

2022年7月28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 山本 道男
問合せ先
総合リート運用本部 内藤 宏史
運用戦略部長
電話番号 03-6435-7011

資産の譲渡(新橋駅前 MTRビル)並びに 資産の取得(仙台 MTビル)及び貸借に関するお知らせ

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(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)並びに資産の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借(以下「本賃貸」といい、「本譲渡」「本取得」「本賃貸」を総称して「本取引」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取引の概要

I. 本譲渡の概要

- (1) 譲渡資産: 不動産信託受益権
① 共有持分 3 分の 1
② 共有持分 3 分の 1
③ 共有持分 3 分の 1
合計 共有持分 3 分の 3
- (2) 物件名称: 新橋駅前 MTRビル(以下「本譲渡物件」といいます。)
- (3) 譲渡価格: ① 7,266,666,667 円
② 7,266,666,667 円
③ 7,266,666,666 円
合計 21,800,000,000 円
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)
- (4) 帳簿価額: 17,257 百万円(2022年3月末)
- (5) 譲渡損益: ① 約 13 億円
② 約 13 億円
③ 約 14 億円
合計 約 41 億円
(譲渡までに実施予定の工事及び譲渡費用等を考慮した金額です。なお、

- 金額については一部が未確定のため概算額を記載しています。)
- (6) 契約予定日: 2022年7月29日
- (7) 譲渡予定日: ① 2023年2月28日
② 2023年8月31日
③ 2024年2月29日
- (8) 買主: 森トラスト株式会社(後記「5. 買主及び売主の概要」参照)
- (9) 決済方法: 譲渡予定日毎
- (10) フォワード・コミットメント等: 本譲渡は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、同じです。)に該当します。本譲渡は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本譲渡にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本譲渡が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

II. 本取得の概要

- (1) 取得資産: 不動産信託受益権
① 共有持分 300,000 分の 90,845
② 共有持分 300,000 分の 90,845
③ 共有持分 300,000 分の 90,845
合計 共有持分 100,000 分の 90,845
- (2) 物件名称: 仙台 MTビル(以下「本取得物件」といいます。)
- (3) 取得価格: ① 5,266,666,667 円
② 5,266,666,667 円
③ 5,266,666,666 円
合計 15,800,000,000 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: 2022年7月29日
- (5) 取得予定日: ① 2023年2月28日
② 2023年8月31日
③ 2024年2月29日
- (6) 売主: 森トラスト株式会社(後記「5. 買主及び売主の概要」参照)
- (7) 取得資金: 本譲渡の譲渡代金(予定)
- (8) 決済方法: 取得予定日毎
- (9) フォワード・コミットメント等: 本取得はフォワード・コミットメント等に該当します。本取得は、相手方当事者に故意または重大な過失がある場合に限り、相手方当事者による本取得にかかる売買契約上の重大な義務違反を理由として、当該契約を解除することができるものとされています。義務違反により本取得が解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。

2. 本取引の理由

本譲渡物件に関して、2021年12月に一棟借テナントが退去した後、新規テナントのリーシング及び物件売却の両面から検討を進めてきました。

新規テナントのリーシングについては、新型コロナウイルス感染症による影響から一棟借テナントの需要は少なく、また、複数テナントに分けた埋め戻しについても全体を埋め戻す需要を確認するには至りませんでした。

物件売却に関しては、売却後の安定収益の確保を企図し、他の物件との入替を軸に検討を進めてきました。本譲渡物件に関する引き合いは複数あったものの、森トラスト株式会社(スポンサー)以外からは入替候補物件の具体的な提案はありませんでした。スポンサーから提案のあった本取得物件について検討の結果、スポンサーサポートを活用して当該物件との入替を行うことが中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し本取引を行うこととしたものです。本取引の具体的な理由は以下のとおりです。

