Steady Growth & Sustainable Profit

会社説明会資料

平和不動産リート投資法人

証券コード：8966

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

目次

Ⅰ 平和不動産リート投資法人について

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡 4
2 分配金は11年連続で増配 5
3 稼働率の状況（オフィス・レジデンス） 6
4 平和不動産リート投資法人の特徴 7
5 平和不動産リート投資法人の概要 8
6 平和不動産（スポンサー）の概要 9
7 平和不動産グループによるポートフォリオ運営 10
8 ポートフォリオの状況 11
9 オフィス 16
10 レジデンス 19
11 内部留保と含み益の活用 21

Ⅱ 新中期目標

1 NEXT VISION II 24
2 ポートフォリオのブラッシュアップ戦略 25
3 バリューアップ 26

Ⅲ 第45期 運用状況

1 第45期（2024年5月期）ハイライト 30
2 第45期（2024年5月期）決算実績 31
3 第46期（2024年11月期）・第47期（2025年5月期）運用状況の予想 32
4 外部成長 33
5 ポートフォリオの質が大幅に改善 35
6 内部成長 オフィス運用状況 36
7 内部成長 レジデンス運用状況 38
8 財務戦略 40
9 サスティナビリティへの取り組み 41
10 ポートフォリオデータ 45

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Ⅰ 平和不動産リート投資法人について

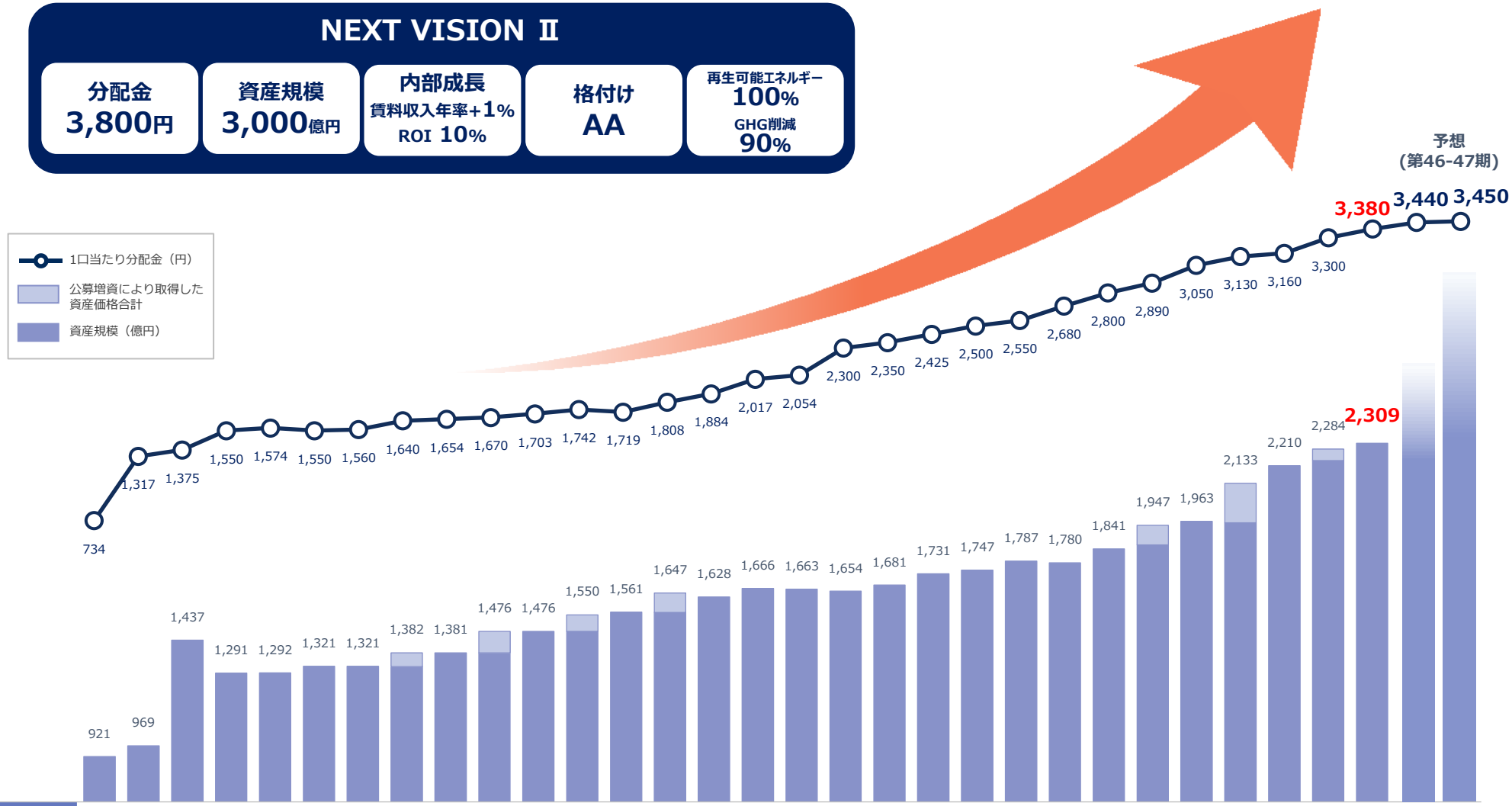
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡

平和不動産リート投資法人

NEXT VISION Ⅱ

分配金	資産規模	内部成長	格付け	再生可能エネルギー
3,800円	3,000億円	賃料収入年率+1% ROI 10%	AA	100% GHG削減 90%



	第16期 ’09/11	第17期 ’10/5	第18期 ’10/11	第19期 ’11/5	第20期 ’11/11	第21期 ’12/5	第22期 ’12/11	第23期 ’13/5	第24期 ’13/11	第25期 ’14/5	第26期 ’14/11	第27期 ’15/5	第28期 ’15/11	第29期 ’16/5	第30期 ’16/11	第31期 ’17/5	第32期 ’17/11	第33期 ’18/5	第34期 ’18/11	第35期 ’19/5	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 ’22/5	第42期 ’22/11	第43期 ’23/5	第44期 ’23/11	第45期 ’24/5	第46期 ’24/11	第47期 ’25/5
物件数	46	47	90	87	87	88	88	91	89	92	92	95	94	98	97	100	100	99	101	104	104	107	107	109	114	114	120	125	126	127		
含み損益 / 口（円）	-22,549	-24,986	-20,631	-14,961	-14,389	-14,574	-13,160	-7,718	-5,865	-1,811	1,483	6,419	9,635	13,450	17,485	21,662	25,811	27,231	29,859	34,469	37,336	38,018	39,355	42,301	43,142	46,790	47,849	50,867	50,021	50,927		
NAV / 口（円）	90,070	87,518	89,631	85,665	86,238	86,015	87,358	86,788	88,268	89,680	92,847	96,669	100,307	103,108	106,486	110,720	114,816	118,712	121,472	126,110	129,084	130,038	131,592	134,691	138,944	142,344	146,186	148,999	149,798	150,990		
内部留保 / 口（円）	0	0	14,243	4,607	4,608	4,600	4,547	3,860	3,885	3,475	3,475	2,647	3,147	2,909	2,095	2,055	1,879	4,323	4,424	4,540	4,510	4,707	5,373	5,490	5,125	5,099	4,905	4,941	4,959	5,004		

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

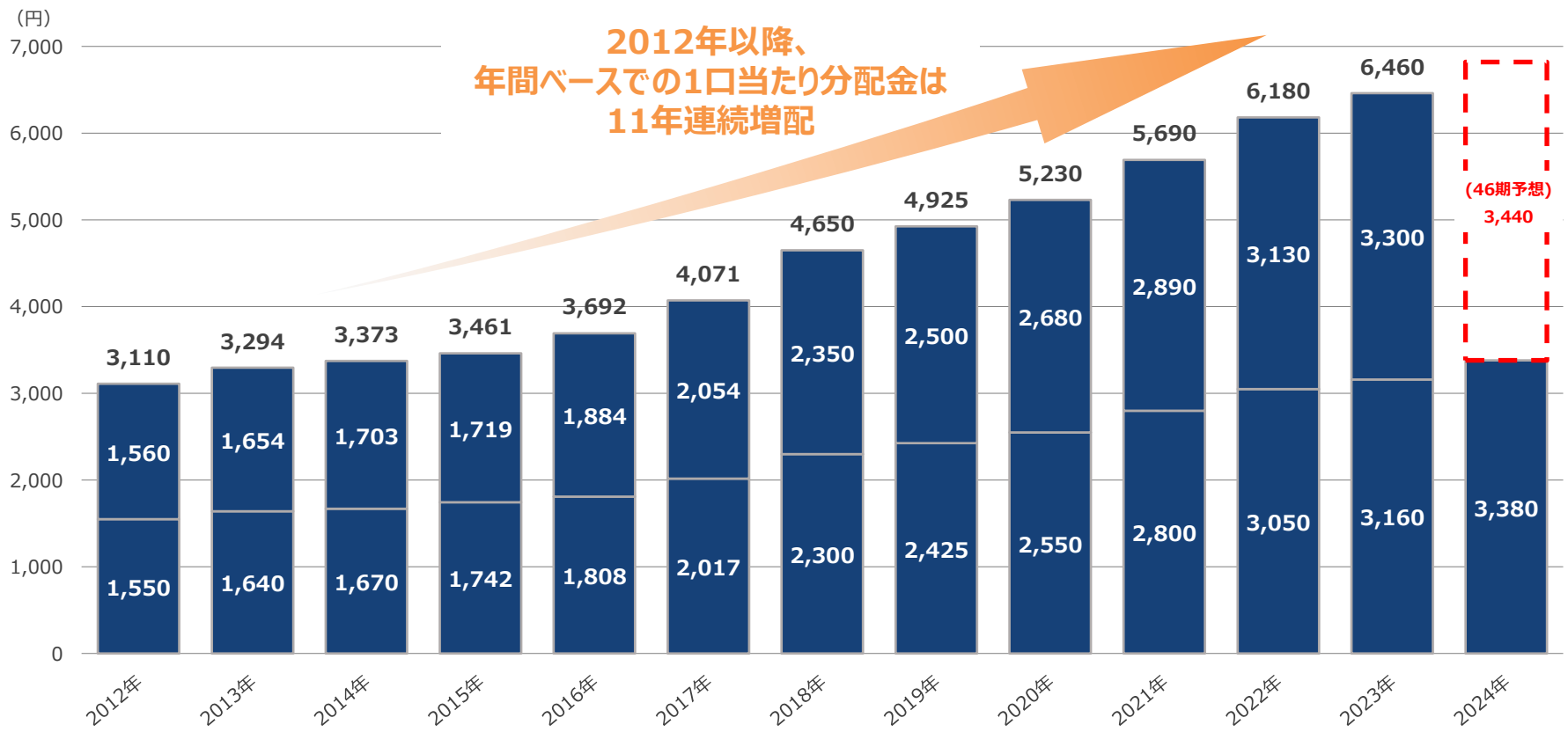
I-2 分配金は11年連続で増配

平和不動産リート投資法人

- 2012年以降、年間ベースでの1口当たり分配金は11年連続増配。今後もサステナブルな分配金成長を目指す
- 多様なコーポレートアクションを継続的に実行し、他の投資商品利回りとの対比でも魅力的な利回り水準

2024年8月15日時点 （出所：Refinitive）

10年国債		日経225配当利回り		東証REIT配当利回り		本投資法人（確定分配金）
0.8%	<	1.7%	<	4.5%	<	5.1%



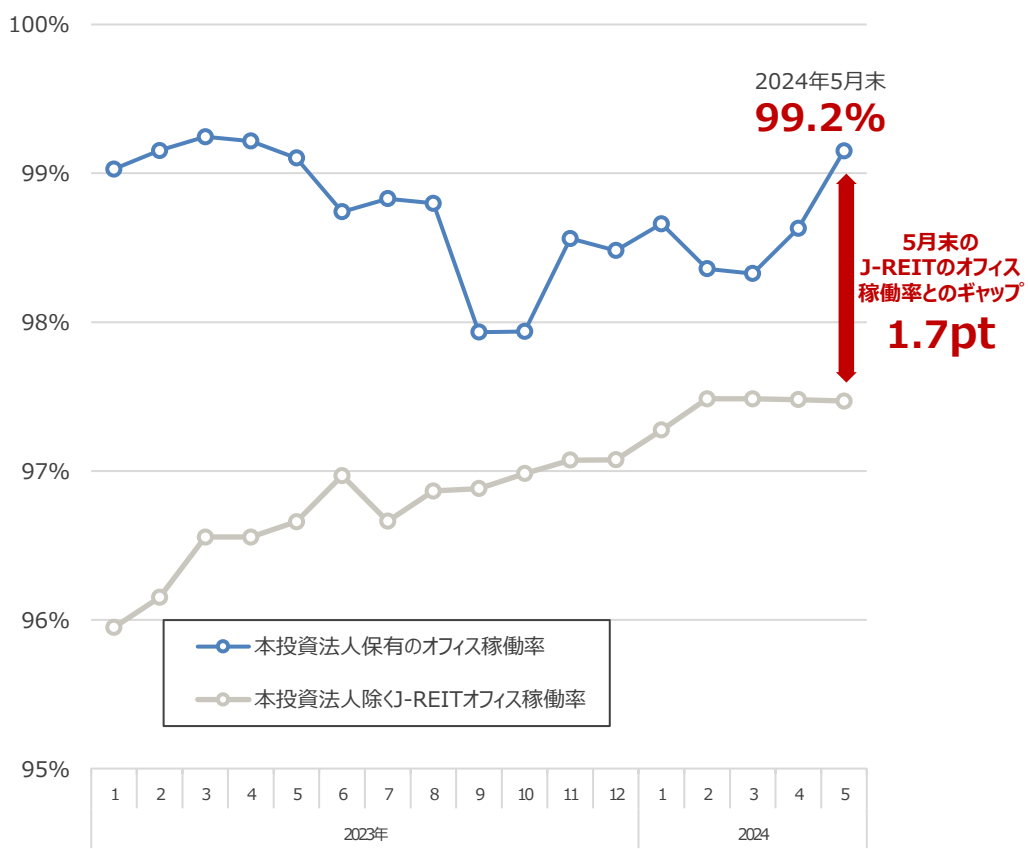
最上部：年間ベースの1口当たり分配金　上段：11月期の1口当たり分配金　下段：5月期の1口当たり分配金

