



平和不動産リート投資法人

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

2024年5月20日

Steady Growth & Sustainable Profit

(注) 進和江坂ビルのエントランス写真を掲載しています。

本資料は、2024年5月20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「国内資産の取得に関するお知らせ（北浜一丁目平和ビル、北2条ビル）」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、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」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 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行

- 賃料ギャップの大きな物件の厳選取得により、将来の内部成長に資する成長原資を確保
- 戦略的な資産入替、内部成長等を通じたポートフォリオの質の大幅な改善
- 本募集により取得余力を再度確保することで、機動的な物件取得の継続を目指す

2 NEXT VISION II 達成に向け、バリューアップを通じた既存物件の内部成長を推進

- 積極的なバリューアップ工事により賃料増額の更なる加速と不動産価値の最大化を目指す
- 継続的な物件譲渡により含み益を顕在化（15期連続で譲渡益を計上予定）し、投資主還元強化と内部留保のコントロールを両立
- 含み益、内部留保を活用し、サステナブルな投資主還元と分配金成長を目指す

3 新NISA口座からの投資先として潜在的な魅力

- 2012年以降で「11年連続増配」を実現、今後も潤沢な内部留保を活用しながら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J-REITや投資商品対比でも魅力的な利回り水準

本取得資産の概要

物件数
5 物件

取得（予定）価格合計
115 億円

鑑定評価額合計
131 億円

平均NOI利回り
4.9 %

平均稼働率
99.5 %
(2024年3月末日時点)

オフィス

取得予定資産
資産運用会社



進和江坂ビル

取得予定資産
ウェアハウジング



北2条ビル

取得予定資産
完全保有化
スポンサー



北浜一丁目平和ビル
(追加取得：25%)

レジデンス

第45期取得済資産
スポンサー
ウェアハウジング



HF北千住レジデンス

第45期取得済資産
資産運用会社



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化する資産
- ・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



1 将来の内部成長の基礎となる資産の新規取得の実行

新規取得を通じた賃料ギャップを活用したオフィスの内部成長余地の拡大

- 賃料ギャップの大きな物件を取得し、将来の内部成長余地を拡大
- 複数物件において、取得後早期に賃料増額を実現

第40期（2021年11月期）以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績

物件名	増額（予定）月	賃料増額率
北浜一丁目平和ビル	2027年3月	賃料改定 48坪 6.3%
	2025年3月	賃料改定 48坪 6.7%
	2024年7月	賃料改定 48坪 5.6%
	2024年3月	賃料改定 48坪 6.2%
	2023年10月	賃料改定 30坪 3.4%
	2023年9月	賃料改定 48坪 4.4%
平和不動産北浜ビル	2024年4月	賃料改定 48坪 3.3%
	2023年10月	賃料改定 48坪 14.3%
	2023年8月	テナント入替 25坪 28.6%
	2023年8月	賃料改定 23坪 6.7%
	2025年12月	賃料改定 40坪 9.1%
	2024年12月	賃料改定 40坪 10.0%
栄センタービル	2024年7月	賃料改定 70坪 4.3%
	2024年5月	テナント入替 19坪 13.6%
	2024年3月	賃料改定 63坪 9.1%
	2024年3月	賃料改定 127坪 4.5%
	2024年2月	テナント入替 42坪 18.2%
	2023年12月	賃料改定 16坪 5.0%
	2023年5月	賃料改定 84坪 9.1%
	2023年4月	賃料改定 70坪 4.5%
	2023年4月	賃料改定 42坪 4.5%
	2023年3月	賃料改定 48坪 10.0%
フロントビル 心斎橋	2023年9月	賃料改定 74坪 6.7%
	2023年9月	賃料改定 32坪 6.7%
	2023年9月	賃料改定 40坪 5.7%

物件名	増額月	賃料増額率
岩本町ツインビル (右)	2023年10月	賃料改定 94坪 8.1%
	2023年2月	賃料改定 94坪 3.6%
	2024年1月	賃料改定 19坪 12.7%
	2024年1月	賃料改定 19坪 9.1%
	2023年12月	賃料改定 19坪 11.3%
	2023年11月	賃料改定 19坪 6.5%
サカエビル (左)	2023年10月	テナント入替 19坪 71.2%
	2023年10月	テナント入替 19坪 71.2%
ファレリースト ビル	2024年4月	賃料改定 46坪 1.9%
	2023年4月	テナント入替 92坪 13.4%
H F 江坂ビル ディング	2024年4月	賃料改定 84坪 10.0%
	2024年4月	賃料改定 86坪 9.1%
	2024年4月	賃料改定 21坪 9.1%
	2024年4月	賃料改定 475坪 8.3%
	2023年4月	賃料改定 53坪 22.2%
	2023年4月	テナント入替 58坪 20.0%
大崎C Nビル	2022年11月	テナント入替 112坪 5.0%
	2022年6月	賃料改定 237坪 11.1%
	2022年6月	賃料改定 114坪 11.1%
	2022年1月	テナント入替 125坪 16.2%

取得予定資産の賃料ギャップ

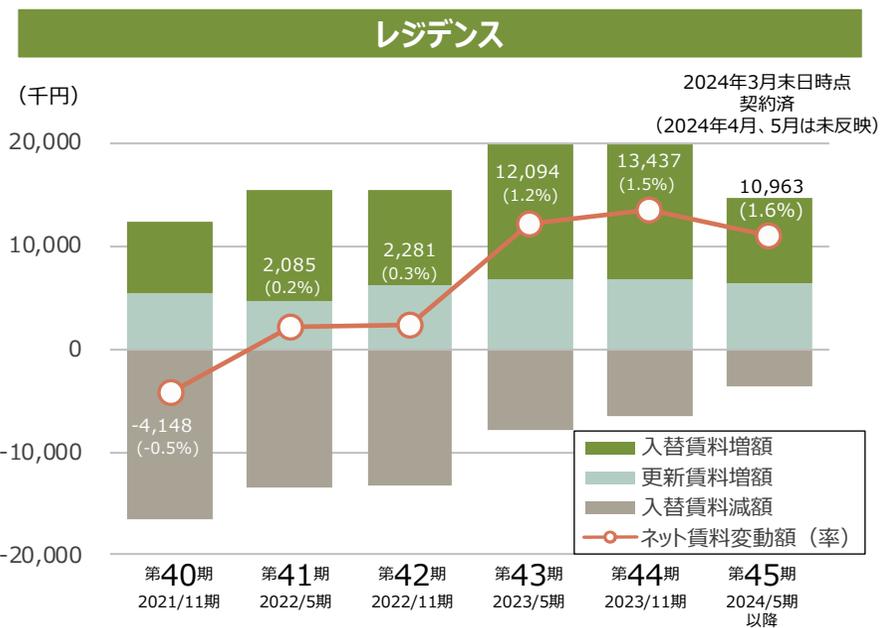
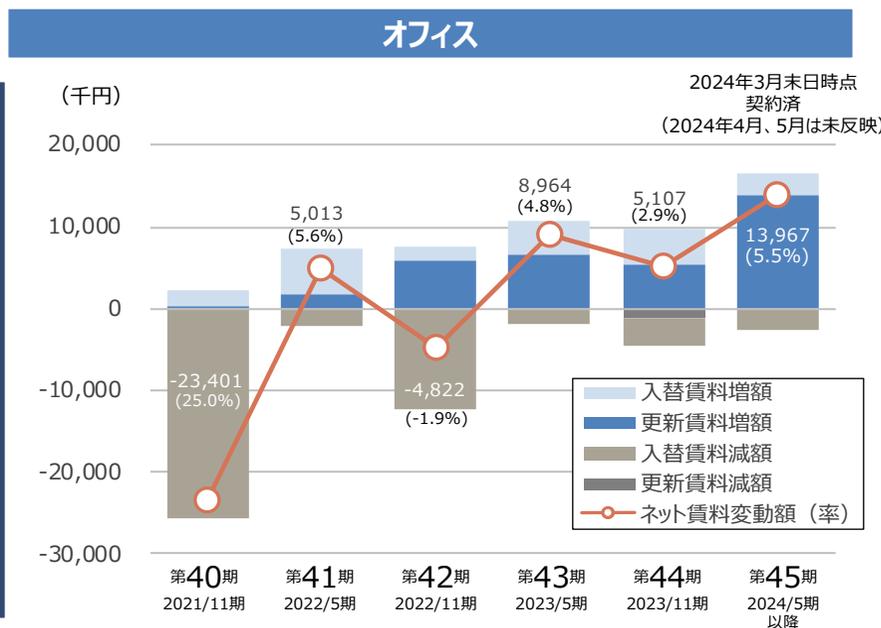
取得予定資産	賃料ギャップ率
進和江坂ビル	-53.7% (2024年3月末時点)
北浜一丁目平和ビル (追加取得：25%)	-21.5% (2024年3月末時点)
北2条ビル	-16.7% (2024年3月末時点)

複数の物件で取得後早期に賃料増額を実現

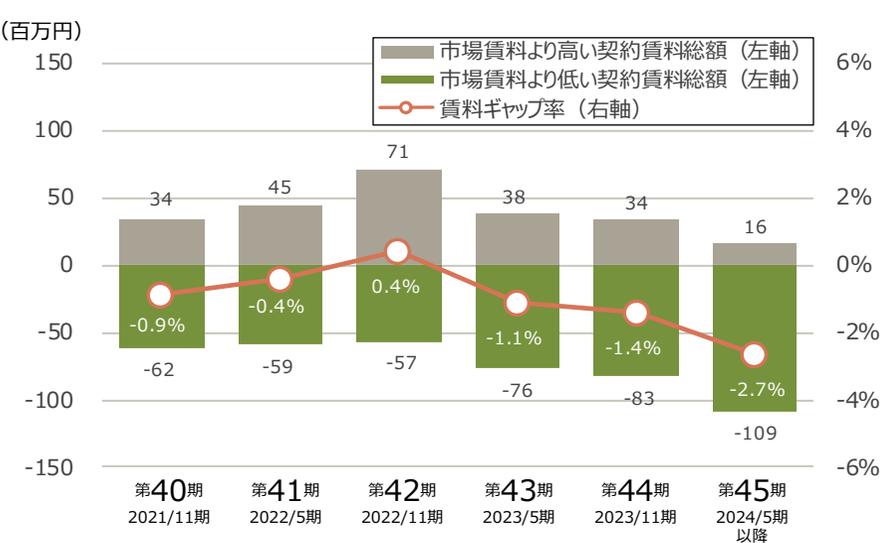
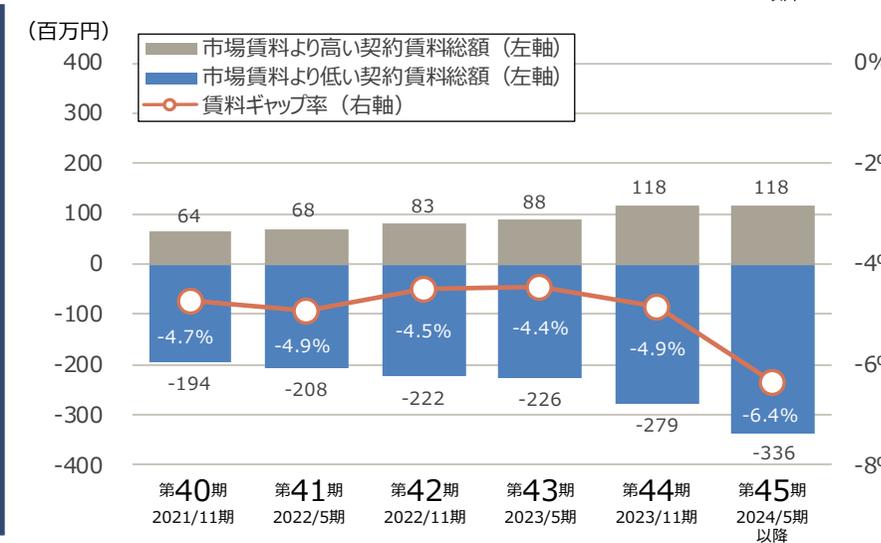
(注) テナント入替時に減額となった事例が栄センタービルは2件（40坪、21坪）、岩本町ツインビルは2件（94坪、32坪）、岩本町ツインサカエビルは1件（19坪）あります。

- オフィスについては、市場賃料の低下が限定的であることに加え、賃料ギャップを有する物件の取得により、ポートフォリオにおける賃料ギャップ率が拡大
- レジデンスの賃料ギャップ率については、第45期（2024年3月末日時点契約済）以降で-2.7%と前期末（2023年11月期末）比で拡大

