

平成 21 年 10 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
常務取締役企画財務部長 田中 肇
電話番号 03-3568-8311

投資方針の一部変更に関するお知らせ

本投資法人の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が、資産運用業務を遂行するためのガイドラインである社内規程「森トラスト総合リート投資法人資産運用規程」の一部を平成21年11月1日付で改訂することに伴い、本投資法人の投資方針を以下のとおり変更することとなりましたのでお知らせします。

記

1. 変更の概要及び変更理由

(1)投資不動産の取得方針

本投資法人では、投資不動産の取得の検討にあたり、資格ある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査することとしています。今回の変更では、投資判断の信頼性向上のため、調査を行う専門家に当該調査に関する実績があることを要件として追加します。

また、「未稼働不動産等に関する投資基準」において、未稼働(全室空室)や建設工事中の不動産への投資に関する基準を定め、投資リスク極小化のための一定の投資制限を設けています。今回の変更では、より広範な投資対象に関して適切なリスクコントロールを行うため、当該基準の適用対象を稼働率の低い不動産や建設予定の不動産への投資にまで拡大することとします。また、いわゆる「フォワードコミットメント」による投資に特有のリスクに即した投資基準を新たに設けません。

(2)投資不動産のリーシング方針

本投資法人では、これまで、「マスターリース契約」を投資不動産のリーシング形態の基本に据え、経済効果など一定の条件が満たされる場合には、可能な限りマスターリース契約を採用することとしていました。今回の変更により、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合にはマスターリース契約を積極的に検討することとします。これにより、対象不動産の実態に応じてより柔軟な契約形態の選択を行うことができます。

このほか、これまで、用途が商業施設、ホテル、住宅である投資不動産については、敷金の金額基準の適用の例外として、明確な基準が設けられていませんでした。今回、適用範囲を拡大

し、新たに商業施設、ホテルについてはオフィスと同一の金額基準を適用する旨を明確にします。

(3)修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

本投資法人が保有物件に関する修繕計画を策定する際には、資本的支出のほか通常必要とされる修繕費についても考慮する旨を明確にするため、実態に合わせて用語の定義を見直します。

(4)ポートフォリオの見直し

投資不動産の譲渡に関して、これまでは、定期的なポートフォリオの見直しの際に検討することとしていましたが、ポートフォリオの見直しは必要に応じて随時実施することが適切であるとの観点から表現を見直します。

上記に記載した主要な変更のほか、本投資法人の規約に合わせた表現の変更、法令改正に伴う変更、その他表現の簡素化や明確化のための変更も併せて行なっています。

2. 変更年月日 平成 21 年 11 月 1 日

以 上

※本日資料の配布先： 兎クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

【別紙】主要な変更項目に関する新旧対照表

(下線は変更部分)

変更前	変更後
<p>(1)投資不動産の取得方針</p> <p>(投資不動産のデューデリジェンス)</p> <p>本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、資格ある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリングも実施します。(以下省略)</p> <p>(未稼働不動産等に関する投資基準)</p> <p>本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、<u>大規模修繕工事実施中等により現況未稼働(全室空室)である対象不動産等(以下「未稼働不動産」といいます。)</u>、<u>あるいは現況建設工事中である対象不動産等(以下「開発不動産」といいます。)</u>の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産・開発不動産への投資基準」に則り、<u>大規模修繕工事終了後あるいは建設工事竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等</u>、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。</p>	<p>(1)投資不動産の取得方針</p> <p>(投資不動産のデューデリジェンス)</p> <p>本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、<u>資格があり、かつ実績のある</u>専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリングも実施します。(以下省略)</p> <p>(未稼働不動産等に関する投資基準)</p> <p>本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、<u>現況未稼働若しくは低稼働または建設予定若しくは建設工事中である対象不動産等(以下「未稼働不動産等」といいます。)</u>の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産等への投資基準」に則り、<u>テナントの確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等</u>、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。</p>

