

第47期  
2025年5月期

# 会社説明会資料

2025年8月1日

Steady Growth &  
Sustainable Profit



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**

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡    | 3  |
| 2 平和不動産リート投資法人の特徴       | 4  |
| 3 平和不動産リート投資法人の概要       | 5  |
| 4 平和不動産（スポンサー）の概要       | 6  |
| 5 平和不動産グループによるポートフォリオ運営 | 7  |
| 6 ポートフォリオの状況            | 8  |
| 7 オフィス                  | 11 |
| 8 レジデンス                 | 13 |
| 9 内部留保と含み益の活用           | 15 |

**II インフレに打ち勝つ運営**

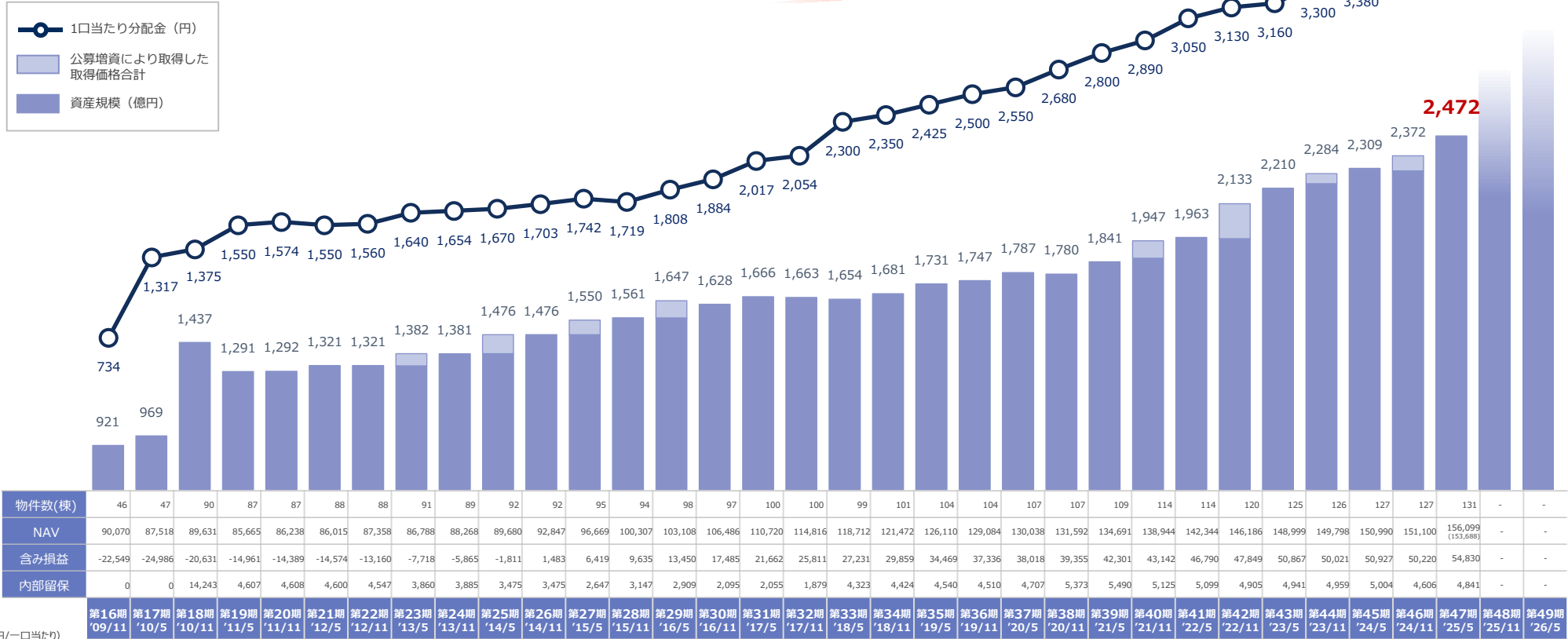
|                         |    |
|-------------------------|----|
| 1 内部成長の新たな目標を設定         | 18 |
| 2 投資主価値の最大化に向けた取組み      | 19 |
| 3 NEXT VISION II +      | 20 |
| 4 ポートフォリオのバリューアッド戦略     | 21 |
| 5 バリューアップ戦略             | 22 |
| 6 バリューアップ済物件の取得後の賃料改定事例 | 25 |
| 7 内部成長 オフィス運用状況         | 26 |
| 8 内部成長 レジデンス運用状況        | 28 |
| 9 魅力的な利回り水準             | 30 |

**III 参考資料**

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1 第47期（2025年5月期）ハイライト                   | 32 |
| 2 第47期（2025年5月期）決算実績                    | 33 |
| 3 第48期（2025年11月期）・第49期（2026年5月期）運用状況の予想 | 34 |
| 4 外部成長                                  | 35 |
| 5 ポートフォリオの質が大幅に改善                       | 36 |
| 6 財務                                    | 37 |
| 7 サステナビリティ                              | 38 |
| 8 ポートフォリオデータ                            | 42 |
| 9 ホームページのご案内                            | 43 |
| 10 用語集                                  | 44 |

# I 平和不動産リート投資法人について

19期 連続増配中



(注) 第47期のNAVのカッコ内の数値は、第48期初に実施した公募増資の影響を考慮した見込値を記載しています。

### 『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 131物件（オフィス：44物件、レジデンス：87物件） - 第47期末

#### ✓ POINT.5

内部留保と含み益を**安定分配**へ活用

- 内部留保57億円（第47期分配金支払後残高）、含み益655億円 - 第47期末

| 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<br>(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 | 1,194,933口                               |
| 時価総額     | 1,525億円                                  |

※数値は2025年5月末時点

| 財務内容       |                |
|------------|----------------|
| 資産規模（取得価格） | 2,472億円        |
| 有利子負債総額    | 1,258億円        |
| 格付（見通し）    | JCR：AA-（安定的）   |
| 鑑定LTV      | 41.0%          |
| 含み益額（含み益率） | 655.1億円（27.1%） |

※数値は2025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

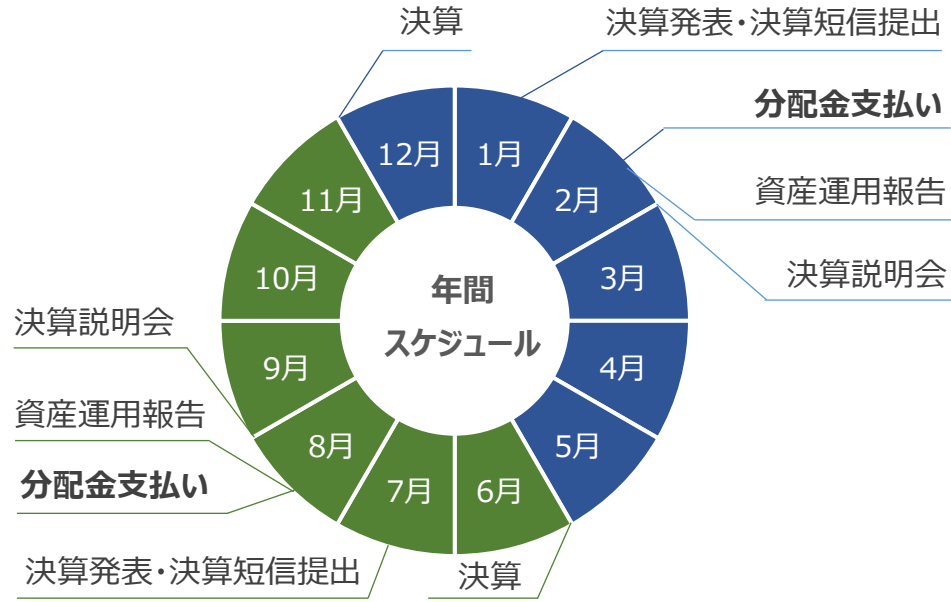
2010年10月合併



**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





## 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（2025年3月31日現在）        |
| 上場証券取引所 | 東京プライム市場・名古屋プレミアム市場・福岡・札幌      |
| 事業内容    | 1. ビルディング事業<br>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



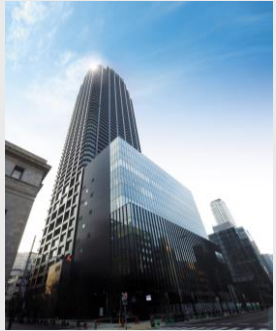
大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



KABUTO ONE

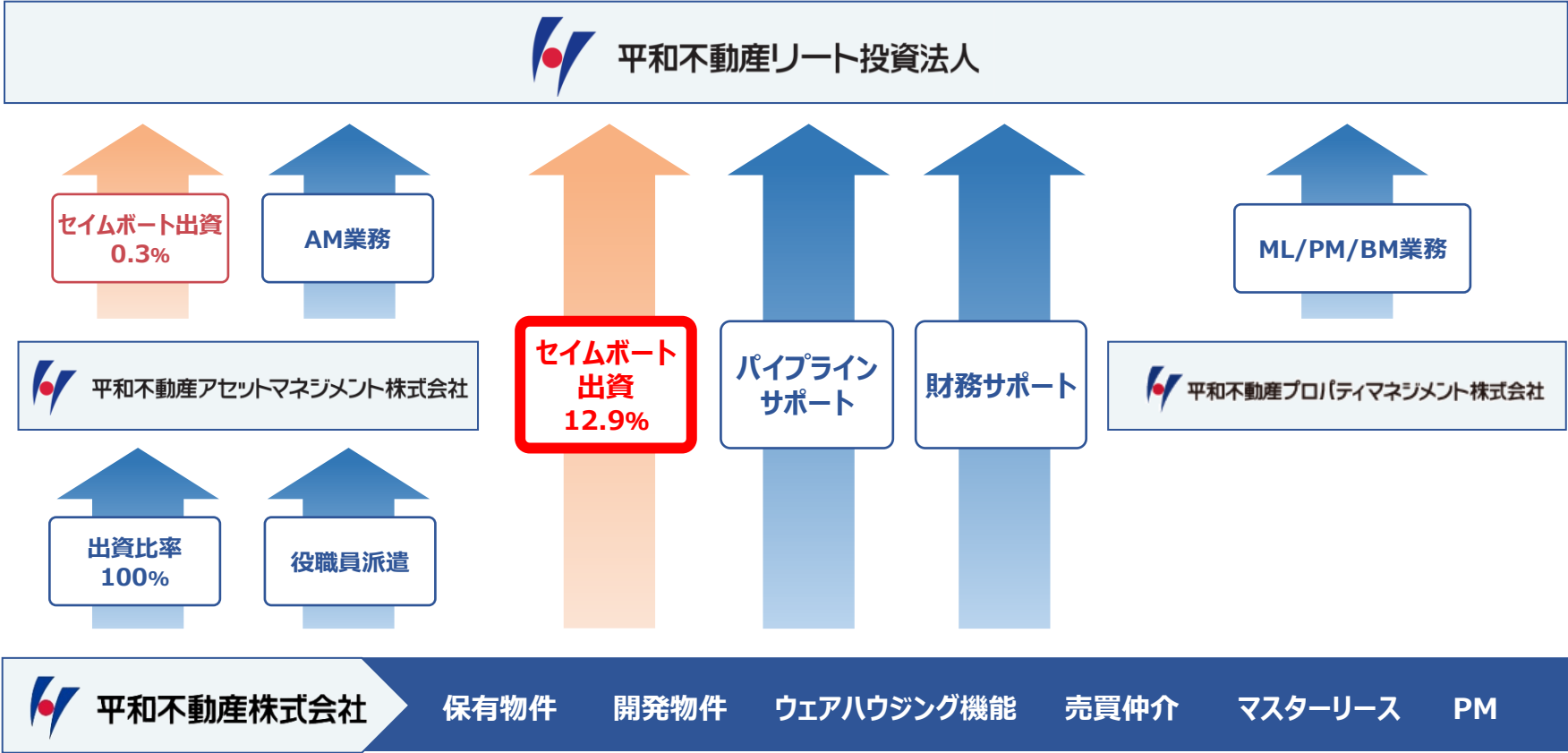


The Kitahama

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。

- グループ各社の専門性を活用した、平和不動産グループ総力を挙げたポートフォリオ運営体制
- 平和不動産（株）からのセイムポート出資比率は12.9%と高い水準

## ■ グループ各社の専門性を活用



注：1. AM業務（アセット・マネジメント業務）とは、資産全体の運用管理業務を指します。  
2. 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運営管理を事業者へ委託することです。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シー（上記では平和不動産プロパティマネジメント株式会社）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。  
3. 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。  
4. 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。

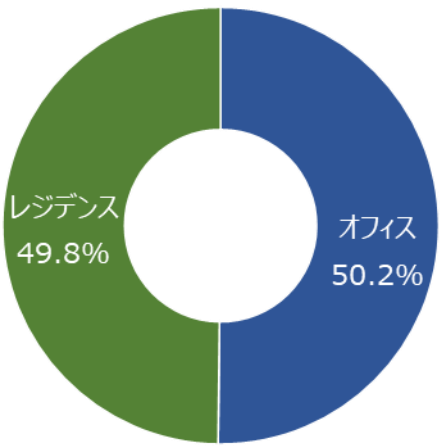


- ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併や公募増資、資産入替などを経て、資産規模は着実に拡大
- ポートフォリオの分散を進め、物件の分散とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

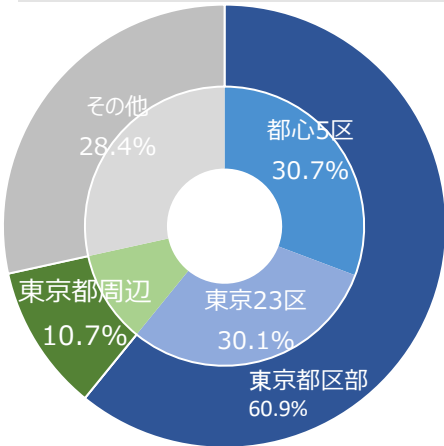
■ ポートフォリオの状況 (2025年5月末時点)

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| 資産規模              | 2,472億円                              |
| 物件数               | 131物件<br>(オフィス 44物件)<br>(レジデンス 87物件) |
| 期中平均稼働率<br>(第47期) | 97.2%                                |

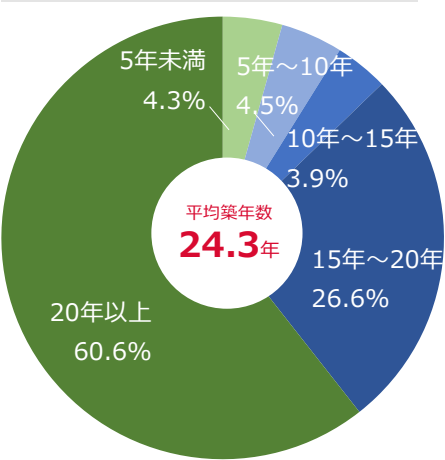
用途



投資エリア

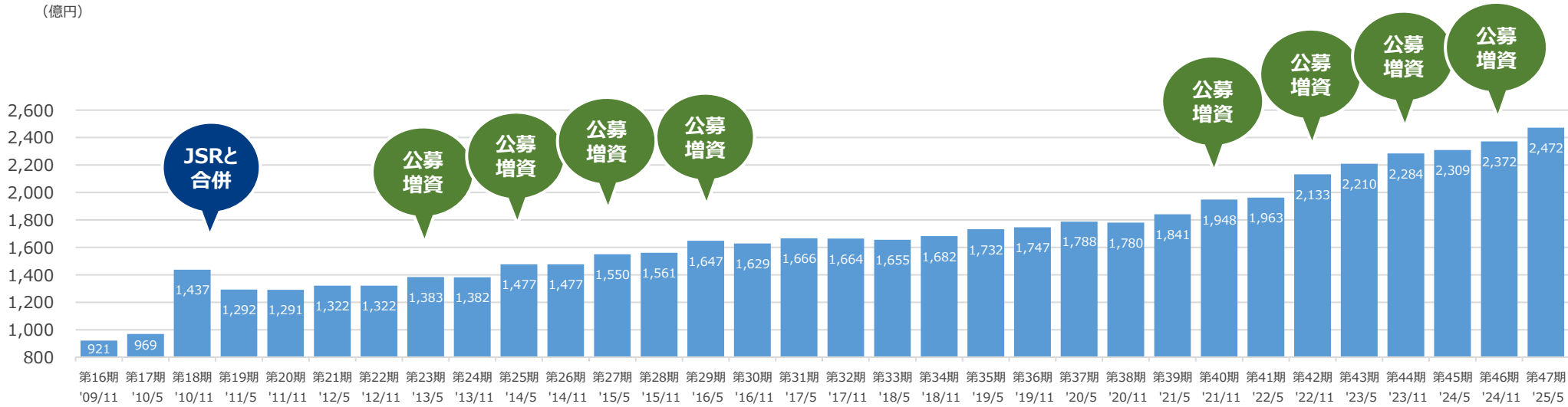


築年数



■ 資産規模の推移

(億円)