賃料改定



賃料ギャップ率

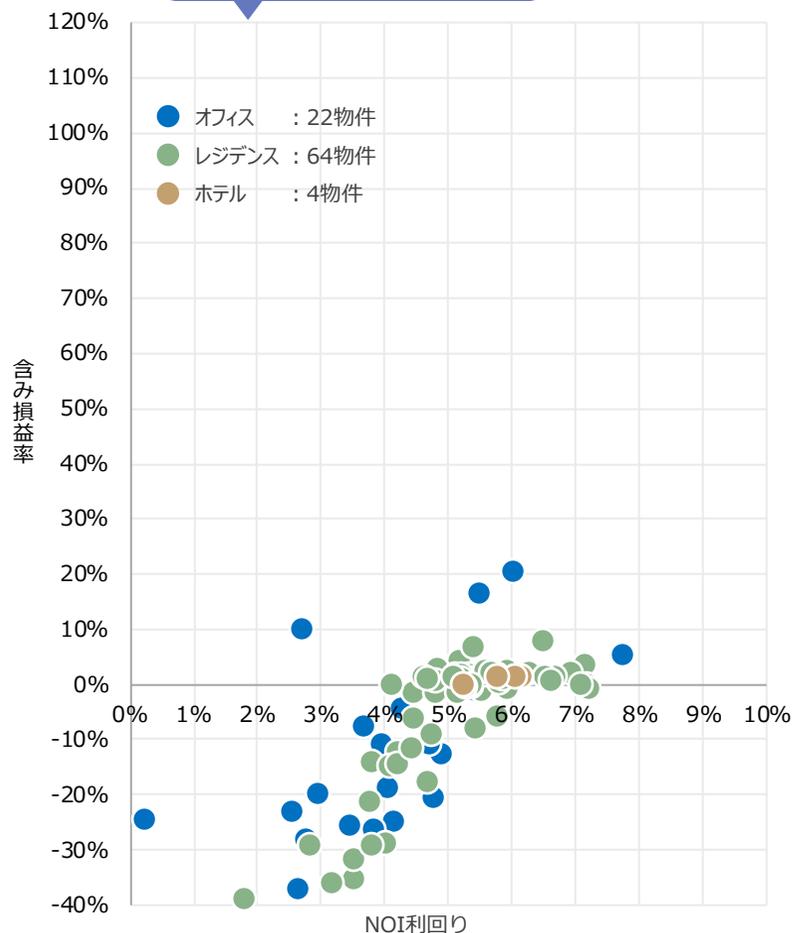


(注) 稼働率は2024年3月末日時点です。

第19期（JSRとの合併直後期、2011年5月期）のポートフォリオの状況

本取組み後のポートフォリオの状況

NOI（百万円/期） : 3,164
 平均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

期待利回りの低下による
 鑑定評価額の上昇

NOI（百万円/期） : 5,791
 平均NOI利回り : 5.0%
 含み損益率 : 25.3%



進和江坂ビル

その他地域

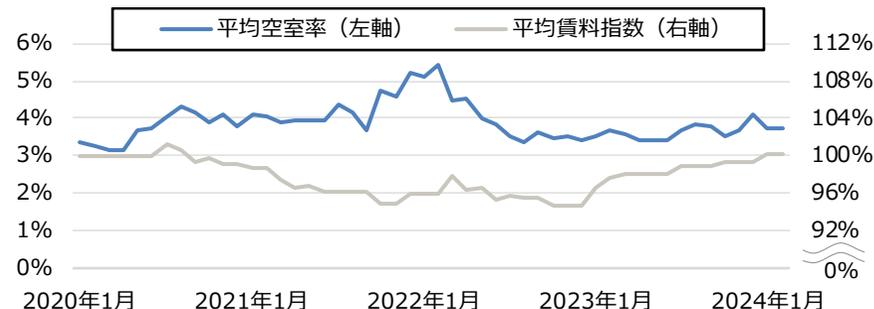
資産運用会社

- 大阪メトロ御堂筋線「江坂」駅徒歩1分、大きな賃料ギャップ率を有する、エリア内で優位性のある規模を誇るオフィス



- 大阪メトロ御堂筋線及び北大阪急行電鉄南北線「江坂」駅徒歩1分の最寄り駅至近のオフィス物件であり、大阪市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地へのアクセスに優れる
- 延床面積は約3,000坪、基準階の賃貸可能面積は約270坪と本物件が存するエリアにおいては優位性のある規模を誇る。また、65台収容可能な大型駐車場（機械式62台、平置き2台、来客用1台）を有しており、営業車利用を前提としたテナントに対する高い訴求力を有する
- 本物件は2020年に空調設備改修工事及び1階エントランス等のリニューアル工事、2023年には外壁補修工事を実施しており、2024年3月末日時点の賃料ギャップ率は-53.7%と、将来の賃料収入の増加が期待される

2020年1月以降の江坂地区の平均空室率/平均賃料指数



(注) 平均賃料指数は、2020年1月の江坂地区の平均賃料を100%とした場合の指数を表示しています。

取得予定日	2024年6月14日
取得予定価格	5,001百万円
鑑定評価額	5,630百万円
所在地	大阪府吹田市江坂町
アクセス	大阪メトロ御堂筋線・北大阪急行電鉄南北線「江坂」駅徒歩1分
延床面積	9,979.52㎡
稼働率	99.0% (2024年3月末日時点)
建築時期	1990年1月12日
NOI利回り/償却後	5.4% / 4.9%

北2条ビル

その他地域

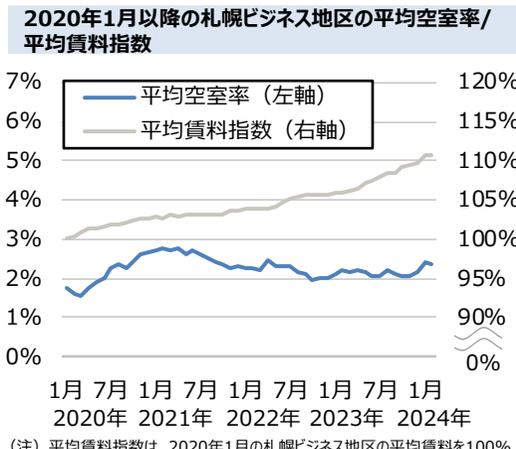
ウェアハウジング

- 柔軟な区画対応が可能な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



取得予定日	2024年6月6日
取得予定価格	1,535百万円
鑑定評価額	1,610百万円
所在地	北海道札幌市中央区北二条東
アクセス	札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅徒歩4分 JR函館本線「札幌」駅徒歩10分
延床面積	2,887.33㎡
稼働率	100% (2024年3月末日時点)
建築時期	1990年2月21日
NOI利回り/ 償却後	4.7%/ 4.1%

- 札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅徒歩4分、JR函館本線「札幌」駅徒歩10分に所在。オフィスの集積地である札幌駅南口エリアと創成川東エリアの中間に位置し、大通公園にも近接する交通アクセスに優れた立地
- 小割区画を多く有し、フロア区画にも柔軟に対応できる中規模オフィスビル

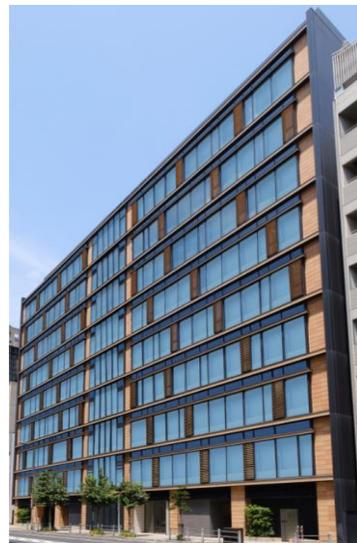


北浜一丁目平和ビル

その他地域

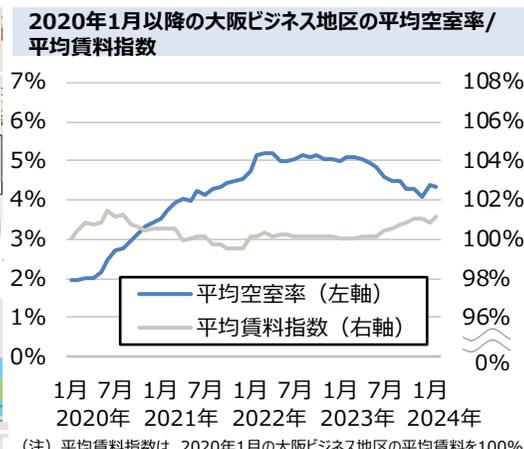
スポンサー / 完全保有化

- スポンサーが継続的にコミットしている北浜エリアのオフィスを完全保有化



取得予定日	2024年6月6日
取得予定価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,210百万円
所在地	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・京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直結
延床面積	5,475.33㎡ (建物全体)
稼働率	100% (2024年3月末日時点)
建築時期	2015年2月28日
NOI利回り/ 償却後	4.2%/ 3.2%

- 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・京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通便利性に優れる
- 本件は準共有持分25%の取得。2023年6月に取得した準共有持分75%と併せ、本取得により完全保有化



HF北千住レジデンス

東京23区

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（2023年6月竣工）

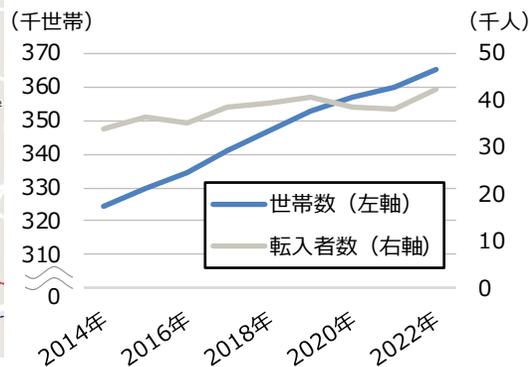


取得日	2024年2月29日
取得価格	2,510百万円
鑑定評価額	3,030百万円
所在地	東京都足立区千住
アクセス	JR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線他「北千住」駅徒歩9分
延床面積	3,636.49㎡
稼働率	100%（2024年3月末日時点）
建築時期	2023年6月2日
NOI利回り/償却後	4.9%/3.7%

- 「北千住」駅は5路線利用可能で都心へのアクセスも良く、周辺には大型商業施設が立地するなど、生活利便施設が充実したエリア
- 30.26㎡～40.62㎡の1LDKタイプ全90戸で構成されており、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれ、設備水準についても高い競争力を有する



2014年以降の足立区の世帯数/転入者数推移



HF曳舟レジデンス

東京23区

資産運用会社

■ 都内築浅レジデンスの取得

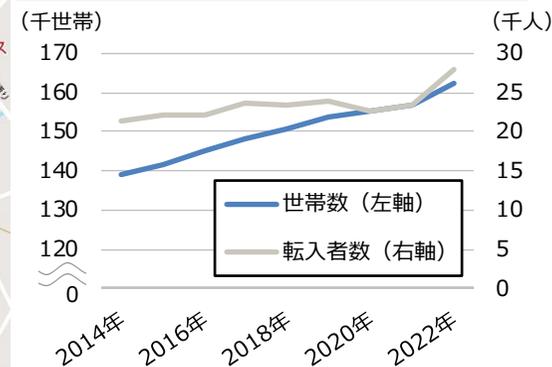


取得日	2024年3月29日
取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,670百万円
所在地	東京都墨田区京島
アクセス	京成電鉄押上線「京成曳舟」駅徒歩8分
延床面積	1,717.79㎡
稼働率	100%（2024年3月末日時点）
建築時期	2019年2月1日
NOI利回り/償却後	4.0%/3.4%

- 「京成曳舟」駅から徒歩8分に立地、東京メトロ半蔵門線と直通運転を行っている東武伊勢崎線「曳舟」駅も利用可能で、都内各所への良好なアクセスを有する
- 本物件の1階店舗区画にはスーパーマーケットが入居しており、店舗入口は地域密着型の商店街であるキラキラ橋商店街に面す
- 25.20㎡～45.66㎡の1K、1LDKタイプ全32戸及び351.37㎡の店舗1区画で構成され、主に単身・DINKs層を中心とした需要が見込まれる



2014年以降の墨田区の世帯数/転入者数推移



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1号物件竣工以降、現在までに9物件^(注1)が竣工し、本投資法人は第45期（2024年5月期）までに9物件全てを取得
- さらに平和不動産によるもう1物件の開発が進行中



レジデンスに占めるスポンサー普通借地権開発物件^(注1)の比率（取得価格ベース・平和不動産へのスポンサー変更以降）は着実に上昇

2017年11月期
8.3%



2020年11月期
15.7%



2023年11月期
23.2%



本取組み後
26.7%

スポンサーとの協働により



平和不動産株式会社

×



平和不動産アセットマネジメント株式会社

普通借地権のメリットを最大限享受

本投資法人の
優良な
パイプライン

(注1) 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HF北千住レジデンスを含みます。

(注2) (仮称) 押上PJを取得するための交渉は行っておらず、現時点で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ポートフォリオに組み入れられる保証はありません。

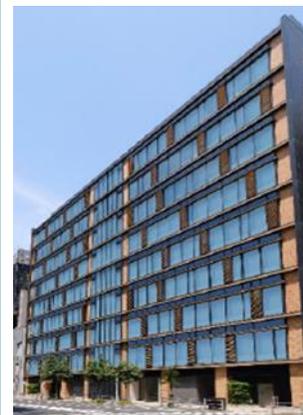
共有物件・区分所有物件の追加取得によるポートフォリオ価値の向上

- 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

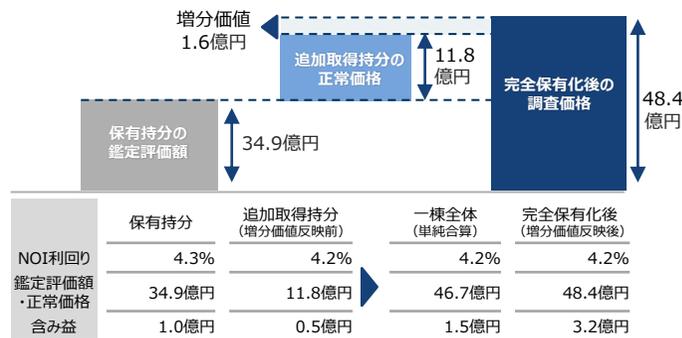
追加取得の目的と効果

- 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

本取組みの事例：北浜一丁目平和ビルの完全保有化による追加的効果



- ✓ 準共有持分25%を追加取得し、完全保有化予定
- ✓ 完全保有化に伴い、鑑定評価額の増加が見込まれる



当初取得日 2008年3月7日 2017年1月20日 2020年5月28日 2021年10月29日 2023年6月6日
 追加取得日 2018年5月28日 2021年3月19日 2021年3月23日 2021年12月24日 2024年6月6日 (予定)

