

平成 22 年 3 月 25 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 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：オリックス新宿ビル
- (3) 取得価額：9,000,000,000 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 25 日(木)
- (5) 取得予定日：平成 22 年 3 月 26 日(金)
- (6) 取得先：オリックス不動産投資法人
- (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。

本物件が立地する新宿エリアは、日本最大級のターミナル駅である「新宿」駅を基点に形成されており、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型商業店舗を始め多数の商業ビルが集積しています。こうした地域特性を背景に、営業・サービス関連企業など集客性・繁華性を重視する企業に対する高い立地訴求力を発揮することが見込まれます。

本物件は、東京メトロ「新宿三丁目」駅より徒歩約 1 分かつ JR「新宿」駅より徒歩約 4 分という交通の利便性の良さと、甲州街道に面した視認性の高さを兼ね備えた好立地に位置する物件であるとともに、建物スペックもワンフロアで最大約 230 坪、天井高約 2,750mm・OA 床約 70mm・個別空調完備と高い競争力を有しています。そうした優位性をもとに、竣工以来高い稼働率で推移しており、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。

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		オリックス新宿ビル
特定資産の種類		国内不動産
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都新宿区新宿四丁目2番3、2番4、3番1、4番1、4番2、4番3、4番4、4番5、4番6、4番7、4番8、4番9、4番10 (建物) 東京都新宿区新宿四丁目4番地2、2番地3、2番地4、3番地1、4番地1、4番地3、4番地4
	(住居表示)	東京都新宿区新宿四丁目3番25号
	交通	東京メトロ丸の内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約1分 JR線「新宿」駅徒歩約4分、 東京メトロ丸の内線・都営新宿線・大江戸線、京王線「新宿」駅徒歩約6分、 小田急線「新宿」駅徒歩約7分
用途		事務所、駐車場
用途地域		商業地域
面積（登記簿上の表示）	(土地)	1,113.87 m ²
	(建物)	8,720.09 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10階建
竣工年月（登記簿上の表示）		平成15年5月
設計会社		株式会社日建設計
施工会社		新日本製鐵株式会社、株式会社大林組
建築確認機関		株式会社東京建築検査機構
耐震性		PML 4.2%（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		オリックス不動産投資法人
取得価格		9,000,000,000円
鑑定評価額（評価方法）		9,790百万円（収益還元法 価格時点：平成22年2月1日）
		鑑定機関：大和不動産鑑定株式会社
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16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		<ul style="list-style-type: none"> 本建物内の通路の一部について、法令上必要とされる幅員が不足している箇所があります。かかる幅員不足の是正については、売主から、速やかに実施する旨の確約を得ています。 本土地の一部について、東京メトロ副都心線の出入り口設置のため、地上権者を東京地下鉄株式会社、目的を地下鉄道駅出入口等敷設、存続期間を地下鉄道構築物存続中とする区分地上権が設定されています。当該地上権の地代は発生しません。

テナントの内容	テナントの総数	9				
	主要テナント	オリックス株式会社、大同生命保険株式会社、株式会社 JTB 首都圏				
	総賃料収入	612 百万円				
	敷金・保証金	503 百万円				
	想定NOI	489 百万円				
	総賃貸面積	6,130.45 ㎡				
	総賃貸可能面積	6,130.45 ㎡				
	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%	87.8%	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26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	オリックス不動産投資法人
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者	執行役員 小野 義夫
出資総額	137,814 百万円
事業内容	資産を主として特定資産に対する投資として運用
設立年月日	平成13年9月10日
直前営業期間の純資産	142,575 百万円
直前営業期間の総資産	287,727 百万円
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(投資口) 8.11%
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は該当しません。

5. 利害関係人等の取引

オリックス新宿ビルのプロパティ・マネジメント業務を委託する予定である東京急行電鉄株式会社は、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。

6. 媒介

- | | | |
|-----|-------------------|---------------------|
| (1) | 媒介者 | 住友信託銀行株式会社 |
| (2) | 所在地 | 大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 |
| (3) | 代表者 | 取締役社長 常陰 均 |
| (4) | 事業内容 | 信託銀行業 |
| (5) | 資本金 | 3,420億円(平成21年9月末現在) |
| (6) | 設立年月日 | 大正14年 |
| (7) | 本投資法人又は資産運用会社との関係 | |

本投資法人の一般事務受託者、信託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。 |
|-----|-------|---------------------------------|

7. 取得の日程

平成22年3月25日	取得決定 不動産売買契約締結
平成22年3月26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)

8. 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。

9. 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7月期(第14期)及び平成23年1月期(第15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 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26日時点)
- ・参考資料3 オリックス新宿ビル 外観写真
- ・参考資料4 オリックス新宿ビル 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：オリックス新宿ビル	内 容	根 拠 等
鑑定機関 大和不動産鑑定株式会社		—
価格時点	平成 22 年 2 月 1 日	—
価格の種類	特定価格	—
鑑定評価額	9,790,000	収益価格を採用
収益価格	9,790,000	現行の賃貸借契約形態を考慮し、DCF 法による価格を重視
直接還元法による価格	9,960,000	—
(1)総収益(有効総収益①－②)	579,388	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	603,464	市場賃料等に基づき査定
②空室損失相当額	24,076	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)総費用(③＋④＋⑤＋⑥)	131,609	—
③維持・管理費 (維持管理費、修繕費、PM フィー、水光熱費)	83,709	実績額等に基づき査定
④公租公課	42,905	平成 21 年度実績額等に基づき査定
⑤損害保険料	453	実績額等に基づき査定
⑥その他費用	4,542	テナント募集費用を計上
(3)賃貸純収益(NOI (1)－(2))	447,780	—
(4)一時金の運用益	8,901	想定預り保証金より査定
(5)資本的支出	8,481	エンジニアリングレポートにおける年平均更新費用を妥当と判断し採用
(6)正味純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	448,200	—
(7)還元利回り	4.5%	—
DCF 法による価格	9,710,000	—
割引率	4.3%	—
最終還元利回り	4.7%	—
積算価格	8,650,000	—
土地比率	82.5%	—
建物比率	17.5%	—
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	価格時点以降の賃料改定の内容を反映して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、価格時点における評価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、鑑定評価の方法若しく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 22 年 3 月 26 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	8.1
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	2.6
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	3.1
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	3.7
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	3.5
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	5.1
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	13.2
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	3.7
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	4,136	2.2
	商 業 施 設 計			90,562	48.7
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	12.0
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	2.5
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	3.6
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	2.4
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	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	5.4
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	3.8
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	4.6
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
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	4.9
0	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	4.8
	オ フ ィ ス 計			95,500	51.3
	合 計			186,062	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 4.0%です。

参考資料 3

オリックス新宿ビル 外観写真



参考資料 4

オリックス新宿ビル 案内図



所在地：東京都新宿区新宿四丁目3番25号

最寄り駅：東京メトロ丸の内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
JR線「新宿」駅徒歩約4分、
東京メトロ丸の内線・都営新宿線・大江戸線、京王線「新宿」駅徒歩約6分、
小田急線「新宿」駅徒歩約7分

敷地面積：1,113.87 m²

延床面積：8,720.09 m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

竣工年月：平成15年5月

所有形態：(土地)所有権
(建物)所有権

主要テナント：オリックス株式会社、大同生命保険株式会社、株式会社JTB首都圏