平和不動産リート投資法人

8966

第23期（2013年5月期）投資主様向け決算説明会資料

資産運用会社

平和不動産アセットマネジメント株式会社

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

http://www.heiwa-re.co.jp/

目次

平和不動産リート投資法人

1. 第23期（2013年5月期）決算の状況

1 第23期決算ハイライト 3
2 公募増資の概要 4
3 外部成長（第23期（2013年5月期）取得物件） 5
4 ポートフォリオ状況 7
5 鑑定評価額の推移 8
6 稼働率推移 9
7 内部成長データ（オフィス運用状況） 10
8 内部成長データ（レジデンス運用状況） 12
9 リニューアル工事 14
10 ファイナンス状況 15
11 有利子負債の状況 16
12 第23期（2013年5月期）決算実績 17
13 第24期（2013年11月期）運用状況の予想 18
14 これまでの取組みと新たなステージ 19
15 【ステージ3】安定成長軌道への取組み 20

2. 平和不動産リート投資法人の紹介

1 平和不動産リート投資法人の特徴 22
2 平和不動産リート投資法人の沿革 23
3 ポートフォリオの状況（2013年5月31日現在） 24
4 ポートフォリオ方針 25
5 投資エリアの考え方 26
6 高いテナント需要（オフィス） 27
7 高いテナント需要（レジデンス） 28
8 オフィスの収益性とレジデンスの安定性 29
9 ポートフォリオの分散 30
10 スポンサーである平和不動産の全面的なサポート 31
11 スポンサーである平和不動産の紹介 32
12 スポンサーである平和不動産の主な保有資産 33
13 『負ののれん』活用による安定分配 34
14 【ご参考】負ののれんについて 35

3. 情報開示（もっと詳しく知りたい方へ）

1 情報発進の充実化について 37
2 IRメール配信について 38
3 次回決算日について 39

4. 参考資料

1 貸借対照表 41
2 損益計算書 42
3 借入金一覧 43
4 ポートフォリオ概要 44
5 鑑定評価額の推移 48
6 NOI利回りの推移 49
7 月次稼働率の推移 50
8 投資口の状況 51
9 資産運用会社の経営理念 52

5. Jリート（不動産投資信託）とは

1 Jリート（不動産投資信託）の特徴・魅力 54
2 世界のリート市場 55
3 日本の不動産市場の現状 56
4 【ご参考】Jリート（不動産投資信託）の仕組み 57
5 Jリートの分類（保有資産のタイプ別） 58
6 【ご参考】Jリート投資における配当性向について 59
7 Jリートへ投資をするということは 60
8 日銀のJリート買入額の状況 61

1. 第23期(2013年5月期)決算の状況

1　第23期決算ハイライト

外部成長

- ✓ 平和不動産によるスポンサーシップ強化後、JSRとの合併、新規優良物件の取得及び稼働率向上による収益基盤の拡充、財務基盤の強化を経て、**初の公募増資の実現**
- ✓ 平和不動産よりオフィス3物件（61.2億円）を取得

内部成長

- ✓ 高稼働率の維持・向上
  期中平均稼働率　第22期　96.25%　→　第23期　**96.64%**
- ✓ 『HF』ブランドの導入・展開（オフィス　5物件　レジデンス　37物件）
- ✓ PM業務の集約化　（オフィス　4物件）(注1)

（注1）2013年5月30日付プレスリリース発表分も含みます。

財務基盤強化

- ✓ 公募増資により52.4億円を調達
  LTVの改善・取得余力の確保
- ✓ 60.7億円 のリファイナンスを実施
  借入期間の長期化・分散化の進展、金利の低減
- ✓ 格付の方向性変更　BBB＋（安定的）　→　**BBB＋（ポジティブ）**　（R&I）(注2)

（注2）格付の方向性については、2013年6月3日付公表分を掲載しています。

2 公募増資の概要

✓ 平和不動産によるスポンサーシップ強化後、初の公募増資の実現
✓ 「資産規模の着実な成長」、「戦略的なポートフォリオの構築」、「財務基盤の安定性向上」を目的

公募増資の概要

発行決議日	2012年11月22日（木）
新投資口発行数	99,550口 一般募集 ： 90,500口 第三者割当： 9,050口
発行価格決定日	2012年12月4日（火）
発行価額	52,640円
発行価額総額	52.40億円

取得資産の概要

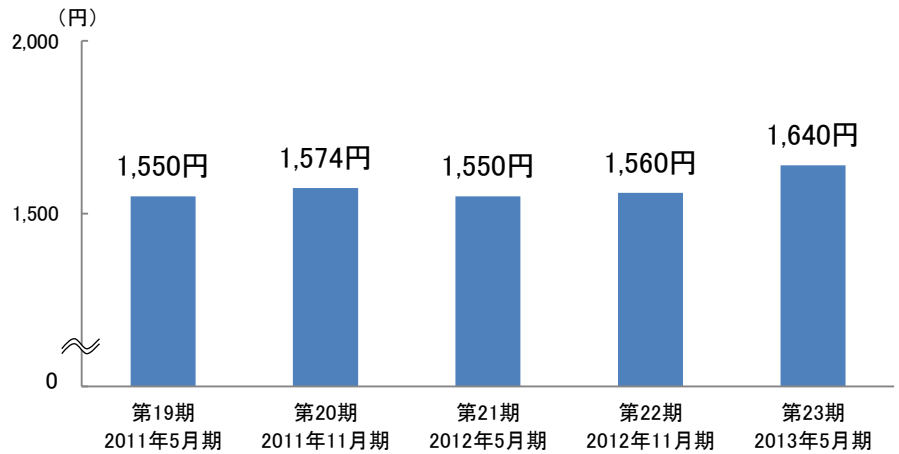
物件取得日	2012年12月17日（月）
取得物件数	3物件
取得価格合計	61.20億円
取得時鑑定評価額合計	64.70億円
想定平均NOI利回り(注)	5.87%
売主	平和不動産

（注）想定平均NOI利回りについては、2012年11月22日付「資産の取得に関するお知らせ」の各物件の年間想定NOIに基づき記載しています。

公募増資の効果

	第22期末	第23期末
物件数	88物件	91物件
資産規模	1,321.59億円	1,382.79億円
オフィス比率	35.3%	38.2%
LTV	45.6%	44.2%

一口当り分配金推移



3　外部成長①（第23期（2013年5月期）取得物件）

【資産規模の着実な成長】と【戦略的なポートフォリオの構築】

- **平和不動産の保有物件（オフィス3物件）を取得し、ポートフォリオの質及び収益性強化**
- **資産規模の着実な成長とポートフォリオの分散**

神戸旧居留地平和ビル

所在地	兵庫県神戸市
取得価格	2,310百万円
取得時鑑定評価額	2,470百万円
鑑定評価額との差	160百万円
建築時期	1998年2月
第23期末テナント数	33
賃貸可能面積	4,839.37㎡
第23期末稼働率	99.14%
第23期末NOI利回り	7.61%（7.16%）
第23期末償却後利回り	5.70%（5.25%）

物件の特徴

・本物件は店舗・事務所ビルが多く集積し、神戸市内有数の業務商業地域である「旧居留地地区」に平和不動産が開発したオフィスです。

・JR東海道本線・阪神本線・神戸高速線「元町」駅並びに阪神本線・阪急神戸線「三宮」駅及びJR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩圏に位置し、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅も至近に所在するなど市内各所からのアクセスが良好です。

位置図

（注）第23期末NOI利回り及び第23期末償却後利回りについては、第23期の実績NOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。
また、（）カッコ内の数値については、固定資産税を加味したNOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。

3　外部成長②（第23期（2013年5月期）取得物件）

平和不動産リート投資法人

三田平和ビル（底地）

所在地	東京都港区
取得価格	2,230百万円
取得時鑑定評価額	2,260百万円
鑑定評価額との差	30百万円
建築時期	― （建物：1981年5月）
第23期末テナント数	1
賃貸可能面積	4,441.79㎡
第23期末稼働率	100.00%
第23期末NOI利回り	8.17%(4.86%)
第23期末償却後利回り	8.17%(4.86%)

物件の特徴

・本物件の所在するエリアは国道15号（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であり、本物件は都営三田線・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。

・本物件は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保有します。

位置図

栄ミナミ平和ビル

所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,580百万円
取得時鑑定評価額	1,740百万円
鑑定評価額との差	160百万円
建築時期	2002年7月
第23期末テナント数	8
賃貸可能面積	2,889.49㎡
第23期末稼働率	97.80%
第23期末NOI利回り	6.78%(6.40%)
第23期末償却後利回り	4.92%（4.55%）

物件の特徴

・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。

・近接する「ナディアパーク」がアート・デザイン関連の情報発信基地としてのコンセプトを基に建築されたことから、IT、デザイン、ソフトウェア関連のテナント業務需要が期待できます。

位置図

（注）第23期末NOI利回り及び第23期末償却後利回りについては、第23期の実績NOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。
また、()カッコ内の数値については、固定資産税を加味したNOIを年換算し、取得価格で除したものを掲載しています。

4 ポートフォリオ状況

- オフィス3物件の取得により、資産規模1,382.79億円（+61.2億円）、物件数91物件（+3物件）へ拡大
- NOI利回り、償却後利回り共に改善

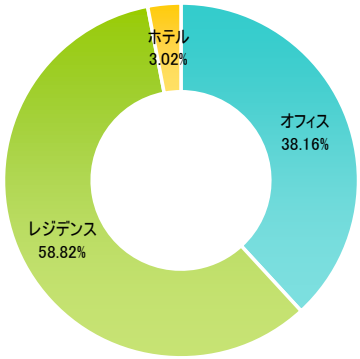
ポートフォリオの状況

		第22期				第23期			
		全体	オフィス	レジデンス	ホテル	全体	オフィス	レジデンス	ホテル
期末資産規模（百万円）		132,159	46,646	81,333	4,180	138,279	52,766	81,333	4,180
期末物件数（棟）		88	22	62	4	91	25	62	4
稼働率（%）	期末	96.63	97.24	96.12	100.00	96.91	96.74	96.73	100.00
	期中平均	96.25	96.42	95.87	100.00	96.64	96.60	96.37	100.00
ポートフォリオNOI利回り（%）（注1）（注3）		4.69（4.78）	4.37（4.64）	4.79	6.20	4.71（4.88）	4.35（4.78）	4.87	6.17
償却後利回り（%）（注2）（注3）		3.57（3.66）	3.48（3.74）	3.57	4.53	3.59（3.74）	3.40（3.79）	3.66	4.59

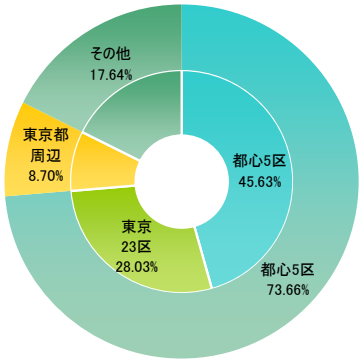
（注1）NOI利回り＝実績NOI（年換算）/取得価格
（注2）償却後利回り=実績賃貸事業利益（年換算）/取得価格
（注3）（）カッコ内の数値については、修繕の前倒しを行わず、かつ固都税の費用化を加味した巡航ベースのNOI利回り及び償却後利回りを掲載しています。

ポートフォリオ区分比率（2013年5月末現在）

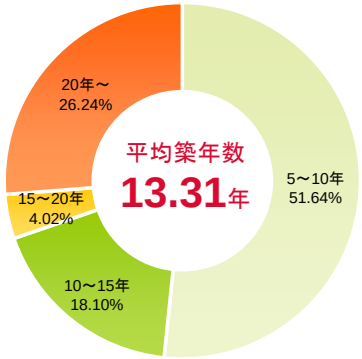
用途



投資エリア



築年数



オフィス平均築年数
20.73年

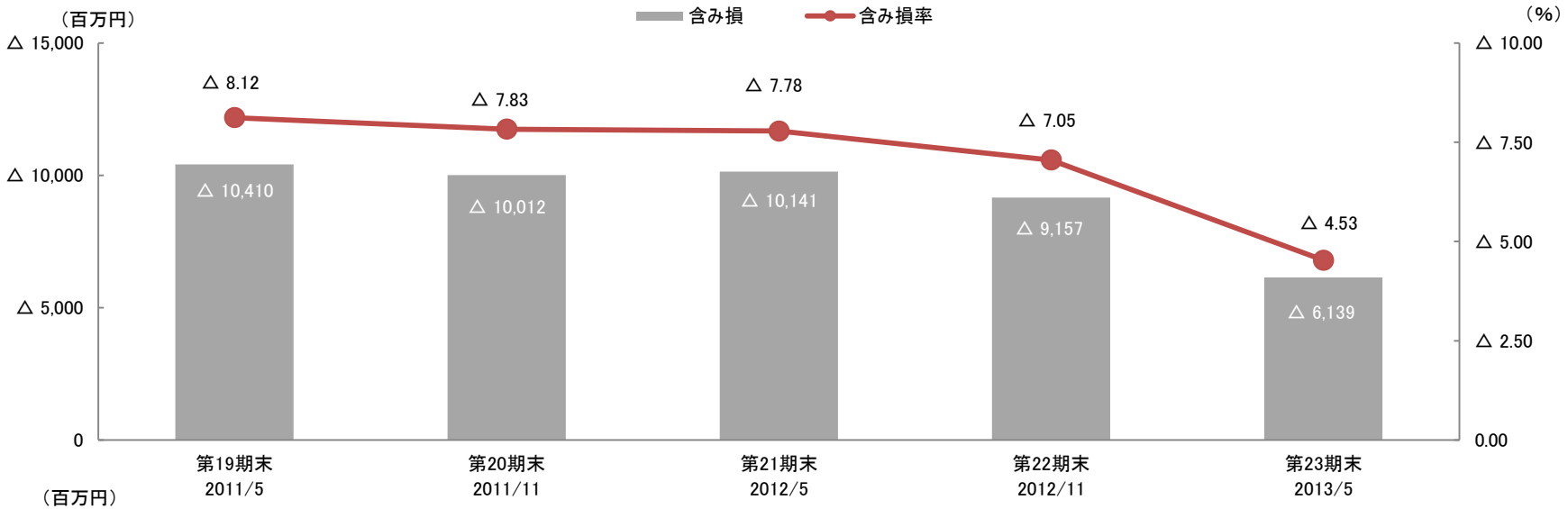
レジデンス平均築年数
8.98年

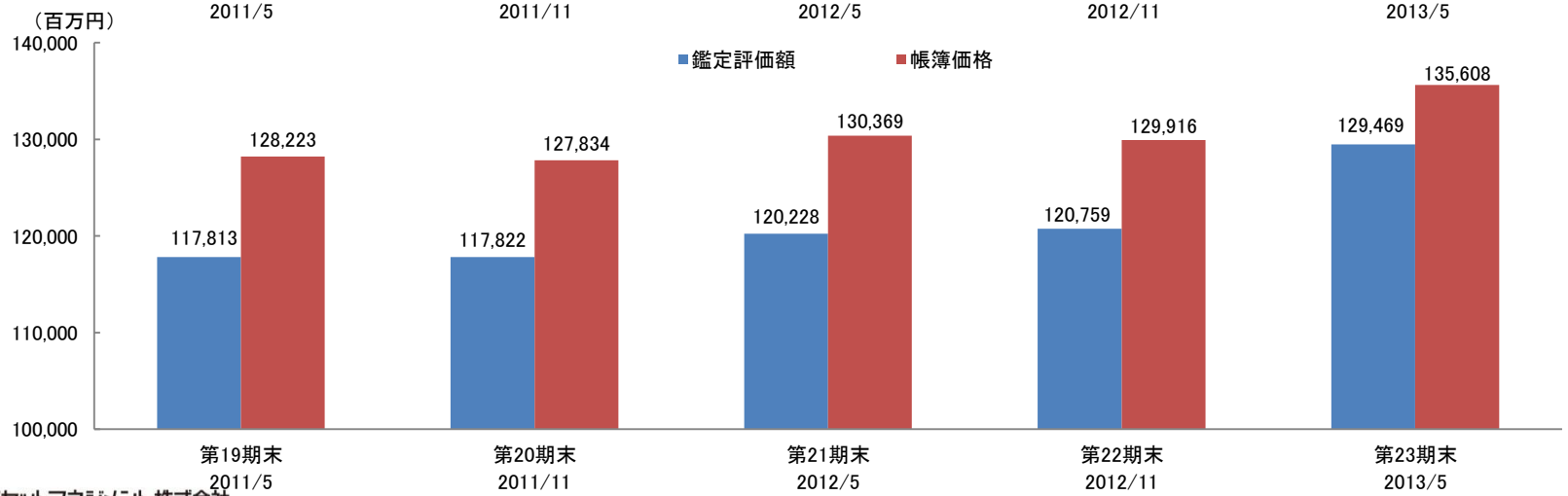
（注）グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

5　鑑定評価額の推移

- 第23期末鑑定評価額129,469百万円（含み損　前期比　3,018百万円改善）
- 含み益のある物件の取得、保有91物件中86物件でキャップレートの引下げ（引下げ幅　0.1%～0.3%）
- 鑑定評価額上昇：80物件　鑑定評価額横ばい：3物件　鑑定評価額下落：8物件　（各前期比較（注））

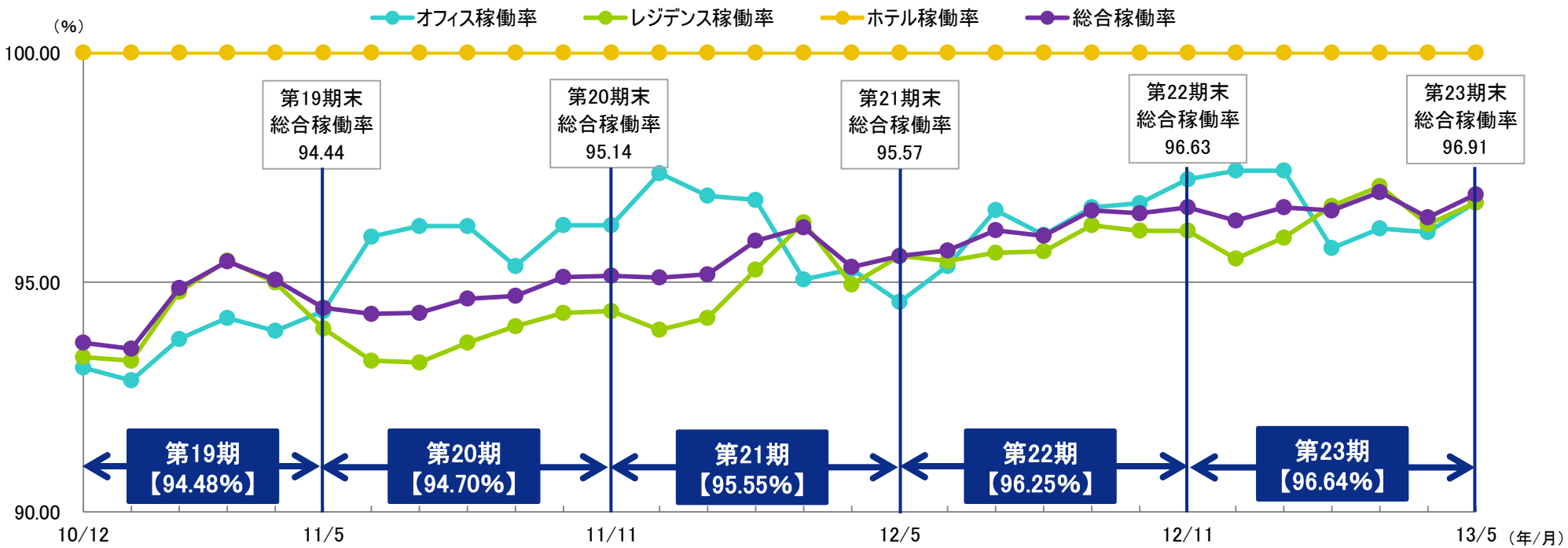
（注）第23期（2013年5月期）中に取得した物件については取得時時点の鑑定評価額と比較しています。





6 稼働率推移

- オフィス・レジデンス共に期中を通じて高稼働率を維持
- 前期を上回る期中平均稼働率96.64 %を確保



オフィスリーシング施策

- ✓ PM会社を通じたテナントリレーションの強化
- ✓ テナントニーズに応えたバリューアップ工事の実施
- ✓ 稼働低下物件に対する重点的なリーシング活動の実施

