

平成 18 年 3 月 29 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 IR 部長 小井 陽介  
TEL.03 - 5428 - 5828

## 資産の取得に関するお知らせ（湘南モールフィル（底地））

本投資法人は、本日、下記のとおり、資産の取得を決定し、受益権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（事業用定期借地権付土地 いわゆる底地）を信託する信託受益権
- (2) 物件名称： 湘南モールフィル（底地）  
（注）事業用定期借地権の付着した土地の所有権
- (3) 取得価格： 6,810,000,000 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) 取得予定日： 平成 18 年 4 月 28 日（金）
- (5) 取得先： アルファ・キャピタル有限会社
- (6) 取得資金： 借入金による

#### 2. 取得の理由

本件信託土地は本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致した商業施設用地であり、本投資法人の安定と成長を図ることを目的として取得を決定いたしました。

本件信託土地の立地する藤沢市は、2006 年 1 月 1 日現在の人口が神奈川県内 5 番目の規模で、今後も公共交通機関の整備や、宅地開発の進捗による住環境の向上、商業施設の充実による生活利便性の向上などによって人口の増加が予想されています。また、本件信託土地は、JR 東海道本線の藤沢駅と辻堂駅のほぼ中間に立地し、両駅を結ぶ地域の幹線道路に面しており、アプローチが良好で、視認性が高いことから、物販、飲食、サービス等の店舗立地として優れていると言えます。湘南モールフィルは開業以来順調な売上を続けているショッピングセンターで、近隣にも新規開発計画があるなど、地域の新しい商業集積として存在感を高めています。本件信託土地は、本投資法人の主な投資対象地域には所在していませんが、上記のとおり、安定的な成長の見込める商圈に立地する優良物件であると判断いたしました。

一般に、事業用定期借地権付土地は流動性にやや乏しいのが投資上の難点だとされていますが、本件は上記のとおり長期的な成長を見込むことができ、かつ信用力の高い借地人との長期契約を締結しているため、本投資法人の長期運用方針に合致するものと考えています。

本投資法人では、本件信託土地取得にあたってはウェアハウジング機能（東京急行電鉄株式会社又は東急不動産株式会社の意向を受けて設立され、投資対象資産の保有のみを目的とする法人が一旦投資対象を取得すること）を活用いたしました。これにより、横浜山下町ビル売却によるポートフォリオへの影響（借入金比率、資産分散など）を極小化したものです。（横浜山下町ビルの売却の詳細については平成 18 年 3 月 29 日発表の「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。）

今後とも本投資法人は、パイプライン・サポート会社である東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社の協力を得て、東急グループ各社が開発した物件の取得のみならず、様々なコラボレーションを実現することにより、安定的かつ継続的な不動産資産の取得機会を確保し、ポートフォリオの拡充を図って参ります。

