Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

第30期　決算説明会用資料

自　2019年12月1日　至　2020年5月31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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
3. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
4. 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・41
5. 第30期決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
6. サステナビリティへの取組み・・・・・・・・・・・・・・・53
7. APPENDIX ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・57

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

新型コロナウイルス感染症の影響

- 投資主利益の最大化を目指しながら、金融商品取引法上の忠実義務や善管注意義務を果たす中で、社会的責任や長期的視野に立ち、政府及び自治体等からの要請も考慮した結果、一定の賃料減額を実施
- 地域密着型商業施設は生活インフラとして堅調に推移

資産入替（2020年3月18日公表）

- 3物件の取得、2物件の売却による資産入替を実施
- 取得物件の内、2物件はスポンサーパイプラインの活用
- ポートフォリオの質の向上、将来リスクへの対応、長期的な分配金安定化の基盤強化を実現

第30期決算の概要

（単位：百万円）

項　目	第30期予想（A）（2020年3月18日公表分）	第30期実績（B）自 2019年 12月　1日 至 2020年　5月 31日	増　減（B）－（A）
運用日数（日）	183	183	—
営業収益	6,625	6,460	△ 164
営業利益	2,788	2,696	△ 92
経常利益	2,427	2,334	△ 92
当期純利益	2,425	2,333	△ 92
圧縮積立金繰入額	221	221	0
分配金総額	2,203	2,112	△ 91
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）	3,170	3,039	△ 131
1口当たりＦＦＯ（円）	4,586	4,442	△ 143

（主な増減要因）　（単位：百万円）

賃料収入等の減少	△133
（都市型商業（ホテル含む）	△129
地域密着型商業	△4
オフィス	＋1）
運営・建物管理委託費の減少	＋11
広告宣伝費、修繕費の減少	＋21

※コロナ影響による減収（第30期）△100

1口当たり純資産額	124,574円
含み損益反映後1口当たり純資産額	168,450円

第３０期実績（２０２０年５月期）１口当たり分配金　**3,039円**

第31期・第32期業績予想の概要

（単位：百万円）

項　目	第30期 実績① 自　2019年　12月　1日 至　2020年　5月 31日	第31期 今回予想② 自　2020年　6月　1日 至　2020年　11月 30日	増　減 ②−①	第32期 予想③ 自　2020年 12月　1日 至　2021年　5月 31日	増　減 ③−②
運用日数（日）	183	183	—	182	△ 1
営業収益	6,460	5,966	△ 493	5,874	△ 92
営業利益	2,696	2,450	△ 246	2,377	△ 73
経常利益	2,334	2,088	△ 246	2,045	△ 42
当期純利益	2,333	2,086	△ 246	2,044	△ 42
圧縮積立金繰入額	221	57	△ 164	0	△ 57
分配金総額	2,112	2,029	△ 82	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）	3,039	2,920	△ 119	2,940	20
1口当たりＦＦＯ（円）	4,442	4,350	△ 92	4,428	78

【第31期予想】第30期実績からの主な増減要因（単位：百万円）
（物件売買の要因）
・新規物件の賃貸事業利益の増加　＋124（芝浦＋62、戎橋＋51、下新庄＋11）
・広島譲渡による賃貸事業利益の減少、譲渡損の反動増　＋362
・田町譲渡による賃貸事業利益の減少、譲渡益の反動減　△648
（既存物件の要因）
・賃料収入等の増加＊　＋44
（都市型商業（ホテル含む）△17、地域密着型商業△7、オフィス＋69）
・上六のテナント退去による解約違約金収入等の反動減　△39
・修繕費の増加、公租公課、減価償却費の増加＊　△109
＊は新規・譲渡物件を除いた合計

※コロナ影響による減収（第31期）△168

【第32期予想】第31期今回予想からの主な増減要因（単位：百万円）
（物件売買の要因）
・田町譲渡による賃貸事業利益の減少、譲渡益の反動減　△77
（既存物件の要因）
・賃料収入の増加　＋58
（都市型商業（ホテル含む）＋45、地域密着型商業＋10、オフィス＋２）
・運営・建物管理委託費の増加＊　△33
・修繕費、減価償却費の増加＊　△45
・支払利息・融資関連費用の減少　＋30
＊は新規・譲渡物件を除いた合計

※コロナ影響による減収（第32期）△124

第31期予想（ 2020年11月期予想）
１口当たり分配金　2,920円

第32期予想（2021年5月期予想）
１口当たり分配金　2,940円

【主な前提条件】
・現時点で保有している32物件から譲渡予定の1物件を減算した31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。

第31期業績予想（3月公表分との比較）

（単位：百万円）

項　目	第31期予想① （2020年3月18日公表分） 自　2020年　6月　1日 至　2020年　11月 30日	第31期 今回予想② 自　2020年　6月　1日 至　2020年　11月 30日	増　減 ②－①
運用日数（日）	183	183	—
営業収益	6,127	5,966	△ 160
営業利益	2,607	2,450	△ 157
経常利益	2,242	2,088	△ 153
当期純利益	2,240	2,086	△ 153
圧縮積立金繰入額	57	57	0
分配金総額	2,182	2,029	△ 152
発行済投資口の総口数(口)	695,200	695,200	—
1口当たり分配金（円）	3,140	2,920	△ 220
1口当たりＦＦＯ（円）	4,575	4,350	△ 225

【第31期予想】第31期予想（2020年3月18日公表）からの主な増減要因（単位：百万円）

- 賃料収入等の減少　△154
  （都市型商業（ホテル含む）△147、地域密着型商業△10、オフィス＋3）
- 運営・建物管理委託費の減少　＋13
- 修繕費、公租公課の増加　△8

※コロナ影響による減収（第31期）△168

【主な前提条件】
- 現時点で保有している32物件から譲渡予定の1物件を減算した31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。

現状認識と今後の方針（コロナ影響まとめ）

分配金への影響について

- コロナ拡大期、withコロナ期とも都市型商業施設（19.5%）、ホテル（6.1%）への影響は大きいが、地域密着型商業施設（44.2%）、オフィス（30.0%）への影響は限定的　※（　）内は投資比率
- コロナ影響による減収は営業収益全体の2～3%
（第30期：1.5%、第31期：2.8%、第32期：2.1%）
- 各期ごとに以下の要素を予想数値に反映

①コロナ拡大期：緊急事態宣言による休業中の賃料の減免、固定賃料の減額、歩合賃料の減少

②withコロナ期：テナントとの賃料減額交渉状況、退去によるダウンタイム、新しい生活様式対応

	コロナ拡大期		withコロナ期
アセットタイプ	コロナ影響算定の考え方		
	第30期	第31期	第32期
都市型商業施設 ホテル	• 休業したテナントについては、自助（テナントの企業努力）、共助（賃貸人の賃料減額）、公助（政府支援等の活用）の観点に基づき、休業状況や売上状況を踏まえ、各館・各テナントの事情に応じて個別判断		
		• 第2波が到来せず、営業を継続できる前提 • 物販についてはほぼコロナの前近くの売上水準、飲食については2020年末時点で以前の7割程度の売上水準まで回復する前提 • 飲食については退去によるダウンタイム発生回避のための一定の減額 • 現時点で退去が判明しているテナントのダウンタイム	
オフィス	• コロナ影響を受けている業種のテナントを中心に、オフィスの賃貸市場の遅効性も勘案し一定の減額を想定		
分配金影響額合計	△144円	△242円	△178円
減収額合計	△100M	△168M	△124M

現状認識と今後の方針（コロナ影響①）

アセットタイプ	分配金への影響	コロナ拡大期 経済活動収縮期
都市型商業施設	第30期 △144円	• 緊急事態宣言下の自粛要請に伴い一部施設は全館休業 ※HEPファイブ、グランフロント大阪（一部除く）【4/8～5/21】 • 営業継続施設でも自粛要請対象テナントがあり、外出控えも相まって売上減 ※自粛要請対象テナント（カラオケ、ネットカフェ、フィットネス、料理教室等） • 一部施設ではテナント判断による自主休業あり
ホテル		• インバウンド及び国内出張、旅行需要の減のため苦戦
地域密着型商業施設	第30期 ±0円	• 緊急事態宣言下の自粛要請に伴い一部施設は全館休業 ※西宮ガーデンズ（一部除く）【4/8～5/21】 • 生活必需品を扱う業態は堅調な業績で推移 （スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、家電等） • 飲食、サービス等の業態は三密回避、ステイホームにより苦戦
オフィス	第30期 ±0円	• テレワークの普及によりオフィスワーカーの減少はあるものの、賃料には大きな影響なし • 来店型オフィスについては一部閉鎖やWeb開催に移行（塾、幼児教室）

現状認識と今後の方針（コロナ影響②）

アセットタイプ	分配金への影響	withコロナ期 経済活動制限→一部回復期 現状認識	対応方針
都市型商業施設	第31期 △227円 第32期 △166円	＜全体＞ • 店舗による回復度合いの差が大きく、一部テナントの賃料減額、退去によるダウンタイムが発生 ＜飲食＞ • ソーシャルディスタンス確保のための席数減少による売上低下 • ランチ需要は一定程度戻るものの、夜の宴会、会食需要の低下は継続	• 新型コロナウィルス感染症の影響を注視しつつ、テナントリレーションを強化 • テナントの選別を図り戦略的な入替を実施 • 各テナントの営業状況や財務状況、退去リスクを注視しつつ、賃料減額については社会的要請も踏まえ、自助、共助、公助の観点で個別対応
ホテル		• 国内出張、国内旅行、インバウンドの順に需要回復を見込むが、完全な回復には相当期間が必要	• 各ホテルオペレーターとのリレーションを密にし、営業状況を注視
地域密着型商業施設	第31期 △10円 第32期 △3円	• スーパー等を中心に生活必需品を扱うテナントは、生活インフラとして引き続き好調 • 衣料品、雑貨等を扱うテナントについても外出自粛要請解除後は売上回復の傾向	• 引き続き、安定した賃料収入を維持
オフィス	第31期 △5円 第32期 △9円	• 新たなワークスタイルが普及するが、ターミナル立地のオフィスはヘッドクォーター機能として引き続き優位性を発揮	• コロナ影響によるテナントの業績を注視

現状認識と今後の方針（コロナ影響③）

基本方針について

- コロナ影響による投資・運用の基本方針の変更はなし
  - ①関西重点、商業重点かつバランスの良いアセットタイプの配分を考慮
  - ②立地、スペック、テナント（商業）、オペレーター（ホテル）を重視した優良物件への厳選投資
  - ③オペレーショナル・マネジメントを軸とし、区画毎の利用形態にも着目し、テナント・消費者に目線を合わせた運営
- postコロナ期に向けては、購買行動や生活圏の変化に応じたアセットタイプの拡大も検討

アセットタイプ	postコロナ期に向けた検討課題と対応方針	
	黒字＝これまでと同様の事象 赤字＝変化が予想される事象	対応方針
都市型商業施設	• 立地条件の強さを活かした高い集客力 • 衣食住の最新トレンドを発信する場としての優位性 • ニューノーマル定着後の購買動向の変化、ITとの連携によるテナントの優劣が顕著に • リアル店舗のショールーム化、ピックアップポイント化、コト消費サービスの需要拡大が加速 • オンラインデリバリーとの融合による飲食サービスの多様化	• 施設の魅力度向上のための定期的なリニューアルの継続 • postコロナ期に合ったテナント誘致のための一部区画の業態変更の検討 • スポンサーグループ（都市交通）との協働による、ITを利用した新たなおでかけ需要の掘り起こし
ホテル	• 立地、スペック、オペレーター選別の重要性 • リセッション時におけるオペレーターの経験値、対応力による優劣が顕著に	• コロナ終息後のインバウンド需要の高まり、旅行形態の変化、オペレーターの対応方針を注視
オフィス	• ヘッドクウォーターオフィスとしてのターミナル立地オフィスの優位性 • IT環境進化に対応できる高スペックオフィスの選別 • 新たなワークスタイルの定着によるオフィス需要の変化	• オフィス分散化やサテライトオフィス等のニーズを注視

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

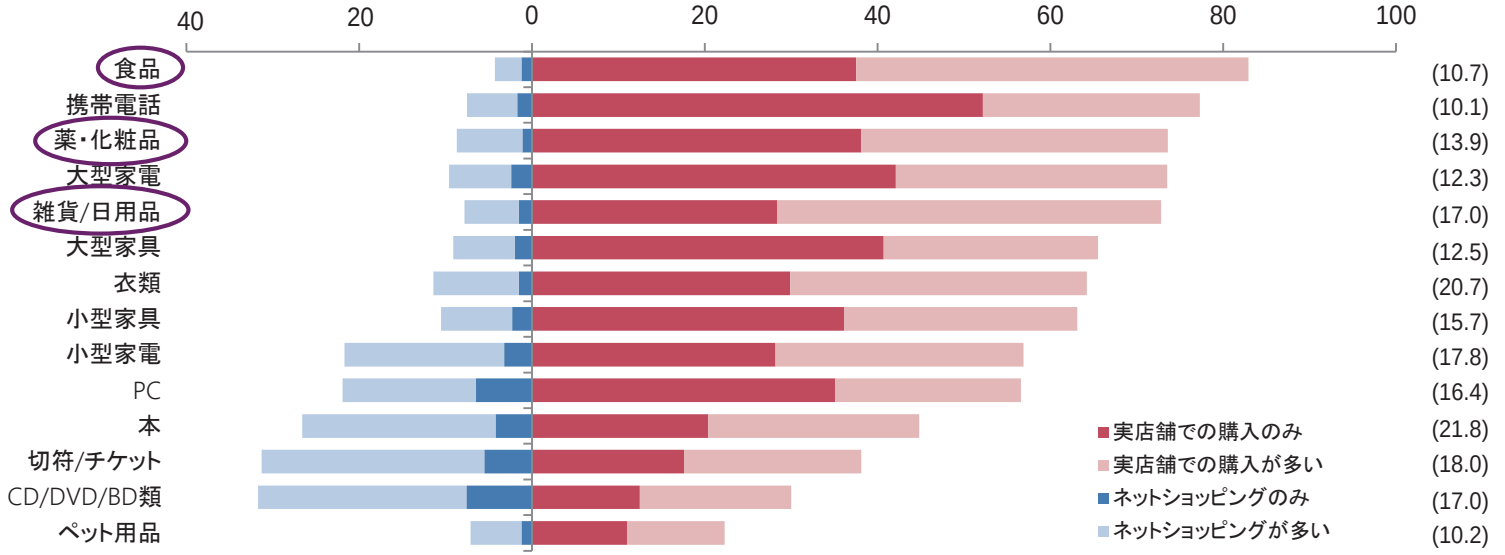
物件名	店舗の構成・業種等（主なもの）			
阪急西宮ガーデンズ	百貨店	スーパー	家電量販店	飲食店
	スポーツ用品	ファッション･ファッション雑貨		映画館
イオンモール堺北花田（敷地）	スーパー	ファッション･ファッション雑貨		飲食店
高槻城西ショッピングセンター	スーパー	ホームセンター	スポーツ用品	家電量販店
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	スーパー	100円ショップ	ドラッグストア	ファストファッション
メッツ大曽根	スーパー	家具・インテリア用品	家電量販店	ファストファッション
デュー阪急山田	スーパー	ファストファッション	スポーツ用品	玩具、ベビー用品
万代仁川店（敷地）	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			

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

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

①立地とテナントを厳選した生活インフラ施設

②ニューノーマル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

資産入替のねらい

※2020年3月18日付資産入替の実施について（補足説明資料）リリースより

1 ポートフォリオの質の向上

- 東京都心のオフィスビルの取得【芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）】
- スポンサーより安定性の高い都市型商業施設【nanohana戎橋店（敷地）】と地域密着型商業施設【万代下新庄店】を取得

