

平成 25 年 10 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂二丁目11番7号
 森トラスト総合リート投資法人
 執行役員 堀野 郷
 (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 堀野 郷
 問合せ先
 取締役企画財務部長 山本 道男
 電話番号 03-3568-8311

平成 25 年 9 月期及び平成 26 年 3 月期運用状況の予想の修正
 並びに平成 26 年 9 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 25 年 5 月 14 日付「平成 25 年 3 月期決算短信(REIT)」において公表した平成 25 年 9 月期(第 23 期:平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 日)及び平成 26 年 3 月期(第 24 期:平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日)運用状況の予想を修正するとともに、新たに平成 26 年 9 月期(第 25 期:平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 年 9 月 30 日)運用状況の予想を下記のとおりお知らせします。

記

1. 修正及び開示の理由

本投資法人は、本日開催の役員会にて、借入金の返済等をするための資金調達を目的として新投資口の発行を決議しました(詳細については本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください)。

以上により平成 25 年 5 月 14 日付「平成 25 年 3 月期決算短信 (REIT)」において公表した平成 26 年 3 月期(第 24 期)の運用状況の予想について、その算定の前提条件が変動したため、運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに平成 26 年 9 月期(第 25 期)の運用状況の予想を行うものです。

また、これにあわせて平成 25 年 9 月期(第 23 期)運用状況の予想について、運用状況が概ね判明したため、修正を行うものです。なお、平成 25 年 9 月期の決算発表は平成 25 年 11 月 13 日を予定しています。

2. 平成 25 年 9 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	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	期末発行済 投資口数
前回発表予想 (A)	百万円 8,679	百万円 5,047	百万円 4,236	百万円 4,235	円 17,500	—	口 242,000
今回修正予想(B)	百万円 8,683	百万円 5,090	百万円 4,284	百万円 4,283	円 17,700	—	口 242,000
増減額 (B-A)	百万円 3	百万円 43	百万円 48	百万円 48	円 200	—	—
増減率	% 0.0	% 0.9	% 1.1	% 1.1	% 1.1	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 9 月期及び平成 26 年 3 月期運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 9 月期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ものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 平成 26 年 3 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金(注1)	一口当たり利益超過分配金	期末発行済投資口数(注2)
前回発表予想(A)	百万円 8,740	百万円 5,103	百万円 4,356	百万円 4,355	円 18,000	—	口 242,000
今回修正予想(B)	百万円 8,777	百万円 5,208	百万円 4,462	百万円 4,488	円 17,200	—	口 264,000
増減額(B-A)	百万円 37	百万円 105	百万円 105	百万円 132	円 ▲800	—	口 22,000
増減率	% 0.4	% 2.1	% 2.4	% 3.0	% ▲4.4	—	% 9.1

(注 1)今回修正予想の一口当たり分配金については内部留保した額のうち一部(79 百万円)を取り崩すことを前提としています。

(注 2)平成 25 年 10 月 3 日現在の発行済投資口数 242,000 口に平成 25 年 10 月 3 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 20,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 2,000 口を加えた 264,000 口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 2,000 口すべてが発行されることを前提としています。

4. 平成 26 年 9 月期運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金(注1)	一口当たり利益超過分配金	期末発行済投資口数(注2)
平成 26 年 9 月期	百万円 8,891	百万円 5,237	百万円 4,530	百万円 4,551	円 17,400	—	口 264,000

(注 1)一口当たり分配金については内部留保した額のうち一部(63 百万円)を取り崩すことを前提としています。

(注 2)平成 25 年 10 月 3 日現在の発行済投資口数 242,000 口に平成 25 年 10 月 3 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 20,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 2,000 口を加えた 264,000 口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 2,000 口すべてが発行されることを前提としています。

- 上記予想数値は、現在入手している情報及び合理的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、別紙「平成 26 年 3 月期運用状況の予想の修正及び平成 26 年 9 月期運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。
- 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。

以上

※本日資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 9 月期及び平成 26 年 3 月期運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 9 月期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ものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成26年3月期運用状況の予想の修正及び平成26年9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"> 平成25年9月30日現在保有している合計16物件を前提としています。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年10月3日現在の発行済投資口数242,000口に、平成25年10月3日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数20,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,000口を加えた264,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口すべてが発行されることを前提としています。
有利子負債及びその借換	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年10月3日現在の有利子負債残高は178,975百万円となっています。 平成26年3月期に期限を迎える借入金42,475百万円のうち12,000百万円については、平成25年10月3日開催の役員会で決定した公募による投資口の発行により調達した資金を充当し、残額の30,475百万円の返済及び投資法人債5,000百万円の償還については、借換及び投資法人債の発行による充当を前提としています。 平成26年9月期に期限を迎える借入金27,500百万円の返済については、借換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。 「三田MTビル」については、平成25年10月3日現在締結済みのサブリース契約に加え、平成26年9月期末までの間にリーシングが一定程度進捗することを前提としています(但し、フリーレント期間を含みます。) 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。
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、平成26年3月期933百万円、平成26年9月期965百万円を想定しています。 管理業務費については、平成26年3月期313百万円、平成26年9月期315百万円を想定しています。 減価償却費については、平成26年3月期1,449百万円、平成26年9月期1,465百万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、平成26年3月期422百万円、平成26年9月期423百万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、投資口交付費償却等)については、平成26年3月期747百万円、平成26年9月期707百万円を想定しています。なお、融資関連費用は発生しないことを前提としています。 平成25年10月3日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行及び売出しにかかる費用は60百万円を想定しています。なお、定額法による3年間の均等償却を前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成25年9月期及び平成26年3月期運用状況の予想の修正並びに平成26年9月期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ものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。 • 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。 • 平成26年3月期及び平成26年9月期の分配金額の算定にあたっては、平成24年2月29日に譲渡した「フレスポ稲毛」の土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度の適用により内部留保した147百万円(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計額)のうち、平成26年3月期に79百万円、平成26年9月期に63百万円を取り崩して分配することを前提としています。
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、本投資法人の平成25年9月期及び平成26年3月期運用状況の予想の修正並びに平成26年9月期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ものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。