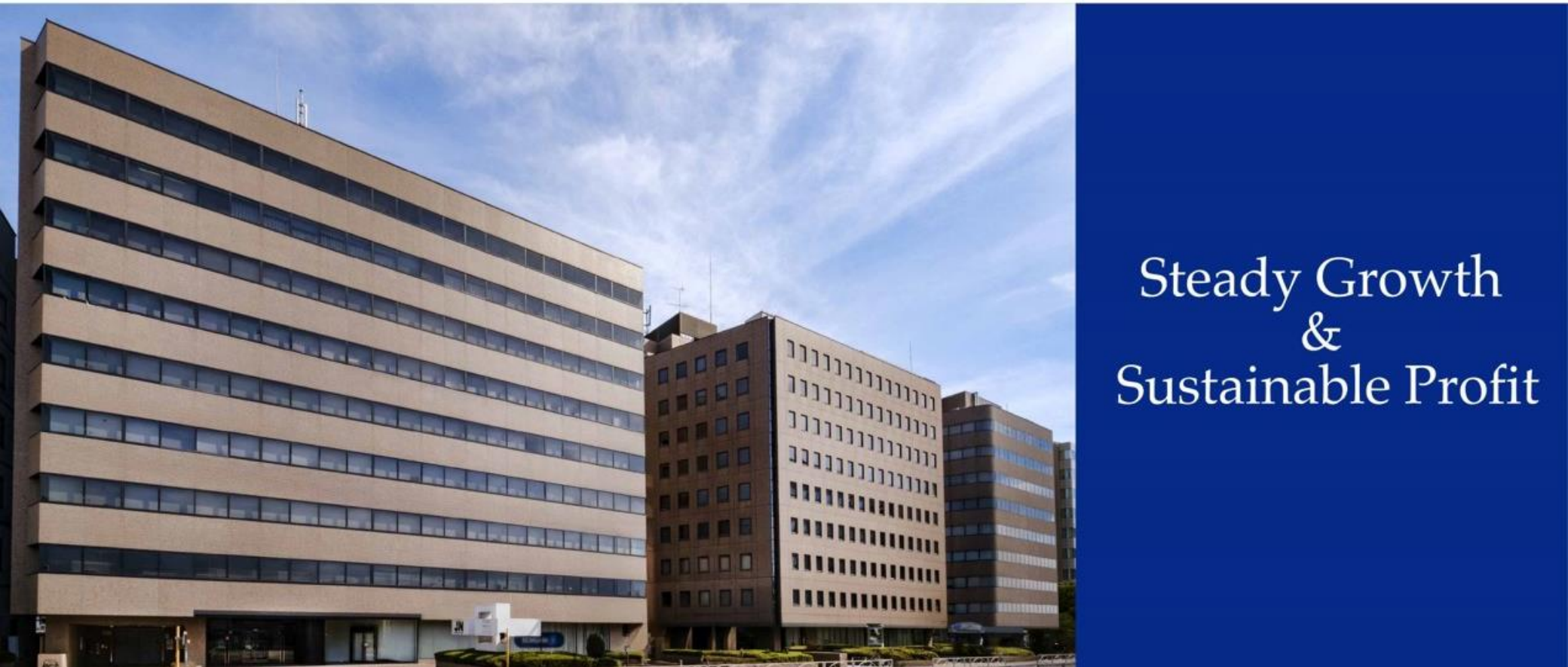
平和不動産リート投資法人

本日公表のプレスリリース
「2027年5月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び
2027年11月期（第52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11月19日



# NEXT VISION Ⅱ⁺の概要



- 本投資法人は、2025年1月に「内部成長の強化」、「資産回転型戦略の強化」、「投資主還元の強化」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・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転型戦略、内部成長を強化
- ✓ 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・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% ➡ +6%**

**平均ROI目標 10%**

第49期実績

**賃料収入年成長率 +4.5%**

**平均ROI 14.9%**

<目標・方針>

- ✓ 内部成長の強化と足元の増額改定の進捗を受け、賃料収入年成長率目標を+5%から**+6%へ上方修正**
- ✓ 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49期末 **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%**

