

第 44 期
[2023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



Steady Growth & Sustainable Profit

I 平和不動産リート投資法人について

NEXT VISION IIへ

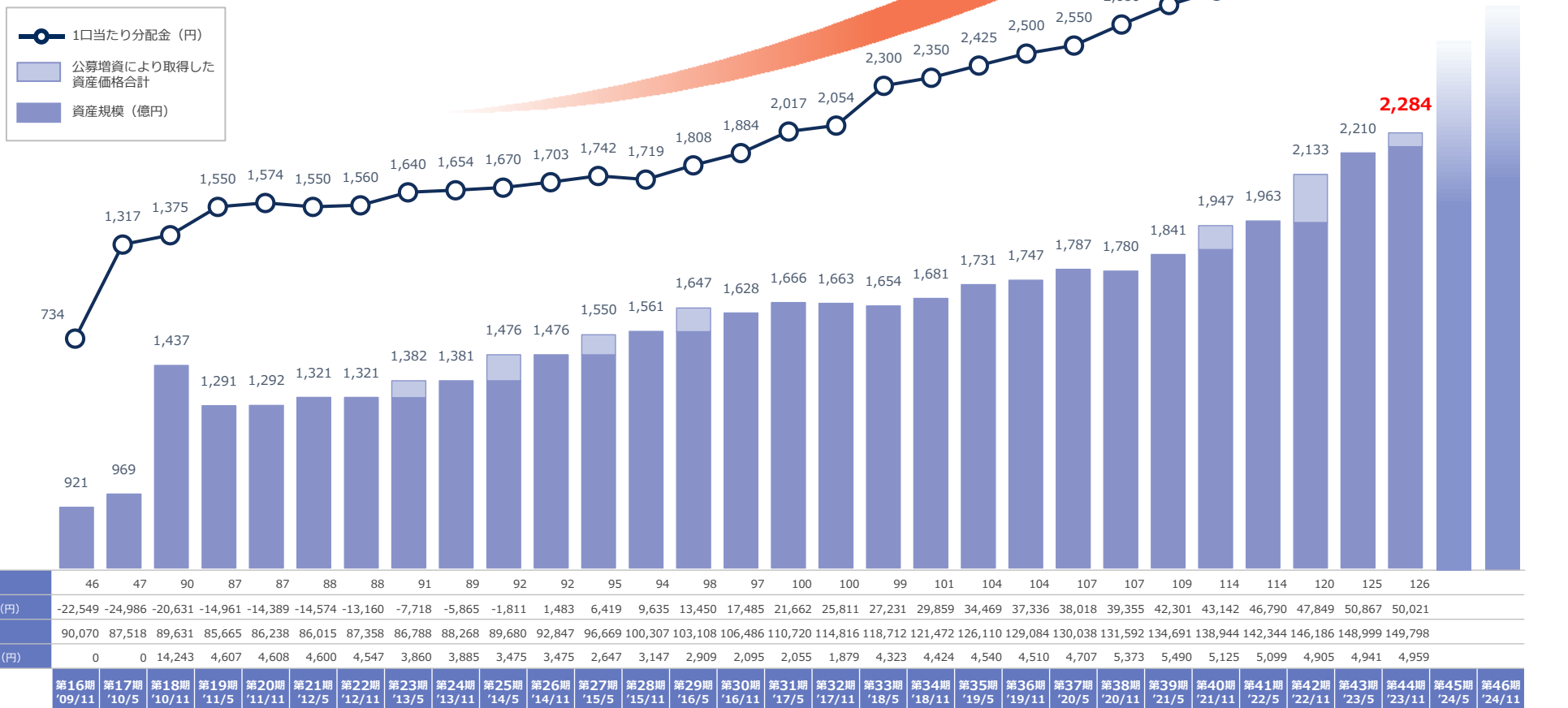
NEXT VISION

分配金
3,300円
【達成】

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】



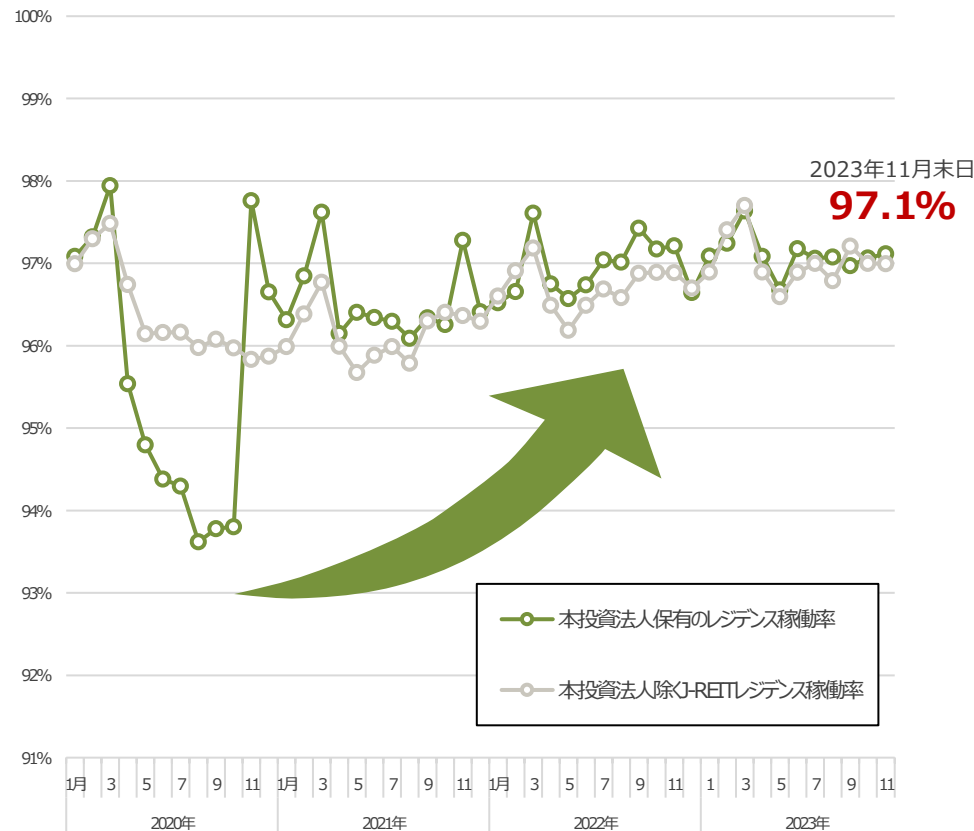
本投資法人保有のオフィス稼働率の推移

第37期 2020年5月期	第38期 2020年11月期	第39期 2021年5月期	第40期 2021年11月期	第41期 2022年5月期	第42期 2022年11月期	第43期 2023年5月期	第44期 2023年11月期
(期中平均) 99.7%	(期中平均) 98.7%	(期中平均) 98.8%	(期中平均) 98.8%	(期中平均) 98.7%	(期中平均) 98.7%	(期中平均) 99.1%	(期中平均) 98.5%



本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移

第37期 2020年5月期	第38期 2020年11月期	第39期 2021年5月期	第40期 2021年11月期	第41期 2022年5月期	第42期 2022年11月期	第43期 2023年5月期	第44期 2023年11月期
(期中平均) 96.6%	(期中平均) 94.6%	(期中平均) 96.7%	(期中平均) 96.4%	(期中平均) 96.8%	(期中平均) 97.1%	(期中平均) 97.1%	(期中平均) 97.1%



強いテナント需要により稼働率はJ-REIT物件の平均を超過

コロナ禍前の稼働水準まで回復し安定的に推移

(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て作成
(注) 2023年11月までの稼働率を表示しています。

『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 126物件（オフィス：43物件、レジデンス：83物件） - 第44期末

✓ POINT.5

内部留保の活用による**安定分配**が可能

- 57.0億円（第44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	1,149,933口
時価総額	1,557億円

※数値は2023年11月末時点

財務内容

資産規模(取得価格)	2,284億円
有利子負債総額	1,125億円
格付(見通し)	JCR: AA-(安定的)
鑑定LTV	40.3%
含み益額(含み益率)	575.2億円(25.9%)

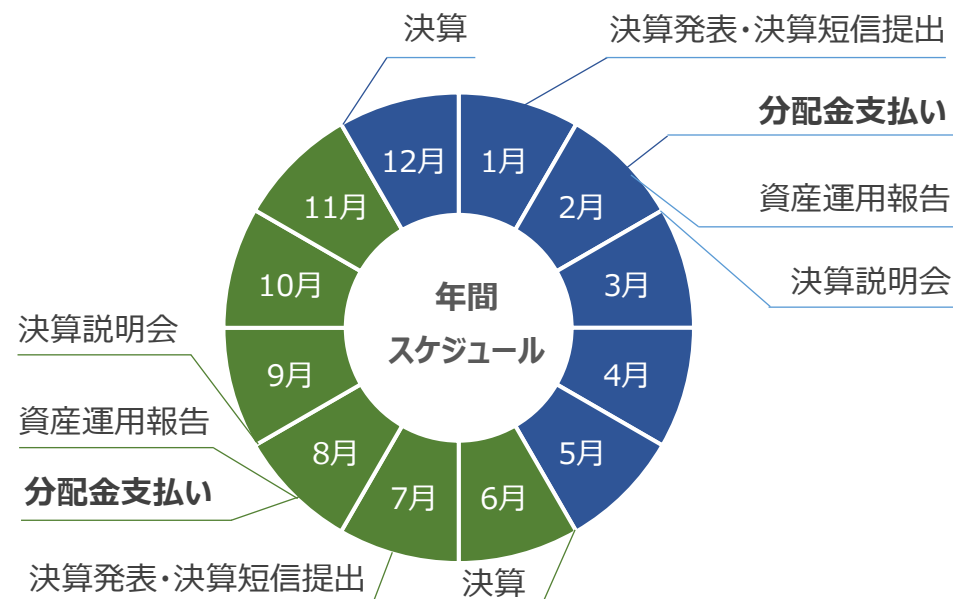
※数値は2023年11月末時点

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

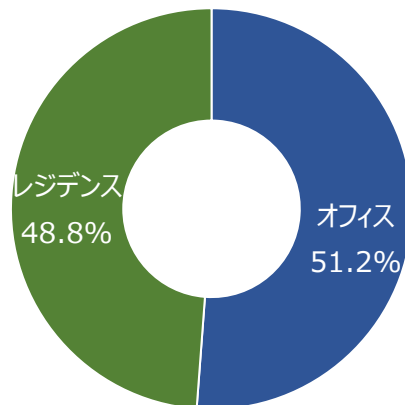


- ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併や公募増資、資産入替などを経て、資産規模は着実に拡大
- ポートフォリオの分散を進め、物件の分散とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

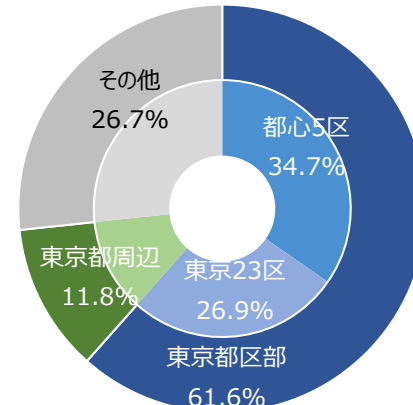
■ ポートフォリオの状況 (2023年11月末時点)

資産規模	2,284億円
物件数	126物件 (オフィス 43物件) (レジデンス 83物件)
期中平均稼働率 (第44期)	97.6%

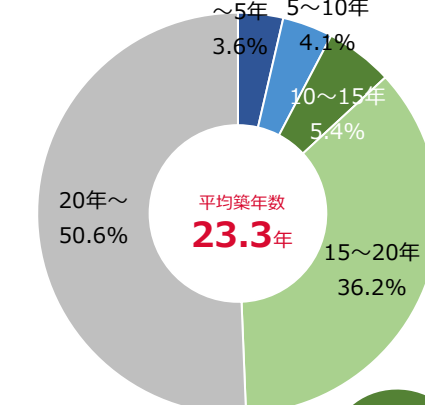
用途



投資エリア



築年数



■ 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。

HF日本橋兜町ビルディング



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。

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。

北浜一丁目平和ビル



物件の特徴：本物件は「北浜」駅及び「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に非常に優れています。本物件の北側には土佐堀川を挟み中之島公園が立地し、ビル内からの眺望にも優れています。また環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しており、環境面での優れた性能を持つ物件です。

心齋橋フロントビル

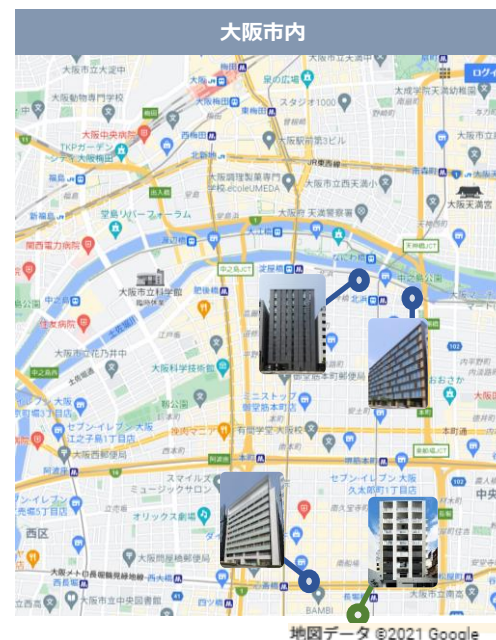


物件の特徴：本物件の位置する「心齋橋」駅周辺は、大型商業施設が集積する一方で、南北には商店街が広がりカジュアルな店舗が並び、大阪を代表する商業エリアの一つです。2017年に外装及び共用部のリニューアル、環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証にてAランクを取得していること等、環境面での優れた性能を持つ物件です。

