

REIT REPORT

|| リートレポート ||

平和不動産リート投資法人

8966 東証REIT

企業情報はこちら >>>

2026年8月21日(金)

執筆：客員アナリスト

国重 希

FISCO Ltd. Analyst **Nozomu Kunishige**



FISCO Ltd.

<https://www.fisco.co.jp>

目次

■ 要約	01
1. 2026年5月期の業績概要	01
2. 2026年11月期及び2027年5月期の業績見通し	01
3. 中期目標と成長戦略	02
■ 業績動向	03
1. 2026年5月期の業績概要	03
2. 財政状態	04
■ 今後の見通し	04
● 2026年11月期及び2027年5月期の業績見通し	04
■ 中長期の成長戦略	05
1. 中期目標「NEXT VISION II+」	05
2. 外部成長戦略	06
3. 内部成長戦略	07
4. 財務戦略	08
5. サステナビリティ	08
■ 投資口価格の状況	09

要約

本格的な「Growth」の時代に入り、賃料成長によるDPU成長を目指す

平和不動産リート投資法人<8966>は、平和不動産<8803>グループの投資法人であり、中小規模の事業所が集中し、人口増加傾向が続く東京都区部を中心に、オフィス及びレジデンスに集中的に投資する複合型REITである。平和不動産は全国各地の証券取引所やオフィスビルを賃貸し、日本橋兜町・茅場町の再活性化や札幌再開発事業を推進するなど、再開発事業のデベロッパー事業を幅広く展開している。こうした経験とノウハウをリート運営に活用できることが、同REITの強みである。

1. 2026年5月期の業績概要

2026年5月期(第49期)は、営業収益11,525百万円(前期比7.7%増)、営業利益6,627百万円(同10.7%増)、経常利益5,678百万円(同9.0%増)、当期純利益5,677百万円(同9.0%増)と、営業収益及び各段階利益は、おおむね修正予想どおりに着地した。内部成長では賃料収入年成長率は前期比0.8ポイント上昇の4.5%へ向上し、外部成長でも、借入余力の活用と公募増資による物件取得が進展した。財務運営では、健全な財務基盤を維持した。投資主還元強化の方針に基づき、資産入替による18期連続の譲渡益計上と一時差異等調整積立金の取崩しにより、1口当たり分配金(DPU)は3,990円(同40円増)と21期連続で過去最高水準を更新した。増配は、従来以上に「投資主還元の強化」に経営の軸足を置いた結果であると弊社では評価する。

2. 2026年11月期及び2027年5月期の業績見通し

2026年11月期(第50期)は、営業収益9,558百万円(前期比17.1%減)、営業利益4,600百万円(同30.6%減)、経常利益3,481百万円(同38.7%減)、当期純利益3,480百万円(同38.7%減)を見込む。2027年5月期(第51期)は、営業収益9,764百万円(同2.2%増)、営業利益4,734百万円(同2.9%増)、経常利益3,497百万円(同0.5%増)、当期純利益3,496百万円(同0.5%増)を予想する。DPUは「投資主還元の強化」の方針に基づき、内部留保の取崩しにより、2026年11月期は4,030円(同40円増)、2027年5月期は4,040円(同10円増)と、引き続き過去最高水準の更新を予想する。これらの予想は今後発生する物件譲渡益や物件取得に伴う収益増加は織り込んでおらず、保守的な稼働率やNOI利回り※を前提にしている。このため、新たな物件譲渡及び物件取得などによって達成可能であると弊社では見ている。

