

Steady Growth and Sustainable Profit

8966



平和不動産リート投資法人

会社説明会資料

2021年11月期

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

I 平和不動産リート投資法人について

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

✓ POINT.1

平和不動産グループによるポートフォリオ運用

✓ POINT.2

オフィスの**高い収益性**とレジデンスの**高い安定性**

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

✓ POINT.3

高いテナント需要が見込まれる東京都区部を中心に投資

- 平和不動産のサポートが得られる地方大都市にも厳選投資

✓ POINT.4

多数の物件へ投資を行う**分散型のポートフォリオ**

- 保有物件数 114物件（オフィス：35物件、レジデンス：79物件） - 第40期末

✓ POINT.5

内部留保の活用による**安定分配**が可能

- 54.1億円（第40期分配金支払後残高）

投資法人概要

名称	平和不動産リート投資法人
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社 (関東財務局長(金商)第316号)
スポンサー	平和不動産株式会社
上場日	2005年3月8日(東京証券取引所)
発行済投資総口数	1,055,733口
時価総額	1,590億円

※数値は2021年11月末時点

財務内容

資産規模(取得価額)	1,947億円
有利子負債総額	908億円
格付(見通し)	JCR:A+(ポジティブ)
鑑定LTV	39.02%
含み益額(含み益率)	455.4億円(24.3%)

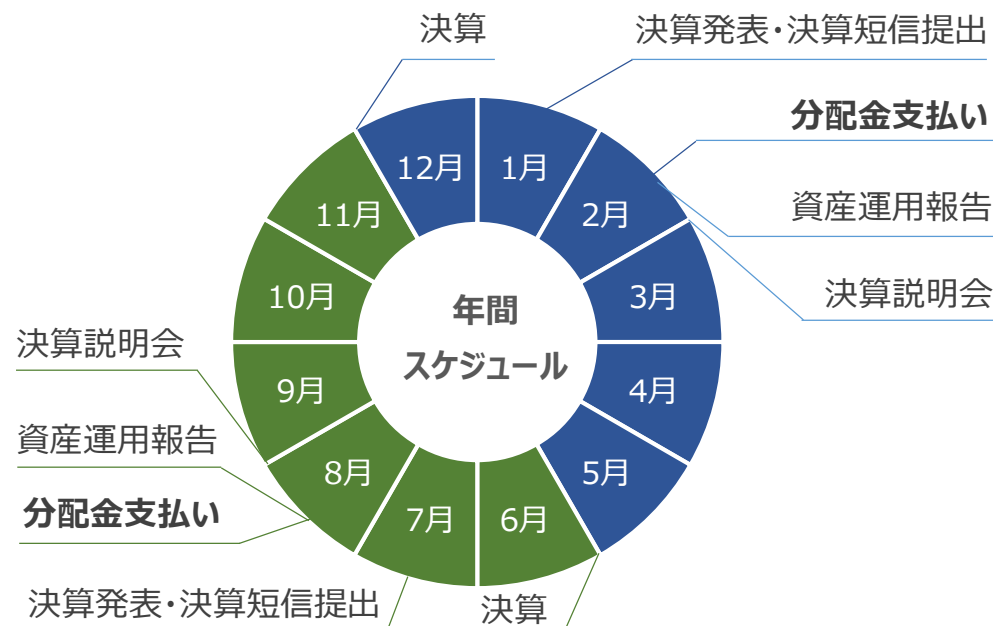
※数値は2021年11月末時点

平和不動産リート投資法人の成り立ち



財務内容の改善等を主な目的として2009年10月19日にクレッシェンド投資法人のスポンサー企業が平和不動産に交替した後、2010年10月1日にジャパン・シングルレジデンス投資法人を吸収合併し、平和不動産リート投資法人(HFR)に名称変更しました。

年間スケジュール

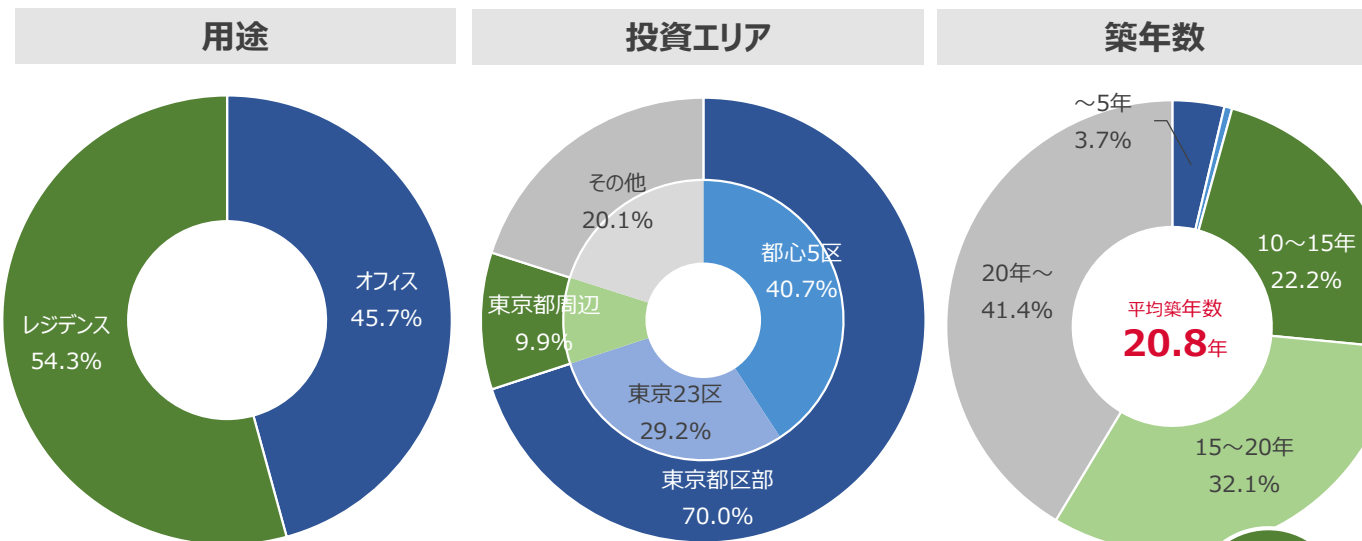


I-3 ポートフォリオの状況

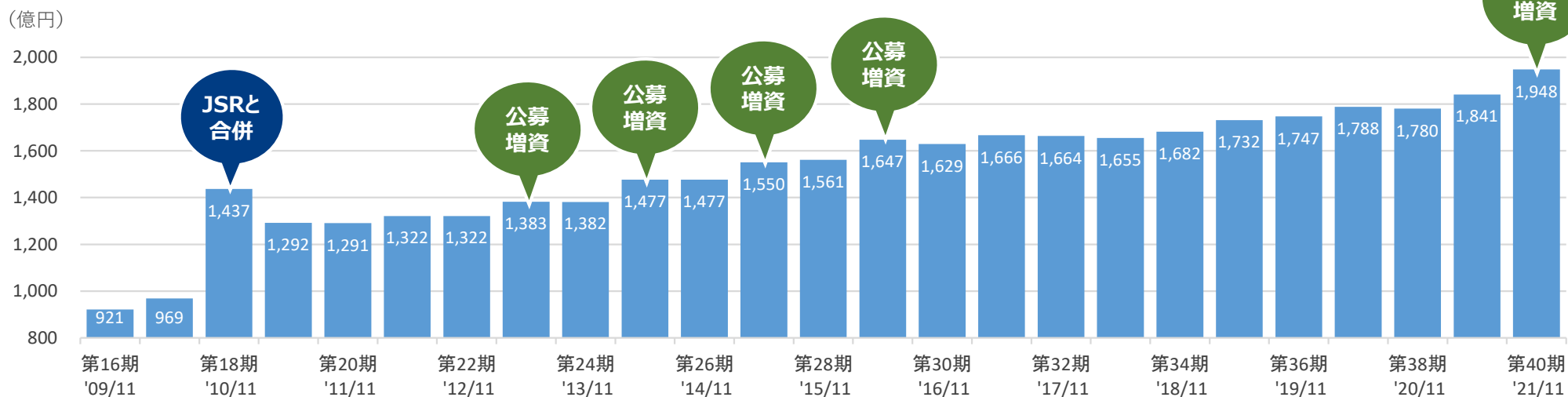
- ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併や4年連続の公募増資、資産入替などを経て、資産規模は着実に拡大
- ポートフォリオの分散を進め、物件の分散とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

■ ポートフォリオの状況 (2021年11月末時点)

資産規模	1,947億円
物件数	114物件 (オフィス 35物件) (レジデンス 79物件)
期中平均稼働率 (第40期)	97.3%



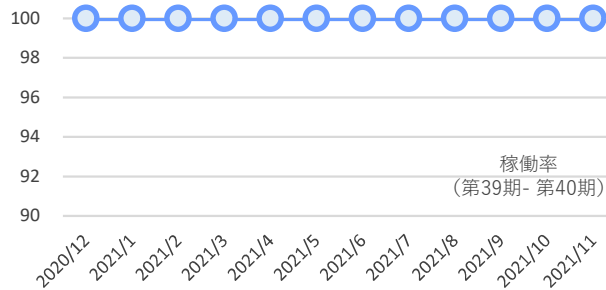
■ 資産規模の推移



茅場町平和ビル



物件の特徴：本物件は、「茅場町」駅徒歩3分に位置する物件です。竣工時より東京証券業健康保険組合が診療所として使用しており、テナントの異動が1度もない物件になります。オフィスへの転用も可能な構造となっており、東西南北に地下鉄や幹線道路が通り、都心部各方面へのアクセスに優れています。テナント獲得能力が高く、安定した賃貸需要が見込める物件です。



HF白金高輪レジデンス



宅配ボックス	シューズボックス
オートロック	エアコン設置 (全棟)
防犯カメラ	システムキッチン (ガス・IH・食洗機付)
防犯モニター付インターホン	独立洗面台
防犯カメラ	12インチ液晶TV (全戸)
玄関ダブルロック	浴室換気乾燥機 (乾燥機付)
エレベーター	シャワートイレ
駐輪場	バス・トイレ別
地上デジタルISD	床暖房 (2区画)
スター1号車インターホン	管理人員 (1-18:00)

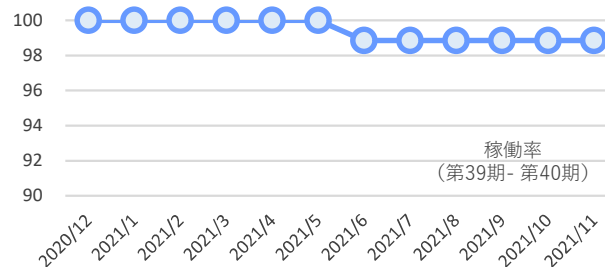
インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

物件の特徴：本物件は、都営三田線・東京メトロ南北線「白金高輪」駅徒歩2分に位置する物件です。高い交通利便性に加え、落ち着いた住環境と分譲クラスの充実した設備を備えていることから、規模的にもスペック的にも高い競争力を有する物件です。

アクロス新川ビル



物件の特徴：本物件は、「茅場町」駅から徒歩5分の距離にあり、最寄り駅からの接近性は良好です。また、「永代通り」に位置するため視認性は高く、落ち着いた高級感のある外観やエントランス等による全体的な建物グレードは、小規模のビルが中心の当該エリアにおいては高い訴求力を有しています。



HF駒沢公園レジデンスTOWER



エレベーター	エアコン
宅配BOX	ドラム式洗濯乾燥機
デジタルキー (非接触キー)	フローリング
防犯カメラ	田舎キッチン (IH・食洗機付)
防犯モニター付インターホン	ビルトイン浄水器
防犯カメラ	ディスプレイ
玄関ダブルロック	クロスセト
エレベーター	独立洗面台
駐輪場・駐輪場	温水洗珍機付トイレ
BS-BS対応可	

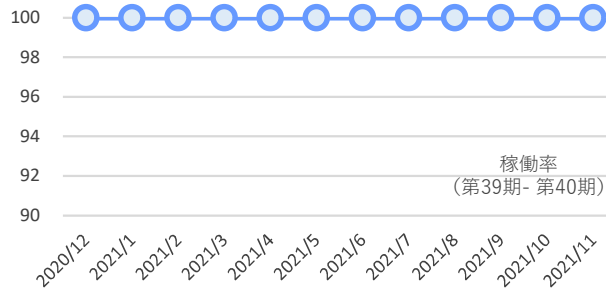
インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

物件の特徴：本物件は、地下鉄「駒沢大学」駅から、徒歩約2分の場所にあるタワーマンションです。中高層の店舗、オフィスビルおよび共同住宅が混在するエリアです。都内中心部に近接した生活利便性の高い地域に位置し、ディスプレイ、IHキッチンヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等のハイグレード設備を備えたテナント訴求力の高い物件です。

HF桜通ビルディング



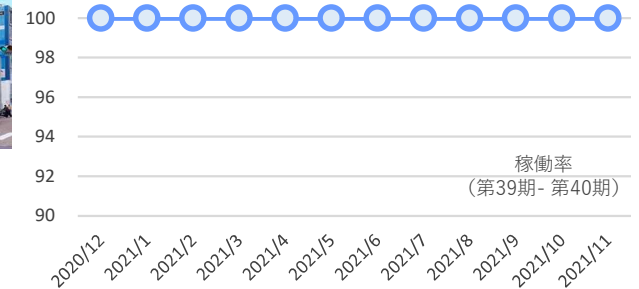
物件の特徴：本物件は、「丸の内」駅から徒歩3分、「久屋大通」駅から徒歩約4分に位置し、伏見地区、栄地区へも徒歩圏内に位置するほか、各方面へのアクセスは良好です。本物件が位置する桜通沿いには金融機関の自社ビルや賃貸事務所ビルが建ち並んでおり、事務所ビルが多くみられるなど、名古屋エリアにおける屈指のオフィス立地です。



栄ナミナ平和ビル



物件の特徴：本物件は「矢場町」駅、「栄」駅から徒歩圏内で中高層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域に所在します。アート・デザイン関連の情報発信基地としての「ナディアパーク」が近接していることから、IT、デザイン、ソフトウェア関連のテナント業務需要が見込めます。



HF久屋大通レジデンス



- エレベーター
 - エアコン設置
 - オートロック
 - フローリング
 - TVモニター付インターホン
 - シャワー・換気付トイレ
 - 防犯カメラ
 - パストイレ別
 - 宅配ボックス
 - 独立洗面台
 - CATV対応 (線路架設)
 - シャンプードレッサー
 - BS-CS対応可
 - システムキッチン (IHコンロ付)
 - 駐輪場
 - クローゼット
- インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

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



神戸旧居留地平和ビル



物件の特徴：本物件は神戸有数の業務商業地域「旧居留地地区」にあるオフィスビルです。本物件の前身はゴムの取引所として使用されていた建物でしたが、1995年の阪神淡路大震災後に平和不動産が再開発した物件です。旧居留地の雰囲気マッチしたクラシックな外観と内装が入居希望者の興味を強くひきつけるとともに、元町駅、三宮駅及び旧居留地・大丸前駅などが利用可能なことから利便性の高さが特徴の物件です。



H F中之島レジデンス



宅配ボックス	エアコン設置 (全居室)
オートロック	フローリング (全居室)
TVモニター付 インターホン	乾燥機付洗濯機
防犯カメラ	シャワー機能付 トイレ
エレベーター	浄水器
CATV (有料)	デイスーパー
CSアテナ	2日Hコロン (全戸)
玄関収納	駐車場

インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

物件の特徴：本物件は、「肥後橋」駅、「渡辺橋」駅から徒歩約5分以内に立地し、都心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域に位置しています。デイスーパー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機等の設備を備えた物件です。など都心生活を満喫できるハイスペックな物件です。

H F 四条河原町レジデンス



エレベーター	エアコン
宅配BOX	フローリング
デザインキー	システムキッチン (ガスコンロ付)
オートロック	カウンターキッチン (L型・60cmタイプ付)
防犯カメラ	独立洗面台
TVモニター付 インターホン	シャワー機能付 トイレ
CATV対応	浴室乾燥機
ラウンジスペース	バイク置場 (有料)
駐車場 (機械式・有料)	駐車場 (無料)

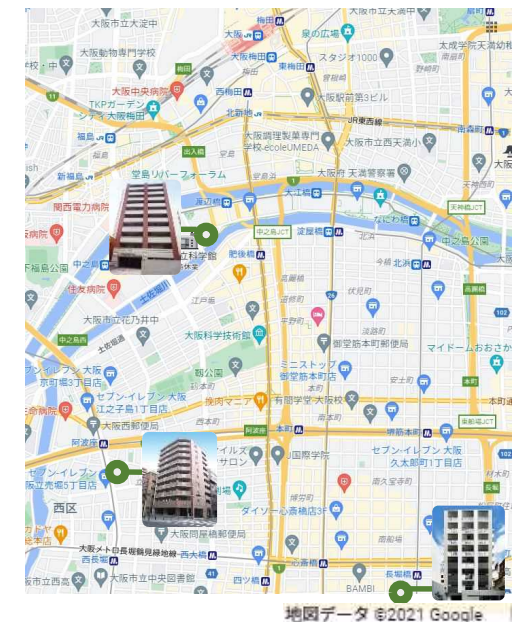
インターネット無料
回線速度 最大1Gbps

物件の特徴：本物件は、「河原町」駅から徒歩約4分と交通利便性が良好です。また、烏丸通沿い及び四条通沿いのオフィスエリアや河原町等の繁華街エリアへの接近性に優れ、通勤や生活の利便性が高く、高い賃貸需要が期待できる物件です。

京都市内



大阪市内



HF九大病院前レジデンス



エレベーター	エアコン設置
宅配BOX	フローリング
オートロック	オートバス
TVモニター付インターホン	独立洗面台
防犯カメラ	浴室乾燥機
駐車場	システムキッチン (ガスコンロ付)
駐輪場	BS-CS対応可
バイク置場	ルーフバルコニー (2F以上のみ)
Wi-Fi無料 回線速度 最大1Gbps	

