



平成25年11月7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 佐原 純 一
 (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

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

資産名称	所在地	取得予定 資産	取得先	取得予定 価額(百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (注 2)
銀座王子ビル	東京都 中央区	国内不動産 を信託財産 とする信託 の受益権	王子ホールディ ングス株式会社	2,000	2,000	4.9%
新宿 EAST ビル	東京都 新宿区		－ (注 3)	5,800	6,110	5.5%
コジマ×ビックカメラ 柏店	千葉県 柏市		ネプチューン・イン ベストメント有 限会社	4,500	4,740	6.0%
合 計				12,300	12,850	5.6%

(注 1) 「取得予定価額」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2)「NOI利回り」とは、取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における1年間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た上、その差額をNOIとし、NOIを取得予定価額で除して算出した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 取得先は国内の不動産ファンドですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

資産名称	契約締結日	取得予定日	取得資金	決済方法
銀座王子ビル	平成 25 年 11 月 7 日	平成 25 年 11 月 28 日	新投資口の発行 による調達資金 及び借入金	引渡時 一括
新宿 EAST ビル				
コジマ×ビックカメラ柏店				

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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件信託受益権を取得します。本件信託受益権の取得は、いずれも、スポンサー企業グループによる物件抛出又はスポンサー企業からの物件情報提供に基づく取引機会の獲得によるものであり、「スポンサー力の最大活用」の成果と本投資法人は考えています。

本件信託受益権の取得は、本投資法人の運用資産のクオリティと投資利回りの両面追求によるものであり、分配金水準の維持・向上に資すると判断し決定しました。各物件の取得の判断にあたっては、各取得予定資産について以下を特に評価しました。

(1) 銀座王子ビル

① 立 地	- 本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅から徒歩約 1 分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅から徒歩3分に立地し、また、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩6分、JR 山手線「有楽町」駅徒歩9分と複数の地下鉄及び JR の駅が利用可能であり、優れた交通利便性を有していること。更に首都高速都心環状線の「銀座」出入口や銀座エリアの主要幹線道路（中央通り・晴海通り・昭和通り等）にも至近であり、自動車による利便性も良好であること。 - 当該エリアは、銀座エリアの中でも不動産として特に希少性が高い「銀座四丁目」に所在し、宣伝効果を期待する企業や「銀座住所」のブランド力及び商業繁華性を重視して志向する企業への訴求力が非常に高いゾーンであること。
② 建 物	本物件は、平成 18 年に外部テナント賃貸向けにリニューアルを実施し、OA フロアや個別空調システムを付帯するほか、セキュリティシステムの導入による館内利用 24 時間対応等の近時のテナントニーズを満たす設備等の水準を確保していること。

(2) 新宿 EAST ビル

① 立 地	- 本物件は靖国通りに面し、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅からそれぞれ徒歩約7分に立地し、巨大ターミナルであるJR「新宿」駅への良好なアクセスに加え、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約 16 分と交通の利便性に優れていること。 - JR「新宿」駅東側は、伊勢丹新宿店、ルミネエスト、新宿マルイ等の大型商業店舗を始め多数の商業施設が集積する都内屈指の商業繁華性を有したエリアとなっており、本物件は当該エリアへの良好なアクセスから、商業・サービス関連企業などの集客性・繁華性を重視する企業に対する高い訴求力を有していること。
② 建 物	- 本物件は、大手ゼネコンの鹿島建設株式会社の設計・施工により平成 14 年に竣工したオフィスビルであり、比較的築浅物件であることから、ポートフォリオ全体の平均築年数の引下げにも貢献する物件であること。 - 本物件は、基準階の天井高は 2,800 mm、基準階面積は約 1,291 m²、床は OA フロア (200 mm) が敷設され、床荷重 500 kg/m² のコンピューター設備用ヘビーデューティーゾーンの設置や個別空調など、近時のテナントニーズに対応していること。

