Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

第28期　決算説明会用資料

自　2018年12月1日　至　2019年5月31日

証券コード：8977

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

阪急阪神リート投信株式会社
http://www.hhram.co.jp/

目次

1. エグゼクティブ・サマリー・・・・・・・・・・・・ 2
2. 外部成長の実践・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
3. 外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
4. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
5. 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34
6. 第28期決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38
7. サステナビリティへの取組み・・・・・・・・・・・ 46
8. APPENDIX ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51

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

中期目標と第２８期実績・今後の方針①

分配金増加を図りつつ、持続的な成長と ポートフォリオの質の向上を図る

	中期目標	第２８期実績と今後の方針
①	2020年中に資産規模2,000億円を目指す （中長期的なフェアバリューを重視）	・資産規模　1,674億円（第27期末：1,539億円） ・戦略的な資産入替実施 スポンサーグループの総合力・運用会社独自ルート活用 ＜取得＞ グランフロント大阪、バロー高槻店（敷地） FUNDES神保町 ＜譲渡＞ ららぽーと甲子園（敷地）
②	分配金は巡航ベースで3,100円水準を目指す	・分配金実績　3,211円（第27期比＋94円） ・資産入替による収益向上 ・分配金マネジメントの実施 ※汐留、上六で稼働率低下見込み（第29期・第30期） ⇒汐留にて一部リーシング実現（賃料アップサイド） ⇒修繕計画一部変更、借入コスト削減による巡航分配金の維持

中期目標と第２８期実績・今後の方針②

	中期目標	第２８期実績と今後の方針
③	物件価値の維持・向上のため 修繕・CAPEXの計画的な実施	• 築20年を経過した物件を中心に予防保全の観点から計画的な設備投資を実施 • 設備の高効率化改修等によるエネルギー効率の改善とESG寄与（阪急西宮ガーデンズ）
④	ポートフォリオの質の向上及び 競争力強化	• 含み損物件、低利回り物件等の資産入替を継続検討 • 消費動向の変化に応じたテナント入替、サービス向上（eコマース、インバウンドへの対応）
⑤	金利動向を踏まえた資金調達実施 （原則、長期・固定主体に調達）	• 鑑定評価額上昇、公募増資・新規借入等によるLTV低下 LTV 40.0%（第27期末：40.4%） • 安定性と分配金とのバランスを考慮したリファイナンス（長期・固定、短期・変動を併用）
⑥	SDGs・ ESGを意識した 資産運用	• SMBC環境配慮評価融資にてA評価獲得（第29期） • サスティナビリティ方針の制定、推進体制の整備 • GRESBやグリーン認証等の取得

第28期決算の概要

（単位：百万円）

項　目	第28期予想（A）（2019年1月24日発表分）	第28期実績（B）自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日	増　減（B）－（A）
運用日数（日）	182	182	—
営業収益	6,010	6,078	68
営業利益	2,568	2,603	34
経常利益	2,198	2,233	35
当期純利益	2,196	2,232	35
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	695,200	695,200	—
1口当たり分配金（円）	3,160	3,211	51
1口当たりＦＦＯ（円）	4,570	4,333	△ 237

（利益増減の主な要因）

神保町取得による増加	＋ 14百万円
賃貸収入の増加	＋ 12百万円
空調使用料収入の増加	＋ 11百万円
修繕費の増加	▲ 18百万円

1口当たり純資産額	124,429円
含み損益反映後 1口当たり純資産額	165,469円

第２８期実績（２０１９年５月期）１口当たり分配金　３,２１１円

第29期・第30期業績予想の概要

（単位：百万円）

項　目	第28期 実績① 自　2018年　12月　1日 至　2019年　5月 31日	第29期 予想② 自　2019年　6月　1日 至　2019年　11月 30日	増　減 ②－①	第30期 予想③ 自　2019年　12月　1日 至　2020年　5月 31日	増　減 ③－②
運用日数（日）	182	183	1	183	―
営業収益	6,078	5,952	△ 125	6,075	123
営業利益	2,603	2,515	△ 87	2,543	27
経常利益	2,233	2,156	△ 77	2,171	14
当期純利益	2,232	2,155	△ 77	2,169	14
期末時点 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）	3,211	3,100	△ 111	3,120	20
1口当たりＦＦＯ（円）	4,333	4,548	215	4,592	44

【第29期予想】第28期実績からの主な増減要因

- 新規物件の賃貸事業利益の増加　＋55百万円
（バロー高槻＋34、神保町＋31、ｸﾞﾗﾝﾌﾛﾝﾄ南＋2、ｸﾞﾗﾝﾌﾛﾝﾄ北△11）
- 天王洲の賃料収入等の増加　＋20百万円
- 汐留のテナント退去による賃料収入等の減少　△82百万円
- 甲子園譲渡による譲渡益の反動減　△204百万円
- 修繕費の減少＊　＋202百万円
（高槻SC＋83、山田＋62、電鉄本社＋33 他）
- 公租公課の増加＊　△42百万円
- 減価償却費の増加＊　△18百万円

＊は新規物件を除いた合計

【第30期予想】第29期予想からの主な増減要因

- 汐留のテナント入居による賃料収入等の増加　＋48百万円
- 北野のテナント入居による賃料収入の増加　＋10百万円
- 上六のテナント退去による賃料収入等の減少　△17百万円
- 上六のテナント退去による原状回復工事額相当収入 ＋150百万円
- 修繕費の増加　△80百万円（上六△99、天王洲＋21 他）
- 除却費用の増加　△39百万円（上六）
- BM費の増加　△31百万円
- 減価償却費の増加　△16百万円
- 支払利息の増加　△13百万円

第29期予想（2019年11月期予想）1口当たり分配金　3,100円

第30期予想（2020年5月期予想）1口当たり分配金　3,120円

【主な前提条件】
- 現時点で保有している30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

戦略的な資産入替え

【取得資産】グランフロント大阪、バロー高槻店（敷地）、FUNDES神保町

取得価格の合計	20,866百万円
鑑定評価額の合計	22,350百万円
平均NOI利回り（注）	4.3%
平均償却後利回り（注）	3.7%

戦略的な資産入替え

【譲渡資産】ららぽーと甲子園（敷地）

譲渡価格	7,960百万円
帳簿価額	7,752百万円
鑑定評価額	7,960百万円
NOI利回り（注）	4.1%
償却後利回り（注）	4.1%

ポートフォリオの

含み益 285億円 に拡大

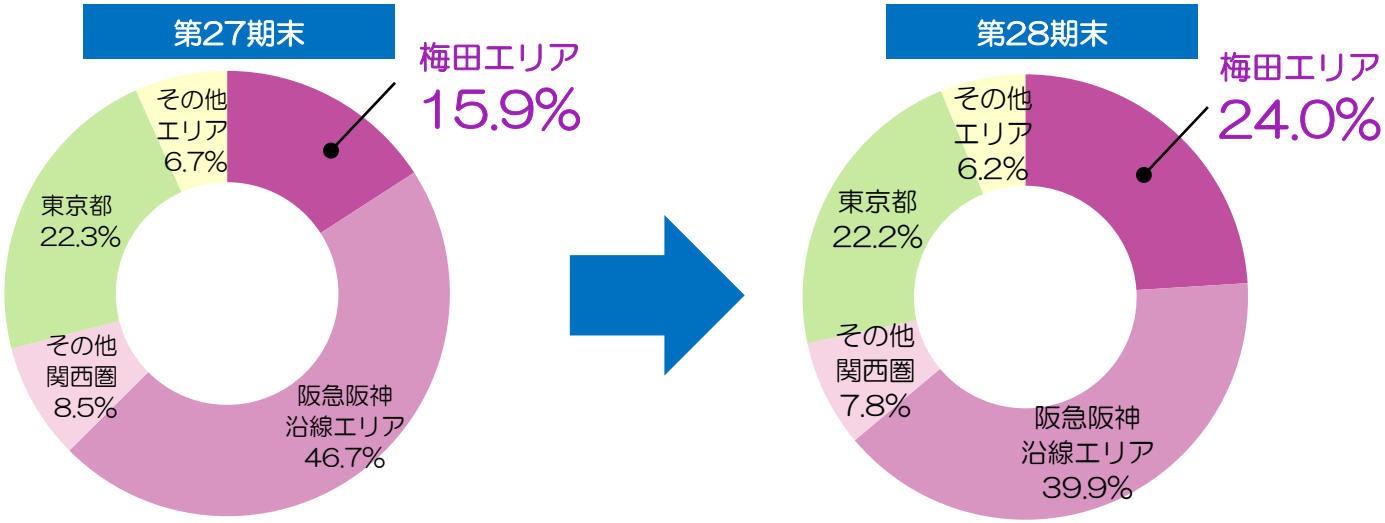
平均築年数 1.3年 の短期化
（第27期末比）

を実現

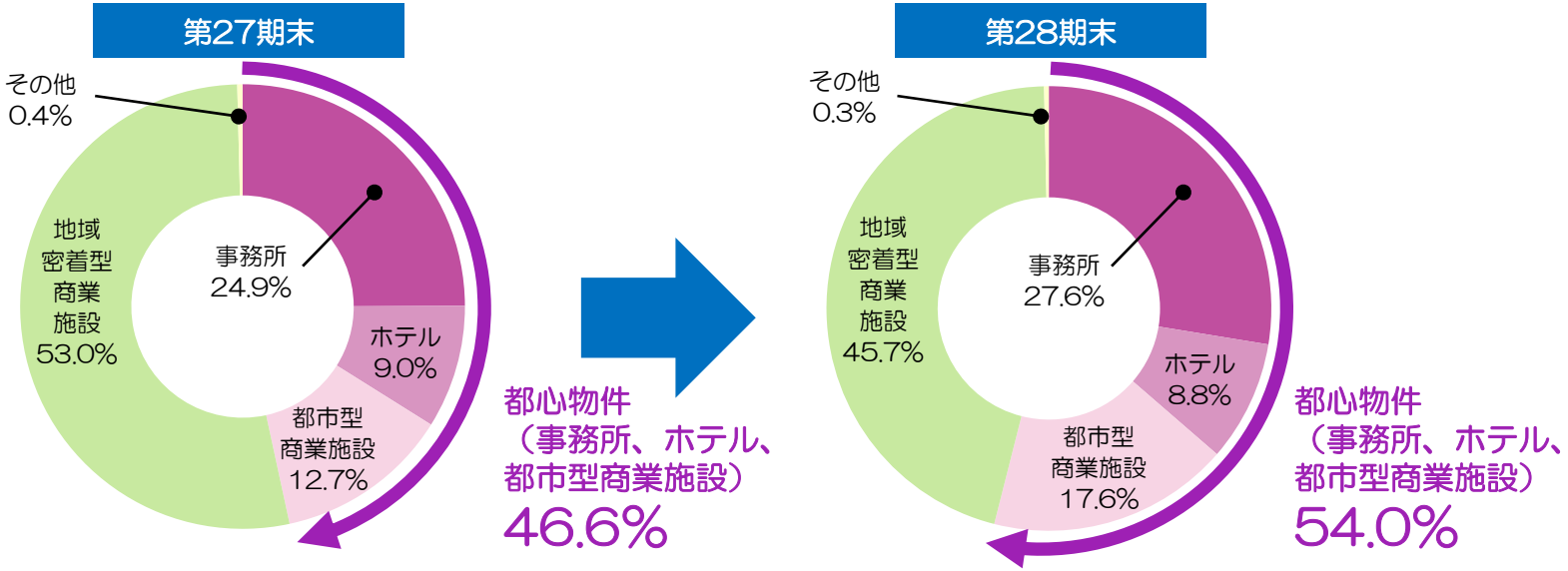
（注）鑑定評価書に記載された数値を基に算出した数値を記載

エリア構成比の変化/用途分散の進展

エリア構成比の変化　～スポンサーグループの総合力を発揮する梅田エリア比率の増加～

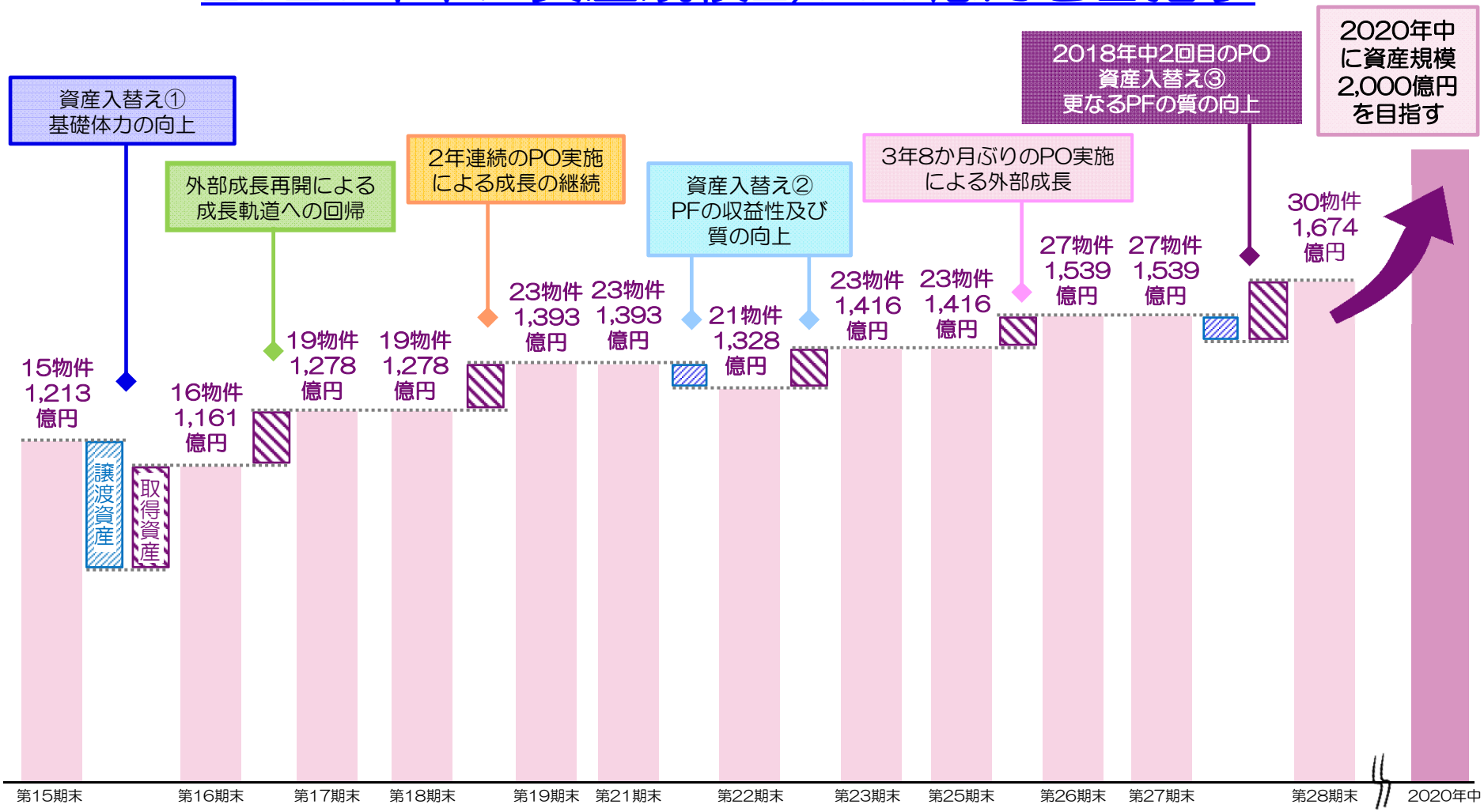


用途分散の進展　～都心物件と地域密着型商業施設によるバランスの取れた構成～



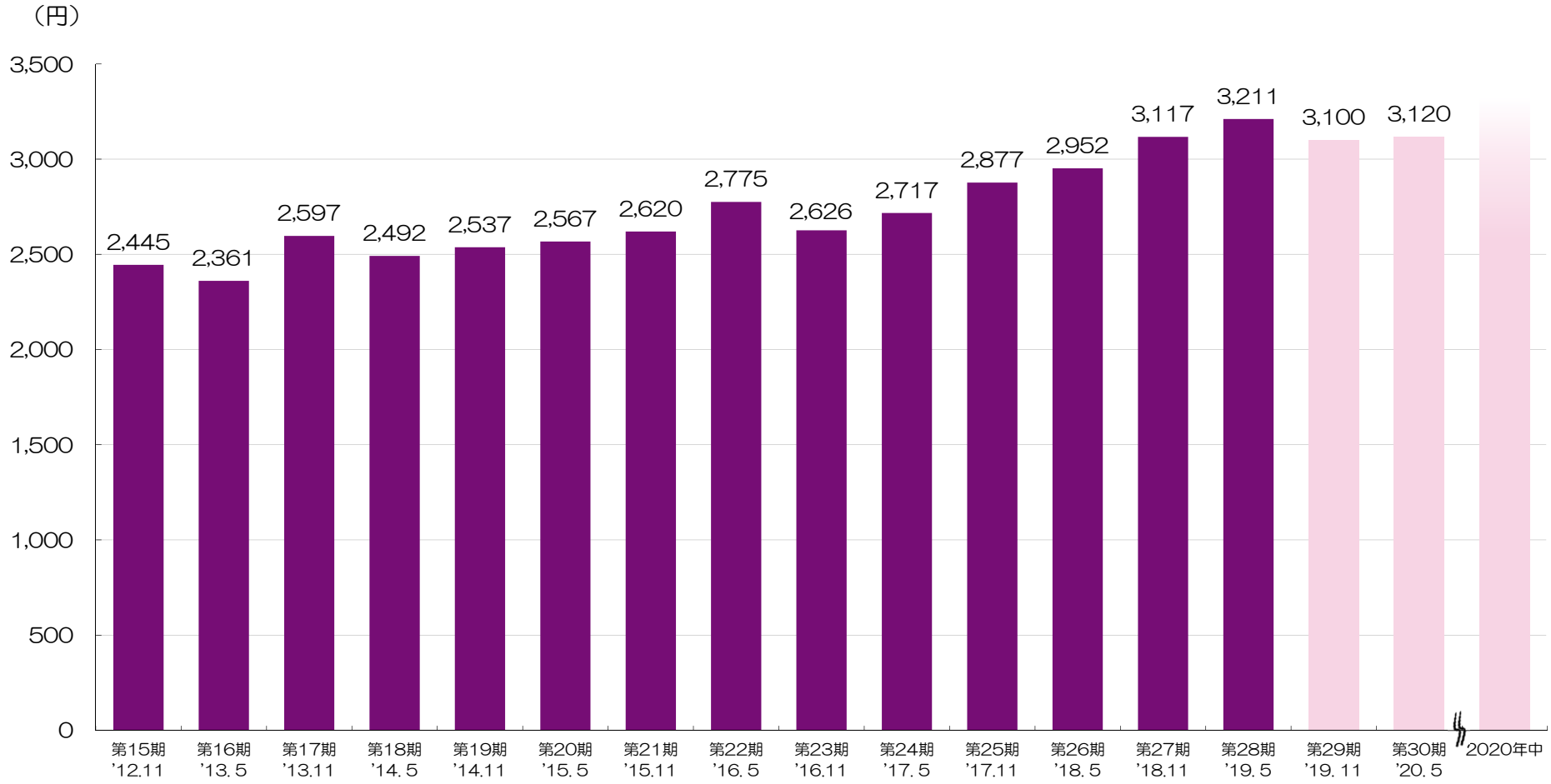
資産規模の推移

中長期的なフェアバリューを重視し
2020年中に資産規模2,000億円を目指す



分配金の推移

分配金は巡航ベースで3,100円水準を目指す



収益性と財務状況

●ポートフォリオの収益性

甲子園譲渡益を活用した修繕工事の前倒し(予防保全)により利回りが低下

	第25期末（2017年11月期末）	第26期末（2018年5月期末）	第27期末（2018年11月期末）	第28期末（2019年5月期末）
平均NOI利回り(注)	4.9%	5.0%	4.9%	4.7% (4.9%)※
平均償却後利回り(注)	3.7%	3.8%	3.8%	3.5% (3.7%)※
含み損益(注)	204億円	227億円	250億円	285億円

