



Steady Growth & Sustainable Profit

第46期
2024年11月期

2025年2月6日
会社説明会資料



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



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 投資主価値の最大化に向けた取り組み	18
2 NEXT VISION II +	19
3 ポートフォリオのバリューアッド戦略	20
4 バリューアップ戦略	21
5 バリューアップ済物件の取得後の賃料改定事例	24
6 内部成長 オフィス運用状況	25
7 内部成長 レジデンス運用状況	27
8 魅力的な利回り水準	29

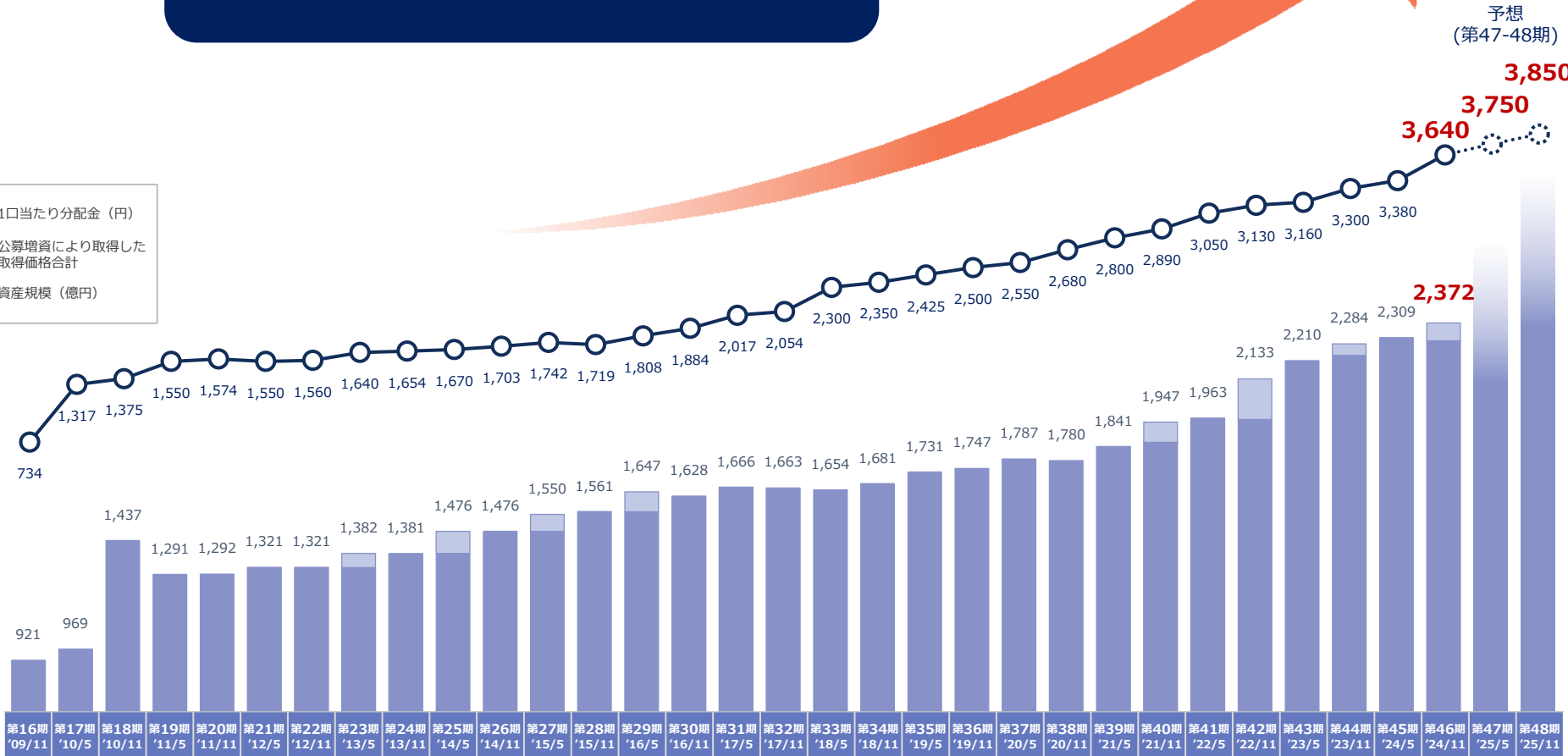
III 参考資料

1 第46期（2024年11月期）ハイライト	31
2 第46期（2024年11月期）決算実績	32
3 第47期（2025年5月期）・第48期（2025年11月期）運用状況の予想	33
4 外部成長	34
5 ポートフォリオの質が大幅に改善	35
6 財務	36
7 サステナビリティ	37
8 ポートフォリオデータ	41
9 ホームページのご案内	42
10 用語集	43

I 平和不動産リート投資法人について

18期 連続増配中

● 1口当たり分配金 (円)
■ 公募増資により取得した取得価格合計
■ 資産規模 (億円)



『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 127物件（オフィス：44物件、レジデンス：83物件） - 第46期末

✓ POINT.5

内部留保と含み益を**安定分配**へ活用

- 内部留保55億円（第46期分配金支払後残高）、含み益600億円 - 第46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 (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	1,400億円

※数値は2024年11月末時点

財務内容	
資産規模（取得価格）	2,372億円
有利子負債総額	1,140億円
格付（見通し）	JCR：AA-（安定的）
鑑定LTV	39.1%
含み益額（含み益率）	600.0億円（25.9%）

※数値は2024年11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

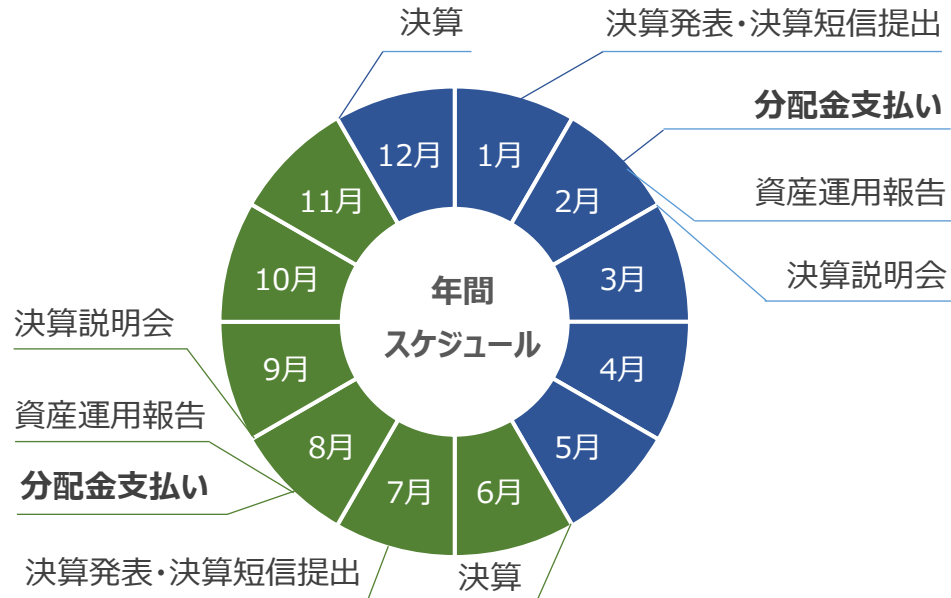
2010年10月合併



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（2024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 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



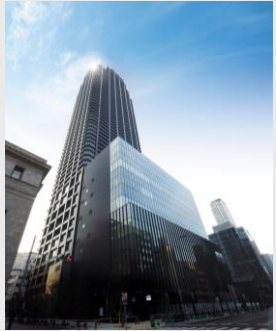
大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



KABUTO ONE

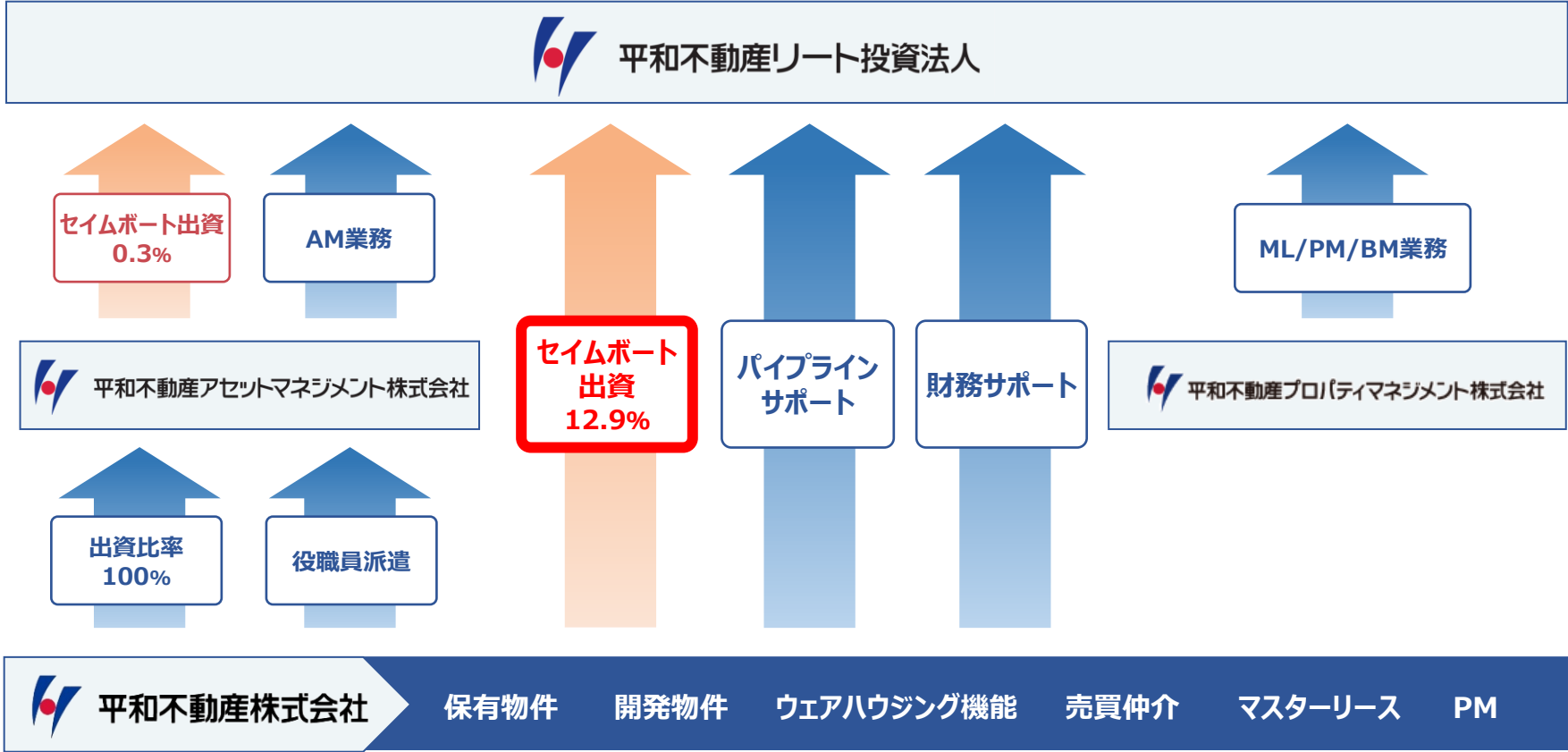


The Kitahama

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



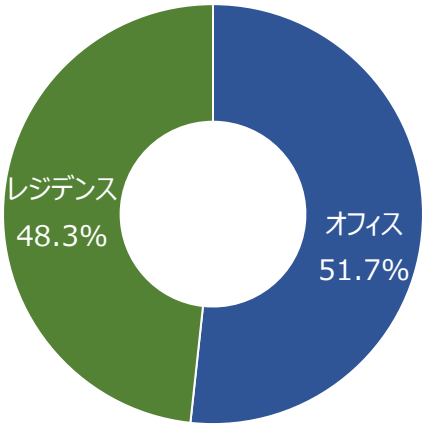
注：1. AM業務（アセット・マネジメント業務）とは、資産全体の運用管理業務を指します。
2. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビル運営管理を事業者へ委託することです。これにより、テナント募集や賃料交渉などの業務は賃借人であるマスターレスシー（上記では平和不動産プロパティマネジメント株式会社）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。
3. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナントクレーム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

