

平成 22 年 10 月 28 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

国内不動産信託受益権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、国内不動産信託受益権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) 秋葉原三和東洋ビル

- ① 取得資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ② 物件名称：秋葉原三和東洋ビル
- ③ 取得価額：4,600,000,000 円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ④ 契約締結日：平成 22 年 10 月 28 日(木)
- ⑤ 取得予定日：平成 22 年 10 月 29 日(金)
- ⑥ 取得先：合同会社アソーク
- ⑦ 取得資金：自己資金

(2) 木場永代ビル

- ① 取得資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ② 物件名称：木場永代ビル
- ③ 取得価額：4,000,000,000 円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ④ 契約締結日：平成 22 年 10 月 28 日(木)
- ⑤ 取得予定日：平成 22 年 10 月 29 日(金)
- ⑥ 取得先：合同会社アソーク
- ⑦ 取得資金：自己資金

2. 取得の理由

上記二物件は、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ビルであり、本投資法人のポートフォリオの充実を図るために取得を決定いたしました。平成 21 年 9 月に公表した長期投資運用戦略(通称「サーフプラン」)に基づく投資環境判断においては、現在の不動産価格は中長期的に見て低水準に位置しており、第 15 期(2011 年 1 月期)は取得の好機であると考えています。

(1) 秋葉原三和東洋ビル

本物件が立地する秋葉原駅周辺地区は、「秋葉原電気街」としてかねてより全国的にも知名度が高く、中央通り沿いを中心として多様な電子関連の機器や部品及びソフトウェアを取扱う店舗が立ち並んでいます。近年はアニメ・マンガ・ゲーム等、新たな文化の発信基地として、国内のみならず外国人観光客にも人気のエリアです。また、再開発による基盤整備によりオフィスの集積が急速に進んでおり、特にメーカー・IT・出版等の業界からの需要を見込める地域です。さらに、平成17年にはつくばエクスプレスが開業しており、秋葉原は銀座や渋谷・青山に並ぶ注目度の高い街であると考えています。

本物件は、渋谷から銀座・日本橋、上野・浅草を結ぶ東京メトロ銀座線「末広町」駅に直結し、かつ中央通り及び蔵前橋通りの交差点角地に位置しており、交通利便性及び視認性が非常に高く、稀少性のある物件であるといえます。また、築後25年を経過していますが、平成21年に大規模改修工事を行っており、天井高約2,410～2,550mm・0Aフロア約40～70mm・個別空調完備など築年数に比して競争力のあるスペックを有しています。

本投資法人は、本物件は本投資法人のポートフォリオにおいては、やや小規模の物件ではあるものの、安定性、収益性及びエリアの注目度を評価し、投資主価値を向上させる物件であると判断したため、取得を決定いたしました。

(2) 木場永代ビル

本物件が立地する東陽町エリアは、「東京」駅より東に約4kmと、都心への接近性に非常に優れており、大手企業の本社が多数存在します。このため、大手企業の関連会社や取引会社からの需要を見込むことができます。また、不況期には都心アクセスの良さに比して賃料水準が低いため、業種を問わずリストラ需要が発生すると考えられます。このような特徴から、過去14年間の空室率は、東京23区平均及び都心5区平均と比較しても、低位に推移してきました。

本物件は、東京メトロ東西線で「大手町」駅から約8分の「木場」駅から徒歩2分、かつ永代通り沿いの角地に位置しており、交通利便性及び視認性の高い物件であるといえます。築後18年を経過していますが、天井高約2,650mm・0Aフロア約50mm(3フロアは天井高約2,700mm・0Aフロアはなし)・個別空調完備と競争力のあるスペックを有しています。また、複数のテナントが竣工時より入居していることからテナント満足度も高く、今後も安定的なパフォーマンスを維持できると考えられます。

本投資法人は、主な投資対象地域に立地していないものの、本物件は本投資法人のポートフォリオにおいては、安定性が期待できるとともに、バリュー投資に伴う高い収益性により、投資主価値を向上させる物件であると判断したため、取得を決定いたしました。

