# Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

第33期　決算説明会用資料

自　2021年6月1日　至　2021年11月30日

証券コード：8977

阪急阪神リート投資法人
https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/

阪急阪神リート投信株式会社
https://www.hhram.co.jp/

# 目次

1. エグゼクティブ・サマリー・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
2. 外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
3. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25
4. 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
5. サステナビリティへの取組み・・・・・・・・・・・・・・・・35
6. 第33期決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
7. APPENDIX ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。
実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。
本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。
本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の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、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合わせくださるようお願いいたします。
物件名称を略称で表示している箇所があります。

# 1. エグゼクティブ・サマリー

# 中期方針（2020年1月公表）

## 持続的な資産規模の拡大と分配金の伸長を目指す

### 厳選投資とポートフォリオの質の向上(外部成長戦略)

- フェアバリューでの物件取得推進
- 資産入替による収益性向上と将来リスク排除

### 財務戦略による効率的な資金調達

- 資金調達マネジメントの強化
- 積極的IRによる投資主層拡大とFTSE EPRA/NAREIT指数組入れ

### 内部成長による収益性の向上

- テナント入替と賃料増額改定
- 消費動向変化への対応
- 計画的かつ効果的な設備投資

### サスティナビリティへの取組みの推進

- 環境、社会を意識した資産運用
- ガバナンス面での取組みの強化

# 第33期決算の概要

（単位：百万円）

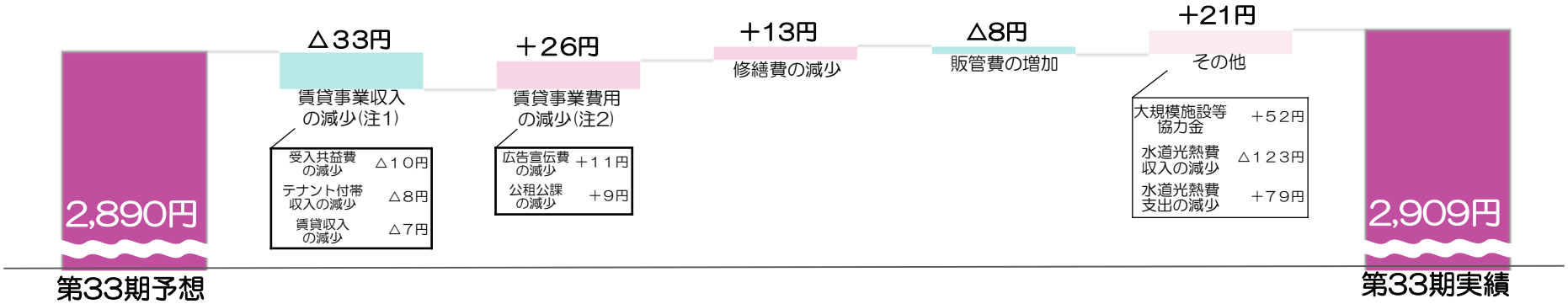
| 項　目 | 第33期予想（A）（2021年7月16日公表分） | 第33期実績（B）自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日 | 増　減（B）－（A） |
|---|---|---|---|
| 運用日数（日） | 183 | 183 | — |
| 営業収益 | 5,815 | 5,706 | △ 108 |
| 営業利益 | 2,341 | 2,315 | △ 25 |
| 経常利益 | 2,010 | 2,024 | 13 |
| 当期純利益 | 2,009 | 2,022 | 13 |
| 期末発行済投資口の総口数（口） | 695,200 | 695,200 | — |
| **1口当たり分配金（円）** | **2,890** | **2,909** | **19** |
| 1口当たりＦＦＯ（円） | 4,418 | 4,430 | 12 |

## 当期末の主要指標(前期比)

| | |
|---|---|
| 資産規模(取得価格) | 1,695億円 (±0) |
| 含み損益反映後1口当たり純資産額(注) | 170,386円 (+4,666円) |
| 平均NOI利回り(注) | 4.6% (△0.1pt) |
| 平均償却後利回り(注) | 3.4% (△0.1pt) |
| 稼働率 | 99.4% (△0.2pt) |
| LTV(注) | 39.3% (△0.7pt) |
| 平均負債残存年数 | 5.1年 (△0.2年) |
| 平均借入コスト | 0.73% (±0) |
| 固定借入比率 | 94.4% (+5.9pt) |

（注）「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「含み損益」、「LTV」の算出方法の詳細についてはP.62に記載

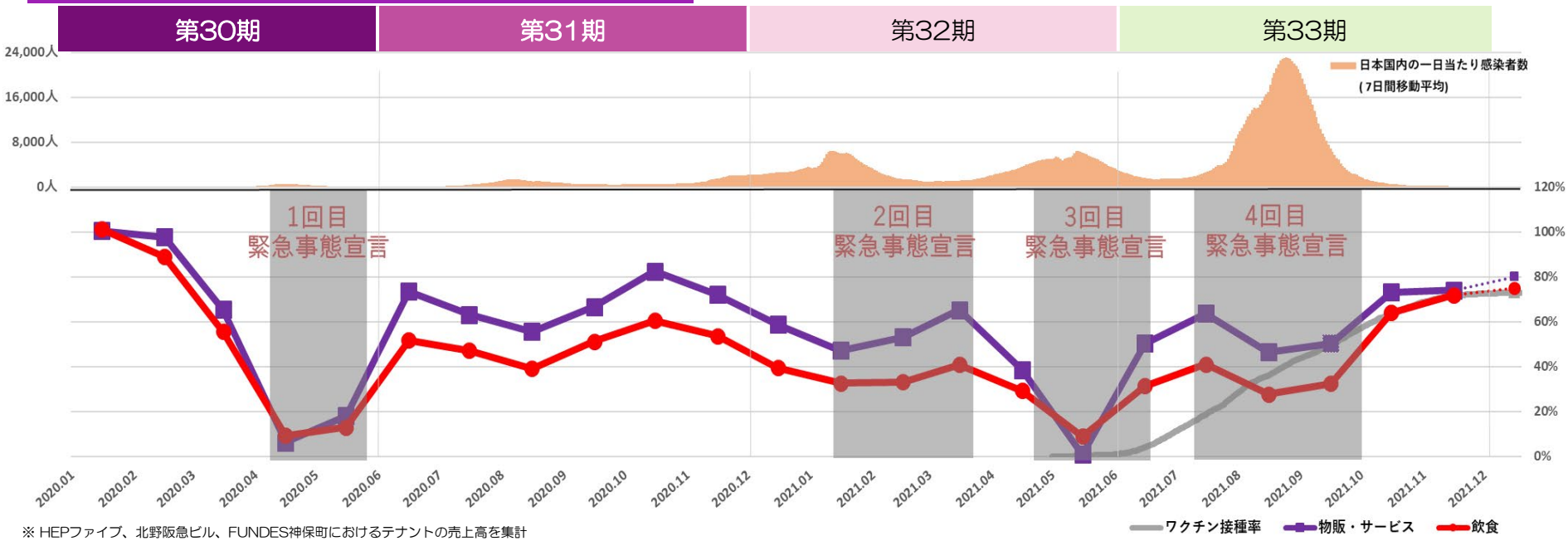
## 一口当たり分配金の予実比較




注1:水道光熱費収入は除く
注2:水道光熱費支出、修繕費、減価償却費は除く

# 第33期のテナントの状況

## 都市型商業施設の売上高推移(2019年同月比)




※ HEPファイブ、北野阪急ビル、FUNDES神保町におけるテナントの売上高を集計
※ 国内の感染者数は『NHK』公表「日本国内の感染者数」より阪急阪神リート投信(株)が作成
※ ワクチン接種率は『政府CIOポータル』公表「新型コロナワクチン接種状況」より阪急阪神リート投信(株)が作成

## 第33期の減免等の状況

- 第4回目の緊急事態宣言は感染者の急増により長期間に及んだものの全館休業を伴うものではなかったため、前期と比較して要望件数は大幅に減少

| 要望件数 | | | | | | | | 対応状況 | | 減免金額 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 第33期合計 | 参考 第32期合計 | ■ 減免実施 | 14件 | ■ **29.6百万円** |
| | | | | | | | | ■ 謝絶 | 1件 | →分配金への影響は40円程度 |
| 2件 | 1件 | 0件 | 6件 | 6件 | 0件 | 15件 | 145件 | 合計 | 15件 | |

※ グランフロント大阪は除く
※ 件数は原則意思決定時点で、テナント単位でカウントしています
※ 減免金額には前期からの継続分を含みます

# 第34期・第35期業績予想の概要

## 業績予想の前提

| | |
|---|---|
| 都市型商業施設 | ■ ワクチン接種が進むことにより、全館休業を伴う自粛要請はないことを想定<br>■ テナント売上は、2019年同月比で物販80～85%、飲食70%程度を想定<br>■ 固定賃料の減免は第33期よりも減少する想定 |
| 地域密着型商業施設 | ■ 安定的な賃料収入を維持<br>■ 一部テナントについて、再契約に合わせた賃料増額を見込む |
| オフィス | ■ ポストコロナ期に向けたオフィス回帰の動きは緩やかと想定<br>■ リーシングにおいて、一定程度のダウンタイムを想定 |

## 業績予想の概要

（単位：百万円）

| 項　目 | 第33期 実績①<br>自　2021年　6月　1日<br>至　2021年 11月 30日 | 第34期 予想②<br>自　2021年 12月　1日<br>至　2022年　5月 31日 | 増　減<br>②－① | 第35期 予想③<br>自　2022年　6月　1日<br>至　2022年 11月 30日 | 増　減<br>③－② |
|---|---|---|---|---|---|
| 運用日数（日） | 183 | 182 | △ 1 | 183 | 1 |
| 営業収益 | 5,706 | 5,680 | △ 25 | 5,680 | △ 0 |
| 営業利益 | 2,315 | 2,343 | 28 | 2,375 | 32 |
| 経常利益 | 2,024 | 2,031 | 7 | 2,045 | 13 |
| 当期純利益 | 2,022 | 2,029 | 7 | 2,043 | 13 |
| 発行済投資口の総口数(口) | 695,200 | 695,200 | — | 695,200 | — |
| 1口当たり分配金（円） | 2,909 | 2,920 | 11 | 2,940 | 20 |
| 1口当たりＦＦＯ（円） | 4,430 | 4,325 | △ 105 | 4,368 | 43 |

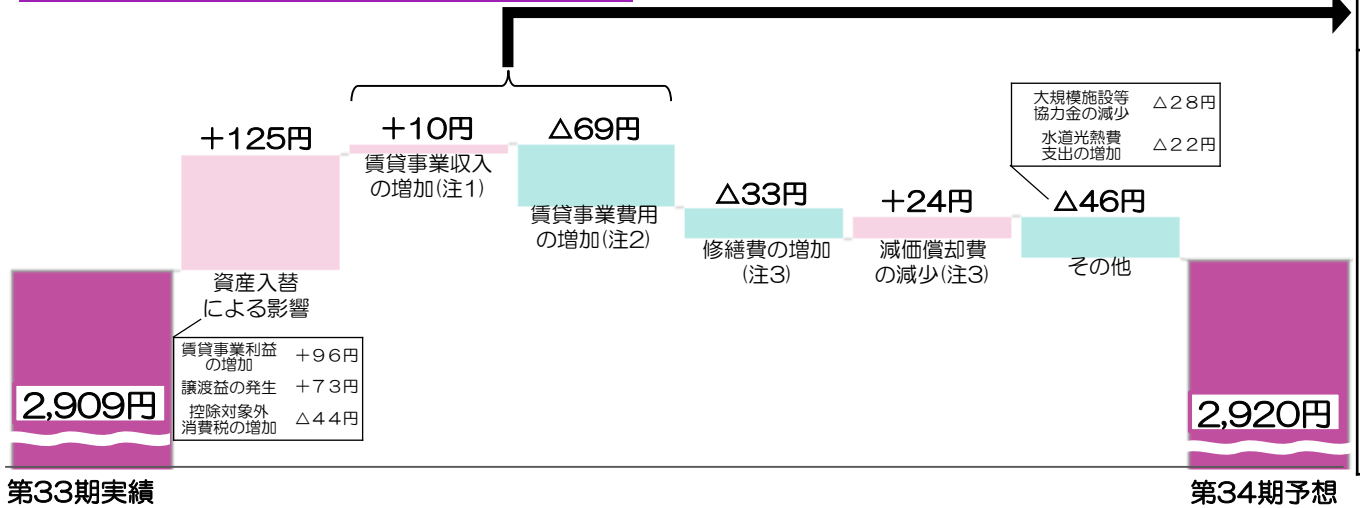
第34期予想（2022年5月期予想）
１口当たり分配金　2,920円

第35期予想（2022年11月期予想）
１口当たり分配金　2,940円

【主な前提条件】
・決算発表日（2022年1月21日）時点で保有している32物件から運用資産の変動がない。
・発行済投資口数は現時点の695,200口から期末まで投資口の追加発行がない。

# 一口当たり分配金の変動要因

## 第34期の分配金の変動要因




**主な要因**

（単位:円）

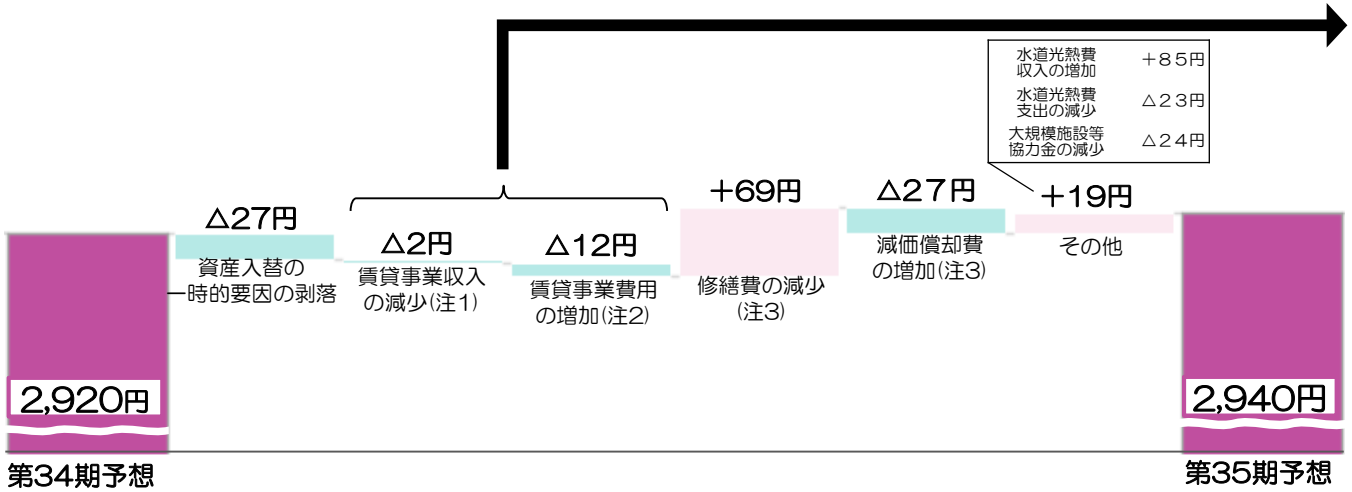
■賃貸事業収入のアセットタイプ別増減

| | |
|---|---|
| 都市型商業施設（ホテル含む） | ＋24 |
| （内、ラグザ・北野の再契約に伴う賃料体系変更 | △26） |
| 地域密着型商業施設 | ＋6 |
| オフィス | △20 |
| 内、テナント退去に関する一時的な収入 | ＋13 |
| 内、賃貸収入の減少 | △27 |
| 内、受入共益費の減少 | △6 |

■賃貸事業費用の主な増減要因

| | |
|---|---|
| 公租公課の増加 | △23 |
| 広告宣伝費の増加 | △13 |
| 仲介手数料の増加 | △13 |
| 賃借料・リース料の増加 | △12 |

## 第35期の分配金の変動要因




**主な要因**

（単位:円）

■賃貸事業収入のアセットタイプ別増減

| | |
|---|---|
| 都市型商業施設（ホテル含む） | △4 |
| （内、ラグザ・北野の再契約に伴う賃料体系変更 | △71） |
| 地域密着型商業施設 | ＋17 |
| オフィス | △15 |
| 内、賃貸収入の増加 | ＋1 |
| 内、一時的な収入の減少 | △13 |
| 内、受入共益費の減少 | △4 |

■賃貸事業費用の主な増減要因

| | |
|---|---|
| 仲介手数料の減少 | ＋16 |
| 広告宣伝費の減少 | ＋12 |
| 公租公課の増加 | △42 |

注1:資産入替による影響、水道光熱費収入は除く
注2:資産入替による影響、水道光熱費支出、修繕費、減価償却費は除く
注3:資産入替による影響は除く

# ポストコロナ期に向けての成長戦略

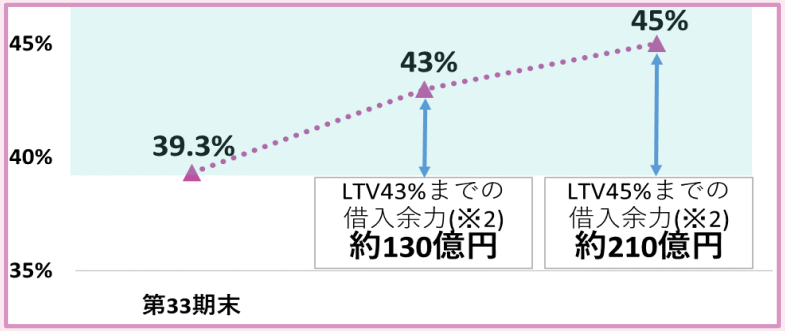
コロナ影響を受けても投資、運用、財務、サステナビリティに係る基本方針は堅持

## 外部成長戦略

- ■ 優良物件への厳選投資を継続検討
- ■ ポストコロナ期を見据えたアセットタイプの拡大
  - ➢ 生活インフラとしての地域密着型商業施設
  - ➢ 駅前・駅近の来店型オフィス(※1)
  - ➢ 店舗や消費者等に商材を届ける配送センター(物流施設)
- ■ 資産入替によるポートフォリオの質の向上
  - ➢ 競争力の低下が懸念される物件の売却による将来リスクの排除
- ■ スポンサーグループの保有機能・開発機能の更なる活用
  - ➢ 投資対象アセットタイプを拡大し、新たな対象を探索・検討

## 財務戦略

- ■ 資金調達手段の更なる多様化を実施
  - ➢ 投資法人債やグリーンファイナンスの推進
- ■ 借入余力の活用




## 内部成長戦略

- ■ 市場実勢やテナント業績に応じた賃料改定
- ■ 新しい生活様式への対応
  - ➢ 行動様式の多様化に合わせた新たなテナントミックスの構築
  - ➢ ＳＮＳ利用の販促、ライブコマースとの連携強化等、ＤＸ対応
  - ➢ テナントニーズに対応したオフィスリーシング活動の推進
- ■ 修繕・CAPEXの計画的な実施
  - ➢ 資産価値の維持・向上と予防保全の観点から計画的に実施
  - ➢ 中長期的なエネルギー等消費量削減への貢献

## サステナビリティ方針

- ■ サステナブル経営の更なる推進
  - ➢ 人々の生活や企業活動を支えるという社会的役割を事業活動を通じて着実に遂行
  - ➢ 働き方改革・健康経営の継続推進

※1 駅を利用する人々の利便性向上に貢献するテナント（コンビニエンスストア・学習塾・クリニック等）が入居している中小規模のオフィスビル
※2 P.10記載の資産入替の影響を考慮しています

**資産規模拡大と分配金の伸長により投資主利益の最大化を目指す**

# ポストコロナ期に向けての施策①（資産入替）

## 資産入替のねらい

- 過去4回の資産入替同様、次の3つの方針に従い実施
  ①収益性の向上、②将来リスクへの対応、
  ③スポンサーグループとの連携による戦略的入替
- ポートフォリオの中で相対的に利回りが低く、含み損を抱えたオフィスビルを外部に譲渡
- スポンサーサポートにより優良立地の都市型商業施設を取得
- スポンサーのネットワークとソリューションを活用し、阪急阪神沿線の住宅・商業施設集積エリアに立地する物流施設（敷地）を取得

## 資産入替の効果

- ポートフォリオの収益性向上と若返りを実現

| | 第33期末(2021年11月期) | 本取組み後 |
|---|---|---|
| 資産規模 | 1,695億円 | 1,686億円 |
| 含み損益(注1) | 318億円 | 327億円 |
| 平均NOI利回り(注1) | 4.6% | 4.6% |
| 平均償却後利回り(注1) | 3.4% | 3.5% |
| 築年数(注2) | 18.3年 | 16.7年 |

