



平和不動産リート投資法人

本日公表のプレスリリース  
「2024年11月期（第46期）の  
運用状況の予想の修正及び  
2025年5月期（第47期）の  
運用状況の予想に関するお知らせ」  
等に関する補足説明資料

2024年5月20日

Steady Growth & Sustainable Profit

（注）進和江坂ビルのエントランス写真を掲載しています。

- 本投資法人は、2024年1月に新中期目標「NEXT VISION II」を設定
- 投資口の流動性向上を推進するステージ（「NEXT VISION」）からサステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ（「NEXT VISION II」）へ移行

## 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

### 1口当たり分配金

(単位：円)

目標	3,800
第47期予想	3,425
第46期予想	3,400
第45期予想	3,340
第44期	3,300

<目標・方針>

- ✓ 逓増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び売却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

### 資産規模

(単位：億円)

目標	3,000
本取組み後	2,376
第44期	2,284

<目標・方針>

- ✓ 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及びプライマリー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

### 内部成長

賃料収入年率 +1%  
目標 ROI 10%

<目標・方針>

- ✓ 賃料収入が年率プラス1%となるようなポートフォリオの構築を目指す
- ✓ バリューストック投資によるROI10%を目指す
- ✓ 継続的なバリューストック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

### 格付け

目標 AA  
第44期 AA-(安定的)

<目標・方針>

- ✓ 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サルへの組入れを期待

### ESG

2030年迄に  
目標 GHG削減 90%  
再生可能エネルギー電力  
100%

<目標・方針>

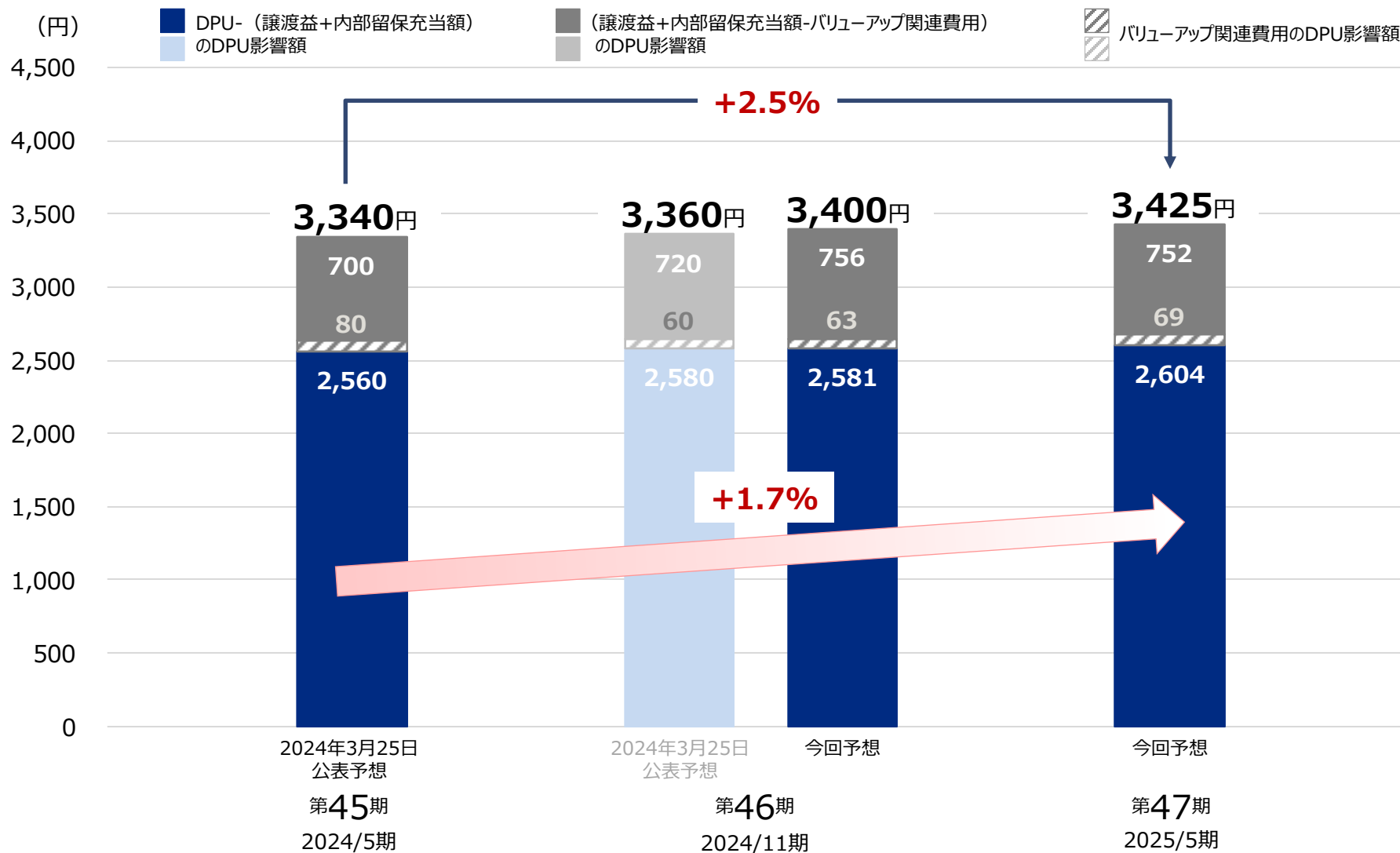
- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す
- ✓ 新規取得物件の使用する電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す