HF湯島ビルディング 完全保有化



- 借地権者から土地の取得
- **所有権割合100%に**
- 完全保有化による増分価値19百万円発生
- 含み損から含み益への転換

含み益額(率)	2.0億円(13.3%)
NOI利回り	4.8%

アクロス新川ビル 完全保有化



- 他の区分所有者からの追加取得
- 所有権割合34.5%に
- 追加取得区分のNOI利回り6.7%、含み益率50.0%

含み益額(率)	4.0億円(10.1%)
NOI利回り	4.8%

HF日本橋兜町ビルディング 完全保有化



- 他の区分所有者からの追加取得
- **所有権割合100%に**
- 完全保有化による増分価値と費用削減による鑑定評価増加額は1.6億円発生

含み益額(率)	2.4億円(6.6%)
NOI利回り	4.2%

ファーレイストビル 完全保有化



- 他の区分所有者からの追加取得
- 所有権割合23.1%に
- 追加取得区分のNOI利回り6.7%、含み益率34.2%

含み益額(率)	3.5億円(21.4%)
NOI利回り	5.0%

北浜一丁目平和ビル 完全保有化



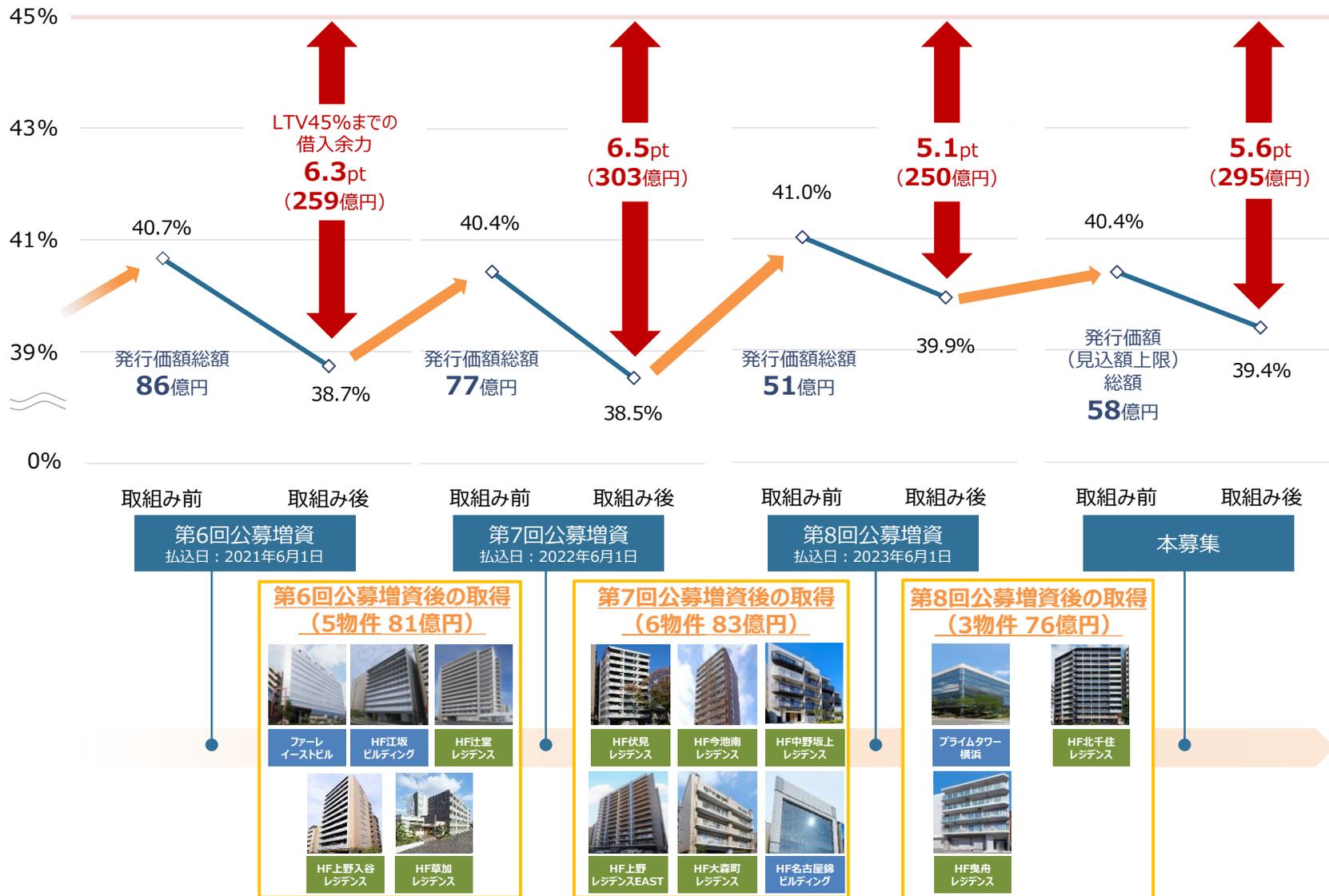
- スポンサーからの追加取得により、**完全保有化**
- 完全保有化に伴う増分価値により鑑定評価額は48.4億円

含み益額(率)	3.2億円(7.1%)
NOI利回り	4.2%

公募増資及び借入余力等を活用した機動的な物件取得の継続

- 第6回公募増資以降、借入余力等を活用して計14物件、取得価格合計241億円（本取得資産の一部を含む）を取得
- 引き続き、借入余力等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

鑑定LTVの推移と借入余力等を活用した物件取得の実績



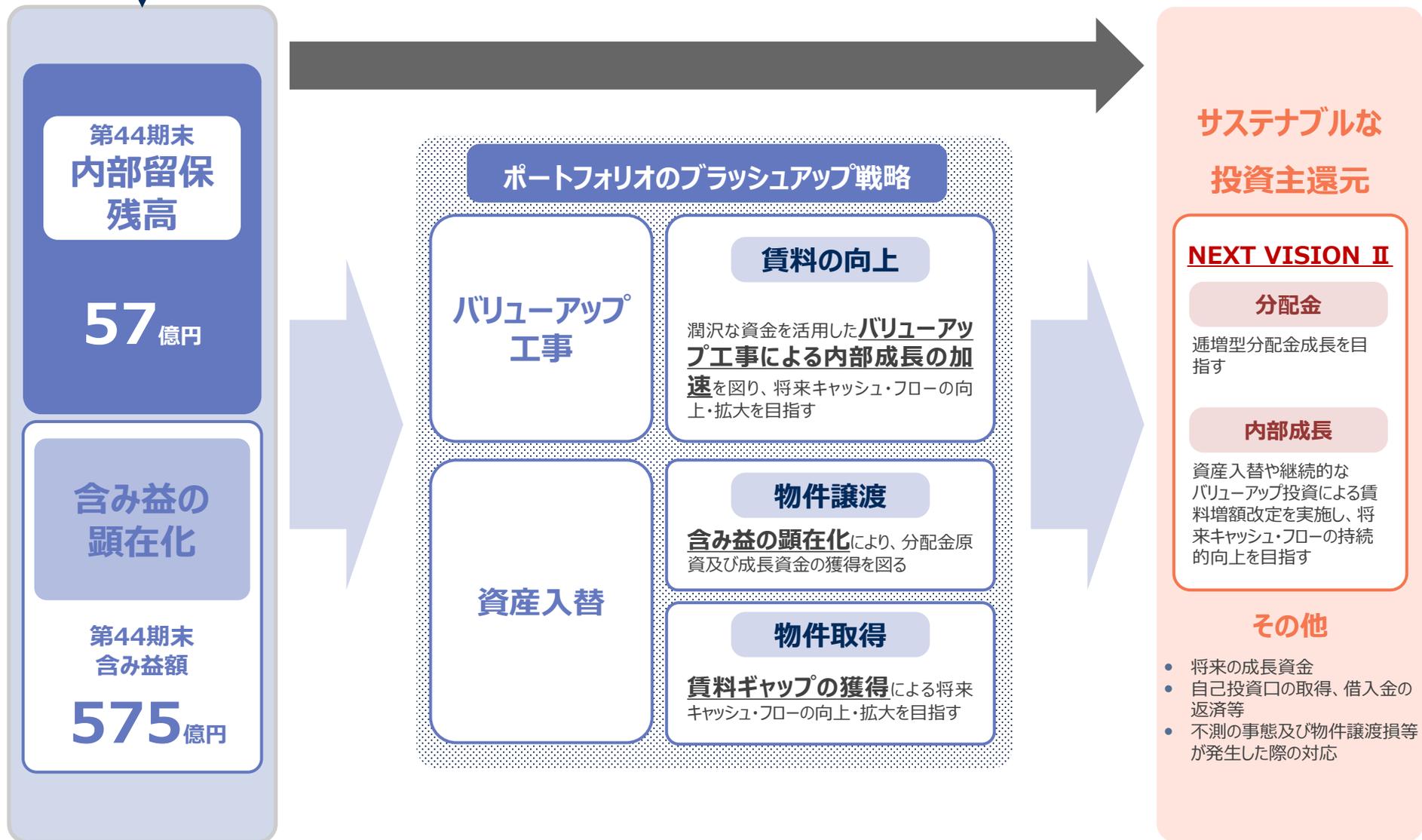
の継続を目指す



2

NEXT VISION II 達成に向け、バリューアップを通じた 既存物件の内部成長を推進

サステナブルな投資主還元を目指し、「攻め」の資金活用



第44期末
内部留保
残高

57 億円

含み益の
顕在化

第44期末
含み益額

575 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

賃料の向上

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・拡大を目指す

物件譲渡

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る

資産入替

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・拡大を目指す

サステナブルな
投資主還元

NEXT VISION II

分配金

逓増型分配金成長を目指す

内部成長

資産入替や継続的なバリューアップ投資による賃料増額改定を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

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

- 内部留保と含み益の顕在化による資金を活用したバリューアップ工事により、賃料増額の更なる加速と不動産価値の最大化を目指す

バリューアップ工事による内部成長の加速

▶ 短期回収型（セットアップオフィス・レジデンス専有部）

…ROI10%を目指した専有部のバリューアップ

- オフィス：専有部のセットアップオフィス

岩本町ツインサカエビル

前契約
坪単価：
11,100円

+7,900円
+71.2%
(バリューアップ工事対象区画)

新契約
坪単価：
19,000円



※テナントが使用中のため、イメージパースを掲載しています。

- レジデンス：専有部間取り変更を含めた各種設備更新

HF馬込レジデンス

前契約
月額賃料：
204,000円

+72,000円
+35.3%
(バリューアップ工事対象区画)

新契約
月額賃料：
276,000円



工事内容：シューズインクローゼット・ウォークインクローゼットの新規設置、キッチン・洗面台・ユニットバス・トイレ等の設備交換

▶ 中長期回収型（オフィス共用部）

…建物全体の付加価値向上を企図したオフィス物件の共用部バリューアップ

- オフィス：街と調和するデザイン性の高い共用部バリューアップ工事

HF日本橋兜町ビルディング



工事内容：外観意匠、エントランス、共用廊下、水回り設備更新

HF名古屋錦ビルディング



工事内容：外観意匠、エントランス、共用廊下、水回り設備更新

■ 短期回収型（セットアップオフィス・レジデンス専有部）のバリューアップ工事の取組みを加速

オフィス（セットアップオフィス）

取組み事例①



HF浜松町
ビルディング



※未完成のため、イメージパスを掲載しています。

取組み事例②



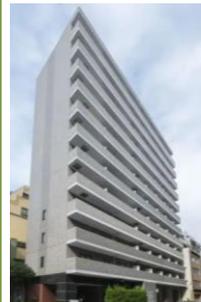
岩本町
ツインビル
(右)



※未完成のため、イメージパスを掲載しています。

レジデンス（レジデンス専有部）

取組み事例①



HF銀座
レジデンス
EAST II

前契約
月額賃料:
222,000円

+83,000円
+37.4%
(バリューアップ工事対象区画)

新契約
月額賃料:
305,000円



工事内容：キッチン・洗面台・ユニットバス・トイレの設備交換、バルコニー長尺シート貼替

取組み事例②



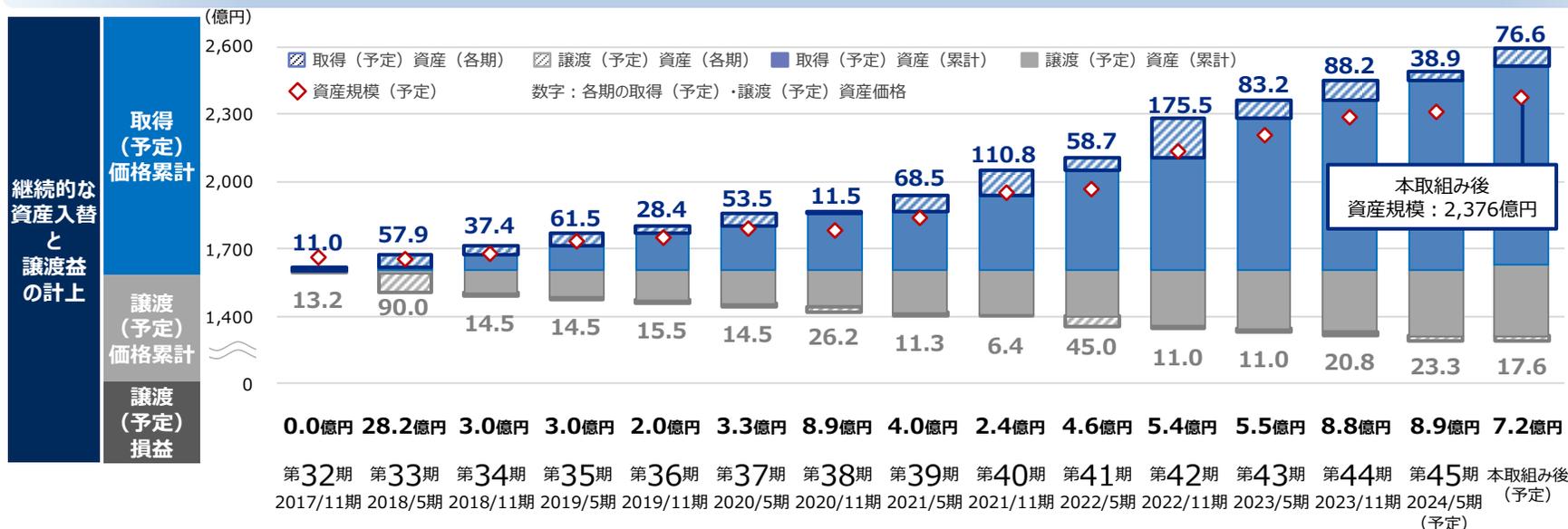
HF辻堂
レジデンス



工事内容：集会室の3LDK住戸へのコンバージョン

- 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
- 15期連続の譲渡益計上（予定）を通じた内部留保コントロールにより、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

