

第31期

会社説明会
資料

2017年5月期

www.heiwa-re.co.jp

8966



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



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



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

point
1

平和不動産グループによるポートフォリオ運用

point
2

オフィスの**高い収益性**とレジデンスの**高い安定性**

- オフィス: 中規模オフィス/レジデンス: シングル・コンパクトタイプへの重点投資

point
3

高いテナント需要が見込まれる東京都区部を中心に投資

- 平和不動産のサポートが得られる地方大都市にも厳選投資

point
4

多数の物件へ投資を行う**分散型のポートフォリオ**

- 保有物件数 100物件(オフィス31物件、レジデンス69物件)*

point
5

繰越利益等の活用による**安定分配**が可能

- 第31期分配金支払後 20.85億円

 平和不動産株式会社 <http://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	〒103-8222 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 岩熊 博之
資本金	214億92百万円（2017年3月31日現在）
上場証券取引所	東証一部・名証一部・福岡・札幌
事業内容	1. 賃貸事業 2. 不動産開発事業 3. 住宅開発事業 4. その他の事業

平和不動産は、1947年に日本証券取引所（全国11カ所の株式取引所を統合して1943年に設立された半官半民の営団組織の取引所）が解散されるにあたり、同所が東京、大阪、名古屋その他に所有する証券取引所等の施設を、新たに設立される会員組織の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、同所が発起人となり、これらの財産を現物出資して設立されました。

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・運営や開発等を行う総合不動産会社として展開しています。

また、2011年2月17日に三菱地所株式会社と資本業務提携し、日本橋兜町再開発に関して中長期的な協働関係を構築して取り組んでいます。



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

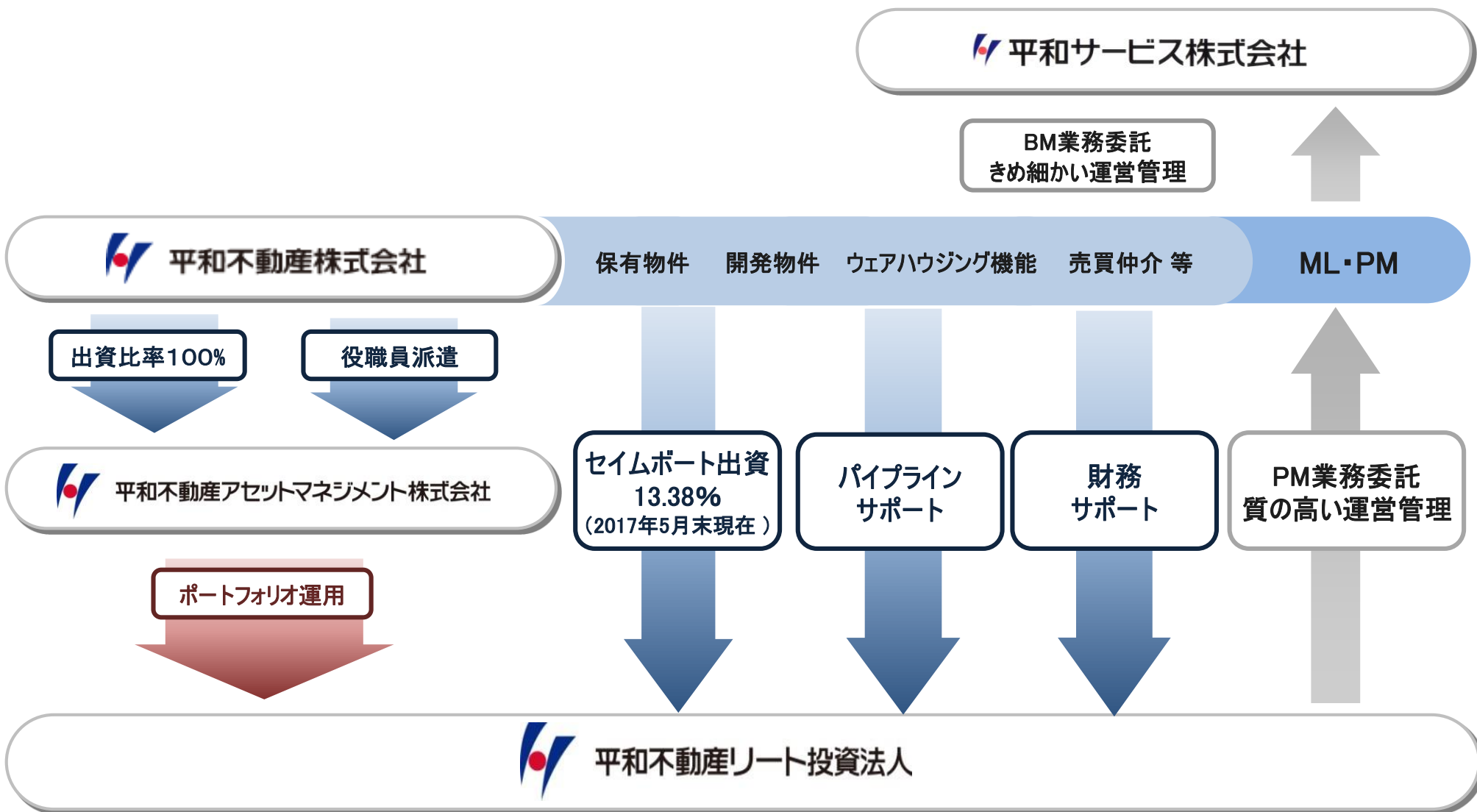


内幸町平和ビル



ザ・パークハウス新宿タワー

（＊）「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、ザ・パークハウス新宿タワー」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

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	1,014,847口
時価総額(第31期末)	874億円

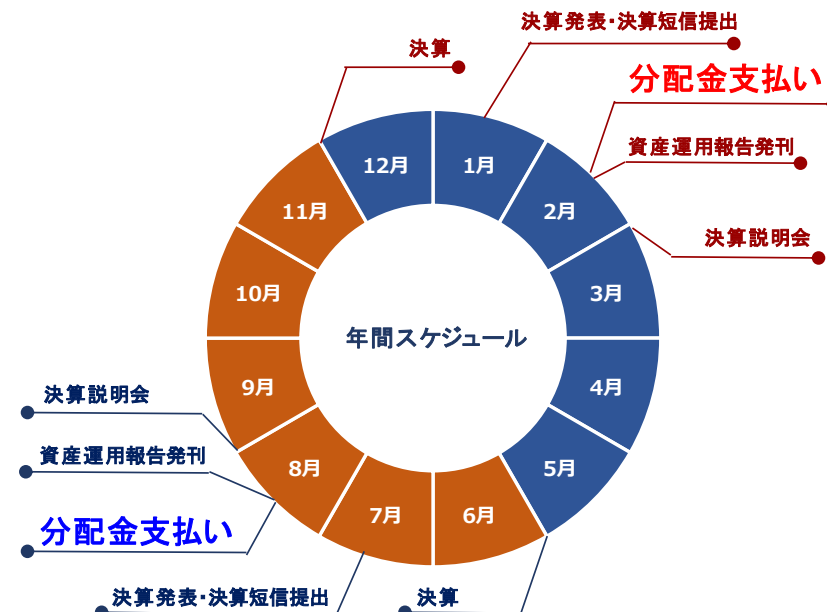
財務内容

資産規模(取得価額)	1,663億円
借入金・投資法人債 総額	792億円
格付	JCR A(安定的)
鑑定LTV	43.2%
含み益額(含み益率)	219.8億円(13.6%)

(注) 資産規模及び借入金総額は2017年8月末時点の数値、鑑定LTV及び含み益額(含み益率)は第31期末(2017/5)時点の数値を記載しています。

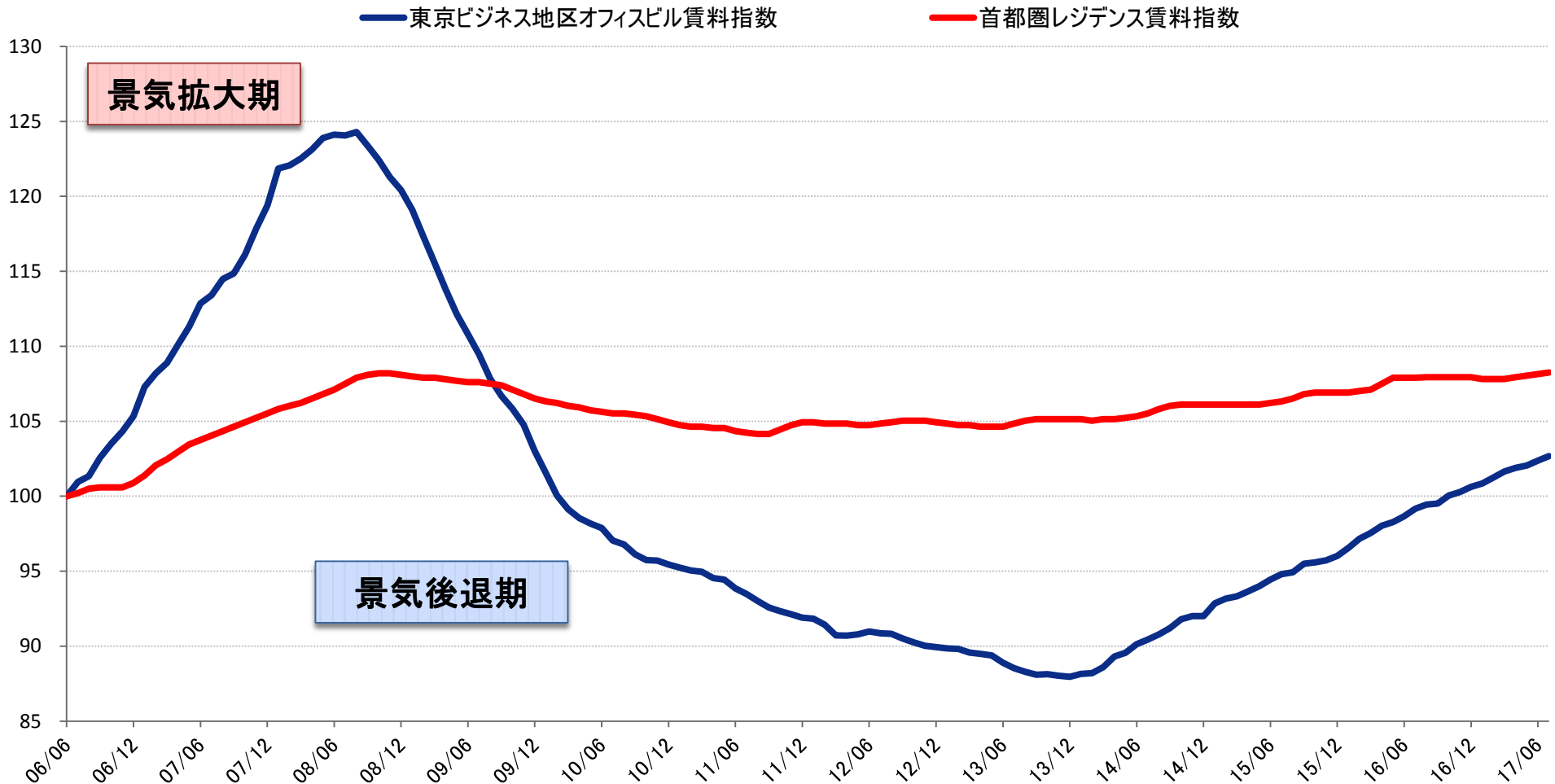
(注) 鑑定LTVは以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{鑑定LTV} = \text{有利子負債残高} \div \text{鑑定評価額の合計}$$



I-5 オフィスの収益性とレジデンスの安定性

- 景気感応度が高く、収益の変動性が高いオフィス賃料
- 景気変動の影響を受けにくく、収益の安定性が高いレジデンス賃料
- オフィスとレジデンスにバランス良く投資することで、収益性と安定性の双方を追求



※2006年6月の賃料指数を100として計算しています

※三鬼商事株式会社及びIPD/リクルート日本住宅指数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

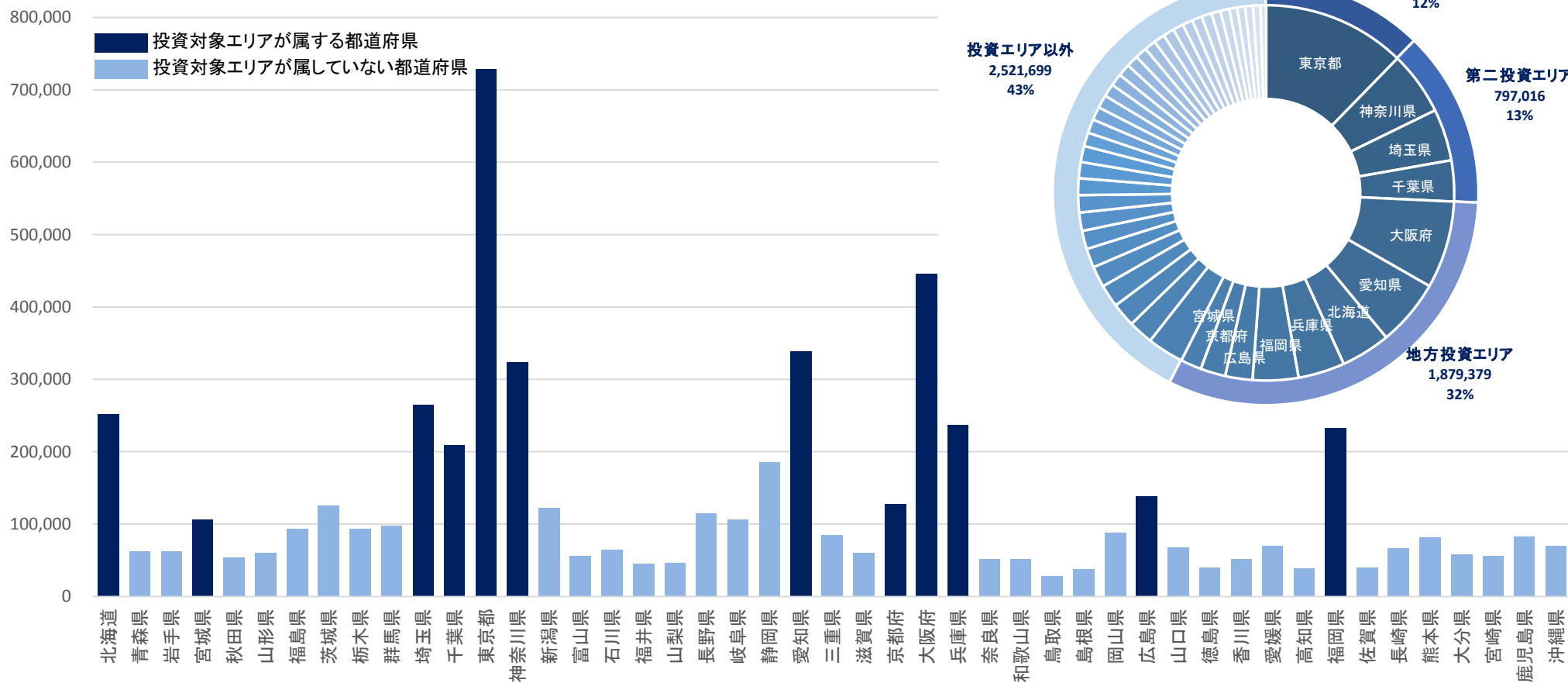
I-6 オフィス①：主要都市に集中する事業所と投資対象エリア

- 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、57.5%

都道府県別の事業所数

投資対象エリアの属する都道府県のオフィスが
全国のオフィスに占める割合

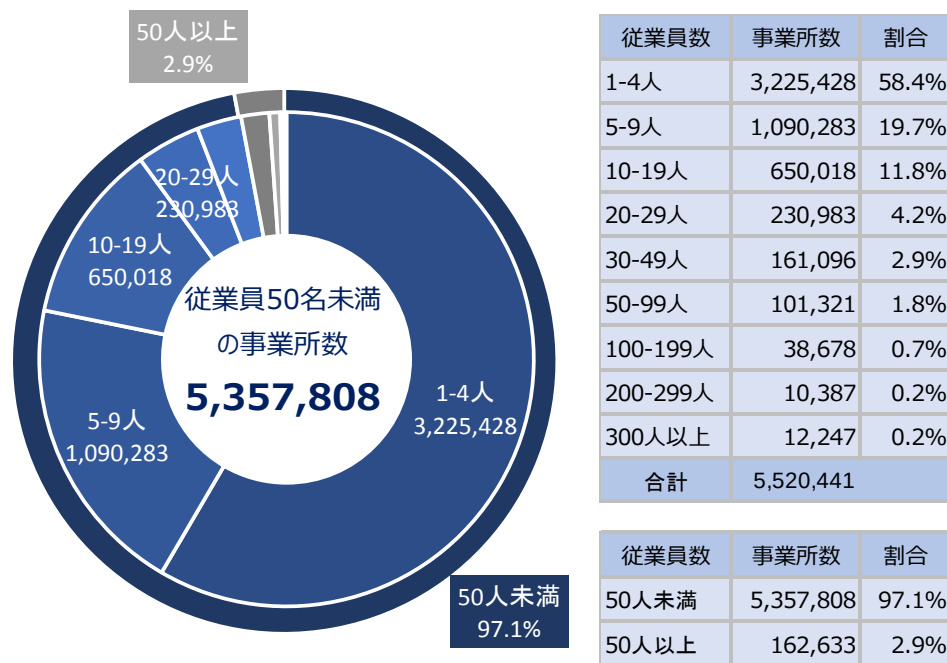
57.5%



I-7 オフィス②：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97.1%
- 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

