

平成 29 年 5 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目3番1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 03-6435-7011

資産の譲渡に関するお知らせ（イトーヨーカドー新浦安店）

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を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産： 不動産
- (2) 物 件 名 称： イトーヨーカドー新浦安店（以下「本物件」といいます。）
- (3) 譲 渡 価 格： 14,250 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： 11,245 百万円（平成 29 年 3 月末）
- (5) 譲 渡 損 益： 約 28 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 29 年 5 月 16 日
- (7) 譲 渡 予 定 日： 平成 29 年 7 月 31 日
- (8) 買 主： 後記「4. 買主の概要」参照
- (9) 決 済 方 法： 引渡時一括決済
- (10) フォワードコミットメント等： 本譲渡はフォワードコミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月を経過した後に決済・引渡を行うものをいい、以下「本フォワードコミットメント」といいます。）に該当します。
本フォワードコミットメントは、契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合等一定の場合には解除できるものとされています。義務違反により本フォワードコミットメントが解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して当該不動産売買代金の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。

2. 譲渡の理由

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。

本物件については、大口テナントの退去(平成 29 年 7 月 30 日賃貸借契約終了)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、生活利便性に優れた立地に所在するものの、小売業を取り巻く環境変化等により、リーシングにおいては現行賃料水準でのテナント確保に不確実性が伴います。更に、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。

本物件の収益性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活況な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、本譲渡によって得られる資金は今後の物件取得や借入金の返済等に活用していく予定です。

3. 譲渡資産の概要

所在地	土地	千葉県浦安市明海四丁目 1 番 1 他
	建物	千葉県浦安市明海四丁目 1 番地 1 他
	住居表示	千葉県浦安市明海四丁目 1 番 1 号
用途	商業施設（登記簿記載の種類：店舗・駐車場）	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地	33,538.15 m ² （登記簿記載の地積）
	建物	57,621.38 m ² （登記簿記載の床面積）
構造	鉄骨造陸屋根 5 階建（登記簿記載の構造）	
駐車場台数	1,280 台	
竣工年月	平成 12 年 9 月	
設計	株式会社パシフィック総合開発研究所	
施工	株式会社竹中工務店	
取得年月日	平成 16 年 7 月 30 日	
取得価格	12,150 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額：8,940 百万円 価格時点：平成 29 年 3 月 31 日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所	
地震 P M L	18.9%（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	

テナントの内容	
テナント総数	1
不動産賃貸事業収益	378 百万円 (注1)
敷 金	756 百万円
総賃貸面積	57,621.38 m ²
総賃貸可能面積	57,621.38 m ²
稼働率	100% (平成29年4月30日現在) (注2)

(注1) 平成29年3月期(平成28年10月1日～平成29年3月31日)の実績を記載しています。

(注2) テナントから平成29年7月30日付で賃貸借契約を解約する旨の解約通知を受領しています。

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①

商 号	森トラスト株式会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
代 表 者	代表取締役社長 伊達 美和子
資 本 金	30,000 百万円 (平成29年3月31日時点)
主 な 事 業 内 容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
設 立 年 月 日	昭和45年6月10日
手 数 料	142.5 百万円 (但し、消費税等を除きます。)
本投資法人及び資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の親会社(持株比率75%)であり、金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)に定める資産運用会社の親法人等に該当するほか、投資信託及び投資法人に関する法律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。)に該当します。
人 的 関 係	資産運用会社の従業員の出向元企業に該当します。
取 引 関 係	本投資法人の一部の物件において、本投資法人とマスターリース契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人のその他の関係会社の子会社に該当し、資産運用会社の親会社に該当します。

媒介者②

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、媒介者は、本投資法人の投資口を保有していますが、本投資法人及び資産運用会社と当該媒介者との間には、それ以外に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。手数料は71.25百万円（但し、消費税等を除きます。）です。

6. 利害関係人等との取引

本譲渡の媒介に係る手数料の支払いについては、資産運用会社の「利害関係人取引規程」に従い、資産運用会社のリスク管理委員会による審議及び経営投資委員会による決議を経た上で、本投資法人の役員会の承認を経ています。

7. 今後の見通し

本譲渡により発生する不動産等売却益（約28億円）の一部（約7.2億円）については、内部留保する予定です。詳細については、本日付プレスリリース「平成29年9月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

8. 鑑定評価書の概要

物件名	イトーヨーカドー新浦安店
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	8,940,000 千円
価格時点	平成 29 年 3 月 31 日

項目	査定値 (単位:千円)	査定根拠
収益価格	8,940,000	DCF 法及び直接還元法を適用のうえ査定
直接還元法による価格	8,980,000	
運営収益	875,274	
潜在総収益	891,057	中長期安定的に収受可能と見込まれる収入を計上
空室等損失等	15,783	中長期安定的稼働率水準を前提に計上
運営費用	340,633	
維持管理費	125,000	類似不動産の維持管理費を参考
PM フィー	42,000	類似不動産の PM フィーを参考
水道光熱費	30,000	類似不動産の水道光熱費を参考
修繕費	9,469	類似不動産の費用水準、エンジニアリング・レポート等を参考
テナント募集費用等	2,499	テナント想定回転期間をもとに査定
公租公課	86,531	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1,634	過去の実績額及び類似建物の保険料等を考慮
その他費用	43,500	販売促進費等を計上
運営純収益 (NOI)	534,641	
一時金の運用益	8,753	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して適性と考えらえる運用益を査定
資本的支出	22,710	類似不動産、エンジニアリング・レポート等を参考
純収益	520,684	
還元利回り	5.8%	対象不動産の立地条件、建物条件、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	8,890,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	8,830,000	
土地比率	76.8%	
建物比率	23.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

【添付資料】

参考資料 本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 (百万円)	投資比率	
東京都心部	オフィスビル	A-1	東京汐留ビルディング	H22. 4. 13	110,000	34.8%	
		A-2	ON ビル	H20. 8. 29	39,900	12.6%	
		A-3	紀尾井町ビル	H26. 10. 1	34,300	10.9%	
		A-4	大崎 MT ビル	H17. 3. 31 H17. 10. 28 H27. 1. 30	7,870 5,656 860		
	小計					14,386	4.6%
	小計					198,586	62.8%
	商業施設	B-1	渋谷フラッグ	H25. 4. 24	32,040	10.1%	
		B-2	新橋駅前 MTR ビル	H19. 4. 25	18,000	5.7%	
	小計					50,040	15.8%
	その他 (住宅)	C-2	パークレーンプラザ	H16. 12. 24	3,200	1.0%	
	小計					3,200	1.0%
中計					251,826	79.7%	
その他	オフィスビル	A-5	御堂筋 MTR ビル	H27. 4. 30	10,170	3.2%	
		A-6	天神プライム	H24. 7. 12	6,940	2.2%	
		A-7	新横浜 TECH ビル	H15. 11. 14	6,900	2.2%	
	小計					24,010	7.6%
	商業施設	-	イトーヨーカドー新浦安店	-	-	-	
		B-3	イトーヨーカドー湘南台店	H15. 3. 28	11,600	3.7%	
		B-4	コーナン相模原西橋本店	H24. 10. 18	7,460	2.4%	
		B-5	フレスポ稲毛	H14. 3. 28	2,100	0.7%	
	小計					21,160	6.7%
	その他 (ホテル)	C-1	ホテルオークラ神戸	H18. 9. 20	19,000	6.0%	
小計					19,000	6.0%	
中計					64,170	20.3%	
合計					315,996	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) 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。