

本日公表のプレスリリース
「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

2023年5月22日



Steady Growth & Sustainable Profit

 平和不動産リート投資法人

本資料は、2023年5月22日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ（北浜一丁目平和ビル、平和不動産北浜ビル）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、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」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び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（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想等に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の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します。

不動産投資信託証券発行者 平和不動産リート投資法人（証券コード：8966）

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）

Intentionally Blank

Steady Growth & Sustainable Profit

1 資本コストを意識した力強い外部成長の継続と投資主価値の大幅な向上

- 多様な取得ルートを活用により、インプライド・キャップレートを上回る利回り水準での規律ある物件取得を継続
- 直近6期間の（譲渡損益等を除いた）調整後EPU年平均成長率は+6.0%と高成長を達成
- 本募集の実施により十分な取得余力を確保することで、更なる外部成長と投資主価値向上を企図

2 3年連続の公募増資を始めとする継続的なコーポレートアクション

- 3年連続の公募増資を始めとする継続的なコーポレートアクションを通じて、投資口の流動性拡大を推進
- J-REIT市場における本投資法人のマーケットウェイトの向上と機関投資家による保有の大幅な拡大
- 13期連続で譲渡益を計上予定であり、含み益の投資主還元と潤沢な内部留保を確保することで長期持続的な安定分配を実現

3 運営するオフィス及びレジデンスのいずれでも高いパフォーマンスを継続

- コロナ禍以降も積極的なリーシングにより、オフィス・レジデンス共に高稼働を維持
- 賃料ギャップを有する物件について積極的な賃料交渉を実施することにより増額改定を実現
- オフィス需要の高いエリアを中心とした、安定性の高いポートフォリオ構成

本取得資産の概要

物件数
8 物件

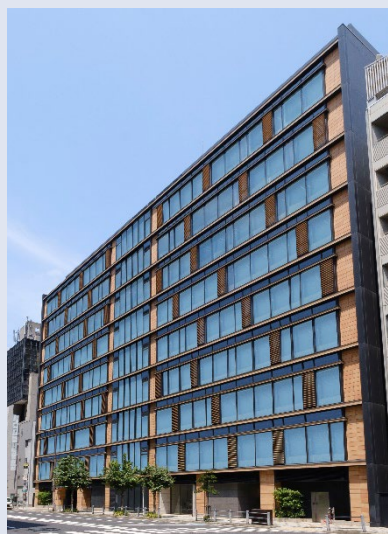
取得（予定）価格合計
133 億円

鑑定評価額合計
145 億円

平均NOI利回り
4.5 %

平均稼働率
91.1 %
(2023年3月末日時点)

オフィス



北浜一丁目平和ビル
取得予定資産



平和不動産北浜ビル
取得予定資産

ステージ錦
第43期取得済資産

レジデンス



HF上野レジデンスEAST
第43期取得済資産



HF中野坂上レジデンス
第43期取得済資産



HF大森町レジデンス
第43期取得済資産

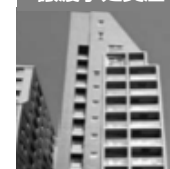


HF今池南レジデンス
第43期取得済資産



HF伏見レジデンス
第43期取得済資産

第44期
譲渡予定資産



HF八丁堀
レジデンスⅢ

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化する資産
- ・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

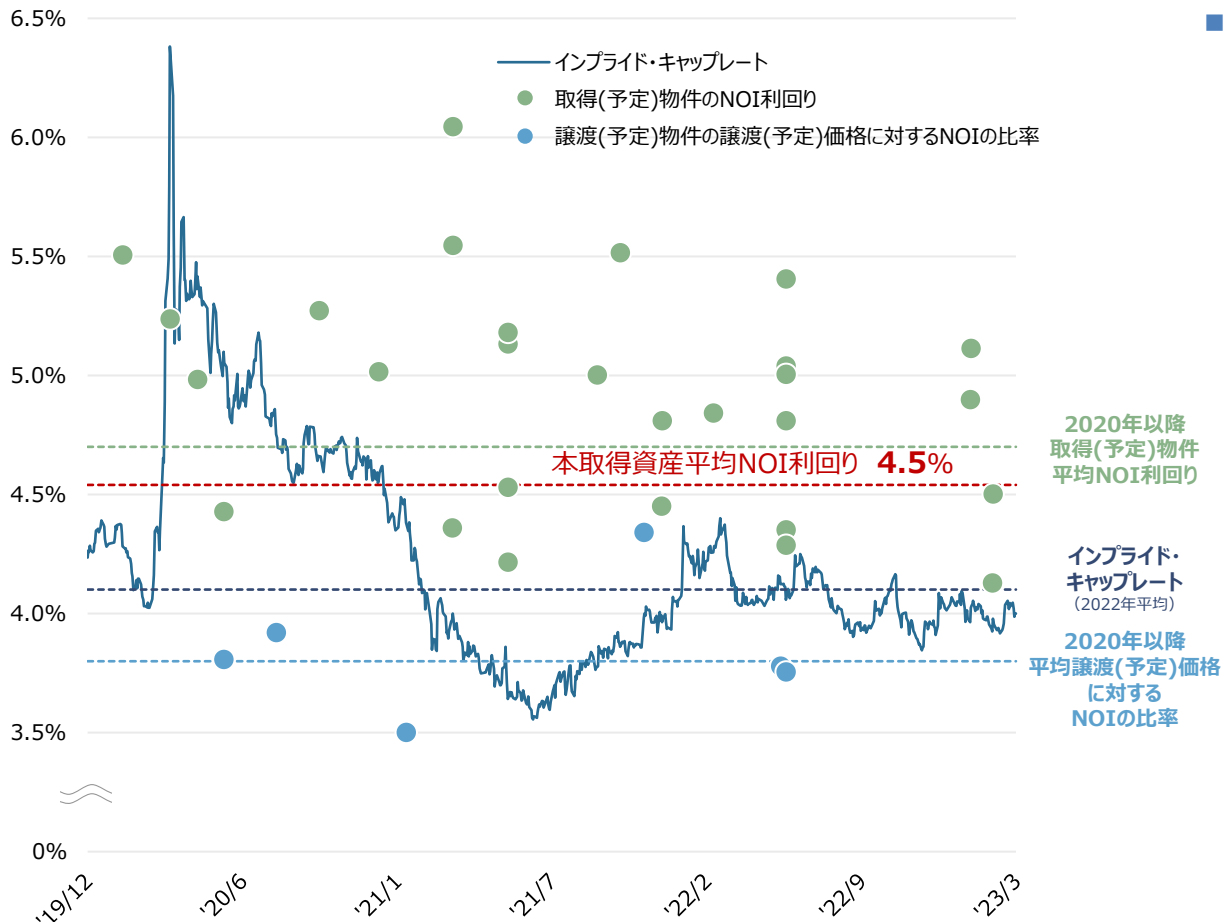
	前回募集後	本取得資産	第44期譲渡予定資産	本取組み後
物件数	119 物件	8 物件	1 物件	126 物件
取得（予定）価格合計	2,127 億円	133 億円	7 億円	2,252 億円
オフィス / レジデンス比率	49.8 % / 50.2 %	53.4 % / 46.6 %	0.0 % / 100.0 %	50.2 % / 49.8 %
平均NOI利回り / 平均NOI利回り（償却後）	5.2 % / 4.2 %	4.5 % / 3.8 %	3.4 % / 2.7 % (譲渡予定価格に対するNOIの比率)	5.1 % / 4.2 %
総資産LTV / 鑑定LTV	44.8 % / 38.5 %			45.8 % / 39.9 %
1口当たりNAV	146,186 円			147,392 円

1

資本コストを意識した力強い外部成長の継続と 投資主価値の大幅な向上

- インプライド・キャップレートを意識した規律ある物件売買を継続し力強い外部成長を継続
- 譲渡損益等を除いた直近6期間における調整後EPU年平均成長率は+6.0%と高成長を達成

2020年以降取得(予定)物件平均NOI利回りとインプライド・キャップレート



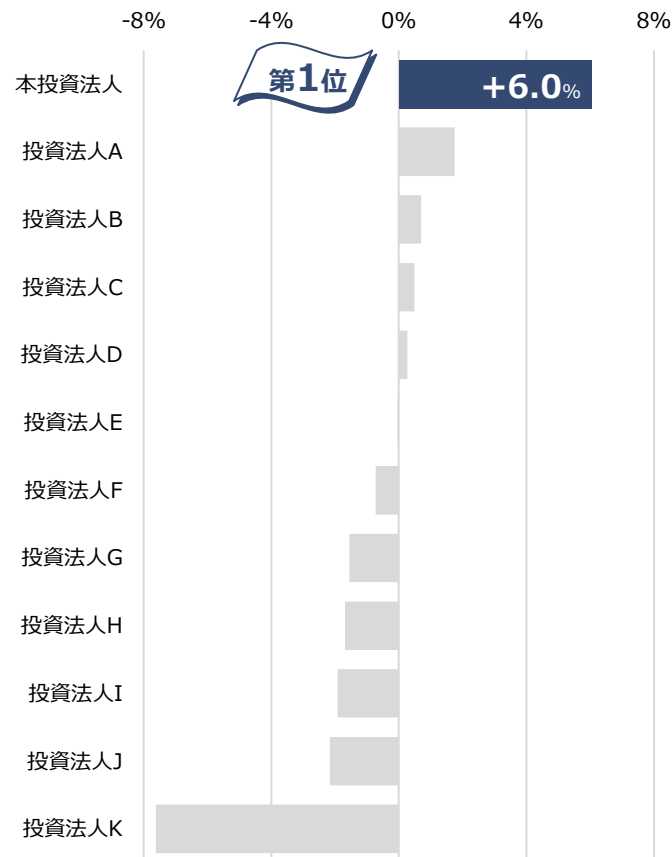
2020年以降取得(予定)
物件平均NOI利回り
4.7%
(31件 586億円) (予定)

インプライド・キャップレート
(2022年平均)
4.1%

2020年以降平均譲渡(予定)
価格に対するNOIの比率
3.8%
(9件 138億円) (予定)

直近6期間における調整後EPU年平均成長率

- 資産規模3,000億円未満の複合/総合型REITの成長率



調整後EPU成長

2,270円 → 2,708円
(2019年11月期) (2022年11月期)

調整後EPU
年平均成長率

+6.0%

(注1) 「2020年以降取得物件平均NOI利回りとインプライド・キャップレート」に追加取得物件(既に(準)共有持分又は区分所有権を保有している物件の追加取得にあたる物件)は含みません。
 (注2) 「直近6期間における調整後EPU年平均成長率」は「複合/総合型」に分類される全J-REITのうち、資産規模が3,000億円以上の銘柄及び2021年以降に上場した銘柄を除きます(2023年3月末日時点)。
 (注3) 調整後EPUは譲渡損益及び減損損失を除いた数値を用いて算出しています。

- 多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を継続
- 激化する物件取得競争環境下においても幅広く物件の取得機会を捕捉し継続的な資産規模拡大を目指す

平和不動産へのスポンサー変更以降 **合計 1,350億円**取得 (予定)

資産運用会社

29物件 / 502億円

資産運用会社ネットワーク



スポンサー

19物件 / 358億円 (予定)

直接取得/資産入替 (スポンサー)



ウェアハウジング

20物件 / 489億円

ウェアハウジング



資産入替



追加取得



普通借地権開発



地位承継



多様な取得ルートを最大限活用し持続的な外部成長を実現

(注1) ウェアハウジングにはブリッジファンドによって取得した物件を含みます。

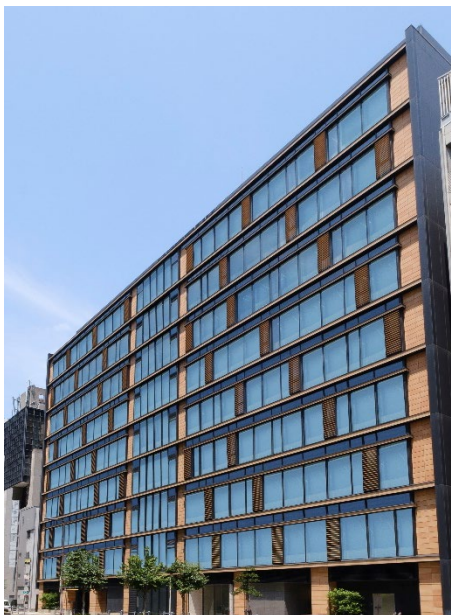
(注2) 広小路アクアプレイス及び三田平和ビル (底地) は、本資料の日付現在譲渡していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では物件数及び金額に含めています (物件写真の掲載はしていません)。広小路アクアプレイスはウェアハウジングとして、三田平和ビル (底地) はスポンサーとして物件数・金額に含めています。

(注3) 資産運用会社に該当する物件数について、ファーレ イーストビルとHF日本橋兜町ビルディングは、追加取得を含めてそれぞれ1物件として計算しています。

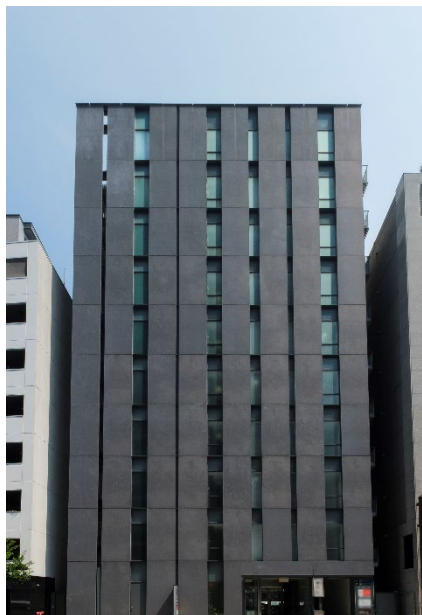
北浜一丁目平和ビル (準共有持分75%) / 平和不動産北浜ビル

その他地域

スポンサー



北浜一丁目平和ビル



平和不動産北浜ビル



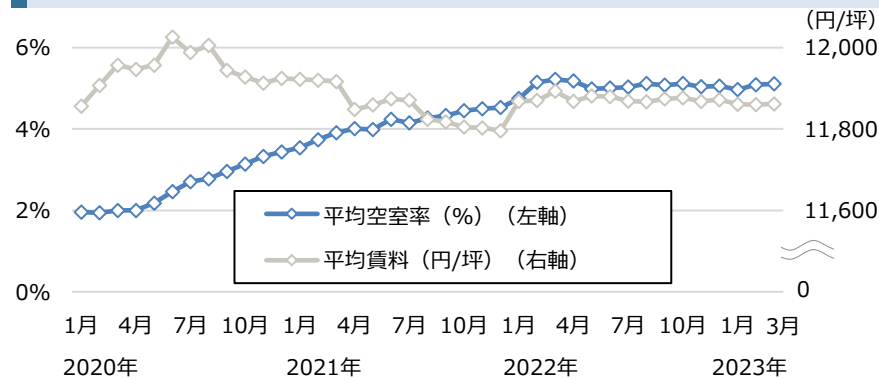
北浜一丁目平和ビル

- 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
- 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

平和不動産北浜ビル

- 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

2020年初以降の大阪ビジネス地区の空室率/賃料推移



出所：三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」より本資産運用会社が作成

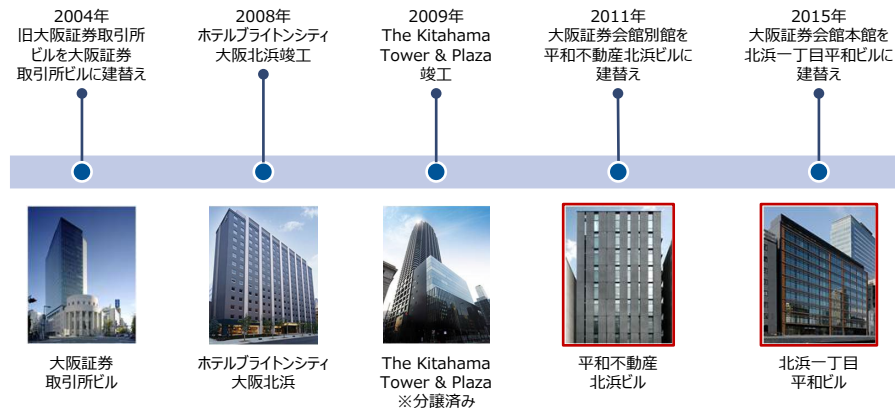
取得予定日	2023年6月6日	2023年6月6日
取得予定価格	3,370百万円	1,650百万円
鑑定評価額	3,495百万円	1,770百万円
所在地	大阪府大阪市中央区北浜	大阪府大阪市中央区北浜
アクセス	大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結	大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅及び大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅と地下道で直結
延床面積	4,106.49㎡	2,315.59㎡
稼働率	96.8% (2023年3月末日時点)	90.2% (2023年3月末日時点)
賃料ギャップ率	-21.6% (2023年3月末日時点)	-21.8% (2023年3月末日時点)
建築時期	2015年2月28日	2011年10月1日
NOI利回り/ 償却後	4.3%/ 3.3%	4.5%/ 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棟をスポンサー・パイプラインより取得予定
- 今後もスポンサーとの協議を重ね更なる外部成長の実現を目指す

