第43期 会社説明会資料

2023年5月期

2023年8月3日

平和不動産リート投資法人

証券コード：8966

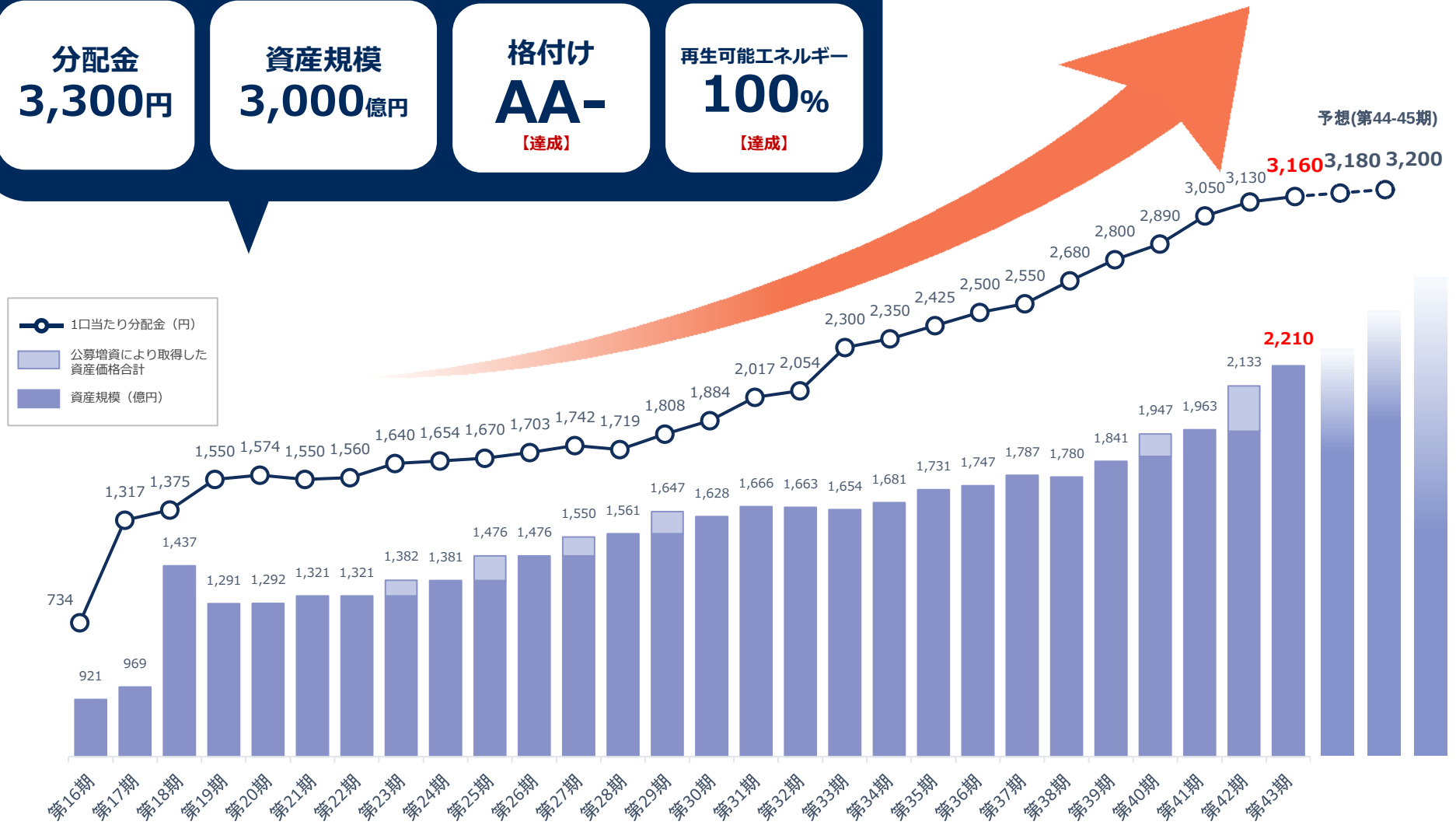
Ⅰ 平和不動産リート投資法人について

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

NEXT VISION

分配金	資産規模	格付け	再生可能エネルギー
3,300円	3,000億円	AA- 【達成】	100% 【達成】

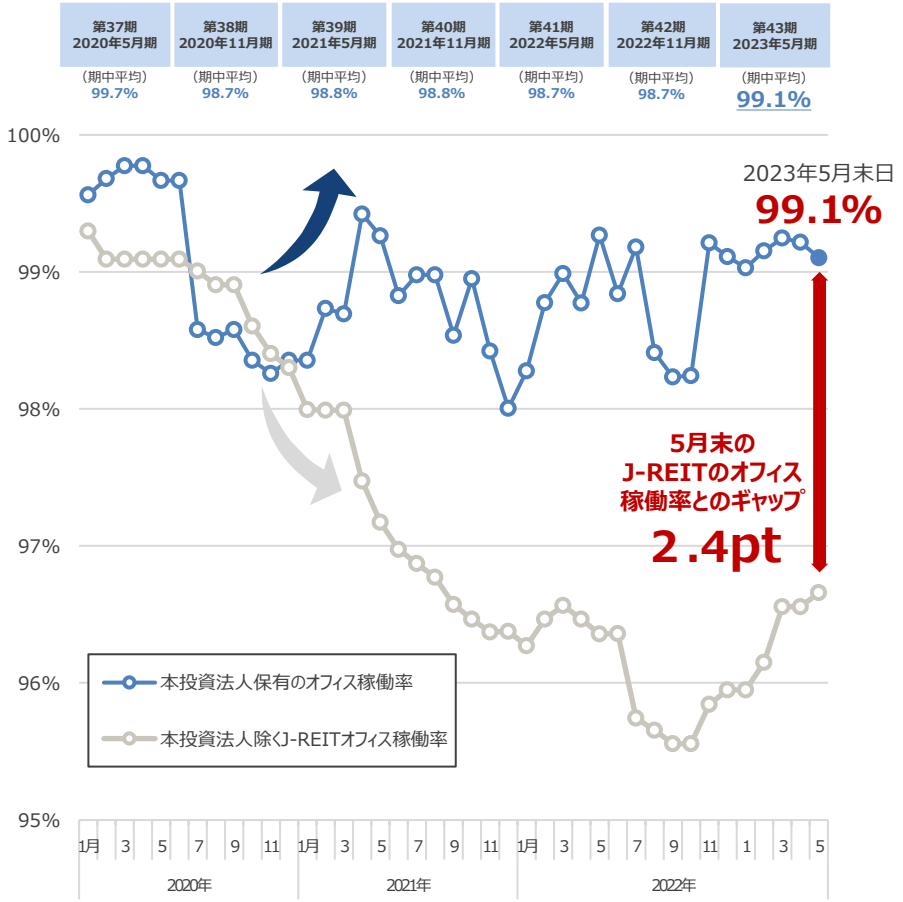


© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

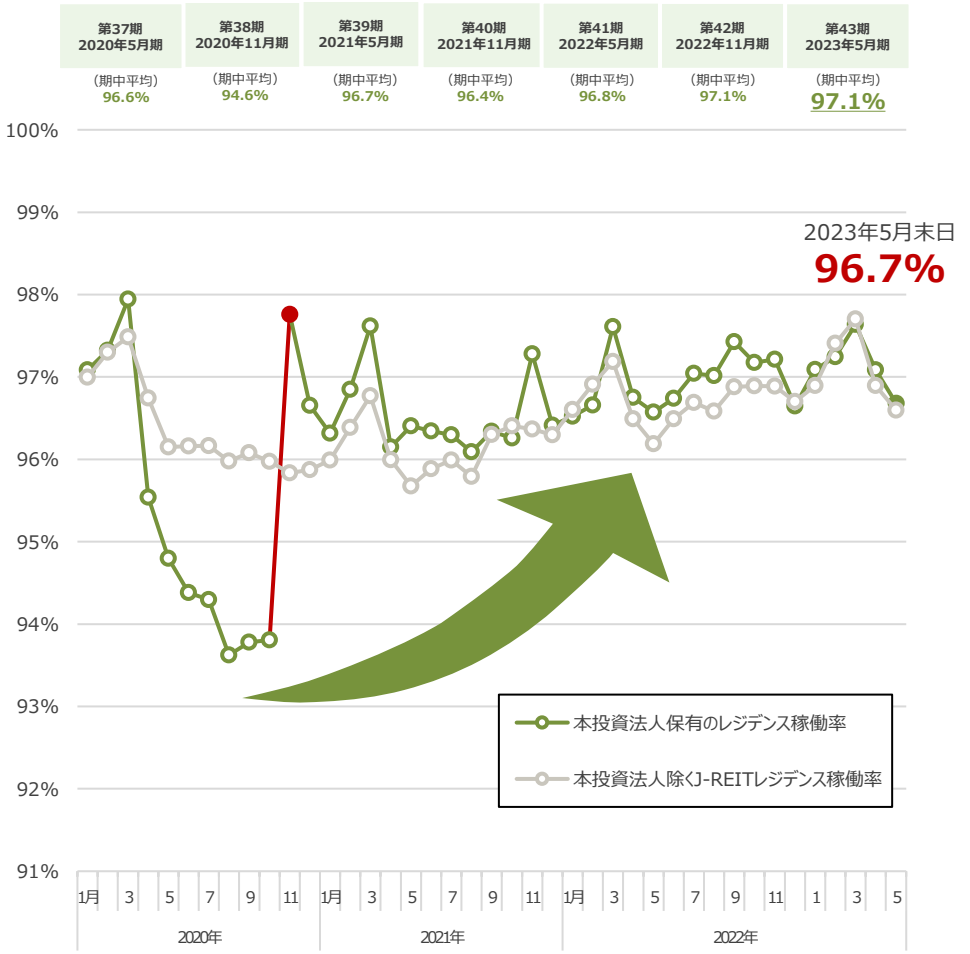
I-2 稼働率の状況（オフィス・レジデンス）

平和不動産リート投資法人

本投資法人保有のオフィス稼働率の推移



本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移



強いテナント需要により稼働率はJ-REIT物件の平均を大幅超過

コロナ禍前の稼働水準まで回復し安定的に推移

（出所）一般社団法人投資信託協会のデータに基づき平和不動産アセットマネジメント株式会社にて作成
（注） 2023年5月までの稼働率を表示しています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

『東京都区部を中心とするオフィス・レジデンス（賃貸マンション）』に投資する複合型Jリート

✓ POINT.1	**平和不動産**グループによるポートフォリオ運用
✓ POINT.2	オフィスの**高い収益性**とレジデンスの**高い安定性** - オフィス：中規模オフィス/レジデンス：シングル・コンパクトタイプへの重点投資
✓ POINT.3	**高いテナント需要が見込まれる東京都区部**を中心に投資 - 平和不動産のサポートが得られる地方大都市にも厳選投資
✓ POINT.4	多数の物件へ投資を行う**分散型のポートフォリオ** - 保有物件数 125物件（オフィス：40物件、レジデンス：85物件） - 第43期末
✓ POINT.5	内部留保の活用による**安定分配**が可能 - 55.0億円 (第43期分配金支払後残高)

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-4 平和不動産リート投資法人の概要

投資法人概要

名称	平和不動産リート投資法人
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 （関東財務局長（金商）第316号）
スポンサー	平和不動産株式会社
上場日	2005年3月8日（東京証券取引所）
発行済投資総口数	1,113,733口
時価総額	1,689億円

※数値は2023年5月末時点

財務内容

資産規模（取得価格）	2,210億円
有利子負債総額	1,098億円
格付（見通し）	JCR：AA-（安定的）
鑑定LTV	40.6%
含み益額（含み益率）	566.5億円（26.5%）

※数値は2023年5月末時点

平和不動産リート投資法人の成り立ち

クレッシェンド投資法人

2005年 3月　東証J-REIT市場に上場
2009年10月　平和不動産が資産運用会社株式100%を取得し、スポンサーに

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

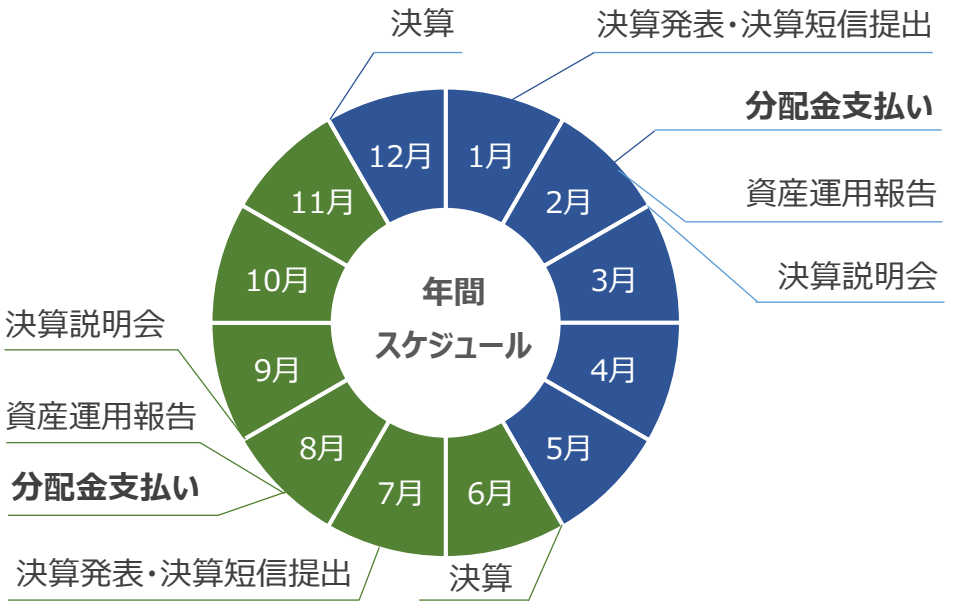
2005年 7月　東証J-REIT市場に上場

2010年10月合併

平和不動産リート投資法人

財務内容の改善等を主な目的として2009年10月19日にクレッシェンド投資法人のスポンサー企業が平和不動産に交替した後、2010年10月1日にジャパン・シングルレジデンス投資法人を吸収合併し、平和不動産リート投資法人（HFR）に名称変更しました。

年間スケジュール



© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

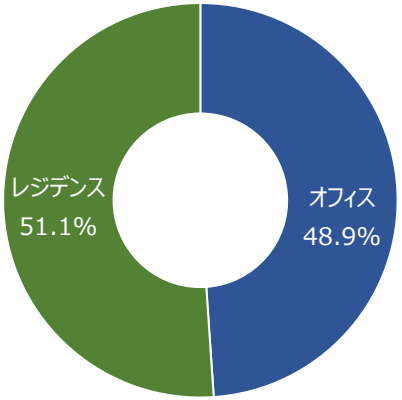
I-5 ポートフォリオの状況

- ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併や公募増資、資産入替などを経て、資産規模は着実に拡大
- ポートフォリオの分散を進め、物件の分散とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

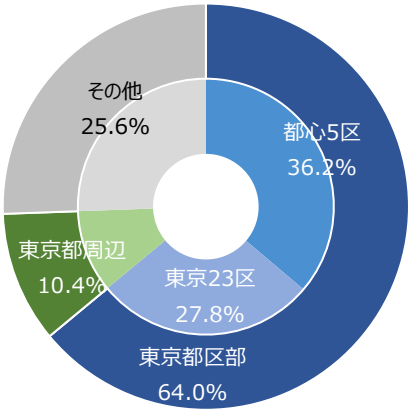
ポートフォリオの状況（2023年5月末時点）

資産規模	2,210億円
物件数	125物件 （オフィス　40物件） （レジデンス　85物件）
期中平均稼働率（第43期）	97.9%

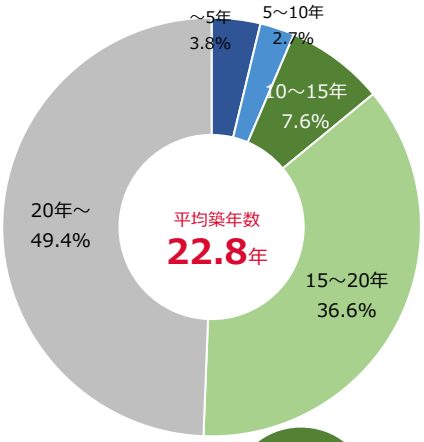
用途



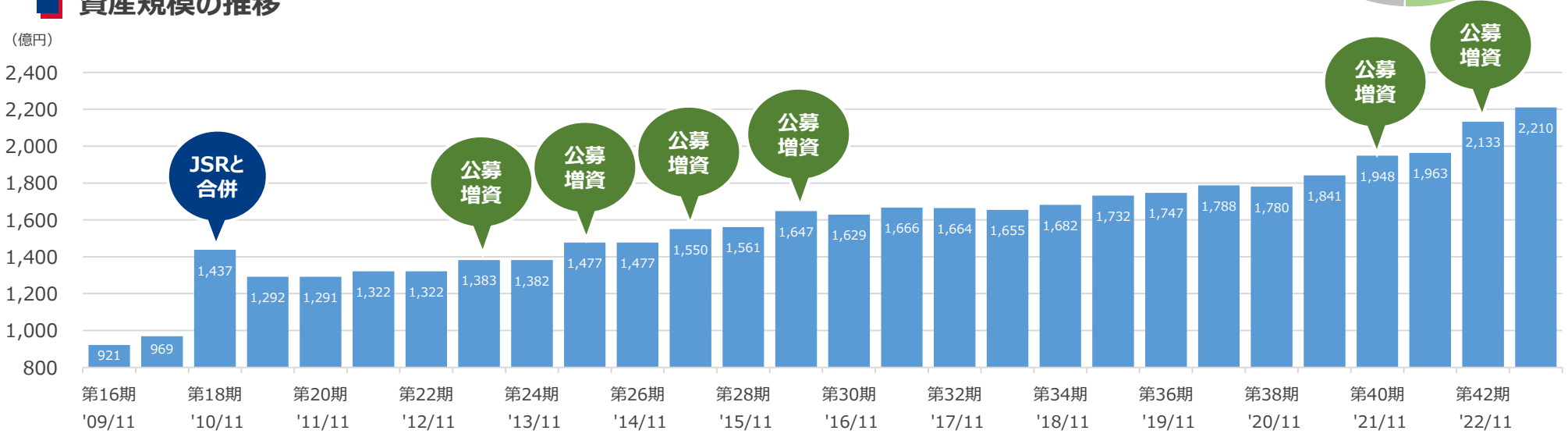
投資エリア



築年数



資産規模の推移



© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-6 ポートフォリオの状況：代表的な物件（東京）

茅場町平和ビル

物件の特徴：本物件は、「茅場町」駅徒歩3分に位置する物件です。 竣工時より東京証券業健康保険組合が診療所として使用しており、テナントの異動が1度もない物件になります。オフィスへの転用も可能な構造となっており、東西南北に地下鉄や幹線道路が通り、都心部各方面へのアクセスに優れています。