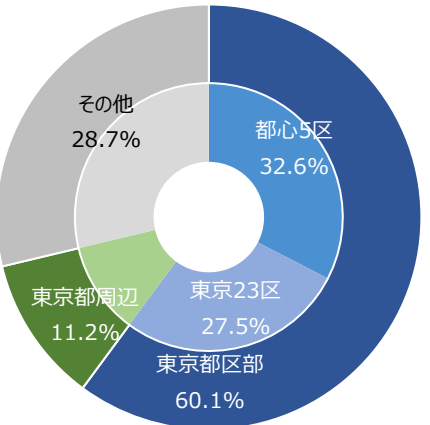
■ ポートフォリオの状況 (2024年11月末時点)

資産規模	2,372億円
物件数	127物件 (オフィス 44物件) (レジデンス 83物件)
期中平均稼働率 (第46期)	97.5%

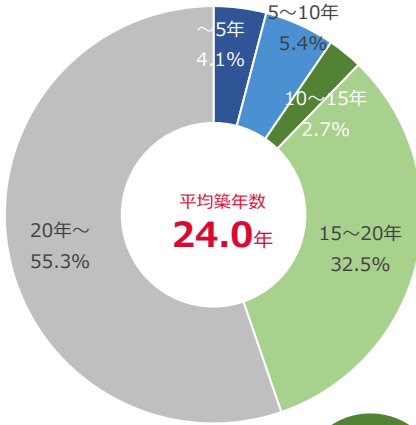
用途



投資エリア

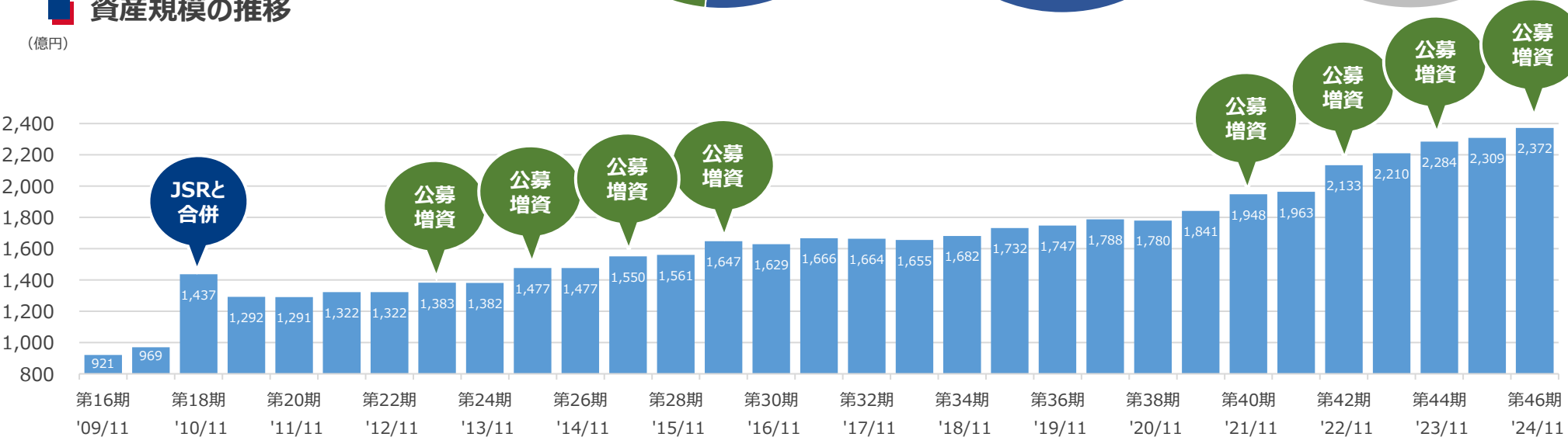


築年数



■ 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。



▶本物件からの眺望（土佐堀川を挟み中之島公園を望む）



HF駒沢公園レジデンスTOWER

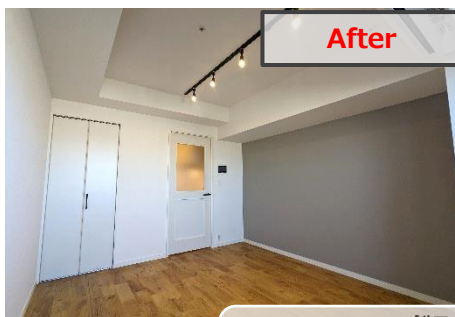


所在地	東京都世田谷区
取得時期	2010年10月
取得価格	6,520百万円

▶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。



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

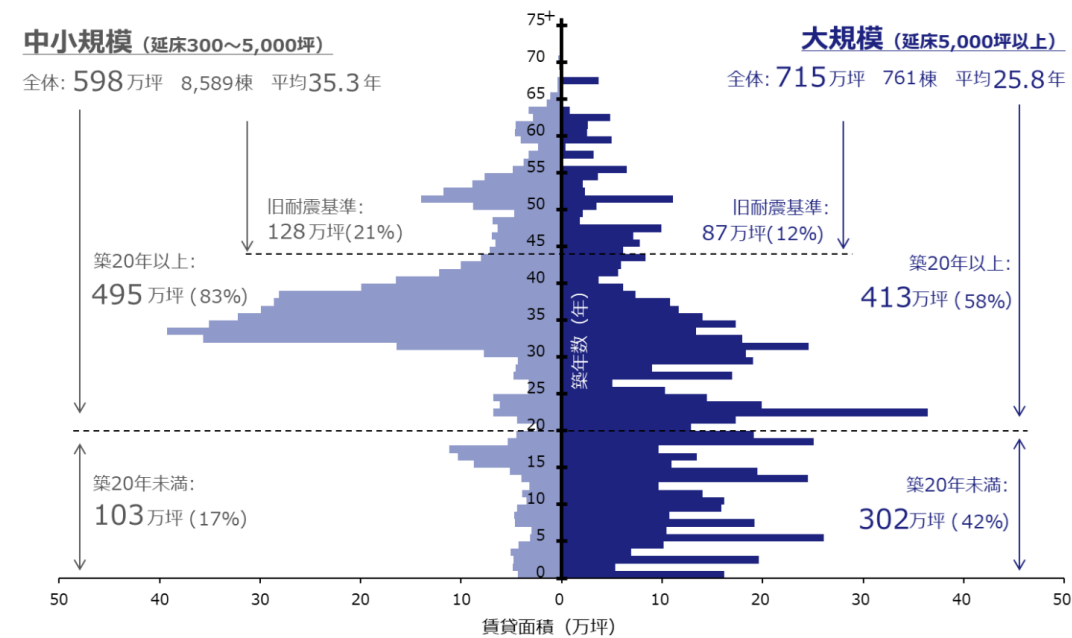
<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/portfolio/>



- 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

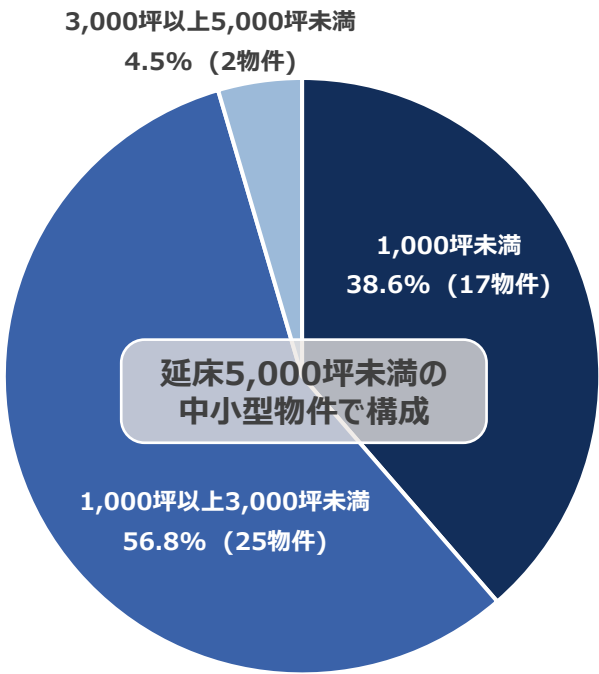
大幅に減少する中小型物件の競合物件

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)