平和不動産の重要拠点のひとつである大阪北浜エリア



平和不動産による大阪北浜エリア再開発の歴史



本投資法人による平和不動産の販売用不動産からの取得

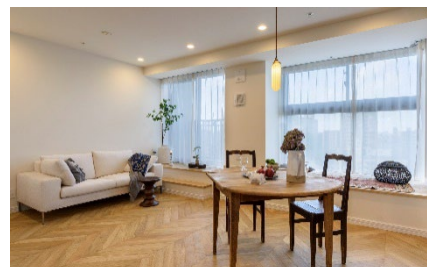
- 本投資法人は、平和不動産が固定資産より販売用不動産に保有目的の振替えを実施した物件の取得による外部成長を目指す
- 本取組みにおいても2022年3月に平和不動産が販売用不動産に保有目的の振替えした大阪北浜エリアのオフィスビル2棟を本投資法人が取得予定

平和不動産の販売用不動産一覧 (2022年9月末日時点)

	所在地	延床面積	竣工年月
茅場町オフィス	中央区日本橋茅場町	3,375.83m ²	1991年9月
名古屋栄オフィス	名古屋市中区	9,459.56m ²	2004年3月
大阪北浜オフィス-1 (取得予定資産)	大阪市中央区	5,562.57m ²	2015年2月
大阪北浜オフィス-2 (取得予定資産)	大阪市中央区	2,313.23m ²	2011年10月
横浜オフィス	横浜市中区	10,836.30m ²	1986年2月
千葉レジデンス	千葉市中央区	1,703.23m ²	2018年12月
尾久レジデンス	荒川区西尾久	1,253.16m ²	2017年2月

(注) 取得予定資産以外の物件については、本資料の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

HF上野レジデンスEAST (普通借地権) 東京23区 資産運用会社

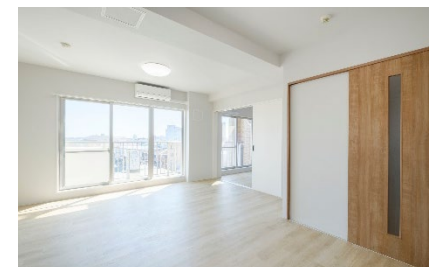


取得日	2023年2月28日
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,740百万円
所在地	東京都台東区東上野
アクセス	JR「上野」駅徒歩6分 東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩2分
延床面積	2,964.00㎡
稼働率	93.5% (2023年3月末日時点)
建築時期	2017年9月5日
NOI利回り/ 償却後	4.1%/3.5%

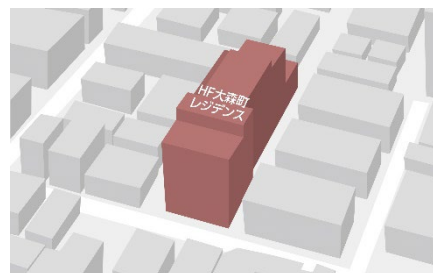


- 「上野」駅から「東京」駅まで5分、「品川」駅まで16分、「池袋」駅まで17分と、東京都心部及び主要オフィスエリアへのアクセスに優れている
- デザイン事務所の監修を受けており、また、専有部は複数のデザイナーによる多様なコンセプトの居室となっているなど、**高いデザイン性を有す**
- 35.69～44.16㎡の1Rタイプ (19戸)、35.69㎡の1LDKタイプ (14戸)、44.16～50.02㎡の2LDKタイプ (23戸) の全56戸で構成されており、主に単身者、DINKs世帯からの需要が見込まれる

HF大森町レジデンス 東京23区 資産運用会社



取得日	2023年4月27日
取得価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,300百万円
所在地	東京都大田区大森中
アクセス	京急本線 「大森町」駅徒歩5分
延床面積	1,457.12㎡
稼働率	80.5% (2023年3月末日時点)
建築時期	2002年11月30日
NOI利回り/ 償却後	4.0%/3.4%



- 「大森町」駅から「品川」駅まで14分、「横浜」駅まで28分と主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している
- 2023年に全室リノベーション工事が完了したことから、近隣物件と比較して**十分な競争力**を有している
- 本物件は36.62㎡の1LDKタイプ (1戸)、41.04㎡～42.80㎡の2DKタイプ (8戸)、50.85㎡～57.82㎡の2LDKタイプ (17戸) の全26戸で構成されており、主にDINKs・ファミリー層を中心とした需要が見込まれる

(注) 上記の図は、HF大森町レジデンスの立地状況を示すために本資産運用会社が作成したものです。

普通借地権を活用したパイプラインの構築

本投資法人のスポンサーである平和不動産は普通借地権を活用したレジデンス開発を積極的に展開。2015年の第1号物件竣工以降、現在までに8物件が竣工し、本投資法人は第42期（2022年11月期）までに8物件全てを取得。追加で平和不動産が開発に関与した1物件が2023年6月に竣工予定であり、さらにもう1物件を平和不動産により開発中。



(注) (仮称)北千住PJは、平和不動産以外の第三者が開発するに際して平和不動産がそのリレーションシップ及びノウハウを提供する形で関与した物件であり、本資料の日付現在平和不動産は所有権を有していませんが、当該第三者と当該不動産に関する売買契約を締結済みです。

スポンサーとの協働により、普通借地権のデメリットを克服。併せて普通借地権本来のメリットを最大限に享受できるスキームを構築

メリット

- 所有権に比べ物件取得額が割安（高い利回り）
- 普通借地権の場合、建物が存在しているときは、借地の返還義務が基本的に無い
- 普通借地権の場合、投資価値が逓減しない
- 土地代が所有権より安い分、建物スペックを上げることで競合物件と差別化を図ることができる

スポンサーとの協働によりメリットを最大限享受



- 双方の協働による高いソーシング力
- 専属担当による地主との優良な関係構築
- 本投資法人の要求水準を満たす開発計画
- 多様な実績に裏打ちされた高い開発能力

デメリット

- 権利関係が複雑
- 流動性が低い
- 投資機会が少ない

普通借地権のデメリットも克服

- 寺院や資産管理会社等の長期かつ安定した取引先との関係を深耕
- 立地を厳選することで流動性リスクを低減
- 取得の競合が少ない中で有利な条件での取得

本投資法人の
優良な
パイプライン

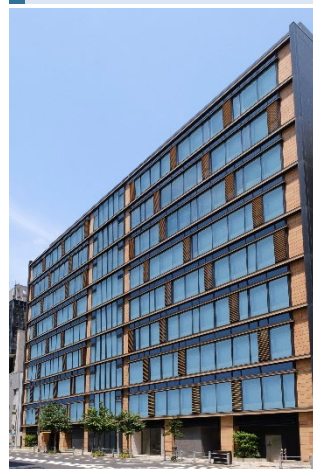
共有物件・区分所有物件の追加取得によるポートフォリオ価値の向上

本投資法人はポートフォリオの一部に共有物件や区分所有物件を組み込んでいる。当該取組みは一定程度不動産資産としての流動性を犠牲にする側面がある一方で、それが取引価格にも反映されるため、高い利回りや大きな含み益を確保できるといったメリットがある。さらに、時間をかけて他の区分所有者等と協議を進めて完全保有化することで、流動性面でのデメリット克服を目指す。

追加取得の目的と効果

- 1 市場の競争を排除した割安な価格での取得が可能
- 2 高い利回りによるポートフォリオの収益向上
- 3 完全保有化による流動性向上
- 4 完全保有化による増分価値の発生と含み益の拡大
- 5 完全保有化によって迅速な意思決定と事業推進が可能に
- 6 完全保有化による管理・運営の効率化と費用削減の推進が容易に

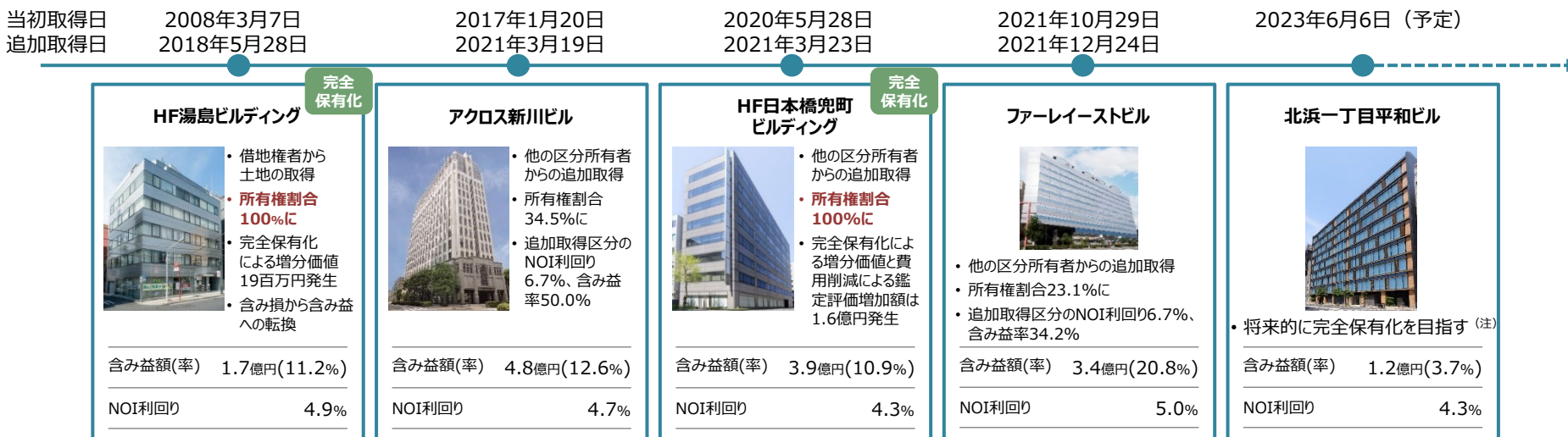
本募集による準共有持分の取得：北浜一丁目平和ビル



取得のポイント

- 準共有持分75%を取得予定
- 大阪メトロ堺筋線・京阪電鉄京阪本線「北浜」駅に直結しており、また地下道で繋がる大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅も利用可能であるなど、交通利便性に優れている

NOI利回り (償却後NOI利回り)	4.3% (3.3%)
鑑定評価額 (取得予定価格)	34.9億円 (33.7億円)
含み益額 (含み益率)	1.2億円 (3.7%)

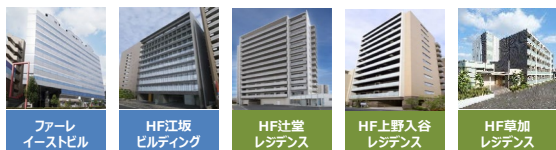


(注) 北浜一丁目平和ビルの将来的な完全保有化は、あくまでも本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、本資料の日付現在、完全保有化する具体的な予定はありません。

- 第6回公募増資以降、借入余力を活用して計11物件取得価格合計165億円（本取得資産の一部を含む）を取得
- 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

借入余力を活用した物件取得の実績

第6回公募増資後の取得（5物件 81億円）



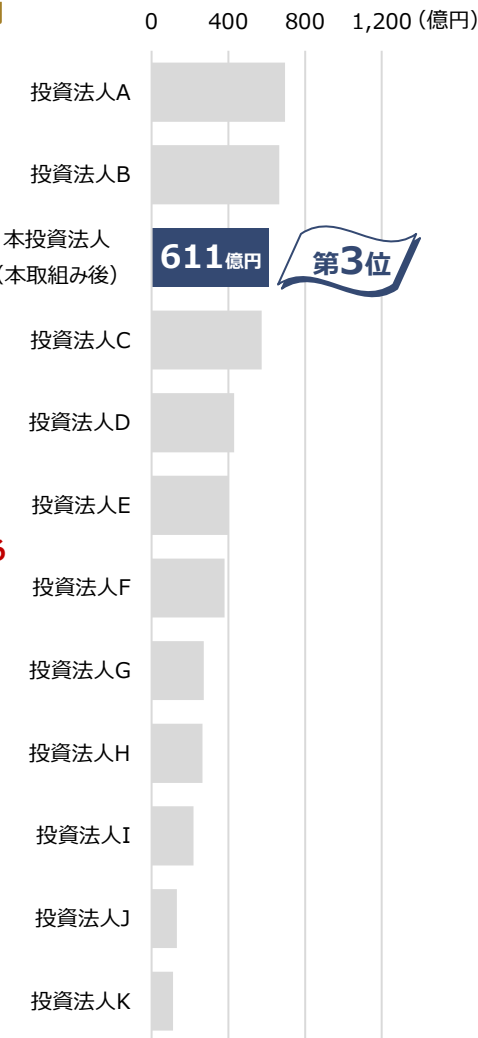
第7回公募増資後の取得（6物件 83億円）



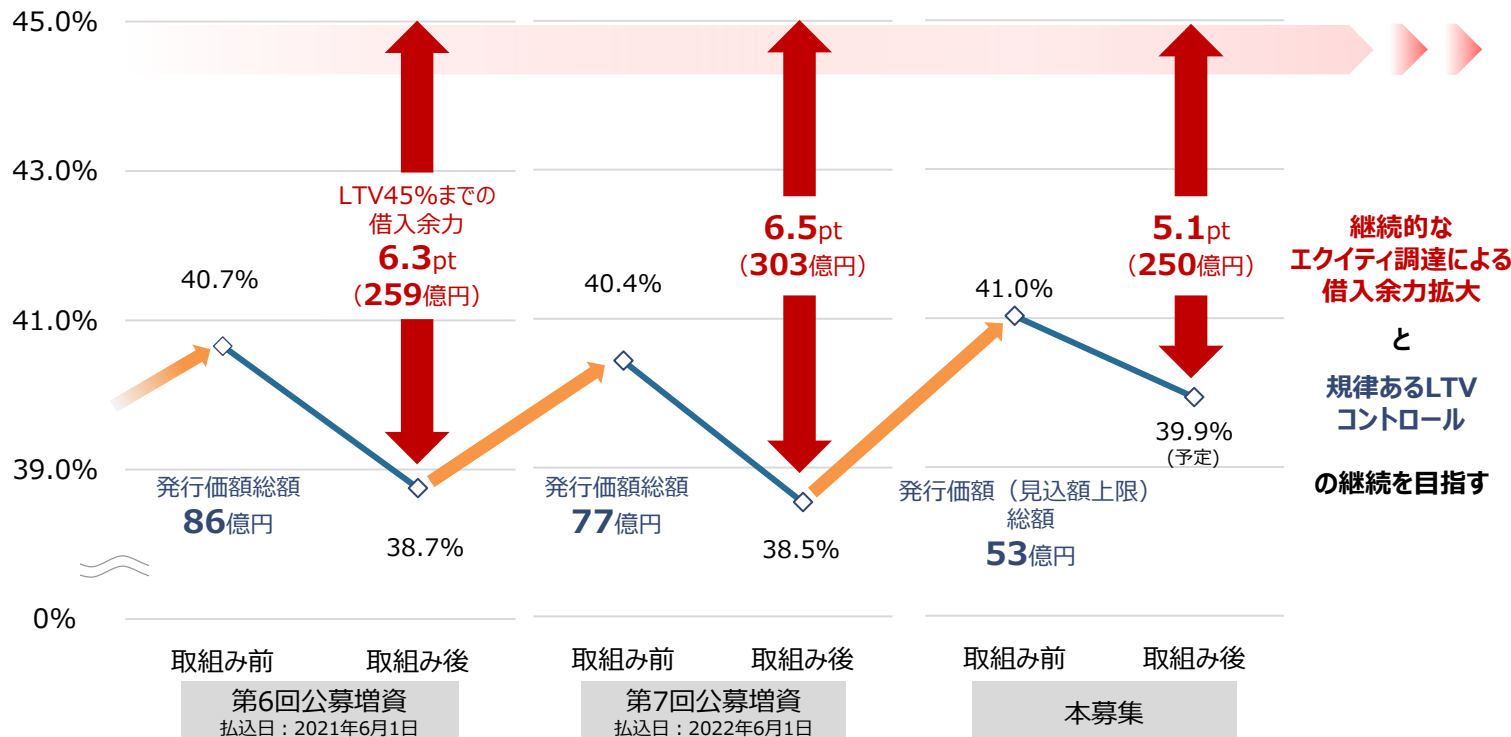
借入余力を活用した機動的な物件取得の継続を目指す

2020年以降の物件取得金額

資産規模3,000億円未満の複合/総合型REITの物件取得金額



鑑定LTVの推移と借入余力



(注) 「2020年以降の物件取得金額」は「複合/総合型」に分類される全J-REITのうち資産規模が3,000億円以上の銘柄及び2021年以降に上場した銘柄を除いており、また、合併による資産規模の増加分は含めていません。