(注) 「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。

# 本取組みによる予想1口当たり分配金（DPU）の推移

■ 第47期（2025年5月期）の予想DPUは3,425円となり、第45期（2024年5月期）予想の水準から+2.5%成長する見込み

## <1口当たり分配金の变化>



(注) バリュウアップ関連費用とは、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。

(注) 別途注記する場合を除き、単位未満（小数点を記載した場合は記載した位未満）の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

1ページ

- (注1) 「1口当たり分配金（DPU）」について、第45期予想の1口当たり分配金は、2024年3月25日付「2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46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2024年5月期（第45期）の1口当たり分配金の予想値を、第46期予想及び第47期予想の1口当たり分配金は、2024年5月20日付「2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正及び2025年5月期（第47期）の運用状況の予想に関するお知らせ」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期及び本取組み後（後記（注5）において定義します。）の「資産規模」は、第44期末時点及び本取組み後の保有資産の取得（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。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標、本資料の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集（後記（注6）において定義します。）と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済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、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、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、2024年5月20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（SMBC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。）を併せています。
- (注7) 「本取得資産」とは、本投資法人が2024年2月及び同年3月に取得した2物件（「HF北千住レジデンス」及び「HF曳舟レジデンス」をいいます。）及び一般募集による手取金等により取得する取得予定資産（「北浜一丁目平和ビル」、「進和江坂ビル」及び「北2条ビル」をいいます。）を併せています。
- (注8) 「本譲渡資産」とは、2023年12月に譲渡した「HF中之島レジデンス」、2024年4月に譲渡した「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」及び同年6月に譲渡予定の「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」をいいます。  
また、「HF中之島レジデンス」及び2024年4月に譲渡した「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」を併せて「第45期譲渡済資産」といい、同年6月に譲渡予定の「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」を「第46期譲渡予定資産」といいます。以下同じです。
- (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「ROI」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。  
$$ROI = \text{バリューアップ工事を実施した区画における工事後の賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額} \times 12 \div \text{バリューアップ工事費用}$$
- (注11) 「格付け」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12) 「ESG」の「2030年迄にGHG削減90%」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13) 2024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。

## 2ページ

(注1) 2024年3月25日公表予想の2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の予想1口当たり分配金は、2024年3月25日付「2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46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2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46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2024年11月期（第46期）及び2025年5月期（第47期）の予想1口当たり分配金は、2024年5月20日付「2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正及び2025年5月期（第47期）の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した2024年11月期（第46期）及び2025年5月期（第47期）の1口当たり分配金の予想値を記載しています。なお、2024年3月25日に公表した2024年5月期（第45期）の運用状況の予想については変更ございません。

(注2) 各期の「譲渡益のD P U影響額」は、以下の計算式に基づき計算しています。

第45期（2024年3月25日公表予想）の譲渡益のD P U影響額 = 第45期譲渡済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46期（2024年3月25日公表予想）の譲渡益のD P U影響額 = 第46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46期（今回予想）の譲渡益のD P U影響額 = 第46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、S M B 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D P U影響額」は、以下の計算式に基づき計算しています。

第45期（2024年3月25日公表予想）の内部留保充当額のD P U影響額 = 第45期（2024年3月25日公表予想）の予想1口当たり分配金 - 第45期（2024年3月25日公表予想）の予想1口当たり当期純利益

第46期（2024年3月25日公表予想）の内部留保充当額のD P U影響額 = 第46期（2024年3月25日公表予想）の予想1口当たり分配金 - 第46期（2024年3月25日公表予想）の予想1口当たり当期純利益

第46期（今回予想）の内部留保充当額のD P U影響額 = 第46期（今回予想）の予想1口当たり分配金 - 第46期（今回予想）の予想1口当たり当期純利益

第47期（今回予想）の内部留保充当額のD P U影響額 = 第47期（今回予想）の予想1口当たり分配金 - 第47期（今回予想）の予想1口当たり当期純利益

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

第45期（2024年3月25日公表予想）及び第46期（2024年3月25日公表予想）のバリューアップ関連費用のD P U影響額は、2024年3月25日付「2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46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ーアップ投資（2ページの下部に記載された注記も併せてご参照ください。以下同じです。）にかかる費用を、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46期（今回予想）及び第47期（今回予想）のバリューアップ関連費用のD P U影響額は、2024年5月20日付「2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正及び2025年5月期（第47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ーアップ投資にかかる費用を、本募集後の発行済投資口数で除して算出しています。

本資料は、2024年5月20日付にて公表した「2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正並びに2025年5月期（第47期）の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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、必ず平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想等に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者 平和不動産リート投資法人（証券コード：8966）

資産運用会社 平和不動産アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号、一般社団法人投資信託協会会員）