

平成 25 年 4 月 10 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(契約締結)に関するお知らせ(渋谷フラッグ)

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：不動産信託受益権
- (2) 物件名称：渋谷フラッグ(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格：32,040 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 25 年 4 月 10 日
- (5) 取得予定日：平成 25 年 4 月 24 日
- (6) 売主：プライムリテール2有限会社(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

2. 取得の理由

本投資法人は、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、東京都心部への投資を図るため、本物件を信託財産とする不動産信託受益権を取得します。

なお、今回の取得の決定に際し、特に以下の点を評価しました。

(1) 立地条件

本物件の位置する渋谷エリアは、流行発信の拠点であり、若年層をターゲットにした商業施設をはじめ様々な店舗が集積する日本有数の商業エリアであるとともに、オフィス立地としても、アパレル産業、IT 関連企業、サービス産業等の本社機能が集積しています。本物件は、百貨店、アパレル店舗、家電量販店、

飲食店舗ビルなど多種多様な店舗が集積する文化村通り沿いに面し、通行量も多く、繁華性の高いエリアに位置しています。

また、本物件は、JR 各線・私鉄各線が乗り入れる日本を代表するターミナル駅である「渋谷駅」から徒歩5分と利便性に優れた立地に位置しています。

(2) 建物施設条件

本物件は、平成 21 年 8 月に竣工した築浅のビルであり、地下 2 階地上 9 階建、延床面積 7,700 m²超の建物規模を有し、このうち地上 1 階から 4 階までが商業フロア、5 階から 9 階までがオフィスフロアで構成されています。文化村通りに広い間口を構え、高い視認性と広告効果が期待できるファサードとなっており、商業施設として高い訴求力を備えています。また、オフィスフロアについても、基準階天井高 2,800mm、基準階床のフリーアクセスフロア高さは 100mm と、市場競争力を有するものとなっています。

(3) テナント

本物件の商業フロアには、アパレルブランド「H&M」の旗艦店が入居しており、同ブランドを展開するエイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社と長期の賃貸借契約を締結しています。また、グローバルに事業展開を行う総合アパレル企業 H&M Hennes & Mauritz AB の日本法人である同テナントは、本物件オフィスフロアの一部に本社を置いています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
所 在 地	土地	渋谷区宇田川町 81 番 11 他
	建物	渋谷区宇田川町 81 番地 11 他
	住居表示	渋谷区宇田川町 33 番 6 号
用 途	商業施設・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
	建物	所有権
面 積	土地	1,026.44 m ² （登記簿記載の地積）
	建物	7,766.49 m ² （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 2 階付 9 階建（登記簿記載の構造）	
竣 工 年 月	平成 21 年 8 月	
設 計	株式会社山下設計	
施 工	前田建設工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本建築検査協会株式会社	

鑑 定 評 価	鑑定評価額:33,000 百万円 価格時点:平成 25 年 3 月 1 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 33,600 百万円 (還元利回り 4.0%) DCF 法による収益価格 32,400 百万円 (割引率 3.8%、最終還元利回り 4.2%) 積算価格 21,400 百万円
地 震 P M L	11.9% (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	本物件土地と隣接土地との境界部分について、隣接建物の一部及び工作物等が本物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確認書が締結されています。

(2) 賃貸借の概要

テ ナ ント 総 数	2
月 額 賃 料	(注)
敷 金	(注)
総 賃 貸 面 積	5,982.75 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	5,982.75 m ²
稼 働 率	100%

(注)テナントの同意が得られていないため、開示していません。なお、参考資料 1 に想定 NOI を記載しております。

4. 売主の概要

- (1) 商 号:プライムリテール 2 有限会社
- (2) 本 店 所 在 地:東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号泉ガーデンタワー
- (3) 代 表 者:取締役 横山榮一郎
- (4) 資 本 金:300 万円 (平成 24 年 12 月 31 日現在)
- (5) 主 な 事 業 内 容:不動産の取得、保有及び処分
- (6) 本投資法人及び資産運用会社との関係:特にありません。

5. 媒介の概要

- (1) 媒介者:シービーアールイー株式会社
- (2) 本店所在地:東京都港区浜松町二丁目2番12号
- (3) 代表者:代表取締役社長 CEO ベンジャミン・マーク・ダンカン
- (4) 資本金:150百万円(平成25年1月1日現在)
- (5) 主な事業内容:国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
- (6) 媒介手数料:媒介者からの同意を得られていないため、媒介手数料の金額については開示していません。
- (7) 本投資法人及び資産運用会社との関係:特にありません。

6. 今後の見通し

平成25年9月期(平成25年4月1日～平成25年9月30日)の運用状況は、本日付プレスリリース「平成25年9月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

【添付資料】

- 参考資料1 本物件の想定 NOI
- 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、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

本物件の想定 NOI

(単位:百万円)

収益	1,486
費用(減価償却費を除く)	128
NOI(Net Operating Income)	1,358

(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、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-2	銀座 MTRビル	H15.3.31	16,000	4.9%	
		A-3	三田 MTビル	H15.12.1	16,000	4.9%	
		A-6	大崎 MTビル	H17.3.31	7,870	2.4%	
				H17.10.28	5,656	1.7%	
		計				13,526	4.1%
		A-8	ONビル	H20.8.29	39,900	12.2%	
	A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	33.6%		
	小計					195,426	59.7%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTRビル	H19.4.25	18,000	5.5%	
		B-6	渋谷フラッグ	H25.4.24 (予定)	32,040	9.8%	
	小計					50,040	15.3%
その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	1.0%		
小計					3,200	1.0%	
小計					248,666	76.0%	
その他	オフィスビル	A-4	大阪丸紅ビル	H14.9.30	12,500	3.8%	
		A-5	新横浜 TECHビル	H15.11.14	6,900	2.1%	
		A-10	天神プライム	H24.7.12	6,940	2.1%	
	小計					26,340	8.0%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	3.5%	
		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	3.7%	
		B-5	コーナン相模原西橋本店	H24.10.18	7,460	2.3%	
	小計					33,310	10.2%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	5.8%	
小計					19,000	5.8%	
小計					78,650	24.0%	
合計					327,316	100.0%	

(注)取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

本物件の外観写真



本物件の周辺地図

