

平成 17 年 9 月 16 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(大崎 MT ビル追加取得)

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: 大崎 MT ビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格: 5,656,760,000 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 17 年 9 月 16 日
- (5) 取得予定日: 平成 17 年 10 月 28 日
- (6) 売主: UFJ 信託銀行株式会社(後記「5. 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、契約時に手付金を支払います。)

2. 取得の理由

本投資法人は、平成 17 年 3 月 31 日に本物件にかかる土地の一部及び建物の共有持分(以下「既取得分」といいます。)を取得しました(詳細は、平成 17 年 3 月 31 日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(大崎 MT ビル)」をご覧ください。)。今回、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、本物件の共有持分(建物に付随する土地を含みます。)を追加取得(以下「追加取得」といいます。)することにより、本物件における本投資法人の持分割合を高め、共有者たる地位の安定性の向上を図ります。なお、今回の追加取得の決定に際し、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「大崎エリア」は、JR「大崎」駅を中心とする大規模再開発によるオフィスビル等が

林立し、総合設計制度等の活用により高度利用がなされている地域です。

本物件は、「大崎エリア」の特徴でもある大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」内にあり、隣接するオフィスビルとともに、一体的なオフィスゾーンを形成しています。

(2) 建物施設条件

本建物施設は地上 14 階地下 3 階建、基準階床面積は 350 坪前後と広く、貸室内は無柱空間に近い仕様となっています。

建物スペックは外壁に特注二丁掛タイルを施し、エントランスホールの仕上げ材は花崗岩を使用し、上質な雰囲気醸成をしております。また、基準階床はフリーアクセスフロア(高さ 70 mm)を採用し、500kg/m²(一部 800kg/m²)の荷重に耐えられる仕様となっており、市場競争力を有するものとなっています。

3. 取得の経緯

今回の追加取得は、共有者間の協定に基づき、本物件の共有者である後記5.記載の売主から第三者への譲渡を予定している旨の通知を受領し、検討の結果、買取にかかる優先交渉権を行使し、取得するものです。

4. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要(追加取得分)

所在地	土地	品川区北品川五丁目 745 番 8 他
	建物	品川区北品川五丁目 746 番地 1 他
	住居表示	品川区北品川五丁目 9 番 11 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(共有持分 100 万分の 159,861)
	建物	所有権(共有持分 100 万分の 247,949)
面積	土地	10,850.67 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	26,980.68 m ² (登記簿記載の床面積) (注)
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下3階付 14階建(登記簿記載の構造)
駐車場台数		65 台
竣工年月		平成 6 年 7 月
施工		株式会社大林組
不動産鑑定評価額		5,030 百万円(価格時点:平成 17 年 8 月 31 日)
鑑定機関		日本土地建物株式会社
地震 P M L		11.5% (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. 本物件の全部または一部の譲渡に関し、本投資法人は他の共有者との間で、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。 3. 本物件の塀が、一部隣接土地に越境しています。また、隣接土地

	の樹木等が、本物件土地に越境している可能性があります。
--	-----------------------------

(注)本物件は、共有建物であり、建物面積に今回追加取得する本投資法人の共有持分(100 万分の 247,949)を乗じた面積は 6,689.83 m²です。また、既取得分を含めた本投資法人の共有持分(100 万分の 838,899)を乗じた面積は 22,634.06 m²です。

(2) 賃貸借の概要(追加取得に伴う変更後)(予定)

今回、追加取得にあたり、森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます。)をマスターレシーとする既存の定期建物賃貸借契約(以下「既存のマスターリース」といいます。)の賃貸借の対象に、追加取得分を加える変更契約を締結する予定です。その概要は以下のとおりです。

テナント総数	1 (森トラスト)
契約形態	定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)
契約期間	平成 17 年 3 月 31 日から平成 22 年 3 月 31 日まで (5 年間) 変更契約の効力発生日は、平成 17 年 10 月 28 日の予定です。
変更後月額賃料 (消費税別)	63,436,337 円
変更後敷金	1,260,227,042 円
総賃貸面積	22,634.06 m ² (注 1)
総賃貸可能面積	22,634.06 m ² (注 2)
稼働率	100%
備考	本物件の貸室部分については、住友重機械工業株式会社(以下「既往テナント」といいます。)が本社ビルとして一括賃借しています。 月額賃料及び敷金の金額は、サブリース契約(マスターレシーと既往テナント間の賃貸借契約)の賃料改定等により、変動することがあります。

(注 1)建物の総賃貸面積(26,980.68 m²)に追加取得後の本投資法人の共有持分(100 万分の 838,899)を乗じた面積を記載しています。

(注 2)建物の総賃貸可能面積(26,980.68 m²)に追加取得後の本投資法人の共有持分(100 万分の 838,899)を乗じた面積を記載しています。

5. 売主の概要

- (1) 商号：UFJ 信託銀行株式会社
- (2) 本店所在地：東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 3 号
- (3) 代表者：取締役社長 安田 新太郎
- (4) 資本金：280,536 百万円(平成 17 年 3 月 31 日現在)
- (5) 主な事業内容：信託銀行業
- (6) 本投資法人との関係：特にありません。