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-3 稼働率の状況（オフィス・レジデンス）

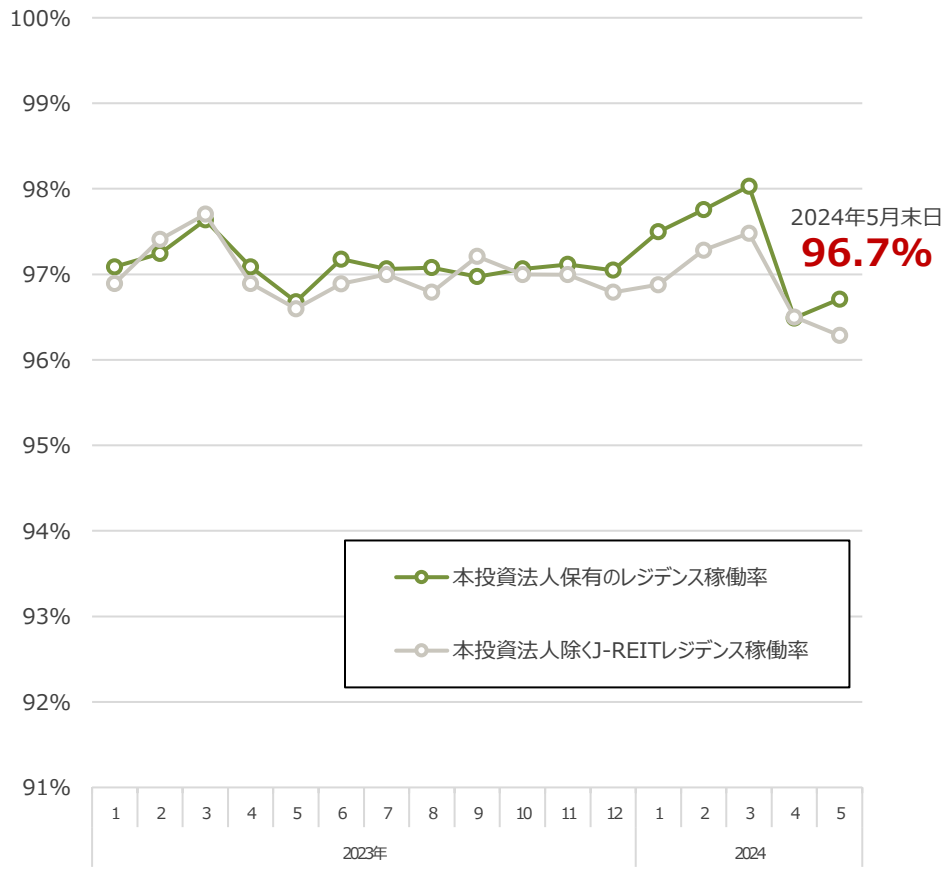
平和不動産リート投資法人

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物件の平均を超過

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

（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1月から2024年5月までの稼働率を表示しています。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

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

✓ POINT.1	**平和不動産**グループによるポートフォリオ運用
✓ POINT.2	オフィスの**高い収益性**とレジデンスの**高い安定性** - オフィス：中規模オフィス/レジデンス：シングル・コンパクトタイプへの重点投資
✓ POINT.3	**高いテナント需要が見込まれる東京都区部**を中心に投資 - 平和不動産のサポートが得られる地方大都市にも厳選投資
✓ POINT.4	多数の物件へ投資を行う**分散型のポートフォリオ** - 保有物件数 127物件（オフィス：43物件、レジデンス：84物件）- 第45期末
✓ POINT.5	内部留保の活用による**安定分配**が可能 - 57.5億円 (第45期分配金支払後残高)

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-5 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	1,149,933口
時価総額	1,501億円

※数値は2024年5月末時点

財務内容

資産規模（取得価格）	2,309億円
有利子負債総額	1,140億円
格付（見通し）	JCR：AA-（安定的）
鑑定LTV	40.3%
含み益額（含み益率）	585.6億円（26.1%）

※数値は2024年5月末時点

平和不動産リート投資法人の成り立ち

クレッシェンド投資法人

2005年 3月　東証J-REIT市場に上場
2009年10月　平和不動産が資産運用会社株式100%を取得し、スポンサーに

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

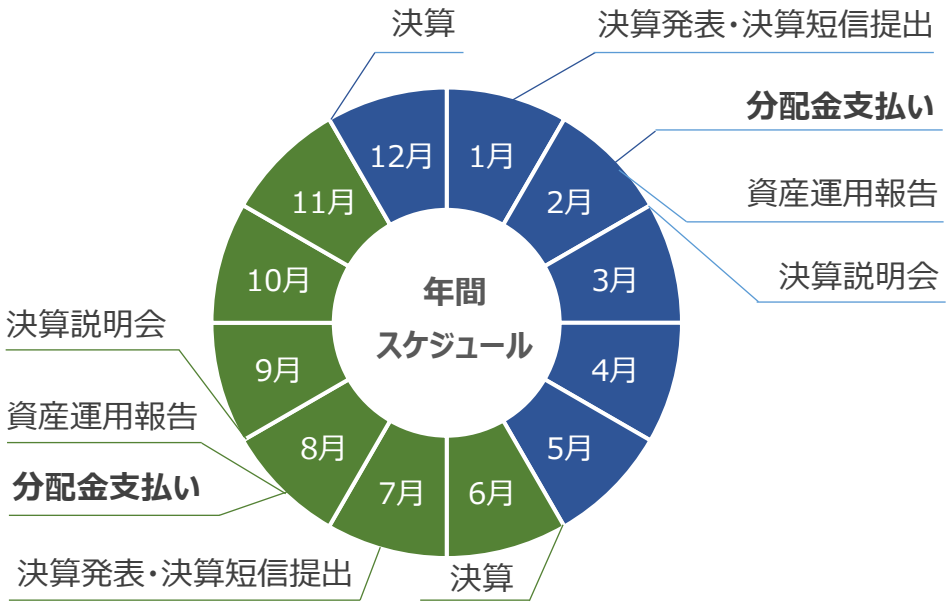
2005年 7月　東証J-REIT市場に上場

2010年10月合併

平和不動産リート投資法人

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

年間スケジュール



© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-6 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　（2024年3月31日現在）
上場証券取引所	東京プライム市場・名古屋プレミア市場・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。

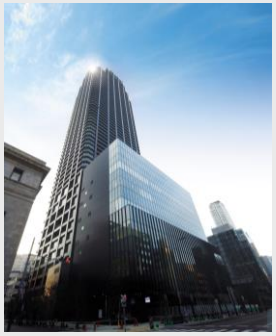
以来、**日本の証券市場を支える証券取引所施設を所有**し、その管理・運営ならびに、主要都市におけるオフィスビルや商業施設、マンション・宅地の開発等を行う総合不動産会社として展開しています。

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

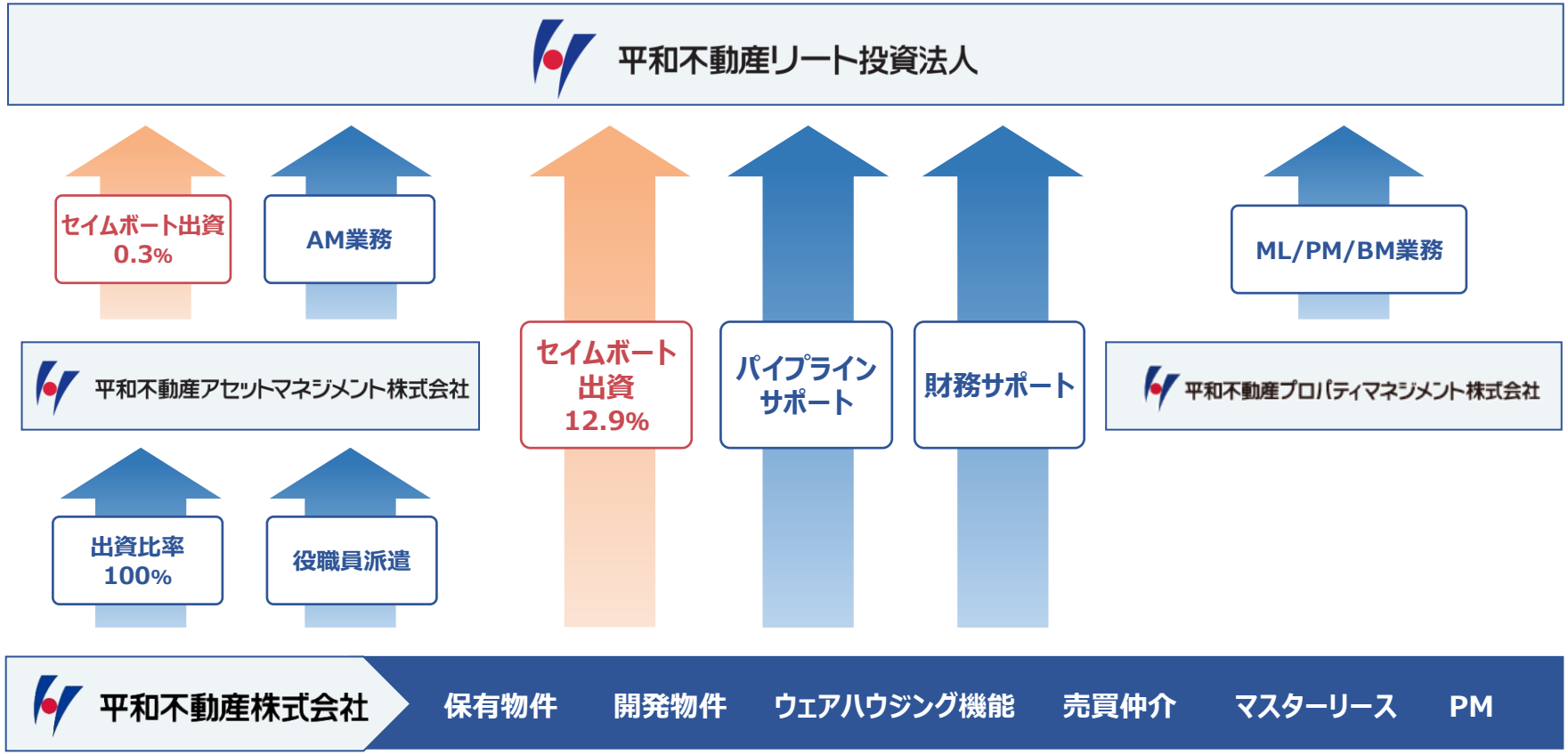
KABUTO ONE


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。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

グループ各社の専門性を活用



注：1. AM業務（アセット・マネジメント業務）とは、資産全体の運用管理業務を指します。
2. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビル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ッシー（上記では平和不動産プロパティマネジメント株式会社）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。
3. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナントクレームの対応などを指します。
4. BM業務（ビル・マネジメント業務）とは、ビルの設備管理、警備保安管理、清掃衛生管理、廃棄物処理などの現場業務を指します。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-8 ポートフォリオの状況

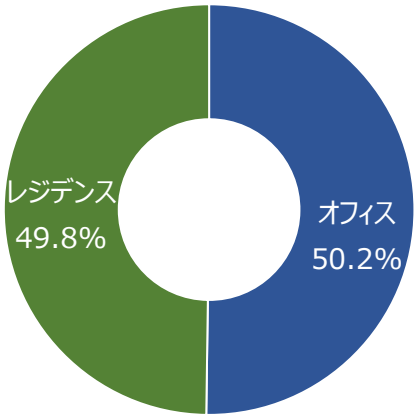
平和不動産リート投資法人

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

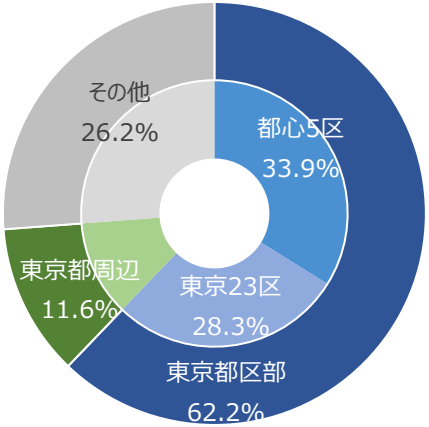
ポートフォリオの状況（2024年5月末時点）

資産規模	2,309億円
物件数	127物件 （オフィス　43物件） （レジデンス　84物件）
期中平均稼働率（第45期）	97.8%

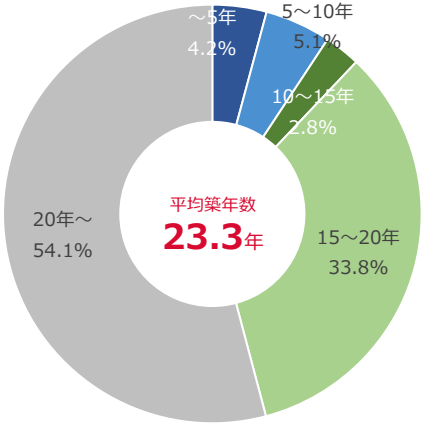
用途



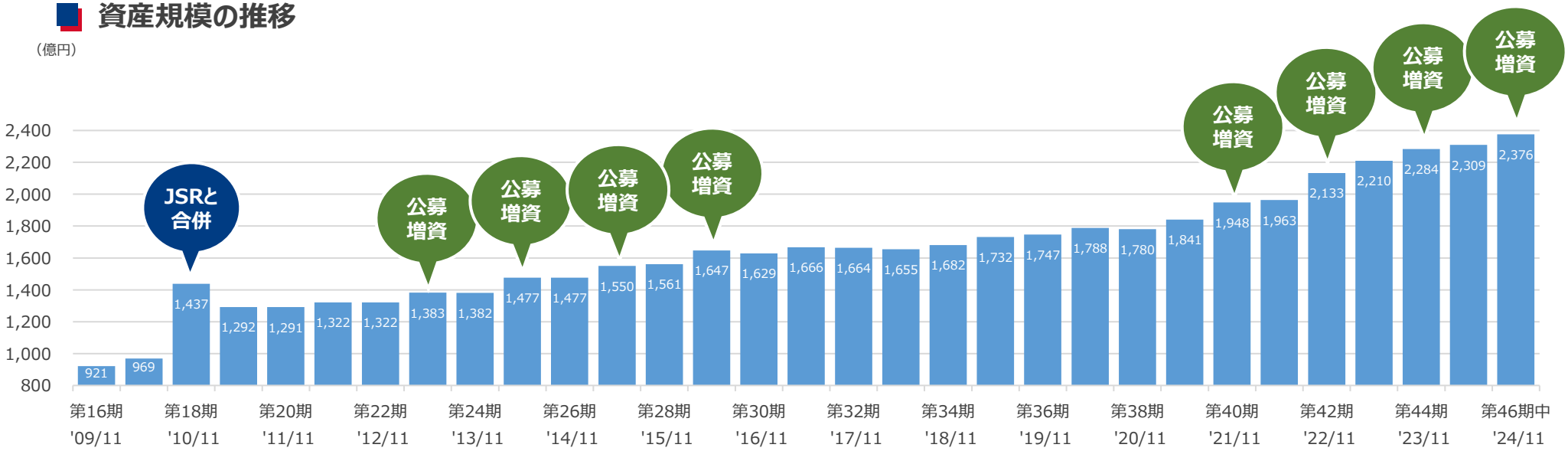
投資エリア



築年数



資産規模の推移



© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-8 ポートフォリオの状況：代表的な物件（東京）

平和不動産リート投資法人

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、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等のハイグレード設備を備えたテナント訴求力の高い物件です。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-8 ポートフォリオの状況：代表的な物件（名古屋）

