

第48期

2025年11月期

# 会社説明会資料

**Steady Growth &  
Sustainable Profit**



平和不動産リート投資法人

証券コード：8966

## I 平和不動産リート投資法人について

1 平和不動産リート投資法人の成長の軌跡	3
2 平和不動産リート投資法人の特徴	4
3 平和不動産リート投資法人の概要	5
4 平和不動産（スポンサー）の概要	6
5 平和不動産グループによるポートフォリオ運営	7
6 ポートフォリオの状況	8
7 オフィス	11
8 レジデンス	13
9 内部留保と含み益の活用	15

## II インフレに打ち勝つ運営

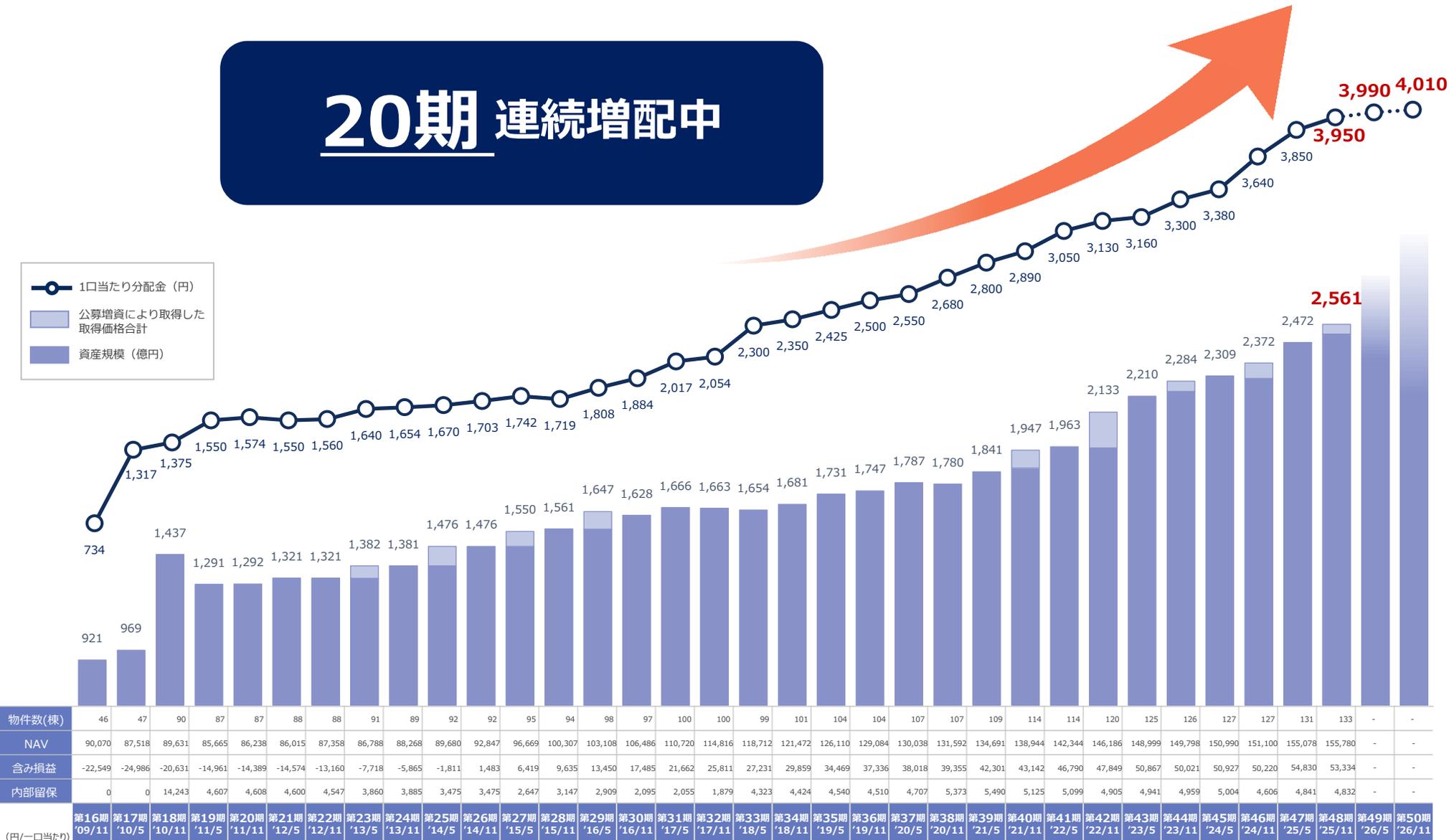
1 NEXT VISION II + 達成に向けた3つの強化	18
2 NEXT VISION II +	19
3 ポートフォリオのバリューアッド戦略	20
4 バリューアップ戦略	21
5 バリューアップ済物件の取得後の賃料改定事例	24
6 内部成長 オフィス運用状況	25
7 内部成長 レジデンス運用状況	27
8 魅力的な利回り水準	29

## III 参考資料

1 第48期（2025年11月期）ハイライト	31
2 第48期（2025年11月期）決算実績	32
3 第49期（2026年5月期）・第50期（2026年11月期）運用状況の予想	33
4 外部成長	34
5 ポートフォリオの質が大幅に改善	35
6 財務	36
7 サステナビリティ	37
8 ポートフォリオデータ	41
9 ホームページのご案内	42
10 用語集	43

# I 平和不動産リート投資法人について

## 20期連続増配中



(注) 第47期のNAVは、第47期末時点において譲渡価格が確定していた2物件について、譲渡価格と譲渡直近期末評価額の差額は第48期分配金に充当されるため、控除して計算しています。

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

✓ POINT.1

平和不動産グループによるポートフォリオ運用

✓ POINT.2

オフィスの**高い収益性**とレジデンスの**高い安定性**

- オフィス：中規模オフィス/レジデンス：シングル・コンパクトタイプへの重点投資

✓ POINT.3

**高いテナント需要が見込まれる東京都区部**を中心に投資

- 平和不動産のサポートが得られる地方大都市にも厳選投資

✓ POINT.4

多数の物件へ投資を行う**分散型のポートフォリオ**

- 保有物件数 133物件（オフィス：45物件、レジデンス：88物件） - 第48期末

✓ POINT.5

内部留保と含み益を**安定分配**へ活用

- 内部留保60億円（第48期分配金支払後残高）、含み益667億円 - 第48期末

## 投資法人概要

名称	平和不動産リート投資法人
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社 (関東財務局長(金商)第316号)
スポンサー	平和不動産株式会社
上場日	2005年3月8日(東京証券取引所)
発行済投資総口数	1,251,533口
時価総額	1,972億円

※数値は2025年11月末時点

## 財務内容

資産規模(取得価格)	2,561億円
有利子負債総額	1,283億円
格付(見通し)	JCR: AA-(安定的)
鑑定LTV	40.4%
含み益額(含み益率)	667億円(26.6%)

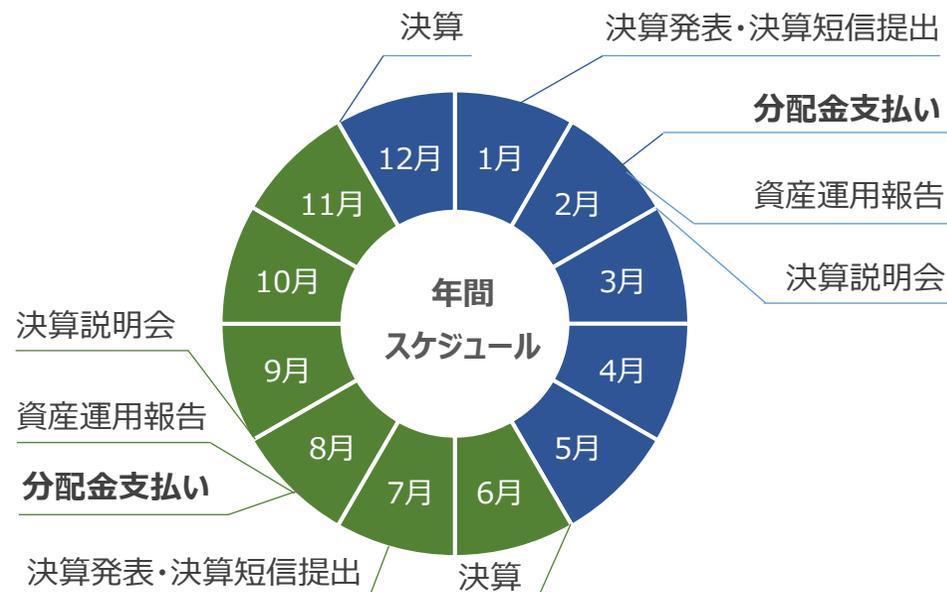
※数値は2025年11月末時点

## 平和不動産リート投資法人の成り立ち



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

## 年間スケジュール




 平和不動産株式会社

<https://www.heiwa-net.co.jp/>

商号	平和不動産株式会社
設立	1947年7月
本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号
支店	大阪支店・名古屋支店・福岡支店・札幌支店
代表者	代表執行役社長 土本 清幸
資本金	21,492百万円（2025年9月30日現在）
上場証券取引所	東京プライム市場・名古屋プレミアム市場・福岡・札幌
事業内容	1. ビルディング事業 2. アセットマネジメント事業

