

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 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) 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：麴町スクエア
- (3) 取得価額：9,030,000,000 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 3 月 15 日 (月)
- (5) 取得予定日：平成 22 年 3 月 19 日 (金)
- (6) 取得先：ベルデ・インベストメント有限会社
- (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。

本物件が立地する番町・麴町エリアは、「麴町」駅のほか、「市ヶ谷」駅、「四ツ谷」駅、「半蔵門」駅など複数の路線と駅が利用可能であり、伝統と歴史的なエリアイメージ、永田町・霞ヶ関との近接性、閑静な環境の良さ等を求めるテナントの需要が見込まれます。

本物件は、東京メトロ有楽町線「麴町」駅より徒歩約 1 分かつ JR を含め複数路線・駅が利用可能という好立地に加え、建物も天井高約 2,700mm・OA 床約 100mm・個別空調完備と競争力のあるスペックを有しています。約 254 坪の基準階は整形で汎用性が高くテナントのニーズを幅広く受け止めることが可能であり、竣工以来高い稼働率で推移し、今後も安定的な需要が見込まれます。

本投資法人は、本物件の収益性及び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、取得を決定いたしました。さらに本物件の取得先であるベルデ・インベストメント有限会社は、東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、本物件の取得は、東急グループ各社との協働（コラボレーション）の実績を示すものでもあります。

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、引き続き新規物件の取得を継続するとともに、適切なリスク管理に努め、長期的なポートフォリオ利廻りの向上を目指します。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	麴町スクエア	
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	中央三井信託銀行株式会社 平成 22 年 3 月 19 日から平成 32 年 3 月 18 日まで(予定)	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都千代田区二番町 3 番 9、3 番 3 (建物) 東京都千代田区二番町 3 番地 9、3 番地 3
	(住居表示)	東京都千代田区二番町 3 番地
交通	東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩約 1 分 東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約 7 分、 JR 中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約 8 分、 JR 総武線、東京メトロ有楽町線・南北線、都営新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約 8 分 東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩約 10 分	
用途	事務所	
用途地域	第二種住居地域／商業地域	
面積（登記簿上の表示）	(土地)	1,269.24 m ²
	(建物)	6,803.47 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 7 階建	
竣工年月（登記簿上の表示）	平成 15 年 1 月	
設計会社	株式会社三菱地所設計	
施工会社	清水建設株式会社	
建築確認機関	日本イーアールアイ株式会社（現 日本 E R I 株式会社）	
耐震性	PML 4.8%（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)	所有権
前所有者（前受益者）	ベルデ・インベストメント有限会社	
取得価額	9,030,000,000 円	
鑑定評価額（評価方法）	9,100 百万円（収益還元法 価格時点：平成 22 年 2 月 1 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 2 月 17 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"> ・ 北側区道において、官民境界と現況利用とに相違がありますが、現状の権利関係及び建物の利用に問題ない旨を千代田区役所に確認しています。 ・ 信託土地の北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幅される旨の都市計画決定が昭和 21 年になされており、当該部分（約 15 m²）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。）。 	

テナントの内容	テナントの総数	5				
	主要テナント	独立行政法人科学技術振興機構、財団法人建設業技術者センター、物産ロジスティクスソリューションズ株式会社				
	総賃料収入	616 百万円				
	敷金・保証金	269 百万円				
	想定NOI	510 百万円				
	総賃貸面積	5,409.11 m ²				
	総賃貸可能面積	5,409.11 m ²				
	稼働率	100.0%				
	最近5年間の稼働率の推移	平成18年 2月末時点	平成19年 2月末時点	平成20年 2月末時点	平成21年 2月末時点	平成22年 2月末時点
	100%	100%	100%	100%	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3月19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、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21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、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。</p>						

4. 取得先の概要

名称	ベルデ・インベストメント有限会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	取締役 杉本 茂
資本金の額	3 百万円
事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の購入、取得、売却、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
設立年月日	平成13年11月13日
本投資法人又は資産運用会社との関係	ベルデ・インベストメント有限会社は、東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、資産運用会社の東急グループ各社（注）に該当し、本投資法人が定める自主ルールとしての利益相反対策ルールの適用を受けます。