6. 利害関係人等との取引

上記 4.(2)記載のマスターリース契約による賃貸借は、利害関係人等との取引に該当しますが、資産運用会社は、賃貸借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の事前承認等をふまえ、適正な手続きを経ています。

なお、本投資法人が利害関係人等とのマスターリース契約採用の決定に至った経緯及び採用の決定にあたって検討した事項等を以下に記載します。

< 本物件のマスターリース契約の導入について >

(1) 導入経緯

本投資法人は、平成 17 年 3 月 31 日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(大崎 MT ビル)」に記載のとおり、本物件の既取得分に関し、以下の経緯により森トラストをマスターレシーとするマスターリース契約を導入しています。

既往テナント及び他の共有者(以下「共同賃貸人」といいます。)より、森トラストが引き続き賃貸人並びに本物件の管理者の地位を継続してほしい旨の申出があったこと

森トラストが既往テナント及び共同賃貸人と良好な関係を維持してきたこと

森トラストが本物件の多岐にわたる管理業務を竣工以来行ってきた実績があること

今回、追加取得にあたり、本投資法人が前所有者より賃貸人たる地位を承継した場合、本投資法人と既取得分をマスターリースしている森トラストは既往テナントに対する共同賃貸人となります。この場合、同一テナントとの賃貸借契約に関し、一方が直接賃貸借契約、他方がマスターリース契約となり、既往テナント及び他の共同賃貸人の混乱を招くことが懸念されます。このような混乱を避けるため、また、マスターリース契約導入後も引き続き、森トラストが既往テナント及び共同賃貸人と良好な関係を維持していること、かつ多岐にわたる管理業務を行っている実績を評価し、追加取得分に関しても森トラストをマスターレシーに選定し、マスターリース契約を採用することを決定しました。

(2) 経済効果・効率性

今回、追加取得分については、既存のマスターリースにおける賃貸借の対象に追加取得分を加える変更契約を締結する予定ですが、賃貸借の対象となる共有持分の増加に伴い賃料及び敷金に変更される点を除き、契約条件の変更は行わない予定です。このため、既存のマスターリースと同様の経済効果及び効率性を享受できるものと見込んでいます。

本投資法人は既存のマスターリースを導入する際に、以下の経済効果及び効率性に対する寄与が見込まれると判断しました。

借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約として更新を排除し、賃貸借の継続に関して本投資法人による判断、選択を可能とするとともに、契約期間の固定化が図れること

マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント業務を行わせるとともに、共同賃貸人に対する渉外業務を併せて行わせることにより、本物件の運用管理の効率性が向上し、既往テナント及び共同賃貸人との信頼関係の維持も可能となること

マスターリース賃料については、既往テナントから森トラストが収受する賃料(以下「サブリース賃

料」といいます。)に連動する形態を採用することにより、中長期の安定運用にアクティブ運用の要素が加味されることになり、本投資法人の収益性に一定の安定度を付与するとともに、オフィス市況好転による収益機会を逸することなく柔軟な対応が図れること(既存のマスターリース導入時のマスターリース賃料については、第三者の調査会社による賃貸マーケットレポートを考慮して設定しましたが、サブリース賃料が平成 17 年 4 月 1 日より増額改定されたことに伴い、既存のマスターリース賃料も増額改定されています。)

なお、既存のマスターリースは、マスターリース賃料とサブリース賃料との差異があることを認め、かつマスターレシーがテナントの支払う定額管理料を収受することを認めています。他方で、マスターレシーは、本物件のプロパティマネジメント業務を行うとともに維持管理費用を負担していますので、これらの事情を定量的に比較検討し、かつその他定性的な諸事情をも勘案すると、受容できる範囲内であると判断しました。

7. 今後の見通し

本物件の追加取得は平成 17 年 10 月 28 日を予定しており、本投資法人の平成 17 年 9 月期の運用状況への影響はありません。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の想定収支
- 参考資料 2 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	761
費用(減価償却費を除く)	137
NOI(Net Operating Income)	624

想定収支の前提条件

1. 上記の数値は、追加取得分を含む本投資法人の建物共有持分(100 万分の 838,899)にかかる年間収支であり、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。

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	29.4%
		A-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	11.8%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	11.8%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	5.8%
	H17.10.28 (予定)			5,656	4.2%	
		計		13,526	9.9%	
		小計		85,526	62.9%	
その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	2.4%	
	小計		3,200	2.4%		
	小計		88,726	65.2%		
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	9.2%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	5.1%
		小計		19,400	14.3%	
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	8.5%
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	3.1%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	8.9%
	小計		27,950	20.5%		
	小計		47,350	34.8%		
	合計		136,076	100.0%		

(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