HF日本橋兜町ビルディング

物件の特徴：本物件は、「茅場町」駅から徒歩4分、「八丁堀」駅から徒歩5分、「東京駅」からも徒歩13分の距離に位置し、複数路線が利用可能です。2020年5月に物件の一部を取得し、その後2021年3月に追加取得を実施したことで、一棟完全所有に至りました。

HF白金高輪レジデンス

物件の特徴：本物件は、都営三田線・東京メトロ南北線「白金高輪」駅から徒歩2分に位置する物件です。高い交通利便性に加え、落ち着いた住環境と分譲クラスの充実した設備を備えていることから、規模的にもスペック的にも高い競争力を有する物件です。

アクロス新川ビル

物件の特徴：本物件は、「茅場町」駅から徒歩5分の距離にあり、最寄り駅からの接近性は良好です。また、「永代通り」に位置するため視認性は高く、落ち着いた高級感のある外観やエントランス等による全体的な建物グレードは、小規模のビルが中心の当該エリアにおいては高い訴求力を有しています。

HF銀座レジデンスEAST

物件の特徴：本物件は、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩4分に位置する物件です。有楽町線「新富町」駅や日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅からもそれぞれ徒歩8分と3駅3路線が利用可能な物件です。また銀座エリアも徒歩圏内と生活利便性に非常に優れており、ビジネスシーン・アーバンライフ共に充実した生活が可能です。

HF駒沢公園レジデンスTOWER

物件の特徴：本物件は、「駒沢大学」駅から徒歩2分に位置するタワーマンションです。都内中心部に近接した生活利便性の高い地域に位置し、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等のハイグレード設備を備えたテナント訴求力の高い物件です。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-7 ポートフォリオの状況：代表的な物件（名古屋）

HF桜通ビルディング

物件の特徴：本物件は、「丸の内」駅から徒歩3分、「久屋大通」駅から徒歩約4分に位置し、伏見地区、栄地区へも徒歩圏内と、各方面へのアクセスは良好です。本物件が位置する桜通沿いには金融機関の自社ビルや賃貸事務所ビルが建ち並んでおり、事務所ビルが多くみられるなど、名古屋エリアにおける屈指のオフィス立地です。

HF久屋大通レジデンス

物件の特徴：本物件は、「久屋大通」駅徒歩約4分に位置し、商業の中心部である「栄」エリア、ビジネスの中心部である「伏見」・「丸の内」エリアに近接します。都心生活を楽しまれたい方、さらに生活利便性を求めたい方には良好な物件です。

栄ミナミ平和ビル

物件の特徴：本物件は「矢場町」駅、「栄」駅から徒歩圏内で中高層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域に位置する物件です。アート・デザイン関連の情報発信基地としての「ナディアパーク」が近接していることから、IT、デザイン、ソフトウェア関連のテナント業務需要が見込めます。

栄センタービル

物件の特徴：本物件は、「栄」駅から徒歩7分、「矢場町」駅から徒歩4分、「名古屋」駅からは地下鉄で5分と交通利便性に優れています。本物件が位置する栄エリアは名古屋市を代表する繁華街であり、近年は複数の再開発プロジェクトが進められるなど、商業・文化の中心地の一つとして発展を続けています。

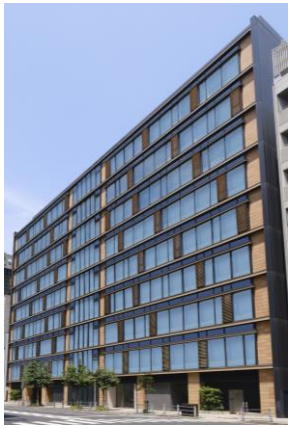
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-8 ポートフォリオの状況：代表的な物件（近畿圏）

神戸旧居留地平和ビル

物件の特徴：本物件は神戸有数の業務商業地域「旧居留地地区」に位置する、1995年の阪神淡路大震災後に平和不動産が再開発した物件です。旧居留地の雰囲気にマッチしたクラシックな外観と内装が入居希望者の興味を強くひきつけるとともに、元町駅、三宮駅及び旧居留地・大丸前駅などが利用可能なことから利便性の高さが特徴の物件です。

北浜一丁目平和ビル



物件の特徴：本物件は「北浜」駅及び「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に非常に優れています。本物件の北側には土佐堀川を挟み中之島公園が立地し、ビル内からの眺望にも優れています。また環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しており、環境面での優れた性能を持つ物件です。

心斎橋フロントビル

物件の特徴：本物件の位置する「心斎橋」駅周辺は、大型商業施設が集積する一方で、南北には商店街が広がりカジュアルな店舗が並ぶ、大阪を代表する商業エリアの一つです。2017年に外装及び共用部のリニューアル、環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証にてAランクを取得していること等、環境面での優れた性能を持つ物件です。

HF四条河原町レジデンス

物件の特徴：本物件は、「河原町」駅から徒歩約4分と交通利便性が良好です。また、烏丸通沿い及び四条通沿いのオフィスエリアや河原町等の繁華街エリアへの接近性に優れ、通勤や生活の利便性が高く、高い賃貸需要が期待できる物件です。

神戸市内

大阪市内

京都市内

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-9 ポートフォリオの状況：代表的な物件（福岡）

HF大濠レジデンスBAYSIDE

物件の特徴：本物件が所在する赤坂・大濠公園エリアは、共同住宅を中心に店舗・事務所等が混在する地域であり、天神や博多へのアクセスが良好なことから、福岡市内でも人気の高いエリアです。また、本物件は内廊下、全ての貸室がオーシャンビューとなっており、快適な住空間と抜群の眺望を有しています。

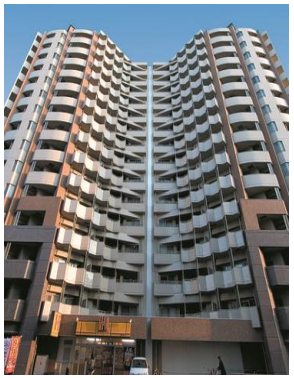
HF博多東レジデンスⅡ

物件の特徴：本物件の最寄である「東比恵」駅から「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分とオフィスや商業が集積する都心部へのアクセスに優れています。また、福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地へのアクセスも良好です。

HF福岡レジデンスEAST

物件の特徴：本物件の最寄駅である「柚須」駅から「博多」駅までは2駅8分と福岡市中心部への交通アクセスに優れており、また福岡空港へのアクセスも良好です。物件周辺を通っている国道及び県道のロードサイドには飲食店やスーパーマーケット等多数の生活利便施設が所在し、車を利用したアクセスや生活利便性にも優れています。

HF平尾レジデンス



物件の特徴：本物件は「平尾」駅から徒歩約8分の距離にあり、徒歩2分の「那の川」停留所からはバス便も充実し、「天神」や「博多」など市内各所へのアクセスが良好なエリアにあります。近隣に大型スーパーマーケットもあるため生活利便性も確保されています。設備面の仕様も高く、主な需要層である単身者の高いレベルの要求にも応えることができる造りとなっています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-10 平和不動産（スポンサー）の概要

平和不動産株式会社

https://www.heiwa-net.co.jp/

商　号	平和不動産株式会社
設　立	1947年7月
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
代表者	代表執行役社長　土本　清幸
資本金	21,492百万円　（2023年3月31日現在）
上場証券取引所	東京プライム市場・名古屋プレミア市場・福岡・札幌
事業内容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業

平和不動産は、戦後間もない1947年7月に、東京、大阪、名古屋などに立地する証券取引所の建物施設を、証券取引所ならびに証券業者等に賃貸することを目的として、証券会社各社の出資により設立されました。

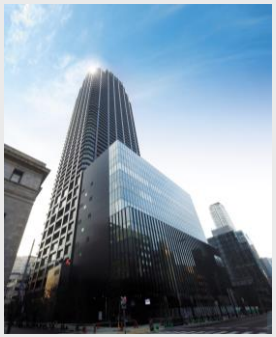
以来、**日本の証券市場を支える証券取引所施設を所有**し、その管理・運営ならびに、主要都市におけるオフィスビルや商業施設、マンション・宅地の開発等を行う総合不動産会社として展開しています。

東京証券取引所ビル

大阪証券取引所ビル

名古屋証券取引所ビル

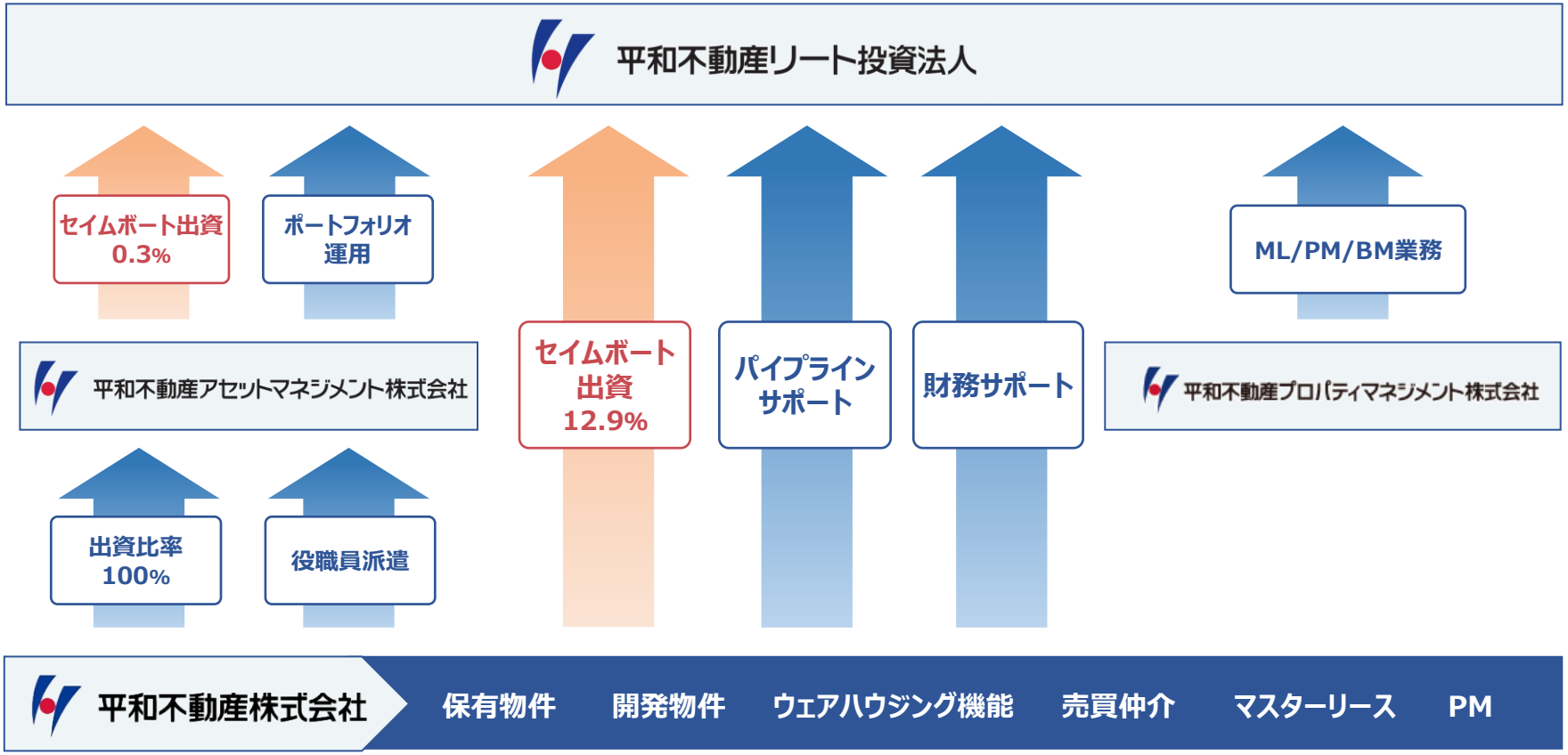
KABUTO ONE


The Kitahama

注：「東京証券取引所ビル」、「大阪証券取引所ビル」、「名古屋証券取引所ビル」及び「KABUTO ONE」は平和不動産株式会社が所有・管理・運営を行っており、また、「The Kitahama」は分譲済であり、いずれも本投資法人の保有資産ではありません。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

グループ各社の専門性を活用



注：1. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビルの運営管理を事業者に委託することです。これにより、テナント募集や賃料交渉などの業務は賃借人であるマスターレッシー（上記では平和不動産）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。
2. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナントクレームの対応などを指します。
3. BM業務（ビル・マネジメント業務）とは、ビルの設備管理、警備保安管理、清掃衛生管理、廃棄物処理などの現場業務を指します。

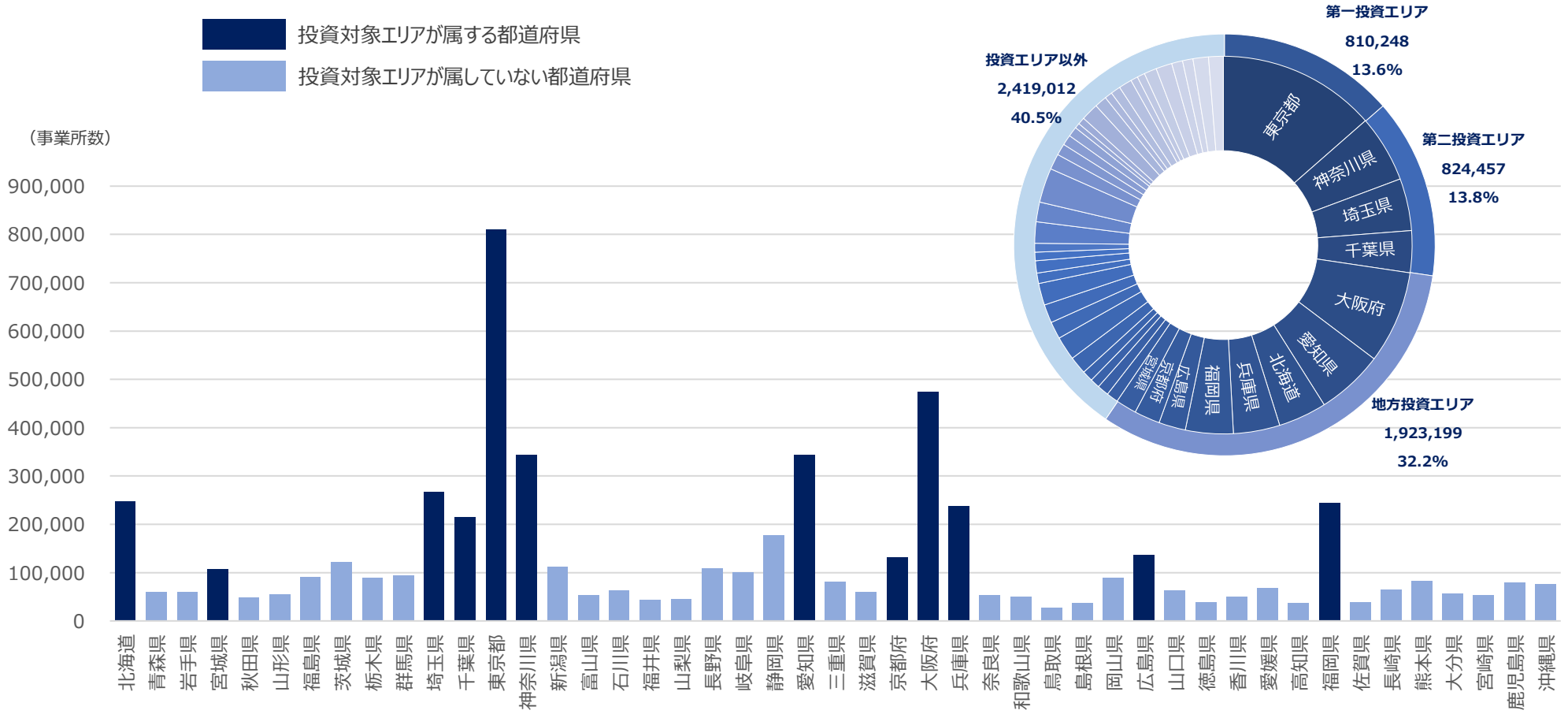
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-12 オフィス：主要都市に集中する事業所と投資対象エリア

- 主要都市に集中する事業所の需要
- 首都圏および平和不動産が各営業拠点においてカバーしている地域も本投資法人の投資対象エリアに（12都道府県）
- 全国に所在する全事業所のうち投資対象エリアの属する都道府県が占める割合は、59.5%

