

2026年5月18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

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

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2026年1月19日付「2025年11月期決算短信」で公表した2026年11月期（第50期：2026年6月1日～2026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2027年5月期（第51期：2026年12月1日～2027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、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」で公表した2026年5月期（第49期：2025年12月1日～2026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. 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
 (1) 2026年11月期（第50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)	9,092 百万円	4,231 百万円	3,220 百万円	3,219 百万円	4,010 円
今回修正予想 (B)	9,527 百万円	4,579 百万円	3,457 百万円	3,456 百万円	4,010 円
増減額 (B-A)	435 百万円	348 百万円	236 百万円	236 百万円	0 円
増減率	4.8%	8.2%	7.3%	7.3%	0.0%

(参考) 2026年11月期：予想期末発行済投資口数 1,343,533 口

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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) 2027年5月期（第51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
2027年5月期 (第51期)	9,706百万円	4,724百万円	3,486百万円	3,485百万円	4,030円

(参考) 2027年5月期：予想期末発行済投資口数 1,343,533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(HF上野稲荷町ビルディング、HF北十条ビルディング、HF千葉富士見ビルディング)」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、2026年1月19日に公表した2026年11月期（第50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、2027年5月期（第51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1「2026年11月期（第50期）及び2027年5月期（第51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、138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1「2026年11月期（第50期）及び2027年5月期（第51期）の運用状況の予想の主な前提条件」に記載の通り、2026年11月期（第50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、2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（作成された場合）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1】2026年11月期（第50期）及び2027年5月期（第51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	2026年11月期（第50期）：2026年6月1日～2026年11月30日（183日） 2027年5月期（第51期）：2026年12月1日～2027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138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11月期（第50期）末までに以下の通り3物件を取得し、2物件を譲渡する予定です。 「HF上野稲荷町ビルディング」及び「HF北十条ビルディング」を2026年6月3日に、「HF千葉富士見ビルディング」を2026年6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西新宿レジデンスWEST」及び「HF西新宿レジデンスEAST」を2026年5月29日に譲渡することを前提としています（以下、これら2物件を総称して「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、2027年5月期（第51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1,251,533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。）87,700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4,300口の合計92,000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、2027年5月期（第51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1,343,533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。 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>【2026年11月期（第50期）】</p> <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>622百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>355百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>963百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,228百万円</td> </tr> </table> <p>【2027年5月期（第51期）】</p> <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>642百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>353百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>978百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,249百万円</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2027年5月期（第51期）より費用計上を開始されます。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	622百万円	修繕費	355百万円	管理委託費	963百万円	減価償却費	1,228百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	642百万円	修繕費	353百万円	管理委託費	978百万円	減価償却費	1,249百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	622百万円																
修繕費	355百万円																
管理委託費	963百万円																
減価償却費	1,228百万円																
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	642百万円																
修繕費	353百万円																
管理委託費	978百万円																
減価償却費	1,249百万円																

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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。

	<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2026年11月期（第50期）において1,103百万円を、2027年5月期（第51期）において1,221百万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2026年11月期（第50期）において28百万円を、2027年5月期（第51期）において28百万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138,680百万円です。 ・2026年6月に取得予定資産の取得資金等の一部として新たに3,500百万円を借り入れ、2026年11月期（第50期）末時点で137,040百万円、2027年5月期（第51期）末時点で137,040百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 ・2026年6月1日及び30日に長期借入金（計5,140百万円）を期限前返済し、また2027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。 ・2026年11月期（第50期）の分配金については、予想される当期純利益3,456百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額及び繰越利益の一部の合計である1,931百万円（一口当たり1,437円）を加えた総額5,387百万円（一口当たり分配金4,010円）を分配することを前提としています。 ・2027年5月期（第51期）の分配金については、予想される当期純利益3,485百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額及び繰越利益の一部の合計である1,928百万円（一口当たり1,435円）を加えた総額5,414百万円（一口当たり分配金4,030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、一般社団法人資産運用業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（作成された場合）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+」の概要

- 本投資法人は、2025年1月に「内部成長の強化」、「資産回転戦略の強化」、「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	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51期予想 4,030</p> <p>第50期予想 4,010</p> <p>第49期予想 3,990</p> <p>第48期末実績 3,950</p> <p>第47期末実績 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"> ✓ 内部成長、資産回転戦略、投資主還元を強化 ✓ 進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 	<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) 2,784</p> <p>第48期末実績 2,561</p> <p>第47期末実績 2,472</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 ✓ 賃料キヤ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 	<p>賃料収入 年成長率目標 +5%</p> <p>平均ROI目標 10%</p> <p>第48期末実績 +1.8%</p> <p>第47期末実績 +1.5%</p> <p>第46期末実績 +0.8%</p> <p>賃料収入 年成長率 +3.3%</p> <p>平均ROI 13.2%</p> <p>第48期末実績</p> <p><目標・方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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%を上回るバリュアップ投資を通じた賃料増額による、将来キヤッシュフローの持続的向上を目指す 	<p>目標 AA</p> <p>第48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% (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 (2018年比) 90.9%</p> <p>再生可能 エネルギー 電力 100%</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。以下同様に。