2 将来リスクへの対応

- ポートフォリオの体質強化【コーナン広島中野東店（敷地）】
- 内部留保の蓄積【ホテルグレイスリー田町】

3 分配金の安定化と持続的伸長

- 分割譲渡（田町）による分配金の平準化
- 資産入替を反映した修繕費及び資本的支出の平準化
- 柔軟な財務戦略による借入コスト抑制

資産入替の概要

	売却物件		取得物件		
物件名称	コーナン広島中野東店（敷地）	ホテルグレイスリー田町	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	nanohana戎橋店（敷地）	万代下新庄店
取得/譲渡（予定）日	2020年3月19日	2020年5月28日（準共有持分90%相当） 2020年8月28日（準共有持分10%相当）	2020年5月28日	2020年3月31日	2020年3月31日
売買価格（消費税等別途）	1,926.8百万円	4,310百万円	3,475百万円	4,230百万円	674百万円
	6,236.8百万円		8,379百万円		
帳簿価格（第29期末）	2,280百万円	3,531百万円	—	—	—
鑑定評価額	1,880百万円	4,310百万円	3,510百万円	4,310百万円	704百万円
NOI利回り（注）	5.7%	4.4%	3.6%	3.5%	4.9%
償却後NOI利回り（注）	5.7%	2.8%	3.1%	3.5%	4.4%

（注）NOI利回り及び償却後NOI利回りの算出方法の詳細は、3月18日付の「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り。

資金調達方針

●資金需要3,000百万円のうち、1,500百万円について2020年3月に新規借入（長期・固定）を実施

●残りの1,500百万円については、自己資金を活用

取得物件の概要①

芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）の概要

- JR「田町」駅から徒歩4分、都営地下鉄「三田」駅から徒歩7分程度の距離に立地し、高い交通利便性を有する
- 周辺エリアには街区内外で働く人々の暮らしをサポートする多彩な施設が所在し、今後もさらなる開発が見込まれる、オフィス立地としての評価が高まりつつあるエリア
- レイアウト効率が高く、CASBEE 2017「Sランク」及び「港区みどりのまちづくり賞」（2010年度）を受賞する等、高スペックなオフィスビル
- ホテルグレイスリー田町との相互売買で、同物件について本投資法人に対し優先交渉権を保有する者からの取得物件

土地	所在地	東京都港区芝浦三丁目９番１号
	敷地面積	321.67㎡（注）
	交通	JR「田町」駅徒歩4分 都営地下鉄「三田」駅徒歩約7分
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建
	延床面積	2,680.87㎡（注）
	賃貸可能面積	1,833.96㎡（注）
	駐車場	70台（機械式62台、平置き8台）
	建築年月	2009年3月

（注）敷地面積、延床面積、及び賃貸可能面積ともに共有持分10%相当の面積を記載しています。

取得物件の概要②

nanohana戎橋店（敷地）の概要

- 本投資法人初「大阪ミナミ」エリアの都市型商業施設
- 阪神なんば線、大阪メトロ等がそれぞれ地下通路で接続する巨大なターミナル駅「なんば」駅から徒歩5分の距離に立地し、高い交通利便性を有する
- 「大阪ミナミ」エリアは大阪市を代表する日本有数の繁華街で、近年インバウンド需要の高まりに伴った開発が進められており、本物件はその中でも特に視認性が高い場所に立地
- テナントの新業態であるヘルスケア＆コスメティクス専門店
- スポンサーサポートによる取得物件

所在地	大阪市中央区心斎橋筋二丁目4番5号
敷地面積	302.40㎡
建ぺい率／容積率	80%／500%

取得物件の概要③

万代下新庄店の概要

- スポンサーグループの鉄道沿線に立地
- 周辺エリアは20～30歳代の人口比率が高いマーケットであり、今後も大型マンション開発が期待される
- テナントである㈱万代は関西の有力なスーパーマーケット（本投資法人の保有物件としては4件目）
- 2018年6月に店舗リニューアルを実施
- スポンサーサポートによる取得物件

所在地	大阪市東淀川区下新庄三丁目10番22号
交通	阪急千里線「下新庄」駅徒歩約7分
構造	鉄骨造陸屋根２階建
竣工年月	1998年12月
敷地面積	2,211.56㎡
延床面積	1,550.65㎡

※本物件については、運用ガイドラインに定める商業用施設への投資基準の一部（原則として、投資額10億円以上、延床面積3,300㎡以上）において、数値基準を下回る点がありますが、本投資法人のポートフォリオ平均償却後利回り（3.7%）より高い利回りを確保できること、中長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる地域密着型商業施設であること、またポートフォリオ全体の安定性の向上に寄与すること等を総合的に検討した結果、本物件の取得が投資主価値の向上に寄与すると、判断しました。

中期方針（2020年～2025年）

持続的な資産規模の拡大と
分配金の伸長を目指す

1 厳選投資とポートフォリオの質の向上

2 内部成長による収益性の向上

3 財務戦略による効率的な資金調達

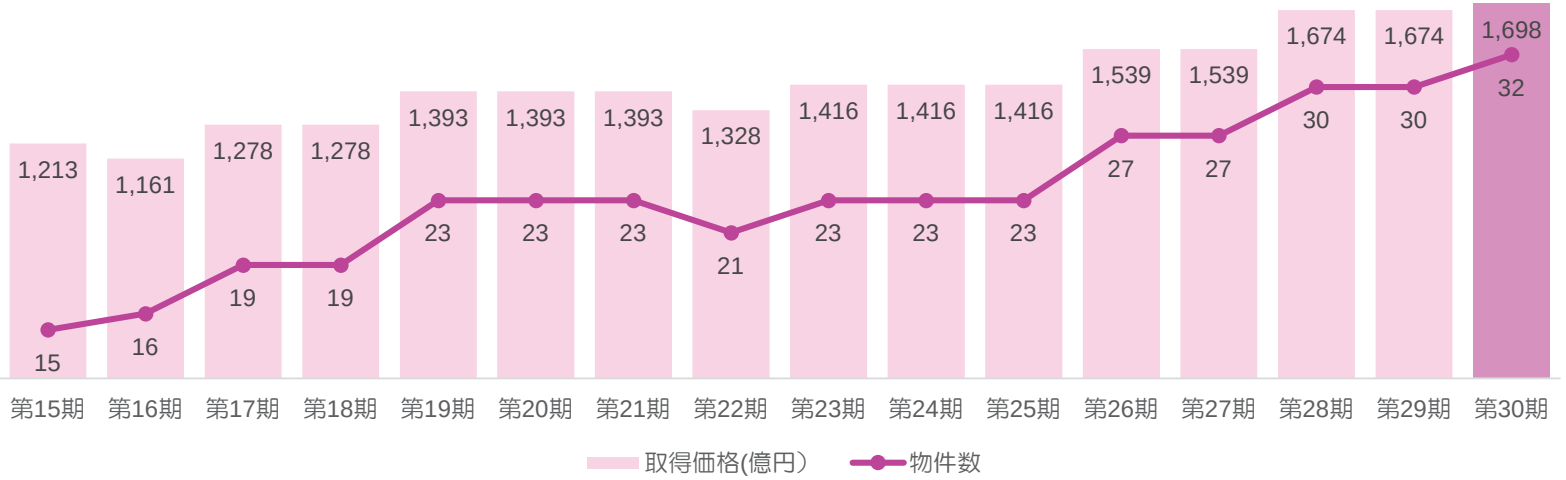
4 サステナビリティへの取組みの推進

資産規模の推移

・資産入替、公募増資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

取得・譲渡先がスポンサー関連の物件

	第16期 （13/5期）	第22・23期 （16/5・11期）	第28期 （19/5期）	第30期 （20/5期）
	資産入替①	資産入替②	第5回公募増資＆資産入替③	資産入替④
取得	阪急西宮ガーデンズ 阪急電鉄本社ビル	KOHYO小野原店 オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)	グランフロント大阪 バロー高槻店(敷地) FUNDES神保町	nanohana戎橋店（敷地） 万代下新庄店 芝浦ルネサイトタワー
	285億円	87億円	208億円	83億円
譲渡	HEPファイブ（一部譲渡） NU Chayamachi	難波阪神ビル 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） ホテルグレイスリー田町
	306億円	54億円	79億円	58億円
ポイント	スポンサーとの戦略的入替 ポートフォリオの収益性 および基礎体力向上	スポンサー等との戦略的入替 ポートフォリオの質および収益性の向上	スポンサー等との戦略的入替 プライム立地物件の取得 ポートフォリオの質の向上	スポンサー等との戦略的入替 ポートフォリオの質の向上 将来リスクへの対応



ポートフォリオの収益性と財務状況

収益性

	第16期末（2013年5月期末）資産入替①	第23期末（2016年11月期末）資産入替②	第28期末（2019年5月期末）第5回PO・資産入替③	第29期末（2019年11月期末）	第30期末（2020年5月期末）資産入替④
平均NOI利回り(注)	5.0%	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%
平均償却後利回り(注)	3.4%	3.7%	3.5%	3.7%	3.6%
含み損益(注)	▲58億円	146億円	285億円	313億円	305億円

財務基盤の安定性

LTV(注)	55.8%	43.0%	40.0%	39.3%	39.9%
有利子負債比率	45.5%	44.5%	43.6%	43.6%	44.1%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.33%	0.92%	0.84%	0.81%	0.83%
借入金・投資法人債の平均残存年数	2.0年	4.4年	5.0年	5.0年	5.2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P.71に記載

Memo

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、（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

うめきた2期
2024年夏頃：順次まちびらき予定
2027年：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：開業予定

（仮称）未来医療国際拠点
2023年12月：施設竣工予定

大阪万博
2025年：開催
IR（統合型リゾート）構想
2027-2028年：開業予定

LCC国際線専用ターミナル
2017年1月：運用開始

なにわ筋線開業により約15～20分短縮

なにわ筋線
2031年春：開業予定

なにわ筋連絡線※
※検討調査を進める

■■■ なにわ筋線　■■■ なにわ筋連絡線

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)

＜関西でのその他開発計画・イベント（予定・目標含む）

2021年	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

（注）公表資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成（2020年5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）