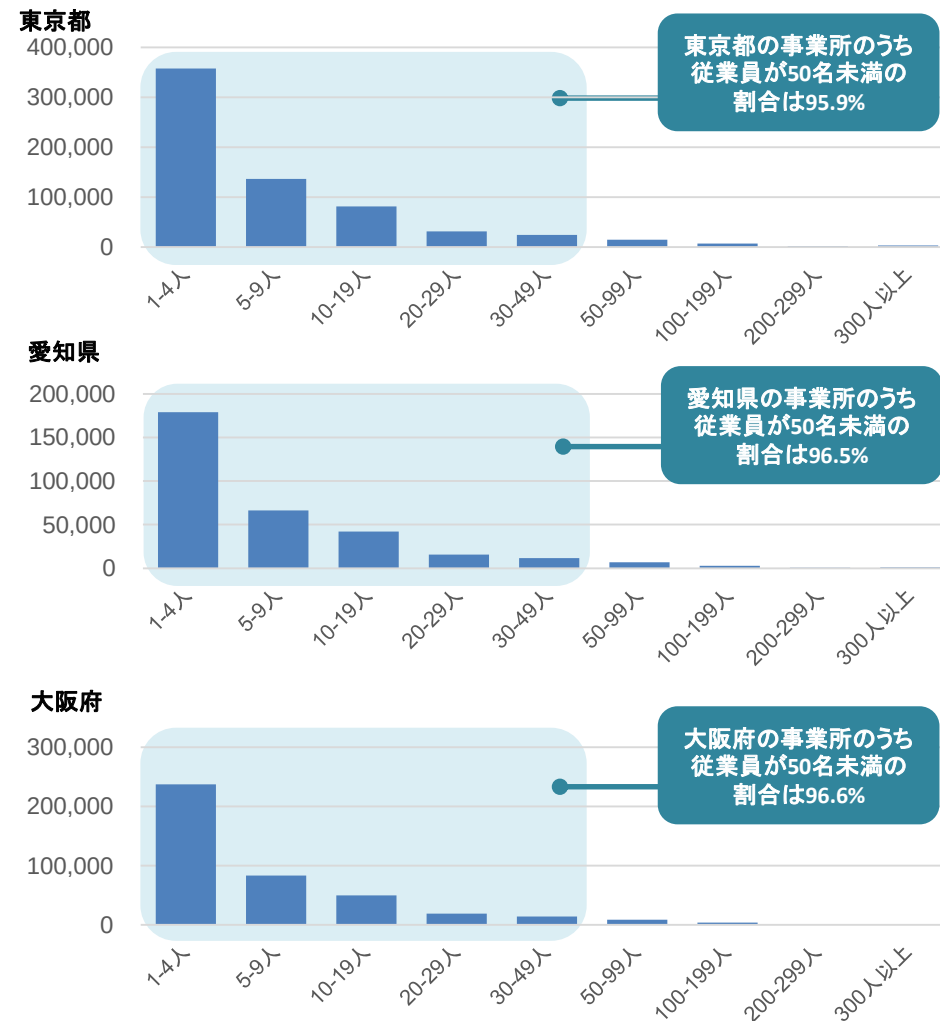
■ 1事業所あたり就業者数（全国、除：出向・派遣従業員のみ）



全国の総事業所数(5,520,441)
に占める従業員50名未満の事業
所の割合

97.1%

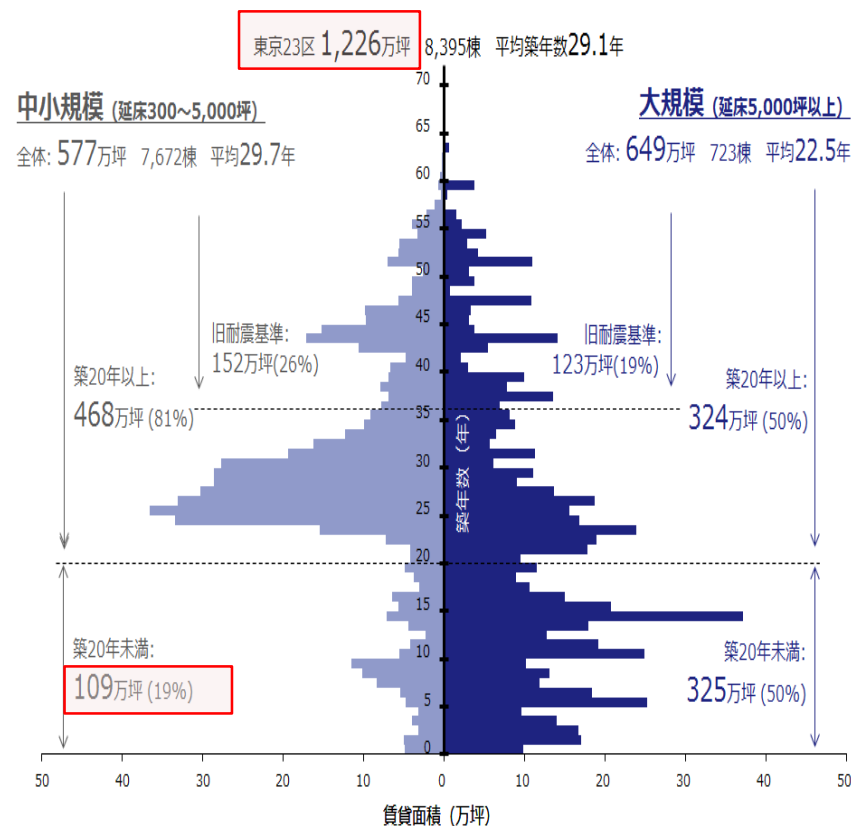
■ 代表的な都市の1事業所あたり就業者数



I-8 オフィス③：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(109万坪)は全オフィス(1,226万坪)の8.89%
- 2017年から2020年にかけてオフィスの大量供給が見込まれているが、その大半は大規模物件によるもの

大きく減少する中小型物件の競合物件

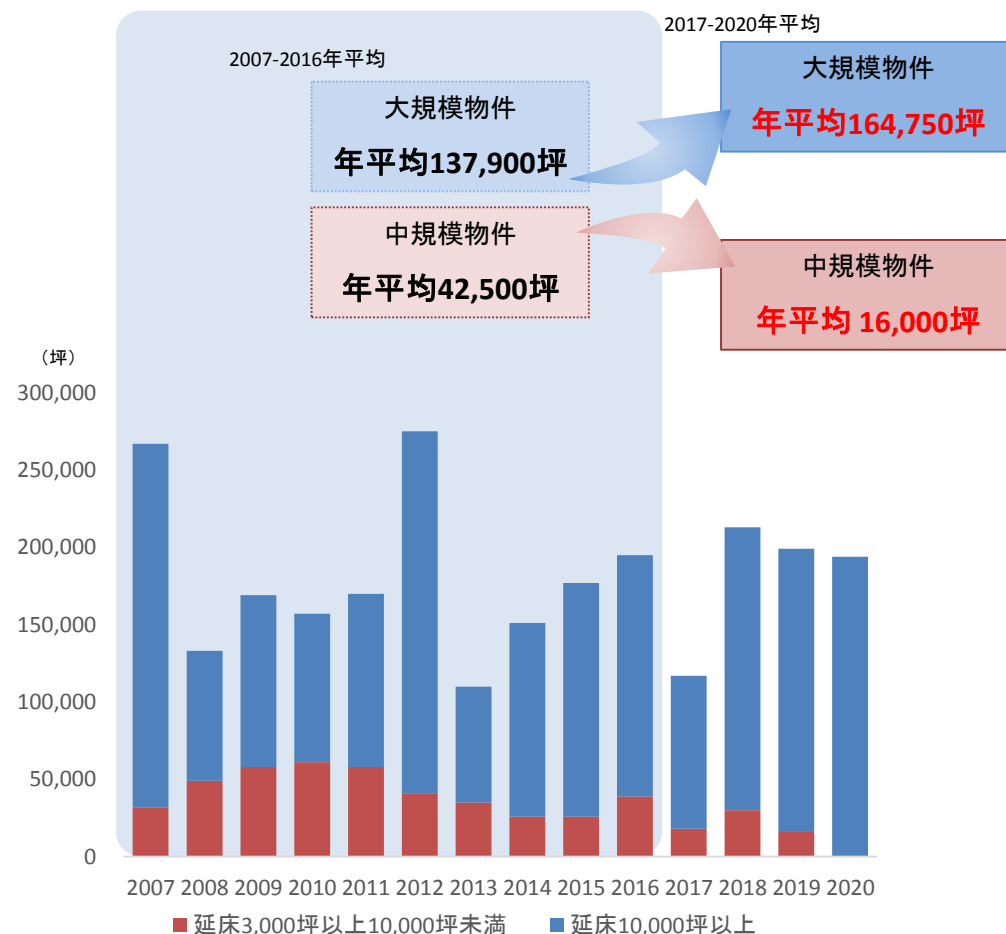


出所: ザイマックス不動産総合研究所 2016年12月26日付「【東京23区】オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」

中小型物件の供給量は大幅に減少

↓
競合物件の減少

供給量の低下する中規模物件と供給量の増加する大規模物件



出所: ザイマックス不動産総合研究所 2016年12月26日付「【東京23区】オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」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作成

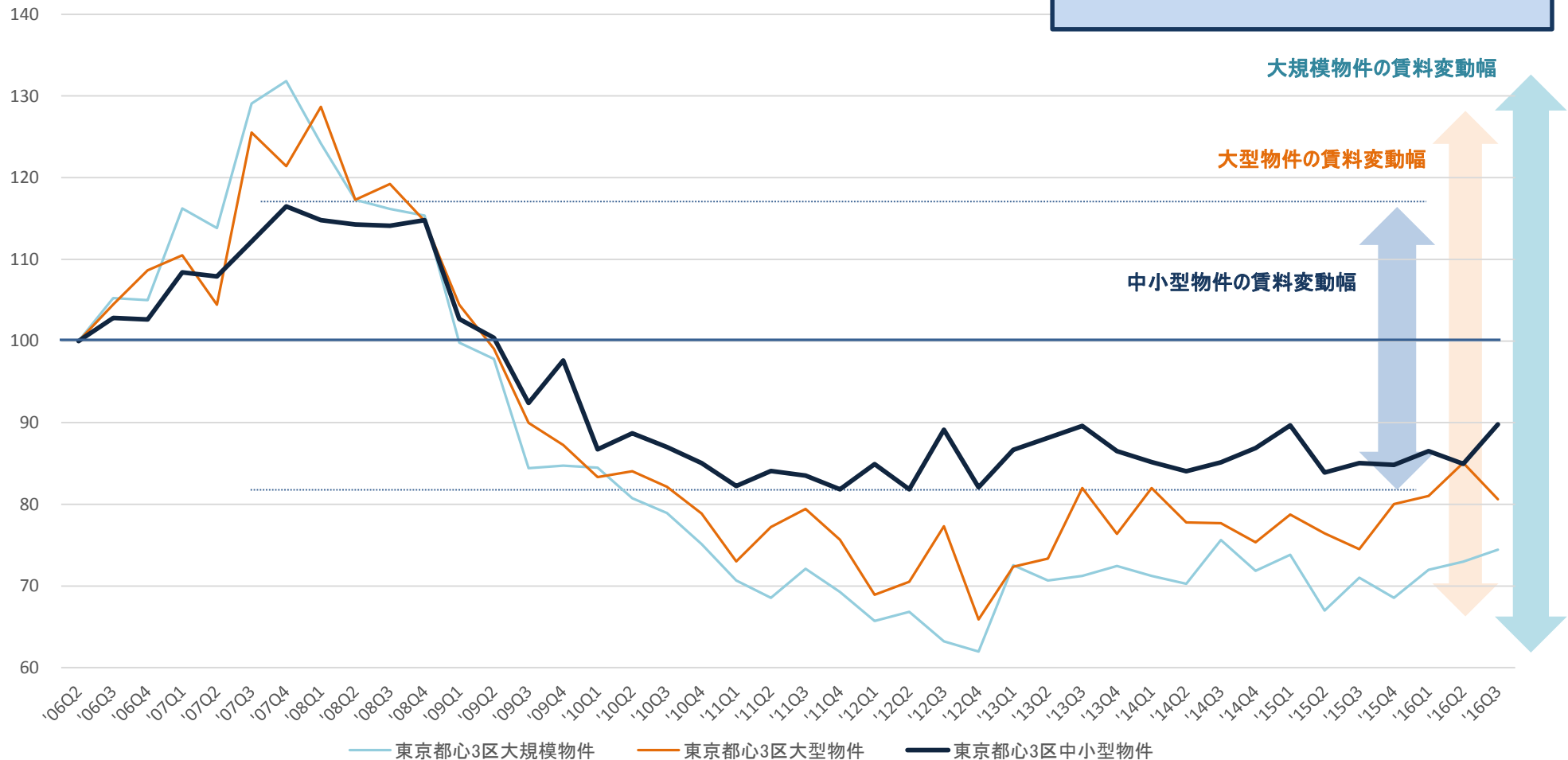
I-9 オフィス④：東京都区部の中規模オフィスの特徴

- 都心の中小型オフィスビルは景気後退期においても相対的に賃料下落幅が小さい
- 都心の大規模物件の賃料はピークからボトムにかけて半分以下の水準まで下落

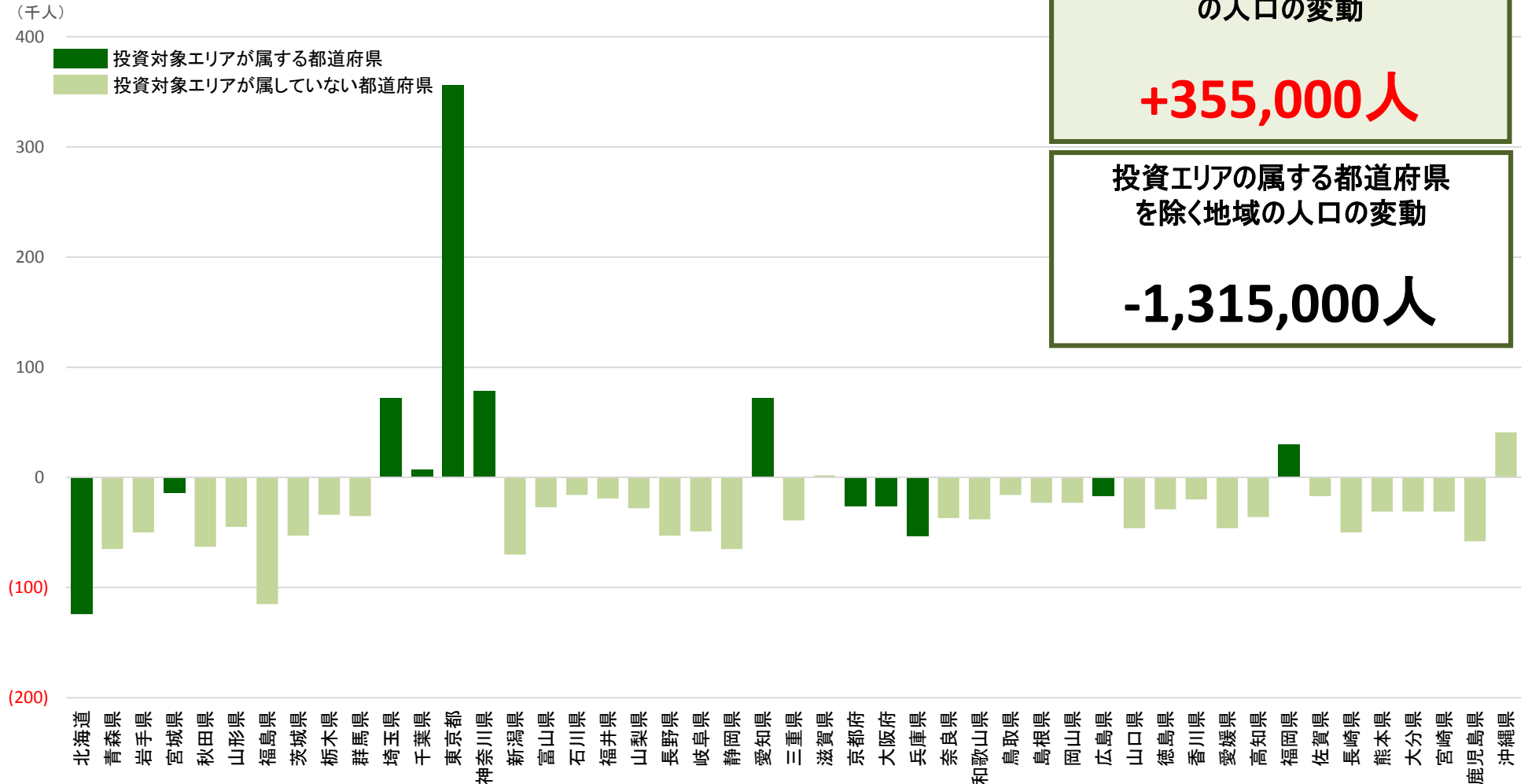
東京都心3区のオフィス物件規模別相対賃料推移

賃料のダウンサイドリスク

中小型 < 大型 < 大規模



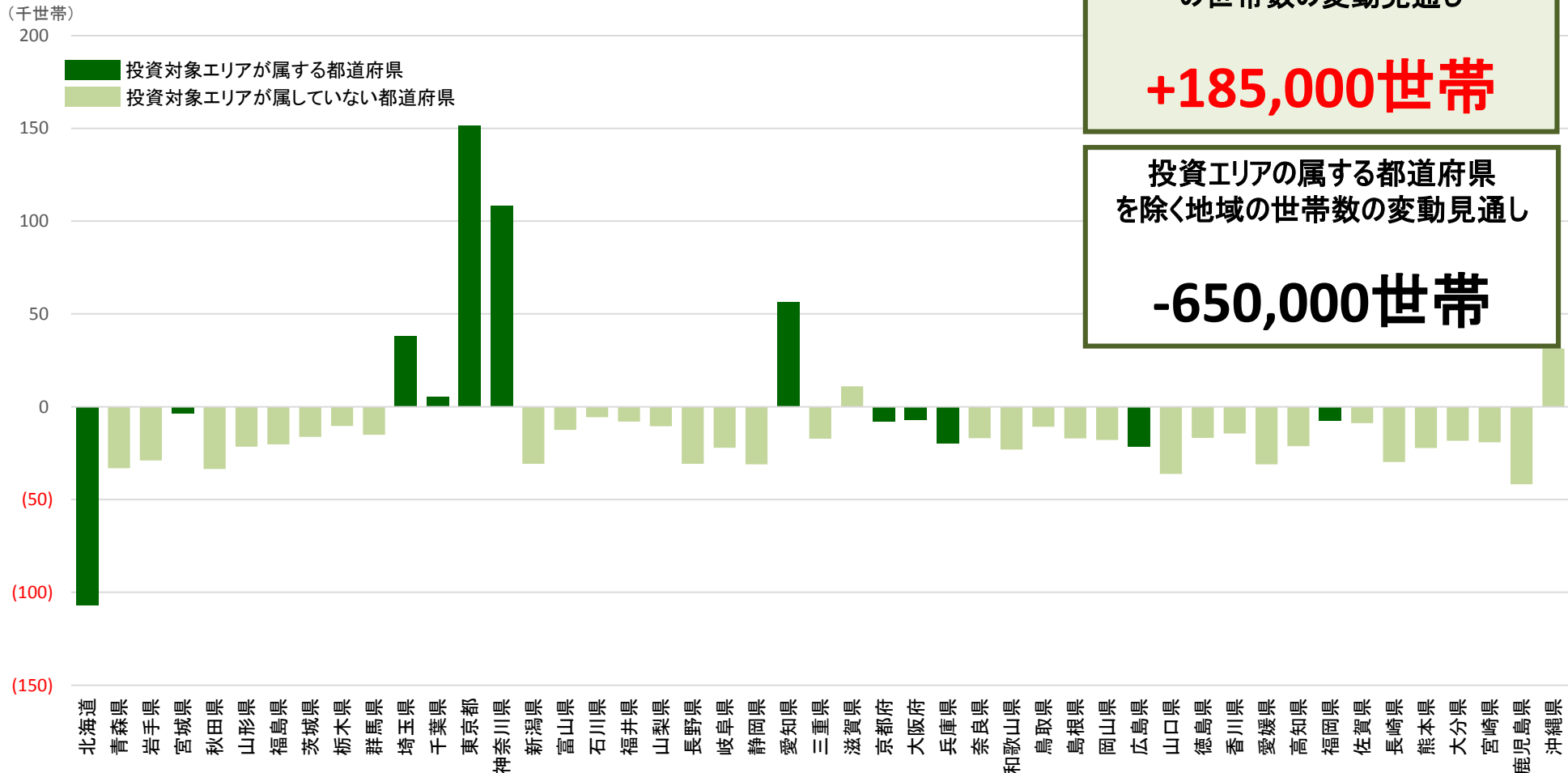
- 日本は人口減少期に突入
- その一方で主要都市の人口増加は続く


 都道府県別の人口変化(2010/10/1 - 2015/10/1)


I-11 レジデンス②：増加する投資対象エリアの世帯数

- 人口の減少に反して都市部での世帯数は増加の見込み
- 特に東京経済圏、名古屋経済圏の世帯増加数(予測)は他のエリアを大きく引き離している。

都道府県別の世帯数増減の見込み(2015年から2025年の10年間)