※（）内は修繕費を巡航ベースで算出した数値

●財務基盤の安定性

	第25期末（2017年11月期末）	第26期末（2018年5月期末）	第27期末（2018年11月期末）	第28期末（2019年5月期末）
LTV(注)	41.4%	41.1%	40.4%	40.0%
有利子負債比率	44.5%	43.6%	43.5%	43.6%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.88%	0.88%	0.91%	0.84%
借入金・投資法人債の平均残存年数	4.4年	4.7年	4.7年	5.0年

（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P68に記載

2. 外部成長の実践

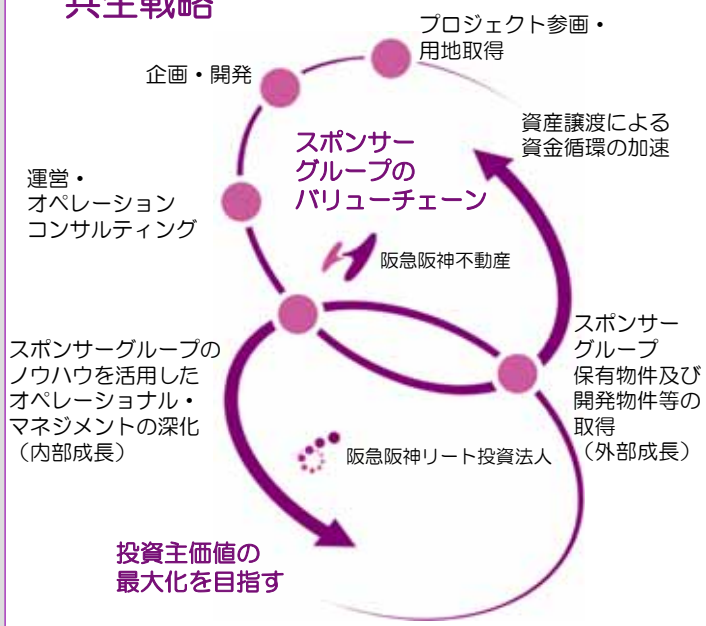
スポンサーの総合力活用/梅田プライム立地物件の取得

●スポンサーグループの中期経営計画

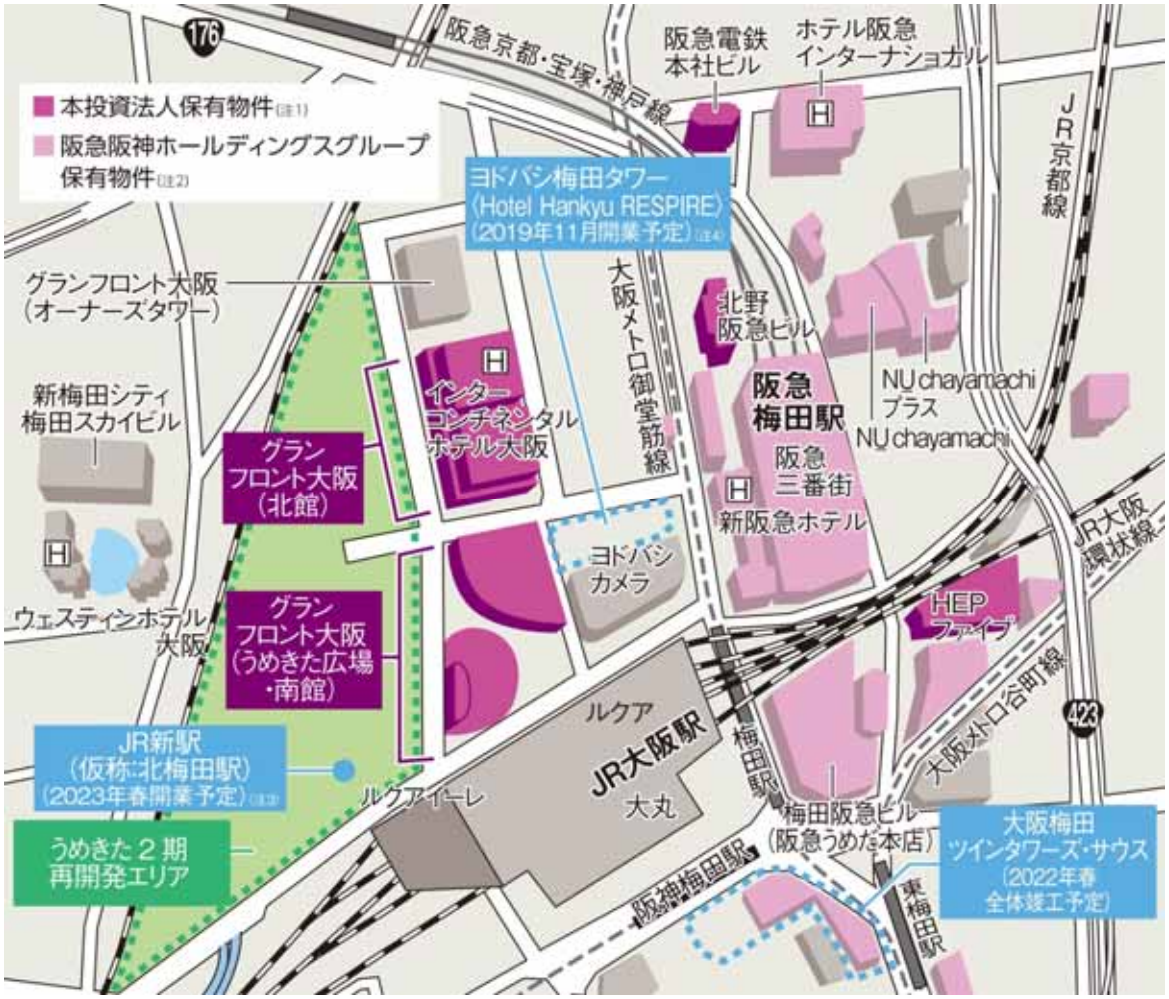
長期ビジョンの実現に向けた「４つの戦略」

戦略①	戦略②
梅田・沿線のストック型の各事業（鉄道、不動産賃貸等）の更なる深化	首都圏・海外におけるストックの積上げ
戦略③	**戦略④**
フロー型事業（不動産分譲、スポーツ等）の競争力強化	グループ総合力の更なる発揮と新事業領域の開拓

●本投資法人とスポンサーグループの共生戦略



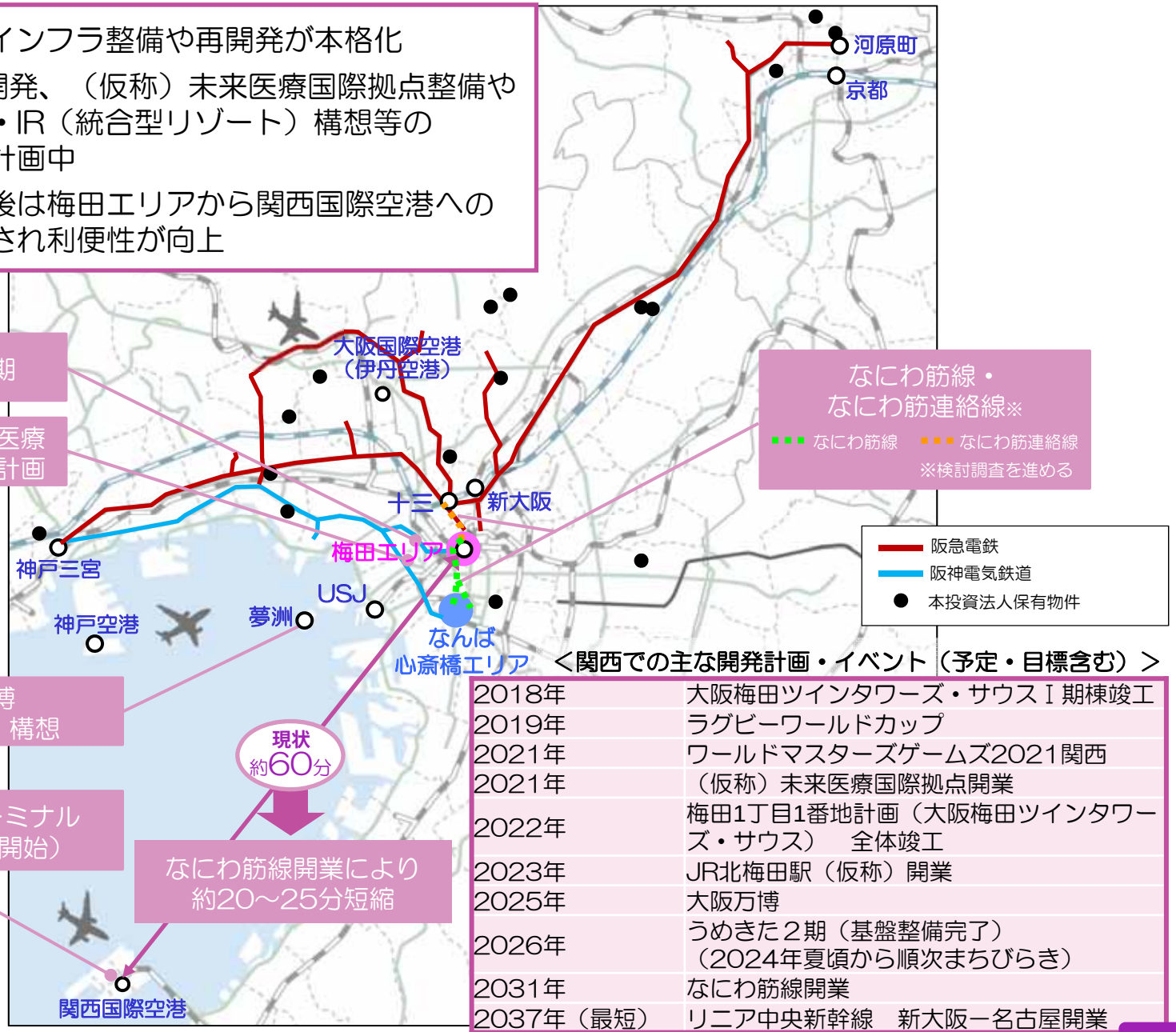
●梅田エリアのプライム立地・築浅グレードA物件の取得



（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
（注４）株式会社ヨドバシホールディングス及び株式会社阪急阪神ホテルズにより公表されている資料に基づき記載

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、（仮称）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



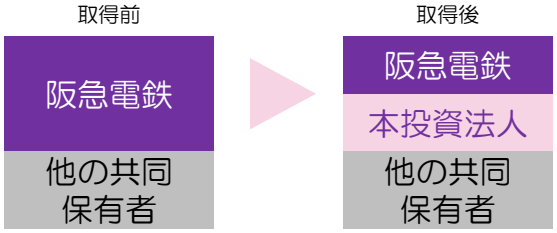
＜関西での主な開発計画・イベント（予定・目標含む）＞

2018年	大阪梅田ツインタワーズ・サウスⅠ期棟竣工
2019年	ラグビーワールドカップ
2021年	ワールドマスターズゲームズ2021関西
2021年	（仮称）未来医療国際拠点開業
2022年	梅田1丁目1番地計画（大阪梅田ツインタワーズ・サウス）　全体竣工
2023年	JR北梅田駅（仮称）開業
2025年	大阪万博
2026年	うめきた２期（基盤整備完了）（2024年夏頃から順次まちびらき）
2031年	なにわ筋線開業
2037年（最短）	リニア中央新幹線　新大阪ー名古屋開業

（注）公表資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成（2019年7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）

新規物件「グランフロント大阪」の概要①

- 大阪の玄関口にそびえたつ超高層都市型ビルをスポンサーグループから取得
- 西日本最大のターミナルが所在するプライム立地
- 最新鋭の高スペックビルで高い利便性・安全性を確保
- スポンサーグループ等と共同保有



（注）上記の図は、共有持分割合を表すものではありません。

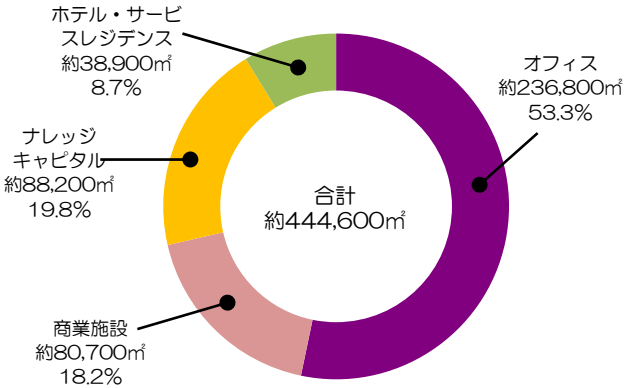
物件概要

取得価格	15,778百万円
平均NOI利回り	4.4%（注1）
平均償却後利回り	3.8%（注1）
所在地	大阪市北区
敷地面積	（うめきた広場・南館）20,488.08㎡（注2） （北館）22,680.03㎡
延床面積	（うめきた広場）10,226.10㎡ （南館）181,371.39㎡ （北館）290,030.59㎡
竣工年月	2013年2月：うめきた広場・北館 2013年3月：南館
取得日	2018年12月5日

（注1）鑑定評価書に記載された数値を基に算出した数値を記載
（注2）借地部分9,917㎡を含む

グランフロント大阪の用途別割合

（延床面積ベース）



（出所）グランフロント大阪の公式ウェブサイトを元に本資産運用会社が作成
（注）グランフロント大阪全体のうち、南館、北館及びうめきた広場に係る延床面積に基づいて算出したものであり、オーナーズタワーに係る延べ床面積は含まれません。

阪急電鉄以外の共同事業者

- NTT都市開発株式会社
- 株式会社大林組
- オリックス不動産株式会社
- 関電不動産開発株式会社
- 日鉄興和不動産株式会社
- 積水ハウス株式会社
- 株式会社竹中工務店
- 東京建物株式会社
- 日本土地建物株式会社
- 三菱地所株式会社

新規物件「グランフロント大阪」の概要②

KNOWLEDGE CAPITAL
ナレッジキャピタル

人と人の、知が交差する「知的創造・交流の場」

ナレッジキャピタルは、グランフロント大阪の中核施設として、感性と技術を融合した新しい価値創出拠点を目指す。

場（施設）

カフェラボ

アクティブラボ

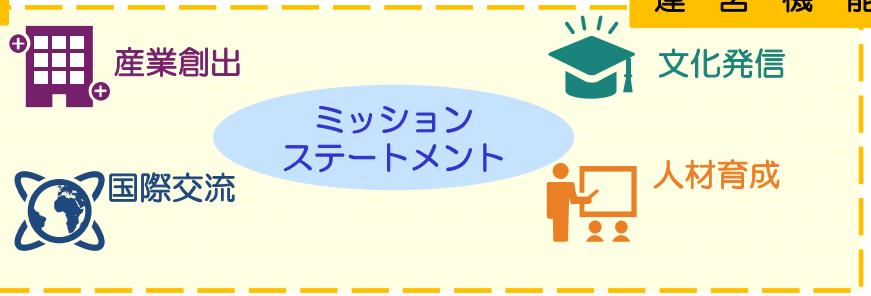
ラボ（The Lab.）
The Lab.は子どもから大人まで訪れた誰もが、先端技術に触れ、体験し、語り合うことができる交流施設。

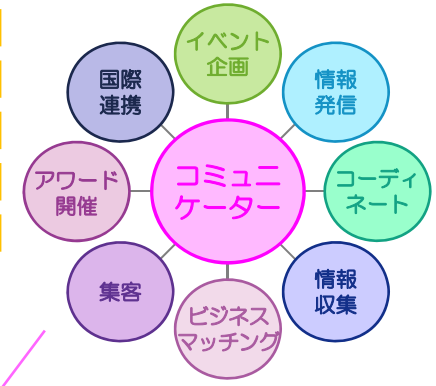
ライブラリー

ナレッジサロン
ナレッジサロンは、多種多様な分野の人々が垣根を越えた出会いと交流を行うことにより、新たな価値創造を目指すことを企図した会員制サロン。

カフェラウンジ

運営機能（人的支援）





コミュニケーター
運営機能として特徴的な役割を担う。
コミュニケーターは人と人、人とコト、人と情報を繋ぐ。

コンベンションセンター
メインホールと、利便性の高い９つの会議室を用意。
ビジネス、学術、カルチャーなど多様なニーズに応える。
（MIPIM(国際不動産見本市)等開催。）

（出所）グランフロント大阪の公式ウェブサイトを元に本資産運用会社が作成

新規物件「バロー高槻店（敷地）」の概要

取得価格	2,258百万円
NOI利回り	4.3%（注）
償却後利回り	4.3%（注）
所在地	大阪府高槻市
敷地面積/賃貸面積	7,366.39㎡/7,366.39㎡
開業日	2019年4月5日
取得日	2019年3月29日
施設形態	スーパーマーケット

（注）鑑定評価書に記載された数値を基に算出した数値を記載

本物件の特徴

- スポンサーグループのドミナントエリアに立地し、物件周辺は既成市街地で、戸建・マンションも多く、豊かな足許商圏からの徒歩・自転車利用客が見込まれる。
- テナントの株式会社バローホールディングスは、生鮮食品（精肉・青果・惣菜等）強化型の特徴のあるスーパーマーケットの店舗展開に注力し、製造から流通・販売までを一貫して担う「製造小売業」としてのビジネスモデル構築を目指している。

