



Steady Growth & Sustainable Profit

第41期
2022年5月期

会社説明会資料

2022年10月29日



東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型J-REIT
平和不動産リート投資法人

証券番号：8966

I 平和不動産リート投資法人について

『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 114物件（オフィス：36物件、レジデンス：78物件） - 第41期末

✓ POINT.5

内部留保の活用による**安定分配**が可能

- 53.8億円（第41期分配金支払後残高）

I-2 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	1,055,733口
時価総額	1,538億円

※数値は2022年5月末時点

財務内容

資産規模(取得価額)	1,963億円
有利子負債総額	967億円
格付(見通し)	JCR: AA-(安定的)注
鑑定LTV	40.64%
含み益額(含み益率)	488.7億円(25.8%)

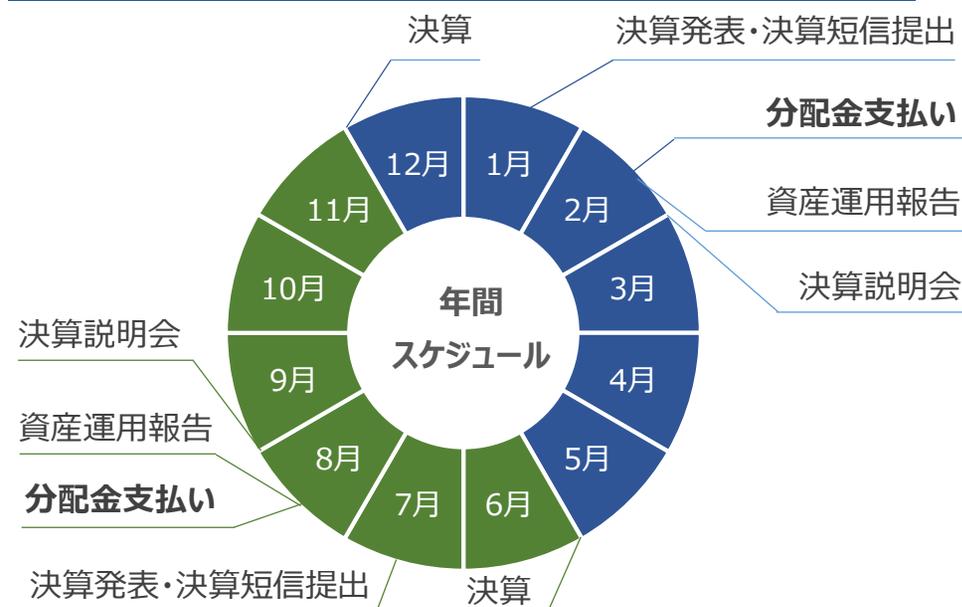
※数値は2022年5月末時点
注: 2022年6月末時点

平和不動産リート投資法人の成り立ち



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

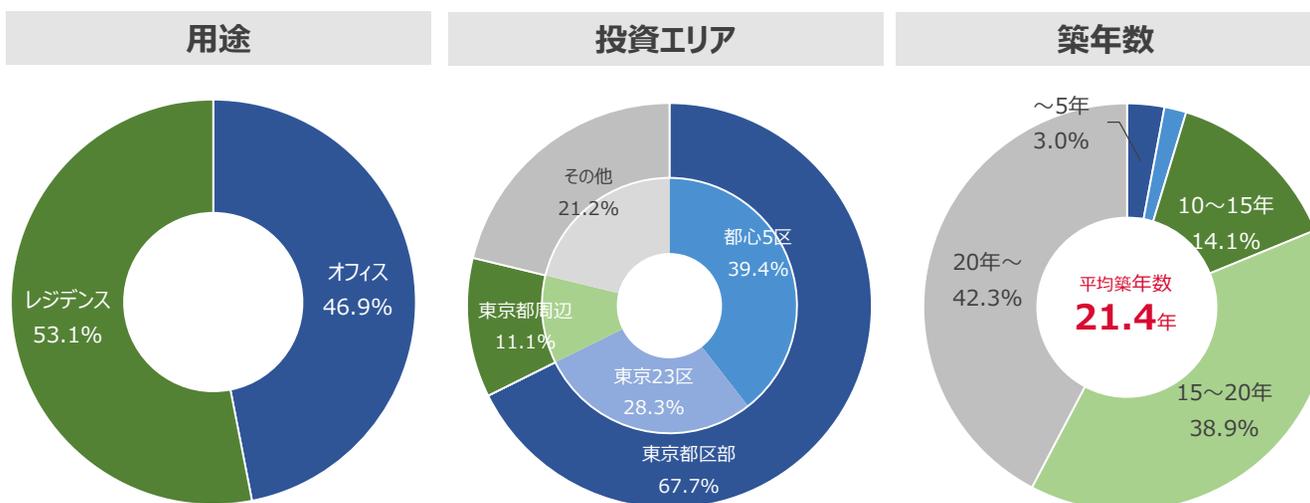


I-3 ポートフォリオの状況

- 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 (2022年5月末時点)

資産規模	1,963億円
物件数	114物件 (オフィス 36物件) (レジデンス 78物件)
期中平均稼働率 (第41期)	97.5%



■ 資産規模の推移

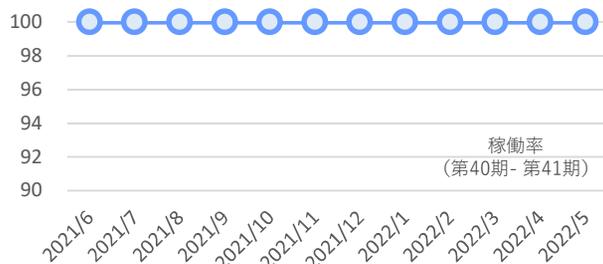


I-4 ポートフォリオの状況：代表的な物件（東京）

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。



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白金高輪レジデンス



宅配ボックス	シューズボックス
オートロック	エアコン設置 (全棟)
ワンタッチキー	システムキッチン (ガス・ガスコンロ・食洗機付)
カーTVモニター付インターホン	独立洗面台
防犯カメラ	ハイチ浴室TV (浴室鏡付)・オートバス (浴室)
玄関アプルロック	浴室換気乾燥機 (口開閉自動)
エレベーター	シャワートイレ
駐車場	バストイレ別
地上デジタルBS	床暖房 (床暖房専用)
スカパー1光 (スカパー1付)	管理人員
	インターネット無料 回線速度 最大1Gbps

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。

HF駒沢公園レジデンスTOWER



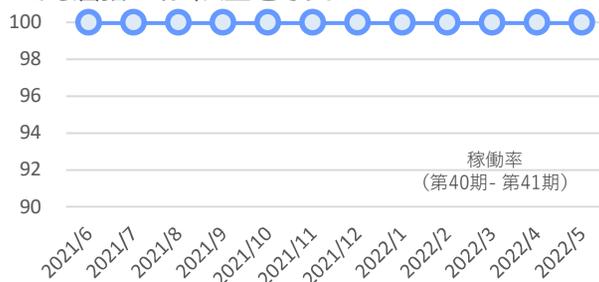
エレベーター	エアコン
宅配BOX	ドラム式洗濯乾燥機
ダブルモニター付インターホン	フローリング
防犯カメラ	IHクッキングヒーター (2口IHヒーター)
TVモニター付インターホン	ビルトイン浄水器
24時間フロントサービス	ディスプレイ
オール電化	クローゼット
駐車場・駐輪場 (無料)	独立洗面台
BS-CS対応可	温水洗浄便器 (トイレ)
	インターネット無料 回線速度 最大1Gbps

物件の特徴：本物件は、地下鉄「駒沢大学」駅から、徒歩約2分の場所にあるタワーマンションです。中高層の店舗、オフィスビルおよび共同住宅が混在するエリアです。都内中心部に近接した生活利便性の高い地域に位置し、ディスプレイ、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。

HF桜通ビルディング



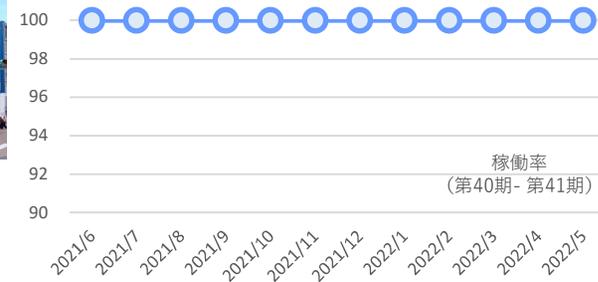
物件の特徴：本物件は、「丸の内」駅から徒歩3分、「久屋大通」駅から徒歩約4分に位置し、伏見地区、栄地区へも徒歩圏内に位置するほか、各方面へのアクセスは良好です。本物件が位置する桜通沿いには金融機関の自社ビルや賃貸事務所ビルが建ち並んでおり、事務所ビルが多くみられるなど、名古屋エリアにおける屈指のオフィス立地です。



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び商業地域に所在します。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。



HF久屋大通レジデンス



- エレベーター
 - エアコン設置
 - オートロック
 - フロアリング
 - TVモニター付インターホン
 - シャワー機密付トイレ
 - 防犯カメラ
 - パストイレ別
 - 宅配ボックス
 - 独立洗面台
 - CATV対応 (有線契約)
 - シャワーブース
 - BS-BS対応可
 - システムキッチン (IH対応)
 - 駐輪場
 - クローゼット
- インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

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。都心生活を求めたい方、さらに生活利便性を求めたい方には良好な物件です。



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」にあるオフィスビルです。本物件の前身はゴムの取引所として使用されていた建物でしたが、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も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。

心齋橋フロントビル



物件の特徴：本物件の立地する「心齋橋」駅周辺は、大丸やPARCOなどの大型商業施設や国内外の有名ブランド店が集積し高級ブランド街を形成する一方で、南北には心齋橋筋商店街が広がりカジュアルな店舗が並ぶなど、大阪を代表する商業エリアの一つである、いわゆるミナミの一角にあたります。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あることに加えて、使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うRE100の基準に準拠した電力に切替済です。

HF四条河原町レジデンス



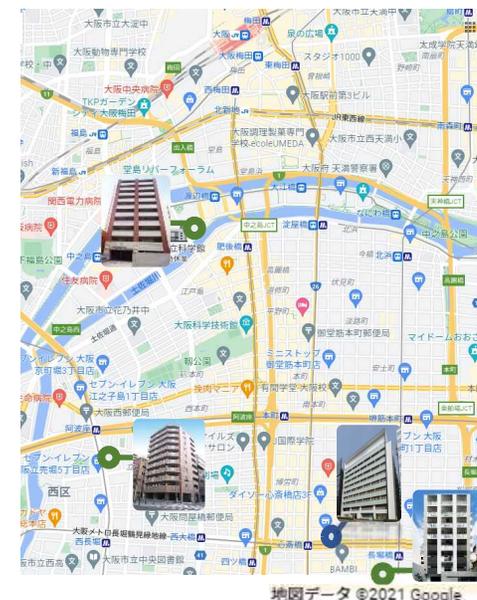
- | | |
|---------------|--------------------------|
| エレベーター | エアコン |
| 宅配BOX | フロアリング |
| ダブルルネー | システムキッチン (ガスコンロ付) |
| オートロック | カウンターキッチン (L-Dキッチンタイプのみ) |
| 防犯カメラ | 独立洗面台 |
| TVモニター付インターホン | シャワー機能付トイレ |
| CATV対応 | 浴室乾燥機 |
| ラウンジスペース | バイク置場 (有料) |
| 駐車場 (無料・有料) | 駐輪場 (無料) |
- インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

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。

京都市内



大阪市内



I-7 ポートフォリオの状況：代表的な物件（福岡）

H F 大濠レジデンスBAYSIDE



オートロック	防犯カメラ	宅配ボックス
メールボックス	エレベーター	プロパンガス
駐車場(有料)	バイク駐場	駐輪場
エアコン	フローリング	TVモニター付インターホン
CATV	24時間換気システム	照明2基
ロフト(最上階限定)	クローゼット	防音壁
バルコニー	室内洗濯機置場	システムキッチン(ガスコンロ付)
浴室乾燥機	給水浄水機	シャワー式独立洗面台

Wi-Fi無料
回線速度 最大1Gbps

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。

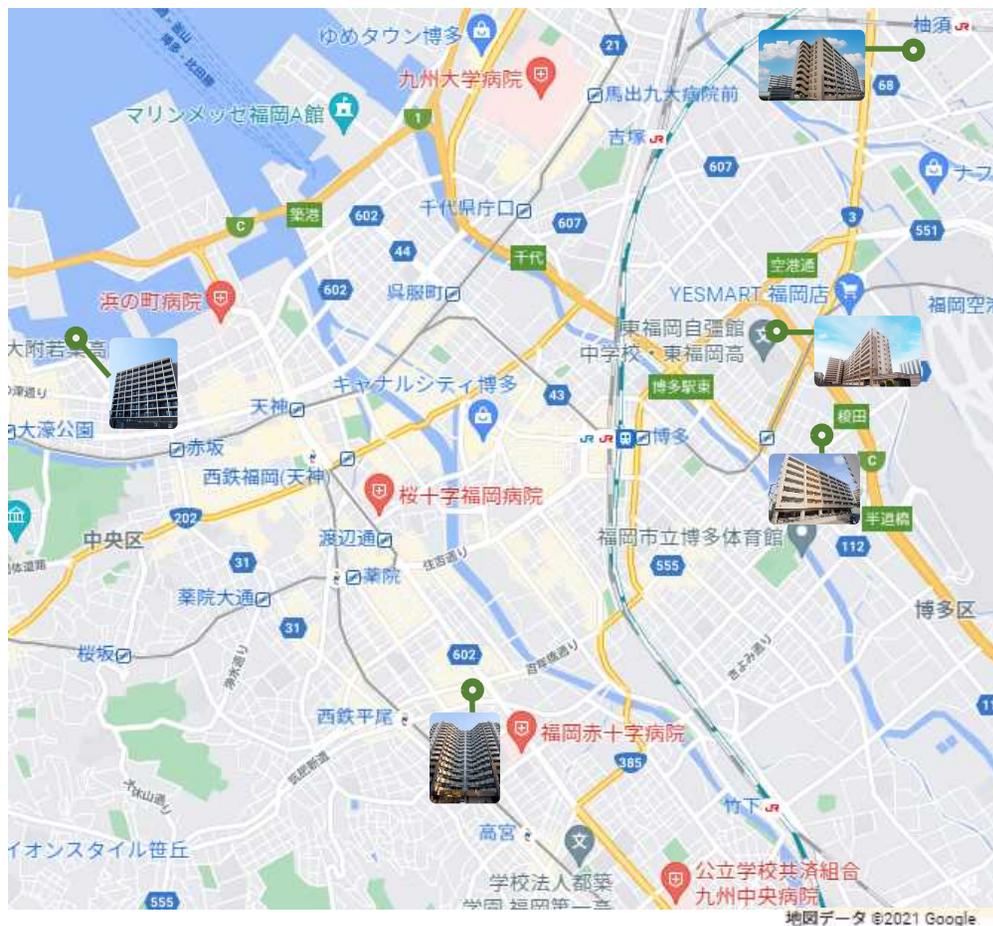
HF平尾レジデンス



エレベーター	エアコン設置
オートロック	フローリング
防犯カメラ	バストイレ別
TVモニター付インターホン	シャワー機能付トイレ
CATV対応(有料)	独立洗面台
BS-CS対応	室内洗濯機置場
ロフト(10-20㎡(イブのみ))	システムキッチン(ガスコンロ付)
敷地内ゴミ置場	駐車場
	駐輪場

Wi-Fi無料
回線速度 最大1Gbps

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。





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	代表取締役社長 土本 清幸
資本金	21,492百万円（2022年3月31日現在）
上場証券取引所	東証プライム・名証一部・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



