



*Steady Growth &
Sustainable Profit*

第 42 期
2022 年11月期

会社説明会資料



平和不動産リート投資法人

証券番号：8966

I 平和不動産リート投資法人について

I-1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

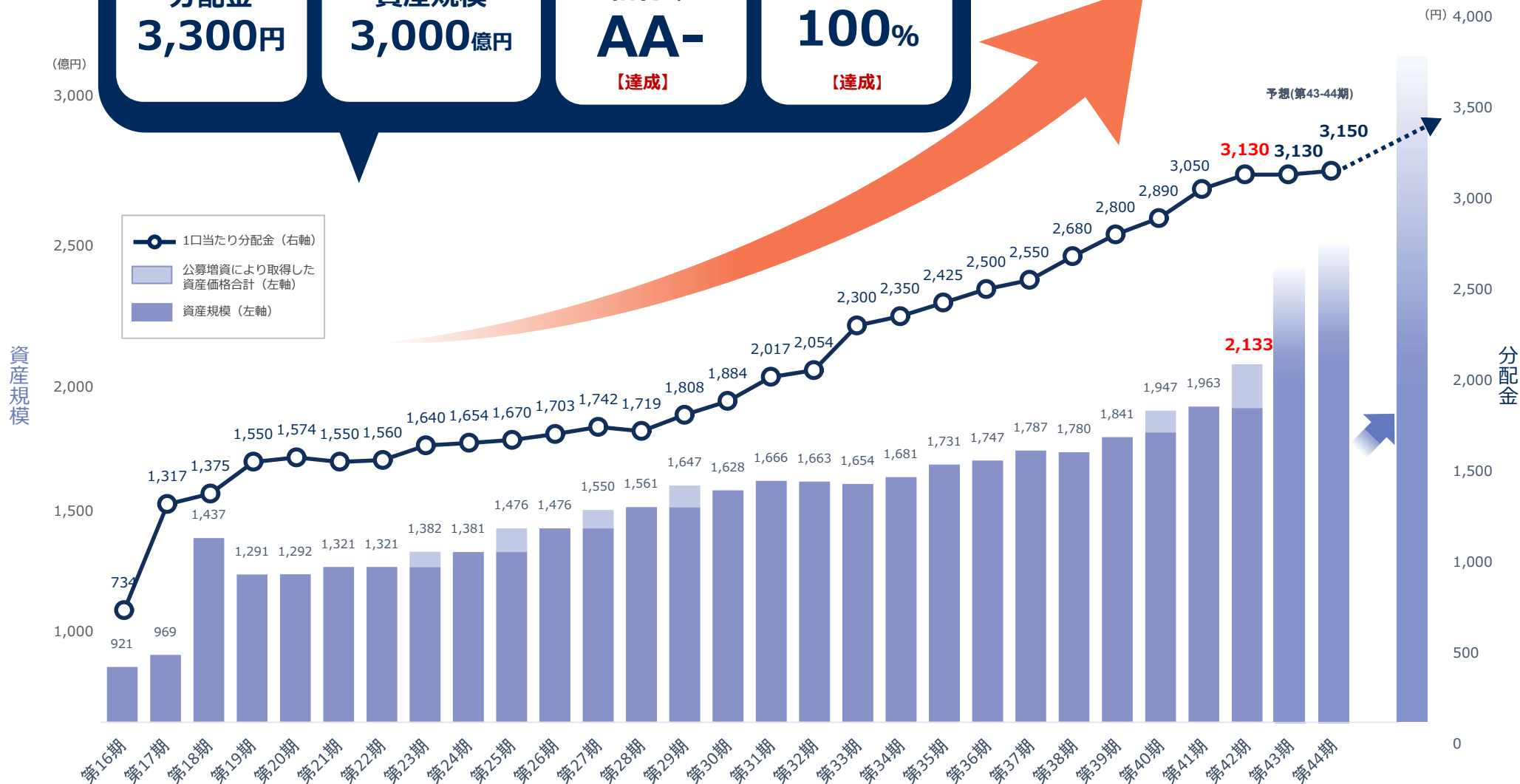
NEXT VISION

分配金
3,300円

資産規模
3,000億円

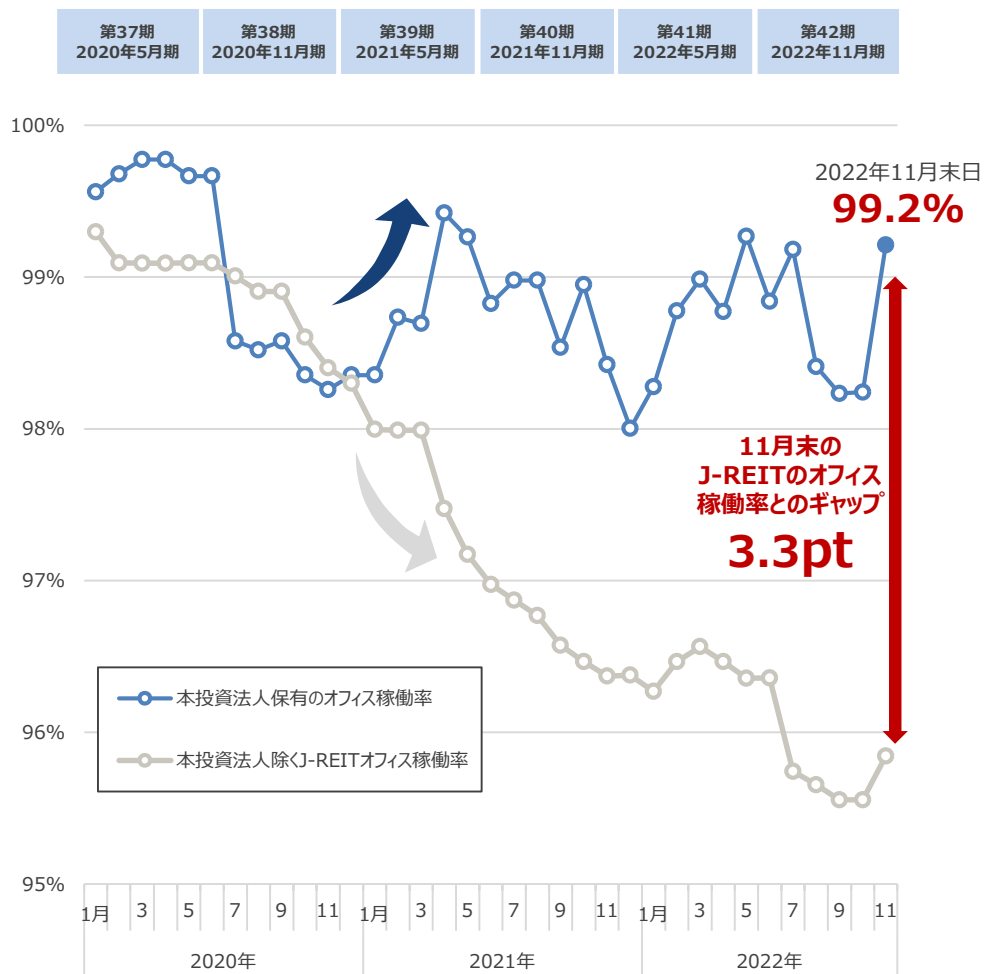
格付け
AA-
【達成】

再生可能エネルギー
100%
【達成】



I-2 稼働率の状況（オフィス・レジデンス）

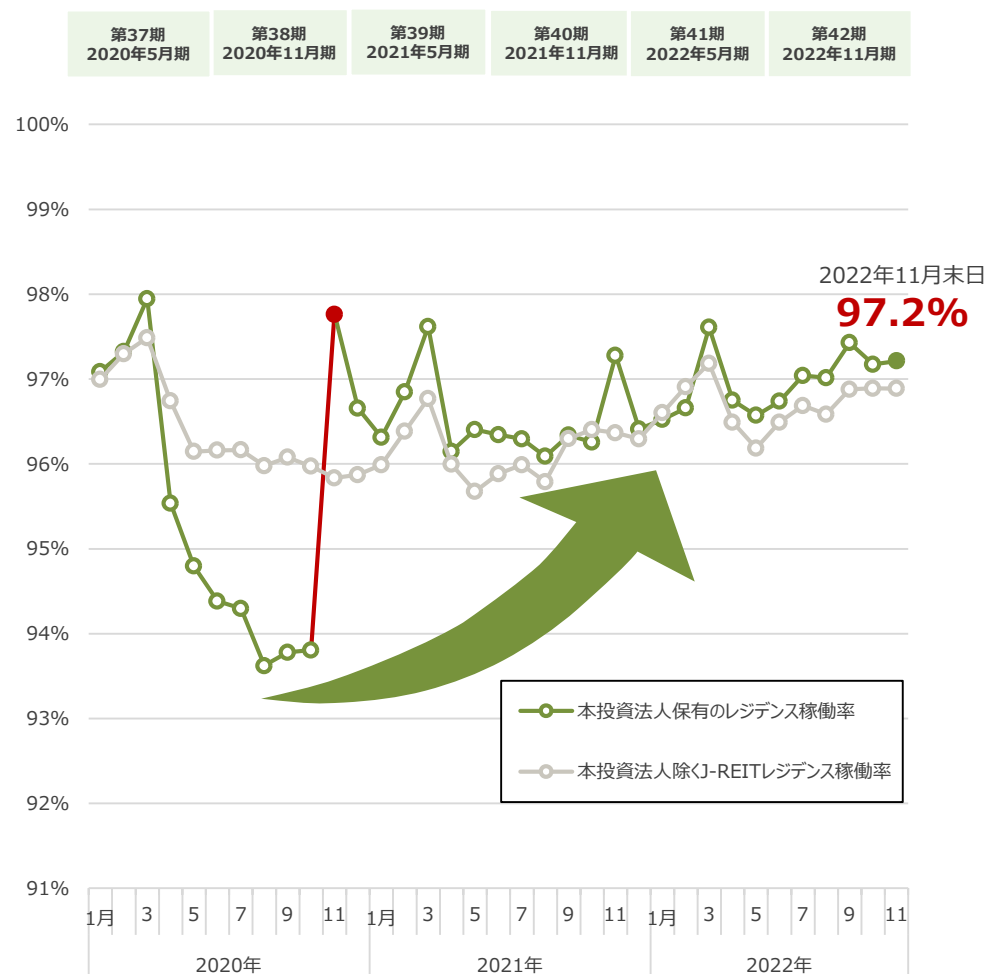
本投資法人保有のオフィス稼働率の推移



強いテナント需要により稼働率はJ-REIT物件の平均を大幅超過

(出所) 一般社団法人投資信託協会のデータに基づき平和不動産アセットマネジメント株式会社に作成
(注) 2022年11月までの稼働率を表示しています。

本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移



コロナ禍前の稼働水準まで回復し安定的に推移

『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 120物件（オフィス：40物件、レジデンス：80物件） - 第42期末

✓ POINT.5

内部留保の活用による**安定分配**が可能

- 54.6億円（第42期分配金支払後残高）

I-4 平和不動産リート投資法人の概要

投資法人概要

名称	平和不動産リート投資法人
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社 (関東財務局長(金商)第316号)
スポンサー	平和不動産株式会社
上場日	2005年3月8日(東京証券取引所)
発行済投資総口数	1,113,733口
時価総額	1,794億円

※数値は2022年11月末時点

財務内容

資産規模(取得価格)	2,133億円
有利子負債総額	995億円
格付(見通し)	JCR: AA- (安定的)
鑑定LTV	38.37%
含み益額(含み益率)	532.9億円(25.8%)

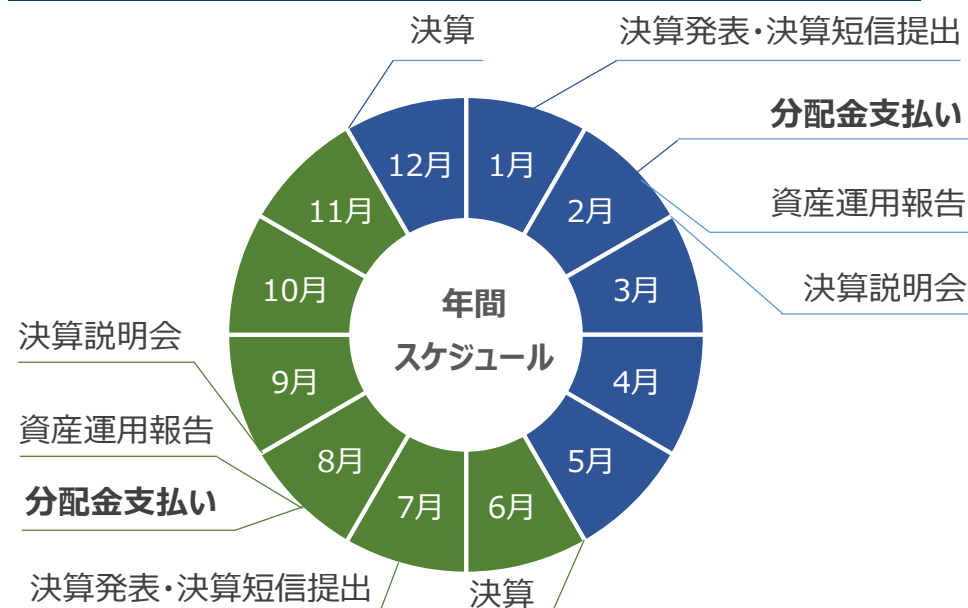
※数値は2022年11月末時点

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

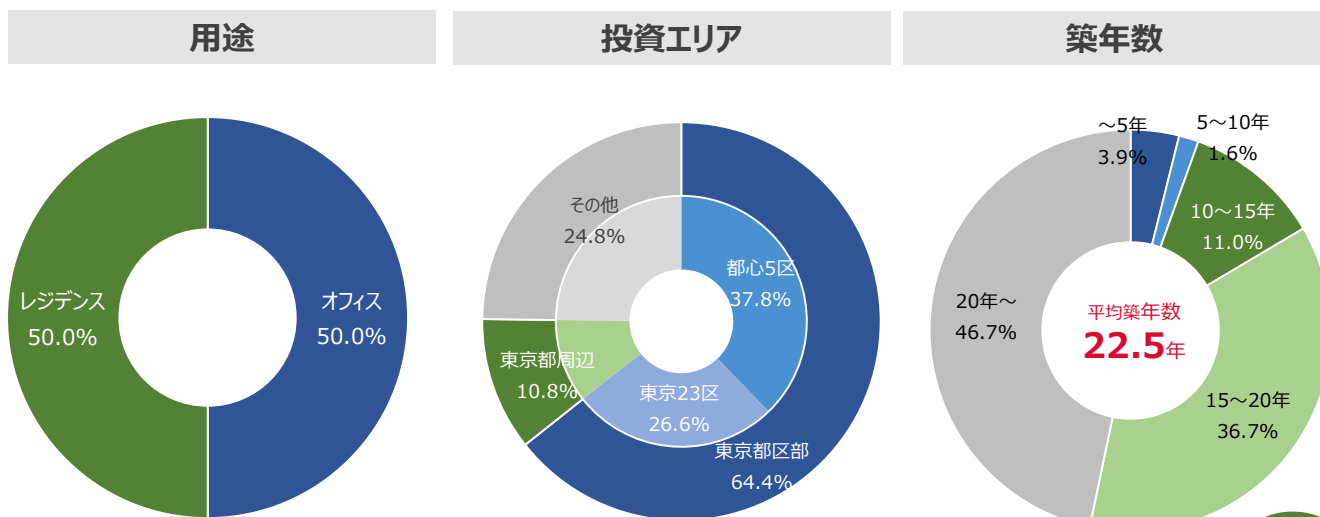


I-5 ポートフォリオの状況

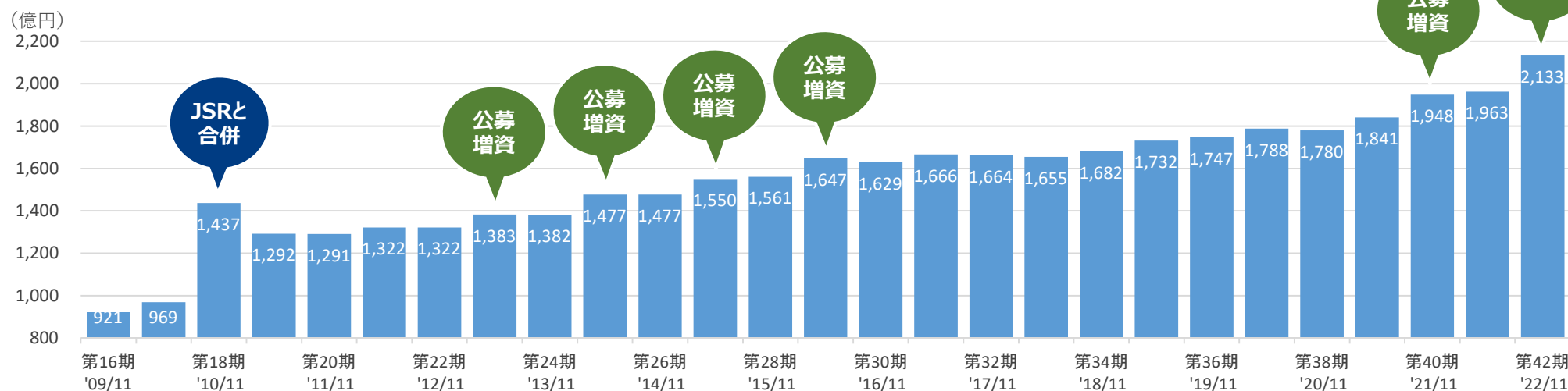
- ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併や公募増資、資産入替などを経て、資産規模は着実に拡大
- ポートフォリオの分散を進め、物件の分散とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