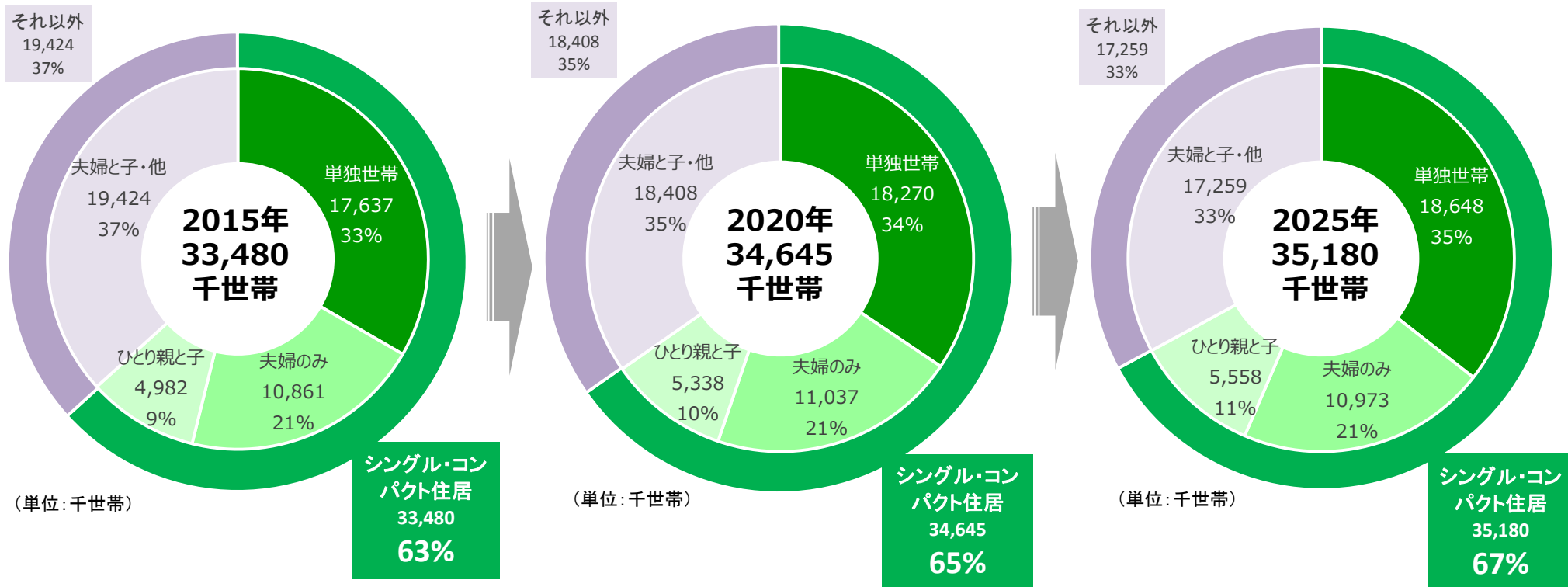
I-12 レジデンス③：増加を続ける世帯数

- 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数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（単位：千世帯）

シングル・コンパクト住居の需要見込（2015年→2025年）

+1,700,000件

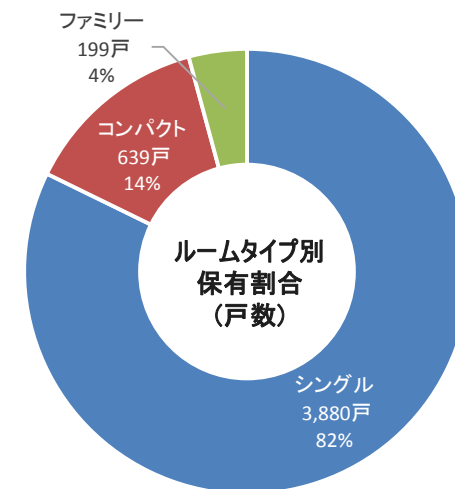


I-13 レジデンス④：運用効率の高いシングル・コンパクトタイプ物件

- 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(第31期末時点)

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	平均稼働率 (第31期末)	賃料単価 (東京23区内)
シングルタイプ (40㎡未満)	3,880 戸 (82.2%)	8.11 坪 (26.8 平米)	95.88%	13,699円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	639 戸 (13.5%)	14.52 坪 (48.0 平米)	97.20%	12,011円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	199 戸 (4.2%)	23.90 坪 (79.0 平米)	98.01%	11,129円/坪



 代表的な間取り

● シングルタイプ(Type 1)



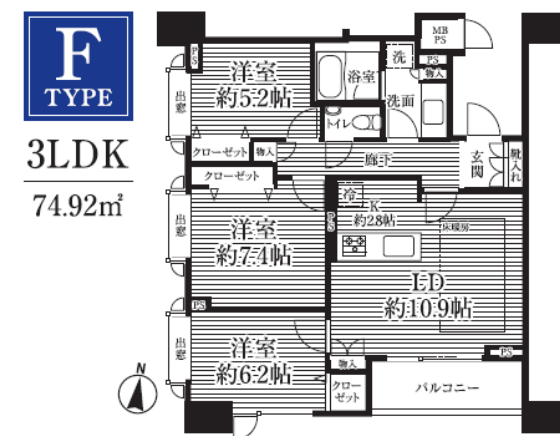
● シングルタイプ(Type 2)



● コンパクトタイプ



● ファミリータイプ



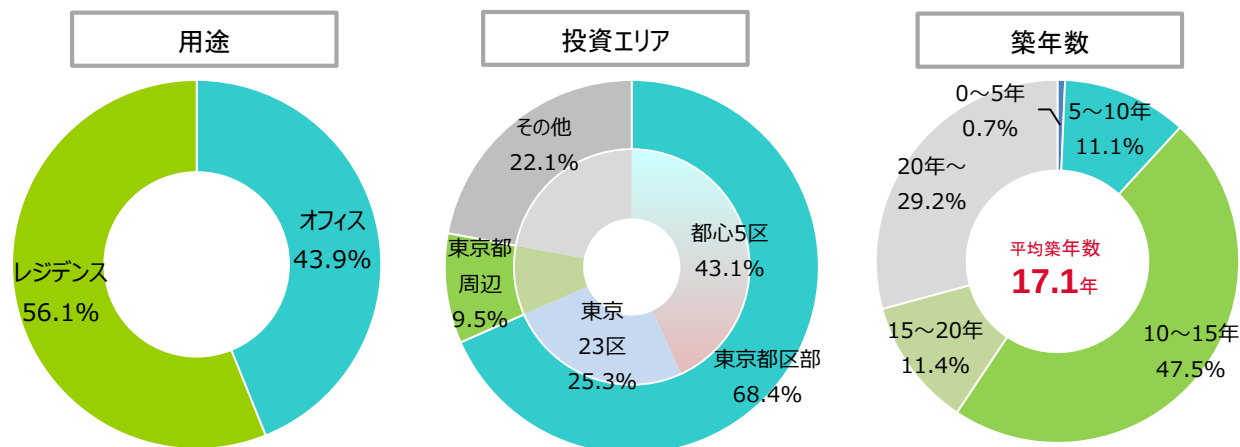
I-14 ポートフォリオの状況

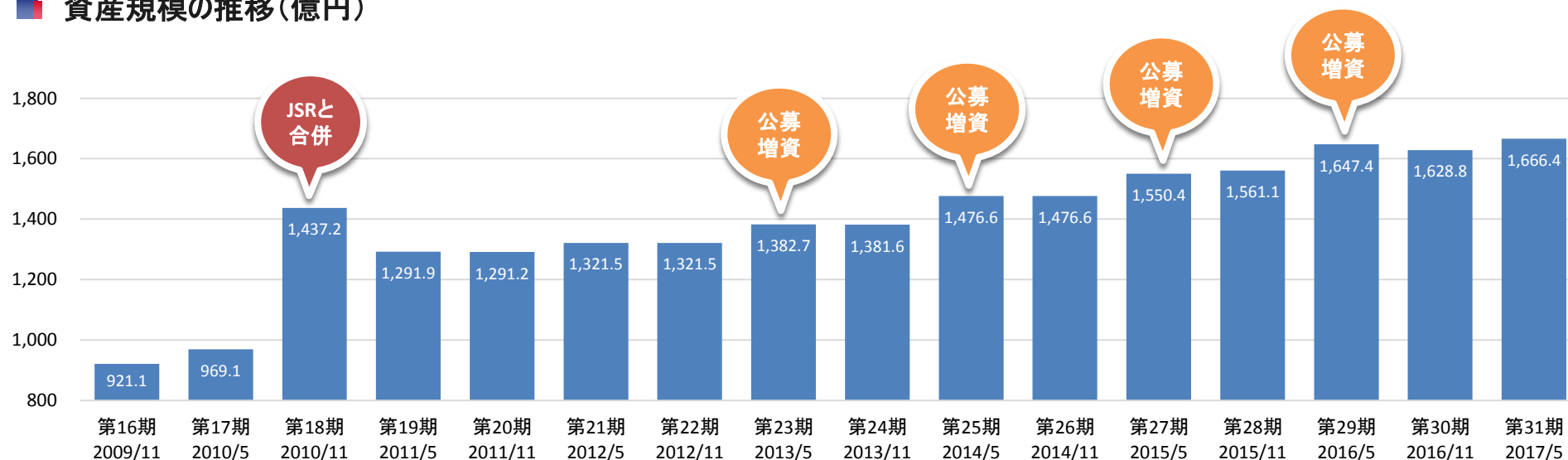
- ジャパン・シングルレジデンス投資法人 (JSR) との合併や4年連続の公募増資などを経て、資産規模は着実に拡大
- 同時にポートフォリオの分散を進め、物件の分散 (100物件) とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

 ポートフォリオの状況 (2017年8月末時点)

 資産規模 **1,663.5億円**

 物件数 **100物件**
 (オフィス 31物件)
 (レジデンス 69物件)

 期中平均稼働率
 (第31期) **97.82%**


 資産規模の推移 (億円)


I-15 ポートフォリオの状況：代表的な物件



- 本投資法人が東京地区に所有する物件の一部をご紹介
(その他の物件については巻末のポートフォリオ一覧でご確認ください)



茅場町平和ビル

物件の特徴:本物件は、東京メトロ日比谷線及び東西線「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。貸室は約130坪とまとまった面積を備えており、テナント獲得能力が高く、安定した賃貸需要が見込める物件です。



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 (全居室)
ノンタッチキー	システムキッチン (ガス3口・ガスコンロ 2口・IH・1口・1口・1口・1口)
カラーTVモニター付 インターホン	独立洗面台
防犯カメラ	12インチ浴室TV 送受信機付フルオートバス (全住戸)
玄関 ダブルロック	浴室換気乾燥機 (24時間換気乾燥機付)
エレベーター	シャワートイレ
駐輪場	バス・トイレ別
地上デジタル BS	床暖房 (L/DK・L/DK/リビング限定)
スカパー1光 ※インフォメーション チャンネルのみ	管理人駐在 (月～金 8時～16時)

光インターネット
対応
※無料(QiWi)
ただし、Wi-Fi機器などを使用する場合は有料

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。



三田平和ビル(底地)

物件の特徴:本物件は、第一京浜・日比谷通り・桜田通りの結節点として道路交通の要所に位置しており、都営三田線・浅草線「三田」駅、JR山手線・京浜東北線「田町」駅の利用が可能で都心各所への交通アクセスが良好です。駅への接近性が良好であること等により、大手企業の本社が集積する等立地に優れ、画地規模が大きく、また、日比谷通りに面し、四方路であることにより視認性は高く、同一需給圏内において高い競争力を有します。

現在、本投資法人では本物件の底地を所有しており、平和不動産に賃貸しています。平和不動産は本物件と建物を含わせて東証一部上場企業へ賃貸しています。



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
ディンプルキー (非接触キー オートロック)	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	クロゼット
駐輪場・駐輪場 ※有料	独立洗面台
BS・CS対応可	温水洗浄機能付 トイレ

インターネット使い放題
光ファイバー対応
契約会社:
ファミリーネット・ジャパン

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クラス設備を備えたテナント訴求力の高い物件です。

I-16 ポートフォリオの状況:代表的な物件 その2

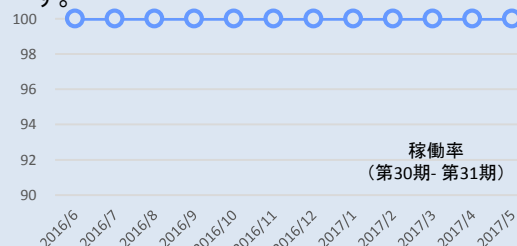
● 本投資法人が名古屋地区に所有する物件の一部をご紹介

(その他の物件については巻末のポートフォリオ一覧でご確認ください)



HF桜通ビルディング

物件の特徴:本物件は、地下鉄「丸の内」駅から徒歩3分、地下鉄「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、また、築年浅い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。



栄ナミ平和ビル

物件の特徴:本物件は名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅から徒歩圏内で中高層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域に所在します。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



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



I-17 ポートフォリオの状況:代表的な物件 その3

● 本投資法人が関西地区に所有する物件の一部をご紹介します

(その他の物件については巻末のポートフォリオ一覧でご確認ください)



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での被害が大きかったことから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

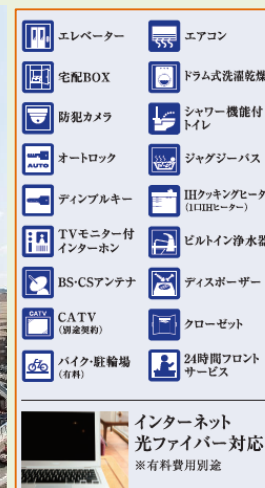
入居希望者の興味を強くひきつけるとともに、元町駅、三宮駅及び旧居留地・大丸前駅などが利用可能なことから利便性の高さが特徴の物件です。



地図データ ©2016 Google, ZENRIN



HF梅田レジデンスTOWER



物件の特徴:本物件は、地下鉄「東梅田」駅と「梅田」駅の徒歩圏に位置し、大阪中心部へのアクセスに優れたエリアにあります。シンプルなデザインの超高層マンションで、24時間対応のフロントに、高水準のセキュリティーシステム、ジャグジーバス、ディスポージャー、IHクッキングヒーター、など都心生活を満喫できるハイスペックな物件です。



HF四条河原町レジデンス



インターネット
光ファイバー対応
※有料費用別途

物件の特徴:本物件は、阪急電鉄京都線「河原町」駅から徒歩約4分と交通便利性が良好です。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。



地図データ ©2016 Google, ZENRIN

I-18 ポートフォリオの状況:代表的な物件 その4

● 本投資法人が福岡地区に所有する物件の一部をご紹介

(その他の物件については巻末のポートフォリオ一覧でご確認ください)



エレベーター	エアコン設置
宅配BOX	フローリング
オートロック	オートバス
TVモニター付 インターホン	独立洗面台
防犯カメラ	浴室乾燥機
駐車場	システムキッチン (ガスコンロ2口)
駐輪場	BS-CS対応可
バイク置場	ルーフバルコニー (Dタイプののみ)
インターネット 光ファイバー対応 ※有料費用別途	

HF九大病院前レジデンス

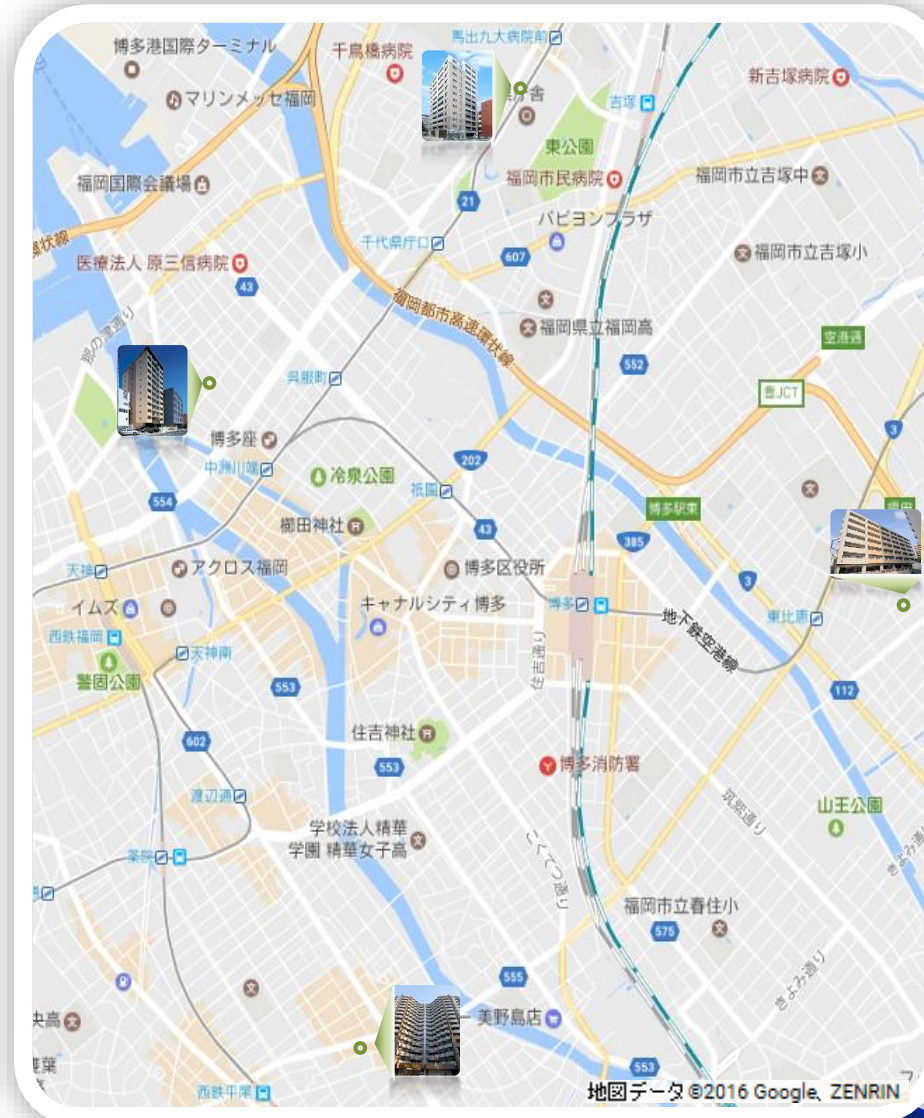
物件の特徴:本物件は地下鉄「馬出九大病院前」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れ、福岡市の商業・ビジネスの中心である「博多」、「天神」エリアにも近接することから、非常に生活利便性の高いエリアにあります。また、九州大学、九州大学附属病院、及び福岡県庁が隣接しています。



エレベーター (モニター付)	エアコン設置
オートロック	フローリング
デュブルキー	バストイレ別
防犯カメラ	シャワー機能付 トイレ
TVモニター付 インターホン	独立洗面台
BS-CS-CATV 対応 (新築契約)	室内洗濯機置場
敷地内 ゴミ置場	システムキッチン (ガスコンロ2口)
平置 駐車場	駐輪場
インターネット 光ファイバー対応 ※有料費用別途	