スポンサーの総合力活用/梅田エリアの活性化

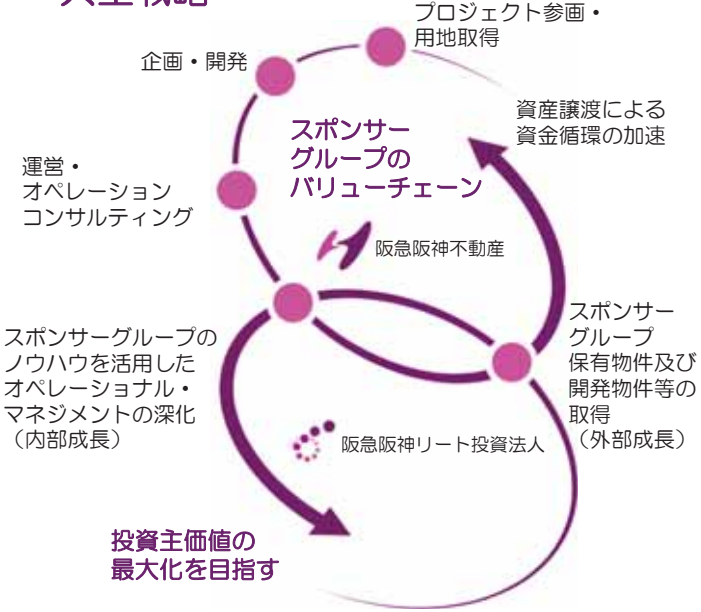
●スポンサーグループの中期経営計画

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

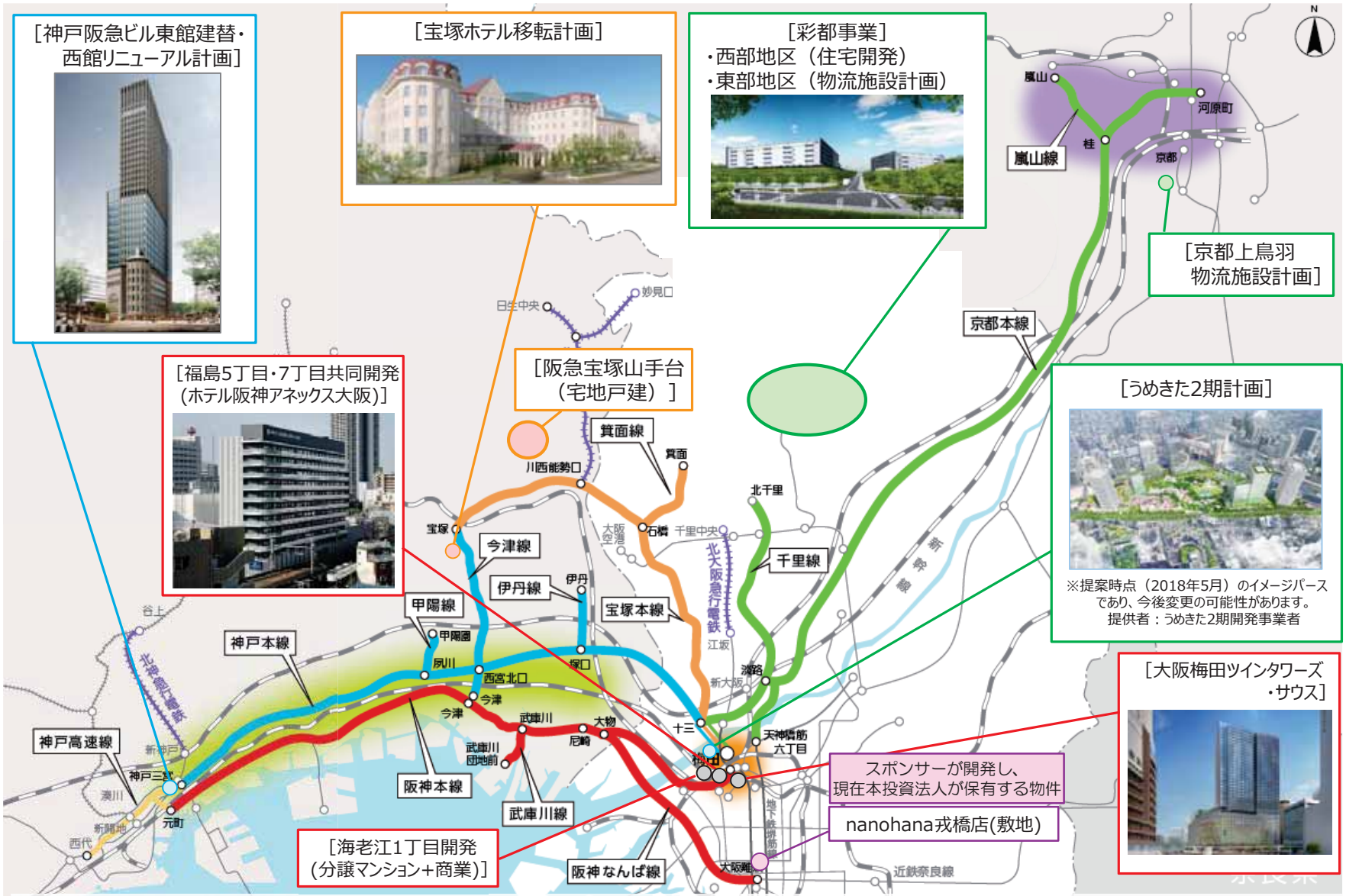


●梅田エリアのプライム立地・将来性

（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）株式会社阪急阪神ホテルズがテナントとして入居

スポンサーの開発状況（関西圏）

● 梅田・沿線エリアでの主な取組み



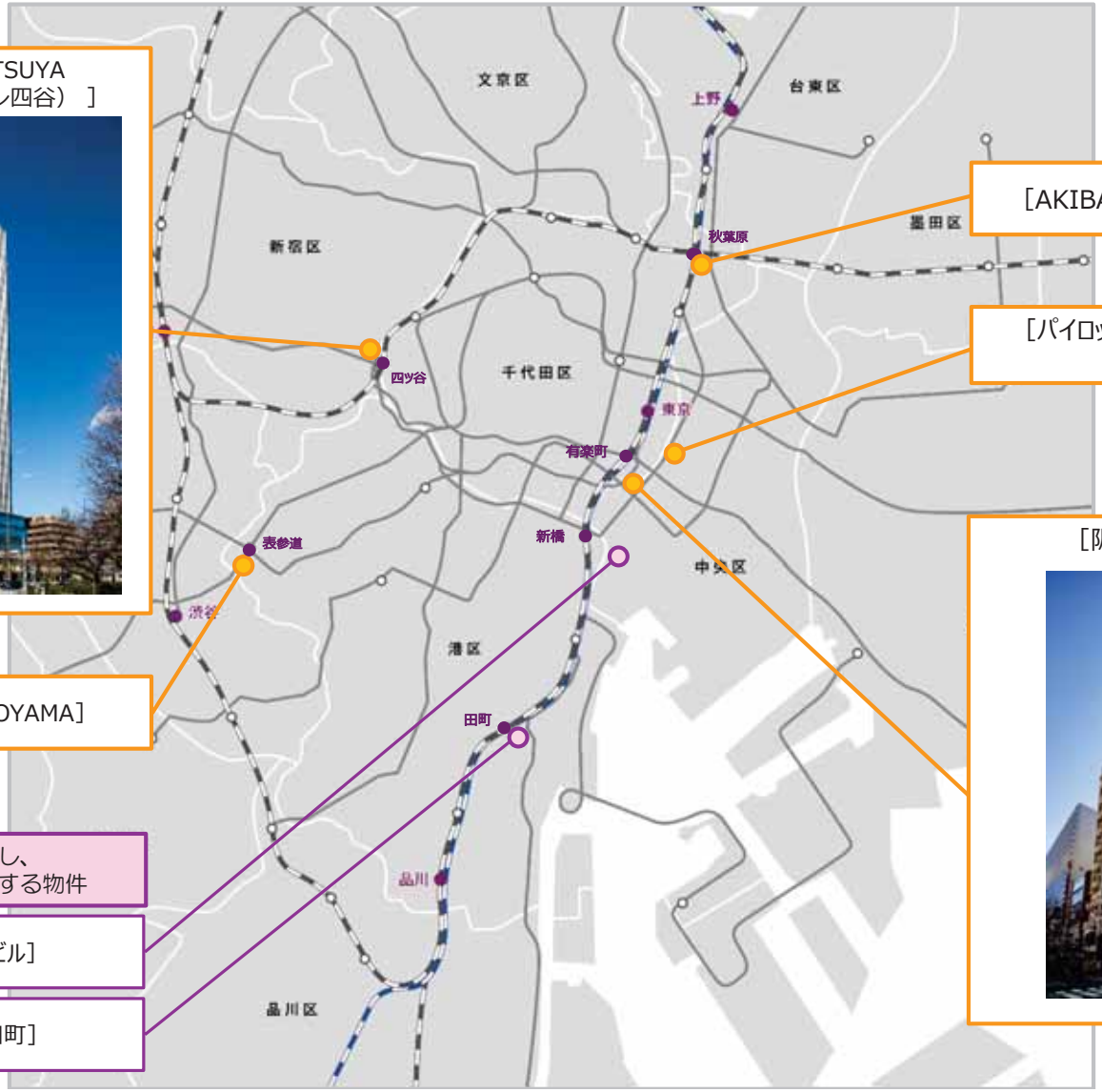
（注）2019年10月1日に梅田駅（阪急・阪神）、河原町駅（阪急）、石橋駅（阪急）はそれぞれ大阪梅田駅、京都河原町駅、石橋阪大前駅に名称変更しました。

※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

※すでに本投資法人が保有する物件を除き、上記各物件について、決算発表日（2020年7月16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（首都圏）

● 首都圏における主な事業拠点



[CO･MO･RE YOTSUYA
（コモレ四谷）]

[AKIBA TOLIM･レム秋葉原]

[パイロット阪急阪神グリーンビル・
レム東京京橋]

[阪急阪神銀座ビル]

[H-CUBE MINAMIAOYAMA]

スポンサーが開発し、
現在本投資法人が保有する物件

[汐留イーストサイドビル]

[ホテルグレイスリー田町]

※TMKを介しての参画含む。
※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
※すでに本投資法人が保有する物件を除き、上記各物件について、決算発表日（2020年7月16日）時点で本投資法人が取得する予定はありません。

多様な物件取得方法

物件取得活動の状況

- 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

【第23期～第30期の実績】

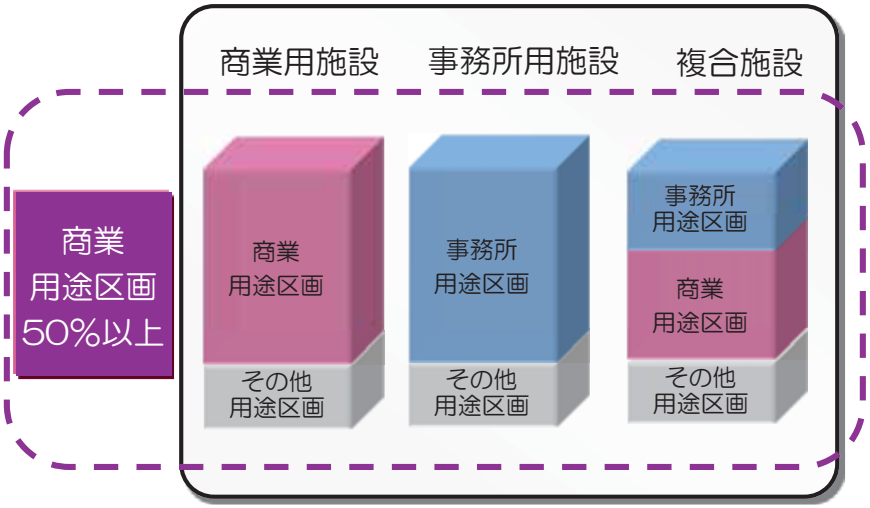
- スポンサーグループからの取得物件：6物件（24,571百万円）
- 外部からの取得物件：7物件（25,695百万円）

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	汐留イーストサイドビル	万代豊中豊南店（敷地）	阪急電鉄本社ビル	高槻城西ショッピングセンター
北野阪急ビル	ホテルグレイスリー田町	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	上六Fビルディング	スフィアタワー天王洲
デュー阪急山田	KOHYO小野原店	万代五条西小路店（敷地）	イオンモール堺北花田（敷地）	北青山３丁目ビル
ニトリ茨木北店（敷地）	バロー高槻店（敷地）	ライフ下山手店（敷地）		オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）
ラグザ大阪	nanohana戎橋店（敷地）			メッツ大曽根
阪急西宮ガーデンズ				万代仁川店（敷地）
コトクロス阪急河原町				ラ・ムー東大阪店（敷地）
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）				ベッセルイン博多中洲
グランフロント大阪（北館）				FUNDES神保町
万代下新庄店				芝浦ルネサイトタワー

アクイジション戦略と投資対象

投資対象

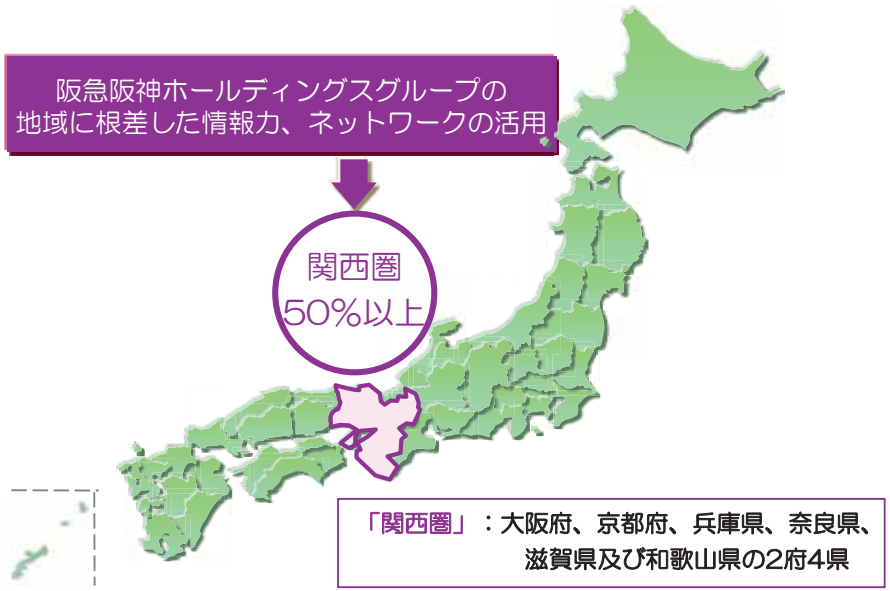
商業用途又は事務所用途の区画を有する
不動産を投資対象
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



※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

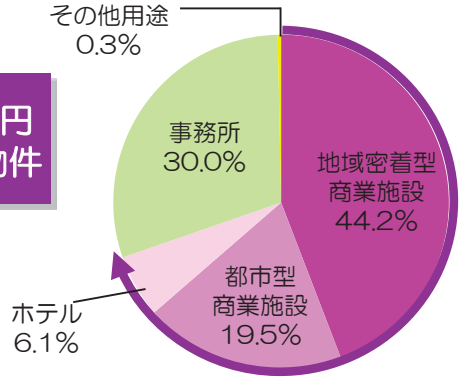
全国を投資対象
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市
中でも、「関西圏」に重点的に投資



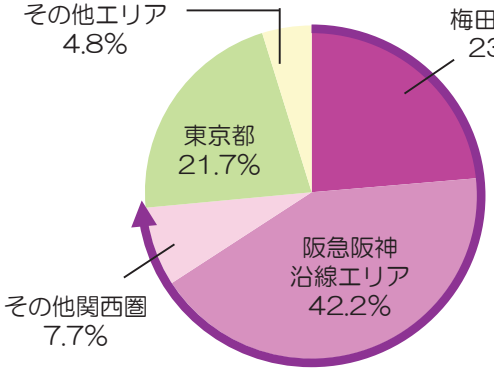
ポートフォリオの状況（第30期末）

取得資産総額：　1,698.9億円
総物件数：　32 物件

敷地：21.4%



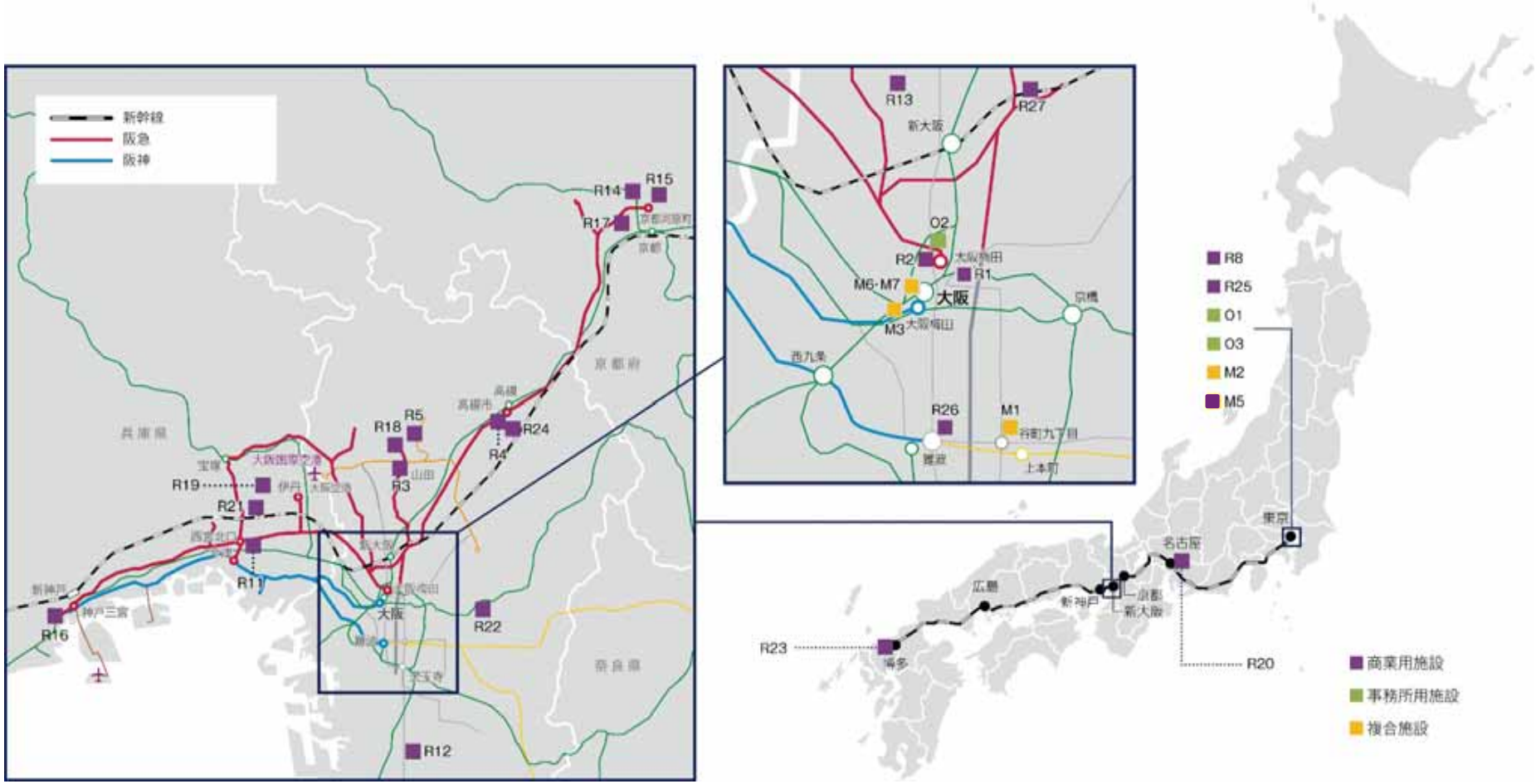
商業用途区画
69.7%



関西圏
73.5%

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、アップサイドが期待できるオフィス
  都市型商業施設、 宿泊特化型ホテルが重点ターゲット

