

2025年5月19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5番1号
 平和不動産リート投資法人
 代表者名 執行役員 本村 彩
 (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 代表取締役社長執行役員 平野 正則
 問合せ先 企画財務部長 川崎 菜穂美
 TEL. 03-3669-8771

2025年11月期(第48期)の運用状況の予想の修正及び
2026年5月期(第49期)の運用状況の予想に関するお知らせ

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2025年4月10日付「2025年5月期(第47期)及び2025年11月期(第48期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2025年11月期(第48期:2025年6月1日~2025年11月30日)における運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに2026年5月期(第49期:2025年12月1日~2026年5月31日)における運用状況の予想について、下記の通りお知らせします。

なお、2025年4月10日付「2025年5月期(第47期)及び2025年11月期(第48期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2025年5月期(第47期:2024年12月1日~2025年5月31日)の運用状況の予想については変更ございません。

記

1. 2025年11月期(第48期)の運用状況の予想の修正及び2026年5月期(第49期)の運用状況の予想
 (1) 2025年11月期(第48期)の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想(A)	10,461百万円	5,833百万円	5,069百万円	5,068百万円	3,950円
今回修正予想(B)	10,589百万円	5,913百万円	5,150百万円	5,149百万円	3,950円
増減額(B-A)	127百万円	79百万円	81百万円	81百万円	0円
増減率	1.2%	1.4%	1.6%	1.6%	0.0%

(参考) 2025年11月期: 予想期末発行済投資口数 1,251,533口

ご注意: この文書は、本投資法人の2025年11月期(第48期)の運用状況の予想の修正及び2026年5月期(第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) 2026年5月期（第49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
2026年5月期 (第49期)	8,588百万円	3,962百万円	3,172百万円	3,171百万円	3,965円

(参考) 2026年5月期：予想期末発行済投資口数 1,251,533口

2. 修正の理由

本投資法人は、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」及び「国内資産の取得に関するお知らせ（パークイースト札幌、京町堀スクエア、HF押上レジデンス）」に記載の通り、新たな資産の取得に伴い、新投資口の発行及び投資口売出しを決議しました。これらに伴い、2025年4月10日に公表した2025年11月期（第48期）の運用状況の予想について予想の前提条件の変動を反映した修正を行うとともに、2026年5月期（第49期）の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

【注記】

1. 上記数値は、別紙「2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49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、132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「2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想の主な前提条件」に記載の通り、2026年5月期（第49期）末までに2物件の不動産信託受益権、1物件の不動産の取得を行い、3物件の不動産信託受益権を譲渡する予定です。
4. 金額は記載未満の桁数を切り捨てて記載し、増減率は小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.heiwa-re.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙1】2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49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	2025年11月期（第48期）：2025年6月1日～2025年11月30日（183日） 2026年5月期（第49期）：2025年12月1日～2026年5月31日（182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132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、2026年5月期（第49期）末までに以下の通り3物件を取得し、3物件を譲渡する予定です。 「パークイースト札幌（準共有持分24%）」及び「京町堀スクエア」を2025年6月4日に取得すること、「HF押上レジデンス」を2025年12月5日に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。）。 「HF東心斎橋レジデンス」を2025年5月30日に、「HF東新宿レジデンス」を2025年6月6日に、「HF浜松町ビルディング」を2025年6月30日に譲渡することを前提としています（以下「譲渡予定資産」といい、取得済資産に取得予定資産を加え、譲渡予定資産を除いた本投資法人の保有資産を「運用資産」ということがあります。）。 運用状況の予想にあたっては、2026年5月期（第49期）末まで取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）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運用資産が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の総口数である1,194,933口に加えて、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（以下「一般募集」といいます。）54,000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2,600口の合計56,600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、2026年5月期（第49期）末までに新たな投資口の発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。 1口当たり分配金の予想は、一般募集及び本第三者割当による投資口数を含む計1,251,533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。 譲渡予定資産の不動産等譲渡益として、2025年11月期（第48期）に2,133百万円を計上することを見込んでいます。 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。 営業費用の算出の前提となる主な項目及びその金額は、以下の通りです。 <p>【2025年11月期（第48期）】</p> <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>577百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>447百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>865百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,117百万円</td> </tr> </table> <p>【2026年5月期（第49期）】</p> <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>580百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>442百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>862百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,130百万円</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相当する金額については前所有者との間で期間按分による計算を行い、売買時に精算しますが、取得時においては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。取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、「パークイースト札幌」及び「京町堀スク 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	577百万円	修繕費	447百万円	管理委託費	865百万円	減価償却費	1,117百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	580百万円	修繕費	442百万円	管理委託費	862百万円	減価償却費	1,130百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	577百万円																
修繕費	447百万円																
管理委託費	865百万円																
減価償却費	1,117百万円																
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	580百万円																
修繕費	442百万円																
管理委託費	862百万円																
減価償却費	1,130百万円																

