

2024年4月22日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 森トラストリート投資法人
 代表者名 執行役員 内藤 宏史
 (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
 代表者名 代表取締役社長 内藤 宏史
 問合せ先 常務取締役運用戦略部長 相澤 信之
 (TEL. 03-6435-7011)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(橋本MTRビル(旧名称:コーナン相模原西橋本店))

森トラストリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	橋本MTRビル(旧名称:コーナン相模原西橋本店)(注1) ① 共有持分2分の1(1回目譲渡) ② 共有持分2分の1(2回目譲渡) (本件譲渡は2回にわたって取引が行われる予定であり、本項においては、1回目譲渡に係る内容を①、2回目譲渡に係る内容を②として記載します。1回目譲渡及び2回目譲渡に共通する事項については、個別にその事項を記載しません。)
(2) 譲渡予定価格	① 4,250百万円 ② 4,250百万円 合計8,500百万円(注2)
(3) 帳簿価額	7,026百万円(注3)
(4) 譲渡損益	① 約5億円 ② 約7億円 合計約13億円(注4)
(5) 譲渡先	非開示 (詳細は後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。)
(6) 媒介の有無	あり(注5)
(7) 契約締結予定日	2024年4月22日
(8) 譲渡予定日	① 2024年4月23日 ② 2024年9月2日
(9) 決済方法	各譲渡予定日における引渡時に一括受領

- (注1) 2023年9月28日付で物件名称を「コーナン相模原西橋本店」から「橋本 MTR ビル」に変更しました。
- (注2) 譲渡諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算金を除きます。
- (注3) 帳簿価額は、2024年2月期末時点での金額を記載しています。
- (注4) 譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡費用等（一部未確定）との差額として算出した概算値であり、実際の譲渡損益とは異なる可能性があります。
- (注5) 本件譲渡に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等、また本資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」に定める利害関係人のいずれにも該当しません。

2. 譲渡の理由

譲渡予定資産においては、一棟借りしていたテナントが2023年9月27日の定期建物賃貸借契約の満了をもって退去したため、本投資法人は、今後の運用方針についてリテナント（後継テナントのリーシング）及び売却の両面で慎重に検討を進めてきました。

今般、以下の理由から、リテナントよりも早期の売却を行うことが中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、本件譲渡を決定したものです。

- ・リテナントについては、譲渡予定資産の規模や直近の引き合い状況から、後継テナントの入居まで時間を要する可能性があり、空室期間中は保有コスト負担による分配金水準の低下が継続すること。また、賃料水準についても従前テナントの水準を大きく下回る可能性が高いこと。
- ・一方で、売却については、簿価を上回る水準での引き合いも複数あり、不動産等売却益を2期にわたり計上することで分配金水準の底上げを図るとともに、その一部を内部留保し今後の分配金の安定化に資することができること。また、比較的早期に懸案事項を解決できること。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は、以下の表に記載のとおりです。

譲渡予定資産の名称		橋本 MTR ビル（旧名称：コーナン相模原西橋本店）
用途		商業施設
特定資産の種類		不動産
取得年月日		2012年10月18日
取得価格		7,460百万円
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	相模原市緑区西橋本五丁目4番4
	住居表示	相模原市緑区西橋本五丁目4番3号
	地積	19,878.57m ²
	用途地域等	商業地域、防火地域
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根／5階建
	建築時期	2005年8月
	延床面積	40,283.77m ²
	駐車場台数	862台
	施工会社	東亜建設工業株式会社
鑑定評価額（価格時点）		6,620百万円（2024年2月29日）
鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所

賃貸借の内容	テナント総数	0				
	月額賃料	—				
	敷金・保証金	—				
	総賃貸面積	—				
	総賃貸可能面積	40,283.77m ²				
	稼働率の推移 (注)	2022年 3月末	2022年 9月末	2023年 2月末	2023年 8月末	2024年 2月末
	100%	100%	100%	100%	0%	

(注) 本投資法人は、2023年2月期から決算期を毎年3月及び9月から毎年2月及び8月に変更しました。「稼働率の推移」については、各決算期末時点の稼働率を記載するため、2022年までは各年3月末及び9月末時点、2023年以降については2月末及び8月末時点の稼働率を記載しています。