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

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



東京証券取引所ビル



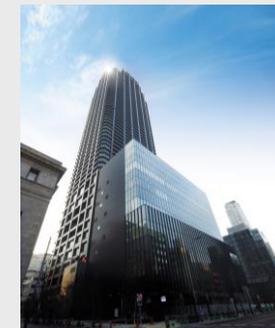
大阪証券取引所ビル



名古屋証券取引所ビル



KABUTO ONE

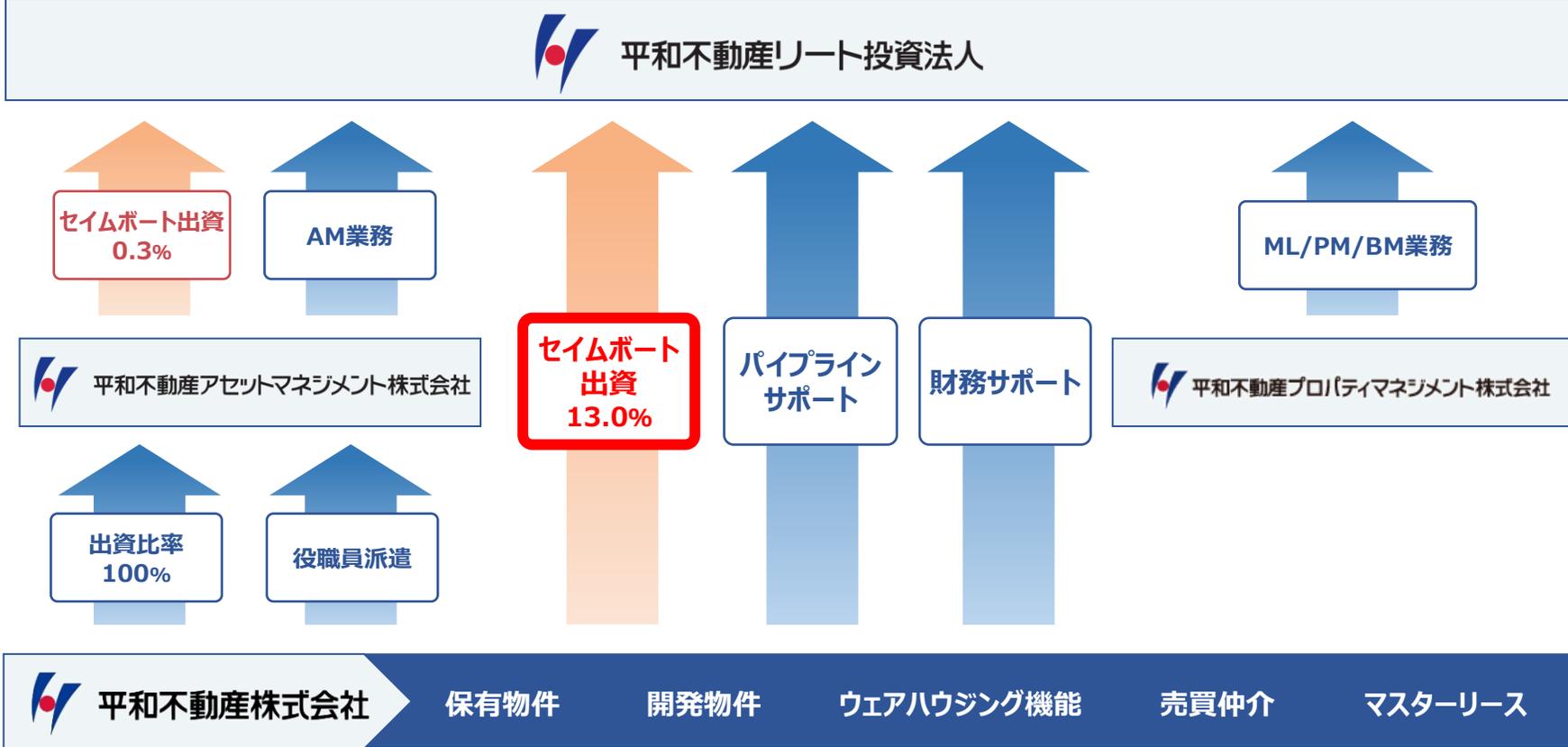


The Kitahama

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

- グループ各社の専門性を活用した、平和不動産グループ総力を挙げたポートフォリオ運営体制
- 平和不動産（株）からのセイムポート出資比率は13.0%と高い水準

## ■ グループ各社の専門性を活用



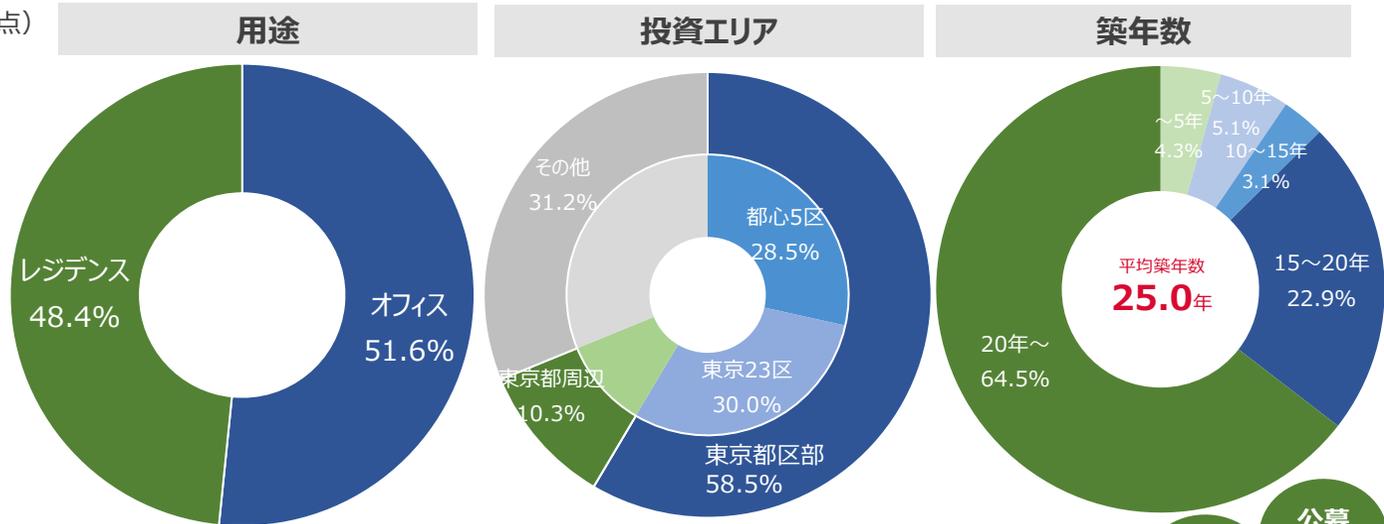
注：1. AM業務（アセット・マネジメント業務）とは、資産全体の運用管理業務を指します。  
 2. ML（マスターリース）とは、商業用不動産の所有者から建物を一括して借り上げ、テナントの募集からビルの運営管理を事業者へ委託することです。これにより、テナント募集や賃料交渉などの業務は賃借人であるマスターレシー（上記では平和不動産プロパティマネジメント株式会社）が担当し、また、投資法人には予め一定の収益が確保されるため、安定収益の確保に寄与します。  
 3. PM業務（プロパティ・マネジメント業務）とは、テナント誘致やテナント契約の更改、設備・警備・清掃等の管理、ビルの修繕工事の計画策定、テナ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

# I-6 ポートフォリオの状況

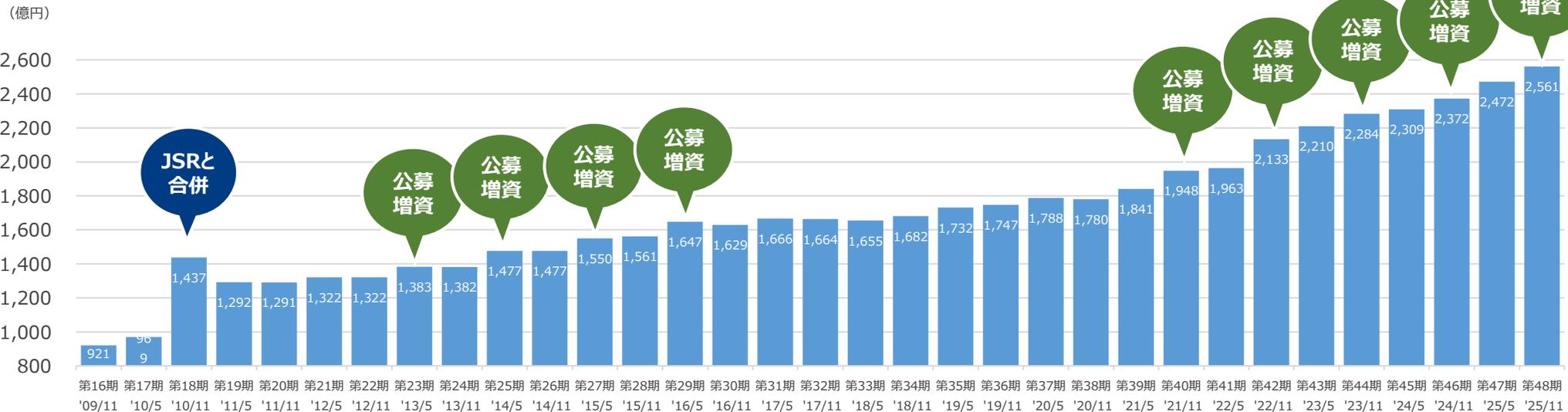
- ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併や公募増資、資産入替などを経て、資産規模は着実に拡大
- ポートフォリオの分散を進め、物件の分散とエリアの分散が安定した稼働率と収益の源泉となっている

## ■ ポートフォリオの状況 (2025年11月末時点)

資産規模	<b>2,561億円</b>
物件数	<b>133物件</b> (オフィス 45物件) (レジデンス 88物件)
期中平均稼働率 (第48期)	<b>97.5%</b>



## ■ 資産規模の推移



## 茅場町平和ビル

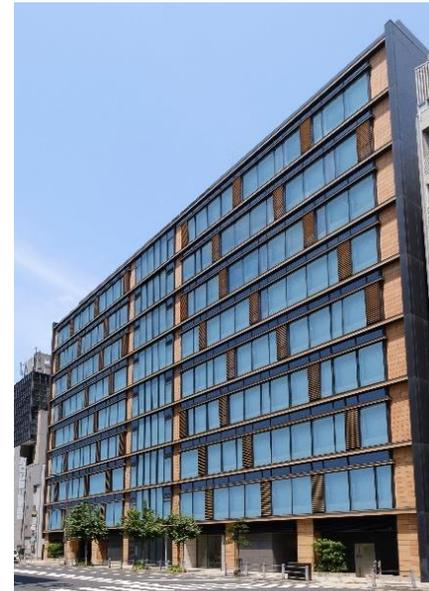


所在地	東京都中央区
取得時期	2010年3月
取得価格	4,798百万円

### ▶物件の特徴

- ✓ 「茅場町」駅徒歩約3分に位置し、東西南北に地下鉄や幹線道路が通り、都心部各方面へのアクセスに優れています。
- ✓ 竣工時より東京証券業健康保険組合が診療所として使用しており、テナントの異動が1度もありません。
- ✓ 一棟貸し物件として、本投資法人の安定的なポートフォリオ構築に寄与しています。

## 北浜一丁目平和ビル



所在地	大阪府大阪市
取得時期	2023年6月、2024年6月
取得価格	4,500百万円

### ▶物件の特徴

- ✓ 「北浜」駅及び「淀屋橋」駅と地下道で直結しており、交通利便性に優れています。
- ✓ スポンサーの平和不動産による大阪・北浜エリア再開発プロジェクトの一環で「大阪証券会館本館」跡地に建設された、2015年竣工のオフィスビルです。
- ✓ 2023年6月に持分75%を、2024年6月に残りの持分を取得したことで、一棟完全所有に至り、増分価値が生まれました。

### ▶稼働率の推移



### ▶本物件からの眺望（土佐堀川を挟み中之島公園を望む）



## HF駒沢公園レジデンスTOWER



所在地	東京都世田谷区
取得時期	2010年10月
取得価格	6,520百万円

### ▶物件の特徴

- ✓ 「駒沢大学」駅から徒歩約2分に位置するタワーマンションです。
- ✓ 都内中心部に近接した生活利便性の高い地域に位置し、ディスプレイ、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等のハイグレード設備を備えたテナント訴求力の高い物件です。

## HF大濠レジデンスBAYSIDE



所在地	福岡県福岡市
取得時期	2020年9月
取得価格	1,150百万円

### ▶物件の特徴

- ✓ 最寄り駅である「大濠公園」駅は、「天神」駅まで約4分、「博多」駅まで約10分、「福岡空港」駅まで約16分と福岡市内の主要エリアへのアクセスに優れています。
- ✓ 徒歩圏内に商業施設があり利便性があります。
- ✓ 内廊下、全ての貸室がオーシャンビューとなっております。快適な住空間と抜群の眺望を有しています。

## HF北千住レジデンス



所在地	東京都足立区
取得時期	2024年2月
取得価格	2,510百万円

### ▶物件の特徴

- ✓ 「北千住」駅徒歩約9分の距離に位置する、2023年築のマンションです。
- ✓ スポンサーである平和不動産がノウハウを提供する形で開発に関与した、普通借地権を活用したレジデンス物件です。
- ✓ 普通借地物件は土地所有権の物件に比べ取得の競合が少なく、本物件の取得時鑑定NOI利回りは4.9%での取得を実現しました。

### ▶スポンサーサポートの活用による普通借地権開発



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しています。2015年の第1号物件の竣工以降、現在までに10物件が竣工し、本投資法人は2025年12月5日付取得のHF押上レジデンスを含め10物件全てを取得しました。さらに平和不動産によるもう1物件の開発が進んでいます。



所有権に比べ取得の競合が少ない

平和不動産リートの全ポートフォリオ情報はHPでご覧頂けます

<https://www.heiwa-re.co.jp/ja/portfolio/>



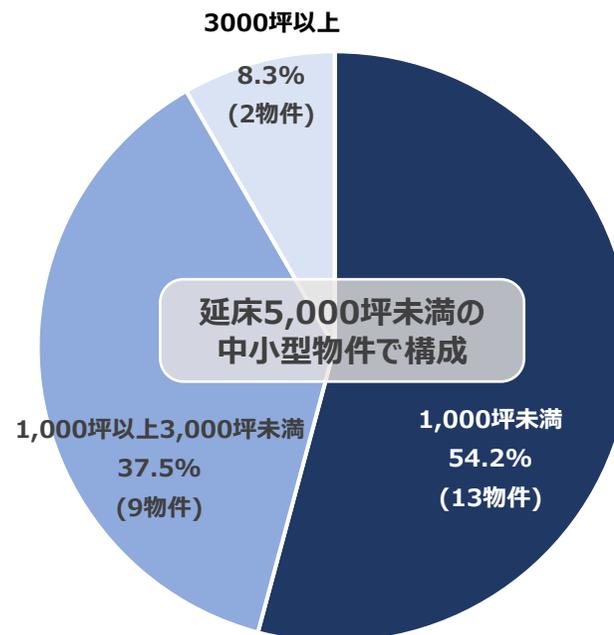
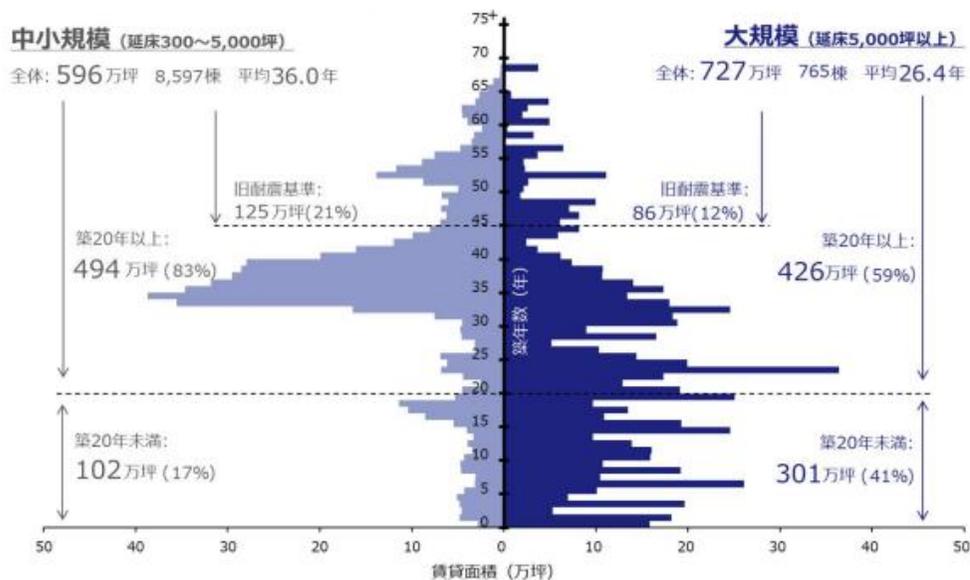
# I-7 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

- 東京23区における、築20年未満の中小型オフィス（102万坪）は全オフィス（1,323万坪）の7.7%
- 本投資法人のオフィスポートフォリオは延床面積が5,000坪未満の中小規模物件で構成される

## ■ 大幅に減少する中小型物件の競合物件

## ■ 本投資法人東京23区オフィス物件の面積別ポートフォリオ構成（物件数ベース）

東京23区 **1,323万坪** (9,362棟) 平均築年数**35.3年**



出所：ザイマックス不動産総合研究所 2026年1月14日付「オフィスピラミッド2026」に基づいて  
平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

