

平成 26 年 12 月 25 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

### 資産の取得に関するお知らせ(大崎MTビル追加取得)

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

- (1) 取得資産： 不動産
- (2) 物件名称： 大崎MTビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格： 860 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 26 年 12 月 25 日
- (5) 取得予定日： 平成 27 年 1 月 30 日
- (6) 売主： 後記「5. 売主の概要」参照
- (7) 取得資金： 自己資金
- (8) 決済方法： 引渡時一括決済

##### 2. 取得の理由

本投資法人は、平成 17 年 3 月 31 日付及び同年 10 月 28 日付にて、本物件にかかる土地の一部及び建物の共有持分を取得しています。

今回、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投資の充実を図るため、本物件の共有持分を追加取得(以下、「追加取得」といいます。)することにより、本物件における本投資法人の持分割合を高め、共有者たる地位の安定性の向上を図ります。

### 3. 取得資産の概要（追加取得分）

所在地	土地	品川区北品川五丁目 756 番 1 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
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（共有持分 1,081,560 分の 371,326）
	建物	所有権（共有持分 1,000,000 分の 68,981）
面積	土地	1,073.67 m <sup>2</sup> （登記簿記載の地積）（注 1）
	建物	26,980.68 m <sup>2</sup> （登記簿記載の床面積）（注 2）
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）
竣工年月		平成 6 年 7 月
設計		株式会社森ビル設計研究所
施工		株式会社大林組
建築確認機関		東京都
不動産鑑定評価額		860 百万円（価格時点：平成 26 年 10 月 31 日）
鑑定機関		一般財団法人 日本不動産研究所
地震 P M L		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		本投資法人は本物件の全部または一部の譲渡に関し、他の共有者との間で、相互に優先交渉権を付与する協定を承継していません。

（注 1）本件土地は、本投資法人と本物件の共有者である売主の共有物であり、今回の追加取得後、本投資法人の単独所有となります。

（注 2）本件建物は、共有建物であり、建物面積に今回追加取得する本投資法人の共有持分（1,000,000 分の 68,981）を乗じた面積は 1,861.15 m<sup>2</sup>です。また、既取得分（1,000,000 分の 838,899）を含めた本投資法人の共有持分（1,000,000 分の 907,880）を乗じた面積は 24,495.21 m<sup>2</sup>です。

### 4. 追加取得後の賃貸借の概要（予定）

今回の追加取得分については、森トラスト株式会社をマスターレシーとする既存のマスターリース契約と同条件でのマスターリース契約（既存のマスターリース契約の変更契約）を締結する予定です。追加取得後の賃貸借の概要は以下のとおりです。（変更契約の効力発生日は、平成 27 年 1 月 30 日の予定です。）

テナント総数	1 (注1)
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25年4月1日から平成28年3月31日まで
月額賃料 (消費税別)	53,993,495円 (注2)
敷金	916,805,859円 (注2)
総賃貸面積	24,495.21 m <sup>2</sup> (注3)
総賃貸可能面積	24,495.21 m <sup>2</sup> (注3)
稼働率	100% (注4)
備考	本物件は、賃料収入がサブリース契約(マスターレシーと既往テナント間の賃貸借契約)の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。よって、月額賃料及び敷金の金額は、サブリース契約の賃料改定等により、変動します。

(注1) サブリース契約に基づく大崎MTビルの平成26年11月末時点のテナント総数は12です。

(注2) 本投資法人が追加取得後の共有持分 (1,000,000分の907,880) に基づいて収受しうる額を記載しています。

(注3) 建物の総賃貸面積 (26,980.68 m<sup>2</sup>) 及び総賃貸可能面積 (26,980.68 m<sup>2</sup>) に追加取得後の本投資法人の共有持分 (1,000,000分の907,880) を乗じた面積を記載しています。

(注4) サブリース契約に基づく大崎MTビルの平成26年11月末時点の稼働率は98.6%です。

## 5. 売主の概要

売主は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。

## 6. 媒介の概要

該当ありません。

## 7. 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。

## 8. 利害関係人等との取引

上記4.記載のマスターリース契約による賃貸借は、利害関係人等との取引に該当しますが、資産運用会社は、賃貸借その他の条件が、金融商品取引法及び資産運用会社の「利害関係人取引規程」に定める基準に抵触するものではないことを、「利害関係人取引規程」に従い、資産運用会社のリスク管理委員会、経営投資委員会において審議し、本投資法人の役員会の事前承認決議を経ることにより確認しています。