平和不動産リート投資法人

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。

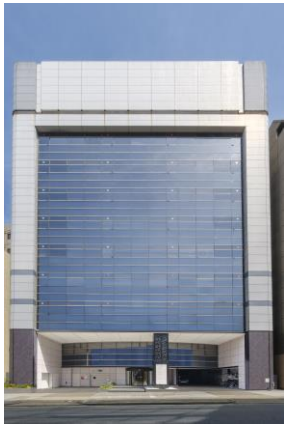
栄センタービル

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」駅から徒歩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。

HF名古屋錦ビルディング



物件の特徴：本物件は、「伏見」駅から徒歩7分、「丸の内」駅からは徒歩9分に位置し、また「名古屋」駅や「栄」駅までも徒歩圏内と、名古屋市中心部への優れた交通利便性を有しています。本物件が立地する「伏見」駅周辺エリアは金融機関の本支店やオフィスビルが立ち並ぶなど、中部地方の金融ビジネスの中心地として発展を続けています。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

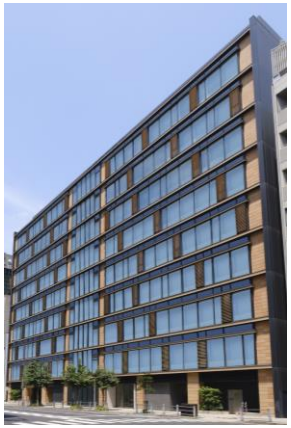
I-8 ポートフォリオの状況：代表的な物件（近畿圏）

平和不動産リート投資法人

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、南北には商店街が広がりカジュアルな店舗が並ぶ、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。

進和江坂ビル

物件の特徴：本物件は「江坂」駅徒歩1分に立地する、最寄り駅至近のオフィス物件です。また本物件は新御堂筋に接道しており、車による新大阪、梅田及び難波等の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。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。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-8 ポートフォリオの状況：代表的な物件（福岡）

平和不動産リート投資法人

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。

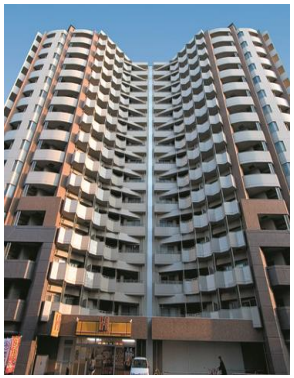
HF博多東レジデンスⅡ

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。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

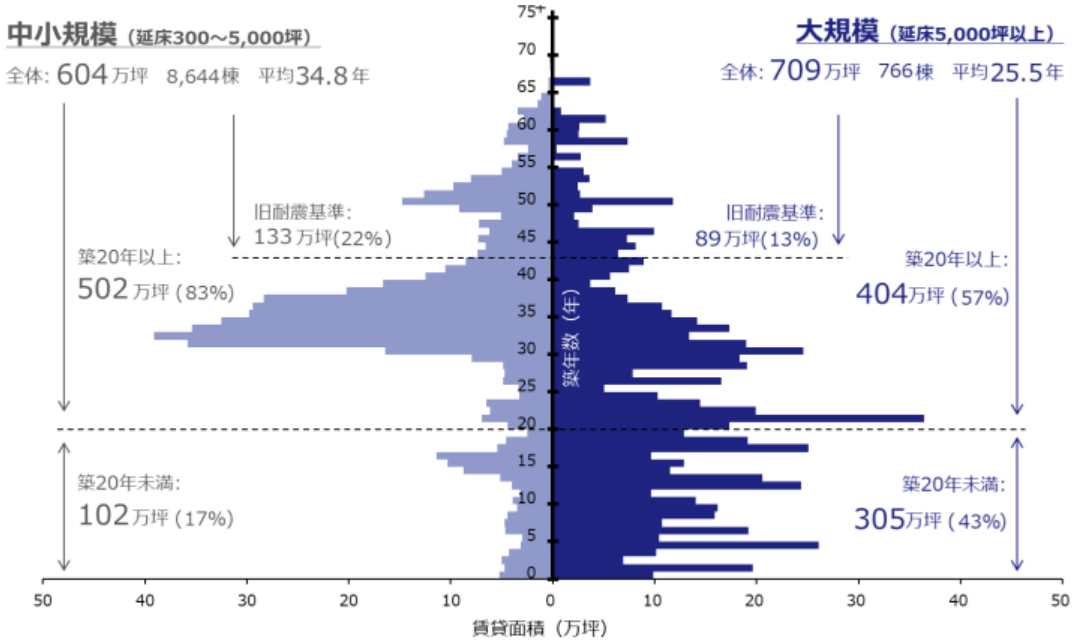
I-9 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

平和不動産リート投資法人

- 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

東京23区 **1,313万坪** (9,410棟) 平均築年数34.0年

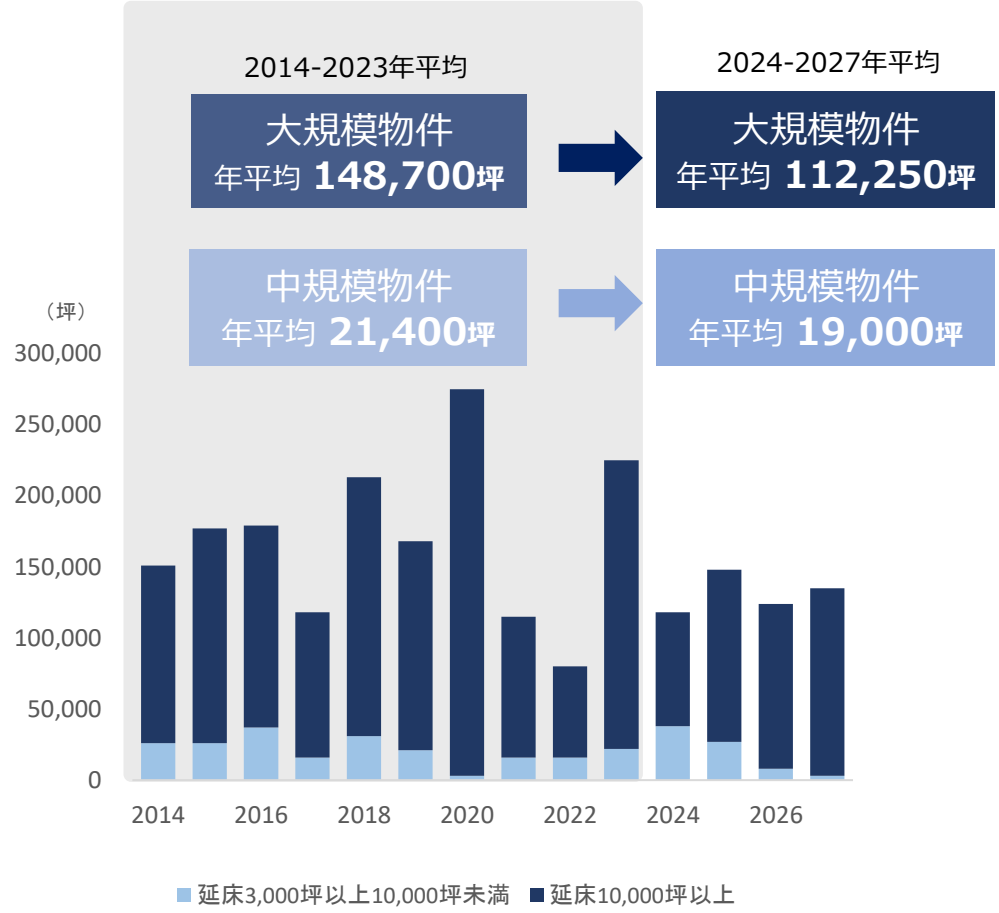


中小型物件の供給量は大幅に減少

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

中規模物件の供給量は低下



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

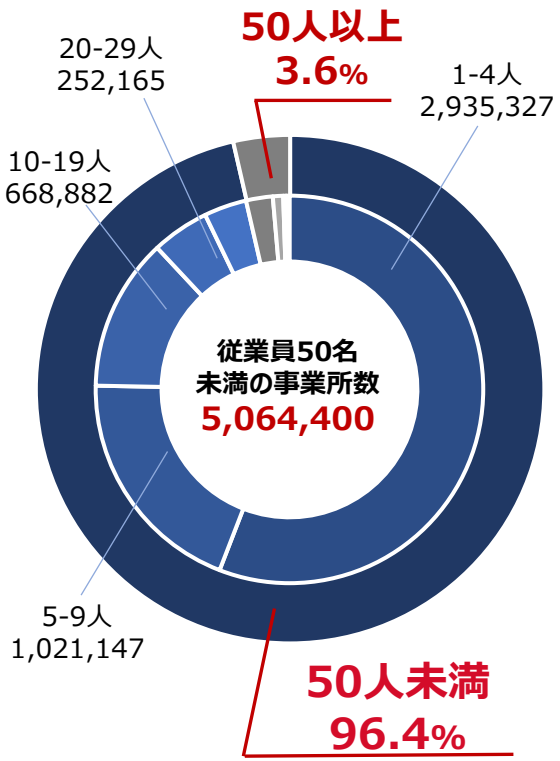
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-9 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

平和不動産リート投資法人

- 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・派遣従業者のみ）

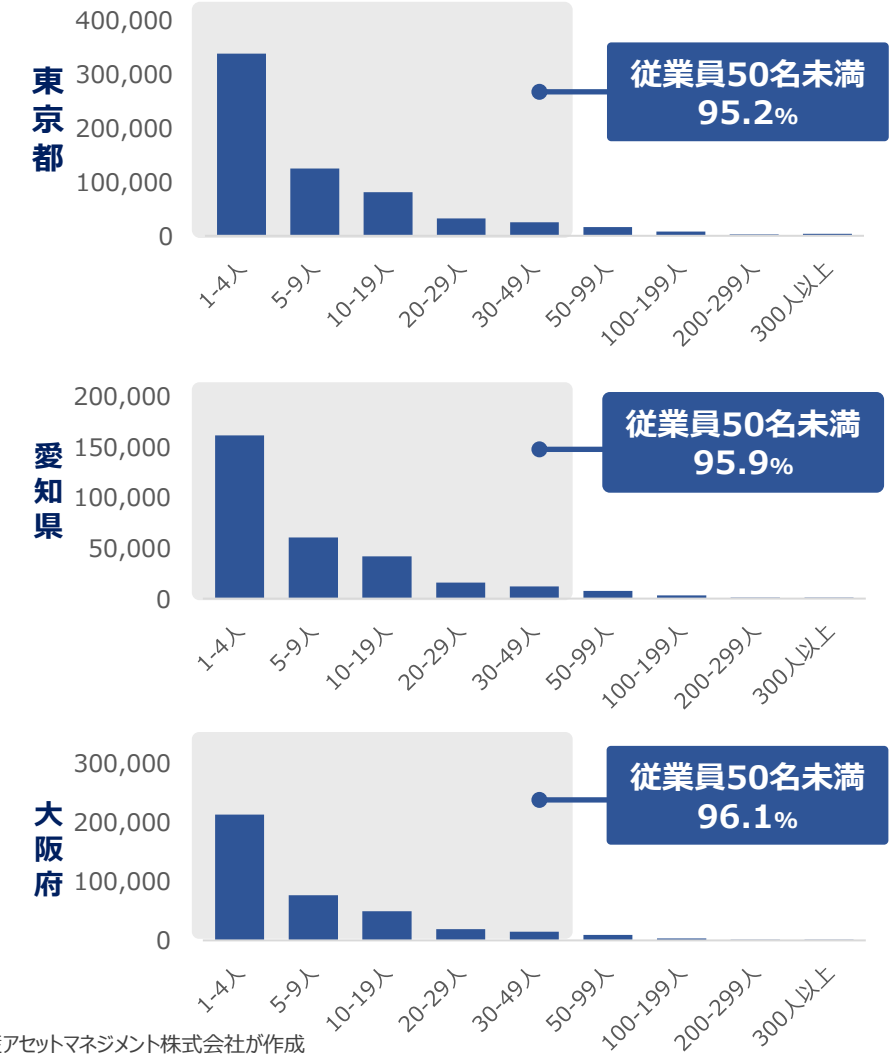


従業員数	事業所数	割合
1-4人	2,935,327	55.9%
5-9人	1,021,147	19.4%
10-19人	668,882	12.7%
20-29人	252,165	4.8%
30-49人	186,879	3.6%
50-99人	117,056	2.2%
100-199人	45,016	0.9%
200-299人	12,283	0.2%
300人以上	14,824	0.3%
合計	5,253,579	

