

平成 22 年 11 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区愛宕二丁目 5 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 I R 部長 伊藤 真也
 TEL. 03-5402-8731

平成 22 年 11 月期（第 18 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 22 年 7 月 23 日に公表しました平成 22 年 11 月期（第 18 期）運用状況の予想について、当該期中の運用状況の実績を踏まえ、下記の通り修正しましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 22 年 11 月期（第 18 期）運用状況の予想数値の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	2,737	1,183	661	660	1,375
今回修正予想 (B)	3,360	1,461	811	10,838	1,375
増 減 額 (B-A)	623	278	150	10,178	—
増 減 率 (%)	22.8	23.5	22.7	—	—

(注 1) 期末発行済投資口数 695,897 口

(注 2) 金額は記載未満の桁数を切り捨て、増減率は小数点第 2 位を四捨五入して表示しています。

(注 3) 今回修正予想の当期純利益は、本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との平成 22 年 10 月 1 日付合併（以下「本合併」といいます。）に伴う負のれん発生益を含めた金額であり、分配金の支払い原資とは異なります。なお、本合併の詳細については、平成 22 年 6 月 21 日付「クレッシェンド投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注 4) 平成 22 年 7 月 23 日に公表しました平成 22 年 11 月期の運用状況の予想において、本合併後の 1 口当たり予想分配金を 1,375 円（投資口分割考慮前 5,500 円）としていましたが、今回修正予想において修正はありません。なお、投資口分割の詳細については、平成 22 年 6 月 21 日付「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注 5) 上記数値は、現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり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. 修正の主な理由

本合併に伴い、旧 JSR の収益、費用が加算されること及び負ののれん発生益 10,027 百万円を特別利益に計上する予定であることから、予想数値を修正しました。なお、負ののれん発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。

3. 平成 22 年 11 月期（第 18 期）の分配金総額の算定根拠

当期純利益	10,838 百万円
負ののれん発生益	－) 10,027 百万円
負ののれん発生益のうち、分配金充当分	+) 145 百万円
分配金総額	956 百万円

以 上

* 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

* 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22年11月期（第18期）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22年11月期：平成22年6月1日～平成22年11月30日（183日）								
運用資産	・平成22年5月期末（平成22年5月31日）時点で保有している47物件に、本合併によりJSRから取得した43物件を合わせた90物件を前提としています。								
発行済投資口数	・平成22年5月期末時点の発行済投資口数131,891口に、平成22年10月1日付本合併及び投資口分割に伴い増加した新投資口564,006口を加えた695,897口を前提としています。								
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益及び費用は、上記運用資産の運用を前提としています。 ・営業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準として算出していますが、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、前期に比して減少するとの想定をしています。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>177百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>91百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費（PM費等）</td> <td>286百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>585百万円</td> </tr> </table> 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	177百万円	修繕費	91百万円	外注委託費（PM費等）	286百万円	減価償却費	585百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	177百万円								
修繕費	91百万円								
外注委託費（PM費等）	286百万円								
減価償却費	585百万円								
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として502百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として134百万円、投資法人債発行費償却として6百万円を見込んでいます。								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の平成22年5月期末時点の有利子負債残高39,959百万円のうち、平成22年11月期中に返済期限が到来する短期借入金8,415百万円（返済期限：平成22年10月27日）及び長期借入金6,930百万円（返済期限：平成22年10月29日）については、全額借換えにより弁済しました。 ・また、本合併の効力発生日である平成22年10月1日現在における旧JSRの有利子負債残高は30,454百万円であり、平成22年11月30日までに返済期限は到来していません。 ・投資法人債については、平成22年11月期中に償還を迎えるものではありません。 ・以上により、平成22年11月期末における有利子負債比率は、約45.9%になる見込みです。 <p>なお、本予想における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。</p> $\text{有利子負債比率} = (\text{有利子負債額} \div \text{総資産額}) \times 100$								
特別利益	・本合併に伴う負ののれん発生益については、全てを特別利益として一括計上する予定です。負ののれん発生益として計上される金額は10,027百万円と試算していますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるJSRの受入資産総額49,161百万円、受入負債総額31,407百万円、合併の取得原価7,726百万円（取得の対価となる本投資法人の平成22年10月1日時点の終値44,000円を用いて算出、その他合併に係る諸費用319百万円を含みます。）との想定により試算しています。なお、負ののれん発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。								
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益（負ののれん発生益は除きます。）を全額分配することを前提としています。 ・平成22年11月期の分配金については、当期純利益10,838百万円から負ののれん発生益10,027百万円を控除した後、負ののれん発生益のうち145百万円を充当し、総額956百万円を分配（1口当たり分配金1,375円）することを前提としています。 								
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配金については、現時点で行う予定はありません。								
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、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。 								