■ ポートフォリオの状況 (2022年11月末時点)

資産規模	2,133億円
物件数	120物件 (オフィス 40物件) (レジデンス 80物件)
期中平均稼働率 (第42期)	97.7%



■ 資産規模の推移



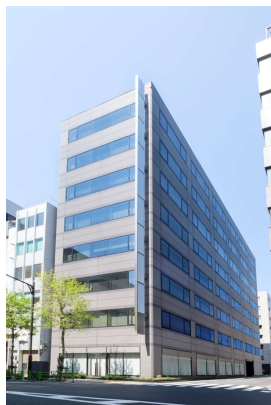
I-6 ポートフォリオの状況：代表的な物件（東京）

茅場町平和ビル



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

兜町ユニ・スクエア



物件の特徴：本物件は、「茅場町」駅から徒歩4分、「八丁堀」駅から徒歩5分、「東京駅」からも徒歩13分の距離に位置し、複数路線が利用可能です。2020年5月に物件の一部を取得し、その後2021年3月に追加取得を実施したことで、一棟完全所有に至りました。

HF白金高輪レジデンス



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」駅から徒歩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銀座レジデンスEAST



物件の特徴：本物件は、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩4分に位置する物件です。有楽町線「新富町」駅や日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅からもそれぞれ徒歩8分と3駅3路線が利用可能な物件です。また銀座エリアも徒歩圏内と生活利便性に非常に優れており、ビジネスシーン・アーバンライフ共に充実した生活が可能です。

HF駒沢公園レジデンスTOWER



物件の特徴：本物件は、「駒沢大学」駅から徒歩2分に位置するタワーマンションです。都内中心部に近接した生活利便性の高い地域に位置し、ディスプレイ、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等のハイグレード設備を備えたテナント訴求力の高い物件です。

I-7 ポートフォリオの状況：代表的な物件（名古屋）

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と、各方面へのアクセスは良好です。本物件が位置する桜通沿いには金融機関の自社ビルや賃貸事務所ビルが建ち並んでおり、事務所ビルが多くみられるなど、名古屋エリアにおける屈指のオフィス立地です。

栄ミナミ平和ビル



物件の特徴：本物件は「矢場町」駅、「栄」駅から徒歩圏内で中高層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域に位置する物件です。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。

栄センタービル



物件の特徴：本物件は、「栄」駅から徒歩7分、「矢場町」駅から徒歩4分、「名古屋」駅からは地下鉄で5分と交通利便性に優れています。本物件が位置する栄エリアは名古屋市を代表する繁華街であり、近年は複数の再開発プロジェクトが進められるなど、商業・文化の中心地の一つとして発展を続けています。

HF久屋大通レジデンス



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。都心生活を楽しみたい方、さらに生活利便性を求めたい方には良好な物件です。



I-8 ポートフォリオの状況：代表的な物件（近畿圏）

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」に位置する、1995年の阪神淡路大震災後に平和不動産が再開発した物件です。旧居留地の雰囲気にもマッチしたクラシックな外観と内装が入居希望者の興味を強くひきつけるとともに、元町駅・三宮駅及び旧居留地・大丸前駅などが利用可能なことから利便性の高さが特徴の物件です。

HF江坂ビルディング



物件の特徴：本物件は新御堂筋に接道しており、大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れています。また、名神高速道路へのアクセスも良いことから神戸から京都及び滋賀に至るまでの広範囲をビジネスエリアに収めることができます。本物件はそのような立地特性に基づいて40台の大型駐車車を設置しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有しています。

心斎橋フロントビル

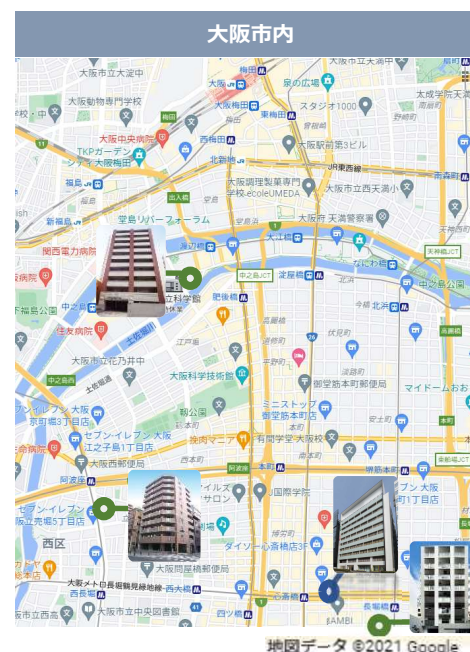


物件の特徴：本物件の位置する「心斎橋」駅周辺は、大型商業施設が集積する一方で、南北には商店街が並び、大阪を代表する商業エリアの一つです。2017年に外装及び共用部のリニューアル、環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証にてAランクを取得していること等、環境面での優れた性能を持つ物件です。

HF四条河原町レジデンス



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。



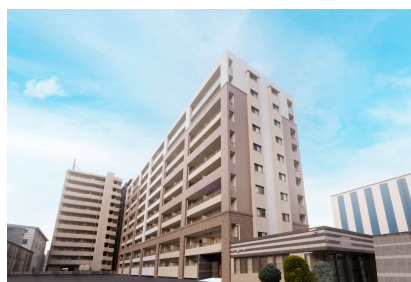
I-9 ポートフォリオの状況：代表的な物件（福岡）

HF大濠レジデンスBAYSIDE



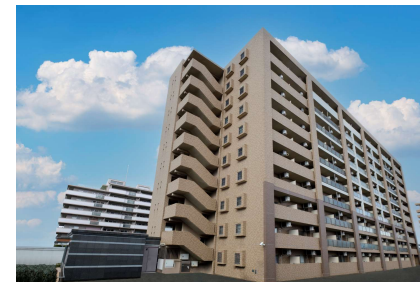
物件の特徴：本物件が所在する赤坂・大濠公園エリアは、共同住宅を中心に店舗・事務所等が混在する地域であり、天神や博多へのアクセスが良好なことから、福岡市内でも人気の高いエリアです。また、本物件は内廊下、全ての貸室がオーシャンビューとなっており、快適な住空間と抜群の眺望を有しています。

HF博多東レジデンスⅡ



物件の特徴：本物件の最寄である「東比恵」駅から「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分とオフィスや商業が集積する都心部へのアクセスに優れています。また、福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地へのアクセスも良好です。

HF福岡レジデンスEAST



物件の特徴：本物件の最寄駅である「柚須」駅から「博多」駅までは2駅8分と福岡市中心部への交通アクセスに優れており、また福岡空港へのアクセスも良好です。物件周辺を通っている国道及び県道のロードサイドには飲食店やスーパーマーケット等多数の生活利便施設が所在し、車を利用したアクセスや生活利便性にも優れています。

HF平尾レジデンス



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。



I-10 平和不動産（スポンサー）の概要



平和不動産株式会社

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

商号	平和不動産株式会社
設立	1947年7月
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
代表者	代表執行役社長 土本 清幸
資本金	21,492百万円（2022年3月31日現在）
上場証券取引所	東京プライム市場・名古屋プレミアム市場・福岡・札幌
事業内容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業

平和不動産は、戦後間もない1947年7月に、東京、大阪、名古屋などに立地する証券取引所の建物施設を、証券取引所ならびに証券業者等に賃貸することを目的として、証券会社各社の出資により設立されました。

以来、**日本の証券市場を支える証券取引所施設を所有**し、その管理・運営ならびに、主要都市におけるオフィスビルや商業施設、マンション・宅地の開発等を行う総合不動産会社として展開しています。



東京証券取引所ビル



大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



KABUTO ONE

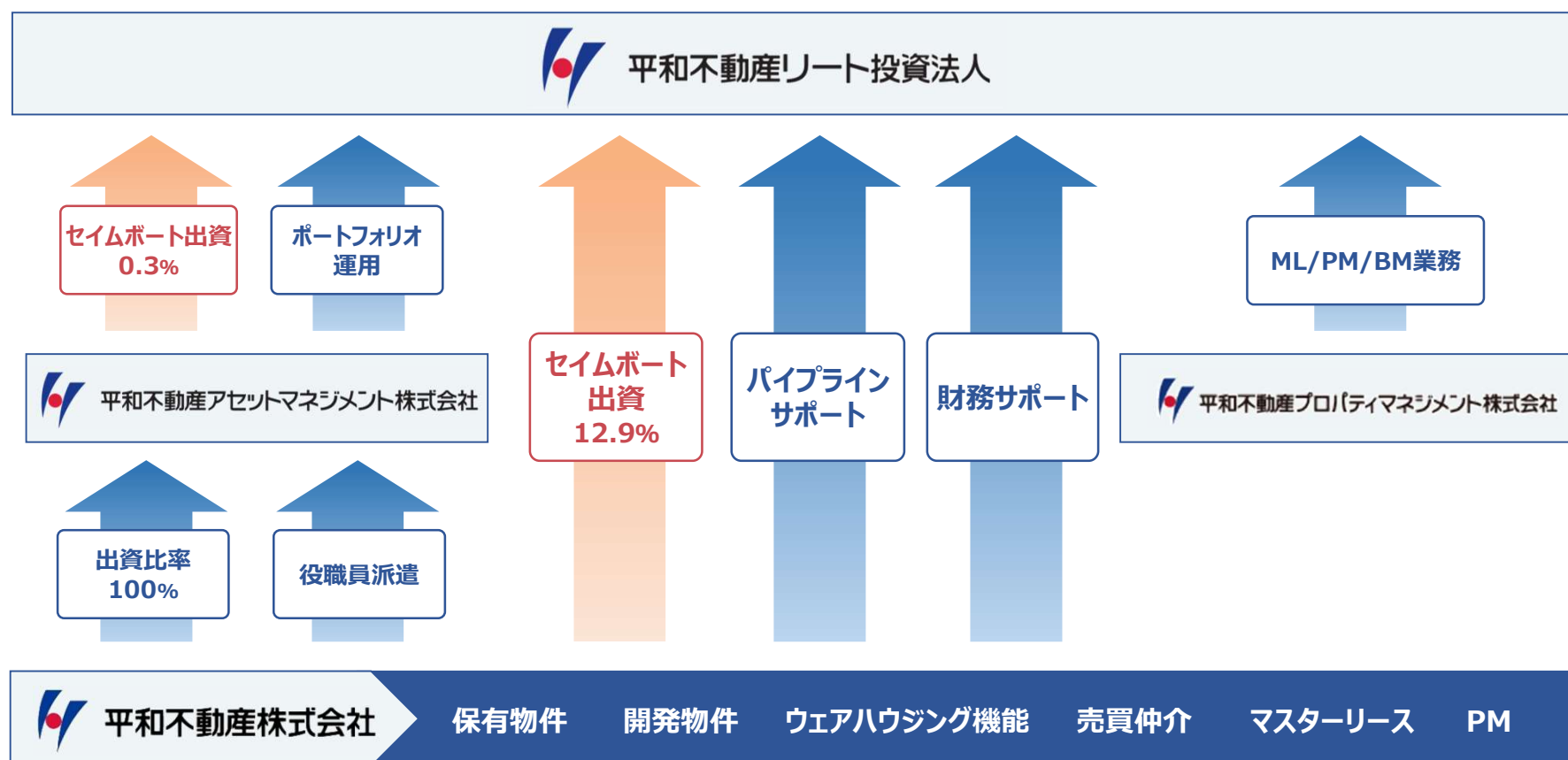


The Kitahama

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

I-11 平和不動産グループによるポートフォリオ運営

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

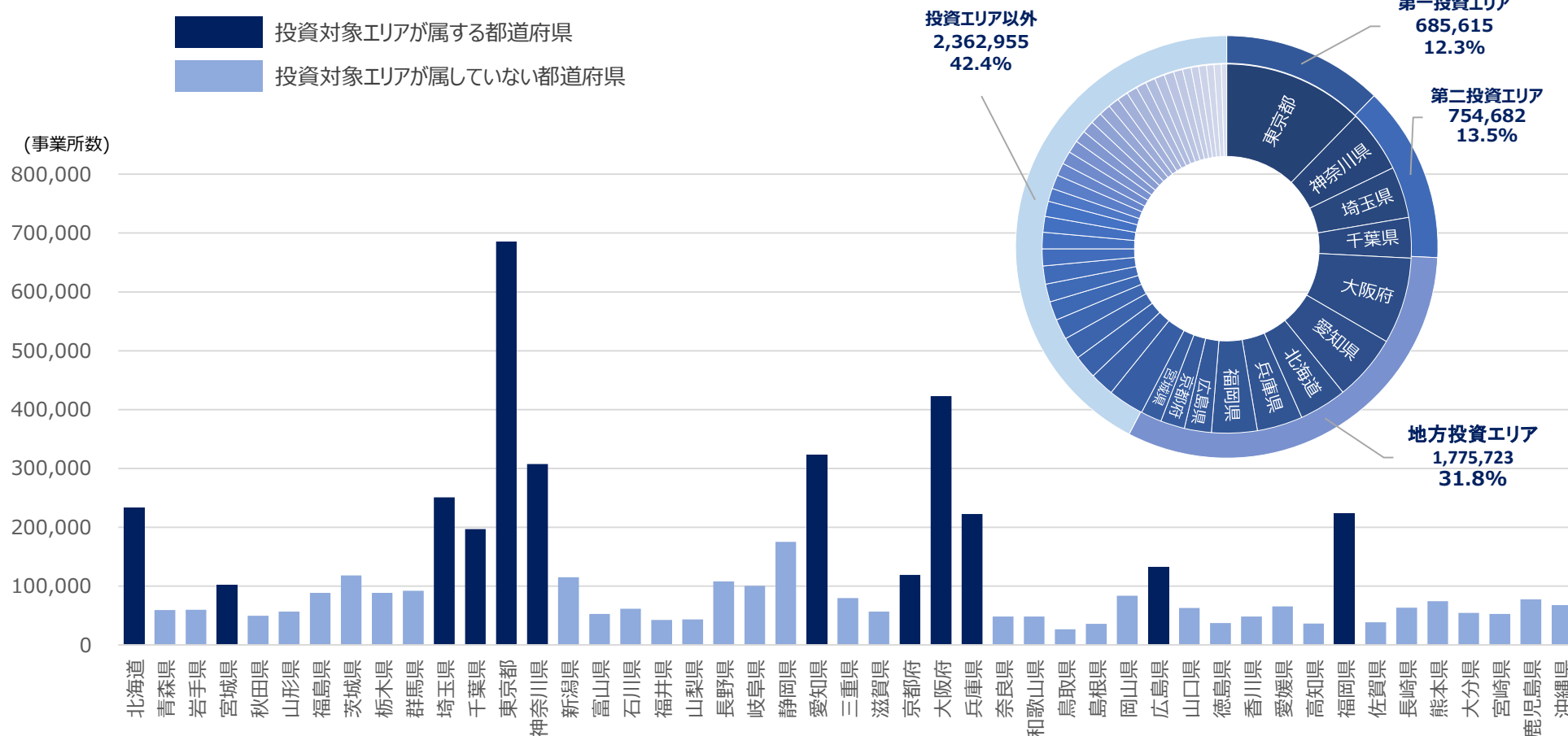
I-12 オフィス：主要都市に集中する事業所と投資対象エリア

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

都道府県別の事業所数

投資対象エリアの属する都道府県のオフィスが
全国のオフィスに占める割合

57.6%

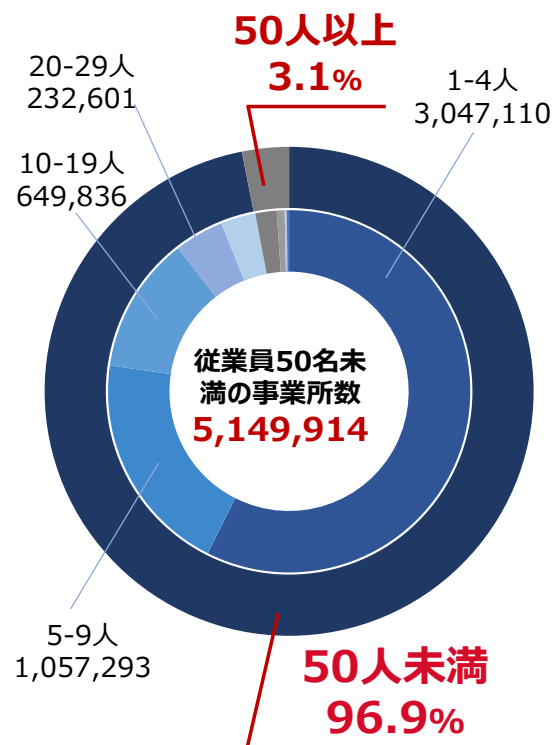


出所：総務省統計局「平成28年経済センサス-活動調査」（確報、2018年6月28日公表）の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