変更前		変更後	
<p>なお、本投資法人は、<u>未稼働不動産あるいは開発不動産</u>にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとしします。</p>		<p>なお、本投資法人は、<u>未稼働不動産等</u>にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとしします。</p>	
未稼働不動産・開発不動産への投資基準		未稼働不動産等への投資基準	
投資不動産の現況(想定)	投資基準	投資不動産の現況(想定)	投資基準
<p><u>大規模修繕工事中等により現況未稼働(全室空室)</u></p>	<p>①大規模修繕工事終了後のテナント確保が十分可能であること。 ②投資不動産の完工・引渡リスクが軽減されていること。 ③取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認の上取得すること。</p>	<p>未稼働、<u>低稼働、建設予定、建設工事中</u></p>	<p>①テナント確保が十分可能であること。 ②投資不動産の完工・引渡リスク等が軽減されていること。 ③(変更なし) ④建設予定又は建設工事中等の投資不動産について、<u>フォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等を慎重に検討し、リスクを軽減するよう努めること。</u></p>
<p><u>現況建設工事中</u></p>	<p>①原則、建物工事着工後の投資不動産であること。 ②建物等竣工後のテナント確保が十分可能であること。 ③投資不動産の完工・引渡リスクが軽減されていること。 ④取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認の上取得すること。</p>	<p>(削除)</p>	<p>(削除)</p>

変更前	変更後
<p>(2)投資不動産のリーシング方針</p> <p>(マスターリース契約の導入方針) 本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、<u>可能な限り本投資法人とテナント(本項においては、「サブレッシー」と同義とします。)</u>との間に「マスターレッシー選定基準(記載省略)」を満たす賃借人(以下「マスターレッシー」といいます。)を介在させ、投資不動産をマスターレッシーに賃貸する(かかる賃貸借契約を「マスターリース契約」といいます。)形態を基本とします。但し、かかる契約形態は、<u>直接テナントとの賃貸借契約を締結する場合と同等以上の経済効果(効率性を含みます。)</u>が得られると認められる場合に限るものとし、<u>直接テナントとの賃貸借契約を締結する場合よりも経済効果(効率性を含みます。)</u>において不利となる事情が存する場合には、<u>マスターレッシーを介在させずに直接テナントとの賃貸借契約を締結するものとします。</u>(以下省略)</p> <p>(賃貸借契約の締結基準) 敷金 投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、<u>可能な限りテナントの賃借目的にかかわらず、月額賃料の12か月分以上を基本とします。但し、不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続し、かかる契約における敷金が月額賃料の12か月未満である場合、契約更新時に上記の敷金基準を満たす交渉をします。なお、投資不動産が商業施設、住宅またはホテルの場合、この限りではありません。</u>(以下省略)</p>	<p>(2)投資不動産のリーシング方針</p> <p>(マスターリース契約の導入方針) 本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、<u>投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、本投資法人とテナント(本項においては、「サブレッシー」と同義とします。)</u>との間に「マスターレッシー選定基準(記載省略)」を満たす賃借人(以下「マスターレッシー」といいます。)を介在させ、投資不動産をマスターレッシーに賃貸する(かかる賃貸借契約を「マスターリース契約」といいます。)形態がありますが、<u>マスターリース契約については、投資不動産の規模、用途、テナント構成等を考慮の上、賃料収入の安定性または運営管理の効率性等といった経済効果が直接テナントと賃貸借契約を締結する場合と同等以上に得られると認められる場合には積極的に検討するものとします。</u>(以下省略)</p> <p>(賃貸借契約の締結基準) 敷金 投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、<u>可能な限りテナントの賃借目的にかかわらず、月額賃料の12か月分以上を基本とします。但し、投資不動産の用途が住宅の場合は、この限りではありません。なお、不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続し、かかる契約における敷金が上記の敷金基準を満たしていない場合、契約更新時にこれを満たす交渉をします。</u>(以下省略)</p>
<p>(3)修繕計画及び資本的支出に関する基本方針</p> <p>投資不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる資本的支出のほか、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を投資不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行うものとします。(以下省略)</p>	<p>(3)修繕計画及び資本的支出等に関する基本方針</p> <p>投資不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる資本的支出及び修繕費(以下「資本的支出等」といいます。)のほか、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を投資不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行うものとします。(以下省略)</p>
<p>(4)ポートフォリオの見直し</p> <p>投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行わないものとします。しかしながら、<u>定期的なポートフォリオの見直しにより、特定の投資不動産について、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性を考慮した上で、入替えが適切であると判断した場合は、当該投資不動産の譲渡を検討します。</u>(以下省略)</p>	<p>(4)ポートフォリオの見直し</p> <p>投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行わないものとします。しかしながら、<u>ポートフォリオの運用上、特定の投資不動産について、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性を考慮した上で、入替えが適切であると判断した場合は、当該投資不動産の譲渡を検討します。</u>(以下省略)</p>