

平成 20 年 3 月 31 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
執行役員 I R 部長 小井陽介
TEL. 03-5428-5828

資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、資産の取得を決定し、不動産売買契約を締結致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産： 不動産（区分所有権）
- (2) 物件名称： 代官山フォーラム
- (3) 取得価格： 4,136,000,000 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 20 年 3 月 31 日（月）
- (5) 取得予定日： 平成 20 年 4 月 22 日（火）
- (6) 取得先： 個人 5 名
- (7) 取得資金： 借入金（予定）

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」に適合した商業施設であり、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致しました。

本物件が立地する代官山エリアは、代官山駅周辺地域に若年層向けのカジュアルショップや路面店等が集積している一方、本物件の面する旧山手通り沿いには、レストランや大使館、公園等が点在し、道路沿いの並木道や背景の高級住宅地等から、優れた環境と良好なイメージを有しています。また、今後も商業施設や高級マンション等の開発が予定され、より一層のポテンシャルの向上が期待されるエリアです。

本物件は旧山手通りのイメージに合うように設計された 2 棟（イースト、ウェスト）で構成され、ハイエンドなアパレルショップやフレンチレストラン等が入居しています。

本投資法人では、当該エリアの成長性、本物件の希少性・安定性を高く評価し、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、本物件のイーストの 100%及びウェストの約 64%の持分を取得することと致しました。

今後も、本投資法人は、投資基準を堅持しながら、資本市場、不動産投資市場の動向を勘案し、引き続き新規物件の取得を継続するとともに、適切にリスクを管理し、長期的なポートフォリオ利廻りの向上を目指します。

3. 取得資産の内容

物件の名称		代官山フォーラム				
特定資産の種類		不動産（区分所有権）				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地)	建物1（イースト）：東京都渋谷区猿楽町33番18、33番20 建物2（ウェスト）：東京都渋谷区猿楽町33番1			
		(建物)	建物1（イースト）：東京都渋谷区猿楽町33番地18、33番地20 建物の名称 E-001, E-101, E-201 建物2（ウェスト）：東京都渋谷区猿楽町33番地1 建物の名称 W-001, W-101, W-202			
	(住居表示)	東京都渋谷区猿楽町17番16号				
交通		東急東横線「代官山」駅徒歩約6分				
用途		建物1（イースト）：店舗 建物2（ウェスト）：店舗・共同住宅				
用途地域		第二種中高層住居専用地域／第二種低層住居専用地域				
面積	(登記簿上の表示)	(土地)	建物1（イースト）：敷地権設定面積 942.30㎡ 敷地権割合 10,000分の10,000 建物2（ウェスト）：敷地権設定面積 1,108.01㎡ 敷地権割合 10,000分の6,413			
		(建物)	建物1（イースト）：1,441.57㎡区分所有権 10,000分の10,000 建物2（ウェスト）：2,388.70㎡区分所有権 10,000分の6,413			
構造	(登記簿上の表示)	建物1（イースト）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 建物2（ウェスト）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建				
竣工年月		平成5年2月				
設計会社		三菱地所株式会社				
施工会社		清水建設株式会社				
建築確認機関		渋谷区				
耐震性		PML 8.0%（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く） ※本PML値は建物1及び建物2を一体で評価し、算出しております。 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)	建物1（イースト）敷地権（所有権）	(建物)	建物1（イースト）区分所有権 建物2（ウェスト）区分所有権	
取得価格		4,136,000,000円				
鑑定評価額（評価方法）		4,160百万円（収益還元法 価格時点：平成20年2月1日） 鑑定機関：株式会社ヒロ&リーエスネットワーク				
建物状況評価報告書作成者		株式会社プロパティ・リスク・ソリューション				
建物状況評価報告書作成日		平成20年2月11日				
プロパティ・マネジメント会社		東京急行電鉄株式会社				
担保の状況		取得後、担保に供する予定はありません。				
特記事項		・本物件の駐車場の屋根、駐輪場の屋根及びテント状の屋根について、建築確認の手続が実施されていませんが、これらの構築物については、管理組合集會にて撤去し、適法に新設する旨の決議がなされています。本投資法人は、取得後速やかに是正工事に着手する予定です。				
テナントの内容	テナントの総数	5				
	主要テナント	株式会社ひらまつ、株式会社ジュン アシダ				
	総賃料収入	205百万円				
	敷金・保証金	437百万円				
	想定NOI	125百万円				
	総賃貸面積	2,477.64㎡				
	総賃貸可能面積	2,477.64㎡				
	稼働率	100%				
	最近5年間の稼働率の推移	平成15年3月末時点	平成16年3月末時点	平成17年3月末時点	平成18年3月末時点	平成19年3月末時点
		—	—	—	—	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20年4月22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、(当期の予測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。なお、想定NOIでは、組合管理費及び修繕費等について、管理組合の積立金等から支出が想定される金額に基づき算出しておりますが、参考資料1「鑑定評価サマリー」では、組合管理及び修繕等を使途とする積立金として本投資法人より管理組合に対して支払う想定額に基づいているため、算出方法が異なります。
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 本物件のテナントのうち、1テナントより平成20年8月31日を解約日とする解約予告が提出されております。総賃料収入、敷金・保証金及び想定NOIは、平成20年8月31日の当該テナント退去後に新たなテナントが入居しないことを前提に作成されております。なお、当該テナント退去後の稼働率は91.5%となる見込みです。
③ 公租公課は、平成19年度の賦課額と同額を見込んでおります。
④ 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。
※ 「最近5年間の稼働率の推移」において、「平成19年3月末時点」以外の数値は確認できておりません。

