



Steady Growth & Sustainable Profit



本日公表のプレスリリース
「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」
等に関する補足説明資料
2025年5月19日



- 本投資法人は、2025年1月に「投資主還元強化」、「内部成長強化」、「資産回転型戦略強化」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

目標 **4,200**円

(単位：円)

目標	4,200
第49期予想	3,965
第48期予想	3,950
第47期予想	3,850
第46期末実績	3,640
第45期末実績	3,380
第44期末実績	3,300

<目標・方針>

- ✓ 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**
- ✓ 逓増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び譲渡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

目標 **3,000**億円

(単位：億円)

目標	3,000
本取組み後(予定)	2,512
第46期末実績	2,372
第45期末実績	2,309
第44期末実績	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
- ✓ 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

内部成長

賃料収入年成長率

目標 **+2%**

ROI目標 **10%**

第45期末実績 **+0.48%**
 第46期末実績 **+0.82%**

賃料収入年成長率 **+1.30%**

第46期末実績 平均ROI **14.4%**

<目標・方針>

- ✓ 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
- ✓ バリュアップ投資によるROI10%を目指す
- ✓ 継続的なバリュ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

格付け (JCR)

目標 **AA**

第46期末実績 **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スへの組入れを期待

(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) 上記の第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については、後記「注記」、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2025年5月19日公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

ESG

GHG削減目標 **90%**

(2018年比、2030年迄)

再生可能エネルギー電力

目標 **100%**

第46期末実績 GHG削減 **79.5%**
(2018年比)

