

2021年3月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 八木 政幸
(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 山本 道男
問合せ先
総合リート運用本部 内藤 宏史
運用戦略部長
電話番号 03-6435-7011

資産の取得(神谷町トラストタワー)及び貸借並びに 資産の一部譲渡(東京汐留ビルディング)に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である森トラスト・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。)は、本日、下記のとおり資産の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借(以下「本賃貸」といいます。)並びに資産の一部譲渡(以下「本譲渡」といい、「本取得」「本賃貸」「本譲渡」を総称して「本取引」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取引の概要

I. 本取得の概要

- (1) 取 得 資 産: 不動産信託受益権 (注)
① 家屋番号: 虎ノ門四丁目 24 番 6 の 901
② 家屋番号: 虎ノ門四丁目 24 番 6 の 801
- (2) 物 件 名 称: 神谷町トラストタワー(以下「本取得物件」といいます。)
- (3) 取 得 価 格: ① 13,980 百万円
② 13,980 百万円
合計 27,960 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: 2021年3月25日
- (5) 取 得 予 定 日: ① 2021年7月1日
② 2021年10月1日
- (6) 売 主: 森トラスト株式会社(後記「5. 売主及び買主の概要」参照)
- (7) 取 得 資 金: 本譲渡の譲渡代金及び自己資金(予定)
- (8) 決 済 方 法: 取得予定日毎

- (9) フォワード・コミットメント等： 本取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、同じです。)に該当します。本取得は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本取得にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本取得が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。

(注) 本取得物件内の事務所部分である 8 階・9 階における専有部分(家屋番号 801 及び 901)及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。なお、本取得物件では、登記簿上の地下 1 階であるオフィスエントランスフロアを「(地上)1 階」と呼称しており、その他のフロアも登記簿上の階数に1を加えた「呼称階」を使用しています。従いまして登記簿上 7 階・8 階である当区画についても、それぞれ 8 階・9 階と表記しています(本取得物件に係る階数は注記のあるものを除き全て「呼称階」で表記しています)。

II. 本譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産： 不動産信託受益権
 ① 共有持分 1,000,000 分の 62,411
 ② 共有持分 1,000,000 分の 62,411
 合計 共有持分 1,000,000 分の 124,822
- (2) 物 件 名 称： 東京汐留ビルディング(以下「本譲渡物件」といいます。)
- (3) 譲 渡 価 格： ① 13,980 百万円
 ② 13,980 百万円
 合計 27,960 百万円
 (但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)
- (4) 帳 簿 価 額： ① 12,579 百万円(2020 年 9 月末)
 ② 12,579 百万円(2020 年 9 月末)
 合計 25,158 百万円
- (5) 譲 渡 損 益： ① 約 14 億円
 ② 約 14 億円
 合計約 28 億円
 (譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。)
- (6) 契 約 日： 2021 年 3 月 25 日
- (7) 譲 渡 予 定 日： ① 2021 年 7 月 1 日
 ② 2021 年 10 月 1 日
- (8) 買 主： 森トラスト株式会社(後記「5. 売主及び買主の概要」参照)
- (9) 決 済 方 法： 譲渡予定日毎
- (10) フォワード・コミットメント等： 本譲渡はフォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本譲渡にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本譲渡が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。

2. 本取引の理由

本譲渡物件においては、事務所部分のエンドテナントの退去(2021年6月30日賃貸借契約終了)に伴い新規テナントのリーシング活動を行っています。当該物件は優れた立地に所在し高いスペックとグレード感を備えているものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、埋め戻しに一定期間を要することが予想される状況です。

かかる状況を踏まえ、以下を目的に、スポンサーサポートを活用して相互売買を行うことが中長期的な投資主価値に資するものと判断し本取引を行うものです。

- ① 低稼働の物件を譲渡し、既に高稼働となっている物件を取得することにより、稼働率の改善を通じて、早期の収益改善を図る。
- ② 投資法人のポートフォリオの33.9%を占める本譲渡物件の一部を譲渡することで物件集中度を緩和する。
- ③ 本譲渡物件の含み益の一部顕現化により、2021年9月期及び2022年3月期の分配金水準の底上げを図る。

なお、本取得の決定に際し、特に以下の点を評価しました。

(1) 立地について

本取得物件の位置する虎ノ門エリアは、首都機能である霞が関に隣接し、国内における主要な業務エリアとなっています。また、各国大使館が集中する緑豊かな街区として、外資系企業や国際級ホテル、多彩な文化・芸術・商業施設が集積しており、多くの外国人居住者が集う国際色豊かなエリアです。

