

## トップリート投資法人

TOP REIT, Inc.

(証券コード: 8982)

イトーヨーカ堂からの中途解約通知の撤回と  
賃料改定等の合意内容について

イトーヨーカドー東習志野店

平成19年8月31日

- I. 合意内容
- II. 経緯
- III. 合意内容の評価
- IV. 第3期及び第4期の業績予想
- V. 物件概要

# I. 合意内容

## イトーヨーカ堂からの中途解約通知の撤回

- ▶ イトーヨーカ堂は、トップリート投資法人に対する平成19年2月22日付文書等による賃貸借契約の解約の意思表示をすべて撤回する。
- ▶ トップリート投資法人は、イトーヨーカ堂からの賃貸借契約の解約の意思表示の撤回に同意する。

## 賃料改定等の合意

### 賃料＝固定賃料(下限賃料)＋売上歩合賃料

#### ① 歩合賃料の導入(賃料算定方法の変更)

※歩合賃料の発生は平成20年3月以降

#### ② 固定賃料の決定(改定前賃料からの減額)

※平成19年8月1日より改定

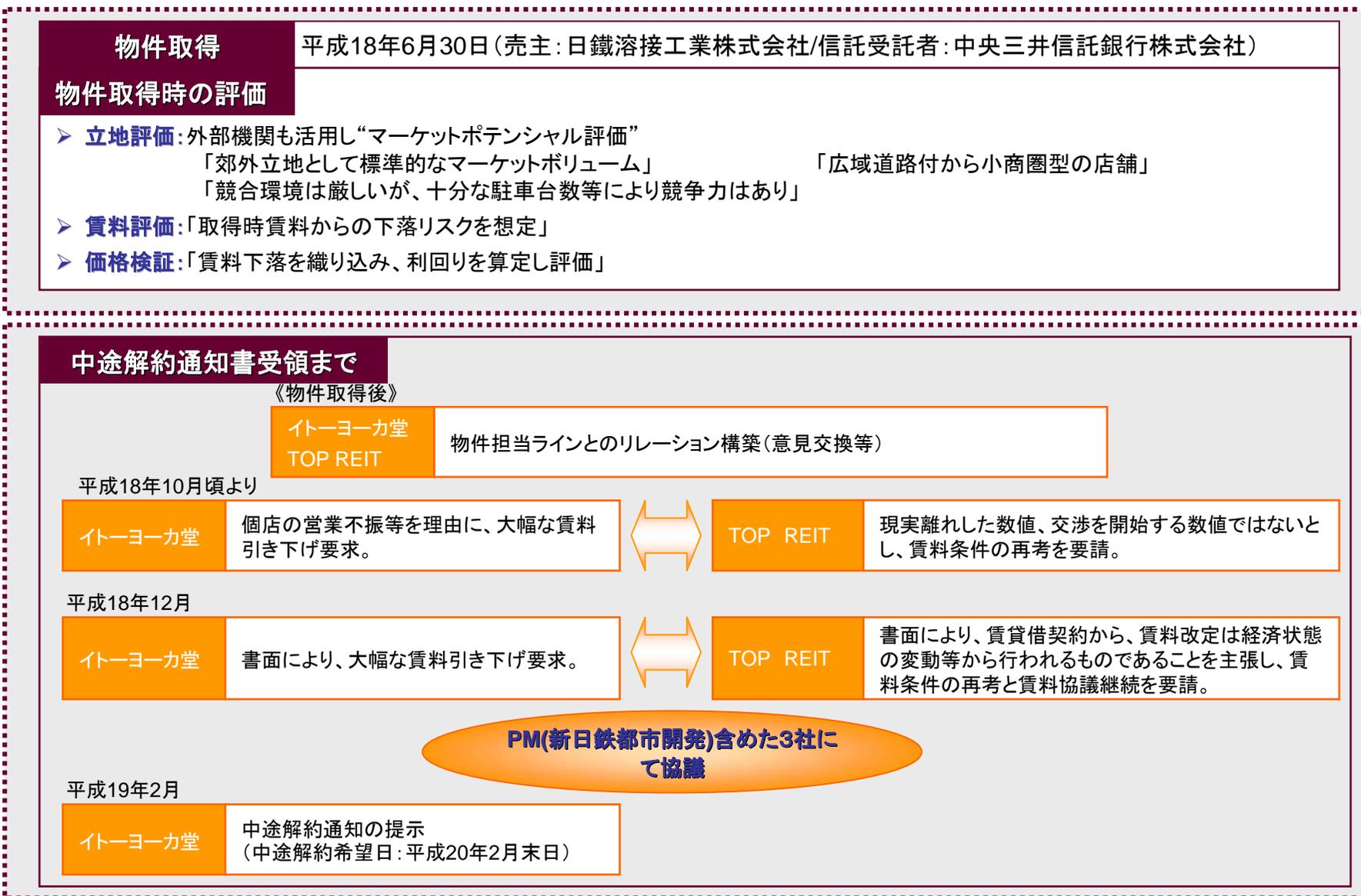
#### ③ フロア賃料制(下限賃料の設定)