都道府県別の事業所数

投資対象エリアの属する都道府県のオフィスが全国のオフィスに占める割合 **59.5%**



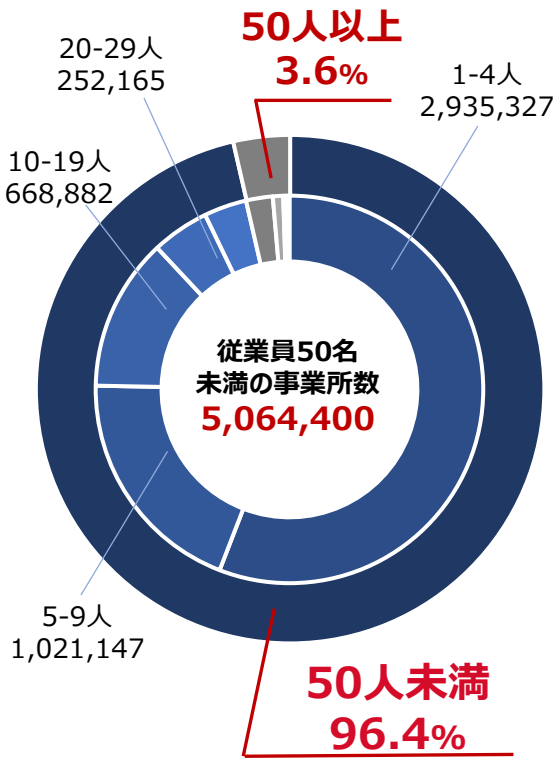
出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」（確報、2023年6月27日公表）の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-13 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

- 全国の総事業所数に占める、従業員50名未満の事業所数の割合は96.4%
- 投資対象エリアの主要都市における中小型サイズのオフィス需要も非常に強い

事業所あたり就業者数（全国、除：出向・派遣従業者のみ）

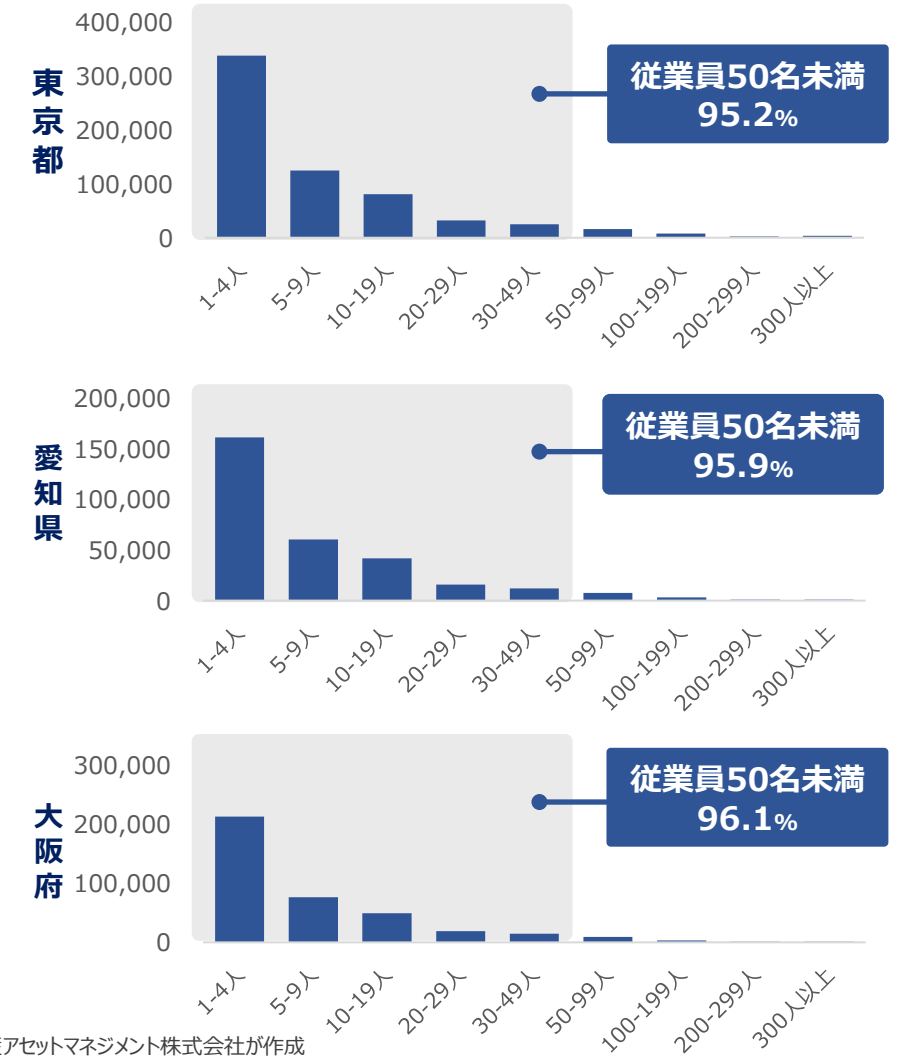


従業員数	事業所数	割合
1-4人	2,935,327	55.9%
5-9人	1,021,147	19.4%
10-19人	668,882	12.7%
20-29人	252,165	4.8%
30-49人	186,879	3.6%
50-99人	117,056	2.2%
100-199人	45,016	0.9%
200-299人	12,283	0.2%
300人以上	14,824	0.3%
合計	5,253,579	

従業員数	事業所数	割合
50人未満	5,064,400	96.4%
50人以上	189,179	3.6%

全国の総事業所数(5,253,579)に占める従業員50名未満の事業所の割合　96.4%

代表的な都市の1事業所あたり就業者数



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」（確報、2023年6月27日公表）の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

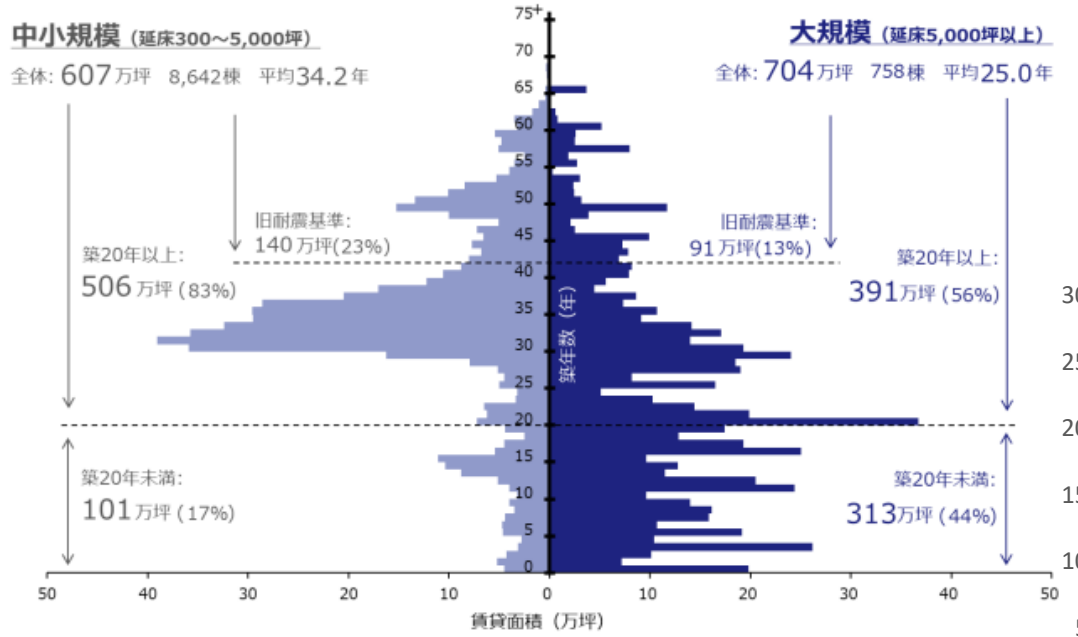
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-14 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

- 東京23区における、築20年未満の中小型オフィス（101万坪）は全オフィス（1,311万坪）の7.7%
- 2023年から2026年にかけて供給されるオフィスビルの大半は大規模物件

大幅に減少する中小型物件の競合物件

東京23区 **1,311万坪** (9,400棟) 平均築年数33.4年



中小型物件の供給量は大幅に減少

競合物件の減少

出所：ザイマックス不動産総合研究所 2023年1月18日付「オフィスピラミッド2023」に基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

中規模物件の供給量は低下

出所：ザイマックス不動産総合研究所 2023年1月18日付「オフィス新規供給量2023」の「東京23区供給量（賃貸面積）」に基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

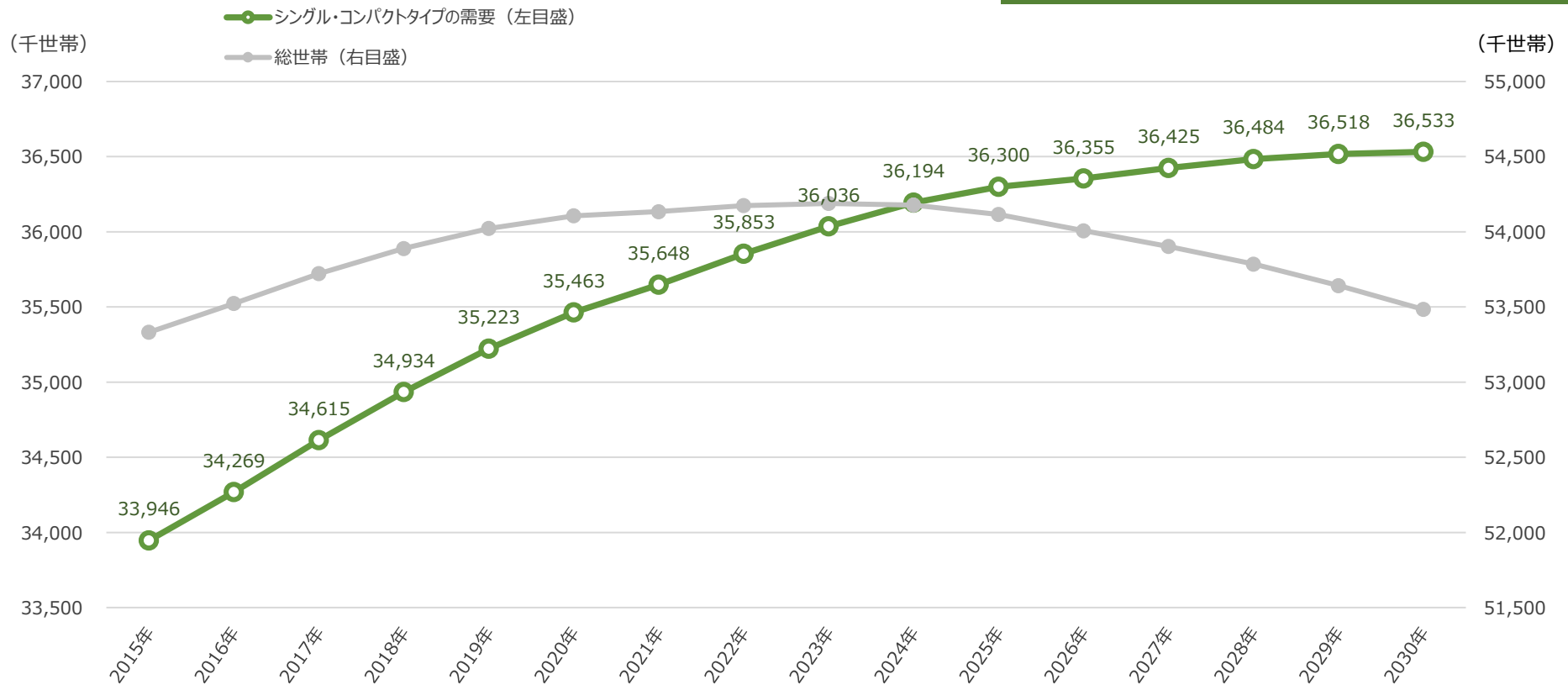
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-15 レジデンス：シングル・コンパクトタイプの需要は増加傾向に

- 世帯の少人数化が進展： 世帯の形が徐々に変化し、1世帯あたりの人員が減少する見込み
- 人口減少時代においても、シングル・コンパクトタイプの住居を必要とする世帯は増加していく見込み

シングル・コンパクトタイプ住居の需要見込みと総世帯数の推移

シングル・コンパクト住居の需要見込み（全国）
（2015年→2030年）
+2,587千世帯



出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

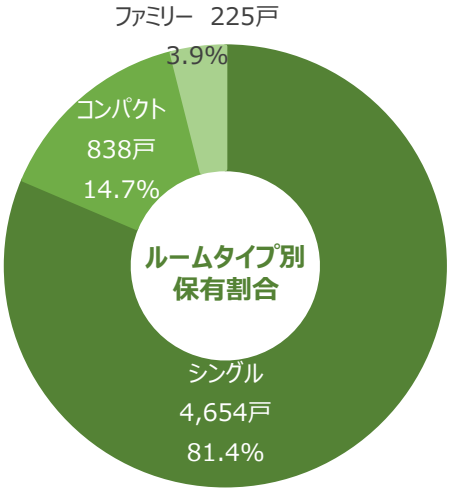
I-16 レジデンス：運用効率の高いシングル・コンパクトタイプ物件

平和不動産リート投資法人

- 将来の需要が増加する見込みのあるシングルタイプ・コンパクトタイプのレジデンスに集中投資
- 同じ規模の建物からより多くの賃料収入を得るためにコンパクトな部屋を数多く作ることで、効率的な運営が可能に

ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2023年5月末時点）

ルームタイプ（面積）	保有戸数	平均面積	2023/5末 稼働率	賃料単価（東京23区）
シングルタイプ（40㎡未満）	4,654戸（81.4%）	8.1坪（26.8㎡）	96.7%	13,694円/坪
コンパクトタイプ（40㎡以上60㎡未満）	838戸（14.7%）	14.2坪（47.1㎡）	96.5%	12,514円/坪
ファミリータイプ（60㎡以上）	225戸（3.9%）	23.4坪（77.3㎡）	96.2%	12,086円/坪



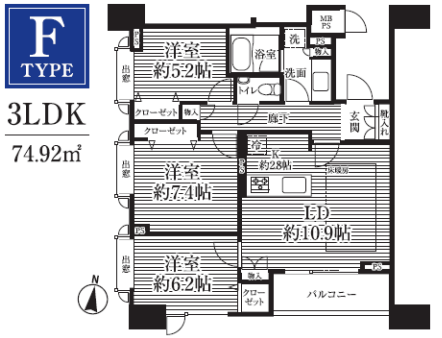
代表的な間取り

シングルタイプ（Type 1）

シングルタイプ（Type 2）

コンパクトタイプ

ファミリータイプ



© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

第42期末内部留保合計
54.6億円

物件譲渡による内部留保
+0.8億円

分配金への充当
△0.4億円

第43期末内部留保合計
55.0億円

投資主への還元

物件譲渡による内部留保

鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、譲渡益を内部留保することで、将来の分配金の原資を確保しました。

内部留保ツール
- **圧縮記帳**
- **税会不一致の解消**

内部留保ツールを使うことにより、導管性要件（90%超配当）を満たさない場合でも、法人税等を回避した上で、不動産譲渡益の全額を内部留保することが可能です。

一時差異等調整積立金（負ののれん）

安定分配のため、合併の際に発生した『負ののれん』の有効活用
「投資法人の計算に関する規則」等の改正を受けて、第28期（2015年11月期）に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による内部留保の残額を「一時差異等調整積立金」に振り替え、当該積立金の範囲内で、**毎期の取り崩しを実施し、投資主へ還元**を致します。

負ののれんとは
合併を行う際の合併対価と純資産価値の差額のことを言います。

合併対価＜純資産価値 80＜100	**負ののれん**
合併対価＞純資産価値 120＞100	正ののれん

負ののれんとは
割安な合併対価（支出額）で資産及び負債を継承
→負ののれん相当額は、次期繰越利益として計上され、いつでも取崩が可能になります。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

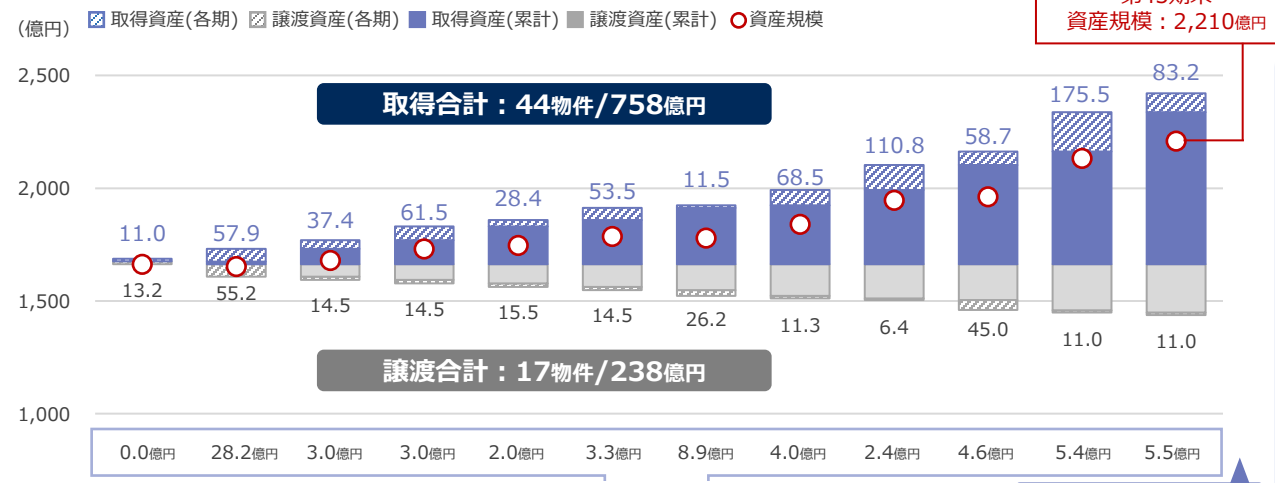
I-18 内部留保の活用による安定分配

継続的な資産入替による譲渡益の計上、内部留保の拡充

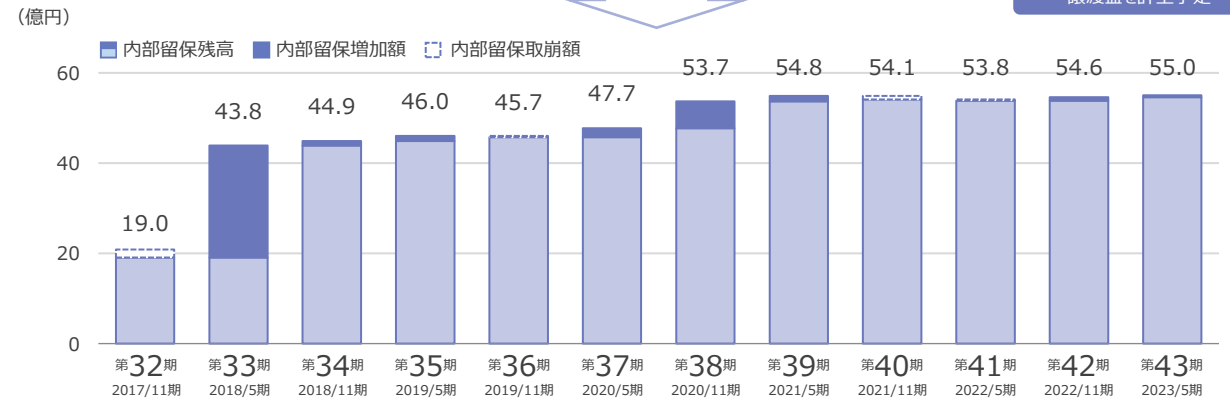
- 継続的な資産入替により資産規模を拡大しつつ、ポートフォリオの質の向上と含み益の顕在化を実現
- 12期連続の譲渡益計上により、潤沢な内部留保を確保。本決算期末の**内部留保残高は55億円まで拡大**し、長期にわたる安定した分配金原資を確保。
- **内部留保拡大余地は61.8億円を残す。**