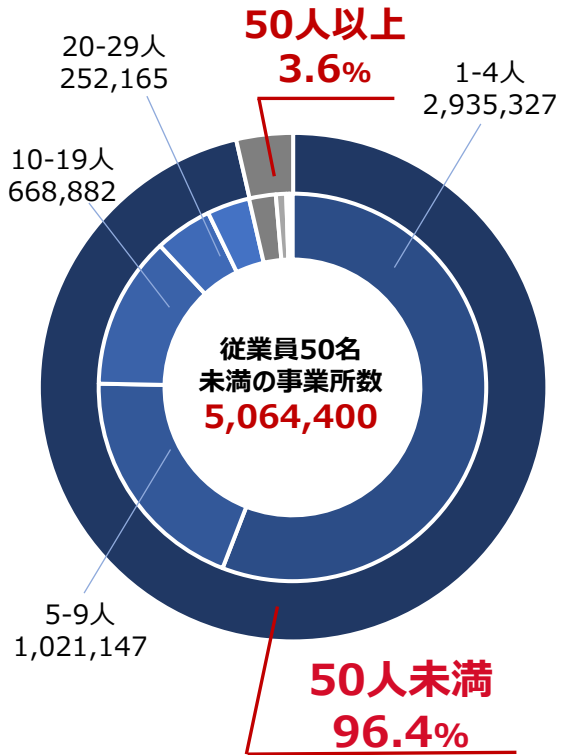


中小型物件の供給量は大幅に減少
↓
本投資法人の競合物件の減少

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

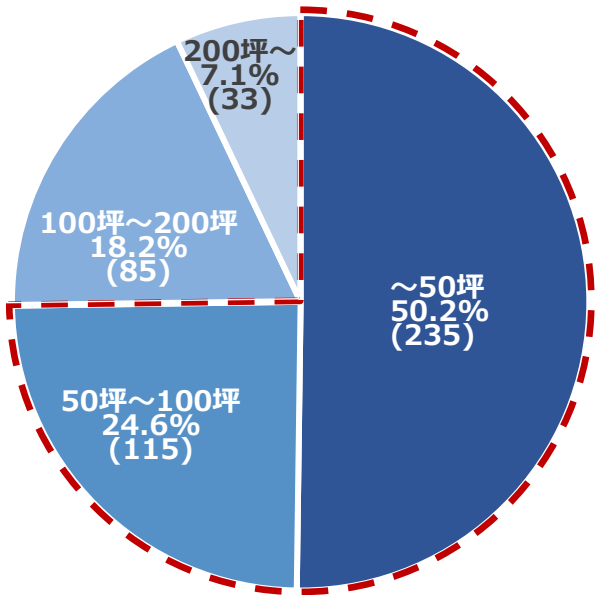
■ 全国の事業所あたり就業者数（出向・派遣従業員のみを除く）



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



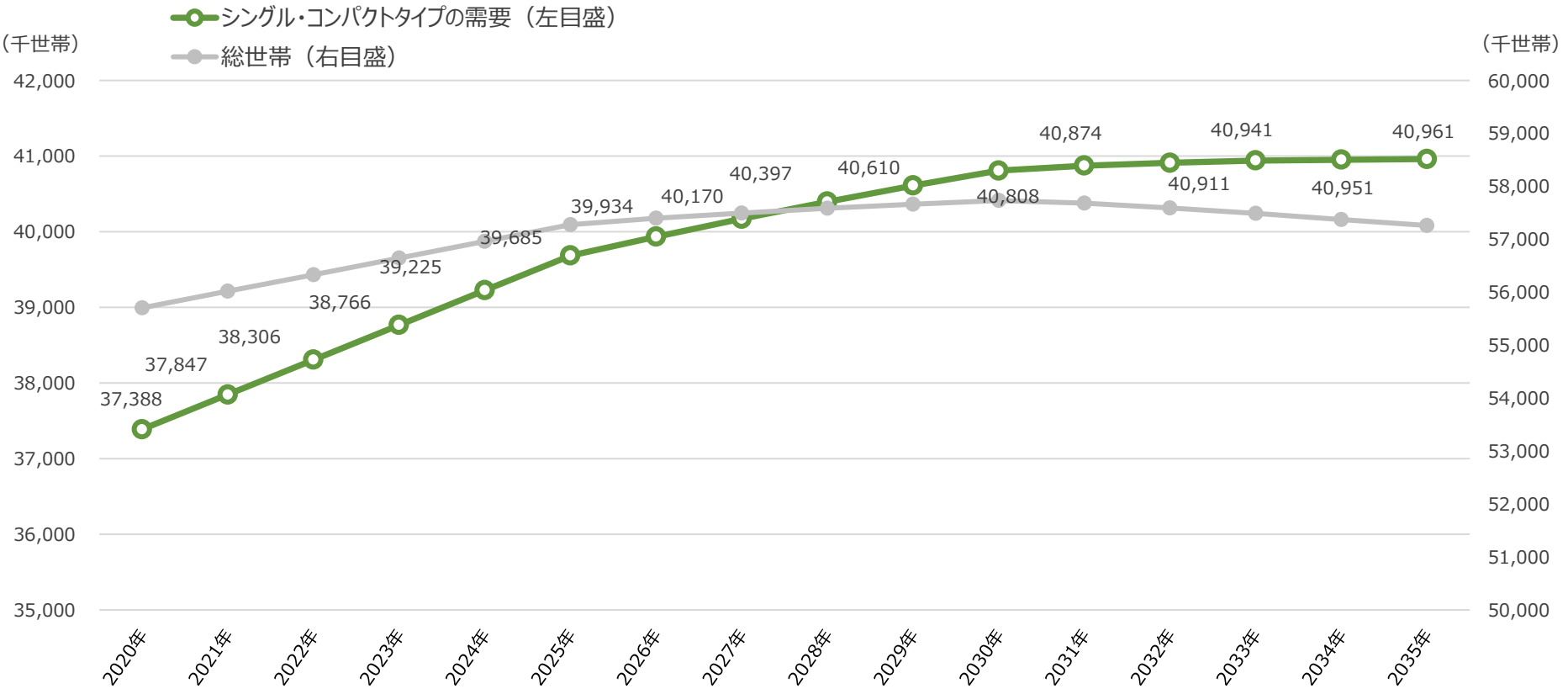
本投資法人は100坪未満のテナントが **74.8%** を占め、需要の受け皿に

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

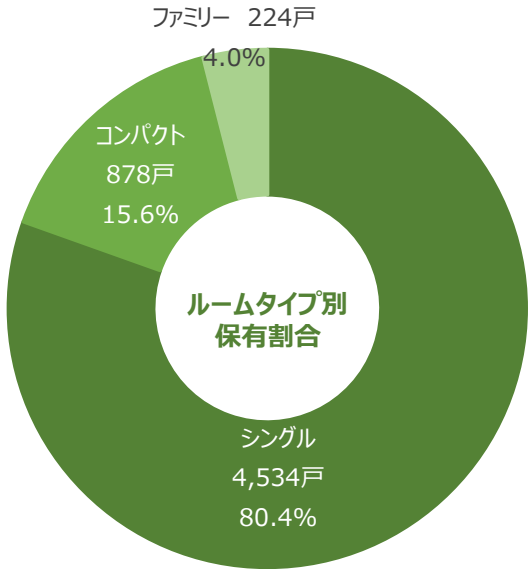


出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

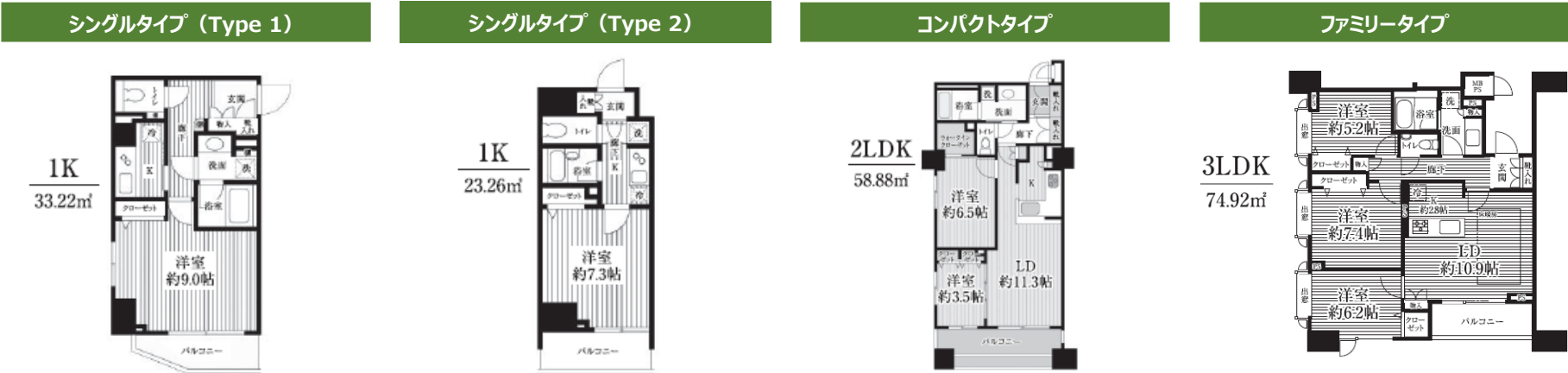
- 将来の需要が増加する見込みのあるシングルタイプ・コンパクトタイプのレジデンスに集中投資
- 同じ規模の建物からより多くの賃料収入を得るためにコンパクトな部屋を数多く作ることで、効率的な運営が可能に

■ ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2024年11月末時点）

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	2024/11期 期中平均稼働率	賃料単価 (東京23区)
シングルタイプ (40㎡未満)	4,534戸 (80.4%)	8.1坪 (26.9㎡)	97.1%	13,868円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	878戸 (15.6%)	14.1坪 (46.7㎡)	95.9%	12,844円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	224戸 (4.0%)	23.4坪 (77.4㎡)	94.9%	12,804円/坪



■ 代表的な間取り



第45期末内部留保合計
57.5 億円

物件譲渡による内部留保
+0.0 億円

分配金への充当
△2.5 億円

第46期末内部留保合計
55.0 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 80 < 100	負ののれん
合併対価 > 純資産価値 120 > 100	正ののれん

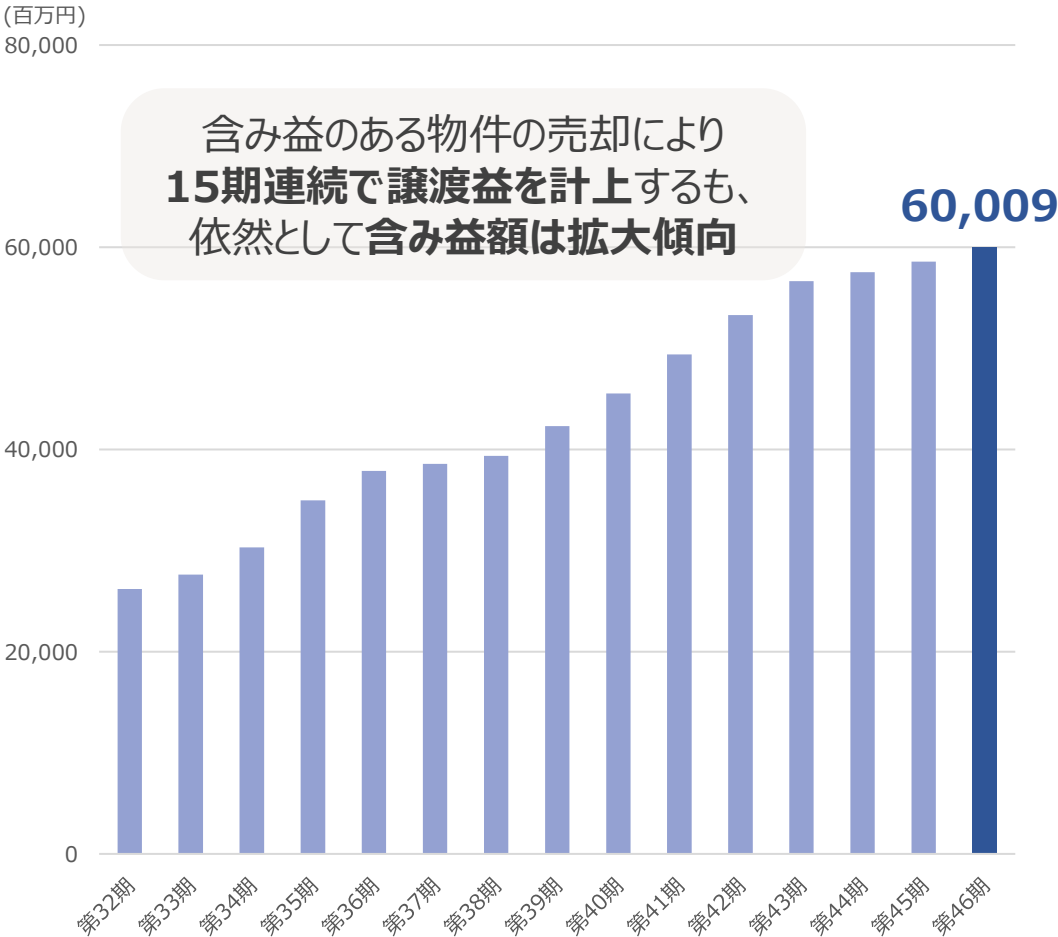


負ののれんとは
割安な合併対価（支出額）で資産及び負債を継承
→負ののれん相当額は、次期繰越利益として計上され、いつでも取崩が可能になります。

I-9 内部留保と含み益の活用

- 総額55.0億円（4,606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600.0億円（50,220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



▶第46期の物件譲渡の実績

HF日本橋浜町ビルディング（持分50%）



譲渡日	2024年6月3日
譲渡価格	1,760百万円
譲渡益	732百万円*

*持分50%ずつ、二期に分けた譲渡を実施。
一棟全体の譲渡益合計は1,476百万円

HF市川レジデンス



譲渡日	2024年11月15日
譲渡価格	670百万円
譲渡益	272百万円

第46期は譲渡益を合計**約10億円**計上。
譲渡益の計上は15期連続に

II インフレに打ち勝つ運営

3つの強化

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

投資主還元 の強化

- 一時差異等調整積立金を期当たり40円/口から**200円/口の取崩へ拡大**
- 資産回転型ビジネスによる譲渡益の創出と還元を加速

内部成長の強化

- NEXT VISION II +におけるバリューアップ投資を着実に推進
- 賃料収入を年率1%成長から**2%成長へ加速**

資産回転型 ビジネスの強化

- 投資主還元を目的とした譲渡益獲得の加速
- バリューアッド運用により含み益を上回る実現益を創出
- 将来の内部成長の基礎となる資産の取得



■ 2005年上場の歴史が生んだ潤沢な含み益・内部留保・フリーキャッシュフロー

■ 資産回転型ビジネスの加速に適した好立地分散型ポートフォリオ

■ バリューアップ・賃料改定による含み益の創出と物件入替による実現益の獲得を可能とする豊富な不動産ノウハウ

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
4,200円

新目標	(単位：円) 4,200
第48期予想	3,850
第47期予想	3,750
第46期実績	3,640
第45期実績	3,380
第44期実績	3,300

