

平成 15 年 12 月 18 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、受益権譲渡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の受益権

(2) 物件名称： りそなマルハビル

(信託目的物件は以下のとおりです。)

土地：6,893.71 m²のうち共有持分 27%

建物：りそなマルハビルの地下3階、地上1階、地上18~25階の区分所有権(専有面積 19,542.77 m²)

(3) 受託者名： 三菱信託銀行株式会社

(4) 信託の契約期間： 平成 22 年 1 月 31 日

(5) 取得価格： 23,260,000,000 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。)

(6) 取得予定日： 平成 16 年 1 月 15 日

(7) 取得先： 有限会社ジャスト・キャピタル

(8) 取得資金： 借入金

2. 取得の理由

本物件は、東京の業務中枢である千代田区大手町に所在する、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。

本投資法人は、専用のエントランス、エレベーターが設けられている上層部分8フロアの区分所有権を取得いたします。取得部分のうち6フロアについては、受益権譲渡契約と同時に、マルハ株式会社と期間6年間の定期借家契約を締結しております。残りの2フロアについては現在空

室であります。今日のオフィスニーズに対応できるスペックへのリニューアル工事を予定しており、リニューアル後は、各階約 500 坪の整形な専用部分を持つ、天井高概ね 2.65m、個別空調の設備となり、希少性の高い立地とあわせ、高い競争力を持つ物件となると考えております。また、併せて管理コストの削減も進めていきます。

3. 取得資産の内容

所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都千代田区大手町 1 丁目 2 番 1 ほか 16 筆 (建物) < 一棟の建物の表示 > 東京都千代田区大手町 1 丁目 2 番地 1 ほか 5 筆 < 専有部分の表示 > 東京都千代田区大手町 1 丁目 2 番 1 の 2
	(住居表示)	東京都千代田区大手町 1-1-2
交通		営団地下鉄千代田線、半蔵門線、東西線、丸の内線、都営地下鉄三田線「大手町」駅より徒歩約 1 分
用途		事務所・車庫
用途地域		商業地域
面積	(登記簿上の表示)	(土地) 6,893.71 m ² 敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます) (建物) 74,379.30 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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付 25 階建
竣工年月		昭和 53 年 11 月
耐震性		PML 7.7% (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。 なお、本建物は新耐震基準制定前に建設された建物ですが、建築確認時に、財団法人日本建築センターより構造評定を取得しています。
所有形態		(土地) 所有権 < 共有: 持分割合 100 分の 27 > (建物) 区分所有権 専有面積 19,542.77 m ²
鑑定評価額(評価方法)		22,800 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 15 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ついては、東京都からの道路区域の証明が未取得となっております。 ・マル八株式会社とは、取得予定日から 6 年間の定期借家契約を締結しております。
テナントの内容	テナントの総数	1
	主要テナント	マル八株式会社
	総賃料収入	1,100 百万円 (年間)
	想定 NOI	757 百万円 (年間)
	総賃貸面積	11,097.27 m ²
	総賃貸可能面積	14,064.53 m ²
	取得予定日の稼働率	78.9%
<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 1 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>収益については現行の稼働率 78.9% 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>		

4．取得先の概要

- (1) 名 称 : 有限会社ジャスト・キャピタル
- (2) 本店所在地 : 東京都千代田区永田町二丁目 14 番 3 号
- (3) 代 表 者 : 取締役 元木 文男
- (4) 資 本 金 : 3 百万円
- (5) 事 業 内 容 : 不動産賃貸業ほか
- (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 15 年 12 月 18 日 受益権譲渡契約書締結
平成 16 年 1 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 24,000 百万円の資金の借入れを行います。なお、当該借入金の詳細につきましては、別途発表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

7．今後の見通し

平成 16 年 1 月期及び平成 16 年 7 月期の運用状況の予想に関しては、別途発表しております「平成 16 年 1 月期及び平成 16 年 7 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 りそなマルハビル外観写真
- ・参考資料 4 りそなマルハビル案内図
- ・参考資料 5 りそなマルハビル施設概要

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:リそなマルハビル	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 15 年 11 月 1 日	
価格の種類	特定価格	
鑑定評価額	22,800,000	-
収益価格	22,800,000	-
直接還元法による価格	22,800,000	-
(1)総収益(有効総収益 -)	1,663,618	-
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,712,297	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新たに賃貸する場合の賃料水準及び今後の賃貸市況動向を勘案して、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	48,679	周辺の類似物件の空室率の水準等を勘案して査定
(2)総費用(+ + +)	364,814	-
維持・管理費 (維持費、管理費、水光熱費等)	180,641	過年度の実績額等をもとに査定
公租公課	179,740	土地及び建物公租公課につき平成15年度の実額を計上
損害保険料	4,433	類似物件の保険料水準等をもとに査定
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI (1) - (2))	1,298,804	-
(4)一時金の運用益	31,613	新たに賃貸する場合の一時金残高に、稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	99,321	エンジニア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))	1,231,096	-
(7)還元利回り	5.40%	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	22,800,000	-
割引率	5.20%	-
最終還元利回り	5.40%	-
積算価格	23,400,000	-
土地比率	92.3%	-
建物比率	7.7%	-
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	我が国を代表するオフィス街に立地する稀少性の高いオフィスビルであること、主要なテナントとの契約が定期借家契約であること、権利形態が区分所有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 1 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	平成 15 年 9 月 10 日	15,100	14.6%
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	4.6%
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	5.6%
R4	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	6.7%
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	1.2%
	小 計			33,880	32.7%
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	21.6%
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	4.5%
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	6.4%
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	4.3%
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	3.4%
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	4.6%
O7	りそなマルハビル	東京都心5区地域	平成 16 年 1 月 15 日予定	23,260	22.5%
	小 計			69,680	67.3%
	合 計			103,560	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5.7%です。
(参考:「りそなマルハビル」取得前ポートフォリオPML 6.1%)