▶第32期（2017年11月期）以降の資産入替と内部留保残高の推移

継続的な資産入替と譲渡益の計上

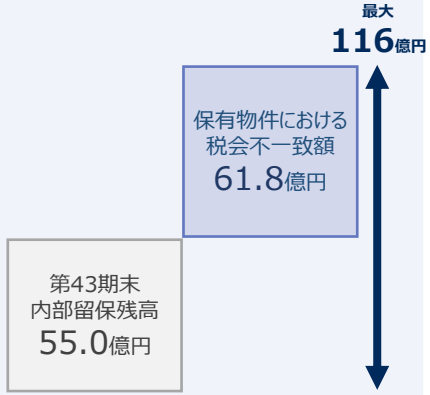


内部留保残高の推移



大きく残る内部留保拡大の余地

一般的に、REITは利益のほとんど全てを分配金として支払うため内部留保を積むことができません。しかし、本投資法人は、過去の合併の経緯からこれらを積み上げるツールを有しています。



JSRとの合併に伴い受入資産に税会不一致が発生。今後、物件譲渡により発生した譲渡益については最大61.8億円の範囲内で内部留保が可能となっています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Ⅱ 中・長期目標と進捗

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

ウクライナ情勢や欧米を中心とした金融不安等の海外経済の不透明感が続く中、国内経済は新型コロナ禍が落ち着きを見せ、訪日外国人旅行者数や個人消費は回復してきており、物価高の中でも堅調に推移しています。新型コロナ禍にリスク耐性の強さが顕在化した本投資法人のポートフォリオ運用は、足許の外部環境によりさらに進展し2021年7月に公表の新中長期目標についても順調な進捗を見せています。
また格付がAA-(安定的)へと引き上げられたことで今後の外国人投資家、日本銀行及び地域金融機関等、幅広い投資家層への訴求力の向上、投資口の流動性改善と投資口価格への好影響が期待されます。
本投資法人においては、このような状況を積極的に活かすことで**分配金成長及び投資主価値の向上**へとつなげてまいります。

分配金

3,300円

<目標・方針>

- ✓ 賃料ギャップ等が大きく残る成長資源を獲得
- ✓ 内部留保の活用とEPUを上回るDPUの実現
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持

資産規模

3,000億円

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150–200億円を目指す
- ✓ スポンサーによるパイプライン強化を継続
- ✓ 潤沢な手元流動性とLTV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

格付け

A A-

目標達成済

第43期	AA-(安定的)
第42期	AA-(安定的)
第41期	A+(ポジティブ)
第40期	A+(ポジティブ)
第39期	A+(安定的)

<目標・方針>

- ✓ 資産規模拡大と財務体質改善によってAA格（AA-）への格上げを実現
- ✓ 格付け向上に伴いファイナンスコストを低減
- ✓ 格付け向上によって日本銀行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
- ✓ 投資口需要の拡大と流動性向上が目標

再生可能エネルギー電力への移行（注）

100%

目標達成済

第43期	100%
第42期	100%
第41期	100%
第40期	100%
第39期	0%

<目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献
- ✓ 本投資法人の保有する全ての物件で、使用する電力を再生可能エネルギー由来に切替
- ✓ 新規取得物件の使用する電力は取得後1年以内の切替を目指す

（注）再エネ電力導入は共有および区分所有物件等の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を対象とします。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。また、取得後1年以内の物件を除きます。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

外部成長

■着実かつ健全な外部成長
- 過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件に厳選投資
- スポンサーと協働して開発等、多様な手法による取得機会拡大を図る
- 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

■継続的な入替戦略の実施
- 低収益物件、小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入替、引き続きポートフォリオの収益力改善を図る

■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
- 現在のオフィスとレジデンスの枠組の中で、都市型商業施設をはじめとした中長期的に安定収益を見込める物件への投資を検討
- テナント需要の変化・社会的ニーズへ対応するため、今後の需要が見込まれる投資対象を検討

一口当たり分配金への寄与余地

+167円

内部成長

■高稼働率の維持・向上
- スポンサー、PMと連携し適切かつ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
- 良質な運営・管理、CS対応施策によるテナント退去の防止
- ダウンタイムの短縮

■賃料増額に向けた取り組み
- テナント入替時及び契約更新時における賃料増額（是正）の推進

■戦略的な資本投下
- 物件競争力、収益性及びCS向上につながるバリューアップ工事を計画的に実施

■付帯収入増加と費用削減

+155円

財務運営

■財務基盤の強化
- 有利子負債の長期化、適切な固定化比率の維持及び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
- AA格の高い信用力を活用した調達コストの引き下げと長期安定投資家の拡大を目指す

■LTVのコントロール
- 適切なLTVコントロールによって、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を図る

■資金調達手段の多様化
- 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、投資法人債等、様々な性格の資金へのアクセスを構築

■金融コストの低減

-20円

投資主還元

■潤沢な内部留保の還元
- 潤沢な内部留保を将来の分配金原資として活用

■フリーキャッシュの活用
- フリーキャッシュを活用し、物件取得や借入金返済に充てることで分配金の巡航水準を向上
- 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

■流動性向上
- Global Index組入れとAA格への格付向上を実現。引き続き資産規模拡大に努め、投資口流動性の向上を目指す

■含み益の顕在化
- 資産入替によって潤沢にある含み益を顕在化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に実現益を内部留保拡充及び分配金向上に活用

内部留保残高
4,941円/口

ESG

■Environment(環境活動)
- 所有物件の省エネルギー化、緑化、化石燃料の使用削減、温室効果ガス排出量削減に取り組む
- 全ての物件の使用電力を再生可能エネルギー由来のものとする

■Social（社会貢献）
- 業界団体との連携によってJ-REITの啓発・普及活動を推進
- 地域社会への参画をすすめ、地域社会の発展とともにポートフォリオの成長を目指す

■Governance（企業統治）
- 外部役員として専門家の登用による客観的な視点での投資判断と企業統治の推進
- スポンサー、資産運用会社、従業員の3層からなるセイムボート出資によって高い運用モチベーションを維持

予想分配金		NEXT VISION	
第44期：	3,180円/口	分配金：	3,300円/口
第45期：	3,200円/口	資産規模：	3,000億円

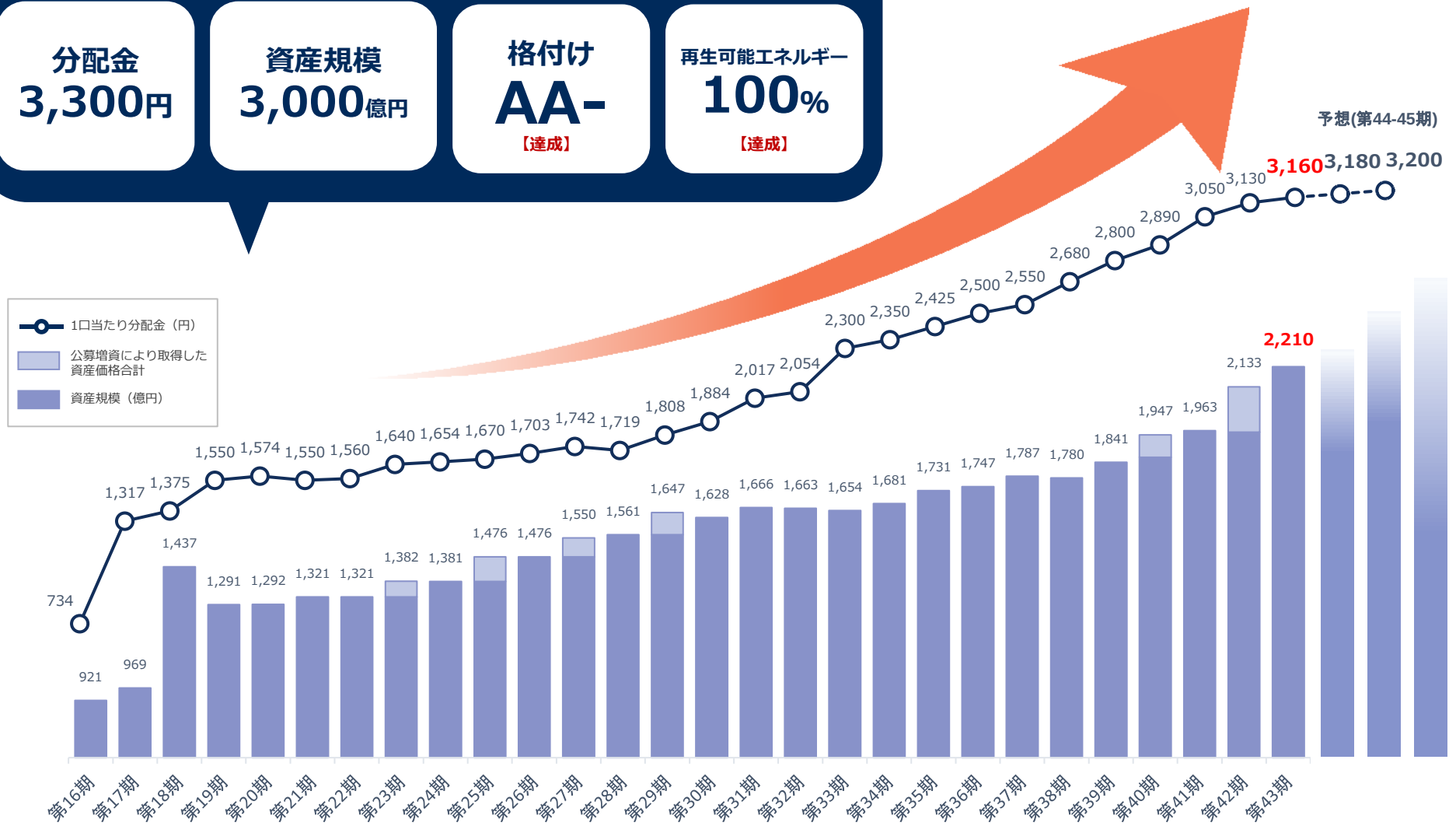
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III 運用状況

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

NEXT VISION

分配金	資産規模	格付け	再生可能エネルギー
3,300円	3,000億円	AA- 【達成】	100% 【達成】



© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

公募増資及び借入余力活用による持続的な外部成長サイクルの実践

▶取得及び入替の概要

本取得資産の概要

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均稼働率
8 物件	133 億円	145 億円	4.5 %	91.1 %（2023年3月末日時点）

オフィス

北浜一丁目平和ビル
取得予定資産

ステージ錦
第43期取得済資産

平和不動産北浜ビル
取得予定資産

レジデンス

HF上野レジデンスEAST
第43期取得済資産

HF中野坂上レジデンス
第43期取得済資産

HF大森町レジデンス
第43期取得済資産

HF今池南レジデンス
第43期取得済資産

HF伏見レジデンス
第43期取得済資産

第44期
譲渡予定資産
HF八丁堀
レジデンスⅢ

資産入替に関する戦略

本投資法人が譲渡資産を選定する際の主要な考慮要素

- 含み益実現の可能性が高い資産
- ポートフォリオ対比で将来の収益性が劣後する資産
- 小規模レジデンス
- 様々な潜在的リスクを内包している資産

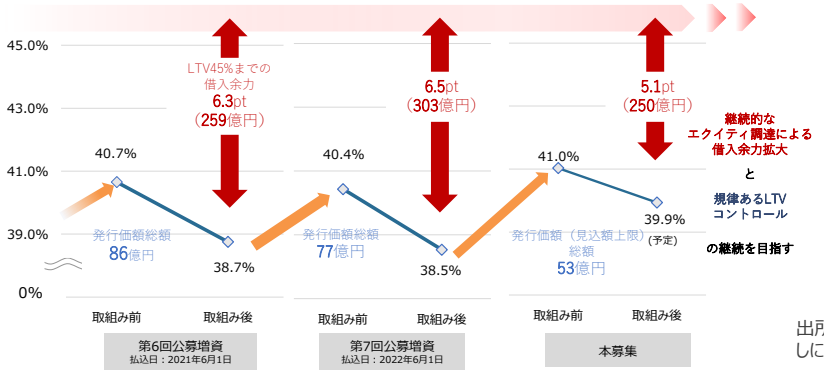
資産入替による継続的な外部成長

- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上を実現
- 譲渡益の分配による還元や内部留保残高のコントロールを行うとともに、譲渡資金を活用した継続的な資産取得を推進

▶鑑定LTVのコントロール

- 引き続き、借入余力を活用した機動的な物件取得を継続
- 継続的なエクイティ調達を通じて借入余力を拡大しつつLTV水準をコントロールすることで、規律ある財務運営と機動的な物件取得体制の構築を図る

鑑定LTVの推移と借入余力



出所：2023年5月22日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料より抜粋

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-3 外部成長 新規取得物件の概要

資産運用会社の独自ルート及びスポンサーパイプラインの活用により外部成長が進展

第43期 HF今池南レジデンス　運用会社

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	(EAST棟) 1,580.08㎡ (WEST棟) 494.35㎡
取得日	2023年1月30日
建築時期	(EAST棟) 2006年11月8日 (WEST棟) 2006年11月2日
取得価格	860百万円
鑑定評価額	942百万円
NOI利回り (注)	4.9%
償却後NOI利回り (注)	3.8%

第43期 HF伏見レジデンス　運用会社

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	1,713.50㎡
取得日	2023年1月31日
建築時期	2006年8月10日
取得価格	610百万円
鑑定評価額	690百万円
NOI利回り (注)	5.1%
償却後NOI利回り (注)	4.0%

第43期 HF中野坂上レジデンス　運用会社

所在地	東京都中野区
延床面積	1,760.28㎡
取得日	2023年3月1日
建築時期	2008年3月14日
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,230百万円
NOI利回り (注)	4.5%
償却後NOI利回り (注)	3.8%

第43期 HF上野レジデンスEAST　運用会社

所在地	東京都台東区
延床面積	2,964.00㎡
取得日	2023年2月28日
建築時期	2017年9月5日
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,740百万円
NOI利回り (注)	4.1%
償却後NOI利回り (注)	3.5%

第43期 HF大森町レジデンス　運用会社

所在地	東京都大田区
延床面積	1,457.12㎡
取得日	2023年4月27日
建築時期	2002年11月30日
取得価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,300百万円
NOI利回り (注)	4.0%
償却後NOI利回り (注)	3.4%

第43期 ステージ錦　運用会社

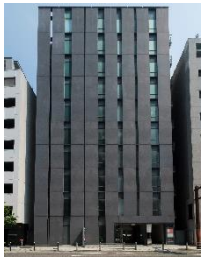
所在地	愛知県名古屋市
延床面積	4,590.29㎡
取得日	2023年4月28日
建築時期	1991年9月25日
取得価格	2,100百万円
鑑定評価額	2,400百万円
NOI利回り (注)	5.5%
償却後NOI利回り (注)	5.1%

第44期 北浜一丁目平和ビル　スポンサー

所在地	大阪府大阪市
延床面積	4,106.49㎡
取得日	2023年6月6日
建築時期	2015年2月28日
取得価格	3,370百万円
鑑定評価額	3,495百万円
NOI利回り (注)	4.3%
償却後NOI利回り (注)	3.3%

*延床面積：1棟5,475.33㎡のうちの本投資法人の持ち分を表示しています

第44期 平和不動産北浜ビル　スポンサー



所在地	大阪府大阪市
延床面積	2,315.59㎡
取得日	2023年6月6日
建築時期	2011年10月1日
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,770百万円
NOI利回り (注)	4.5%
償却後NOI利回り (注)	3.7%

- 平和不動産が継続的にコミットしている金融の街、大阪北浜エリアのオフィスビル2物件をスポンサー・パイプラインより取得
- 2物件とも大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れる
- 北浜一丁目平和ビルはCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しているなど、環境面でも優れた性能を有する