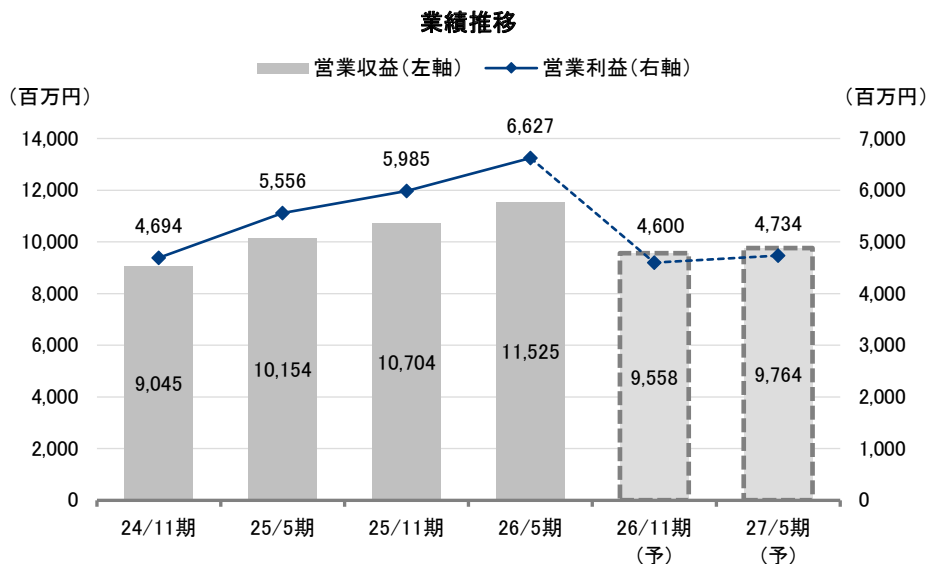
※ 実質利回りとも言う。実績賃貸業利益(年換算) / ((期初帳簿価額+期末帳簿価額) ÷ 2) × 100で計算。

3. 中期目標と成長戦略

同REITは、2025年5月期より「NEXT VISION II+」を始動させ、3つの強化を通じて投資主価値を最大化する施策の拡充に取り組んでいる。「内部成長の強化」ではバリューアップ投資による賃料収入の成長を加速する。「資産回転型戦略の強化」では、譲渡益獲得の継続とバリューアッド運用による含み益以上の実現益創出を目指す。「投資主還元強化」では、一時差異等調整積立金の取崩しや譲渡益の還元の継続を図る。中期的な数値目標として(1) 分配金4,200円、(2) 資産規模3,000億円、(3) 内部成長として賃料収入年成長率6%とROI10%、(4) 格付AA、(5) 2030年までにGHG(温室効果ガス)90%削減(2018年比)と再生可能エネルギー電力100%、を掲げている。目標達成に向け、潤沢な内部留保残高と含み益の活用などの「攻め」の資金活用によって、バリューアップ工事や物件入替によるバリューアッド戦略を推進することで、サステナブルな投資主還元を目指す。今後予想される金利上昇に対しては、バリューアップ工事による賃料増額によって吸収する計画である。数値目標達成に向けて順調に進捗しており、DPUの成長を支える賃料収入年成長率を従来目標の5%から新たに6%に上方修正するなど、本格的な「Growth」の時代に入った。投資主還元の強化を目指す目標設定は投資主に高く評価されると弊社では見ており、引き続き今後の進捗状況が注目される。

Key Points

- ・ 2026年5月期決算は賃料収入の増加及び譲渡益の寄与で増収増益。DPUは21期連続で過去最高を更新
- ・ 2026年11月期、2027年5月期もDPUの最高更新を予想。保守的な前提で達成は十分に可能
- ・ 「NEXT VISION II+」を通じて投資主価値の最大化に取り組む。目標達成に向けて順調に推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

業績動向

2026年5月期決算では、21期連続となる分配金の増配を実現

1. 2026年5月期の業績概要

2026年5月期(第49期)は、営業収益11,525百万円(前期比7.7%増)、営業利益6,627百万円(同10.7%増)、経常利益5,678百万円(同9.0%増)、当期純利益5,677百万円(同9.0%増)となった。営業収益・各段階利益は、おおむね2026年4月27日公表の修正予想どおりに着地した。なお、REITでは、税引前利益の90%超を分配金として支払う場合には法人税が免除されることから、当期純利益は経常利益とほぼ同水準となっている。