スポンサーグループの総合力を活用した開発物件の取得

用地情報入手 → 商圏・不動産としての評価分析 → 土地の状況・商圏に応じた競争力あるテナント招致 → 本投資法人取得

新規物件「FUNDES神保町」の概要

本物件の特徴

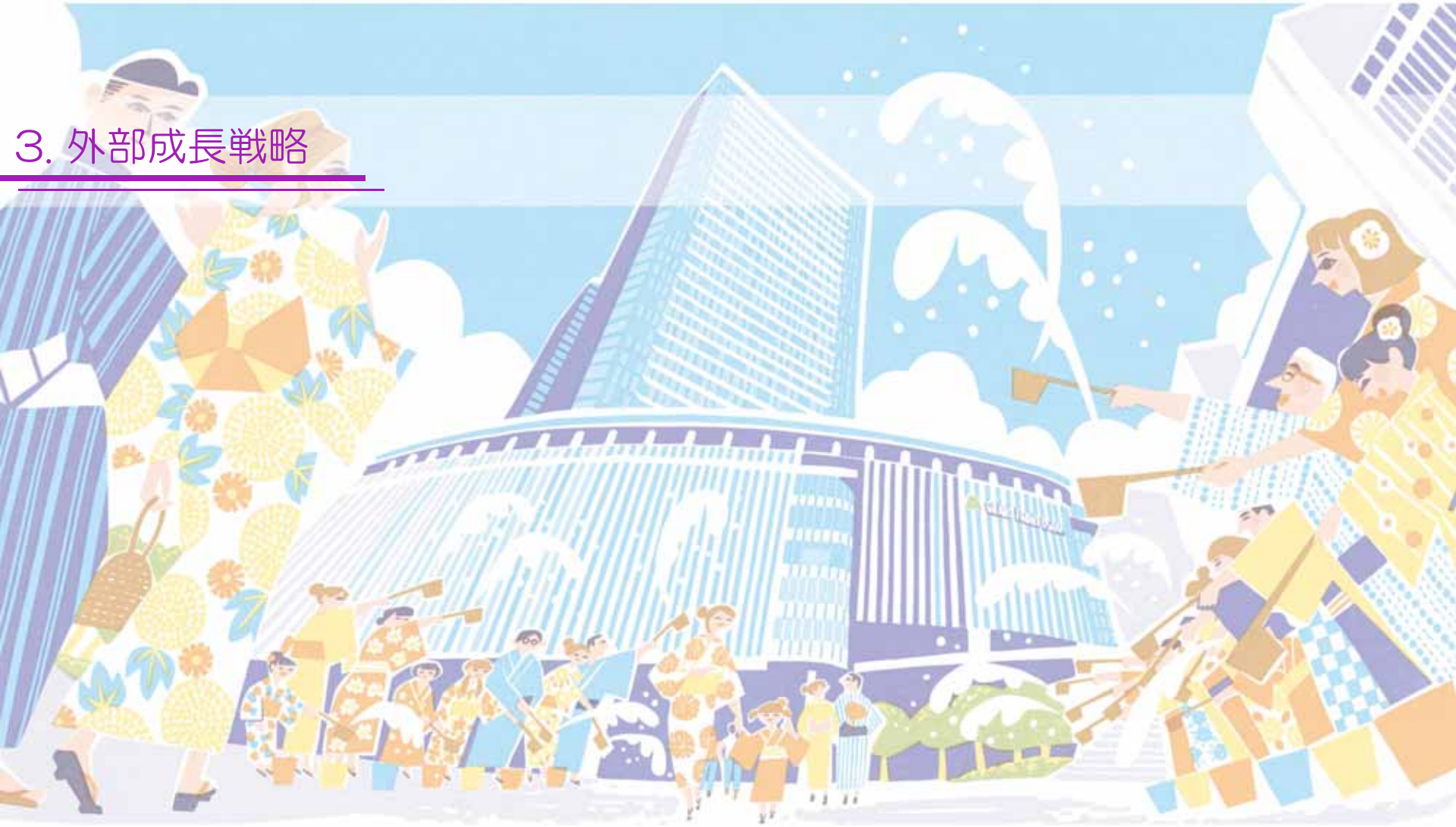
- 本物件は東京メトロ半蔵門線、都営新宿線、都営三田線「神保町」駅から徒歩１分に立地する築浅の商業施設で、靖国通りに面しており視認性も良好。
- 神保町周辺はオフィスビルに加え、明治大学や日本大学等の大学、予備校等も集積し、通勤・通学者も多い。
- 「神保町」駅の1日の乗降客数は約37.6万人（2017年度）とボリュームが大きく、周辺には古書店街、スポーツ用品店街、楽器店街等の商業エリアもあり、幅広い来街者により高い繁華性を有している。
- 本物件周辺では複数のオフィス開発が計画されており、今後の利用客の増加が見込まれる。

物件概要

取得価格	2,830百万円
NOI利回り	3.4%（注）
償却後利回り	2.9%（注）
所在地	東京都千代田区
敷地面積/賃貸面積	171.78㎡/1,168.43㎡
稼働率	100%
開業日	2016年11月21日
取得日	2019年3月29日

（注）鑑定評価書に記載された数値を基に算出した数値を記載

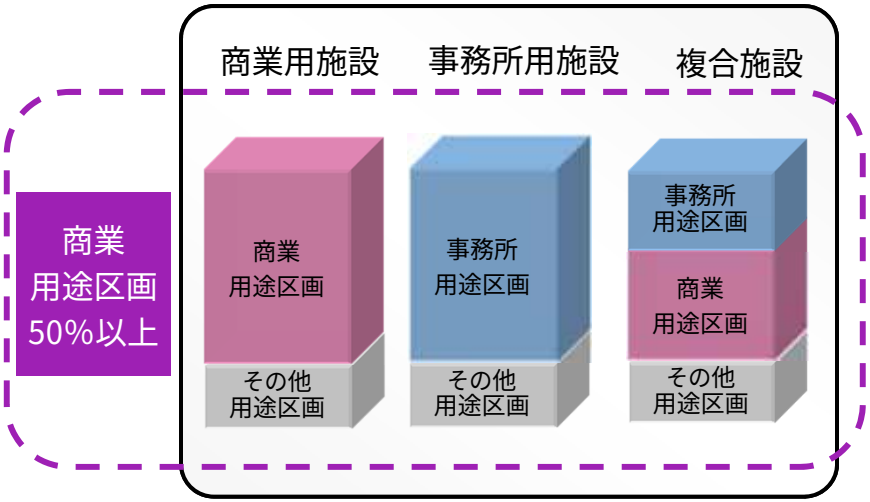
3. 外部成長戦略



アクイジション戦略と投資対象

投資対象

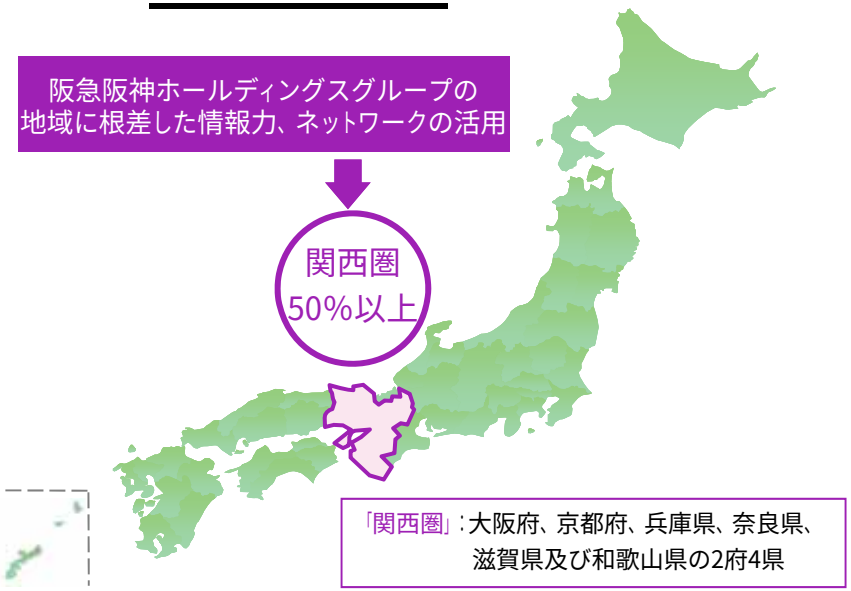
商業用途又は事務所用途の区画を有する
不動産を投資対象
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



※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

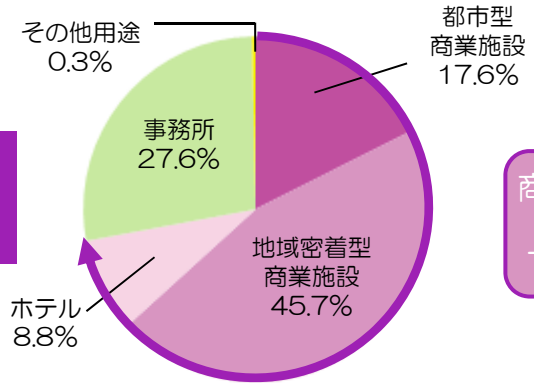
投資対象エリア

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

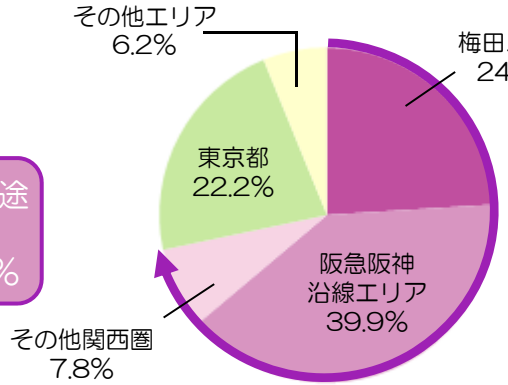


ポートフォリオの状況（第28期末）

取得資産総額：　1,674.3億円
総物件数：　30物件



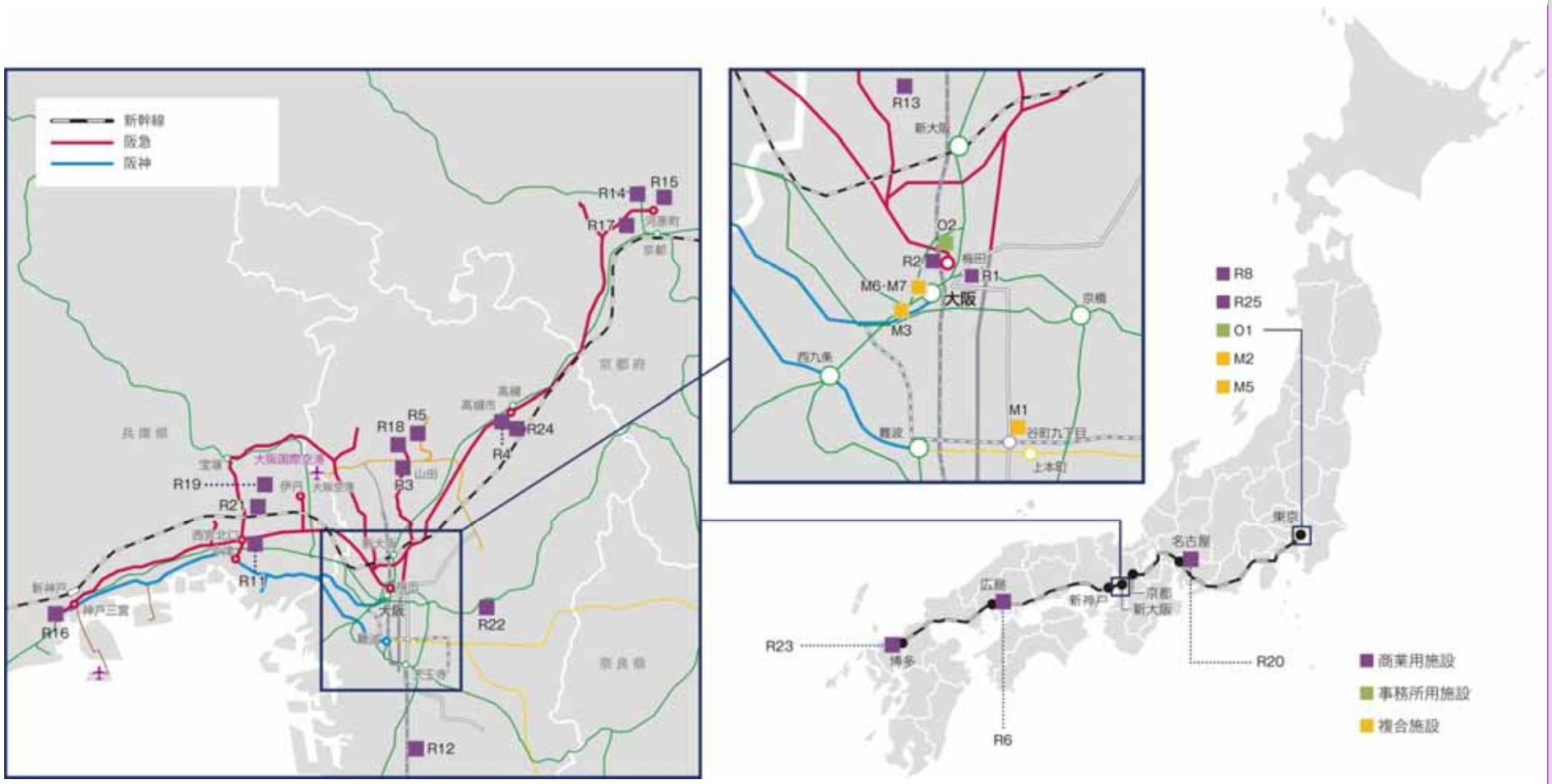
商業用途区画
72.1%



関西圏
71.7%

保有資産の地域分散

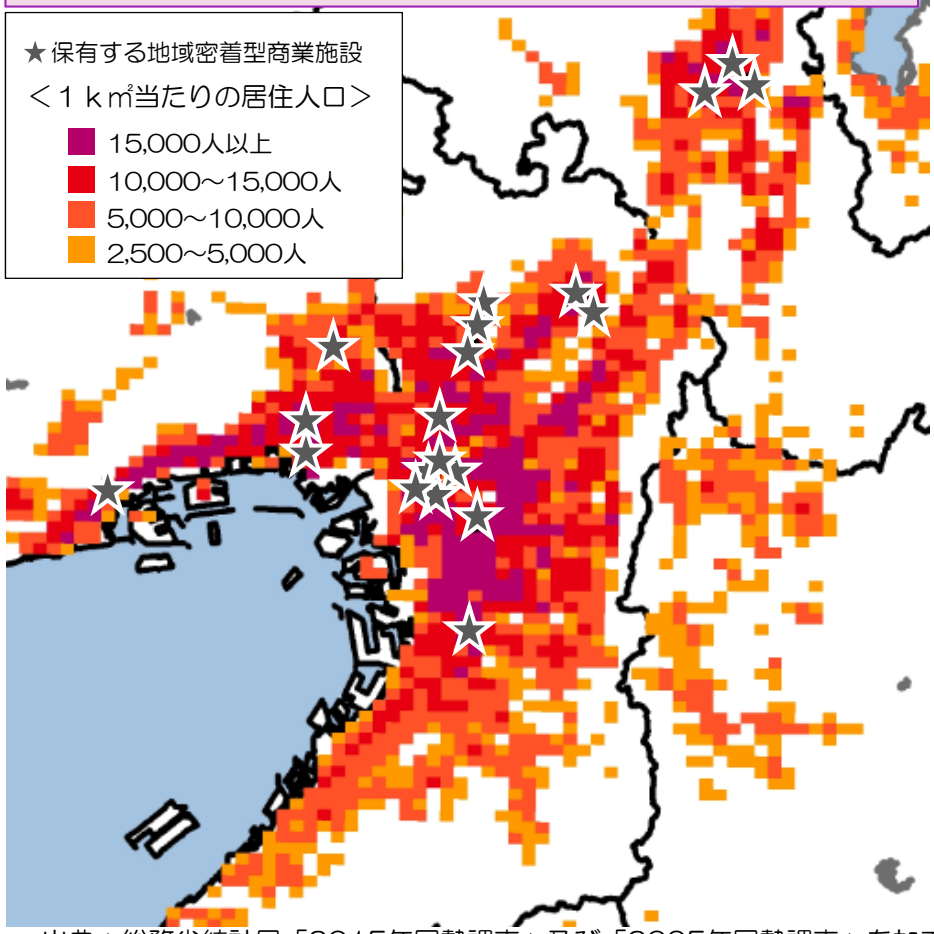
- 阪急阪神リートの保有資産は、関西圏を中心に首都圏、名古屋圏、広島圏、福岡圏に分散
- 関西圏では、梅田を中心に阪急・阪神沿線エリアを重点的に検討
- アップサイドが期待できる都市型商業施設・オフィス、
  収益安定性の高い地域密着型商業施設、需要が堅調な宿泊特化型ホテルが重点ターゲット



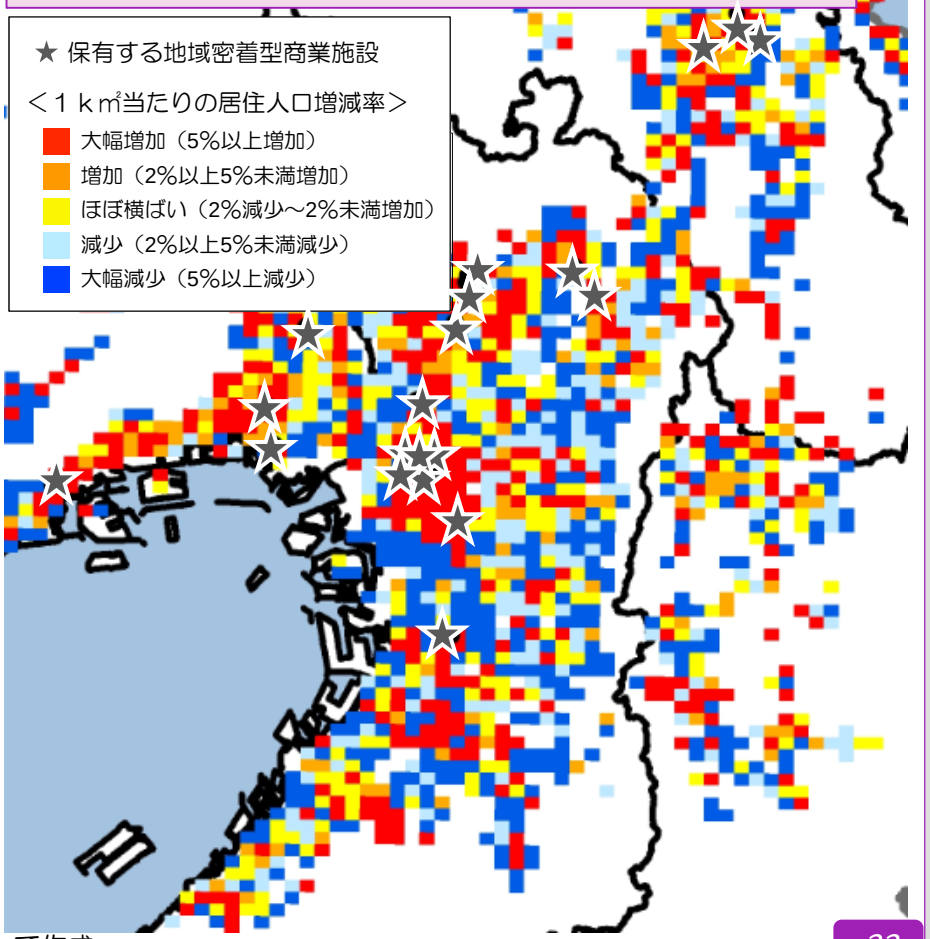
関西圏の人口動態と取得方針

- 阪急阪神リートの地域密着型商業施設は、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

多様な物件取得方法

物件取得活動の状況

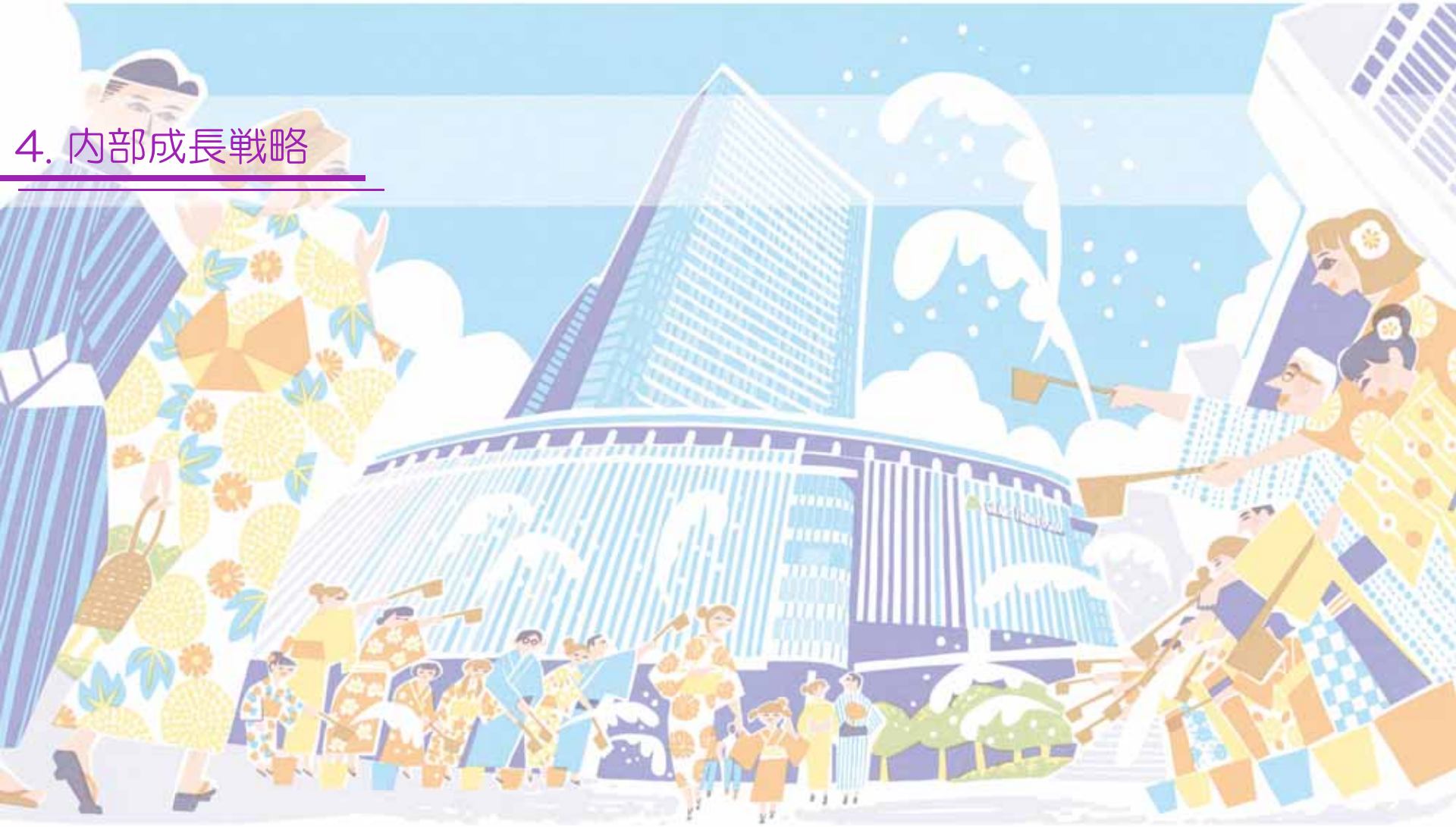
- 過熱する物件取得競争の中、ポートフォリオの収益性・安定性の向上に寄与する物件を取得検討
- スポンサーグループと協働し、総合力を活かした優良物件情報を取得
- 資産運用会社独自の物件情報入手ルートも一層拡大
- スポンサーソリューション等を活用したCRE提案も実施し、相対取引・限定入札による適正価格水準での物件取得を目指す