I-13 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

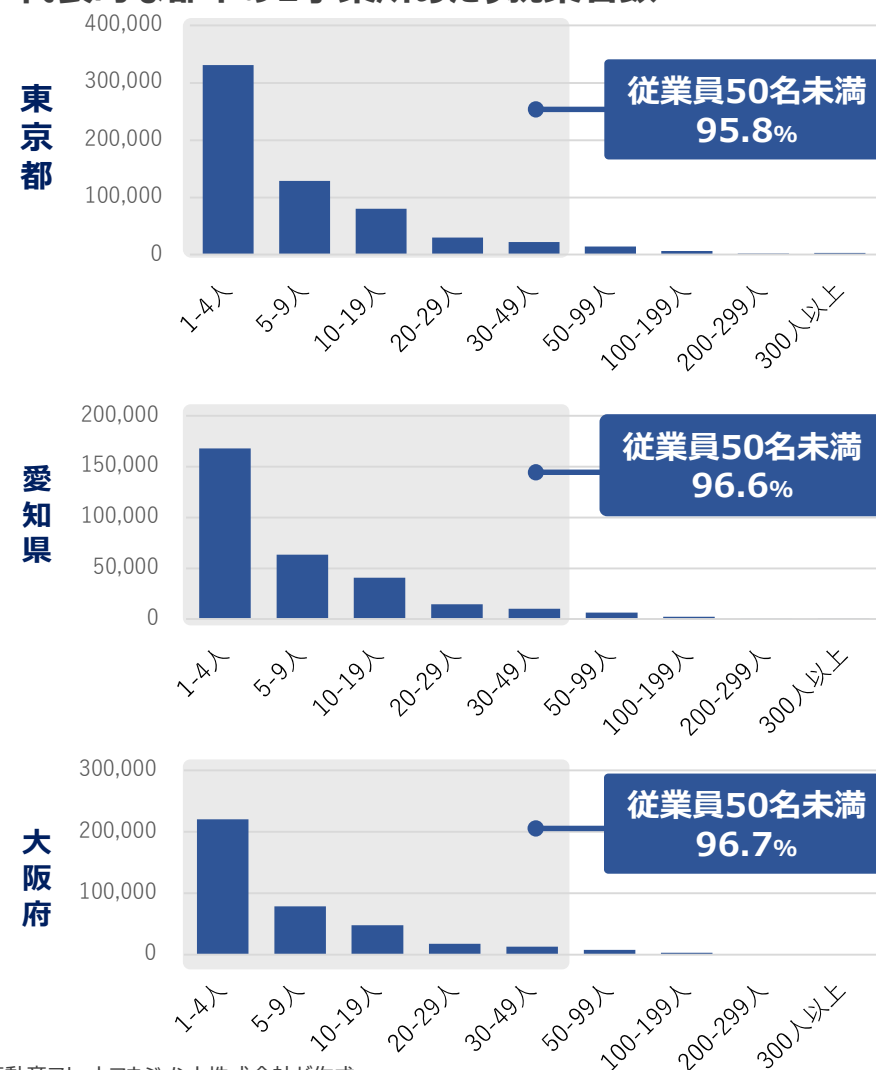
- 全国の総事業所数に占める、従業員50名未満の事業所数の割合は96.9%
- 投資対象エリアの主要都市における中小型サイズのオフィス需要も非常に強い

■ 事業所あたり就業者数（全国、除：出向・派遣従業者のみ）



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

■ 代表的な都市の1事業所あたり就業者数



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

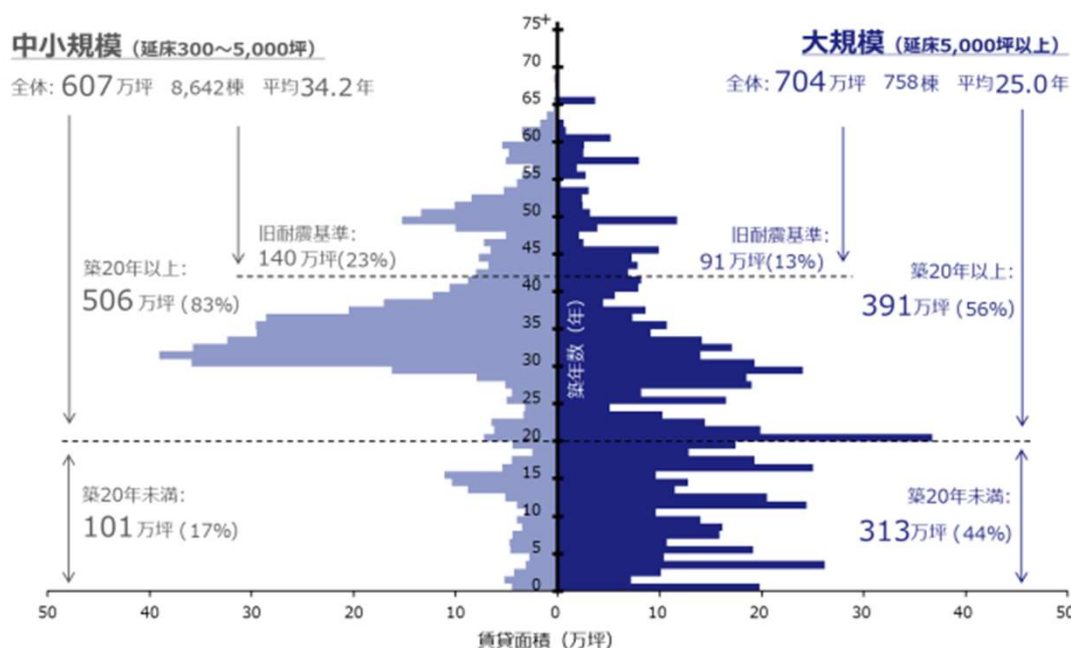
I-14 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

- 東京23区における、築20年未満の中小型オフィス（103万坪）は全オフィス（1,298万坪）の7.94%
- 2022年から2025年にかけて供給されるオフィスビル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 **1,311万坪** (9,400棟) 平均築年数**33.4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 2023年1月18日付「オフィスピラミッド2023」
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 2023年1月18日付「オフィス新規供給量2023」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

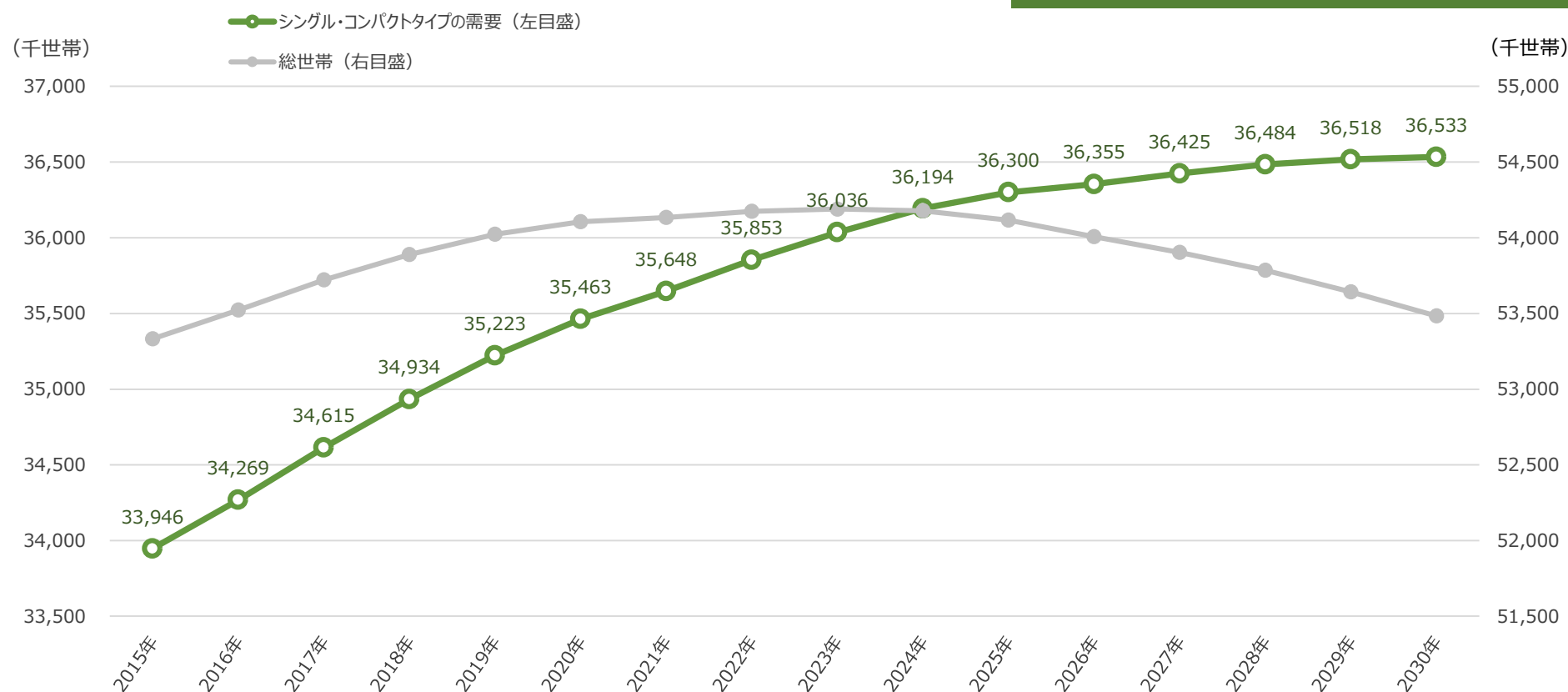
I-15 レジデンス：シングル・コンパクトタイプの需要は増加傾向に

- 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



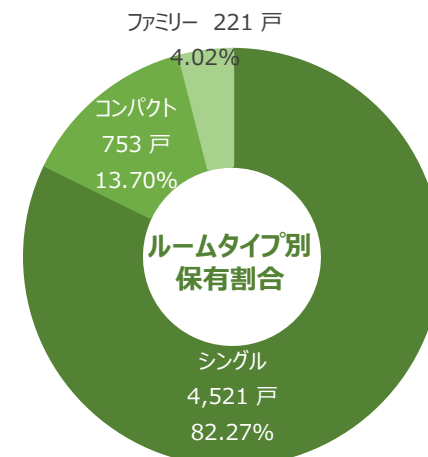
出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

I-16 レジデンス：運用効率の高いシングル・コンパクトタイプ物件

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

■ ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2022年11月末時点）

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	2022/11末 稼働率	賃料単価 (東京23区)
シングルタイプ (40㎡未満)	4,521戸 (82.27%)	7.90坪 (26.13㎡)	96.75%	13,665円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	753戸 (13.70%)	13.93坪 (46.05㎡)	98.34%	12,352円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	221戸 (4.02%)	22.77坪 (75.26㎡)	97.71%	11,999円/坪



■ 代表的な間取り

シングルタイプ (Type 1)



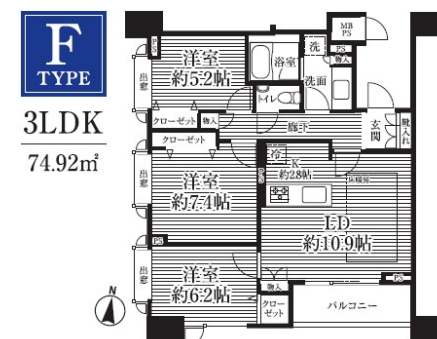
シングルタイプ (Type 2)



コンパクトタイプ



ファミリータイプ



第41期末内部留保合計
53.8億円

物件譲渡による内部留保
+1.2億円

分配金への充当
△0.4億円

第42期末内部留保合計
54.6億円

投資主への還元

■ 物件譲渡による内部留保

鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、譲渡益を内部留保することで、将来の分配金の原資を確保しました。

内部留保ツール

・圧縮記帳

・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

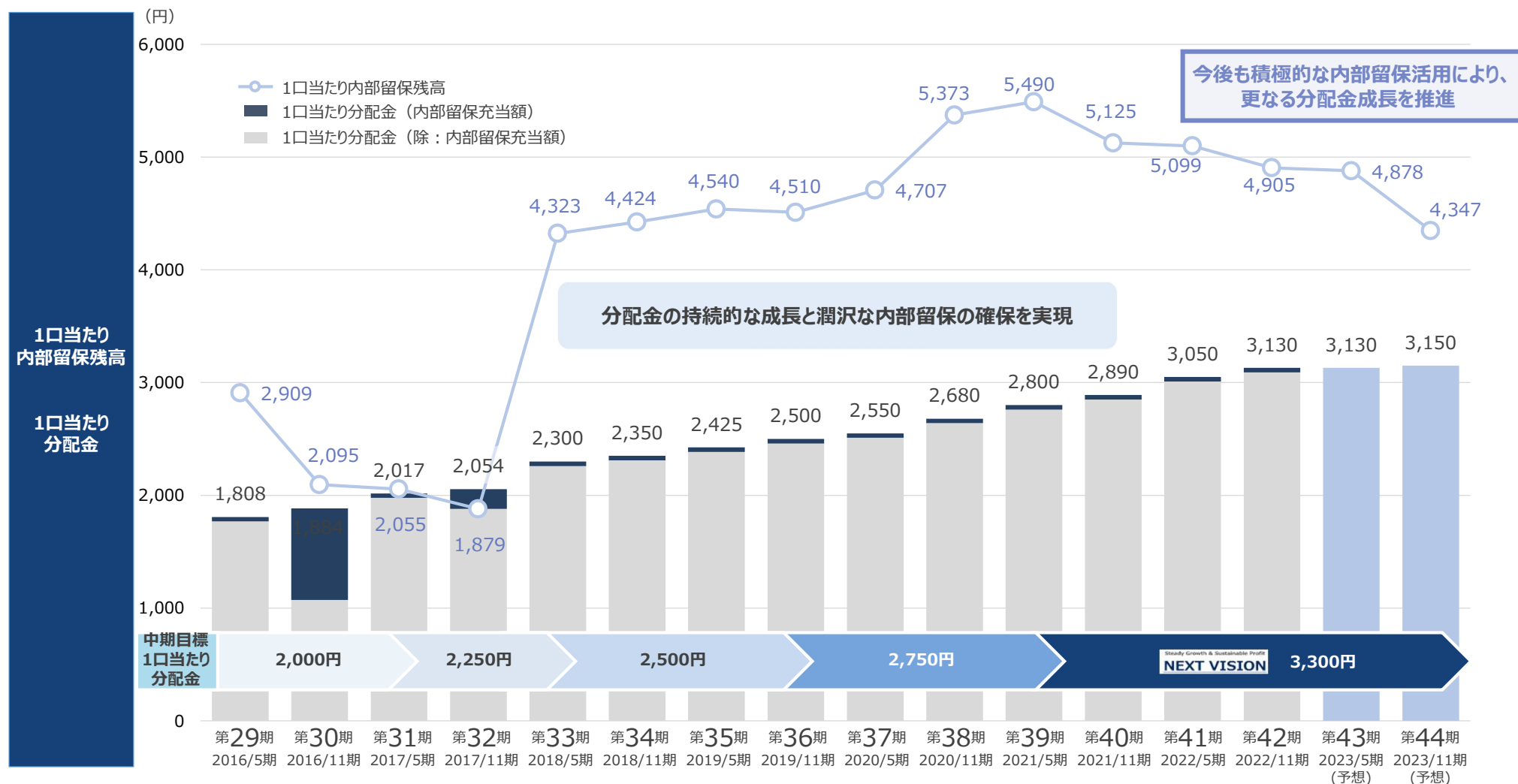
- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の改善を実施。前々回公募増資後の売買は累計で55件 1,043億円に上る。
- 資産入替に伴う譲渡益累計64.6億円は一部を分配金に、残額を内部留保の蓄積に充てて、長期にわたる安定した分配金原資を確保。
- 内部留保拡大余地は62.0億円を残す。



I-19 内部留保の活用による安定分配

潤沢な内部留保の活用による1口当たり分配金の着実な成長

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



II 中・長期目標と進捗

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

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

分配金

3,300円

目標

第44期予想 3,150

第43期予想 3,130

第42期 3,130

第41期 3,050

第40期 2,890

第39期 2,800

(単位：円)

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

資産規模

3,000億円

目標

第42期 2,133

第41期 1,963

第40期 1,947

第39期 1,841

(単位：億円)

- ・本決算期初に2年連続となる公募増資により外部成長が大きく進展
- ・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150 - 200億円の取得を目指します。
- ・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きます。

格付け

AA-

【達成】

本決算期（2022年6月）
にAA-を取得

第41期 A+
(positive)

