

平成 23 年 2 月 10 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
- (2) 物件名称：東急銀座二丁目ビル
- (3) 取得価額：5,010,000,000 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 23 年 2 月 10 日(木)
- (5) 取得予定日：平成 23 年 2 月 15 日(火)
- (6) 取得先：東京急行電鉄株式会社
- (7) 取得資金：自己資金

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。

本物件が立地する銀座エリアは、全国でも有数の繁华性と高いブランド力を有するエリアで、アパレル・広告・化粧品等のブランドイメージを重視する企業や、銀座に所在する大手メーカーの関連・取引企業の事務所が集積しています。その中で本物件は立地的には、やや繁华性に劣るものの、銀座アドレスを好む企業への訴求力は高いと考えられます。

本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約 2 分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅より徒歩約 4 分、かつ東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線「銀座」駅より徒歩約 8 分という交通の利便性の良さとともに、基準階約 132 坪、天井高約 2,700mm・0A 床 100mm・個別空調完備と建物スペックにおいても高い競争力を有しています。竣工は平成 20 年 8 月であり、本投資法人のポートフォリオにおいて最も築年数の浅い物件となります。また、マルチテナント化も可能であることから、テナント代替性が高く今後も安定的な稼働を維持することが出来る物件であると考えられます。

本投資法人は、本物件の収益性、安定性を評価し、本投資法人のポートフォリオクオリティの向上に寄与する物件であると判断し、取得を決定いたしました。さらに本物件は東京急行電鉄株式会社からの取得であり、平成 23 年 1 月に公表したスポンサーシップの一本化に伴う新たな協働体制のひとつの実績を示すものであります。

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 16 期（平成 23 年 7 月期）

は引き続き取得の好機であると考えています。かかる投資判断に基づき、今後も本投資法人は、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		東急銀座二丁目ビル				
特定資産の種類		国内不動産				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都中央区銀座二丁目 215 番 1				
		(建物) 東京都中央区銀座二丁目 215 番地 1				
	(住居表示)	東京都中央区銀座二丁目 15 番 2 号				
交通		東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約 2 分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩約 4 分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線「銀座」駅徒歩約 8 分				
用途		事務所、店舗、駐車場				
用途地域		商業地域				
面積 (登記簿上の表示)	(土地)	805.42 m ²				
	(建物)	5,098.61 m ²				
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 階付き 8 階建				
竣工年月 (登記簿上の表示)		平成 20 年 8 月				
設計会社		東急建設株式会社				
施工会社		東急建設株式会社				
検査機関		財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター				
耐震性		PML 4.4 % (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)	所有権				
前所有者		東京急行電鉄株式会社				
取得価額		5,010 百万円				
鑑定評価額 (評価方法)		5,020 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 23 年 1 月 14 日)				
		鑑定機関: 財団法人日本不動産研究所				
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 12 月 28 日				
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社 (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		特記すべき事項はありません。				
テナントの内容	テナントの総数	2				
	テナント	株式会社第一ビルディング、株式会社セブン-イレブン・ジャパン				
	総賃料収入	445 百万円				
	敷金・保証金	390 百万円				
	想定NOI	376 百万円				
	総賃貸面積	3,469.14 m ²				
	総賃貸可能面積	3,469.14 m ²				
	稼働率	100.0%				
	最近5年間の稼働率の推移	平成 19 年 1 月末時点	平成 20 年 1 月末時点	平成 21 年 1 月末時点	平成 22 年 1 月末時点	平成 23 年 1 月末時点
	—	—	100%	100%	100%	

※ 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 23 年 2 月 15 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 22 年度の賦課額と同額を見込んでおります。
 ③ 修繕費は、エンジニアリングレポートによる今後 15 年間に想定される費用をもって算出しております。

4. 取得先の概要

名称	東京急行電鉄株式会社
本店所在地	東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号
代表者	取締役社長 越村 敏昭
資本金	121,724 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業
設立年月日	大正 11 年 9 月 2 日
直前営業期間の純資産	386,341 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
直前営業期間の総資産	1,965,794 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
直前営業期間の大投資主及び持株比率	第一生命保険株式会社 6.13% (平成 22 年 3 月 31 日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	東京急行電鉄株式会社は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該当しません。

