

平成 26 年 11 月 28 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

資産の譲渡に関するお知らせ(三田 MT 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(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を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産： 不動産
- (2) 物 件 名 称： 三田MTビル (以下「本物件」といいます。)
- (3) 譲 渡 価 格： 13,000 百万円
(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。)
(参考) 不動産鑑定評価額：12,000 百万円 (価格時点：平成 26 年 10 月 31 日)
- (4) 帳 簿 価 額： 15,616 百万円 (平成 26 年 9 月末)
- (5) 譲 渡 損 益： ▲ 約 26 億円
(譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。)
- (6) 契 約 日： 平成 26 年 11 月 28 日
- (7) 譲 渡 予 定 日： 平成 26 年 12 月 10 日
- (8) 買 主： 森トラスト株式会社 (後記「4. 買主の概要」参照)
- (9) 決 済 方 法： 引渡時一括決済

2. 譲渡の理由

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、本物件の譲渡を行うことについて以下のとおり決定しました。

本物件は、平成 24 年 11 月末に事務所部分を一括賃借していた大口テナントが退去した後、成約賃料の低下、稼働率の伸び悩みにより収益性が低下する一方、竣工から 40 年が経過し、今後、修繕費等

の増大も懸念されます。このような状況のなか、本物件の競争力や将来発生しうる費用等を総合的に勘案し、譲渡価格が帳簿価額を下回るものの、保有を継続するよりも譲渡することが投資法人の利益に資するものと判断しました。

譲渡先については、本物件の譲渡に関し優先交渉権を有し、本物件のマスターリース先であり本投資法人のスポンサーである森トラスト株式会社に対して取得検討を依頼したところ、不動産鑑定評価額を上回る価格にて回答があり、同社に譲渡することを決定しました。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所在地	土地	東京都港区三田三丁目 202 番 1
	建物	東京都港区三田三丁目 202 番地 1
	住居表示	東京都港区三田三丁目 13 番 12 号
用途		オフィスビル（登記簿記載の種類：店舗・倉庫・事務所）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	3,489.80 m ²
	建物	21,043.02 m ² （附属建物 72.70 m ² を含みます。）
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 1 階付 11 階建 附属建物 鉄骨造 平屋建 他 1 棟 （登記簿記載の構造）
駐車場台数		65 台
竣工年月		昭和 49 年 9 月（平成 9 年大規模修繕実施）
設計		三菱地所株式会社
施工		鹿島建設株式会社
取得年月日		平成 15 年 12 月 1 日
取得価格		16,000 百万円
不動産鑑定評価額		12,000 百万円（価格時点：平成 26 年 10 月 31 日）
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
地震 P M L		10.5%（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
テナントの内容（注 1）		
テナント総数		1（注 2）
不動産賃貸事業収益		131 百万円（注 3）
総賃貸面積		21,043.02 m ²

総賃貸可能面積	21,043.02 m ²
稼働率	100.0% (平成26年10月31日現在) (注2)

(注1) 三田MTビル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います。

(注2) サブリース契約に基づくテナント総数は5、稼働率は63.2%です。(平成26年10月31日現在)

(注3) 平成26年9月期(平成26年4月1日から平成26年9月30日まで)の実績を記載しています。

4. 買主の概要

(1)商号	森トラスト株式会社
(2)本店所在地	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
(3)代表者	代表取締役社長 森 章
(4)資本金	10,000百万円 (平成26年3月31日時点)
(5)主な事業内容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
(6)設立年月日	昭和45年6月10日
(7)純資産	235,151百万円 (平成26年3月31日時点)
(8)総資産	872,570百万円 (平成26年3月31日時点)
(9)大株主	株式会社森トラスト・ホールディングス (持株比率100%)
(10)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65%)であり、金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)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	本物件及びその他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に該当し、資産運用会社の親会社に該当します。

5. 利害関係人との取引

本物件の取引(本物件の譲渡)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、譲渡価格その他の条件が、金商法及び資産運用会社の「利害関係人取引規程」に定める基準に抵触するものではないことを、「利害関係人取引規程」に従い、資産運用会社のリスク管理委員会、経営投資委員会において審議し、本投資法人の役員会の事前承認決議を経ることにより確認しています。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 今後の見通し

平成 26 年 11 月 13 日付「平成 26 年 9 月期 決算短信(REIT)」及び同日付プレスリリース「平成 27 年 3 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した平成 27 年 3 月期(第 26 期:平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日)運用状況の予想において、不動産等売却損 27 億円の発生を想定しており、また、本物件譲渡による不動産賃貸事業収益等に与える影響は軽微であるため、運用状況の予想の修正はありません。

【添付資料】

参考資料 平成 26 年 12 月 10 日時点のポートフォリオ一覧

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

平成 26 年 12 月 10 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-2	銀座 MTR ビル(注 2)	H15.3.31	8,000	2.4%	
		-	三田 MT ビル	-	-	-	
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	2.3%	
				H17.10.28	5,656	1.7%	
				計	13,526	4.0%	
		A-8	ON ビル	H20.8.29	39,900	11.8%	
		A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	32.6%	
	A-11	紀尾井町ビル	H26.10.1	34,300	10.2%		
	小計					205,726	60.9%
	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	9.5%	
	小計					50,040	14.8%
	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					258,966	76.7%	
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	2.1%	
	小計					26,340	7.8%
	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	プレスポ稲毛	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	9.9%
	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					78,650	23.3%	
合計					337,616	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)平成 26 年 12 月 1 日付で一部譲渡(共有持分 50%)を予定しており、共有持分 50%に相当する取得価格を記載しています。