レジデンスリーシング施策

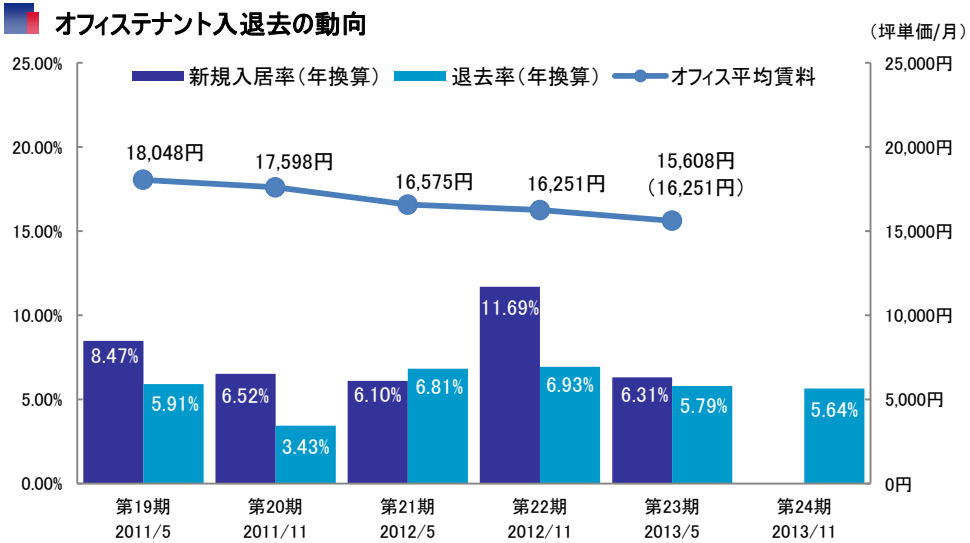
- ✓ テナントニーズに応えた室内設備の新増設
- ✓ 原状回復工事期間の進捗管理強化等によるダウンタイムの短縮
- ✓ 稼働低下物件に対する即時販促活動の強化

（注）【】カッコ内の数値は、各期の期中平均稼働率を記載しています。

7　内部成長データ①（オフィス運用状況）

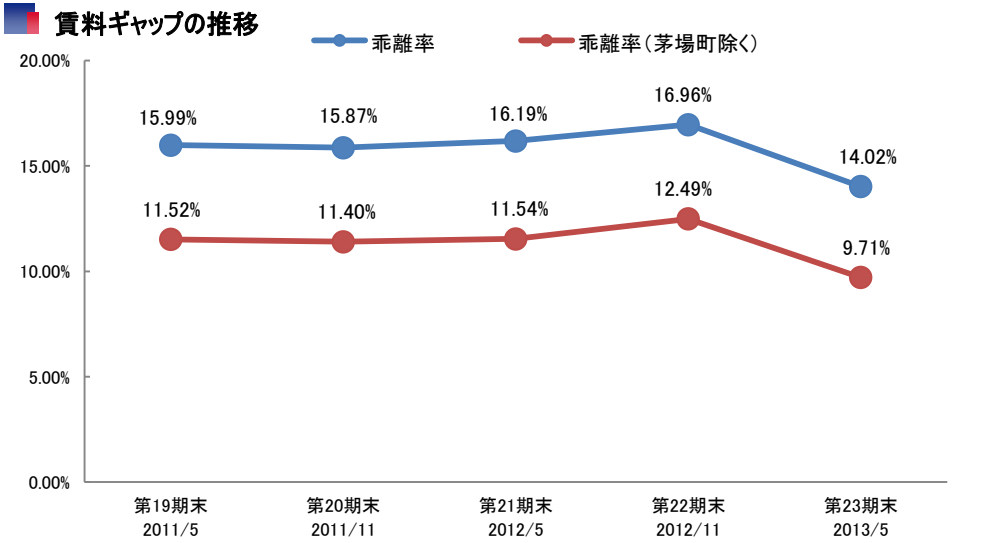
- テナント退去率は低位安定
- 賃料ギャップ及び継続賃料改定変動率は縮小傾向

オフィステナント入退去の動向



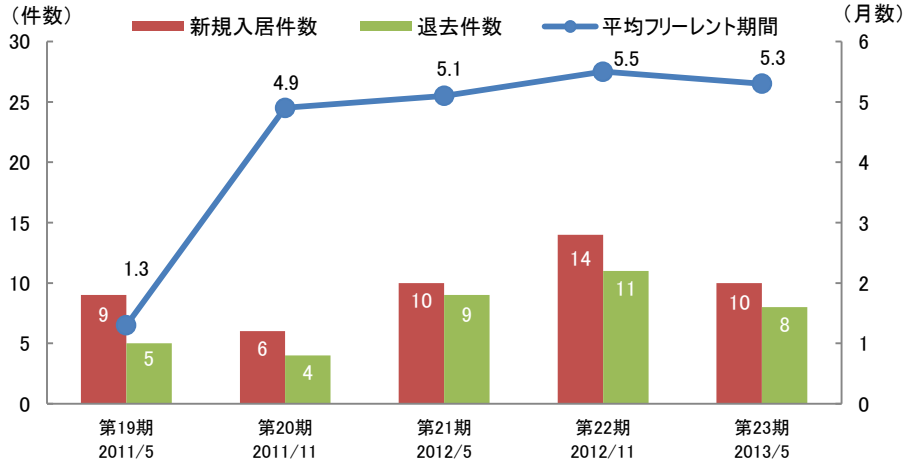
（注1）第23期（）カッコ内の数値は、第23期中に取得した3物件を除いたオフィス平均賃料（共益費含む）を示します。
（注2）第24期退去率は、2013年5月末時点において予定している退去面積に基づいて算出し、記載しています。

賃料ギャップの推移

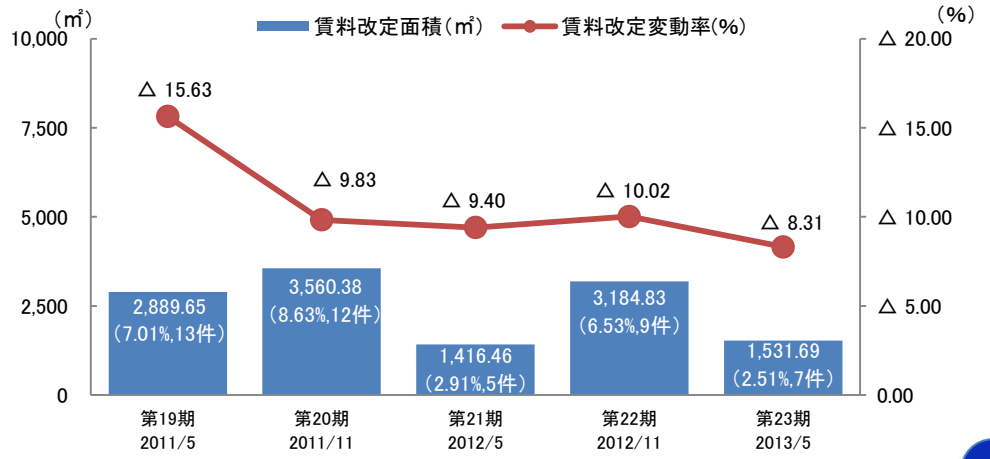


（注）第23期末「乖離率」及び「乖離率（茅場町平和ビル除く）」の賃料ギャップについては、三田平和ビル（底地）を除いた数値で算出し、記載しています。

新規テナント状況



継続テナント賃料改定状況



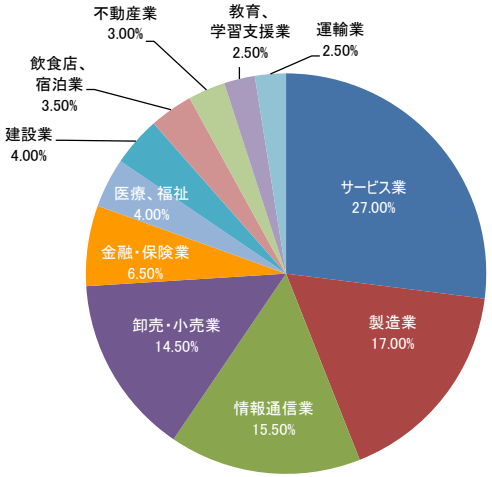
（注）（）カッコ内の数値については、賃貸可能面積に占める賃料改定面積の割合及び賃料改定テナント数を記載しています。

7　内部成長データ②（オフィス運用状況）

- オフィステナントは多業種かつ小口に分散
- 賃料ベースで見ると最大テナントでも全体賃料に占める割合は4.54%

（注）下記のオフィス運用状況については、2013年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

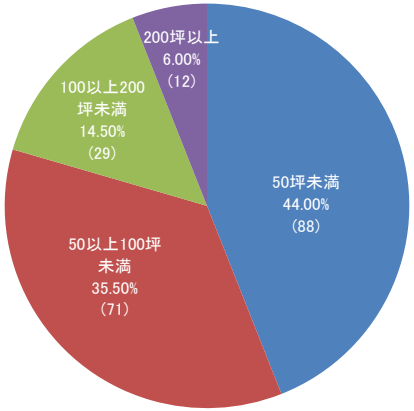
オフィステナント属性



上位テナント賃料割合（レジデンス・ホテル含む）

順位	テナント	物件名称	全体賃料に占める割合
1	A社	茅場町平和ビル	4.54%
2	B社	スーパーホテル（4棟）	3.36%
3	C社	広小路アクアプレイス	1.86%
4	D社	船橋Faceビル	1.68%
5	E社	エムズ原宿	1.46%
		計	12.91%

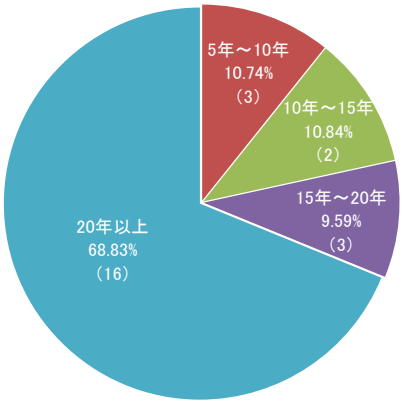
面積別テナント分散状況



オフィス総テナント数
200 テナント

（注）（）カッコ内の数値は、面積別のオフィステナント数を記載しています。

オフィス築年数



オフィス平均築年数
20.73 年

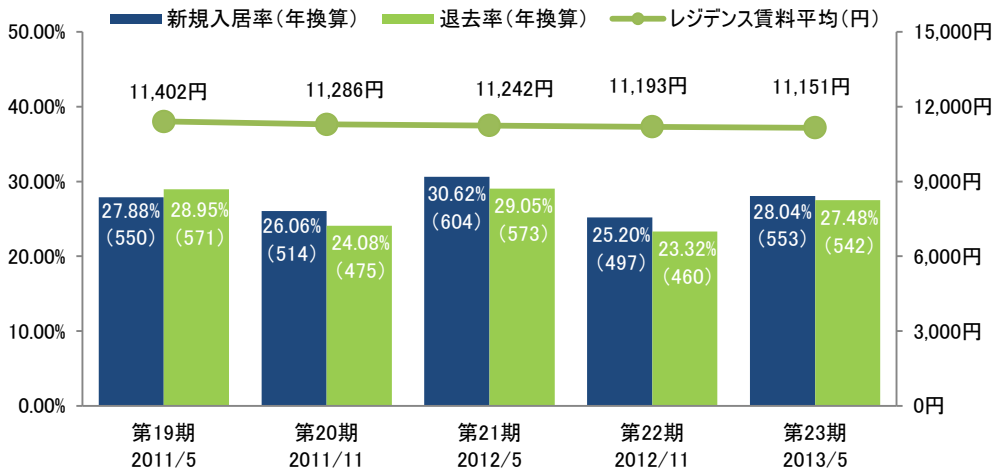
（注）（）カッコ内の数値は、築年数別のオフィス物件数（三田平和ビル（底地）除く）を記載しています。

8　内部成長データ①（レジデンス運用状況）

平和不動産リート投資法人

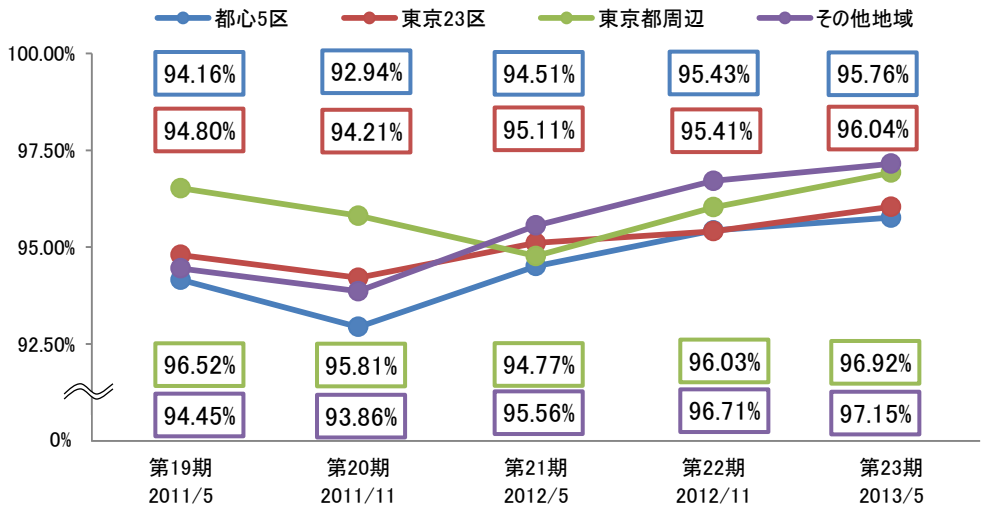
- テナントの入退去率は、ほぼ安定
- 賃料水準は、下げ止まり傾向

レジデンステナント入退去率及びレジデンス賃料平均の動向

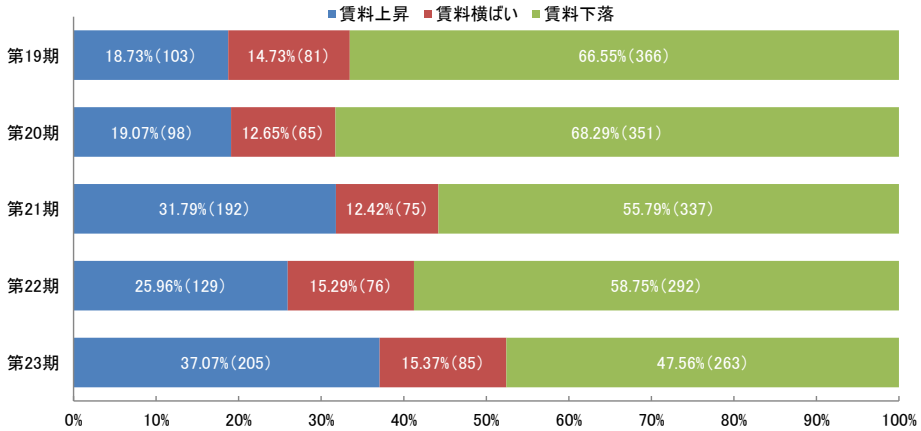


（注1）（）カッコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。
（注2）第19期新規入居率及び退去率については、第19期に売却した2物件分を除いて算出しています。

レジデンス投資地域別期中平均稼働率



レジデンス新規入居者状況



（注1）（）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。
（注2）第19期入居者数は、第19期に売却した2物件を除きます。

レジデンスルームタイプ別稼働率

ルームタイプ（面積）	保有割合	第21期末稼働率	第22期末稼働率	第23期末稼働率
シングルタイプ（40㎡未満）	80.93%	95.55%	96.58%	96.69%
DINKSタイプ（40㎡以上60㎡未満）	14.50%	95.28%	95.41%	96.54%
ファミリータイプ（60㎡以上）	4.57%	96.77%	95.26%	98.02%
合計	100.00%	95.63%	96.18%	96.80%

（注）店舗部分は除いて計算しています。

8　内部成長データ②（レジデンス運用状況）

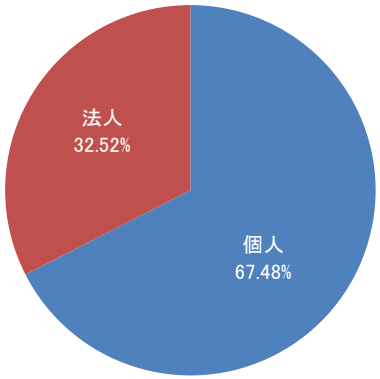
平和不動産リート投資法人

- **レジデンステナントの属性は、前期と比べ大きな変動はなし**

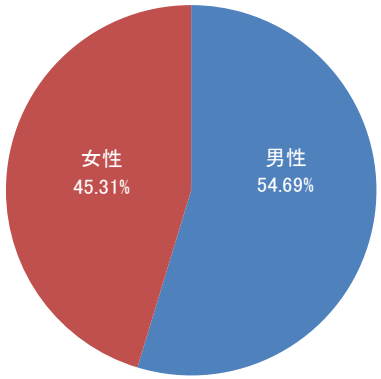
（注）下記のレジデンス運用状況については、2013年5月31日時点の数値で算出し、掲載しています。

レジデンス属性

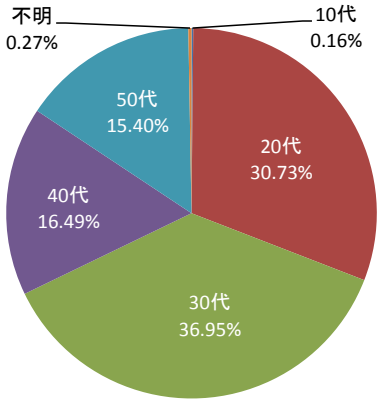
契約区分



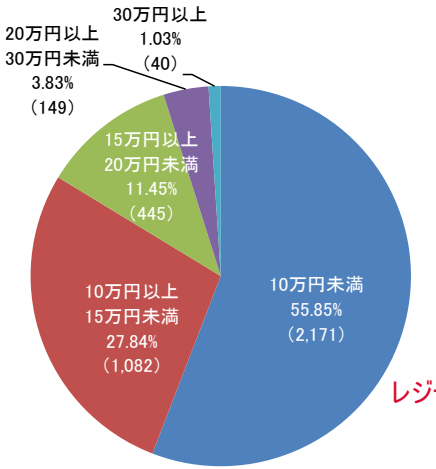
個人契約男女比



年齢分布

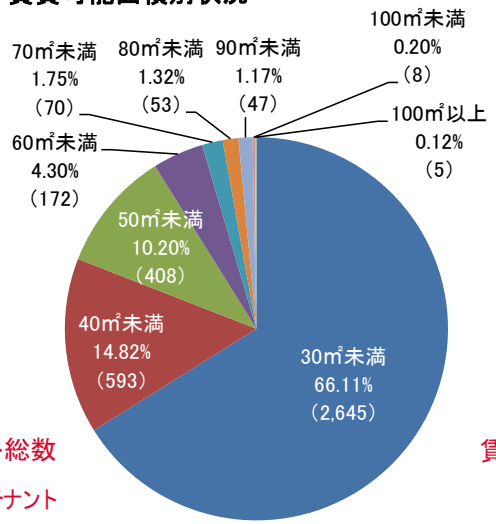


月額賃料別状況



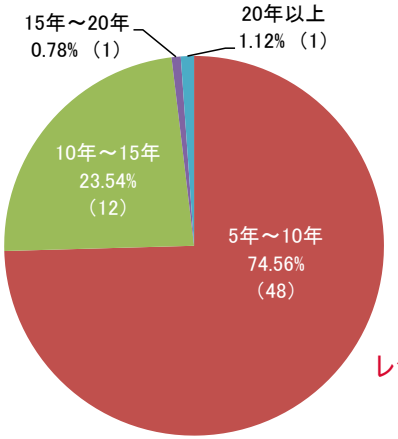
レジデンステナント総数
3,887 テナント

賃貸可能面積別状況



賃貸可能戸数
4,001戸

レジデンス築年数



レジデンス平均築年数
8.98 年

（注）()カッコ内の数値及びレジデンステナント総数は、2013年5月31日時点のテナント数を記載しています。

（注）()カッコ内の数値は、賃貸可能面積別の賃貸可能戸数を記載しています。（店舗部分は除きます。）

（注）()カッコ内の数値は、築年数別のレジデンス物件数を記載しています。

9 リニューアル工事

- 中長期的な安定収益確保のため、大規模修繕工事を前倒し実施（8物件）
- テナントニーズを捉えたバリューアップ工事継続

オフィス　グレイスビル泉岳寺前 外壁・水回り改修工事

その他の修繕工事（オフィス）

（省力化拡大）
・共用部照明のLED化
・共用部空調更新
（安全対策）
・エレベーター地震対策工事

レジデンス　HF馬込レジデンス共用部リニューアル工事

その他の修繕工事（レジデンス）

（省力化拡大）
・共用部照明のLED化
（安全対策）
・エレベーター地震対策工事
（室内設備向上）
・温水洗浄便座設置・フローリング床への交換

10 ファイナンス状況

平和不動産リート投資法人

- 平均残存年数の長期化、返済期限の分散化、平均金利の低減の進展
- 金利ヘッジの取組みによる借入金利の上昇リスクを軽減

第23期ファイナンス状況

	借入金額	借入金利（注）	借入期間	資金使途
タームローン18	1,520 百万円	0.800% （1M Tibor ＋0.65%）	2年5ヵ月	物件取得 資金
タームローン19	6,070 百万円	1.130% （3M Tibor ＋0.90%）	7年	借換資金