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

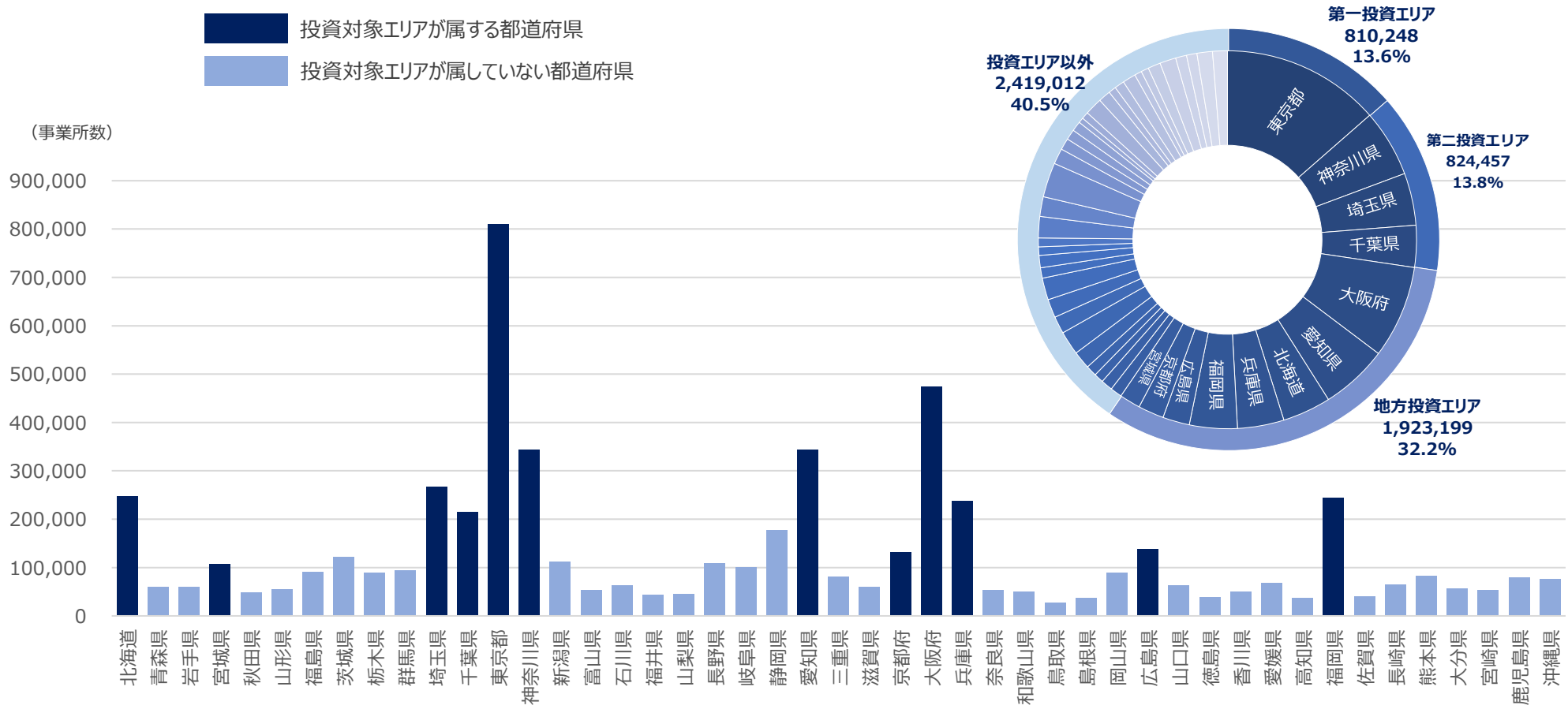
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-9 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、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

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

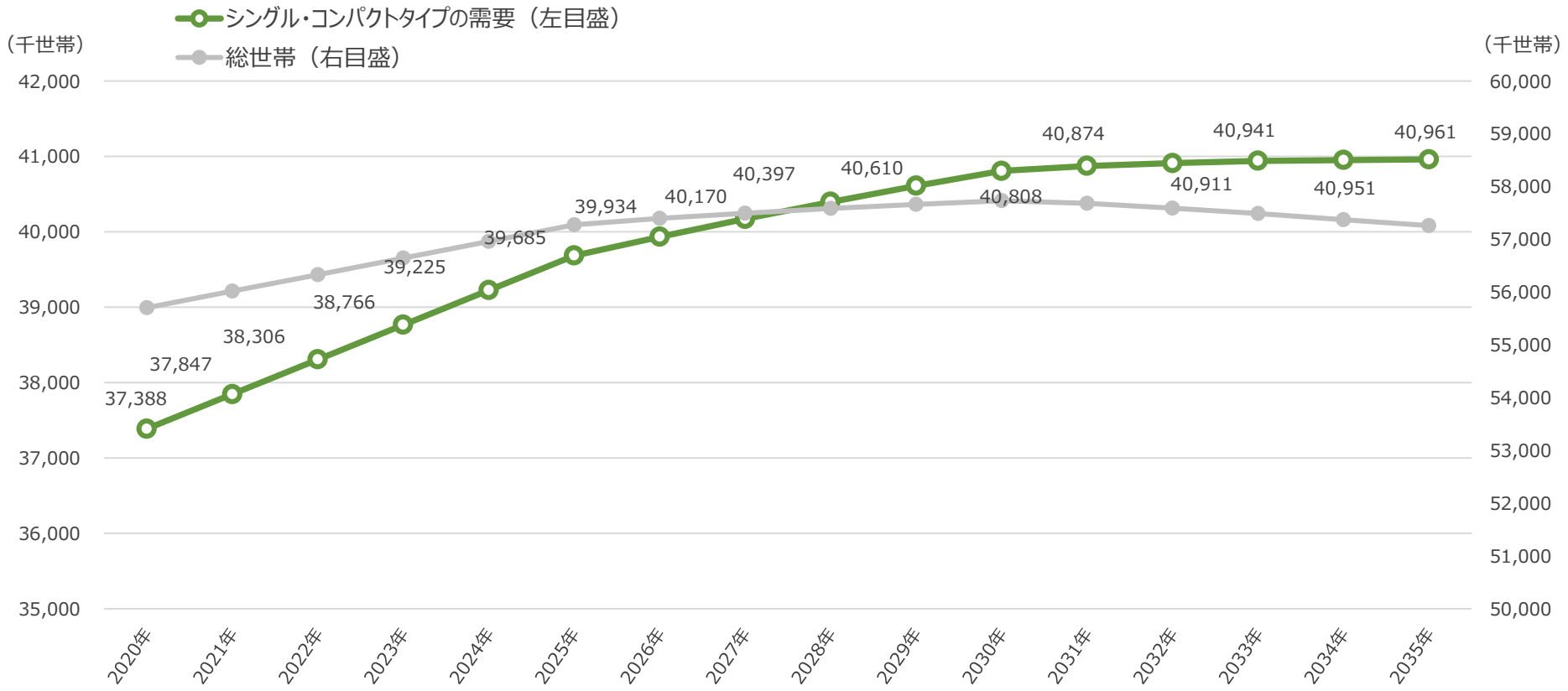
I-10 レジデンス：シングル・コンパクトタイプの需要は増加傾向に

平和不動産リート投資法人

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

シングル・コンパクトタイプ住居の需要見込みと総世帯数の推移

シングル・コンパクト住居の需要見込み（全国）
（2020年→2035年）
+3,573千世帯



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

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

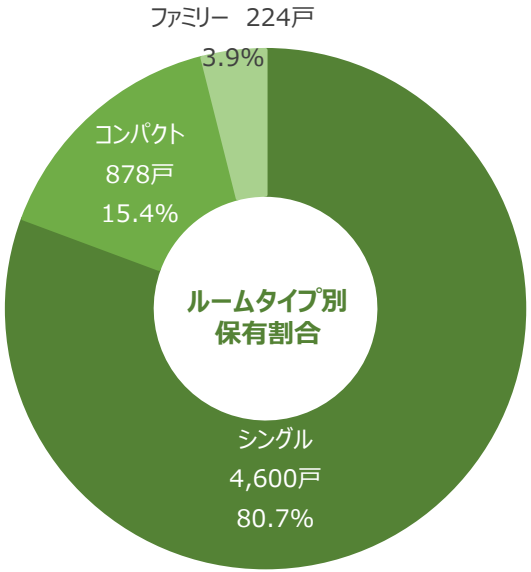
I-10 レジデンス：運用効率の高いシングル・コンパクトタイプ物件

平和不動産リート投資法人

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

ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2024年5月末時点）

ルームタイプ（面積）	保有戸数	平均面積	2024/5期 期中平均稼働率	賃料単価（東京23区）
シングルタイプ（40㎡未満）	4,600戸（80.7%）	8.1坪（26.8㎡）	97.4%	13,769円/坪
コンパクトタイプ（40㎡以上60㎡未満）	878戸（15.4%）	14.1坪（47.7㎡）	97.2%	12,730円/坪
ファミリータイプ（60㎡以上）	224戸（3.9%）	23.4坪（77.4㎡）	95.9%	12,750円/坪



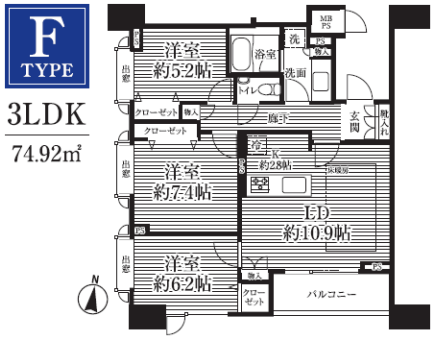
代表的な間取り

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



© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-11 内部留保と含み益の活用

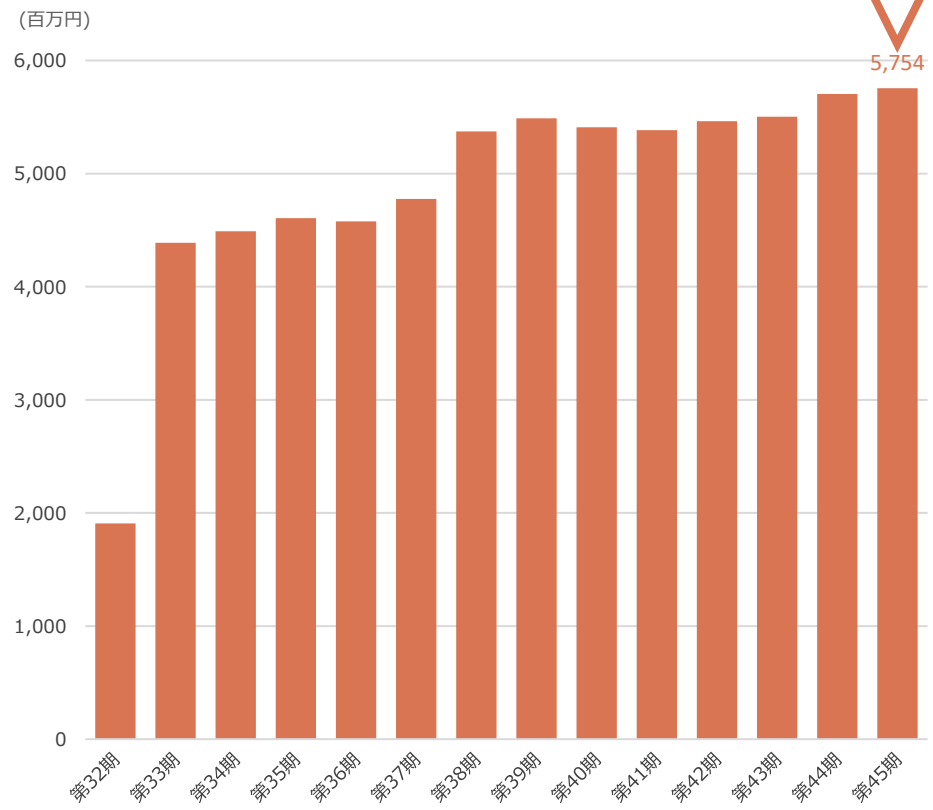
平和不動産リート投資法人

- 総額57.5億円（5,004円/口）の内部留保を将来の分配金原資として積極的に活用。
- 継続的な資産入替によって含み益（含み益額585.6億円（50,927円/口））を実現益に転化させ、ポートフォリオクオリティの改善と共に分配金水準の向上に活用。

第45期 内部留保残高

5,754百万円

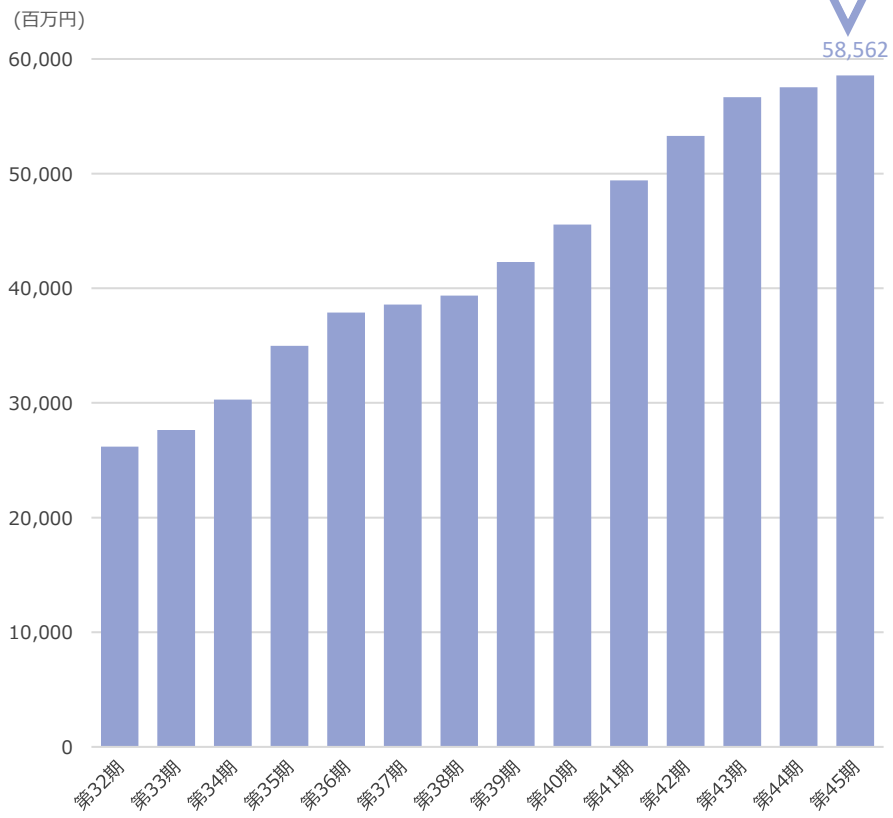
▶内部留保残高の推移



第45期 含み益額

58,562百万円

▶含み益額の推移



© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

I-11 内部留保と含み益の活用

第44期末内部留保合計
57.0億円

物件譲渡による内部留保
+0.9億円

分配金への充当
△0.4億円

第45期末内部留保合計
57.5億円

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、法人税等を回避した上で、不動産譲渡益を内部留保することが可能です。