2

3年連続の公募増資を始めとする 継続的なコーポレートアクション

- 2021年6月の第6回公募増資から本募集まで3年連続の公募増資を実施
- 継続的なコーポレートアクションを通じて着実な流動性拡大とマーケットウェイトの向上を実現

コーポレート
アクション

NEXT VISION
資本施策
Index
ESG

格付の推移
(JCR)

本投資法人
のJ-REIT
市場における
マーケット
ウェイト
推移

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

① 自己投資口取得	② 第6回公募増資	⑦ 第7回公募増資	本募集
取得開始： 2020年7月16日	払込日： 2021年6月1日	払込日： 2022年6月1日	払込予定日： 2023年6月1日
取得終了： 2020年9月15日	発行価格： 161,070円	発行価格： 137,913円	発行口数： 36,200口(上限)
取得口数： 14,914口	発行口数： 55,800口	発行口数： 58,000口	発行価格見込総額： 約53億円
取得総額： 約17億円	発行価格総額： 約90億円	発行価格総額： 約80億円	売先指定： 4,800口 (13.3%)
	売先指定： 8,000口 (14.3%)		

③ Global Index 組入れ

④ NEXT VISION公表

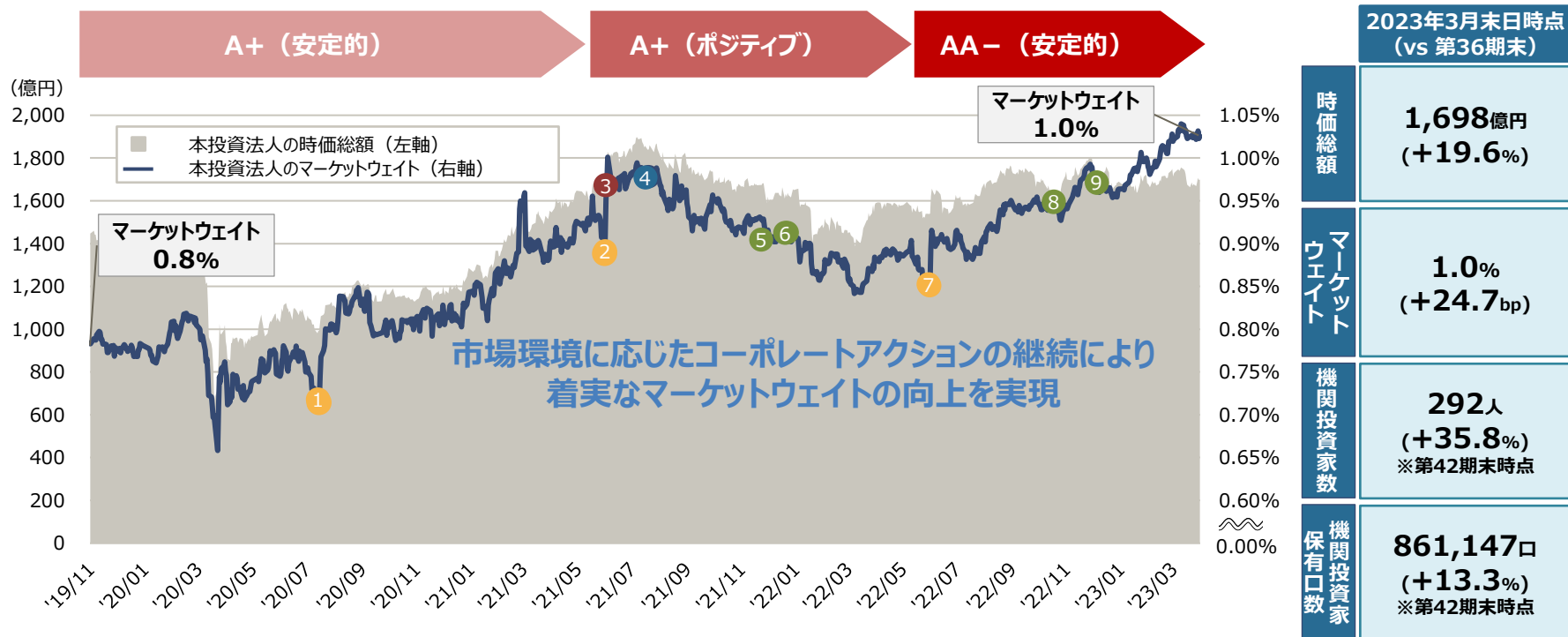
⑤ 再エネ100%達成

⑥ TCFD提言へ賛同表明

⑧ GRESBレーティング「3Stars」取得

⑨ 本投資法人初のグリーンボンド発行

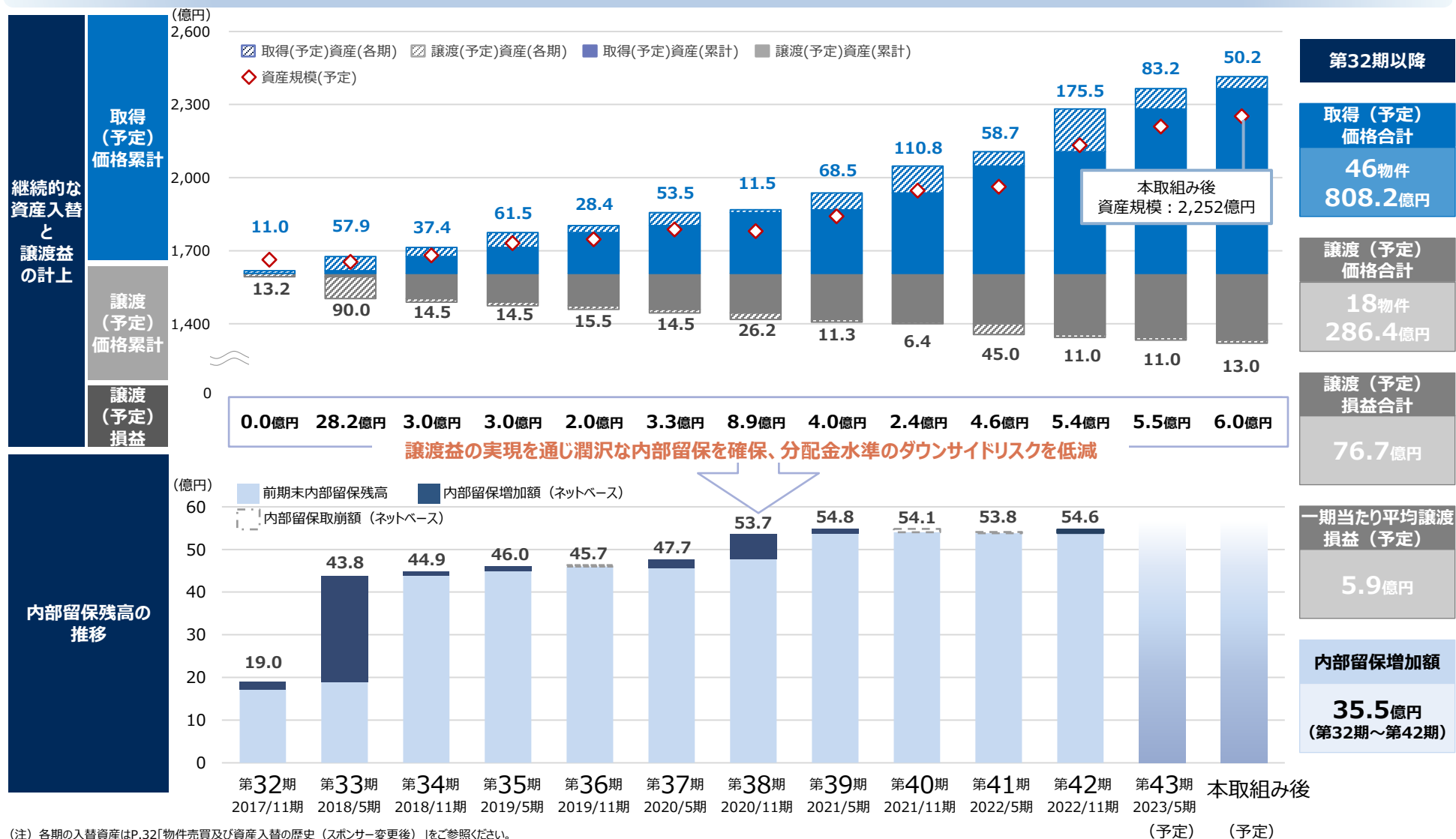
本募集後のスポンサー保有投資口は
148,645口(12.9%)となる見込み



更なる流動性/マーケットウェイトの向上と機関投資家層の拡大を目指す

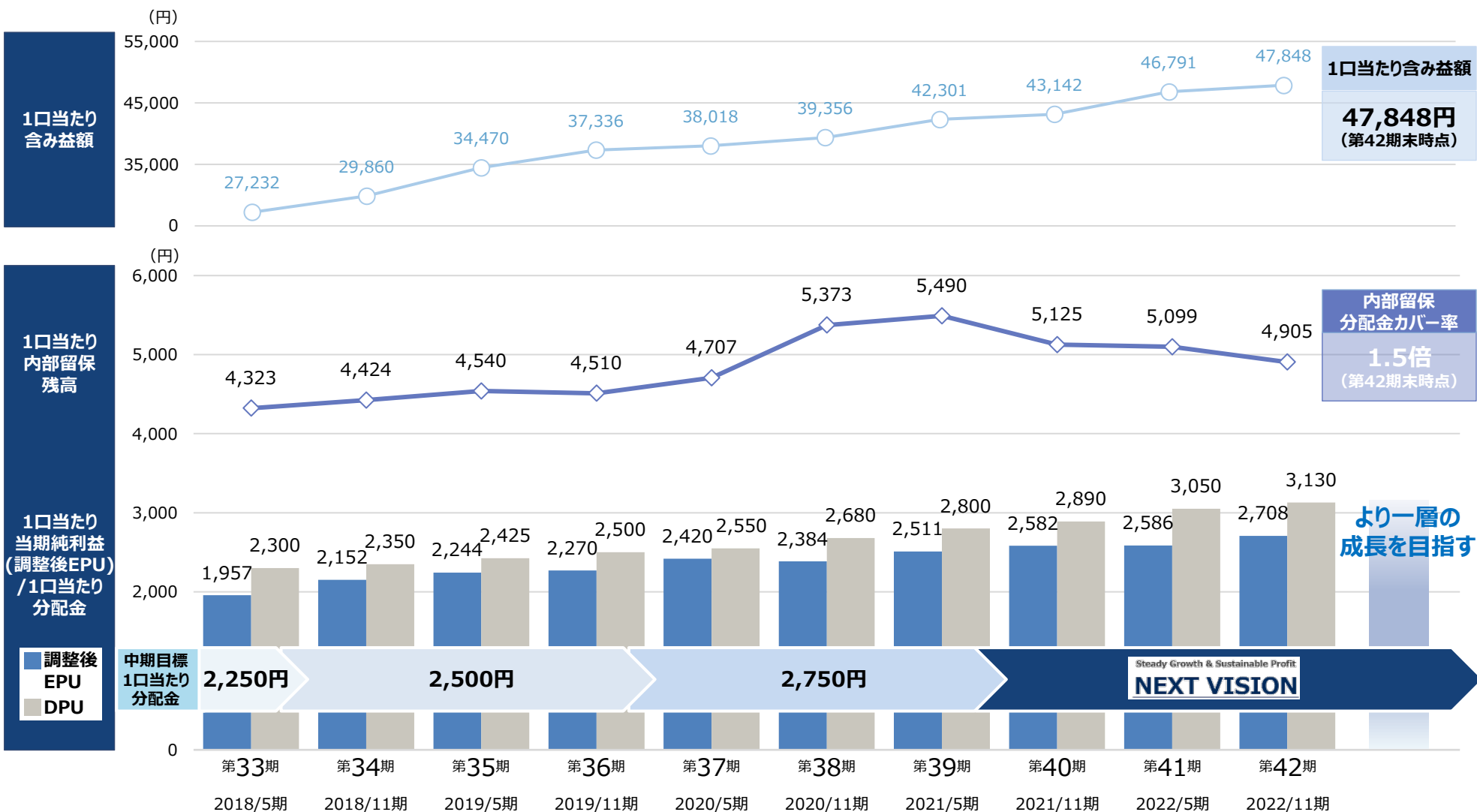
- 継続的な資産入替により資産規模を拡大しつつポートフォリオクオリティの向上を実現する方針
- 13期連続の譲渡益計上により潤沢な内部留保を確保、分配金水準のダウンサイドリスクを低減し安定性向上を図る

継続的な資産入替により潤沢な内部留保を確保し分配金水準の安定性向上を図る



持続的な分配金成長と含み益額の増加

- 着実な資産入替と物件取得による外部成長を通じ1口当たり含み益額は着実に増加
- 第42期（2022年11月期）末時点の1口当たり内部留保残高は4,905円、内部留保分配金カバー率は1.5倍と、潤沢な内部留保が持続的な分配金成長を下支え



(注) 上記グラフ中で各期の「中期目標1口当たり分配金」として掲げられている金額は、各時点での目標として本投資法人が公表していた目標値です。本頁における調整後EPUは譲渡損益及び減損損失を除いた数値を用いて算出しています。

3

運営するオフィス及びレジデンスのいずれでも 高いパフォーマンスを継続

(注) 北浜一丁目平和ビル内から外を望む写真を掲載しています。

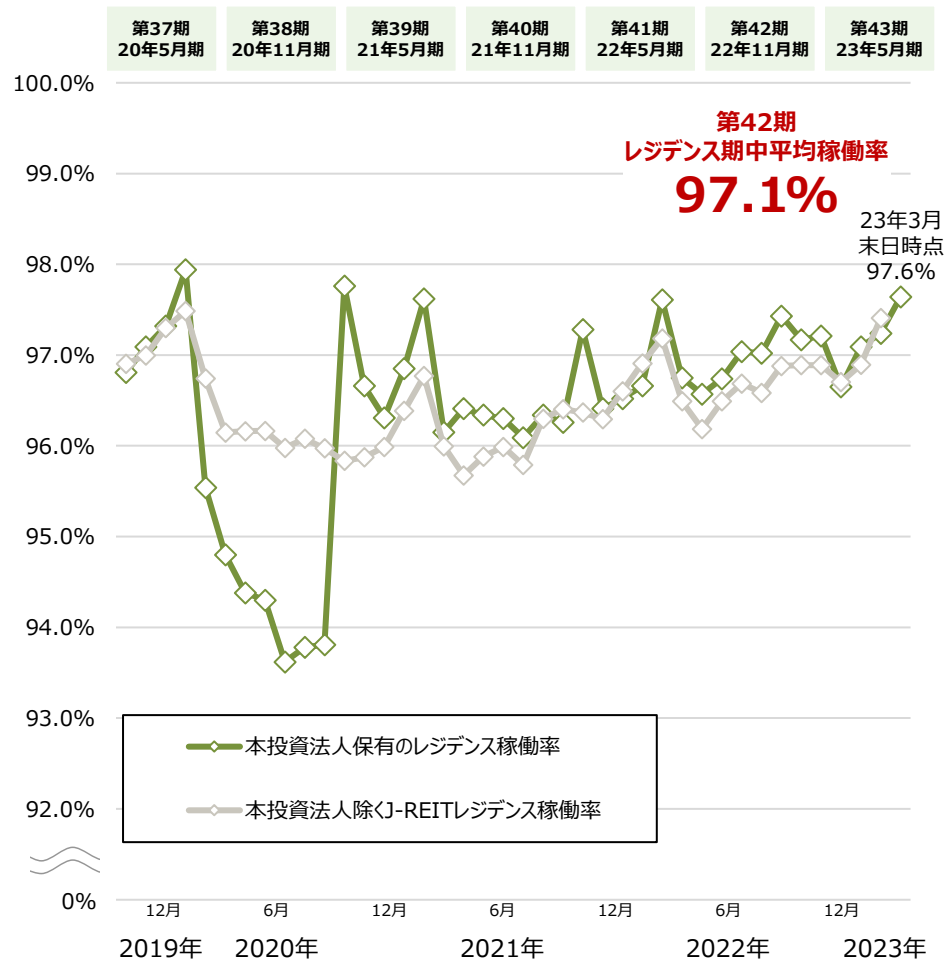
- コロナ禍が長期化し、本投資法人を除くJ-REIT保有のオフィス稼働率が低下傾向が続く中、本投資法人のオフィスポートフォリオの稼働率は99%台に回復
- レジデンス稼働率はコロナ禍の影響で一時的に下落したものの、各種リーシング施策を速やかに実行し、コロナ禍前の稼働水準まで回復
- 第42期（2022年11月期）のレジデンス期中平均稼働率は97.1%となり、同時期としては本投資法人の上場以来最高の期中平均稼働率を記録

