

平成 24 年 2 月 20 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

資産の一部譲渡(契約予定)に関するお知らせ(フレスポ稲毛)

本投資法人は、平成 23 年 11 月 14 日付プレスリリース「[基本合意書の締結に関するお知らせ\(フレスポ稲毛の一部譲渡等\)](#)」で公表した、保有するフレスポ稲毛(信託土地、以下「本物件」といいます。)の一部譲渡等に関して、大和リース株式会社との間で協議が整ったことから、本日、下記のとおり資産の一部譲渡を決定しましたのでお知らせします。譲渡資産、譲渡価格、譲渡予定日等、公表した内容に変更はありません。

なお、平成 21 年 9 月 18 日付で提起された本物件に関する地代減額請求訴訟は、本物件の一部譲渡後、平成 24 年 3 月中に取下げられる予定です。

記

1. 譲渡の概要(予定)

- (1) 譲 渡 資 産: 不動産(本物件の 50%)(注 1)
- (2) 物 件 名 称: フレスポ稲毛
- (3) 譲 渡 価 格: 2,450 百万円(但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分等を除きます。)
- (4) 帳 簿 価 額: 2,193 百万円(平成 23 年 9 月期末)(注 2)
- (5) 譲渡価格と帳簿価額の差額: 256 百万円(上記(3)と(4)の差額)(注 3)
- (6) 契約予定日: 平成 24 年 2 月 29 日
- (7) 譲渡予定日: 平成 24 年 2 月 29 日
- (8) 買 主: 大和リース株式会社(後記「4. 買主の概要」参照)
- (9) 決 済 方 法: 引渡時一括決済

(注 1) 本投資法人が保有しているのは不動産信託受益権ですが、本物件の一部譲渡は信託受託者が土地を買主に譲渡するものです。

(注 2) 本物件の帳簿価額の 50%に相当する価額を記載しています。

(注 3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 譲渡の理由

平成 23 年 11 月 14 日付プレスリリース「[基本合意書の締結に関するお知らせ\(フレスポ稲毛の一部譲渡等\)](#)」でお知らせした基本合意書に基づく買主との間の協議が整ったことから、本物件の一部譲渡を決定したものです。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所在地	土地	千葉市稲毛区長沼原町 731 番 25、六方町 236 番 10
	建物	—
	住居表示	—
用途		商業施設用地
所有形態	土地	所有権
	建物	—
面積	土地	39,556.71 m ² (登記簿記載の地積)
	建物	—
取得年月日		平成 14 年 3 月 28 日
取得価格		2,100 百万円(注 1)
不動産鑑定評価額		2,410 百万円(価格時点:平成 24 年 2 月 1 日) 直接還元法による収益価格 2,420 百万円(還元利回り 9.3%) DCF 法による収益価格 2,390 百万円(割引率 8.4%、最終還元利回りは設定されていません。)
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
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	117 百万円(注 2)
	敷金	240 百万円(注 3)
	総賃貸面積	39,556.71 m ²
	総賃貸可能面積	39,556.71 m ²
	稼働率	100.0%(平成 23 年 9 月 30 日現在)

(注 1)本物件全体の取得価格である 4,200 百万円の 50%に相当する価格を記載しています。

(注 2)本物件全体における平成 23 年 9 月期(平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 9 月 30 日まで)の実績の 50%に相当する金額を記載しています。

(注 3)本物件全体における敷金の 50%に相当する金額を記載しています。

4. 買主の概要

(1) 商号	大和リース株式会社
(2) 本店所在地	大阪市中央区農人橋二丁目 1 番 36 号
(3) 代表者	代表取締役社長 森田 俊作
(4) 資本金	21,768 百万円(平成 23 年 7 月 1 日現在)
(5) 主な事業内容	商業施設事業、事業施設事業等
(6) 本投資法人及び資産運用会社との関係	

資本関係	ありません。
人的関係	ありません。
取引関係	本投資法人与事業用借地権設定契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	該当しません。

5. 今後の見通し

本物件の一部譲渡に関しては、平成 23 年 11 月 14 日に公表した運用状況の予想に織り込み済みです。

6. その他

本物件の一部譲渡後の継続保有土地は、平成 24 年 3 月 1 日以降月額地代を 20,646,000 円(現行地代に 50%を乗じた額に 1,000,000 円を加算した額)に変更し、引き続き大和リース株式会社に賃貸されます。

【添付資料】

参考資料 1 本物件の一部譲渡後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

本物件の一部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 2) (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-8	ON ビル	H20.8.29	39,900	14.2%	
	A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	39.2%		
	小計					195,426	69.6%
	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	77.1%	
その他	オフィスビル	A-4	丸紅大阪本社ビル	H14.9.30	12,500	4.5%	
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	2.5%	
		小計					19,400
	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(注 1)	H14.3.28	2,100	0.8%	
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	4.3%	
	小計					25,850	9.2%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	6.8%	
小計					19,000	6.8%	
小計					64,250	22.9%	
合計					280,876	100.0%	

(注 1)平成 24 年 2 月 29 日付で一部譲渡を予定しています。なお、本物件の取得価格は、本物件全体の取得価格 4,200 百万円の 50%に相当する価格を記載しています。

(注 2)取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。