4. 取得先の概要

個人 5 名

取得先の同意が得られていないため、開示していません。
なお、本投資法人又は資産運用会社との関係はありません。

5. 物件取得等の状況

	投資法人	前所有者
会 社 名	東急リアル・エステート投資法人	個人 5 名
特別な利害関係にある者との関係	なし	なし
取得経緯・理由等	本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合した商業施設であり、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致しました。	—
取 得 価 格	4,136 百万円	—
取 得 時 期	平成 20 年 4 月 22 日 (予定)	—

6. 利害関係人等の取引

本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する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」と言います。）第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定める利害関係人等に該当します。本件業務の委託にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを履践の上、本物件の取得を条件として、本日、プロパティ・マネジメント契約を締結しております。

7. 媒介

三菱UFJ信託銀行株式会社

なお、媒介手数料については、開示の同意が得られていないため、開示していません。

8. 取得の日程

平成 20 年 3 月 31 日	取得決定 不動産売買契約締結 プロパティ・マネジメント契約締結
平成 20 年 4 月 22 日	売買代金一括支払い（予定） 物件引渡し（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、借入れ等により対応する予定です。詳細につきましては、決定次第、別途お知らせ致します。

10. 今後の見通し

本物件取得による第 10 期（平成 20 年 7 月期）及び第 11 期（平成 21 年 1 月期）の運用状況への影響につきましては僅少であり、予想数値の変更はありません。

以 上

<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 20 年 4 月 22 日時点）
- ・参考資料 3 代官山フォーラム 外観写真
- ・参考資料 4 代官山フォーラム 案内図
- ・参考資料 5 代官山フォーラム 施設概要

参考資料 1

鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名：代官山フォーラム	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク	-
鑑定評価額	4,160,000	DCF法による価格を採用
価格時点	平成20年2月1日	-
価格の種類	特定価格	-
収益価格	4,160,000	-
直接還元法による価格	4,140,000	-
(1) 総収益	242,174	-
① 潜在総収益	247,667	現行契約条件及び将来の契約条件をもとに収入額を査定
② 空室損失相当額	5,493	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2) 総費用	80,935	-
③ 維持管理費(管理費・修繕費・PMフィー等)	64,479	実績額及び今後の予定額をもとに査定
④ 公租公課	15,842	平成19年度の実額を基に査定
⑤ 損害保険料	614	過年度の実績額をもとに査定
(3) 賃貸純収益	161,239	-
(4) 一時金の運用益	5,307	-
(5) 長期修繕費	1,045	エンジニアングレポートによる中長期修繕更新費用から、既に管理組合に積立られている修繕積立金合計額を控除した額の15年平均値を算定し、当該額から毎年管理組合に積み立てている修繕積立金を控除した額を、年当たり長期修繕費として採用
(6) 純収益	165,501	-
(7) 還元利回り	4.00%	取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	4,160,000	-
割引率	4.00%	-
最終還元利回り	4.20%	-
積算価格	3,780,000	-
土地比率	90.1%	-
建物比率	9.9%	-
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>対象不動産は、都心部の中でもブランドイメージが高く、底堅い需要を有するエリアに所在する店舗ビルであり、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と、テナントの信用力等を考慮して鑑定評価額を決定した。</p> <p>なお、対象不動産(区分所有建物及びその敷地)が属する管理組合には、2008年1月31日時点で対象不動産部分に係わる管理費剰余金62,833,512円が存在しているが、鑑定評価額には反映させていない。</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 20 年 4 月 22 日時点）

用途	物 件 名	地 域	取 得 日	取得価格 (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	7.9
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	5.0
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	12.8
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	3.6
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	2.7
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 （予定）	4,136	2.2
	商 業 施 設 計			90,562	47.3
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	11.7
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	3.5
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	1.9
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.5
0	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	12.2
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	5.3
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	3.7
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	2.9
	オ フ ィ ス 計			100,730	52.7
	合 計			191,292	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ていません。

※8 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。

※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 4.0%です。

参考資料 3

代官山フォーラム 外観写真



参考資料 4

代官山フォーラム 案内図



所在地：東京都渋谷区猿楽町 17 番 16 号

最寄り駅：東急東横線「代官山」駅徒歩約 6 分

敷地面積：建物 1 (イースト) 敷地権設定面積 942.30 m² 敷地権割合 10,000 分の 10,000
建物 2 (ウェスト) 敷地権設定面積 1,108.01 m² 敷地権割合 10,000 分の 6,413

延床面積：建物 1 (イースト) 1,441.57 m² 区分所有権 10,000 分の 10,000
建物 2 (ウェスト) 2,388.70 m² 区分所有権 10,000 分の 6,413

構造：建物 1 (イースト)：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建
建物 2 (ウェスト)：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建

竣工年月：平成 5 年 2 月

所有形態：(土地) 建物 1 (イースト) 敷地権 (所有権)
建物 2 (ウェスト) 敷地権 (所有権)

(建物) 建物 1 (イースト) 区分所有権
建物 2 (ウェスト) 区分所有権

主要テナント：株式会社ひらまつ、株式会社ジュン アシダ

参考資料 5

代官山フォーラム 施設概要

		建物2(ウエスト)			建物1(イースト)	
4F	住居	住居	住居			
3F				住居		
2F	代官山写館 写真スタジオ	イル・プルー・ シュル・ラ・セーヌ フランス菓子		住居	イル・プルー・ シュル・ラ・セーヌ フランス菓子教室	RUBINACCI 紳士服
1F	ブティックアシダ レディスウェア			ブティックアシダ レディスウェア		
B1F	メゾン ポール・ボキューズ レストラン・ウェディング			メゾン ポール・ボキューズ レストラン・ウェディング		
土地	敷地権設定面積(1,108.01㎡) 本投資法人取得割合(10,000分の6,413)			敷地権設定面積(942.30㎡) 本投資法人取得割合(10,000分の10,000)		

 本投資法人取得部分