本投資法人保有のオフィス稼働率の推移



積極的なリーシングにより
稼働率はJ-REIT保有のオフィス稼働率平均を大幅超過

本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移

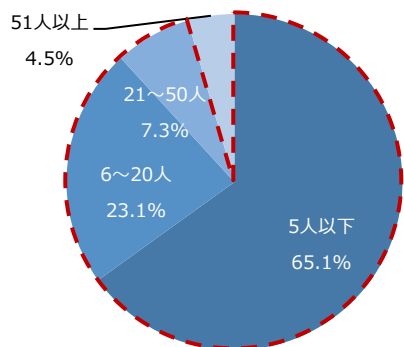


コロナ禍前の稼働水準まで回復し安定的に推移

中小型オフィスの厚い需要層

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

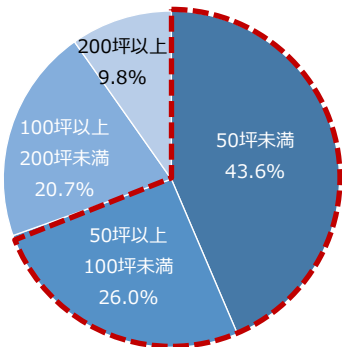
全国の従業員規模別会社数



従業員数50人以下の企業の割合**95.5%**

出所：経済産業省「令和3年中小企業実態基本調査」(注)本投資法人の賃貸面積別分散状況は2022年11月末日時点です。より本資産運用会社が作成

本投資法人の賃貸面積別分散状況



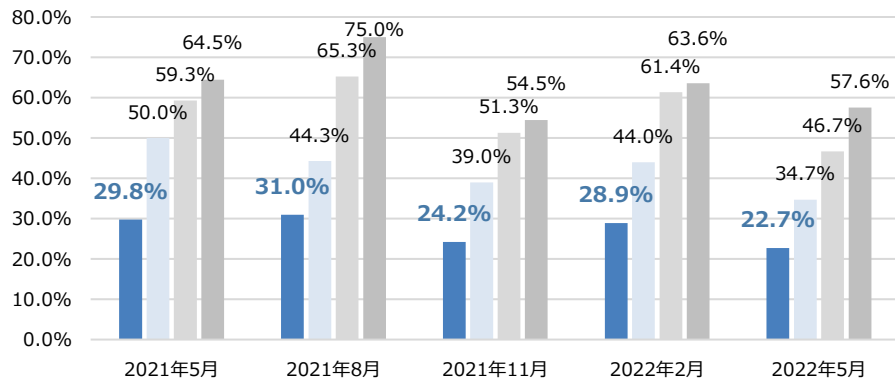
本投資法人は100坪未満のテナントが**69.6%**

(注)本投資法人の賃貸面積別分散状況は2022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。

中小企業における低位なテレワーク実施率

従業員50人以下の企業のテレワーク実施率は、大企業と比較して低位で推移

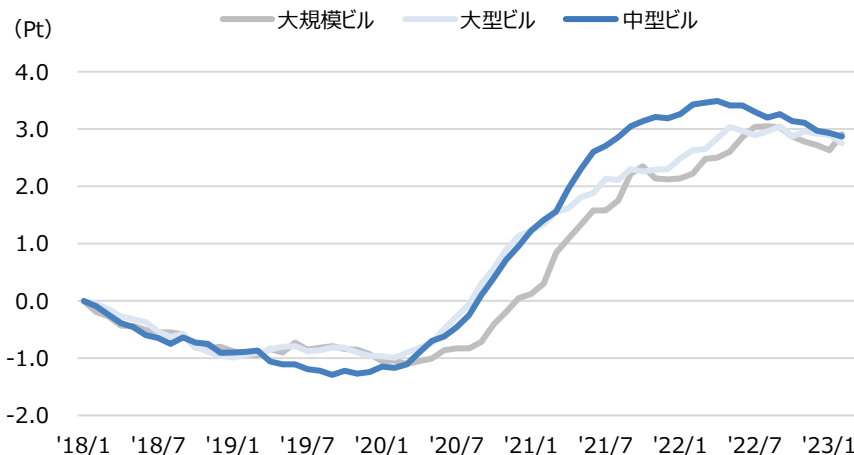
■ 50人以下 ■ 51~100人以下 ■ 101~300人以下 ■ 301人以上



出所：東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」より本資産運用会社が作成

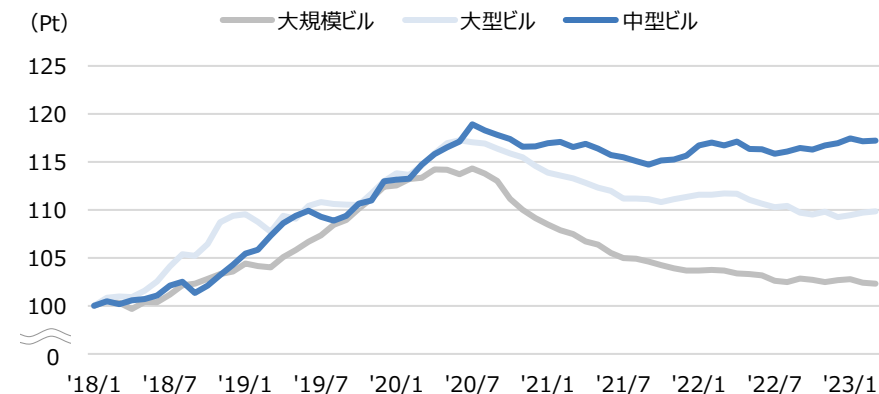
東京23区の中型オフィスビルにおける空室率及び賃料の動向

東京23区のオフィスビルのうち、中型ビルの空室率の変化幅は、大規模ビル及び大型ビルと比較して早期に低下傾向



(注) 2018年1月の空室率を基準とした2023年3月末までの変化幅の推移を表しています。出所：三幸エステート株式会社「オフィスマーケットレポート」より本資産運用会社が作成

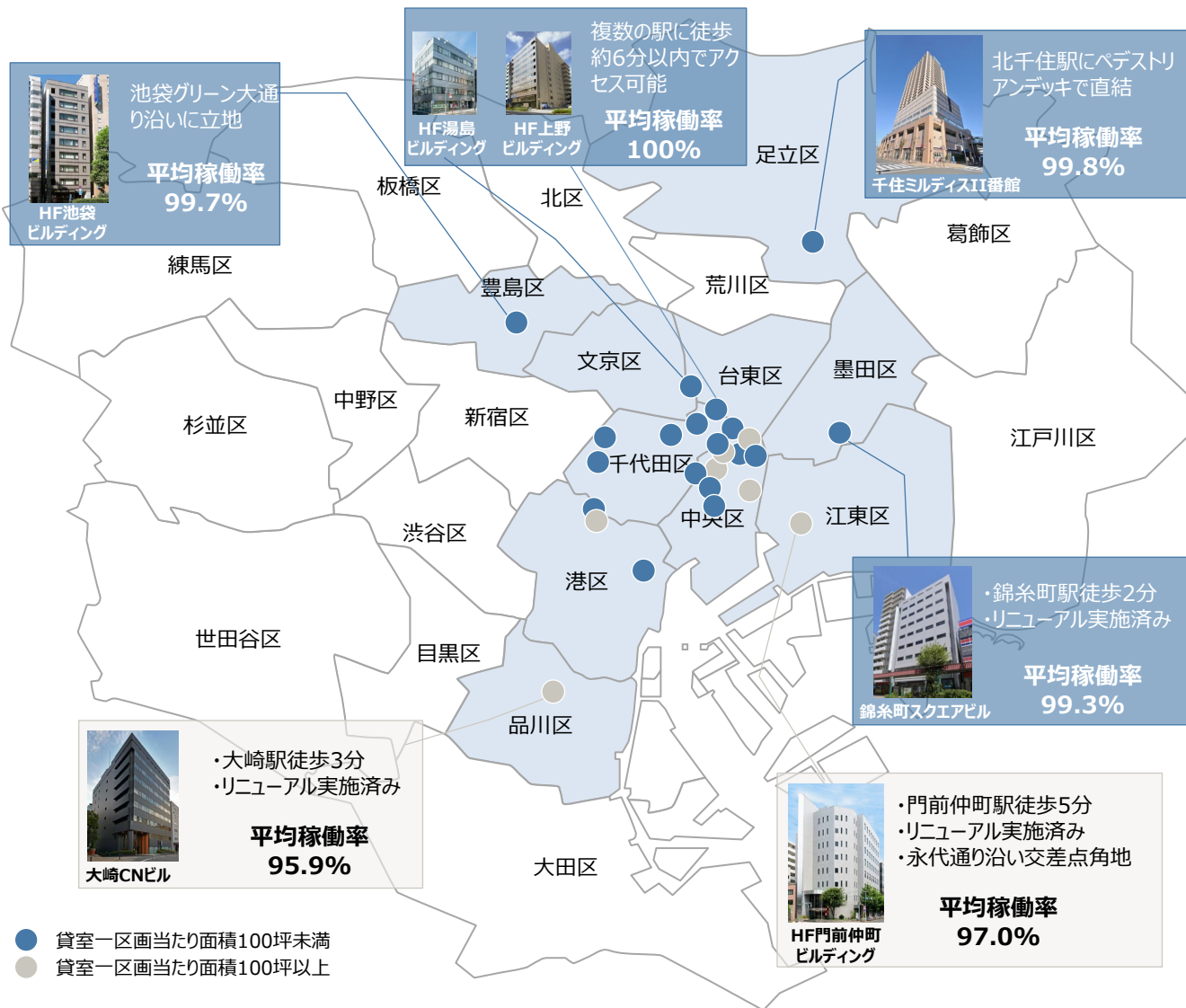
東京23区のオフィスビルのうち、中型ビルの賃料動向は、大規模ビル及び大型ビルと比較して安定的に推移



(注) 2018年1月の平均賃料を基準とした2023年3月末までの賃料の変化を表しています。出所：三幸エステート株式会社「オフィスマーケットレポート」より本資産運用会社が作成

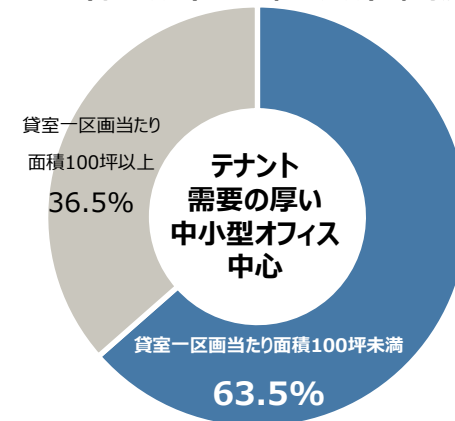
オフィスポートフォリオの優位性②：東京23区内保有物件の立地

- 東京23区内に保有するオフィスはメインエリアである中央区・千代田区で59.7%を構成
- 貸室一区画当たり面積100坪未満の物件の割合は、かかる物件のテナント需要が厚い東京23区内に所在する物件において63.5%を占め、東京23区内に保有するオフィス物件のコロナ禍以降の平均稼働率は98.8%と高水準で推移
- 駅至近の立地特性やリニューアルの実施等により高稼働を維持



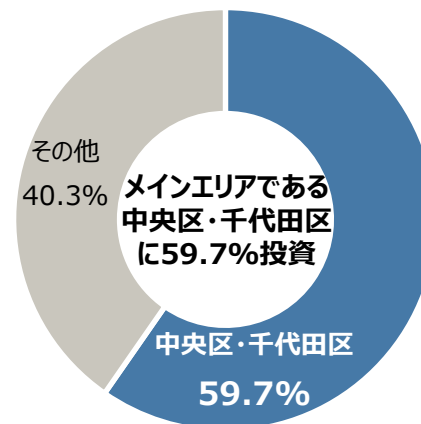
本投資法人の一区画当たり100坪未満物件の割合

(取得価格ベース・東京23区所在物件における比率)
(第42期(2022年11月期)末時点)



本投資法人の中央区・千代田区所在物件の割合

(取得価格ベース・東京23区所在物件における比率)
(第42期(2022年11月期)末時点)



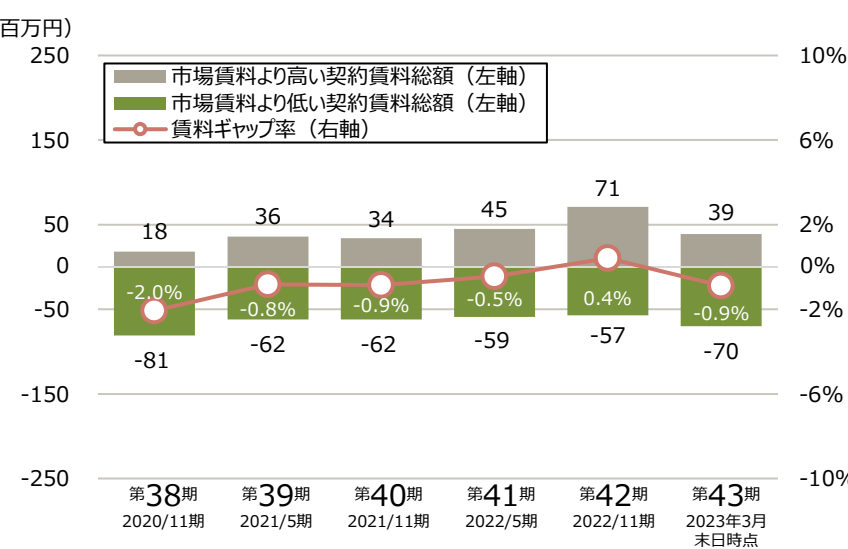
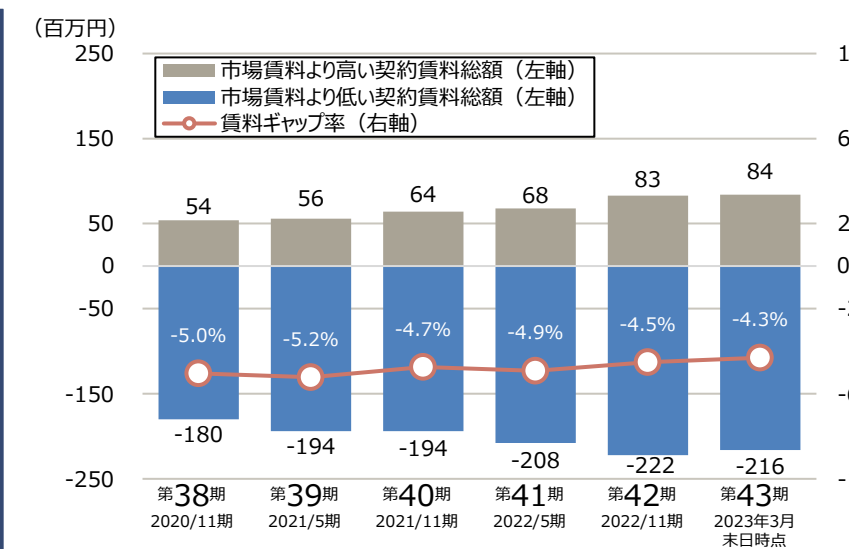
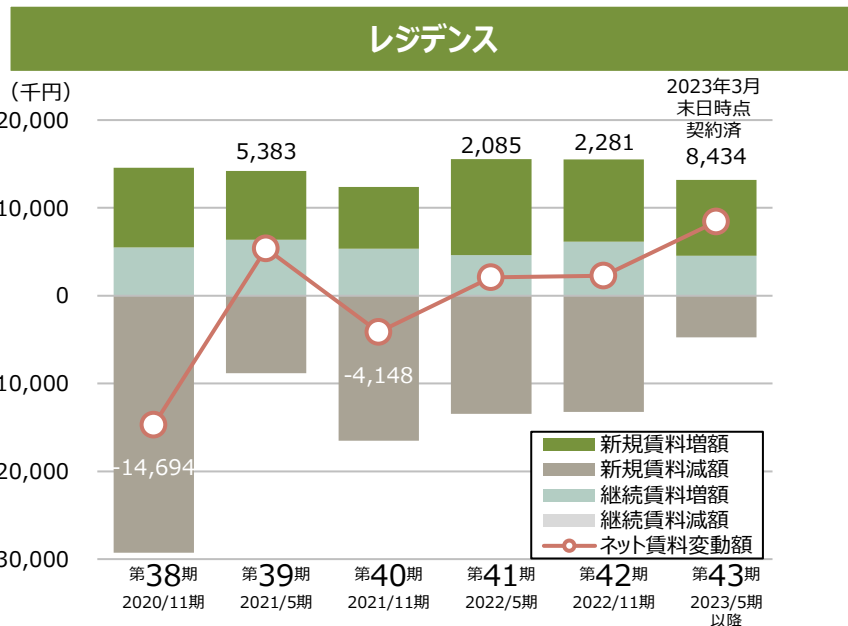
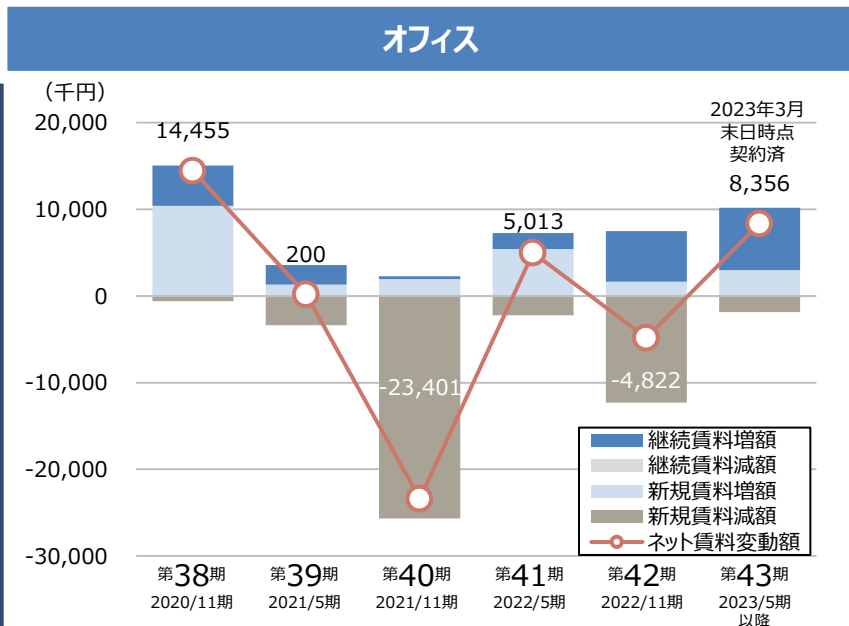
(注1) 商業区画が存在するエムズ原宿・アデツ西麻布は除きます。