内部成長では、オフィス・レジデンスともに賃料改定額が過去最高を更新し、ポートフォリオ全体の賃料収入成長率は年率4.5%(前期比0.8ポイント増)となった。バリューアップ工事によるダウンタイム(空室期間)がありながらも期中平均稼働率は97.7%(同0.2ポイント増)と高稼働が継続している。外部成長では、借入余力の活用と公募増資による継続的な物件取得に加え、18期連続となる資産入替に伴う含み益顕在化(譲渡益の計上)のサイクルを継続した。財務運営においても、健全な財務基盤を維持し、調達期間と金利固定化比率70%の水準を維持するとともに、公募増資により保守的なLTVコントロールを継続した。

1口当たり当期純利益(EPU)は、4,536円(前期比376円増)となった。金融費用増加の影響があったものの、オフィスとレジデンスの内部成長及び外部成長の寄与が上回ったためである。さらに、投資主還元強化方針に基づき、資産入替に伴う含み益の顕在化による譲渡益計上に加え、一時差異等調整積立金※の取崩しにより、DPUは3,990円(同40円増)と21期連続で過去最高水準を更新した。こうした分配金の増加は、投資主還元の強化に経営の軸足を移した結果である。潤沢な内部留保と含み益を背景に、継続的な物件取得、財務基盤の安定化、安定的な分配金支払いの好循環が機能している点が評価される。

※ 過年度に計上した負ののれん発生益を積み立て、翌期以降50年以内に毎期均等額以上を取り崩すことが可能な任意積立金。

2026年5月期(第49期)業績

(単位:百万円)

	25/11期 実績	26/5期 実績	前期比		26/5期 予想	予想比	
			増減額	増減率		増減額	増減率
営業収益	10,704	11,525	820	7.7%	11,531	-6	-0.1%
営業利益	5,985	6,627	642	10.7%	6,588	38	0.6%
経常利益	5,207	5,678	471	9.0%	5,629	49	0.9%
当期純利益	5,206	5,677	471	9.0%	5,628	49	0.9%
1口当たり当期純利益(EPU)(円)	4,160	4,536	376	9.0%	4,497	39	0.9%
1口当たり分配金(DPU)(円)	3,950	3,990	40	1.0%	3,990	0	-
発行済投資口数(口)	1,251,533	1,251,533	0	-	1,251,533	0	-

注1: 26/5期予想は、26/4/27公表の修正予想数値

注2: 1口当たりの金額は、各期末の発行済投資口数に基づき算出

出所: 決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

2. 財政状態

2026年5月期末の財政状態は、資産合計285,667百万円（前期末比12,731百万円増）、純資産134,650百万円（同1,492百万円増）、有利子負債138,680百万円（同10,310百万円増）となった。平均調達金利は1.437%（同0.251ポイント上昇）となったが、当面は、満期を迎える調達コストと新規調達コストが同等か、あるいは新規調達分が高くなる見通しである。今後も主要金融機関との良好な関係を背景に、安定した資金調達が可能と判断される。また、平均調達年数は7.2年、長期有利子負債比率は100.0%、金利固定化比率は70.7%で、将来の金利上昇リスクに備えている。金利上昇に対しては、内部留保や含み益を活用したバリュアップ工事による賃料増額によって吸収する計画である。さらに、大手都市銀行による80億円のコミットメントライン（機動的な資金調達が可能とする融資枠）も確保しており、不測の事態への対応力も高い。

鑑定LTV※は41.9%と、良好な低水準を維持している。同REITでは、同比率40～50%を標準水準として維持し、上限を65%に設定しているが、現在はその範囲内でも低い水準にある。鑑定評価額の増加に伴い同比率は長期的に低水準で安定して推移しており、財務の安全性は極めて高いと評価される。

