



平成 20 年 3 月 12 日

各位

[illegible]

資産の取得に関するお知らせ
(ファーレイーストビル8階(追加取得分)、芝公園ビル)

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、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1)ファーレイーストビル8階(追加取得分)

① 取得資産	不動産
② 資産の名称	ファーレイーストビル
③ 取得価格	571 百万円
④ 契約予定日	平成 20 年 3 月 18 日
⑤ 取得予定日	平成 20 年 3 月 18 日
⑥ 取得先	独立行政法人都市再生機構
⑦ 取得資金	借入金
⑧ 支払方法	引渡時一括

(2)芝公園ビル

① 取得資産	不動産
② 資産の名称	芝公園ビル
③ 取得価格	5,770 百万円
④ 契約予定日	平成 20 年 3 月 18 日
⑤ 取得予定日	平成 20 年 3 月 19 日
⑥ 取得先	三井不動産株式会社、フジワラ恒産株式会社
⑦ 取得資金	借入金
⑧ 支払方法	引渡時一括

- ・ 取得価格は売買契約書に記載される売買代金(消費税等相当額を除く。)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。

2. ファーレイーストビル8階(追加取得分)

(1)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。

なお、取得に際して以下の点を評価しました。

① 立 地	本物件は、JR 中央線「立川」駅より約 450m、多摩モノレール「立川北」駅より約 400m の位置に立地しています。また、本物件は立川基地跡地の再開発事業により完成した「ファール立川」内に存しており、オフィスエリアとしてのポテンシャルが高い立地にあると考えます。
-------	---

② 建 物	本物件は、延床面積 4,900 坪、基準階面積 330 坪を有しています。 立川エリアにおいては、延床面積 1,000 坪、基準階面積 100 坪以下のオフィスがストックの中心となっていることから、相対的に規模の優位性は高く、高い競争力を有するものと考えます。
③ テ ナ ント	1フロアを分割して賃貸可能で、汎用性があります。 本日現在入居率は 100%です(エンドテナント数 2)。
④ そ の 他	本日現在、本投資法人はファーレイーストビルの区分所有持分の 43.034%(登記簿上の専有面積割合)を保有しており、上記追加取得(区分所有持分 9.908%)により 52.942%を保有することになります。本物件を追加取得することにより、区分所有持分比率が過半数を超え、本物件の資産価値及び運用効率を向上できる点を評価しました。

(2)取得資産の内容

①不動産の内容

取得資産の名称		ファーレイーストビル
不動産信託受託者		現信託受託者に追加信託予定
信託契約期間		平成 20 年 3 月 18 日から平成 21 年 2 月 28 日迄
所在地		(地 番)東京都立川市曙町二丁目 295 番、49 番 8 (住居表示)東京都立川市曙町二丁目 34 番 7 号
交通		JR 中央線「立川」駅 約 450m 多摩モノレール「立川北」駅 約 400m
土地	所有形態	8 階部分:所有権、敷地権の割合 100,000,000 分の 10,255,700
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	建蔽率 80% / 容積率 600%
	面積	2,350.84 m ²
建物	所有形態	区分所有権 東京都立川市曙町二丁目 295 番の 801 (8 階) 1,094.59 m ²
	用途	事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 12 階建(注 1)
	設計者	住宅・都市整備公団
	施工者	フジタ・日本国土建設工事共同企業体
	建築確認機関	東京都
	竣工年月	平成 6 年 12 月
	延床面積	16,206.34 m ² (注 2)
	賃貸可能面積	1,097.94 m ²
	テナントの総数	2(注 3)
	賃貸面積	1,097.94 m ²
	稼働率	100%
取得価格		571 百万円
鑑定評価額		600 百万円(財団法人日本不動産研究所/平成20年2月1日時点)
地震 P M L		2.8%(株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析報告書に基づきます。)
P M 会社		株式会社新日鉄都市開発(予定)(注4)
担保設定の有無		無
特記事項		当該売買契約締結日(本物件引渡日)から起算して3年を経過する日までの間に、本物件を譲渡しようとする場合には、あらかじめ、売主の承諾を得なければならないことが合意されています。

- ・「所在地(住居表示を除く)」、「面積」、「用途」、「構造・階数」、「竣工年月」、「延床面積」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) 一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

(注 2) 区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体の床面積を記載しています。

(注 3) 本書の日付現在のエンドテナントの数で、本物件取得後、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸する予定です。

(注 4) 株式会社新日鉄都市開発に、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。

② 賃貸借の概要(締結予定の賃貸借契約(マスターリース契約)の概要)

