

本日公表のプレスリリース  
「2026年11月期（第50期）の運用状況の  
予想の修正及び2027年5月期（第51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

2026年5月18日

Steady Growth  
&  
Sustainable Profit



- 本投資法人は、2025年1月に「内部成長の強化」、「資産回転型戦略の強化」、「投資主還元強化」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51期予想	4,030
第50期予想	4,010
第49期予想	3,990
第48期実績	3,950
第47期実績	3,850
第46期実績	3,640
第45期実績	3,380
第44期実績	3,300

<目標・方針>

- ✓ 内部成長、資産回転型戦略、投資主還元を強化
- ✓ 通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)	2,784
第48期実績	2,561
第47期実績	2,472
第46期実績	2,372
第45期実績	2,309
第44期実績	2,284

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップを有する成長資源を獲得する方針
- ✓ 潤沢な手元流動性と借入余力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、ホテルへの投資機会拡大を目指す

### 内部成長

賃料収入  
年成長率目標 **+5%**  
平均ROI目標 **10%**

第48期実績	+1.8%	賃料収入 年成長率 <b>+3.3%</b>
第47期実績	+1.5%	
第46期実績	+0.8%	
第48期実績		
		平均ROI <b>13.2%</b>

<目標・方針>

- ✓ 内部成長の強化により賃料収入年成長率**+5%の目標を設定**
- ✓ 平均ROI目標10%を上回るバリューアップ投資を通じた賃料増額による、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48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

### 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%**

GHG削減  
(2018年比) **90.9%**  
第48期末実績  
再生可能  
エネルギー  
電力 **100%**

<目標・方針>

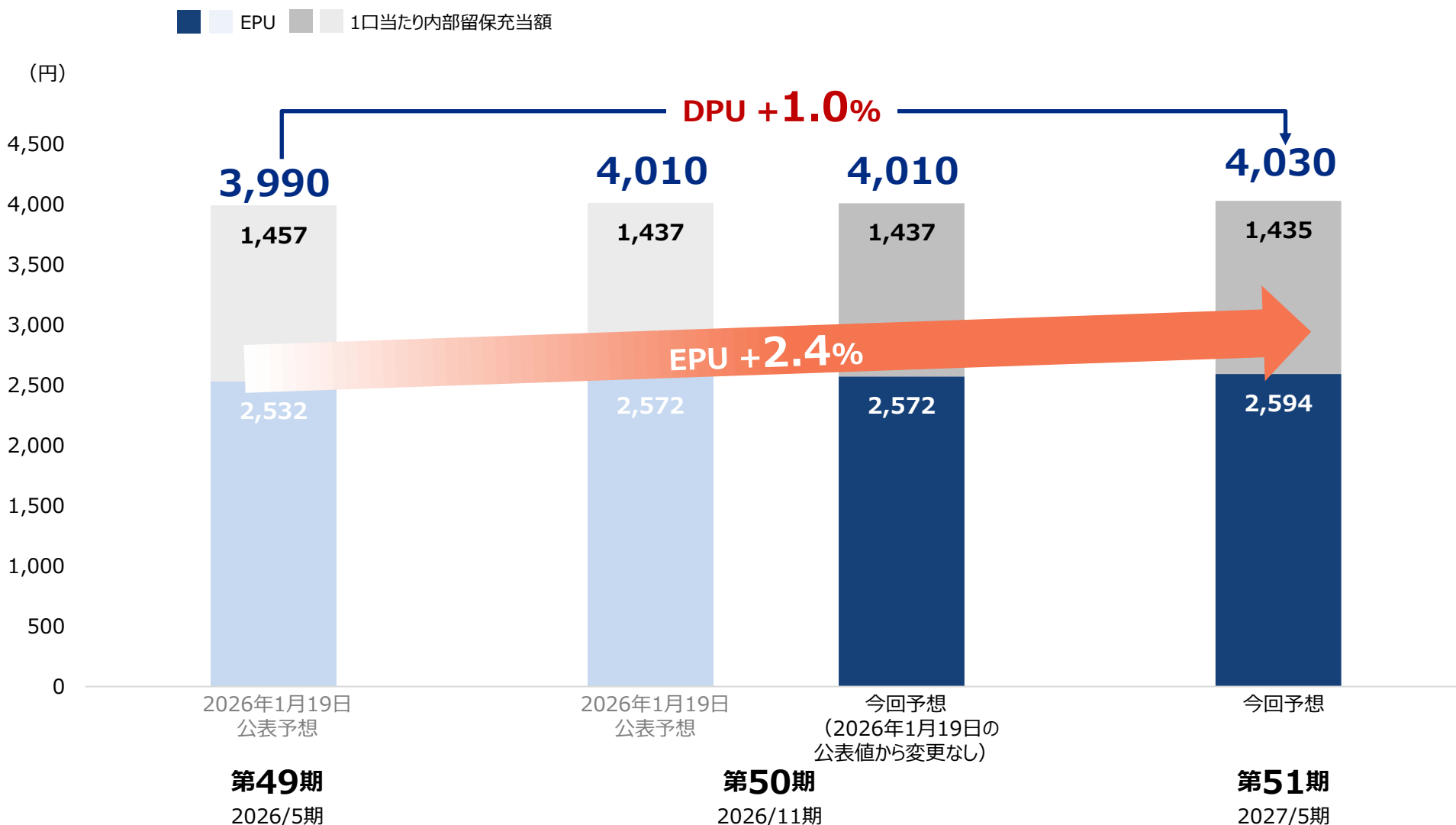
- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す
- ✓ 新規取得物件において使用する電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す
- ✓ 再生可能エネルギーを導入できない物件に関してはトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネルギー由来電力を導入