### 3. 信託不動産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 神奈川県藤沢市辻堂新町四丁目 4300 番 1 (建物) -
	(住居表示)	神奈川県藤沢市辻堂新町 4 丁目 1 番 1 号
交通		JR 東海道線「辻堂」駅よりバス約 3 分または徒歩約 20 分、JR 東海道線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄「藤沢」駅よりバス約 5 分
用途		-
用途地域		工業地域
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 44,078.12 m <sup>2</sup> (建物) -
	(登記簿上の表示)	-
竣工年月		-
耐震性		-
所有形態		(土地) 所有権 (建物) -
鑑定評価額(評価方法)		6,870 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 18 年 2 月 1 日現在)
		鑑定機関:ヒロ・リーエス・ネットワーク/ジョンズ・ラング・ラサール(共同鑑定)
プロパティ・マネジメント会社		無し
特記事項		<p>1. 本土地には、湘南モールフィル開業以前に、鉛蓄電池製造工場等が稼働していたほか、その周辺地にも、過去及び現在にわたり、各種工場が立地してきました。本土地においては、上記工場の閉鎖に伴い、平成 13 年から平成 14 年にかけて一定の土壌調査及び浄化対策工事が実施されていますが、平成 17 年 9 月に、株式会社イー・アール・エスによりデューデリジェンスを目的として自主的に実施された土壌環境調査の結果、本土地には、鉛、セレン、トリクロロエチレン等による土壌汚染の可能性がある旨の指摘がされたことから、本土地の一部を対象としてボーリング調査を行ったところ、平成 15 年 2 月施行の土壌汚染対策法の基準値を若干超える鉛の溶出量が検出されました。セレンについては土壌汚染対策法の基準を満足しており、土壌汚染の可能性は極めて低い旨の報告を最終的に受けています。株式会社イー・アール・エスからは、現行の土地利用においては、ほぼ全体的に建物とアスファルト舗装あるいは植栽土に覆われているため、当該利用状況が継続される限りにおいては健康被害が生じる可能性は少なく、現況の土地利用を続ける限り、土壌汚染関連法令に基づく調査義務が課せられる可能性も低い旨の報告を受けています。なお、上記鑑定価格は土壌汚染分の減価を控除した後の鑑定価格です。</p> <p>2. 湘南モールフィルその他の開発による道路交通の混雑を緩和するため、現所有者と借地人との間で道路拡幅について協議中であり、本土地のうち 100m<sup>2</sup>程度の部分を藤沢市へ上地する可能性があります。</p> <p>3. 上記取得予定価格のほか、本投資法人は売主に対する専門家報酬等の売主が本物件を取得するに際して、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、森・濱田松本法律事務所、株式会社イー・アール・エス他(東急グループ各社は含まれておりません。)に支払った費用 183,198,600 円を売主に支払う旨、合意しております。(利益相反対策に関する自主ルールによる開示)</p>
テナントの内容	テナントの総数	1
	テナント	大和ハウス工業株式会社
	総賃料収入	348 百万円
	想定NOI	304 百万円
	総賃貸面積	44,078.12 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	44,078.12 m <sup>2</sup>
	稼働率	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 18 年 4 月 28 日)における見込み数値を記載しております。想定 NOI は取得年度の特種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取得予定日の稼働率を前提としています。 公租公課は、平成 17 年度の賦課額と同額を見込んでおります。</p>		

#### 4．取得先の概要

- (1) 名 称： アルファ・キャピタル有限会社
- (2) 本店所在地： 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号  
東京共同会計事務所内
- (3) 代 表 者： 取締役 荒川真司
- (4) 資 本 金： 3百万円
- (5) 事 業 内 容： 不動産管理・賃貸業
- (6) そ の 他： 本投資法人との関係は特にありません。

アルファ・キャピタル有限会社は、アルファ・キャピタル有限責任中間法人の100%出資会社であり、信託受益権の取得、保有、処分、売却等を目的として、東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社の意向を受けて設立されたSPCです。同社は、東京急行電鉄株式会社及び東急不動産株式会社からの匿名組合出資により得た資金等により、平成17年9月29日、湘南モールフィルの底地を信託する信託受益権を取得いたしました。

#### 5．取得の日程

平成18年3月29日 受益権売買契約書締結  
平成18年4月28日 物件引渡し（予定）

#### 6．資金調達の概要

本件信託土地の取得に伴い、取得資金に充てるため、70億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

平成18年7月期及び平成19年1月期運用状況の見通しについては、本日公表の「平成18年1月期（平成17年8月1日～平成18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 利害関係人との取引に対しての本投資法人の利益相反策ルールに基づく鑑定評価サマリー及び当該鑑定評価に対する第三者（中央三井信託銀行株式会社）によるセカンド・オピニオン・サマリー
- ・参考資料2 本件信託土地取得後の不動産ポートフォリオ（平成18年4月28日時点）
- ・参考資料3 湘南モールフィル外観写真
- ・参考資料4 湘南モールフィル案内図

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 利害関係人との取引に対しての本投資法人の利益相反策ルールに基づく鑑定評価サマリー及び当該鑑定評価に対する第三者(中央三井信託銀行株式会社)によるセカンド・オピニオン・サマリー

【鑑定評価サマリー】

(単位：千円)