第49期末実績

**GHG削減（2018年比） 94.1%**

**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
- ✓ 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

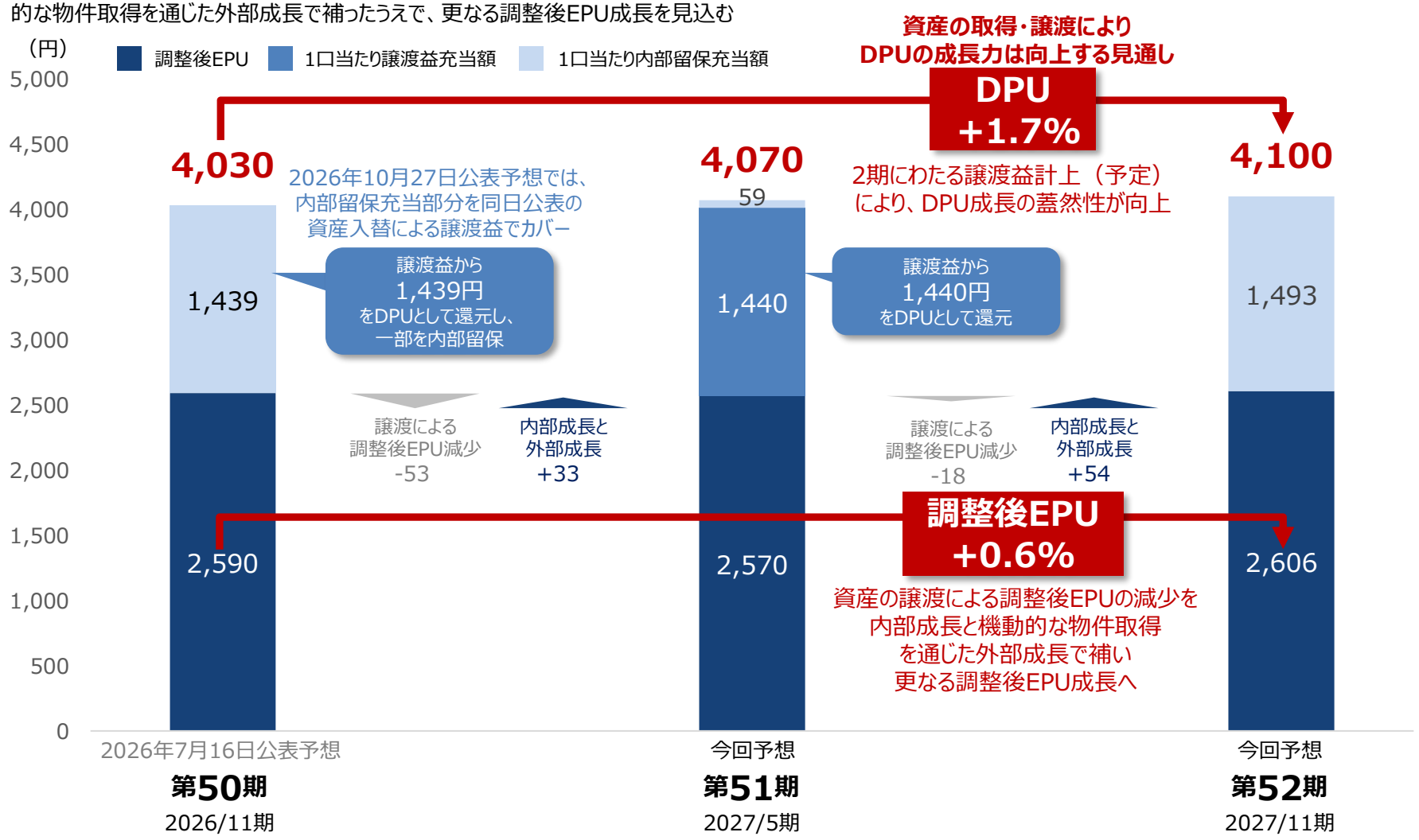
（注1）「NEXT VISION Ⅱ⁺」は、本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標です。本目標の実現や達成時期を保証又は約束するものではありません。

