

2022年11月22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
取締役 総合リート運用本 内藤 宏史
部 運用戦略部長
電話番号 03-6435-7011

資産の取得及び貸借に関するお知らせ(神谷町トラストタワー)

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。)を決定しましたのでお知らせします。

本日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「MTH」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。)は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、2023年3月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決議し、本日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。以下の物件の取得について、一部は本合併の効力発生等を条件としています。

記

1. 本取得の概要

- (1) 取 得 資 産: 不動産信託受益権(①及び②に係る不動産信託受益権を総称して、以下「本取得受益権」といいます。)(注1)
① 家屋番号:虎ノ門四丁目24番6の701
② 家屋番号:虎ノ門四丁目24番6の1401(共有持分10分の5)
(注2)
- (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: 23,700百万円
(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: 2022年11月22日
- (5) 取 得 予 定 日: 2023年3月1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(予定)

(8) 決済方法: 引渡時一括決済

(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又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。但し、本合併後の本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本合併後の本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本合併後の本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本合併後の本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注1) 本取得物件内の事務所部分である7階・14階における専有部分(家屋番号701及び1401)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6階・13階である当区画についても、それぞれ7階・14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)。

(注2) 本合併の効力が取得予定日までに(当日を含みます。)生じない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本取得に係る売買契約の一部解除が行われ、上記の取得資産のうち②(家屋番号:虎ノ門四丁目24番6の1401(共有持分10分の5))の共有持分10分の2が当該売買契約の対象から除外されます。

2. 本取得の理由

本投資法人のスポンサーである森トラスト株式会社(以下「売主」といいます。)より本取得物件の売却提案があり取得検討した結果、①最新鋭の大型物件で競争力が高く、中長期的な収益の安定性が向上すること、②高稼働中の物件を増資せずに取得できるため一口当たり分配金の向上に寄与することから、スポンサーサポートを活用し本取得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たものです。なお、本取得にあたっては、本合併に伴いLTVが低下することで創出される取得余力を活用する予定です。

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人が約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	2023年3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1)	
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500,442,925)
	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2)
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:24,100 百万円 価格時点:2022 年 10 月 31 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 24,500 百万円 (還元利回り 2.5%) DCF 法による収益価格 23,900 百万円 (割引率 2.4%、最終還元利回り 2.6%) 積算価格 18,100 百万円
地 震 P M L	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. 本取得物件に係る土地(以下「本件土地」といいます。)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. 本件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、本取得受益権の全部又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) 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おりますが、取得対象区画の用途(事務所)を記載しています。

(注 2) 事務所区画である 7 階・14 階の専有部分(家屋番号 701(3,797.72 m²)及び家屋番号 1401(3,797.72 m²))の合計を記載しています。なお、14 階の専有部分に共有持分(10 分の 5)を乗じた面積は 1,898.86 m²です。

(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	2023 年 3 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	5,776.90 m ² (注 2)
総 賃 貸 可 能 面 積	5,776.90 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 7、稼働率は 99.3%、本投資法人が収受する月額賃料は 68 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 2023 年 3 月 1 日時点で予定している面積を記載しています。

(注 3) 2022 年 11 月 22 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2023年3月1日時点で予定している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. 売主の概要

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(2021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(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)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(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。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。
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。

5. 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「4. 売主の概要」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	—

6. 利害関係人等との取引

本取得は、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得の実行について、投信法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。

7. 今後の見通し

本取得受益権の取得を織り込んだ本合併後の本投資法人の運用状況の予想は、本日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併後の 2023 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

また、本投資法人は、本合併契約が両投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として第 42 期営業期間を現行の 2022 年 10 月 1 日から 2023 年 3 月末日までから、2022 年 10 月 1 日から 2023 年 2 月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を 2023 年 2 月 1 日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該議案の承認を前提とした本合併の効力発生前の最終期の営業期間である 2023 年 2 月期(2022 年 10 月 1 日～2023 年 2 月 28 日)の運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「2022 年 9 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

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		24,100,000 千円
価格時点		2022年10月31日
項目	査定値 (単位:千円)	査定根拠
収益価格	24,100,000	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	24,500,000	
運営収益	848,744	
可能総収益	894,727	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	45,983	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	226,004	
維持管理費	93,010	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	31,455	実績額を参考に査定
修繕費	4,018	類似不動産の修繕費を参考に査定
テナント募集費用等	6,844	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	79,076	土地については2022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2023年度分を想定し査定
損害保険料	915	実績額に基づき査定
その他費用	10,683	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)	622,739	
一時金の運用益	0	予定賃貸借契約の内容を踏まえ非計上
資本的支出	10,613	類似不動産の更新費を参考に査定
純収益	612,125	
還元利回り	2.5%	最もリスクが低い地域に位置するオフィスビルのリターンを基準とし、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	23,900,000	
割引率	2.4%	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	2.6%	対象不動産の還元利回りを基礎とし、建物の個性、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	218,100,000	
土地比率	81.1%	
建物比率	18.9%	

(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。

【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 2023 年 3 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)

NOI(Net Operating Income)	668
---------------------------	-----

(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 98.0%)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。

2023年3月1日時点のポートフォリオ一覧

用途区分 (注1)	物件名称	取得日 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率
オフィスビル	東京汐留ビルディング	2010.4.13	82,539	17.5%
	神谷町トラストタワー	2021.7.1	13,980	11.0%
		2021.10.1	13,980	
		2023.3.1(予定)	23,700	
		計	51,660	
	ONビル	2008.8.29	39,900	8.5%
	紀尾井町ビル	2014.10.1	34,300	7.3%
	大崎MTビル	2005.3.31	7,870	3.1%
		2005.10.28	5,656	
		2015.1.30	860	
	計	14,386		
	御堂筋MTRビル	2015.4.30	10,170	2.2%
広尾MTRビル	2018.1.19	8,100	1.7%	
天神プライム	2012.7.12	6,940	1.5%	
	2021.12.1	110		
計	7,050			
新横浜TECHビル	2003.11.14	6,900	1.5%	
仙台MTビル	2023.2.28	(注4) 5,266	1.1%	
ホテル	シャングリ・ラ 東京 ※	2023.3.1	49,600	10.5%
	ヒルトン小田原リゾート&スパ ※	2023.3.1	7,050	1.5%
	ホテルオークラ神戸	2006.9.20	19,000	4.0%
	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション ※	2023.3.1	16,923	3.6%
	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション ※	2023.3.1	17,400	3.7%
	ホテルサンルートプラザ新宿 ※	2023.3.1	32,500	6.9%
	渋谷フラッグ	2013.4.24	32,040	6.8%
商業施設	イトーヨーカドー湘南台店	2003.3.28	11,600	2.5%
	コーナン相模原西橋本店	2012.10.18	7,460	1.6%
	プレスポ稲毛	2002.3.28	2,100	0.4%
	新橋駅前MTRビル	2007.4.25	(注4) 12,000	2.5%
	住宅	パークレーンプラザ	2004.12.24	3,200
合計			471,145	100.0%

(注1)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2)取得日は、合併に伴い取得する予定の物件については、合併効力の発生予定日を記載しています。

(注3)取得価格は、MTRの保有物件については取得価格、MTHの保有物件については2022年8月末の期末鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて表示しています。

※MTH保有物件

(注4)2022年7月28日公表のプレスリリース「資産の譲渡(新橋駅前MTRビル)並びに資産の取得(仙台MTビル)及び貸借に関するお知らせ」で公表したとおり、3回にわたる取得・譲渡を予定しており、1回目の2023年2月28日付の取引後の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