<目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転、内部成長の新たな強化方針の策定により分配金目標を従来の3,800円から上方修正
- ✓ 逓増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び譲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
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針

資産規模
3,000億円

目標	(単位：億円) 3,000
第46期末	2,372
第45期末	2,309
第44期末	2,284

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップが大きく残る成長資源を獲得する方針
- ✓ 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
- ✓ 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、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大

内部成長
賃料収入年率+2%
ROI 10%

賃料収入年率	
第45期実績 +0.48%	1.30%
第46期実績 +0.82%	
平均ROI	14.4%

<目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転、内部成長の新たな強化方針の策定により賃料収入の成長目標を従来の+1%から上方修正
- ✓ 賃料収入が年率プラス2%となるようなポートフォリオの構築を目指す
- ✓ バリュアップ投資によるROI10%を目指す
- ✓ 継続的なバリュアッ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

格付け
AA

第46期末 AA-(安定的)

<目標・方針>

- ✓ 資産規模と流動性の拡大によりAAへの格上げを目指す
- ✓ 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
- ✓ 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ニバースへの組入れを期待

ESG
GHG削減 90%^(注2)
(2018年比、2030年迄)
再生可能エネルギー電力
100%^(注3)

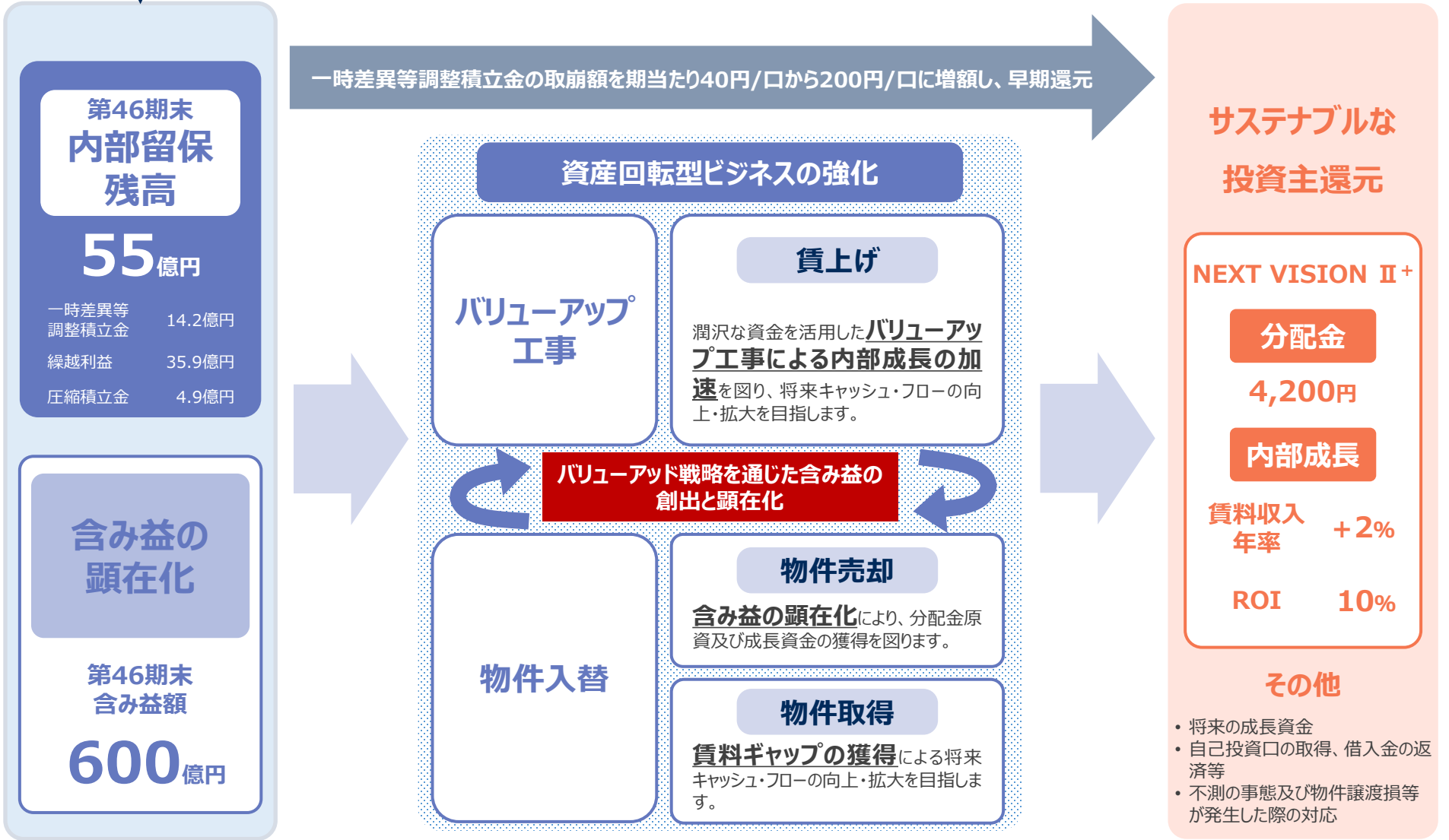
第46期末 GHG -79.5%
再エネ 100%

<目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す
- ✓ 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

(注2) 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3) 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。

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



区画 A・B (合計)	
ROI	+ 20.4%
賃料単価	20,284円/坪
	13,042円/坪
賃料増額率	+55.5%
工事金額	37百万円



他フロアでの計画 (イメージパース)



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	19,000円/坪
	11,100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



フロア A	
ROI	+ 13.8%
賃料単価	22,000円/坪
	16,500円/坪
賃料増額率	+33.3%
工事金額	29百万円

フロア B	
ROI	+ 10.0%
賃料単価	22,000円/坪
	18,000円/坪
賃料増額率	+22.2%
工事金額	29百万円

HF池袋ビルディング (完工済み)





HF銀座レジデンスEAST

ROI	+ 12.4%
賃料 (月額)	270,000円 226,000円
(率)	+ 19.5%
工事金額	4.2百万円



HF馬込レジデンス

ROI	+ 10.5%
賃料 (月額)	265,000円 207,000円
(率)	+ 28.0%
工事金額	6.5百万円



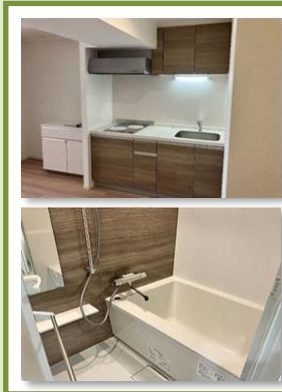
HF駒沢公園レジデンス TOWER

ROI	+ 14.0%
賃料 (月額)	220,000円 172,000円
(率)	+ 27.9%
工事金額	4.1百万円



HF若林公園レジデンス

ROI	+ 12.2%
賃料 (月額)	290,000円 233,000円
(率)	+ 24.5%
工事金額	5.6百万円



ラ・レジダンス・ド・白金台

ROI	+ 11.7%
賃料 (月額)	193,000円 139,000円
(率)	+ 38.8%
工事金額	5.5百万円



HF八丁堀レジデンスII

ROI	+ 12.5%
賃料 (月額)	154,000円 122,000円
(率)	+ 26.2%
工事金額	3.0百万円

※第47期の成約案件となります。

工事実績	第44期	第45期	第46期
実施戸数	2戸	7戸	30戸
うち成約戸数	2戸	7戸	16戸
ROI	+ 12.8%	+ 13.2%	+ 11.7%
賃料変動 (月額)	+ 197,000円	+ 613,000円	+ 808,000円
(率)	+ 35.3%	+ 28.7%	+ 25.0%
工事金額 (内、資本的支出)	18百万円 (16百万円)	55百万円 (43百万円)	153百万円 (111百万円)

工事計画	第47期	第48期	合計
実施予定戸数	29戸	28戸	57戸
工事予定金額 (内、資本的支出)	144百万円 (99百万円)	137百万円 (95百万円)	281百万円 (195百万円)

※第44期のうち1戸、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44期、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
53.1%

ROI
20.8%

	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 2回目2025年 3月 3回目2027年 3月	+ 3,000円/坪	37.5%
改定	1回目2024年 9月 2回目2025年 5月 3回目2027年 5月	+ 2,000円/坪	22.2%
改定	1回目2024年10月 2回目2025年 3月	+ 2,200円/坪	25.0%
改定	1回目2024年10月 2回目2025年 9月 3回目2026年 9月	+ 4,500円/坪	69.2%

※2025年1月17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。

進和江坂ビル



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1月17日現在）

増額（予定）月		増額率	
2024年 12月	賃料改定	184坪	+16.0%
2024年 12月	賃料改定	42坪	+18.1%
2025年 1月	賃料改定	137坪	+17.5%
1回目 2025年3月	賃料改定	949坪	+39.8%
2回目 2026年3月			
2025年11月	賃料改定	171坪	+27.1%
賃料改定面積合計		1,485坪	

賃貸可能面積2,271坪の

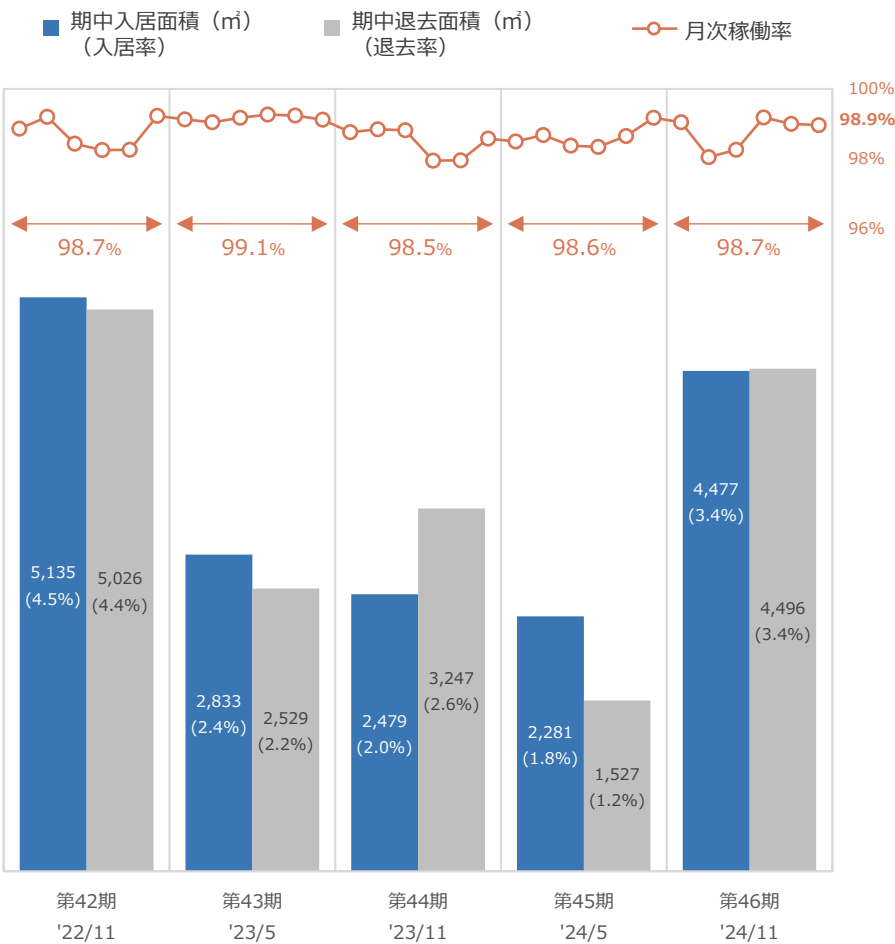
65.4%

II-6 内部成長：第46期オフィス運用状況

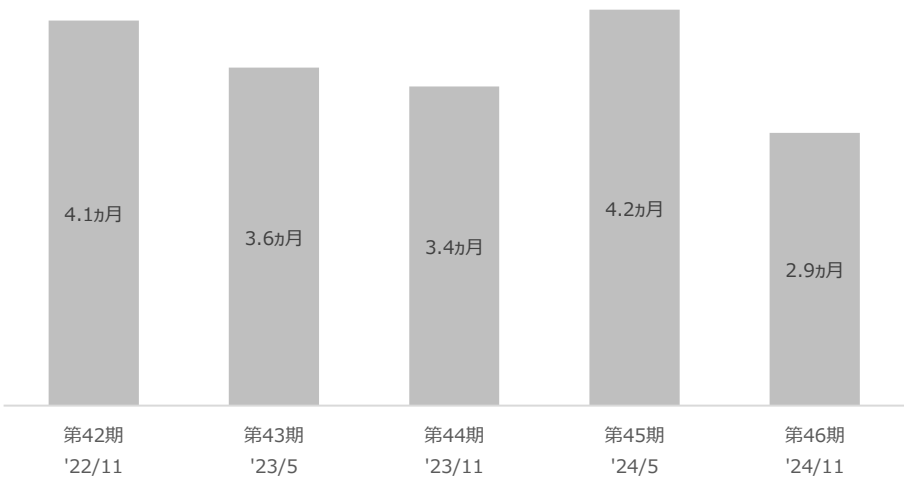
期中平均稼働率は98%を超える高水準が継続

- 本決算期は解約面積が大きい期であったものの、早期の埋め戻しを達成。期中平均稼働率は98.7%と高稼働率を維持。
- 埋め戻しに際しては、フリーレント付与月数の短期化に加え、入替時賃料増額も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の厚さが確認できる。

