



東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型J-REIT

平和不動産リート投資法人

Steady Growth & Sustainable Profit

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

2022年5月18日

8966

本資料は、2022年5月18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「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」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、2022年5月18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（作成された場合）をご覧ください。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。

本資料の表紙に関するご留意事項

本資料の表紙には、東京23区内の物件がポートフォリオの過半数を占める本投資法人をイメージした写真を掲載しています。本資料表紙に掲載されている物件は、必ずしも本投資法人の保有物件又は本投資法人にて取得を予定するものではありません。

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 多様なスポンサーサポートと本募集による外部成長の実現
- 2 資産入替の継続による中長期的で持続可能な投資主還元の実現
- 3 コロナ禍以降も堅調なポートフォリオ運営
- 4 持続的成長に向けたESG経営の推進

本取得資産の概要

物件数
11 物件

取得（予定）価格合計
257 億円

鑑定評価額合計
285 億円

平均NOI利回り
4.71 %

平均契約稼働率
97.5 %
(2022年3月末日締結済契約ベース)
※平均稼働率：95.6 %
(2022年3月末日実績ベース)

オフィス



取得予定資産
心齋橋フロントビル



取得予定資産
栄センタービル



取得予定資産
岩本町ツインビル
(右)



取得予定資産
岩本町ツイン
サカエビル（左）



取得予定資産
ファーレ
イーストビル



取得予定資産
インタープラネット
江坂ビル

レジデンス



取得予定資産
HF川口駅前
レジデンス



取得予定資産
HF東尾久
レジデンス



取得予定資産
HF草加
レジデンス



取得予定資産
HF上野入谷
レジデンス



取得予定資産
HF辻堂
レジデンス

本譲渡資産



本譲渡資産
グレイスビル
泉岳寺前



本譲渡資産
HF白山
レジデンス



本譲渡資産
HF芝公園
レジデンス



本譲渡資産
HF三田
レジデンス



本譲渡資産
HF九大
病院前レジデンス

	前回募集後	本取得資産	本譲渡資産	本取組み後
物件数	113 物件	11 物件	5 物件	119 物件
取得（予定）価格合計	1,929 億円	257 億円	59 億円	2,127 億円
オフィス / レジデンス比率	45.7 % / 54.3 %	74.6 % / 25.4 %	20.6 % / 79.4 %	49.8 % / 50.2 %
平均NOI利回り / 償却後	5.26 % / 4.22 %	4.71 % / 4.16 %	4.99 % / 3.73 %	5.20 % / 4.22 %
総資産LTV / 鑑定LTV	44.2 % / 38.7 %			44.8 % / 39.3 %
1口当たりNAV	136,389 円			141,635 円

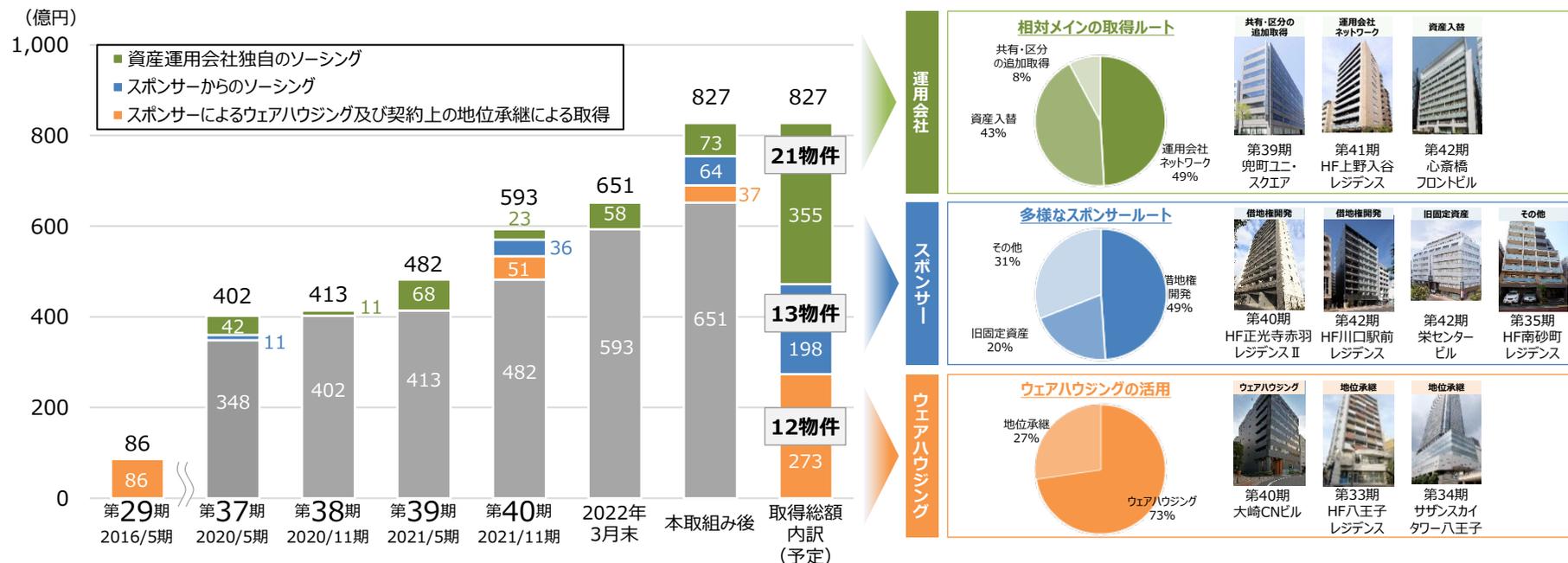
1

多様なスポンサーサポートと 本募集による外部成長の実現

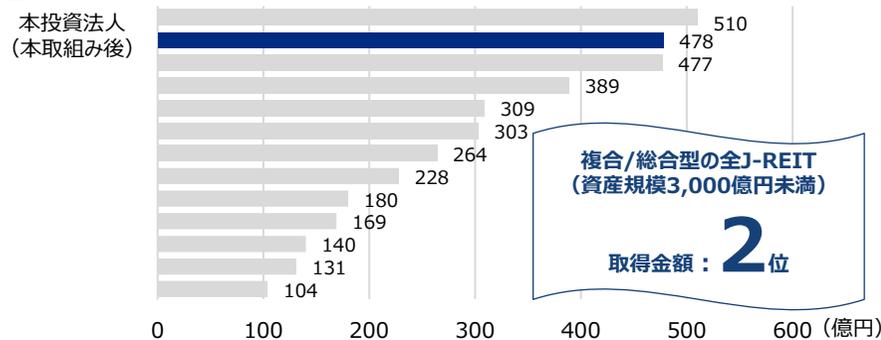

InterPlanet
ESAKA Bldg
インタープラネット江坂ビル

- 本投資法人の外部成長は、スポンサー・パイプラインに加え、資産運用会社独自のソーシングが源泉であり、双方を最大限活用してコロナ禍以降も力強い外部成長を継続
- 複合/総合型の全J-REIT（資産規模3,000億円未満）の中で、2020年以降の物件取得金額、物件取得件数はそれぞれ第2位と高水準

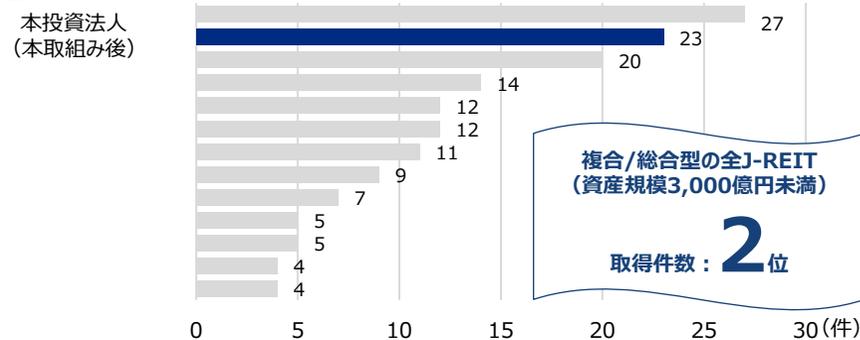
スポンサーと資産運用会社の両輪での物件取得の軌跡



2020年以降の物件取得金額 (資産規模3,000億円未満の複合/総合型の全J-REIT)



2020年以降の物件取得件数 (資産規模3,000億円未満の複合/総合型の全J-REIT)



心齋橋フロントビル

その他地域

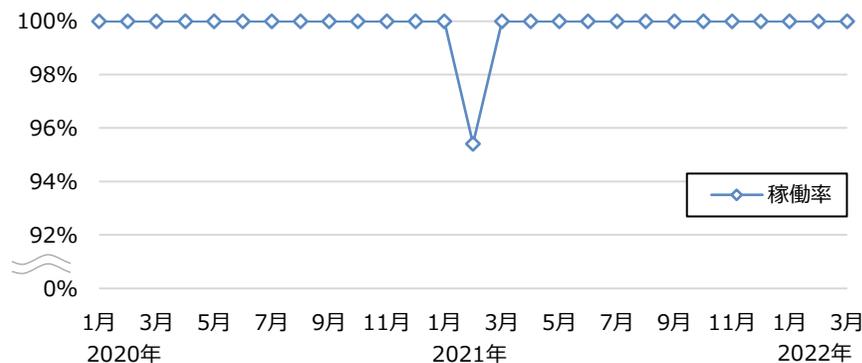
資産入替



- 大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から徒歩1分及び大阪メトロ御堂筋線「なんば」駅から徒歩12分に位置
「心齋橋」駅からは御堂筋線で「梅田」駅へ6分であり、**大阪市内の主要エリアへの交通利便性に優れる**
- 「心齋橋」駅周辺は、大丸やPARCOなどの大型商業施設や国内外の有名ブランド店が集積し高級ブランド街を形成する一方で、南北には心齋橋筋商店街が広がりカジュアルな店舗が並ぶなど、**大阪を代表する商業エリアの一つである、いわゆるミナミの一角**
- **2017年に外装及び共用部のリニューアルを行っており、近隣物件と比較して高い競争力を有する**
- 環境性能評価認証であるCASBEE不動産評価認証にてAランクを取得していること等、環境面での優れた性能を持つ物件であることに加えて、**使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うRE100の基準に準拠した電力に切替済**
- 本物件取得時点の賃料ギャップは14.1%と、**将来の賃料収入増加が期待される**

取得予定日	2022年6月3日
取得予定価格	7,300百万円
鑑定評価額	7,830百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場
アクセス	大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線 「心齋橋」駅徒歩1分
延床面積	6,201.98㎡
稼働率	100.00% (2022年3月末日締結済契約ベース) 100.00% (2022年3月末日実績ベース)
建築時期	1986年11月27日
NOI利回り/償却後	4.35%/4.11%

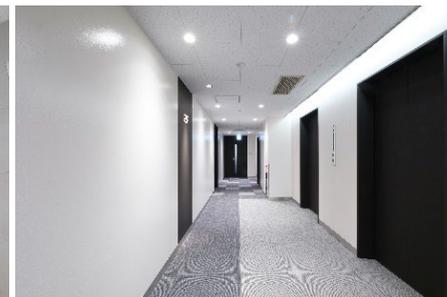
稼働率の推移



栄センタービル

その他地域

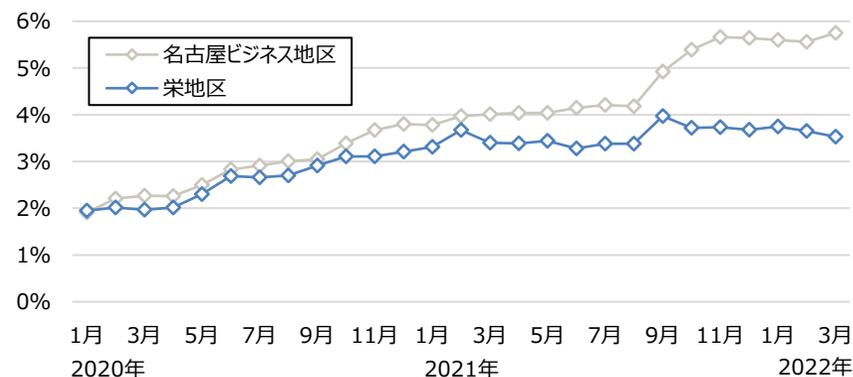
スポンサー旧固定資産



- 名古屋市内地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩7分、名城線「矢場町」駅より徒歩4分に位置し、中部地方最大のターミナル駅である「名古屋」駅から地下鉄で5分と交通利便性は良好
- 栄エリアは松坂屋・三越などの百貨店や商業施設等が立ち並び、「名古屋」駅周辺のいわゆる名古屋駅エリアと共に名古屋市を代表する繁華街
- 本投資法人のスポンサーである平和不動産は、栄エリアにおいて名古屋証券取引所ビルを始めとして合計7物件を所有しており、中部地区の拠点として重要度の高いエリアであると同時に最も物件運営を得意とするエリアの一つ
- 当該エリアの一角を構成する本取得物件を取得することは、本投資法人のポートフォリオ運営においても大きなメリットが期待される
- 本物件取得時点の賃料ギャップは4.8%と、将来の賃料収入増加が期待される

取得予定日	2022年6月3日
取得予定価格	4,000百万円
鑑定評価額	4,390百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄
アクセス	名古屋市内地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩7分 名古屋市内地下鉄名城線「矢場町」駅徒歩4分
延床面積	6,653.48㎡
稼働率	94.83% (2022年3月末日締結済契約ベース) 84.51% (2022年3月末日実績ベース)
建築時期	1995年3月20日
NOI利回り/償却後	4.81%/4.29%