（注2）上記の第50期予想、第51期予想及び第52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。本書記載の予想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7月16日公表の「2026年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」、2026年10月27日公表の「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修正に関するお知らせ」並びに2026年11月19日公表の「2027年5月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び2027年11月期（第52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7月16日公表の「2026年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した第50期予想に係る「1口当たり分配金」の予想値は、2026年10月27日公表の「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修正に関するお知らせ」において公表した第50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52期（2027年11月期）の予想DPUは4,100円となり、2026年10月27日公表の第50期（2026年11月期）の予想DPU4,030円から+1.7%、予想調整後EPUは+0.6%となる見込み
- 2026年10月27日公表の資産入替により2期にわたる譲渡益を確保。DPU成長の蓋然性を向上させるとともに、資産の譲渡による調整後EPUの減少は内部成長と機動的な物件取得を通じた外部成長で補ったうえで、更なる調整後EPU成長を見込む




（注1） 本ページにおける「調整後EPU」とは、１口当たり予想分配金から譲渡損益及び内部留保の影響を控除し、譲渡に伴う費用増加要因を加算して算出した金額をいいます。また、「１口当たり譲渡益充当額」、「１口当たり内部留保充当額」とは、当該期における分配金への譲渡益の予想充当額と内部留保の予想充当額に関する1口当たりの金額をいいます。

（注2） 上記の第50期予想、第51期予想及び第52期予想に係る「1口当たり分配金」「調整後EPU」「１口当たり譲渡益充当額」「１口当たり内部留保充当額」は、2026年7月16日時点、同年10月27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7月16日公表の「2026年5月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」、2026年10月27日公表の「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修正に関するお知らせ」並びに2026年11月19日公表の「2027年5月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び2027年11月期（第52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7月16日公表の「2026年5月期決算短信（REIT）」において公表した第50期予想に係る「1口当たり分配金」の予想値は、2026年10月27日公表の「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修正に関するお知らせ」において公表した第50期の1口当たり分配金の予想値と同額です。

（注3） 調整後EPUにつき、譲渡に伴う費用増加要因（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）として第51期は39円を足し戻して計算しています。

# 注記



（注）　本書に記載する数値は、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。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1ページ

（注１）「１口当たり分配金（ＤＰＵ）」について、第50期予想の１口当たり分配金は、2026年７月16日付「2026年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」及び2026年10月27日付「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修正に関するお知らせ」で公表した１口当たり分配金の予想値（なお、2026年７月16日付「2026年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表した１口当たり分配金の予想値は、2026年10月27日付「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修正に関するお知らせ」で公表した１口当たり分配金の予想値と同額です。）を、第51期予想及び第52期予想の１口当たり分配金は、2026年11月19日付「2027年５月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び2027年11月期（第52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）本ページにおける「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45期実績、第46期実績、第47期実績、第48期実績、第49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45期末時点、第46期末時点、第47期末時点、第48期末時点、第49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６）「本取組み後」とは、本募集（後記（注７）において定義します。）、取得予定資産（後記（注８）において定義します。）の全ての取得及び譲渡予定資産（後記（注９）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。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る指標、本書の日付現在の指標から算出したものであり、また、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡以外の今後生じうる事情は反映しておらず、実際には取得予定資産の全ての取得が完了する予定の2027年４月２日までに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。以下同じです。

（注７）「本募集」とは、2026年11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（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。）を併せていいます。

（注８）「取得予定資産」とは、本投資法人が本募集に際して取得を予定している「ＨＦ南品川ビルディングⅠ」、「ＨＦ南品川ビルディングⅡ」及び「ＨＦ南品川ビルディングⅢ」の３物件並びに本投資法人が2026年10月27日に取得を決定した「ＨＦ新大阪レジデンス」、「ＨＦ西日暮里レジデンス」、「ＨＦ志村坂上レジデンス」及び「ＨＦ押上レジデンスⅡ」の４物件をいいます。以下同じです。

（注９）「譲渡予定資産」とは、本投資法人が2026年10月に譲渡を決定し、2026年11月27日に共有持分54.5%、2027年３月29日に共有持分45.5%をそれぞれ譲渡する予定の「ＨＦ白金高輪レジデンス」をいいます。以下同じです。

（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、下記の計算式により算出して記載しています。なお、当該期中に譲渡した資産については、譲渡日までの賃料の増減を反映して算出し、譲渡日以降の増減については算出対象から除外しています。なお、本注記において「期換算」とは、月額で示された金額を本投資法人の１営業期間（６ヵ月）に相当する額に換算するために６を乗じることをいいます。第49期の「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49期（2026年５月期）の実績値の小数点第２位を四捨五入して記載しています。また、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＝｛（当該期の賃料増減改定額（期換算）÷当該期の前期末契約賃料総額（期換算））×２｝×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×12÷バリューアップ工事費用