(注1) 第33期末及び本取組み後の「含み損益」「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.62に記載
(注2) 第33期末の「築年数」は、期末時点のポートフォリオ全体(敷地物件を除く)の取得価格による加重平均築年数を記載
本取組み後の「築年数」は、第33期末時点に取得資産の取得及び譲渡資産の譲渡を行ったものとして計算した数値
(注3) 取得資産及び譲渡資産の「NOI利回り」「償却後利回り」の算出方法の詳細については、P.62に記載
(注4) スフィアタワー天王洲の「譲渡価格」、「鑑定評価額」は、本投資法人の準共有持分33%相当を記載

### 取得資産

#### H-CUBE MINAMIAOYAMA

| | |
|---|---|
| 取得価格 | 6,650百万円 |
| 鑑定評価額 | 7,300百万円 |
| NOI利回り(注3) | 4.0% |
| 償却後利回り(注3) | 3.9% |
| 築年数(2021年11月末時点) | 1.8年 |

#### コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

| | |
|---|---|
| 取得価格 | 1,864百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,070百万円 |
| NOI利回り(注3) | 3.6% |
| 償却後利回り(注3) | 3.6% |

### 譲渡資産

#### スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)

| | |
|---|---|
| 譲渡価格(注4) | 8,600百万円 |
| 鑑定評価額(注4) | 8,250百万円 |
| 帳簿価格 | 8,370百万円 |
| NOI利回り(注3) | 3.5% |
| 償却後利回り(注3) | 2.0% |
| 築年数(2021年11月末時点) | 28.7年 |

# ポストコロナ期に向けての施策②(テナント入替＆賃料改定)

## ①FUNDES神保町

- 飲食テナント退去後のMD変更でサテライトオフィスを新たに誘致（2021年11月契約開始）
- 賃料UPと稼働率100%を実現

## ②コトクロス阪急河原町

- 飲食テナント退去後のMD変更でスポンサーグループのサテライトオフィス事業第3号拠点となる「阪急阪神ONS京都河原町」が開業予定（2022年1月）

## ③阪急電鉄本社ビル

- 2021年11月に阪急電鉄㈱と再契約
- 市場実勢を踏まえて2023年11月からの増額改定を実現

| | | |
|---|---|---|
| 旧契約 | 固定 | |
| 新契約当初 | 固定 | |
| 3年目～ | 固定 | 増額 |

## ④ラグザ大阪＆北野阪急ビル

- スポンサーとのML契約（定借）満了に伴い、市場実勢を踏まえホテル部分の固定賃料水準を見直しの上、新たに売上状況に応じた変動賃料を収受する仕組みに変更（予定）

| 物件名 | ラグザ大阪 | 北野阪急ビル |
|---|---|---|
| 再契約始期 | 2022年4月(第34期) | 2022年5月(第34期) |
| 賃借人 | 阪神電気鉄道㈱ | 阪急電鉄㈱ |
| 契約形態 | 固定+変動賃料（ホテル部分につき売上連動） | |

| | | |
|---|---|---|
| 現状 | 固定 | |
| 再契約後 | 固定 | 変動 |

# ポストコロナ期に向けての施策（まとめ）

## 一連の施策

### ①資産入替

譲渡

スフィアタワー天王洲

取得

H-CUBE MINAMIAOYAMA

- 譲渡益の計上(第34期)
- 消費ニーズの回復を見据えた優良立地物件の取得

取得

コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

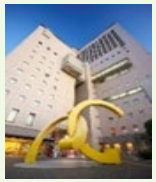
- 生活様式の変化を踏まえた競争力のある新アセットを取得

➢ 今後安定した収益を見込む

➢分配金への影響(下図　部分)

第34期 ＋１２５円 → 第35期 ＋９８円 → 第36期以降 ＋９８円

### ②ラグザ・北野のML再契約



ラグザ大阪(ホテル部分)

- 2022年4月以降、固定+変動の賃料体系へ変更

北野阪急ビル(ホテル部分)

- 2022年5月以降、固定+変動の賃料体系へ変更

➢ 需要回復を取込める賃料体系へ
➢ 当面は固定賃料のみを想定

➢分配金への影響(下図　部分)

第34期 △２６円 → 第35期 △９７円 → 需要回復期 変動賃料発生

### ③阪急電鉄本社ビル再契約

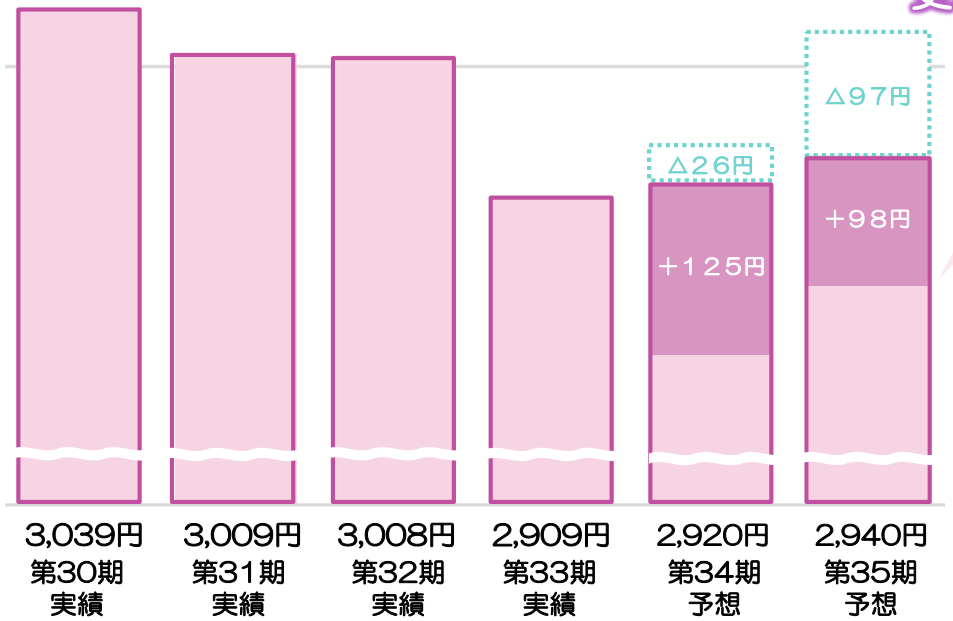
阪急電鉄本社ビル

- 2023年11月以降賃料増額

➢分配金への影響

第38期以降 ＋６４円

## 分配金の推移




**3,100円(コロナ前水準)への早期回復と更なる成長を目指す**

- 物件取得手法の多様化
- ラグザ・北野の変動賃料の発生
- アセットタイプの拡大
- 投資エリアの拡大
- 賃料増額の実現
- 借入余力を活用した物件取得
- 阪急電鉄本社ビル賃料増額の発現

# 2. 外部成長戦略

# 関西圏の活性化

- 2020年以降、インフラ整備や再開発が本格化
- うめきた2期の開発、未来医療国際拠点整備や夢洲の万博開催・IR（統合型リゾート）構想等の取組みが進行・計画中
- なにわ筋線開業後は梅田エリアから関西国際空港への所要時間が短縮され利便性が向上

**うめきた2期**
2024年夏頃：先行街びらき予定
2027年度：全体開業予定

**JRうめきた（大阪）地下駅を「大阪駅」として開業**
2023年春：開業予定

**未来医療国際拠点**
2024年春：施設オープン予定

**大阪・関西万博**
2025年4/13-10/13：開催

**大阪IR（統合型リゾート）**
2029年秋(最短)：開業予定

**なにわ筋線**
2031年春：開業予定

**なにわ筋連絡線　新大阪連絡線**
検討調査を進める

**大阪梅田ツインタワーズ・サウス**
2022年春：全体竣工・オフィス開業(予定)

なにわ筋線開業により約15分短縮

＜関西でのその他開発計画・イベント（予定・目標含む）＞

| | |
|---|---|
| 再延期<br>(2026年開催で調整中) | ワールドマスターズゲームズ2021関西 |
| 2037年（最短） | リニア中央新幹線　新大阪ー名古屋開業予定 |

（注）公表資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成（2021年12月時点での将来に関する前提や見通しに基づく予測を含む）

# スポンサーの開発状況①（梅田エリア）

## ● 梅田1丁目1番地計画（ビル名称:大阪梅田ツインタワーズ・サウス）

【計画概要】

| | |
|---|---|
| 所在地 | 大阪市北区梅田1丁目1番地 |
| 延床面積 | 約260,000㎡ |
| 用途 | 百貨店、オフィス、ホール等 |
| 竣工時期 | 2022年春 |

## ● うめきた2期地区開発事業

【計画概要】

| | |
|---|---|
| 計画地 | 大阪駅北大深西地区 土地区画整理事業区域内 |
| 延床面積 | ・北街区：約136,800㎡<br>・南街区：約407,250㎡<br>・都市公園：約12,500㎡ |
| 用途 | ・北街区：イノベーション施設、ホテル、商業施設、分譲住宅ほか<br>・南地区：オフィス、ホテル、商業施設、MICE施設、分譲住宅ほか<br>・都市公園：ミュージアム、体験学習施設、屋根付広場、飲食店、売店ほか |
| スケジュール | 2024年夏頃　先行街びらき<br>2027年度　全体街びらき |

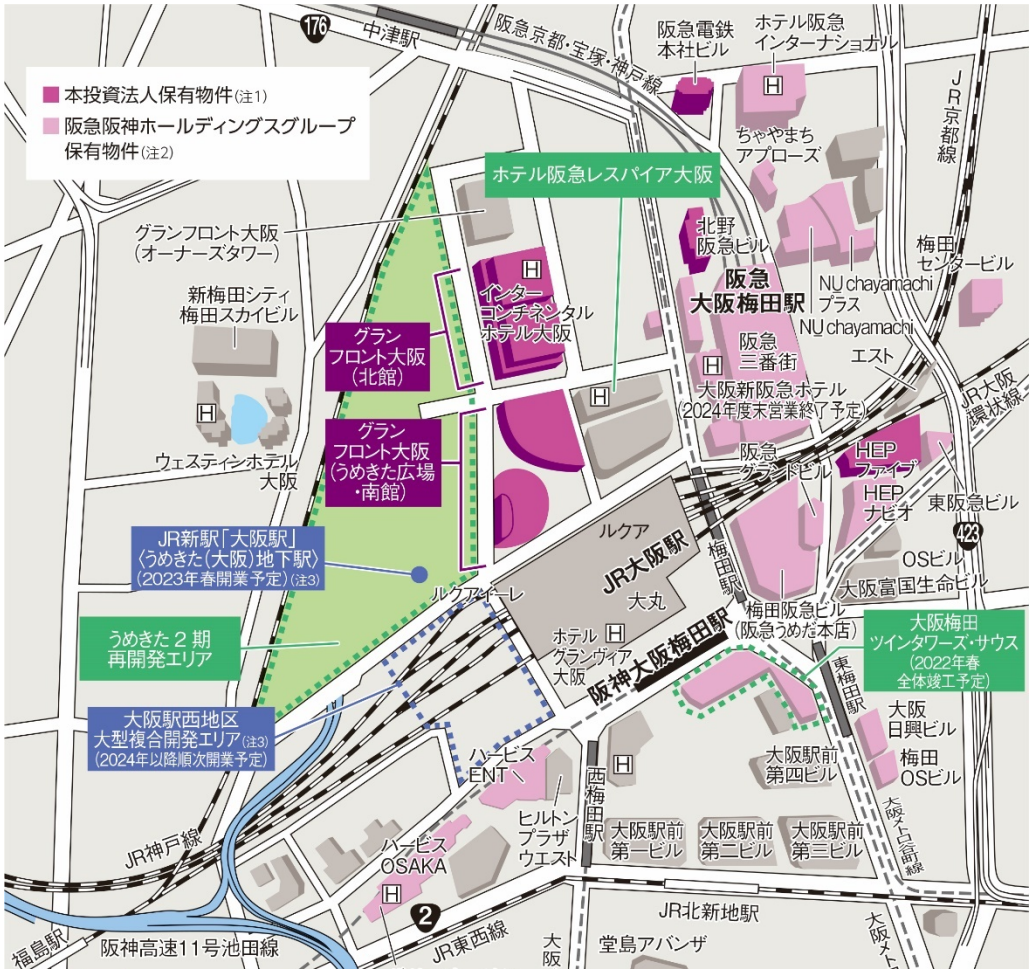
うめきた2 期地区全景
（完成予想イメージ）

※今後変更となる可能性があります。

## ● 大阪新阪急ホテル

建物老朽化に伴い、2024年度末頃に営業終了予定。
跡地はさらなる高度利用に向け検討を進める。

## ●梅田エリア




（注１）阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含む
（注２）他社との共同保有物件を含む
（注３）西日本旅客鉄道株式会社により公表されている資料に基づき記載

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱作成の資料を参考に作成
※上記各物件について、決算発表日（2022年1月21日）時点で本投資法人が取得する予定はありません。

# スポンサーの開発状況②（関西圏/首都圏）

## ●梅田・沿線エリア

スポンサーグループの沿線駅周辺地域は
住みたい街や住み心地に関するアンケートで
ランキングの上位を占めている。

## ●首都圏エリア

## スポンサーグループからの取得物件(過去4年間)

グランフロント大阪
(うめきた広場・南館・北館)
2018年取得

バロー高槻店(敷地)
2019年取得

nanohana戎橋店(敷地)
2020年取得

万代下新庄店
2020年取得

H-CUBE MINAMIAOYAMA
2021年12月取得

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱作成の資料を参考に作成

# スポンサーの開発状況③（関西圏/首都圏）

## 梅田・沿線エリアでの主な取組み

① 大阪梅田 ツインタワーズ・サウス

（梅田1丁目1番地計画）
2022年春 開業予定

② うめきた2期地区開発事業

2024年夏頃 先行街びらき

③ ロジスタ京都上鳥羽

2020年7月31日 竣工

④ ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都（A棟・B棟）

（彩都もえぎ物流施設計画）
2021年5月31日 竣工

⑤ 宝塚ホテル

2020年6月21日 移転開業

⑥ 神戸三宮阪急ビル

（神戸阪急ビル東館建替・西館リニューアル計画）
2021年4月26日 開業

⑦⑧⑨⑩ サテライトオフィス事業

阪急阪神 ONS
⑦千里中央　2021年4月14日開業
⑧神戸三宮　2021年10月1日開業
⑨京都河原町 2022年1月25日開業予定
⑩大阪梅田　2022年3月1日開業予定

⑩ フレキシブルオフィス事業

阪急阪神 ONS office

⑩大阪梅田 2022年3月1日開業予定

⑪ 甲子園市営住宅跡地開発

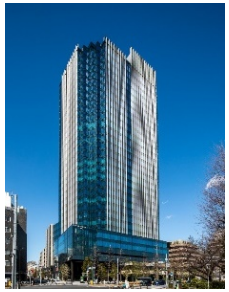
2022年3月 開業予定

⑫ 阪急西宮ガーデンズ 西側土地開発計画

2023年9月 開業予定

## 首都圏での主な取組み

⑬ CO・MO・RE YOTSUYA（コモレ四谷）



2020年2月～順次入居・開業
9月30日街びらき

⑭ 阪急阪神銀座ビル

2020年5月 開業

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱作成の資料を参考に作成
※上記各物件について、決算発表日（2022年1月21日）時点で本投資法人が取得する予定はありません。

# スポンサーとの連携（資産入替）

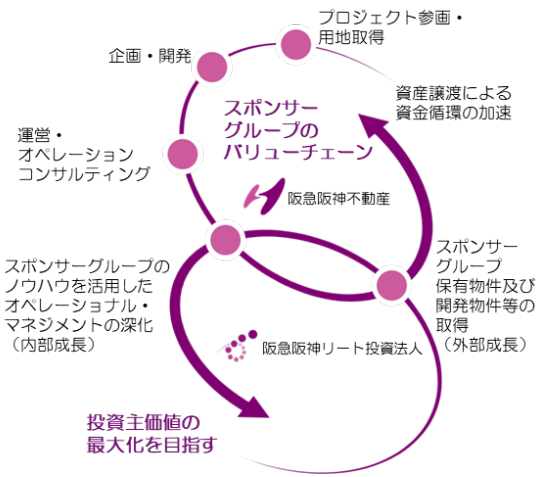
## 資産入替の実施

- スポンサーを絡めた戦略的入替の実施によりポートフォリオの質・収益性向上、資産規模拡大を実現

| | 第16期（13/5期） | 第22・23期（16/5・11期） | 第28期（19/5期） | 第30・31期（20/5・11期） | 第34期（22/5期） |
|---|---|---|---|---|---|
| 取得 | ① 阪急西宮ガーデンズ<br>② 阪急電鉄本社ビル | ③ KOHYO小野原店<br>オアシスタウン伊丹鴻池（敷地） | ④ グランフロント大阪<br>⑤ バロー高槻店（敷地）<br>FUNDES神保町 | ⑥ nanohana戎橋店（敷地）<br>⑦ 万代下新庄店<br>芝浦ルネサイトタワー | ⑧ H-CUBE MINAMIAOYAMA<br>⑨ コープこうべ協同購入センター西宮（敷地） |
| | 資産入替① | 資産入替② | 資産入替③ | 資産入替④ | 資産入替⑤ |
| 譲渡 | HEPファイブ（一部譲渡）<br>NU Chayamachi | 難波阪神ビル<br>リッチモンドホテル浜松 | ららぽーと甲子園（敷地） | コーナン広島中野東店（敷地）<br>ホテルグレイスリー田町 | スフィアタワー天王洲 |

取得・譲渡先がスポンサー関連の物件　スポンサーとの連携により取得した物件

### 本投資法人とスポンサーグループの共生戦略




### スポンサーグループの総合力を活用した取得方法

**スポンサーグループ保有物件**

- 阪急西宮ガーデンズ(①)
- コトクロス阪急河原町
- グランフロント大阪(④)
- 万代下新庄店(⑦)

**オンバランスブリッジ**

- 万代豊中豊南店（敷地）
- デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）
- 万代五条西小路店（敷地）
- ライフ下山手店（敷地）

**スポンサーグループ開発物件**

- KOHYO小野原店(③)
- バロー高槻店（敷地）(⑤)
- nanohana戎橋店（敷地）(⑥)
- H-CUBE MINAMIAOYAMA(⑧)

**SPCブリッジ**

- 阪急電鉄本社ビル(②)
- イオンモール堺北花田（敷地）

**スポンサーグループのネットワークとソリューションを活用**

- メッツ大曽根
- コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）(⑨)

※第16期以降に取得した物件を記載

# 新規取得物件の概要①

## H-CUBE MINAMIAOYAMA

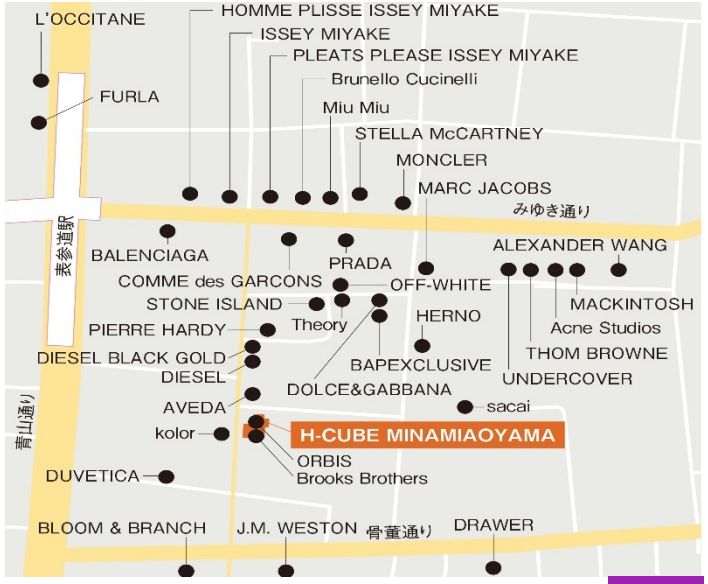
- 東京メトロ（銀座線・千代田線・半蔵門線）が接続する「表参道」駅から徒歩2分の距離に立地している都市型商業施設
- 本物件が立地する「南青山」エリアは、ファッション感度・ライフスタイル感度の最も高いエリアであり、デザイナーズブランドや高感度ファッション路面店の出店ニーズも高い日本を代表するエリア
- 建物は、地下1階・地上2階建て、南・北で2分割された構成となっており、両区画とも通りからの視認性は良好
- 南青山エリアの路面店集積エリア、通行量の豊富な回遊動線上に立地するため路面店としてのポテンシャルは高く、本物件は当該エリアで出店を希望するブランド規模とマッチする施設特性となっており、賃貸需要が見込める

