

# REIT REPORT

|| リートレポート ||

## 平和不動産リート投資法人

8966 東証 REIT

2018年8月9日(木)

執筆：客員アナリスト

**国重 希**

FISCO Ltd. Analyst **Nozomu Kunishige**



FISCO Ltd.

<http://www.fisco.co.jp>

## 目次

<b>■ 要約</b>	<b>01</b>
1. 東京都区部に集中投資、平和不動産のサポートが大きな強み	01
2. 2018年5月期の分配金は5期連続でスポンサー変更後の最高値を更新	01
3. 2018年11月期、2019年5月期も高水準の分配金を予想	01
4. 新中期目標では分配金2,500円、資産規模2,000億円を目指す	02
5. 分配金の増加に伴い、NAV倍率は上昇するとみる	02
<b>■ 特長・優位性</b>	<b>03</b>
1. 概要	03
2. 戦略的なポートフォリオの構築	03
3. 平和不動産の強力なスポンサーシップ	04
4. 分配金安定化ツールの活用	04
<b>■ 業績動向</b>	<b>05</b>
1. 2018年5月期の業績概要	05
2. 財政状態	06
<b>■ 今後の見通し</b>	<b>06</b>
● 2018年11月期と2019年5月期の業績予想	06
<b>■ 中長期の成長戦略</b>	<b>07</b>
1. 新中期目標	07
2. 外部成長戦略	07
3. 内部成長戦略	08
4. 財務戦略	09
<b>■ ベンチマーキング</b>	<b>10</b>

本レポートは、環境省実施の環境情報開示基盤整備事業に参画している各企業が環境情報開示システムに登録している環境情報を一部参照しています。

## ■ 要約

### 平和不動産グループの REIT で、高水準の分配金支払いを目指す

平和不動産リート投資法人 <8966> は、平和不動産 <8803> グループの投資法人であり、「東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンス（賃貸マンション）」に投資する複合型 REIT だ。同 REIT の決算期は 5 月と 11 月の年 2 回である。

#### 1. 東京都区部に集中投資、平和不動産のサポートが大きな強み

中小規模の事業所数が多く、また人口増加傾向も続く東京都区部を中心に、オフィス及びレジデンスに集中的に投資している。また、全国各地の証券取引所やオフィスビルを所有・賃貸し、不動産開発、宅地分譲やマンション分譲、ショッピングセンターなどのデベロッパー事業を幅広く展開する平和不動産の経験とノウハウを最大限に活用できることが、同 REIT の大きな強みである。

#### 2. 2018 年 5 月期の分配金は 5 期連続でスポンサー変更後の最高値を更新

2018 年 5 月期は、営業収益 8,803 百万円（前期比 49.7% 増）、営業利益 5,305 百万円（同 107.5% 増）、経常利益 4,815 百万円（同 135.1% 増）、当期純利益 4,815 百万円（同 152.8% 増）であった。大幅な増収増益には、広小路アクアプレイスの譲渡益が大きく貢献した。好決算を反映して、分配金は 2,300 円 / 口と前期比 246 円増で、5 期連続でスポンサー変更後の最高値を更新した。分配金支払後の内部留保残高（一時差異等調整積立金等）4,388 百万円、繰越欠損金残高 325 百万円を有することが、将来の安定的な分配金支払いを可能にしている。

#### 3. 2018 年 11 月期、2019 年 5 月期も高水準の分配金を予想

2018 年 11 月期は、前期に不動産譲渡益を計上した反動から、営業収益 5,880 百万円（前期比 33.2% 減）、営業利益 2,609 百万円（同 50.8% 減）、経常利益 2,148 百万円（同 55.4% 減）、当期純利益 2,148 百万円（同 55.4% 減）を計画する。また、2019 年 5 月期は、営業収益 5,925 百万円（同 0.8% 増）、営業利益 2,630 百万円（同 0.8% 増）、経常利益 2,170 百万円（同 1.0% 増）、当期純利益 2,170 百万円（同 1.0% 増）を予想する。

外部成長戦略では、優良物件への厳選投資及び資産の入替を今後も推進する。また、内部成長戦略では、オフィスでは稼働率の高位安定及び賃料の増額改定の進展を見込む一方、レジデンスでも高稼働率の維持及び収支改善を期待する。さらに、財務戦略では金融費用の継続的な削減に取り組む。以上により、分配金は 2,300 円（前期比増減なし）、2,350 円（同 50 円増）と、高水準を予想している。