（注13）「内部成長」に記載の「平均ＲＯＩ」は、第49期（2026年５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49期（2026年５月期）末までにバリューアップ工事が完了した区画において、第49期（2026年５月期）中に生じた初回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の合計額×12÷第49期（2026年５月期）末までに完了したバリューアップ工事の費用のうち第49期（2026年５月期）中に初回の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。

# 注記



（注15）「ＥＳＧ」の「ＧＨＧ削減目標 90%（2018年比、2030年迄）」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。

2ページ
（注１）本ページ記載の赤字の金額は１口当たり予想分配金（予想ＤＰＵ）です。2026年７月16日公表予想の2026年11月期（第50期）の１口当たり予想分配金は、2026年７月16日付「2026年５月期 決算短信（ＲＥＩＴ）」及び2026年10月27日付「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修正に関するお知らせ」で公表した2026年11月期（第50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2027年５月期（第51期）及び2027年11月期（第52期）の１口当たり予想分配金は、2026年11月19日付「2027年５月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び2027年11月期（第52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「調整後ＥＰＵ」とは、1口当たり予想分配金から1口当たり譲渡益充当額及び1口当たり内部留保充当額を控除し、譲渡に伴う費用増加要因（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）に相当する１口当たりの金額を加算して算出した金額をいいます。

（注３）各期の予想調整後ＥＰＵは、以下の計算式に基づき計算しています。
第50期（2026年７月16日公表予想）の調整後ＥＰＵ＝第50期（2026年７月16日公表予想）の１口当たり予想分配金-第50期（2026年７月16日公表予想）の１口当たり内部留保充当額予想額
第51期（今回予想）の調整後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口当たり譲渡益充当額予想額-第51期（今回予想）の１口当たり内部留保充当額予想額＋１口当たり譲渡に伴う費用増加要因額（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）予想額
第52期（今回予想）の調整後ＥＰＵ＝第52期（今回予想）の１口当たり予想分配金-第52期（今回予想）の１口当たり内部留保充当額予想額

（注４）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50期（2026年７月16日公表予想）の１口当たり予想分配金＝第50期（2026年７月16日公表予想）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予定口数
第52期（今回予想）の１口当たり予想分配金＝第52期（今回予想）の予想分配金÷本募集後の発行済投資予定口数

（注５）「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、ＳＭＢＣ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６）各期の「１口当たり譲渡益充当額」は、以下の計算式に基づき計算しています。
第50期（2026年10月27日公表予想）の１口当たり譲渡益充当額＝第50期（2026年10月27日公表予想）の譲渡益充当額予想額÷本書の日付現在の発行済投資口数
第51期（今回予想）の１口当たり譲渡益充当額＝第51期（今回予想）の譲渡益充当額予想額÷本募集後の発行済投資予定口数

（注７）第50期（2026年10月27日公表予想）の譲渡益充当額は、第50期（2026年10月27日公表予想）の予想分配金から第50期（2026年７月16日公表予想）の予想当期純利益を控除した金額をいいます。また、第51期（今回予想）の「譲渡益充当額」は、ＨＦ白金高輪レジデンスの譲渡に伴い第51期（今回予想）に計上することを見込んでいる譲渡益の全額をいいます。

（注８）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50期（2026年７月16日公表予想）の１口当たり内部留保充当額＝第50期（2026年７月16日公表予想）の内部留保充当額予想額÷本書の日付現在の発行済投資口数
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）の内部留保充当額予想額÷本募集後の発行済投資予定口数
第52期（今回予想）の１口当たり内部留保充当額＝第52期（今回予想）の内部留保充当額予想額÷本募集後の発行済投資予定口数

（注９）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50期（2026年７月16日公表予想）、第51期（今回予想）及び第52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50期（2026年７月16日公表予想）の内部留保充当額＝第50期（2026年７月16日公表予想）の予想分配金－第50期（2026年７月16日公表予想）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
第52期（今回予想）の内部留保充当額＝第52期（今回予想）の予想分配金－第52期（今回予想）の予想当期純利益

# ディスクレーマー



本資料は、2026年11月19日付にて公表した「2027年５月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び2027年11月期（第52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にお願いいたします。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）