

平成 22 年 4 月 8 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  
常務取締役企画財務部長 田中 肇  
電話番号 03-3568-8311

## 資産の取得(契約予定)に関するお知らせ(東京汐留ビルディング)

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(予定)

- (1) 取得資産：不動産
- (2) 物件名称：東京汐留ビルディング（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得価格：110,000 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 22 年 4 月 9 日
- (5) 取得予定日：平成 22 年 4 月 13 日
- (6) 売主：森トラスト株式会社（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、東京都心部及びオフィスビルへの投資の充実を図るため、本物件を取得します。

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

本物件の位置する汐留地区は、新橋以西に広がる官庁街や銀座、臨海副都心へのアクセスが便利な 31ha に及ぶ広大な敷地を東京都と民間が一体となって整備した国内最大級の再開発地区であり、日本を代表する企業の本社が多く所在する高度業務集積エリアです。中でも本物件は、浜離宮恩賜庭園に面し、東京湾を望む優れた眺望と高い視認性を有する抜群のロケーションを誇っています。

また、本物件は、JR 山手線・京浜東北線・東海道線をはじめ、東京メトロ銀座線、都営浅草線が乗り入れる「新橋」駅より地下歩道を通り徒歩 6 分、都営大江戸線・ゆりかもめ「汐留」駅より徒歩 1 分に位置し、天候に左右されない快適なアプローチと恵まれた交通アクセスを備えています。

(2) 建物施設条件

本物件は、平成 17 年 1 月に竣工し、地下 4 階地上 37 階建、延床面積 191,000 m<sup>2</sup>超と都内有数の規模を持ち、3～26 階がオフィス、28～37 階がホテル、地下 1～2 階及び 2 階が商業施設の大規模複合ビルです。また、オフィスフロアは基準階床面積 3,300 m<sup>2</sup>超と使い勝手の良い大規模空間となっており、天井高 2,800mm、フリーアクセスフロア 100mm、無停電化設備や多段階の非接触 IC カードセキュリティシステム等最先端のスペックを備え、外観や内装のグレード感も高く、希少性の高い物件といえます。

(3) 取得形態

本物件においては、森トラスト株式会社との間で、契約期間中の賃料を固定した中長期のマスターリース契約を締結します(後記「3. 取得資産の内容 (2) 賃貸借の概要(予定)」参照)。現在のオフィス賃料相場には依然先行き不透明感がありますが、当該マスターリース契約を締結することで本投資法人のポートフォリオの 38.9%(取得価格ベース)を占めることとなる本物件から中長期にわたる安定的収益を得ることが期待できます。

また、マスターレシーにテナント管理業務及びプロパティマネジメント業務を行わせるほか、共同賃貸人に対する渉外業務も行わせることとしており、当該マスターリース契約は本物件の効率的な運用管理に寄与するものと考えます。

(4) 規模の成長と目標ポートフォリオの達成

本物件取得及び本投資法人の保有資産である赤坂見附 MT ビル譲渡(本日付プレスリリース「資産の譲渡(契約予定)に関するお知らせ(赤坂見附 MT ビル)」をご覧ください。)後、本投資法人の資産規模(取得価格合計)は 282,976 百万円と、従前の約 1.4 倍の規模となります。また、ポートフォリオの用途別割合はオフィスビル 75.9%(従前 65.9%)(注)、エリア別割合は東京都心部 76.6%(従前 66.8%)(注)となり、目標とするポートフォリオ(オフィスビル 70～90%、東京都心部 60～80%)を達成できることに加え、築浅の本物件を取得し、築年数の経過した赤坂見附 MT ビルを譲渡することにより、平均築年数の改善も図れます。

(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、東京汐留ビルディングはオフィスビルに分類しています。)

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

所在地	土地	東京都港区東新橋一丁目 5 番 48、5 番 69、5 番 70、5 番 79 のうち 街区番号 4 街区保留地符号 4-1
	建物	東京都港区東新橋一丁目 5 番地 70、5 番地 69、5 番地 48、5 番地 79
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目 9 番 1 号

用 途	オフィスビル（登記簿記載の種類:事務所・ホテル・店舗・駐車場）	
所 有 形 態	土地	所有権(共有持分 100 分の 50)
	建物	所有権(共有持分 100 分の 50)
面 積	土地	17,847 m <sup>2</sup> （建物敷地全体の保留地台帳記載事項証明書記載の面積）
	建物	191,394.06 m <sup>2</sup> （建物1棟全体の登記簿記載の床面積）
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下 4 階付 37 階建（登記簿記載の構造）	
駐 車 場 台 数	437 台	
竣 工 年 月	平成 17 年 1 月	
設 計	株式会社竹中工務店	
施 工	株式会社竹中工務店	
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	111,500 百万円(価格時点:平成 22 年 3 月 31 日) 直接還元法による収益価格 117,000 百万円(還元利回り 4.4%) DCF 法による収益価格 109,200 百万円(割引率 4.4%、最終還元利回り 4.6%) 積算価格 113,100 百万円	
鑑 定 機 関	株式会社立地評価研究所	
地 震 P M L	6.0%（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)本件土地について</p> <p>本件土地は、東京都の実施する東京都市計画事業汐留土地区画整理事業において保留地となることが予定されている土地であり、当該事業に係る換地処分公告の日の翌日に本件土地の所有権が本投資法人に移転することになります。なお、本投資法人は、換地処分公告の日の翌日以降に本件土地の所有権の移転の登記を行うことを予定しています。また、当該換地処分公告日は、平成 24 年 3 月 31 日が予定されていますが、変更される可能性があります。</p> <p>(2)本件土地面積の増減にかかる精算について</p> <p>本件土地は、保留地予定地であるため、換地処分公告の日の翌日に面積が確定するものであり、上記の面積が増減する可能性があります。本件土地の面積に増減があった場合は、換地処分公告の日の翌日以降に東京都との間で精算が行われます。</p>	