今後も本投資法人は、投資基準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

(1) 秋葉原三和東洋ビル

物件の名称	秋葉原三和東洋ビル	
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権	
信託受託者 信託期間	三菱UFJ信託銀行株式会社 平成16年9月22日から平成32年10月31日まで(予定)	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都千代田区外神田三丁目50番5、56番1、56番2、56番3 (建物) 東京都千代田区外神田三丁目50番地5、56番地1、56番地2、56番地3
	(住居表示)	東京都千代田区外神田三丁目16番8号
交通	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分、JR線「秋葉原」駅徒歩約7分、JR線「御徒町」駅徒歩約8分	
用途	銀行、事務所、駐車場、便所、倉庫	
用途地域	商業地域	
面積(登記簿上の表示)	(土地)	795.33㎡
	(建物)	5,704.69㎡

構造（登記簿上の表示）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建				
竣工年月（登記簿上の表示）	昭和60年9月				
設計会社	株式会社大林組				
施工会社	株式会社大林組、大末建設株式会社				
建築確認機関	東京都				
耐震性	PML 11.8%（株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づきます。） PML (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。				
所有形態	（土地） 所有権				
	（建物） 区分所有権 1棟の建物のすべての区分所有権が信託されています				
前所有者	合同会社アソーク				
取得価額	4,600,000,000円				
鑑定評価額（評価方法）	4,820百万円（収益還元法 価格時点：平成22年10月1日）				
	鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社 ※本投資法人の指定鑑定機関である株式会社ヒロ&リーエスネットワークは、平成22年10月1日付でわかば東海エステートコンサルタンツ株式会社と合併し、日本ヴァリュアーズ株式会社に名称変更いたしました。				
建物状況評価報告書作成者	株式会社イー・アール・エス				
建物状況評価報告書作成日	平成22年9月14日				
プロパティ・マネジメント会社	株式会社東急コミュニティー（予定）				
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	・信託土地の北側及び東側に接面している道路については、現在の境界線から信託土地側に向けて拡張される旨の都市計画決定がなされており、当該部分（約12㎡）には都市計画法に基づく建築制限があるものの、信託建物はセットバック済みです（なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在、未定です）。なお、本書の日付現在、信託建物は、当該セットバック部分を除いたとしても、適用される建ぺい率及び容積率の範囲内となるように建築されています。				
テナントの内容	テナントの総数	6			
	主要テナント	株式会社三菱東京UFJ銀行、オーエスエレクトロニクス株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社			
	総賃料収入	336百万円			
	敷金・保証金	295百万円			
	想定NOI	247百万円			
	総賃貸面積	4,643.04㎡			
	総賃貸可能面積	4,643.04㎡			
	稼働率	100.0%			
	最近5年間の稼働率の推移	平成18年 9月末時点	平成19年 9月末時点	平成20年 9月末時点	平成21年 9月末時点
	—	—	100%	63.05%	100%
<p>※ 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22年10月29日）における見込みに基づき記載しております。</p> <p>※ 想定NOIは取得年度の特種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。</p> <p>① 総賃料収入は、現在の契約に基づき、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。</p> <p>② 公租公課は、平成22年度の賦課額と同額を見込んでおります。</p> <p>③ 修繕費は、今後1年間に想定される費用をもって算出しております。</p> <p>※前々所有者が保有していた時期における稼働率は、把握しておりません。</p>					

(2) 木場永代ビル

物件の名称	木場永代ビル	
特定資産の種類	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権	
信託受託者 信託期間	三菱UFJ信託銀行株式会社 平成14年8月30日から平成32年10月31日まで(予定)	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都江東区東陽三丁目21番5、21番7、21番9、21番11、21番12、21番13、21番14、21番15、21番17、21番18 (建物) 東京都江東区東陽三丁目21番地12、21番地5、21番地13、21番地15、21番地9、21番地17、21番地18、21番地14、21番地11
	(住居表示)	東京都江東区東陽三丁目7番13号
	交通	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分
用途	事務所、駐車場	
用途地域	商業地域	
面積(登記簿上の表示)	(土地)	1,259.52㎡
	(建物)	7,513.09㎡ ※駐車場部分(41.74㎡)を含みます。
構造(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
竣工年月(登記簿上の表示)	平成4年2月	
設計会社	鹿島建設株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
耐震性	PML 7.3% (株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づきます。) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。	
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	区分所有権 1棟の建物のすべての区分所有権が信託されています
前所有者	合同会社アソーク	
取得価額	4,000,000,000円	
鑑定評価額(評価方法)	4,460百万円 (収益還元法 価格時点:平成22年10月1日)	
	鑑定機関:日本ヴァリュアーズ株式会社 ※本投資法人の指定鑑定機関である株式会社ヒロ&リーエスネットワークは、平成22年10月1日付でわかば東海エステートコンサルタンツ株式会社と合併し、日本ヴァリュアーズ株式会社に名称変更いたしました。	
建物状況評価報告書作成者	清水建設株式会社	
建物状況評価報告書作成日	平成22年10月4日	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社東急コミュニティー(予定)	
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"> ・信託建物は現在区分所有建物ですが、本投資法人は、取得後遅滞なく合体による登記等の申請を行い、信託建物を1棟の建物へと変更する予定です。 ・信託土地の東側に所在する隣地については、現状、私道として無償で使用されています。当該私道は建築基準法第42条第2項に定められる道路であり、当該道路の中心線から2m以内の部分が道路として扱われますが、本書の日付現在、その中心線が定まっていないため、将来建替え等を行う際にセットバックが必要となる可能性があります。なお、本書の日付現在、信託建物に適用される建ぺい率及び容積率の超過はなく、現時点でセットバックの必要があるものではありません。 	
テナントの内容	テナントの総数	4
	主要テナント	日本ヒルズ・コルゲート株式会社、株式会社エステーエス、青山商事株式会社
	想定総賃料収入	394百万円
	敷金・保証金	395百万円
	想定NOI	258百万円
	総賃貸面積	5,776.46㎡
	総賃貸可能面積	5,776.46㎡
稼働率	100.0%	

