

平成 21 年 12 月 24 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  
常務執行役員 I R 部長 小 井 陽 介  
TEL.03-5428-5828

国内資産の譲渡に関するお知らせ（りそな・マルハビル、菱進原宿ビル）

本投資法人は、本日、下記のとおり、国内資産の譲渡を決定し、受益権譲渡契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) りそな・マルハビル

- ① 譲 渡 資 産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ② 物 件 名 称： りそな・マルハビル
- ③ 譲 渡 価 額： 42,000,000,000 円  
(但し、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ④ 帳 簿 価 額： 23,722,782,484 円（見込み）
- ⑤ 譲渡価額と帳簿価額の差額：  
18,277,217,516 円
- ⑥ 契 約 日： 平成 21 年 12 月 24 日（木）
- ⑦ 引 渡 予 定 日： 平成 22 年 1 月 15 日（金）
- ⑧ 譲 渡 先： 大手町デベロップメント特定目的会社  
(後記 4 譲渡先の概要参照)
- ⑨ 譲 渡 方 法： 不動産を主な信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(2) 菱進原宿ビル

- ① 譲 渡 資 産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ② 物 件 名 称： 菱進原宿ビル
- ③ 譲 渡 価 額： 8,400,000,000 円  
(但し、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ④ 帳 簿 価 額： 15,567,500,940 円（見込み）
- ⑤ 譲渡価額と帳簿価額の差額：  
▲7,167,500,940 円

- ⑥ 契 約 日： 平成 21 年 12 月 24 日（木）
- ⑦ 引 渡 予 定 日： 平成 21 年 12 月 25 日（金）
- ⑧ 譲 渡 先： 日本プライムリアルティ投資法人  
（後記 4 譲渡先の概要参照）
- ⑨ 譲 渡 方 法： 不動産を主な信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

## 2. 譲渡の理由

### (1) りそな・マルハビル

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき譲渡を行なうものです。

りそな・マルハビル（以下本 (1) において「本物件」といいます。）は、平成 16 年 1 月の取得時には、取得した 8 フロア中 2 フロアが空室でしたが、当該区画のリニューアル工事の実施など商品性向上に努め、これまで安定的に稼働してきました。一方で、本投資法人は、6 フロアを賃借する本物件の代表的テナントである株式会社マルハニチロ水産の定期借家契約の期限（当初の平成 22 年 1 月 14 日を平成 23 年 3 月 31 日に延長しています。）に向け、かねてより本物件に関する今後の方策について検討してまいりました。

本投資法人は、かかる検討に当たって、以下の 4 通りの選択肢のそれぞれについて、本投資法人が最終的に確保できる経済的な価値をも含めた総合的な評価を実施いたしました。

#### ① 継続運用

株式会社マルハニチロ水産に賃貸している 6 フロアは、昭和 53 年竣工当時の状態であるため、近隣ビルの建替えが相次ぐ中、本物件の比較優位性が薄れていくことが懸念されます。このため、新たに賃貸するためには取得時と同等のリニューアル工事の実施が必要であると考えられ、これにより多額の設備投資と数ヶ月間の空室が見込まれます。加えて、竣工からの経年により物件全体の修繕費が今後増加することも予想されます。

また、本物件取得後、都市計画変更により容積率が 1,000%から 1,300%に増加していますが、現建物を継続して運用する上では、これに伴う価値上昇分を享受することができません。

#### ② 資産の交換

本物件は、我が国を代表するオフィス集積地である大手町に所在し、かつ、内堀通りに面しているため眺望にも恵まれる等、非常に稀少性の高い立地条件を備えた物件です。このような物件に対する買い手のニーズは高く、鑑定評価がこのようなニーズを取り込めないことから、実際の取引価格が鑑定評価額を大きく上回ることもあります。

しかしながら、資産の交換は、基本的に鑑定評価額を基準として行われるため、鑑定評価が取り込めない価値が本物件にある場合、本投資法人がこれを充分享受することができない可能性があります。

#### ③ 底地保有

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。）は、投資法人が、不動産を自ら開発することを規制しております。かかる規制の下、本物件の現在の建物を撤去し、建替えによる再開発を実施するためには、本物件の底地について開発業者等に対して借地権を設定した上で現在の建物を売却し、本投資法人は、当該業者等から地代収入を継続して受領するという手法が考えられます。地代収入は、再開発に要する期間やリスク等を考慮した上で算定されます。このため、建物を保有している場合と比較して本物件に関する収入（地代収入）が減少する可能性があります。

#### ④ 譲渡

本物件の譲渡により本投資法人の資産規模は縮小し、翌期以降の 1 口当たり分配金額は減少いたします（なお、投信法は、クローズド・エンド型投資法人において、投資口の消却を認めていないため、かかる資産規模の縮小に伴う発行済投資口数の減少を行うことはできません。）。