(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49期予想、第50期予想及び第51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」、2026年1月19日公表の「2025年11月期 決算短信 (REIT)」及び2026年4月27日公表の「2026年5月期 (第49期) の運用状況の予想に関するお知らせ」並びに2026年5月18日公表の「2026年11月期 (第50期) の運用状況の予想の修正及び2027年5月期 (第51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。なお、2026年1月19日公表の「2025年11月期 決算短信 (REIT)」において公表した第49期予想に係る「1口当たり分配金」の予想値は、2026年4月27日公表の「2026年5月期 (第49期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した第49期の1口当たり分配金の予想値と同額です。以下同じです。

# 本取組みによる1口当たり予想分配金（DPU）の推移

- 第51期（2027年5月期）の予想DPUは4,030円となり、2026年1月19日公表の第49期（2026年5月期）の予想の水準から+1.0%、第51期の予想EPUは第49期予想値から+2.4%成長となる見込み



(注1) 本ページにおける「EPU」とは、1口当たり分配金から内部留保の影響を控除して算出した金額をいいます。また、「1口当たり内部留保充当額」とは、1口当たりの内部留保充当額をいいます。

(注2) 上記の第49期予想、第50期予想及び第51期予想に係る「1口当たり分配金」「EPU」「内部留保充当額」は、2026年1月19日時点又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」、2026年1月19日公表の「2025年11月期 決算短信（REIT）」及び2026年4月27日公表の「2026年5月期（第49期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」並びに2026年5月18日公表の「2026年11月期（第50期）の運用状況の予想の修正及び2027年5月期（第51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」について、第49期予想の1口当たり分配金は、2026年1月19日付「2025年11月期 決算短信（R E I T）」で公表した1口当たり分配金の予想値（なお、2026年4月27日付「2026年5月期（第49期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した第49期の1口当たり分配金の予想値と同額です。）を、第50期予想及び第51期予想の1口当たり分配金は、2026年5月18日付「2026年11月期（第50期）の運用状況の予想の修正及び2027年5月期（第51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（上場不動産投資法人）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) 本ページにおける「E P U」は、1口当たり当期純利益から譲渡損益及び内部留保の影響を控除して算出した金額をいいます。
- (注4) 「D P U」とは、1口当たり分配金をいいます。以下同じです。
- (注5) 「資産規模」について、第44期実績、第45期実績、第46期実績、第47期実績、第48期実績及び本取組み後（後記（注6）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、第47期末時点、第48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6) 「本取組み後」とは、本募集（後記（注7）において定義します。）・本取得資産（後記（注8）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9）において定義します。）の全ての譲渡が完了した直後の時点を示します。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2026年6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7) 「本募集」とは、2026年5月18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8) 「本取得資産」とは、本投資法人が2026年3月2日に取得した物件（「名古屋平和ビル（準共有持分割合70%）」をいいます。）及び一般募集による手取金等により本投資法人が取得を予定している資産（「H F 上野稲荷町ビルディング」、「H F 北十条ビルディング」及び「H F 千葉富士見ビルディング」を指し、以下「取得予定資産」といいます。）を併せていいます。本書においては、本投資法人が第49期（2026年5月期）以降に取得した物件のうち、本募集における手取金を充当して返済する予定の借入金を充当して取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しています。
- (注9) 「本譲渡資産」とは、2026年5月に譲渡予定の「H F 西新宿レジデンスW E S T」及び「H F 西新宿レジデンスE A S T」（以下「第49期譲渡予定資産」といいます。）を併せていいます。
- (注10) 「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それらの差額をいいます。
- (注11) 「内部成長」に記載の「賃料収入年成長率」は、特定の期の期初からその次の期の期末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、各期における賃料増減改定額（月額）を前期末月額賃料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46期実績」に記載の数値は第46期（2024年11月期）における賃料増減改定額（月額）を第45期（2024年5月期）末月額賃料総額で除した数値に100を乗じた数値、「第47期実績」に記載の数値は第47期（2025年5月期）における賃料増減改定額（月額）を第46期（2024年11月期）末月額賃料総額で除した数値に100を乗じた数値、「第48期実績」に記載の数値は第48期（2025年11月期）における賃料増減改定額（月額）を第47期（2025年5月期）末月額賃料総額で除した数値に100を乗じた数値の小数点第2位を四捨五入して記載しており、「賃料収入年成長率」は、第47期（2025年5月期）初から第48期（2025年11月期）末にかけての実績値であり、以下の計算式により求められる数値の小数点第2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。  