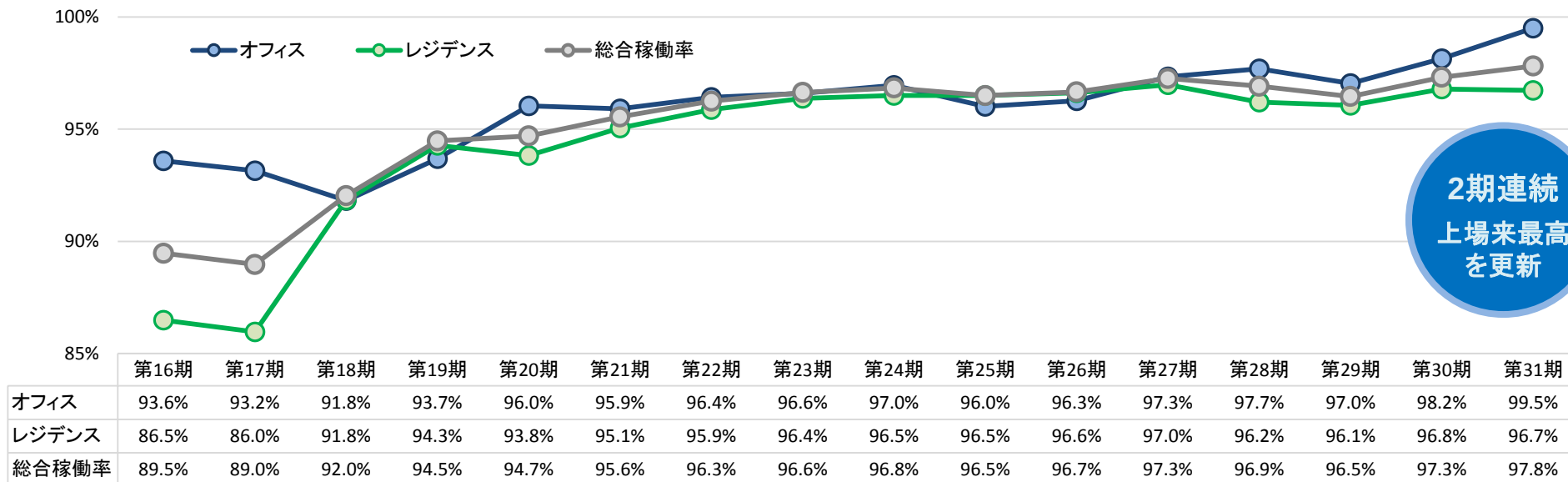
HF天神東レジデンス

物件の特徴:本物件は地下鉄「中洲川端」駅から徒歩約8分、九州随一の繁華街である中洲地区に近接し、中高層の事務所ビルや店舗のほか、マンション等が建ち並ぶ商業地域です。また、市内各所へのアクセスは良好で利便性が高いため、ワンルームタイプの単身者向マンション、あるいはSOHOとして高い需要が見込めます。

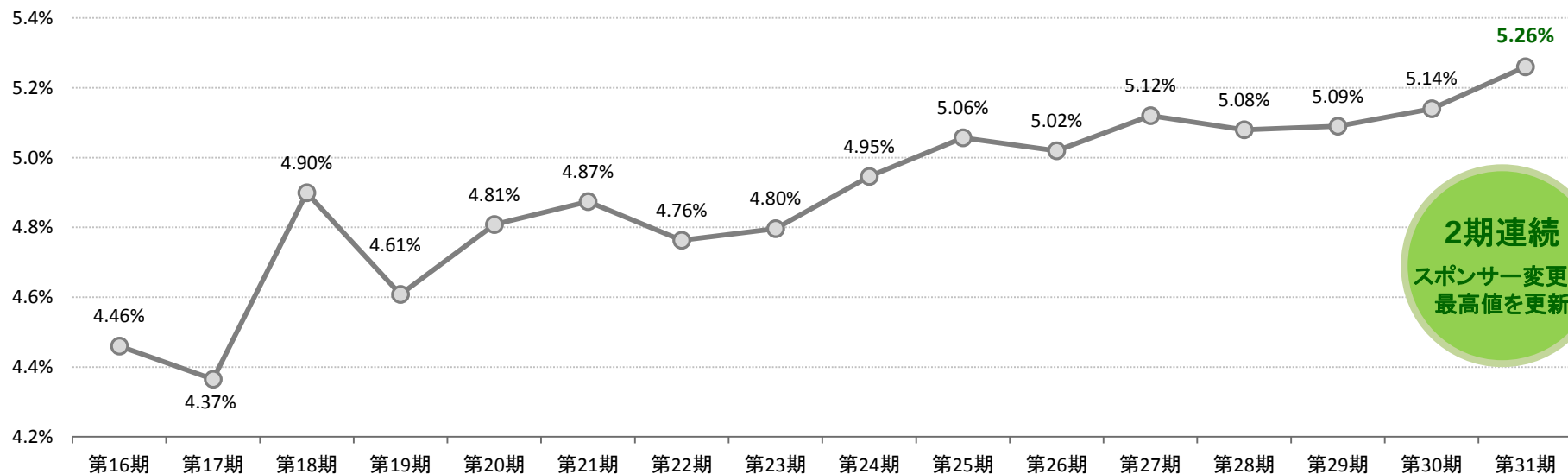


I-19 ポートフォリオの状況:高い稼働率と物件運用利回り

■ 期中平均稼働率



■ 物件運用利回り(NOI利回り)



■ 営業収益の推移(物件の売却益を除く)



■ 営業利益の推移(物件の売却損益を除く)

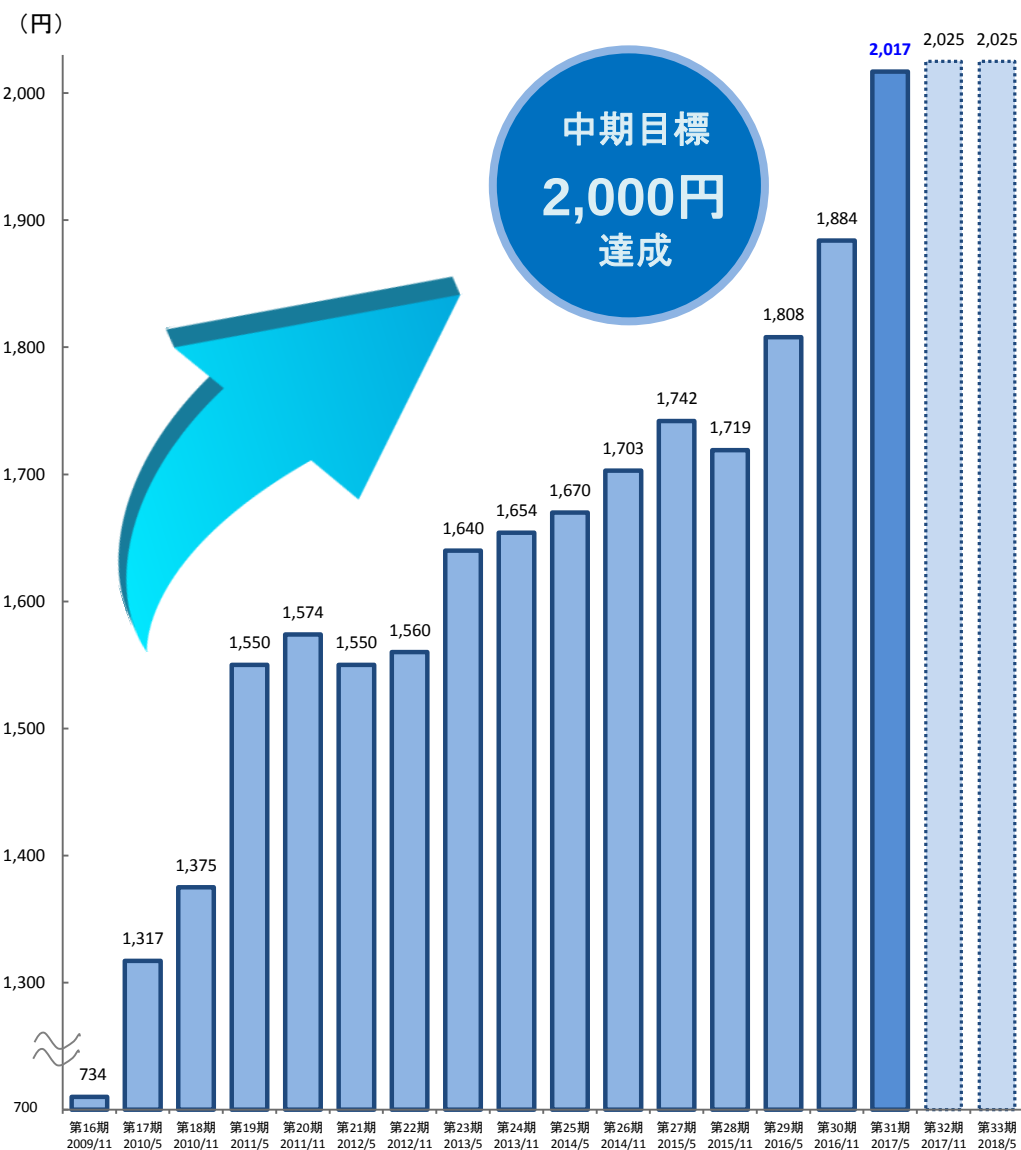




1口当たり純資産価値 (NAV) の推移



1口当たり分配金の推移



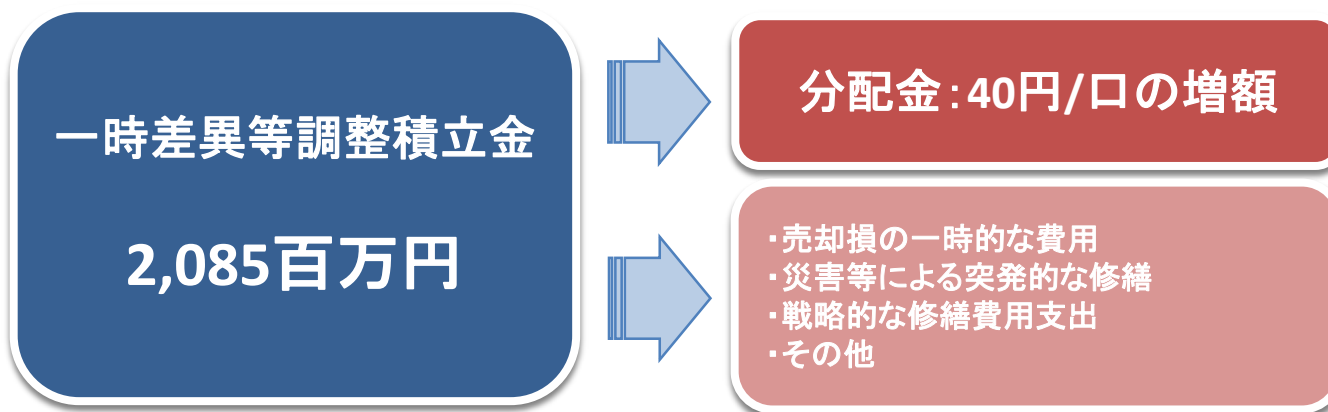
(注) 第32期および第33期の分配金については、2017年7月18日付で公表した予想数値を記載しています。
予想数値は一定の前提条件を下に算出したものであり、状況の変化により実際の分配金の額は変動する可能性があります。

I-22 繰越利益の活用による安定分配

一時差異等調整積立金の活用

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、第29期(2016年5月期)以降、当該積立金の範囲内で、每期1口当たり40円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
割安な価格で合併先の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。

(注) 上記内容は、合併対価として株式交付を行ったモデルケースの場合の負ののれんの発生について記載しています。

I-23 運用方針と中期目標

外部成長

- ◆ 着実かつ健全な外部成長の継続
 - ・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、開発等、多様な手法による取得機会の拡大を図る
 - ・借入余力を活用した機動的な物件取得
- ◆ 入替戦略の継続的な取り組み
 - ・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、ポートフォリオの収益力改善を図る
- ◆ 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対応施策の実施によるテナント退去の防止
 - ・ダウンタイムの短縮
- ◆ 賃料増額による賃貸収益の向上
 - ・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CAPEX投資の実施
 - ・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
- ◆ 付帯収入の増加と各種費用の削減を継続

財務運営

- ◆ 安定した財務基盤の構築
 - ・借入金の長期化、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
- ◆ 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

フリーキャッシュの活用(第31期末残高 79.9億円)

- ・地震などの大災害等、不測の事態への対応
- ・新規物件の取得、バリューアップ等の戦略的CAPEX投資
- ・借入金・投資法人債の返済資金
- ・自己投資口の買入消却

一時差異等調整積立金の活用

物件売却による損失発生時、戦略的な大規模支出あるいは突発的な要因およびその他に対して一時差異等調整積立金を充当し、分配金の安定化を図る

分配金

2,025円/口(第32期予想)
2,025円/口(第33期予想)

- ◆ 分配金の持続的な成長
- ◆ 中期的に分配金2,250円を目指した活動
現在の分配金水準は、新規取得物件の公租公課が費用化されていないことや歴史的に見ても高いオフィスの稼働率などに支えられていることから、まずは巡航水準で分配金2,000円/口をしっかりと作りこみ、その上で次の目標に向けて取り組みを行っていく。

中期目標

分配金 : 2,250円
資産規模 : 2,000億円

II 運用状況

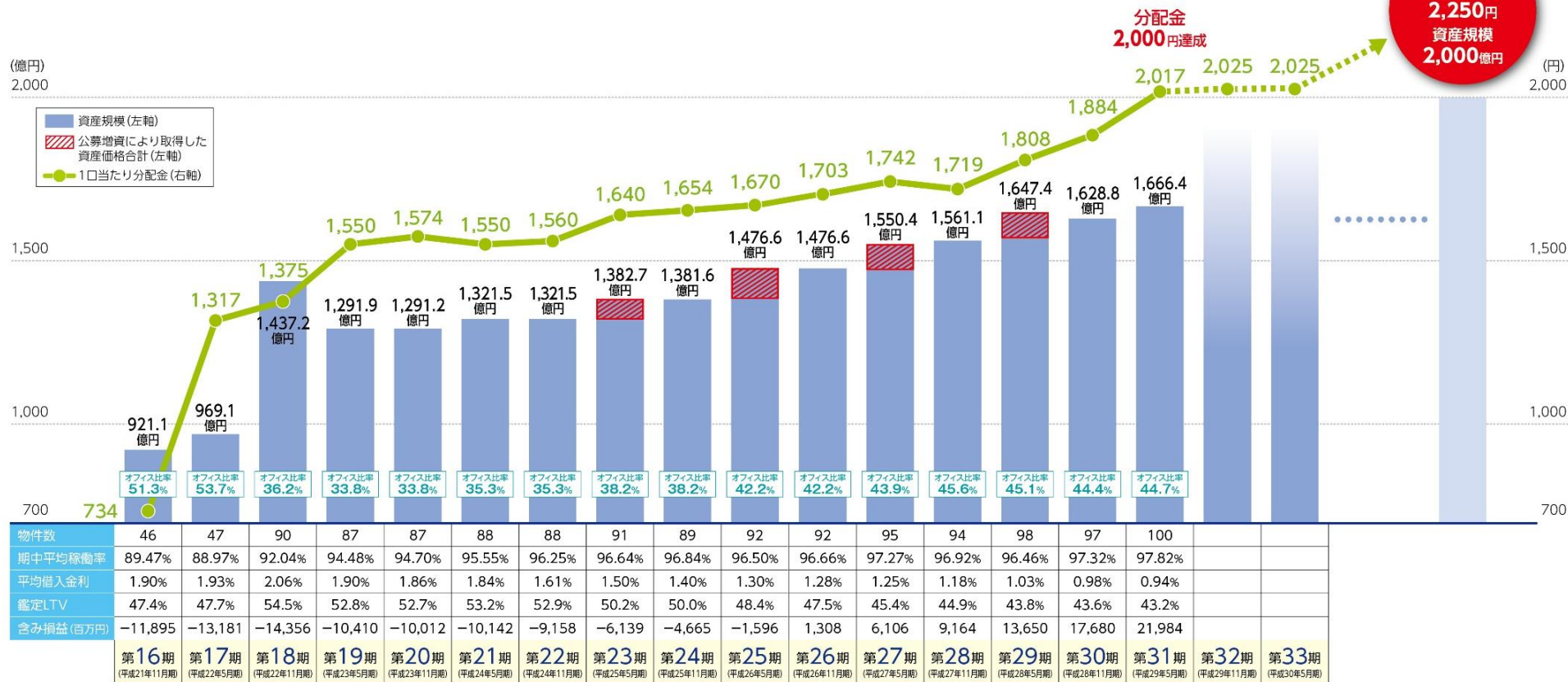
ステージ 1 成長基盤の再構築

ステージ 2 再成長軌道への回帰

ステージ 3 安定成長軌道

- 安定した資金調達による本格的な成長フェーズ
- 着実な外部成長及び内部成長による分配金向上を指向
- 優良なオフィスとレジデンスの双方に厳選投資

分配金
2,250円
資産規模
2,000億円

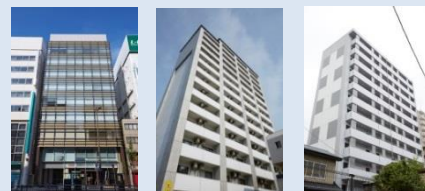


第 17 期	第 21 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 31 期
平和不動産の 所有物件	ウエアハウジング 札幌を活用した 物件	公募及び第三者割当増資の実施により取得した 物件	既存物件との 入替による取得 物件	公募及び第三者割当増資の実施により取得した 物件	公募及び第三者割当増資の実施により取得した 物件	既存物件との入替による取得 物件	公募及び第三者割当増資の実施により取得した物件	新規及び既存物件との入替による取得 物件

II-2 外部成長① 多様な物件取得手段

- スポンサーサポートを活用した多様な物件取得方法
- 多様な物件取得手法の活用による取得機会の増加

第三者からの直接取得
6物件8,138百万円

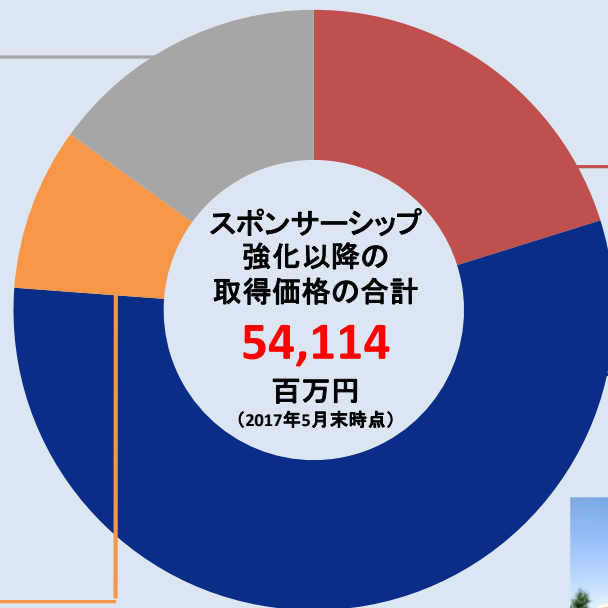
HF若松河田
レジデンスHF博多東
レジデンスHF仙台五橋
レジデンスHF神田小川町
ビルディングHF西公園
レジデンスHF晩翠通
レジデンス

