

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譲渡に関するお知らせ
(日鉄本町ビル)

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、国内不動産信託受益権(以下「本件信託受益権」といいます。)の譲渡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. 譲渡の概要

① 譲渡予定資産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権
② 資産名称	日鉄本町ビル
③ 信託受託者	住友信託銀行株式会社
④ 信託契約期間	平成18年3月1日から平成28年3月31日まで
⑤ 契約締結予定日	平成23年10月28日
⑥ 譲渡予定日	平成23年11月25日
⑦ 譲渡先	SKハウジング株式会社
⑧ 譲渡予定価格	1,300百万円(注1)
⑨ 帳簿価額	1,001百万円(平成23年9月末日時点)
⑩ 譲渡価格と帳簿価額の差額	298百万円(注2)

(注1) 譲渡予定価格は、信託受益権売買契約書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、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含みません。

(注2) 譲渡価格と帳簿価額の差額は、譲渡予定価格から上記記載の帳簿価額を控除した金額を記載した参考値であり、売却時点の数値とは異なります。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向等を勘案し、将来的な収益の見通し、資産価値の増減及び現時点での価格等を総合的に検討した結果、本件信託受益権の譲渡を決定いたしました。

なお、本件信託受益権を譲渡し、より安定性が見込める都心の住宅(本日付で別途公表の「国内不動産信

託受益権の取得に関するお知らせ(プレミアステージ日本橋茅場町)」との入れ替えを行うことにより、ポートフォリオの強化が図れるものと判断しております。

3. 譲渡予定資産の内容

資 産 名 称	日鉄本町ビル					
特 定 資 産 の 種 類	国内不動産を信託財産とする信託の受益権					
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市西区靱本町一丁目 10 番 24 号					
用 途	事務所・車庫					
構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 12 階建					
面 積	土 地	852.55 m ²				
	建 物	6,714.09 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3年6月					
用 途 地 域	商業地域					
譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 18 年 3 月 1 日					
譲 渡 資 産 の 取 得 価 格	1,100 百万円					
鑑 定 評 価	鑑 定 評 価 額	1,430 百万円				
	価 格 時 点	平成 23 年 4 月 30 日				
	評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所				
テナントの内容	テナント総数	12				
	賃貸事業収入	172 百万円 (注1)				
	敷金・保証金	99 百万円 (注2)				
	稼 働 率	平成 21 年 4 月	平成 21 年 10 月	平成 22 年 4 月	平成 22 年 10 月	平成 23 年 4 月
		94.2%	90.6%	90.6%	96.9%	100.0%
	賃 貸 面 積	4,409.52 m ²				
賃 貸 可 能 面 積	4,409.52 m ²					

・「用途」、「構造・階数」、「面積」、「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) 賃貸事業収入は、平成 23 年 9 月の月額総賃料収入を 12 倍した金額を記載しています。

(注2) 敷金・保証金は、本日現在有効な賃貸借契約に基づき、各テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を単位未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

名 称	SKハウジング株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区西天満五丁目 2 番 18 号 三共ビル東館 10 階
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 真田 一幸
事 業 内 容	不動産賃貸業・不動産売買業
資 本 金	85 百万円
設 立 年 月 日	平成 10 年 6 月 8 日
純 資 産	譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため非開示としています。
総 資 産	譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため非開示としています。
大 株 主 及 び 持 株 比 率	譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため非開示としています。

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。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

名 称	住友信託銀行株式会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号
代表者の役職・氏名	常陰 均 取締役会長兼取締役社長(代表取締役)
事業内容	金融業
資 本 金	342,037 百万円(平成 23 年3月 31 日現在)
設 立 年 月 日	大正 14 年7月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	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は該当しませんが、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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

手 数 料	39,060,000円(消費税等相当額を除きます。)
-------	----------------------------

6. 利害関係人等との取引

本件信託受益権の譲渡に際しては、資産運用会社の定める利害関係者との取引を行いますが、当該取引の条件等について十分な検証を行うため、資産運用会社の定める「利益相反取引規程」に従い、リスク・コンプライアンス委員会及び投資運用委員会に付議し、決議を得ております。

不動産信託受益権の媒介委託	本件信託受益権の譲渡にあたり、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。
不動産管理処分信託にかかる受益者変更事務	本件信託受益権の譲渡にあたり、信託受託者である住友信託銀行株式会社に受益者変更事務にかかる信託報酬300千円(消費税等相当額を除きます。)を支払う予定です。

7. 決済方法

平成23年10月28日(予定) (信託受益権売買契約締結日)	手付金(違約手付) 134,000,000円の受領(注)
平成23年11月25日(予定) (決済・譲渡日)	売買代金(残代金)の決済

(注) 本件信託受益権の売買契約上の重大な義務の不履行があり、当該契約が解除された場合には、違反当事者は売買代金の 20%相当額の違約金を支払うものとされており、買主に上記義務違反があった場合には、上記手付金は当該違約金の一部等に充当されます。

8. 運用状況の見通し

本件信託受益権の譲渡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、譲渡予定日が平成23年11月25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 本件信託受益権の譲渡及びプレミアステージ日本橋茅場町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 本件信託受益権の譲渡及びプレミアステージ日本橋茅場町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) (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
住宅	東京都心部	プレミアステージ日本橋茅場町(注1)	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
合計(17 物件)			178,735	100.0

(注1) プレミアステージ日本橋茅場町については、平成 24 年2月1日付での取得を予定しています。詳細につきましては、本日付で別途公表している「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(プレミアステージ日本橋茅場町)」をご覧ください。

(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売買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。