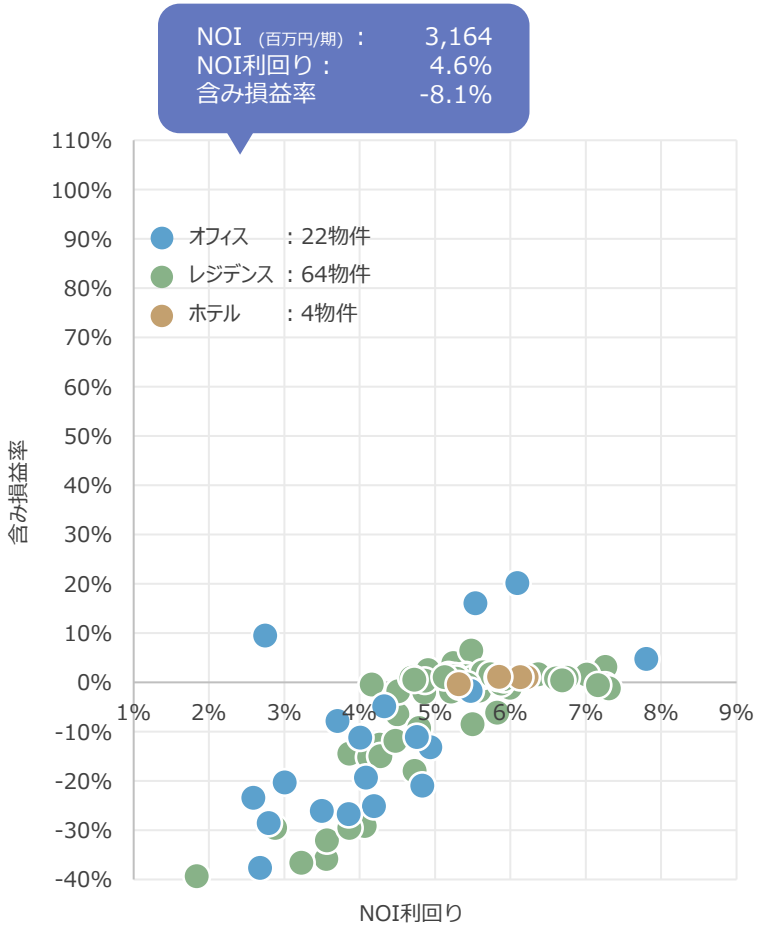
(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。
(注) NOI利回り = 運用純収益（NOI）÷ 取得価格　　償却後NOI利回り =（NOI－減価償却費）÷ 取得価格
NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-4 ポートフォリオの質が大幅に改善

戦略的な資産入替、内部成長、鑑定評価額の上昇を受け、ポートフォリオの質は大幅に改善

▶第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
継続的な物件取得と
積極的な資産入替
取得物件数 62
譲渡物件数 28

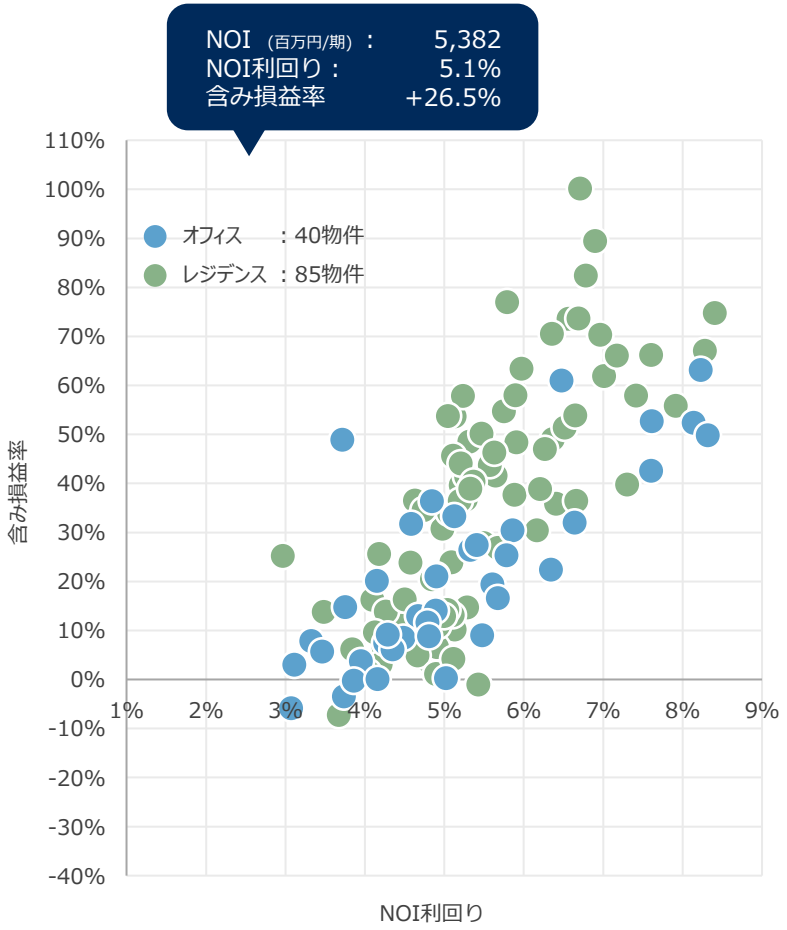
収益力の強化

稼働率上昇
賃料改定の進展
管理費等のコスト削減

市場環境の改善

Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

▶本決算期末のポートフォリオの状況



（注）本投資法人は、2010年10月1日付（第18期）でジャパン・シングルレジデンス投資法人（JSR）を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期（2011年5月期）のデータを使ってNOI利回り、および、含み損益率を計算しています。

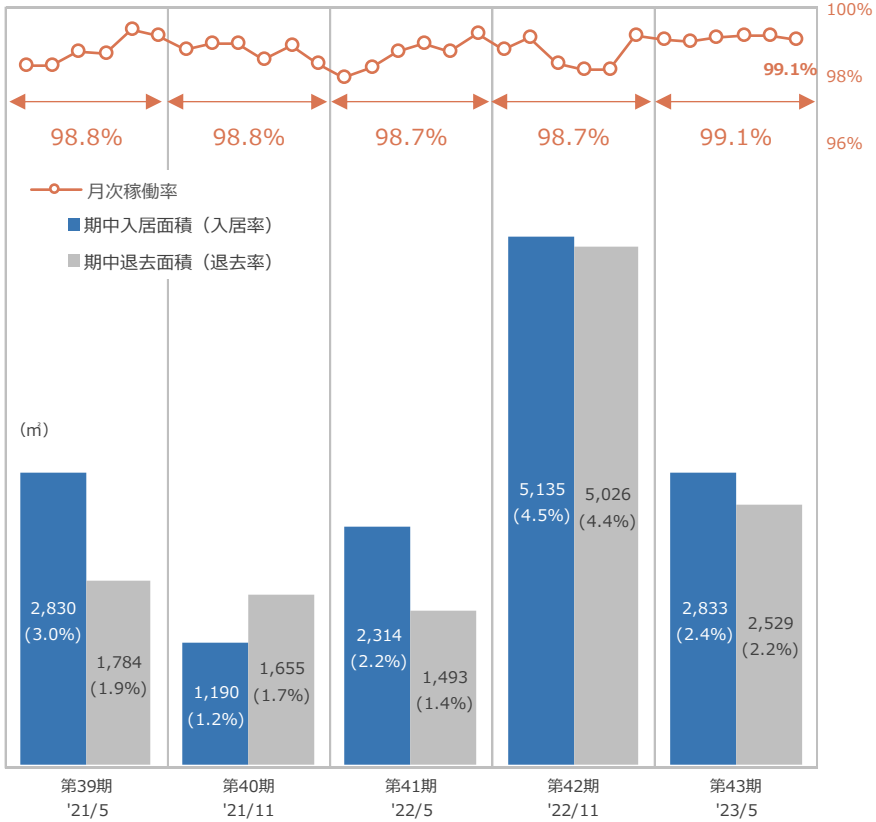
（注）第42期に取得した「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「HF川口駅前レジデンス」、「HF東尾久レジデンス」及び第43期に取得した「HF今池南レジデンス」、「HF伏見レジデンス」、「HF中野坂上レジデンス」、「HF上野レジデンスEAST」、「HF大森町レジデンス」、「ステージ錦」については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であることから正しい数値が計算できません。そのため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

期中平均稼働率は99.1%。空室期間はコロナ禍以降で最短へ。

- 期中平均稼働率は**99.1%**と引き続き高い水準を維持。
- 空室期間は1.3ヵ月と第36期（2019年11月期）以来の最短水準へ。本投資法人の運用する中小型オフィスの需要は堅調に推移。

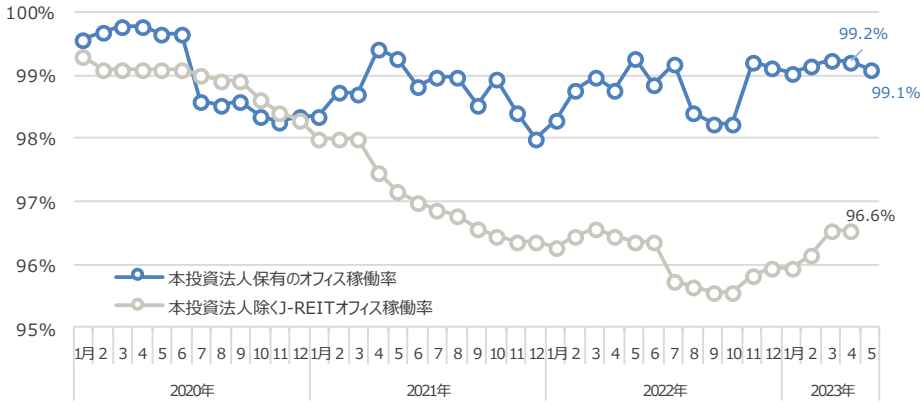
▶月次稼働率とテナント入退去の動向



(月数)	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5
フリーレント	1.6	2.3	3.1	4.1	3.6
空室期間	3.0	1.8	7.6	2.2	1.3
合計	4.6	4.0	10.7	6.3	4.9

（注）空室期間及びフリーレント期間は、付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。
（注）住居区画を除きます。

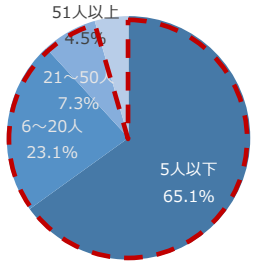
▶新型コロナ禍以降の稼働率推移



（出所）一般社団法人投資信託協会のデータに基づき平和不動産アセットマネジメント株式会社にて作成
（注） 本投資法人の稼働率は2023年5月、J-REITの稼働率は2023年4月まで表示しています。

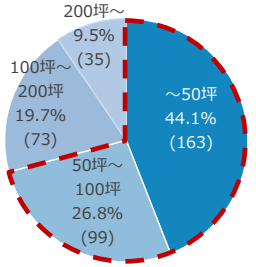
▶オフィスポートフォリオの優位性（中小型オフィスの厚い需要層）

全国の従業員規模別会社数



従業員数50人以下の企業の割合**95.5%**

本投資法人の賃貸面積別分散状況



本投資法人は100坪未満のテナントが**70.8%**

従業員50人以下の企業の割合は95.5%を占め、本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスは厚い需要層を有する

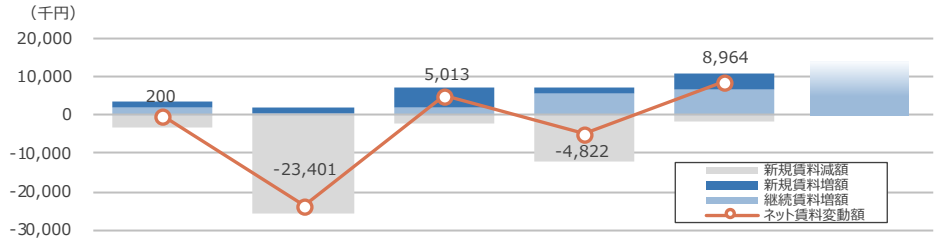
（出所）経済産業省「令和3年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成
（注） 本投資法人の賃貸面積別分散状況は2022年11月末日時点です。賃貸面積の割合はテナント数ベースです。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

賃料改定は新規、更新ともに増額改定を達成。賃料ギャップは引き続き高い水準が継続。

- テナント入替、契約更新時いずれも増額での改定となり、期当たり約9百万円の賃料収入増加。
- 市場賃料を下回る賃料ギャップを背景に、第44期以降も既に増額改定を実現。

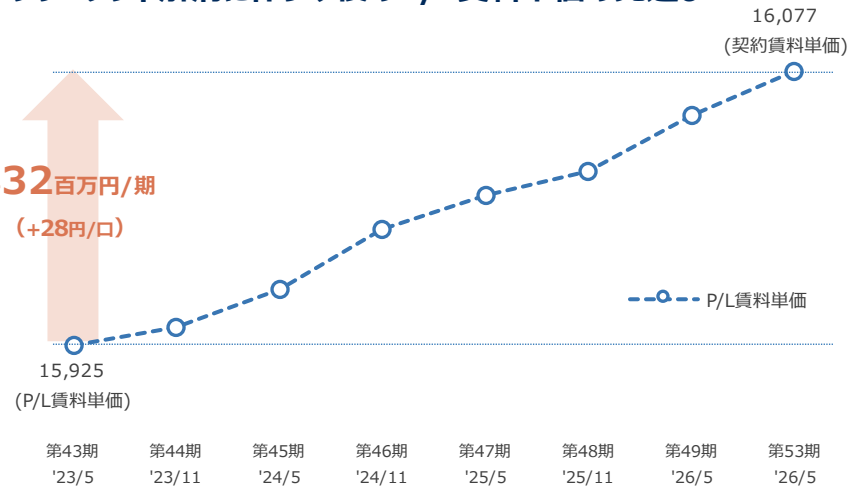
▶賃料改定状況



		第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 以降
新規賃料	増額	1,309	1,955	5,433	1,659	4,155	830
	率	8.7%	9.7%	11.6%	5.3%	11.7%	19.5%
	減額	-3,366	-25,689	-2,239	-12,305	-1,838	0
	率	-6.9%	-39.0%	-12.3%	-19.0%	-5.9%	-
更新賃料	増額	2,257	333	1,819	5,824	6,647	6,281
	率	5.2%	4.3%	7.5%	4.2%	5.5%	7.1%
	減額	0	0	0	0	0	0
	率	-	-	-	-	-	-

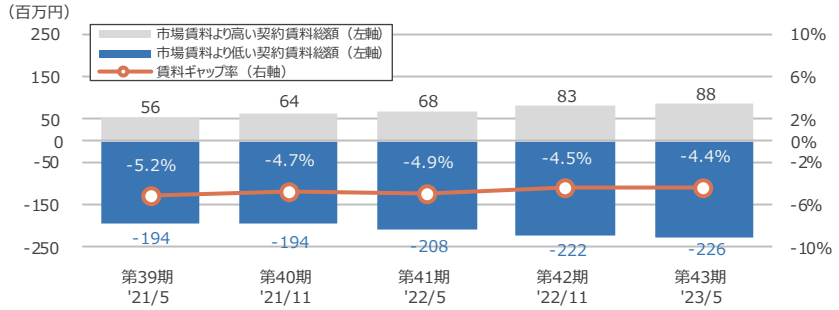
（注）物件取得前に賃貸借契約が締結され入居が確定していた区画及び、物件取得時に空室の区画を除きます。
（注）新型コロナ禍対応としての一時減額改定を除きます。
（注）第44期以降のデータは2023年7月14日現在合意済みのものを記載しています。

▶フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し



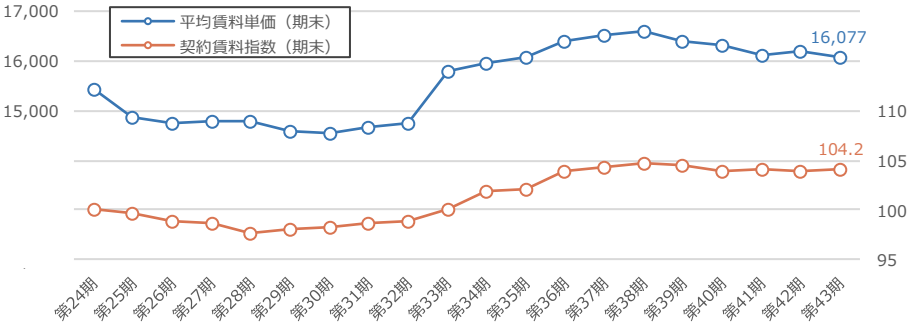
（注）1口当たり影響額は第44期初に行った公募増資後の発行済み口数である1,149,933口で計算しています。

