Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

第32期　決算説明会用資料

自　2020年12月1日　至　2021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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
3. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
4. 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
5. サステナビリティへの取組み・・・・・・・・・・・・・・・・31
6. 第32期決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
7. APPENDIX ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・43

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。

実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。

本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合わせくださるようお願いいたします。

物件名称を略称で表示している箇所があります。

1. エグゼクティブ・サマリー

中期方針（2020年1月公表）

持続的な資産規模の拡大と分配金の伸長を目指す

厳選投資とポートフォリオの質の向上(外部成長戦略)

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

財務戦略による効率的な資金調達

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

内部成長による収益性の向上

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

サスティナビリティへの取組みの推進

- 環境、社会を意識した資産運用
- ガバナンス面での取組みの強化

第32期決算の概要

（単位：百万円）

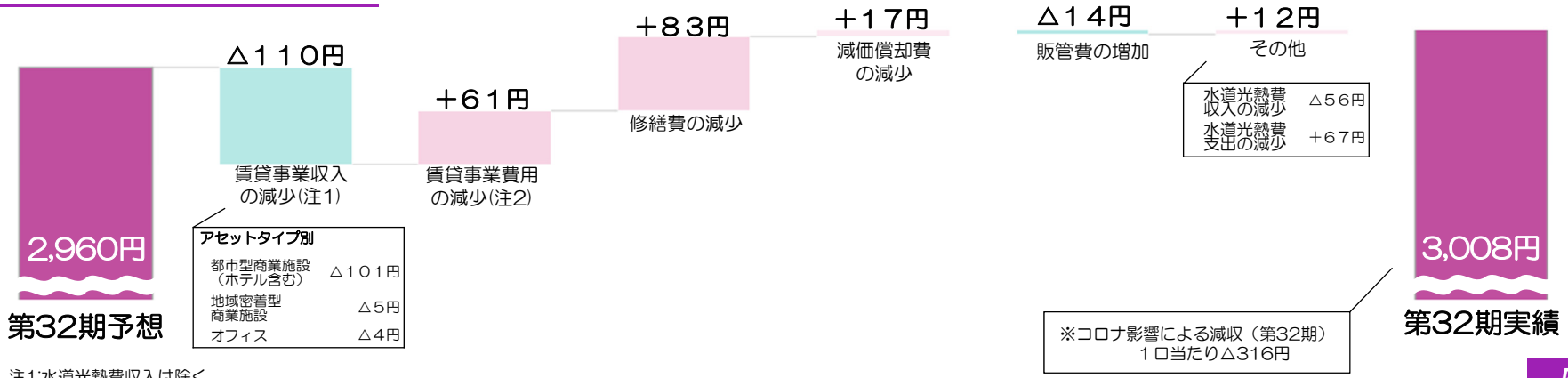
項　目	第32期予想（A）（2021年1月21日公表分）	第32期実績（B）自 2021年12月 1日 至 2021年 5月31日	増　減（B）－（A）
運用日数（日）	182	182	—
営業収益	5,801	5,685	△ 115
営業利益	2,386	2,418	31
経常利益	2,059	2,092	33
当期純利益	2,057	2,091	33
期末発行済投資口の総口数（口）	695,200	695,200	—
1口当たり分配金（円）	**2,960**	**3,008**	**48**
1口当たりＦＦＯ（円）	4,456	4,489	32

当期末の主要指標(前期比)

資産規模(取得価格)	1,695億円 (±0)
含み損益反映後1口当たり純資産額(注)	165,720円 (△1,500円)
平均NOI利回り(注)	4.7% (±0)
平均償却後利回り(注)	3.5% (±0)
稼働率	99.6% (△0.2pt)
LTV(注)	40.0% (±0)
平均負債残存年数	5.3年 (+0.1年)
平均借入コスト	0.73% (△0.04pt)
固定借入比率	88.5% (±0)

