

平成 20 年 9 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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 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 田中 肇
電話番号 03-5511-2461

第三者割当による投資口発行に関するお知らせ

本投資法人は、本日、第三者割当による新投資口発行(以下、「本第三者割当」といいます。)に関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

記

1. 新投資口発行要領

- | | |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| (1) 発行新投資口数 | 22,000 口 |
| (2) 発行価額(払込金額) | 1 口につき 800,000 円 |
| (3) 発行価額の総額 | 17,600,000,000 円 |
| (4) 申込期間(申込期日) | 平成 20 年 9 月 30 日 |
| (5) 払込期日 | 平成 20 年 10 月 1 日 |
| (6) 割当先及び口数 | (割当先)森トラスト株式会社
(口数)22,000 口
(払込金額)17,600,000,000 円 |
| (7) 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法によります。 |
| (8) 新投資口募集事務受託者 | ゴールドマン・サックス証券株式会社 |
| (9) 前記各号については、 | 金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。 |

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	160,000 口
発行による増加投資口数	22,000 口
発行後発行済投資口総数	182,000 口

3. 発行の理由及び資金の使途等

(1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的

本投資法人は、平成 20 年 8 月 27 日付プレスリリース「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(ON ビル)」で公表したとおり、平成 20 年 8 月 29 日にオフィスビルである「ON ビル」を 39,900 百万円で取得しました。「ON ビル」は、本投資法人が既に保有する「大崎 MT ビル」との相乗効果が期待できることから、本投資法人では本件資産取得について、ポートフォリオの質的向上の観点からも有意義であると考えます。

当該資産の取得に伴い、金融機関から借入を行った結果、本投資法人の総資産額のうち借入金等の有利子負債が占める割合(以下、「LTV」といいます。)は、本投資法人の財務方針における上限値の目安である 50%を超過しています(但し、資産の取得に伴う一時的な超過は許容されており、今回はかかる場合に該当します。)(注 1)。このため、当該財務方針を遵守し、かつ今後の優良資産の取得機会を逸しないために、早急かつ確実に LTV を上記の上限値以下にするための対応策を講じる必要が生じました。本投資法人では、当該資産の取得の検討と並行して公募増資や保有資産の譲渡等を含む様々な対応策について検討を進めてきましたが、昨今の資本市場の環境や金融情勢及び本投資法人の安定的な成長等を考慮した場合、第三者割当による新投資口の発行を行い、調達した資金によって借入金の一部を返済することが、確実性、機動性及び柔軟性の面で最良の対応策であると判断するに至りました。本第三者割当実施後の LTV は、44%まで低下する見込みであり(注 2)、これにより、本投資法人の財務方針に沿ったうえで、財務基盤の安定化を図ると同時に新規の借入金による物件取得余力が生じ、今後の優良資産への投資機会を逸することなく本投資法人の更なる外部成長が可能となります。

なお、新投資口発行による希薄化が分配金へ与える影響を最小限に抑えるために翌期初(平成 20 年 10 月 1 日)に新投資口を発行することとし、新投資口発行による希薄化が分配金に与える影響を最小限に抑えています。

(注 1)2008 年 8 月 31 日における LTV は 53%です。但し、本数値は期中における暫定的な貸借対照表を基に試算した参考値であり、会計監査人による監査を受けておりません。

(注 2)本投資法人が本日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、今後の物件の取得又は売却、新規の借入又は既存借入金の返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の LTV は変動する可能性があります。

(2) 発行価額の算定方法

発行価額は、発行決議日(平成 20 年 9 月 22 日)の直前 2 営業日(平成 20 年 9 月 18 日)までの直

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

近1週間(平成20年9月12日から平成20年9月18日まで)の東京証券取引所の各取引日における本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価格 829,000 円から平成20年5月14日発表の平成20年9月期(第13期)の予想分配金 19,609 円を控除した価格に 0.988 を乗じた価格(千円未満切り上げ)としました。なお、発行決議日の直前営業日(平成20年9月19日)における本投資法人の投資口価格の終値は、837,000 円です。

(3) 調達する資金の額(差引手取概算額)

17,600,000,000 円

(4) 発行調達資金の具体的な使途

本第三者割当による手取金(17,600,000,000 円)につきましては、「ON ビル」の取得資金として本投資法人が平成20年8月29日に借入れた短期借入金のうち、平成20年10月1日に弁済期を迎える借入金 20,000 百万円の返済に充当します。

