

平成 26 年 9 月 26 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)及び貸借に関するお知らせ(紀尾井町ビル)

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は、本日、下記のとおり資産の取得及び貸借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: 紀尾井町ビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格: 34,300 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 9 月 26 日
- (5) 取得予定日: 平成 26 年 10 月 1 日
- (6) 売主: 白馬キャピタル3特定目的会社(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. 取得及び貸借の理由

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の充実を図るため、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。

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

本物件の位置する紀尾井町は、東京のビジネスの中核である千代田区に位置し、紀州徳川家、尾張徳川家、彦根井伊家といった江戸時代の名高い大名の武家屋敷が所在した由緒正しいエリアです。国内外

の有力企業や法律事務所等が拠点を構えるオフィス集積エリアであるとともに、清水谷公園に近接した緑豊かで格式高い土地柄は、高級住宅エリアとしても高い訴求力を有しています。

また、本物件は、東京メトロ「麴町駅」から徒歩 2 分であるほか、「永田町駅」、「半蔵門駅」、「赤坂見附駅」、JR・東京メトロ「四ツ谷駅」を加えた 5 駅 6 路線を利用可能であり交通利便性にも優れています。

## (2) 建物施設条件

本物件は、平成元年 11 月に竣工し、地下 4 階地上 26 階建、延床面積約 63,000 m<sup>2</sup>の建物規模を有したエリアを代表する建物です。このうち地上 1 階から 2 階までが店舗、3 階から 19 階までがオフィス、20 階から 26 階までが住宅で構成されており、エントランスホール、オフィス共用部及び住宅内部の大部分がリニューアルされています。

オフィスの基準階床面積は約 380 坪と広く、天井高は 2,630mm、フリーアクセスフロア高さは 70mm であり、競争力を有する仕様となっています。住宅は、2LDK 及び 3LDK を主に構成されており、住宅内部の設備・仕様・眺望ともに、高級住宅としてのニーズに相応する内容となっています。

なお、本投資法人は本物件の貸借先に関して、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

(注) 入居が見込まれるテナントについては、テナント審査項目(業種・業歴・業績・信用度・賃貸借内容・その他)に定める審査内容をもって選定を判断するものとします。また、ポートフォリオを構成する他の投資不動産への影響度、あるいは当該投資不動産の他のテナントへの影響度等、総合的に判断し選定するものとします。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) 取得資産の概要

信託設定日(注1)	①平成14年9月10日 ②平成16年9月30日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日(注2)	①平成46年9月末日(予定) ②平成46年9月末日(予定)	
所在地	土地	千代田区紀尾井町3番3他
	建物	千代田区紀尾井町3番地3他
	住居表示	千代田区紀尾井町3番12号他
用途	オフィスビル・住宅(登記簿記載の種類:事務所・店舗・居宅他)	
所有形態	土地	所有権(分有)
	建物	区分所有権
面積	土地	9,291.93㎡(建物1棟の敷地の登記簿記載の地積) 7,433.52㎡(所有権を有する敷地の登記簿記載の地積)
		建物
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下4階付26階建 (登記簿記載の構造)	
竣工年月	平成元年11月	
設計	三菱地所株式会社	
施工	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
鑑定評価	鑑定評価額:36,200百万円 価格時点:平成26年9月1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 37,300百万円(還元利回り3.9%) DCF法による収益価格 35,700百万円(割引率3.7%、最終還元利回り4.1%) 積算価格 27,600百万円	
地震PML	11.3%(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	<p>1. 管理規約により、区分所有者が所有する敷地及び区分所有者が共有する共用部分は、専有部分と分離して単独処分することは禁止されており、共用部分の分割請求も禁止されています。また、敷地権の登記はなされていませんが、敷地の相互利用について、区分所有者間で合意しています。なお、今回取得対象の議決権の割合は、3,383,389 分の 2,562,965 となっています。</p> <p>2. 本件土地には、隣接土地の一部を承役地として、工作物設置を目的とする要役地地役権が設定されています。</p>
---------	---

(注 1)本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

(注 2)本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(2) 賃貸借の概要(平成 26 年 10 月 1 日想定)

テナント総数	60
月額賃料(消費税別)	155 百万円
敷 金	1,028 百万円
総 賃 貸 面 積	22,482.43 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積	24,748.42 m <sup>2</sup>
稼 働 率	90.8%
備 考	住宅部分については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。 また、上記テナント数、賃貸面積、稼働率は、サブリース契約に基づくテナント数、賃貸面積、稼働率を用いて算定しています。

4. 売主の概要

- (1) 商 号: 白馬キャピタル3特定目的会社
- (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 中村武
- (4) 特 定 資 本 金: 6 億円
- (5) 主 な 事 業 内 容: 特定資産の流動化に係る業務
- (6) 本投資法人及び資産運用会社との関係: 記載すべき資本関係・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. 媒介の概要

- (1) 媒介者:三井住友信託銀行株式会社
- (2) 本店所在地:東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
- (3) 代表者:取締役社長 常陰 均
- (4) 資本金:3,420億円(平成26年3月31日現在)
- (5) 主な事業内容:信託業務、銀行業務、不動産の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融機関業務他
- (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:当該会社は本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者及び借入先です。また、記載すべき資本関係・人的関係はなく、関連当事者には該当しません。

## 7. 今後の見通し

本件信託受益権の取得は平成26年10月1日の予定であり、本投資法人の平成26年9月期(平成26年4月1日～平成26年9月30日)の運用状況への影響はありません。

また、平成27年3月期(平成26年10月1日～平成27年3月31日)の運用状況は、本日付プレスリリース「平成27年3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。

### 【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・内観写真、本物件の周辺地図
- 参考資料4 本物件の建物概念図

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	2,038
費用(減価償却費を除く)	863
NOI(Net Operating Income)	1,175

(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 90.8%)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	4.4%	
		A-3	三田 MTビル	H15.12.1	16,000	4.4%	
		A-6	大崎 MTビル	H17.3.31	7,870	2.2%	
				H17.10.28	5,656	1.6%	
				計	13,526	3.7%	
		A-8	ONビル	H20.8.29	39,900	11.0%	
		A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	30.4%	
	A-11	紀尾井町ビル	H26.10.1 (予定)	34,300	9.5%		
	小計					229,726	63.5%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTRビル	H19.4.25	18,000	5.0%	
		B-6	渋谷フラッグ	H25.4.24	32,040	8.9%	
	小計					50,040	13.8%
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%	
小計					248,666	78.3%	
その他	オフィスビル	A-4	大阪丸紅ビル	H14.9.30	12,500	3.5%	
		A-5	新横浜 TECHビル	H15.11.14	6,900	1.9%	
		A-10	天神プライム	H24.7.12	6,940	1.9%	
	小計					26,340	7.3%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	3.2%	
		B-2	プレスボ稲毛	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	3.4%	
		B-5	コーナン相模原西橋本店	H24.10.18	7,460	2.1%	
	小計					33,310	9.2%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	5.3%	
小計					19,000	5.3%	
小計					78,650	21.7%	
合計					361,616	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・内観写真



本物件の周辺地図



本物件の建物概念図