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

① 立 地	当該エリアは恵まれた商圏人口を有し、商業地として優良なマーケット環境にあるとともに、前面道路の主要幹線道路である国道 16 号沿いには、郊外型の大型店舗や営業所・飲食店舗等、商業施設が数多く集積し、本物件の敷地は国道 16 号に対し十分な間口を有しており、往来する車両等からの視認性も高いほか、二方路地となっているなど交通アクセスに優れた立地であること。
② 建 物	本物件は、2棟の建物で構成され、合計面積は 20,000 m²超と、物品量販店として相応の規模を有するとともに、平置駐車場及び屋上駐車場を十分に備え、郊外型商業施設としてのポテンシャルを有しており、ロードサイド型店舗としての立地環境

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	にも適合した建物であること 当該施設はコジマを中心に、ニトリ、セリア等という集客力が高く、また相性の良い業態で構成されており、相互に回遊性と利便性を高めていると考えられ、コジマ店舗部分については平成 25 年 9 月に従来の「コジマ NEW 柏店」から「コジマ×ビックカメラ柏店」にリニューアルオープンを果たすなど、テナントである「コジマ」の親会社である「ビックカメラ」とのコラボレーション効果を前面に押し出した運営を行っているなど、競争力の維持・向上が図られていること。
--	---

3. 取得予定資産の内容

信託財産となる不動産の内容

(1) 銀座王子ビル

資 産 名 称	銀座王子ビル
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
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社(注 1)
信 託 契 約 期 間	平成 25 年 11 月 28 日～平成 35 年 11 月 30 日(注 1)
所 在 地	(地 番)東京都中央区銀座四丁目 204 番 22 他 (住居表示)東京都中央区銀座四丁目 9 番 8 号
交 通	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅 徒歩約1分 東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅 徒歩3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2階付9階建
面 積	土地 421.37 m ² (借地部分 24.36 m ² を含む。)
	建物 3,251.03 m ² (延床面積)
所 有 形 態	土地 所有権(土地の一部について借地権)
	建物 所有権
竣 工 年 月	平成3年1月
設 計 者	内藤設計株式会社
施 工 者	清水建設株式会社
建 築 確 認 機 関	建築主事(東京都)
賃 貸 可 能 面 積	1,890.87 m ²
賃 貸 面 積	1,812.52 m ² (平成 25 年9月末時点)
稼 働 率	95.9% (平成 25 年9月末時点)
テ ナ ント の 総 数	2 (平成 25 年9月末時点)
主 要 テ ナ ント	王子不動産株式会社 (注 2)
月 額 賃 料	14,418 千円 (平成 25 年9月末時点)(注 3)
敷 金 ・ 保 証 金	117,523 千円 (平成 25 年9月末時点)(注 3)
取 得 予 定 価 額	2,000 百万円
鑑 定 評 価 額 (鑑定評価機関／価格時点)	2,000 百万円 (大和不動産鑑定株式会社／平成 25 年9月 30 日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)
地 震 P M L	4.9% (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 10 月 11 日付地震リスク評価(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)	王子不動産株式会社 (注 2)
特 記 事 項	① 本件土地の一部(24.36 m ²)について、売主は賃貸人である東京都中央区との間で期間30 年の土地賃貸借契約書を締結の上、平成31 年6 月 15 日までの期間にて賃借していますが、当該借地上に建物は存在せず、売主は当該借地権につき第三者対抗要件を備えていません。売主が当該土地を転貸し又は賃借権を譲渡する場合には、同契約に基づ

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	き、あらかじめ書面により東京都中央区の承諾を得る必要があります。売主は三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」といいます。))を信託受託者とする本物件に係る不動産管理処分信託契約を本投資法人の本物件取得日に締結する予定ですが、本投資法人は、売主から信託受託者への賃借権の譲渡に係る東京都中央区による譲渡の承諾を証する書面を本投資法人の本物件取得日において売主より得る予定です。なお、土地賃貸借契約によると、東京都中央区は賃貸料及び支払方法を同区の定める基準により、3年ごとに見直しを行い、賃貸料を改定するものとされています。 ② 本書の日付現在効力を有する本投資法人与東京都中央区との間の合意書において、本投資法人は、東京都中央区が本件建物の一部の賃借を希望するときには本件建物を貸し付けることが約定されています。本書の日付現在、東京都中央区に本件建物の一部を賃貸しています。 ③ 本物件と本物件南東側道路との官民境界査定が未了となっていますが、平成26 年4 月30 日を目処に完了する予定です。 ④ 本件土地の北東側敷地境界において、門扉等が隣接地に越境しています。また、本件土地の南西側敷地境界において、フェンスが隣接地に越境しています。なお、これらの越境については、売主の責任と負担により平成26年4月30日までに、全ての隣地所有者との間で覚書等を締結する予定です。 ⑤ 本件建物の設備にかかる建物状況調査報告書において、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、平成26 年4 月30 日を目処に売主の責任と負担で全て是正を行う予定です。
--	--