### ■外観写真

| | | | |
|---|---|---|---|
| 所在地 | 東京都港区南青山五丁目7番1号 | | |
| 交通 | 東京メトロ「表参道」駅徒歩2分 | 敷地面積 | 497.12㎡ |
| 竣工年月 | 2020年2月 | 賃貸可能面積 | 774.21㎡ |

### ■所在地図

### ■周辺店舗の状況




※2021年11月末時点

# 新規取得物件の概要②

## コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

- 名神高速道路及び阪神高速3号神戸線「西宮」ICから約1.2km、阪神高速5号湾岸線「西宮浜」出入口から約2kmの幹線市道(臨港線)沿いに立地する食品・日用品等の消費者向け配送センターの敷地
- 周辺エリアには、戸建住宅や共同住宅が多く成熟度の高い住宅地域が広がっており、交通量の多い幹線道路沿いには、商業施設が集積している
- 新型コロナウイルス感染症拡大により高まっているEコマースの伸展に伴う消費者等への配送需要を背景に、今後も底堅い賃貸需要が見込める
- 阪急今津線及び阪神本線「今津」駅から徒歩圏で、物流立地としてのポテンシャルは当然ながら、マンション・商業としても好立地であることから、汎用性・換価性が非常に高い土地

### ■所在地図

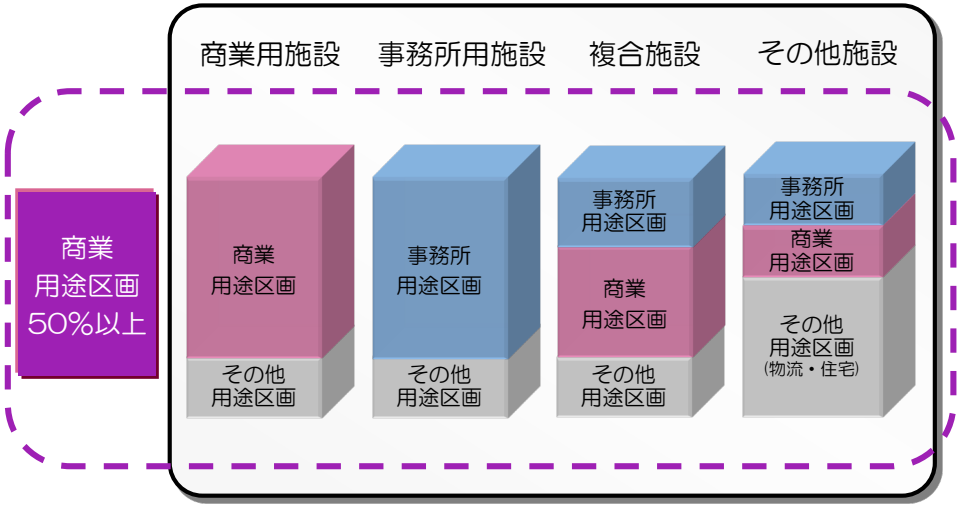
### ■外観写真

| | | | |
|---|---|---|---|
| 所在地 | 兵庫県西宮市東町一丁目9番12号 | | |
| 交通 | 阪急今津線及び阪神本線「今津駅」徒歩約14分 ／名神高速道路及び阪神高速「西宮」ICから1.2km、湾岸線「西宮浜」出入口から2km | | |
| 敷地面積 | 7,005.80㎡ | 建ぺい率／容積率 | 60%／200% |

# アクイジション戦略と投資対象

## 投資対象

主として商業用途又は事務所用途の区画を
有する不動産を投資対象
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



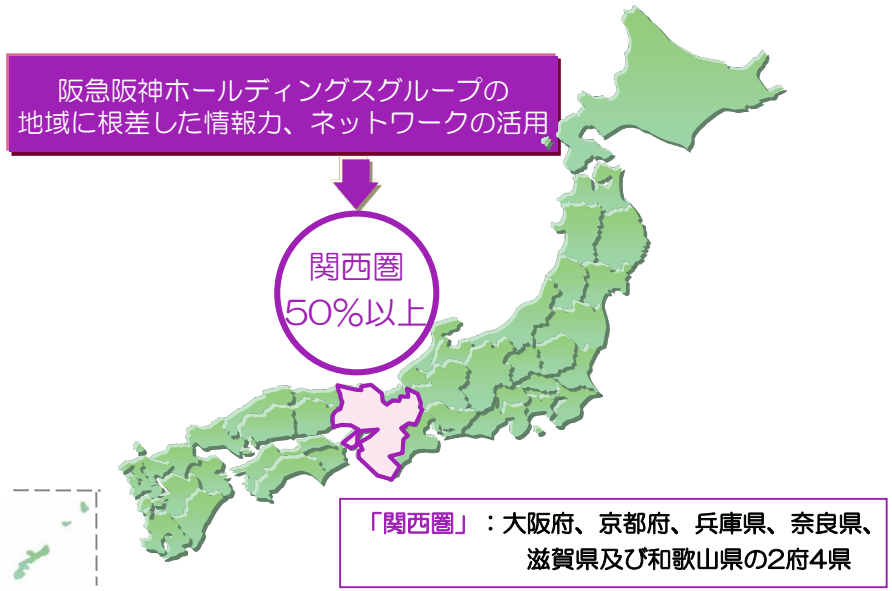

・2021年12月に運用ガイドラインの一部変更を行い、「その他用途区画(物流・住宅)」を主とした「その他施設」を投資対象に組入れ

※運用資産全体に対するホテル用途部分（商業用途区画の一部）の割合は原則として20%を上限

※運用資産全体に対するその他用途区画の割合は原則として10%を上限

## 投資対象エリア

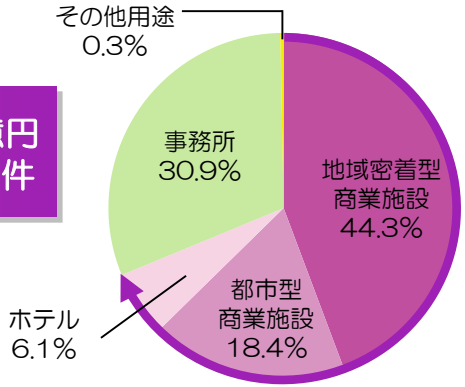
全国を投資対象
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市
中でも、「関西圏」に重点的に投資



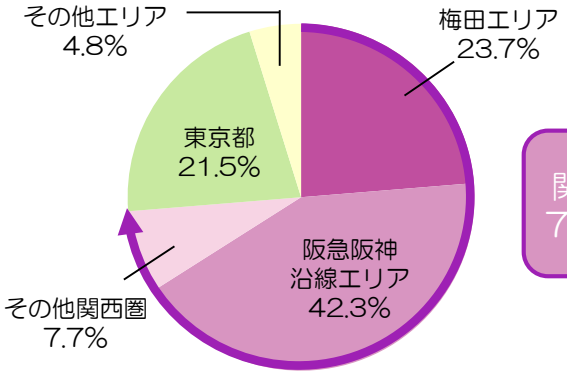

## ポートフォリオの状況（第33期末）

取得資産総額：　1,695.3億円
総物件数：　31物件

敷地：22.2%



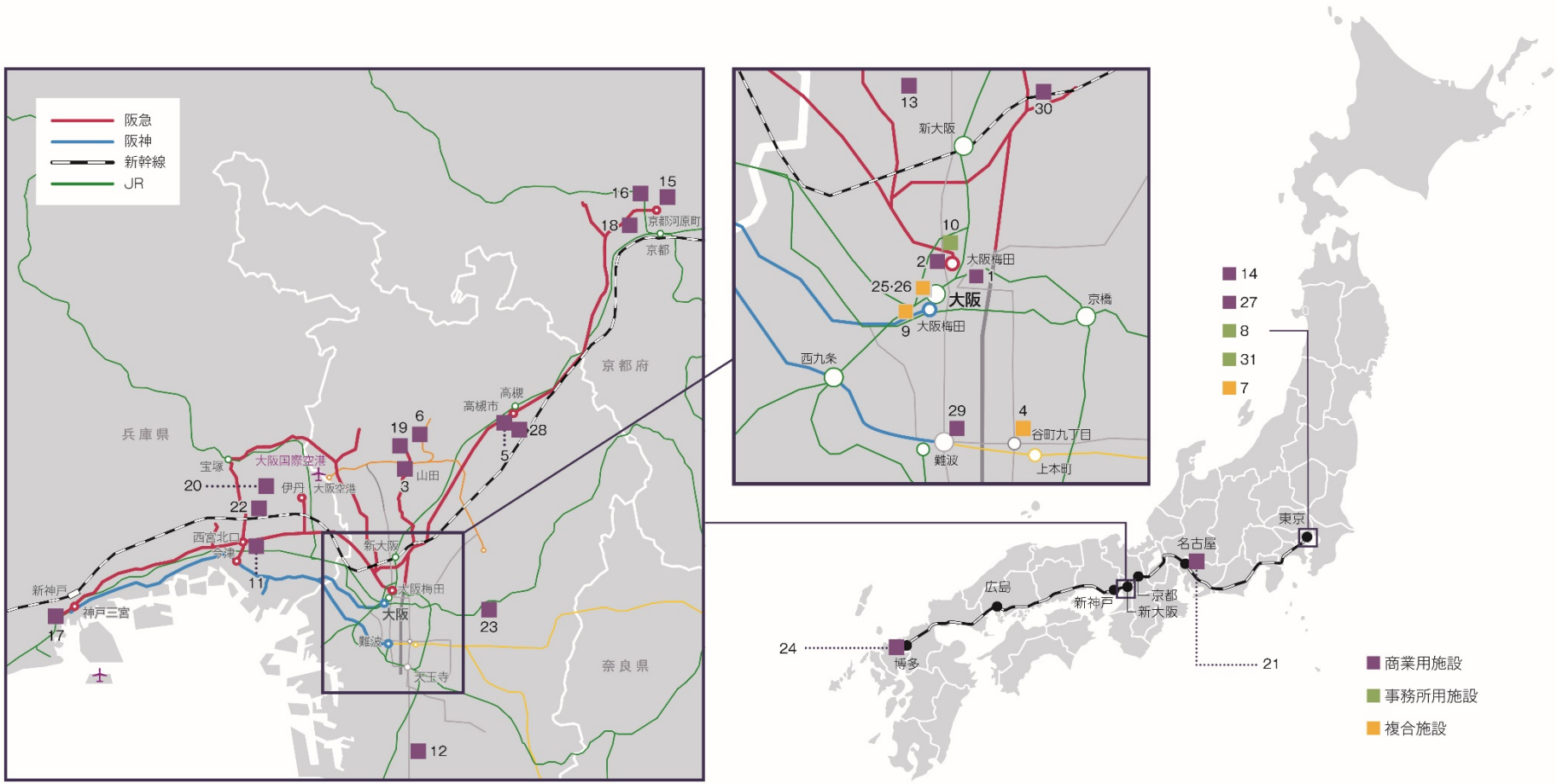

商業用途
区画
68.8%




関西圏
73.7%

# 保有資産の地域分散

- 阪急阪神リートの保有資産は、関西圏を中心に首都圏、名古屋圏、福岡圏に分散
- 関西圏では、梅田を中心に阪急・阪神沿線エリアを重点的に検討
- 収益安定性の高い地域密着型商業施設、オフィス、都市型商業施設、宿泊特化型ホテルが重点ターゲット

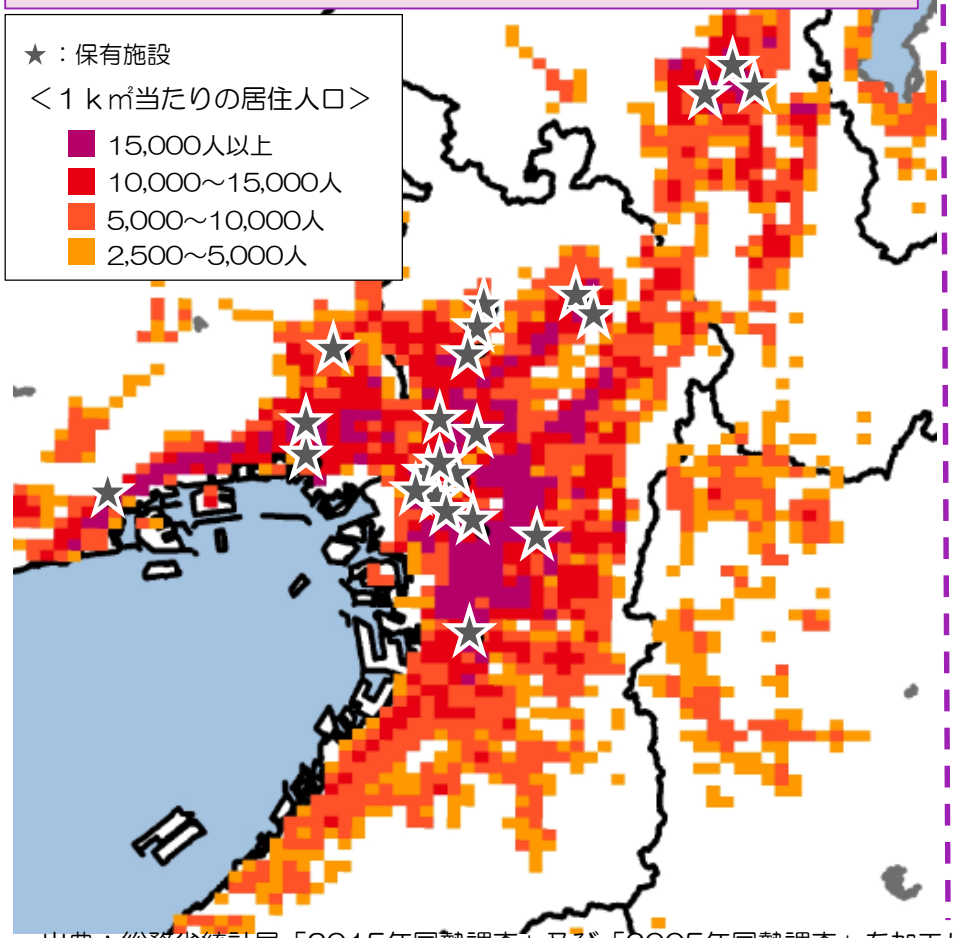



※保有物件：2021年11月30日時点
※物件番号は、P.48及びP.49のポートフォリオ一覧に記載

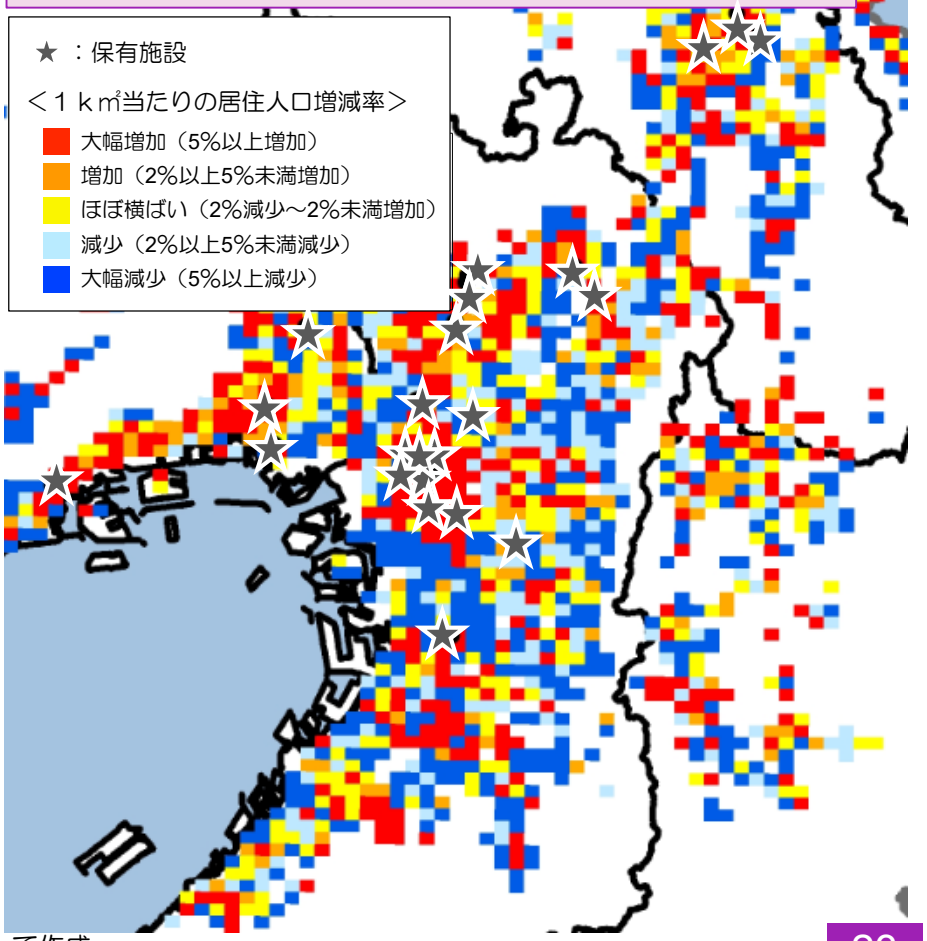
# 関西圏の人口動態と取得方針

- 阪急阪神リートの保有施設は、人口集中・人口増加地域に立地
  （大半が顕著な人口集中地域、利便性や住環境を基準とした人口増加地域に立地）
- 地域密着型商業施設の取得について、人口が集中し増加が見込まれるなど商業ポテンシャルの高い地域を重点検討（施設の立地や形態等の個別要素を含め検討）