- ① 本譲渡物件のリーシングによる埋戻しには一定の時間を要することが予想される中、既に安定した収益のある物件との入替により、早期に安定収益を確保できること
- ② 賃貸市場の回復が不透明な中、本譲渡物件の含み益を3期に分けて顕現化させ、分配金の底上げを図るとともに、一部を内部留保することにより、中長期的な分配金水準安定を図ることが可能となること
- ③ 新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けている都心部の大型商業施設に代えて、比較的稼働が安定し、かつ、都心部の物件と比較して相対的に利回りが高い地方中核都市のオフィスビルを取得することが、収益の安定とポートフォリオ利回りの維持に繋がること

なお、本取得の決定に際し、特に以下の点を評価しました。

(1) 立地について

本取得物件は、東北地方最大のターミナル駅であるJR仙台駅から徒歩4分の位置に所在しており、交通利便性に優れています。JR仙台駅東口エリアは新興のオフィスエリアで、2015年12月の仙台市営地下鉄東西線の新規開業に加え、JR仙台駅東口開発プロジェクトが進行中であり、さらなる活性化が期待されています。

また、仙台市のオフィス空室率は足許で低下傾向がみられ、賃料単価についても安定した水準を保っています。

(2) 建物施設について

本取得物件は東口エリア最大級の規模を有し、駅前から延びる宮城野通沿いにあるため視認性も高く、東口のランドマークとなっています。基準階フロアは約470坪を有し、整形で分割可能なため、大型テナントから小型テナントまでフレキシブルなリーシングが可能です。

また、日本初の超高層免震建物である本取得物件は耐震性能に優れており、2011年の東日本大震災では構造体はもちろんのこと、各種設備、内装、オフィス内の家具・什器類に至るまで、ほぼ無被害でした。さらに、24時間以上運転可能な非常用発電機や各種防災備品を装備し、入居企業のBCP(事業継続計画)を強力に支援する設備を備えています。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所在地	土地	東京都港区新橋二丁目 28 番 2 他
	建物	東京都港区新橋二丁目 28 番地 11 他
	住居表示	東京都港区新橋二丁目 8 番 5 号
用途		商業施設(登記簿記載の種類:店舗・事務所・倉庫・駐車場)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	1,069.88 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	7,820.45 m ² (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・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 8 階建(登記簿記載の構造)
竣工年月		1999 年 4 月
設計		株式会社大林組一級建築士事務所
施工		株式会社大林組
取得年月日		2007 年 4 月 25 日
取得価格		18,000 百万円
不動産鑑定評価額		21,800 百万円(価格時点:2022 年 6 月 30 日)
鑑定機関		中央日土地ソリューションズ株式会社
地震 P M L		12.2%
担保設定の有無		なし
テナントの内容		
	テナント総数	0
	月額賃料	-
	総賃貸面積	-
	総賃貸可能面積	8,055.00 m ²
	稼働率	-

(注)3 回にわたる譲渡を予定しており、第 1 回は 2023 年 2 月 28 日付で共有持分 3 分の 1 を信託設定し、第 2 回は 2023 年 8 月 31 日付で共有持分 3 分の 1 を追加信託し、第 3 回は 2024 年 2 月 29 日付で共有持分 3 分の 1 を追加信託したうえでそれぞれ譲渡します。

4. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

信託設定日	2023年2月28日(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託期間満了日	2053年3月31日(予定)	
所在地	土地	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番1他
	建物	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番地1他
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2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(共有持分100,000分の90,845)
面積	土地	5,020.33 m ² (建物1棟の敷地の登記簿記載の地積) 4,491.16 m ² (所有権を有する敷地の登記簿記載の地積)
	建物	42,941.53 m ² (建物1棟全体の登記簿記載の床面積)
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建(登記簿記載の構造)	
竣工年月	1999年3月	
設計	大成建設株式会社一級建築士事務所	
施工	大成建設株式会社	
建築確認機関	宮城県仙台市	
鑑定評価	鑑定評価額:15,800百万円 価格時点:2022年6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 15,900百万円(還元利回り4.5%) DCF法による収益価格 15,700百万円(割引率4.3%、最終還元利回り4.7%) 積算価格 15,700百万円	
地震PML	4.9%(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	なし	
特記事項	なし	