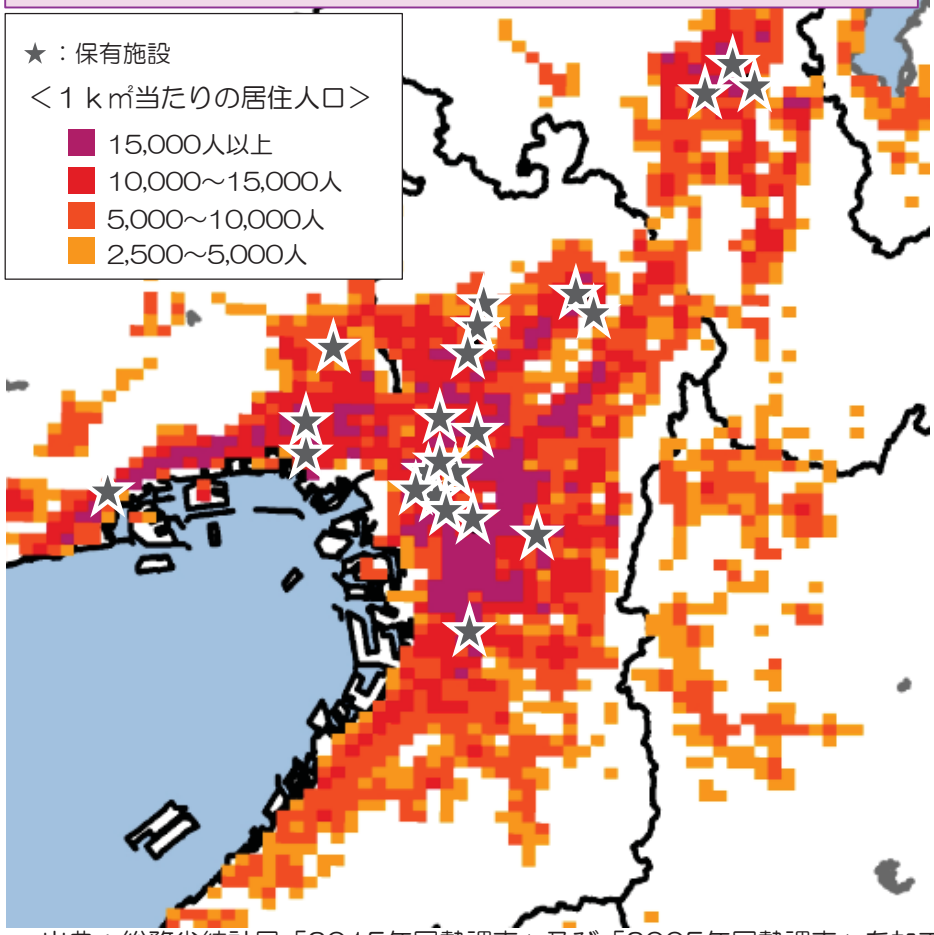


（注）2019年10月１日に梅田駅（阪急・阪神）、河原町駅（阪急）はそれぞれ大阪梅田駅、京都河原町駅に名称変更しました。

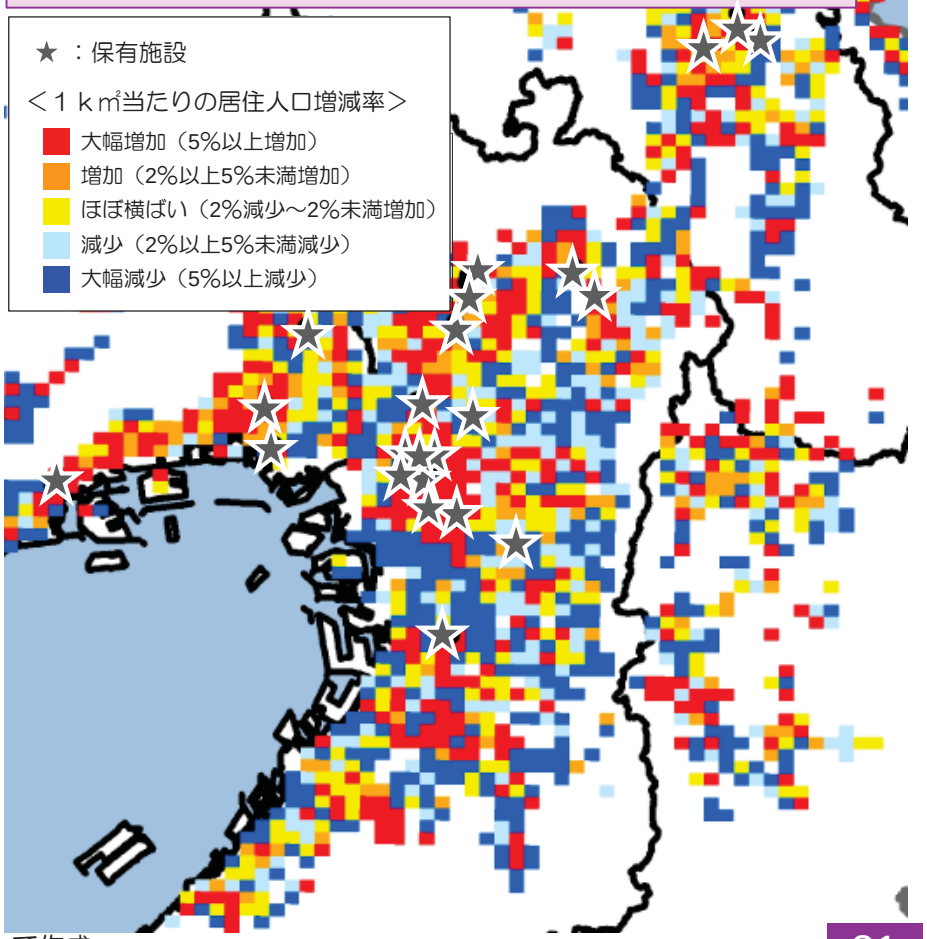
関西圏の人口動態と取得方針

- 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）



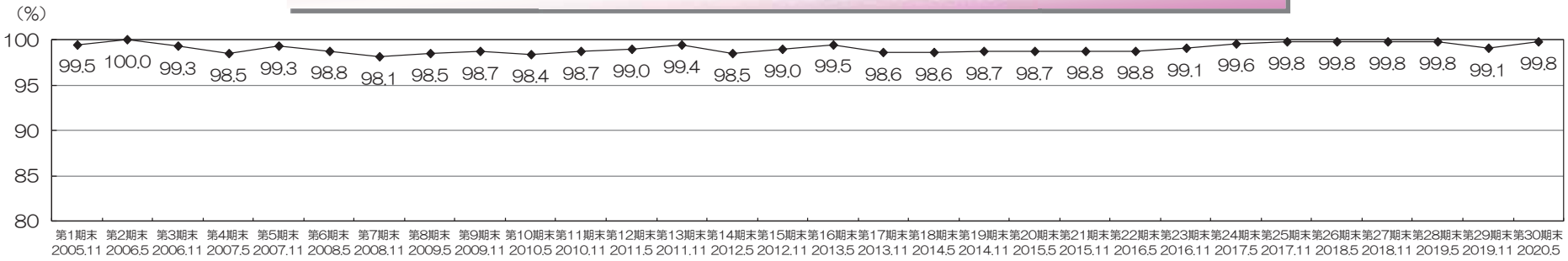
出典：総務省統計局「2015年国勢調査」及び「2005年国勢調査」を加工して作成

Memo

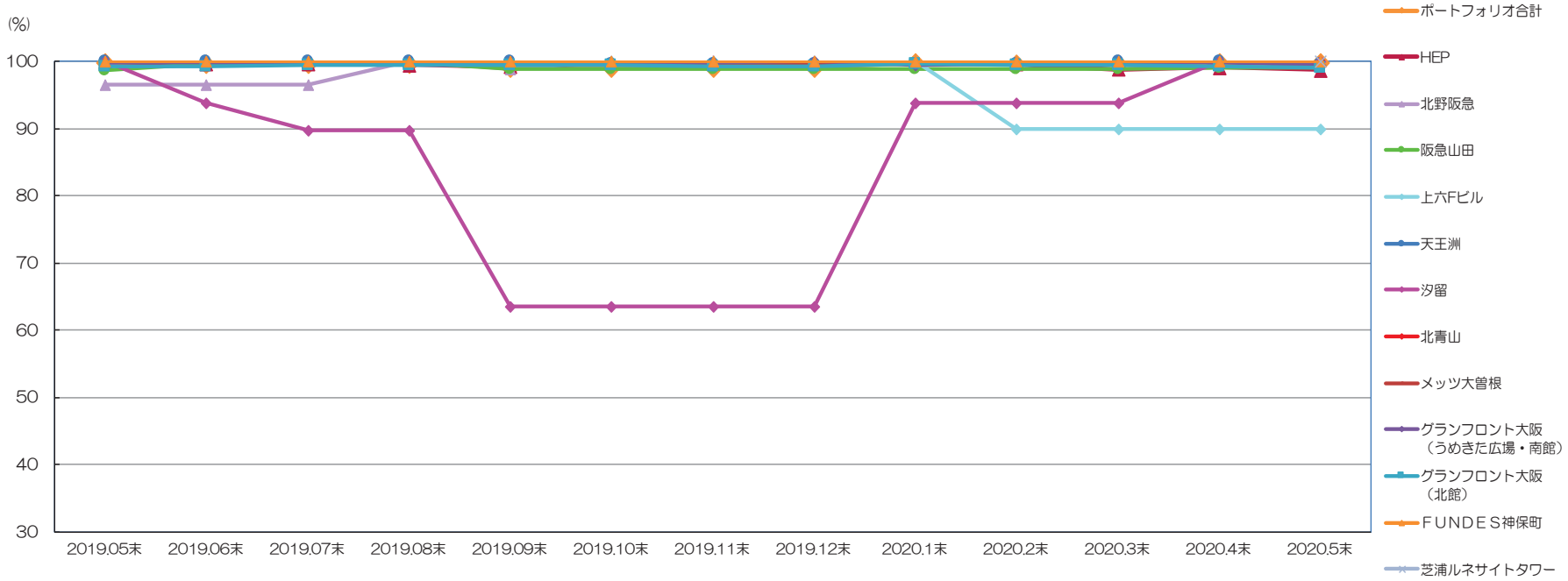
3. 内部成長戦略

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、99.8%（2020年5月末時点）



・高槻城西、ニトリ茨木、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、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

リーシング達成状況（汐留）

＜汐留イーストサイドビル＞

2019年5月～9月にかけて大型テナント等が退去（賃貸面積の約45%相当）

＜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、早期のリースアップと賃料のアップサイドを実現

★後継４テナント決定、稼働率100%に

一部フロアは空室期間なしで入居
いずれも東証一部上場企業のグループ会社または成長企業

第28期	１テナント退去		
第29期	２テナント退去	1テナント入居	63.5%
第30期	３テナント入居	100%	

★賃料アップサイド達成

DPUへの影響額は＋32.8円（巡航ベース）

★鑑定評価額上昇、含み損解消

第29期末 △139百万円 ➡ 第30期末 379百万円

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

リーシング達成状況（上六）

＜上六Ｆビルディング＞

2020年2月（第30期）に大型テナント等が退去（賃貸面積の約37%相当）

＜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実現

★後継２テナント決定、稼働率100%に

物件の立地特性に着目し、地元企業のオフィスニーズ捉える

館内テナントの増床・近隣企業のオフィス拡張
うち3フロアは空室期間なしで入居

第30期	2テナント退去	
	1テナント入居	90%
第31期	1テナント入居	100%

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

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29期	第30期	第31期（見込み）	第32期（見込み）
修繕費	135	130	211	232
資本的支出	836	555	419	1,525
（参考）減価償却費	1,000	1,022	1,012	1,034

第30期に行った主な工事

修繕費		
上六Fビル	6F原状回復工事	23百万円
ラグザ大阪	テナント積算電力量計取替工事	3百万円

資本的支出		
汐留イーストサイドビル	照明LED化工事	92百万円
デュー阪急山田	自動火災報知設備更新工事	62百万円
ラグザ大阪	北棟オフィス空調設備更新工事	50百万円
阪急電鉄本社ビル	水冷式空調設備更新	27百万円
スフィアタワー天王洲	給湯設備方式変更工事	10百万円

第31期の主な工事予定

修繕費		
北野阪急ビル	高層部外壁タイル補修工事	98百万円
高槻城西ショッピングセンター	店舗棟ペントハウス外装補修工事	16百万円

資本的支出		
北野阪急ビル	排水横主管更新工事	48百万円
ラグザ大阪	南棟ファンコイルユニット更新工事	29百万円
	店舗・ホテル系統冷却塔更新工事	25百万円
スフィアタワー天王洲	蒸気配管更新工事	25百万円
デュー阪急山田	駐車場スロープ自動火災報知設備改修工事	23百万円

第32期の主な工事予定

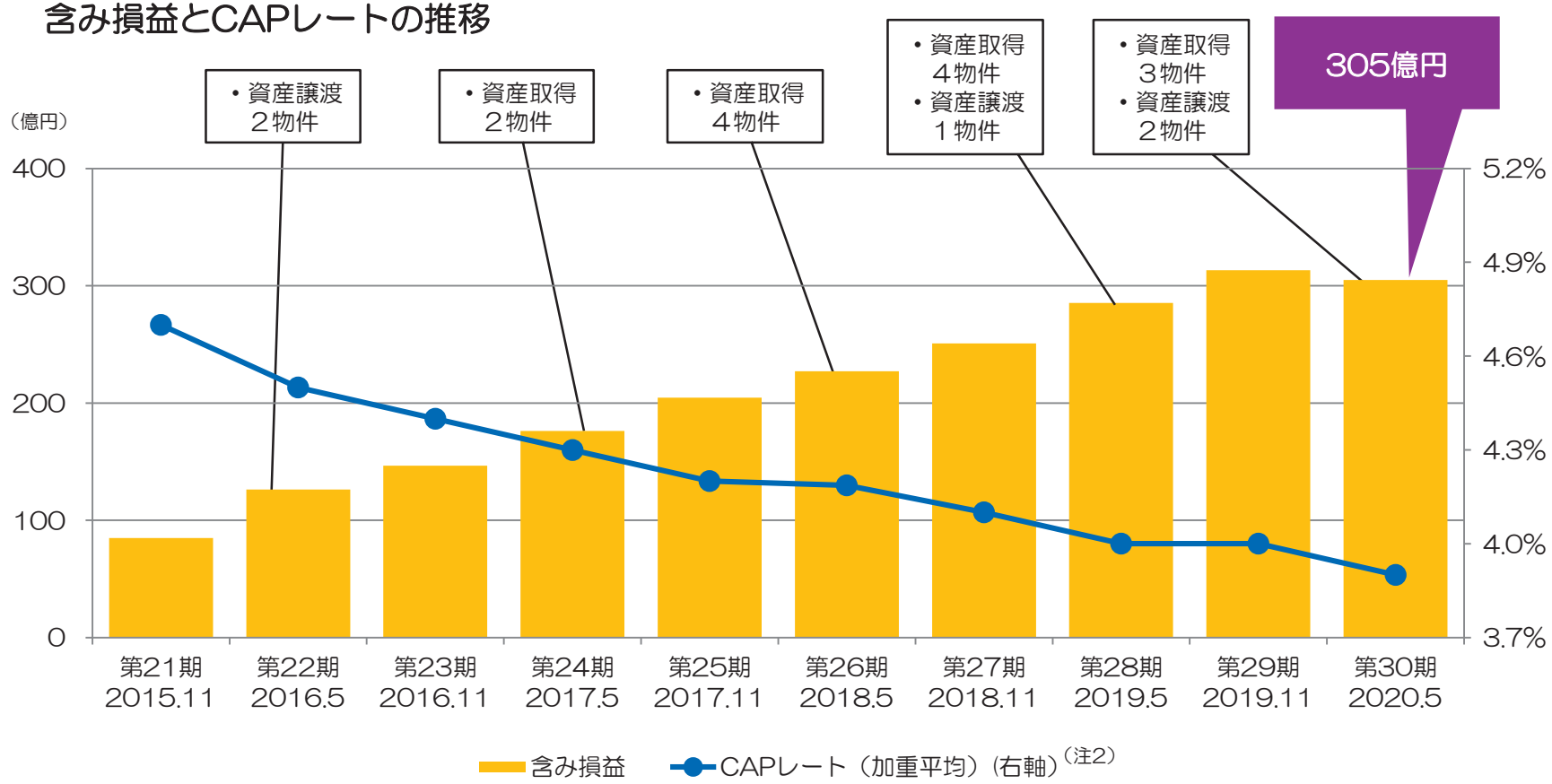
修繕費		
ラグザ大阪	熱源更新工事に伴う撤去費等	85百万円
	立体駐車場整備	10百万円

資本的支出		
ラグザ大阪	熱源更新工事（1期）	745百万円
HEPファイブ	熱源機器更新工事	119百万円

鑑定評価額の推移

鑑定評価額は0.5%減少（注1）し、含み益は305億円に
CAPレートはポートフォリオ平均で0.1pt低下

含み損益とCAPレートの推移



（注1）既存物件の対前期比較
（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29期末）		②当期末（第30期末）		増減 ②-① （注２）	増減率 （②-①）/ ① （注２）	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1）	鑑定評価額	CAP レート （注1）					
ＨＥＰファイブ （準共有持分14%相当）	6,468	9,366	3.4%	8,946	3.4%	△ 420	△ 4.5%	5,550	3,395	161.2%
北野阪急ビル	7,740	8,560	4.0%	7,980	4.0%	△ 580	△ 6.8%	8,161	△ 181	97.8%
デュー阪急山田	6,930	8,860	4.2%	8,660	4.2%	△ 200	△ 2.3%	5,415	3,244	159.9%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	8,620	4.8%	8,630	4.8%	10	0.1%	6,730	1,899	128.2%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,790	4.5%	1,780	4.5%	△ 10	△ 0.6%	1,340	439	132.8%
ホテルグレイスリー田町 （準共有持分10%）（注3）	416	431	4.1%	429	4.1%	△ 2	△ 0.5%	352	76	121.5%
阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	18,300	25,788	4.1%	25,648	4.1%	△ 140	△ 0.5%	17,632	8,015	145.5%
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%
北青山３丁目ビル	1,680	2,100	3.2%	2,100	3.2%	0	0.0%	1,713	386	122.6%
デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	3,100	3,990	4.1%	3,990	4.1%	0	0.0%	3,127	862	127.6%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,400	4.0%	3,380	4.0%	△ 20	△ 0.6%	2,568	811	131.6%
ライフ下山手店（敷地）	1,421	1,700	4.0%	1,690	4.0%	△ 10	△ 0.6%	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%	1,820	4.7%	0	0.0%	1,613	206	112.8%