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成16年3月1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	平成15年9月10日	15,100	13.7%
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	4.4%
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	5.2%
R4	東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,920	6.3%
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	1.2%
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	6.0%
	小計			40,480	36.7%
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	20.3%
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	4.2%
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	6.0%
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	4.0%
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	3.2%
O6	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,720	4.3%
O7	りそなマルハビル	東京都心5区地域	平成16年1月15日予定	23,260	21.1%
	小計			69,680	63.3%
	合計			110,160	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 平成16年3月1日取得予定の「TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(仮称)」の詳細につきましては、平成15年12月12日に発表しております「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- 3 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5.7%です。
(参考:「りそなマルハビル」取得前ポートフォリオPML 6.1%
「TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア(仮称)」取得前ポートフォリオPML 5.7%)

参考資料 3

りそなマルハビル外観写真



参考資料 4

りそなマルハビル案内図



所在地 : 東京都千代田区大手町 1-1-2

交通 : 営団地下鉄千代田線、半蔵門線、東西線、丸の内線、都営地下鉄三田線、「大手町駅」徒歩約1分

面積 : 土地 6,893.71 m² 敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます)
建物 74,379.30 m² 一棟の建物の面積 (他の共有者の持分を含みます)

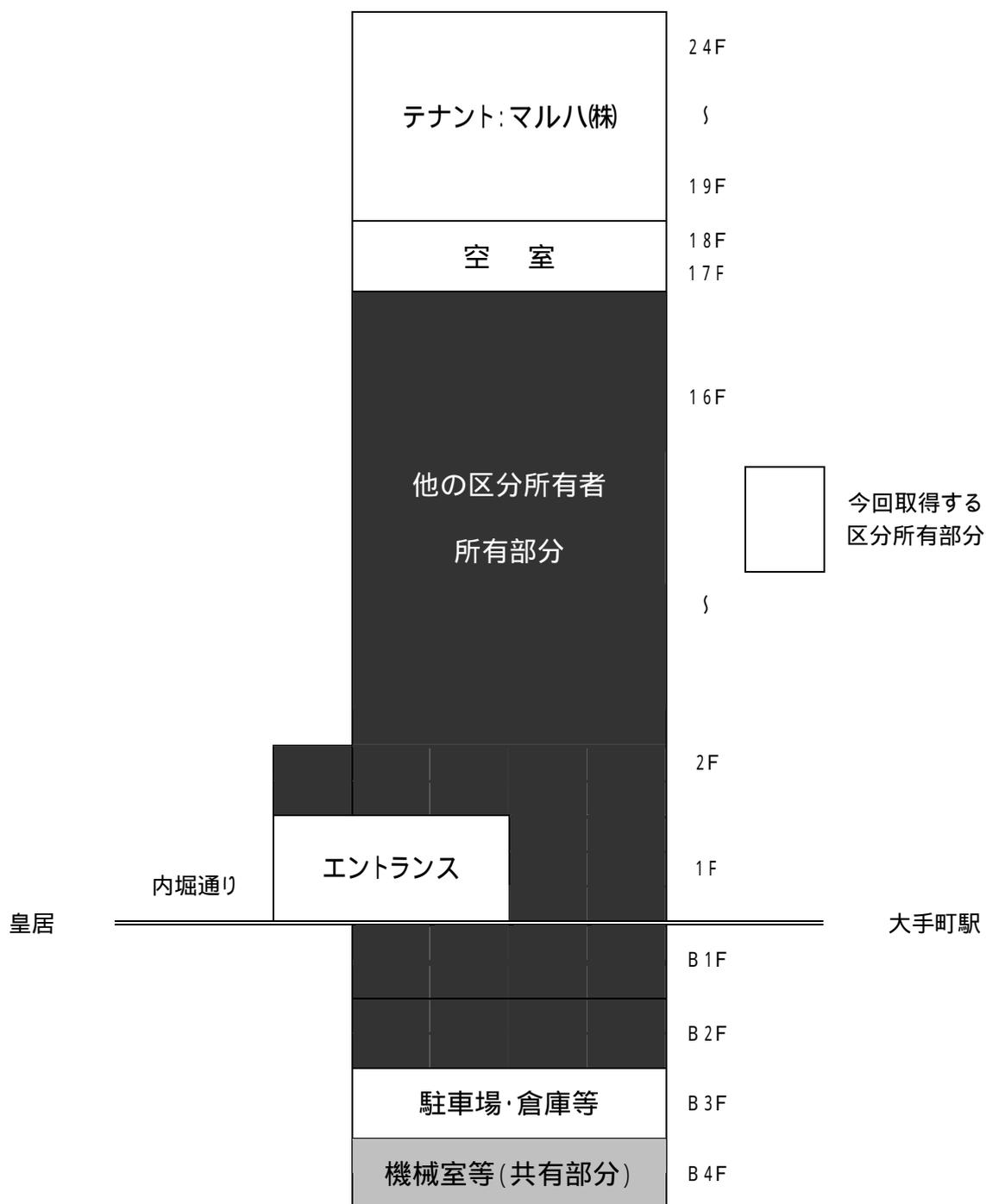
所有形態 : 土地 所有権 <共有: 持分割合 100分の27>
建物 区分所有権

竣工年月 : 昭和53年11月

テナント : マルハ株式会社

参考資料 5

りそなマルハビル施設概要



階数表示は管理規約上の表記による
もので本文中に記載した登記上の表記
とは一部異なります。