

平成 24 年 10 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂二丁目11番7号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 堀野 郷
(コード番号 8961)

資産運用会社名
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
取締役企画財務部長 山本 道男
電話番号 03-3568-8311

資産の取得(契約予定)に関するお知らせ(コーナン相模原西橋本店)

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：コーナン相模原西橋本店（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得価格：7,460 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 24 年 10 月 18 日
- (5) 取得予定日：平成 24 年 10 月 18 日
- (6) 売主：ケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社(後記「4.売主の概要」参照)
- (7) 取得資金：借入金
- (8) 決済方法：引渡時一括決済

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、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、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

本物件は、JR 横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から西へ約 1km 程度、首都圏勤労者のベッドタウンとして 3km 圏の人口が 15 万人を超える恵まれた商圈人口を有するエリアに位置しています。

また、国道 413 号沿いに位置し、東側約 500m で国道 16 号と接続するため、広域間での利便性は高く、

ロードサイド型店舗として恵まれた立地条件にあります。

将来的なエリアのポテンシャルとしては、本物件の西側約 4km に首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の相模原 IC が平成 26 年度に設置される予定で、広域アクセスの向上が期待されます。さらには、神奈川県と相模原市は、リニア中央新幹線駅を橋本駅周辺に誘致することで合意しており、長期的に見て橋本地区の拠点性が高まることが期待されます。

(2) 建物施設条件

本物件は、平成 17 年 8 月に竣工し、地上 5 階建、延床面積 40,000 m²超の建物規模を有しています。駐車場台数は 862 台を確保しており、ロードサイド型店舗としての競争力を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コーナン商事株式会社とは、長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、本物件は安定的な賃料収入を確保しています。

コーナン商事株式会社は、大阪府を中心とした近畿地区を主要地盤とするホームセンター運営の大手であり、近年は関東圏をはじめ中部、九州にも営業地域を拡大しています。本物件は、ホームセンターの他、スポーツ用品、衣料、食品スーパーなどのサブテナントを誘致した複合施設として運営されています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	相模原市緑区西橋本五丁目 4 番 4
	建物	相模原市緑区西橋本五丁目 4 番地 4
	住居表示	相模原市緑区西橋本五丁目 4 番 3 号
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	19,878.57 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	40,283.77 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		862 台
竣工年月		平成 17 年 8 月
設計		有限会社南海総合設計
施工		東亜建設工業株式会社
建築確認機関		日本ERI株式会社

鑑 定 評 価	鑑定評価額:7,560 百万円 価格時点:平成 24 年 9 月 1 日 鑑定機関:一般財団法人日本不動産研究所 評価の概要: 直接還元法による収益価格 7,600 百万円 (還元利回り 6.0%) DCF 法による収益価格 7,510 百万円 (割引率 5.7%、最終還元利回り 6.2%) 積算価格 7,490 百万円
地 震 P M L	13.5% (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	無し

(2) 賃貸借の概要

テ ナ ント 総 数	1 (コーナン商事株式会社)
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 17 年 9 月 28 日から平成 35 年 9 月 27 日まで
総 賃 貸 面 積	40,283.77 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	40,283.77 m ²
稼 働 率	100%

(注)本物件の月額賃料及び敷金については、止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:ケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社
- (2) 本 店 所 在 地:東京都江東区亀戸六丁目 56 番 15 号
- (3) 代 表 者:代表取締役 栗国正樹
- (4) 特 定 資 本 金:5,170 万円 (平成 24 年 6 月 30 日現在)
- (5) 主 な 事 業 内 容:資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
- (6) 本投資法人及び資産運用会社との関係:特にありません。

5. 媒介の概要

- (1) 媒介者:シービーアールイー株式会社
- (2) 本店所在地:東京都港区浜松町二丁目2番12号
- (3) 代表者:代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
- (4) 資本金:150百万円(平成23年12月31日現在)
- (5) 設立年月日:昭和45年2月21日
- (6) 主な事業内容:国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
- (7) 媒介手数料:媒介者からの同意を得られていないため、媒介手数料の金額については開示していません。
- (8) 本投資法人及び資産運用会社との関係:特にありません。

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24年11月14日に予定している平成24年9月期決算発表時に公表する予定です。

【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、本物件の周辺地図

以上

※本日資料の配布先: 兜倶楽部、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)	452
---------------------------	-----

(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) (注 1)	投資比率
東京 都心部	オフィスビル	A-2	銀座 MTR ビル	H15.3.31	16,000	5.4%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	5.4%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	2.7%
				H17.10.28	5,656	1.9%
				計	13,526	4.6%
		A-8	ON ビル	H20.8.29	39,900	13.5%
	A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	37.3%	
			小計	195,426	66.2%	
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTR ビル	H19.4.25	18,000	6.1%
			小計	18,000	6.1%	
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	1.1%
		小計	3,200	1.1%		
		小計	216,626	73.4%		
その他	オフィスビル	A-4	大阪丸紅ビル(注 2)	H14.9.30	12,500	4.2%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	2.3%
		A-10	天神プライム	H24.7.12	6,940	2.4%
			小計	26,340	8.9%	
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	3.9%
		B-2	フレスポ稲毛	H14.3.28	2,100	0.7%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	4.1%
		B-5	コーナン相模原西橋本店	H24.10.18 (予定)	7,460	2.5%
			小計	33,310	11.3%	
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	6.4%
		小計	19,000	6.4%		
		小計	78,650	26.6%		
		合計	295,276	100.0%		

(注 1) 取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注 2) 丸紅大阪本社ビルは、平成 24 年 10 月 1 日から大阪丸紅ビルに名称変更しています。

本物件の外観写真



本物件の周辺地図

