

平成 20 年 8 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区虎ノ門一丁目 25 番 5 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 田中 肇  
電話番号 03-5511-2461

## 資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(ONビル)

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：ONビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格：39,900 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 20 年 8 月 27 日
- (5) 取得予定日：平成 20 年 8 月 29 日
- (6) 売主：有限会社エスアイエイキング 2 号 (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(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

本物件の位置する大崎エリアは、多心型都市構造への転換を図る東京都の「東京7大副都心構想」の一つに指定され、「先進技術の情報が交流する街」として、近年多くの大規模再開発が進行している地域です。

本物件は、大崎エリアにおける大規模再開発事業の一つである「大崎ビジネスガーデン」内にあり、本

投資法人が所有する「大崎 MT ビル」とともに、一体的なオフィスゾーンを形成しています。

(2) 建物施設条件

本物件は、地上 21 階地下 2 階建、延床面積 32,000 m<sup>2</sup>超、基準階床面積 1,000 m<sup>2</sup>前後、フリーアクセスフロアの高さ 100mm と、大崎エリアでも有数の規模と機能を持ち、外装に高性能熱線反射ガラスを使用した意匠面においても優れたオフィスビルであります。

(3) 既存所有物件とのシナジー効果

本物件を取得することにより本投資法人は大崎ビジネスガーデンにかかる土地の大部分を一団かつ実質的に単独にて所有することとなり、また大崎MTビルとあわせ大崎ビジネスガーデンを構成する建物の大部分を所有することとなります。これにより本投資法人は大崎ビジネスガーデンにおける主導的な地位を確立することができ、今後建物及び外構の運営管理等における一層の効率化を図ることができるとともに、設備スペックアップ工事や内装のグレードアップ工事など将来のバリューアップを機動的に実施できることとなります。

(4) 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 199,976 百万円となり、合計 13 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はオフィスビル 65.9% (取得前 57.4%) (注)、エリア別割合では東京都心部 66.8% (取得前 58.6%) (注)となり、よ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%)に近づきます。

(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。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
所 在 地	土地	東京都品川区北品川五丁目 746 番 1 他
	建物	東京都品川区北品川五丁目 746 番地 1
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目 9 番 12 号
用 途	オフィスビル (登記簿記載の種類: 事務所・駐車場)	
所 有 形 態	土地	所有権(共有持分 100 万分の 840,139)
	建物	所有権
面 積	土地	10,850.67 m <sup>2</sup> (登記簿記載の地積)
	建物	32,812.27 m <sup>2</sup> (登記簿記載の床面積)
構 造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 21 階建 (登記簿記載の構造)	
駐 車 場 台 数	79 台	
竣 工 年 月	平成 2 年 11 月	
設 計	株式会社大林組	
施 工	株式会社大林組	

建 築 確 認 機 関	東京都品川区
不 動 産 鑑 定 評 価 額	<p>41,000 百万円(価格時点:平成 20 年 8 月 1 日)</p> <p>直接還元法による収益価格 40,600 百万円(還元利回り 4.3%)</p> <p>DCF 法による収益価格 39,700 百万円(割引率 4.0%、最終還元利回り 4.5%)</p> <p>積算価格 36,600 百万円</p> <p>なお、鑑定評価額は、上記の各評価手法により求められた ON ビル単体としての価格に、本投資法人の保有する大崎 MT ビルと一体となることによる増分価値を加算したものとなっています。</p>
鑑 定 機 関	財団法人日本不動産研究所
地 震 P M L	8.0% (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)権利関係について</p> <p>本物件土地面積は全 3 筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者（以下「本件受託者」といいます。）が 100 万分の 840,139 の共有持分を保有しています(なお、当該 3 筆についての信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。)</p> <p>(2)敷地利用権について</p> <p>本物件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地（全体を大崎ビジネスガーデンといいます。）上に、本物件建物を含む 2 棟の建物（他方の建物は、大崎 MT ビルです。）を建設する共同開発事業の一環として建設されたものであり、2 棟の建物の各所有者（共有者を含みます。）は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権の設定を受け、各建物を所有しています。したがって、本件受託者が本物件建物を所有するための敷地利用権は、本物件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、本物件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び本物件土地以外の土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。また、本件信託受託者は、隣接する大崎 MT ビルの各共有者が大崎 MT ビルの各共有持分を所有するために、本物件土地を使用させる義務を負っています。</p>