（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.58に記載

一口当たり分配金の予実比較



注1:水道光熱費収入は除く
注2:水道光熱費支出、修繕費、減価償却費は除く

第33期・第34期業績予想の概要

（単位：百万円）

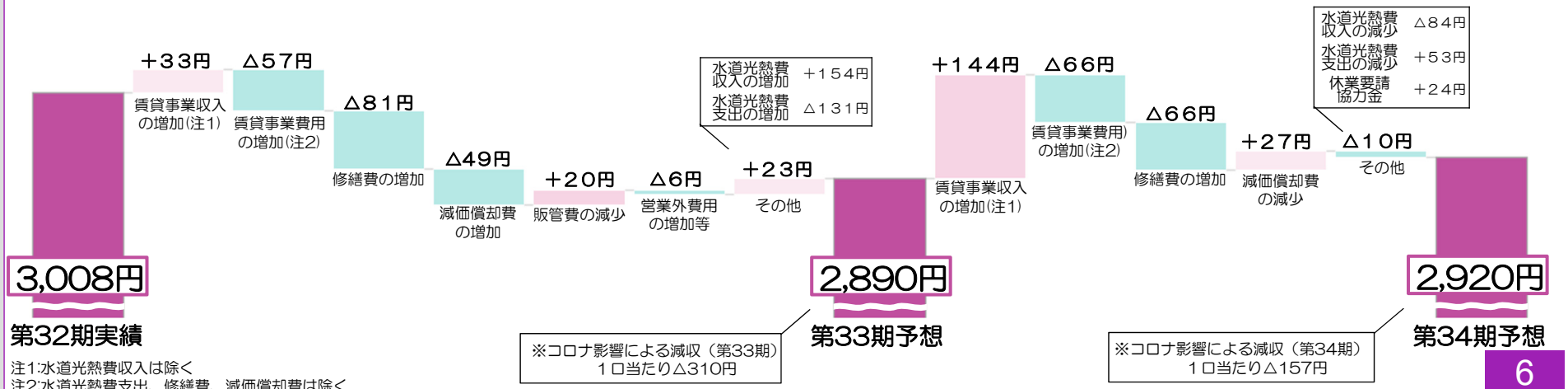
項　目	第32期 実績① 自　2020年 12月　1日 至　2021年　5月 31日	第33期 予想② 自　2021年　6月　1日 至　2021年 11月 30日	増　減 ②－①	第34期 予想③ 自　2021年 12月　1日 至　2022年　5月 31日	増　減 ③－②
運用日数（日）	182	183	1	182	△ 1
営業収益	5,685	5,815	129	5,874	59
営業利益	2,418	2,341	△ 77	2,362	21
経常利益	2,092	2,010	△ 81	2,031	20
当期純利益	2,091	2,009	△ 82	2,029	20
発行済投資口の総口数(口)	695,200	695,200	—	695,200	—
1口当たり分配金（円）	3,008	2,890	△ 118	2,920	30
1口当たりＦＦＯ（円）	4,489	4,418	△ 70	4,421	2

【主な前提条件】
- 現時点で保有している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33期予想（2021年11月期予想）
１口当たり分配金　2,890円