※ 期末の鑑定評価額（帳簿価額＋含み損益）に対する有利子負債の割合。

■ 今後の見通し

保守的な前提で、2027年5月期までDPUの最高更新を予想

● 2026年11月期及び2027年5月期の業績見通し

2026年11月期（第50期）は、営業収益9,558百万円（前期比17.1%減）、営業利益4,600百万円（同30.6%減）、経常利益3,481百万円（同38.7%減）、当期純利益3,480百万円（同38.7%減）を見込む。2027年5月期（第51期）は、営業収益9,764百万円（同2.2%増）、営業利益4,734百万円（同2.9%増）、経常利益3,497百万円（同0.5%増）、当期純利益3,496百万円（同0.5%増）を予想している。その結果、EPUは2026年11月期2,590円（同1,946円減）、2027年5月期2,602円（同12円増）を予想する。これは、金融費用の増加を賃料上昇で補い、物件譲渡による賃貸利益のはく落を公募増資で取得した成長資産によってカバーする計画によるものだ。こうした収益構造を背景に、「投資主還元強化」の方針に基づき内部留保取崩しを実施することで、DPUは2026年11月期4,030円（同40円増）、2027年5月期4,040円（同10円増）と、過去最高水準の更新を計画している。

これらの予想は、既に確定している外部成長（物件譲渡や物件取得）や内部成長の実現を織り込む一方、今後の資産入替に伴う物件取得や物件譲渡益を織り込んでいない。同REITでは、今後も物件譲渡益の計上によって内部留保の拡充を図りつつ、分配金の増加を実現する。また、予想については、保守的な稼働率やNOI利回りを前提にしている。今後の金利上昇懸念に対しても、内部留保や含み益を活用したバリュアップ工事による賃料増額を強力に推進するとしており、業績予想は十分に達成可能な水準であると弊社では見ている。

今後の見通し

2026年11月期 (第50期) / 2027年5月期 (第51期) の業績予想

(単位：百万円)

	26/5期 実績	26/11期 予想	前期比		27/5期 予想	前期比	
			増減額	増減率		増減額	増減率
営業収益	11,525	9,558	-1,966	-17.1%	9,764	206	2.2%
営業利益	6,627	4,600	-2,027	-30.6%	4,734	134	2.9%
経常利益	5,678	3,481	-2,196	-38.7%	3,497	15	0.5%
当期純利益	5,677	3,480	-2,196	-38.7%	3,496	15	0.5%
1口当たり当期純利益 (EPU) (円)	4,536	2,590	-1,946	-42.9%	2,602	12	0.5%
1口当たり分配金 (DPU) (円)	3,990	4,030	40	1.0%	4,040	10	0.2%
発行済投資口数 (口)	1,251,533	1,343,533	92,000	-	1,343,533	0	-