▶ 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

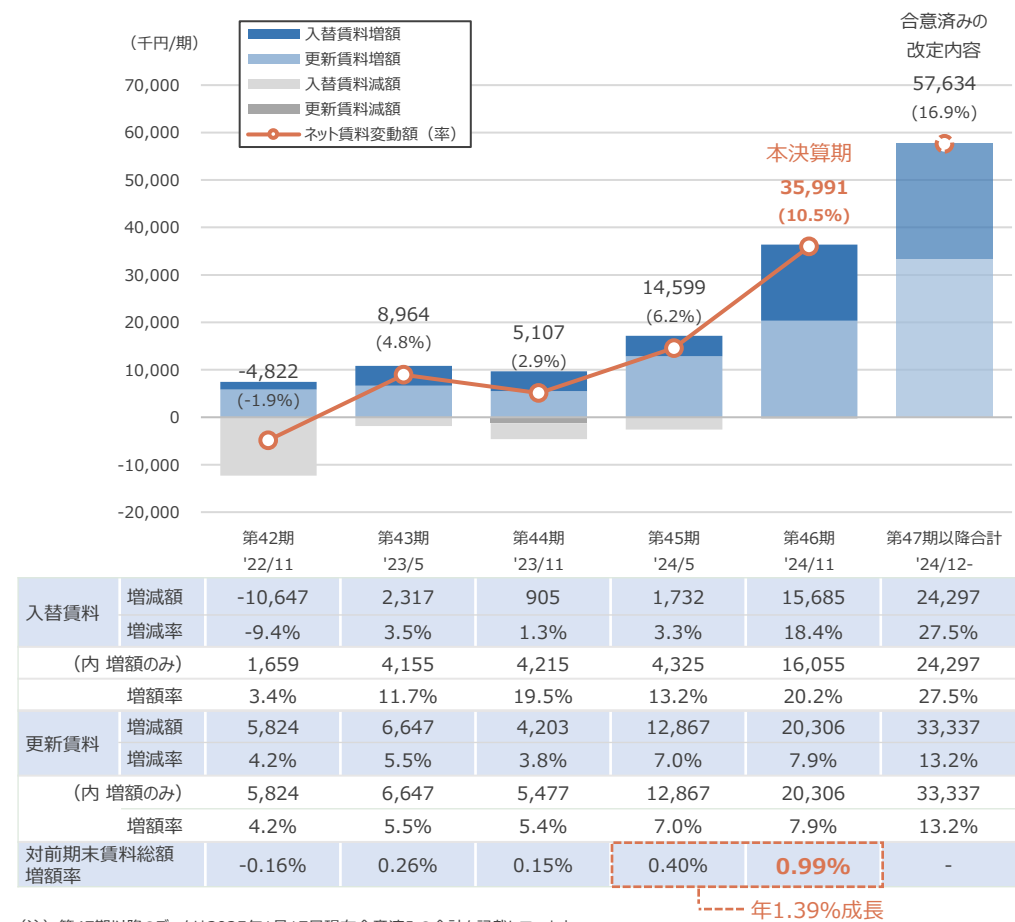


(注) 付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。
 (注) 住居区画を除きます。

4期連続の賃料増額改定、改定額・率ともに大幅に増加し、翌期以降も更なる拡大の見通し

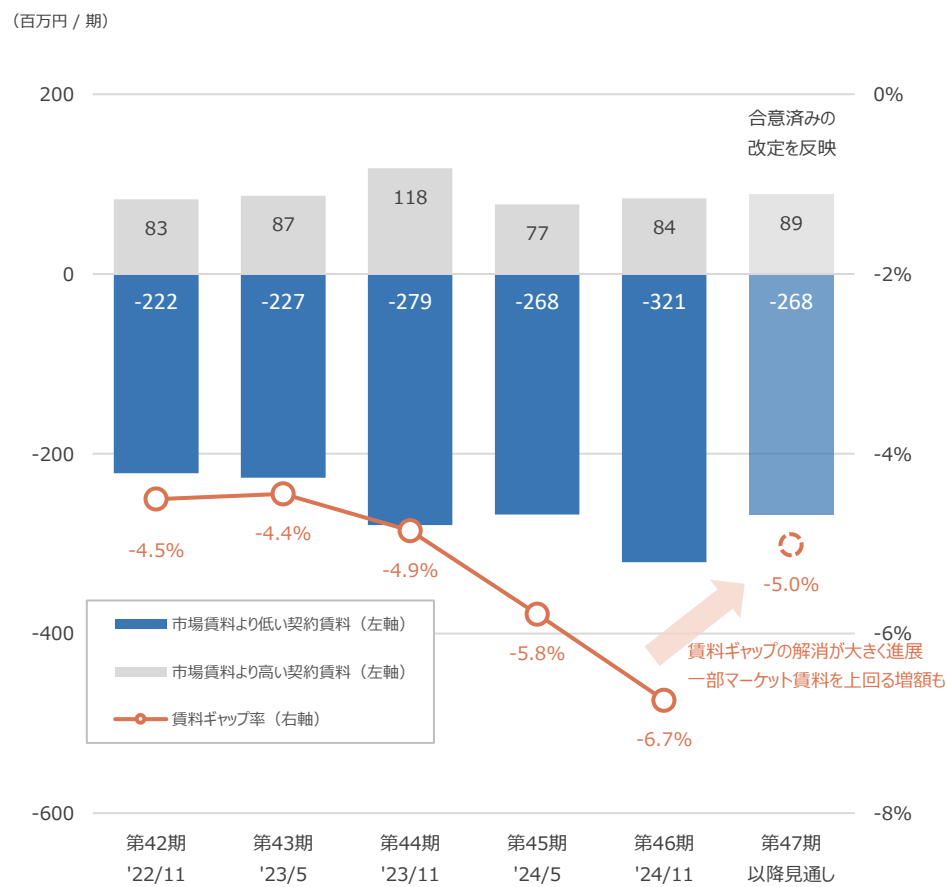
- 4期連続での賃料増額改定となり、本決算期は期当たり35百万円の賃料増額で着地。
- 新規取得物件の賃料ギャップ解消、神戸・原宿の商業店舗の入替による賃料ギャップ解消が来期以降の増額改定金額に大きく貢献。

賃料改定状況



(注) 第47期以降のデータは2025年1月17日現在合意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。

賃料ギャップの状況

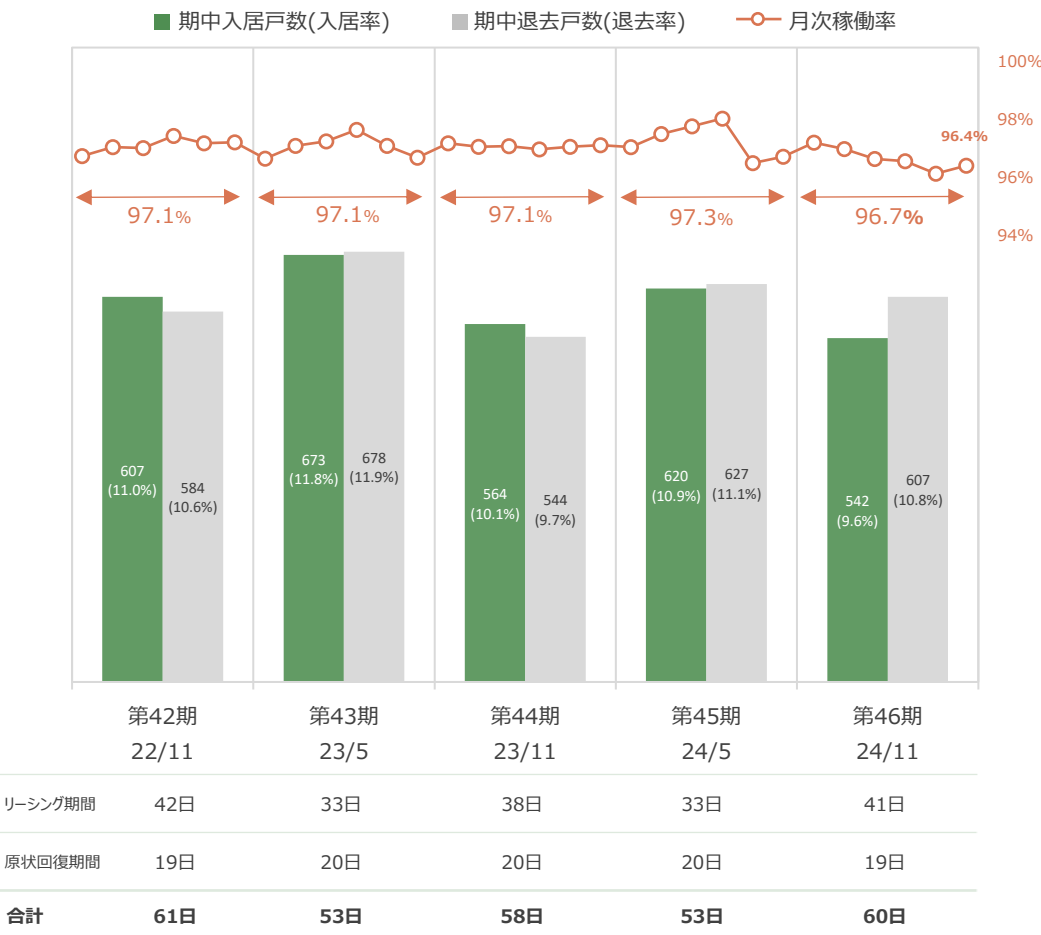


(注) 一棟貸しである茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

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が若干低下するが、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46期末 保有棟数/ 賃貸可能面積割合	第42期 (‘22/11)	第43期 (‘23/5)	第44期 (‘23/11)	第45期 (‘24/5)	第46期 (‘24/11)	第46期末
札幌	1棟 3.0%	98.2%	99.0%	96.4%	96.2%	97.5%	100%
仙台	9棟 11.6%	97.3%	96.3%	97.1%	96.5%	96.2%	95.1%
東京圏	59棟 64.8%	97.1%	97.4%	97.2%	97.4%	96.4%	96.1%
都心5区	17棟 19.8%	96.5%	96.7%	97.2%	97.7%	96.3%	96.1%
東京23区	34棟 34.1%	97.4%	97.6%	96.9%	97.1%	96.3%	95.7%
東京都周辺	8棟 10.9%	97.4%	98.0%	97.9%	97.8%	96.8%	97.5%
名古屋	5棟 6.6%	95.8%	94.6%	96.7%	96.8%	97.1%	96.3%
京都	3棟 3.0%	98.0%	97.1%	98.5%	98.1%	98.1%	98.0%
大阪	1棟 0.6%	96.2%	96.4%	97.4%	97.3%	96.8%	97.7%
福岡	5棟 10.3%	96.9%	97.2%	96.5%	97.6%	97.8%	97.9%