$$\text{賃料収入年成長率 (\%)} = \{ (\text{第47期 (2025年5月期) の賃料増減改定額 (月額)} \div \text{第46期 (2024年11月期) 末月額賃料総額}) + (\text{第48期 (2025年11月期) の賃料増減改定額 (月額)} \div \text{第47期 (2025年5月期) 末月額賃料総額}) \} \times 100$$
- (注12) 「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。  

$$\text{R O I} = \text{バリューアップ工事を実施した区画における、工事完了後に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額} \times 12 \div \text{当該区画のバリューアップ工事費用の合計額}$$
- (注13) 「内部成長」に記載の「平均R O I」は、第48期（2025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。  

$$\text{平均R O I} = \text{第48期 (2025年11月期) 中にバリューアップ工事が完了した区画における、工事完了後から2025年11月末日までの間に生じた賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額の合計額} \times 12 \div \text{第48期 (2025年11月期) 中に完了したバリューアップ工事の費用のうち工事完了後から2025年11月末日までの間に賃料改定又はテナント入替があった区画の工事費用の合計額}$$
- (注14) 「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15) 「E S G」の「G H G削減目標 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目標 100%」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16) 「NEXT VISION II +」は本書の日付現在本投資法人が設定している中期目標であり、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、本書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) 「1口当たり分配金 ( D P U )」について、第49期予想及び第50期予想 (2026年1月19日公表予想) の1口当たり分配金は、2026年1月19日付「2025年11月期 決算短信 ( R E I T )」で公表した1口当たり分配金の予想値を、第50期予想 (今回予想) 及び第51期予想の1口当たり分配金は、2026年5月18日付「2026年11月期 (第50期) の運用状況の予想の修正及び2027年5月期 (第51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) 本ページにおける「E P U」は、1口当たり分配金から内部留保の影響を控除して算出した金額をいいます。また、「1口当たり内部留保充当額」とは、1口当たりの内部留保充当額をいいます。

(注3) 「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。

(注4) 各期の「E P U」は、以下の計算式に基づき計算しています。

第49期 (2026年1月19日付公表予想) のE P U = 第49期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり予想分配金 - 第49期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり内部留保充当額  
 第50期 (2026年1月19日付公表予想) のE P U = 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり予想分配金 - 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり内部留保充当額  
 第50期 (今回予想) のE P U = 第50期 (今回予想) の1口当たり予想分配金 - 第50期 (今回予想) の1口当たり内部留保充当額  
 第51期 (今回予想) のE P U = 第51期 (今回予想) の1口当たり予想分配金 - 第51期 (今回予想) の1口当たり内部留保充当額

(注5) 各期の「1口当たり予想分配金 ( D P U )」は、以下の計算式に基づき計算しています。

第49期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり予想分配金 = 第49期 (2026年1月19日付公表予想) の予想分配金 ÷ 本書の日付現在の発行済投資口数  
 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり予想分配金 = 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の予想分配金 ÷ 本書の日付現在の発行済投資口数  
 第50期 (今回予想) の1口当たり予想分配金 = 第50期 (今回予想) の予想分配金 ÷ 本募集後の発行済投資口数  
 第51期 (今回予想) の1口当たり予想分配金 = 第51期 (今回予想) の予想分配金 ÷ 本募集後の発行済投資口数

(注6) 各期の「1口当たり内部留保充当額」は、以下の計算式に基づき計算しています。

第49期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり内部留保充当額 = 第49期 (2026年1月19日付公表予想) の内部留保充当額 ÷ 本書の日付現在の発行済投資口数  
 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の1口当たり内部留保充当額 = 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の内部留保充当額 ÷ 本書の日付現在の発行済投資口数  
 第50期 (今回予想) の1口当たり内部留保充当額 = 第50期 (今回予想) の内部留保充当額 ÷ 本募集後の発行済投資口数  
 第51期 (今回予想) の1口当たり内部留保充当額 = 第51期 (今回予想) の内部留保充当額 ÷ 本募集後の発行済投資口数

(注7) 各期の「内部留保充当額」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49期 (2026年1月19日付公表予想) 、第50期 (2026年1月19日付公表予想) 、第50期 (今回予想) 及び第51期 (今回予想) の予想の前提で示されている一時差異等調整積立金取崩予定額が含まれます。

第49期 (2026年1月19日付公表予想) の内部留保充当額 = 第49期 (2026年1月19日付公表予想) の予想分配金 - 第49期 (2026年1月19日付公表予想) の予想当期純利益  
 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の内部留保充当額 = 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の予想分配金 - 第50期 (2026年1月19日付公表予想) の予想当期純利益  
 第50期 (今回予想) の内部留保充当額 = 第50期 (今回予想) の予想分配金 - 第50期 (今回予想) の予想当期純利益  
 第51期 (今回予想) の内部留保充当額 = 第51期 (今回予想) の予想分配金 - 第51期 (今回予想) の予想当期純利益

本資料は、2026年5月18日付にて公表した「2026年11月期（第50期）の運用状況の予想の修正及び2027年5月期（第51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（作成された場合）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、一般社団法人資産運用業協会会員）