

平成 24 年 3 月 8 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

**国内不動産の取得に関するお知らせ**  
(新川中央ビル)

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(以下「本物件」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
② 資産名称	新川中央ビル
③ 取得予定価格	5,610 百万円 (注)
④ 契約締結日	平成24年3月 9日 (予定)
⑤ 取得予定日	平成24年3月30日
⑥ 売主	非開示(売主より同意が得られない為)
⑦ 取得資金	自己資金及び借入金 (予定)
⑧ 決済方法	引渡時一括

(注) 取得予定価格は不動産売買契約書に記載される売買代金(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。

なお、本投資法人は本物件取得後、同日付で本物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約(以下「本信託契約」といいます。)を締結する予定です。本信託契約の概要は以下の通りです。

① 信託受託者	住友信託銀行株式会社 (予定)(注)
② 信託契約期間	平成24年3月30日から平成34年3月30日(予定)

(注) 住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と平成 24 年4月1日をもって合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」と変更する予定です。

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。本物件の取得の判断にあたっては、最寄り駅までの距離、丸の内・大手町・八重洲・日本橋に近接したオフィス立地、メイン通り(永代通り)に面した視認性、テナントニーズに順応性のある面積規模及び形状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	<ul style="list-style-type: none"><li>本物件は東京メロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から徒歩約4分に立地し、また、東京メロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約6分の位置にあり、地下鉄3路線・2駅が利用できる優れた交通利便性を有していること</li><li>本物件が位置するエリアには東京証券取引所があり、また丸の内・大手町・八重洲・日本橋の都心オフィスエリアに近接し交通の利便性が高いことから、証券会社、大企業の関連会社や取引会社、システムエンジニアリング系の会社等の多様なテナントニーズが見込まれること。</li></ul>
------	---

② 建 物	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は築年数が24年を経過しているものの、OAフロアや個別空調システムを付帯するなど、設備に関しては一定の水準を有していること。</li> <li>本物件の基準階フロアは約220坪で、コの字型の整形で無柱空間を実現し、フロア効率に優れており、また、分割ニーズにおいてもフロア効率を阻害することがない等、テナントニーズに柔軟な対応が可能で高い競争力を有していること。</li> </ul>
-------	---

### 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) 東京都中央区新川一丁目 5 番 3 (住居表示) 東京都中央区新川一丁目 17 番 24 号
交通	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩約 4 分 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩約 6 分
用途	事務所、駐車場
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
面積	土地 1,117.61 m <sup>2</sup>
	建物 7,981.27 m <sup>2</sup> (延床面積)
所有形態	土地 所有権
	建物 所有権
竣工年月	昭和 62 年 7 月
設計者	株式会社竹中工務店東京本店一級建築士事務所
施工者	株式会社竹中工務店東京本店
建築確認機関	建築主事 (東京都)
賃貸可能面積	6,032.24 m <sup>2</sup>
賃貸面積	5,271.68 m <sup>2</sup> (平成 24 年 1 月末時点)
	6,032.24 m <sup>2</sup> (平成 24 年 3 月 30 日予定) (注 1)
稼働率	87.39% (平成 24 年 1 月末時点)
	100.00% (平成 24 年 3 月 30 日予定) (注 1)
テナントの総数	1 社 (平成 24 年 1 月末時点)
	1 社 (平成 24 年 3 月 30 日予定) (注 1)
主要テナント	株式会社ザイマックスアクシス (注 1)
月額賃料	31,161 千円 (注 1)
敷金・保証金	279,132 千円 (平成 24 年 1 月末時点)
取得予定価格	5,610 百万円
鑑定評価額 (鑑定評価機関/価格時点)	5,790 百万円 (大和不動産鑑定株式会社/平成 24 年 1 月 25 日時点) (概要は、参考資料 1 をご参照ください。)
地震 P M L	7.0% (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 24 年 2 月 15 日付の地震リスク評価(詳細)報告書に基づきます。)
担保設定の有無	無
P M 会社(予定)	株式会社ザイマックスアクシス(注 2)
特記事項	<p>①本建物の 2 階及び 5 階一部の賃貸フロアについて、平成 24 年 3 月 30 日付で株式会社ザイマックスアクシスと転貸条件付定期建物賃貸借契約を締結する予定です。</p> <p>②本物件の建物にかかる建築設備や消防設備の定期検査において、是正すべき事項が複数存在するとの指摘を受けています。これらの是正すべき事項については、売主の責任と負担で全て是正を行い、本投資法人が是正について確認した後に物件の引渡しを受ける予定です。</p>

・「所在地」(住居表示を除きます。), 「用途」, 「構造・階数」, 「面積」, 「(延床面積)」, 「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) 平成 24 年 3 月 30 日付で株式会社ザイマックスアクシスとの間でパススルー型のマスターリース契約を締結する予定