▶ルームタイプ別稼働率

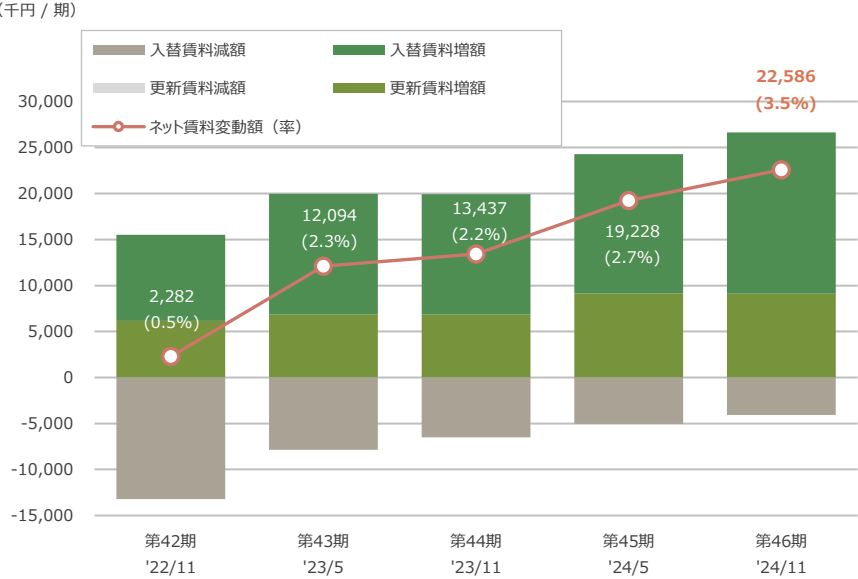
	第46期末 保有割合	第42期末 (‘22/11)	第43期末 (‘23/5)	第44期末 (‘23/11)	第45期末 (‘24/5)	第46期末 (‘24/11)	第46期 平均稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.4%	96.8%	96.7%	97.2%	97.3%	96.7%	97.1%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	15.6%	98.3%	96.5%	97.3%	96.1%	95.5%	95.9%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.0%	97.7%	96.2%	95.8%	93.6%	96.3%	94.9%
合計		97.2%	96.6%	97.1%	96.7%	96.4%	96.6%

(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22百万円の増加。
- 礼金取得率は前期より引き続き50%を超える水準で推移し、安定したリーシング環境が続く。

賃料改定状況

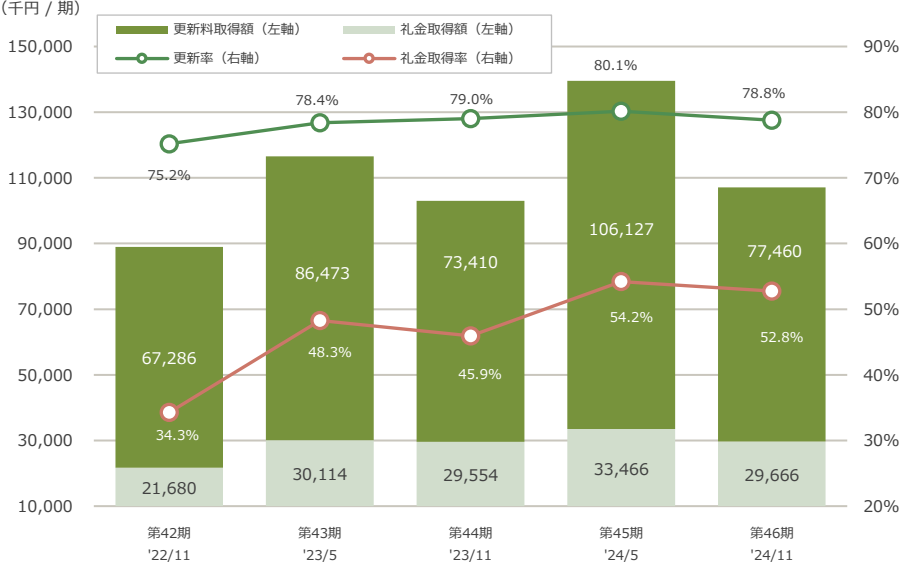


入替賃料	増減額	-3,860	5,226	6,574	10,073	13,463
	増減率	-1.1%	1.5%	2.1%	3.1%	4.3%
	(内 増額のみ)	9,365	13,093	13,066	15,122	17,522
	増額率	6.1%	6.5%	6.3%	6.6%	7.4%
更新賃料	増減額	6,142	6,868	6,863	9,154	9,122
	増減率	4.7%	3.6%	2.4%	2.4%	2.7%
	(内 増額のみ)	6,142	6,868	6,863	9,154	9,122
	増額率	4.7%	3.6%	2.4%	2.4%	2.7%
対前期末賃料総額増額率		0.07%	0.35%	0.39%	0.56%	0.64%

----- 年1.21%成長

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。(注) 今回の決算説明資料より、据置区画を計算対象から除外し算出しています。
(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

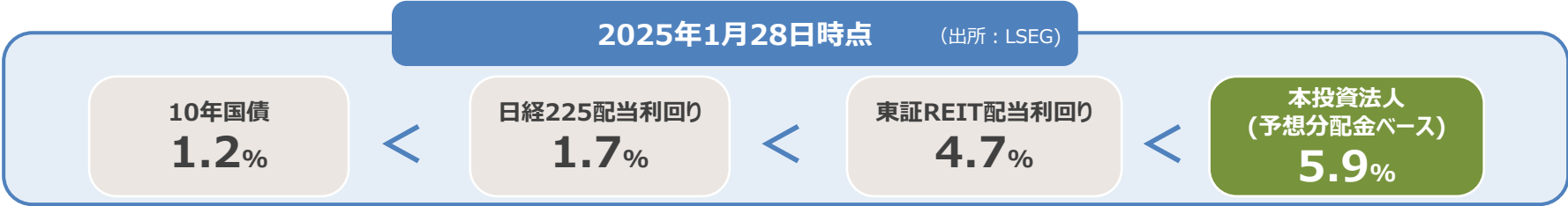


礼金	取得戸数	208戸	325戸	259戸	336戸	286戸
	月数	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.1ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月
	更新戸数	797戸	1,011戸	854戸	1,110戸	866戸
更新料	更新率 (更新戸数/更新対象戸数)	75.2%	78.4%	79.0%	80.1%	78.8%
	取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月

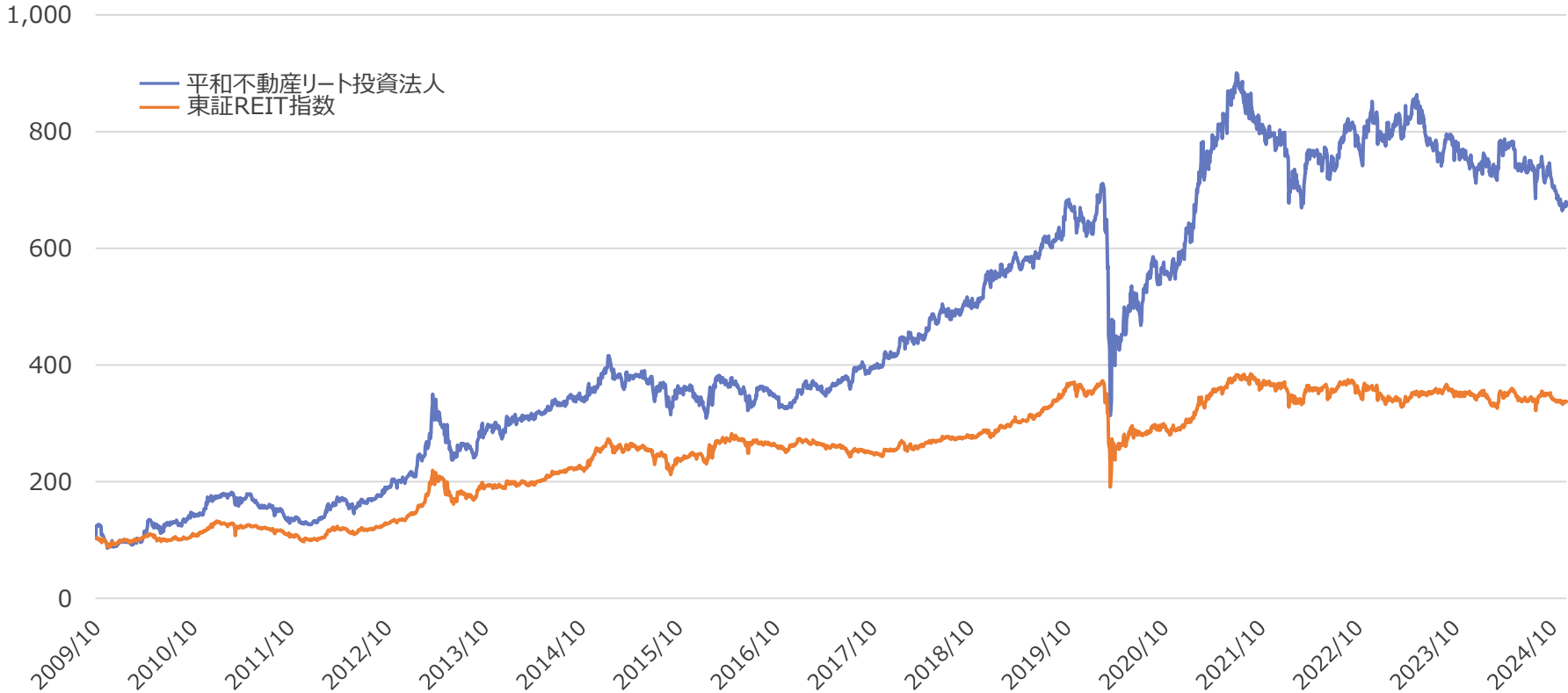
(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

II-8 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 – 2024/11/30）
(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

▶ バリューアップを通じた既存物件の内部成長が進展

- ・ 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
- ・ 前期と本決算期における賃料改定によりポートフォリオ全体の賃料収入は年率+1.30%成長
- ・ オフィスは2025年5月期（第47期）に商業店舗の入替、進和江坂ビルの取得後間もない増額改定を契約済み、本決算期を上回る増額改定を見込む

▶ ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- ・ オフィスは高い賃料増額改定を達成するとともに、前期を上回る期中平均稼働率（前期比+0.13pt）で推移
- ・ レジデンスはバリューアップ実施戸数が30戸へ増加（前期比+23戸）したことによるダウNTAの影響もあり期中平均稼働率が若干低下（前期比-0.60pt）するも96%後半の高稼働で推移

	オフィス	レジデンス	全体
ネット賃料変動率	10.5%	3.5%	5.9%
賃料収入年成長率	1.39%	1.21%	1.30%

	オフィス	レジデンス	全体
期末稼働率	98.9%	96.4%	97.5%
期中平均稼働率	98.7%	96.7%	97.5%

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

- ・ 本決算期初の公募増資により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
- ・ 15期連続となる資産入替に伴う含み益の顕在化により10億円の譲渡益を計上

取得価格	76.6億円
譲渡益	10.0億円
期末資産規模	2,372億円

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	7.3年
固定化比率	70.2%
鑑定LTV	39.1%