要約

4. 新中期目標では分配金 2,500 円、資産規模 2,000 億円を目指す

新たな中期目標として、分配金 2,500 円、資産規模 2,000 億円を目指す。なお、分配金 2,500 円は、2020 年 11 月期に達成する見込みである。分配金の目標達成に向けては、資産の入替、賃料増額改定、諸費用の削減等を 1 つ 1 つ着実に積み重ねていくことで、継続的かつスピード感を持った分配金成長につなげる。また、潤沢な内部留保を活用した分配金の増加も期待できる。一方、資産規模の拡大については、現在は不動産価格が高騰しているため無理に新規取得をせず、入れ替えを中心に優良物件に投資する方針である。

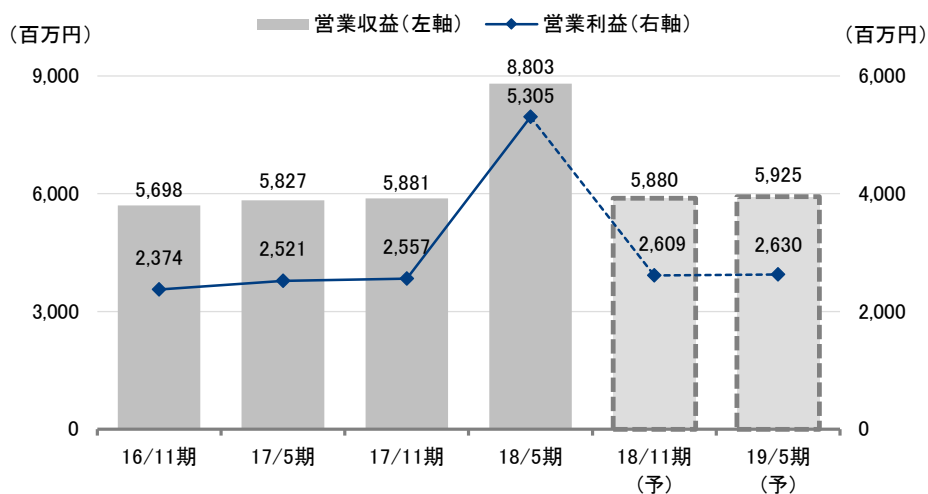
5. 分配金の増加に伴い、NAV 倍率は上昇するとみる

他のオフィス・レジデンス複合型 REIT と比較すると、2018 年 7 月 27 日現在の NAV 倍率（1 口当たり投資口価格 / 1 口当たり純資産額）は 0.94 倍にとどまり、平均 1.04 倍に比べて低い評価にとどまる。ただし、入替戦略の推進、賃料増額改定、キャップレートの低下などに伴い含み益は成長を続けており、今後も分配金の増加が持続すると見込まれることから、投資家の評価も徐々に切り上がると予想する。

Key Points

- ・東京都区部を中心とするオフィス・レジデンス複合型 REIT で、平和不動産のサポートが大きな強み
- ・2018 年 5 月期は不動産譲渡益の計上で大幅な増収増益となり、分配金は 5 期連続でスポンサー変更後の最高値を更新した
- ・2018 年 11 月期、2019 年 5 月期も順調な収支見通しを受けて、高水準の分配金を予想する
- ・新たな中期目標では、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保や潤沢な内部留保の活用により、2020 年 11 月期までに分配金 2,500 円を目指す。資産規模は中長期的に 2,000 億円を目指す
- ・継続的な分配金の増加に伴い、投資家の評価も徐々に切り上がるとみる

業績推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 特長・優位性

### 東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型 REIT

#### 1. 概要

同 REIT は、平和不動産グループの投資法人であり、東京都区部を中心とする、オフィス・レジデンス複合型 REIT だ。2002 年 1 月に前身であるクレッシェンド投資法人を設立後、2005 年 3 月には東証不動産投資信託証券 (J-REIT) 市場に新規上場、2010 年 10 月にはジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併し、名称を平和不動産リート投資法人に変更した上で今日に至っている。

また、投資主より募集した資金を主として不動産等に対する投資として運用することを目的とし、「運用資産の着実な成長」と「中期的な安定収益の確保」を資産運用の基本方針（基本理念）として掲げている。実際の資産運用は全て、平和不動産アセットマネジメント（株）に委託しており、資産運用については、平和不動産のグループから様々なサポートを得られるのが大きな強みである。