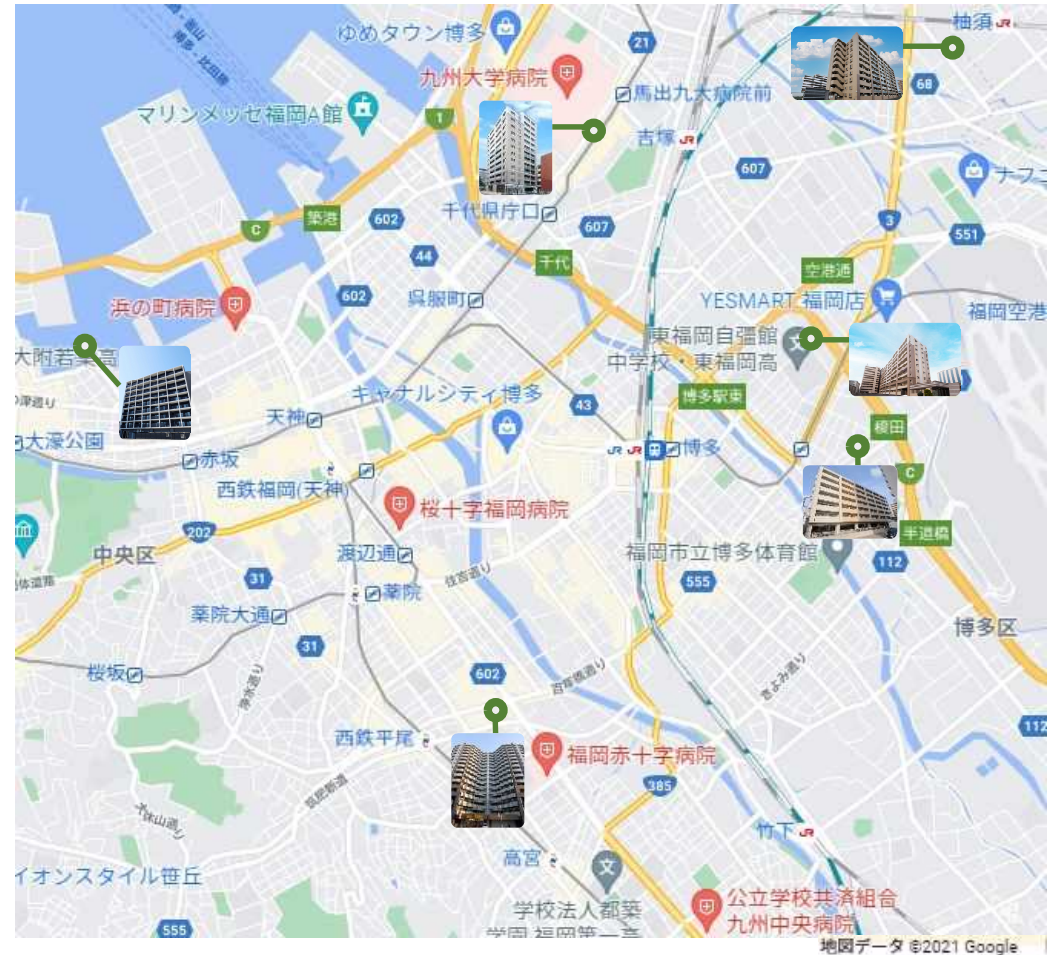
物件の特徴：本物件は地下鉄「馬出九大病院前」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れ、福岡市の商業・ビジネスの中心である「博多」、「天神」エリアにも近接することから、非常に生活利便性の高いエリアにあります。また、九州大学、九州大学附属病院、及び福岡県庁が隣接しています。

HF平尾レジデンス



エレベーター	エアコン設置
オートロック	フローリング
防犯カメラ	バストイレ別
TVモニター付インターホン	シャワー機兼付トイレ
CATV対応 (有線)	独立洗面台
BS-CS対応可	室内洗濯機置場
ロフト (約10畳(1Fのみ))	システムキッチン (ガスコンロ付)
敷地内ゴミ置場	駐車場 駐輪場
Wi-Fi無料 回線速度 最大1Gbps	

物件の特徴：本物件は「平尾」駅から徒歩約8分の距離にあり、徒歩2分の「那の川」停留所からはバス便も充実し、「天神」や「博多」など市内各所へのアクセスが良好なエリアにあります。近隣に大型スーパーマーケットもあるため生活利便性も確保されています。設備面の仕様も高く、主な需要層である单身者の高いレベルの要求にも応えることができる造りとなっています。





平和不動産株式会社

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

商号	平和不動産株式会社
設立	1947年7月
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
代表者	代表取締役社長 土本 清幸
資本金	21,492百万円（2021年3月31日現在）
上場証券取引所	東証一部・名証一部・福岡・札幌
事業内容	1. 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。

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・茅場町再活性化プロジェクトに関して中長期的な協働関係を構築して取り組んでいます。



東京証券取引所ビル



大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



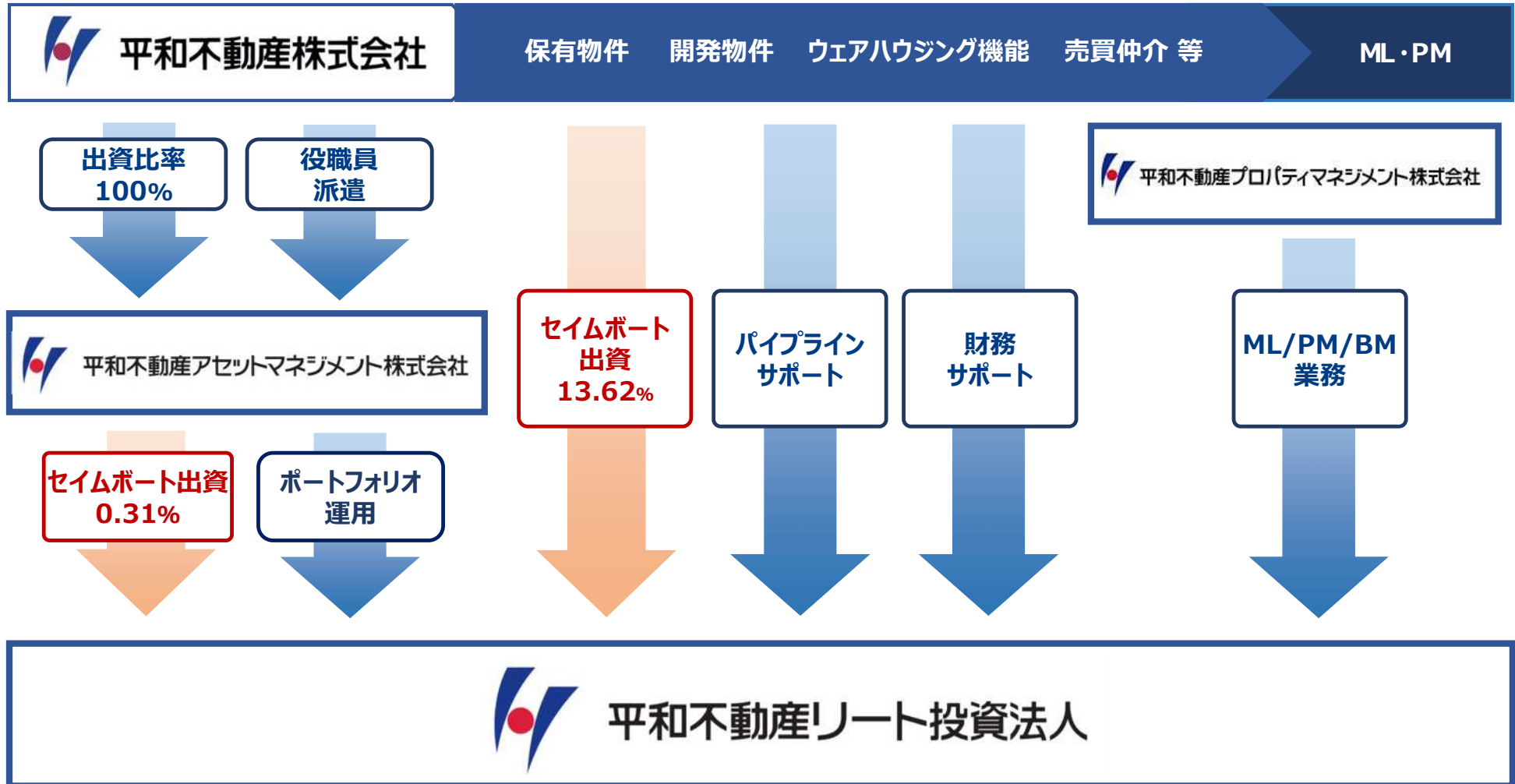
KABUTO ONE



The Kitahama

注：「東京証券取引所ビル」、「大阪証券取引所ビル」、「名古屋証券取引所ビル」及び「内幸町平和ビル」は平和不動産株式会社が所有・管理・運営を行っており、また、「The Kitahama」は分譲済であり、いずれも本投資法人の保有資産ではありません。

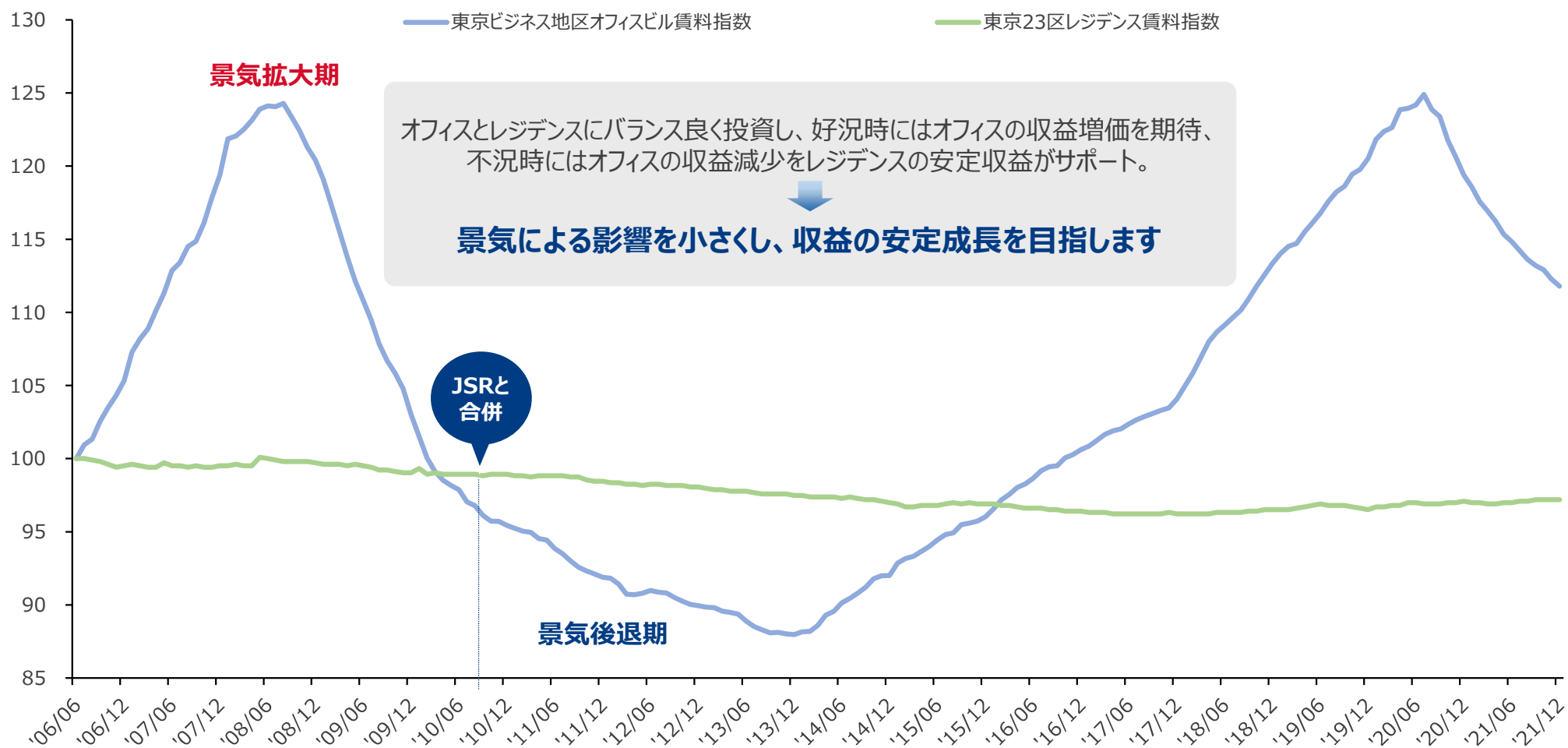
■ グループ各社の専門性を活用



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

I-10 オフィスの収益性とレジデンスの安定性

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



注：オフィス、レジデンスとも2006年6月の賃料指数を100として計算しています。

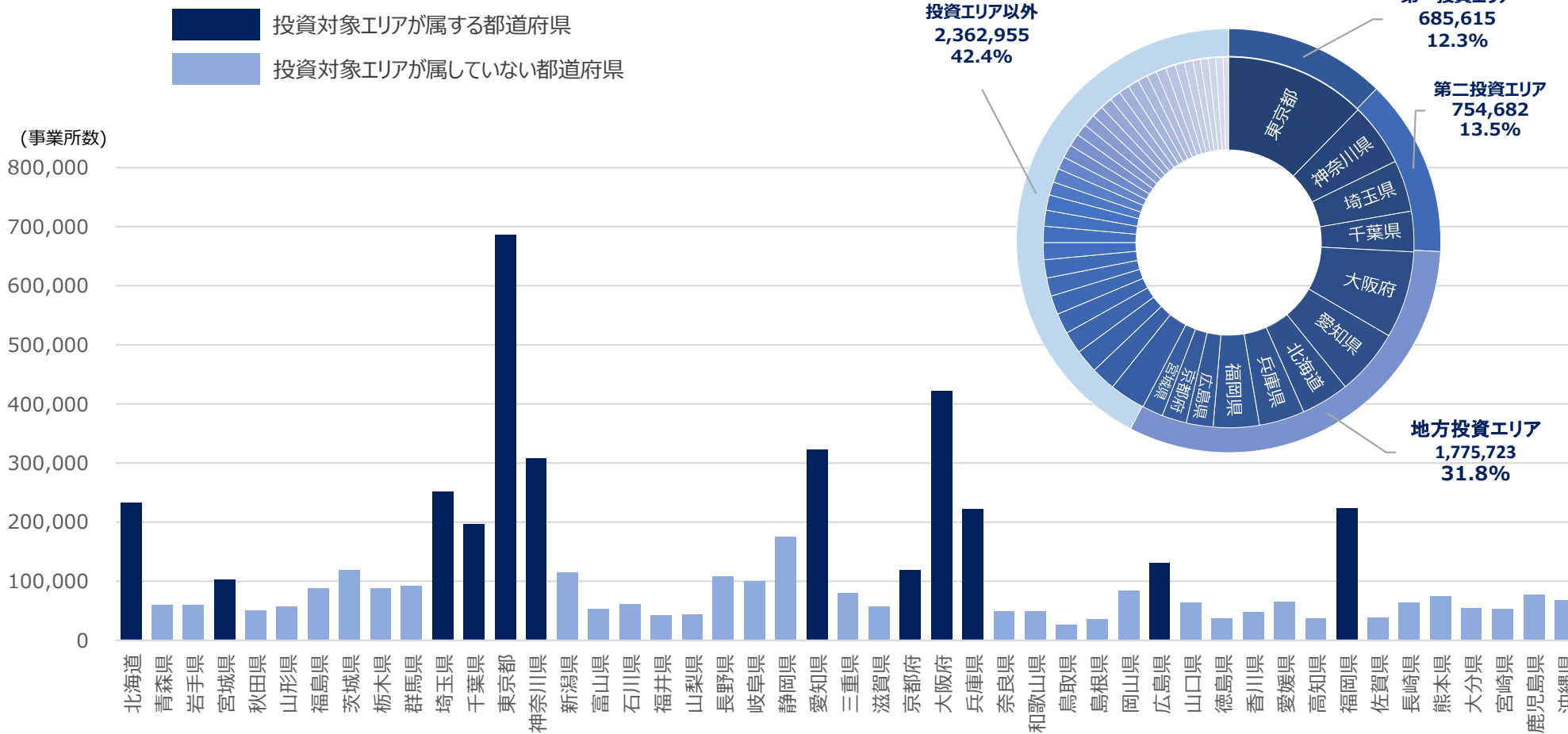
出所：三鬼商事株式会社及び総務省「消費者物価指数」の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

I-11 オフィス：主要都市に集中する事業所と投資対象エリア

- 主要都市に集中する事業所の需要
- 首都圏および平和不動産が各営業拠点においてカバーしている地域も本投資法人の投資対象エリアに（12都道府県）
- 全国に所在する全事業所のうち投資対象エリアの属する都道府県が占める割合は、57.6%

都道府県別の事業所数

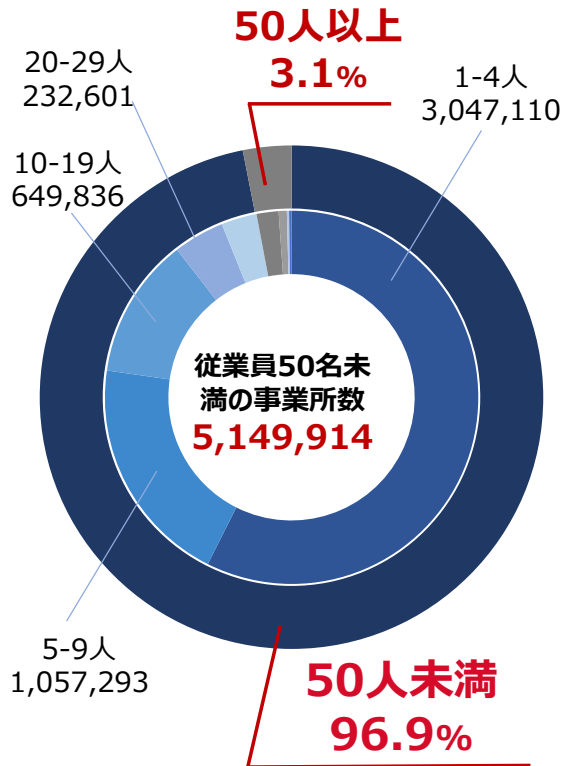
投資対象エリアの属する都道府県のオフィスが
全国のオフィスに占める割合 **57.6%**



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

- 全国の総事業所数に占める、従業員50名未満の事業所数の割合は96.9%
- 投資対象エリアの主要都市における中小型サイズのオフィス需要も非常に強い

■ 事業所あたり就業者数（全国、除：出向・派遣従業員のみ）

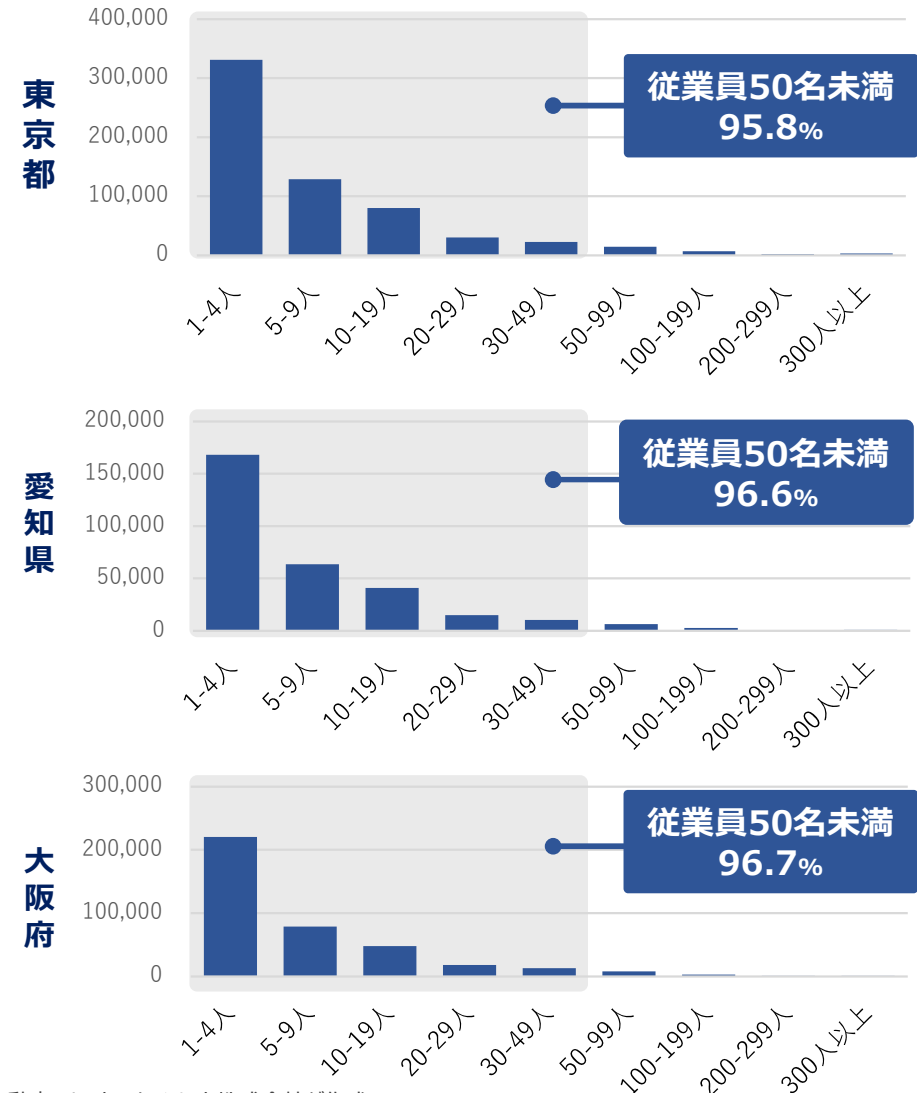


従業員数	事業所数	割合
1-4人	3,047,110	57.4%
5-9人	1,057,293	19.9%
10-19人	649,836	12.2%
20-29人	232,601	4.4%
30-49人	163,074	3.1%
50-99人	100,428	1.9%
100-199人	39,002	0.7%
200-299人	10,454	0.2%
300人以上	12,223	0.2%
合計	5,312,021	