テナント名	株式会社新日鉄都市開発(予定)
業 種	不動産業
契約種類	普通借家契約
契約期間	平成 20 年 3 月 18 日から平成 21 年 2 月 28 日まで
賃貸面積	1,097.94 m ²
年間賃料	45,531,708 円(現行月額賃料に 12 を乗じた金額)(注)
敷金・保証金等	28,803,600 円(注)
その他特記事項	無

(注) 月額賃料、敷金・保証金等には駐車場等にかかる金額は含みません。

※) 本物件取得後、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸する予定です。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパス・スルー型のマスターリースです。

(3)取得先の概要

社 名	独立行政法人都市再生機構
本店所在地	神奈川県横浜市中区本町六丁目 50 番 1 横浜アイランドタワー
代 表 者	小野 邦久
資 本 金	916,400 百万円(平成 19 年 3 月末日現在)
主 な 事 業 内 容	1. 産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編 2. 都市における生活・交流・経済の拠点の形成 3. 都市の防災性の向上と密集市街地の改善 4. 民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成 5. 既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備
本投資法人との関係	無

(4)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」の定めに従っております。

不動産の賃貸借	株式会社新日鉄都市開発と賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。
不動産管理業務の委託	株式会社新日鉄都市開発に不動産管理業務を委託する予定です。

(5)媒介の概要

媒 介 者	無
-------	---

3. 芝公園ビル

(1)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。

なお、取得に際して以下の点を評価しました。

① 立 地	本物件は、都営地下鉄三田線「芝公園」駅徒歩 1 分程度のほか、同三田線・浅草線「三田」駅、同大江戸線「赤羽橋駅」、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩 5 分～10 分と交通利便性が高く、オフィスエリアとしての認知度もあり、事務所等に適した立地と考えます。
-------	---

② 建 物	本物件は、基準階面積 140 坪を有し、フロアプレートも整形でほぼ無柱空間を実現させており、高い競争力を有するものと考えます。
③ テ ナ ント	本物件は、2階から7階までが事務所、1階が物販店舗(コンビニエンス・ストア)として利用されております。

※) 資産運用会社のスポンサーである住友信託銀行株式会社からの情報提供により取得するものであり、本投資法人の特徴であるスポンサーのパイプライン機能が活用されております。

(2)取得資産の内容

①不動産の内容

取得資産の名称		芝公園ビル
所 在 地		(地 番)東京都港区芝三丁目 31 番 8、31 番 29、31 番 35 (住居表示)東京都港区芝三丁目5番 5 号
交通		都営地下鉄三田線「芝公園」駅 約 50m 都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅 約 400m 都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅 約 530m JR 山手線・京浜東北線「田町」駅 約 750m
土地	所 有 形 態	31 番 29(287.15 m ²)は完全所有権、31 番 8(205.91 m ²)と 31 番 35(447.86 m ²)の 2 筆(653.77 m ²)は共有持分 100,000 分の 82,564 となります。
	用 途 地 域	東側都市計画道路より30m以内の部分(A)及び北側特別区道より 20m 以内の部分(B) 商業地域 (A)(B)以外の部分 近隣商業地域
	建蔽率／容積率	商業地域 (A)の部分:80％／600％・(A)を除く(B)の部分:80％／500％ 近隣商業地域 80％／400％
	面 積	940.92 m ² (注 1)
建物	所 有 形 態	区分所有権 芝三丁目 31 番 35 の 101、301、401、501、601、701 : 1 階～7 階、3,063.81 m ² (注 2)
	用 途	事務所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 8 階建(注 3)
	設 計 者	大成建設株式会社
	施 工 者	大成建設株式会社
	建築確認機関	東京都
	竣 工 年 月	平成 3 年 5 月
	延 床 面 積	4,958.29 m ² (注 4)
	賃貸可能面積	3,060.43 m ²
	テナントの総数	7 (注 5)
	賃 貸 面 積	3,060.43 m ²
	稼 働 率	100%
取 得 価 格		5,770 百万円
鑑 定 評 価 額		5,650 百万円(日本土地建物株式会社／平成 20 年 2 月 15 日時点)
地 震 P M L		9.6%(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報告書に基づきます。)
P M 会 社		株式会社新日鉄都市開発(予定)(注6)
担保設定の有無		無
特 記 事 項		(1) 芝公園ビルの各専有部分を所有する建物区分所有者は、全員で芝公園ビル管理組合を構成し、管理規約が定められています。 (2) 本件土地隣接地内の建物付属物等の一部が本件土地に越境しています。