#### 2. 戦略的なポートフォリオの構築

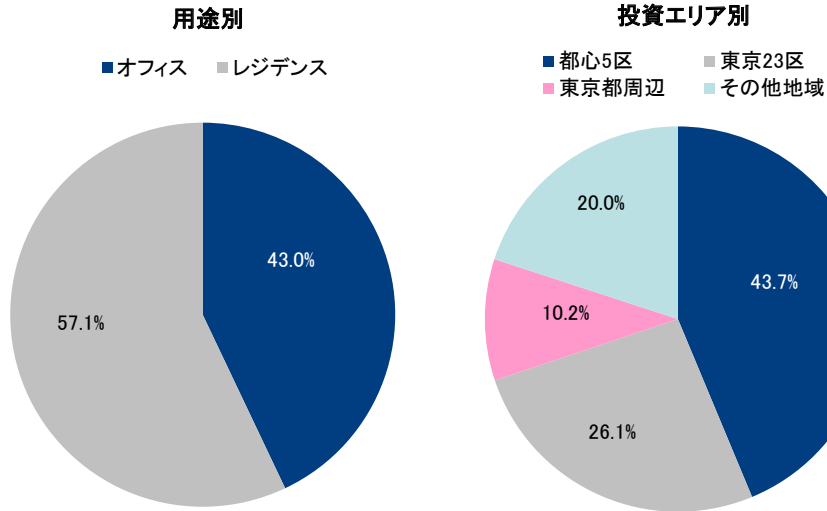
同 REIT は、高い需要に支えられた「東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンス」に集中的に投資している点に大きな特長がある。物件やエリアなどで戦略的にポートフォリオの分散を図っていることが、安定した稼働率と収益の源泉になっている。

2018 年 6 月 25 日時点におけるポートフォリオの用途別内訳を見ると、オフィス 43.0%、レジデンス 57.1% になっている。厳格な投資基準に基づき、多数の物件へ投資することにより、用途・棟数・テナントの分散を行い、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図っている。すなわち、オフィス及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの 50%（取得価格ベース）を目途としている。オフィス賃料は景気感応度が高く、収益の変動性が高いのに対し、レジデンス賃料は景気変動を受けにくく、収益の安定性が高いことから、両方にバランスよく投資することで、収益性と安定性の双方を追求できるポートフォリオを構築している。

また、投資エリア別では都心 5 区 43.7%、その他の東京 23 区 26.1%、東京都周辺 10.2%、その他地域 20.0% となっている。地域的には第一投資エリア（東京 23 区）を主たる投資地域と位置付けるが、各エリアのマーケット状況（取得物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリア（23 区以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）及び地方投資エリア（政令指定都市を始めとする全国の主要都市、すなわち平和不動産のサポートが得られる地方大都市）にも投資する。

特長・優位性

ポートフォリオの状況 (2018年6月25日時点)



出所：ホームページよりフィスコ作成

### 3. 平和不動産の強力なスポンサーシップ

次に、同 REIT は、平和不動産の経験とノウハウを最大限に活用できることが特長であり、大きな強みと言える。平和不動産は東京、大阪、名古屋、福岡の証券取引所を賃貸し、全国各地にオフィスビルを所有するほか、不動産開発、宅地分譲やマンション分譲、ショッピングセンターなどのデベロッパー事業も幅広く展開している。

そこで、同 REIT に対する外部成長サポートとして、平和不動産の保有・開発物件、仲介物件、先行取得物件等の情報ソースを活用できる。また、内部成長サポートとして、情報の共有化によって稼働率の改善を図ることができる。さらに、財務サポートとして、財務方針、資金調達等のかかる支援や指導を仰ぐこともできる。

### 4. 分配金安定化ツールの活用

さらに、同 REIT では、2018年5月期末に、一時差異等調整積立金残高等の内部留保残高 4,388 百万円、繰越欠損金残高 325 百万円を有することが、将来の安定的な分配金支払いを可能にする。すなわち、物件売却に伴い減損損失を計上した際にも、内部留保の取り崩しによって実力ベースの分配金支払いが可能である。また、現在の繰越欠損金残高の期限は 2020年5月期までではあるが、繰越欠損金により売却益を相殺することで内部留保を蓄え、将来の分配金に充当することができる。