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。



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



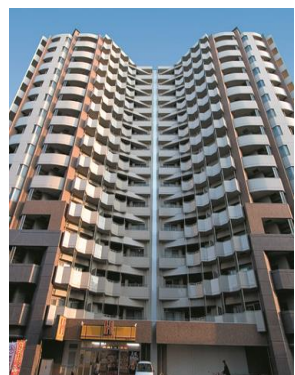
物件の特徴：本物件の最寄である「東比恵」駅から「博多」駅まで1駅約3分、「天神」駅まで4駅約9分とオフィスや商業が集積する都心部へのアクセスに優れています。また、福岡空港へのアクセスが良好であること及び福岡都市高速環状線に近接していることから、福岡市内のみならず日本各地へのアクセスも良好です。

HF福岡レジデンスEAST



物件の特徴：本物件の最寄駅である「袖須」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、主な需要層である単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	代表執行役社長 土本 清幸
資本金	21,492百万円（2023年9月30日現在）
上場証券取引所	東京プライム市場・名古屋プレミアム市場・福岡・札幌
事業内容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業

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

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



東京証券取引所ビル



大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



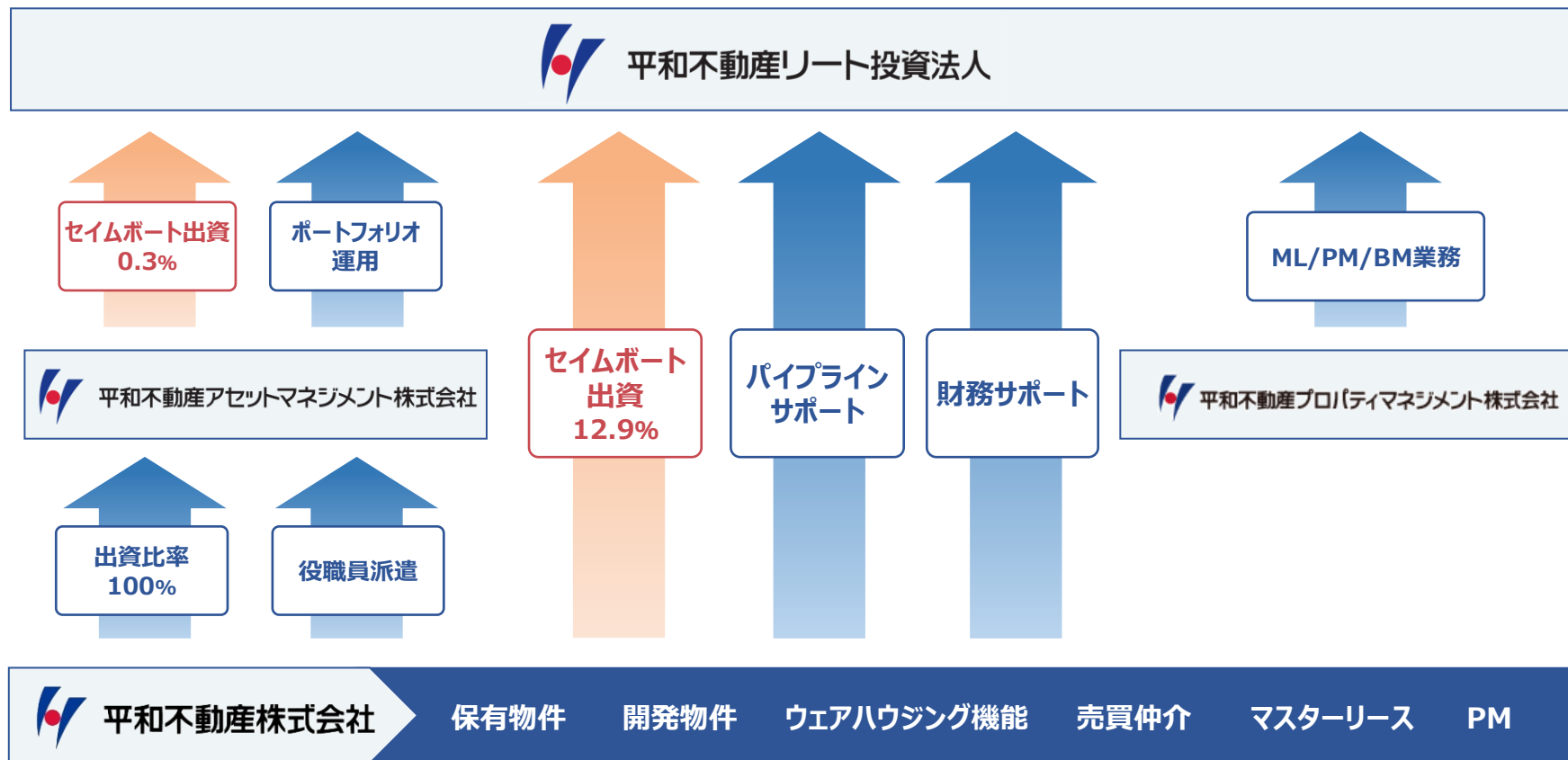
KABUTO ONE



The Kitahama

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

■ グループ各社の専門性を活用



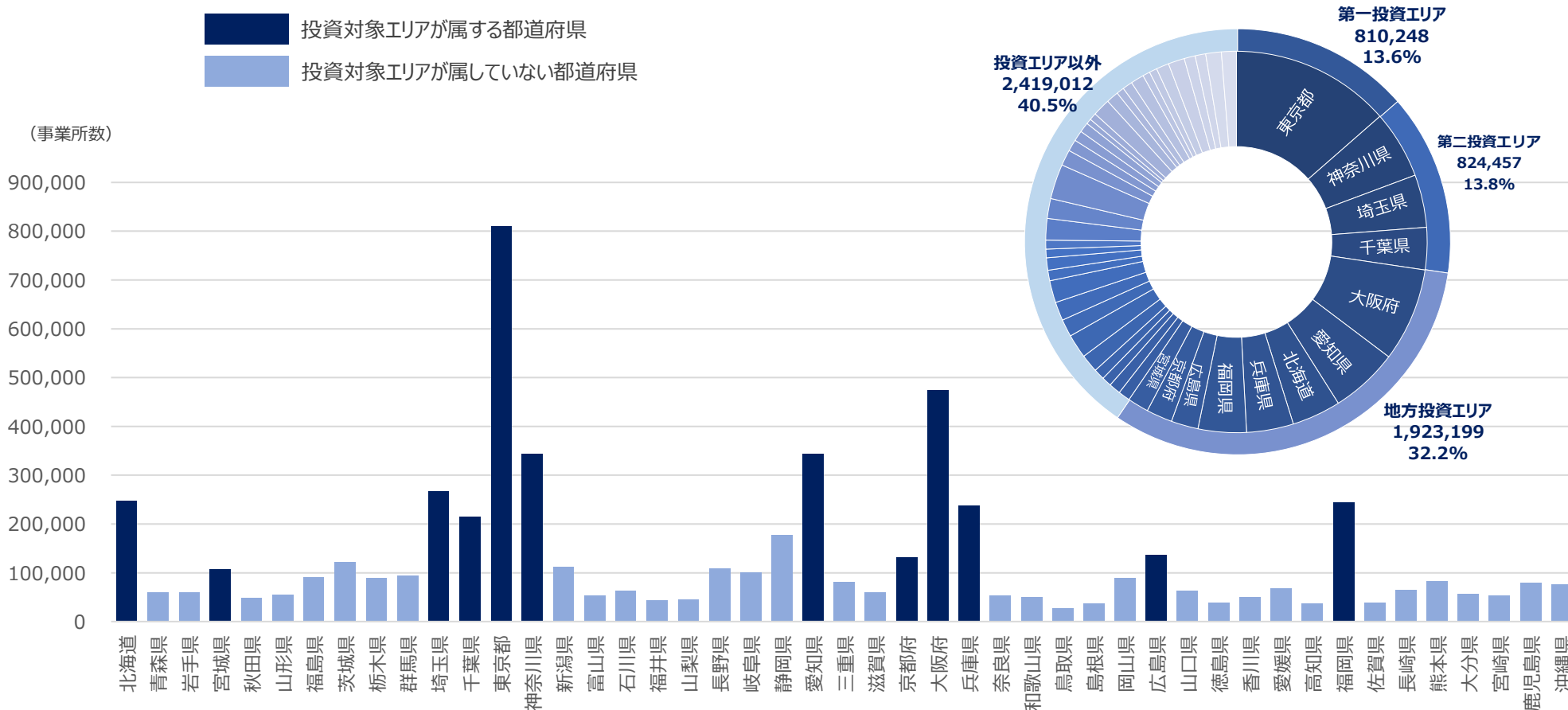
注：1. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビルの運営管理を事業者に委託することです。これにより、テナント募集や賃料交渉などの業務は賃借人であるマスターレスシー（上記では平和不動産プロパティマネジメント株式会社）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。
 2. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナントクレームの対応などを指します。
 3. BM業務（ビル・マネジメント業務）とは、ビルの設備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

- 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、59.5%

都道府県別の事業所数

投資対象エリアの属する都道府県のオフィスが
全国のオフィスに占める割合

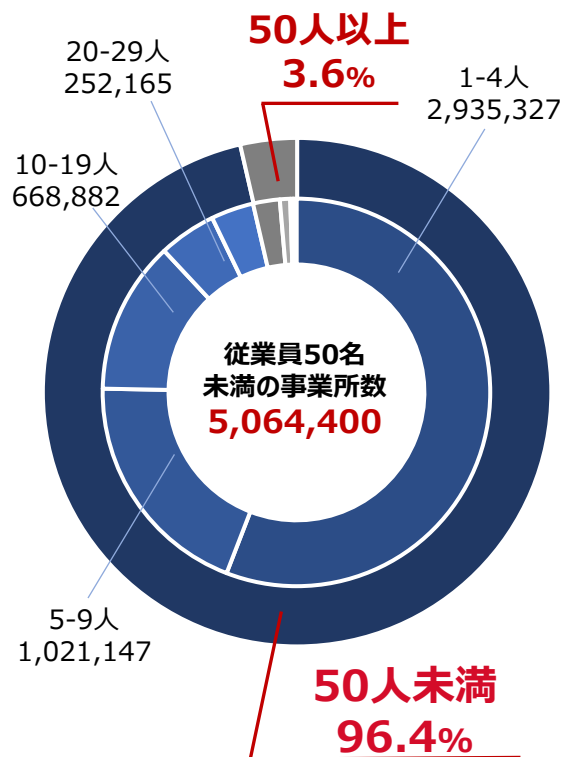
59.5%



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」(確報、2023年6月27日公表)の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

- 全国の総事業所数に占める、従業員50名未満の事業所数の割合は96.4%
- 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）

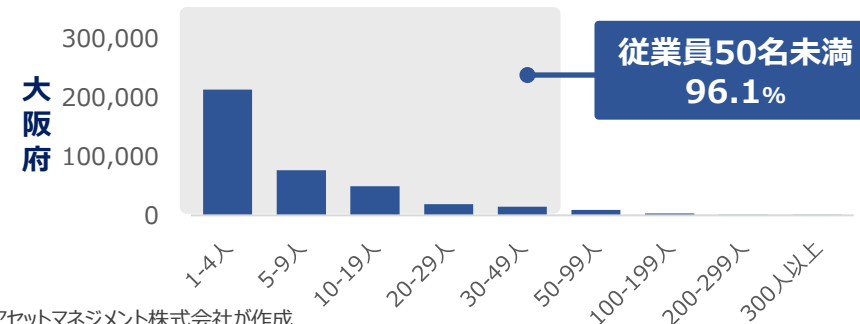
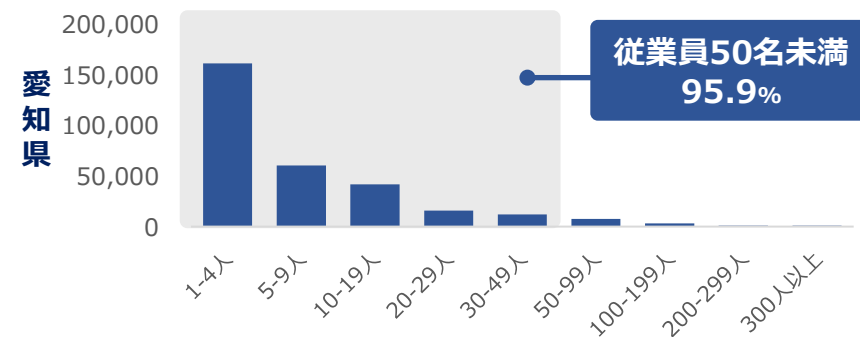
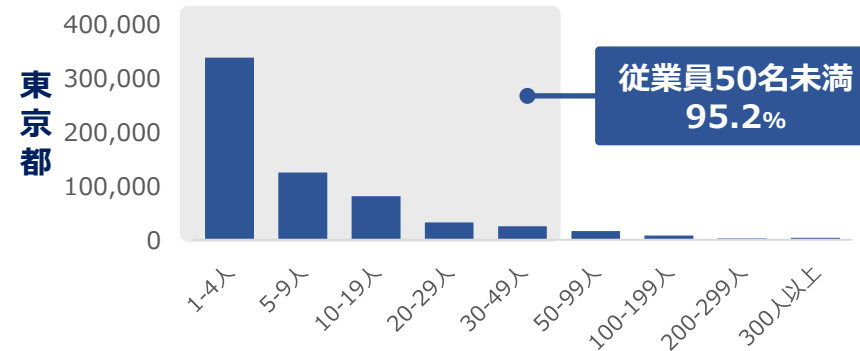