最近5年間の稼働率の推移	平成18年 9月末時点	平成19年 9月末時点	平成20年 9月末時点	平成21年 9月末時点	平成22年 9月末時点
	—	—	91.46%	91.41%	100%

※ テナントの総数、主要テナント、想定総賃料収入及び稼働率は、取得予定日(平成22年10月29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 想定総賃料収入は、現在の市場環境の動向に鑑み、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22年度の賦課額と同額を見込んでおります。
 ③ 修繕費は、今後1年間に想定される費用(外壁補修費用33百万円を含む)をもって算出しております。
 ※前々所有者が保有していた時期における稼働率は、把握しておりません。

4. 取得先の概要

名称	合同会社アソーク
本店所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代表者	一般社団法人アソーク
出資総額	3百万円
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸及び管理 2. 信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
設立年月日	平成20年4月24日
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人又は資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はなく、また、当該法人は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。 なお、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)及びその施行令に定める利害関係人等には該当しません。

5. 利害関係人等の取引

秋葉原三和東洋ビル及び木場永代ビルのプロパティ・マネジメント業務を委託する予定である株式会社東急コミュニティーは、投信法上の利害関係人等に該当します。プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、本物件取得日に同契約書を締結する予定です。プロパティ・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しております。

これらの取引につきましては、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールに基づく手続きとの整合性の確認を受けております。

上記の結果を踏まえて、本投資法人の役員会においてプロパティ・マネジメント業務の委託を承認しております。

6. 媒介

媒介者及び媒介手数料につきましては、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。なお、本投資法人又は資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はなく、また、媒介者は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、媒介者は投信法上の利害関係人等には該当しません。

7. 取得の日程

平成22年10月28日	取得決定 受益権売買契約締結
平成22年10月29日	売買代金一括支払(予定) 物件引渡し(予定) プロパティ・マネジメント契約締結(予定)

8. 資金調達の概要

本物件の取得資金につきましては、自己資金により対応します。

9. 今後の見通し

本物件の取得に伴う影響を含む平成23年1月期及び平成23年7月期の運用状況の予想につきましては、本日公表の「平成23年1月期（第15期）及び平成23年7月期（第16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。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料1 鑑定評価サマリー（秋葉原三和東洋ビル）
- ・参考資料2 鑑定評価サマリー（木場永代ビル）
- ・参考資料3 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成22年10月29日時点）
- ・参考資料4 秋葉原三和東洋ビル 外観写真
- ・参考資料5 秋葉原三和東洋ビル 案内図
- ・参考資料6 木場永代ビル 外観写真
- ・参考資料7 木場永代ビル 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 (秋葉原三和東洋ビル)

(単位：千円)