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<p>エア」は2026年5月期（第49期）より、「HF押上レジデンス」は2026年11月期（第50期）より費用計上が始まります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
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。）及び融資関連費用として2025年11月期（第48期）において735百万円を、2026年5月期（第49期）において763百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却及び投資口交付費償却として2025年11月期（第48期）において25百万円を、2026年5月期（第49期）において25百万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125,887百万円です。 ・2025年6月30日に長期借入金（計4,850百万円）を期限前返済し、また2026年5月末までに返済期限が到来する有利子負債については、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。 ・2025年11月期（第48期）の分配金については、予想される当期純利益5,149百万円のうち456百万円（1口当たり計上額365円）を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり取崩予定額200円）を加えた総額4,943百万円（1口当たり分配金3,950円）を分配することを前提としています。 ・2026年5月期（第49期）の分配金については、予想される当期純利益3,171百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額250百万円（1口当たり取崩予定額200円）及び繰越利益より1,540百万円（1口当たり1,231円）を加えた総額4,962百万円（1口当たり分配金3,965円）を分配することを前提としています。 ・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。
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、本日現在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2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙2】中期目標「NEXT VISION II+」の進捗

- 本投資法人は、2025年1月に「投資主還元強化」、「内部成長強化」、「資産回転戦略強化」を柱とする「3つの強化」を策定
- 中期目標である「NEXT VISION II」に「3つの強化」をプラスし新中期目標として「NEXT VISION II+」を新たに設定

Steady Growth & Sustainable Profit
NEXT VISION II+

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

1口当たり分配金	資産規模	内部成長	格付け (JCR)	ESG
<p>目標 4,200円</p> <p>(単位:円)</p> <p>目標 4,200</p> <p>第49期予想 3,965</p> <p>第48期予想 3,950</p> <p>第47期予想 3,850</p> <p>第46期末実績 3,640</p> <p>第45期末実績 3,380</p> <p>第44期末実績 3,300</p> <p><目標・方針></p> <ul style="list-style-type: none"> 投資主還元、資産回転、内部成長の新たな強化方針の策定により分配金目標を従来の3,800円から上方修正 連増型分配金成長を目指す 内部留保及び繰越利益の活用により投資主還元を強化し、EPUを上回るDPUの実現を目指す 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針 	<p>目標 3,000億円</p> <p>(単位:億円)</p> <p>目標 3,000</p> <p>本取組み後(予定) 2,512</p> <p>第46期末実績 2,372</p> <p>第45期末実績 2,309</p> <p>第44期末実績 2,284</p> <p><目標・方針></p> <ul style="list-style-type: none"> 年間物件取得金額150~200億円を目指す 賃料ギャップが大きく残る成長資源を獲得する方針 潤沢な手元流動性とLTV及びプライマリ市場を活用した機動的な取得資金の調達をおこなう方針 マーケット需要の変化・社会的ニーズへの対応として都市型商業施設、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大する方針 	<p>賃料収入年成長率 目標 +2%</p> <p>ROI目標 10%</p> <p>第45期末実績 +0.48%</p> <p>第46期末実績 +0.82%</p> <p>賃料収入年成長率 +1.30%</p> <p>平均ROI 14.4%</p> <p>第46期末実績 14.4%</p> <p><目標・方針></p> <ul style="list-style-type: none"> 投資主還元、資産回転、内部成長の新たな強化方針の策定により賃料収入年成長率の目標を従来の±1%から上方修正 賃料収入が年率プラス2%となるようなポートフォリオの構築を目指す バリューアップ投資によるROI10%を目指す 継続的なバリューアップ投資による賃料増額を実施し、将来キャッシュフローの持続的向上を目指す 	<p>格付け (JCR) 目標 AA</p> <p>第46期末実績 AA-(安定的)</p> <p><目標・方針></p> <ul style="list-style-type: none"> 資産規模と流動性の拡大によりAAへの格上げを目指す 格付け向上に伴いファイナンスコストの上昇を抑える方針 格付け向上によって国外投資家及び地域金融機関等の投資ユニバースへの組入れを期待 	<p>GHG削減目標 90%</p> <p>(2018年比、2030年迄)</p> <p>再生可能エネルギー電力 目標 100%</p> <p>GHG削減 79.5%</p> <p>(2018年比)</p> <p>再生可能エネルギー電力 100%</p> <p>第46期末実績</p> <p><目標・方針></p> <ul style="list-style-type: none"> 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す 新規取得物件の使用電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー100%を目指す

