

平成 25 年 9 月 27 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

東京急行電鉄株式会社の連結子会社 3 社による

世田谷ビジネススクエアの共有持分の取得決定について

本投資法人が共有持分（持分割合 55%）に係る不動産信託受益権を保有する世田谷ビジネススクエア（以下「本物件」といいます。）について、第三者が保有する本物件の残る共有持分（持分割合 45%）（以下、「本件共有持分」といいます。）を、本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）の連結子会社 3 社が共同で取得することとなりましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得者（以下、総称して「東急電鉄連結グループ各社」といいます。）  
CTリアルティ有限会社 ほか 2 社
2. 取得予定日  
平成 25 年 9 月 30 日
3. 本物件概要  
所在地：東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号～6 号  
最寄駅：東急田園都市線「用賀」駅徒歩約 1 分（駅直結）  
敷地面積：21,315.68m<sup>2</sup>  
延床面積：94,373.72m<sup>2</sup>  
竣工年月：平成 5 年 9 月

#### 4. 東急電鉄連結グループ各社による取得の背景等について

今回の東急電鉄連結グループ各社による本件共有持分の取得（以下、「本件取得」といいます。）は、本投資法人が、本件共有持分の現所有者（以下、「現所有者」といいます。）との間の共有者間基本協定書に基づき有する優先交渉権を、現所有者の了解を得て東急電鉄連結グループ各社が代わりに行使したことによるものです。

本投資法人は、現所有者から共有者間基本協定書に基づき本件共有持分の売却申入れを受け、本件共有持分の取得の検討をいたしました。本件共有持分を取得した場合、本物件のポートフォリオに占める割合が相当程度大きくなるため、ポートフォリオの分散の観点から、本件共有持分を現時点で取得することは適切でなく、スポンサーである東急電鉄又はその連結子会社等、本投資法人とのコラボレーションを發揮できる主体による取得が、投資主価値最大化のための最良の選択であると判断しました。今回の取得は、かかる観点から、本投資法人が東急電鉄等に対し、本件共有持分の取得を要請したことに対し、東急電鉄及び東急電鉄連結グループ各社が応えたものです。

本件取得により、本物件は、本投資法人及び東急電鉄連結グループ各社によりその全体を保有することになります。本投資法人とのコラボレーションを發揮できる主体である東急電鉄連結グループ各社が本物件を保有することで、物件運営に関する意思決定がより円滑となる等の効果により、積極的な設備投資の推進、テナント誘致や物件管理の円滑化等が図られ、稼働率の向上、キャッシュフローの増加や資産価値の向上が期待されます。また、本件取得を受け、今後、東急田園都市線用賀駅の駅名に世田谷ビジネススクエアを付した副駅名標広告の設置を検討するなど、スポンサーである東急電鉄とのコラボレーションのさらなる進展に努めます。

さらに、東急電鉄は、平成 24 年 3 月 27 日公表の中期 3 ヶ年経営計画において「日本一働きたい街 二子玉川」を目標として二子玉川の再開発を進めています。二子玉川から至近の本物件の取得に伴い、東急電鉄による用賀を含む二子玉川周辺エリア全体の価値向上の取組みが一層強化されることが期待できると、本投資法人は考えています。

なお、現時点において、本投資法人による本物件の共有持分割合 45%の取得は予定しておりません。

本件取得については、東急電鉄も添付の通りニュースリリースを公表いたしました。併せてご覧ください。

#### 5. 添付資料

平成 25 年 9 月 27 日付東急電鉄ニュースリリース「当社連結子会社による世田谷ビジネススクエアの共有持分 45%の取得について」

以 上

※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

2013年9月27日

## 当社連結子会社による

### 世田谷ビジネススクエアの共有持分45%の取得について

東京急行電鉄株式会社

当社の連結子会社であるCTリアルティ有限会社ほか2社にて、世田谷ビジネススクエア（以下、SBS）の共有持分45%の取得を決定しましたので、お知らせします。

SBSは、東京都世田谷区用賀に所在し、東急田園都市線用賀駅に直結する地域のランドマークとして知られる高層複合施設です。地上28階建てのタワー棟高層部にはオフィス、低層部ならびに複数の低層棟には商業施設や地域公共施設であるコミュニティテラスを配する物件で、東急リアル・エステート投資法人（以下、東急REIT）が残りの共有持分である55%を保有しています。

当社は、2003年9月の東急REIT上場以来、スポンサーとして協働を進め、連携強化を図ってきましたが、今回、第三者所有の共有持分45%を、当社連結子会社が取得することで、当社グループと東急REITとの共有物件が誕生することとなります。

この取得により、当社は、駅直結という立地特性を生かし、東急田園都市線用賀駅の駅名標下にSBSを付した副駅名標広告を設置のほか、当社が関与する渋谷から二子玉川におけるオフィスビルと通信インフラ網で接続するなど、物件価値向上に向けた各種営業施策の検討を進めていきます。

当社は、中期3か年経営計画において「日本一訪れたい街 渋谷」「日本一働きたい街 二子玉川」を目標とし、各種事業を進めています。今回のSBSの取得が、渋谷から二子玉川にかかるエリアにおいて、オフィス立地の観点からも選ばれ続ける沿線地域であるよう、同エリアの一層の価値向上に努めていきます。

SBSの物件概要については、別紙のとおりです。

以上

（参考）この資料は本日、兜倶楽部、国土交通記者会にお届けしています。

本リリースに関するお問い合わせ先（サマータイム実施中～17:30）

東京急行電鉄株式会社 社長室 広報部 広報課 森田・柳澤・田中・長谷 TEL:03-3477-6086

【別紙】SBS物件概要

○所在地 東京都世田谷区四丁目10番1号(東急田園都市線用賀駅直結)

○敷地面積 約21,334㎡

○建物

・延床面積 約94,373㎡

・棟 タワー棟ほか、計7棟にて構成

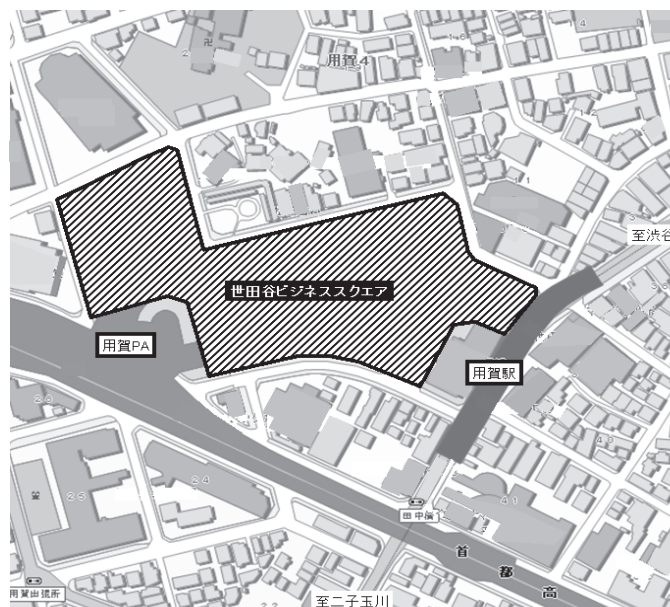
・建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付28階建 ※左記はタワー棟

・用途 事務所・店舗ほか

・基準階貸床面積 約1,287㎡ ※左記は事務所

○竣工 1993年9月

○位置図



○航空写真



以上