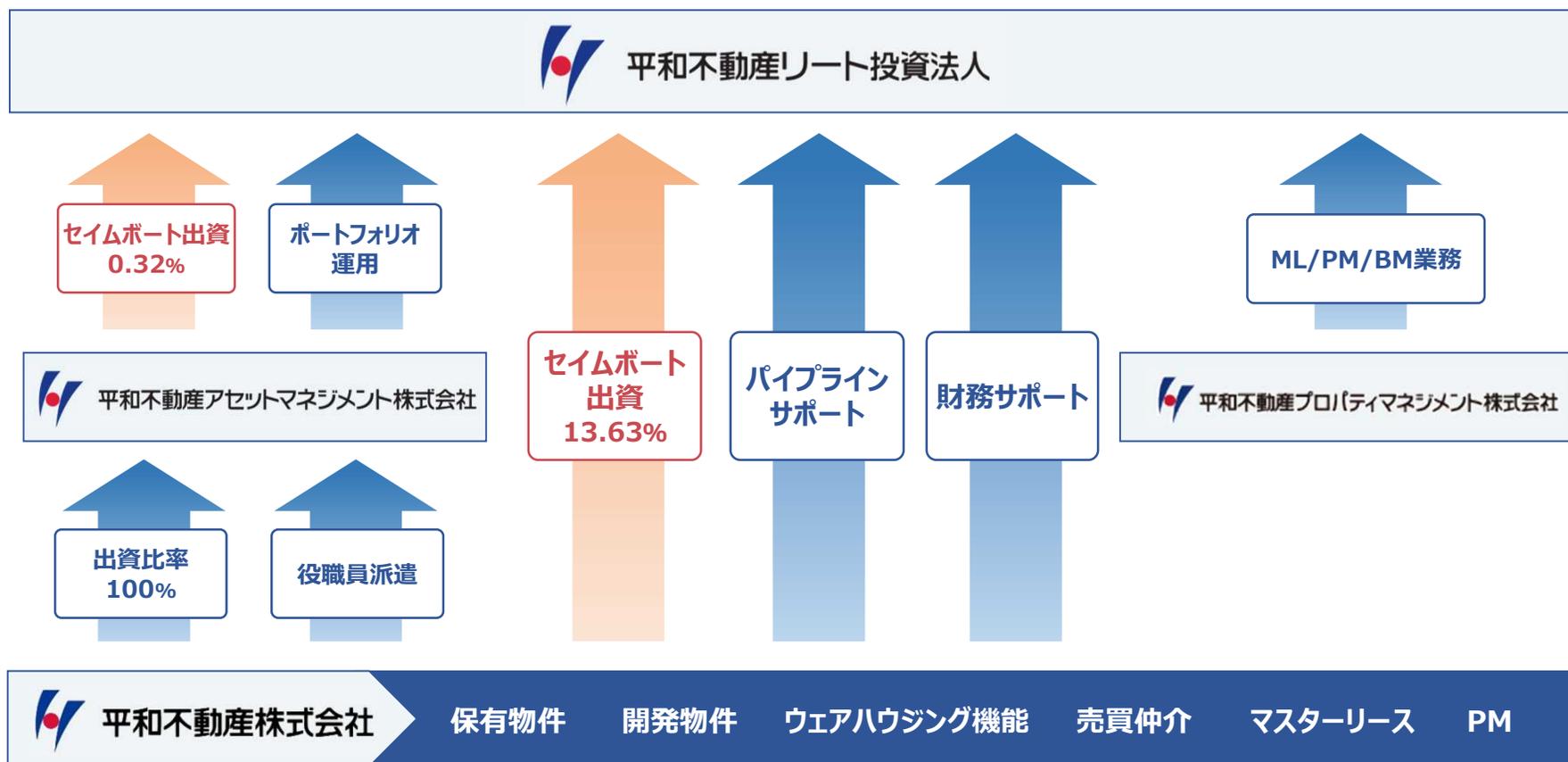
KABUTO ONE



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「内幸町平和ビル」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



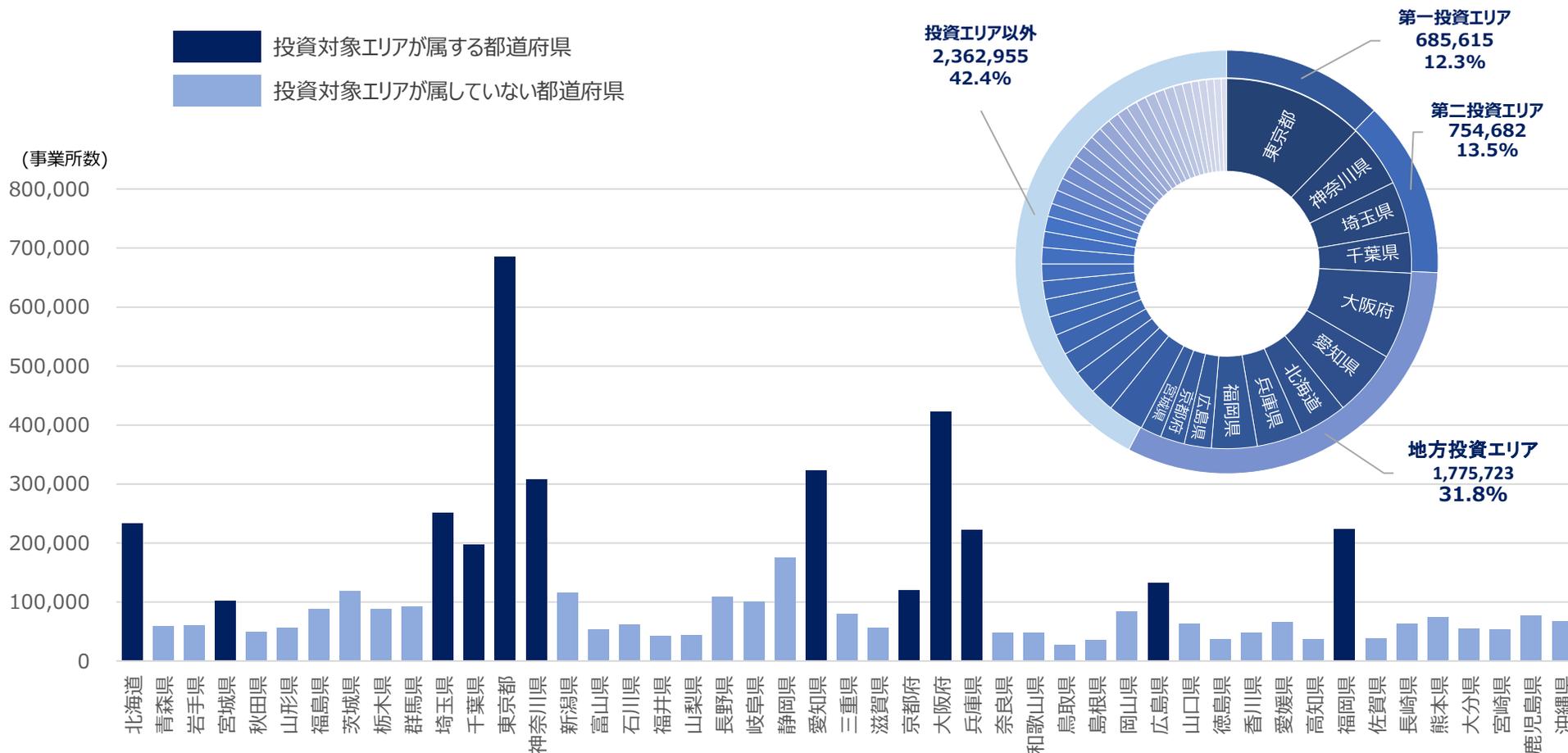
- 注：1. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビルの運営管理を事業者に委託することです。これにより、テナント募集や賃料交渉などの業務は賃借人であるマスターレシー（上記では平和不動産）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。
2. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナントクレームの対応などを指します。
3. BM業務（ビル・マネジメント業務）とは、ビルの設備管理、警備保安管理、清掃衛生管理、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

I-10 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、57.6%

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 **57.6%**

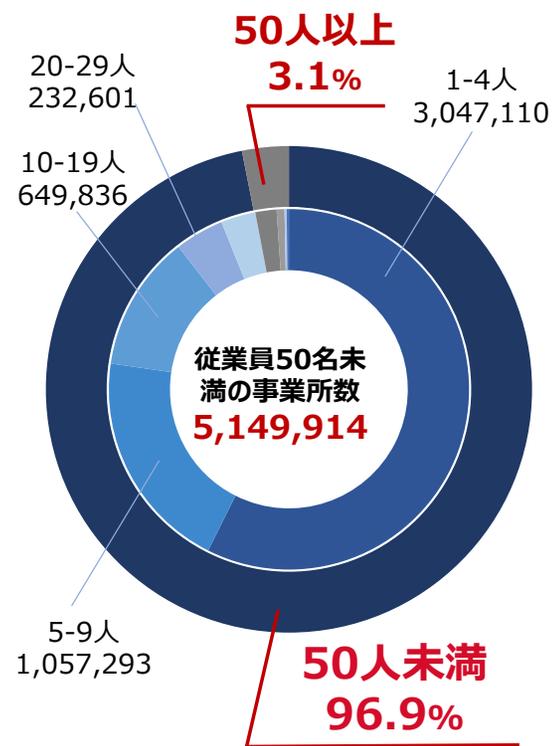


出所：総務省統計局「平成28年経済センサス-活動調査」（確報、2018年6月28日公表）の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

I-11 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96.9%
- 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・派遣従業員のみ）

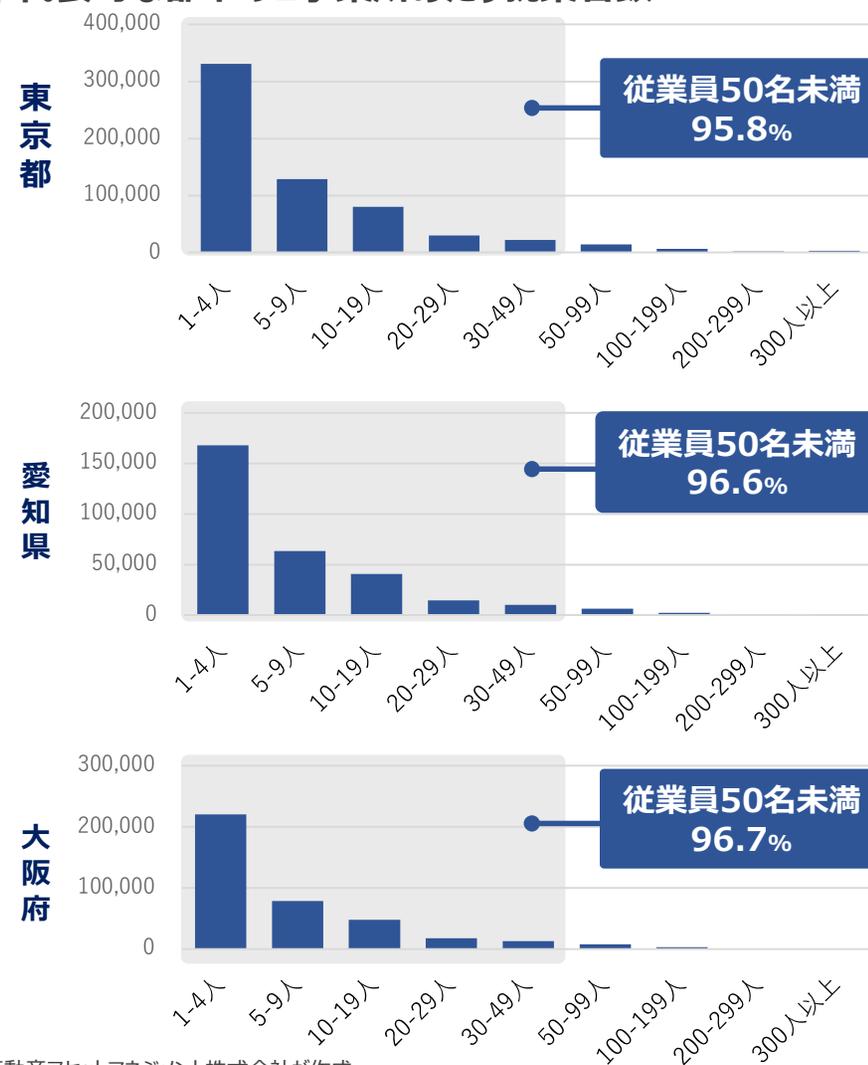


従業員数	事業所数	割合
1-4人	3,047,110	57.4%
5-9人	1,057,293	19.9%
10-19人	649,836	12.2%
20-29人	232,601	4.4%
30-49人	163,074	3.1%
50-99人	100,428	1.9%
100-199人	39,002	0.7%
200-299人	10,454	0.2%
300人以上	12,223	0.2%
合計	5,312,021	

従業員数	事業所数	割合
50人未満	5,149,914	96.9%
50人以上	162,107	3.1%

全国の総事業所数(5,312,021)に占める従業員50名未満の事業所の割合 **96.9%**

■ 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「平成28年経済センサス-活動調査」（確報、2018年6月28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

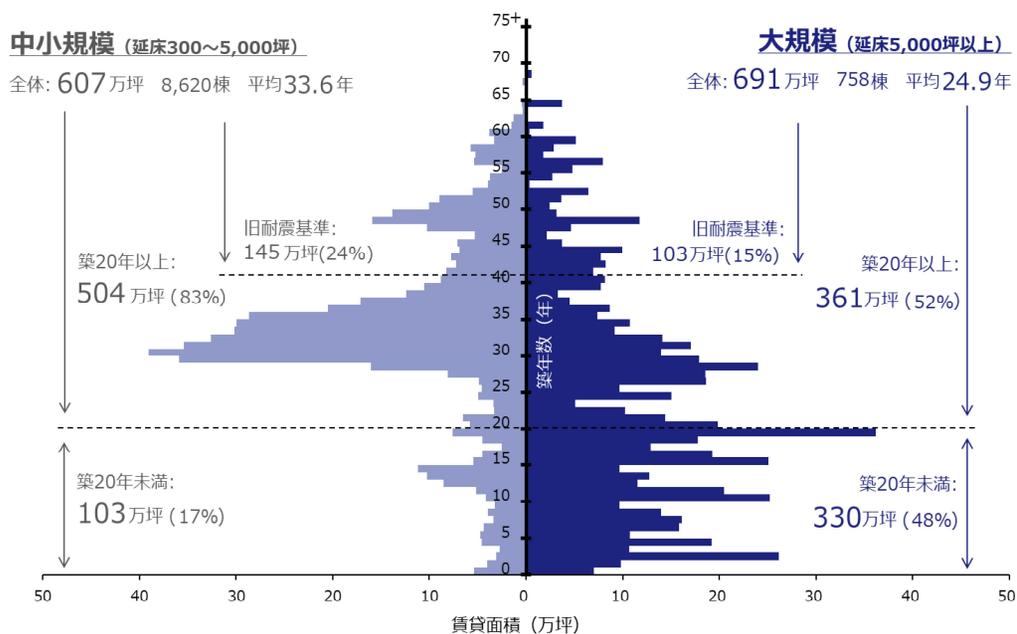
I-12 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

- 東京23区における、築20年未満の中小型オフィス（103万坪）は全オフィス（1,298万坪）の7.94%
- 2022年から2025年にかけて供給されるオフィス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

■ 中規模物件の供給量は低下

東京23区 **1,298万坪** (9,378棟) 平均築年数**32.9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 2022年1月12日付「オフィスピラミッド2022」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

出所：ザイマックス不動産総合研究所 2022年1月12日付「オフィス新規供給量2022」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