出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

中長期の成長戦略

EPU・DPUの成長を支える賃料収入の年成長率目標を上方修正

1. 中期目標「NEXT VISION II+」

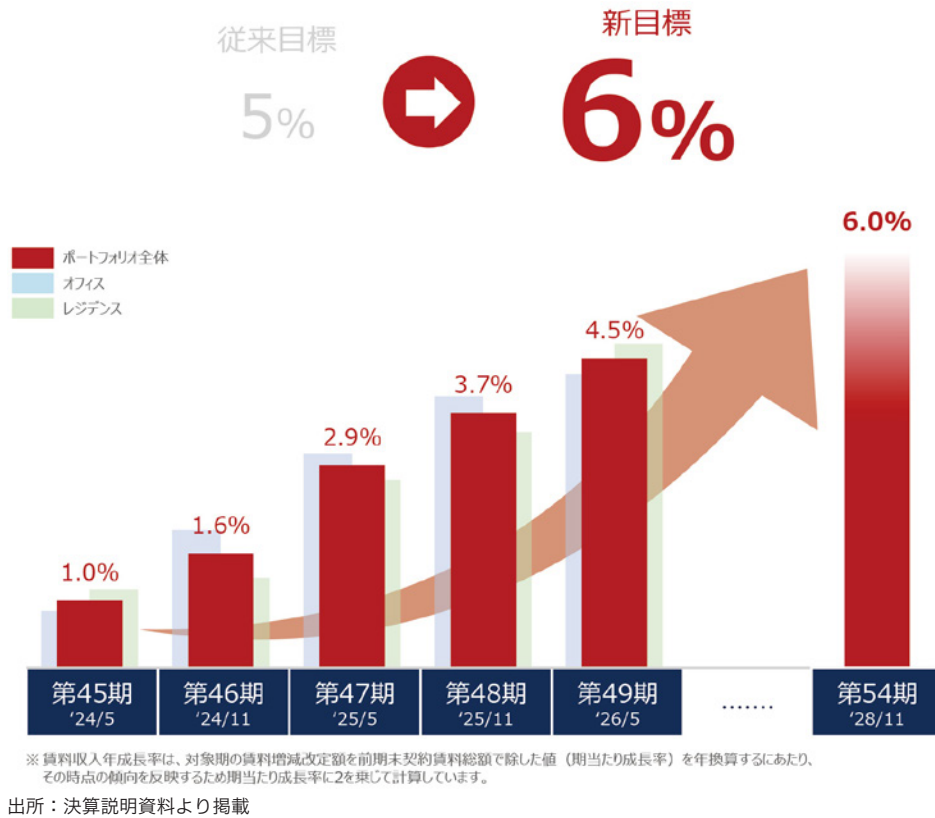
同REITでは、投資口価格の低迷や、株式市場における資本コストや株価を重視した経営を意識して、2025年5月期より前中期目標「NEXT VISION II」の一部を改訂し「NEXT VISION II+」を始動させた。「内部成長の強化」「資産回転型戦略の強化」「投資主還元強化」の3つの強化を通じて資本効率を高め、投資主価値の最大化を図ることで、投資口価格を引き上げる狙いがある。「内部成長の強化」では、バリューアップ投資を着実に推進し、賃料収入の成長を加速する。「資産回転型戦略の強化」では、将来の内部成長の基礎となる資産の取得、バリューアップ運用による含み益を上回る実現益の創出を図る。そして、「投資主還元強化」では、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を実現する。

中期的な数値目標は、(1) 分配金4,200円、(2) 資産規模3,000億円、(3) 内部成長として賃料収入年成長率6%とROI10%、(4) 格付AA、(5) 2030年までにGHG90%削減と再生可能エネルギー電力100%、を掲げている。目標達成に向け、外部成長・内部成長・財務の各フェーズにおいて、潤沢な内部留保や含み益を原資とした「攻め」の資金活用を推進する。

数値目標達成に向けてはおおむね順調に進捗している。賃料収入年成長率については、内部成長の強化と足元の増額改定の進捗を受け、2026年5月期に従来目標の年率5%を同6%に上方修正した。賃料成長によってEPUの年率3%成長以上を目指し、2028年11月期までにDPU4,200円達成を目標とする。同REITは、いよいよ「Growth」の時代に入ったと言える。

中長期の成長戦略

Growthの時代へ



2. 外部成長戦略

外部成長戦略では、「着実かつ健全な外部成長」「継続的な入替戦略の実施」「投資機会の拡大・中長期で競争力を有するポートフォリオの構築」「資産回転型戦略の強化とバリューアッド戦略を通じた含み益の創出と顕在化」を運用方針としている。「着実かつ健全な外部成長」は、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件へ投資し、スポンサーとの協働により開発など取得手法を多様化するとともに、フリーキャッシュ及び借入余力を活用した機動的な物件取得を進める。「継続的な入替戦略の実施」では、低収益物件や小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入れ替えるなど、収益力の改善を継続する。「投資機会の拡大・中長期で競争力を有するポートフォリオの構築」については、基本的にはオフィスとレジデンスを基軸としつつ、マーケット需要の変化に対応し、都市型商業施設、ヘルスケア施設やホテルなどへの投資機会の拡大を図る。2026年5月期は、借入余力の活用による物件取得や「資産回転型戦略」を着実に実行した。具体的には、5物件を鑑定評価額を下回る価格で取得し、多額の含み益を確保する一方、2物件の譲渡により譲渡益を計上した。2026年11月期に入ってから、期初の公募増資を原資にオフィス3物件を取得している。譲渡益は投資主還元としての分配金、内部成長を生むバリューアップ投資、内部留保に分配されている。

平和不動産リート投資法人

8966 東証REIT

2026年8月21日 (金)

