平和不動産リート投資法人

2026年11月19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

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

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の修正を行うとともに、新たに2027年11月期（第52期：2027年6月1日～2027年11月30日）における運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、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：2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想については変更ございません。

記

1．2027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

(1) 2027年5月期（第51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）	11,961百万円	6,773百万円	5,384百万円	5,383百万円	4,070円
今回修正予想（B）	12,333百万円	6,974百万円	5,563百万円	5,562百万円	4,070円
増減額（B-A）	372百万円	201百万円	179百万円	179百万円	0円
増減率	3.1%	3.0%	3.3%	3.3%	0.0%

（参考）　2027年5月期：予想期末発行済投資口数1,400,533口

ご注意：この文書は、本投資法人の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いたします。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。

(2)　2027 年 11 月期（第 52 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 11 月期（第 52 期）	10,644 百万円	5,221 百万円	3,651 百万円	3,650 百万円	4,100 円

（参考）　2027 年 11 月期：予想期末発行済投資口数 1,400,533 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南品川ビルディングⅠ、ＨＦ南品川ビルディングⅡ、ＨＦ南品川ビルディングⅢ）」に記載のとおり、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 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 2027 年 5 月期（第 51 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 11 月期（第 52 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「2027 年 5 月期（第 51 期）及び 2027 年 11 月期（第 52 期）の運用状況の予想の主な前提条件」記載の前提条件を基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、142 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「2027 年 5 月期（第 51 期）及び 2027 年 11 月期（第 52 期）の運用状況の予想の主な前提条件」に記載のとおり、2027 年 5 月期（第 51 期）末までに 4 物件の不動産信託受益権及び 3 物件の不動産の取得を行い、1 物件の不動産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 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いたします。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】2027年5月期（第51期）及び2027年11月期（第52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	2027年5月期（第51期）：2026年12月1日～2027年5月31日（182日） 2027年11月期（第52期）：2027年6月1日～2027年11月30日（183日）
運用資産	・本投資法人が本日現在保有している142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、2027年5月期（第51期）末までに以下のとおり7物件を取得し、1物件を譲渡する予定です。 ・「ＨＦ新大阪レジデンス」及び「ＨＦ西日暮里レジデンス」を2026年11月27日に、「ＨＦ志村坂上レジデンス」及び「ＨＦ押上レジデンスⅡ」を2027年4月2日に、「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」を2026年12月4日に取得することを前提としています（以下、これら7物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。 ・「ＨＦ白金高輪レジデンス」につき、2026年11月27日に共有持分の54.5%を、2027年3月29日に共有持分の45.5%を譲渡することを前提としています（以下、「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11月期（第52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	・本日現在の発行済投資口の総口数である1,343,533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。）54,300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2,700口の合計57,000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」をご参照ください。 ・上記の他、2027年11月期（第52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1,400,533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	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・譲渡予定資産の不動産等譲渡益として、2026年11月期（第50期）に2,423百万円を、2027年5月期（第51期）に2,017百万円を計上することを見込んでいます。 ・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	・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、以下のとおりです。 【2027年5月期（第51期）】 公租公課（固定資産税・都市計画税等）　653百万円 修繕費　367百万円 管理委託費　1,050百万円 減価償却費　1,301百万円 【2027年11月期（第52期）】 公租公課（固定資産税・都市計画税等）　735百万円 修繕費　315百万円 管理委託費　1,062百万円 減価償却費　1,328百万円 ・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