(注2) 本頁に記載している平均稼働率は2020年1月(2020年1月以降に取得した物件については取得日の属する月)から2023年3月までの各月の単純平均で計算したものです。

- ポートフォリオにおけるオフィスの賃料ギャップ率は第43期（2023年5月期）以降で-4.3%となり、引き続き高い賃料増額余地を有する
- レジデンスの賃料ギャップ率は、第43期（2023年5月期）で-0.9%であり、今後の増額改定が期待できる水準

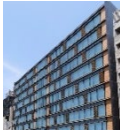

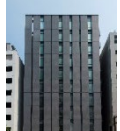







賃料改定

賃料ギャップ率

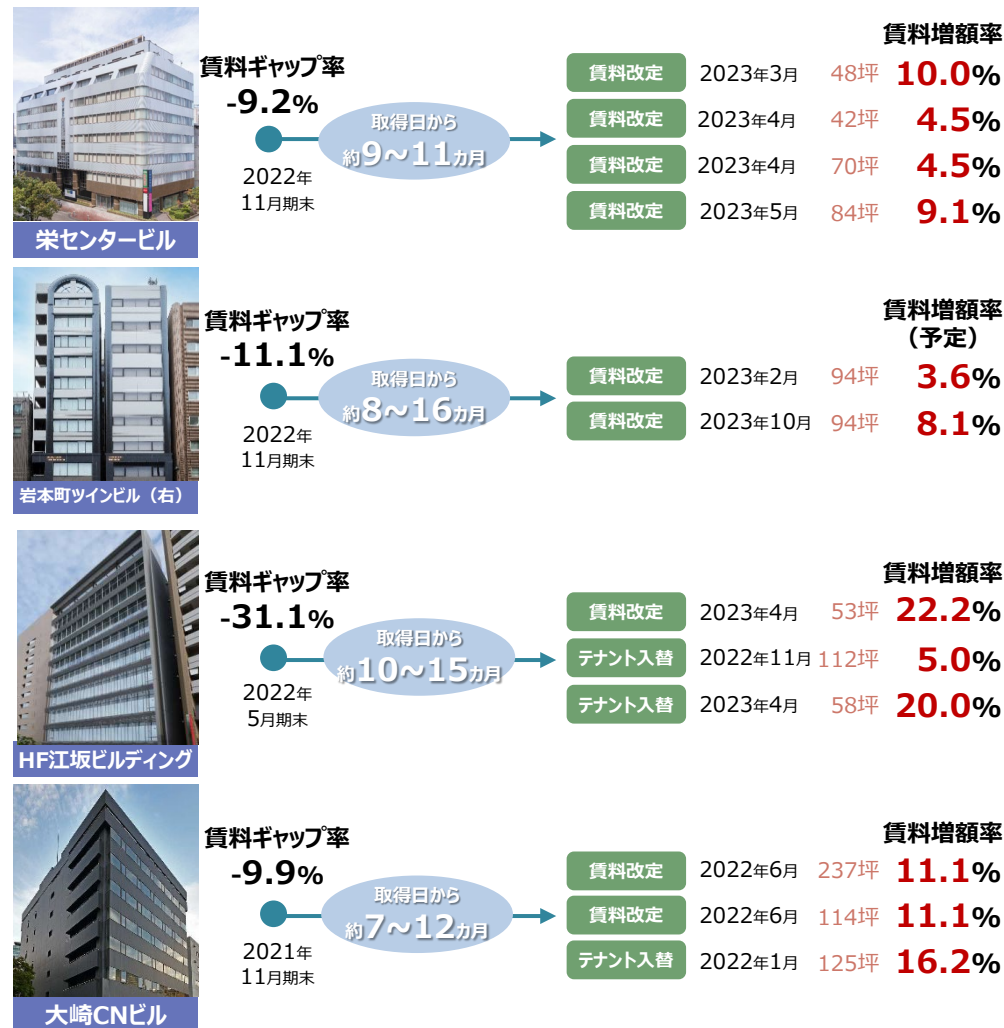


- 第40期（2021年11月期）以降ポートフォリオ平均対比で高い賃料ギャップを有する物件を取得し、将来の内部成長余地を拡大
- 足元でも複数物件で取得後早期に継続賃料の増額を実現

第40期以降に取得したオフィス物件の賃料ギャップ率（各取得日の属する期末時点）

物件	賃料ギャップ率	物件	賃料ギャップ率
 北浜一丁目 平和ビル	-21.6% (2023年3月末)	 岩本町ツインビル (右)	-11.1% (2022年11月期末)
 平和不動産 北浜ビル	-21.8% (2023年3月末)	 岩本町ツイン サカエビル (左)	-16.6% (2022年11月期末)
 ステージ錦	-31.9% (2023年3月末)	 ファーレイスト ビル	-14.5% (2022年5月期末)
 心斎橋フロントビル	-10.1% (2022年11月期末)	 HF江坂 ビルディング	-31.1% (2022年5月期末)
 栄センタービル	-9.2% (2022年11月期末)	 大崎CNビル	-9.9% (2021年11月期末)

本投資法人保有オフィス物件の内部成長事例



複数の物件で取得後早期に賃料増額を実現

(注) 2023年3月末日時点までの契約締結案件のみを記載しています。

無料インターネットの導入



Free Internet

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（2022年11月末日時点）

賃料改定額 2,142円/月・戸

投下費用 608円/月・戸

（2022年11月末日時点）

（注1）賃料改定額・投下費用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物件です。

（注2）投下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。

（注3）無料インターネットを導入していない1物件は一棟貸のHF市川レジデンスです。

レジデンスに求められる設備環境と本投資法人保有物件の達成比率

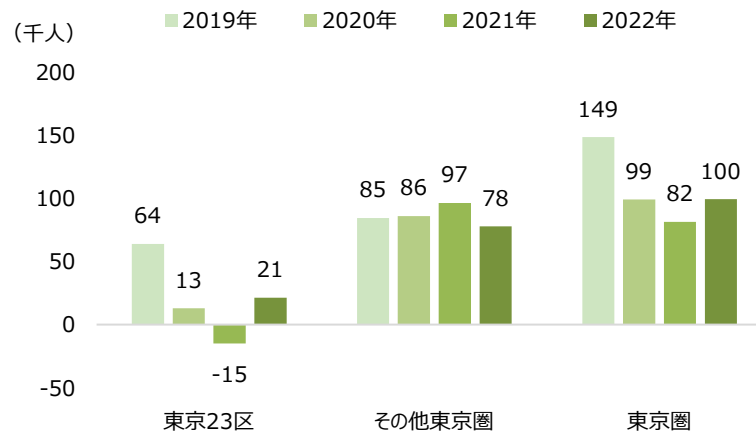
（2022年11月末日時点）

単身者向け物件（71物件）		順位	ファミリー向け物件（9物件）	
	達成比率(物件数ベース)			達成比率(物件数ベース)
インターネット無料	99%	1位	インターネット無料	100%
エントランスのオートロック	100%	2位	追炊き機能	100%
高速インターネット	99%	3位	エントランスのオートロック	100%
宅配ボックス	97%	4位	高速インターネット	100%
浴室換気乾燥機	72%	5位	システムキッチン	100%
独立洗面台	46%	6位	宅配ボックス	89%
システムキッチン	99%	7位	浴室換気乾燥機	89%
24時間利用可能ゴミ置き場	100%	8位	ガレージ（屋内/屋外）	89%
防犯カメラ	100%	9位	ホームセキュリティ	22%
追炊き機能	24%	10位	24時間利用可能ゴミ置き場	100%

出所：全国賃貸住宅新聞「『入居者に人気の設備ランキング2022』「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP10」より本資産運用会社が作成

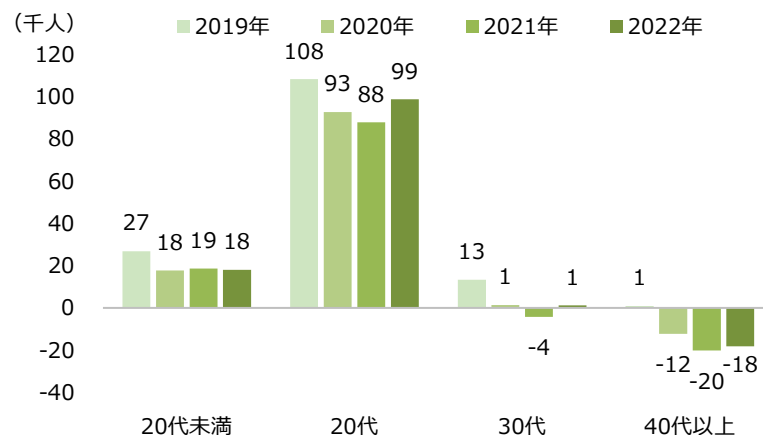
人口動態の変化

東京圏の転入超過数



出所：総務省HP「住民基本台帳人口移動報告」より本資産運用会社が作成

東京圏の年代別転入超過数



出所：総務省HP「住民基本台帳人口移動報告」より本資産運用会社が作成

A photograph of a modern building's courtyard. The scene features a stone-paved path leading through a landscaped area with various green plants and trees. The building has a dark grey facade with large windows and a prominent overhang. A semi-transparent grey banner is overlaid across the middle of the image, containing the word "Appendix" in a bold, black, sans-serif font.

Appendix

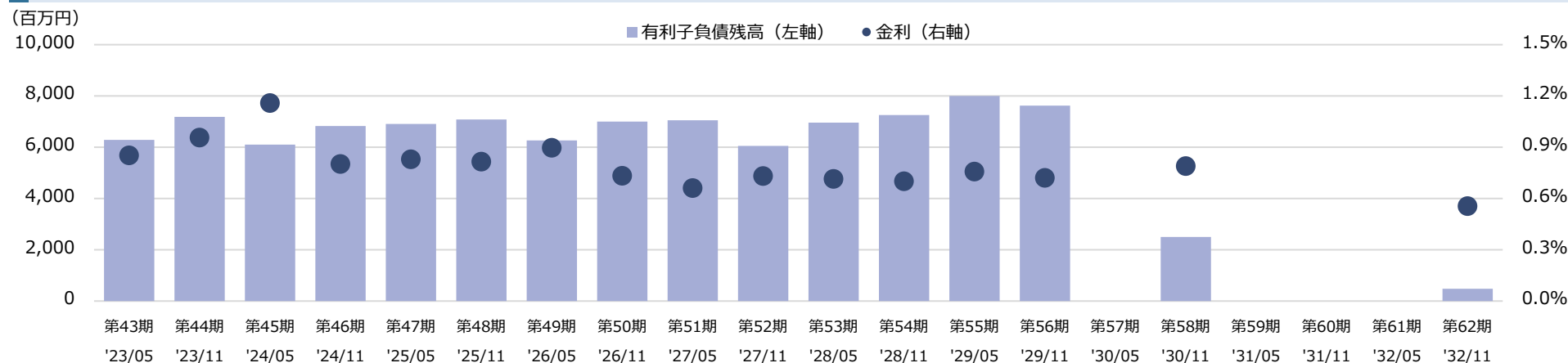
有利子負債の状況（2022年11月末日時点）

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV	鑑定LTV	コミットメントライン 借入限度額： 7,000 百万円 設定銀行： 三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行 契約期間： 2022年6月1日～2023年5月31日 備考： 無担保、無保証
0.724%	99.8%	44.9%	38.4%	
固定比率 (長期有利子負債)	平均調達年数	平均残存年数	格付 (JCR)	
74.7%	7.18年	3.93年	AA- (安定的)	

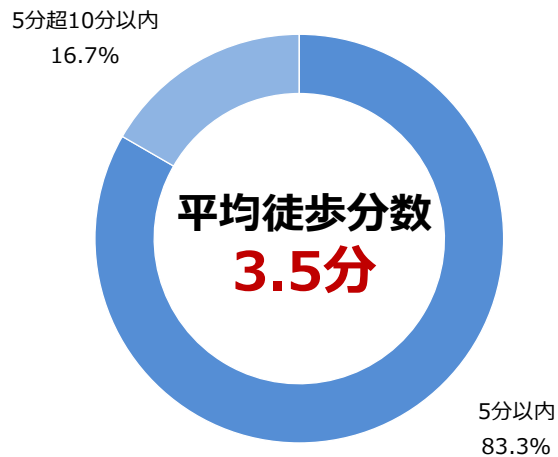
グリーンボンド発行実績

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% (固定)	2022年12月12日	2032年12月10日	10.0

