

平成 19 年 3 月 15 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
(武蔵浦和ショッピングスクエア、OAK PLAZA(オークプラザ))

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)武蔵浦和ショッピングスクエア

① 取 得 資 産	不動産信託受益権
② 資 産 の 名 称	武蔵浦和ショッピングスクエア
③ 取 得 価 格	4,335 百万円
④ 契 約 日	平成 19 年 3 月 15 日
⑤ 取得予定日	平成 19 年 3 月 19 日
⑥ 取 得 先	有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ
⑦ 取 得 資 金	借入金

(2)OAK PLAZA(オークプラザ)

① 取 得 資 産	不動産信託受益権
② 資 産 の 名 称	OAK PLAZA(オークプラザ)
③ 取 得 価 格	2,590 百万円
④ 契 約 日	平成 19 年 3 月 15 日
⑤ 取得予定日	平成 19 年 3 月 20 日
⑥ 取 得 先	株式会社新日鉄都市開発
⑦ 取 得 資 金	借入金

- ・ 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. 武蔵浦和ショッピングスクエア

(1)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、JR 埼京線・武蔵野線の鉄道利用に加え国道 17 号線の乗用車利用による集客が可能な立地で、最寄駅である武蔵浦和駅から至近距離にあり、交通利便性の高い立地と言えます。 商圈については、3km 圏約 29 万人程度、5km 圏約 67 万人程度の人口を有しているとともに、5km 圏の過去 5 年間の人口推移では、人口・世帯数ともに増
---------------	--

	加傾向であり、商業施設として魅力的なマーケットと考えられます。
② 建 物	本物件は、市街地再開発事業によって住宅棟及びフィットネスジム等のあるペントハウス棟と共に計画・建設された、平成 17 年 10 月開業の商業施設です。地下 1 階から地上 2 階までが店舗、地上 3 階と 4 階は駐車場となっており、店舗の売場面積は約 14,000 m ² 、駐車場台数は 350 台強・駐輪台数は 500 台強確保され、郊外駅前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	本物件の主要テナントは、(株)オリンピックと(株)ニトリで構成され、(株)オリンピックが、地下 1 階に食品・日用品、1 階に家電・ゴルフ・自転車等の売場を、(株)ニトリが、2 階に家具・インテリア等の売場を設けています。

※) 本物件は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と東京建物株式会社が複合再開発に参画し、開発した商業施設ですが、今般株式会社新日鉄都市開発の情報提供により、株式会社新日鉄都市開発が匿名組合出資及び資産運用を受託している特別目的会社(有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ)から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。

また、日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社の主要株主である東京建物株式会社も、有限会社武蔵浦和リテール・プロパティより資産運用を受託しており、取得時の過度な競争を回避すべく、本物件に係る投資方針及び評価等の確認並びに今後の運用方針等に関し協議、確認を行い、今般、本投資法人は日本プライムリアルティ投資法人と共同で資産取得することを決定しています。

(2)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		武蔵浦和ショッピングスクエア
不動産信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 17 年 11 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日迄(予定)(注 1)
所在地		(地 番)埼玉県さいたま市南区別所七丁目 1546 番 (住居表示)埼玉県さいたま市南区別所七丁目 3 番 1 号
交 通		JR 埼京線「武蔵浦和」駅 約 170m JR 武蔵野線「武蔵浦和」駅 約 60m
土地	所 有 形 態	所有権(不動産信託受益権の準共有持分 50%)(注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／400%(注 3)
	面 積	8,317.99 m ²
建物	所 有 形 態	区分所有権(不動産信託受益権の準共有持分 50%)(注 2)
	用 途	店舗、駐車場
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建(注 4)
	設 計 者	安井・地域計画研究所設計共同企業体
	施 工 者	熊谷・奥村特定建設工事共同企業体
	建築確認機関	財団法人日本建築センター
	竣 工 年 月	平成 17 年 10 月
	延 床 面 積	28,930.36 m ² (注 5)
	賃貸可能面積	14,960.69 m ² (注 6)
	テナントの総数	3
	賃 貸 面 積	14,960.69 m ² (注 6)
	稼 働 率	100%
取 得 価 格		4,335 百万円
鑑 定 評 価 額		4,350 百万円(大和不動産鑑定株式会社／平成 19 年 1 月 31 日時点)