第34期予想（2022年5月期予想）
１口当たり分配金　2,920円

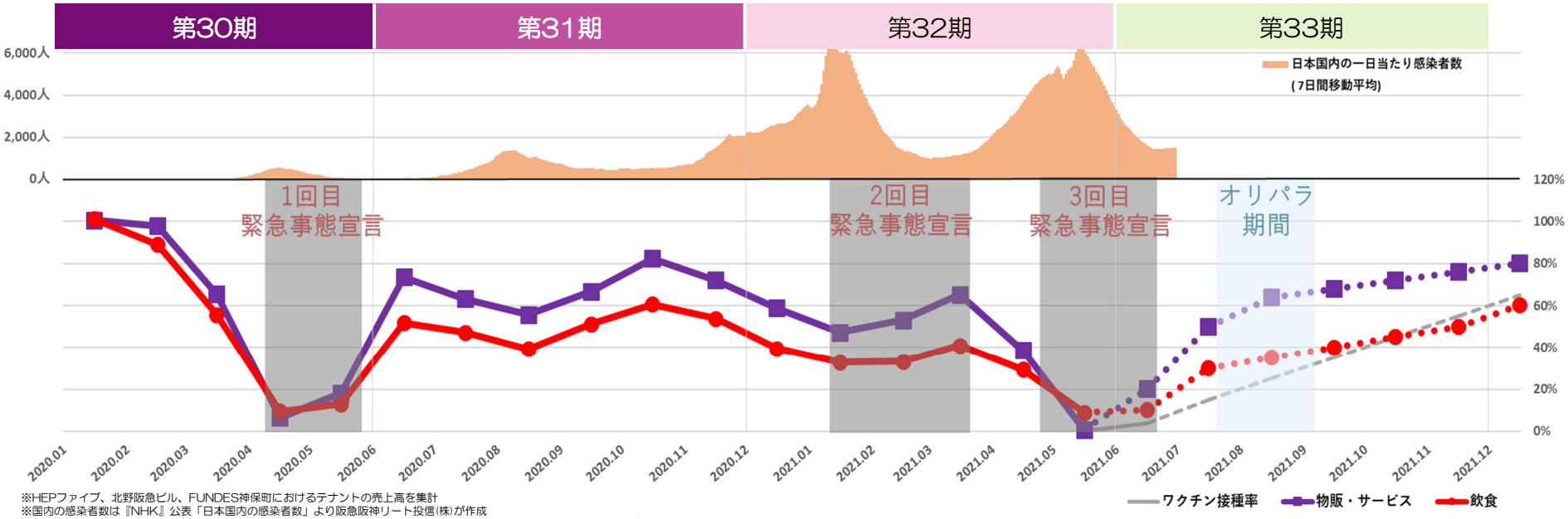
一口当たり分配金の変動要因



注1:水道光熱費収入は除く
注2:水道光熱費支出、修繕費、減価償却費は除く

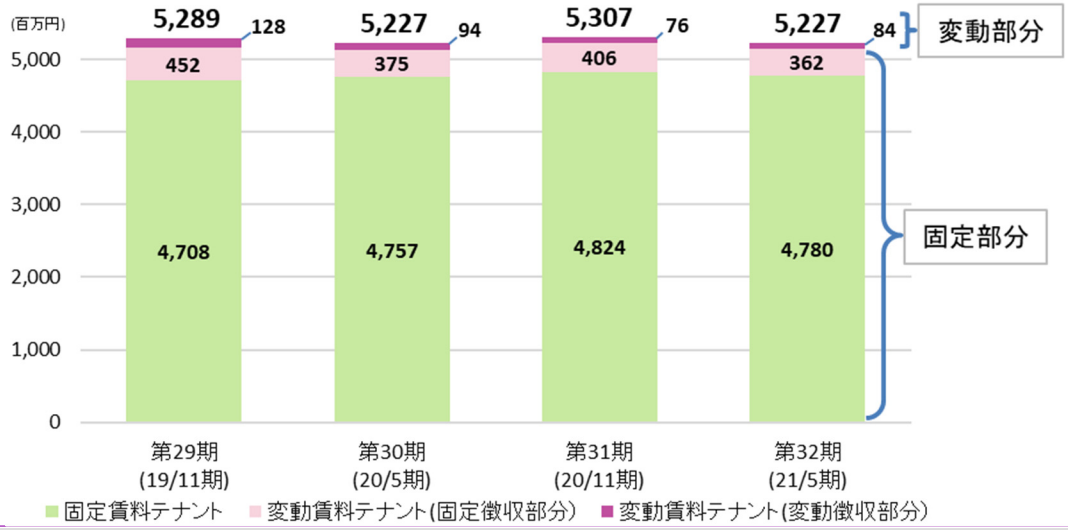
現状認識と今後の方針（コロナ影響①）

都市型商業施設の売上高推移(2019年同月比)



※HEPファイブ、北野阪急ビル、FUNDES神保町におけるテナントの売上高を集計
※国内の感染者数は『NHK』公表「日本国内の感染者数」より阪急阪神リート投信(株)が作成
※ワクチン接種率は『政府CIOポータル』公表「新型コロナワクチン接種状況」における2021年6月30日時点の接種状況が今後も継続すると仮定し、2021年末時点で約65%程度に達すると阪急阪神リート投信(株)が試算

ポートフォリオ賃料収入における賃料体系別収入



第32期末時点の商業施設の営業状況（3回目の緊急事態宣言下）※

全館休業	HEPファイブ
生活必需品を扱うテナントを除き休業	グランフロント大阪(商業部分) デュー阪急山田 北野阪急ビル（商業部分） FUNDES神保町（飲食店等）

