



平成 20 年 5 月 27 日

各位

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投 資 法 人
代 表 者 名 執行役員 遠 藤 晋 民
 (コード番号:8982)
資 産 運 用 会 社 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 遠 藤 晋 民
問 合 せ 先 取締役企画・管理部長 林 弘 幸
 TEL. 03-3243-2181

資産の取得に関するお知らせ
(エコロジー豊洲プロセンチュリー)

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	エコロジー豊洲プロセンチュリー
③ 取 得 価 格	5,160 百万円
④ 契約日予定日	平成 20 年 5 月 29 日
⑤ 取得予定日	平成 20 年 5 月 30 日
⑥ 取 得 先	株式会社明豊エンタープライズ
⑦ 取 得 資 金	自己資金(予定)
⑧ 支 払 方 法	引渡時一括

- 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)	本物件は、東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩約4分に立地し、主要都心部へ10分程度と、通勤・通学に利便性の高い立地と考えます。 豊洲エリアは、利便性の高さから、マンション開発が活発化しており、また、平成18年10月には、「アーバンドックらぽーと豊洲」がオープンし、賑わいをみせています。その中であって、本物件の周辺は中高層の都営住宅を中心とした共同住宅のほか、小学校・幼稚園もみられる閑静な住居地域として、良好な住環境が形成されており、利便性・住環境において、賃貸住宅として魅力的な立地と考えます。
② 建物等	本物件は、平成17年1月竣工、総戸数は224戸(店舗1戸・住戸223戸)、間取りは1R～2LDK・戸当たり約24㎡～約53㎡で、外断熱工法を採用した省エネルギー型の賃貸マンションです。

※ 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

(1) 信託財産である不動産の内容

取得資産の名称		エコロジー豊洲プロセンチュリー
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17年3月31日から平成27年3月31日迄
所在地		(地番)東京都江東区豊洲四丁目1番57 (住居表示)東京都江東区豊洲四丁目8番8号
交通		東京メトロ有楽町線「豊洲」駅 徒歩約4分 東方 約0.3km (直線距離)
土地	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率／容積率	60％／300％
	面積	2,499.10 m ²
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	設計者	南海辰村建設株式会社
	施工者	南海辰村建設株式会社
	構造計算者	南海辰村建設株式会社
	建築確認機関	日本 ERI 株式会社
	竣工年月	平成17年1月
	延床面積	9,630.96 m ²
	総戸数	224戸(住戸:223戸・店舗:1戸)
	賃貸可能面積	6,789.03 m ² (住戸:6,619.43 m ² ・店舗:169.60 m ²)
	賃貸戸数	222戸(住戸:221戸・店舗:1戸)(平成20年4月末現在)
	賃貸面積	6,703.15 m ² (住戸:6,533.55 m ² ・店舗:169.60 m ²)(平成20年4月末現在)
	稼働率	98.7%(住戸:98.7%・店舗:100%)(平成20年4月末現在)
	テナントの総数	1(注1)
取得価格		5,160百万円
鑑定評価額		5,290百万円(財団法人日本不動産研究所／平成20年3月1日時点)
地震 P M L		10.6%(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。)
P M 会社		株式会社明豊プロパティーズ
担保設定の有無		無

- ・「所在地(住居表示を除く)」、「面積」、「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) 本書の日付現在、信託受託者と株式会社明豊プロパティーズとの間でマスターリース契約(パススルー型)が締結され、エンドテナントに転貸されています。なお、本投資法人は、本物件取得に際して、信託受託者と株式会社明豊プロパティーズとの間で平成20年5月30日付にてマスターリース兼プロパティ・マネジメント変更契約を締結する予定です。

(2) 賃貸借の概要(締結予定の賃貸借変更契約(マスターリース変更契約)の概要)

テナント名	株式会社明豊プロパティーズ(予定)
業種	不動産業
契約種類	普通借家契約
契約期間	平成20年5月30日から平成21年5月29日まで
賃貸面積	6,789.03 m ²
年間賃料	318,660,000円(注1)
敷金・保証金等	敷金 34,309,000円(注2)
その他特記事項	無

(注1)「本日」現在のエンドテナントとの転貸借契約に基づき月額賃料に12を乗じた金額を記載しております。なお、年間

賃料には駐車場等にかかる金額は含みません。

(注 2)「本日」現在のエンドテナントとの転貸借契約に表示された敷金・保証金等を記載しております。なお、敷金・保証金等には駐車場等にかかる金額を含みません。

※)平成 20 年 5 月 30 日付にて締結予定のマスターリース兼プロパティ・マネジメント変更契約に基づき、本物件取得後も引き続き、株式会社明豊プロパティーズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸する予定です。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパス・スルー型のマスターリースです。

4. 取得先の概要

社 名	株式会社明豊エンタープライズ
本 店 所 在 地	東京都渋谷区渋谷 2-12-19 東建インターナショナルビル 5F
代 表 者	代表取締役会長 高島 勝宏 代表取締役社長 梅木 篤郎
資 本 金	22 億 8,663 万円
主 な 事 業 内 容	1. 不動産分譲事業 2. 不動産賃貸事業 3. 不動産仲介事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	無

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。
---------------	--

6. 媒介の概要

媒介者	住友信託銀行株式会社
本投資法人又は資産運用会社との関係	住友信託銀行株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているトップリート・アセットマネジメント株式会社(資産運用会社)の主要株主(出資比率 38%)であり、投信法施行令に定める利害関係人等に該当しませんが、資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当します。
手 数 料	150,000,000 円(消費税相当額を除く。)

7. 運用状況の見通し

本物件の取得による平成 20 年 10 月期(平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、平成 20 年 3 月 18 日にお知らせしました当該期の運用状況の予想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及びエンジニアリングレポートの概要
- 参考資料 2 外観写真及び位置図
- 参考資料 3 本物件取得後のポートフォリオ一覧

※ 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

※ 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	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 3 月 1 日
鑑定評価額	5,290,000 千円
直接還元法による収益価格	5,340,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	251,072 千円
標準化純収益 (NCF)	245,807 千円
還元利回り	4.6%
DCF 法による収益価格	5,240,000 千円
期間収益割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
積算価格	4,860,000 千円
土地比率	55.1%
建物比率	44.9%
特性	本物件は、湾岸主要都市として成熟しつつある豊洲地区に立地し、銀座・有楽町等の都心まで 10 分程度であり、都心周辺部の地域として相応の競争力を有しています。また賃貸マンションとしては比較的グレードが高い築浅の物件であり、今後も競争力を維持すると予想されます。

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 20 年 2 月
早期修繕費	—
長期修繕費	13,570 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 20 年 3 月
PML	10.6%
再調達価格	1,935,000 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、「調査対象地における土壌汚染の可能性は小さいものと評価される。」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、「建物は確認済証を取得した時点の建築基準法により適切に設計されている。」旨報告を受けております。

- ・早期修繕費とは、エンジニアリング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、エンジニアリング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 2

外観写真及び位置図

外観写真①



外観写真②



位置図



参考資料 3

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	25.8
		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	20.3
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	12.3
		赤坂王子ビル	9,660	6.0
		芝公園ビル	5,770	3.6
		神田パークプラザ	5,156	3.2
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1.3
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.7
	小計(8 物件)		118,727	73.1
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	7.4
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5.5
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	2.7
	小計(3 物件)		25,235	15.5
賃貸住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	6.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	3.2
	小計(2 物件)		15,795	9.7
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.6
	小計(1 物件)		2,590	1.6
合計(14 物件)			162,347	100.0