

平成 27 年 3 月 31 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(NMプラザ御堂筋)

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： NMプラザ御堂筋（以下「本物件」といいます。）
（物件名称については、本物件の取得予定日をもって、「御堂筋MTRビル」に変更予定です。）
- (3) 取得価格： 10,170 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 27 年 3 月 31 日
- (5) 取得予定日： 平成 27 年 4 月 30 日
- (6) 売主： Rabbit Midosuji 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、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

本物件の位置する本町エリアは、大阪におけるオフィス立地として高い競争力を持つエリアで

あり、大阪に拠点を構える企業の本社や支店、金融機関の自社ビル・賃貸ビルが集積しています。中でも本物件は、大阪市の中心部を南北に縦断する御堂筋に面しており、大阪市営地下鉄御堂筋線「本町駅」から徒歩 3 分であるほか、同「淀屋橋駅」も利用可能であり、交通利便性に優れています。

(2) 建物施設条件

本物件は平成 11 年 3 月に竣工したオフィスビルで、地下 2 階地上 13 階建、延床面積約 15,000 m²の建物規模を有し、共用部やエントランス周りを中心に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 250 坪、天井高は 2,700mm、フリーアクセスフロアの高さは 80mm であり、当該エリアにおいて競争力を有する仕様となっています。また、基準階は最大 4 区画まで分割可能で、かつ分割した際にはいずれも整形で御堂筋に面した区画を確保できます。御堂筋沿いに面した物件の中でも 50 坪程度に分割できるビルは多くないことから、幅広いニーズに対応できると考えられます。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

信託設定日	平成13年9月26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)	平成43年9月末日(予定)	
所在地	土地	大阪府中央区淡路町三丁目43番5
	建物	大阪府中央区淡路町三丁目43番地5
	住居表示	大阪府中央区淡路町三丁目6番3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
	建物	所有権
面積	土地	1,560.98㎡(登記簿記載の地積)
	建物	15,129.16㎡(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13階建 (登記簿記載の構造)	
竣工年月	平成11年3月	
設計	株式会社日本設計	
施工	大成・鹿島建設工事共同企業体	
建築確認機関	大阪市	
鑑定評価	鑑定評価額:10,200百万円	
	価格時点:平成27年1月31日	
	鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社	
地震PML	2.1%(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	本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約2mセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。	

(注) 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27年3月31日時点)

テナント総数	28
月額賃料(消費税別)	45百万円
敷金	487百万円
総賃貸面積	9,870.82㎡
総賃貸可能面積	10,078.41㎡

稼働率	97.9% (注)
備考	<p>本物件は、株式会社日本プロパティ・ソリューションズ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。</p> <p>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。</p>

(注) 本物件に入居中のエンドテナント 1 社 (賃貸面積 165.70 m²) から平成 27 年 4 月 30 日付で、別のエンドテナント 1 社 (賃貸面積 825.79 m²) から平成 27 年 8 月 20 日付でそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しています。また、新たに 1 社から、平成 27 年 6 月 1 日付で賃貸借契約の開始を予定した賃借に係る申込書 (賃貸面積 207.59 m²) を受領しています。

4. 売主の概要

- (1) 商号 : Rabbit Midosuji 特定目的会社
- (2) 本店所在地 : 東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内
- (3) 代表者 : 取締役 森田 威
- (4) 特定資本金 : 39 億 4,395 万円
- (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

媒介者は、国内の事業会社ですが、開示することにつき同意を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媒介者との間には、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。

7. 今後の見通し

本件信託受益権の取得は平成 27 年 4 月 30 日の予定であり、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ありません。

また、平成 27 年 9 月期 (平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日) の運用状況への影響は軽微です。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	10,200,000 千円
価格時点	平成 27 年 1 月 31 日

項目	査定値 (単位：千円)	査定根拠
収益価格	10,200,000	DCF 法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	10,500,000	
運用収益	648,239	
可能総収益	685,033	類似不動産の賃料水準及びその動向、対象不動産の中長期的競争力、過年度実績額等を勘案し査定
空室等損失等	36,794	類似不動産の空室率と対象不動産の過年度実績及び競争力を考慮し中長期的に安定的な空室率を査定
運用費用	205,837	
維持管理費	54,662	維持管理費は過年度実績額を参考に、PM フィーは予定契約条件を参考に査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	60,361	過年度実績額に基づき査定
修繕費	7,154	エンジニアリング・レポートの年平均費用に基づき査定
テナント募集費用等	4,523	想定入替率及び過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮し査定
公租公課	76,064	平成 26 年度実績額を参考に、負担水準等考慮し査定
損害保険料	1,242	依頼者からの見積額に基づき査定
その他費用	1,829	過年度実績額に基づき査定
運営純収益(NOI)	442,401	
一時金の運用益	10,690	運用及び調達双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
資本的支出	34,484	エンジニアリング・レポートの年平均額に基づき査定
純収益	418,607	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置するオフィスビル ¹ の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等によるスプレッドを加減し、同一需給圏内の J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	10,000,000	
割引率	3.8%	J-REIT 物件等の鑑定評価における割引率を参考に、対象不動産の個別性等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.2%	対象不動産の還元利回りを基礎とし、建物の個別性、不動産市場の将来動向等を総合的に勘案のうえ査定

積算価格	10,400,000	
土地比率	76.2%	
建物比率	23.8%	

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の想定 NOI
- 参考資料 2 平成 27 年 4 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・内観写真、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	601
費用（減価償却費を除く）	212
NOI (Net Operating Income)	389

(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（想定稼働率 97.6%）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 4 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-6	大崎 MT ビル	H17. 3. 31	7, 870		
				H17. 10. 28	5, 656		
				H27. 1. 30	860		
		計	14, 386	4. 2%			
		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. 4%
			小計			50, 040	14. 7%
	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					251, 826	73. 9%
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. 0%	
		A-12	御堂筋 MTR ビル (NM プラザ御堂筋)	H27. 4. 30 (予定)	10, 170	3. 0%	
			小計			36, 510	10. 7%
	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%	
小計					88, 820	26. 1%	
合計					340, 646	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。

(注 3) 銀座 MTR ビルは平成 27 年 4 月 13 日付で譲渡を予定しており、上記ポートフォリオ一覧から除いています。

本物件の外観・内観写真



本物件の周辺地図