**関西圏の人口集中地域**
（１平方キロメートル当たり居住人口2,500人以上）




**関西圏の人口集中地域の人口増減**
（１平方キロメートル当たりの居住人口の増減）



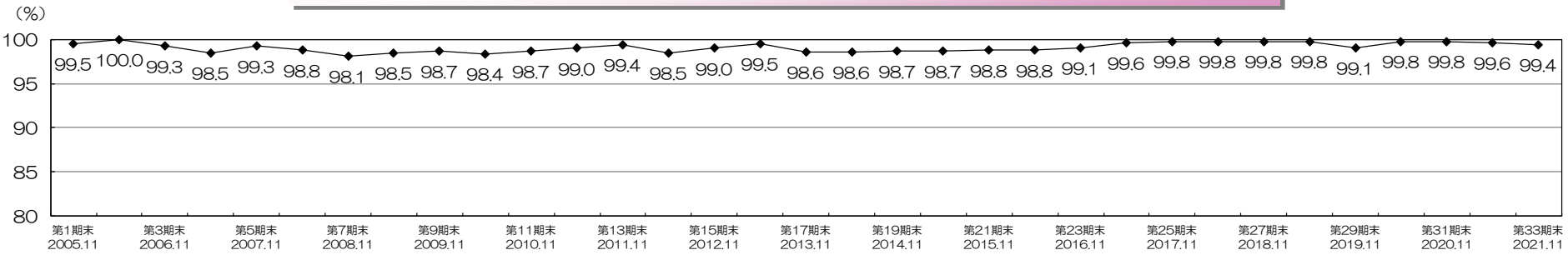

出典：総務省統計局「2015年国勢調査」及び「2005年国勢調査」を加工して作成

Memo

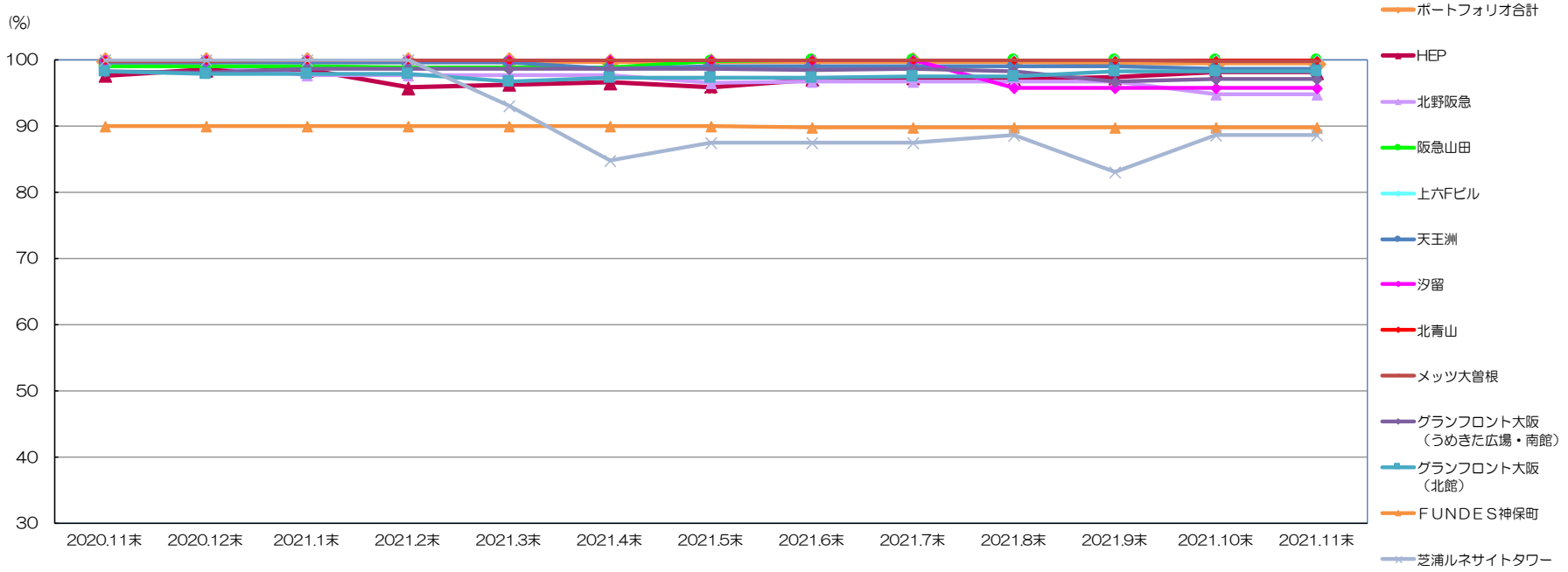
# 3. 内部成長戦略

# 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

## 第１期から安定した推移



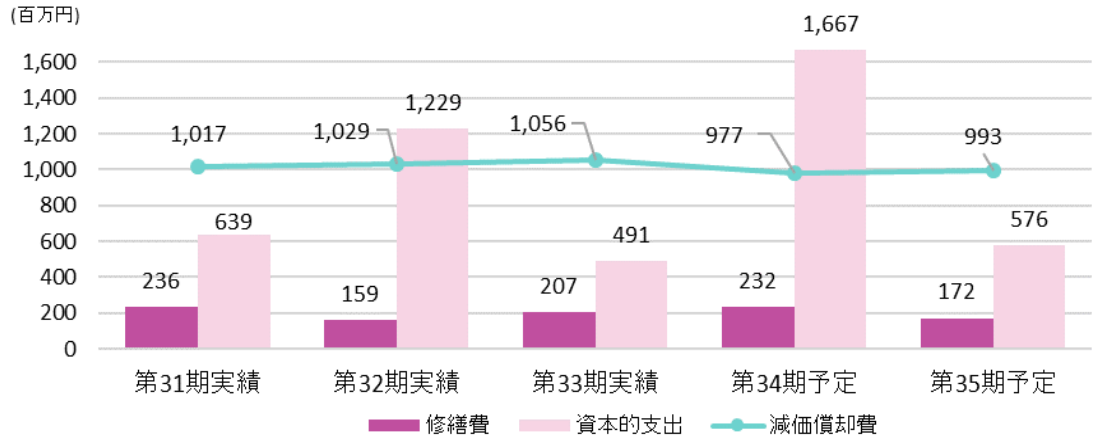

## ポートフォリオ合計稼働率は、99.4%（2021年11月末時点）




・高槻城西、ニトリ茨木、ラグザ大阪、西宮ガーデンズ、阪急本社、イオンモール堺北花田、万代豊中豊南、イズミヤ堀川丸太町、コトクロス、ライフ下山手、万代五条西小路、ＫＯＨＹＯ小野原、オアシスタウン伊丹鴻池、万代仁川、ラ・ムー東大阪、ベッセルイン博多中洲、バロー高槻店、nanohana戎橋店、万代下新庄については、１テナントへの賃貸物件又はそれに準ずる物件（稼働率100%）であるため、グラフは省略

# 修繕費・資本的支出の状況

## 修繕費及び資本的支出の推移




物件の競争力維持及び
予防保全のため
必要な修繕・更新投資は
計画的に実施

**ラグザ大阪　熱源更新工事**

第32期・第34期で実施。
集中して工事を行うことで工事費を圧縮。
水道光熱費の削減並びに省エネルギー、
温室効果ガス排出量削減にも寄与。

## 第33期に行った主な工事

| 修繕費 | | |
|---|---|---|
| 北野阪急ビル | 外壁タイル補修工事 | 83百万円 |
| デュー阪急山田 | 北面外壁補修工事 | 29百万円 |

| 資本的支出 | | |
|---|---|---|
| ラグザ大阪 | 南棟ファンコイルユニット更新工事(3期) | 80百万円 |
| | 外調機自動制御装置他更新工事 | 64百万円 |
| 北野阪急ビル | 排水横主管(飲食系統)更新工事(3期) | 37百万円 |
| スフィアタワー天王洲 | 蒸気配管更新工事(2期) | 31百万円 |
| デュー阪急山田 | 入館数カウンター設置工事 | 17百万円 |

## 第34期の主な工事予定

| 修繕費 | | |
|---|---|---|
| HEPファイブ | 熱源更新工事に伴う撤去費等 | 46百万円 |
| ラグザ大阪 | 熱源更新工事に伴う撤去費等 | 41百万円 |

| 資本的支出 | | |
|---|---|---|
| ラグザ大阪 | 南棟熱源更新工事(2期) | 451百万円 |
| | 北棟熱源更新工事(2期) | 192百万円 |
| 阪急電鉄本社ビル | 受変電設備更新工事(1期) | 168百万円 |
| | 熱源機器更新工事(2期) | 110百万円 |
| HEPファイブ | 熱源機器更新工事(2期) | 38百万円 |

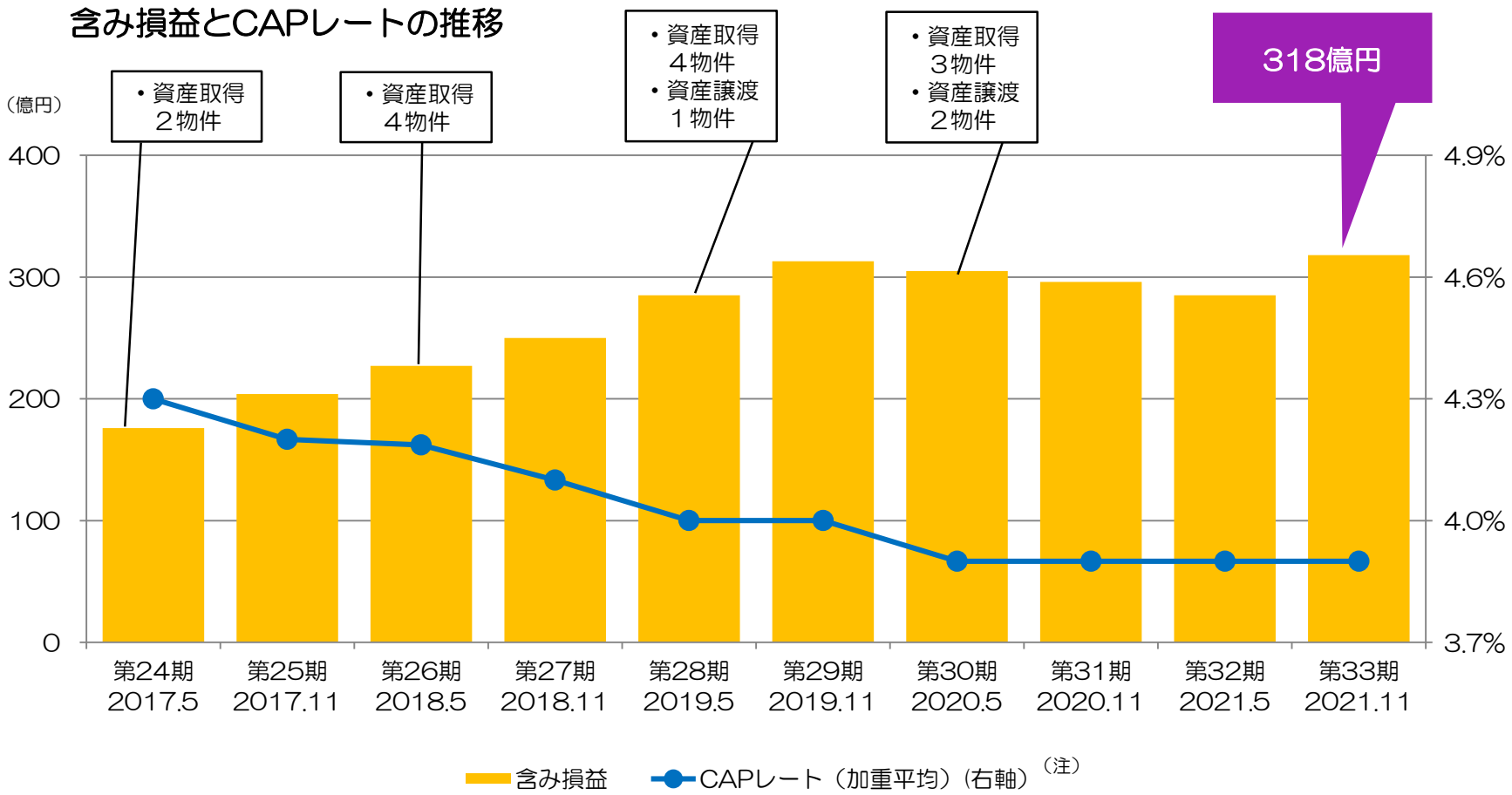
## 第35期の主な工事予定

| 修繕費 | | |
|---|---|---|
| 高槻城西ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ | 店舗棟屋上設備架台及び目隠し壁鉄骨下地塗装工事 | 12百万円 |

| 資本的支出 | | |
|---|---|---|
| 阪急電鉄本社ビル | EV制御リニューアル工事 | 75百万円 |
| ラグザ大阪 | 外調機自動制御装置他更新工事(4期) | 66百万円 |

# 鑑定評価額の推移

鑑定評価額は1.5%増加し、含み益は318億円に
CAPレートは前期から変わらず




（注）ＣＡＰレートは鑑定評価額による加重平均を算出

# 鑑定評価額一覧①

（単位：百万円）

| | 取得価格 | ①前期末（第32期末） | | ②当期末（第33期末） | | 増減<br>②-① | 増減率<br>（②-①）/①<br>① | ③当期末<br>貸借対照表<br>計上額 | 含み損益<br>②-③ | 時価簿価比率<br>②/③ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価額 | CAP<br>レート<br>（注） | 鑑定評価額 | CAP<br>レート<br>（注） | | | | | |
| HEPファイブ<br>(準共有持分14%相当) | 6,468 | 8,610 | 3.4% | 8,610 | 3.4% | 0 | 0.0% | 5,570 | 3,039 | 154.6% |
| 北野阪急ビル | 7,740 | 7,830 | 4.0% | 7,830 | 4.0% | 0 | 0.0% | 8,015 | △ 185 | 97.7% |
| デュー阪急山田 | 6,930 | 8,610 | 4.2% | 8,610 | 4.2% | 0 | 0.0% | 5,399 | 3,210 | 159.5% |
| 上六Fビルディング | 2,980 | 2,920 | 4.9% | 2,920 | 4.9% | 0 | 0.0% | 2,493 | 426 | 117.1% |
| 高槻城西ショッピングセンター | 8,655 | 8,670 | 4.8% | 8,640 | 4.8% | △ 30 | △ 0.3% | 6,649 | 1,990 | 129.9% |
| ニトリ茨木北店(敷地) | 1,318 | 1,770 | 4.5% | 1,770 | 4.5% | 0 | 0.0% | 1,340 | 429 | 132.0% |
| スフィアタワー天王洲<br>(準共有持分33%相当) | 9,405 | 8,250 | 3.5% | 8,250 | 3.5% | 0 | 0.0% | 8,373 | △ 123 | 98.5% |
| 汐留イーストサイドビル | 19,025 | 17,200 | 3.8% | 17,200 | 3.8% | 0 | 0.0% | 16,514 | 685 | 104.1% |
| ラグザ大阪 | 5,122 | 5,640 | 4.4% | 5,650 | 4.4% | 10 | 0.2% | 5,084 | 565 | 111.1% |
| 阪急電鉄本社ビル | 10,200 | 11,900 | 3.7% | 14,000 | 3.8% | 2,100 | 17.6% | 8,835 | 5,164 | 158.5% |
| 阪急西宮ガーデンズ<br>(準共有持分28%相当) | 18,300 | 25,564 | 4.1% | 25,592 | 4.1% | 28 | 0.1% | 17,215 | 8,376 | 148.7% |
| イオンモール堺北花田(敷地) | 8,100 | 10,310 | 4.0% | 10,310 | 3.9% | 0 | 0.0% | 8,189 | 2,120 | 125.9% |
| 万代豊中豊南店(敷地) | 1,870 | 2,300 | 4.3% | 2,290 | 4.3% | △ 10 | △ 0.4% | 1,889 | 400 | 121.2% |
| 北青山３丁目ビル | 1,680 | 2,090 | 3.2% | 2,090 | 3.2% | 0 | 0.0% | 1,701 | 388 | 122.8% |
| コトクロス阪急河原町 | 2,770 | 3,360 | 4.0% | 3,350 | 4.0% | △ 10 | △ 0.3% | 2,511 | 838 | 133.4% |

（注）CAPレートは、鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）、ライフ下山手店（敷地）、ラ・ムー東大阪店（敷地）、及びバロー高槻店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載。

# 鑑定評価額一覧②

（単位：百万円）

| | 取得価格 | ①前期末（第32期末） | | ②当期末（第33期末） | | 増減<br>②-① | 増減率<br>（②-①）/①<br>① | ③当期末<br>貸借対照表<br>計上額 | 含み損益<br>②-③ | 時価簿価比率<br>②/③ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価額 | CAP<br>レート<br>（注） | 鑑定評価額 | CAP<br>レート<br>（注） | | | | | |
| デイリーカナートイズミヤ<br>堀川丸太町店(敷地) | 3,100 | 3,960 | 4.1% | 3,940 | 4.1% | △ 20 | △ 0.5% | 3,127 | 812 | 126.0% |
| ライフ下山手店(敷地) | 1,421 | 1,690 | 4.0% | 1,690 | 4.0% | 0 | 0.0% | 1,434 | 255 | 117.9% |
| 万代五条西小路店(敷地) | 4,182 | 4,760 | 4.3% | 4,760 | 4.3% | 0 | 0.0% | 4,213 | 546 | 113.0% |
| ＫＯＨＹＯ小野原店 | 1,631 | 1,820 | 4.7% | 1,860 | 4.6% | 40 | 2.2% | 1,586 | 273 | 117.2% |
| オアシスタウン伊丹鴻池<br>(敷地) | 7,100 | 7,450 | 4.1% | 7,450 | 4.1% | 0 | 0.0% | 7,391 | 58 | 100.8% |
| メッツ大曽根 | 5,400 | 5,690 | 4.4% | 5,690 | 4.4% | 0 | 0.0% | 5,885 | △ 195 | 96.7% |
| 万代仁川店(敷地) | 2,280 | 2,360 | 4.2% | 2,370 | 4.2% | 10 | 0.4% | 2,320 | 49 | 102.1% |
| ラ・ムー東大阪店(敷地) | 1,850 | 1,950 | 4.2% | 1,950 | 4.2% | 0 | 0.0% | 1,886 | 63 | 103.3% |
| ベッセルイン博多中洲 | 2,760 | 2,840 | 4.1% | 2,840 | 4.1% | 0 | 0.0% | 2,670 | 169 | 106.4% |
| グランフロント大阪<br>(うめきた広場・南館)<br>(共有持分4.9%相当) | 9,212 | 10,000 | 3.2% | 10,200 | 3.1% | 200 | 2.0% | 9,223 | 976 | 110.6% |
| グランフロント大阪(北館)<br>(共有持分4.9%相当) | 6,566 | 7,740 | 3.3% | 8,180 | 3.2% | 440 | 5.7% | 6,556 | 1,623 | 124.8% |
| FUNDES神保町 | 2,830 | 2,760 | 3.3% | 2,780 | 3.3% | 20 | 0.7% | 2,919 | △ 139 | 95.2% |
| バロー高槻店(敷地) | 2,258 | 2,310 | 4.1% | 2,310 | 4.1% | 0 | 0.0% | 2,298 | 11 | 100.5% |
| nanohana戎橋店(敷地) | 4,230 | 4,310 | 3.3% | 4,300 | 3.3% | △ 10 | △ 0.2% | 4,270 | 29 | 100.7% |
| 万代下新庄店 | 674 | 704 | 4.5% | 691 | 4.5% | △ 13 | △ 1.8% | 685 | 5 | 100.8% |
| 芝浦ルネサイトタワー<br>(共有持分10%相当) | 3,475 | 3,520 | 3.4% | 3,510 | 3.4% | △ 10 | △ 0.3% | 3,494 | 15 | 100.5% |
| 合　計 | 169,534 | 188,888 | 3.9% | 191,633 | 3.9% | 2,745 | 1.5% | 159,750 | 31,882 | 120.0% |

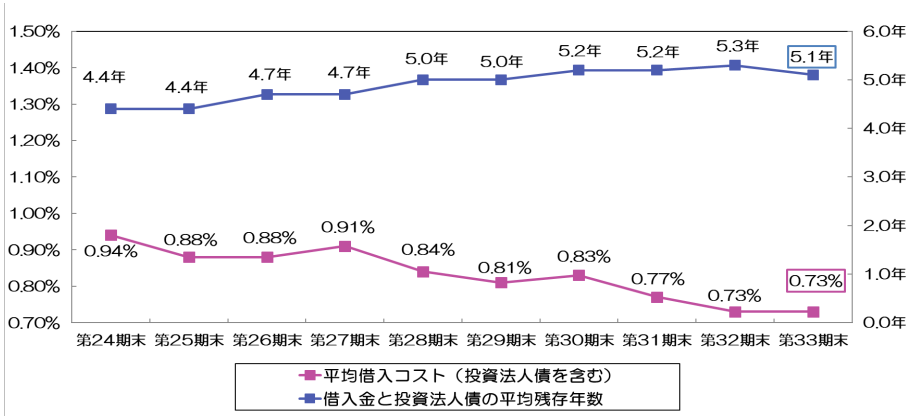
（注）CAPレートは、鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）、ライフ下山手店（敷地）、ラ・ムー東大阪店（敷地）、及びバロー高槻店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載。

# 4. 財務戦略

# 財務基盤強化への取組み

借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図り、
安定的な財務運営を継続

## 平均借入コストと平均残存年数の推移




## 資金調達の状況

●第33期（当期） 実績

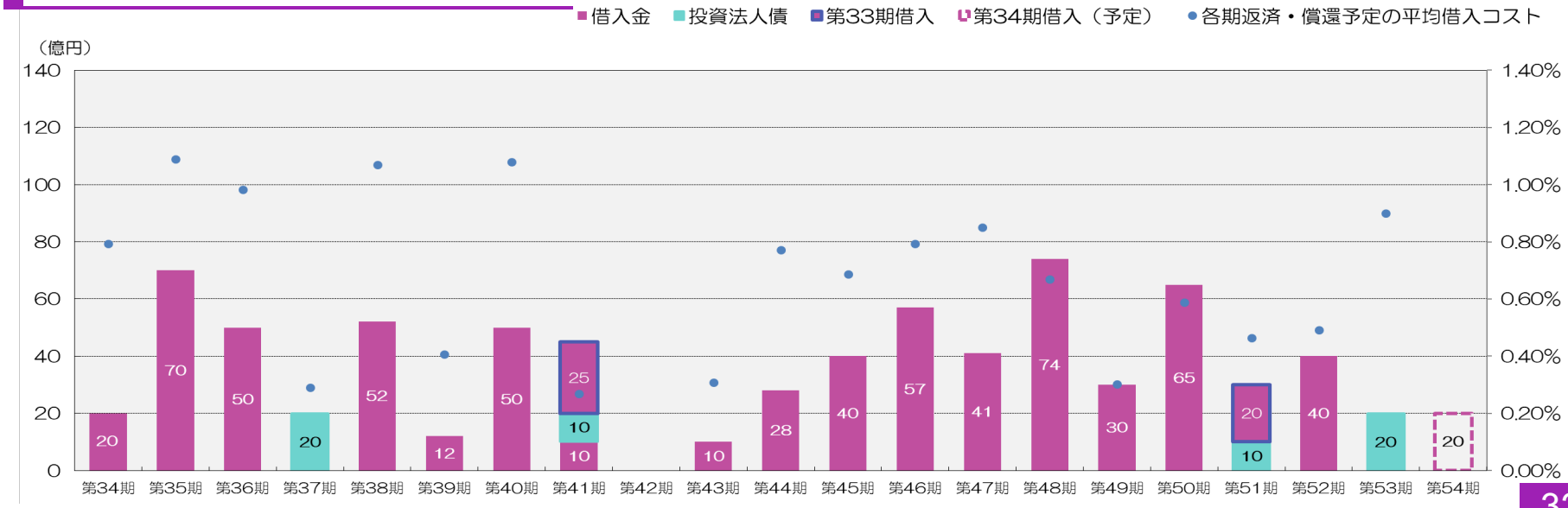
| | 返済概要 | 調達概要 | |
|---|---|---|---|
| 総額 | 45億円 | 25億円 | 20億円 |
| 借入年数 | 1年 | 4年 | 9年4カ月 |
| 利率(注) | 0.24% | 0.26% | 0.42% |
| 金利 | 変動 | 固定 | |

