

平成 27 年 1 月 15 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

国内不動産の取得に関するお知らせ  
(TOKYU REIT 虎ノ門ビル追加取得)

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、本投資法人が既に保有する TOKYU REIT 虎ノ門ビルの区分所有権の追加取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産：国内不動産
- (2) 物件名称：TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得)  
土地：敷地権  
建物：区分所有権(1階 個人1名所有区画)  
床面積 95.06 m<sup>2</sup>
- (3) 取得価額：107,000,000 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 27 年 1 月 15 日(木)
- (5) 取得予定日：平成 27 年 1 月 21 日(水)
- (6) 取得先：個人1名
- (7) 取得資金：自己資金による

2. 取得の理由

今般の取引は、本投資法人が既に保有する TOKYU REIT 虎ノ門ビル(以下「本物件」といいます。)の一部(以下、「取得予定資産」といいます。)の区分所有権の追加取得であり、これにより、本物件の資産価値の向上と運営の効率化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。なお、取得予定資産はオフィスビルである本物件の1階店舗想定区画です。

本投資法人は、平成 16 年 12 月 15 日に本物件の一部を取得し、建物管理者として管理組合の運営を行って参りました。また、平成 19 年 9 月 21 日及び同年 10 月 26 日の2回に渡り、区分所有権の追加取得を行い、本書の日付現在、土地は敷地権割合 100,000 分の 84,652、建物は登記簿専有面積割合で 88.6%相当(共有となっている区分所有部分については、それぞれ持分割合を乗じて計算し

ております。以下、同様。)を区分所有しています。今般の追加取得により、本投資法人の区分所有権及びその共有持分は、土地が敷地権割合 100,000 分の 86,116、建物が登記簿専有面積割合で 89.3%相当へ増加し、流動性向上等によるターミナルバリュー(注)の増加に伴うトータルリターンの増大や、運営の効率化が見込まれます。

さらに、本物件が所在する虎ノ門エリアでは環状二号線(新虎通り)の整備に加え、東京都都市整備局より「東京都心・臨海地域(環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区)整備計画」として、東京メトロ日比谷線神谷町駅のバリアフリー整備や、駅周辺の歩行者ネットワーク整備を進めることが発表されています。また、神谷町駅周辺では、民間事業者による大規模複合開発事業が計画されています。これらにより、今後、同エリアは回遊性やアクセス、繁華性の向上等を通じて、ますますの成長が期待されます。

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、ターミナルバリューを含めた、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		TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得)	
特定資産の種類		国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地)	東京都港区虎ノ門三丁目 45 番 6
		(建物)	家屋番号：東京都港区虎ノ門三丁目 45 番 6 の 4 建物の名称：103
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門三丁目 17 番 1 号	
交通		東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約 1 分、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約 9 分、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩約 9 分	
用途		店舗	
用途地域		商業地域	
面積(登記簿上の表示)		(土地)	敷地権設定面積 1,728.38 m <sup>2</sup> 敷地権の割合 100,000 分の 1,464
		(建物)	床面積 95.06 m <sup>2</sup> 登記簿専有面積割合 0.8%
構造(登記簿上の表示)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建	
竣工年月(登記簿上の表示)		昭和 63 年 4 月	
設計会社		株式会社観光企画設計社	
施工会社		株式会社大林組、日本国土開発株式会社、同和工営株式会社	
検査機関		東京都	
耐震性		PML7.2% (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きます。) 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。	
所有形態		(土地)	敷地権
		(建物)	区分所有権
現所有者		個人 1 名	
取得予定価額		107 百万円	

鑑定評価額		107百万円（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				
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		本物件の追加取得により、新たに特記すべき事項はありません。				
テナントの内容	テナント	入居中のテナントはありません。				
	総賃貸可能面積	99.64㎡				
	最近5年間の稼働率の推移	平成22年12月末時点	平成23年12月末時点	平成24年12月末時点	平成25年12月末時点	平成26年12月末時点
		100%	100%	100%	0%	0%
※取得予定資産はオフィスビルである本物件の1階店舗想定区画であり、今後、主に店舗用途を中心としたリーシング活動を行う予定です。						

#### 4. 取得先の概要

##### 個人1名

取得先からの同意が得られていないため、氏名及び住所の開示をしていません。当該取得先は本書の日付現在、本投資法人の投資口を保有しています。その他、本投資法人・資産運用会社及び本投資法人・資産運用会社の関係者、関係会社と取得先（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含みます。）との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また取得先及び取得先の関係者は、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. 物件取得者等の状況及び利害関係人等との取引

取得予定資産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者から取得するものではありません。

また、本物件のプロパティ・マネジメント業務(以下、「PM業務」といいます。)を委託してい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。今般の追加取得にあたり、PM業務に係る管理対象区画の変更を骨子とする覚書を、本件売買契約締結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

取得予定資産の取得にあたり、媒介取引はありません。

#### 7. 取得の日程

平成27年1月15日	不動産売買契約締結
平成27年1月21日	物件引渡し(予定)
	売買代金一括支払い(予定)