平均残存年数

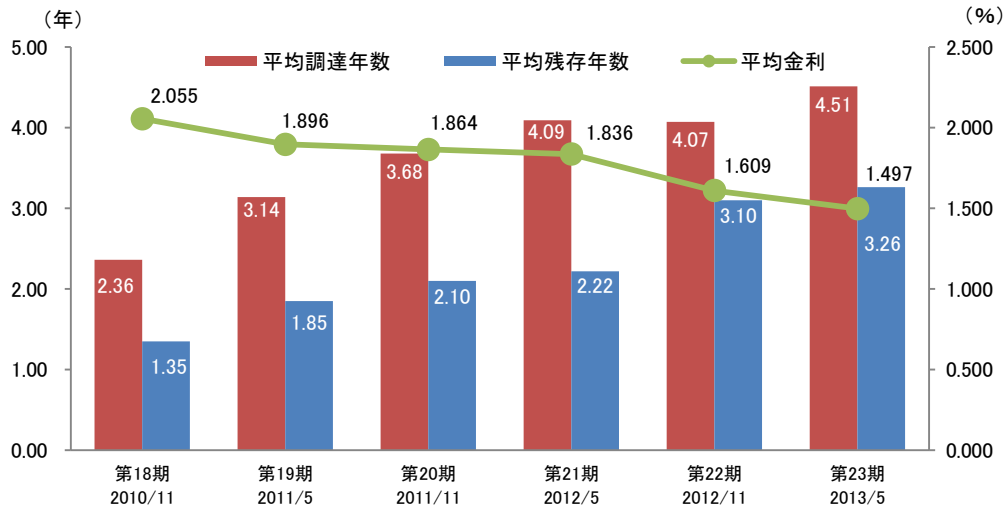
3.10年【第22期末】
→ 3.26年【第23期末】

平均金利

1.609%【第22期末】
→ 1.497%【第23期末】

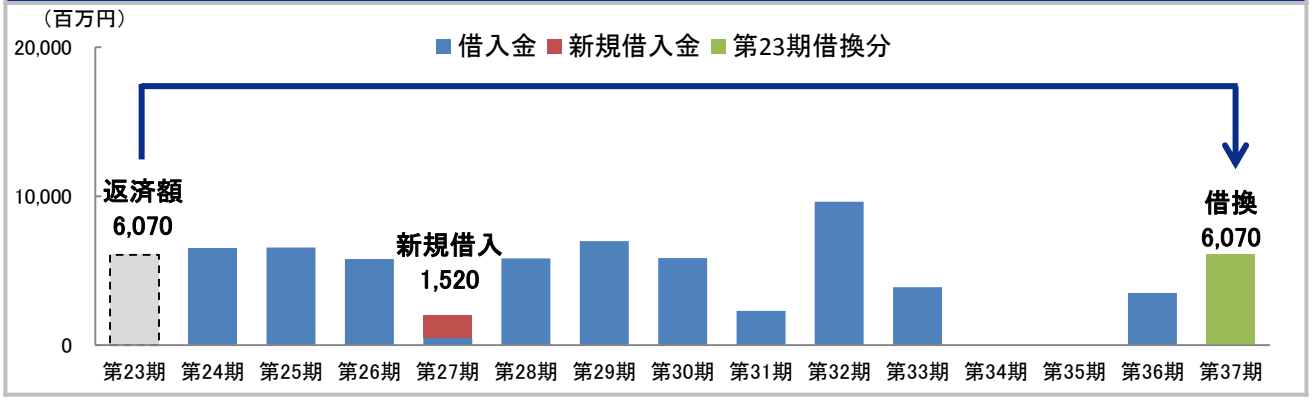
（注）2013年5月31日時点の適用利率を掲載しています。

有利子負債状況の推移

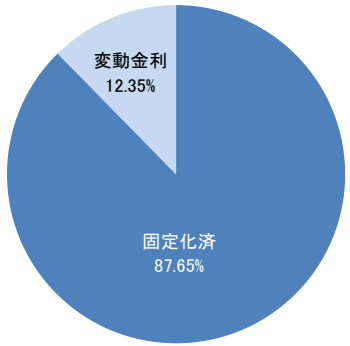


返済期限の分散状況

第23期末返済期限別有利子負債残高（総借入残高64,938百万円）



金利固定化比率

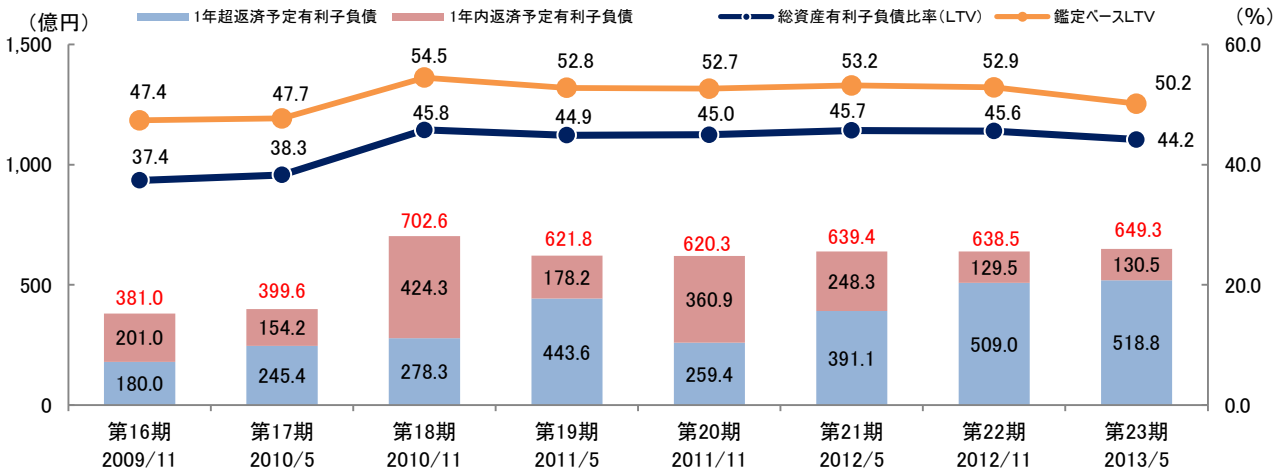


（注1）金利固定化には金利キャップ契約購入分も含みます。
（注2）金利固定化比率については、2013年7月31日現在の状況を掲載しています。

11 有利子負債の状況

- 公募増資によるLTVの低減
- 格付の方向性の変更 R&I BBB＋（安定的）→ BBB＋（ポジティブ）

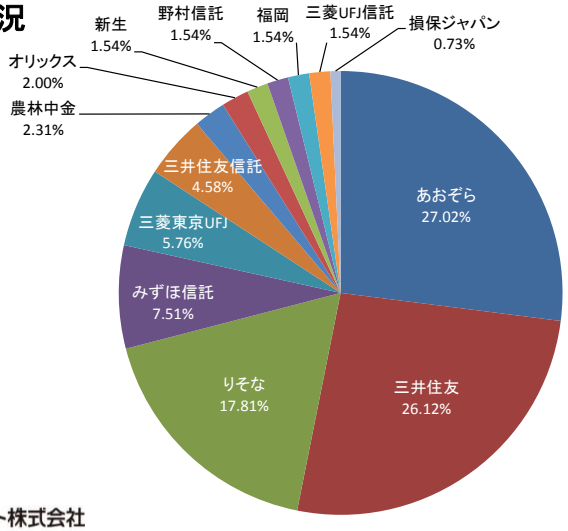
各期末有利子負債残高及び総資産有利子負債比率（LTV）の推移



第22期	第23期
LTV（注1）	
45.6%	44.2%
鑑定LTV（注2）	
52.9%	50.2%

（注1）LTV＝期末有利子負債額／期末総資産額
（注2）鑑定ベースLTV＝期末有利子負債額／期末鑑定評価額
（注3）各期末の有利子負債残高を朱記しています。

レンダー構成状況



格付の状況

発行体格付	
JCR（注1）	R&I（注2）
A− 【安定的】	BBB+ 【ポジティブ】

（注1）2012年10月17日にJCRより新規格付の取得を行いました。
（注2）格付の方向性については、2013年6月3日付公表分を掲載しています。

12 第23期(2013年5月期)決算実績

第23期(2013年5月期)の運用実績

(単位:百万円)

	第22期 (2012年11月期)	第23期予想 (2013年5月期)	第23期 (2013年5月期)	前期比増減	予想比増減
営業収益	4,295	4,553	4,610	314	57
営業費用	2,501	2,732	2,731	230	0
営業利益	1,794	1,821	1,878	84	57
営業外収益	5	1	8	2	6
営業外費用	749	689	675	△74	△13
経常利益	1,049	1,132	1,211	161	78
当期純利益	1,049	1,132	1,210	161	78
EPS (1口当たり当期純利益)	1,507円	1,423円	1,521円	14円	98円
負ののれん充当	36	172	93	57	△78
DPS (1口当たり分配金)	1,560円	1,640円	1,640円	80円	–

(注)第23期予想については、2013年1月17日付公表の予想数値を記載しています。

(単位:百万円)

前期比増減要因(第23期 ー 第22期)

主な要因		金額
営業収益	第23期新規取得 既存オフィス 既存レジデンス	282 10 22
	合計	314
営業費用	第23期新規取得 既存オフィス (内、修繕費) 既存レジデンス 販管費	104 119 (103) △12 19
	合計	230
営業外費用	支払利息 融資関連費用 投資法人債利息他 その他	11 △8 △85 9
	合計	△74

予想比増減要因(第23期 ー 第23期予想)

主な要因		金額
営業収益	第23期新規取得 既存オフィス 既存レジデンス	△1 35 23
	合計	57
営業費用	第23期新規取得 既存オフィス (内、修繕費) 既存レジデンス 販管費	6 6 (7) △5 △9
	合計	0
営業外費用	支払利息 融資関連費用 その他	△19 1 5
	合計	△13

13　第24期（2013年11月期）運用状況の予想

第24期（2013年6月1日～2013年11月30日）

（単位：百万円）

	第23期 実績	第24期 予想	増減額 第24期予想－第23期
営業収益	4,610	4,563	△47
営業費用	2,731	2,585	△146
営業利益	1,878	1,978	99
営業外収益	8	0	△7
営業外費用	675	663	△12
経常利益	1,211	1,315	103
当期純利益	1,210	1,314	103
EPS（1口当たり当期純利益）	1,521円	1,652円	131円
負ののれん充当	93	―	△93
DPS（1口当たり分配金）	1,640円	1,652円	12円

第24期（2013年11月期）運用状況の予想の主な前提条件
- 稼働率：ポートフォリオ全体 96.42%（オフィス 96.78%　レジデンス 95.94%　ホテル 100.00%）
- NOI利回り：ポートフォリオ全体　4.84%（オフィス 4.83%　レジデンス 4.78%　ホテル 6.21%）
- 負ののれんの充当なし（1口当たり分配金1,652円）
- 発行済投資口数：795,447口
- 物件取得・譲渡等の期中変動なし

1口当たり予想分配金

第24期
1,652円

内訳	第23期	第24期予想	増減
管理委託費	481	458	△22
公租公課	276	329	52
修繕費	364	161	△203
その他 賃貸事業費	252	267	14
販管費	582	592	10
合計	2,731	2,585	△146

第23期物件取得に伴う固都税の全額費用化

内、46百万円

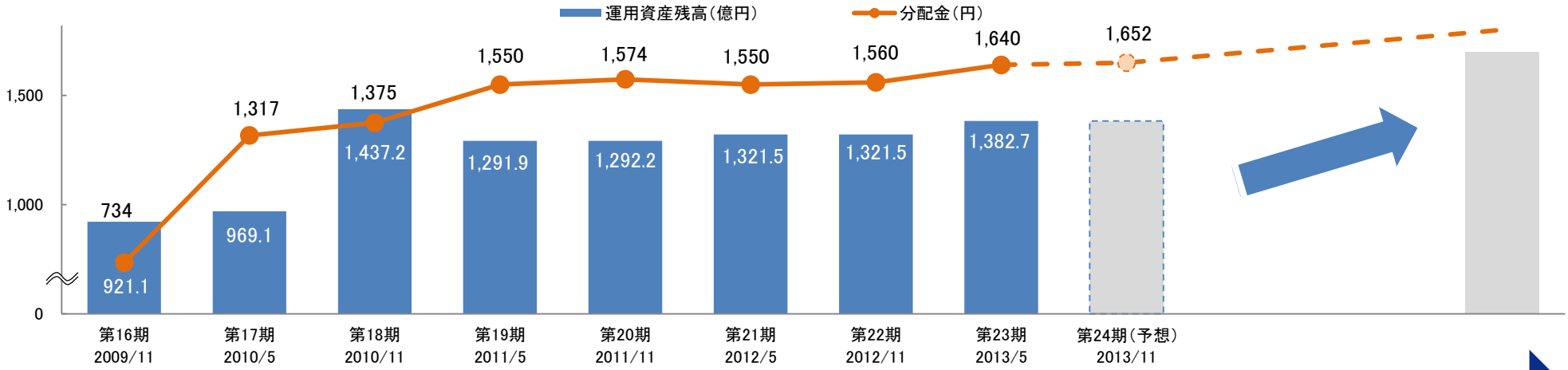
戦略的な前倒し修繕終了に伴う費用減

内、158百万円

負ののれん残額　3,070百万円

（注）2013年7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。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

14　これまでの取組みと新たなステージ



【ステージ1】成長基盤の再構築
（2009年9月～2011年5月）

- ✓ スポンサーからの茅場町平和ビル取得及びJSR吸収合併による資産規模拡大
- ✓ 負ののれん活用による収益低下物件売却（ポートフォリオのリストラ）
- ✓ 売却資金等により、高コストの借入金を返済（財務のリストラ）
- ✓ 低下していた稼働率の改善
- ✓ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金融コストの低減、レンダー構成の再構築

↓

- ✓ 収益基盤と財務基盤を再構築

【ステージ2】再成長軌道へ
（2011年6月～2013年5月）

- ✓ ウェアハウジング機能を活用し、広小路アクアプレイスを取得
- ✓ 公募増資により、神戸旧居留地平和ビル他2物件を取得
- ✓ 稼働率向上
- ✓ 新ブランド戦略の導入
- ✓ 借入金の担保共通化
- ✓ 投資法人債の償還対応実施と償還
- ✓ 借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利の固定化、金融コストの低減
- ✓ レンダー構成の強化
- ✓ 格付の向上

↓

- ✓ ポートフォリオの収益性改善と財務基盤強化による分配金水準の向上・安定化
- ✓ 新生HFRとして初の公募増資を実施

【ステージ3】安定成長軌道へ
（2013年6月～）

課題

- ✓ 着実かつ継続的な外部成長
- ✓ 高稼働率の維持・向上
- ✓ 資産価値、物件競争力の維持・向上
- ✓ 財務基盤の更なる強化
- ✓ 資金調達力の強化

↓

- ✓ 資産規模と分配金の着実かつ安定的な成長

15 【ステージ3】安定成長軌道への取組み

基本方針

外部成長

- ✓ 継続的な物件取得による資産規模の拡大（資産入替も検討）
- ✓ 平和不動産とのパイプラインの強化
- ✓ 匿名組合出資を通じた優先交渉権確保等の取得手法及び情報チャネルの多様化

物件取得方針

- ✓ ポートフォリオの質、収益性の向上に資する物件に厳選投資
- ✓ 景気回復が見込まれる中、収益のアップサイドを享受可能なオフィスを中心とした投資
- ✓ 東京都区部をメインエリアとしつつ、地方についても厳選投資（平和不動産のサポートを活用）

内部成長

- ✓ 安定的な稼働率の維持による収益の確保及び向上
  - ・PM会社集約化による運営管理の効率化
  - ・リーシング、テナントリレーションの強化
  - ・ダウンタイム、フリーレント期間の短縮
- ✓ 快適な空間の提供のための環境改善、サービス向上の継続
  - ・CS向上施策の実施
- ✓ 資産価値、物件競争力の維持・向上に繋ながる改修・修繕工事の計画的な実施継続

財務基盤の強化

- ✓ 財務基盤の強化継続
  - ・金融コストの低減
  - ・金利上昇リスクへの対応（金利固定化の推進）
  - ・借入期間の長期化・分散化
  - ・レンダー構成の更なる充実
- ✓ 適切なLTVコントロール（当面は鑑定ベースLTV55%を上限）
  - ・デットとエクイティをバランス良く調達
- ✓ 借入金の無担保化や格付け向上による資金調達力の向上

負ののれん活用方法

- ✓ 分配金の安定化に活用
  - ・突発的な要因や戦略的な費用支出等への充当

基本方針を着実に実行し、資産規模の拡大を通じて、一口当り分配金を着実に成長させる

【運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保の実現】

2. 平和不動産リート投資法人の紹介

『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 **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
（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 2 オフィスの**収益性**とレジデンスの**安定性**の**確保を追求**

point 3 多数の物件へ投資を行う**分散型のポートフォリオ**

point 4 **平和不動産**の全面的なサポートを受けた運用

point 5 『負ののれん』活用による**安定分配**が可能

2　平和不動産リート投資法人の沿革

CRESCENDO Investment Corporation

クレッシェンド投資法人

2005年　3月　Jリート証券市場に上場

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

Japan Single-residence REIT

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

2005年 7月　Jリート証券市場に上場

2010年10月 合併

平和不動産リート投資法人

3　ポートフォリオの状況（2013年5月31日現在）

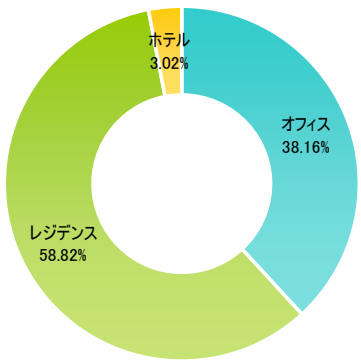
平和不動産リート投資法人

● 上場直後321.4億円から、平和不動産によるスポンサーシップ強化、合併、公募増資を経て、1,382.7億円へと着実な資産規模の拡大を実施

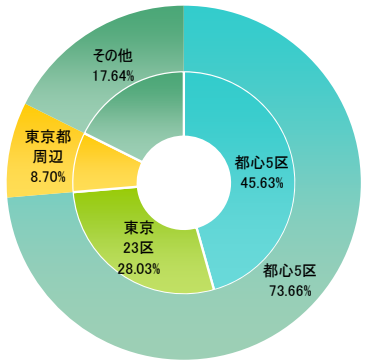
ポートフォリオの状況

資産規模	1,382.79億円
物件数	91物件 （オフィス　25物件） （レジデンス　62物件） （ホテル　4物件）
稼働率	96.91%

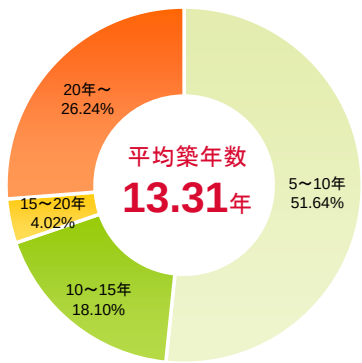
用途



投資エリア



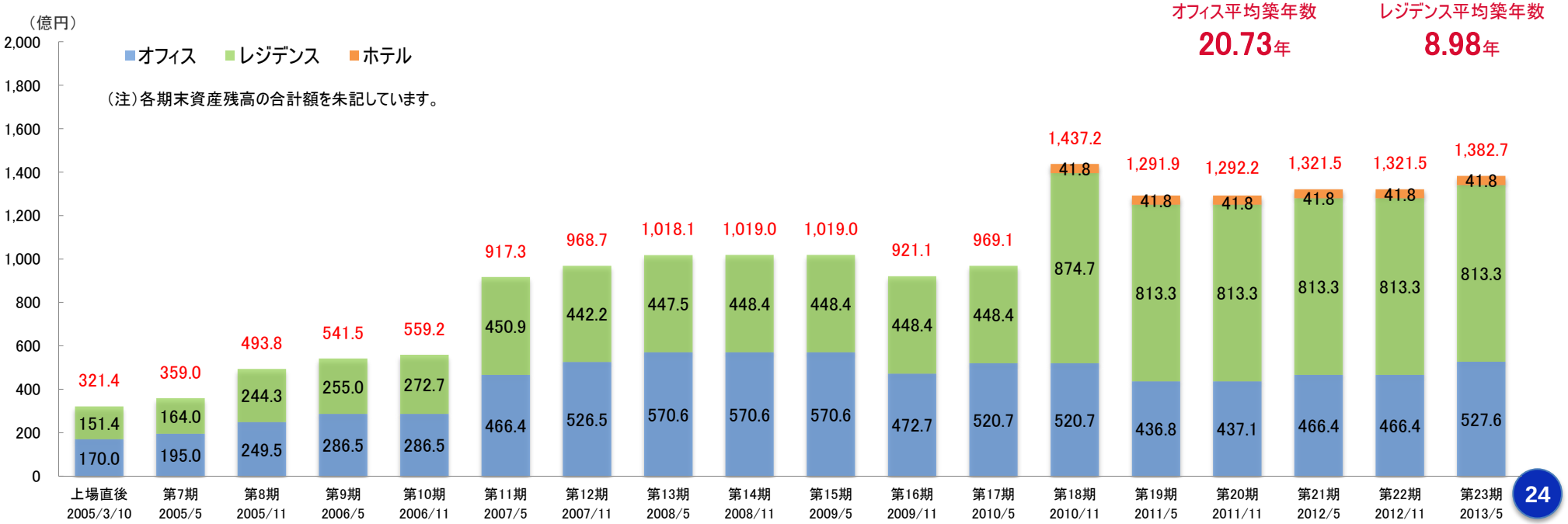
築年数



オフィス平均築年数 **20.73年**

レジデンス平均築年数 **8.98年**

資産規模の推移



4 ポートフォリオ方針

● 原則オフィス 50 ： レジデンス 50で『収益性』と『安定性』の確保

ポートフォリオ方針

オフィス	原則50%（30～70%）	第一投資エリア	60～100%
		第二投資エリア	0～40%
		地方投資エリア	（＊）
レジデンス	原則50%（30～70%）	第一投資エリア	60～100%
		第二投資エリア	0～40%
		地方投資エリア	（＊）
例外的資産	ポートフォリオ全体の5%以内	第一投資エリア	（＊）
		第二投資エリア	（＊）
		地方投資エリア	（＊）