ブリッジファンドの活用
2物件4,750百万円



HF上野ビルディング

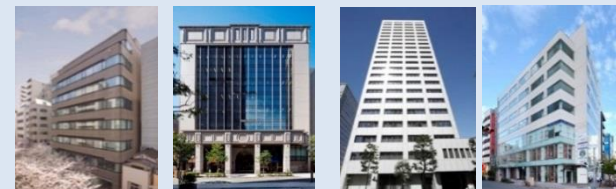
麹町HFビル



スポンサーシップ強化以降
平和不動産のサポートを
受けた取得割合
94.7 %

平和不動産によるサポート

平和不動産からの直接取得 **4物件10,918百万円**

茅場町
平和ビル神戸旧居留地
平和ビル三田
平和ビル
(底地)栄ミナミ
平和ビル

ウェアハウジング **12物件30,308百万円**

広小路
アクアプレイスHF桜通
ビルディングHF日本橋浜町
ビルディングHF仙台北町
ビルディングHF九段南
ビルディングHF仙台
レジデンスEAST

日総第5ビル

HF関内
レジデンスHF名駅北
レジデンスHF東札幌
レジデンス

アクロス新川ビル

千住ミルディス
II 番館

II-3 外部成長② 第31期新規取得物件

アクロス新川ビル



所在地	東京都中央区新川
取得価格	3,250百万円
鑑定評価額	3,570百万円
NOI利回り(注)	4.97%
償却後利回り(注)	4.64%
取得面積/延床面積	5,138.7㎡/17,818.0㎡
建築時期	1994年6月27日
取得日	2017年1月20日

東京メトロ東西線及び日比谷線「茅場町」駅から徒歩5分の場所に立地。そのほかにも東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅と東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅を徒歩圏に擁し、複数路線、複数駅が利用可能です。

都内の主要幹線道路である「永代通り」に面し、落ち着いた高級感ある外観と合わせて高い視認性を有しています。本物件が立地する茅場町・八丁堀・新川エリアは、中小型オフィスが多く、本物件の競争力は高いと思われます。

本投資法人は4階から6階部分と2階および14階の一部を取得する予定で、建物全体に対する投資割合は28.84%になります。

千住ミルディスⅡ番館



所在地	東京都足立区千住
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,860百万円
NOI利回り(注)	5.90%
償却後利回り(注)	4.60%
取得面積/延床面積	2,905.5㎡/26,466.7㎡
建築時期	2004年2月1日
取得日	2016年12月15日

JR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武スカイツリーライン、つくばエクスプレス「北千住」駅にペDESTリアンデッキを経由して徒歩2分の場所に立地しており、物件へのアクセスは非常に良好です。

北千住駅西口地区市街地再開発として2004年2月に建設され、「千住ミルディスⅠ番館」と「千住ミルディスⅡ番館」の2棟で構成される商業・オフィス・医療・住居エリアを備えた大規模複合施設の一部を占めます。

本投資法人は4階および5階のオフィス部分を取得済みであり、建物全体に対する投資割合は10.98%になります。

HF博多東レジデンス



所在地	福岡県福岡市博多区
取得価格	880百万円
鑑定評価額	901百万円
NOI利回り(注)	5.25%
償却後利回り(注)	4.00%
延床面積	2,702.02㎡
建築時期	2008年9月9日
取得日	2017年1月23日

福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩6分の場所に立地しており、最寄駅から福岡空港へのアクセスが良好です。また、オフィス・商業施設等が集積する「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分と商業集積地域へのアクセスにも優れています。設備水準については、オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、バス・トイレ別、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が備えられています。本物件の主な需要層である単身者の高いニーズに応えられる仕様となっており、近隣物件と比較しても十分な競争力を有しています。

HF仙台五橋レジデンス



所在地	宮城県仙台市青葉区
取得価格	850百万円
鑑定評価額	881百万円
NOI利回り(注)	5.44%
償却後利回り(注)	4.05%
延床面積	2,749.77㎡
建築時期	2006年11月15日
取得日	2017年2月23日

仙台市営地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩4分の場所に立地しています。最寄駅からオフィス・商業施設等が集積する「仙台」駅まで1駅2分、商業の中心地である「広瀬通」駅まで2駅3分であることに加え、仙台駅周辺や一番町エリアにも徒歩圏であるなど、主要ビジネス街へのアクセスに優れています。約34㎡の1DKタイプ・全55戸で構成。オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されています。バス・トイレ別、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が設置されており、主な需要層である単身者の高いニーズに応える仕様で、高い競争力を有すると考えられます。

(注) NOI利回り=各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷各取得価格 *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。

償却後利回り=(各取得資産にかかる運用純収益(NOI)-減価償却費**)÷各取得価格 **減価償却費は本投資法人の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

II-4 外部成長③ 第31期の売買戦略の効果

- 資産入替によりポートフォリオの質が改善：含み損益、NOI、賃貸事業利益、NOI利回り、償却後利回りの各水準が改善し、分配金の成長を牽引

■ 資産入替および新規取得 (渋谷AXヒルズの譲渡時期は第30期)



■ 資産入替および新規取得の効果

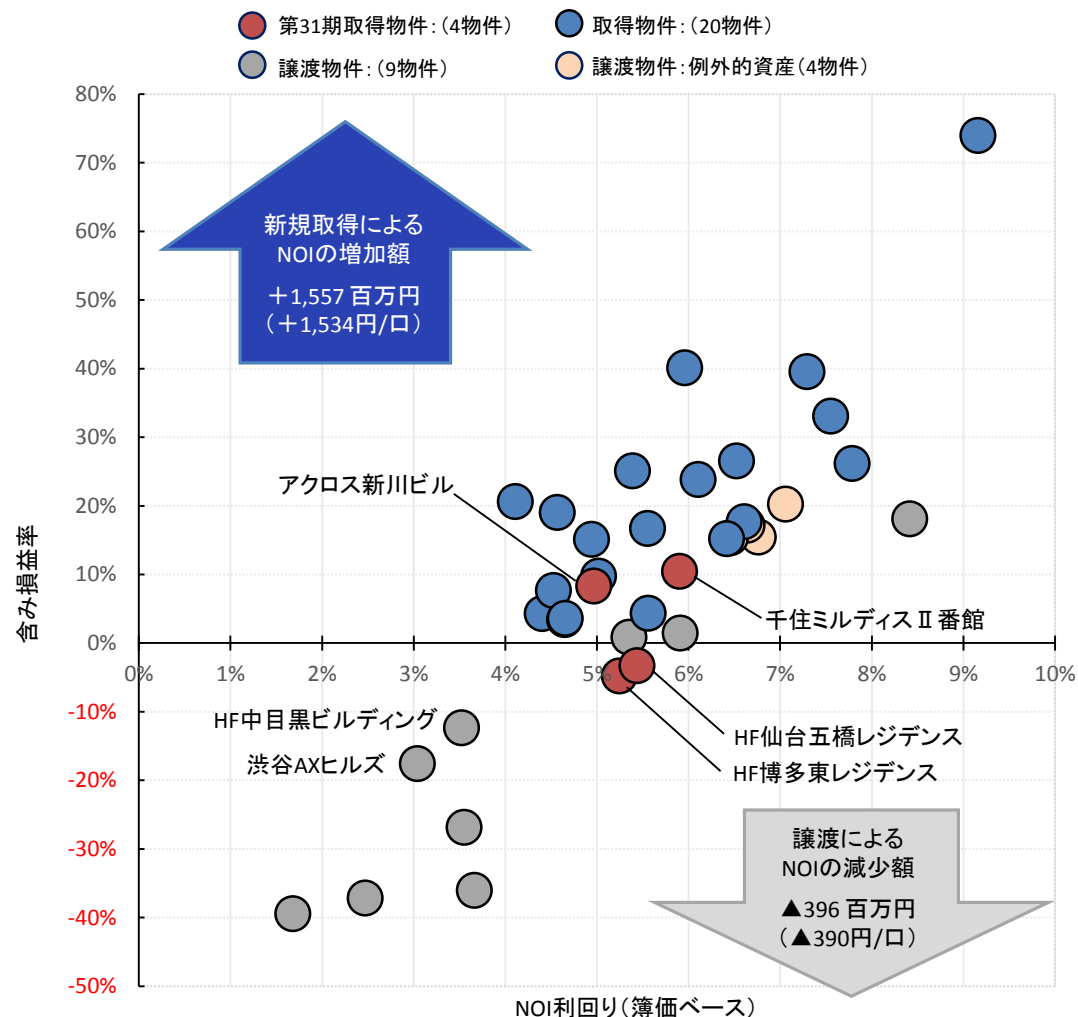
	売却物件 ①	入替・新規 取得物件 ②	入替・新規 取得による効果 ②-①
取得/売却物件数	2物件売却	4物件取得	+2物件
取得価格(百万円)	4,730	6,630	+1,900
鑑定評価額(百万円)	3,635	7,212	+3,577
含み損益(百万円)	▲1,023	373	+1,396
NOI利回り	3.36%	4.98%	+1.62%
償却後利回り	2.24%	4.05%	+1.82%
分配金への影響(第30期比)	▲35円	+103円	+68円

(注) 売却物件について、「渋谷AXヒルズ」は第30期、「HF中目黒ビルディング」は第31期に完了しています。

(注) 売却物件の鑑定評価額は、「渋谷AXヒルズ」が第29期末時点(1,500百万円)、「HF中目黒ビルディング」が第30期末時点(2,134百万円)の合計額を記しています。

(注) 売却物件の含み損益は、第29期末(2016年5月期)における含み損の合計額を記しています。

■ スポンサー変更以降取得した物件と売却した物件のパフォーマンス



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

(注) 第31期に取得した「アクロス新川ビル」、「千住ミルディスII番館」、「HF博多東レジデンス」、「HF仙台五橋レジデンス」の4物件については、現時点で計算期間が非常に短く正しい数値が計算できないこと、および、公租公課が未計上であることから、上記では巡航ベースのNOI利回りを示すため、取得時における鑑定評価書に記載された直接還元法による1年間の運営収益(NOI)を取得価格で除した数値を掲載しています。

II-5 外部成長④ 第32・第33期新規取得（予定）物件

HF田端レジデンス



所在地 東京都北区田端新町

取得価格 1,100百万円

鑑定評価額 1,280百万円

NOI利回り(注) 5.56%

償却後利回り(注) 4.20%

延床面積 2,457.71㎡

建築時期 2015年12月1日

取得日 2017年8月25日

JR山手線・京浜東北線「田端」駅から徒歩9分、JR山手線・京浜東北線および東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩11分、日暮里・舎人ライナー線「赤土小学校前」駅から徒歩4分の場所に立地しています。複数路線・複数駅が利用可能なため都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。

1Kタイプ(42戸、約26㎡～約28㎡)および2LDKタイプ(14戸、約56㎡～約57㎡)の全56戸で構成されています。オートロック、内廊下、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮。宅配ボックス、バス・トイレ別、浴室乾燥機及び温水洗浄便座等が設置されています。このように、主な需要層である単身者やDINKSの要求水準を満たし、近隣物件との対比で十分な競争力を有しています。

HF両国レジデンス



所在地 東京都墨田区緑

取得価格 1,400百万円

鑑定評価額 1,580百万円

NOI利回り(注) 5.43%

償却後利回り(注) 4.15%

延床面積 2,705.78㎡

建築時期 2017年3月1日

取得日 2017年12月15日

都営大江戸線「両国」駅から徒歩3分、JR総武本線「両国」駅から徒歩8分、都営大江戸線及び都営新宿線「森下」駅から徒歩6分の距離に位置し、複数路線・複数駅が利用可能なため都内の主要オフィスエリアへのアクセスに優れています。

各住戸部分は、1Kタイプ(44戸、約25㎡～約27㎡)および1LDKタイプ(22戸、約45㎡)の全66戸で構成されています。

設備水準については、オートロック、内廊下、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、宅配ボックス、バス・トイレ別、温水洗浄便座及びエアコン等を備えています。このため、本物件の主な需要層である単身者やDINKSの要求水準を十分に満たしており、近隣物件と比較しても高い競争力を有しています。

HF八王子レジデンス



所在地 東京都八王子市中町

取得価格 1,120百万円

鑑定評価額 1,180百万円

NOI利回り(注) 5.20%

償却後利回り(注) 4.38%

延床面積 1,833.55㎡

建築時期 2009年2月27日

取得日 2017年12月15日

JR中央本線・横浜線・相模線・八高線・川越線の各線が乗り入れる「八王子」駅から徒歩6分、京王線「京王八王子」駅から徒歩10分の距離にあり、複数路線・複数駅が利用可能です。新宿や横浜といった主要オフィスエリアには乗り換えなしでアクセス可能であることに加え、立川、町田、府中、調布など東京西部にある各オフィスエリアへのアクセスにも優れています。

各住戸部分は、1Kタイプ(43戸、約20㎡～約33㎡)および1LDKタイプ(6戸、約34㎡～約35㎡)、店舗2区画の全51戸で構成されています。

設備水準については、オートロック、TVモニター付インターフォン等防犯面に配慮されているほか、宅配ボックス、バス・トイレ別、浴室乾燥機、追い焚き機能付き風呂、温水洗浄便座及びエアコン等を備えており、設備水準は高位なものとなっています。

(注) NOI利回り=各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷各取得価格 *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。

償却後利回り=(各取得資産にかかる運用純収益(NOI)÷(減価償却費+*))÷各取得価格 **減価償却費は本投資法人の既存運用資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

II-6 外部成長⑤ 第32期以降における売買戦略の効果

- 資産入替によりポートフォリオの質が改善：含み損益償却後利回りの各水準が改善し、分配金の増額に寄与

■ 第32期及び第33期の資産入替および新規取得



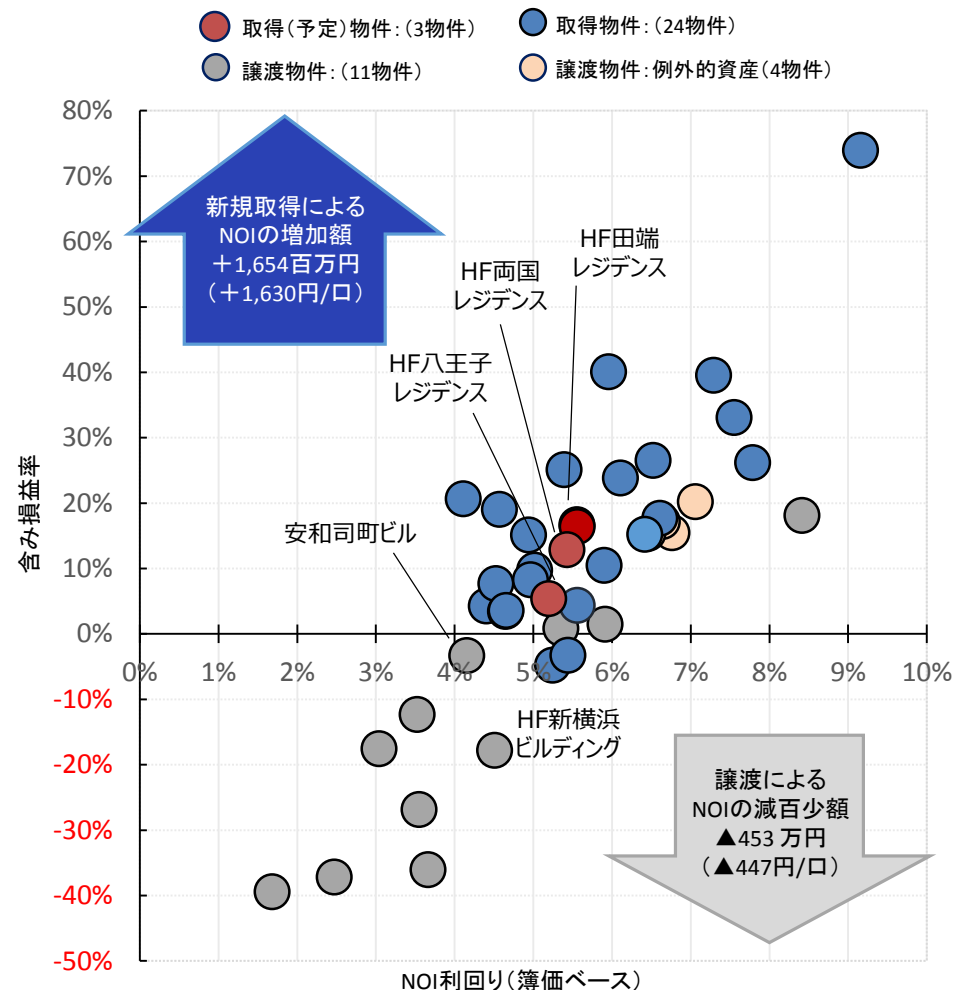
■ 資産入替の効果

	取引前 2017年11月 29日現在	取引後		
		譲渡物件 HF新横浜 ビルディング	取得物件 HF両国 レジデンス	取得物件 HF八王子 レジデンス
物件数	100物件	▲1物件	1物件	1物件
取得予定価格	166,353	1,550	1,400	1,120
譲渡予定価格	-	1,220	-	-
鑑定評価額	183,330	1,110	1,580	1,180
含み損益/減損損失	22,207	▲143(注)	180	60
NOI利回り	5.25%	4.61%	5.43%	5.20%
償却後利回り	4.06%	1.93%	4.15%	4.38%
有利子負債残高	79,261	-	1,500(注)	
鑑定LTV	43.23%	-	-	-
オフィス比率	43.91%	-	-	-
東京都区部の比率	68.34%	横浜市	墨田区	八王子市
築年数	17.36年	24.89年	0.79年	8.80年
1口当たり分配金 への影響	-	▲3.9円	+17.7円	+13.7円
				101物件
				167,323
				-
				184,980
				22,688
				5.30%
				4.13%
				80,761
				43.66%
				42.73%
				68.78%
				17.16年
				+27.6円

(注)「HF新横浜ビルディング」の譲渡に際し、第32期に約143百万円の減損損失を計上する見込みです。

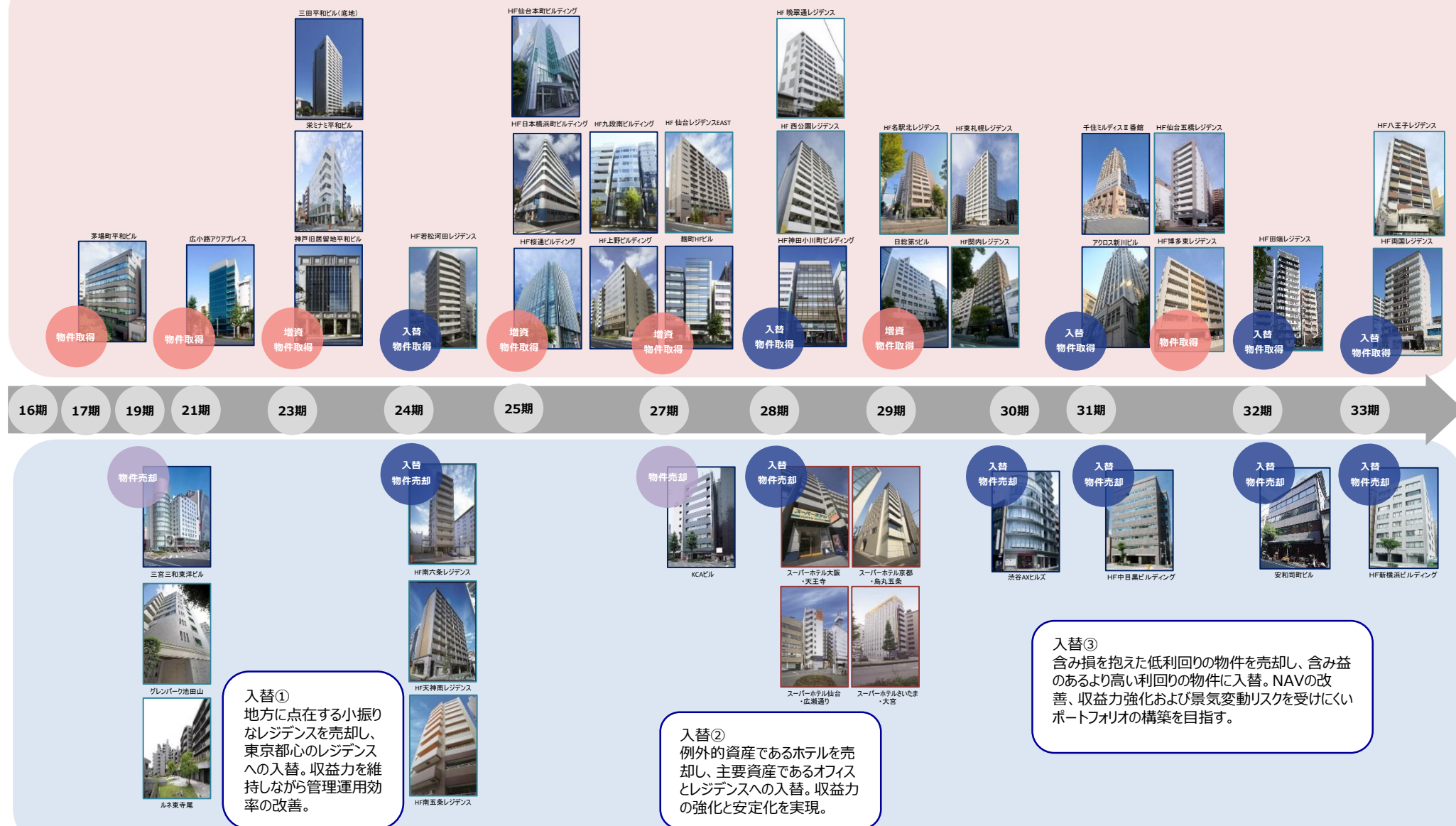
(注) 本入替においては、「HF両国レジデンス」と「HF八王子レジデンス」の取得資金の一部として1,500百万円の借入金を調達する予定です。

