

平成 16 年 12 月 7 日

各 位

不動産投信発行者名
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)
問合せ先
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
執行役員経営企画部長 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、不動産売買契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産： 不動産
- (2) 物件名称： 藤田観光虎ノ門ビル
土地：敷地権の共有 1,728.38 m² 共有持分割合 100,000 分の 73,585
建物：地下 1～2 階及び地上 5～9 階の区分所有権、並びに地上 1、3 及び
4 階の区分所有権又はその共有持分（詳細は参考資料 5 をご参照
ください。）
- (3) 取得価格： 8,630,000,000 円
(ただし、仲介手数料ほか取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
- (4) 取得予定日： 平成 16 年 12 月 15 日
- (5) 取得先： 藤田観光株式会社
- (6) 取得資金： 自己資金及び借入金

2. 取得の理由

本物件は、東京の主要オフィスエリアのひとつである東京都港区虎ノ門に所在し、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致したオフィスビルであり、本投資法人の東京都心 5 区におけるオフィス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。

本物件は、東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩約 1 分に立地し、国道 1 号線（桜田通り）に面しています。竣工以来、安定的に稼働してきた実績があり、基準階に 350 坪の整形なオフィススペースを有する優良物件であり、今後も長期に競争力が見込めると判断しております。

本投資法人は、ビル全体の約 8 割にあたる区分所有権及び共有持分を取得するとともに、取得する共有部分に係る他の地権者の共有持分及び 2 階部分を賃借し、テナントに転貸します。また、本投資法人は、区分所有法上の管理者の地位を承継します。なお、本ビルの所有者間には、各々の区分所有権、共有持分について、相互に優先譲渡の権利を有する合意があります。

本投資法人は、取得後速やかに、ビル全体の運営を主導し、今後、管理コストの削減、リニューアル

による競争力の強化を進めて参ります。

3. 取得資産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区虎ノ門三丁目 45 番地 6 (建物) <一棟の建物の表示> 藤田観光虎ノ門ビル <専有部分の表示> 東京都港区虎ノ門三丁目 45 番 6 の 2 ほか 6 棟 建物番号 101,102,106,301,401,501,11
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門 3-17-1
交通	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約 1 分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約 9 分 都営地下鉄三田線「御成門」駅より徒歩約 9 分	
用途	事務所・店舗・車庫	
用途地域	商業地域	
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 1,728.38 m ² 敷地権設定面積 (建物) 15,343.73 m ² 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。)
	構造	(登記簿上の表示) 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建
竣工年月	昭和 63 年 5 月	
耐震性	PML 9.2%(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く) 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 詳細は参考資料 5 参照	(土地)	敷地権の共有 <共有持分割合 100,000 分の 73,585 >
	(建物)	区分所有権および単独専有面積計 8,021.22 m ² 区分所有権の共有 共有部分面積計 2,915.56 m ² (他の共有者の持分を含みます。)
鑑定評価額(評価方法)	8,640 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 16 年 11 月 1 日現在) 鑑定機関:財団法人日本不動産研究所	
特記事項	・本物件の一部境界には、隣地からの越境物があります。 ・本物件の地下倉庫の一部、屋外看板の一部は建築確認を受けずに作られており、12 月中に売主により撤去予定です。	
テナントの内容	テナントの総数	8 本投資法人が賃貸するテナントの総数(転貸部分含む。)
	主要テナント	独立行政法人原子力安全基盤機構、タキヒヨー(株)
	総賃料収入	783 百万円 (転貸部分含む。) (年間)
	想定NOI	458 百万円 (転貸部分含む。) (年間)
	総賃貸面積	9,997.69 m ² 本投資法人が賃貸する面積 (転貸部分含む。)
	総賃貸可能面積	9,997.69 m ² (同上)
	取得予定日の稼働率	100.0%
<p>テナントの総数、テナント名、総賃料収入、稼働率は、取得予定日(平成 16 年 12 月 15 日)における見込み数値を記載しております。 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。</p> <p>総賃料収入については現行の稼働率を前提としています。 公租公課は平成 15 年度と同額の支出を見込んでおります。</p> <p>平成 16 年 11 月 19 日付で(株)アシストより解約予告を受領しております。(退去予定日 平成 17 年 5 月末)。上記「テナントの内容」欄の記載においては、同社もテナントに含めています。なお、総賃貸面積に対する同テナントの賃貸面積比率は 6.7%です。</p>		

4．取得先の概要

- (1) 名 称： 藤田観光株式会社
- (2) 本店所在地： 東京都港区海岸 1 丁目 9 番 15 号
- (3) 代 表 者： 加藤昇司
- (4) 資 本 金： 12,081 百万円
- (5) 事 業 内 容： ホテル、旅館業、飲食店業他
- (6) そ の 他： 本投資法人との関係は特にありません。

5．取得の日程

平成 16 年 12 月 7 日 不動産売買契約締結
平成 16 年 12 月 15 日 物件引渡予定

6．資金調達の概要

本物件の取得に伴い、取得資金に充てるため、取得予定日に 8,500 百万円の資金の借入れを行います。当該借入金の詳細につきましては、決定次第、別途お知らせいたします。

