

平成 23 年 7 月 11 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 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 2 月 28 日付「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」において公表しました平成 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 (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)	4,318	△4,892	△5,658	△5,659	1,425
今回修正予想 (B)	4,337	△4,789	△5,523	△5,626	1,550
増 減 額 (B-A)	19	103	135	33	125
増 減 率 (%)	0.4	—	—	—	8.8

(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

平成 23 年 5 月期（以下「当期」といいます。）の決算作業において運用状況が概ね判明し、平成 23 年 2 月 28 日付「平成 23 年 5 月期（第 19 期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した当期の 1 口当たり予想分配金に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正を行うものです。

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響による保有物件の物的損傷に対する修繕費用等については、103 百万円（当期末保有物件の取得価格合計の約 0.08%）を当期の特別損失として全額計上する見込みです。

そのため、当期の決算については、平成 23 年 2 月 28 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」において公表しました不動産等の売却損 6,654 百万円の発生及び上記震災に関する特別損失の発生等により当期純損失 5,626 百万円を計上する見込みですが、分配金については、安定的な分配の維持・向上を目的として、かか

る当期純損失に前期繰越利益から 6,705 百万円を充当した金額を分配することとしました。この結果、総額 1,078 百万円（1 口当たり分配金 1,550 円）を分配することとなりました。

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"> 平成23年5月期末時点で保有している87物件を前提としています。 平成22年11月期末（平成22年11月30日）時点で保有していた90物件のうち、平成23年2月28日付でOf-19 三宮三和東洋ビル、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾を譲渡しました。 								
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年5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。 								
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" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">272百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">236百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">459百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">732百万円</td> </tr> </table> Of-19 三宮三和東洋ビルの譲渡による売却損3,956百万円、Re-27 グレンパーク池田山の譲渡による売却損918百万円、Re-28 ルネ東寺尾の譲渡による売却損1,779百万円の発生を見込んでいます。 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、予想金額と大きく異なる可能性があります。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	272百万円	修繕費	236百万円	管理委託費	459百万円	減価償却費	732百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	272百万円								
修繕費	236百万円								
管理委託費	459百万円								
減価償却費	732百万円								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）として639百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として92百万円、投資法人債発行費償却として5百万円を見込んでいます。 								
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災に起因する修繕費のうち、平成23年5月期中に実施した修繕工事に係る19百万円については、当期における災害による損失（特別損失）として、また、次期（平成23年11月期）以降に実施予定の修繕工事に係る残額83百万円については、その見積額を当期（平成23年5月期）において災害損失引当金繰入額（特別損失）として計上する予定です。 								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 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しました。 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。 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いました。 また、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、6,070百万円については、平成23年3月31日に、同額の借入れを行うことにより期限前返済を行いました。 								
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。 分配金については、不動産等売却損6,654百万円の発生等により当期純損失5,626百万円を計上する見込みですが、前期繰越利益から6,705百万円を充当することにより総額1,078百万円を分配（1口当たり分配金1,550円）することを前提としています。 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	<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、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。 								