

平成 16 年 7 月 27 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(契約予定)に関するお知らせ(イトーヨーカドー新浦安店)

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(予定)

- (1) 取得資産：不動産
 - (2) 物件名称：イトーヨーカドー新浦安店
 - (3) 取得価格：12,150 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) 契約予定日：平成 16 年 7 月 30 日
 - (5) 取得予定日：平成 16 年 7 月 30 日
 - (6) 売主：株式会社イトーヨーカ堂(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、商業施設用途への分散投資の充実を図るため、本物件を取得します。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

本物件が位置する「新浦安エリア」は、東京都心部から約 16km 圏(JR 京葉線利用で約 16 分)に位置し、独立行政法人都市再生機構(以下「都市機構」といいます。)を事業主体に進められている大規模な土地区画整理事業地内にあり、整然とした街並みを形成しています。

本物件周辺には、集合住宅(複合機能都市を目指す都市機構による「マリナイースト 21」地区の大規模マンション群、民間デベロッパーによる大規模分譲マンション等)、生活利便施設、教育施設(主

として明海大学)、公園施設等が計画的に配置され、高水準な生活利便性を確立しているエリアでもあります。

また、国内最大級のアミューズメント施設を誇る「東京ディズニーランド・東京ディズニーシー」を望むエリアにあります。

さらに、本物件の商圏である浦安市の人口増加率、所得水準及び高額納税者割合は全国平均及び千葉県平均を上回り、富裕層が多く住まうエリアであります。

このように、本物件は商業施設運営に恵まれた商圏・立地環境を保持し、着実な成長を続けている商圏下にあります。

(2) 建物施設条件

建物施設は平成 12 年 9 月竣工と比較的新しく、建物規模は地上 5 階建、延床面積 57,000 m²強、駐車場台数は 1,280 台を確保しており、浦安市の民間施設としては初めてのハートビル法の認定を受けた大型ショッピングセンターです。

(3) 取得形態

取得形態は、売主である株式会社イトーヨーカ堂が本物件を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人として賃借する所謂「セール・アンド・リースバック方式」となっています。

なお、本投資法人は賃借人となる株式会社イトーヨーカ堂との間で契約期間 16 年(中途解約禁止期間 13 年)の長期建物賃借契約に基づくマスターリース契約を締結する予定です。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	浦安都市計画事業 浦安東土地区画整理事業地内 街区番号 29 画地番号 、 、 (従前地) 浦安市明海 12 番の一部、明海 20 番1の一部、日の出 19 番の一部
	建物	浦安市明海 12 番地、11 番地
不動産の用途		商業施設(登記簿記載の種類:店舗・駐車場)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	33,537.07 m ² (仮換地画地確定図算定の実測面積)
	建物	57,621.38 m ² (登記簿記載の床面積)
構造		鉄骨造 陸屋根 5 階建(登記簿記載の構造)
駐車場台数		1,280 台
竣工年月		平成 12 年 9 月
施工		株式会社竹中工務店
不動産鑑定評価額		12,500 百万円(価格時点:平成 16 年 7 月 30 日) 直接還元法による収益価格 12,600 百万円(還元利回り 5.2%) DCF 法による収益価格 12,300 百万円(割引率 5.0%、最終還元利回り 5.4%) 積算価格 12,400 百万円

鑑 定 機 関	日本土地建物株式会社
地 震 P M L	18.9% (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。) なお、かかる数値は、本投資法人における投資基準(単体 PML 値 15%未満)を超過している為、地震保険を付保する予定です。
担 保 設 定 の 有 無	無し
特 記 事 項	<p>1. 本物件土地は現在、浦安都市計画事業浦安東土地地区画整理事業に基づく仮換地の状態であり、換地処分公告日の翌日以降、所有権移転の登記を行いません。なお、事業計画における換地処分公告日は、平成 19 年 3 月末日を予定しています(換地処分公告日は変更される可能性があります。)</p> <p>2. 本物件土地の所有権移転登記と同時に、都市機構による買戻し特約の登記(買戻し期限:平成 20 年 12 月 4 日)が設定されます。かかる買戻し特約は、都市機構が初めて第三者へ譲渡後 10 年間は、周辺住民への利便向上のため本物件土地上において商業施設を継続的に営業させることを目的として、期間内における転売の処分制限を課しています。</p> <p>3. 換地処分の結果、本物件土地面積に変更が生じた場合、都市機構との間で清算を行いません。</p>

(2) 賃貸借の概要

テナント総数	1 (株式会社イトーヨーカ堂)
契約形態	建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	平成 16 年 7 月 30 日から平成 32 年 7 月 29 日まで (16 年)
中途解約禁止期間	平成 16 年 7 月 30 日から平成 29 年 7 月 29 日まで (13 年)
年間賃料(消費税別)	756,330,240 円(中途解約禁止期間内の賃料)
賃料改定	中途解約禁止期間経過後、3 年毎に協議のうえ改定
敷金	756,330,240 円
総賃貸面積	57,621.38 m ²
総賃貸可能面積	57,621.38 m ²
稼働率	100%

4. 売主の概要

- (1) 商 号: 株式会社イトーヨーカ堂
- (2) 本店所在地: 東京都千代田区二番町 8 番地 8
- (3) 代 表 者: 代表取締役 鈴木敏文
- (4) 資 本 金: 47,987 百万円(平成 16 年 2 月 29 日現在)
- (5) 主 な 事 業 内 容: 流通業
- (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

本物件の取得に関して、利害関係人等である森トラスト株式会社(情報提供者)に媒介を依頼しており、以下の媒介手数料を支払います。

媒介手数料: 315,900,000 円
消費税相当額: 15,795,000 円

利害関係人等の会社概要

商号: 森トラスト株式会社
所在地: 東京都港区虎ノ門2-3-17
設立: 昭和45年6月10日
主要株主: 株式会社森トラストグループ本社他
事業内容: 都市開発及び不動産の所有・賃貸・管理

6. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の運用状況への影響については、別途プレスリリースしています「平成16年9月期運用状況の予想の修正、及び平成17年3月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

【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	756
費用(減価償却費を除く)	106
NOI(Net Operating Income)	650

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. 費用には公租公課、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	33.5%	
		A-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	13.4%	
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	13.4%	
小計					72,000	60.3%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	10.5%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	5.8%	
	小計					19,400	16.3%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	9.7%	
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	3.5%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	10.2%	
小計					27,950	23.4%	
小計					47,350	39.7%	
合計					119,350	100.0%	

(注)「イトーヨーカドー新浦安店」の取得日は取得予定日です。

本物件の外観写真