(注)3回にわたる取得を予定しており、第1回は2023年2月28日付で信託設定を行い、第2回は2023年8月31日付で追加信託設定を行い、第3回は2024年2月29日付で追加信託設定を行ったうえでそれぞれ取得します。

(2) 本賃貸の概要(予定)

賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	貸室賃貸借契約(マスターリース契約)
賃貸借期間	2023年2月28日～2028年2月29日
月額賃料	下記備考欄をご参照ください。
敷金	なし
総賃貸面積	39,010.23 m ² (注1)
総賃貸可能面積	39,010.23 m ² (注1)
稼働率	100%
備考	本物件は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、2022年7月29日時点のサブリース契約に基づくテナント総数は45、稼働率は99.9%となります。また、本投資法人が収受する月額賃料は109百万円(注2)となります。

(注1)総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、建物1棟全体の床面積(42,941.53 m²)に2024年2月29日時点(3回にわたる取得完了後)の本投資法人の共有持分(100,000分の90,845)を乗じた面積を記載しています。

(注2)2022年7月29日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている月額賃料の合計に、2024年2月29日時点(3回にわたる取得完了後)の本投資法人の共有持分(100,000分の90,845)を乗じた金額を記載しています。

5. 買主及び売主の概要

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
代表者	代表取締役社長 伊達 美和子
資本金	30,000百万円(2022年3月31日時点)
主な事業内容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
設立年月日	1970年6月10日
本投資法人及び資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の親会社(持株比率95%)であり、金融商品取引法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	本投資法人の一部の物件において、本投資法人と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の子会社に該当し、資産運用会社の親会社に該当します。

6. 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	上記「5. 買主及び売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	新築	—
取得価格(その他費用を含む)		—
取得時期	1999年3月	—

7. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等(注)との取引に該当しますが、資産運用会社は本取引の実行について、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。)及び資産運用会社の「利害関係人取引規程」に従い、資産運用会社のコンプライアンス委員会、総合リート運用本部投資委員会及び取締役会による決議を得たうえで、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ています。

(注)投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する者をいいます。

8. 今後の見通し

本取引は2023年2月28日、2023年8月31日及び2024年2月29日の予定であり、本投資法人の2022年9月期(2022年4月1日～2022年9月30日)の運用状況への影響はありません。

また、2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況は、本日付プレスリリース「2023年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

9. 鑑定評価書の概要

譲渡資産

鑑定評価機関の名称		中央日土地ソリューションズ株式会社
鑑定評価額		21,800,000 千円
価格時点		2022 年 6 月 30 日
項目	査定値 (単位: 千円)	査定根拠
収益価格	21,800,000	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	23,000,000	
運営収益	918,000	
可能総収益	918,000	過去実績に基づき査定
空室等損失等	0	一棟貸しを想定し、非計上 DCF 法では初年度空室 50%を想定
運営費用	80,277	
維持管理費	0	一棟貸し・賃借人負担を想定し、非計上
PM フィー	3,237	類似不動産の PM フィーを参考に査定
水道光熱費	0	一棟貸し・賃借人負担を想定し、非計上
修繕費	0	一棟貸し・賃借人負担を想定し、非計上
テナント募集費用等	0	一棟貸しのため非計上
公租公課	76,596	2022 年度実績額を参考に、負担水準等考慮し査定
損害保険料	444	実績額に基づき査定
その他費用	0	該当なし、非計上
運営純収益(NOI)	837,723	
一時金の運用益	22,950	過去契約内容に基づき査定
資本的支出	34,161	ER の再調達原価に基づき査定
純収益	826,512	
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り当を参考として判断
DCF 法による価格	21,500,000	
割引率	3.4%	類似不動産の割引率を参考に、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	3.8%	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	22,900,000	
土地比率	97.24%	
建物比率	2.76%	