茅場町平和ビル



|      |          |
|------|----------|
| 所在地  | 東京都中央区   |
| 取得時期 | 2010年3月  |
| 取得価格 | 4,798百万円 |

▶物件の特徴

- ✓ 「茅場町」駅徒歩約3分に位置し、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。
- ✓ 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度もありません。
- ✓ 一棟貸し物件として、本投資法人の安定的なポートフォリオ構築に寄与しています。

北浜一丁目平和ビル



|      |                 |
|------|-----------------|
| 所在地  | 大阪府大阪市          |
| 取得時期 | 2023年6月、2024年6月 |
| 取得価格 | 4,500百万円        |

▶物件の特徴

- ✓ 「北浜」駅及び「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。
- ✓ スポンサーの平和不動産による大阪・北浜エリア再開発プロジェクトの一環で「大阪証券会館本館」跡地に建設された、2015年竣工のオフィスビルです。
- ✓ 2023年6月に持分75%を、2024年6月に残りの持分を取得したことで、一棟完全所有に至り、増分価値が生まれました。

▶稼働率の推移



▶本物件からの眺望（土佐堀川を挟み中之島公園を望む）



# I-6 ポートフォリオの状況：代表物件ピックアップ

## HF駒沢公園レジデンスTOWER

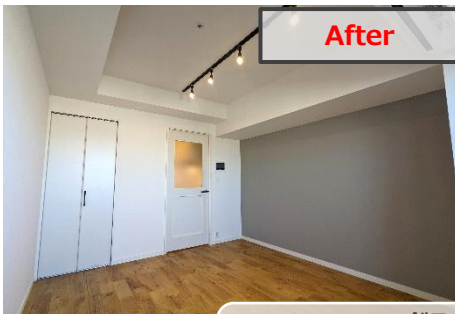


|      |          |
|------|----------|
| 所在地  | 東京都世田谷区  |
| 取得時期 | 2010年10月 |
| 取得価格 | 6,520百万円 |

### ▶物件の特徴

- ✓「駒沢大学」駅から徒歩約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。
- ✓ ゲストルームとしていた部屋の居室へのコンバージョン工事を2023年に実施し、収益性強化を図りました。

### ▶ゲストルームの居室コンバージョン工事



After  
ゲストルームが  
賃料を生む稼働資産へ



## HF北千住レジデンス



|      |          |
|------|----------|
| 所在地  | 東京都足立区   |
| 取得時期 | 2024年2月  |
| 取得価格 | 2,510百万円 |

### ▶物件の特徴

- ✓「北千住」駅徒歩約9分の距離に位置する、2023年築のマンションです。
- ✓ スポンサーである平和不動産がノウハウを提供する形で開発に関与した、普通借地権を活用したレジデンス物件です。
- ✓ 普通借地物件は土地所有権の物件に比べ取得の競合が少なく、本物件の取得時鑑定NOI利回りは4.9%での取得を実現しました。

### ▶スポンサーサポートの活用による普通借地権開発



平和不動産株式会社

×



平和不動産アセットマネジメント株式会社

スポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開しています。2015年の第1号物件の竣工以降、本投資法人は現在までに竣工した9物件全てを取得しました。またHF押上レジデンスが2025年3月に竣工し、同年12月に取得予定です。



所有権に比べ取得の競合が少ない

平和不動産リートの全ポートフォリオ情報はHPでご覧頂けます

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

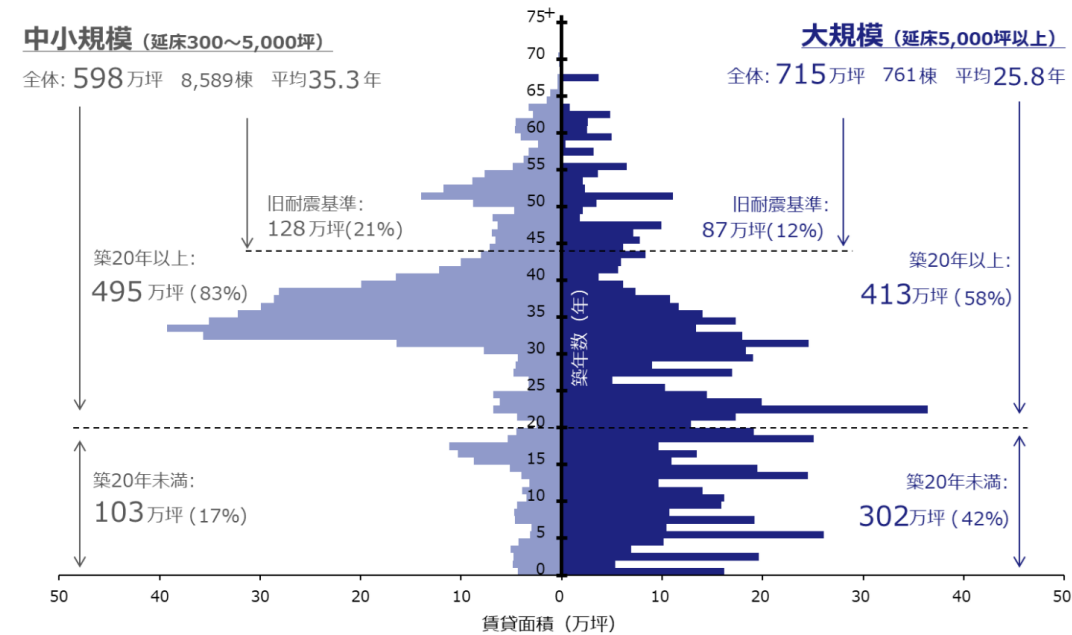




- 東京23区における、築20年未満の中小型オフィス（103万坪）は全オフィス（1,314万坪）の7.8%
- 本投資法人のオフィスポートフォリオは延床面積が5,000坪未満の中小規模物件で構成される

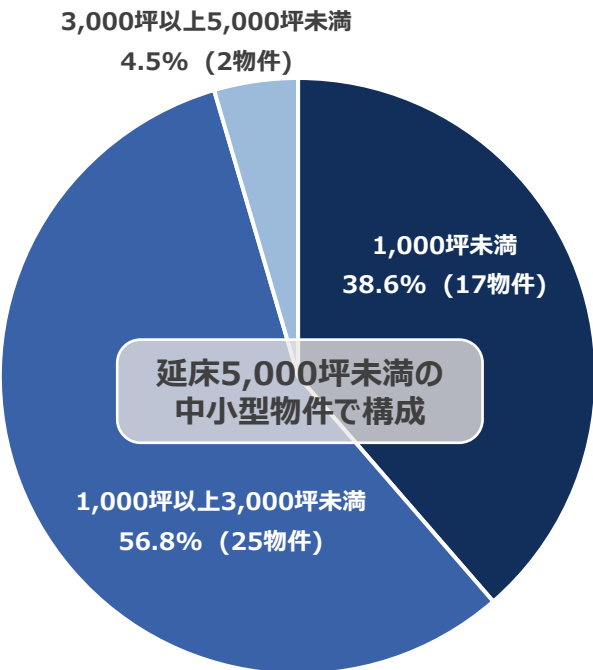
大幅に減少する中小型物件の競合物件

東京23区 **1,314万坪** (9,350棟) 平均築年数**34.6年**



出所：ザイマックス不動産総合研究所 2025年1月15日付「オフィスピラミッド2025」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

本投資法人オフィス物件の面積別ポートフォリオ構成 (物件数ベース)

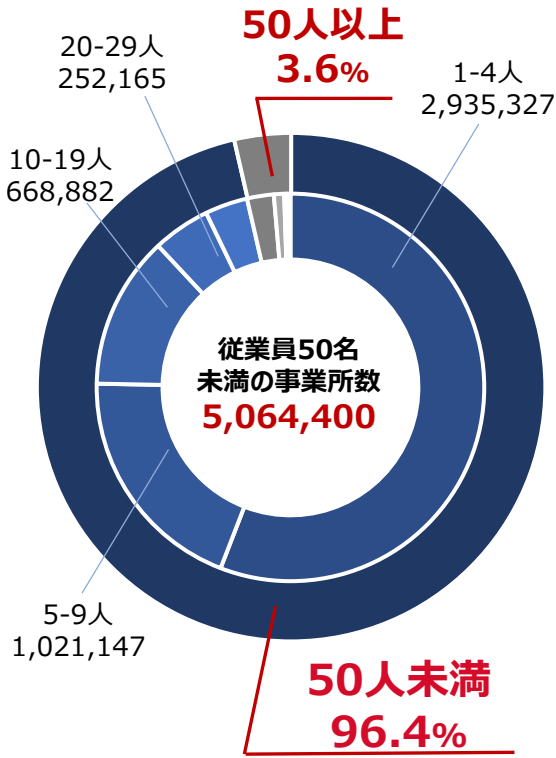


中小型物件の供給量は大幅に減少  
↓  
本投資法人の競合物件の減少

# I-7 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%
- 本投資法人のオフィステナントは100坪未満のテナントが7割を占める

## ■ 全国の事業所あたり就業者数（出向・派遣従業員のみを除く）



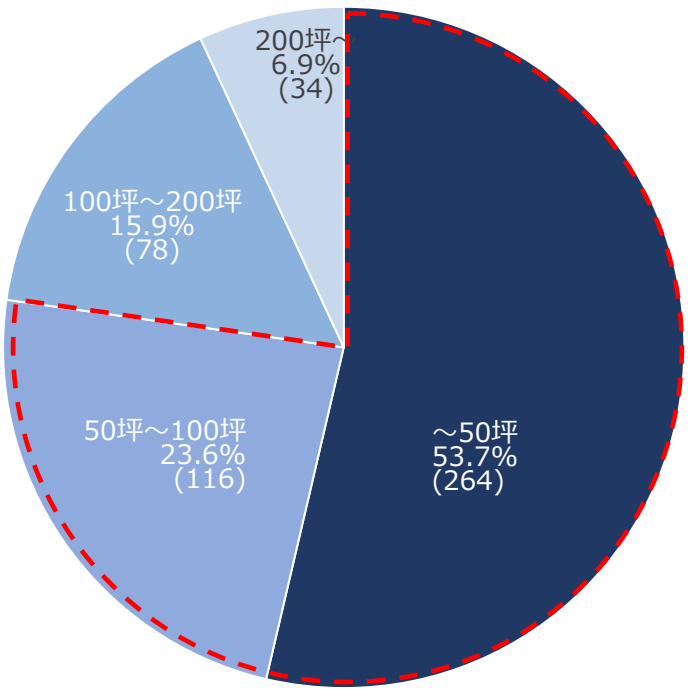
| 従業員数     | 事業所数      | 割合        |
|----------|-----------|-----------|
| 1-4人     | 2,935,327 | 55.9%     |
| 5-9人     | 1,021,147 | 19.4%     |
| 10-19人   | 668,882   | 12.7%     |
| 20-29人   | 252,165   | 4.8%      |
| 30-49人   | 186,879   | 3.6%      |
| 50-99人   | 117,056   | 2.2%      |
| 100-199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%  |

## ■ 本投資法人オフィステナントの面積構成

※() 内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示



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%**

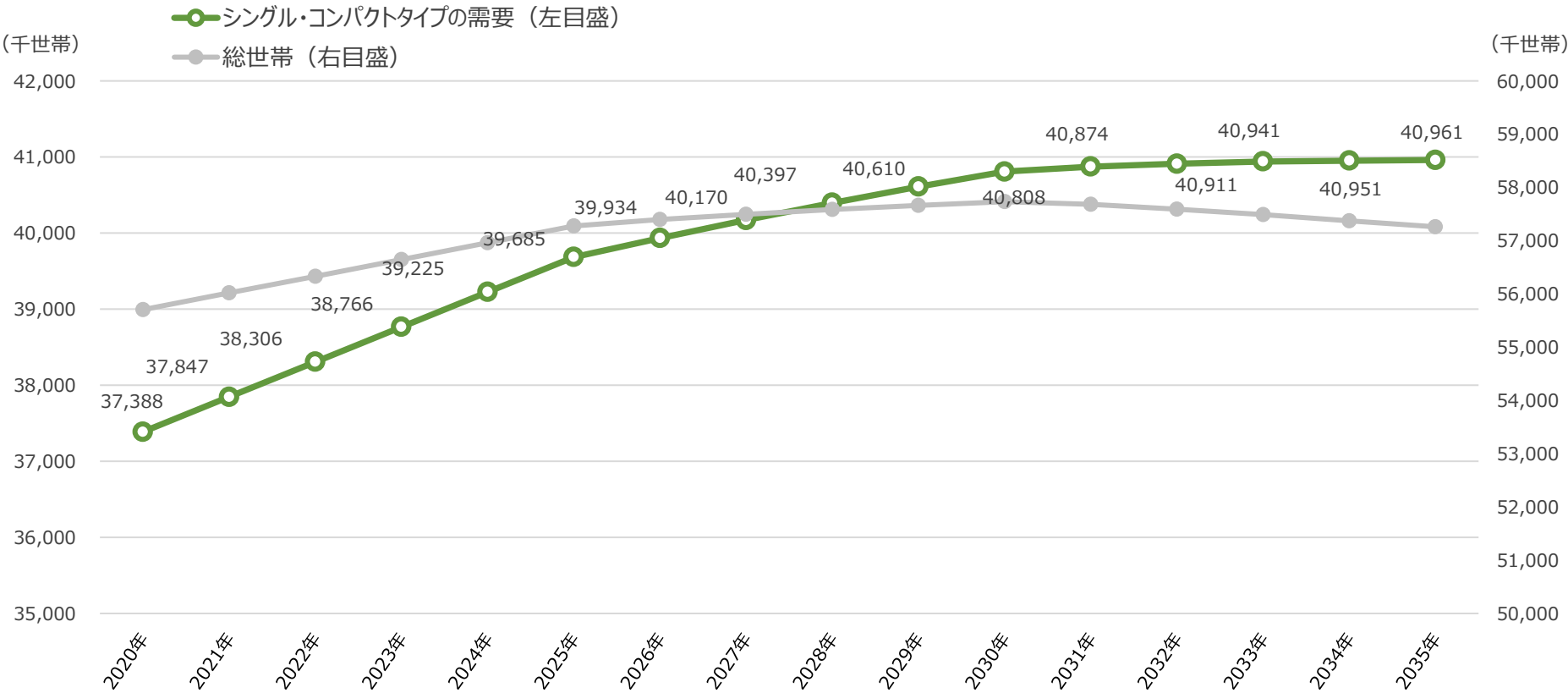
本投資法人は100坪未満のテナントが **77.2%** を占め、需要の受け皿に

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

- 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）  
（2020年→2035年）  
**+3,573千世帯**



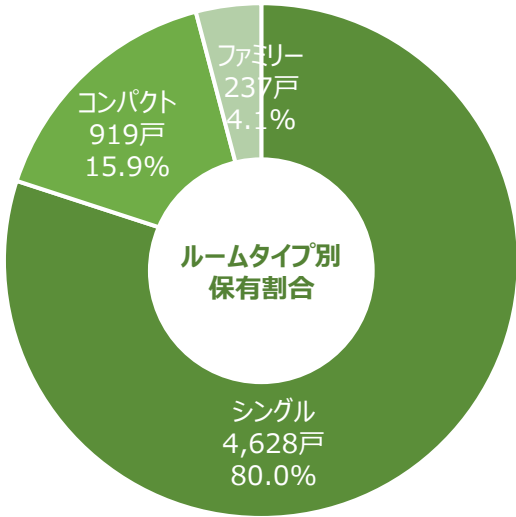
出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成



