

平成 27 年 3 月 26 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

国内不動産の取得に関するお知らせ(芝公園ビル追加取得)

トップリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が、資産の運用を委託する資産運用会社であるトップリート・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。)は、本日、下記のとおり、国内不動産(芝公園ビル)の追加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
② 資産名称	芝公園ビル
③ 取得予定価額	375百万円 (注)
④ 契約締結日	平成27年3月26日
⑤ 取得予定期日	平成27年3月30日
⑥ 取得先	株式会社東栄リーフアーライン
⑦ 取得資金	自己資金
⑧ 決済方法	引渡時一括

(注) 「取得予定価額」は、不動産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。

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芝公園ビル(以下「本物件」といいます。)を追加取得します。本投資法人は既に本物件の一部(区分所有権(持分割合:87.179%))を保有しており、今回の追加取得(区分所有権(持分割合:12.821%)(以下「追加取得部分」といいます。))により、一棟完全所有することとなり、本物件の価値向上と運営の効率化が見込まれること等を評価しました。

3. 取得予定資産の内容

資産名称	芝公園ビル	
取得予定資産	国内不動産	
所在地	(地番)東京都港区芝三丁目31番8、31番29、31番35(注1) (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1分 都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅 約5分 都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅 約7分 JR山手線・京浜東北線「田町」駅 約10分	
用途	事務所(注2)	
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1)	
面積	土地	2筆合計653.77m ² のうち100,000分の17,436(注2)(注3)
	建物	454.53m ² (注2)(注3)
所有形態	土地	所有権(31番8及び31番35の計2筆の共有持分)
	建物	区分所有権(芝三丁目31番35の801)
竣工年月	平成3年5月(注1)	
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	港区建築主事	
賃貸可能面積	463.74m ² (注4)	
賃貸面積	463.74m ² (注4)	
稼働率	100%(注5)	
テナント数	1(注6)	
主要テナント	新日鉄興和不動産株式会社(注6)	
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。	
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。	
取得予定価額	375百万円	
鑑定評価額 (鑑定評価機関/価格時点)	400百万円 (大和不動産鑑定株式会社/平成27年2月28日時点) (概要は、「9. 鑑定評価書の概要(追加取得部分)」をご参照ください。)	
地震PML	9.7%	
担保設定の有無	無	
PML会社	新日鉄興和不動産株式会社	
特記事項	本書の日付現在、本物件の各専有部分を所有する建物区分所有者間で芝公園ビル管理組合を構成していますが、本投資法人が追加取得部分を取得することにより、本物件を完全所有することとなるため、当該管理組合を清算する予定です。	

(注1) 一棟の建物の登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2) 登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注3) 追加取得部分取得後の登記簿上の表示に基づく土地面積は940.92m²、また、建物の延床面積は4,958.29m²です。

(注4) 追加取得部分の面積を記載しています。なお、追加取得部分取得後の本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積(平成27年3月30日(取得予定日)時点の見込値)は、共に3,524.17m²です。

(注5) 追加取得部分の平成27年3月30日(取得予定日)時点の見込稼働率を記載しています。なお、追加取得部分取得後の本物件の同日時点の見込稼働率は100%です。

(注6) 追加取得部分取得後の本物件のテナント総数は2(予定)です。なお、本書の日付現在、本物件のうち本投資法人が既に保有している部分については、テナントのうち1社については本投資法人がテナントに直接賃貸しており、その他については、新日鉄興和不動産株式会社(以下「マスターリース会社」といいます。)が本投資法人との間でマスターリース契約を締結し、本投資法人から一括して賃借し、エンドテナントに転貸しています。追加取得部分についても本投資法人とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結し、本投資法人から一括して賃借し、エンドテナントに転貸する予定です。なお、このマスターリース契約は、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マスターリース契約です。