継続的な資産入替を通じた内部留保コントロールにより、分配金水準の安定性向上を図る



第32期以降

取得（予定）価格合計
52物件
961.8億円

譲渡益

15期連続計上（予定）

譲渡（予定）価格合計
22物件
335.2億円

譲渡（予定）損益合計
95.8億円

1期当たり平均譲渡損益（予定）
6.3億円

平均譲渡価格/鑑定評価額（予定）
+13.3%

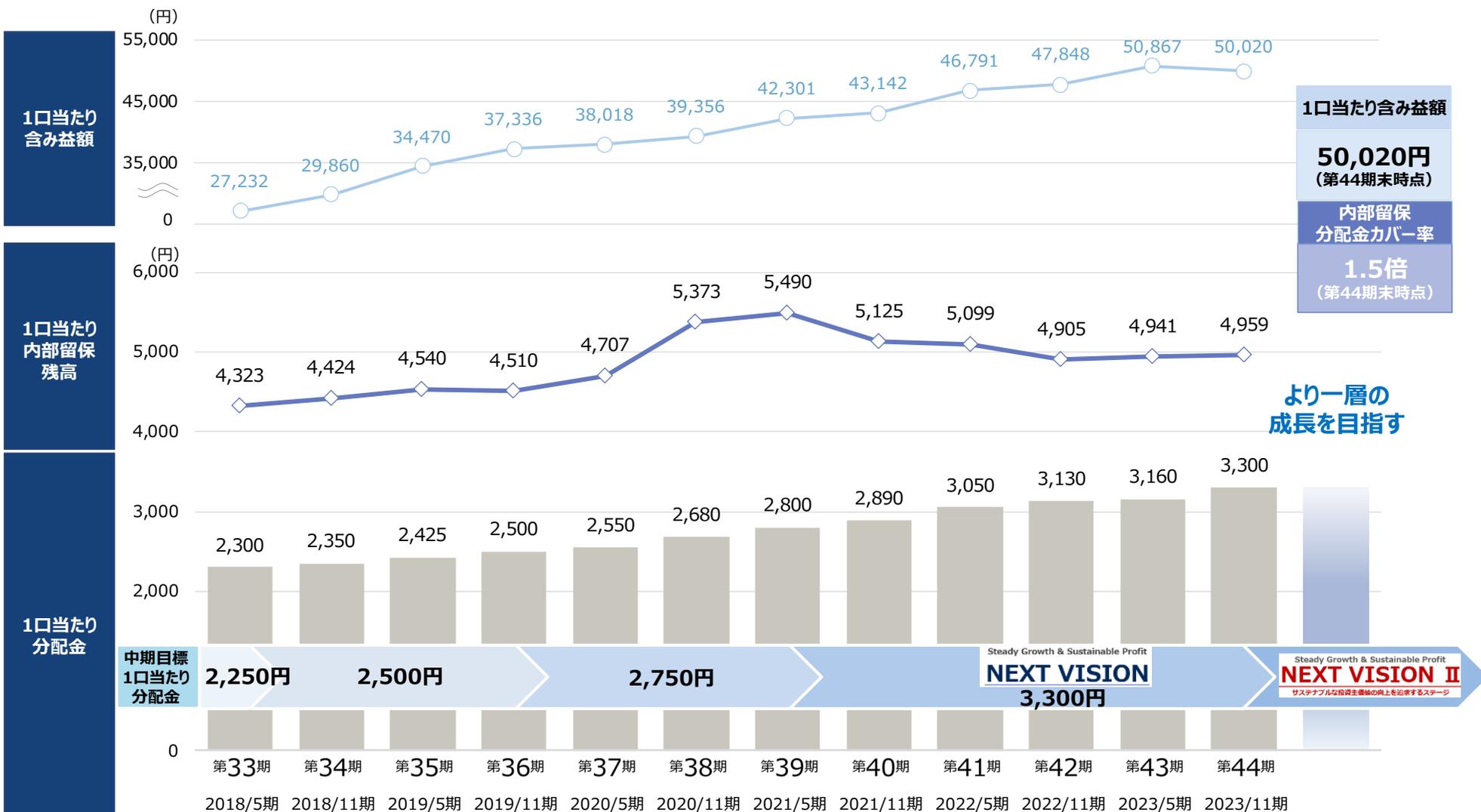
継続的な物件譲渡による含み益の顕在化

	2021/11期	2022/5期	2022/11期	2023/5期	2023/11期	2024/5期（予定）	2024/11期（予定）
物件	HF九大病院前レジデンス	HF白山レジデンス 他2件	グレイスビル 泉岳寺前（50%）	グレイスビル 泉岳寺前（50%）	HF八丁堀レジデンスⅢ HF阿波座レジデンス	HF中之島レジデンス HF日本橋浜町ビルディング（50%）	HF日本橋浜町ビルディング（50%）
譲渡価格/鑑定評価額	+19.6%	+2.3%	+32.9%	+32.9%	+7.8%	+18.3%	+32.3%
鑑定評価額	5.3億円	44.0億円	8.3億円	8.3億円	19.1億円	18.8億円	13.3億円
譲渡（予定）価格	6.4億円	45.0億円	11.0億円	11.0億円	20.8億円	23.3億円	17.6億円
売却（予定）原価（注）	3.6億円	39.7億円	5.4億円	5.4億円	11.3億円	13.9億円	9.9億円
譲渡益（予定）	2.4億円	4.6億円	5.4億円	5.5億円	8.8億円	8.9億円	7.2億円

（注）「売却（予定）原価」とは、各期に計上された又はされる予定の不動産等売却原価をいいます。

持続的な分配金成長と含み益額の増加

- 資産入替による含み益の顕在化と含み益額の拡大を両立
- 第44期（2023年11月期）末時点の1口当たり内部留保残高は4,959円、1.5倍の内部留保分配金カバー率が持続的な分配金成長を支える

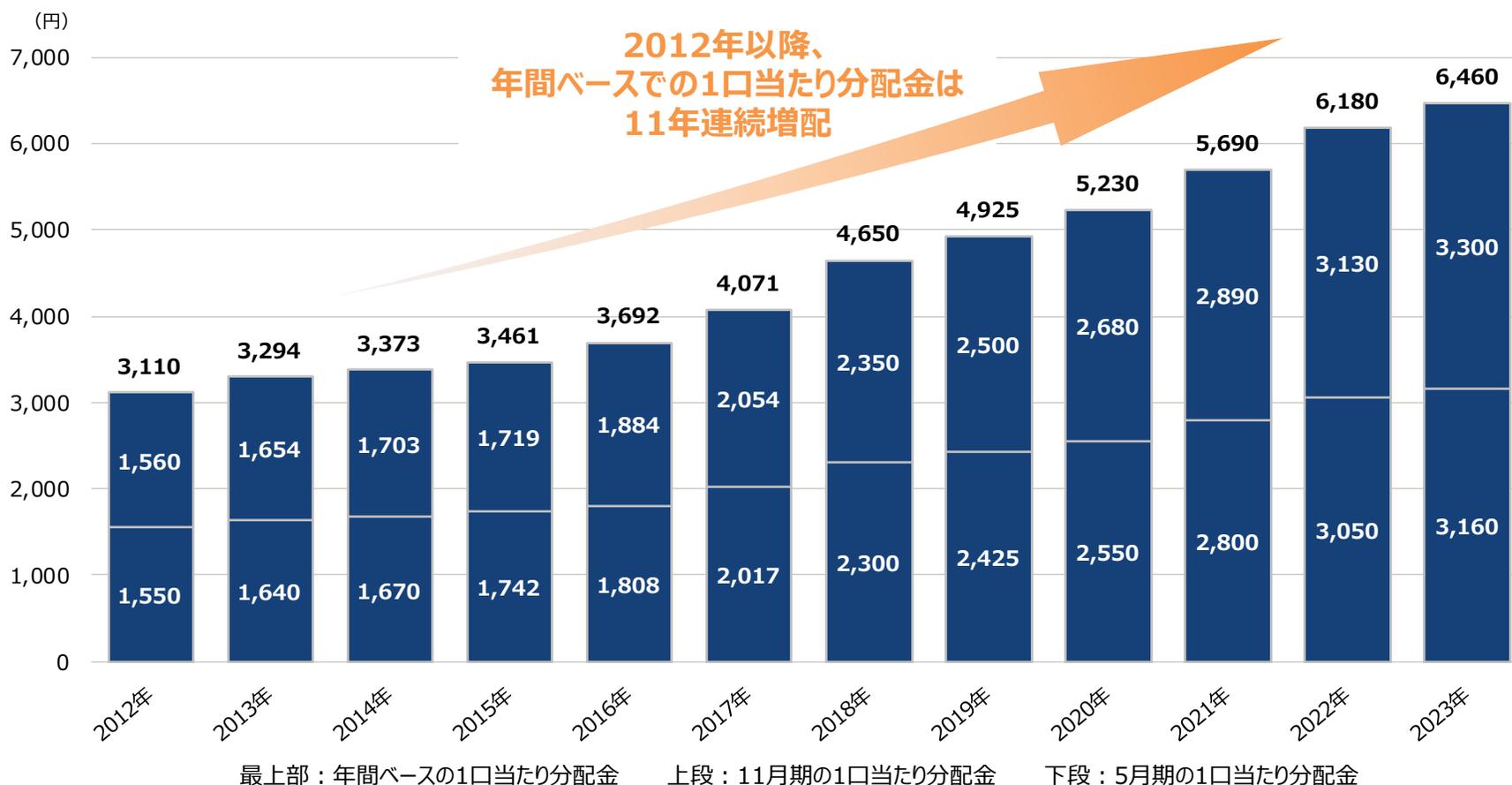
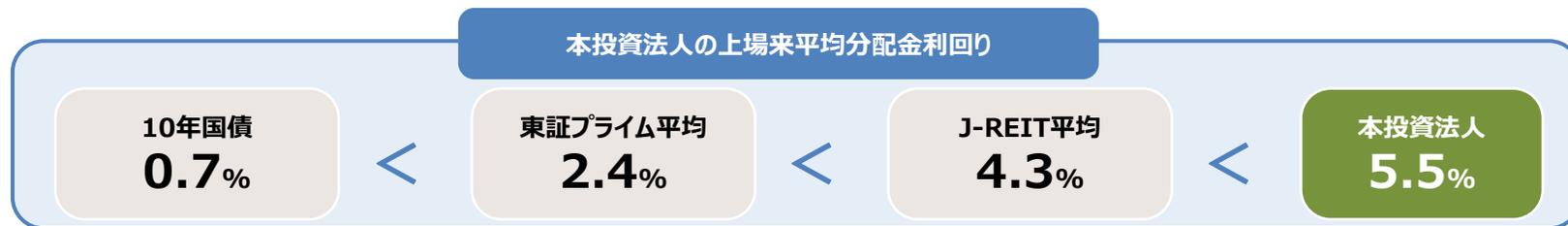




3

新NISA口座からの投資先として潜在的な魅力

- 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。今後も内部留保を活用しながら、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J-REITや投資商品利回りとの対比でも魅力的な利回り水準





参考資料

有利子負債の状況

平均調達金利

0.774%

長期有利子負債比率

99.1%

総資産LTV

46.7%

コミットメントライン

70億円

平均
調達/残存年数

7.3年 / 4.2年

固定比率
(長期有利子負債)