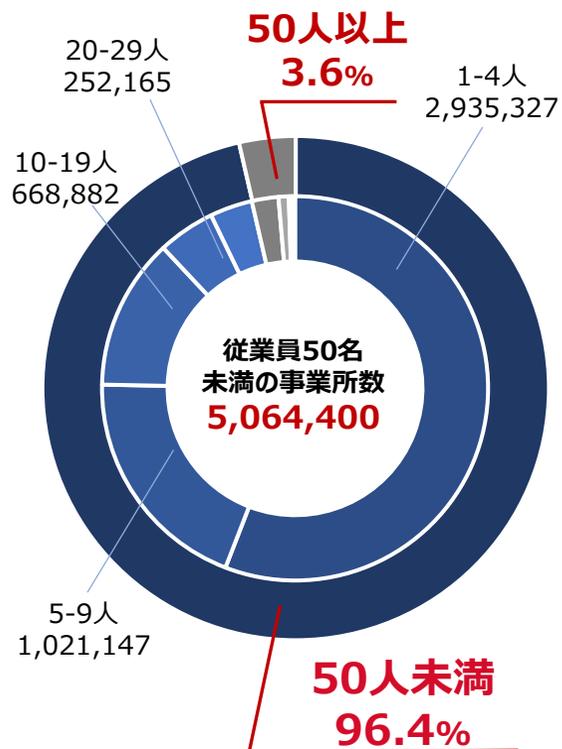
中小型物件の供給量は大幅に減少

↓  
本投資法人の競合物件の減少

# I-7 オフィス：中規模のオフィスを中心としたポートフォリオを構築

- 全国の総事業所数に占める、従業員50名未満の事業所数の割合は96.4%
- 本投資法人のオフィステナントは100坪未満のテナントが7割を占める

## ■ 全国の事業所あたり就業者数（出向・派遣従業員のみを除く）



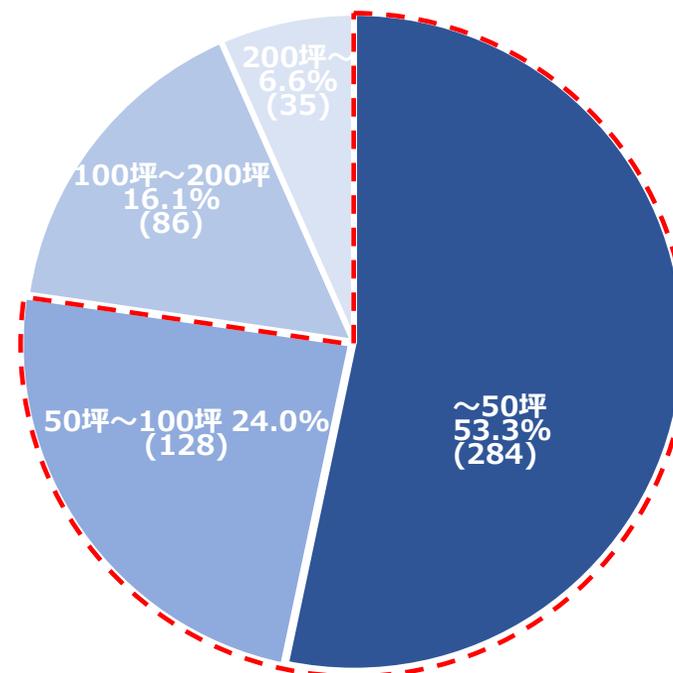
従業員数	事業所数	割合
1-4人	2,935,327	55.9%
5-9人	1,021,147	19.4%
10-19人	668,882	12.7%
20-29人	252,165	4.8%
30-49人	186,879	3.6%
50-99人	117,056	2.2%
100-199人	45,016	0.9%
200-299人	12,283	0.2%
300人以上	14,824	0.3%
合計	5,253,579	

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

## ■ 本投資法人オフィステナントの面積構成

※()内の数値は、面積別のオフィステナント数を表示



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

本投資法人は100坪未満のテナントが **77.3%** を占め、需要の受け皿に

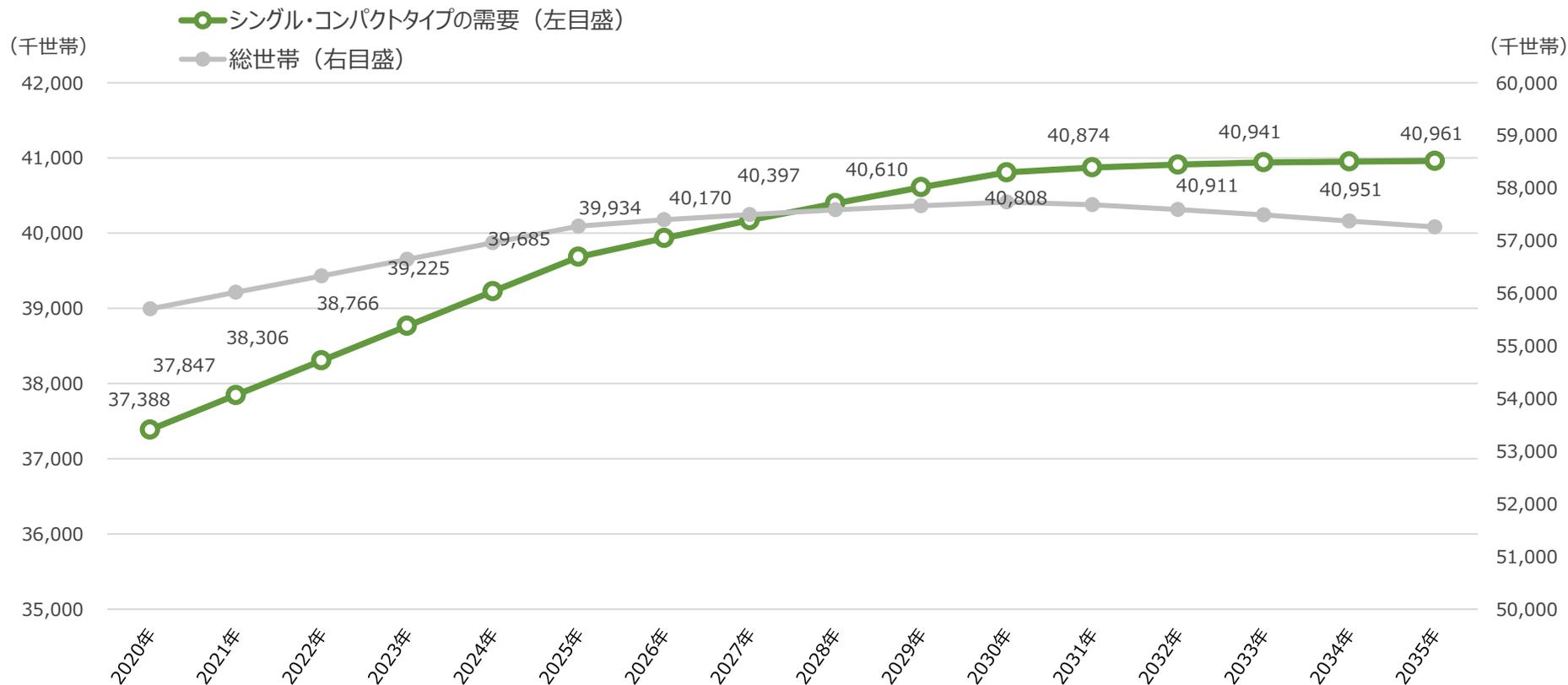
出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」（確報、2023年6月27日公表）の公表データに基づいて  
平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

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

## ■ シングル・コンパクトタイプ住居の需要見込みと総世帯数の推移

シングル・コンパクト住居の需要見込み（全国）  
（2020年→2035年）

**+3,573千世帯**

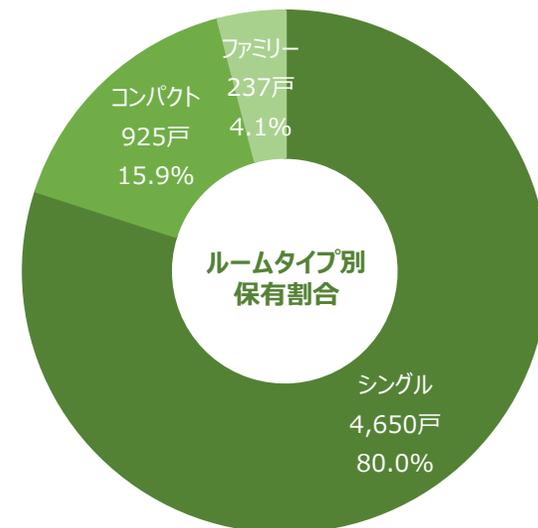


出所：国立社会保障・人口問題研究所の公表データに基づいて平和不動産アセットマネジメント株式会社が作成

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

## ■ ルームタイプ別保有割合・賃料水準（2025年11月末時点）

ルームタイプ (面積)	保有戸数	平均面積	期中平均稼働率	賃料単価 (東京23区)
シングルタイプ (40㎡未満)	4,650戸 (80.0%)	8.2坪 (27.0㎡)	97.2%	14,344円/坪
コンパクトタイプ (40㎡以上60㎡未満)	925戸 (15.9%)	14.1坪 (46.7㎡)	95.3%	13,701円/坪
ファミリータイプ (60㎡以上)	237戸 (4.1%)	23.5坪 (77.5㎡)	92.9%	13,720円/坪

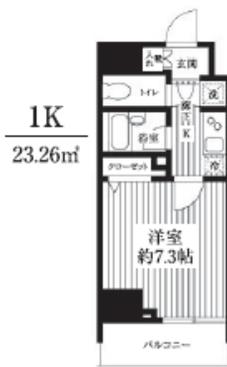


## ■ 代表的な間取り

シングルタイプ (Type 1)



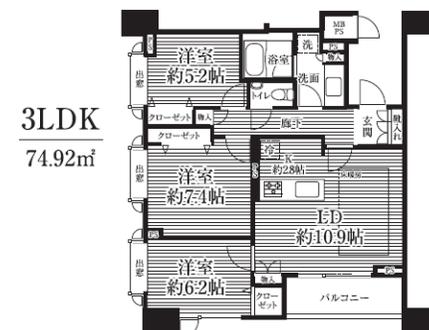
シングルタイプ (Type 2)



コンパクトタイプ



ファミリータイプ



# I-9 内部留保と含み益の活用

第47期末内部留保合計  
**57.8**億円

物件譲渡による内部留保  
**+5.1**億円

分配金への充当  
**△2.5**億円

第48期末内部留保合計  
**60.4**億円

保有物件の価値向上  
投資主への還元

## ■ 物件譲渡による内部留保

鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、譲渡益を内部留保することで、将来の分配金の原資を確保しました。

内部留保ツール	・圧縮記帳	内部留保ツールを使うことにより、法人税等を回避した上で、不動産譲渡益を内部留保することが可能です。
	・税会不一致の解消	

## ■ 一時差異等調整積立金（負ののれん）

安定分配のため、合併の際に発生した『負ののれん』の有効活用

「投資法人の計算に関する規則」等の改正を受けて、第28期（2015年11月期）に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による内部留保の残額を「一時差異等調整積立金」に振り替え、当該積立金の範囲内で、**毎期の取り崩しを実施し、投資主へ還元**を致します。また第46期分配金より、**従前每期1口当たり40円と定めていた取り崩し額を1口当たり200円へ拡大**いたしました。これにより内部留保の還元強化を加速させています。

### 負ののれんとは

合併を行う際の合併対価と純資産価値の差額のことを言います。

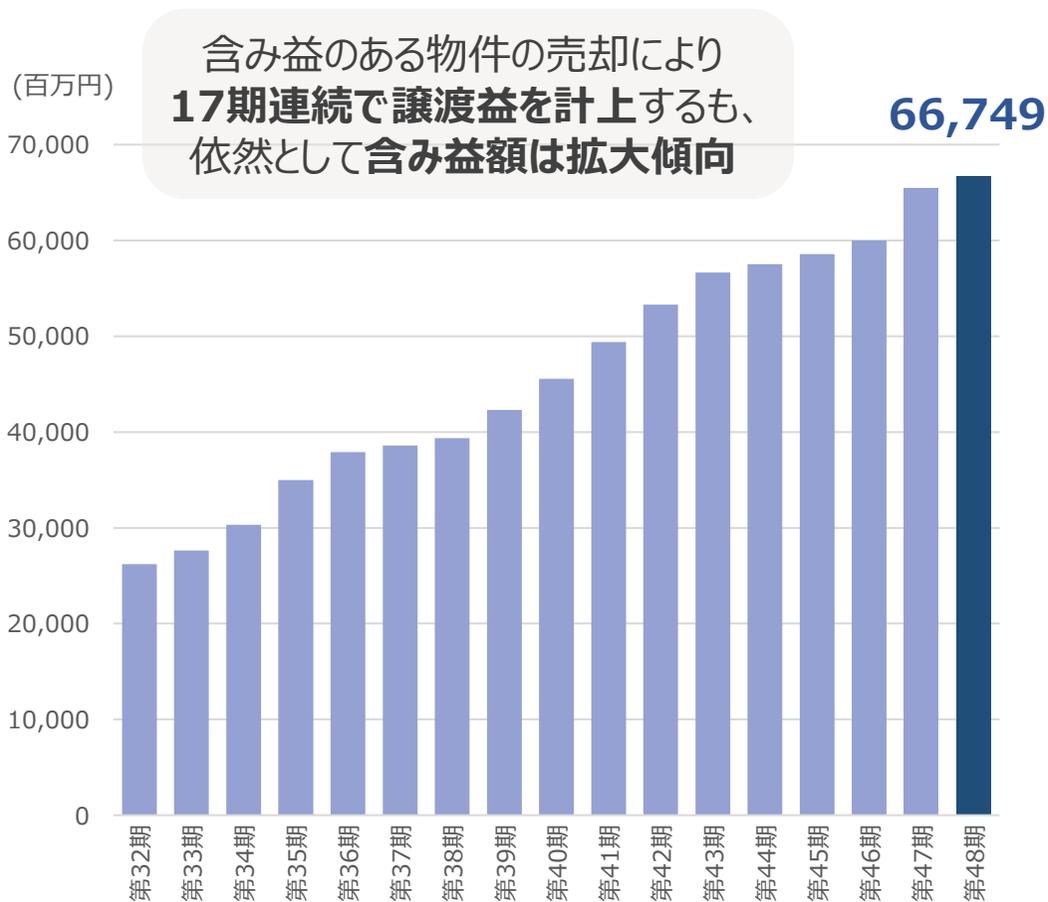
合併対価 < 純資産価値 80 < 100	負ののれん
合併対価 > 純資産価値 120 > 100	正ののれん