(注1) 「NEXT VISION II+」は、本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標です。本目標の実現や達成時期を保証又は約束するものではありません。
(注2) 第47期予想、第48期予想及び第49期予想に係る「1口当たり分配金」は、本資料の日付現在における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。当該数値の算出の前提条件の詳細等については、2025年4月10日公表の「2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び前記「【別紙1】2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想の主な前提条件」をご参照ください。

- (注1) 「1口当たり分配金 (DPU)」について、第47期予想の1口当たり分配金は、2025年4月10日付「2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した各期の1口当たり分配金の予想値を、第48期予想及び第49期予想の1口当たり分配金は、2025年5月19日付「2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した1口当たり分配金の予想値を記載しています。
- (注2) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出せず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。J-REITによる内部留保は、物件の譲渡益の全部又は一部等、税制特例の範囲内でのみ行われることが通例です。
- (注3) 「EPU」は1口当たり当期純利益を、「DPU」は1口当たり分配金を意味します。
- (注4) 「資産規模」について、第44期末実績、第45期末実績、第46期末実績及び本取組み後（後記（注5）において定義します。）（予定）の「資産規模」は、第44期末時点、第45期末時点、第46期末時点及び本取組み後（予定）の保有資産の取得（予定）価格の合計を示しています。
- (注5) 「本取組み後」とは、本募集（後記（注6）において定義します。）、本取得資産（後記（注7）において定義します。）の全ての取得及び本譲渡資産（後記（注8）において定義します。）の譲渡が完了した直後の時点を含みます。本取組み後の数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、本譲渡資産の譲渡以外の今後生じうる事情は反映しておらず、実際には本取得資産の全ての取得が完了する予定の2025年12月5日までは上記以外の様々な事情が生じるため、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注6) 「本募集」とは、2025年5月19日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集（以下「一般募集」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行を指し、以下「本第三者割当」といいます。）を併せていいます。
- (注7) 「本取得資産」とは、本投資法人が第47期（2025年5月期）に取得した6物件（「パークイースト札幌（準共有持分45%）」、「HF 目黒行人坂レジデンス」、「HF 西巢鴨レジデンス」、「HF 西巢鴨レジデンスII」、「HF 東武練馬レジデンス」及び「HF 両国レジデンスEAST」をいい、以下「第47期取得済資産」といいます。）及び一般募集による手取金等により取

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

得する取得予定資産（「パークイースト札幌（追加取得：準共有持分24%）」、「京町堀スクエア」及び「HF押上レジデンス」を指し、以下「取得予定資産」といいます。）を併せていいます。

(注8) 「本譲渡資産」とは、2025年3月に譲渡済みの「麹町HFビル」（以下「第47期譲渡済資産」といいます。）、「2025年5月に譲渡予定の「HF東心斎橋レジデンス」（以下「第47期譲渡予定資産」といいます。）、「2025年6月に譲渡予定の「HF浜松町ビルディング」及び「HF東新宿レジデンス」（以下「第48期譲渡予定資産」といいます。）を併せていいます。