#### 8. 決済方法

取得予定資産の売買代金は引渡時に一括決済します。

#### 9. 資金調達の概要

取得予定資産の取得に係る資金は、自己資金を充当する予定です。

#### 10. 今後の見通し

本物件の取得による第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:TOKYU REIT 虎ノ門ビル(追加取得)	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	107,000	
積算価格	85,100	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
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	
収益価格	107,000	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
1.直接還元法による価格((6)÷(7))	108,000	
(1)運営収益(a.-b.)	7,942	新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、想定される賃借人の属性をもとに中長期安定的に収受可能な収入を計上した。
a. 潜在総収益	8,358	
b. 空室等損失等	416	
(2)運営費用(a.+b.+c.+d.+e.+f.+g.+h.)	1,995	
a. 維持管理費	721	過年度の実績額、過年度の支出状況及び類似物件に係る費用水準等を考慮して計上した。
b. 水道光熱費	120	過年度の実績額、過年度の支出状況及び類似物件に係る費用水準等を考慮して計上した。
c. 修繕費	131	過年度の実績額を参考に、類似物件に係る費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上した。
d. プロパティマネジメントフィー	170	類似物件における報酬料率等を考慮して計上した。
e. テナント募集費用等	56	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、想定されるテナントの平均的な回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
f. 公租公課	790	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定した。
g. 損害保険料	7	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
h. その他費用	0	その他費用として計上する費用はない。
(3)運営純収益((1)-(2))	5,947	
(4)一時金の運用益	112	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	784	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
(6)純収益((3)+(4)-(5))	5,275	
(7)還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定した。
2.DCF法による価格	105,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	5.1%	
II.本投資法人所有部分の正常価格	9,610,000	
積算価格	9,340,000	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
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	
収益価格	9,610,000	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

1.直接還元法による価格((6)÷(7))	9,690,000	
(1)運営収益(a.-b.)	693,963	現行の賃貸借契約、新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費、入居している賃借人の属性等をもとに中長期安定的に収受可能な収入を計上した。
a. 潜在総収益	723,728	
b. 空室等損失等	29,765	
(2)運営費用(a.+b.+c.+d.+e.+f.+g.+h.)	257,829	
a. 維持管理費	52,714	過年度の実績額、過年度の支出状況及び類似物件に係る費用水準等を考慮して計上した。
b. 水道光熱費	50,000	過年度の実績額、過年度の支出状況及び類似物件に係る費用水準等を考慮して計上した。
c. 修繕費	7,558	過年度の実績額を参考に、類似物件に係る費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上した。
d. プロパティマネジメントフィー	16,109	現行の契約条件を参考に類似物件における報酬率等を考慮して計上した。
e. テナント募集費用等	4,170	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、想定されるテナントの平均的な回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
f. 公租公課	59,305	平成26年度の課税標準額に基づき査定した。
g. 損害保険料	786	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
h. その他費用	67,187	支払家賃をその他費用として計上した。
(3)運営純収益((1)-(2))	436,134	
(4)一時金の運用益	6,475	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	45,305	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
(6)純収益((3)+(4)-(5))	397,304	
(7)還元利回り	4.1%	本投資法人所有部分の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定した
2.DCF法による価格	9,530,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.3%	
III.併合後部分の正常価格	9,740,000	
積算価格	9,440,000	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
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	
収益価格	9,740,000	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
1.直接還元法による価格((6)÷(7))	9,820,000	
(1)運営収益(a.-b.)	701,913	現行の賃貸借契約、新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費、入居している賃借人の属性等をもとに中長期安定的に収受可能な収入を計上した。
a. 潜在総収益	732,099	
b. 空室等損失等	30,186	
(2)運営費用(a.+b.+c.+d.+e.+f.+g.+h.)	259,711	
a. 維持管理費	53,435	過年度の実績額、過年度の支出状況及び類似物件に係る費用水準等を考慮して計上した。
b. 水道光熱費	50,000	過年度の実績額、過年度の支出状況及び類似物件に係る費用水準等を考慮して計上した。

c. 修繕費	7,688	過年度の実績額を参考に、類似物件に係る費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上した。
d. プロパティマネジメントフィー	16,281	現行の契約条件を参考に類似物件における報酬料率等を考慮して計上した。
e. テナント募集費用等	4,232	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、想定されるテナントの平均的な回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
f. 公租公課	60,095	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定した。
g. 損害保険料	793	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
h. その他費用	67,187	支払家賃をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益((1)-(2))	442,202	
(4) 一時金の運用益	6,581	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	46,089	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
(6) 純収益((3)+(4)-(5))	402,694	
(7) 還元利回り	4.1%	併合後部分の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定した
2.DCF 法による価格	9,660,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.3%	
IV.増分価値の配分		
(1) 対象不動産の正常価格	107,000	上記Ⅰ.参照
(2) 本投資法人所有部分の正常価格	9,610,000	上記Ⅱ.参照
(3) 併合後部分の正常価格	9,740,000	上記Ⅲ.参照
(4) 併合による増分価値	23,000	(3) - (1) - (2)
(5) 配分額: ((4) × ((1)/((1)+(2)))	253	増分価値を総額比にて配分した
鑑定評価額	107,000	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
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>一棟の建物は都心部の底堅い需要を有するエリアに所在する事務所ビルであり、評価対象不動産は一棟の建物のうちの店舗部分である。本件においては、想定される中長期安定的な収入を考慮して評価対象不動産の正常価格を査定した。</p> <p>更に、既所有部分及び併合後部分(評価対象不動産と既所有部分を併合した部分)の正常価格を査定し、併合されることによる増分価値を総額比により配分して、鑑定評価額を決定した。</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。

