

2020年9月29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 八木 政幸
 (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 山本 道男
 問合せ先
 総合リート運用本部 内藤 宏史
 運用戦略部長
 電話番号 03-6435-7011

保有する不動産にかかる賃貸借契約の締結について（東京汐留ビルディング）

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(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日、本投資法人が保有する東京汐留ビルディング(以下「本物件」といいます。)のオフィス・店舗部分の定期建物賃貸借契約について、森トラスト株式会社(以下「賃借人」といいます。)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。)を締結することを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 契約の概要

本投資法人が、賃借人との間で締結している定期建物賃貸借契約(以下「既往契約」といいます。)が、2021年3月31日を以って期間満了となるため、賃借人との間で新たに本契約を締結しました。本契約は、本投資法人が賃借人に本物件のオフィス・店舗部分を一括賃貸し、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。

本契約の概要

契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借期間	2021年4月1日から2026年3月31日まで
賃料	サブリース契約(注1)の賃料に連動(最低保証賃料あり)
敷金	なし
賃貸面積	77,242.55㎡(注2)
その他特筆すべき事項	管理委託費、公租公課、修繕費等の賃貸事業費用については、本投資法人の負担となります。

(注1) サブリース契約は賃借人と転借人の間の賃貸借契約をいいます。

(注2) 本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。

2. 締結の理由

本物件は本投資法人のポートフォリオの 33.9% (注 1) を占め、オフィス・店舗部分の賃貸可能面積 (注 2) が 7 万㎡を超える旗艦物件です。

本物件のオフィス部分全てを賃借人から転借している転借人が 2021 年 6 月末をもって退去することが決定し、現在リーシング活動を行っていることから、既往契約終了後においても本物件のような大規模オフィスビルに強いリーシング力と運営能力を有するマスターレシーに一括して賃貸することが収益・運営面の安定に資するものと考えられます。

賃借人は、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、幅広いネットワークによる高いリーシング力、本物件の良好な管理運営、共有者との信頼関係の維持などの点において優れた実績とノウハウを有することから、本物件のマスターレシーとして最適であると判断しました。

現在、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等によりテナント確保には時間を要することが予想され、かつ将来的なマーケットの見通しが立ちづらい環境にあることから、既往契約のような固定賃料型のマスターリース契約では賃借人との間で将来にわたる適正な賃料額の合意が困難な状況にあります。

かかる状況下、サブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約とし、将来のアップサイドの余地を残しつつ、最低保証賃料を設けることで一定の収益を確保し、賃貸事業費用の支弁に充てることができる本契約の条件が現時点での最善の選択であると判断しました。

以上のことを総合的に考慮した結果、本契約を締結することを決定したものです。

(注 1) 不動産等資産の取得価格の合計に対する本物件の取得価格の比率 (本契約の対象外であるホテル部分を含む)

(注 2) 本契約における賃貸面積 (共用部も含む) で、本投資法人の共有持分 (100 分の 50) を乗じた面積を記載しています。

3. 利害関係人等との取引

本契約による賃貸借は利害関係人等 (注) 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、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。) 及び資産運用会社の「利害関係人取引規程」に従い、資産運用会社のコンプライアンス委員会、総合リート運用本部投資委員会及び取締役会による決議を得た上で、本投資法人役員会の承認による本投資法人の同意を得ていません。

(注) 投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する者をいいます。

4. 今後の見通し

本件による 2020 年 9 月期及び 2021 年 3 月期の運用状況の予想への影響はありません。なお、2021 年 9 月期の運用状況の予想については、2020 年 9 月期決算発表時に公表します。

以上