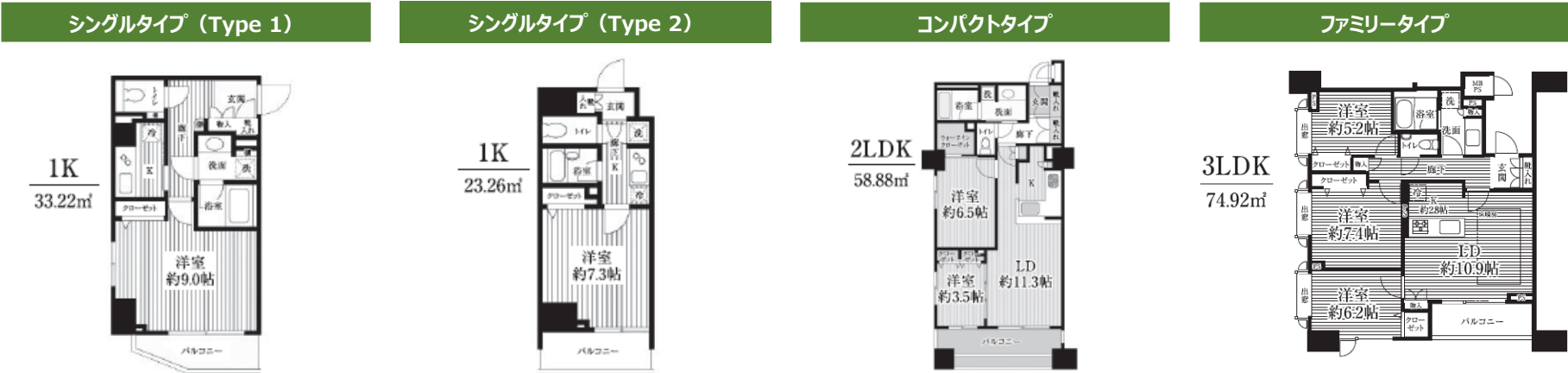
- 将来の需要が増加する見込みのあるシングルタイプ・コンパクトタイプのレジデンスに集中投資
- 同じ規模の建物からより多くの賃料収入を得るためにコンパクトな部屋を数多く作ることで、効率的な運営が可能に

■ ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2025年5月末時点）

| ルームタイプ<br>(面積)           | 保有戸数              | 平均面積             | 2025/5<br>期末稼働率 | 賃料単価<br>(東京23区) |
|--------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| シングルタイプ<br>(40㎡未満)       | 4,628戸<br>(80.0%) | 8.8坪<br>(26.9㎡)  | 97.3%           | 14,072円/坪       |
| コンパクトタイプ<br>(40㎡以上60㎡未満) | 919戸<br>(15.9%)   | 15.2坪<br>(46.7㎡) | 96.1%           | 13,375円/坪       |
| ファミリータイプ<br>(60㎡以上)      | 237戸<br>(4.1%)    | 25.2坪<br>(77.5㎡) | 92.1%           | 13,161円/坪       |



■ 代表的な間取り



第46期末内部留保合計  
55.0 億円

物件譲渡による内部留保  
+5.2 億円

分配金への充当  
△2.3 億円

第47期末内部留保合計  
57.8 億円

保有物件の価値向上  
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、法人税等を回避した上で、不動産譲渡益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。また第46期分配金より、**従前每期1口当たり40円と定めていた取り崩し額を1口当たり200円へ拡大**いたしました。これにより内部留保の還元強化を加速させています。

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

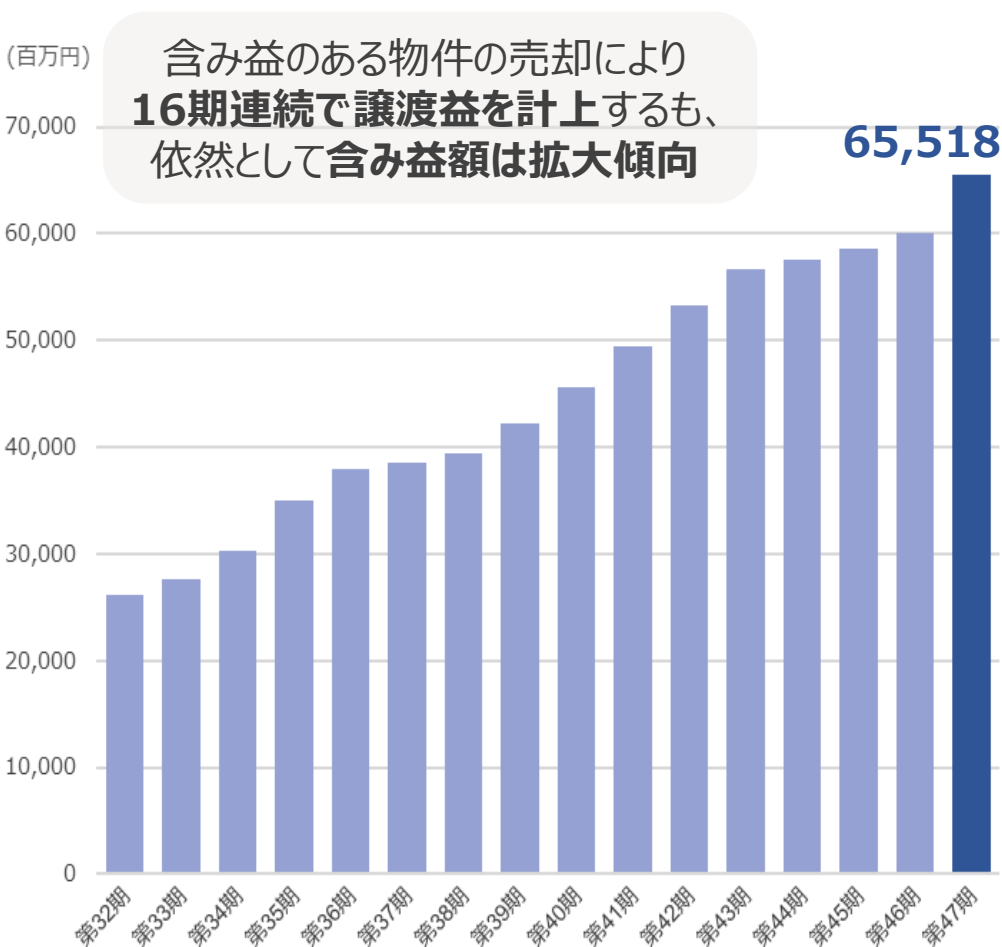


負ののれんとは  
割安な合併対価（支出額）で資産及び負債を継承  
→負ののれん相当額は、次期繰越利益として計上され、いつでも取崩が可能になります。

## I-9 内部留保と含み益の活用

- 総額57.8億円（4,841円/口）の内部留保を将来の分配金原資として積極的に活用。
- 継続的な資産入替によって含み益（含み益額655.1億円（54,830円/口））を実現益に転化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に分配金水準の向上に活用。

### ▶含み益額の推移



麹町HFビル

|      |            |
|------|------------|
| 譲渡日  | 2025年3月19日 |
| 譲渡価格 | 2,600百万円   |
| 譲渡益  | 1,105百万円   |



HF浜松町ビルディング

|      |            |
|------|------------|
| 譲渡日  | 2025年6月30日 |
| 譲渡価格 | 2,500百万円   |
| 譲渡益  | 908百万円     |



HF東心斎橋レジデンス

|      |            |
|------|------------|
| 譲渡日  | 2025年5月30日 |
| 譲渡価格 | 1,460百万円   |
| 譲渡益  | 885百万円     |



HF東新宿レジデンス

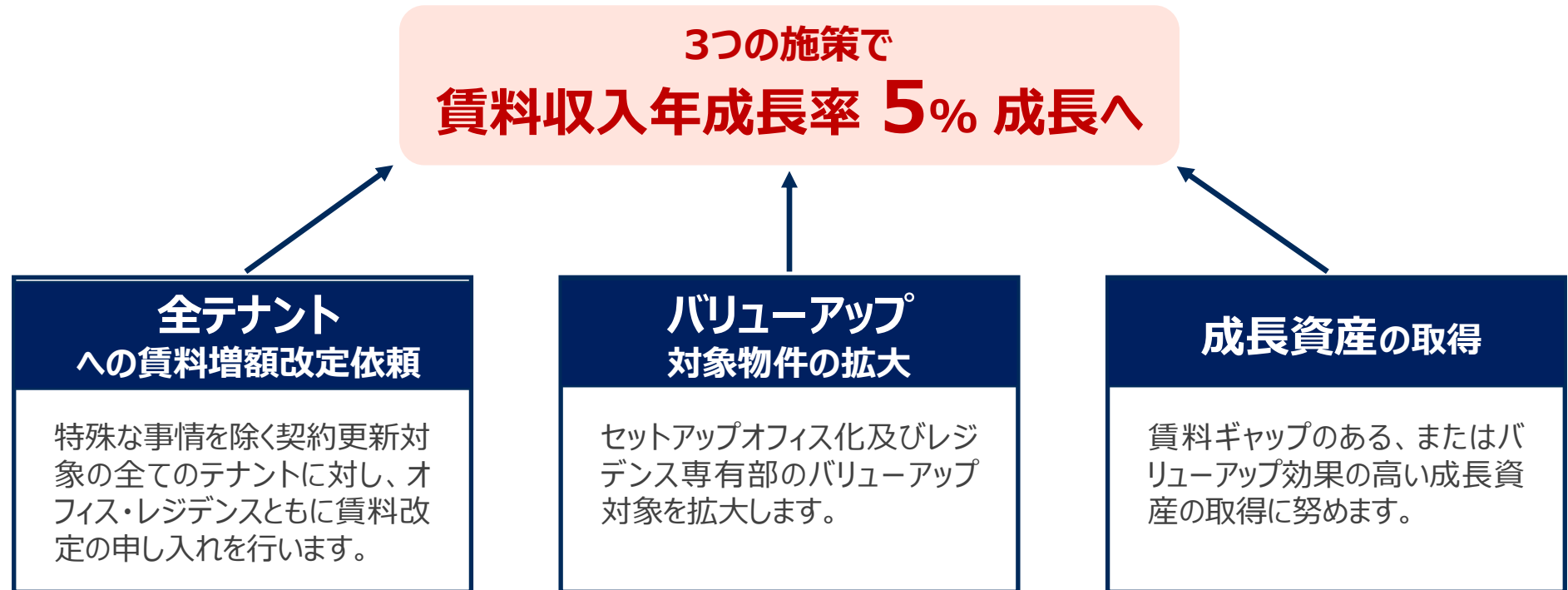
|      |           |
|------|-----------|
| 譲渡日  | 2025年6月6日 |
| 譲渡価格 | 2,550百万円  |
| 譲渡益  | 1,225百万円  |

第47期、第48期は譲渡益を合計**約41億円**計上。  
譲渡益の計上は17期連続に

## II インフレに打ち勝つ運営

---

NEXT VISION II+で目標としていた賃料収入年成長率+2%を達成  
賃貸EPUの更なる成長のために、3つの施策で賃料収入年成長率+5%の成長を目指します



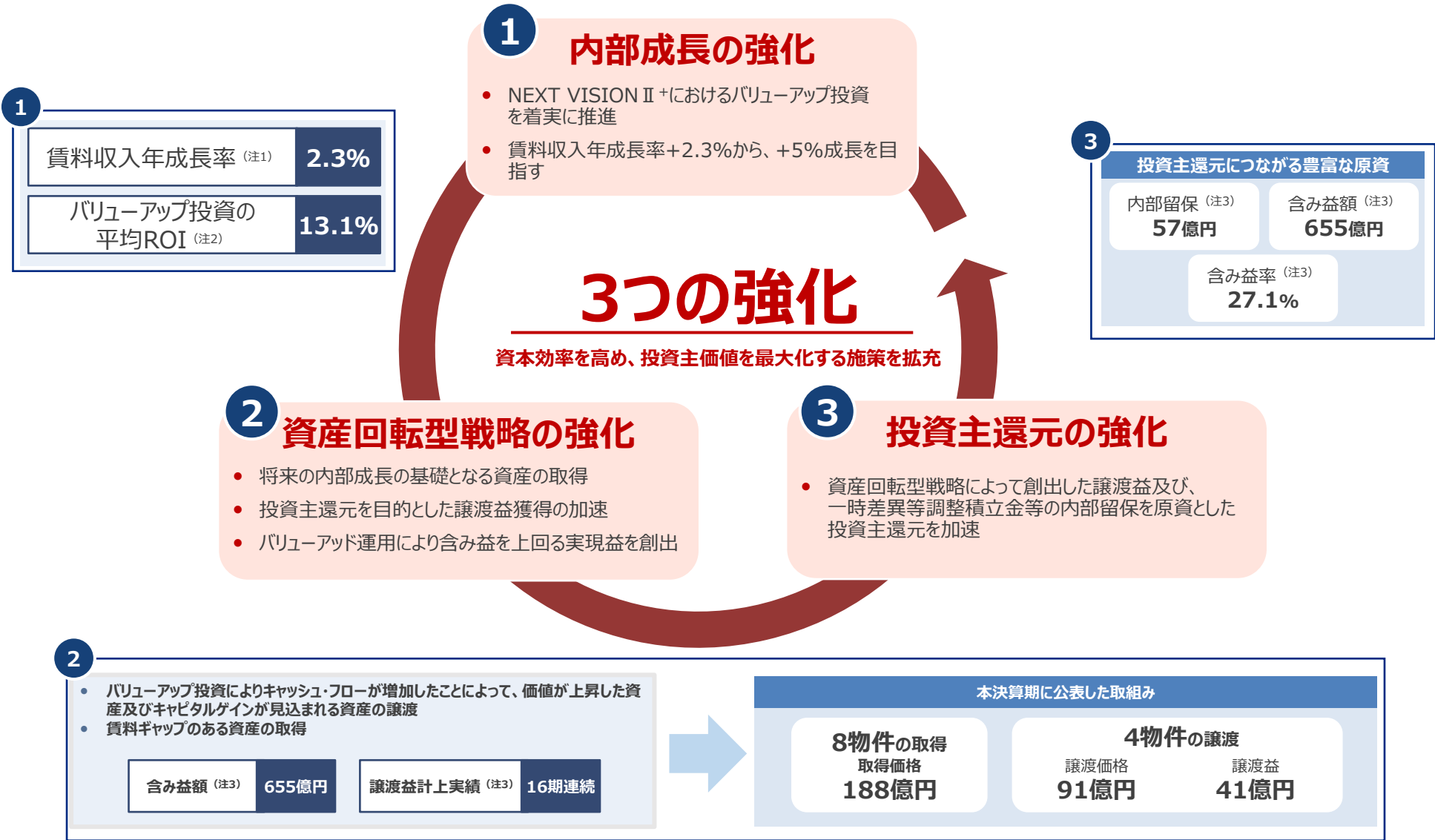
NEXT VISION II+の達成時期に向けて、賃料収入年成長率が現在の+2.3%から+5%へ段階的に増加した場合における内部成長に起因する賃貸EPUの増加余地