以 上



<添付資料>

- ・参考資料1 取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成27年1月21日時点）
- ・参考資料2 TOKYU REIT 虎ノ門ビル 外観写真 及び 案内図
- ・参考資料3 TOKYU REIT 虎ノ門ビル 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

取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 27 年 1 月 21 日時点)

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資 比率 (%)	第 22 期 期末算定 価額ベー ス NCF キ ャップレ ート (%) ※10
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 ※11
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 平成 27 年 1 月 21 日 ※7	8,630 1,100 200 140 107	4.6	4.10 ※13
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	麴町スクエア	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 ※11
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 ※15	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	6.8 0.8	3.70 ※12 -
	オフィス計			135,867	61.2	4.48 ※14
	合計			222,059	100	4.35 ※14

※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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
- ※7 床面積 95.06 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,464 についての記載です。
- ※8 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。
- ※9 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。
- ※10 第22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、TOKYU REIT 虎ノ門ビルについては、平成26年12月1日時点の鑑定評価書記載の取得予定資産併合後の鑑定評価額) 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。
- ※11 湘南モルフィル(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。
- ※12 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。
- ※13 TOKYU REIT 虎ノ門ビルにおいては、平成26年12月1日時点の鑑定評価書記載の取得予定資産併合後の NCF キャップレート (直接還元利廻) を記載しています。
- ※14 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。
- ※15 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ています。当該土地の取得後、当該土地の売主が当該土地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

**TOKYU REIT 虎ノ門ビル 外観写真 及び 案内図**



- 所在地：東京都港区虎ノ門三丁目 17 番 1 号  
(住居表示)
- 最寄り駅：東京メトロ日比谷線「神谷町」駅より徒歩約 1 分  
東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩約 9 分  
都営地下鉄三田線「御成門」駅より徒歩約 9 分
- 敷地面積：1,728.38 m<sup>2</sup> (敷地権設定面積)
- 延床面積：15,343.73 m<sup>2</sup> (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：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階  
(登記簿上の表示)
- 竣工年月：昭和 63 年 4 月  
(登記簿上の表示)
- 所有形態：(土地) 敷地権の共有 [共有持分割合 100,000 分の 86,116]  
(建物) 区分所有権および区分所有権の共有
- テナント：鴻池運輸株式会社  
株式会社かんぼ生命保険  
一般財団法人リモート・センシング技術センター 他

参考資料 3

**TOKYU REIT 虎ノ門ビル 施設概要**

9F	事務所	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>					個人1名区分所有部分 1,019.86 m <sup>2</sup>		
8F	〃	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
7F	〃	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
6F	〃	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
5F	〃	本投資法人区分所有部分 1,140.99 m <sup>2</sup>							
4F	〃	本投資法人と個人1名の区分所有権の共有部分 1,140.99 m <sup>2</sup> のうち本投資法人持分 90%							
3F	〃	本投資法人と個人2名の区分所有権の共有部分 1,140.99 m <sup>2</sup> のうち本投資法人持分 24%							
2F	〃	本投資法人区分所有部分 1,005.07 m <sup>2</sup>							
1F	店舗	本投資法人と個人1名の 区分所有権の共有部分 278.21 m <sup>2</sup> のうち 本投資法人持分 62%	本投資法人と個人1名の 区分所有権の共有部分 355.37 m <sup>2</sup> のうち 本投資法人持分 52%	本投資法人 区分所有部分 18.36 m <sup>2</sup>	本投資法人 区分所有部分 55.57 m <sup>2</sup>	個人1名 区分所有 部分 95.06 m <sup>2</sup>		個人1名 区分所有 部分 50.88 m <sup>2</sup>	本投資法人 区分所有部分 93.93 m <sup>2</sup>
B1F	駐車場	本投資法人区分所有部分 1,150.68 m <sup>2</sup>							
B2F	駐車場	本投資法人区分所有部分 1,091.66 m <sup>2</sup>							

今般、本投資法人は1階の太枠部分を取得するものです。

本物件は上図の通り、本投資法人および区分所有者8名が共同で保有するビルですが、今回の取得により本投資法人および区分所有者7名が共同で保有するビルになります。

なお、上図のうち本投資法人が第三者と共有している区分所有部分については本投資法人が当該共有者から賃借し、現テナントへ転貸しております。