

平成 23 年 2 月 28 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 IR 部長 伊藤 真也  
 TEL. 03-5402-8731

### 平成 23 年 5 月期（第 19 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、本日、平成 23 年 1 月 27 日に公表しました平成 23 年 5 月期（第 19 期）運用状況の予想について、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 23 年 5 月期（第 19 期）運用状況の予想数値の修正

|             | 営業収益<br>(百万円) | 営業利益<br>(百万円) | 経常利益<br>(百万円) | 当期純利益<br>(百万円) | 1 口当たり<br>分配金 (円) |
|-------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|
| 前回発表予想 (A)  | 4,501         | 1,811         | 992           | 991            | 1,425             |
| 今回修正予想 (B)  | 4,318         | △4,892        | △5,658        | △5,659         | 1,425             |
| 増 減 額 (B-A) | △183          | △6,703        | △6,650        | △6,650         | —                 |
| 増 減 率 (%)   | △4.1          | —             | —             | —              | —                 |

(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) 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

本投資法人は、平成 22 年 10 月のジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併以降、事業面においては、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上、財務面においては、金融コストの低減を含む借入条件の改善と安定した財務基盤の確立に向けて取り組んでいます。ポートフォリオの収益性の改善や財務基盤の安定化については、格付け機関等からも指摘を受けている点ですが、当該諸問題の解決を行うことが今後更なる成長を実現するための喫緊の課題であり、ひいては投資主価値の向上に繋がるものと考えています。

このような取り組みの一環として、今回の合併により得られた負ののれんを活用することで、収益性が低く改善の見込みも期待できないと考えられる資産を譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）し、ポートフォリオの再構築を図ることを決定しました（譲渡の詳細については、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」

をご参照下さい。)。一方で、借入条件の改善も急務であると考えており、譲渡代金 8,035 百万円のうち 7,180 百万円を JSR より承継した金利コストの高い借入金（借入金額 13,250 百万円）の一部期限前返済に充当し、743 百万円を他の借入金（借入金額 7,387.5 百万円）の一部期限前返済に充当することにより金融コストの低減及び分配金の維持を図ります（借入金の一部期限前返済の詳細については、本日付「借入金の一部期限前返済並びに担保権設定契約の解除及び締結に関するお知らせ」をご参照下さい。)。かかる取り組みは、本投資法人を取り巻く現在の環境下において、最善の方策であると認識しています。

以上の取り組みにより、平成 23 年 5 月期（第 19 期）運用状況の予想の主な前提条件のうち、営業収益・費用、営業外費用等に変動が生じるために修正を行いました。

なお、譲渡資産の選定に当たっては、①ポートフォリオの資産構成及び構築方針、資産価値の増減並びに対象物件周辺の不動産売買・賃貸マーケットの動向、②稼働率が下落傾向にあり、短期的な収益改善の見込みが低く、今後更なる賃料下落が予想され NOI の改善が困難であること、③帳簿価額と鑑定評価額の乖離が大きく、収益安定性に不安があり、潜在的な減損リスクを内包していること、④築年数が経過しており、今後の修繕費の増加が見込まれること等を総合的に勘案しました。

譲渡価額は、平成 22 年 11 月 30 日現在の帳簿価額を下回り、また、平成 22 年 11 月 30 日時点の鑑定評価額との乖離もありますが、複数の譲渡先候補から価格等諸条件の提示を受けた中で、現在の不動産売買マーケット環境下において、最良かつ適正と判断した譲渡先への譲渡を決定しました。

なお、本件譲渡により 3 物件合計で譲渡損 6,650 百万円を計上する見込みですが、当該譲渡損相当額について負ののれんを充当する方針であり、平成 23 年 5 月期（第 19 期）の 1 口当たり分配金については修正を行いません。

今後も、投資主価値の向上といった視点に立ち、ポートフォリオの収益性の改善及び質の向上を図るべく物件の入替え等を検討します。また、金利コストの高い借入金については、引き続きレンダー構成の再構築も含めた様々な方策から最善と考えられる方法を実行することにより、金融コストの低減及び借入条件の改善を図るとともに、返済期限の分散化、バンクフォーメーションの強化等により安定した財務基盤の確立を目指します。

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23年5月期（第19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23年5月期：平成22年12月1日～平成23年5月31日（182日）  |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 運用資産               | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年11月期末（平成22年11月30日）時点で保有している90物件のうち、Of-19 三宮三和東洋ビル、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾を平成23年2月28日付で譲渡すること、並びにこれらの3件の譲渡を除き運用資産の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、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。</li> </ul>   |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 発行済投資口数            | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年11月期末時点の発行済投資口数695,897口を前提としています。</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> </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="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>289百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>209百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>491百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>738百万円</td> </tr> </table> </li> <li>Of-19 三宮三和東洋ビルの譲渡による売却損3,961百万円、Re-27 グレンパーク池田山の譲渡による売却損920百万円、Re-28 ルネ東寺尾の譲渡による売却損1,769百万円の発生を見込んでいます。</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。但し、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、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・都市計画税等） | 289百万円 | 修繕費 | 209百万円 | 管理委託費 | 491百万円 | 減価償却費 | 738百万円 |
| 公租公課（固定資産税・都市計画税等） | 289百万円  |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 修繕費                | 209百万円  |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 管理委託費              | 491百万円  |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 減価償却費              | 738百万円  |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 営業外費用              | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）として671百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として75百万円、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。</li> </ul>   |                    |        |     |        |       |        |       |        |
| 有利子負債              | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年11月期末時点の有利子負債の残高70,263百万円のうち、平成23年5月期中に返済期限が到来する短期借入金17,204百万円（返済期限：平成23年5月31日）については、同額の借入れを行うことにより返済することを前提としています。</li> <li>これ以外の投資法人債及び借入金については、平成23年5月期に最終返済期限が到来するものはありません。</li> <li>また、①平成23年6月30日に返済期限が到来する借入金13,250百万円のうち7,180百万円、②平成23年10月31日に返済期限が到来する借入金7,387.5百万円のうち743百万円については、上記運用資産3件の譲渡代金を充当することにより期限前返済を行うことを前提としています。</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。</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、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。</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>   |                    |        |     |        |       |        |       |        |