第一投資エリア	東京23区
第二投資エリア	第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県の主要市街地
地方投資エリア	第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地

（＊）地方オフィスおよび地方レジデンスへの投資比率については、その他例外的資産への投資比率を含めて、合計でポートフォリオ全体の30%以内（取得価格ベース）とします。

代表的な取得物件

茅場町平和ビル

オフィス
第一投資エリア
（東京都中央区）

HF白金高輪レジデンス

レジデンス
第一投資エリア
（東京都港区）

HF駒沢公園レジデンス TOWER

レジデンス
第一投資エリア
（東京都世田谷区）

広小路アクアプレイス

オフィス
地方投資エリア
（愛知県名古屋市）

神戸旧居留地平和ビル

オフィス
地方投資エリア
（兵庫県神戸市）

5 投資エリアの考え方

✓ なぜ、東京都区部に集中投資するのか？

東京一極集中

- 日本一の企業数
- 日本一の人口と世帯数
- GDP世界都市第1位

東京都区部

- 中小企業数が**多い**
- 労働力が**豊富**

マーケット

- 中規模オフィスビルの**需要が多い**
- 人口の純増が続いており、**住居需要が多い**

日本

- 企業数 6,044,549社
- 労働人口 62,931千人
- GDP 53,900億ドル

東京都

- 企業数 694,352社
- 労働人口 9,548千人
- GDP 14,790億ドル

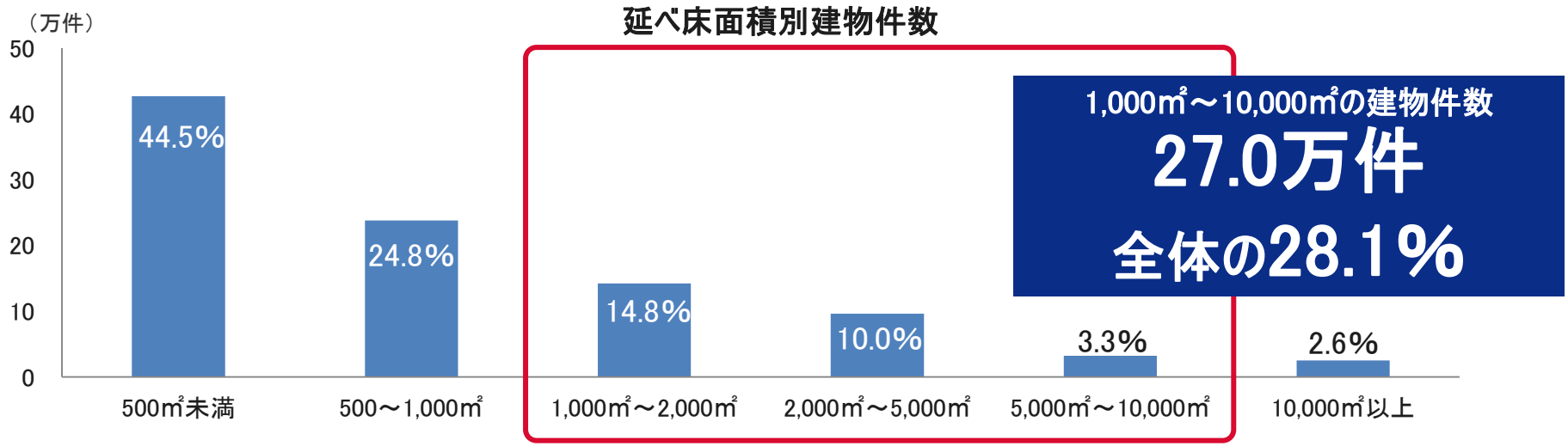
マーケットポテンシャル

- ターゲットにしている企業割合は東京都企業数の95.9%
- 2005年から5年間で東京都人口が純増585,140人

出所：総務省統計局「平成18年度事業所・企業統計調査全国結果事業所に関する集計」
：平成17年国勢調査
：プライスウォーターハウスクーパースジャパン http://www.pwc.com/jp/ja/tax-global-report/largest-city-economies-2009.jhtml
上記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

6 高いテナント需要（オフィス）

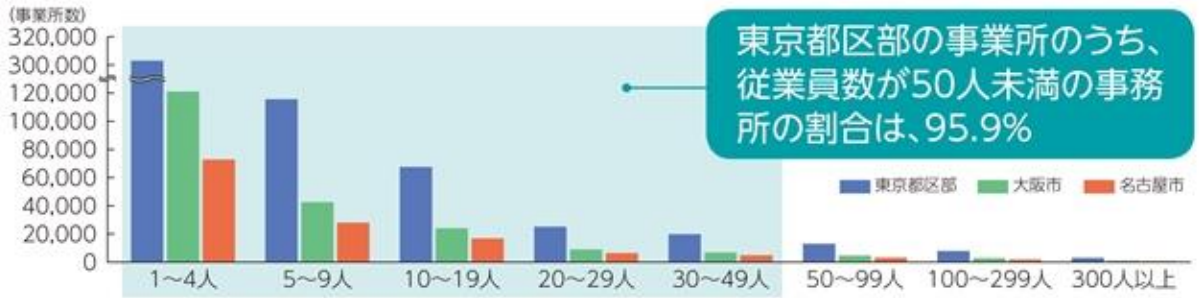
- テナント需要層が厚く、物件数が豊富で流動性が高い中規模オフィス物件
- 東京都区部における多数の中小規模の事業所



国土交通省「平成20年法人建物調査」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

厚いテナント層による豊富な需要

- 投資対象とするオフィスの主たるテナント層であると考えられる中小規模の事務所数の多さ
- 東京都区部における事業所数及び従業員の多さ

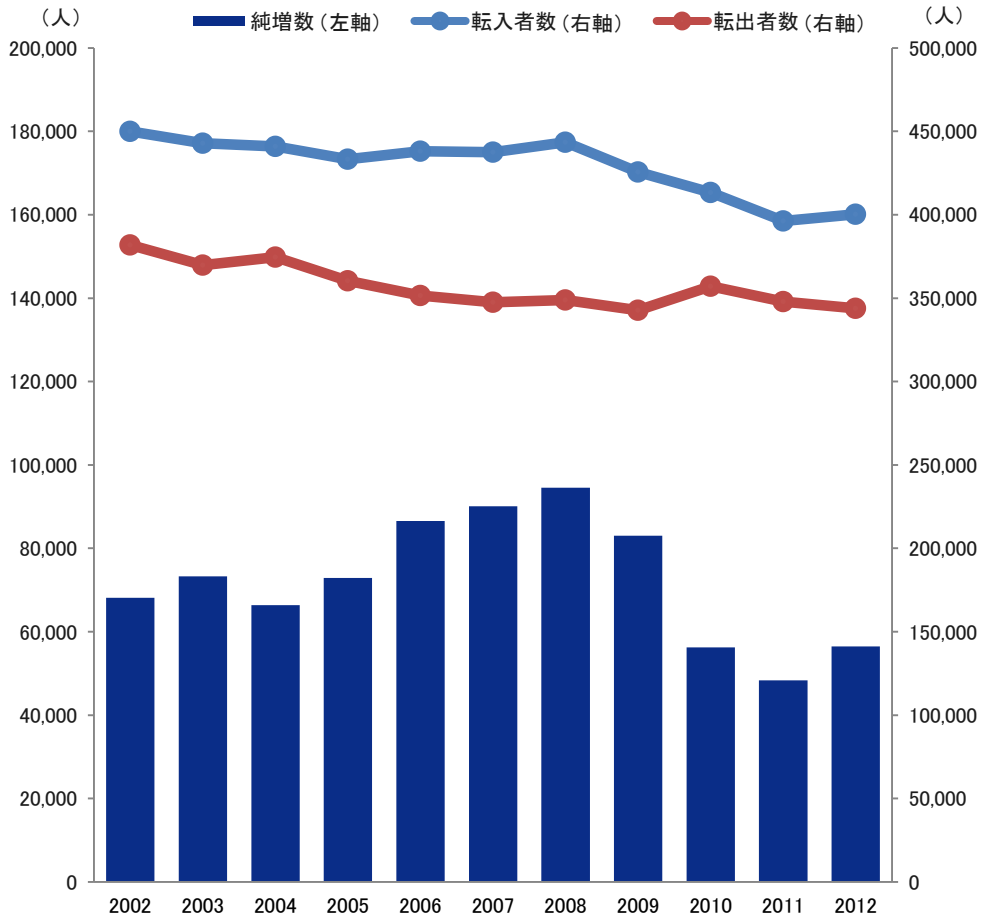


総務省統計局「平成21年経済センサス」の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

7　高いテナント需要（レジデンス）

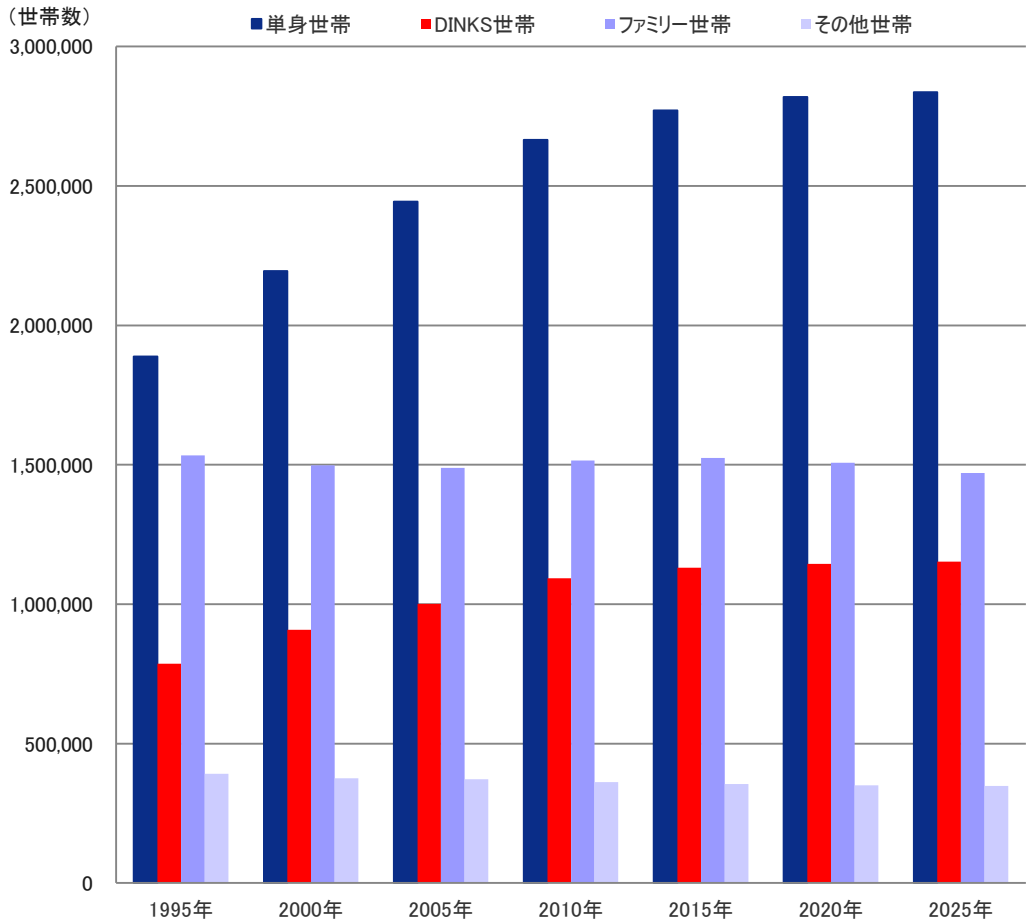
- 東京都は人口純増、特に単身世帯数が大幅増加
- 単身世帯数・DINKS世帯数は、今後も増加傾向

過去10年間の転入者及び転出者純増推移（東京都）



総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告統計表」に基づき、平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

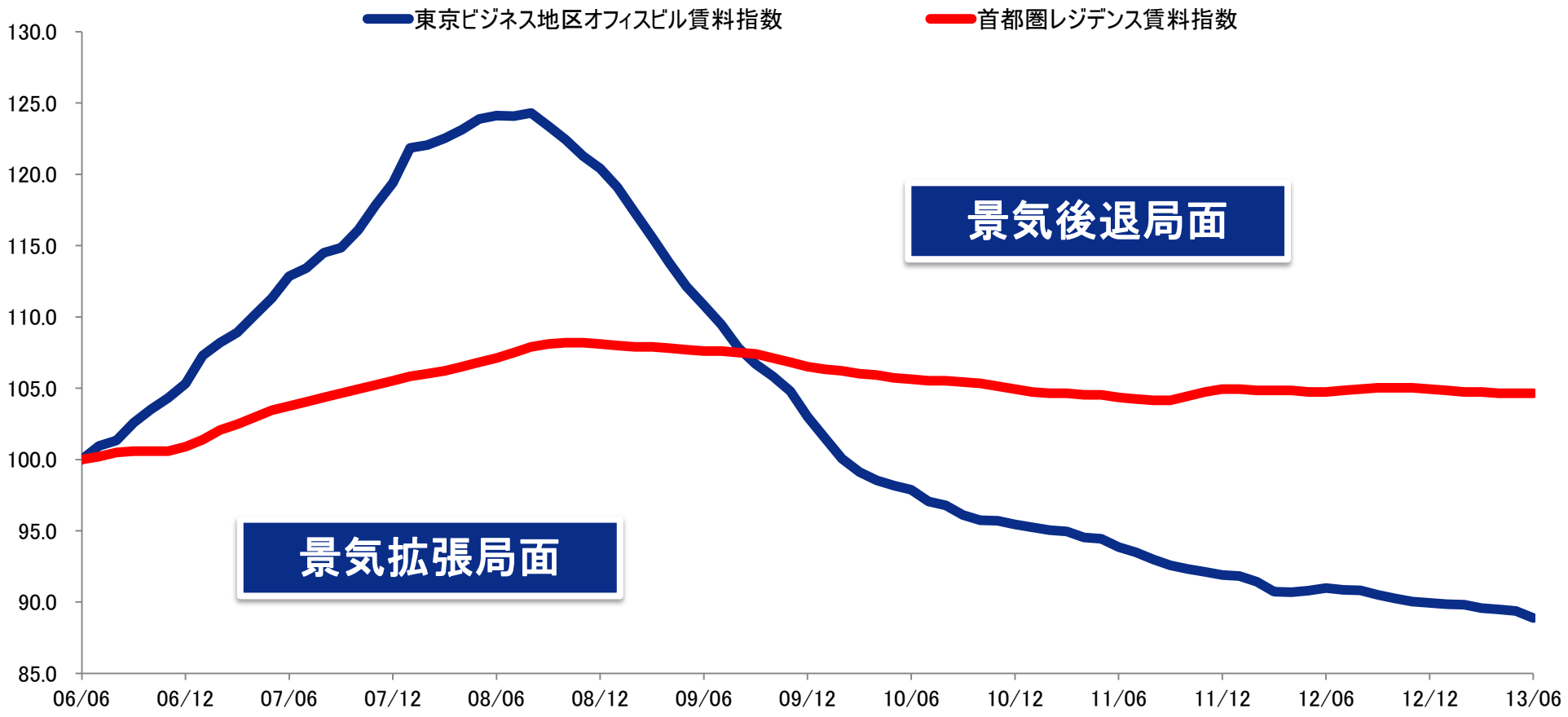
東京都世帯数推移予想



東京都総務局統計部人口統計課人口動態統計係の公表データ東京都世帯数の予測に基づいて
平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

8 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、収益の変動を受けやすいオフィス賃料
- 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



※ 2006年6月の賃料指数を100として計算しています

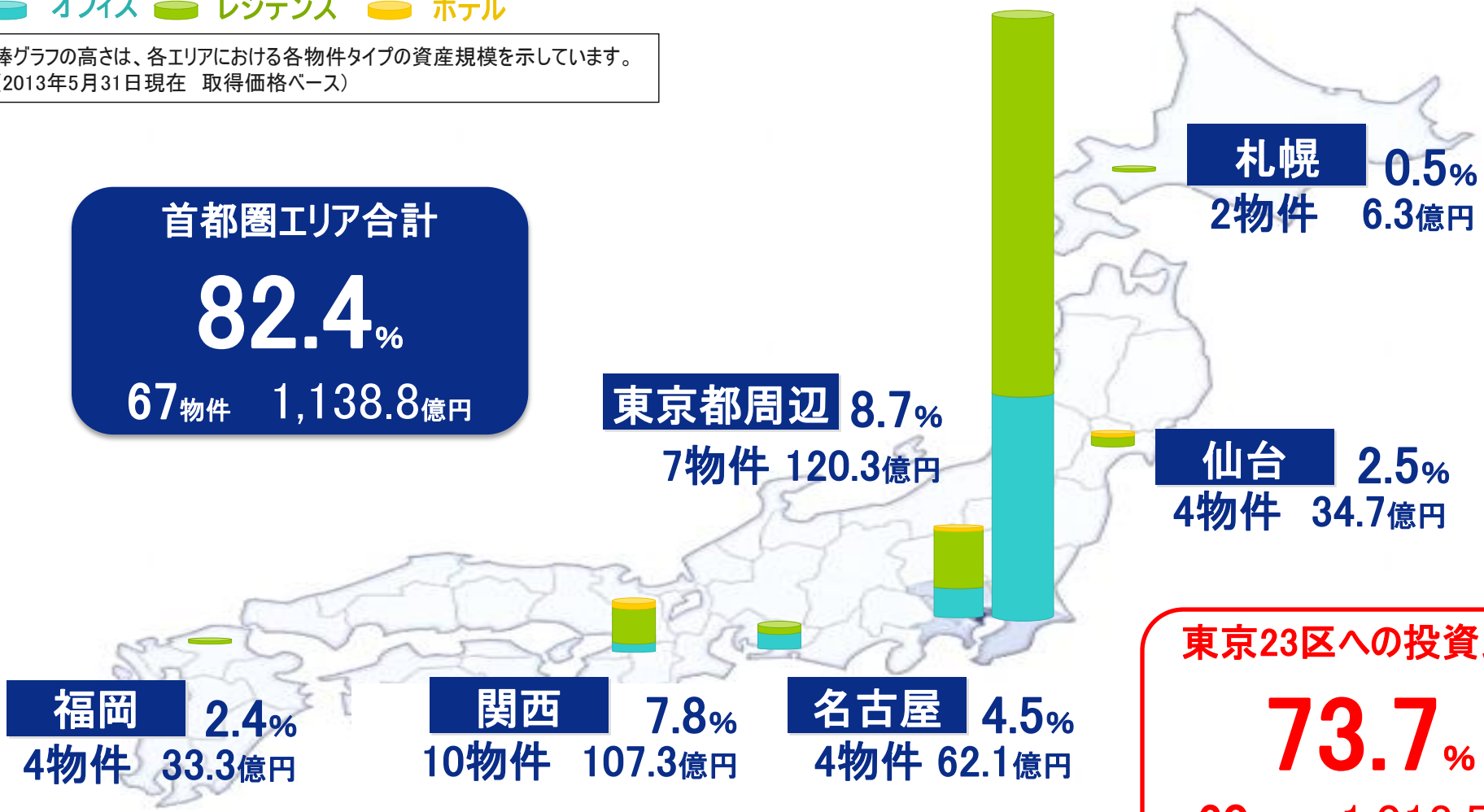
株式会社IPDジャパン 三鬼商事株式会社の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

9 ポートフォリオの分散

- 多数の物件保有による、収益変動リスクの低減
- 主たる投資地域は、東京都区部としつつ、地域分散も図る

オフィス　レジデンス　ホテル

棒グラフの高さは、各エリアにおける各物件タイプの資産規模を示しています。
（2013年5月31日現在　取得価格ベース）



東京23区への投資比率

73.7%

60物件　1,018.5億円

（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。

10 スポンサーである平和不動産の全面的なサポート

平和不動産グループにおけるリート事業の位置付け

中期経営計画において、リート事業の推進を表明
→ リートとのバリューチェーンを構築

平和サービス株式会社

PM業務一部再委託による
きめ細かい運営管理

平和不動産株式会社

保有物件　開発物件　ウェアハウジング機能　売買仲介 等

ML・PM

出資比率100%
役職員派遣

信用力を活かした
財務サポート

平和不動産アセットマネジメント株式会社

運用

平和不動産による
セイムボート出資
17.07%の出資
（2013年5月末現在）

良質な物件供給
による規模拡大

PM業務委託による
質の高い運営管理

平和不動産リート投資法人

11　スポンサーである平和不動産の紹介

平和不動産は、1947年に東京、大阪、名古屋その他に所在の証券取引所等の施設を、証券取引所ならびに証券業者などに賃貸することを目的と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。