一時差異等調整積立金（負ののれん）

安定分配のため、合併の際に発生した『負ののれん』の有効活用

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

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。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

Ⅱ 新中期目標

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

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

1口当たり分配金

3,800円

（単位：円）

目標	3,800
第47期予想	3,450
第46期予想	3,440
第45期実績	3,380
第44期実績	3,300

<目標・方針>

- ✓ 逓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の実現を目指す
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針

資産規模

3,000億円

（単位：億円）

目標	3,000
2024/7/17時点	2,376
第45期末	2,309
第44期末	2,284

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150–200億円を目指す
- ✓ 賃料ギャップが大きく残る成長資源を獲得する方針
- ✓ 潤沢な手元流動性とLTV及びプライマリー市場を活用した機動的な取得資金の調達をおこなう方針
- ✓ マーケット需要の変化・社会的ニーズへの対応として都市型商業施設、ヘルスケア施設、ホテルへ投資機会を拡大

内部成長

賃料収入年率＋1%

ROI　10%

第45期

賃料収入年率
+0.48%

平均ROI
12.2%(注1)

<目標・方針>

- ✓ 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ROI10%を目指す
- ✓ 継続的なバリューアップ投資による賃料増額を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

（注1）第45期に実施した工事のうち2024年7月17日までに成約した区画を対象としています。

格付け

A A

第45期　**AA-**(安定的)

<目標・方針>

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

ESG

GHG削減 90%(注2)
（2018年比、2030年迄）

再生可能エネルギー電力 100%(注3)

第45期
GHG　-79.5%
再エネ　100%

<目標・方針>

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

（注2）Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。
（注3）再エネ電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

サステナブルな投資主還元を目指し、「EPU向上へ攻め」の資金活用

第45期末
内部留保
残高

57億円

含み益の
顕在化

第45期末
含み益額

585億円

ポートフォリオのブラッシュアップ戦略

バリューアップ工事

賃上げ

潤沢な資金を活用した**バリューアップ工事による内部成長の加速**を図り、将来キャッシュ・フローの向上・拡大を目指します。

物件入替

物件売却

含み益の顕在化により、分配金原資及び成長資金の獲得を図ります。

物件取得

賃料ギャップの獲得による将来キャッシュ・フローの向上・拡大を目指します。

サステナブルな投資主還元

NEXT VISION Ⅱ

分配金

3,800円

内部成長

賃料収入年率 ＋1%

ROI 10%

その他

- 将来の成長資金
- 自己投資口の取得、借入金の返済等
- 不測の事態及び物件譲渡損等が発生した際の対応

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

HF銀座レジデンスEAST Ⅱ

ROI 21.0%

305,000円

222,000 円

賃料変動（月額）	+83,000円
（率）	+37.4%
工事金額 （うち資本的支出）	4.7百万円 （3.6百万円）
想定回収期間	約4.7年

前賃料　新賃料

ラ・レジダンス・ド・白金台

ROI 11.0%

199,000円

150,000 円

賃料変動（月額）	+49,000円
（率）	+32.7%
工事金額 （うち資本的支出）	5.3百万円 （3.8百万円）
想定回収期間	約9.0年

前賃料　新賃料

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

HF辻堂レジデンス

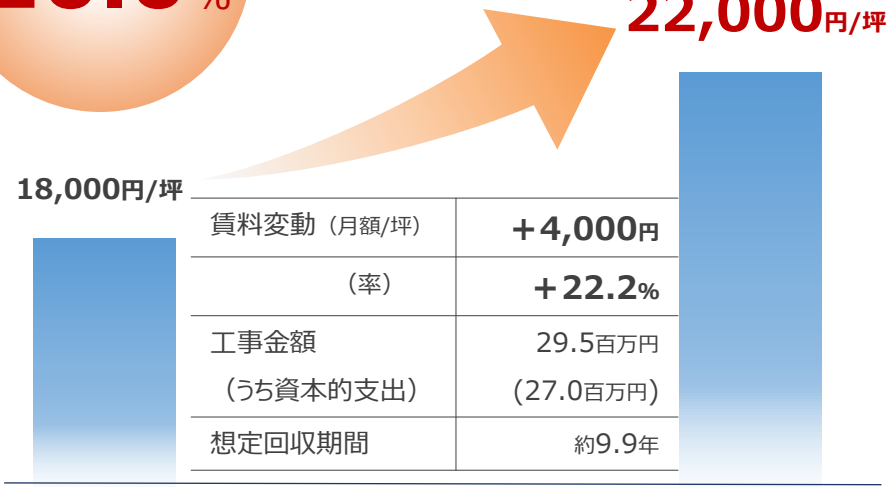
ROI 16.6%

賃料変動（月額）	**＋250,000円**
工事金額 （うち資本的支出）	18.0百万円 （16.9百万円）
想定回収期間	約6.0年
鑑定評価額(前期比)	**＋60百万円**

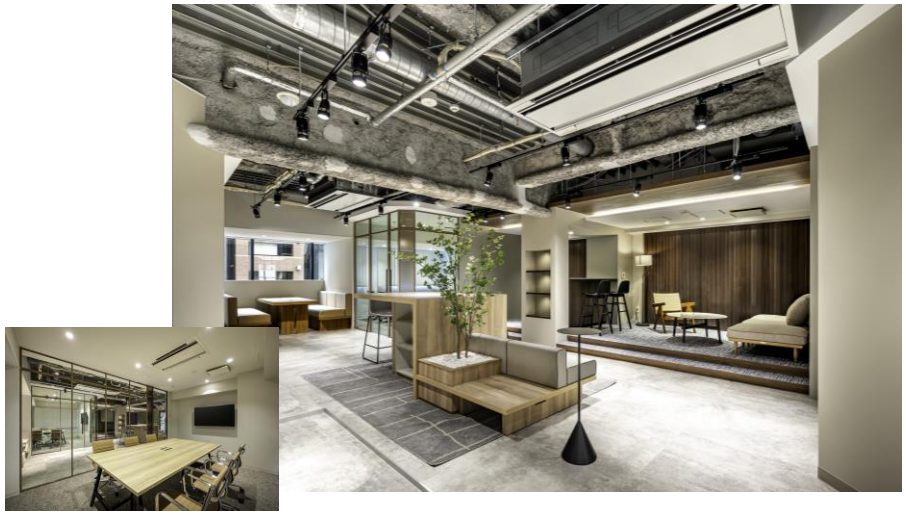
※工事内容：集会室の3LDK住戸へのコンバージョン

HF浜松町ビルディング

ROI 10.0%



賃料変動（月額/坪）	**＋4,000円**
（率）	**＋22.2%**
工事金額 （うち資本的支出）	29.5百万円 （27.0百万円）
想定回収期間	約9.9年



© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

▶バリューアップ工事の実績（短期回収型 -セットアップオフィス・レジデンス専有部-）

第44期と第45期でセットアップオフィス2件、レジデンス専有部のバリューアップ工事7件を実施
第45期に実施した工事のうち2024年7月17日までに成約した7物件の**平均賃料UP率25.3%**
（但し、HF辻堂レジデンスのコンバージョンを除く）、**平均ROI**は**12.2%**とNEXT VISION Ⅱに掲げる目標を超える

物　件	実施期	賃料変動（月額）	賃料UP率※	ROI
Of-07 HF浜松町ビルディング	第45期	4,000円/坪	22.2%	10.0%
Of-53 岩本町ツインサカエビル	第44期	7,900円／坪	71.2%	14.8%
Re-30 HF馬込レジデンス	第44期	72,000円	35.3%	5.8%
	第45期	74,000円	23.4%	10.0%
	第45期	58,000円	27.4%	10.2%
Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台	第45期	49,000円	32.7%	11.0%
	第45期	39,000円	23.8%	8.6%
Re-39 HF銀座レジデンスEASTⅡ	第45期	83,000円	37.4%	21.0%
Re-100 HF辻堂レジデンス	第45期	—※	—※	16.6%

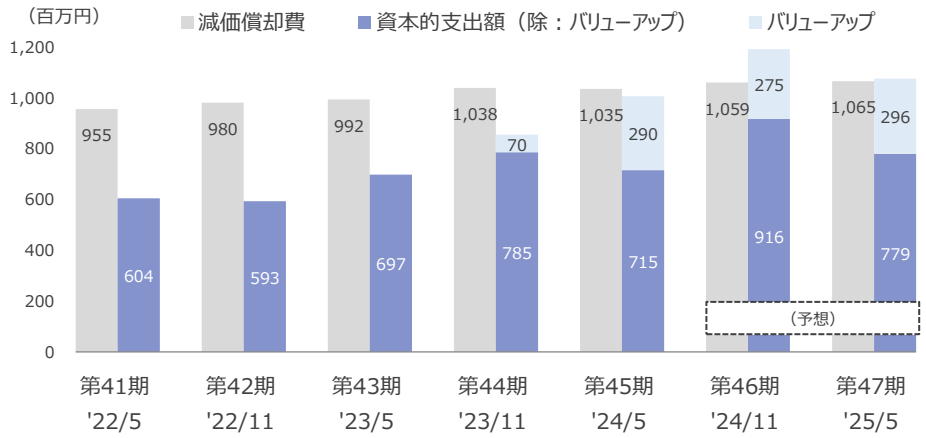
※賃料UP率は、工事実施後の初回成約に係る賃料月額の増加額を工事実施前の月額賃料で除して算出しています。
※ROIは、工事実施後の初回成約に係る賃料月額の増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。
※Re-100 HF辻堂レジデンスは集会室を３LDK住戸へのコンバージョンとなります。

▶バリューアップ工事の今後の予定

（単位：百万円）

		全体	内訳	
			短期回収型	長期回収
第46期予算	工事金額	342	160	182
	うち資本的支出	275	124	152
	うち修繕費	67	36	30
	減価償却費	11	-	-
第47期予算	工事金額	367	273	94
	うち資本的支出	296	221	75
	うち修繕費	71	52	19
	減価償却費	18	-	-

▶資本的支出実施・予想額の推移



© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III 第45期 運用状況

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-1 第45期（2024年5月期）ハイライト

平和不動産リート投資法人

内部成長

▶バリューアップを通じた既存物件の内部成長が進展

- オフィス、レジデンスともに賃料改定額は2020年以降の最高値を更新
- 賃料改定によるポートフォリオ全体の賃料収入増加率は年率+0.48%増へ
- オフィスは2024年11月期（第46期）以降、本決算期を上回る増額改定を見込む

	オフィス	レジデンス	全体
ネット賃料変動率（据置区画除く）	6.2%	2.7%	3.6%
賃料収入年増加率	0.40%	0.56%	0.48%

▶ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- オフィス（前期比+0.14pt）、レジデンス（前期比+0.18pt）とともに前期を上回る高稼働が継続
- レジデンスは足元の繁忙期比で退去戸数が少なかった（更新が多かった）ことも一因

	オフィス	レジデンス	全体
期末稼働率	99.2%	96.7%	97.7%
期中平均稼働率	98.6%	97.3%	97.8%

外部成長

▶将来の内部成長の基礎となる資産の取得の実行

- スポンサーパイプライン及び第三者との資産入替による外部成長を継続
- 14期連続となる資産入替に伴う含み益の顕在化により譲渡益を計上
- 2024年11月期（第46期）期初の4年連続の公募増資により資産規模は本決算期末の2,309億円から2,376億円へ拡大

取得価格	38.9億円
譲渡益	9.0億円
期末資産規模	2,309億円

財務運営

▶健全な財務基盤を維持

- 調達期間、金利固定化比率の水準を維持
- 公募増資により保守的なLTVコントロールを継続

平均調達期間	7.3年
固定化比率	70.4%
鑑定LTV	39.3% 公募増資後見込み

分配金

第45期（本決算期）	3,380 円
第46期（予想）	3,440 円
第47期（予想）	3,450 円

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

1口当たり分配金は3,380円。含み益の投資主還元の継続と賃料増額トレンドの進展

- オフィス、レジデンスともに高稼働と賃料増額の進展により、賃料収入が増加。
- バリューアップ投資の実行により費用計上が先行するも、譲渡益でバリューアップ費用をカバーし、残りを内部留保したうえでDPUは前期比80円の増配。

	第44期 実績	**第45期 実績**	第45期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	8,656 (884)	**8,735 (900)**	8,693 (896)	78 (16)	42 (3)
営業費用	4,161	**4,251**	4,304	90	-52
営業利益	4,495	**4,483**	4,388	-11	95
営業外収益	5	**4**	0	-1	3
営業外費用	505	**548**	548	43	0
経常利益	3,995	**3,939**	3,840	-56	98
当期純利益	3,995	**3,938**	3,839	-56	98
一口当たり当期純利益（EPU）	3,474円	**3,424円**	3,339円	-50円	85円
本来EPU	2,716円	**2,676円**	2,640円	-42円	36円
内部留保取崩	45	**45**	45	0	0
内部留保繰入	246	**97**	44	-148	52
一口当たり分配金	3,300円	**3,380円**	3,340円	80円	40円
発行済み投資口数	1,149,933	**1,149,933**	1,149,933	0	0