#### ④ 資産価値向上策の共有化

(店舗運営計画・実績の把握と定期的なテナント協議)

	合意前	今回合意内容
固定賃料(年間)	725,307千円	471,449千円(平成19年8月1日より改定)
歩合賃料	(新設)	イトーヨーカ堂直営部分の3月～翌年2月までの年間売上高を基に一定の料率を乗じた金額を次年度の歩合賃料とする。 ※イトーヨーカ堂直営部分の3月～翌年2月までの年間売上高が一定金額を超えた場合に発生。平成20年2月までは発生せず、平成20年3月以降に発生する可能性がある。
賃貸面積	51,098.42㎡	
敷金・保証金	敷金:1,135百万円、保証金:1,320百万円(平成19年7月31日現在)	
契約満了日	平成26年11月30日	
賃料改定協議	3年経過毎に賃料改定協議	固定賃料及び歩合賃料の算定方法は、平成26年11月30日(契約満了日)まで変更しない。
中途解約禁止	①いかなる都合があっても13年間解約禁止 (～H19.11.30) ②禁止期間経過後も、やむをえない事由により契約を継続しがたい事態とならならない限り解約禁止。	
その他	水道光熱費、日常的な管理に要する費用等はイトーヨーカ堂が負担	
	(新設)	トップリート投資法人は、イトーヨーカ堂に対し、本件店舗に関する計画について合理的な説明を求めることができる。 イトーヨーカ堂は、トップリート投資法人に対し売上実績及び来店客数実績を提出。

## II. 経緯①



## II. 経緯②

### 中途解約通知受領後の対応

方針

- ①中途解約通知に係る内容の確認及び協議
- ②後継テナント誘致等対応策を含めた検討

#### ①テナントとの交渉協議

TOP REIT

- 文書にて、以下の事項につき意思表示
  - 賃貸借契約上の解約事由(やむを得ない事由)に該当しないと判断する旨の説明
  - 個別店舗の業績不振の判断根拠資料等の提示依頼
  - 誠実に賃料改定協議を継続する意志がある旨の再説明

TOP REIT・イトーヨーカ堂

- 賃料条件につき協議

#### ②対応策の検討

TOP REIT・新日鉄都市開発

- PM(新日鉄都市開発)と共同で、現テナント退去となった場合の商業施設イメージ及びスケジュールイメージを作成(リスクシナリオへの備え)

TOP REIT

- 法的手続きも視野に入れた対応策も検討

TOP REIT・イトーヨーカ堂 にて合意

#### ➢ イトーヨーカ堂からの中途解約通知の撤回

#### ➢ 賃料改定等の合意

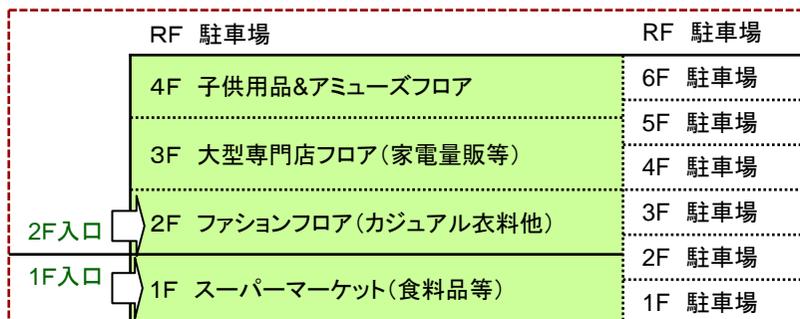
- 1) 歩合賃料の導入(賃料算定方法の変更)
- 2) 固定賃料の決定(改定前賃料からの減額)
- 3) フロア賃料制(下限賃料の設定)
- 4) 資産価値向上策の共有化(店舗運営計画・実績の把握と定期的なテナント協議)

