

2021年11月17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

資産の取得に関するお知らせ(天神プライム土地の追加取得)

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: 不動産信託受益権
- (2) 物件名称: 天神プライム(土地の一部)(以下「本土地」といいます。)
- (3) 取得価格: 110百万円
(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: 2021年12月1日
- (5) 取得予定日: 2021年12月1日
- (6) 売主: 後記「4. 売主の概要」参照
- (7) 取得資金: 自己資金(予定)
- (8) 決済方法: 引渡時一括決済

2. 取得の理由

本投資法人は、2012年7月12日付で、天神プライム(以下「本物件」といいます。)を信託財産とする不動産信託受益権を取得しており、敷地の一部である本土地については信託受託者が所有者から賃借していません。

今般、当該所有者より本土地にかかる賃貸借契約に基づいて譲渡の意向がある旨の通知を受け、検討の結果、取得することとしたものです。これにより、本物件にかかる全ての土地の所有権を本投資法人が信託財産として保有することとなり流動性が向上すること、また、地代が不要となることで不動産賃貸事業損益の増加が図られることから、中長期的な投資主価値向上に資するものと判断しました。

3. 取得資産の内容

| | | |
|---------|--|----------------------|
| 信託設定日 | 2021年12月1日(予定) | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社(予定) | |
| 信託期間満了日 | 2032年7月末日(予定) | |
| 所在地 | 土地 | 福岡市中央区天神二丁目139番1 |
| | 建物 | — |
| | 住居表示 | — |
| 用途 | — | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | — |
| 面積 | 土地 | 28.98 m ² |
| | 建物 | — |
| 構造 | — | |
| 竣工年月 | — | |
| 設計 | — | |
| 施工 | — | |
| 建築確認機関 | — | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額:115百万円 価格時点:2021年9月30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 118百万円(還元利回り3.5%) DCF法による収益価格 112百万円(割引率3.4%、最終還元利回り3.7%) 割合法による価格 108百万円 | |
| 地震PML | — | |
| 担保設定の有無 | 無し | |
| 特記事項 | — | |

4. 売主の概要

売主は複数の個人であり開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び資産運用会社と当該売主の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 今後の見通し

本投資法人の2022年3月期(2021年10月1日～2022年3月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

7. 鑑定評価書の概要

| 鑑定評価機関の名称 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 |
|------------|----------------|---|
| 鑑定評価額 | | 115,000 千円 |
| 価格時点 | | 2021年9月30日 |
| 項目 | 査定値 (単位:千円) | 査定根拠 |
| 収益価格 | 115,000 | 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 | 118,000 | |
| 運営収益 | 5,400 | |
| 可能総収益 | 5,400 | 現行の賃貸借契約に基づき査定 |
| 空室等損失等 | 0 | 賃借人の状況、契約内容等を勘案し、不要であると判断 |
| 運営費用 | 1,269 | |
| 維持管理費 | 0 | 賃貸借契約内容及び対象不動産の個別性等を考慮して不要であると判断 |
| PM フィー | 0 | 賃貸借契約内容及び対象不動産の個別性等を考慮して不要であると判断 |
| 水道光熱費 | 0 | 底地であるので非計上 |
| 修繕費 | 0 | 底地であるので非計上 |
| テナント募集費用等 | 0 | 底地であるので非計上 |
| 公租公課 | 1,269 | 公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、査定 |
| 損害保険料 | 0 | 底地であるので非計上 |
| その他費用 | 0 | その他費用として計上すべき特段の費用はない |
| 運営純収益(NOI) | 4,131 | |
| 一時金の運用益 | 0 | 現行の賃貸借契約内容を踏まえ非計上 |
| 資本的支出 | 0 | 底地であるので非計上 |
| 純収益 | 4,131 | |
| 還元利回り | 3.5% | 各地区の基準となる利回りに、立地条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定 |
| DCF 法による価格 | 112,000 | |
| 割引率 | 3.4% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 最終還元利回り | 3.7% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 割合法による価格 | 108,000 | |
| 更地価格 | 180,000 | |
| 底地割合 | 60% | |

【添付資料】

参考資料 1 2021年12月1日時点のポートフォリオ一覧

参考資料 2 本物件の外観写真、周辺地図

以上

2021年12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 | 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 | | |
| | | | | 2021.10.1 | 13,980 | | |
| | | 計 | | 27,960 | 8.6% | | |
| | | A-5 | 大崎 MTビル | 2005.3.31 | 7,870 | | |
| | 2005.10.28 | | | 5,656 | | | |
| | 2015.1.30 | 860 | | | | | |
| | 計 | | 14,386 | 4.4% | | | |
| | 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 | | |
| | | | | 2021.12.1 (予定) | 110 | | |
| | | 計 | | 7,050 | 2.2% | | |
| | A-9 | 新横浜 TECHビル | 2003.11.14 | 6,900 | 2.1% | | |
| | 小計 | | | | | 24,120 | 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 | フレスポ稲毛 | 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 | | | | | 64,280 | 19.8% | |
| 合計 | | | | | 324,705 | 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。

本物件の外観写真



周辺地図