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（2013年6月30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

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

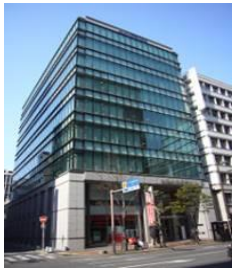
（＊）「東京証券取引所ビル」、「大阪証券取引所ビル」、「名古屋証券取引所ビル」及び「内幸町平和ビル」は平和不動産株式会社が所有・管理・運営を行っており、また、ザ・パークハウス新宿タワー」は分譲済であり、いずれも本投資法人の保有資産ではありません。

12 スポンサーである平和不動産の主な保有資産

ホテルブライトンシティ大阪北浜

大阪証券取引所ビル

道銀ビルディング



天神平和ビル

一番町平和ビル

内幸町平和ビル

代官山アドレス・ディセ

セントライズ栄

札幌

仙台

東京

名古屋

大阪

広島

福岡

【北海道】
- 道銀ビルディング
- 新大通ビルディング
- 札幌駅前合同ビル
- パークイースト札幌
- AFTビル

【東北】
- 一番町平和ビル

【近畿】
- 大阪証券取引所ビル
- 大阪平和ビル
- ホテルブライトンシティ大阪北浜
- 平和不動産北浜ビル
- 東大阪花園SC
- 京都証券ビル
- 大丸京都店西館共同ビル
- 大丸京都店北館共同ビル

【中国】
- 平和不動産広島ビル

【九州】
- 福岡証券ビル
- 福岡平和ビル
- 天神三丁目平和ビル
- 天神平和ビル

【東海】
- 名古屋証券取引所ビル
- セントライズ栄
- 名古屋平和ビル
- 伊勢町平和ビル

【関東】
- 東京証券取引所ビル
- 日証館
- 兜町平和ビル
- 田中鉱業ビル
- 茅場町一丁目平和ビル
- 三田平和ビル
- 内幸町平和ビル
- 代官山アドレス・ディセ
- 横浜平和ビル

13 『負ののれん』活用による安定分配

負ののれんの活用

（JSRとの合併により、負ののれん10,026百万円が発生）

安定分配のため、合併の際に発生した『負ののれん（残額3,070百万円）』の有効活用
・一時的な損失発生の際に、『負ののれん』を取り崩し、安定的な分配を行う

一時的な損失とは

・災害による建物の損傷などの突発的な要因
・建物のバリューアップ等の戦略的費用支出
・物件売却損

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	負ののれん発生
合併対価＞純資産価値 120＞100	正ののれん発生

「負ののれん」発生とは
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。

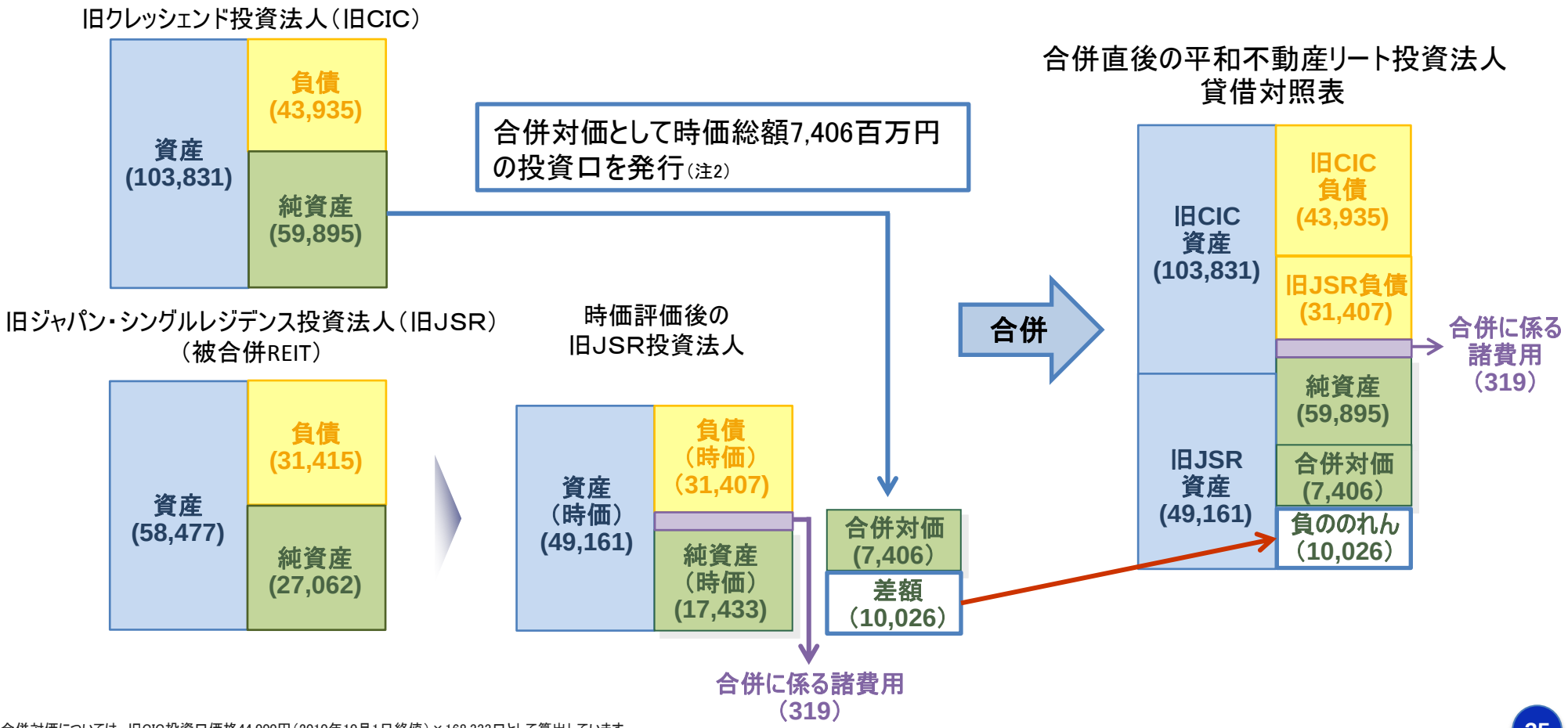
（注）上記内容は、合併対価として株式交付を行ったモデルケースの場合の負ののれんの発生について記載しています。

14 【ご参考】負ののれんについて

Jリートの負ののれんとは

Jリートの合併にあたり、純資産価値より割安な取得原価で資産及び負債を継承した場合に発生するのれんを負ののれんと言います。
反対に純資産価値より割高な取得原価で資産及び負債を継承した場合に発生するのれんを正ののれんと言います。
（注1）上記、取得原価は、合併対価として交付した総投資口の総支出額を言います。

平和不動産リート投資法人の場合



（注2）合併対価については、旧CIC投資口価格44,000円（2010年10月1日終値）×168,333口として算出しています。
（注3）上記数字の単位は、百万円単位で記載しています。また、記載未満の桁数を切り捨てているため、貸借対照表等の合計残高が合わない場合があります。

３．情報開示（もっと詳しく知りたい方へ）

1　情報発信の充実化について

● 今後も平和不動産リート投資法人への理解を深めて頂くための情報発信を充実させていきます。

ネットIR

保有物件情報や決算関連の開示資料など、様々な情報をホームページから閲覧することができます。

平和不動産リート　検索

http://www.heiwa-re.co.jp/

スマートフォン向けサイトが稼働中です。

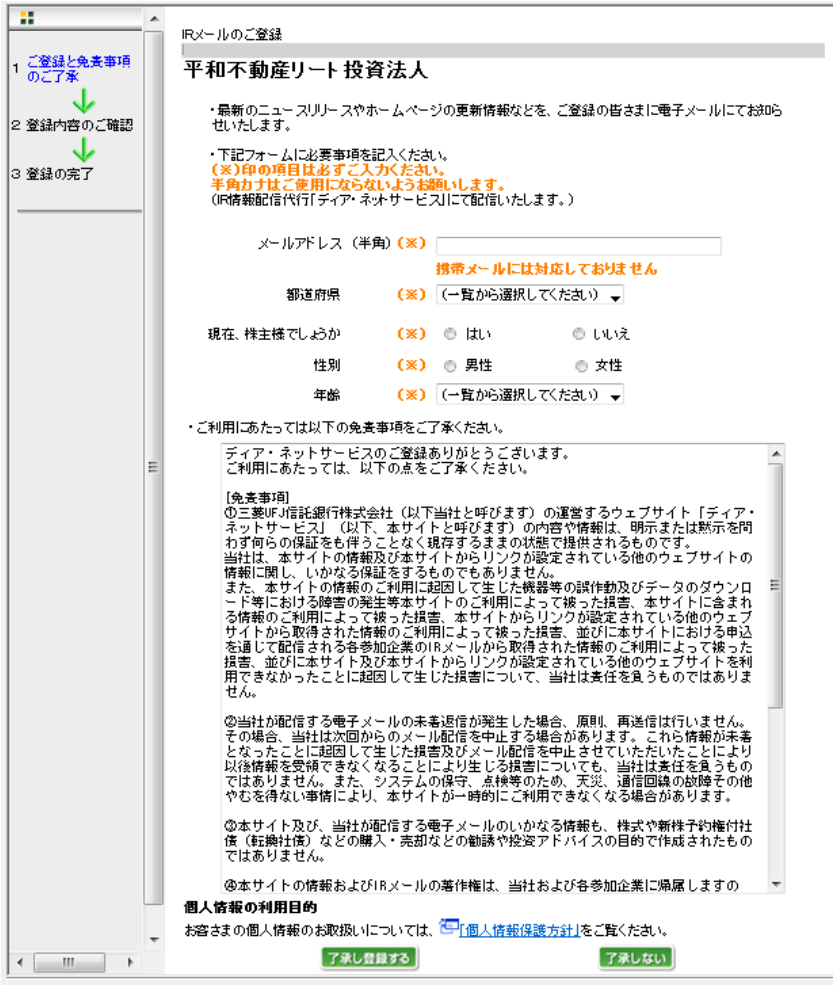
下記のQRコードからアクセスできます

フェイス・トゥ・フェイスIR

個人投資家向け決算説明会の開催や証券会社主催のセミナー参加などを通じ、個人投資家の皆様とのコミュニケーションの機会を増やします。

2 IRメール配信について

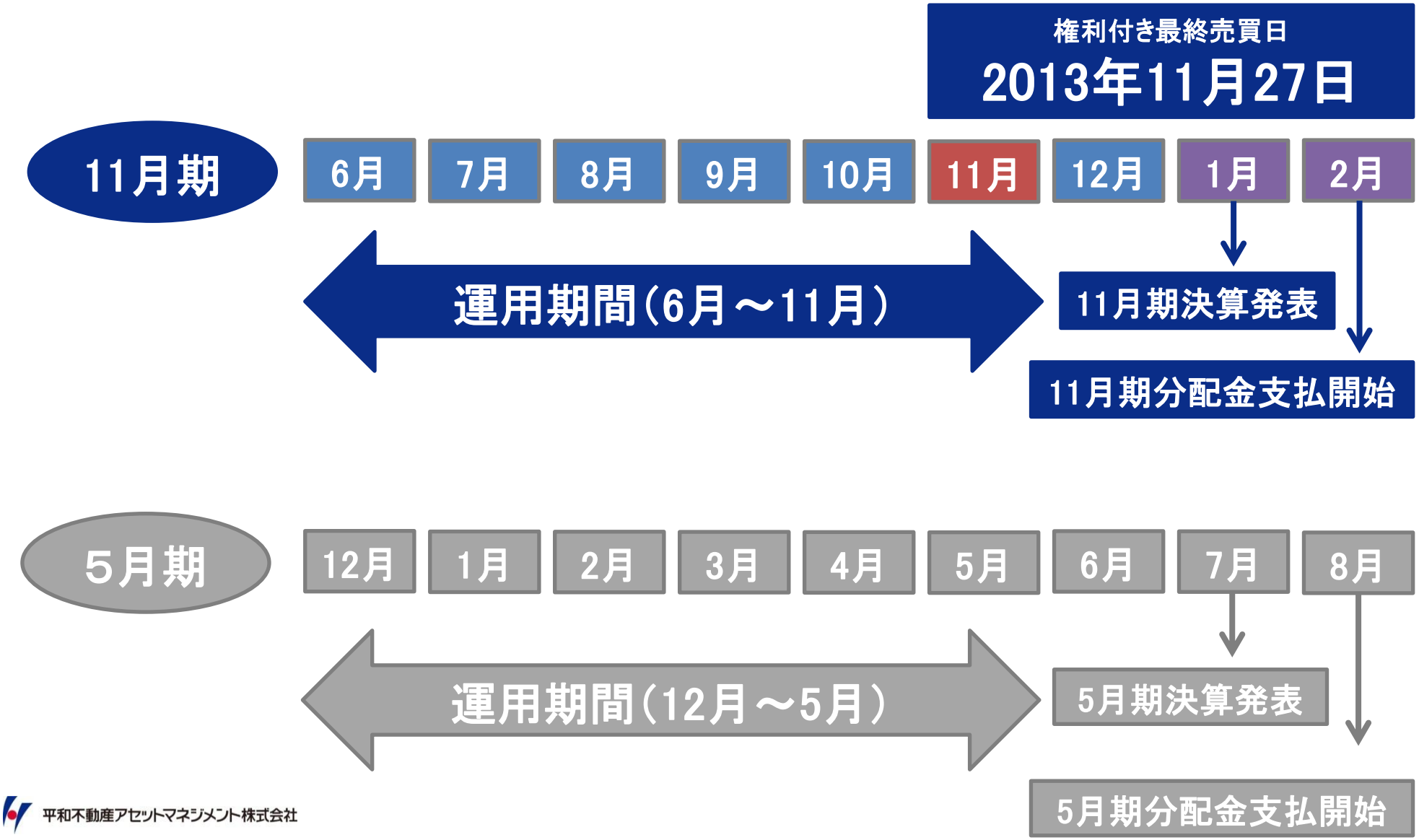
● ホームページに重要事項が掲載され次第、メールでお知らせするIRメール配信サービスが稼働中です。
是非ご登録ください。



IRメールは、IR情報配信サービス「ディア・ネットサービス」より配信しています。
「ディア・ネットサービス」は三菱UFJ信託銀行 証券代行部が運営しています。

3　次回決算日について

- 平和不動産リート投資法人は年2回、決算を行います。
- 次回決算日は、2013年11月末です。



4. 参考資料

1 貸借対照表

平和不動産リート投資法人

■ 資産の部　（単位：千円）

科目＼期別	第22期 2012/11/30 金額	構成比（%）	第23期 2013/5/31 金額	構成比（%）	増減 金額	前期比（%）
（資産の部）						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金	4,509,004		4,767,184		258,180	
信託現金及び信託預金	4,291,658		4,804,895		513,237	
営業未収入金	66,998		75,078		8,080	
前払費用	317,496		365,538		48,042	
未収消費税等	–		75,882		75,882	
デリバティブ債権	–		44,990		44,990	
その他	464		434		△ 30	
貸倒引当金	△ 2,458		△ 1,105		1,353	
流動資産合計	9,183,164	6.6	10,132,899	6.9	949,735	10.3
Ⅱ 固定資産						
1. 有形固定資産 注1						
建物	9,597,097		9,475,691		△ 121,406	
構築物	34,270		35,123		853	
機械及び装置	123,806		123,050		△ 756	
工具、器具及び備品	44,367		52,627		8,260	
土地	27,452,042		27,452,042		–	
信託建物	30,148,531		31,604,141		1,455,610	
信託構築物	234,385		239,167		4,782	
信託機械及び装置	160,253		186,098		25,845	
信託工具、器具及び備品	268,363		248,874		△ 19,489	
信託土地	60,294,474		64,632,054		4,337,580	
有形固定資産合計	128,357,591	91.8	134,048,872	91.3	5,691,281	4.4
2. 無形固定資産						
借地権	715,719		715,719		–	
信託借地権	843,410		843,410		–	
その他	7,162		6,038		△ 1,124	
無形固定資産合計	1,566,292	1.1	1,565,168	1.1	△ 1,124	△ 0.1
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,015		10,015		–	
長期前払費用	621,825		904,591		282,766	
その他	150,075		163,958		13,883	
投資その他の資産合計	781,916	0.6	1,078,566	0.7	296,650	37.9
固定資産合計	130,705,801	93.4	136,692,608	93.1	5,986,807	4.6
Ⅲ 繰延資産						
投資口交付費	1,240		32,295		31,055	
繰延資産合計	1,240	0.0	32,295	0.0	31,055	2,604.4
資 産 合 計	139,890,206	100.0	146,857,802	100.0	6,967,596	5.0

※ 金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

■ 負債・純資産の部　（単位：千円）

科目＼期別	第22期 2012/11/30 金額	構成比（%）	第23期 2013/5/31 金額	構成比（%）	増減 金額	前期比（%）
（負債の部）						
Ⅰ 流動負債						
営業未払金	467,188		514,215		47,027	
1年内返済予定の長期借入金	12,920,000		13,054,700		134,700	
未払費用	613,911		623,909		9,998	
未払法人税等	490		474		△ 16	
未払消費税等	35,786		–		△ 35,786	
前受金	651,687		736,924		85,237	
デリバティブ債務	33,418		–		△ 33,418	
その他	11,333		11,291		△ 42	
流動負債合計	14,733,816	10.5	14,941,516	10.2	207,700	1.4
Ⅱ 固定負債						
長期借入金	50,938,700		51,884,000		945,300	
預り敷金及び保証金	984,745		978,531		△ 6,214	
信託預り敷金及び保証金	2,197,384		2,574,533		377,149	
固定負債合計	54,120,830	38.7	55,437,064	37.7	1,316,234	2.4
負 債 合 計	68,854,646	49.2	70,378,580	47.9	1,523,934	2.2
（純資産の部）						
Ⅰ 投資主資本						
1. 出資総額 注2	59,412,331	42.5	64,652,643	44.0	5,240,312	8.8
2. 剰余金						
出資剰余金	7,406,652	5.3	7,406,652	5.0	–	
当期未処分利益	4,249,995	3.1	4,374,936	3.0	124,941	2.9
剰余金合計	11,656,647	8.4	11,781,588	8.0	124,941	1.1
投資主資本合計	71,068,978	50.8	76,434,231	52.0	5,365,253	8.0
Ⅱ 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 33,418	0.0	44,990	0.0	78,408	
評価・換算差額等合計	△ 33,418	0.0	44,990	0.0	78,408	234.6
純 資 産 合 計 注3	71,035,560	50.8	76,479,221	52.1	5,443,661	7.7
負 債 純 資 産 合 計	139,890,206	100.0	146,857,802	100.0	6,967,596	5.0

注1 減価償却累計額は有形固定資産から直接控除しています。
減価償却累計額
第22期：6,700,085千円　第23期：7,472,440千円

注2 発行済投資口数
第22期：695,897口　第23期：795,447口

注3 投資口1口当たり純資産額
第22期：102,077円　第23期：96,146円

2 損益計算書

（単位：千円）

科目 ＼ 期別	第22期 自 2012年 6月 1日 至 2012年11月30日			第23期 自 2012年12月 1日 至 2013年 5月31日			増減	
	金額		百分比（%）	金額		百分比（%）	金額	前期比（%）
1.営業収益 注1								
賃貸事業収入	3,995,041			4,257,116				
その他賃貸事業収入	300,538	4,295,580	100.0	353,302	4,610,418	100.0	314,838	7.3
2.営業費用								
賃貸事業費用 注2	1,938,100			2,148,745				
資産運用委託報酬	391,538			415,247				
資産保管委託報酬	22,591			22,589				
一般事務委託報酬	39,664			39,898				
役員報酬	8,006			8,006				
会計監査人報酬	10,000			9,660				
その他営業費用	91,148	2,501,050	58.2	87,391	2,731,538	59.2	230,488	9.2
営業利益		1,794,529	41.8		1,878,880	40.8	84,351	4.7
3.営業外収益								
受取利息	572			641				
その他営業外収益	4,617	5,190	0.1	7,435	8,076	0.2	2,886	55.6
4.営業外費用								
支払利息	500,086			511,179				
融資関連費用	158,180			149,322				
投資法人債利息	81,375			–				
投資法人債発行費償却	4,239			–				
新投資口発行費	2,867			7,104				
その他営業外費用	3,232	749,981	17.5	8,205	675,811	14.7	△ 74,170	△ 9.9
経常利益		1,049,737	24.4		1,211,144	26.3	161,407	15.4
税引前当期純利益		1,049,737	24.4		1,211,144	26.3	161,407	15.4
法人税、住民税及び事業税	605			605				
法人税等合計		605	0.0		605	0.0	–	–
当期純利益		1,049,132	24.4		1,210,539	26.3	161,407	15.4
前期繰越利益		3,200,862			3,164,396			
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,249,995			4,374,936			