▶賃料ギャップ率



（注）茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

▶期末平均賃料単価と契約賃料指数（第24期末=100）

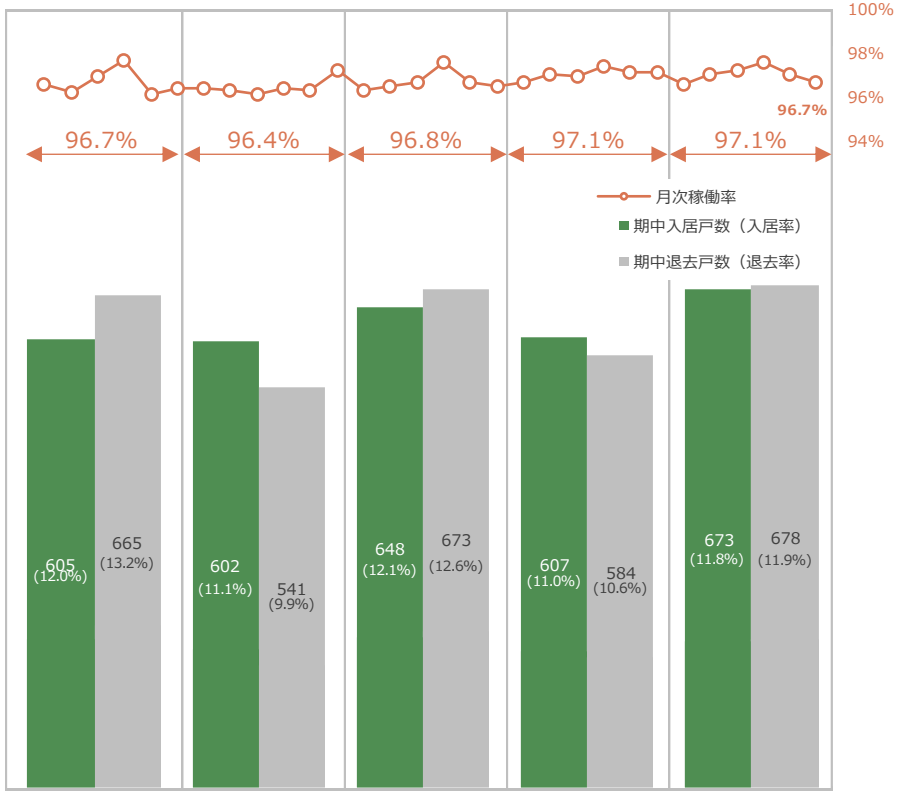


© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

期中平均稼働率は97.1%と2期連続して97%を超過

- 期中平均稼働率は**97.1%**と2期連続して97%超の稼働率を記録。
- シングルタイプの期中平均稼働率が97%台に転じ、リーシングは好調に推移。

▶月次稼働率と入退去率の動向



リーシング期間	30日	56日	38日	42日	33日
原状回復期間	19日	17日	20日	19日	20日
合計	49日	73日	58日	61日	53日

（注）原状回復期間は、解約日から工事完了日までをいいます。

▶投資エリア別 期中平均稼働率

	第43期末 保有棟数／面積割合		第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第43期末
札幌	1棟	3.1%	96.6%	99.1%	98.3%	98.2%	99.0%	98.4%
仙台	9棟	11.4%	96.5%	96.8%	97.8%	97.3%	96.3%	95.2%
東京圏	59棟	63.7%	96.7%	96.2%	96.4%	97.1%	97.4%	97.1%
都心5区	18棟	20.4%	96.0%	95.5%	95.8%	96.5%	96.7%	96.2%
東京23区	32棟	31.9%	97.3%	96.6%	96.6%	97.4%	97.6%	97.5%
東京都周辺	9棟	11.4%	97.2%	97.0%	97.4%	97.4%	98.0%	97.6%
名古屋	5棟	6.4%	97.1%	96.9%	96.2%	95.8%	94.6%	94.9%
京都	3棟	3.0%	96.4%	96.5%	97.3%	98.0%	97.1%	97.7%
大阪	3棟	2.2%	96.6%	95.5%	96.7%	96.2%	96.4%	96.6%
福岡	5棟	10.2%	96.4%	96.4%	97.1%	96.9%	97.2%	96.1%

▶ルームタイプ別 稼働率

	第43期末 保有割合	第39期末 '21/5	第40期末 '21/11	第41期末 '22/5	第42期末 '22/11	第43期末 '23/5	第43期 平均稼働率
シングルタイプ（40㎡未満）	81.3%	96.5%	97.0%	96.5%	96.8%	96.7%	97.0%
コンパクトタイプ（40㎡以上 60㎡未満）	14.7%	96.2%	97.4%	96.1%	98.3%	96.5%	97.2%
ファミリータイプ（60㎡以上）	4.0%	96.4%	99.0%	97.3%	97.7%	96.2%	96.8%
合計		96.4%	97.2%	96.5%	97.2%	96.6%	97.0%

（注）保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。

（注）店舗・事務所は除いて計算しています。

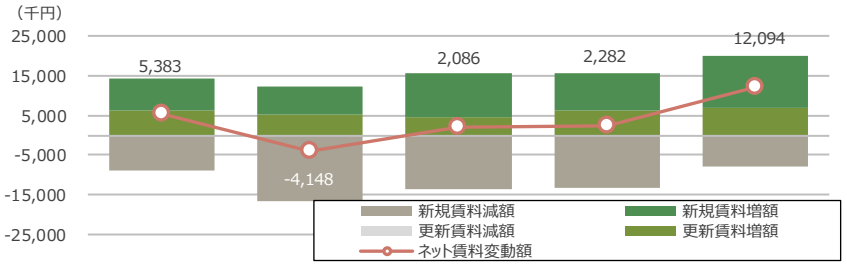
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-8 内部成長 レジデンス運用状況

新規及び更新時合計での増額改定が3期連続して継続

- 新規賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、期当たり約12百万円の賃料収入増加。
- 市場賃料を下回る賃料ギャップが増額し、内部成長余地が拡大。

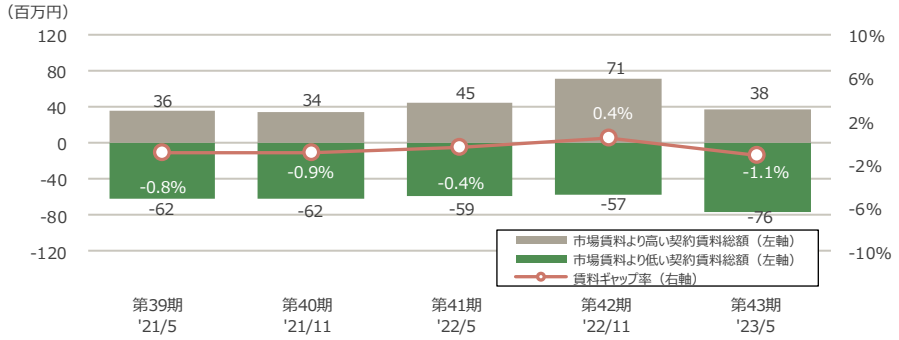
▶賃料改定状況



		第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5
新規賃料	増額	7,849	7,031	10,921	9,365	13,093
	率	5.3%	6.0%	7.2%	6.1%	6.5%
	減額	-8,831	-16,523	-13,459	-13,226	-7,867
	率	-5.6%	-7.9%	-6.9%	-7.0%	-5.7%
更新賃料	増額	6,365	5,344	4,623	6,142	6,868
	率	1.1%	1.1%	0.8%	1.3%	1.1%
	減額	0	0	0	0	0
	率	-	-	-	-	-

（注）店舗・事務所は除いて計算しています。

▶賃料ギャップ率



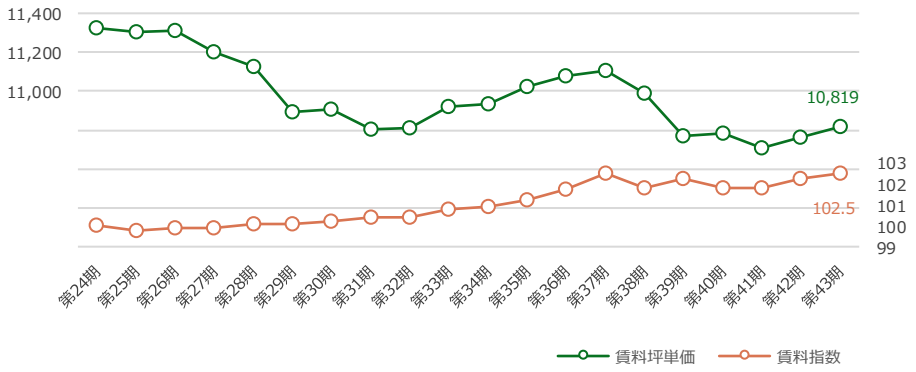
（注）店舗・事務所は除いて計算しています。

▶礼金・更新料および貸倒率の推移

		第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5
礼金	取得戸数	278戸	226戸	278戸	208戸	325戸
	(新規入居戸数に占める割合)	46.0%	37.6%	42.9%	34.3%	48.3%
	月数	1.1ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月
更新料	更新戸数	920戸	772戸	955戸	797戸	1,011戸
	(更新対象戸数に占める割合)	79.9%	80.4%	82.8%	75.2%	78.4%
	取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月
貸倒率		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

（注）貸倒率はレジデンスの貸倒損失額をレジデンスの賃貸事業収入で除したものです。なお、オフィスの貸倒はありません。
（注）店舗・事務所は除いて計算しています。

▶期末平均賃料単価と契約賃料指数（第24期末=100）



© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-9 内部成長 レジデンス運用状況

▶無料インターネットの導入

- 入居者の満足度向上の為、設備投資を推進。
  本決算期末時点85物件中83物件で実施済み。

（注） 無料インターネットを導入していない2物件はHF市川レジデンス（一棟貸し）とHF中野坂上レジデンス（第44期工事実施予定）です。

Free Internet

▶付帯収入による収益向上

- 投資法人の収益向上の為、一部物件で駐車場の外部貸し、屋上へのアンテナ設置を行い収益向上に努めています。

駐車場の外部貸し　：5,766千円/期
屋上へのアンテナ設置：15,654千円/期

（注） 駐車場の外部貸しは公的機関への確認、屋上へのアンテナ設置は構造計算を行った上で実施しています。

▶テナント需要の顕在化・最大化のための取組み

- 物件の入り口に2次元バーコードを貼り付けたサインを設置し、入居希望者を物件のウェブサイトに誘導する取組みを開始
- スマートフォンを活用し、2次元バーコードから物件のウェブサイトにアクセスし、その場で物件情報の確認が可能

スマートフォン画面イメージ

▶レジデンスに求められる設備環境と達成物件数

（2023年5月31日時点）

単身者向け物件（75物件）		順位	ファミリー向け物件（10物件）	
インターネット無料	73/75物件達成	1位	インターネット無料	10/10物件達成
エントランスのオートロック	75/75物件達成	2位	追炊き機能	10/10物件達成
高速インターネット	75/75物件達成	3位	エントランスのオートロック	10/10物件達成
宅配ボックス	73/75物件達成	4位	高速インターネット	10/10物件達成
浴室換気乾燥機	54/75物件達成	5位	システムキッチン	10/10物件達成
独立洗面台	36/75物件達成	6位	宅配ボックス	10/10物件達成
システムキッチン	74/75物件達成	7位	浴室換気乾燥機	9/10物件達成
24時間利用可能ゴミ置き場	75/75物件達成	8位	ガレージ（屋内/屋外）	9/10物件達成
防犯カメラ	75/75物件達成	9位	ホームセキュリティー	2/10物件達成
追炊き機能	19/75物件達成	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	10/10物件達成

- 在宅時間が増えたライフスタイルが定着し、「インターネット無料」、「高速インターネット」がランクイン
- 仕事だけでなく、プライベート需要も高まり、インターネット環境に関する要望がコロナ禍以前より増加傾向にあると考えられる

（注） 全国賃貸住宅新聞「この設備があれば周辺相場よりも家賃が高くても決まるランキング」より本資産運用会社が作成

▶電動自転車・電動キックボードのシェアリングポート設置

- 一部物件の敷地内に電動自転車・電動キックボードのシェアリングポートの敷地提供を行っています。テナントや地域住民の利便性・満足度向上の他、CO2排出量の少ない移動手段の為、環境面でも貢献しています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

リノベーション工事による物件競争力強化と資産価値の維持向上

- 外壁・共用部の改修工事を実施し、劣化部分の修復するとともに、美観を向上させ、物件の資産価値向上を図ります。
- 専有部においては一部住戸で原状回復のみならず物件競争力を強化し、賃料の向上を図るためのリノベーション工事に着手しています。

HF三田レジデンスⅡ　外壁･共用部改修工事

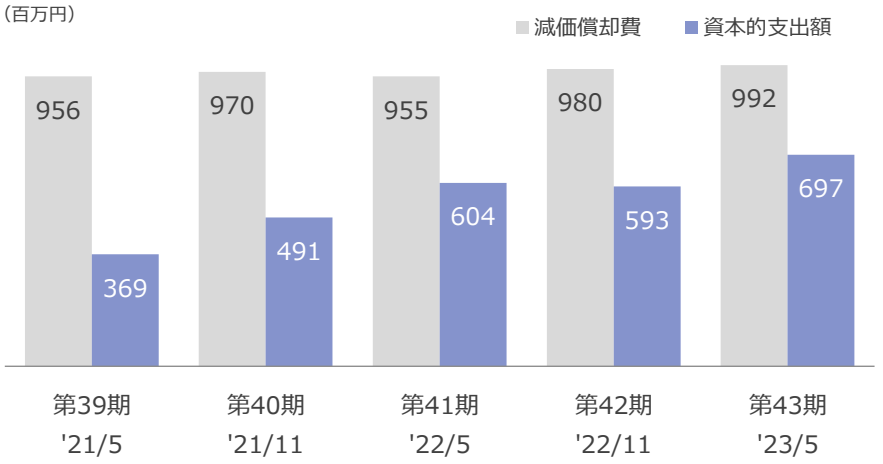
After

HF福岡レジデンスEAST　外壁･共用部改修工事

HF日本橋兜町ビルディング　共用部改修工事（フェーズ1）

After

▶資本的支出実施額の推移



© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

調達期間の長期化と公募増資によるLTVコントロールが進展

- 公募増資により総資産LTVは本決算期末の47.3%から**45.9%**、鑑定LTVは同40.6%から**39.5%**に低下を見込み、借入余力は**274億円**（鑑定LTV=45%）を確保。
- 期末平均調達期間が7.1年から**7.3年**へ長期化、期間対比の調達コストは過去最低水準を更新。

▶期末有利子負債サマリー

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV（注1）	コミットメントライン	内部留保残高
0.735%	99.8%	47.3%	70億円	55.0億円
平均調達/残存年数	**固定比率（長期有利子負債）**	**鑑定LTV（注2）**	**手元現金**	**格付（JCR）**
7.3年 / 4.2年	70.2%	40.6%	80.3億円	AA-（安定的）

(注1) 総資産LTV＝期末有利子負債額÷期末総資産額　(注2) 鑑定LTV＝期末有利子負債額÷期末鑑定評価額

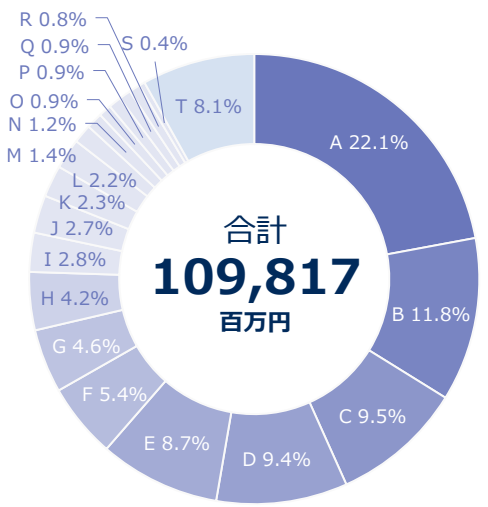
▶本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額（百万円）	借入金利	借入日	返済日	期間（年）
65-①	800	3M Tibor+0.450%	2023/1/30	2030/1/30	7
65-②	800	3M Tibor+0.480%	2023/1/30	2031/11/28	8.8
66-①	1,090	3M Tibor+0.440%	2023/2/28	2030/5/31	7.3
66-②	1,500	3M Tibor+0.440%	2023/2/28	2030/5/31	7.3
67	1,090	3M Tibor+0.460%	2023/3/1	2032/5/31	9.2
68	1,000	3M Tibor+0.470%	2023/3/31	2033/5/31	10.2
69	1,280	1M Tibor+0.200%	2023/4/27	2023/10/31	0.5
70	2,200	3M Tibor+0.620%	2023/4/28	2031/5/31	8.1
71A	100	1M Tibor+0.200%	2023/5/31	2024/5/31	1
71B	900	3M Tibor+0.310%	2023/5/31	2026/5/29	3
71C	300	3M Tibor+0.410%	2023/5/31	2027/10/29	4.4
71D	500	0.71%（固定）	2023/5/31	2027/10/29	4.4
71E	2,980	3M Tibor+0.560%	2023/5/31	2030/5/31	7
71F	1,000	1.05%（固定）	2023/5/31	2030/5/31	7
合計/平均	**15,540**	**0.573%（注）**	**-**	**-**	**6.7**

（注）2023年5月末時点の基準金利で計算しています。

投資法人債名称	発行金額	利率	発行日	償還期限	期間（年）
第7回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2,000百万円	0.88%（固定）	2022年12月12日	2032年12月10日	10.0

▶期末有利子負債残高一覧



（単位：百万円）

調達先	残高
A 三井住友銀行	24,241
B りそな銀行	12,917
C あおぞら銀行	10,380
D みずほ信託銀行	10,346
E 三菱UFJ銀行	9,540
F 三井住友信託銀行	5,890
G みずほ銀行	5,030
H SBI新生銀行	4,575
I 福岡銀行	3,085
J 農林中央金庫	2,977
K 七十七銀行	2,500
L 日本政策投資銀行	2,400
M 野村信託銀行	1,485
N 関西みらい銀行	1,280
O 日本生命保険	1,000
P みなと銀行	1,000
Q 千葉銀行	950
R オリックス銀行	850
S 損害保険ジャパン	469
T 投資法人債	6,900

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Sustainability 平和不動産グループの取り組み

平和不動産グループでは、各ステークホルダーの皆様と双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。本投資法人及び本資産運用会社においても、各ステークホルダーの皆様から信頼を頂けるよう努めてまいります。

Sustainability ESGウェブサイトの拡充 ESGレポートの作成

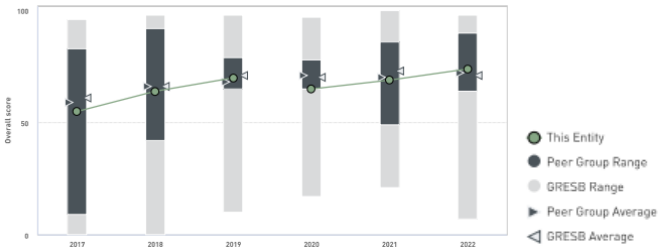
本投資法人のESG関連の取り組みが充実してまいりました。それらを体系的に整理し、分かりやすく皆様にご紹介すべく、この度ESGに関するホームページを一新すると共に、ESGレポートとしても毎年1回発行を行っています。
取り組み範囲の拡充と合わせて開示を充実させることで、各ステークホルダーに私共の取り組みをより深くご理解いただきたいと思います。

(https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/)

Sustainability GRESB評価において初の3スター取得

GRESB ★★★☆☆ 2022

GRESBスコアの推移



GRESB Public Disclosure 2022

GRESBとは、不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス(ESG)の観点からサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。
本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに対する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与される、「**Green Star**」を6年連続で取得しています。またスコアについては評価基準の大幅な見直しが行われた2020年度を除いて継続的な改善をしており、2022年GRESBリアルエステイト評価においては本投資法人初となる3スターを取得しました。併せて、 ESG 情報開示の充実度を測るGRESB 開示評価においても最高位となる「A」を取得しました。

