

平成 23 年 7 月 29 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 天 野 弘 明
(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 村 田 耕 治
TEL. 03-3243-2181

国内不動産の取得に関するお知らせ
(インプレス武蔵小金井)

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(以下「本物件」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

① 取得予定資産	国内不動産
② 資産名称	インプレス武蔵小金井
③ 取得予定価格	1,223,400,000円（注）
④ 契約締結日	平成23年7月29日
⑤ 取得予定日	平成23年8月12日
⑥ 売主	パンテオン地所株式会社
⑦ 取得資金	自己資金(予定)
⑧ 決済方法	引渡時一括

(注) 取得予定価格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。

なお、本投資法人は本物件取得後、同日付で本物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約(以下「本信託契約」といいます。)を締結する予定です。本信託契約の概要は以下の通りです。

① 信 託 受 託 者	中央三井信託銀行株式会社(予定)
② 信 託 契 約 期 間	平成23年8月12日から平成33年8月12日(予定)

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物件を取得します。本物件の取得の判断にあたっては、最寄り駅までの距離、都心部へのアクセスの良さ、生活利便施設の充実、安定したテナントニーズ、高い商品性を特に評価しました。詳細については、以下の通りです。

① 立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件はJR 中央線「武蔵小金井」駅から徒歩約4分に立地し、同駅より主要ターミナル駅である「新宿」駅までのアクセスは約 20 分程度と、交通利便性に優れていること。 ・ 「武蔵小金井」駅北口には西友を始めとする商業施設が集積しており、また同駅南口では平成 21 年に再開発事業が完了し、イトーヨーカドーを始めとする商業施設が新たにオープンしたほか、市民交流センター等の公益施設も整備され、生活利便施設が充実していること。 ・ 本物件が存する小金井エリアには、東京農工大学、法政大学、亜細亜大学等の複数の大学のキャンパスがあり、都心部へ通勤するサラリーマン層のニーズに加え、大学関係者のニーズも見込めること。
② 建物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の住戸プランは単身者向け 1K を中心に小家族向け 2DK までのタイプで構成されており、多様なニーズを取り込むことができること。

	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は平成 20 年6月竣工と築年数も浅く、洗面台・トイレともに独立に設置されているほか、全戸に浴室乾燥機が完備されている等、商品性においても高い訴求力を備えていること。
--	--

3. 取得予定資産の内容 不動産の内容

所在地	(地 番)東京都小金井市中町四丁目 1420 番1 (住居表示)東京都小金井市中町四丁目 14 番 18 号
交通	JR 中央線「武蔵小金井」駅 徒歩約4分
用途	共同住宅・店舗
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
面積	土地 760.85 m ²
	建物 2,471.30 m ² (延床面積)
所有形態	土地 所有権
	建物 区分所有権(注1)
竣工年月	平成 20 年6月
設計者	株式会社シンヤ設計
施工者	飛鳥建設株式会社
構造計算者	有限会社東京構築設計事務所
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
総戸数	67 戸(住戸:66 戸・店舗1戸)
賃貸可能面積	2,056.41 m ²
賃貸戸数	63 戸(住戸: 63 戸・店舗0戸) (平成 23 年6月末時点)
賃貸面積	1,905.97 m ² (平成 23 年6月末時点)
稼働率	92.7%(住宅:95.3%・店舗:0%) (平成 23 年6月末時点)
テナントの総数	1社(注2)
取得予定価格	1,223,400 千円
鑑定評価額	1,270,000 千円 (一般財団法人日本不動産研究所／平成 23 年7月1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 23 年7月 19 日付の地震リスク分析 詳細分析報告書に基づきます。)
担保設定の有無	無
P M 会社(予定)	株式会社東急コミュニティー(注2)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件と本物件北側都市計画道路(小金井都市計画道路3.4.3号線)との官民境界査定が未了となっています。

・「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います。

(注1) 一棟の建物すべての区分所有権を取得する予定です。

(注2) 平成23年8月12日付で信託受託者と株式会社東急コミュニティー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。テナントの総数についてはマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約締結後の数値を記載しています。

4. 賃貸借の概要(締結予定のマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の概要)

テナント名	株式会社東急コミュニティー
業 種	管理業、賃貸業、工事業、その他
契約 種類	普通借家契約
契約 期間	平成 23 年8月 12 日から平成 25 年3月 31 日
賃貸 面積	2,056.41 m ²
年間 賃 料	81,180,000 円(注1)
敷金・保証金等	13,913,000 円(注2)