※　金額については、千円未満を切り捨てて表示しています。また、百分比については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

注1　運用日数　　第22期：183日　第23期：182日

注2　うち減価償却費　　第22期：741,772千円　第23期：774,409千円

3 借入金一覧

借入金一覧

2013年5月31日現在

区分	借入先	借入金残高（百万円）	利率(%)	借入日	返済期限	摘要
一年内返済予定長期借入金	あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行	4,500	1.89417	2010年10月27日	2013年10月31日	有担保無保証
	野村信託銀行 三菱UFJ信託銀行	2,000	0.95000	2012年10月25日	2013年10月31日	
	あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 三菱東京UFJ銀行	6,554	1.80336	2011年5月31日	2014年5月30日	
	小 計	13,054				
長期借入金	あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行	2,820	2.19417	2010年10月27日	2015年10月31日	有担保無保証
	あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	4,000	2.14200	2011年5月31日	2016年5月31日	
	三井住友銀行 あおぞら銀行 みずほ信託銀行 農林中央金庫 福岡銀行 オリックス銀行 損害保険ジャパン	5,777	1.23000	2011年10月31日	2014年10月31日	
	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	5,857	1.43000	2011年10月31日	2016年10月31日	
	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	3,000	1.28000	2012年3月30日	2015年10月30日	
	あおぞら銀行 りそな銀行	6,130	1.89206	2012年5月31日	2017年10月31日	
	オリックス銀行	500	1.18000	2012年10月25日	2015年5月31日	
	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	3,000	1.28000	2012年10月25日	2016年5月31日	
	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	3,500	1.43000	2012年10月25日	2017年10月31日	
	三井住友銀行 りそな銀行 新生銀行	2,310	1.08800	2012年10月31日	2017年5月31日	
	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 三井住友信託銀行	3,900	1.18800	2012年10月31日	2018年5月31日	
	三井住友銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 新生銀行	3,500	1.33000	2012年10月31日	2019年10月31日	
	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	1,520	0.80000	2012年12月17日	2015年5月31日	
	三井住友銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行	6,070	1.13000	2013年3月29日	2020年3月31日	
	小 計	51,884				
合 計		64,938				

借入先のシェア

第22期末
（2012年11月末）

（単位：百万円）

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	17,784	27.85%
三井住友銀行	16,304	25.53%
りそな銀行	11,666	18.27%
みずほ信託銀行	4,874	7.63%
三菱東京UFJ銀行	2,979	4.66%
三井住友信託銀行	2,972	4.65%
農林中央金庫	1,500	2.35%
オリックス銀行	1,300	2.04%
新生銀行	1,000	1.57%
野村信託銀行	1,000	1.57%
福岡銀行	1,000	1.57%
三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57%
損害保険ジャパン	477	0.75%
合計	63,858	100.00%

第23期末
（2013年5月末）

（単位：百万円）

借入先	残高	シェア
あおぞら銀行	17,544	27.02%
三井住友銀行	16,964	26.12%
りそな銀行	11,566	17.81%
みずほ信託銀行	4,874	7.51%
三菱東京UFJ銀行	3,739	5.76%
三井住友信託銀行	2,972	4.58%
農林中央金庫	1,500	2.31%
オリックス銀行	1,300	2.00%
新生銀行	1,000	1.54%
野村信託銀行	1,000	1.54%
福岡銀行	1,000	1.54%
三菱UFJ信託銀行	1,000	1.54%
損害保険ジャパン	477	0.73%
合 計	64,938	100.00%

都心5区

物件数35物件

オフィス 15
レジデンス 20

Of-05 水天宮平和ビル

Of-07 浜松町SSビル

Of-21 アデッソ西麻布

Of-22 HF虎ノ門ビルディング

Of-25 茅場町平和ビル

Of-08 国際溜池ビル

Of-09 グレイスビル泉岳寺前

Of-11 日本橋第一ビル

Of-28 三田平和ビル(底地)

Re-14 HF南麻布レジデンス

Re-15 HF麻布十番レジデンス

Of-12 八丁堀SFビル

Of-13 渋谷AXヒルズ

Of-14 KCAビル

Re-17 HF東神田レジデンス

Re-18 HF東日本橋レジデンス

Re-20 HF白金高輪レジデンス

Of-16 安和司町ビル

Of-17 八丁堀MFビル

Of-18 エムズ原宿

Re-22 HF日本橋レジデンス

Re-25 HF銀座レジデンスEAST

Re-35 HF芝公園レジデンス

4 ポートフォリオ概要

平和不動産リート投資法人

東京23区及び首都圏エリア

物件数32物件

オフィス 7
レジデンス 24
ホテル 1

Re-36 HF三田レジデンス

Re-37 HF高輪レジデンス

Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台

Of-01 朝日生命五反田ビル

Of-06 NV富岡ビル

Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ

Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ

Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ

Of-10 HF新横浜ビルディング

Of-15 HF中目黒ビルディング

Of-20 船橋Faceビル

Re-42 HF銀座レジデンス

Re-61 HF西新宿レジデンスWEST

Re-62 HF西新宿レジデンスEAST

Of-23 HF池袋ビルディング

Of-24 HF湯島ビルディング

Re-03 HF市川レジデンス

Re-63 HF東新宿レジデンス

Re-72 HF早稲田レジデンス

Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ

Re-05 HF目黒レジデンス

Re-09 HF葛西レジデンス

Re-11 HF若林公園レジデンス

4 ポートフォリオ概要

Re-12 HF碑文谷レジデンス

Re-16 HF学芸大学レジデンス

Re-19 HF練馬レジデンス

Re-43 HF駒沢公園レジデンスTOWER

Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木

Re-55 HF千駄木レジデンス

Re-21 HF明大前レジデンス

Re-23 HF上石神井レジデンス

Re-24 HF錦糸町レジデンス

Re-56 HF駒沢公園レジデンス

Re-57 HF武蔵小山レジデンス

Re-58 HF国分寺レジデンス

Re-26 HF新横浜レジデンス

Re-29 HF白山レジデンス

Re-30 HF馬込レジデンス

Re-68 HF浅草橋レジデンス

Re-70 HF東中野レジデンス

Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮

Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ

Re-33 HF亀戸レジデンス

Re-34 HF田無レジデンス

地方都市エリア

物件数24物件

オフィス 3
レジデンス 18
ホテル 3

Of-26 広小路アクアプレイス

Of-27 神戸旧居留地平和ビル

Re-52 HF天神東レジデンス

Re-53 HF四条河原町レジデンス

Re-59 HF久屋大通レジデンス

Of-29 栄ミナミ平和ビル

Re-44 HF梅田レジデンスTOWER

Re-45 HF中之島レジデンス

Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス

Re-64 HF東心斎橋レジデンス

Re-65 HF北四番丁レジデンス

Re-46 HF阿波座レジデンス

Re-47 HF丸の内レジデンス

Re-48 HF平尾レジデンス

Re-66 HF愛宕橋レジデンス

Re-67 HF九大病院前レジデンス

Re-69 HF一番町レジデンス

Re-49 HF河原町二条レジデンス

Re-50 HF南六条レジデンス

Re-51 HF天神南レジデンス

Re-71 HF南五条レジデンス

Ho-01 スーパーホテル 大阪・天王寺

Ho-02 スーパーホテル 京都・烏丸五条

Ho-04 スーパーホテル 仙台・広瀬通り

5 鑑定評価額の推移

（単位：百万円）

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第23期帳簿価格(B)	含み損益(A)-(B)	損益率(%)
		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期(A)			
Of-01 朝日生命五反田ビル	1,290	1,393	1,398	1,303	1,212	1,197	1,201	1,326	△ 125	△ 9.45
Of-05 水天宮平和ビル	1,550	1,378	1,297	1,261	1,224	1,225	1,226	1,476	△ 250	△ 16.99
Of-06 NV富岡ビル	2,500	2,560	2,330	2,330	2,220	2,230	2,220	2,447	△ 227	△ 9.28
Of-07 浜松町SSビル	1,530	1,560	1,530	1,530	1,460	1,470	1,510	1,557	△ 47	△ 3.07
Of-08 国際溜池ビル	2,700	2,620	2,570	2,430	2,380	2,460	2,490	2,806	△ 316	△ 11.27
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	1,220	1,440	1,430	1,400	1,430	1,450	1,450	1,193	257	21.48
Of-10 HF新横浜ビルディング	1,550	1,450	1,460	1,460	1,450	1,220	1,170	1,454	△ 284	△ 19.57
Of-11 日本橋第一ビル	2,150	2,050	1,970	1,920	1,770	1,700	1,720	2,249	△ 529	△ 23.54
Of-12 八丁堀SFビル （注1）	3,092	2,330	2,220	2,320	2,360	2,310	2,340	3,145	△ 805	△ 25.60
Of-13 渋谷AXヒルズ	1,860	1,440	1,420	1,360	1,330	1,330	1,340	1,837	△ 497	△ 27.07
Of-14 KCAビル	1,730	1,093	1,082	1,069	1,029	1,034	1,032	1,737	△ 705	△ 40.60
Of-15 HF中目黒ビルディング	2,870	2,220	2,190	2,190	2,150	2,130	2,120	2,914	△ 794	△ 27.26
Of-16 安和司町ビル	1,385	1,090	1,080	1,080	1,070	1,070	1,090	1,330	△ 240	△ 18.04
Of-17 八丁堀MFビル	1,110	942	925	921	907	897	908	1,129	△ 221	△ 19.58
Of-18 エムズ原宿 （注2）	3,418	4,135	4,053	4,055	4,036	3,903	4,010	3,521	489	13.88
Of-20 船橋Faceビル	3,900	3,150	3,000	3,000	3,000	3,100	3,110	3,716	△ 606	△ 16.31
Of-21 アデッソ西麻布	640	479	471	471	450	430	430	630	△ 200	△ 31.75
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	1,675	1,322	1,299	1,253	1,263	1,237	1,236	1,734	△ 498	△ 28.72
Of-23 HF池袋ビルディング	1,314	1,060	1,080	1,080	1,040	1,040	1,070	1,345	△ 275	△ 20.45
Of-24 HF湯島ビルディング	1,434	1,310	1,310	1,320	1,320	1,320	1,340	1,476	△ 136	△ 9.26
Of-25 茅場町平和ビル	4,798	5,080	5,080	5,110	5,150	5,230	5,410	4,833	577	11.93
Of-26 広小路アクアプレイス	2,930	－	－	－	3,742	3,756	3,848	2,923	925	31.61
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	2,310	－	－	－	－	－	2,550	2,315	235	10.10
Of-28 三田平和ビル（底地）	2,230	－	－	－	－	－	2,310	2,269	41	1.78
Of-29 栄ミナミ平和ビル	1,580	－	－	－	－	－	1,770	1,584	186	11.70
オフィス 計	**52,766**		**39,195**	**38,863**	**41,993**	**41,739**	**48,901**	**52,957**	**△ 4,056**	**△ 7.66**
Re-03 HF市川レジデンス	430	439	441	447	429	454	461	402	58	14.42
Re-05 HF目黒レジデンス	660	507	504	521	517	536	547	633	△ 86	△ 13.65
Re-09 HF葛西レジデンス	650	622	630	638	605	619	623	605	17	2.84
Re-11 HF若林公園レジデンス	3,610	3,358	3,357	3,422	3,409	3,426	3,493	3,303	189	5.72
Re-12 HF碑文谷レジデンス	1,560	1,441	1,405	1,425	1,383	1,418	1,410	1,473	△ 63	△ 4.34
Re-14 HF南麻布レジデンス	1,370	1,206	1,179	1,199	1,127	1,169	1,174	1,330	△ 156	△ 11.79
Re-15 HF麻布十番レジデンス	1,260	1,060	1,060	1,060	1,030	1,020	1,040	1,205	△ 165	△ 13.72
Re-16 HF学芸大学レジデンス	1,000	825	821	823	808	817	833	950	△ 117	△ 12.33
Re-17 HF東神田レジデンス	1,100	1,070	1,080	1,110	1,070	1,090	1,120	997	122	12.24
Re-18 HF東日本橋レジデンス	1,210	1,180	1,220	1,250	1,220	1,260	1,280	1,103	176	16.00
Re-19 HF練馬レジデンス	690	676	670	670	649	665	681	628	52	8.41
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4,030	3,920	3,920	3,930	3,800	3,780	3,870	3,916	△ 46	△ 1.19
Re-21 HF明大前レジデンス	1,070	880	891	882	836	832	853	1,028	△ 175	△ 17.08
Re-22 HF日本橋レジデンス	1,130	925	915	915	905	918	941	1,099	△ 158	△ 14.38
Re-23 HF上石神井レジデンス	950	906	873	891	852	852	859	908	△ 49	△ 5.45
Re-24 HF錦糸町レジデンス	1,100	985	1,000	1,030	988	990	990	1,115	△ 125	△ 11.21
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	5,940	4,040	4,130	4,140	4,110	4,120	4,230	5,765	△ 1,535	△ 26.63
Re-26 HF新横浜レジデンス	3,350	2,330	2,330	2,350	2,350	2,390	2,450	3,210	△ 760	△ 23.68
Re-29 HF白山レジデンス	2,350	1,600	1,590	1,600	1,620	1,630	1,650	2,305	△ 655	△ 28.43
Re-30 HF馬込レジデンス	1,630	1,140	1,130	1,130	1,130	1,130	1,160	1,570	△ 410	△ 26.16
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	1,650	1,050	1,040	1,040	1,040	1,050	1,070	1,618	△ 548	△ 33.87
Re-33 HF亀戸レジデンス	1,050	987	988	994	938	953	972	1,056	△ 84	△ 8.00
Re-34 HF田無レジデンス	911	825	834	820	750	759	738	920	△ 182	△ 19.86

（注1）2011年8月25日付で資産の一部を追加取得したことに伴い、取得価格（3,060百万円）を変更しています。

（注2）2009年10月6日付で資産の一部を譲渡したことに伴い、取得価格（4,760百万円）を変更しています。

物件名	取得価格	鑑定評価額・調査価格						第23期帳簿価格(B)	含み損益(A)-(B)	損益率(%)
		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期			
Re-35 HF芝公園レジデンス	836	836	845	753	755	750	772	818	△ 45	△ 5.60
Re-36 HF三田レジデンス	1,080	1,080	1,090	1,100	1,090	1,070	1,090	1,056	33	3.19
Re-37 HF高輪レジデンス	749	749	728	728	728	731	742	727	15	2.12
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	730	729	737	760	765	777	790	715	74	10.43
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	1,460	1,460	1,450	1,450	1,450	1,450	1,490	1,429	61	4.30
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	1,890	1,890	1,840	1,840	1,840	1,860	1,890	1,847	43	2.34
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	793	793	793	793	793	833	857	760	96	12.72
Re-42 HF銀座レジデンス	944	944	939	942	944	964	988	902	86	9.53
Re-43 HF駒沢公園レジデンス TOWER	6,520	6,510	6,480	6,390	6,280	6,320	6,490	6,473	16	0.25
Re-44 HF梅田レジデンス TOWER	1,920	1,920	1,920	1,920	1,930	1,930	1,960	1,807	152	8.46
Re-45 HF中之島レジデンス	453	453	453	453	455	456	462	438	24	5.58
Re-46 HF阿波座レジデンス	577	576	575	589	602	610	619	554	65	11.80
Re-47 HF丸の内レジデンス	624	624	624	621	634	639	647	590	56	9.62
Re-48 HF平尾レジデンス	1,780	1,780	1,740	1,740	1,740	1,740	1,770	1,705	64	3.81
Re-49 HF河原町二条レジデンス	534	533	520	516	517	519	506	517	△ 11	△ 2.18
Re-50 HF南六条レジデンス	229	230	232	232	235	249	258	218	39	18.30
Re-51 HF天神南レジデンス	631	631	622	610	615	617	629	619	9	1.53
Re-52 HF天神東レジデンス	502	502	501	506	510	529	542	470	71	15.30
Re-53 HF四条河原町レジデンス	1,820	1,830	1,820	1,900	1,900	1,920	1,960	1,761	199	11.32
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	820	820	826	837	825	839	852	802	50	6.27
Re-55 HF千駄木レジデンス	870	870	876	891	880	903	913	848	65	7.70
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	615	615	616	619	624	628	632	598	33	5.65
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	842	842	854	865	880	899	918	824	94	11.46
Re-58 HF国分寺レジデンス	839	839	847	851	829	832	842	817	24	3.00
Re-59 HF久屋大通レジデンス	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,100	1,048	52	4.96
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	572	572	566	572	585	590	600	554	45	8.28
Re-61 HF西新宿レジデンス WEST	1,990	1,990	2,010	2,010	1,980	2,030	2,060	1,954	105	5.41
Re-62 HF西新宿レジデンス EAST	1,170	1,170	1,180	1,180	1,170	1,180	1,200	1,148	51	4.49
Re-63 HF東新宿レジデンス	1,360	1,360	1,360	1,360	1,380	1,390	1,420	1,326	94	7.09
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	566	566	566	580	580	590	598	552	45	8.26
Re-65 HF北四番丁レジデンス	809	810	795	812	824	855	890	782	107	13.74
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	684	684	667	683	693	716	744	650	93	14.41
Re-67 HF九大病院前レジデンス	426	427	424	423	424	427	434	410	23	5.83
Re-68 HF浅草橋レジデンス	771	771	770	775	779	790	794	753	40	5.42
Re-69 HF一番町レジデンス	834	834	821	836	864	876	899	802	97	12.11
Re-70 HF東中野レジデンス	942	941	946	946	932	938	943	920	23	2.52
Re-71 HF南五条レジデンス	408	408	407	371	379	390	403	400	3	0.75
Re-72 HF早稲田レジデンス	2,090	2,100	2,070	2,080	2,090	2,100	2,190	2,052	138	6.73
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	872	874	860	867	873	874	890	858	32	3.78
レジデンス 計	**81,333**	**74,615**	**74,458**	**74,768**	**74,020**	**74,769**	**76,229**	**78,655**	**△ 2,426**	**△ 3.09**
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	1,080	1,080	1,080	1,080	1,090	1,090	1,110	1,036	73	7.07
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	900	900	900	901	905	921	939	863	75	8.69
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	1,050	1,050	1,050	1,050	1,060	1,060	1,080	1,005	74	7.42
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,150	1,130	1,160	1,160	1,180	1,210	1,089	120	11.09
ホテル 計	**4,180**	**4,180**	**4,180**	**4,160**	**4,191**	**4,215**	**4,339**	**3,994**	**344**	**8.61**
ポートフォリオ 合計	**138,279**	**128,955**	**117,813**	**117,822**	**120,228**	**120,759**	**129,469**	**135,608**	**△ 6,139**	**△ 4.53**

6 NOI利回りの推移

(%)

