

平成 26 年 12 月 17 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
IR部長 山川 潔
TEL.03-5428-5828

国内不動産（東急虎ノ門ビル隣接土地）の取得
及び東急虎ノ門ビルの増築に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社は、本日、下記のとおり、国内不動産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

取得の対象となるのは、本投資法人が既に保有している東急虎ノ門ビルの隣接土地（以下「本土地」といいます。）です。本投資法人は日総ビルディング株式会社（以下「売主」といいます。）との間で、本土地について、本投資法人による本土地の取得を停止条件とし、本土地の本投資法人による取得の時点から平成 27 年 4 月末日までを使用貸借期間とする停止条件付土地使用貸借契約を締結し、売主が本土地上に現存する売主所有の建物（以下「小澤ビル」といいます。）の解体を行います。その後、本投資法人が本土地上に東急虎ノ門ビルを増築することを予定しています。今後、当該増築計画の詳細が決定しましたら、改めて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：東急虎ノ門ビル隣接土地
- (3) 取得価額：1,850,000,000 円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)
- (4) 契約締結日：平成 26 年 12 月 17 日(水)
- (5) 取得予定日：平成 27 年 1 月 9 日(金)
- (6) 取得先：日総ビルディング株式会社
- (7) 取得資金：自己資金による

2. 取得及び増築の理由

本土地は、平成 25 年 8 月 16 日に取得した東急虎ノ門ビルに隣接し、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合した土地であることに加え、本土地の取得及び増築によって東急虎ノ門ビルの資産価値向上が見込まれること等の理由により、取得を決定いたしました。取得決定に際して、特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 東急虎ノ門ビルの競争力強化

東急虎ノ門ビルは平成 22 年建築の築浅ビルであり、最新のスペックを有しているものの、基準階形状が細長く、ビルの規模がやや劣ることに加え、前面道路（桜田通り）に面する部分が狭いことが、運用上の弱みであると認識していました。

かかる状況において、売主から本土地の譲渡打診を受け、検討を行いました。小澤ビルの解体及び増築に係る期間は約 2 年を想定しており、当該期間中は賃料収入が発生しないものの、増築により東急虎ノ門ビルの基準階面積が 984.55 m²から 1,161.35 m²へ増加し基準階形状が改善するとともに、建物の延床面積も 12,557.47 m²から 14,459.37 m²へ増加することが見込まれます。さらに、前面道路（桜田通り）に面する部分が約 14.0mから約 27.8mへ増加し、視認性の向上が期待されます。これらによって新規テナントへの訴求力や既存テナントの増床ニーズへの対応力、キャッシュフローの増加等、東急虎ノ門ビルの競争力が強化されると本投資法人は考えています。

(2) 虎ノ門エリアの成長性

虎ノ門エリアでは環状二号線（新虎通り）開通に加えて、東急虎ノ門ビルが位置する虎ノ門駅南地区では、港区より「虎ノ門駅南地区街並み再生方針」が公表され、虎ノ門駅からの地下通路・出入口の整備等や街並み再生に向けた容積率割り増しなどが、今後進められる予定です。さらに、東京都より「東京都長期ビジョン（仮称）」の一環として、東京メトロ日比谷線の虎ノ門新駅設置やバスターミナルの新設が発表されています。これらの施策等によって今後、東京メトロ銀座線虎ノ門駅からのアクセス向上、東京メトロ日比谷線虎ノ門新駅の整備が図られることにより、東急虎ノ門ビルが所在するエリアのさらなる成長性が期待されます。

本土地について、鑑定評価書（価格時点：平成 26 年 12 月 1 日、鑑定評価機関：一般財団法人 日本不動産研究所）における更地の鑑定評価額は 1,340 百万円であり、本土地の取得価額である 1,850 百万円を下回りますが、調査報告書（価格時点：平成 26 年 12 月 1 日、鑑定評価機関：一般財団法人 日本不動産研究所）における更地の調査価額（東急虎ノ門ビルの増築を目的として本土地を取得する場合の購入限度額）は 1,900 百万円であり、本土地の取得価額を上回っています。