エリア別空室率



岩本町ツインビル/岩本町ツインサカエビル

都心5区

ウェアハウジング



- JR各線・都営地下鉄新宿線が利用可能であり、東京都内の主要なオフィスエリアへの優れた交通利便性を有す
- 岩本町エリアは古くより繊維問屋街として栄え、現在も東京都心部における歴史ある商業・ビジネスエリアの一つとして発展を続ける
- 岩本町ツインビル、岩本町ツインサカエビルは両物件とも**2020年に共有部のリニューアル工事を実施**しており、同エリアのオフィスビルに對して高い競争力を有す
- 本物件取得時点の賃料ギャップは岩本町ツインビルが15.3%、岩本町ツインサカエビルが17.7%と、**将来の賃料収入増加が期待**される

岩本町ツインビル

取得予定日	2022年6月3日
取得予定価格	3,380百万円
鑑定評価額	3,740百万円
所在地	東京都千代田区岩本町
アクセス	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩3分 JR山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅徒歩7分
延床面積	3,290.36㎡
稼働率	100.00% (2022年3月末日締結済契約ベース) 100.00% (2022年3月末日実績ベース)
建築時期	1986年9月30日
NOI利回り/償却後	4.29%/3.94%

岩本町ツインサカエビル

取得予定日	2022年6月3日
取得予定価格	400百万円
鑑定評価額	531百万円
所在地	東京都千代田区岩本町
アクセス	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩3分 JR山手線・総武線・京浜東北線「秋葉原」駅徒歩7分
延床面積	688.74㎡
稼働率	100.00% (2022年3月末日締結済契約ベース) 100.00% (2022年3月末日実績ベース)
建築時期	1992年8月31日
NOI利回り/償却後	5.41%/5.06%



最寄り駅からの各駅への所要時間

路線	駅名	所要時間 (分)
■ 都営地下鉄新宿線 (各駅停車)	13 ● 新宿	30
	12 ● 三軒三丁目	25
	8 ● 市ヶ谷	17
	5 ● 九段下	8
	4 ● 神保町	6
	2 ● 小川町	4
	徒歩3分	3
	1 ● 岩本町	2
	3 ● 横山喰	2
	4 ● 浜町	4
	8 ● 森下	12
	16 ● 住吉	21
	27 ● 本八幡	30
■ JR山手線	30 ● 新宿	30
	42 ● 三鷹	27
	4 ● 中野	19
	8 ● 有楽町	15
	6 ● 東京	11
	2 ● 神田	7
	徒歩7分	7
	1 ● 秋葉原	4
	2 ● 御徒町	4
	4 ● 上野	7
■ JR総武線 (各駅停車)	42 ● 三鷹	44
	27 ● 中野	32
	19 ● 新宿	25
	15 ● 千駄ヶ谷	18
	11 ● 四ツ谷	15
	7 ● 飯田橋	11
	4 ● 水道橋	7
	徒歩7分	7
	1 ● 秋葉原	4
	2 ● 両国	3
■ JR京浜東北線 (快速)	44 ● 横浜	41
	29 ● 川崎	33
	25 ● 蒲田	25
	18 ● 大井町	18
	15 ● 品川	15
	8 ● 浜松町	8
	4 ● 東京	4
	徒歩7分	7
	2 ● 神田	3
	1 ● 秋葉原	3

HF川口駅前レジデンス

首都圏

スポンサー借地開発物件



取得予定日	2022年6月3日
取得予定価格	1,260百万円
鑑定評価額	1,530百万円
所在地	埼玉県川口市栄町
アクセス	JR京浜東北線 「川口」駅徒歩3分
延床面積	2,933.22㎡
稼働率	89.07% (2022年3月末日締結済 契約ベース) 89.07% (2022年3月末日実績ベース)
建築時期	2021年9月29日
NOI利回り/ 償却後	5.04%/ 3.97%

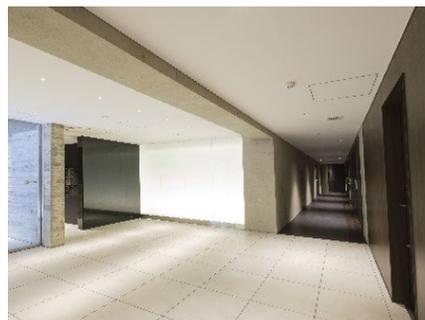
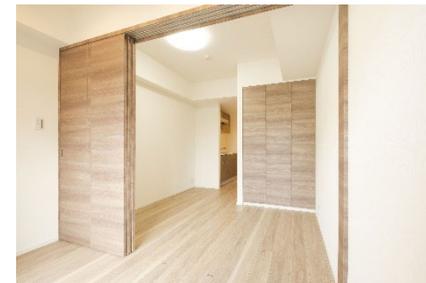


- 2021年9月に竣工した物件
- 最寄り駅である「川口」駅まで徒歩3分、「川口」駅から「池袋」駅まで11分、「上野」駅まで13分、「新宿」駅まで17分、「東京」駅まで30分と東京都内の主要エリアへの優れた交通利便性を有す
- 「川口」駅周辺には、商業施設が立ち並び、本物件より徒歩11分で川口市役所までアクセス可能であり、生活の利便性が高い
- 「川口」駅東側では再開発が進められており、さらに活気溢れる街となることが期待される

HF東尾久レジデンス

首都圏

スポンサー借地開発物件



取得予定日	2022年6月3日
取得予定価格	1,210百万円
鑑定評価額	1,410百万円
所在地	東京都荒川区東尾久
アクセス	日暮里・舎人ライナー 「熊野前」駅、 都電荒川線「熊野前」停留場 徒歩3分
延床面積	2,703.98㎡
稼働率	93.92% (2022年3月末日締結済 契約ベース) 93.92% (2022年3月末日実績ベース)
建築時期	2022年1月13日
NOI利回り/ 償却後	5.00%/ 4.05%



- 2022年1月に竣工した物件
- 最寄り駅である「熊野前」駅から「池袋」駅まで14分、「東京」駅まで16分と、都心部を含めた各方面へのアクセスに優れる
- 近隣には尾久の原公園や隅田川等、豊かな自然環境にも恵まれ、落ち着いた住環境を享受
- 1DK12戸、1LDK12戸、2LDK17戸、3LDK8戸とあらゆるライフスタイルに対応

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年に第1号物件が竣工し、その後も継続的に取組み現在までに8物件が竣工し、本投資法人は第40期までにそのうち6物件を取得、本募集により2物件を取得予定

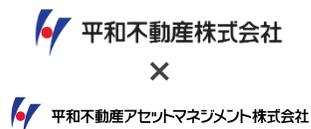


借地権の特徴

	借地権	普通借地権	定期借地権
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 所有権に比べて割安な価格で物件を取得できる 	<ul style="list-style-type: none"> 契約更新を前提とした制度であり、契約期限を迎えても建物が存在している以上、借地の返還義務が基本的に無い 投資価値が逓減せず、契約満了時でもゼロにならない 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に、普通借地権に比べて割安で権利の取得ができる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 権利関係の複雑化 低い流動性 少ない投資機会 	<ul style="list-style-type: none"> 更新時には更新料が、譲渡時には譲渡承諾料が発生することが通常 	<ul style="list-style-type: none"> 契約満了時には更地にしたうえで返還 期間の経過とともに投資価値が逓減し、契約満了時にはゼロになる
会計・税務		<ul style="list-style-type: none"> 会計上及び税務上の償却負担は所有権を取得した場合と変わらず、税会不一致も生じないため、J-REITにおいては取り組みやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 会計上の償却負担が重く、資産除去債務の計上が求められることに加えて、税会不一致が生じるため、J-REITの投資対象としての難易度が高い

スポンサーとの協働により、借地権のデメリットを克服。併せて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

スポンサーとの協働



- 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

借地権のデメリットを克服

- 普通借地権への投資によって会計・税務負担を抑え、税会不一致を回避
- 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
- 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

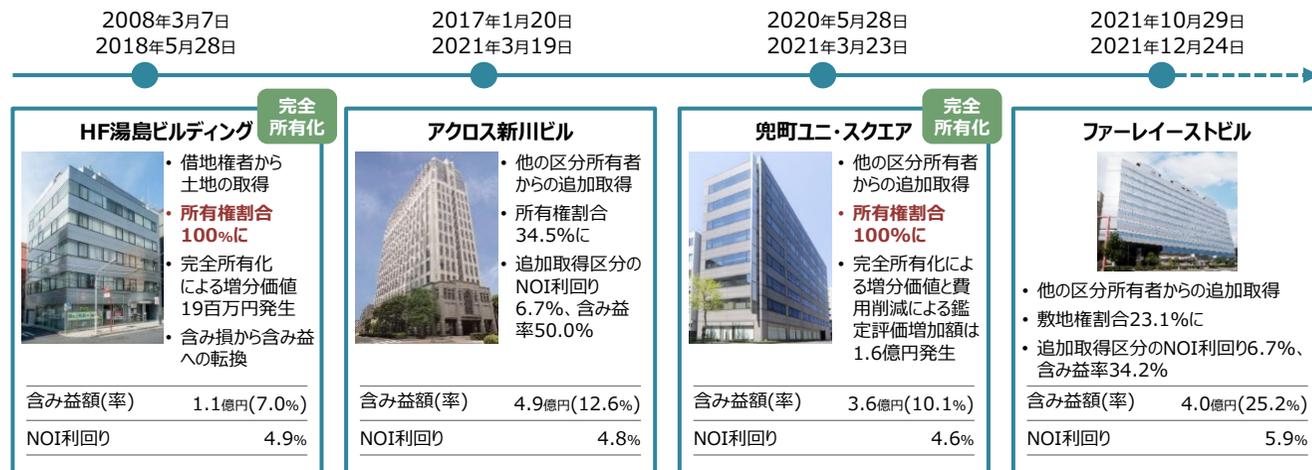
本投資法人の
優良な
パイプライン

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

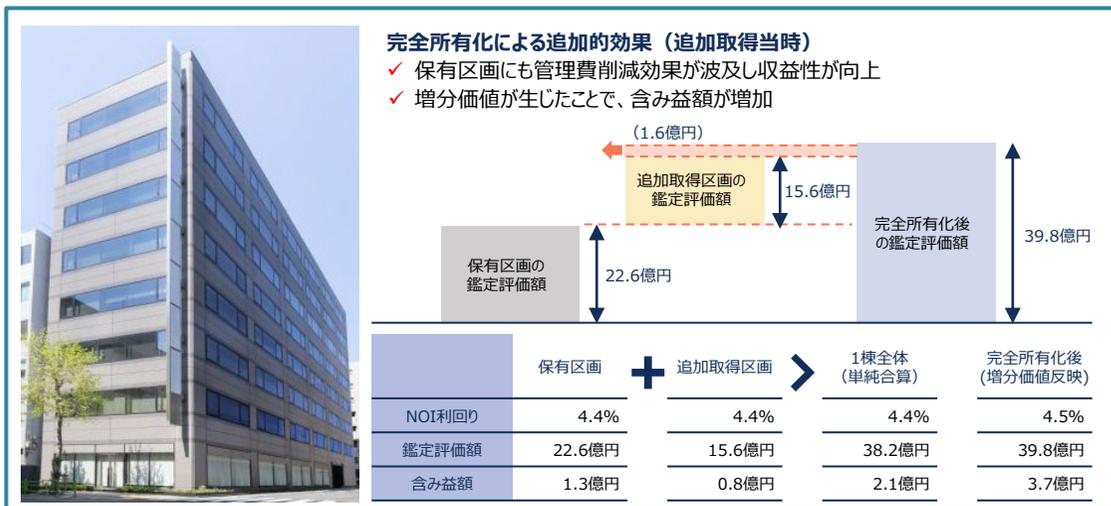
本投資法人はポートフォリオの一部に共有物件や区分所有物件を組み込んでいる。当該取組みは一定程度不動産資産としての流動性を犠牲にする側面がある一方で、それが取引価格にも反映されるため、高い利回りや大きな含み益を取ることができるといったメリットがある。さらに、時間をかけて他の区分所有者等と協議を進めて完全所有化することで、流動性面でのデメリット克服を目指す

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 完全所有化による流動性向上
- 4 完全所有化による増分価値の発生と含み益の拡大
- 5 完全所有化によって迅速な意思決定と事業推進が可能に
- 6 完全所有化による管理・運営の効率化と費用削減の推進が容易に