第40期 A+
(positive)

第39期 A+
(安定的)

格付向上に伴うファイナンスコストの低減と、日本銀行及び地域金融機関等の投資ユニバースに組入れられることで投資口需要の拡大と流動性向上を期待します。

再生可能エネルギー 電力への移行^(注)

100%

【達成】

第40期（2021年11月）に対象物件
すべてについての移行完了

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、使用電力の再生可能エネルギー由来のものへの切り替えを実施。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す。



G R E S B
★★★★☆ 2022

さらにESGへの取組を強化

2022年GRESBリアル
エステイト評価において
本投資法人初となる
3 Starsを取得

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

II-2 本投資法人を取り巻くリスクへの対応

外部環境の変動に備えたリスク耐性の強化を継続するとともに、
資産入替と投資主還元を引き続き高い水準で推し進める

▶ 本投資法人を取り巻くリスクへの対応

	第37期末 (2020/5)	第38期末 (2020/11)	第39期末 (2021/5)	第40期末 (2021/11)	第41期末 (2022/5)	第42期末 (2022/11)
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	114 物件	120 物件
潤沢な フリーキャッシュ	93.7億円	94.1億円	70.5億円	79.1億円	119.2億円	67億円 (第43期初物件譲渡後) (第42期末: 56億円)
十分な内部留保	47.8億円	53.7億円	54.8億円	54.1億円	53.8億円	54億円
低い鑑定LTV	40.3%	41.0%	40.2%	39.0%	40.6%	38.37%
コミットメントライン	60億円	70億円	70億円	70億円	70億円	70億円
格付	A+ (安定的)	A+ (安定的)	A+ (安定的)	A+ (ポジティブ)	A+ (ポジティブ)	AA- (安定的)
電気料金高騰への 対応	オフィスの燃料調整費、再エネ賦課金の上昇についてはテナントへの変動単価での請求方法への切替が完了					

▶ 内部留保とフリーキャッシュの活用

分配 政策

分配金の安定化

- ポートフォリオの分散、フリーキャッシュと内部留保によりテナント退去や災害等による突発的な分配金下落リスクが低減されます

投資主への還元

- 内部留保とフリーキャッシュを一口当たり利益に上乗せして分配金を支払うための原資とします
- フリーキャッシュは投資口価格のあるべき水準からの乖離に対して自己投資口の取得で対応する原資となります

外部 成長

外部成長余力の確保

- フリーキャッシュを活用し継続的な外部成長に注力していきます
- 低いLTVによる借入余力を活用した機動的な物件取得が可能です

財務 戦略

財務基盤の安定化

- フリーキャッシュの拡充による保守的なLTVコントロールを目指します
- フリーキャッシュとコミットメントラインにより有利子負債のリファイナンスリスク等不測の事態に備えます
- 格上げによる調達コストの低減、投資口流動性の向上が期待できます

III 運用状況

III-1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

NEXT VISION

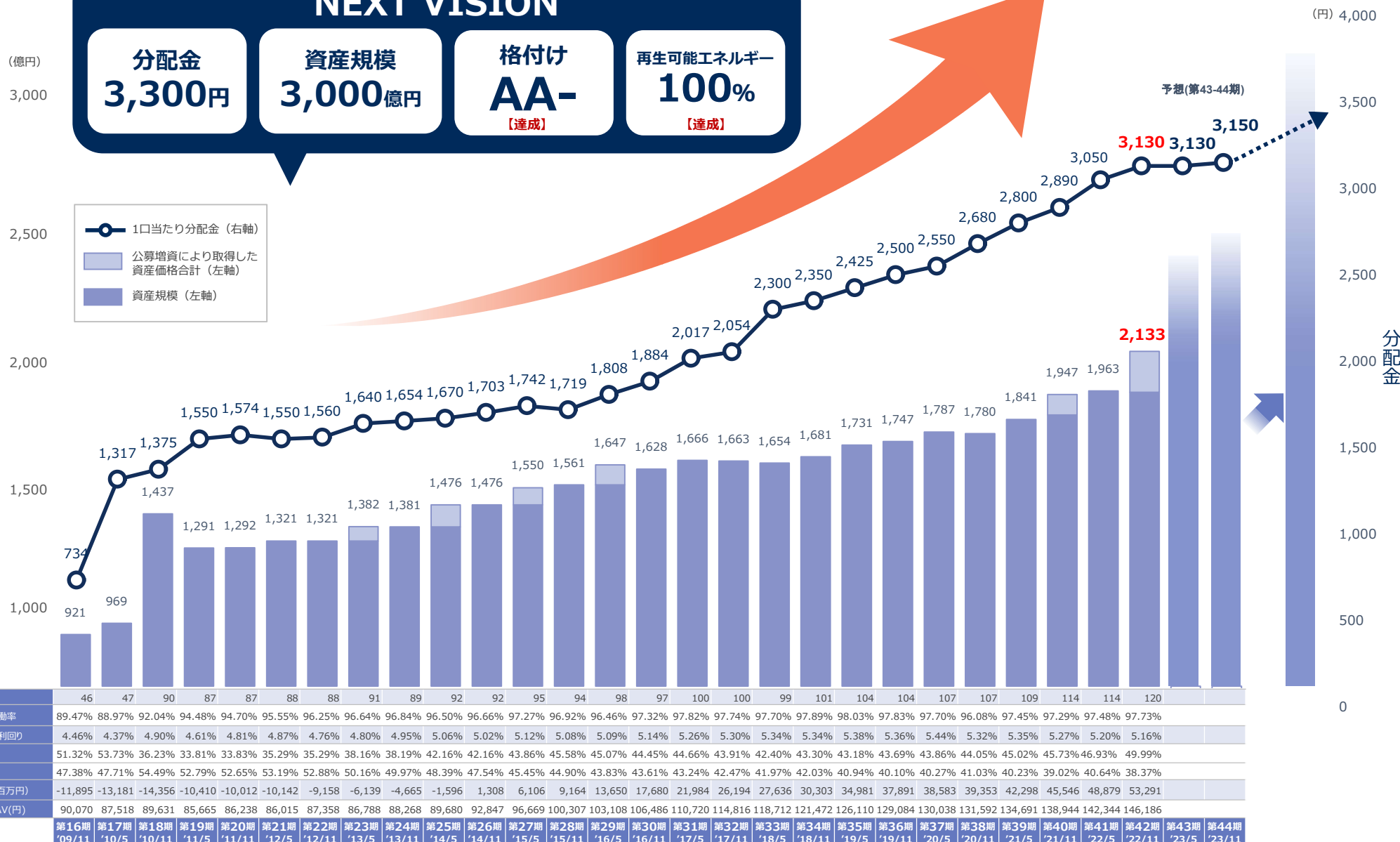
分配金
3,300円

資産規模
3,000億円

格付け
AA-
【達成】

再生可能エネルギー
100%
【達成】

資産規模



2年連続となる公募増資を実施

スポンサーサポート及び資産運用会社独自のソーシング力の双方の活用により力強い外部成長を実現。

本投資法人の外部成長を支えるスポンサーサポートは、資産入替、普通借地権開発、ウェアハウジング機能等多岐に渡る。

資産入替や共有物件・区分所有物件の追加取得等、ポートフォリオ価値の向上に向けた施策を継続。

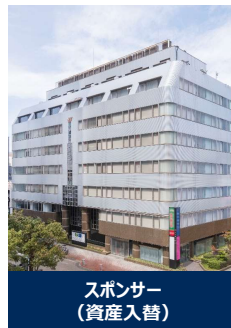
心斎橋フロントビル



資産入替

所在地	大阪府大阪市
延床面積	6,201.98㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1986年11月27日
取得価格	7,300百万円
鑑定評価額	7,860百万円
NOI利回り / 償却後(注)	4.38% / 4.18%

栄センタービル

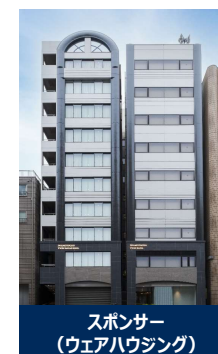


スポンサー
(資産入替)

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	6,653.48㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1995年3月20日
取得価格	4,000百万円
鑑定評価額	4,390百万円
NOI利回り / 償却後(注)	4.95% / 4.48%

岩本町ツインビル

(写真右)



スポンサー
(ウェアハウジング)

所在地	東京都千代田区
延床面積	3,290.36㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1986年9月30日
取得価格	3,380百万円
鑑定評価額	3,740百万円
NOI利回り / 償却後(注)	3.98% / 3.64%

岩本町ツインサカエビル

(写真左)



スポンサー
(ウェアハウジング)

所在地	東京都千代田区
延床面積	688.74㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	1992年8月31日
取得価格	400百万円
鑑定評価額	529百万円
NOI利回り / 償却後(注)	4.98% / 4.62%

HF川口駅前レジデンス



スポンサー
(普通借地権開発)

所在地	埼玉県川口市
延床面積	2,933.22㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	2021年9月29日
取得価格	1,260百万円
鑑定評価額	1,550百万円
NOI利回り / 償却後(注)	5.07% / 4.08%

HF東尾久レジデンス



スポンサー
(普通借地権開発)

所在地	東京都荒川区
延床面積	2,703.98㎡
取得日	2022年6月3日
建築時期	2022年1月13日
取得価格	1,210百万円
鑑定評価額	1,430百万円
NOI利回り / 償却後(注)	5.29% / 4.34%

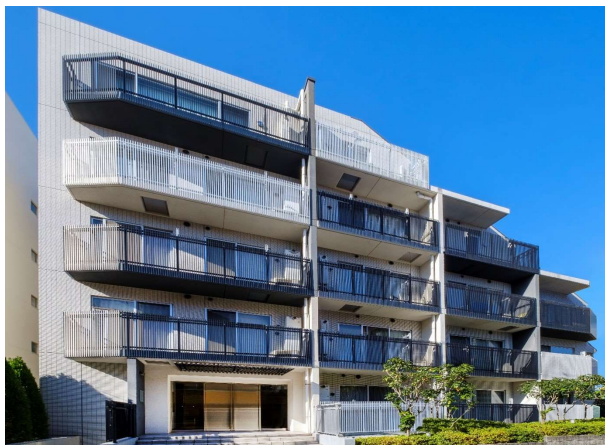
(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後 (減価償却後NOI利回り) = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格
NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

III-3 外部成長 新規取得物件の概要

東京23区と名古屋エリアにおいて3棟のレジデンスを取得

▶東京23区

H F 中野坂上レジデンス



- 最寄り駅である東京メトロ丸の内線・都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅まで徒歩5分、「中野坂上」駅から「新宿」駅まで7分、「渋谷」駅まで15分と**主要オフィスエリアへの優れた交通利便性**を有する
- 「中野坂上」駅周辺には高層オフィスの他、商業施設やスーパーマーケット、飲食店等の**生活利便施設が充実**
- 1Rから2LDKまでの間取り構成により、**単身者からファミリー層まで幅広いライフスタイルに対応**

所在地	東京都中野区
延床面積	1,760.28㎡
取得予定日	2023年3月1日
建築時期	2008年3月14日
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,230百万円
NOI利回り 償却後(注)	4.50% 3.81%



▶名古屋

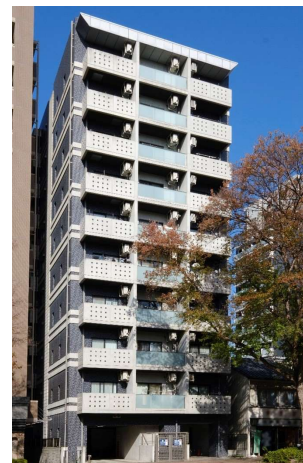
H F 今池南レジデンス



- 最寄り駅である市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅まで徒歩10分、「今池」駅から「名古屋」駅まで11分、「栄」駅まで5分と**名古屋市中心部への優れた交通利便性**を有する
- 「今池」駅周辺には大型スーパーマーケットや飲食店等の**生活利便施設が充実**
- 高層棟と低層棟からなり、1Kタイプの間取り構成により、**単身者からの需要が見込まれる**

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	(EAST棟) 1,580.08㎡ (WEST棟) 494.35㎡
取得予定日	2023年1月30日
建築時期	(EAST棟) 2006年11月8日 (WEST棟) 2006年11月2日
取得価格	860百万円
鑑定評価額	942百万円
NOI利回り 償却後(注)	4.90% 3.76%

H F 伏見レジデンス



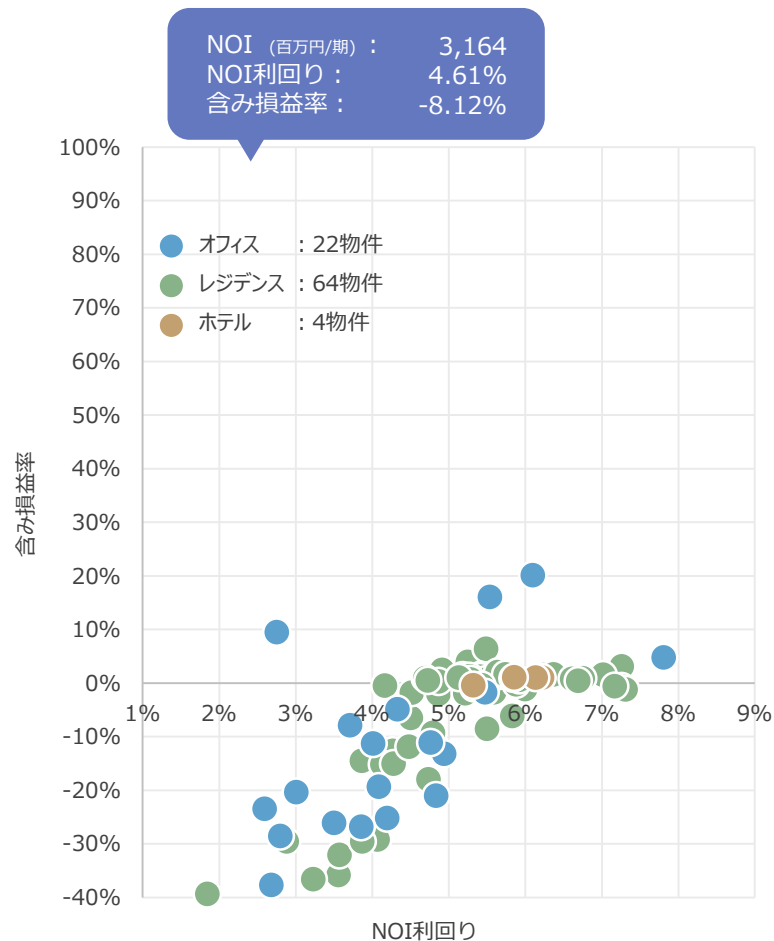
- 最寄り駅である市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅まで徒歩4分、同東山線「伏見」駅までも徒歩9分であり、また「名古屋」駅までも徒歩圏と**名古屋市中心部への優れた交通利便性**を有する
- 名古屋を代表する繁華街である栄エリアに隣接しており、**高い生活利便性を有していることに加え、近隣には白川公園が所在し、自然環境にも恵まれた立地**
- 1Kと1DKから構成されており、主に単身者、Dinks世帯からの需要が見込まれる
- 設置率83%の駐車場**を備え、車所有者のニーズにも対応

所在地	愛知県名古屋市
延床面積	1,713.50㎡
取得予定日	2023年1月31日
建築時期	2006年8月10日
取得価格	610百万円
鑑定評価額	690百万円
NOI利回り 償却後(注)	5.11% 3.98%

(注) $\text{NOI利回り} = \text{運用純収益 (NOI)} \div \text{取得価格 償却後 (減価償却後NOI利回り)} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$
NOIは各取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。
減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

