

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)
資産の譲渡(契約予定)に関するお知らせ(赤坂見附MTビル)
資金の借入及び極度借入枠の設定に関するお知らせ
補足資料

平成22年4月8日



森トラスト総合リート投資法人
森トラスト・アセットマネジメント株式会社

資産入替によるポートフォリオの質的向上 東京汐留ビルディング取得及び赤坂見附MTビル譲渡



東京汐留ビルディング

東京汐留ビルディング取得

- 取得価格: 1,100億円(参考: 鑑定評価額1,115億円)
- 取得予定日: 平成22年4月13日
- 好立地、築浅、ハイスペックの大規模複合ビル(オフィス、ホテル、商業施設)
- マスターリース契約の導入(賃借人: 森トラスト)

資産入替の意義

- ◆ 市場競争力の高い大型物件の取得と資産規模の拡大
資産入替後の資産規模(取得価格合計)2,829億円
- ◆ ポートフォリオの平均築年数の改善
取得・譲渡前 約22年 → 取得・譲渡後 約14年
- ◆ 長期にわたる安定収益の確保
(オフィス・店舗部分)10年間のマスターリース契約
(ホテル部分)約25年間のマスターリース契約

森トラスト総合リート
投資法人

森トラスト

赤坂見附MTビル

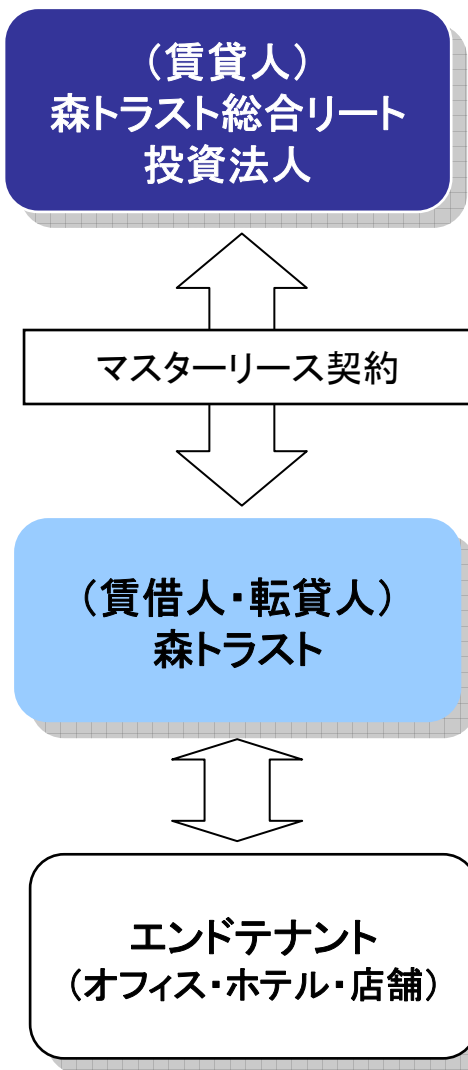


赤坂見附MTビル譲渡

- 譲渡価格: 269億円(参考: 鑑定評価額233億円)
- 帳簿価額: 267億円(平成21年9月末時点)
- 譲渡予定日: 平成22年4月13日
- 竣工年月: 昭和50年2月(築35年)
- 築年数の経過に対する将来的な対応

東京汐留ビルディング～マスターリース契約の概要

＜マスターリース契約のイメージ＞



マスターリース契約の導入経緯と効果

導入経緯

エンドテナントにかかるオフィス賃料変動リスク、テナント退去リスク、ホテルテナントリスク等による収益への影響等を勘案し、マスターリース契約を導入し、中長期的な収益の安定化を図る

効果

- ①長期、固定賃料のマスターリース契約による安定収益の確保
(オフィス・店舗部分) 10年間のマスターリース契約
(ホテル部分) 約25年間のマスターリース契約