■ スポンサー変更以降取得した物件と売却した物件のパフォーマンス



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

(注) 第33期に取得予定である「HF両国レジデンス」、「HF八王子レジデンス」については、現時点において本投資法人における運用実績がないことから、上記グラフでは巡航ベースのNOI利回りを示すため、取得時における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年間の運営収益(NOI)を取得価格で除した数値を掲載しています。

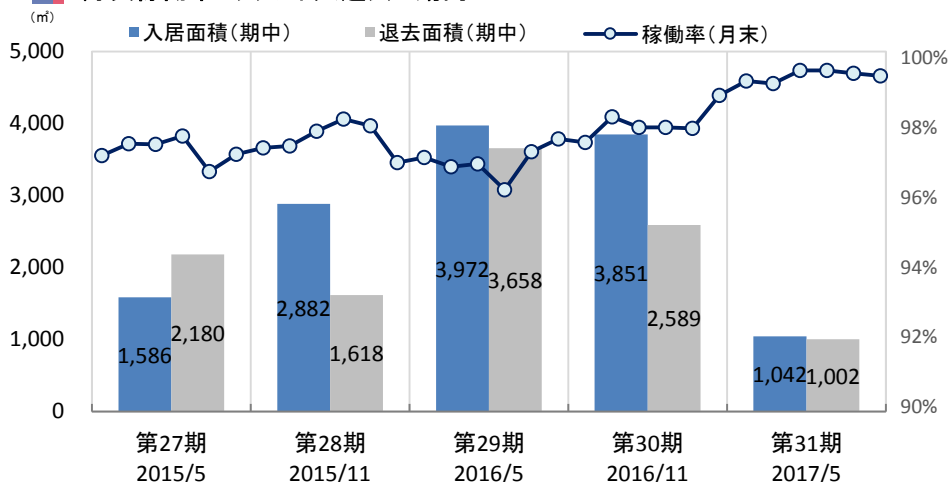


32

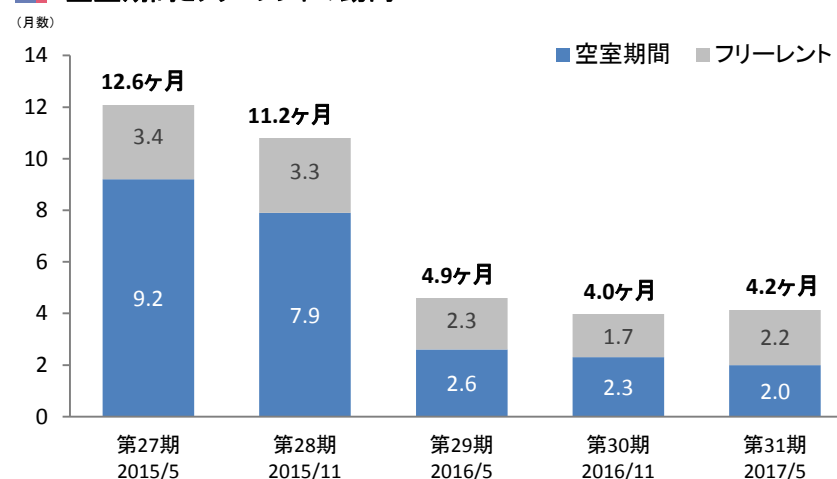
II-8 内部成長① オフィス運用状況 その1

- 稼働率が歴史的な高水準を記録: 期中平均稼働率(99.5%)は上場来最高水準を更新
- 空室期間は2.0ヶ月とさらに短期化。フリーレントとの合計期間は4.2ヶ月で、持続的な空室面積の早期収益化を実現
- 賃料ギャップは好転し、賃料指数の上昇トレンドが鮮明に

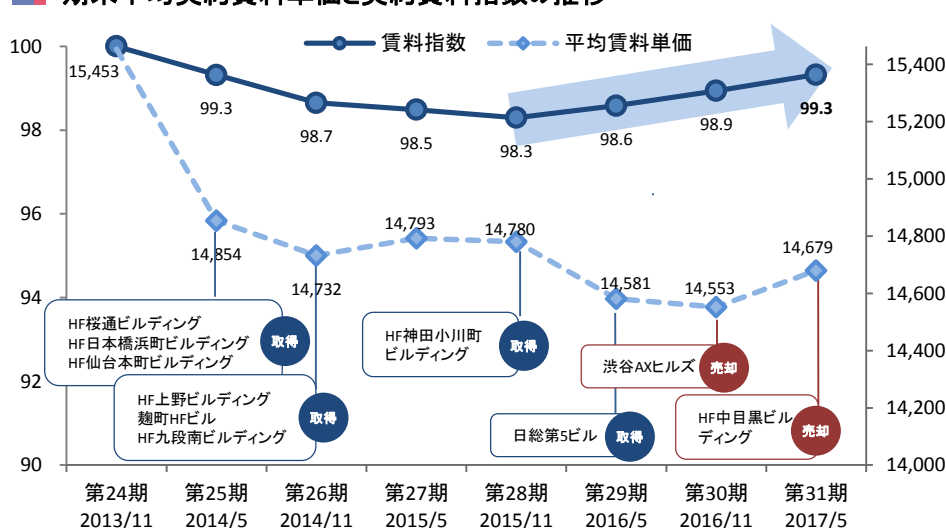
月次稼働率とテナント入退去の動向



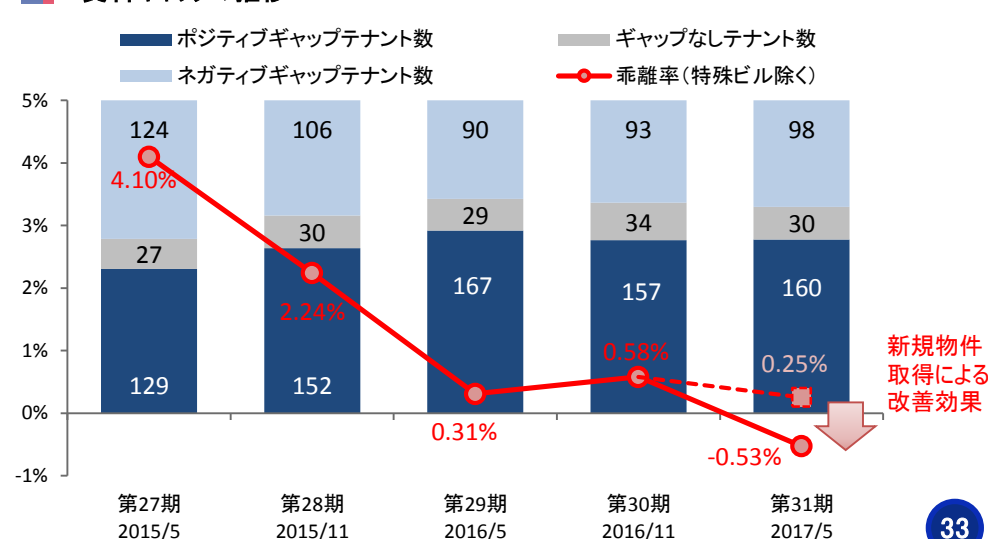
空室期間とフリーレントの動向



期末平均契約賃料単価と契約賃料指数の推移



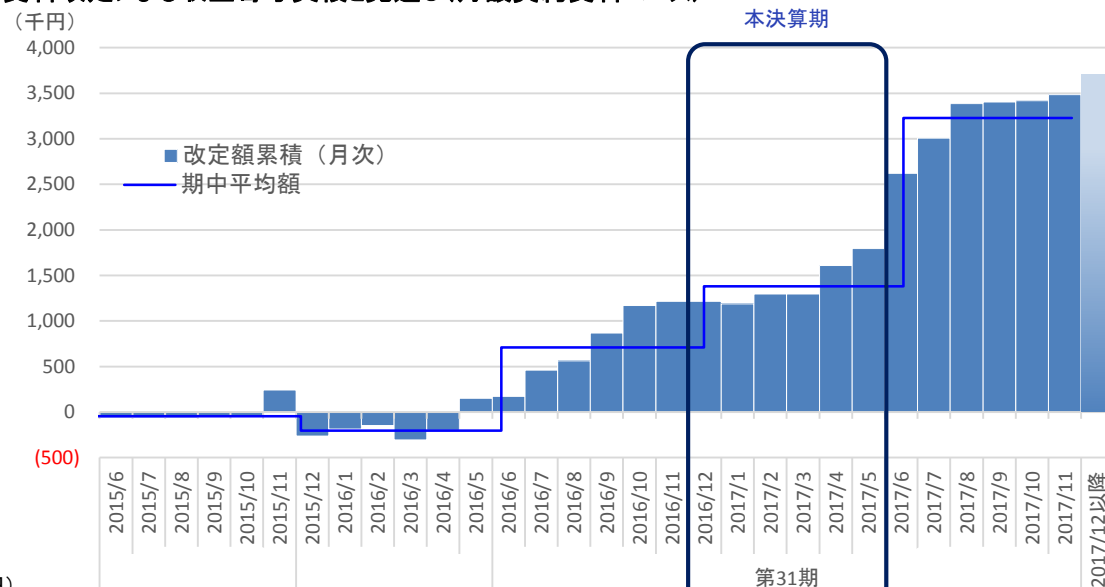
賃料ギャップの推移



II-9 内部成長② オフィス運用状況 その2

- 賃料増額改定は順調に進展し、来期(第32期)以降は対当期ベースで10円以上の分配金の増加に寄与する見込み(2017年7月19日現在)
- 市場賃料よりも契約賃料が低い(ポジティブギャップ)テナントの増額改定が進展し、ネガティブギャップのテナントの減額改定は見られなくなった

賃料改定による収益寄与と実績と見通し(月額契約賃料ベース)



増額改定による
来期(第32期)以降への寄与
(2017年7月19日現在)

賃料収入: 13.5百万円
分配金換算: 13.3円

増額改定の本決算期への寄与

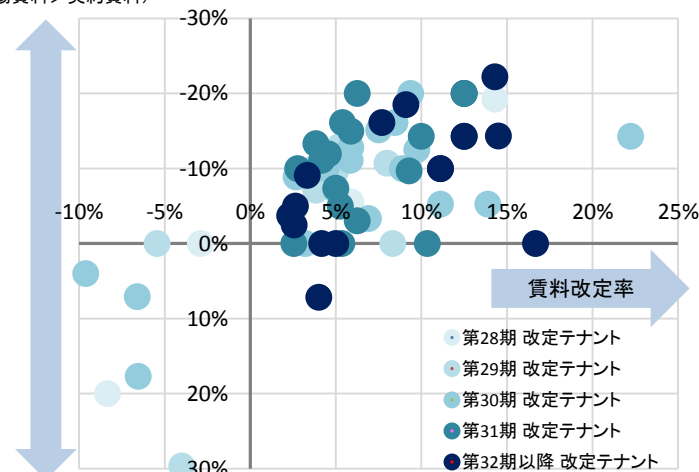
賃料収入: 3.9百万円
分配金換算: 3.9円

(単位: 千円)

		第28期	第29期	第30期	第31期	第32期以降 (注1)
増額改定	件数	4	14	22	18	17
	月額 (改定率)	370 (+9.8%)	647 (+5.1%)	1,478 (+5.8%)	706 (+6.4%)	1,827 (+9.5%)
減額改定	件数	2	2	3	0	0
	月額 (改定率)	-127 (-5.3%)	-728 (-4.4%)	-244 (-7.2%)	0	0
合計	月額	242	-80	1,233	706	1,827
	期別寄与 (前期比)	-25	-925	5,397	3,953	13,503 (注2)

賃料ギャップと賃料改定実績の分布

ポジティブギャップ
(市場賃料 > 契約賃料)



ネガティブギャップ
(市場賃料 < 契約賃料)

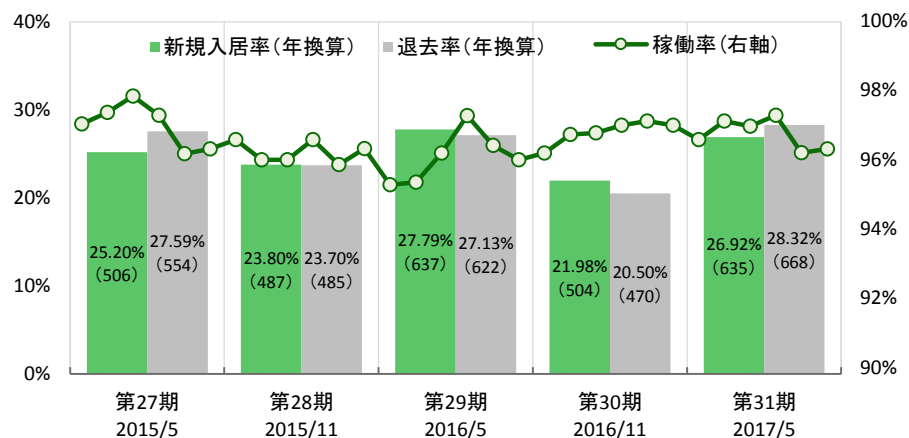
(注) 月額数値については、対象期に発生した改定の月額改定額合計を示し、期別寄与については対前期比での対象期への寄与額を示します(退去済み、売却物件は寄与額の算出上除外)。

(注1) 第32期以降の改定件数及び改定割合は2017年7月19日時点で合意済みのものを示しています。

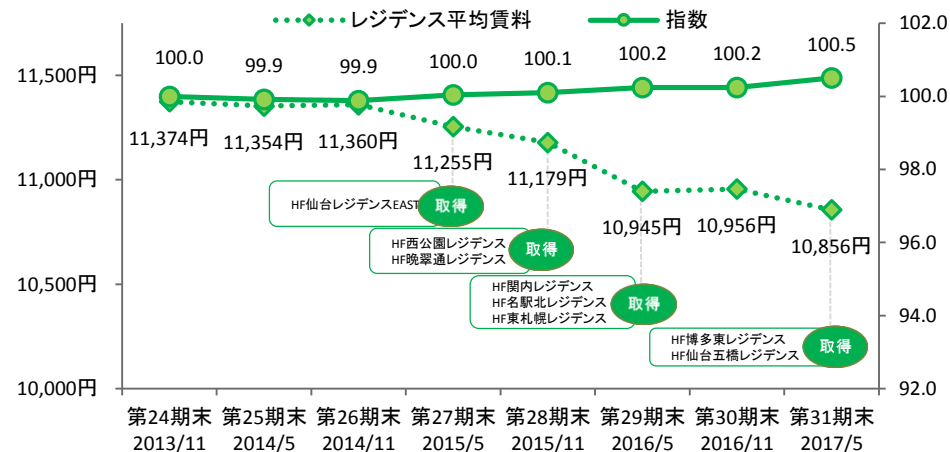
(注2) 第32期以降の改定が通期寄与となる時点における、対当期ベースでの寄与額を示しています。

II-10 内部成長③ レジデンス運用状況

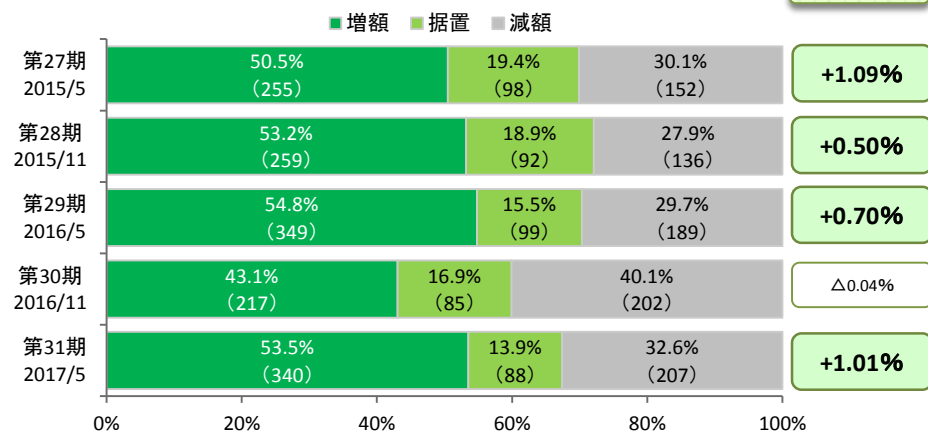
- 高い稼働率で安定して推移
- 賃料単価は緩やかであるものの持続的に増加：新規入居時および更新時賃料の増額改定が進展し、賃料水準トレンドが鮮明に

 月次稼働率と入退去率の動向


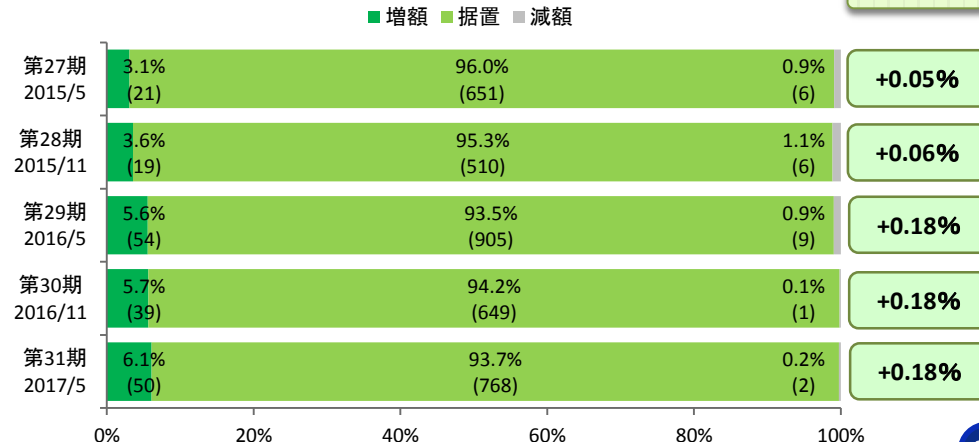
(注) () カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。