70.8%

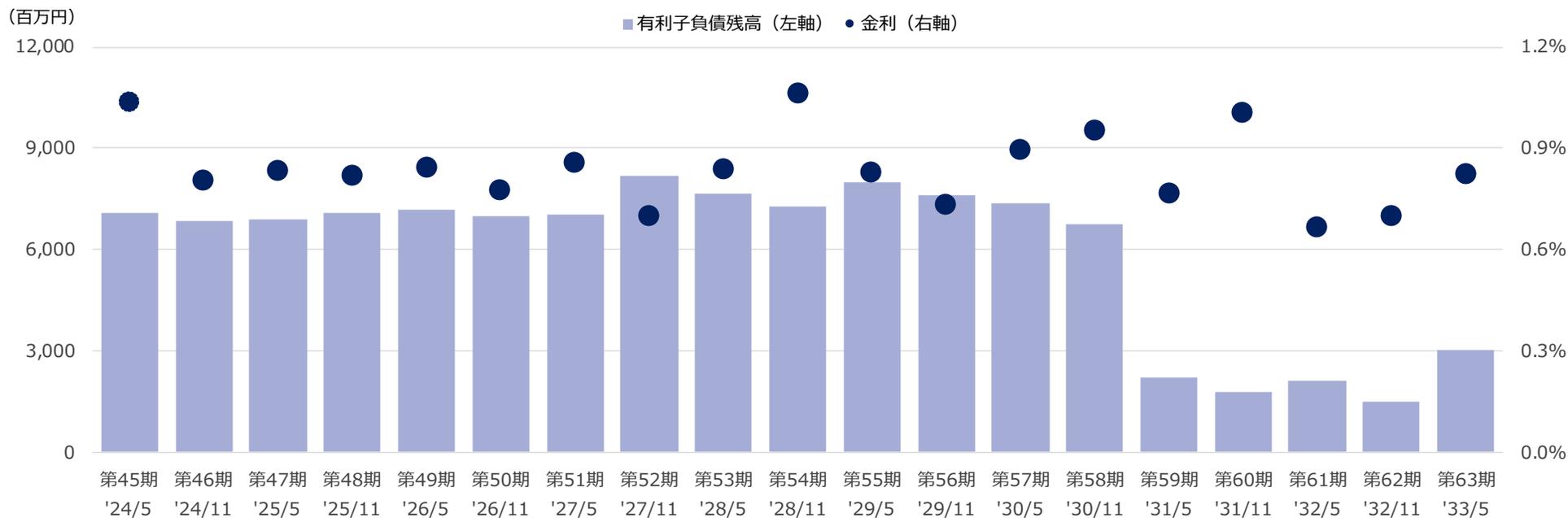
鑑定LTV

40.3%

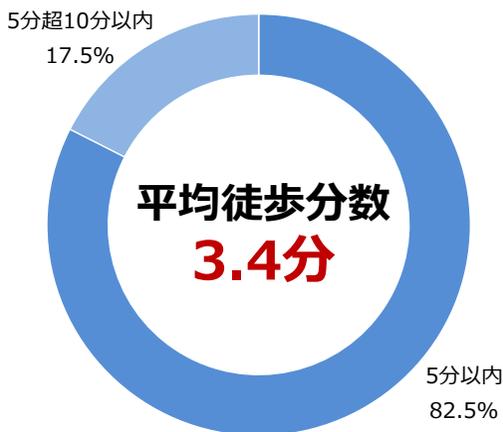
格付 (JCR)

AA- (安定的)

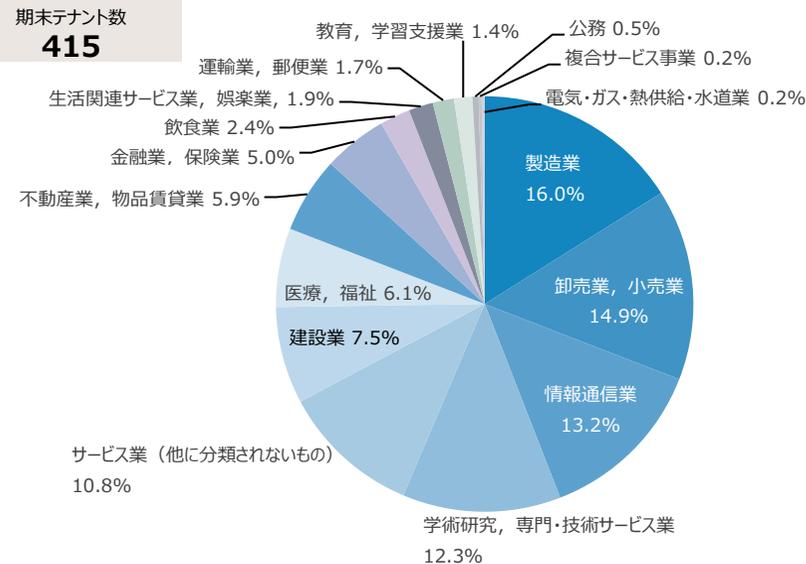
返済期限の分散



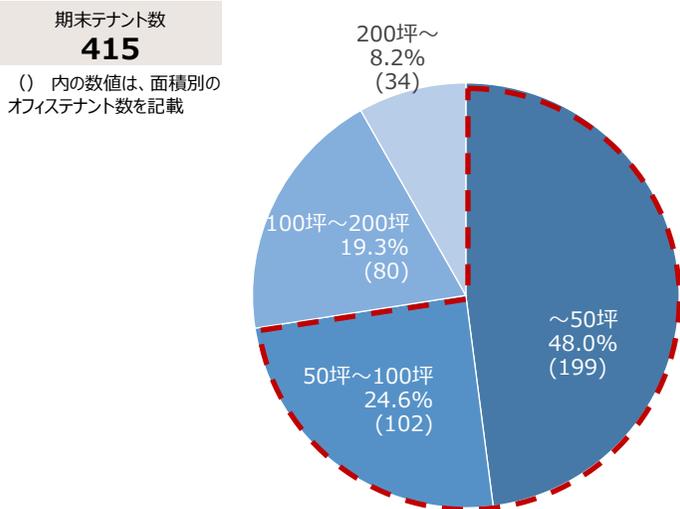
最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）