4. 取得先の概要

① 名 称	株式会社東栄リーフアーライン								
② 所 在 地	東京都港区芝三丁目5番5号								
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河合 弘文								
④ 事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・海運業ならびに海運代理店業務 ・水産物、農産物、水産加工食品、漁業用品、船舶用品および関連機器類の輸出入および売買 ・船舶貸渡業 ・水産加工食品販売業 								
⑤ 資 本 金	890 百万円(平成 26 年3月 31 日現在)								
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 34 年 12 月 16 日								
⑦ 純 資 産	3,629 百万円(平成 26 年3月 31 日現在)								
⑧ 総 資 産	10,844 百万円(平成 26 年3月 31 日現在)								
⑨ 大株主及び持株比率	東栄開発株式会社 7.1% ジェットエイト株式会社 5.1% 他 (平成 26 年3月 31 日現在) (注)								
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">資 本 関 係</td><td>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。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、特筆すべき資本関係はありません。</td></tr> <tr> <td>人 的 関 係</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>取 引 関 係</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況</td><td>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。</td></tr> </table>	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。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、特筆すべき資本関係はありません。	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。
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。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、特筆すべき資本関係はありません。								
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。								

(注) 売主から受領した情報に基づき記載しています。

5. 物件取得者等の状況

追加取得部分の取得は、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。

6. 利害関係者との取引

該当する事項はありません。

7. 媒介の概要

該当する事項はありません。

8. 運用状況の見通し

追加取得部分の取得による本投資法人の平成27年4月期(第18期:平成26年11月1日～平成27年4月30日)及び平成27年10月期(第19期:平成27年5月1日～平成27年10月31日)の運用状況への影響は軽微であり、平成26年12月15日付で公表した運用状況の見通しに修正はありません。

9. 鑑定評価書の概要(追加取得部分)

鑑定評価額	400,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年2月28日

(金額:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	400,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	412,000	
運営収益	33,678	
可能総収益	35,419	中長期的競争力等を勘案のうえ、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定。水道光熱費収入、駐車場収入等については、周辺地域における事例、実績額に基づき査定
空室損失等	1,741	中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入等に対する空室率を査定
運営費用	8,303	
維持管理費	1,683	過去の実績額を標準に、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	2,440	過去の実績額を標準に、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	391	エンジニアリング・レポート記載の修繕費用年平均額を妥当と判断し計上
PM フィー	943	契約内容に基づき、基本報酬を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	191	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき、想定入替率を適用し計上
公租公課	2,597	平成26年度実績額等に基づき査定
損害保険料	55	類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、見積り額に基づき計上
その他費用	0	—
運営純収益	25,374	
一時金の運用益	449	運用的・調達的双方の側面から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定
資本的支出	1,912	エンジニアリング・レポート記載の更新費用年平均額を妥当と判断し、工事監理報酬を査定の上、計上
純収益	23,911	
還元利回り	5.8%	類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定
DCF法による価格	395,000	
割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	226,000	—
土地比率	81.0%	—
建物比率	19.0%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(参考情報)

追加取得部分の想定収支

想定賃貸事業収入(年間)	33 百万円
想定賃貸事業費用(年間)	8 百万円
NOI(年間)	25 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。)。

本物件の鑑定評価額

① 本物件既存持分 (平成 26 年 10 月 31 日時点)	3,460 百万円
② 追加取得部分 (平成 27 年 2 月 28 日時点)	400 百万円
③ 本物件(②取得後) (平成 27 年 2 月 28 日時点)(注)	4,020 百万円

(注) 当該価額は、原価法と収益還元法を適用して得た試算価格から、収益価格を標準に積算価格を参考として、大和不動産鑑定株式会社が査定した一体としての査定額であり、鑑定評価額ではありません。

以 上

＜添付資料＞

参考資料1 エンジニアリングレポートの概要

参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

※ 本資料の配布先:兜俱楽部、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 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 27 年 2 月
早期修繕費	—
中長期修繕費	3,043 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 27 年 2 月
PML	9.7%
再調達価格	170,570 千円
特記事項	
・特になし。	

- ・「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。

参考資料2 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	22.0
		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	17.3
		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	10.5
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	6.7
		赤坂王子ビル	9,660	5.1
		芝公園ビル(注 3)	6,145	3.2
		新宿 EAST ビル	5,800	3.0
		新川中央ビル	5,610	2.9
		銀座王子ビル	2,000	1.0
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	1.1
小計(10 物件)			138,956	72.9
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	6.3
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	4.7
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	2.4
		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	0.6
	小計(5 物件)		30,945	16.2
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	5.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.7
		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	10.8
合計(20 物件)			190,484	100.0

(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。

(注 3) 追加取得部分の取得予定価額 375 百万円を含めた金額を記載しています。