（注）「本来EPU」は、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に、譲渡益及び内部留保を充当する方針であるバリューアップ関連費用を足し戻して計算しています。
（注）第45期予想については、2024年3月25日付公表の予想数値を記載しています。

（単位：百万円）

前期比増減要因 （第45期実績 － 第44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:15、駐車場収入:4、更新料収入:3、等）	20
	・レジデンス（賃料:26、更新料:32、礼金:3、等）	65
	・水光熱費収入（オフィス:-40、レジデンス:-0）	-40
	資産入替と新規取得	
	・物件取得に伴う収益増加	87
	・物件譲渡に伴う収益減少	-70
	不動産譲渡益の増加	16
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（修繕費:63、減価償却費:15、固都税:4、等）	85
	・レジデンス（修繕費:35、減価償却費:-19、更新手数料:8、等）	23
	・水光熱費（オフィス:-49、レジデンス:1）	-48
	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	46
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-30
	販管費（運用報酬の増加、ESG関連費用の減少、等）	13
営業外費用	金融費用、固定資産除却損の増加	43

予想比増減要因 （第45期実績 － 第45期予想）		金額
営業収益	賃料収入の増加（うち、オフィス:-4、レジデンス:33）	28
	その他収入の増加（うち、オフィス:8、レジデンス:22）	30
	水光熱費収入の減少（うち、オフィス:-20、レジデンス:-0）	-21
	不動産譲渡益の増加	3
営業費用	賃貸事業費用の減少　（うち、オフィス:6、レジデンス:-20）	-14
	水光熱費の減少（うち、オフィス:-24、レジデンス:-5）	-30
	販管費の減少（運用報酬の増加、その他支払報酬の減少、等）	-7

新規取得物件：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」、第45期に取得した「HF北千住レジデンス」、「HF曳舟レジデンス」を指します。
譲渡物件：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」、第45期に譲渡した「HF中之島レジデンス」、「HF日本橋浜町ビルディング（準共有持分50%）」を指します。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

内部成長により本来EPUが増加
1口当たり分配金は第46期3,440円、第47期3,450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46期には、オフィス1物件の譲渡により15期連続となる譲渡益を計上し、翌期以降も継続する方針。
- 各期約3.5億円のバリューアップ工事を計画。うち、譲渡益及び内部留保充当を予定する費用計上相当額を控除した本来EPUは前期比増加を見込む。
- ポートフォリオ稼働率は97%後半の高稼働率の継続を見込む。

（単位：百万円）

	第45期 実績(a)	第46期 予想(b)	第47期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)
営業収益	8,735	8,771	8,084	36	-687
（譲渡損益）	(900)	(728)	(0)	(-172)	(-728)
営業費用	4,251	4,325	4,344	74	18
営業利益	4,483	4,445	3,740	-37	-705
営業外収益	4	2	2	-1	0
営業外費用	548	588	599	40	11
経常利益	3,939	3,859	3,143	-79	-716
当期純利益	3,938	3,858	3,142	-79	-716
一口当たり当期純利益（EPU）	3,424円	3,229円	2,629円	-195円	-600円
本来EPU	2,676円	2,684円	2,704円	8円	20円
内部留保取崩	45	251	980	205	728
内部留保繰入	97	0	0	-97	0
一口当たり分配金	3,380円	3,440円	3,450円	60円	10円
発行済み投資口数	1,149,933	1,194,933	1,194,933	45,000	0

（注）2024年7月17日付公表の予想数値を記載しています。
予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、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46期 予想 (b-a)	第47期 予想 (c-b)
営業収益	既存物件の収益の増減		
	・オフィス（賃料収入の増加等）	27	3
	・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等）	-37	42
	・水光熱費収入（季節要因による変動）	41	-16
	資産入替と新規取得		
	・物件取得に伴う収益増加	258	14
	・物件譲渡に伴う収益減少	-81	-2
	不動産譲渡益の減少	-172	-728
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減		
	・オフィス	-2	8
	・レジデンス（修繕費、リーシング費用の変動等）	-59	29
	・水光熱費（季節要因による変動）	45	-15
	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	120	25
	・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-42	-3
	販管費（運用報酬の増加、ESG関連費用の減少等）	12	-26
営業外費用	金融費用	49	16
	その他（除却損等）	-9	-5

予想の主な前提条件		第45期（実績）	第46期（予想）	第47期（予想）
稼働率	ポートフォリオ	97.8%	97.7%	97.8%
	オフィス	98.6%	98.7%	98.7%
	レジデンス	97.3%	97.0%	97.2%
NOI利回り	ポートフォリオ	5.0%	4.9%	4.9%
	オフィス	4.7%	4.7%	4.7%
	レジデンス	5.4%	5.1%	5.1%

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-4 外部成長　第46期初（2024/6）に公募増資を実施

平和不動産リート投資法人

本取得資産の概要

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均稼働率
5 物件	115 億円	131 億円	4.9 %	99.5 %（2024年3月末日時点）

オフィス

進和江坂ビル

北2条ビル

北浜一丁目平和ビル（追加取得：25%）

レジデンス

HF北千住レジデンス

HF曳舟レジデンス

本譲渡資産

HF中之島レジデンス

HF日本橋浜町ビルディング

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

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

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

	第44期末	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後
物件数	126 物件	5 物件（信託受益権の追加取得1件を含む）	2 物件	128 物件
取得（予定）価格合計	2,284 億円	115 億円	23 億円	2,376 億円
オフィス / レジデンス比率	51.2 % / 48.8 %	66.3 % / 33.7 %	80.7 % / 19.3 %	51.6 % / 48.4 %
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）	5.1 % / 4.1 %	4.9 % / 4.2 %	3.8 % / 2.9 %（譲渡（予定）価格に対するNOIの比率）	5.0 % / 4.1 %
総資産LTV / 鑑定LTV	46.7 % / 40.3 %			45.6 % / 39.4 %
1口当たりNAV	149,798 円			151,087 円

※2024年5月20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

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

スポンサーパイプラインの活用及び資産運用会社の独自ルートにより外部成長が進展

第45期 HF北千住レジデンス

スポンサー（ウェアハウジング）

■ スポンサーサポートを活用した普通借地権開発案件

所在地	東京都足立区
延床面積	3,636.49㎡
取得日	2024年2月29日
建築時期	2023年6月2日
取得価格	2,510百万円
鑑定評価額	3,030百万円
NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	3.7%

第45期 HF曳舟レジデンス

運用会社

■ 東京23区の築浅レジデンス

所在地	東京都墨田区
延床面積	1,717.79㎡
取得日	2024年3月29日
建築時期	2019年2月1日
取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,670百万円
NOI利回り	4.0%
償却後NOI利回り	3.4%

第46期 進和江坂ビル

運用会社

■ 大阪メトロ御堂筋線「江坂」駅徒歩1分のオフィス

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

第46期 北浜一丁目平和ビル

スポンサー

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

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

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

第46期 北2条ビル

スポンサー（ウェアハウジング）

■ 札幌のオフィスをスポンサーブリッジにより機動的に取得

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

（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。

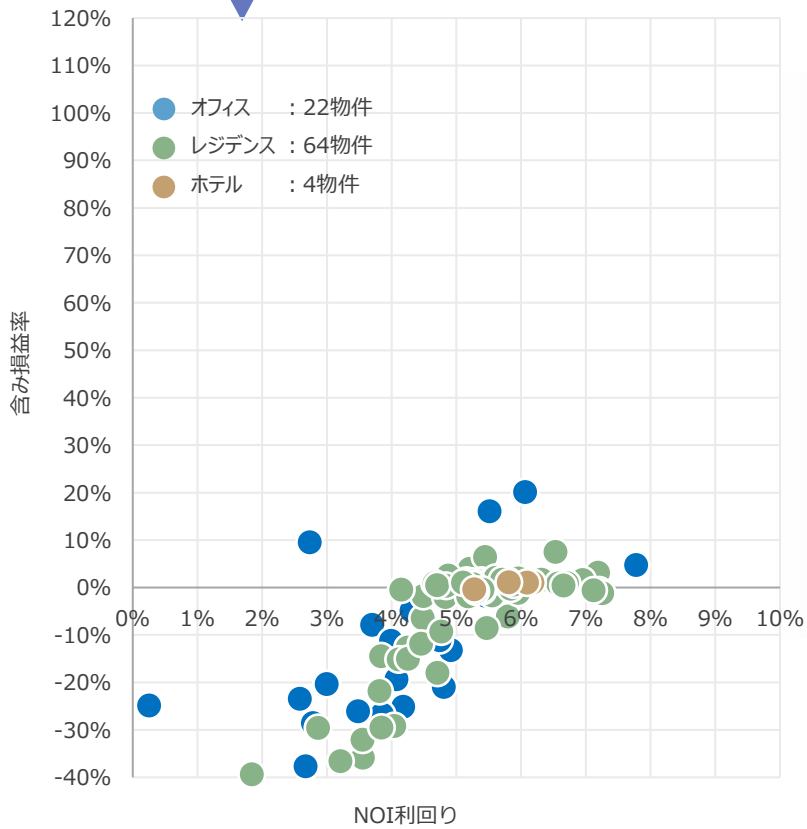
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

III-5 ポートフォリオの質が大幅に改善

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%



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

収益力の強化
稼働率上昇
賃料改定の進展
管理費等のコスト削減

市場環境の改善
Cap Rate低下による
鑑定評価額の上昇

▶本決算期末のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期）： 5,594
NOI利回り： 5.0%
含み損益率： +26.1%

（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。

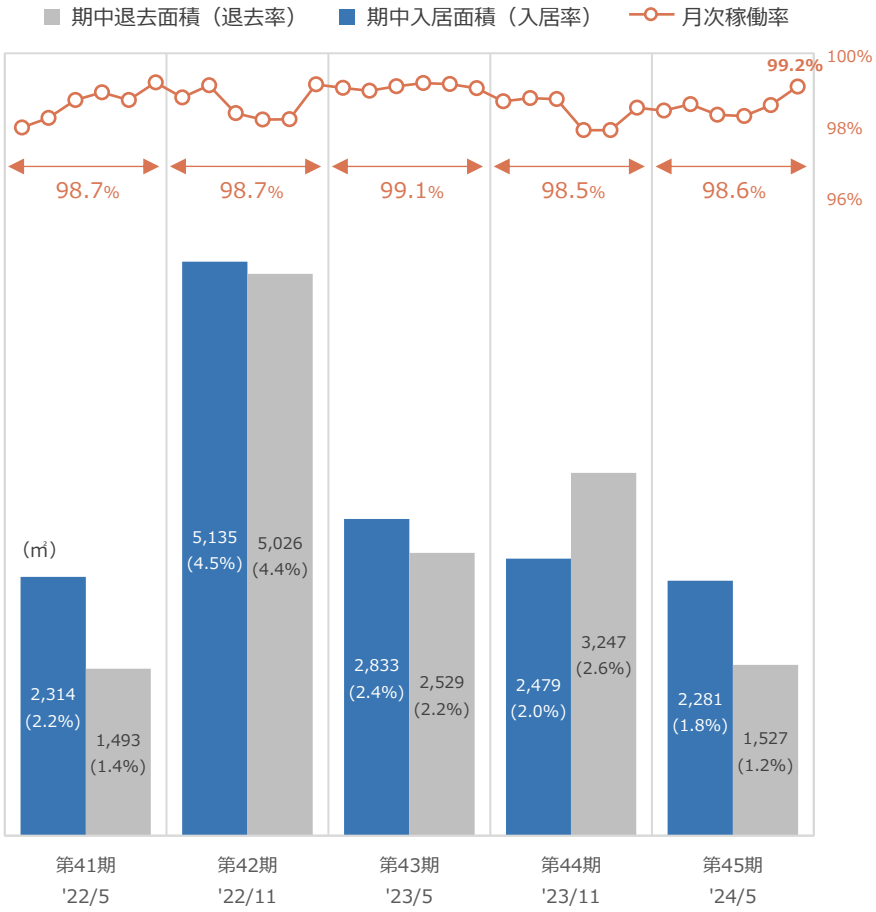
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

期中平均稼働率は98%を超える高水準が継続、期末稼働率は99.2%へ

- 期中平均稼働率は**98.6%**、期末稼働率は**99.2%**と引き続き高い水準を維持。
- 2024年11月期（第46期）は解約面積が本決算期比で増加する見通し。高稼働率を前提にバリューアップ工事実施の効果も含めた賃料ギャップの回収を進める機会ととらえる。

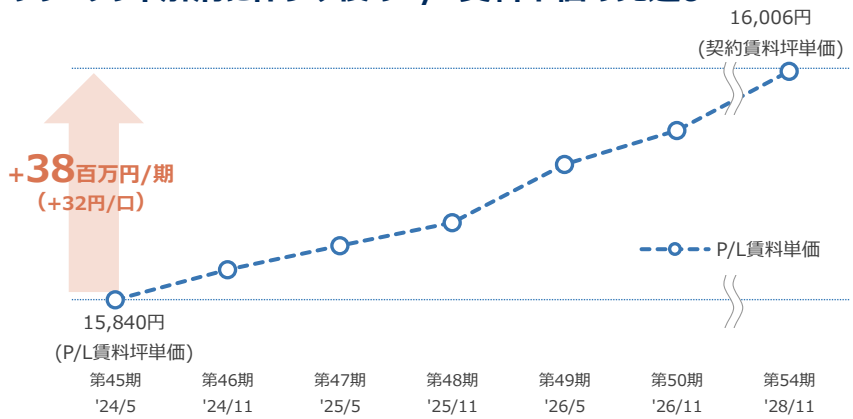
▶月次稼働率とテナント入退去の動向



▶フリーレントの動向

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

▶フリーレント解消に伴う今後のP/L賃料単価の見通し



（注）一口当たり影響額は第46期初に行った公募増資後の発行済み口数である1,194,933口で計算しています。

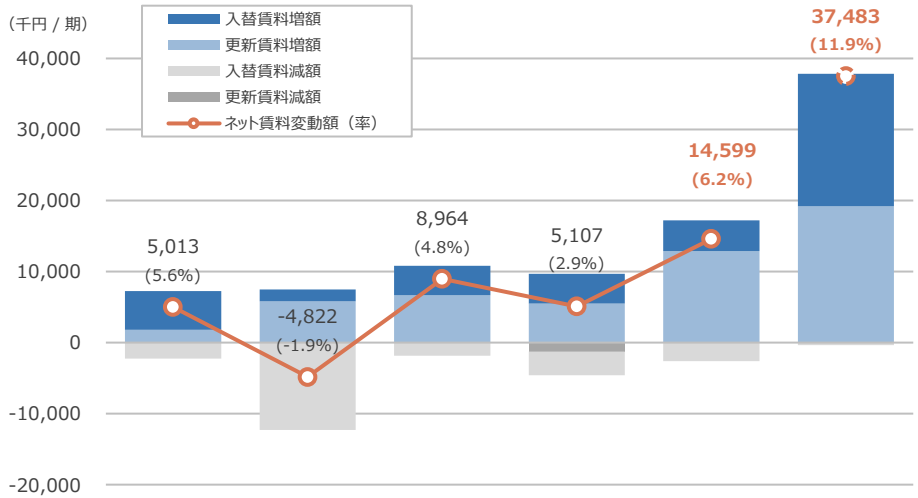
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