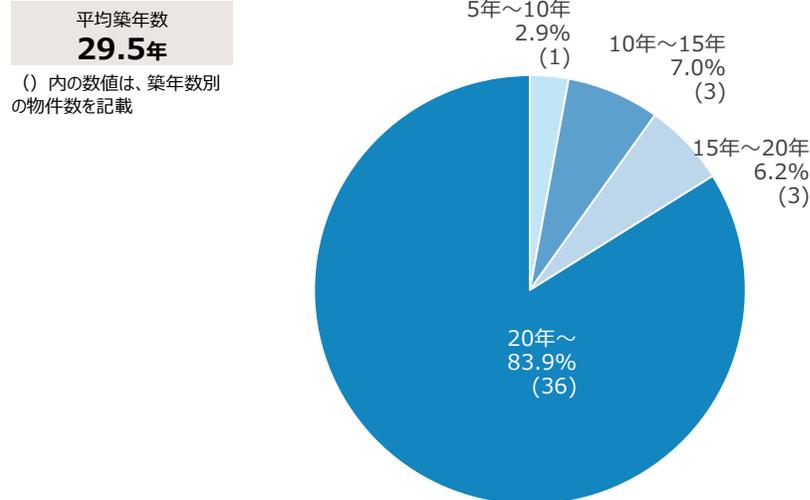
テナント属性（テナント件数ベース）



賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）



築年数の状況（取得価格ベース）

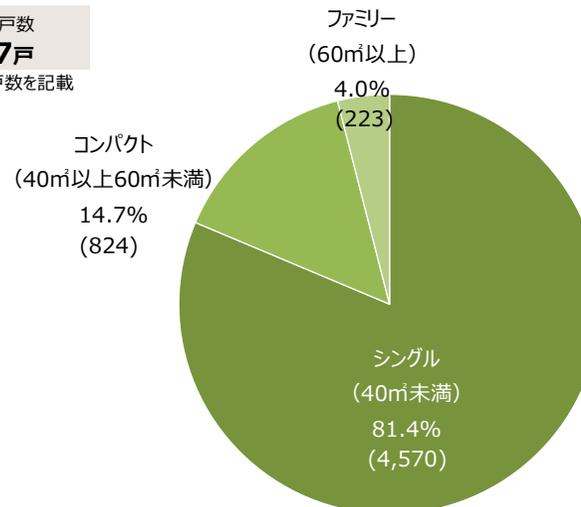


最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）



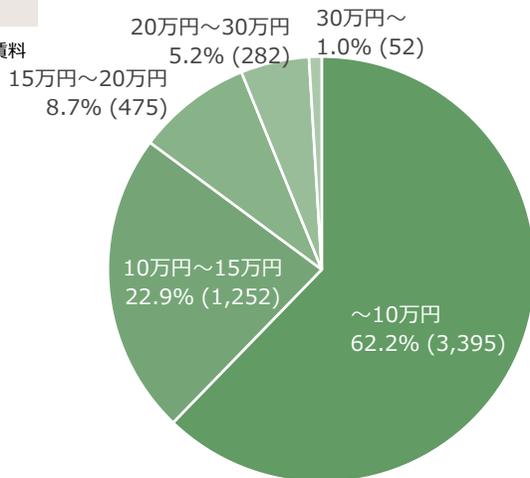
部屋タイプ

賃貸可能戸数
5,617戸
() の数値は、戸数を記載



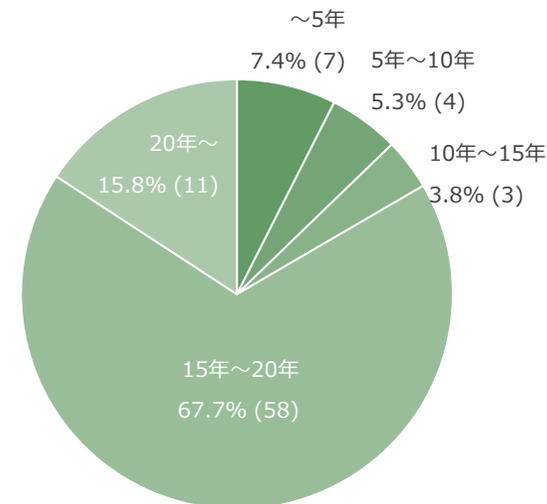
月額家賃別状況

賃貸戸数
5,456戸
() 内の数値は、月額賃料別の物件数を記載



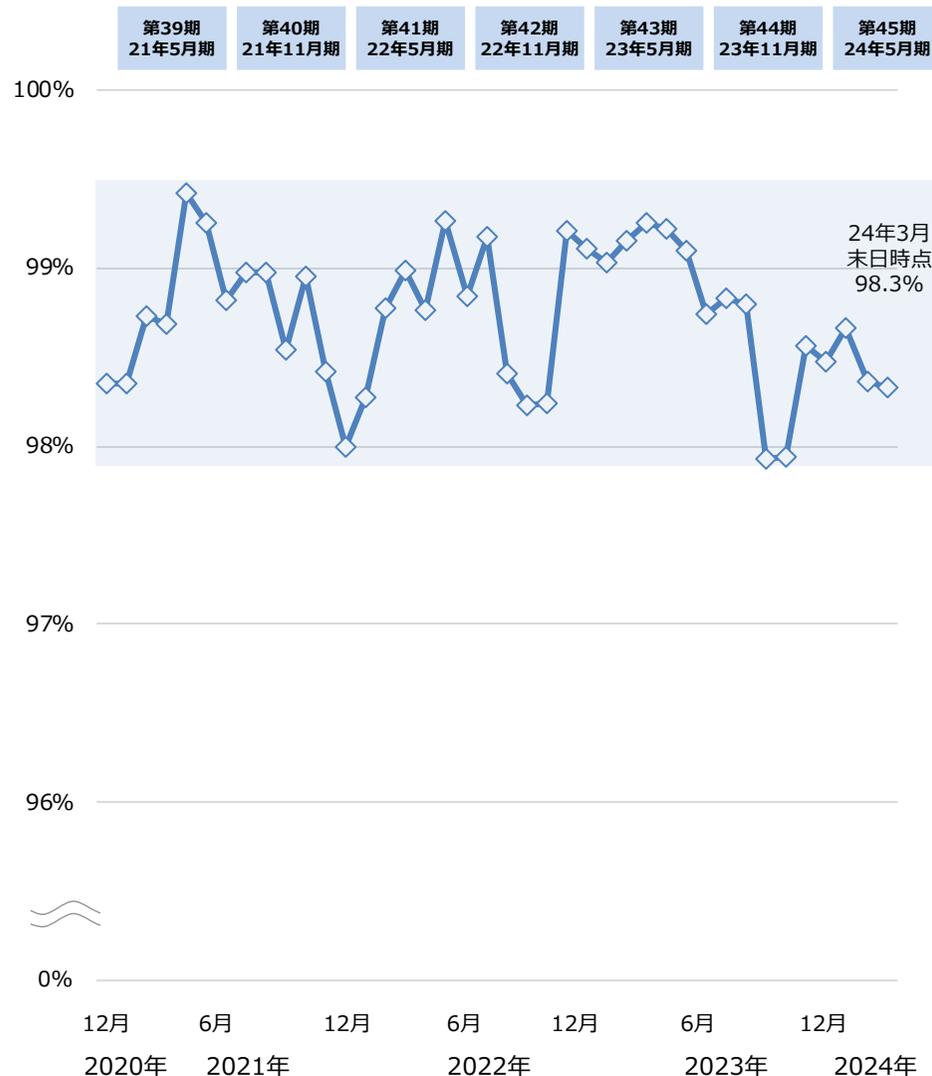
築年数の状況（取得価格ベース）

平均築年数
16.7年
() 内の数値は、築年数別の物件数を記載

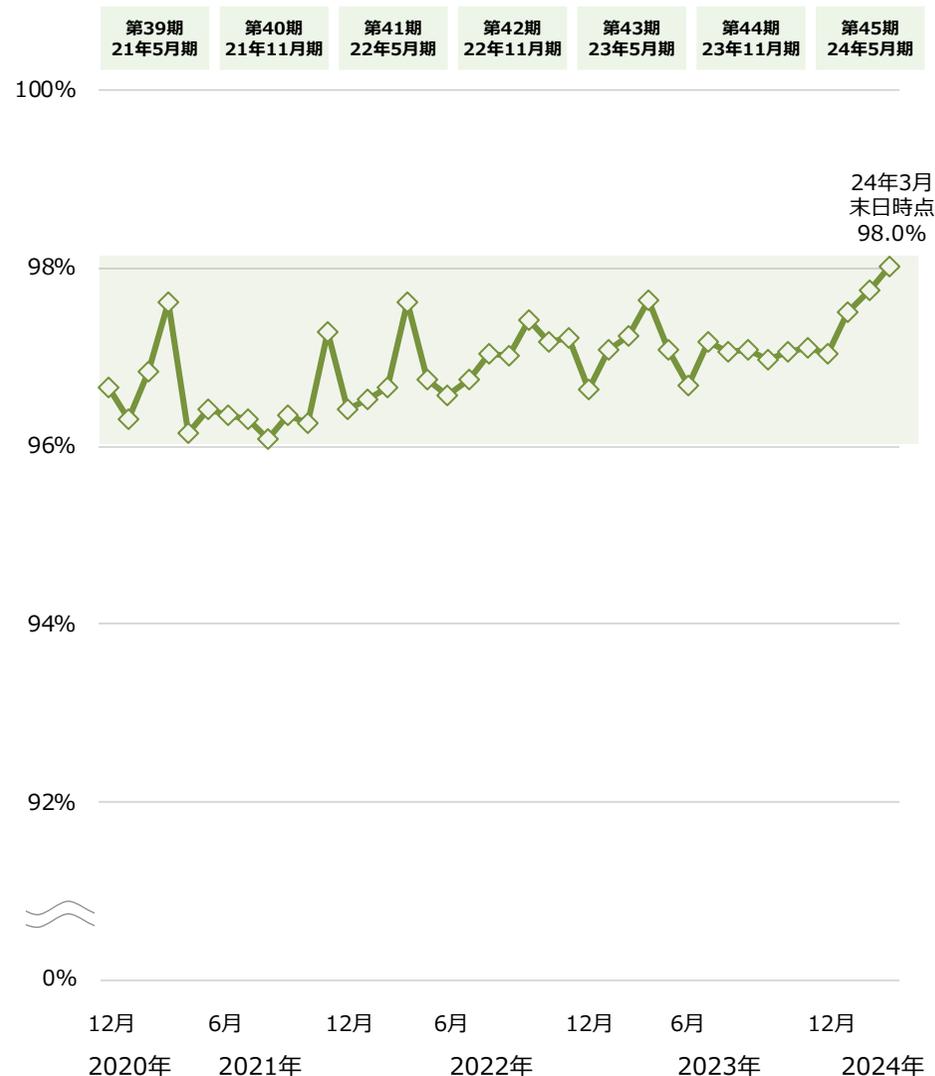


- 本投資法人のオフィス及びレジデンスのポートフォリオの稼働率は安定的に推移
- 第44期（2023年11月期）のオフィス期中平均稼働率は98.5%と引き続き高水準を維持
- 第44期（2023年11月期）のレジデンス期中平均稼働率は97.1%となり、3期連続して97%を超過

本投資法人保有のオフィス稼働率の推移



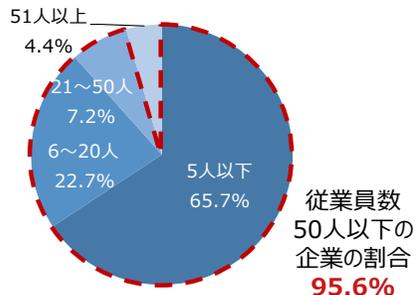
本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移



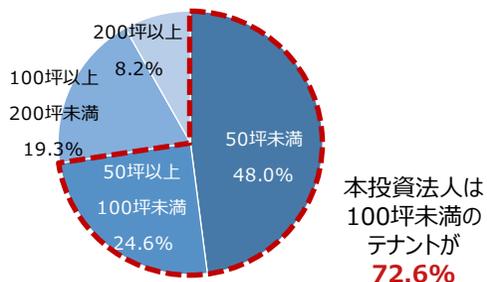
オフィス

中小型オフィスの厚い需要層

全国の従業員規模別会社数



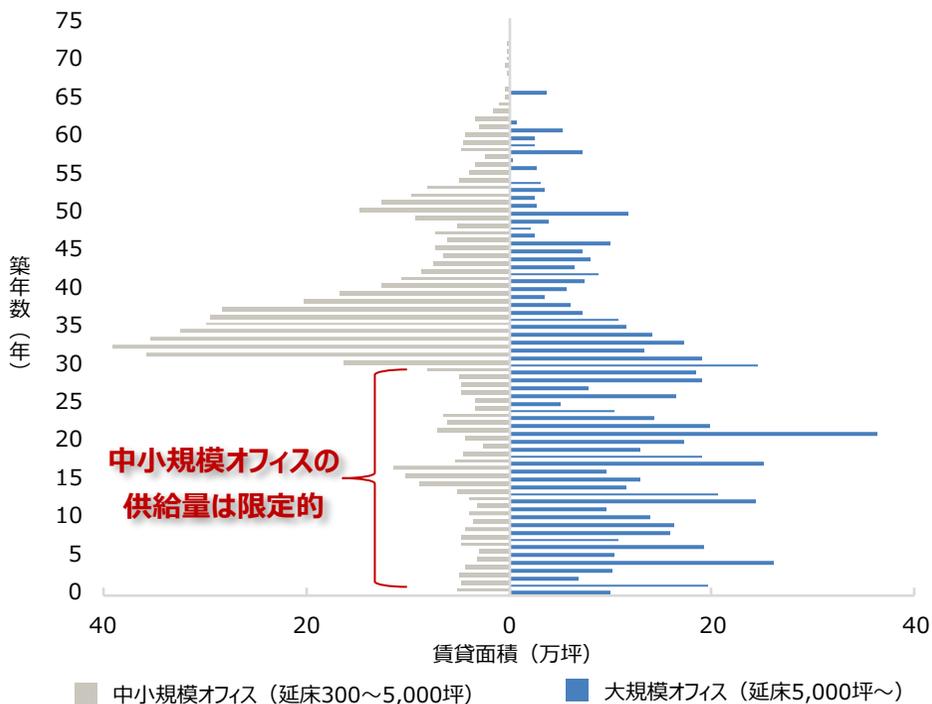
本投資法人の賃貸面積別分散状況



(注) 賃貸面積の割合はテナント数ベースです。

東京都区部の築年別オフィス賃貸面積

中小規模オフィスの供給量が大幅に減少しているため、競合物件が少ない



レジデンス

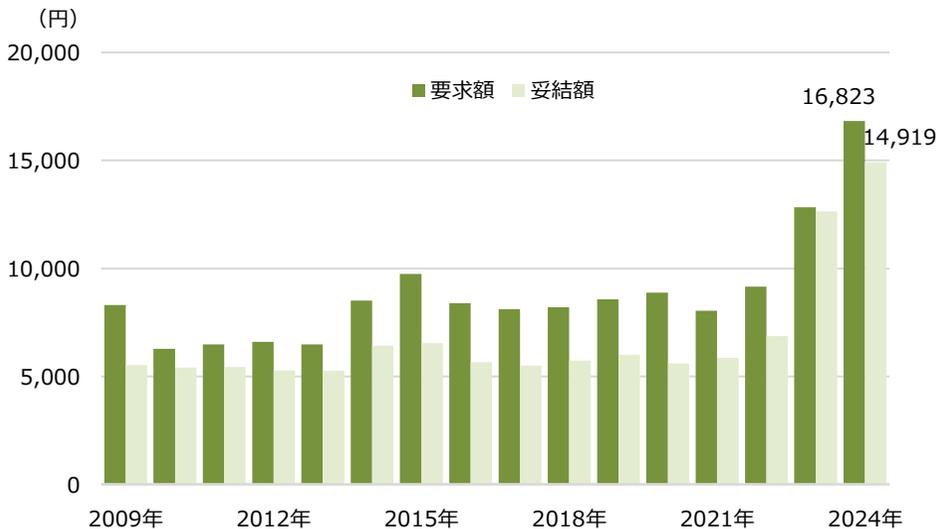
人口動態の変化と春季賃上げ動向

東京の転入超過数 (後方12か月移動平均)



(東京都内) 春季賃上げ動向

2024年は、2009年以降で最高水準



温室効果ガス（GHG）排出量削減目標の設定とSBT認定の取得

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

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

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

- 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

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



▶ TCFD



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。

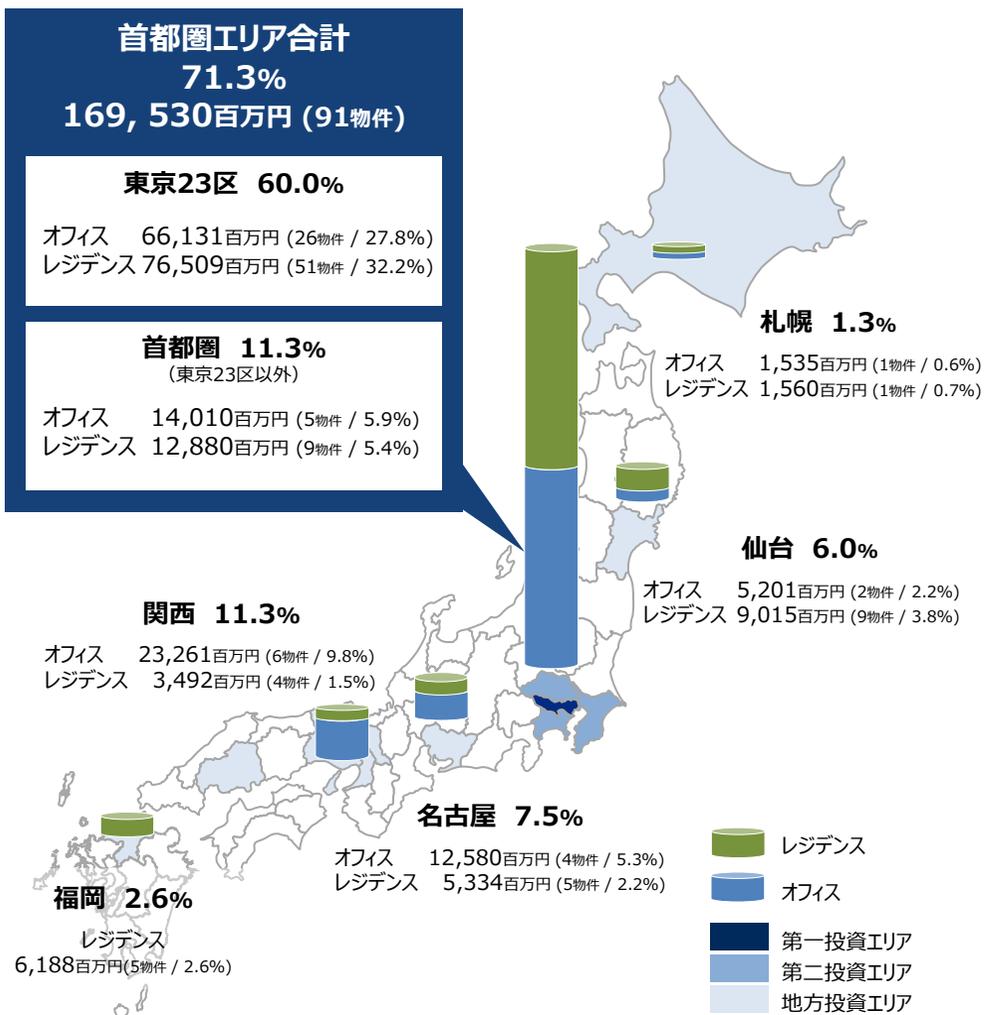
2022年7月には気候変動のリスク・機会の影響度を1.5℃シナリオと4℃シナリオに分けて分析し、事業インパクトの大きさを軸に本投資法人のポートフォリオ運営におけるリスク重要度を決定しました。

▶ グリーンビルディング認証

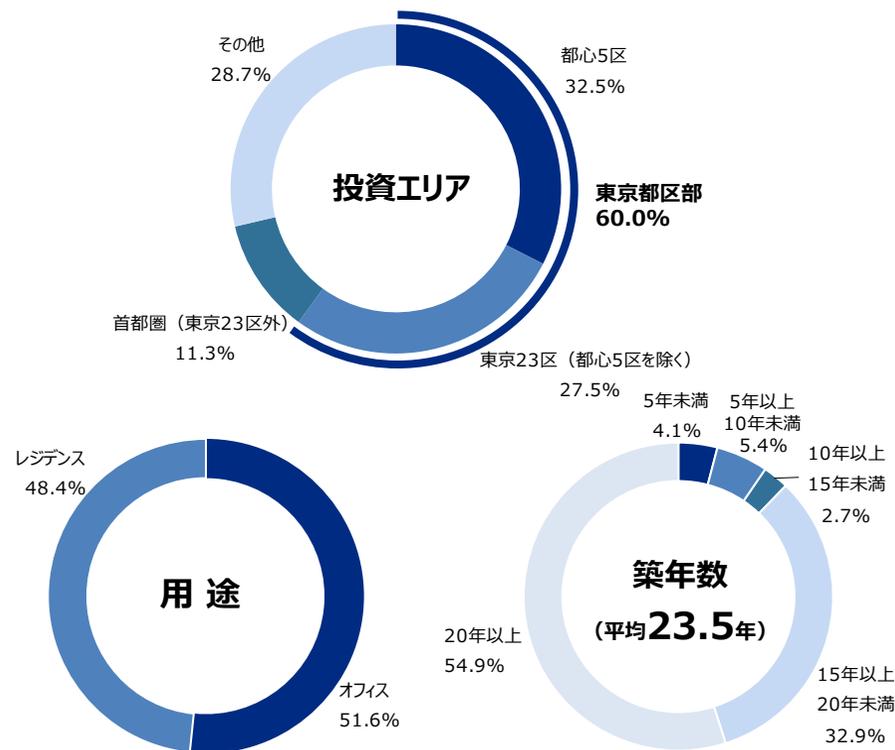
(本取組み後)

	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%

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：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。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3,496百万円になります**。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。