 平均賃料単価と賃料指数


物件の売買を行うと、売買物件の賃料水準が計算に含まれるため平均賃料単価は影響を受けますが、賃料指数の計算においてはそのような影響を排除しています。平均賃料単価は本投資法人の契約賃料水準を、賃料指数は賃料改定の方とそとの改定幅をご確認いただけます。(第24期末を100としています。)

 新規入居時の賃料改定状況


(注) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。

 更新時の賃料改定状況


(注) () カッコ内の数値は、各区分に属する入居者数を記載しています。

II-11 内部成長④ リニューアル工事

- リニューアル工事の実施により、物件競争力強化と資産価値の維持向上を図る
- リニューアル後には稼働率が改善し、収益力の拡大に貢献

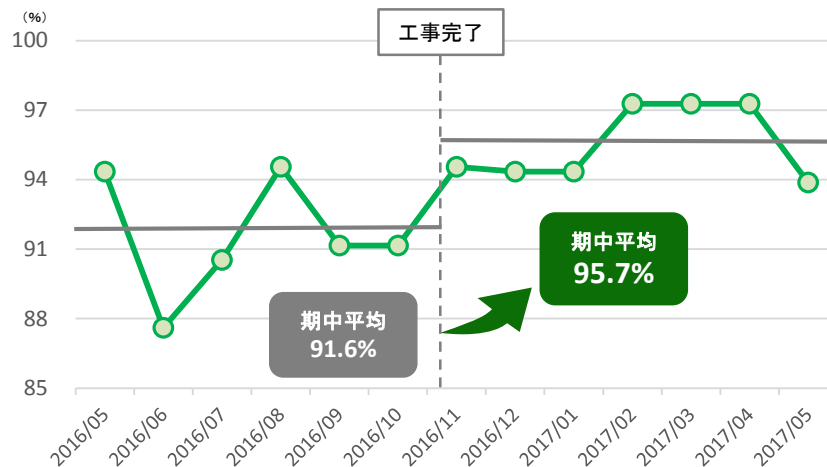
HF芝公園レジデンス



After



稼働率の推移(HF芝公園レジデンス)



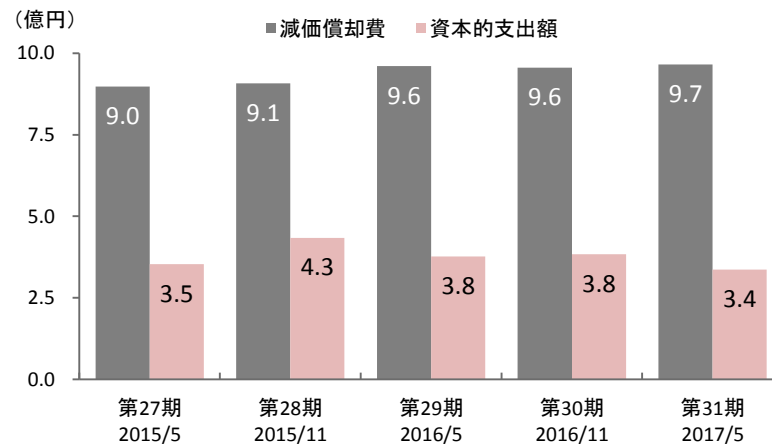
HF梅田レジデンスTOWER



After



資本的支出実施額の推移



II-12 財務戦略 ファイナンスの状況

- 財務基盤の強化が進展：持続的な借入コストの低下と、鑑定LTVの低下による物件取得余力の拡大

平均借入金利: 0.983% ⇒ 0.944% 鑑定LTV: 43.6% ⇒ 43.2% 借入余力: 224億円 ⇒ 248億円 借入余力: 224億円 ⇒ 248億円

第31期 有利子負債サマリー

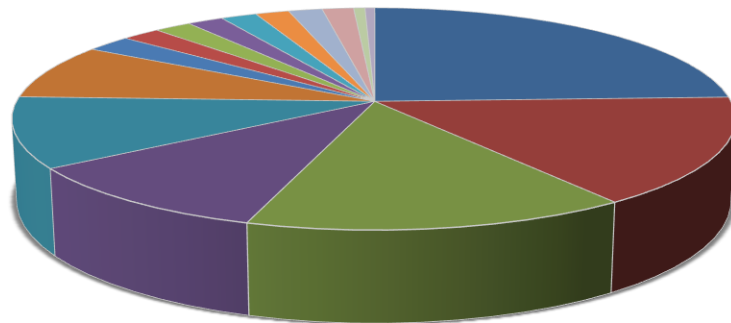
平均金利	平均調達年数	平均残存年数	LTV (注1)	鑑定LTV (注2)
0.944%	6.36年	3.88年	44.3%	43.2%
金利 固定化比率	長期借入金比率	1年以内返済予定 長期借入金比率	格付 R&I (注3)	格付 JCR (注4)
75.6%	80.6%	19.4%	A- (安定的)	A (安定的)

(注1) LTV＝期末有利子負債額／期末総資産額

(注3) R&Iは株式会社格付投資情報センターの略称です。

(注2) 鑑定ベースLTV＝期末有利子負債額／期末鑑定評価額 (注4) JCRは株式会社日本格付研究所の略称です。

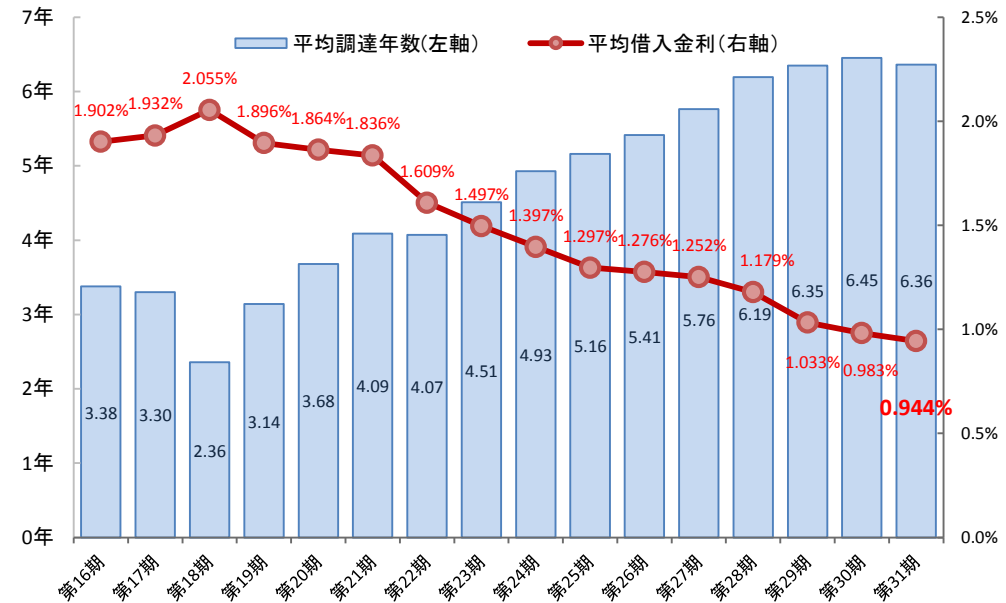
借入金残高一覧



レンダー名	借入 残高	シェア	レンダー名	借入 残高	シェア
三井住友	19,322	24.4%	オリックス	1,530	1.9%
あおぞら	12,444	15.7%	野村信託	1,485	1.9%
りそな	11,750	14.8%	農林中金	1,477	1.9%
三菱東京UFJ	8,335	10.5%	福岡	1,385	1.7%
三井住友信託	8,129	10.3%	三菱UFJ信託	1,385	1.7%
みずほ信託	6,367	8.0%	新生	1,285	1.6%
日本政策投資	1,900	2.4%	損保ジャパン日本興亜	469	0.6%
みずほ	1,600	2.0%	七十七	400	0.5%

(注) 上記のレンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略し、記載しています。

平均調達年数及び平均金利の推移



(ご参考) 第32期 投資法人債

	発行金額	利率	発行日	償還日	期間
第1回無担保投資法人債	1,000百万円	0.300%	2017/6/30	2022/6/30	5.00
第2回無担保投資法人債	1,800百万円	0.650%	2017/6/30	2027/6/30	10.00

コミットメント・ラインの設定状況

設定銀行	借入限度額	契約期間	備考
三井住友銀行	25億円	平成29年6月1日～ 平成30年5月31日	無担保 無保証
三菱東京UFJ銀行	20億円		
みずほ銀行	15億円		

ESG / 環境認証の取得

◆GRESB調査への参加

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 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 (Environmental, Social And Governance : 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。

本投資法人も調査に参加しています。



◆DBJ Green Building認証*の取得



HF桜通ビルディング

本投資法人の保有物件である「HF桜通ビルディング」がDBJ Green Building認証の3つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) の認証を取得しています。



DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階 (5つ星から1つ星) で評価し、選定・認証する制度です。

◆SMBCサステナブルビルディング評価融資制度の取得



HF桜通ビルディング

広小路アクアプレイス

「SMBCサステナブルビルディング評価融資制度」とは株式会社三井住友銀行と株式会社ヴォンエルフが作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能等について評価を行う制度です。

本投資法人の保有物件である「HF桜通ビルディング」と「広小路アクアプレイス」の2物件が本制度に参加し、高い評価を受けています。

◆省エネ法における優良事業者としての認定

本認定制度は経済産業省・資源エネルギー庁が、総合資源エネルギー調査会省エネルギー小委員会の取りまとめ (平成27年8月28日) に沿って、省エネ優良事業者を公表することで事業者に自らの省エネ取組状況の客観的な認識を促すことを目的として実施しているものです。評価はSクラス (省エネが優良な事業者)、Aクラス (一般的な事業者)、Bクラス (省エネが停滞している事業者)、Cクラス (注意を要する事業者) の4段階で行われます。

本投資法人は2年連続でSクラス (省エネが優良な事業者) の評価を受けています。

災害対応

大規模地震のリスクとその対応

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* (Probable Maximum Loss) 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。保有する全100物件のうち、オフィス2物件については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3.2%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は23億円になります。これは歴史的にみても非常に大きな規模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、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。

ポートフォリオ
PML
3.2%

※PMLとは地震による予想最大損失額を意味しています。475年間に一度起こる最大の地震で、建物が被る被害額の最大値を、再調達価格に占める割合で示したものを言います。

III ご参考：第31期決算の概要とポートフォリオ一覧

外部成長

- ◆ 資産の入替: オフィス2物件、レジデンス2物件を新規取得。オフィス2物件は、収益力回復の見込みが薄く、含み損を抱えていた2物件と入替売買を実施。高い収益力が見込まれる物件を取得
- ◆ 含み益の拡大: 入替戦略の推進と、賃料増額改定およびキャップレートの低下により鑑定評価額が増加。含み損益率は上場来最高水準を4期連続で更新
- ◆ NAVの持続的な成長: スポンサー変更後の最高水準を7期連続で更新

第30期末
含み益額 177億円
含み益率 11.2%

第31期末
含み益額 220億円
含み益率 13.6%

内部成長

- ◆ 稼働率の向上: ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.82%と上場来最高水準を更新
- ◆ オフィス: 賃料増額改定の改定幅がさらに拡大
- ◆ レジデンス: 賃料水準の持続的な改善と、繁忙期による収入及び礼金取得率の改善

第30期
期中平均稼働率 97.32%
NOI利回り 5.14%

第31期
期中平均稼働率 97.82%
NOI利回り 5.26%

第30期: オフィス
賃料増額改定 22件
増額改定割合 5.79%

第31期: オフィス
賃料増額改定 18件
増額改定割合 6.37%

財務運営

- ◆ 借入コストの持続的な低下
- ◆ 返済期限の分散化、鑑定LTVの低下の進展、借入余力の拡大
- ◆ <第32期>投資法人債の発行による資金調達手段の多様化

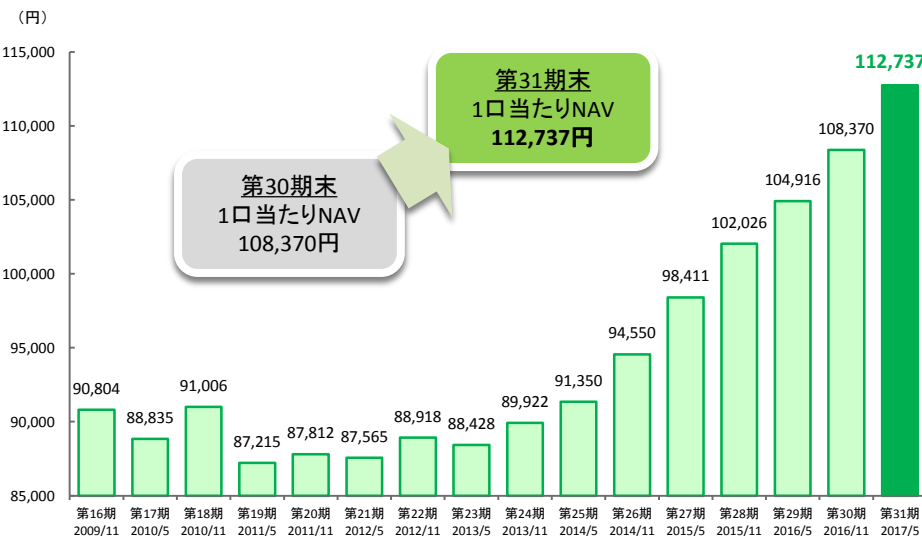
第30期末
平均借入金利 0.983%
平均調達年数 6.45年

第31期末
平均借入金利 0.944%
平均調達年数 6.36年

第30期末
鑑定LTV 43.6%
借入余力 224億円

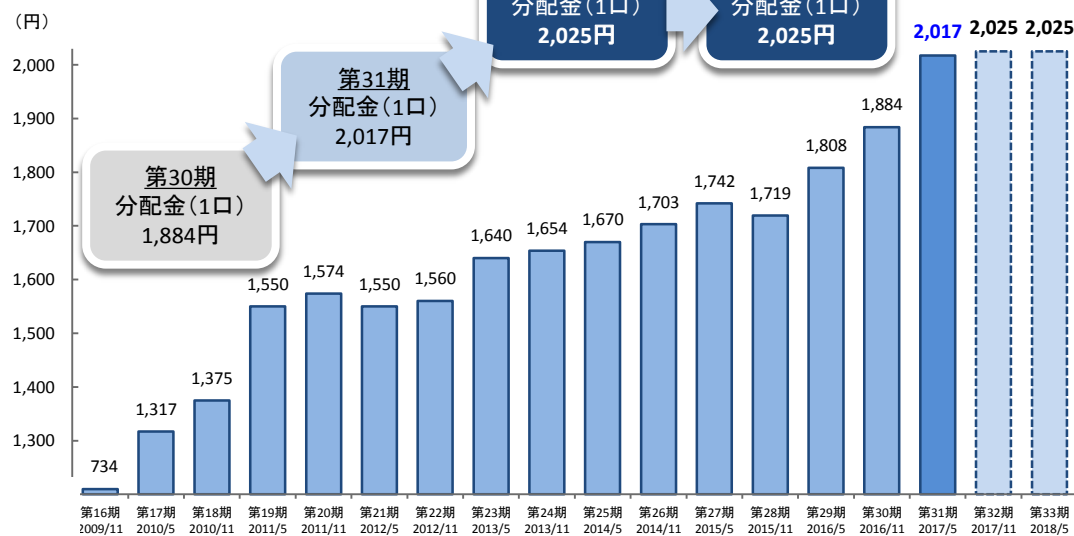
第31期末
鑑定LTV 43.2%
借入余力 248億円

1口当たりのNAVの推移



スポンサー変更後の最高値を7期連続で更新

分配金の推移



中期目標であった2,000円を達成

III-2 第31期決算実績

- 中期目標の1つである分配金2,000円/口を達成
- 新規物件の取得、オフィスの稼働率改善と賃料の増額改定、およびレジデンスの礼金・更新料収入の増加が営業収益の拡大に貢献
- 金融費用等のコスト削減が進展
- 前期の売却損失および減損損失の計上要因が解消したことから、1口当たり当期純利益は実力ベースの水準に回帰

(単位:百万円)

	第30期 実績	第31期 実績	前期比 増減	第31期 予想	予想比 増減
営業収益	5,698	5,827	129	5,809	18
営業費用	3,324	3,305	△18	3,324	△19
営業利益	2,374	2,521	147	2,484	37
営業外収益	8	9	1	5	4
営業外費用	562	523	△38	519	4
経常利益	1,820	2,007	187	1,970	37
特別損失	734	-	△734	-	-
当期純利益	1,085	2,007	921	1,969	38
EPU (1口当たり当期純利益)	1,069円	1,977円	908円	1,940円	37円
繰越利益取崩	495	-	△495	-	-
一時差異等調整 積立金取崩	330	40	△290	40	-
DPU (1口当たり分配金)	1,884円	2,017円	133円	1,980円	37円

(注) 第31期予想については、2017年1月16日付公表の予想数値を記載しています。

前期比増減要因（第31期実績－第30期実績）		
主な要因		金額
営業収益	既存物件の賃料等収益の増減	
	・オフィス（増加）	18
	・レジデンス（増加）	27
	資産入替	
	・物件売却による収益の減少	△82
	・新規物件取得による収益の増加	166
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（減少）	△22
	・レジデンス（増加）	20
	資産入替	
	・物件売却による賃貸事業費用の減少	△47
	・新規物件取得による賃貸事業費用の増加	61
	販管費	21
	前期計上の売却損失	△52
営業外費用	支払利息	△19
	融資関連費用	△16
特別損失	前期計上の減損損失（HF中目黒ビルディング売却）	734