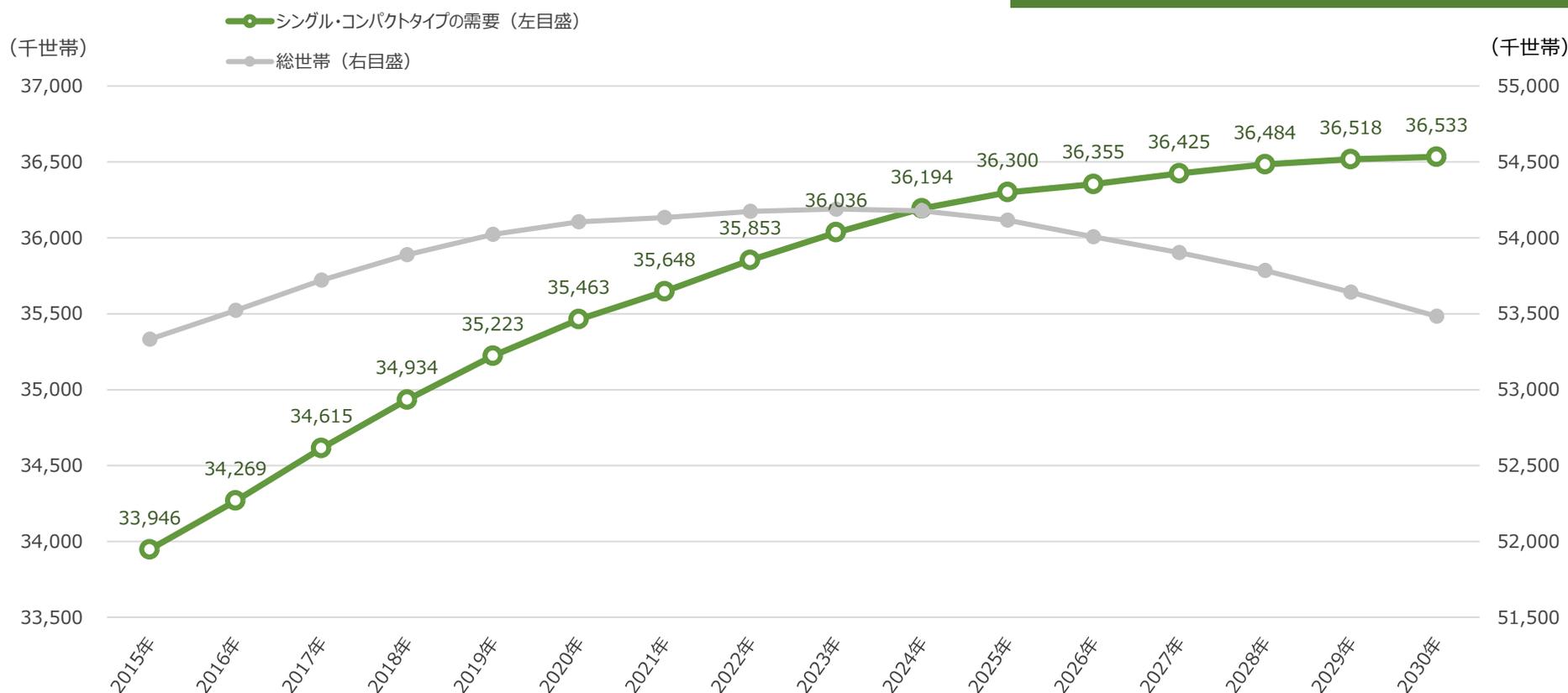
I-13 レジデンス：シングル・コンパクトタイプの需要は増加傾向に

- 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）

+2,587,000件



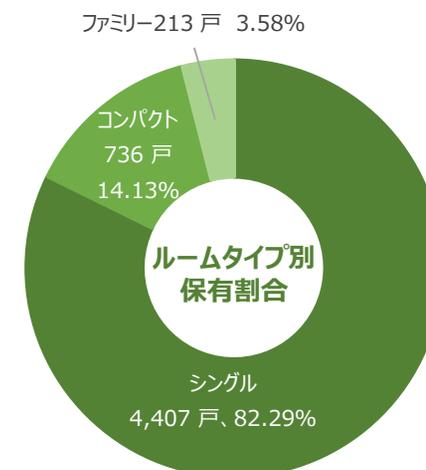
出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

I-14 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

- 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（2022年5月末時点）

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	2022/5末 稼働率	賃料単価 (東京23区)
シングルタイプ (40㎡未満)	4,407戸 (82.28%)	8.10坪 (26.81㎡)	96.54%	13,703円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	736戸 (13.74%)	14.25坪 (47.11㎡)	96.07%	12,364円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	213戸 (3.98%)	23.62坪 (78.09㎡)	97.30%	12,075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



第40期末内部留保合計
54.1億円

分配金への充当
△**0.3**億円

第41期末内部留保合計
53.8億円

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	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。
	・税会不一致の解消	

■ 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。

I-16 内部留保の活用による安定分配

継続的な資産入替と譲渡益の計上、内部留保の拡充

- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の改善を実施。前々回公募増資以降の売買は累計で48件 857億円（第42期初取得を含めて55件 1,054億円）に上る。
- 資産入替に伴う譲渡益累計59.1億円は一部を分配金に、残額を内部留保の蓄積に充てることで、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62.3億円を残す。



大きく残る内部留保拡大の余地

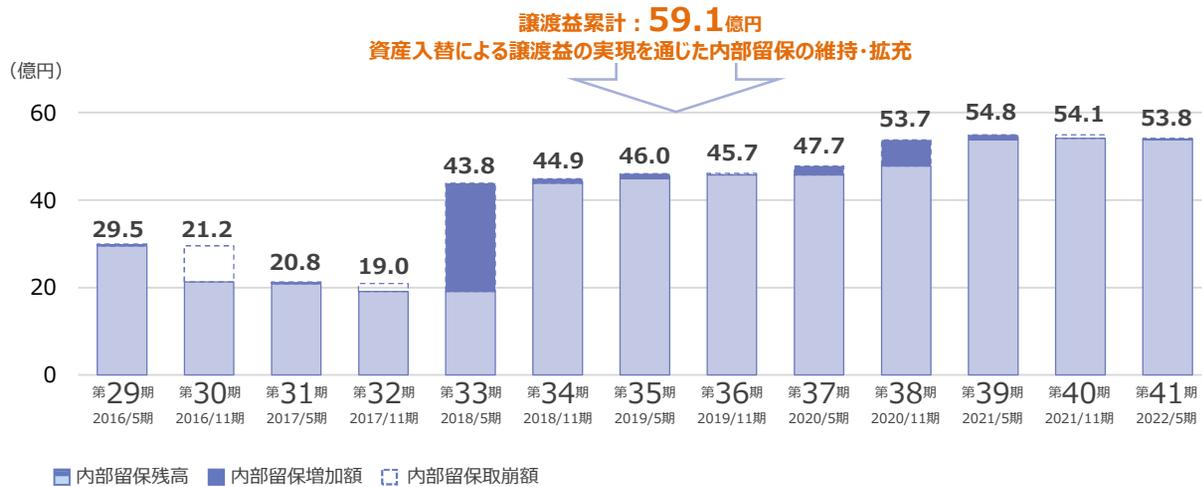
一般的に、REITは利益のほとんど全てを分配金として支払うため内部留保を積み上げることができません。しかし、本投資法人は、過去の合併の経緯からこれらを積み上げるツールを有しています。

最大 **116億円**

保有物件における税会不一致額 **62.3億円**

第41期末内部留保残高 **53.8億円**

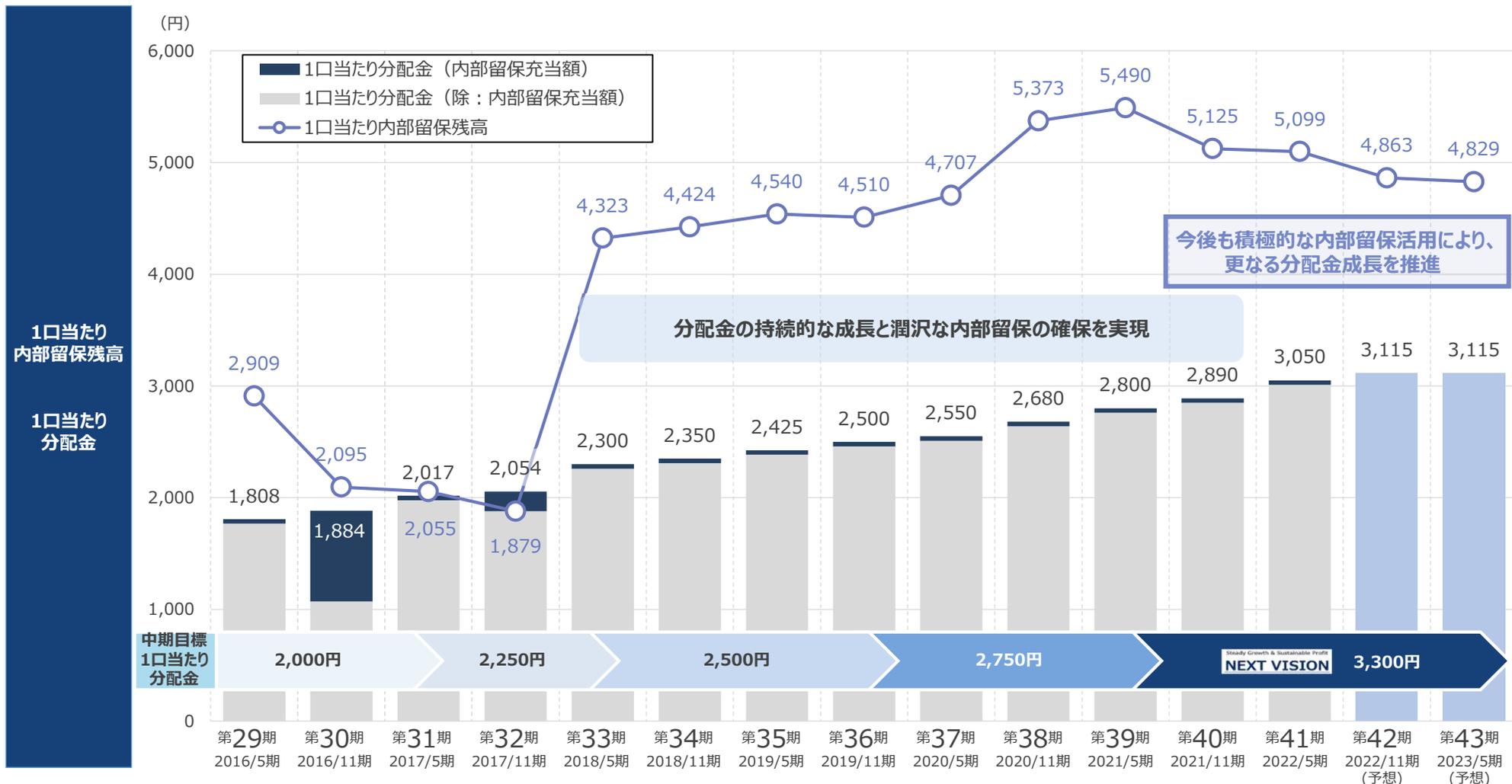
JSRとの合併に伴い受入資産に税会不一致が発生。今後、物件譲渡により発生した譲渡益については最大62.3億円の範囲内で内部留保が可能となっています。



I-17 内部留保の活用による安定分配

潤沢な内部留保の活用による1口当たり分配金の着実な成長

- 内部成長と着実な資産入替による外部成長を通じた分配金成長を潤沢な内部留保が下支え。
- 今後も積極的な含み益の顕在化と内部留保の活用により、「NEXT VISION」中長期目標である1口当たり分配金3,300円の達成を目指します。



II 中・長期目標と進捗

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

新型コロナウイルスの長期化や金利先高観の台頭に伴い国内経済の停滞及び不動産市況に与える影響も深刻さを増しています。本投資法人においても一定程度の影響は見られますがポートフォリオ全体への影響は軽微に留まっており、2021年の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。

第42期初（2022年6月）には2年連続となる公募増資を実施したことで外部成長が大きく進展しました。新規取得物件の賃料増額余地は大きく、既存物件の稼働率も引き続き高い水準を維持しています。足元の不安定な金融環境にもかかわらずエクイティはしっかりと調達できており潤沢なフリーキャッシュや低いLTVに基づいた借入余力も使用可能な状態にあることから、機動的な外部成長も可能な状態にあります、また、分配原資となる内部留保も十分にあります。

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

潤沢な内部留保を活用することで継続的にEPUを上回る分配金支払いを実施し、短期的な業績変動に対しては予想分配金額を維持します。賃料ギャップ等の大きく残る成長資源の獲得と合わせて、持続的かつ安定的な分配金向上を目指します。

資産規模

3,000億円

スポンサーによるパイプライン強化に向けた取り組みを実施。資産入替を含めて年間物件取得金額15,000 - 20,000百万円を目指します。資金面では潤沢な手許流動性とLTV及びプライマリー市場を活用しながら機動的に調達を行っています。

格付け

AA-
【達成】

資産規模拡大と財務体質改善によるAA格（AA-）への格上げが実現しました。格付向上に伴うファイナンスコストの低減と、日本銀行及び地域金融機関等の投資ユニバースに組入れられることで投資口需要の拡大と流動性向上を期待します。

再生可能エネルギー 電力への移行^(注)

100%
【達成】

気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指して、本投資法人の所有するすべての物件^(注)で、使用する電力を再生可能エネルギー由来のものへの切り替えを行いました。今後取得する物件についても取得後1年以内の切り替えを目指していきます。

(注) 再生電力をしている物件とテナントとの契約が特殊な形態の物件を除く全ての物件。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シジデンスは専有部を除くエリアが対象。

分配金の成長

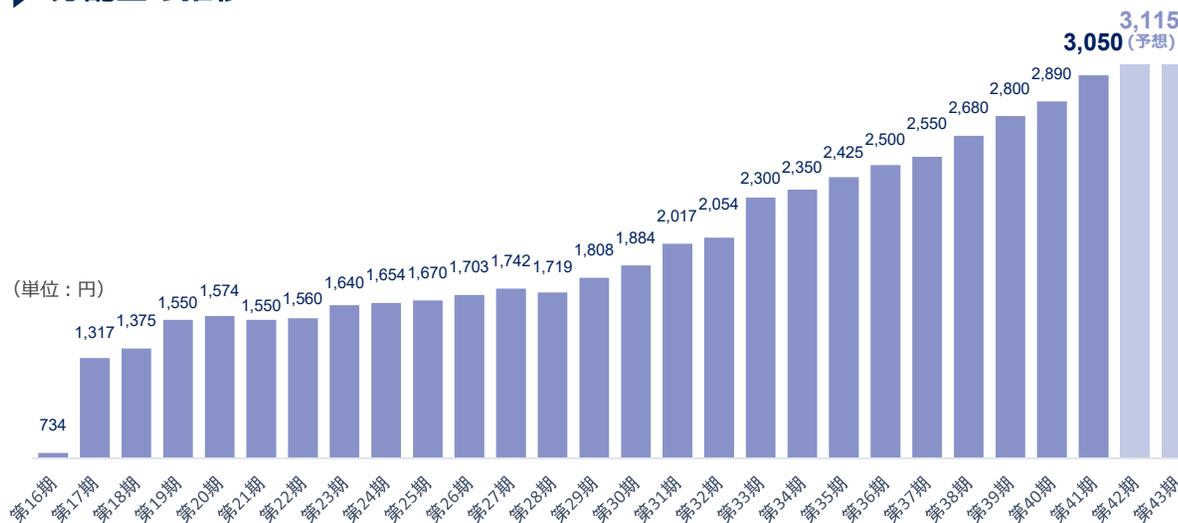
分配金

目標	3,300
第43期予想	3,115
第42期予想	3,115
第41期	3,050
第40期	2,890
第39期	2,800

(単位：円)