地 震 P M L	8.5%(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。)
P M 会 社	株式会社新日鉄都市開発・東京建物株式会社(予定)(注7)
担 保 設 定 の 有 無	無
特 記 事 項	(1) 日本プライムリアルティ投資法人とそれぞれ50%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、日本プライムリアルティ投資法人との間で受益者間協定を締結する予定です(注8)。 (2) 本物件は、隣接する住宅棟及びペントハウス棟と共に一棟の建物として建築確認申請及び完了検査を受けていますので、建築物の建替え等を行う場合は、隣地建物との建物協定等に基づき建替え等を行う必要があります。

・「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。

(注1) 本物件取得後に、「不動産管理处分信託変更契約」を締結し、変更を予定している信託期間を記載しています。

(注2) 本件建物は、区分所有建物として登記(4件の専有部分で構成され、「武蔵浦和ショッピングスクエア」として一棟の建物として登記)されており、本件土地は当該区分所有建物の敷地権が設定され、敷地権の登記がなされています。なお、4件の専有部分及び敷地権の全てが不動産信託受益権の対象となっています。

(注3) 本件不動産は、高度利用地区(武蔵浦和駅第8-1地区)の指定及び地区計画(武蔵浦和駅第8-1街区地区計画)により、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。

建蔽率の最高限度:60%、容積率の最高限度:500%、容積率の最低限度:200%、建築面積の最低限度:1,000㎡、2m及び9mの壁面線の後退義務

(注4) 一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

(注5) 区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体の床面積を記載しています。

(注6) 賃貸可能面積及び賃貸面積は、本物件全体の各面積に準共有持分割合の50%を乗じた面積を記載しています。

(注7) 株式会社新日鉄都市開発及び東京建物株式会社に、不動産管理業務(プロパティマネジメント業務)を委託する予定です。

(注8) 受益者間協定には以下の内容等が規定される予定です。

- ・ 受益者としての意思形成に関し、本件建物の建替えに関する事項等の特定の重要な事項については、準共有者(各受益者)全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、過半数の賛成により行うことが定められています。ただし、特定の重要な事項の一部の事項については、一定期間内に準共有者間(受益者)の意思形成ができない場合には、専門的な知見のある第三者を選任し、当該第三者の決定に従うことになります。
- ・ 準共有者(各受益者)は、準共有持分(各受益権)を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者(受益者)との間で協議を行う等、各準共有者(受益者)が他の準共有持分(受益権)に対する先買権を有しています。

② 主要な賃貸借の概要

テナント名	株式会社オリンピック	株式会社ニトリ
業 種	卸売・小売業	卸売・小売業
契 約 種 類	普通借家契約	普通借家契約
契 約 期 間	平成17年11月1日から平成37年10月31日迄(20年間)	平成17年11月1日から平成37年10月31日迄(20年間)
賃 貸 面 積 (注1)	19,117.01 ㎡ (9,558.51 ㎡)	10,570.79 ㎡ (5,285.40 ㎡)
賃 料 更 改	賃貸借契約期間中、5年経過後3年毎に賃料の改定協議が行われます。	賃貸借契約期間中、5年経過後3年毎に賃料の改定協議が行われます。
そ の 他 特 記 事 項	賃借人は、賃貸借契約の始期から満10年を経過する日までは、賃貸借契約を解約できません。	賃借人は、賃貸借契約の始期から満10年を経過する日まで、賃貸借契約の解約を申し入れることはできません。

	テナントから預託を受けた敷金は受益権譲渡を通じて承継する予定です。	テナントから預託を受けた敷金は受益権譲渡を通じて承継する予定です。
--	-----------------------------------	-----------------------------------

(注 1) 賃貸面積は、上段に賃貸借契約書上の面積を記載し、下段に括弧書で当該賃貸借契約上の面積に準共有持分割合の 50%を乗じた面積を記載しています。

(3)取得先の概要

社 名	有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ
本 店 所 在 地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地さくら綜合事務所内
代 表 者	五十嵐 一徳
資 本 金	300 万円(平成 19 年 3 月 8 日現在)
大 株 主	武蔵浦和ホールディング有限責任中間法人
主 な 事 業 内 容	1.武蔵浦和駅第 8-1 街区市街地再開発組合に対する金銭債権の保有及び譲受 2.不動産の取得、保有、処分及び管理並びに売買 3.信託受益権の取得、保有及び売却 4.前各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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が匿名組合出資及び資産運用を受託している特別目的会社であり、資産運用会社の自主ルール(利益相反取引規程)に定める「利害関係者」に該当します。

