

# 平和不動産リート投資法人

略称(平和不リート / HFR)

ホームページURL : <https://www.heiwa-re.co.jp/>

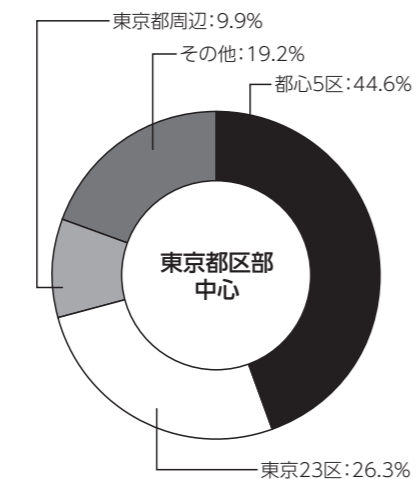
## 才住ホ物商へ他

本投資法人は、2005年3月8日付でクレッシェンド投資法人として東京証券取引所・J-REIT市場に上場し、その後、2010年10月1日付でジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併、同時に「平和不動産リート投資法人」に商号を変更致しました。本投資法人は資産の取得から管理・運営、財務戦略に至るまで、スポンサーである平和不動産株式会社の多面的なサポートを受けています。「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」を基本理念に掲げ、テナント需要の強い東京都区部中心のオフィスとレジデンスに投資する複合型リートです。東京都区部に集中投資をする一方、多数の物件に投資をすることでリスクの分散を図っています。投資対象とするオフィスの収益性とレジデンスの安定性の双方を追求し、分配金の安定的かつ着実な成長を目指しています。

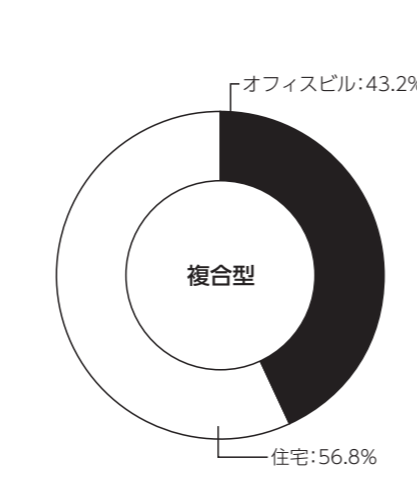


アクロス新川ビル

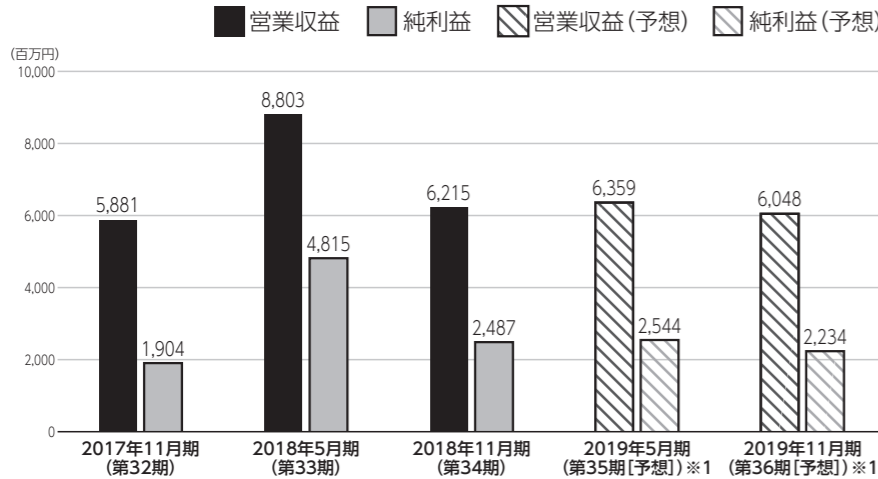
### 運用対象地域



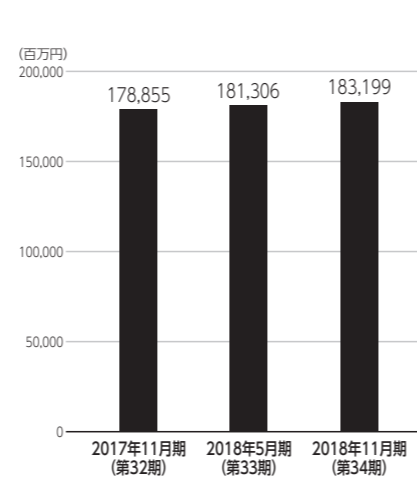
### 運用資産種別



### 営業収益・純利益



### 総資産



### 資産運用会社・その他業務委託先

|         |             |   |              |        |
|---------|-------------|---|--------------|--------|
| 資産運用会社  | 名称          | 平和不動産アセットマネジメント株式会社   | 資本金          | 295百万円 |
|         | 役員          | 【代表取締役社長】市川 隆也【常務取締役業務企画本部長】平野 正則<br>【取締役投資運用本部長】渡部 靖隆【取締役】(非常勤)土本 清幸、<br>(非常勤)岩崎 範郎【監査役】(非常勤)加藤 尚人 |              |        |
|         | 株主          | 平和不動産株式会社   |              |        |
| 資産保管会社  | みずほ信託銀行株式会社 | 会計監査人   | 有限責任 あずさ監査法人 |        |
| 会計事務受託者 | 税理士法人平成会計社  | 投資主名簿等管理人   | みずほ信託銀行株式会社  |        |
| 納税事務受託者 | 税理士法人平成会計社  | 投資法人債事務受託者  | 株式会社りそな銀行    |        |