**690円/期**

賃貸EPUの  
更なる引上げへ







(注1) 2024年11月期から2025年5月期にかけての実績値です。  
(注2) 2025年5月期の実績値です。  
(注3) 2025年5月期末時点です。

Steady Growth & Sustainable Profit

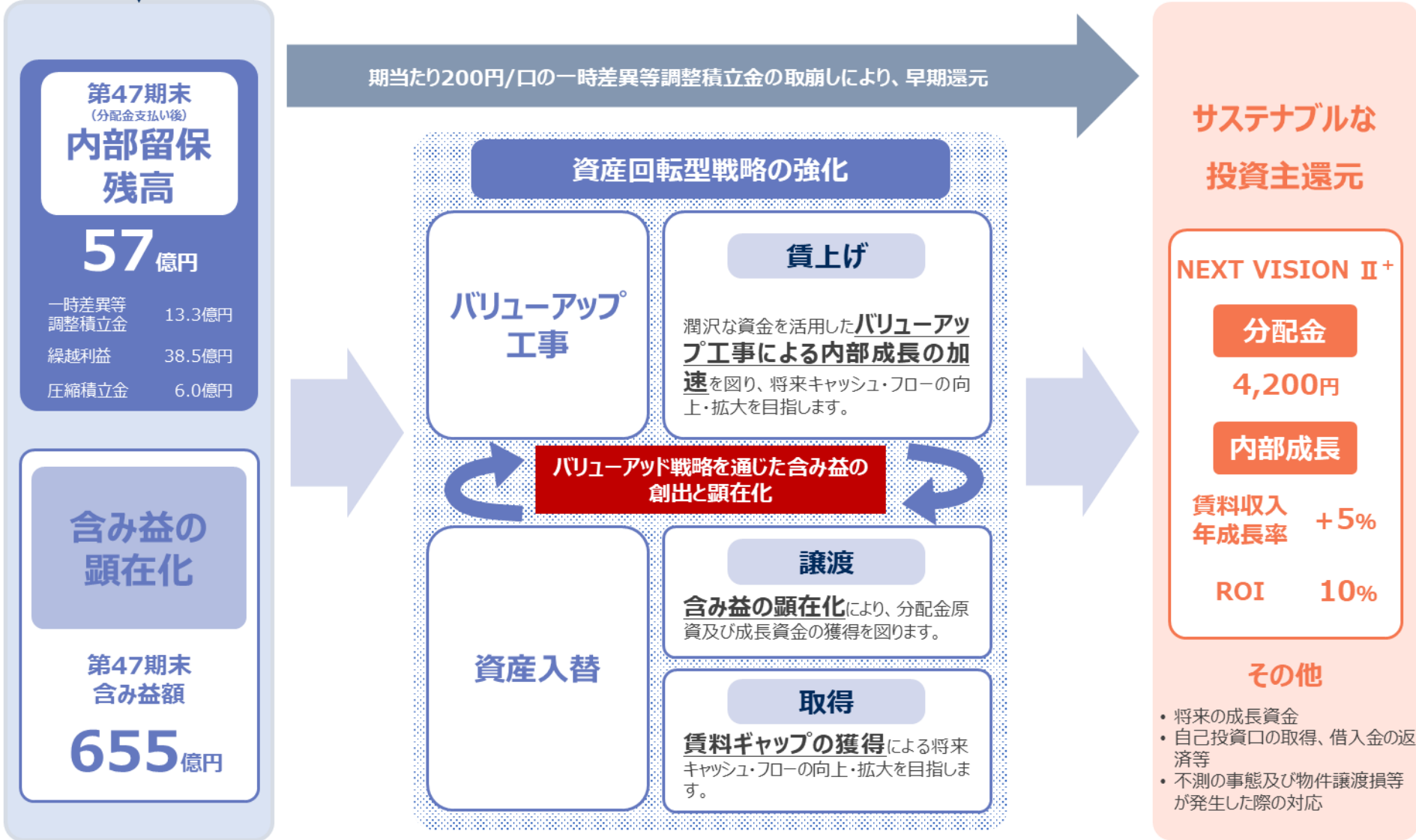
# NEXT VISION II +

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

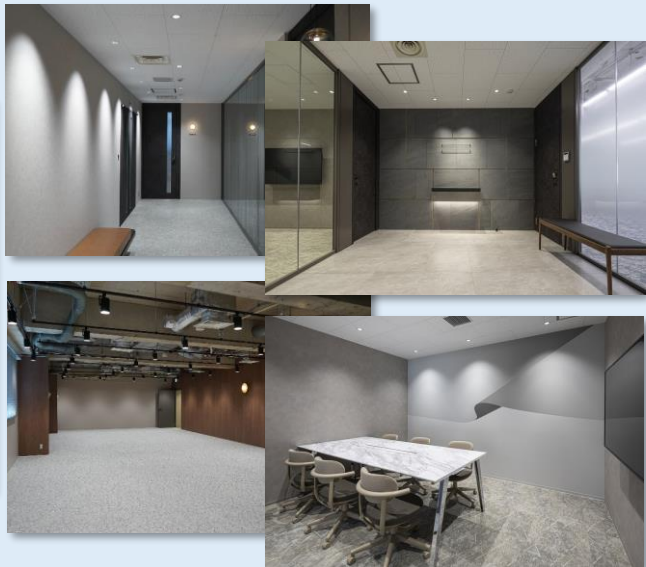
| 1口当たり分配金                                     | 資産規模                                                  | 内部成長                                                  | 格付け                                       | ESG                                                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 4,200円                                       | 3,000億円                                               | 賃料収入<br>年成長率 +5%                                      | AA                                        | GHG削減 90% <sup>(注1)</sup><br>(2018年比、2030年迄)<br>再生可能エネルギー電力<br>100% <sup>(注2)</sup> |
| (単位：円)                                       | (単位：億円)                                               | ROI 10%                                               |                                           |                                                                                     |
| 目標 4,200                                     | 目標 3,000                                              | 第46期実績 +0.8%                                          |                                           |                                                                                     |
| 第49期予想 3,990                                 | 取得公表済を含む 2,535                                        | 第47期実績 +1.5%                                          | 第47期末 AA-(安定的)                            | GHG -90.9%<br>再生エネ 100%                                                             |
| 第48期予想 3,950                                 | 第47期末 2,472                                           | 賃料収入<br>年成長率 2.3%                                     |                                           |                                                                                     |
| 第47期実績 3,850                                 | 第46期末 2,372                                           | 平均ROI                                                 |                                           |                                                                                     |
| 第46期実績 3,640                                 | 第45期末 2,309                                           | 13.1%                                                 |                                           |                                                                                     |
| 第45期実績 3,380                                 | 第44期末 2,284                                           |                                                       |                                           |                                                                                     |
| 第44期実績 3,300                                 |                                                       |                                                       |                                           |                                                                                     |
| <目標・方針>                                      | <目標・方針>                                               | <目標・方針>                                               | <目標・方針>                                   | <目標・方針>                                                                             |
| ✓ 投資主還元、資産回転、内部成長を強化                         | ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す                               | ✓ 投資主還元、資産回転、内部成長の強化により賃料収入年成長率の目標+2%を達成。新たに+5%の目標を設定 | ✓ 資産規模と流動性の拡大によりAAへの格上げを目指す               | ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す                                                              |
| ✓ 遞増型分配金成長を目指す                               | ✓ 賃料キャッシュが大きく残る成長資源を獲得する方針                            | ✓ 賃料収入年成長率が+5%となるようなポートフォリオの構築を目指す                    | ✓ 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              | ✓ 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                                             |
| ✓ 内部留保及び繰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 | ✓ 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をおこなう方針       | ✓ バリュアツプ投資によるROI10%を目指す                               | ✓ 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ゴベースへの組入れを期待 | ✓ 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                |
| ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針                  | ✓ 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、ヘルスクア施設、ホテルへ投資機会を拡大 | ✓ 継続的なバリュアツプ投資による賃料増額を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す       |                                           |                                                                                     |

(注1) Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。  
(注2) 再生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。

サステナブルな投資主還元を目指し、「EPU向上へ攻め」の資金活用



岩本町ツインビル



| フロアA 区画A・B (合計) |           |
|-----------------|-----------|
| ROI             | + 20.4%   |
| 賃料単価            | +7,242円/坪 |
| 賃料増額率           | +55.5%    |
| 工事金額            | 37百万円     |

| フロアB 区画A・B (合計) |           |
|-----------------|-----------|
| ROI             | + 10.8%   |
| 賃料単価            | +3,535円/坪 |
| 賃料増額率           | +19.1%    |
| 工事金額            | 34百万円     |

| フロアC 区画B |           |
|----------|-----------|
| ROI      | + 9.8%    |
| 賃料単価     | +3,233円/坪 |
| 賃料増額率    | +17.2%    |
| 工事金額     | 19百万円     |

第44期  
'23/11

第45期  
'24/5

第46期  
'24/11

第47期  
'25/5

岩本町ツインサカエビル



|       |           |
|-------|-----------|
| ROI   | + 14.8%   |
| 賃料単価  | +7,900円/坪 |
| 賃料増額率 | +71.2%    |
| 工事金額  | 12百万円     |



HF浜松町ビルディング



バリューアップ戦略を通じた含み益の  
創出と顕在化を実行済み



HF池袋ビルディング



|       |           |
|-------|-----------|
| ROI   | + 20.0%   |
| 賃料単価  | +8,900円/坪 |
| 賃料増額率 | +61.0%    |
| 工事金額  | 22百万円     |







### HF学芸大学レジデンスII

|         |                 |
|---------|-----------------|
| ROI     | +23.0%          |
| 賃料 (月額) | 月額<br>+122,000円 |
| (率)     | +50.2%          |
| 工事金額    | 6.3百万円          |





### HF若松河田レジデンス

|         |                |
|---------|----------------|
| ROI     | +12.2%         |
| 賃料 (月額) | 月額<br>+63,000円 |
| (率)     | +27.3%         |
| 工事金額    | 6.1百万円         |



※第47期の成約案件となります。

| 工事実績           | 第45期          | 第46期            | 第47期            |
|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 実施戸数           | 7戸            | 30戸             | 40戸             |
| うち成約戸数         | 7戸            | 16戸             | 27戸             |
| ROI            | +13.2%        | +11.7%          | +12.3%          |
| 賃料変動 (月額)      | +613,000円     | +808,000円       | +2,127,000円     |
| (率)            | +28.7%        | +25.0%          | +26.9%          |
| 工事金額 (内、資本的支出) | 55百万円 (44百万円) | 153百万円 (118百万円) | 202百万円 (149百万円) |

| 工事計画                  | 第48期            | 第49期            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 実施予定戸数                | 34戸             | 32戸             |
| 工事予定金額（専有部） (内、資本的支出) | 178百万円 (127百万円) | 164百万円 (117百万円) |

※第45期のうち1戸はサービスルーム・集会室から住戸へのコンバージョンとなります。  
※ROIは、成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。  
※賃料変動(月額)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額の合計を記載しています。  
※賃料変動(率)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額を工事実施前の賃料月額で除して算出しています。  
ただし、第45期に行ったコンバージョンに係る変動額を除く。  
※工事金額は対象期に完了した工事金額の合計を記載しています。

HF名古屋錦ビルディング



平均賃料  
増額率  
**40.6%**

ROI  
**25.0%**

|    | 増額（予定）月     | 賃料増額単価     | 賃料増額率  |
|----|-------------|------------|--------|
| 新規 | 2024年 5月    | 10,000円/坪  | —      |
| 入替 | 2024年 6月    | + 4,000円/坪 | 52.3%  |
| 新規 | 2024年 9月    | 12,000円/坪  | —      |
| 入替 | 2024年 9月    | + 5,500円/坪 | 99.6%  |
| 入替 | 2024年 9月    | + 4,650円/坪 | 74.9%  |
| 改定 | 1回目2024年 9月 | + 3,000円/坪 | 12.5%  |
|    | 2回目2025年 3月 |            | 11.1%  |
|    | 3回目2027年 3月 |            | 10.0%  |
| 改定 | 1回目2024年 9月 | + 2,000円/坪 | 5.6%   |
|    | 2回目2025年 5月 |            | 5.3%   |
|    | 3回目2027年 5月 |            | 10.0%  |
| 改定 | 1回目2024年10月 | + 2,200円/坪 | 13.6%  |
|    | 2回目2025年 3月 |            | 10.0%  |
| 改定 | 1回目2024年10月 | + 4,500円/坪 | 26.9%  |
|    | 2回目2025年 9月 |            | 21.2%  |
|    | 3回目2026年 9月 |            | 10.0%  |
| 入替 | 2025年 1月    | + 6,052円/坪 | 101.4% |
| 入替 | 2025年 2月    | + 3,000円/坪 | 30.0%  |
| 入替 | 2025年 4月    | + 1,000円/坪 | 8.3%   |
| 改定 | 2025年 7月    | + 1,500円/坪 | 15.8%  |
| 改定 | 2026年 4月    | + 1,000円/坪 | 9.1%   |

※2025年7月16日までの契約締結案件を記載しています。  
※ROIは、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額（年額）を工事金額で除して算出しています。  
※賃料増額率は旧賃料と新賃料の賃料単価の増加額を旧賃料の賃料単価で除して算出しています。ただし、新規による増加額を除きます。



H F 江坂駅前ビルディング



|      |          |
|------|----------|
| 所在地  | 大阪府吹田市   |
| 取得時期 | 2024年6月  |
| 取得価格 | 5,001百万円 |

▶物件の特徴

- ✓ 「江坂」駅から徒歩約1分に位置する、最寄り駅至近のオフィスビルです。
- ✓ 2021年から2023年にかけてリニューアル工事が実施されており、2024年6月に取得しました。
- ✓ 取得時点のテナント賃料がマーケット賃料対比で安く、取得時賃料ギャップは-53.7%と内部成長余地の非常に大きい物件です。取得後の賃料増額交渉により、増額改定を積み重ねています。

▶取得後の賃料改定状況（2025年7月16日時点までの契約終結案件）

| 増額（予定）月  |      | 対象面積         | 賃料増額率  |
|----------|------|--------------|--------|
| 2024年12月 | 賃料改定 | <b>184</b> 坪 | 16.0%  |
| 2024年12月 | 賃料改定 | <b>42</b> 坪  | 18.1%  |
| 2025年1月  | 賃料改定 | <b>137</b> 坪 | 17.5%  |
| ①2025年3月 | 賃料改定 | <b>949</b> 坪 | ①19.8% |
| ②2026年3月 |      |              | ②16.7% |
| 2025年4月  | 賃料改定 | <b>240</b> 坪 | 18.2%  |
| 2025年11月 | 賃料改定 | <b>171</b> 坪 | 27.1%  |
| 2025年6月  | 賃料改定 | <b>269</b> 坪 | 18.8%  |