最近の取組み事例：兜町ユニ・スクエア



最近の取組み事例：ファーレイーストビルの追加取得

2021年10月に本物件の区分所有権（敷地権割合12.8%）を取得し、2021年12月に区分所有権の追加取得（敷地権割合10.3%）を実施



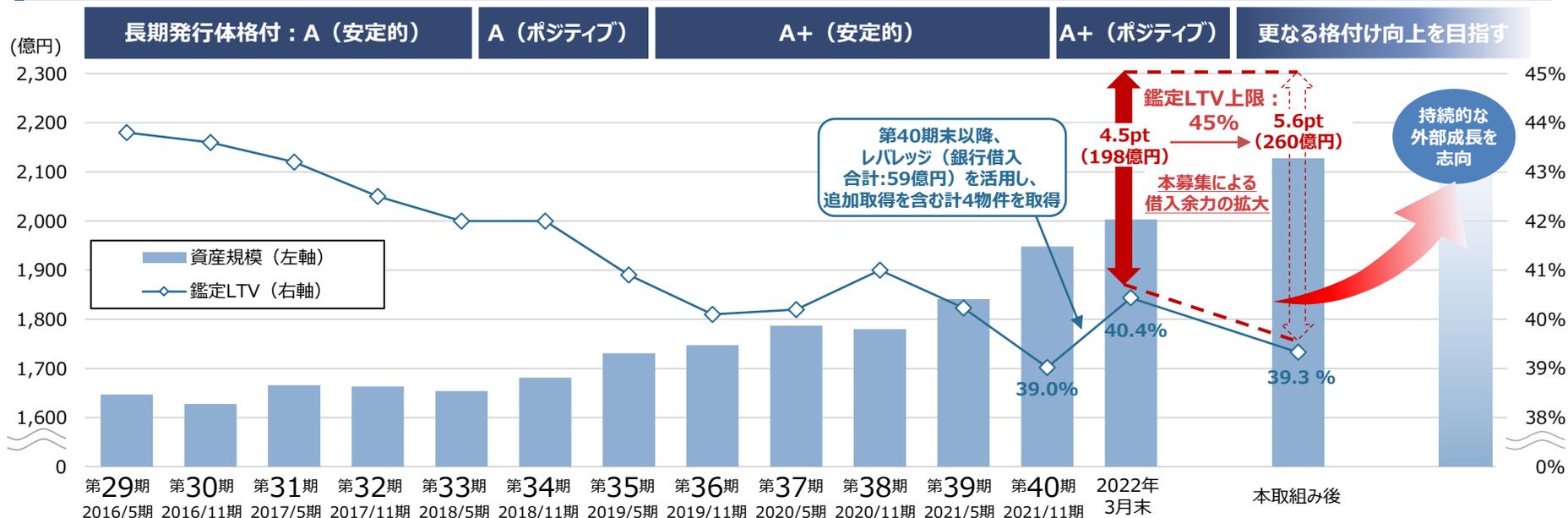
取得のポイント

- 本物件が所在する「立川」駅の北側は「フェアレ街区」を中心に構成されており、大規模オフィスビル、百貨店や大規模小売店舗が立ち並ぶ業務・商業の両面において多摩地区の中心となるエリアである
- 「立川」駅は東京都心部や八王子・川崎方面へもアクセス可能であり交通利便性が高い

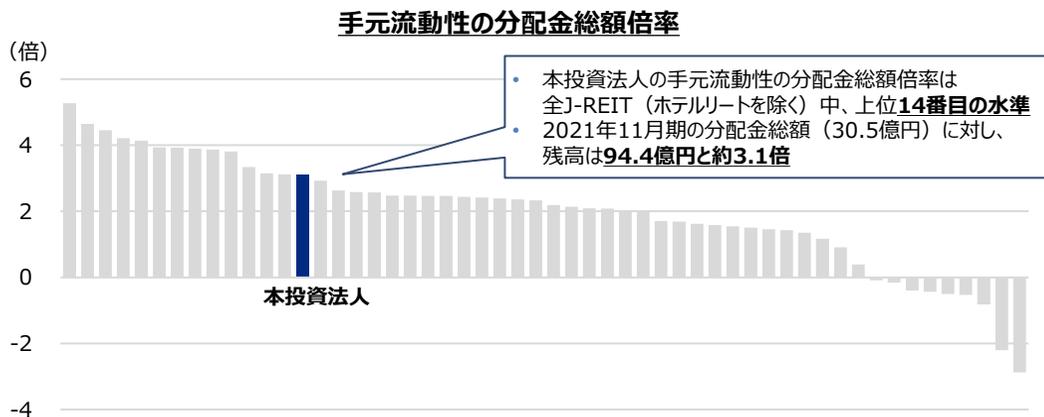
	ファーレイーストビル (追加取得後)	既存保有分	追加取得分
NOI利回り (償却後NOI利回り)	5.9% (5.1%)	5.5% (4.8%)	6.7% (5.8%)
鑑定評価額 (取得価格)	20.1億円 (16.1億円)	12.1億円 (10.1億円)	8.0億円 (6.0億円)
含み益率 (含み益額)	25.2% (4.0億円)	19.8% (2.0億円)	34.2% (2.0億円)

- LTVの戦略的なコントロールによって拡大した借入余力及びフリーキャッシュを活用した機動的な物件取得が可能
- フリーキャッシュは物件取得だけでなく、財務基盤の安定化及び投資主への還元にも活用

本募集を通じた戦略的なLTVコントロールによる借入余力の拡大



全J-REIT（ホテルリートを除く）対比で優位性のある手元流動性



フリーキャッシュの活用方針

継続的な物件取得

- 潤沢な手元現金を活用し、機動的な物件取得を実施
- 物件譲渡によって増加した現金を活用し、継続的な資産入替を実施、ポートフォリオの質の改善を図る

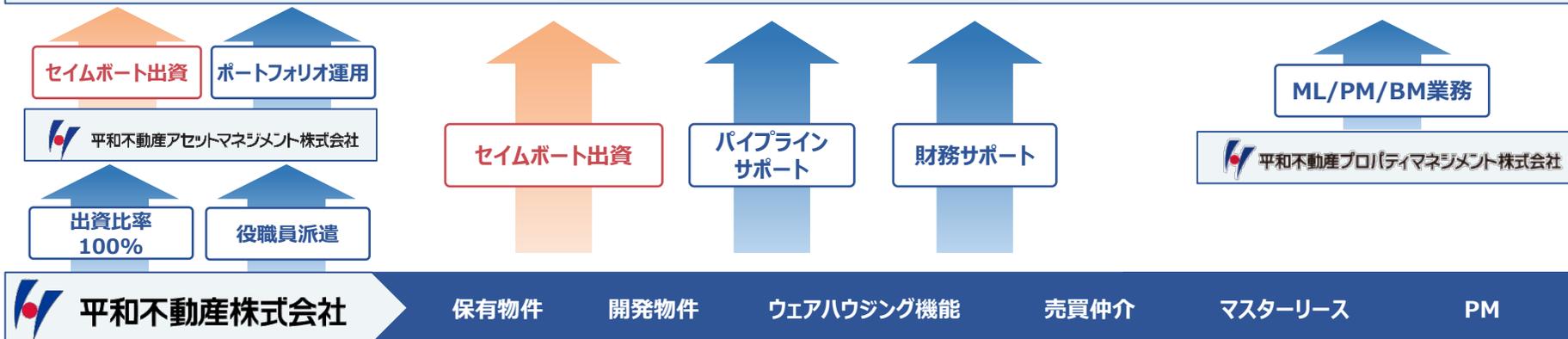
財務基盤の安定化

- 手元現金の拡充によって、不測の事態に備えるとともに、より安定的な財務基盤の構築に努める
- 突発的な修繕、借入金の弁済、その他不測の事態への備え

投資主への還元 / 分配金の安定化

- 自己投資口の取得
- 手元現金と内部留保を活用した分配金の拡充及び安定化

平和不動産リート投資法人



スポンサー中期経営計画における各事業の方針

アセットマネジメント事業	ビルディング事業	再開発事業
<p>アセットマネジメント収益等の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の成長サポート等により、アセットマネジメントフィー等の平和不動産グループ収益の拡大を図る <p>たな卸資産の売却等による収益獲得</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発、リースアップ、リニューアル工事等を行い、価値を最大化した上での収益物件売却やHFレジデンスシリーズの開発等により、収益の獲得を目指す 	<p>外部成長・内部成長等の推進</p> <p>環境性能・防災力の向上を目的としたサステナブルなビル運営等の推進</p>	<p>日本橋兜町・茅場町の再活性化</p> <p>札幌再開発事業化の推進</p>

スポンサー保有物件と本投資法人保有物件の入替実績

- 2018年11月及び12月にスポンサーとの間で資産入替を実施。三田平和ビル（底地）を鑑定評価額を上回る価格で譲渡した一方で、4物件（オフィス1物件とレジデンス3物件）を取得
- 本資産入替の一環としてグレイスビル泉岳寺前をスポンサーに譲渡する一方で、スポンサーが2021年3月期末に固定資産より販売用不動産への振替えを行った栄センタービルを取得する予定

物件名称	取得資産				譲渡資産		取得予定資産		譲渡予定資産	
	浜町平和ビル	HF三田レジデンスII	HF門前仲町レジデンス	HF南砂町レジデンス	三田平和ビル(底地)	栄センタービル	三田平和ビル(底地)	栄センタービル	グレイスビル泉岳寺前	グレイスビル泉岳寺前
取得/譲渡価格	3,100百万円	1,210百万円	945百万円	900百万円	2,910百万円	4,000百万円	2,910百万円	2,219百万円	2,219百万円	2,219百万円
鑑定評価額	3,240百万円	1,290百万円	1,060百万円	950百万円	2,712百万円	4,390百万円	2,712百万円	4,390百万円	1,670百万円	1,670百万円
竣工年月	1993年9月	2006年6月	2008年2月	2007年8月	-	1995年3月	-	1995年3月	1994年6月	1994年6月

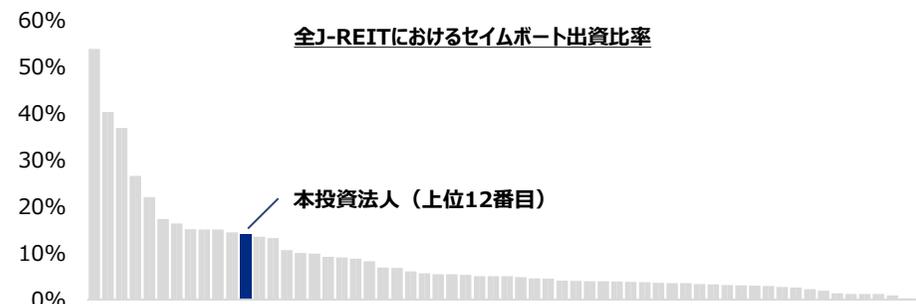
三層構造のセიმポート出資

- スポンサーによるセიმポート**

スポンサーである平和不動産は、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を143,845口（13.62%）保有しており、スポンサーとしての大きな責任をもって本投資法人の運営をサポートしています。
- 資産運用会社によるセიმポート**

本資産運用会社である平和不動産アセットマネジメントは、本資料の日付現在、本投資法人の投資口を3,334口（0.31%）保有しており、投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。
- 役員によるセიმポート**

本資産運用会社の役員に対し、累積投資制度を利用した投資口購入制度を導入しています。これにより、役員も投資主と同じ目線で資産の運用を行うことのインセンティブとしています。





2

資産入替の継続による中長期的で持続可能な投資主還元の実現

- コロナ禍以降も積極的な物件取得や資産入替、自己投資口取得等を実施し、投資主価値向上に資する施策を連続的に実行
- 数々の施策の効果として1口当たりNAV及び分配金の継続的な成長を実現



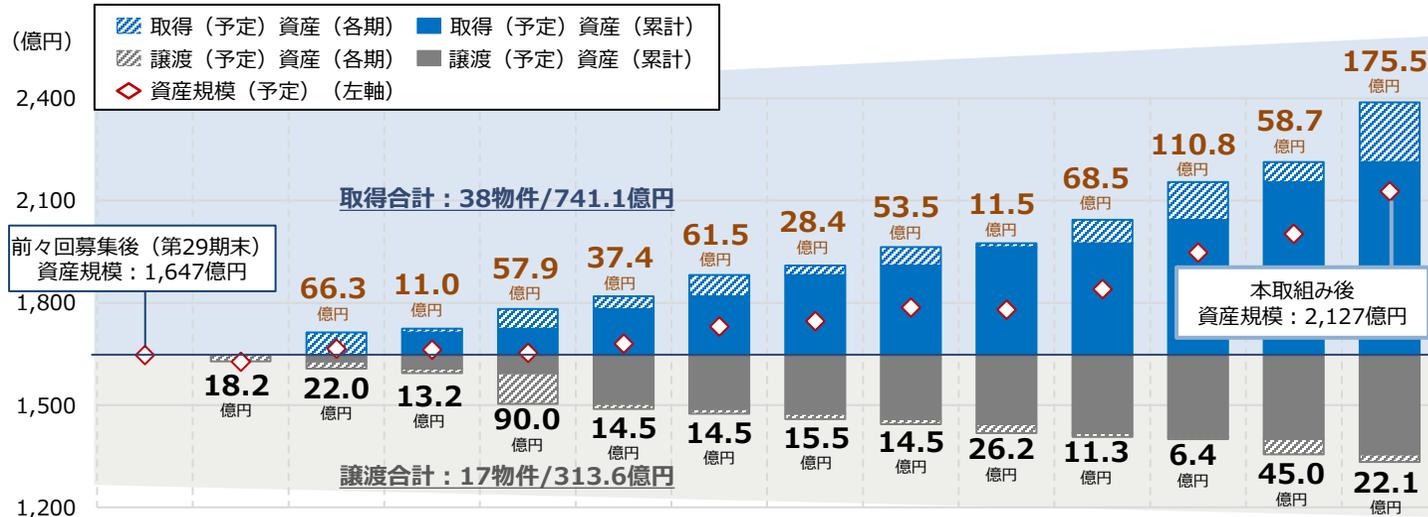
投資口の流動性向上を通じ、投資主層拡大を積極推進

- 公募増資等の様々な取組みにより時価総額の向上を実現
- 格付けのAA格への格上げを目標にすると同時に、本募集を通じて、更なる投資家層の拡大、時価総額及び投資口の流動性の向上を目指す