- (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 (REIT)」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-REIT (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) 「EPU」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) 「DPU」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期末実績、第45期末実績、第46期末実績、第47期末実績、第48期末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ています。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 (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 (「HF 上野稲荷町ビルディング」、 「H

ご注意：この文書は、本投資法人の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 (作成された場合) 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。

F北十条ビルディング」及び「HF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「HF西新宿レジデンスWEST」及び「HF西新宿レジデンスEAST」(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。

賃料収入年成長率(%) = { (第47期(2025年5月期)の賃料増減改定額(月額) ÷ 第46期(2024年11月期)末月額賃料総額) + (第48期(2025年11月期)の賃料増減改定額(月額) ÷ 第47期(2025年5月期)末月額賃料総額) } × 100

(注12)「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 = バリュア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 × 12 ÷ 当該区画のバリュアアップ工事費用の合計額

(注13)「内部成長」に記載の「平均ROI」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。

平均ROI = 第48期(2025年11月期)中にバリュア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 × 12 ÷ 第48期(2025年11月期)中に完了したバリュア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(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。

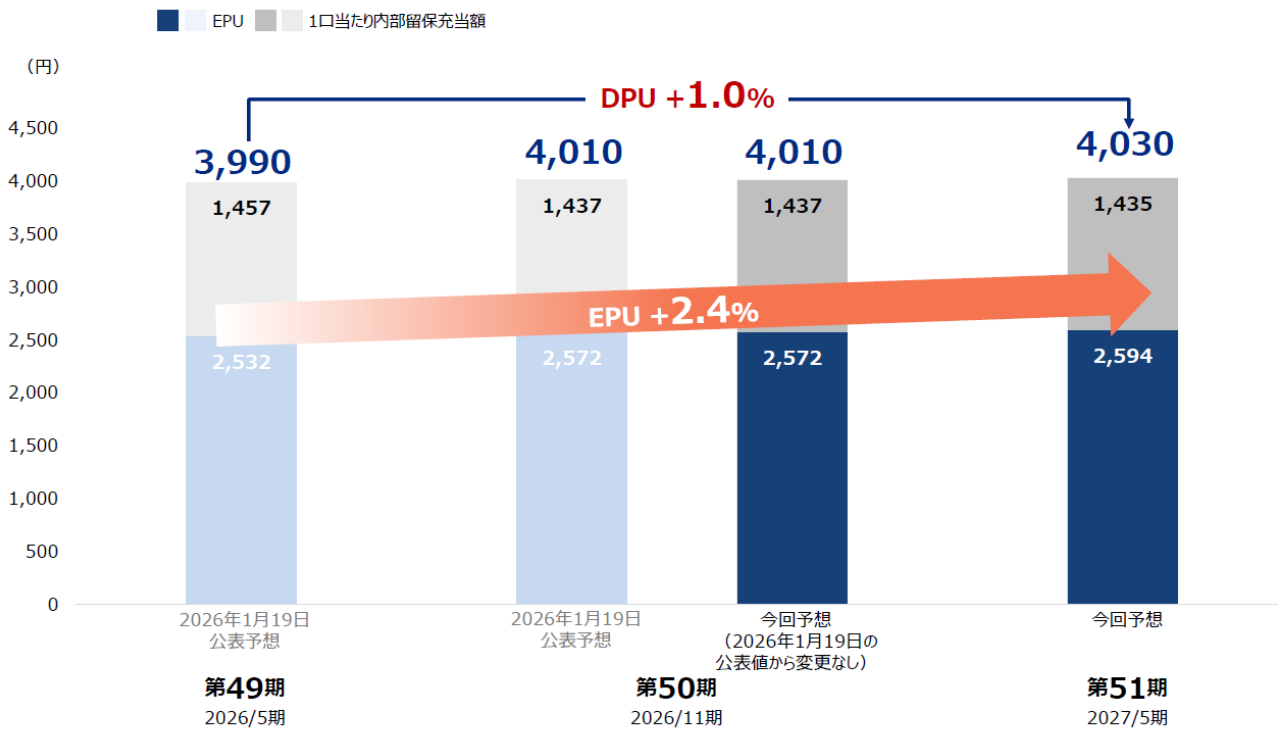
(注15)「ESG」の「GHG削減目標 90%(2018年比、2030年迄)」は、Scope 1及びScope 2に係る温室効果ガス(以下「GHG」といいます。)排出量の2018年度の総排出量対比の目標値であり、Scope 3に係るGHG排出量は除外しています。また、「ESG」の「再生可能エネルギー電力目標 100%」は、共有物件や区分所有物件等において管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件において、使用電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを目指すものです。なお、レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

(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ア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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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(作成された場合)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3】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掲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のお知らせ」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1) 「1口当たり分配金（DPU）」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（REIT）」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) 「EPU」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、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。
- (注4) 各期の「EPU」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EPU＝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EPU＝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EPU＝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EPU＝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（DPU）」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

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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。

- (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

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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。