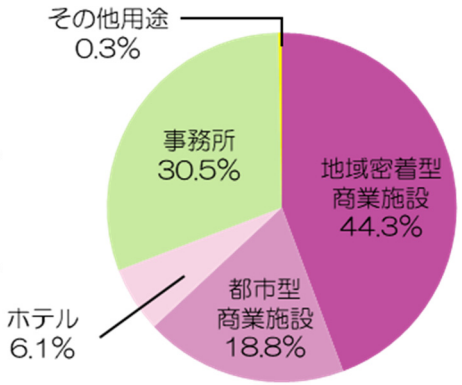
※：固定型マスターリース物件、敷地物件を除く。

現状認識と今後の方針（コロナ影響②）

分配金への影響について

- ポートフォリオの7割以上を占める地域密着型商業、オフィスへの影響は限定的
- 2回目の緊急事態宣言は休業要請を伴わなかったため、多くの店舗は時間短縮しながら営業を継続した。
- しかし、3回目の緊急事態宣言により、全館休業や営業時間短縮を余儀なくされたため、第32期と第33期のコロナ影響は前回予想よりも増大

ポートフォリオ構成(用途別投資比率)



アセットタイプ	第32期（2021年5月期）	第33期（2021年11月期）	第34期（2022年5月期）
	コロナ影響算定の考え方と影響額		
都市型商業施設 ホテル	■ 3回目の緊急事態宣言発出による全館休業や営業時間短縮の影響を反映 ■ 一部テナント(飲食業)の退去が発生 緊急事態宣言再発出に伴い影響額は前回予想比拡大 (前回予想:△199円) △299円	■ 3回目の緊急事態宣言発出による全館休業や営業時間短縮の影響を反映 ■ 退去区画のダウンタイムを見込む 緊急事態宣言再発出に伴い影響額は前回予想比拡大 (前回予想:△170円) △276円	■ 期間限定の減賃、ダウンタイムを見込む 固定賃料減は第33期の1/3程度を見込む △118円
地域密着型商業施設	■ 影響は軽微 ■ コロナ影響を受ける業態のテナントに対しては期間限定の減賃を実施 ■ 一部テナントの退去が発生 ほぼ予想通り (前回予想:△6円) △6円	■ コロナ影響を受ける業態のテナントに対しては期間限定の減賃を見込む ほぼ前回予想通り (前回予想:±0円) △1円	影響なし ±0円
オフィス	■ 一部テナントの退去が発生 ほぼ予想通り (前回予想:△12円) △10円	■ 退去済、退去予定区画における一定のダウンタイムを見込む ほぼ前回予想通り (前回予想:△27円) △33円	■ 同左 保守的に影響を見込む △40円
影響額合計	(前回予想:△217円) △316円	(前回予想:△197円) △310円	△157円

現状認識と今後の方針（コロナ影響③）

長引くウィズコロナ期からコロナ収束に向けて

アセットタイプ	第32期の外部環境	阪急阪神リートの活動実績	コロナ収束に向けた外部環境変化のポイント
都市型商業施設	■ 緊急事態宣言の再発出等により営業活動が制限	■ 施設の魅力度維持のための対応を継続実施	■ ワクチン普及による需要の回復期待 ■ テナントの出店意欲の回復
ホテル	■ 国内旅行、出張とも厳しい状況が継続	■ 各オペレータの営業状況を注視	■ 国内旅行振興策の再開期待
地域密着型商業施設	■ 生活必需品を扱うテナントは好調	■ 安定的な賃料収入を維持 ■ 業績不振テナントの入替実施	■ 生活環境の変化への適応
オフィス	■ ビジネス拠点の多様化 ■ 企業のデジタル対応の加速	■ ポストコロナ期の環境変化を見据えた物件探索	■ ワクチン普及後のオフィス回帰の動きを注視

現状認識と今後の方針（今後の成長戦略まとめ）

ポストコロナ期に向けての成長戦略

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

外部成長戦略

■ 優良物件への厳選投資を継続検討
- ➢ 好立地の都市型商業施設やオフィス等

■ コロナ禍で注目度が高まったアセットタイプに着目
- ➢ 生活インフラとしての地域密着型商業施設
- ➢ 駅前・駅近の来店型オフィス(※)