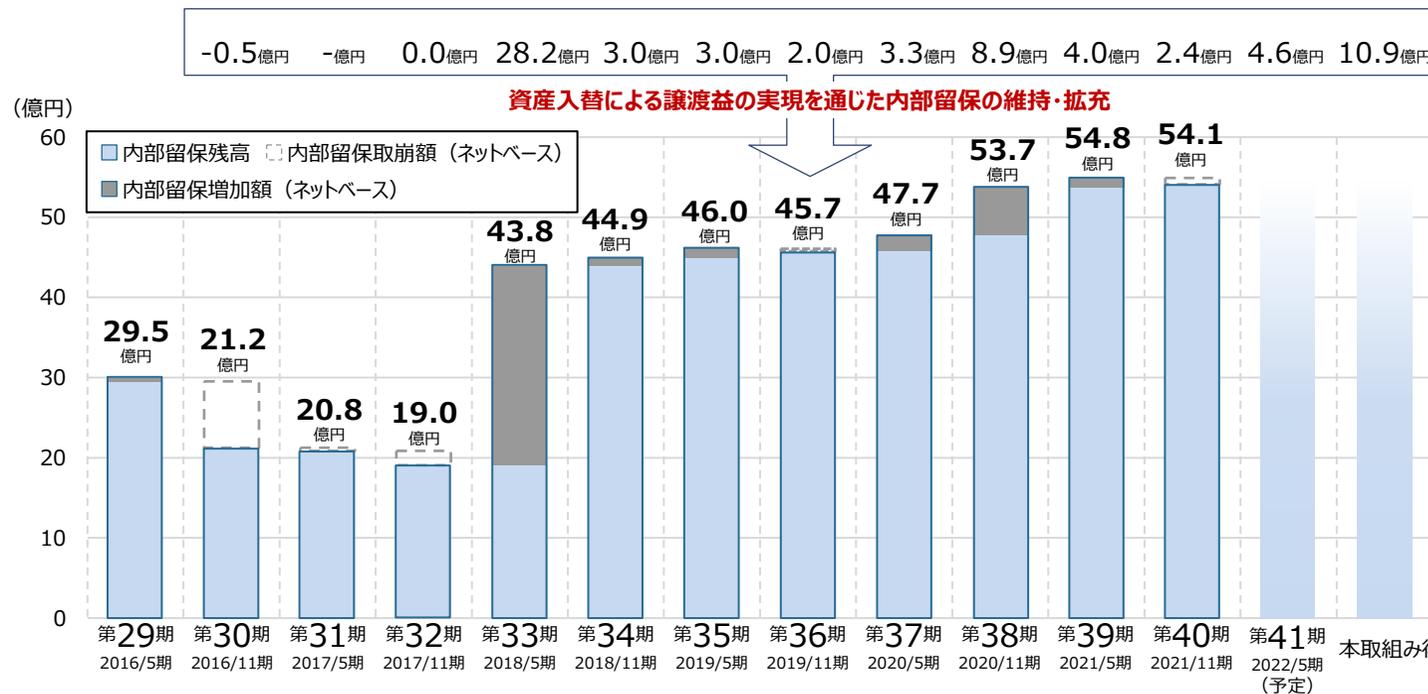
更なる投資家層の拡大と流動性の向上とともに、投資口価格の向上を目指す

継続的な
資産入替と
譲渡益の
計上



- 前々回募集以降、継続的に資産の入替を実施
- 前回募集を経て、約7年間で合計55物件の物件売買を実施予定
- 取得(予定)価格と譲渡(予定)価格の総額は**1,054.8億円**まで拡大の見込み
- 資産入替を通じて含み益を顕在化
- 前々回募集以降で総額**70.1億円**の譲渡益を計上する見込み

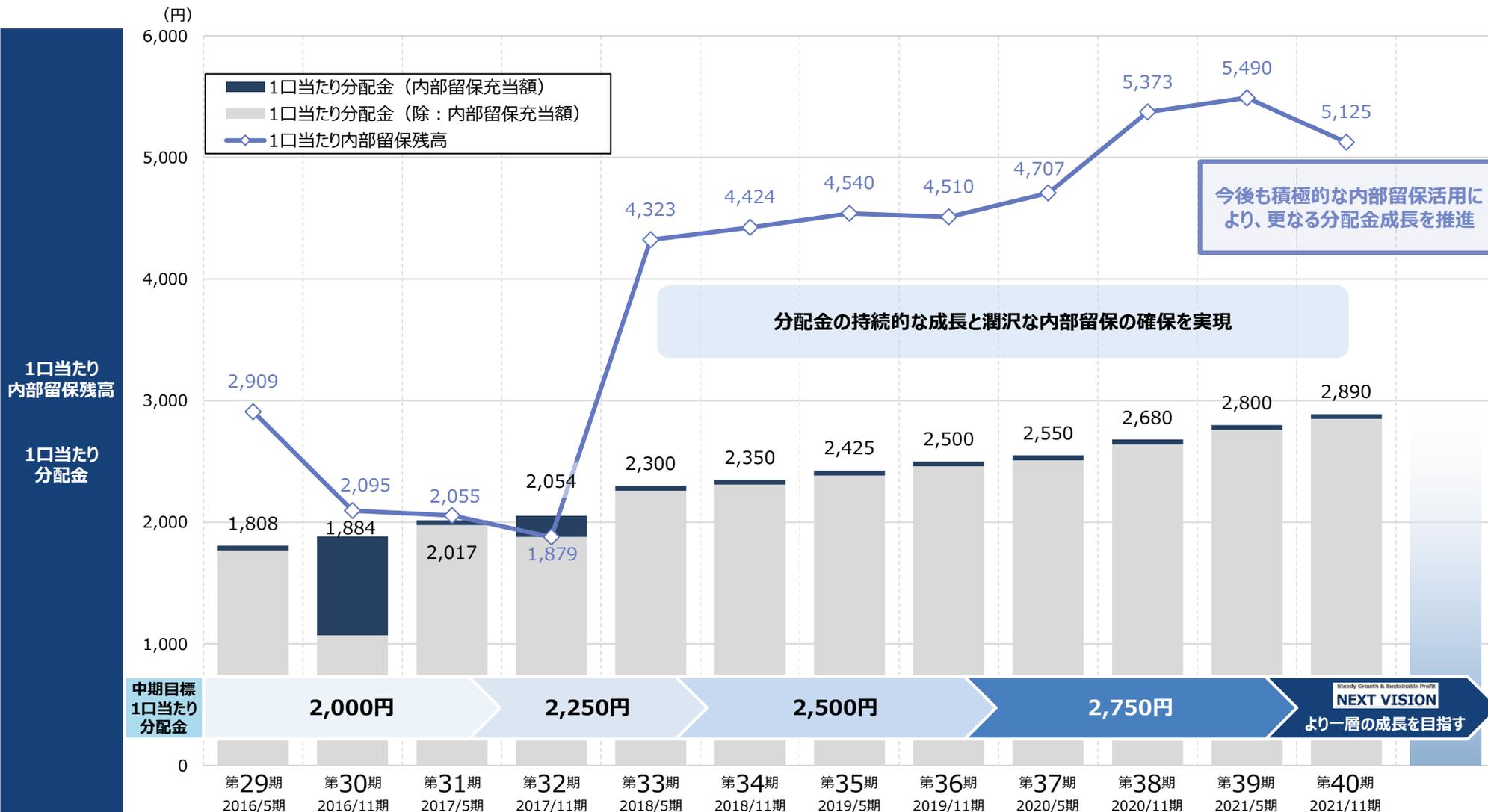
内部留保残高
の推移



- 継続して実現した譲渡益を内部留保として蓄積
- 第40期末時点で総額**54.1億円**を計上
- 今後も蓄積された内部留保を積極的に活用し、投資主還元へとつなげていく方針



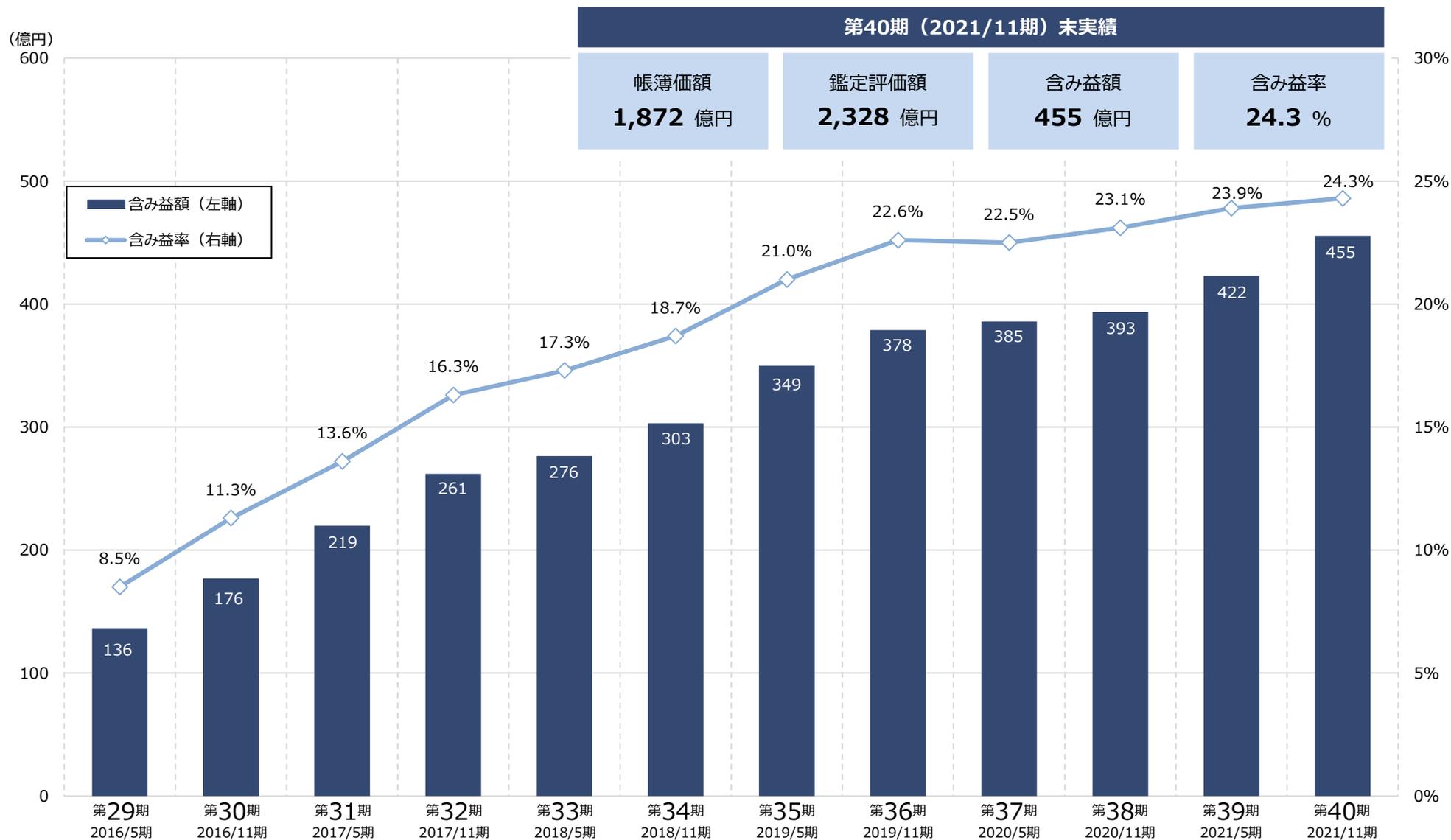
- 内部成長と着実な資産入替による外部成長を通じた分配金成長を潤沢な内部留保が下支え
- 今後も積極的な内部留保活用により、更なる分配金の向上を目指す



(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。

着実な含み益額の積み上げ

- 継続的な収益向上に向けた取組みと資産入替を通じて含み益を積み上げ
- 第40期末時点の含み益額は455億円（含み益率24.3%）と、第29期末時点の含み益額136億円から**3.34倍に増加**
- 今後も潤沢な含み益を積極的に顕在化していく方針

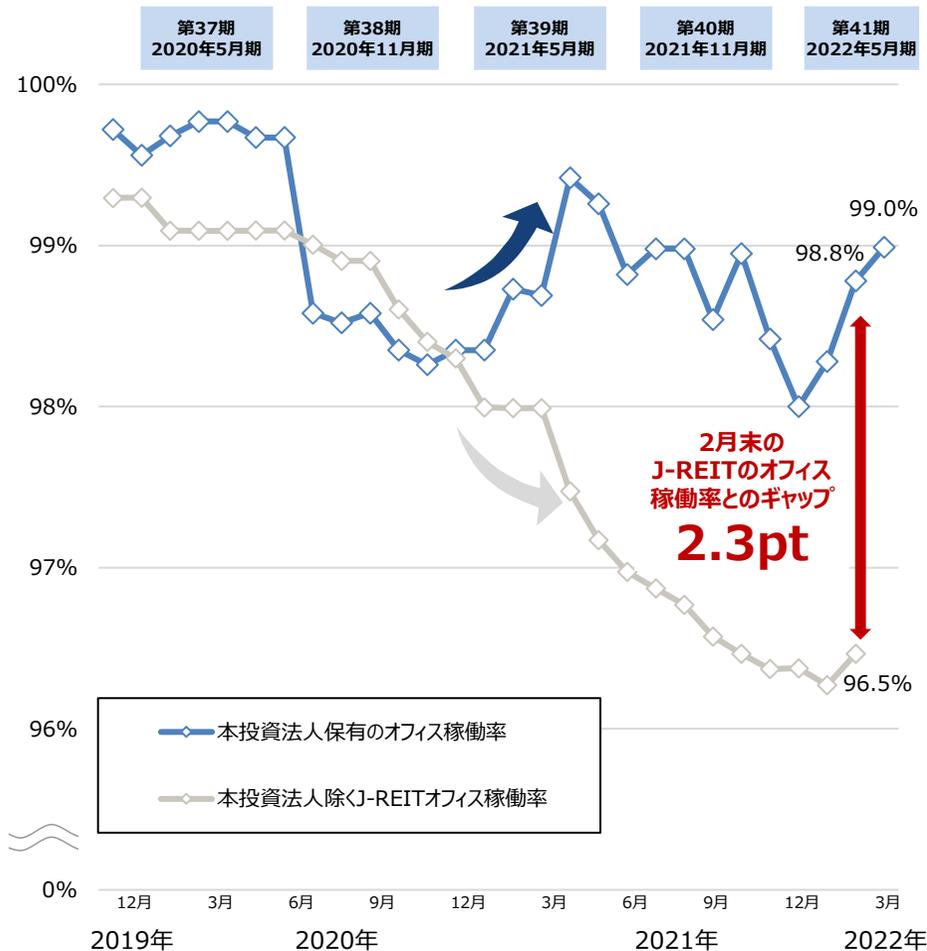


3

コロナ禍以降も堅調なポートフォリオ運営

- コロナ禍が長期化し、本投資法人を除くJ-REIT物件のオフィス稼働率が低下傾向にある中、本投資法人のオフィスポートフォリオの稼働率は99%を回復
- 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を回復