III-4 ポートフォリオの質が大幅に改善

▶ 第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
継続的な物件取得と
積極的な資産入替

取得物件数 56
譲渡物件数 27

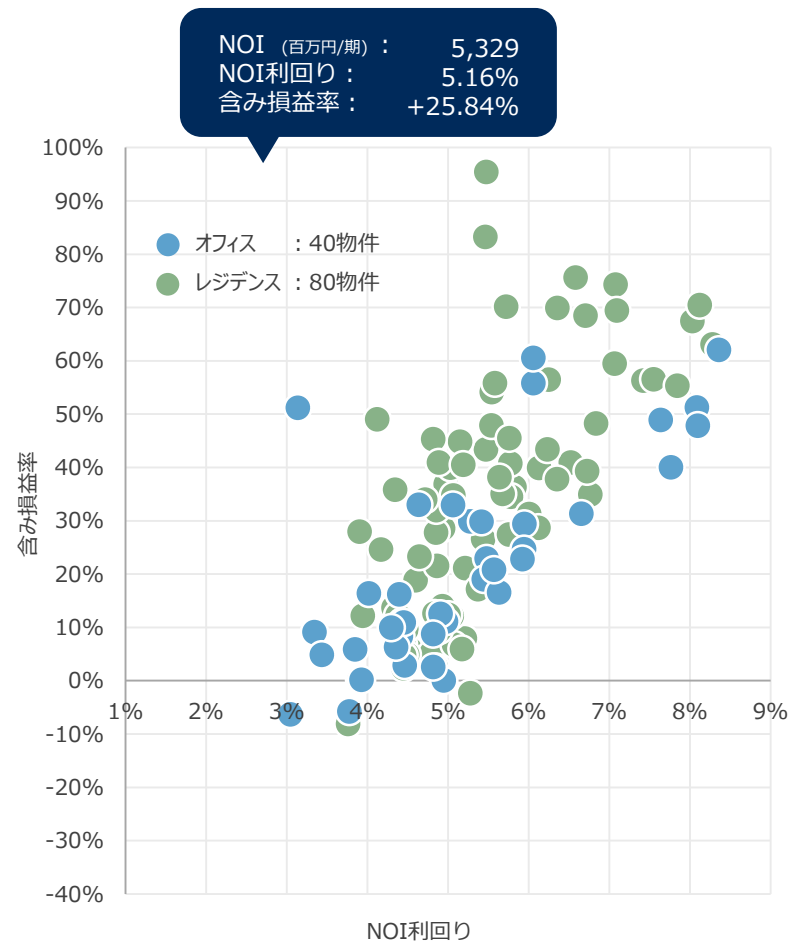
収益力の強化

稼働率上昇
賃料改定の進展
管理費等のコスト削減

市場環境の改善

Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

▶ 本決算期末のポートフォリオの状況



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

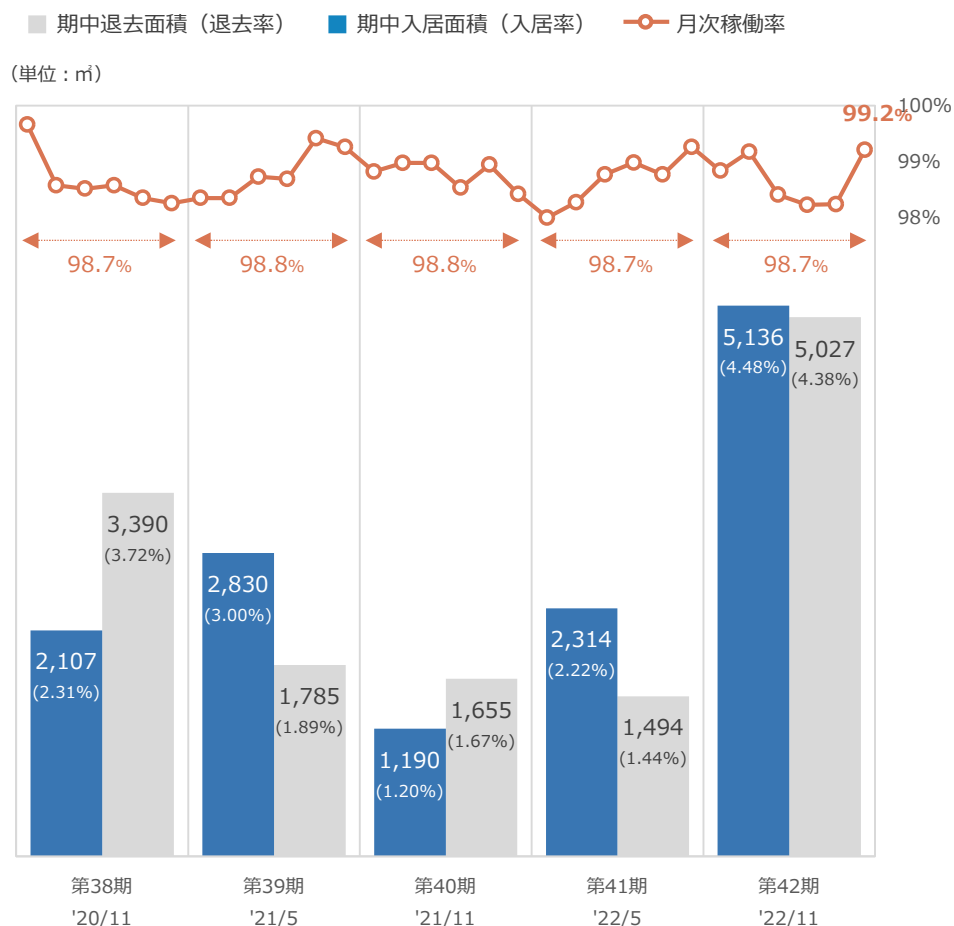
（注）第41期に取得した「HF江坂ビルディング」、「HF上野入谷レジデンス」、「HF辻堂レジデンス」及び第42期に取得した「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「HF川口駅前レジデンス」、「HF東尾久レジデンス」については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であることから正しい数値が計算できません。そのため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得価格で除した数値を掲載しています。

III-5 内部成長 オフィス運用状況

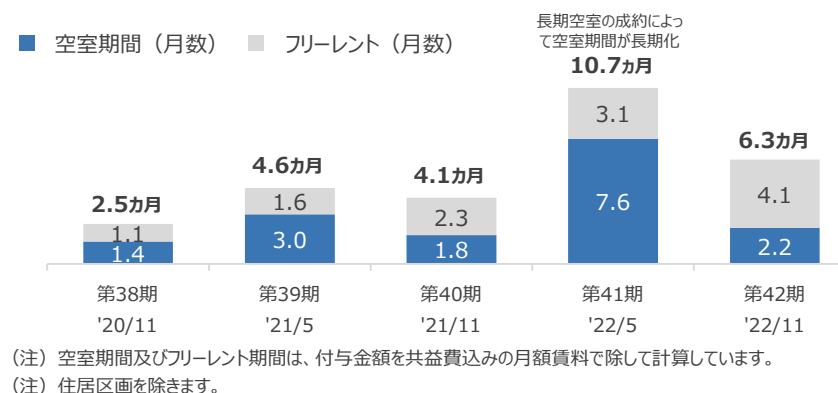
期末稼働率は99.2%。短いダウンタイムで5,000㎡超のリーシングを達成

- 期中平均稼働率は**98.7%**、市場平均を大きく上回る98%台後半で安定的に推移し、期末稼働率は**99.2%**へ。
- 短い空室期間で17区画合計5,000㎡超の新規リーシングを達成。フリーレントはやや長期化するも、100坪未満の区画は3.2ヵ月と引き続き堅調。

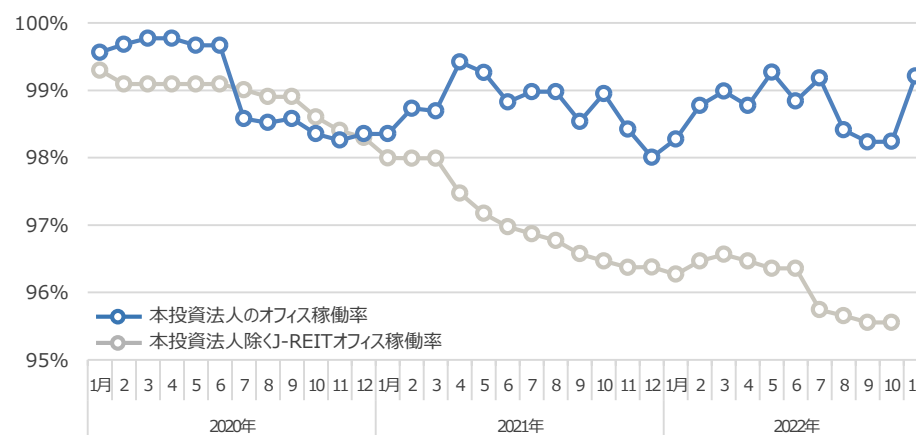
▶ 月次稼働率とテナント入退去の動向



▶ 空室期間とフリーレントの動向



▶ 新型コロナ禍の稼働率推移



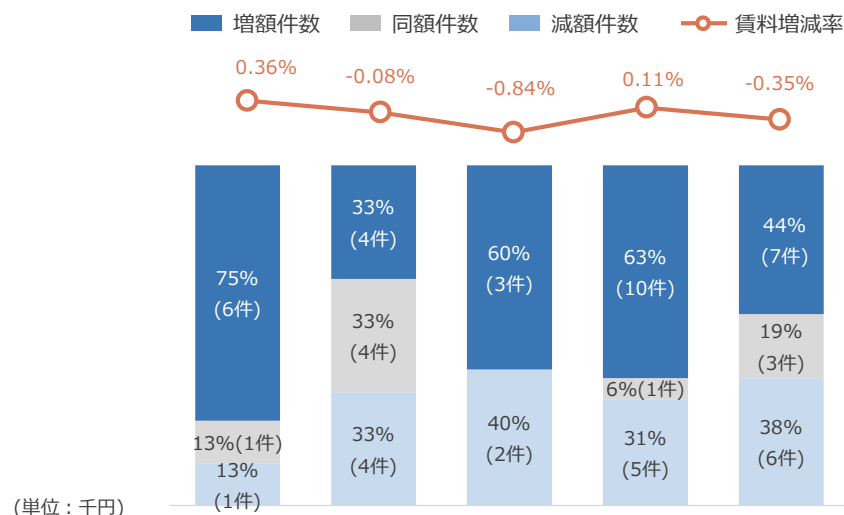
(出所) 一般社団法人投資信託協会のデータに基づき平和不動産アセットマネジメント株式会社に作成
(注) 本投資法人の稼働率は2022年11月、J-REITの稼働率は2022年10月まで表示しています。

III-6 内部成長 オフィス運用状況

テナントとの対面による賃料協議が再開し、継続賃料改定は着実に進展

- テナント入替では、面積帯と旧テナントの賃料水準が賃料改定に影響。
- 更新時賃料改定率は+4.2%となり、改定額はコロナ禍の第37期以来最高額を記録。第43期以降は既に12件の増額を達成。

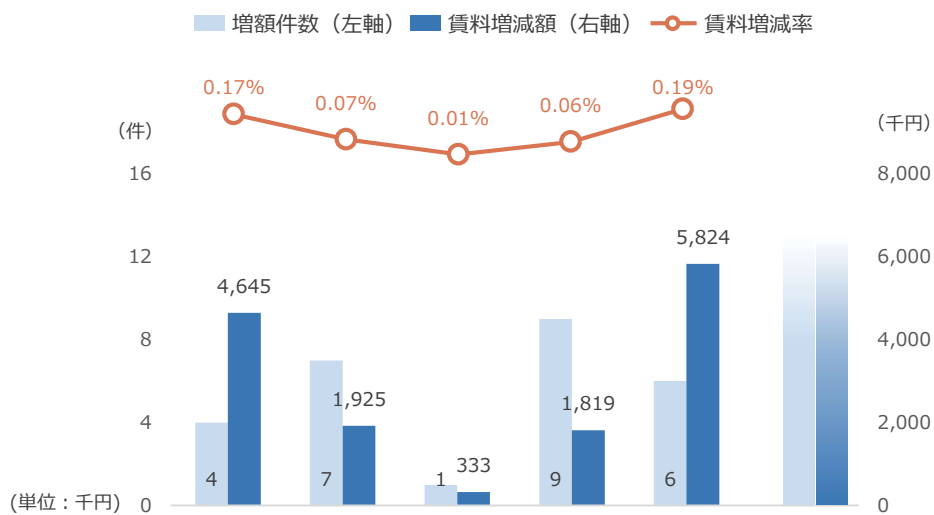
▶新規入居時賃料改定状況



	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11
増額件数	6件	4件	3件	9件	7件
新規入居件数	8件	12件	5件	16件	16件
増額面積割合	91.6%	18.8%	54.0%	66.0%	24.8%
賃料増減額(率)	9,810 (0.36%)	-2,057 (-0.08%)	-23,734 (-0.84%)	3,194 (0.11%)	-10,646 (-0.35%)
改定率	15.69%	-2.57%	-27.55%	4.78%	-8.72%
増額改定	17.74%	8.70%	9.66%	11.58%	5.26%
減額改定	23.08%	6.88%	38.98%	12.32%	18.96%

(注) 物件取得前に賃貸借契約が締結され入居が確定していた区画及び、物件取得時に空室の区画を除きます。
(注) 賃料増減率は対象期の月額賃料増減額をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額で除して計算しています。
(注) 第42期の増額件数のうち1件については、新テナントの賃料が旧テナントの賃料を下回っていましたが、旧テナント退去に伴い、同社へ委託していた建物管理契約を切り替えることにより、賃料減額改定額を上回る建物管理費の減額が行えたため、これを含んでいます。

▶継続テナント賃料改定状況



	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期以降 '22/12 -
増額件数	4件	7件	1件	9件	6件	12件
更新件数	80件	63件	84件	73件	85件	-
増額面積割合	11.2%	9.4%	1.7%	5.9%	26.5%	-
賃料増減額(率)	4,645 (0.17%)	1,925 (0.07%)	333 (0.01%)	1,819 (0.06%)	5,824 (0.19%)	3,112 (-)
改定率	5.09%	5.15%	4.35%	7.51%	4.23%	4.86%
増額改定	5.09%	5.15%	4.35%	7.51%	4.23%	4.86%
減額改定	-	-	-	-	-	-

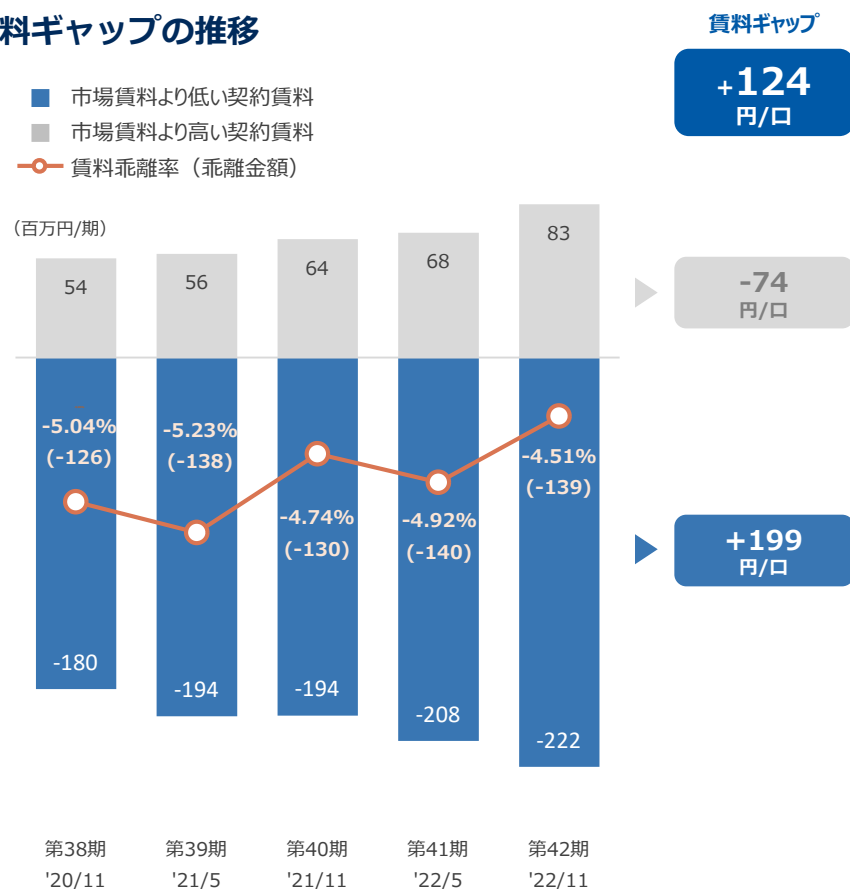
(注) 新型コロナ禍対応としての一時減額改定を除きます。
(注) 第43期以降のデータは2023年1月18日現在合意済みのものを記載しています。更新件数等、現時点で未確定、または計算ができない項目については非表示としています。
(注) 賃料増減率は対象期の月額賃料増減額をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額で除して計算しています。