返済期限の分散（2022年11月末日時点）

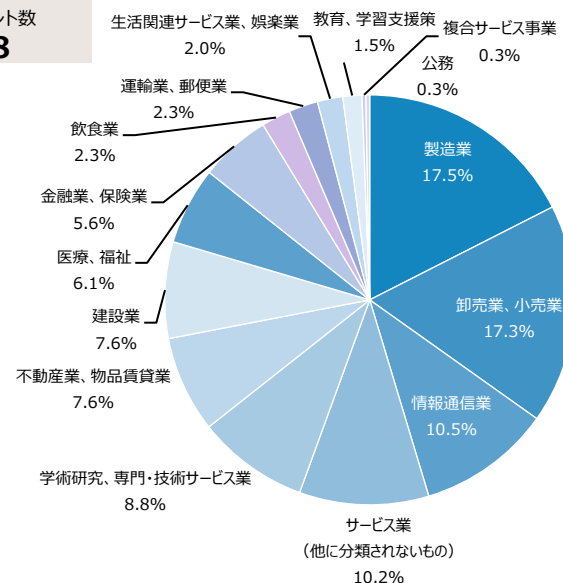


最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）



テナント属性（テナント件数ベース）

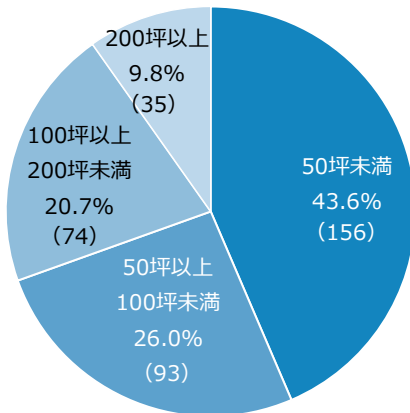
期末テナント数
358



賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）

期末テナント数
358

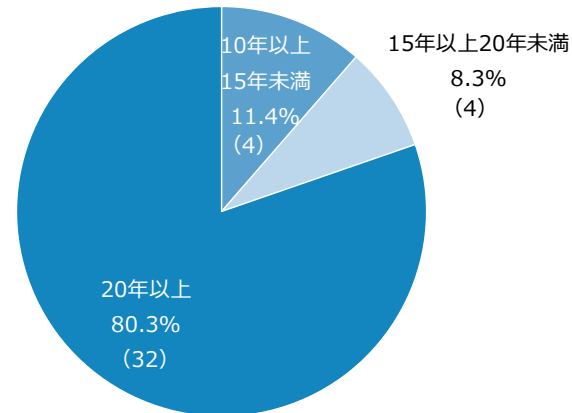
() 内の数値は、面積別の
オフィステナント数を記載



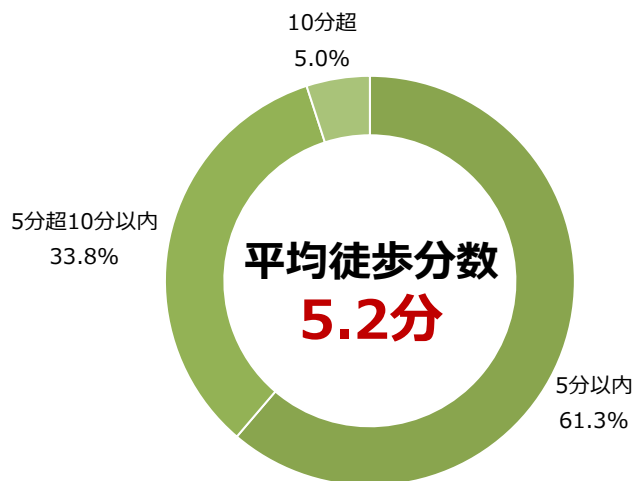
築年数の状況（取得価格ベース）

平均築年数
29.1年

() 内の数値は、築年数
別の物件数を記載

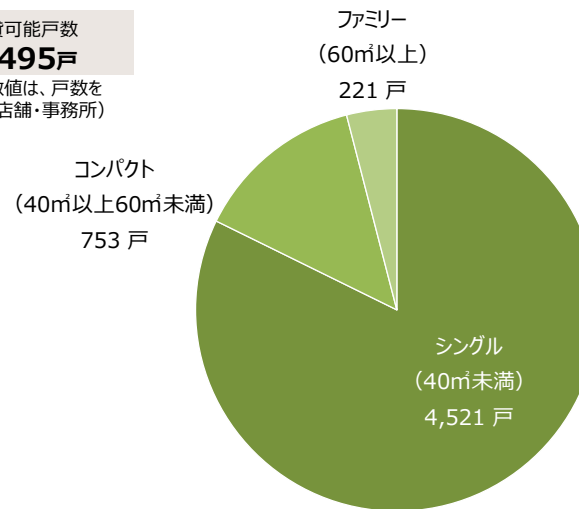


最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）



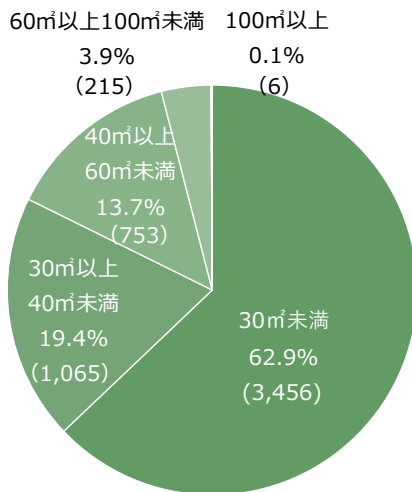
部屋タイプ

賃貸可能戸数
5,495戸
各タイプの数値は、戸数を記載（除く店舗・事務所）



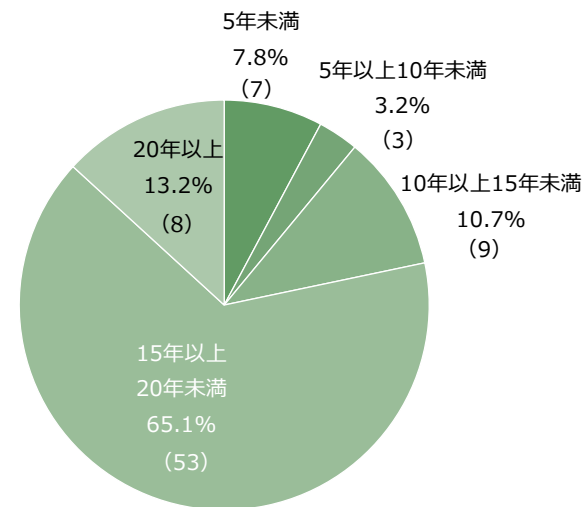
賃貸可能面積別分散状況（賃貸可能戸数ベース）

賃貸可能戸数
5,495戸
() 内の数値は、戸数を記載（除く店舗・事務所）

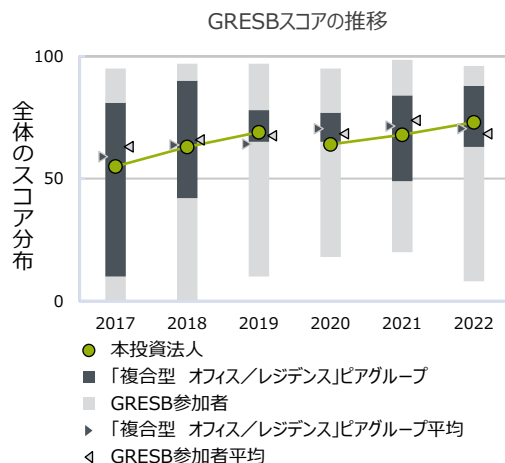


築年数の状況（取得価格ベース）

平均築年数
15.9年
() 内の数値は、築年数別の物件数を記載



GRESBにおいて「3Stars」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への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2分野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見せています。

TCFDシナリオ分析の実施



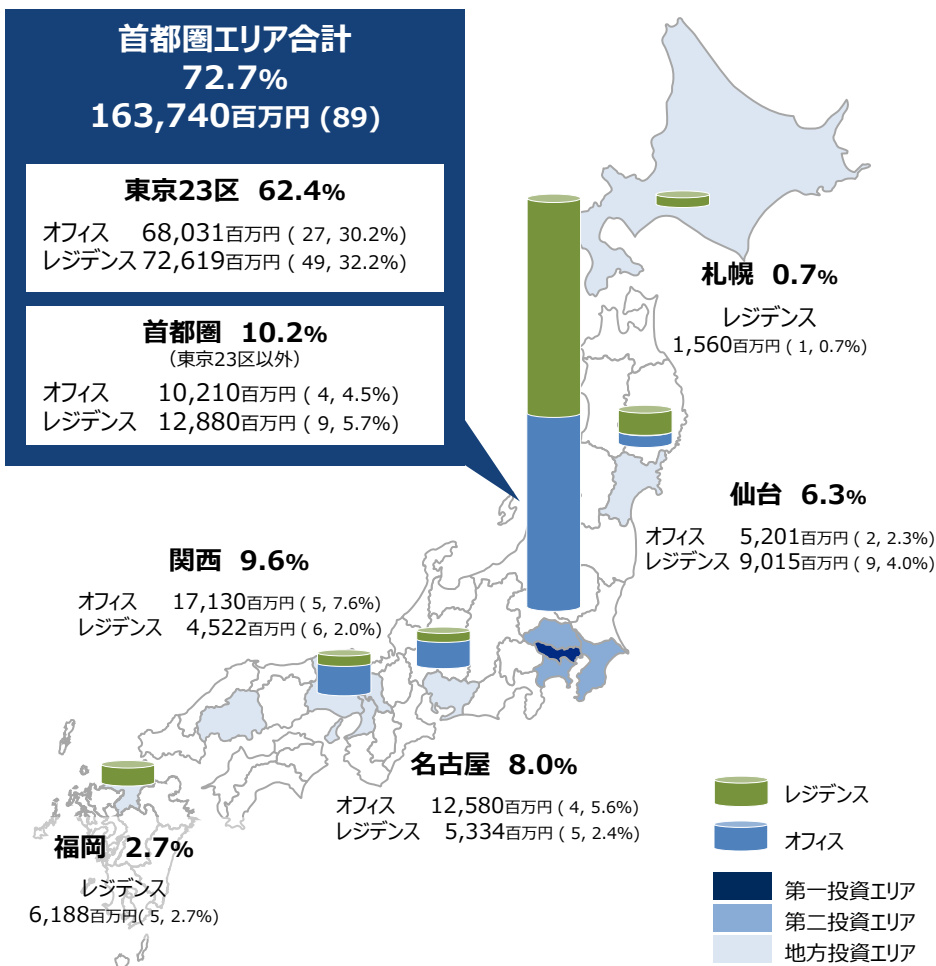
本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2021年12月にTCFDの提言に対する賛同を表明するとともにTCFD Consortiumに参加しました。

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。

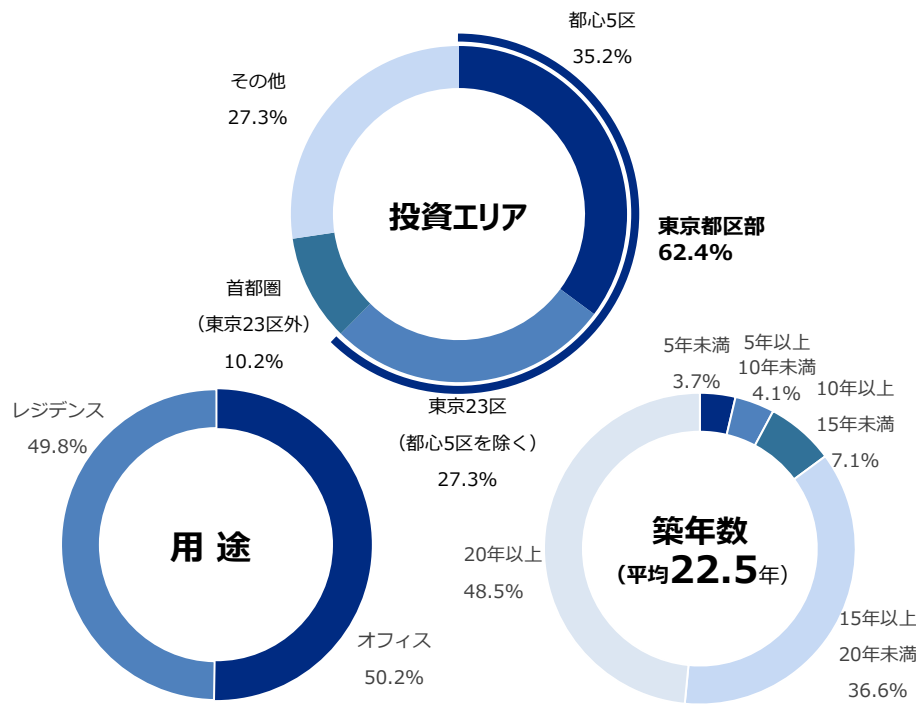
環境認証の取得-延床面積割合 22.5% (本取組み後、重複を除く)

HF桜通ビルディング   DBJ Green Building 2021	茅場町平和ビル   DBJ Green Building 2020	アーク森ビル   CASBEE 2021	HF日本橋浜町ビルディング   CASBEE 2020	HF江坂ビルディング   CASBEE 2020	HF桜通ビルディング   CASBEE 2020	HF田端レジデンス   BELS
HF駒沢公園レジデンスTOWER   DBJ Green Building 2020	HF仙台本町ビルディング   DBJ Green Building 2020	HF上野ビルディング   CASBEE 2021	心齋橋フロントビル   CASBEE 2021	HF仙台本町ビルディング   CASBEE 2020	HF日本橋兜町ビルディング   CASBEE 2020	神戸旧居留地平和ビル   BELS
HF白金高輪レジデンス   DBJ Green Building 2020	日本橋堀留町ファースト   CASBEE 2022	北浜一丁目平和ビル   CASBEE 2022	CASBEE 延床面積割合 14.3%		BELS 延床面積割合 2.6%	
DBJ Green Building 延床面積割合 11.3%						

ポートフォリオの地理的分散（取得（予定）価格ベース）



ポートフォリオ区分比率（取得（予定）価格ベース）



大規模地震のリスクとその対応

ポートフォリオPML：4.1%

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。本取組み後に保有する予定の物件（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、本取組み後に保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。本投資法人の本取組み後のポートフォリオPMLは4.1%ですが、本数値に基づいて計算した**予想最大損失額は3,641百万円になります。**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、本投資法人は仙台市に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。

(注1) グラフ中の各数値は、各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を記載しています。
 (注2) 括弧内の数値は物件数及び取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）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。

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満（小数点を記載した場合は記載した位未満）の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

3 ページ

(注) 本ページに記載の各用語の定義は、4 ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

4 ページ

(注1) 「本募集」とは、2023年5月22日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集（以下「一般募集」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）を併せていいます。以下同じです。

(注2) 「本取得資産」とは、本投資法人が2023年1月から4月にかけて取得した6物件（「ステージ錦」、「H F 今池南レジデンス」、「H F 伏見レジデンス」、「H F 中野坂上レジデンス」、「H F 上野レジデンス E A S T」及び「H F 大森町レジデンス」をいい、以下「第43期取得済資産」といいます。）及び一般募集による手取金等により取得する取得予定資産（「北浜一丁目平和ビル」及び「平和不動産北浜ビル」を指し、以下「取得予定資産」といいます。）を併せていいます。以下同じです。本資料においては、本投資法人が第43期（2023年5月期）以降に取得した物件及び取得予定の物件を併せて「本取得資産」と定義しているため、「本取得資産」は本募集における手取金を充当して取得する物件や、本募集における手取金を充当して返済する予定の借入金を充当して取得した物件に限りません。

(注3) 「第44期譲渡予定資産」とは、2023年8月に譲渡予定の「H F 八丁堀レジデンスⅢ」をいいます。以下同じです。

(注4) 「取得（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料等の取得に要する諸費用は含みません。）をいいます。但し、J S R との合併により取得した物件（R e -38 ラ・レジダンス・ド・白金台から R e -73 H F 早稲田レジデンスⅡまで）については、J S R との合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額をいいます。以下同じです。

(注5) 「鑑定評価額」は、運用資産（第43期取得済資産を除きます。）については、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、J L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又は一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、O f -54 ステージ錦については大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2023年4月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、R e -103 H F 今池南レジデンスについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、R e -104 H F 伏見レジデンスについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、R e -105 H F 中野坂上レジデンスについては株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき2022年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、R e -106 H F 上野レジデンス E A S T については一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づき2022年12月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、R e -107 H F 大森町レジデンスについては大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき2023年4月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を、取得予定資産については、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき2023年4月1日時点における評価対象不動産の価格に関する意見を記載しています。

(注6) 「平均 N O I 回り」の詳細は、後記（注10）をご参照ください。

(注7) 「前回募集」とは、第41期（2022年5月期）に公表した公募増資をいい、「第7回公募増資」ということがあります。

(注8) 「本取組み後」とは、本募集、本取得資産の全ての取得及び第44期譲渡予定資産の譲渡が完了した直後の時点をいいます。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び第44期譲渡予定資産に係る指標、本資料の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、第44期譲渡予定資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。（注9）「物件数」は、保有資産として既に（準）共有持分又は区分所有建物の一部区画を取得している物件について、同一の物件に関して追加の（準）共有持分又は区画を取得した場合、当該取得済（準）共有持分又は区画と当該追加取得した（準）共有持分又は区画を、それぞれ合わせて1物件として計算しています。

(注9) 「オフィス/レジデンス比率」は、取得（予定）価格ベースで算出しています。

(注10) 「NOI」とは、運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、「NOI利回り」とは、NOIの取得予定価格又は帳簿価額に対する比率をいいます。

第44期譲渡予定資産に係る「平均NOI利回り/平均NOI利回り(償却後)」の欄には、第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格(*)に対するNOIの比率及び譲渡予定価格に対するNOIの比率(償却後)を記載しています。

各時点における保有資産及び本取得資産の「平均NOI利回り」及び「平均NOI利回り(償却後)」並びに第44期譲渡予定資産の「譲渡予定価格に対するNOIの比率」及び「譲渡予定価格に対するNOIの比率(償却後)」は、それぞれ以下の計算式により求められます。なお、本(注10)において、「期初帳簿価額」とは第42期(2022年11月期)の期初帳簿価額の50%相当額、「期末帳簿価額」とは第42期(2022年11月期)の期末帳簿価額の50%相当額をいいます。「期換算」とは、年額で示された金額を本投資法人の1営業期間に相当する額に換算するために2で除することをいいます。

(*)「譲渡(予定)価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額、固定資産税及び都市計画税等の精算分並びに譲渡に要する諸費用は含みません。)をいいます。以下同じです。

