

平成 29 年 12 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
森トラスト総合リート投資法人  
執行役員 八木 政幸  
(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 八木 政幸  
問合せ先  
取締役 山本 道男  
電話番号 03-6435-7011

### 資産の取得に関するお知らせ(広尾SK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：広尾SKビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格：8,100 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 29 年 12 月 25 日
- (5) 取得予定日：平成 30 年 1 月 19 日
- (6) 売主：合同会社PRファースト(後記「4.売主の概要」参照)
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金(予定)
- (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) 立地について

本物件の位置する広尾エリアは、都内でも有数の高級住宅街として知られ、大使館・大学も所在する国

際色豊かなエリアです。このようなエリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業やデザイン・IT 関連企業等の需要が見込まれます。

中でも本物件は、外苑西通りに面する優れた視認性を有しており、その特性を評価したオフィス・店舗テナントが入居しています。また、最寄り駅である東京メトロ日比谷線「広尾駅」からは「恵比寿駅」や「六本木駅」まで 1 駅であることに加え、バス路線も充実していることから、交通利便性にも優れていると評価しています。

## (2) 建物施設について

本物件は、地下 1 階地上 7 階建、延床面積 2,000 坪超の建物規模を有する中型オフィスビルです。本物件の基準階面積は 180 坪超であり、基準階面積 100 坪未満の小型ビルが多い広尾エリア内において、高い競争力を有すると考えられます。また、外苑西通りに面して広い間口を持っており、石張りで重厚感のある外観はグレード感が高く存在感のある物件と評価しています。

## 3. 取得資産の内容

### (1) 取得資産の概要

信 託 設 定 日	平成 18 年 12 月 22 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 1）	平成 50 年 1 月末日（予定）	
所 在 地	土地	東京都渋谷区恵比寿二丁目 91 番 1 他
	建物	東京都渋谷区恵比寿二丁目 91 番地 1
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目 36 番 13 号
用 途	オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所・店舗・駐車場他）	
所 有 形 態	土地	所有権
	建物	所有権
面 積	土地	1,671.79 m <sup>2</sup> （登記簿記載の地積）（注 2）
	建物	6,709.80 m <sup>2</sup> （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 7 階建（登記簿記載の構造）	
竣 工 年 月	平成 4 年 11 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	東京都	

鑑 定 評 価	鑑定評価額:8,140 百万円 価格時点:平成 29 年 11 月 30 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 8,310 百万円 (還元利回り 3.8%) DCF 法による収益価格 8,070 百万円 (割引率 3.5%、最終還元利回り 3.9%) 積算価格 5,660 百万円
地 震 P M L	7.3% (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	1. 本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。 2. 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本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覚書が締結されています。

(注 1) 取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注 2) 私道負担部分 17.93 m<sup>2</sup>を含みます。

(2) 賃貸借の概要(平成 29 年 12 月 25 日時点)

テ ナ ント 総 数	7
月 額 賃 料	24 百万円
敷 金	276 百万円
総 賃 貸 面 積	4,303.71 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積	4,945.31 m <sup>2</sup>
稼 働 率	87.0%

#### 4. 売主の概要

- (1) 商号: 合同会社PRファースト
- (2) 本店所在地: 東京都港区元赤坂一丁目1番7号
- (3) 代表者: 代表社員 一般社団法人PRファースト 職務執行者 野坂 照光
- (4) 資本金: 100,000円(平成29年11月30日時点)
- (5) 主な事業内容: 有価証券及び信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理  
販売用不動産の取得、開発、保有、処分、管理及び賃貸  
金銭債権の取得、保有及び処分
- (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、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。

#### 7. 今後の見通し

本投資法人の平成30年3月期(平成29年10月1日～平成30年3月31日)及び平成30年9月期(平成30年4月1日～平成30年9月30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。

## 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		8,140,000 千円
価格時点		平成 29 年 11 月 30 日
項目	査定値 (単位：千円)	査定根拠
収益価格	8,140,000	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	8,310,000	
運営収益	412,218	
可能総収益	432,350	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	20,131	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
運営費用	77,694	
維持管理費	13,722	維持管理費は過年度実績額及び予定契約額を参考に、
PM フィー	(注)	PM フィーは予定契約条件を参考に査定
水道光熱費	32,107	過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,924	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	3,130	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	23,560	平成 29 年度実績額を参考に、負担水準等考慮し査定
損害保険料	534	依頼者からの見積額に基づき査定
その他費用	713	過年度実績額に基づき査定
運営純収益(NOI)	334,524	
一時金の運用益	3,547	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	22,144	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	315,927	
還元利回り	3.8%	最もリスクが低い地域に位置するオフィス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	8,070,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	5,660,000	
土地比率	88.5%	
建物比率	11.5%	

(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 30 年 1 月 19 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、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	357
費用(減価償却費を除く)	76
NOI(Net Operating Income)	281

(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 95.0%)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 30 年 1 月 19 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-1	東京汐留ビルディング	H22. 4. 13	110,000	33.9%	
		A-2	ON ビル	H20. 8. 29	39,900	12.3%	
		A-3	紀尾井町ビル	H26. 10. 1	34,300	10.6%	
		A-4	大崎 MT ビル	H17. 3. 31	7,870		
				H17. 10. 28	5,656		
		計		14,386	4.4%		
	A-6	広尾 SK ビル	H30. 1. 19 (予定)	8,100	2.5%		
	小計					206,686	63.8%
	商業施設	B-1	渋谷フラッグ	H25. 4. 24	32,040	9.9%	
		B-2	新橋駅前 MTR ビル	H19. 4. 25	18,000	5.6%	
	小計					50,040	15.4%
その他 (住宅)	C-2	パークレーンプラザ	H16. 12. 24	3,200	1.0%		
小計					3,200	1.0%	
中計					259,926	80.2%	
その他	オフィスビル	A-5	御堂筋 MTR ビル	H27. 4. 30	10,170	3.1%	
		A-7	天神プライム	H24. 7. 12	6,940	2.1%	
		A-8	新横浜 TECH ビル	H15. 11. 14	6,900	2.1%	
	小計					24,010	7.4%
	商業施設	B-3	イトーヨーカドー湘南台店	H15. 3. 28	11,600	3.6%	
		B-4	コーナン相模原西橋本店	H24. 10. 18	7,460	2.3%	
		B-5	フレスポ稲毛	H14. 3. 28	2,100	0.6%	
	小計					21,160	6.5%
	その他 (ホテル)	C-1	ホテルオークラ神戸	H18. 9. 20	19,000	5.9%	
	小計					19,000	5.9%
中計					64,170	19.8%	
合計					324,096	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、周辺地図

