

2025年4月10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

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2月25日付「2025年5月期（第47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）における運用状況の予想及び2025年4月3日付「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について、下記の通り修正を行いましたので、お知らせします。

記

1. 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

(1) 2025年5月期（第47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)	9,236 百万円	4,817 百万円	4,154 百万円	4,153 百万円	3,750 円
今回修正予想 (B)	10,157 百万円	5,582 百万円	4,912 百万円	4,912 百万円	3,850 円
増減額 (B-A)	921 百万円	764 百万円	758 百万円	758 百万円	100 円
増減率	10.0%	15.9%	18.3%	18.3%	2.7%

(参考) 2025年5月期：予想期末発行済投資口数 1,194,933 口

(2) 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)	9,232 百万円	4,658 百万円	3,882 百万円	3,882 百万円	3,850 円
今回修正予想 (B)	10,461 百万円	5,833 百万円	5,069 百万円	5,068 百万円	3,950 円
増減額 (B-A)	1,229 百万円	1,174 百万円	1,186 百万円	1,186 百万円	100 円

増減率	13.3%	25.2%	30.6%	30.6%	2.6%
-----	-------	-------	-------	-------	------

(参考) 2025年11月期：予想期末発行済投資口数 1,194,933 口

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「国内資産の譲渡に関するお知らせ（HF東新宿レジデンス、HF東心斎橋レジデンス）」に記載の通り、「HF東新宿レジデンス」及び「HF東心斎橋レジデンス」の譲渡を行うことを決定しました。

これに伴い、2025年4月3日に公表した2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の前提に変更が生じ、2025年11月期（第48期）の営業収益について10%以上の差異が、経常利益、当期純利益についてそれぞれ30%以上の差異が生じる見込みとなったため修正を行うものです。

また、これに併せて、2025年5月期（第47期）における本投資法人の運用状況を踏まえ、2025年2月25日に公表した2025年5月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想を修正いたします。

【注記】

1. 上記数値は、別紙「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、128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主な前提条件」に記載の通り、2025年11月期（第48期）末までに4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/>

【別紙】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主な前提条件

項目	前提条件																
計算期間	2025年5月期（第47期）：2024年12月1日～2025年5月31日（182日） 2025年11月期（第48期）：2025年6月1日～2025年11月30日（183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128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、2025年11月期（第48期）末までに以下の通り4物件を取得し、3物件を譲渡する予定です。 「HF西巣鴨レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンスⅡ」、「HF東武練馬レジデンス」及び「HF両国レジデンスEAST」を2025年5月9日に取得することを前提としています（以下、「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、2025年11月期（第48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口を前提としており、2025年11月期（第48期）末までに新投資口の追加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。 																
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5月期（第47期）に2,015百万円を、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5月期（第47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>483百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>843百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>1,074百万円</td> </tr> </table> <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>445百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>851百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>1,101百万円</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、2026年11月期（第50期）より費用計上が開始されます。 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。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	577百万円	修繕費	483百万円	管理委託費	843百万円	減価償却費	1,074百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	577百万円	修繕費	445百万円	管理委託費	851百万円	減価償却費	1,101百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	577百万円																
修繕費	483百万円																
管理委託費	843百万円																
減価償却費	1,074百万円																
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	577百万円																
修繕費	445百万円																
管理委託費	851百万円																
減価償却費	1,101百万円																
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。）及び融資関連費用として2025年5月期（第47期）において642万円、2025年11月期（第48期）において746万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5月期（第47期）において24万円、2025年11月期（第48期）において16万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 122,037 百万円です。 ・2025 年 5 月期（第 47 期）に、取得予定資産の取得資金の一部として新たに 3,850 百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・2025 年 11 月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にしています。
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 5 月期（第 47 期）の分配金については、予想される当期純利益 4,912 百万円のうち 550 百万円（1 口当たり計上額 460 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 238 百万円（1 口当たり取崩予定額 200 円）を加えた総額 4,600 百万円（1 口当たり分配金 3,850 円）を分配することを前提としています。 ・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 5,068 百万円のうち 587 百万円（1 口当たり計上額 491 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 238 百万円（1 口当たり取崩予定額 200 円）を加えた総額 4,719 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。 ・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。