

平成 18 年 5 月 11 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(契約締結)に関するお知らせ(赤坂見附 MT ビル)

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：赤坂見附 MT ビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格：27,000 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 18 年 5 月 11 日
- (5) 取得予定日：平成 18 年 5 月 29 日
- (6) 売主：森トラスト株式会社(後記「4. 売主の概要」参照)
- (7) 取得資金：自己資金
- (8) 決済方法：引渡時一括決済(但し、契約時に内金を支払います。)

(注) 本物件の取得に関する契約と日立本社ビルの譲渡に関する契約とは、その成立、履行及び存続について、相互に牽連関係を有することとなり、例えば、一方の契約が債務不履行等により解除された場合には、他方の契約についても解除されることがあります。日立本社ビルの譲渡については、本日付プレスリリース「資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(日立本社ビル)」をご覧ください。

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、東京都心部及びオフィスビルへの投資の充実を図るため、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

本物件の所在する「赤坂」ゾーンは、東京都内において有力な業務・商業が集積するエリアです。

本物件は、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅より徒歩 3 分、東京メトロ半蔵門・有楽町線「永田町」駅より徒歩 5 分に位置し、極めて高い交通利便性を有しています。また、「外堀通り」と「青山通り」が交差する角地に位置し、視認性にも優れています。

(2) 建物施設条件

本物件建物は地上 12 階地下 2 階建、延床面積は 17,171.15 m²、基準階床面積は 1,061.54 m²の建物規模を有しております。

平成 17 年に耐震補強を含む大規模修繕を実施したことにより、フリーアクセスフロア(高さ 50mm)及び OA 電源容量 50VA/m²を確保し、構造面では、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に定める耐震安全性を確保することにより、新耐震基準と同等の耐震性能を有しております。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	港区元赤坂一丁目 201 番 1
	建物	港区元赤坂一丁目 201 番地 1
	住居表示	港区元赤坂一丁目 2 番 3 号
不動産の用途	オフィスビル(登記簿記載の種類:事務所・店舗・駐車場)	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	2,194.38 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	17,171.15 m ² (登記簿記載の床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建 (登記簿記載の構造)	
駐車場台数	45 台	
竣工年月	昭和 50 年 2 月(平成 17 年大規模修繕実施)	
設計(注 1)	株式会社安井建築設計事務所 (大規模修繕設計:株式会社安井建築設計事務所)	
施工(注 2)	株式会社大林組(大規模修繕施工:戸田建設株式会社)	
建築確認機関	東京都港区	
不動産鑑定評価額	27,200 百万円(価格時点:平成 18 年 4 月 30 日) 直接還元法による収益価格 27,900 百万円(還元利回り 4.5%) DCF 法による収益価格 27,000 百万円(割引率 4.4%、最終還元利回り 4.8%) 積算価格 19,100 百万円	
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
地震 P M L	12.7% (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	<p>1. 本物件建物は、平成 17 年の大規模修繕において大部分の吹付けアスベストを除去しています。建物の一部に吹付けアスベストが残存していますが、飛散防止対策(封じ込め等)が施されています。</p> <p>2. 隣接建物の一部及びダクト等が本物件土地に越境しています。また、本物件の附属物が一部隣接土地に越境しています。</p> <p>3. 本物件土地南西側の通路状部分に、隣接建物に附属するマンホールが設置されており、当該通路状部分は隣接建物のための通路として無償で利用されています。</p>

(注 1)意匠及び構造設計者を記載しています。

(注 2)建築工事施工者を記載しています。

(2) 賃貸借の概要

本投資法人は、本物件の取得により、既存のテナントとの定期建物賃貸借契約における、賃貸人たる地位を承継します。その概要は以下のとおりです。

テ ナ ント 総 数	1 (サントリー株式会社)
契 約 形 態	定期建物賃貸借契約
契 約 期 間	平成 17 年 10 月 1 日から平成 27 年 9 月 30 日まで
総 賃 貸 面 積	13,194.20 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	13,194.20 m ²
稼 働 率	100%
備 考	本物件の貸室部分については、サントリー株式会社が一括賃借しています。

(注)本物件の月額賃料及び敷金については、やむを得ない事情により開示していません。なお、参考資料1に想定 NOI を記載しています。

4. 売主の概要

- (1) 商 号：森トラスト株式会社
- (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：9,000 百万円(平成 18 年 3 月 31 日現在)
- (5) 主 な 事 業 内 容：不動産業
- (6) 本 投 資 法 人 と の 関 係：森トラスト株式会社は、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。)の親会社(出資比率 65%)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。また、森トラスト株式会社は、本投資法人の発行済投資口数(160,000 口)のうち、28,000 口(平成 17 年 9 月 30 日現在)を保有しています。

5. 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ます。

6. 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 18 年 3 月期決算発表時に平成 18 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)

NOI(Net Operating Income)	1,215
---------------------------	-------

(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、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(注 1)	H15.3.31	-	-
		A-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	13.0%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	13.0%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	6.4%
				H17.10.28	5,656	4.6%
		計		13,526	11.0%	
	小計			72,526	58.9%	
	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			75,726	61.5%	
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	9.4%
		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	22.7%	
小計			47,350	38.5%		
合計			123,076	100.0%		

(注 1)平成 18 年 5 月 29 日付で譲渡を予定しています。

(注 2)平成 18 年 5 月 29 日付で取得を予定しています。

(注 3)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