分配金

第46期（本決算期）	3,640円
第47期（予想）	3,750円
第48期（予想）	3,850円

対前期、対予想比を上回る10億円の譲渡益を計上。実績分配金は3,640円と対前期、対予想比を上回る水準に。

						(単位：百万円)	
	第45期 実績	第46期 実績	第46期 予想	前期比 増減	予想比 増減	前期比増減要因 (第46期実績 - 第45期実績)	金額
営業収益 (譲渡損益)	8,735 (900)	9,045 (1,005)	8,771 (728)	309 (105)	273 (277)	既存物件の収益の増減 ・オフィス（賃料:30、等） ・レジデンス（賃料:-8、更新料:-29、礼金:-5、等） ・水光熱費収入（オフィス:30、レジデンス:0）	39 -39 31
営業費用	4,251	4,350	4,325	99	24	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少 不動産譲渡益の増加	261 -87 105
営業利益	4,483	4,694	4,445	210	248		
営業外収益	4	5	2	1	3	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（修繕費:-23、減価償却費:11、リース:11、固都税:7、等） ・レジデンス（修繕費:-28、更新手数料:-7、減価償却費:-4、等） ・水光熱費（オフィス:37、レジデンス:1）	10 -44 39
営業外費用	548	600	588	51	11	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 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少 販管費（運用報酬:10、AIFMD対応費用:9、等）	119 -43 17
経常利益	3,939	4,099	3,859	160	240	営業外費用 金融費用:53、投資口交付費:-2	51
当期純利益	3,938	4,098	3,858	160	240		
一口当たり当期純利益 (EPU)	3,424円	3,430円	3,229円	6円	201円	予想比増減要因 (第46期実績 - 第46期予想)	金額
賃貸EPU	2,676円	2,685円	2,684円	9円	1円	賃料収入の減少（うち、オフィス:0、レジデンス:-16） その他収入の増加（うち、オフィス:13、レジデンス:9） 水光熱費収入の減少（うち、オフィス:-10、レジデンス:0） 不動産譲渡益の増加（HF市川レジデンス譲渡）	-16 22 -9 277
内部留保取崩	45	250	251	204	-1	賃貸事業費用の増加（うち、オフィス:7、レジデンス:21） 水光熱費の減少（うち、オフィス:-11、レジデンス:2） 販管費の増加（運用報酬等）	29 -9 4
内部留保繰入	97	0	0	-97	0	営業外費用 固定資産除却損:8、金融費用:3	11
一口当たり分配金	3,380円	3,640円	3,440円	260円	200円		
発行済み投資口数	1,149,933	1,194,933	1,194,933	45,000	0		

(注)「賃貸EPU」は、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、譲渡益及び内部留保を充当する方針であるバリュアップ関連費用を足し戻して計算しています。

(注)第46期予想については、2024年7月17日付公表の予想数値を記載しています。

新規取得物件：第45期に取得した「HF北千住レジデンス」、「HF曳舟レジデンス」、第46期に取得した「北浜一丁目平和ビル（準共有持分25%）」、「進和江坂ビル」、「北2条ビル」を指します。

譲渡物件：第45期に譲渡した「HF中之島レジデンス」、「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」、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」を指します。

分配金は投資主還元強化の方針のもと、第47期3,750円、第48期3,850円と逡増を予想。

						(単位：百万円)			
	第46期 実績(a)	第47期 予想(b)	第48期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)	主な増減要因	第47期 予想 (b-a)	第48期 予想 (c-b)	
営業収益 (譲渡損益)	9,045 (1,005)	8,108 (0)	8,177 (0)	-936 (-1,005)	68 (0)	既存物件の収益の増減 ・オフィス（賃料収入の増加等） ・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等） ・水光熱費収入（季節要因による変動） 資産入替と新規取得	35 47 -22	14 19 34	
営業費用	4,350	4,361	4,477	11	115	・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少 不動産譲渡益	22 -13 -1,005	- - -	
営業利益	4,694	3,746	3,700	-947	-46				
営業外収益	5	3	3	-2	0	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（リースing費用、減価償却費の増加等） ・レジデンス（修繕費、リースing費用の変動等） ・水光熱費（季節要因による変動） 資産入替と新規取得	24 11 -21	8 72 31	
営業外費用	600	645	659	44	14	・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少 販管費（控除対象外消費税、ESG関連費用の減少等）	25 -7 -21	- - 3	
経常利益	4,099	3,104	3,043	-994	-61				
当期純利益	4,098	3,104	3,043	-994	-61				
一口当たり当期純利益 (EPU)	3,430円	2,597円	2,546円	-833円	-51円	営業外費用	52 -7	23 -8	
賃貸EPU	2,685円	2,682円	2,682円	-3円	0円				
内部留保取崩	250	1,376	1,557	1,126	180	予想の主な前提条件	第46期 (実績)	第47期 (予想)	第48期 (予想)
内部留保繰入	0	0	0	0	0	稼働率	ポートフォリオ 97.5%	97.7%	97.7%
一口当たり分配金	3,640円	3,750円	3,850円	110円	100円		オフィス 98.7%	98.5%	98.6%
							レジデンス 96.7%	97.1%	97.0%
発行済み投資口数	1,194,933	1,194,933	1,194,933	0	0	NOI 利回り	ポートフォリオ 5.0%	5.0%	5.0%
							オフィス 4.7%	4.7%	4.7%
							レジデンス 5.3%	5.4%	5.3%

(注) 2025年1月17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。

(注) 2025年1月17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、一口当たり分配金の額を保証するものではありません。

スポンサーパイプラインの活用及び資産運用会社の独自ルートにより外部成長が進展する一方、本決算期は譲渡益約1,005百万円を計上

第46期

進和江坂ビル

運用会社

- 大阪メトロ御堂筋線「江坂」駅徒歩1分のオフィス



所在地	大阪府吹田市
延床面積	9,979.52㎡
取得日	2024年6月14日
建築時期	1990年1月12日
取得価格	5,001百万円
鑑定評価額	5,630百万円
NOI利回り	5.4%
償却後NOI利回り	4.9%

第46期

北浜一丁目平和ビル

スポンサー

- スポンサーによる大阪・北浜エリアの再開発オフィスを追加取得し、一棟完全保有化



所在地	大阪府大阪市
延床面積*	1,368.83㎡
取得日	2024年6月6日
建築時期	2015年2月28日
取得価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り	4.2%
償却後NOI利回り	3.2%

*1棟5,475.33㎡のうち、第46期の追加取得分を記載しています。なお、既存保有分と合わせ、本追加取得により一棟全体の保有となります。

第46期

北2条ビル

スポンサー
(ウェアハウジング)

- 札幌のオフィスをスポンサーブリッジにより機動的に取得



所在地	北海道札幌市
延床面積	2,887.33㎡
取得日	2024年6月6日
建築時期	1990年2月21日
取得価格	1,535百万円
鑑定評価額	1,610百万円
NOI利回り	4.7%
償却後NOI利回り	4.1%

第46期

HF日本橋浜町ビルディング（第二回譲渡*）

物件譲渡

- 前期・本決算期の二期に分けた譲渡を実施
- 一棟の譲渡益合計は1,476百万円

譲渡日	2024年6月3日
譲渡価格	1,760百万円
譲渡益	732百万円
譲渡価格/鑑定評価額（第44期末）	+32.3%

*2024年4月12日付で準共有持分の50%を譲渡済みであり、残りの持分を譲渡しました。



第46期

HF市川レジデンス

物件譲渡

- 築21年の千葉県市川市の一棟貸し、小規模シングルレジデンスを譲渡

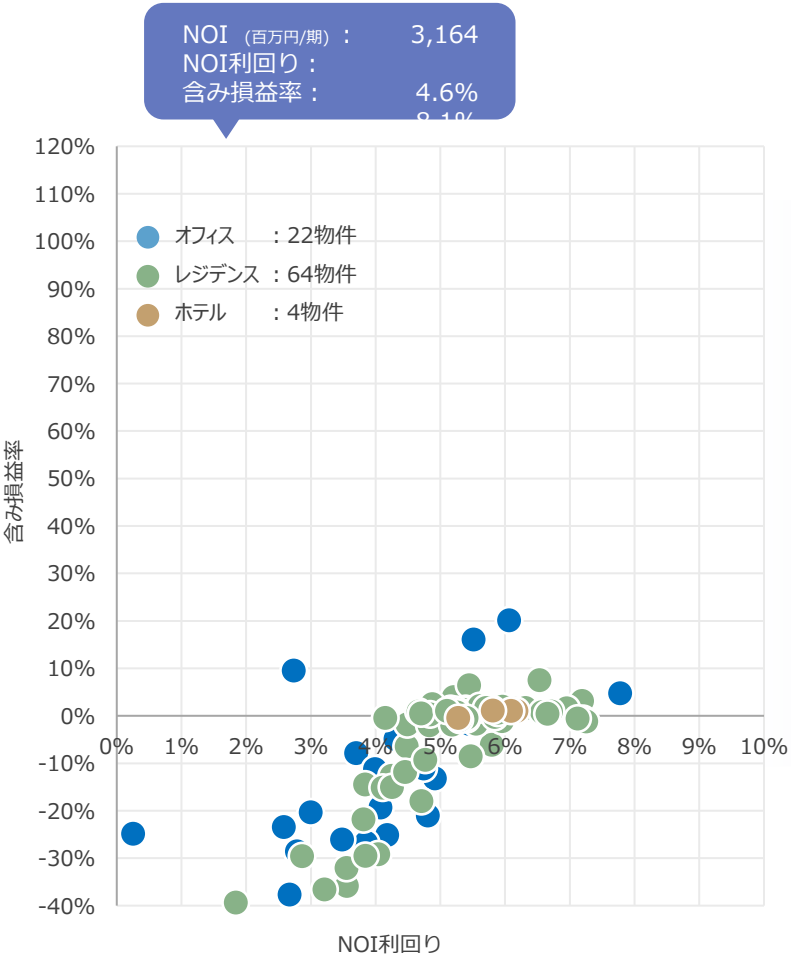
譲渡日	2024年11月15日
譲渡価格	670百万円
譲渡益	272百万円
譲渡価格/鑑定評価額（第45期末）	+9.8%



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

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

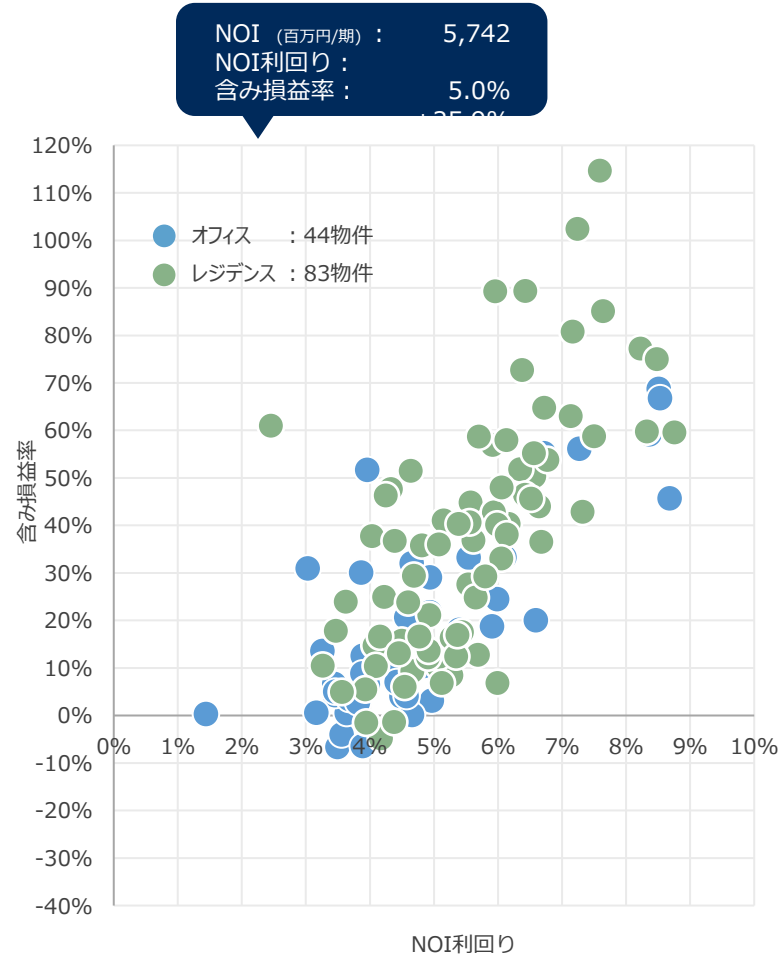


ポートフォリオの再構築
スポンサー・パイプラインの活用
継続的な物件取得と積極的な資産入替

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。
- 本決算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**310億円**（鑑定LTV=45%）へ拡大。

