

平成 23 年 10 月 26 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 乗 松 順 平
(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 取締役財務部長 村 田 耕 治
TEL. 03-3243-2181

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(プレミアムステージ日本橋茅場町)

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、下記の通り、国内不動産信託受益権(以下「本件信託受益権」といいます。)の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 取得予定資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
② 資産名称	プレミアステージ日本橋茅場町
③ 信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注1）
④ 信託契約期間	平成16年3月26日から平成26年3月31日まで(注1)
⑤ 取得予定価格	2,400百万円（注2）
⑥ 契約日	平成23年10月26日
⑦ 取得予定日	平成24年2月1日
⑧ 売主	プレミア投資法人
⑨ 取得資金	自己資金(予定)
⑩ 決済方法	引渡時一括

(注1)「信託受託者」及び「信託契約期間」については、売主であるプレミア投資法人と信託受託者である中央三井信託銀行株式会社が本日時点で締結している不動産信託契約の内容を記載しています。

(注2)「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書(以下「本件売買契約」といいます。)に記載予定の売買代金(消費税等相当額を除きます。)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件信託受益権を取得します。本件信託受益権に係る信託財産(以下「本物件」といいます。)の取得の判断にあたっては、最寄り駅までの距離、都心部へのアクセスの良さ、安定したテナントニーズ、希少価値のある建築プランを特に評価しました。詳細については、以下の通りです。

① 立地	- 本物件は東京メトロ日比谷線「茅場町」駅から徒歩約3分、東京メトロ東西線「茅場町」駅から徒歩約4分に立地し、また、日本橋駅も徒歩圏内にあり、交通利便性に優れていること。 - 本物件が存する茅場町エリアは、古くから証券街・金融街として形成されており、またビジネスの中心地である大手町・丸の内エリアにも近接していることから、勤務地へのアクセスを重視するビジネスパーソンへの安定した需要が見込まれること。
② 建物	本物件は、都市計画法に基づく地区計画区域「街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)」の適用区域に所在しており、当該区域では平成15年3月の条例改正によって全戸ワンルームによるマンション計画の建築が制限されているが、本物件は、改正条例施行前の条例及び要綱に基づき建築確認を取得しているため、1Kタイプの住戸が中心となっており、今後同様の建築計画が困難で、希少価値のある建築プランとなっていること。

3. 取得予定資産の内容

信託財産となる不動産の内容

所在地	(地番)東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番6 (住居表示)東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	
交通	東京メトロ日比谷線「茅場町」駅 徒歩約3分 東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩約4分 都営地下鉄浅草線「日本橋」駅 徒歩約7分	
用途	共同住宅	
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	
面積	土地	479.93 m ²
	建物	4,540.70 m ² (延床面積)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 16 年2月	
設計者	株式会社岡田総合計画	
施工者	松井建設株式会社	
構造計算者	株式会社岡田総合計画	
建築確認機関	イーホームズ株式会社	
総戸数	135 戸	
賃貸可能面積	3,455.68 m ²	
賃貸戸数	125 戸 (平成 23 年9月末時点)	
賃貸面積	3,203.40 m ² (平成 23 年9月末時点)	
稼働率	92.7% (平成 23 年9月末時点)	
年間賃料	166 百万円 (注1)	
敷金・保証金等	27 百万円 (注2)	
テナントの総数	未定(注3)	
取得予定価格	2,400 百万円	
鑑定評価額	2,550 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所／平成 23 年 10 月1日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)	
地震 P M L	6.6% (株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社作成の平成 23 年 10 月 17 日付地震リスク分析 詳細分析報告書に基づきます。)	
担保設定の有無	無	
MLPM 会社	未定(注3)	
特記事項	無	

- ・「所在地」(住居表示を除きます。)、「用途」、「構造・階数」、「面積」、「(延床面積)」及び「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注1) 平成 23 年9月末時点のテナントとの賃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) 平成23年9月末時点のテナントとの賃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。

(注3) 本件信託受益権取得後、信託受託者とマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社との間でマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結する予定ですが、本日現在、マスターリース兼プロパティ・マネジメント会社は確定していません。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	プレミア投資法人
(2) 所 在 地	東京都港区赤坂八丁目4番 14 号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 川守 祐市
(4) 事 業 内 容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づく資産の運用
(5) 出 資 総 額	71,957 百万円

(6) 設 立 年 月 日	平成 14 年5月2日
(7) 純 資 産	73,477 百万円
(8) 総 資 産	171,586 百万円
(9) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 19.3% 野村信託銀行株式会社(投信口) 8.2% 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 6.2% エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 6.2%
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注)平成 23 年 4 月 30 日時点の数値を記載しています。

5. 物件取得者等の状況

本件信託受益権の取得は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 利害関係人等との取引

該当する事項はありません。

7. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	中央三井信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都港区芝三丁目 33 番1号
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 奥野 順
④ 事 業 内 容	銀行業、信託業、金融商品取引業(登録金融機関業務として認められているものに限る。)
⑤ 資 本 金	3,996 億円(平成 23 年3月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 37 年5月
⑦ 投資法人・資産運用会社 と 当 該 会 社 の 関 係	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