III-7 内部成長 オフィス運用状況

賃料ギャップは一口当たり+124円の賃料増加余地と高い水準が継続

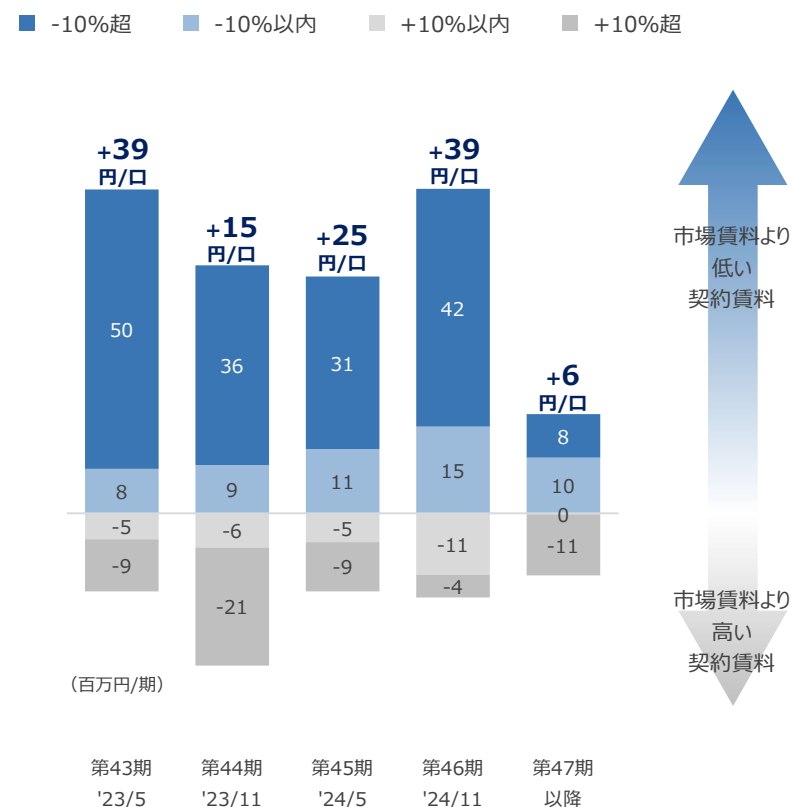
- 東京都心部を中心に8物件で市場賃料が低下。
- 大きな賃料ギャップを抱える物件の取得が進み、ポジティブギャップが199円に拡大。ネットギャップも依然として**124円の増額余地**を有する。

▶ 賃料ギャップの推移



(注) 茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

▶ 更新期ごとの賃料ギャップ



(注) 茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

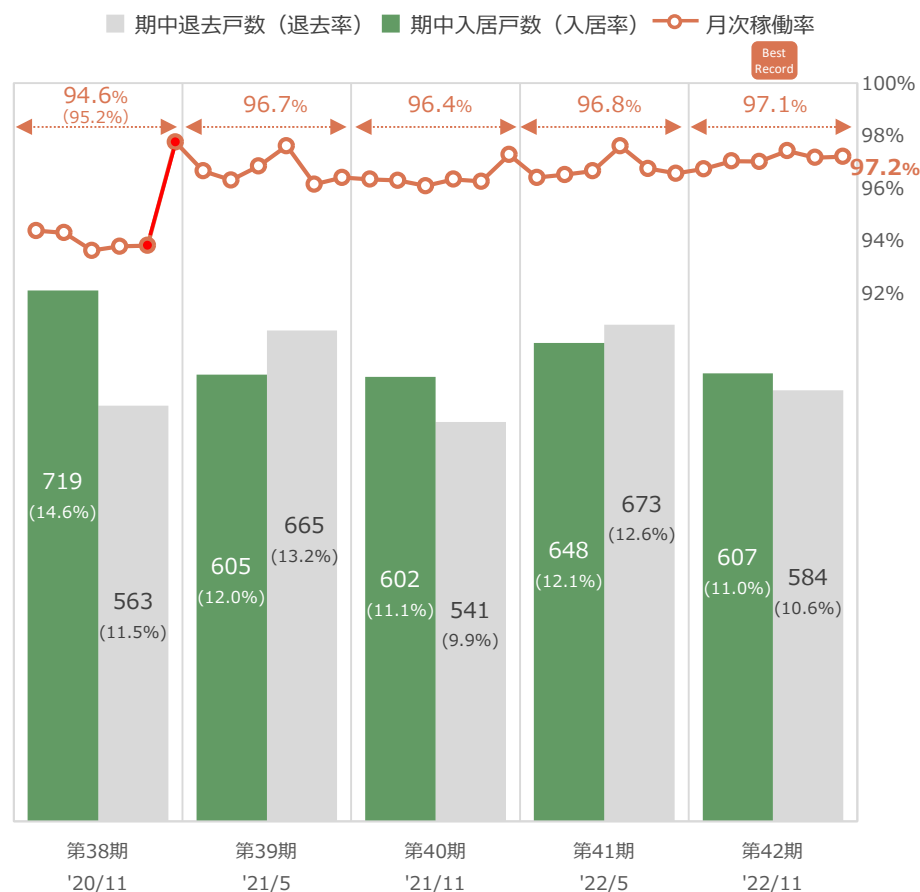
(注) 解約通知を受領している区画については、更新期にかかわらず解約予定日の属する期に計上しています。

III-8 内部成長 レジデンス運用状況

期中平均稼働率は過去最高の97.1%

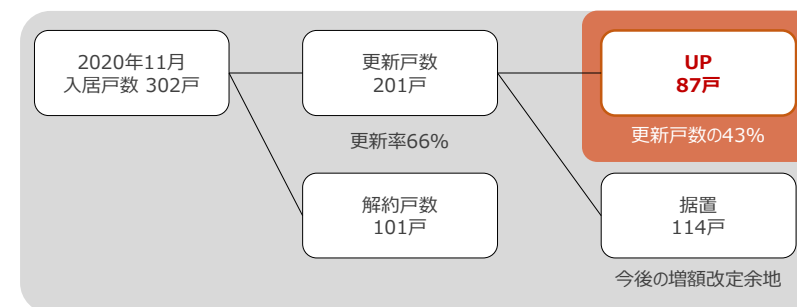
- 期中平均稼働率は**97.1%**と**上場以来過去最高**を記録。期末稼働率は97.2%と高い水準から翌期の繁忙期に臨む。
- 2020年11月に稼働率の回復を目的としてリーシング施策を行った対象テナントに対し、賃料増額交渉を実施。更新戸数の43%が増額改定で着地。

▶ 月次稼働率と入退去率の動向

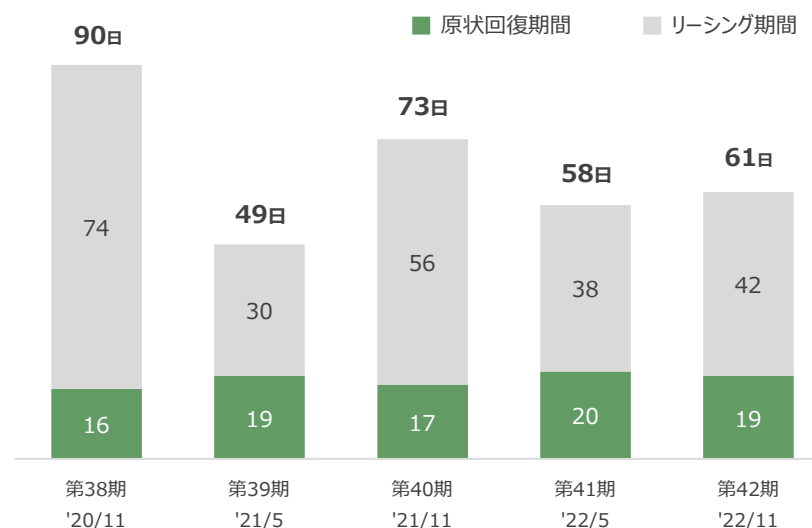


(注) カッコ内の数字はHF仙台本町レジデンスを除いた稼働率を記載しています。

▶ 2020年11月入居テナントの増額改定状況



▶ リーシング状況 (リーシング期間と原状回復期間)



(注) 原状回復期間は、解約日から工事完了日までをいいます。

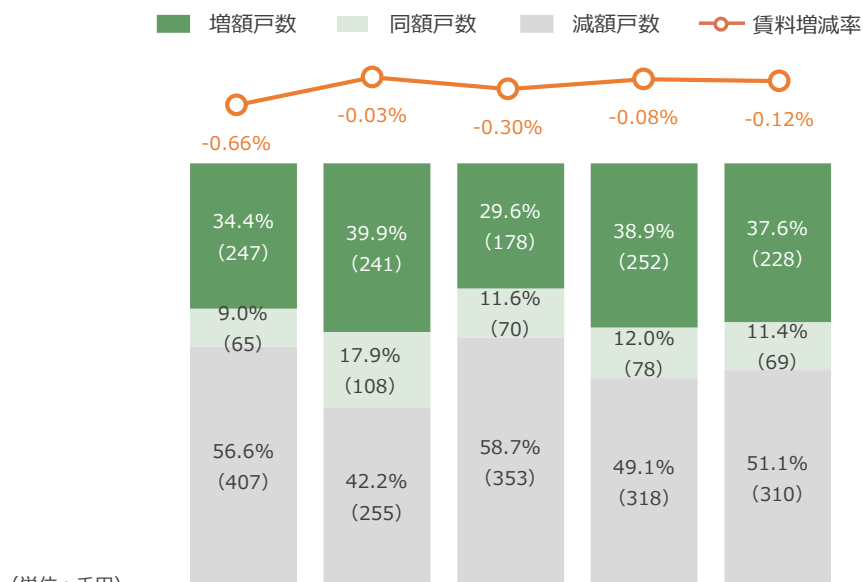
(注) 第38期及び第39期の数値はHF仙台本町レジデンスを除いて計算しています。

III-9 内部成長 レジデンス運用状況

新規入居時及び更新時改定の合計での増額改定が継続

- 都心の一部物件で弾力的な賃料設定を行う等、稼働率を優先した運用を行うものの、新規入居時賃料改定率は非繁忙期比では改善が続く。
- 更新時賃料改定率は**4.75%**と過去最高を記録。

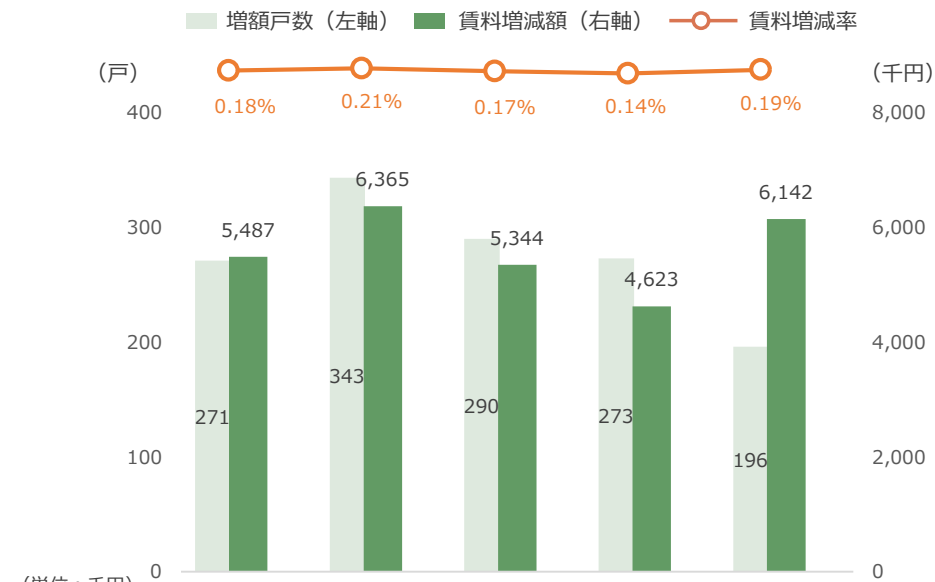
▶ 新規入居時の賃料改定状況（住居以外の用途を除く）



	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11
増額戸数	247戸	241戸	178戸	252戸	228戸
新規入居戸数	719戸	605戸	602戸	648戸	607戸
増額戸数割合	34.4%	39.9%	29.6%	38.9%	37.6%
賃料増減額(率)	-20,182 (-0.66%)	-982 (-0.03%)	-9,492 (-0.30%)	-2,537 (-0.08%)	-3,860 (-0.12%)
改定率	-4.60%	-0.27%	-2.57%	-0.64%	-1.02%
増額改定	5.48%	5.29%	6.01%	7.16%	6.06%
減額改定	12.20%	5.60%	7.85%	6.86%	7.03%

（注）賃料増減率は対象期の月額賃料増減額をレジデンスポートフォリオの前期末契約賃料総額で除して計算しています。

▶ 更新時の賃料改定状況（住居以外の用途を除く）



	第38期 '20/11	第39期 '21/5	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11
増額戸数	271戸	343戸	290戸	273戸	196戸
更新戸数	688戸	920戸	772戸	955戸	797戸
増額戸数割合	39.4%	37.3%	37.6%	28.6%	24.6%
賃料増減額(率)	5,487 (0.18%)	6,364 (0.21%)	5,344 (0.17%)	4,623 (0.14%)	6,142 (0.19%)
改定率	1.26%	1.12%	1.08%	0.76%	1.26%
増額改定	2.95%	2.77%	2.59%	2.43%	4.75%
減額改定	-	-	-	-	-

（注）賃料増減率は対象期の月額賃料増減額をレジデンスポートフォリオの前期末契約賃料総額で除して計算しています。

Best
Record

Best
Record

III-10 内部成長 レジデンス運用状況

▶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

80物件中**79物件**で実施済み

賃料改定額 2,142円/月・戸
投下費用 608円/月・戸
(2022/11/30時点)

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

▶レジデンスに求められる環境設備と本投資法人の取り組み

(2022年11月30日時点)

単身者向け物件 (71物件)		順位	ファミリー向け物件 (9物件)	
インターネット無料	70/71物件達成	1位	インターネット無料	9/9物件達成
エントランスのオートロック	71/71物件達成	2位	追炊き機能	9/9物件達成
高速インターネット	70/71物件達成	3位	エントランスのオートロック	9/9物件達成
宅配ボックス	69/71物件達成	4位	高速インターネット	9/9物件達成
浴室換気乾燥機	51/71物件達成	5位	システムキッチン	9/9物件達成
独立洗面台	33/71物件達成	6位	宅配ボックス	8/9物件達成
システムキッチン	70/71物件達成	7位	浴室換気乾燥機	8/9物件達成
24時間利用可能ゴミ置き場	71/71物件達成	8位	ガレージ（屋内/屋外）	8/9物件達成
防犯カメラ	71/71物件達成	9位	ホームセキュリティ	2/9物件達成
追炊き機能	17/71物件達成	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	9/9物件達成

・ 在宅時間が増えたライフスタイルが定着し、「インターネット無料」、「高速インターネット」がランクイン
・ 仕事だけでなく、プライベート需要も高まり、インターネット環境に関する要望がコロナ禍以前より増加傾向にあると考えられる

(注) 全国賃貸住宅新聞「この設備があれば周辺相場よりも家賃が高くても決まるランキング」より本資産運用会社が作成

▶テナント需要の顕在化・最大化のための取組み

- 物件の入り口に2次元バーコードを貼り付けたサインを設置し、入居希望者を物件のウェブサイトへ誘導する取組みを開始
- スマートフォンを活用し、2次元バーコードから物件のウェブサイトへアクセスし、その場で物件情報の確認が可能

スマートフォン画面イメージ



▶電動自転車・電動キックボードのシェアリングポート設置

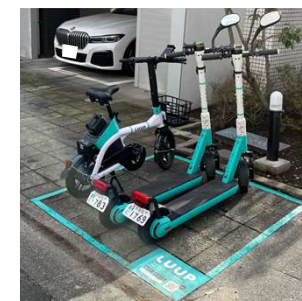
- 一部物件の敷地内に電動自転車・電動キックボードのシェアリングポートの敷地提供を行っています。テナントや地域住民の利便性・満足度向上の他、CO2排出量の少ない移動手段の為、環境面でも貢献しています。



3 気候変動
気候変動を抑制し、すべての人が移動と交流を通じて生き生きと暮らせる社会をつくる

11 持続可能な都市とコミュニティ
これまでの交通手段でカバーできていなかったラストワンマイルの移動を支えるインフラをつくり、誰でも、いつでも、楽しく移動できる、住みやすい街づくりに貢献する

13 気候変動に具体的な対策を
ガソリンを使わず、CO2排出量の少ない移動手段を提供し、脱炭素社会の実現を加速させる



III-11 内部成長 バリューアップ工事

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

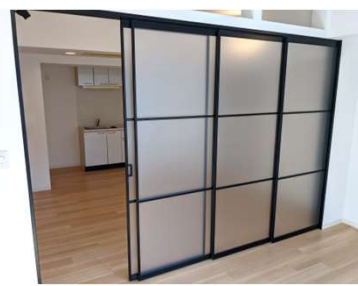
HF愛宕橋レジデンス 外壁・共用部改修工事



After



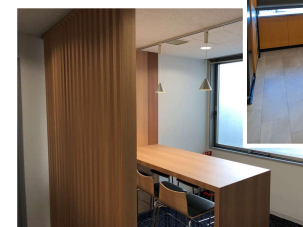
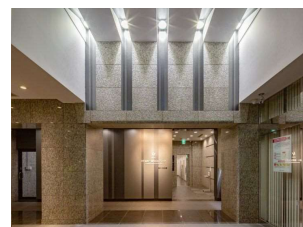
HF目黒レジデンス 室内間仕切り設置工事



