

2025年2月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 森トラストリート投資法人  
 代表者名 執行役員 内藤 宏史  
 (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  
 代表者名 代表取締役社長 内藤 宏史  
 問合せ先 常務取締役運用戦略部長 相澤 信之  
 (TEL. 03-6435-7011)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ  
(仙台MTビル(追加取得))

森トラストリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権(以下「取得資産」といいます。)の取得(以下「本件取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

なお、取得資産の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)に該当することから、投信法に基づき、本件取得に関して、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。

記

1. 取得の概要

(1) 取得資産の名称	仙台MTビル(追加取得)(共有持分9.155%)(注1)
(2) 取得価格	1,560百万円(注2)
(3) 取得先	森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます。) (詳細は後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(4) 媒介の有無	なし
(5) 契約締結予定日	2025年3月3日
(6) 取得予定日	2025年3月3日
(7) 取得資金	自己資金
(8) 決済方法	引渡時に一括決済

(注1) 仙台MTビル(以下「本物件」といいます。)については、本件取得により、本投資法人が既に保有している本物件の共有持分90.845%(以下「既保有分」といいます。)と併せ、本投資法人の単独保有となります。

(注2) 取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等の精算金を除きます。

## 2. 取得の理由

### (1) 本件取得のハイライト

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並びに外部成長戦略に基づき、スポンサーの森トラストが開発・所有する地方オフィス物件である本物件の追加取得を決定しました。本件取得の具体的な理由は、以下のとおりです。

- ・ 本投資法人の外部成長戦略（①スポンサーサポートの活用、②相応の利回りが期待でき、かつ稼働が比較的安定している地方オフィス物件の取得）に合致すること
- ・ 橋本 MTR ビル譲渡等による手元資金の一部を、相応の利回りが確保できる地方オフィス物件に再投資することにより、効果的な分配金の成長が見込めること
- ・ 本件取得により本物件が本投資法人の単独保有（100%保有）となることで、資産価値及び流動性の向上が期待されること

なお、本件取得は、スポンサーによる開発物件をスポンサーから取得するものであり、スポンサーの本投資法人に対する継続的なコミットメント姿勢を示す取引であると、本投資法人は捉えています。

### (2) 取得資産の特徴

#### ① 立地の特徴

本物件は、東北地方最大のターミナル駅である JR 仙台駅の東口から徒歩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、2015 年 12 月の仙台市営地下鉄東西線の新規開業に加え、駅前に開業した JR 仙台イーストゲートビルやヨドバシ仙台第一ビルをはじめとして開発が進んでおり、人流が増加するなど目下発展が続いているエリアです。

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で推移しています。

#### ② 高品質な建物グレード・スペック

本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り沿いにあるため視認性が高く、高品質な建物グレードと併せ、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整えています。

#### ③ 森トラストとのマスターリース契約の締結によるスポンサーサポート

本物件に関して、スポンサーである森トラストとの間でマスターリース契約を締結しており、テナントリーシング等について継続的なスポンサーサポートを享受することが可能です。本物件の既保有分に係るサブリース契約に基づく稼働率は、本投資法人による初回取得日以降の決算期末時点でいずれも 90%を超えており、高位安定しています。

### 3. 取得資産の内容

取得資産の内容は、以下の表に記載のとおりです。

取得資産の名称		仙台 MT ビル（追加取得）				
用途		オフィスビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
取得予定年月日		2025年3月3日				
取得価格		1,560百万円				
信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）（注1）				
	信託設定日	2025年3月3日（予定）				
	信託期間満了日	2035年2月28日（予定）				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権（共有持分9.155%）				
土地（注2）	地番	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番1他3筆				
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号				
	地積	5,020.33m <sup>2</sup>				
	用途地域等	商業地域、準防火地域				
建物（注2）	構造／階数	RC造陸屋根／地下2階付18階建				
	建築時期	1999年3月				
	延床面積	42,941.53m <sup>2</sup>				
	駐車場台数	345台				
	施工会社	大成建設株式会社				
地震PML値		4.9%（注3）				
担保の状況		なし				
鑑定評価額（価格時点）		1,560百万円（2024年12月31日）				
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の 内容	契約形態	建物賃貸借契約（マスターリース契約（注4））				
	賃借人	森トラスト株式会社				
	テナント総数	1（サブリース契約に基づくテナント総数：40（注5））				
	月額賃料	9百万円（注6）				
	敷金・保証金	なし				
	総賃貸面積	3,931.30m <sup>2</sup> （注7）				
	総賃貸可能面積	3,931.30m <sup>2</sup> （注7）				
	稼働率の推移 （注8）	2023年 2月末	2023年 8月末	2024年 2月末	2024年 8月末	取得予定日 時点
	99.9%	99.1%	99.3%	99.6%	93.4%	