・前回募集後の平均NOI利回り

= (2022年12月5日付で譲渡した資産(以下「第43期譲渡済資産」といいます。)の実績NOIを除く第42期(2022年11月期)実績NOIの合計) ÷ { (第43期譲渡済資産を除く第42期(2022年11月期)初保有資産の期初帳簿価額合計 + 第43期譲渡済資産を除く第42期(2022年11月期)初保有資産の期末帳簿価額合計) ÷ 2 + 前回募集の手取金を充当して取得した資産の第42期(2022年11月期)期末帳簿価額(保有期間換算(保有日数を乗じ365で除することをいいます。)) } (以下「前回募集後の帳簿価額」といいます。)

なお、前回募集後は、第43期譲渡済資産の譲渡実行直後の時点を指します。以下同じです。

・前回募集後の平均NOI利回り(償却後)

= (第43期譲渡済資産の実績NOIを除く第42期(2022年11月期)実績NOIから第43期譲渡済資産の減価償却費を除く第42期(2022年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計) ÷ 前回募集後の帳簿価額

・本取得資産の平均NOI利回り

= (取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計 + 第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計) ÷ (取得予定資産の取得予定価格合計 + 第43期取得済資産の取得価格合計)

・本取得資産の平均NOI利回り(償却後)

= (取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値(年換算)を差し引いた金額の合計 + 第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値(年換算)を差し引いた金額の合計) ÷ (取得予定資産の取得予定価格合計 + 第43期取得済資産の取得価格合計)

・第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率

= 第44期譲渡予定資産の第42期(2022年11月期)実績NOI × 2 ÷ 第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格

・第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格に対するNOIの比率(償却後)

= 第44期譲渡予定資産の第42期(2022年11月期)実績NOIから第42期(2022年11月期)の減価償却費を差し引いた金額 × 2 ÷ 第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格

・本取組み後の平均NOI利回り

= (第42期(2022年11月期)末保有資産の第42期(2022年11月期)実績NOIの合計 + 取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計 + 第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(期換算)の合計 - 第43期譲渡済資産及び第44期譲渡予定資産の第42期(2022年11月期)実績NOI) ÷ { 前回募集後の帳簿価額 + 取得予定資産の取得予定価格合計 ÷ 2 + 第43期取得済資産の取得価格合計 ÷ 2 - (第44期譲渡予定資産の期初帳簿価額 + 第44期譲渡予定資産の期末帳簿価額) ÷ 2 }

・本取組み後の平均NOI利回り(償却後)

= (第42期(2022年11月期)末保有資産の第42期(2022年11月期)実績NOIから第42期(2022年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計 + 取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額(期換算)の合計 + 第43期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額(期換算)の合計 - 第43期譲渡済資産の第42期(2022年11月期)実績NOIから第42期(2022年11月期)の減価償却費を差し引いた金額の合計 - 第44期譲渡予定資産の第42期(2022年11月期)実績NOIから第42期(2022年11月期)の減価償却費を差し引いた金額) ÷ { 前回募集後の帳簿価額 + 取得予定資産の取得予定価格合計 ÷ 2 + 第43期取得済資産の取得価格合計 ÷ 2 - (第44期譲渡予定資産の期初帳簿価額 + 第44期譲渡予定資産の期末帳簿価額) ÷ 2 }

(注11) 前回募集後及び本取組み後の「総資産 L T V」及び「鑑定 L T V」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

- ・前回募集後の「総資産 L T V」
 = (第42期 (2022年11月期) 末の貸借対照表上の有利子負債の総額 (以下「前回募集後の有利子負債の総額」といいます。) ÷ (第42期 (2022年11月期) 末の貸借対照表上の総資産額 + (第43期譲渡済資産の譲渡価格 - 譲渡日の第43期譲渡済資産の帳簿価額) - 第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額 - 第43期譲渡済資産の敷金 (*))
 - ・本取組み後の「総資産 L T V」
 = (第42期 (2022年11月期) 末の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額 - 2022年12月30日付で実施した借入金の返済額 + 2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額 - 2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額) - 一般募集の手取金を原資に行う予定の期限前返済予定額 (以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。) ÷ {第42期 (2022年11月期) 末の総資産額 + 2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額 - 2022年12月30日付で実施した借入金の返済額 + 2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額 - 2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額 + 一般募集における発行価額の総見込額 (**) + 本第三者割当における発行価額の総見込額 (**) + 本取得資産の敷金 (*) + (第43期譲渡済資産の譲渡価格 - 譲渡日の第43期譲渡済資産の帳簿価額) - 第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額 - 第43期譲渡済資産の敷金 (*) + (第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 第44期譲渡予定日時点の譲渡予定資産の帳簿価額見込額) - 第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 (***) - 第44期譲渡予定資産の敷金 (*) - 一般募集の手取金を原資に行う予定の期限前返済予定額}
 - ・前回募集後の「鑑定 L T V」
 = 前回募集後の有利子負債の総額 ÷ 第43期譲渡済資産を除く第42期 (2022年11月期) 末における保有資産の鑑定評価額
 - ・本取組み後の「鑑定 L T V」
 = 本取組み後の有利子負債見込額 ÷ (第43期譲渡済資産を除く第42期 (2022年11月期) 末における保有資産の鑑定評価額 - 第44期譲渡予定資産の第42期 (2022年11月期) 末における鑑定評価額 + 本取得資産の鑑定評価額の合計)
- (*) 第43期譲渡済資産の敷金については譲渡時点の金額、本取得資産及び第44期譲渡予定資産の敷金については2023年3月末日時点の金額を用いています。
 (**) 一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2023年4月28日 (金) 現在の株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) における本投資口 (本投資法人の投資口をいいます。以下同じです。) の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について S M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の総資産 L T V は前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の総資産 L T V は前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。
 (***) 第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額は、本資産運用会社による一定の仮定に基づく本資料の日付現在における見込額であり、実際のコストとは異なる可能性があります。以下同じです。

(注12) 前回募集後及び本取組み後の「1口当たり N A V」は以下の計算式により求められます。以下同じです。

- ・前回募集後の「1口当たり N A V」
 = { (第42期 (2022年11月期) 末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第42期 (2022年11月期) の分配金総額) + (第43期譲渡済資産の譲渡価格 - 第43期譲渡済資産の帳簿価額) - 第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額 + (第43期譲渡済資産を除く第42期 (2022年11月期) 末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 第43期譲渡済資産を除く第42期 (2022年11月期) 末における保有資産に係る帳簿価額の合計 (*)) } ÷ 前回募集後の発行済投資口数
 - ・本取組み後の「1口当たり N A V」
 = { (第42期 (2022年11月期) 末における貸借対照表上の簿価純資産額 - 第42期 (2022年11月期) の分配金総額) + (第43期譲渡済資産の譲渡価格 - 第43期譲渡済資産の帳簿価額) - 第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額 + (第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 第44期譲渡予定資産の帳簿価額見込額) - 第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 + 一般募集における発行価額の総見込額 (**) + 本第三者割当における発行価額の総見込額 (**) + (第43期譲渡済資産及び第44期譲渡予定資産を除く第42期 (2022年11月期) 末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 第43期譲渡済資産及び第44期譲渡予定資産を除く第42期 (2022年11月期) 末における保有資産に係る帳簿価額の合計 (*)) + (本取得資産の鑑定評価額の合計 - 本取得資産の取得 (予定) 価格の合計) } ÷ 本募集後の発行済投資口数 (***)
- (*) 「保有資産に係る帳簿価額の合計」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
 保有資産に係る帳簿価額の合計 = 有形固定資産の帳簿価額合計 (建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。) + 借地権の帳簿価額合計 + 信託借地権の帳簿価額合計
 (**) 一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2023年4月28日 (金) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について S M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本取組み後の1口当たり N A V は前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本取組み後の1口当たり N A V は前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。
 (***) 本募集後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

6ページ

(注1) 「2020年以降取得（予定）物件平均NOI利回り」は以下の計算式により求められます。

・2020年以降取得（予定）物件平均NOI利回り

= {本投資法人が2020年1月以降に取得した物件の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における鑑定NOI + 取得予定資産の2023年4月1日時点を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における鑑定NOIの合計} ÷ (本投資法人が2020年1月以降に取得した物件の取得価格合計 + 取得予定資産の取得予定価格合計)

(注2) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。

・インプライド・キャップレート

= 直近期末における実績NOI（年換算）÷ (本投資法人の時価総額 + ネット有利子負債（*）)

(*) 「ネット有利子負債」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

・ネット有利子負債

= 直近期末における本投資法人の保有資産の帳簿価額から直近期末における分配金総額を除いた本投資法人の純資産額

(注3) 「2020年以降平均譲渡（予定）価格に対するNOIの比率」は以下の計算式により求められます。なお、2020年以降取得（予定）物件平均NOI利回りと異なり、各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIではなく実績NOIを用いて算出しています。

・2020年以降平均譲渡（予定）価格に対するNOIの比率

= { (2020年1月以降に譲渡を行った物件に係る、譲渡を行った期の直前期の実績NOIの合計 + 譲渡を行った期の前々期の実績NOIの合計) + (第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）実績NOI) × 2 } ÷ (2020年1月以降に譲渡を行った物件の各譲渡価格の合計 + 第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格)

(注4) 「直近6期間における調整後EPU年平均成長率」とは、本投資法人については第36期（2019年11月期）の調整後1口当たり当期純利益から第42期（2022年11月期）の調整後1口当たり当期純利益までの成長率を1年当たりで幾何平均した数値をいいます。本投資法人以外の投資法人については、2023年3月末日時点で開示されている各投資法人の最新決算期を起点として、直近6期間における調整後1口当たり当期純利益の年平均成長率を、本投資法人と同様の方法で算出しています（投資口分割があった場合には、分割後の期については投資口分割がなかったと仮定して調整しています。）。調整後1口当たり当期純利益は、1口当たり当期純利益から1口当たりの譲渡損益（不動産等売却損益）及び減損損失を控除した数値をいい、各期末時点の発行済投資口の総口数で算出しています。以下同じです。

(注5) 「複合／総合型」とは、全J-REIT（上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）のうち、実際に保有している資産の用途による比率（取得価格ベース）について、「オフィス」、「レジデンス」、「物流施設」、「商業施設」、「ホテル」及び「ヘルスケア施設」のいずれか1つの割合が、75%を超えないものをいいます（2023年3月末日時点までの各J-REITの最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づきます。）。以下同じです。

7ページ

(注1) 本図において、「資産運用会社」は、「スポンサー」及び「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサー」は、スポンサーからの物件取得又はブリッジファンドによる物件取得で、「ウェアハウジング」に該当しない物件取得をいいます。「ウェアハウジング」は、将来における本投資法人による取得を目的とした、スポンサーによる取得及び一時的な保有を経た物件取得並びにスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます。

(注2) 本図において、「資産運用会社」における「資産運用会社ネットワーク」は、「資産入替」及び「追加取得」に該当しない物件取得をいい、「追加取得」は既に（準）共有持分又は区分所有権を保有している物件の追加取得にあたる物件取得をいい、「資産入替」は、本投資法人の保有物件を譲渡する際に、当該譲渡先から物件を取得する場合において「追加取得」に該当しない物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「資産運用会社」に該当するものに限ります。）。

(注3) 本図において、「スポンサー」における「普通借地権開発」は、普通借地権を利用してスポンサーが開発した物件の取得をいい、「直接取得／資産入替（スポンサー）」は、「普通借地権開発」以外の物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「スポンサー」に該当するものに限ります。）。

(注4) 本図において、「ウェアハウジング」における「ウェアハウジング」は、「地位承継」に該当しない物件取得をいい、「地位承継」はスポンサーからの契約上の地位承継による物件取得をいいます（それぞれ（注1）において「ウェアハウジング」に該当するものに限ります。）。

8ページ

(注1) 取得予定日は本資料の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。以下同じです。

(注2) 「アクセス」は、リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社若しくはシービーアールイー株式会社から取得したマーケットレポート、又は大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所若しくは一般財団法人日本不動産研究所から取得した不動産鑑定評価書等に記載の数値を記載しています。以下同じです。

(注3) 「延床面積」は、登記簿上の数値を記載しており、現状とは一致しない場合があります。以下同じです。北浜一丁目平和ビルについては、1棟の建物の延床面積に準共有持分割合（75%）を乗じて算出した数値を小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 「稼働率」は、2023年3月末日現在における実績の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注5) 本取得資産（オフィス）の「賃料ギャップ率」は、各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件の各期末月額坪単価契約賃料を用いて下記の計算式により算出して記載しています。算定にあたりフリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮されていません。ギャップの将来的な解消により、本投資法人のオフィスポートフォリオで市場賃料と同等の賃料が得られることを示唆するものではありません。

「賃料ギャップ率」= (オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料 × 100

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本投資法人が保有しているオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいいます。

(注6) 取得予定資産に係る「NOI利回り」及び「NOI利回り(償却後)」は、以下の計算式によって求められる数値をいいます。以下同じです。

NOI利回り = 取得予定資産に係る運営純収益 (NOI) ÷ 各取得予定価格

NOI利回り(償却後) = 取得予定資産に係る {運営純収益 (NOI) - 減価償却費} ÷ 各取得予定価格

取得予定資産に係る運営純収益 (NOI) は、取得予定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年間の運営純収益 (NOI) を用いています。

取得予定資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存の運用資産と同じく、耐用年数に応じた償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

(注7) 本物件の概要として、本資産運用会社が本取得資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続においてリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社又はシービーアールイー株式会社から取得したマーケット・レポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。以下同じです。

(注8) 「その他地域」とは、本投資法人の第一投資エリア(東京23区)及び第二投資エリア(第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地)を除く大都市圏(中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。)における主要市街地をいいます。以下同じです。

(注9) 「スポンサー」及び「資産運用会社」は7ページの「スポンサー」及び「資産運用会社」と同義です。以下同じです。

9ページ

(注) 分譲済みと記載している物件については、本資料の日付現在平和不動産が所有しているものではありません。延床面積については、建築基準法に基づく確認済証又は検査済証に記載の面積であり、全延床面積に平和不動産グループ(平和不動産及び平和不動産の子会社を総称しています。以下同じです。)所有持分を乗じた数値を記載しています。

10ページ

(注) 第43期取得済資産に係る「NOI利回り」及び「NOI利回り(償却後)」は、以下の計算式によって求められる数値をいいます。以下同じです。

NOI利回り = 第43期取得済資産に係る運営純収益 (NOI) ÷ 各取得価格

NOI利回り(償却後) = 第43期取得済資産に係る {運営純収益 (NOI) - 減価償却費} ÷ 各取得価格

第43期取得済資産に係る運営純収益 (NOI) は、第43期取得済資産の取得時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年間の運営純収益 (NOI) を用いています。

第43期取得済資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存の運用資産と同じく、耐用年数に応じた償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

12ページ

(注) 本投資法人は、(仮称)北千住PJ及び(仮称)押上PJの2物件を取得するための交渉は行っており、本投資法人が当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、(仮称)北千住PJ及び(仮称)押上PJの竣工予定時期並びに(仮称)北千住PJの画像については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

13ページ

(注1) 「追加取得の目的と効果」は、共有物件及び区分所有物件の追加取得における一般的な目的と効果を記載していますが、全ての追加取得においてかかる目的又は効果があるわけではありません。

(注2) 「北浜一丁目平和ビル」における「NOI利回り」、「鑑定評価額」及び「含み益額」は、2023年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額及び直接還元法におけるNOI(年換算)に基づいて記載しています。また、「北浜一丁目平和ビル」における「含み益率」とは、取得予定価格に対する含み益の比率をいいます。以下同じです。

(注3) 「含み益額」とは、各期末現在の運用資産の鑑定評価額と期末簿価の差額が正である場合の当該金額をいいます。なお、必ず含み益が実現されることが保証されているわけではありません。本ページの図における含み益額は、北浜一丁目平和ビルを除き、第42期(2022年11月期)末の鑑定評価額と期末簿価を用いて算出し、北浜一丁目平和ビルについては2023年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額及び取得予定価格を用いています。「含み益率」とは、期末簿価(北浜一丁目平和ビルについては取得予定価格)に対する含み益の比率をいいます。以下同じです。

14ページ

(注1) 同一の物件に関して複数回に分けて(準)共有持分又は区分所有建物の区画を取得又は譲渡した場合、各物件のそれぞれの取得又は譲渡を1件として計算しています。以下同じです。