多様な物件取得手法

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 北野阪急ビル デュー阪急山田 ニトリ茨木北店（敷地） ラグザ大阪 阪急西宮ガーデンズ コトクロス阪急河原町 グランフロント大阪	汐留イーストサイドビル ホテルグレイスリー田町 KOHYO小野原店 バロー高槻店（敷地）	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）	阪急電鉄本社ビル 上六Fビルディング 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 コーナン広島中野東店（敷地） スフィアタワー天王洲 北青山３丁目ビル オアシスタウン伊丹鴻池（敷地） メッツ大曽根 万代仁川店（敷地） ラ・ムー東大阪店（敷地） ベッセルイン博多中洲 FUNDES神保町

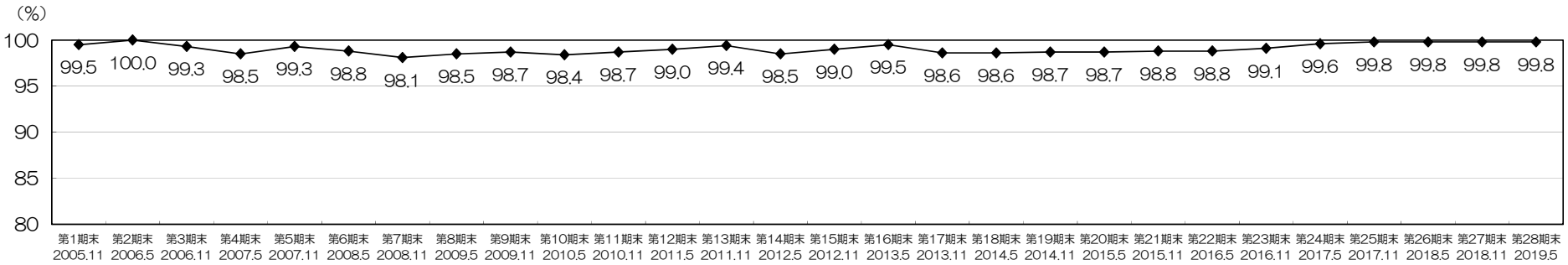
新規取得物件

4. 内部成長戦略

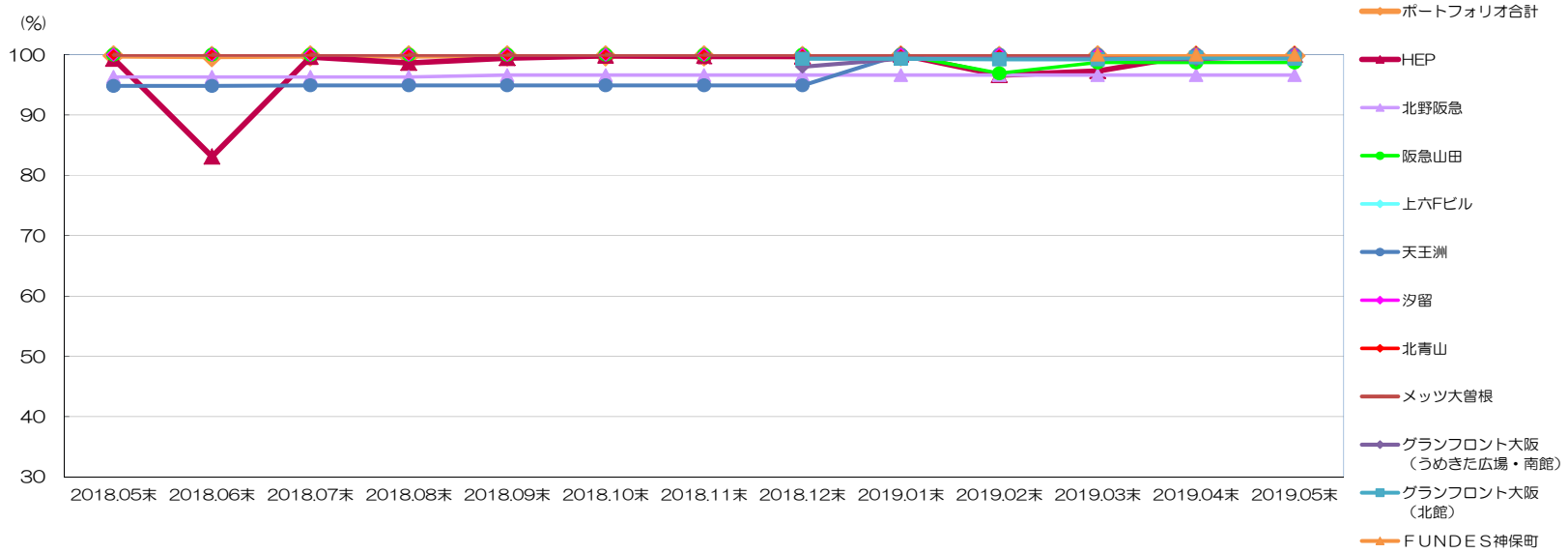


物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

第１期から安定した推移



ポートフォリオ合計稼働率は、99.8%（2019年5月末時点）



・高槻城西、ニトリ茨木、コーナン広島、田町、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

テナント退去予定と対応方針

＜汐留イーストサイドビル＞

- 2019年6月～9月（第29期）に、大型テナント等が退去予定
- 稼働率は100%から55%に低下が見込まれたが、一部フロアの後継テナント早期決定により64%に回復予定

＜リーシング方針＞

①ダウンタイムの極小化
②賃料アップサイドの追求
③安定性の高いテナントの誘致

テナントクレジットを重視しつつ、アップサイドを狙い早期のリースアップを目指す
（空室率：東京ビジネス地区1.64%（※1）
当該ビル周辺エリア2.2%（※2））

＜リーシング進捗状況＞

★一部フロアに後継テナント決定

業種：映像スタジオ
賃料発生日：2019年9月1日（予定）
賃貸面積：780.07㎡

①既存テナント解約日から空室期間なしで入居
②賃料アップサイド達成
③業界大手グループで安定性高い

★他フロアでも②③を満たす複数テナントと商談中

（※1）三鬼商事オフィスデータより（2019年5月時点）
（※2）三鬼商事OFFICE REPORT TOKYO 2019より（2018年平均）

【物件概要】

所在地	東京都中央区築地五丁目4番18号
敷地面積	1,932.54m²
延床面積	11,950.30m²
賃貸可能面積	9,286.58m²
階数	8階建
竣工年月	2007年8月

保有物件のトピックス②

＜上六Ｆビルディング＞

- 2020年1月（第30期）に大型テナントが退去予定
- 稼働率は100%から73.6%に低下見込み

＜リーシング方針＞

①ダウンタイムの極小化

②館内テナントの増床ニーズへの対応

③安定性の高いテナントの誘致

大阪の主要ターミナルの一つ「上本町」至近で視認性も高く、エリア内での競争力の高い物件であり、早期のリースアップを目指す

【物件概要】

所在地	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号
敷地面積	915.22m²
延床面積	7,527.12m²
賃貸可能面積	4,611.82m²
階数	地下1階、地上11階
竣工年月	1993年9月

＜分配金マネジメント方針〉

- 第29期（2019年11月期）·第30期（2020年5月期）の運用状況予想に一定のダウンタイムによる賃料収入減少を見込むが、**予想分配金は3,100円水準を維持**

（主な分配金カバー策）

①修繕計画の一部変更

②2019年7月借換分（一部）の短期変動化（借入コスト削減）

商業施設での取り組み

グランフロント大阪

「うめきたセラー」拡大リニューアル

- うめきた広場地下1階の飲食・食物販ゾーンを南館地下1階まで拡大リニューアルオープン（2019年3月）
- 『もっと普段使いしたくなる場所へ』をテーマに13店舗（飲食・食物販9店舗、服飾・雑貨4店舗）が登場
- 買物客・観光客だけでなく、近隣のオフィスワーカーの「普段使い」にも応える

ＨＥＰ ファイブ

「FIVE LAB」でのスタートアップ支援

- 話題性のあるコンテンツを集約・発信するPOP UPスペース
- クリエイターやECショップ等に催事販売の機会を提供し、実店舗出店を支援
- 第28期には催事出店者の中から初の正規出店テナントが誕生

インバウンドへの対応

都市型商業施設を中心にサービスを展開

◆館内インフォメーション・公式ＨＰでの多言語対応

◆館内でのFree Wi-Fiサービス

◆銀聯カード決済対応

◆アリペイ、We Chat Pay対応（グランフロント大阪）

保有物件のトピックス④

阪急西宮ガーデンズ

開業10周年の大規模リニューアル

- 2019年3月に開業以来2度目となる大規模リニューアルを実施（全259店舗の約3割に当たる73店舗が対象）
- 屋上庭園「スカイガーデン」もリニューアルし、寛ぎの提供と空間の魅力向上へ
- 地域の支持を得て、開業以来増収を続ける

フランス発総合スポーツショップ「デカトロン」（日本初出店）

スカイガーデン（昼・夜）

北野阪急ビル

稼働率100%へ

- 唯一残っていた大型区画について、館内テナントの移転及び新規テナントの入店決定
- 第29期中に稼働率100%を達成見込み

デュー阪急山田

戦略的なテナント入替

- 地域密着型商業施設としてのテナントミックスを再構築
- 飲食及び食物販テナントを充実（3店舗が2019年7月以降順次オープン予定）

修繕費・資本的支出の状況

修繕費及び資本的支出の推移

（百万円）

	第27期	第28期	第29期（見込み）	第30期（見込み）
修繕費	175	349	141	221
資本的支出	1,070	757	1,100	948
（参考）減価償却費	909	983	1,006	1,023

第28期に行った主な工事

修繕費		
高槻城西ショッピングセンター	防水補修工事	103百万円
阪急電鉄本社ビル	熱源設備更新工事	35百万円
デュー阪急山田	西面外壁補修工事	34百万円

資本的支出		
北野阪急ビル	熱源設備更新工事	119百万円
	消火設備更新工事	60百万円
阪急電鉄本社ビル	熱源設備更新工事	91百万円
スフィアタワー天王洲	26･27Fオフィスフロア化工事	63百万円
グランフロント大阪	商業リニューアル工事	48百万円
上六Fビルディング	トイレリニューアル工事（2期）	32百万円

第29期の主な工事予定

修繕費		
北野阪急ビル	テナント原状回復工事	20百万円
高槻城西ショッピングセンター	北面外壁補修工事	19百万円

資本的支出		
北野阪急ビル	受変電設備更新工事	300百万円
	ｽﾌﾟﾘﾝｸﾗｰ消火設備更新工事	50百万円
	新規入居対応工事	70百万円
ラグザ大阪	自動火災報知設備更新工事	100百万円
汐留イーストサイドビル	照明LED化工事	40百万円
	空調機部品交換工事	36百万円
上六Fビルディング	トイレリニューアル工事（3期）	30百万円

第30期の主な工事予定

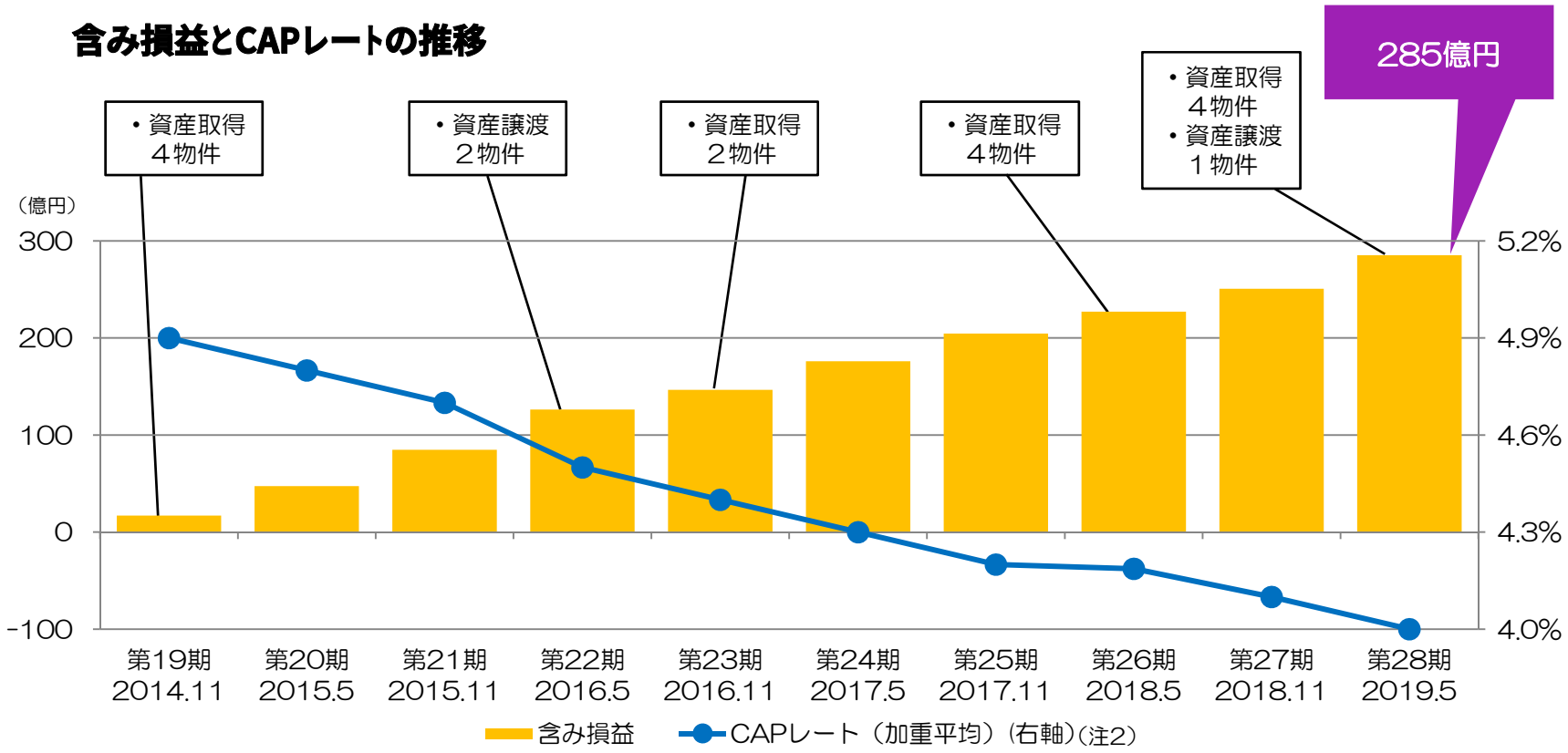
修繕費		
上六Fビルディング	1～3F原状回復工事	100百万円
ラグザ大阪	空調設備更新工事	20百万円

資本的支出		
ラグザ大阪	空調機器更新工事	338百万円
上六Fビルディング	1～3F原状回復工事	50百万円
デュー阪急山田	自動火災報知設備更新	64百万円

鑑定評価額の推移

鑑定評価額は1.2%（注1）増加し、含み益は285億円に
CAPレートは6物件で低下

含み損益とCAPレートの推移



（注1）新規取得物件の取得時鑑定評価額を含む比較
（注2）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27期末）		②当期末（第28期末）		増減 ②-①	増減率 （②-①）/ ①	③当期末 貸借対照表 計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
		鑑定評価額	CAP レート（注）	鑑定評価額	CAP レート（注）					
ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	9,072	3.5%	9,114	3.5%	42	0.5%	5,579	3,534	163.4%
北野阪急ビル	7,740	7,920	4.2%	8,160	4.1%	240	3.0%	7,922	237	103.0%
デュー阪急山田	6,930	8,850	4.2%	8,860	4.2%	10	0.1%	5,385	3,474	164.5%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	8,590	4.8%	8,590	4.8%	0	0.0%	6,832	1,757	125.7%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,750	4.5%	1,780	4.5%	30	1.7%	1,340	439	132.8%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,890	5.4%	1,890	5.4%	0	0.0%	2,280	△ 390	82.9%
ホテルグレイスリー田町	4,160	4,320	4.1%	4,310	4.1%	△ 10	-0.2%	3,564	745	120.9%
阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	25,368	4.2%	25,704	4.1%	336	1.3%	17,860	7,843	143.9%
イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	10,480	4.0%	10,480	4.0%	0	0.0%	8,189	2,290	128.0%
万代豊中豊南店（敷地）	1,870	2,310	4.3%	2,310	4.3%	0	0.0%	1,889	420	122.3%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	3,880	4.1%	3,960	4.1%	80	2.1%	3,127	832	126.6%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,400	4.2%	3,400	4.2%	0	0.0%	2,607	792	130.4%
ライフ下山手店（敷地）	1,421	1,670	4.1%	1,670	4.1%	0	0.0%	1,434	235	116.5%
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%	1,820	4.7%	0	0.0%	1,630	189	111.6%

（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）、コーナン広島中野東店（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。