（注1）取得資産の信託受託者は、本件取得と同時に三菱UFJ信託銀行に変更される予定です。

（注2）敷地全体又は建物1棟全体に係る内容を記載しています。

（注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。

（注4）本物件の既保有分を対象として、本投資法人の賃貸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締結していますが、本件取得に伴い、本件取得の対象部分も当該マスターリース契約に組み込まれる予定です。

（注5）2025年1月末日時点

(注6) 2025年1月末日時点におけるサブリース契約に基づき計算される本投資法人が受領する月額賃料のうち、本件取得の対象である共有持分9.155%に相当する金額を記載しています。

(注7) 本物件の建物1棟全体に係る賃貸面積42,941.53㎡及び賃貸可能面積42,941.53㎡のうち、本件取得の対象である共有持分9.155%に相当する面積を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注8) サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

#### 4. 取得先の概要

(1) 名 称	森トラスト株式会社	
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 伊達 美和子	
(4) 事 業 内 容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	
(5) 資 本 金	30,000百万円(2024年3月31日現在)	
(6) 設 立 年 月 日	1970年6月10日	
(7) 純 資 産	591,673百万円(連結)(2024年3月31日現在)	
(8) 総 資 産	1,477,644百万円(連結)(2024年3月31日現在)	
(9) 大株主及び持株比率	株式会社森トラスト・ホールディングス(100%)	
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係	本投資法人が資産の運用を委託する本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(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)に定める本資産運用会社の親法人等に該当するほか、投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人 的 関 係	本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	本投資法人の一部物件において、本投資法人との間で建物賃貸借契約(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(株式会社森トラスト・ホールディングス)の子会社に該当し、本資産運用会社の親会社(持株比率95%)に該当します。	

#### 5. 物件取得者等の状況

物件名称(所在地)	仙台MTビル(追加取得)(宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
① 会社名	森トラスト株式会社	特別な利害関係にある者以外
② 特別な利害関係にある者との関係	本投資法人のその他の関係会社(株式会社森トラスト・ホールディングス)の子会社、本資産運用会社の親会社	
③ 取得経緯・理由等	資産運用目的で取得	
取得価格	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
取得時期	2022年10月	—

## 6. 利害関係人等との取引

本件取得における取得先は、投信法に定める利害関係人等に該当し、また本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」に定める利害関係人に該当するため、本件取得に関して、投信法及び「利害関係人取引規程」の定めに従い、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会による決議を経たうえで、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。

## 7. 今後の見通し

本件取得は2025年3月3日であり、本投資法人の2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況への影響はありません。また、2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）以降の分配金成長に寄与しますが、2025年8月期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。

（参考）運用状況の予想（2024年10月23日付公表）及び前期実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配金 は含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2024年8月期 (実績)	11,746	7,503	6,795	6,785	1,757	—
2025年2月期 (予想)	11,808	7,523	6,695	6,684	1,740	—
2025年8月期 (予想)	11,168	6,889	5,947	5,936	1,669	—

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	仙台 MT ビル（追加取得）
鑑定評価額	1,560,000 千円(注1)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 12 月 31 日

項目	内容(注1) (単位:千円)	概要等
収益価格	1,530,000	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	1,530,000	－
(1) 運営収益 (①-②)	129,842	－
① 可能総収益	138,753	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
② 空室等損失等	8,910	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
(2) 運営費用	50,427	－
維持管理費	18,730	予定契約額に基づき査定
PM フィー	(注2)	
水道光熱費	15,992	実績額を参考に査定
修繕費	2,895	エンジニアリング・レポートの12年間平均修繕費に基づき査定
テナント募集費用等	984	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	11,044	土地については2024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2024年度実績額に基づき査定
損害保険料	336	見積額を参考に査定
その他の費用	444	その他雑費等の予備費を計上
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	79,415	－
(4) 一時金の運用益	－	予定賃貸借契約に基づき、非計上
(5) 資本的支出	11,912	エンジニアリング・レポートの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
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	67,503	－
(7) 還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件等にかかる諸要因を考慮し査定
DCF 法による価格	1,530,000	－
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.6%	対象不動産の還元利回りを基礎とし、保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定