本投資法人保有のオフィス稼働率の推移



強いテナント需要により稼働率はJ-REIT物件の平均を大幅超過

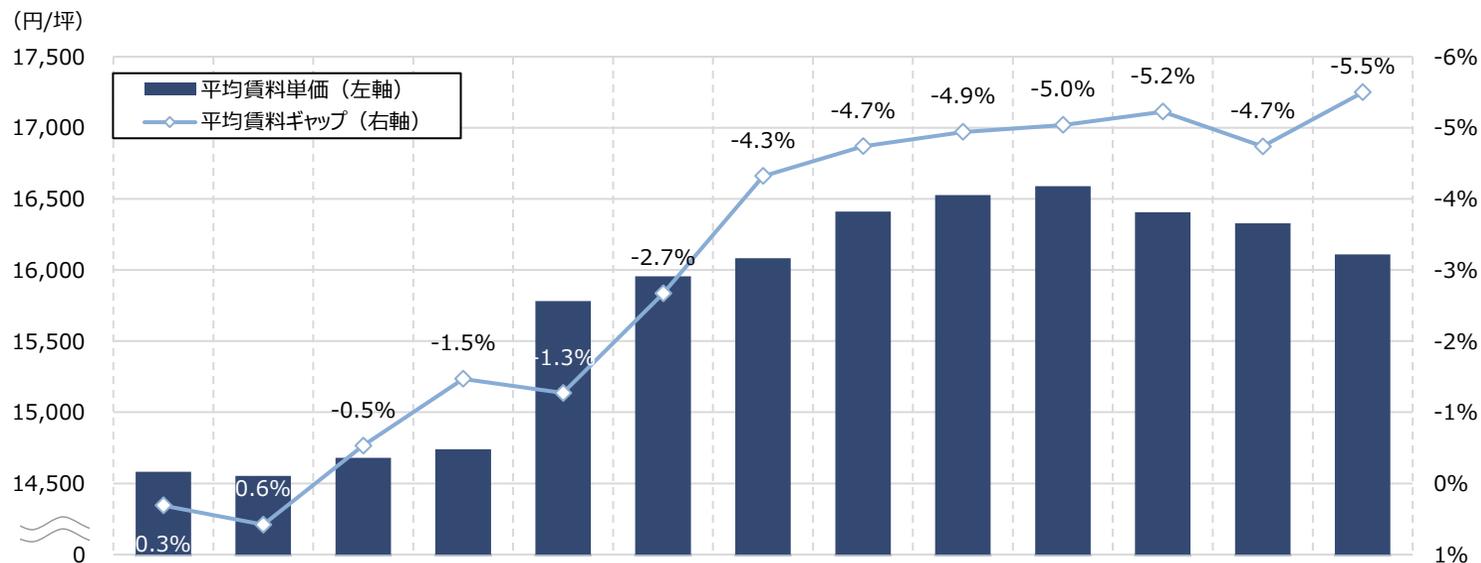
本投資法人保有のレジデンス稼働率の推移



コロナ禍前の稼働水準まで回復し安定的に推移

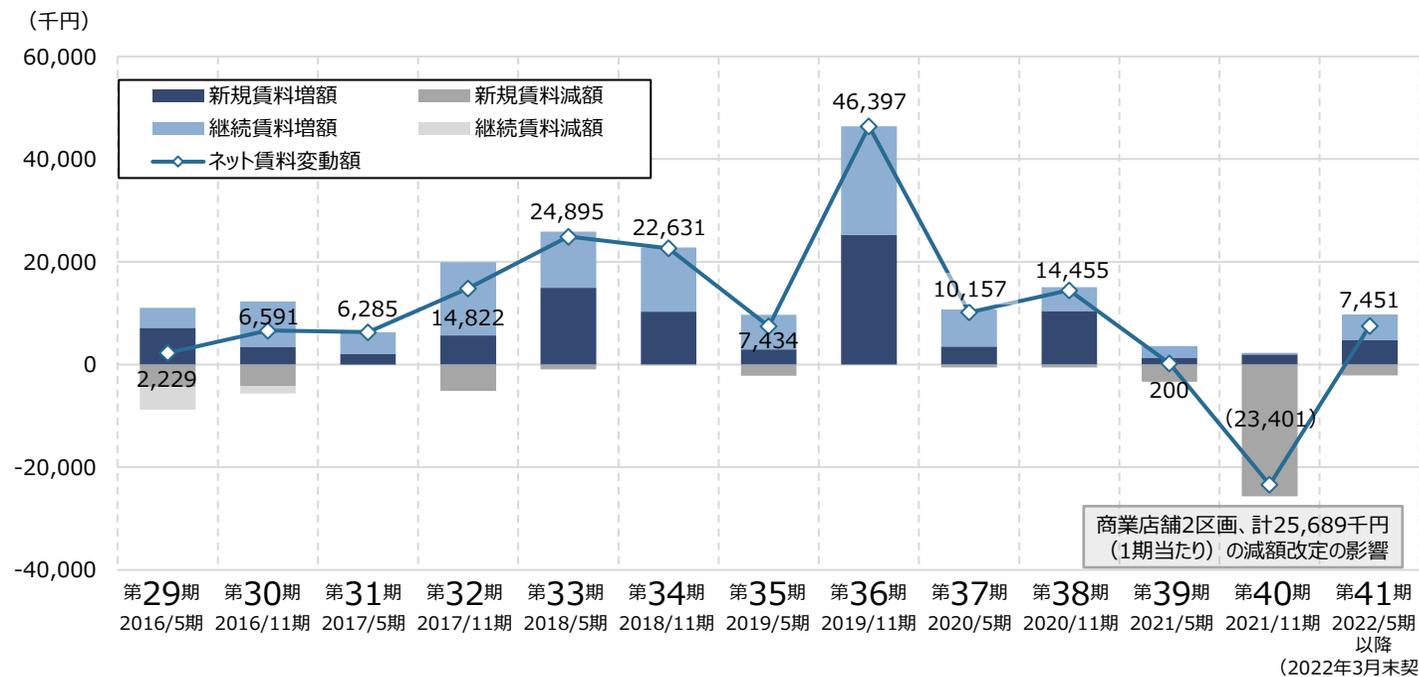
高いリスク耐性と賃料増額改定を期待できるオフィスポートフォリオ

平均賃料単価



- 地方及び東京郊外の物件取得による影響から平均賃料単価は若干低下
- 当該取得物件の賃料ギャップは大きく、2022年3月末のオフィスポートフォリオの賃料ギャップは第40期末比で拡大
- 2022年3月末の賃料ギャップは-5.5%、+147円/口と将来の大きな賃料増額余地を確保

賃料改定



- オフィス区画では、コロナ禍以降も増額改定が続く

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**78物件**で実施済み
(本取組み後)

賃料改定額 3,016円/月・戸
投下費用 639円/月・戸
(2021年11月末時点)

* 金額・戸数は無料インターネット導入物件の更新時（導入直後の更新に限りません。）増額金額の戸数当たりの平均です。なお、対象テナントにおける減額はゼロ件です

* 費用は導入のための工事費用を償却期間で除したものにランニングコストを加えて計算しています

レジデンスに求められる環境設備と本投資法人保有物件の達成数

(本取組み後)

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

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

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

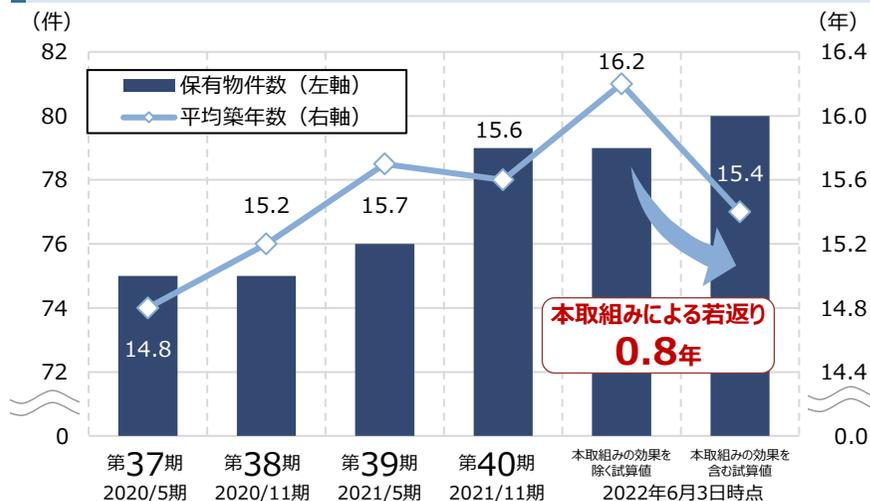
テナント需要の顕在化・最大化のための取組み

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

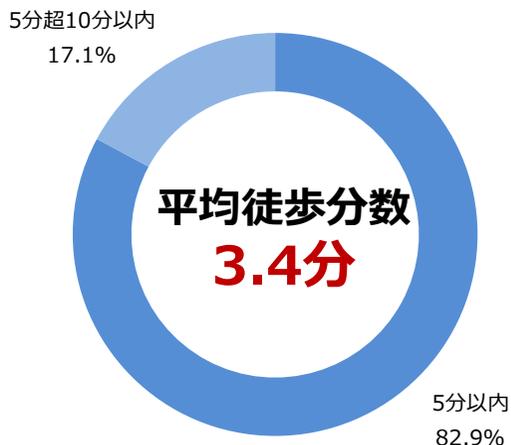
スマートフォン画面イメージ



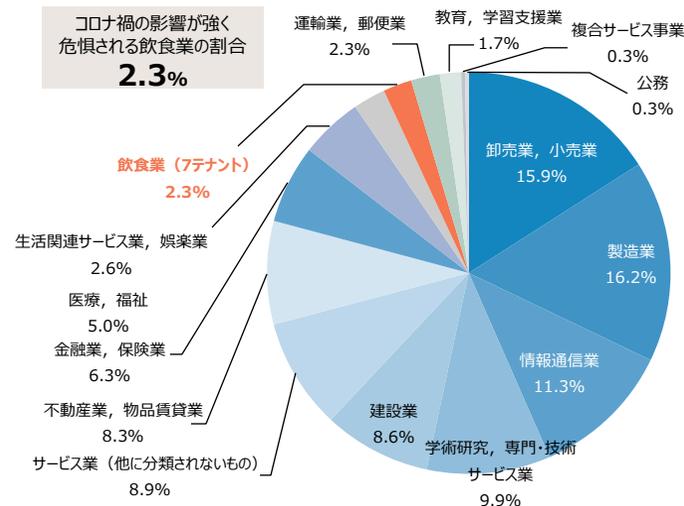
本投資法人保有のレジデンスにおける平均築年数の推移



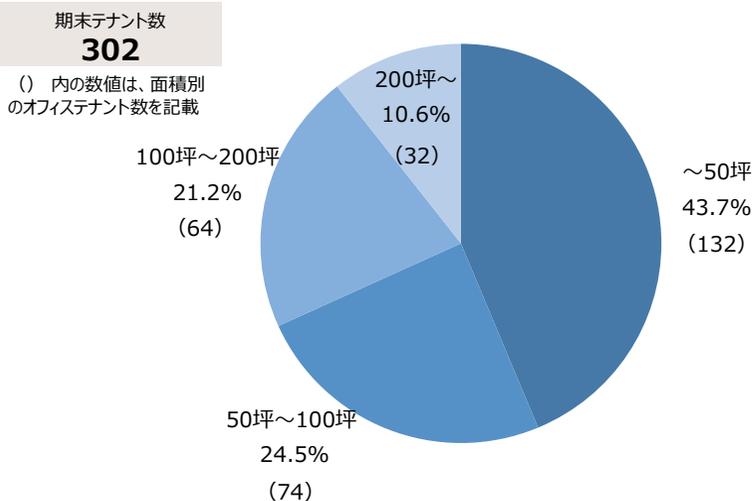
最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）