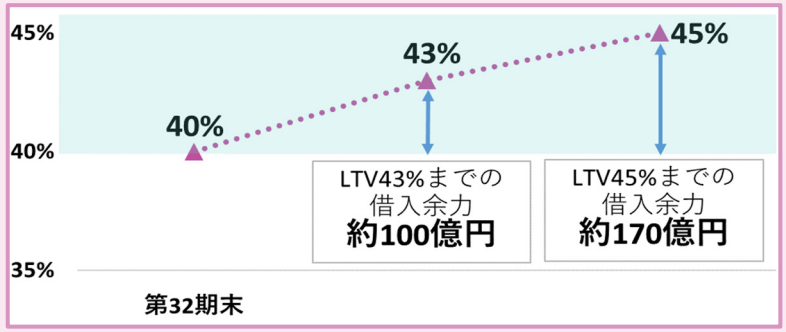
■ 資産入替によるポートフォリオの質の向上
- ➢ 過去8年間で4回の実績を踏まえ、取組みを継続

■ スポンサーグループの保有機能・開発機能の更なる活用
- ➢ 現行の投資対象アセットタイプに限定せず、新たな対象を探索・検討

財務戦略

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

■ 借入余力の活用



内部成長戦略

■ 新しい生活様式への対応
- ➢ 行動様式の多様化に合わせたテナントミックス
- ➢ ＳＮＳ利用の販促、サイト連携のショールーム化等、ＤＸ対応
- ➢ テナントニーズに対応したオフィスリーシング活動の推進

■ 修繕・CAPEXの計画的な実施
- ➢ 資産価値の維持・向上と予防保全の観点から計画的に実施
- ➢ 中長期的なエネルギー等消費量削減への貢献

サステナビリティ方針

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

※駅を利用する人々の利便性向上に貢献するテナント（コンビニエンスストア・学習塾・クリニック等）が入居している中小規模のオフィスビル

資産規模拡大と分配金の伸長により投資主利益の最大化を目指す

2. 外部成長戦略

関西圏の活性化

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

うめきた2期
2024年夏頃：先行まちびらき予定
2027年度：全体開業予定

JRうめきた（大阪）地下駅を「大阪駅」として開業
2023年：開業予定

未来医療国際拠点
2024年春：施設オープン予定

大阪・関西万博
2025年4/13-10/13：開催

IR（統合型リゾート）構想
2020年代後半：部分開業予定

なにわ筋線
2031年春：開業予定

なにわ筋連絡線　新大阪連絡線
検討調査を進める

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

＜関西でのその他開発計画・イベント（予定・目標含む）＞

2022年 5/13-5/29	ワールドマスターズゲームズ2021関西 (2022年に延期)
2037年（最短）	リニア中央新幹線　新大阪ー名古屋開業予定

（注）公表資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成（2021年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）

スポンサーの開発状況①（梅田エリア）

● 梅田1丁目1番地計画（ビル名称:大阪梅田ツインタワーズ・サウス）

【計画概要】

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

● うめきた2期地区開発事業

【計画概要】

計画地	大阪駅北大深西地区 土地区画整理事業区域内
延床面積	・北街区：約149,200㎡ ・南街区：約407,250㎡ ・都市公園： 12,500㎡
用途	・北街区：イノベーション施設、ホテル、分譲住宅ほか ・南地区：オフィス、ホテル、商業施設、MICE施設、分譲住宅ほか ・都市公園：ミュージアム、体験学習施設、屋根付広場、飲食店、売店ほか
竣工時期	2024年夏頃　先行まちびらき