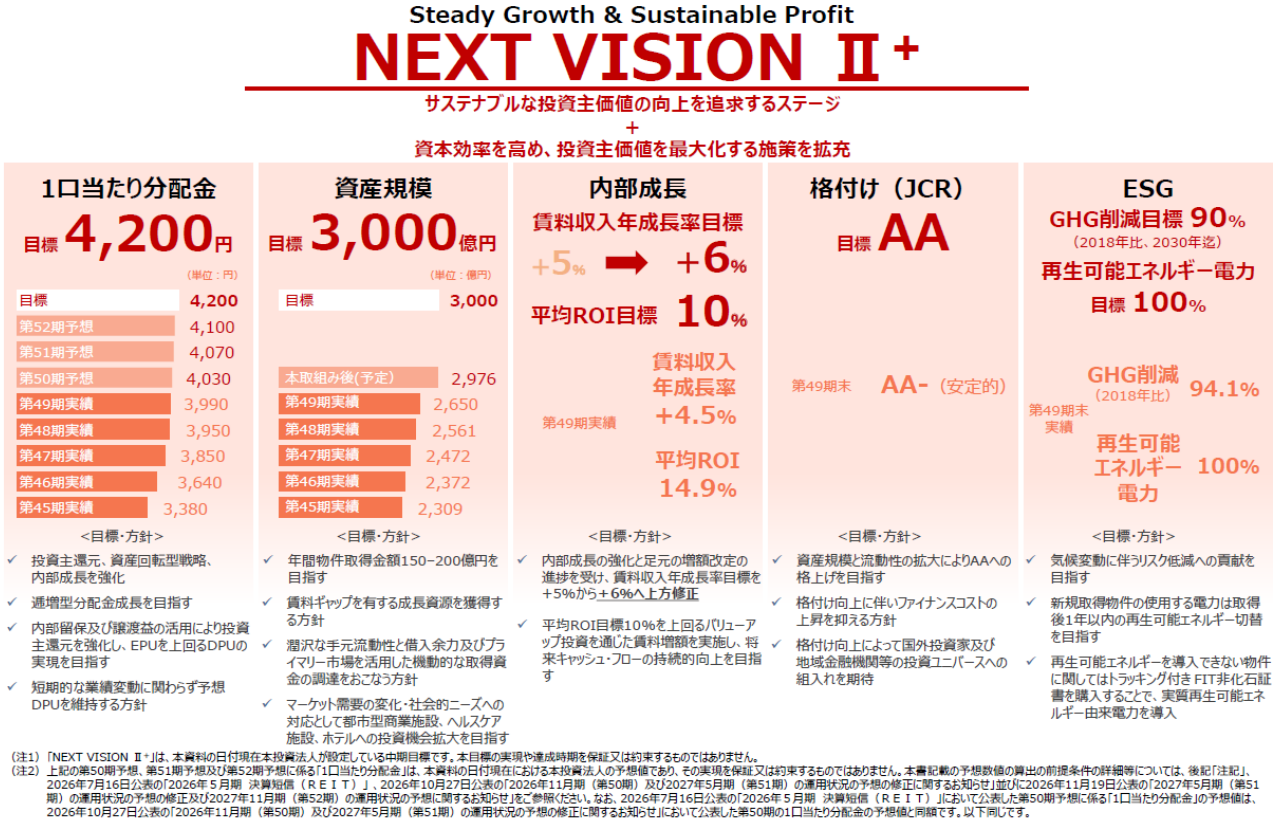
ご注意：この文書は、本投資法人の2027年5月期（第51期）の運用状況の予想の修正及び2027年11月期（第52期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、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。

	に係る固定資産税及び都市計画税等については「ＨＦ新大阪レジデンス」は 2027 年 5 月期（第 51 期）より、「ＨＦ西日暮里レジデンス」、「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」は 2027 年 11 月期（第 52 期）より、「ＨＦ志村坂上レジデンス」及び「ＨＦ押上レジデンスⅡ」は 2028 年 5 月期（第 53 期）までは費用計上されず、2028 年 11 月期（第 54 期）より費用計上が開始されます。 ・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	・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 2027 年 5 月期（第 51 期）において 1,401 百万円、2027 年 11 月期（第 52 期）において 1,571 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 2027 年 5 月期（第 51 期）において 38 百万円、2027 年 11 月期（第 52 期）において 31 百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本日現在、本投資法人の有利子負債残高は 142,990 百万円です。 ・2026 年 12 月 1 日に短期借入金（計 2,900 百万円）を期限前返済すること、当該短期借入金以外の 2027 年 11 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。 ・2026 年 11 月期（第 50 期）に 4,450 百万円、2027 年 5 月期（第 51 期）に 6,300 百万円を取得予定資産の取得資金の一部として新たに借入れ、2027 年 5 月期(第 51 期)末時点で 150,840 百万円、2027 年 11 月期（第 52 期）末時点で 150,840 百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。
1 口当たり分配金	・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。 ・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 5,562 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剰余金の一部を充当した総額 5,700 百万円（1 口当たり分配金 4,070 円）を分配することを前提としています。 ・2027 年 11 月期（第 52 期）の分配金については、予想される当期純利益 3,650 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剰余金の一部を充当した総額 5,742 百万円（1 口当たり分配金 4,100 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	・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	・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 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いたします。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】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