また、国家戦略特区において、「国際ビジネス拠点」整備地区として位置づけられており、世界と都心部を結ぶ交通結節機能が拡充され、新規の大型開発が進む、国際都市・東京の新たなシンボルエリアとして発展しています。

中でも本取得物件は、森トラスト株式会社が神谷町駅至近にて開発を進めてきた『東京ワールドゲート』の核となる大規模複合ビルであり、超大型フロアプレートのオフィスを中心に、上層階には日本初進出のラグジュアリーライフスタイルホテル「東京エディション虎ノ門」などの滞在機能を配置しています。また、低層階にはワーカーの交流の場となるラウンジをはじめ、多彩なショップ&レストランや多言語対応クリニックなどクリエイティビティを刺激し、イノベーションを促進する機能を集約しています。

(2) 建物施設について

本取得物件は、地下3階地上38階建、延床面積約60,000坪の建物規模を有するオフィス・ホテル・店舗住宅等で構成された大規模複合ビルであり、オフィス部分の天井高2,900mmを確保した基準階面積1,100坪超の整形無柱の超大型フロアが入居企業独自のレイアウトを可能としています。

BCP支援機能として、最大で平常時電力需要の約8割をカバーする大容量の非常用発電機を実装しており、約1週間電源供給が可能な計画としています。また、超高層建築物に求められる耐震性能の1.5倍の性能を実現しており、1,500人が3日間滞在するのに必要な飲食料・簡易トイレ・防寒具を備蓄しています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

信託設定日	2021年7月1日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託期間満了日	2052年3月末日(予定)	
所在地	土地	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他
	建物	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他
	住居表示	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号
用途	オフィスビル(登記簿記載の種類:事務所)(注2)	
所有形態	土地	所有権及び地上権(敷地権の割合:10,000,000,000分の667,257,234)
	建物	区分所有権
面積	土地	16,131.84 m ² (建物1棟の敷地の登記簿記載の地積)
	建物	196,037.12 m ² (建物1棟全体の登記簿記載の床面積) 7,595.44 m ² (所有権を有する専有部分の登記簿記載の床面積) (注3)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付37階建(登記簿記載の構造)	
竣工年月	2020年3月	
設計	清水建設株式会社	
施工	清水建設株式会社	
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター	
鑑定評価	鑑定評価額:31,100百万円 価格時点:2021年2月28日 鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社 評価の概要: 直接還元法による収益価格 31,900百万円(還元利回り2.6%) DCF法による収益価格 30,800百万円(割引率2.5%、最終還元利回り2.7%) 積算価格 24,200百万円	
地震PML	6.5%(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. 本取得物件土地上に葺城稲荷神社が土地賃借権の設定を受けた上で建物を所有しています。 2. 本取得土地と隣接土地との境界部分について、本取得物件の一部が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀等が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。 3. 本投資法人は、本取得物件の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。	

(注1)2分割での取得を予定しており、第1回は2021年7月1日付で信託設定を行い、第2回は2021年10月1日付で追加信託設定を行った上でそれぞれ取得します。

(注2)本取得物件は事務所、店舗、医療施設、ホテル、住宅等の複合物件となっていますが、取得対象区画の用途(事務所)を記載しています。

(注3)事務所区画である8階・9階の専有部分(家屋番号801(3,797.72 m²)及び家屋番号901(3,797.72 m²))の合計を記載しています。

(2) 本賃貸の概要(予定)

賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	貸室賃貸借契約
賃貸借期間	2021年7月1日～2030年3月31日
月額賃料	共同運用区画の賃料に連動(注1)
敷金	なし
総賃貸面積	7,702.54 m ² (注2)
総賃貸可能面積	7,702.54 m ² (注2)
稼働率	下記備考欄及び注1をご参照ください。
備考	共同運用区画のエンドテナント総数は5、稼働率は97.3%、本投資法人が収受する月額賃料は86百万円(注3)となります。

(注1) 本取得物件の6階から30階までの25フロアを共同運用区画といい、各区分所有者は森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人は各フロアを共同運用区画として転貸するものとしています。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。

(注2) 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は2021年10月1日時点の面積を記載しています。

(注3) 2021年3月25日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている2021年10月1日時点の月額賃料の合計に持分割合を乗じた金額を基に算出した賃料を記載しています。