7．今後の見通し

本物件取得による運用状況への影響は僅少であり、第 3 期（平成 17 年 1 月期）の運用状況の予想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
- ・参考資料 3 藤田観光虎ノ門ビル外観写真
- ・参考資料 4 藤田観光虎ノ門ビル案内図
- ・参考資料 5 藤田観光虎ノ門ビル施設概要

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：藤田観光虎ノ門ビル	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 16 年 11 月 1 日	
価格の種類	特定価格	
鑑定評価額	8,640,000	
収益価格	8,640,000	
直接還元法による価格	8,650,000	
(1)総収益(有効総収益 -)	746,435	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	774,379	現行契約条件及び今後の賃貸市況動向を 勘案のうえ、中長期的に安定的な収入額 を査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	27,944	現行稼働状況を基に、周辺類似物件の空 室率等も考慮のうえ査定
(2)総費用(+ + +)	249,031	
維持・管理費 (維持費、管理費、水光熱費等)	114,931	過年度実績額をもとに、周辺類似物件の 管理費水準等も考慮のうえ査定
公租公課	49,300	平成 16 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	1,700	類似物件の保険料水準等をもとに査定
その他費用	83,100	支払家賃、道路占用料等を計上
(3)賃貸純収益(NOI (1) - (2))	497,404	
(4)一時的の運用益	9,855	中長期安定的な一時金残高を計上
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	23,046	エンジニアリングレポートによる修繕更 新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6)正味純収益(NCF (3) + (4) - (5))	484,213	
(7)還元利回り	5.60%	類似物件の取引利回りを参考に、立地条 件、建物の状況及び権利関係等を勘案し て査定
DCF 法による価格	8,640,000	
割引率	5.10%	
最終還元利回り	5.90%	
積算価格	6,470,000	
土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	
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	東京都心部に立地する優良オフィスビルであること、建物規模等 に関して地域内で一定の競争力が認められること、権利形態が区 分所有建物かつ一部は個人権利者との共有物件であること等を 考慮している。	

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 16 年 12 月 15 日時点）

物件 番号	物 件 名	地 域	取 得 日	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)
R1	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	11.3
R2	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	3.6
R3	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	4.3
R4	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	5.2
R5	第 2 東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	1,290	1.0
R6	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	5.0
R7	横浜山下町ビル (バーニーズニューヨーク横浜店)	東急沿線地域	平成 16 年 8 月 3 日	5,050	3.8
R8	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	7.1
	小 計			55,050	41.3
01	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	16.8
02	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	3.5
03	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	5.0
04	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	3.3
05	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	2.7
06	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	3.5
07	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	17.4
08	藤田観光虎ノ門ビル	東京都心5区地域	平成 16 年 12 月 15 日予定	8,630	6.5
	小 計			78,310	58.7
	合 計			133,360	100.0

- 1 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、消費税を除きます）によります。
- 2 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5.8%です。
（参考：「藤田観光虎ノ門ビル」取得前ポートフォリオPML 5.8%）

参考資料 3

藤田観光虎ノ門ビル外観写真



参考資料 4

藤田観光虎ノ門ビル案内図



- 所在地：東京都港区虎ノ門3 17 1
- 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約1分
東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約9分
都営地下鉄三田線「御成門」駅より徒歩約9分
- 敷地面積：1,728.38 m² 敷地権設定面積
- 延床面積：15,343.73 m² 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)
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数：地下2階付9階建
- 竣工年月：昭和63年5月
- 所有形態：(土地) 敷地権の共有 [共有持分割合 100,000分の73,585]
(建物) 区分所有権および区分所有権の共有
- 代表的テナント：独立行政法人原子力安全基盤機構
タキヒヨー株式会社

参考資料 5

藤田観光虎ノ門ビル施設概要

9F	事務所	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m ²					個人 区分 所有 部分		
8F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m ²							
7F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m ²							
6F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m ²							
5F	"	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m ²							
4F	"	本投資法人と個人 1 名の区分所有権の共有部分 1,140.99 m ² のうち本投資法人持分 90%							
3F	"	本投資法人と個人 2 名の区分所有権の共有部分 1,140.99 m ² のうち本投資法人持分 24%							
2F	"	藤田観光株および個人 4 名所有部分							
1F	店舗	本投資法人と個人 1 名の 区分所有権の共有部分 278.21 m ² のうち 本投資法人持分 62%	本投資法人と個人 1 名の 区分所有権の共有部分 355.37 m ² のうち 本投資法人持分 52%	本投資法人 区分所有部分 18.36 m ²	本投資法人 区分所有部分 55.57 m ²	個人 区分所有 部分		個人 区分所有 部分	個人 区分所有 部分
B1F	駐車場	本投資法人区分所有部分 1,150.68 m ²							
B2F	駐車場	本投資法人区分所有部分 1,091.66 m ²							

本ビルは上図の通り、藤田観光株（一部フロアを継続保有）および個人地権者 13 名との共同ビルです。
本投資法人は上図網がけ部分を取得し、うち持分共有部分については地権者持分を賃借し、現テナントへ転貸する地位を承継する予定です。
併せて 2 階についても全体を賃借し、現テナントへ転貸する予定です。