

3. 取得資産の内容

① 信託財産である不動産の内容

取得資産の名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	
不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社(予定)(注1)	
信託契約期間	平成20年3月27日から平成30年3月31日まで(予定)(注1)	
所在地	(地番)東京都中央区晴海一丁目85番 (住居表示)東京都中央区晴海一丁目8番12号	
交通	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅 約450m	
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合 100000000分の7601679
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%(注2)
	面積	39,569.53 m ² (注3)
建物	所有形態	区分所有権(17階の一部及び18~22階) 中央区晴海一丁目85番の24 : 17階、S造1階建、978.16 m ² 中央区晴海一丁目85番の25 : 18~22階、S造5階建、9,781.65 m ²
	用途	事務所
	構造・階数	S・RC・SRC造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下4階付40階建(注4)
	設計者	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)設計共同体(注5)
	施工者	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)/第1工区施設建築物新築工事共同企業体(注5)
	建築確認機関	東京都
	竣工年月	平成13年10月
	延床面積	267,132.67 m ² (注6)
	賃貸可能面積	10,914.20 m ²
	テナントの総数	1
	賃貸面積	10,914.20 m ²
	稼働率	100%
取得価格	20,000百万円	
鑑定評価額	20,000百万円(財団法人日本不動産研究所/平成20年3月1日時点)	
地震PML	1.5%(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。)	
PM会社	株式会社千代田ビルマネジメント(予定)(注7)	
担保設定の有無	無	
特記事項	(1)本件土地の南西側道路は、都市高速道路晴海線(計画決定年月日:平成5年7月17日 告知番号:都告第805号)に該当し、また本件土地の一部が当該都市高速道路に付帯する換気所の予定地に該当しています。なお、事業化の見通しは不明です。 (2)本件建物の区分所有者が区分所有権を譲渡する場合には、他の西地区管理組合、オフィスタワーX・ホール管理組合及びオフィスタワーW管理組合に属する区分所有者全員の同意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) 不動産信託受託者及び信託契約期間については、今後締結する予定の「不動産管理処分信託契約」の内容を記載しています。

(注2) 本件不動産は、高度利用地区指定、晴海一丁目地区再開発地区計画及び晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業により、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。容積率の最高限度:770%、容積率の最低限度:200%、建築物の建築面積の最低限度:200 m²、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度:200m

(注 3) オフィスタワーZを含めた西地区全体の面積を記載しています。

(注 4) 一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

(注 5) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)設計共同企業体は、株式会社日建設計、株式会社久米設計及び株式会社山下設計で構成される共同企業体です。また、晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第1工区施設建築物新築工事共同企業体は、株式会社大林組、戸田建設株式会社、株式会社熊谷組、三井住友建設株式会社、株式会社フジタ、株式会社奥村組及び五洋建設株式会社で構成される共同企業体です。

(注 6) 区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体(西地区全体)の床面積を記載しています。

(注 7) 株式会社千代田ビルマネジメントに、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	株式会社大林組
業種	総合建設業
契約種類	定期借家契約
契約期間	平成20年3月27日から平成23年3月31日まで(約3年間)
賃貸面積	10,914.20 m ²
年間賃料	(注)
敷金・保証金等	(注)
賃料更改	賃貸借契約(マスターリース契約)の契約期間中の賃料は固定です。

(注) 年間賃料及び敷金・保証金等については、賃貸借契約における秘密保持義務の関係から、やむを得ない事由により開示できません。

※ 本物件取得後、株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸等を行います。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料となる予定です。

※ 上記は、賃貸人(不動産信託受託者)と賃借人との間で締結予定の賃貸借契約(マスターリース契約)概要を記載しています。

4. 取得先の概要

社名	株式会社大林組
本店所在地	大阪府中央区北浜東4番33号
代表者	白石 達
資本金	57,752 百万円(注)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)(注)
主な事業内容	総合建設業
本投資法人との関係	無

(注) 平成19年9月30日現在

5. 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。

6. 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	600 百万円(消費税等相当額を除く。)

7. 運用状況の予想

本物件の取得による平成20年4月期(平成19年11月1日～平成20年4月30日)の運用状況への影響は軽微であり、当該期の運用状況の予想の修正はありません。

なお、参考として本物件取得による平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)の運用状況の予想については、以下のとおりです。

・平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)の運用状況の予想の修正

	前回予想(A) (平成19年12月14日)	今回修正予想(B)	増減額 (B)-(A)
1口当たり分配金	11,000円	12,400円	+1,400円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円	0円

