

平成 23 年 11 月 14 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

## 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)

本投資法人は、本日、保有するフレスポ稲毛(信託土地、以下「本物件」といいます。)の借地人である大和リース株式会社(以下「大和リース」といいます。)との間で、下記のとおり本物件の一部譲渡及び係争中の地代減額請求訴訟の扱いに関する基本合意書を締結しましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 基本合意の概要

##### (1) 本物件の一部譲渡

- ① 譲 渡 予 定 資 産 : 不動産(本物件の 50%)(注)
- ② 譲 渡 予 定 価 格 : 2,450 百万円  
(固定資産税、都市計画税相当額の精算分等を除きます。)
- ③ 売買契約締結予定日 : 平成 24 年 2 月 29 日までのいずれかの日
- ④ 譲 渡 予 定 日 : 平成 24 年 2 月 29 日
- ⑤ 買 主 : 大和リース
- ⑥ そ の 他 : 売買に関する詳細な契約条件(上記①から⑤を除きます。)は売買契約において定めます。

(注)本物件を譲渡対象土地と継続保有土地の 2 区画に等面積で分筆した上で、信託受託者が譲渡対象土地を買主に譲渡します。

##### (2) 本物件の事業用借地権設定契約の変更

本物件の 50%の譲渡後の継続保有土地については、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に賃貸します。

##### (3) 本物件の地代減額請求訴訟の扱い

上記の本物件の一部譲渡及び借地契約の変更がなされた場合には、大和リースが平成 21 年 9 月 18 日付で提起した地代減額請求訴訟は、和解(取下げ)により解決することになります。

#### (4) 損害賠償責任の有無

最終的な売買契約の締結に至らなかったとしても、損害賠償等の請求は行わないものとされています。

### 2. 基本合意書締結の理由

本物件につきましては、借地人である大和リースより平成 21 年 9 月 18 日付で信託受託者を被告として地代の減額請求訴訟が提起され係争中ですが、大和リースとの協議の中で商業施設「フレスポ稲毛」の中長期的かつ安定的な運営を再構築することが双方共通のメリットであることを確認し、投資法人の中長期的な安定運用の確保と大和リースの期間損益の改善を含めた中長期的な事業の再構築を踏まえた双方の納得する解決策を模索した結果、上記1のとおり基本合意書の締結に至りました。

基本合意書に基づき本物件の一部譲渡を行うことにより、係争は解消され、また地代は単価ベースで増額され、加えて譲渡後の本物件について安定的な賃貸借関係の確立による中長期的な安定収益が確保されます。

### 3. 今後の見通し

今後、基本合意書に基づき協議を継続し、本件一部譲渡に関する未確定事項が決定したときは改めて公表します。

なお、本物件の一部譲渡が実施された場合の譲渡益につきましては約 245 百万円を見込んでおり、その一部約 147 百万円については内部留保する予定です。これらを踏まえた業績見通しにつきましては、本日公表の「平成 23 年 9 月期決算短信 (REIT)」をご覧ください。

(参考)一部譲渡前の本物件全体の内容

物 件 名 称	フレスポ稲毛(注 1)
信 託 受 託 者	住友信託銀行株式会社
所 在 地	千葉県千葉市稲毛区長沼原町 731 番 17 他
用 途	商業施設用地
所 有 形 態	所有権
面 積	79,113.42 m <sup>2</sup> (登記簿記載の地積)
取 得 年 月 日	平成 14 年 3 月 28 日
取 得 価 格	4,200,000,000 円
帳 簿 価 額	4,386,526,561 円(平成 23 年 9 月 30 日現在)
期 末 算 定 価 額	4,950,000,000 円(価格時点:平成 23 年 9 月 30 日)
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	235 百万円(注 2)
総 賃 貸 面 積	79,113.42 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積	79,113.42 m <sup>2</sup>
稼 働 率	100.0%(平成 23 年 9 月 30 日現在)

(注 1)本物件は土地のみであり、建物は含まれていません。

(注 2)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)の実績を記載しています。

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