<https://www.heiwa-re.co.jp/>

中長期の成長戦略

同REITのスポンサーである平和不動産は、オフィス及びレジデンス開発を積極的に展開しており、同REITはそこから物件を取得している。2026年11月期の期初にも6年連続となる公募増資を実施し、オフィス3物件を取得した。このうち1物件は平和不動産のパイプラインからの取得である。加えて、同REITでは、普通借地権を活用したパイプラインの構築に取り組んでいる。平和不動産との協業により、借地権のデメリットを克服し、メリットを最大限に享受できるスキームを構築できるのが強みである。今後も公募増資による資産規模の拡大、DPUやNAV（純資産価値）の成長、LTVの引き下げを推進し、レバレッジを活用した成長余力の確保を目指す。

3. 内部成長戦略

内部成長戦略では、「高稼働率の維持・向上」「賃料増額に向けた取り組み」「付帯収入増加と費用削減」「戦略的な「攻め」の資金活用」を運用方針としている。「高稼働率の維持・向上」は、スポンサーやPM（プロパティ・マネジメント）会社との連携により、タイムリーなリーシング施策の実施によるテナント需要の取り込みや、良質な運営・管理、CS（顧客満足度）向上によるテナント退去の防止、ダウンタイムの短縮などを目指す。「賃料増額に向けた取り組み」では、テナント入替時及び契約更新時における賃料増額や是正を推進する。「戦略的な「攻め」の資金活用」については、潤沢なフリーキャッシュ及び内部留保の活用によるポートフォリオのブラッシュアップ戦略を講じる。これは、内部成長スピードの加速、インフレの影響を賃料に転嫁しやすくするバリューアップ工事（環境の醸成）、先行投資による将来キャッシュ・フローの創出、獲得したキャッシュ・フローをポートフォリオへ投じブラッシュアップ（循環投資）、内部成長によるROAの向上を通じたEPUの持続的成長などを目指すものだ。特に「戦略的な「攻め」の資金活用」は、「NEXT VISION II+」の数値目標達成のための重要な戦略であり、これによって分配金向上へのプラスアルファを生み出す計画である。

2025年5月期に賃料収入年成長率2.9%と前中期目標の2%を達成したことから、新たに賃料収入年成長率5%という意欲的な目標を設定した。しかし、2026年5月期には4.5%（前期比0.8ポイント増）に上昇し、早くも目標達成が見えてきたことから、新たに6%の目標に上方修正している。その実現に向け、第1に「全テナントへの賃料増額改定依頼」を実施し、特殊な事情を除く契約更新対象のすべてのテナントに対し、オフィス・レジデンスともに賃料改定の申し入れを行う。第2に「バリューアップ対象物件の拡大」を目指し、セットアップオフィス化※及びレジデンス専有部のバリューアップ対象を拡大する。第3に「成長資産の取得」を行い、賃料ギャップのある、またはバリューアップ効果の高い成長資産の取得に努める。同REITでは、これらの3つの施策により強力に内部成長を推進することで金利上昇やインフレに対応し、分配金の継続的な増加を図る考えである。

※ オフィス家具や通信設備が整っており、すぐに業務を開始できる状態に内装が完成したオフィスにすること。

オフィスの期中平均稼働率は、2026年5月期には99.3%に上昇し、2期連続で99%を上回り高稼働が継続している。リーシング状況は好調であり、高い稼働率を背景として、さらなる賃料増額の追求を進める方針だ。テナント入替時には、フリーレント付与月数の短期化に加え賃料増額を同時に実現しており、オフィス需要の堅調さが確認できる。2026年5月期は賃料増額改定により、期当たり87百万円強の賃料増額を実現した。東京都心をはじめ全エリアで市場賃料の上昇による賃料ギャップ（市場賃料との乖離）が10.5%に拡大しており、今後の契約更新等を通じて賃料増額改定が実現しやすい環境にある。また、セットアップオフィス化工事の実施など、バリューアップ運用により含み益の拡大を実現している。同REITの主要顧客は中小事業者が中心であるが、マーケット賃料は上昇傾向にあり空室率も低下傾向であるなど、オフィス運用で良好な事業環境が続いている。