(注1) 予想期末発行済投資口数は155,000口。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

(ご注意)

上記は現時点における運用状況の予想であり、実際の分配金は変動する可能性があります。本予想はこれを保証するものではありません。

以上

<添付資料>

- 参考資料1 不動産鑑定評価書の概要
- 参考資料2 エンジニアリングレポートの概要
- 参考資料3 外観写真
- 参考資料4 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

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 3 月 1 日	
鑑定評価額	20,000,000 千円	
直接還元法による収益価格	20,400,000 千円	
賃貸純収益 (NOI)	863,817 千円	
標準化純収益 (NCF)	857,995 千円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による収益価格	19,500,000 千円	
期間収益割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	20,100,000 千円	
土地比率	－千円	(68.3%)
建物比率	－千円	(31.7%)
特性	<p>「オフィスタワーZ」は再開発事業により建築された、地下 4 階・塔屋 1 階付 34 階建の超高層の大規模事務所ビルで、地域のランドマーク的な存在となっています。</p> <p>事務所基準階床面積は約 600 坪、階高 4.0m (天井高 2.7m)、全面OAフロア、個別空調対応となっており、テナントニーズを十分に満たす設備水準を確保しています。</p>	

- ・ 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今回取得予定の持分を対象としています。

参考資料 2

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	株式会社日建設計コンストラクション・マネジメント
調査年月	平成 20 年 2 月
早期修繕費	－千円
長期修繕費	34,516 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 3 月
PML	1.5%
再調達価格	5,833,000 千円
特記事項	
<p>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、「土壌・地下水汚染の可能性は低い」旨報告を受けております。</p> <p>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、「耐震設計においては、旧基準の建築基準法施行令第 81 条の 2「建設大臣が認める方法」に従い、財団法人日本建築センター「高層建築物構造評定委員会」の評定を取得している。」旨報告を受けております。</p>	

- ・ 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、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います。
- ・ 再調達価格は、区分所有建物につき今回取得予定の持分を対象とした金額です。

参考資料3

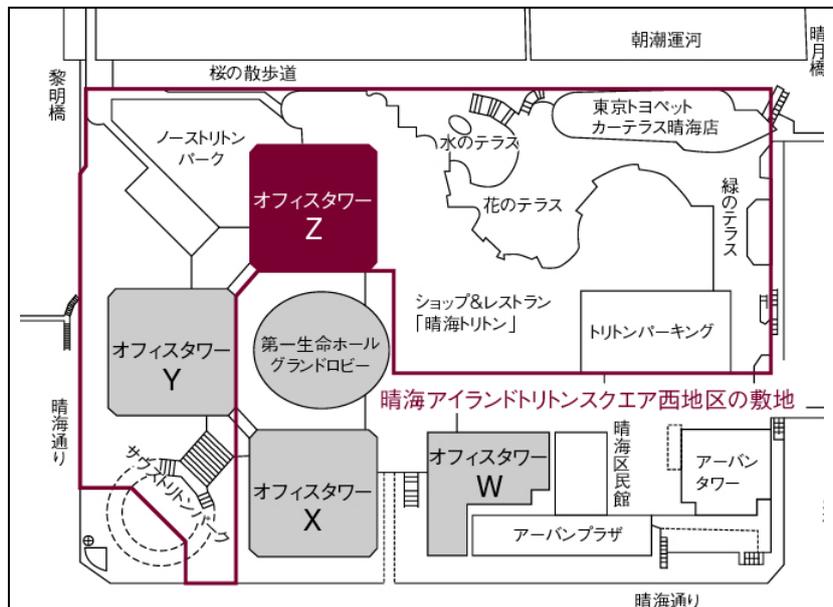
外観写真



(注) 写真左の建物が、取得予定資産(区分所有権)のオフィスタワーZとなります。

参考資料 4

〈 位置・平面図:晴海アイランドトリトンスクエア 〉



(注) 上図太線枠内(晴海アイランドトリトンスクエア西地区の敷地)が、本投資法人の取得予定資産(区分所有権)の対象敷地です。



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	26.7
		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	21.0
		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	12.7
		赤坂王子ビル	9,660	6.1
		神田パークプラザ	5,156	3.3
		芝公園ビル	5,770	3.7
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1.3
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.7
	小計(8 物件)		118,727	75.5
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	7.6
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5.7
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	2.8
	小計(3 物件)		25,235	16.1
賃貸住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	6.8
	小計(1 物件)		10,635	6.8
その他資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.6
	小計(1 物件)		2,590	1.6
合計(13 物件)			157,187	100.0