## 業績動向

### 分配金は5期連続でスポンサー変更後の最高値を更新

#### 1. 2018年5月期の業績概要

2018年5月期（第33期）決算は、営業収益8,803百万円（前期比49.7%増）、営業利益5,305百万円（同107.5%増）、経常利益4,815百万円（同135.1%増）、当期純利益4,815百万円（同152.8%増）であった。おおむね2018年5月8日発表の修正予想に沿った数字であったが、期初予想に比べて、営業収益は5割弱、また利益は倍以上の上振れとなった。それは、広小路アクアプレイス（名古屋市中区）を、鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡した結果、売却益が収益、利益を大きく押し上げたためである。好決算を背景に、分配金は2,300円/口と前期比246円増とし、5期連続でスポンサー変更後の最高値を更新した。分配金支払い後、譲渡益の残額を内部留保し、将来の分配金支払い等の原資として活用する方針である。

期中平均稼働率は97.70%と、引き続き歴史的な高水準を維持した。特にオフィスの稼働率は98.74%で、テナント構成が比較的分散していることは、今後も安定稼働に寄与すると考えられる。レジデンスの稼働率も97.08%で上場来最高水準を記録した。また、オフィス、レジデンスともに賃料の増額改定が進展し、NOI利回り（実質利回りとも言う、 $(\text{年間賃料収入} - \text{諸経費}) / (\text{物件価格} + \text{諸費用}) \times 100$ で計算）はスポンサー変更後の最高値の5.34%を付けた。

#### 2018年5月期（第33期）業績

（単位：百万円）

	17/11期		18/5期		前期比		18/5期		前回予想比	
	実績	営業 収益比	実績	営業 収益比	増減額	増減率	前回予想	増減額	増減率	
営業収益	5,881	100.0%	8,803	100.0%	2,921	49.7%	8,787	16	0.2%	
営業利益	2,557	43.5%	5,305	60.3%	2,748	107.5%	5,296	9	0.2%	
経常利益	2,048	34.8%	4,815	54.7%	2,767	135.1%	4,799	16	0.4%	
当期純利益	1,904	32.4%	4,815	54.7%	2,910	152.8%	4,798	16	0.4%	
1口当たり当期純利益（円）	1,877	-	4,744	-	2,867	152.7%	4,728	16	0.3%	
1口当たり分配金（円）	2,054	-	2,300	-	246	12.0%	2,300	0	0.0%	
稼働率	97.74%	-	97.70%	-	-0.04pt	-	-	-	-	
NOI利回り	5.30%	-	5.34%	-	0.04pt	-	-	-	-	
発行済投資口数（口）	1,014,847	-	1,014,847	-	0	-	1,014,847	0	-	

注：前回予想は2018年5月8日発表のもの

出所：決算短信、決算説明会資料よりフィスコ作成

業績動向

## 2. 財政状態

2018年5月期の財政状態は、総資産181,306百万円（前期末比1.4%増）、純資産95,172百万円（同3.0%増）、有利子負債78,667百万円（同0.7%減）であった。主要金融機関との良好な関係のもと、平均調達金利は15期連続して低下し0.863%になった。資金調達多様化のために発行した第3回無担保投資法人債（1,000百万円）も調達コストの低減に貢献した。また、有利子負債の平均調達年数は6.89年とさらに長期化が進んだ。鑑定LTV比率（期末の鑑定評価額（購入額+含み損益）に対する有利子負債の割合）は42.0%と良好な水準を維持している。同REITでは、同比率40～50%を標準水準として維持し、上限を65%に設定しているが、鑑定評価額の増加に伴って低下が続いており、借入余力が拡大したことで、より機動的な物件取得が可能になったと言える。

2018年5月期（第33期） 財政状態

	17/11 期末 実績	18/5 期末 実績	前期末比	
			増減額	増減率
総資産	178,855	181,306	2,450	1.4%
純資産	92,410	95,172	2,761	3.0%
有利子負債	79,261	78,667	-594	-0.7%
平均調達金利	0.887%	0.863%	-0.024pt	-
金利固定化比率	92.4%	87.8%	-4.6pt	-
平均調達年数（年）	6.71	6.89	0.18	-
鑑定LTV	42.5%	42.0%	-0.5pt	-