であり、さらに上記特記事項①に記載の転貸条件付定期建物賃貸借契約を締結する予定です。なお、月額賃料については、平成24年4月1日時点(予定)の内容を記載しています。

また、月額賃料(共益費を含みます。)、敷金・保証金には、駐車場、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。

(注2) 平成24年3月30日付で管理委託契約を締結する予定です。

#### 4. 貸室設備仕様

基準階専有床面積	741.96 m <sup>2</sup>
天井高	2,500mm
O A フロア	有り(50~80mm)
床荷重	300kg/m <sup>2</sup>
空調方式	個別空調
セキュリティ	機械警備方式(24時間入退館可能)

#### 5. 取得先の概要

取得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致します。

#### 6. 物件取得者等の状況

本物件の取得は、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。

#### 7. 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」の定めに従い、リスク・コンプライアンス委員会、投資運用委員会及び取締役会に付議し、決議を得ております。

不動産管理処分の信託	住友信託銀行株式会社との間で本信託契約を締結し、同社に本物件を信託する予定です。
------------	--

#### 8. 媒介の概要

##### (1) 媒介者の概要

① 名称	株式会社ザイマックスアクセス
② 所在地	東京都中央区築地一丁目13番10号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辛島 秀夫
④ 事業内容	オフィスビル・データセンタービル等の運営・管理、オフィスビルのテナント営業・斡旋 ほか
⑤ 資本金	3億円(平成23年4月1日現在)
⑥ 設立年月日	平成13年4月2日
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非開示と致します。
-----	-------------------------------------

#### 9. 取得の日程

取得決定日	平成24年3月8日
取得契約締結日	平成24年3月9日(予定)
代金支払日	平成24年3月30日(予定)
物件引渡日	平成24年3月30日(予定)

#### 10. 運用状況の見通し

本物件の取得予定日は平成24年3月30日であるため、本物件の取得による本投資法人の平成24年4月期(第12期:平成23年11月1日～平成24年4月30日)の運用状況への影響は軽微です。また、平成24年10月期(第13期:平成24年5月1日～平成24年10月31日)の運用状況への影響については、本日付で別途公表の「平成24年10月期(第13期)の運用状況の予想及び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	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 24 年 1 月 25 日	
鑑定評価額	5,790,000 千円	
直接還元法による収益価格	5,790,000 千円	
賃貸純収益 (NOI)	295,926 千円	
標準化純収益 (NCF)	283,901 千円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による収益価格	5,790,000 千円	
期間収益割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	3,460,000 千円	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	
特性	<p>本物件は「茅場町」駅徒歩4分の立地で、中高層のオフィスビルが建ち並ぶ中に一部、ホテル等も見られる「永代通り」沿道に位置し、落ち着いた商業ビジネス地域が形成されている。本物件の位置する地域は、最寄り駅への接近性、都心各方面へのアクセス等の交通利便性、視認性等のオフィスとしての立地条件については良好である。</p>	

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 24 年 1 月	
早期修繕費	0 千円	
中長期修繕費	21,113 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 24 年 2 月	
PML	7.0%	
再調達価格	2,081,200 千円	
特記事項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の土地について、「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。</li> <li>・本物件の建物にかかる建築設備や消防設備の定期検査において、是正すべき事項が複数存在するとの指摘を受けています。</li> </ul>		

- ・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。なお、上記「3. 取得予定資産の内容」欄の特記事項②に記載のとおり、本物件に係る是正事項については売主の責任と負担により対応することとされていることから、当該是正事項に係る修繕費用(5,430 千円)は記載していません。
- ・中長期修繕費とは、エンジニアリングレポートに基づく中長期修繕費用予測の今後 20 年間の年平均額につき、千円未満を四捨五入して記載しています。

#### アスベスト調査結果の概要

調査業者	株式会社アースアプレイザル
調査年月	平成 24 年 2 月
調査結果	「本物件では、現地目視範囲においてアスベストを含有する可能性のある吹付け材は確認されなかった。また、既存資料で記載が確認された屋上ルーフトレイン裏の岩綿吹付け材の使用は確認されなかった。」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)	391 百万円
想定賃貸事業費用(年間)	89 百万円
想定 NOI(年間)	302 百万円

#### 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 として記載しております。(来期の予想数値ではありません。)

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) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	22.8
		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	17.9
		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	10.8
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	6.9
		赤坂王子ビル	9,660	5.2
		芝公園ビル	5,770	3.1
		新川中央ビル	5,610	3.0
		神田パークプラザ	5,156	2.8
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1.1
小計(9 物件)			135,937	73.7
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	6.5
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	4.8
		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	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	1.3
	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	5.8
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.8
		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	0.6
小計(5 物件)			20,583	11.2
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(18 物件)			184,345	100.0

(注1)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、又は記載予定の売買代金(本体価格)を記載しています。

(注2)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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。