負ののれんとは  
割安な合併対価（支出額）で資産及び負債を継承  
→負ののれん相当額は、次期繰越利益として計上され、いつでも取崩が可能になります。

- 総額60.4億円（4,832円/口）の内部留保を将来の分配金原資として積極的に活用。
- 継続的な資産入替によって含み益（含み益額667.4億円（53,334円/口））を実現益に転化させ、ポートフォリオクオティの改善と共に分配金水準の向上に活用。

## ▶含み益額の推移



## HF浜松町ビルディング

第48期譲渡



譲渡益  
908百万円

譲渡価格/  
鑑定評価額  
122.0%

譲渡価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,050百万円
対帳簿価額率	161.0%
築年数	33.6年
譲渡日	2025年6月30日

## HF東新宿レジデンス

第48期譲渡



譲渡益  
1,225百万円

譲渡価格/  
鑑定評価額  
143.3%

譲渡価格	2,550百万円
鑑定評価額	1,780百万円
対帳簿価額率	210.6%
築年数	18.3年
譲渡日	2025年6月6日

## II インフレに打ち勝つ運営

---

### 内部成長の強化

- 3つの施策で賃料収入年成長率5%成長を目指す
  - ①全テナントへの賃料増額改定依頼
  - ②バリューアップ対象物件の拡大
  - ③成長資産の取得

賃料収入年成長率	3.3%	バリューアップ投資の平均ROI(本決算期)	13.2%
----------	------	-----------------------	-------

## 3つの強化

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

### 資産回転型戦略の強化

- 将来の内部成長の基礎となる資産の取得
- バリューアッド運用による含み益を上回る実現益の創出

譲渡益計上実績	17期連続	含み益額	667億円
---------	-------	------	-------

### 投資主還元の強化

- 資産回転型戦略によって創出した譲渡益と内部留保を原資とした投資主還元

分配金増配実績	20期連続	内部留保	60億円
---------	-------	------	------

※数値は2025年11月期時点

Steady Growth &amp; Sustainable Profit

# NEXT VISION II +

サステナブルな投資主価値の向上を追求するステージ

+

資本効率を高め、投資主価値を最大化する施策を拡充

## 1口当たり分配金

# 4,200円

(単位: 円)

目標	4,200
第50期予想	4,010
第49期予想	3,990
第48期実績	3,950
第47期実績	3,850
第46期実績	3,640
第45期実績	3,380
第44期実績	3,300

### <目標・方針>

- ✓ 投資主還元、資産回転戦略、内部成長を強化
- ✓ 逓増型分配金成長を目指す
- ✓ 内部留保及び譲渡益の活用により投資主還元を強化し、EPUを上回るDPUの実現を目指す
- ✓ 短期的な業績変動に関わらず予想DPUを維持する方針

## 資産規模

# 3,000億円

(単位: 億円)

目標	3,000
第48期末	2,561
第47期末	2,472
第46期末	2,372
第45期末	2,309
第44期末	2,284

### <目標・方針>

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

## 内部成長

# 賃料収入 年成長率 +5%

# ROI 10%

第48期実績	+1.8%	賃料収入 年成長率 + 3.3%
第47期実績	+1.5%	
第46期実績	+0.8%	

第48期実績

# 平均ROI 13.2%

### <目標・方針>

- ✓ 内部成長の強化により賃料収入年成長率 **+5%の目標を設定**
- ✓ 平均ROI 10%を上回るバリューアップ投資を通じた賃料増額を実施し、将来キャッシュ・フローの持続的向上を目指す

## 格付け

# AA

 第48期末 **AA-**(安定的)

### <目標・方針>

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

## ESG

# GHG削減 90%

(2018年比、2030年迄)<sup>(注1)</sup>

# 再生可能エネルギー電力 100%

<sup>(注2)</sup>

第48期末

# GHG -90.9%

# 再生エネ 100%

### <目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献を目指す
- ✓ 新規取得物件の使用電力は取得後1年以内の再生可能エネルギー切替を目指す
- ✓ 再生可能エネルギーを導入できない物件に関してはトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネルギー由来電力を導入

(注1) Scope1、Scope2について2018年度総排出量との比較となり、Scope3を除きます。  
 (注2) 再生電力導入は共有および区分所有物件等の管理組合が電力管理をしている物件及び特種な契約形態の物件を除く全ての物件を対象とします。レジデンスにおいては専有部を除くエリアを対象とします。

サステナブルな投資主還元を目指し、「EPU向上へ攻め」の資金活用

期当たり200円/口の一時差異等調整積立金の取崩しにより、早期還元

**第48期末  
(分配金支払い後)**  
**内部留保  
残高**

**60**億円

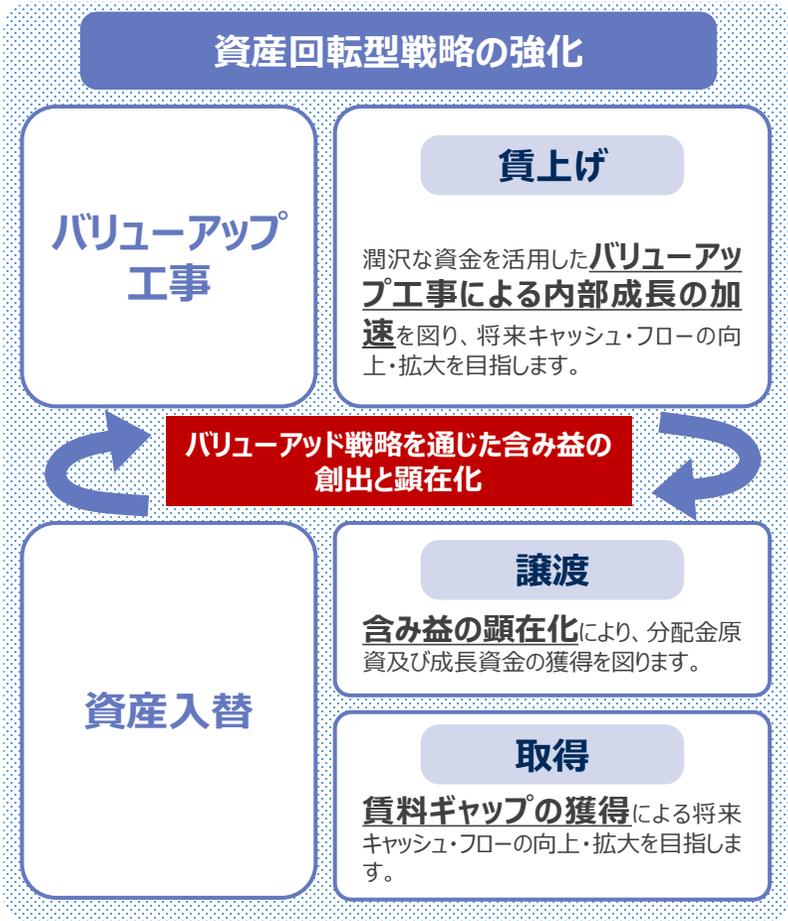
一時差異等調整積立金 10.8億円  
繰越利益 42.9億円  
圧縮積立金 6.6億円

---

**含み益の  
顕在化**

第48期末  
含み益額

**667**億円



**サステナブルな  
投資主還元**

**NEXT VISION II +**

**分配金**  
**4,200円**

**内部成長**

賃料収入年成長率 **+5%**  
ROI **10%**

**その他**

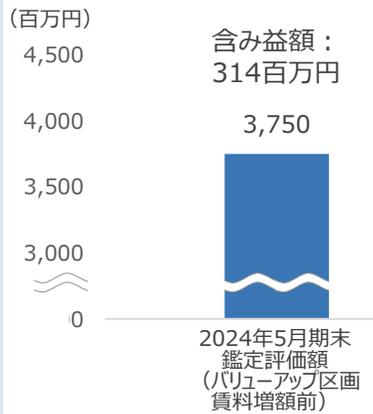
- 将来の成長資金
- 自己投資口の取得、借入金の返済等
- 不測の事態及び物件譲渡損等が発生した際の対応

## 岩本町ツインビル (右)



### 2024年11月期以降4フロアのセットアップオフィス化工事実施

工事費計：140百万円



**鑑定評価額 +340百万円**  
**含み益額 +149百万円**




**4フロアの平均ROI 13.6%**

## HF池袋ビルディング



### 2025年5月期以降2フロアのセットアップオフィス化工事の実施

工事費計：46百万円



**鑑定評価額 +160百万円**  
**含み益額 +127百万円**




**2フロアの平均ROI 19.9%**

### HF目黒行人坂レジデンス






ROI	+ 34.7%
賃料改定額	<b>月額</b> <b>+157,000円</b>
賃料改定率	+ 49.8%
工事金額	5.4百万円

### HF銀座レジデンスEAST







ROI	+ 25.1%
賃料改定額	<b>月額</b> <b>+92,000円</b>
賃料改定率	+ 37.1%
工事金額	4.3百万円

※第48期の成約案件となります。

工事実績	第46期	第47期	第48期
実施戸数	30戸	40戸	49戸
うち成約戸数	20戸	41戸	46戸
ROI	+ 11.3%	+ 12.3%	+ 13.4%
賃料変動 (月額)	+ 1,039,000円	+ 2,127,000円	+ 2,477,000円
(率)	+ 25.2%	+ 26.9%	+ 27.5%
工事金額 (内、資本的支出)	153百万円 (118百万円)	202百万円 (149百万円)	228百万円 (165百万円)

工事計画	第49期	第50期
実施予定戸数	37戸	43戸
工事予定金額 (専有部) (内、資本的支出)	187百万円 (131百万円)	219百万円 (153百万円)

※成約戸数は対象期成約数となりますので、対象期前に工事を実施した戸数を含みます。  
 ※ROIは、成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。  
 ※賃料変動(月額)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額の合計を記載しています。  
 ※賃料変動(率)は成約戸数を対象に、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額を工事実施前の賃料月額で除して算出しています。  
 ※工事金額は対象期に完了した工事金額の合計を記載しています。

## HF名古屋錦ビルディング



平均賃料  
増額率  
**31.9%**

ROI  
**30.2%**

増額 (予定) 月	契約面積	賃料増単価	賃料増額率
2026年8月	改定	70坪	+1,000円/坪 11.1%
2028年1月	改定	22坪	+1,000円/坪 8.3%
2026年4月		22坪	+1,000円/坪 9.1%
2027年1月	改定	28坪	+1,000円/坪 4.0%
2026年1月	改定	28坪	+1,000円/坪 4.2%
2025年12月	入替	31坪	+5,500円/坪 73.3%
2025年11月	入替	28坪	+3,000円/坪 36.0%
2025年10月	入替	28坪	+3,000円/坪 31.6%
2025年7月	改定	44坪	+1,500円/坪 15.8%
2025年4月	入替	31坪	+1,000円/坪 8.3%
2026年4月	改定	31坪	+1,000円/坪 9.1%
2025年4月	改定	31坪	+1,000円/坪 10.0%
2025年2月	改定	47坪	+500円/坪 5.3%
2025年2月	入替	47坪	+3,000円/坪 30.0%
2025年1月	入替	31坪	+6,052円/坪 101.4%
2024年10月		58坪	26.9%
2025年9月	改定	58坪	+4,500円/坪 21.2%
2026年9月		58坪	10.0%
2024年10月	改定	22坪	+2,200円/坪 13.6%
2025年3月	改定	22坪	10.0%
2024年9月		31坪	5.6%
2025年5月	改定	31坪	+2,000円/坪 5.3%
2027年5月		31坪	10.0%
2024年9月		47坪	12.5%
2025年3月	改定	47坪	+3,000円/坪 11.1%
2027年3月		47坪	10.0%
2024年9月	入替	47坪	+4,000円/坪 74.9%
2024年9月	入替	28坪	+5,500円/坪 99.6%
2024年9月	新規	47坪	+12,000円/坪 -
2024年6月	入替	41坪	+4,000円/坪 52.3%
2024年5月	新規	58坪	+10,000円/坪 -

※2026年1月19日までの契約締結案件を記載しています。

※ROIは、工事実施後の初回成約に係る賃料月額増加額(年額)を工事金額で除して算出しています。

※賃料増額率は旧賃料と新賃料の賃料単価の増加額を旧賃料の賃料単価で除して算出しています。ただし、新規による増加額を除きます。

## H F 江坂駅前ビルディング



所在地	大阪府吹田市
取得時期	2024年6月
取得価格	5,001百万円

### ▶ 物件の特徴

- ✓ 「江坂」駅から徒歩約1分に位置する、最寄り駅至近のオフィスビルです。
- ✓ 2021年から2023年にかけてリニューアル工事が実施されており、2024年6月に取得しました。
- ✓ 取得時点のテナント賃料がマーケット賃料対比で安く、取得時賃料ギャップは-53.7%と内部成長余地の非常に大きい物件です。取得後の賃料増額交渉により、増額改定を積み重ねています。

