

平成 18 年 11 月 17 日

各 位

不動産投信発行者名 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)  
 投資信託委託業者名 トップリート・アセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 土田 京一  
 問合せ先 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(深沢ハウスHI棟)

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	深沢ハウスHI棟
③ 取得価格	10,635 百万円
④ 契約日	平成 18 年 11 月 17 日
⑤ 取得予定日	平成 18 年 12 月 8 日
⑥ 取得先	有限会社フカサワレジデンス
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 (利便性・住環境)	<p>本物件は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩約 15 分、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約 18 分、東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約 20 分に立地し、本物件の最寄のバス停から各駅へのバス便でのアクセスも良好です。都心へのアクセスは、3 駅 3 路線の利用が可能で、通勤・通学に利便性の高い立地と考えます。</p> <p>本物件の周辺は都内有数の邸宅街でゆとりのある街並が形成されており、更に駒沢公園に隣接、本物件の敷地内には広大な緑地が配置される等、緑豊かで良好な住環境と言え、利便性・住環境から考え、賃貸住宅として魅力的な立地と考えます。</p>
② 建物等	<p>深沢ハウスは、13 棟の住宅棟と商業棟、39,840.90㎡の敷地内に緑地が多く配置された、総戸数 772 戸、全住戸分の地下駐車場を完備した大規模住宅開発で、本物件はこの深沢ハウスの中にある住宅 2 棟です。</p> <p>本建物は、平成 16 年 6 月竣工、総戸数は 124 戸・間取りは 2LDK~4LDK・戸当り面積は約 75~約 120 ㎡で、免震構造が採用され、非常用飲料水生成システムの採用等防災面にも配慮がなされています。</p>

※資産運用会社のスポンサーである住友信託銀行株式会社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います。

### 3. 取得資産の内容

取得資産の名称	深沢ハウスHI棟	
不動産信託受託者	新生信託銀行株式会社(注1)	
信託契約期間	平成17年3月10日から平成22年3月31日迄(注1)	
所在地	(地番)東京都世田谷区深沢二丁目940番2他 (住居表示)東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	
交通	東急東横線「都立大学」駅 西方 約1.1km (直線距離) 東急田園都市線「駒沢大学」駅 南方 約1.5km (直線距離) 東急東横線・大井町線「自由が丘」駅 北方 約1.5km (直線距離)	
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合 10,000,000分の1,584,269
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域(注2)
	建蔽率/容積率	第一種低層住居専用地域60%・第一種中高層住居専用地域60% /第一種低層住居専用地域150%・第一種中高層住居専用地域200%(注2)
	面積	39,840.90㎡(注2)
建物	所有形態	区分所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根14階建(注3)
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション
	施工者	株式会社長谷工コーポレーション
	建築確認機関	財団法人日本建築センター
	竣工年月	平成16年6月
	延床面積	12,135.36㎡(注4)
	総戸数	124戸(H棟:47戸・I棟:77戸)
	賃貸戸数	124戸(H棟:47戸・I棟:77戸)
	賃貸可能面積	11,357.44㎡(H棟:3,911.26㎡・I棟:7,446.18㎡)(平成18年10月末日現在)
	賃貸面積	10,970.83㎡(H棟:3,826.26㎡・I棟:7,144.57㎡)(平成18年10月末日現在)
稼働率	96.6%(H棟:97.8%・I棟:95.9%)(平成18年10月末日現在)	
テナントの総数	1(注5)	
取得価格	10,635百万円	
鑑定評価額	10,500百万円(財団法人日本不動産研究所/平成18年10月1日時点)	
地震PML	1.6%(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。)(注6)	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注7)	
担保設定の有無	無	
特記事項	(1) 深沢ハウスの各専有部分を所有する団地建物所有者は、全員で深沢ハウス管理組合を構成し、管理規約が定められています。 (2) 東側敷地境界において擁壁の一部が東京都所有地に越境しています。 (3) 本物件の敷地は、一団地の認定を受けていますので、建築物の増築等を行う場合は、再度認定を受ける手続きが必要となります。 (4) 本物件の敷地の東側の一部(220.99㎡)は、建築基準法第42条第2項に定める道路(私道)として使用されています。 (5) 本物件を含む深沢ハウスの建設にあたり、一部の近隣居住者より深沢ハウス全体の開発者10社に対し、損害賠償の訴訟提起がなされていますが、本投資法人に今後同訴訟に基づく損害賠償義務が生じる可能性はなく、本物件の取得にあたり、特段問題無い旨確認しています。	

・ 「所在地(住居表示を除く)」、「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。

なお、本物件はH棟とI棟の住宅2棟になりますが、登記簿においては、「深沢ハウスHI棟」として一棟の建物の表示登記がなされています。

- (注1) 不動産信託受託者については、現不動産信託受託者である新生信託銀行株式会社より住友信託銀行株式会社に変更する予定です。信託契約期間は、新生信託銀行株式会社が締結している「不動産管理信託契約」にて規定している信託契約期間を記載しています。
- (注2) 深沢ハウスHI棟を含めた深沢ハウス全体の「用途地域」「建蔽率/容積率」「面積」を記載しています。
- (注3) 深沢ハウスHI棟として登記されている一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。
- (注4) 区分所有の専有部分の床面積ではなく、深沢ハウスHI棟として登記されている一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- (注5) 本書の日付現在、信託受託者と有限会社フカサワレジデンスとの間でマスターリース契約が締結され、エンドテナントに転貸されています。なお、本物件取得後に、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(株式会社ケン・コーポレーションの関連会社)と、マスターリース契約(パス・スルー型)を締結し、マスターリース会社を変更する予定です。
- (注6) 本物件は、H棟とI棟以外に全体共用部分(団地共用部分)として、地下駐車場棟及び共用棟(森の家)と敷地全体の外構が含まれていますが、地震リスク分析は各建物の耐震性能や、損失率算定する上での各建物の再調達価格の比重を考慮して、H棟及びI棟の分析を行ない全体評価としています。
- (注7) 本物件取得後に、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(株式会社ケン・コーポレーションの関連会社)に、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。