しかしながら、譲渡価額が鑑定評価額を大きく上回る場合等、条件次第では、譲渡により、再開発

に伴う容積率の増加を前提とした価値に加え、鑑定評価が取り込むことのできない本物件の価値をも譲渡価額として顕在化することができる可能性があります。

本投資法人は、上記①から④までの選択肢について、詳細に比較検討した結果、本件譲渡価額において譲渡することが最も投資主価値の最大化に寄与する最良の選択肢であると判断し、本物件の譲渡を決定したものです。

## (2) 菱進原宿ビル

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき譲渡を行なうものです。

本投資法人は、菱進原宿ビル（以下本（2）において「本物件」といいます。）について、平成 20 年 6 月に全体の約 96%にあたる区分所有権及び共有持分を取得いたしました。取得時の稼働率は 71.8%でしたが、取得後のリーシング活動により、複数テナントを誘致するなどし、本日時点の稼働率は 100%となっております。また、本投資法人は、他の区分所有者の持分を追加取得により完全所有とし、物件価値の向上を図ってきました。

しかしながら、いわゆるリーマンショック以降、不動産賃貸市場及び不動産投資市場の急激な悪化に伴い本物件の評価額が大幅に下落し、本年 7 月末日時点における期末算定価額は帳簿価額の 58.9%となりました。今後の評価額の変動については予測が困難ではありますが、これが将来的に 50%を下回った場合には、会計上減損処理の適用を受ける可能性が生じることとなります。

平成 21 年度の税制改正により、分配金の損金算入の要件（いわゆる導管性要件）における分配にかかる要件の算定基礎が、「配当可能利益の額の 90%相当額超」に改正され、減損処理に係る税会不一致の問題は解消されました。しかし、かかる税制改正後においても、減損処理により本投資法人に会計上の損失が生じた場合には、分配金の支払が困難となります。また、会計上の利益が確保されている場合においても、減損処理による損失は税務上の損金に算入することができず、本投資法人に法人税等が発生し、投資主価値を毀損することとなります。

かかる状況に鑑み、本投資法人は、ポートフォリオクオリティの向上に寄与する物件として本物件を取得し、多くの投資家の方々の支持を得たものではありますが、保守的な観点に立ち、将来の減損処理の適用を受けるリスクを回避することが現時点において投資主価値を守る最善策であると判断し、本物件の譲渡を決定したものです。

### 3. 譲渡予定資産の内容

#### (1) りそな・マルハビル

|                 |           |                                                                        |          |          |             |
|-----------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|
| 信託不動産の所在地       | (登記簿上の表示) | (土地) 東京都千代田区大手町一丁目2番1ほか16筆                                             |          |          |             |
|                 | (住居表示)    | (建物) <一棟の建物の表示>東京都千代田区大手町一丁目2番地1ほか5筆<br><専有部分の建物の表示>東京都千代田区大手町一丁目2番1の2 |          |          |             |
|                 |           | 東京都千代田区大手町一丁目1番2号                                                      |          |          |             |
| 用途              |           | 事務所、車庫                                                                 |          |          |             |
| 信託不動産の面積        | (登記簿上の表示) | (土地) 6,893.71 m <sup>2</sup> 敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます)                   |          |          |             |
|                 |           | (建物) 74,379.30 m <sup>2</sup> 一棟の建物の面積 (他の区分所有者の所有部分を含みます)             |          |          |             |
| 信託不動産の構造        | (登記簿上の表示) | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付25階建                                             |          |          |             |
| 竣工年月            |           | 昭和53年11月                                                               |          |          |             |
| 信託不動産の所有形態      |           | (土地) 所有権 <共有持分割合 100分の27>                                              |          |          |             |
|                 |           | (建物) 区分所有権 専有面積 19,542.77 m <sup>2</sup>                               |          |          |             |
| 信託受託者           |           | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                          |          |          |             |
| 取得年月日           |           | 平成16年1月15日                                                             |          |          |             |
| 取得価額            |           | 23,260 百万円                                                             |          |          |             |
| 期末算定価額 (評価方法)   |           | 31,600 百万円 (収益還元法 価格時点:平成21年7月31日)                                     |          |          |             |
|                 |           | 鑑定機関:財団法人日本不動産研究所                                                      |          |          |             |
| 譲渡時鑑定評価額 (評価方法) |           | 34,600 百万円 (収益還元法 価格時点:平成21年12月1日)                                     |          |          |             |
|                 |           | 鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社                                                       |          |          |             |
| テナントの内容         |           |                                                                        |          |          |             |
| テナントの総数         |           | 3 (平成21年12月24日現在)                                                      |          |          |             |
| 不動産賃貸事業収益       |           | 845,473 千円 (平成21年7月期)                                                  |          |          |             |
| 敷金・保証金          |           | 1,320,392 千円 (平成21年7月31日現在)                                            |          |          |             |
| 総賃貸面積           |           | 14,414.99 m <sup>2</sup> (平成21年12月24日現在)                               |          |          |             |
| 総賃貸可能面積         |           | 14,414.99 m <sup>2</sup> (平成21年12月24日現在)                               |          |          |             |
| 稼働率の推移          |           | 平成16年1月15日                                                             | 平成16年7月末 | 平成17年7月末 | 平成18年7月末    |
|                 |           | 78.9%                                                                  | 88.5%    | 100.0%   | 100.0%      |
|                 |           | 平成19年7月末                                                               | 平成20年7月末 | 平成21年7月末 | 平成21年12月24日 |
|                 |           | 100.0%                                                                 | 100.0%   | 100.0%   | 100.0%      |