賃貸可能面積2,271坪の

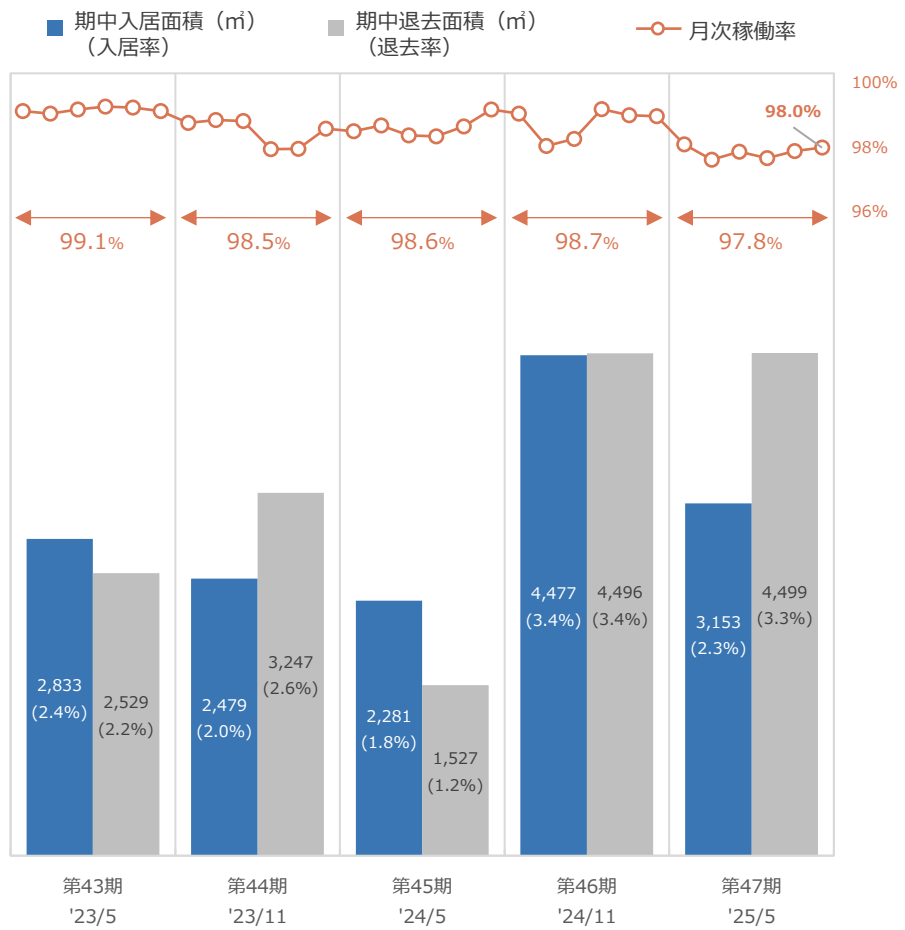
**88%**

# II-7 内部成長：第47期オフィス運用状況

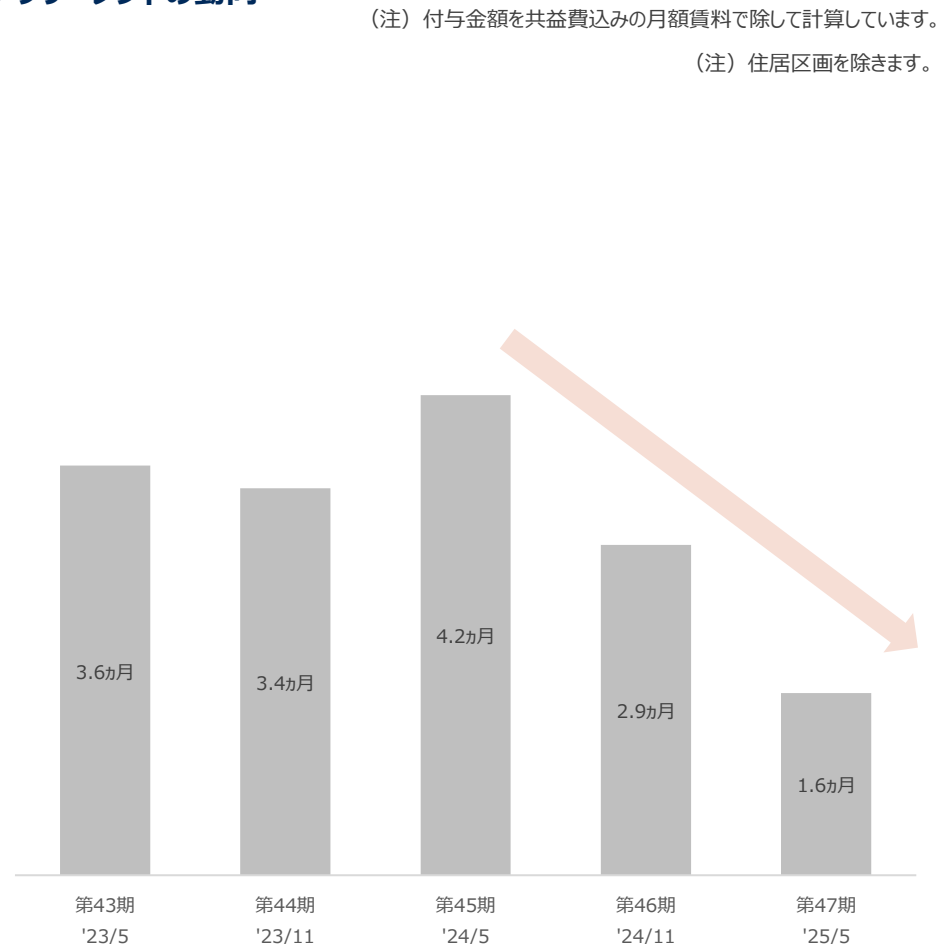
## 期末稼働率は98%、フリーレント付与月数は短期化傾向と好調なリーシング環境が継続

- 岩本町ツインビルの3フロア（1,031㎡）のセットアップオフィス化工事実施により稼働率に影響が出るも、第48期に入りリースアップが進行中。
- テナント入替えに際しては、フリーレント付与月数の短期化と賃料増額が同時に実現できており、オフィスポートフォリオの賃貸需要は引き続き堅調。

### ▶月次稼働率とテナント入退去の動向



### ▶フリーレントの動向

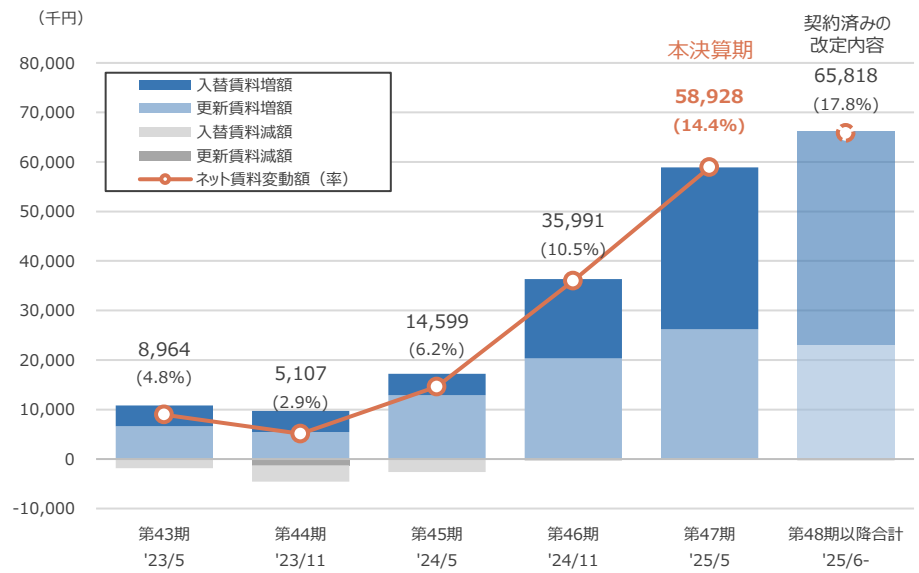


(注) 付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。  
(注) 住居区画を除きます。

5期連続の賃料増額改定、改定額・率ともに大幅に増加

- 5期連続での賃料増額改定となり、本決算期は期当たり58百万円の賃料増額。前期と合わせた賃料収入年成長率は2.54%と大きく進展。
- 本決算期は取得物件の更新時改定、神戸・原宿の商業店舗の入替えが増額改定金額に大きく貢献。第48期には心斎橋の商業店舗の入替えに伴う増額を契約済み。

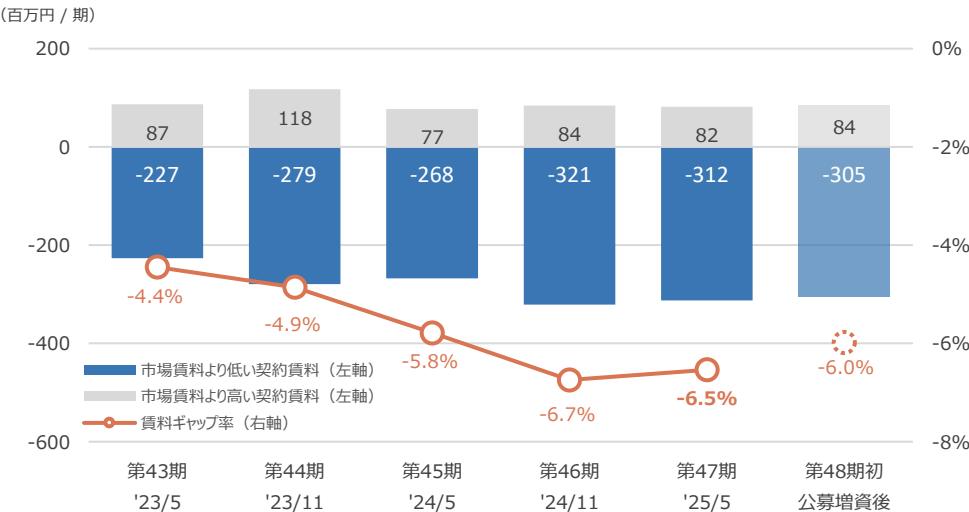
賃料改定状況



|             |     |       |       |        |        |        |        |
|-------------|-----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 入替賃料        | 増減額 | 2,317 | 905   | 1,732  | 15,685 | 32,703 | 42,782 |
|             | 増減率 | 3.5%  | 1.3%  | 3.3%   | 18.4%  | 26.9%  | 24.4%  |
| (内 増額のみ)    |     | 4,155 | 4,215 | 4,325  | 16,055 | 32,703 | 43,048 |
| 増額率         |     | 11.7% | 19.5% | 13.2%  | 20.2%  | 26.9%  | 25.6%  |
| 更新賃料        | 増減額 | 6,647 | 4,203 | 12,867 | 20,306 | 26,225 | 23,037 |
|             | 増減率 | 5.5%  | 3.8%  | 7.0%   | 7.9%   | 9.1%   | 11.8%  |
| (内 増額のみ)    |     | 6,647 | 5,477 | 12,867 | 20,306 | 26,225 | 23,037 |
| 増額率         |     | 5.5%  | 5.4%  | 7.0%   | 7.9%   | 9.1%   | 11.8%  |
| 対前期末賃料総額増額率 |     | 0.26% | 0.15% | 0.40%  | 0.99%  | 1.55%  | -      |

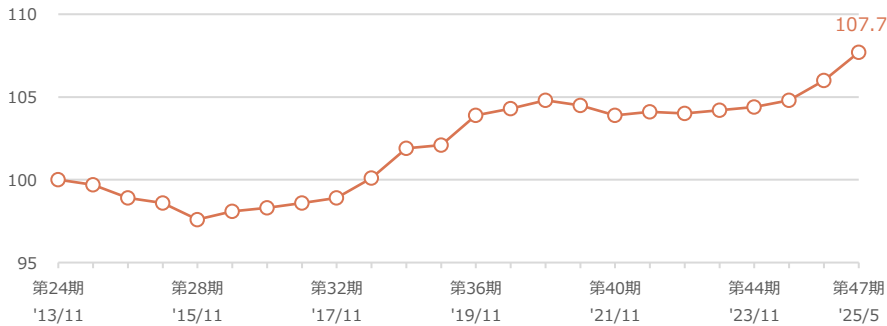
年2.54%成長

賃料ギャップの状況



(注) 一棟貸しである茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。  
(注) 第48期初公募増資後には、本公募増資での取得物件及び、2025年7月16日現在合意済みの賃料増減額を反映しています。

契約賃料指数 (2013年11月期 (第24期) 期末=100)

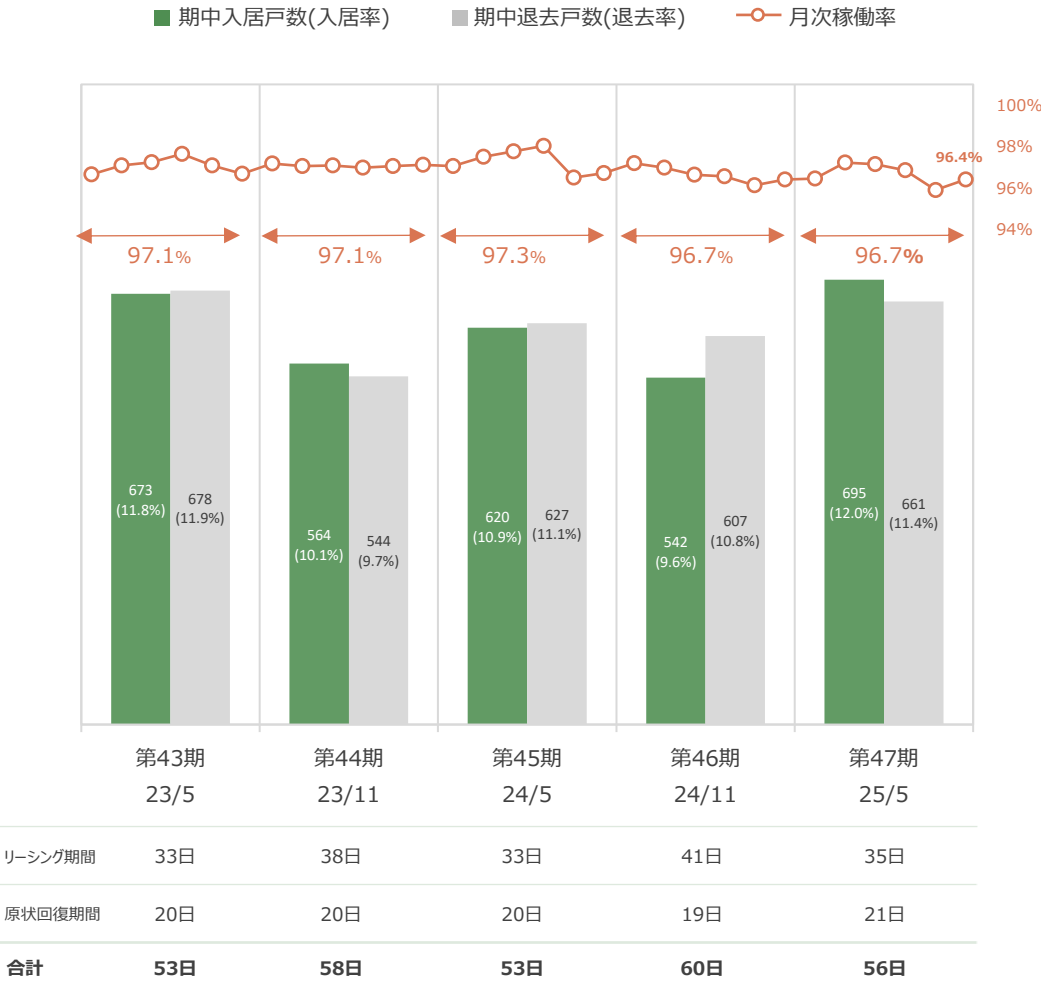


(注) 第48期以降のデータは2025年7月16日現在契約済みの合計を記載しています。  
(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料 (共益費含む、以下同じ) と旧賃料の変動額及び変動率を示します (据置区画を除く)。  
(注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します (据置区画を除く)。  
(注) 対前期末賃料総額増額率は対象期の賃料増減額 (期換算) をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額 (期換算) で除して計算しています。

期中平均稼働率は96.7%と安定推移

- 期中平均稼働率は**96.7%**。バリューアップの影響もあり期中平均稼働率は前期同水準であるが、安定トレンドを引続き維持。

▶月次稼働率と入退去率の動向



▶投資エリア別 期中平均稼働率

|       | 第47期末<br>保有棟数/<br>賃貸可能面積割合 | 第43期<br>(‘23/5) | 第44期<br>(‘23/11) | 第45期<br>(‘24/5) | 第46期<br>(‘24/11) | 第47期<br>(‘25/5) | 第47期末 |
|-------|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------|
| 札幌    | 1棟 2.9%                    | 99.0%           | 96.4%            | 96.2%           | 97.5%            | 98.8%           | 98.0% |
| 仙台    | 9棟 11.3%                   | 96.3%           | 97.1%            | 96.5%           | 96.2%            | 95.5%           | 93.8% |
| 東京圏   | 64棟 66.5%                  | 97.4%           | 97.2%            | 97.4%           | 96.4%            | 96.4%           | 96.4% |
| 都心5区  | 17棟 19.2%                  | 96.7%           | 97.2%            | 97.7%           | 96.3%            | 96.0%           | 97.3% |
| 東京23区 | 39棟 36.7%                  | 97.6%           | 96.9%            | 97.1%           | 96.3%            | 96.5%           | 96.2% |
| 東京都周辺 | 8棟 10.6%                   | 98.0%           | 97.9%            | 97.8%           | 96.8%            | 96.9%           | 95.6% |
| 名古屋   | 5棟 6.4%                    | 94.6%           | 96.7%            | 96.8%           | 97.1%            | 96.9%           | 96.5% |
| 京都    | 3棟 2.9%                    | 97.1%           | 98.5%            | 98.1%           | 98.1%            | 97.2%           | 96.1% |
| 大阪    | 0棟 0.0%                    | 96.4%           | 97.4%            | 97.3%           | 96.8%            | 95.0%           | -     |
| 福岡    | 5棟 10.0%                   | 97.2%           | 96.5%            | 97.6%           | 97.8%            | 98.6%           | 98.6% |