(注2) 「借入余力を活用した物件取得の実績」は、第7回公募増資における手取金を充当して取得した物件を除きます。なお、金額は取得価格合計を記載しています。

- (注3) 第6回公募増資(第39期(2021年5月期))に公表した公募増資をいいます。以下同じです。)の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第38期(2020年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} - 2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額 + 2020年12月17日付で実施した借入金の借入額) \div (\text{2021年1月22日付で譲渡した資産を除く第38期(2020年11月期)末における保有資産の鑑定評価額} + 2020年12月17日付で取得した物件の鑑定評価額)$$
 第6回公募増資の「取組み後」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第39期(2021年5月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + 2021年6月4日付で実施した借入金の借入額) \div (\text{第39期(2021年5月期)末における保有資産の鑑定評価額} + 2021年6月4日付で取得した物件の鑑定評価額の合計)$$
 第7回公募増資の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第40期(2021年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + 2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額 + 2022年2月28日付で実施した借入金の借入額) \div (\text{第40期(2021年11月期)末における保有資産の鑑定評価額} + 第41期(2022年5月期)中に取得した物件の鑑定評価額の合計)$$
 本募集の「取組み前」の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第42期(2022年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + 2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額 - 2022年12月30日付で実施した借入金の返済額 + 2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額 - 2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額) \div (\text{第43期譲渡済資産を除く第42期(2022年11月期)末における保有資産の鑑定評価額の合計} + 第43期取得済資産の鑑定評価額の合計)$$
 第7回公募増資の「取組み後」の「鑑定LTV」及び本募集の「取組み後」の「鑑定LTV」については、前記4ページ(注1)の前回募集後の「鑑定LTV」及び本取組み後の「鑑定LTV」に関する注記をご参照ください。
- (注4) 「借入余力」とは、鑑定LTVを45%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。当該金額は、資金調達ができることを保証又は約束するものではありません。なお、本募集後の「借入余力」については、本取組み後の有利子負債見込額を用いて算出しています。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注5) 「発行価額総額」及び「発行価額(見込額上限)総額」は、本投資法人の一般募集及び一般募集と同時に発行される第三者割当の及び発行価格の総(見込)額の合計を記載していますが、「発行価額(見込額上限)総額」は、2023年4月28日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBCEI興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBCEI興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。
- (注6) 本投資法人に係る本資産運用会社の運用ガイドラインでは、総資産LTVの上限は原則として65%であることを定めていますが、鑑定LTVの上限又は下限は定めておらず、図の赤線は鑑定LTVの上限を示すものではありません。
- (注7) 「2020年以降の物件取得金額」は、各J-REITにおける2020年1月以降に取得された又は取得を予定している旨を公表している物件の価格の合計を記載しており、本投資法人は、本取組み後の取得(予定)価格合計に基づき記載しています。本投資法人以外の投資法人は、2023年3月末日時点の最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づき記載しています。

16ページ

- (注1) 「発行価格」は本投資法人の一般募集における投資口の発行価格を、「発行口数」及び「発行価格(見込)総額」は、本投資法人の一般募集及び一般募集と同時に発行される第三者割当の投資口の発行口数の合計(*)及び発行価格の(見込)総額(**)を記載しています。
- (*) 本募集の発行口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBCEI興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。
- (**) 本募集の発行価格見込総額は、2023年4月28日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBCEI興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBCEI興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。
- (注2) 「本募集」欄の「売先指定」の括弧書きには、一般募集の発行口数及び本第三者割当の発行口数(上限)の合計に占める平和不動産への売先指定の口数の割合を記載しています。「本募集」欄の下の括弧書きには、本募集後の発行済投資口数(本第三者割当における発行口数の全部について、SMBCEI興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。)に占める平和不動産の保有口数の割合を記載しています。
- (注3) 「NEXT VISION」とは、2021年7月に本投資法人が設定した様々な指標に関する中長期目標です。本資料の日付現在本投資法人が設定している中長期目標に過ぎず、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。
- (注4) 「再エネ100%達成」とは、第40期(2021年11月期)に本投資法人保有物件(共有物件及び区分所有物件のうち管理組合が電力の管理をしているもの、テナントが電力の費用を負担している物件並びにレジデンス物件のうちテナントにおいて電力に関する契約を締結している場合の当該テナントの専有部を除きます。)で使用する電力のすべてが再生可能エネルギー由来となったことをいいます。
- (注5) 「TCFD」とは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を如何に行うかを検討するための「気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」を指します。
- (注6) 「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への配慮を測るベンチマークです。
- (注7) 「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会(International Capital Market Association)が定める「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)」に則って発行されます。
- (注8) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいい、JCRの長期発行体格付は本投資口についての格付けではなく、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注9) 「時価総額」は、第36期(2019年11月期)末については、第36期(2019年11月期)の最終取引日の終値に第36期(2019年11月期)末時点の発行済投資口数を乗じて、2023年3月31日については、同日の終値に同日時点の発行済投資口数を乗じて算出しています。本資産運用会社による一定の仮定に基づく本資料の日付現在における見込額であり、実際の時価総額とは異なる可能性があります。
- (注10) 「マーケットウェイト」とは、浮動投資口の比率(市場で流通する可能性の高い投資口で、有価証券報告書等の公表資料による固定投資口(固定的所有と見られる投資口)の推定等)に基づき算出されます。)を考慮し東証REIT指数(東京証券取引所上場の不動産投資信託全銘柄を対象にし、TOPIX(東証株価指数)に準じて算出される指数をいいます。)を利用して算出した時価総額における本投資法人の各時点の時価総額の割合をいいます。

17ページ

- (注1) 「譲渡益」とは、各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と譲渡日直前の期末帳簿価額にその他売却費用を加えた金額の差額が正である場合の当該金額をいいます。「譲渡損益」とは、譲渡益と譲渡損（各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と譲渡日直前の期末帳簿価額にその他売却費用を加えた金額の差額が負である場合の当該金額をいいます。）の差額をいいます。なお、「不動産等売却損益」と同義です。以下同じです。
- (注2) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出せず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。J－R E I Tによる内部留保は、物件の譲渡益の全部又は一部等、税制特例の範囲内でのみ行われることが通例です。以下同じです。
- (注3) 「内部留保残高の推移」の各期における内部留保残高は、以下の計算式で算出しています。また、内部留保増加額（ネットベース）及び内部留保取崩額（ネットベース）は、当該金額と前期における内部留保残高の差額です。以下同じです。
「内部留保残高」＝各期末時点の任意積立金合計残高＋各期末時点の未処分利益残高－各期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額
- (注4) 各期及び本取組み後の「資産規模（予定）」は、当該期末時点及び本取組み後の保有資産の取得（予定）価格の合計を示しています。各期及び本取組み後の取得（予定）資産については取得（予定）価格を記載し、各期及び本取組み後の譲渡（予定）資産については譲渡（予定）価格を記載しています。
- (注5) 第43期（2023年5月期）及び本取組み後の「取得（予定）価格累計」、「譲渡（予定）価格累計」及び「譲渡（予定）損益」の数値並びに各数値の合計値は、本取得資産の取得及び第44期譲渡予定資産の譲渡以外に物件の取得及び譲渡を行わないことを前提とした数値を記載しています。

18ページ

- (注1) 各期の「1口当たり内部留保残高」は、各期末時点の数値を記載しています。各期の「1口当たり内部留保残高」は、以下の計算式により求められます。
各期の「1口当たり内部留保残高」＝各期末時点の内部留保残高÷各期末時点の発行済投資口数
- (注2) 「内部留保分配金カバー率」は、以下の計算式により求められる数値をいい、小数点第2位を切り捨てて記載しています。
内部留保分配金カバー率＝1口当たり内部留保残高÷1口当たり分配金
- (注3) 「D P U」とは1口当たり分配金をいいます。

20ページ

- (注1) 「コロナ禍」とは、新型コロナウイルス感染症の拡大による社会への悪影響を意味します。以下同じです。
- (注2) 「本投資法人除くJ－R E I Tオフィス稼働率」は、一般社団法人投資信託協会が公表するJ－R E I Tが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全J－R E I Tのオフィスの総賃貸可能面積及び稼働率を用い算定した総賃貸面積につき、本投資法人の保有資産であるオフィスの総賃貸可能面積及び総賃貸面積を控除することにより算出し、記載しています。
- (注3) 「本投資法人除くJ－R E I Tレジデンス稼働率」は、一般社団法人投資信託協会が公表するJ－R E I Tが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全J－R E I Tのレジデンスの総賃貸可能面積及び稼働率を用い算定した総賃貸面積につき、本投資法人の保有資産であるレジデンスの総賃貸可能面積及び総賃貸面積を控除することにより算出し、記載しています。

21ページ

- (注) 「全国の従業員規模別会社数」の円グラフは、調査対象企業の令和2年度決算における従業員規模の分散状況を件数ベースで表示しています。また、「本投資法人の賃貸面積別分散状況」の円グラフは、異なる物件に所在する同一テナント（例：コンビニエンスストア）については、1テナントとして合算しています。

22ページ

- (注1) 「東京23区内保有物件の立地」は、本投資法人の第42期（2022年11月期）末時点の保有物件から2022年12月5日に売却済みのグレイズビル泉岳寺前を除いた物件の情報に基づき記載しています。
- (注2) 商業区画が存在するエムズ原宿とアデツ西麻布は、「本投資法人の一区画当たり100坪未満物件の割合」及び「本投資法人の中央区・千代田区所在物件の割合」には含めていません。

23ページ

- (注1) フリーレント及びレントホリデーについては、新規賃料及び継続賃料の金額において考慮されていません。第38期（2020年11月期）ないし第43期（2023年5月期）においては、コロナ禍の影響により一部のテナントで一時的に賃料を減額する措置をとっていますが、賃料額自体に変更はないため、新規賃料及び継続賃料の金額において考慮されていません。

(注2) 「賃料ギャップ率」は、オフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオそれぞれの各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件及びレジデンス物件のそれぞれの各期末月額坪単価契約賃料を用いて下記の計算式により算出して記載しています。算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。また、シングルテナントのため大幅な仕様変更が行われ、それを前提とした賃料が設定されている茅場町平和ビル及び一棟固定賃料型マスターリース物件である日総第5ビルを除きます。平均賃料ギャップの将来的な解消により、本投資法人のオフィスポートフォリオ及びレジデンスポートフォリオで市場賃料と同等の賃料が得られることを示唆するものではありません。

賃料ギャップ率（オフィス）

$$= (\text{オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

賃料ギャップ率（レジデンス）

$$= (\text{レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本投資法人が保有しているオフィスビルを対象として、対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価の上限をいい、レジデンスポートフォリオにおける「市場賃料」は、本投資法人において各期中に対象物件で成約した賃貸借契約の賃料単価をいいます。なお、本資産運用会社では対象物件の直近の成約状況や周辺同種用途の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案して算出した賃料を市場賃料と考えてリーシング活動を行っているため、各期中に対象物件で成約した賃貸借契約の賃料単価を市場賃料とみなしています。オフィスポートフォリオにおける「市場賃料」と異なりシービーアールイー株式会社その他の第三者が査定した金額ではない旨ご留意ください。以下同じです。

「オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料」は、オフィスポートフォリオに係る各保有資産の各期末時点で有効な賃貸借契約で定められた共益費込月額賃料合計額を当該各保有資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

「レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料」は、レジデンスポートフォリオに係る各保有資産の各期末時点で有効な賃貸借契約で定められた共益費込月額賃料合計額を当該各保有資産の賃貸面積合計で除して算出しています。

(注3) 「ネット賃料変動額」は、以下の計算式で算出しています。

ネット賃料変動額

$$= \text{新規入居時の前テナント比増加額} - \text{新規入居時の前テナント比減少額} + \text{継続（更新時）賃料の増加額} - \text{継続（更新時）賃料の減少額}$$

24ページ

(注1) 「賃料ギャップ」は、本投資法人の保有物件の現行賃料が市場賃料を下回る場合の差額を意味します。

(注2) 「賃料ギャップ率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料ギャップ率

$$= (\text{各オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{各オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料} \times 100$$

(注3) 「本投資法人保有オフィス物件の内部成長事例」は、本投資法人が2021年6月4日から本資料の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、賃料増額がなされた物件を記載しています。なお、本投資法人が2021年6月4日から本資料の日付現在までに取得した保有オフィス物件のうち、栄センタービルについては、テナント入替時に月額賃料が減額された事例が1件あります。

(注4) 「賃料増額率」は、以下の計算式で算出されます。

賃料増額率

$$= (\text{テナント各期末改定後月額坪単価契約賃料} \div \text{テナント各期末改定前月額坪単価契約賃料} - 1) \times 100$$

(注5) 賃料増額率の左に記載されている坪数は賃料改定又はテナント入替を行った区画の坪数です。

25ページ

(注1) 全国賃貸住宅新聞「『入居者に人気の設備ランキング2022』この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP10」は、2022年9月9日から2022年9月20日までの期間に、全国賃貸住宅新聞がファックス及びインターネット上でアンケート取材を実施し、全国の賃貸仲介会社や管理会社355社から有効回答を得たものです。

(注2) 「ファミリー向け物件」とは、専有面積50㎡以上の部屋の賃貸面積の割合が50%以上の物件を、「単身者向け物件」とは、それ以外の物件をいいます。また、部屋によって設置の有無が異なる設備については、物件における設置率が50%以上の場合に「達成」としています。達成比率（物件数ベース）は小数点第1位を四捨五入して記載しています。

27ページ

(注1) 「有利子負債の状況（2022年11月末日時点）」における「平均調達金利」は、各有利子負債の残高で加重平均した数値を小数点第4位を四捨五入し、「平均調達年数」及び「平均残存年数」は、各有利子負債の残高でそれぞれ加重平均した数値を小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「長期有利子負債比率」は、有利子負債残高のうちの長期有利子負債残高の比率を記載しています。

(注3) 「固定比率（長期有利子負債）」は、長期有利子負債残高のうちの固定金利である長期有利子負債の残高の比率を記載しています。

(注4) 「返済期限の分散（2022年11月末日時点）」における「金利」は、各期に返済期限を迎える有利子負債の金利を当該有利子負債の残高で加重平均した数値を記載しています。

28ページ

(注1) 「最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における各物件の最寄り駅からの徒歩分数の分散状況を物件数ベースで表示しています。

(注2) 「テナント属性（テナント件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における2022年11月末日時点の各テナント属性別割合を件数ベースで表示しています。

(注3) 「賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）」の円グラフは、オフィス物件における2022年11月末日時点の各テナントの賃貸面積の分散状況をテナント件数ベースで表示しています。なお、異なる物件に所在する同一テナント（例：コンビニエンスストア）については、1テナントとして合算しています。

(注4) 「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、オフィス物件の築年数の分散状況を取得価格で加重平均して算出しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から2022年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。

(注5) いずれも本投資法人が2022年11月末日時点で保有していたオフィス物件に関する情報に基づき算出しています。

29ページ

(注1) 「最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）」の円グラフは、レジデンス物件における各物件の最寄り駅からの徒歩分数の分散状況を物件数ベースで表示しています。

(注2) 「部屋タイプ」及び「賃貸可能面積別分散状況（賃貸可能戸数ベース）」の円グラフは、レジデンス物件における各戸の賃貸可能面積及び部屋タイプの分散状況をそれぞれ戸数ベースで表示しています。

(注3) 「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、レジデンス物件の築年数の分散状況を取得価格ベースで表示しています。平均築年数は、登記上の竣工年月日から2022年11月末日までの日数を取得価格で加重平均して算出しています。

(注4) いずれも本投資法人が2022年11月末日時点で保有していたレジデンス物件に関する情報に基づき算出しています。

30ページ

(注1) 「ピアグループ」とは、発行体のセクターや所在地、資産規模、ポートフォリオ構成が近似する銘柄につき、G R E S B が選定した複数の銘柄により構成される集団をいいます。

(注2) 環境性能に関し外部評価・認証を取得している物件の延床面積割合は、複数の外部評価・認証を取得している物件については、重複を排除して算出しています。

(注3) 「DBJ Green Building」は、不動産のサステナビリティを E S G に基づく5つの視点（建物の環境性能、危機に対する対応力、ステークホルダーとの協働、多様性・周辺環境への配慮、テナント利用者の快適性）による評価であり、「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」、「十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」の5段階で評価されます。

(注4) 「C A S B E E」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価は「Sランク（素晴らしい）」から「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階で評価されます。

(注5) 「B E L S」とは、2013年に開始された、住宅・非住宅建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を行うことを目的とした制度です。新築建築物、既存建築物の別を問わず、第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。

31ページ

(注1) 「第一投資エリア」とは、東京23区をいいます。

「第二投資エリア」とは、第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地をいいます。

「地方投資エリア」とは、第一・第二投資エリアを除く大都市圏における主要市街地をいい、「大都市圏」とは、中心市及びこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定都市とします。

(注2) 「ポートフォリオ区分比率（取得（予定）価格ベース）」におけるグラフ中の各数値は、各区分における取得（予定）価格合計に対する各項目の取得（予定）価格の割合を記載しています。築年数の平均は、登記上の竣工年月日から2023年6月6日までの日数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

(注3) P M L（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。