手 数 料	媒介者より開示することにつき同意を得られていないため開示することができません。
-------	---

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 23 年 10 月 26 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 23 年 10 月 26 日
代 金 支 払 日	平成 24 年2月1日(予定)
物 件 引 渡 日	平成 24 年2月1日(予定)

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」(最終改定:平成23年4月)に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等(契約締結から1か月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととする契約)」に該当します。

本件売買契約においては、本投資法人又は売主が本件売買契約に基づく重大な義務の履行を怠ったときは、その相手方は催告の上本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。しかしながら、本件売買契約においては、本投資法人が、既存取引銀行から売買代金の調達を目的とする金銭の借入れの申込み(もし行っていれば)について応諾を受けていることを条件として、売買代金の支払義務が発生するものとされており、かつ、譲渡実行日において当該条件が満たされていない場合には本件売買契約は解除されることとなっており、この場合売主及び本投資法人は互いに違約金その他一切の損害賠償等の請求をしないものとされています。従って、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合において、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

10. 運用状況の見通し

本件信託受益権の取得による本投資法人の運用状況に与える影響につきましては、取得予定日が平成24年2月1日であるため、平成23年10月期(第11期:平成23年5月1日～平成23年10月31日)への影響はありません。また、平成24年4月期(第12期:平成23年11月1日～平成24年4月30日)につきましては、本日付で別途公表の「平成24年4月期(第12期)の分配予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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 本物件の想定収支

参考資料3 外観写真及び位置図

参考資料4 本件信託受益権の取得及び日鉄本町ビル譲渡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	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 23 年 10 月 1 日
鑑定評価額	2,550,000 千円
直接還元法による収益価格	2,580,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	138,557 千円
標準化純収益 (NCF)	131,448 千円
還元利回り	5.1%
DCF 法による収益価格	2,520,000 千円
期間収益割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
積算価格	2,040,000 千円
土地比率	52.3%
建物比率	47.7%
特性	
本物件は東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線、東京メトロ銀座線・東西線「日本橋」駅からも徒歩圏内である等、交通アクセスに優れている。 本物件の建物は、周辺の単身者向けの共同住宅と比較し、建物のグレードも遜色なく、賃貸市場において一定水準の競争力を有している。	

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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月	平成 23 年 10 月
早期修繕費	2,000 千円
長期修繕費	12,259 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 23 年 10 月
PML	6.6%
再調達価格	1,011,800 千円
特記事項	
本物件の土地について、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、「調査対象地に土壌汚染が存在する可能性は低いと評価する」旨の報告を受けています。	

- ・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 年間の年平均額を千円未満を四捨五入して記載しています。

耐震安全性検証報告書の概要

調査業者	株式会社構造企画研究所 (構造設計一級建築士 第 7654 号 河村 昌俊)
調査年月	平成 23 年 10 月
調査結果	「平成 14 年時(建築確認取得時)の建築基準法、同施行令を遵守し、日本建築学会、日本建築センターの各種基準に準拠した設計となっている。」旨の報告を受けています。

参考資料2 本物件の想定収支

想定賃貸事業収入(年間)	174,232 千円
想定賃貸事業費用(年間)	38,188 千円
想定 NOI(年間)	136,044 千円

想定収支の前提

上記の数値は、取得時の不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用とし、その差額を想定 NOI として記載しています(来期の予想数値ではありません。)

参考資料3 外観写真及び位置図

(1)外観写真



(2) 位置図



参考資料4 本件信託受益権の取得及び日鉄本町ビル譲渡後のポートフォリオ一覧(注1)

用途	地域	不動産等の名称	取得(予定) 価格(百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	23.5
		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	18.5
		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	11.2
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	7.1
		赤坂王子ビル	9,660	5.4
		芝公園ビル	5,770	3.2
		神田パークプラザ	5,156	2.9
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1.2
	小計(8 物件)		130,327	72.9
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	6.7
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	2.4
	小計(3 物件)		25,235	14.1
住宅	東京都心部	プレミアステージ日本橋茅場町	2,400	1.3
	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	6.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.9
		インプレス武蔵小金井	1,223	0.7
		トップレジデンス用賀	1,165	0.7
	小計(5 物件)		20,583	11.5
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.4
	小計(1 物件)		2,590	1.4
合計(17 件)			178,735	100

(注1) 本日付で別途公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(日鉄本町ビル)」の通り、平成 23 年 11 月 25 日付で予定している国内不動産信託受益権の譲渡(日鉄本町ビル)及び本件信託受益権の取得後におけるポートフォリオの一覧を記載したものです。

(注2) 取得(予定)価格は、取得予定資産を含む各資産の取得に係る不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金(本体価格)を記載しています。

(注3) 投資比率は、取得(予定)価格総額に対する各物件・各用途毎の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。