▶ルームタイプ別稼働率

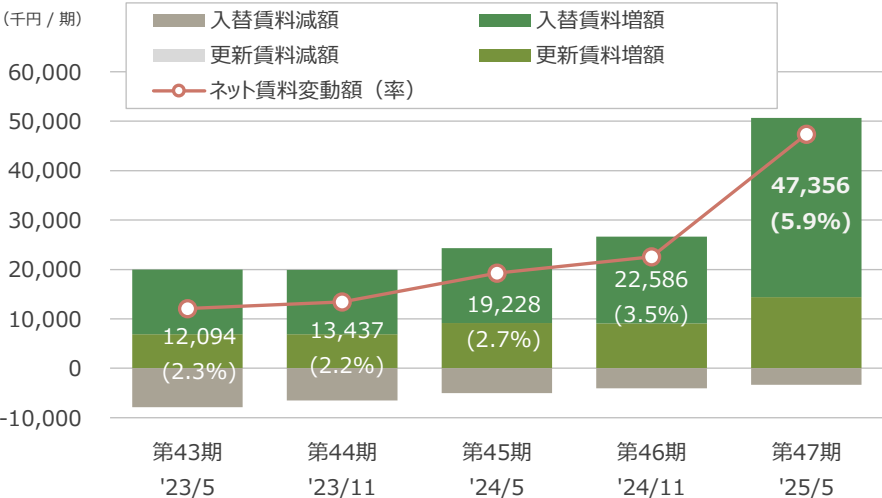
|                           | 第47期末<br>保有割合 | 第43期<br>(‘23/5) | 第44期<br>(‘23/11) | 第45期<br>(‘24/5) | 第46期<br>(‘24/11) | 第47期<br>(‘25/5) | 第47期末 |
|---------------------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------|
| シングルタイプ<br>(40㎡未満)        | 80.0%         | 97.0%           | 97.2%            | 97.4%           | 97.1%            | 97.4%           | 97.3% |
| コンパクトタイプ<br>(40㎡以上 60㎡未満) | 15.9%         | 97.2%           | 97.4%            | 97.2%           | 95.9%            | 96.1%           | 96.1% |
| ファミリータイプ<br>(60㎡以上)       | 4.1%          | 96.8%           | 96.4%            | 95.9%           | 94.9%            | 93.4%           | 92.1% |
| 合計                        |               | 97.0%           | 97.1%            | 97.2%           | 96.6%            | 96.7%           | 96.5% |

(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。

入替、更新時いずれも増額改定が継続。賃料増額率は更なる伸びを見せる

- 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47百万円の増加。
- 礼金取得率は65%と前期を大きく超える水準で、安定したリーシング環境が続く。

▶賃料改定状況

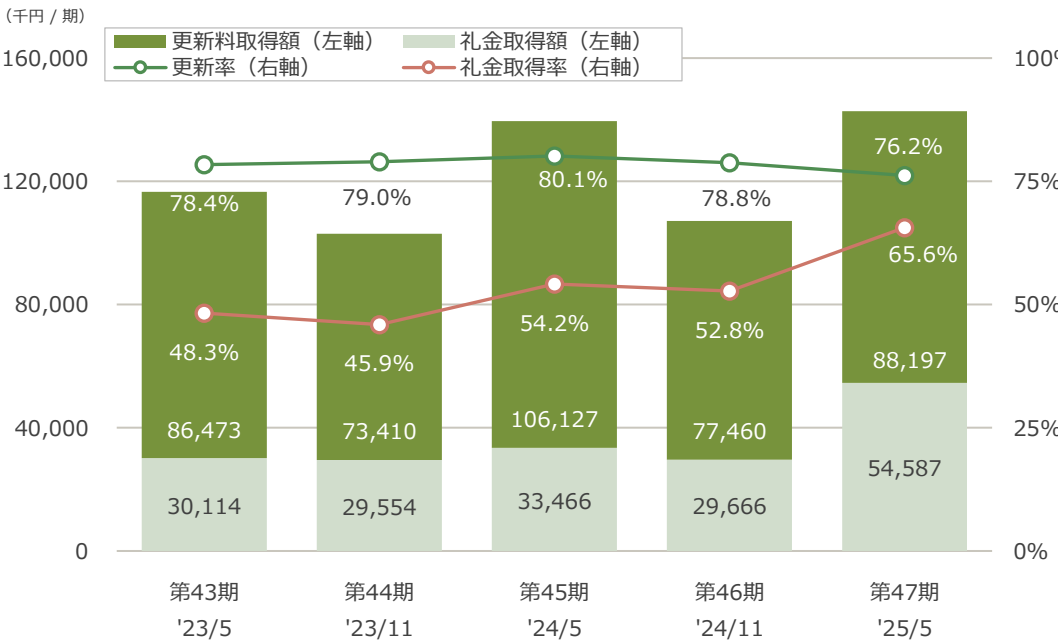


|             |          |        |        |        |        |        |
|-------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 入替賃料        | 増減額      | 5,226  | 6,574  | 10,073 | 13,463 | 32,981 |
|             | 増減率      | 1.5%   | 2.1%   | 3.1%   | 4.3%   | 7.8%   |
|             | (内 増額のみ) | 13,093 | 13,066 | 15,122 | 17,522 | 36,317 |
|             | 増額率      | 6.5%   | 6.3%   | 6.6%   | 7.4%   | 9.9    |
| 更新賃料        | 増減額      | 6,868  | 6,863  | 9,154  | 9,122  | 14,374 |
|             | 増減率      | 3.6%   | 2.4%   | 2.4%   | 2.7%   | 3.8%   |
|             | (内 増額のみ) | 6,868  | 6,863  | 9,154  | 9,122  | 14,374 |
|             | 増額率      | 3.6%   | 2.4%   | 2.4%   | 2.7%   | 3.8%   |
| 対前期末賃料総額増額率 |          | 0.35%  | 0.39%  | 0.56%  | 0.64%  | 1.36%  |

----- 年2.0%成長

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。  
(注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)  
(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替における新賃料(共益費含む、以下同じ)と旧賃料の変動額及び変動率を示します。(据置区画を除く)  
(注) 対前期末賃料総額増額率は対象期の賃料増減額(期換算)をレジデンスポートフォリオの前期末契約賃料総額(期換算)で除して計算しています。

▶礼金・更新料の推移



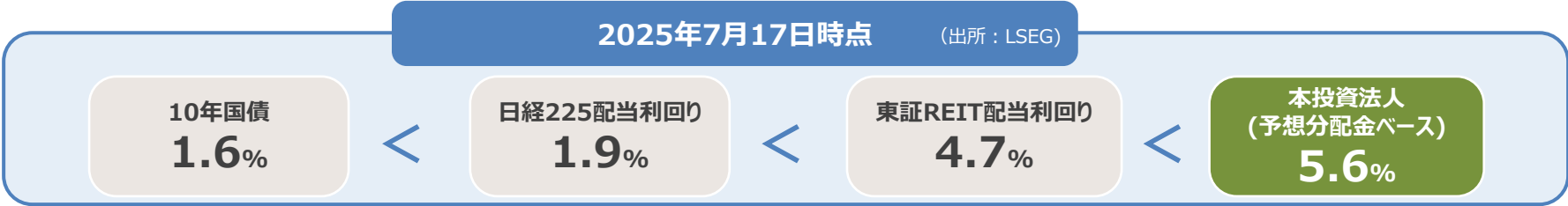
|     |                   | 第43期 '23/5 | 第44期 '23/11 | 第45期 '24/5 | 第46期 '24/11 | 第47期 '25/5 |
|-----|-------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
| 礼金  | 取得戸数              | 325戸       | 259戸        | 336戸       | 286戸        | 456戸       |
|     | 月数                | 1.0ヶ月      | 1.1ヶ月       | 1.0ヶ月      | 1.0ヶ月       | 1.0ヶ月      |
| 更新料 | 更新戸数              | 1,011戸     | 854戸        | 1,110戸     | 866戸        | 992戸       |
|     | 更新率 (更新戸数/更新対象戸数) | 78.4%      | 79.0%       | 80.1%      | 78.8%       | 76.2%      |
|     | 取得月数              | 0.9ヶ月      | 0.9ヶ月       | 0.9ヶ月      | 0.9ヶ月       | 0.9ヶ月      |

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

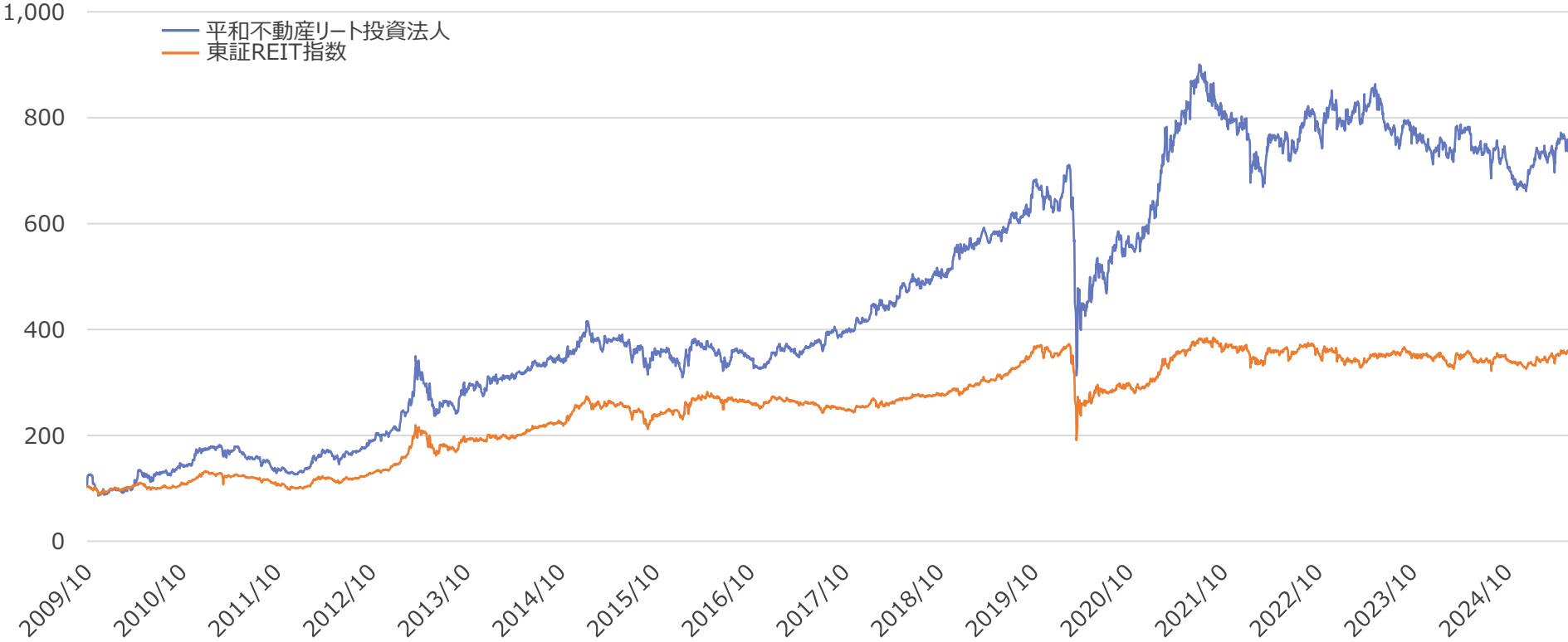


# II-9 魅力的な利回り水準

- 多様なコーポレートアクションを継続的に実行し、他の投資商品利回りとの対比でも魅力的な利回り水準
- 増配実績の積み重ねにより、分配金再投資基準での投資口価格と東証REIT指数(配当込み)の差はさらに大きく



■ 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）（2009/10/5 – 2025/5/31）  
(2009/10/5=100)



(出所：LSEGのデータに基づき本資産運用会社が作成)

### III 参考資料

---

内部成長

▶NEXT VISION II+の賃料収入年成長率+2%目標を達成

- ・ オフィス、レジデンスともに賃料改定額は2020年以降の最高値を更新
- ・ オフィス、レジデンス双方において、目標とする賃料収入年成長率+2%成長を達成。ポートフォリオ全体の賃料収入は年率+2.3%成長と前期の実績（+1.3%）を大きく上回る
- ・ 内部成長の新たな中期目標として**賃料収入年成長率+5%を目指す**

▶ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- ・ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.2%と、バリューアップ工事によるダウンタイムの影響を受けながらもオフィス、レジデンスともに高稼働が継続。

|          | オフィス  | レジデンス | 全体   |
|----------|-------|-------|------|
| ネット賃料変動率 | 14.4% | 5.9%  | 8.8% |
| 賃料収入年成長率 | 2.5%  | 2.0%  | 2.3% |

|         | オフィス  | レジデンス | 全体    |
|---------|-------|-------|-------|
| 期末稼働率   | 98.0% | 96.4% | 97.1% |
| 期中平均稼働率 | 97.8% | 96.7% | 97.2% |

外部成長

▶公募増資による外部成長と資産入替による含み益の顕在化のサイクルを継続

- ・ スポンサーパイプラインの活用及び第三者との資産入替を通じた外部成長を継続
- ・ 本決算期で16期連続となる譲渡益（19.9億円）を計上。2025年6月（第48期）にも2物件を譲渡（譲渡益見込額21.3億円）し含み益の顕在化は17期連続となる
- ・ 2025年6月（第48期）の公募増資、2025年7月8日付公表のレジデンス2棟の取得により資産規模は本決算期末の2,472億円から2,535億円へ拡大見込み

|        |         |
|--------|---------|
| 取得価格   | 118.5億円 |
| 譲渡益    | 19.9億円  |
| 期末資産規模 | 2,472億円 |

財務運営

▶健全な財務基盤を維持

- ・ 調達期間、金利固定化比率の水準を維持
- ・ 公募増資により保守的なLTVコントロールを継続

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 平均調達期間 <sup>(注1)</sup> | 7.3年  |
| 固定化比率 <sup>(注1)</sup>  | 70.0% |
| 鑑定LTV <sup>(注2)</sup>  | 39.0% |

分配金

|            |        |
|------------|--------|
| 第47期（本決算期） | 3,850円 |
| 第48期（予想）   | 3,950円 |
| 第49期（予想）   | 3,990円 |

（注1）2025年6月30日付で期限前弁済を行った4,850百万円のブリッジローンを除きます。（注2）2025年6月に行った公募増資後の見込値を記載しています。

16期連続となる譲渡益の計上（19億円）、19期連続となる実績分配金の増配（3,850円）

（単位：百万円）

|                     | 第46期<br>実績       | 第47期<br>実績        | 第47期<br>予想        | 前期比<br>増減      | 予想比<br>増減   |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------|
| 営業収益<br>（譲渡損益）      | 9,045<br>(1,005) | 10,154<br>(1,991) | 10,157<br>(2,015) | 1,108<br>(986) | -2<br>(-23) |
| 営業費用                | 4,350            | 4,598             | 4,574             | 247            | 23          |
| 営業利益                | 4,694            | 5,556             | 5,582             | 861            | -26         |
| 営業外収益               | 5                | 12                | 3                 | 7              | 9           |
| 営業外費用               | 600              | 686               | 673               | 86             | 13          |
| 経常利益                | 4,099            | 4,882             | 4,912             | 782            | -30         |
| 当期純利益               | 4,098            | 4,881             | 4,912             | 782            | -30         |
| 一口当たり当期純利益<br>（EPU） | 3,430円           | 4,085円            | 4,110円            | 655円           | -25円        |
| 賃貸EPU               | 2,710円           | 2,685円            | 2,682円            | -25円           | 3円          |
| 内部留保取崩              | 250              | 238               | 238               | -11            | 0           |
| 内部留保繰入              | 0                | 520               | 550               | 520            | -30         |
| 一口当たり分配金            | 3,640円           | 3,850円            | 3,850円            | 210円           | 0円          |
| 発行済み投資口数            | 1,194,933        | 1,194,933         | 1,194,933         | 0              | 0           |

| 前期比増減要因<br>（第47期実績 - 第46期実績） |                                     | 金額  |
|------------------------------|-------------------------------------|-----|
| 営業収益                         | 既存物件の収益の増減                          |     |
|                              | ・オフィス（賃料:-7、解約違約金収入:8、原状回復費精算:13、等） | 19  |
|                              | ・レジデンス（賃料:37、礼金:24、更新料:10、等）        | 77  |
|                              | ・水光熱費収入（オフィス:-18）                   | -19 |
|                              | 資産入替と新規取得                           |     |
| 営業費用                         | ・物件取得に伴う収益増加                        | 87  |
|                              | ・物件譲渡に伴う収益減少                        | -42 |
|                              | 不動産譲渡益の増加                           | 986 |
|                              | 既存物件の賃貸事業費用の増減                      |     |
|                              | ・オフィス（修繕費:63、減価償却費:16、等）            | 83  |
| 営業外収益                        | ・レジデンス（修繕費:82、リーシング手数料:26、等）        | 103 |
|                              | ・水光熱費（オフィス:-21、レジデンス:3）             | -18 |
|                              | 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                   | 49  |
|                              | ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少                   | -9  |
| 営業外費用                        | 販管費（控除対象外消費税:23、運用報酬:17、等）          | 37  |
|                              | 受取利息:5、等                            | 7   |
|                              | 金融費用:91、等                           | 86  |
| 予想比増減要因<br>（第47期実績 - 第47期予想） |                                     | 金額  |
| 営業収益                         | 賃料収入の減少（うち、オフィス:-2、レジデンス:-3）        | -5  |
|                              | その他収入の増加（うち、オフィス:1、レジデンス:31）        | 33  |
|                              | 水光熱費収入の減少（うち、オフィス:-6、レジデンス:-0）      | -7  |
|                              | 不動産譲渡益の差異                           | -23 |
| 営業費用                         | 賃貸事業費用の増加（うち、オフィス:-4、レジデンス:18）      | 14  |
|                              | 水光熱費の減少（うち、オフィス:-2、レジデンス:1）         | -1  |
|                              | 販管費の増加（控除対象外消費税等）                   | 10  |
| 営業外収益                        | 受取利息:6、保険金収入:2                      | 9   |
| 営業外費用                        | 金融費用:10、固定資産除却損:3                   | 13  |

