

平成 27 年 10 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 伊藤 真也  
 TEL. 03-3669-8771

平成 27 年 11 月期（第 28 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 27 年 11 月期（第 28 期）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、下記の通り修正しましたので、お知らせ致します。

記

1. 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<br>分配金 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| 前回発表予想 (A)                | 5,375 百万円 | 2,263 百万円 | 1,636 百万円 | 1,635 百万円 | 1,719 円       |
| 今回修正予想 (B)                | 5,921 百万円 | 2,771 百万円 | 2,081 百万円 | 2,081 百万円 | 1,719 円       |
| 増減額 (B-A)                 | 546 百万円   | 508 百万円   | 445 百万円   | 446 百万円   | —             |
| 増減率 (%)                   | 10.2      | 22.4      | 27.2      | 27.2      | —             |
| (参考) 前期実績<br>平成 27 年 5 月期 | 5,415 百万円 | 1,760 百万円 | 1,112 百万円 | 1,111 百万円 | 1,742 円       |

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡及び譲渡に伴う貸借の解消に関するお知らせ」に記載の通り、平成 27 年 10 月 29 日付で新たにオフィス 1 物件・レジデンス 2 物件の取得及び平成 27 年 10 月 30 日付でホテル 4 物件の譲渡を行うことを決定しました。

また、本日付「資金の借入れ及び借入金の一部期限前返済に関するお知らせ」に記載の通り、オフィス 1 物件・レジデンス 2 物件の取得のために資金の借入れ及びホテル 4 物件の譲渡代金を借入金の一部期限前返済に充当することを併せて決定しました。これらに伴い、平成 27 年 7 月 15 日に公表した平成 27 年 11 月期（第 28 期）の営業収益に 10%以上の差異が生じる見込みとなったことにより、営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益の各予想の修正を行うものです。なお、ホテル 4 物件の譲渡に伴い譲渡益（542 百

万円)が生じる見込みですが、この譲渡益から売却及び借入金の返済に関連して生じる費用等を控除した金額(446百万円)については、税務上の繰越欠損金を活用して内部留保を行う予定であり、一口当たり分配金については、現時点において修正はありません。当該内部留保については、損失の発生時等において分配金への補てんが可能となることから、今後の分配金水準の安定化に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、通常の株式会社と異なり、導管性要件を充足することを条件として、投資主に分配する配当金部分の利益については法人税が課税されないことが認められており、その分投資主のみにおいて配当課税されることで二重課税を防いでいます。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27年11月期(第28期)の分配金は、配当可能利益の額の90%以下となり、導管性要件のうち支払配当要件を満たさないこととなりますが、本投資法人では過去の物件売却等により、税務上の繰越欠損金を約62億円(平成27年5月期末時点)有しています。そのため、導管性要件を充足しない場合においても、当該繰越欠損金の繰越期限内かつ残高の範囲内であれば、本投資法人の税務上の課税所得が繰越欠損金と相殺されるため、本投資法人において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27年11月期(第28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。
4. 譲渡益は譲渡予定価格と帳簿価格の差額から譲渡諸経費を控除した概算値です。
5. 本投資法人が有する税務上の繰越欠損金約62億円のうち、約60億円については繰越期限が平成32年5月期、約2億円については繰越期限が平成31年5月期となります。
6. 平成27年4月1日以後に開始する事業年度においては、欠損金の控除限度額が繰越控除前の課税所得の65%に制限されていますが、税務上の一定の要件を満たす投資法人については65%の制限の適用がありません。本投資法人は当該要件を満たす見込みであり、この場合65%の制限の適用を受けないことになります。

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27年11月期（第28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27年11月期（第28期）：平成27年6月1日～平成27年11月30日（183日）   |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 運用資産                | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年10月15日時点で保有している95物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、平成27年11月期末までに以下の3物件の取得並びに4物件の譲渡を行う予定です。</li> <li>取得予定資産である、神田小川町トーセイビルⅡ、HF西公園レジデンス及びHF晩翠通レジデンスの3物件を平成27年10月29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3物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。なお、「HF西公園レジデンス」の平成27年10月15日現在の名称は「ルラシオン西公園」ですが、本投資法人による取得後「HF西公園レジデンス」に変更する予定であるため、本書においては変更後の名称を記載しています。同様に「HF晩翠通レジデンス」の平成27年10月15日現在の名称は「ルラシオン晩翠通」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。</li> <li>譲渡予定資産であるスーパーホテル大阪・天王寺、スーパーホテル京都・烏丸五条、スーパーホテルさいたま・大宮及びスーパーホテル仙台・広瀬通りの4物件を平成27年10月30日にそれぞれ譲渡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「譲渡予定資産」といいます。）。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、上記日付で取得予定資産を取得及び譲渡予定資産を譲渡したものとみなし、平成27年11月期（第28期）の末日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。</li> <li>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。</li> </ul> |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 投資口数                | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年10月15日時点の発行済投資口数である951,147口を前提としています。</li> <li>1口当たり当期純利益及び分配金は、上記951,147口を各期末の発行済投資口数として算出しています。</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>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。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡益542百万円を見込んでいます。</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算出しています。</li> <li>主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="1" data-bbox="542 1276 1157 1411"> <tr> <td>公租公課（固定資産税及び都市計画税等）</td> <td>386百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>156百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>557百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>908百万円</td> </tr> </table> </li> <li>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。</li> <li>予想し難い要因により緊急的に修繕費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>   | 公租公課（固定資産税及び都市計画税等） | 386百万円 | 修繕費 | 156百万円 | 管理委託費 | 557百万円 | 減価償却費 | 908百万円 |
| 公租公課（固定資産税及び都市計画税等） | 386百万円  |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 修繕費                 | 156百万円  |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 管理委託費               | 557百万円  |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 減価償却費               | 908百万円  |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 営業外費用               | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用として676百万円を見込んでいます。</li> </ul>  |                     |        |     |        |       |        |       |        |
| 有利子負債               | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年10月15日時点の有利子負債の残高は71,311百万円です。</li> <li>平成27年10月29日に5,550百万円を新たに借入れ、平成27年11月16日に4,500百万円を返済し平成27年11月期の末日時点で72,361百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。</li> <li>平成27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にしています。</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27年11月期の分配金については、予想される当期純利益2,081百万円の内、446百万円を内部留保し、総額1,635百万円を分配（1口当たり分配金1,719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<br>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> |