

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
常務取締役企画財務部長 田中 肇
電話番号 03-3568-8311

平成 22 年 9 月期及び平成 23 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 22 年 9 月期(第 17 期:平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日)及び平成 23 年 3 月期(第 18 期:平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日)運用状況の予想を下記のとおりお知らせします。

記

平成 22 年 9 月期及び平成 23 年 3 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	一口当たり利益超過分配金	期末発行済投資口数(注 1)
平成 22 年 9 月期	百万円 9,002	百万円 5,978	百万円 4,744	百万円 4,743	円 19,600	—	口 242,000
平成 23 年 3 月期	百万円 8,940	百万円 5,916	百万円 4,865	百万円 4,864	円 20,100	—	口 242,000

(注 1)平成 22 年 3 月 31 日現在の発行済投資口数 182,000 口に、平成 22 年 5 月 13 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 60,000 口を加えた 242,000 口を前提としています。

(注 2)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「平成 22 年 9 月期及び平成 23 年 3 月期運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注 3)金額については単位未満切り捨てで表示しています。

(ご参考)

平成 22 年 3 月期(第 16 期:平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日)運用実績

	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
平成 22 年 3 月期	百万円 6,736	百万円 4,304	百万円 3,642	百万円 3,641	円 20,006	—	口 182,000

(注)金額については単位未満切り捨てで表示しています。

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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 22 年 9 月期及び平成 23 年 3 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わけではありません。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致します。また、この文書は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙】

平成 22 年 9 月期及び平成 23 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"> 平成 22 年 3 月 31 日現在保有している物件に、平成 22 年 4 月 13 日に取得した「東京汐留ビルディング」を加え、同日に譲渡した「赤坂見附 MT ビル」を除いた合計 13 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 22 年 3 月 31 日現在の 182,000 口に、平成 22 年 5 月 13 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 60,000 口を加えた 242,000 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	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 3 月 31 日現在の有利子負債残高 92,800 百万円に加え、平成 22 年 4 月 13 日に「東京汐留ビルディング」の取得及び「赤坂見附 MT ビル」の譲渡に伴い 88,000 百万円の借入れを行った結果、平成 22 年 5 月 13 日現在の有利子負債残高は 180,800 百万円となっています。 平成 22 年 9 月期中に期限を迎える借入金 60,700 百万円のうち 40,000 百万円の返済については、平成 22 年 5 月 13 日開催の役員会で決定した公募による新投資口発行により調達する資金を充当し、20,700 百万円の返済については、借換及び一部自己資金による充当を前提としています。 平成 23 年 3 月期中に期限を迎える借入金 16,700 百万円の返済については、借換及び一部自己資金による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 「銀座 MTR ビル」が大規模改修工事終了に伴い通期稼働することによる増収を見込んでいます。 平成 22 年 4 月 13 日付で取得した「東京汐留ビルディング」が稼働することによる増収を見込んでいます。 平成 22 年 9 月期は、「赤坂見附 MT ビル」の譲渡益約 170 百万円を見込んでいます。 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。
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。 建物の修繕費については、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 22 年 9 月期 579 百万円、平成 23 年 3 月期 550 百万円を想定しています。 管理業務費については、平成 22 年 9 月期 266 百万円、平成 23 年 3 月期 270 百万円を想定しています。 減価償却費については、平成 22 年 9 月期 1,347 百万円、平成 23 年 3 月期 1,361 百万円を想定しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 22 年 9 月期及び平成 23 年 3 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わけではありません。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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。
また、この文書は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> 貸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 22 年 9 月期 427 百万円、平成 23 年 3 月期 465 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金支払利息については、平成 22 年 9 月期 1,118 百万円、平成 23 年 3 月期 1,054 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。 なお、平成 22 年 9 月期は平成 22 年 5 月 13 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行にかかる一時的費用として 120 百万円を見込んでいます。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1 口当たり分配金)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。 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う貸貸収入の変動、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"> 「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」が適用されることにより影響を受ける可能性がありますが、影響額は現時点において不明のため織り込んでいません。 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 22 年 9 月期及び平成 23 年 3 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わけではありません。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。また、この文書は、米国における証券の募集又は販売を行うことには関係ありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。