（注1）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。
（注2）増減及び増減率は、既存物件の対前期比較。
（注3）ホテルグレイスリー田町の前期末鑑定評価額は、第29期末時点での鑑定評価額の10%相当額を記載。

鑑定評価額一覧②

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第29期末）		②当期末（第30期末）		増減 ②-①（注2）	増減率（②-①）/①（注2）	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1）	鑑定評価額	CAPレート（注1）					
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	5,660	4.4%	5,660	4.4%	0	0.0%	5,658	1	100.0%
万代仁川店（敷地）	2,280	2,360	4.2%	2,360	4.2%	0	0.0%	2,320	39	101.7%
ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1,960	4.3%	1,950	4.3%	△ 10	△ 0.5%	1,886	63	103.3%
ベッセルイン博多中洲	2,760	2,830	4.1%	2,830	4.1%	0	0.0%	2,734	95	103.5%
バロー高槻店（敷地）	2,258	2,320	4.1%	2,320	4.1%	0	0.0%	2,298	21	100.9%
FUNDES神保町	2,830	2,830	3.3%	2,790	3.3%	△ 40	△ 1.4%	2,941	△ 151	94.9%
nanohana戎橋店（敷地）	4,230	－	－	4,310	3.3%	－	－	4,268	41	101.0%
万代下新庄店	674	－	－	705	4.5%	－	－	688	16	102.4%
汐留イーストサイドビル	19,025	16,700	3.8%	17,200	3.8%	500	3.0%	16,820	379	102.3%
阪急電鉄本社ビル	10,200	12,400	3.7%	12,400	3.7%	0	0.0%	9,176	3,223	135.1%
芝浦ルネサイトタワー（準共有持分10%）	3,475	－	－	3,520	3.4%	－	－	3,516	3	100.1%
上六Fビルディング	2,980	2,880	4.9%	2,910	4.9%	30	1.0%	2,553	356	114.0%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	7,920	3.5%	7,953	3.5%	33	0.4%	8,418	△ 465	94.5%
ラグザ大阪	5,122	6,250	4.4%	6,080	4.4%	△ 170	△ 2.7%	4,252	1,827	143.0%
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	10,500	3.2%	10,500	3.2%	0	0.0%	9,306	1,193	112.8%
グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	6,566	7,740	3.3%	7,740	3.3%	0	0.0%	6,611	1,128	117.1%
合　計	169,895	183,775	4.0%	191,281	3.9%	△ 1,029	△ 0.5%	160,778	30,502	119.0%

（注1）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。

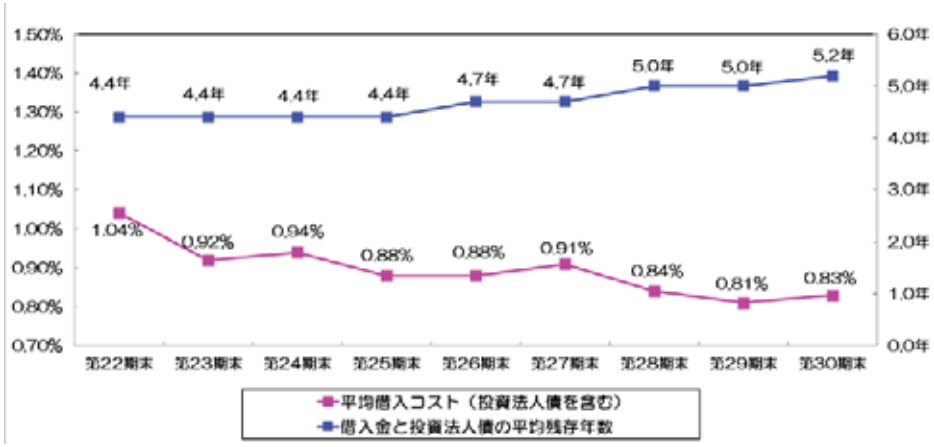
（注2）増減及び増減率は、既存物件の対前期比較。なお、ホテルグレイスリー田町の鑑定評価額増減は、第29期末鑑定評価額の10%相当額との比較。

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

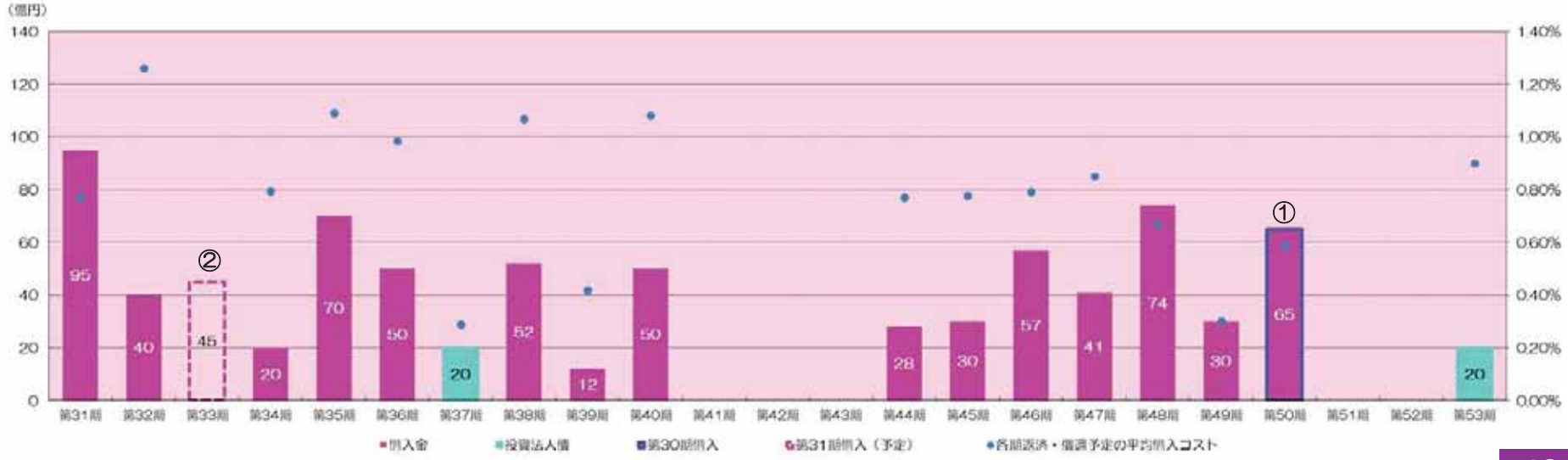
平均借入コストと平均残存年数の推移



借換・新規借入概要（予定含む）

期	借換/新規	借入高	借入年限	変動/固定
第30期	借換	50億円(①)	10年	固定
	新規	15億円(①)	10年	固定
第31期	借換	45億円(②)	1年	変動

返済期限分散状況と平均借入コスト（2020年7月16日現在）



財務基本方針・有利子負債残高

財務基本方針

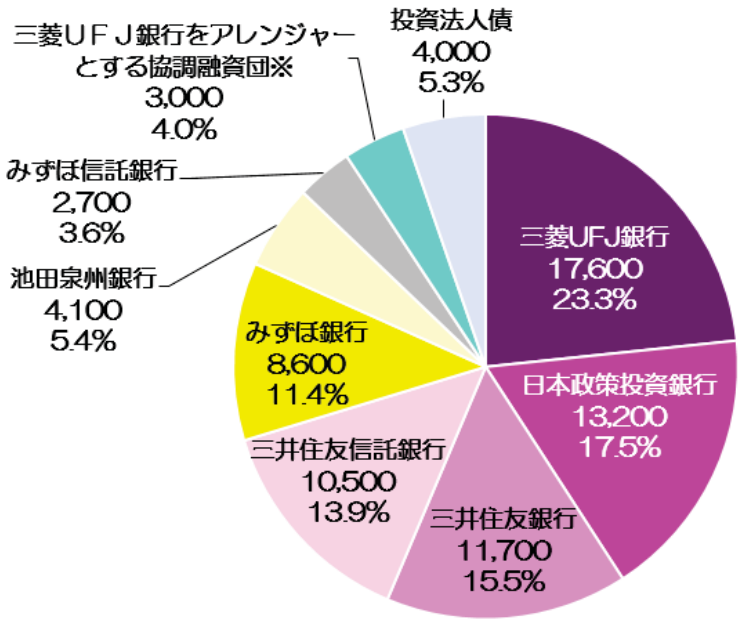
- 健全な財務体質の維持
- 金融機関との良好な取引関係の維持
- 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

	第29期末	第30期末
有利子負債	739億円	754億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	0.77%	0.79%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.81%	0.83%
借入金と投資法人債の平均残存年数	5.0年	5.2年
長期比率	87.1%	94.0%
固定比率	84.2%	91.1%
LTV（注）	39.3%	39.9%
有利子負債比率	43.6%	44.1%
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.71に記載

有利子負債残高（百万円）

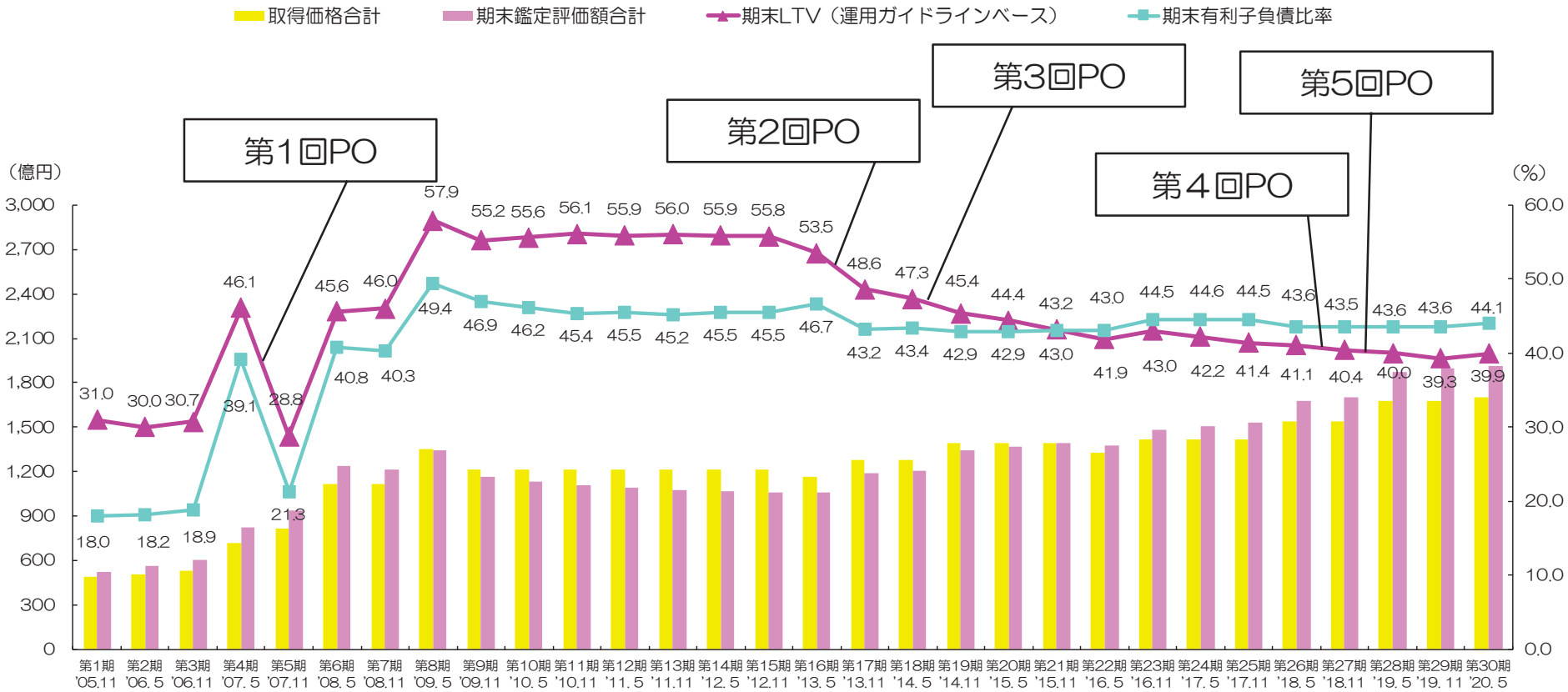
2020年5月31日現在



※協調融資団：中京銀行・福岡銀行・もみじ銀行により組成

合計754億円

資産規模とLTV（負債比率）の推移



5. 第30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29期（運用日数183日）自 2019年6月1日　至 2019年11月30日		第30期（運用日数183日）自 2019年12月1日　至 2020年5月31日		増減
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）	
1．営業収益	5,955	100.0	6,460	100.0	505
賃貸事業収入	5,955		5,792		
不動産等売却益	—		668		
2．営業費用	3,391	56.9	3,763	58.3	372
賃貸事業費用	2,833		2,769		
不動産等売却損	—		400		
資産運用報酬	412		419		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	21		21		
一般事務委託報酬	37		41		
会計監査人報酬	12		12		
その他営業費用	70		96		
営業利益	2,563	43.1	2,696	41.7	133
3．営業外収益	1	0.0	0	0.0	△ 1
受取利息	0		0		
その他営業外収益	1		0		
4．営業外費用	356	6.0	362	5.6	6
支払利息	291		295		
融資関連費用	51		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	—		—		
その他	0		0		
経常利益	2,209	37.1	2,334	36.1	125
税引前当期純利益	2,209		2,334		
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	2,207	37.1	2,333	36.1	125
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	2,208		2,333		

賃貸事業収入・費用
内訳：p.48～51ご参照

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第29期	第30期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	2,208,504	2,333,985	125,481
分配金の額	2,207,955	2,112,712	△ 95,242
（1口当たり分配金（円））	(3,176)	(3,039)	(△137)
圧縮積立金繰入額	0	221,000	221,000
次期繰越利益	549	273	△ 276

（主な増減要因）

（単位：百万円）

（物件売買の要因）
新規物件の賃貸事業利益の増加　＋31
（戎橋＋25、下新庄＋5）
田町の譲渡益　＋668
広島の譲渡損　△400
広島の譲渡による賃貸事業利益の減少　△25

（既存物件の要因）
賃貸収入等の減少＊　△95
（都市型商業（ホテル含む）△136、
地域密着型商業　＋3、オフィス＋36）
汐留の仲介手数料の増加　△22
減価償却費の増加＊　△22
＊は新規・譲渡物件を除いた合計

貸借対照表

（単位：百万円）

科　目	第29期（2019年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第30期（2020年5月31日現在） 金　額	構成比(%)	増減 金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	10,534	6.2	9,481	5.5	△1,052
現金及び預金	4,654		3,905		
信託現金及び信託預金	5,538		5,211		
営業未収入金	16		39		
預け金	183		110		
未収消費税等	—		—		
前払費用	139		212		
その他	1		1		
Ⅱ 固定資産合計	158,763	93.8	161,390	94.4	2,627
1．有形固定資産					
建物	3,918		4,473		
構築物	176		176		
工具器具備品	7		6		
土地	31,211		36,754		
建設仮勘定	—		0		
信託建物	29,639		28,483		
信託構築物	521		495		
信託機械装置	129		123		
信託工具器具備品	169		196		
信託土地	91,378		88,986		
信託リース資産	42		40		
信託建設仮勘定	41		33		
有形固定資産合計	157,236	92.9	159,769	93.5	2,533
2．無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	54		91		
無形固定資産合計	1,012	0.6	1,049	0.6	37
3．投資その他の資産					
投資有価証券	88		88		
長期前払費用	392		449		
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	514	0.3	571	0.3	56
Ⅲ 繰延資産合計	17	0.0	16	0.0	△1
投資法人債発行費	17		16		
資産合計	169,315	100.0	170,888	100.0	1,573