目標達成に向けた取り組みを推進

分配金の推移



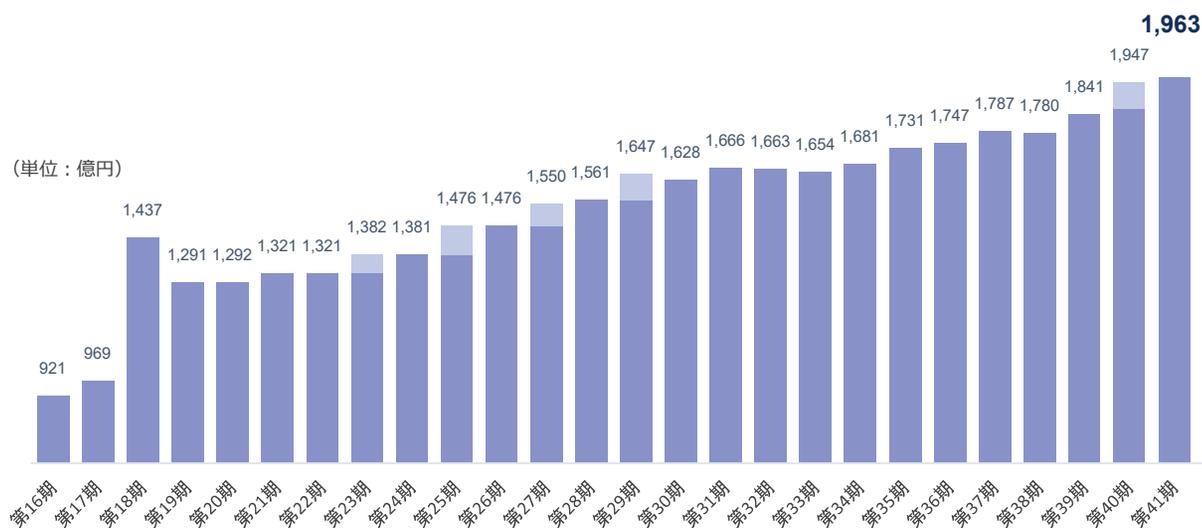
資産規模の拡大

資産規模

目標	3,000
第42期初PO後	2,127
第41期	1,963
第40期	1,947
第39期	1,841

(単位：億円)

資産規模の推移

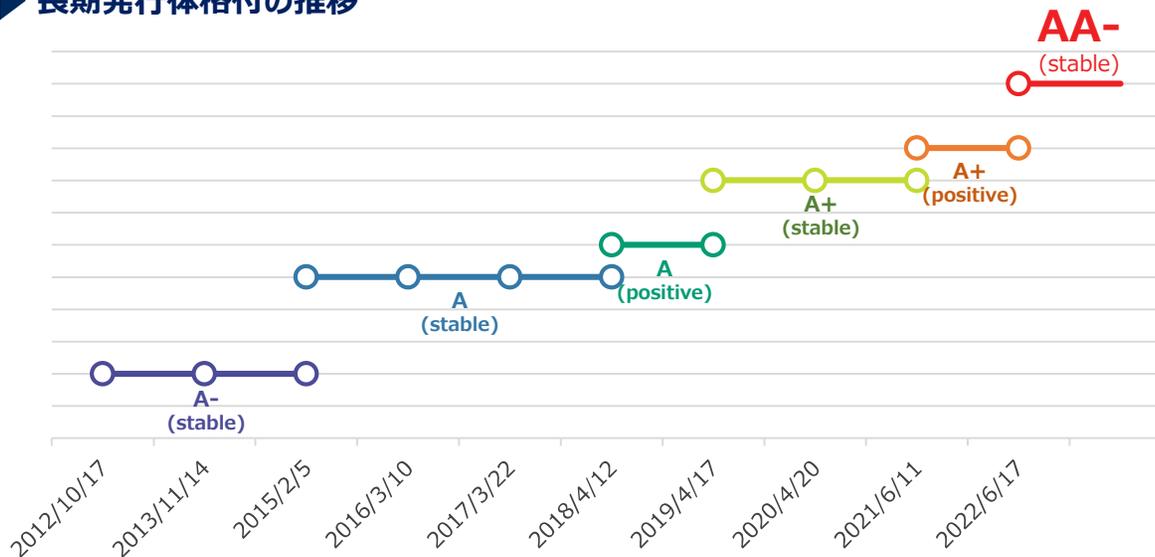


格付の向上



達成

▶ 長期発行体格付の推移



ESG



達成

▶ 再生電力への切り替え

2021年5月 再生可能エネルギー由来の田峪への切替開始

2021年11月 対象106物件すべてについての切替手続き完了

2021年12月 TCFD提言に対する賛同を表明

2022年1月 GRESBのスコア改善に向けた取り組みを開始

本投資法人は気候変動に対応する取り組みとして、保有する106物件で使用する電力を再生可能エネルギー由来のものへと切り替えることを発表しました。

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

GHG排出量
-8,583t
(-97.4%)
(2019年比)

TCFD | TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFDは、気候変動による気候関連財務情報の開示に関する国際的な枠組みとして、2015年6月のG20の首脳会議で採択された。本投資法人は、TCFDの提言に賛同し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」に関する「情報」の提供について関与することを宣言する結果を公表しています。

本投資法人及び本資産運用会社では、気候変動問題が自然環境と社会構造に与える変化を踏まえ、当社の経営と資本条件に重大な影響を与える結果を認識するに努めています。当社は、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業戦略のシフト（強靭性・回復力）に取り組んでいます。TCFDの提言に対する賛同を表明しました。

GRESB
☆☆☆☆☆ 2021

本投資法人はGRESB評価において「Green Star」を5年連続で取得しています。さらなる評価向上のため3スターに向けて取り組みを開始しました。

II-4 本投資法人を取り巻くリスクへの対応

▶ 本投資法人を取り巻くリスクへの対応

- 1 新型コロナ禍
- 2 インフレーションの加速
- 3 金利上昇圧力
- 4 円安

● 平和不動産グループ総力を挙げた投資法人運営

本投資法人のポートフォリオ運営はパイプライン物件の供給から、ウェアハウジングやPM・BMに至るまで平和不動産グループ企業各社によって支えられています。平和不動産においては事業の柱の1つにアセットマネジメント事業を据え、セიმポート出資比率は発行済投資口の13.6%に及ぶなど、投資主の利益向上の取り組みが平和不動産グループ全体のモチベーションとして働く仕組みを取り入れています。

● 資産入替による巡航EPUの向上と含み益の顕在化

本投資法人のポートフォリオの質の改善と共に含み益額は大きく膨らんできました。その一方で、長く所有する間には経年によって将来CFの成長が見込みにくい物件も出てきます。本投資法人は継続的な資産入替によってポートフォリオの質の改善を行うことで巡航EPUを引き上げ、併せて譲渡物件が保有する含み益を顕在化させることで、分配金の向上及び内部留保の増加を通じた将来の分配金の安定化を図っています。

● 競争を排除した物件取得

不動産の売買市場が過熱感を増していますが、本投資法人は安定した外部成長の実現と高値での物件取得を避けるために、独自の外部成長戦略をとっています。普通借地権を活用したレジデンス開発、区分所有権の段階的取得及び独自のネットワークを活かした相対での取得等です。

● オフィスの賃料ギャップの具現化

本投資法人の外部成長においては将来のCFの成長可能性に重点を置いています。賃料ギャップを大きく抱える物件への投資を進めることで、コロナ禍においてもオフィスポートフォリオが抱える賃料ギャップは拡大傾向にあります。また稼働率も高い水準で安定的に推移させることができています。このような取り組みは不況時において賃料の減額要請を抑えるとともに、コロナ後には賃料増加という形でポートフォリオの強い成長の原動力になります。

● 都心のシングル・コンパクトタイプレジデンスの需要回復

東京都心部のシングル・コンパクトタイプのレジデンスは苦戦を強いられています。主にはコロナ禍において職場や大学などでリモートシステムが導入されたことによるものと考えられます。その一方で核家族化が進み人口減少局面においても世帯数は増加傾向を辿っています。コロナ後には現在水面下にあるこれらの需要が一気に回復してくることが想定され、本投資法人はシングル・コンパクトタイプからファミリータイプまでの多様な需要を捕らえていきます。

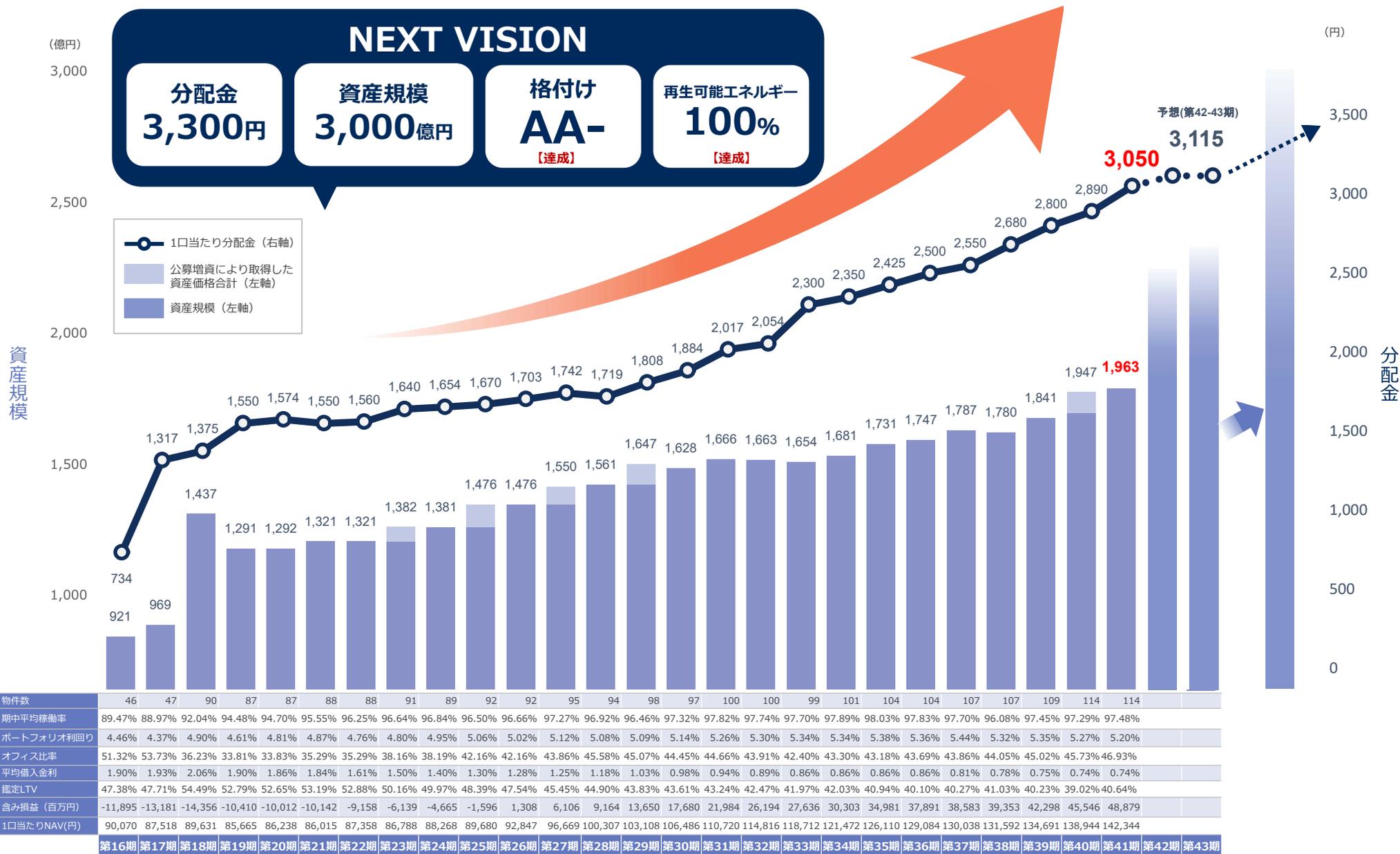
新型コロナ禍で進む財務体質の改善

	第37期末 (2020/05)	第38期末 (2020/11)	第39期末 (2021/5)	第40期末 (2021/11)	第41期末 (2022/5)	第42期初 (2022/6)
分散の効いたポートフォリオ	107 物件	107 物件	109 物件	114 物件	114 物件	119 物件*
潤沢なフリーキャッシュ	93.7億円	94.1億円	70.5億円	79.1億円	119.2億円	71.3億円*
十分な内部留保	47.8億円	53.7億円	54.8億円	54.1億円	53.8億円	53.8億円
低い鑑定LTV	40.3%	41.0%	40.2%	39.0%	40.6%	38.9%*
コミットメントライン	60億円	70億円	70億円	70億円	70億円	70億円
格付	A+ (安定的)	A+ (安定的)	A+ (安定的)	A+ (ポジティブ)	A+ (ポジティブ)	AA- (安定的)

* 2022/12に譲渡が確定しているグレイスビル泉岳寺前の譲渡後の物件数、譲渡代金を含むフリーキャッシュ残高、鑑定LTVです。

III 運用状況

III-1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡



2年連続となる公募増資を実施（第42期初）

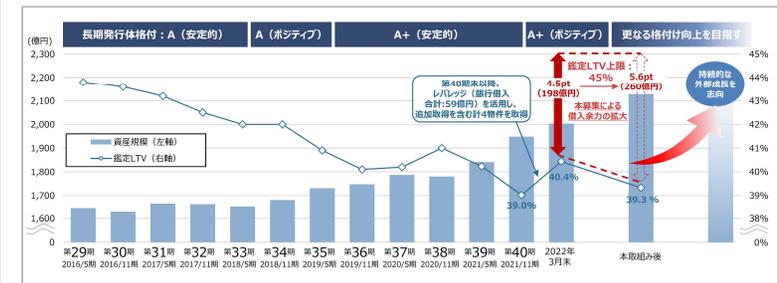
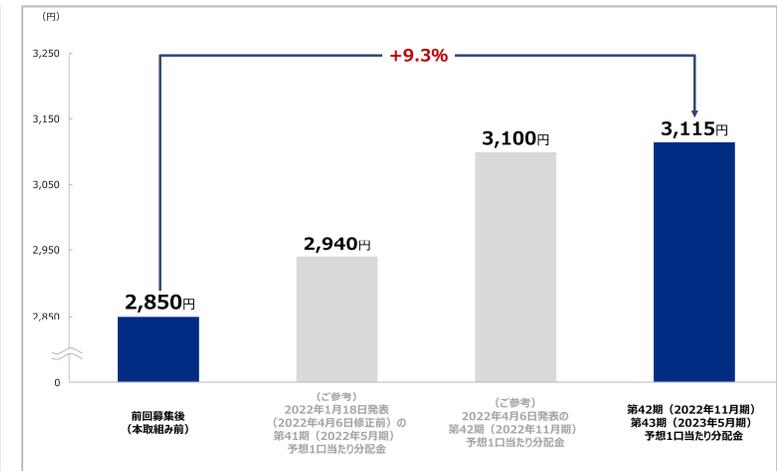
第42期初（2022年6月）に2年連続となる公募増資を実施。

資産規模の増加と共にDPU及びNAVの成長を図り、併せてLTVを引き下げることでレバレッジを活用した成長余力の確保を行いました。また、本増資後には長期発行体格付がA A-へと引き上げられました。これによって借入コストの低減が期待できるとともに、日本銀行や地域金融機関等の幅広い投資家の投資ユニバースに組み入れによる投資家層の拡大および投資口の流動性と価格の向上を期待することができます。

公募増資の概要



分配金成長とLTVのコントロール



III-3 外部成長 新規取得物件の概要

インタープラネット江坂ビル



所在地	大阪府吹田市
延床面積	4,025.10㎡
取得日	2021年12月23日
建築時期	2008年6月5日
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,660百万円
NOI利回り	4.81%
償却後(注)	4.16%

ファールーエストビル (追加取得)



所在地	東京都立川市
延床面積*	1,662.07㎡
取得日	2021年12月24日
建築時期	1994年12月15日
取得価格	600百万円
鑑定評価額	805百万円
NOI利回り	6.66%
償却後(注)	5.80%

*延床面積：1棟16,206.34㎡のうちの本投資法人の持ち分を表示しています

HF上野入谷レジデンス



所在地	東京都台東区
延床面積	1,146.77㎡
取得日	2021年12月22日
建築時期	2016年8月31日
取得価格	900百万円
鑑定評価額	1,010百万円
NOI利回り	4.45%
償却後(注)	3.71%

HF辻堂レジデンス



所在地	神奈川県藤沢市
延床面積	3,604.50㎡
取得日	2022年2月28日
建築時期	2011年3月7日
取得価格	1,870百万円
鑑定評価額	2,010百万円
NOI利回り	4.84%
償却後(注)	3.97%