### ▶ 取得後の賃料改定状況（2025年11月30日時点までの契約終結案件）

増額（予定）月		対象面積	賃料増額率
2024年12月	賃料改定	<b>184</b> 坪	16.0%
2024年12月	賃料改定	<b>42</b> 坪	18.1%
2025年1月	賃料改定	<b>137</b> 坪	17.5%
①2025年3月	賃料改定	<b>949</b> 坪	①19.8%
②2026年3月			②16.7%
2025年4月	賃料改定	<b>240</b> 坪	18.2%
2025年11月	賃料改定	<b>171</b> 坪	27.1%
2025年6月	賃料改定	<b>269</b> 坪	18.8%

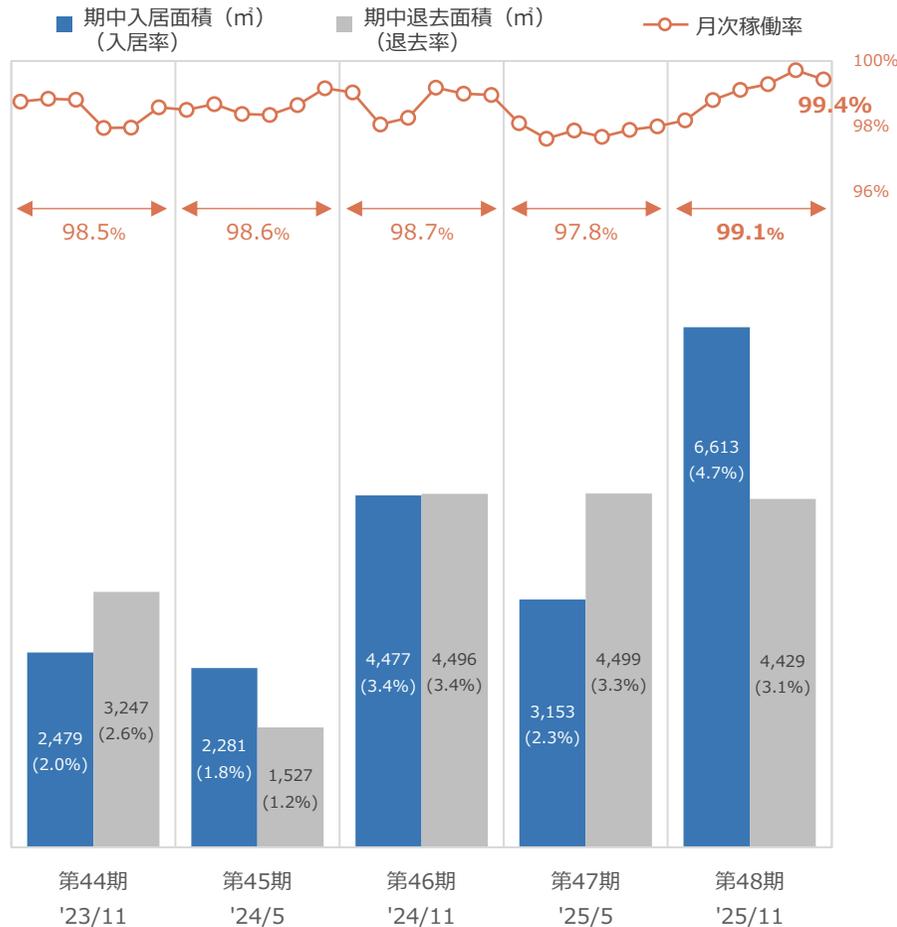
賃貸可能面積2,271坪の

**88%**

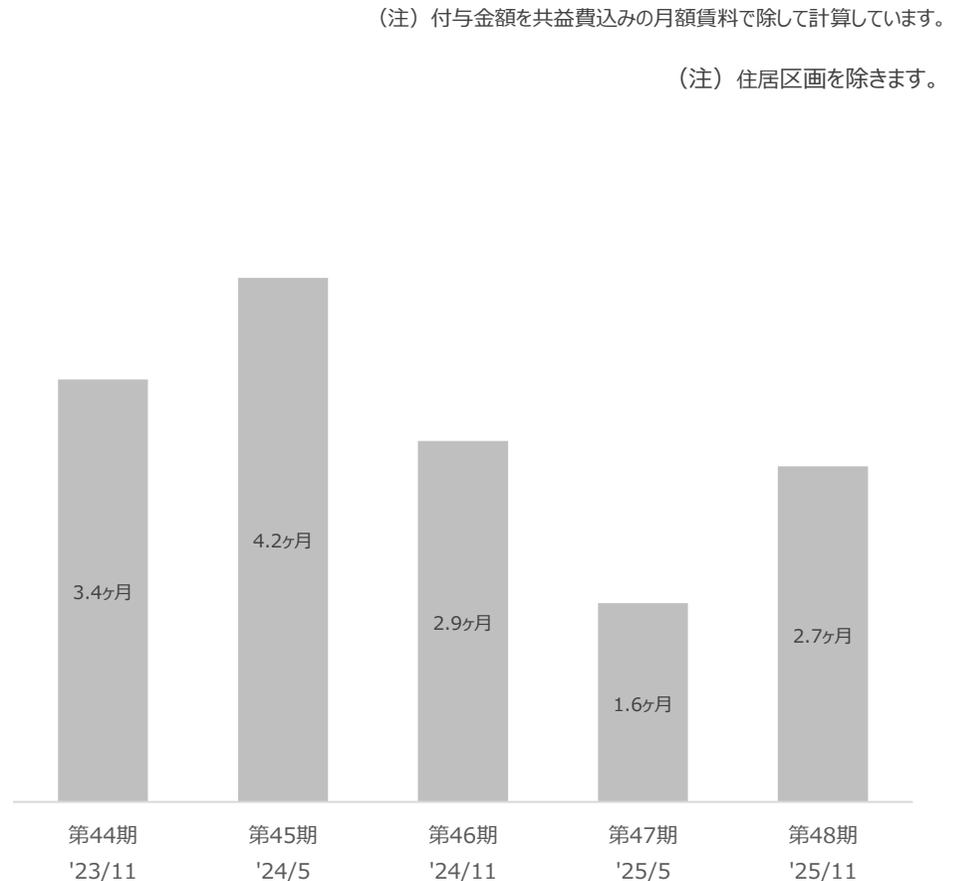
## 期中、期末稼働率がいずれも99%台と需給は極めて好調

- 保有物件の所在する全エリア（首都圏、札幌、仙台、名古屋、大阪、神戸）においてリーシング状況は好調。
- フリーレント付与月数も低位で推移

### ▶月次稼働率とテナント入退去の動向



### ▶フリーレントの動向

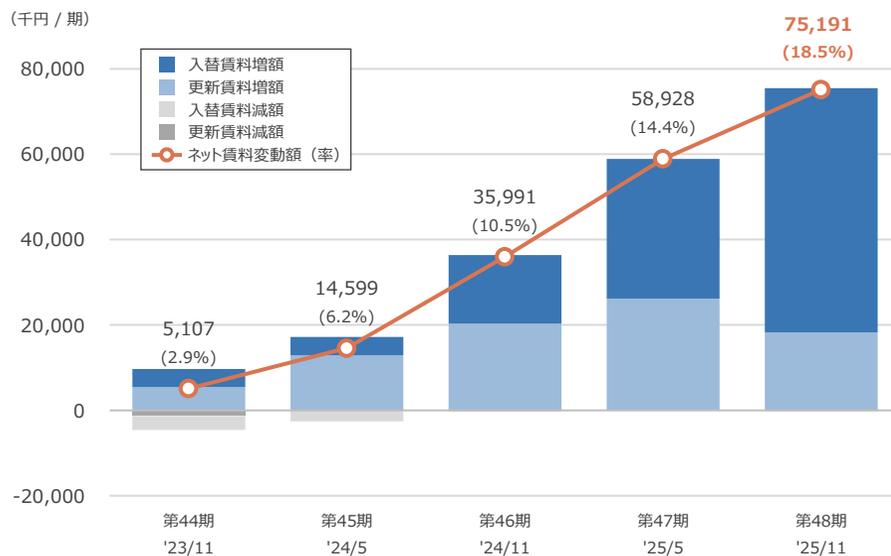


# II-6 内部成長：第48期オフィス運用状況

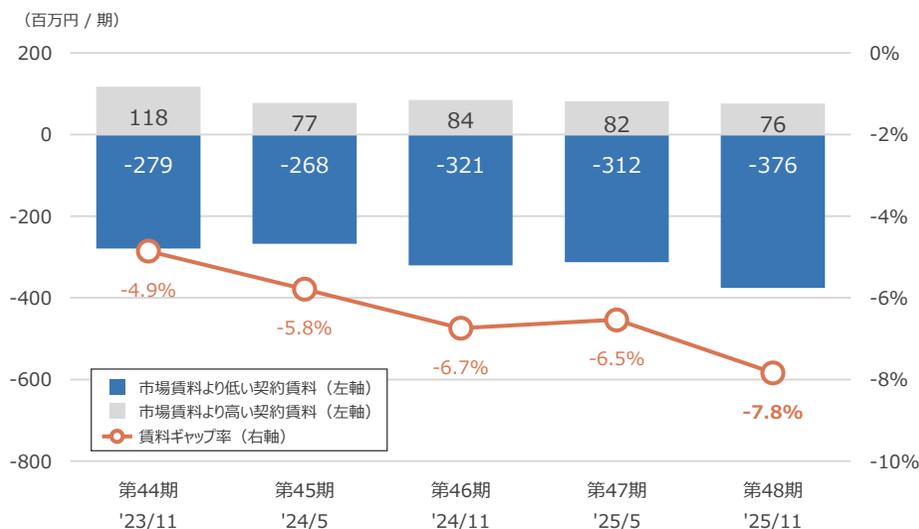
## 賃料収入年成長率は3.51%へ増加

- 力強い賃料増額改定により本決算期は期当たり**75百万円**の賃料増額。前期と合わせた賃料収入年成長率は**3.51%**と前期の2.54%から大きく進展。
- 東京都心及び大阪に所在する複数物件で市場賃料が上昇、賃料ギャップが**-7.8%**へ拡大。

### ▶賃料改定状況



### ▶賃料ギャップの状況



(注) 一棟貸しである茅場町平和ビル、日総第5ビルを除きます。

入替賃料	増減額	905	1,732	15,685	32,703	56,920
	増減率	1.3%	3.3%	18.4%	26.9%	26.0%
(内 増額のみ)	増減額	4,215	4,325	16,055	32,703	57,187
	増減率	19.5%	13.2%	20.2%	26.9%	26.9%
更新賃料	増減額	4,203	12,867	20,306	26,225	18,271
	増減率	3.8%	7.0%	7.9%	9.1%	9.8%
(内 増額のみ)	増減額	5,477	12,867	20,306	26,225	18,271
	増減率	5.4%	7.0%	7.9%	9.1%	9.8%
対前期末賃料総額増額率		0.15%	0.40%	0.99%	1.55%	1.96%

---年3.51%成長

### ▶契約賃料指数 (2013年11月期 (第24期) 期末=100)

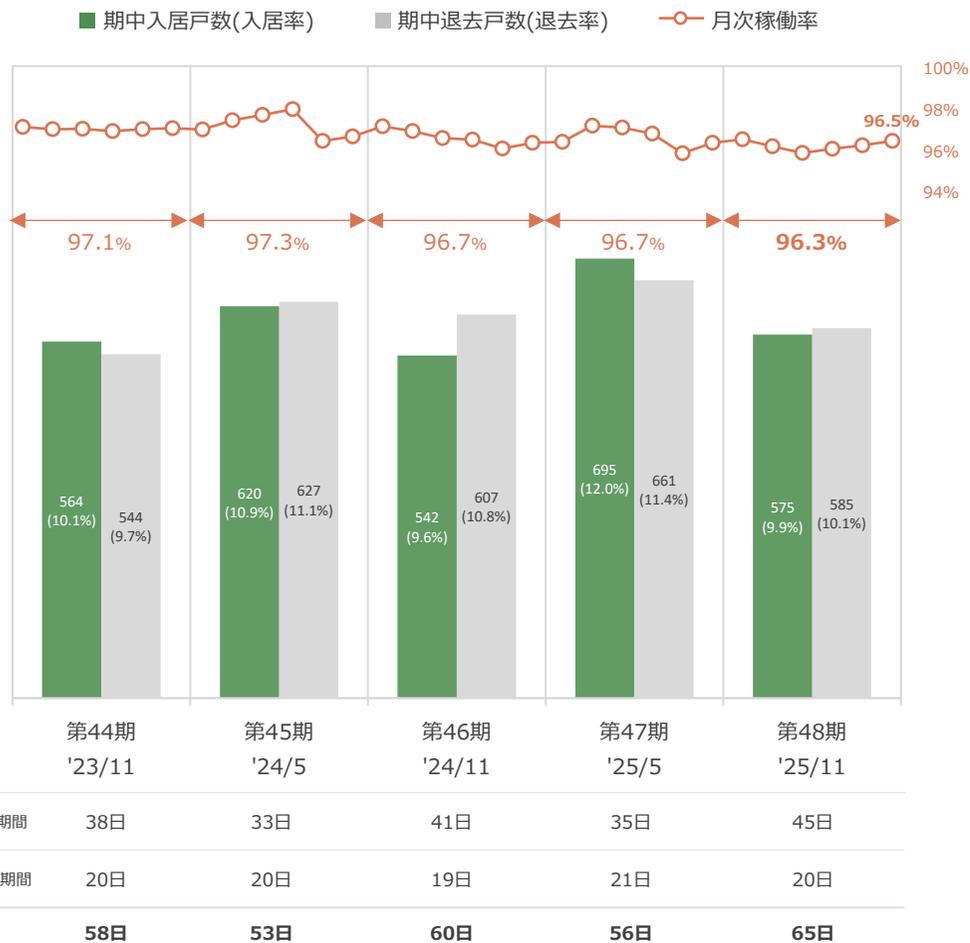


(注) 入替賃料の増減額及び増減率は、テナント入替区画における新賃料 (共益費含む、以下同じ) と旧賃料の変動額及び変動率を示します (据置区画を除く)。  
 (注) 更新賃料の増減額及び増減率は、契約更新区画における新賃料と旧賃料の変動額及び変動率を示します (据置区画を除く)。  
 (注) 対前期末賃料総額増額率は対象期の賃料増減額 (期換算) をオフィスポートフォリオの前期末契約賃料総額 (期換算) で除して計算しています。