●第34期 予定

| | 返済概要 | 調達概要 |
|---|---|---|
| 総額 | 20億円 | 20億円 |
| 借入年数 | 7年 | 10年 |
| 利率(注) | 0.79% | (未定) |
| 金利 | 固定 | 固定 |

(注) 返済日又は当期末時点の借入利率を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

## 返済期限分散状況と平均借入コスト(2021年11月30日現在)



# 財務基本方針・有利子負債残高

## 財務基本方針

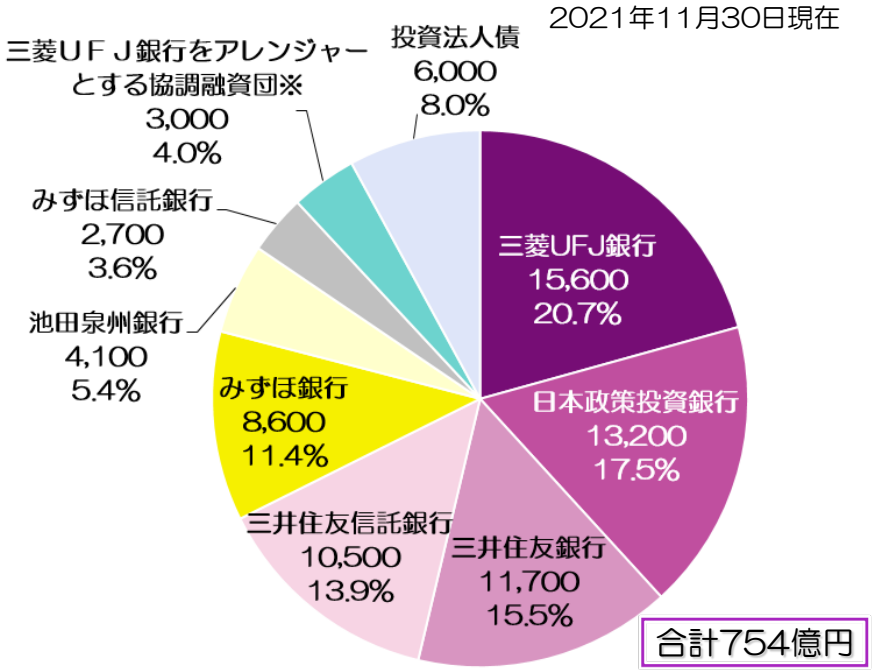
- 健全な財務体質の維持
- 金融機関との良好な取引関係の維持
- 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

| | 第32期末 | 第33期末 |
|---|---|---|
| 有利子負債 | 754億円 | 754億円 |
| 平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額） | 0.70% | 0.70% |
| 平均借入コスト（投資法人債を含む） | 0.73% | 0.73% |
| 借入金と投資法人債の平均残存年数 | 5.3年 | 5.1年 |
| 長期比率 | 94.0% | 100.0% |
| 固定比率 | 88.5% | 94.4% |
| LTV（注） | 40.0% | 39.3% |
| 有利子負債比率 | 44.0% | 43.9% |
| 圧縮積立金残高 | 277百万円 | 277百万円 |
| 格付の状況（R&I） | A+（安定的） | A+（安定的） |
| 格付の状況（JCR） | AA-（安定的） | AA-（安定的） |

（注）「LTV」の算出方法の詳細についてはP.62に記載

## 有利子負債残高（百万円）

2021年11月30日現在




※協調融資団：中京銀行・福岡銀行・もみじ銀行により組成

## 投資法人債の状況（百万円）

| | 残高 | 利率 | 発行年月 | 年限 |
|---|---|---|---|---|
| 第2回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.29% | 2016/11 | 7年 |
| 第3回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.90% | 2016/11 | 15年 |
| 第4回無担保投資法人債（グリーンボンド） | 1,000 | 0.30% | 2020/10 | 5年 |
| 第5回無担保投資法人債（グリーンボンド） | 1,000 | 0.54% | 2020/10 | 10年 |

Memo

# 5.サステナビリティへの取組み

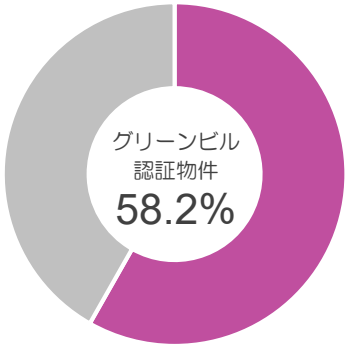
# サステナビリティへの取組み①（方針・環境）

## GRESBリアルエステイト

GRESB
★★★★☆ 2021

2021年GRESBリアルエステイト評価において
**4 Star 及び Green Star 取得**
GRESB開示評価でも最上位の**Aレベル**取得

## 環境認証物件の比率



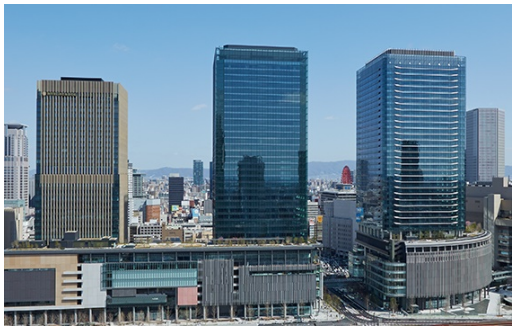

全ポートフォリオにおける
認証取得率
（延床面積ベース）

●DBJ Green Building認証
☆☆☆☆☆　阪急西宮ガーデンズ
☆☆☆☆　HEPファイブ
☆☆☆　北野阪急ビル
デュー阪急山田
汐留イーストサイドビル
阪急電鉄本社ビル

●CASBEE不動産評価認証
Sランク　スフィアタワー天王洲
芝浦ルネサイトタワー

第33期末（2021年11月末）時点
※スフィアタワー天王洲は2021年12月10日付で譲渡

## 保有物件での取組み事例

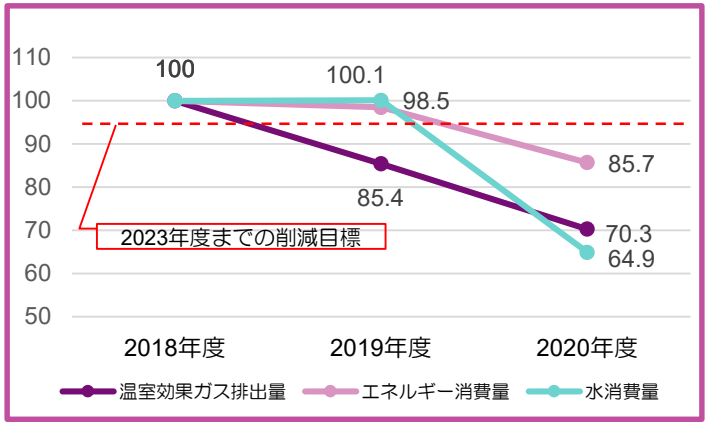


グランフロント大阪

関西エリアの大規模複合用途建物では初めて、
**使用する全電力をCO2 フリーの再生可能エネルギー由来電力に切り替える**ことを決定
（2022年9月より実施予定）

## 環境パフォーマンス

環境目標：
エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量を**5年間で5%削減**
（原単位、 2018年度を基準年度とする）




※2021年10月1日時点
（2021年7月16日公表の決算説明会資料より一部訂正あり）

# サステナビリティへの取組み②（社会）

## 地域コミュニティとのつながり

交通安全啓発イベントの実施
（デュー阪急山田）

高槻市と災害時協力協定を締結、
災害時の車輌拠点を提供
（高槻城西ショッピングセンター）

## テナントとのつながり

スタートアップ支援テナント
によるイベント
（デュー阪急山田）

共用部の床をカーペット張りに、
歩きやすいとテナントから好評
（汐留イーストサイドビル）

## 安心・安全の確保

一般帰宅困難者用の防災備品を備蓄する
防災チェアの設置
（HEPファイブ）

計画的な修繕の実施
（ラグザ大阪熱源更新工事）

## 健康経営、働き方改革（資産運用会社の取組み）

リモートワークを含めたフレキシブルで効率的な働き方を可能にするとともに、従業員の健康増進にも配慮
⇒さらなる生産性向上、ワークライフバランスの充実を目指す

- フレックスタイム制（コアタイムなし）、勤務間インターバル制度導入
- コラボレーションルーム整備
- 業務用PCを高性能ノートブック機に置換え、社内無線LAN整備
- セキュアリモートアクセスサービスの導入
- 経費精算、社印請求、意思決定フロー（稟議書、意思決定書、指図書等）の電子化
- 従業員の有給休暇取得率向上（計画年休・休暇中の権限移譲の推進によるマルチタスク化、BCP対策）
- <u>業務用PCのデータレス化（紛失等による情報漏洩防止）</u>
- <u>モバイルワーク・サテライトオフィス勤務の拡充</u>
- <u>治療と職業生活の両立に関する社内規程整備</u>
- プロジェクトチームによる年度単位での健康増進・社員間コミュニケーション促進プログラム実施
- オフィスへの「置き野菜」サービス導入
- 1日2回の体操タイム導入
- ある活（ウォーキングイベント）
- 外部講師による定期的な健康講座の開催
- <u>カジュアルビズ（季節を問わないビジネスカジュアル）導入</u>など

※<u>下線部</u>は今期の新たな取組み

2021
健康経営優良法人
Health and productivity
ブライト500

厚生労働省「こころの耳」に職場のメンタル
ヘルス対策の取組み事例として紹介

# サステナビリティへの取組み③（ガバナンス）

## 運用報酬体系

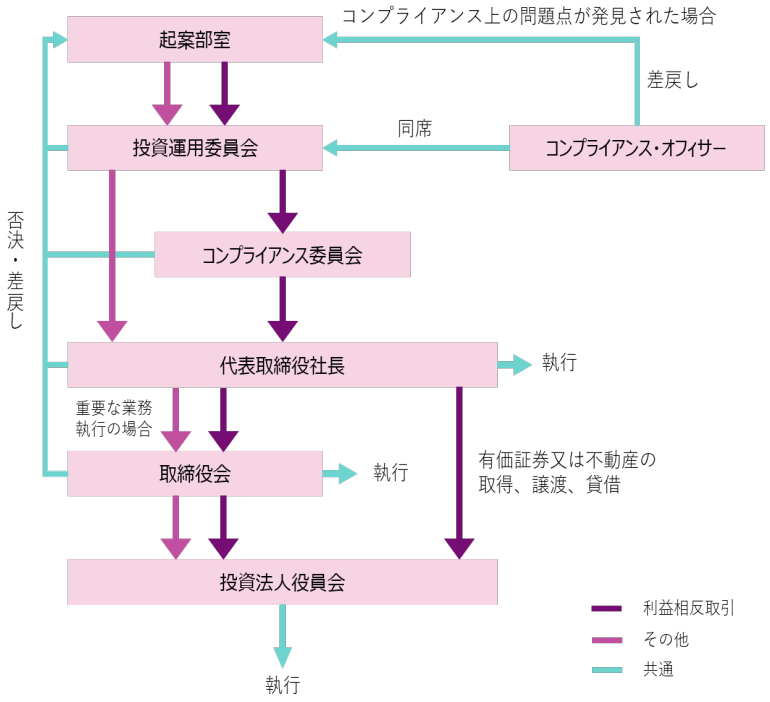
運用報酬額と投資主利益との連動性を高め、
ポートフォリオの質的向上に対するインセンティブを
資産運用会社に与える

| 名称 | 算定方法 |
|---|---|
| 運用報酬１ | 直前決算期の総資産額×0.15% |
| 運用報酬２ | 当該営業期間の1口当たり分配可能額<br>×NOI×0.0011% |
| 取得報酬 | 不動産関連資産の取得価格×0.5% |
| 譲渡報酬 | 不動産関連資産の譲渡価格×0.5% |
| 合併報酬 | 承継する資産の評価額×0.5%（上限） |

## 資産運用会社のリスクモニタリング

| | 第１の防衛線<br>（各部署） | 第２の防衛線<br>（コンプライアンス部） | 第３の防衛線<br>（内部監査部） |
|---|---|---|---|
| 利益相反取引 | ・社内規程に照合しながら業務遂行<br>・交渉記録の作成・保管<br>↓<br>投資運用委員会（毎週開催）で適宜チェック | ・コンプライアンス委員会にて審議<br>－ 取引条件や交渉経緯等の適正性を検証<br>－ 出席委員全員の賛成が必要 | ・年１回の内部監査実施（第三者機関である監査法人にコソーシング）<br>・指摘事項は速やかな改善を求める<br>・監査結果及び改善結果を報告<br>＞ コンプライアンス委員会<br>＞ 資産運用会社取締役会<br>＞ 投資法人役員会 |
| 業務全般 | ・中期経営計画のPDCAサイクルにおけるリスク管理<br>・業務フロー及び業務遂行手順の見直し（年２回）<br>・リスクアセスメントシートの作成・確認（年１回） | ・リスク管理基本計画の策定<br>・リスク発生状況及び対応状況のモニタリング<br>・モニタリング結果を報告(年２回)<br>＞ コンプライアンス委員会<br>＞ 資産運用会社取締役会<br>＞ 投資法人役員会 | |

## 資産運用会社の意思決定プロセス




- 資産運用管理規程及び運用ガイドラインで投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定める
- 運用ガイドラインに従って資産運用計画を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利害関係者との取引のルールに従い、資産の取得その他の資産運用に係る決定を行う

# 6. 第33期決算概要

# 損益計算書/金銭の分配に係る計算書

## 損益計算書

（単位：百万円）

| 科　目 | 第32期（運用日数182日）自 2020年12月1日　至 2021年5月31日 | | 第33期（運用日数183日）自 2021年6月1日　至 2021年11月30日 | | 増減 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 金　額 | 百分比（%） | 金　額 | 百分比（%） | |
| 1．営業収益 | 5,685 | 100.0 | 5,706 | 100.0 | 20 |
| 賃貸事業収入 | 5,685 | | 5,706 | | |
| 不動産等売却益 | — | | — | | |
| 2．営業費用 | 3,267 | 57.5 | 3,391 | 59.4 | 124 |
| 賃貸事業費用 | 2,720 | | 2,853 | | |
| 資産運用報酬 | 397 | | 390 | | |
| 役員報酬 | 3 | | 3 | | |
| 資産保管手数料 | 21 | | 21 | | |
| 一般事務委託手数料 | 42 | | 42 | | |
| 会計監査人報酬 | 12 | | 12 | | |
| その他営業費用 | 68 | | 67 | | |
| 営業利益 | 2,418 | 42.5 | 2,315 | 40.6 | △ 103 |
| 3．営業外収益 | 0 | 0.0 | 36 | 0.6 | 35 |
| 受取利息 | 0 | | 0 | | |
| その他営業外収益 | 0 | | 36 | | |
| 4．営業外費用 | 326 | 5.7 | 327 | 5.7 | 1 |
| 支払利息 | 260 | | 261 | | |
| 融資関連費用 | 47 | | 48 | | |
| 投資法人債利息 | 16 | | 16 | | |
| 投資法人債発行費償却 | 2 | | 2 | | |
| 投資口交付費 | — | | — | | |
| その他 | 0 | | 0 | | |
| 経常利益 | 2,092 | 36.8 | 2,024 | 35.5 | △ 68 |
| 税引前当期純利益 | 2,092 | | 2,024 | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | | 1 | | |
| 法人税等調整額 | △ 0 | | △ 0 | | |
| 当期純利益 | 2,091 | 36.8 | 2,022 | 35.4 | △ 68 |
| 前期繰越利益 | 0 | | 0 | | |
| 当期末処分利益 | 2,091 | | 2,022 | | |

**賃貸事業収入・費用**
内訳：P.42～45ご参照

休業要請に伴う大規模施設等協力金

## 金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

| 科　目 | 第32期 | 第33期 | 増減 |
|---|---|---|---|
| | 金　額 | 金　額 | 金　額 |
| 当期未処分利益 | 2,091,379 | 2,022,713 | △ 68,665 |
| 分配金の額 | 2,091,161 | 2,022,336 | △ 68,824 |
| （1口当たり分配金（円）） | (3,008) | (2,909) | (△99) |
| 圧縮積立金繰入額 | — | — | — |
| 次期繰越利益 | 217 | 377 | 159 |

### （主な増減要因）

（単位:百万円）

| | |
|---|---|
| 賃貸収入等の減少 | △９ |
| （都市型商業(ホテル含む)＋１、地域密着型商業＋２、オフィス△１２） | |
| 修繕費の増加 | △４７ |
| 減価償却費の増加 | △２７ |

# 貸借対照表

（単位：百万円）

| 科　目 | 第32期（2021年5月31日現在） 金　額 | 構成比(%) | 第33期（2021年11月30日現在） 金　額 | 構成比(%) | 増減 金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 資産の部 | | | | | |
| Ⅰ 流動資産合計 | 10,625 | 6.2 | 11,486 | 6.7 | 861 |
| 現金及び預金 | 4,934 | | 5,658 | | |
| 信託現金及び信託預金 | 5,343 | | 5,501 | | |
| 営業未収入金 | 16 | | 20 | | |
| 預け金 | 111 | | 159 | | |
| 未収消費税等 | — | | — | | |
| 前払費用 | 217 | | 144 | | |
| その他 | 1 | | 1 | | |
| Ⅱ 固定資産合計 | 160,870 | 93.8 | 160,270 | 93.3 | △599 |
| 1．有形固定資産 | | | | | |
| 建物 | 4,290 | | 4,186 | | |
| 構築物 | 163 | | 158 | | |
| 工具器具備品 | 5 | | 5 | | |
| 土地 | 36,879 | | 36,879 | | |
| リース資産 | 316 | | 304 | | |
| 建設仮勘定 | — | | — | | |
| 信託建物 | 28,167 | | 27,719 | | |
| 信託構築物 | 480 | | 479 | | |
| 信託機械装置 | 118 | | 120 | | |
| 信託工具器具備品 | 165 | | 170 | | |
| 信託土地 | 88,720 | | 88,720 | | |
| 信託リース資産 | 37 | | 35 | | |
| 信託建設仮勘定 | 36 | | 40 | | |
| 有形固定資産合計 | 159,380 | 92.9 | 158,820 | 92.5 | △559 |
| 2．無形固定資産 | | | | | |
| 借地権 | 897 | | 897 | | |
| その他 | 80 | | 75 | | |
| 無形固定資産合計 | 978 | 0.6 | 973 | 0.6 | △5 |
| 3．投資その他の資産 | | | | | |
| 投資有価証券 | 88 | | 88 | | |
| 長期前払費用 | 388 | | 354 | | |
| 繰延税金資産 | 0 | | 0 | | |
| 差入保証金 | 31 | | 31 | | |
| 信託差入保証金 | 1 | | 1 | | |
| その他 | 0 | | 0 | | |
| 投資その他の資産合計 | 511 | 0.3 | 476 | 0.3 | △34 |
| Ⅲ 繰延資産合計 | 25 | 0.0 | 23 | 0.0 | △2 |
| 投資法人債発行費 | 25 | | 23 | | |
| 資産合計 | 171,521 | 100.0 | 171,781 | 100.0 | 259 |