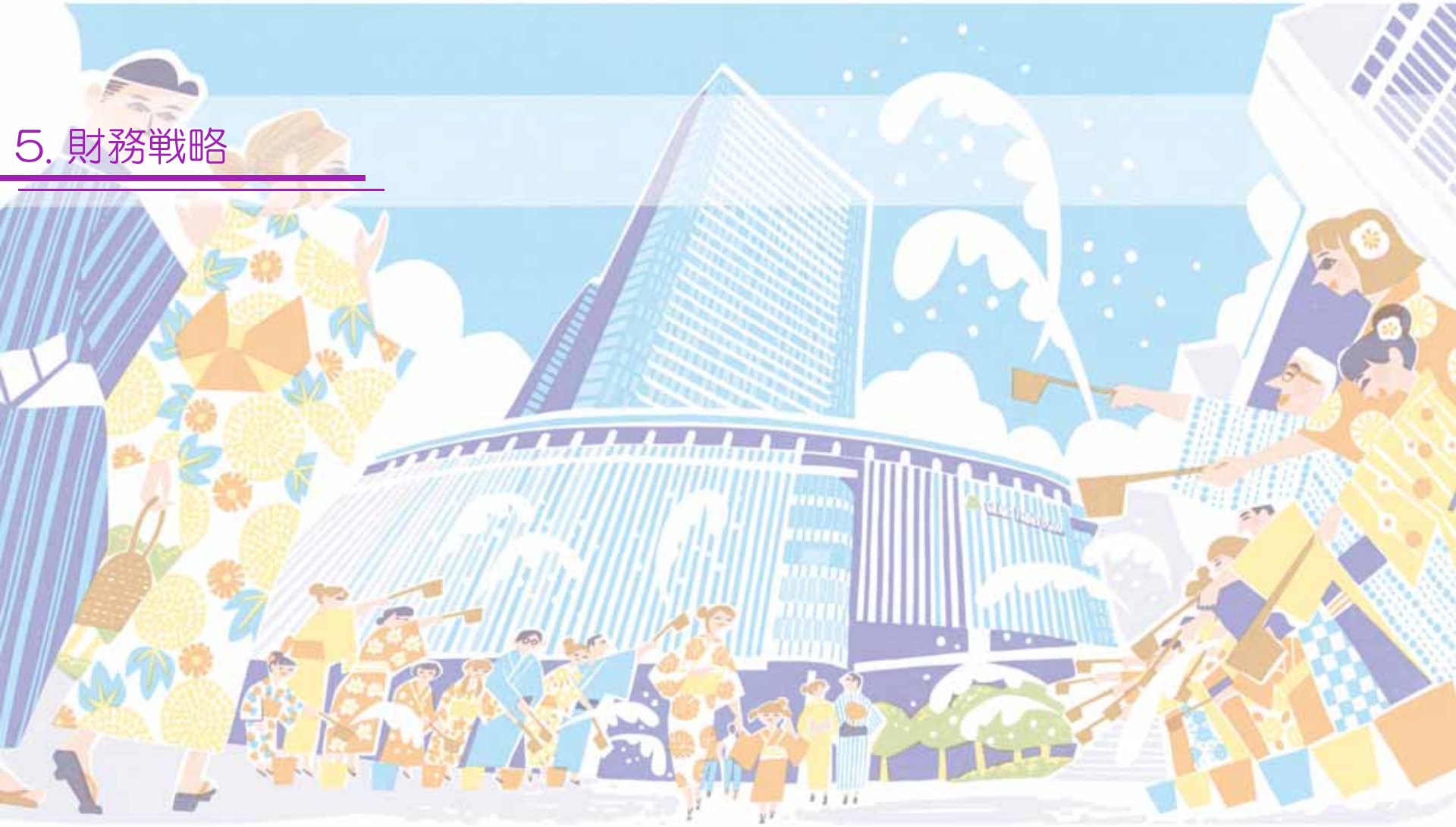
鑑定評価額一覧②

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第27期末）		②当期末（第28期末）		増減 ②-①	増減率 （②-①）/ ①	③当期末 貸借対照表 計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
		鑑定評価額	CAP レート（注）	鑑定評価額	CAP レート（注）					
オアシスタウン伊丹鴻池（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	5,620	4.5%	5,600	4.5%	△ 20	-0.4%	5,682	△ 82	98.5%
万代仁川店（敷地）	2,280	2,350	4.2%	2,350	4.2%	0	0.0%	2,320	29	101.3%
ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1,910	4.3%	1,920	4.3%	10	0.5%	1,886	33	101.8%
ベッセルイン博多中洲	2,760	2,840	4.1%	2,850	4.1%	10	0.4%	2,776	73	102.6%
バロー高槻店（敷地）	2,258	-	-	2,280	4.2%	-	-	2,293	△ 13	99.4%
FUNDES神保町	2,830	-	-	2,830	3.3%	-	-	2,941	△ 111	96.2%
汐留イーストサイドビル	19,025	15,000	3.8%	15,700	3.8%	700	4.7%	16,895	△ 1,195	92.9%
阪急電鉄本社ビル	10,200	12,500	3.9%	12,400	3.9%	△ 100	-0.8%	9,347	3,052	132.6%
上六Fビルディング	2,980	2,870	5.0%	2,880	5.0%	10	0.3%	2,548	331	113.0%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	7,524	3.7%	7,689	3.6%	165	2.2%	8,498	△ 809	90.5%
ラグザ大阪	5,122	6,020	4.5%	6,150	4.4%	130	2.2%	4,211	1,938	146.0%
北青山３丁目ビル	1,680	2,060	3.3%	2,080	3.3%	20	1.0%	1,717	362	121.1%
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）	9,212	-	-	10,200	3.4%	-	-	9,342	857	109.2%
グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	6,566	-	-	7,690	3.5%	-	-	6,630	1,059	116.0%
合　計	167,435	170,184	4.1%	186,877	4.0%	1,653	1.0%	158,345	28,531	118.0%

（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）、コーナン広島中野東店（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。

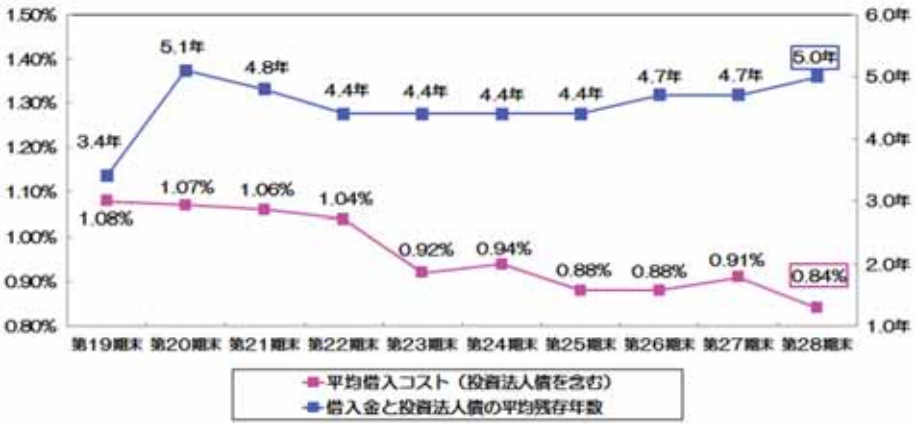
5. 財務戦略



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



借換・新規借入概要（予定含む）

期	借換/新規借入	借入高	借入年限	変動/固定
第28期	新規借入	60億円	10年	固定
	借換	20億円	10年	固定
		50億円	1年	変動
		10億円	6ヶ月	変動
第29期	借換	45億円(①)	1年	変動
		30億円(②)	2ヶ月	変動

返済期限分散状況 （2019年7月19日現在）

財務基本方針・有利子負債残高

財務基本方針

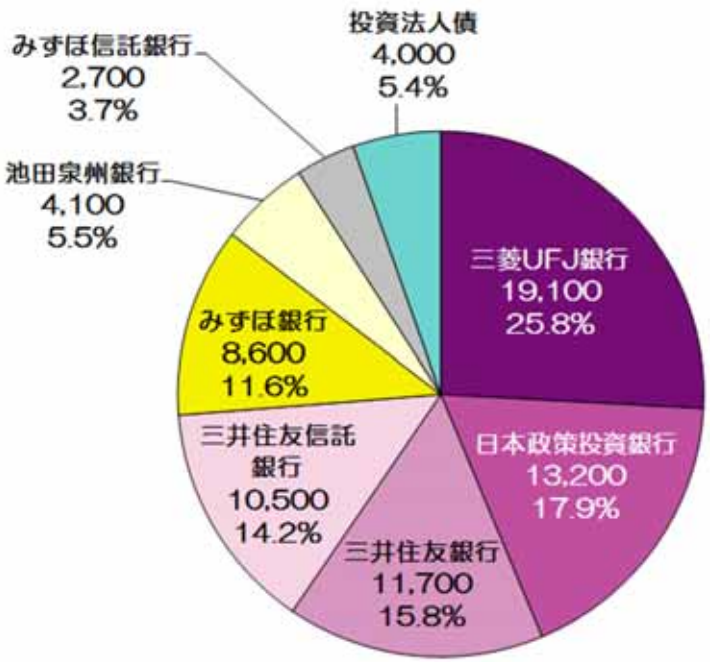
- ●健全な財務体質の維持
- ●金融機関との良好な取引関係の維持
- ●低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- ●リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- ●金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

	第27期末	第28期末
有利子負債	679億円	739億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	0.86%	0.80%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.91%	0.84%
借入金と投資法人債の平均残存年数	4.7年	5.0年
長期比率	95.6%	90.5%
固定比率	92.3%	87.6%
LTV（注）	40.4%	40.0%
有利子負債比率	43.5%	43.6%
投資法人債	40億円	40億円
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.68に記載

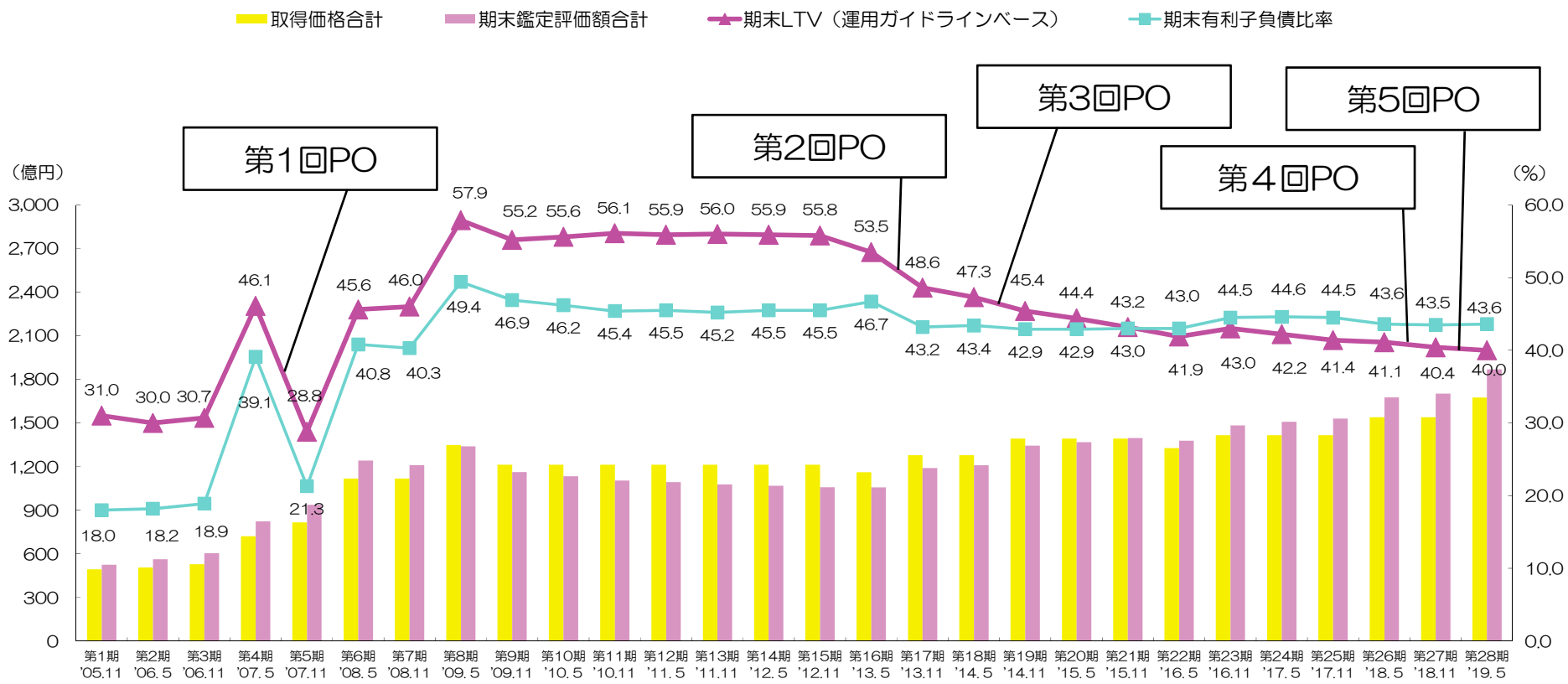
有利子負債残高 （百万円）

2019年5月31日現在



合計739億円

資産規模とLTV（負債比率）の推移



6. 第28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27期（運用日数183日）自 2018年6月1日　至 2018年11月30日		第28期（運用日数182日）自 2018年12月1日　至 2019年5月31日		増減
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）	
1．営業収益	5,506	100.0	6,078	100.0	572 ①
賃貸事業収入	5,506		5,873		
不動産等売却益	—		204		
2．営業費用	3,111	56.5	3,475	57.2	364 ②
賃貸事業費用	2,592		2,928		
資産運用報酬	377		390		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	19		19		
一般事務委託報酬	40		39		
会計監査人報酬	11		12		
その他営業費用	67		81		
営業利益	2,394	43.5	2,603	42.8	208
3．営業外収益	1	0.0	0	0.0	△0
受取利息	0		0		
その他営業外収益	1		0		
4．営業外費用	404	7.4	369	6.1	△34
支払利息	288		292		
融資関連費用	54		54		
投資法人債利息	11		11		
投資法人債発行費償却	1		1		
投資口交付費	48		9		
その他	0		0		
経常利益	1,991	36.2	2,233	36.8	242
税引前当期純利益	1,991		2,233		
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	1,990	36.1	2,232	36.7	242
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,990		2,232		

賃貸事業収入・費用
内訳：p.41～44ご参照

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第27期	第28期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	1,990,559	2,232,794	242,234
分配金の額	1,990,204	2,232,287	242,082
（1口当たり分配金（円））	(3,117)	(3,211)	(94)
次期繰越利益	354	507	152

（主な増減要因）

① 営業収益

新規物件取得による営業収益の増加 （グランフロント南、グランフロント北、バロー高槻、神保町）	＋613百万円
賃料100%収受の通期寄与（仁川）	＋13百万円
不動産譲渡益（甲子園）	＋204百万円
賃貸事業収入の減少（甲子園）	△254百万円

② 営業費用

新規物件取得による営業費用の増加 （グランフロント南、グランフロント北、バロー高槻、神保町）	＋260百万円
賃貸事業費用の減少（甲子園）	△104百万円
修繕費の増加	＋156百万円
減価償却費の増加	＋17百万円

貸借対照表

（単位：百万円）

科　目	第27期（2018年11月30日現在）		第28期（2019年5月31日現在）		増減
	金　額	構成比(%)	金　額	構成比(%)	金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	10,348	6.6	10,404	6.1	55
現金及び預金	4,669		4,688		
信託現金及び信託預金	5,445		5,005		
営業未収入金	2		26		
預け金	79		173		
未収消費税等	—		284		
前払費用	148		224		
その他	3		1		
Ⅱ 固定資産合計	145,553	93.4	158,883	93.8	13,330
1．有形固定資産					
建物	3,524		3,972		
構築物	189		183		
工具器具備品	0		7		
土地	26,484		31,198		
信託建物	26,044		29,743		
信託構築物	516		528		
信託機械装置	135		137		
信託工具器具備品	114		146		
信託土地	87,050		91,378		
信託リース資産	45		43		
信託建設仮勘定	36		26		
有形固定資産合計	144,141	92.4	157,367	92.9	13,225
2．無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	58		54		
無形固定資産合計	1,015	0.7	1,011	0.6	△4
3．投資その他の資産					
投資有価証券	—		88		
長期前払費用	363		382		
繰延税金資産	0		0		
差入保証金	31		31		
信託差入保証金	—		1		
その他	—		0		
投資その他の資産合計	395	0.3	505	0.3	109
Ⅲ 繰延資産合計	19	0.0	18	0.0	△1
投資法人債発行費	19		18		
資産合計	155,922	100.0	169,306	100.0	13,384

（単位：百万円）

科　目	第27期（2018年11月30日現在）		第28期（2019年5月31日現在）		増減
	金　額	構成比(%)	金　額	構成比(%)	金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	16,490	10.6	14,635	8.6	△1,854
営業未払金	656		718		
短期借入金	3,000		7,000		
1年内返済予定長期借入金	11,500		5,500		
信託リース債務	3		3		
未払配当金	8		8		
未払費用	158		152		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	164		—		
前受金	813		752		
預り金	—		2		
1年内返済予定預り敷金保証金	184		497		
Ⅱ 固定負債合計	60,704	38.9	68,168	40.3	7,463
投資法人債	4,000		4,000		
長期借入金	49,400		57,400		
信託リース債務	41		39		
預り敷金保証金	1,601		1,756		
信託預り敷金保証金	5,661		4,972		
負債合計	77,194	49.5	82,803	48.9	5,608
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	76,736	49.2	84,270	49.8	
Ⅱ 剰余金合計	1,990	1.3	2,232	1.3	
当期未処分利益	1,990		2,232		
純資産合計	78,727	50.5	86,503	51.1	7,775
負債・純資産合計	155,922	100.0	169,306	100.0	13,384

有利子負債
73,900百万円

預り敷金保証金合計
7,225百万円

⇩

3,850百万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	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店(敷地)(注1)	コーナン広島中野東店(敷地)	ホテルグレイスリー田町	ららぽーと甲子園(敷地)(注2)
第28期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	2
賃貸事業収入　合計	314	542	370	284		68	112	2
賃貸収入	243	373	251	283		68	108	2
水道光熱費収入	12	110	41	—		—	—	—
その他収入	58	58	77	0		0	4	—
賃貸事業費用　合計	185	456	291	216		6	52	1
委託管理料	47	111	75	12		0	1	0
水道光熱費	19	122	42	0		—	—	—
支払賃借料	3	0	1	22		—	—	0
広告宣伝費	35	2	7	—		—	—	—
修繕費	4	58	66	103		—	0	—
損害保険料	0	1	0	0		—	0	0
公租公課	26	52	26	25		5	15	1
その他費用	7	6	5	0		—	0	0
減価償却費	41	100	65	51		—	33	0
ＮＯＩ(賃貸事業利益＋減価償却費)	169	186	143	119	60	62	93	1
賃貸事業利益	128	85	78	68	60	62	60	1
資本的支出	7	219	15	—	—	—	4	—

（注1）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。
（注2）2018年12月3日付で譲渡しています。

物件別事業収支②

（単位：百万円）

科　目	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)	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)(注)	コトクロス阪急河原町	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)
第28期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	640				102			
賃貸収入	630				102			
水道光熱費収入	—				—			
その他収入	9				0			
賃貸事業費用　合計	230				47			
委託管理料	0				1			
水道光熱費	—				—			
支払賃借料	6				12			
広告宣伝費	—				—			
修繕費	0				0			
損害保険料	2				0			
公租公課	61				10			
その他費用	9				0			
減価償却費	149				20			
NOI(賃貸事業利益＋減価償却費)	559	211	53	87	75	34	109	43
賃貸事業利益	409	211	53	87	54	34	109	35
資本的支出	123	—	—	—	0	—	—	—