(5) 調達する資金の支出予定時期

平成20年10月

(6) 調達する資金使途の合理性に関する考え方

上記(1)に記載のとおり、本投資法人では、LTV の上限値の目安を 50%として運用しています。「ON ビル」の取得資金を金融機関からの借入で調達した結果、本投資法人の LTV は 50%を超過しましたが、本第三者割当による調達資金を当該借入金の一部返済に充当することにより、LTV はこの上限値以下に低下する見込みです(下記「4. 発行後の LTV(有利子負債比率)の見込み」をご参照ください。)。これにより、本投資法人の財務方針に沿ったうえで、財務基盤の安定化を図ると同時に新規の借入金による物件取得余力が生じ、今後の優良資産への投資機会を逸することなく本投資法人の更なる外部成長が可能となります。

以上より、本第三者割当による調達資金を当該借入金の一部返済に充当することは、本投資法人の中長期的な安定運用に資するものであり、合理的な資金使途であると考えます。

(7) 投資法人の運用に与える影響見直し

本日付プレスリリース「平成20年9月期及び平成21年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

4. 発行後の LTV(有利子負債比率)の見込み

本第三者割当の手取金による借入金の返済等を勘案した後の LTV(注)は、44%となる見込みです。

(注) LTV(有利子負債比率)：有利子負債額／総資産額

また、上記予想数値は、本投資法人が本日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、

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

今後の物件の取得又は売却、新規の借入又は既存借入金の返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際のLTVは変動する可能性があります。

5. 最近3営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3営業期間の業績

決 算 期	平成19年3月期	平成19年9月期	平成20年3月期
1口当たり当期純利益(円)	18,746	19,263	17,608
1口当たり分配金 (円)	18,746	19,264	17,608
1口当たり純資産 (円)	518,746	519,264	517,608

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成19年3月期	平成19年9月期	平成20年3月期
始 値	1,040,000円	1,540,000円	1,350,000円
高 値	1,760,000円	1,630,000円	1,370,000円
安 値	982,000円	1,090,000円	792,000円
終 値	1,540,000円	1,370,000円	855,000円

② 最近6か月間の状況

	平成20年 3月	平成20年 4月	平成20年 5月	平成20年 6月	平成20年 7月	平成20年 8月
始 値	925,000円	857,000円	905,000円	1,010,000円	1,010,000円	983,000円
高 値	936,000円	945,000円	1,020,000円	1,040,000円	1,040,000円	988,000円
安 値	792,000円	851,000円	900,000円	944,000円	968,000円	868,000円
終 値	855,000円	895,000円	1,000,000円	1,000,000円	991,000円	944,000円

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成20年9月19日現在
始 値	808,000円
高 値	839,000円
安 値	808,000円
終 値	837,000円

(3) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成20年10月1日
---------	------------

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

調達資金の額	17,600,000,000円(発行価額:800,000円)差引手取概算額
募集時における発行済投資口数	160,000口
当該増資による発行投資口数	22,000口
募集後における発行済投資口総数	182,000口
割当先	森トラスト株式会社

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

- ・公募増資
該当ありません。
- ・第三者割当増資
該当ありません。

6. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前(平成20年3月31日現在)		募集後	
森トラスト株式会社	30.00%	森トラスト株式会社	38.46%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7.74%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6.81%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6.27%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5.52%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5.67%	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4.98%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.00%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.52%
株式会社北洋銀行	2.39%	株式会社北洋銀行	2.10%
野村信託銀行株式会社(投信口)	1.98%	野村信託銀行株式会社(投信口)	1.74%
株式会社関西アーバン銀行	1.56%	株式会社関西アーバン銀行	1.37%
株式会社池田銀行	1.50%	株式会社池田銀行	1.32%
富士火災海上保険株式会社	1.44%	富士火災海上保険株式会社	1.26%

(注1) 所有投資口比率は、小数点第3位を四捨五入しています。

(注2) 上記の表は、平成20年3月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当による投資口

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

- (2) 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否か

該当ありません。なお、上記(1)のとおり本第三者割当実施後における森トラスト株式会社の投資口の所有比率は38.46%(注)であり、導管性要件の充足に影響ありません。

(注)上記(1)「(注2)」をご覧ください。

7. 業績への影響の見通し

本日付プレスリリース「平成20年9月期及び平成21年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

8. 発行条件等の合理性

- (1) 発行価額の算定根拠並びに考え方(ディスカウントの場合は、その理由)