（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。

（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）別紙２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

ご注意：この文書は、本投資法人の 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いたします。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。

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。

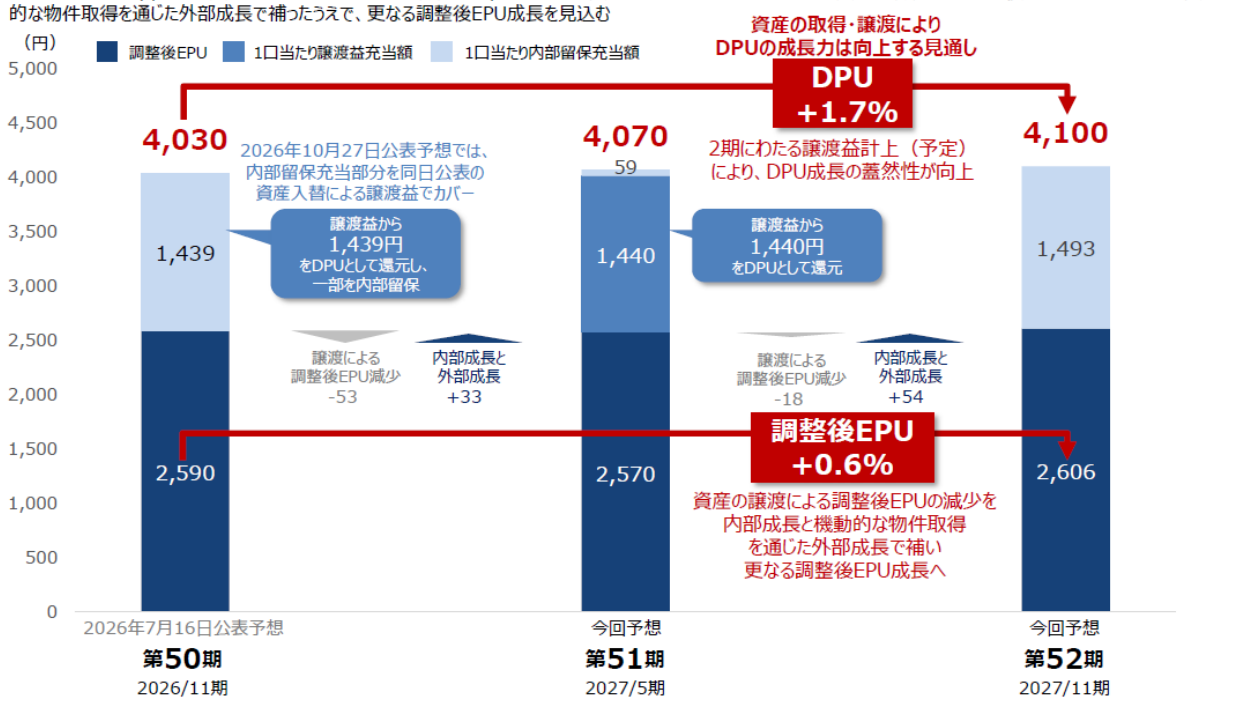
また、「ＥＳＧ」の「再生可能エネルギー電力目標 100%」は、共有物件や区分所有物件等において管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件において、使用電力を再生可能エネルギー由来の電力に切り替えることを目指すものです。なお、レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

（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。

ご注意：この文書は、本投資法人の 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いたします。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】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1）別紙３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）別紙３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

ご注意：この文書は、本投資法人の 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いたします。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。

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

ご注意：この文書は、本投資法人の 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いたします。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。