第42期 心斎橋フロントビル



所在地	大阪府大阪市
延床面積	6,201.98㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1986年11月27日
取得価格	7,300百万円
鑑定評価額	7,830百万円
NOI利回り	4.35%
償却後(注)	4.11%

第42期 栄センタービル



所在地	愛知県名古屋
延床面積	6,653.48㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1995年3月20日
取得価格	4,000百万円
鑑定評価額	4,390百万円
NOI利回り	4.81%
償却後(注)	4.29%

Sponsor's Previous Noncurrent Asset

第42期 岩本町ツインビル (写真右)



所在地	東京都千代田区
延床面積	3,290.36㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1986年9月30日
取得価格	3,380百万円
鑑定評価額	3,740百万円
NOI利回り	4.29%
償却後(注)	3.94%

Warehousing

第42期 岩本町ツインサカエビル (写真左)



所在地	東京都千代田区
延床面積	688.74㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1992年8月31日
取得価格	400百万円
鑑定評価額	531百万円
NOI利回り	5.41%
償却後(注)	5.06%

Warehousing

第42期 HF川口駅前レジデンス



所在地	埼玉県川口市
延床面積	2,933.22㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	2021年9月29日
取得価格	1,260百万円
鑑定評価額	1,530百万円
NOI利回り	5.04%
償却後(注)	3.97%

Sponsor's Development

第42期 HF東尾久レジデンス



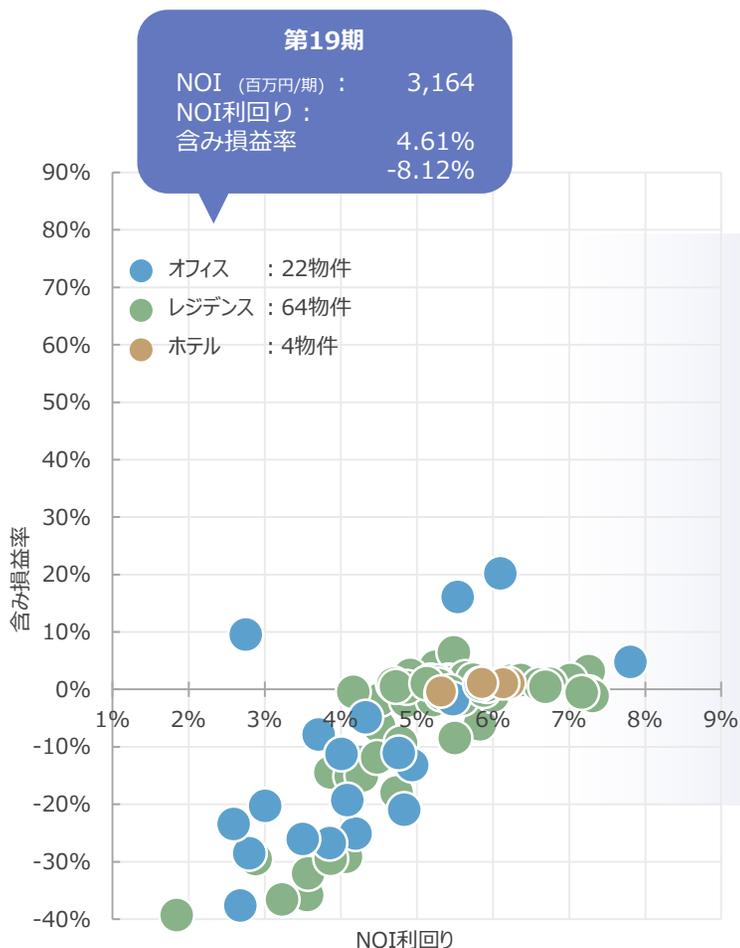
所在地	東京都荒川区
延床面積	2,703.98㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	2022年1月13日
取得価格	1,210百万円
鑑定評価額	1,410百万円
NOI利回り	5.00%
償却後(注)	4.05%

Sponsor's Development

(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 減価償却後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。

III-4 ポートフォリオの質が大幅に改善

▶ 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 50
 譲渡物件数 27

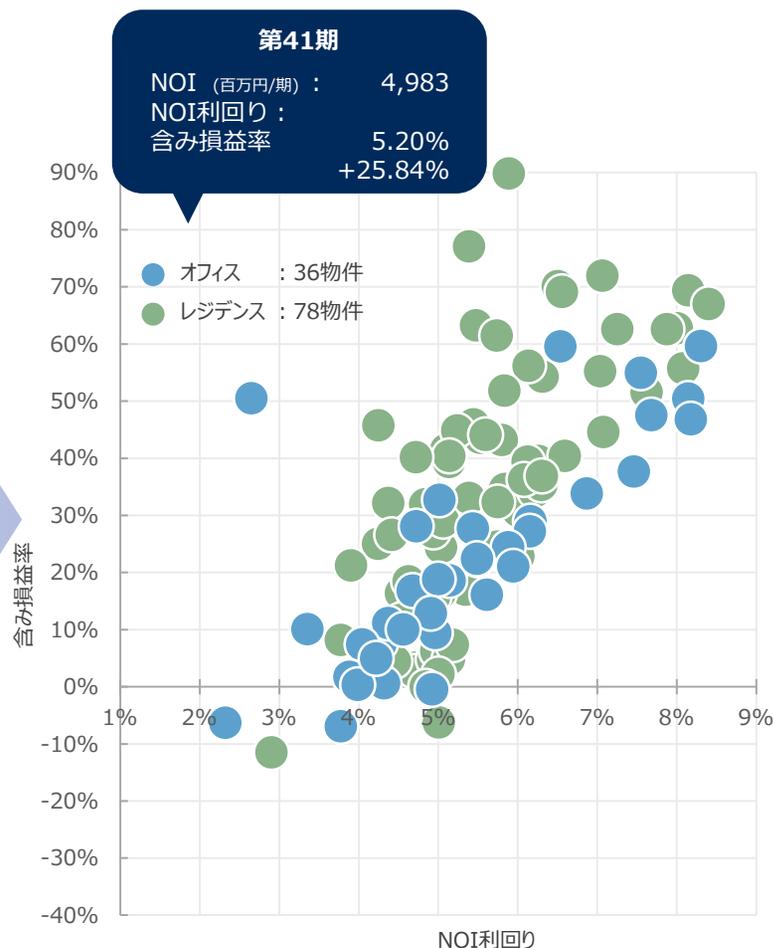
収益力の強化

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

▶ 直近期のポートフォリオの状況 (第41期末)



(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40期に取得した「大崎C Nビル」、「ファーレイーストビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスⅡ」、「HF八広レジデンス」、「HF世田谷上町レジデンス」、「HF草加レジデンス」及び第41期に取得した「インタープラネット江坂ビル」、「HF上野入谷レジデンス」、「HF辻堂レジデンス」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。

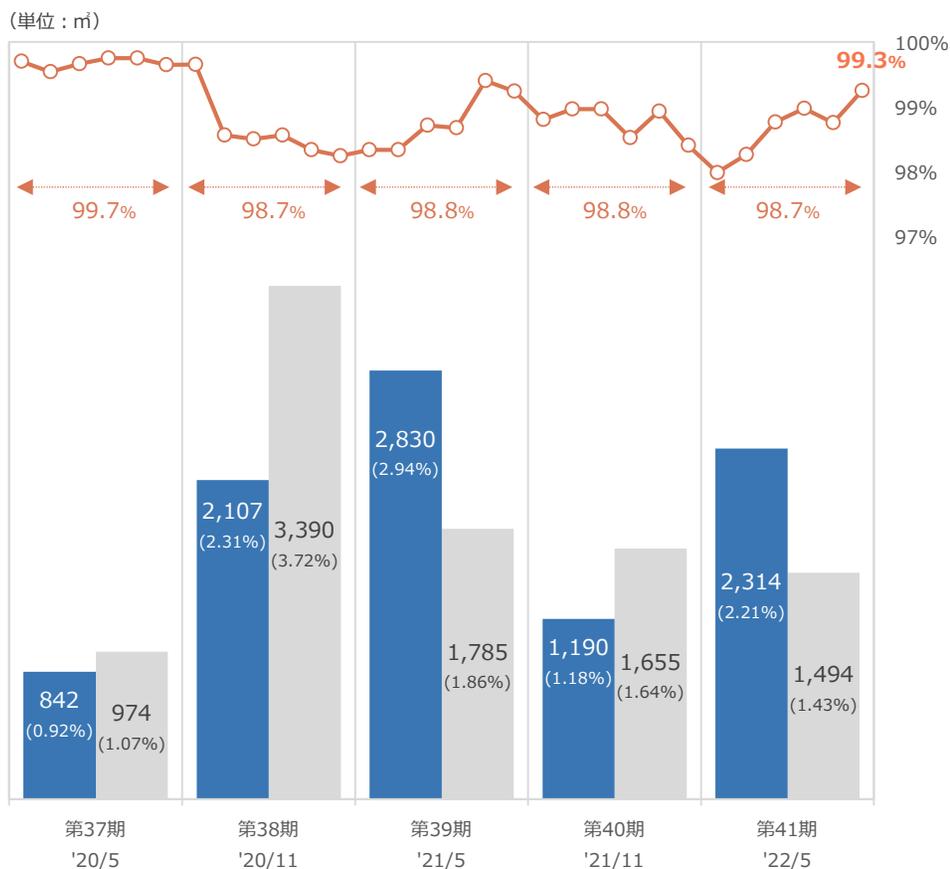
III-5 内部成長 オフィス運用状況

稼働率は98%台後半で安定的に推移。長期空室が埋まり始める

- 期中平均稼働率は**98.7%**、コロナ禍においても安定的に98%台後半で推移。
- 稼働率回復の過程において長期空室4区画（19坪 13カ月、24坪 15カ月、30坪 21カ月、51坪 22カ月）が相次いで埋まったことで空室期間が長期化。これら4区画を除く空室期間は3.6カ月。
- 新型コロナ禍における本投資法人の稼働率は市場平均を大きく上回る。

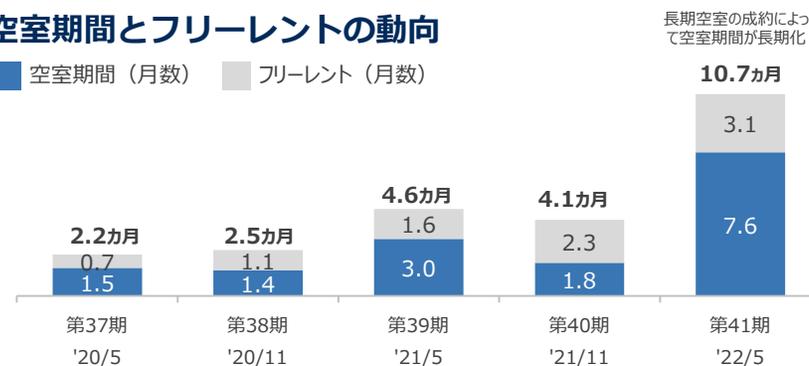
▶ 月次稼働率とテナント入退去の動向

■ 期中退去面積（退去率） ■ 期中入居面積（入居率） ○ 月次稼働率



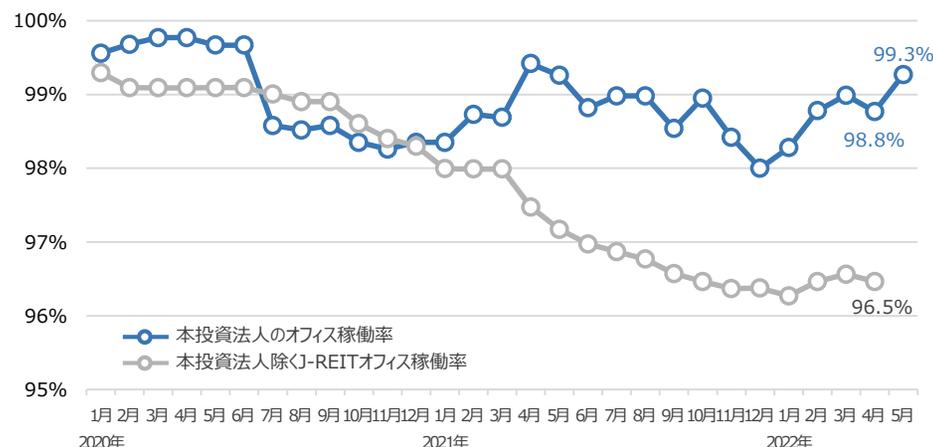
▶ 空室期間とフリーレントの動向

■ 空室期間（月数） ■ フリーレント（月数）



(注) 空室期間およ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2022年5月、J-REITの稼働率は2022年4月まで表示しています。

III-6 内部成長 オフィス運用状況

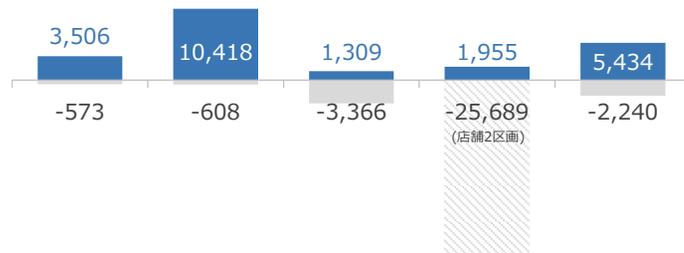
緊急事態宣言解除とともに賃料改定交渉が進展

- 本決算期半ばに東京都で発出されていた緊急事態宣言*が解除。同時にテナントとの交渉を再開し、件数・金額ともに積み上がりを見せる。
- テナント入替による賃料改定率は**+4.8%**。更新時増額改定率も**+7.5%**となり改定幅に伸びがみられる。翌期以降への増収寄与も大きく残る。

*まん延防止等重点措置を含みます

▶ 新規入居時賃料改定状況

■ 賃料増加額（期換算）
■ 賃料減少額（期換算）



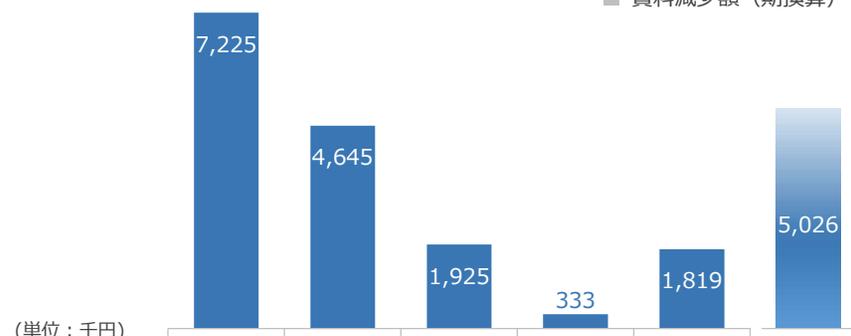
(単位：千円)

	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5
増額件数	6件	6件	4件	3件	9件
新規入居件数	9件	8件	12件	5件	16件
増額面積割合	82.8%	91.6%	18.8%	54.0%	66.0%
賃料増減額(率)	2,932 (0.11%)	9,810 (0.36%)	-2,057 (-0.08%)	-23,734 (-0.84%)	3,194 (0.11%)
改定率	14.40%	15.69%	-2.57%	-27.55%	4.78%
増額改定	20.86%	17.74%	8.70%	9.66%	11.58%
減額改定	16.12%	23.08%	6.88%	38.98%	12.32%
1口あたり改定額	+ 2.9円	+ 9.8円	- 2.1円	- 22.5円	3.0円

(注) 1口あたり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

▶ 継続テナント賃料改定状況

■ 賃料増加額（期換算）
■ 賃料減少額（期換算）



(単位：千円)

	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期以降 '22/6 -
増額件数	20件	4件	7件	1件	9件	3件
更新件数	72件	80件	63件	84件	73件	-
増額面積割合	27.2%	11.2%	9.4%	1.7%	5.9%	-
賃料増減額(率)	7,225 (0.27%)	4,645 (0.17%)	1,925 (0.07%)	333 (0.01%)	1,819 (0.06%)	5,026 (-)
改定率	5.13%	5.09%	5.15%	4.35%	7.51%	4.21%
増額改定	5.13%	5.09%	5.15%	4.35%	7.51%	4.21%
減額改定	-	-	-	-	-	-
1口あたり改定額	+ 7.1円	+ 4.6円	+ 1.9円	+ 0.3円	+ 1.7円	+ 4.5円