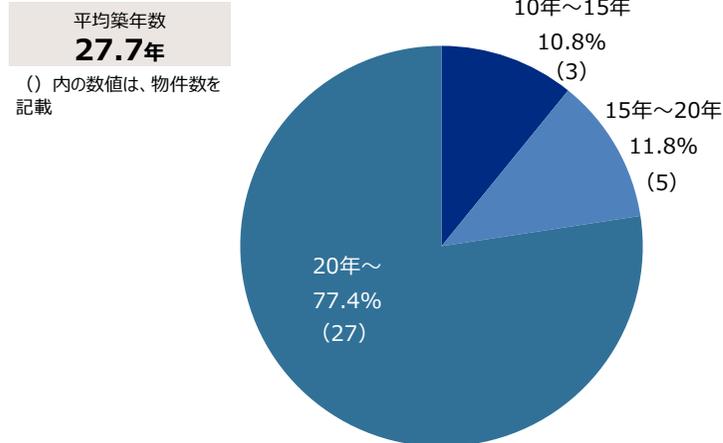
テナント属性（テナント件数ベース）



賃貸面積別分散状況（テナント件数ベース）



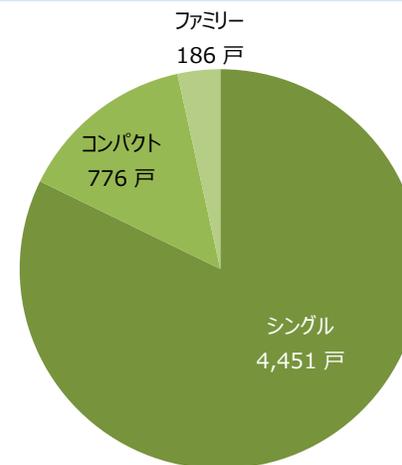
築年数の状況（取得価格ベース）



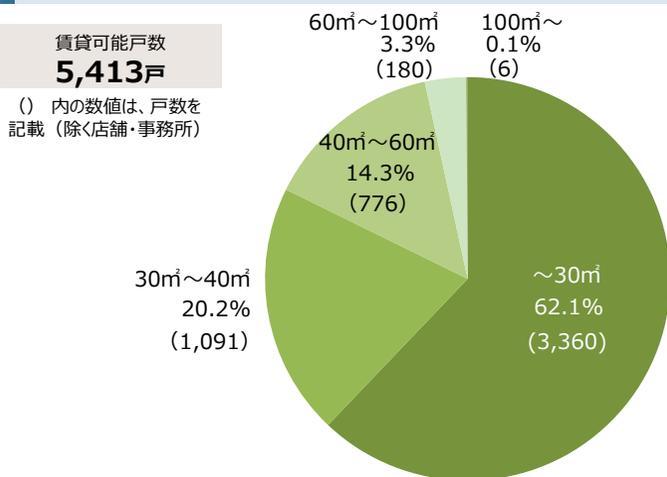
最寄り駅からの徒歩分数（物件数ベース）



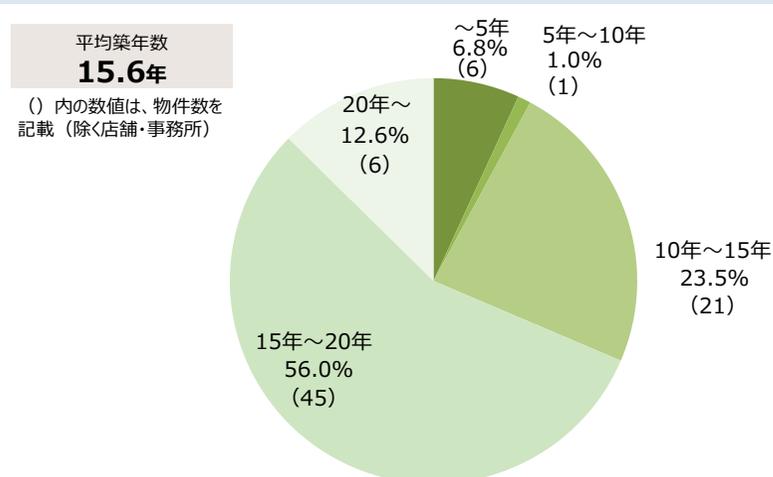
部屋タイプ



賃貸可能面積別分散状況（賃貸可能戸数ベース）



築年数の状況（取得価格ベース）





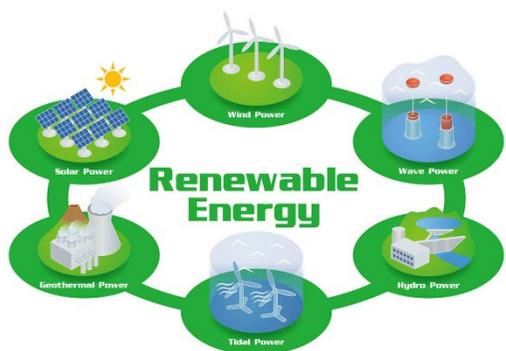
4

持続的成長に向けたESG経営の推進

低炭素社会の実現に向けて：再生可能エネルギーへの切替

本投資法人は保有する全ての物件で使用する電力を、再生可能エネルギー由来のものに切り替えることを目標としています。RE100の基準に準拠した電力プランを中心に、第40期（2021年11月期）末には対象106物件全てについて切替手続（以下、「本切替」といいます。）が終了いたしました。

本切替によるCO₂排出量の年間削減量は2020年対比で8,631トン（-97.3%）となる見込みです。今後取得する物件についても順次切替を進め、社会の一員として低炭素社会の実現への貢献を目指します。



（出所）経済産業省資源エネルギー庁



CO₂ 削減実績

再生可能エネルギー由来の電力への切替実績

本切替によるCO₂排出削減量（見込み）

-8,631t
(-97.3%)
(2020年比)

平和不動産グループの取組み



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

TCFDの提言に対する賛同を表明

TCFD | TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFDは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関する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。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

本投資法人及び本資産運用会社では、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、平和不動産グループの経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な課題（マテリアル）であると認識しています。この認識の下、本資産運用会社は、気候変動に関するリスクと機会への対応、及び気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靱性・回復力）に取り組んでいくため、TCFDの提言に対する賛同を表明いたしました。

Sustainability GRESB評価への参加



GRESB

☆☆☆☆☆ 2021



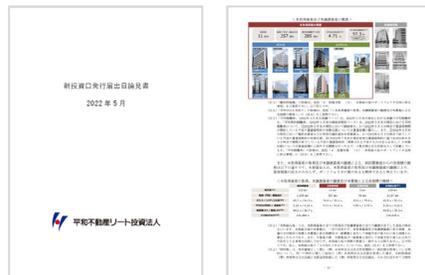
- 本投資法人
- 「複合型 オフィス/レジデンス」ピアグループ
- GRESB参加者
- ▶ 「複合型 オフィス/レジデンス」ピアグループ平均
- ◀ GRESB参加者平均

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5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。

Environment 目論見書電子化

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレス化したオフリングを実施します。



- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 本募集において想定される紙の使用枚数 **A4用紙約77万枚の削減が可能**
- 目論見書の電子交付により**本文のカラーページ化を実施**
- 投資家の見易さ向上を企図

Environment 環境認証の取得 - 床面積割合 19.8% (本書の日付現在、重複を除く)

HF桜通ビルディング	茅場町平和ビル	アーク森ビル	HF日本橋浜町ビルディング	HF田端レジデンス
 DBJ Green Building 2021 ◎◎	 DBJ Green Building 2020 ◎◎	 CASBEE 4☆☆☆ 手動 2019	 CASBEE 4☆☆☆ 手動 2020	 BELS 4☆☆☆
HF駒沢公園レジデンス TOWER	HF仙台本町ビルディング	HF桜通ビルディング	HF上野ビルディング	神戸旧居留地平和ビル
 DBJ Green Building 2020 ◎◎	 DBJ Green Building 2020 ◎◎	 CASBEE 4☆☆☆ 手動 2020	 CASBEE 4☆☆☆ 手動 2020	 BELS 4☆☆☆
HF白金高輪レジデンス		HF仙台本町ビルディング	兜町ユニ・スクエア	
 DBJ Green Building 2020 ◎◎		 CASBEE 4☆☆☆ 手動 2020	 CASBEE 4☆☆☆ 手動 2020	
DBJ Green Building 延床面積割合 12.3%		CASBEE 延床面積割合 10.9%		BELS 延床面積割合 2.8%

Social 地域社会への参画

■ 災害時の飲料水供給

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

*右図は中央区のホームページ中の災害時における飲料水確保を示したページの写しです。



■ Jazz イベントへの協賛

2021年12月5日に東京証券取引所（東証ホール）を会場とするJazzイベントが開催されました。「音楽と金融の融合」「若手ミュージシャンの育成」をコンセプトに未来のジャズシーンを担う若手実力派ミュージシャンが集結し、演奏を披露するライブイベントです。地域振興を目的とし、多くの近隣住民の方々に参加いただきました。本イベントには2020年に続き本資産運用会社及びスポンサーの平和不動産も協賛しています。



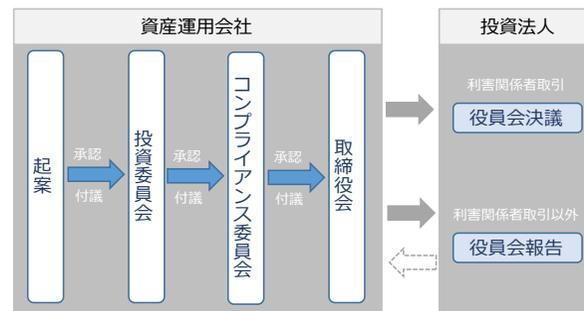
Governance コーポレートガバナンス / 投資主本位の業務運営に関する方針

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

■ 運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス

本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。

ただし、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。



■ 内部監査における社外専門家の活用（本資産運用会社）

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

■ 投資主本位の業務運営方針に関する方針

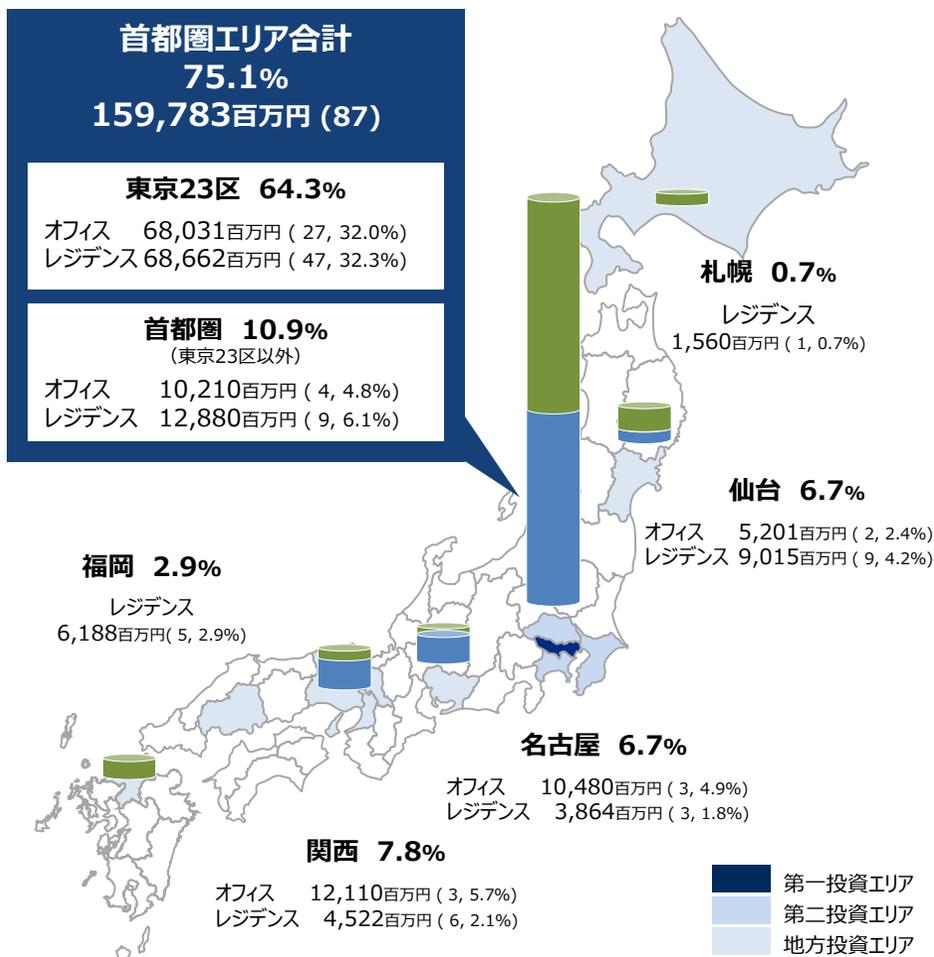


本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、資産の運用においてお客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取組み状況を逐次開示しています。



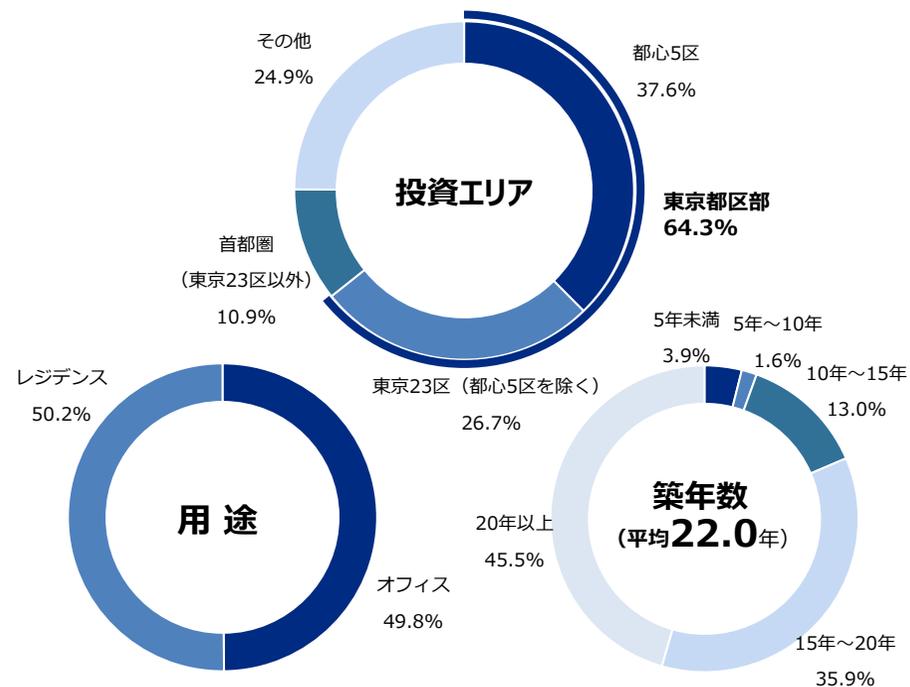
Appendix

ポートフォリオの地理的分散（取得（予定）価格ベース）



(注) 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) 投資エリア分散状況の比率については、小数点第2位を四捨五入しています。
 (注) 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。