従業員数	事業所数	割合
1-4人	2,935,327	55.9%
5-9人	1,021,147	19.4%
10-19人	668,882	12.7%
20-29人	252,165	4.8%
30-49人	186,879	3.6%
50-99人	117,056	2.2%
100-199人	45,016	0.9%
200-299人	12,283	0.2%
300人以上	14,824	0.3%
合計	5,253,579	

従業員数	事業所数	割合
50人未満	5,064,400	96.4%
50人以上	189,179	3.6%

全国の総事業所数(5,253,579)に占める従業員50名未満の事業所の割合 **96.4%**

■ 代表的な都市の1事業所あたり就業者数



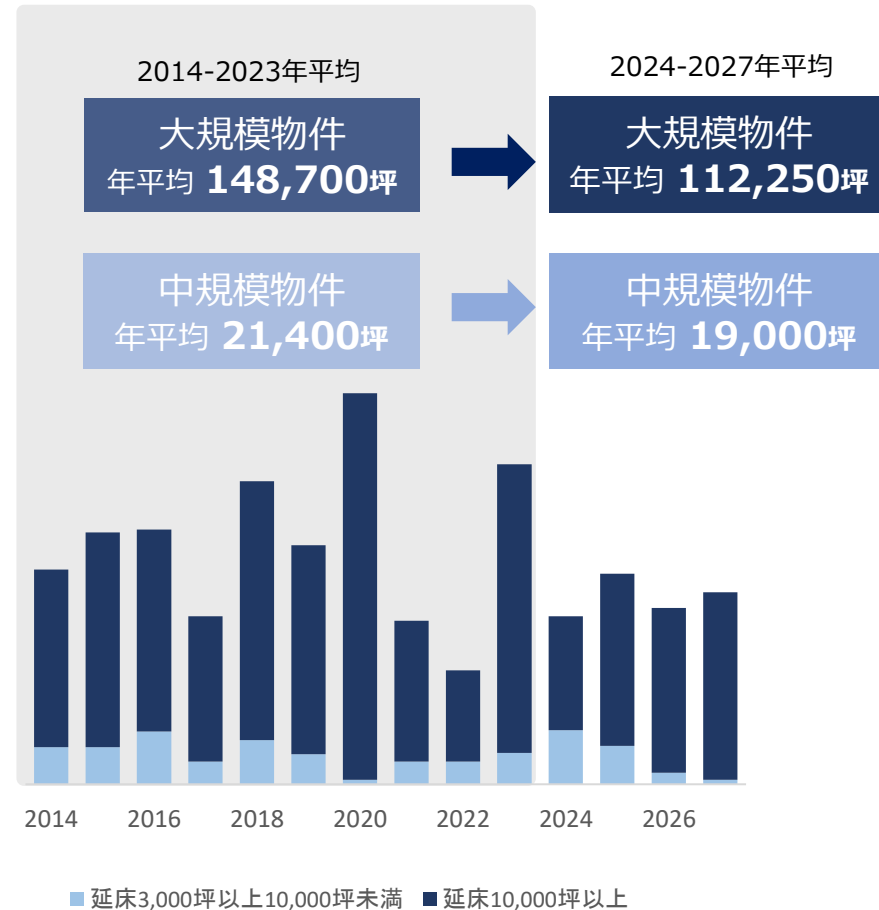
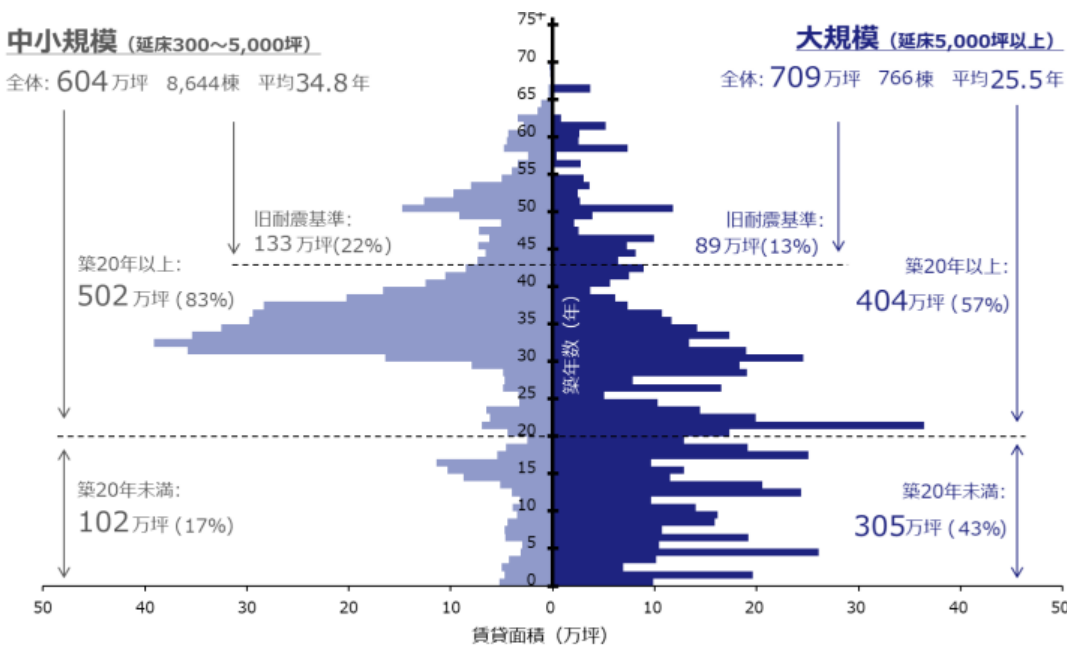
出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」（確報、2023年6月27日公表）の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

- 東京23区における、築20年未満の中小型オフィス（102万坪）は全オフィス（1,313万坪）の7.8%
- 2024年から2027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 **1,313万坪** (9,410棟) 平均築年数 **34.0年**



中小型物件の供給量は大幅に減少

競合物件の減少

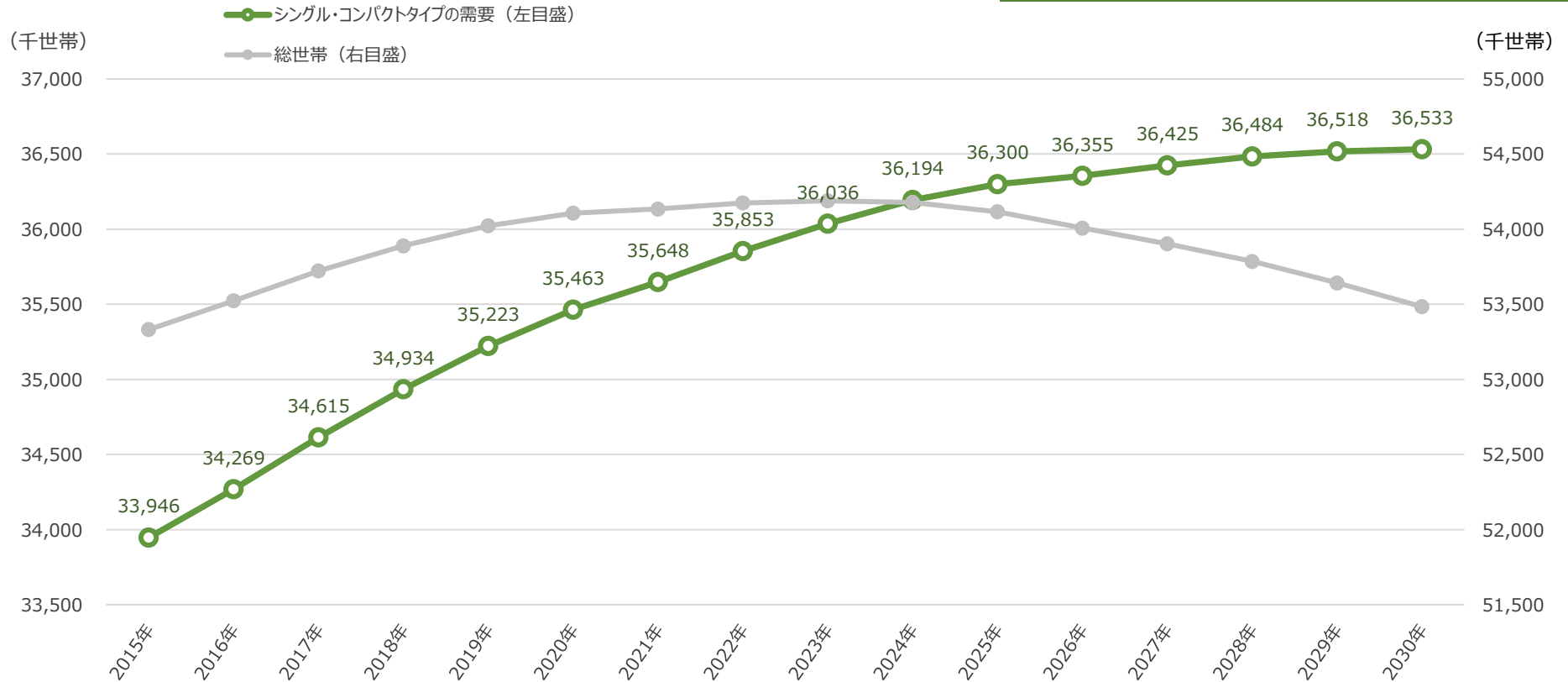
出所：ザイマックス不動産総合研究所 2024年1月17日付「オフィスピラミッド2024」に基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

出所：ザイマックス不動産総合研究所 2024年1月17日付「オフィス新規供給量2024」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

- 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）
+2,587千世帯

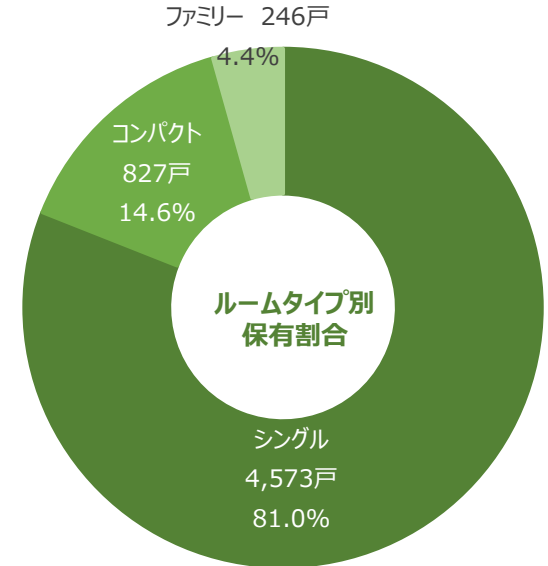


出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

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

■ ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2023年11月末時点）

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	2023/11末 稼働率	賃料単価 (東京23区)
シングルタイプ (40㎡未満)	4,573戸 (81.0%)	8.1坪 (26.8㎡)	97.2%	13,747円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	827戸 (14.6%)	14.3坪 (47.1㎡)	97.3%	12,662円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	246戸 (4.4%)	23.4坪 (77.4㎡)	95.8%	12,452円/坪



■ 代表的な間取り

シングルタイプ (Type 1)



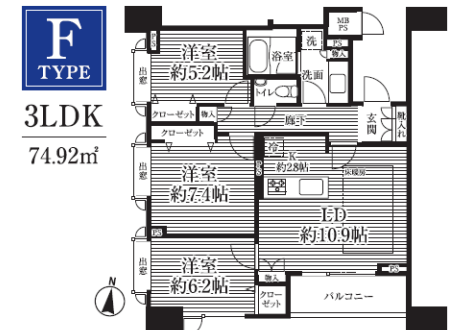
シングルタイプ (Type 2)