#### (2) 菱進原宿ビル

|            |           |                                                                           |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 信託不動産の所在地  | (登記簿上の表示) | (土地) 東京都渋谷区神宮前六丁目 16 番 46                                                 |
|            |           | (建物) 東京都渋谷区神宮前六丁目 16 番地 26、16 番地 19、16 番地 24、16 番地 25、16 番地 34、16 番地 25 先 |
|            | (住居表示)    | 東京都渋谷区神宮前六丁目 17 番 11 号                                                    |
| 用途         |           | 事務所、店舗等                                                                   |
| 信託不動産の面積   | (登記簿上の表示) | (土地) 1,205.07 m <sup>2</sup>                                              |
|            |           | (建物) 6,466.94 m <sup>2</sup> 一棟の建物の面積                                     |
| 信託不動産の構造   | (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 9 階建                                                |
| 竣工年月       |           | 平成元年 3 月                                                                  |
| 信託不動産の所有形態 |           | (土地) 所有権                                                                  |
|            |           | (建物) 区分所有権 一棟の建物のすべての区分所有権が信託されています。                                      |
| 信託受託者      |           | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社                                                           |

|                |                                         |                                  |              |              |                   |
|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|-------------------|
| 取得年月日          | 平成 20 年 6 月 27 日、平成 20 年 10 月 3 日追加取得   |                                  |              |              |                   |
| 取得価額           | 15,356 百万円 （合計）                         |                                  |              |              |                   |
| 期末算定価額（評価方法）   | 9,180 百万円 （収益還元法 価格時点：平成 21 年 7 月 31 日） |                                  |              |              |                   |
|                | 鑑定機関：財団法人日本不動産研究所                       |                                  |              |              |                   |
| 譲渡時鑑定評価額（評価方法） | 8,360 百万円 （収益還元法 価格時点：平成 21 年 12 月 1 日） |                                  |              |              |                   |
|                | 鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社                        |                                  |              |              |                   |
| テナントの内容        |                                         |                                  |              |              |                   |
| テナントの総数        |                                         | 8 （平成 21 年 12 月 24 日現在）          |              |              |                   |
| 不動産賃貸事業収益      |                                         | 268,910 千円 （平成 21 年 7 月期）        |              |              |                   |
| 敷金・保証金         |                                         | 435,494 千円 （平成 21 年 7 月 31 日現在）  |              |              |                   |
| 総賃貸面積          |                                         | 4,760.09 ㎡ （平成 21 年 12 月 24 日現在） |              |              |                   |
| 総賃貸可能面積        |                                         | 4,760.09 ㎡ （平成 21 年 12 月 24 日現在） |              |              |                   |
| 稼働率の推移         | 平成 20 年 6 月 27 日                        | 平成 20 年 7 月末                     | 平成 21 年 1 月末 | 平成 21 年 7 月末 | 平成 21 年 12 月 24 日 |
|                | 71.8%                                   | 71.8%                            | 75.6%        | 100.0%       | 100.0%            |

#### 4. 譲渡先の概要

##### (1) りそな・マルハビル

- ①名 称： 大手町デベロップメント特定目的会社
- ②本店所在地： 東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 3 号
- ③代 表 者： 取締役 飯森 賢二
- ④特定資本金： 20 万円
- ⑤事 業 内 容： 1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務  
2.その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
- ⑥設立年月日： 平成 20 年 3 月 31 日
- ⑦本投資法人又は資産運用会社との関係：本物件の土地の他の共有者及び建物の他の区分共有者です。その他、本投資法人又は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、人的関係、取引関係はなく、また、当該会社は、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、投信法上の利害関係人等には該当しません。
- ⑧そ の 他： 三菱地所株式会社他が出資する特定目的会社です。