（注）「賃貸EPU」は、第46期に遡り、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に、バリュアップ関連費用、譲渡益を活用した前倒し修繕費用及び、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）を足し戻して計算しています。

（注）第47期予想については、2025年4月10日付公表の予想数値を記載しています。賃貸EPUについては2025年5月19日公表の「2025年11月期（第48期）の運用状況の予想の修正及び2026年5月期（第49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に記載の予想数値を記載しています。

新規取得物件：第46期に取得した「北浜一丁目平和ビル（準共有持分25%）」、「HF江坂駅前ビルディング」、「HF北二条ビルディング」、第47期に取得した「パークイースト札幌（準共有持分45%）」、「HF目黒行人坂レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンスⅡ」、「HF東武練馬レジデンス」、「HF両国レジデンスEAST」を指します。

譲渡物件：第46期に譲渡した「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」、「HF市川レジデンス」、第47期に譲渡した「麹町HFビル」、「HF東心斎橋レジデンス」を指します。

第48期は21.3億円の譲渡益を計上予定、うち2.1億円を内部留保とし、残額を分配金として還元。  
投資主還元強化の方針のもと、分配金は第48期3,950円、第49期3,990円と逡増を予想。

(単位：百万円)

|                     | 第47期<br>実績(a)     | 第48期<br>予想(b)     | 第49期<br>予想(c) | 増減<br>(b-a)  | 増減<br>(c-b)        | 主な増減要因                                                                                  | 第48期<br>予想<br>(b-a) | 第49期<br>予想<br>(c-b) |
|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 営業収益<br>(譲渡損益)      | 10,154<br>(1,991) | 10,648<br>(2,133) | 8,674<br>(0)  | 493<br>(142) | -1,973<br>(-2,133) | 既存物件の収益の増減<br>・オフィス（賃料収入の増加等）<br>・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等）<br>・水光熱費収入（季節要因による変動）     | 83<br>34<br>35      | 5<br>87<br>-32      |
| 営業費用                | 4,598             | 4,719             | 4,672         | 121          | -47                | 資産入替と新規取得<br>・物件取得に伴う収益増加<br>・物件譲渡に伴う収益減少                                               | 354<br>-156         | 111<br>-11          |
| 営業利益                | 5,556             | 5,928             | 4,002         | 372          | -1,926             | 不動産譲渡益                                                                                  | 142                 | -2,133              |
| 営業外収益               | 12                | 9                 | 9             | -3           | 0                  |                                                                                         |                     |                     |
| 営業外費用               | 686               | 776               | 809           | 89           | 33                 | 既存物件の賃貸事業費用の増減<br>・オフィス（修繕費、リーシング費用の増加等）<br>・レジデンス（修繕費、リーシング費用の変動等）<br>・水光熱費（季節要因による変動） | -38<br>44<br>26     | -12<br>-7<br>-26    |
| 経常利益                | 4,882             | 5,161             | 3,202         | 279          | -1,959             | 資産入替と新規取得<br>・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加<br>・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少                                     | 119<br>-74          | 62<br>-12           |
| 当期純利益               | 4,881             | 5,161             | 3,201         | 279          | -1,959             | 販管費（控除対象外消費税、運用報酬の変動等）                                                                  | 43                  | -51                 |
| 一口当たり当期純利益<br>(EPU) | 4,085円            | 4,123円            | 2,558円        | 38円          | -1,565円            |                                                                                         |                     |                     |
| 賃貸EPU               | 2,685円            | 2,633円            | 2,726円        | -52円         | 93円                | 営業外費用<br>金融費用<br>その他（除却損の減少等）                                                           | 93<br>-4            | 31<br>1             |
| 内部留保取崩              | 238               | 250               | 1,791         | 11           | 1,541              |                                                                                         |                     |                     |
| 内部留保繰入              | 520               | 467               | 0             | -52          | -467               |                                                                                         |                     |                     |
| 一口当たり分配金            | 3,850円            | 3,950円            | 3,990円        | 100円         | 40円                |                                                                                         |                     |                     |
| 発行済み投資口数            | 1,194,933         | 1,251,533         | 1,251,533     | 56,600       | 0                  |                                                                                         |                     |                     |

(注) 2025年7月16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。

| 予想の主な前提条件  | 第47期<br>(実績) | 第48期<br>(予想) | 第49期<br>(予想) |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 稼働率        |              |              |              |
| ポートフォリオ    | 97.2%        | 97.8%        | 97.6%        |
| オフィス       | 97.8%        | 98.9%        | 98.7%        |
| レジデンス      | 96.7%        | 96.9%        | 97.1%        |
| NOI<br>利回り |              |              |              |
| ポートフォリオ    | 4.8%         | 4.9%         | 5.0%         |
| オフィス       | 4.5%         | 4.7%         | 4.8%         |
| レジデンス      | 5.2%         | 5.0%         | 5.2%         |



公募増資と借入余力の活用による取得、資産回転型戦略を着実に実行

取得の概要（公募増資）

物件数  
8 物件

取得価格合計  
188 億円

鑑定評価額合計  
227 億円

平均NOI利回り  
4.5 %

第47期, 第48期取得  
スポンサー  
  
パークイースト札幌  
(準共有持分69%)

第47期取得  
資産運用会社  
  
HF目黒行人坂  
レジデンス

第47期取得  
資産運用会社  
  
HF西巣鴨レジデンス

第47期取得  
資産運用会社  
  
HF西巣鴨レジデンスII

第48期取得  
ウェアハウジング  
  
京町堀スクエア

第47期取得  
資産運用会社  
  
HF東武練馬  
レジデンス

第47期取得  
資産運用会社  
  
HF両国  
レジデンスEAST

第49期取得予定  
スポンサー  
  
HF押上レジデンス

取得（予定）の概要（第48期 2025年7月8日付公表）

取得価格合計  
22 億円

鑑定評価額合計  
28 億円

平均NOI利回り  
4.2 %

第48期取得  
資産運用会社  
  
HF曳舟  
レジデンスEAST

第48期取得  
資産運用会社  
  
HF大森レジデンス

譲渡の概要

譲渡益（見込含む）  
41 億円

第47期譲渡  
  
麹町HFビル

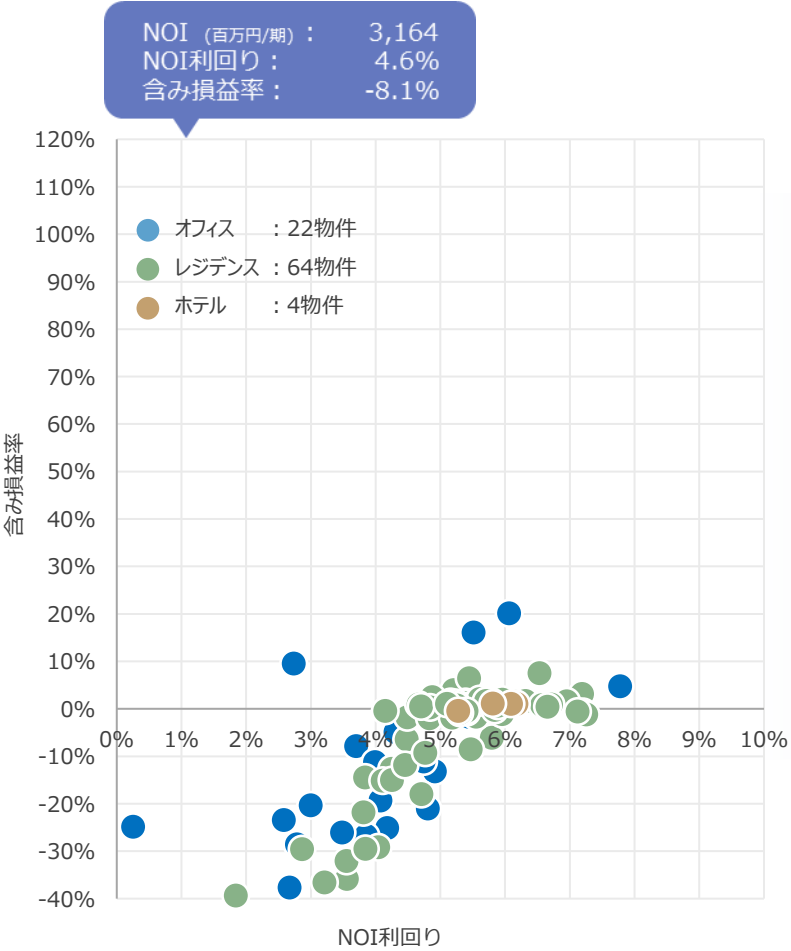
第47期譲渡  
  
HF東心斎橋  
レジデンス

第48期譲渡  
  
HF東新宿  
レジデンス

第48期譲渡  
  
HF浜松町  
ビルディング

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

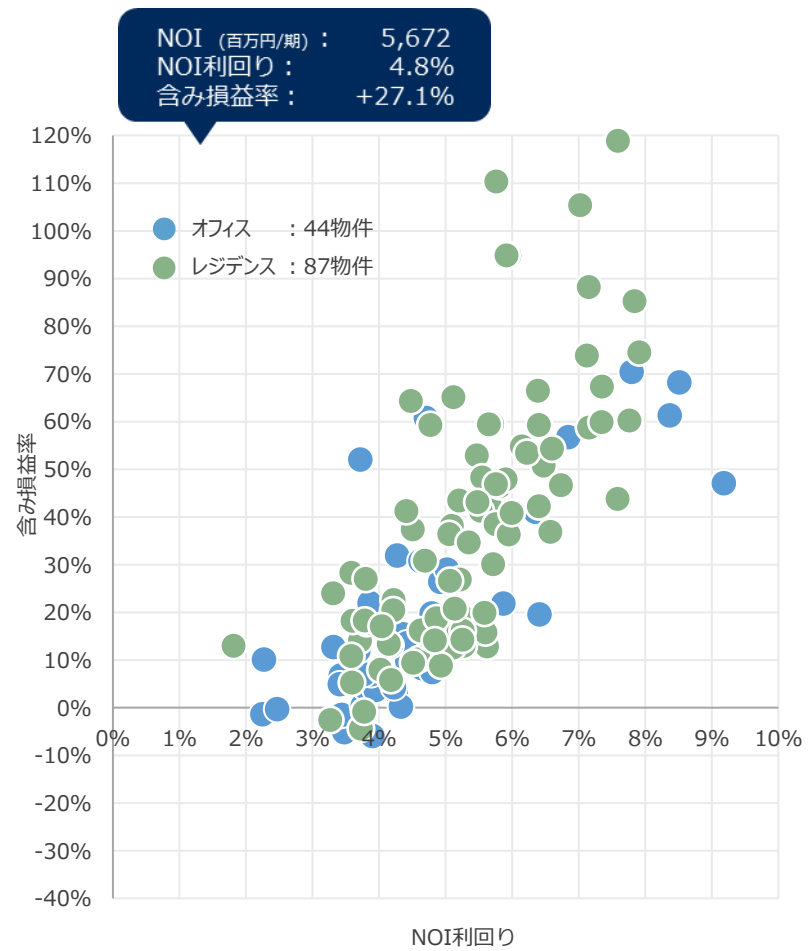


**ポートフォリオの再構築**  
スポンサー・パイプラインの活用  
継続的な物件取得と  
積極的な資産入替

**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。

健全な財務基盤を維持

- 調達/残存年数及び、金利固定化比率は前期比同水準を維持。
- 第48期 期初の公募増資及び、鑑定評価額の上昇により鑑定LTVを基準とする借入余力は**341億円**（鑑定LTV=45%）へ拡大。

▶ 期末有利子負債サマリー

|                                   |                                       |                                              |            |           |
|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|------------|-----------|
| 平均調達金利                            | 長期有利子<br>負債比率                         | 総資産LTV <small>(注1)</small>                   | コミットメントライン | 内部留保残高    |
| 1.079%                            | 100%                                  | 48.0%<br><small>(第48期初公募増資後見込：45.4%)</small> | 80億円       | 57.8億円    |
| 平均<br>調達/残存年数 <small>(注3)</small> | 固定比率 <small>(注3)</small><br>(長期有利子負債) | 鑑定LTV <small>(注2)</small>                    | 手元現金       | 格付 (JCR)  |
| 7.3年 / 4.1年                       | 70.0%                                 | 41.0%<br><small>(第48期初公募増資後見込：39.0%)</small> | 80.4億円     | AA- (安定的) |

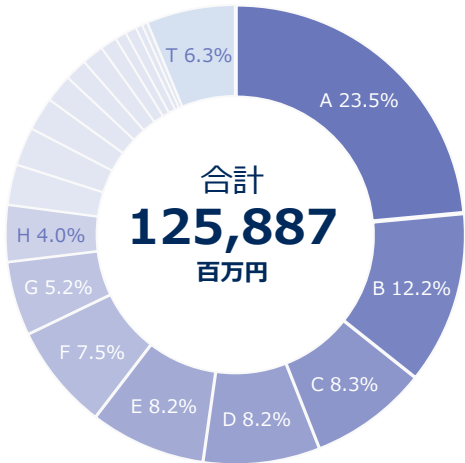
(注1) 総資産LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 (注3) ブリッジローンを除く

(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<br>(百万円) | 借入金利<br>(2025年5月末時点) | 借入日       | 返済日        | 期間<br>(年) |
|-----------|---------------|----------------------|-----------|------------|-----------|
| Term 77-① | 1,400         | 1M Tibor+0.570%      | 2025/3/19 | 2033/11/30 | 8.7       |
| Term 77-② | 2,500         | 1M Tibor+0.570%      | 2025/3/19 | 2033/11/30 | 8.7       |
| Term 77-③ | 1,400         | 1M Tibor+0.600%      | 2025/3/19 | 2034/5/31  | 9.2       |
| Term 78-① | 1,000         | 1M Tibor+0.200%      | 2025/3/28 | 2026/6/30  | 1.3       |
| Term 78-② | 1,000         | 1M Tibor+0.460%      | 2025/3/28 | 2034/5/31  | 9.2       |
| Term 78-③ | 700           | 1M Tibor+0.490%      | 2025/3/28 | 2034/11/30 | 9.7       |
| Term 79   | 3,850         | 1M Tibor+0.200%      | 2025/5/9  | 2026/6/30  | 1.1       |
| Term 80A  | 900           | 1M Tibor+0.260%      | 2025/5/30 | 2027/5/31  | 2.0       |
| Term 80B  | 752           | 1M Tibor+0.310%      | 2025/5/30 | 2028/5/31  | 3.0       |
| Term 80C  | 120           | 1.551% (固定)          | 2025/5/30 | 2029/5/31  | 4.0       |
| Term 80D  | 1,175         | 1M Tibor+0.470%      | 2025/5/30 | 2030/11/29 | 5.5       |
| Term 80E  | 3,630         | 1M Tibor+0.560%      | 2025/5/30 | 2032/5/31  | 7.0       |
| Term 80F  | 320           | 1.896% (固定)          | 2025/5/30 | 2032/5/31  | 7.0       |
| 合計/平均     | 18,747        | 1.053%               | -         | -          | 5.7       |