Sustainability 独立第三者の保証報告書取得

本投資法人は、環境パフォーマンスデータ（エネルギー消費量、GHG排出量（スコープ1、2）水消費量）について、データの信頼性を高める為、第三者からの保証業務を受け、独立第三者の保証報告書を受領しています。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Environment 再生可能エネルギーへの切り替え

本投資法人は、保有する全ての物件(注)で使用する電力を、再生可能エネルギー由来のものに切り替えます。RE100の基準に準拠した電力プランを中心に、本決算期末には対象118物件中、117物件で切り替え手続きが終了いたしました。
本手続きによって2022年度の対象物件における温室効果ガス(GHG)排出量の98.3%にあたる7,998t-CO2が削減される見込みです。今後取得する物件についても順次切り替えを進め、社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指します。

出所：経済産業省資源エネルギー庁

GHG 削減実績

再生可能エネルギー由来の電力への切り替え実績

2022年度GHG 排出削減量
-7,998t
(対象物件におけるGHG排出量の98.3%)

（注）再エネ電力導入は共有および区分所有物件等の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を対象とします。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。

Environment 壁面緑化の推進

本投資法人では、壁面緑化を進めています。建物外部の植樹スペースだけでなく、エントランスや共用部の壁面にも植栽を配置することで、二酸化炭素削減と合わせて心豊かで潤いのあるオフィス空間の提供に努めています。

HF浜松町ビルディング

麹町HFビル

Environment TCFDシナリオ分析の実施

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

本投資法人の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は、2021年12月にTCFDの提言に対する賛同を表明するとともにTCFD Consortiumに参加いたしました。
2022年7月には気候変動のリスク・機会の影響度を1.5℃シナリオと4℃シナリオに分けて分析し、事業インパクトの大きさを軸に本投資法人のポートフォリオ運営におけるリスク重要度を決定しました。
詳細は以下に載せていますのでご確認ください。
https://www.heiwa-re.co.jp/ja/sustainability/environment/climate.html

Environment 環境にやさしい取り組み –FSC紙とグラシン紙

グラシン紙、FSC紙と植物油インキ

本投資法人では、決算ごとに投資主様向けに分配金計算書と資産運用報告書を送付していますが、これらの印刷物にはFSC紙と植物油インキを採用し、封筒の窓部分にはグラシン紙を採用しています。 FSCは国際的な組織である森林管理協議会（Forest Stewardship Council）の略称です。FSCでは森林破壊を抑制し、持続可能な森林資源を次世代に残すとともに経済活動に必要な木材を伐採していくための基準を定めています。本投資法人はFSCの認証を受けた製品を使用することで、環境破壊に関与するリスクを排除し森林資源の保護に寄与することを目指します。グラシン紙は半透明な紙素材で、書と資産運用報告書を送付していますが、これらの印刷物にはFSC紙と植物油インキを採用従来のプラスチック製窓のように切り離して分別処理する必要がありません。丸ごとリサイクルすることができる環境に優しい封筒です。

FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® www.fsc.org

出所：FSC JAPAN

VEGETABLE OIL INK

出所：印刷インキ工業連合会

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Environment 環境認証の取得 – 本決算期末延床面積割合：23.9%

(重複排除 2023年6月6日時点：24.6%)

	物件数	カバー率（物件数）	延床面積（㎡）	カバー率（延床面積）
DBJ Green Building	5	4.0%	43,939	11.4%
CASBEE不動産評価認証	12	9.6%	60,294	15.6%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	1.6%	10,201	2.6%
SMBCサステイナブルビルディング評価融資制度	1	0.8%	13,160	3.4%
認証取得物件　合計	17	13.6%	92,286	23.9%

Environment LED化の推進

本投資法人では、化石燃料の使用量削減に取り組んでいます。

オフィスでは貸室内と共用部、レジデンスでは共用部についての使用電力量を抑えるためにLEDライトへの交換を進めています。

現在、所有全125物件中、117物件での対応を終えています。

また、空調の更新時においては使用エネルギー量の少ない機器への交換を行っています。

HF駒沢公園レジデンスTOWER

HF桜通ビルディング

Environment 目論見書電子化

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレス化したオファリングを実施しました。

- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 1回の公募増資において想定されるA4用紙約77万枚を削減。植林木換算で59.2本の樹木を将来の資源として残す
- 目論見書の電子交付により本文のカラーページ化を実施し、投資家の見易さ向上を企図

Environment Social デジタルサイネージ設置

本投資法人は、一部の物件において共用部にデジタルサイネージを設置し、周辺避難施設の情報や環境配慮への取り組み等を放映する事でテナントや建物利用者に対するESGの啓発活動を行っています。

HF駒沢公園レジデンスTOWER

Environment Social 災害救援・寄付型自動販売機の設置

本投資法人は、一部の物件において災害救援寄付型自動販売機又は寄付型自動販売機を設置しています。災害救援寄付型自動販売機は災害時に常駐管理人が解放する事によりテナントに飲料を無料で提供します。寄付型自動販売機は1本の購入につき3円がボランティア・ベンダー協会を通じて寄付されます。

HF駒沢公園レジデンスTOWER

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Environment
Social

ペットボトルキャップ回収運動

本資産運用会社では、CO2の削減とワクチン寄付の協力の為、ペットボトルキャップを回収し、リサイクル業者へ送付をしています。リサイクル業者がペットボトルキャップをリサイクル素材に換え、売却した利益が「認定NPO法人世界の子どもにワクチンを日本委員会」に寄付されます。

Social

地域社会への参画

■災害時の飲料水供給

本投資法人は、東京都中央区および町会防災区民組織との間で「災害時における飲料水供給に関する協定書」を締結しています。大地震に伴う飲料水不足時において、HF八丁堀ビルディングに設置された受水槽の水を水道局を通じて供給いたします。

*右図は中央区のホームページ中の災害時における飲料水確保を示したページの写しです。

■兜町・茅場町清掃活動への参加

本資産運用会社は地域社会の一員として、スポンサー企業である平和不動産の創業の地であり、東京証券取引所が立地している日本橋兜町のコミュニティへの貢献に協力し、地域清掃活動にも取り組んでいます。

■Jazz イベントへの協賛

2022年12月4日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazz イベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには昨年に続き本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。

Social
Governance

多様性（Diversity）・公平性（Equity）包摂性（Inclusion）（DEI）に関する取組み

本資産運用会社および本投資法人は、本投資法人のサステナビリティ方針を実践するため、DEI推進ポリシーを制定し、DEIについて、その状況を適切に把握し、取組みを積極的に推進していきます。

包摂的な組織文化の醸成を目的として事務所の所在する地域の多様性を反映した多様な人材を確保します。また、制度や企業文化等多様性を阻害する構造的障壁を認識し、それに対処することによって、従業員は能力を発揮することができると考えます。役員や管理職のみならず、すべての従業員に対して、職場での採用やリテンション（雇用維持）、育成、昇進のプロセスにおいてDEIの推進に取り組みます。

投資法人	
弁護士	2名
公認会計士	1名

資産運用会社	
宅地建物取引士	22名
不動産証券化マスター	17名
ビル経営管理士	15名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
税理士	1名
不動産鑑定士（外部委員）	1名
弁護士（外部委員）	1名

（重複を含む）

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Social 従業員に対する取り組み

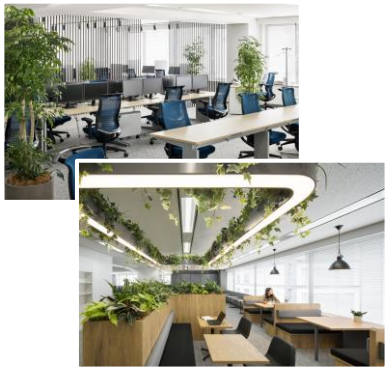
■健康支援

本資産運用会社は、「従業員が長期的に安心して働ける労働環境の整備」を進めています。経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人制度において、「健康経営優良法人2023」に認定されました。 2019年度から5年連続での取得となります。また、健康企業宣言東京推進協議会から「健康優良企業」として金の認定を受けました。今後も運用成果の追求と合わせて健康経営の推進に努めてまいります。

2023
健康経営優良法人
Health and productivity

■執務環境の整備

本資産運用会社は、執務環境の改善を目的としてオフィスの移転とリモートワークの導入を行いました。
執務スペースを1フロアに統合することで業務効率の改善とコミュニケーションの活発化を図るとともに、フリーアドレス制度、リモートワークシステム及びワークフローシステムの導入によって柔軟な働き方への移行とペーパーレス化を推進します。また、リフレッシュスペースを導入したことでオフィス内でのオン・オフの切り替えを可能とし、業務に伴うストレス低減を図りました。



■人材育成・資格取得支援

本資産運用会社は、公平誠実に業務を遂行できるよう、コンプライアンス研修を定期的に実施して、コンプライアンス意識の醸成に努め、コンプライアンスに関する項目を従業員の人事評価の一項目として報酬体系に組み込んでいます。
また、従業員の専門能力の向上を図るため、外部研修参加支援、業務に関連する各種資格取得へのサポートも行っています。

■ワークライフバランス

男女均等の育児休業制度、短時間勤務制度、介護休暇、有給休暇取得推進（取得率70%以上）、時間単位有給休暇制度、時差出勤制度、在宅勤務制度、等を含む制度を幅広く取り入れ、役職員個々の仕事とプライベートの調和を応援しています。

■従業員向けの制度一覧

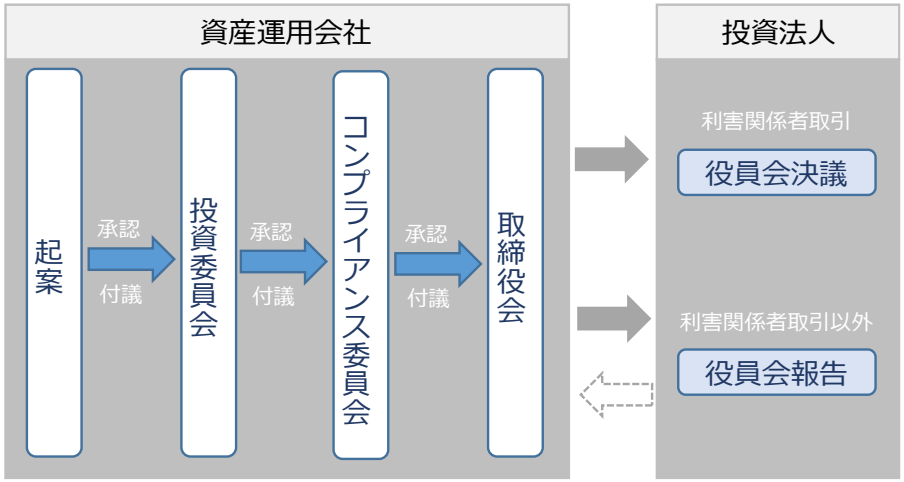
	従業員(契約期間無し)	従業員(契約期間有り)	嘱託職員		従業員(契約期間無し)	従業員(契約期間有り)	嘱託職員
男女均等の育児休業制度	○	○	○	介護休暇	○	○	○
子の看護休暇	○	○	○	積立有給休暇制度	○	○	○
短時間勤務制度	○	○	○	時間単位有給休暇制度	○	○	○
産前産後休暇制度	○	○	○	夏季休暇制度	○	○	○
プラスワン休暇制度	○	○	○	時差出勤制度	○	○	○
在宅勤務制度	○	○	○	定期健康診断及び人間ドック受診費用補助	○	○	○
被扶養配偶者の検診及びPET検診の費用負担	○	○	○	産業医制度	○	○	○
ストレスチェック	○	○	○	確定拠出年金制度	○	○	
カフェテリアプラン	○	○	○	投資口累積投資制度	○	○	○

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Governance コーポレートガバナンス

本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、本資産運用会社と利害関係のない執行役員1名、監督役員2名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

■運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。
ただし、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。

■内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

本資産運用会社では、内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性の確保とともに、新しいあるいは複雑なリスクへの対応を図っています。

Governance 投資主本位の業務運営に関する方針

お客様本位の業務運営に関する方針

PRINCIPLES FOR CUSTOMER-ORIENTED BUSINESS CONDUCT

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は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。
本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示しています。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください
https://www.heiwa-am.co.jp/policy/

Governance 執行役員制度の導入

本資産運用会社では、執行役員制度の導入を行いました。
日々急速に変化する経営環境に迅速に対応し、事業規模の拡大及び事業展開をより強固にするため、幹部従業員の適材配置により、業務執行の迅速性及び機能の向上を図ることを目的とします。

執行役員制度の概要

1. 執行役員の選任・解任は取締役会の決議によるものとする。
2. 取締役は執行役員を兼任することができるものとする。
3. 執行役員の任期は、就任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の直後に開催される取締役会までとする。ただし、再任を妨げない。
4. 執行役員と会社の関係は委任契約とする。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

IV ご参考：第43期決算の概要とポートフォリオ一覧

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

IV-1 第43期（2023年5月期）ハイライト

外部成長

▶物件取得と資産入替による譲渡益の計上

オフィス1物件とレジデンス5物件を取得し、本決算期初においてグレイスビル泉岳寺前の分割譲渡が完了。期末の資産規模は2,210億円まで拡大し、5.5億円の譲渡益を計上。譲渡益の計上は12期連続となる。

▶公募増資と資産入替

第44期初に3年連続となる公募増資及び第三者割当増資を実施。総額51.9億円を調達し、オフィス2物件を50.2億円で取得。いずれも平和不動産が大阪市の北浜エリアで開発した物件であり、スポンサーパイプラインを活用した取得を実現。
併せて、都心シングルタイプのレジデンス1物件の譲渡を決定。
本譲渡により、第44期に6.0億円の譲渡益計上を見込む。
これら取組み後の資産規模は2,252億円へ拡大。

取得額	資産規模	譲渡益
83.2億円	2,210億円	5.5億円

内部成長

▶稼働率はオフィス・レジデンスともに好調

ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.9%とコロナ禍前の第36期（2019/11期）以来の最高値を更新。オフィス及びレジデンスの期中平均稼働率はそれぞれ99.1%、97.1%といずれも高位安定で推移。

▶賃料改定は大きく進展

オフィス、レジデンスともに新規・更新時いずれも増額改定で着地。期当たり増加額はオフィスで8.9百万円でコロナ禍以降最高、レジデンスで12.0百万円と高い水準を記録。

ポートフォリオの状況		全体	オフィス	レジデンス
稼働率 (%)	期末	97.6	99.1	96.7
	期中平均	97.9	99.1	97.1
NOI利回り (%)		5.1	5.0	5.3
減価償却後NOI利回り(%)		4.2	4.2	4.2

期中平均稼働率	償却後NOI利回り
97.9%	4.2%

（注）NOI利回り＝実績NOI（年換算）÷{（期初帳簿価額+期末帳簿価額）÷2 }
（注）減価償却後NOI利回り=実績賃貸事業利益（年換算）÷{（期初帳簿価額+期末帳簿価額）÷2 }

財務運営

▶調達期間の長期化

良好な融資環境を背景とした新規借入とリファイナンスや本決算期初のグリーンボンドの発行を通じ、調達期間を長期化。平均調達期間は7.3年と過去最長となり、期間対比の調達コストは過去最低水準を更新。

▶保守的なLTVコントロール

本決算期末の鑑定LTVは40.6%。
第44期初の公募増資により39.5%への低下を見込む。

▶グリーンボンドの発行

本決算期初に本投資法人初めてとなるグリーンボンドを発行。
グリーンアセットの取得資金として、10年債で20億円を調達。

▶新規レンダーの招聘

みなと銀行を新規招聘、借入先金融機関数は19社へ拡大。

平均調達金利	平均調達期間	鑑定LTV
0.735%	7.3年	39.5% （公募増資後見込）

投資主価値

▶分配金の向上

堅調なポートフォリオ運営と資産入替に伴う譲渡益を受け、分配金は前期比＋30円の3,160円へ15期連続の増配。

▶潤沢な内部留保残高

譲渡益の計上により内部留保は前期比で増加。分配金の成長と内部留保のコントロールによる投資主還元を継続。

▶NAVの増加

Capレート低下を受けて鑑定評価額が増加。
一口当たりNAVは過去最高を更新。

分配金	内部留保残高	一口当たりNAV
3,160円	55.0億円	148,999円

サステナビリティ

▶本投資法人初めてとなるグリーンボンドによる資金調達を実施

▶本投資法人のサステナビリティ方針の実践のため、本資産運用会社において多様性・公平性・包摂性（DEI）推進ポリシーを制定

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

1口当たり分配金は15期連続の増配となる3,160円。譲渡益の計上により内部留保は増加

- オフィス・レジデンスの稼働率、賃料増額改定が堅調に推移し、既存物件の賃貸事業利益は増加。
- 前期取得物件の固都税費用化、外部成長に伴う販管費の増加により当期純利益は微減となるも、継続的な資産入替による譲渡益の計上により、一口当たり分配金は前期比+30円の3,160円とし、新たに83百万円の内部留保繰入を見込む。

（単位：百万円）

	第42期 実績	**第43期 実績**	第43期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益	7,836	**8,049**	8,035	213	14
（譲渡損益）	(549)	**(553)**	(551)	(3)	(2)
営業費用	3,818	**4,034**	4,048	216	-14
営業利益	4,018	**4,015**	3,986	-2	28
営業外収益	1	**9**	6	7	3
営業外費用	453	**465**	467	11	-2
経常利益	3,566	**3,559**	3,524	-7	34
当期純利益	3,565	**3,558**	3,524	-7	34
EPU*	3,201円	**3,195円**	3,164円	-6円	30円
内部留保取崩	44	**44**	44	0	0
内部留保繰入	124	**83**	49	-40	34
DPU*	3,130円	**3,160円**	3,160円	30円	0円
発行済み投資口数	1,113,733	**1,113,733**	1,113,733	0	0

