

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

- ・「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」
- ・「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」

2026年10月27日

・「3つの強化」を通じて資本効率を高め、投資主価値の最大化に向けた取組みを加速。投資主価値の最大化と分配金水準の向上へ

内部成長の強化

- 3つの施策で賃料収入年成長率（注1）6%を目指す

- ①原則として、全テナント（注2）への賃料増額改定依頼方針
- ②バリューアップ対象物件の拡大
- ③将来の内部成長に寄与する成長資産の取得

投資主還元強化

- 賃料成長によるEPU成長を投資主還元の原資に
- 資産回転型戦略によって創出した譲渡益と内部留保を原資とした投資主還元

逡増分配方針に資する
譲渡益の計上

安定分配の原資となる
内部留保の確保

二期にわたる
譲渡益の計上

3つの強化

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

取得予定資産

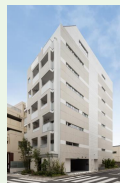


H F 志村坂上レジデンス



H F 押上レジデンスII

取得予定価格計：約80億円



H F 西日暮里レジデンス



H F 新大阪レジデンス

平和不動産株式会社

資産回転型戦略の強化

- 将来の内部成長の基礎となる資産の取得
- H F 白金高輪レジデンスを鑑定評価額を上回る価格で譲渡（二期にわたって譲渡益を計上）

譲渡益計上

20期
連続
(予定)

鑑定評価額比 110%
帳簿価額比 228%
での譲渡

譲渡予定資産



H F 白金高輪レジデンス

- 再開発事業検討区域内に位置する築20年超のレジデンスであり、将来的な修繕費の増加や賃料下落リスクを考慮し譲渡
- 賃料収入が急成長を遂げた局面での譲渡により、44億円の譲渡益を見込む

譲渡益見込額：44億円

平和不動産株式会社

（注1）「賃料収入年成長率」は、本投資法人が設定し公表する中期成長目標です。本資産運用会社は、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で、本投資法人の中期成長目標を決定し公表していますが、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。
（注2）契約賃料が市場賃料水準を上回る一部の物件のテナントを除きます。

レジデンス1物件の譲渡と4物件の取得

譲渡

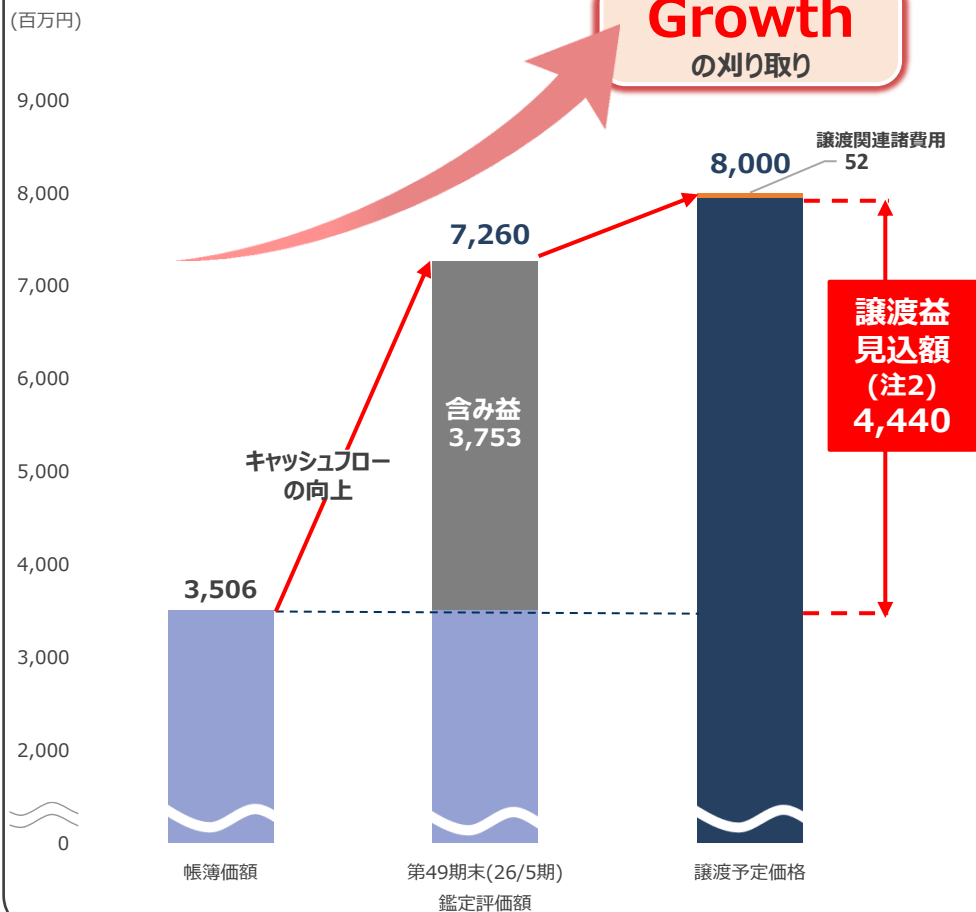
急成長を遂げた
都心・築古ファミリーレジデンスの譲渡



取得

実需を伴い、着実に成長を続ける
東京23区を中心とする築浅レジデンスの取得

Re-20 H F 白金高輪レジデンスの譲渡



東京都における本投資法人保有レジデンスの
賃料改定額の推移 (注3)