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

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

■ 代表的な都市の1事業所あたり就業者数



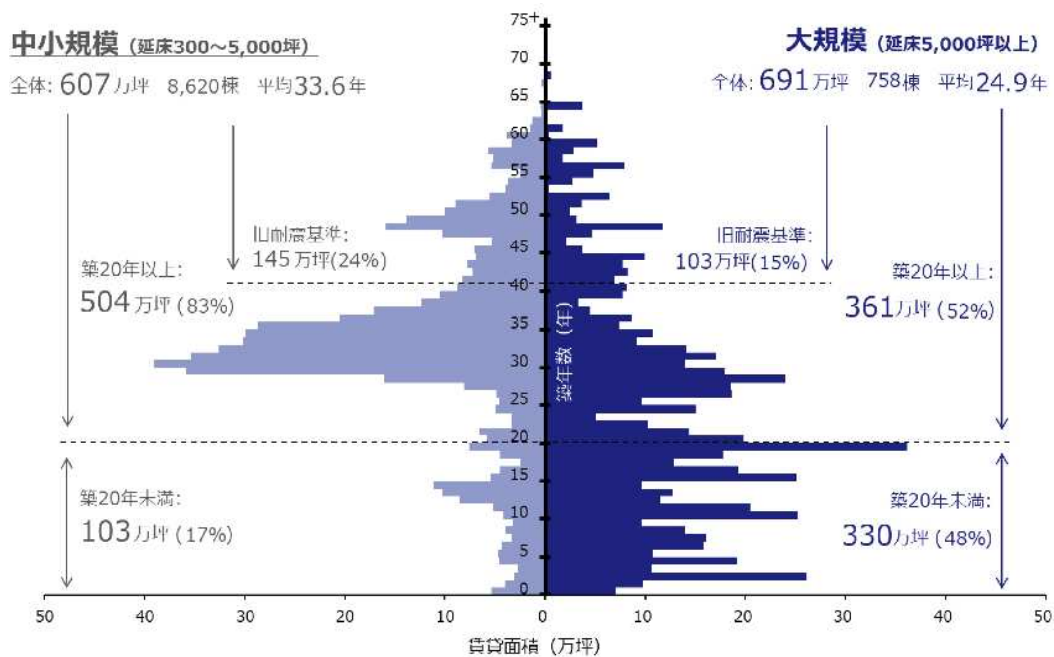
出所：総務省統計局「平成28年経済センサス-活動調査」(確報、2018年6月28日公表)の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

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

■ 大幅に減少する中小型物件の競合物件

■ 中規模物件の供給量は低下

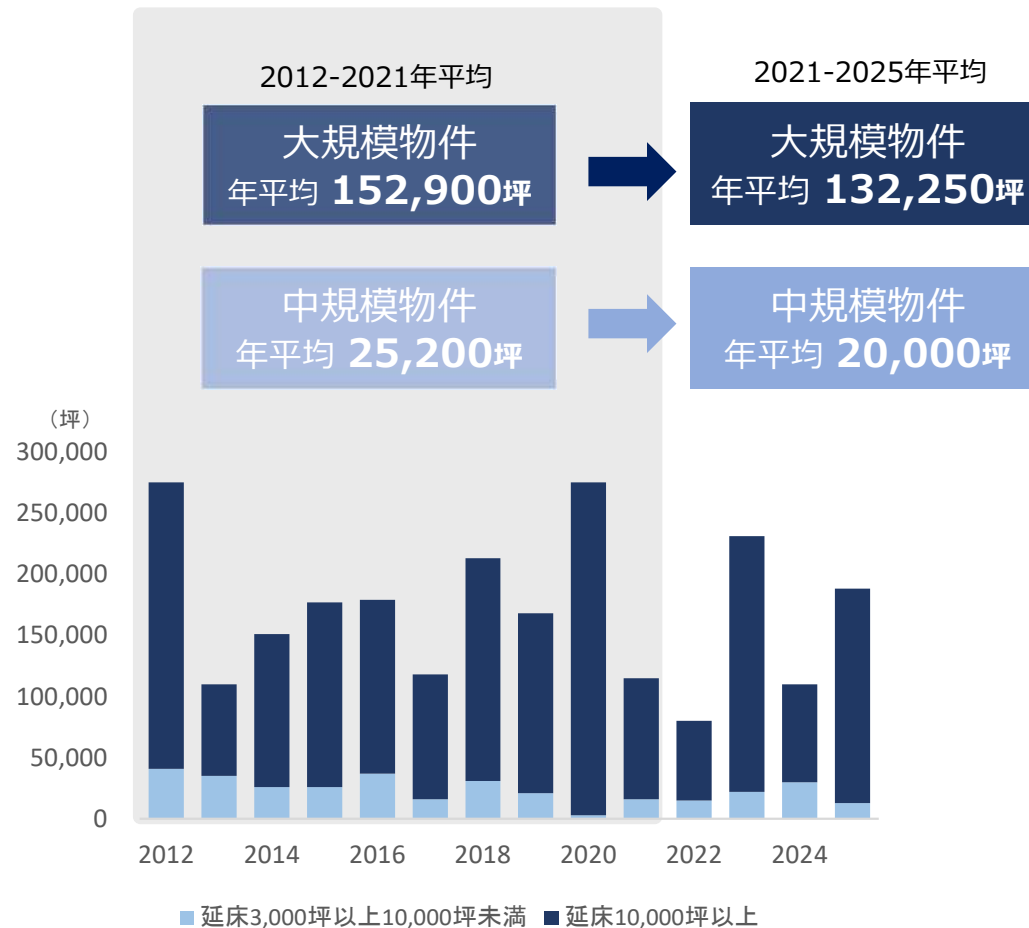
東京23区 **1,298万坪** (9,378棟) 平均築年数**32.9年**



中小型物件の供給量は大幅に減少

競合物件の減少

出所：ザイマックス不動産総合研究所 2022年1月12日付「オフィスピラミッド2022」に基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成



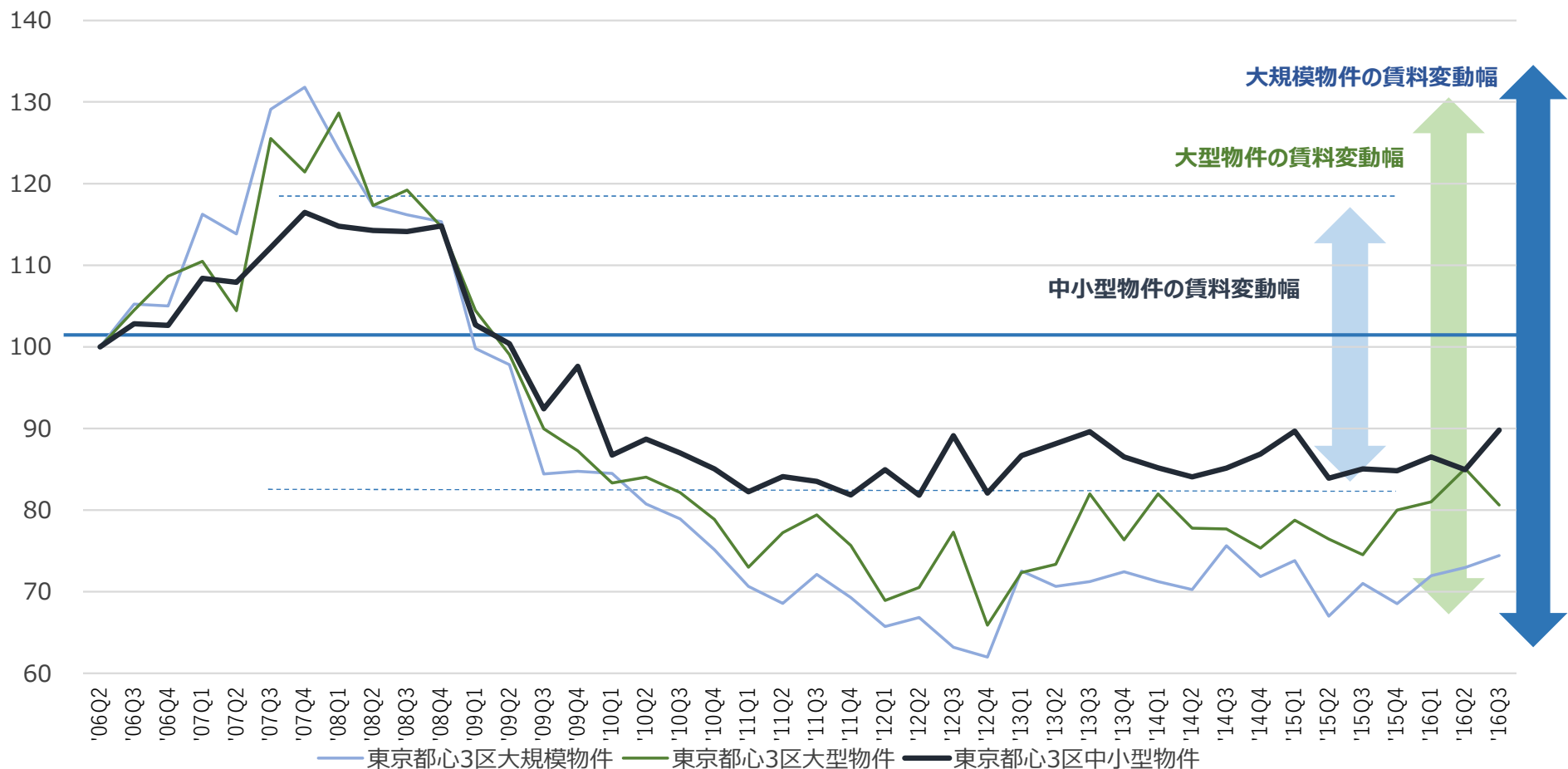
出所：ザイマックス不動産総合研究所 2022年1月12日付「オフィス新規供給量2022」の「東京23区供給量（賃貸面積）」に基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

I-14 オフィス：東京都区部の中規模オフィスの特徴

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

賃料のダウンサイドリスク
 中小型 < 大型 < 大規模

東京都心3区のオフィス物件規模別相対賃料推移



注：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所による「オフィス・レントインデックス」で、中小型物件、大型物件、大規模物件の категория別のデータは2016年第3四半期まで。その後のデータは算出してない。
 出所：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィス・レントインデックス」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

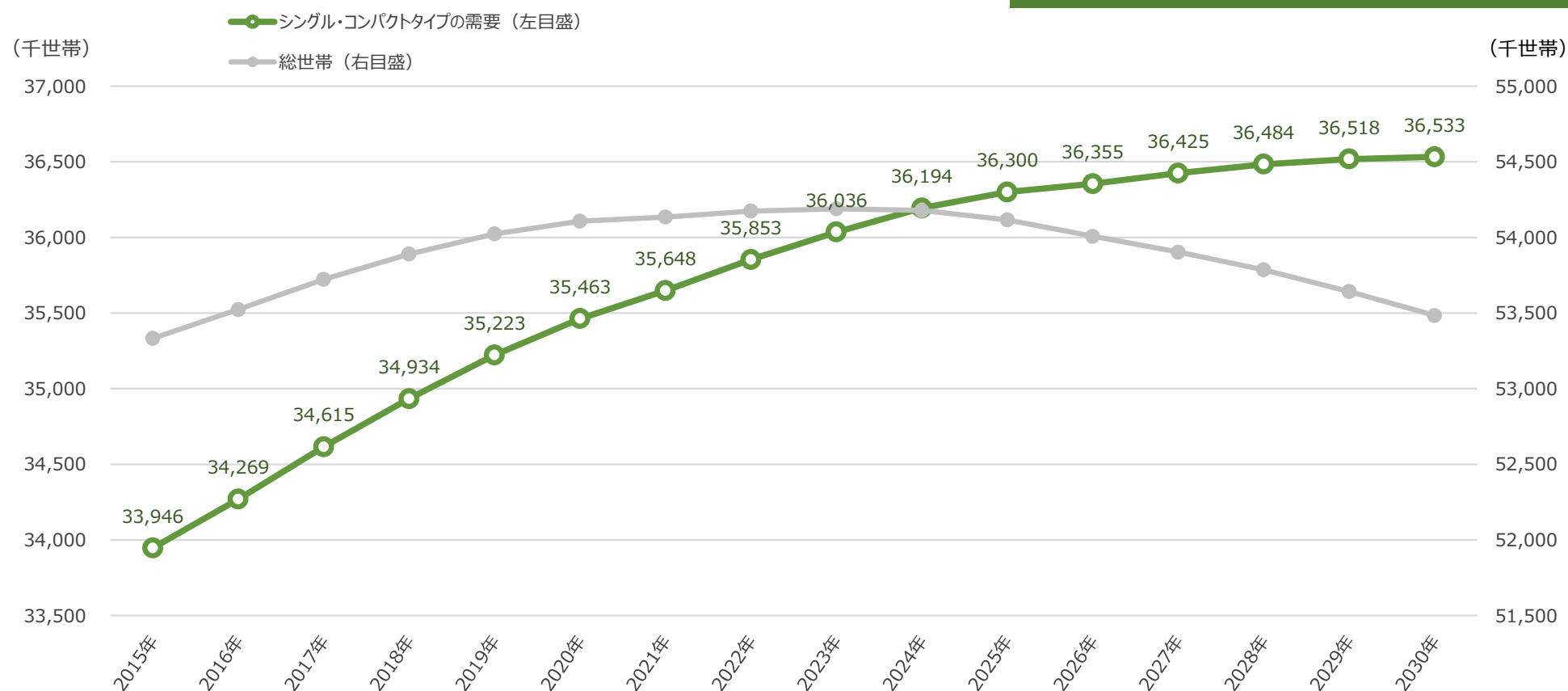
I-15 レジデンス：シングル・コンパクトタイプの需要は増加傾向に

- 世帯の少人数化が進展：世帯の形が徐々に変化し、1世帯あたりの人員が減少する見込み
- 人口減少時代においても、シングル・コンパクトタイプの住居を必要とする世帯は増加していく見込み

■ シングル・コンパクトタイプ住居の需要見込みと総世帯数の推移

シングル・コンパクト住居の需要見込み（全国）
（2015年→2030年）

+2,587,000件

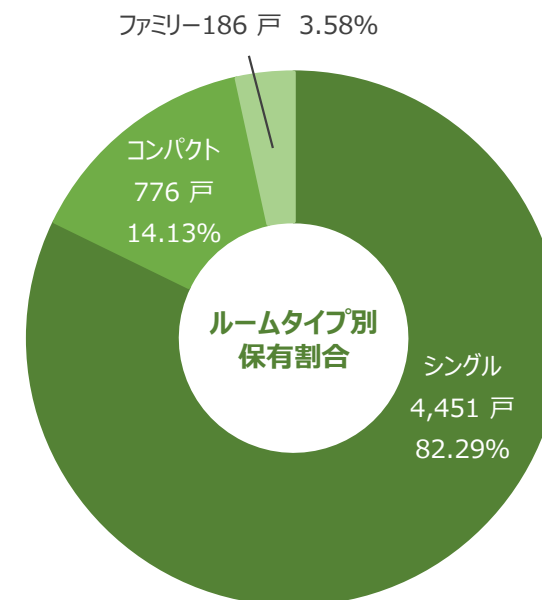


出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

- 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（2021年11月末時点）

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	2021/11末 稼働率	賃料単価 (東京23区)
シングルタイプ (40㎡未満)	4,421戸 (82.23%)	8.13坪 (26.86㎡)	96.97%	13,756円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	776戸 (14.34%)	14.35坪 (47.43㎡)	97.42%	12,232円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	186戸 (3.43%)	23.17坪 (76.61㎡)	99.04%	11,806円/坪



■ 代表的な間取り

シングルタイプ (Type 1)



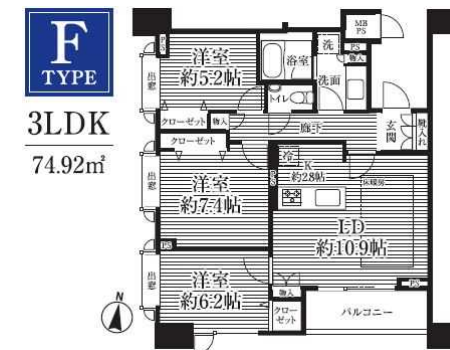
シングルタイプ (Type 2)



コンパクトタイプ



ファミリータイプ



第39期末内部留保合計
54.8億円

分配金への充当
△**0.7**億円

第40期末内部留保合計
54.1億円

投資主への還元

■ 物件譲渡による内部留保

鑑定評価額を大きく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、導管性要件（90%超配当）を満たさない場合でも、法人税等を回避した上で、不動産譲渡益の全額を内部留保することが可能です。

■ 一時差異等調整積立金（負ののれん）

安定分配のため、合併の際に発生した『負ののれん』の有効活用

「投資法人の計算に関する規則」等の改正を受けて、第28期（2015年11月期）に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による内部留保の残額を「一時差異等調整積立金」に振り替え、当該積立金の範囲内で、**毎期の取り崩しを実施し、投資主へ還元**を致します。