＜本物件のマスターリース契約の導入について＞

本物件においては、本投資法人が当初取得した平成 17 年 3 月 31 日以降、森トラスト株式会社との間でマスターリース契約を継続しており、これまでも特段問題も無く良好な運営管理業務がなされています。本投資法人は本物件の既取得共有持分（1,000,000 分の 838,899）を森トラスト株式会社にマスターリースしているため、今回追加取得する共有持分（1,000,000 分の 68,981）をマスターリース契約に組み入れることは、本物件の安定的な運営管理を継続するための合理的な方法であり、経済効果的にも最も有効なものであると見込んでいます。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

本件は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約（以下、「本契約」といいます。）においては、本投資法人または売主が本契約上の債務を履行しない場合その他本契約に違反した場合、その相手方は本契約を解除し、違約金として売買代金の 1 割に相当する金額を請求することができるものとされています。また、上記違約金を超える損害を被ったことを立証した場合、相手方に対し、違約金を超える金額の損害賠償請求を行うことを妨げないものとされています。

10. 今後の見通し

本投資法人の平成 27 年 3 月期(平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 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。

11. 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
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

(単位：千円)

査定項目	査定値	査定根拠
対象不動産の単独利用を前提とした価格	850,000	
既保有持分、隣接不動産 ON ビルとの一体利用を前提とした場合に生ずる増分価値の配分額	10,000	
鑑定評価額	860,000	

(単位：千円)

直接還元法による価格		856,000	
運用収益		73,633	
潜在総収益		76,812	中長期安定的に収受可能と見込まれる収入を計上
空室等損失等		3,179	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上
運用費用		28,333	
維持管理費		12,400	類似不動産の維持管理費を参考
水道光熱費		5,840	過年度実績額を参考
修繕費		2,026	エンジニアリング・レポート、類似不動産等を参考
PM フィー		2,093	類似不動産における報酬料率等を参考
テナント募集費用等		611	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課		5,251	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料		112	過去の実績額及び類似建物の保険料率等を考慮
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無しとして査定
運営純収益 (NOI)		45,300	
一時金の運用益		1,372	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して適正と考えられる運用利回りを設定
資本的支出		4,727	エンジニアリング・レポート、類似不動産等を参考
純収益		41,945	
還元利回り		4.9%	対象不動産の立地条件、建物条件、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格		843,000	
割引率		4.6%	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		5.1%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		879,000	
土地比率		79.3%	
建物比率		20.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	「大崎MTビル」は隣接する「ONビル」と一体的に運用されているため、これを前提とした場合の鑑定評価を実施
----------------------------	--

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件(追加取得分)の想定 NOI
- 参考資料 2 平成 27 年 1 月 30 日時点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（追加取得分）の想定 NOI

（単位：千円）

収益	48,500
費用（減価償却費を除く）	6,800
NOI (Net Operating Income)	41,700

（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、取得年度の特異要因を排除しています。
2. 収益は、マスターリース契約締結後の賃料収入（想定稼働率 98.6%）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。

平成 27 年 1 月 30 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-2	銀座MTRビル	H15.3.31	8,000	2.4%	
		A-6	大崎MTビル	H17.3.31	7,870	2.3%	
				H17.10.28	5,656	1.7%	
				H27.1.30 (予定)	860	0.3%	
				計	14,386	4.3%	
		A-8	ONビル	H20.8.29	39,900	11.8%	
	A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	32.5%		
	A-11	紀尾井町ビル	H26.10.1	34,300	10.1%		
	小計					206,586	61.0%
	商業施設	B-4	新橋駅前MTRビル	H19.4.25	18,000	5.3%	
		B-6	渋谷フラッグ	H25.4.24	32,040	9.5%	
	小計					50,040	14.8%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	0.9%	
	小計					3,200	0.9%
中計					259,826	76.8%	
その他	オフィスビル	A-4	大阪丸紅ビル	H14.9.30	12,500	3.7%	
		A-5	新横浜TECHビル	H15.11.14	6,900	2.0%	
		A-10	天神プライム	H24.7.12	6,940	2.1%	
	小計					26,340	7.8%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	3.4%	
		B-2	フレスポ稲毛	H14.3.28	2,100	0.6%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	3.6%	
		B-5	コーナン相模原西橋本店	H24.10.18	7,460	2.2%	
	小計					33,310	9.8%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	5.6%	
小計					19,000	5.6%	
中計					78,650	23.2%	
合計					338,476	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



本物件の周辺地図

