

平成 17 年 3 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 小竹 正嗣  
電話番号 03-5511-2461

## 資産の取得に関するお知らせ(大崎 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：大崎 MT ビル
  - (3) 取得価格：7,870 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 17 年 3 月 31 日
  - (5) 取得日：平成 17 年 3 月 31 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：自己資金及び借入金
  - (8) 決済方法：引渡時一括決済
- 以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

#### 2. 取得の理由

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分散投資の充実を図るため、本物件を取得します。

なお、本物件の取得決定に際し、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あります。

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

建物施設は平成6年7月竣工と比較的新しく、建物規模は地上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、上質な雰囲気醸成しているといえます。また、基準階床仕様はフリーアクセスフロア(高さ70mm)、基準階床荷重は500kg/m<sup>2</sup>(一部800kg/m<sup>2</sup>)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) 取得形態

取得形態は、売主である森トラスト株式会社が本物件を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人(以下「マスターレシー」といいます。)として賃借する所謂「セール・アンド・リースバック方式」となっています。

なお、本投資法人は、マスターレシーとなる森トラスト株式会社との間で契約期間5年の定期建物賃貸借契約(以下「マスターリース契約」といいます。)を締結します。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	品川区北品川五丁目689番2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(一部共有土地あり)
	建物	所有権(共有持分100万分の590,950)
面積	土地	3,002.07 m <sup>2</sup> (登記簿記載の地積)
	建物	26,980.68 m <sup>2</sup> (登記簿記載の床面積)
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		7,870百万円(価格時点:平成17年3月31日) 直接還元法による収益価格 7,970百万円(還元利回り 5.8%) DCF法による収益価格 7,810百万円(割引率 5.6%、最終還元利回り 6.0%) 積算価格 6,160百万円
鑑定機関		日本土地建物株式会社
地震PML		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せん。 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、本物件の建物部分の各共有持分について、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本物件の買取りにかかる優先交渉権を行使しないことが確認された後、本投資法人は売主に対し、優先交渉権を付与します。
--	--

(注) 建物面積は共有にかかる一棟の建物の延床面積を記載しており、本投資法人の共有持分は 100 万分の 590,950 です。

## (2) 賃貸借の概要

テナント総数	1 (森トラスト株式会社)
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) 賃料起算日 平成 17 年 4 月 1 日
月額賃料(消費税別)	43,751,120 円
敷金	887,748,310 円
総賃貸面積	26,980.68 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	26,980.68 m <sup>2</sup>
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(マスターリース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) 総賃貸可能面積は共有にかかる一棟の建物の延床面積を記載していますが、本投資法人は、その共有持分(100 万分の 590,950)の範囲内で本物件の建物部分の賃貸を行います。

## 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 16 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、本投資法人の資産の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。)に定める本投資法人の利害関係人等(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、27,981 口(平成 16 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(本物件の取得及び本物件の賃貸借)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、取得価格その他の条件また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の締結に至った経緯及び締結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

本物件の売主である森トラスト株式会社が、本投資法人へ売却するにあたり、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、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りました。

さらに、本物件の管理業務は、本物件が隣接するオフィスビルとの一体開発事業であることから、権利関係も複雑となっており、賃貸借契約にかかるウォーターフォール管理業務、建物維持管理業務及び関係当事者との渉外業務等を含めて、多岐にわたっています。

本投資法人は、竣工以来、森トラスト株式会社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や本物件の管理実績等を評価し、また、既往テナント及び共同賃貸人の申出を鑑み、森トラスト株式会社をマスターレシーとして選定しました。

#### (2) 経済効果・効率性

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、また、取得価格については、当該マスターリース賃料及び契約条件を前提に評価された不動産鑑定評価額を考慮し決定しています。

マスターリース契約は、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約として、本投資法人による更新拒絶を可能とするとともに、契約期間の固定化を図り、プロパティマネジメント業務委託を併せて規定し、さらに本物件にかかる維持管理費用をマスターレシーの負担としています。なお、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株式会社が収受する賃料(以下「サブリース賃料」といいます。)に連動する形態を採用しています。

このように、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ていることは、本物件の運用管理の効率性に寄与しており、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します。

また、マスターリース契約は、サブリース賃料連動型の形態を採用していることから、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となり、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ます。

これらの施策をとることによって、マスターリース契約は相当程度の経済効果(効率性を含みます。)が発揮されるよう考慮されています。

なお、マスターリース契約は、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

ッシーは、本物件のプロパティマネジメント業務及び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考慮した上で、受容できる範囲内であると判断しました。

#### 6. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 17 年 3 月期の運用状況への影響は軽微であり、平成 17 年 3 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 本物件の想定収支
- 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

## 本物件の想定収支

(単位:百万円)

収益	525
費用(減価償却費を除く)	96
NOI(Net Operating Income)	428

## 想定収支の前提条件

1. 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支です。
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	H15.3.31	40,000	30.7%	
		A-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	12.3%	
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	12.3%	
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	6.0%	
	小計					79,870	61.2%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	2.5%	
	小計					3,200	2.5%
小計					83,070	63.7%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	9.6%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	5.3%	
	小計					19,400	14.9%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	8.9%	
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	3.2%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	9.3%	
	小計					27,950	21.4%
小計					47,350	36.3%	
合計					130,420	100.0%	

本物件の外観写真

