

平成 18 年 5 月 31 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号
日 鐵 日 本 橋 ビ ル
ト ッ プ リ ー ト 投 資 法 人

代 表 者 名

執行役員 土 田 京 一
(コード番号:8982)

問 合 せ 先

トップリート・アセットマネジメント株式会社
企画・管理部長 岩 崎 洋 充

TEL. 03-3243-2181

資産の取得に関するお知らせ(イトーヨーカドー東習志野店)

トップリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 取得資産	不動産信託受益権
② 資産の名称	イトーヨーカドー東習志野店
③ 取得価格	8,900 百万円
④ 契約日	平成 18 年 5 月 31 日
⑤ 取得予定日	平成 18 年 6 月 30 日
⑥ 取得先	日鐵溶接工業株式会社
⑦ 取得資金	自己資金及び借入金(予定)

- ・ 取得価格は売買契約書に記載される売買代金(消費税等相当額を除く)であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める投資方針に基づき本物件を取得します。

なお、取得に際して以下の点を評価しました。

① 立地(商圏)	本物件は東京中心部から約 30km、都心部のベッドタウンとして居住密度が高く、高度成長期に宅地開発が進み、西に船橋市、北に八千代市、東は花見川区(千葉市)と接し、周辺エリア一帯が典型的な郊外住宅地となっております。商圏については、1km 圏 1.75 万人、3km 圏 21.2 万人、5km 圏 52.6 万人と首都圏郊外部としては平均的な人口を有しており、総合スーパーとしても魅力的なマーケットと考えられます。
② 建 物	本物件は平成 6 年 12 月開業のイトーヨーカドーを主体とする店舗です。イトーヨーカドー直営店と専門店あわせて 17,634 m ² (日本スーパー名鑑 05、日本 SC 協会調査)の売場面積で、イトーヨーカドーの郊外立地店舗としては標準的な規模の近隣対応型店舗となっております。店舗棟は地上 4 階建で、この他立体駐車場、簡易駐車場を併設、各フロアと接続しております。

	駐車場台数も1,100台強確保されており、郊外立地店舗としての競争力を十分有しているものと思われます。
③ テ ナ ント	売場は1階から4階の4層展開となっており、1階:食品・日用品、2階:ファッション、3階:紳士・暮らし、4階:子供・趣味・飲食という構成になっています。イトーヨーカドー直営店を主体とし、専門店ではユニクロ、ゴールウェイ、ダイソー、新星堂などで、最寄型商圈における生活利便施設を確保しております。

※)資産運用会社のスポンサーである株式会社新日鉄都市開発からの情報提供により取得するものであり、本投資法人の特徴であるスポンサーのパイプライン機能が活用されております。

3. 取得資産の内容

① 信託財産である不動産の内容

取得資産の名称	イトーヨーカドー東習志野店	
不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成3年7月9日から平成26年11月30日迄	
所在地	(地番)千葉県習志野市東習志野七丁目616番1、678番1 (住居表示)千葉県習志野市東習志野7丁目3番1号	
交通	京成本線「八千代台」駅西方約1.2km(直線距離)	
土地	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域
	建蔽率/容積率	60%/200%
	面積	29,854.57 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、駐車場
	構造・階数	店舗:鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 駐車場:鉄骨造陸屋根6階建
	設計者	株式会社 東急設計コンサルタント
	施工者	日本国土・新日鐵・三井・京成建設共同企業体
	建築確認機関	千葉県
	竣工年月	平成6年10月
	延床面積	(延床面積) 45,338.37 m ² 店舗 26,535.68 m ² 駐車場 18,802.69 m ²
	賃貸可能面積	51,098.42 m ²
	テナントの総数	1
	賃貸面積	51,098.42 m ²
稼働率	100%	
取得価格	8,900 百万円	
鑑定評価額	8,939 百万円(株式会社中央不動産鑑定所/平成18年4月3日時点)	
地震PML	9.5%(株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析報告書に基づきます。)※	
担保設定の有無	無	
特記事項	(1) 信託財産には、上記建物の他登記対象外建築物である簡易駐車場(4,815.30 m ²)及び浄化槽(292.87 m ³)が含まれ、賃貸対象になっております。 (2) 当初委託者である日鐵溶接工業株式会社と受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で、日鐵溶接工業株式会社が下記(7)乃至(9)に該当する土地部分を無償にて使用する旨の「土地使用貸借契約」が締結されております。	

	<p>(ア) 本件土地の北側に位置する日鐵溶接工業株式会社の工場敷地への電力供給を目的とした鉄塔用地の確保を目的として本件土地の一部を賃貸する「土地賃貸借契約」と、線下用地として本件土地の一部を無償貸借する「土地使用貸借契約」が日鐵溶接工業株式会社と東京電力株式会社の間で締結されており、それに基づき本件土地の南西角付近に鉄塔が設置され、また本件土地の西側を送電線が通過しております。なお、当該土地使用貸借契約に基づき一定の建築制限等があります。</p> <p>(イ) 日鐵溶接工業株式会社と株式会社竹中工務店との間で、本件土地の一部を使用する「土地賃貸借契約」が締結されており、株式会社竹中工務店が本件土地の西側に排水管を埋設しております。</p> <p>(ウ) 本件土地の北側に位置する日鐵溶接工業株式会社の工場敷地から本件土地の南側に位置する用悪水路へ通じる工場用排水管が本件土地の東側に埋設されております。</p> <p>(3) 賃貸人と賃借人であるイトーヨーカ堂との間で、賃貸人が本件不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知するものとし、賃借人が譲受を希望したときは他に優先して買受をさせることが合意されています。</p>
--	--

・「所在地(住居表示の除く)」、「用途」、「構造/階数」、「竣工年月」、「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

