

平成 18 年 5 月 11 日

各 位

不動産投信発行者名
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 村田 正樹
(コード番号 8961)

問合せ先
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
取締役 田中 肇
電話番号 03-5511-2461

資産の譲渡(契約締結)に関するお知らせ(日立本社ビル)

本投資法人は、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(注1)
- (2) 物件名称: 日立本社ビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 譲渡価格: 42,000 百万円(但し、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
- (4) 帳簿価格: 41,189 百万円(平成 17 年 9 月期末)
- (5) 譲渡価格と帳簿価格の差額: 811 百万円(上記(3)と(4)の差額)
- (6) 契約日: 平成 18 年 5 月 11 日
- (7) 譲渡予定日: 平成 18 年 5 月 29 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(但し、契約時に内金を受け取ります。)

(注1) 本契約においては、現物不動産での譲渡を予定しておりますが、本契約締結後、買主からの希望があり、且つ一定の条件が満たされた場合には本契約を解除したうえで、買主の費用負担により本物件を信託譲渡し、その受益権を本契約における買主に譲渡する契約を締結することとなっています。なお、当該信託譲渡等の契約に関する交渉の経過次第では、本物件の売買に関する契約自体が解約される場合もあります。

(注2) 本物件の譲渡に関する契約と赤坂見附 MT ビルの取得に関する契約とは、その成立、履行及び存続について、相互に牽連関係を有することとなり、例えば、一方の契約が債務不履行等により解除された場合には、他方の契約についても解除されることがあります。赤坂見附 MT ビルの取得については、本日付プレスリリース「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(赤坂見附 MT ビル)」をご覧ください。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 18 年 5 月 31 日付で、賃借人である森トラスト株式会社との定期建物賃貸借契約が終了すること及び日立本社ビルの転借人である株式会社日立製作所が退去することに伴い、本物件のポートフォリオへの影響等を考慮した上で、主に以下の対応策を検討してきました。

大規模修繕工事を施した後に新規テナントを募集する

本投資法人と森トラスト株式会社との間の平成 15 年 12 月 12 日付「定期建物賃貸借契約に関する覚書」に基づく定期建物賃貸借契約の再契約を実行する

日立本社ビルを譲渡し、新たな資産を取得する

本投資法人は、上記検討の結果、の方法を選択し、本物件を森トラスト株式会社に譲渡し、赤坂見附 MT ビルを取得することとなりました(赤坂見附 MT ビル取得の詳細については、本日付プレスリリース「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(赤坂見附 MT ビル)」をご覧ください。)

本投資法人は、上記取引の結果、ポートフォリオにおける不確定要因が除去され、ポートフォリオの中長期的な安定等の効果が得られることを見込んでおります。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所在地	土地	千代田区神田駿河台四丁目 6 番 1 他
	建物	千代田区神田駿河台四丁目 6 番地 1 他
	住居表示	千代田区神田駿河台四丁目 6 番地
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
	建物	所有権
面積	土地	9,540.58 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	57,254.61 m ² (登記簿記載の床面積)
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 3 階付 20 階建 (登記簿記載の構造)
駐車場台数		168 台
竣工年月		昭和 58 年 3 月
施工		鹿島建設株式会社、清水建設株式会社 大成建設株式会社、株式会社大林組
取得年月日		平成 15 年 3 月 31 日
取得価格		40,000 百万円
収支状況(注1) (平成 17 年 9 月期)		不動産賃貸事業収益 1,316 百万円 NOI(注 2) 1,163 百万円
不動産鑑定評価額		41,700 百万円(価格時点:平成 18 年 4 月 30 日) 直接還元法による収益価格 43,700 百万円(還元利回り 4.7%) DCF 法による収益価格 41,200 百万円(割引率 4.6%、最終還元利回り 5.0%) 積算価格 41,200 百万円
鑑定機関		日本土地建物株式会社
地震 P M L		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	無し
---------	----

(注1)平成17年9月期(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)の実績を記載しています。

(注2)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。

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: 9,000百万円(平成18年3月31日現在)
- (5) 主な事業内容: 不動産業
- (6) 本投資法人との関係: 森トラスト株式会社は、本投資法人の資産運用を行う投資信託委託業者である森トラスト・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(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。また、森トラスト株式会社は、本投資法人の発行済投資口数(160,000口)のうち、28,000口(平成17年9月30日現在)を保有しています。

5. 利害関係人等との取引

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。

6. 今後の見通し

本物件譲渡後の業績見通しにつきましては、平成18年3月期決算発表時に平成18年9月期業績見通しに含めて公表します。

【添付資料】

参考資料1 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

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

本物件譲渡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-1	日立本社ビル(注 1)	H15.3.31	-	-	
		A-2	日産自動車本社ビル新館	H15.3.31	16,000	13.0%	
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	13.0%	
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	6.4%	
				H17.10.28	5,656	4.6%	
		計		13,526	11.0%		
	A-7	赤坂見附 MT ビル(注 2)	H18.5.29 (予定)	27,000	21.9%		
	小計					72,526	58.9%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	2.6%	
	小計					3,200	2.6%
小計					75,726	61.5%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	10.2%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	5.6%	
	小計					19,400	15.8%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	9.4%	
		B-2	クレッセ稲毛	H14.3.28	4,200	3.4%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	9.9%	
	小計					27,950	22.7%
小計					47,350	38.5%	
合計					123,076	100.0%	

(注 1)平成 18 年 5 月 29 日付で譲渡を予定しています。

(注 2)平成 18 年 5 月 29 日付で取得を予定しています。

(注 3)取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。