5. 物件取得者等の状況

	投資法人	前所有者	前々所有者
名称	東急リアル・エステート投資法人	東京急行電鉄株式会社	本物件は開発物件であるため、前々所有者はおりません。
特別な利害関係にある者との関係	—	上記 4. 取得先の概要「本投資法人又は資産運用会社との関係」をご参照ください。	
取得経緯・理由等	上記 2. 取得の理由をご参照ください。	投資運用目的	
取得価額	5,010 百万円	本物件は開発物件であり、前々所有者はいないため、記載を省略しております。	
取得時期	平成 23 年 2 月 15 日 (予定)	昭和 45 年 3 月 土地取得 平成 20 年 8 月 本物件竣工	

6. 利害関係人等の取引

東急銀座二丁目ビルの取得先は東京急行電鉄株式会社であるため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得いたします。さらに、日本ヴァリュアーズ株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しております。

東急銀座二丁目ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託予定先は東京急行電鉄株式会社であるため、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本物件の取得及びプロパティ・マネジメント

業務の委託を承認しております。

7. 媒介

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

8. 取得の日程

平成 23 年 2 月 10 日	取得決定 不動産売買契約締結
平成 23 年 2 月 15 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）

9. 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。

10. 今後の見通し

本物件の取得に伴う影響を含む平成 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 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
- ・参考資料 2 セカンドオピニオンサマリー
- ・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 23 年 2 月 15 日時点）
- ・参考資料 4 東急銀座二丁目ビル 外観写真
- ・参考資料 5 東急銀座二丁目ビル 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

(単位：千円)

物件名	内 容	根 拠 等
物件名：東急銀座二丁目ビル		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	—
価格時点	平成 23 年 1 月 14 日	—
収益価格	5,020,000	—
直接還元法による価格	5,030,000	—
(1)総収益(有効総収益①－②)	297,739	—
①潜在総収益	313,112	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
②空室等損失相当額及び貸倒損失相当額	15,373	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2)総費用(③+④+⑤+⑥)	68,288	—
③維持管理費 (建物管理費・水道光熱費・PM フィー等)	40,800	過年度実績額等をもとに査定
④公租公課	26,427	平成 22 年度の課税標準額をもとに査定
⑤損害保険料	1,001	類似不動産の保険料率等を参考に査定
⑥その他費用	60	過年度実績額等をもとに査定
(3)賃貸純収益((1)－(2))	229,451	—
(4)一時金の運用益	4,885	—
(5)資本的支出	2,980	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
(6)正味純収益((3)+(4)－(5))	231,356	—
(7)還元利回り	4.60%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	5,000,000	—
割引率	4.70%	—
最終還元利回り	5.10%	—
積算価格	4,180,000	—
土地比率	60.9%	—
建物比率	39.1%	—
鑑定評価額	5,020,000	—
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	対象不動産は銀座エリアに所在する店舗付事務所ビルで、投資用不動産に属し、主たる需要者の観点からも収益性を反映する収益価格がより説得力が高いと判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、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

セカンドオピニオンサマリー

当該鑑定書に対する第三者(日本ヴァリュアーズ株式会社)による価格意見書サマリー

項目	意見要約
対象不動産名称	東急銀座二丁目ビル
対象不動産に対する価格判断について	概ね妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用	妥当である。最有効使用を現況通り「高層店舗付事務所」と判定した。
収益価格について	概ね妥当である。
積算価格について	概ね妥当である。
試算価格の調整について	妥当である。

上記意見書サマリーは財団法人日本不動産研究所が発行した不動産鑑定評価書(発行番号: 研東第 56473 号)について、日本ヴァリュアーズ株式会社が各項目の妥当性を検証した「意見書」に関し、その内容を要約したものである。なお、当該意見書自体は「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではない。

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 23 年 2 月 15 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	7.6
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	2.9
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	3.5
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	3.3
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	4.8
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	12.3
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	3.4
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	45.4
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	11.2
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	3.3
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	1.8
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.4
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	5.0
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	3.5
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	4.3
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	4.5
O	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	4.5
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	木場永代ビル	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
	オ フ ィ ス 計			109,110	54.6
	合 計			199,672	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。

参考資料 4

東急銀座二丁目ビル 外観写真



参考資料 5

東急銀座二丁目ビル 案内図



所在地：東京都中央区銀座二丁目15番2号

最寄り駅：東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約2分

東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩約4分

東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線「銀座」駅徒歩約8分

敷地面積：805.42 m²

延床面積：5,098.61 m²

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建

竣工年月：平成20年8月

所有形態：(土地)所有権
(建物)所有権

テナント：株式会社第一ビルディング、株式会社セブン-イレブン・ジャパン