本投資法人は今後も投資方針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、物件投資運用を行って参ります。具体的には、投資期間中のインカムゲインに加えて、将来の物件売却価値であるターミナルバリュー（注）を含めた、トータルリターンを重視した新規物件の取得を継続いたします。さらに、適切なリスクマネジメントを行い、資産価値の向上及び投資口 1 口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を進めていきます。

（注）不動産の評価手法である収益還元法（DCF 法）では、不動産価値は賃料収入等のインカムキャッシュフローと将来の物件売却価値であるターミナルバリューによって構成されます。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	東急虎ノ門ビル隣接土地	
特定資産の種類	国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都港区虎ノ門一丁目 220 番 1、220 番 3、220 番 4、220 番 10、220 番 12 (建物) ー
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目 21 番 18 号
交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約 3 分、東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約 7 分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約 8 分、東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約 9 分	
用途	オフィス（予定）	
用途地域	商業地域	

面積（登記簿上の表示）	（土地） 251.91 m ²
	（建物） —
所有形態	（土地） 所有権
	（建物） —
現所有者	日総ビルディング株式会社
取得予定価額	1,850 百万円
鑑定評価額	1,340 百万円（価格時点：平成 26 年 12 月 1 日・価格の種類：限定価格）
	鑑定機関：一般財団法人 日本不動産研究所
調査価額（注）	1,900 百万円
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"> ・本土の西側に接面している道路については、本書の日付現在の境界線から本土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 25 m²）には都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）に基づく建築制限があります。（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。） ・本投資法人は、本土の取得に当たり、土壌汚染リスク評価を第三者専門家である株式会社イー・アール・エスに委託しており、同社から本土に土壌汚染が存在する可能性は否定できない旨の報告を受けています。なお、増築工事実施の過程で、汚染された土壌が検出された場合、汚染された土壌を適切に処分するための処分費用が別途 4 百万円程度発生し、本投資法人がこれを負担することとなります。 ・本投資法人は、本土の売買契約の締結と同時に売主である日総ビルディング株式会社との間で、本投資法人による本土の取得を停止条件とし、本土の本投資法人による取得の時点から、平成 27 年 4 月末日までを使用貸借期間とする停止条件付土地使用貸借契約を締結いたします。当該使用貸借契約の一時使用期間中の地代は無償、保証金は 100 百万円です。売主は平成 27 年 4 月末日までに売主の責任と負担で小澤ビルを解体し、更地とする義務を負います。
テナントの内容	本土地上に小澤ビルが存在しますが、当該建物に入居中のテナントはいません。

（注）調査価額の欄には一般財団法人 日本不動産研究所が作成した調査報告書における調査価額（東急虎ノ門ビルの増築を目的として、本土を取得する場合の平成 26 年 12 月 1 日時点における購入限度額）を記載しております。

4. 取得先の概要

名称	日総ビルディング株式会社
本店所在地	東京都港区麻布台一丁目 11 番 10 号
代表者	代表取締役 大西 紀男
資本金	480 百万円
事業内容	建物賃貸・管理業、建物の設計・監理、工事請負業、不動産仲介業、倉庫業
設立年月日	昭和 38 年 5 月
直前営業期間の純資産	取得先の同意が得られていないため非開示としています。
直前営業期間の総資産	取得先の同意が得られていないため非開示としています。
直前営業期間の大株主及び持株比率	サンホールディング株式会社 持株比率：取得先の同意が得られていないため非開示としています。
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・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はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係

	会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引

本土地のプロパティ・マネジメント業務の委託候補先である東京急行電鉄株式会社は、本投資法人の利害関係人等に該当します。本件業務の委託については、2013年7月26日付で締結している東急虎ノ門ビルのプロパティ・マネジメント契約の対象区画に本土地を含める変更の覚書を本物件引渡後に取り交す予定です。本件覚書の取り交しにあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき複階層チェックを実施し、本投資法人の役員会で承認を受けることを条件とします。

