

平成 26 年 10 月 31 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

資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(銀座 MTR ビル)

本投資法人が資産の運用を委託する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は、本日、下記のとおり資産の譲渡及び貸借の解消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
①共有持分 50%
②共有持分 50%
- (2) 物 件 名 称： 銀座MTRビル(以下「本物件」といいます。)
- (3) 譲 渡 価 格： ① 12,000 百万円
② 12,000 百万円
合計 24,000 百万円
(但し、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。)
- (4) 帳 簿 価 額： ① 8,156 百万円(平成26年3月末)
② 8,156 百万円(平成26年3月末)
合計 16,313 百万円
- (5) 譲 渡 損 益： ① 約 35 億円
② 約 38 億円
合計 約 73 億円
(譲渡費用等が一部未確定のため、概算金額を記載しています。)
- (6) 契 約 日： 平成 26 年 10 月 31 日
- (7) 譲 渡 予 定 日： ①平成 26 年 12 月 1 日
②平成 27 年 4 月 13 日

- (8) 買 主： 後記「4. 買主の概要」参照
 (9) 決 済 方 法： 譲渡予定日毎

2. 譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本物件の譲渡を行うことについて以下のとおり決定しました。

本物件は、大口テナントの退去(平成 27 年 3 月末賃貸借契約終了)に伴う対応が当面の課題であり、リーシング、譲渡の両面での検討を行ってきました。

本物件は、交通利便性に優れ、視認性の良さもあり立地面では競争力があるものの、竣工から 32 年が経過しており、今後物件の競争力を維持するための修繕費等の増大も懸念されます。また、リーシングにおいても現行賃料水準でのテナント確保には不確実性が伴います。

本投資法人は、本物件の競争力や将来発生しうる費用等を勘案し、保有を継続するよりも現在の不動産売買市場において譲渡することが本投資法人の利益に資するものと判断し、譲渡を決定しました。

なお、本物件を 2 回に分けて譲渡することにより、譲渡に伴う賃貸利益の減少分を譲渡益により 2 期にわたり補うことが可能となります。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要

所 在 地	土地	東京都中央区銀座六丁目 209 番 2 他 4 筆
	建物	東京都中央区銀座六丁目 209 番地 2、209 番地 3 東京都中央区銀座七丁目 209 番地 10
	住居表示	東京都中央区銀座六丁目 18 番 2 号
用 途		オフィスビル（登記簿記載の種類：事務所・駐車場）
所 有 形 態	土地	所有権
	建物	区分所有権
面 積	土地	4,655.56 m ² （他の共有者の共有持分も含みます。）
	建物	建物一棟：38,901.73 m ² 本投資法人の所有にかかる専有部分（一棟の建物の地下 5 階から地上 17 階にわたります。）：23,614.49 m ²
構 造		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下 5 階付 17 階建（登記簿記載の構造）
駐 車 場 台 数		70 台
竣 工 年 月		昭和 57 年 3 月（平成 22 年大規模修繕実施）
設 計		株式会社日本設計事務所
施 工		鹿島建設株式会社、大成建設株式会社
取 得 年 月 日		平成 15 年 3 月 31 日
取 得 価 格		16,000 百万円
不 動 産 鑑 定 評 価 額		14,600 百万円（価格時点：平成 26 年 9 月 30 日）

鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
地震 P M L	8.1% (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
特記事項	本物件土地面積は、本物件建物の敷地である土地全 5 筆の合計面積であり、他の共有者(新橋演舞場株式会社)の共有持分を含んでいます。
テナントの内容	
テナント総数	5
不動産賃貸事業収益	(注)
総賃貸面積	13,629.99 m ²
総賃貸可能面積	13,637.38 m ²
稼働率	99.9% (平成 26 年 10 月 31 日現在)

(注) 本物件の不動産賃貸事業収益については、やむを得ない事情により開示していません。なお、本物件の平成 26 年 3 月期の不動産賃貸事業損益は 447 百万円です。

4. 買主の概要

買主は、国内の事業会社ですが、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び資産運用会社と当該買主との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者は、国内の事業会社ですが、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び資産運用会社と当該媒介者との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

6. 今後の見通し

本物件の譲渡益について、中長期的な資産の安定運用に資するための使途に活用することを現在検討中であり、平成 27 年 3 月期の業績見通しについては、判明次第速やかに公表します。

なお、平成 26 年 11 月 13 日に平成 26 年 9 月期の決算を発表する予定です。

【添付資料】

参考資料 1 平成 26 年 12 月 1 日時点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

平成 26 年 12 月 1 日時点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 (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(注 2)	H15.3.31	8,000	2.3%
		A-3	三田 MT ビル	H15.12.1	16,000	4.5%
		A-6	大崎 MT ビル	H17.3.31	7,870	2.2%
				H17.10.28	5,656	1.6%
				計	13,526	3.8%
		A-8	ON ビル	H20.8.29	39,900	11.3%
		A-9	東京汐留ビルディング	H22.4.13	110,000	31.1%
	A-11	紀尾井町ビル	H26.10.1	34,300	9.7%	
			小計		221,726	62.7%
	商業施設	B-4	新橋駅前 MTR ビル	H19.4.25	18,000	5.1%
		B-6	渋谷フラッグ	H25.4.24	32,040	9.1%
			小計		50,040	14.2%
	その他(住宅)	C-1	パークレーンプラザ	H16.12.24	3,200	0.9%
		小計		3,200	0.9%	
		小計		274,966	77.8%	
その他	オフィスビル	A-4	大阪丸紅ビル	H14.9.30	12,500	3.5%
		A-5	新横浜 TECH ビル	H15.11.14	6,900	2.0%
		A-10	天神プライム	H24.7.12	6,940	2.0%
			小計		26,340	7.4%
	商業施設	B-1	イトーヨーカドー湘南台店	H15.3.28	11,600	3.3%
		B-2	プレスポ稲毛	H14.3.28	2,100	0.6%
		B-3	イトーヨーカドー新浦安店	H16.7.30	12,150	3.4%
		B-5	コーナン相模原西橋本店	H24.10.18	7,460	2.1%
			小計		33,310	9.4%
	その他(ホテル)	C-2	ホテルオークラ神戸	H18.9.20	19,000	5.4%
		小計		19,000	5.4%	
		小計		78,650	22.2%	
		合計		353,616	100.0%	

(注1)取得価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)共有持分 50%に相当する取得価格を記載しています。