・「所在地」(地番)、「用途」、「構造・階数」、「面積」、「建物(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) 「信託受託者」及び「信託契約期間」については、今後売主である王子ホールディングス株式会社(以下「王子ホールディングス」といいます。))が締結する予定の「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、三井住友信託銀行に対して継続して、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) 本書の日付現在、王子不動産株式会社(以下「王子不動産」といいます。))と売主との間で2階を除く賃貸部分につき建物賃貸借契約(賃料保証型サブリース)を締結していますが、本件信託受益権取得後は、王子不動産に対して、プロパティマネジメント業務を委託する予定としており、平成 25 年 11 月 28 日付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。なお、当該マスターリースはパススルー型の契約を予定しています。

(注 3) 「月額賃料」及び「敷金・保証金」については、王子不動産からの転貸先を含む各入居テナントが支払う賃料及び共益費を含みますが、駐車場収入及び水道光熱費等実費収入は含みません。

(2) 新宿 EAST ビル

資 産 名 称		新宿 EAST ビル
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
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社（注 1）
信 託 契 約 期 間		平成 17 年2月 23 日～平成 35 年 11 月 30 日(注 1)
所 在 地		(地 番)東京都新宿区富久町 54 番7他 (住居表示)東京都新宿区富久町 10 番5号
交 通		東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩約7分 都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩約7分
用 途		事務所、駐車場
構 造 ・ 階 数		鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建
面 積	土地	3,208.20 m ²
	建物	10,704.44 m ² （延床面積）
所 有 形 態	土地	所有権
	建物	所有権

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

竣 工 年 月	平成 14 年 10 月
設 計 者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所
施 工 者	鹿島建設株式会社 東京支店
建 築 確 認 機 関	建築主事(東京都)
賃 貸 可 能 面 積	7,523.04 m ²
賃 貸 面 積	7,479.09 m ² (平成 25 年9月末時点)
稼 働 率	99.4% (平成 25 年9月末時点)
テ ナ ント の 総 数	4 (平成 25 年9月末時点)
主 要 テ ナ ント	開示についてのテナントの同意が得られていないため、非開示とします。
月 額 賃 料	36,969 千円 (平成 25 年9月末時点)(注 2)
敷 金 ・ 保 証 金	356,389 千円 (平成 25 年9月末時点)(注 2)
取 得 予 定 価 額	5,800 百万円
鑑 定 評 価 額 (鑑定評価機関／価格時点)	6,110 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所／平成 25 年9月 30 日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)
地 震 P M L	6.4% (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 10 月4日付地震リスク評価(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)	イースト不動産株式会社 (注 3)
特 記 事 項	① 本件土地の一部に、東京都を地上権者として、公共下水道施設埋没目的で地上権が設定されています。 ② 隣接地内の建物及び建物付属物等の一部が本件土地に越境しています。なお、越境に関し、当該隣接地の所有者との間で覚書等を締結しています。 ③ 本件土地から北西側隣地に、本件建物の建物付属物等の一部が越境しています。

・「所在地」(地番)、「用途」、「構造・階数」、「面積」、「建物(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) 「信託受託者」及び「信託契約期間」については、今後本投資法人が信託受託者と締結する予定の「不動産管理処分信託変更契約」の内容を記載しています。なお、本書の日付現在、三井住友信託銀行に対して本件信託受益権に係る信託財産を信託していますが、本件信託受益権取得後も、三井住友信託銀行に対して継続して、当該信託財産を信託する予定です。