(注1) 帳簿価額は各譲渡予定日時点の帳簿価額見込額の合計額です。以下同じです。

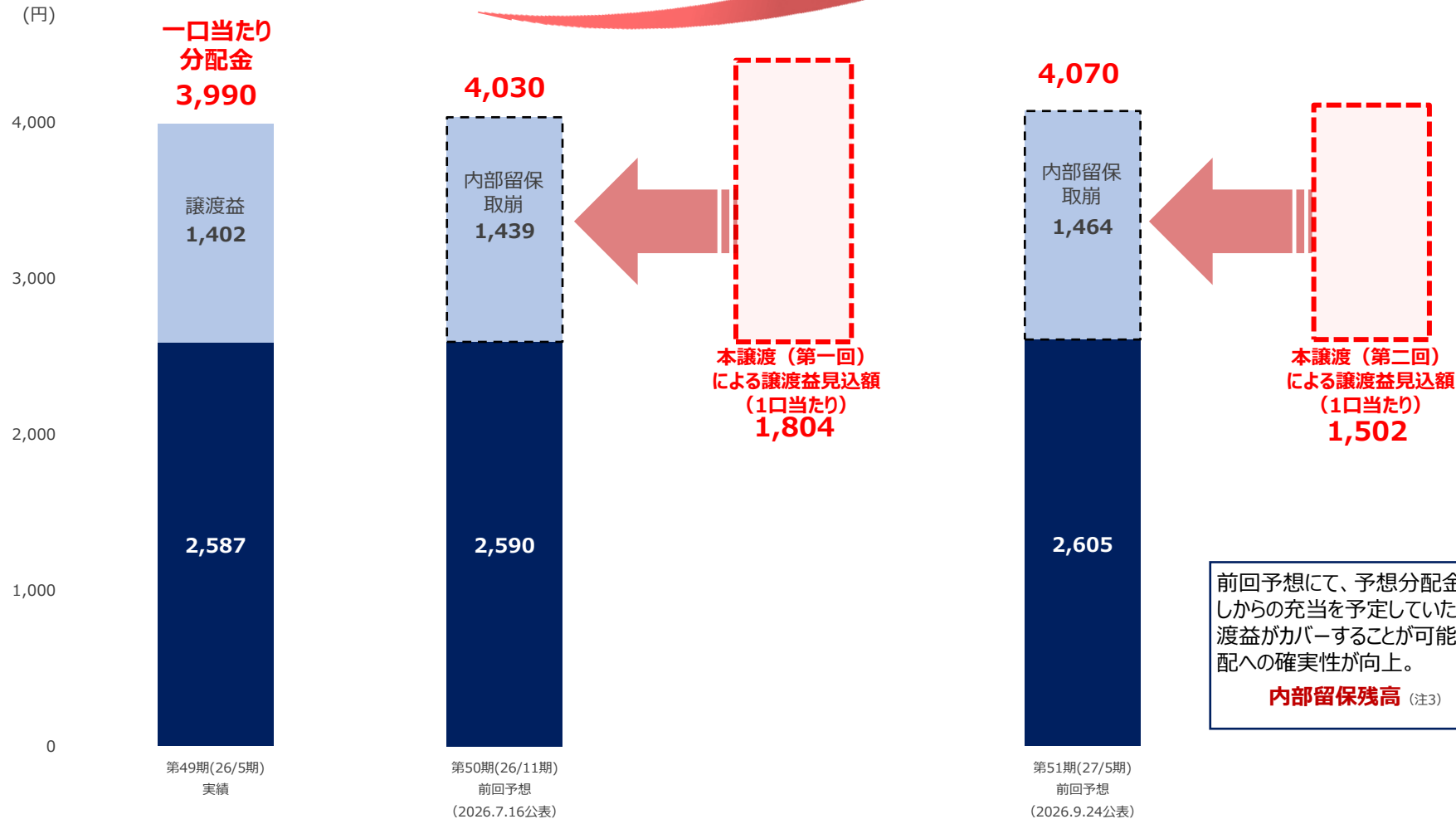
(注2) 譲渡益見込額は譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。

