

平成 19 年 4 月 12 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)
投資信託委託業者名
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 堀野 郷
問合せ先
取締役 田中 肇
電話番号 03-5511-2461

資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(新橋 MS ビル 1 号館)

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：新橋 MS ビル 1 号館 (以下「本物件」といいます。)
(物件名称については、本物件の取得後、「新橋駅前 MTR ビル」に変更予定です。)
- (3) 取得価格：18,000 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 19 年 4 月 12 日
- (5) 取得予定日：平成 19 年 4 月 25 日
- (6) 売主：株式会社森トラスト・ホールディングス (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 (但し、契約後に内金を支払います。)

(注)本物件の取得に関する契約について、「3. 取得資産の内容 (1)取得資産の概要 特記事項 1 及び特記事項 2」に記載する境界及び越境物に関する事項に関し、売主にて隣接地所有者との確認ができない場合は、契約を解除することがあります。

2. 取得の理由

本投資法人は、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、東京都心部への投資を図るため、本物件を取得します。

なお、今回の取得の決定に際し、特に以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

本物件の位置する新橋地区は、虎ノ門・霞ヶ関・汐留等のオフィス街や、商業集積地である銀座・有楽町に隣接し、オフィスワーカーを中心とした高い集客力を有しています。

本物件は、JR 山手線、東海道線をはじめ、東京メトロ、都営浅草線、ゆりかもめといった鉄道が乗り入れる新橋駅の駅前広場の正面に立地しており、利便性と視認性に優れた商業施設です。

(2) 建物施設条件

本物件は、平成 11 年 4 月に竣工し、地下 2 階地上 8 階建、延床面積 7,800 m²超の建物規模を有しており、このうち地下 1 階から 7 階までが商業フロアで構成されています。売場面積は約 4,500 m²と、新橋駅周辺では最大の規模を有し、駅前の一等地に立地している優位性とあいまって、競争力と希少性を兼ね備えた商業施設となっています。

(3) テナント

本物件入居テナントである株式会社キムラヤセレクトは、インポートアイテム、電気製品、医薬品などを扱う総合小売業です。現在、東京都心の代表的なビジネス街を中心に 15 店舗を展開しており、新橋地区においても 4 店舗を営業しています。

本物件は新橋本店として営業しており、インポートアイテム及びビジネスアイテムを主力商品として扱う「セレクトインキムラヤ」ブランドの旗艦店に位置づけられています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	東京都港区新橋二丁目 28 番 2 他
	建物	東京都港区新橋二丁目 28 番地 11 他
	住居表示	東京都港区新橋二丁目 8 番 5 号
用途		商業施設（登記簿記載の種類：店舗・事務所・倉庫・駐車場）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	1,069.88 m ² （登記簿記載の地積）
	建物	7,820.45 m ² （登記簿記載の床面積）
構造		鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 8 階建（登記簿記載の構造）
駐車場台数		29 台
竣工年月		平成 11 年 4 月
設計		株式会社大林組
施工		株式会社大林組
建築確認機関		東京都港区

不動産鑑定評価額	18,200 百万円(価格時点:平成 19 年 3 月 1 日) 直接還元法による収益価格 18,300 百万円(還元利回り 4.5%) DCF 法による収益価格 18,100 百万円(割引率 4.3%、最終還元利回り 4.7%) 積算価格 14,400 百万円
鑑定機関	日本土地建物株式会社
地震 P M L	12.2% (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	<ol style="list-style-type: none"> 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が、取得予定日までに売主にて境界の確定を行う予定です。 2. 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境しているおそれがありますが、取得予定日までに売主にて越境物の確認を行う予定です。 3. 本物件について、港区みどりを守る条例に基づく緑化面積が満たされていません。契約日現在において是正中であり、取得予定日までに適切な措置をとる予定です。 4. 本投資法人は、本物件を譲渡する場合、売主及び売主の指定する者に対し買取にかかる優先交渉権を付与することになっていません。

