

平成 25 年 4 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
取締役企画財務部長 山本 道男
電話番号 03-3568-8311

保有する不動産にかかる賃貸借契約の締結について

本投資法人は、本日、保有する三田 MT ビル（以下「本物件」といいます。）に関して、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。）に該当する森トラスト株式会社との間で、下記のとおり定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結しましたのでお知らせします。

記

1. 契約の概要

本契約は、本投資法人が賃借人に本物件を一棟一括賃貸し、賃借人が転借人に転貸するマスターリース契約となります。

契約の概要

契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借期間	平成 25 年 4 月 10 日から平成 28 年 3 月 31 日まで
月額賃料	サブリース契約の賃料に連動（注 1）
敷金	サブリース契約の敷金に連動（注 1）
賃貸面積	21,043.02 m ² （注 2）

（注 1） サブリース契約は賃借人と転借人との間の賃貸借契約をいいます。

（注 2） 現時点において、本投資法人がテナントに賃貸中の区画に関しては、同テナントから同意を得た後に本契約の対象に含める予定です。賃貸面積は当該区画を含んだ面積です。

賃借人（利害関係人等）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
(5) 主な事業内容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
(6) 本投資法人及び資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社であり、金融商品取引法に定める資産運用会社の親法人等に該当するほか、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

2. 利害関係人等との取引について

(1) 本物件の取引（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、資産運用会社は本取引の実行について、資産運用会社の「利害関係人取引規程」に従い、本投資法人の役員会による事前承認などの、適正な手続きを経ています。

(2) 本投資法人が利害関係人等との本契約の締結に至った経緯等を以下に記載します。

本契約は、賃料（マスターリース賃料）が転借人から賃借人が収受する賃料（以下「サブリース賃料」といいます。）に連動する形態を採用していますが、空室時にも一部賃料を受領することとしています。また、本物件にかかる管理業務費と水道光熱費を賃借人の負担とすることとしています。

本物件は平成24年11月末日に事務所部分を一括賃借していたテナントが退去済みであり、共用部の内装改修を実施してテナント募集を継続していますが、現時点で成約に至ったテナントはありません。このような状況のなか、本契約により、本投資法人は運営経費の削減と空室部分に対する一部賃料の受領が可能となり、空室期間及び低稼働時の収支を下支えすることとなります。また、本契約は、サブリース賃料連動型であるため、オフィス市況好転によるメリットを一定程度取込むことも可能といえます。

本契約の賃借人である森トラスト株式会社は、東京都心部を中心に多くの大規模ビルを所有・運営しており、本物件においては本投資法人取得以来、グループ会社を通じて良好な管理運営を継続しているため、これらの実績を本物件の管理運営に活用することが期待できます。

以上の事情及び契約条件を総合的に考慮した上で、本契約を締結することを決定しました。

3. 今後の見通し

事務所部分を一括賃借していたテナントが退去した区画について、引き続き空室を前提とした平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）の運用状況の見通しについては、本日付プレスリリース「平成25年9月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

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