

平成 27 年 1 月 19 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

テナントの異動に関するお知らせ

本投資法人が保有する紀尾井町ビル（以下「本物件」といいます。）に関して、テナントから賃貸借契約の解約通知を受領しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. テナントの異動（解約）の概要

- (1) テ ナ ン ト 名 : 長島・大野・常松法律事務所
- (2) 入 居 物 件 名 : 紀尾井町ビル
- (3) 解 約 面 積 : 3,178.66 m²
- (4) 本物件の総賃貸可能面積に占める割合 : 12.8% (注1)
- (5) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合 : 0.6% (注2)
- (6) 解 約 予 定 日 : 平成 27 年 7 月 15 日

(注1) 平成 26 年 12 月末現在の本物件の総賃貸可能面積 : 24,748.42 m²

(注2) 平成 26 年 12 月末現在の本投資法人の総賃貸可能面積 : 499,244.74 m²

なお、当該テナントからは、995.12 m²について平成 27 年 4 月 15 日付で賃貸借契約を解約する旨の解約通知を既に受領しています。また、残りの 3,797.82 m²についても、平成 27 年 7 月末を目途に賃貸借契約を解約する旨の連絡を受けており、正式な解約通知は今月中に受領する予定です。

これらを踏まえた当該テナントの解約の概要は以下のとおりです。

解約予定日	平成 27 年 4 月 15 日	平成 27 年 7 月 15 日	平成 27 年 7 月中	合計
解約面積	995.12 m ²	3,178.66 m ²	3,797.82 m ²	7,971.60 m ²
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	4.0%	12.8%	15.3%	32.2%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.2%	0.6%	0.8%	1.6%

2. 今後のリーシングについて

本物件の所在する紀尾井町エリアは、国内外の有力企業が拠点を構えるオフィス集積エリアであり、清水谷公園などによる緑豊かな環境も形成されています。また、本物件はオフィスの基準階床面積は約380坪と広く、エントランスホールやオフィス共用部の大部分がリニューアルされており、テナントへの高い訴求力を有していると考えています。

東京エリアの空室率も低下傾向であり、リーシングにおいて良好なマーケットであると考えており、このような状況を踏まえ、本投資法人のスポンサーである森トラスト株式会社及び本物件のプロパティマネジメント会社と連携してリーシング活動を鋭意進めていきます。

3. 今後の見通し

当該テナントの解約予定日はいずれも平成27年9月期中（平成27年4月1日～平成27年9月30日）であり、本件による平成27年3月期の運用状況の予想の変更はありません。

なお、平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）の運用状況については、銀座MTRビルの共有持分50%の譲渡により約38億円の譲渡益が発生する見込みですが、中長期的な資産の安定運用に資するための使途に活用することを検討中であり、現時点で合理的な算出を行うことが困難なため、公表をしていません。

また、平成26年11月13日付「平成26年9月期決算短信（REIT）」において公表したとおり、平成27年3月期は銀座MTRビルの共有持分50%の譲渡益の一部を内部留保することを想定しています。本物件についてはリーシングを進めていきますが、平成27年10月以降に空室期間（フリーレント期間を含みます）が生じる場合には、内部留保を活用し賃貸事業利益の減少を補うことも検討していきます。

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