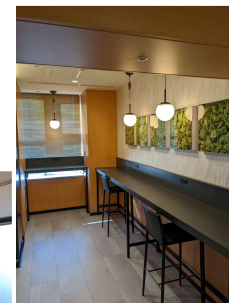
共用部リニューアル工事

After

HF仙台一番町ビルディング



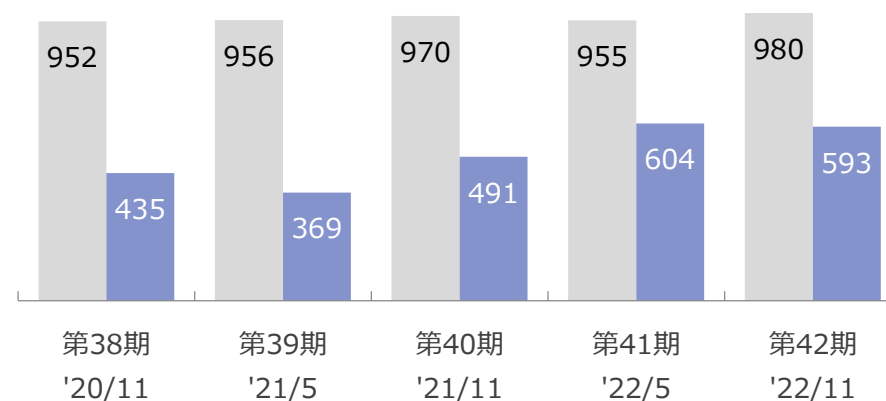
アクロス新川ビル



▶ 資本的支出実施額の推移

(百万円)

■ 減価償却費 ■ 資本的支出額



III-12 財務戦略 ファイナンスの状況

公募増資を受けて財務基盤の強化が進展、格付はAA-へ向上

- 本決算期初に公募増資を実施。LTV低下、格付向上に寄与。
- 本決算期に関西みらい銀行を新規招聘、第43期初には本投資法人初となるグリーンボンドを発行し、調達手段の拡充が進展。

▶ 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)
0.724%	99.8%	44.9%	38.4%
固定化比率	平均調達年数	平均残存年数	格付(注3)
74.7%	7.18年	3.93年	AA-(安定的)

(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
(注3) 株式会社日本格付研究所による発行体格付け

▶ 本決算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)
61A	2,300百万円	3M Tibor+0.600%	2022/6/3	2029/5/31	6.9
61B	500百万円	0.859%	2022/6/3	2029/5/31	6.9
62	1,000百万円	1M Tibor+0.200%	2022/6/27	2023/6/30	1.0
63A	3,920百万円	3M Tibor+0.560%	2022/10/31	2029/11/30	7.0
63B	900百万円	0.984%	2022/10/31	2029/11/30	7.0
64	480百万円	3M Tibor+0.450%	2022/10/31	2032/11/30	10.0
合計/平均	9,100百万円	0.629% (注)	-	-	6.5

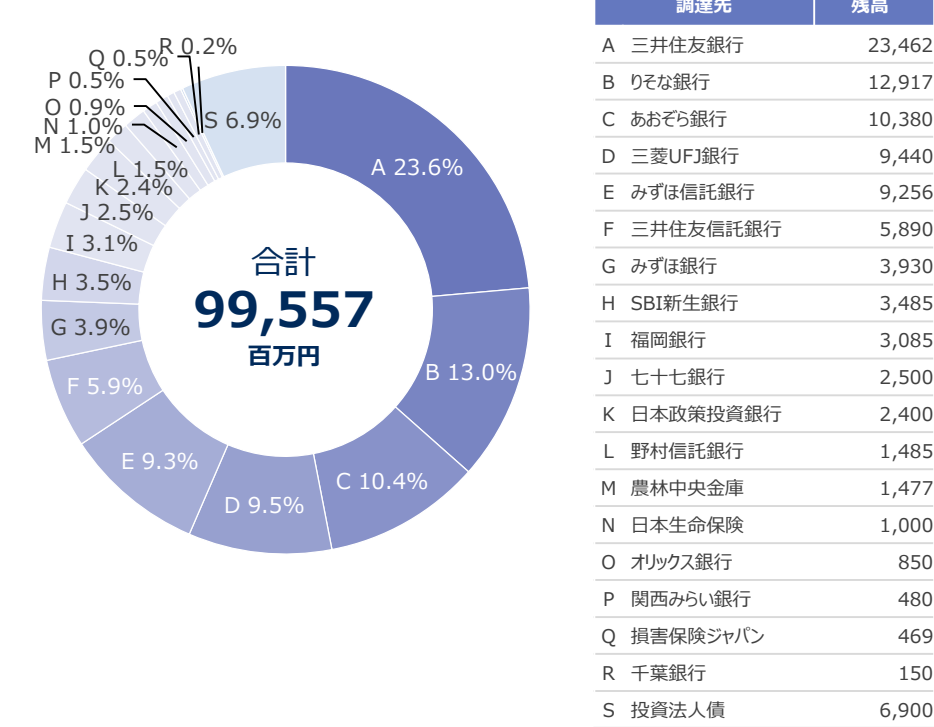
(注) 2022年11月末時点の基準金利で計算しています。

▶ グリーンボンドの発行

第43期初に本投資法人初となるグリーンボンドを発行

名称	発行金額	利率	発行日	償還期限	期間(年)
第7回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2,000百万円	0.880%	2022年12月12日	2032年12月10日	10.0

▶ 期末有利子負債残高一覧



▶ コミットメントライン

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

(注) レンダー名称は各会社の正式名称の一部を省略して記載しています。

III-13 サステナビリティへの取り組み

Sustainability 平和不動産グループの取り組み



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

Sustainability ESGウェブサイトの拡充



本投資法人のESG関連の取り組みが充実してまいりました。それらを体系的に整理し、分かりやすく皆様にご紹介すべく、この度ESGに関するホームページを一新いたしました。是非、ご覧ください。

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

Sustainability GRESB評価において初の3スター取得



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6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しており、2022年GRESBリアルエステイト評価においては本投資法人初となる3スターを取得しました。併せて、ESG 情報開示の充実度を測るGRESB 開示評価においても最高位となる「A」を取得しました。

Sustainability ESGレポートの作成



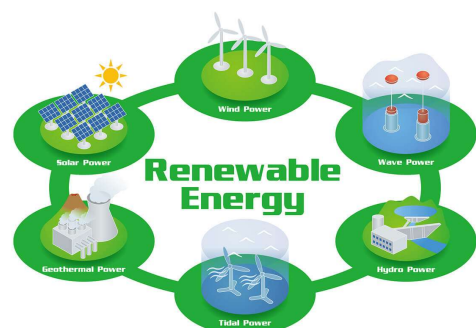
本投資法人のESGに関する取り組みを取りまとめた冊子にいたしました。取り組み範囲の拡充と合わせて開示を充実させることで、各ステークホルダーに私共の取り組みをより深くご理解いただきたいと思います。

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

III-14 サステナビリティへの取り組み

Environment 再生可能エネルギーへの切り替え

本投資法人は保有する全ての物件^(注)で使用する電力を、再生可能エネルギー由来のものに切り替えます。RE100の基準に準拠した電力プランを中心に、本決算期末には対象113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。2021年の温室効果ガス(GHG)排出量は2019年対比で8,583トン(-97.4%)の削減となる見込みです。今後取得する物件についても順次切り替えを進め、社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指します。



出所：経済産業省資源エネルギー庁

GHG 削減実績

再生可能エネルギー由来
の電力への切り替え実績

2021年GHG 排出量^(注)
-8,583t
(**-97.4%**)
(2019年比)

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

Environment LED化の推進

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120物件中、117物件での対応を終えています。また、空調の更新時において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駒沢公園レジデンスTOWER

Environment TCFDシナリオ分析の実施



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。

2022年7月には気候変動のリスク・機会の影響度を1.5℃シナリオと4℃シナリオに分けて分析し、事業インパクトの大きさを軸に本投資法人のポートフォリオ運営におけるリスク重要度を決定しました。

詳細は以下に載せていますのでご確認ください。

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

Environment 環境にやさしい取り組み -FSC紙とグラシン紙

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、環境破壊に関与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



III-15 サステナビリティへの取り組み

Environment

Social

災害救援・寄付型自動販売機の設置

本投資法人は一部の物件において災害救援寄付型自動販売機又は寄付型自動販売機を設置しています。災害救援寄付型自動販売機は災害時に常駐管理人が解放する事によりテナントに飲料を無料で提供します。寄付型自動販売機は1本の購入につき3円がボランティア・ベンダー協会を通じて寄付されます。



HF駒沢公園レジデンスTOWER

Environment

Social

ペットボトルキャップ回収運動

本資産運用会社ではCO2の削減とワクチン寄付の協力の為、ペットボトルキャップを回収し、リサイクル業者へ送付をしています。リサイクル業者がペットボトルキャップをリサイクル素材に換え、売却した利益が「認定NPO法人世界の子どもにワクチンを日本委員会」に寄付されます。



Social

地域社会への参画

■災害時の飲料水供給

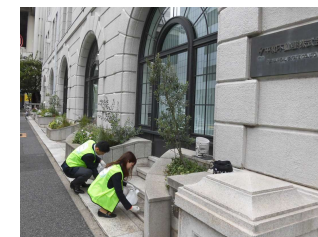
本投資法人は東京都中央区および町会防災区民組織との間で「災害時における飲料水供給に関する協定書」を締結しています。大地震に伴う飲料水不足時において、HF八丁堀ビルディングに設置された受水槽の水を水道局を通じて供給いたします。

*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・茅場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。



■Jazz イベントへの協賛

2022年12月4日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazz イベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには昨年に続き本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。



Social

Governance

ダイバーシティの推進

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

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

（重複を含む）

III-16 サステナビリティへの取り組み

Social

従業員に対する取り組み

■健康支援

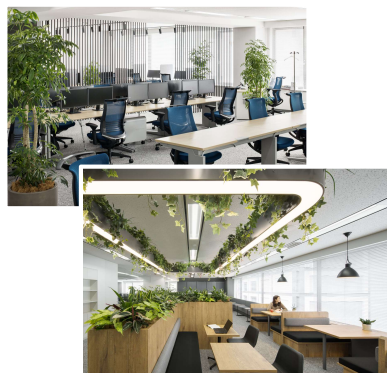
本資産運用会社は「従業員が長期的に安心して働ける労働環境の整備」を進めています。経済産業省および日本健康会議が健康経営に取り組む優良な法人を認定する健康経営優良法人制度において、「健康経営優良法人2022」に認定されました。2019年度から4年連続での取得となります。また、健康保険組合連合会東京連合会から「健康優良企業」として銀の認定を受けました。

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、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 to 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

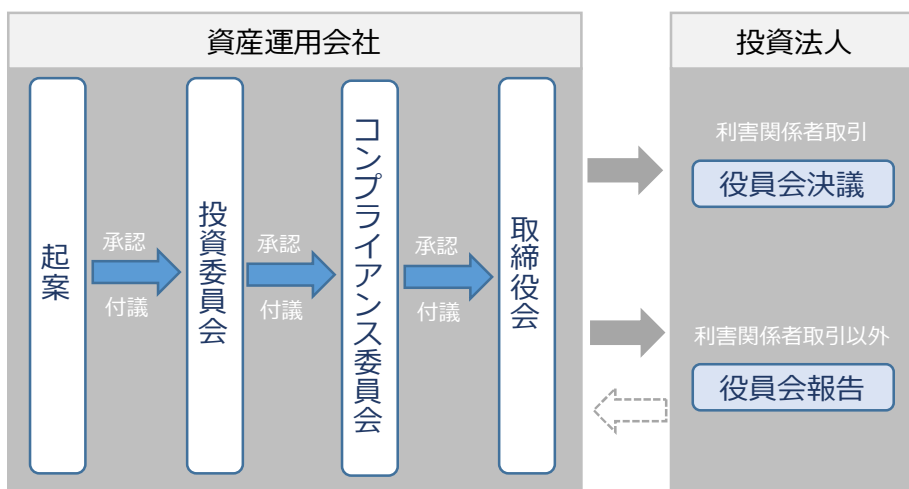
	従業員 (契約期間無し)	従業員 (契約期間有り)	嘱託職員		従業員 (契約期間無し)	従業員 (契約期間有り)	嘱託職員
男女均等の 育児休業制度	○	○	○	介護休暇	○	○	○
子の看護 休暇	○	○	○	積立有給 休暇制度	○	○	○
短時間勤務制 度	○	○	○	時間単位有給 休暇制度	○	○	○
産前産後休暇 制度	○	○	○	夏季休暇制度	○	○	○
プラスワン 休暇制度	○	○	○	時差出勤制度	○	○	○
在宅勤務制度	○	○	○	定期健康診断 及び 人間ドック 受診費用補助	○	○	○
被扶養配偶者 の検診及び PET検診の 費用負担	○	○	○	産業界制度	○	○	○
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	○	○	○

III-17 サステナビリティへの取り組み

Governance コーポレートガバナンス

本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、本資産運用会社と利害関係のない執行役員1名、監督役員2名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

■運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。ただし、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。

■内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

本資産運用会社では内部監査を外部の専門家と共同で実施しています。監査における客観性の確保とともに、新しいあるいは複雑なリスクへの対応を図っています。

Governance 投資主本位の業務運営に関する方針



資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を逐次開示しています。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

<https://www.heiwa-am.co.jp/policy/>

Governance 執行役員制度の導入

本資産運用会社では執行役員制度の導入を行いました。日々急速に変化する経営環境に迅速に対応し、事業規模の拡大及び事業展開をより強固にするため、幹部従業員の適材配置により、業務執行の迅速性及び機能の向上を図ることを目的とします。

執行役員制度の概要

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

外部成長

■着実かつ健全な外部成長

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

■継続的な入替戦略の実施

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

■厳選された用途・エリア

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

内部成長

■高稼働率の維持・向上

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

■賃料増額に向けた取り組み

- テナント入替時及び契約更改時における賃料増額（是正）の推進

■戦略的な資本投下

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

■付帯収入増加と費用削減

財務運営

■財務基盤の強化

- 有利子負債の長期化、固定化および満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築
- AA格の高い信用力を活用した調達コストの引き下げと長期安定投資家の拡大を目指す

■LTVのコントロール

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

■資金調達手段の多様化

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

■金融コストの低減

ESG

■Environment(環境活動)

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

■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
- 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

- 潤沢な内部留保を将来の分配金原資として活用

■フリーキャッシュの活用

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

■流動性向上

- Global Index組入れとAA格への格付向上を実現。引き続き資産規模拡大に努め、投資口流動性の改善を目指す

■含み益の顕在化

- 資産入替によって潤沢にある含み益を顕在化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に実現益を内部留保拡充及び分配金向上に活用

予想分配金

第43期： 3,130円/口

第44期： 3,150円/口

NEXT VISION達成に向けた活動

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

また格付がAA-(安定的)へと引き上げられたことで今後の外国人投資家、日本銀行及び地域金融機関等、幅広い投資家層への訴求力の向上、投資口の流動性改善と投資口価格への好影響が期待されます。

本投資法人においては、このような状況を積極的に活かすことで分配金成長及び投資主価値の向上へとつなげてまいります。

NEXT VISION

分配金： 3,300円/口

資産規模： 3,000億円

IV ご参考：第42期決算の概要とポートフォリオ一覧

外部成長

▶2年連続の公募増資

本決算期初に2年連続となる公募増資及び第三者割当増資を実施。総額77.3億円のエクイティ調達と合わせて、借入金28億円と手許現金を充当し総額175億円の物件を取得。本決算期末の資産規模は2,133億円。

▶資産入替を継続、本決算期も譲渡益を計上

グレイスビル泉岳寺前を2期に分けて譲渡。本決算期と翌第43期に各5.4億円の譲渡益を計上。一部を分配金に充当し、残余について内部留保への繰り入れを見込む。

▶新規物件取得を公表

第43期初にレジデンス3物件（取得価格合計25.2億円）の新規取得を公表。資産規模の拡大が進展。

取得額

175.5億円

資産規模

2,133.3億円

譲渡益

5.4億円

内部成長

▶稼働率はオフィス・レジデンスともに好調

期中平均稼働率は97.7%とコロナ禍前の第36期（2019/11期）以来の最高値。オフィスの期末稼働率は99.2%まで上昇。レジデンスの期中平均稼働率は97.1%と過去最高。

▶賃料改定は大きく進展

更新時賃料改定はオフィスでコロナ禍の第37期（2020年5月期）以来最高額を記録、レジデンスも過去最高の増額率と大幅に進展。

ポートフォリオの状況	全体	オフィス	レジデンス
稼働率 (%)	期末	98.01	99.21
	期中平均	97.73	98.69
NOI利回り (%)	5.16	4.99	5.34
減価償却後NOI利回り (%)	4.21	4.24	4.18

稼働率

97.7%

償却後NOI利回り

4.21%

(注) NOI利回り=実績NOI（年換算）÷{（期初帳簿価額+期末帳簿価額）÷2}
 (注) 減価償却後NOI利回り=実績賃貸事業利益（年換算）÷{（期初帳簿価額+期末帳簿価額）÷2}

財務運営

▶調達コストの低下と調達期間の長期化

新規借入とリファイナンスを通じ、調達コストは0.724%と過去最低、調達期間は7.18年と過去最長となった。

▶格付けはAA格へ

公募増資の実施により健全な財務体質の維持と資産規模の拡大を実現。これを受けて格付けはAA-（安定的）に向上。

▶LTVの低下

公募増資の実施によりLTVが低下。鑑定LTVは38.37%と45%までの借入余力は312億円へ拡大。

▶新規レンダーの招聘

関西みらい銀行を新規招聘、借入先金融機関数は18社へ拡大。

平均調達金利

0.724%

鑑定LTV

38.37%

格付け

AA-

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受け、分配金は前期比+80円の3,130円へ14期連続の増配。