（注）「東急グループ各社」とは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（本資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含みます。）」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」をいいます。以下同じです。

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	ベルデ・インベストメント有限会社	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	9,030 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22年3月19日（予定）	平成14年2月 土地取得 平成15年1月 本物件竣工	

6. 利害関係人等の取引

麹町スクエアの取得先であるベルデ・インベストメント有限会社は、東急不動産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であるため、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、大和不動産鑑定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。

麹町スクエアのプロパティ・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、法令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。

麹町スクエアの借借人である株式会社イーウェルは、東急グループ各社に該当しますが、同社との間の賃貸借契約の承継は、既存の賃貸借契約の承継であり、利益相反対策ルールに基づく取引に該当いたしません。

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 22 年 3 月 15 日	取得決定 信託受益権譲渡契約締結
平成 22 年 3 月 19 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 22 年 7 月期及び平成 23 年 1 月期の運用状況の予想につきましては、本日公表の「平成 22 年 1 月期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）決算短信」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 22 年 3 月 19 日時点）
- ・参考資料 4 麹町スクエア 外観写真
- ・参考資料 5 麹町スクエア 案内図

鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名：麴町スクエア	内容	根拠等
鑑定機関 財団法人日本不動産研究所		—
価格時点	平成22年2月1日	—
収益価格	9,100,000	—
直接還元法による価格	9,190,000	—
(1) 総収益(有効総収益①－②)	539,090	—
①潜在総収益	567,105	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	28,015	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2) 総費用(③+④+⑤+⑥)	102,255	—
③維持管理費(建物管理費・水道光熱費・PMフィー等)	73,055	過年度実績額等をもとに査定
④公租公課	28,439	平成21年度の課税標準額をもとに査定
⑤損害保険料	761	類似不動産の保険料率等を参考に査定
⑥その他費用	0	—
(3) 賃貸純収益((1)－(2))	436,835	—
(4) 一時金の運用益	4,687	—
(5) 資本的支出	9,750	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))	431,772	—
(7) 還元利回り	4.70%	取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	9,010,000	—
割引率	4.50%	—
最終還元利回り	4.90%	—
積算価格	7,130,000	—
土地比率	76.1%	—
建物比率	23.9%	—
鑑定評価額	9,100,000	
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	対象不動産は都心部の底堅い需要を有するエリアに所在する事務所ビルで、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。

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（大和不動産鑑定株式会社）による価格意見書サマリー

項目	意見要約
対象不動産に関する価格判断について	概ね妥当である。
鑑定評価の前提について	概ね問題ない。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効利用の判定	当社でも、本件鑑定評価と同様に、現況どおり高層事務所と判定した。
収益価格について	概ね問題ない。
積算価格について	概ね問題ない。
試算価格の調整について	概ね問題ない。

上記要約文は、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（物件名 麹町スクエア）について、大和不動産鑑定株式会社が、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。

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 22 年 3 月 19 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	8.5
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	2.7
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	3.3
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	3.9
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	3.7
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	5.4
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	13.8
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	3.8
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	2.9
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	2.3
	商 業 施 設 計			90,562	51.1
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	12.7
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	2.6
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	3.7
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	2.5
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	2.0
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.7
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	5.7
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	4.0
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	4.8
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	3.1
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	5.1
	オ フ ィ ス 計			86,500	48.9
	合 計			177,062	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 4.1%です。

参考資料 4

麴町スクエア 外観写真



麴町スクエア 案内図

所在地：東京都千代田区二番町3番地

最寄り駅：東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩約1分
東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約7分、
JR中央線・総武線「四ツ谷」駅徒歩約8分、
JR総武線、東京メトロ有楽町線・南北線、都営新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約8分
東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩約10分

敷地面積：1,269.24 m²

延床面積：6,803.47 m²

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

竣工年月：平成15年1月

所有形態：(土地)所有権
(建物)所有権

主要テナント：独立行政法人科学技術振興機構、財団法人建設業技術者センター、物産ロジスティクスソリューションズ株式会社