コンパクトタイプ



ファミリータイプ



第43期末内部留保合計
55.0億円

物件譲渡による内部留保
+2.4億円

分配金への充当
△0.4億円

第44期末内部留保合計
57.0億円

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。

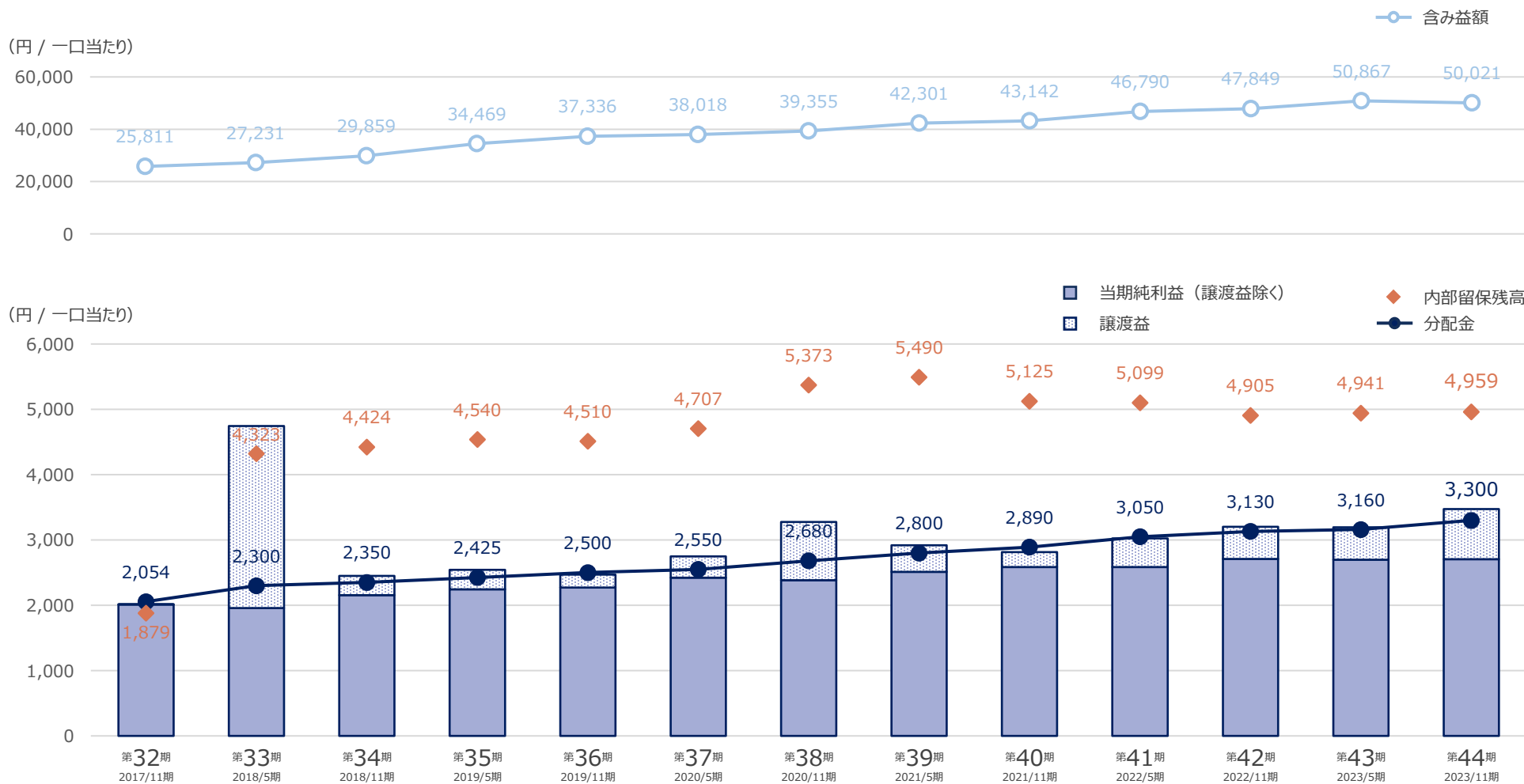
合併対価 < 純資産価値 80 < 100	負ののれん
合併対価 > 純資産価値 120 > 100	正ののれん

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。

13期連続での譲渡益計上、含み益の顕在化による投資主還元を強化

- 継続的な資産入替により資産規模を拡大しつつ、ポートフォリオの質の向上と含み益の顕在化を実現。
- 13期連続の計上となる譲渡益は累計**79億円**。長期にわたる安定した分配金原資としての内部留保残高のコントロールと、分配金への充当による積極的な投資主還元を両立。

▶含み益額と投資主還元の推移



II 新中期目標

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION II

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

分配金

3,800円

- ✓ 遞増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び売却益の活用により投資主還元を強化し、EPUを上回るDPUの実現
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持

資産規模

3,000億円

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップが大きく残る成長資源を獲得
- ✓ 潤沢な手元流動性とLTV及びプライマリー市場を活用した機動的な取得資金の調達

内部成長

賃料収入年率 + 1%

ROI 10%

- ✓ 賃料収入が年率プラス1%となるようなポートフォリオの構築を目指す
- ✓ バリューアップ投資によるROI 10%を目指す
- ✓ 継続的なバリューアップ投資による賃料増額改定を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

格付け

AA

- ✓ 資産規模と流動性の拡大によりAAへの格上げを目指す
- ✓ 格付け向上に伴いファイナンスコストの上昇を抑える
- ✓ 格付け向上によって国外投資家及び地域金融機関等の投資ユニバースへの組入れを期待

2030年迄にGHG削減

90% (注1)

再生可能エネルギー電力

100% (注2)

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献
- ✓ 新規取得物件の使用する電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す

(注1) Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。

(注2) 再生エネルギー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。

Steady Growth & Sustainable Profit NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

目標達成済

分配金
3,300円

第44期 3,300円
第43期 3,160円
第42期 3,130円
第41期 3,050円
第40期 2,890円
第39期 2,800円

目標達成済

資産規模
3,000億円

第44期 2,284億円
第43期 2,210億円
第42期 2,133億円
第41期 1,963億円
第40期 1,947億円
第39期 1,841億円

目標達成済

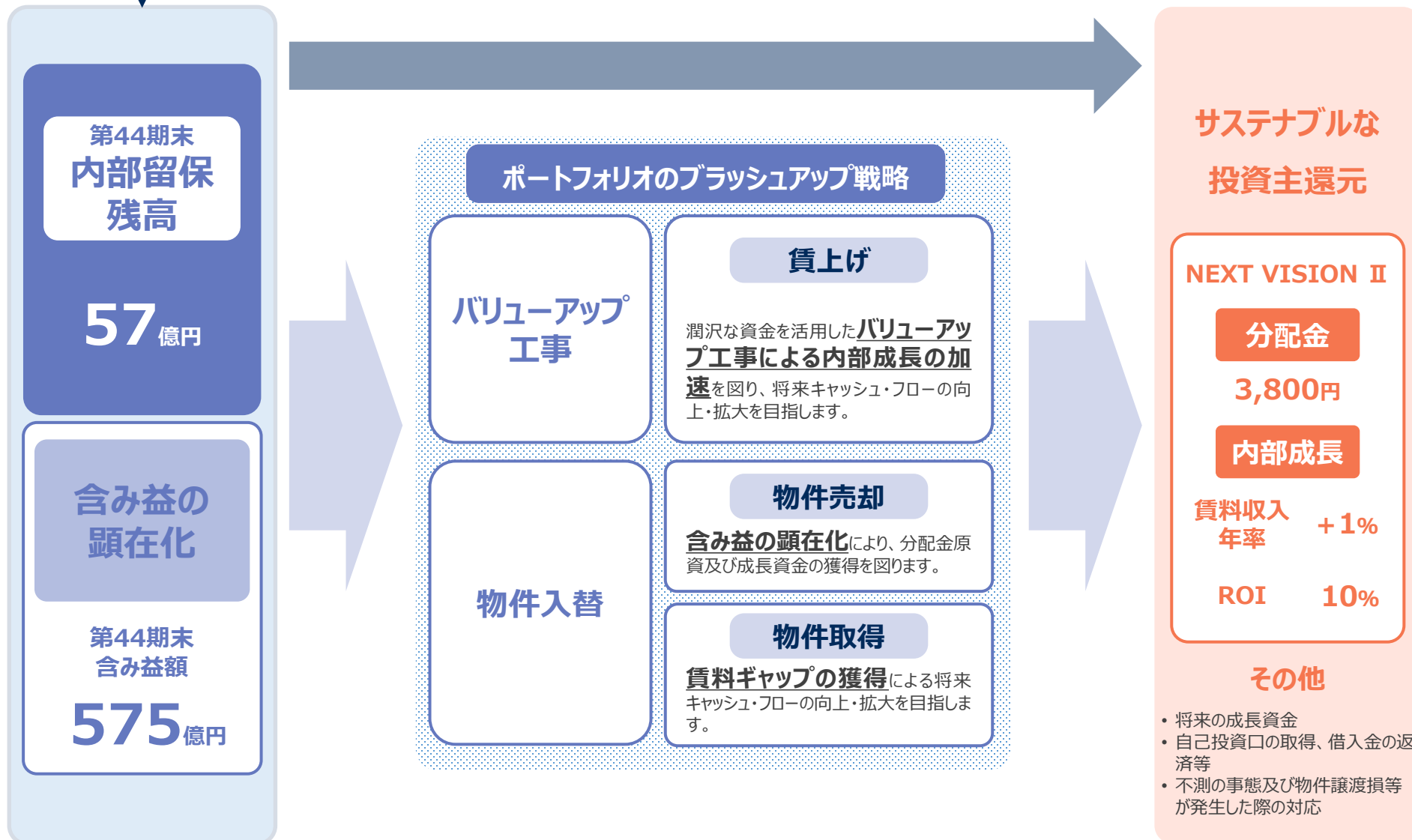
格付け
AA-

第44期 AA-(安定的)
第43期 AA-(安定的)
第42期 AA-(安定的)
第41期 A+(ポジティブ)
第40期 A+(ポジティブ)
第39期 A+(安定的)

再生可能エネルギー
電力への移行 (注2)
100%

第44期 100%
第43期 100%
第42期 100%
第41期 100%
第40期 100%
第39期 0%

サステナブルな投資主還元を目指し、「攻め」の資金活用



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拡大を図る
- フリーキャッシュ及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

■投資機会の拡大・中長期で競争力を有するポートフォリオの構築

- 現在のオフィスとレジデンスの枠組の中で、都市型商業施設をはじめとした中長期的に安定収益を見込める物件への投資を検討
- テナント需要の変化・社会的ニーズへ対応するため、今後の需要が見込まれる投資対象を検討

一口当たり分配金への寄与余地

+112円

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新時における賃料増額（是正）の推進

■付帯収入増加と費用削減

+α

■戦略的な「攻め」の資金活用

- 潤沢なフリーキャッシュ及び内部留保を活用することによるポートフォリオのブラッシュアップ戦略により内部成長スピードを加速
- バリューアップ工事により需要を喚起し、インフレの影響を賃料に転嫁し易い環境を醸成
- 先行投資により将来キャッシュ・フローの創出を図る
- 獲得したキャッシュ・フローをポートフォリオのブラッシュアップへ循環投資
- 内部成長によるROAの向上を通じたEPUの持続的成長を目指す

+198円 +α

財務運営

■財務基盤の強化

- 有利子負債の長期化、適切な固定化比率の維持及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

■金融コストの抑制

-55円

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、投資口流動性の向上を目指す

■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

内部留保残高

4,959円/口

含み益額

50,021円/口

予想分配金

第45期： 3,325円/口

第46期： 3,350円/口

NEXT VISION II

分配金： 3,800円/口

資産規模： 3,000億円

ESG

■Environment(環境活動)

- ポートフォリオのGHG(温室効果ガス(Scope1、Scope2)) 総排出量を2030年迄に90%削減(2018年基準)する
- 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む
- 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て、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

III 運用状況

公募増資及び借入余力活用による持続的な外部成長サイクルの実践

▶取得及び入替の概要



資産入替に関する戦略

本投資法人が譲渡資産を選定する際の主要な考慮要素

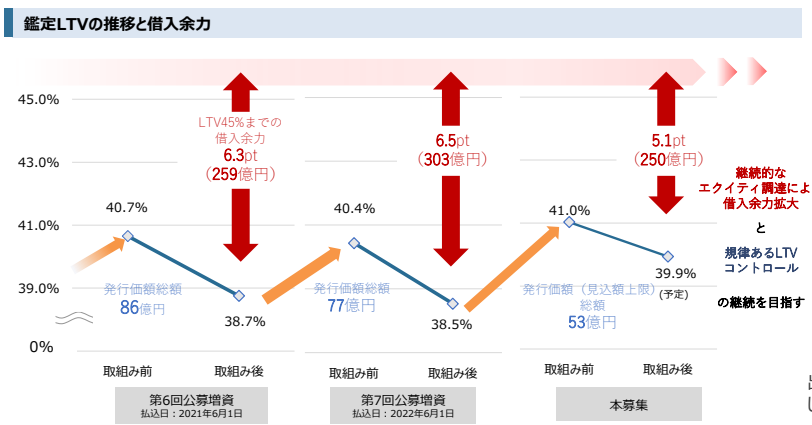
- ・含み益実現の可能性が高い資産
- ・ポートフォリオ対比で将来の収益性が劣後する資産
- ・小規模レジデンス
- ・様々な潜在的リスクを内包している資産

資産入替による 継続的な外部成長

- ・継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上を実現
- ・譲渡益の分配による還元や内部留保残高のコントロールを行うとともに、譲渡資金を活用した継続的な資産取得を推進

▶鑑定LTVのコントロール

- ・引き続き、借入余力を活用した機動的な物件取得を継続
- ・継続的なエクイティ調達を通じて借入余力を拡大しつつLTV水準をコントロールすることで、規律ある財務運営と機動的な物件取得体制の構築を図る



出所：2023年5月22日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料より抜粋

スポンサーパイプラインより大阪北浜エリアのオフィスビル2棟を、運用会社独自ルートにより横浜のオフィスビル1棟を取得

北浜一丁目平和ビル

スポンサー



所在地	大阪府大阪市
延床面積*	4,106.49㎡
取得日	2023年6月6日
建築時期	2015年2月28日
取得価格	3,370百万円
鑑定評価額	3,495百万円
NOI利回り (注)	4.3%
償却後NOI利回り (注)	3.3%

*1棟5,475.33㎡のうちの本投資法人の持ち分を表示しています



北浜一丁目平和ビルからの眺望

平和不動産北浜ビル

スポンサー

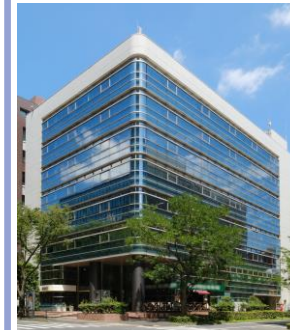


所在地	大阪府大阪市
延床面積	2,315.59㎡
取得日	2023年6月6日
建築時期	2011年10月1日
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,770百万円
NOI利回り (注)	4.5%
償却後NOI利回り (注)	3.7%

- 平和不動産が継続的にコミットしている金融の街、大阪北浜エリアのオフィスビル2物件をスポンサー・パイプラインより取得
- 2物件とも大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れる
- 北浜一丁目平和ビルはCASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しているなど、環境面でも優れた性能を有する

プライムタワー横浜

運用会社



所在地	神奈川県横浜市
延床面積	7,555.33㎡
取得日	2023年8月3日
建築時期	1986年1月24日
取得価格	3,800百万円
鑑定評価額	4,040百万円
NOI利回り (注)	4.4%
償却後NOI利回り (注)	3.8%

