

平成 25 年 3 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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)

資産運用会社名  
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  
代表者名  
代表取締役執行役員社長 堀江 正博  
問合せ先  
取締役常務執行役員 IR 部長 小井 陽介  
TEL.03-5428-5828

### 国内不動産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり、国内不動産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産：国内不動産（事業用定期借地権の付着した土地の所有権）
- (2) 物件名称：OKI システムセンター（底地）
- (3) 取得価額：4,530,000,000 円  
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)
- (4) 契約締結日：平成 25 年 3 月 25 日(月)
- (5) 取得予定日：平成 25 年 3 月 27 日(水)
- (6) 取得先：沖電気工業株式会社
- (7) 取得資金：借入金及び自己資金による

#### 2. 取得の理由

本物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合したオフィスの底地であり、本投資法人のポートフォリオの安定性と収益性の向上を図るために取得を決定いたしました。

本物件は沖電気工業株式会社等が入居する OKI システムセンターの底地であり、本投資法人は売買契約締結と同時に沖電気工業株式会社と 20 年間の事業用定期借地権設定契約を締結いたします。本物件においては当該契約に基づく長期安定的なキャッシュフローが見込まれます。

また、本物件の立地する埼玉県蕨市は、本投資法人がポートフォリオの 85%以上を投資する主な投資対象地域（東京都心 5 区地域及び東急沿線地域）ではありませんが、JR 京浜東北線で約 30 分のアクセスである東京駅の他、池袋・新宿・渋谷といった副都心への利便性も良好であり、住宅地として高いポテンシャルを有するエリアです。特に本物件は、蕨駅より徒歩約 4 分で 5,000 坪強の纏まった土地であることから、希少性の高い物件です。これら进行评估した更地価格に鑑み、事業用定期借地権設定契約終了後も資産価値の安定性は高いと考えられます。

沖電気工業株式会社との事業用定期借地権設定契約の契約期間における本物件の想定 NOI 利回りは 5.7%であり、平成 25 年 1 月期の本投資法人のポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り 4.2%を大きく上回る収益性の高い物件です。

本投資法人は、今後も投資方針を堅持しながら資本市場及び不動産投資市場の動向を勘案し、新規物件の取得を継続するとともに、適切なリスクマネジメントを行い、資産価値の向上及び 1 投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		OKI システムセンター（底地）
特定資産の種類		国内不動産（事業用定期借地権の付着した土地の所有権）
所在地	（登記簿上の表示）	（土地） 埼玉県蕨市中央一丁目 16 番 20 （建物） ー
	（住居表示）	埼玉県蕨市中央一丁目 16 番 8 号
交通		J R 京浜東北線「蕨」駅徒歩約 4 分
用途		ー
用途地域		近隣商業地域
面積（登記簿上の表示）	（土地）	17,021.14 m <sup>2</sup>
	（建物）	ー
所有形態	（土地）	所有権
	（建物）	ー
前所有者		沖電気工業株式会社
取得価額		4,530 百万円
鑑定評価額（評価方法）		4,830 百万円（収益還元法 価格時点：平成 25 年 3 月 15 日）
		鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社
プロパティ・マネジメント会社		無し
取得後の担保の状況		取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件について、土壌・地下水汚染調査が売主により実施された結果、本物件の土壌の一部から土壌汚染対策法の基準を超えるトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物、ふっ素及び鉛などの重金属等が、地下水の一部からトリクロロエチレン等の揮発性有機化合物が、それぞれ検出されています。</li> <li>本投資法人は、これらの土壌・地下水汚染に関し、本物件が所在する蕨市が地下水採取規制地域に該当することを確認するとともに、売主との間で、引渡日から 8 か月以内に、売主の責任と費用負担において透過性浄化壁及び遮水壁を用いた想定される敷地縁部の土壌・地下水汚染に対する敷地外への汚染の拡大防止策を講じることを合意した上で、本物件の取得を決定しています。</li> <li>本投資法人は、本物件の取得に当たり、売主により実施された土壌・地下水汚染調査の第三者専門家による評価業務等を株式会社イー・アール・エスに委託しており、同社から、現状の使用において人体に健康被害を与える恐れが極めて小さく、また、上記の敷地外への汚染の拡大防止策が適切に実施される限り、地下水汚染が敷地外へ拡散する可能性も低い旨の報告を受けています。</li> <li>なお、本投資法人は、本物件の取得に当たり、これらの確認されている土壌・地下水汚染に関し、将来発生する可能性がある対策費用を見積もった上で、当該見積額を考慮し、取得価額を決定しています。</li> <li>本物件の南東側及び南西側の一部土地（約 740 m<sup>2</sup>）について、売主は、蕨市との間で当該土地を地区施設（公共空地及び区画道路）用地として将来無償で蕨市に提供することを合意しています。本投資法人は、本物件の取得に伴い、かかる合意を承継する予定です。</li> </ul>
テナントの内容	テナントの総数	1
	テナント	沖電気工業株式会社
	総賃料収入	年間 290 百万円
	敷金・保証金	290 百万円
	想定 NOI	年間 258 百万円
	総賃貸面積	17,019.19 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	17,019.19 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	

最近5年間の稼働率の推移	平成21年 2月末時点	平成22年 2月末時点	平成23年 2月末時点	平成24年 2月末時点	平成25年 2月末時点
	—	—	—	—	—