(4)物件取得者等の状況(前所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合)

	前所有者 信託受益者	前々所有者 信託受益者
会 社 名 ・ 氏 名	有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ	なし
特 別 な 利 害 関 係 に あ る 者 と の 関 係	資産運用会社の主要株主である株式会社新日鉄都市開発が匿名組合出資及び資産運用を受託している特別目的会社	
取 得 経 緯 ・ 理 由 等	投資運用目的で取得	
取 得 価 格 (その他費用を含む)	—	
取 得 時 期	平成 17 年 11 月	

(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が匿名組合出資及び資産運用を受託している特別目的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、130 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(プロパティマネジメント業務)を委託する予定です。

(6)媒介の概要

媒 介 者	株式会社新日鉄都市開発
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社新日鉄都市開発は、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、株式会社新日鉄都市開発の資産運用会社に対する出資比率は31%です。
手 数 料	130 百万円

3. OAK PLAZA(オークプラザ)

(1)取得の理由

① 立 地	本物件は、JR「御茶ノ水」駅「秋葉原」駅、東京メトロ丸の内線「淡路町」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅等 6 駅から、徒歩約 3～6 分と交通利便性が高く、丸の内・大手町等の東京駅を中心とするオフィスエリア、IT拠点の秋葉原エリアへの接近性も良好な立地で、ビジネスホテル・事務所等に適した立地と考えます。
② 建 物	本物件は、昭和 60 年に竣工し、「ホテルニュー神田」として利用されてきたものを、平成 18 年 12 月よりコンバージョン(改修工事)が実施され、今般、ビジネスホテルを中心に、事務所(サービスオフィス・貸会議室)、飲食・物販店舗を兼ね備えた複合ビルとしてリニューアルされています。
③ テ ナ ント	株式会社新日鉄都市開発にマスターリースのうえ、4 階から 9 階までをビジネスホテル「ホテルマイステイズ御茶ノ水」、2・3 階を事務所(サービスオフィス・貸会議室)「ビジョンセンター秋葉原」、1 階を飲食・物販店舗として利用する予定です。

※)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の所有物件を同社がコンバージョン(改修工事)のうえ、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。

※)本物件は、本投資法人の規約に定める投資方針では、主要三用途以外のその他の資産に該当しますが、投資運用ガイドラインの定めに従い、以下の点を勘案し取得を決定いたしました。

- ・テナントである株式会社新日鉄都市開発(資産運用会社の主要株主)と期間 20 年(10 年間中途解約禁止・賃料固定)の賃貸借契約(マスターリース契約)を締結予定であり、安定収益が期待できること。
- ・交通アクセス等からビジネスホテル等の立地として良好であることに加え、「神田淡路町周辺地区地区計画」のD地区に該当し、今後周辺整備の進捗等により、将来にわたり資産価値の維持向上が期待されること。

(2)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		OAK PLAZA(オークプラザ)
不動産信託受託者(注1)		住友信託銀行株式会社(予定)
信託契約期間(注1)		平成 19 年 3 月 20 日から平成 29 年 3 月 31 日迄(予定)
所 在 地		(地 番)東京都千代田区神田淡路町二丁目 10 番 6 他 (住居表示)東京都千代田区神田淡路町二丁目 10 番 6 号
交 通		東京メトロ丸の内線「淡路町」駅 約 250m 都営地下鉄新宿線「小川町」駅 約 250m 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 約 300m JR 中央線・総武線「御茶ノ水」駅 約 400m
土地	所 有 形 態	所有権
	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率／容積率	80％／600％
	面 積	1,013.49 m ²