負ののれんとは

合併を行う際の合併対価と純資産価値の差額のことを言います。

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



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

I-18 内部留保の活用による安定分配

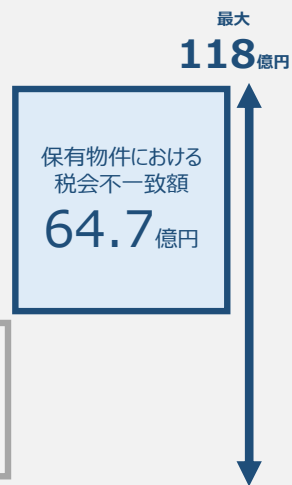
■ 継続的な資産入替と譲渡益の計上、内部留保の拡充

- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の改善を実施。前回公募増資以降の売買は累計で46件 752億円（第41期初取得を含めて49件 792億円）に上る。
- 資産入替に伴う譲渡益累計54.5億円は一部を分配金に、残額を内部留保の蓄積に充てることで、長期にわたる安定した分配金原資を確保。
- 内部留保拡大余地は64.7億円を残す。



大きく残る内部留保拡大の余地

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



JSRとの合併に伴い受入資産に税会不一致が発生。物件譲渡により発生した譲渡益については最大65.7億円の範囲内で内部留保が可能。

II 新型コロナウイルスの影響と対策

リスクに対する耐性

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

新型コロナウイルス感染症が業績に与えた影響：オフィス

- 稼働率：影響は見られない。過去の平均水準を上回る稼働率を維持。
- 賃料減額要請：新型コロナ禍を理由とした減額要請は限定的。新型コロナウイルス感染症の影響を強く受けたテナントに対しては、敷金からの賃料充当や賃料減免等で運営に協力する方針。テナントが受けた影響額の把握、値下げ額の協議などテナントとのコミュニケーションは丁寧にとっていく。
- 賃料増額改定の見通し：本決算期間中の大半が緊急事態宣言あるいは蔓延防止等重点措置期間であったことから、既存テナントとの賃料改定金額は小幅な伸びに留まったものの10月の宣言解除とともに積み上げが進む。商業エリアの物件において店舗テナントとの賃料交渉は厳しくなっているが、オフィステナントとは交渉の機会が得られれば賃料ギャップの回収が可能な状況にある。賃料ギャップは大きくあることから賃料増額の余地は十分に残っていると思われる。

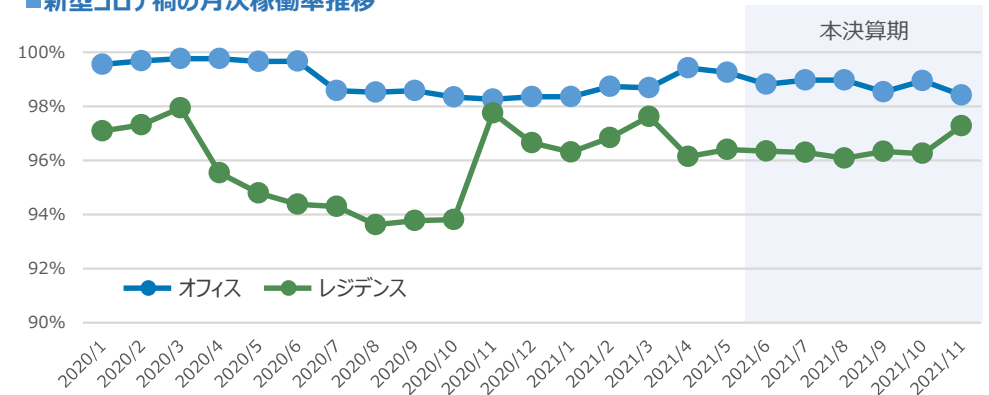
■オフィス賃料収入への減額対応による影響額

	第37期	第38期	第39期	第40期 本決算期	第41期 (予想)	第42期 (予想)	備考
P/L 影響額	-0.1 百万円	-0.7 百万円	-0.3 百万円	-1.1 百万円	-1.9 百万円	-2.0 百万円	合計16件、10.4百万円 (全て期間限定の減額。一部を除き会計上は 減額時ではなく契約期間でのならし計上となる)

新型コロナウイルス感染症が業績に与えた影響：レジデンス

- 稼働率：96%台での安定した推移が続く。局所的には依然として需要の弱いエリアも見られるが、全国的には継続的な回復基調が確認できており、期末稼働率は97.3%と同月としては過去3番目に高い水準を付けた。
- 賃料減額要請：新型コロナウイルス感染症の影響は見られない。
- 賃料増額改定の見通し：更新時の賃料改定は新型コロナウイルス感染症の影響は受けていない。新規賃料は、一部の需要の弱いエリアにおいて弾力的な賃料設定を行っていることから若干弱含むも、ポートフォリオ平均としてはほぼ前期並みの水準で着地。

■新型コロナ禍の月次稼働率推移



▶ 第39期から第40期にかけての一連の取り組み

2020年10月27日リリース
HF仙台一番町ビルディングの取得



2020年12月25日リリース
HF高輪レジデンスの譲渡



2021年3月12日、2021年5月17日リリース
公募増資と8物件の取得



2021年9月24日リリース
HF草加レジデンスの取得



2021年9月24日リリース
ファレーイストビルの取得



2021年11月9日リリース
HF九大病院前レジデンスの譲渡



▶ 目的・効果(第38期末と第40期末の比較)

- 1 **資産規模の拡大** +167.9億円

- 2 **時価総額の拡大** +423.0億円
(期末投資口価格×発行済投資口数)

- 3 **EPUの向上** +149円/口
(譲渡損益等の一過性の収益・費用を除く)

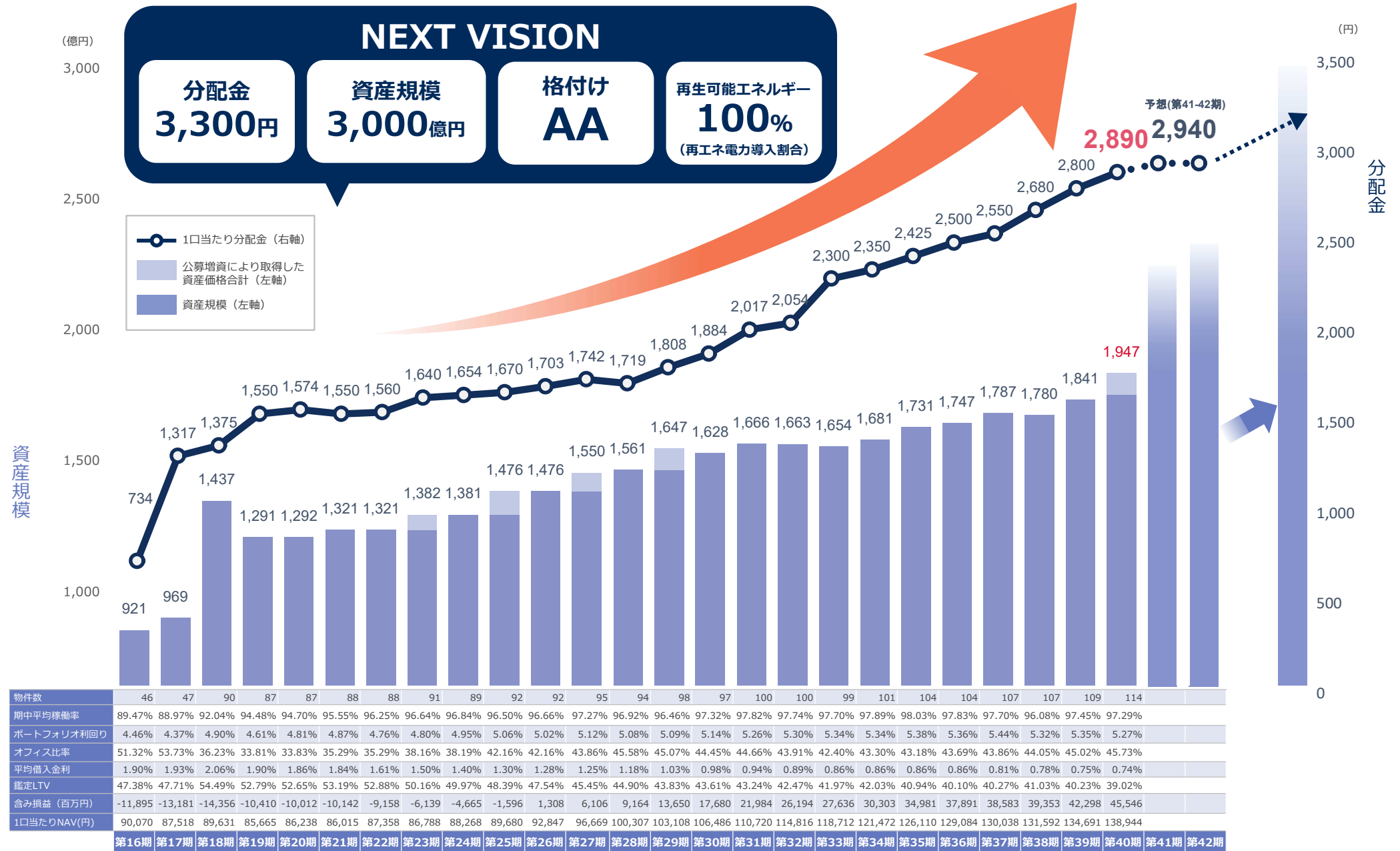
- 4 **1口当たりNAVの向上** +7,352円/口
(分配金控除後期末値)

- 5 **スポンサー出資比率の増加** +0.04%
(8,000口の追加取得)

- 6 **格付見通しの改善** A+ (positive)

- 7 **Global Indexへの採用**
FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
GPR 250 Index, GPR 250 REIT Index

II-3 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡



Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

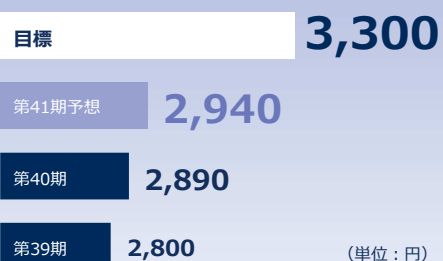
投資口の流動性向上を推進するステージ

新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い国内経済の停滞及び不動産市況に与える影響も深刻さを増しています。本投資法人においても一定程度の影響は見られますがポートフォリオ全体への影響は軽微に留まっており、2021年の7月に公表の新中長期目標についても順調な進捗を見せています。

本決算期においては公募増資を実施したことで外部成長が大きく進展しました。新規取得物件の賃料増額余地は大きく、既存物件の稼働率も引き続き高い水準を維持しています。エクイティの調達環境はコロナ以前と比較しても改善が見られ、潤沢なフリーキャッシュや低いLTVに基づいた借入余力も使用可能な状態にあることから機動的な外部成長も可能な状態にありますし、また、分配原資となる内部留保も十分にあります。

投資口価格が公募増資後も順調に推移したことで6月にはFTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesに、9月にはGPR 250 Index及びGPR 250 REIT Indexに、と相次いでGlobal Indexへ採用されることとなりました。また格付はA+(ポジティブ)へと見通しが引き上げられたことで将来のAA到達も見えてきました。今後の外国人投資家、日本銀行及び地域金融機関等、幅広い投資家層への訴求力の向上、投資口の流動性改善と投資口価格への好影響が期待されます。本投資法人においては、このような状況を積極的に活かすことで**分配金成長及び投資主価値の向上**へとつなげてまいります。

分配金



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

資産規模



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

格付け



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

再生可能エネルギー電力への移行^(注)



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

(注) 再生電力をしている物件とテナントとの契約が特殊な形態の物件を除く全ての物件。導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理を行う場合は導入割合は別添資料を参照してください。

外部成長

■着実かつ健全な外部成長

- 過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件に厳選投資
- スポンサーと協働して開発等、多様な手法による取得機会の拡大を図る
- フリーキャッシュおよび借入余力を活用した機動的な物件取得

■継続的な入替戦略の実施

- 低収益物件、小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入替、引き続きポートフォリオの収益力改善を図る

■厳選された用途・エリア

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

内部成長

■高稼働率の維持・向上

- スポンサー、PMと連携し適切かつタイムリーなリーシング施策の実施によるテナント需要の取り込み
- 良質な運営・管理、CS対応施策によるテナント退去の防止
- ダウンタイムの短縮

■賃料増額に向けた取り組み

- テナント入替時及び契約更改時における賃料増額（是正）の推進

■戦略的な資本投下

- 物件競争力、収益性及びCS向上につながるバリューアップ工事を計画的に実施

■付帯収入増加と費用削減

財務運営

■財務基盤の強化

- 有利子負債の長期化、固定化および満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築
- AA格への格上げによる信用力改善と長期安定投資家の拡大を目指す

■LTVのコントロール

- 適切なLTVコントロールによって、金融環境に左右されない安定した物件取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る

■資金調達手段の多様化

- 公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーション、投資法人債等、様々な性格の資金へのアクセスを構築

■金融コストの低減

ESG

■Environment(環境活動)

- 所有物件の省エネルギー化、緑化、化石燃料の使用削減、温室効果ガス排出量削減に取り組みます
- 全ての物件の使用電力を再生可能エネルギー由来のものへと変更します

■Social(社会貢献)

- 業界団体との連携によってJ-REITの啓発・普及活動を推進します
- 地域社会への参画をすすめ、地域社会の発展とともにポートフォリオの成長を目指します

■Governance(企業統治)

- 外部役員として専門家の登用による客観的な視点での投資判断と企業統治の推進
- スポンサー、資産運用会社、従業員の3層からなるセიმポート出資によって高い運用モチベーションを維持
- 運用報酬体系変更による報酬に占める業績連動割合の向上

投資主還元

■潤沢な内部留保の還元

- 総額5,480百万円の内部留保を将来の分配金原資として活用

■フリーキャッシュの活用

- フリーキャッシュを活用し、物件取得や借入金返済に充てることで分配金の巡航水準を向上
- 十分な余剰資金があり、効果が大きいと判断した際には自己投資口の取得を実施

■流動性向上

- Global Indexに組み入れられたことによる認知度向上と、AA格への格付向上を目指すことで投資口流動性の改善を目指す

予想分配金

第41期： 2,940円/口

第42期： 2,940円/口

NEXT VISION達成に向けた活動

新型コロナ感染症の影響は一定程度見られますがポートフォリオ全体への影響は軽微に留まっており、新中長期目標についても順調な進捗を見せています。本決算期においては公募増資を実施したことで外部成長が大きく進展しました。新規取得物件の賃料増額余地は大きく、既存物件の稼働率も引き続き高い水準を維持しています。エクイティの調達環境はコロナ以前と比較しても改善が見られ、潤沢なフリーキャッシュや低いLTVに基づいた借入余力も使用可能な状態にあることから機動的な外部成長が可能な状態にありますし、また、分配原資となる内部留保も十分にあります。公募増資後は、時価総額の拡大を受けてGlobal Indexへと採用され、格付はA+(ポジティブ)へと見通しが引き上げられたことで将来のAA到達も見えてきました。今後の外国人投資家、日本銀行及び地域金融機関等、幅広い投資家層への訴求力の向上、投資口の流動性改善と投資口価格への好影響が期待されます。本投資法人においては、このような状況を積極的に活かすことで分配金成長及び投資主価値の向上へとつなげてまいります。

NEXT VISION

分配金： 3,300円/口

資産規模： 3,000億円

III 運用状況

PO

大崎CNビル



Warehousing

所在地	東京都品川区
延床面積*	4,779.40㎡
取得日	2021年6月4日
建築時期	1992年10月2日
取得価格	5,160百万円
鑑定評価額 (期末)	5,430百万円
NOI利回り/償却後 (注)	4.22%/3.90%

*延床面積：(共有持分 7,816/10,000) を示しています

PO

HF正光寺赤羽レジデンスII



Sponsor's Development

所在地	東京都北区
延床面積	2,764.49㎡
取得日	2021年6月4日
建築時期	2020年1月31日
取得価格	1,690百万円
鑑定評価額 (期末)	1,880百万円
NOI利回り/償却後 (注)	5.13%/4.00%

PO

HF世田谷上町レジデンス



Sponsor's Development

所在地	東京都世田谷区
延床面積	1,070.10㎡
取得日	2021年6月4日
建築時期	2020年11月30日
取得価格	700百万円
鑑定評価額 (期末)	821百万円
NOI利回り/償却後 (注)	4.53%/3.81%

PO

HF八広レジデンス



Sponsor's Development

所在地	東京都墨田区
延床面積	2,151.30㎡
取得日	2021年6月4日
建築時期	2020年11月27日
取得価格	1,220百万円
鑑定評価額 (期末)	1,390百万円
NOI利回り/償却後 (注)	5.18%/4.03%

HF草加レジデンス



所在地	埼玉県草加市
延床面積	3,229.29㎡
取得日	2021年9月29日
建築時期	2010年2月18日
取得価格	1,300百万円
鑑定評価額 (期末)	1,410百万円
NOI利回り/償却後 (注)	5.00%/3.91%

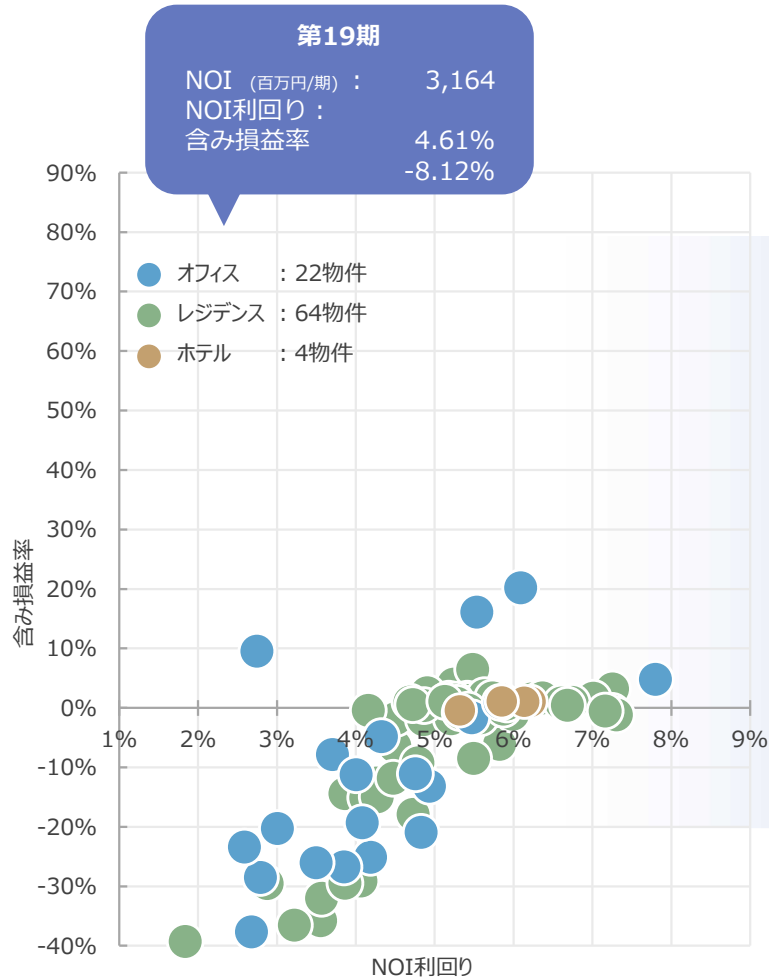
ファーレイーストビル



所在地	東京都立川市
延床面積*	2,075.28㎡
取得日	2021年10月29日
建築時期	1994年12月18日
取得価格	1,010百万円
鑑定評価額 (期末)	1,210百万円
NOI利回り/償却後 (注)	5.52%/4.75%

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

第19期 (JSRとの合併直後、2011年5月期) のポートフォリオの状況



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
 継続的な物件取得と
 積極的な資産入替
 取得物件数 48
 譲渡物件数 24