(注9) 「賃料ギャップ」は本投資法人の保有物件の現行賃料が市場賃料を下回る場合の差額をいいます。

(注10) 「内部成長」に記載の「賃料収入年成長率（目標）」は、特定の期からその次の期にかけての賃料収入の増減を評価する指標を年換算したものであり、各期における改定賃料（月額）の増減額を前期末賃料（月額）総額で除した数値で算出した数値につき、連続した2期分を合計して算出します。また、「第45期実績」に記載の数値は第45期における改定賃料（月額）の増減額を第44期末賃料（月額）総額で除した数値、「第46期実績」に記載の数値は第46期における改定賃料（月額）の増減額を第45期末賃料（月額）総額で除した数値の小数点第3位を四捨五入して記載しており、「賃料収入年成長率」には、以下の計算式により求められる第45期（2024年5月期）から第46期（2024年11月期）にかけての実績値の小数点第3位を四捨五入して記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮されていません。

賃料収入年成長率＝（第45期（2024年5月期）の賃料増減額改定額（月額）÷第44期（2023年11月期）末月額賃料総額）
＋（第46期（2024年11月期）の賃料増減額改定額（月額）÷第45期（2024年5月期）末月額賃料総額）

(注11) 「内部成長」に記載の「ROI」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。

ROI＝バリューアップ工事を実施した区画における工事後の賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額×12÷バリューアップ工事費用

(注12) 「内部成長」に記載の「平均ROI」は、第46期（2024年11月期）の実績値であり、以下の計算式により求められる数値を記載しています。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。

平均ROI＝第46期（2024年11月期）中にバリューアップ工事が完了した区画における、工事完了後から2024年11月末日までの間に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額×12÷第46期（2024年11月期）中に完了したバリューアップ工事の費用のうち工事完了後から2024年11月末日までの間に賃料改定又はテナント入替があった区画の工事費用の合計額

(注13) 「格付け（JCR）」は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）についての格付けではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付として取得しているものです。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注14) 「ESG」の「GHG削減 90%（2018年比、2030年迄）」は、Scope1及びScope2に係る温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出量の2018年度の総排出量対比の目標値であり、Scope3に係るGHG排出量は除外しています。

また、「ESG」の「再生可能エネルギー電力 100%」という目標は、共有物件や区分所有物件等において管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件において、使用電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを目指すものです。なお、レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