（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	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)	バロー高槻店(敷地)(注)	FUNDES神保町	汐留イーストサイドビル
第28期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	64	64	182
賃貸事業収入　合計		311					21	401
賃貸収入		257					18	377
水道光熱費収入		34					2	20
その他収入		18					0	3
賃貸事業費用　合計		198					7	194
委託管理料		69					2	19
水道光熱費		40					1	21
支払賃借料		21					0	1
広告宣伝費		4					0	—
修繕費		15					—	18
損害保険料		0					0	0
公租公課		8					—	21
その他費用		0					—	6
減価償却費		36					3	105
ＮＯＩ(賃貸事業利益＋減価償却費)	153	149	51	41	61	18	17	312
賃貸事業利益	153	113	51	41	39	18	14	206
資本的支出	—	19	—	—	—	—	—	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	阪急電鉄本社ビル	上六Fビルディング	スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)	ラグザ大阪	北青山3丁目ビル(注)	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)	31物件合計
第28期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	178	178	—
賃貸事業収入　合計	359	151	286	259				5,873
賃貸収入	359	123	229	254				5,282
水道光熱費収入	—	8	17	—				267
その他収入	—	18	39	5				324
賃貸事業費用　合計	206	99	195	146				2,928
委託管理料	2	22	33	1				494
水道光熱費	—	10	52	—				349
支払賃借料	—	—	0	17				89
広告宣伝費	—	—	0	—				50
修繕費	35	11	9	7				349
損害保険料	1	0	0	2				14
公租公課	48	12	28	48				502
その他費用	3	1	2	3				93
減価償却費	114	40	67	65				983
NOI(賃貸事業利益＋減価償却費)	267	92	158	179	38	200	173	3,929
賃貸事業利益	153	51	90	113	34	172	148	2,945
資本的支出	100	35	119	38	0	59	2	757

（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27期	第28期	備　考
運用日数	183日	182日	第27期：2018年　6月1日～2018年11月30日 第28期：2018年 12月1日～2019年 5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.3%	1.4%	経常利益/｛（期首総資産額＋期末総資産額）/2｝
（年換算）	2.6%	2.8%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.5%	2.7%	当期純利益/｛（期首純資産額＋期末純資産額）/2｝
（年換算）	5.0%	5.4%	運用日数により算出
期末純資産比率	50.5%	51.1%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	40.4% (47.1%)	40.0% (46.9%)	（有利子負債額＋敷金･保証金―敷金･保証金見合い現預金） /（総資産額（※）―敷金･保証金見合い現預金） ※ 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	43.5%	43.6%	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）	10.7倍	11.6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）	3,822百万円	3,929百万円	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）	2,900百万円	3,012百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

7. サステナビリティへの取組み

サステナビリティ方針、推進体制

サステナビリティ方針の制定

① 持続的発展が可能な「未来にわたり住みたいまち」の実現

② 地球環境の保全

③ ステークホルダーと協働した環境・社会配慮

④ 人の尊重と育成

⑤ ESGに関する啓発

⑥ 誠実なコンプライアンス

⑦ ESG情報開示と透明性の確保

サステナビリティ推進体制

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です

- ■ サステナビリティ推進体制規程、省エネルギー・節水・ＧＨＧ排出削減・サステナブル調達の各ポリシーを制定
- ■ 環境目標の設定
- ■ サステナビリティ推進委員会を３か月に1回以上開催
  - サステナビリティに関する各種施策の検討
  - 目標の進捗・取組み状況の報告・確認

サステナビリティへの取組み①（外部認証）

DBJ Green Building認証

阪急西宮ガーデンズ

J-REIT保有の
商業施設で
初となる最高位
「５つ星」を取得

省エネ・創エネへの取組み、
大規模緑化への取組み、
利用者の憩いの場の創出、
文化・歴史への配慮等を評価

HEPファイブ

省エネ・創エネへの取組み、
エコイベントの実施、
文化支援イベントの促進等を評価

住宅・建築物省CO_2先導事業

グランフロント大阪

- 2009年度に同事業適用
- 大規模な屋上緑化・街区緑化、自然換気システム、太陽光発電の採用など環境に配慮した設計

港区みどりの街づくり賞

北青山３丁目ビル

環境への配慮と優れた緑化計画を評価

環境省ASSET事業

北野阪急ビル

環境省が推進する先進的な設備導入と運用改善を促進することにより、CO_2排出量の大幅削減を実現

環境省設備高効率化事業

阪急西宮ガーデンズ

環境省が推進する高効率化設備への改修により、 CO_2排出量の大幅な削減を実現。

SMBC環境配慮評価融資

環境保全対策の取組みの状況、環境負荷の把握の状況、環境マネジメントなどの面を評価され、Ａ評価を取得。

サステナビリティへの取組み②（地域、テナントとの連携）

地域との連携

阪急西宮ガーデンズ

- 地域住民のためのコミュニティスペース『スタジモにしのみや』を設立
- 「あつまる」「つながる」「つくる」場を提供

大好きな地元で、
あつまる・
つながる・
つくる！
Stajimo

高槻城西ショッピングセンター

- 高槻市と災害時協力協定を締結し、災害時の車輌拠点を提供

テナントとの連携

HEPファイブ

従業員研修の実施

従業員食堂

スポンサーグループの社会貢献への取組み

◆ 阪急阪神 未来のゆめ･まちプロジェクト
「未来にわたり住みたいまち」づくり

阪急阪神 未来のゆめ･まち プロジェクト
私たちは、未来へつなぐ
「環境づくり」と「人づくり」に貢献します。

本資産運用会社従業員も参加
- 阪急阪神 未来のゆめ･まち基金
- ゆめ･まちフェアトレード商品販売会

◆ 1000000人のキャンドルナイト@OSAKA CITY

- 持続可能なくらし・スロウライフを考えるきっかけづくり

サステナビリティへの取組み③（働きやすい職場づくり）

オフィス拡張
コラボレーションスペースの増設

働きやすさ・コミュニケーションを促進する、開かれたコラボレーションスペース

「**A**ctive」、「**B**rave」の名を掲げたミーティングルーム

各種研修等

◆ 本資産運用会社の取組み

- HHRAMゼミナール
  （部署の枠を超えた、業界のプロを養成するための研修）
- コンプライアンス研修
  （テーマ例：ハラスメント、フィデューシャリーデューティーなど）
- サステナビリティ研修（外部専門家による）
- 資格取得支援

HHRAMゼミナールの様子

健康経営

◆ スポンサーグループの取組み

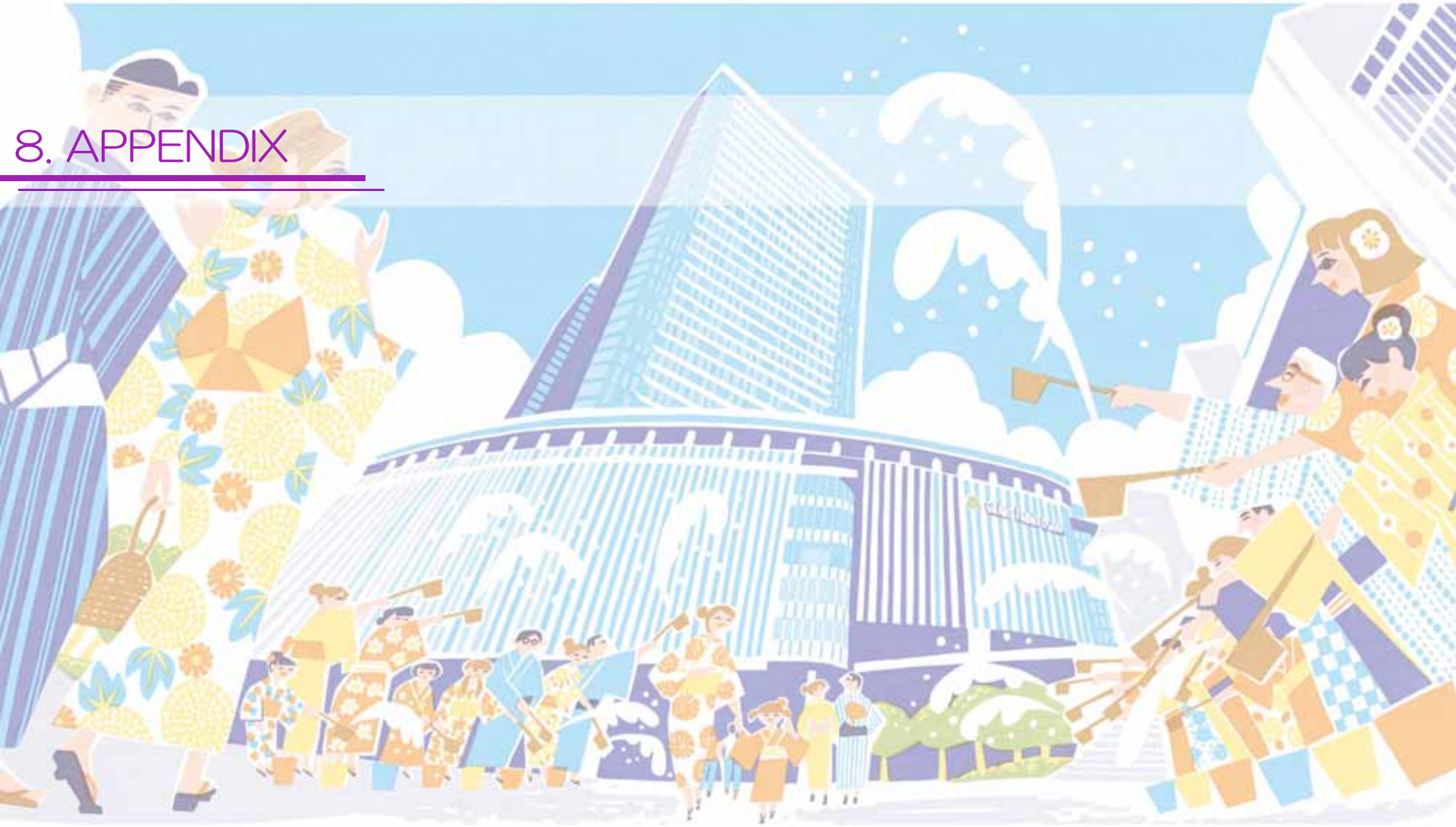
グループ一丸となり、「阪急阪神Wellnessチャレンジ」をスローガンに、一人ひとりの健康づくりを積極的に支援するとともに、生き活きと働くことができる職場環境づくりを推進

◆ 本資産運用会社の取組み

- 部署の枠を超えたプロジェクトチームを発足、会社として働きやすい職場づくりに向けて邁進
- 健康経営優良法人認定取得を目指す

「阪急阪神Wellnessチャレンジ」の重点施策

8. APPENDIX



ポートフォリオ一覧①

2019年5月31日時点

施設区分	物件番号(注1)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数(年)(注2)	賃貸可能面積(㎡)(注3)	稼働率(注3)	テナント総数(注3)	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	R1(K)	HEPファイブ(準共有持分14%相当)	大阪市北区	1998年11月	20.6	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (100.0%)	1 (127)	2005年2月1日	6,468	3.9%	歩合賃料(固定+歩合)
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	34.0	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (96.6%)	2 (25)	2005年2月1日	7,740	4.6%	固定賃料(一部歩合賃料)
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	15.7	13,027.28	98.7%	24	2005年2月1日	6,930	4.1%	固定賃料(一部歩合賃料)
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市	2003年4月	16.2	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,600	5.1%	長期・固定賃料
	R5(K)	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
	R6	コーナン広島中野東店(敷地)	広島市安芸区	—	—	25,469.59 60.14	100.0%	1	2006年10月2日 2007年4月9日	2,170 5	1.3%	長期・固定賃料
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	2008年9月	10.7	4,943.66	100.0%	1	2008年12月25日	4,160	2.5%	長期・固定賃料
	R11(K)	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	10.7	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.9%	長期・固定賃料
	R12(K)	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
	R13(K)	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
	R14(K)	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	1.9%	長期・固定賃料
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	11.7	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.7%	長期・固定賃料
	R16(K)	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
	R17(K)	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
	R18(K)	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	3.1	3,310.31	100.0%	1	2016年7月1日	1,631	1.0%	長期・固定賃料
	R19(K)	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
	R20	メッツ大曽根	名古屋市東区	2002年4月	17.2	15,681.37	100.0%	13	2018年2月15日	5,400	3.2%	固定賃料
	R21(K)	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	1.4%	長期・固定賃料
	R22(K)	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
	R23	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	9.9	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.6%	長期・固定賃料

ポートフォリオ一覧②

2019年5月31日時点

施設区分	物件番号(注1)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数(年)(注2)	賃貸可能面積(㎡)(注3)	稼働率(注3)	テナント総数(注3)	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	R24(K)	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
	R25	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	2.7	1,168.43	100.0%	7	2019年3月29日	2,830	1.7%	固定賃料(一部歩合賃料)
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	11.8	9,286.58	100.0%	6	2008年2月29日	19,025	11.4%	固定賃料
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	26.7	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	6.1%	長期・固定賃料
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	1993年9月	25.7	4,611.82	100.0%	11	2005年11月1日	2,980	1.8%	固定賃料
	M2	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4)	26.2	8,818.09	100.0%	25	2007年10月2日	9,405	5.6%	固定賃料
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	20.3	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	3.1%	長期・固定賃料
	M5	北青山３丁目ビル	東京都港区	2013年9月	5.7	619.76	100.0%	3	2013年11月12日	1,680	1.0%	固定賃料
	M6(K)	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)2013年3月(南館)	6.3	5,893.37(5,188.34)	100.0%(99.8%)	2(241)	2018年12月5日	9,212	5.5%	固定賃料(一部歩合賃料)
	M7(K)	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	6.3	8,729.32(8,438.63)	100.0%(99.3%)	5(99)	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					15.8	440,709.66(426,618.72)	100.0%(99.8%)	119(601)	—	167,435	100.0%	—

（注１）本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、符号及び番号を付したもの
左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表す
数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表す

（注2）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3）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
HEPファイブは信託受益権の準共有持分割合14%に対応する賃貸可能面積、スフィアタワー天王洲は信託受益権の準共有持分割合33%に対応する賃貸可能面積、阪急西宮ガーデンズは信託受益権の準共有持分割合28%に対応する賃貸可能面積、グランフロント大阪は信託受益権の共有持分割合4.9%に対応する賃貸可能面積をそれぞれ記載

（注4）事務所・店舗部分の竣工年月を記載

保有物件の現況①（※）

（※）建物のない敷地物件については記載していない

施設区分	物件番号	物件名称	現況
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ (準共有持分14%相当)	• 鮮度の高いテナント誘致により、売上好調 • VR ZONE OSAKAはコンテンツをより充実化
	R2(K)	北野阪急ビル	• 粘り強いリーシング活動の結果、第29期には第24期以来5期ぶりに100%稼働見込み
	R3(K)	デュー阪急山田	• リーズナブル価格帯のファストフード店入居が決定し、地域に密着したテナントミックスを実現 • 顧客ニーズに沿った飲食テナントの充実を実現
	R4(K)	高槻城西 ショッピングセンター	• 高槻市と災害時の拠点提供に関する協定を締結し、地域に貢献
	R8	ホテルグレイスリー田町	• 2018年に実施した客室の美装効果等により、高稼働率を維持
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	• 10周年リニューアル完了 • 2018年度の売上は818億円（過去最高値を更新）で、開業以来10年連続で増加 • 環境省が推進する高効率化設備への改修により、CO2排出量の大幅な削減を実現（補助金受領）
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	• 第28期に稼働率100%を達成 • 大人のためのネットカフェ「Hailey'5 Café（ハイリーファイブカフェ）」が新たに入居（関西初出店）
	R18(K)	ＫＯＨＹＯ小野原店	• 堅調な売上を維持 • 第28期には店舗改装を実施し、グロサリー（食料雑貨）および日用品の売り場面積を拡大
	R20	メッツ大曽根	• 売上は堅調に推移 • 近隣の学校などと連携したイベント（演奏会等）を実施 • さらに地域に根差した商業施設を目指す
	R23	ベッセルイン博多中洲	• 外国人観光客増加等による福岡市内の高いホテルニーズを背景に、安定的に稼働 • お茶漬けやご当地ならではの明太子提供等、サービスも充実
	R25	FUNDES神保町	• 2019年3月（第28期）に取得、飲食テナント充実 • 売上も堅調

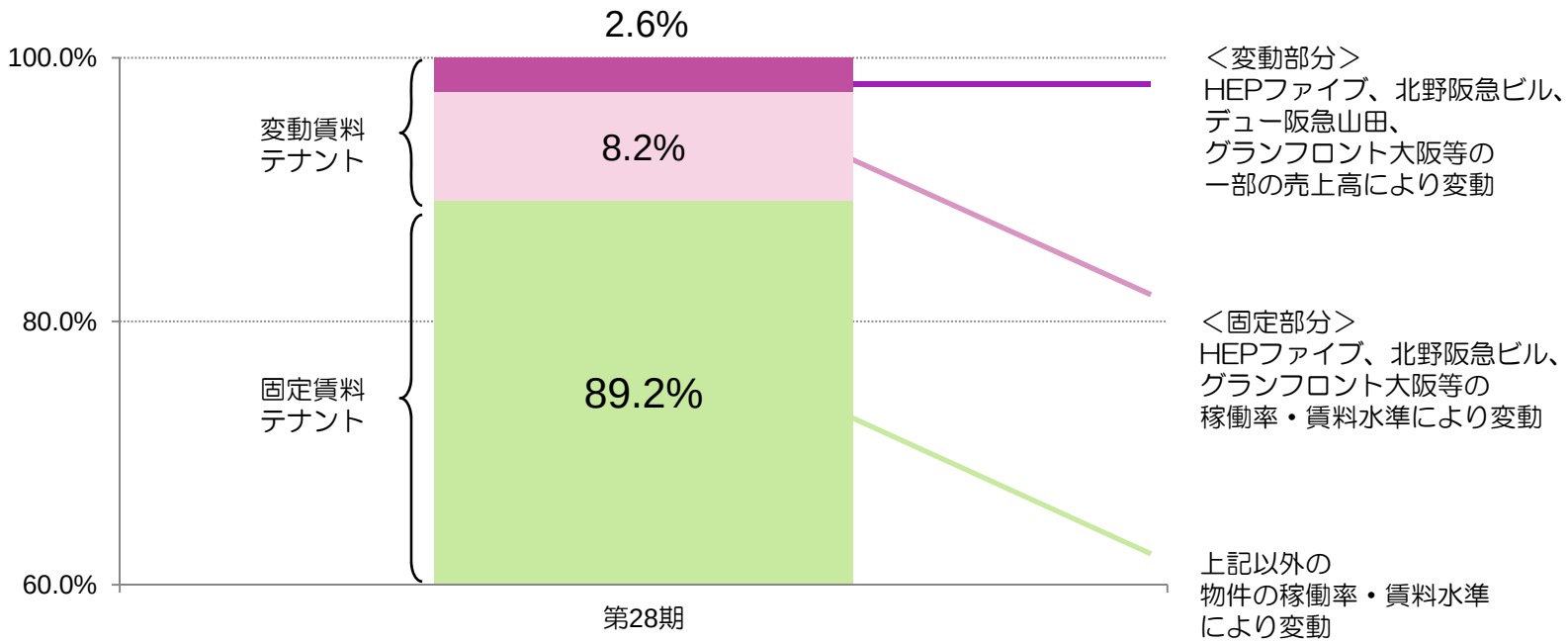
保有物件の現況②（※）

（※）建物のない敷地物件については記載していない

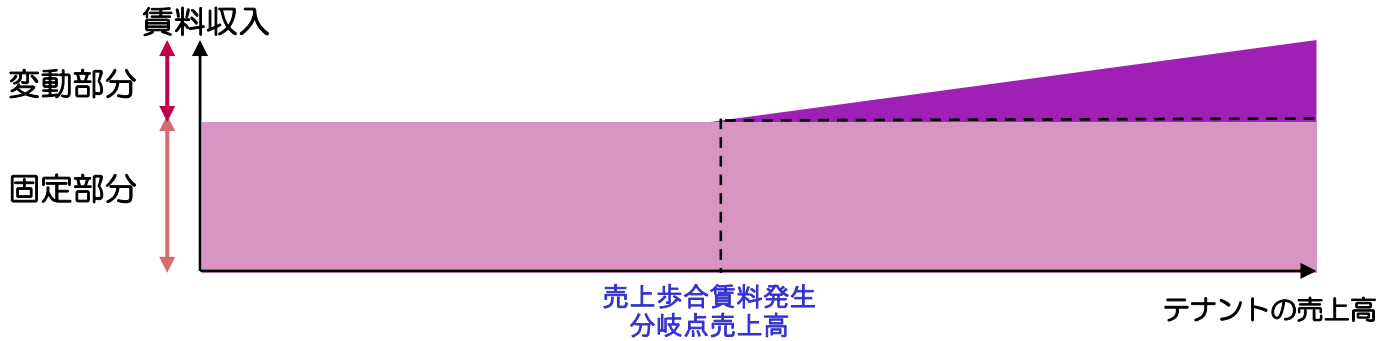
施設区分	物件番号	物件名称	現況
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	• 空区画について、一部フロアはアップサイドで後継テナント決定 • 今後も早期のリースアップを目指す
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	• スポンサーグループの主要拠点で、阪急阪神ホールディングス㈱、阪急電鉄㈱が本社ビルとして使用
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	• 2020年1月にテナント退去予定、稼働率低下見込み • 今後はダウンタイムの極小化と早期のリースアップを目指す
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	• 稼働率100% • 賃料増額交渉も進めており、一部テナントで成約済み
	M3(K)	ラグザ大阪	• 2018年7月にホテル全客室のリニューアルが完了 • 美装化に加え、外国人観光客（ファミリー層）向けに客室構成を変更
	M5	北青山３丁目ビル	• 第28期中に1テナントの退去があったものの、過去最高水準の賃料単価かつダウンタイムなしのリーシングが成功、稼働率100%を維持
	M6(K) M7(K)	グランフロント大阪	• うめきたセラーが拡大リニューアルオープン • ナレッジキャピタルでは、海外企業とのコラボレーションイベント等を実施

賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

賃料体系別収入（倉庫賃料を除く）



一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図

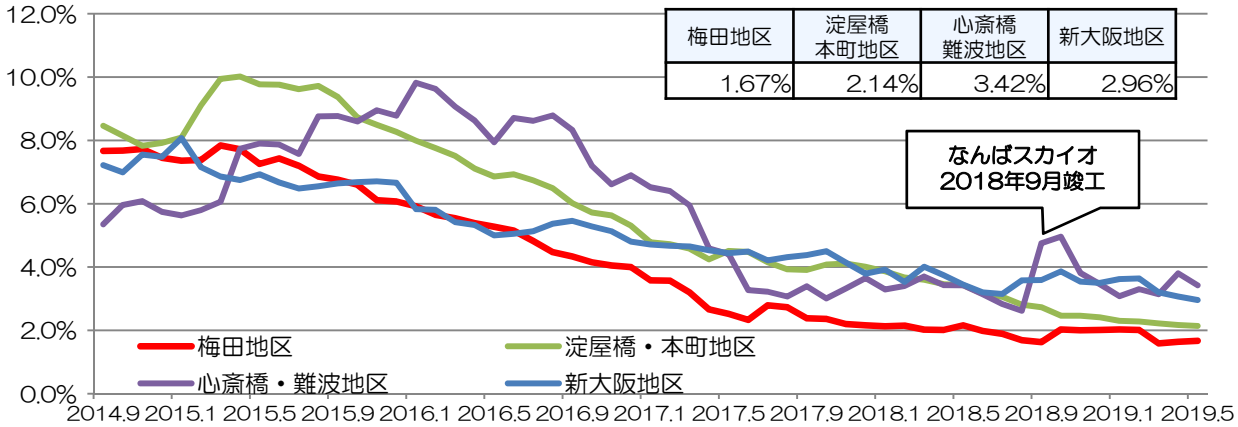


大阪のオフィスの状況

大阪のオフィス空室率は低下傾向が継続

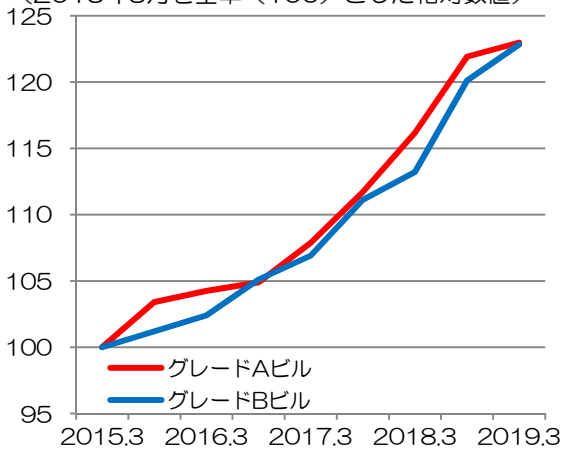
- 近年、梅田地区の高スペックビルを中心に淀屋橋・本町地区等からの移転が進展 ⇒梅田地区の空室率が低下
- 直近では、雇用情勢の改善により総需要が増加し拡張移転が積極化 ⇒全体の空室率が低下
- 今後の新規オフィス供給は限定的
- 空室率の継続的な低下により梅田地区の新規成約賃料は上昇

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



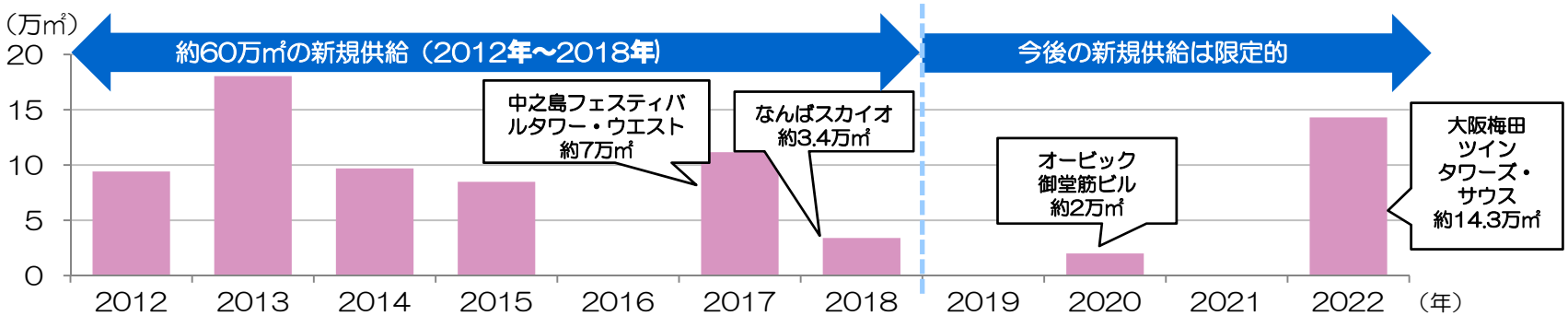
（出所）三鬼商事オフィスデータ

梅田地区の新規成約賃料の推移
（2015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）

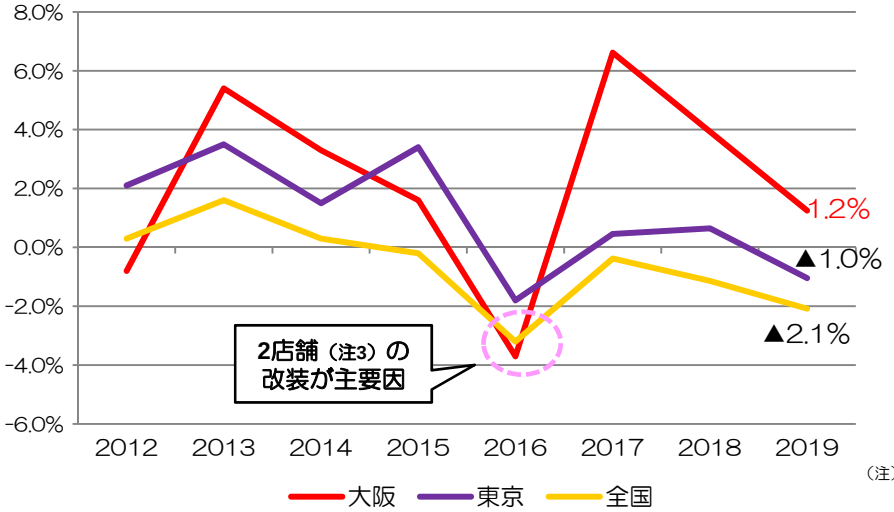


（出所）オフィス仲介会社の資料等を基に阪急阪神リート投信㈱にて集計（一部推計含む）（2019年5月）
（注）公表資料等に基づくオフィス延床面積に想定レンタブル比を乗じて算定（大阪梅田ツインタワーズ・サウスについては公表されているオフィス延床面積を記載）

百貨店売上高は増加基調、スーパー売上高は堅調に推移

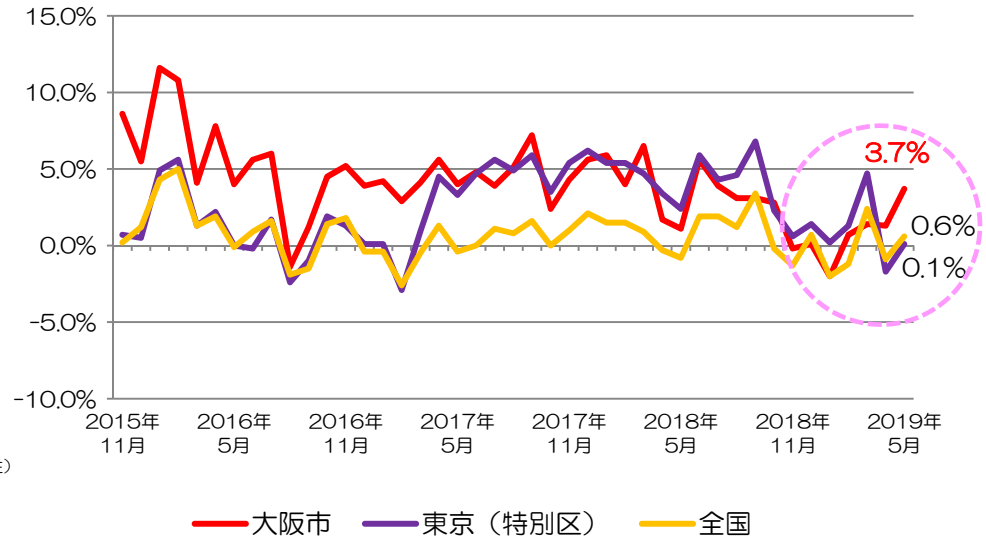
- 2018年の百貨店売上高は、東京・全国が前年比マイナス、
  一方、西日本で自然災害（地震、豪雨、台風）が多発した中でも、大阪は前年比プラス成長維持（注１）
- 人口の都心回帰により、中心部のスーパーにおける売上高は、2018年全体では前年比プラスで推移
  2019年に入ってからも好調（注２）
  →ホテルとの共同出店、グローサラント（購入食材をその場で食べられる店舗）など新たな試みも発現
- 地域により人口の増減が明確化してきており、二極化が進行している状況

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）2019年1～5月の調査実績

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」

（注1）出所：日本百貨店協会「全国百貨店　売上高速報」
（注2）出所：経済産業省「商業動態統計調査」
（注3）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）

関西圏のインバウンドの状況

来阪外国人観光客は引き続き増加

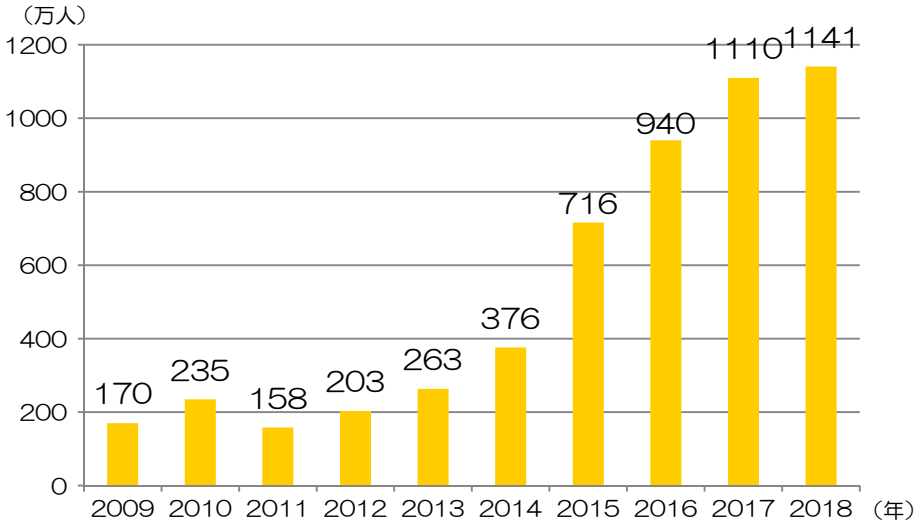
- 2018年の来阪外国人観光客数は1,141万人と過去最高を更新
- 直近の訪日外国人観光客の都道府県別訪問率は大阪府が東京都と同水準となり、全体の約4割が訪問

訪日外国人観光客　都道府県別訪問率（注）

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
大阪府	34.1%	41.9%	44.7%	44.1%	40.2%
東京都	48.5%	48.2%	44.5%	41.1%	40.9%

（注）出所：「訪日外国人消費動向調査」（観光庁）を基に資産運用会社が作成

来阪外国人観光客数の推移（年間）



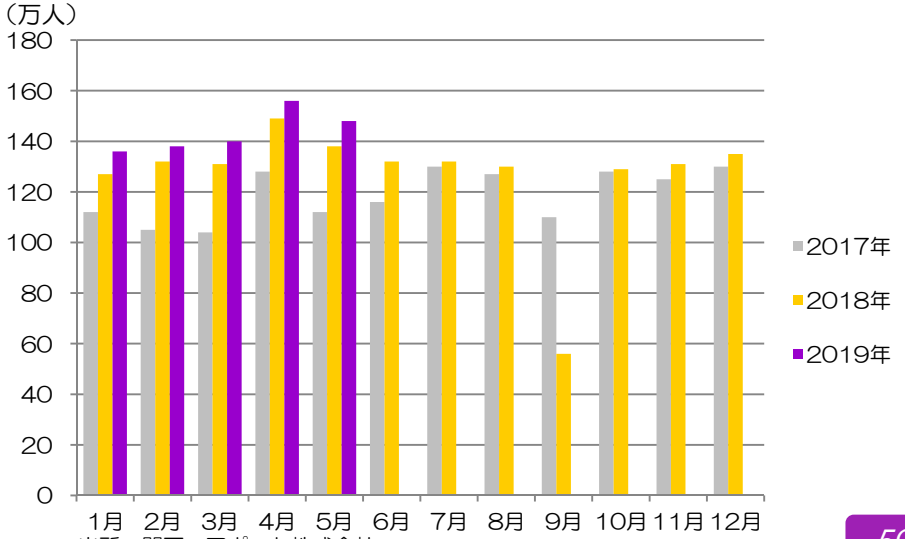
出所：大阪観光局

関西国際空港の外国人客数も増加傾向

- 2018年度の関西国際空港国際線における外国人客数は1,551万人と、2017年度（1,501万人）を上回る水準（注）
- 台風21号の影響により、2018年9月は大きく前年を下回っているものの、それ以降2019年に入ってからも昨年を超える水準で増加