6. 媒介の概要

本土地の取得にあたり、媒介取引はありません。

7. 増築計画の概要

本書の日付現在における、増築計画の概要は以下のとおりです。

今後、スケジュール、総事業費等の詳細が決定しましたら、改めてお知らせします。

(1) スケジュール

平成 26 年 12 月 17 日	不動産売買契約締結 停止条件付土地使用貸借契約締結
平成 27 年 1 月 9 日	売買代金支払、本土地引渡し（予定）
平成 27 年 4 月末まで	売主による解体工事完了（予定） 停止条件付土地使用貸借契約満了（予定）
平成 27 年 10 月	増築建物着工（予定）
平成 28 年 11 月	増築建物竣工・建物引渡し（予定）
平成 28 年 12 月	増築建物稼働開始（予定）

(2) 開発スキーム

本投資法人にて本土地を取得後、売主にて小澤ビルの解体を行い、更地とした上で、本投資法人が増築工事として設計や建築工事の発注者となる予定です。

(3) 総事業費

総額 3,400 百万円（概算）
（本土地の取得価額及び設計監理費、工事費、調査費用等の諸経費の合計金額）

- (4) 設計会社及び施工会社 設計会社及び施工会社は未定です。増築計画の詳細と併せてお知らせします。
なお、増築検討案（ボリュームプラン）の作成者は株式会社東急設計コンサルタントです。

(5) 増築による効果

	増築前 (A)	増築後（既存部分を含む） (B)	増築による増加分 (B - A)
地積（注1）	1,764.92 m ²	2,016.83 m ²	251.91 m ²
延床面積（注2）	12,557.47 m ²	14,459.37 m ²	1,901.90 m ²
専有面積（注2）	9,026.59 m ²	10,762.59 m ²	1,736.00 m ²
基準階面積（注2）	984.55 m ²	1,161.35 m ²	176.80 m ²
NOI（注3）	606 百万円	747 百万円	140 百万円
NOI 利廻り（注4）	4.04%	4.06%	0.02%
稼働率（注5）	100.0%	99.4%	96.0%

- (注1) 地積は、登記簿上表示面積を記載しております。
(注2) 延床面積、専有面積及び基準階面積は、増築検討案（ボリュームプラン）に記載の数値であり、今後変更となる可能性があります。また、登記簿上の数値とは異なります。
(注3) NOI は、増築前については第22期（平成26年7月期）実績のNOIを年換算した数値を、増築後については増築前のNOIに増築によるNOIの年間想定増加分として本投資法人の資産運用会社の現時点における想定額を加算した数値を記載しています。
(注4) NOI 利廻りは、増築前については東急虎ノ門ビルの取得価額を、増築後については東急虎ノ門ビルの取得価額に7.(3)に記載の総事業費を加えた数値を(注3)記載のそれぞれのNOIから除して算出しています。
(注5) 稼働率は、増築前については第22期（平成26年7月期）末時点の実績値を、増築による増加分については、増築完了後の増築部分の見込み値を、増築後（既存部分を含む）については既存部分（増築前）と増築部分の稼働率を加重平均した値を記載しています。

(6) 増築上のリスクの低減

本土地の取得に伴う東急虎ノ門ビルの増築を行うにあたり、各種法規制について、関係各所への確認を今後も継続的に行い、設計、許認可に係るリスクを限定することや、本増築を実施する建設会社を選別し、工事が完了しないリスクを極小化することなどにより、増築上の各種リスクの低減を図ります。

なお、増築工事にあたっては、本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結し、増築工事に関するコンストラクション・マネジメント業務を委託する予定です。東京急行電鉄株式会社は東急虎ノ門ビルの開発事業者であり、同社にコンストラクション・マネジメント業務を委託することにより、増築に係るリスクの更なる低減を図り、スポンサーコラボレーションを發揮します。