- 横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩3分、JR京浜東北線（JR根岸線）及び横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩9分と、交通利便性に優れる
- 近隣には横浜スタジアムや横浜中華街が所在し繁華性に優れている一方、官公庁や大手企業の支店が立地
- 「関内」駅周辺では複数の再開発計画が進められており、更なる発展が期待される
- CASBEE不動産評価認証で最高評価のSランクを取得しているなど、環境面でも優れた性能を有する

(注) 「鑑定評価額」については、物件取得時に取得した鑑定評価額を記載しています。

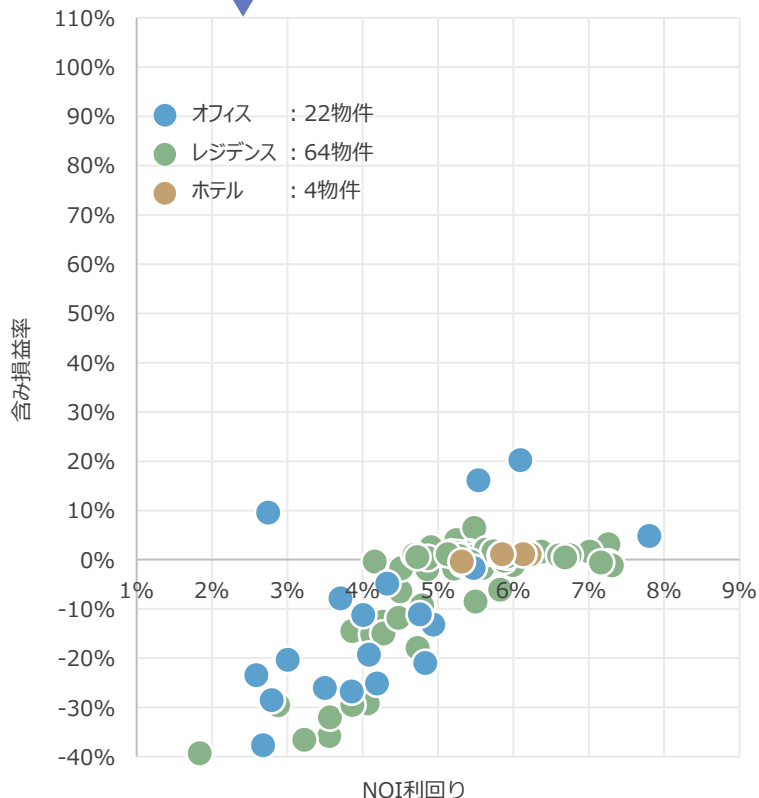
(注) NOI利回り = 運用純収益 (NOI) ÷ 取得価格 償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

NOIは各取得資産の物件取得時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は本投資法人が耐用年数に応じて試算した値を用いています。

戦略的な資産入替、内部成長、鑑定評価額の上昇を受け、ポートフォリオの質は大幅に改善

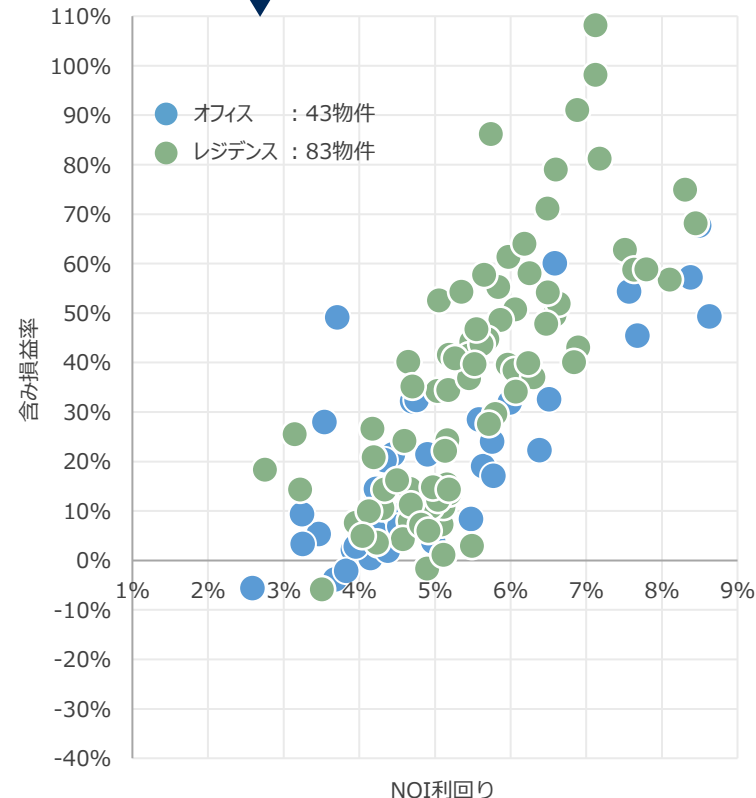
▶ 第19期（JSRとの合併直後、2011年5月期）のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期）： 3,164
 NOI利回り： 4.6%
 含み損益率： -8.1%



▶ 本決算期末のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期）： 5,612
 NOI利回り： 5.1%
 含み損益率： +25.9%



ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用
 継続的な物件取得と
 積極的な資産入替

収益力の強化

稼働率上昇
 賃料改定の進展
 管理費等のコスト削減

市場環境の改善

Cap Rate低下による
 鑑定評価額の上昇

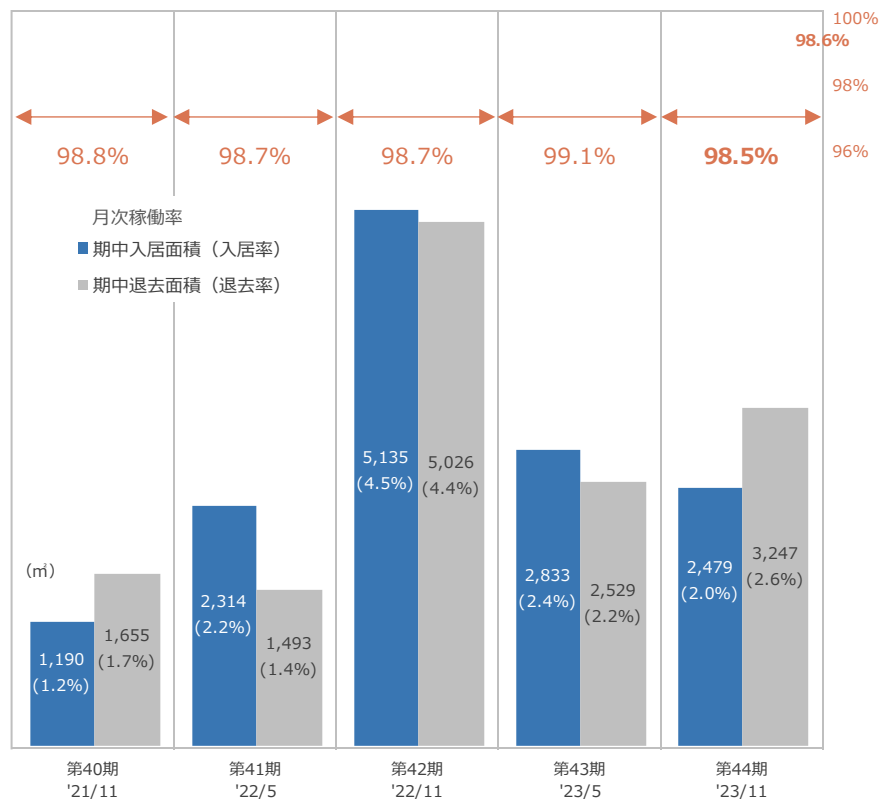
(注) 本投資法人は、2010年10月1日付（第18期）でジャパン・シングルレジデンス投資法人（JSR）を吸収合併しています。左図においては、JSRから承継した物件の公租公課等を含んだ巡航ベースの収益性を示すため、第19期（2011年5月期）のデータを使ってNOI利回り、および、含み損益率を計算しています。

(注) 第43期及び第44期に取得した物件については、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ないため、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。

期中平均稼働率は98%を超える高水準が継続

- 期中平均稼働率は**98.5%**と引き続き高い水準を維持。解約超過となるも埋め戻しが進展し、期末稼働率は98.6%まで上昇。
- バリューアップ工事の効果を受けHF仙台一番町ビルディング、岩本町ツインサカエビルの長期空室埋め戻しを実現。

▶ 月次稼働率とテナント入退きの動向

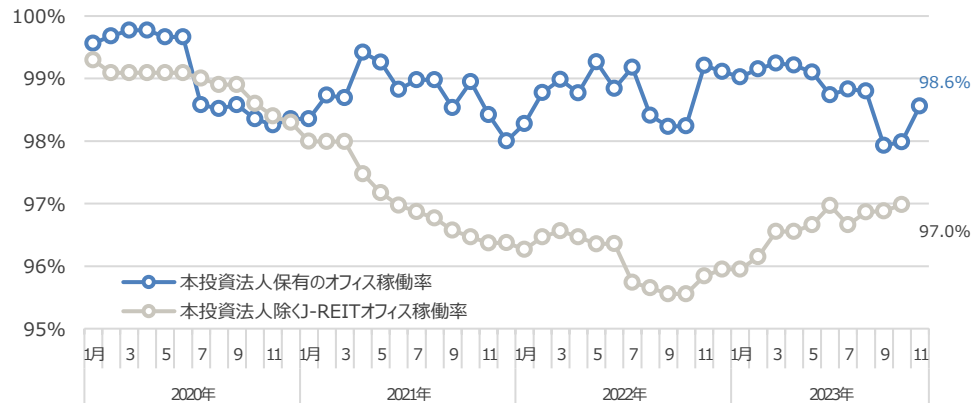


(月数)	フリーレント	空室期間	合計
第40期 '21/11	2.3	1.8	4.0
第41期 '22/5	3.1	7.6	10.7
第42期 '22/11	4.1	2.2	6.3
第43期 '23/5	3.6	1.3	4.9
第44期 '23/11	3.4	3.3	6.7

(注) 空室期間及びフリーレント期間は、付与金額を共益費込みの月額賃料で除して計算しています。

(注) 住居区画を除きます。

▶ 新型コロナ禍以降の稼働率推移

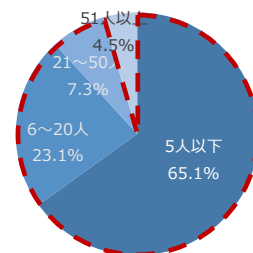


(出所) 一般社団法人投資信託協会のデータに基づき本資産運用会社が作成。

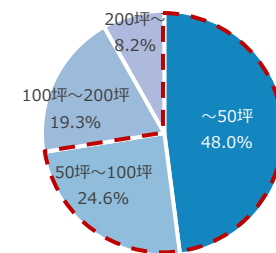
(注) 本投資法人の稼働率は2023年11月、J-REITの稼働率は2023年10月まで表示しています。

▶ オフィスポートフォリオの優位性 (中小型オフィスの厚い需要層)

全国の従業員規模別会社数 本投資法人の賃貸面積別分散状況



従業員数50人以下の企業の割合**95.5%**



本投資法人は100坪未満のテナントが**72.5%**

従業員50人以下の企業の割合は95.5%を占め、本投資法人の主たる投資対象である中小型オフィスは厚い需要層を有する

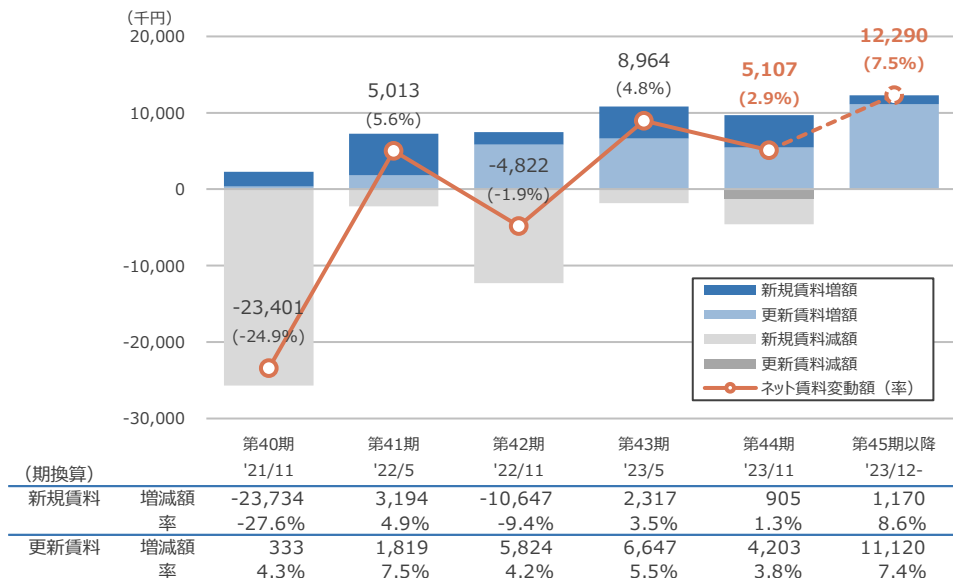
(出所) 経済産業省「令和3年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成。