（単位：百万円）

| 科　目 | 第32期（2021年5月31日現在） 金　額 | 構成比(%) | 第33期（2021年11月30日現在） 金　額 | 構成比(%) | 増減 金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 負債の部 | | | | | |
| Ⅰ 流動負債合計 | 9,144 | 5.3 | 12,130 | 7.1 | 2,986 |
| 営業未払金 | 1,405 | | 942 | | |
| 短期借入金 | 4,500 | | — | | |
| 1年内返済予定長期借入金 | 2,000 | | 9,000 | | |
| リース債務 | 24 | | 24 | | |
| 信託リース債務 | 3 | | 3 | | |
| 未払配当金 | 7 | | 7 | | |
| 未払費用 | 132 | | 137 | | |
| 未払法人税等 | 1 | | 1 | | |
| 未払消費税等 | 10 | | 123 | | |
| 前受金 | 758 | | 1,613 | | |
| 預り金 | — | | — | | |
| 1年内返済予定預り敷金保証金 | 300 | | 277 | | |
| Ⅱ 固定負債合計 | 75,738 | 44.2 | 73,080 | 42.5 | △2,658 |
| 投資法人債 | 6,000 | | 6,000 | | |
| 長期借入金 | 62,900 | | 60,400 | | |
| リース債務 | 325 | | 312 | | |
| 信託リース債務 | 33 | | 32 | | |
| 預り敷金保証金 | 1,686 | | 1,619 | | |
| 信託預り敷金保証金 | 4,793 | | 4,716 | | |
| 負債合計 | 84,883 | 49.5 | 85,211 | 49.6 | 327 |
| 純資産の部 | | | | | |
| Ⅰ 出資総額 | 84,270 | 49.1 | 84,270 | 49.1 | |
| Ⅱ 剰余金合計 | 2,368 | 1.4 | 2,299 | 1.3 | |
| 圧縮積立金 | 277 | | 277 | | |
| 任意積立金合計 | 277 | | 277 | | |
| 当期未処分利益 | 2,091 | | 2,022 | | |
| 純資産合計 | 86,638 | 50.5 | 86,570 | 50.4 | △ 68 |
| 負債・純資産合計 | 171,521 | 100.0 | 171,781 | 100.0 | 259 |

有利子負債
75,400百万円

預り敷金保証金合計
6,613百万円
⇩
3,262百万円を物件保有資金として活用

# 物件別事業収支①

（単位：百万円）

| 科　目 | HEPファイブ(準共有持分14%相当) | 北野阪急ビル | デュー阪急山田 | 上六Fビルディング | 高槻城西ショッピングセンター | ニトリ茨木北店(敷地)(注) | スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当) | 汐留イーストサイドビル |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第33期稼働日数(日) | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| 賃貸事業収入　合計 | 242 | 449 | 362 | 135 | 284 | | 285 | 416 |
| 賃貸収入 | 203 | 331 | 254 | 117 | 283 | | 243 | 397 |
| 水道光熱費収入 | 8 | 65 | 50 | 8 | — | | 12 | 15 |
| その他収入 | 30 | 52 | 58 | 9 | 0 | | 28 | 3 |
| 賃貸事業費用　合計 | 163 | 486 | 266 | 93 | 112 | | 192 | 176 |
| 委託管理料 | 39 | 118 | 83 | 23 | 13 | | 29 | 19 |
| 水道光熱費 | 13 | 79 | 46 | 10 | 0 | | 46 | 15 |
| 支払賃借料 | 5 | 0 | 1 | — | 21 | | 0 | 1 |
| 広告宣伝費 | 19 | 4 | 7 | — | — | | — | — |
| 修繕費 | 6 | 98 | 37 | 3 | 5 | | 10 | 4 |
| 損害保険料 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 公租公課 | 27 | 55 | 26 | 12 | 25 | | 29 | 23 |
| その他費用 | 7 | 1 | 5 | 1 | 0 | | 2 | 1 |
| 減価償却費 | 43 | 124 | 56 | 43 | 46 | | 73 | 111 |
| NOI(賃貸事業利益＋減価償却費) | 122 | 87 | 153 | 85 | 218 | 60 | 166 | 351 |
| 賃貸事業利益 | 79 | △36 | 96 | 42 | 172 | 60 | 92 | 239 |
| 資本的支出 | 25 | 85 | 75 | 17 | 0 | — | 64 | 14 |

（注）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

# 物件別事業収支②

（単位：百万円）

| 科　目 | ラグザ大阪 | 阪急電鉄本社ビル | 阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当) | イオンモール堺北花田(敷地)(注) | 万代豊中豊南店(敷地)(注) | 北青山3丁目ビル(注) | コトクロス阪急河原町 | デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)(注) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第33期稼働日数(日) | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| 賃貸事業収入　合計 | 254 | 359 | 631 | | | | 102 | |
| 賃貸収入 | 254 | 359 | 630 | | | | 102 | |
| 水道光熱費収入 | — | — | — | | | | — | |
| その他収入 | — | — | 0 | | | | 0 | |
| 賃貸事業費用　合計 | 183 | 180 | 226 | | | | 48 | |
| 委託管理料 | 1 | 2 | 0 | | | | 1 | |
| 水道光熱費 | — | — | — | | | | — | |
| 支払賃借料 | 17 | — | 6 | | | | 12 | |
| 広告宣伝費 | — | — | — | | | | — | |
| 修繕費 | 8 | 9 | 0 | | | | 0 | |
| 損害保険料 | 1 | 1 | 1 | | | | 0 | |
| 公租公課 | 49 | 50 | 64 | | | | 11 | |
| その他費用 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | |
| 減価償却費 | 104 | 116 | 153 | | | | 21 | |
| NOI(賃貸事業利益＋減価償却費) | 174 | 296 | 557 | 211 | 53 | 35 | 74 | 87 |
| 賃貸事業利益 | 70 | 179 | 404 | 211 | 53 | 31 | 53 | 87 |
| 資本的支出 | 180 | — | 15 | — | — | — | 2 | — |

（注）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

# 物件別事業収支③

（単位：百万円）

| 科　目 | ライフ下山手店(敷地)(注) | 万代五条西小路店(敷地)(注) | KOHYO小野原店(注) | オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)(注) | メッツ大曽根 | 万代仁川店(敷地)(注) | ラ・ムー東大阪店(敷地)(注) | ベッセルイン博多中洲(注) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第33期稼働日数(日) | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| 賃貸事業収入　合計 | | | | | 320 | | | |
| 賃貸収入 | | | | | 258 | | | |
| 水道光熱費収入 | | | | | 44 | | | |
| その他収入 | | | | | 18 | | | |
| 賃貸事業費用　合計 | | | | | 209 | | | |
| 委託管理料 | | | | | 59 | | | |
| 水道光熱費 | | | | | 44 | | | |
| 支払賃借料 | | | | | 21 | | | |
| 広告宣伝費 | | | | | 2 | | | |
| 修繕費 | | | | | 3 | | | |
| 損害保険料 | | | | | 0 | | | |
| 公租公課 | | | | | 25 | | | |
| その他費用 | | | | | 0 | | | |
| 減価償却費 | | | | | 51 | | | |
| ＮＯＩ(賃貸事業利益＋減価償却費) | 34 | 109 | 43 | 153 | 163 | 48 | 39 | 53 |
| 賃貸事業利益 | 34 | 109 | 35 | 153 | 111 | 48 | 39 | 31 |
| 資本的支出 | — | — | — | — | 9 | — | — | — |

（注）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

# 物件別事業収支④

（単位：百万円）

| 科　目 | グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）（注） | グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）（注） | FUNDES神保町 | バロー高槻店（敷地）（注） | nanohana戎橋店（敷地） | 万代下新庄店（注） | 芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）（注） | 31物件合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第33期稼働日数(日) | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | — |
| 賃貸事業収入　合計 | | | 61 | | 76 | | | 5,706 |
| 賃貸収入 | | | 44 | | 76 | | | 5,228 |
| 水道光熱費収入 | | | 5 | | — | | | 237 |
| その他収入 | | | 11 | | — | | | 240 |
| 賃貸事業費用　合計 | | | 38 | | 2 | | | 2,853 |
| 委託管理料 | | | 7 | | 0 | | | 504 |
| 水道光熱費 | | | 4 | | — | | | 306 |
| 支払賃借料 | | | 0 | | — | | | 90 |
| 広告宣伝費 | | | 2 | | — | | | 35 |
| 修繕費 | | | 10 | | — | | | 207 |
| 損害保険料 | | | 0 | | — | | | 11 |
| 公租公課 | | | 4 | | 2 | | | 584 |
| その他費用 | | | 0 | | — | | | 56 |
| 減価償却費 | | | 7 | | — | | | 1,056 |
| ＮＯＩ（賃貸事業利益＋減価償却費） | 179 | 123 | 30 | 47 | 74 | 17 | 55 | 3,909 |
| 賃貸事業利益 | 149 | 96 | 22 | 47 | 74 | 15 | 45 | 2,853 |
| 資本的支出 | 0 | — | — | — | — | — | — | 491 |

（注）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

# 財務指標

| 項　目 | 第32期 | 第33期 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| 運用日数 | 182日 | 183日 | 第32期：2020年 12月1日～2021年 5月31日<br>第33期：2021年 6月1日～2021年11月30日 |
| 総資産経常利益率（ROA） | 1.2% | 1.2% | 経常利益/｛（期首総資産額＋期末総資産額）/2｝ |
| （年換算） | 2.4% | 2.4% | 運用日数により算出 |
| 純資産当期純利益率（ROE） | 2.4% | 2.3% | 当期純利益/｛（期首純資産額＋期末純資産額）/2｝ |
| （年換算） | 4.8% | 4.7% | 運用日数により算出 |
| 期末純資産比率 | 50.5% | 50.4% | 純資産額/総資産額 |
| 期末負債比率（LTV） | 40.0%<br>(46.9%) | 39.3%<br>(46.7%) | （有利子負債額＋敷金･保証金ー敷金･保証金見合い現預金）<br>/（総資産額（※）ー敷金･保証金見合い現預金）<br>※ 鑑定評価額による調整ベース（括弧内は簿価ベース） |
| 期末総資産有利子負債比率 | 44.0% | 43.9% | 有利子負債額/総資産額 |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR） | 12.3倍 | 12.1倍 | 利払前償却前当期純利益/支払利息 |
| ネット・オペレーティング・インカム（NOI） | 3,993百万円 | 3,909百万円 | 賃貸事業利益＋減価償却費 |
| ファンズ・フロム・オペレーション（FFO） | 3,121百万円 | 3,079百万円 | 当期純利益＋減価償却費ー不動産等売却損益 |

# 7. APPENDIX

# ポートフォリオ一覧①

2021年11月30日時点

| 施設区分(注1) | 物件番号(注2) | 物件名称 | 所在地 | 竣工年月 | 築年数(年)(注3) | 賃貸可能面積(㎡)(注4) | 稼働率(注4) | テナント総数(注4) | 取得日 | 取得価格(百万円) | 投資比率 | 主な賃料体系 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商業用施設 | 1 | HEPファイブ(準共有持分14%相当) | 大阪市北区 | 1998年11月 | 23.1 | 6,337.37(2,958.94) | 100.0%(98.1%) | 1(118) | 2005年2月1日 | 6,468 | 3.8% | 歩合賃料(固定＋変動) |
| | 2 | 北野阪急ビル | 大阪市北区 | 1985年6月 | 36.5 | 28,194.15(18,518.48) | 100.0%(94.7%) | 2(21) | 2005年2月1日 | 7,740 | 4.6% | 固定賃料(一部歩合賃料) |
| | 3 | デュー阪急山田 | 大阪府吹田市 | 2003年10月 | 18.2 | 13,027.28 | 100.0% | 27 | 2005年2月1日 | 6,930 | 4.1% | 固定賃料(一部歩合賃料) |
| | 5 | 高槻城西ショッピングセンター | 大阪府高槻市 | 2003年4月 | 18.7 | 31,451.81 | 100.0% | 1 | 2005年11月15日 | 8,655 | 5.1% | 長期・固定賃料 |
| | 6 | ニトリ茨木北店(敷地) | 大阪府茨木市 | — | — | 6,541.31 | 100.0% | 1 | 2006年3月29日 | 1,318 | 0.8% | 長期・固定賃料 |
| | 11 | 阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当) | 兵庫県西宮市 | 2008年10月 | 13.2 | 70,558.88 | 100.0% | 1 | 2013年4月16日 | 18,300 | 10.8% | 長期・固定賃料 |
| | 12 | イオンモール堺北花田(敷地) | 堺市北区 | — | — | 64,104.27 | 100.0% | 2 | 2013年6月27日 | 8,100 | 4.8% | 長期・固定賃料 |
| | 13 | 万代豊中豊南店(敷地) | 大阪府豊中市 | — | — | 8,159.41 | 100.0% | 1 | 2013年6月27日 | 1,870 | 1.1% | 長期・固定賃料 |
| | 14 | 北青山３丁目ビル | 東京都港区 | 2013年9月 | 8.2 | 619.76 | 100.0% | 3 | 2013年11月12日 | 1,680 | 1.0% | 固定賃料 |
| | 15 | コトクロス阪急河原町 | 京都市下京区 | 2007年10月 | 14.2 | 4,400.13 | 100.0% | 1 | 2014年6月4日 | 2,770 | 1.6% | 長期・固定賃料 |
| | 16 | デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地) | 京都市上京区 | — | — | 3,776.15 | 100.0% | 1 | 2014年6月4日 | 3,100 | 1.8% | 長期・固定賃料 |
| | 17 | ライフ下山手店(敷地) | 神戸市中央区 | — | — | 2,397.83 | 100.0% | 1 | 2014年6月4日 | 1,421 | 0.8% | 長期・固定賃料 |
| | 18 | 万代五条西小路店(敷地) | 京都市右京区 | — | — | 9,182.80 | 100.0% | 1 | 2014年6月24日 | 4,182 | 2.5% | 長期・固定賃料 |
| | 19 | KOHYO小野原店 | 大阪府箕面市 | 2016年5月 | 5.6 | 3,310.31 | 100.0% | 1 | 2016年7月1日 | 1,631 | 1.0% | 長期・固定賃料 |
| | 20 | オアシスタウン伊丹鴻池(敷地) | 兵庫県伊丹市 | — | — | 17,997.10 | 100.0% | 1 | 2016年11月25日 | 7,100 | 4.2% | 長期・固定賃料 |
| | 21 | メッツ大曽根 | 名古屋市東区 | 2002年4月 | 19.7 | 15,708.81 | 99.8% | 13 | 2018年2月15日 | 5,400 | 3.2% | 固定賃料 |
| | 22 | 万代仁川店(敷地) | 兵庫県西宮市 | — | — | 9,194.01 | 100.0% | 1 | 2018年3月27日 | 2,280 | 1.3% | 長期・固定賃料 |
| | 23 | ラ・ムー東大阪店(敷地) | 大阪府東大阪市 | — | — | 8,942.54 | 100.0% | 1 | 2018年3月27日 | 1,850 | 1.1% | 長期・固定賃料 |

# ポートフォリオ一覧②

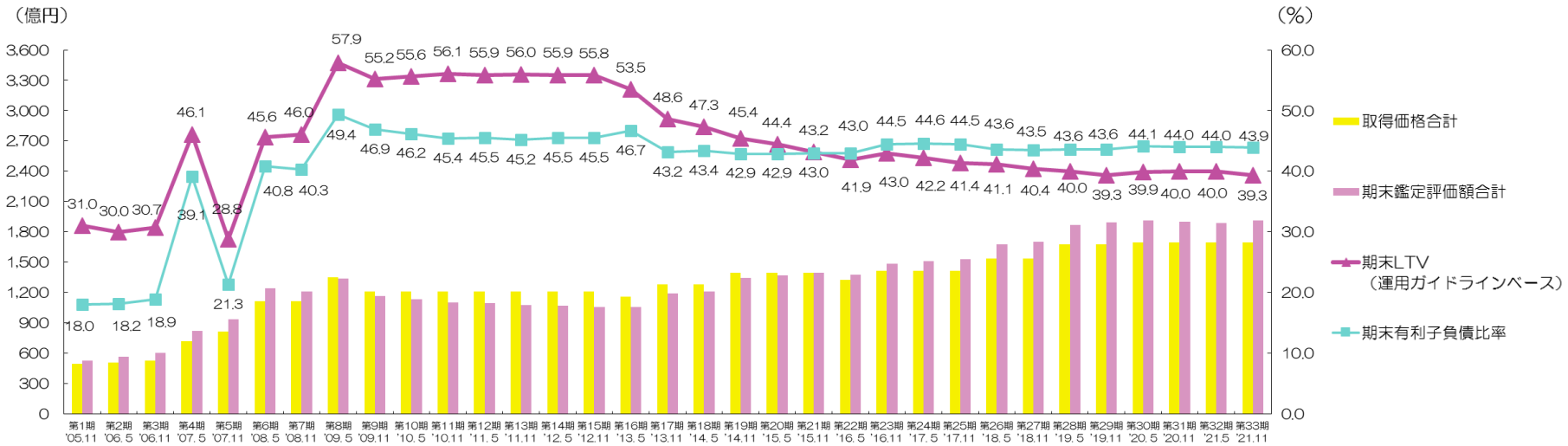
2021年11月30日時点

| 施設区分(注1) | 物件番号(注2) | 物件名称 | 所在地 | 竣工年月 | 築年数(年)(注3) | 賃貸可能面積(㎡)(注4) | 稼働率(注4) | テナント総数(注4) | 取得日 | 取得価格(百万円) | 投資比率 | 主な賃料体系 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商業用施設 | 24 | ベッセルイン博多中洲 | 福岡市博多区 | 2009年7月 | 12.4 | 2,776.49 | 100.0% | 1 | 2018年3月29日 | 2,760 | 1.6% | 長期・固定賃料 |
| | 27 | FUNDES神保町 | 東京都千代田区 | 2016年10月 | 5.2 | 1,168.43 | 89.8% | 6 | 2019年3月29日 | 2,830 | 1.7% | 固定賃料(一部歩合賃料) |
| | 28 | バロー高槻店(敷地) | 大阪府高槻市 | — | — | 7,366.39 | 100.0% | 1 | 2019年3月29日 | 2,258 | 1.3% | 長期・固定賃料 |
| | 29 | nanohana戎橋店(敷地) | 大阪市中央区 | — | — | 302.40 | 100.0% | 1 | 2020年3月31日 | 4,230 | 2.5% | 固定賃料 |
| | 30 | 万代下新庄店 | 大阪市東淀川区 | 1998年12月 | 23.0 | 1,608.65 | 100.0% | 1 | 2020年3月31日 | 674 | 0.4% | 固定賃料 |
| 事務所用施設 | 8 | 汐留イーストサイドビル | 東京都中央区 | 2007年8月 | 14.3 | 9,286.58 | 95.8% | 7 | 2008年2月29日 | 19,025 | 11.2% | 固定賃料 |
| | 10 | 阪急電鉄本社ビル | 大阪市北区 | 1992年9月 | 29.2 | 27,369.37 | 100.0% | 1 | 2013年4月10日 | 10,200 | 6.0% | 長期・固定賃料 |
| | 31 | 芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当) | 東京都港区 | 2009年3月 | 12.7 | 1,833.96 | 88.7% | 12 | 2020年5月28日 | 3,475 | 2.0% | 固定賃料 |
| 複合施設 | 4 | 上六Fビルディング | 大阪市中央区 | 1993年9月 | 28.2 | 4,598.07 | 100.0% | 10 | 2005年11月1日 | 2,980 | 1.8% | 固定賃料 |
| | 7 | スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当) | 東京都品川区 | 1993年4月(注5) | 28.7 | 8,818.09 | 98.6% | 22 | 2007年10月2日 | 9,405 | 5.5% | 固定賃料(一部歩合賃料) |
| | 9 | ラグザ大阪 | 大阪市福島区 | 1999年2月 | 22.8 | 30,339.91 | 100.0% | 1 | 2009年1月22日 | 5,122 | 3.0% | 長期・固定賃料 |
| | 25 | グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(共有持分4.9%相当) | 大阪市北区 | 2013年2月(うめきた広場)<br>2013年3月(南館) | 8.8 | 5,893.37<br>(5,190.71) | 100.0%<br>(97.1%) | 2<br>(227) | 2018年12月5日 | 9,212 | 5.4% | 固定賃料(一部歩合賃料) |
| | 26 | グランフロント大阪(北館)(共有持分4.9%相当) | 大阪市北区 | 2013年2月 | 8.8 | 8,748.18<br>(8,467.56) | 100.0%<br>(98.2%) | 5<br>(100) | 2018年12月5日 | 6,566 | 3.9% | 固定賃料(一部歩合賃料) |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 18.3 | 414,013.83<br>(399,976.46) | 99.8%<br>(99.4%) | 130<br>(586) | — | 169,534 | 100.0% | — |

（注１）商業用施設：「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務所用途区画」のない施設
事務所用施設：「事務所用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設
複合施設：「商業用途区画」及び「事務所用途区画」が併存し、両区画からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設
（注２）「物件番号」は、取得した順番に従って番号を付したもの
（注３）ポートフォリオ全体は、取得価格による加重平均築年数を記載
（注４）括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載
（準）共有物件の賃貸可能面積については、持分割合に対応する数値をそれぞれ記載
（注５）事務所・店舗部分の竣工年月を記載