8. 決済方法

- (1) 本土地の売買代金は引渡時に一括決済します。
(2) 増築に係る設計監理費、工事費、調査費用等の諸経費の決済方法及び支払時期は未定です。

9. 資金調達概要

総事業費は、自己資金を充当する予定です。

10. 今後の見通し

本土地取得による第23期（平成27年1月期）及び第24期（平成27年7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。

11. 鑑定評価書の概要

（単位：千円）

物件名称:東急虎ノ門ビル隣接土地	査定値	根拠等
鑑定機関の名称:一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成26年12月1日	
I.対象不動産の正常価格	1,300,000	
比準価格	1,300,000	標準価格に個別格差修正率を乗じて1㎡当たりの単価を求め、これに数量を乗じて査定した
収益価格:(1)-(2)	1,300,000	想定建物及びその敷地の収益価格の現在価値から当該建物竣工までに要する開発に係る諸費用の現在価値を控除して、収益還元法(開発賃貸型)による収益価格を査定した
(1)開発収入の現在価値	2,026,129	
開発収入(収益価格)	2,170,000	想定建物及びその敷地に係る直接還元法及びDCF法を適用のうえ査定した
(i)直接還元法による収益価格(f.÷g.)	2,210,000	
a.運営収益	117,566	想定建物及びその敷地の想定運営収益
b.運営費用	31,728	想定建物及びその敷地の想定運営費用
c.運営純収益(a.-b.)	85,838	想定建物及びその敷地の想定運営純収益
d.一時金の運用益	2,189	運用利回りを2.0%として運用益を査定
e.資本的支出	1,830	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数等を勘案のうえ査定
f.純収益(c.+d.-e.)	86,197	想定建物及びその敷地の想定純収益
g.還元利回り	3.9%	想定建物及びその敷地の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
(ii)DCF法による価格	2,130,000	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
(2)開発費用等の現在価値の合計: (i)+(ii)+(iii)+(iv)	721,146	価格時点現在において、開発スケジュールを策定し、開発に係る諸費用を査定した
(i)土壌汚染対策費の現在価値	3,986	隣接地の土壌汚染対策に要した費用等から、対象不動産に係る土壌汚染対策費を推定した
(ii)建築工事費の現在価値の合計	624,681	類似不動産の建築費を参考に査定した。また、地下構造物(杭基礎)撤去費相当額を建築着工時点において計上した
(iii)販売費及び一般管理費等の 現在価値の合計	31,695	開発期間中の公租公課、テナント募集費用等、その他費用を計上した
(iv)売却費用の現在価値	60,784	想定建物及びその敷地を売却してキャッシュフローを実現するために必要と認められる譲渡費用を売却費用として査定した
(3)投下資本収益率	4.2%	借入金利・自己資本に対する配当率、利潤率、事業リスクに、開発リスク要因に留意して査定した