- ・「所在地(住居表示を除く)」、「面積」、「用途」、「構造・階数」、「竣工年月」、「延床面積」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) 土地面積には、本物件南側私道(面積約 79.6 m²)が含まれております。
- (注 2) 家屋番号 芝公園三丁目 31 番 35 の 101 の 2 階部分の床面積には当初 1 階、2 階を銀行店舗として使用していた経緯から現況共用廊下等の実質共用部分が含まれておりますが、本物件取得後当該部分を共用部分として変更登記する予定です。
- (注 3) 一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。
- (注 4) 区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- (注 5) 本書の日付現在のエンドテナントの数で、本物件取得後、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸する予定です。
- (注 6) 株式会社新日鉄都市開発に、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。

②賃貸借の概要(締結予定の賃貸借契約(マスターリース契約)の概要)

テナント名	株式会社新日鉄都市開発(予定)
業 種	不動産業
契約種類	普通借家契約
契約期間	平成 20 年 3 月 19 日から平成 21 年 3 月 31 日まで
賃貸面積	3,060.43 m ²
年間賃料	228,722,376 円(現行月額賃料に 12 を乗じた金額)(注)
敷金・保証金等	敷金 169,769,818 円(注)
その他特記事項	無

(注) 月額賃料、敷金・保証金等には駐車場等にかかる金額は含みません。

※)本物件取得後、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸する予定です。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパス・スルー型のマスターリースです。

(3)取得先の概要

社 名	三井不動産株式会社	フジワラ恒産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号	東京都渋谷区恵比寿西一丁目 10 番 11 号
代 表 者	岩沙 弘道	藤原 直之
資 本 金	174,296 百万円	80 百万円
大 株 主	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)(注)	取得先の了解が得られないため開示いたしません。
主 な 事 業 内 容	不動産業	貸事務所業
本投資法人との関係	無	無

(注) 平成 19 年 9 月 30 日現在

(4)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」の定めに従っております。

不動産の賃貸借	株式会社新日鉄都市開発と賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。
不動産管理業務の委託	株式会社新日鉄都市開発に不動産管理業務を委託する予定です。
不動産売買の媒介委託	本物件の取得にあたり、住友信託銀行株式会社に不動産売買の媒介を委託し、媒介手数料を支払う予定です。

(5)媒介の概要

媒 介 者	住友信託銀行株式会社
本投資法人又は資産運用会社との関係	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。
手 数 料	173 百万円(消費税等相当額を除く。)

4. 運用状況の見通し

本物件の取得による平成20年4月期の運用状況への影響は軽微であり、当該期の運用状況の見通しの修正はありません。

以 上

<添付資料>

参考資料 1	ファーレイーストビル8階(追加取得分): 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	芝公園ビル: 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 3	ファーレイーストビル8階(追加取得分):外観写真及び位置図
参考資料 4	芝公園ビル:外観写真及び位置図
参考資料 5	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

ファーレイストビル8階(追加取得分): 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 20 年 2 月 1 日
鑑定評価額	600,000 千円
直接還元法による収益価格	583,000 千円
賃貸純収益(NOI)	35,301 千円
標準化純収益(NCF)	31,470 千円
還元利回り	5.4%
DCF 法による収益価格	582,000 千円
期間収益割引率	4.9%
最終還元利回り	5.6%
増分価値の査定と配分(注)	18,345 千円
増分価値	98,000 千円
増分価値の評価対象不動産への配分率	18.72%
積算価格	643,000 千円
土地比率(建物一棟対応分)	4,940,000 千円 (68.5%)
建物比率(建物一棟分)	2,270,000 千円 (31.5%)
特性	対象不動産が位置する「ファーレ立川」は、東京多摩地区の業務・商業の核となる地域であり、オフィスの賃料水準、稼働率共に堅調な状況にあります。事務所基準階面積約 330 坪、天井高 2.6mを確保しており、設備水準もテナントニーズに応える水準を確保しています。

・上記記載の鑑定評価額及び各試算価格は、区分所有建物につき持分(9.908%)を対象としています。

(注) 評価対象不動産・保有不動産・併合後不動産について特定価格を求め、併合後不動産の特定価格と保有不動産及び評価対象不動産の特定価格の差を増分価値とし、評価対象不動産及び保有不動産の特定価格に配分しています。

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	株式会社竹中工務店
調査年月	平成 20 年 1 月
早期修繕費	180 千円
長期修繕費	6,635 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 20 年 1 月
PML	2.8%※
再調達価格	2,091,000 千円※
特記事項	上記建物状況調査において、本件敷地について、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、「調査対象地における土壌汚染の可能性は小さいものと評価される。」旨報告を受けております。 上記建物地震リスク調査において、建物の構造評価を実施しております。調査・分析の結果、「建物は確認済証を取得した時点の建築基準法により適切に設計されている。」旨報告を受けております。

