

平成 27 年 11 月 27 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 伊藤 真也
TEL. 03-3669-8771

平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 28 年 11 月期（第 30 期）の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 28 年 5 月期（第 29 期：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日）及び平成 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お知らせいたします。

なお、平成 27 年 10 月 15 日に公表した平成 27 年 11 月期（第 28 期：平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日）の運用状況の予想については変更ございません。

記

1. 平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 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
平成 28 年 5 月期 (第 29 期)	5,623 百万円	2,359 百万円	1,750 百万円	1,750 百万円	1,764 円
平成 28 年 11 月期 (第 30 期)	5,653 百万円	2,359 百万円	1,775 百万円	1,774 百万円	1,788 円

平成 28 年 5 月期：予想期末発行済投資口数 1,014,847 口 1 口当たり予想当期純利益 1,724 円

平成 28 年 11 月期：予想期末発行済投資口数 1,014,847 口 1 口当たり予想当期純利益 1,748 円

上記の予想においては、1 口当たり予想当期純利益に加え、平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 28 年 11 月期（第 30 期）にそれぞれ「一時差異等調整積立金」の取崩しを行い、1 口当たり 40 円を分配金に上乘せすることを前提にしております。詳細につきましては、別紙「平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 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「1 口当たり分配金」及び本日公表の「負ののれんの活用方針について」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 28 年 11 月期（第 30 期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

【ご参考】

平成 27 年 5 月期（第 27 期）の運用状況の実績

	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
平成 27 年 5 月期 (第 27 期)	5,415 百万円	1,760 百万円	1,112 百万円	1,111 百万円	1,742 円

平成 27 年 11 月期（第 28 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
平成 27 年 11 月期 (第 28 期)	5,921 百万円	2,771 百万円	2,081 百万円	2,081 百万円	1,719 円

【注記】

1. 上記数値は、別紙「平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 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. 本投資法人は本日現在、94 物件の不動産及び不動産信託受益権を保有しており、加えて、別紙「平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 28 年 11 月期（第 30 期）の運用状況の予想の主な前提条件」に記載の通り、平成 28 年 5 月期（第 29 期）末までに 4 物件の不動産信託受益権を取得する予定です。
4. 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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 28 年 11 月期（第 30 期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

【ご参考】平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 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 5 月期（第 29 期）：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日（183 日） 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	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している 94 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、平成 28 年 5 月期（第 29 期）末までに以下の 4 物件を取得する予定です。 H F 関内レジデンス、H F 名駅北レジデンス及び H F 東札幌レジデンスの 3 物件を平成 27 年 12 月 18 日に、日総第 5 ビルを平成 27 年 12 月 21 日にそれぞれ取得することを前提としています（以下、これら 4 物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。なお、「H F 関内レジデンス」の本日現在の名称は「ケンジントンマンション関内」ですが、本投資法人による取得後、平成 28 年 4 月 1 日付で、「H F 関内レジデンス」に変更する予定であるため、本資料においては変更後の名称を記載しています。同様に「H F 名駅北レジデンス」の本日現在の名称は「フロンティアタワー名駅」、「H F 東札幌レジデンス」の本日現在の名称は「ローズシティ東札幌」ですが、同上の理由により変更後の名称を記載しています。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、平成 28 年 11 月期（第 30 期）末までこれら以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動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"> 本日現在の発行済投資口は 951,147 口です。それに加えて、本日開催の本投資法人の役員会で決定した募集による新投資口発行（以下「本新投資口発行」といいます。）のうち、一般募集による投資口の発行 58,000 口及び第三者割当による投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）の上限である 5,700 口の合計 63,700 口が全て発行されることを前提としています。本新投資口発行の詳細については、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。 上記の他、平成 28 年 11 月期（第 30 期）末まで投資口の発行がないことを前提としています。 1 口当たり予想当期純利益及び 1 口当たり分配金の予想は本新投資口発行及び本第三者割当による投資口数を含む 1,014,847 口を各期末の発行済投資口数として算出しています。 																				
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。 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、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 border="0"> <tr> <td colspan="2">【平成 28 年 5 月期（第 29 期）】</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税及び都市計画税等）</td> <td>388 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>172 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>608 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>963 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【平成 28 年 11 月期（第 30 期）】</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税及び都市計画税等）</td> <td>410 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>200 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>588 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>961 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あたり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、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。不動産等の取得原価に算入することを見込んでいます。 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 5 月期（第 29 期）】		公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	388 百万円	修繕費	172 百万円	管理委託費	608 百万円	減価償却費	963 百万円	【平成 28 年 11 月期（第 30 期）】		公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	410 百万円	修繕費	200 百万円	管理委託費	588 百万円	減価償却費	961 百万円
【平成 28 年 5 月期（第 29 期）】																					
公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	388 百万円																				
修繕費	172 百万円																				
管理委託費	608 百万円																				
減価償却費	963 百万円																				
【平成 28 年 11 月期（第 30 期）】																					
公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	410 百万円																				
修繕費	200 百万円																				
管理委託費	588 百万円																				
減価償却費	961 百万円																				

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 28 年 5 月期（第 29 期）及び平成 28 年 11 月期（第 30 期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として平成28年5月期（第29期）において594百万円を、平成28年11月期（第30期）において569百万円を見込んでいます。また、本新投資口発行及び本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した投資口の売出しにかかる費用として平成28年5月期（第29期）において5百万円を、平成28年11月期（第30期）において5百万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72,361百万円です。 平成27年12月に取得予定資産の取得資金等の一部として新たに4,000百万円を借り入れ、平成28年5月期（第29期）末時点で76,361百万円、平成28年11月期（第30期）末時点で76,361百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 平成28年5月及び平成28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。 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。 平成28年5月期（第29期）の分配金については、予想される当期純利益1,750百万円に加え、平成27年11月期（第28期）に負ののれん発生益による内部留保の残額（約2,497百万円）を「一時差異等調整積立金」に振り替え、平成28年5月期（第29期）以降、当該積立金の範囲内で、毎期1口当たり40円を分配金に上乗せするために取崩しを行うという分配方針に基づき、40百万円を取崩し、総額1,790百万円を分配（1口当たり分配金1,764円）することを前提としています。詳細につきましては、本日公表の「負ののれんの活用方針について」をご参照下さい。 平成28年11月期（第30期）の分配金については、予想される当期純利益1,774百万円に加え、平成28年5月期（第29期）同様、「一時差異等調整積立金」の範囲内で、毎期1口当たり40円を分配金に上乗せするために取崩しを行うという分配方針に基づき、40百万円を取崩し、総額1,814百万円を分配（1口当たり分配金1,788円）する事を前提としています。
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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成28年5月期（第29期）及び平成28年11月期（第30期）の運用状況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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。