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所在地	土地	東京都港区東新橋一丁目12番1号
	建物	東京都港区東新橋一丁目12番地1
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号
用途	オフィスビル(登記簿記載の種類:事務所・ホテル・店舗・駐車場)	
所有形態	土地	所有権(共有持分1,000,000分の124,822)(注2)
	建物	所有権(共有持分1,000,000分の124,822)(注2)
面積	土地	17,847.73 m ² (他の共有者の共有持分も含みます。)
	建物	建物一棟:191,394.06 m ² (建物1棟全体の登記簿記載の床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造 陸屋根地下4階付37階建(登記簿記載の構造)	
竣工年月	2005年1月	
設計	株式会社竹中工務店	
施工	株式会社竹中工務店	
取得年月日	2010年4月13日	
取得価格	27,460百万円(注3)	

不動産鑑定評価額	27,960 百万円(価格時点:2021 年 2 月 28 日)
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
地震 P M L	6.0% (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
テナントの内容	
テナント総数	1
月額賃料	116 百万円 (注 4)
総賃貸面積	23,890.18 m ² (注 5)
総賃貸可能面積	23,890.18 m ² (注 5)
稼働率	100.0%(2021 年 3 月 25 日現在) (注 6)

(注 1) 譲渡資産について、各譲渡予定日と同日付で信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

(注 2) 2 分割での譲渡を予定しており、第 1 回は 2021 年 7 月 1 日付で共有持分 1,000,000 分の 62,411 を信託設定し、第 2 回は 2021 年 10 月 1 日付で共有持分 1,000,000 分の 62,411 を追加信託した上で譲渡します。

(注 3) 本投資法人が保有する本譲渡物件全体(共有持分 100 分の 50)の取得価格のうち、本譲渡部分に相当する金額を記載しています。

(注 4) 2020 年 9 月期(2020 年 4 月 1 日から 2020 年 9 月 30 日まで)の実績の本譲渡部分に相当する金額を記載しています。

(注 5) 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、建物 1 棟全体の床面積(191,394.06 m²)の本譲渡部分に相当する面積を記載しています。

(注 6) 本物件の事務所部分のエンドテナントが 2021 年 6 月 30 日をもって本取得物件から退去する予定であり当該日以降、エンドテナントベースでの稼働率は異なるものとなります。

5. 売主及び買主の概要

商号	森トラスト株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 3 番 17 号
代表者	代表取締役社長 伊達 美和子
資本金	30,000 百万円 (2020 年 3 月 31 日時点)
主な事業内容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
設立年月日	1970 年 6 月 10 日
本投資法人及び資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の親会社(持株比率 95%)であり、金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)に定める資産運用会社の親法人等に該当するほか、投資信託及び投資法人に関する法律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。
人的関係	資産運用会社の従業員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人の一部の物件において、本投資法人とマスターリース契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人のその他の関係会社の子会社に該当し、資産運用会社の親会社に該当します。

6. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	森トラスト株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 売主及び買主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	新築	—
取得価格(その他費用を含む)		—
取得時期	2020年3月	—

7. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等(注)との取引に該当しますが、資産運用会社は本取引の実行について、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。)及び資産運用会社の「利害関係人取引規程」に従い、資産運用会社のコンプライアンス委員会、総合リート運用本部投資委員会及び取締役会による決議を得た上で、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ています。

(注)投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する者をいいます。

8. 今後の見通し

本取引は2021年7月1日及び2021年10月1日の予定であり、本投資法人の2021年3月期(2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況への影響はありません。

また、2021年9月期(2021年4月1日～2021年9月30日)の運用状況は、本日付プレスリリース「2021年9月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

9. 鑑定評価書の概要

取得資産

鑑定評価機関の名称		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		31,100,000 千円
価格時点		2021年2月28日
項目	査定値 (単位:千円)	査定根拠
収益価格	31,100,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	31,900,000	
運営収益	1,134,862	
可能総収益	1,196,694	現行契約の賃料水準、類似不動産の賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案し査定
空室等損失等	61,831	対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮し中長期的に安定的な空室率を査定
運営費用	291,794	
維持管理費	122,962	維持管理費は実績額を参考に、PMフィーは予定契約条件に基づき査定
PMフィー	(注)	
水道光熱費	47,532	実績額を参考に査定
修繕費	5,034	類似不動産の修繕費を参考に査定
テナント募集費用等	18,255	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	88,413	土地については2020年度実績額を参考に、負担水準等考慮し査定 建物については2021年度分を想定し査定
損害保険料	839	類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	8,756	地代等に加え、その他雑費等の予備費を査定
運営純収益(NOI)	843,068	
一時金の運用益	0	契約内容を踏まえ非計上
資本的支出	13,222	類似不動産の更新費を参考に査定
純収益	829,846	
還元利回り	2.6%	最もリスクが低い地域に位置するオフィスビル ^① の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等によるスプレッド ^② を加減し、同一需給圏内のJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	30,800,000	
割引率	2.5%	J-REIT物件等の鑑定評価における割引率を参考に、対象不動産の個別性等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	2.7%	対象不動産の還元利回りを基礎とし、建物の個別性、不動産市場の将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	24,200,000	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