※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。

■ 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 1,503億円取得（予定）

資産運用会社

32物件 / 604億円（予定）

資産運用会社ネットワーク



スポンサー

20物件 / 394億円（予定）

直接取得/資産入替（スポンサー）



追加取得（スポンサー）

取得予定資産



ウェアハウジング

21物件 / 504億円（予定）

ウェアハウジング



資産入替

第45期取得済資産



追加取得



普通借地権開発

第45期取得済資産



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) 広小路アクアプレイス及び三田平和ビル（底地）は譲渡済み、HF日本橋浜町ビルディングは、本資料の日付現在、準共有持分50%を譲渡しており、残りの準共有持分50%の譲渡を予定していますが、スポンサー変更後の取得物件であるため、本資料では広小路アクアプレイス及びHF日本橋浜町ビルディング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（広小路アクアプレイス、三田平和ビル（底地）の物件写真の掲載はしていません）。

(注2) 資産運用会社及びスポンサーに該当する物件数について、フェーレイストビル、HF日本橋兜町ビルディング及び北浜一丁目平和ビルは、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。

(注3) HF北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得していますが、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件の取得に該当するため、本図においては、ウェアハウジングではなくスポンサーに分類しています。

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、2024年5月20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2024年1月から4月にかけて取得した2物件（「H F 北千住レジデンス」及び「H F 曳舟レジデンス」をいい、以下「第45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（追加取得：25%）」、「進和江坂ビル」及び「北2条ビル」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45期（2024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られません。
- (注3) 「第45期譲渡済資産」とは、2023年12月に譲渡済みの「H F 中之島レジデンス」及び2024年4月に譲渡済みの「H F 日本橋浜町ビルディング」（準共有持分50%）をいいます。以下同じです。
- (注4) 「第46期譲渡予定資産」とは、2024年6月に譲渡予定の「H F 日本橋浜町ビルディング」（準共有持分50%）をいい、第45期譲渡済資産と併せて「本譲渡資産」といいます。以下同じです。
- (注5) 「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及び不動産売買契約又は信託受益権売買契約における買主の地位の承継対価等の取得に要する諸費用は含みません。）をいいます。但し、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「J S R」といいます。）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6) 「鑑定評価額」は、運用資産（第45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2023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 -55 北浜一丁目平和ビル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2024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、O f -58 進和江坂ビル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2024年1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、O f -59 北2条ビル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2024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 -108 H F 北千住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2024年1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 -109 H F 曳舟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2024年3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7) 「平均NOI利回り」の詳細は、後記（注11）をご参照ください。
- (注8) 「本取組み」とは、本募集、本取得資産の取得及び本譲渡資産の譲渡をいい、「本取組み後」とは、本募集、本取得資産の全ての取得及び本譲渡資産の譲渡が完了した直後の時点を含みます。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標、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、本譲渡資産の譲渡、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する場合、当該取得済（準）共有持分又は区画と当該追加取得する（準）共有持分又は区画を、合わせて1物件として計算しています。また、本譲渡資産の「物件数」については、H F 日本橋浜町ビルディングの信託受益権の準共有持分の50%を2024年4月12日付で譲渡しており、残りの準共有持分の50%を2024年6月3日付で譲渡する予定であるところ、合わせて1物件として計算しています。
- (注10) 「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11) 「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。本譲渡資産に係る「平均NOI利回り/平均NOI利回り（償却後）」の欄には、本譲渡資産の譲渡（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）」並びに本譲渡資産の「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11）において、「期初帳簿価額」とは第44期（2023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44期（2023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。
- ・第44期（2023年11月期）末の平均NOI利回り
 =（第44期（2023年11月期）中に譲渡した資産（以下「第44期譲渡済資産」といいます。）の実績NOIを除く第44期（2023年11月期）実績NOIの合計）÷ {（第44期譲渡済資産を除く第44期（2023年11月期）初保有資産の期初帳簿価額合計+第44期譲渡済資産を除く第44期（2023年11月期）初保有資産の期末帳簿価額合計）÷2 + 前回募集時取得資産（第43期（2023年5月期）に公表した公募増資（以下「第8回公募増資」といいます。）において2023年6月に取得した2物件をいいます。）及び2023年8月3日付で取得した資産の第44期（2023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。以下同じです。））}（以下「第44期（2023年11月期）末の帳簿価額」といいます。）

- ・第44期（2023年11月期）末の平均NOI利回り（償却後）

$$= \frac{\text{（第44期譲渡済資産の実績NOIを除く第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期譲渡済資産の減価償却費を除く第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計）} \div \text{第44期（2023年11月期）末の帳簿価額}}{}$$
- ・本取得資産の平均NOI利回り

$$= \frac{\text{（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計} + \text{第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIの合計）} \div \text{（取得予定資産の取得予定価格合計} + \text{第45期取得済資産の取得価格合計）}}{}$$
- ・本取得資産の平均NOI利回り（償却後）

$$= \frac{\text{（取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計} + \text{第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値（年換算）を差し引いた金額の合計）} \div \text{（取得予定資産の取得予定価格合計} + \text{第45期取得済資産の取得価格合計）}}{}$$
- ・本譲渡資産の譲渡（予定）価格に対するNOIの比率

$$= \frac{\text{本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOI} \div \text{本譲渡資産の譲渡（予定）価格（保有期間換算）}}{}$$
- ・本譲渡資産の譲渡（予定）価格に対するNOIの比率（償却後）

$$= \frac{\text{本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額} \div \text{本譲渡資産の譲渡（予定）価格（保有期間換算）}}{}$$
- ・本取組み後の平均NOI利回り

$$= \frac{\text{（第44期（2023年11月期）末保有資産の第44期（2023年11月期）実績NOIの合計} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計} + \text{第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI（期換算）の合計} - \text{本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOI）} \div \{ \text{第44期（2023年11月期）末の帳簿価額} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} \div 2 + \text{第45期取得済資産の取得価格合計} \div 2 - \text{（本譲渡資産の期初帳簿価額} + \text{本譲渡資産の期末帳簿価額）} \div 2 \}}{}$$
- ・本取組み後の平均NOI利回り（償却後）

$$= \frac{\text{（第44期（2023年11月期）末保有資産の第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期（2023年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額（期換算）の合計} + \text{第45期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額（期換算）の合計} - \text{本譲渡資産の第44期（2023年11月期）実績NOIから第44期（203年11月期）の減価償却費を差し引いた金額の合計）} \div \{ \text{第44期（2023年11月期）末の帳簿価額} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} \div 2 + \text{第45期取得済資産の取得価格合計} \div 2 - \text{（本譲渡資産の期初帳簿価額} + \text{本譲渡資産の期末帳簿価額）} \div 2 \}}{}$$

(注12) 第44期（2023年11月期）末及び本取組み後の「総資産LTV」及び「鑑定LTV」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。

- ・第44期（2023年11月期）末の「総資産LTV」

$$= \frac{\text{第44期（2023年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（以下「第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額」といいます。）} \div \text{（第44期（2023年11月期）末の貸借対照表上の総資産額（以下「第44期（2023年11月期）末の総資産額」といいます。）}}{}$$
 - ・本取組み後の「総資産LTV」

$$= \frac{\text{（第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額} + \text{2024年2月29日付で実施した借入金の借入額} - \text{2024年5月31日付で全額償還する予定の投資法人債（第4回債）の残高）（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）} \div \{ \text{第44期（2023年11月期）末の総資産額} + \text{2024年2月29日付で実施した借入金の借入額} - \text{2024年5月31日付で全額償還する予定の投資法人債（第4回債）の残高} + \text{一般募集における発行価額の総見込額（*）} + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額（*）} + \text{本取得資産の敷金（**）} + \text{（第45期譲渡済資産の譲渡価格合計} - \text{譲渡日の第45期譲渡済資産の帳簿価額合計）} - \text{第45期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額} - \text{第45期譲渡済資産の敷金（**）} \text{合計} + \text{（第46期譲渡予定資産の譲渡予定価格} - \text{第46期譲渡予定日時点の譲渡予定資産の帳簿価額見込額）} - \text{第46期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額（***）} - \text{第46期譲渡予定資産の敷金（**）} \}}{}$$
 - ・第44期（2023年11月期）末の「鑑定LTV」

$$= \frac{\text{第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額} \div \text{第44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額}}{}$$
 - ・本取組み後の「鑑定LTV」

$$= \frac{\text{本取組み後の有利子負債見込額} \div \text{（第44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額} - \text{本譲渡資産の第44期（2023年11月期）末における鑑定評価額} + \text{本取得資産の鑑定評価額の合計} + \text{北浜一丁目平和ビル} \text{の完全保有化による鑑定評価額の増加分（****）}}{}$$
- （*）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、2024年4月30日（火）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総資産LTV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LTV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45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46期譲渡予定資産の敷金については2024年3月末日時点の金額を用いています。
- （***）第46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、実際金額とは異なる可能性があります。以下同じです。
- （****）北浜一丁目平和ビル完全保有化による鑑定評価額の増加分は、2024年4月1日を調査時点とする北浜一丁目平和ビルの1棟全体に関する株式会社谷澤総合鑑定所から取得した調査報告書の調査価格から、第44期（2023年11月期）末における北浜一丁目平和ビル（保有持分部分）の鑑定評価額及び2024年4月1日時点における北浜一丁目平和ビル（追加取得部分）の鑑定評価額の合計額を控除して算出しています。

(注13) 第44期(2023年11月期)末及び本取組み後の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求められます。以下同じです。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{第44期(2023年11月期)末の「1口当たりNAV」} \\ & = \{ \text{第44期(2023年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{第44期(2023年11月期)の分配金総額} \} + \{ \text{第44期(2023年11月期)末における保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{第44期(2023年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計} \} \div \text{第44期(2023年11月期)末の発行済投資口数} \\ & \cdot \text{本取組み後の「1口当たりNAV」} \\ & = \{ \text{第44期(2023年11月期)末における貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{第44期(2023年11月期)の一口当たり分配金} \times \text{本募集後の発行済投資口数} \} + \{ \text{第45期譲渡済資産の譲渡価格} - \text{第45期譲渡済資産の帳簿価額} \} - \text{第45期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額} + \{ \text{第46期譲渡予定資産の譲渡予定価格} - \text{第46期譲渡予定資産の帳簿価額見込額} \} - \text{第46期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額} + \text{一般募集における発行価額の総見込額} \{ ** \} + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額} \{ ** \} + \{ \text{本譲渡資産を除く第44期(2023年11月期)末における保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{本譲渡資産を除く第44期(2023年11月期)末における保有資産に係る帳簿価額の合計} \{ * \} \} + \{ \text{本取得資産の鑑定評価額の合計} - \text{本取得資産の取得(予定)価格の合計} \} \div \text{本募集後の発行済投資口数} \{ *** \} \end{aligned}$$

(*) 「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、2024年4月30日(火)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NAV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NAV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。

(注14) H F北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得しており、かつ、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件であるため、本ページにおいては「スポンサー」及び「ウェアハウジング」の両方に分類しています。

6 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) 取得予定資産の「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

$$= (\text{月額坪単価契約賃料} - \text{市場賃料}) \div \text{月額坪単価契約賃料} \times 100$$

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、レジデンスポートフォリオについては、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下さい。

「月額坪単価契約賃料」は、取得予定資産の2024年3月時点で有効な賃貸借契約で定められた月額賃料合計額を取得予定資産の賃貸面積合計で除して算出しています。なお、進和江坂ビルについては、現所有者が使用している区画について取得予定日と同日付で現所有者を賃借人とする賃貸借契約を締結する予定であり、当該賃貸借契約に基づく賃貸面積を計算対象に含んでいます。以下同じです。

(注3) 「第40期(2021年11月期)以降に取得したオフィス物件の賃料増額実績」は、本投資法人が2021年6月1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ものを記載しています。また、2024年3月末日時点までに賃料増額改定に係る契約が締結されたもののみを記載しています。

(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

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

(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。

7ページ

- (注1) 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、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40期（2021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) 「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
 = 新規入居時の前テナント比増加額 - 新規入居時の前テナント比減少額 + 継続（更新時）賃料の増加額 - 継続（更新時）賃料の減少額
- (注3) 「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）
 = (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
 賃料ギャップ率（レジデンス）
 = (レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料 - 市場賃料) ÷ レジデンス物件各期末月額坪単価契約賃料 × 100
 「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（第45期（2024年5月期）については期末時点以降に効力が発生するものも含まれます。）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（第45期（2024年5月期）については期末時点以降に効力が発生するものも含まれます。）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。

8ページ

- (注1) 第19期（2011年5月期）末及び本取組み後における保有資産及び本取得資産の「（平均）NOI利回り（予定）」及び「含み損益率（予定）」は、それぞれ以下の計算式により求められます。
 ・第19期（2011年5月期）末のNOI利回り
 = (第19期（2011年5月期）実績NOI（の合計）) ÷ { (第19期（2011年5月期）初保有資産の期初帳簿価額（の合計） ÷ 2 + 第19期（2011年5月期）初保有資産の期末帳簿価額（の合計） ÷ 2) }
 ・第19期（2011年5月期）末の含み損益率
 = (第19期（2011年5月期）末における保有資産の鑑定評価額（の合計） - 第19期（2011年5月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計）) ÷ 第19期（2011年5月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計）
 ・本取組み後の含み損益率（予定）
 = { (第44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額（の合計） + 本取得資産の鑑定評価額（の合計）) - (第44期（2023年11月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計） + 本取得資産の取得（予定）価格（の合計）) } ÷ (第44期（2023年11月期）末における保有資産の期末帳簿価額（の合計） + 本取得資産の取得（予定）価格（の合計）)
 ・本取組み後の平均NOI利回り（予定）については、前記4ページの（注11）の「本取組み後の平均NOI利回り」に関する注記をご参照下さい。
 ・各第45期取得済資産の本取組み後の平均NOI利回り（予定）
 = 第45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 ÷ 第45期取得済資産の各取得価格
 ・各取得予定資産の本取組み後の平均NOI利回り（予定）
 = 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 ÷ 取得予定資産の各取得予定価格
 ・本取得資産を除く各物件の本取組み後の平均NOI利回り（予定）
 = 各物件の第44期（2023年11月期）実績NOI ÷ 各物件の第44期（2023年11月期）末の帳簿価額 ÷ 2
- (注2) 本図においては、J S R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利回り及び含み損益率を計算しています。
 （注3）本取得資産については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であること又は未取得であることから正しい数値が計算できないため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を掲載しています。
- (注3) 本取得資産については、現時点において運用実績が短く、公租公課が未計上であること又は未取得であることから正しい数値が計算できないため、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得（予定）価格で除した数値を掲載しています。
- (注4) 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。