(注) 本投資法人の賃貸面積別分散状況は2023年11月末日時点です。賃貸面積の割合はテナント数ベースです。

2期連続の賃料増額改定、第45期以降の更新時賃料増額幅は本決算期を大幅に上回る見込み

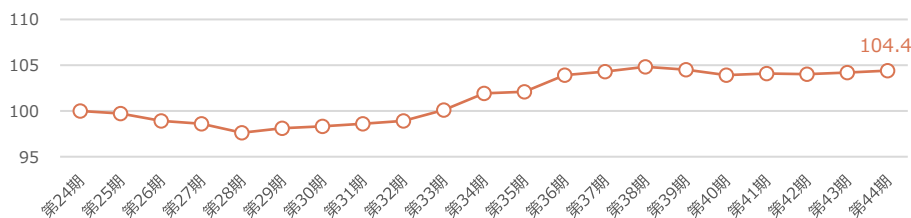
- 2期連続での賃料増額改定となり、本決算期は期当たり約5百万円の賃料増額で着地。翌期以降は既に約12百万円の賃料収入増加が見込まれ、拡大基調。
- 市場賃料の低下が限定的であることに加え、賃料ギャップを抱える物件の取得により、ポートフォリオの賃料ギャップが拡大。

▶賃料改定状況

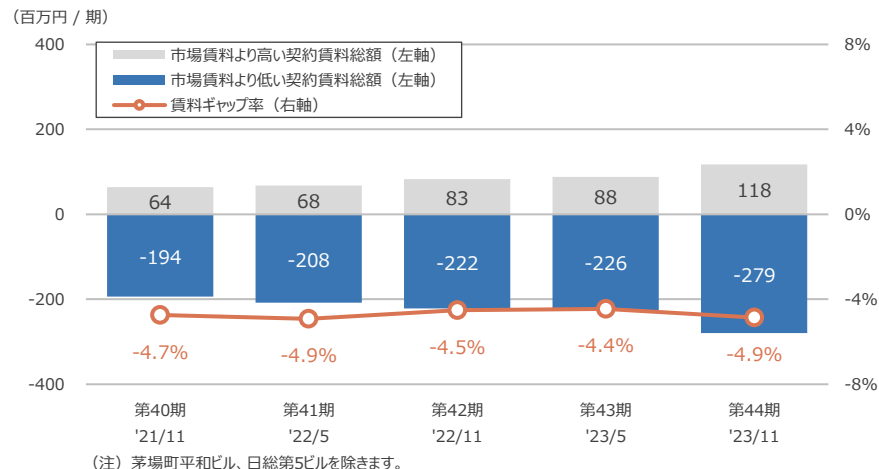


(注) 物件取得前に賃貸借契約が締結され入居が確定していた区画及び、物件取得時に空室の区画を除きます。
 (注) 新型コロナウイルス禍対応としての一時減額改定を除きます。
 (注) 第45期以降のデータは2024年1月18日現在合意済みのものを記載しています。
 (注) 第44期の更新時減額1件は、対象テナントの館内増床に伴う改定です。

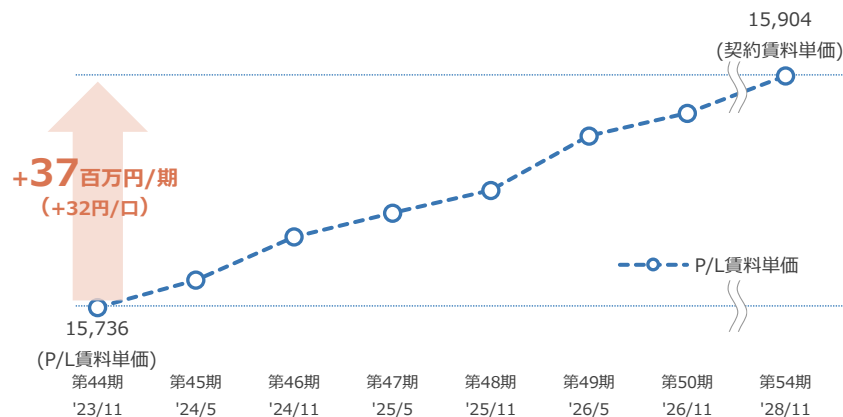
▶契約賃料指数 (第24期末=100)



▶賃料ギャップの状況



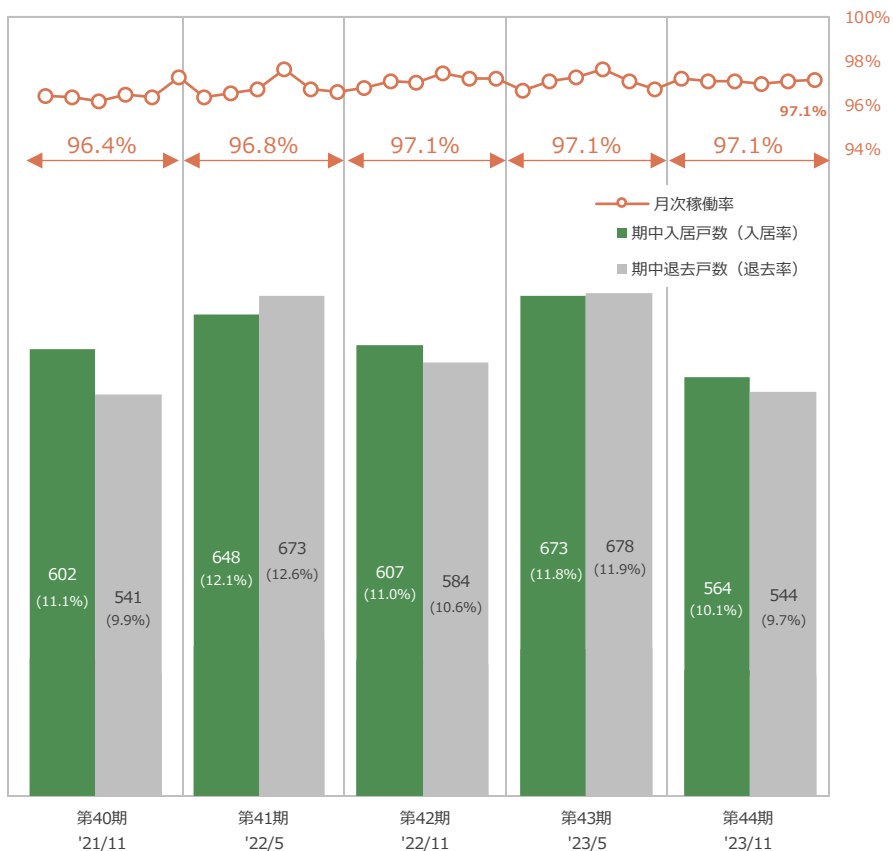
▶フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し



期中平均稼働率は97.1%と3期連続して97%を超過

- 期中平均稼働率は**97.1%**と3期連続して97%超の稼働率を記録。
- 全投資エリアの期中平均稼働率が96%超に転じ、リーシングは好調に推移。

▶月次稼働率と入退去率の動向



リーシング期間	56日	38日	42日	33日	38日
原状回復期間	17日	20日	19日	20日	20日
合計	73日	58日	61日	53日	58日

(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。

▶投資エリア別 期中平均稼働率

	第44期末 保有棟数/面積割合	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第44期末
札幌	1棟 3.1%	99.1%	98.3%	98.2%	99.0%	96.4%	95.2%
仙台	9棟 11.8%	96.8%	97.8%	97.3%	96.3%	97.1%	97.0%
東京圏	58棟 63.7%	96.2%	96.4%	97.1%	97.4%	97.2%	97.3%
都心5区	17棟 20.1%	95.5%	95.8%	96.5%	96.7%	97.2%	97.7%
東京23区	32棟 32.1%	96.6%	96.6%	97.4%	97.6%	96.9%	96.9%
東京都周辺	9棟 11.5%	97.0%	97.4%	97.4%	98.0%	97.9%	97.8%
名古屋	5棟 6.7%	96.9%	96.2%	95.8%	94.6%	96.7%	96.4%
京都	3棟 3.1%	96.5%	97.3%	98.0%	97.1%	98.5%	97.7%
大阪	2棟 1.3%	95.5%	96.7%	96.2%	96.4%	97.4%	97.6%
福岡	5棟 10.5%	96.4%	97.1%	96.9%	97.2%	96.5%	96.8%

▶ルームタイプ別 稼働率

	第44期末 保有割合	第40期末 '21/11	第41期末 '22/5	第42期末 '22/11	第43期末 '23/5	第44期末 '23/11	第44期 平均稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	81.0%	97.0%	96.5%	96.8%	96.7%	97.2%	97.2%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	14.6%	97.4%	96.1%	98.3%	96.5%	97.3%	97.4%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.4%	99.0%	97.3%	97.7%	96.2%	95.8%	96.4%
合計		97.2%	96.5%	97.2%	96.6%	97.1%	97.1%

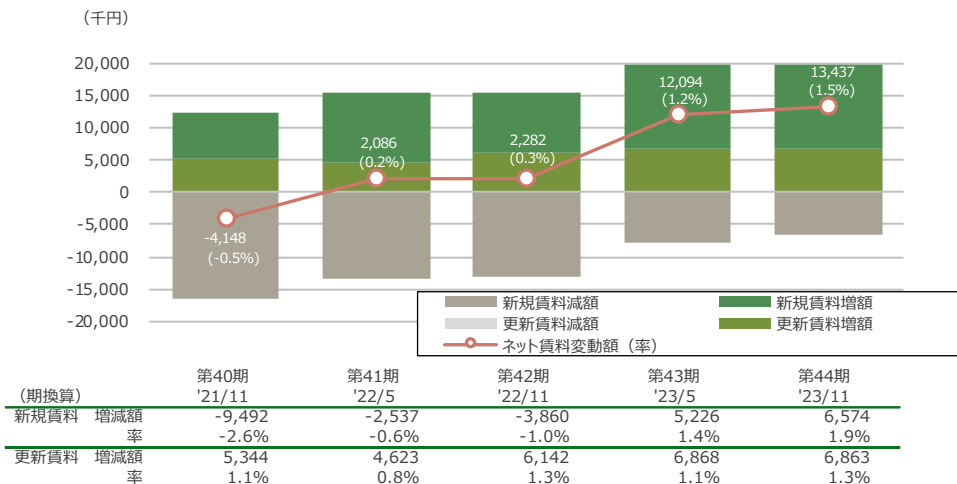
(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

新規及び更新時合計での増額改定が4期連続して継続

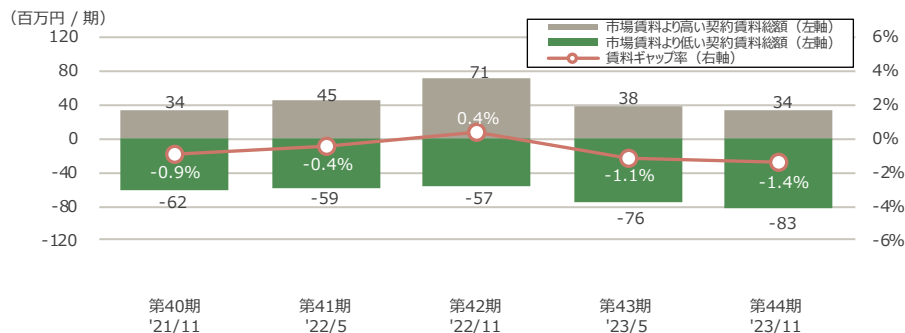
- 新規賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、期当たり約13百万円の賃料収入増加。
- 礼金取得額・取得率共に繁忙期である前期と同水準の高い礼金取得額・率を維持

▶賃料改定状況



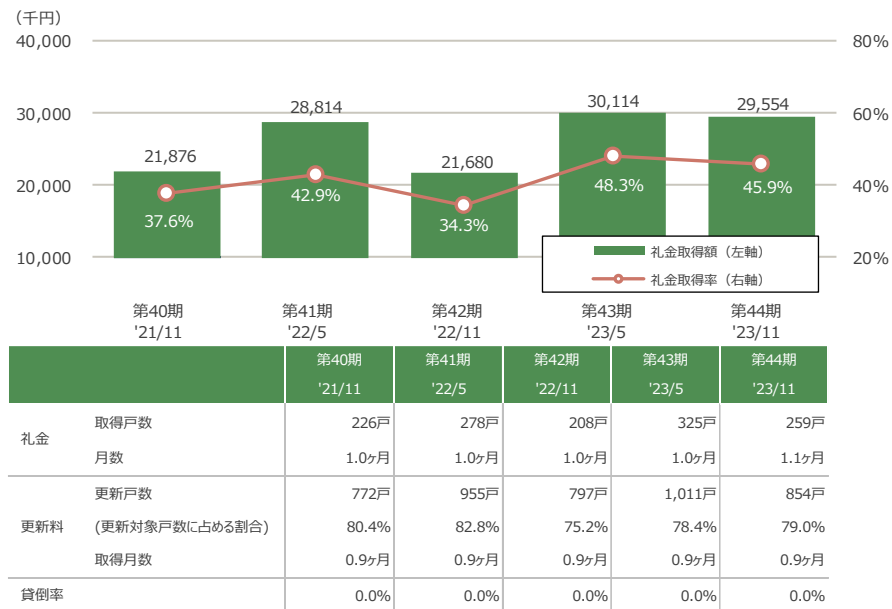
(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

▶賃料ギャップの状況



(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

▶礼金・更新料および貸倒率の推移

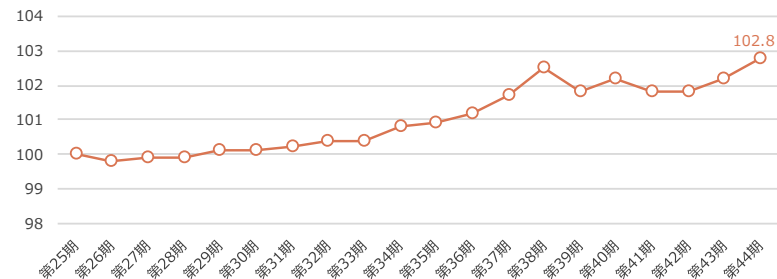


	第40期 '21/11	第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11
礼金 取得戸数	226戸	278戸	208戸	325戸	259戸
礼金 月数	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.1ヶ月
更新料 (更新対象戸数に占める割合)	80.4%	82.8%	75.2%	78.4%	79.0%
更新料 取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月
貸倒率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(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いたものです。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。