建物	所 有 形 態	所有権
	用 途	ホテル
	構 造・階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	設 計 者 (注 2)	a.株式会社日本設計 b.株式会社日本設計
	施 工 者 (注 2)	a.三井住友建設株式会社、新日本製鐵株式会社 b.株式会社シミズ・ビルライフケア
	建築確認機関	東京都
	竣 工 年 月	昭和 60 年 4 月
	延 床 面 積	6,121.85 m ²
	賃貸可能面積	6,121.85 m ² (注 3)
	テナントの総数	1(注 3)
	賃 貸 面 積	6,121.85 m ² (注 3)
	稼 働 率	100%
取 得 価 格		2,590 百万円
投 資 価 額		2,590 百万円(株式会社中央不動産鑑定所／平成 19 年 2 月 1 日時点)
地 震 P M L		7.7%(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。)
P M 会 社		株式会社新日鉄都市開発(予定)(注 4)
担保設定の有無		無
特 記 事 項		(1) 株式会社新日鉄都市開発との間で締結予定の賃貸借契約(マスターリース契約)において、賃貸人(不動産信託受託者)が本件不動産を第三者に譲渡する場合には、株式会社新日鉄都市開発が先買権を有することが定められています。 (2) 本件建物の付属物等の一部が隣接する敷地に越境し、また、隣接地内の建物及び建物付属物等の一部が本件土地に越境しています。なお、越境に関し、当該対象の隣接地の所有者との間で覚書等を締結しています。

・「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。

(注 1) 現所有者が本物件を住友信託銀行株式会社に信託のうえ、不動産信託受益権を取得する予定です。

(注 2) a.は当初建築時点における業者、b.は平成 18 年 12 月より実施されたコンバージョン(改修工事)における業者を記載しています。

(注 3) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸等を行い、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料となる予定です。このため、賃貸可能面積及び賃貸面積は、本件建物全体の延床面積を記載しています。

(注 4) 株式会社新日鉄都市開発に、不動産管理業務(プロパティマネジメント業務)を委託する予定です。

② 賃貸借の概要(締結予定の賃貸借契約(マスターリース契約)の概要)

テ ナ ン ト 名	株式会社新日鉄都市開発
業 種	不動産業
契 約 種 類	定期借家契約
契 約 期 間	平成 19 年 3 月 20 日から平成 39 年 3 月 31 日迄(約 20 年間)
賃 貸 面 積	6,121.85 m ²
年 間 賃 料	189,024,000 円(月額予定賃料に 12 を乗じた金額)
敷 金・保 証 金 等	敷金 94,512,000 円
賃 料 更 改	賃貸借契約(マスターリース契約)の始期から満 10 年を経過する日までは賃料固定、10 年経過時・14 年経過時・16 年経過時・18 年経過時に改定協議が

	行われます。
その他特記事項	賃借人は、賃貸借契約(マスターリース契約)の始期から満 10 年を経過する日まで、賃貸借契約(マスターリース契約)を解約できません。 賃貸人(不動産信託受託者)が本件不動産を第三者に譲渡する場合には、株式会社新日鉄都市開発が先買権を有することが定められています。

※上記は、賃貸人(不動産信託受託者)と賃借人との間で締結予定の賃貸借契約(マスターリース契約)の概要を記載しています。

(3)取得先の概要

社 名	株式会社新日鉄都市開発
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号
代 表 者	正賀 晃
資 本 金	57 億 5 千万円
大 株 主	新日本製鐵株式会社
主 な 事 業 内 容	1.都市開発・地域開発 2.マンション・戸建住宅の開発・分譲 3.オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・管理 4.不動産仲介・コンサルティング 他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社新日鉄都市開発は、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、株式会社新日鉄都市開発の資産運用会社に対する出資比率は 31%です。

(4)物件取得者等の状況(前所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合)

	前所有者 信託受益者	前々所有者 信託受益者
会 社 名 ・ 氏 名	株式会社新日鉄都市開発	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	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、株式会社新日鉄都市開発の資産運用会社に対する出資比率は 31%です。	
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	
取得価格 (その他費用を含む)	—	
取得時期	昭和 58 年 3 月及び 平成 4 年 10 月	

(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から資産を取得します。
不動産の賃貸借	株式会社新日鉄都市開発と賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です
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(プロパティマネジメント業務)を委託する予定です。
不動産管理処分信託	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

該当事項はありません。

4. 運用状況の見通し

本資産の取得による平成19年4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	武蔵浦和ショッピングスクエア： 不動産鑑定評価書の概要及びエンジニアリングレポートの概要
参考資料 2	OAK PLAZA(オークプラザ)： 投資価額調査報告書の概要及びエンジニアリングレポートの概要
参考資料 3	武蔵浦和ショッピングスクエア：外観写真及び位置図
参考資料 4	OAK PLAZA(オークプラザ)：外観写真及び位置図
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