注：鑑定LTVは期末の鑑定評価額（購入額+含み損益）に対する有利子負債の割合  
出所：決算短信、決算説明会資料よりフィスコ作成

## ■ 今後の見通し

### 高水準の分配金を予想

#### ● 2018年11月期と2019年5月期の業績予想

2018年11月期（第34期）の業績は、前期に不動産譲渡益を計上した反動から、営業収益5,880百万円（前期比33.2%減）、営業利益2,609百万円（同50.8%減）、経常利益2,148百万円（同55.4%減）、当期純利益2,148百万円（同55.4%減）の見通しだ。また、2019年5月期（第35期）は、営業収益5,925百万円（同0.8%増）、営業利益2,630百万円（同0.8%増）、経常利益2,170百万円（同1.0%増）、当期純利益2,170百万円（同1.0%増）を予想する。ただ、これまで常に期初予想を上回る決算を続けていることを考えると、今回も堅めの業績予想と見られる。



今後の見通し

外部成長戦略では、優良物件への厳選投資及び資産の入替を今後も推進する方針である。また、内部成長戦略では、オフィスでは稼働率の高位安定及び賃料の増額改定の進展を見込むとともに、レジデンスでは2018年11月期は非繁忙期となるが、前期末の稼働率が歴史的な高水準で終えたことから、2018年11月期以降も従来を上回る水準を期待する。さらに、財務戦略では金融費用の継続的な削減に取り組む。以上により、分配金は2018年11月期2,300円（前期比増減なし）、2019年5月期2,350円（同50円増）と、高水準を予想している。

## ■ 中長期の成長戦略

### 「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」により、投資主価値の最大化に向けて取り組む

#### 1. 新中期目標

前回の中期目標であった分配金2,250円/口、資産規模2,000億円のうち、分配金については2018年5月期に達成した。このため、2018年11月期より新たな目標として分配金2,500円/口、資産規模2,000億円を掲げ、分配金については2020年11月期（第38期）までの達成を目指している。資産の入替、賃料増額改定、諸費用の削減等を1つ1つ着実に積み重ねていくことで、継続的かつスピード感を持った分配金成長につなげていく方針だ。また、前期に物件売却で確保した潤沢な内部留保を活用すれば、分配金の中期目標は確実に達成できると考えられる。一方、資産規模の拡大については、現在は不動産価格が高騰しているため無理な新規取得をせず、入れ替えを中心に優良物件に投資する方針である。

#### 2. 外部成長戦略

外部成長戦略として、同REITは、幅広い物件情報ルートをもとに、今後も継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産入替の検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図り、着実な投資主価値の極大化を目指す方針だ。そのために、第1に、着実かつ健全な外部成長戦略を継続する。すなわち、過熱したマーケットに振り回されず、ポートフォリオの質と収益性の向上に資する物件に厳選投資を行う。また、スポンサーと協働し、開発等、多様な手法による取得機会の拡大を図る。さらに、借入余力を活用した機動的な物件取得を行う。第2に、入替戦略の継続的な取り組みも行う方針で、低収益物件、地方エリアに立地する小規模レジデンスを優良なオフィスやレジデンスに入れ替え、ポートフォリオの収益力改善を図る。第3に、用途・エリアを厳選する方針で、優良なオフィスとレジデンスの双方への厳選投資や、東京都区部をメインエリアとし、スポンサー・サポートが得られる地方大都市にも厳選投資をする。

スポンサー変更以降、資産の入替戦略を積極的に進めた結果、次第に含み益が拡大し、NOI利回りも上昇しているが、今後も同戦略を推進することで、ポートフォリオの改善を図る方針である。