3期連続の賃料増額改定、改定額・率ともに大幅に増加

- 3期連続での賃料増額改定となり、本決算期は期当たり約14百万円の賃料増額で着地。翌期以降は既に約37百万円の賃料収入増加が見込まれ、大幅な拡大基調。
- 商業店舗区画のマーケット賃料の上昇、賃料ギャップを有する新規物件取得により賃料ギャップは拡大。足元の増額改定を推し進める基礎となっている。

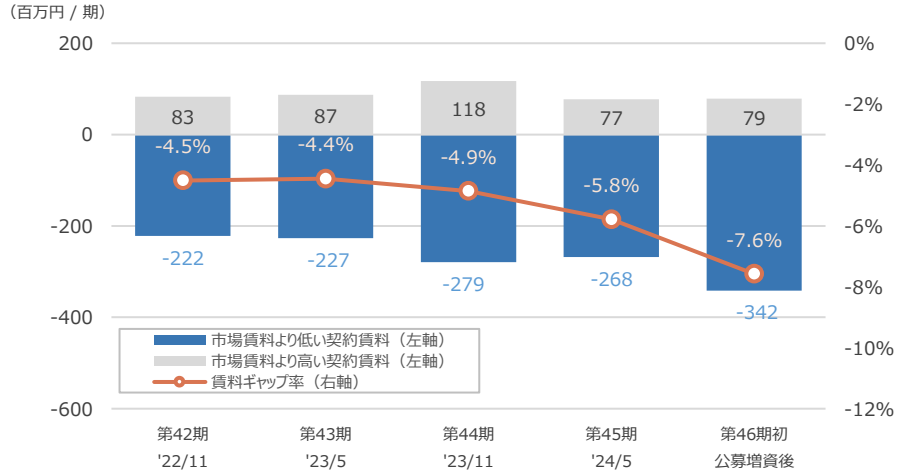
▶賃料改定状況



		第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期以降 '24/6-
入替賃料	増減額	3,194	-10,647	2,317	905	1,732	18,296
	増減率	4.9%	-9.4%	3.5%	1.3%	3.3%	21.5%
（内 増額のみ）		5,434	1,659	4,155	4,215	4,325	18,666
	増額率	11.6%	3.4%	11.7%	19.5%	13.2%	23.5%
更新賃料	増減額	1,819	5,824	6,647	4,203	12,867	19,187
	増減率	7.5%	4.2%	5.5%	3.8%	7.0%	8.4%
（内 増額のみ）		1,819	5,824	6,647	5,477	12,867	19,187
	増額率	7.5%	4.2%	5.5%	5.4%	7.0%	8.4%
年増額率（対オフィス賃料総額）		0.17%	-0.16%	0.26%	0.15%	**0.40%**	-

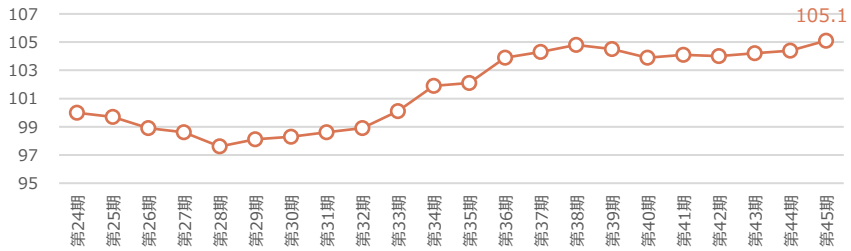
（注）第46期以降のデータは2024年7月17日現在合意済みの合計を記載しています。
（注）入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料（共益費含む、以下同じ）と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。
（注）更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します（据置区画を除く）。
（注）年増額率は対象期の賃料増減額（年換算）をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額（年換算）で除して計算しています。

▶賃料ギャップの状況



（注）一棟貸しである茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

▶契約賃料指数（第24期末=100）



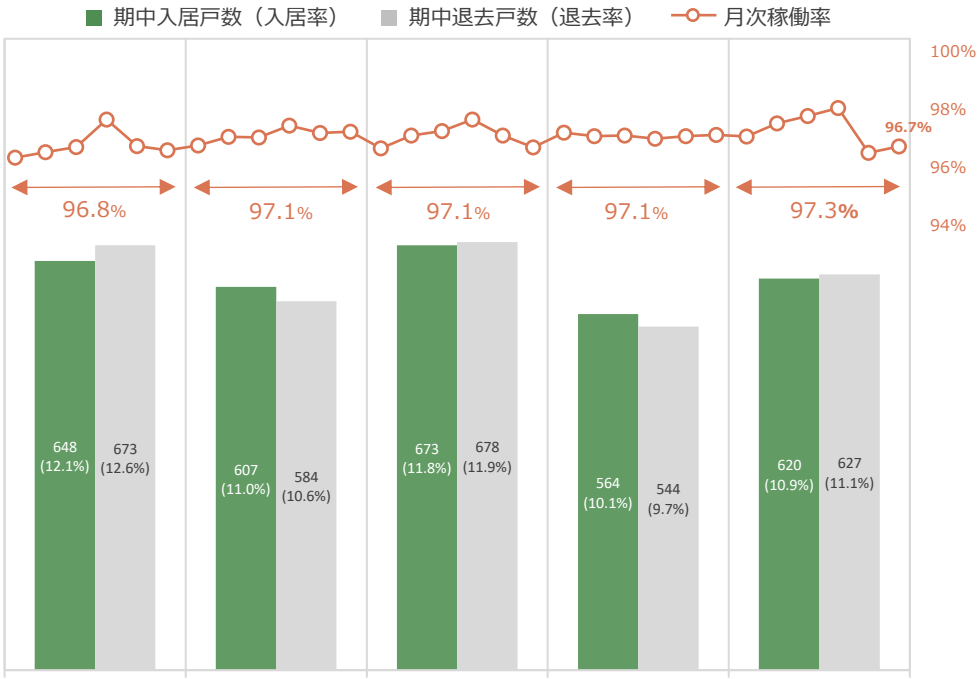
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

期中平均稼働率は97.3%と4期連続して97%を超過

- 期中平均稼働率は**97.3%**と4期連続して97%超の稼働率を記録し、高稼働トレンドを維持。
- 東京圏を中心に、好調なリーシングが継続。

▶月次稼働率と入退去率の動向



	第41期 22/5	第42期 22/11	第43期 23/5	第44期 23/11	第45期 24/5
リーシング期間	38日	42日	33日	38日	33日
原状回復期間	20日	19日	20日	20日	20日
合計	**58日**	**61日**	**53日**	**58日**	**53日**

▶投資エリア別 期中平均稼働率

	第45期末 保有棟数/ 賃貸可能面積割合		第41期 (‘22/5)	第42期 (‘22/11)	第43期 (‘23/5)	第44期 (‘23/11)	第45期 (‘24/5)	第45期末
札幌	1棟	3.0%	98.3%	98.2%	99.0%	96.4%	96.2%	93.7%
仙台	9棟	11.6%	97.8%	97.3%	96.3%	97.1%	96.5%	96.0%
東京圏	60棟	64.9%	96.4%	97.1%	97.4%	97.2%	97.4%	96.6%
都心5区	17棟	19.7%	95.8%	96.5%	96.7%	97.2%	97.7%	97.5%
東京23区	34棟	32.8%	96.6%	97.4%	97.6%	96.9%	97.1%	96.0%
東京都周辺	9棟	12.4%	97.4%	97.4%	98.0%	97.9%	97.8%	96.7%
名古屋	5棟	6.6%	96.2%	95.8%	94.6%	96.7%	96.8%	97.7%
京都	3棟	3.0%	97.3%	98.0%	97.1%	98.5%	98.1%	97.7%
大阪	1棟	0.6%	96.7%	96.2%	96.4%	97.4%	97.3%	95.0%
福岡	5棟	10.3%	97.1%	96.9%	97.2%	96.5%	97.6%	98.4%

▶ルームタイプ別稼働率

	第45期末 保有割合	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45期末 (‘24/5)	第45期 平均稼働率
シングルタイプ (40㎡未満)	80.7%	96.5%	96.8%	96.7%	97.2%	97.3%	97.4%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	15.4%	96.1%	98.3%	96.5%	97.3%	96.1%	97.2%
ファミリータイプ (60㎡以上)	3.9%	97.3%	97.7%	96.2%	95.8%	93.6%	95.9%
合計		96.5%	97.2%	96.6%	97.1%	96.7%	97.2%

（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。

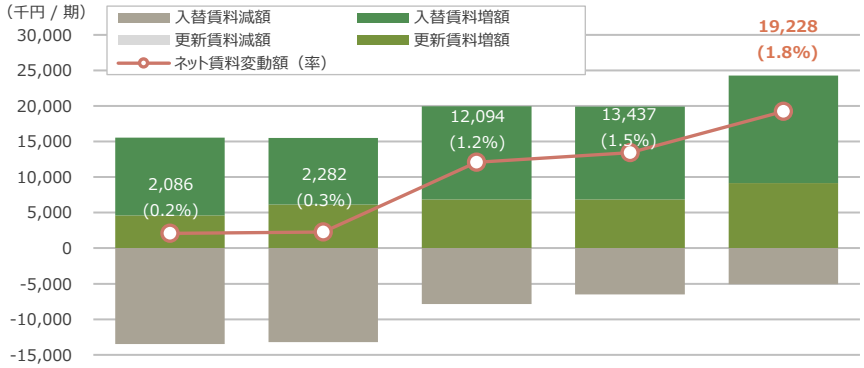
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

入替時及び更新時合計での増額改定が5期連続して継続

- 入替賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、賃料収入は期当たり約19百万円の増加。
- 礼金取得率は50%を超え、取得額とともに高い水準を維持。更新率についても上昇傾向にあり、本決算期は80%を超える水準でポートフォリオの安定化に寄与。

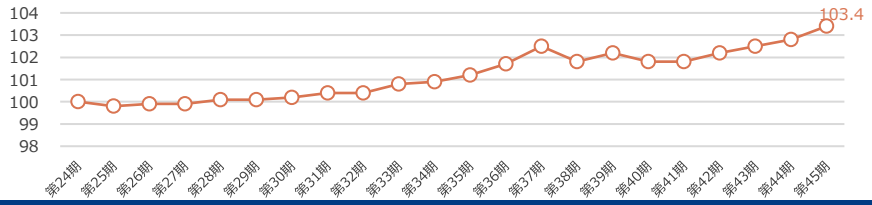
▶賃料改定状況



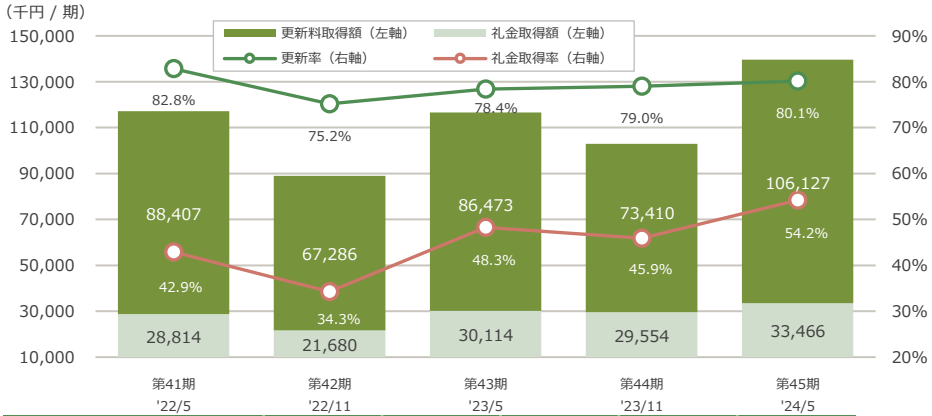
		第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5
入替賃料	増減額	-2,537	-3,860	5,226	6,574	10,073
	増減率	-0.6%	-1.0%	1.4%	1.9%	2.8%
（内 増額のみ）		10,921	9,365	13,093	13,066	15,122
	増額率	7.2%	6.1%	6.5%	6.3%	6.6%
更新賃料	増減額	4,623	6,142	6,868	6,863	9,154
	増減率	0.8%	1.3%	1.1%	1.3%	1.3%
（内 増額のみ）		4,623	6,142	6,868	6,863	9,154
	増額率	2.4%	4.7%	3.6%	2.4%	2.4%
年増額率（対レジデンス賃料総額）		0.06%	0.07%	0.35%	0.39%	**0.56%**

（注）店舗・事務所は除いて計算しています。
（注）入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替における新賃料（共益費含む、以下同じ）と旧賃料の変動額及び変動率を示します。
（注）更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します。
（注）年増額率は対象期の賃料増減額（年換算）をレジデンスポートフォリオの前期末契約賃料総額（年換算）で除して計算しています。