物件名	NOI利回り※ 第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
Of-01 朝日生命五反田ビル	6.25	2.71	5.60	5.02	4.09	4.35
Of-05 水天宮平和ビル	4.63	4.75	4.25	3.50	0.82	4.28
Of-06 NV富岡ビル	5.19	4.23	4.85	4.67	5.12	2.51
Of-07 浜松町SSビル	4.99	5.55	5.45	4.04	4.35	1.50
Of-08 国際溜池ビル	3.65	3.82	4.00	4.25	4.14	3.15
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	6.41	5.93	6.32	7.73	7.12	2.44
Of-10 HF新横浜ビルディング	5.92	5.43	4.90	5.60	4.20	3.78
Of-11 日本橋第一ビル	4.93	4.13	3.80	3.56	0.76	3.32
Of-12 八丁堀SFビル	3.23	2.80	2.93	2.07	2.14	3.31
Of-13 渋谷AXヒルズ	1.95	2.58	2.37	2.87	3.06	2.66
Of-14 KCAビル	2.64	2.68	2.94	2.78	2.80	2.84
Of-15 HF中目黒ビルディング	4.29	4.26	3.99	4.00	4.23	1.67
Of-16 安和司町ビル	4.65	2.93	3.40	3.84	4.36	0.98
Of-17 八丁堀MFビル	3.98	△ 2.05	3.70	2.97	2.12	4.16
Of-18 エムズ原宿 注1	5.21	5.64	5.33	5.50	5.16	5.47
Of-19 三宮三和東洋ビル 注2	3.35	3.91	–	–	–	–
Of-20 船橋Faceビル	4.63	4.69	4.72	4.73	4.70	4.68
Of-21 アデッソ西麻布	2.94	3.47	3.31	3.04	2.61	1.96
Of-22 HF虎ノ門ビルディング	3.14	0.26	3.59	3.35	3.14	3.26
Of-23 HF池袋ビルディング	3.60	4.15	4.12	4.32	1.63	2.37
Of-24 HF湯島ビルディング	5.31	4.88	4.32	4.96	3.93	3.65
Of-25 茅場町平和ビル	7.90	7.87	7.43	7.44	7.50	6.17
Of-26 広小路アクアプレイス	–	–	–	8.36	8.76	8.64
Of-27 神戸旧居留地平和ビル	–	–	–	–	–	7.61
Of-28 三田平和ビル(底地)	–	–	–	–	–	8.17
Of-29 栄ミナミ平和ビル	–	–	–	–	–	6.78
オフィス 計	**4.53**	**4.22**	**4.56**	**4.75**	**4.37**	**4.35**
Re-03 HF市川レジデンス	6.51	6.25	6.42	6.50	5.93	5.94
Re-05 HF目黒レジデンス	4.55	3.70	4.66	3.69	4.69	4.08
Re-09 HF葛西レジデンス	6.11	5.67	5.52	5.77	4.84	5.17
Re-11 HF若林公園レジデンス	5.10	5.14	4.88	4.88	5.16	4.84
Re-12 HF碑文谷レジデンス	4.48	4.32	4.10	4.33	4.27	4.68
Re-14 HF南麻布レジデンス	3.65	4.19	4.34	3.67	3.97	4.30
Re-15 HF麻布十番レジデンス	3.10	3.79	3.69	3.39	4.09	3.69
Re-16 HF学芸大学レジデンス	3.80	3.98	3.89	3.93	3.72	3.88
Re-17 HF東神田レジデンス	4.87	4.94	4.88	5.14	4.99	4.93
Re-18 HF東日本橋レジデンス	5.19	5.18	5.53	5.30	5.04	5.41
Re-19 HF練馬レジデンス	5.20	4.64	4.90	5.68	4.80	5.45
Re-20 HF白金高輪レジデンス	4.43	4.46	4.35	4.11	4.40	4.24
Re-21 HF明大前レジデンス	4.35	4.18	4.33	3.60	4.09	4.39
Re-22 HF日本橋レジデンス	4.05	4.66	4.16	4.63	4.53	4.01
Re-23 HF上石神井レジデンス	5.76	5.69	5.43	6.09	4.55	4.85
Re-24 HF錦糸町レジデンス	4.88	4.60	5.09	4.24	4.18	4.69
Re-25 HF銀座レジデンスEAST	2.58	2.83	3.22	3.13	3.21	3.19
Re-26 HF新横浜レジデンス	4.25	3.98	4.06	4.09	4.04	3.99
Re-27 グレンパーク池田山 注2	1.55	1.85	–	–	–	–
Re-28 ルネ東寺尾 注2	3.75	3.49	–	–	–	–
Re-29 HF白山レジデンス	3.78	3.54	3.80	3.48	3.19	3.64
Re-30 HF馬込レジデンス	4.07	3.79	4.09	3.45	3.82	3.90
Re-31 HF学芸大学レジデンスⅡ	2.82	3.20	2.96	3.46	3.45	3.00
Re-33 HF亀戸レジデンス	5.52	5.64	5.59	5.87	5.20	5.08
Re-34 HF田無レジデンス	4.57	4.82	4.53	4.45	4.36	4.07

物件名	NOI利回り※ 第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
Re-35 HF芝公園レジデンス	6.18	5.68	4.36	3.56	3.86	4.00
Re-36 HF三田レジデンス	6.25	5.72	5.12	4.31	5.37	4.95
Re-37 HF高輪レジデンス	4.23	4.81	4.98	4.63	4.19	4.32
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	5.77	5.37	4.63	4.86	5.35	5.65
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	5.94	5.54	5.06	4.74	5.22	5.22
Re-40 HF八丁堀レジデンスⅡ	5.53	5.16	4.45	4.89	4.27	4.77
Re-41 HF八丁堀レジデンスⅢ	5.13	5.33	3.81	5.30	4.53	5.47
Re-42 HF銀座レジデンス	5.19	5.40	5.31	5.13	5.41	5.26
Re-43 HF駒沢公園レジデンス TOWER	4.82	4.14	4.17	4.16	4.52	4.59
Re-44 HF梅田レジデンス TOWER	7.37	6.13	5.84	5.91	5.73	5.88
Re-45 HF中之島レジデンス	7.56	5.67	5.69	5.72	5.36	5.50
Re-46 HF阿波座レジデンス	7.56	6.64	6.15	6.52	5.23	6.50
Re-47 HF丸の内レジデンス	6.56	6.25	6.47	6.79	7.12	6.82
Re-48 HF平尾レジデンス	7.05	5.91	5.79	6.17	5.11	6.28
Re-49 HF河原町二条レジデンス	6.16	5.52	4.72	5.44	5.79	5.02
Re-50 HF南六条レジデンス	6.91	7.11	5.00	6.68	7.51	7.95
Re-51 HF天神南レジデンス	7.31	5.38	5.93	6.28	6.52	5.00
Re-52 HF天神東レジデンス	7.41	6.87	7.40	7.23	7.59	7.25
Re-53 HF四条河原町レジデンス	6.96	6.67	6.58	6.44	6.29	6.36
Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	6.27	5.60	5.50	6.10	5.53	5.69
Re-55 HF千駄木レジデンス	6.29	5.78	5.86	5.89	5.86	5.89
Re-56 HF駒沢公園レジデンス	3.98	4.64	5.28	5.09	4.88	5.45
Re-57 HF武蔵小山レジデンス	5.38	5.59	5.73	5.77	5.66	5.81
Re-58 HF国分寺レジデンス	6.80	5.68	6.19	5.40	5.87	6.06
Re-59 HF久屋大通レジデンス	7.47	6.54	6.64	6.40	6.62	6.53
Re-60 HF烏丸鞍馬口レジデンス	6.30	5.81	5.69	5.77	6.05	5.95
Re-61 HF西新宿レジデンス WEST	5.30	5.15	5.21	5.40	5.42	5.35
Re-62 HF西新宿レジデンス EAST	5.56	5.23	5.36	4.82	4.85	5.09
Re-63 HF東新宿レジデンス	5.81	5.38	5.16	5.57	5.50	5.38
Re-64 HF東心斎橋レジデンス	6.69	5.86	5.83	5.89	5.74	5.92
Re-65 HF北四番丁レジデンス	6.79	7.16	5.11	7.26	7.51	7.51
Re-66 HF愛宕橋レジデンス	7.88	7.19	7.18	7.53	7.45	7.70
Re-67 HF九大病院前レジデンス	6.00	4.81	5.56	5.55	5.57	6.00
Re-68 HF浅草橋レジデンス	5.19	4.68	5.22	5.23	5.59	5.59
Re-69 HF一番町レジデンス	7.23	7.07	7.19	6.92	7.39	7.58
Re-70 HF東中野レジデンス	5.75	5.26	4.77	4.34	4.63	5.05
Re-71 HF南五条レジデンス	7.26	6.62	6.26	5.29	4.27	5.21
Re-72 HF早稲田レジデンス	6.48	5.53	5.22	5.05	4.90	5.32
Re-73 HF早稲田レジデンスⅡ	6.03	5.43	5.36	5.46	5.17	4.84
レジデンス 計	**5.00**	**4.74**	**4.80**	**4.79**	**4.79**	**4.87**
Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺	6.85	6.14	6.14	6.17	6.20	6.15
Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条	6.79	6.05	6.05	6.08	6.11	6.05
Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮	6.67	5.77	5.77	5.81	5.85	5.85
Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り	7.57	5.23	6.53	6.53	6.61	6.59
ホテル 計	**6.99**	**5.78**	**6.14**	**6.16**	**6.20**	**6.17**
ポートフォリオ 計	**4.89**	**4.59**	**4.76**	**4.82**	**4.69**	**4.71**

※ NOI利回り=実績NOI(年換算)／取得価格
注1 2009年10月6日付で資産の一部を譲渡しています。
注2 2011年2月28日付で譲渡しています。

7　月次稼働率の推移

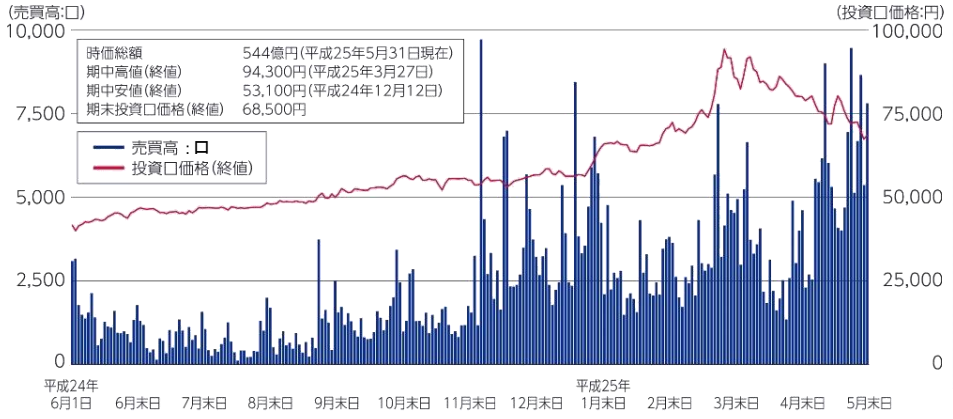
(%)

物件名		2012/11/30	2012/12/31	2013/1/31	2013/2/28	2013/3/31	2013/4/30	2013/5/31
Of-01	朝日生命五反田ビル	92.84	92.84	92.84	92.84	100.00	100.00	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	NV富岡ビル	100.00	100.00	100.00	91.12	91.12	100.00	100.00
Of-07	浜松町SSビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08	国際溜池ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-10	HF新横浜ビルディング	100.00	100.00	100.00	74.37	74.37	65.65	78.50
Of-11	日本橋第一ビル	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33	89.33
Of-12	八丁堀SFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13	渋谷AXヒルズ	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35	84.35
Of-14	KCAビル	89.49	89.49	89.49	89.49	100.00	82.20	82.20
Of-15	HF中目黒ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16	安和司町ビル	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38
Of-17	八丁堀MFビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	100.00	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06
Of-22	HF虎ノ門ビルディング	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	100.00	100.00
Of-23	HF池袋ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	HF湯島ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26	広小路アクアプレイス	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	－	97.09	97.09	99.14	99.14	99.14	99.14
Of-28	三田平和ビル（底地）	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-29	栄ミナミ平和ビル	－	100.00	100.00	100.00	100.00	97.80	97.80
	オフィス　計	**97.24**	**97.43**	**97.43**	**95.74**	**96.17**	**96.09**	**96.74**
Re-03	HF市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	HF目黒レジデンス	95.07	90.88	95.81	95.81	95.81	100.00	95.07
Re-09	HF葛西レジデンス	89.56	89.63	91.69	91.77	100.00	97.87	97.87
Re-11	HF若林公園レジデンス	96.06	94.86	94.86	96.77	96.60	97.83	96.94
Re-12	HF碑文谷レジデンス	95.50	95.50	97.27	97.27	94.53	91.25	93.99
Re-14	HF南麻布レジデンス	91.68	93.34	100.00	100.00	100.00	96.66	96.68
Re-15	HF麻布十番レジデンス	96.20	97.13	97.13	97.13	100.00	100.00	100.00
Re-16	HF学芸大学レジデンス	82.54	85.62	93.25	96.93	100.00	96.24	96.24
Re-17	HF東神田レジデンス	96.88	95.35	95.35	96.91	96.88	96.94	93.83
Re-18	HF東日本橋レジデンス	97.53	97.42	98.69	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19	HF練馬レジデンス	98.08	98.08	96.16	92.32	100.00	100.00	98.08
Re-20	HF白金高輪レジデンス	97.90	96.28	92.51	93.04	93.76	94.94	95.54
Re-21	HF明大前レジデンス	94.30	96.11	97.90	97.90	98.14	96.33	94.28
Re-22	HF日本橋レジデンス	98.27	94.58	92.92	96.37	93.46	92.08	91.07
Re-23	HF上石神井レジデンス	88.54	88.54	88.54	85.74	88.64	89.99	85.14
Re-24	HF錦糸町レジデンス	94.20	96.46	100.00	100.00	97.96	92.76	94.55
Re-25	HF銀座レジデンスEAST	94.84	93.02	97.31	98.11	96.98	97.04	97.31
Re-26	HF新横浜レジデンス	96.16	95.41	95.41	93.92	98.15	95.54	97.17
Re-29	HF白山レジデンス	92.14	92.14	92.14	90.70	98.53	98.53	98.53
Re-30	HF馬込レジデンス	94.81	97.40	97.40	100.00	94.20	88.60	100.00
Re-31	HF学芸大学レジデンスⅡ	95.35	95.35	95.35	95.74	92.02	96.28	96.28
Re-33	HF亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	HF田無レジデンス	94.15	94.15	94.15	97.14	100.00	100.00	100.00

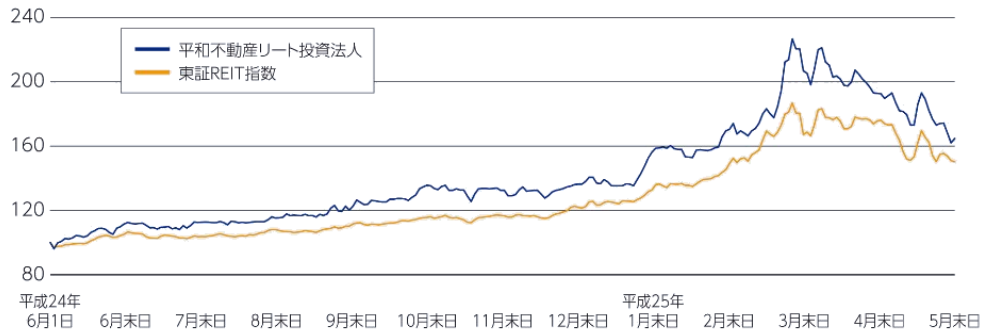
物件名		2012/11/30	2012/12/31	2013/1/31	2013/2/28	2013/3/31	2013/4/30	2013/5/31
Re-35	HF芝公園レジデンス	97.07	97.07	100.00	100.00	97.28	94.55	97.28
Re-36	HF三田レジデンス	93.46	91.39	95.86	98.09	97.94	89.38	91.29
Re-37	HF高輪レジデンス	89.58	93.01	93.01	93.01	97.17	93.44	96.27
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.84	89.34
Re-39	HF銀座レジデンスEASTⅡ	94.99	94.99	96.24	96.24	94.88	96.24	94.99
Re-40	HF八丁堀レジデンスⅡ	98.17	93.54	92.26	98.54	99.08	93.60	95.87
Re-41	HF八丁堀レジデンスⅢ	89.48	92.11	91.66	94.29	95.74	93.82	98.09
Re-42	HF銀座レジデンス	91.98	89.85	89.85	93.85	100.00	97.85	93.54
Re-43	HF駒沢公園レジデンス　TOWER	93.76	94.46	94.19	95.62	97.33	97.95	97.23
Re-44	HF梅田レジデンス　TOWER	95.04	94.73	96.26	95.85	96.42	97.16	97.73
Re-45	HF中之島レジデンス	100.00	94.89	94.89	96.50	96.50	83.95	90.95
Re-46	HF阿波座レジデンス	98.32	98.32	96.63	98.32	98.32	95.27	98.32
Re-47	HF丸の内レジデンス	97.21	95.82	100.00	98.61	94.46	94.46	98.61
Re-48	HF平尾レジデンス	97.19	95.63	96.08	96.08	98.38	97.86	98.57
Re-49	HF河原町二条レジデンス	95.78	97.77	96.01	93.79	98.06	97.77	92.04
Re-50	HF南六条レジデンス	100.00	96.69	100.00	100.00	96.29	96.29	100.00
Re-51	HF天神南レジデンス	97.85	98.92	98.92	100.00	98.92	96.77	95.70
Re-52	HF天神東レジデンス	100.00	98.70	96.10	97.40	100.00	98.70	94.81
Re-53	HF四条河原町レジデンス	96.28	95.65	96.91	97.53	95.71	96.88	97.48
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	98.07	98.07	98.07	94.39	98.18	100.00	100.00
Re-55	HF千駄木レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	96.91	96.91
Re-56	HF駒沢公園レジデンス	94.44	100.00	100.00	100.00	97.23	100.00	91.66
Re-57	HF武蔵小山レジデンス	98.20	96.40	87.98	95.13	98.12	96.33	98.12
Re-58	HF国分寺レジデンス	100.00	100.00	96.08	96.08	94.43	96.40	98.30
Re-59	HF久屋大通レジデンス	99.01	99.01	98.05	97.04	98.03	97.95	99.02
Re-60	HF烏丸鞍馬口レジデンス	97.29	97.86	97.86	100.00	97.98	89.66	93.70
Re-61	HF西新宿レジデンス　WEST	97.50	96.25	95.00	96.25	95.00	92.16	93.75
Re-62	HF西新宿レジデンス　EAST	94.08	95.59	95.18	92.08	92.98	95.59	98.00
Re-63	HF東新宿レジデンス	98.60	95.84	95.81	97.22	94.41	96.00	98.60
Re-64	HF東心斎橋レジデンス	94.53	92.24	92.24	92.24	92.24	92.70	92.24
Re-65	HF北四番丁レジデンス	100.00	98.89	94.45	97.77	98.89	98.89	100.00
Re-66	HF愛宕橋レジデンス	100.00	98.75	98.75	98.75	98.75	100.00	100.00
Re-67	HF九大病院前レジデンス	95.11	90.97	98.37	100.00	95.85	95.11	93.48
Re-68	HF浅草橋レジデンス	100.00	97.44	97.44	100.00	94.87	94.87	94.87
Re-69	HF一番町レジデンス	98.82	98.82	98.82	98.82	97.63	98.82	100.00
Re-70	HF東中野レジデンス	96.35	96.66	100.00	98.43	98.43	96.75	98.43
Re-71	HF南五条レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-72	HF早稲田レジデンス	98.51	95.46	97.71	97.78	98.52	97.16	96.46
Re-73	HF早稲田レジデンスⅡ	93.09	91.05	94.82	93.09	97.97	94.21	90.75
	レジデンス　計	**96.12**	**95.51**	**95.97**	**96.66**	**97.09**	**96.26**	**96.73**
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	ホテル　計	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**
	ポートフォリオ　計	**96.63**	**96.34**	**96.63**	**96.56**	**96.96**	**96.41**	**96.91**

8 投資口の状況

投資口価格の推移



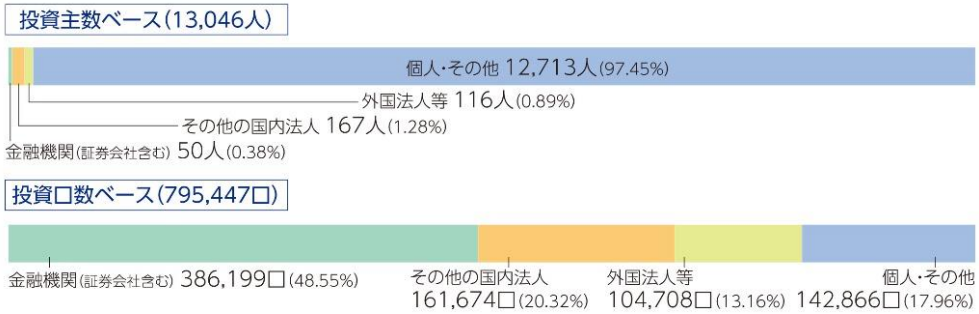
東証REIT指数との比較



(注)平成24年6月1日の投資口価格及び東証REIT指数をそれぞれ100として表示しています。

投資主の構成

(2013年5月31日現在)



(注)投資主の構成比率は、小数点第3位を切り捨てています。

主要な投資主の状況

(2013年5月31日現在)

	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(注)(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	225,151	28.30
2	平和不動産株式会社	135,845	17.07
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	57,189	7.18
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,453	5.96
5	JP MORGAN CHASE BANK 380180	29,425	3.69
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	24,740	3.11
7	東洋プロパティ株式会社	7,908	0.99
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	7,810	0.98
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNYM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	6,900	0.86
10	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	6,730	0.84
	合計	549,151	69.03

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第3位を切り捨てています。

9 資産運用会社の経営理念

Mission PEACE

私たち平和不動産アセットマネジメントは、この経営理念のもと、熱き心と高い志をもって
J-REIT市場の永続的な発展に寄与し、社会経済に貢献できる企業を目指します。