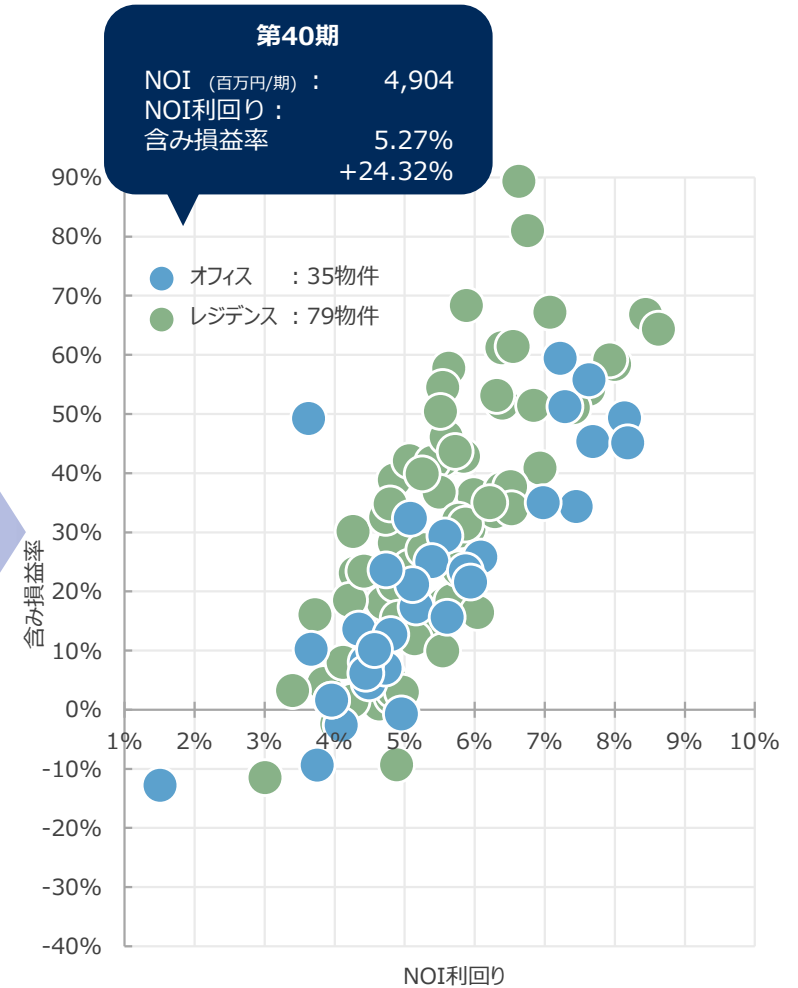
収益力の強化

稼働率上昇
 賃料改定の進展
 管理費等のコスト削減

市場環境の改善

Cap Rate低下による
 鑑定評価額の上昇

直近期のポートフォリオの状況 (第40期末)



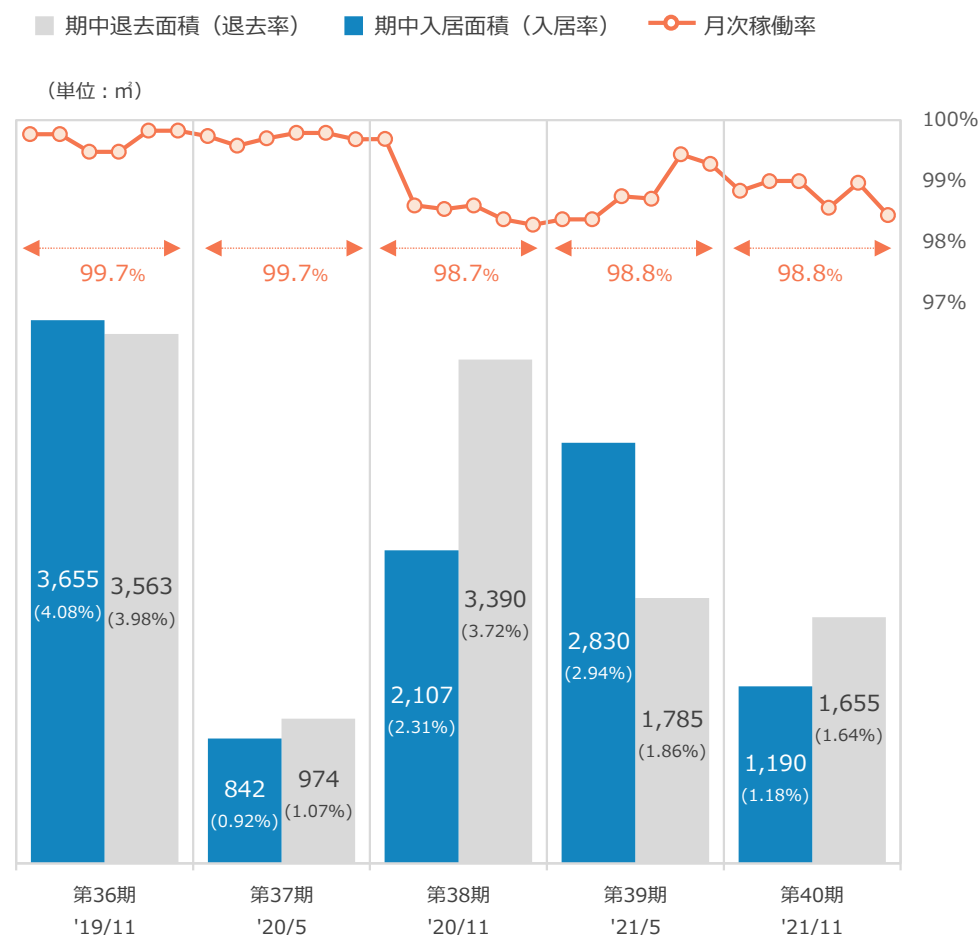
(注) 本投資法人は、2010年10月1日付(第18期)でジャパン・シングルレジデンス投資法人(JSR)を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期(2011年5月期)のデータを使ってNOI利回り、および、含み損益率を計算しています。

(注) 第39期に取得した「HF仙台一番町ビルディング」、「HF博多東レジデンスII」、「HF福岡レジデンスEAST」、第40期に取得した「大崎C Nビル」、「ファーレイストビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスII」、「HF八広レジデンス」、「HF世田谷上町レジデンス」、「HF草加レジデンス」及び新築同時取得のためにリースアップ期間が必要な「HF仙台本町レジデンス」については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であることから正しい数値が計算できません。そのため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

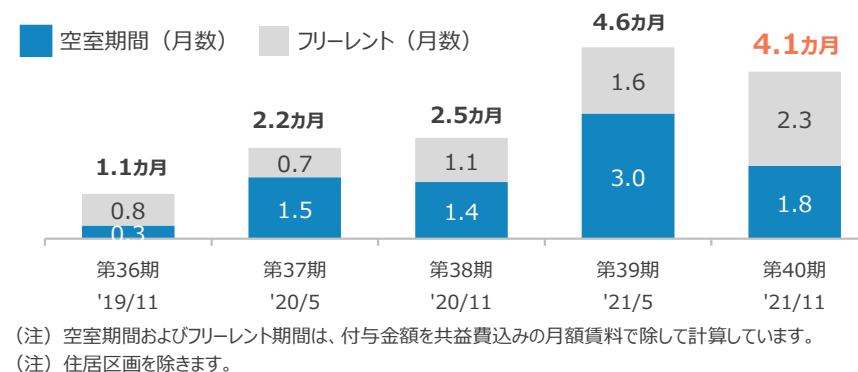
新型コロナ禍が長期化する中、テナント従業員の出勤率はコロナ前の水準を回復

- 期中平均稼働率は**98.8%**、期を通じて99%を挟んだ水準で安定的に推移。
- テナントのリーシング期間が短期化し、空室期間は1.8カ月に短縮。フリーレントはリーシング施策ツールとして弾力的に運用。
- 水道使用料から推測されるテナント従業員の出勤率は緊急事態宣言下においても回復傾向を辿り、宣言解除直後となる**10月にはコロナ前の水準を回復**。

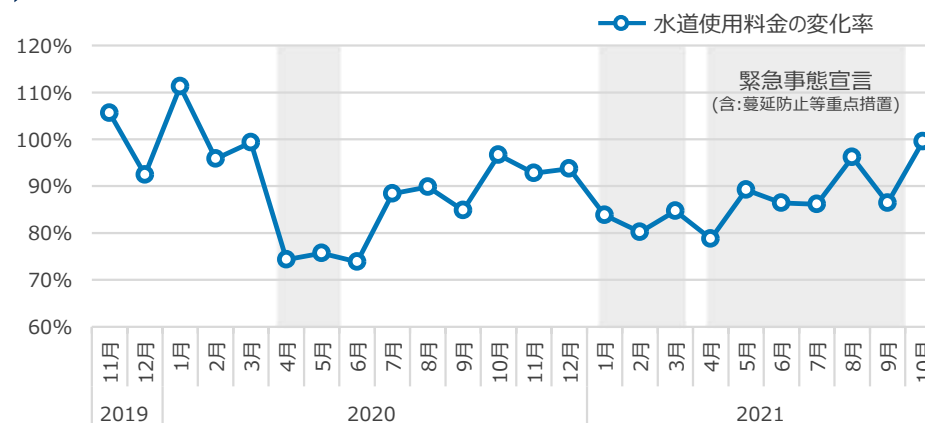
月次稼働率とテナント入退きの動向



空室期間とフリーレントの動向



上下水道使用料金の推移 (前年同月比*、稼働率調整値)

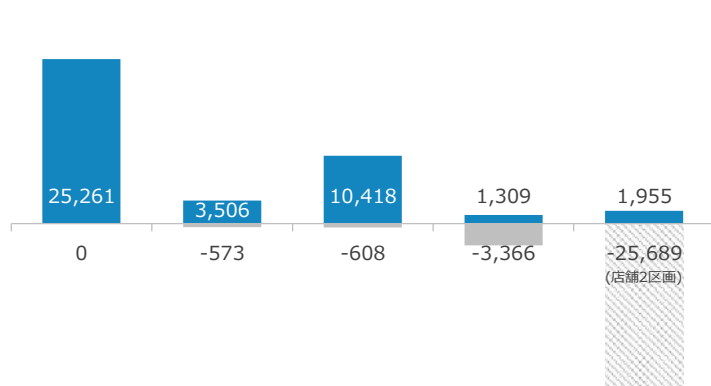


(注) マスターリース物件、区分所有物件で管理組合が水道を管理している物件、大規模なシステム改修工事によって水道使用量が大幅に削減された物件及び売買物件を除きます。
 (注) 新型コロナ禍前の状況と比較するために、2021年4月以降のデータは2年前の同月と比較しています。
 (注) 緊急事態宣言期間は東京都における発令期間を示しています

緊急事態宣言長期化の影響から賃料改定件数は減少したものの、宣言解除と同時に交渉も進展

- テナント入替による賃料改定率は**-27.6%**。商業店舗2区画が減額改定、特にエムズ原宿の店舗入替が大きく影響。**純粹なオフィス区画は全て増額改定で着地。**
- 本決算期の大半が緊急事態宣言下におかれたことから既存テナントとの賃料交渉機会に恵まれず、改定額は減少。ただし、10月の宣言解除以降は改定交渉が進んだことから翌第41期以降への影響額は2022年1月18日時点で2年ぶりとなる水準を回復。

新規入居時賃料改定状況

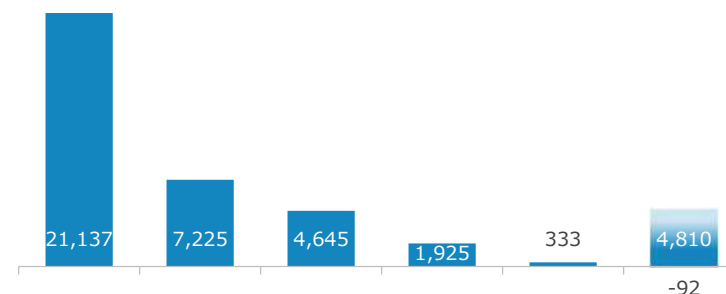


(単位：千円)

	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11
増額件数	11件	6件	6件	4件	3件
新規入居件数	12件	9件	8件	12件	5件
増額面積割合	98.7%	82.8%	91.6%	18.8%	54.0%
賃料増減額(率)	25,261 (0.97%)	2,932 (0.11%)	9,810 (0.36%)	-2,057 (-0.08%)	-23,734 (-0.84%)
改定率	26.17%	14.40%	15.69%	-2.57%	-27.55%
増額改定	26.44%	20.86%	17.74%	8.70%	9.66%
減額改定	0.02%	16.12%	23.08%	6.88%	38.98%
1口あたり改定額	+ 24.9円	+ 2.9円	+ 9.8円	- 2.1円	- 22.5円

(注) 1口あたり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

継続テナント賃料改定状況



(単位：千円)

	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期以降 '21/12 -
増額件数	29件	20件	4件	7件	1件	7件
更新件数	61件	72件	80件	63件	84件	-
増額面積割合	52.0%	27.2%	11.2%	9.4%	1.7%	-
賃料増減額(率)	21,137 (0.81%)	7,225 (0.27%)	4,645 (0.17%)	1,925 (0.07%)	333 (0.01%)	4,810 (-)
改定率	10.18%	5.13%	5.09%	5.15%	4.35%	9.64%
増額改定	10.18%	5.13%	5.09%	5.15%	4.35%	10.37%
減額改定	-	-	-	-	-	3.57%
1口あたり改定額	+ 20.8円	+ 7.1円	+ 4.6円	+ 1.9円	+ 0.3円	+ 4.5円

(注) 新型コロナ禍対応としての一時減額改定を除きます。

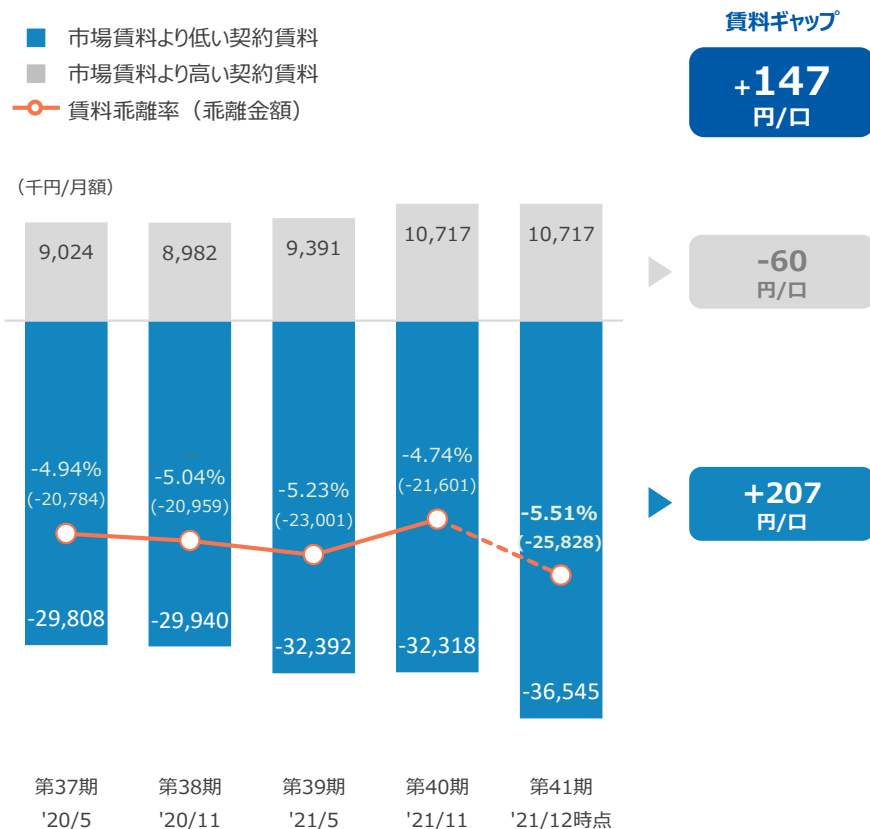
(注) 1口あたり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

(注) 第41期以降のデータは2022年1月18日現在合意済みのものを記載しています。更新件数等、現時点で未確定、または計算ができない項目については非表示としています。

一部の物件で市場賃料が低下したが、依然として十分な賃料ギャップを残す

- 35物件中8物件で市場賃料が低下、27物件が前期比変わらずとなったことで賃料ギャップは縮小。
- **第41期初のネットギャップは+147円/口**、新型コロナ禍の影響を受けるも十分な成長余地が残る。
- フリーレント解消に伴う自律的な賃料収入拡大は、今後5期間で投資口1口当たり**+11円**の寄与を見込む。

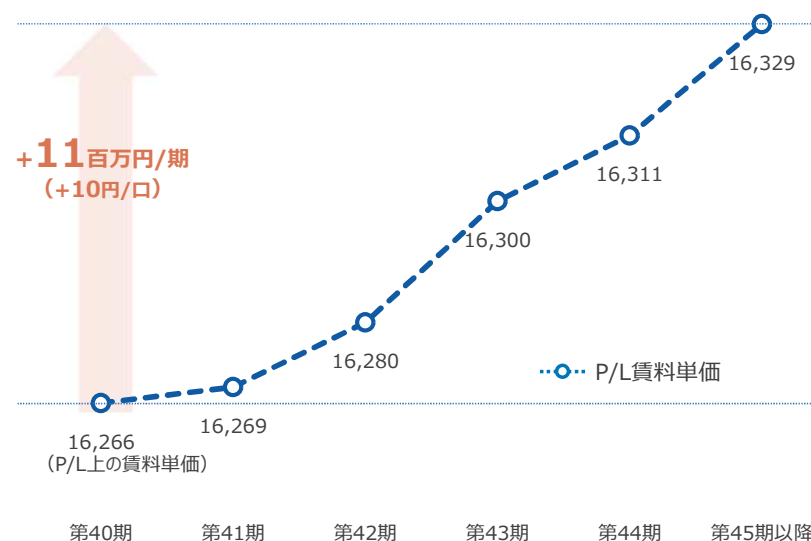
賃料ギャップの推移



(注) 茅場町平和ビルを除きます。

第40期末平均契約賃料単価と今後のP/L賃料単価の見通し

(単位：円、坪単価/月)