※) PML 及び再調達価格については、今回追加取得する区分所有持分(9.908%)に、既に本投資法人が権利を有しているファーレイストビルの区分所有持分(43.034%)を加えた、本投資法人全体の区分所有部分(52.942%)を対象としています。

・早期修繕費とは、建物状況調査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わる費用をいいます。)の合計額を記載しています。
・長期修繕費とは、建物状況調査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います。

参考資料 2

芝公園ビル: 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	日本土地建物株式会社	
価格時点	平成 20 年 2 月 15 日	
鑑定評価額	5,650,000 千円	
直接還元法による収益価格	5,800,000 千円	
賃貸純収益 (NOI)	259,852 千円	
標準化純収益 (NCF)	254,998 千円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による収益価格	5,580,000 千円	
期間収益割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	3,373,000 千円	
土地比率	2,747,000 千円 (81.4%)	
建物比率	626,000 千円 (18.6%)	
特性	対象不動産は築後 16 年を経過し、各部経年劣化が見受けられるが、「芝公園」駅の至近に存しているほか、複数路線が利用可能な立地にあります。フロア毎空調ですが、基準階貸室面積は約 140 坪、天井高 2.65m を確保しており、一定のテナント需要を充たす設備を有しています。	

- ・上記記載の鑑定評価額及び各試算価格は、区分所有建物につき持分(87.179%)を対象としています。

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	株式会社イー・アール・エス	
調査年月	平成 20 年 2 月	
早期修繕費	20 千円	
長期修繕費	18,856 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 20 年 2 月	
PML	9.6%	
再調達価格	1,182,700 千円	
特記事項		
上記建物状況調査において、本件敷地について、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、「調査対象地における土壌汚染の可能性は小さいものと評価される。」旨報告を受けております。 上記建物地震リスク調査において、建物の構造評価を実施しております。調査・分析の結果、「建物は確認済証を取得した時点の建築基準法により設計されている。」旨報告を受けております。		

- ・早期修繕費とは、建物状況調査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わる費用をいいます。)の合計額を記載しています。
- ・長期修繕費とは、建物状況調査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います。
- ・再調達価格は、区分所有建物につき持分(87.179%)を対象とした金額です。

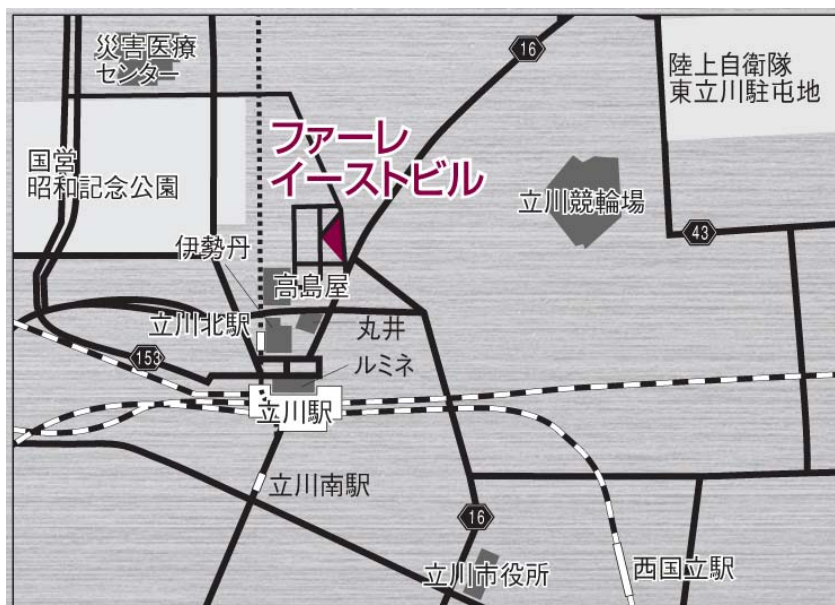
参考資料 3

ファーレイーストビル8階(追加取得分):外観写真及び位置図

外観写真



位置図



參考資料 4

芝公園ビル:外観写真及び位置図

外觀写真



位置図



参考資料 5

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	30.6
		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	24.1
		赤坂王子ビル	9,660	7.0
		神田パークプラザ	5,156	3.8
		芝公園ビル	5,770	4.2
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル※既取得分	1,520	1.1
		ファーレイーストビル(8 階) ※追加取得分	571	0.4
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.8
	小計(7 物件)		98,727	72.0
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	8.7
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	6.5
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3.2
	小計(3 物件)		25,235	18.4
賃貸住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	7.8
	小計(1 物件)		10,635	7.8
その他資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.9
	小計(1 物件)		2,590	1.9
合計(12 物件)			137,187	100.0