▶ 期末有利子負債サマリー

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV (注1)	コミットメントライン	内部留保残高
0.936%	100%	45.8%	80億円	55.0億円
平均調達/残存年数	固定比率 (長期有利子負債)	鑑定LTV (注2)	手元現金	格付 (JCR)
7.3年 / 4.0年	70.2%	39.1%	63.1億円	AA- (安定的)

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

▶ 本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利 (2024年11月末時点)	借入日	返済日	期間 (年)
Term 76A	1,150	1M Tibor+0.260%	2024/10/31	2026/11/30	2.1
Term 76B	600	1.218% (固定)	2024/10/31	2030/5/31	5.6
Term 76C	4,600	1M Tibor+0.560%	2024/10/31	2031/11/28	7.1
Term 76D	490	1.395% (固定)	2024/10/31	2031/11/28	7.1
合計/平均	6,840	0.934%	-	-	6.1

▶ 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	23,362
B りそな銀行	13,917
C あおぞら銀行	10,380
D みずほ信託銀行	10,347
E 三菱UFJ銀行	10,150
F 三井住友信託銀行	6,891
G SBI新生銀行	5,575
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 千葉銀行	1,950
N 野村信託銀行	1,485
O 関西みらい銀行	1,280
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	840
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）

既に取組んでいる再生可能エネルギー由来の電力導入と併せて、非化石証書の購入、環境負荷の低い設備への更新等を行い、SBT認定を受けた目標数値を超える水準の目標の達成を目指します。

- 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



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

2024年11月30日時点

	物件数	延床面積 (㎡)	カバー率 (延床面積)
DBJ Green Building	9	71,193	17.4%
CASBEE不動産評価認証	23	121,530	29.7%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	10,201	2.5%
SMBCサステナブルビルディング 評価融資制度	1	13,160	3.2%
認証取得物件 合計 (重複を除く)	31	173,031	42.3%

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（2024年11月末時点）

（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
(Scope1・2)

削減実績

-79.5%
(2018年比)

▶ペーパーレス・環境に配慮した素材の使用

目録見書電子化

環境配慮型タイルカーペットの使用



出所：日本インテリア協会



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
(2024年11月末時点)



HF桜通ビルディング



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

区分所有物件を除く、レジデンス全物件に導入（2024年11月末時点）



▶災害救援・寄付型自動販売機の設定



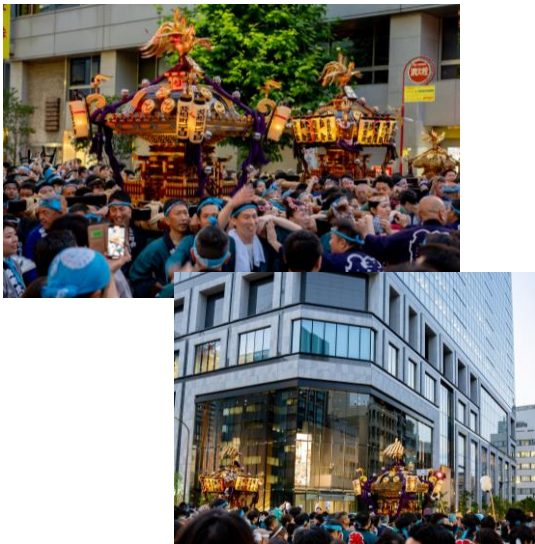
社会への取組み

▶ 地域社会への参画

災害時の飲料水供給



山王祭への参加



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



資産運用会社 社員への取組み

▶ 女性活躍の推進

女性活躍推進法に基づく「えるぼし」
認定の取得



▶ 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。

健康経営に関する認証の取得



2024
健康経営優良法人
Health and productivity

▶ 「社長賞」表彰

投資運用部門からは「進和江坂ビル」の賃料増額に携わった従業員が、バックオフィス部門からは「えるぼし」認定取得や社内イベント創設に携わった従業員がそれぞれ表彰を受けました。



社内スポーツイベント（モルック）の実施

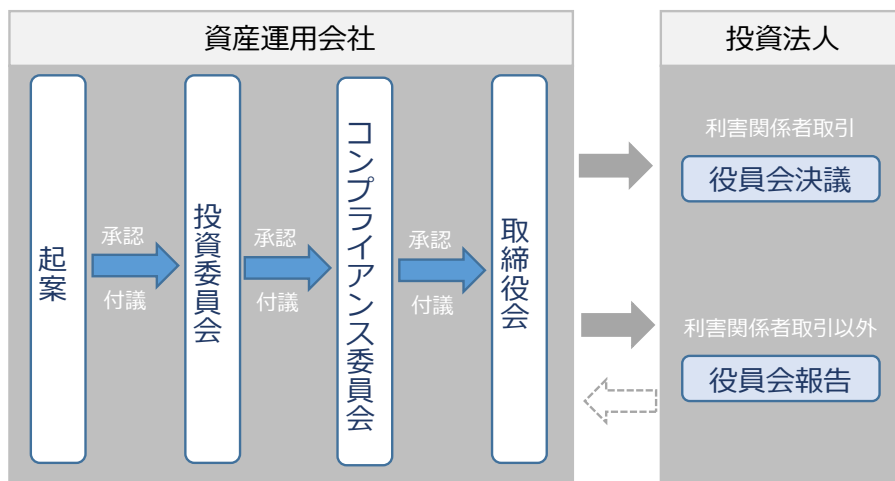


ガバナンス

▶ 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。

▶ 投資主本位の業務運営に関する方針



本資産運用会社は、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/>

▶ 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

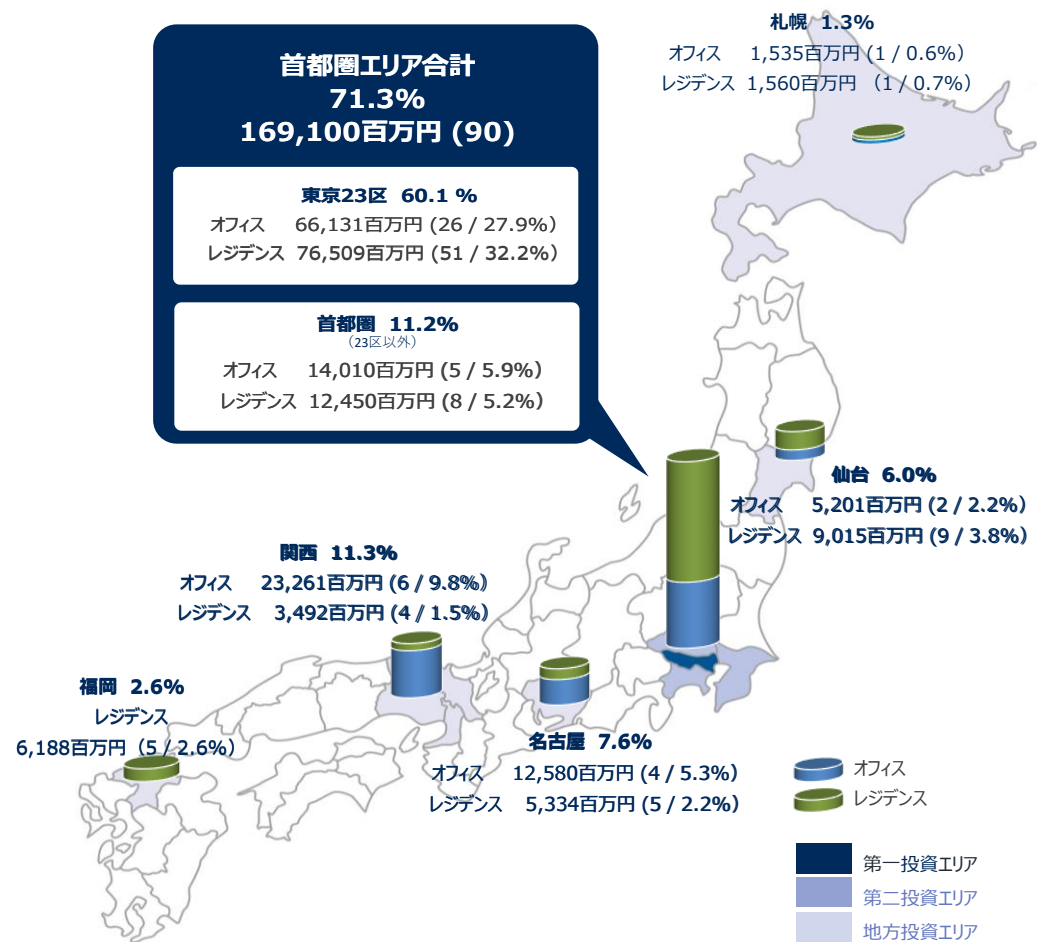
1. 執行役員の選任・解任は取締役会の決議によるものとする。
2. 取締役は執行役員を兼任することができるものとする。
3. 執行役員の任期は、就任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の直後に開催される取締役会までとする。ただし、再任を妨げない。
4. 執行役員と会社の関係は委任契約とする。

ESGに関する取組みの詳細は
平和不動産リート ESG特設サイトをご覧ください

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

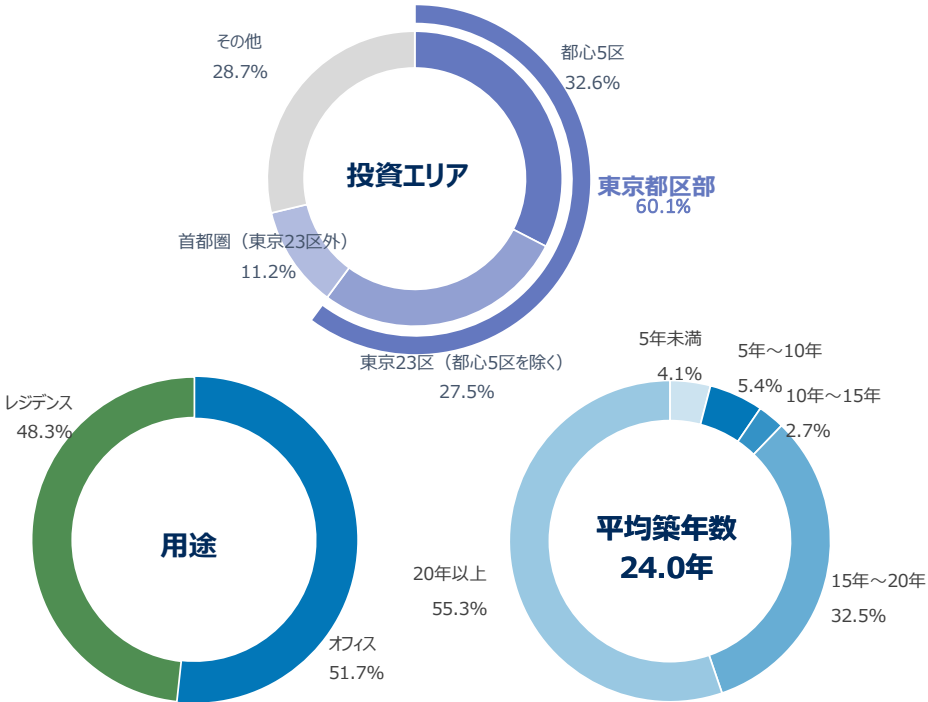


▶ポートフォリオの地理的分散 (2024年11月30日時点)



(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 (2024年11月30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 : 3.7%

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 (127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3.7%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,362百万円になります。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



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 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



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