(注) 1口当たり影響額は第40期に行った増資後の発行済み口数である1,055,733口で計算しています

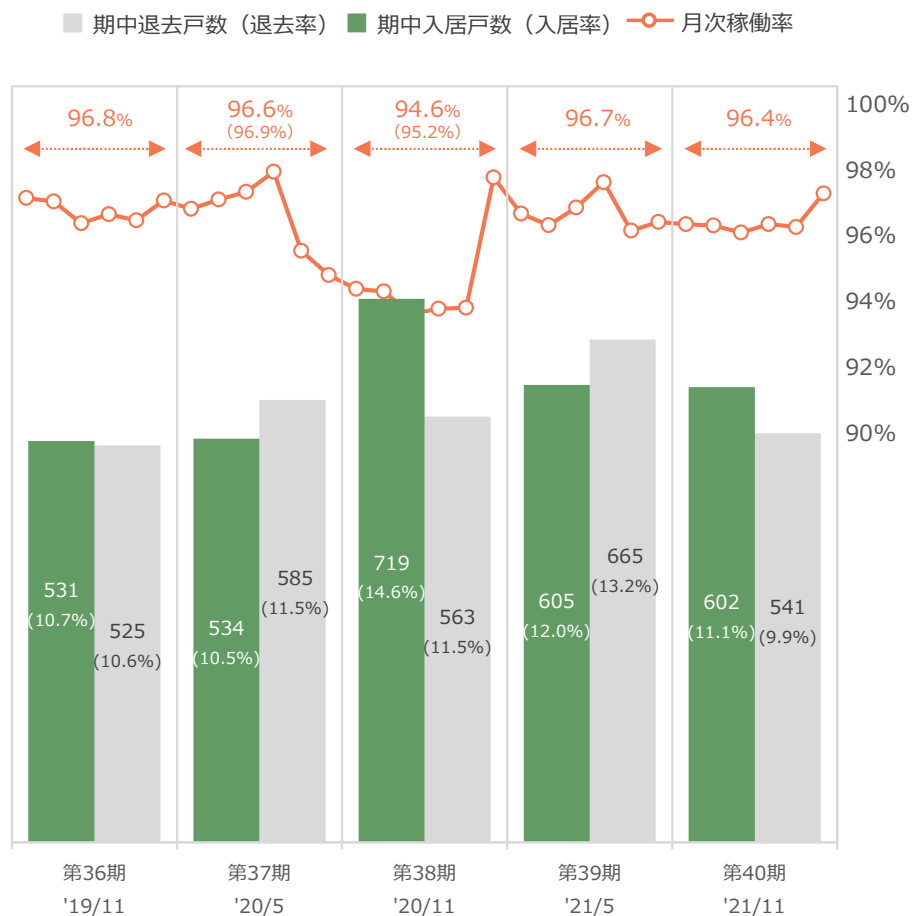
契約賃料単価とP/L賃料単価について

- 本投資法人のフリーレントは当初賃貸契約期間でならして損益計算を行っています。そのため、契約賃料単価と損益計算上の賃料単価（P/L賃料単価）にはフリーレント相当分の乖離があり、その乖離はテナントの当初契約期間満了に伴う更新とともに解消されていきます。その乖離幅と解消のスケジュールをP/L賃料単価として示したものが本表になります。
- P/L賃料単価の回復とともに、計算上の賃料単価も上昇することになりますので、**本表は将来にわたる自律的な分配金の改善が期待できることを意味しています。**

期末稼働率は97.28%、期中は巡航稼働前の新築2物件を含めてなお96%を超える稼働率を維持

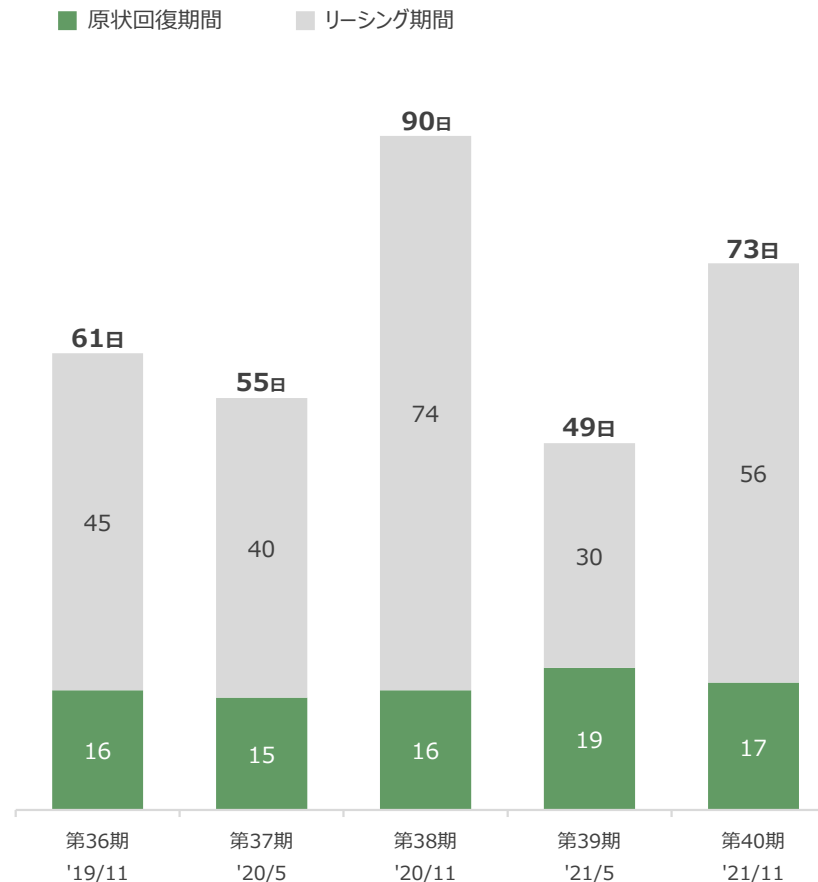
- 本決算期初に新築物件を2物件取得。リースアップ期間中の稼働率に下押し圧力がかかるも96%を超える水準を安定的に維持。
- 新築2物件の稼働率はHF八広レジデンスが7月に97.37%（9月に100%）、HF世田谷上町レジデンスが8月に100%に達し、**予定通りにリースアップを完了**。
- 期末にリーシング施策を実施し、**期末稼働率は97.28%**に上昇。同月としては**過去3番目となる高い水準**をつけ、翌期の繁忙期に臨む。

月次稼働率と入退去率の動向



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

リーシング状況 (リーシング期間と原状回復期間)



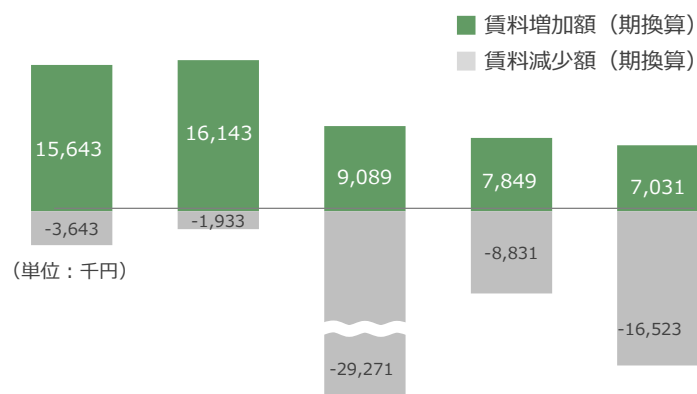
(注) 原状回復期間は、解約日から工事完了日までをいいます。

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

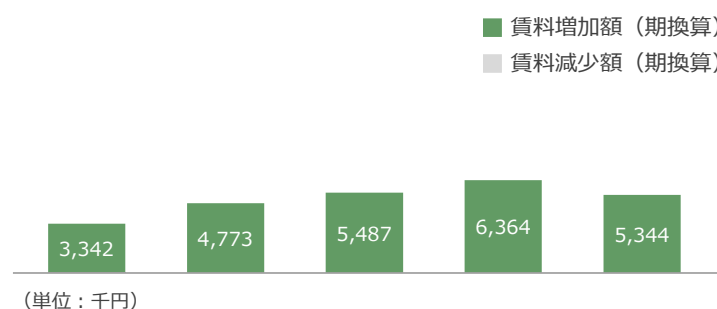
一部の物件でリーシング施策を実施。更新時賃料改定は新型コロナ禍前を上回る

- 新規契約時賃料改定率は **-2.57%**。都心の一部物件でリーシング施策として弾力的な賃料設定を行ったことが影響したが、増額改定は**+6.01%**と強い伸びを見せる。
- 更新時賃料改定率は **+1.08%**、改定金額**+5.3百万円/期**と引き続き新型コロナ禍前を上回る。
- 第40期末平均賃料ギャップは**-0.90%**、金額では**+27百万円/期 (+26円/口)** あることから、将来の賃料改定による収入増加を期待。

新規入居時の賃料改定状況（住居以外の用途を除く）



更新時の賃料改定状況（住居以外の用途を除く）



(単位：千円)

	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11
増額戸数	354戸	398戸	247戸	241戸	178戸
新規入居戸数	531戸	534戸	719戸	605戸	602戸
増額戸数割合	66.7%	74.5%	34.4%	39.9%	29.6%
賃料増減額(率)	12,000 (0.40%)	14,210 (0.47%)	-20,182 (-0.66%)	-982 (-0.03%)	-9,492 (-0.20%)
改定率	3.54%	4.38%	-4.60%	-0.27%	-2.57%
増額改定	6.35%	6.30%	5.48%	5.29%	6.01%
減額改定	5.58%	4.39%	12.20%	5.60%	7.85%
1口あたり改定額	+ 11.8円	+ 14.0円	-20.2円	-0.9円	-8.9円

(注) 1口あたり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

(単位：千円)

	第36期 '19/11	第37期 '20/5	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11
増額戸数	152戸	222戸	271戸	343戸	290戸
更新戸数	731戸	1,003戸	688戸	920戸	772戸
増額戸数割合	20.8%	22.1%	39.4%	37.3%	37.6%
賃料増減額(率)	3,342 (0.11%)	4,773 (0.16%)	5,487 (0.18%)	6,364 (0.21%)	5,344 (0.17%)
改定率	0.71%	0.74%	1.26%	1.12%	1.08%
増額改定	2.93%	2.82%	2.95%	2.77%	2.59%
減額改定	-	-	-	-	-
1口あたり改定額	+ 3.3円	+ 4.7円	+ 5.5円	+ 6.3円	+ 5.0円

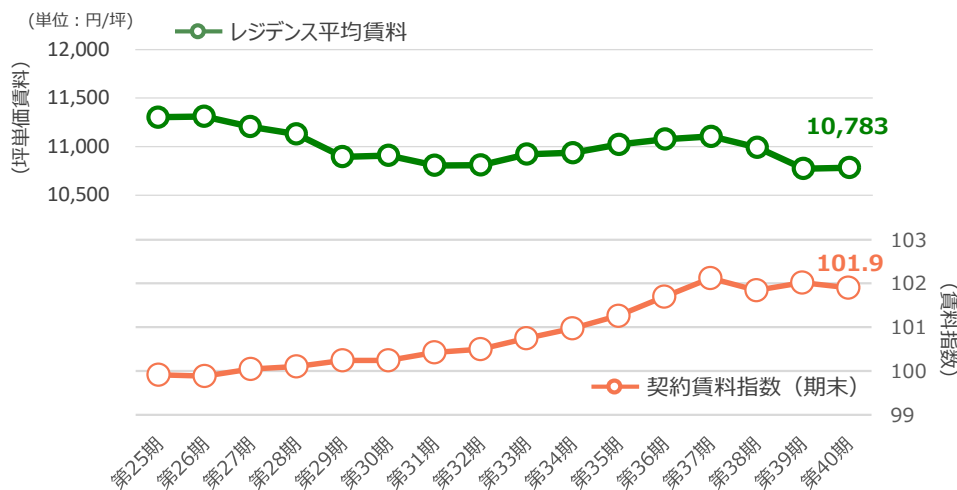
(注) 1口あたり改定額は各期末の発行済み投資口数で計算しています。

III-8 内部成長 レジデンス運用状況

期末稼働率は全エリア・全物件タイプで新型コロナ禍前の水準を回復

- 契約賃料指数は、都心部のリーシング施策として弾力的な賃料設定を行ったことから若干低下。
- 施策の効果もあり、**期末には全エリア及び全物件タイプで新型コロナ禍前の稼働水準を回復。**

期末平均賃料単価と契約賃料指数



礼金・更新料および貸倒率の推移

	第36期 ('19/11)	第37期 ('20/5)	第38期 ('20/11)	第39期 ('21/5)	第40期 ('21/11)	
礼金	取得戸数 (新規入居戸数に占める割合)	257戸 (48.4%)	333戸 (62.4%)	279戸 (38.8%)	278戸 (46.0%)	226戸 (37.6%)
	月数	1.02ヶ月	1.02ヶ月	1.01ヶ月	1.06ヶ月	1.01ヶ月
更新料	更新戸数 (更新対象戸数に占める割合)	731戸 (79.2%)	1,003戸 (81.5%)	688戸 (78.1%)	920戸 (79.9%)	772戸 (80.4%)
	取得月数	0.87ヶ月	0.84ヶ月	0.85ヶ月	0.80ヶ月	0.85ヶ月
貸倒率	0.052%	0.004%	0.000%	0.000%	0.000%	

(注) 貸倒率はレジデンスの貸倒損失額をレジデンスの賃貸事業収入で除したものです。なお、オフィスの貸倒はありません。
(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

投資エリア別 期中平均稼働率

	第40期末 保有棟数/ 延床面積割合		第36期 ('19/11)	第37期 ('20/5)	第38期 ('20/11)	第39期 ('21/5)	第40期 ('21/11)	第40期末
札幌	1棟	3.2%	96.60%	97.02%	94.86%	96.56%	99.09%	98.91%
仙台	9棟	12.1%	96.14%	90.83%	88.38%	96.50%	96.80%	98.19%
都心5区	20棟	22.9%	96.83%	97.16%	94.44%	95.96%	95.46%	96.78%
東京23区	28棟	30.3%	97.24%	97.75%	96.41%	97.26%	96.58%	97.32%
東京都下/首都圏	7棟	9.1%	96.92%	97.40%	97.18%	97.16%	96.97%	96.27%
名古屋	3棟	5.1%	94.55%	96.29%	91.09%	97.08%	96.88%	98.27%
京都	3棟	3.8%	99.05%	98.34%	96.07%	96.38%	96.51%	97.72%
大阪	3棟	2.3%	96.11%	96.74%	96.23%	96.57%	95.50%	98.17%
福岡	5棟	11.2%	96.63%	98.08%	97.13%	96.41%	96.44%	96.78%

ルームタイプ別稼働率

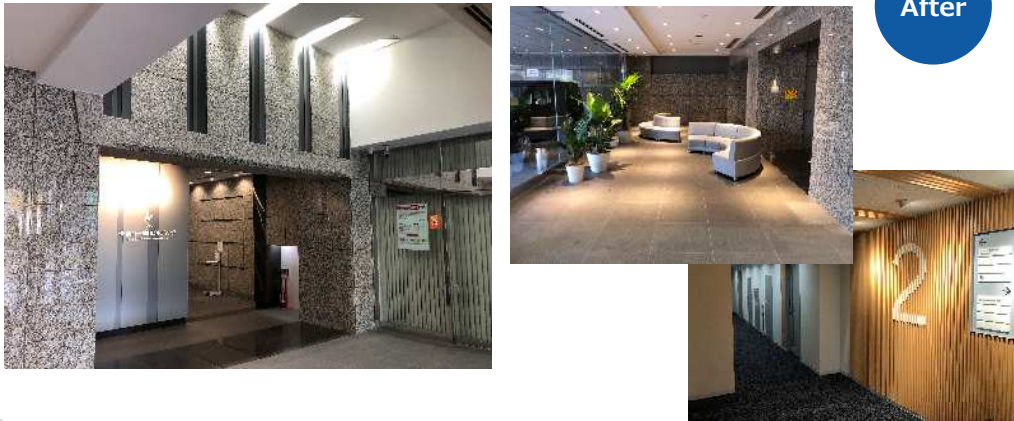
	第40期末 ('21/11) 保有割合	第36期末 ('19/11) 稼働率	第37期末 ('20/5) 稼働率	第38期末 ('20/11) 稼働率	第39期末 ('21/5) 稼働率	第40期末 ('21/11) 稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	82.23%	96.53%	94.21%	97.67%	96.47%	96.97%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	14.34%	98.77%	95.62%	97.89%	96.18%	97.42%
ファミリータイプ (60㎡以上)	3.43%	96.81%	96.74%	97.97%	96.41%	99.04%
合計		97.02%	94.72%	97.74%	96.40%	97.24%

(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。

リニューアル工事による物件競争力強化と資産価値の維持向上

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

HF仙台一番町ビルディング 共用部リニューアル工事



After

HF練馬レジデンス 外壁・共用部改修工事



After



無料インターネットの導入

入居者の満足度向上のため設備投資を推進

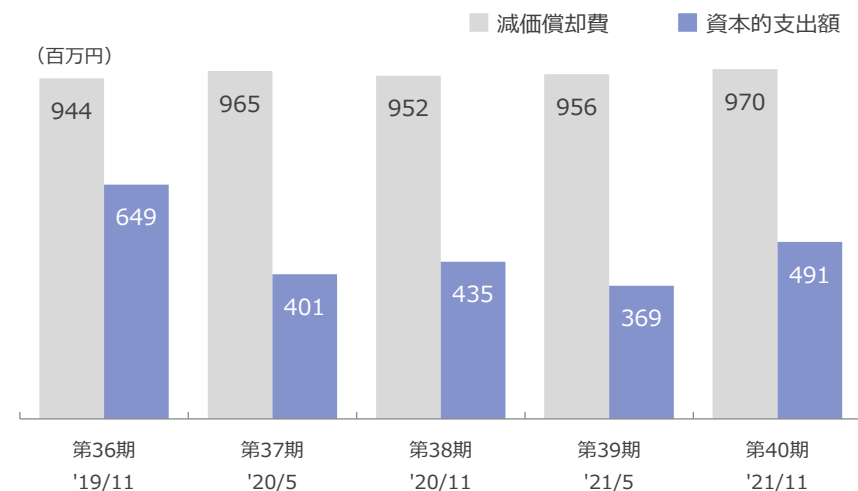
78物件/79物件 実施済み

賃料改定額 3,016円/月・戸

投下費用 639円/月・戸

- * 一棟貸しの物件を除く全ての物件に導入済みです
- * 金額・戸数は無料インターネット導入物件の更新時増額金額・戸数の合計です。なお、対象テナントにおける減額はゼロ件です。
- * 費用は導入のための工事費用を償却期間で除したものにランニングコストを加えて計算しています

資本的支出実施額の推移



新型コロナ禍において健全な財務体質を維持 – 格付け見通しが改善

- 本決算期のファイナンスは、借入金利が**0.571%**と既存の水準を大きく下回るとともに、調達期間が長期化。
- 公募増資を実施。千葉銀行を新規招聘し**レンダー数が16社（2022年1月18日現在で17社）に拡大、LTV低下、固定化比率向上、格付見直し改善**となる。

第40期末 有利子負債サマリー

平均調達金利	長期借入金比率	LTV(注1)	鑑定LTV(注2)
0.739%	100%	44.7%	39.0%
長期借入金 固定化比率	平均調達年数	平均残存年数	格付
91.3%	7.11年	3.97年	A+(ポジティブ)

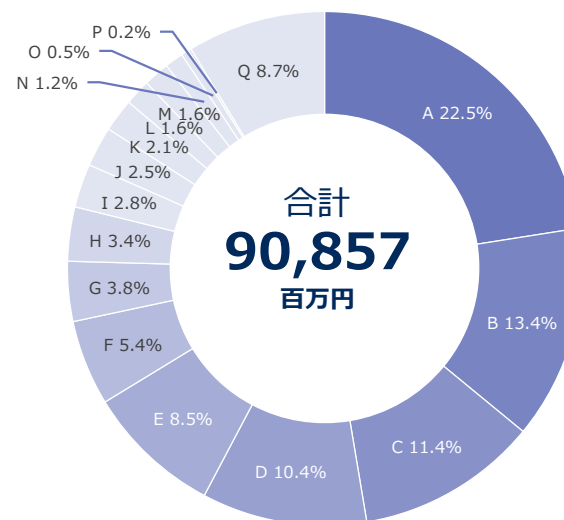
(注1) LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額