※物件売却による変動 : 第30期に売却した渋谷AXヒルズ、当期に売却したHF中目黒ビルディングによる変動を指します。

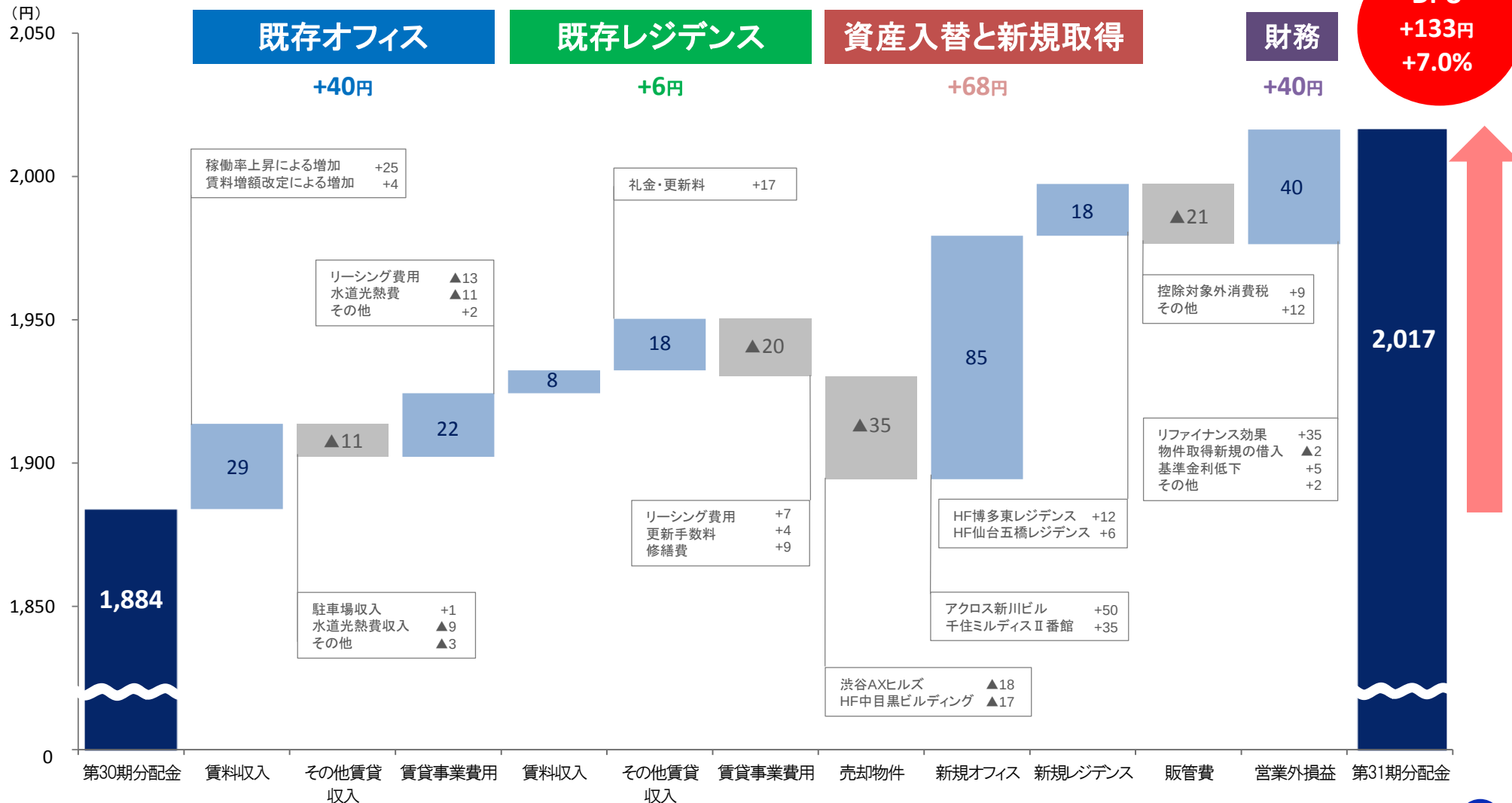
※新規物件取得による変動 : 当期に取得したオフィス2物件(アクロス新川ビル、千住ミルディスⅡ番館)、レジデンス2物件(HF博多東レジデンス、HF仙台五橋レジデンス)による変動を指します。

予想比増減要因 (第31期実績 - 第31期予想)		
主な要因		金額
営業収益	既存レジデンス礼金・更新料収入等	5
	HF仙台五橋レジデンス	14
営業費用	既存オフィス・レジデンス水光熱費、その他費用	△25
	HF仙台五橋レジデンス	8
	販管費	△2

※当期に取得した4物件のうち、HF仙台五橋レジデンスについては、投資決定が2017年1月26日であったため、左記予想値に織り込まれておらず、取得による差異が生じております。

III-3 1口当たり分配金の変動要因（対前期比）

- 資産入替（低収益物件の売却と高収益物件の取得）、および新規物件の取得により1口当たり分配金が大幅増加
- オフィスは上場来最高水準となる稼働率の達成と賃料の増額改定の進展が賃料収入の増加に寄与
- レジデンスはリーシングの繁忙期にあたり、賃料、礼金、更新料収入がいずれも増加
- 金融費用の削減が進展：30億円の新規借入に伴う費用増を吸収して、なお40円/口の増配寄与



(注) 第31期に取得した新規4物件の固定税は第32期以降段階的に費用計上される予定です。

費用化後の計上額は分配金1口当たり約16円（アクロス新川ビル：8円、千住ミルディスⅡ番館：4円、HF博多東レジデンス：2円、HF仙台五橋レジデンス：2円）を想定しています（鑑定評価書による試算ベース）。

III-4 第32期（2017年11月期）・第33期（2018年5月期）運用状況の予想



- 新たな中期分配金目標として2,250円/口を設定。実現に向けた取り組みを推進
 - ・新規取得物件の通期寄与（公租公課は第32期以降段階的に費用化）
 - ・オフィス：稼働率の高位安定および賃料の増額改定の更なる進展
 - ・レジデンス：継続的に安定した収益の確保
 - ・費用削減（管理費用、金融費用）への継続的な取り組み

(単位: 百万円)

	第31期 実績(a)	第32期 予想(b)	第33期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	5,827	5,874	5,880	47	6
営業費用	3,305	3,341	3,364	36	23
営業利益	2,521	2,533	2,515	12	△18
営業外収益	9	1	1	△8	-
営業外費用	523	519	502	△4	△17
経常利益	2,007	2,015	2,015	8	-
当期純利益	2,007	2,015	2,014	8	△1
EPU (1口当たり当期純利益)	1,977円	1,985円	1,985円	8円	-
一時差異等調整積立金取崩	40	40	40	-	-
DPU(1口当たり分配金)	2,017円	2,025円	2,025円	8円	-

予想の主な前提条件	第31期 (実績)	第32期 (予想)	第33期 (予想)
ポートフォリオ	97.82%	97.85%	97.52%
稼働率			
オフィス	99.50%	99.55%	98.34%
レジデンス	96.73%	96.75%	96.98%
NOI 利回り			
ポートフォリオ	5.26%	5.26%	5.25%
オフィス	5.33%	5.35%	5.35%
レジデンス	5.20%	5.19%	5.17%
一時差異等調整積立金取崩	40百万円	40百万円	40百万円
発行済投資口数	1,014,847口	1,014,847口	1,014,847口

(単位: 百万円)

1口当たり予想分配金	
第32期(2017年11月期)	第33期(2018年5月期)
2,025円	2,025円

増減要因			
主な要因		第32期 予想(b-a)	第33期 予想(c-b)
営業収益	オフィス		
	・第31期新規取得物件の通期寄与	33	-
	・既存物件	24	△25
営業費用	レジデンス		
	・第31期新規取得物件の通期寄与	20	-
	・既存物件	△24	30
営業外 費用	オフィス		
	・第31期新規取得物件の通期計上	13	-
	・既存物件	30	△21
営業外 費用	レジデンス		
	・物件売却による費用減	△2	-
	・第31期新規取得物件の通期計上	5	-
営業外 費用	販管費	△15	42
	支払利息	3	2
	融資関連費用 その他	2 △3 △3	△5 △4 △6

第31期末における分配金安定化ツール	
一時差異等調整積立金残高(分配金支払後)	2,085百万円
繰越欠損金残高	4,450百万円

(注) 2017年7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現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、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证するものではありません。

(注) EPU・DPUは当期純利益を第31期末時点の投資口数(1,014,847口)で除した値を記載しています。

III-5 ポートフォリオ一覧①

都心5区

物件数 **39** 物件

オフィス	18
レジデンス	21



水天宮平和ビル



HF浜松町ビルディング



HF白金高輪レジデンス



HF日本橋レジデンス



HF銀座レジデンスEAST



HF芝公園レジデンス



HF三田レジデンス



国際蒲池ビル



グレイスビル泉岳寺前



日本橋第一ビル



HF八丁堀ビルディング



安和司町ビル



HF高輪レジデンス



ラ・レジダンス・ド・白金台



HF銀座レジデンスEASTII



HF八丁堀レジデンスII



HF八丁堀レジデンスIII



八丁堀MFビル



エムズ原宿



アデッソ西麻布



HF虎ノ門ビルディング



茅場町平和ビル



HF銀座レジデンス



HF西新宿レジデンスWEST



HF西新宿レジデンスEAST



HF東新宿レジデンス

HF早稲田レジデンス/
HF早稲田レジデンスII

三田平和ビル (底地)



HF日本橋浜町ビルディング



麹町HFビル



HF九段南ビルディング



HF神田小川町ビルディング



HF若松河田レジデンス



アクロス新川ビル



HF南麻布レジデンス



HF麻布十番レジデンス



HF東神田レジデンス



HF東日本橋レジデンス

東京23区及び首都圏エリア

物件数 **34** 物件

オフィス	9
レジデンス	25



HF五反田ビルディング



HF門前仲町ビルディング

III-6 ポートフォリオ一覧②



HF新横浜ビルディング



船橋Faceビル



HF池袋ビルディング



HF湯島ビルディング



HF上野ビルディング



HF千駄木レジデンス



HF駒沢公園レジデンス



HF武蔵小山レジデンス



HF国分寺レジデンス



HF浅草橋レジデンス



日総第5ビル



千住ミルディスII番館



HF市川レジデンス



HF目黒レジデンス



HF葛西レジデンス



HF東中野レジデンス



HF関内レジデンス



HF若林公園レジデンス



HF碑文谷レジデンス



HF学芸大学レジデンス



HF練馬レジデンス



HF明大前レジデンス

地方都市エリア

物件数 **27** 物件 | オフィス **5** レジデンス **22**



広小路アクアプレイス



神戸旧居留地平和ビル



HF上石神井レジデンス



HF錦糸町レジデンス



HF新横浜レジデンス



HF白山レジデンス



HF馬込レジデンス



栄ミナミ平和ビル



HF桜通ビルディング



HF仙台北町ビルディング



HF梅田レジデンスTOWER



HF中之島レジデンス



HF学芸大学レジデンスII



HF亀戸レジデンス



HF田無レジデンス



HF駒沢公園レジデンスTOWER



ラ・レジダンス・ド・千駄木



HF阿波座レジデンス



HF丸の内レジデンス



HF平尾レジデンス



HF河原町二条レジデンス



HF天神東レジデンス



HF四条河原町レジデンス



HF久屋大通レジデンス



HF鳥丸鞍馬口レジデンス



HF東心斎橋レジデンス



HF北四番丁レジデンス



HF愛宕橋レジデンス



HF九大病院前レジデンス



HF一番町レジデンス



HF仙台レジデンスEAST



HF西公園レジデンス



HF晩翠通レジデンス



HF名駅北レジデンス



HF東札幌レジデンス



HF博多東レジデンス



HF仙台五橋レジデンス

高い需要に支えられた「東京都区部を中心とする投資エリアに位置するオフィス及びレジデンス」に集中的に投資しています。

東京23区

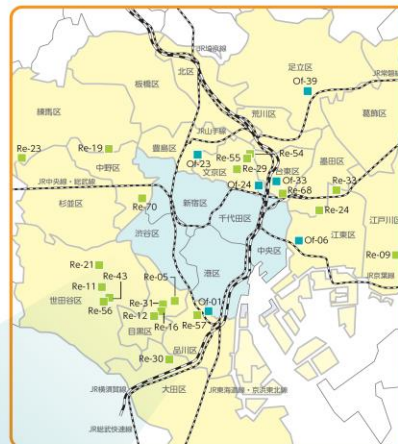
物件数 **26** 物件 オフィス **6** レジデンス **20**



Of-39 千住ミルディスⅡ番館

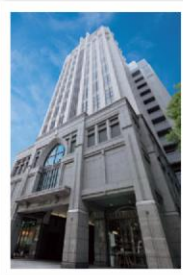


Re-29 HF白山レジデンス



都心5区

物件数 **39** 物件 オフィス **18** レジデンス **21**



Of-38 アクロス新川ビル



Re-20 HF白金高輪レジデンス

東京周辺

第31期末(2017年5月期)時点

物件数 **8** 物件 オフィス **3** レジデンス **5**



Of-20 船橋Faceビル



Re-78 HF関内レジデンス

■ オフィス
■ レジデンス

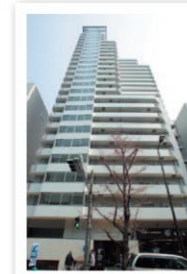


その他の地域

物件数 **27** 物件 オフィス **5** レジデンス **22**

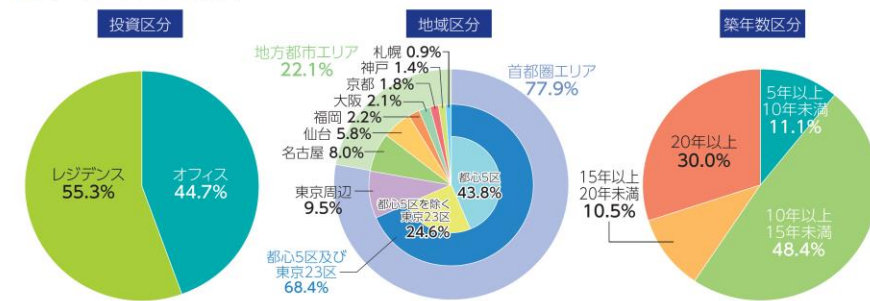


Of-30 HF桜通ビルディング



Re-44 HF梅田レジデンスTOWER

● ポートフォリオ区分比率



- ホームページに重要事項が掲載され次第、メールでお知らせするIRメール配信サービスが稼働中です。是非ご登録ください。

ホームページアドレス: <http://www.heiwa-re.co.jp/>

スマートフォンサイトもあります



MUFG Quality for You
三菱UFJ信託銀行

IRメール配信登録サイト

対象銘柄

会社名	証券コード	業種	概要	保有状況
平和不動産リート投資法人	8966	金融(除く銀行)	東京都区部中心にオフィスとレジデンスに投資する不動産型リート	☐ あり ☐ なし

必要事項のご入力

ログインで自動入力

氏名(漢字)	姓: 名:
氏名(カナ)	セイ: メイ:
性別	☐ 男 ☐ 女
誕生日	例) 1975
IRメール送信先メールアドレス	例) sample@tr.mufg.jp
IRメール送信先メールアドレス(敬称)	例) sample@tr.mufg.jp
電話番号	例) 03-1234-5678
住所	郵便番号: 住所: 例) 1234567 ハイフンなしで入力してください
都道府県	以下より選択してください
市区町村	
町名・番地	



下記のQRコードからアクセスできます



IRメールは、IR情報配信サービス「RIMSNET」(リムズネット)より配信しています。「RIMSNET」は三菱UFJ信託銀行 証券代行部が運営しています。

[ご注意]

- 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定並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、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、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又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 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。

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定並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、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、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又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 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。

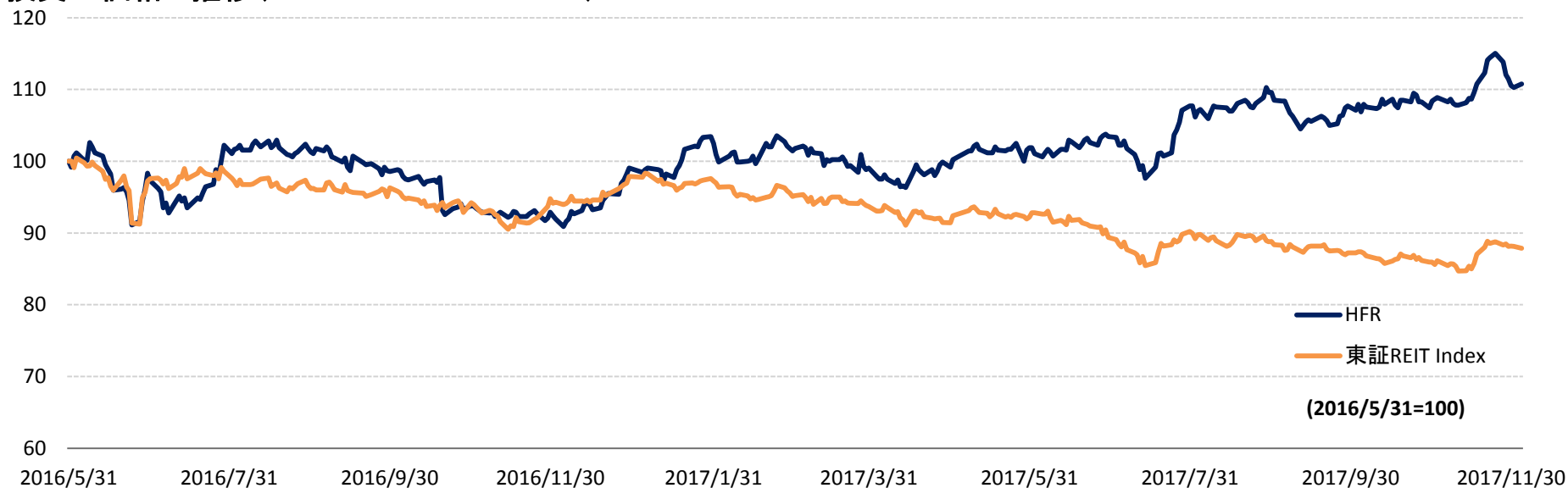


資産運用会社

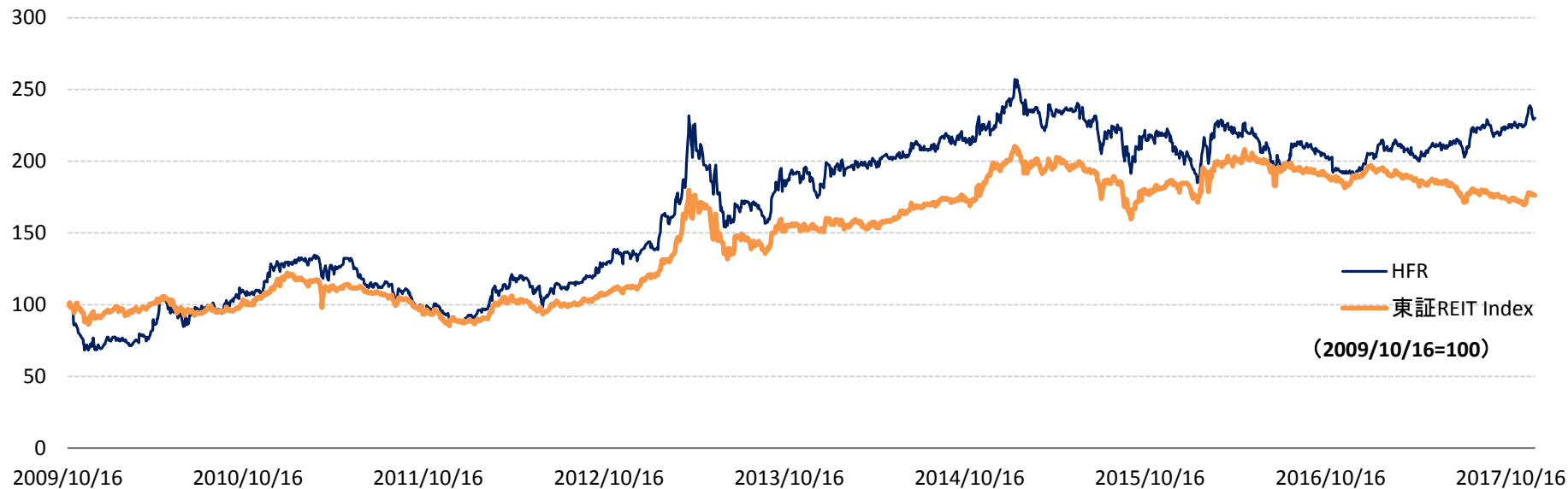


金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号 一般社団法人投資信託協会会員

■ 投資口価格の推移(2016/5/31 – 2017/12/4)



■ 投資口価格の推移(2009/10/19 – 2017/12/4)



■ 予想分配金額と分配金利回り

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30期(2016/11)実績	1口当たり 1,884円
第31期(2017/05)実績	1口当たり 2,017円
第32期(2017/11)予想	1口当たり 2,025円
第33期(2018/05)予想	1口当たり 2,025円

投資口価格: **93,600円**

(2017/12/4)

予想分配金利回り: **4.33%**

(第32期分配金予想+第33期分配金予想)÷投資口価格

■ 投資口価格の推移(2009/10/19-2017/12/4)