(注 2) 「月額賃料」及び「敷金・保証金」については、駐車場収入及び水道光熱費等実費収入は含みません。

(注 3) 平成 25 年 11 月 28 日付でプロパティマネジメント契約を締結する予定です。

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

資 産 名 称		コジマ×ビックカメラ柏店
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
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社（注 1）
信 託 契 約 期 間		平成 18 年3月 24 日～平成 38 年 11 月 30 日(注 1)
所 在 地		(地 番)千葉県柏市大山台一丁目 10 番他 (住居表示)A 棟:千葉県柏市大山台一丁目 10 番 B 棟:千葉県柏市大山台一丁目 29 番
交 通		JR 常磐線「柏」駅より北方へ約 2.1km
用 途		店舗
構 造 ・ 階 数		A棟:鉄骨造陸屋根4階建 B棟:鉄骨造陸屋根3階建
面 積	土地	19,053.98 m ²
	建物	A棟:10,090.80 m ² （延床面積）

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		B棟:10,346.56 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 12 年9月
設計者		株式会社檜総合設計
施工者		株式会社商建
建築確認機関		建築主事(柏市)
賃貸可能面積		A棟:10,090.80 m ² B棟:10,346.56 m ²
賃貸面積		A棟:10,090.80 m ² B棟:10,346.56 m ² (平成 25 年9月末時点)
稼働率		100.0% (平成 25 年9月末時点)
テナントの総数		1 (平成 25 年9月末時点) (注 2)
主要テナント		株式会社コジマ
月額賃料		開示についてのテナントの同意が得られていないため、非開示とします。 (注 3)
敷金・保証金		開示についてのテナントの同意が得られていないため、非開示とします。 (注 3)
取得予定価額		4,500 百万円
鑑定評価額 (鑑定評価機関/ 価格時点)		4,740 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所／平成 25 年9月 30 日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)
地震 P M L		5.3% (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9月 27 日付地震リスク評価(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プロパティズ (注 4)
特記事項		① 平成25年10月31日付で、株式会社コジマとの間で平成25 年11 月28 日 を契約開始日とする定期建物賃貸借契約を新たに締結しています。これ に伴い本書の日付現在の効力を有する株式会社コジマとの間の定期建 物賃貸借契約は平成25 年11 月28 日付で合意解約される予定です。 ② 一部隣地に対象不動産からの越境物が存在し、当該隣地所有者との間 で越境に関する覚書を締結しています。 ③ 本件建物にかかる消防用設備等(特殊消防用設備等)点検報告書にお いて、是正すべき事項が複数存在することが確認されています。これらの 是正すべき事項については、平成26年3月末日を目処にテナントの責任 と負担で是正を行う予定です。

・「所在地」(地番)、「用途」、「構造・階数」、「面積」、「建物(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) 「信託受託者」及び「信託契約期間」については、今後本投資法人が信託受託者と締結する予定の「不動産管理処分信託変更契約」の内容を記載しています。なお、本書の日付現在、三井住友信託銀行に対して本件信託受益権に係る信託財産を信託していますが、本件信託受益権取得後も、三井住友信託銀行に対して継続して、当該信託財産を信託する予定です。

(注 2) 株式会社コジマに一括賃貸していますが、A 棟は同社が自社で使用し、B 棟は同社から3社に転貸されています。

(注 3) 上記特記事項①に記載のとおり、平成 25 年 10 月 31 日付株式会社コジマとの間で新たに定期建物賃貸借契約を締結しています。なお、新たな定期借家契約の期間は、本投資法人の本取得予定資産取得日より約 12 年です。

(注 4) 本件信託受益権取得時に、株式会社ザイマックスプロパティズに対して、プロパティマネジメント業務を委託する予定であり、平成 25 年 11 月 28 日付でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結する予定です。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 貸室設備仕様(オフィス)

(1) 銀座王子ビル

基準階専有床面積	228.12 m ²
天井高	2,430mm
O A フ ロ ア	有り(70mm)
床 荷 重	300kg/m ²
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)