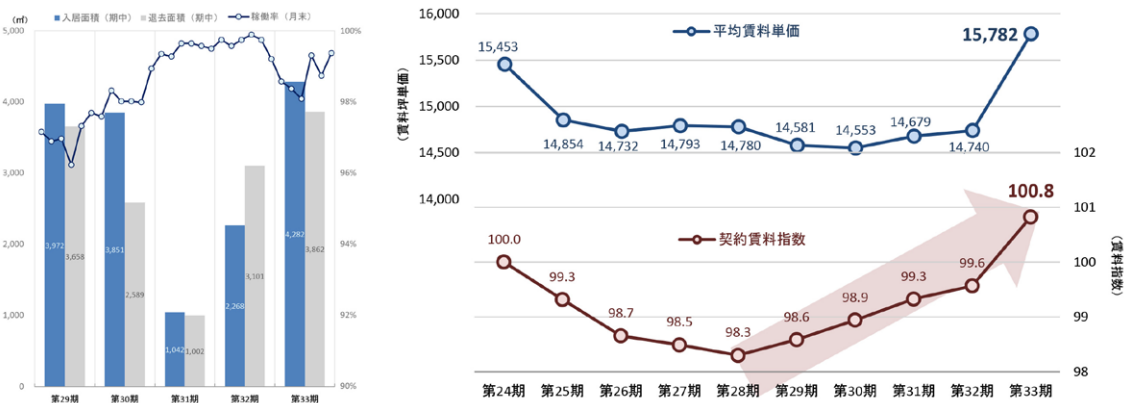
中長期の成長戦略

3. 内部成長戦略

内部成長戦略では、平和不動産グループが培ったデータベースや情報ネットワークを活用することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図るなど、積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長を目指す。すなわち、第1に、高稼働率の維持・向上を図り、スポンサー、PMと連携し適切かつタイムリーなリーシング施策の実施によるテナント需要の取り込み、良質な運営・管理、CS対応施策の実施によるテナント退去の防止、ダウンタイム（空室期間）の短縮などを掲げる。第2に、賃料増額による賃貸収益の向上を目指し、テナント入替時及び契約更改時における賃料増額（是正）を推進する。第3に、戦略的なCAPEX投資の実施を行い、物件競争力、収益性及びCS向上につながるバリューアップ工事を計画的に実施する。第4には、付帯収入の増加と各種費用の削減を継続する。

現状、オフィスでは期中平均稼働率が98.74%と高水準を維持し、また賃料指数（物件売買の影響を排除したポートフォリオの賃料変動の方向性を示す指標）も回復トレンドを継続している。時間の経過とともに損益計算書上の賃料単価は契約賃料単価に収斂することで、今後も分配金の自立的な回復につながると予想される。賃料指数は、上場時の2005年を100とすると現在は90.6であり、依然として十分な増加余地があると考えられる。また、レジデンスにおいても、期中平均稼働率は上場以来最高水準の97.08%を記録し、12期連続して95%を超える水準で推移しており、賃料指数も8期連続の上昇を続けている。今後も、リニューアル工事の実施によって、物件競争力強化と資産価値の維持向上を図ることで、賃料水準の改善と収益力の拡大を目指している。

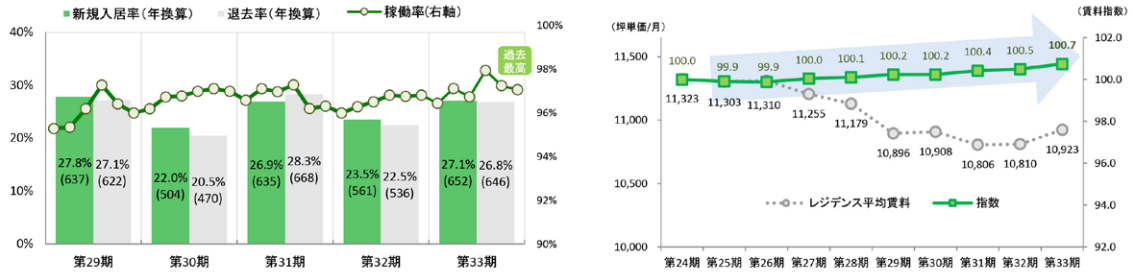
オフィスの月次稼働率とテナント入退きの動向／オフィスの期末平均賃料単価と契約賃料指数の推移