	(3)買取優先交渉権について 本投資法人は、本物件の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。
--	---

(2) 賃貸借の概要(予定)

テナント総数	1 (森トラスト株式会社)
契約形態	① 定期建物賃貸借契約(オフィス・店舗) ② 定期建物賃貸借契約(ホテル)
賃貸借期間	① 平成 22 年 4 月 13 日から平成 32 年 4 月 12 日まで ② 平成 22 年 4 月 13 日から平成 47 年 12 月 31 日まで
月額賃料(消費税別) (注 1)	① 435 百万円 ② 30 百万円(平成 22 年 4 月 13 日から平成 32 年 4 月 12 日まで)、 35 百万円(平成 32 年 4 月 13 日から平成 47 年 12 月 31 日まで)
敷金	なし
総賃貸面積	95,697.03 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	95,697.03 m <sup>2</sup> (注 2)
稼働率	100%
備考	本物件の取得形態は、売主である森トラスト株式会社が本物件を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人として賃借する所謂「セール・アンド・リースバック方式」となっています。

(注 1) 本投資法人と森トラスト株式会社間で、本件賃貸借については賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第 32 条を適用しない旨の合意がなされています。

(注 2) 本物件の賃貸可能面積は、建物 1 棟全体の床面積(191,394.06 m<sup>2</sup>)に本投資法人の共有持分(100 分の 50)を乗じた面積です。

4. 売主の概要

(1) 商号	森トラスト株式会社
(2) 本店所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 3 番 17 号
(3) 代表者	代表取締役社長 森 章
(4) 資本金	10,000 百万円(平成 21 年 3 月 31 日現在)
(5) 主な事業内容	都市開発、ホテルの経営および投資事業
(6) 本投資法人及び資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数(182,000 口)のうち、70,000 口(平成 22 年 3 月 31 日現在)を保有しています。本投資法人の資産の運用を行う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。)の親会社(出資比率 65%)であり、金融商品

	取引法(以下「金商法」といいます。)に定める資産運用会社の親法人等に該当するほか、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。
人 的 関 係	資産運用会社の従業員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	本投資法人と一部の物件においてマスターリース契約を締結しています。
関連当事者への 該 当 状 況	本投資法人のその他の関係会社に該当し、資産運用会社の親会社に該当します。

#### 5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	森トラスト株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社(出資比率65%)	—
取得経緯・理由等	平成 17 年 1 月新築	—
取得価格(その他費用を含む)		—
取得時期		—

#### 6. 利害関係人等との取引

本物件の取引(本物件の取得及び本物件の賃貸借)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、取得価格その他の条件または賃貸借その他の条件が、金商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おります。

#### 7. 今後の見通し

本投資法人では、資産総額のうち借入金等の有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は最大 50%(以下「基準値」といいます。)を目安として運用しています。第 15 期(平成 21 年 9 月期)末の LTV は 43.5%でしたが、今回、本物件の取得及び赤坂見附 MT ビルの譲渡(本日付プレスリリース「資産の譲渡(契約予定)に関するお知らせ(赤坂見附 MT ビル)」をご覧ください。)に伴い新たな借入を予定しており(本日付プレスリリース「資金の借入及び極度借入枠の設定に関するお知らせ」をご覧ください。)、借入後の LTV は当該基準を超過する見込みです(但し、資産の取得に伴う一時的な基準超過は許容されており、今回はそれに該当します。)。このため、現在、LTV を基準値以下にするよう資金計画を

含めた見直し作業を行っています。従いまして、本物件取得後の業績見直しにつきましては、当該見直しの結果が出た時点で改めて公表する予定です。

**【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

以上

※本日資料の配布先: 兜クラブ、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	5,590
費用(減価償却費を除く)	694
NOI(Net Operating Income)	4,895

(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、取得年度の特種要因を排除しています。
2. 収益は、賃料収入(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(注 3) (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	5.7%	
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	5.7%	
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	2.8%	
				H17.10.28	5,656	2.0%	
		計		13,526	4.8%		
		A-7	赤坂見附 MT ビル(注 1)	H18.5.29	—	—	
		A-8	ON ビル	H20.8.29	39,900	14.1%	
	A-9	東京汐留ビルディング(注 2)	H22.4.13 (予定)	110,000	38.9%		
	小計					195,426	69.1%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTR ビル	H19.4.25	18,000	6.4%	
	小計					18,000	6.4%
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	76.6%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	4.4%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	2.4%	
	小計					19,400	6.9%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	4.1%	
		B-2	フレスポ稲毛	H14.3.28	4,200	1.5%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	4.3%	
	小計					27,950	9.9%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	6.7%	
小計					19,000	6.7%	
小計					66,350	23.4%	
合計					282,976	100.0%	

(注 1)平成 22 年 4 月 13 日付で譲渡を予定しています。

(注 2)平成 22 年 4 月 13 日付で取得を予定しています。

(注 3)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