（単位：百万円）

科　目	第29期（2019年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第30期（2020年5月31日現在） 金　額	構成比(%)	増減 金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	16,648	9.8	15,497	9.1	△1,151
営業未払金	822		597		
短期借入金	9,500		4,500		
1年内返済予定長期借入金	5,000		9,000		
信託リース債務	3		3		
未払配当金	7		8		
未払費用	142		154		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	191		162		
前受金	776		796		
預り金	0		0		
1年内返済予定預り敷金保証金	203		274		
Ⅱ 固定負債合計	66,188	39.1	68,787	40.3	2,598
投資法人債	4,000		4,000		-
長期借入金	55,400		57,900		
信託リース債務	38		36		
預り敷金保証金	1,708		1,867		
信託預り敷金保証金	5,041		4,982		
負債合計	82,836	48.9	84,284	49.3	1,447
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	84,270	49.8	84,270	49.3	
Ⅱ 剰余金合計	2,208	1.3	2,333	1.4	
当期未処分利益	2,208		2,333		
純資産合計	86,478	51.1	86,604	50.7	125
負債・純資産合計	169,315	100.0	170,888	100.0	1,573

有利子負債
75,400百万円

預り敷金保証金
合計
7,124百万円
⇩
3,669百万円を
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)(注2)	ホテルグレイスリー田町(注3)	阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当)
第30期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	109	183	183
賃貸事業収入　合計	226	537	356	284		41	110	631
賃貸収入	179	381	253	283		41	105	630
水道光熱費収入	11	93	41	—		—	—	—
その他収入	35	61	61	0		0	4	0
賃貸事業費用　合計	179	426	205	110		3	52	226
委託管理料	45	111	75	9		0	1	0
水道光熱費	15	104	40	0		—	—	—
支払賃借料	4	0	1	22		—	—	6
広告宣伝費	28	2	5	—		—	—	—
修繕費	8	26	1	0		—	—	0
損害保険料	0	1	0	0		—	0	2
公租公課	27	54	26	25		3	16	64
その他費用	6	3	3	0		—	0	0
減価償却費	42	120	50	51		—	33	151
ＮＯＩ(賃貸事業利益＋減価償却費)	89	231	202	225	60	37	91	556
賃貸事業利益	46	110	151	173	60	37	57	405
資本的支出	30	46	69	—	—	—	3	35

（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）2020年3月19日付で譲渡しています。
（注3）2020年5月28日付で準共有持分90%相当を譲渡しています。

物件別事業収支②

（単位：百万円）

科　目	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)	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30期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入　合計					102			
賃貸収入					102			
水道光熱費収入					—			
その他収入					0			
賃貸事業費用　合計					47			
委託管理料					1			
水道光熱費					—			
支払賃借料					12			
広告宣伝費					—			
修繕費					0			
損害保険料					0			
公租公課					11			
その他費用					0			
減価償却費					20			
ＮＯＩ(賃貸事業利益＋減価償却費)	211	53	36	87	75	34	110	43
賃貸事業利益	211	53	32	87	54	34	110	35
資本的支出	—	—	—	—	1	—	—	—

（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1)	メッツ大曽根	万代仁川店(敷地)(注1)	ラ・ムー東大阪店(敷地)(注1)	ベッセルイン博多中洲(注1)	パロー高槻店(敷地)(注1)	FUNDES神保町	nanohana戎橋店(敷地)(注2)	万代下新庄店(注1)(注2)
第30期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	62	62
賃貸事業収入　合計		311					69	25	
賃貸収入		258					54	25	
水道光熱費収入		33					11	—	
その他収入		19					3	—	
賃貸事業費用　合計		193					24	0	
委託管理料		61					7	0	
水道光熱費		37					8	—	
支払賃借料		21					0	—	
広告宣伝費		2					0	—	
修繕費		3					0	—	
損害保険料		0					0	—	
公租公課		25					—	—	
その他費用		0					0	—	
減価償却費		38					7	—	
NOI(賃貸事業利益＋減価償却費)	153	156	48	39	53	51	52	25	6
賃貸事業利益	153	117	48	39	31	51	44	25	5
資本的支出	—	14	—	—	—	—	0	—	—

（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）2020年3月31日付で取得しています。

物件別事業収支④

（単位：百万円）

科　目	汐留イーストサイドビル	阪急電鉄本社ビル	芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当)(注1)(注2)	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	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1)	グランフロント大阪(北館)(共有持分4.9%相当)(注1)	33物件合計
第30期稼働日数(日)	183	183	4	183	183	183	183	183	—
賃貸事業収入　合計	356	359		167	294	254			5,792
賃貸収入	342	359		113	240	254			5,234
水道光熱費収入	11	—		6	16	—			254
その他収入	2	—		47	37	—			302
賃貸事業費用　合計	193	174		114	199	153			2,769
委託管理料	18	1		22	28	1			480
水道光熱費	12	—		8	47	—			317
支払賃借料	1	—		—	0	17			90
広告宣伝費	—	—		—	0	—			39
修繕費	2	3		25	17	7			130
損害保険料	0	1		0	0	2			14
公租公課	22	50		12	28	49			582
その他費用	24	0		2	6	0			90
減価償却費	110	116		42	69	73			1,022
NOI(賃貸事業利益＋減価償却費)	273	302	1	95	164	175	180	118	4,045
賃貸事業利益	163	185	0	53	95	101	151	91	3,022
資本的支出	92	27	—	63	34	89	18	27	554

（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）2020年5月28日付で取得しています。

財務指標

項　目	第29期	第30期	備　考
運用日数	183日	183日	第29期：2019年　6月1日～2019年11月30日 第30期：2019年 12月1日～2020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%	2.7%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.6%	2.7%	当期純利益/｛（期首純資産額＋期末純資産額）/2｝
（年換算）	5.1%	5.4%	運用日数により算出
期末純資産比率	51.1%	50.7%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	39.3% (46.7%)	39.9% (47.2%)	（有利子負債額＋敷金･保証金ー敷金･保証金見合い現預金） /（総資産額（※）ー敷金･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	43.6%	44.1%	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）	11.6倍	11.9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）	4,121百万円	4,045百万円	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）	3,209百万円	3,088百万円	当期純利益＋減価償却費ー不動産等売却損益

6. 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）

サステナビリティ方針

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

サステナビリティレポート

本投資法人初の
サステナビリティレポートを
2020年3月に発行

https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/esg

CASBEE不動産

Sランク評価

★スフィアタワー天王洲
（新規認証取得）

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building 2018

- 阪急西宮ガーデンズ

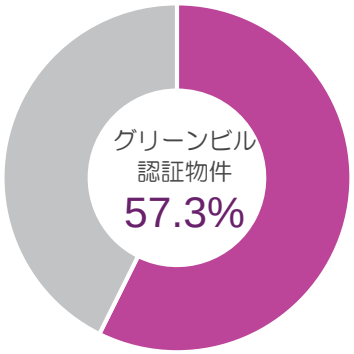
DBJ Green Building 2018

- HEPファイブ

DBJ Green Building 2019

- 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

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）

サステナビリティへの取組み②（社会）

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

- 2019年9月に「健康宣言」を発表
- 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を推進
- 健康経営優良法人2020（中小規模法人部門）認定
- 第5回大阪府健康づくりアワード職場部門「奨励賞」受賞

2020
健康経営優良法人
Health and productivity

働き方改革

- 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を導入
  - 健康に配慮しながら柔軟な働き方が可能に
  - 業務の繁閑に合わせた勤務が可能になり、時間外労働削減に寄与
  - ワーク・ライフ・バランスの実現
- 業務用PCを高性能ノートブック機に置き換え、社内無線LAN整備
  - 個人デスク以外での執務が可能になり、生産性向上
  - 会議等でのペーパーレス化実現
- テレワークへの対応
  - セキュアリモートアクセスサービスの導入
    社外からファイルサーバーへのアクセスが可能に
  - Web会議システムの拡大
    全従業員がノートブック機から参加可能に

緊急事態宣言下でも
従業員の健康に配慮し
円滑な業務推進を実現

サステナビリティへの取組み③（ガバナンス）

運用報酬体系の見直し

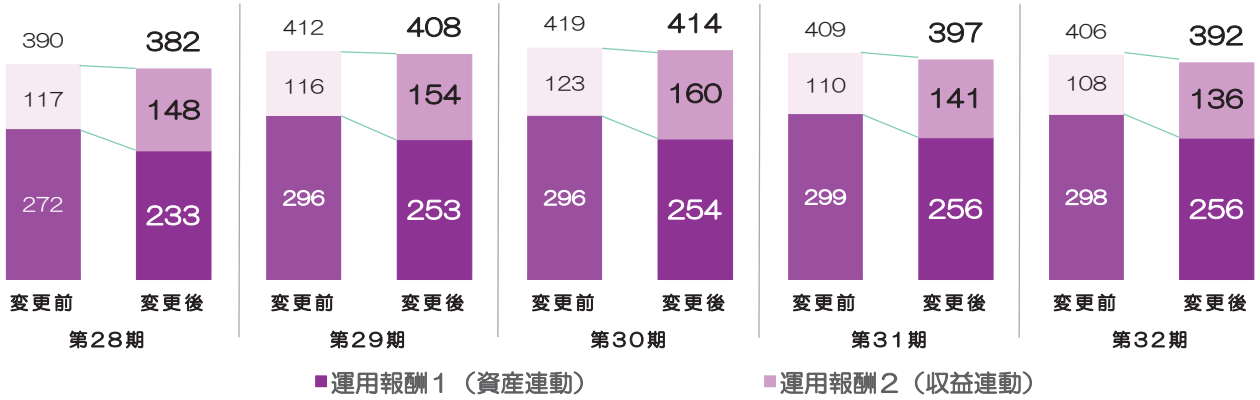
投資主価値向上を目的に、**運用報酬体系の変更**を実施予定

- 運用報酬額と投資主利益との連動性を高める
- 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

運用報酬１	運用報酬２
直前決算期の総資産額×0.175％	当該営業期間の分配可能額×5.0％
▼	▼
直前決算期の総資産額×0.15％	**当該営業期間の1口当たり分配可能額×NOI×0.0011％**

取得報酬（名称変更）	譲渡報酬（追加設定）	合併報酬（追加設定）
不動産関連資産の取得価格×0.5％	**不動産関連資産の譲渡価格×0.5％**	**承継する資産の評価額×0.5％（上限）**

資産運用報酬の料率変更の試算値（百万円）



（注）2020年8月25日開催予定の第11回投資主総会において議案可決後、運用報酬1及び2は2020年12月1日から、譲渡報酬及び合併報酬は2020年9月1日から採用予定

7. APPENDIX

ポートフォリオ一覧①

2020年5月31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	R1(K)	HEPファイブ(準共有持分14%相当)	大阪市北区	1998年11月	21.6	6,337.37(2,958.94)	100.0%(98.7%)	1(120)	2005年2月1日	6,468	3.8%	歩合賃料(固定+変動)
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	35.0	28,194.15(18,477.35)	100.0%(100.0%)	2(26)	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	16.7	13,027.28	99.0%	26	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	17.2	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
	R8	ホテルグレイスリー田町(準共有持分10%相当)	東京都港区	2008年9月	11.7	494.36	100.0%	1	2008年12月25日	416	0.2%	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	11.7	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.8%	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
	M5	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	6.7	619.76	100.0%	3	2013年11月12日	1,680	1.0%	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	1.8%	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	12.7	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.6%	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	4.1	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	18.2	15,708.81	100.0%	14	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	1.3%	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

ポートフォリオ一覧②

2020年5月31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	R23	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	10.9	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.6%	長期・固定賃料
	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	3.7	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)
	R26(K)	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
	R27(K)	万代下新庄店	大阪市東淀川区	1998年12月	21.5	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	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	12.8	9,286.58	100.0%	8	2008年2月29日	19,025	11.2%	固定賃料
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	27.7	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	6.0%	長期・固定賃料
	O3	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	11.2	1,833.96	100.0%	11	2020年5月28日	3,475	2.0%	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	26.7	4,598.07	90.0%	9	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5)	27.2	8,818.09	99.6%	24	2007年10月2日	9,405	5.5%	固定賃料(一部歩合賃料)
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	21.3	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	3.0%	長期・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)	7.3	5,893.37(5,188.34)	100.0%(99.5%)	2(235)	2018年12月5日	9,212	5.4%	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	7.3	8,729.32(8,438.63)	100.0%(99.0%)	5(95)	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					16.8	414,489.34(400,398.40)	99.8%(99.8%)	133(599)	—	169,895	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、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、取得した当時の施設区分に従って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、施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右又は下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