ご参考：新型コロナ禍対応としての一時減額

1口あたり改定額	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期以降 '22/6 -
	- 0.1円	- 0.7円	- 0.3円	- 1.0円	- 1.9円	- 1.4円

(注) 新型コロナ禍対応としての一時減額改定を除きます。当該影響額は最下段に記載しています。

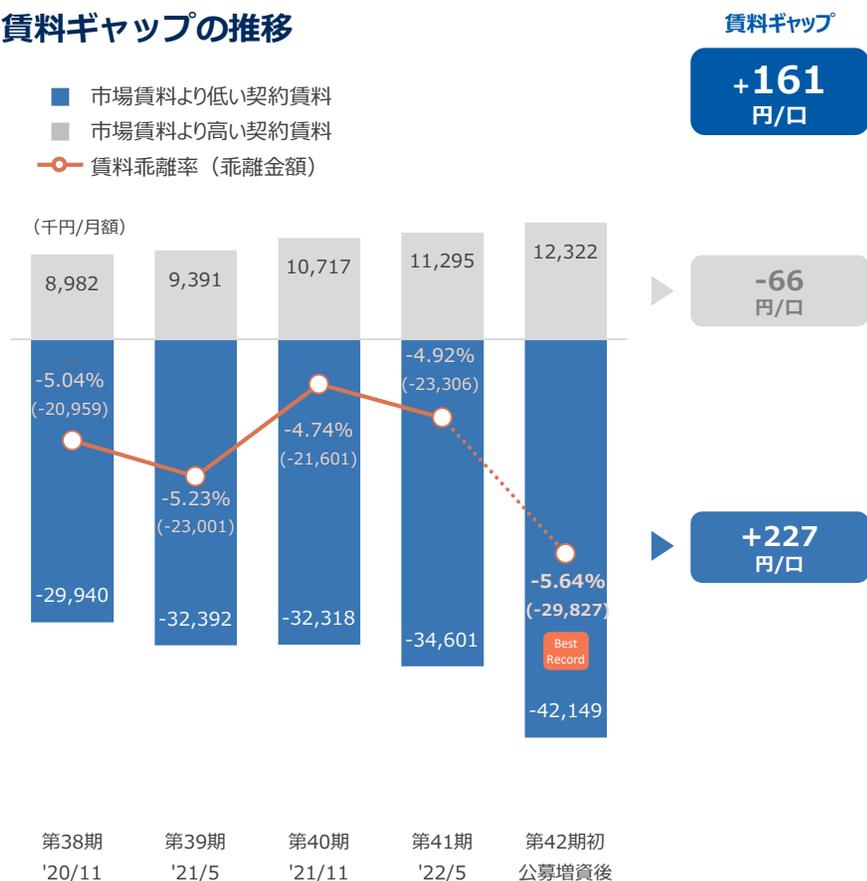
(注) 1口あたり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

(注) 第42期以降のデータは2022年7月14日現在合意済みのものを記載しています。更新件数等、現時点で未確定、または計算ができない項目については非表示としています。1口あたりコロナ禍対応影響額は第42期以降の期あたり平均を記載しています。

第42期初の賃料ギャップが過去最高値を更新

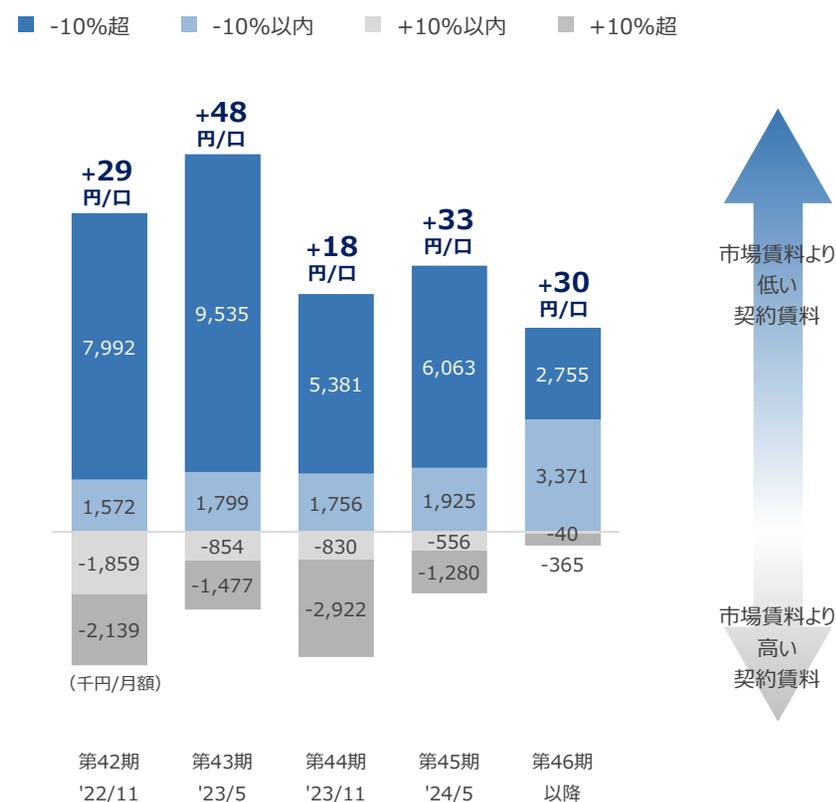
- 35物件中、東京都心部の5物件で市場賃料が低下。
- 新規取得物件の抱える賃料ギャップが大きく**第42期初のネットギャップは-5.64%**で過去最高を更新。今後の賃料増額改定に期待。

▶ 賃料ギャップの推移



(注) 茅場町平和ビルを除きます。

▶ 更新期ごとの賃料ギャップ



(注) 茅場町平和ビルを除きます。

(注) 解約通知を受領している区画については、更新期にかかわらず解約予定日の属する期に計上しています。

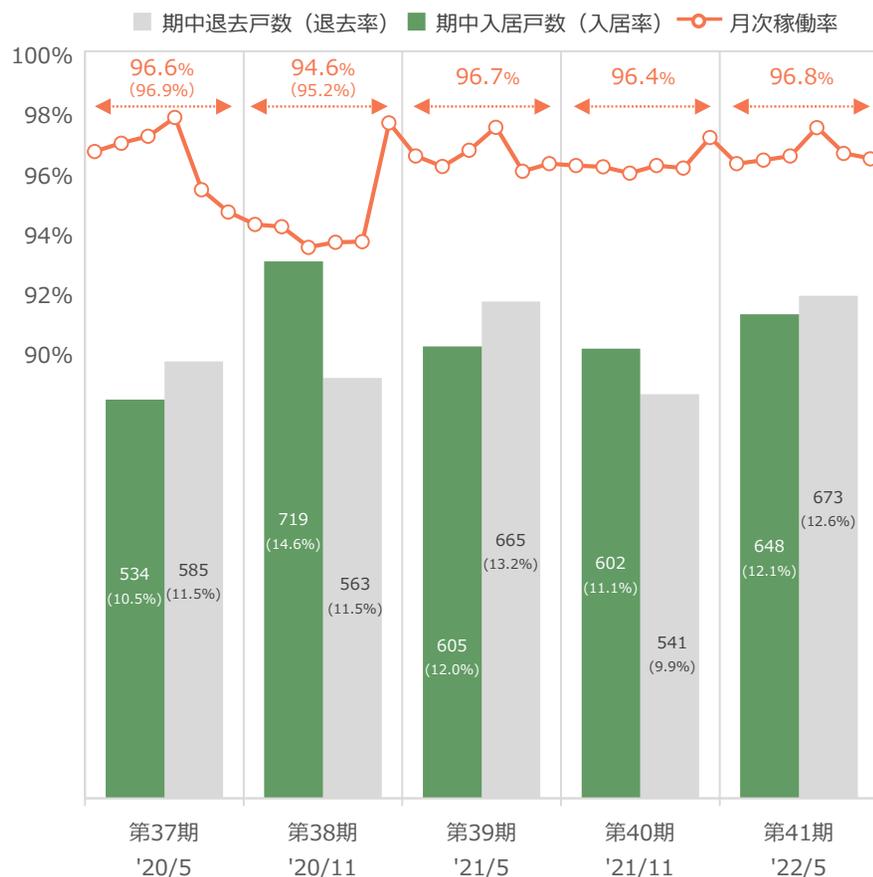
(注) 第42期初の公募増資による資産入替後の保有物件にて算出しています。

III-8 内部成長 レジデンス運用状況

期中平均稼働率は96.8%。新型コロナ禍前の水準で安定推移

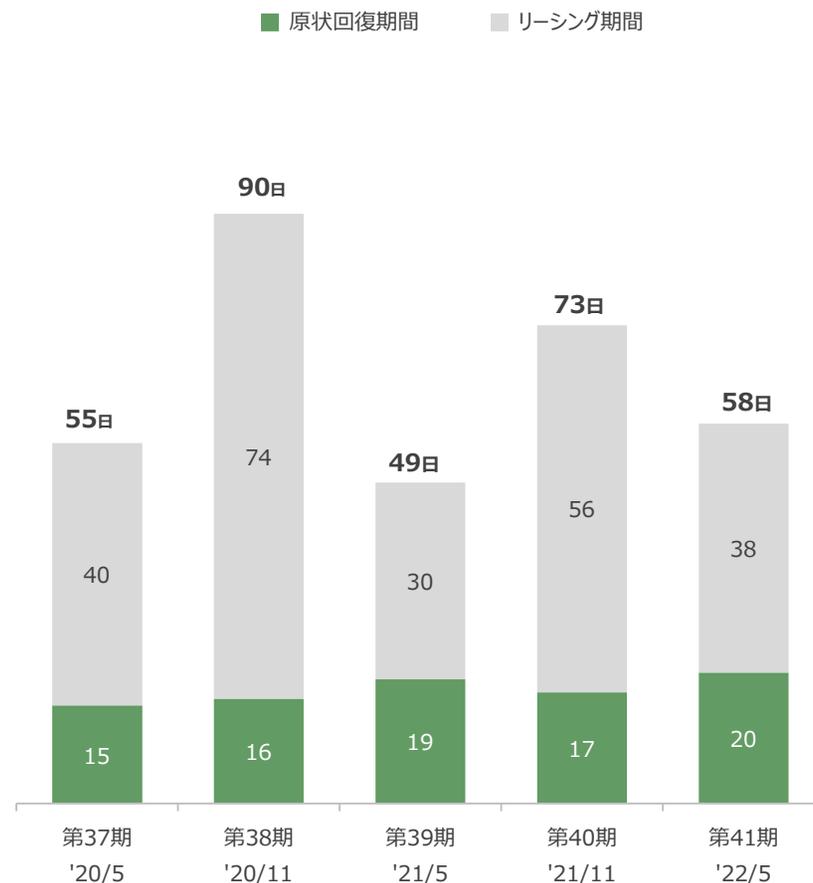
- 期中平均稼働率は96.8%。2022年3月には97.6%をつけるなど期を通じて高位安定。
- 期末稼働率は96.6%。期末以降も既存物件のリーシングが順調に推移していること、6月に取得した2物件がいずれも97%台で稼働していること等から翌期以降も安定稼働を期待。

▶ 月次稼働率と入退去率の動向



(注) カッコ内の数字はHF仙台本町レジデンスを除いた稼働率を記載しています。

▶ リーシング状況 (リーシング期間と原状回復期間)



(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。

(注) 第38期及び第39期の数値はHF仙台本町レジデンスを除いて計算しています。

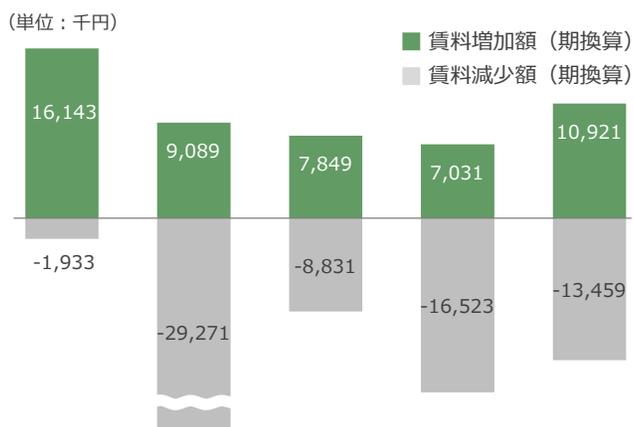
III-9 内部成長 レジデンス運用状況

新規契約賃料の増額改定率が過去最高を記録。減額改定、更新時改定との合計もプラスに転じる

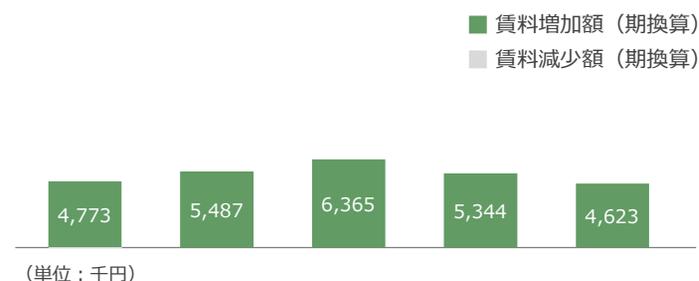
- 新規契約時賃料改定率は **-0.64%**。都心の一部物件で弾力的な賃料設定を行ったことが影響したが、増額改定は**+7.16%**と過去最高の伸びを見せる。
- 更新時賃料改定率は **+0.76%**、改定金額**+4.6百万円/期**と引き続き新型コロナ禍前を上回る。
- 第41期末平均賃料ギャップは**-0.40%**、金額では**+14百万円/期 (+12円/口*)** あることから、将来の賃料改定による収入増加を期待。

* 1口当たり影響額は第42期初に行った公募増資後の発行済み口数である1,113,733口で計算しています

▶ 新規入居時の賃料改定状況 (住居以外の用途を除く)



▶ 更新時の賃料改定状況 (住居以外の用途を除く)



	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5
増額戸数	398戸	247戸	241戸	178戸	252戸
新規入居戸数	534戸	719戸	605戸	602戸	648戸
増額戸数割合	74.5%	34.4%	39.9%	29.6%	38.9%
賃料増減額(率)	14,210 (0.47%)	-20,182 (-0.66%)	-982 (-0.03%)	-9,492 (-0.20%)	-2,537 (-0.64%)
改定率	4.38%	-4.60%	-0.27%	-2.57%	-0.64%
増額改定	6.30%	5.48%	5.29%	6.01%	7.16%
減額改定	4.39%	12.20%	5.60%	7.85%	6.86%
1口あたり改定額	+14.0円	-20.2円	-0.9円	-8.9円	-2.4円

(注) 1口当たり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

Best Record

	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5
増額戸数	222戸	271戸	343戸	290戸	273戸
更新戸数	1,003戸	688戸	920戸	772戸	955戸
増額戸数割合	22.1%	39.4%	37.3%	37.6%	28.6%
賃料増減額(率)	4,773 (0.16%)	5,487 (0.18%)	6,364 (0.21%)	5,344 (0.17%)	4,623 (0.14%)
改定率	0.74%	1.26%	1.12%	1.08%	0.76%
増額改定	2.82%	2.95%	2.77%	2.59%	2.43%
減額改定	-	-	-	-	-
1口あたり改定額	+4.7円	+5.5円	+6.3円	+5.0円	+4.3円

(注) 1口当たり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

▶ 無料インターネットの導入



入居者の満足度向上のため設備投資を推進

78物件中**76物件**で実施済み

賃料改定額 2,853円/月・戸
投下費用 610円/月・戸
 (2022/5/31時点、譲渡物件を除く)

* 金額・戸数は無料インターネット導入物件の更新時（導入直後の更新に限りません。）増額金額の戸数当たりの平均です。なお、対象テナントにおける減額はゼロ件です
 * 費用は導入のための工事費用を償却期間で除したものにランニングコストを加えて計算しています