譲渡資産

鑑定評価機関の名称		株式会社立地評価研究所
鑑定評価額		27,960,000 千円
価格時点		2021年2月28日
項目	査定値 (単位:千円)	査定根拠
収益価格	27,960,000	DCF 法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	28,560,000	
運営収益	1,384,857	
可能総収益	1,450,284	類似不動産の賃料水準及びその動向、対象不動産の中長期的競争力、過年度実績額等を勘案し査定
空室等損失等	65,426	地域の標準的な空室率を基に対象不動産の規模・立地条件等を勘案し、査定
運営費用	420,788	
維持管理費	142,445	契約条件を参考に査定
PM フィー	0	契約内容を踏まえ非計上
水道光熱費	0	契約内容を踏まえ非計上
修繕費	4,610	エンジニアリング・レポートに基づき査定
テナント募集費用等	16,282	類似不動産の実績等に参考に査定
公租公課	254,339	2020年度実績額を参考に、負担水準等考慮し査定
損害保険料	1,864	実績額に基づき査定
その他費用	1,245	実績額に基づき査定
運営純収益(NOI)	964,069	
一時金の運用益	0	契約内容を踏まえ非計上
資本的支出	21,672	再調達原価に基づき査定
純収益	942,397	
還元利回り	3.3%	最もリスクが低い地域に位置するオフィスビルの利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等によるスプレッドを加減し、同一需給圏内の J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	27,700,000	
割引率	3.2%	J-REIT 物件等の鑑定評価における割引率を参考に、対象不動産の個別性等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	対象不動産の還元利回りを基礎とし、建物の個別性、不動産市場の将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	37,460,000	
土地比率	89.8%	
建物比率	10.2%	

(注) 本投資法人が譲渡予定の準共有持分(準共有持分割合 1,000,000 分の 124,822)に相当する価格を記載しています。

【添付資料】

- 参考資料 1 本取得物件に関する想定 NOI
- 参考資料 2 2021 年 10 月 1 日時点のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 本取得物件の外観・内観写真、周辺地図

以上

本取得物件に関する想定 NOI

(単位:百万円)

収益	1,086
費用(減価償却費を除く)	245
NOI(Net Operating Income)	841

(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、取得資産(2分割での取得完了後)の年間 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 97.3%)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。

2021年10月1日時点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	東京汐留ビルディング(注3)	2010.4.13	82,539	25.4%	
		A-2	ONビル	2008.8.29	39,900	12.3%	
		A-3	紀尾井町ビル	2014.10.1	34,300	10.6%	
		A-4	神谷町トラストタワー	2021.7.1	13,980	8.6%	
				2021.10.1 (予定)	13,980		
				計	27,960		
		A-5	大崎 MTビル	2005.3.31	7,870	4.4%	
	2005.10.28 2015.1.30			5,656 860			
			計	14,386			
	A-7	広尾 MTRビル	2018.1.19	8,100	2.5%		
	小計					207,185	63.8%
	商業施設	B-1	渋谷フラッグ	2013.4.24	32,040	9.9%	
		B-2	新橋駅前 MTRビル	2007.4.25	18,000	5.5%	
	小計					50,040	15.4%
その他(住宅)	C-2	パークレーンプラザ	2004.12.24	3,200	1.0%		
小計					3,200	1.0%	
中計					260,425	80.2%	
その他	オフィスビル	A-6	御堂筋 MTRビル	2015.4.30	10,170	3.1%	
		A-8	天神プライム	2012.7.12	6,940	2.1%	
		A-9	新横浜 TECHビル	2003.11.14	6,900	2.1%	
	小計					24,010	7.4%
	商業施設	B-3	イトーヨーカドー湘南台店	2003.3.28	11,600	3.6%	
		B-4	コーナン相模原西橋本店	2012.10.18	7,460	2.3%	
		B-5	プレスポ稲毛	2002.3.28	2,100	0.6%	
	小計					21,160	6.5%
	その他(ホテル)	C-1	ホテルオークラ神戸	2006.9.20	19,000	5.9%	
	小計					19,000	5.9%
中計					64,170	19.8%	
合計					324,595	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)複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。

(注3)本譲渡後の共有持分 1,000,000 分の 375,178 に相当する取得価格を記載しています。

本取得物件の外観・内観写真



周辺地図