取得資産

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		15,800,000 千円
価格時点		2022年6月30日
項目	査定値 (単位:千円)	査定根拠
収益価格	15,800,000	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	15,900,000	
運営収益	1,290,852	
可能総収益	1,379,241	現行契約の賃料水準、類似不動産の賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案し査定
空室等損失等	88,388	対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮し中長期的に安定的な空室率を査定
運営費用	494,789	
維持管理費	186,485	維持管理費は実績額を参考に、PM フィーは予定契約条件に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	150,386	実績額を参考に査定
修繕費	26,385	ER の 12 年間平均修繕費に基づき査定
テナント募集費用等	9,767	類似不動産の水準を参考に査定し入替率 10%で計上
公租公課	112,871	土地については 2022 年度実績額に基づき、負担水準等考慮のうえ査定 建物については 2022 年度実績額に基づき査定
損害保険料	2,803	見積額を参考に査定
その他費用	4,407	その他雑費等の予備費を計上
運営純収益(NOI)	796,062	
一時金の運用益	0	予定契約に基づき、非計上
資本的支出	81,413	ER の 12 年間平均更新費及び大規模修繕費に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上
純収益	714,649	
還元利回り	4.5%	最もリスクが低い地域に位置するオフィスビル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	15,700,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	15,700,000	
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	

(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 本取得物件に関する想定 NOI
- 参考資料 2 2024 年 2 月 29 日時点のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 本取得物件の外観・内観写真、周辺地図

以上

本取得物件に関する想定 NOI

(単位:百万円)

収益	1,291
費用(減価償却費を除く)	493
NOI(Net Operating Income)	798

(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、取得資産(3回にわたる取得完了後)の年間 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、想定稼働率(95.0%)に基づく賃料収入を記載しています。
3. 費用には公租公課、損害保険料等を含みます。

2024年2月29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	2010.4.13	82,539	25.6%
		A-2	ONビル	2008.8.29	39,900	12.4%
		A-3	紀尾井町ビル	2014.10.1	34,300	10.6%
		A-4	神谷町トラストタワー	2021.7.1	13,980	
				2021.10.1	13,980	
		計	27,960	8.7%		
		A-6	大崎 MTビル	2005.3.31	7,870	
	2005.10.28			5,656		
	計	14,386	4.5%			
	A-8	広尾 MTRビル	2018.1.19	8,100	2.5%	
	小計					207,185
商業施設	B-1	渋谷フラッグ	2013.4.24	32,040	9.9%	
小計					32,040	9.9%
その他(住宅)	C-2	パークレーンプラザ	2004.12.24	3,200	1.0%	
小計					3,200	1.0%
中計					242,425	75.2%
その他	オフィスビル	A-5	仙台 MTビル	2023.2.28	5,266	
				2023.8.31	5,266	
				2024.2.29 (予定)	5,266	
				計	15,800	4.9%
	A-7	御堂筋 MTRビル	2015.4.30	10,170	3.2%	
	A-9	天神プライム	2012.7.12	6,940		
			2021.12.1	110		
	計	7,050	2.2%			
	A-10	新横浜 TECHビル	2003.11.14	6,900	2.1%	
	小計					39,920
商業施設	B-2	イトーヨーカドー湘南台店	2003.3.28	11,600	3.6%	
	B-3	コーナン相模原西橋本店	2012.10.18	7,460	2.3%	
	B-4	プレスボ稲毛	2002.3.28	2,100	0.7%	
小計					21,160	6.6%
その他(ホテル)	C-1	ホテルオークラ神戸	2006.9.20	19,000	5.9%	
小計					19,000	5.9%
中計					80,080	24.8%
合計					322,505	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。

本取得物件の外観・内観写真



周辺地図