9ページ

(出所) 2020年1月以降の江坂地区の平均空室率/平均賃料指数のグラフは、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」より本資産運用会社が作成

(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若しくは株式会社谷澤総合鑑定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。

(注4) 「稼働率」は、2024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) 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。

$NOI利回り = \text{取得予定資産に係る運営純収益 (NOI)} \div \text{各取得予定価格}$

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

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6) 本物件の概要として、第45期取得済資産又は取得予定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7) 「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8) 「資産運用会社」は31ページの「資産運用会社」と同義です。以下同じです。

10ページ

(出所) 2020年1月以降の札幌ビジネス地区の平均空室率/平均賃料指数のグラフ及び2020年1月以降の大阪ビジネス地区の平均空室率/平均賃料指数のグラフは、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」より本資産運用会社が作成

(注1) 「ウェアハウジング」は31ページの「ウェアハウジング」と同義です。以下同じです。

(注2) 「スポンサー」は31ページの「スポンサー」と同義です。以下同じです。

11ページ

(出所) 2014年以降の足立区の世帯数/転入者数推移のグラフ及び2014年以降の墨田区の世帯数/転入者数推移のグラフは、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」より本資産運用会社が作成

(注1) H F北千住レジデンスは、スポンサーからの契約上の地位承継により物件取得しており、かつ、普通借地権を利用してスポンサーが開発に関与した物件であるため、本ページにおいては「スポンサー」及び「ウェアハウジング」の両方に分類しています。

(注2) 第45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。

$NOI利回り = \text{第45期取得済資産に係る運営純収益 (NOI)} \div \text{各取得価格}$

$NOI利回り(償却後) = \text{第45期取得済資産に係る} \{ \text{運営純収益 (NOI)} - \text{減価償却費} \} \div \text{各取得価格}$

第45期取得済資産に係る運営純収益 (NOI) は、第45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45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1) (仮称) 押上 P J の開発時期及び画像については、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。

(注2) 「レジデンスに占めるスポンサー-普通借地権開発物件の比率(取得価格ベース・平和不動産へのスポンサー-変更以降)」について、各期の比率は各期末時点において本投資法人が保有するレジデンス物件のスポンサー-変更以降の取得価格合計に占めるスポンサー-普通借地権開発物件の割合を記載しており、本取組み後の比率は本取組み後に本投資法人が保有するレジデンス物件のスポンサー-変更以降の取得価格合計に占めるスポンサー-普通借地権開発物件の割合を記載しています。

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) 「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。本ページの下部の図における含み益額は、北浜一丁目平和ビルを除き、第44期（2023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2024年4月1日を調査時点とする北浜一丁目平和ビルの1棟全体に関する株式会社谷澤総合鑑定所から取得した調査報告書の調査価格並びに従前の保有持分部分の第44期（2023年11月期）末の期末簿価及び追加取得持分部分の取得予定価格の合計額を用いて算出しています。「含み益率」とは、期末簿価（北浜一丁目平和ビルについては保有持分部分の期末簿価及び追加取得持分部分の取得予定価格の合計額）に対する含み益額の比率をいいます。以下同じです。また、本ページの下部の図における「鑑定評価額」には調査価格を含みます。
- (注3) 北浜一丁目平和ビルの従前の「保有持分」のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、第44期（2023年11月期）末を価格時点とする保有持分に関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に基づいて記載しています。
- (注4) 北浜一丁目平和ビルの「追加取得持分（増分価値反映前）」のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2024年4月1日を価格時点とする追加取得持分に関する鑑定評価書記載の正常価格及び直接還元法におけるNOIに基づき記載しています。2024年4月1日を価格時点とする追加取得持分に係る鑑定評価書には、1棟全体を保有することによる増分価値分を考慮した限定価格（12.1億円）も記載されていますが、本ページの上部の図では正常価格を記載しています。
- (注5) 北浜一丁目平和ビルの「完全保有化後（増分価値反映後）」のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2024年4月1日を調査時点とする北浜一丁目平和ビルの1棟全体に関する株式会社谷澤総合鑑定所から取得した調査報告書に記載の調査価格及び直接還元法におけるNOIに基づき記載しています。
- (注6) 北浜一丁目平和ビルの「1棟全体（単純合算）」の欄に記載の数値は、第44期（2023年11月期）末を価格時点とする保有持分に関する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並びに2024年4月1日を価格時点とする追加取得持分に関する鑑定評価書記載の正常価格及び直接還元法におけるNOIを合計したものに基いて本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

14ページ

- (注1) 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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第38期（2020年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} - \text{2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額} + \text{2020年12月17日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{2021年1月22日付で譲渡した資産を除く第38期（2020年11月期）末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2020年12月17日付で取得した物件の鑑定評価額})$$
 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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第39期（2021年5月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2021年6月4日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{第39期（2021年5月期）末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2021年6月4日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第7回公募増資（第41期（2022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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第40期（2021年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額} + \text{2022年2月28日付で実施した借入金の借入額}) \div (\text{第40期（2021年11月期）末における保有資産の鑑定評価額} + \text{第41期（2022年5月期）中に取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第7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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第41期（2022年5月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2022年6月3日付で発行した実施した借入金の借入額}) \div (\text{2022年6月3日及び同年12月5日付で譲渡した資産を除く第41期（2022年5月期）末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2022年6月3日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 第8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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第42期（2022年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額} - \text{2022年12月30日付で実施した借入金の返済額} + \text{2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額} - \text{2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額}) \div (\text{2022年12月5日付で譲渡した資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2023年1月30日、同年1月31日、同年2月28日、同年3月1日、同年4月27日及び同年4月28日付で取得した物件の鑑定評価額})$$
 第8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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第43期（2023年5月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額} - \text{2023年6月8日付で実施した借入金の期限前返済額}) \div (\text{2023年8月31日付で譲渡した資産を除く第43期（2023年5月期）末における保有資産の鑑定評価額} + \text{2023年6月6日付で取得した物件の鑑定評価額の合計})$$
 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。

$$\text{鑑定LTV} = (\text{第44期（2023年11月期）末の有利子負債の総額} + \text{2024年2月29日付で実施した借入金の借入額} - \text{2024年5月31日付で全額償還する予定の投資法人債（第4回債）の残高}) \div (\text{第45期譲渡済資産を除く第44期（2023年11月期）末における保有資産の鑑定評価額の合計} + \text{第45期取得済資産の鑑定評価額の合計})$$
 本募集の「取組み後」の「鑑定LTV」については、前記4ページの（注12）の本取組み後の「鑑定LTV」に関する注記をご参照下さい。
- (注2) 「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3) 「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、2024年4月30日（火）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、SMB 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SMB 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。

- (注4) 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 L T V 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 L T V の上限又は下限は定めておらず、本ページの上図の赤線は鑑定 L T V の上限を示すものではありません。
- (注5) 第6回公募増資、第7回公募増資及び第8回公募増資後に取得した物件数は、第6回公募増資、第7回公募増資及び第8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、本ページの下図に記載した金額は取得価格合計です。

16ページ

- (注1) 「第44期末内部留保残高」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{第44期末内部留保残高} = \text{第44期末時点の任意積立金合計残高} + \text{第44期末時点の未処分利益残高} - \text{第44期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$
- (注2) 「NEXT VISION II」は、本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標に過ぎず、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3) 「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。

17ページ

- (注) 「R O I」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{R O I} = \text{バリューアップ工事を実施した区画における工事後の賃料改定又はテナント入替によって生じた月額賃料の増加額} \times 12 \div \text{バリューアップ工事費用}$$

19ページ

- (注1) 「譲渡益（予定）」とは、各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と各期に計上された又はされる予定の不動産等売却原価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（予定）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）価格と各期に計上された又はされる予定の不動産等売却原価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) 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3) 第45期（2024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本譲渡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。

20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。

$$\text{各期の「1口当たり内部留保残高」} = \text{各期末時点の内部留保残高} (*) \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$$
 (*) 「各期末時点の内部留保残高」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{各期末時点の内部留保残高} = \text{各期末時点の任意積立金合計残高} + \text{各期末時点の未処分利益残高} - \text{各期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$
- (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。

$$\text{内部留保分配金カバー率} = \text{1口当たり内部留保残高} \div \text{1口当たり分配金}$$
- (注3) 本ページのグラフ中で各期の「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。
- (注4) 本資料の日付現在、本投資法人は中期目標として「NEXT VISION II」を掲げていますが、「NEXT VISION II」は本資料の日付現在本投資法人が設定している中期目標に過ぎず、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。

22ページ

- (注) 「10年国債」、「東証プライム平均」、「J - R E I T 平均」及び本投資法人の平均分配金利回りは、Bloombergが提供している各指標及び本投資法人の投資口の各日における利回りを単純平均したものです。各指標の平均利回り及び本投資法人の平均分配金利回りは、東証プライム平均利回りを除き、本投資法人が上場した第7期（2005年5月期）の権利落ち日（2005年5月26日）以降の各日の利回りの単純平均値であり、東証プライム平均利回りは新設された2022年4月4日以降の東証プライムの各日の利回りの単純平均値です。「東証プライム平均」については集計対象時期が他の3指標と異なるため、経済環境の差異等の影響を受けていることにご留意下さい。本投資法人の各日の分配金利回りは、2005年5月26日から2005年11月24日までの期間については第7期（2005年5月期）の分配金を各日の投資口価格（終値）で除して算出し、2005年11月25日以降の期間について、期初から当該期の権利付き最終取引日までの期間は、当該日の属する期の前の期と当該日の属する期の前々期の分配金の合計を各日の投資口価格（終値）で除して算出し、当該期の権利落ち日から期末までの期間は、当該日の属する期と当該日の属する期の前の期の分配金の合計を各日の投資口価格（終値）で除して算出しています。

24ページ

- (注1) 「有利子負債の状況」における「平均調達金利」は、2023年11月末日時点の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、2023年11月末日時点の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2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、2023年11月末日時点の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、2023年11月末日時点の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) 「格付（JCR）」は、本投資口についての格付けではなく、本投資法人が株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付として取得しているものです。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。
- (注5) 「返済期限の分散」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2023年11月末日時点の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。

25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2023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2023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2023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2023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。

26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」の円グラフは、レジデンス物件における2023年11月末日時点の部屋タイプの分散状況を戸数ベースで表示しています。
- (注3) 「月額家賃別状況」の円グラフは、レジデンス物件の2023年11月末日時点の月額家賃の分散状況を戸数ベースで表示しています。
- (注4) 「築年数の状況（取得価格ベース）」の円グラフは、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2023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2023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。

28ページ

- (出所1) 「中小型オフィスの厚い需要層」の「全国の従業員規模別会社数」の円グラフは、全国の従業員規模別会社数につき、経済産業省中小企業庁「令和4年中小企業実態基本調査」より本資産運用会社が作成
- (出所2) 「東京都区部の築年別オフィス賃貸面積」のグラフは、「オフィスピラミッド2024 東京23区・大阪市」（株式会社ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社が作成
- (出所3) 「東京の転入超過数（後方12ヵ月移動平均）」のグラフは、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」に記載の各月の転入超過数を後方12ヵ月移動平均の上算出した数値を基に本資産運用会社が作成
- (出所4) 「（東京都内）春季賃上げ動向」のグラフは、東京都産業労働局雇用就業部労働環境課「2018年春季賃上げ要求・妥結状況について（最終集計）（平成30年6月28日現在）」、「2023年春季賃上げ要求・妥結状況について（最終集計）（令和5年6月29日現在）」及び「2024年春季賃上げ要求・妥結状況について（中間集計）（令和6年3月21日現在）」を基に本資産運用会社が作成
- (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3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、本投資法人のオフィス物件における2023年11月末日現在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。

29ページ

- (注1) 「TCFD」とは、Task Force on Climate-related Financial Disclosuresを指し、民間主導による気候関連財務情報の開示と金融機関の対応を検討するためのタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置したものです。
- (注2) 「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3) 「グリーンビルディング認証」における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4) 「DBJ Green Building」は、不動産のサステナビリティをESG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5) 「CASBE」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)」「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6) 「BELS (Building Energy-efficiency Labeling System)」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。
- (注7) 「SMBCSサステナブルビルディング評価融資制度」とは、CSRデザイン&ランドスケープ株式会社と三井住友銀行が作成した独自の評価基準に基づき、企業が保有・建設するビルディングの環境性能等について評価を行うものです。評価基準には、「エネルギー」、「水」及び「マテリアル」等の環境性能や、持続可能性確保のために必要な耐震及びBCP・BCM等の「リスク管理」への取り組み並びにそれらを推進する「サステナブル経営の方針と実践」等があります。

30ページ

- (注1) 「ポートフォリオの地理的分散(取得(予定)価格ベース)」における括弧内の数値は物件数及び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)価格の割合を表しています。
- (注2) 「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3) 「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2024年6月14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4) 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。

31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)。
- (注5) 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。

32ページ

- (注) 2010年10月1日のJSRとの合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。