

平成 30 年 3 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区日本橋兜町 9 番 1 号  
 平和不動産リート投資法人  
 代表者名 執行役員 東原 正明  
 (コード番号：8966)

資産運用会社名  
 平和不動産アセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 市川 隆也  
 問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男  
 TEL. 03-3669-8771

平成 30 年 5 月期 (第 33 期) 及び平成 30 年 11 月期 (第 34 期) の  
 運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 30 年 5 月期 (第 33 期：平成 29 年 12 月 1 日～平成 30 年 5 月 31 日) 及び平成 30 年 11 月期 (第 34 期：平成 30 年 6 月 1 日～平成 30 年 11 月 30 日) における平和不動産リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の予想について、下記の通り修正を行いましたので、お知らせ致します。

記

1. 平成 30 年 5 月期 (第 33 期) の運用状況の予想

	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 (注)
前回発表予想 (A)	5,931 百万円	2,556 百万円	2,071 百万円	2,070 百万円	2,080 円
今回修正予想 (B)	6,042 百万円	2,658 百万円	2,174 百万円	2,173 百万円	2,121 円
増減額 (B-A)	111 百万円	102 百万円	102 百万円	102 百万円	41 円
増減率 (%)	1.9	4.0	4.9	4.9	2.0
(参考) 前期実績 平成 29 年 11 月期	5,881 百万円	2,557 百万円	2,048 百万円	1,904 百万円	2,054 円

(注) 期末発行済投資口数 1,014,847 口

平成 30 年 11 月期（第 34 期）の運用状況の予想

	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（注）
前回発表予想（A）	5,916 百万円	2,564 百万円	2,091 百万円	2,091 百万円	2,100 円
今回修正予想（B）	5,936 百万円	2,597 百万円	2,120 百万円	2,119 百万円	2,158 円
増減額（B-A）	20 百万円	32 百万円	28 百万円	28 百万円	58 円
増減率（％）	0.3	1.3	1.4	1.4	2.8

（注）期末発行済投資口数 1,014,847 口

## 2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、アーク森ビルの取得並びにHF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスの譲渡を行うことを決定しました。

HF虎ノ門ビルディング及びHF天神東レジデンスの譲渡損益を通算すると、合計で約99百万円の譲渡益が発生する予定です。この譲渡益については、安定的な分配金の確保と投資主への利益還元を目的として、一部を内部留保し、3決算期にわたり投資主に分配を行う予定です（1期1口当たり約30円）。

また、資産の取得及び譲渡により運用収益の改善が見込まれること等から、平成30年1月17日に公表した平成30年5月期（第33期）及び平成30年11月期（第34期）の運用状況の予想の前提に変更が生じたため修正を行うものです。

（注記）

1. 上記数値は、別紙「平成30年5月期（第33期）及び平成30年11月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件を元に算出した現時点における予想数値であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 投資法人は、その制度上、導管性要件を充足することを条件として分配金の損益算入が認められており、投資主における配当課税と合わせて二重に課税されることが回避される仕組みをとっています。そのため、導管性要件を充足しても、利益の一部を内部留保することによって分配に充てられない部分については法人税等が課せられますが、本物件の売却に関しては、過去の合併に起因する税務上と会計上の処理の差異が解消することに伴って課税所得が減少することで、上記内部留保する利益についても法人税等は発生しない見込みです。
3. 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。
4. 金額は記載未満の桁数を切り捨てて記載し、増減率は小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

以 上

\* 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

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.heiwa-re.co.jp/>

【ご参考】平成30年5月期（第33期）及び平成30年11月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	平成30年5月期：平成29年12月1日～平成30年5月31日（182日） 平成30年11月期：平成30年6月1日～平成30年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している101物件から、平成30年3月28日付で取得予定の「アーク森ビル」（以下、「取得予定資産」といいます。）を加え、平成30年3月28日付で譲渡予定の「HF虎ノ門ビルディング」及び平成30年3月30日付で譲渡予定の「HF天神東レジデンス」（以下、「譲渡予定資産」といいます。）を除いた100物件を前提としています。</li> <li>実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>																				
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、発行済投資口の総口数である1,014,847口を前提としています。</li> </ul>																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡損益を通算した、不動産等売却益約99百万円を見込んでいます。</li> <li>営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び現状の市場環境等を考慮して算出しています。</li> </ul>																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用は、上記運用資産を前提として産出しています。</li> <li>主な営業費用の前提は、以下の通りです。</li> </ul> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="2">平成30年5月期（平成29年12月1日～平成30年5月31日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>399百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>233百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>657百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>966百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>420百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>220百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>630百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>954百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、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として費用処理する方法を採用しています。なお、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等に相当する金額については前所有者と新所有者との間で期間按分による計算を行い、売買時に精算しますが、取得時においては当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。なお、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成30年5月期（第33期）及び平成30年11月期（第34期）には費用計上されません。取得予定資産にかかる固定資産税及び都市計画税等については平成31年11月期（第36期）より費用計上されることを見込んでいます。</li> <li>修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要なと想定される金額を費用として計上しています。</li> <li>予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>	平成30年5月期（平成29年12月1日～平成30年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	399百万円	修繕費	233百万円	管理委託費	657百万円	減価償却費	966百万円	平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	420百万円	修繕費	220百万円	管理委託費	630百万円	減価償却費	954百万円
平成30年5月期（平成29年12月1日～平成30年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	399百万円																				
修繕費	233百万円																				
管理委託費	657百万円																				
減価償却費	966百万円																				
平成30年11月期（平成30年6月1日～平成30年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	420百万円																				
修繕費	220百万円																				
管理委託費	630百万円																				
減価償却費	954百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として平成30年5月期において470百万円を、平成30年11月期において465百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却として平成30年5月期において7百万円、平成30年11月期において8百万円を見込んでいます。</li> </ul>																				

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在、本投資法人の有利子負債の残高は80,761百万円です。</li> <li>・平成30年3月に取得予定資産の取得資金等の一部として新たに900百万円を借入れ、平成30年5月期の末日時点で81,661百万円、平成30年11月期の末日時点で81,661百万円の借入残高となる前提で算出しています。</li> <li>・平成30年5月及び平成30年10月に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、平成30年5月期の分配金については、予想される当期純利益2,173百万円から今期分配せずに内部留保する金額(60百万円)を控除した金額に、一時差異等調整積立金の取崩予定額40百万円(1口当たり取崩予定額40円)を加えた総額2,152百万円を分配(1口当たり分配金2,121円)することを前提としています。平成30年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,119百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額40百万円(1口当たり取崩予定額40円)及び譲渡予定資産の譲渡益のうち30百万円(1口当たり取崩予定額30円)を加えた総額2,190百万円を分配(1口当たり分配金2,158円)することを前提としています。</li> <li>・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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>