▶ レジデンスに求められる環境設備と本投資法人の取り組み

(公募増資後、2022年6月3日時点)

単身者向け物件 (71物件)		順位	ファミリー向け物件 (9物件)	
インターネット無料	70/71物件達成	1位	インターネット無料	8/9物件達成
宅配ボックス	69/71物件達成	2位	エントランスのオートロック	9/9物件達成
エントランスのオートロック	71/71物件達成	3位	宅配ボックス	9/9物件達成
高速インターネット	70/71物件達成	4位	システムキッチン	9/9物件達成
浴室換気乾燥機	51/71物件達成	5位	追炊き機能	9/9物件達成
独立洗面台	33/71物件達成	6位	浴室換気乾燥機	8/9物件達成
システムキッチン	70/71物件達成	7位	ホームセキュリティ	2/9物件達成
24時間利用可能ゴミ置き場	71/71物件達成	8位	高速インターネット	8/9物件達成
防犯カメラ	71/71物件達成	9位	ガレージ (屋内/屋外)	8/9物件達成
ウォークインクローゼット	4/71物件達成	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	9/9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決まるランキング」より本資産運用会社が作成

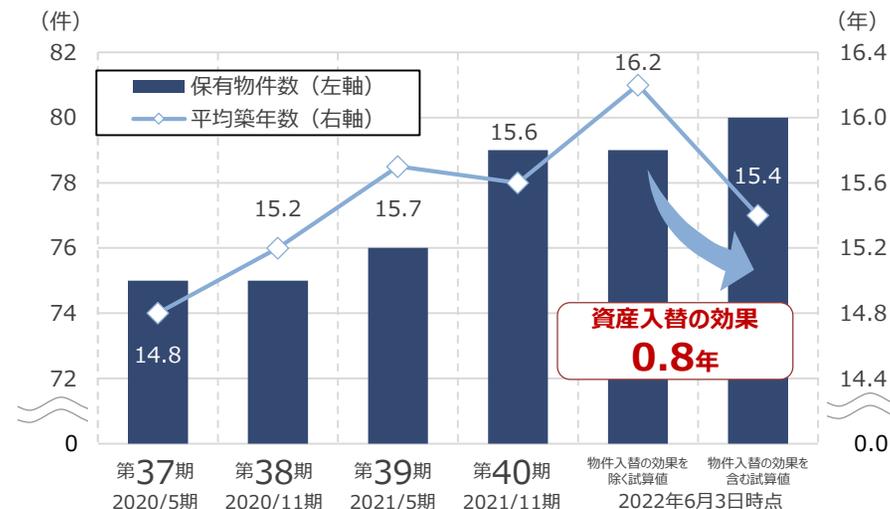
▶ テナント需要の顕在化・最大化のための取組み

- 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へ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へアクセスし、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



▶ レジデンスの平均築年数の推移

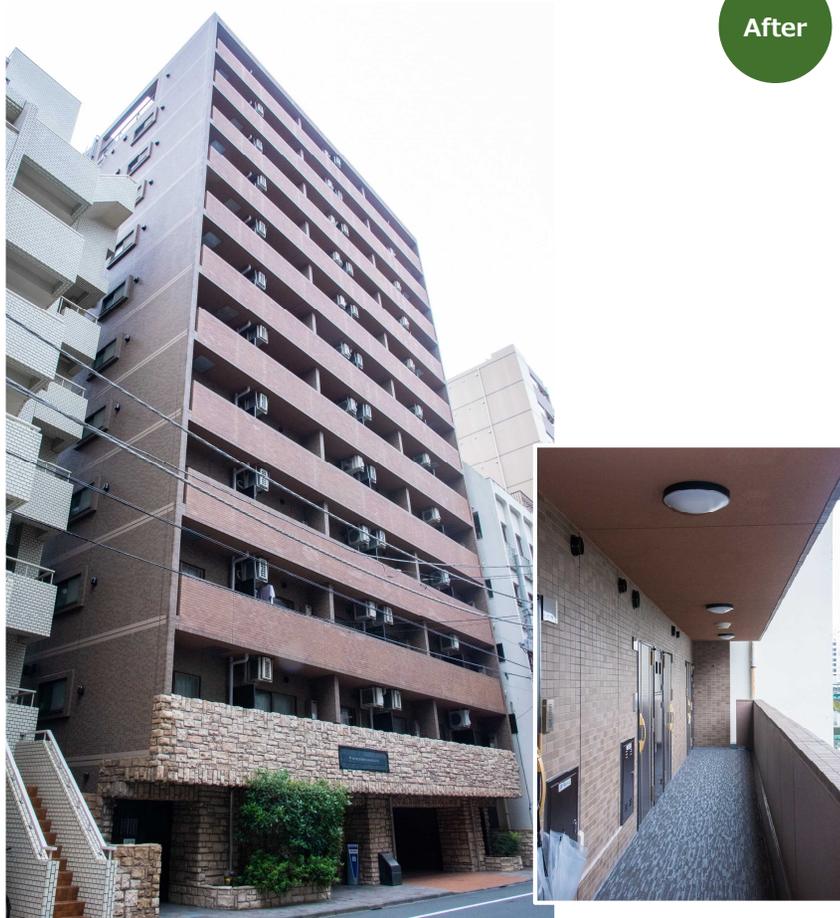


リニューアル工事による物件競争力強化と資産価値の維持向上

- LED化、高効率な空調機器および水回り設備の導入等による環境負荷の低減
- 無料インターネットの導入によるテナント満足度の向上

HF東神田レジデンス 外壁・共用部改修工事

After



HF浅草橋レジデンス 外壁・共用部改修工事

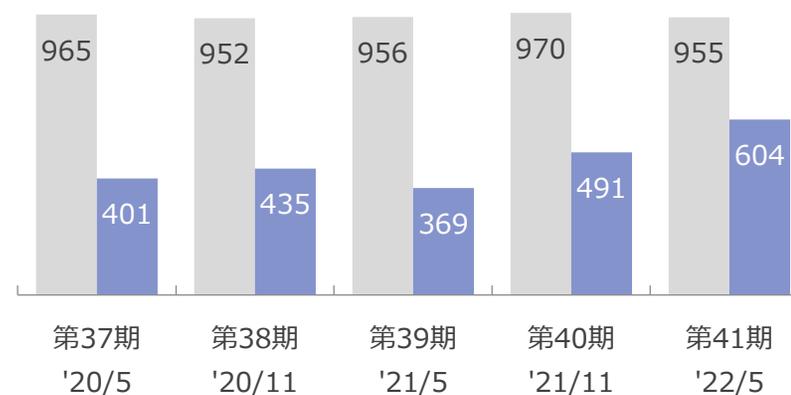
After



▶ 資本的支出実施額の推移

(百万円)

■ 減価償却費 ■ 資本的支出額



III-12 財務戦略 ファイナンスの状況

新型コロナ禍において健全な財務体質を維持 – 格付けはAA-へ向上

- 本決算期のファイナンスは、借入金利が**0.546%**と既存の水準を大きく下回るとともに、調達期間が長期化。日本生命保険を新規招聘し**レンダー数が18社に拡大**。
- 第42期初に公募増資を実施。**LTV低下、格付向上**となる。

▶ 第41期末 有利子負債サマリー

平均調達金利	長期借入金比率	LTV(注1)	鑑定LTV(注2)
0.739%	99.8%	46.1%	40.6%
長期借入金 固定化比率	平均調達年数	平均残存年数	格付(注3)
80.7%	7.15年	3.94年	A+(ポジティブ)

(注1) LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注3) 2022年6月17日付で**AA-(安定的)**に変更されました。

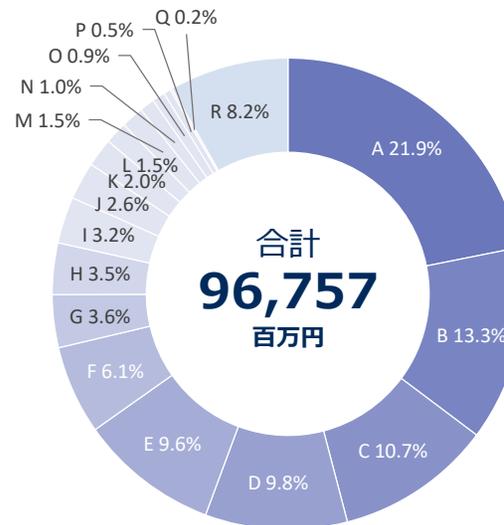
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額
なお、第42期初公募増資後の鑑定LTVは**38.9%**です。

▶ 第41期 ファイナンスの状況

タームローン	借入金額	借入金利	借入日	返済日	期間(年)
56	900百万円	3M Tibor+0.500%	2021/12/22	2029/5/31	7.4
57-①	500百万円	1M Tibor+0.200%		2022/12/30	1.0
57-②	1,000百万円	0.700%	2021/12/23	2028/12/22	7.0
57-③	1,000百万円	3M Tibor+0.650%		2030/11/29	8.9
58	600百万円	3M Tibor+0.525%	2022/2/24	2029/11/30	7.7
59-①	700百万円	3M Tibor+0.550%		2029/5/31	7.2
59-②	1,200百万円	3M Tibor+0.520%	2022/2/28	2029/11/30	7.7
60A	200百万円	1M Tibor+0.200%		2023/5/31	1.0
60B	950百万円	3M Tibor+0.310%		2025/5/30	3.0
60C	864百万円	3M Tibor+0.345%	2022/5/31	2025/11/28	3.5
60D	2,435百万円	3M Tibor+0.450%		2027/5/31	5.0
60E	1,400百万円	3M Tibor+0.520%		2028/5/31	6.0
合計/平均	11,749百万円	0.546% (注)	-	-	5.8

(注) 2022年5月末時点の基準金利で計算しています。

▶ 第41期末 有利子負債残高一覧



(単位: 百万円)

レンダー名	残高
A 三井住友銀行	21,141
B りそな銀行	12,917
C あおぞら銀行	10,380
D 三菱UFJ銀行	9,440
E みずほ信託銀行	9,256
F 三井住友信託銀行	5,890
G 新生銀行	3,485
H みずほ銀行	3,430
I 福岡銀行	3,085
J 七十七銀行	2,500
K 日本政策投資銀行	1,900
L 野村信託銀行	1,485
M 農林中央金庫	1,477
N 日本生命保険	1,000
O オリックス銀行	850
P 損害保険ジャパン	469
Q 千葉銀行	150
R 投資法人債	7,900

▶ コミットメントライン

設定銀行	借入限度額	契約期間	備考
三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 りそな銀行	7,000百万円	2022年6月1日～ 2023年5月31日	無担保 無保証

(注) レンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略して記載しています。

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。

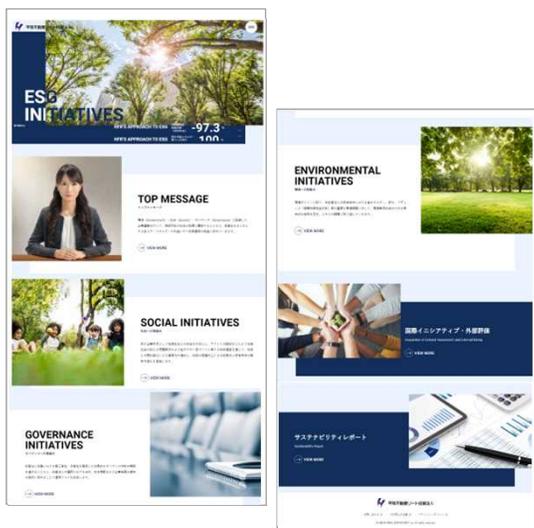
Sustainability GRESB評価への参加



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り組みについて「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5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見せています。

Sustainability ESGウェブサイトの拡充



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いたしました。是非、ご覧ください。

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

Sustainability ESGレポートの作成

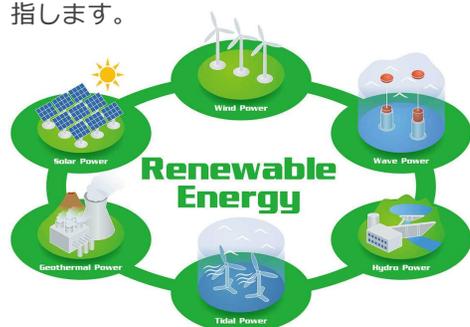


本投資法人のESGに関する取り組みを取りまとめて冊子にいたしました。取り組み範囲の拡充と合わせて開示を充実させることで、各ステークホルダーに私共の取り組みをより深くご理解いただきたいと思います。

(<https://www.heiwa-re.co.jp/assets/sustainability/disclosures/report/esg-report-2022.pdf>)

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107物件すべてについて切り替え手続きが終了いたしました。本切り替えによる温室効果ガス(GHG)排出量は2019年対比で8,583トン(-97.4%)の削減となる見込みです。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

GHG 排出量(注)
-8,583t
 (-97.4%)
 (2019年比)

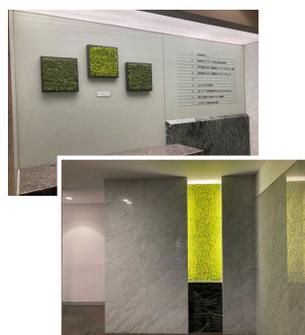
(注) 再生電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

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。



大崎C Nビル



麹町HFビル

Environment TCFDの提言に対する賛同を表明

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。本投資法人は、中長期経営目標である「NEXT VISION」において「低炭素社会の実現への取り組み」を掲げ、地球環境にやさしい事業運営を推進しています。



TCFDは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関するタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置したものです。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

本投資法人及び本資産運用会社では、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、当社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な課題であると認識しています。この認識の下、当社は、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス(強靱性・回復力)に取り組んでいく為、TCFDの提言に対する賛同を表明いたしました。

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
- 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

Social 地域社会への参画

■Jazz イベントへの協賛

2021年12月5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 ダイバーシティの推進

本投資法人の役員および資産運用会社の外部委員についてはグループ企業からの登用を行わず、客観的な視点で投資判断を行っています。また、役職員の多様化を進め、各方面の専門性を資産運用に取り込むとともに、多角的な視点を企業の競争力に繋げるよう取組んでいます。

投資法人

弁護士	2名
公認会計士	1名

資産運用会社

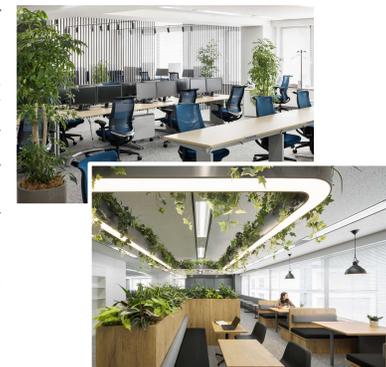
宅地建物取引士	23名
不動産証券化マスター	19名
ビル経営管理士	17名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
税理士	1名
不動産鑑定士（外部委員）	1名
弁護士（外部委員）	1名

（重複を含む）

Social 従業員に対する取り組み

■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、フレッドレス制度、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。



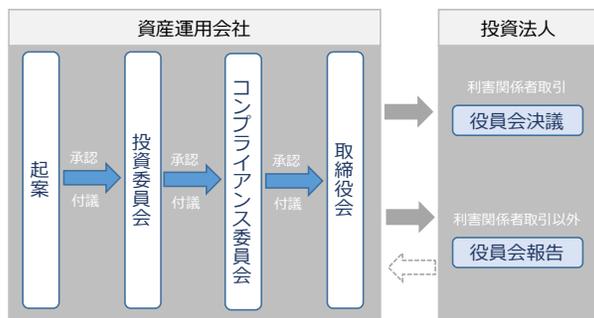
■従業員向けの制度一覧

	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	○	○	○

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



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 三層構造のセიმボート出資

■スポンサーによるセიმボート

平和不動産株式会社はREIT業界有数のセიმボート出資比率を誇るとともに、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。2021年6月に実施した公募増資において8,000口の追加取得を実施したことで、本決算期末の保有口数は143,845口（13.63%）となっています。

■資産運用会社によるセिमボート

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本投資法人の投資口を3,334口（0.32%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