出所：決算説明会資料より掲載

中長期の成長戦略

レジデンスの月次稼働率と入退去率の動向/レジデンスの期末平均賃料単価と契約賃料指数の推移



(注) ()カコ内の数値は、新規入居及び退去レジデンステナント数を記載しています。

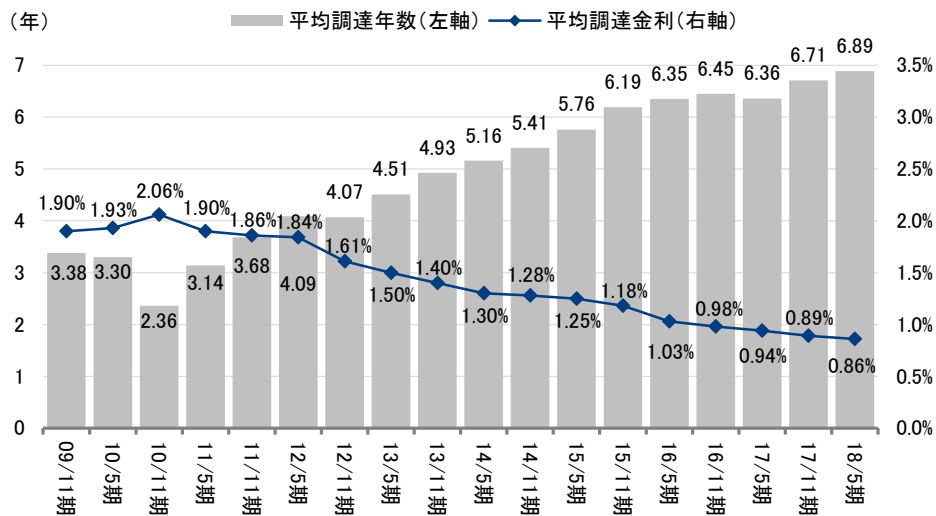
出所：決算説明会資料より掲載

4. 財務戦略

財務戦略では、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的として、計画的かつ機動的な資金調達を目指す。すなわち、第1に財務基盤の構築を目指し、有利子負債の返済・償還期限の長期化、固定化及び満期の分散化を進めることで市場金利変動の影響を受けにくい財務基盤を構築する。第2に、適切なLTVコントロールによって、金融環境に左右されない安定した物件取得、ポートフォリオと収益の持続的な拡大を図る。第3に、資金調達手段の多様化を図り、公募増資によるエクイティ調達、幅広い業態からなるレンダーフォーメーション、投資法人債等、様々な性格の資金へのアクセスを構築する。第4に、現在の低金利環境が将来にわたって財務コスト削減に寄与できるように、金融コストの低減を図る。

これまで、平均調達金利は15期連続で低下を続けており、調達年数の長期化も進めている。また、借入金の返済期限を10年にわたり薄く分散するとともに、これらを十分にカバーするコミットメントラインをメガバンクに設定している。さらに、資金調達手段の拡充のため、投資法人債の発行も実施済である。今後も財務戦略により、同REITの成長を下支えする方針である。

平均調達年数及び平均調達金利の推移



出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

中長期の成長戦略

弊社では、同 REIT が特化する東京都区部をメインとする市場は投資機会が豊富にあることから、今後も潜在的な成長力は高いと評価する。東京都区部では、主なテナント層である中小規模の事業所数が多く、オフィスビルに対して引き続き豊富な需要がある。また、東京都では人口増加傾向が続いており、居住用マンションについても堅調な需要が見込まれている。

また、強力なスポンサー・サポートの活用によって、着実な成長戦略の推進が可能と考える。すなわち、平和不動産の保有・開発物件、仲介物件、先行取得物件等の情報ソースを活用したり（外部成長サポート）、情報の共有化によって稼働率の向上を図ったり（内部成長サポート）、財務方針、資金調達等のかかる支援や指導を仰ぐこと（財務サポート）ができるのが、同 REIT の大きな強みである。

一般的なリスク要因としては、他の REIT と同様、稼働率の低下、賃料の下落、金利の上昇等が考えられる。実際、2018 年から巨大ビルが大量供給され、稼働率の低下や賃料の下落が懸念されている。ただ、同 REIT では、オフィス稼働率はすでに高水準に達しているものの、対象とする中規模以下のオフィスでは供給が限定的であり、空室率は 1% 台と好調に推移していることから、今後も高稼働率の維持が可能だろう。また、市場賃料の上昇が契約賃料の更改ペースを上回っていること（ポジティブギャップが拡大）から、オフィス賃料はさらに引き上げ可能と見られる。レジデンスにおいても、リニューアル工事の実施によって、物件競争力の強化と資産価値の維持向上を図っており、今後も高稼働率の維持と賃料水準の改善につながると見る。当面は金利の高い借入の借り換えに伴い、金融コストはさらに低下する見通しであるが、将来の金利上昇リスクに対しては、金利の固定化を進め（87.8%）リスクヘッジを進めている。

## ■ ベンチマーキング

### 分配金の増加に伴い、NAV 倍率は上昇すると予想

同 REIT の各種指標を他のオフィス・レジデンス複合型（総合型）REIT と比較すると、2018 年 7 月 27 日現在の NAV 倍率（1 口当たり投資口価格 / 1 口当たり純資産額）は 0.94 倍と、平均の 1.04 倍に比べて低い評価にとどまっている。これは、以前は含み損が多く、収益性が低いとの評価があったことが響いていると見られる。実際、分配金増加後も予想分配金利回りは 4.37% と平均の 4.68% を下回っている。