(2) 新宿EASTビル

基準階専有床面積	1,291.26 m ²
天井高	2,800mm
O A フ ロ ア	有り(200mm)
床 荷 重	500kg/m ²
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

(1) 銀座王子ビル

① 名 称	王子ホールディングス株式会社
② 所 在 地	東京都中央区銀座4丁目7番5号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 進藤 清貴
④ 事 業 内 容	純粋持株会社
⑤ 資 本 金	103,880 百万円(平成 25 年3月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 24 年8月1日
⑦ 大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)5.4% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)4.0% 他
⑧ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	王子ホールディングスは、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(以下「本資産運用会社」といいます。)の主要株主(出資比率:31%)である王子不動産の株式を 100%間接所有しており、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等には該当しませんが、本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。(注)
人 的 関 係	本投資法人・本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・本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・本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・本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	王子ホールディングスは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、上記のとおり、本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。(注)

(注) 当該取引については、本資産運用会社の社内規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の審議・決議を経て取締役会の承認を得ております。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 新宿EASTビル

取得先は国内の不動産ファンドですが、名称等の開示についての同意が得られていないため、非開示とします。
なお、本物件の取得は、本投資法人・本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。

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

① 名 称	ネプチューン・インベストメント有限会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 荒川 真司
④ 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 4. 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	3百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 18 年4月 28 日
⑦ 大株主及び持株比率	開示についての売主の同意が得られていないため非開示とします。
⑧ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	ネプチューン・インベストメント有限会社は、本投資法人が資産の運用を委託している本資産運用会社の主要株主(出資比率:69%)である三井住友信託銀行が株式を 100%所有する三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社に資産の運用を委託しており、投信法に定める利害関係人等に該当しますが、本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。 (注)
人 的 関 係	本投資法人・本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・本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・本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・本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・本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、上記のとおり、本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。(注)

(注) 当該取引については、本資産運用会社の社内規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の審議・決議を経て取締役会の承認を得ております。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 物件取得者等の状況

(1) 銀座王子ビル

物件の名称 (所在地)	銀座王子ビル (東京都中央区銀座四丁目 204 番 22 他)	
物件所有者の状況	前所有者	前々所有者
会社名	王子ホールディングス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記5. 取得先の概要 (1)銀座王子ビル「⑧投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自己使用目的	—
取得時期	建物:平成3年1月 21 日 土地:昭和 46 年 6 月 1 日(204 番 22) 昭和 42 年 9 月 13 日(204 番 21) 昭和 26 年 12 月 24 日(204 番 4)	—
取得価額	前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—

(2) 新宿EASTビル

本物件の取得は、本投資法人・本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。

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

物件の名称 (所在地)	コジマ×ビックカメラ柏店 (千葉県柏市大山台一丁目 10 番他)		
物件所有者の状況	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	ネプチューン・インベストメント有限会社	ジュピター・インベストメント有限会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記5. 取得先の概要 (3)コジマ×ビックカメラ柏店「⑧投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	ジュピター・インベストメント有限会社は、本投資法人が資産の運用を委託している本資産運用会社の主要株主(出資比率:69%)である三井住友信託銀行が株式を 100%所有する旧住信不動産投資顧問株式会社(現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社)に資産の運用を委託しており、投信法に定める利害関係人等に該当しませんが、本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。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得時期	平成 18 年 9 月 28 日	平成 18 年 3 月 24 日	—
取得価額	前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