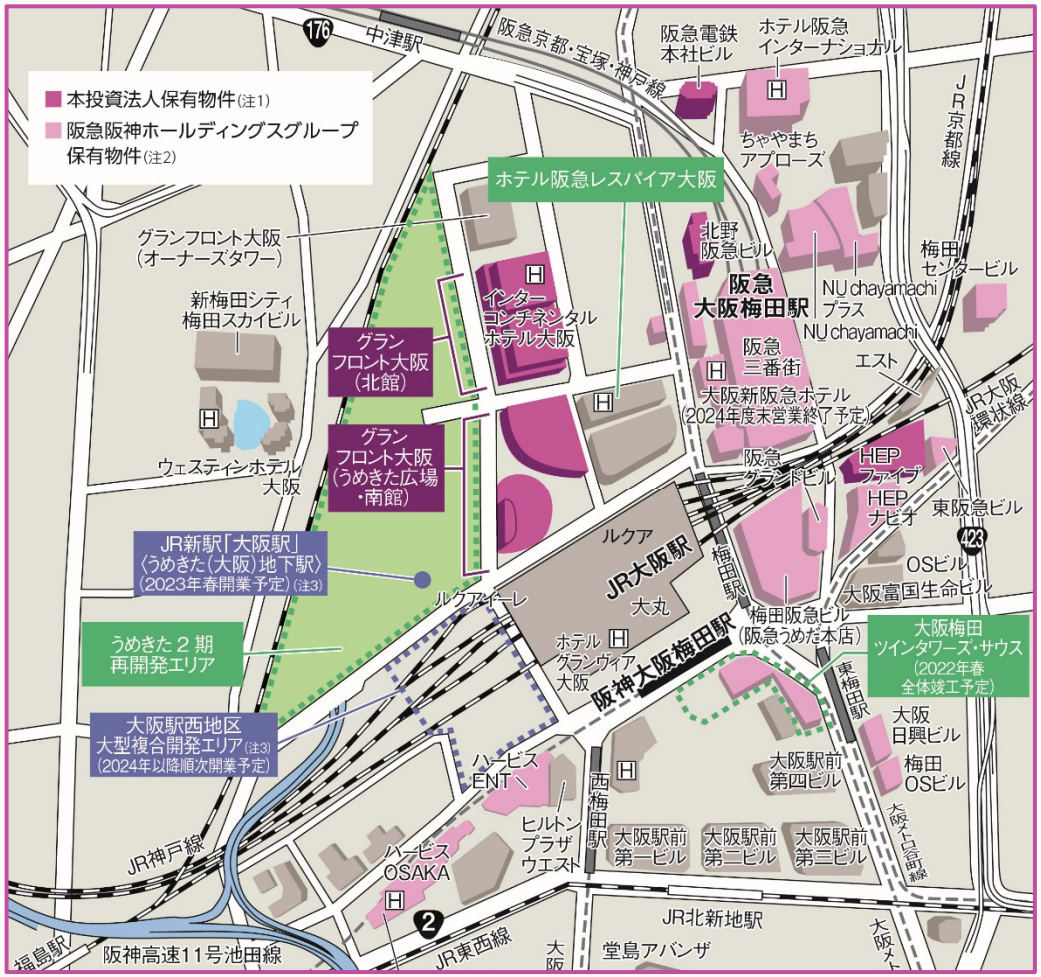
うめきた2 期地区全景
（完成予想イメージ）

※2020年12月リリース時のイメージパースであり、変更の可能性あり

● 大阪新阪急ホテル

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

●梅田エリア



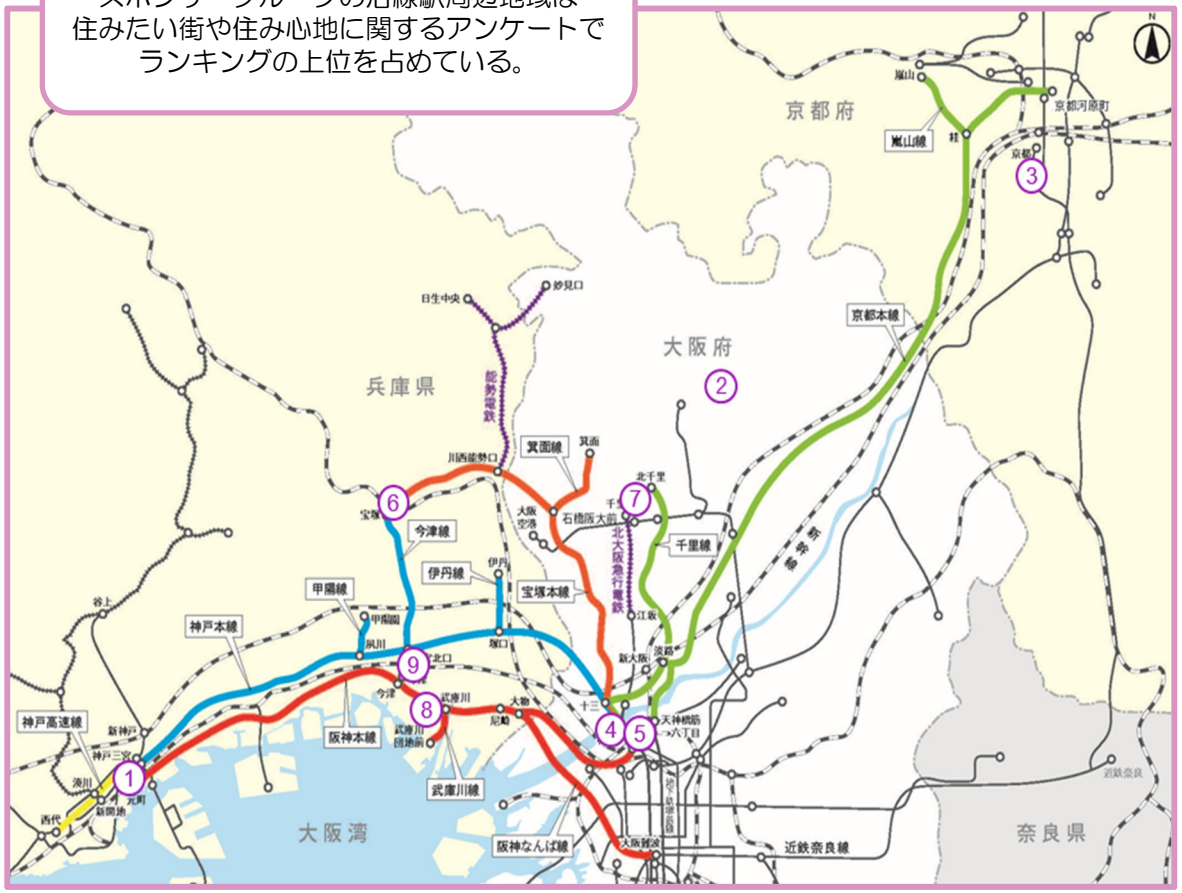
（注１）阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含む
（注２）他社との共同保有物件を含む
（注３）西日本旅客鉄道株式会社により公表されている資料に基づき記載