# 資産規模の推移＆多様な物件取得手法

## 資産規模の推移




## 多様な物件取得手法

2021年11月30日時点

| 取　得　手　法 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| スポンサーグループの総合力を活用した取得物件多数（約70%） | | | | 外部から直接取得 |
| スポンサーグループ保有物件 | スポンサーグループ開発物件 | オンバランスブリッジ | SPCブリッジ | |
| ＨＥＰファイブ<br>北野阪急ビル<br>デュー阪急山田<br>ニトリ茨木北店（敷地）<br>ラグザ大阪<br>阪急西宮ガーデンズ<br>コトクロス阪急河原町<br>グランフロント大阪（うめきた広場・南館）<br>グランフロント大阪（北館）<br>万代下新庄店 | 汐留イーストサイドビル<br>KOHYO小野原店<br>バロー高槻店（敷地）<br>nanohana戎橋店（敷地） | 万代豊中豊南店（敷地）<br>デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）<br>万代五条西小路店（敷地）<br>ライフ下山手店（敷地） | 阪急電鉄本社ビル<br>上六Fビルディング<br>イオンモール堺北花田（敷地） | 高槻城西ショッピングセンター<br>スフィアタワー天王洲<br>北青山３丁目ビル<br>オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）<br>メッツ大曽根<br>万代仁川店（敷地）<br>ラ・ムー東大阪店（敷地）<br>ベッセルイン博多中洲<br>FUNDES神保町<br>芝浦ルネサイトタワー |

# 大阪のオフィスの状況

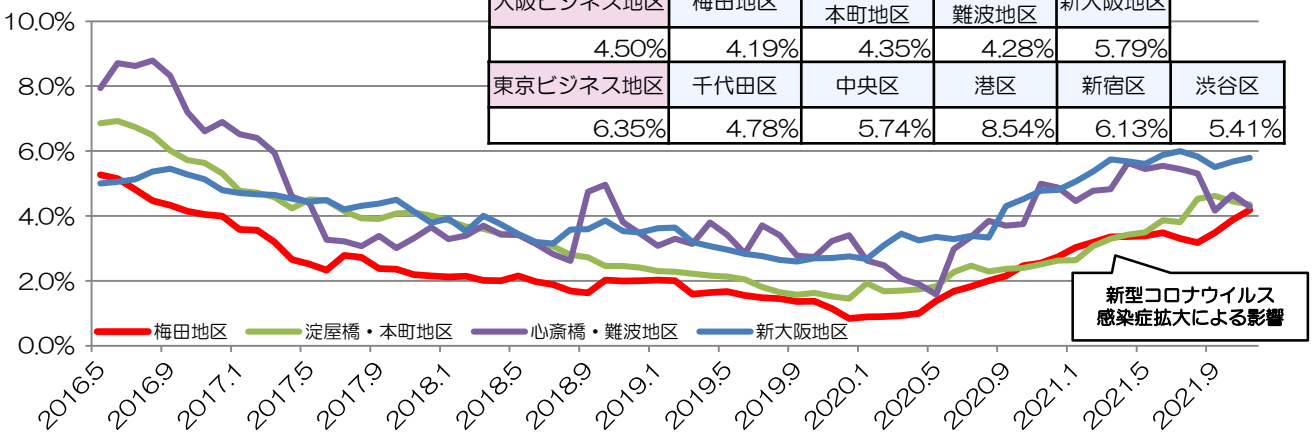
## コロナ影響もあるが大阪のオフィス空室率への影響は限定的

- 近年、ビジネスの集積地である梅田地区の高スペックビルを中心に淀屋橋・本町地区等からの移転が進展
- 直近は新型コロナウイルス感染症の影響により空室率は上昇傾向だが、大阪ビジネス地区の数値は5%を下回る
- 大阪オフィスは営業拠点や地場の製造業等テレワークの影響を受けにくい業種の利用が多く、東京よりも空室率が低い
- 新規成約賃料はほぼ横ばいで推移
- 今後の新規オフィス供給は一定数あるが、その分滅失するオフィスもあり空室率への影響は限定的

**大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移** 2021年11月現在の空室率(大阪・東京比較)

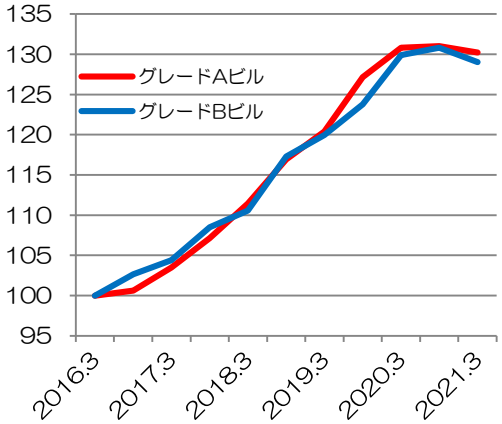
| 大阪ビジネス地区 | 梅田地区 | 淀屋橋<br>本町地区 | 心斎橋<br>難波地区 | 新大阪地区 |
|---|---|---|---|---|
| 4.50% | 4.19% | 4.35% | 4.28% | 5.79% |

| 東京ビジネス地区 | 千代田区 | 中央区 | 港区 | 新宿区 | 渋谷区 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6.35% | 4.78% | 5.74% | 8.54% | 6.13% | 5.41% |



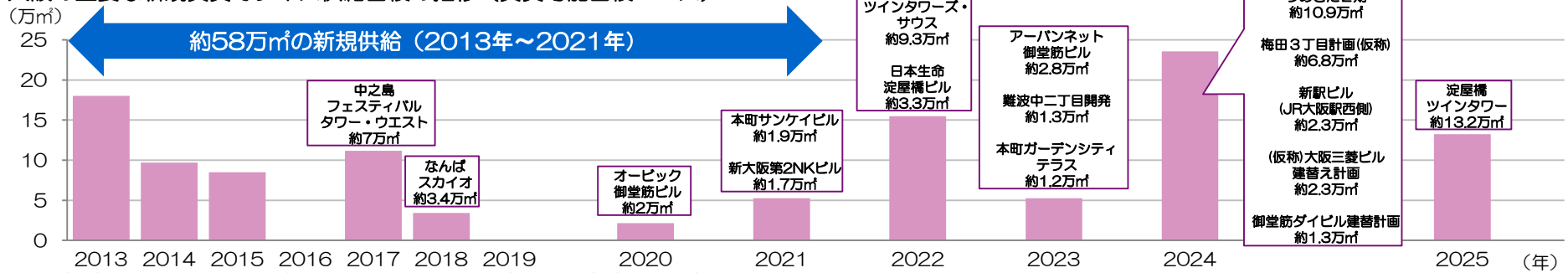

（出所）三鬼商事オフィスデータ

**梅田地区の新規成約賃料の推移**
（2016年3月を基準（100）とした相対数値）




（出所）不動産調査会社の資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成

**大阪の主要な新規賃貸オフィス供給面積の推移（賃貸可能面積ベース）**




（出所）オフィス仲介会社の資料等を基に阪急阪神リート投信㈱にて集計（一部推計含む）（2022年1月）
（注）・大阪梅田ツインタワーズ・サウスについては、阪急阪神不動産㈱のホームページに掲載されている延床面積を基に試算した数値を記載
・梅田３丁目計画（仮称）および新駅ビルについては西日本旅客鉄道㈱より、（仮称）大阪三菱ビル建替え計画については三菱地所㈱よりプレスリリースされているオフィス賃貸面積を記載
・うめきた2期については「うめきた2期地区開発プロジェクト」公式サイトに掲載されているオフィス賃貸面積を記載

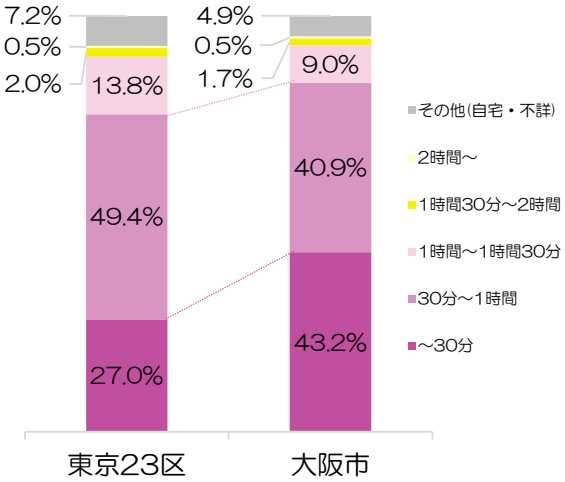
# 大阪のオフィス（テレワーク、サテライトオフィス）

## 東京と京阪神のテレワーク実施率

| | 2020年4月 | 2020年11月 | 2021年7月 |
|---|---|---|---|
| 東京都 | 49.1% | 45.8% | 47.3% |
| 大阪・兵庫・京都3府県 | 26.6% | 22.1% | 25.7% |
| 大阪府 | 29.1% | 24.4% | 27.5% |
| 兵庫県 | 25.2% | 19.3% | 25.5% |
| 京都府 | 19.1% | 17.1% | 19.1% |

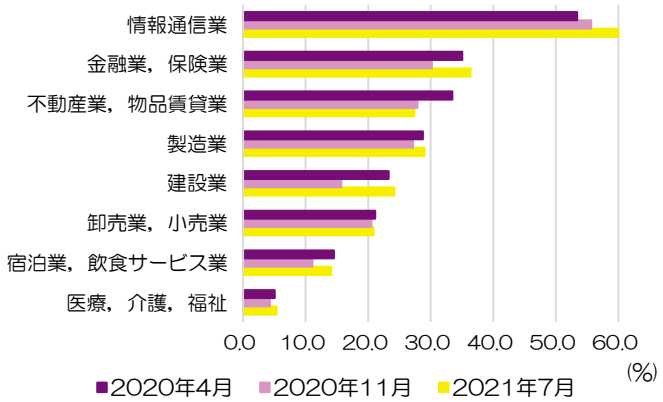
（出所）株式会社パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」（第二回・第四回・第五回）

## 通勤時間比較（東京23区/大阪市）




（出所）総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

## 業種別テレワーク実施率




（出所）株式会社パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」（第二回・第四回・第五回）

## コロナ禍を契機とした生活様式・ライフスタイルの変化

**生活様式・ライフスタイルの変化**

**行動・生活拠点の変化**

- 不要不急の移動需要の減少
- ビジネス/学習拠点の多様化
- 移動需要の平準化・多様化
- 居住地の選択肢の拡がり

**企業の変化**

- 柔軟な働き方の基盤整備
- BCPの更なる推進

**QOL※1向上の意識拡大**

※1:Quality of Life

- 安全志向、衛生・健康意識の高まり
- 自己実現・社会貢献意欲の高まり
- オンライン化の反動としてのコミュニケーションニーズの高まり

（出所）阪急阪神ホールディングス株式会社「2021年度（2022年3月期）第2四半期決算説明会資料」

## スポンサーグループのニューノーマル時代への対応一例

- オフィス賃貸事業の新たなメニューとしてサテライトオフィス事業を開始
- 現在の千里中央と神戸三宮の両拠点に加え、 以下の2拠点が開業予定
  「阪急阪神ONS京都河原町」（2022年1月）
  「阪急阪神ONS大阪梅田」（2022年3月）

「阪急阪神ONS京都河原町」のパース

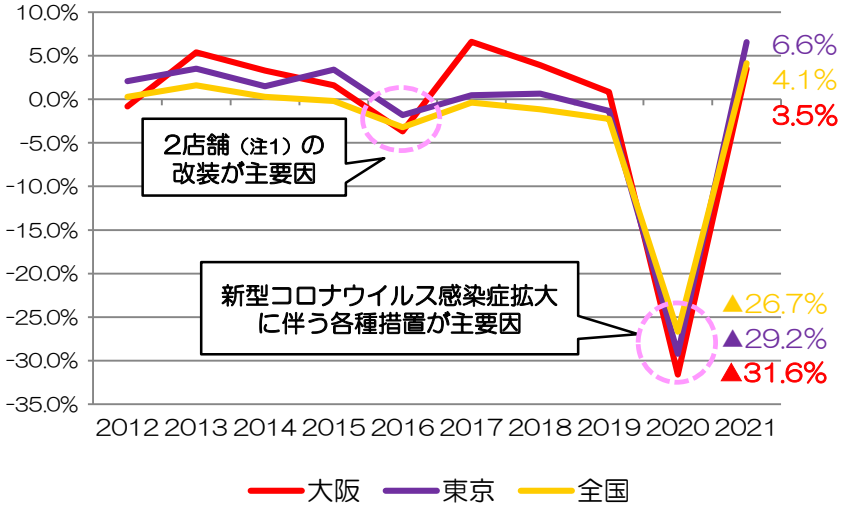
（出所）阪急阪神不動産株式会社

- 住宅事業では、分譲マンションにおいて専用庭に仕事や趣味に集中できる「ハナレ」を設ける取組みを実施

## コロナ禍であるが、百貨店売上高は回復基調、スーパー売上高は引き続き安定的

- 2021年の百貨店売上高は、コロナ禍における臨時休業や時短営業などの営業自粛の影響があったものの、2020年よりもその影響が小さかったため、前年比プラスとなっている
- 大阪市のスーパー売上高は、2021年5月以降、全国及び東京と同様に安定している

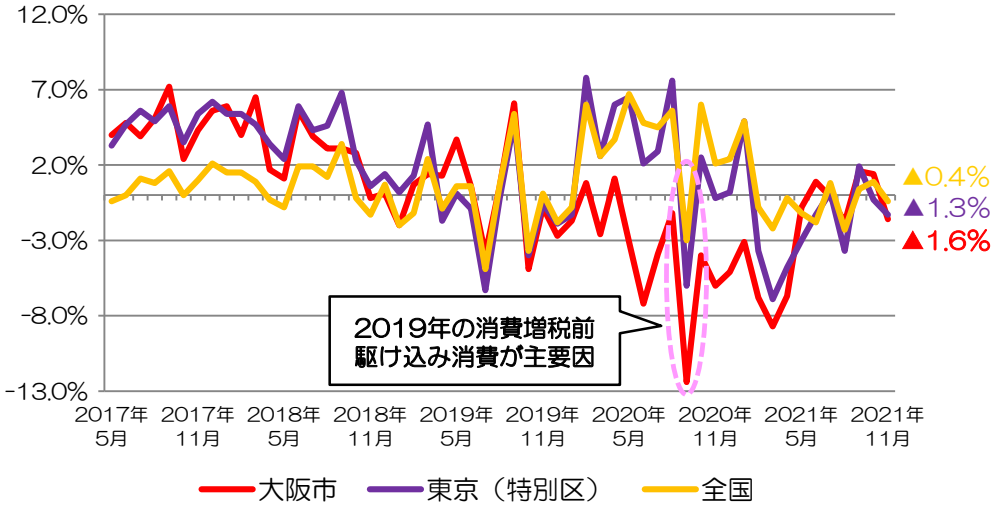
### 地区別の百貨店売上高（前年比）




（出所）日本百貨店協会「全国百貨店　売上高速報」

（注1）阪神梅田本店（2015年2月から）及び大丸心斎橋店（2016年1月から）

### 地区別のスーパーマーケット売上高（前年同月比）




（出所）経済産業省「商業動態統計調査」

# 地域密着型商業施設について①

## 生活インフラとしての必需品を扱う店舗構成

| 物件名 | 店舗の構成・業種等（主なもの） |
|---|---|
| 阪急西宮ガーデンズ | 百貨店、スーパー、飲食店、家具・インテリア用品、スポーツ用品、ファッション・ファッション雑貨、映画館 |
| イオンモール堺北花田（敷地） | スーパー、ファッション・ファッション雑貨、飲食店、家具・インテリア用品、家電量販店 |
| 高槻城西ショッピングセンター | スーパー、ホームセンター、スポーツ用品、家具・インテリア用品 |
| オアシスタウン伊丹鴻池（敷地） | スーパー、100円ショップ、ドラッグストア、ファストファッション |
| メッツ大曽根 | スーパー、家具・インテリア用品、家電量販店、ファストファッション、ドラッグストア |
| デュー阪急山田 | スーパー、ファストファッション、スポーツ用品、玩具・ベビー用品、100円ショップ |
| 万代仁川店（敷地） | スーパー、ドラッグストア |
| 万代五条西小路店（敷地） | スーパー、100円ショップ、ドラッグストア、ファストファッション |
| ラ・ムー東大阪店（敷地） | スーパー |
| 万代豊中豊南店（敷地） | スーパー、100円ショップ、ドラッグストア |
| バロー高槻店（敷地） | スーパー |
| ニトリ茨木北店（敷地） | 家具・インテリア用品 |
| デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地） | スーパー、100円ショップ、ドラッグストア |
| KOHYO小野原店 | スーパー、100円ショップ |
| ライフ下山手店（敷地） | スーパー |
| 万代下新庄店 | スーパー |

凡例

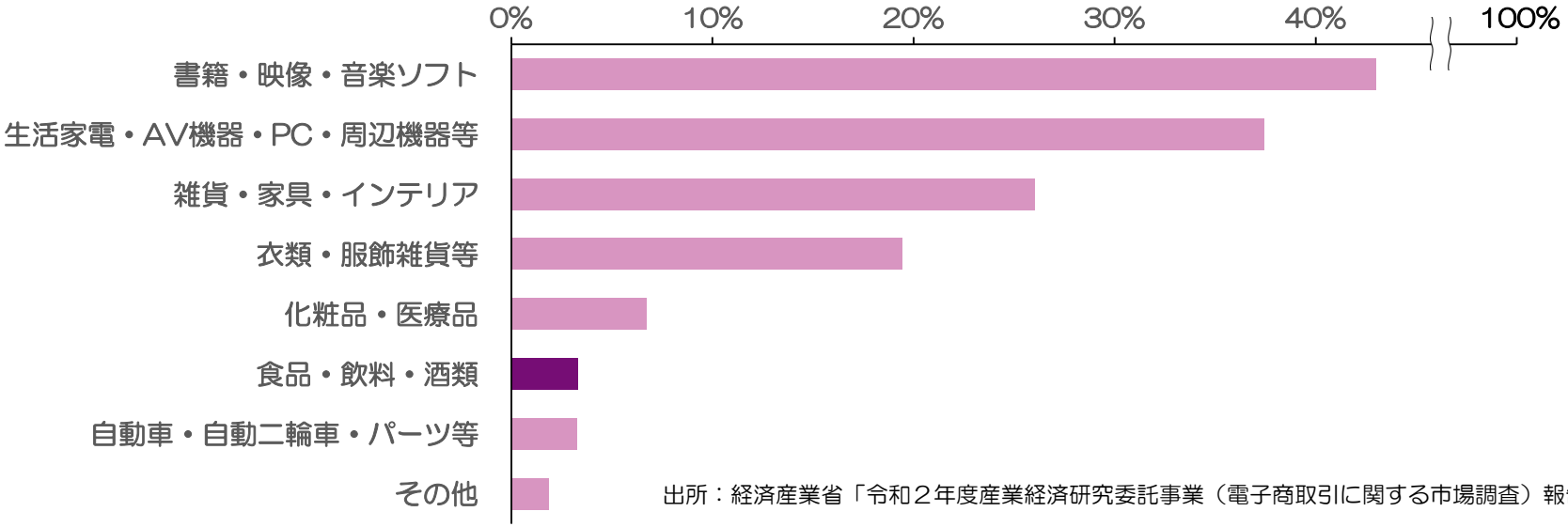
- 百貨店
- スーパー
- 家電量販店
- 飲食店
- スポーツ用品
- ファッション・ファッション雑貨
- 映画館
- ホームセンター
- 100円ショップ
- ドラッグストア
- ファストファッション
- 家具・インテリア用品
- 玩具・ベビー用品

# 地域密着型商業施設について②

## 実店舗での購入傾向の高いテナント構成

生活に欠かせない多様な業種かつ実店舗で購入する傾向が強い生活必需品を扱うテナントを中心に構成

物販系商品ごとのEコマース比率




出所：経済産業省「令和２年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」

①立地とテナントを厳選した生活インフラ施設

②新しい生活様式や今後の生活圏の変化にも対応

▼

中長期的に安定した賃料収入で分配金を下支え

# ポートフォリオPML/地震対策

| 施設区分 | 物件名称 | PML |
|---|---|---|
| 商業用施設 | HEPファイブ<br>(準共有持分14%相当) | 5.0% |
| | 北野阪急ビル | 10.7% |
| | デュー阪急山田 | 4.7% |
| | 高槻城西<br>ショッピングセンター | 5.9% |
| | 阪急西宮ガーデンズ<br>(準共有持分28%相当) | 9.4% |
| | 北青山３丁目ビル | 7.2% |
| | コトクロス阪急河原町 | 2.6% |
| | ＫＯＨＹＯ小野原店 | 5.3% |
| | メッツ大曽根 | 5.6% |
| | ベッセルイン博多中洲 | 0.2% |
| | FUNDES神保町 | 5.3% |
| | 万代下新庄店 | 5.3% |
| 事務所用施設 | 汐留イーストサイドビル | 3.4% |
| | 阪急電鉄本社ビル | 3.8% |
| | 芝浦ルネサイトタワー<br>(共有持分10%相当) | 2.0% |
| 複合施設 | 上六Fビルディング | 3.2% |
| | スフィアタワー天王洲<br>(準共有持分33%相当) | 2.8% |
| | ラグザ大阪 | 3.7% |
| | グランフロント大阪(うめきた広場・南館)<br>(共有持分4.9%相当) | 2.1% |
| | グランフロント大阪(北館)<br>(共有持分4.9%相当) | 2.8% |
| ポートフォリオ全体(第33期末時点) | | 3.2% |