■役職員によるセिमボート

運用会社の役職員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。本資産運用会社の社員は投資主の1人でもあり、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

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。

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の拡大を図る
- フリーキャッシュおよ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

■厳選された用途・エリア

- 優良なオフィスとレジデンスの双方への厳選投資
- 東京都区部をメインエリアとし、スポンサー・サポートが得られる地方大都市にも厳選投資

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改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

財務運営

■財務基盤の強化

- 有利子負債の長期化、固定化およ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

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みます
- 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へと変更します

■Social(社会貢献)

- 業界団体との連携によってJ-REITの啓発・普及活動を推進します
- 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します

■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იმポート出資によって高い運用モチベーションを維持
- 運用報酬体系変更による報酬に占める業績連動割合の向上

投資主還元

■潤沢な内部留保の還元

- 総額5,380百万円の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、投資口流動性の改善を目指す

■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します。

予想分配金

第42期： 3,115円/口

第43期： 3,115円/口

NEXT VISION達成に向けた活動

新型コロナウイルスの影響は一定程度見られますがポートフォリオ全体への影響は軽微に留まっており、新中長期目標についても順調な進捗を見せています。第42期初（2022年6月）には2年連続となる公募増資を実施したことで外部成長が大きく進展しました。新規取得物件の賃料増額余地は大きく、既存物件の稼働率も引き続き高い水準を維持しています。足元の不安定な金融環境にもかかわらずエクイティはしっかりと調達できており潤沢なフリーキャッシュや低いLTVに基づいた借入余力も使用可能な状態にあることから、機動的な外部成長も可能な状態にありますし、また、分配原資となる内部留保も十分にあります。

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。

NEXT VISION

分配金： 3,300円/口

資産規模： 3,000億円

IV ご参考：第41期決算の概要とポートフォリオ一覧

外部成長

物件取得と資産の入替：オフィス2物件とレジデンス2物件を取得。期末には翌期初（第42期）の公募増資と合わせてレジデンス3物件の譲渡を行った。期末の資産規模は1,963億円に拡大。

公募増資：翌期初に公募増資総額86.9億円のエクイティ調達と合わせて、借入金28億円と手許現金を充当し総額175億円の物件取得を実施。翌期初の資産規模は2,133億円。

取得額

58.7 億円

資産規模

1,963.9 億円

内部成長

稼働率：オフィスの期中平均稼働率は98.7%。新型コロナ禍においても高位安定稼働を見せ期末には99.3%まで上昇。レジデンスの期中平均稼働率は96.8%と高く、新型コロナ禍前の水準を回復。

NOI利回り：高い稼働率を背景に利回りも高い水準を維持。過去に取得した物件の公租公課計上開始と新規取得物件が既存の利回りよりも低かったことからポートフォリオの平均利回りは5.20%となった。

稼働率

97.5%

NOI利回り

5.20%

財務運営

借入期間の長期化：良好な金融環境を背景に借入期間を長期化。資金調達コストは前期比変わらずであったものの、期間対比の調達コストは過去最低水準を更新。

健全な財務体質：フリーキャッシュ119.2億円、コミットメントライン70億円、内部留保53.8億円と不測の事態に十分対応可能な残高を有する。翌期初に実施した公募増資後には鑑定LTVが低下したことで、借入余力も拡大。新規行の招聘によりレンダーフォーメーションが拡大、格付はAA-（安定的）に向上。

平均調達金利

0.739%

鑑定LTV

40.64%

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裏付けとして分配金は前期比+160円の3,050円に。翌期には公募増資を通じた資産規模拡大と分配金の更なる増加を見込む。

NAV：コロナ禍ではありながらも堅実なキャッシュフロー創出とCapレート低下を受けて鑑定評価額が増加。NAVは過去最高を更新。

分配金

3,050 円

内部留保残高

53.8 億円

NAV（分配金控除後）の推移

(単位：円)



16期連続

スポンサー変更後の最高値を更新

1口当たり分配金の推移

(単位：円)



13期連続

スポンサー変更後の最高値を更新

IV-2 第40期（2021年11月期）決算実績

当期純利益は前期比+7.5%の増加。1口当たり分配金は第40期比 +160円の3,050円。

- 物件譲渡益（462百万円）が増収・増益に寄与。当期純利益とEPUがともに伸長しEPUは+210円の3,024円、分配金は前期比+160円の3,050円に。
- 期中の物件取得が収益寄与。
- レジデンスのリーシングにおいて局所的な苦戦は見られるが、オフィスを含めたポートフォリオ全体の稼働率及び収益は高水準で安定推移。

(単位：百万円)

	第40期 実績	第41期 実績	第41期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	6,876 (244)	7,322 (462)	6,826	446 (218)	496
営業費用	3,514	3,713	3,657	198	54
営業利益	3,361	3,609	3,168	247	441
営業外収益	11	3	0	-7	3
営業外費用	401	419	419	18	0
経常利益	2,972	3,193	2,749	221	444
当期純利益	2,971	3,193	2,748	221	444
EPU*	2,814円	3,024円	2,603円	210円	421円
内部留保取崩	79	42	355	-36	-313
内部留保繰入	0	15	0	15	15
DPU*	2,890円	3,050円	2,940円	160円	110円
発行済み投資口数	1,055,733	1,055,733	1,055,733	0	0

(注) 第41期予想については、2022年1月18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41期実績 - 第40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:-16百万円、水光熱費等:21百万円)	5
	・レジデンス (賃料:6百万円、更新料等:23百万円)	30
	資産入替と新規取得	
営業費用	・物件取得に伴う収益増加	206
	・物件譲渡に伴う収益減少	-14
	不動産譲渡益の増加	218
営業外収益	既存物件の賃貸事業費用の増加	
	・オフィス	29
	・レジデンス	35
	資産入替と新規取得	
営業外費用	・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	74
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-6
	販管費	64
営業外損益	保険金収入の減少、金融費用の増加等	-26

予想比増減要因 (第41期実績 - 第41期予想)		金額
営業収益	賃料収入の増減 (うち、既存物件：-11百万円、資産入替：26百万円)	14
	その他収入の増加 (うち、既存物件：17百万円、資産入替：2百万円)	19
	レジデンス3物件の譲渡益	462
営業費用	賃貸事業費用の増加 (うち、既存物件：0百万円、資産入替：12百万円)	12
	販管費 (控除対象外消費税、運用報酬)	43
営業外収益	保険金収入等	3

新規取得物件：第40期に取得した「大崎CNビル」、「ファーレイストビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスⅡ」、「HF八広レジデンス」、「HF世田谷上町レジデンス」、「HF草加レジデンス」、第41期に取得した「ファーレイストビル (追加)」、「インタープラネット江坂ビル」、「HF上野入谷レジデンス」、「HF辻堂レジデンス」を指します。

譲渡物件：第40期に譲渡した「HF九大病院前レジデンス」、第41期に譲渡した「HF白山レジデンス」、「HF芝公園レジデンス」、「HF三田レジデンス」を指します。

IV-3 第42期（2022年11月期）・第43期（2023年5月期）運用状況の予想

第42期初に公募増資を実施。1口当たり分配金は第41期比 +65円の3,115円を予想

- 第42期初に公募増資を通じて取得した新規物件の寄与及び譲渡益等により当期純利益とEPUの増加を見込む。
- 第42期と第43期の2期に分けてグレイスビル泉岳寺前を譲渡。一部を分配金に充当し、残余の内部留保への繰り入れを見込む。

	第41期 実績(a)	第42期 予想(b)	第43期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	7,322 (462)	7,795 (547)	7,801 (551)	472 (84)	6 (3)
営業費用	3,713	3,840	3,901	127	61
営業利益	3,609	3,954	3,899	345	-54
営業外収益	3	0	0	-3	0
営業外費用	419	453	468	33	14
経常利益	3,193	3,502	3,432	308	-69
当期純利益	3,193	3,501	3,431	308	-69
EPU*	3,024円	3,143円	3,081円	119円	-62円
内部留保取崩	42	44	44	2	0
内部留保繰入	15	76	6	61	-69
DPU*	3,050円	3,115円	3,115円	65円	0円
発行済み投資口数	1,055,733	1,113,733	1,113,733	58,000	0

内部留保残高 5,383 百万円

(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) 2022年1月18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。

(単位：百万円)

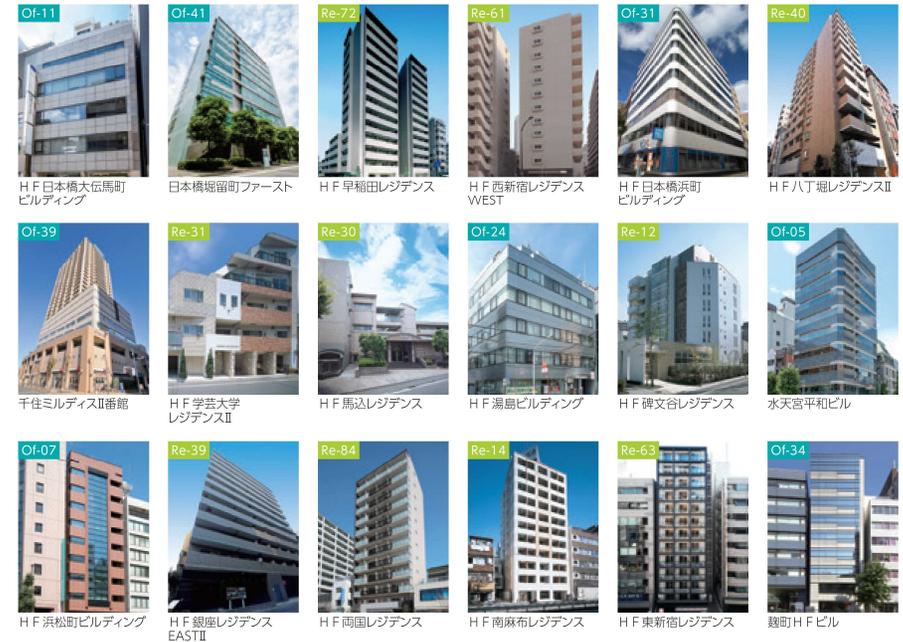
主な増減要因		第42期 予想 (b-a)	第43期 予想 (c-b)
営業収益	オフィス ・既存物件 ・資産入替による収益増減	21 391	-4 -27
	レジデンス ・既存物件 (リーシングの季節性) ・資産入替による収益増減 物件譲渡益の増加	-29 4 84	33 0 3
	営業費用		
	オフィス ・既存物件 ・資産入替による費用増減 レジデンス ・既存物件 ・資産入替による費用増減 販管費	70 106 -45 -9 5	-9 -2 50 4 17
営業外収益	保険金収入等	-3	0
営業外費用	金融費用 その他	25 8	15 0

予想の主な前提条件		第41期 (実績)	第42期 (予想)	第43期 (予想)
稼働率	ポートフォリオ	97.48%	97.19%	97.35%
	オフィス	98.68%	98.30%	98.35%
	レジデンス	96.76%	96.46%	96.70%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.20%	5.13%	5.06%
	オフィス	5.17%	4.97%	4.85%
	レジデンス	5.24%	5.30%	5.24%

IV-4 ポートフォリオ一覧

第一投資エリア (東京23区)

物件数 **72** 物件 オフィス **26** レジデンス **46**



第二投資エリア (第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地)

物件数 **12** 物件 オフィス **4** レジデンス **8**



第三投資エリア (第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地)

物件数 **30** 物件 オフィス **6** レジデンス **24**



Of-30

H F 桜通ビルディング



Of-32

H F 仙台北町ビルディング



Of-46

東慶ビルディング



Of-27

神戸旧居留地平和ビル



Re-79

H F 名駅北レジデンス



Re-53

H F 四条河原町レジデンス



Re-48

H F 平尾レジデンス



Re-75

H F 仙台レジデンス EAST



Of-29

栄ミナミ平和ビル



Re-80

H F 東札幌レジデンス



Re-76

H F 西公園レジデンス



Re-92

H F 大瀬レジデンス BAYSIDE



Re-59

H F 久屋大通レジデンス



Re-91

H F 仙台北町レジデンス



Re-89

H F 仙台長町レジデンス



Re-81

H F 博多東レジデンス



大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML : 3.5%

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（114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3.5%ですが、本数値に基づいて計算した**予想最大損失額は2,845百万円**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。

IV-6 投資口価格の推移

■ 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39期 (2021/5)	実績	1口当たり	2,800円
第40期 (2021/11)	実績	1口当たり	2,890円
第41期 (2022/5)	実績	1口当たり	3,050円
第42期 (2022/11)	予想	1口当たり	3,115円
第43期 (2023/5)	予想	1口当たり	3,115円

投資口価格：**148,200円**

(2022/10/14 終値)

予想分配金利回り：**4.20%**

(第42期予想分配金 + 第43期予想分配金) ÷ 投資口価格

予想分配金利回り計算シート

予想分配金利回り:

6,230 円

÷

円

=

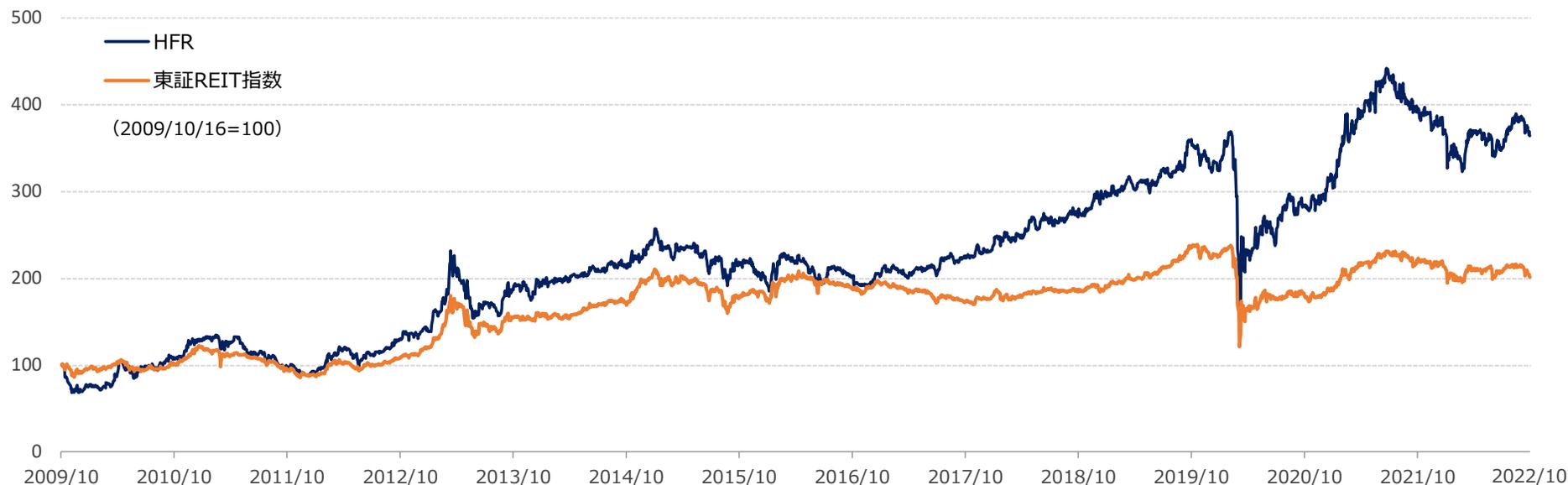
%

(第42期予想分配金
+ 第43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) -2022/10/14)



(出所：REFINITIV)

本日のまとめ

✓ POINT.1

オフィスとレジデンスの相互を補完するポートフォリオ

✓ POINT.2

東京23区で平均100坪、16,500円という新規供給のない中小型オフィス

✓ POINT.3

潤沢なフリーキャッシュと内部留保

✓ POINT.4

これらによって新型コロナウイルスの影響は十分にコントロールされている

✓ POINT.5

2年連続での公募増資の実施と十分に低いLTV

POINT.6

NEXT VISION 分配金3,300円、資産規模3,000億円、格付AA-、
再エネ電力割合100%

- 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



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