

各 位

不動産投信発行者名
 東京都港区虎ノ門一丁目 25 番 5 号
 森トラスト総合リート投資法人
 執行役員 村田 正樹
 (コード番号 8961)

問合せ先
 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 取締役 小竹 正嗣
 電話番号 03-5511-2461

平成 16 年 9 月期運用状況の予想の修正、及び平成 17 年 3 月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 5 月 27 日付で公表しました平成 16 年 9 月期(第 5 期:平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日)運用状況の予想を下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、運用状況の連続性についての参考情報として、平成 17 年 3 月期(第 6 期:平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日)運用状況の予想につき、あわせてお知らせいたします。

記

1. 平成 16 年 9 月期(第 5 期:平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日)運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 4,053	百万円 2,488	円 15,553	-
今回修正予想(B)	百万円 4,151	百万円 2,560	円 16,000	-
増減額(B-A)	百万円 98	百万円 71	円 447	-
増減率	% 2.4	% 2.9	% 2.9	-

(注1) 平成 16 年 9 月期 予想期末発行済投資口数 160,000 口

(注2) 運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「平成 16 年 9 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 3 月期運用状況の予想にあたっての前提条件」をご覧ください。

(注3) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではなく、本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 金額については単位未満切り捨て、増減率については小数第 2 位を四捨五入で表示しています。

2. 平成 17 年 3 月期(第 6 期:平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日)運用状況の予想

	営業収益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 17 年 3 月期	百万円 4,470	百万円 2,699	円 16,870	-

(注1) 平成 17 年 3 月期 予想期末発行済投資口数 160,000 口

(注2) 運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「平成 16 年 9 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 3 月期運用状況の予想にあたっての前提条件」をご覧ください。

(注3) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではなく、本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 金額については単位未満切り捨て、増減率については小数第 2 位を四捨五入で表示しています。

3. 公表の理由

本日、平成 16 年 7 月 30 日付でイトーヨーカドー新浦安店を取得することを決定したことに伴い、上表のとおり平成 16 年 9 月期運用状況の予想の修正、及び平成 17 年 3 月期運用状況の予想を行うものです。

以上

本日資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

〔別紙〕

平成 16 年 9 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 3 月期運用状況の予想にあたっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 5 期:平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日 第 6 期:平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在保有している 7 物件に、平成 16 年 7 月 30 日付でイトーヨーカドー新浦安店(以下「IY 新浦安店」といいます。)を追加取得し、それ以降の物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却)はないことを前提としています(異動の可能性がないという意味ではありません)。 ・ 実際には運用不動産の異動により変動する可能性があります。 ・ IY 新浦安店は自己資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 5 期は、第 4 期中に取得した新横浜 TECH ビル及び三田 MT ビルの 6 ヶ月間フル稼働、IY 新浦安店の取得(第 5 期運用期間 63 日)による増収を見込んでいます。 ・ 第 6 期は、更に IY 新浦安店が 6 ヶ月間フル稼働することによる増収を見込んでいます。 ・ 第 5 期中及び第 6 期中の IY 新浦安店を含めた全 8 物件の平均稼働率(全物件の想定賃貸面積合計を全物件の賃貸可能面積合計で割ったもの)は 100.0%、テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税、都市計画税及び償却資産税につきましては、第 5 期より、平成 15 年 1 月から 12 月までに取得した 5 物件(日立本社ビル・日産自動車本社ビル新館・イトーヨーカドー湘南台店・新横浜 TECH ビル・三田 MT ビル)について新たに発生し、費用計上しています。 ・ IY 新浦安店の固定資産税、都市計画税及び償却資産税につきましては、取得時において前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 ・ 建物の修繕費につきましては、各期において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用及び将来の追加的な資本的支出を含めて定額法により算出しており、第 5 期 520 百万円、第 6 期 560 百万円を想定しています。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用委託報酬、資産保管事務委託手数料、一般事務委託手数料等)につきましては、第 5 期 266 百万円、第 6 期 294 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 創業費償却額及び借入金支払利息等につきましては、第 5 期 136 百万円、第 6 期 175 百万円を想定しています。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 16 年 7 月 30 日付で東京三菱銀行より IY 新浦安店の取得資金として無担保の短期借入金 11,000 百万円を借入れることにより借入金残高は合計 36,000 百万円になり、第 6 期末日までその借入金残高に変動がないことを前提としています。

<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第6期末日まで投資口の追加発行がないことを前提としており(追加発行の可能性がないという意味ではありません)、第5期末日及び第6期末日の予想期末発行済投資口数はいずれも160,000口としています。
<p>一口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(一口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 原則として利益を全額分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、一口当たり分配金は変動する可能性があります。
<p>一口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(一口当たり利益超過分配金)につきましては、現時点で行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。