4. フォワード・コミットメント等(注)に関する事項

本件譲渡は、フォワード・コミットメント等に該当します。

本投資法人又は譲渡先は、本件譲渡に係る売買契約（以下「本契約」といいます。）において、相手方が本契約上の債務を履行しないときは、催告のうえ本契約を解除することができるものとされています。義務違反により本契約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。

本件譲渡に関して、本投資法人は売主であることから、資金調達リスク等の懸念はなく、本契約上の義務を履行できないリスクは低いことから、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

5. 譲渡先の概要

譲渡先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、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び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

本件譲渡により、2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）にそれぞれ不動産等売却益が発生し、その一部を内部留保する予定です。本件譲渡を前提とした本投資法人の2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想については、本日付で公表の「2024年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要

物件名称	橋本 MTR ビル (旧名称：コーナン相模原西橋本店)
鑑定評価額	6,620,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2024 年 2 月 29 日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	6,620,000	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	6,650,000	—
(1) 運営収益 (①-②)	322,812	—
① 可能総収益	322,812	想定する新規の賃貸借契約条件に基づき査定
② 空室等損失等	—	一棟貸しを想定し、非計上
(2) 運営費用	7,377	—
維持管理費	—	賃借人負担を想定し、非計上
水道光熱費	—	賃借人負担を想定し、非計上
修繕費	5,254	類似不動産の修繕費等を参考に査定
PM フィー	1,200	類似不動産の PM フィー等を参考に査定
テナント募集費用等	—	長期間の一棟貸しを想定しているため非計上
公租公課	—	賃借人負担を想定し、非計上
損害保険料	923	保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他の費用	—	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	315,435	—
(4) 一時金の運用益	3,228	想定敷金額に想定運用利回り 1.0%を乗じて査定
(5) 資本的支出	12,590	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を勘案の上査定
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	306,073	—
(7) 還元利回り	4.6%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等によるスプレッドを加減するとともに、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して査定
DCF 法による価格	6,580,000	—
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
原価法による積算価格	7,090,000	—
土地割合	85.7%	—
建物割合	14.3%	—

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

対象不動産の立地特性、建物用途等の諸属性から、その主たる需要者は、収益性を重視する法人投資家等が中心になると認められるため、収益的側面からの価格形成プロセスを再現した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定しています。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mt-reit.jp/>

【添付資料】

参考資料 本件譲渡後のポートフォリオ一覧（2024年9月2日時点）

【添付資料】

参考資料 本件譲渡後のポートフォリオ一覧（2024年9月2日時点）（注2）

用途等	物件名	所在地	ホテルグレード	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
中核資産	オフィス	東京汐留ビルディング (ホテル：コンラッド東京)	東京都港区	(ラグジュアリー)	82,539	17.9
		神谷町トラストタワー	東京都港区	—	51,660	11.2
		ONビル	東京都品川区	—	39,900	8.6
		紀尾井町ビル	東京都千代田区	—	34,300	7.4
		仙台MTビル	仙台市宮城野区	—	15,800	3.4
		大崎MTビル	東京都品川区	—	14,386	3.1
		御堂筋MTRビル	大阪府中央区	—	10,170	2.2
		広尾MTRビル	東京都渋谷区	—	8,100	1.8
		天神プライム	福岡府中央区	—	7,050	1.5
		新横浜TECHビル	横浜市港北区	—	6,900	1.5
		小計	—	—	270,805	58.6
中核資産	ホテル	シャングリ・ラ東京	東京都千代田区	ラグジュアリー	49,200	10.7
		ヒルトン小田原リゾート&スパ	神奈川県小田原市	アッパーアップ スケール	7,100	1.5
		ホテルオークラ神戸	神戸府中央区	アッパーアップ スケール	19,000	4.1
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区	アップスケール	17,017	3.7
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪府淀川区	アップスケール	17,400	3.8
		ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区	アッパーミッド スケール	32,500	7.0
		小計	—	—	142,217	30.8
その他	商業施設	渋谷フラッグ	東京都渋谷区	—	32,040	6.9
		イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	—	11,600	2.5
		フレスポ稲毛	千葉県稲毛区	—	2,100	0.5
	住宅	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	—	3,200	0.7
	小計	—	—	48,940	10.6	
合計		—	—	461,962	100.0	

(注1) 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。

(注2) 本件譲渡の完了予定日である2024年9月2日時点で想定されるポートフォリオ一覧を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、各物件の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。ただし、2023年3月1日に合併した森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）が保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。また、本投資法人が保有する共有持分または準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注4) 「投資比率」とは、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。