

平成 18 年 9 月 25 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

本投資法人は、本日、下記のとおり、信託受益権の取得を決定し、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： 不動産を信託する信託受益権
- (2) 物件名称： シグマ八丁堀ビル
- (3) 取得価格： 7,000,000,000 円
(但し、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) 契約締結日： 平成 18 年 9 月 25 日 (月)
- (5) 取得予定日： 平成 18 年 9 月 29 日 (金)
- (6) 取得先： GE リアル・エステート株式会社
- (7) 取得資金： 借入金 (予定)

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ビルであり、本投資法人のオフィス・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。

本物件はオフィス集積が進んだエリアである東京都中央区八丁堀に立地し、東京駅八重洲口から正面に伸びる八重洲通りから一区画入った平成通りに面しています。最寄り駅の東京メトロ日比谷線八丁堀駅 (徒歩約 3 分) のほか、東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線茅場町駅 (徒歩約 6 分)、都営地下鉄浅草線宝町駅 (徒歩約 6 分)、東京メトロ銀座線京橋駅 (徒歩約 8 分)、JR 東京駅 (徒歩約 10 分) と、本物件へのアクセスには複数の駅の利用が可能です。

八丁堀エリアは、東京駅八重洲エリアに連なる伝統的なオフィス集積地であり、今後も安定的な需要が見込めるエリアです。その中でも本物件は四方道路に接面しており、整型の土地に建築された中層のオフィスビルで、基準階は 200 坪の専有面積を有しています。

築後 41 年を経過していますが、構造面では、新築時の構造が強固であるとの調査結果を得ているほか、中央区より耐震改修促進法の認定を取得した免震工事 (中間免震工法) の実施により、現行の建築基準法に定める新耐震構造を大幅に上回る耐震性能を有しています。本物件の、地震による予想損失率を示す PML は 4.7% で、これは本投資法人のポートフォリオの中でも最も低い水準となります。また、意匠面では、外装、エントランス等の全面改修を実施済みで、特に 1 階エントランスは大理石を使用した重厚な空間に仕上がっています。そのほか、4 フロアは個別空調設備になっているなど、競争力を維持するために適切にリニューアル工事を実施してきた物件です。

本信託建物は現行の許容容積率を上回る既存不適格物件であり、天井高、柱の位置など、近年竣工の同種建物に比しハンディはありますが、適切な賃料設定、設備更新を実施することにより、当該土地の利便性の観点も加えて、長期に安定した稼働ができる物件であると判断いたしました。取得後、内部成長により本物件の利回りの向上を図っていきます。

今後も、本投資法人は、投資基準を堅持しながら、資本市場、実物市場の動向を勘案し、引き続き新規物件の取得を継続したいと考えます。これにより、長期的なポートフォリオ利回りの向上、ポートフォリオリスクの低下を目指します。

3. 取得資産の内容

物件の名称		シグマ八丁堀ビル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社(取得後、三菱UFJ信託銀行株式会社に変更を予定しています。)
信託期間		平成12年9月26日～平成22年9月30日
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都中央区八丁堀二丁目104番1ほか6筆 (建物) 東京都中央区八丁堀二丁目104番地3ほか6筆
	(住居表示)	東京都中央区八丁堀二丁目7番1号
交通		東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約3分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約6分 東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅徒歩約6分 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩約8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) 974.32 m ² (建物) 8,810.21 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2階付9階建
竣工年月		昭和40年9月
設計会社		新築：山下寿郎設計事務所 免震化工事：三井住友建設株式会社
施工会社		新築：株式会社竹中工務店 免震化工事：三井住友建設株式会社
建築確認機関		新築：東京都 免震化認定：中央区
耐震性		PML 4.7%(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		(土地) 所有権 (建物) 所有権
取得価格		7,000百万円
鑑定評価額(評価方法)		7,310百万円 (収益還元法 価格時点:平成18年9月1日現在) 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		清水建設株式会社
建物状況評価報告書作成日		平成18年9月11日
プロパティ・マネジメント会社		東急不動産株式会社(予定)
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社が実施した現地調査において、北側隣地境界線から5cmほど、境界石の越境が確認されています。エンジニアリングレポートにおいては、補修費用を1,000,000円と査定しており、本投資法人は、取得後、必要に応じ補修を行う所存です。 本信託建物は既存不適格物件であり、現行の建築関連諸法令に必ずしも合致するものではありません。特に、容積率につきましては現状の指定容積率600%に対し、現建物は895%となっており、増改築には支障があります。また、建替時には現在と同規模の建物が建築できない場合があります。 本物件の一部(地下2階機械室)にアスベストを含む吹付耐火被覆の使用が確認されています。これらの被覆には飛散防止剤の塗布などが施され、現在、飛散は認められておりません。また、当該部分につきましては、囲い込み工事が完了しております。ただし、建物の改修、解体などを実施する際には法令に従い措置する必要があります。
テナントの内容	テナントの総数	9
	主要テナント	東海興業株式会社 他
	総賃料収入	425百万円
	敷金・保証金	254百万円
	想定NOI	330百万円(年間)
	総賃貸面積	5,963.25 m ²
	総賃貸可能面積	6,022.75 m ²
稼働率	99.0%	
<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9月29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>①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。 ②公租公課は、平成18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