#### 4. 取得先の概要

社名	有限会社フカサワレジデンス
本店所在地	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号
代表者	小川 聡
資本金	3百万円(平成18年11月1日現在)
主な事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却 2. 不動産の購入、売却、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

#### 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。

不動産信託受益権の媒介委託	本物件の取得にあたり、住友信託銀行株式会社(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、媒介手数料を支払う予定です。
不動産管理処分の信託	現不動産信託受託者である新生信託銀行株式会社より住友信託銀行株式会社に変更し、住友信託銀行株式会社に不動産管理処分の信託を行う予定です。

#### 6. 媒介の概要

媒介者	住友信託銀行株式会社
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	住友信託銀行株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、住友信託銀行株式会社の資産運用会社に対する出資比率は38%です。
手数料	319,110,000円(但し、消費税及び地方消費税は除きます。)

#### 7. 運用状況の見通し

本物件取得を織り込んだ平成19年4月期(平成18年11月1日～平成19年4月30日)の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成18年10月期及び平成19年4月期の分配金予想修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

<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	位置図等
参考資料 5	本物件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	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 18 年 10 月 1 日
鑑定評価額	10,500,000 千円
直接還元法による収益価格	10,500,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	479,901 千円
標準化純収益 (NCF)	453,158 千円
還元利回り	4.3%
DCF 法による収益価格	10,400,000 千円
期間収益割引率	4.0%
最終還元利回り	4.5%
積算価格	10,400,000 千円
土地比率	59.5%
建物比率	40.5%
特性	
世田谷区では有数の大規模マンションとして名高い「深沢ハウス」の一部で、その知名度・希少性は極めて高いと考えられます。	

- 賃貸純収益 (NOI) は一時金の運用益を含まず計算され、標準化純収益 (NCF) は一時金の運用益を含めて計算されています。

## 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 10 月
早期修繕費	150 千円
長期修繕費	26,966 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 10 月
PML	1.6%
再調達価格	3,654,700 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、「現在のサイトにおいて土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念はほとんど無いと判断される。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> <p>上記建物地震リスク調査において、建物の構造評価を実施しております。調査・分析の結果、「建物は適切に設計されており、設計基準に照らして、高い耐震性能を有すると判断される。」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 20 年間の年平均額を記載しています。
- 本物件は、H棟とI棟以外に全体共用部分(団地共用部分)として、地下駐車場棟及び共用棟(森の家)と敷地全体の外構が含まれていますが、地震リスク分析は各建物の耐震性能や、損失率算定する上での各建物の再調達価格の比重を考慮して、H棟及びI棟の分析を行ない全体評価としています。

参考資料 3

外観写真等



左:深沢ハウスI棟、右:深沢ハウスH棟



左:深沢ハウスI棟、右:深沢ハウスH棟



深沢ハウスI棟



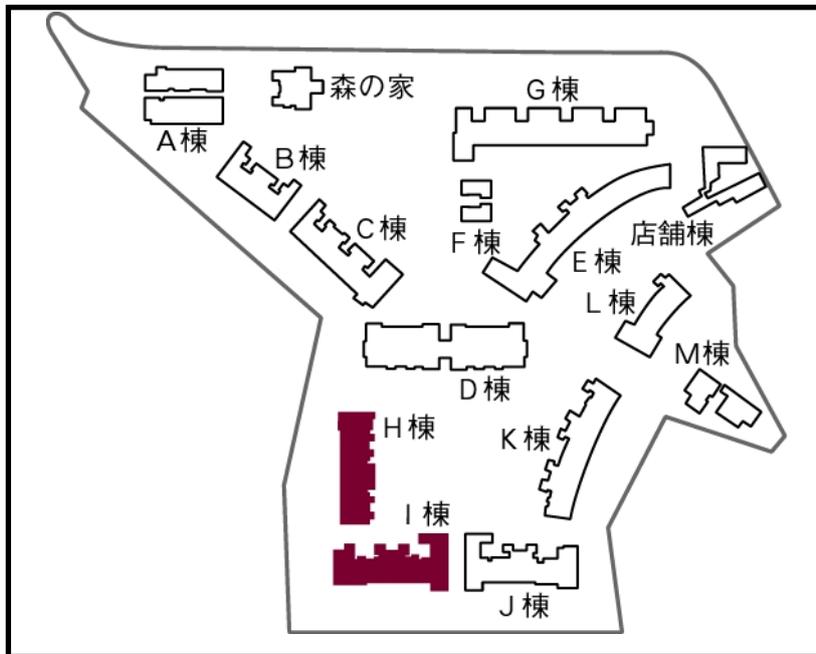
深沢ハウスH棟

参考資料 4

位置図等



位置図



敷地図

参考資料 5

本物件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	33.9
		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	26.6
		赤坂王子ビル	9,660	7.8
		神田パークプラザ	5,156	4.2
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	1,520	1.2
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.9
	小計(6 物件)		92,386	74.6
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	9.7
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7.2
	小計(2 物件)		20,900	16.9
賃貸住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	8.6
	小計(1 物件)		10,635	8.6
合計			123,921	100.0