II. 隣接不動産の正常価格	17,100,000	
積算価格	15,200,000	土地価格と建物価格の合計に市場性修正率を乗じて、積算価格を査定した
収益価格	17,100,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて査定した
(i) 直接還元法による価格 (f. ÷ g.)	17,200,000	
a. 運営収益	822,113	隣接不動産の運営収益
b. 運営費用	196,007	隣接不動産の運営費用
c. 運営純収益 (a. - b.)	626,106	隣接不動産の運営純収益
d. 一時金の運用益	13,398	運用利回りを2.0%として運用益を査定
e. 資本的支出	3,290	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
f. 純収益 (c. + d. - e.)	636,214	隣接不動産の純収益
g. 還元利回り	3.7%	隣接不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定した
(ii) DCF法による価格	17,000,000	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
III. 一体不動産の正常価格	19,000,000	
積算価格	17,200,000	土地価格と建物価格の合計に市場性修正率を乗じて、積算価格を査定した
収益価格 (1)-(2)	19,000,000	増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値から当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値を控除して、収益還元法(開発賃貸型)による収益価格を査定した
(1) 開発収入等の現在価値の合計: ((1)-1) + ((1)-2)	21,007,847	
(1)-1 開発収入の現在価値	19,951,220	
開発収入(収益価格)	21,400,000	増築後の建物及びその敷地に係る直接還元法及びDCF法を適用のうえ査定した
(i) 直接還元法による収益価格	21,800,000	
a. 運営収益	1,006,459	増築後の建物及びその敷地の想定運営収益
b. 運営費用	234,946	増築後の建物及びその敷地の想定運営費用
c. 運営純収益 (a. - b.)	771,513	増築後の建物及びその敷地の想定運営純収益
d. 一時金の運用益	16,578	運用利回りを2.0%として運用益を査定
e. 資本的支出	4,550	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数等を勘案のうえ査定
f. 純収益 (c. + d. - e.)	783,541	増築後の建物及びその敷地の想定純収益
g. 還元利回り	3.6%	増築後の建物及びその敷地の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定した
(ii) DCF法による価格	20,900,000	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
(1)-2 増築工事中における既存ビルからの純収益の現在価値の合計	1,056,627	既存ビルからの純収益が毎期継続的に発生するためこれを計上した
(2) 開発費用等の現在価値の合計: ((i) + (ii) + (iii) + (iv))	2,007,484	

	(i) 土壌汚染対策費の現在価値	3,987	隣接地の土壌汚染対策に要した費用等から、一体不動産に係る土壌汚染対策費を推定した
	(ii) 増築工事費の現在価値の合計	1,288,319	類似不動産の建築費を参考に査定した。また、地下構造物(杭基礎)撤去費相当額を増築着工時点において計上した
	(iii) 販売費及び一般管理費等の現在価値の合計	116,641	開発期間中の公租公課、テナント募集費用等、その他費用を計上した
	(iv) 売却費用の現在価値	598,537	増築後の想定建物及びその敷地を売却してキャッシュフローを実現するために必要と認められる譲渡費用を売却費用として査定した
	(3) 投下資本収益率 (1)-1および(2)に対応	3.9%	借入金利・自己資本に対する配当率、利潤率、事業リスクに、開発リスク要因に留意して査定した
	(4) 割引率(1)-2に対応	3.4%	既存ビルの純収益に係る割引率については、類似不動産の投資利回り等を参考に、隣接不動産の個別性等を勘案のうえ査定した
IV. 増分価値の配分			
	(1) 一体不動産の正常価格	19,000,000	上記Ⅲ. 参照
	(2) 隣接不動産の正常価格	17,100,000	上記Ⅱ. 参照
	(3) 対象不動産の正常価格	1,300,000	上記Ⅰ. 参照
	(4) 併合による増分価値	600,000	(1) - (2) - (3)
	(5) 配分額: ((4) × ((3)/(2) + (3)))	40,000	増分価値を総額比にて配分した
鑑定評価額 (価格の種類: 限定価格)		1,340,000	対象不動産の正常価格に上記配分額を加算して鑑定評価額を決定した
<参考> 調査評価額 (IV(1)-IV(2))		1,900,000	一体不動産の正常価格から隣接不動産の正常価格を控除した額を対象不動産の購入限度額とした
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>本件は、投資用不動産に区分される更地の鑑定評価であり、かつ、隣接不動産の所有者が併合を目的として対象不動産を取得する場合の鑑定評価であるので、まず、対象不動産の正常価格と隣接不動産及び一体不動産のそれぞれの正常価格を求め、次に、一体不動産の価格から対象不動産の正常価格・隣接不動産の正常価格を控除して併合によって生ずる増分価値を求め、この増分価値のうち対象不動産に帰属する配分額を査定し、当該配分額を対象不動産の正常価格に加算して鑑定評価額(限定価格)を決定した</p>		
<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、価格時点における対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。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。</p>			