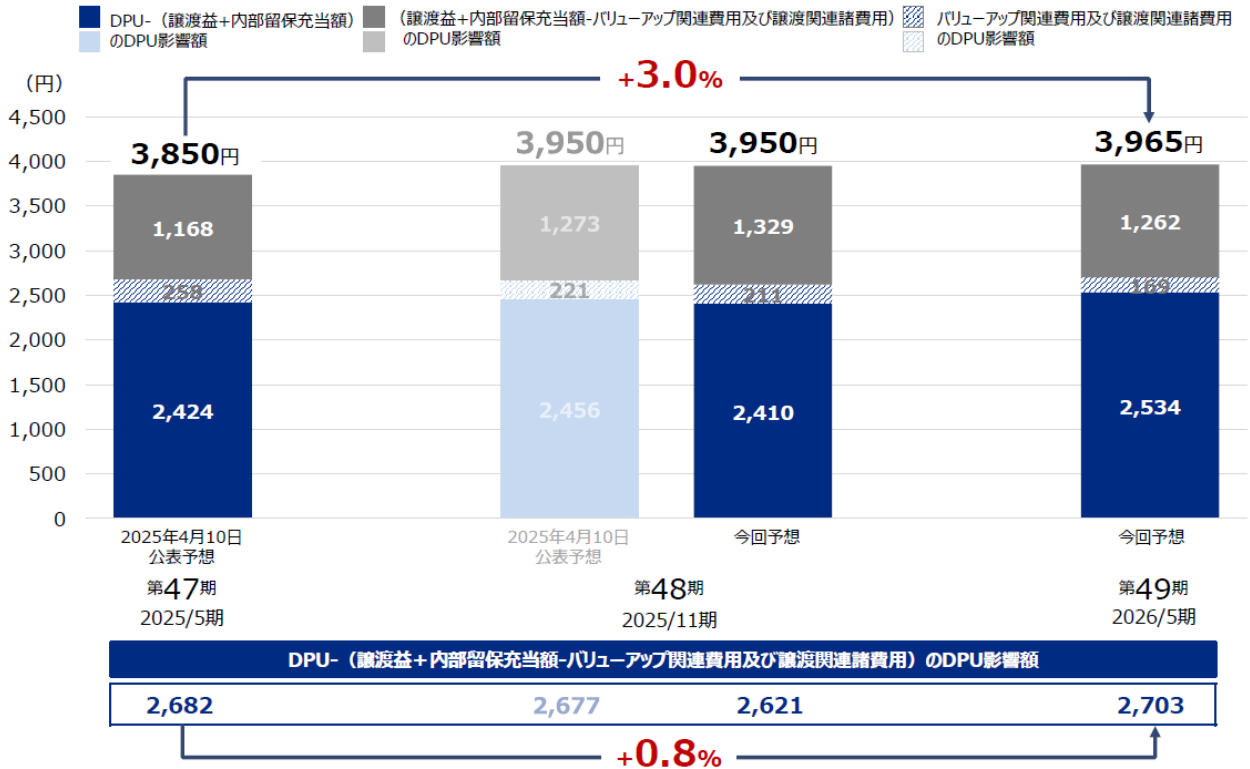
(注15) 2025年1月に本投資法人が公表した「NEXT VISION II+」で掲げている中期目標を記載していますが、本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標に過ぎず、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の1口当たり分配金については、実際の資産運用状況や経営状況、災害の影響等によるため、1口当たり分配金の目標を達成できず、また、成長イメージと乖離する結果となる可能性があります。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、パイプラインに含まれる物件の開発時期、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できず、また成長イメージと乖離する結果となる可能性があります。内部成長については、市場賃料及びバリューアップ工事費用の変動等により、賃料収入年成長率目標及びROI目標を達成できない可能性があります。また、1口当たり分配金、資産規模、内部成長、格付け（JCR）及びESGの各項目には、「NEXT VISION II+」で掲げている目標・方針について記載していますが、本資料の日付現在本投資法人が設定している目標方針に過ぎず、実際にはこれと異なることが行われる可能性があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙3】1口当たり分配金の変化

■ 第49期（2026年5月期）の予想DPUは3,965円となり、第47期（2025年5月期）の予想の水準から+3.0%成長する見込み

<1口当たり分配金の変化>



(注1) 「バリュウアップ関連費用」は、建物全体の付加価値向上を企図したオフィス物件の共用部バリュウアップ投資や、オフィス物件における専有部のセットアップオフィス及びレジデンス物件における専有部の間取り変更を含めた各種設備更新や仕様変更等、将来キャッシュフローの向上に資する投資に関連する費用を指します。また、第47期（2025年5月期）においては、「バリュウアップ関連費用」は、上記で定義するバリュウアップ関連費用のほか、譲渡益を活用した前倒し修繕費用を含みます。

(注2) 「第47期予想、第48期予想及び第49期予想に係る1口当たり分配金」は、本資料の日付現在における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。当該数値の算出の前掲条件の詳細等については、2025年4月10日公表の「2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び前記【別紙1】2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想の主要な前提条件をご参照ください。

(注1) 2025年4月10日公表予想の2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の予想1口当たり分配金は、2025年4月10日付「2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の1口当たり分配金の予想値を記載しています。今回予想の2025年11月期（第48期）及び2026年5月期（第49期）の予想1口当たり分配金は、2025年5月19日付「2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した1口当たり分配金の予想値を記載しています。

