

各 位

不動産投信発行者名
 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 村田 正樹
 問合せ先
 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 取締役企画総務部長 田中 肇
 電話番号 03-5511-2461

平成 16 年 3 月期及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想について

平成 16 年 3 月期 (平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日) 及び平成 16 年 9 月期 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日) における森トラスト総合リート投資法人 (以下、「本投資法人」) の運用状況の見通しは、下記の通りです。

記

	営業収益	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
平成 16 年 3 月期 (第 4 期)	百万円 3,674	百万円 2,406	円 15,038	-
平成 16 年 9 月期 (第 5 期)	百万円 4,053	百万円 2,488	円 15,553	-

【参考】

平成 16 年 3 月期 : 予想期末発行投資口数 160,000 口 1 口当たり予想当期純利益 15,038 円
 平成 16 年 9 月期 : 予想期末発行投資口数 160,000 口 1 口当たり予想当期純利益 15,553 円

【注記】

1. 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 本投資法人における第 1 期営業期間 (平成 14 年 9 月期) は平成 13 年 10 月 2 日 ~ 平成 14 年 9 月 30 日です。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 10 月 1 日 ~ 翌年 3 月 31 日及び 4 月 1 日 ~ 9 月 30 日となり、平成 16 年 3 月期は第 4 期営業期間、平成 16 年 9 月期は第 5 期営業期間です。
4. 本投資法人は、現時点で運用不動産 7 件 (取得価格総合計 107,200 百万円) を保有しております。当該運用不動産の取得時期は、第 3 期末 (平成 15 年 9 月 30 日) までに 5 件 (取得価格合計 84,300 百万円)、第 4 期営業期間中に 2 件 (取得価格合計 22,900 百万円) です。それぞれの取得日 (第 3 期末までに取得した 5 件については平成 15 年 10 月 1 日を取得日とみなします。) にかかる取得価格合計額で加重平均した第 4 期営業期間中の実質運用期間は約 5.6 ヶ月となります。
5. 本投資法人の発行にかかる投資証券の上場予定日は平成 16 年 2 月 13 日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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 16 年 3 月期及び平成 16 年 9 月期の予想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、必ず本投資法人が作成する投資口売届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

項目	前提条件
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が保有する運用不動産(現時点で7物件)については、第5期営業期間末(平成16年9月30日)まで異動(新規物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としています(異動の可能性がないという意味ではありません)。 ・実際には運用不動産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・平成16年1月7日現在有効な賃貸借契約水準をもとに、それ以降に退が見込まれるテナント、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、算出しております。平成16年1月7日時点の全7物件の平均稼働率(全物件の想定賃貸面積合計を全物件の賃貸可能面積合計で割ったもの)は100.0%、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・第4期営業期間に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。但し、第5期営業期間以降に納付する固定資産税、都市計画税は営業費用となります(平成15年実績をもとに第5期では458百万円を想定しております)。 ・現時点で本投資法人が負担する建物の修繕費は、主に新横浜 TECH ビルにかかるものを想定しております。なお、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金額でないこと等から、各期間の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。 ・賃貸事業費用(減価償却費を含む)控除後の不動産賃貸事業利益(営業総利益)は、第4期営業期間に2,999百万円及び第5期営業期間に2,857百万円と想定しております。また、減価償却費は第4期営業期間に446百万円及び第5期営業期間に482百万円と想定しております。 ・また、賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用委託報酬、資産保管事務委託手数料、一般事務委託手数料等)は第4期営業期間に201百万円及び第5期営業期間に236百万円と想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用としては、一時的な費用として本投資証券の売出関連費用を第4期営業期間に253百万円、創業費の償却額を第4期営業期間に6百万円及び第5期営業期間に6百万円と想定しております。 ・支払金利等として第4期営業期間に130百万円及び第5期営業期間に125百万円と想定しております。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・第5期営業期間末(平成16年9月30日)まで借入金の額並びに利率に変動がないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・第5期営業期間末(平成16年9月30日)まで投資口の追加発行がないことを前提としております(追加発行の可能性がないという意味ではありません)。 ・一口当たりの当期純利益及び分配金は、各営業期間の予想期末発行投資口数160,000口により算出しております。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(一口当たり分配金)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おります。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、一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16年3月期及び平成16年9月期の予想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、必ず本投資法人が作成する投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

一口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配(一口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	・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16年3月期及び平成16年9月期の予想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、必ず本投資法人が作成する投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。