##### (2) 菱進原宿ビル

- ①名 称： 日本プライムリアルティ投資法人
- ②本店所在地： 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
- ③代 表 者： 執行役員 金子 博人
- ④出 資 総 額： 156,725 百万円
- ⑤事 業 内 容： 資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に対する投資として運用
- ⑥設立年月日： 平成 13 年 9 月 14 日
- ⑦直前営業期間の純資産： 159,057 百万円
- ⑧直前営業期間の総資産： 329,163 百万円
- ⑨直前営業期間の大投資主及び所有投資口比率：日興シティ信託銀行株式会社（投信口）8.55%
- ⑩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、投信法上の利害関係人等には該当しません。



5. 媒介の概要（2 物件共通）

- (1) 媒介者 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
- (2) 所在地 東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 5 号
- (3) 代表者 取締役社長 岡内 欣也
- (4) 事業内容 銀行業及び信託業
- (5) 資本金 324,279 百万円（平成 21 年 10 月 1 日現在）
- (6) 設立年月日 昭和 2 年 3 月 10 日
- (7) 本投資法人又は資産運用会社との関係  
本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者及び借入先ですが、その他本投資法人又は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、人的関係、取引関係はなく、また、当該会社は、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、投信法上の利害関係人等には該当しません。
- (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. プロパティ・マネジメント報酬

物件の譲渡に伴い、プロパティ・マネジメント契約に規定する通常業務の範囲を超える業務量が発生しました。そのため、通常のプロパティ・マネジメント報酬とは別に、りそな・マルハビルのプロパティ・マネジメント会社である株式会社東急コミュニティーに対して 1,500,000 円、菱進原宿ビルのプロパティ・マネジメント会社である東京急行電鉄株式会社に対して 1,500,000 円を支払うことといたしました。

なお、本投資法人は、かかる報酬の支払の決定に際し、これら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の範囲内に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います。

7. 譲渡の日程

- 平成 21 年 12 月 24 日 受益権譲渡契約書締結
- 平成 21 年 12 月 25 日 菱進原宿ビル信託受益権の引渡し及び譲渡代金受領（予定）
- 平成 22 年 1 月 15 日 りそな・マルハビル信託受益権の引渡し及び譲渡代金受領（予定）

8. 今後の見通し

本件譲渡に伴う平成 22 年 1 月期及び平成 22 年 7 月期運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 22 年 1 月期（第 13 期）及び平成 22 年 7 月期（第 14 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。

9. 今後の方針

本投資法人は、譲渡に伴い回収した資金の大部分を手元資金として留保します。上記運用状況の予想及び分配予想の数値として見込んでおりませんが、新たに物件を取得する方針です。これらを含む今後の本投資法人の資産運用の考えについては、ご参考として、本日公表の「国内資産の譲渡に関するお知らせ（りそな・マルハビル、菱進原宿ビル）の補足説明資料」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

りそな・マルハビル及び菱進原宿ビル譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 22 年 1 月 15 日時点）

< 添付資料 >

りそな・マルハビル及び菱進原宿ビル譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 22 年 1 月 15 日時点）

| 用途 | 物 件 名                       | 地 域                   | 取 得 日                                                                          | 取得価額<br>(百万円)                | 投資<br>比率<br>(%) |
|----|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 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                       | 9.0             |
| 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                        | 2.9             |
| 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                        | 3.4             |
| R  | 東急鷺沼ビル<br>（さぎ沼とうきゅう）        | 東急沿線地域                | 平成 15 年 9 月 10 日                                                               | 6,920                        | 4.1             |
| 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                        | 0.8             |
| R  | TOKYU REIT<br>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                        | 3.9             |
| R  | ビーコンヒルプラザ<br>（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                        | 5.7             |
| 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<br>平成 17 年 8 月 2 日                                             | 14,700<br>9,800              | 14.6            |
| 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                        | 4.1             |
| R  | CONZE（コンゼ）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                        | 3.0             |
| 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                        | 2.5             |
|    | 商 業 施 設 計                   |                       |                                                                                | 90,562                       | 53.9            |
| 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                       | 13.3            |
| 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                        | 2.8             |
| 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                        | 3.9             |
| 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                        | 2.6             |
| 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                        | 2.1             |
| O  | TOKYU REIT 蒲田ビル             | 東急沿線地域                | 平成 15 年 9 月 10 日                                                               | 4,720                        | 2.8             |
| O  | TOKYU REIT 虎ノ門ビル            | 東京都心 5 区地域            | 平成 16 年 12 月 15 日<br>平成 19 年 9 月 21 日<br>平成 19 年 9 月 21 日<br>平成 19 年 10 月 26 日 | 8,630<br>1,100<br>200<br>140 | 6.0             |
| 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                        | 4.2             |
| O  | 赤坂四丁目ビル<br>（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                        | 5.1             |
| 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                        | 3.3             |
|    | オ フ ィ ス 計                   |                       |                                                                                | 77,470                       | 46.1            |
|    | 合 計                         |                       |                                                                                | 168,032                      | 100.0           |

- ※ 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。
- ※ 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額（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。
- ※ 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。