※ 本件不動産は複数棟にて構成されておりますが、各建物の耐震性能や損失率算定する上での各建物の調達価格の比重を考慮して、分析結果に大きく影響ないと判断し「店舗棟」と6階建ての立体駐車場を代表とし、その2棟の耐震性能を代表させ地震リスク分析を行い全体評価としています。

② 賃貸借の概要

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
業種	卸売・小売業
契約種類	普通借家契約
契約期間	平成6年12月1日から平成26年11月30日迄(20年間)
賃貸面積	51,098.42 m ²
年間賃料	725,307,120 円(現行月額賃料に12を乗じた金額)
敷金・保証金等	敷金 1,135,710,104 円 保証金 1,515,000,000 円※
賃料更改	賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。
その他特記事項	上記敷金・保証金等は受益権譲渡を通じて承継する予定です。

※ 上記「敷金・保証金等」の内、保証金は信託受託者によりテナントに対して平成16年12月より返還が進められており、取得予定(平成18.6.30)時点では残額が1,515,000,000円となる予定です。これをH18年7月以降毎月末に101回の均等返還(2%付利)することになっております。

4. 取得先の概要

社名	日鐵溶接工業株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋小網町8番3号
代表者	平尾 隆
資本金	22億円
主な事業内容	プラズマ溶接機器・レーザー溶接機器および金属管ファイバー等のオプト製品の製造・販売並びに土地信託事業
本投資法人との関係	日鐵溶接工業株式会社は、資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の株主である株式会社新日鉄都市開発の親会社である新日本製鐵株式会社の100%子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」に該当します。

5. 利害関係者との取引

利害関係者との取引に際しては、資産運用会社の定める「利益相反取引規程」の定めに従っております。

運用資産の取得	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の株主である株式会社新日鉄都市開発の親会社である新日本製鐵株式会社の100%子会社である日鐵溶接工業株式会社から資産を取得します。
不動産信託受益権の媒介委託	本資産の取得にあたり、株式会社新日鉄都市開発(資産運用会社の株主)に不動産信託受益権売買の媒介を委託し、267百万円(消費税別途)の媒介手数料を支払う予定です。
不動産管理業務の委託	株式会社新日鉄都市開発に不動産管理業務を委託する予定です。

6. 運用状況の見通し

本資産の取得による平成18年10月期の運用状況への影響は軽微であり、当該期の運用状況の見通しの修正はありません。

以上

<添付資料>

参考資料1	不動産鑑定評価書の概要
参考資料2	エンジニアリングレポートの概要
参考資料3	外観写真等
参考資料4	位置図
参考資料5	本資産取得後のポートフォリオ一覧

※ 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス: [http:// www.top-reit.co.jp/](http://www.top-reit.co.jp/)

参考資料 1

不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	平成 18 年 4 月 3 日	
鑑定評価額	8,939,000 千円	
直接還元法による収益価格	8,414,000 千円	
賃貸純収益 (NOI)	639,421 千円	
標準化純収益 (NCF)	530,063 千円	
還元利回り	6.3%	
DCF 法による収益価格	8,939,000 千円	
期間収益割引率	5.4%	
最終還元利回り	6.8%	
積算価格	4,137,000 千円	
土地比率	2,221,000 千円 (53.7%)	
建物比率	1,916,000 千円 (46.3%)	
特性	<p>近隣地域は広幅員の市道南側沿いの路線商業地域です。当市道沿いは、従来、大規模な工場及び営業倉庫等の関連施設が建ち並ぶ地域でしたが、習志野市北部をほぼ東西に走る幹線沿いで交通量も多く、近年、再開発により大規模面地を利用して沿道に建つ店舗数も増えてきております。</p> <p>また、当該地域の周辺には、千葉市、八千代市及び船橋市にも及ぶ住宅団地が広域的に広がる等、成熟した商業後背地を有する(5km 人口 52.6 万人(H12年))路線商業地として競争力を有するものと思料されます。</p>	

参考資料 2

エンジニアリングレポートの概要

建物状況調査	
調査業者	清水建設株式会社
調査年月	平成 18 年 4 月
早期修繕費	4,850 千円
長期修繕費	57,032 千円
建物地震リスク調査	
調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
調査年月	平成 18 年 4 月
PML	9.5%
再調達価格	5,269,000 千円
特記事項	
<p>上記建物状況調査において、本件敷地及び建物についてサイトアセスメント(不動産取引に係わる環境評価)を実施しております。調査の結果、「当該サイトの敷地、建物及び設備について、建物を使用する上で障害となるような環境上の問題は認められなかった。」旨報告を受けております。</p>	

- ・早期修繕費とは、建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費(1年以内に必要となる修繕に係わる費用をいいます。)の合計額を記載しています。

- ・長期修繕費とは、建物状況調査レポートに基づく長期修繕費用予測の今後 12 年間の年平均額を記載しています。
- ・本件不動産は複数棟にて構成されておりますが、各建物の耐震性能や損失率算定する上での各建物の調達価格の比重を考慮して、分析結果に大きく影響ないと判断し「店舗棟」と 6 階建ての立体駐車場を代表とし、その 2 棟の耐震性能を代表させ地震リスク分析を行い全体評価としています。

参考資料 3

外観写真



参考資料 4

位置図



参考資料 5

本資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	不動産等の名称	取得(予定) 価格(百万円)	投資比率 (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	37.0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	29.1
		赤坂王子ビル	9,660	8.5
		神田パークプラザ	5,156	4.6
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1,520	1.3
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1.0
	小計(6 物件)		92,386	81.6
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	10.6
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7.9
	小計(2 物件)		20,900	18.4
合計			113,286	100.0