※ テナントの総数、主要テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日(平成25年3月27日)における見込みに基づき記載しております。  
 ※ 想定 NOI は取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値であり(当期の予想数値ではありません。)、以下の前提をもとに作成しております。  
 ① 総賃料収入は、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しております。  
 ② 公租公課は、平成24年度の賦課額と同額を見込んでおります。  
 ※ 3年毎に公租公課の変動額分のみ、賃料改定を行います。  
 ※ 中途解約はできません。

#### 4. 取得先の概要

名称	沖電気工業株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号
代表者	代表取締役社長執行役員 川崎 秀一
資本金	44,000百万円(平成24年12月31日現在)
事業内容	電子通信・情報処理・ソフトウェアの製造・販売およびこれらに関するシステムの構築・ソリューションの提供・工事・保守およびその他サービスなど
設立年月日	昭和24年11月1日
直前営業期間の純資産	39,757百万円(平成24年12月31日現在)
直前営業期間の総資産	329,790百万円(平成24年12月31日現在)
直前営業期間の大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 5.47%(平成24年9月30日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介

- (1) 媒介者                   みずほ信託銀行株式会社
- (2) 所在地                 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
- (3) 代表者                 取締役社長 野中 隆史
- (4) 事業内容               信託銀行業
- (5) 資本金                 2,473 億円（平成 24 年 12 月 31 日現在）
- (6) 設立年月日            大正 14 年 5 月 9 日
- (7) 本投資法人又は資産運用会社との関係

資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

- (8) 媒介手数料            媒介者より開示の同意が得られていないため、開示しておりません。

6. 取得の日程

- 平成 25 年 3 月 25 日            取得決定  
  不動産売買契約締結  
  事業用定期借地権設定契約締結
- 平成 25 年 3 月 27 日            売買代金一括支払（予定）  
  物件引渡し（予定）

7. 資金調達の概要

本物件の取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に 4,500 百万円の資金の借入れを行います。当該借入金の詳細につきましては、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

8. 今後の見通し

本物件の取得に伴う影響を含む平成 25 年 7 月期及び平成 26 年 1 月期の運用状況の予想につきましては、本日公表の「平成 25 年 7 月期（第 20 期）及び平成 26 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

<添付資料>

- ・参考資料 1 鑑定評価サマリー
- ・参考資料 2 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 25 年 3 月 27 日時点）
- ・参考資料 3 OKI システムセンター（底地） 外観写真
- ・参考資料 4 OKI システムセンター（底地） 案内図

※ 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

参考資料 1

鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名：OKI システムセンター(底地)	内容	根拠等
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ 株式会社	-
鑑定評価額	4,830,000	DCF 法による価格を採用
価格時点	2013/3/15	-
収益価格	4,830,000	-
DCF 法による価格	4,830,000	-
	割引率	5.5%
	更地価格	6,000,000
割合法による価格	4,120,000	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	<p>近隣地域は蕨駅への接近性に優れ、大規模共同住宅が多く建ち並ぶ地域である。対象土地は上場企業によるシステムセンターの敷地として利用されており、今後は事業用定期借地権設定契約に基づき、底地として運用される予定である。将来の更地価格の査定にあたっては開発法及び取引事例比較法を適用し、対象地内に存する土壌汚染の対策費用を控除して、復帰価格とした。</p>	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

参考資料 2

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 25 年 3 月 27 日時点)

用途	物 件 名	地 域	取 得 日	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)
R	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	7.4
R	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	2.4
R	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	2.8
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	3.4
R	第 2 東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	1,290	0.6
R	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	3.2
R	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	4.7
R	cocoti (ココチ)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 17 年 4 月 6 日 ※1 平成 17 年 8 月 2 日 ※2	14,700 9,800	12.0
R	湘南モールフィル (底地)	その他地域	平成 18 年 4 月 28 日	6,810	3.3
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 18 年 10 月 31 日	5,116	2.5
R	代官山フォーラム	東京都心 5 区地域・東急沿線地域	平成 20 年 4 月 22 日	4,136	2.0
	商 業 施 設 計			90,562	44.3
O	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	11.0
O	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	2.3
O	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	3.2
O	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	2.2
O	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	1.7
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.3
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日 ※3 平成 19 年 9 月 21 日 ※4 平成 19 年 9 月 21 日 ※5 平成 19 年 10 月 26 日 ※6	8,630 1,100 200 140	4.9
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都心 5 区地域	平成 18 年 9 月 29 日	7,000	3.4
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都心 5 区地域	平成 20 年 1 月 31 日	8,500	4.2
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成 20 年 3 月 28 日	5,480	2.7
O	麴町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	4.4
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 26 日	9,000	4.4
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,600	2.3
O	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	2.0
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心 5 区地域	平成 23 年 2 月 15 日	5,010	2.5
O	OKI システムセンター (底地)	その他地域	平成 25 年 3 月 27 日	4,530	2.2
	オ フ ィ ス 計			113,640	55.7
	合 計			204,202	100.0

※1 信託受益権の準共有持分の 60%部分についての記載です。

※2 信託受益権の準共有持分の 40%部分についての記載です。

※3 床面積 9,688.59 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 73,585 についての記載です。

※4 床面積 865.14 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 8,579 についての記載です。

※5 床面積 139.93 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。

※6 床面積 93.93 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。

※7 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ない場合があります。

※8 上記の取得価額は、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。

※9 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 4.1%です。

OKI システムセンター(底地) 外観写真



OKIシステムセンター(底地) 案内図



所在地： 埼玉県蕨市中央一丁目16番8号

最寄り駅： JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分

敷地面積： 17,021.14㎡(登記簿上の記載)

延床面積： —

構造： —

竣工年月： —

所有形態： (土地)所有権  
(建物) —

テナント： 沖電気工業株式会社