(注) 本土地についての鑑定評価は開発を前提として、収益還元法(開発賃貸型)を用いて収益価格を算出しているため、稼働物件とは鑑定評価書の概要の記載内容が異なります。

以上

<添付資料>

- ・参考資料1 本土地取得後の不動産ポートフォリオ一覧(平成27年1月9日時点)
- ・参考資料2 東急虎ノ門ビル隣接土地の土地案内図
- ・参考資料3 東急虎ノ門ビル増築後外観イメージ図
- ・参考資料4 東急虎ノ門ビル(増築前及び増築後)基準階平面図

※ 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

本土地取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 27 年 1 月 9 日時点)

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	取得価額 ベース 投資 比率 (%)	第 22 期期 末算定価 額ベース NCF キャ ップレー ト (%) ※9
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	6.8	3.40
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	2.2	4.00
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	2.6	4.00
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	3.1	5.40
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	0.6	6.40
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	3.0	4.00
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	11.0	4.00
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	3.1	5.40
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	2.3	4.20
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	1.9	4.30
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,150	2.3	4.40
	商業施設計			86,192	38.8	4.17
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	10.1	4.80
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	2.1	4.40
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	3.0	4.10
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	2.0	4.80
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	1.6	4.30
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.1	5.10
O	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	4.5	4.30
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	3.2	4.50
O	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	3.8	4.20
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	2.5	5.00
O	麹町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	4.1	4.20
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 26 日	9,000	4.1	4.20
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,600	2.1	4.70
O	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	1.8	5.40
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心 5 区地域	平成 23 年 2 月 15 日	5,010	2.3	4.30
O	OKI システムセンター (底地)	その他地域	平成 25 年 3 月 27 日	4,530	2.0	5.50
O	渋谷 R サンケイビル	東京都心 5 区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,270	2.4	4.50
O	東急虎ノ門ビル ※10	東京都心 5 区地域	平成 25 年 8 月 16 日 平成 27 年 1 月 9 日	15,000 1,850	7.6	3.70 -
	オフィス計			135,760	61.2	4.49
	合計			221,952	100.0	4.36

※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 ㎡、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 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上記ポートフォリオ全体の PML は 4.0%です。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。
- ※9 第 22 期期末算定価額ベース NCF (Net Cash Flow) キャップレートは、個別物件の欄には、鑑定評価書記載の NCF キャップレート (直接還元利廻) を、「商業施設 計」、「オフィス 計」及び「合計」の欄には、「対象物件の NCF (直接還元法) の和÷対象物件の第 22 期期末算定価額 (東急虎ノ門ビルについては平成 26 年 12 月 1 日時点の東急虎ノ門ビル隣接土地を含まない既存部分の鑑定評価額) の和」により本投資法人の資産運用会社が算出した数値を、それぞれ記載しています。なお、湘南モールフィル(底地)及び OKI システムセンター (底地) の第 22 期末の期末算定価額においては、直接還元法を適用していないため、DCF 法における割引率を記載しています。また、東急虎ノ門ビルにおいては、東急虎ノ門ビル隣接土地を含まない既存部分の平成 26 年 12 月 1 日時点の鑑定評価書記載の NCF キャップレート (直接還元利廻) を記載しています。また、NCF キャップレート(直接還元利廻)の「オフィス計」及び「合計」の算出にあたっては、東急虎ノ門ビル隣接土地の NCF 及び鑑定評価額は含まれていません。
- ※10 平成 27 年 1 月 9 日付で東急虎ノ門ビル隣接土地を 1,850 百万円にて取得します。当該土地の取得後、当該土地の売主が当該土地上の建物の解体工事を行い、その後本投資法人が東急虎ノ門ビルの増築を行う予定です。

参考資料 2

東急虎ノ門ビル隣接土地案内図



東急虎ノ門ビル増築後外観イメージ図



本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合があります。

参考資料 4

東急虎ノ門ビル（増築前及び増築後）基準階平面図

