

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年11月 2 日
【発行者名】	森トラスト総合リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 堀野 郷
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号
【事務連絡者氏名】	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 常務取締役企画財務部長 田中 肇
【連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号
【電話番号】	03-3568-8311
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

本投資法人の投資方針を以下のとおり変更しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本書を提出するものです。

2 【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

(下線は変更部分)

変更前	変更後
<p>(1) 投資不動産の取得方針</p> <p>(投資不動産のデューデリジェンス)</p> <p>本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、資格ある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリングも実施します。(以下省略)</p> <p>(未稼働不動産等に関する投資基準)</p> <p>本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、<u>大規模修繕工事実施中等により現況未稼働(全室空室)</u>である対象不動産等(以下「未稼働不動産」といいます。)、あるいは現況建設工事中である対象不動産等(以下「開発不動産」といいます。)の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産・開発不動産への投資基準」に則り、<u>大規模修繕工事終了後あるいは建設工事竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等</u>、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。</p>	<p>(1) 投資不動産の取得方針</p> <p>(投資不動産のデューデリジェンス)</p> <p>本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、<u>資格があり、かつ実績のある</u>専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリングも実施します。(以下省略)</p> <p>(未稼働不動産等に関する投資基準)</p> <p>本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、<u>現況未稼働若しくは低稼働または建設予定若しくは建設工事中</u>である対象不動産等(以下「未稼働不動産等」といいます。)の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産等への投資基準」に則り、<u>テナントの確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等</u>、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。</p>

変更前		変更後	
<p>なお、本投資法人は、<u>未稼働不動産あるいは開発不動産</u>にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとし、ます。</p> <p>未稼働不動産・<u>開発不動産</u>への投資基準</p>		<p>なお、本投資法人は、<u>未稼働不動産等</u>にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとし、ます。</p> <p>未稼働不動産等への投資基準</p>	
投資不動産の現況 (想定)	投資基準	投資不動産の現況 (想定)	投資基準
<p><u>大規模修繕工事中</u>等により現況未稼働(全室空室)</p>	<p>①<u>大規模修繕工事終了後のテナント確保が十分可能であること。</u></p> <p>②投資不動産の完工・引渡リスクが軽減されていること。</p> <p>③取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認の上取得すること。</p>	<p>未稼働、<u>低稼働、建設予定、建設工事中</u></p>	<p>①テナント確保が十分可能であること。</p> <p>②投資不動産の完工・引渡リスク等が軽減されていること。</p> <p>③(変更なし)</p> <p>④<u>建設予定又は建設工事中等の投資不動産について、フォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等を慎重に検討し、リスクを軽減するよう努めること。</u></p>
<p>現況建設工事中</p>	<p>①<u>原則、建物工事着工後の投資不動産であること。</u></p> <p>②<u>建物等竣工後のテナント確保が十分可能であること。</u></p> <p>③<u>投資不動産の完工・引渡リスクが軽減されていること。</u></p> <p>④取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認の上取得すること。</p>	<p>(削除)</p>	<p>(削除)</p>

変更前	変更後
<p>(2)投資不動産のリーシング方針</p> <p>(マスターリース契約の導入方針)</p> <p>本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、<u>可能な限り本投資法人とテナント</u>（本項においては、「サブレッシー」と同義とします。）との間に「マスターレッシー選定基準（記載省略）」を満たす賃借人（以下「マスターレッシー」といいます。）を介在させ、投資不動産をマスターレッシーに賃貸する（かかる賃貸借契約を「マスターリース契約」といいます。）形態を基本とします。但し、<u>かかる契約形態は、直接テナントとの賃貸借契約を締結する場合と同等以上の経済効果（効率性を含みます。）が得られると認められる場合に限るものとし、直接テナントとの賃貸借契約を締結する場合よりも経済効果（効率性を含みます。）において不利となる事情が存する場合には、マスターレッシーを介在せずに直接テナントとの賃貸借契約を締結するものとします。</u>（以下省略）</p> <p>(賃貸借契約の締結基準)</p> <p>敷金</p> <p>投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、可能な限りテナントの賃借目的にかかわらず、月額賃料の12か月分以上を基本とします。但し、<u>不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続し、かかる契約における敷金が月額賃料の12か月未満である場合、契約更新時に上記の敷金基準を満たす交渉をします。なお、投資不動産が商業施設、住宅またはホテルの場合、この限りではありません。</u>（以下省略）</p>	<p>(2)投資不動産のリーシング方針</p> <p>(マスターリース契約の導入方針)</p> <p>本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、<u>投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか</u>、本投資法人とテナント（本項においては、「サブレッシー」と同義とします。）との間に「マスターレッシー選定基準（記載省略）」を満たす賃借人（以下「マスターレッシー」といいます。）を介在させ、投資不動産をマスターレッシーに賃貸する（かかる賃貸借契約を「マスターリース契約」といいます。）<u>形態があります</u>が、<u>マスターリース契約については、投資不動産の規模、用途、テナント構成等を考慮の上、賃料収入の安定性または運営管理の効率性等といった経済効果が直接テナントと賃貸借契約を締結する場合と同等以上に得られると認められる場合には積極的に検討するものとします。</u>（以下省略）</p> <p>(賃貸借契約の締結基準)</p> <p>敷金</p> <p>投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、可能な限りテナントの賃借目的にかかわらず、月額賃料の12か月分以上を基本とします。但し、<u>投資不動産の用途が住宅の場合は、この限りではありません。なお、不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続し、かかる契約における敷金が上記の敷金基準を満たしていない場合、契約更新時にこれを満たす交渉をします。</u>（以下省略）</p>

変更前	変更後
<p>(3) 修繕計画及び資本的支出に関する基本方針</p> <p>投資不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる資本的支出のほか、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を投資不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行うものとします。 (以下省略)</p>	<p>(3) 修繕計画及び資本的支出等に関する基本方針</p> <p>投資不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる資本的支出及び修繕費（以下「<u>資本的支出等</u>」といいます。）のほか、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を投資不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行うものとします。 (以下省略)</p>
<p>(4) ポートフォリオの見直し</p> <p>投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行わないものとします。しかしながら、<u>定期的なポートフォリオの見直し</u>により、特定の投資不動産について、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性を考慮した上で、入替えが適切であると判断した場合は、当該投資不動産の譲渡を検討します。 (以下省略)</p>	<p>(4) ポートフォリオの見直し</p> <p>投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行わないものとします。しかしながら、<u>ポートフォリオの運用上</u>、特定の投資不動産について、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性を考慮した上で、入替えが適切であると判断した場合は、当該投資不動産の譲渡を検討します。 (以下省略)</p>

変更のない投資方針は記載を省略しています。

なお、上記に記載した主要な変更のほか、本投資法人の規約にあわせた表現の変更、法令改正に伴う変更、その他表現の簡素化や明確化のための変更を行なっています。

(2) 変更の年月日

平成21年11月1日