

平成 26 年 11 月 12 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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(神田パークプラザ・OAK PLAZA (オークプラザ))

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は、本日、以下のとおり、国内不動産信託受益権(以下、「本件信託受益権」といいます。)の譲渡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. 譲渡の概要

資 産 名 称	(1) 神田パークプラザ	(2) OAK PLAZA (オークプラザ)
譲 渡 予 定 資 産	国内不動産を信託財産とする信託の受益権	
譲 渡 契 約 締 結 日	平成 26 年 11 月 12 日	
引 渡 予 定 日	平成 26 年 11 月 13 日	
譲 渡 先	非開示(注1)	新日鉄興和不動産株式会社
譲 渡 予 定 価 額 (注2)	5,350 百万円	2,900 百万円
帳 簿 価 額 (平成 26 年 10 月末現在)	5,052 百万円	2,686 百万円
譲渡価額と帳簿価額の差額 (注3)	297 百万円	213 百万円

(注1) 譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています

(注2) 信託受益権売買契約書等に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金等は含みません。

(注3) 譲渡予定価額から上記記載の帳簿価額を控除した金額を記載した参考値であり、売却時点の数値とは異なります。

2. 譲渡の理由

規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、現在の不動産市場の動向を踏まえ、ポートフォリオの資産構成や将来的な収益の見通し、分配金に与える中長期的な影響等を勘案し総合的に検討した結果、今般、本件信託受益権の譲渡を決定いたしました。

なお、本件信託受益権の譲渡により得られる資金については、既存借入金の返済等に充当します。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) 神田パークプラザ

特 定 資 産 の 種 類		国内不動産を信託財産とする信託の受益権				
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社				
所 在 地（住居表示）		東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号				
用 途(注1)		事務所、店舗				
構 造 ・ 階 数(注1)		SRC 造陸屋根地下1階付9階建				
面 積(注1)	土 地	632.98 m ²				
	建 物	5,511.83 m ² (延床面積)				
所 有 形 態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
竣 工 年 月(注1)		昭和 34 年 11 月				
用 途 地 域		商業地域				
譲 渡 予 定 資 産 の 取 得 日		平成 18 年3月1日				
譲 渡 予 定 資 産 の 取 得 価 額		5,156 百万円				
鑑 定 評 価	鑑 定 評 価 額	5,080 百万円				
	価 格 時 点	平成 26 年 10 月 31 日				
	評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所				
テナントの内容	テナント総数	9				
	賃貸事業収入	282 百万円 (注2)				
	敷金・保証金	202 百万円 (注3)				
	稼 働 率	平成 26 年 6 月	平成 26 年 7 月	平成 26 年 8 月	平成 26 年 9 月	平成 26 年 10 月
		90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%
	賃 貸 面 積	4,095.02 m ²				
	賃貸可能面積	4,537.66 m ²				

(2) OAK PLAZA(オークプラザ)

特 定 資 産 の 種 類		国内不動産を信託財産とする信託の受益権				
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社				
所 在 地（住居表示）		東京都千代田区神田淡路町二丁目 10 番6号				
用 途(注1)		ホテル				
構 造 ・ 階 数(注1)		SRC 造陸屋根地下1階付 10 階建				
面 積(注1)	土 地	1,013.49 m ²				
	建 物	6,121.85 m ² (延床面積)				
所 有 形 態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
竣 工 年 月(注1)		昭和 60 年4月				
用 途 地 域		商業地域				
譲 渡 予 定 資 産 の 取 得 日		平成 19 年3月 20 日				
譲 渡 予 定 資 産 の 取 得 価 額		2,590 百万円				
鑑 定 評 価	鑑 定 評 価 額	2,660 百万円				
	価 格 時 点	平成 26 年 10 月 31 日				
	評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所				
テナントの内容	テナント総数	1				
	賃貸事業収入	189 百万円 (注2)				

	敷金・保証金	94 百万円 (注3)				
	稼働率	平成 26 年 6 月	平成 26 年 7 月	平成 26 年 8 月	平成 26 年 9 月	平成 26 年 10 月
		100%	100%	100%	100%	100%
	賃貸面積	6,121.85 m ²				
	賃貸可能面積	6,121.85 m ²				

(注1) 「用途」、「構造・階数」、「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2) 賃貸事業収入は、平成 26 年 10 月の月額賃料・共益費収入を 12 倍した金額を記載しています。

