

平成 16 年 12 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区虎ノ門一丁目 25 番 5 号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 村田 正樹
(コード番号 8961)

問合せ先
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
取締役 小竹 正嗣
電話番号 03-5511-2461

資産の取得に関するお知らせ(パークレーンプラザ)

本投資法人は、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します。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産：不動産
 - (2) 物件名称：パークレーンプラザ
 - (3) 取得価格：3,200 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
 - (4) 契約日：平成 16 年 12 月 24 日
 - (5) 取得日：平成 16 年 12 月 24 日
 - (6) 売主：日本紙パルプ商事株式会社(後記「4. 売主の概要」参照)
 - (7) 取得資金：自己資金及び借入金
 - (8) 決済方法：引渡時一括決済
- 以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、その他用途(住宅)への分散投資を図るため、本物件を取得します。また、本物件の取得は、総合型ファンドを指向する本投資法人初の住宅投資になります。

なお、本物件の取得決定に際し、特に以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

本物件の位置する「神宮前エリア」は、東京都心部の主要な高級賃貸住宅エリアに属し、居住用エリアとしてのネームバリューが高く、大手外資系企業や各国大使館等の法人需要を中心に比較的安定した市場性を有しています。

また、本物件は JR 山手線「原宿」駅より徒歩 9 分、4 路線 4 駅を徒歩圏に擁する立地にあり、青山・

原宿・表参道といった高感度かつファッショナブルな店舗が建ち並ぶ商業集積エリアへのアクセスにも優れ、少し足を伸ばせば、明治神宮(代々木公園)、明治神宮外苑、新宿御苑等の緑へも触れることが可能な良質な住環境を保持しています。

このため、本物件周辺には同様の高級賃貸住宅が多数存在し、その他アパレル関連企業等の事務所やデザイン事務所、ブランドショップ等が街並みを形成しています。

(2) 建物施設条件

建物施設は、1～2階が事務所・店舗用途、3～7階が住宅用途となっており、外壁には磁器質二丁掛タイルを施したグレード感のある外観となっています。

また、住宅部分のフロアは、2戸1コアないし4戸1コアの配置計画となっており、住宅内部の設備・仕様は、需要層のニーズに相応する内容と考えます。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	渋谷区神宮前二丁目 30 番 6
	建物	渋谷区神宮前二丁目 30 番地 6
不動産の用途		住宅(登記簿記載の種類:居宅・事務所・店舗・駐車場)
所有形態	土地	所有権(敷地権)
	建物	区分所有権(全ての区分所有権を単独で所有)
面積	土地	1,702.95 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	5,246.78 m ² (登記簿記載の床面積、規約共用部分の物置 2 棟を含む)
構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 1 階付 7 階建(登記簿記載の構造)
駐車場台数		21 台
竣工年月		昭和 63 年 6 月
施工		株式会社竹中工務店
不動産鑑定評価額		3,260 百万円(価格時点:平成 16 年 12 月 24 日) 直接還元法による収益価格 3,420 百万円(還元利回り 5.3%) DCF 法による収益価格 3,150 百万円(割引率 5.0%、最終還元利回り 5.5%) 積算価格 2,850 百万円
鑑定機関		日本土地建物株式会社
地震 P M L		14.9% (株式会社竹中工務店作成の建物地震リスク調査レポートによります。)
担保設定の有無		無し
特記事項		1. 本物件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。 2. 隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本物件土地上に越境し、本物件の附属物が一部隣接土地に越境しています。

(2) 賃貸借の概要(本物件の取得日現在)

テナント総数	1 (三井不動産住宅リース株式会社)
契約形態	普通賃貸借契約(マスターリース契約)
月額賃料(消費税別)	テナントの同意を得ていないため、記載していません。

敷	金	テナントの同意を得ていないため、記載していません。					
総	賃	貸	面	積	4,443.03 m ² (住宅 17 戸、事務所・店舗 2 戸)		
総	賃	貸	可	能	面	積	4,443.03 m ² (住宅 17 戸、事務所・店舗 2 戸)
稼	働	率	100% (面積ベース)				
備	考	本投資法人は、既往賃貸人とテナントとのマスターリース契約を承継していますが、同契約は平成 17 年 1 月 31 日付で終了し、以後、テナントとエンドテナント間の転貸借契約におけるテナントの賃貸人たる地位は、本投資法人に移転します。					

4. 売主の概要

- (1) 商 号：日本紙パルプ商事株式会社
- (2) 本 店 所 在 地：東京都中央区日本橋本石町四丁目 6 番 11 号
- (3) 代 表 者：代表取締役社長 松谷 克
- (4) 資 本 金：15,470 百万円(平成 16 年 3 月 31 日現在)
- (5) 主 な 事 業 内 容：卸売業
- (6) 本 投 資 法 人 と の 関 係：特にありません。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 17 年 3 月期の運用状況への影響は軽微であり、平成 17 年 3 月期の運用状況の予想の変更はありません。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の想定収支
- 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 本物件の外観写真

以上

本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本物件の想定収支

(単位:百万円)

収益	200
費用(減価償却費を除く)	43
NOI(Net Operating Income)	156

想定収支の前提条件

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支です。
2. 収益は、マスターリース契約終了後、エンドテナントから収受する賃料収入(想定稼働率 90%)に基づいています。
3. 費用には公租公課、管理委託費、損害保険料、修繕費等を含みます。

本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域区分	用途区分	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率
東京 都心部	オフィスビル	A-1	日立本社ビル	H15.3.31	40,000	32.6%
		A-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	13.1%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	13.1%
	小計				72,000	58.8%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	2.6%
	小計				3,200	2.6%
小計				75,200	61.4%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	10.2%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	5.6%
	小計				19,400	15.8%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	9.5%
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	3.4%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	9.9%
小計				27,950	22.8%	
小計				47,350	38.6%	
合計				122,550	100.0%	

本物件の外観写真

