

平成 18 年 3 月 29 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号  
東急リアル・エステート投資法人  
代表者名  
執行役員 堀江 正博  
(コード番号 8957)  
問合せ先  
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
執行役員 IR 部長 小井 陽介  
TEL.03 - 5428 - 5828

## 資産の譲渡に関するお知らせ（横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店））

本投資法人は、本日、下記のとおり、資産の譲渡を決定し、受益権譲渡契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- (2) 物 件 名 称： 横浜山下町ビル（バーニーズニューヨーク横浜店）
- (3) 譲 渡 価 格： 6,480,000,000 円  
(但し、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- (4) 帳 簿 価 格： 4,847,845,040 円  
(平成 18 年 1 月 31 日現在)
- (5) 譲渡価格と帳簿価格の差額：  
1,632,154,960 円
- (6) 契 約 日： 平成 18 年 3 月 29 日（水）
- (7) 引 渡 予 定 日： 平成 18 年 4 月 26 日（水）
- (8) 譲 渡 先： 横浜元町プロパティ－特定目的会社  
(後記 4 譲渡先の概要参照)
- (9) 譲 渡 方 法： 不動産を主な信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき譲渡を行うものです。横浜山下町ビルは、取得以来安定的に稼働して参りましたが、昨年来テナントとの間で賃貸借条件の変更を巡る協議を行い、本年 2 月 1 日付で、賃料減額に応じ、代わりに 10 年間の定期借家契約とする新規契約を締結いたしました。この結果、本投資法人の分配金水準の向上には貢献しにくくなったものの、キャッシュフローが安定したため物件の資産価値は向上いたしました。市場環境等を勘案し、本物件は、長期的な賃料収入の獲得（インカムゲイン）ではなく短期的に譲渡益（キャピタルゲイン）を実現することが、投資主価値の向上に寄与する物件であると判断し、譲渡するものです。

### 3. 譲渡予定資産の内容

信託不動産の所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県横浜市中区山下町 36 番 1、36 番 4 (建物) 神奈川県横浜市中区山下町 36 番地 1、36 番地 4
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区山下町 36 番 1 号
用途		商業施設
信託不動産の面積	(登記簿上の表示)	(土地) 1,350.57 m <sup>2</sup> (建物) 8,583.54 m <sup>2</sup>
	(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建
竣工年月		平成 5 年 7 月
信託不動産の所有形態		(土地) 所有権(100%) (建物) 所有権(100%)
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
取得年月日		平成 16 年 8 月 3 日
取得価格		5,050 百万円
期末算定価額(評価方法)		4,410 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 18 年 1 月 31 日現在)
		鑑定機関:財団法人日本不動産研究所
譲渡時鑑定評価額(評価方法)		5,670 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 18 年 2 月 1 日現在)
		鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社

### 4. 譲渡先の概要

- (1) 名称: 横浜元町プロパティ―特定目的会社
- (2) 本店所在地: 東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
- (3) 代表者: 取締役 長縄 順一
- (4) 資本金: 10 万円
- (5) 事業内容:
  - 1.資本の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務
  - 2.その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
- (6) その他: 譲渡先は資産流動化法に定める特定目的会社であり、下記の会社に資産運用を委託しています。
 

名称: ラサールインベストメントマネジメント株式会社  
代表者: 内山 裕敬

譲渡先、譲渡先の資産運用委託先とも、本投資法人との関係は特にありません。

### 5. 譲渡の日程

平成 18 年 3 月 29 日 受益権譲渡契約書締結  
平成 18 年 4 月 26 日 信託受益権の引渡し(予定)

### 6. 今後の見通し

本件譲渡に伴う平成 18 年 7 月期及び平成 19 年 1 月期運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 18 年 1 月期(平成 17 年 8 月 1 日～平成 18 年 1 月 31 日)決算短信」をご参照ください。

以上

#### <添付資料>

本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ(平成 18 年 4 月 26 日時点)

本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

< 添付資料 >

本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成18年4月26日時点）

物 件 名	地 域	取 得 日	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)
QFRONT(キューフロント)	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成15年9月10日	15,100	9.9
レキシントン青山	東京都心5区地域	平成15年9月11日	4,800	3.1
TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成15年9月10日	5,770	3.8
東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,920	4.5
第2東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成15年9月11日	1,290	0.8
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成16年3月1日	6,600	4.3
ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	その他地域	平成16年8月3日	9,520	6.2
cocoti(ココチ) 1	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成17年4月6日 2 平成17年8月2日 3	24,500	16.0
小 計			74,500	48.8
世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成15年9月11日	22,400	14.7
東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成15年9月11日	4,660	3.0
東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成15年9月11日	6,620	4.3
東京日産台東ビル	東京都心5区地域	平成15年9月11日	4,450	2.9
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心5区地域	平成15年9月10日	3,570	2.3
TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	3.1
りそな・マルハビル	東京都心5区地域	平成16年1月15日	23,260	15.2
TOKYU REIT 虎ノ門ビル 4	東京都心5区地域	平成16年12月15日	8,630	5.6
小 計			78,310	51.2
合 計			152,810	100.0

- 平成18年3月20日に、PICASSO347より名称変更しています。
- 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
- 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
- 平成18年2月1日に、藤田観光虎ノ門ビルより名称変更しています。
- 投資比率は小数点第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致していません。
- 上記の取得価格は、各物件の取得時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）によります。
- 株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書に基づく上記ポートフォリオ全体のPMLは6.0%です。