7. 利害関係者との取引

以下の利害関係者との取引に際しては、本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。

(1) 信託受益権売買契約の締結

銀座王子ビル

王子ホールディングスとの間で信託受益権売買契約を締結する予定です。

コジマ×ビックカメラ柏店

ネプチューン・インベストメント有限会社との間で信託受益権売買契約を締結する予定です。

(2) 不動産信託受益権媒介契約の締結

銀座王子ビル

王子不動産との間で不動産信託受益権媒介契約を締結する予定です。

新宿 EAST ビル

三井住友信託銀行との間で不動産信託受益権媒介契約を締結する予定です。

コジマ×ビックカメラ柏店

三井住友信託銀行との間で不動産信託受益権媒介契約を締結する予定です。

(3) マスターリース兼プロパティマネジメント契約の締結

銀座王子ビル

王子不動産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。

(4) 不動産管理处分信託契約及び不動産管理处分信託契約変更契約の締結

銀座王子ビル

三井住友信託銀行に本物件を信託する予定です。

新宿 EAST ビル

三井住友信託銀行との間で不動産管理处分信託変更契約を締結する予定です。

コジマ×ビックカメラ柏店

三井住友信託銀行との間で不動産管理处分信託変更契約を締結する予定です。

8. 媒介の概要

(1) 銀座王子ビル

① 媒介者の概要

i) 名 称	王子不動産株式会社
ii) 所 在 地	東京都中央区銀座五丁目 12 番8号 王子ホールディングス1号館
iii) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 杉本 哲郎
iv) 事 業 内 容	不動産の所有、売買、仲介、賃貸借、鑑定評価及び管理等
v) 資 本 金	6.5 億円(平成 25 年4月1日現在)
vi) 設 立 年 月	昭和 34 年 12 月
vii) 投資法人・資産運用会社 と当該会社の関係	王子不動産は、本投資法人が資産の運用を委託している本資産運用会社の主要株主(出資比率 31%)であり、投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、本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	60,000,000円(消費税等相当額を除きます。)
-------	----------------------------

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 新宿EASTビル

① 媒介者の概要

i) 名 称	三井住友信託銀行株式会社
ii) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
iii) 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
iv) 事 業 内 容	金融業
v) 資 本 金	3,420 億円(平成 25 年4月1日現在)
vi) 設 立 年 月	大正 14 年7月
vii) 投資法人・資産運用会社 と当該会社の関係	三井住友信託銀行は、本投資法人が資産の運用を委託している本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	50,000,000円(消費税等相当額を除きます。)
-------	----------------------------

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

① 媒介者の概要

i) 名 称	三井住友信託銀行株式会社
ii) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
iii) 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
iv) 事 業 内 容	金融業
v) 資 本 金	3,420 億円(平成 25 年4月1日現在)
vi) 設 立 年 月	大正 14 年7月
vii) 投資法人・資産運用会社 と当該会社の関係	三井住友信託銀行は、本投資法人が資産の運用を委託している本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	135,000,000円(消費税等相当額を除きます。)
-------	-----------------------------

9. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得予定日は平成25年11月28日であるため、取得予定資産の取得による本投資法人の平成25年10月期(第15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はありません。また、平成26年4月期(第16期:平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(第17期:平成26年5月1日～平成26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26年4月期(第16期)の運用状況の予想の修正及び平成26年10月期(第17期)の運用状況の予想に関するお知らせ」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 取得予定資産の想定収支

参考資料3 外観写真及び位置図

参考資料4 取得予定資産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/>

<ご注意> この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

(1) 銀座王子ビル

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9月 30 日
鑑定評価額	2,000,000 千円
直接還元法による収益価格	2,020,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	98,455 千円
標準化収益 (NCF)	90,919 千円
還元利回り	4.5%
DCF 法による収益価格	1,990,000 千円
期間収益割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
積算価格	2,130,000 千円
土地比率	85.2%
建物比率	14.8%
特性	- 対象不動産は、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「東銀座」駅から徒歩約1分であるほか、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩3分等、10 分圏内で6路線が利用可能なロケーションにあり、また、首都高速都心環状線の「銀座」出口や銀座エリアの主要幹線道路(中央通り・晴海通り・昭和通り等)にも至近であり、交通利便性に優れています。 - 対象建物は、やや築年数の経過はあるものの、管理状況は良好であり、大理石貼りのエントランスなどと相まって年数を重ねた重厚さが感じられるほか、個別空調や館内利用 24 時間対応、OA フロア設置等、近時のテナントニーズを概ね満たすスペックを有しています。

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	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9月
早期修繕費	—
中長期修繕費	9,461 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9月
PML	4.9%
再調達価格	852,400 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。 - 本物件の建物にかかる建築設備について、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。