### Ⅲ. 合意内容の評価

#### 合意条件の評価①: マルチテナント化(テナント入替)との比較

- 中途解約通知受領後、PM会社(新日鉄都市開発)と共同しマルチテナント化(テナント入替)を検討。マルチテナント化(テナント入替)の場合の店舗想定イメージは下図の通り。
- 賃料減額後(歩合賃料=0の場合)でのNOI(固都税考慮後)は386百万円、NOI利回り4.3%と試算。  
**マルチテナント化(テナント入替)におけるNOIを上回る可能性が高いと判断。**
- マルチテナント化(テナント入替)においては、以下のリスクが大きいものと判断。  
**「リーシングリスク」「キャッシュフロー変動リスク※」**  
※一括賃貸では、テナント負担であった水道光熱費/日常的な管理に要する費用がオーナー負担となり、費用変動リスクが高くなる
- マルチテナント化(テナント入替)においては、以下のコストが発生。  
**「テナント入替に伴う収益=0となる期間コスト」「テナント入替に伴う施設リニューアル工事費用」**

単位: 百万円



	合意前	賃料減額後 (歩合賃料=0として試算) (費用: 第2期実績を年間算し、固都税想定額を加算)
賃貸事業収入	725	471
賃貸事業費用	85	85
NOI	640	386
NOI/取得価格	7.2%	4.3%

#### 合意条件の評価②: 歩合賃料/フロア賃料制の導入

- 「賃料=固定賃料+歩合賃料」とし、**固定賃料=フロア賃料(下限賃料※)**とすることを合意。  
※借地借家法第32条の賃料減額請求権までも排除しているわけではないが、減額リスクを低減。
- **歩合賃料によるアップサイドの追求も可能。**

#### 合意条件の評価③: 資産価値向上策の共有化

- イトヨーカ堂より、店舗計画、売上実績及び来店客数実績を受領し、定期的にテナントと協議を行うことにより、**店舗運営状況をタイムリーに把握**することが可能。
- **商業施設としての資産価値向上策を共有化**することにより、一層の資産価値向上に資すると判断。

## IV. 第3期及び第4期の業績予想

本覚書の締結による平成19年10月期の運用状況の見通しの修正はありません。

科目	第3期予想 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	第4期予想 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	第2期実績 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	第1期実績(182.5日換算) (第1期実績)／245日 × 365日／2
実質運用期間	184日	182日	181日	182.5日
営業収益	4,698百万円	4,634百万円	4,526百万円	4,037百万円
営業費用	2,584百万円	2,509百万円	1,878百万円	1,610百万円
うち賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,113百万円 <公租公課:492百万円>	1,049百万円 <公租公課:433百万円>	515百万円 <公租公課:0百万円>	485百万円 <公租公課:0百万円>
うち減価償却費	926百万円	931百万円	873百万円	730百万円
営業利益金額	2,113百万円	2,125百万円	2,647百万円	2,427百万円
経常利益金額	1,644百万円	1,628百万円	2,324百万円	2,034百万円
当期純利益金額	1,643百万円	1,627百万円	2,323百万円	2,033百万円
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
1口当たり分配金	10,600円	10,500円	14,992円	13,116円
賃貸NOI	3,584百万円	3,585百万円	4,010百万円	3,551百万円
FFO	2,569百万円	2,559百万円	3,197百万円	2,763百万円
前提条件	保有資産 : 11物件、発行済投資口数: 155,000口 借入金残高: 期初543億円・6月29日借換後544億円 営業外費用: 平成19年10月期 496百万円(内支払利息 428百万円) 平成20年4月期 497百万円(内支払利息 455百万円)		期末物件数: 11物件	期末物件数: 8物件

## V. 物件概要(イトーヨーカドー東習志野店)



所在地	千葉県習志野市東習志野七丁目
取得価格	89億円
地積 / 延床面積	29,854.57 m <sup>2</sup> / 45,338.37 m <sup>2</sup>
構造 / 階数	RC造陸屋根 他 / 地下1階付4階建 他
竣工年月	平成6年10月
所有形態	所有権

- 東京中心部から東へ約30km、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。
- イトーヨーカ堂直営店と専門店あわせて約17,000m<sup>2</sup>の売場面積で、イトーヨーカ堂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。駐車場台数は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。また、イトーヨーカ堂直営店を主体に、専門店ではユニクロ、ダイソー、新星堂など、最寄型商圈における生活利便施設を確保。

## トップリート・アセットマネジメント株式会社

〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル5F

TEL:03-3243-2181 / FAX:03-3243-2182

### <企画・管理部>

林 ( E-mail: Hiroyuki.Hayashi@top-reit-am.co.jp )

黒川 ( E-mail: Tomio.Kurokawa@top-reit-am.co.jp )

山口 ( E-mail: Satoshi.Yamaguchi@top-reit-am.co.jp )

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。トップリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本資料に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。