

平成 18 年 8 月 31 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 田中 肇
電話番号 03-5511-2461

資産の取得(契約予定)に関するお知らせ(ホテルオークラ神戸)

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: 不動産信託受益権
- (2) 物件名称: ホテルオークラ神戸 (以下ホテルオークラ神戸の建物を「本件信託建物」といい、その敷地を「本件信託土地」といい、本件信託建物と本件信託土地をあわせて「本件信託不動産」といいます。)
- (3) 取得価格: 19,000 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) 契約予定日: 平成 18 年 9 月 20 日
- (5) 取得予定日: 平成 18 年 9 月 20 日
- (6) 売主: ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク(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: 取得時一括決済

(注)本件信託受益権の譲渡について、信託受託者が承諾することを前提に本件取得を行う予定です。

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、その他用途(ホテル)への投資の充実を図るため、本件信託受益権を取得します。

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

本件信託不動産の立地するメリケンパークは、JR・阪神電鉄「元町」駅から徒歩 10 分、新幹線「新神戸」駅から車で 12 分に位置し、神戸市を代表する観光地として全国的にも知名度の高いエリアです。

また、本件信託不動産は、当該エリアに存在するポートタワーや神戸海洋博物館などのシンボリックな建築物とともに高い視認性を有しています。

(2) 建物施設条件

本件信託不動産は「ホテルオークラ」ブランドのもと、国際的な高級ホテルとして運営されています。当該ホテルは 480 室を超える客室のほか、関西でも有数の規模を誇る大宴会場、チャペル、スポーツ施設、その他多種多様な料飲施設を有しています。

また、中高層階から望む、神戸港、六甲山系及び神戸市街の眺望も大きな魅力となっています。

3. 取得資産の内容

(1) 本件信託不動産の概要

信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
所在地	土地	神戸市中央区波止場町 48 番 1 他
	建物	神戸市中央区波止場町 48 番地
	住居表示	神戸市中央区波止場町 2 番 1 号
用途	ホテル	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	30,944.44 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	72,240.49 m ² (登記簿記載の床面積: 附属建物を含む)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下 2 階付 35 階建 (登記簿記載の構造)	
駐車場台数	429 台	
竣工年月	平成元年 3 月 附属建物(駐車場棟): 平成 4 年 4 月新築、チャペル: 平成 7 年 3 月増築	
設計	株式会社観光企画設計社	
施工	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社	
建築確認機関	兵庫県神戸市	
不動産鑑定評価額	18,600 百万円(価格時点: 平成 18 年 8 月 29 日) 直接還元法による収益価格 18,700 百万円(還元利回り 5.0%) DCF 法による収益価格 18,500 百万円(割引率 4.7%、最終還元利回り 5.1%) 積算価格 13,800 百万円	
鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
地震 P M L	17.8% (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、当該数値は、本投資法人における投資基準(単体 PML15%未満)を超過していますが、地震保険を付保しています。
担保設定の有無	無し(注)
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、本件信託受益権又は本件信託不動産を第三者に譲渡する場合、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、当該取引に関する優先交渉権を付与することになっています。 2. 隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の附属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。 3. 本件信託不動産の一部である屋外プール附属施設棟の竣工後に地区計画(壁面の位置の制限)が新設されたことから、当該施設は既存不適格となっています。 4. 本件信託土地上に存する建物の一部については、建築基準法上の確認申請手続きが取られていません。当該建物については、撤去、又はその他の適切な措置をとる予定です。

(注) 本件信託受益権には、現在、第三者のための担保が設定されていますが、本件信託受益権の取得までに売主の責任において担保設定が解除される予定です。

(2) 賃貸借の概要

テナント総数	1 (株式会社ホテルオークラ神戸)	
契約形態	定期建物賃貸借契約 (一棟一括賃貸借)	
賃貸借期間	平成 14 年 4 月 25 日から平成 34 年 3 月 31 日まで	
月額賃料	固定賃料	88,637,500 円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び保険料相当額の合計の 12 分の 1
敷金	1,312,500,000 円	
総賃貸面積	72,240.49 m ² (客室数: 489 室、宴会場数: 15、料飲施設数: 8)	
総賃貸可能面積	72,240.49 m ² (客室数: 489 室、宴会場数: 15、料飲施設数: 8)	
稼働率	100%	

(注 1) 本件信託受益権の譲渡を停止条件として賃貸借契約の変更を行う予定であり、変更後の賃貸借契約の概要を記載しています。

(注 2) 本件信託土地の一部を賃借人が使用貸借しています。

4. 売主の概要

- (1) 商 号：ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク
- (2) 本 店 所 在 地：アメリカ合衆国デラウェア州ニューキャッスル郡ウィルミントン市スイート
400 センターヴィルロード 2711
- (3) 支 店 所 在 地：東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 3 号
- (4) 日本における代表者：ベンジャミン・シーバー
- (5) 資 本 金：50 米ドル
- (6) 主 な 事 業 内 容：不動産の所有、管理、賃貸
- (7) 本投資法人との関係：特にありません。

5. 今後の見通し

本件信託受益権取得による本投資法人の平成 18 年 9 月期の運用状況への影響は軽微であり、平成 18 年 9 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 本件信託受益権の想定 NOI
- 参考資料 2 本件信託受益権取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 本件信託不動産の外観写真

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

本件信託受益権の想定 NOI

(単位:百万円)

収益	1,286
費用(減価償却費を除く)	308
NOI(Net Operating Income)	977

(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、取得年度の特種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、修繕費、信託報酬等を含みます。

本件信託受益権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	11.3%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	11.3%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	5.5%
				H17.10.28	5,656	4.0%
		計		13,526	9.5%	
	A-7	赤坂見附 MT ビル	H18.5.29	27,000	19.0%	
	小計			72,526	51.0%	
その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	2.3%	
小計			3,200	2.3%		
小計					75,726	53.3%
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	8.8%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	4.9%
	小計			19,400	13.7%	
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	8.2%
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	3.0%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	8.6%
	小計			27,950	19.7%	
その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20 (予定)	19,000	13.4%	
小計			19,000	13.4%		
小計					66,350	46.7%
合計					142,076	

(注)取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

本件信託不動産の外観写真