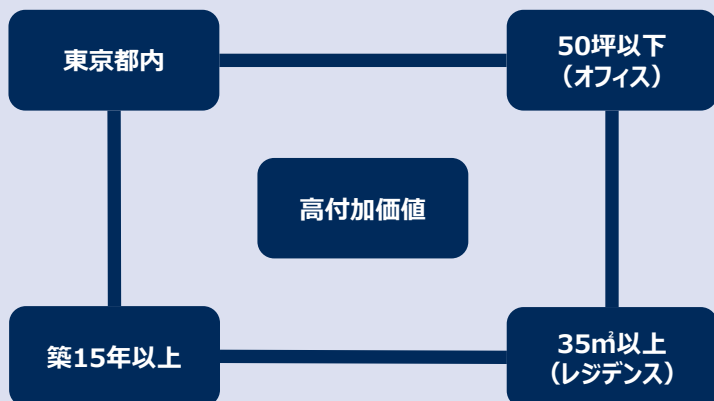
▶契約賃料指数 (第24期末=100)



ROI 10%を目指した専有部バリューアップの実施

- オフィス・レジデンス共にROI10%を目指した専有部のバリューアップ投資を行い、本バリューアップ投資により賃料収入年率プラス1%の内部成長を目指します。
- 対象物件は原則、東京都内の築15年以上、オフィスは50坪以下、レジデンスは35㎡以上を対象とします。
- オフィス物件については専有部のセットアップオフィス、レジデンス物件については専有部の間取り変更を含めた各種設備更新等の工事による付加価値の向上と賃料上昇を目指します。

対象物件（イメージ）

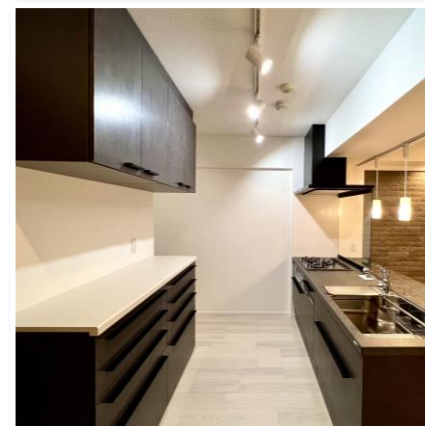


実績1：HF馬込レジデンス

前契約
月額賃料204,000円



月額賃料276,000円
(+72,000円 (+35%))



実績2 : HF駒沢公園レジデンスTOWER

ゲストルームを貸室に変更



月額賃料125,000円



実績3 : 岩本町ツインサカエビル

前契約
坪単価11,000円



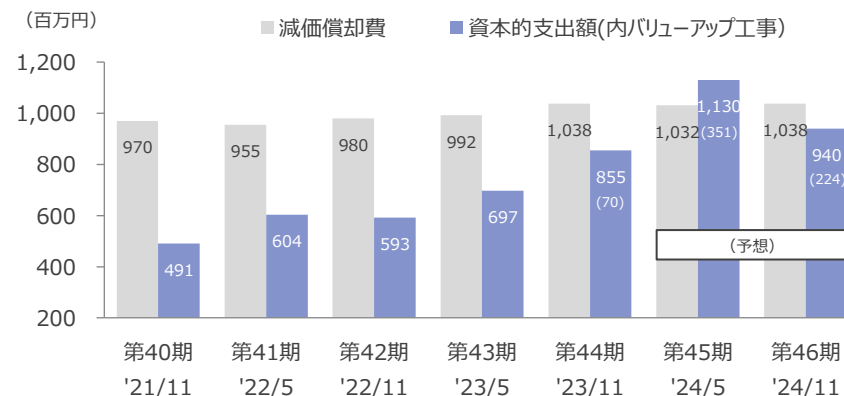
坪単価19,000円
(+8,000円 (+73%))



※イメージベースとなります。



▶ 資本的支出実施・予想額の推移



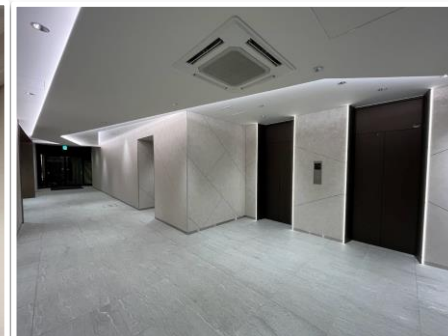
建物全体の付加価値向上を企図したオフィス物件の共用部バリューアップ[®]

- 共用部のバリューアップについては地域の限定は行わず、外壁の意匠変更や水回り等の共用部設備が陳腐化している物件を対象にエリアのベンチマークとなる物件を目指し、街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事を行います。

実績1：HF日本橋兜町ビルディング



実績2：ステージ錦



強固な財務基盤の維持と外部成長を支えるLTVコントロールの継続

- 調達期間は7.37年と過去最長を更新し、金利固定化比率は前期末水準を維持。
- 本決算期初の公募増資により拡充された借入余力を活用し、オフィスビル1物件を取得。本取得後の借入余力は**240億円**（鑑定LTV=45%）を残す。

▶ 期末有利子負債サマリー

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV (注1)	コミットメントライン	内部留保残高
0.774%	99.1%	46.7%	70億円	57.0億円
平均調達/残存年数	固定比率(長期有利子負債)	鑑定LTV (注2)	手元現金	格付 (JCR)
7.3年 / 4.2年	70.8%	40.3%	83.5億円	AA- (安定的)

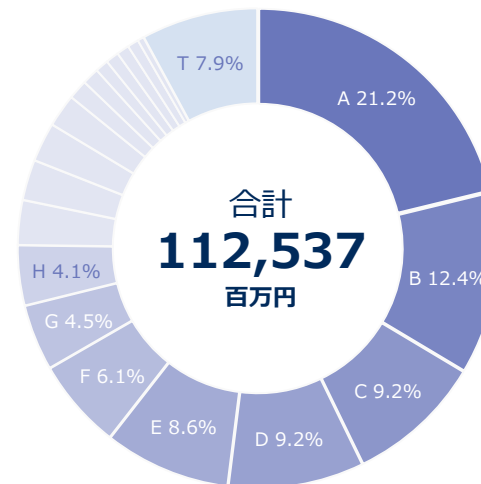
(注1) 総資産LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 (注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額

▶ 本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利	借入日	返済日	期間 (年)
Term 72-①	1,000	1M Tibor+0.200%	2023/8/3	2024/5/31	0.8
Term 72-②	1,000	1.278% (固定)	2023/8/3	2031/11/28	8.3
Term 72-③	1,000	3M Tibor+0.570%	2023/8/3	2032/5/31	8.8
Term 72-④	1,000	3M Tibor+0.570%	2023/8/3	2032/11/30	9.3
Term 73A	1,330	3M Tibor+0.380%	2023/10/31	2027/10/29	4.0
Term 73B	700	1.053% (固定)	2023/10/31	2028/5/31	4.6
Term 73C	2,700	3M Tibor+0.560%	2023/10/31	2030/11/29	7.1
Term 73D	1,550	1.470% (固定)	2023/10/31	2030/11/29	7.1
合計/平均	10,280	0.790% (注)	-	-	6.4

(注) 2023年11月末時点の基準金利で計算しています。

▶ 期末有利子負債残高一覧



(単位: 百万円)

調達先	残高
A	23,862
B	13,917
C	10,380
D	10,347
E	9,640
F	6,891
G	5,030
H	4,575
I	3,400
J	3,085
K	2,977
L	2,500
M	1,485
N	1,280
O	1,000
P	1,000
Q	950
R	850
S	469
T	8,900

GHG排出量設定目標の変更

▶旧設定目標：省エネルギー法に基づく届出対象物件全体のGHG排出量を増加させない(原単位)

▶新設定目標：ポートフォリオのGHG (Scope1、Scope2) 総排出量を2030年迄に90%削減 (2018年比)

具体的な目標到達年を定めると共に、対象をポートフォリオ全体、原単位目標から総量目標に変更を行いました。

既に取組んでいる再生可能エネルギー由来の電力導入と併せて、非化石証書の購入、環境負荷の低い設備への更新等を行い、引き続き環境に配慮した企業運営を行ってまいります。

- カーボンオフセット (再生可能エネルギー由来の電力導入、非化石証書の購入)
- 環境負荷の低い設備への更新 (照明、空調、変圧器等の設備更新)
- 2050年ネットゼロに向けてScope3の把握と測定 (レジデンス専有部電気量計測システムの導入)

また、GHG排出量削減目標について、中小企業向けSBT認定に向け申請しています (2030年度50%削減 (2018年度比))



出所：経済産業省資源エネルギー庁



外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

▶ GRESB評価



▶ TCFD



▶ グリーンファイナンスフレームワーク

Green 1 (F)
(株式会社日本格付研究所)

▶ グリーンビルディング認証

2023年11月30日時点

	物件数	カバー率 (物件数)	延床面積 (㎡)	カバー率 (延床面積)
DBJ Green Building	5	3.9%	43,939	11.0%
CASBEE不動産評価認証	14	11.0%	71,956	18.1%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	1.6%	10,201	2.6%
SMBCサステナブルビルディング評価融資制度	1	0.8%	13,160	3.3%
認証取得物件 合計	19	15.0%	139,258	26.1%

環境課題への取り組み

▶再生可能エネルギーへの切り替え

2023年11月末時点126物件中119物件の対応完了



▶ペーパーレス・環境に配慮した素材の使用

目論見書電子化



環境配慮型タイルカーペットの使用



FSC紙とグラシン紙



各物件への取り組み

▶LED化の推進

2023年11月末時点126物件中124物件の対応完了（共用部）



HF桜通ビルディング



HF駒沢公園レジデンスTOWER

▶レジデンス専有部電気量計測システムの導入

2023年11月末時点83物件中43物件導入（延床面積カバー率67%）



▶災害救援・寄付型自動販売機の設置



社会への取組み

▶ 地域社会への参画

災害時の飲料水供給



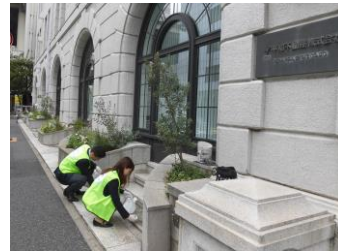
Jazz イベントへの協賛



ペットボトルキャップ回収運動



兜町・茅場町清掃活動への参加



従業員への取組み

▶ 保有物件のバリューアップコンテスト開催



▶ 健康支援・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。



2023
健康経営優良法人
Health and productivity



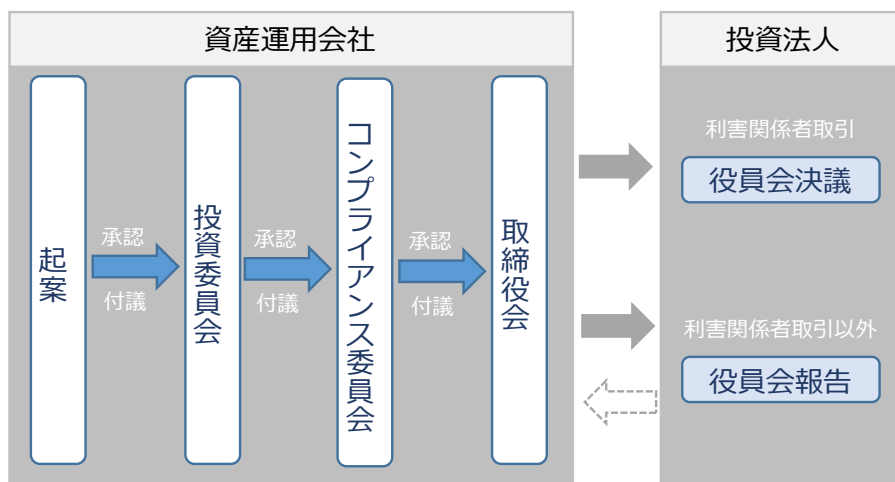
	従業員 (契約期間無期)	従業員 (契約期間有期)	嘱託職員	従業員 (契約期間無期)	従業員 (契約期間有期)	嘱託職員
男女均等の育児休業制度	○	○	○	介護休暇	○	○
子の看護休暇	○	○	○	独立有給休暇制度	○	○
短時間勤務制度	○	○	○	時間単位有給休暇制度	○	○
産前産後休暇制度	○	○	○	夏季休暇制度	○	○
フレックスタイム制度	○	○	○	時差出勤制度	○	○
在宅勤務制度	○	○	○	定期健康診断及び人間ドック受診費用補助	○	○
被扶養親族の療養及びPET療養の費用負担	○	○	○	産業医制度	○	○
ストレスチェック	○	○	○	確定拠出年金制度	○	○
カフェテリアプラン	○	○	○	投資口異種投資制度	○	○

ガバナンス

▶ コーポレートガバナンス

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

運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



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

内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

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

▶ 投資主本位の業務運営に関する方針



本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。

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

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

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

▶ 執行役員制度の導入

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

執行役員制度の概要

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

IV ご参考：第44期決算の概要とポートフォリオ一覧

外部成長

▶ 公募増資と借入余力の活用による外部成長のサイクルを継続

	取得価格	期末鑑定評価額
北浜一丁目平和ビル	33.7億円	34.9億円
平和不動産北浜ビル	16.5億円	17.8億円
プライムタワー横浜	38.0億円	40.4億円