第40期 ファイナンスの状況

タームローン	借入金額	借入金利	借入日	返済日	期間(年)
52	400百万円	3M Tibor+0.345%	2021/6/4	2024/10/31	3.4
53	1,390百万円	3M Tibor+0.500%	2021/9/29	2028/11/30	7.2
54	1,000百万円	3M Tibor+0.620%		2029/11/30	8.1
55A	480百万円	1M Tibor+0.200%		2022/10/31	1.0
55B	780百万円	3M Tibor+0.310%	2021/10/29	2024/10/31	3.0
55C	900百万円	3M Tibor+0.450%		2026/11/30	5.1
55D	3,860百万円	3M Tibor+0.450%		2028/10/31	7.0
合計/平均	8,810百万円	0.571% (注)	-	-	6.1

(注) 2021年11月末時点の基準金利で計算しています。



(注) 2022年1月18日現在のレンダーフォーメーションには日本生命保険が加わり、レンダー数は17社に拡大しています。

レンダー名	残高
A 三井住友銀行	20,441
B りそな銀行	12,217
C あおぞら銀行	10,380
D 三菱UFJ銀行	9,440
E みずほ信託銀行	7,756
F 三井住友信託銀行	4,890
G みずほ銀行	3,430
H 福岡銀行	3,085
I 七十七銀行	2,500
J 新生銀行	2,285
K 日本政策投資銀行	1,900
L 野村信託銀行	1,485
M 農林中央金庫	1,477
N オリックス銀行	1,050
O 損害保険ジャパン	469
P 千葉銀行	150
Q 投資法人債	7,900

コミットメント・ライン

設定銀行	借入限度額	契約期間	備考
三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 りそな銀行	7,000百万円	2021年6月1日～ 2022年5月31日	無担保 無保証

(注) レンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略して記載しています。

再生可能エネルギーへの切り替え

本投資法人は保有する全ての物件^(注)で使用する電力を、再生可能エネルギー由来のものに切り替えます。RE100の基準に準拠した電力プランを中心に、本決算期末には対象106物件すべてについて切り替え手続きが終了いたしました。本切り替えによるCO2排出量は2020年対比で8,631トン (-97.3%) の削減となる見込みです。今後取得する物件についても順次切り替えを進め、社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指します。



出所：経済産業省資源エネルギー庁

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

11 住み続けられる
まちづくりを

13 気候変動に
具体的な対策を

CO₂ 削減実績

再生可能エネルギー由来
の電力への切り替え実績

CO₂排出量^(注)

-8,631t

(-97.3%)

(2020年比)

TCFDの提言に対する賛同を表明

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2021年12月にTCFDの提言に対する賛同を表明するとともにTCFD Consortiumに参加いたしました。本投資法人は、中長期経営目標である「NEXT VISION」において「低炭素社会の実現への取り組み」を掲げ、地球環境にやさしい事業運営を推進しています。

TCFD

TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES

TCFD

Consortium

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

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

© 2022 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

page.38

III-12 サステナビリティへの取り組み

GRESB評価への参加

Sustainability



GRESBとは不動産会社やファンドを対象に、環境・社会・ガバナンス(ESG)の観点からサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに対する取り組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与される、「Green Star」を5年連続で取得しています。またスコアについては評価基準の大幅な見直しが行われた2020年度を除いて継続的な改善を見せています。

平和不動産グループの取り組み

Sustainability



平和不動産グループでは、各ステークホルダーの皆様と双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。本投資法人及び本資産運用会社においても、各ステークホルダーの皆様から信頼を頂けるよう努めてまいります。

マテリアリティの特定

Sustainability

2020年3月にサステナビリティ推進規則を制定しました。4月にはサステナビリティ推進委員会を開催し、本委員会においては本投資法人における重要課題の抽出と特定を行いました。下図は、マテリアリティとその特定のプロセスについて抜粋したものです。

マテリアリティ特定のプロセス

- STEP 1 課題の抽出**
SDGsをはじめとする社会的課題の認識、各種ガイドライン（GRI等）、不動産セクターにおけるESG評価項目（GRESB等）などを参考に広範囲に課題を抽出
- STEP 2 優先順位付けと課題案の絞り込み**
ステークホルダーおよび本投資法人にとっての重要度、経済・社会・環境に与える影響度、経済的合理性を加味したうえで課題案を絞り込み、優先付けを実施
- STEP 3 サステナビリティ推進委員会での議論、妥当性の確認及び承認**
最終的な決定権限者である本資産運用会社の代表取締役社長が議長を務めるサステナビリティ推進委員会により、STEP2で特定したマテリアリティの妥当性を議論・検証し、決定

	Materiality	基本方針	目標	対応するSDGs
環境 (Environment)	<ul style="list-style-type: none"> 環境に優しい事業運営 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に優しい事業運営 気候変動の緩和（省エネルギー化に向けた建物性能および機器等の能力改善） 気候変動への適応（洪水対策） 外部認証取得によるサステナビリティ活動の成果確認 	<ul style="list-style-type: none"> 保有する全ての物件の電力を再生可能エネルギー由来のものに切り替える。 対象：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と特殊な契約がある物件を除く全ての物件。レジデンスは専有部を除くエリアを対象とする。 時期：2021年11月末 FSC紙の採用と植物油インキの導入 対象：投資家向けに発注する書類の全ての書類 時期：2021年11月末 	
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> テナントに対する安心と安全の提供 地域社会への貢献 働きがいのある職場環境の構築 	<ul style="list-style-type: none"> 【テナント】災害対応、身障者対応を進め、安心と安全を提供するとともに、テナントの満足度向上と保有物件の価値向上を図る 【地域社会】育児・医療・行政施設などの誘致によって、地域社会の抱える問題解決および住みやすい街づくりに資する物件運営 【J-REIT業界】J-REIT業界の啓発活動を通じた将来の投資家層の醸成とJ-REIT業界発展への貢献 【PM・BM】運用資産を管理するPM会社及びオペレータと一体となったサステナビリティ推進 【従業員】健康経営の実践、職場環境の改善、ワークライフバランスの実現化、研修・資格取得支援を通じて従業員の健康な心身と専門性向上による高い業務成果の創出 	<ul style="list-style-type: none"> 定期的なテナント向け満足度調査の実施 対象：保有物件に入居する全てのテナント 時期：オフィスは3年に1度一斉に、レジデンスは年に20%の割合で PM会社に対する環境研修の実施 対象：保有物件を扱う全てのPM会社 時期：1年に1度一斉に 健康経営の実践 対象：執務環境改善、ストレスチェックの導入、従業員満足度調査の実施、有給取得率70%以上 時期：2022年3月末 	
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> コーポレートガバナンスの強化 	<ul style="list-style-type: none"> 企業倫理の徹底に向けた取り組みの推進 投資法人役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築 投資主利益を重視した投資運用の推進 透明性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 企業倫理研修の実施 対象：資産運用会社の全役職員 時期：四半期ごとに1度 パンデミック対応を含むBCP体制の構築 時期：2021年末まで ESGレポート作成・開示 対象：ESGレポートを作成し、ホームページ上での開示を行う 時期：2022年5月末まで 	

グリーンリース契約の推進

Environment

テナントと協働し、所有物件の省エネルギー化などを通じた環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって取り決めを行うことで、ビルオーナーとテナント双方が光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を目指します。



出所：国土交通省

現在1テナントとの契約締結しています。中規模オフィスでの実施は容易ではありませんが、本投資法人は本件を推進していきます。

環境にやさしい取り組み –FSC紙とグラシン紙

Environment

グラシン紙、FSC紙と植物油インキ

本投資法人では、決算ごとに投資主様向けに分配金計算書と資産運用報告書を送付していますが、これらの印刷物にはFSC紙と植物油インキを採用し、封筒の窓部分にはグラシン紙を採用しています。FSCは国際的な組織である森林管理協議会（Forest Stewardship Council）の略称です。FSCでは森林破壊を抑制し、持続可能な森林資源を次世代に残すとともに経済活動に必要な木材を伐採していくための基準を定めています。本投資法人はFSCの認証を受けた製品を使用することで、環境破壊に関するリスクを排除し森林資源の保護に寄与することを目指します。グラシン紙は半透明な紙素材で、従来のプラスチック製窓のように切り離して分別処理する必要がありません。丸ごとリサイクルすることができる環境に優しい封筒です。



出所：FSC JAPAN



出所：印刷インキ工業連合会



化石燃料の使用量削減：LED化推進

Environment

化石燃料の使用量削減に取り組んでいます。オフィスでは貸室内と共用部、レジデンスでは共用部についての使用電力量を抑えるためにLEDライトへの交換を進めています。現在、所有全114物件中、取得後間もない物件を除く112物件での対応を終えています。また、空調の更新時には使用エネルギー量の少ない機器への交換を行っています。



HF白山レジデンス

環境認証の取得：床面積割合 20.3%(重複排除)

Environment

<p>HF桜通ビルディング</p>	<p>茅場町平和ビル</p>	<p>アーク森ビル</p>	<p>HF日本橋浜町ビルディング</p>	<p>HF田端レジデンス</p>
<p>HF駒沢公園レジデンスTOWER</p>	<p>HF仙台北町ビルディング</p>	<p>HF桜通ビルディング</p>	<p>HF上野ビルディング</p>	<p>神戸旧居留地平和ビル</p>
<p>HF白金高輪レジデンス</p>		<p>HF仙台北町ビルディング</p>	<p>兜町ユニ・スクエア</p>	

DBJ Green Building 延床面積割合：12.6%

CASBEE 延床面積割合：11.1%

BELS 延床面積割合：2.9%

地域社会への参画

Social

■災害時の飲料水供給

本投資法人は東京都中央区および町会防災区民組織との間で「災害時における飲料水供給に関する協定書」を締結しています。大地震に伴う飲料水不足時において、HF八丁堀ビルディングに設置された受水槽の水を水道局を通じて供給いたします。

*右図は中央区のホームページ中の災害時における飲料水確保を示したページの写しです。



■兜町清掃活動への参加

本資産運用会社は地域社会の一員として、スポンサー企業である平和不動産の創業の地であり、東京証券取引所が立地している日本橋兜町のコミュニティへの貢献に協力し、地域清掃活動にも取り組んでいます。（本決算期は新型コロナウイルス感染症の影響で休止しています）



■地域飲食業界支援

新型コロナ禍の長期化とともに特に飲食業界の業績悪化は深刻さを増しています。そんななか、平和不動産グループにおいては、平和不動産が拠点を置く日本橋兜町エリアの飲食店支援策を実施しました。役職員の日常的なランチ・テイクアウトに対して会社がその半額を支援することで地域飲食店の積極利用を促すもので、地域経済力の維持に寄与することを目的としています。



地域社会への参画

Social

■Jazz イベントへの協賛

2021年12月5日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazz イベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには昨年に続き本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。



ダイバーシティの推進

Social

Governance

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

投資法人

弁護士	2名
公認会計士	1名

資産運用会社

宅地建物取引士	22名
不動産証券化マスター	19名
ビル経営管理士	14名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
一級建築士	1名
税理士	1名
不動産鑑定士（外部委員）	1名
弁護士（外部委員）	1名

地域社会への参画

Social

■健康支援

本資産運用会社は「従業員が長期的に安心して働ける労働環境の整備」を進めています。経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人制度において、「健康経営優良法人2021」に認定されました。2019年度から3年連続での取得となります。また、健康保険組合連合会東京連合会から「健康優良企業」として銀の認定を受けました。今後も運用成果の追求と合わせて健康経営の推進に努めてまいります。



■執務環境の整備

本資産運用会社は、執務環境の改善を目的としてオフィスの移転とリモートワークの導入を行いました。執務スペースを1フロアに統合することで業務効率の改善とコミュニケーションの活発化を図るとともに、フリーアドレス制度、リモートワークシステム及びワークフローシステムの導入によって柔軟な働き方への移行とペーパーレス化を推進します。また、リフレッシュスペースを導入したことでオフィス内でのオン・オフの切り替えを可能とし、業務に伴うストレス低減を図りました。



■人材育成・資格取得支援

本資産運用会社は、従業員がお客様に質の高いサービスを提供し、公平誠実に業務を遂行できるよう、コンプライアンス研修を定期的を実施して、コンプライアンス意識の醸成に努め、コンプライアンスに関する項目を従業員の人事評価の一項目として報酬体系に組み込んでいます。また、従業員の専門能力の向上を図るため、外部研修参加支援、業務に関連する各種資格取得へのサポートも行っています。

■ワークライフバランス

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、等を含む制度を幅広く取り入れ、役職員個々の仕事とプライベートの調和を応援しています。

■従業員向けの制度一覧

制度一覧

男女均等の育児休業制度

介護休暇

子の看護休暇

積立有休休暇制度

短時間勤務制度

時間単位有休休暇制度

産前産後休暇制度

夏季休暇制度

プラスワン休暇制度

時差出勤制度

在宅勤務制度

定期健康診断及び人間ドック受診費用補助

被扶養配偶者の検診及びPET検診の費用負担

産業医制度

ストレスチェック

確定拠出年金制度

カフェテリアプラン

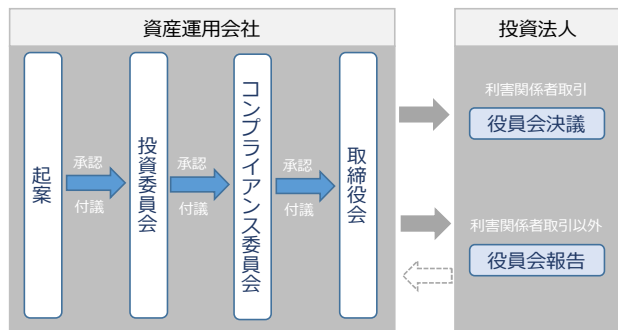
投資口累積投資制度

コーポレートガバナンス

Governance

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

Governance



資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。

本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示しています。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください
<https://www.heiwa-am.co.jp/policy/>

三層構造のセイムポート出資

Governance

■ スポンサーによるセイムポート

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

■ 資産運用会社によるセイムポート

資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は本投資法人の投資口を3,334口（0.32%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。

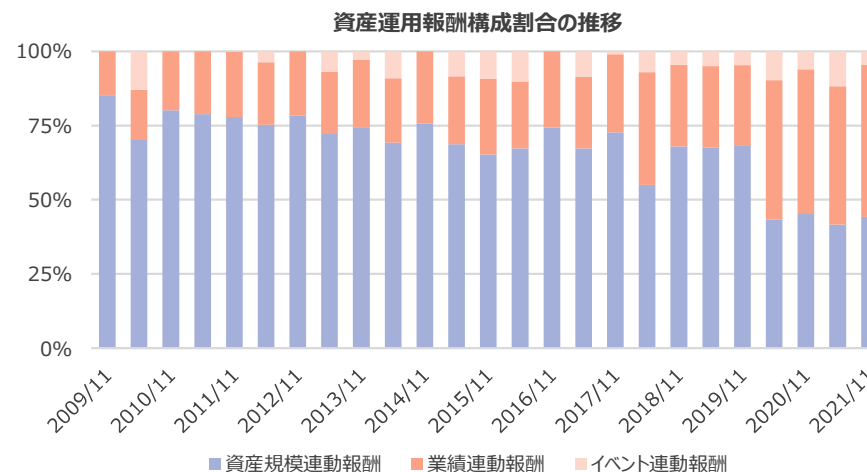
■ 役職員によるセイムポート

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

資産運用報酬体系の変更

Governance

本投資法人は、資産運用報酬体系の変更を行ってきました。資産規模連動報酬の比率を低下させ、分配金連動報酬等の業績連動報酬の比率を向上させることで、投資主の利益と資産運用会社の利益の連動性の向上を図っています。



IV ご参考：第40期決算の概要とポートフォリオ一覧

外部成長

公募増資：本決算期初に公募増資および第三者割当増資を実施。総額86.9億円のエクイティ調達を実施し、物件取得資金に充当。

資産の入替：HF九大病院前レジデンスを譲渡、244百万円の譲渡益を得る。その一方で、ファールイーストビルとHF草加レジデンスを取得し、期末の資産規模は1,947億円に拡大。

取得額

110.8億円

資産規模

1,947.9億円

内部成長

稼働率：オフィスの期中平均稼働率は98.78%。首都圏においては本決算期の大半が緊急事態宣言あるいは蔓延防止等重点措置期間となったが、オフィス稼働率は期を通じて高水準を維持。レジデンスは、リーシング上の非繁忙期ではあったが、繁忙期にあたる前

期並みの96.4%となった。また、期末の稼働率は97.3%と回復基調にあることから翌期の繁忙期においてさらなる改善を期待。

NOI利回り：商業テナントの賃料改定が影響し、オフィスの既存物件利回りが低下。ポートフォリオの平均利回りは5.27%となった。

稼働率

97.29%

NOI利回り

5.27%

財務運営

資金調達コストの低下：良好な金融環境を背景に借入金利が低下。調達期間が長期化する一方で、資金調達コストは過去最低水準を更新。

内部留保54.1億円と不測の事態に十分対応可能な残高を有する。公募増資後には鑑定LTVが低下したことで、借入余力も拡大。新規行の招聘によりレンダーフォーメーションが拡大、格付は見通しが改善されA+(ポジティブ)に向上。

健全な財務体質：フリーキャッシュ79.1億円、コミットメントライン70億円、

平均調達金利

0.739%

鑑定LTV

39.02%

投資主価値

分配金の向上：堅調なポートフォリオ運営と資産入替に伴う譲渡益を裏付けとして分配金は前期比+90円の2,890円に。本決算期初より新たな中・長期目標を掲げ、3,300円に向けての取り組みを開始。

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

分配金

2,890円

内部留保残高

54.1億円

NAV（分配金控除後）の推移

(単位：円)



1口当たり分配金の推移

(単位：円)



IV-2 第40期（2021年11月期）決算実績

譲渡損益を除く当期純利益は過去最高を更新。1口当たり分配金は第39期比 +90円の2,890円。

- 物件譲渡益の減少（前期比 - 160百万円）が減収要因となったが、譲渡損益を除く当期純利益（2,735百万円）とEPU（2,590円）はともに過去最高を更新。
- 公募増資時および期中の物件取得が収益寄与。
- オフィス・レジデンスのリーシングはともに局所的な苦戦は見られるが、ポートフォリオ全体の稼働率は高位安定。

（単位：百万円）

	第39期 実績	第40期 実績	第40期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	6,730 (404)	6,876 (244)	6,634	145 (-160)	241 (244)
営業費用	3,421	3,514	3,547	92	-33
営業利益	3,309	3,361	3,087	52	274
営業外収益	6	11	1	4	10
営業外費用	399	401	397	2	3
経常利益	2,916	2,972	2,691	55	281
当期純利益	2,916	2,971	2,690	55	281
EPU*	2,916円	2,814円	2,549円	-102円	265円
内部留保取崩	39	79	317	40	-238
内部留保繰入	156	0	0	-156	0
DPU*	2,800円	2,890円	2,850円	90円	40円
発行済み投資口数	999,933	1,055,733	1,055,733	55,800	0