平和不動産リート投資法人

8966 東証REIT

2026年8月21日 (金)

<https://www.heiwa-re.co.jp/>

中長期の成長戦略

レジデンスにおいては、2026年5月期の期中平均稼働率は96.4%となった。バリューアップ工事の工事期間の影響もあり、期中平均稼働率はおおむね前期と同水準であるが、安定トレンドを維持している。投資エリア別では、保有物件が集中する東京圏を中心に都市部への人口流入が追い風となり、リーシングが好調に推移している。特に全体の8割を占める40平方メートル未満のシングルタイプが好調だ。なお、オフィスではテナントが原状回復後に引き渡すため期中平均稼働率が高いが、レジデンスでは入居者の退去後にオーナーが工事をするため、現在の期中平均稼働率は上限に近い水準と言える。また、入替賃料・更新賃料いずれも増額で改定し、賃料収入は期当たり88百万円強の増加となった。特に、バリューアップ戦略に基づくレジデンス専有部のリニューアル工事の実施により、賃料の大幅な増額改定が実現した。また、礼金取得率は70%に迫る高水準を維持し、更新率も70%台後半の水準で推移するなど、良好なリーシング環境がポートフォリオの安定化を支えている。市場の賃料急上昇に伴い賃料ギャップが拡大していることから、これを解消して今後の賃料上昇につなげる計画である。

4. 財務戦略

財務戦略では、「財務基盤の強化」「LTVのコントロール」「資金調達手段の多様化」「金融コストの抑制」を運用方針としている。「財務基盤の強化」は、有利子負債の長期化、適切な金利固定化比率の維持、満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築する。併せて、高い信用力を示すAA-格を背景とした調達コストの抑制と長期安定投資家の拡大を目指す。「LTVのコントロール」では、金融環境に左右されない安定した物件取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大、機関投資家とのエンゲージメントを通じて最適資本構成を追求する。「資金調達手段の多様化」では、公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーション、投資法人債など、様々な性格の資金へのアクセスを構築する。さらに「金融コストの抑制」においては、現行の低利な調達条件を長期にわたって享受できるよう、将来のコスト増加リスクの低減を図る。

物件入替による含み益の顕在化が進む一方、賃料増額改定やマーケット賃料の上昇に伴う既存物件の鑑定評価額上昇と、含み益を有する新規物件取得により、含み益額は前期比3,486百万円増の70,236百万円、含み益率も26.9%と引き続き高い水準を維持している。また、平均調達年数は7.2年、金利固定化比率は70.7%、鑑定LTVは41.9% (2026年11月期期初の公募増資後では39.8%) となった。鑑定LTV40～50%を標準水準とするが、仮に45%に引き上げた場合の借入余力は330億円となり、それを活用することで成長物件に厳選投資する計画である。このように強固な財務基盤は、同REITの今後の成長を下支えする。足元では調達金利の上昇に伴う金融費用の増加傾向が懸念されるが、今後も金融費用の増加を上回る外部成長や内部成長 (バリューアップ工事による賃料増額) によって吸収する計画である。

5. サステナビリティ

「NEXT VISION II+」ではサステナビリティに関するGHG排出量設定目標として、ポートフォリオのGHG総排出量を2030年までに2018年比90%削減することを掲げている。これは、国際認証のSBT (Science Based Targets) 認定を受けた目標数値を上回る設定である。2026年5月期末時点のGHG総排出量は94.1%の削減となり、目標を達成している。外部認証、国際イニシアティブ・外部評価については、GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 評価、CDP気候変動プログラム、TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)、グリーンファイナンスフレームワーク、グリーンビルディング認証の取得などを継続している。

平和不動産リート投資法人

8966 東証REIT

2026年8月21日 (金)