(注3) 敷金・保証金は、本日現在有効な賃貸借契約に基づき、各テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を単位未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

(1) 神田パークプラザ

譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。なお、譲渡先は国内事業会社であり、平成 26 年 4 月 30 日時点において、本投資法人の投資口を保有していますが、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等ではありません。また、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。

(2) OAK PLAZA (オークプラザ)

名 称	新日鉄興和不動産株式会社
所 在 地	東京都港区南青山一丁目 15 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 永井 幹人
事業内容	① オフィスビルの開発・賃貸・管理 ② マンション・戸建住宅の開発・分譲・賃貸 ③ 商業施設・物流施設等の開発・賃貸・管理 ④ 外国人向け高級マンションの賃貸・管理 ⑤ 不動産の売買・仲介・鑑定・コンサルティング ⑥ 不動産証券化商品の企画・出資
資 本 金	19,800 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	平成 9 年 3 月 24 日 (創業 昭和 27 年 10 月 15 日)
純 資 産	譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。
総 資 産	譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。
大株主及び持株比率	譲渡先より開示することにつき同意が得られていないため非開示としています。
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	譲渡先は、平成 26 年 4 月 30 日時点において、本投資法人の投資口を 3,162 口 (発行済投資口総数の 1.8%) 保有しています。なお、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	本日現在、当該会社は、当該不動産について、賃貸人(不動産信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社)との間で建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結し、マスターレシーとして物件を一括して借り上げるとともに、賃貸人及び資産運用会社との間で不動産管理業務(プロパティマネジメント業務)契約を締結しています。 さらに、本投資法人が不動産及び信託受益権の形態で保有する一部物件について、建物賃貸借契約(マスターリース契約)及び不動産管理業務契約を締結しています。
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。

5. 媒介の概要

(1) 神田パークプラザ

① 媒介者の概要

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役社長 常陰 均
事 業 内 容	金融業
資 本 金	342,000 百万円(平成 26 年3月 31 日現在)
設 立 年 月	大正 14 年7月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	三井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本資産運用会社の親会社(出資比率 69%)であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

② 媒介手数料等の内訳及び額

手 数 料	160.5 百万円(消費税等相当額を除きます。)
-------	--------------------------

(2) OAK PLAZA(オークプラザ)

本物件の譲渡にかかる該当事項はありません。

6. 利害関係人等との取引

本件信託受益権の譲渡に際しては、投信法の定める利害関係人等との間で以下の取引を行います。当該取引の条件等について十分な検証を行うため、資産運用会社の定める「利益相反取引規程」に従い、リスク・コンプライアンス委員会及び投資運用委員会に付議し、決議を得ております。

不動産信託受益権の媒介委託	神田パークプラザにかかる信託受益権の譲渡にあたり、三井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。
---------------	--

7. 決済方法

神田パークプラザ	OAK PLAZA(オークプラザ)
引渡時一括決済	

8. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成26年11月12日
信託受益権譲渡契約締結日	平成26年11月12日
売 買 代 金 受 領 日	平成26年11月13日
信託受益権の移転日（譲渡日）	平成26年11月13日

9. 運用状況の見通し

本件信託受益権の譲渡による本投資法人の運用状況に与える影響につきましては、引渡予定日が平成 26 年 11 月 13 日であるため、平成 26 年 10 月期(第 17 期:平成 26 年5月1日～平成 26 年 10 月 31 日)への影響はありません。

また、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)につきましては、本件に加え、本日付で公表した「借入金の一部期限前返済に関するお知らせ」による影響を勘案した結果、運用状況の見通しに変更はありません。なお、本件信託受益権の譲渡益につきましては、租税特別措置法第 66 条の2に規定されている「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、圧縮積立金として、土地譲渡益の 60%を上限とした内部留保を予定しています。

以 上

<添付資料>

参考資料 本件信託受益権の譲渡後のポートフォリオ一覧

※ 本資料の配布先:兜俱樂部、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 本件信託受益権の譲渡後のポートフォリオ一覧

用 途	地 域	不動産等の名称	取得価額 (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	22.1
		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	17.4
		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
		新宿 EAST ビル	5,800	3.1
		芝公園ビル	5,770	3.0
		新川中央ビル	5,610	3.0
		銀座王子ビル	2,000	1.1
	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)		138,581	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	16.3
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)			190,109	100.0

(注1) 取得価額は、各資産の取得に係る不動産売買契約書又は信託受益権売買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、取得価額総額に対する各不動産・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。