

平成 25 年 4 月 24 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	大橋 周作	
		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（メルビル）

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	メルビル
③ 信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）
④ 信託契約期間	平成17年8月4日から平成34年10月末日まで（注1）
⑤ 取得予定価格	1,210百万円（注2）
⑥ 契約締結日	平成25年4月24日
⑦ 取得予定日	平成25年4月30日
⑧ 売主	合同会社広瀬地所
⑨ 取得資金	借入金（予定）(注3)
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、売主である合同会社広瀬地所と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が本日時点で締結している不動産管理処分信託契約の内容を記載しています。なお、本件信託受益権取得後も、三菱UFJ信託銀行株式会社に対して継続して、本件信託受益権に係る信託財産を信託する予定です。

(注2) 取得予定価格は信託受益権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。

(注3) 本借入金の概要については、本日付で別途公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

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。本件信託受益権の取得の判断にあたっては、商業立地としての高いポテンシャル、相応の集客力が期待でき、エリアに相応しいテナントで構成される都市型商業施設であること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"> 本物件は仙台市の商業集積エリアに所在し、JR東北本線「仙台」駅から徒歩約13分、仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約2分の位置に立地。 本物件が存するエリアは、仙台市中心部でも通行量が多い商店街の一つである「クリスロード」の北側に位置し、ストリートカジュアルファッション等メンズファッションを中心としたテナントが集積しており、商業地としてのポテンシャルの高さを有していること。
② 建物	<ul style="list-style-type: none"> 仙台の先鋭的なファッションブランドの集積地における代表的な物件として認知されており、人気の高いスイーツ&カフェ店、古着セレクトショップやカジュアルブランドショップ等、相応の集客力が期待できるテナントで構成されている都市型商業施設であること。 当該エリアにおいて出店ニーズの高い規模である 30~50 坪程度に分割可能で汎用性が高い仕様となっていること。 築年数が 33 年経過しているものの、平成 17 年に耐震補強工事及び設備(電気設備・空調設備・給排水設備・防災設備)の全面リニューアル工事が実施されており、テナントニーズを満たす設備水準を確保していること。

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) 宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番9 (住居表示) 宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号
交通	JR東北本線「仙台」駅 徒歩約13分 仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩約2分
用途	店舗
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
面積	土地 895.66 m ²
	建物 1,756.32 m ² (延床面積)
所有形態	土地 所有権
	建物 所有権
竣工年月	昭和55年1月(平成17年7月増築)
設計者	新築時: 清水建設株式会社 仙台支店 増築時: 橋本幹夫建築設計事務所
施工者	新築時: 清水建設株式会社 仙台支店 増築時: 前田建設工業株式会社 東北支店
建築確認機関	新築時: 建築主事(仙台市) 増築時: 株式会社仙台都市整備センター
賃貸可能面積	1,580.70 m ²
賃貸面積	1,580.70 m ² (平成25年3月末時点)
稼働率	100% (平成25年3月末時点)
エンドテナントの総数	6社 (平成25年3月末時点)
ML兼PM会社(予定)	株式会社ザイマックスキューブ (注1)
月額賃料	8,584千円 (注2)
敷金・保証金	64,728千円 (注3)
取得予定価格	1,210百万円
鑑定評価額 (鑑定評価機関/価格時点)	1,260百万円 (大和不動産鑑定株式会社/平成25年4月1日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)
地震PML	3.8% (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25年4月5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
特記事項	①本建物は平成17年7月に増築及び用途変更(従前用途:事務所)が実施されています。 ②本建物は旧建築基準法施行令(旧耐震基準)に準拠し、設計・施工されていますが、平成17年5月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき耐震補強がなされています。 ③本建物は平成17年7月に電気設備、空調設備、給排水設備及び防災設備の全面リニューアル工事が実施されています。

・「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) 本日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社ザイマックスキューブ及び売主(受益者)との間でマスターリース(パススルー型)兼プロパティマネジメント契約を締結していますが、本件信託受益権取得後も、株式会社ザイマックスキューブに対して、マスターリース(パススルー型)及びプロパティマネジメント業務の委託を継続する予定です。

(注2) 平成25年3月末時点のエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料に記載しています。なお、月額賃料(共益費を含みます。)には、駐輪場、水道光熱費、その他収入等にかかる金額は含みません。

(注3) 平成25年3月末時点のエンドテナントとの賃貸借契約に表示された敷金・保証金等に記載しています。なお、敷金保証金等には、駐輪場等にかかる金額は含みません。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社広瀬地所
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人エフ・ビー・ホールディング 職務執行者 北川久芳
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	平成24年10月10日
(7) 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. 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。

6. 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及び投資運用委員会に付議し、決議を得ています。

不動産信託受益権の媒介委託	本件信託受益権の取得にあたり、三井住友信託銀行株式会社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。
---------------	---

7. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	三井住友信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
④ 事 業 内 容	金融業
⑤ 資 本 金	3,420億円(平成25年4月1日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	大正14年7月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	三井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)の親会社(出資比率69%)であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

手 数 料	10,000,000円(消費税等相当額を除きます。)
-------	----------------------------

8. 取得の日程

取得決定日	平成25年4月24日
取得契約締結日	平成25年4月24日
代金支払日	平成25年4月30日(予定)
物件引渡日	平成25年4月30日(予定)

9. 運用状況の見通し

本件による平成24年12月14日付の平成24年10月期決算短信(REIT)で公表した平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の見通しに変更はありません。また、平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25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25年10月期(第15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、位置図及び詳細図
- 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/>

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25年4月1日	
鑑定評価額	1,260,000千円	
直接還元法による収益価格	1,260,000千円	
賃貸純収益(NOI)	79,796千円	
標準化純収益(NCF)	78,075千円	
還元利回り	6.2%	
DCF法による収益価格	1,260,000千円	
期間収益割引率	6.2%	
最終還元利回り	6.6%	
積算価格	622,000千円	
土地比率	80.3%	
建物比率	19.7%	
特 性		
<p>本物件は、以下の観点から同エリアの賃貸市場において、駅距離等の立地条件、建物のグレード、築年等の面で、当該エリアの店舗需要に応えることができると考えられることから、一定の競争力を有していると判断される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約2分、「クリスロード」商店街の背後に位置し、近隣地域は10～20代の若者をターゲットとしたアパレル販売店舗等が建ち並ぶファッション性の高い独自のマーケットが形成され、当該地域へのアパレル販売店舗等の出店意欲は比較的堅調である点。 ・ 本建物は、竣工後約33年経過するが、平成17年に増築、リニューアル工事が行われ、設備についても全面更新がなされている点。 		

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25年4月
早期修繕費	0千円
中長期修繕費	3,497千円
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25年4月
P M L	3.8%
再調達価格	291,600千円

特記事項	
<p>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、「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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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25年4月
調査結果	「本物件では、既存棟2階～3階外壁カーテンウォール部分、既存棟3階階段室の天井スラブに吹付け材の使用が確認されたが、試料採取し分析した結果、アスベストは検出されなかった」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)	115,714 千円
想定賃貸事業費用(年間)	23,730 千円
想定 NOI(年間)	91,984 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、位置図及び詳細図

(1)外観写真



(2)位置図



(3) 詳細図



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	22.6
		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	17.8
		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	6.8
		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	73.3
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	2.3
	その他主要都市	メルビル	1,210	0.7
	小計(4 物件)		26,445	14.3
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	5.7
		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	11.1
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(19 物件)			185,555	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。