（注）出所：関西エアポート株式会社

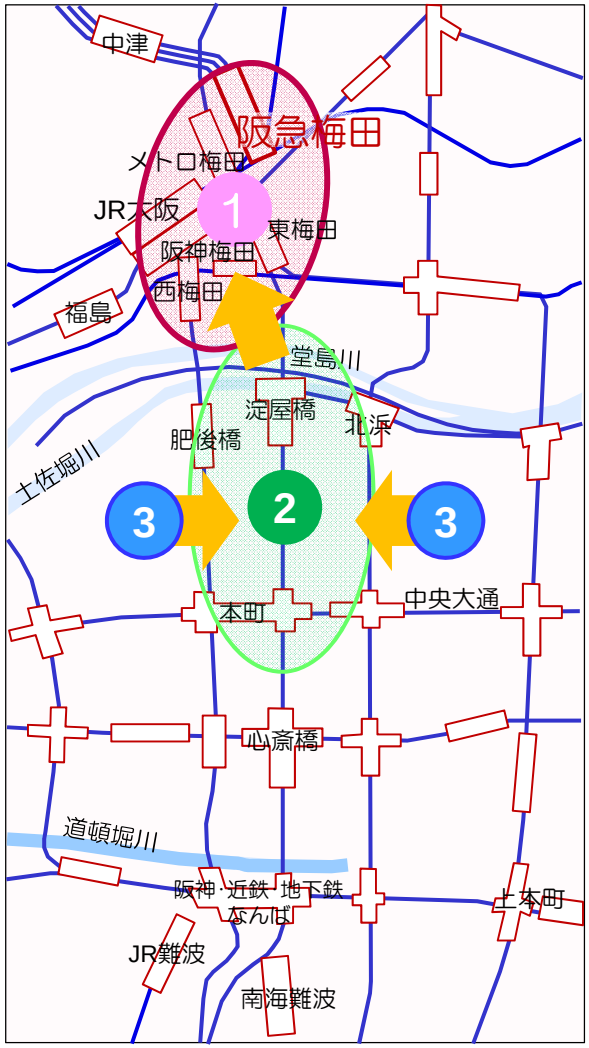
関西国際空港の国際線外国人利用客の状況



出所：関西エアポート株式会社

大阪中心部の変遷と現在の状況

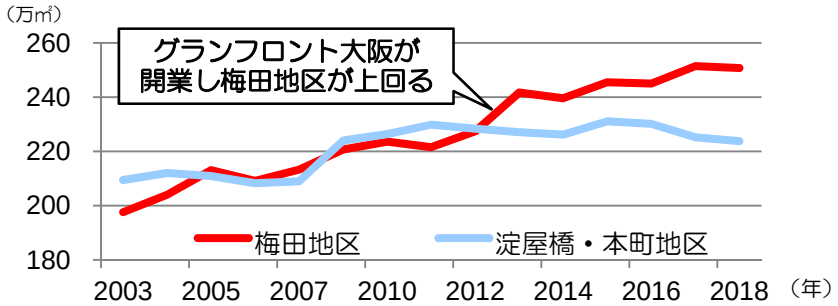
大阪中心部における新陳代謝が進行



1 梅田地区で、梅田阪急ビル、グランフロント大阪等の大型・高スペックビルが相次いで竣工

賃貸オフィス面積は梅田地区が淀屋橋・本町地区を上回った

梅田地区と淀屋橋・本町地区の賃貸オフィス面積の推移



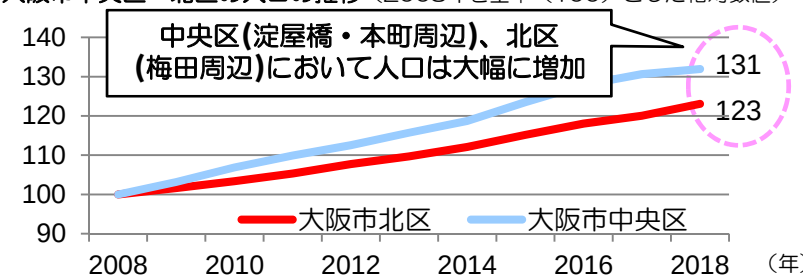
出所：三鬼商事オフィスデータ

2 淀屋橋・本町地区（５０年以上前から大阪ビジネスエリアの中心）について、オフィスビルの老朽化が進行し、梅田地区へのテナント移転や建替えが進展

3 周辺エリアについて、テナントが転出した築古ビルはタワーマンションやホテルへ転換する傾向

中心部の人口が増加

大阪市中央区・北区の人口の推移（2008年を基準（100）とした相対数値）



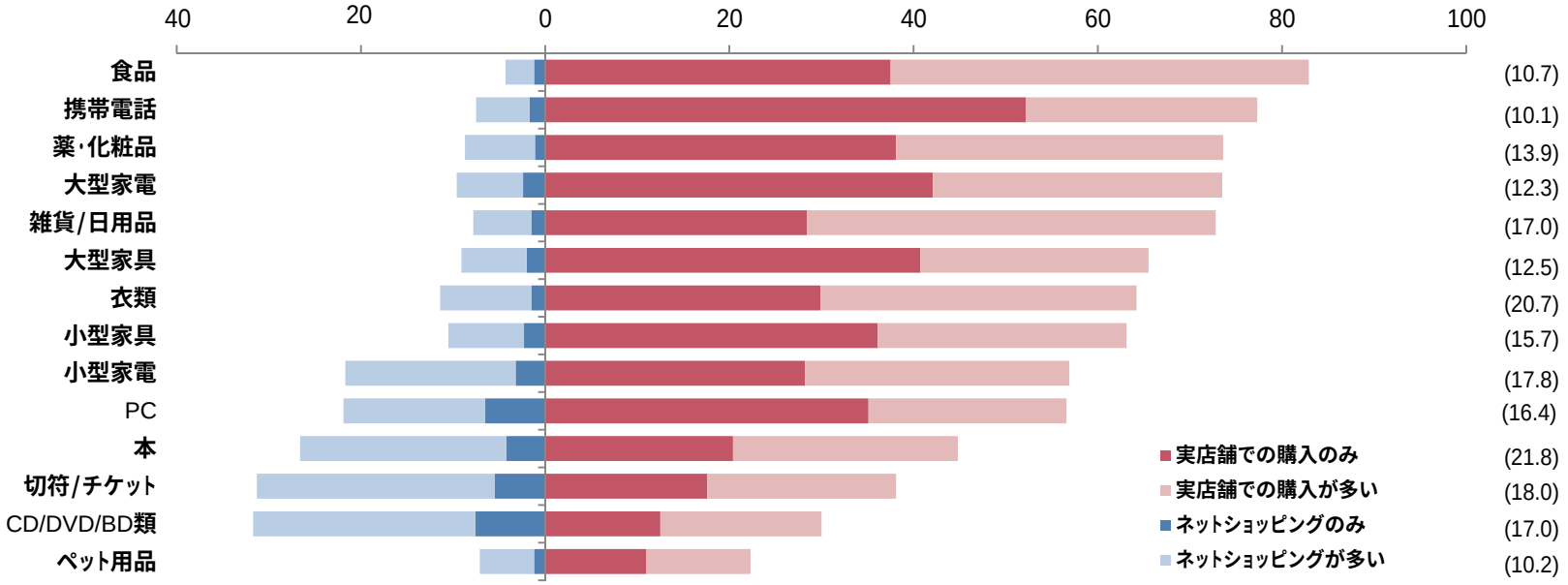
出所：公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」

中心部へのスーパーマーケットの出店が加速

商圏に合わせた
テナント構成・商品・サービスの提供

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

日本におけるネットショッピング及び実店舗での購入傾向（商品別）



出所：総務省情報通信国際戦略局情報通信経済室「IoT時代における新たなICTへの各国ユーザーの意識の分析等に関する調査研究の請負報告書」
（注）括弧内の数値は「ほぼ同じ」と回答した比率を記載

ポートフォリオPML/地震対策

施設区分	物件番号	物件名称	PML
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ (準共有持分14%相当)	5.0%
	R2(K)	北野阪急ビル	10.7%
	R3(K)	デュー阪急山田	4.7%
	R4(K)	高槻城西 ショッピングセンター	5.9%
	R8	ホテルグレイスリー田町	10.3%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	9.4%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	2.6%
	R18(K)	ＫＯＨＹＯ小野原店	5.3%
	R20	メッツ大曽根	5.6%
	R23	ベッセルイン博多中洲	0.2%
	R25	FUNDES神保町	5.3%
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	4.6%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	3.8%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	3.2%
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	2.8%
	M3(K)	ラグザ大阪	3.7%
	M5	北青山３丁目ビル	7.4%
	M6(K)	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)	2.1%
	M7(K)	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	2.8%
ポートフォリオ全体(第28期末時点)			3.2%

●<u>ＰＭＬとは</u>

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。

●<u>ポートフォリオPML</u>

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28期末時点）となっている。

●<u>地震保険付保の考え方について</u>

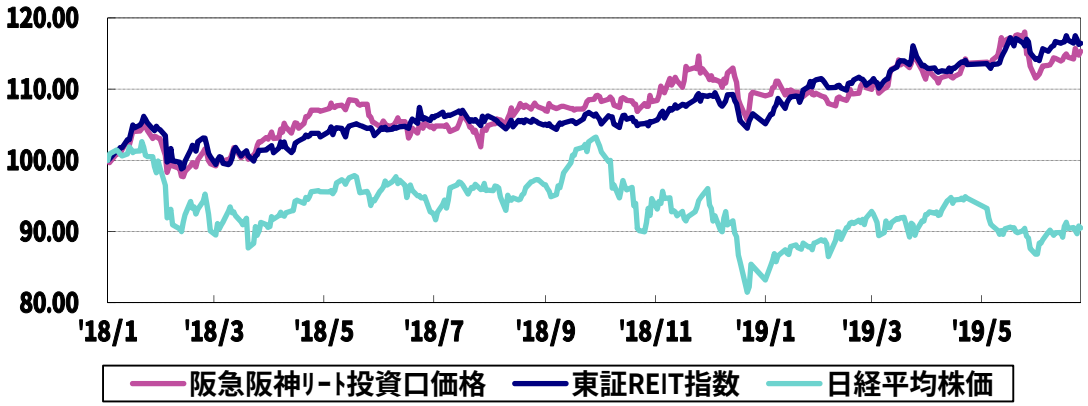
本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

「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～2019年6月28日）

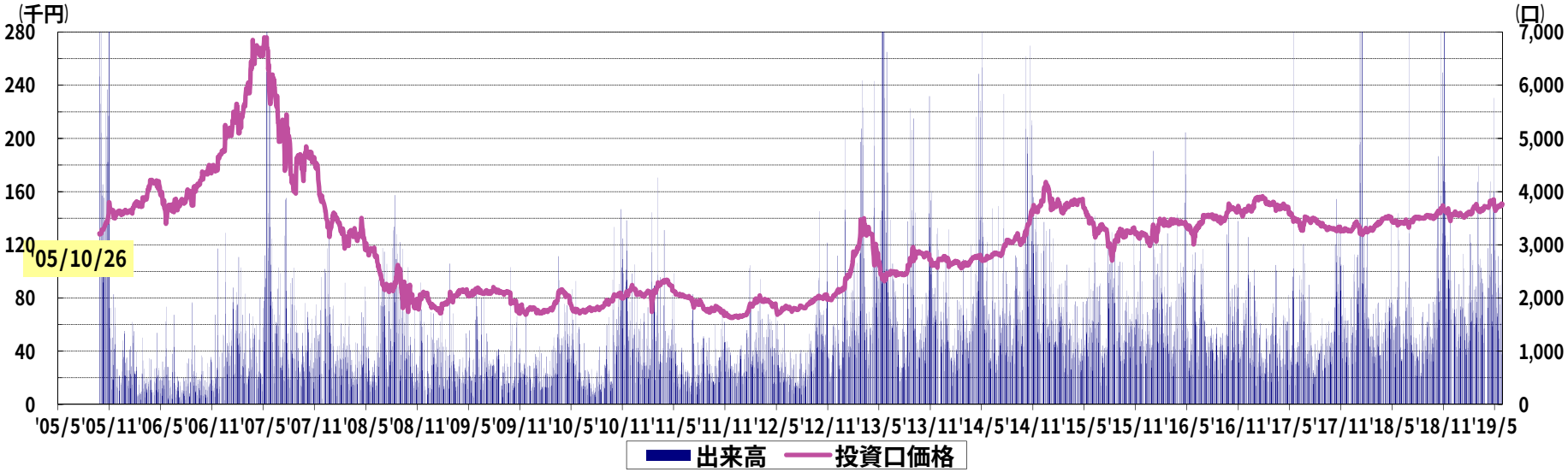
最高値（終値）	276,000円（2007年6月）
最安値（終値）	65,000円（2011年12月）

2018年1月4日～2019年6月28日

最高値（終値）	154,000円（2019年5月28日）
最安値（終値）	127,500円（2018年2月15日）

2019年6月28日の投資口価格（終値）
150,500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28期末時点）

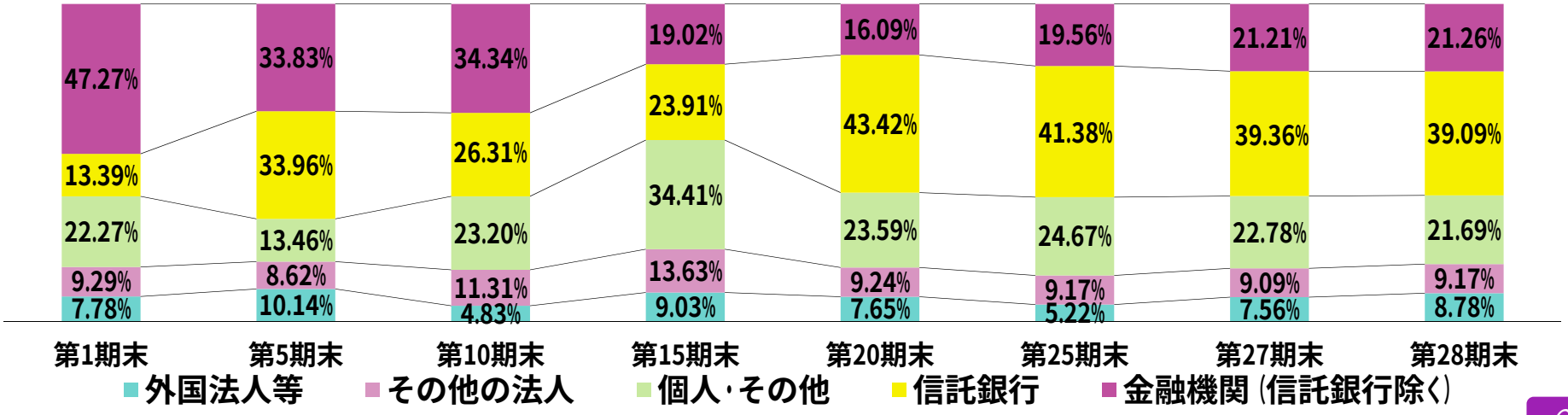
投資口分布状況

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）	138	0.89%	147,802	21.26%
信託銀行	8	0.05%	271,746	39.09%
個人・その他	14,916	96.40%	150,821	21.69%
その他の法人	270	1.74%	63,763	9.17%
外国法人等	141	0.91%	61,068	8.78%
合計	15,473	100.00%	695,200	100.00%

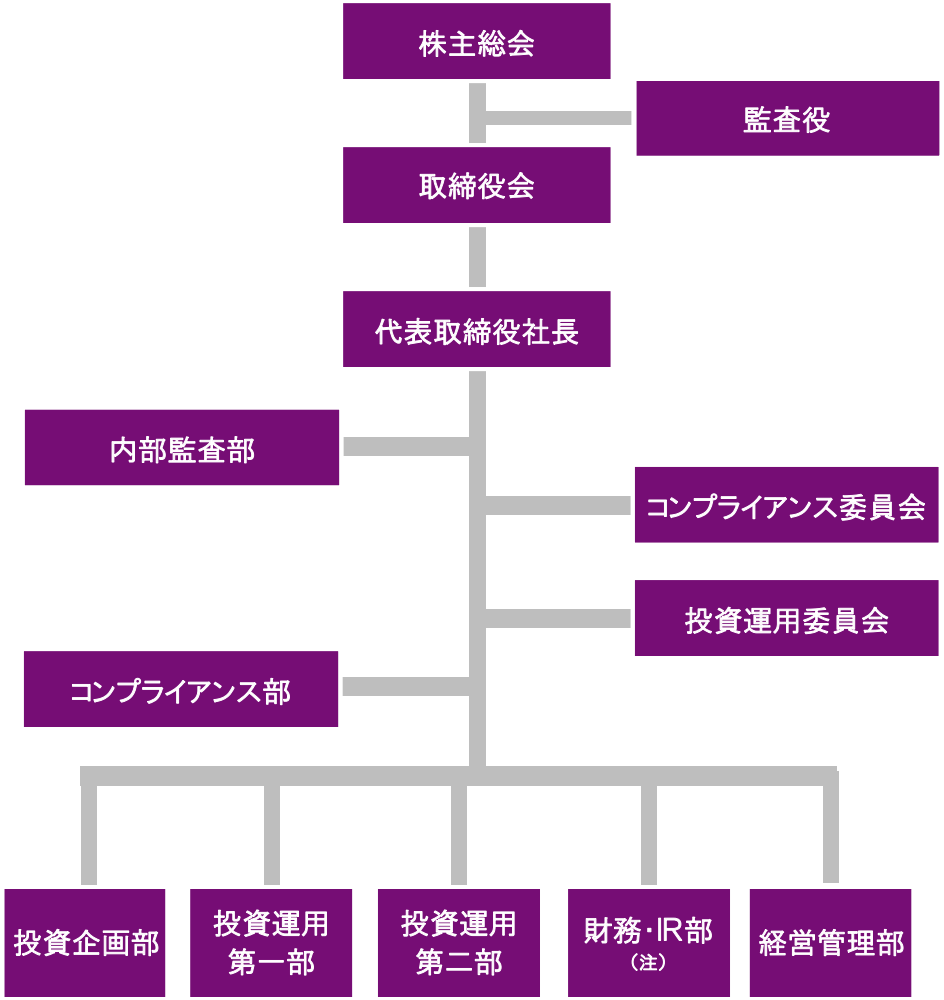
投資主上位10社

投資主名	保有投資口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	144,051	20.72%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	83,817	12.06%
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,359	3.36%
阪急阪神不動産株式会社	22,400	3.22%
株式会社八十二銀行	13,620	1.96%
株式会社中京銀行	11,385	1.64%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,042	1.59%
SIX SIS LTD.	9,738	1.40%
全国信用協同組合連合会	9,025	1.30%
株式会社あおぞら銀行	8,890	1.28%
合　計	337,327	48.53%
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



（注）資金調達機能の一元化を図るため、2019年4月1日付で経営管理部の資金調達機能をＩＲ・広報部へ移管するとともに、ＩＲ・広報部を財務・ＩＲ部に改称

（2019年6月30日現在）

会社概要		
商　号	阪急阪神リート投信株式会社	
本　社	大阪市北区茶屋町19番19号	
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（100%）	
役職員数	37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	夏秋　英雄
	取締役	木下　太
	取締役	森　敏彦
	取締役（非常勤）	八木　則行
	取締役（非常勤）	小森　豊之
	監査役（非常勤）	福井　康樹
	監査役（非常勤）	藤田　頼雄
事業内容	金融商品取引業（投資運用業） ●金融商品取引業者： 近畿財務局長（金商）第44号 ●宅地建物取引業免許： 大阪府知事（4）第50641号 ●宅地建物取引業法上の 取引一任代理等認可： 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

執行（注）

取締役会

代表取締役社長

コンプライアンス委員会

投資運用委員会

各部室における発案

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

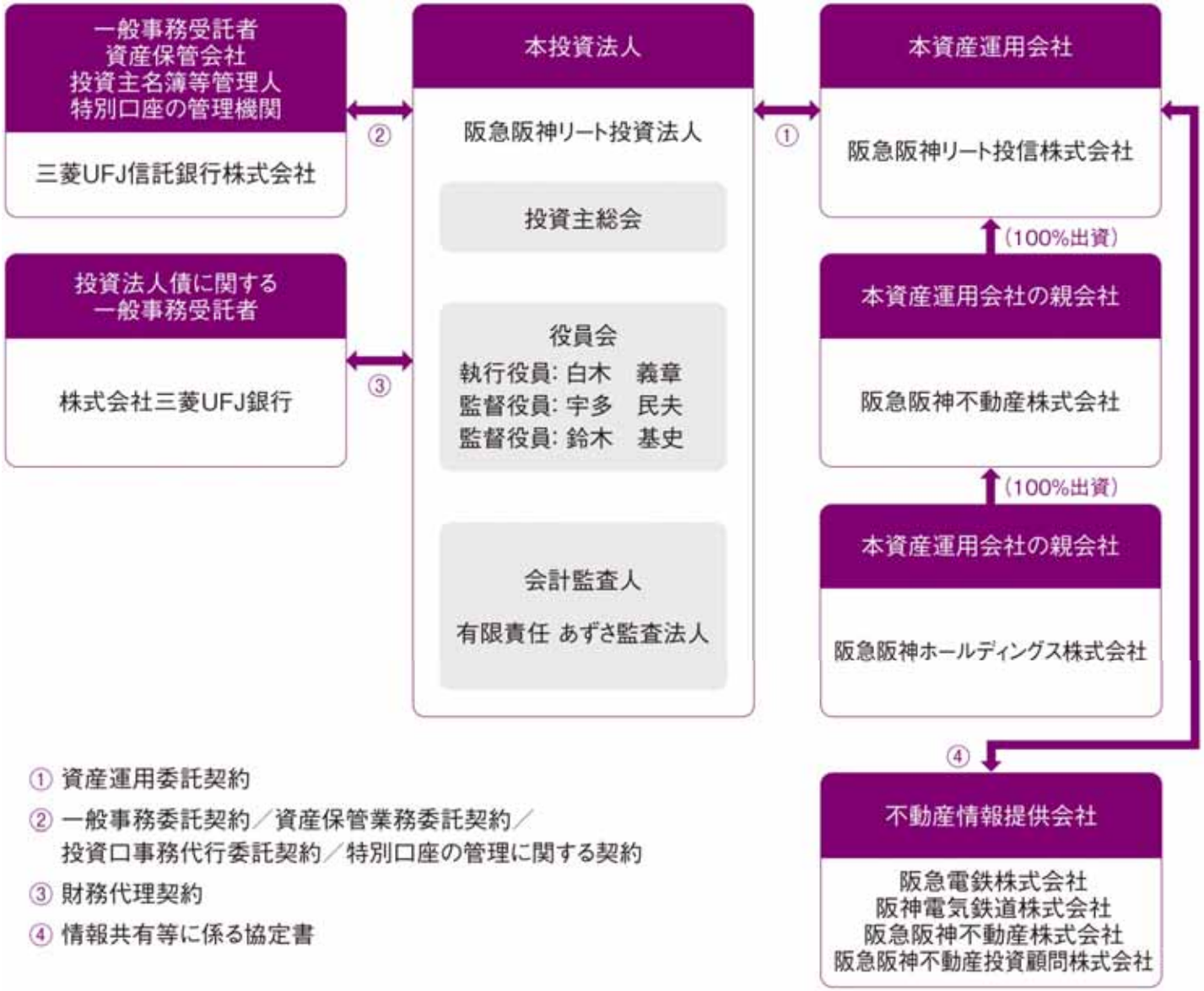
内部監査態勢

- 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）

2019年5月31日現在



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

④ 情報共有等に係る協定書

(注)2018年8月24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塩路広海をそれぞれ選任

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

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

＊　実績に基づく値を使用している。ただし、「メッツ大曽根」、「万代仁川店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」、「ベッセルイン博多中洲」及び新規取得物件については、減価償却費以外の値は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、運営費用を、減価償却費については本投資法人の会計方針に則り計算した値を使用しており、公租公課については、初年度から費用に計上し、巡航ベースでの利回りを計算している。

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

- 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。

Memo