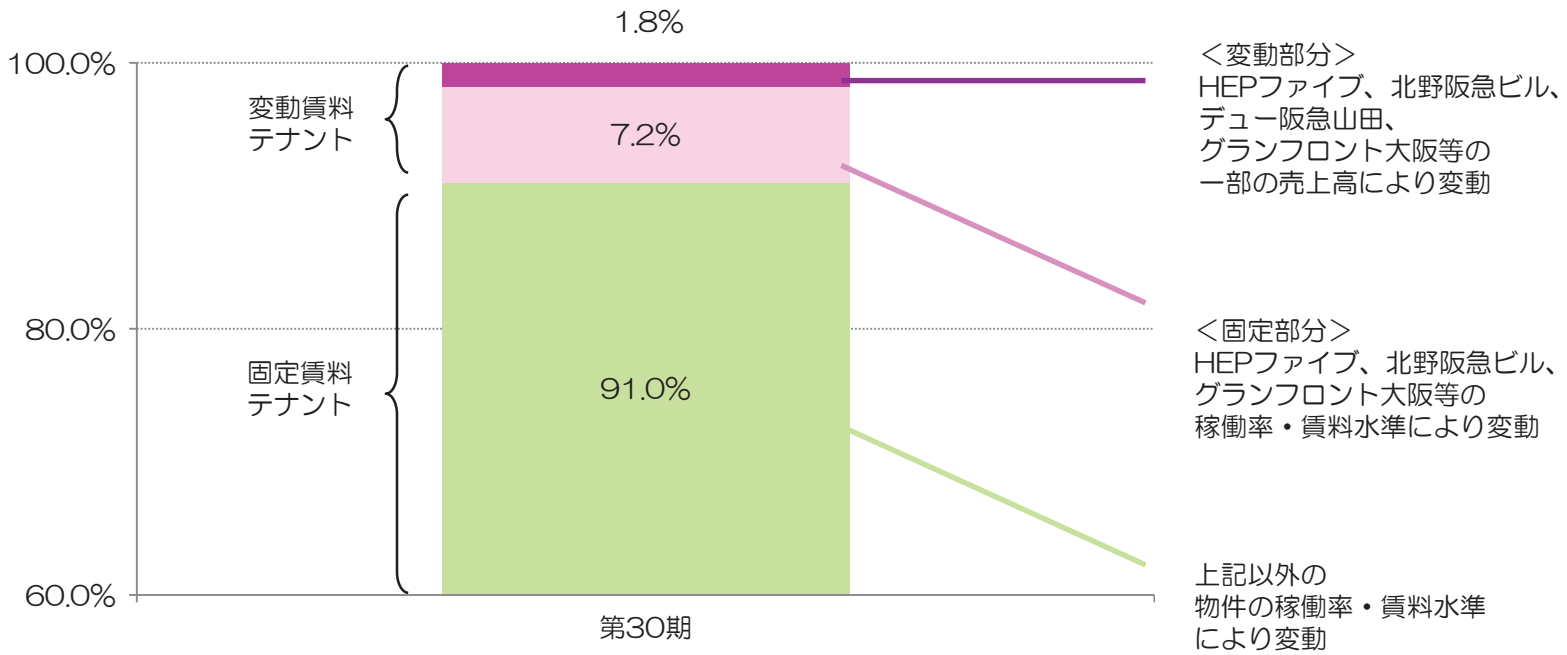
（注３）ポートフォリオ全体は、取得価格による加重平均築年数を記載

（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

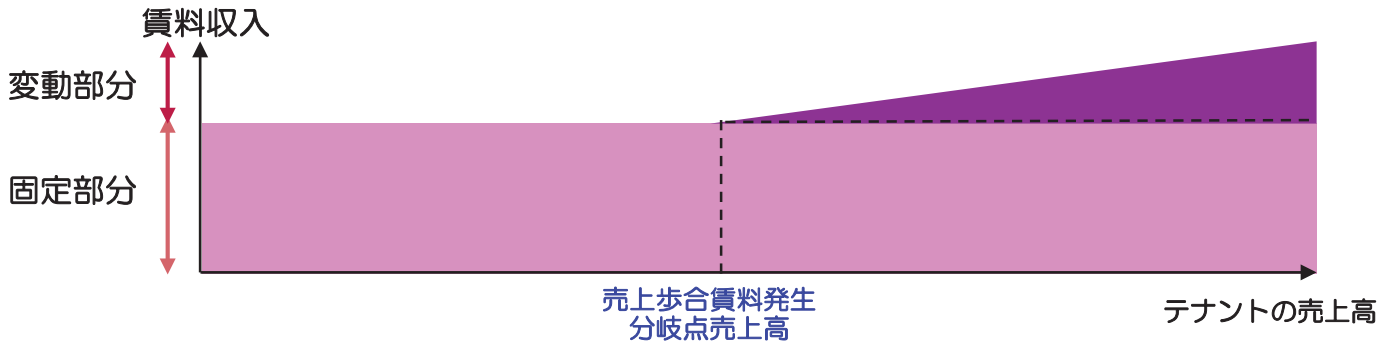
（注５）事務所・店舗部分の竣工年月を記載

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

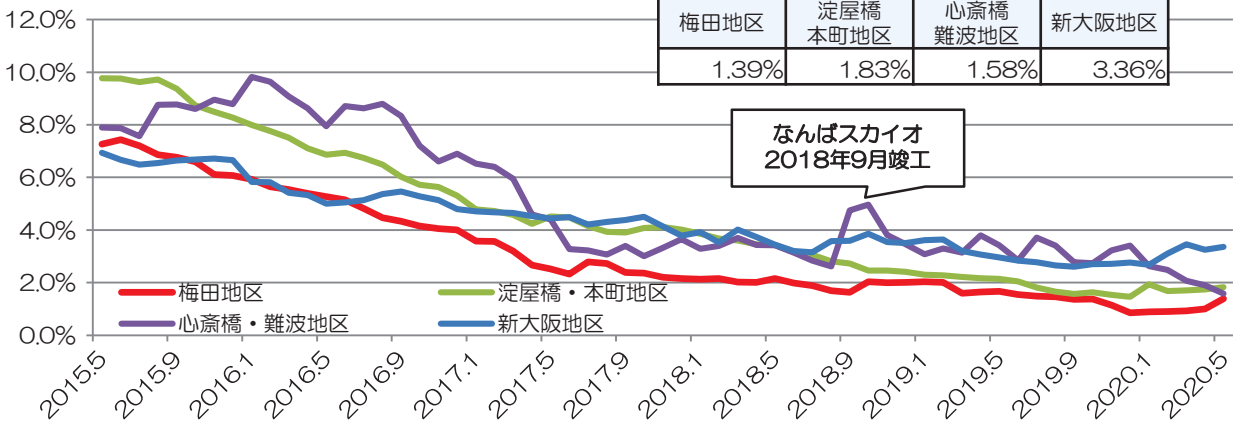
大阪のオフィス空室率は低水準を維持

- 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
- 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
- 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 ⇒賃料高水準、空室率低水準維持の見通し
- 現時点では、新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化していない

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移

2020年5月現在の空室率

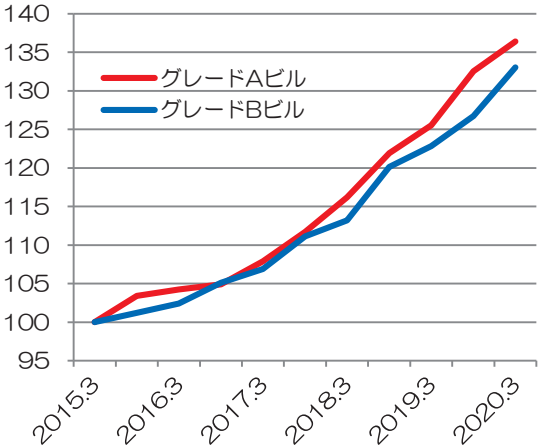
梅田地区	淀屋橋 本町地区	心斎橋 難波地区	新大阪地区
1.39%	1.83%	1.58%	3.36%



（出所）三鬼商事オフィスデータ

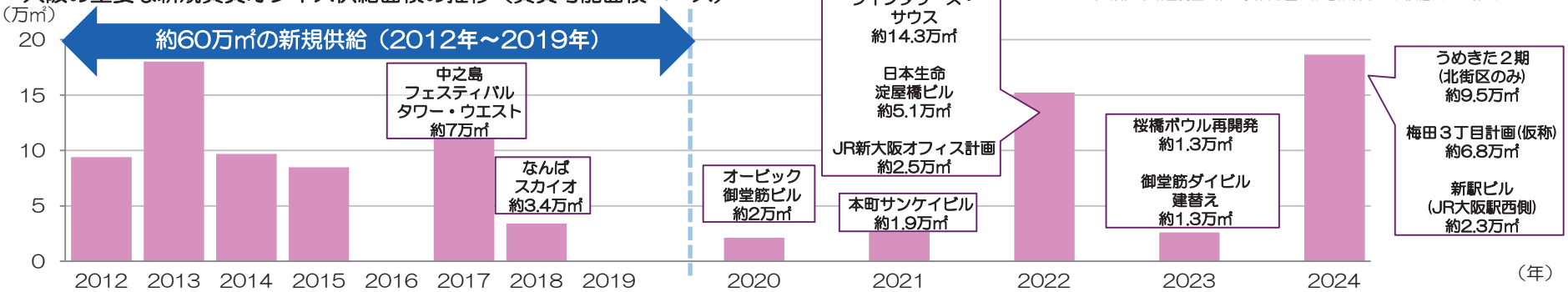
梅田地区の新規成約賃料の推移

（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）



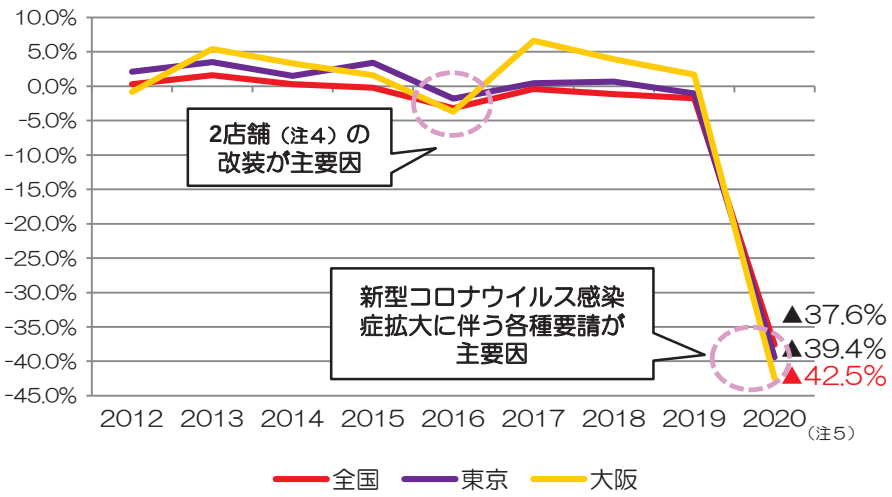
（出所）オフィス仲介会社の資料等を基に阪急阪神リート投信㈱にて集計（一部推計含む）（2020年6月）
（注）大阪梅田ツインタワーズ・サウスおよび日本生命淀屋橋ビルについては公表されているオフィス延床面積を基に試算した数値を記載
梅田３丁目計画（仮称）および新駅ビルについては西日本旅客鉄道㈱よりプレスリリースされているオフィス賃貸面積を記載
うめきた2期（北街区）については全延床面積を基に試算した数値を記載

大阪の商業施設の状況

新型コロナウイルス感染症の影響で、百貨店売上高は激減、スーパー売上高は堅調

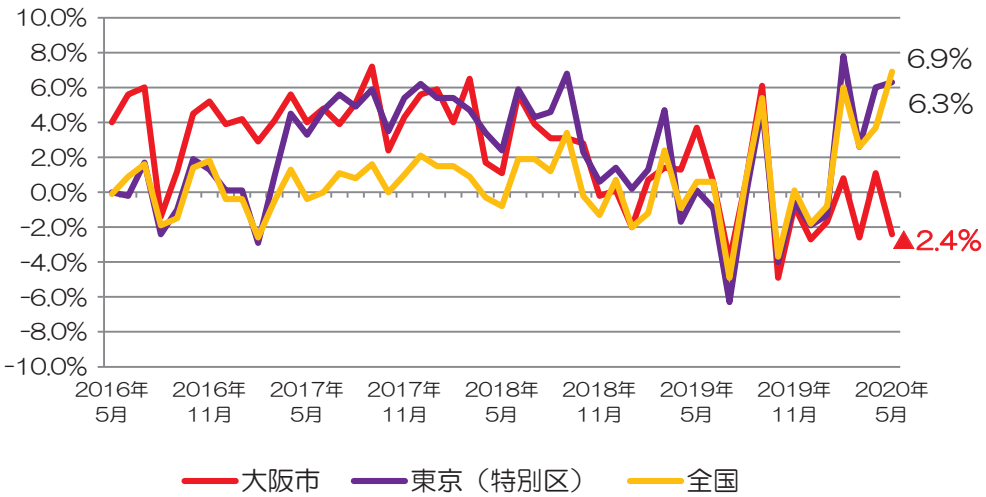
- 新型コロナウイルス感染症拡大に伴う各種要請（外出自粛要請、出入国制限等）の影響を受け、2020年の百貨店売上高は、全国・東京と同様、大阪も激減（注１）
- 関西地域におけるインバウンドの百貨店消費動向（売上高）についても、同様の影響から2020年5月時点で前年比▲99.2%と激減（注２）
- スーパー売上高は、上記要請による所謂「おうち時間」の増加から、全国的に好調（注３）
- 大阪市のスーパー売上高は、前年まで全国を上回る水準で推移していたことから直近の上昇幅は限定的だが、堅調に推移している

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」

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：日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」
（注３）出所：経済産業省「商業動態統計調査」
（注４）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）
（注５）2020年1～5月の調査実績

関西圏のインバウンドの状況

来阪外国人観光客数は2019年まで増加、直近激減

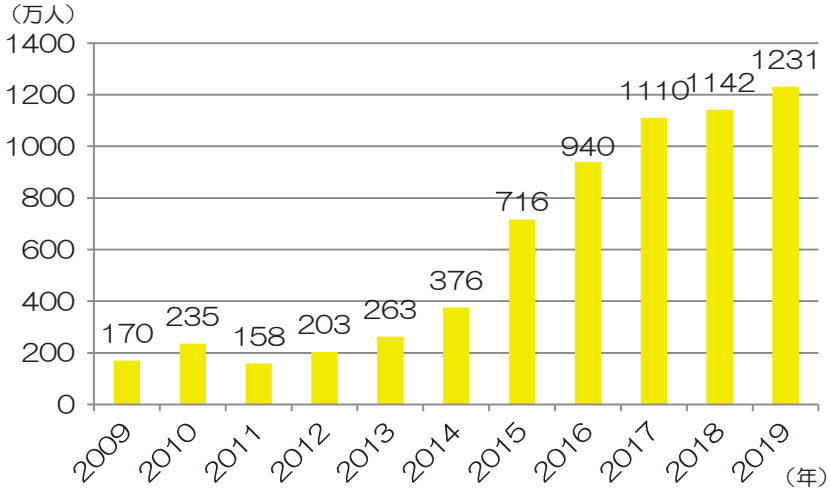
- 2019年の来阪外国人観光客数は1,231万人と過去最高を更新
- 2019年訪日外国人観光客の都道府県別訪問率は大阪府が東京都と同水準となり、全体の約4割が訪問
- 直近、新型コロナウイルス感染症の影響で全国的に外国人観光客数は激減

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	2019年
大阪府	34.1%	41.9%	44.7%	44.1%	40.2%	43.6%
東京都	48.5%	48.2%	44.5%	41.1%	40.9%	42.5%

（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



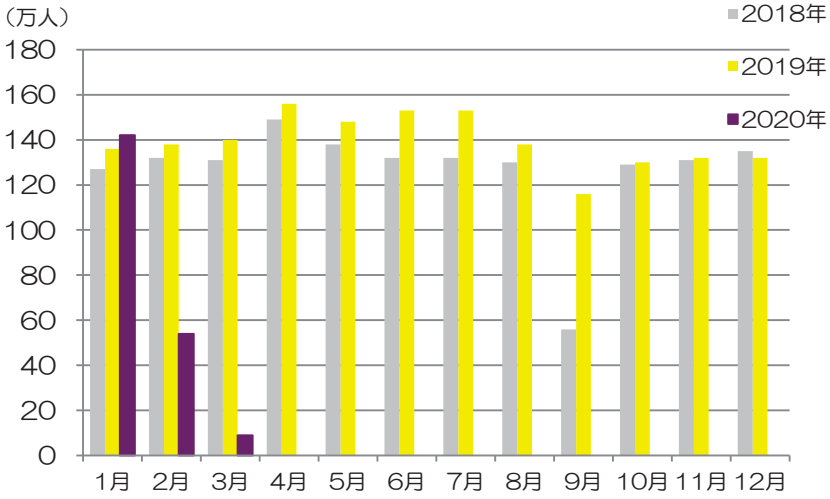
出所：大阪観光局

関西国際空港外国人客数も2020年1月まで増加傾向、直近激減

- 2019年の関西国際空港国際線における外国人客数は1,677万人と、前年（1,528万人）を上回った（注）
- 2018年11月以降、ほとんどの月で対前年比100%超を記録していたが、2020年2月以降、新型コロナウイルス感染症の影響により激減

（注）出所：関西エアポート株式会社

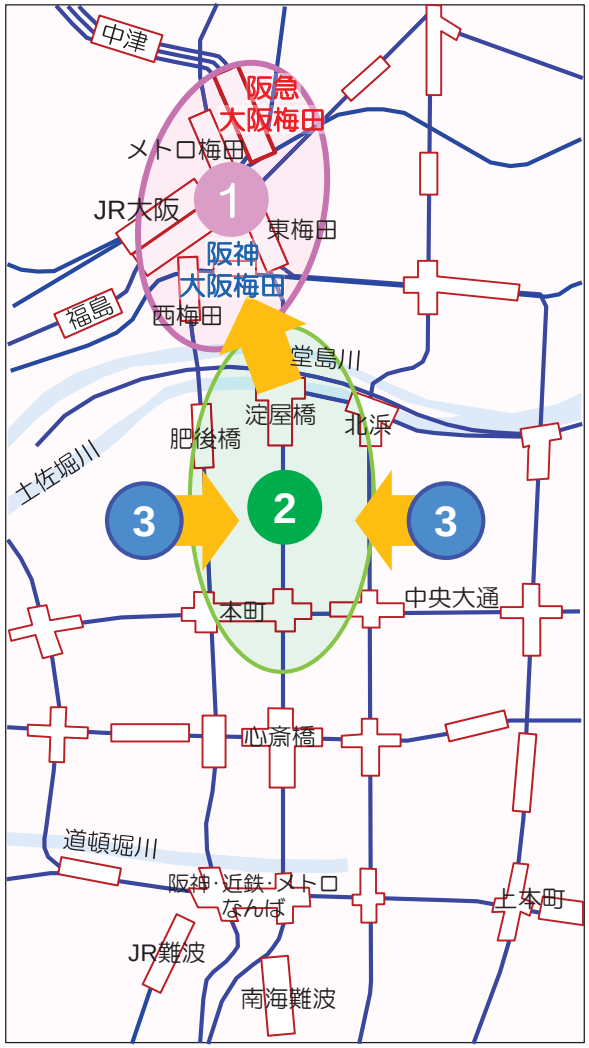
関西国際空港の国際線外国人利用客の状況



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

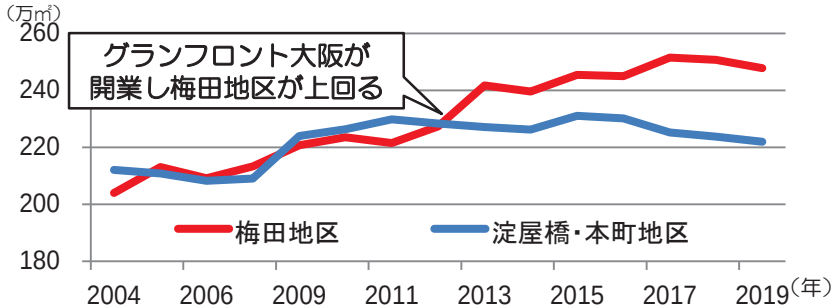
大阪中心部における新陳代謝が進行



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



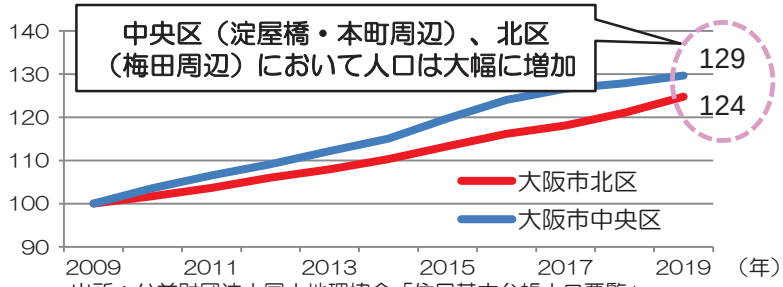
出所：三鬼商事オフィスデータ

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（2009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

