

平成 22 年 4 月 8 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

資産の譲渡(契約予定)に関するお知らせ(赤坂見附 MT 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(予定)

- (1) 譲 渡 資 産: 不動産
- (2) 物 件 名 称: 赤坂見附 MT ビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 譲 渡 価 格: 26,900 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 額: 26,751 百万円(平成 21 年 9 月期末)
- (5) 譲渡価格と帳簿価額の差額: 149 百万円(上記(3)と(4)の差額)
- (6) 契約予定日: 平成 22 年 4 月 9 日
- (7) 譲渡予定日: 平成 22 年 4 月 13 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、本物件譲渡予定日と同日付にて予定している東京汐留ビルディングの取得(本日付プレスリリース「資産の取得(契約予定)に関するお知らせ(東京汐留ビルディング)」をご覧ください。)とあわせ、本物件の譲渡を行うことを決定しました。

本投資法人はかかる取引を行うことにより、①本物件と比べより築年が浅く競争力の高い物件への資産の入れ替えが可能となること、②本物件と比べ長期的に安定的な収益を見込むことができる物件への資産の入れ替えが可能となること等のメリットを享受することができ、本投資法人の資産運用方針である中長期における安定した収益の維持に合致する資産運用を行うことができると判断しました。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所在地	土地	東京都港区元赤坂一丁目 201 番 1
	建物	東京都港区元赤坂一丁目 201 番地 1
	住居表示	東京都港区元赤坂一丁目 2 番 3 号
用途		オフィスビル(登記簿記載の種類:事務所・店舗・駐車場)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	2,194.38 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	17,171.15 m ² (登記簿記載の床面積)
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 2 階付 12 階建 (登記簿記載の構造)
駐車場台数		45 台
竣工年月		昭和 50 年 2 月 (平成 17 年大規模修繕実施)
設計		株式会社安井建築設計事務所 (大規模修繕設計:株式会社安井建築設計事務所)
施工		株式会社大林組 (大規模修繕施工:戸田建設株式会社)
取得年月日		平成 18 年 5 月 29 日
取得価格		27,000 百万円
不動産鑑定評価額		23,300 百万円 (価格時点:平成 22 年 3 月 31 日) 直接還元法による収益価格 22,900 百万円 (還元利回り 4.7%) DCF 法による収益価格 23,500 百万円 (割引率 4.4%、最終還元利回り 4.8%) 積算価格 14,600 百万円
鑑定機関		日本土地建物株式会社
地震 P M L		12.7% (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	1
	不動産賃貸事業収益	753 百万円 (注 1)
	総賃貸面積	13,194.20 m ²
	総賃貸可能面積	13,194.20 m ²
	稼働率	100.0% (平成 21 年 9 月 30 日現在)

(注 1)平成 21 年 9 月期 (平成 21 年 4 月 1 日から平成 21 年 9 月 30 日まで)の実績を記載しています。

(注 2)本物件の敷金については、やむを得ない事情により開示していません。

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 21 年 3 月 31 日現在)
(5) 主な事業内容	都市開発、ホテルの経営および投資事業
(6) 本投資法人及び資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数(182,000 口)のうち、70,000 口(平成 22 年 3 月 31 日現在)を保有しています。本投資法人の資産の運用を行う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。)の親会社(出資比率 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(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。
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	本投資法人と一部の物件において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. 利害関係人等との取引

本物件の取引(本物件の取得及び本物件の賃貸借)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、取得価格その他の条件または賃貸借その他の条件が、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おります。

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、本日付プレスリリース「資産の取得(契約予定)」に関するお知らせ(東京汐留ビルディング)をご覧ください。

【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(注 3) (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	H15.3.31	16,000	5.7%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	5.7%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	2.8%
				H17.10.28	5,656	2.0%
				計	13,526	4.8%
		A-7	赤坂見附 MT ビル(注 1)	H18.5.29	—	—
		A-8	ON ビル	H20.8.29	39,900	14.1%
	A-9	東京汐留ビルディング(注 2)	H22.4.13 (予定)	110,000	38.9%	
		小計			195,426	69.1%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTR ビル	H19.4.25	18,000	6.4%
		小計			18,000	6.4%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	1.1%
	小計			3,200	1.1%	
	小計			216,626	76.6%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	4.4%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	2.4%
		小計			19,400	6.9%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	4.1%
		B-2	フレスポ稲毛	H14.3.28	4,200	1.5%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	4.3%
		小計			27,950	9.9%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	6.7%
	小計			19,000	6.7%	
	小計			66,350	23.4%	
	合計			282,976	100.0%	

(注 1)平成 22 年 4 月 13 日付で譲渡を予定しています。

(注 2)平成 22 年 4 月 13 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。