発行価額は、発行決議日(平成20年9月22日)の直前2営業日(平成20年9月18日)までの直近1週間(平成20年9月12日から平成20年9月18日まで)の東京証券取引所の各取引日における本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価格829,000円から平成20年5月14日発表の平成20年9月期(第13期)の予想分配金19,609円を控除した価格に0.988を乗じた価格(千円未満切り上げ)としました。発行条件の決定に上記期間の終値平均を利用したのは、価格算定根拠として客観性・公平性が高いと判断したためです。また、ディスカウントについては、発行決議日から払込期日までの価格変動リスク及び払込が分配金の権利確定後に行なわれること等を考慮し決定しました。

なお、本投資法人の直近の決算期末(平成20年3月31日)における投資口1口当たり純資産額は517,608円です。

- (2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす1口当たりの分配金への影響が合理的であると判断した根拠

投資口の発行数量は、「ONビル」取得のための借入金を新投資口の発行による手取金により一部返済した後のLTVの水準と、投資口の希薄化の程度を勘案し決定しました。平成21年3月期(第14期)の投資口1口当たり予想分配金は、本日付プレスリリース「平成20年9月期及び平成21年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりであり、平成20年5月14日付「平成20年3月期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)決算短信」で発表した平成21年3月期(第14期)の投資口1口当たり予想分配金を上回る水準です。

従いまして、本第三者割当による投資口の希薄化がもたらす1口当たり分配金への影響は限定的であると考えられ、合理性を欠くものではないと判断します。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

なお、平成 20 年 9 月期(第 13 期)については、新投資口の発行前であり、分配金への影響はありません。

9. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

①	商 号	森トラスト株式会社	
②	事 業 内 容	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	
③	設 立 年 月 日	昭和 45 年 6 月 10 日	
④	本 店 所 在 地	東京都港区虎ノ門二丁目 3 番 17 号	
⑤	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森 章	
⑥	資 本 金	100 億円(平成 20 年 3 月 31 日現在)	
⑦	発 行 済 株 式 数	12,000,000 株(平成 20 年 3 月 31 日現在)	
⑧	純 資 産	167,551 百万円(連結)(平成 20 年 3 月 31 日現在)	
⑨	総 資 産	924,177 百万円(連結)(平成 20 年 3 月 31 日現在)	
⑩	決 算 期	3 月 31 日	
⑪	従 業 員 数	2,213 名(連結)(平成 20 年 4 月現在)	
⑫	大株主及び持株比率	株式会社森トラスト・ホールディングス(69.61%) (平成 20 年 3 月 31 日現在)	
⑬	当投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等	<p>割当先は、本投資法人の発行済投資口数(160,000 口)のうち、48,000 口(平成 20 年 3 月 31 日現在)を保有しています。また、割当先は、本投資法人が保有する日産自動車本社ビル新館、大崎 MT ビル、三田 MT ビルの賃借人です。本投資法人は割当先と「商標使用許諾契約」及び「不動産等の情報提供に関する協定」を締結しています。</p> <p>割当先は、本投資法人の資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社の親会社(出資比率 65%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。</p>	
⑭	最近 2 年間の業績(連結)		
	決 算 期	平成 20 年 3 月期	平成 19 年 3 月期
	売 上 高	160,716 百万円	157,332 百万円
	営 業 利 益	57,459 百万円	40,264 百万円
	経 常 利 益	52,427 百万円	44,902 百万円
	当 期 純 利 益	35,079 百万円	22,011 百万円

(2) 割当先を選定した理由

割当先は、平成 13 年 10 月に本投資法人が設立されて以降、一貫して本投資法人の大口投資主であり、平成 20 年 3 月期(第 12 期)末時点においても発行済投資口総数の 30%を保有しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

また、割当先と本投資法人とは、不動産等の情報提供についても連携をとってきました。本第三者割当実施以降においても、これまでと同様に本投資法人の中長期的な安定運用を中心とする経営方針への理解が得られると考え、割当先として選定しました。

(3) 割当先の保有方針

割当先は、本投資法人及び資産運用会社に対し、平成 20 年 10 月 1 日から 6 か月後の応当日までの期間、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による承諾を受けることなく、割当先が本第三者割当により取得することを予定している投資口 22,000 口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付その他の処分を行わない旨を約束する予定です。

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

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による投資口発行に関し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、必ず投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。