(注2) 各期の「譲渡益のDPU影響額」は、以下の計算式に基づき計算しています。
 第47期（2025年4月10日公表予想）の譲渡益のDPU影響額＝（第47期譲渡済資産の譲渡益+第47期譲渡予定資産の譲渡益見込み額）÷本資料の日付現在の発行済投資口数
 第48期（2025年4月10日公表予想）の譲渡益のDPU影響額＝第48期譲渡予定資産の譲渡益見込み額÷本資料の日付現在の発行済投資口数
 第48期（今回予想）の譲渡益のDPU影響額＝第48期譲渡予定資産の譲渡益見込み額÷本募集後の発行済投資口数
 なお、「本募集後の発行済投資口数」は、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。以下同じです。

(注3) 各期の「内部留保充当額のDPU影響額」は、以下の計算式に基づき計算しています。なお、「内部留保充当額」には、第47期（2025年4月10日公表予想）、第48期（2025年4月10日公表予想）、第48期（今回予想）及び第49期（今回予想）の予想の前掲で示されている1口当たり一時差異等調整積立金取崩予定額が含まれます。
 第47期（2025年4月10日公表予想）の内部留保充当額のDPU影響額＝第47期（2025年4月10日公表予想）の予想1口当たり分配金－第47期（2025年4月10日公表予想）の予想1口当たり当期純利益
 第48期（2025年4月10日公表予想）の内部留保充当額のDPU影響額＝第48期（2025年4月10日公表予想）の予想1口当たり分配金－第48期（2025年4月10日公表予想）の予想1口当たり当期純利益
 第48期（今回予想）の内部留保充当額のDPU影響額＝第48期（今回予想）の予想1口当たり分配金－第48期（今回予想）

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

の予想1口当たり当期純利益

第49期（今回予想）の内部留保充当額のD P U影響額＝第49期（今回予想）の予想1口当たり分配金－第49期（今回予想）の予想1口当たり当期純利益

(注4) 各期の「バリュアアップ関連費用のD P U影響額」は、以下の通り算出しています。

第47期（2025年4月10日公表予想）及び第48期（2025年4月10日公表予想）のバリュアアップ関連費用のD P U影響額は、2025年4月10日付「2025年5月期（第47期）及び2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の各期の運用状況の予想の前提条件において計上している修繕費及び減価償却費のうち、「NEXT VISION II+」で掲げた内部成長目標の達成に向けて行うバリュアアップ投資（専有部及び共用部について各種設備更新や仕様変更等の工事を行うことで付加価値の向上を目指す施策をいいます。以下同じです。）のうち、運用状況の予想において2025年5月期（第47期）に行うことを前提としているものにかかるバリュアアップ関連費用及び譲渡益を活用し2025年5月期（第47期）に実施され又は実施される予定の前倒し修繕の費用を、本資料の日付現在の発行済投資口数で除して算出しています。

第48期（今回予想）及び第49期（今回予想）のバリュアアップ関連費用のD P U影響額は、2025年5月19日付「2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の各期の運用状況の予想の前提条件において計上している修繕費及び減価償却費のうち、「NEXT VISION II+」で掲げた内部成長目標の達成に向けて行うバリュアアップ投資のうち、運用状況の予想において2025年11月期（第48期）又は2026年5月期（第49期）に行うことを前提としているものにかかるバリュアアップ関連費用を、本募集後の発行済投資口数で除して算出しています。

(注5) 各期の「譲渡関連諸費用のD P U影響額」は、以下の通り算出しています。

第47期（2025年4月10日公表予想）の譲渡関連諸費用のD P U影響額は、第47期譲渡済資産及び第47期譲渡予定資産を譲渡する際にかかる費用の見込み額を、本資料の日付現在の発行済投資口数で除して算出しています。

第48期（2025年4月10日公表予想）の譲渡関連諸費用のD P U影響額は、第48期譲渡予定資産を譲渡する際にかかる費用の見込み額を、本資料の日付現在の発行済投資口数で除して算出しています。

第49期（今回予想）の譲渡関連諸費用のD P U影響額は、第49期譲渡予定資産を譲渡する際にかかる費用の見込み額を、本募集後の発行済投資口数で除して算出しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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、日本国内外を問わず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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。