商号	GE リアル・エステート株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル37階
代表者	代表取締役 吉田 奉行
資本の額	37億4千百万円
大株主	GE ジャパン・ホールディングス株式会社
主な事業内容	不動産の売買・管理・賃貸業・貸金業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本投資法人並びに投資信託委託業者（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）との関係は特にありません。

5. 利害関係人等の取引

本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定している東急不動産株式会社は、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）第15条2項に定める利害関係人等に該当します。本件業務の委託にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づき委託します。

6. 媒介

本物件の媒介者は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

7. 取得の日程

平成18年9月25日 取得決定、信託受益権売買契約締結
平成18年9月29日 物件引渡し（予定）

8. 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7,300百万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。

9. 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7期（平成19年1月期）及び第8期（平成19年7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一覧（平成18年9月29日時点）
- ・参考資料3 シグマ八丁堀ビル外観写真
- ・参考資料4 シグマ八丁堀ビル案内図

※ 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：シグマ八丁堀ビル	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 18 年 9 月 1 日	
価格の種類	特定価格	
鑑定評価額	7,310,000	収益価格を採用
収益価格	7,310,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連付けた
直接還元法による価格	7,510,000	
(1)総収益(有効総収益 ①－②)	480,020	
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	495,667	市場賃料等に基づき査定
②空室損失相当額	15,647	現状の空室率及び市場における空室率を考慮して査定
(2)総費用(③＋④＋⑤＋⑥)	92,340	
③ 維持・管理費 (維持費、管理費、PM フィー、水光熱費等)	71,308	過年度実績額及び見積額に基づき査定
④公租公課	16,959	平成 18 年度実績額に基づき査定
⑤損害保険料	826	実績額に基づき査定
⑥その他費用	3,247	テナント募集費用を計上
(3)賃貸純収益(NOI (1)－(2))	387,680	
(4)一時金の運用益	7,288	運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	41,936	建物状況評価報告書における年平均修繕更新費(緊急・短期修繕費含む)を採用
(6)正味純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	353,032	
(7)還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件、建物条件等の市場性を勘案して査定
DCF 法による価格	7,100,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	5,650,000	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	
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	対象建物が既存不適格建築物であることに留意した。	

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。

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成 18 年 9 月 29 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 (%)
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	9.1
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	2.9
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	3.5
R	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	4.2
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	0.8
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	4.0
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	5.7
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	14.7
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	4.1
	小 計			81,310	48.8
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	13.4
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	2.8
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	4.0
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	2.7
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	2.1
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.8
O	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	14.0
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日	8,630	5.2
O	シグマ八丁堀ビル	東京都心 5 区地域	平成 18 年 9 月 29 日 (予定)	7,000	4.2
	小 計			85,310	51.2
	合 計			166,620	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 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。

※4 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。

※5 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 5.9%です。

参考資料 3

シグマ八丁堀ビル外観写真



シグマ八丁堀ビル案内図



- 所在地 : 東京都中央区八丁堀二丁目 7 番 1 号
最寄り駅 : 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩約 3 分
東京メトロ東西線・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅 徒歩約 6 分
都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩約 6 分
東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩約 8 分
- 敷地面積 : 974.32 m²
延床面積 : 8,810.21 m²
構造 : 鉄骨・鉄骨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 40 年 9 月
所有形態 : (土地) 所有権
(建物) 所有権
代表的テナント : 東海興業株式会社 他