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 : 3.5%

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。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3.5%ですが、本数値に基づいて計算した**予想最大損失額は2,945百万円**になります。これは**過去最大級の地震に見舞われたとしても、手元資金で十分に対応可能な範囲**に収まっていることを示しています。なお、2022年3月に福島県沖で発生した地震による本投資法人への影響について、仙台市に11物件を保有していますが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことを確認しました。また、2018年に大阪府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。



(注) 2010年10月1日のジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。

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。

4ページ

- (注1) 「本募集」とは、2022年5月18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2021年10月、2021年12月及び2022年2月に取得した5物件（第40期取得済資産（「H F 草加レジデンス」及び第40期（2021年11月期）に取得した「ファーレイストビル」の区分所有権をいい、第40期（2021年11月期）に取得した資産のうち前回募集時取得資産（2021年6月に取得した4物件をいいます。以下同じです。）を含みません。以下同じです。）及び第41期取得済資産（「ファーレイストビル（追加取得10.26%）」、「インタープラネット江坂ビル」、「H F 上野入谷レジデンス」及び「H F 辻堂レジデンス」をいいます。以下同じです。）を指し、以下「本取得済資産」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（「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「H F 川口駅前レジデンス」及び「H F 東尾久レジデンス」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。
- (注3) 「本譲渡資産」とは、第40期譲渡済資産（2021年11月に譲渡した「H F 九大病院前レジデンス」をいいます。以下同じです。）及び本譲渡予定資産（2022年5月に譲渡予定の「H F 白山レジデンス」、「H F 芝公園レジデンス」及び「H F 三田レジデンス」並びに2022年6月及び2022年12月に譲渡予定の「グレイスビル泉岳寺前」をいいます。以下同じです。）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、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-35 H F 芝公園レジデンスから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。「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。
- (注5) 「鑑定評価額」は、運用資産（第41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2021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-49 インタープラネット江坂ビル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2021年11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-99 H F 上野入谷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2021年11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-100 H F 辻堂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2021年12月31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、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又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3月1日時点、2022年3月31日時点又は2022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。なお、O f-48 ファーレイストビルについては、保有区画と追加取得区画の鑑定評価額の合計を記載しており、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書によると、保有区画の期末算定価格（価格時点：2021年11月30日）は1,210百万円、追加取得区画の鑑定評価額（価格時点：2021年12月1日）は805百万円です。以下同じです。
- (注6) 「平均NOI利回り」の詳細は、後記（注12）をご参照下さい。
- (注7) 「平均稼働率」（2022年3月末日実績ベース）は、2022年3月末日現在における実績の平均稼働率を、「平均契約稼働率」（2022年3月末日締結済契約ベース）は、2022年3月末日現在における平均稼働率について、①2022年3月末日現在において締結済み、かつ2022年6月3日時点で賃貸借期間が開始している予定の賃貸借契約の対象区画については賃貸面積に算入し、また、②2022年3月末日現在において解約合意済み又は有効な解約通知を受領済み、かつ2022年6月3日時点で終了している予定の賃貸借契約の対象区画、及び2022年3月末日現在有効な賃貸借契約に基づき2022年6月3日時点で期間が終了している予定の賃貸借契約（更新される予定のものは含みません。）の対象区画については賃貸面積から除外する調整を行った上で、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「前回募集」とは、第39期（2021年5月期）に公表した公募増資をいいます。
- (注9) 「本取組み後」とは、本取得資産の全ての取得及び本譲渡資産の全ての譲渡が完了した直後の時点です。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及び一般募集と並行して実施予定の借入れに係る指標から算出したものであり、また、本資産入替、本募集及び一般募集と並行して実施予定の借入れ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。但し、本取組み後の「1口当たりNAV」については、後記（注14）をご参照下さい。
- (注10) 「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11) 「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12) 「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。

各時点における保有資産、本取得資産及び本譲渡資産の「平均NOI利回り」及び「平均NOI利回り(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12)において、「期初帳簿価額」とは第40期(2021年11月期)の期初帳簿価額を、「期末帳簿価額」とは第40期(2021年11月期)の期末帳簿価額をいいます。

- ・前回募集後の平均NOI利回り

$$= \frac{\text{第40期(2021年11月期)実績NOI(年換算)の合計} - \text{第40期(2021年11月期)の第40期取得済資産の実績NOI(年換算)の合計}}{\{ \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期初帳簿価額合計} + \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2 + \text{第40期譲渡済資産の期初帳簿価額} + \text{前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計}}$$
- ・前回募集後の平均NOI利回り(償却後)

$$= \frac{\text{第40期(2021年11月期)実績NOIから第40期(2021年11月期)の減価償却費を差し引いた金額(年換算)の合計} - \text{第40期(2021年11月期)の第40期取得済資産の実績NOIから減価償却費を差し引いた金額(年換算)の合計}}{\{ \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期初帳簿価額合計} + \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2 + \text{第40期譲渡済資産の期初帳簿価額} + \text{前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計}}$$
- ・本取得資産の平均NOI利回り

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

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

$$= \frac{\text{第40期(2021年11月期)の本譲渡資産の実績NOI(年換算)の合計}}{\{ \text{本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計} + \text{本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2 + \text{第40期譲渡済資産の期初帳簿価額}}$$
- ・本譲渡資産の平均NOI利回り(償却後)

$$= \frac{\text{第40期(2021年11月期)の本譲渡資産の実績NOIから第40期(2021年11月期)の減価償却費を差し引いた金額(年換算)の合計}}{\{ \text{本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計} + \text{本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2 + \text{第40期譲渡済資産の期初帳簿価額}}$$
- ・本取組み後の平均NOI利回り

$$= \frac{\text{第40期(2021年11月期)未保有資産の第40期(2021年11月期)の実績NOI(年換算)の合計} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(年換算)の合計} + \text{第41期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(年換算)の合計} - \text{本譲渡予定資産の第40期(2021年11月期)の実績NOI(年換算)の合計}}{\{ \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期初帳簿価額合計} + \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2 + \text{第40期取得済資産の期末帳簿価額} + \text{前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} + \text{第41期取得済資産の取得価格合計} - \{ \text{本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計} + \text{本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2}}$$
- ・本取組み後の平均NOI利回り(償却後)

$$= \frac{\text{第40期(2021年11月期)未保有資産の第40期(2021年11月期)の実績NOIから第40期(2021年11月期)の減価償却費を差し引いた金額(年換算)の合計} + \text{取得予定資産の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費の試算値を差し引いた金額(年換算)の合計} + \text{第41期取得済資産の取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIから減価償却費を差し引いた金額(年換算)の合計} - \text{本譲渡予定資産の第40期(2021年11月期)の実績NOIから第40期(2021年11月期)の減価償却費を差し引いた金額(年換算)の合計}}{\{ \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期初帳簿価額合計} + \text{前回募集時取得資産及び第40期取得済資産を除く第40期(2021年11月期)未保有資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2 + \text{第40期取得済資産の期末帳簿価額} + \text{前回募集時取得資産の期末帳簿価額合計} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} + \text{第41期取得済資産の取得価格合計} - \{ \text{本譲渡予定資産の期初帳簿価額合計} + \text{本譲渡予定資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2}}$$

(注13) 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39期 (2021年5月期) 末の貸借対照表上の有利子負債の総額 (88,067百万円) + 2021年6月4日付で実施した借入金の借入額 (400百万円)) (以下「前回募集後の有利子負債の総額」といいます (88,467百万円) 。) ÷ (第39期 (2021年5月期) 末の貸借対照表上の総資産額 (190,986百万円) + 前回募集時取得資産の敷金 (166百万円) (*) + 前回募集における発行価額の総額 (8,272百万円) + 前回募集と同時に実施した第三者割当における発行価額の総額 (420百万円) + 2021年6月4日付で実施した借入金の借入額 (400百万円))
 - ・本取組み後の「総資産 L T V」
 - = (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 (90,857百万円) + 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 (4,000百万円) + 2022年2月28日付で実施した借入金の借入額 (1,900百万円)) + 一般募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額 (2,600百万円) (***) (以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます (99,357百万円) 。) ÷ {第40期 (2021年11月期) 末の総資産額 (203,206百万円) + 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 (4,000百万円) + 2022年2月28日付で実施した借入金の借入額 (1,900百万円) + 一般募集における発行価額の総見込額 (7,612百万円) (****) + 本第三者割当における発行価額の総見込額 (386百万円) (****) + 一般募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額 (2,600百万円) (***) + 第40期取得済資産を除く本取得資産の敷金 (669百万円) (***) + 本譲渡予定資産の譲渡予定価格 (6,727百万円) - 譲渡予定日時点の本譲渡予定資産の帳簿価額見込額 (5,063百万円)) - 本譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 (98百万円) (****) - 本譲渡予定資産の敷金 (81百万円) (***) }
 - ・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 (88,467百万円) ÷ (第39期 (2021年5月期) 末における保有資産の鑑定評価額 (218,920百万円) + 前回募集時取得資産の鑑定評価額 (9,386百万円))
 - ・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 (99,357百万円) ÷ (第40期 (2021年11月期) 末における保有資産の鑑定評価額 (232,826百万円) - 本譲渡予定資産の第40期 (2021年11月期) 末における鑑定評価額 (6,078百万円) + 第40期取得済資産を除く本取得資産の鑑定評価額の合計 (25,895百万円))
- (*) 前回募集後の総資産額の算出に当たり、前回募集時取得資産の敷金については2021年3月末日時点の金額を用いています。
 (***) 本取得資産の敷金については2022年3月末日時点の金額を用いています。
 (****) 一般募集と並行して実施予定の新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、本資料の日付現在金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されていないものではありません。また、一般募集と並行して実施予定の新規借入れの「借入予定額」は、2022年4月28日(木)現在の株式会社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された一般募集における手取金見込額を前提として試算され、新規借入れの借入予定額を用いています。実際の借入額は前記の借入予定額から増減する可能性があります。
 (*****) 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、2022年4月28日(木)現在の株式会社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 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。
 (*****) 本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、実際の高額は異なる可能性があります。以下同じです。

(注14) 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39期 (2021年5月期) 末における貸借対照表上の簿価純資産額 (95,183百万円) - 第39期 (2021年5月期) の分配金総額 (2,799百万円)) + (第39期 (2021年5月期) 末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 (218,920百万円) - 第39期 (2021年5月期) 末における保有資産に係る帳簿価額の合計 (176,621百万円) (*)) + (前回募集時取得資産の鑑定評価額の合計 (9,386百万円) - 前回募集時取得資産の取得価格の合計 (8,770百万円)) + 前回募集における発行価額の総額 (8,272百万円) + 前回募集と同時に実施した第三者割当における発行価額の総額 (420百万円) } ÷ 前回募集後の発行済投資口数 (1,055,733口)
 - ・本取組み後の「1口当たり N A V」(**)
 - = {第40期 (2021年11月期) 末における貸借対照表上の簿価純資産額 (104,192百万円) - 第40期 (2021年11月期) の分配金総額 (3,051百万円) + (本譲渡予定資産の譲渡予定価格 (6,727百万円) - 本譲渡予定資産の帳簿価額見込額 (5,063百万円)) - 本譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 (98百万円) + 一般募集における発行価額の総見込額 (7,612百万円) (****) + 本第三者割当における発行価額の総見込額 (386百万円) (****) + (本譲渡予定資産を除く第40期 (2021年11月期) 末における保有資産に係る鑑定評価額の合計 (226,748百万円) - 本譲渡予定資産を除く第40期 (2021年11月期) 末における保有資産に係る帳簿価額の合計 (182,183百万円) (*) + (第40期取得済資産を除く本取得資産の鑑定評価額の合計 (25,895百万円) - 第40期取得済資産を除く本取得資産の取得 (予定) 価格の合計 (23,420百万円)) } ÷ 本募集後の発行済投資口数 (1,113,733口) (****)
- (*) 「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
 (**) 本取組み後の「1口当たり N A V」は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における本取組み後の見込額であり、本取組み後の実際の高額は一致するとは限りません。
 (****) 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、2022年4月28日(木)現在の株式会社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) 「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) 「複合／総合型」とは、全 J - R E I T 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（2022年 3 月末日時点の各 J - R E I T の開示資料に基づきます。）以下同じです。
- (注3) <スポンサーと資産運用会社の両輪での物件取得の軌跡>の図において、「資産運用会社独自のソーシング」及び「運用会社」とは、「スポンサーからのソーシング」及び「スポンサーによるウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサーからのソーシング」及び「スポンサー」は、スポンサーからの物件取得で、「スポンサーによるウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得」に該当しない物件取得をいいます。「スポンサーによるウェアハウジング及び契約上の地位承継による取得」及び「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4) <スポンサーと資産運用会社の両輪での物件取得の軌跡>の図において、「運用会社」における「運用会社ネットワーク」は、「共有・区分の追加取得」及び「資産入替」に該当しない物件取得、「共有・区分の追加取得」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、「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「共有・区分の追加取得」に該当しない物件取得をいいます（それぞれ（注3）において「運用会社」に該当するものに限ります。）。
- (注5) <スポンサーと資産運用会社の両輪での物件取得の軌跡>の図において、「スポンサー」における「借地権開発」は、借地権を利用してスポンサーが開発した物件の取得、「旧固定資産」はスポンサーの固定資産として計上されたことがある物件の取得、「その他」は「借地権開発」及び「旧固定資産」以外の物件取得をいいます（それぞれ（注3）において「スポンサー」に該当するものに限ります。）。
- (注6) <スポンサーと資産運用会社の両輪での物件取得の軌跡>の図において、「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3）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7) <スポンサーと資産運用会社の両輪での物件取得の軌跡>の図において各比率は本取組み後の取得（予定）価格ベースで算出し、小数点第 1 位を四捨五入しています。「取得総額内訳（予定）」は本取組み後の取得総額内訳（予定）を示しています。
- (注8) <2020年以降の物件取得金額（資産規模3,000億円未満の複合／総合型の全 J - R E I T）>及び<2020年以降の物件取得件数（資産規模3,000億円未満の複合／総合型の全 J - R E I T）>の図において、本投資法人は本取組み後の取得（予定）価格合計及び物件数に基づき記載しています。本投資法人以外の複合／総合型の全 J - R E I T は2022年 3 月末日時点の開示資料に基づきます。