▶契約賃料指数（第24期末=100）



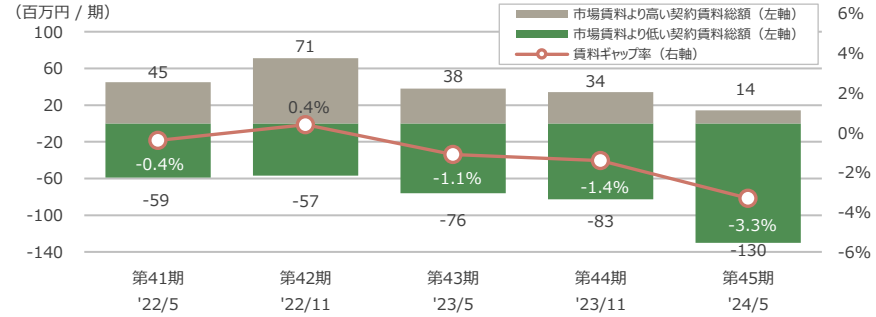
▶礼金・更新料および貸倒率の推移



		第41期 '22/5	第42期 '22/11	第43期 '23/5	第44期 '23/11	第45期 '24/5
礼金	取得戸数	278戸	208戸	325戸	259戸	336戸
	月数	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.1ヶ月	1.0ヶ月
更新料	更新戸数	955戸	797戸	1,011戸	854戸	1,110戸
	更新率（更新戸数/更新対象戸数）	82.8%	75.2%	78.4%	79.0%	80.1%
	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。

▶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。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

健全な財務基盤を維持

- 調達期間は7.39年と過去最長を更新し、金利固定化比率は約70%の水準を維持。
- 資産規模拡大に伴い、2024年11月期（第46期）期初にコミットメントラインの設定額を80億円へ増額。
- 2024年11月期（第46期）期初の公募増資によりLTVが低下し借入余力は**295億円**（鑑定LTV=45%）へ拡大する見込み。

▶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
0.851%	100%	46.9% （第46期初公募増資後見込：45.7%）	80億円 （2024年6月1日から10億円増額）	57.5億円
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 / 4.1年	70.4%	40.3% （第46期初公募増資後見込：39.3%）	67.3億円	AA-（安定的）

▶本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額（百万円）	借入金利（2024年5月末時点）	借入日	返済日	期間（年）
Term 74-①	500	3M Tibor+0.430%	2024/2/29	2032/5/31	8.3
Term 74-②	1,000	3M Tibor+0.430%	2024/2/29	2032/5/31	8.3
Term 74-③	1,000	3M Tibor+0.440%	2024/2/29	2032/11/30	8.8
Term 75A	560	3M Tibor+0.410%	2024/5/31	2028/11/30	4.5
Term 75B	225	1.140%（固定）	2024/5/31	2028/11/30	4.5
Term 75C	3,320	3M Tibor+0.560%	2024/5/31	2031/5/30	7.0
Term 75D	2,000	1.490%（固定）	2024/5/31	2031/5/30	7.0
合計/平均	**8,605**	**0.924%**	**-**	**-**	**7.2**

(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

▶期末有利子負債残高一覧

（単位：百万円）

調達先	残高
A 三井住友銀行	23,362
B りそな銀行	13,917
C あおぞら銀行	10,380
D みずほ信託銀行	10,347
E 三菱UFJ銀行	10,140
F 三井住友信託銀行	6,891
G SBI新生銀行	5,575
H みずほ銀行	5,030
I 福岡銀行	3,585
J 日本政策投資銀行	3,400
K 農林中央金庫	2,977
L 七十七銀行	2,500
M 千葉銀行	1,950
N 野村信託銀行	1,485
O 関西みらい銀行	1,280
P 日本生命保険	1,000
Q みなと銀行	1,000
R オリックス銀行	850
S 損害保険ジャパン	469
T 投資法人債	7,900

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

GHG排出量設定目標、SBT認定の取得

Steady Growth & Sustainable Profit
NEXT VISION Ⅱ
サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

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

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

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

▶ SBT認定の取得

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- 本投資法人はGHG排出量のうちScope1、Scope2について2030年までに2018年比で50%削減する目標を設定、Scope3についても測定と削減を約束し、本内容がScience Based Targets initiativeにより2024年3月1日に認定されました。

外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

▶ GRESB評価

GRESB ★★☆☆☆ 2023

GRESB Public Disclosure 2023
（開示評価「A」）

▶ TCFD

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFD Consortium

▶ グリーンファイナンスフレームワーク

Green 1（F）
（株式会社日本格付研究所）

▶ グリーンビルディング認証

2024年6月14日時点

	物件数	延床面積（㎡）	カバー率（延床面積）
DBJ Green Building	5	43,939	10.7%
CASBEE不動産評価認証	23	121,530	29.7%
BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)	2	10,201	2.5%
SMBCサステイナブルビルディング評価融資制度	1	13,160	3.2%
認証取得物件　合計（重複を除く）	27	145,777	35.6%

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

環境課題への取組み

▶再生可能エネルギー電力への切り替え

全物件 (注) の対応が完了（2024年5月末時点）

（注）再エネ電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特殊な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。
レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。また、取得後1年以内の新規取得物件を除きます。

GHG (Scope1・2) 削減実績 **-79.5%** (2018年比)

▶ ペーパーレス・環境に配慮した素材の使用

目論見書電子化

環境配慮型タイルカーペットの使用

出所：日本インテリア協会

FSC紙とグラシン紙

ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC®
www.fsc.org

出所：FSC JAPAN

VEGETABLE OIL INK

出所：印刷インキ工業連合会

各物件への取組み

▶ LED化の推進

全物件の対応が完了（共用部）（2024年5月末時点 ）

HF桜通ビルディング

HF駒沢公園レジデンスTOWER

▶ レジデンス専有部電気量計測システムの導入

レジデンス全物件（区分所有物件を除く）に導入（2024年5月末時点）

▶ 災害救援・寄付型自動販売機の設置

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

社会への取組み

▶ 地域社会への参画

災害時の飲料水供給

ペットボトルキャップ回収運動

山王祭への参加

兜町・茅場町清掃活動への参加

資産運用会社従業員への取組み

▶永年勤続表彰

▶ 保有物件のバリューアップコンテスト

▶ 健康支援・ワークライフバランス

従業員の健康支援を通じた健康経営関連認証の取得や社内スポーツイベントの実施の他、男女均等の育児休業制度、短時間勤務制度、介護休暇、有給休暇取得推進（取得率70%以上）、時間単位有給休暇制度、時差出勤制度、在宅勤務制度等の各種制度を幅広く取り入れ、従業員の健康支援とワークライフバランスの改善に取り組んでいます。

健康経営に関する認証の取得

2024
健康経営優良法人
Health and productivity

社内スポーツイベント（モルック）の実施

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

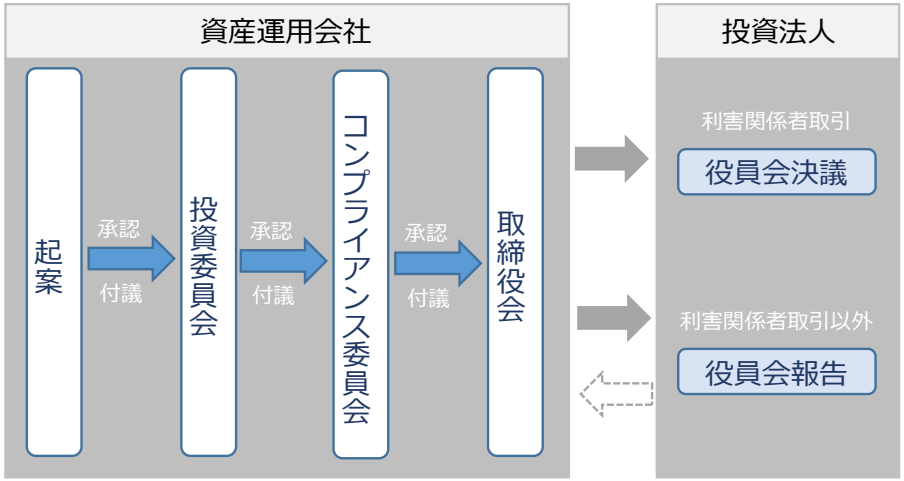
平和不動産リート投資法人

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。

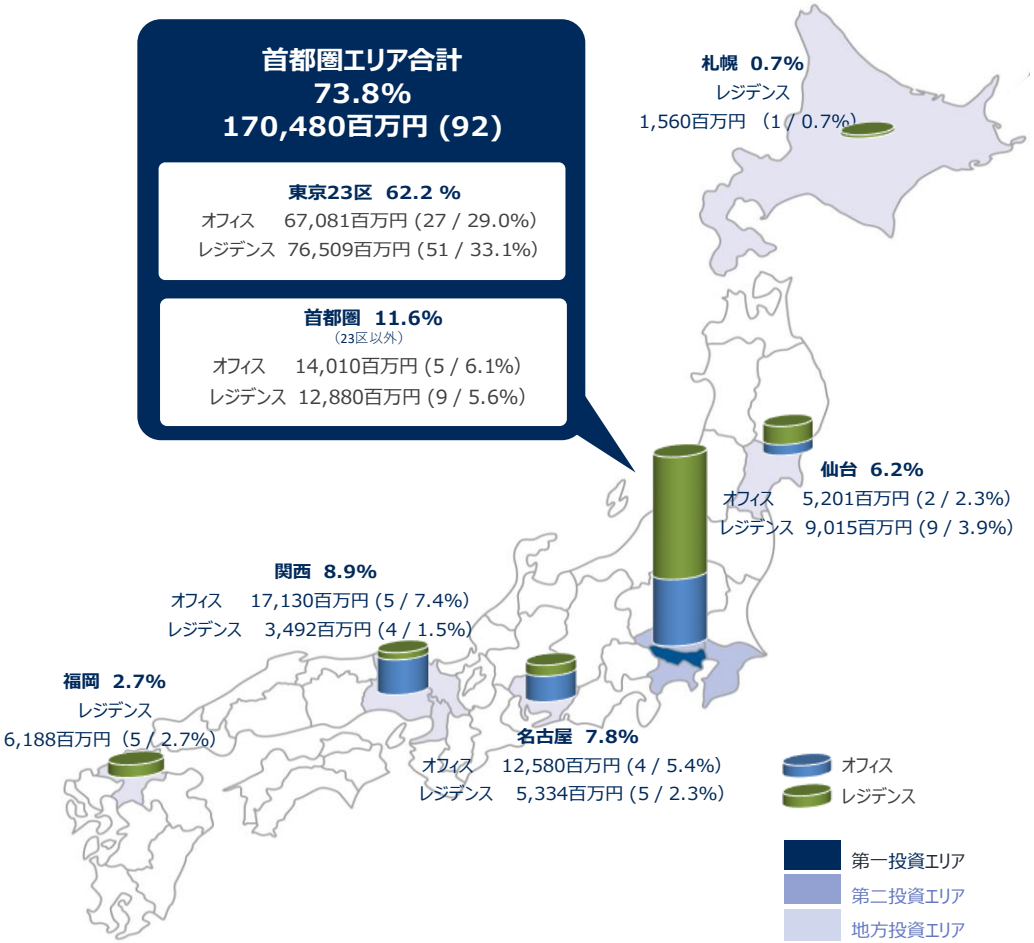
執行役員制度の概要

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。

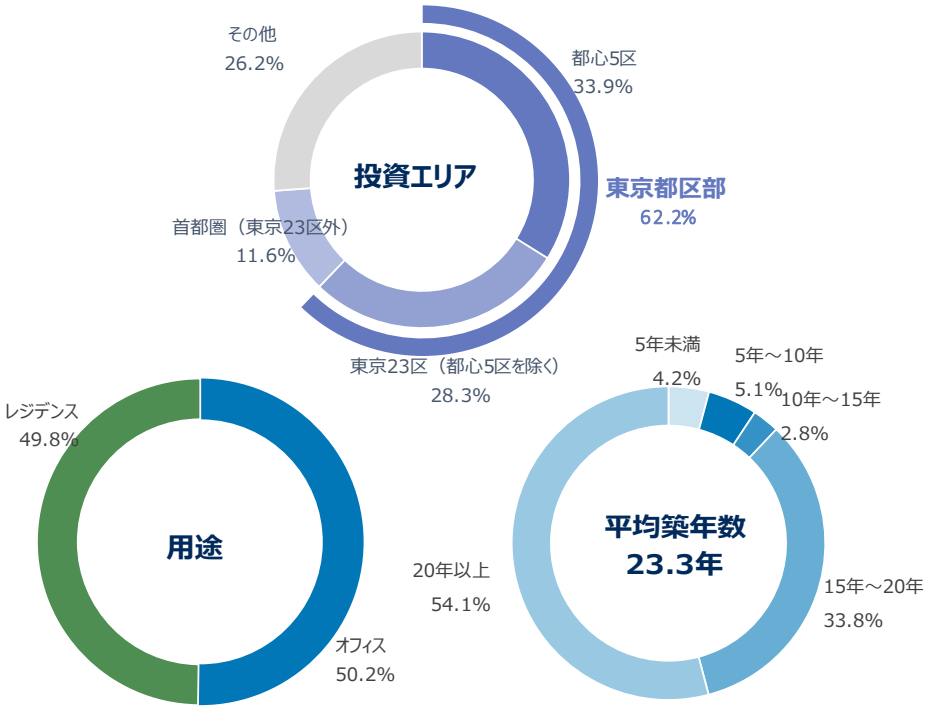
© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

平和不動産リート投資法人

▶ポートフォリオの地理的分散 (2024年5月31日時点)



▶ポートフォリオ区分比率 (2024年5月31日時点)



▶大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML：3.7%

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。
PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。
保有物件（127物件）のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。
本投資法人のポートフォリオPMLは3.7%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,362百万円になります。これは過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲に収まっていることを示しています。

（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。

※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。

© 2024 HEIWA REAL ESTATE REIT, Inc. All rights reserved.

【 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。

平和不動産リート投資法人

資産運用会社

平和不動産アセットマネジメント株式会社

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