(注3) 賃料改定額は、各期における賃料増額改定額から賃料減額改定額を控除した金額です。

二期にわたる譲渡益の計上により、増配の確実性が向上

Growth

■ 譲渡益額または内部留保取崩額（一口当たり）
■ 譲渡益額を除く当期純利益（一口当たり）



前回予想にて、予想分配金のうち内部留保の取崩しからの充当を予定していた部分を、本譲渡による譲渡益がカバーすることが可能になり、将来のさらなる増配への確実性が向上。

内部留保残高 (注3) **70億円へ**

(注1) 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49期は48円を足し戻して計算しています。

(注2) 第50期期初に行った公募増資に伴う発行済み投資口数の増加による影響を含んでいます。

(注3) 第51期における、現時点での予想数値であり、変動する可能性があります。

取得予定資産の概要（東京23区を中心とした築浅レジデンス4物件をスポンサーから取得）

H F 志村坂上レジデンス



- 都営地下鉄三田線「志村三丁目」駅徒歩10分に所在し、**都内各所への良好なアクセスを有する**
- 1K（25.11㎡～25.30㎡）：57戸、2LDK（55.40㎡～55.92㎡）：21戸の全78戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる



所在地	東京都板橋区
延床面積	3,185.16㎡
建築時期	2025年2月14日
取得予定価格	2,830百万円
鑑定評価額（2026/8時点）	3,390百万円
取得予定日	2027年4月2日
NOI利回り / 償却後（注1）	4.1% / 3.3%
賃料ギャップ率（注2）	-6.4%

H F 押上レジデンスⅡ



所在地	東京都墨田区
延床面積	1,233.25㎡
建築時期	2026年9月17日
取得予定価格	890百万円
鑑定評価額（2026/9時点）	1,170百万円
取得予定日	2027年4月2日
NOI利回り / 償却後（注1）	4.6% / 3.6%

- 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩12分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅徒歩13分に所在し、**都内各所への良好なアクセスを有する**
- スポンサーサポートを活用した普通借地権開発プロジェクトによる、新築レジデンス**
- 2LDK（49.85㎡～59.83㎡）：19戸で構成され、主にDINKs・ファミリー層を中心とした需要が見込まれる



（注1）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = （NOI－減価償却費）÷ 取得予定価格

NOIは取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。なお、取得時現行利回りの計算におけるNOIは取得予定日時時点のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

（注2）賃料ギャップ率 = （本取得予定資産の月額坪単価契約賃料－市場賃料）÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社が、本取得予定資産を対象として、2026年7月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価をいいます。「月額坪単価契約賃料」は、本取得予定資産の2026年8月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料を本取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

取得予定資産の概要（東京23区を中心とした築浅レジデンス4物件をスポンサーから取得）

H F 西日暮里レジデンス



所在地	東京都荒川区
延床面積	1,118.35㎡
建築時期	2021年6月11日
取得予定価格	1,140百万円
鑑定評価額（2026/8時点）	1,320百万円
取得予定日	2026年11月27日
NOI利回り / 償却後（注1）	4.0% / 3.3%
賃料ギャップ率（注2）	-13.9%

- 京成本線「新三河島」駅徒歩5分に所在し、東京メトロ千代田線・JR山手線及び京浜東北線・日暮里・舎人ライナー「西日暮里」駅からも徒歩圏であり、**都内各所への良好なアクセスを有する**
- 1K（26.40㎡～30.42㎡）：13戸、2LDK（41.59㎡～50.63㎡）：11戸の全24戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる



H F 新大阪レジデンス



所在地	大阪府大阪市
延床面積	3,855.61㎡
建築時期	2021年3月3日
取得予定価格	3,160百万円
鑑定評価額（2026/8時点）	3,340百万円
取得予定日	2026年11月27日
NOI利回り / 償却後（注1）	4.0% / 2.8%
賃料ギャップ率（注2）	-17.2%

- 大阪メトロ御堂筋線「東三国」駅徒歩4分、大阪メトロ御堂筋線・JR京都市線・おおさか東線及び新幹線「新大阪」駅徒歩5分に所在し、**大阪有数の交通拠点である新大阪エリア**に位置する
- 1DK（29.14㎡～35.08㎡）：28戸、1LDK（38.94㎡～41.52㎡）：56戸の全84戸で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる



（注1）NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得予定価格 / 減価償却後NOI利回り = （NOI－減価償却費）÷ 取得予定価格

NOIは取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。なお、取得時現行利回りの計算におけるNOIは取得予定日時点のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

（注2）賃料ギャップ率 = （本取得予定資産の月額坪単価契約賃料－市場賃料）÷ 本取得予定資産の月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社が、本取得予定資産を対象として、2026年7月時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価をいいます。「月額坪単価契約賃料」は、本取得予定資産の2026年8月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料を本取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

平和不動産リート投資法人

(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 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係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。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口等の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資法人の投資口または投資法人債を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、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いたします。



資産運用会社



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