7 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) 稼働率のうち、（2022年 3 月末日実績ベース）と記載されている数値は、2022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 3 位を四捨五入して記載しています。（2022年 3 月末日締結済契約ベース）と記載されている数値は、①2022年 3 月末日現在において締結済み、かつ2022年 6 月 3 日時点で賃貸借期間が開始している予定の賃貸借契約の対象区画については賃貸面積に算入し、また、②2022年 3 月末日現在において解約合意済み又は有効な解約通知を受領済み、かつ2022年 6 月 3 日時点で終了している予定の賃貸借契約の対象区画、及び2022年 3 月末日現在有効な賃貸借契約に基づき2022年 6 月 3 日時点で期間が終了している予定の賃貸借契約（更新される予定のものは含みません。）の対象区画については賃貸面積から除外する調整を行った上で、2022年 3 月末日現在における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 3 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「NO I 利回り」及び「NO I 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。

$$\text{NO I 利回り} = \text{取得予定資産に係る運営純収益 (NO I)} \div \text{各取得予定価格}$$

$$\text{NO I 利回り (償却後)} = \text{取得予定資産に係る} \{ \text{運営純収益 (NO I)} - \text{減価償却費} \} \div \text{各取得予定価格}$$
 取得予定資産に係る運営純収益（NO I）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（NO I）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、本資産運用会社が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き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) 「C A S B E E」の詳細は、後記29ページ（注5）をご参照下さい。
- (注8) 「RE100」の詳細は、後記28ページ（注2）をご参照下さい。
- (注9) 本物件の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。
 賃料ギャップ

$$= (\text{市場賃料} - \text{本物件の月額坪単価契約賃料}) \div \text{本物件の月額坪単価契約賃料} \times 100$$
 「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、本物件を対象として、本物件の直近の成約状況及び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、2022年 3 月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。
 「月額坪単価契約賃料」は、本物件の2022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本物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

8ページ

- (注1) 延床面積には附属建物(駐車場:47.23㎡)が含まれます。
 (注2) エリア別空室率の出典は三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」です。
 (注3) 「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」及び「岩本町ツインサカエビル」の賃料ギャップは、以下の計算式で算出しています。

賃料ギャップ

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

「市場賃料」は、シービーアールイー株式会社が、当該物件を対象として、当該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、2022年4月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。「月額坪単価契約賃料」は、当該物件の2022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当該物件の賃貸面積合計で除して算出しています。

9ページ

- (注1) 岩本町ツインビルの延床面積には附属建物(物置:5.26㎡)が含まれます。
 (注2) 岩本町ツインビル及び岩本町ツインサカエビルの賃料ギャップの詳細は、前記8ページ(注3)をご参照下さい。

12ページ

- (注1) <追加取得の目的と効果>の表においては、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。<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>の図における含み益額は、ファーレイストビルを除き、第40期(2021年11月期)末の鑑定評価額と期末簿価を用いて算出し、ファーレイストビルについては既存保有分の取得時の鑑定評価額(2021年9月1日時点)及び追加取得時の鑑定評価額(2021年12月1日時点)並びに既存保有分及び追加取得分の取得価格を用いています。「含み益率」とは、期末簿価(ファーレイストビルについては既存保有分及び追加取得分の取得価格)に対する含み益の比率をいいます。以下同じです。
 (注3) 兜町ユニ・スクエアの従前の保有区画のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、追加取得を行った期の直前期末である2020年11月30日を価格時点とする保有区画に関する不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額及び同日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された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。
 (注4) 兜町ユニ・スクエアの追加取得区画のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2021年2月28日を価格時点とする追加取得区画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に基づき記載しています。
 (注5) 兜町ユニ・スクエアの完全所有化後のNOI利回り、鑑定評価額及び含み益額は、2021年2月28日を価格時点とする兜町ユニ・スクエアの一棟全体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に基づき記載しています。
 (注6) 兜町ユニ・スクエアの「1棟全体(単純合算)」の欄記載の数値は、2020年11月30日を価格時点とする保有区画に関する鑑定評価書記載の鑑定評価額及び2021年2月28日を価格時点とする追加取得区画に関する鑑定評価書記載の鑑定評価額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。
 (注7) ファーレイストビルの「償却後NOI利回り」は、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年間の試算値の減価償却費を用いて算出しています。
 (注8) ファーレイストビルの2021年10月29日に取得した区画(既存保有分)のNOI利回り、償却後NOI利回り、鑑定評価額、含み益額及び含み益率は、2021年9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。
 (注9) ファーレイストビルの2021年12月24日に取得した区画(追加取得分)のNOI利回り、償却後NOI利回り、鑑定評価額、含み益額及び含み益率は、2021年12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。
 (注10) ファーレイストビルの追加取得後のNOI利回り、償却後NOI利回り、鑑定評価額、含み益額及び含み益率は、2021年10月29日を価格時点とする保有区画に関する鑑定評価書記載の数値及び2021年12月24日を価格時点とする追加取得区画に関する鑑定評価書記載の数値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) 「平和不動産グループ」とは、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。
 (注2) 「スポンサー中期経営計画における各事業の方針」は、2021年3月31日付平和不動産の「新中期経営計画「Challenge & Progress」(2020年度~2023年度)」を出所としています。
 (注3) 「セიმポート出資」とは、本投資法人の投資口を、本投資法人のスポンサーである平和不動産若しくは本資産運用会社又はその役職員が保有することをいいます。
 (注4) 本資料において記載する保有する投資口の所有割合は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。以下同じです。
 (注5) <全J-REITにおけるセიმポート出資比率>のグラフの「セიმポート出資比率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。なお、上記グラフのセिमポート出資比率は、各J-REITの2022年3月末日時点の開示資料に基づきます。但し、各開示資料において各投資法人のスポンサーに対する第三者割当の払込期日が同日以降に予定されている場合、その発行口数(上限)を含みます。
 「セिमポート出資比率」

$$= \text{各投資法人のスポンサー及び資産運用会社の保有投資口数} \div \text{発行済投資口数}$$
 なお、CREロジスティクスファンド投資法人については、投資法人、資産運用会社又はスポンサーの役職員の保有投資口数がセिमポートとして開示されているためこれらを含みます。その他の投資法人についても、開示はされていないものの、それぞれの資産運用会社又はスポンサーの役職員が投資法人の投資口を保有している可能性があり、それぞれ実際のセिमポート出資比率とは異なる可能性があります。

16ページ

- (注1) 「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。以下同じです。
- (注2) 「TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」は、民間主導による気候関連財務情報の開示に関する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。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。以下同じです。
- (注3) 格付けについての目標は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その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。本投資法人の格付けについては、資金調達環境等によるため、目標を達成できない可能性があります。以下格付けに関する目標について同じです。
- (注4) 第37期(2020年5月期)から第40期(2021年11月期)までの各期の1口当たりNAV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NAV」は、以下の計算式により求められます。
- $$\text{各期の「1口当たりNAV」} = (\text{各期末における貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{各期の分配金の総額} + \text{各期末における保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{各期末における保有資産に係る帳簿価額の合計}) \div \text{各期末の発行済投資口数}$$

17ページ

- (注1) 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (NAREIT) と共同開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。
- (注2) 「時価総額期末時点」は、2022年3月末を除き、当該期の最終取引日の終値に口数を乗じて算出しています。2022年3月末については、2022年3月末日の終値に口数を乗じて算出しています。
- (注3) 「日次平均売買代金」は、2022年3月末を除き、Bloombergの日次売買代金を基に期中平均を算出しています。2022年3月末については、2022年3月31日時点の日次売買代金を記載しています。
- (注4) 投資主数の「金融機関」には、証券会社を含みます。

18ページ

- (注1) 「前々回募集」とは、第28期(2015年11月期)に公表した公募増資をいいます。
- (注2) 「譲渡益」とは、各譲渡(予定)資産につき、譲渡(予定)価格が譲渡日直前の期末簿価の差額が正である場合の当該金額をいいます。以下同じです。
- (注3) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出されず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。リートによる内部留保は、物件の売却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4) 「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。
- $$\text{「内部留保残高」} = \text{当期末時点の任意積立金合計残高} + \text{当期末時点の未処分利益残高} - \text{当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$
- (注5) 各J-REITの「内部留保の分配金総額倍率」は、以下の計算式で算出しており、各J-REITの2022年3月末日時点の開示資料に基づきます。なお、コロナ禍の影響により、ホテルリートにおいては直前期の分配金総額が巡航分配金総額と大きく乖離している可能性が高いため、ホテルリートを除いています。また、小数点第2位を四捨五入した結果0.0以下となるJ-REITについては表に含んでいません。
- $$\text{「内部留保の分配金総額倍率」} = (\text{当期末時点の任意積立金合計残高} + \text{当期末時点の未処分利益残高} - \text{当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}) \div \text{当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$
- (注6) 各期及び本取組み後の「資産規模」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。

19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。
- $$\text{各期の「1口当たり内部留保残高」} = \text{各期末時点の内部留保残高} \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$$
- (注2) 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。

20ページ

- (注) 「帳簿価額」は、以下の計算式により求められます。
- $$\text{「帳簿価額」} = \text{有形固定資産合計 (建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。)} + \text{借地権} + \text{信託借地権}$$

22ページ

- (注1) 「オフィスポートフォリオ」とは、本投資法人が本資料の日付現在保有する保有資産のうち、「オフィス」に分類される物件をいい、「レジデンスポートフォリオ」とは、「レジデンス」に分類される物件をいいます。以下同じです。
- (注2) 「本投資法人除くJ-REIT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-REITが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全J-REIT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ています。
- (注3) 「本投資法人除くJ-REIT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-REITが保有するアセットタイプ別の稼働率に基づき、全J-REIT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。

23ページ

- (注1) <賃料改定>の表において、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37期（2020年5月期）ないし第41期（2022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」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。以下同じです。
- (注3) 「平均賃料ギャップ」は、オフィスポートフォリオの各保有資産に係る市場賃料とオフィス物件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。
- 平均賃料ギャップ
 = (市場賃料 - オフィス物件各期末月額坪単価契約賃料) ÷ 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。
 「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。
- (注4) 「平均賃料単価」は、以下の計算式で算出しています。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。
- 平均賃料単価
 = オフィスポートフォリオの総貸室収入（共益費を含みます。） ÷ オフィスポートフォリオの総稼働面積（坪）
- (注5) 「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6) 「第41期 2022/5期以降（2022年3月末契約済）」の「平均賃料単価」は、2022年3月末日時点で有効となっている賃貸借契約に基づく平均賃料単価を記載しており、平均賃料ギャップも当該平均賃料単価に基づき算出し記載しています。「第41期 2022/5期以降（2022年3月末契約済）」の「賃料改定」には、2021年12月1日以降に効力が発生する賃料改定（2022年5月31日までに効力が発生しないものも含みます。）で、2022年3月末までに契約が締結されているものの合計を記載しています。

24ページ

- (注1) 「無料インターネットの導入」の「賃料改定額」の金額・戸数は、2021年11月時点の保有物件に係る同時点における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値を記載しています。なお、対象テナントにおける減額はゼロ件です。
- (注2) 「無料インターネットの導入」の「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) <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数>の表は、全国賃貸住宅新聞『この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる』2021人気設備ランキングより本資産運用会社が作成していますが、上記調査は、2021年8月20日から2021年9月27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321社から有効回答を得たものです。
- (注4) 「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。
- (注5) <本投資法人保有のレジデンスにおける平均築年数の推移>のグラフにおいて、2022年6月3日時点の平均築年数のうち、「本取得資産除く試算値」は、本投資法人が本資料の日付現在保有しているレジデンス（本取得済資産を除きます。）を2022年6月3日（取得予定資産のうちレジデンスの取得予定日及び本譲渡予定資産のうちレジデンスの譲渡予定日の中で最も遅い日）時点で全て保有していると仮定し、登記上の竣工年月日から2022年6月3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。「本取得資産含む試算値」は、本取組み後に保有する予定のレジデンスの登記上の竣工年月日から2022年6月3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。

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2021年11月末日現在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2021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。
- (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2021年11月30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2021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) <GRESBスコアの推移>のグラフの「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、GRESB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) 「A4用紙約77万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりを使用される紙の枚数をA4用紙50枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を15,515部（前回募集における目論見書の印刷部数15,515部を本計算の前提としています。）と仮定した上、計算しています。
- (注3) 「Environment – 環境認証の取得」の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) 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6) 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。

32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）」のグラフ中の括弧内の数値は、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）」の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2022年6月3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) 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。

33ページ

- (注1) 2010年10月1日のJ S Rとの合併時に、同投資法人から承継した物件は除きます。
- (注2) 「P O」とは、公募増資のことをいいます。