第46期末実績

再生可能エネルギー電力 **100%**

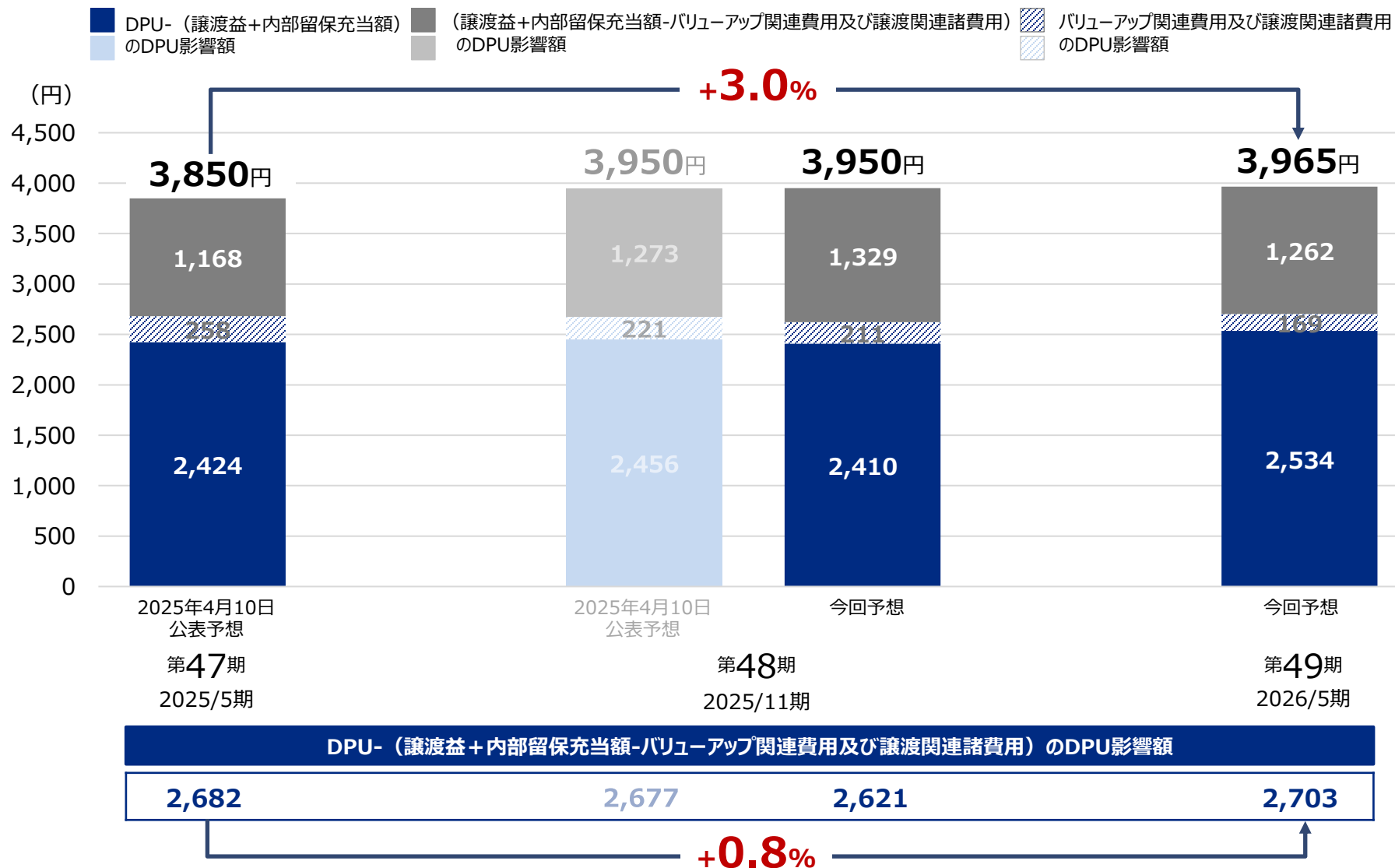
<目標・方針>

- ✓ 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

本取組みによる予想1口当たり分配金（DPU）の推移

■ 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口当たり分配金の变化>



(注1) 「バリュートップ関連費用」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ートップ投資や、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、「バリュートップ関連費用」には、上記で定義するバリュート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) 上記の第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、後記「注記」、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2025年5月19日公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

(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（D P U）」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 - R E I T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) 「E P U」は1口当たり当期純利益を、「D P U」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いいます。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（S M B 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%）」、「H F 目黒行人坂レジデンス」、「H F 西巣鴨レジデンス」、「H F 西巣鴨レジデンスⅡ」、「H F 東武練馬レジデンス」及び「H F 両国レジデンス E A S T」）をい、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「H F 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「麴町H F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「H F 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「H F 浜松町ビルディング」及び「H F 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。

$$\text{賃料収入年成長率} = (\text{第45期 (2024年5月期) の賃料増減額改定額 (月額)} \div \text{第44期 (2023年11月期) 末月額賃料総額}) + (\text{第46期 (2024年11月期) の賃料増減額改定額 (月額)} \div \text{第45期 (2024年5月期) 末月額賃料総額})$$
- (注11) 「内部成長」に記載の「R O I」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。

$$\text{R O I} = \text{バリューアップ工事を実施した区画における工事後の賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額} \times 12 \div \text{バリューアップ工事費用}$$
- (注12) 「内部成長」に記載の「平均R O I」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。

$$\text{平均R O I} = \text{第46期 (2024年11月期) 中にバリューアップ工事が完了した区画における、工事完了後から2024年11月末日までの間に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額} \times 12 \div \text{第46期 (2024年11月期) 中に完了したバリューアップ工事の費用のうち工事完了後から2024年11月末日までの間に賃料改定又はテナント入替があった区画の工事費用の合計額}$$
- (注13) 「格付け（J C R）」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（J C R）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) 「E S G」の「G H G削減 90% (2018年比、2030年迄)」は、Scope 1 及びScope 2に係る温室効果ガス (以下「G H G」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、Scope 3に係るG H G排出量は除外しています。
 また、「E S G」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R O I 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 (J C R) 及びE S G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) 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47期 (2025年4月10日公表予想) の譲渡益のD P U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D P U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D P U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、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。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) の予想の前提で示されている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D P U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D P U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D P U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) 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) のバリューアップ関連費用の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ーアップ投資 (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ーアップ関連費用 (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。) 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) のバリューアップ関連費用の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ーアップ投資のうち、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ーアップ関連費用を、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48期 (今回予想) 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、2025年5月19日付にて公表した「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）