物件名：湘南モールフィル	内容	根拠等
鑑定機関	ジョーンズラングラサル株式会社 株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク	-
鑑定評価額	6,870,000	土壤汚染対策費用控除後
価格時点	平成18年2月1日	-
対象不動産底地価格	6,970,000	収益価格を中心に判定
	100,000	土壤汚染対策費用 (土壤環境評価報告書による推計額)
収益価格	6,970,000	DCF法による価格を中心に判定
DCF法による価格	6,970,000	-
割引率	4.7%	-
最終還元利回り	5.0%	-
直接還元法による価格	6,770,000	-
(1)総収益	348,000	-
潜在総収益	348,000	現行借地契約を基に判定
空室損失相当額	0	現状の利用状況・契約内容を勘案
(2)総費用	43,569	-
公租公課	41,829	平成17年度の実額を計上
その他経費	1,740	-
(3)賃貸純収益	304,431	-
(4)還元利回り	4.50%	-
比準価格	6,960,000	-
割合法による価格	6,110,000	-
底地割合	84.0%	-
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	対象不動産は藤沢市に所在する大規模商業施設「湘南モールフィル」の底地である。設定されている借地権は契約期間20年の事業用定期借地権である。本鑑定評価においては、藤沢市内最大規模の商業施設用地としての対象不動産の特性を勘案するとともに、他の類型と比較して特殊性を有する底地の経済価値を的確に判定するため、特に収益価格の判定に当たって地代収入及び借地期間満了後の復帰価格の精査、事業用定期借地権の付着した底地の投資対象としての性格等に留意した。	

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】

価格意見書サマリー（湘南モールフィル）

項目	意見要約
対象不動産に関する価格判断について	当社の判断も概ね同程度である。
鑑定評価の前提について	当社基準でも同様である。
対象不動産の最有効使用の判定	当社でも、本鑑定評価と同じく現況通り大規模商業施設の敷地としての利用を最有効使用と判定。
収益価格について	DCF 法における想定収支のシナリオ設定にやや不確実性を認めるものの、結論としての収益価格については、当社の判断も概ね同程度である。
比準価格について	当社基準では、時点修正率が本鑑定評価よりもやや低いと判断したことから、比準価格は本鑑定評価よりも低位である。
底地割合による価格について	当社基準では、底地割合は概ね同程度であると判断されるものの、更地価格の査定の過程がやや異なるため、結果として、底地割合による価格はやや異なる。
試算価格の調整について	当社の判断も同じである。

なお、本鑑定評価では、土壌汚染の可能性が不動産価格に与える影響に関して、専門家による詳細調査報告に基づく対策工事費を前提に考慮済みである。

上記要約文は、不動産投資顧問業者としての中央三井信託銀行株式会社（以下、「中央三井」）が対象不動産の価格及び価格算定プロセスの妥当性につき検証した「意見書」に関し、その内容を簡単に要約したものです。当該意見書においては、鑑定評価額が個々の担当不動産鑑定士の意見を示したものであることを前提に、中央三井が他の公開情報や標準指標等を参考にして行なった判断結果との比較を記載しています。したがって、中央三井はこれらの判断内容の正確性を保証するものではありません。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ありません。

参考資料2 本件信託土地取得後の不動産ポートフォリオ（平成18年4月28日時点）

物件名	地域	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)
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	9.5
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	3.0
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	3.6
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	4.3
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
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	4.1
ビーコンビルプラザ (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	6.0
cocoti(ココチ) 1	東京都心5区地域・東急沿線地域(渋谷)	平成17年4月6日 2 平成17年8月2日 3	14,700 9,800	15.3
湘南モールフィル(底地) 4	その他地域	平成18年4月28日	6,810	4.3
小計			81,310	50.9
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	14.0
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	2.9
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	4.1
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	2.8
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	2.2
TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	3.0
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	14.6
TOKYU REIT 虎ノ門ビル 5	東京都心5区地域	平成16年12月15日	8,630	5.4
小計			78,310	49.1
合計			159,620	100.0

- 平成18年3月20日に、PICASSO347より名称変更しています。
- 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
- 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
- 不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。
- 平成18年2月1日に、藤田観光虎ノ門ビルより名称変更しています。
- 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ていません。
- 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。
- 株式会社イー・オール・エス及び応用オール・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6.0%です。



参考資料 3 湘南モールフィル外観写真



参考資料 4 湘南モールフィル案内図



- 所在地： 神奈川県藤沢市辻堂新町4丁目1番1号  
最寄り駅： JR 東海道線「辻堂」駅よりバス約3分または徒歩約20分、JR 東海道線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄「藤沢」駅よりバス約5分  
敷地面積： 44,078.12 m<sup>2</sup>  
延床面積： -  
構造： -  
階数： -  
竣工年月： -  
所有形態： (土地) 所有権  
(建物) -