

平成 27 年 7 月 10 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 山本 道男
電話番号 03-3568-8311

資産の譲渡に関するお知らせ(大阪丸紅ビル)

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)
- (2) 物 件 名 称： 大阪丸紅ビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 譲 渡 価 格： 11,000 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。)
- (4) 帳 簿 価 額： 12,483 百万円(平成 27 年 3 月末)
- (5) 譲 渡 損 益： ▲ 約 16.5 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 27 年 7 月 10 日
- (7) 譲 渡 予 定 日： 平成 27 年 8 月 7 日
- (8) 買 主： 後記「4. 買主の概要」参照
- (9) 決 済 方 法： 引渡時一括決済

(注) 譲渡に際して、譲渡予定日と同日付で本不動産の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡します。

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、大口テナントの退去(平成 27 年 9 月末賃貸借契約終了)に伴う対応が当面の課題であり、テナント確保の不確実性や将来発生しうる費用、ポートフォリオの再構築の観点等を総合的に勘案した結果、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、譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産の概要

所在地	土地	大阪市中央区安土町二丁目 26 番 大阪市中央区本町二丁目 3 番 1
	建物	大阪市中央区安土町二丁目 26 番地 大阪市中央区本町二丁目 3 番地
	住居表示	大阪市中央区本町二丁目 5 番 7 号
用途		オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	5,878.72 m ²
	建物	41,574.47 m ²
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 3 階付 19 階建 （登記簿記載の構造）
駐車場台数		123 台
竣工年月		昭和 59 年 3 月（昭和 61 年 2 月増築）
設計		三菱地所株式会社
施工		株式会社竹中工務店
取得年月日		平成 14 年 9 月 30 日
取得価格		12,500 百万円
鑑定評価		鑑定評価額：6,880 百万円 価格時点：平成 27 年 6 月 30 日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所
地震 P M L		3.4%（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		
テナント総数		14
不動産賃貸事業収益		497 百万円（注）
総賃貸面積		21,155.85 m ²
総賃貸可能面積		22,755.52 m ²
稼働率		93.0%（平成 27 年 6 月 30 日現在）

（注）平成 27 年 3 月期（平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）の実績を記載しています。

4. 買主の概要

買主は、国内の事業会社ですが、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、買主は、本投資法人の投資口を保有していますが、本投資法人及び資産運用会社と当該買主の間には、それ以外に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者は、国内の事業会社ですが、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び資産運用会社と当該媒介者との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

6. 今後の見通し

平成 27 年 9 月期(平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日)及び平成 28 年 3 月期(平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日)の運用状況は、本日付プレスリリース「平成 27 年 9 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,880,000 千円
価格時点	平成 27 年 6 月 30 日

項目	査定値 (単位:千円)	査定根拠
収益価格	6,880,000	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	6,920,000	
運営収益	943,554	
潜在総収益	1,018,105	中長期安定的に収受可能と見込まれる収入を計上
空室等損失等	74,551	中長期安定的稼働率水準前提に計上
運営費用	462,933	
維持管理費	153,297	過去の実績額及び類似不動産を参考にして査定
PM フィー	—	実績及び対象不動産の個別性に基づき、PMフィーは維持管理費に含めて査定
水道光熱費	113,000	過年度実績額を参考
修繕費	26,216	エンジニアリング・レポート、類似不動産等を参考
テナント募集費用等	6,927	テナント想定回転期間をもとに査定
公租公課	160,337	平成 27 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	3,156	過去の実績額及び類似建物の保険料等を考慮
その他費用	—	その他費用として計上すべき特段の費用は無しとして査定
運営純収益(NOI)	480,621	
一時金の運用益	15,137	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して適性と考えらえる運用益を査定
資本的支出	149,590	エンジニアリング・レポート、類似不動産等を参考
純収益	346,168	
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	6,830,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,400,000	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	

【添付資料】

参考資料 平成 27 年 8 月 7 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 27 年 8 月 7 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-6	大崎 MT ビル	H17. 3. 31	7, 870		
				H17. 10. 28	5, 656		
				H27. 1. 30	860		
				計	14, 386		4. 4%
		A-8	ON ビル	H20. 8. 29	39, 900	12. 2%	
		A-9	東京汐留ビルディング	H22. 4. 13	110, 000	33. 5%	
		A-11	紀尾井町ビル	H26. 10. 1	34, 300	10. 5%	
		小計				198, 586	60. 5%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTR ビル	H19. 4. 25	18, 000	5. 5%	
		B-6	渋谷フラッグ	H25. 4. 24	32, 040	9. 8%	
	小計				50, 040	15. 2%	
その他 (住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16. 12. 24	3, 200	1. 0%		
	小計				3, 200	1. 0%	
	中計				251, 826	76. 7%	
その他	オフィスビル	A-4	大阪丸紅ビル	H14. 9. 30	-	-	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15. 11. 14	6, 900	2. 1%	
		A-10	天神プライム	H24. 7. 12	6, 940	2. 1%	
		A-12	御堂筋 MTR ビル	H27. 4. 30	10, 170	3. 1%	
		小計				24, 010	7. 3%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15. 3. 28	11, 600	3. 5%	
		B-2	フレスポ稲毛	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. 7%	
		B-5	コーナン相模原西橋本店	H24. 10. 18	7, 460	2. 3%	
		小計				33, 310	10. 2%
その他 (ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18. 9. 20	19, 000	5. 8%		
	小計				19, 000	5. 8%	
	中計				76, 320	23. 3%	
	合計				328, 146	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) 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。