

平成 15 年 12 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区南平台町2番17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、下記のとおり資産の取得を決定し、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： TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア（仮称）

(3) 取得価格： 6,600,000,000 円

（ただし、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 3 月 1 日（月）

(5) 取得先： TCプロパティーズ株式会社

（同社は本投資法人が運用を委託している東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の「利害関係人等」に該当いたします。）

(6) 取得資金： 自己資金及び借入金により取得（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」に合致した物件であり、今回の取得によってポートフォリオの安定と成長を図ることを目的としております。

また、本物件は、TCプロパティーズ株式会社が保有する東京都渋谷区所在の商業施設ビルであり、東急グループ各社からの取得により本投資法人の資産運用の基本方針に定める「東急グループ各社との協働体制」を具現化するものであります。なお、取得にあたっては、自主ルール（利益相反対策ルール）を適用いたしました。

3. 取得資産の内容

本物件は、東京都で有数の商業集積地である渋谷の中心部に位置し、井の頭通り、渋谷センター街という主要な商業導線に面しています。

主要テナントである ZARA は、スペインを始めとして世界 46 カ国で 550 店舗以上を展開する、カジュアル衣料を中心としたブランドです。本物件は ZARA にとってアジアで初めて出店したフラッグシップともいべき店舗です。

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区宇田川町 86 番 2 (建物) 東京都渋谷区宇田川町 86 番地 2
	(住居表示)	< 建物1 > 東京都渋谷区宇田川町 25-10 < 建物2 > 東京都渋谷区宇田川町 25-5
交通		JR 山手線、東急線、京王井の頭線、営団地下鉄「渋谷」駅徒歩約 2 分
用途		店舗
用途地域		商業地域
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 679.27 m ² (建物) < 建物1 > 1,473.10 m ² < 建物2 > 56.39 m ²
	(登記簿上の表示)	(建物) < 建物1 > 鉄骨造陸屋根 3 階建 < 建物2 > 鉄骨造鉄板葺 2 階建
竣工年月		< 建物1 > 平成 10 年 7 月 < 建物2 > 平成 7 年 6 月
耐震性		新耐震基準に適合しております。 PML 15.8% (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) 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
鑑定評価額 (評価方法)		6,680 百万円 (収益還元法 平成 15 年 10 月 1 日現在) 鑑定機関: 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク (共同鑑定) ジョーンズ ラング ラサル株式会社
特記事項		・本物件の一部境界については、隣地所有者から境界確定に関する同意書が取得出来ておりません。 ・< 建物1 > については、現在、売主が株式会社東急百貨店に一括賃貸(マスターリース)し、その後、株式会社ザラ・ジャパンに一括転賃(サブリース)しておりますが、当該マスターリース契約は、対象不動産の譲渡に伴い解除し、直ちに同様の条件で本投資法人が株式会社ザラ・ジャパンに賃貸する契約を締結する予定です。 ・< 建物2 > については、前述の利害関係人に該当する東急バス株式会社が一時使用契約を締結して飲食店として賃借しており、本投資法人は一時使用期間を 2004 年 4 月末までに延長した変更契約を承継する予定です。
テナントの内容	テナントの総数	2
	テナント	株式会社ザラ・ジャパン、東急バス株式会社
	総賃料収入	324 百万円 (年間)
	想定 NOI	289 百万円 (年間)
	総賃貸面積	1,543.05 m ²
	総賃貸可能面積	1,543.05 m ²
	稼働率	100%
<p>テナントの総数、テナント名、総賃料収入等は、取得予定日(平成 16 年 3 月 1 日)における見込み数値を記載しております。</p> <p>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)</p> <p>以下の前提をもとに作成しております。</p> <p>収益については現行の稼働率 100% を前提としています。</p> <p>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>		

4．取得先の概要

(1) 名 称 : T C プロパティーズ株式会社

同社は平成 15 年 10 月 1 日に東急建設株式会社より現在の社名へ商号変更しております。

(2) 本店所在地 : 東京都渋谷区渋谷一丁目 16 番 14 号

(3) 代 表 者 : 代表取締役社長 落合 和雄

(4) 資 本 金 : 76,833 百万円 (平成 15 年 9 月 30 日現在)

(5) 事 業 内 容 : 不動産業

(6) そ の 他 : T C プロパティーズ株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する東急リアル・エースト・インベストメント・マネジメント株式会社の株主(60%を出資)である東京急行電鉄株式会社の連結子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、東急リアル・エースト・インベストメント・マネジメント株式会社の利害関係人等に該当いたします。

5．取得の日程

平成 15 年 12 月 12 日	投資法人役員会承認
平成 15 年 12 月 12 日	不動産売買契約書締結
平成 16 年 3 月 1 日	物件引渡し予定

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 5,500 百万円(予定)の資金の借入れを行います(差額は手元資金より充当する予定)。当該借入金の詳細につきましては、借入先、借入金額、金利等が決定した時点で改めてお知らせいたします。

7．今後の見通し

平成 16 年 1 月期運用状況への影響はありません。また、本物件取得を織り込んだ平成 16 年 7 月期の運用状況への影響については軽微です。

以 上

< 添付資料 >

- ・参考資料 1 利害関係人等との取引に対しての本投資法人の利益相反対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)によるセカンド・オピニオン・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 TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(仮称)外観写真及び案内図