▶ 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   | 29,612 |
| B りそな銀行    | 15,317 |
| C あおぞら銀行   | 10,500 |
| D みずほ信託銀行  | 10,347 |
| E 三菱UFJ銀行  | 10,270 |
| F 三井住友信託銀行 | 9,391  |
| G SBI新生銀行  | 6,575  |
| H みずほ銀行    | 5,030  |
| I 福岡銀行     | 3,585  |
| J 日本政策投資銀行 | 3,400  |
| K 農林中央金庫   | 2,977  |
| L 七十七銀行    | 2,500  |
| M 関西みらい銀行  | 1,980  |
| N 千葉銀行     | 1,950  |
| O 野村信託銀行   | 1,485  |
| P 日本生命保険   | 1,000  |
| Q みなと銀行    | 1,000  |
| R オリックス銀行  | 600    |
| S 損害保険ジャパン | 469    |
| T 投資法人債    | 7,900  |

GHG排出量設定目標、SBT認定の取得

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

▶ GHG排出量設定目標：  
ポートフォリオのGHG（Scope1、Scope2）総排出量を2030年迄に90%削減（2018年比）

➡ 2024年度90.9%削減達成(2018年比)

- カーボンオフセット（再生可能エネルギー由来の電力導入、非化石証書の購入）
- 環境負荷の低い設備への更新（照明、空調、変圧器等の設備更新）
- 2050年ネットゼロに向けてScope3の把握と測定（レジデンス専有部電気量計測システムの導入）

▶ SBT認定の取得



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- 本投資法人はGHG排出量のうちScope1、Scope2について2030年までに2018年比で50%削減する目標を設定、Scope3についても測定と削減を約束し、本内容がScience Based Targets initiativeにより2024年3月1日に認定されています。

外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

▶ GRESB評価



▶ TCFD



▶ グリーンファイナンス  
フレームワーク

Green 1 (F)  
(株式会社日本格付研究所)

▶ グリーンビルディング認証

2025年5月31日時点

|                            | 環境認証<br>取得件数 | 保有建物における<br>延床面積(m <sup>2</sup> ) | 取得率<br>(保有建物における<br>延床面積ベース) |
|----------------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------|
| DBJ Green Building認証       | ★★★★         | 1                                 | 3,636.49                     |
|                            | ★★★          | 6                                 | 53,529.64                    |
|                            | ★★           | 2                                 | 14,027.06                    |
|                            | 計            | 9                                 | 71,193.19                    |
| CASBEE 不動産認証               | S            | 9                                 | 56,650.77                    |
|                            | A            | 15                                | 69,768.90                    |
|                            | 計            | 24                                | 126,419.67                   |
| BELS                       | ★★           | 2                                 | 10,201.69                    |
|                            | 計            | 2                                 | 10,201.69                    |
| SMBCサステナブル<br>ビルディング評価融資制度 | ★★★★         | 1                                 | 13,160.83                    |
|                            | 計            | 1                                 | 13,160.83                    |
| 合計                         |              | 36(注1)                            | 177,921.25<br>(注2)           |

(注1) DBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度を含む延べ取得物件数。

(注2) 同一物件に対するDBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度の重複を除く。



## 環境課題への取組み

### ▶ 再生可能エネルギー電力への切り替え

全物件（注）の対応が完了（2025年5月末時点）

再生可能エネルギーを導入できない物件に関しては仲介事業者を通じて日本卸電力取引所再エネ価値取引市場よりトラッキング付き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しています。

（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年以内の新規取得物件を除きます。

GHG  
(Scope 1・2)

削減実績

-90.9%

(2018年比)



### ▶ ペーパーレス・環境に配慮した素材の使用

目論見書電子化

環境配慮型タイルカーペットの使用



FSC紙とグラシン紙



出所：FSC JAPAN



出所：印刷インキ工業連合会



## 各物件への取組み

### ▶ LED化の推進

取得後1年以内の物件を除く、全物件（共用部）の対応が完了（2025年5月末時点）



HF松通ビルディング



HF駒沢公園レジデンスTOWER

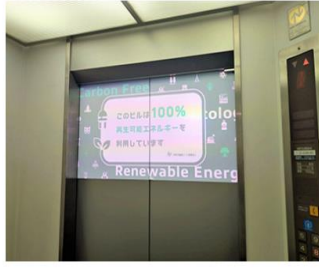
### ▶ レジデンス専有部電気量計測システムの導入

取得後1年以内の物件、区分所有物件を除く、レジデンス全物件に導入

(2025年5月末時点)



### ▶ 災害救援・寄付型自動販売機、デジタルサイネージの設置





社会への取組み

▶ 地域社会への参画

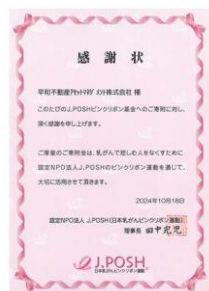
災害時の飲料水供給



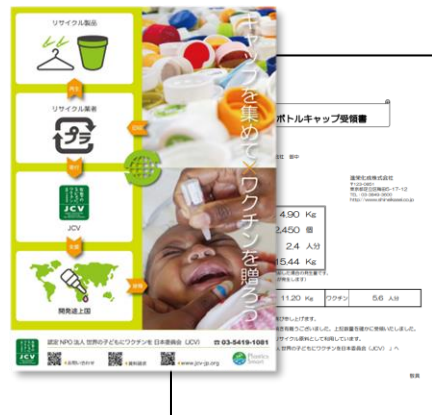
山王祭への参加



ピンクリボン運動への参加



ペットボトルキャップ回収運動



兜町・茅場町清掃活動への参加



クリアファイル回収運動



資産運用会社 社員への取組み

▶ 健康支援・ワークライフバランス

従業員の健康支援を通じた健康経営関連認証の取得や社内スポーツイベントの実施の他、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、在宅勤務制度等の各種制度を幅広く取り入れ、従業員の健康支援とワークライフバランスの改善に取り組んでいます。

「健康経営優良法人2025（中小規模法人部門（ブライツ500）」に認定され、2025年3月に初めて「ブライツ500」に選ばれました。また、「スポーツエルカンパニー2025」に認定されました。

健康経営に関する認証の取得



社内スポーツイベント（囲碁ボール）



ウォーキングイベント表彰式



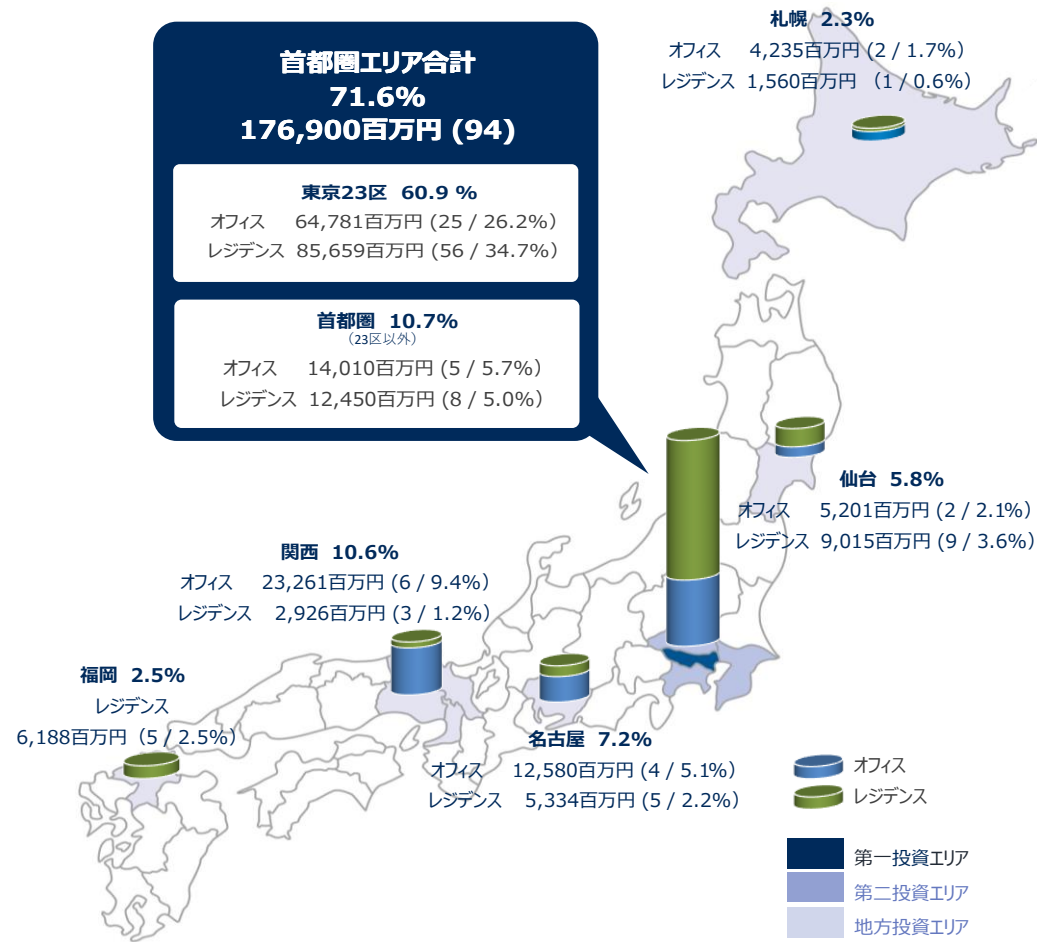
▶ 女性活躍の推進

女性活躍推進法に基づく「えるぼし」（2段階目）の認定



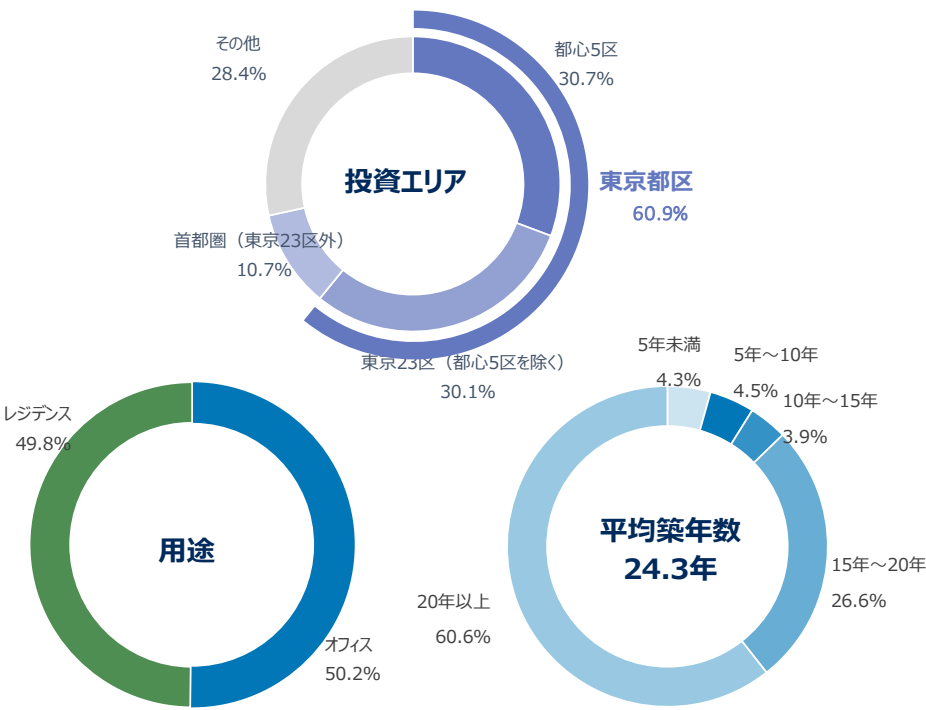


▶ポートフォリオの地理的分散 (2025年5月31日時点)



(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 (2025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 : 3.6%

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 (131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3.6%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は2,472百万円になります。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。

※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。



**EメールにてIR開示等の情報をタイムリーにお知らせする  
「お知らせメール配信サービス」を是非ご利用ください。**

 平和不動産リート投資法人

## IRメール配信サービス

### 新規登録

平和不動産リート投資法人では、投資主・投資家の皆さまに対するスピーディな情報公開を目的として、本サイトにIRニュースを掲載しています。「メール配信サービス」にご登録いただいた方には、IRニュース掲載時にEメールにてお知らせいたしますので、是非ご利用ください。

なお、下記のフォームからご登録頂いた内容は、メール配信のために利用し、それ以外の目的での利用は致しません。

また、無断で第三者に情報を提供することはありません。

ご登録いただいた個人情報の取扱いについては、[「個人情報保護方針」](#)をご確認ください。

E-mailアドレス **必須**

E-mailアドレス(確認用) **必須**

#### 本サービスの利用について

本サービスは株式会社マジカルポケットが提供するメール配信サービスを通じて配信いたします。[「マジカルメール利用規約」](#)をお読みいただき、同意の上でご利用ください。

☐ マジカルメール利用規約に同意する。 **必須**

送信



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

|              |                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資口          | 投資法人の投資主としての権利のこと。株式会社の株式に相当します。REITを売買することは、投資口を売買することになります。                                                                                                   |
| 分配金          | J-REITの決算が行われる際に投資家に対して支払われるお金のこと。株式会社の配当金に相当します。                                                                                                               |
| 東証REIT指数     | 東京証券取引所に上場しているREITの全銘柄を対象として算出される時価総額加重型の指数のこと。REIT全体の値動きを知る手がかりになります。2003年3月31日を基準日とし、1,000ポイントとしています。                                                         |
| セイムポート出資     | J-REITにおけるセイムポート出資とは、スポンサー等が当該投資法人の投資口を保有することで、投資法人の投資主と利害を一致させ、投資主との信頼関係を築く仕組みです。平和不動産リートではスポンサー、資産運用会社、役職員による累積投資制度の三層構造のセイムポート出資により、投資主と同じ目線での資産運用に取り組んでいます。 |
| 増資（PO）       | すでに上場しているREITが、新規に投資証券を発行して売り出し、資金調達を行うこと。（PO：Public Offering）                                                                                                  |
| NOI          | Net Operating Incomeの略。賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いた、運営純収益を指します。                                                                                                         |
| 普通借地権        | 借地権とは建物を所有することを目的に土地を借りる権利のことです。契約更新の無い定期借地権と、契約満了時に更新が可能な普通借地権があり、平和不動産リートはスポンサーサポートにより普通借地権を活用したレジデンス開発物件の取得を行っています。                                          |
| NAV/NAV倍率    | Net Asset Value（純資産価値）の略。バランスシートの含み損益を純資産に反映させ時価ベースで純資産額を算出するために利用します。NAV倍率は 投資口価格÷1口当たりNAV で算出され、投資口価格の割安度を示す指標として利用されています。株式投資という「PBR（株価純資産倍率）」に相当する指標です。     |
| 賃料ギャップ       | 市場賃料と実際の賃料との差を指します。平和不動産リーートのオフィス賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が半年ごとに対象物件や周辺物件の成約状況・マーケット環境から総合的に査定した市場賃料と、実際の賃料にて算出しています。                                               |
| 外部成長<br>内部成長 | 各REITは自らの収益性を高めるために成長戦略をとります。そのうち内部成長とは、すでに保有している物件に関するもので、賃料をアップする、コストを下げるなどの取り組みを指し、外部成長とは、新規に物件を取得することなどを指します。                                               |
| LTV          | Loan To Valueの略。借入金比率を示す比率で、有利子負債÷総資産で算出されます。                                                                                                                   |



【 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。



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