前期比増減要因 (第40期実績 - 第39期実績)	金額
既存物件の賃料等収益の増減	
・オフィス（賃料:-16百万円、水光熱費等:7百万円）	-9
・レジデンス（賃料:27百万円、更新料等:-15百万円）	11
営業収益 資産入替と新規取得	
・物件取得に伴う収益増加	313
・物件譲渡に伴う収益減少	-8
不動産譲渡益の減少	-160
既存物件の賃貸事業費用の増減	
・オフィス	21
・レジデンス	-41
営業費用 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	102
・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-2
販管費	12

新規取得物件：第39期に取得した「HF仙台一番町ビルディング」、「アクロス新川ビル（追加）」、「兜町ユニークケア（追加）」、「HF博多東レジデンスⅡ」、「HF福岡レジデンスEAST」、第40期に取得した「大崎CNビル」、「ファーレイーストビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスⅡ」、「HF八広レジデンス」、「HF世田谷上町レジデンス」、「HF草加レジデンス」を指します。

譲渡物件：第39期に譲渡した「HF高輪レジデンス」、第40期に譲渡した「HF九大病院前レジデンス」を指します。

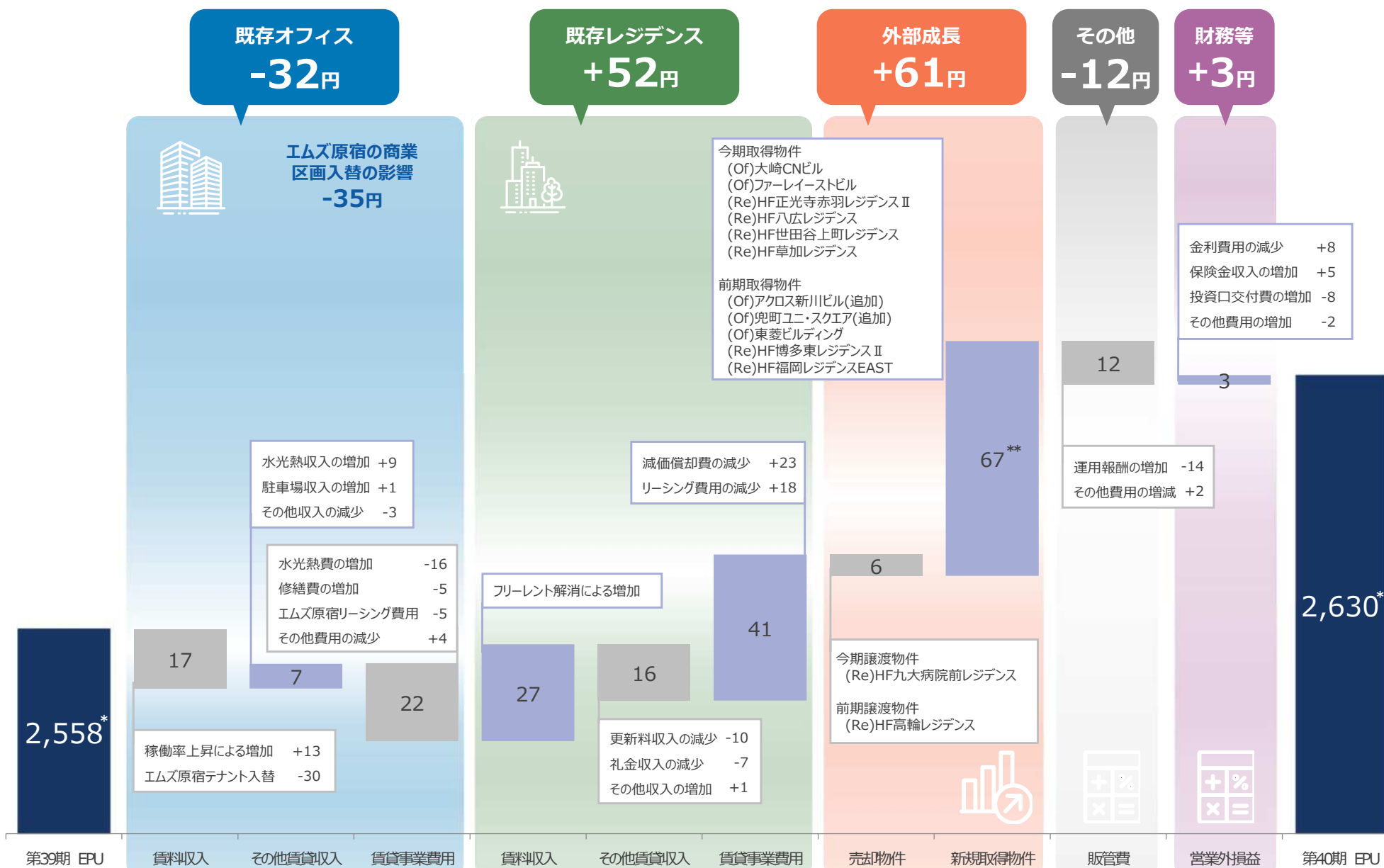
予想比増減要因 (第40期実績 - 第40期予想)	金額
賃料収入の増減 (うち、既存物件：-12百万円、資産入替：12百万円)	0
営業収益 その他収入の減少 (うち、既存物件：1百万円、資産入替：-4百万円)	-3
HF九大病院前レジデンスの譲渡益	244
営業費用 賃貸事業費用の減少 (うち、既存物件：-49百万円、資産入替：14百万円)	-34
販管費	1

(注) 第40期予想については、2021年7月20日付公表の予想数値を記載しています。

(注) EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています。

(注) DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています。

IV-3 賃貸収益ベース（譲渡益等を除く）の1口当たり 税引き後当期純利益（EPU）の変動要因（対前期比）



* 本金額には合併時に発生した負ののれんに由来する一時差異等調整積立金の取崩額 40円/口を含んでいます。

** 公募増資による発行済み投資口数の増加による影響を含んでいます。

譲渡損益を除く当期純利益は過去最高更新を見込む。1口当たり分配金は第40期比 +50円の2,940円を予想。

- 予想上は物件の売買を想定せず物件譲渡益の剥落（前期比-244百万円）による利益減少を見込むが、第41期は新規取得物件の寄与等により譲渡損益を除く当期純利益とEPUはともに過去最高値を見込む。
- レジデンスは新規取得2物件のリースアップを予定通りに完了。本決算期から巡航ベースでの通期寄与を見込み、繁忙期に臨む。

(単位：百万円)

	第40期 実績(a)	第41期 予想(b)	第42期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	6,876 (244)	6,826	6,807	-50 (-244)	-18
営業費用	3,514	3,657	3,646	143	-11
営業利益	3,361	3,168	3,160	-193	-7
営業外収益	11	0	0	-11	0
営業外費用	401	419	430	18	10
経常利益	2,972	2,749	2,731	-223	-17
当期純利益	2,971	2,748	2,730	-223	-17
EPU*	2,814円	2,603円	2,587円	-211円	-16円
内部留保取崩	79	355	372	276	17
内部留保繰入	0	0	0	0	0
DPU*	2,890円	2,940円	2,940円	50円	0円
発行済み投資口数	1,055,733	1,055,733	1,055,733	-	-

内部留保残高 5,410 百万円

主な増減要因		第41期 予想 (b-a)	第42期 予想 (c-b)
営業収益	オフィス ・既存物件 ・新規取得による収益増加	-12 119	-6 11
	レジデンス ・既存物件（リーシングの季節性） ・資産入替による収益増加 物件譲渡益の増減	46 39 -244	-27 4 -
	営業費用		
	オフィス ・既存物件 ・新規取得による費用増減 レジデンス ・既存物件 ・資産入替による費用増減 販管費	36 51 27 6 21	28 8 -50 2 0
営業外収益	保険金収入	-11	-
営業外費用	金融費用 その他	15 3	12 -1

予想の主な前提条件		第40期 (実績)	第41期 (予想)	第42期 (予想)
稼働率	ポートフォリオ	97.29%	97.38%	97.12%
	オフィス	98.78%	98.49%	98.27%
	レジデンス	96.43%	96.71%	96.42%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.27%	5.19%	5.19%
	オフィス	5.25%	5.12%	5.05%
	レジデンス	5.30%	5.26%	5.31%

(注) EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています

(注) DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています

(注) 2022年1月18日付公表の予想数値を記載しています。

予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

IV-5 外部成長 物件売買及び資産入替の歴史 (スポンサー変更後)

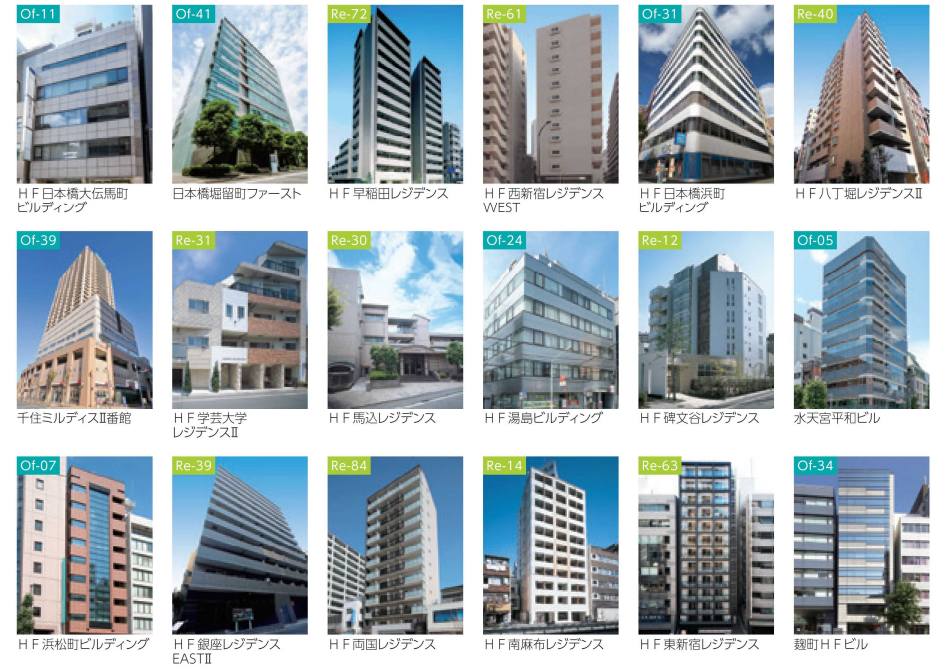
取得物件	第16期 '09/11	第17期 '10/05	第19期 '11/05	第21期 '12/05	第23期 '13/05	第24期 '13/11	第25期 '14/05	第27期 '15/05	第28期 '15/11	第29期 '16/05	第30期 '16/11	第31期 '17/05	第32期 '17/11	第33期 '18/05												
取得物件	茅場町平和ビル	広小路アクアプレイス	三宮三和東洋ビル	三宮三和東洋ビル グレンパーク池田山 ルネ東寺尾	三田平和ビル (底地)	柴ミナミ平和ビル	神戸旧居留地 平和ビル	HF松河田 レジデンス	HF岩倉河田 レジデンス	HF桜通 ビルディング	HF日本橋浜町 ビルディング	HF九段南 ビルディング	HF仙台北町 ビルディング	HF九段南 ビルディング	HF上野 ビルディング	HF仙台レジデンス EAST	HF神田小川町 ビルディング	HF晩翠通 レジデンス	HF西公園 レジデンス	HF関内 レジデンス	HF名駅北 レジデンス	HF博多東 レジデンス	千住ミルティス II 番館	アーク森ビル	HF八王子 レジデンス	HF高国 レジデンス
譲渡物件									KCAビル			渋谷 AXヒルズ	HF中目黒ビルディング	安和司町ビル	HF新横浜ビルディング HF能戸門ビルディング 広小路アクアプレイス HF天神東レジデンス											

取得物件	第34期 '18/11	第35期 '19/05	第36期 '19/11	第37期 '20/05	第38期 '20/11	第39期 '21/05	本決算期 PO 第40期 '21/11	第41期 '22/05														
取得物件	サザンスカイタワー 八王子	日本橋堀留町 ファースト	HF門前仲町 レジデンス	日本橋堀留町 ファースト	浜町平和ビル	HF三田 レジデンス II	HF南砂町 レジデンス	HF南六条レジデンス HF天神南レジデンス HF南五条レジデンス	HF正光寺赤羽 レジデンス	HF仙台北町 レジデンス	HF仙台長町 レジデンス	兜町 ユニ・スクエア	HF仙台本町 レジデンス	兜町 ユニ・スクエア	アクロス新川ビル	HF福岡レジデンス EAST	HF博多東 レジデンス II	HF八広レジデンス	HF草加 レジデンス	HF上野入谷 レジデンス	HF世田谷上町 レジデンス	インタープラネット 江坂ビル
譲渡物件	三田平和ビル (底地の50%)	三田平和ビル (底地の50%)	HF五反田 ビルディング	HF麻布十番 レジデンス	HF梅田 レジデンスTOWER	HF高輪 レジデンス	HF九大病院前 レジデンス															

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

第一投資エリア (東京23区)

物件数 **74** 物件 オフィス **26** レジデンス **48**



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

物件数 **11** 物件 オフィス **4** レジデンス **7**

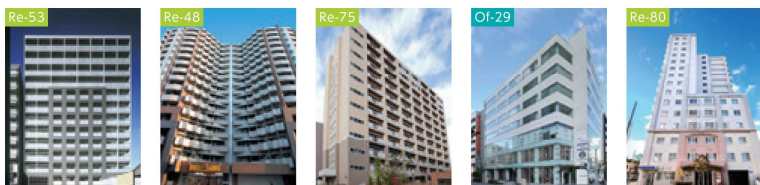


第三投資エリア (第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地)

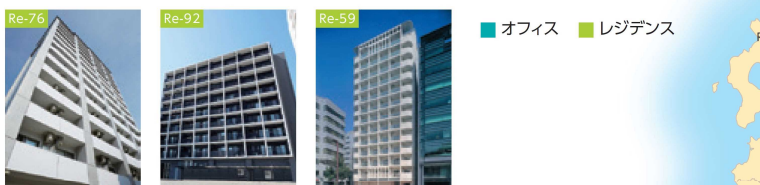
物件数 **29** 物件 オフィス **5** レジデンス **24**



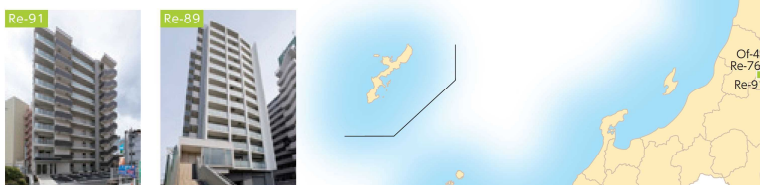
H F 桜通ビルディング H F 仙台本町ビルディング 東菱ビルディング 神戸旧居留地平和ビル H F 名駅北レジデンス



H F 四条河原町レジデンス H F 平尾レジデンス H F 仙台レジデンス EAST 紫みなみ平和ビル H F 東札幌レジデンス



H F 西公園レジデンス H F 大瀬レジデンス BAYSIDE H F 久屋大通レジデンス



H F 仙台本町レジデンス H F 仙台長町レジデンス



H F 博多東レジデンス



大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML : 3.5%

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。

PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。

保有物件（109物件）のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。

本投資法人のポートフォリオPMLは3.5%ですが、本数値に基づいて計算した**予想最大損失額は27.6億円**になります。これは**過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています**。なお、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

※ PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、本資料においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

■ 予想分配金額と予想分配金利回り

決算期	5月/11月(半年毎)		
分配金支払い月	8月/2月(半年毎)		
第38期 (2020/11)	実績	1口当たり	2,680円
第39期 (2021/5)	実績	1口当たり	2,800円
第40期 (2021/11)	実績	1口当たり	2,890円
第41期 (2022/5)	予想	1口当たり	2,940円
第42期 (2022/11)	予想	1口当たり	2,940円

投資口価格 : **133,000円**

(2021/1/20 終値)

予想分配金利回り : **4.42%**

(第41期分配金予想 + 第42期分配金予想) ÷ 投資口価格

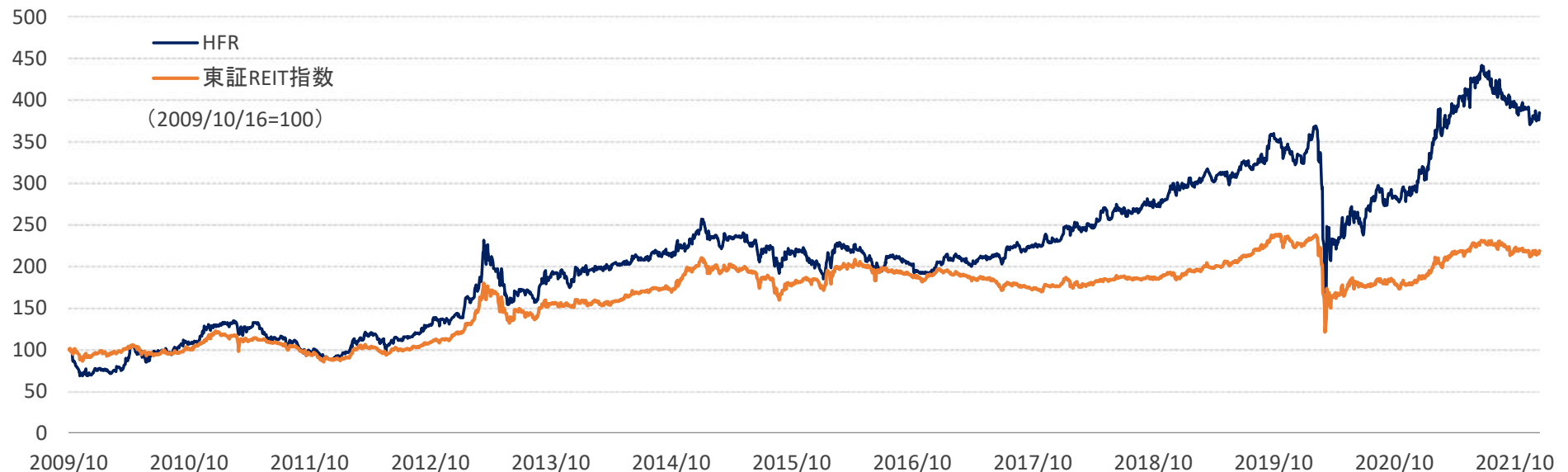
予想分配金利回り計算シート

予想分配金利回り:

$$\boxed{5,840 \text{ 円}} \div \boxed{\text{円}} = \boxed{\text{\%}}$$

(第41期予想分配金 + 第42期予想分配金) (投資口価格) (予想分配金利回り)

■ 投資口価格の推移 (2009/10/19 (スポンサー変更日) -2021/12/30)



(出所: REFINITIV)

本日のまとめ

✓ POINT.1

オフィスとレジデンスの相互を補完するポートフォリオ

✓ POINT.2

東京23区で平均100坪、16,500円という新規供給のない中小型オフィス

✓ POINT.3

潤沢なフリーキャッシュと内部留保

✓ POINT.4

これらによって新型コロナウイルスの影響は十分にコントロールされている

✓ POINT.5

公募増資の実施と十分に低いLTV

POINT.6

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

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類または報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。



資産運用会社



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