②効率的な運用管理

森トラストによるテナント管理業務、プロパティマネジメント業務、共有者に対する渉外業務の実施により運用管理の効率性に寄与

賃貸借の概要

テナント総数	1 (森トラスト株式会社)	
契約形態	①定期建物賃貸借契約(オフィス・店舗) ②定期建物賃貸借契約(ホテル)	
賃貸借期間	①平成22年4月13日～平成32年4月12日 ②平成22年4月13日～平成47年12月31日	
月額賃料(消費税別)	①435百万円 ②30百万円(平成22年4月13日～平成32年4月12日) 35百万円(平成32年4月13日～平成47年12月31日)	
敷金	-	
総賃貸面積	95,697.03㎡	
総賃貸可能面積	95,697.03㎡ (注1)	
稼働率	100%	
想定NOI (注2)	収益	5,590百万円
	費用(減価償却費を除く)	694百万円
	NOI	4,895百万円

(注1) 本物件の総賃貸可能面積は、建物1棟全体の床面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積です。

(注2) 想定NOIの前提条件

1. NOIは、年間NOIであり、取得年度の特種要因を排除しています。
2. 収益は、稼働率100%を前提とした賃料収入に基づき算定しています。
3. 費用は、公租公課、損害保険料を含みます。

物件取得及び譲渡に伴う資金調達

必要想定資金

東京汐留ビルディング取得	1,100億円
赤坂見附MTビル譲渡	▲ 269億円
取得及び譲渡に伴う付随コスト等	約50億円
必要想定資金	約880億円

取引に伴う資金借入

区分	借入先	借入金額	借入利率		借入日	返済期限	返済期限
短期借入金	みずほコーポレート銀行	20,000	未定	変動	平成22年4月13日	平成22年6月11日	期限一括返済 無担保・無保証
	三井住友銀行	20,000					
	三菱東京UFJ銀行	7,000					
	みずほコーポレート銀行	5,000					
	小計	52,000					
長期借入金	三菱UFJ信託銀行	5,000	未定	固定	平成22年4月13日	平成24年4月13日	期限一括返済 無担保・無保証
	住友信託銀行	4,000				平成25年4月12日	
	みずほコーポレート銀行	5,000				平成25年10月11日	
	三井住友銀行	5,000				平成26年4月11日	
	三井住友銀行	5,000					
	みずほコーポレート銀行	4,000					
	あおぞら銀行	1,000					
	三井住友銀行	5,000					
	日本政策投資銀行	2,000					
	小計	36,000					
合計	88,000						

今後の見通し

本投資法人は、資産総額のうち借入金等の有利子負債に占める割合（以下「LTV」）は最大50%（以下「基準値」）を目安として運用しています。第15期末のLTVは43.5%でしたが、本件の資産取得及び譲渡に伴う借入後のLTVは当該基準値を超過する見込みです（但し、資産の取得に伴う一時的な基準超過は許容されており、今回はそれに該当します。）。このため、現在、LTVを基準値以下にするような資金計画を含めた見直し作業を行っています。

東京汐留ビルディングの概要

エリアの特性

- 新橋以西に広がる官庁街や銀座等へのアクセスが便利な汐留地区
- 31haに及ぶ広大な再開発地区にある高度業務集積エリア
- 浜離宮恩賜庭園や東京湾に面し、眺望、視認性を有する抜群のロケーション

物件概要

所在地(住居表示)	東京都港区東新橋一丁目9番1号	
用途	オフィス・ホテル・商業施設	
所有形態	土地	所有権(共有持分100分の50)
	建物	所有権(共有持分100分の50)
面積	土地	17,847㎡(建物敷地全体の面積)
	建物	191,394.06㎡(建物1棟全体の床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地下4階付37階建	
竣工年月	平成17年1月	
取得価格	1,100億円	
鑑定評価額	1,115億円(価格時点:平成22年3月31日)	
契約予定日	平成22年4月9日	
取得予定日	平成22年4月13日	
売主	森トラスト株式会社	

設備仕様

基準階貸室面積	3,579㎡
天井高	2,800mm
フリーアクセスフロア	100mm
床荷重	500kg/㎡
電気容量	60VA/㎡
空調方式	個別空調
セキュリティシステム	24h有人監視、機械警備、IDカード入館管理システム
その他	制震・制振装置、バックアップ発電機