	<p>(3)境界確認について 本物件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。</p> <p>(4)越境物について 本物件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本物件土地に対し越境している可能性があります。</p> <p>(5)工作物について 本物件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性は確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。</p>
--	--

(2) 賃貸借の概要

テナント総数	1 (株式会社神戸製鋼所)
契約形態	普通建物賃貸借契約 (一棟一括賃貸借)
賃貸借期間	平成 11 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで
総賃貸面積	20,654.60 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	20,654.60 m <sup>2</sup>
稼働率	100%

(注) 本物件の月額賃料及び敷金については、止むを得ない事情により開示していません。なお、参考資料1に想定 NOI を記載しています。

4. 売主の概要

- (1) 商号: 有限会社エスアイエイキング 2 号
- (2) 本店所在地: 東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 1 号
- (3) 代表者: 取締役 松山 昌司
- (4) 資本金: 300 万円(平成 20 年 8 月 27 日現在)
- (5) 大株主: 有限責任中間法人エスアイエイツリー
- (6) 主な事業内容: 不動産の所有・賃貸・管理
- (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。

## 5. 利害関係人等との取引

本件信託受益権の取得に関して、森トラスト株式会社(情報提供者)に媒介を依頼しており、媒介手数料 798 百万円(但し、消費税等を除きます。)を支払います。

森トラスト株式会社は、本投資法人の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、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に該当します。

従って本件信託受益権取得に係る媒介手数料の支払い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、媒介手数料その他の条件において、投信法、本投資法人の規約並びに資産運用会社の定める「利害関係人取引規程」に従い、本投資法人の役員会における事前承認等の適正な手続きを経ています。

### ※利害関係人等の会社概要

商 号: 森トラスト株式会社  
所 在 地: 東京都港区虎ノ門二丁目 3 番 17 号  
設 立: 昭和 45 年 6 月 10 日  
主要株主: 株式会社森トラスト・ホールディングス  
事業内容: 都市開発及び不動産の所有・賃貸・管理

## 6. 今後の見通し

本件信託受益権の取得による本投資法人の第 13 期(平成 20 年 9 月期)の業績予想の修正はありません。

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 12 期(平成 20 年 3 月期)末の LTV は 42.5%でしたが、今回、本件信託受益権の取得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「資金の借入及び返済に関するお知らせ」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せん。)。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なっています。従いまして、第 14 期(平成 21 年 3 月期)の業績予想の修正につきましては、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 本件信託受益権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)

NOI(Net Operating Income)	1,703
---------------------------	-------

(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 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	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	8.0%	
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	8.0%	
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	3.9%	
				H17.10.28	5,656	2.8%	
		計		13,526	6.8%		
		A-7	赤坂見附 MT ビル	H18.5.29	27,000	13.5%	
	A-8	ON ビル	H20.8.29 (予定)	39,900	20.0%		
	小計					112,426	56.2%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTR ビル	H19.4.25	18,000	9.0%	
	小計					18,000	9.0%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	1.6%	
小計					3,200	1.6%	
小計					133,626	66.8%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	6.3%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	3.5%	
	小計					19,400	9.7%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	5.8%	
		B-2	プレスポ稲毛	H14.3.28	4,200	2.1%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	6.1%	
	小計					27,950	14.0%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	9.5%	
小計					19,000	9.5%	
小計					66,350	33.2%	
合計					199,976	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