取得価格

88.2億円

資産規模

2,284億円

譲渡益

8.8億円

▶ 継続的な資産入替による含み益の顕在化

	譲渡価格	譲渡益
HF八丁堀レジデンスⅢ	13.0億円	6.0億円
HF阿波座レジデンス	7.8億円	2.8億円

また、第45期初にもHF中之島レジデンスを譲渡。
譲渡益1.5億円を計上予定。

内部成長

▶ オフィス・レジデンスともに高稼働が継続

期中平均稼働率はオフィス98.5%、レジデンス97.1%、ポートフォリオ全体97.6%と前期に引き続き安定して高稼働が継続。

	全体	オフィス	レジデンス
稼働率 (%)			
期末	97.7	98.6	97.1
期中平均	97.6	98.5	97.1
NOI利回り (%)	5.1	4.8	5.3
減価償却後NOI利回り (%)	4.1	4.0	4.2

期中平均稼働率

97.6%

償却後NOI利回り

4.1%

▶ 賃料改定は大きく進展

オフィス、レジデンスともに前期に引き続き増額改定で着地。期当たり増加額は合計で18百万円。オフィスは翌期以降さらに拡大する見通し。

(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

▶ 強固な財務基盤を維持

調達期間は前期比+0.04年、金利固定化比率は同+0.6%ptと前期比同水準を維持。

▶ 持続的な外部成長を支えるLTVコントロールの継続

期初の公募増資により拡充された借入余力を活用しプライムタワー横浜を取得。

平均調達期間

7.3年

固定化比率

70.8%

鑑定LTV

40.3%

投資主価値

▶ NEXT VISIONの分配金目標を達成

本決算期の実績分配金は予想を3.8%上回る3,300円とし、NEXT VISIONで掲げていた目標を達成。

一口当たり分配金

3,300円

▶ 新中期目標「NEXT VISION II」を設定

分配金目標を達成したことで、新たな中期目標を設定。含み益、内部留保の活用を基にサステナブルな投資主価値の向上を追求していくことで、金利やインフレ等の外部環境の変化に対応し得る基盤を築いていく。

一口当たり含み益額

50,021円

一口当たり内部留保

4,959円

サステナビリティ

▶ GHG長期削減目標の策定とSBTi申請

ポートフォリオのGHG(温室効果ガス(Scope1、Scope2))総排出量を2030年迄に90%削減(2018年基準)する目標を策定。併せて、国際機関SBTiイニシアティブによる認定を取得するための申請を行った。

GHG削減目標

90%削減

1口当たり分配金は3,300円。含み益の投資主還元を強化

- ポートフォリオの高稼働とそれを背景とした賃料増額トレンドが継続。
- 外部成長による収益底上げと資産入替による含み益の顕在化により当期純利益は大幅に進展。
- EPUの増加（前期比+279円、予想比+317円）を受けて、**DPUはNEXT VISIONの目標としていた3,300円を達成。**

(単位：百万円)

	第43期 実績	第44期 実績	第44期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	8,049 (553)	8,656 (884)	8,263 (602)	606 (330)	393 (281)
営業費用	4,034	4,161	4,133	126	27
営業利益	4,015	4,495	4,129	480	366
営業外収益	9	5	0	-3	5
営業外費用	465	505	497	40	7
経常利益	3,559	3,995	3,631	436	363
当期純利益	3,558	3,995	3,631	436	363
EPU*	3,195円	3,474円	3,157円	279円	317円
内部留保取崩	44	45	45	1	0
内部留保繰入	83	246	20	162	225
DPU*	3,160円	3,300円	3,180円	140円	120円
発行済み投資口数	1,113,733	1,149,933	1,149,933	36,200	0

(注) 第44期予想については、2023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44期実績 - 第43期実績)		金額
営業収益	既存物件の収益の増減	
	・オフィス（賃料:-9、水光熱費:-30、解約違約金:-18、等）	-53
	・レジデンス（賃料:18、更新料:-12、等）	6
	資産入替と新規取得	
営業費用	・物件取得に伴う収益増加	339
	・物件譲渡に伴う収益減少	-16
	不動産譲渡益の増加	330
営業外費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（水光熱費:-32、修繕費:-15、減価償却費:8、固都税:7、等）	-24
	・レジデンス（水光熱費:-14、修繕費:-11、等）	-38
	資産入替と新規取得	
営業外収益	・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	162
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-7
	販管費（外部成長に伴う運用報酬、ESG関連費用の増加）	34
営業外費用	外部成長に伴う金融費用、投資口交付費の増加	40
予想比増減要因 (第44期実績 - 第44期予想)		金額
営業収益	賃料収入の増減	63
	（うち、既存オフィス:-13、既存レジデンス:24、資産入替:53）	
	その他収入の増加	48
営業費用	（うち、既存オフィス:5、既存レジデンス:18、資産入替:23）	
	不動産譲渡益	281
営業外費用	賃貸事業費用の増減	16
	（うち、既存オフィス:0、既存レジデンス:-15、資産入替:30）	
営業外収益	販管費（運用報酬の増加、等）	11
営業外収益	保険金収入の増加、等	5
営業外費用	外部成長に伴う金融費用の増加、等	7

新規取得物件：第43期に取得した「HF今池南レジデンス」、「HF伏見レジデンス」、「HF中野坂上レジデンス」、「HF上野レジデンスEAST」、「HF大森町レジデンス」、「ステージ錦」、第44期に取得した「北浜一丁目平和ビル」、「平和不動産北浜ビル」、「プライムタワー横浜」を指します。

譲渡物件：第43期に譲渡した「グレイズビル泉岳寺前（準共有持分50%）」、第44期に譲渡した「HF八丁堀レジデンスⅢ」、「HF阿波座レジデンス」を指します。

バリューアップ工事による内部成長の加速、資産入替による含み益の顕在化と潤沢な内部留保残高を背景に、
1口当たり分配金は第45期3,325円、第46期は3,350円と前期比増配を予想

- 含み益の顕在化を伴う資産入替を継続。第45期には、既にレジデンス1物件の譲渡益を計上
- 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
- 将来の内部成長の加速を企図したバリューアップ工事の推進を強化

	第44期 実績(a)	第45期 予想(b)	第46期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	8,656 (884)	7,917 (157)	7,774 (0)	-739 (-726)	-143 (-157)
営業費用	4,161	4,262	4,263	101	1
営業利益	4,495	3,655	3,510	-840	-144
営業外収益	5	0	0	-5	0
営業外費用	505	538	542	32	3
経常利益	3,995	3,117	2,968	-878	-148
当期純利益	3,995	3,116	2,968	-878	-148
EPU*	3,474円	2,710円	2,581円	-764円	-129円
内部留保取崩	45	707	883	661	176
内部留保繰入	246	0	0	-246	0
DPU*	3,300円	3,325円	3,350円	25円	25円
発行済み投資口数	1,149,933	1,149,933	1,149,933	0	0

(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) 2024年1月18日付公表の予想数値を記載しています。

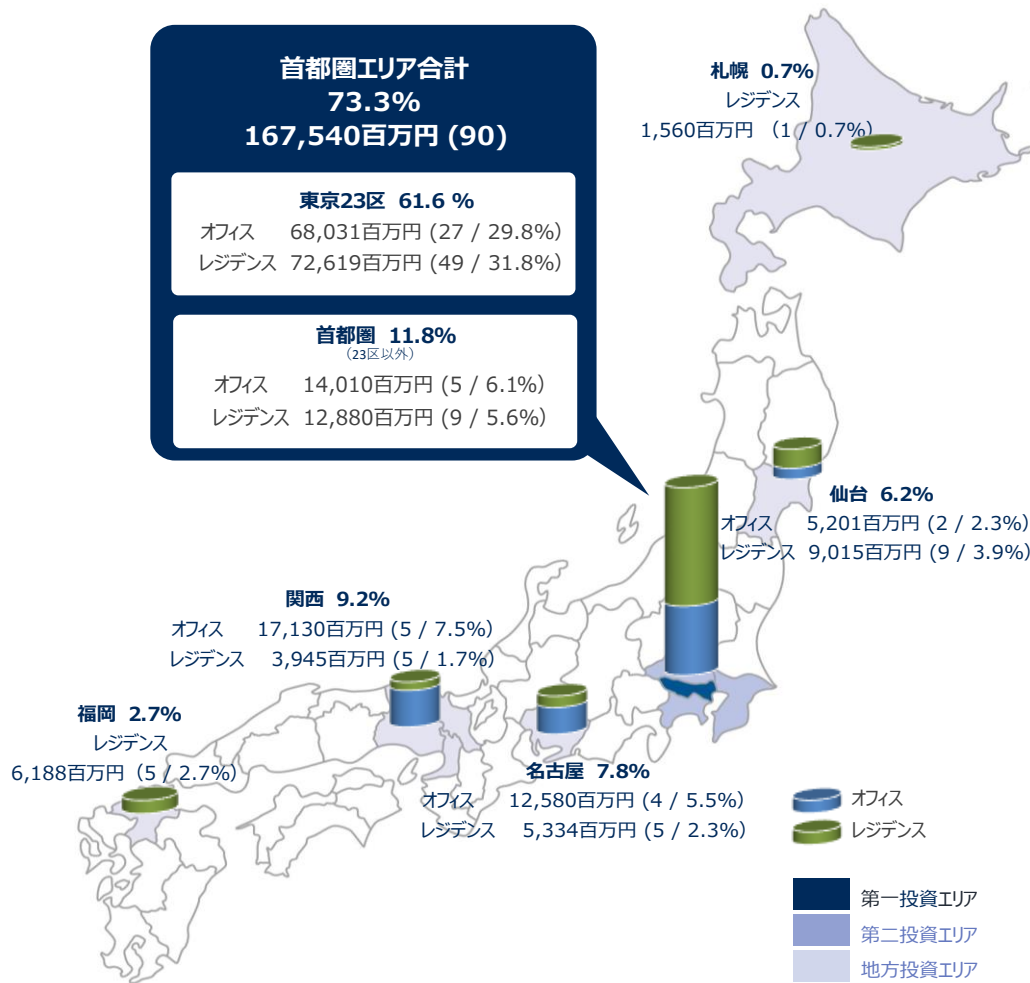
予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

(単位：百万円)

主な増減要因		第45期 予想 (b-a)	第46期 予想 (c-b)
営業収益	オフィス ・既存物件 ・資産取得による収益増減	-9 45	35 0
	レジデンス ・既存物件 ・資産入替による収益増減 物件譲渡益の増減	8 -56 -726	-19 -2 -157
	営業費用		
営業費用	オフィス ・既存物件 ・資産取得による費用増減	52 31	30 15
	レジデンス ・既存物件 ・資産入替による費用増減 販管費（ESG関連費用、資産運用報酬等）	46 -24 -5	-32 5 -17
	営業外収益		
営業外収益	保険金収入等	-5	0
営業外費用	金融費用 その他（投資口交付費、除却損等）	28 4	12 -8

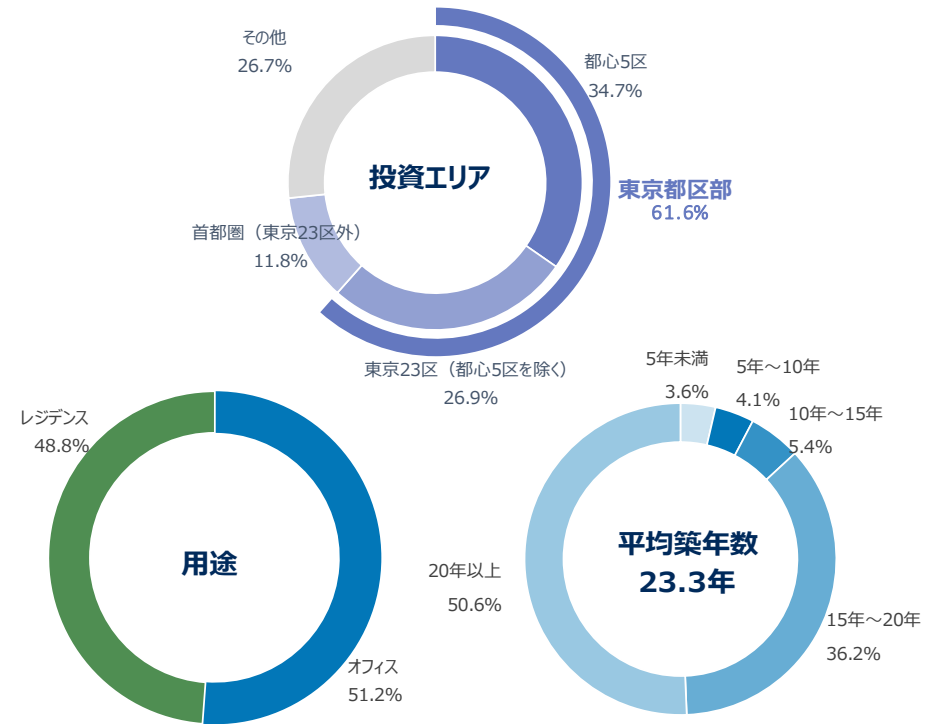
予想の主な前提条件	第44期 (実績)	第45期 (予想)	第46期 (予想)	
稼働率	ポートフォリオ	97.6%	97.7%	97.7%
	オフィス	98.5%	98.7%	98.7%
	レジデンス	97.1%	97.0%	97.0%
NOI 利回り	ポートフォリオ	5.1%	4.8%	4.8%
	オフィス	4.8%	4.7%	4.7%
	レジデンス	5.3%	4.9%	4.9%

▶ポートフォリオの地理的分散 (2023年11月30日時点)



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

▶ポートフォリオ区分比率 (2023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 : 3.9%

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 (126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3.9%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,528百万円になります。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1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。

【 MEMO 】

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



資産運用会社



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