

	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年10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ること。 エントランス周辺も大規模リニューアルに伴い美観化工事を実施しており、築年数を感じさせない重厚な存在感を備えていること。
--	---

3. 取得資産の内容

信託財産となる不動産の内容

所在地	(地番)東京都千代田区神田錦町三丁目11番1、11番13、11番18 (住居表示)東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	
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	2,105.12 m ²
	建物	12,169.78 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48年3月	
設計者	株式会社日建設計	
施工者	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	建築主事(東京都)	
賃貸可能面積	8,025.65 m ² (平成21年11月末現在)	
賃貸面積	8,025.65 m ² (平成21年11月末現在)	
稼働率	100%(平成21年11月末現在)	
テナントの総数	1社(平成21年11月末現在)	
総賃料収入	非開示(注1)	
敷金・保証金	非開示(注1)	
取得価格	12,700百万円	
鑑定評価額	14,100百万円 (財団法人日本不動産研究所/平成21年11月1日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)	
地震PML	7.0%(株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社による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	
PM会社	住商ビルマネジメント株式会社(予定)(注2)	
特記事項	<p>(1) 本件土地の一部に、東京都を地上権者として、東京都地下高速電車事業施設所有目的で地上権が設定されております</p> <p>(2) 本件土地の一部において、東京電力株式会社との間で変電所建物の敷地として使用する目的で昭和45年10月31日付賃貸借契約が締結されております。</p> <p>(3) 本件建物は平成13年11月に外装及び内装・給排水設備・空調調和設備・衛生設備・昇降機設備のリニューアル工事が実施されております。</p> <p>(4) 本件建物は旧建築基準法施行令(旧耐震基準)に準拠し、設計・施工されておりますが、平成21年10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おります。</p> <p>(5) 本件土地の実測図記載の面積は、登記簿記載の面積より約4m²少なく、指定容積率を超過し、既存不適格である可能性があり、本件建物と同様の建物は建築できない可能性があります。</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おります。

(注1) テナントから開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注2) 住商ビルマネジメント株式会社に、不動産管理業務(プロパティマネジメント業務)を委託する予定です。

4. 貸室設備仕様

基準階専有床面積	992.52 m ² (3階)
天井高	2,600mm
O A フロア	有り(80mm)
床荷重	300kg/m ² (一部 500kg/m ²)
空調方式	個別空調
照明設備	600LX
電気容量	40VA/m ²
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) 名称	住友商事株式会社
(2) 所在地	東京都中央区晴海1-8-11 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 加藤 進
(4) 事業内容	各種商品卸
(5) 資本金	219,278 百万円(注)
(6) 設立年月日	1919 年 12 月
(7) 純資産	1,549,333 百万円(注)
(8) 総資産	6,730,841 百万円(注)
(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) 7.46% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)6.80% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口 4G)6.15%
(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 21 年 9 月 30 日現在。取得先の連結財務諸表は、米国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。

6. 物件取得者等の状況

本件信託受益権は、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。

不動産信託受益権の媒介委託	本物件の取得にあたり、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	住友信託銀行株式会社に不動産管理処分の信託を行う予定です。

8. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	住友信託銀行株式会社
② 所 在 地	大阪府大阪府中央区北浜四丁目 5 番 33 号
③ 代表者の役職・氏名	常陰 均
④ 事 業 内 容	金融業
⑤ 資 本 金	342,037 百万円(平成 21 年 9 月 30 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1925 年 7 月
⑦ 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	114.3百万円(消費税等相当額を除きます。)
-----	-------------------------

9. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 21 年 12 月 15 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 21 年 12 月 16 日(予定)
代 金 支 払 日	平成 22 年 1 月 13 日(予定)
物 件 引 渡 日	平成 22 年 1 月 13 日(予定)

10. 運用状況の見通し

平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)の運用状況の予想については、平成21年12月15日付発表の「平成21年10月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

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 外観写真・内部写真及び位置図

参考資料3 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	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成21年11月1日
鑑定評価額	14,100,000千円
直接還元法による収益価格	14,100,000千円
賃貸純収益(NOI)	747,942千円
標準化純収益(NCF)	732,620千円
還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格	14,000,000千円
期間収益割引率	4.9%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	10,200,000千円
土地比率	90.6%
建物比率	9.4%
特性	本物件が存する地域は、「大手町」・「東京」駅に近く、電車の乗り入れ路線も多く、利便性に優れる割には、賃料は「大手町」・「東京」駅周辺に比べ割安であることから、事務所市況が冷え込んだ昨今でも、当該地域のまとまった規模の事務所需要は比較的堅調です。また、本物件は、築年は古いものの、平成13年に全面リニューアル工事が実施されており、建物スペックも近時のテナントニーズを概ね満たした水準であることから、相応の競争力を有しております。

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	清水建設株式会社
調査年月	平成21年11月
早期修繕費	100千円
長期修繕費	39,967千円
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21年11月
PML	7.0%
再調達価格	3,181,000千円
特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> 本件土地について、土壌・地下水汚染の可能性についての調査を実施しております。調査の結果、「現在のサイトに土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念はほとんど無いと判断される」旨の報告を受けております。(平成21年1月付建物状況評価報告書(清水建設株式会社作成)) 	

- ・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おります。
- ・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年間の年平均額を記載しております。

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21年12月
調査結果	「屋外駐車場の屋根折板下面において、岩綿吹付の使用が確認されたが、分析調査の結果、アスベストは検出されなかった。その他目視調査の結果、吹付アスベストの存在は確認されなかった。」旨の報告を受けております。

参考資料 2 外観写真・内部写真及び位置図

(1) 外観写真・内部写真

外観写真



共用部写真



(2) 位置図



参考資料 3 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)	投資比率 (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	24.0
		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	18.9
		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	11.4
		住友商事錦町ビル	12,700	7.3
		赤坂王子ビル	9,660	5.5
		芝公園ビル	5,770	3.3
		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
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.6
小計(9 物件)			131,427	75.1
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	6.9
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5.1
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	2.5
	小計(3 物件)			25,235
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	6.1
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.9
	小計(2 物件)			15,795
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.5
	小計(1 物件)			2,590
合計(15 物件)			175,047	100.0

(注) 取得価格は、各資産の取得の際の不動産売買契約書及び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)を記載しております。