- 「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 12 年間の年平均額につき、千円未満を切り捨てて記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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9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の使用は確認されたが、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。

(2) 新宿EASTビル

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 25 年9月 30 日
鑑定評価額	6,110,000 千円
直接還元法による収益価格	6,170,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	317,146 千円
標準化収益 (NCF)	308,673 千円
還元利回り	5.0%
DCF 法による収益価格	6,050,000 千円
期間収益割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	5,680,000 千円
土地比率	64.4%
建物比率	35.6%
特性	- 対象不動産と特に代替競争等の関係が強い不動産は、新宿エリアのうち、「靖国通り」や「新宿通り」等の幹線道路沿いに存する中高層の事務所ビルです。 - 対象不動産は基準階の賃貸面積として約 390 坪確保できているほか、個別空調設備や OA 床対応、24 時間出入可能等の設備水準を備えているため、相応の競争力を有しています。

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	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8月
早期修繕費	—
中長期修繕費	20,313 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 10 月
PML	6.4%
再調達価格	2,777,200 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、「調査対象地に土壤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。
- 「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 12 年間の年平均額につき、千円未満を切り捨てて記載しています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

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 25 年9月 30 日
鑑定評価額	4,740,000 千円
直接還元法による収益価格	4,760,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	268,417 千円
標準化収益 (NCF)	271,110 千円
還元利回り	5.7%
DCF 法による収益価格	4,720,000 千円
期間収益割引率	5.4%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	4,340,000 千円
土地比率	75.2%
建物比率	24.8%
特性	
本物件は、以下の観点から、収益性に基づく市場性は高いと認められます。 ・ 交通量の多い国道沿いで、高い集客力が見込まれる立地条件を有すること。 ・ 建物の規模・構造や駐車場の配置等において競争力のある規格となっていること。 ・ 優良なテナントである株式会社コジマとの一括賃貸を前提とした建物賃貸借契約により安定的な収益性を確保できること。	

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9月
早期修繕費	A 棟: — B 棟: —
中長期修繕費	A 棟:2,713 千円 B 棟:2,202 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9月
PML	5.3%
再調達価格	A 棟:885,400 千円 B 棟:701,000 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、「調査対象地に土壤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。
- ・ 「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 12 年間の年平均額につき、千円未満を切り捨てて記載しています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料2 取得予定資産の想定収支

