

平成 28 年 12 月 1 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 28 年 11 月期 (第 30 期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 28 年 11 月期 (第 30 期: 平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 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。) の運用状況の見通し (予想数値) 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 28 年 11 月期 (第 30 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
前回発表予想 (A)	5,682 百万円	2,392 百万円	1,840 百万円	1,839 百万円	1,852 円
今回修正予想 (B)	5,695 百万円	2,364 百万円	1,808 百万円	1,074 百万円	1,852 円
増減額 (B-A)	12 百万円	△28 百万円	△32 百万円	△765 百万円	—
増減率 (%)	0.2	△1.1	△1.7	△41.6	—
(参考) 前期実績 平成 28 年 5 月期	5,632 百万円	2,394 百万円	1,795 百万円	1,794 百万円	1,808 円

(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、平成 28 年 10 月 17 日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」及び本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、オフィス 2 物件 (アクロス新川ビル、千住ミルディス II 番館) の取得及びオフィス 2 物件 (渋谷 AX ヒルズ、HF 中目黒ビルディング) の譲渡を行うことを決定しました。

渋谷 AX ヒルズ及び HF 中目黒ビルディングについて、譲渡に伴い損失が発生する予定です。このうち、渋谷 AX ヒルズの譲渡損失については平成 28 年 11 月期 (第 30 期) の営業費用となり、営業利益の減少要

因となります。一方で、HF中目黒ビルディングの売買契約、引渡し及び資金決済はいずれも平成29年5月期（第31期）に行われる予定ですが、譲渡損失が見込まれる当該物件の譲渡決定が、平成28年11月期（第30期）の決算における投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）上の監査報告書日前の決定事項に該当するため、譲渡損失見込額の約733百万円が減損損失として平成28年11月期（第30期）の特別損失となり、当期純利益の減少要因となります。

これに伴い、平成28年7月15日に公表した平成28年11月期（第30期）の当期純利益に30%以上の差異が生じる見込みとなったことにより、予想の修正を行うものです。なお、1口当たり分配金については、安定的な分配を目的として、当期純利益の減少相当額に繰越利益及び一時差異等調整積立金の一部を充当する方針のため、現時点において修正はありません。

【注記】

1. 上記数値は、別紙「平成28年11月期（第30期）の運用状況の予想の主な前提条件」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により表示しています。

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28年11月期（第30期）の運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件								
計算期間	・平成28年11月期（第30期）：平成28年6月1日～平成28年11月30日（183日）								
運用資産	・平成28年10月27日付で譲渡した渋谷AXヒルズ及び本投資法人が本日現在保有している97物件を前提としています。								
投資口数	・平成28年5月期末時点の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	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・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算出しています。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">公租公課（固定資産税及び都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">410百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">192百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">606百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">956百万円</td> </tr> </table> ・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経常修繕の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28年10月27日付で譲渡した渋谷AXヒルズの譲渡損失52百万円を見込んでいます。 	公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	410百万円	修繕費	192百万円	管理委託費	606百万円	減価償却費	956百万円
公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	410百万円								
修繕費	192百万円								
管理委託費	606百万円								
減価償却費	956百万円								
営業外費用	・支払利息として446百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として95百万円、投資口交付費償却として17百万円を見込んでいます。								
特別損失	・平成28年12月1日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」にてお知らせしましたHF中目黒ビルディングの譲渡に伴い特別損失として減損損失約733百万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残高は76,261百万円です。 ・平成28年11月期（第30期）中に返済期限が到来する借入金5,857百万円について平成28年10月31日に全額借換えを行っています。詳細につきましては、平成28年10月17日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照下さい。 								
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28年11月期の分配金については、予想される当期純利益1,074百万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）を加え、安定的な分配を目的として、当期純利益の減少相当額に繰越利益および一時差異等調整積立金約765百万円を充当し、総額1,880百万円を分配（1口当たり1,852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料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	・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。 								