

平成 24 年 7 月 2 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(契約予定)に関するお知らせ(天神プライム)

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(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（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得価格：6,940 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：平成 24 年 7 月 12 日
- (5) 取得予定日：平成 24 年 7 月 12 日
- (6) 売主：カモミール・リアルティ合同会社(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、東京都心部を除くその他の地域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(以下「本件信託受益権」といいます。)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

本物件は、九州最大の商業集積地である天神のなかでも、福岡市地下鉄空港線「天神」駅から徒歩 1 分、「西鉄福岡(天神)」駅から徒歩 3 分と利便性に優れた立地に位置しています。

また、本物件のエリアは、商業立地として評価が高く、高級カジュアルブランドやファストファッションが次々と開業している天神西通り沿いに面するとともに、北側は明治通りから広がる金融機関を中心としたオフィス集積エリアとなっています。

従って、本物件は、商業エリア・オフィスエリアとして双方に高い訴求力をもち、都市型サービス産業が進出するエリアとして評価されており、現在のテナントにおいても、主要テナントである大手金融機関(三井住友銀行)をはじめ、利便性を重視したオフィス、来店型のテナント企業が入居しています。

(2) 建物施設条件

本物件は、平成 20 年 10 月に竣工し、地下 1 階地上 12 階建、延床面積 7,700 ㎡超の建物規模を有しており、このうち地上 1 階から 5 階までが商業フロア、6 階から 12 階までがオフィsfloアで構成されています。また、基準階天井高 2,700mm、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) 規模の成長と目標ポートフォリオ

本件信託受益権を取得することにより、本投資法人の物件取得価格合計は 287,816 百万円となり、合計 14 物件となります。また、本件信託受益権取得後のポートフォリオの用途別割合(注)はオフィスビル 77.1%(取得前 76.5%)、その他用途 22.9%(取得前 23.5%)、エリア別割合では東京都心部 75.3%(取得前 77.1%)、その他エリア 24.7%(取得前 22.9%)となります。なお、本投資法人の目標とするポートフォリオはオフィスビル 70~90%、その他用途 10~30%、東京都心部 60~80%、その他エリア 20~40%です。

(注)上記の投資比率は、投資不動産の取得価格に基づく比率です。なお、本物件をその他エリア・オフィスビルと区分しています。

(4) テナント

本物件の主要テナントとの間で長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、本物件は安定的な賃料収入を確保しています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
所 在 地	土地	福岡市中央区天神二丁目 138 番他
	建物	福岡市中央区天神二丁目 138 番地他
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目 7 番 21 号
用 途	オフィスビル (登記簿記載の種類:店舗・事務所)	
所 有 形 態	土地	所有権(一部借地権)
	建物	所有権

面 積	土地(注)	1,110.73 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	7,722.04 m ² (登記簿記載の床面積)
構 造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 12 階建 (登記簿記載の構造)
竣 工 年 月		平成 20 年 10 月
設 計		小野設計株式会社
施 工		株式会社大林組
建 築 確 認 機 関		財団法人日本建築センター
不 動 産 鑑 定 評 価 額		7,320 百万円(価格時点:平成 24 年 6 月 1 日) 直接還元法による収益価格 7,330 百万円(還元利回り 5.5%) DCF 法による収益価格 7,300 百万円(割引率 5.3%、最終還元利回り 5.8%) 積算価格 7,180 百万円
鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所
地 震 P M L		6.4% (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合意書が締結されています。

(注)土地の面積については、借地部分(28.98 m²)を含めた敷地面積を記載しています。

(2) 賃貸借の概要(平成 24 年 6 月末時点)

テ ナ ント 総 数	14
月 額 賃 料 (消 費 税 別)	43 百万円
敷 金	440 百万円
総 賃 貸 面 積	5,995.56 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	5,995.56 m ²
稼 働 率	100%

4. 売主の概要

- (1) 商 号:カモミール・リアルティ合同会社
- (2) 本 店 所 在 地:東京都新宿区四谷一丁目 4 番地あると総合事務所気付
- (3) 代 表 者:代表社員 カモミール・リアルティ・コープ
- (4) 資 本 金:50 万円
- (5) 主 な 事 業 内 容:信託受益権の取得、保有、運用および処分

(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. 今後の見通し

本件信託受益権取得による本投資法人の平成 24 年 9 月期(平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日)及び平成 25 年 3 月期(平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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。

【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	557
費用(減価償却費を除く)	100
NOI(Net Operating Income)	457

(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	5.6%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	5.6%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	2.7%
				H17.10.28	5,656	2.0%
				計	13,526	4.7%
		A-8	ONビル	H20.8.29	39,900	13.9%
	A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	38.2%	
			小計		195,426	67.9%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTRビル	H19.4.25	18,000	6.3%
			小計		18,000	6.3%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	1.1%
			小計		3,200	1.1%
		小計		216,626	75.3%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	4.3%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	2.4%
		A-10	天神プライム	H24.7.12 (予定)	6,940	2.4%
			小計		26,340	9.2%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	4.0%
		B-2	フレスポ稲毛	H14.3.28	2,100	0.7%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	4.2%
			小計		25,850	9.0%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	6.6%
			小計		19,000	6.6%
		小計		71,190	24.7%	
		合計		287,816	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