物件名：秋葉原三和東洋ビル	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	4,820,000	DCF 法による価格を採用
価格時点	平成 22 年 10 月 1 日	—
収益価格	4,820,000	—
直接還元法による価格	5,100,000	—
(1)総収益(有効総収益①－②)	331,221	—
①潜在総収益	350,099	現行契約条件及び将来の契約条件を基に収入額を査定
②空室損失相当額	18,877	賃貸借状況、市場空室率を基に査定
(2)総費用(③＋④＋⑤)	78,355	—
③維持管理費 (管理費・修繕費・PM フィー等)	38,828	実績額及び今後の予定額等を基に査定
④公租公課	38,784	平成 22 年度の実額を基に査定
⑤損害保険料	743	評価先例等をもとに査定
(3)賃貸純収益(NOI (1)－(2))	252,866	—
(4)一時金の運用益	2,945	一時金の実額を基に運用利回り 1.0%で査定
(5)資本的支出	10,774	エンジニアリングレポートによる更新費用の 15 年平均値を採用
(6)純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	245,036	—
(7)還元利回り	4.80%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	4,820,000	—
割引率	4.80%	—
最終還元利回り	5.10%	—
積算価格	4,410,000	—
土地比率	84.8%	—
建物比率	15.2%	—
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	都心部の底堅い需要を有するエリアに所在する店舗付事務所ビルであり、現行及び将来における賃貸借条件に基づいて得られる収入、建物品等、維持管理の状態、立地条件等による市場競争力の程度等を考慮して鑑定評価額を決定した。	

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

鑑定評価サマリー (木場永代ビル)

(単位：千円)

物件名：木場永代ビル	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	4,460,000	DCF 法による価格を採用
価格時点	平成 22 年 10 月 1 日	—
収益価格	4,460,000	—
直接還元法による価格	4,840,000	—
(1)総収益(有効総収益①－②)	362,249	—
①潜在総収益	383,342	現行契約条件及び将来の契約条件を基に収入額を査定
②空室損失相当額	21,093	賃貸借状況、市場空室率を基に査定
(2)総費用(③＋④＋⑤)	92,825	—
③維持管理費 (管理費・修繕費・PM フィー等)	69,302	実績額及び今後の予定額等を基に査定
④公租公課	22,443	平成 22 年度の実額を基に査定
⑤損害保険料	1,080	評価先例等をもとに査定
(3)賃貸純収益(NOI (1)－(2))	269,424	—
(4)一時金の運用益	3,289	一時金の実額を基に運用利回り 1.0%で査定
(5)資本的支出	20,952	エンジニアリングレポートによる更新費用の 15 年平均値を採用
(6)純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	251,761	—
(7)還元利回り	5.20%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	4,460,000	—
割引率	5.20%	—
最終還元利回り	5.50%	—
積算価格	2,690,000	—
土地比率	60.8%	—
建物比率	39.2%	—
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	永代通り沿いの比較的繁華性の高い商業地域に存する店舗兼事務所ビルであり、現行及び将来における賃貸借条件に基づいて得られる収入、建物品等、維持管理の状態、立地条件等による市場競争力の程度等を考慮して鑑定評価額を決定した。	

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 3

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 22 年 10 月 29 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	7.8
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	2.5
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	3.0
R	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	3.6
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	0.7
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	3.4
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	4.9
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	12.6
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	3.5
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	2.6
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	2.1
	商 業 施 設 計			90,562	46.5
0	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	11.5
0	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	2.4
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	3.4
0	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	2.3
0	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	1.8
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.4
0	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	5.2
0	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	3.6
0	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	4.4
0	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成 20 年 3 月 28 日	5,480	2.8
0	麴町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	4.6
0	オリックス新宿ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 26 日	9,000	4.6
0	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	2.4
0	木場永代ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	2.1
	オ フ ィ ス 計			104,100	53.5
	合 計			194,662	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 m²、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 m²、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 m²、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 m²、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。

秋葉原三和東洋ビル 外観写真



秋葉原三和東洋ビル 案内図



所在地：東京都千代田区外神田三丁目16番8号

最寄り駅：東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分

JR線「秋葉原」駅徒歩約7分

JR線「御徒町」駅徒歩約8分

敷地面積：795.33㎡

延床面積：5,704.69㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

竣工年月：昭和60年9月

所有形態：(土地)所有権

(建物)区分所有権(1棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。)

主要テナント：株式会社三菱東京UFJ銀行、オーエスエレクトロニクス株式会社、
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

参考資料 6

木場永代ビル 外観写真



木場永代ビル 案内図



所在地：東京都江東区東陽三丁目7番13号

最寄り駅：東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約2分

敷地面積：1,259.52 m²

延床面積：7,513.09 m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

竣工年月：平成4年2月

所有形態：(土地)所有権
(建物)区分所有権(1棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。)

主要テナント：日本ヒルズ・コルゲート株式会社、株式会社エステーエス、青山商事株式会社