（注）第43期予想については、2023年5月22日付公表の予想数値を記載しています。
（注）EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています。
（注）DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています。

前期比増減要因（第43期実績 － 第42期実績）		金額
営業収益	既存物件の賃料等収益の増減	
	・オフィス（賃料:7、水光熱費:60、解約違約金:15、等）	84
	・レジデンス（賃料:18、礼金・更新料:26、等）	44
	資産入替と新規取得	
	・物件取得に伴う収益増加	111
	・物件譲渡に伴う収益減少	-30
	不動産譲渡益の増加	3
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（水光熱費:67、リーシング費用:-11、減価償却費:5、等）	70
	・レジデンス（修繕費:29、水光熱費:8、減価償却費:-6、等）	37
	資産入替と新規取得	
	・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	75
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-14
	販管費（控除対象外消費税、運用報酬、ESG関連費用の増加）	46
営業外損益	保険金収入の増加、外部成長に伴う金融費用の増加、等	-4

既存物件の賃貸事業利益 +20

予想比増減要因（第43期実績 － 第43期予想）		金額
営業収益	賃料収入の増減	4
	（うち、既存オフィス:2、既存レジデンス:2、資産入替:-1）	
	その他収入の増加	8
	（うち、既存オフィス:-4、既存レジデンス:11）	
営業費用	賃貸事業費用の減少	-25
	（うち、既存オフィス:-4、既存レジデンス:-20）	
	販管費（控除対象外消費税、運用報酬の増加）	11
営業外損益	保険金収入の増加、等	5

新規取得物件：第42期に取得した「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「HF川口駅前レジデンス」、「HF東尾久レジデンス」、第43期に取得した「HF今池南レジデンス」、「HF伏見レジデンス」、「HF中野坂上レジデンス」、「HF上野レジデンスEAST」、「HF大森町レジデンス」、「ステージ錦」を指します。
譲渡物件：第42期及び第43期の2期に分けて譲渡した「グレイスビル泉岳寺前」を指します。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

第44期に公募増資を実施、資産入替に伴う譲渡益計上も見込む。外部成長の進展と潤沢な内部留保残高を背景に、1口当たり分配金は第44期3,180円、第45期は3,200円と前期比で増配を予想

- 資産入替による譲渡益獲得が継続。第44期には、レジデンス1物件の譲渡により約6億円の譲渡益を計上。
- 継続的な含み益の顕在化と潤沢な内部留保を活用し、1口当たり分配金は第44期3,180円、第45期3,200円と前期比で増配を予想。
- ポートフォリオの高い平均稼働率は継続。97%を超える稼働率での推移を見込む。

（単位：百万円）

	第43期 実績(a)	第44期 予想(b)	第45期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益（譲渡損益）	8,049 (553)	8,263 (602)	7,698 (0)	213 (48)	-565 (-602)
営業費用	4,034	4,133	4,148	99	14
営業利益	4,015	4,129	3,549	114	-579
営業外収益	9	0	0	-8	0
営業外費用	465	497	501	32	3
経常利益	3,559	3,631	3,048	72	-583
当期純利益	3,558	3,631	3,048	72	-583
EPU*	3,195円	3,157円	2,650円	-38円	-507円
内部留保取崩	44	45	631	1	585
内部留保繰入	83	20	0	-63	-20
DPU*	3,160円	3,180円	3,200円	20円	20円
発行済み投資口数	1,113,733	1,149,933	1,149,933	36,200	0
内部留保残高			5,503 百万円		

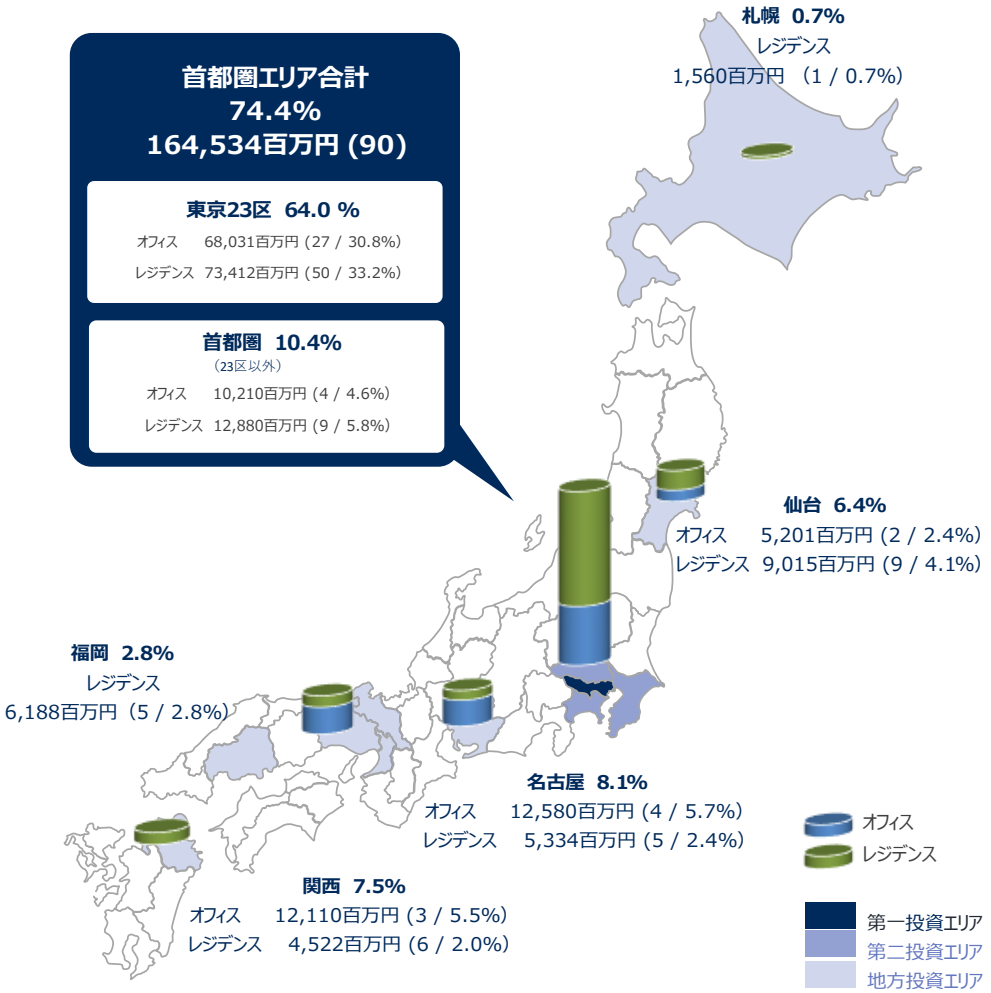
主な増減要因		第44期 予想 (b-a)	第45期 予想 (c-b)
営業収益	オフィス		
	・既存物件	-45	18
	・資産取得よる収益増減	177	1
	レジデンス		
	・既存物件	-35	31
	・資産入替による収益増減	67	-14
	物件譲渡益の増減	48	-602
営業費用	オフィス		
	・既存物件	-24	31
	・資産取得による費用増減	98	16
	レジデンス		
	・既存物件	-24	0
	・資産入替による費用増減	26	-5
	販管費（ESG関連費用、資産運用報酬等）	23	-28
営業外収益	保険金収入等	-8	0
営業外費用	金融費用	23	9
	その他（投資口交付費、除却損等）	9	-6

予想の主な前提条件		第43期（実績）	第44期（予想）	第45期（予想）
稼働率	ポートフォリオ	97.9%	97.6%	97.8%
	オフィス	99.1%	98.8%	98.9%
	レジデンス	97.1%	96.8%	97.0%
NOI利回り	ポートフォリオ	5.1%	4.9%	4.9%
	オフィス	5.0%	4.8%	4.8%
	レジデンス	5.3%	4.9%	5.0%

（注）EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています
（注）DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています
（注）2023年7月14日付公表の予想数値を記載しています。
予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

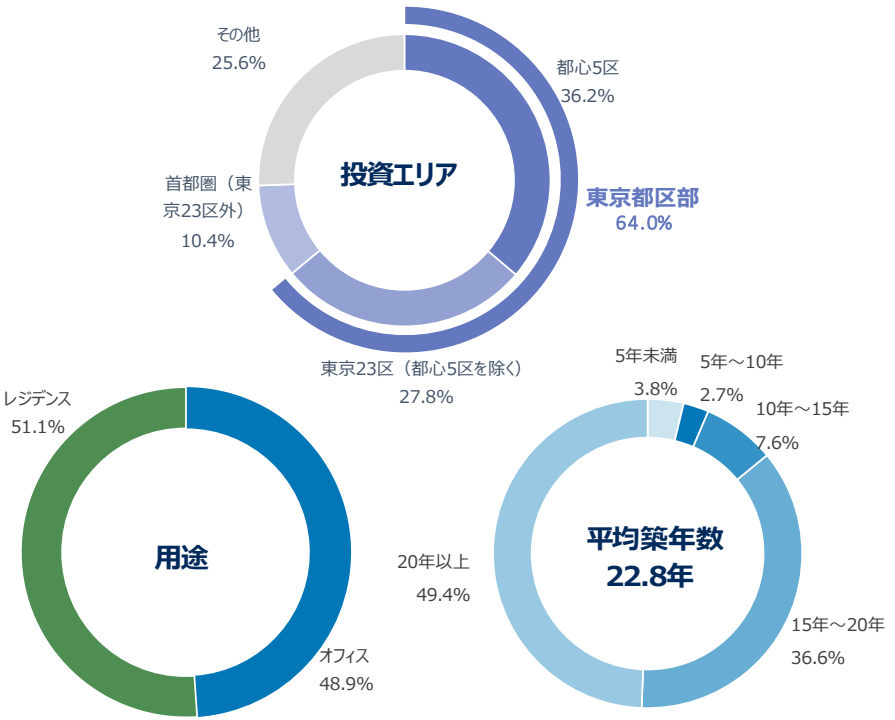
© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

▶ポートフォリオの地理的分散 (2023年5月31日時点)



(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
(注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。
(注) ()内の数値は物件数および取得価格の割合を表しています。

▶ポートフォリオ区分比率 (2023年5月31日時点)



▶大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML：4.0%

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。
PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。
保有物件（125物件）のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。
本投資法人のポートフォリオPMLは4.0%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,510百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。
なお、2022年3月に福島県沖で発生した地震による本投資法人への影響について、仙台市に11物件を保有していますが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことを確認しました。
また、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

※PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、本資料においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

予想分配金額と予想分配金利回り

決算期	5月/11月(半年毎)
分配金支払い月	8月/2月(半年毎)
第41期（2022/5） 実績 第42期（2022/11） 実績 第43期（2023/5） 実績 **第44期（2023/11） 予想** **第45期（2024/5） 予想**	1口当たり 3,050円 1口当たり 3,130円 1口当たり 3,160円 1口当たり **3,180円** 1口当たり **3,200円**

投資口価格： **143,900円**
（2023/7/19 終値）

予想分配金利回り： **4.43%**
（第44期分配金予想＋第45期分配金予想）÷投資口価格
※予想分配金利回りは小数点第3位以下を切り捨てで表示しています

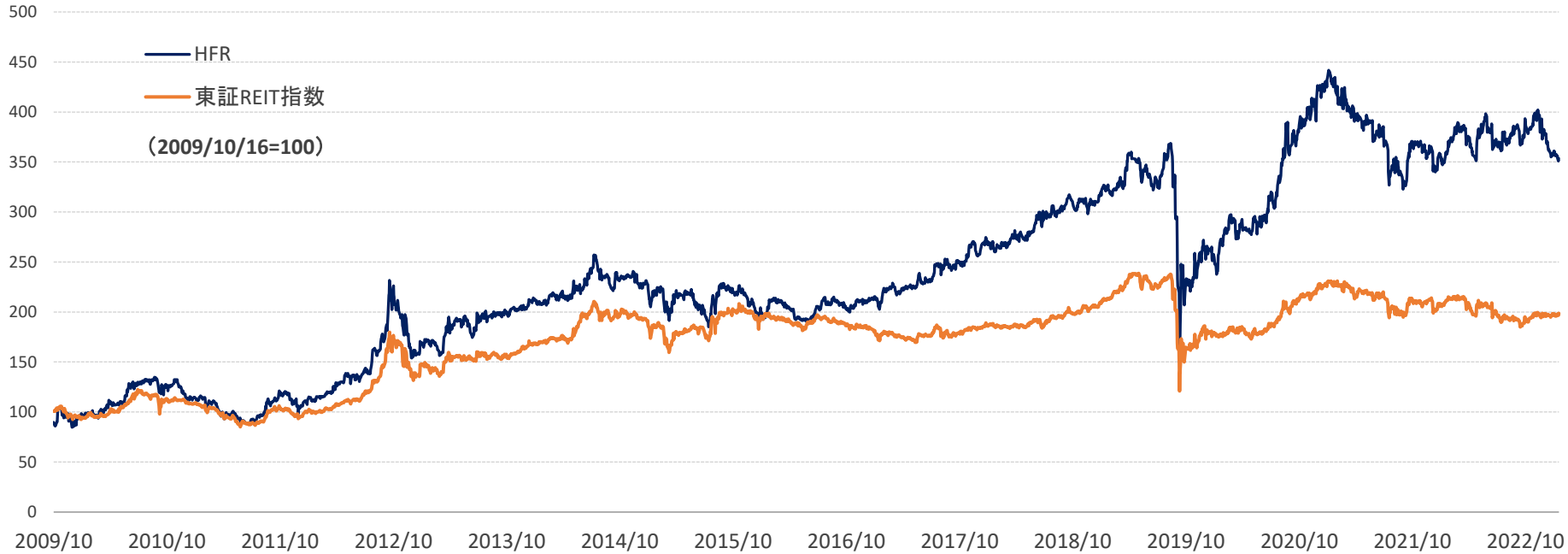
予想分配金利回り計算シート

予想分配金利回り:

6,380 円 ÷ 円 = %

（第43期予想分配金＋第44期予想分配金） （投資口価格） （予想分配金利回り）

投資口価格の推移 （2009/10/19（スポンサー変更日）-2023/7/19）



（出所： REFINITIV）

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

本日のまとめ

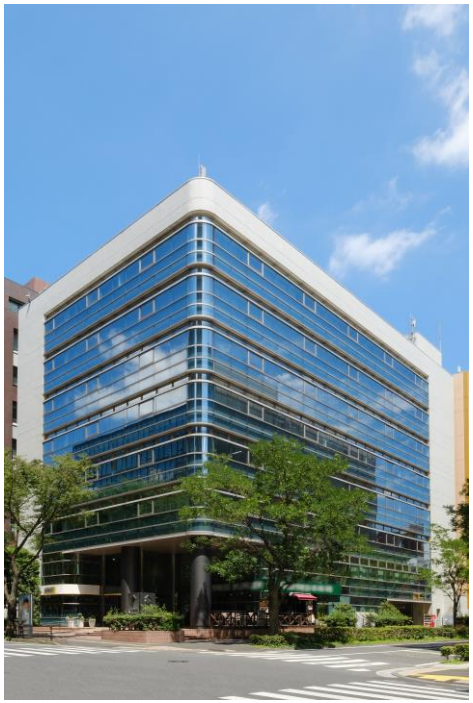
✓ POINT.1	平和不動産リートの運営は分配金・資産規模・投資口価格のいずれもが堅調
✓ POINT.2	堅調な運営の背景にある平和不動産グループによるポートフォリオ運営
✓ POINT.3	オフィスの収益性とレジデンスの安定性を享受すべく、分散型のポートフォリオで構成され、稼働率も良好
✓ POINT.4	内部留保55億円やAA－の格付けに代表されるように財務基盤は強固であり、投資主還元にも積極的

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

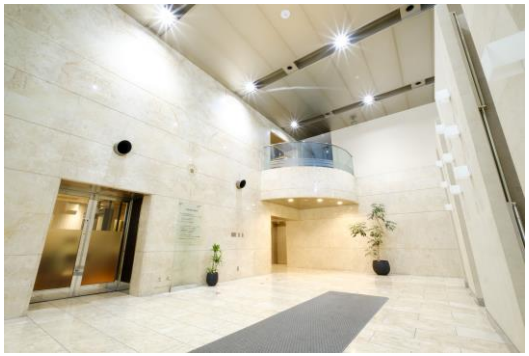
2023年8月3日 取得資産の概要

平和不動産リート投資法人

プライムタワー横浜



- 取得予定資産は、横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅から徒歩3分、JR京浜東北線（JR根岸線）及び横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅からは徒歩9分に位置し複数路線が使用可能であり、優れた交通利便性を有しています。取得予定資産の位置する関内エリアは横浜スタジアムや横浜中華街が所在し繁華性に優れている一方、近隣には横浜地方裁判所や神奈川県庁、横浜市中区役所等の官公庁や大手企業の横浜支店等が立地し、オフィス街を形成しています。また「関内」駅周辺では複数の再開発計画が進められており、更なる発展が期待されます。
- 取得予定資産の基準階面積は約190坪で、天井高は2,530㎜、63台収容可能な大型駐車場、個別空調に加えて、2020年から2021年にかけ外壁や機械式駐車場等の大規模修繕工事を実施しており、同エリアのオフィスビルに対して高い競争力を有しています。また11～86坪程度の分割対応が可能であり、様々な需要が捉えられ安定的な需要の確保が期待されます。さらに環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得していることなど、環境面での優れた性能を持つ物件であることから、本投資法人の掲げる低炭素社会の実現への取組みにも寄与することが期待されます。



所在地	神奈川県横浜市
延床面積	7,555.33㎡
建築時期	1986年1月24日
取得予定価格	3,800百万円
鑑定評価額（2023/7時点）	4,040百万円
取得予定日	2023年8月3日
NOI利回り（注）	4.4%
減価償却後NOI利回り（注）	3.8%

（注）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。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。

© 2023 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

【 MEMO 】

【 MEMO 】

●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または報告書ではありません。

●本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証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およ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、本投資証券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。

平和不動産リート投資法人

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　一般社団法人投資信託協会会員