

2022年7月28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

2023年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、2022年5月23日付「2022年3月期決算短信(REIT)」において公表した2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせします。

記

1. 2023年3月期の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	期末発行済 投資口数 (口)
前回発表予想 (A)	6,876	3,383	2,974	3,200	2,800	—	1,320,000
今回修正予想 (B)	8,298	4,734	4,326	4,189	2,950	—	1,320,000
増減額 (B-A)	1,421	1,351	1,351	988	150	—	—
増減率	20.7%	39.9%	45.4%	30.9%	5.4%	—	—

(注1) 上記予想数値は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本投資法人は、本予想による分配金の額を保証するものではなく、今後本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合には、予想の修正を行うことがあります。運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「2023年3月期運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注2) 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位を四捨五入して表示しています。

(注3) 前回発表予想における1口当たり分配金は、内部留保のうち、722百万円(圧縮積立金495百万円とこれに伴う繰延税金負債227百万円)を取り崩すことを前提としています。

(注4) 今回修正予想における1口当たり分配金は、不動産等売却益のうち、431百万円(圧縮積立金295百万円とこれに伴う繰延税金負債135百万円)を内部留保として積み立てることを前提としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の2023年3月期の運用状況の予想について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたわけではありません。投資を行う際は必ず投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 修正の理由

2022年7月28日付プレスリリース「資産の譲渡(新橋駅前MTRビル)並びに資産の取得(仙台MTビル)及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、2023年2月28日付で「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡及び「仙台MTビル」の取得を予定しています。これに伴い2023年3月期において、不動産等売却益約13億円が発生すること、新規取得物件の運用収益が発生すること、及びその他保有物件の不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用等を見直したことにより、営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金に重要な変更が生じる見込みとなりました。このため、上表のとおり2023年3月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、2023年3月期に予定している「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡により発生する不動産等売却益のうち、431百万円(圧縮積立金295百万円とこれに伴う繰延税金負債135百万円)を内部留保として積み立てることを前提としています。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の2023年3月期の運用状況の予想について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたわけではありません。投資を行う際は必ず投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】

2023年3月期運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年7月28日現在保有している16物件に、2023年2月28日に予定している「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡及び「仙台MTビル」の取得を反映した前提としています。 ・実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年7月28日現在の発行済投資口の総口数1,320,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年7月28日現在の有利子負債残高は156,000百万円となっています。 ・2023年3月期中に期限を迎える借入金11,500百万円の返済及び投資法人債4,000百万円の償還については借換え、投資法人債の発行による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、テナント動向等を勘案しています。 ・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。 ・「東京汐留ビルディング」のオフィス・店舗部分は、現時点で締結済みのサブリース契約に基づく賃料を前提としています。 ・「新橋駅前MTRビル」については、空室を前提としています。 ・「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益約13億円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ・修繕費については、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費用でないこと等から、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。 ・公租公課については、878百万円を想定しています。 ・管理業務費については、733百万円を想定しています。 ・減価償却費については、1,094百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、458百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用(借入金利息、投資法人債利息等)については、408百万円を想定しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)については、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。 ・分配金の算定にあたっては、2023年3月期に発生する見込みの「新橋駅前MTRビル」の一部譲渡による不動産等売却益の一部について、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により431百万円(圧縮積立金295百万円とこれに伴う繰延税金負債135百万円)を内部留保として積み立てることを前提としています。 ・運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他の法令、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の2023年3月期の運用状況の予想について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたわけではありません。投資を行う際は必ず投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。