- (注1)平成23年6月末時点のエンドテナントとの賃貸借契約に基づき月額賃料に12を乗じた金額を記載しております。なお、年間賃料には駐車場等にかかる金額は含みません。
- (注2)平成23年6月末時点のエンドテナントとの賃貸借契約に表示された敷金・保証金等を記載しております。なお、敷金・保証金等には駐車場等にかかる金額は含みません。
- (※)平成23年8月12日付締結予定のマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約に基づき、本物件取得後、株式会社東急コミュニティーが本物件を信託受託者から一括して賃借し、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、この賃貸借は、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。

5. 取得先の概要

(1)	名 称	パンテオン地所株式会社
(2)	所 在 地	東京都千代田区岩本町一丁目4番3号
(3)	代表者の役職・氏名	高橋 博年
(4)	事 業 内 容	不動産業
(5)	出 資 総 額	3,000 万円
(6)	設 立 年 月 日	平成11年2月2日
(7)	純 資 産	取得先より開示することにつき同意を得られていないため開示することができません。
(8)	総 資 産	取得先より開示することにつき同意を得られていないため開示することができません。
(9)	大株主及び持株比率	取得先より開示することにつき同意を得られていないため開示することができません。
(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23年6月30日時点の数値を記載しています。

6. 物件取得者等の状況

本物件は、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

該当する事項はありません。

8. 媒介の概要

(1)媒介者の概要

①	名 称	中央三井信託銀行株式会社
②	所 在 地	東京都港区芝三丁目33番1号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 奥野 順
④	事 業 内 容	銀行業、信託業、金融商品取引業(登録金融機関業務として認められているものに限る)

⑤ 資 本 金	3,996 億円(平成 23 年3月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 37 年5月
⑦ 投資法人・資産運用会社 と当 該 会 社 の 関 係	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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

手 数 料	媒介者より開示することにつき同意を得られていないため開示することができません。
-------	---

9. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 23 年7月 29 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 23 年7月 29 日
代 金 支 払 日	平成 23 年8月 12 日(予定)
物 件 引 渡 日	平成 23 年8月 12 日(予定)

10. 運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成23年10月期(第11期:平成23年5月1日～平成23年10月31日)及び平成24年4月期(第12期:平成23年11月1日～平成24年4月30日)の運用状況への影響は軽微であり、平成23年6月14日付の平成23年4月期決算短信で公表した運用状況の見通しに修正はありません。

以 上

<添付資料>

参考資料1 不動産鑑定評価書の概要及びエンジニアリングレポートの概要

参考資料2 本物件の想定収支

参考資料3 外観写真及び位置図

参考資料4 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	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 23 年7月1日
鑑定評価額	1,270,000 千円
直接還元法による収益価格	1,280,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	71,624 千円
標準化純収益 (NCF)	70,181 千円
還元利回り	5.5%
DCF 法による収益価格	1,260,000 千円
期間収益割引率	5.3%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	1,180,000 千円
土地比率	43.4%
建物比率	56.6%
特性	
本物件は「武蔵小金井」駅の徒歩5分圏にあり、また、商業施設等の生活利便施設への接近性も優れていることから、周辺地域の中では人気が高く、良好な立地条件を有している。また、本物件は築後約3年の主に単身者向けの賃貸マンションで、建物品等・設備面において需要者の同種物件に求める水準を満たしており、周辺類似の賃貸マンションと比べて市場競争力は相応に高い。	

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 23 年7月
早期修繕費	0千円
長期修繕費	3,688 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 23 年7月
PML	6.4%
再調達価格	547,300 千円
特記事項	
本物件の土地について、「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。	

- ・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。
- ・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 年間の年平均額を千円未満を四捨五入して記載しています。

構造計算書耐震関連事項評価報告書の概要

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 23 年7月
調査結果	「本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する」旨の報告を受けています。

参考資料 2 本物件の想定収支

想定賃貸事業収入(年間)	90,772 千円
想定賃貸事業費用(年間)	18,186 千円
想定 NOI(年間)	72,586 千円

想定収支の前提

上記の数値は、取得時の不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度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、その差額を想定 NOI として記載しております。(来期の予想数値ではありません。)

参考資料 3 外観写真及び位置図

(1) 外観写真



(2) 位置図



参考資料 4 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) (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	23.8
		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	18.7
		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	11.3
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	7.2
		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	ファースレイストビル	2,091	1.2
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.6
	小計(9物件)			131,427
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	6.8
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5.0
		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	6.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.9
		インプレス武蔵小金井	1,223	0.7
	小計(3物件)			17,018
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(16 物件)			176,270	100.0

(注1)取得(予定)価格は、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売買代金(本体価格)を記載しています。

(注2)投資比率は、取得(予定)価格総額に対する各物件・各用途毎の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。