1. 投資主第一主義（Priority）

私たちは、投資主価値の向上を第一の目標として誠実に行動します。

2. 信頼の獲得（Earning Trust）

私たちは、資産運用にあたり投資主・テナント・金融機関をはじめ、
全てのステーク・ホルダーの皆様から信頼をいただけるよう努めます。

3. 積極的なファンド運営（Aggressiveness）

私たちは、高い専門性を持ったプロフェッショナル集団として、
運用資産の収益性の向上と安定に資する積極的で質の高いファンド運営を目指します。

4. 快適な都市生活空間（Comfort）

私たちは、多くの優良な収益不動産に投資・運用することで、快適な都市生活空間とサービスの提供に努めます。

5. 高い企業倫理観（Ethics）

私たちは、高い企業倫理観を持ち、コンプライアンスの徹底及び透明性の高い組織運営を目指します。

5. Jリート（不動産投資信託）とは

Jリートの特徴

☑ 不動産に投資し、賃貸収益を分配する金融商品

Jリートの魅力

☑ 多くの不動産に分散投資するため分配金は安定的

Jリートの利回り

☑ 利益のほとんどを投資家へ分配する仕組みで
相対的に利回りが高い

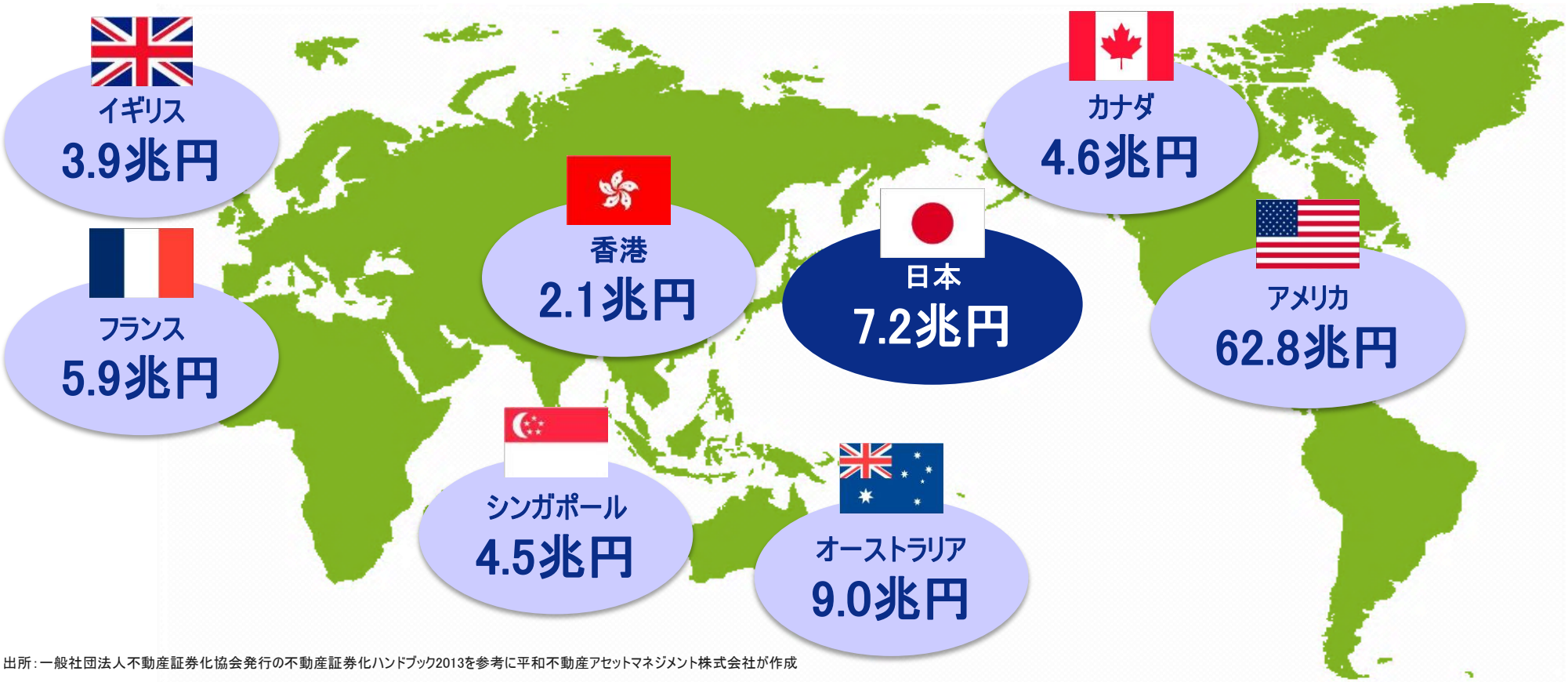
Jリートに関する情報

☑ 開示情報が充実しており、透明性が高い

2 世界のリート市場

- 不動産投資信託（REIT）は1960年にアメリカで初めて誕生し、現在REIT市場が存在する国は24カ国・地域となっています。（2013年3月末日現在）
- 2013年7月末日時点のJリートの株式時価総額は**約6.1兆円**です。（41銘柄）

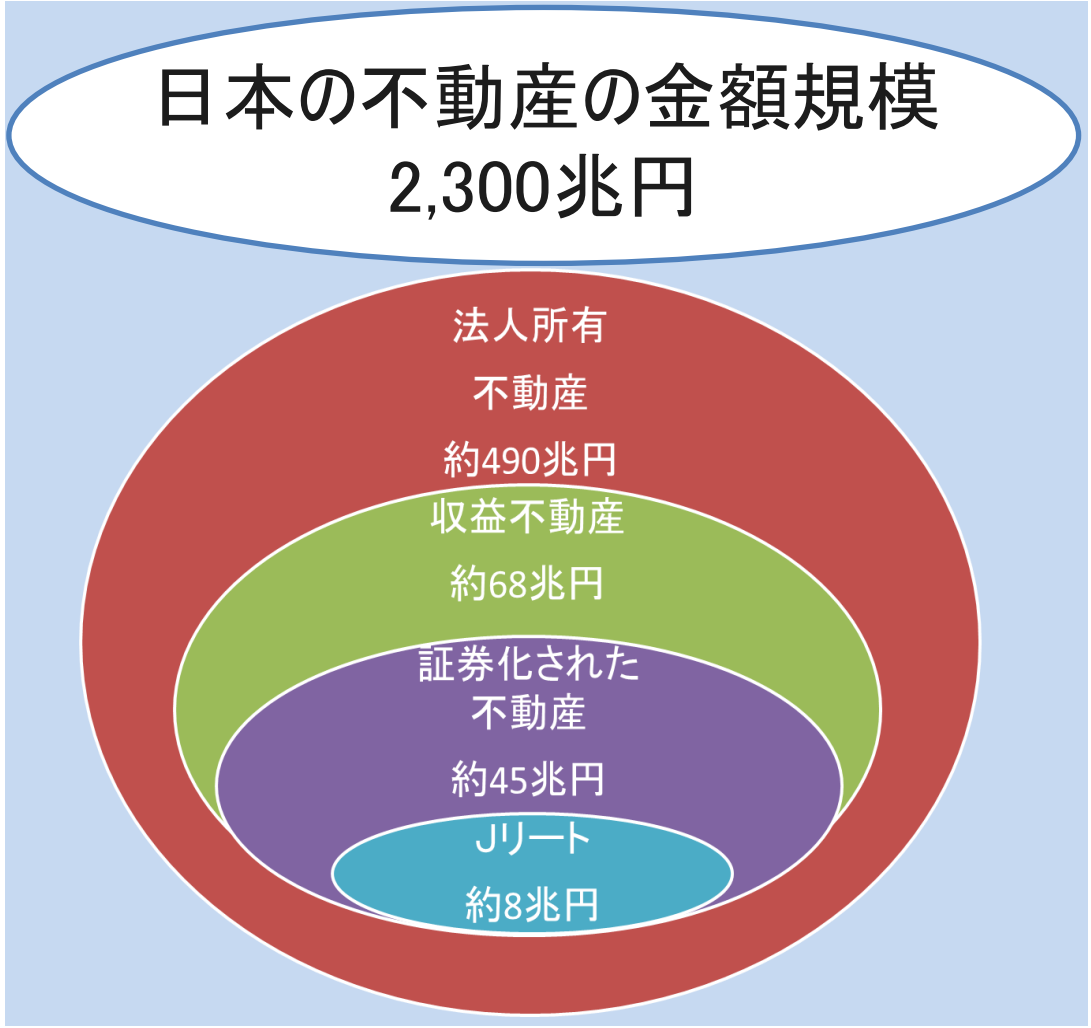
世界全体上場REITの株式時価総額　約108兆円（2013年3月末日現在）



出所：一般社団法人不動産証券化協会発行の不動産証券化ハンドブック2013を参考に平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

3　日本の不動産市場の現状

- 日本の不動産の金額規模は約2,300兆円、そのうち企業所有は490兆円（国土面積の約14%）
- 国、地方公共団体は470兆円（国土面積の約40.7%）



証券化されている不動産の推計可能な**直近の資産額は、Jリートが約8.2兆円**

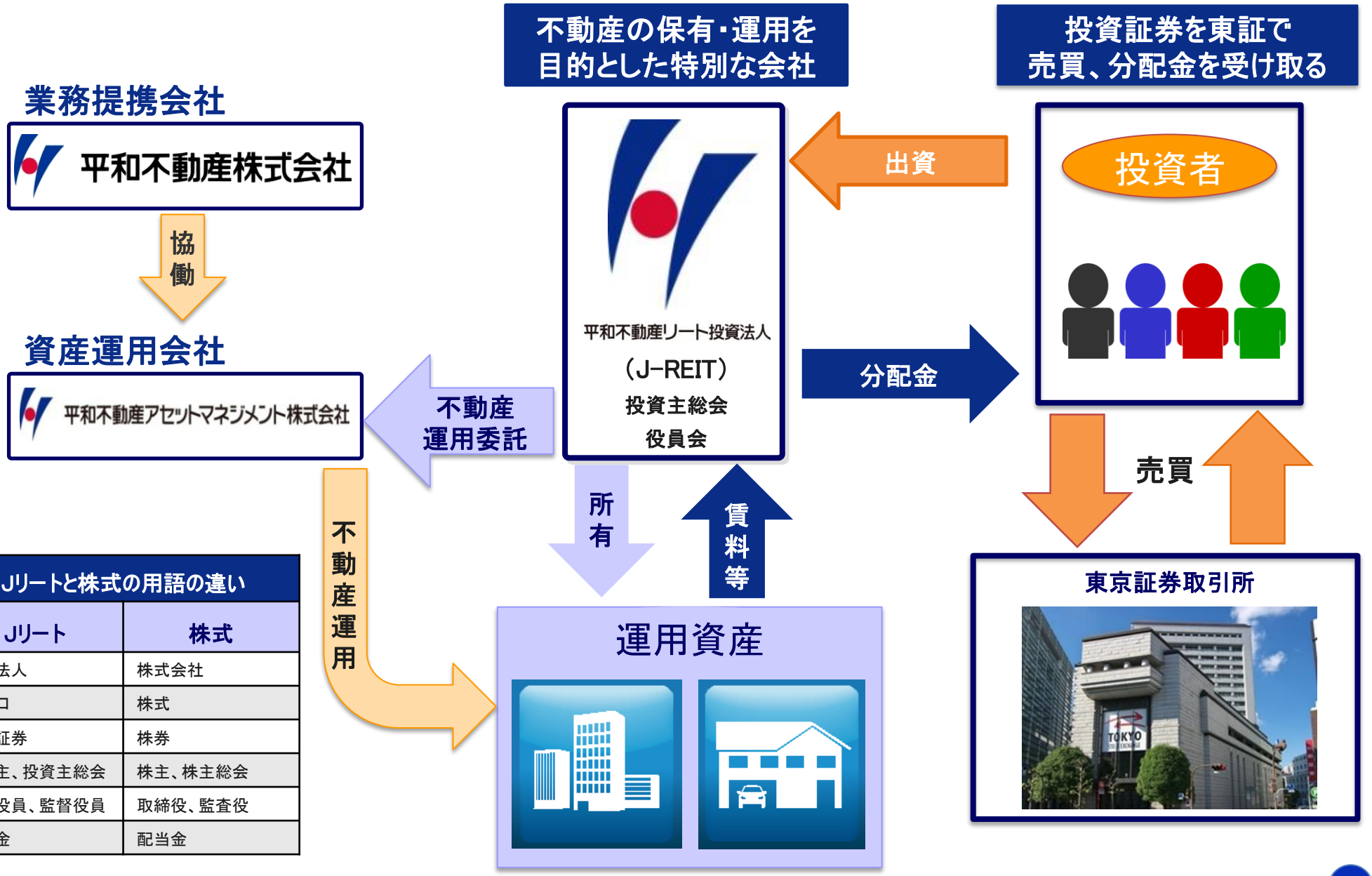
収益不動産が68兆円あると推計されていますのでJリート市場はまだまだ成長していくと考えられます。

また、規模が大きい不動産を保有する企業が不動産を証券化することにより、有利な条件で資金調達が可能になったり、不動産の所有と経営の分離が進めば、不動産マネジメントビジネス機会の創出・拡大が期待できます。

また、多数の不動産物件がJリート市場で証券化されれば、リスクが分散化され、より魅力的な市場・不動産証券を形成することができます。

出所：国土交通省　平成23年版土地白書を参考に平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

4 【ご参考】Jリート（不動産投資信託）の仕組み



Jリートと株式の用語の違い	
Jリート	株式
投資法人	株式会社
投資口	株式
投資証券	株券
投資主、投資主総会	株主、株主総会
執行役員、監督役員	取締役、監査役
分配金	配当金

5　Jリートの分類（保有資産のタイプ別）

Jリート

オフィス　レジデンス　商業施設　物流施設　ホテル　インフラ施設

総合型／複合型
分散投資型

特化型
専門的投資型

総合型
3種類以上の
不動産に投資

オフィス　レジデンス　商業施設

など

複合型
2種類の
不動産に投資

オフィス　レジデンス

など

特化型
特定の種類の
不動産に投資

オフィス

など

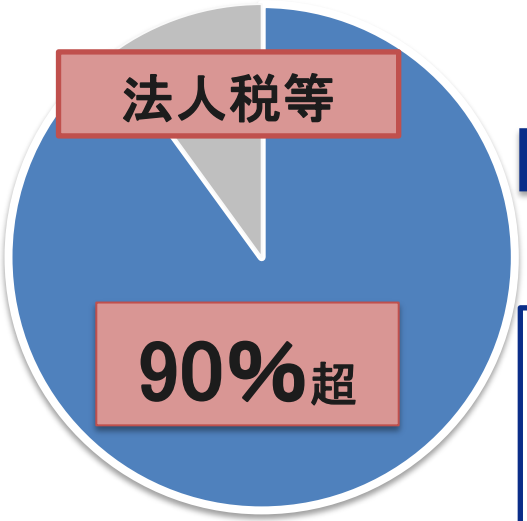
6 【ご参考】Jリート投資における配当性向について

- Jリートは一定の条件（利益の90%超を分配金にすることなど）に該当すれば法人税の支払いがほとんどなく、税引前利益の多くを分配金として分配できるので分配金の利回りが高い
（安定した分配金の支払いを可能にしています）

Jリートの利益

平和不動産リート投資法人
直近期配当性向103.4%

※負ののれんから一部充当したため、配当性向が100%を超えています。



例えば、Jリートの配当性向を100%とすると、

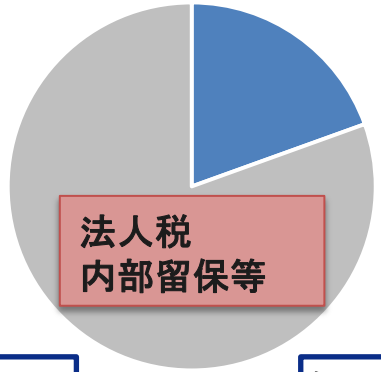
税引前利益	10億円
法人税等	▲0.01億円
当期純利益	9.99億円
配当金	9.99億円

配当金の9.99億円は
税引前利益の99.9%の割合

（注1）Jリート配当性向算出式＝分配金総額÷当期純利益×100
（注2）当期純利益は、税引前利益から当期の負担に属する法人税額、住民税額等を控除した数値をいいます。

株式会社の利益

東証1部2013年3月本決算企業
予想平均配当性向31.4%



例えば、株式会社の配当性向を30%とすると、

税引前利益	10億円
法人税等	▲4億円
当期純利益	6億円
内部留保等	▲4.2億円
配当金	1.8億円

配当金の1.8億円は
税引前利益の18.0%の割合

（注1）配当性向の算出については黒字(純利益)の銘柄で算出しています。
（注2）配当性向算出式＝配当金総額÷当期純利益×100
（注3）当期純利益は、税引前利益から当期の負担に属する法人税額、住民税額等を控除した数値をいいます。

出所：株式会社みずほ証券リサーチ＆コンサルティング及び各Jリート投資法人の開示資料を参考に平和不動産アセットマネジメント株式会社が算出・作成

7　Jリートへ投資をするということは

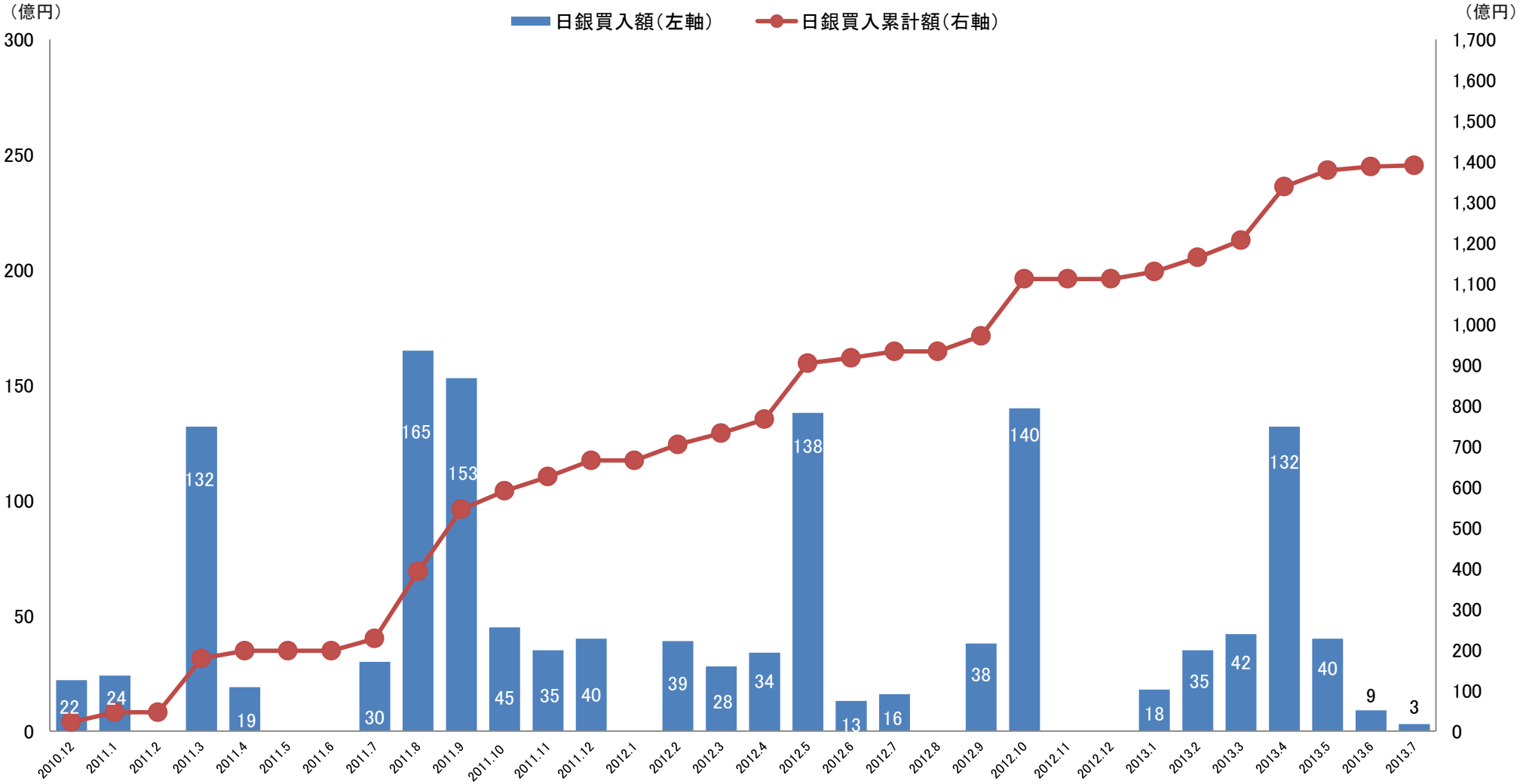
- Jリートが発行する証券に投資をしていることになります。
- Jリートの配当原資は主に賃料収入になり、安定した賃料収入を得るための不動産運用を行っています。
- 株式とJリートでは、法人税の扱いが異なっており、これがリートの分配金利回りが高い理由になります。

	不動産株	Jリート
投資対象	ビル賃貸やマンション分譲など 主に不動産業を営む株式会社の株券	ビル賃貸など不動産賃貸業に 特化した会社(注1)が発行する証券
配当(分配)の原資	主に 賃料、分譲益、仲介手数料 など	主に賃料(注2)など
利益に対する税金と配当(分配金)	税引き後での配当	税引き前での配当 ※ 一定の条件のもと投資法人は税金が免除されるため

(注1)投信法に基づく法人(投資法人)を言います。
(注2)不動産の売却益も含まれることもあります。

8　日銀のJリート買入額の状況

- 日銀による不動産投資法人投資口の買入れが2010年12月からスタート
- 2013年7月31日現在、Jリートの投資口を累計で1,390億円取得



出所：日銀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

- 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。

平和不動産リート投資法人

資産運用会社

平和不動産アセットマネジメント株式会社

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