<https://www.heiwa-re.co.jp/>

中長期の成長戦略

環境課題への具体的な取り組みとしては、全物件※1で再生可能エネルギー電力への切り替えを完了している(2026年5月末時点)。このほかLED化の推進、レジデンス専有部電気量計測システムの導入、スキャンディアモス※2の設置なども実施している。社会面では、地域社会への参画として清掃活動やペットボトルキャップ回収運動を継続しているほか、資産運用会社においては、健康支援・ワークライフバランスの改善や、女性活躍推進法に基づく「えるぼし」認定の取得にも取り組んでいる。ガバナンス面においては、運用資産の取得・売却の意思決定プロセスの明確化や、上席執行役員制度などを導入している。これらのサステナビリティへの取り組みは、世界的な拡大傾向にあるESG投資※3の要請に対応する活動であると評価される。

※1 再生可能エネルギー電力の導入は、共有及び区分所有物件等で管理組合が電力管理を行っている物件並びに特殊な契約形態の物件を除く全ての物件が対象。レジデンスは専有部を除くエリアが対象。また、2025年11月30日時点で取得から1年以内の物件を除く。

※2 100%自然素材で作られた環境にも人にもやさしい室内緑化製品。

※3 環境・社会・ガバナンスに配慮している企業を重視・選別して行う投資。

投資口価格の状況

分配金目標の達成と投資主還元の向上に伴い、投資家の評価は高まると予想

同REITの投資口価格は2017年以降おおむね上昇傾向にあったが、2020年3月にコロナ禍に伴う社会全体の景気・企業業績への不安に伴い大きく下落した。その後、景気回復期待から投資口価格は大きく回復したものの、最近では米国の長期金利上昇や国内株式市場の活況に加え、大口投資家として同REITの右肩上がりの配当を高く評価している毎月分配型投資信託が新NISAの対象外となったことで、投資口価格は横ばい～下落傾向で推移した。2024年12月以降は、国内株に対する出遅れ感や内部成長強化の方針が好感され、上昇傾向に転じていたものの、2026年に入り国内長期金利上昇の影響などから弱含みで推移している。一方、長期的な視点では、2009年10月のスポンサー変更以降、東証REIT指数は横ばい～緩やかな上昇にとどまっているのに対し、同REITの投資口価格は大きく上昇し、投資家の評価の高さを示している。

「NEXT VISION II+」では、「投資主還元の強化」を重点戦略の柱の1つに掲げている。「潤沢な内部留保の還元」「フリーキャッシュの活用」「流動性の向上」「含み益の顕在化」などを目指す。具体的には、「潤沢な内部留保」を将来の分配金支払い原資として還元するほか、「フリーキャッシュの活用」による物件取得や借入金返済を通じて分配金の巡航水準を高め、十分な余剰資金があり効果が大きいと判断した際には自己投資口の取得を実施する。また、Global Indexの組入れとAA-格への格付向上を実現しており、引き続き資産規模の拡大により「流動性の向上」を目指す。さらに「含み益の顕在化」については、資産入替によって実現益を創出し、ポートフォリオの質の改善とともに実現益を内部留保の拡充及び分配金向上に活用する。実際、2026年5月期には18期連続での譲渡益を計上し、含み益の顕在化による投資主還元の強化を進めた。また、2026年11月期には賃料収入年成長率6%を新たな目標に内部成長の強化を図り、分配金4,200円の目標達成に向けた取り組みを加速する。この目標達成に向けた意欲的な取り組みや順調な成果が投資家に理解されるに伴い、同REITに対する投資家の評価はさらに高まると弊社では考える。

平和不動産リート投資法人
8966 東証REIT

2026年8月21日 (金)
<https://www.heiwa-re.co.jp/>

投資口価格の状況

投資口価格の推移 (分配金再投資基準、スポンサー変更の発表日以降)



(出所：LSEGのデータに基づき本資産運用会社が作成)

出所：決算説明資料より掲載

重要事項 (ディスクレーマー)

株式会社フィスコ(以下「フィスコ」という)は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したのですが、フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受け、企業から報酬を受け取って作成されています。本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062東京都港区南青山5-13-3

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443 (IRコンサルティング事業本部)

メールアドレス：support@fisco.co.jp