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	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア (仮称)		内容	根拠等
鑑定機関	株式会社ヒコ&リーエスネットワーク、ジョーンズ ラング ラサール株式会社 (共同鑑定)			-
鑑定評価額			6,680,000	収益価格を採用
価格時点			平成 15 年 10 月 1 日	-
本物件の特徴	<p>繁华性の極めて高いエリアに立地する 2 棟の建物及びその敷地である。2 棟 (合計賃貸面積 466.77 坪) 共に容積未消化の建物であり開発余力が認められるが、合計賃貸面積の約 96.4% を占める主要な建物は賃貸借契約の残存期間が長期である。以上を考慮して、現在の建物 (2 棟とも) を 10 年間使用した後に取り壊し、11 年目以降に高層店舗・事務所ビルを建築して収益性の向上を図ることが最有効使用であると判定した。</p>			
収益価格			6,680,000	最も実現性が高く妥当と思われる DCF 法による価格を採用
	直接還元法による価格 < 現在の建物 (2 棟とも) の継続使用を前提とした価格 >		5,850,000	-
	(1) 総収益		328,275	-
	潜在総収益		328,782	< 建物 1 > については現行契約条件をもとに査定 < 建物 2 > についてはテナント入替を想定し、新規賃料を査定
	空室損失相当額		507	現状の契約内容、周辺類似物件の空室率等を勘案して査定
	(2) 総費用		33,710	-
	維持管理費 (維持費・管理費・修繕費・PM フィー等)		3,283	過年度の実績額及び契約条件等に応じて査定
	テナント募集費		127	入替率を想定の上査定
	公租公課		30,272	平成 15 年度の実額を計上
	損害保険料		28	過年度の実績額等をもとに査定
	(3) 賃貸純収益		294,565	-
	(4) 長期修繕費		2,111	エンジニアングレポートによる長期修繕費用の年平均値を採用
	(5) 正味純収益		292,454	-
	(6) 還元利回り		5.00%	取引利回り等を参考として査定
	DCF 法による価格 < 現在の建物 (2 棟とも) を 10 年間使用した後に取り壊すことが前提であり、取り壊し後の 11 年目以降の価格は高層店舗・事務所ビルの建築を想定した価格 >		6,680,000	-
	割引率		5.00%	-
	最終還元利回り		約 3.4%	想定保有期間満了時における価格は、高層店舗・事務所ビルの建築を想定した場合の DCF 法による収益価格を採用しているため、最終還元利回りの査定 (及び適用) は不要であるが、敢えて想定保有期間満了時の元本・果実比率を査定すると、左記数値が得られる。
	DCF 法による価格		6,680,000	-
積算価格			5,080,000	-
	土地比率		96.7%	-
	建物比率		3.3%	-
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>繁华性の極めて高いエリアに立地する建物及びその敷地であるが、容積率未消化の建物であり、十分な開発余力が認められることを考慮した上で、高層店舗・事務所ビルに建替える際の建築費、想定賃料収入等について特に留意した。</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

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
建物及びその敷地としての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、更地としての最有効使用は高層店舗・事務所ビルの敷地と判定したが、当面は現況通り中・低層店舗ビルとして利用するのが合理的と判定
収益価格について	当社基準では、11 年目の割引率の査定が本鑑定評価よりも高位になるべきと判断したが、結論としての収益価格は当社の判断と概ね同程度である。
積算価格について	当社基準では、土地建物一体としての市場性減価は本鑑定評価よりも高位と判断したため、積算価格は本鑑定評価よりも低位である
試算価格の調整について	当社の判断も概ね同じである

上記セカンド・オピニオン・サマリーは、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

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

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	平成15年9月10日	15,100	17.4%
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	5.5%
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	6.6%
R4	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,920	8.0%
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	1.5%
R6	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(仮称)	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成16年3月1日予定	6,600	7.6%
	小計			40,480	46.6%
O1	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	25.8%
O2	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成15年9月11日	4,660	5.4%
O3	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・東急沿線地域	平成15年9月11日	6,620	7.6%
O4	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	5.1%
O5	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	4.1%
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	5.4%
	小計			46,420	53.4%
	合計			86,900	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。

参考資料3

外観写真及び案内図

< 建物 1 >



< 建物 2 >



所在地：< 建物 1 > 東京都渋谷区宇田川町 25-10
 < 建物 2 > 東京都渋谷区宇田川町 25-5
 最寄駅：J R 山手線・東急線、京王井の頭線、
 営団地下鉄「渋谷」駅徒歩約 2 分
 敷地面積：679.27 m²
 延床面積：< 建物 1 > 1,499.11 m²
 < 建物 2 > 55.84 m²
 構造：< 建物 1 > 鉄骨造陸屋根 3 階建
 < 建物 2 > 鉄骨造鉄板葺 2 階建
 竣工年月：< 建物 1 > 平成 10 年 7 月
 < 建物 2 > 平成 7 年 6 月
 所有形態：(土地) 所有権 (建物) 所有権
 テナント：< 建物 1 > 株式会社ザラ・ジャパン
 < 建物 2 > 東急バス株式会社