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 (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 ショッピングセンター	5.9%
	ホテルグレイスリー田町 (準共有持分10%相当)	10.3%
	阪急西宮ガーデンズ (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 (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 (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) (共有持分4.9%相当)	2.1%
	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30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30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～2020年6月30日）

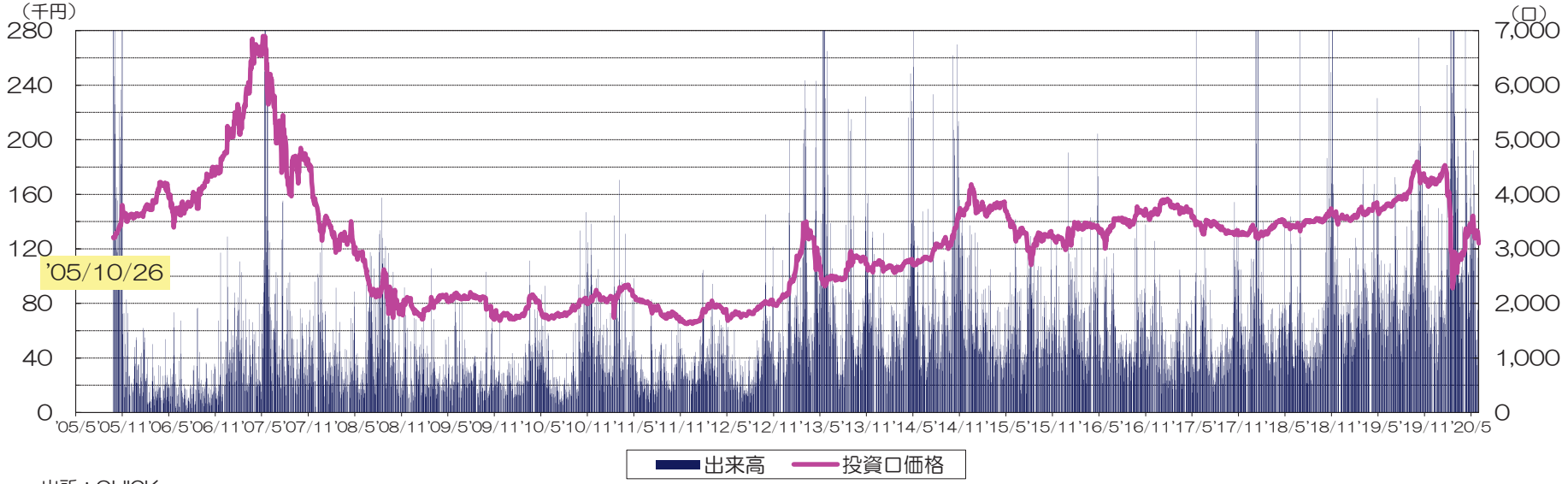
最高値（終値）	276,000円 （2007年6月）
最安値（終値）	65,000円 （2011年12月）

2018年1月4日～2020年6月30日

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

2020年6月30日の投資口価格（終値）
124,100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30期末時点）

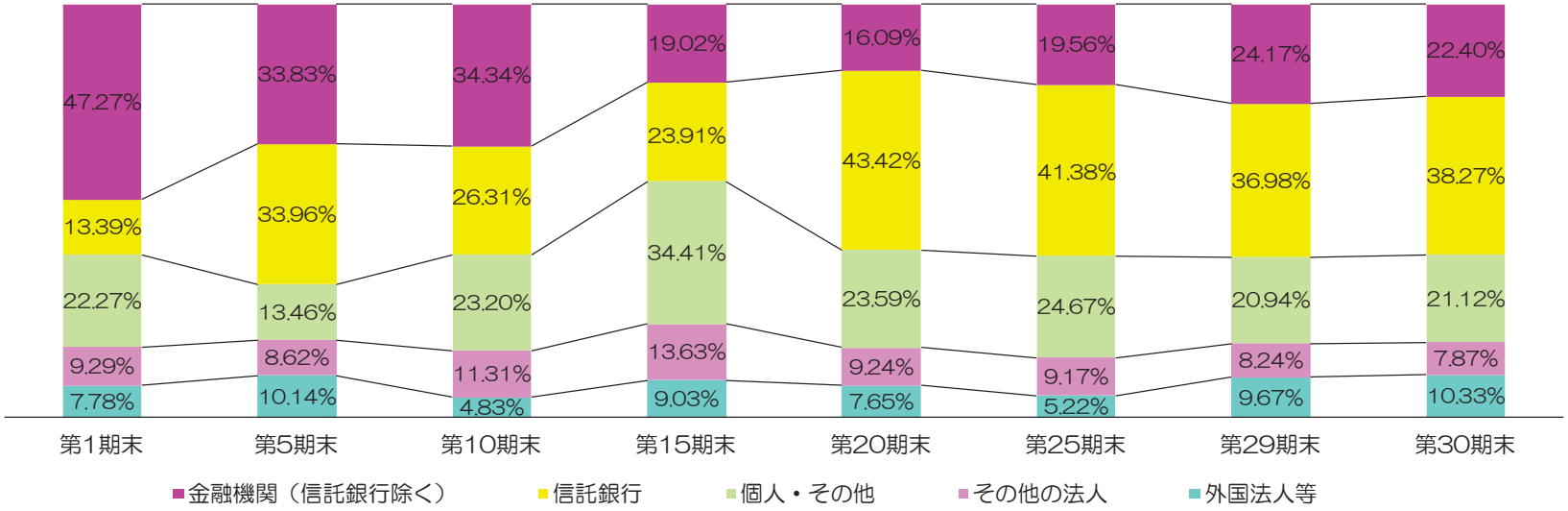
投資口分布状況

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）	137	0.88%	155,758	22.40%
信託銀行	8	0.05%	266,074	38.27%
個人・その他	15,072	96.54%	146,826	21.12%
その他の法人	242	1.55%	54,733	7.87%
外国法人等	153	0.98%	71,809	10.33%
合計	15,612	100.00%	695,200	100.00%

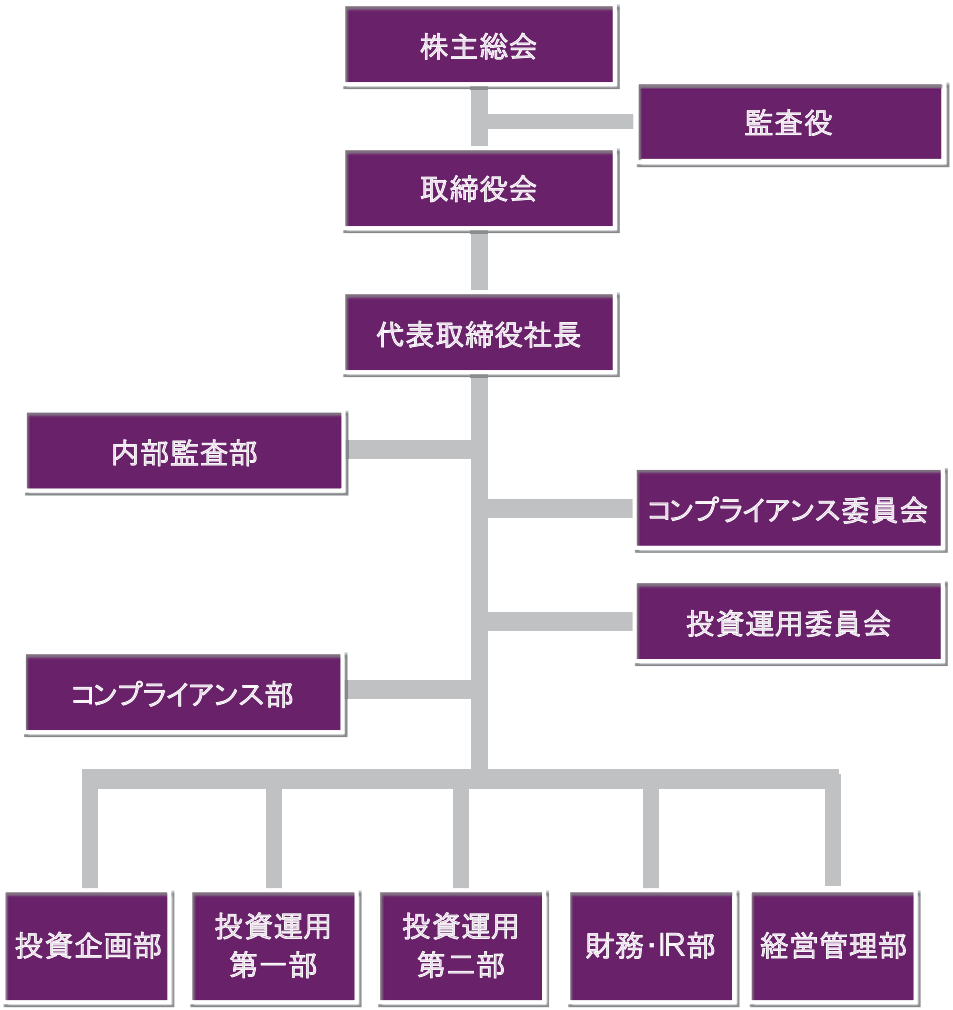
投資主上位10社

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）	141,812	20.40%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	72,304	10.40%
野村信託銀行株式会社（投信口）	28,195	4.06%
阪急阪神不動産株式会社	22,400	3.22%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	17,397	2.50%
株式会社八十二銀行	12,070	1.74%
株式会社中京銀行	11,385	1.64%
全国信用協同組合連合会	10,014	1.44%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	9,353	1.35%
株式会社あおぞら銀行	8,315	1.20%
合　計	333,245	47.94%
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

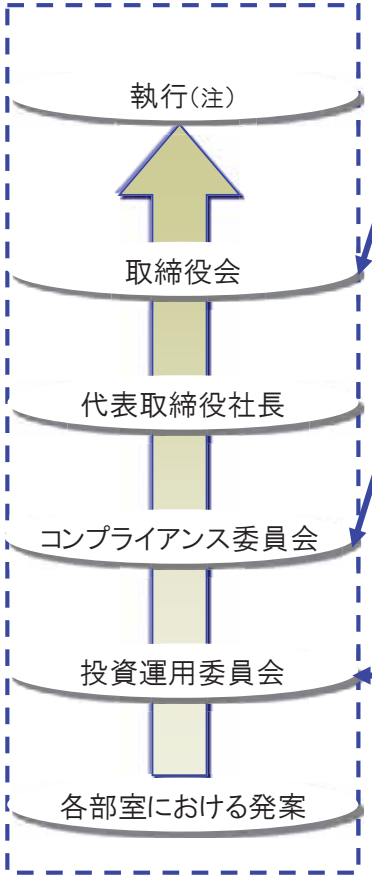


（2020年5月31日現在）

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	40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	森　敏彦
	取締役	榎本　貴仁
	取締役	岡崎　豊茂
	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）	北野　研
	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



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2名

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

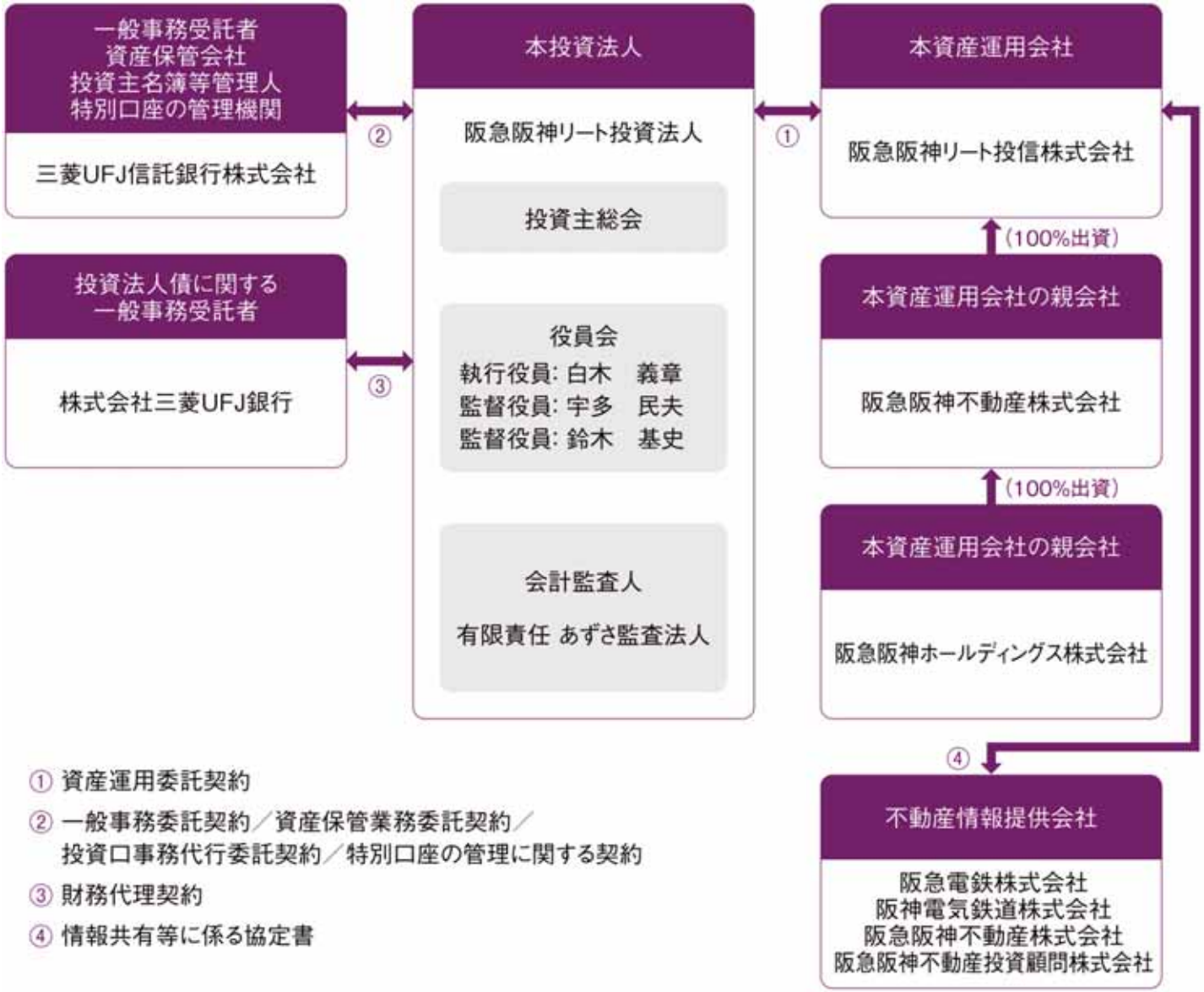
内部監査態勢

- 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、業務改善に向けたPDCAサイクルを定着させる
- 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）

2020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、「ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）」、「バロー高槻店（敷地）」、「FUNDES神保町」、「nanohana戎橋店（敷地）」、「万代下新庄店」及び「芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）」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。