## 期中平均稼働率は96.3%と安定推移

- 期中平均稼働率は**96.3%**。バリューアップの工事期間の影響もあり期中平均稼働率は前期同水準であるが、安定トレンドを引続き維持。

### ▶月次稼働率と入退去率の動向



### ▶投資エリア別 期中平均稼働率

	第48期末 保有棟数/ 賃貸可能面積割合		第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第48期末
札幌	1棟	2.9%	96.4%	96.2%	97.5%	98.8%	97.1%	98.4%
仙台	9棟	11.2%	97.1%	96.5%	96.2%	95.5%	95.4%	95.8%
東京圏	65棟	66.2%	97.2%	97.4%	96.4%	96.4%	96.0%	96.3%
都心5区	16棟	18.2%	97.2%	97.7%	96.3%	96.0%	96.2%	96.4%
東京23区	41棟	37.5%	96.9%	97.1%	96.3%	96.5%	95.7%	96.5%
東京都周辺	8棟	10.6%	97.9%	97.8%	96.8%	96.9%	96.6%	95.5%
名古屋	5棟	6.4%	96.7%	96.8%	97.1%	96.9%	96.1%	94.7%
京都	3棟	3.3%	98.5%	98.1%	98.1%	97.2%	98.0%	98.5%
福岡	5棟	10.0%	96.5%	97.6%	97.8%	98.6%	98.4%	98.3%

### ▶ルームタイプ別期中平均稼働率

	第48期末 保有割合	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	第48期末
シングルタイプ (40㎡未満)	80.0%	97.2%	97.4%	97.1%	97.4%	97.2%	97.1%
コンパクトタイプ (40㎡以上 60㎡未満)	15.9%	97.4%	97.2%	95.9%	96.1%	95.3%	95.6%
ファミリータイプ (60㎡以上)	4.1%	96.4%	95.9%	94.9%	93.4%	92.9%	95.0%
合計		97.1%	97.2%	96.6%	96.7%	96.3%	96.5%

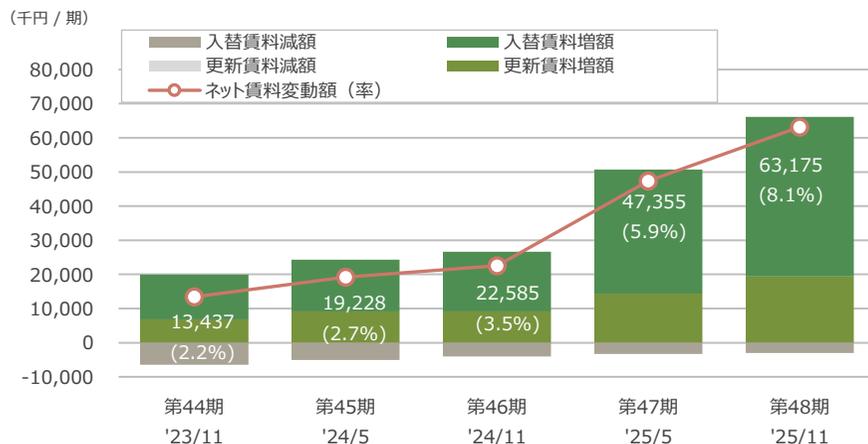
(注) 保有割合は賃貸可能戸数を基準として計算しています。  
 (注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

# II-7 内部成長：第48期レジデンス運用状況

## 入替、更新時いずれも増額改定が拡大。賃料増額率は更なる伸びを見せる

- 入替賃料、更新賃料いずれも増額で改定し、賃料収入は期当たり**63百万円**の増加。
- 礼金取得率は**60%**と引き続き高い水準で、安定したリーシング環境が続く。

### ▶賃料改定状況



### ▶礼金・更新料の推移



入替賃料	増減額	6,574	10,073	13,463	32,981	43,829
	増減率	2.1%	3.1%	4.3%	7.8%	11.9%
(内 増額のみ)		13,066	15,122	17,522	36,317	46,835
増額率		6.3%	6.6%	7.4%	9.9%	14.6%
更新賃料	増減額	6,863	9,154	9,122	14,374	19,345
	増減率	2.4%	2.4%	2.7%	3.8%	4.7%
(内 増額のみ)		6,863	9,154	9,122	14,374	19,345
増額率		2.4%	2.4%	2.7%	3.8%	4.7%
対前期末賃料総額増額率		0.39%	0.56%	0.64%	<b>1.36%</b>	<b>1.70%</b>

↑年3.06%成長

	第44期 '23/11	第45期 '24/5	第46期 '24/11	第47期 '25/5	第48期 '25/11	
礼金	取得戸数	259戸	336戸	286戸	456戸	347戸
	月数	1.1ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月	1.0ヶ月
更新料	更新戸数	854戸	1,110戸	866戸	992戸	956戸
	更新率 (更新戸数/更新対象戸数)	79.0%	80.1%	78.8%	76.2%	76.4%
取得月数	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	0.9ヶ月	

(注) 店舗・事務所は除いて計算しています。

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

# II-8 魅力的な利回り水準

- 多様なコーポレートアクションを継続的に実行し、他の投資商品利回りとの対比でも魅力的な利回り水準
- 増配実績の積み重ねにより、分配金再投資基準での投資口価格と東証REIT指数(配当込み)の差はさらに大きく



## ■ 投資口価格の推移 (分配金再投資基準、スポンサー変更の発表日以降) (2009/10/5 - 2025/11/28)



(出所：LSEGのデータに基づき本資産運用会社が作成)

### III 参考資料

---

## 内部成長

### ▶ 賃料収入年成長率は前期比+1.0%ptの3.3%へ向上

- ・ オフィス、レジデンスともに賃料改定額は過去最高値へ
- ・ 賃料改定対象区画におけるネット賃料変動率は、平均で10%を上回る11.6%と高い賃料改定を実施
- ・ 賃料増額改定により、ポートフォリオ全体の賃料収入は年率+3.3%成長と前期の実績（+2.3%）を大きく上回る

### ▶ ポートフォリオ稼働率は高稼働が継続

- ・ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は97.5%と高稼働が継続
- ・ 特にオフィスは期中平均稼働率99.1%と需給が極めて堅調

	オフィス	レジデンス	全体
ネット賃料変動額/期	75百万円	63百万円	138百万円
ネット賃料変動率	18.5%	8.1%	11.6%
賃料収入年成長率	3.5%	3.1%	3.3%
期末稼働率	99.4%	96.5%	97.8%
期中平均稼働率	99.1%	96.3%	97.5%

## 外部成長

### ▶ 公募増資後の借入余力を活用した外部成長が進展

- ・ 本決算期初の公募増資後、借入余力を活用し、本決算期にオフィス1棟、レジデンス2棟を取得
- ・ 含み益を顕在化させる資産入替も継続、本決算期で17期連続となる譲渡益（21.3億円）を計上
- ・ 本決算期末後には2025年12月5日付でのHF押上レジデンスのほか、同12月23日付でのレジデンス3棟の取得により、資産規模は2,630億円へ拡大

取得価格	118.1億円
譲渡益	21.3億円
期末資産規模	2,561億円

## 財務運営

### ▶ 健全な財務基盤を維持

- ・ 調達期間、金利固定化比率70%の水準を維持
- ・ 公募増資により保守的なLTVコントロールを継続

期末平均調達期間	7.2年
期末固定化比率	70.6%
期末鑑定LTV	40.4%

## 分配金

第48期（本決算期）	3,950円
第49期（予想）	3,990円
第50期（予想）	4,010円

## 17期連続となる譲渡益の計上（21億円）、20期連続となる実績分配金の増配（3,950円）

(単位：百万円)

	第47期 実績	第48期 実績	第48期 予想	前期比 増減	予想比 増減
営業収益 (譲渡損益)	10,154 (1,991)	<b>10,704</b> <b>(2,133)</b>	10,648 (2,133)	550 (141)	56 (0)
営業費用	4,598	<b>4,719</b>	4,719	121	0
営業利益	5,556	<b>5,985</b>	5,928	429	57
営業外収益	12	<b>24</b>	9	11	15
営業外費用	686	<b>803</b>	776	116	26
経常利益	4,882	<b>5,207</b>	5,161	324	45
当期純利益	4,881	<b>5,206</b>	5,161	324	45
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,085円	<b>4,160円</b>	4,123円	75円	37円
賃貸EPU	2,685円	<b>2,681円</b>	2,633円	-4円	48円
内部留保取崩	238	<b>250</b>	250	11	0
内部留保繰入	520	<b>513</b>	467	-6	45
一口当たり分配金	3,850円	<b>3,950円</b>	3,950円	100円	0円
発行済み投資口数	1,194,933	<b>1,251,533</b>	1,251,533	56,600	0

前期比増減要因 (第48期実績 - 第47期実績)		金額
営業収益	既存物件の収益の増減	
	・オフィス（賃料:124、原状回復費精算:-24、等）	92
	・レジデンス（賃料:49、礼金:-13、等）	32
	・水光熱費収入（オフィス:30）	31
	資産入替と新規取得	
・物件取得に伴う収益増加	409	
・物件譲渡に伴う収益減少	-157	
不動産譲渡益の増加	141	
営業費用	既存物件の賃貸事業費用の増減	
	・オフィス（修繕費:-85、リーシング費用:16、減価償却費:11、等）	-46
	・レジデンス（リーシング費用:-22、修繕費:17、減価償却費:7、等）	3
	・水光熱費（オフィス:15、レジデンス:-2）	12
	資産入替と新規取得	
・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	155	
・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少	-68	
販管費（控除対象外消費税:10、運用報酬:37、等）	64	
営業外収益	受取利息:11	11
営業外費用	金融費用:112、等	116
予想比増減要因 (第48期実績 - 第48期予想)		金額
営業収益	賃料収入の増加 (うち、既存オフィス:4、既存レジデンス:-14、資産入替:42)	32
	その他収入の増加 (うち、既存オフィス:0、既存レジデンス:12、資産入替:11)	24
営業費用	賃貸事業費用の減少 (うち、既存オフィス:-22、既存レジデンス:-40、資産入替:41)	-21
	販管費の増加（控除対象外消費税、外部成長に伴う資産運用報酬、等）	20
営業外収益	受取利息:12、等	15
営業外費用	外部成長に伴う金融費用の増加:19、固定資産除却損:7	26

(注) 「賃貸EPU」は、譲渡益及び内部留保充当額を除いた一口当たり分配金に、バリューアップ関連費用、譲渡益を活用した前倒し修繕費用及び、譲渡に伴う費用増加要因（控除対象外消費税及び資産運用報酬の一部）を足し戻して計算しています。  
 (注) 各一口当たりの金額は各期末発行済み投資口数で計算しています。  
 (注) 第48期予想については、2025年7月16日付公表の予想数値を記載しています。

**新規取得物件**：第47期に取得した「パークウエスト札幌（準共有持分45%）」、「HF目黒行人坂レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンス」、「HF西巣鴨レジデンスⅡ」、「HF東武練馬レジデンス」、「HF両国レジデンスEAST」、第48期に取得した「パークウエスト札幌（準共有持分24%）」、「HF京町堀ビルディング」、「ルーシッドスクエア船場」、「HF曳舟レジデンスEAST」、「HF大森レジデンス」を指します。  
**譲渡物件**：第47期に譲渡した「麹町HFビル」、「HF東心斎橋レジデンス」、第48期に譲渡した「HF浜松町ビルディング」、「HF東新宿レジデンス」を指します。

賃貸EPUの成長と投資主還元強化の方針により、分配金は第49期3,990円、第50期4,010円と逡増を予想

(単位：百万円)

	第48期 実績(a)	第49期 予想(b)	第50期 予想(c)	増減 (b-a)	増減 (c-b)	主な増減要因	第49期 予想 (b-a)	第50期 予想 (c-b)
営業収益 (譲渡損益)	10,704 (2,133)	8,954 (0)	9,092 (0)	-1,750 (-2,133)	138 (0)	既存物件の収益の増減 ・オフィス（賃料収入の増加等） ・レジデンス（賃料収入の増加、礼金・更新料の季節要因等） ・水光熱費収入（季節要因による変動）	48 114 -29	29 62 28
営業費用	4,719	4,844	4,861	125	16	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う収益増加 ・物件譲渡に伴う収益減少 不動産譲渡益	261 -11 -2,133	17 0 0
営業利益	5,985	4,109	4,231	-1,876	121			
営業外収益	24	14	14	-10	0	既存物件の賃貸事業費用の増減 ・オフィス（修繕費の増加等） ・レジデンス（修繕費、減価償却費の変動等） ・水光熱費（季節要因による変動）	39 58 -15	-6 -55 21
営業外費用	803	953	1,024	149	71	資産入替と新規取得 ・物件取得に伴う賃貸事業費用の増加 ・物件譲渡に伴う賃貸事業費用の減少 販管費（控除対象外消費税、運用報酬、ESG費用の変動等）	117 -17 -55	38 0 18
経常利益	5,207	3,170	3,220	-2,036	49			
当期純利益	5,206	3,170	3,219	-2,036	49			
一口当たり当期純利益 (EPU)	4,160円	2,532円	2,572円	-1,628円	40円	営業外収益 受取利息等	-10	0
賃貸EPU	2,681円	2,727円	2,747円	46円	20円	営業外費用 金融費用 その他（投資口交付費償却減少等）	150 0	80 -8
内部留保取崩	250	1,823	1,798	1,573	-24			
内部留保繰入	513	0	0	-513	0			
一口当たり分配金	3,950円	3,990円	4,010円	40円	20円			
発行済み投資口数	1,251,533	1,251,533	1,251,533	0	0			

