

## 1. 投資法人の利益予想の修正、予想値と決算値との差異等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者である投資法人は、営業収益、経常利益又は純利益について、「公表がされた直近の予想値（＊）に比較して、新たに算出した予想値又は決算において差異が生じた場合」（注）であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準に該当する場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値を公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）で除して得た数値が

- a. 営業収益にあつては1.1以上又は0.9以下
- b. 経常利益にあつては1.3以上又は0.7以下
- c. 純利益にあつては1.3以上又は0.7以下

（＊）当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値。また、直近の予想値又は前営業期間の実績値が0の場合にあつては、新たな予想値を算出した場合、すべて開示が必要となります。

【上場規程第1213条第3項第5号、施行規則第1229条第5項各号】

なお、中間営業期間の中間（当期）純利益についても、通期の取扱いに準じて開示を行うことが求められます。

（注）以下の場合に本項目の開示が必要となります。

- ・ 当期予想値を修正する場合
- ・ 当期予想値と当期決算値に差異が生じた場合
- ・ 当期予想値を公表していない場合であつて、前期決算値と当期決算値に差異が生じたとき
- ・ 期初に当期予想値を公表していない場合であつて、当期予想値を新たに算出したとき

### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 修正理由について

修正理由については、経済動向等の抽象的な要因の記載にとどまらず、直近の予想値の算出の前提となった定量的要因の変動、運用上の施策の進捗状況及びそれまでの当期の運用状況等を踏まえた、修正額の根拠についての具体的な説明（営業収益、経常利益及び純利益のそれぞれにつき、主な修正要因ごとの内訳がわかるように）をするようにしてください。

決算短信等で開示した「次期の見通し」に係る運用状況の予想の前提条件の見直しも含め、充実した説明が求められますので、投資者の立場にたった十分な説明を行うようにしてください。

③ 正負が逆転する場合における判断基準の取扱い

新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値と、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）の符号が異なる場合（例えば、直近の予想値が赤字で、新たに算出した予想値が黒字の場合等）は、差異に係る計算結果がマイナス（0以下）となり、適時開示の判断基準（0.7以下）に該当する（開示が必要となる）ことに注意してください。

④ レンジの記載により「運用状況の予想」の開示を行っている場合

レンジの上限と下限の2つの予想値があるものと見做して、適時開示の要否の判断を行うことが必要となります。

具体的には、直近の公表がされた予想値がレンジの記載である場合に、新たに算出した予想値もレンジの記載であるときには、新たに算出した上限の予想値を公表がされた直近の上限の予想値で除した数値と、新たに算出した下限の予想値を公表がされた直近の下限の予想値で除した数値が、それぞれ営業収益については1.1以上又は0.9以下、経常利益又は純利益のいずれかについて1.3以上又は0.7以下の変動に該当する場合に、新たに算出した予想値の適時開示を行うことが必要となります。

また、直近の公表がされた予想値がレンジの記載である場合に、新たに算出した予想値が特定値であるとき、又は当営業期間の決算がとりまとめられたときは、新たに算出した予想値又は当営業期間の決算の実績値を、直近の公表がされた上限の予想値及び下限の予想値のそれぞれで除した数値のいずれかが、営業収益については1.1以上又は0.9以下、経常利益又は純利益のいずれかについて1.3以上又は0.7以下の変動に該当する場合に、適時開示を行うことが必要となります（新たに算出した予想値又は当営業期間の決算の実績値が、直近のレンジの記載により公表がされた予想値の上限と下限の範囲内である場合でも、適時開示が必要となる場合がありますのでご注意ください。）。

⑤ 開示を行うタイミング

月次など定期的な運用状況の管理の際に新たに算出した予想値について、直前の予想値と比較して少なくとも開示の目安以上の変動がある場合は、開示を行うようにしてください。また、定期的な運用状況の管理の際でなくても、事業環境の変化等により少なくとも開示の目安以上の変動が見込まれることを認識した場合も、開示を行うようにしてください。

⑥ 投資者の利便性向上のためのXBRLファイルの提出のお願い

東証では、「利益予想の修正、予想値と決算値との差異等」の内容について、それを利用する投資者又は投資者への情報伝達を担う仲介者（報道機関、証券アナリスト等）による効率的な分析を可能とする観点から、T D n e t への登録に際して、XBRLファイルの提出を要請しています。XBRLファイルの提出に際しては、作成した開示資料における記載内容と、XBRLファイルの内容に齟齬が生じないよう（一方の修正内容については、必ず他方にも反映するよう）ご注意ください。また、利益予想について、3期以上の予想値を開示している場合には、XBRLファイルは直近2期分のデータをご登録いただくようご注意ください。

⑦ 開示資料の訂正に関する取扱い

「利益予想の修正、予想値と決算値との差異等」の内容を開示した後に、開示した内容について、訂正すべき事情が生じた場合は、速やかに訂正内容に係る正誤表を作成して開示してください。開示日から数日を経過した後に訂正すべき事情が明らかになった場合であっても、内容の軽重を問わず、速やかに訂正していただくことが必要となります。

また、開示資料の記載内容の訂正を行う場合には、必ず、XBRLファイルの内容についても、訂正要否を確認のうえ、訂正が必要となる場合には、訂正後のXBRLファイルについても同時にご提出ください。

「適時開示資料の訂正」の開示資料の表題は、訂正対象となった開示資料の表題の冒頭に、以下の要領で、訂正内容が判別できる表示を行ってください。

区分	表題の冒頭に付記する内容
開示資料（PDFファイル）のみを訂正する場合	「(訂正)」
XBRLファイルのみを訂正する場合	「(数値データ訂正)」
開示資料とXBRLファイルの双方を訂正する場合	「(訂正・数値データ訂正)」

※ 開示資料を記者クラブ等で配布した場合、訂正内容を記者クラブ等に連絡することが求められ

ます。

※ 訂正内容を開示する際の公開項目の選択方法など、T D n e t の具体的な操作方法については、T D n e t オンライン登録サイト内のご利用ガイドを参照してください。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

### a. 修正理由

(\*) 修正額の根拠についての具体的な説明等を含む。

### b. 公表がされた直近の予想値（\*）

(\*) 予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値とする。

### c. 新たに算出した予想値

(\*) 予想値と決算値との差異等の開示においては、当営業期間の決算における数値とする。

### d. b. と c. の変動幅及び変動率

### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

〇〇〇〇投資法人

代表者名 執行役員 〇〇 〇〇  
(コード: 〇〇〇〇)

資産運用会社名

〇〇〇〇株式会社

代表者名 代表取締役社長 〇〇 〇〇  
問合せ先 取締役広報・IR部長 〇〇 〇〇  
(TEL. 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)

### 当期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、以下のとおり、最近の運用状況の動向等を踏まえ、〇〇〇〇年〇〇月〇〇日に公表した〇〇〇〇年〇月期（〇〇〇〇年〇〇月〇〇日～〇〇〇〇年〇〇月〇〇日）の運用状況の予想を修正することとしましたので、お知らせいたします。

#### 1. 当期運用状況の予想数値の修正（〇〇〇〇年〇〇月〇〇日～〇〇〇〇年〇〇月〇〇日）

	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口あたり 当期純利益 円
前回発表予想（A）					
今回修正予想（B）					
増減額（B-A）					
増減率（%）					
（参考）前期実績 （〇〇〇〇年〇月期）					

#### 2. 修正の理由

（その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項を記載する。）

以 上