▶NAVの増加

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

分配金

3,130円

内部留保残高

54.6億円

一口当たりNAV

146,186円

サステナビリティ

▶GRESBリアルエステイト評価で「3スター」を獲得

▶TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析を実施

▶グリーンファイナンス・フレームワークを策定、第43期初にグリーンボンドによる資金調達を実施

IV-2 第42期（2022年11月期）ハイライト

分配金、NAVともに成長を継続。いずれもスポンサー変更後の最高値を連続して更新

▶一口当たり分配金の推移



▶一口当たりNAV（分配金控除後）の推移



IV-3 第42期（2022年11月期）決算実績

当期純利益は前期比+11.7%の増加。1口当たり分配金は第41期比+80円の3,130円

- 外部成長が大きく進展。2年連続となる公募増資と効果的な資産入替の継続により、当期純利益、EPUともに増加。
- オフィス、レジデンス双方における高い稼働率及び外部成長の結果、賃料収入は前期比で増加。

(単位：百万円)

	第41期 実績	第42期 実績	第42期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	7,322 (462)	7,836 (549)	7,795 (547)	513 (86)	40
営業費用	3,713	3,818	3,840	104	-22
営業利益	3,609	4,018	3,954	408	63
営業外収益	3	1	0	-1	1
営業外費用	419	453	453	33	0
経常利益	3,193	3,566	3,502	372	64
当期純利益	3,193	3,565	3,501	372	64
EPU*	3,024円	3,201円	3,143円	176円	58円
内部留保取崩	42	44	44	2	0
内部留保繰入	15	124	76	109	47
DPU*	3,050円	3,130円	3,115円	80円	15円
発行済み投資口数	1,055,733	1,113,733	1,113,733	58,000	0

(注) 第42期予想については、2022年7月14日付公表の予想数値を記載しています。

(注) EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています。

(注) DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています。

前期比増減要因 (第42期実績 - 第41期実績)		金額
営業収益	既存物件の賃料等収益の増減	
	・オフィス（賃料:8百万円、水光熱費:34百万円、等）	38
	・レジデンス（賃料:11百万円、礼金・更新料等:-17百万円）	-5
	資産入替と新規取得	
	・物件取得に伴う収益増加	545
営業費用	・物件譲渡に伴う収益減少	-151
	不動産譲渡益の増加	86
	既存物件の賃貸事業費用の増加	
	・オフィス（水光熱費:35百万円、公租公課:16百万円、等）	60
	・レジデンス（修繕費:-53百万円、公租公課:12百万円、等）	-48
営業外損益	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	160
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-67
	固定資産除却損、投資口交付費、新規借入に伴う金融費用の増加、等	-35
予想比増減要因 (第42期実績 - 第42期予想)		金額
営業収益	賃料収入の増減	15
	（うち、既存物件：18百万円、資産入替：-3百万円）	
	その他収入の増加	23
営業費用	（うち、既存物件：22百万円、資産入替：0百万円）	
	賃貸事業費用の減少	-17
	（うち、既存物件：-13百万円、資産入替：-3百万円）	
	販管費（控除対象外消費税の減少、運用報酬の増加）	-5

新規取得物件：第41期に取得した「ファーレイストビル（追加）」、「HF江坂ビルディング」、「HF上野入谷レジデンス」、「HF辻堂レジデンス」、第42期に取得した「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカビル」、「HF川口駅前レジデンス」、「HF東尾久レジデンス」を指します。

譲渡物件：第41期に譲渡した「HF白山レジデンス」、「HF芝公園レジデンス」、「HF三田レジデンス」、第42期に譲渡した「グレイスビル泉岳寺前（準共有持分50%）」を指します。

IV-4 第43期（2023年5月期）・第44期（2023年11月期）運用状況の予想

高稼働率と外部成長を受け、1口当たり分配金は第43期3,130円。第44期は3,150円と前期比で増配を予想

- 本決算期及び第43期の新規取得物件の寄与等により当期純利益とEPUの増加を見込む。
- 第43期には、本決算期と翌第43期の2期に分けて譲渡したグレイスビル泉岳寺前の譲渡益を計上し分配金へ充当。
- ポートフォリオの高い平均稼働率は継続。97%を超える稼働率での推移を見込む。

(単位：百万円)

	第42期 実績(a)	第43期 予想(b)	第44期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	7,836 (549)	7,974 (551)	7,439 (0)	138 (1)	-535 (-551)
営業費用	3,818	4,057	4,052	239	-5
営業利益	4,018	3,917	3,386	-101	-530
営業外収益	1	0	0	-1	0
営業外費用	453	463	473	10	9
経常利益	3,566	3,453	2,914	-112	-539
当期純利益	3,565	3,453	2,913	-112	-539
EPU*	3,201円	3,100円	2,616円	-101円	-484円
内部留保取崩	44	44	594	0	550
内部留保繰入	124	11	0	-112	-11
DPU*	3,130円	3,130円	3,150円	0円	20円
発行済み投資口数	1,113,733	1,113,733	1,113,733	0	0

内部留保残高	5,463 百万円
--------	-----------

(注) EPUは投資口1口当たり当期純利益を意味しています

(注) DPUは投資口1口当たり分配金を意味しています

(注) 2023年1月18日付公表の予想数値を記載しています。

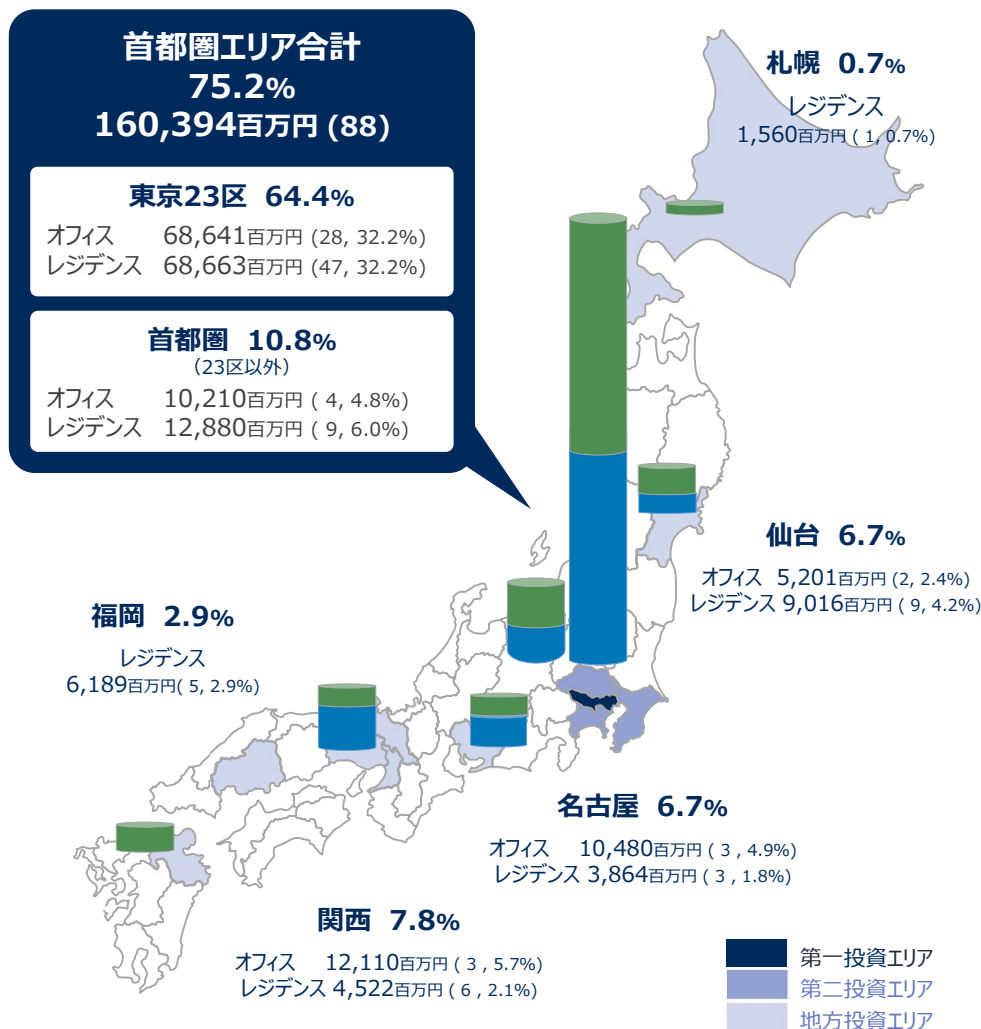
予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

主な増減要因		第43期 予想 (b-a)	第44期 予想 (c-b)
営業収益	オフィス ・既存物件	107	-4
	・資産入替による収益増減	-5	-1
	レジデンス ・既存物件	-10	-7
	・資産取得による収益増 物件譲渡益の減少	45	30 -551
営業費用	オフィス ・既存物件	102	29
	・資産入替による費用増減	24	21
	レジデンス ・既存物件	53	-48
	・資産取得による費用増 販管費（控除対象外消費税、資産運用報酬等）	27 30	10 -18
営業外費用	金融費用	14	7
	その他	-3	1

予想の主な前提条件		第42期 (実績)	第43期 (予想)	第44期 (予想)
稼働率	ポートフォリオ	97.73%	97.63%	97.49%
	オフィス	98.69%	98.87%	98.73%
	レジデンス	97.10%	96.83%	96.70%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.16%	4.93%	4.91%
	オフィス	4.99%	4.95%	4.82%
	レジデンス	5.34%	4.91%	4.94%

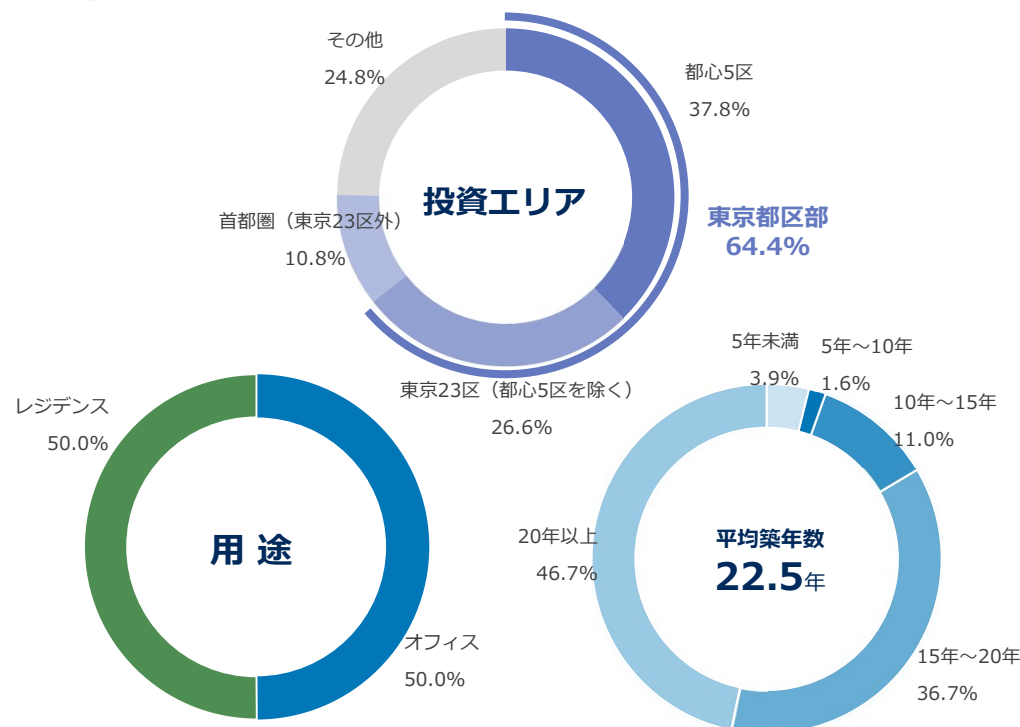
IV-5 ポートフォリオデータ

▶ポートフォリオの地理的分散 (2022年11月30日時点)



(注) グラフ中の各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格
 小数点第2位を四捨五入しています。
 (注) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。
 (注) ()内の数値は物件数および取得価格の割合を表しています。

▶ポートフォリオ区分比率 (2022年11月30日時点)



▶大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML : 3.5%

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 (120物件) のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。

本投資法人のポートフォリオPMLは3.5%ですが、本数値に基づいて計算した**予想最大損失額は2,955百万円**になります。これは**過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています**。なお、2022年3月に福島県沖で発生した地震による本投資法人への影響について、仙台市に11物件を保有していますが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことを確認しました。また、2018年に大阪北部で発生した地震及び2016年に発生した熊本地震による本投資法人の被害額はゼロにとどまり、2011年に発生した東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災) においても物件運営に支障をきたすような被害は受けていません。

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

IV-6 投資口価格の推移

■ 予想分配金額と予想分配金利回り

決算期		5月/11月(半年毎)
分配金支払い月		8月/2月(半年毎)
第40期 (2021/11)	実績	1口当たり 2,890円
第41期 (2022/5)	実績	1口当たり 3,050円
第42期 (2022/11)	実績	1口当たり 3,130円
第43期 (2023/5)	予想	1口当たり 3,130円
第44期 (2023/11)	予想	1口当たり 3,150円

投資口価格：**151,100円**

(2023/1/31 終値)

予想分配金利回り：**4.15%**

(第43期分配金予想 + 第44期分配金予想) ÷ 投資口価格

※予想分配金利回りは小数点第3位以下を切り捨てて表示しています

予想分配金利回り計算シート

予想分配金利回り:

6,280 円

÷

円

=

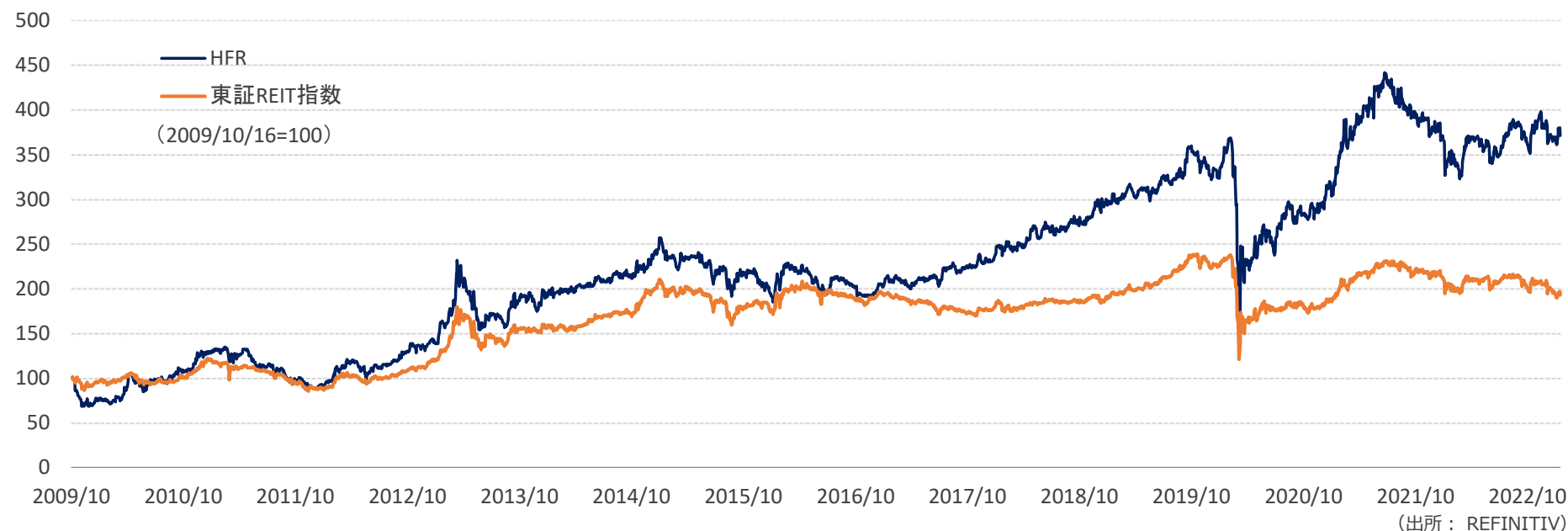
%

(第43期予想分配金
+ 第44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) -2023/1/31)



本日のまとめ

✓ POINT.1

平和不動産リーートの運営は分配金・資産規模・投資口価格のいずれもが堅調

✓ POINT.2

堅調な運営の背景にある平和不動産グループによるポートフォリオ運営

✓ POINT.3

オフィスの収益性とレジデンスの安定性を享受すべく、分散型のポートフォリオで構成され、稼働率も良好

✓ POINT.4

内部留保54億円やAA-の格付けに代表されるように財務基盤は強固であり、投資主還元にも積極的

- 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