

平成 26 年 11 月 13 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 27 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、平成 26 年 9 月 26 日付プレスリリース「平成 27 年 3 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した平成 27 年 3 月期（第 26 期：平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）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. 平成 27 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	1口当たり 分配金	1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 9,928	百万円 5,503	百万円 4,819	百万円 4,818	円 3,650	—	口 1,320,000
今回修正予想(B)	百万円 13,217	百万円 6,232	百万円 5,568	百万円 5,379	円 3,800	—	口 1,320,000
増減額 (B-A)	百万円 3,288	百万円 729	百万円 749	百万円 560	円 150	—	—
増減率	% 33.1	% 13.3	% 15.5	% 11.6	% 4.1	—	—

(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「平成 27 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。

2. 修正の理由

平成 26 年 10 月 31 日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(銀座 MTR ビル)」にてお知らせしたとおり、銀座 MTR ビルの譲渡により不動産等売却益が発生する見込みとなったこと及び保有物件の不動産賃貸事業収益を見直したことにより、営業収益に 10%以上の差異が生じる見込みとなりました。併せて、保有物件の不動産等売却損の想定及び不動産賃貸事業費用等の見直しを行い、上表のとおり平成 27 年 3 月期運用状況の予想の修正を行うものです。

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 27 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】

平成27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26年9月30日現在保有している16物件に、平成26年10月1日に取得した「紀尾井町ビル」を加えた合計17物件を前提としています。 「銀座MTRビル」については平成26年12月1日に共有持分50%を譲渡することを前提としています。 現時点で譲渡を決定していませんが、第26期期末に保有物件を譲渡することを想定しています。 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26年9月30日現在の発行済投資口数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"> 平成26年9月30日現在の有利子負債残高162,000百万円に加え、「紀尾井町ビル」の取得に伴い、34,000百万円の借入れを行った結果、平成26年11月13日現在の有利子負債残高は196,000百万円となっています。 第26期中に期限を迎える借入金46,500百万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、投資法人債の発行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"> 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。 「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による不動産等売却益約35億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、946百万円を想定しています。 管理業務費については、527百万円を想定しています。 減価償却費については、1,658百万円を想定しています。 現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより不動産等売却損27億円が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。 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、495百万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、664百万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。
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。 第26期に発生する見込みの「銀座MTRビル」の共有持分50%の譲渡による譲渡益の一部については「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」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額(188百万円)を計上したうえで、残額を圧縮積立金(363百万円)として繰り入れることを想定しています。 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成27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。

1口当たり 利益超過分配金	・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	・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27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。