	第48期 (実績)	第49期 (予想)	第50期 (予想)
期中平均稼働率			
ポートフォリオ	97.5%	97.9%	97.8%
オフィス	99.1%	99.4%	99.2%
レジデンス	96.3%	96.8%	96.8%
NOI利回り			
ポートフォリオ	5.0%	4.8%	5.0%
オフィス	4.9%	4.7%	4.8%
レジデンス	5.0%	5.0%	5.2%

(注) 2026年1月19日付公表の予想数値を記載しています。  
 予想数値は一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により当期純利益、分配金は変動する可能性があります。  
 なお、本予想は、1口当たり分配金の額を保証するものではありません。  
 (注) 各一口当たりの金額は各期末発行済み投資口数で計算しています。

# III-4 外部成長 取得概要

公募増資と借入余力の活用による外部成長を着実に実行

物件数  
9 物件

取得価格合計  
187.8 億円

鑑定評価額合計  
222.9 億円

平均NOI利回り  
4.3 %

## オフィス

## レジデンス

本決算期初  
公募増資



本決算期取得済  
スポンサー

パークイースト札幌  
(準共有持分24%追加取得)



本決算期取得済  
ウェアハウジング

HF京町堀ビルディング



第49期取得済  
スポンサー

HF押上レジデンス



本決算期取得済  
資産運用会社

HF曳舟  
レジデンスEAST



本決算期取得済  
資産運用会社

HF大森レジデンス



本決算期取得済  
資産運用会社

ルーシッドスクエア船場



第49期取得済  
資産運用会社

HF下赤塚レジデンス



第49期取得済  
資産運用会社

HFときわ台レジデンス



第49期取得済  
資産運用会社

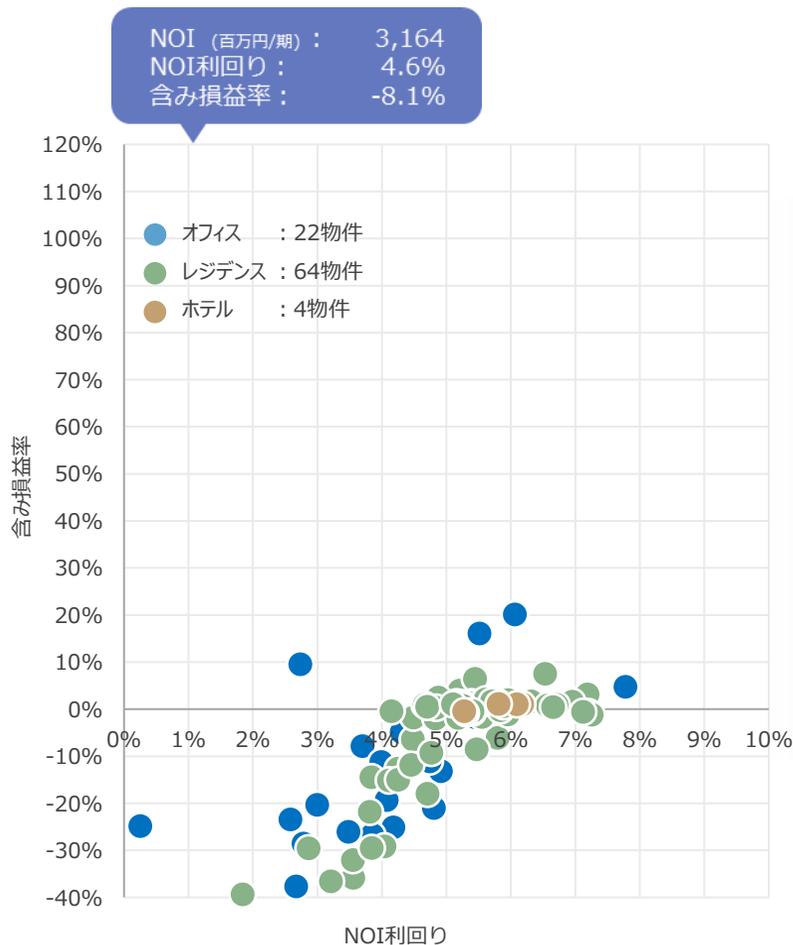
HF綾瀬レジデンス

賃料ギャップが大きく  
将来の賃料上昇期待が高いオフィス

ポートフォリオのクオリティを改善させる都心築浅レジデンス

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

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



#### ポートフォリオの再構築

スポンサー・パイプラインの活用  
継続的な物件取得と  
積極的な資産入替

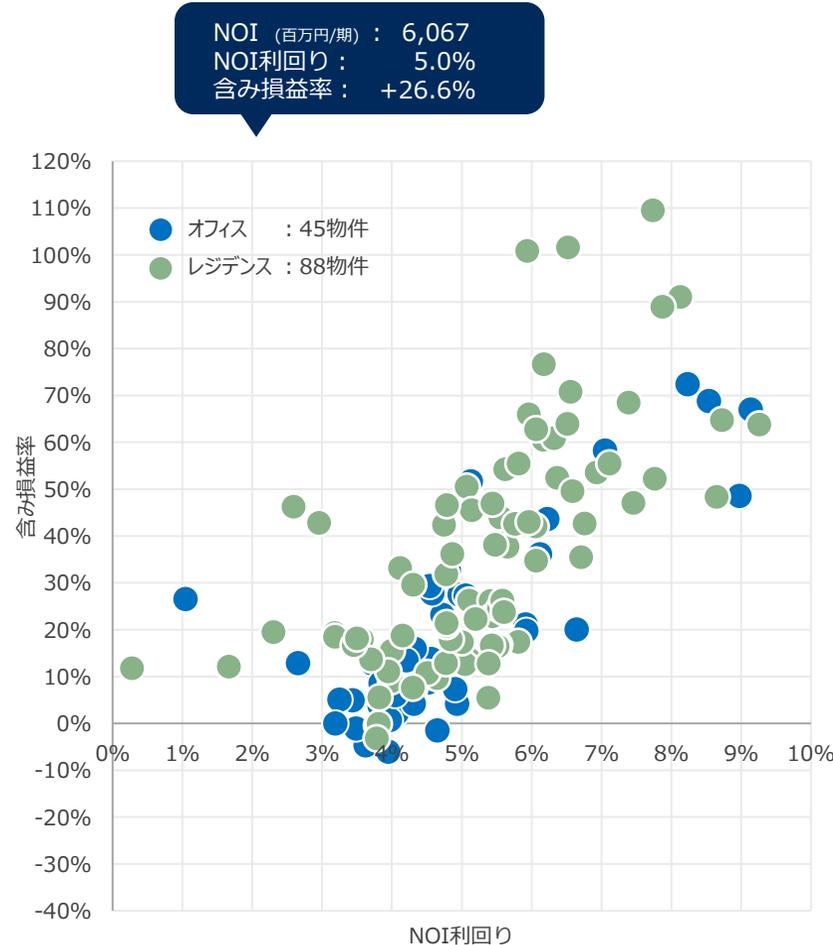
#### 収益力の強化

稼働率上昇  
賃料改定の進展  
管理費等のコスト削減

#### 市場環境の改善

Cap Rate低下による  
鑑定評価額の上昇

### ▶ 本決算期末のポートフォリオの状況



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

## 健全な財務基盤を維持

- 調達/残存年数及び、金利固定化比率は前期比同水準を維持。
- 本決算期初の公募増資により拡充された借入余力を活用し、本決算期にオフィス1物件、レジデンス2物件を取得。本取得後の借入余力は**268億円**（鑑定LTV=45%）を残す。

### ▶ 期末有利子負債サマリー

平均調達金利	長期有利子負債比率	総資産LTV (注1)	コミットメントライン	内部留保残高
1.186%	100%	47.0%	80億円	60.4億円
平均調達/残存年数	固定比率 (長期有利子負債)	鑑定LTV (注2)	手元現金 (注3)	格付 (JCR)
7.2年 / 4.1年	70.6%	40.4%	58.8億円	AA- (安定的)

(注1) 総資産LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

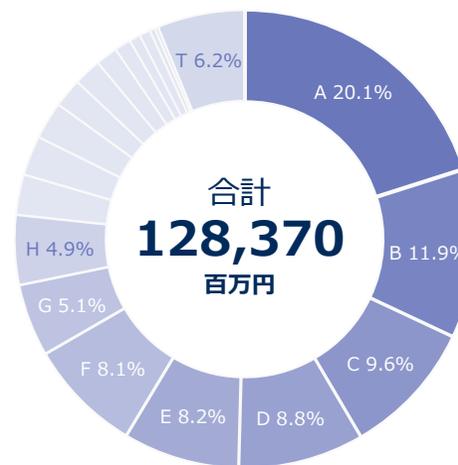
(注2) 鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末鑑定評価額 (注3) 2025年12月5日付のHF押上レジデンス取得考慮後の金額を記載しています。

### ▶ 本決算期ファイナンスの状況

タームローン	借入金額 (百万円)	借入金利 (2025年11月末時点)	借入日	返済日	期間 (年)
Term 81A	503	1M Tibor+0.200%	2025/8/7	2026/11/30	1.3
Term 81B	503	1M Tibor+0.273%	2025/8/7	2027/10/29	2.2
Term 82-①	680	2.0341% (注4)	2025/8/8	2032/5/31	6.8
Term 82-②	681	1M Tibor+0.440%	2025/8/8	2032/11/30	7.3
Term 83-①A	1,000	1.729% (固定)	2025/8/29	2029/11/30	4.3
Term 83-①B	700	2.115% (固定)	2025/8/29	2032/11/30	7.3
Term 83-②	1,300	1M Tibor+0.620%	2025/8/29	2033/11/30	8.3
Term 83-③	1,966	1M Tibor+0.570%	2025/8/29	2034/5/31	8.8
Term 84A	469	1M Tibor+0.340%	2025/11/28	2029/5/31	3.5
Term 84B	395	1M Tibor+0.440%	2025/11/28	2030/11/29	5.0
Term 84C	1,400	1M Tibor+0.470%	2025/11/28	2031/5/30	5.5
Term 84D	1,365	2.366% (固定)	2025/11/28	2032/11/30	7.0
Term 84E	3,750	1M Tibor+0.560%	2025/11/28	2032/11/30	7.0
<b>合計/平均</b>	<b>14,712</b>	<b>1.359%</b>	-	-	<b>6.5</b>

(注4) 変動金利による借入れですが、金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ適用（金利の固定化）後の金利を記載しています。

### ▶ 期末有利子負債残高一覧



(単位：百万円)

調達先	残高
A	25,768
B	15,317
C	12,270
D	11,357
E	10,500
F	10,347
G	6,575
H	6,330
I	3,658
J	3,585
K	3,400
L	2,630
M	2,500
N	1,980
O	1,485
P	1,000
Q	1,000
R	469
S	300
T	7,900

## GHG排出量設定目標、SBT認定の取得

Steady Growth & Sustainable Profit

# NEXT VISION II+

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

➡ **2024年度90.9%削減達成済(2018年比)**

- 再生可能エネルギーの活用 (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



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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

## 外部認証、国際イニシアティブ・外部評価

### ▶ GRESB評価



2年連続「3スター」(開示評価「A」)

### ▶ TCFD



### ▶ グリーンファイナンス フレームワーク

Green 1 (F)

(株式会社日本格付研究所)

### ▶ CDP気候変動プログラム



2025年初参加  
SME版「B」スコア

### ▶ Sustainalytics ESG Risk Ratings

**15.5** Low Risk



「スコア 15.5 (Low Risk)」

### ▶ グリーンビルディング認証

2025年11月末時点

	環境認証 取得件数	保有建物における 延床面積(m <sup>2</sup> )	取得率 (保有建物における 延床面積ベース)
DBJ Green Building認証	★★★★	1	3,636.49
	★★★	6	53,529.64
	★★	2	14,027.06
CASBEE 不動産認証	計	9	71,193.19
	S	10	62,270.02
	A	15	72,376.68
BELS	計	25	134,646.70
	★★	2	10,201.69
SMBCサステナブル ビルディング評価融資制度	計	2	10,201.69
	★★★★	1	13,160.83
合計	計	1	13,160.83
		37(注1)	186,148.28 (注2)

(注1) DBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度を含む延べ取得物件数。

(注2) 同一物件に対するDBJ Green Building認証、CASBEE 不動産認証、BELS及びSMBCサステナブルビルディング評価融資制度の重複を除く。

# III-7 サステナビリティ

## 環境課題への取組み

### ▶再生可能エネルギー電力への切り替え

全物件<sup>(注)</sup>の対応が完了(2025年11月末時点)  
 再生可能エネルギーを導入できない物件に関しては仲介事業者を通じて日本卸電力取引所  
 再エネ価値取引市場よりトラッキング付きFIT非化石証書を購入することで、実質再生可能エネ  
 ルギー由来電力を導入しています。