ただし、入替戦略の推進、賃料増額改定、キャップレートの低下などに伴い含み益は成長を続けている。また、物件売却に伴う損失発生や突発的な損失に対しては潤沢な内部留保（一時差異等調整積立金等）や繰越欠損金の充当によって相殺し、今後も分配金を持続的に増加することで、中期目標の達成は可能と見込まれる。それらが投資家に十分に理解されれば、今後は NAV 倍率による評価も徐々に切り上がると予想する。実際、同 REIT の収益性の改善や分配金の増加が次第に市場で評価されてきており、2017 年後半から東証リート指数は横ばい～緩やかな上昇にとどまっているのに対し、同 REIT の投資口価格は右肩上がりの上昇を続けている。

平和不動産リート投資法人

8966 東証 REIT

2018年8月9日(木)

[http://www.heiwa-re.co.jp/ja/cms/ir/ir\\_index.html](http://www.heiwa-re.co.jp/ja/cms/ir/ir_index.html)

ベンチマーキング

## 複合型（総合型）REITの各指標比較

証券コード	投資法人	2018年 7月27日 投資口価格 (円)	投資口価格 前日比	分配金 利回り (%)	1口NAV (円)	NAV 倍率	時価総額 (百万円)	出来高 (口)	決算期 (月)
8966	平和不動産リート投資法人	106,500	0.28%	4.37	113,289	0.94	108,081	3,614	5/11
8954	オリックス不動産投資法人	173,600	0.29%	3.83	164,031	1.06	479,136	5,086	2/8
8955	日本プライムリアルティ投資法人	398,000	-0.13%	3.65	319,737	1.24	367,354	1,871	6/12
8957	東急リアル・エステート投資法人	151,800	-1.17%	3.77	161,791	0.94	148,400	2,796	1/7
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	172,900	0.93%	4.03	144,442	1.20	528,225	5,150	5/11
8961	森トラスト総合リート投資法人	160,800	-	4.54	141,959	1.13	212,256	3,659	3/9
8963	インヴィンシブル投資法人	48,850	2.41%	6.89	51,358	0.95	234,147	132,559	6/12
8968	福岡リート投資法人	174,500	0.40%	4.09	156,383	1.12	138,902	1,698	2/8
8977	阪急リート投資法人	136,000	0.22%	4.45	152,230	0.89	86,836	2,192	5/11
8984	大和ハウスリート投資法人	271,500	1.23%	3.76	246,093	1.10	523,181	6,538	2/8
3279	アクティブア・プロパティーズ投資法人	491,000	-0.41%	3.87	409,382	1.20	343,064	2,200	5/11
3295	ヒューリックリート投資法人	169,800	-	4.10	161,531	1.05	188,478	3,029	2/8
3309	積水ハウス・リート投資法人	72,000	0.56%	4.25	73,218	0.98	270,871	5,446	4/10
3451	トーセイ・リート投資法人	114,300	-0.70%	5.73	124,278	0.92	26,792	501	4/10
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	158,600	0.57%	3.90	152,101	1.04	685,437	7,760	2/8
3468	スターアジア不動産投資法人	105,500	-2.41%	6.02	110,967	0.95	49,651	3,373	1/7
3470	マリモ地方創生リート投資法人	114,600	-0.26%	5.98	115,782	0.99	15,166	252	6/12
3473	さくら総合リート投資法人	92,700	0.43%	5.83	96,470	0.96	30,869	1,266	2/8
3476	投資法人みらい	193,200	0.10%	5.80	182,299	1.06	65,535	2,586	4/10
3488	ザイマックス・リート投資法人	114,500	0.26%	4.74	-	-	25,579	305	2/8

出所：不動産投信情報ポータルよりフィスコ作成

#### 重要事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。“JASDAQ INDEX”の指数値及び商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり一切の権利は同社に帰属します。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。その内容及び情報の正確性、完全性、適時性や、本レポートに記載された企業の発行する有価証券の価値を保証または承認するものではありません。本レポートは目的のいかんを問わず、投資者の判断と責任において使用されるようお願い致します。本レポートを使用した結果について、フィスコはいかなる責任を負うものではありません。また、本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業との電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更する場合があります。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、事前にフィスコへの書面による承諾を得ることなく本資料およびその複製物に修正・加工することは堅く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは堅く禁じられています。

投資対象および銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

株式会社フィスコ