(2) 賃貸借の概要

テナント総数	1 (株式会社キムラヤセレクト)
契約形態	普通建物賃貸借契約 (一棟一括賃貸借)
賃貸借期間	平成 11 年 5 月 1 日から平成 21 年 5 月 31 日まで
月額賃料(消費税別)	70 百万円
敷金	2,250 百万円
総賃貸面積	8,055.00 m ²
総賃貸可能面積	8,055.00 m ²
稼働率	100%

4. 売主の概要

- (1) 商号: 株式会社森トラスト・ホールディングス
- (2) 本店所在地: 東京都港区虎ノ門二丁目 3 番 17 号
- (3) 代表者: 代表取締役社長 森 章
- (4) 資本金: 1,000 百万円(平成 19 年 4 月 12 日現在)

- (5) 主な事業内容：グループ会社の株式保有および不動産の所有・賃貸
- (6) 本投資法人及び投資信託委託業者との関係：株式会社森トラスト・ホールディングスは、本投資法人の資産運用を行う投資信託委託業者である森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の株主(出資比率 65%)である森トラスト株式会社の親会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。
- なお、森トラスト株式会社は、本投資法人の発行済投資口の総口数(160,000口)のうち、48,000口(平成 19 年 3 月 30 日現在)を保有しています。

5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者 (本物件の一部共有持分等)
会社名・氏名	株式会社森トラスト・ホールディングス	森トラスト株式会社(注 2)
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主(出資比率 65%)である森トラスト株式会社の親会社	資産運用会社の株主(出資比率 65%)
取得経緯・理由等	平成 11 年 4 月新築 前所有者からの共有持分等の取得	平成 11 年 4 月新築
取得価格(その他費用を含む)	- (注 1)	
取得時期	平成 11 年 4 月 平成 12 年 3 月	

(注 1)本投資法人による取得予定日(平成 19 年 4 月 25 日)までに 1 年を超えて所有しているため、記載を省略しています。

(注 2)前所有者であった森産業トラスト株式会社が平成 15 年 8 月に森トラスト株式会社と合併したため、合併後の名称を記載しています。

6. 利害関係人等との取引

本物件の取引(本物件の取得)は、利害関係人等との取引に該当しますが、資産運用会社は、取得価格その他の条件において、投信法、本投資法人の規約並びに資産運用会社の定める「利害関係人取引規程」に従い、本投資法人の役員会における事前承認等の適正な手続きを経ていきます。

7. 今後の見通し

本物件取得後の業績見通しにつきましては、平成 19 年 3 月期決算発表時に平成 19 年 9 月期業績見通しに含めて公表します。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の想定 NOI
- 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 NOI

(単位:百万円)

収益	840
費用(減価償却費を除く)	65
NOI(Net Operating Income)	775

(注) NOI(Net Operating Income)とは不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます)を控除した金額です。

想定 NOI の前提条件

1. 上記は、年間 NOI であり、取得年度の特異要因を排除しています。
2. 収益は、賃料収入(想定稼働率 100%)に基づいています。
3. 費用には公租公課、損害保険料等を含みます。

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-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	10.0%	
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	10.0%	
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	4.9%	
				H17.10.28	5,656	3.5%	
		計		13,526	8.5%		
	A-7	赤坂見附 MT ビル	H18.5.29	27,000	16.9%		
	小計					72,526	45.3%
	商業施設	B-4	新橋MSビル1号館	H19.4.25 (予定)	18,000	11.2%	
	小計					18,000	11.2%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	2.0%	
小計					3,200	2.0%	
小計					93,726	58.6%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	7.8%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	4.3%	
	小計					19,400	12.1%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	7.2%	
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	2.6%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	7.6%	
	小計					27,950	17.5%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	11.9%	
小計					19,000	11.9%	
小計					66,350	41.4%	
合計					160,076		

(注)取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

本物件の外観写真

