

平成 30 年 5 月 8 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)	6,042 百万円	2,658 百万円	2,174 百万円	2,173 百万円	2,121 円
今回修正予想 (B)	8,787 百万円	5,296 百万円	4,799 百万円	4,798 百万円	2,300 円
増減額 (B-A)	2,744 百万円	2,637 百万円	2,625 百万円	2,625 百万円	179 円
増減率 (%)	45.4	99.2	120.8	120.8	8.4
(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）	5,936 百万円	2,597 百万円	2,120 百万円	2,119 百万円	2,158 円
今回修正予想（B）	5,765 百万円	2,537 百万円	2,076 百万円	2,076 百万円	2,300 円
増減額（B-A）	△171 百万円	△59 百万円	△43 百万円	△43 百万円	142 円
増減率（％）	△2.9	△2.3	△2.1	△2.1	6.5

（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「資産の譲渡に関するお知らせ（広小路アクアプレイス）」に記載の通り、広小路アクアプレイスの譲渡を行うことを決定しました。

資産の譲渡に伴い、平成 30 年 5 月期（第 33 期）の営業収益に 10%以上の差異、経常利益・当期純利益に 30%以上の差異、1 口当たり分配金に 5%以上の差異が生じ、平成 30 年 11 月期（第 34 期）の 1 口当たり分配金に 5%以上の差異が生じたことから、平成 30 年 3 月 15 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。

本譲渡によって譲渡益（約 2,700 百万円）が生じる見込みですが、この譲渡益から譲渡及び借入金の返済に関連して生じる費用等を控除した利益の一部について内部留保を行う予定です。内部留保した金額については、従前より保有している一時差異等調整積立金に加えて、将来の分配金の支払原資として平成 30 年 11 月期（第 34 期）以降の分配金に上乘せして投資主に還元する方針です。また、損失の発生時等において分配金への補てん等も可能となることから、今後の分配金水準の向上及び安定化に一層寄与するものと考えています。

3. 導管性要件の充足について

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。この導管性要件のひとつに支払配当要件があり、配当可能利益の額の 90%超を分配しなければならないこととされています。

上記の運用状況の予想の修正に伴い、平成 30 年 5 月期（第 33 期）の分配金は配当可能利益の額の 90%以下となるため、導管性要件を満たさないこととなります。しかし、本投資法人は税務上の繰越欠損金を約 44.5 億円（平成 29 年 11 月期（第 32 期）末時点）有しており、課税所得の一部を控除することができます。

また、租税特別措置法第 66 条の 2 に規定される「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」に基づく圧縮記帳を適用することによって、本譲渡に伴う土地の譲渡益の 60%について圧縮記帳を行うことが可能です。更に、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の減少を行うことが可能です。そのため、これらの効果によって税務上の課税所得が減少するため、税負担は生じない見込みです。

（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. 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. 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。
4. 本投資法人が有する税務上の繰越欠損金については、繰越期限が平成32年5月期（第37期）となります。
5. 「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」については、適用期限が平成32年5月期（第37期）となります。

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"> 本投資法人が本日現在保有している100物件から、平成30年5月31日付で譲渡予定の「広小路アクアプレイス」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を除いた99物件を前提としています。 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。 																				
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 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。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 譲渡予定資産の譲渡損益を通算した、不動産等譲渡益約2,836百万円を見込んでいます。（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通算を通算した、不動産売却益約99百万円も含まれます。） 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。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記運用資産を前提として産出しています。 主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" 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 style="text-align: right;">399百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">229百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">655百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">408百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">191百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">617百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">925百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。 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。 	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	229百万円	管理委託費	655百万円	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）	408百万円	修繕費	191百万円	管理委託費	617百万円	減価償却費	925百万円
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	229百万円																				
管理委託費	655百万円																				
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）	408百万円																				
修繕費	191百万円																				
管理委託費	617百万円																				
減価償却費	925百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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484百万円を、平成30年11月期において449百万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。 																				

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人の有利子負債の残高は82,661百万円です。 ・平成30年5月15日に投資法人債の発行に伴い、短期借入金1,000百万円の期限前返済をすることを前提としています。 ・平成30年5月に譲渡予定資産の譲渡代金から2,994百万円の借入金を返済する前提で算出しています。 ・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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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4,798百万円から2,504百万円を内部留保し、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2,334百万円を分配（1口当たり分配金2,300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2,076百万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）及び内部留保から218百万円（1口当たり取崩予定額215円）を充当した総額2,334百万円を分配（1口当たり分配金2,300円）することを前提としています。 ・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、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"> ・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。 ・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。