(1) 銀座王子ビル

想定賃貸事業収入(年間)	182 百万円
想定賃貸事業費用(年間)	83 百万円
NOI(年間)	98 百万円

(2) 新宿EASTビル

想定賃貸事業収入(年間)	422 百万円
想定賃貸事業費用(年間)	105 百万円
NOI(年間)	317 百万円

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

想定賃貸事業収入(年間)	315 百万円
想定賃貸事業費用(年間)	46 百万円
NOI(年間)	268 百万円

想定収支の前提

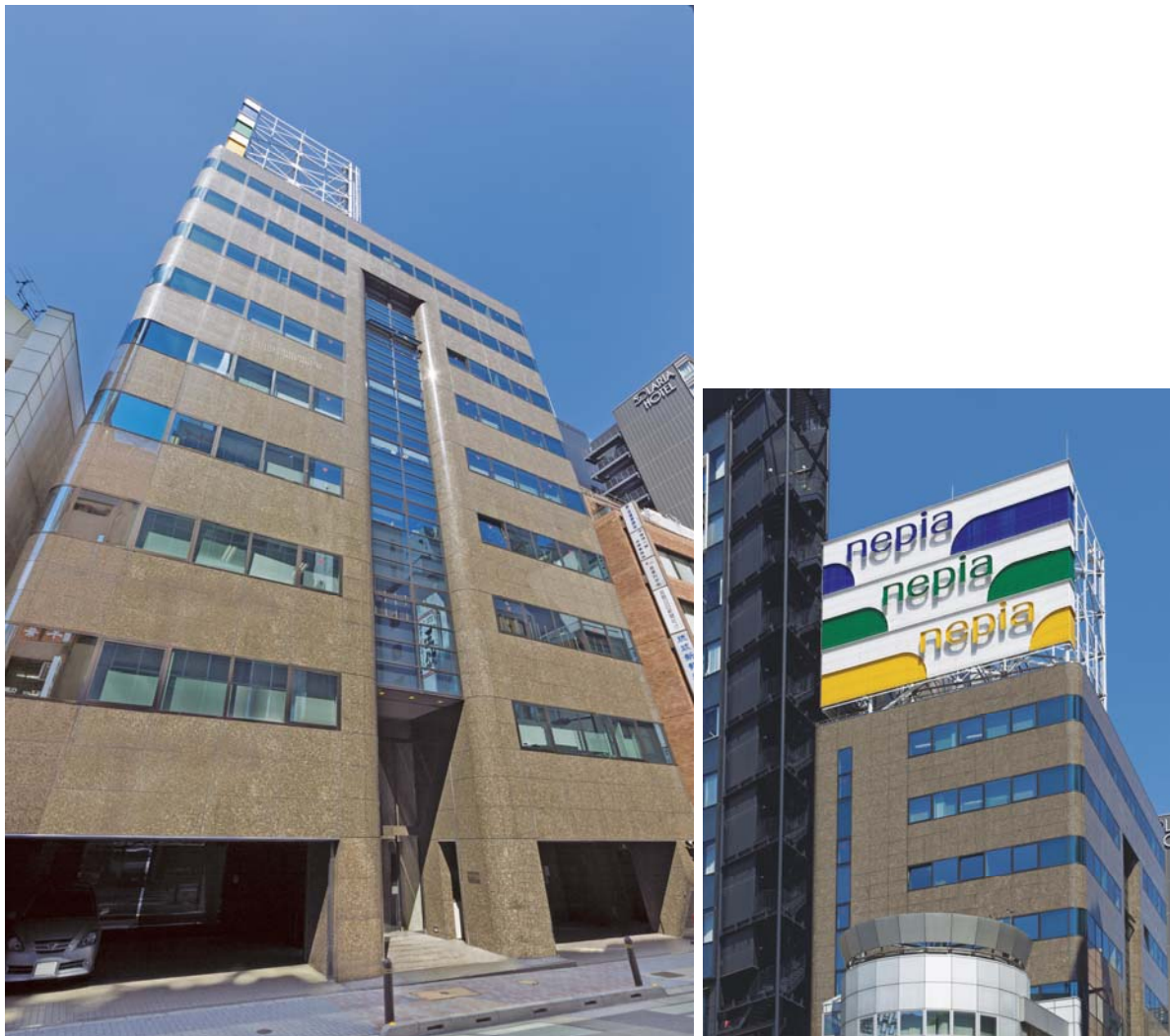
「NOI(年間)」とは、取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における1年間の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用とした上、その差額を記載しています(来期の予想数値ではありません。)

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料3 外観写真及び位置図

(1) 銀座王子ビル

① 外観写真



② 位置図



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 新宿EASTビル

① 外観写真



② 位置図



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) コジマ×ビックカメラ柏店

① 外観写真



② 位置図



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料4 取得予定資産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) 価額(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	21.2
		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	16.7
		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	10.1
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	6.4
		赤坂王子ビル	9,660	4.9
		新宿EASTビル	5,800	2.9
		芝公園ビル	5,770	2.9
		新川中央ビル	5,610	2.8
		神田パークプラザ	5,156	2.6
		銀座王子ビル	2,000	1.0
		東京周辺都市部	ファースレーーストビル	2,091
	小計(11物件)		143,737	72.6
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	6.1
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	4.5
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	2.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	2.2
	地方都市部	メルビル	1,210	0.6
	小計(5物件)		30,945	15.6
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	1.2
	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	5.4
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.6
		インプレス武蔵小金井	1,223	0.6
		トップレジデンス用賀	1,165	0.6
	小計(5物件)		20,583	10.4
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.3
	小計(1物件)		2,590	1.3
合計(22物件)			197,855	100

(注 1) 取得(予定)価額は、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(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。

(注 2) 投資比率は、取得(予定)価額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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。