原価法による積算価格	2,140,000	—
土地割合	83.5%	—
建物割合	16.5%	—
(a) 取得資産（共有持分 9.155%）の 正常価格	1,530,000	
(b) 既保有分（共有持分 90.845%）の 正常価格	14,900,000	
(c) 本件取得後の本物件一体としての 正常価格	16,800,000	本件取得により、本物件は本投資法人の単 独保有に移行
(d) 本件取得による増分価値 ((c)-((a)+(b)))	370,000	本投資法人が単独保有することによる流動性 及び資産価値の向上
(e) 本件取得による増分価値の取得資産 （共有持分 9.155%）への配分額	34,500	鑑定評価額は(a)+(e)の金額をもとに決定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって 留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者としては投資 家等が中心になると考えられ、当該需要者は対象不動産 の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強 いことから、主に収益性の観点から市場価値を把握した 収益価格の方がより説得力が高いと判断し、収益価格を 標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を上記のと おり査定しています。	

(注 1) 本件取得の対象である共有持分 9.155%に相当する金額を記載しています。

(注 2) 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たし、ひいては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。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mt-reit.jp/>

【添付資料】

参考資料 1 取得資産の想定 NOI（年間）等

参考資料 2 取得資産の外観・内観写真及び周辺地図

参考資料 3 本件取得後のポートフォリオ一覧（2025年3月3日時点）

【添付資料】

参考資料 1 取得資産の想定 NOI（年間）等

（単位：百万円）

(1) 不動産賃貸事業収益	132
(2) 不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	53
(3) 想定 NOI（年間）（(1)-(2)）	79
(4) 想定 NOI 利回り（(3)/取得価格）	5.1%

（注 1）「想定 NOI（年間）」は取得資産の巡行水準での想定年間 NOI であり、取得した年における固定資産税等の非計上等の特殊要因を除外しています。

（注 2）「不動産賃貸事業収益」のうち賃料収入については、サブリース契約に基づく想定稼働率を 97%として試算しています。



参考資料 2 取得資産の外観・内観写真及び周辺地図



外観



エントランス



エレベーターホール



オフィスフロア



周辺地図

参考資料3 本件取得後のポートフォリオ一覧 (2025年3月3日時点) (注2)

用途等	物件名	所在地	ホテルグレード	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	82,539	17.8
		神谷町トラストタワー	東京都港区	—	51,660	11.1
		ONビル	東京都品川区	—	39,900	8.6
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	—	34,300	7.4
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	—	17,360	3.7
		大崎MTビル	東京都品川区	—	14,386	3.1
		御堂筋MTRビル	大阪市中央区	—	10,170	2.2
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	—	8,100	1.7
		天神プライム	福岡市中央区	—	7,050	1.5
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	—	6,900	1.5
		小計	—	—	272,365	58.8
	ホテル	シャングリ・ラ東京	東京都千代田区	ラグジュアリー	49,200	10.6
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパーアップ スケール	7,100	1.5
		ホテルオークラ神戸	神戸市中央区	アッパーアップ スケール	19,000	4.1
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	17,017	3.7
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区	アップスケール	17,400	3.8
		ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパーミッド スケール	32,500	7.0
		小計	—	—	142,217	30.7
	その他	商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	—	32,040
イトーヨーカドー湘南台店			神奈川県藤沢市	—	11,600	2.5
フレスポ稲毛			千葉市稲毛区	—	2,100	0.5
住宅		パークレーンプラザ	東京都渋谷区	—	3,200	0.7
小計		—	—	48,940	10.6	
合計	—	—	463,522	100.0		

(注1) 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2) 本件取得の完了予定日である2025年3月3日時点で想定されるポートフォリオ一覧を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、各物件の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、2023年3月1日に合併した森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「MTH」といいます。)が保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。また、本投資法人が保有する共有持分または準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注4) 「投資比率」とは、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。