武蔵浦和ショッピングスクエア:不動産鑑定評価書の概要及びエンジニアリングレポートの概要

不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 19 年 1 月 31 日	
鑑定評価額	4,350,000 千円	
直接還元法による収益価格	4,410,000 千円	
賃貸純収益 (NOI)	228,041 千円	
標準化純収益 (NCF)	224,974 千円	
還元利回り	5.1%	
DCF 法による収益価格	4,280,000 千円	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	4,050,000 千円	
土地比率	2,130,300 千円	(52.6%)
建物比率	1,919,700 千円	(47.4%)
特性	対象不動産は JR 埼京線「武蔵浦和」駅徒歩 2 分に位置し、東京方面から大宮へ抜ける主要な幹線道路である国道 17 号からも約 150m である等、交通利便性は良好であり、約 355 台の駐車場を完備していることから、電車と車の両方のアクセスが可能である。「武蔵浦和」駅周辺はさいたま市の副都心として再開発計画が進められており、周辺において、新規の商業施設の出店も懸念されるが、多数の共同住宅の供給が予想されるため、足元顧客の一層の人口増加が期待できる。	

- ・ 上記記載の鑑定評価額及び各試算価格は、準共有持分 (50%) を対象としています。
- ・ 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。

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	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
調査年月	平成 18 年 12 月
早期修繕費	— 千円
長期修繕費	8,229 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 12 月
PML	8.5%
再調達価格	1,998,000 千円
特記事項	
上記建物状況調査において、本件敷地について、土壌・地下水汚染の可能性についての調査を実施しております。調査の結果、「調査対象地に、土壌汚染が存在する可能性は極めて低い。」旨報告を受けております。 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、設計規準に照らして、必要な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。	

- ・ 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本物件全体の長期修繕費用予測の今後 15 年間の年平均額に準共有持分割合の 50% を乗じた金額を記載しています。
- ・ 再調達価格は、本物件全体の数値に準共有持分割合の 50% を乗じた金額を記載しています。

参考資料 2

OAK PLAZA(オークプラザ):投資価額調査報告書の概要及びエンジニアリングレポートの概要

投資価額調査報告書の概要

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 19 年 2 月 1 日	
投資価額	2,590,000 千円	
直接還元法による収益価格	2,811,000 千円	
賃貸純収益(NOI)	157,339 千円	
標準化純収益(NCF)	134,911 千円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による収益価格	2,590,000 千円	
期間収益割引率	4.3%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	3,102,000 千円	
土地比率	2,635,000 千円 (85.0%)	
建物比率	466,600 千円 (15.0%)	
特性	近隣地域における標準的使用は、事務所ビルである。当エリアは丸ノ内、大手町等の東京駅を中心とするオフィスエリアやIT拠点の秋葉原エリアへの接近性は良好である。	

- ・ 本件は、コンバージョン(改修工事)することを前提にして評価を行っていますが、価格時点においては、コンバージョン(改修工事)が完了していないため、投資価額調査報告書として受領しています。

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	株式会社竹中工務店
調査年月	平成 19 年 3 月
早期修繕費	700 千円
長期修繕費	28,387 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 19 年 2 月
PML	7.7%
再調達価格	1,494,860 千円
特記事項	
上記建物状況調査において、本件敷地について、土壌環境調査を実施しております。土壌環境調査の結果、「土壌汚染が対象地で発生している可能性は小さいと考えられる。」旨の報告を受けております。 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、「建物は概ね適切に設計されており、現行の設計規準に照らして、必要な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。	

- ・ 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。

参考資料 3

武蔵浦和ショッピングスクエア:外観写真及び位置図

外観写真



位置図



参考資料 4

OAK PLAZA(オークプラザ):外観写真及び位置図

外観写真



位置図



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	32.1
		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	25.2
		赤坂王子ビル	9,660	7.4
		神田パークプラザ	5,156	3.9
	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	0.8
	小計(6 物件)		92,386	70.6
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	9.2
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	6.8
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3.3
	小計(3 物件)		25,235	19.3
賃貸住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	8.1
	小計(1 物件)		10,635	8.1
その他資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2.0
	小計(1 物件)		2,590	2.0
合計			130,846	100.0