|                     |   |                    |   |
|---------------------|---|--------------------|---|
| 2018年12月28日時点の投資口価格 | 122,400円/1口   | 2018年11月期(第34期)分配金 | 2,350円/1口   |
| 決算月                 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月  |                    |   |
| 直近の決算期              | 第34期(2018年6月1日~2018年11月30日)   |                    |   |
| 所在地                 | 〒103-0026   | TEL                | 03-3669-8771  |
|                     | 東京都中央区日本橋兜町9番1号   | URL                | <a href="https://www.heiwa-re.co.jp/">https://www.heiwa-re.co.jp/</a> |
| 役員                  | 【執行役員】東原 正明【監督役員】片山 典之、窪川 秀一  |                    |   |
| 設立年月日               | 2002年1月31日  | 登録年月日              | 2002年3月7日   |
| 上場年月日               | 2005年3月8日   |                    |   |
| 運用資産種別              | 【複合型】オフィスビル:43.2% 住宅:56.8%  |                    |   |
| 運用対象地域              | 【東京都区部中心】都心5区:44.6% 東京23区:26.3% 東京都周辺:9.9% その他:19.2%  |                    |   |
| 運用方針                | ◆高いテナント需要が見込まれる東京都区部に立地するオフィス及びレジデンスに集中的に投資を行います。<br>◆地方オフィスビル、地方レジデンス及び例外的資産への投資比率は、合計でポートフォリオ全体の30%以内(取得価格ベース)とします。 |                    |   |
| 財務方針                | ◇LTVは概ね40~50%程度を標準的な水準とし、原則として65%を上限とします。   |                    |   |
| 上場時発行               | 30,000口   | 500,000円/口         | 主幹事   |
| 出資総額                | 81,371百万円   | 発行済投資口数            | 1,014,847口  |

|         | 2017年11月期(第32期) | 2018年5月期(第33期) | 2018年11月期(第34期) | 2019年5月期(第35期【予想】)※1 | 2019年11月期(第36期【予想】)※1 |
|---------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| 営業収益    | 5,881百万円        | 8,803百万円       | 6,215百万円        | 6,359百万円             | 6,048百万円              |
| 営業利益    | 2,557百万円        | 5,305百万円       | 2,942百万円        | 3,005百万円             | 2,698百万円              |
| 経常利益    | 2,048百万円        | 4,815百万円       | 2,487百万円        | 2,544百万円             | 2,234百万円              |
| 当期純利益   | 1,904百万円        | 4,815百万円       | 2,487百万円        | 2,544百万円             | 2,234百万円              |
| 短期借入金※2 | 10,150百万円       | 10,181百万円      | 14,131百万円       |                      |                       |
| 長期借入金   | 66,311百万円       | 64,686百万円      | 62,836百万円       |                      |                       |
| 投資法人債   | 2,800百万円        | 3,800百万円       | 3,800百万円        |                      |                       |
| 総資産額    | 178,855百万円      | 181,306百万円     | 183,199百万円      |                      |                       |
| 純資産額    | 92,410百万円       | 95,172百万円      | 95,357百万円       |                      |                       |
| 分配金     | 2,054円/1口       | 2,300円/1口      | 2,350円/1口       | 2,400円/1口            | 2,400円/1口             |

|          |   |         |       |         |          |
|----------|---|---------|-------|---------|----------|
| 保有物件数    | 104棟  | テナント数※3 | 4,467 | 総賃貸面積※4 | 237,985㎡ |
| 主要テナント※5 | Apaman Property株式会社、平和不動産株式会社、株式会社長谷工ライブネット |         |       |         |          |

| 主要物件<br>※投資額上位3物件 | 物件名称             | 所在地     | 取得価格     | 投資比率 |
|-------------------|------------------|---------|----------|------|
|                   | HF駒沢公園レジデンスTOWER | 東京都世田谷区 | 6,520百万円 | 3.8% |
|                   | HF銀座レジデンスEAST    | 東京都中央区  | 5,940百万円 | 3.4% |
|                   | HF桜通ビルディング       | 愛知県名古屋  | 4,900百万円 | 2.8% |

格付 【JCR】長期発行体格付:A(格付の見直し:ポジティブ)

※1 第35期予想、第36期予想は2019年1月22日発表の決算短信をベースに作成しています。  
 ※2 貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。  
 ※3 テナント数は2018年11月30日時点の数値を記載しています。なお、この数値は本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃借人としたエンドテナントの総数です。  
 ※4 総賃貸面積は2018年11月30日時点の数値を記載しています。  
 ※5 主要テナントの欄は2018年5月31日時点の賃貸面積上位テナント(マスターリース会社)を記載しています。