**●ＰＭＬとは**

地震による予想最大損失率（PML = Probable Maximum Loss）のことで、建物の使用期間中で予想される最大規模の地震（再現期間475年相当＝50年間で10%を超える確率）に対して予想される最大の物的損失額の再調達費に対する割合を表す。

**●ポートフォリオPML**

広域的に散在する建物を束ねたPML値は、個々の建物の単純な加重平均値より小さくなる。これをポートフォリオ効果と呼び、本投資法人では、建物の広域分散性を考慮したポートフォリオPML値を算出している。

なお、左表の通り、本投資法人のポートフォリオＰＭＬ値は3.2%（第33期末時点）となっている。

**●地震保険付保の考え方について**

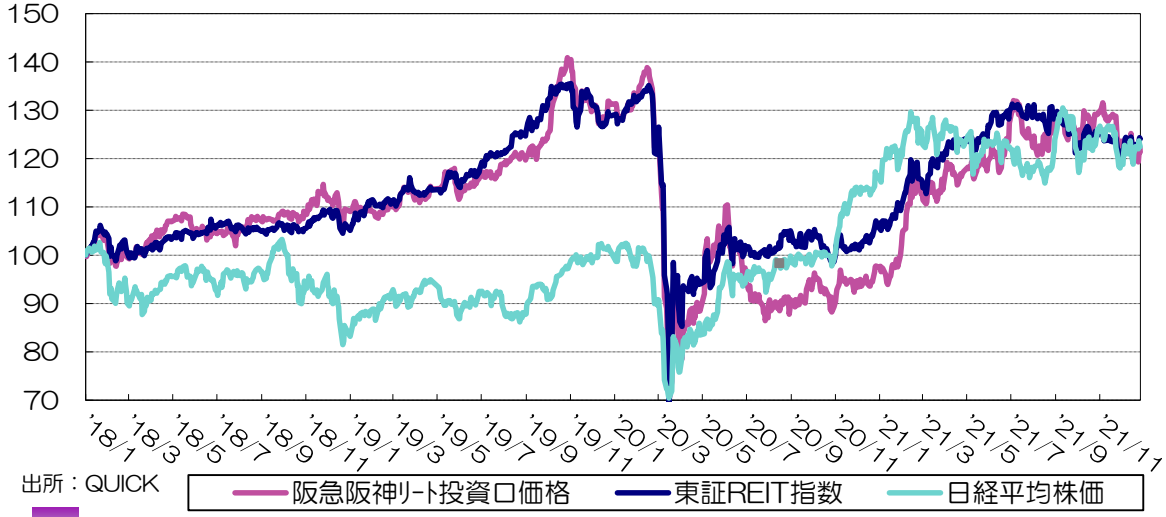
本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

「個別物件のPMLが15%を超える場合には、個別に地震保険の付保を検討する。」

（注）建物のない敷地物件については記載していない

# 投資口価格の推移

## 相対価格の推移
（2018年1月4日終値を100とした場合の相対価格／終値ベース）




出所：QUICK

### 投資口価格動向
（2005年10月26日～2021年12月30日）

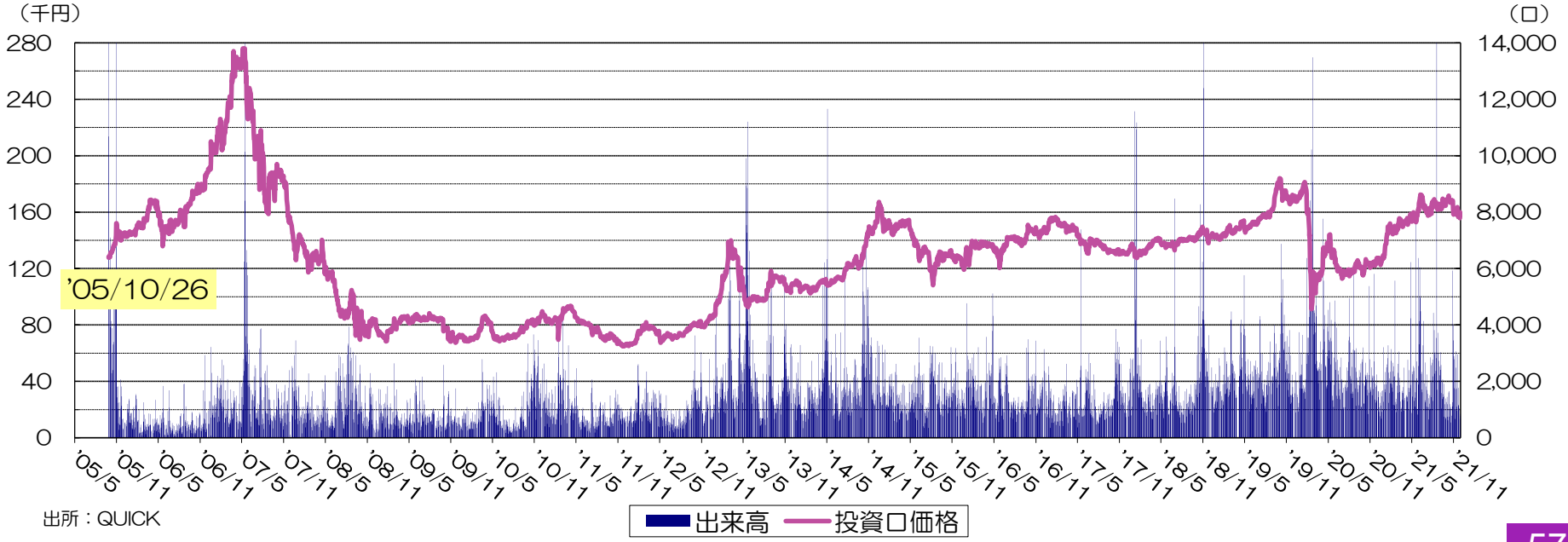
| | |
|---|---|
| 最高値（終値） | 276,000円<br>（2007年6月） |
| 最安値（終値） | 65,000円<br>（2011年12月） |

2018年1月4日～2021年12月30日

| | |
|---|---|
| 最高値（終値） | 183,900円<br>（2019年10月31日） |
| 最安値（終値） | 91,100円<br>（2020年3月19日） |

2021年12月30日の投資口価格（終値）
158,400円

## 投資口価格の推移（終値ベース）




出所：QUICK

2014年12月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合による投資口分割を実施したため、5分割実施を遡って反映した数値を記載している。

# 投資主属性分析（第33期末時点）

## 投資口分布状況

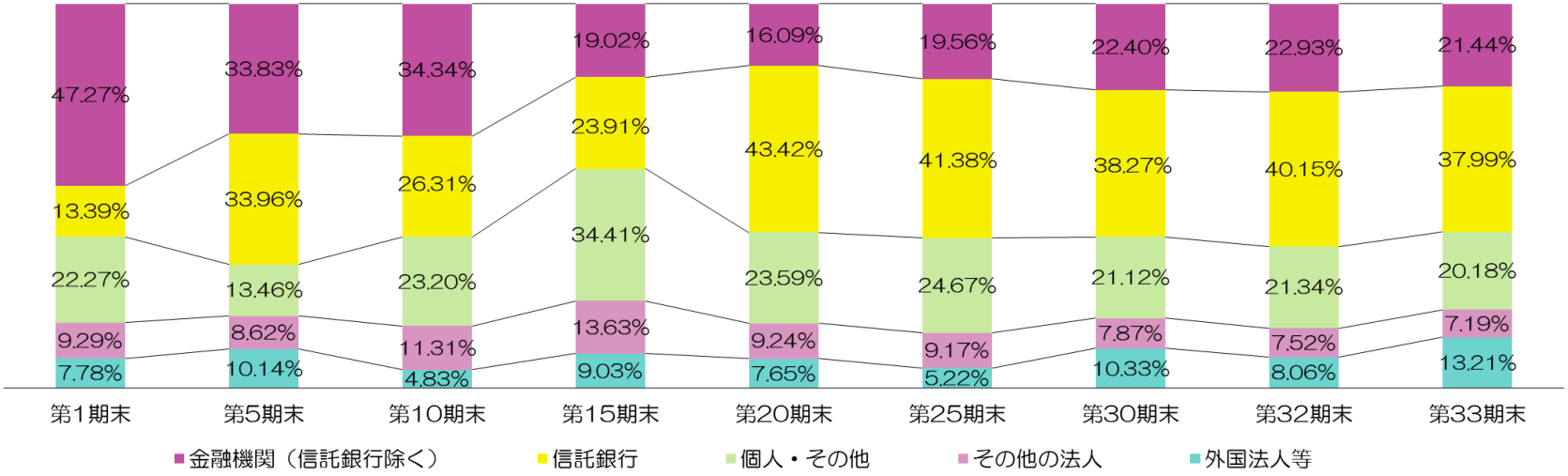
| 所有者区分 | 投資主数（人） | 投資主数比率 | 投資口数（口） | 投資口数比率 |
|---|---|---|---|---|
| 金融機関（信託銀行除く） | 121 | 0.79% | 149,017 | 21.44% |
| 信託銀行 | 9 | 0.06% | 264,096 | 37.99% |
| 個人・その他 | 14,775 | 96.42% | 140,257 | 20.18% |
| その他の法人 | 237 | 1.55% | 50,007 | 7.19% |
| 外国法人等 | 181 | 1.18% | 91,823 | 13.21% |
| 合計 | 15,323 | 100.00% | 695,200 | 100.00% |

2021年9月 FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series に組入れ

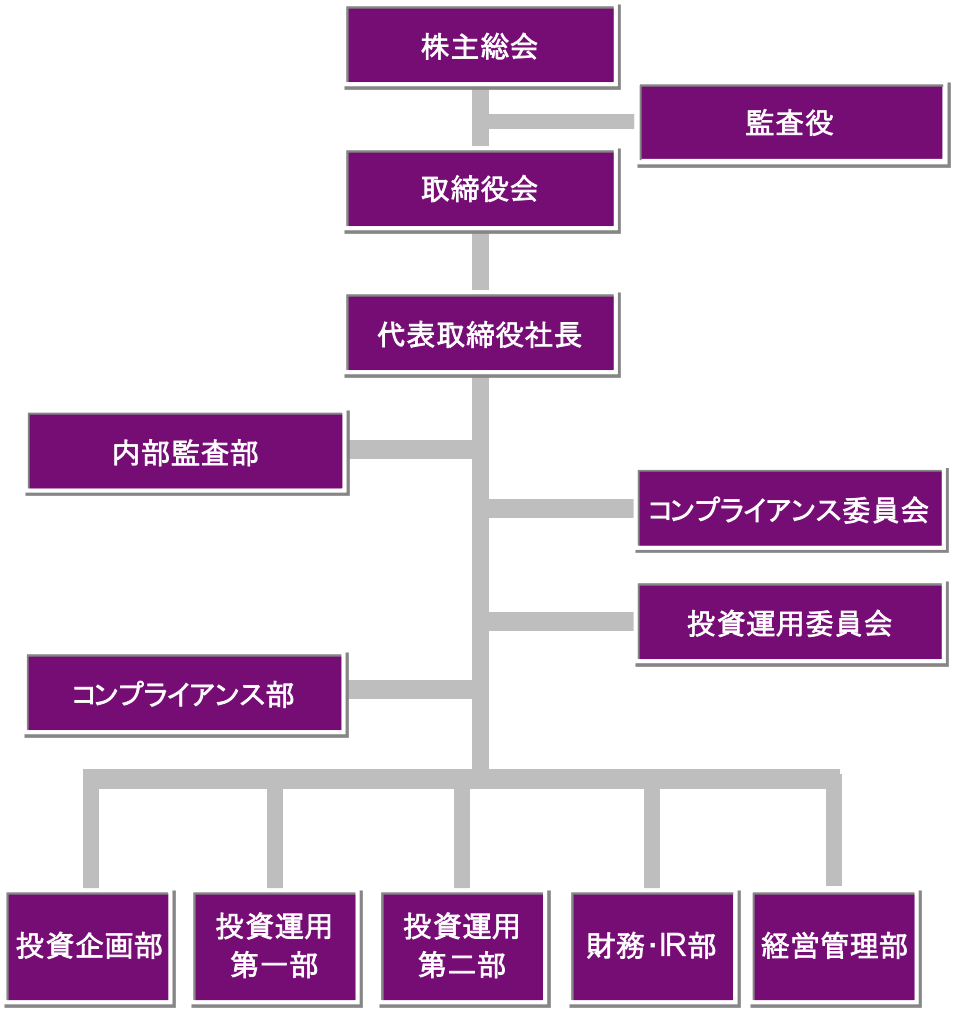
## 投資主上位10社

| 投資主名 | 保有投資口数(口) | 保有比率 |
|---|---|---|
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 143,926 | 20.70% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 69,869 | 10.05% |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 26,214 | 3.77% |
| 阪急阪神不動産株式会社 | 22,400 | 3.22% |
| 全国信用協同組合連合会 | 16,711 | 2.40% |
| 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口） | 13,954 | 2.01% |
| 株式会社八十二銀行 | 12,070 | 1.74% |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT － TREATY 505234 | 11,606 | 1.67% |
| 株式会社中京銀行 | 11,385 | 1.64% |
| 野村證券株式会社 | 10,178 | 1.46% |
| 合　計 | 338,313 | 48.66% |
| 発行済投資口数 | 695,200 | 100.00% |

## 所有者別 投資口数比率



# 資産運用会社の組織体制

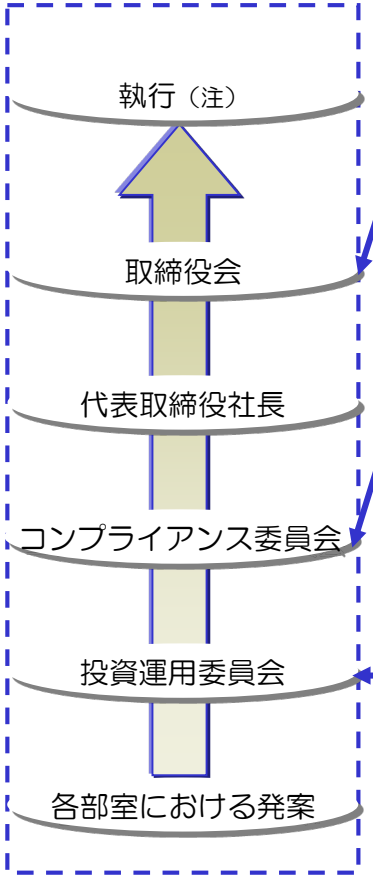



（2021年11月30日現在）

| 会社概要 | | |
|---|---|---|
| 商　号 | 阪急阪神リート投信株式会社 | |
| 所在地 | 〒530-0013<br>大阪市北区茶屋町19番19号<br>アプローズタワー19階 | |
| 設　立 | 2004年3月15日 | |
| 資本金 | 3億円 | |
| 株　主 | 阪急阪神不動産株式会社<br>（100%） | |
| 役職員数 | 42名（常勤のみ） | |
| 役　員 | 代表取締役社長 | 白木　義章 |
| | 常務取締役 | 庄司　敏典 |
| | 取締役 | 榎本　貴仁 |
| | 取締役 | 平野　俊明 |
| | 取締役 | 岡崎　豊茂 |
| | 取締役 | 森　敏彦 |
| | 取締役（非常勤） | 八木　則行 |
| | 取締役（非常勤） | 薮内　孝恒 |
| | 監査役（非常勤） | 藤田　頼雄 |
| | 監査役（非常勤） | 北野　研 |
| 事業内容 | 金融商品取引業（投資運用業）<br>●金融商品取引業者：<br>近畿財務局長（金商）第44号<br>●宅地建物取引業免許：<br>大阪府知事（4）第50641号<br>●宅地建物取引業法上の<br>取引一任代理等認可：<br>国土交通大臣認可第23号 | |

# 資産運用会社のコンプライアンス態勢及び内部監査態勢

内部統制システム構築の基本方針に基づき複数の牽制機能を制度的に担保し、
強固なコンプライアンス態勢及び内部監査態勢を構築




**構成人員**

取締役、監査役

**決議基準**

取締役の過半数の出席、出席取締役の過半数の賛成

**構成人員**

委員長：コンプライアンス・オフィサー

委員：代表取締役社長、常勤取締役、外部専門家

オブザーバー：監査役及び非常勤取締役のほか、委員長の推薦に基づき本委員会において承認を受けた者（決議には参加しない）

**決議基準**

コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家2名が出席し、かつ委員長を含む全委員の4分の3以上の出席、出席した委員全員の賛成

**構成人員**

委員長：代表取締役社長

副委員長：委員長の指名する常勤取締役

委員：常勤取締役並びにこれに準じる取締役（コンプライアンス・オフィサーを除く）、各部室の部室長（ただし、常勤取締役並びにこれに準じる取締役又はコンプライアンス部長以外の者）

**決議基準**

委員長が出席し、委員長及び副委員長を含む全委員の4分の3以上が出席した上でコンプライアンス・オフィサーが同席、出席した委員全員の賛成

## コンプライアンス態勢

- コンプライアンスに関する基本方針に基づき、最重要の経営課題としてコンプライアンス態勢を整備
- コンプライアンス・オフィサーとコンプライアンス部を設置し、コンプライアンスを徹底
- 利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議（注）
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

## 内部監査態勢

- 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部室に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

（注）利害関係者との取引のうち一定の基準を満たすものについては、本投資法人の役員会における承認を得ることとされている。

# 本投資法人のストラクチャー（概要）

2021年11月30日現在

**一般事務受託者**
**資産保管会社**
**投資主名簿等管理人**
**特別口座管理人**

三菱UFJ信託銀行株式会社

②

**投資法人債に関する一般事務受託者**

株式会社三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行株式会社

③

**本投資法人**

阪急阪神リート投資法人

投資主総会

役員会
執行役員: 白木　義章
監督役員: 鈴木　基史
監督役員: 塩路　広海

会計監査人
有限責任 あずさ監査法人

①

**資産運用会社**

阪急阪神リート投信株式会社

（100%出資）

**本資産運用会社の親会社**

阪急阪神不動産株式会社

（100%出資）

**本資産運用会社の親会社**

阪急阪神ホールディングス株式会社

④

**不動産情報提供会社**

阪急電鉄株式会社
阪神電気鉄道株式会社
阪急阪神不動産株式会社
阪急阪神不動産投資顧問株式会社

① 資産運用委託契約
② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／
投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
③ 財務代理契約／財務及び発行・支払代理契約
④ 情報共有等に係る協定書

(注)2020年8月25日開催の投資主総会において、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として庄司敏典を、補欠監督役員として岡野秀章をそれぞれ選任

# 数値の算定方法等の詳細について

平均ＮＯＩ利回り ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る｛（不動産賃貸事業収入＊－不動産賃貸事業費用＊）の合計＋減価償却費＊の合計｝÷取得価格の合計

平均償却後利回り ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る（不動産賃貸事業収入＊－不動産賃貸事業費用＊）の合計÷取得価格の合計

＊　実績に基づく値を使用している。

P.10に記載の（平均）NOI利回り、（平均）償却後利回りは、以下の数値に基づき計算している。
第33期末　：第33期の実績に基づく値
本取組み後：第33期の実績値に、下記の取得資産及び譲渡資産の数値を加算減算した数値
取得資産　：鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益、運営費用
譲渡資産　：第33期の実績に基づく値

含み損益 ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る鑑定評価額の合計－帳簿価額の合計

P.10に記載の含み損益は、以下の数値に基づき計算している。
第33期末　：第33期の実績に基づく値
本取組み後：第33期末の含み損益から、下記の取得資産及び譲渡資産の含み損益を加減算した数値
取得資産　：取得価格に本投資法人の会計方針に則り資産計上すべき取得費用を加算した帳簿価格（見込額）を基に計算した数値
譲渡資産　：第33期の実績に基づく値

$$\text{ＬＴＶ} = \frac{\text{借入金額} + \text{敷金及び保証金} - \text{見合い現預金}}{\text{資産総額} - \text{見合い現預金}}$$

- 発行済投資法人債がある場合、借入金額には当該投資法人債の未償還残高を含む。
- 見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金を指す。
- 資産総額は、各時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とする。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とする。