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



## 各物件への取組み

### ▶LED化の推進

1物件を除き、全物件(共用部)の対応が完了(2025年11月末時点)  
 1物件は49期にて完了予定



HF名古屋錦ビルディング



HF日本橋兜町ビルディング

### ▶AED、ELVキャビネットの設置



HF日本橋兜町ビルディング



### ▶レジデンス専有部電気量計測システムの導入

取得後1年以内の物件、区分所有物件を除く、レジデンス全物件に導入  
 (2025年11月末時点)



### ▶デジタルサイネージ、EV充電器の設置



### ▶スキャンディアモスの設置

スキャンディアモスは100%自然素材で作られた環境にも人にも優しい室内緑化製品です



浜町平和ビル



HF八丁堀ビルディング

# III-7 サステナビリティ

## 社会への取組み

### ▶ 地域社会への参画

兜町・茅場町清掃活動への参加



ペットボトルキャップ回収運動



### ▶ 機関投資家とのエンゲージメント

	47期決算IR (2025年5月期)
国内機関投資家・アナリスト等向け決算説明会	1件 (7月)
国内機関投資家・アナリスト等向けIRミーティング	48件
海外機関投資家等向けIRミーティング	15件

### ▶ 個人投資家とのエンゲージメント

	47期決算IR (2025年5月期)
個人投資家向け決算説明会	3件 (8月・9月)
個人投資家向けIRイベント	5件



J-REITファン in 高松

## 資産運用会社 社員への取組み

### ▶ 健康支援・ワークライフバランス

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

「健康経営優良法人2025（中小規模法人部門（ブライツ500）」に認定され、2025年3月に初めて「ブライツ500」に選ばれました。また、「スポーツエールカンパニー2025」に認定されました。

健康経営優良法人2025  
(中小規模法人部門) ブライツ 500      健康優良企業 金の認定      スポーツエールカンパニー2025



自身体力測定



社長賞、敢闘賞表彰



### ▶ 女性活躍の推進

女性活躍推進法に基づく「えるぼし」(2段階目)の認定

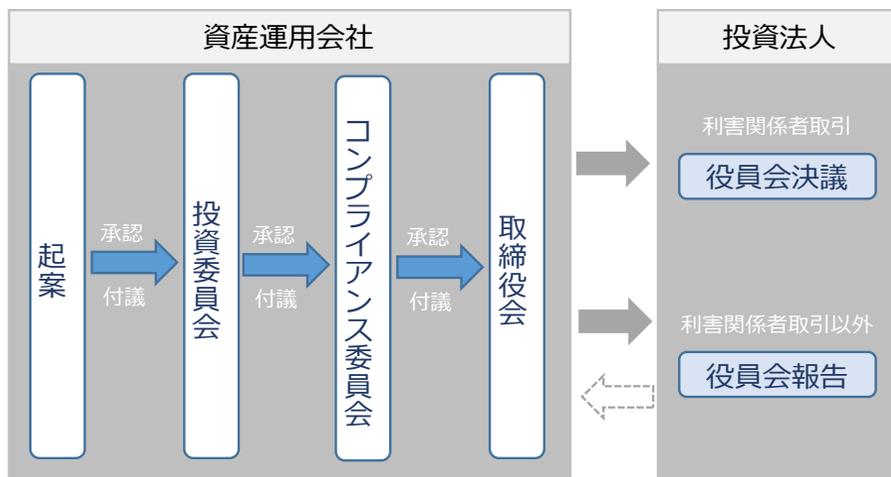


## ガバナンス

### ▶ コーポレートガバナンス

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

### 運用資産の取得・売却の意思決定を行うためのプロセス



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

### 内部監査における社外専門家の活用（資産運用会社）

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

### ▶ 投資主本位の業務運営に関する方針



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

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

詳細は以下のウェブページにてご確認ください

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

### ▶ 上席執行役員制度の導入

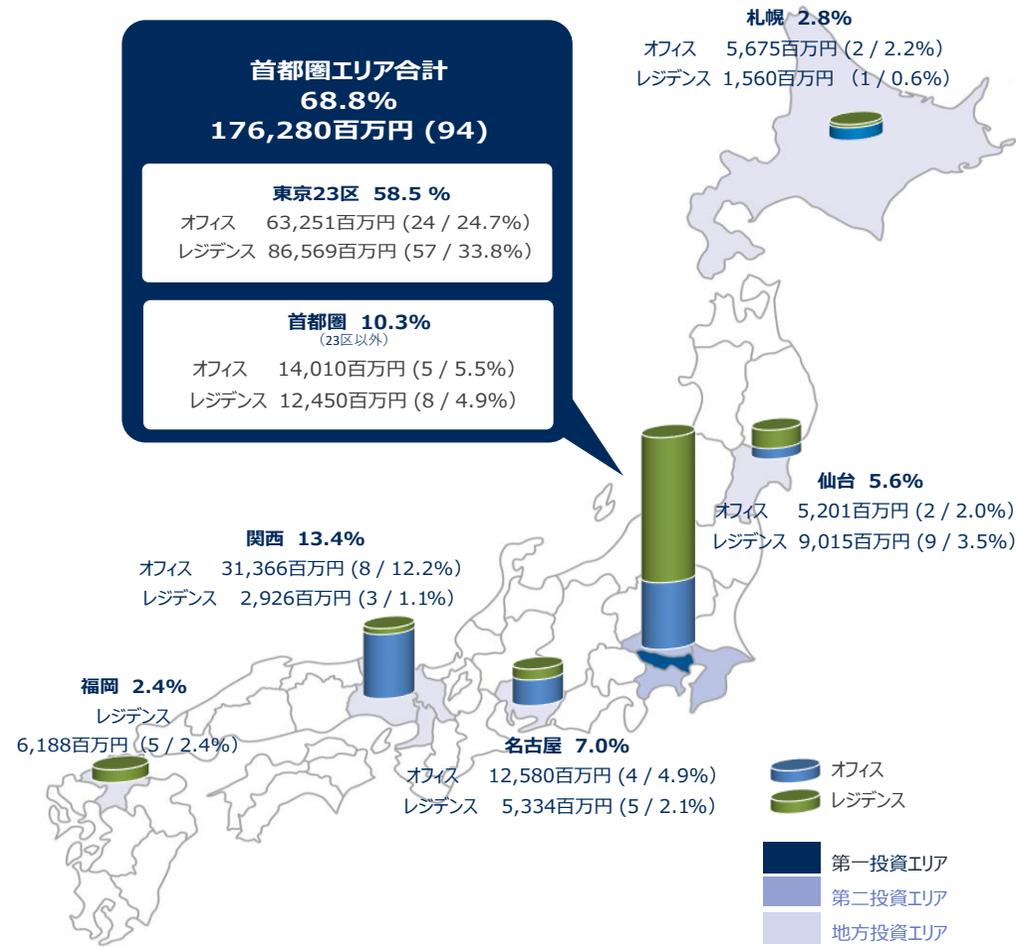
本資産運用会社では、2022年6月に執行役員制度を導入し、2025年4月に上席執行役員制度の導入を行いました。

業務執行における権限および責任を強化し、業務執行の機動性を高め意思決定の迅速化を図ることを目的とします。

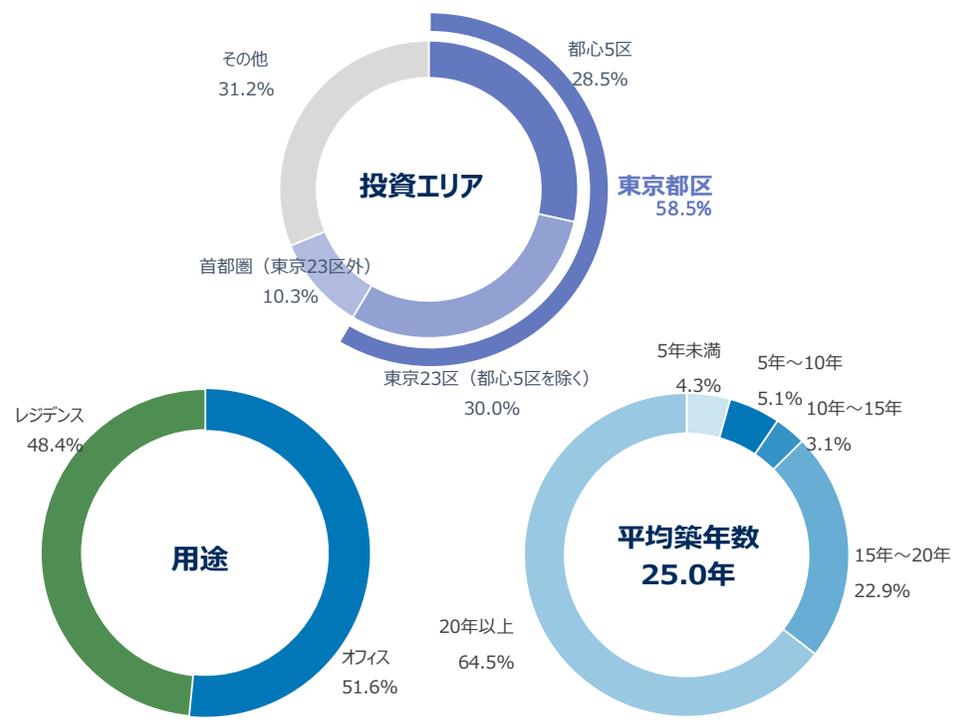
#### 上席執行役員制度の概要

1. 上席執行役員は、執行役員の役位として定めるものとする。
2. 上席執行役員の選任・解任は取締役会の決議によるものとする。

## ▶ポートフォリオの地理的分散 (2025年11月30日時点)



## ▶ポートフォリオ区分比率 (2025年11月30日時点)



## ▶大規模地震のリスクとその対応

**ポートフォリオPML : 3.7%**

本投資法人は、物件取得に際して第三者専門機関によるPML調査を実施し、地震リスクの計測を行っています。PML値の高い物件については地震保険の付保や耐震補強工事を実施します。保有物件 (133物件) のうち、オフィス1物件の補強工事を行ったことで、現在所有する全ての物件が新耐震基準に相当する耐震性能を備えています。本投資法人のポートフォリオPMLは3.7%ですが、本数値に基づいて計算した予想最大損失額は3,747百万円になります。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。

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

# III-9 ホームページのご案内

ポートフォリオの詳細や分配金・決算情報、ESGへの取り組み、IR開示情報等がご覧頂けます。



The screenshot shows the homepage with a navigation bar, a main banner with the text "Steady Growth & Sustainable Profit", and three main data sections: Distribution, Portfolio, and Financial Data. Below these is a "Latest Information" section with a list of news items.

EメールにてIR開示等の情報をタイムリーにお知らせする「お知らせメール配信サービス」を是非ご利用ください。



The screenshot shows the registration page for the IR email distribution service. It includes a header, a title "IRメール配信サービス", a "新規登録" (New Registration) section, and a form with fields for "E-mailアドレス" and "E-mailアドレス(確認用)". There is also a "本サービスの利用について" (About the Service) section and a "送信" (Send) button.



The screenshot shows the "Latest Information" section with a list of news items. A red dashed box highlights the "お知らせメール配信サービス" (IR Email Distribution Service) link, with a red arrow pointing to the registration page.



The footer navigation bar contains three items: "株価情報" (Stock Price Information), "サステナビリティレポート" (Sustainability Report), and "お知らせメール配信サービス" (IR Email Distribution Service). The "お知らせメール配信サービス" item is highlighted with a red dashed box and a red arrow.

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



投資口	投資法人の投資主としての権利のこと。株式会社の株式に相当します。REITを売買するということは、投資口を売買することになります。
分配金	J-REITの決算が行われる際に投資家に対して支払われるお金のこと。株式会社の配当金に相当します。
東証REIT指数	東京証券取引所に上場しているREITの全銘柄を対象として算出される時価総額加重型の指数のこと。REIT全体の値動きを知る手がかりになります。2003年3月31日を基準日とし、1,000ポイントとしています。
セიმボート出資	J-REITにおけるセიმボート出資とは、スポンサー等が当該投資法人の投資口を保有することで、投資法人の投資主と利害を一致させ、投資主との信頼関係を築く仕組みです。平和不動産リートではスポンサー、資産運用会社、役員による累積投資制度の三層構造のセिमボート出資により、投資主と同じ目線での資産運用に取り組んでいます。
増資（PO）	すでに上場しているREITが、新規に投資証券を発行して売り出し、資金調達を行うこと。（PO：Public Offering）
NOI	Net Operating Incomeの略。賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いた、運営純収益を指します。
普通借地権	借地権とは建物を所有することを目的に土地を借りる権利のことです。契約更新の無い定期借地権と、契約満了時に更新が可能な普通借地権があり、平和不動産リートはスポンサーサポートにより普通借地権を活用したレジデンス開発物件の取得を行っています。
NAV/NAV倍率	Net Asset Value（純資産価値）の略。バランスシートの含み損益を純資産に反映させ時価ベースで純資産額を算出するために利用します。NAV倍率は $\text{投資口価格} \div \text{1口当たりNAV}$ で算出され、投資口価格の割安度を示す指標として利用されています。株式投資でいう「PBR（株価純資産倍率）」に相当する指標です。
賃料ギャップ	市場賃料と実際の賃料との差を指します。平和不動産リートのオフィス賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が半年ごとに対象物件や周辺物件の成約状況・マーケット環境から総合的に査定した市場賃料と、実際の賃料にて算出しています。
外部成長 内部成長	各REITは自らの収益性を高めるために成長戦略をとります。そのうち内部成長とは、すでに保有している物件に関するもので、賃料をアップする、コストを下げるなどの取り組みを指し、外部成長とは、新規に物件を取得することなどを指します。
LTV	Loan To Valueの略。借入金比率を示す比率で、有利子負債÷総資産で算出されます。

【 MEMO 】

【 MEMO 】

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



資産運用会社



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