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱作成の資料を参考に作成
※上記各物件について、決算発表日（2021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。

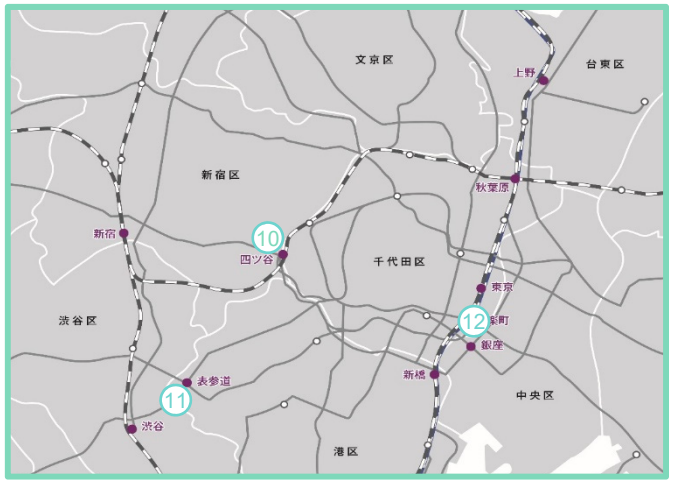
スポンサーの開発状況②（関西圏/首都圏）

●梅田・沿線エリア

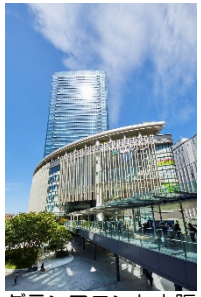
スポンサーグループの沿線駅周辺地域は
住みたい街や住み心地に関するアンケートで
ランキングの上位を占めている。



●首都圏エリア



● スポンサーグループからの取得物件(過去3年間)



グランフロント大阪
(うめきた広場・南館・北館)

万代下新庄店

バロー高槻店(敷地)

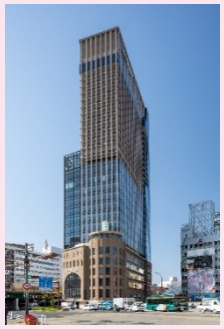
nanohana戎橋店(敷地)

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱作成の資料を参考に作成

スポンサーの開発状況③（関西圏/首都圏）

梅田・沿線エリアでの主な取組み

①



［神戸三宮阪急ビル］
（神戸阪急ビル東館建替・
西館リニューアル計画）
2021年4月26日 開業

②

［ロジスタ・ロジクロス茨木彩都］
（彩都もえぎ物流施設計画）
2021年5月31日 竣工

③

［ロジスタ京都上鳥羽］

2020年7月31日 竣工

④

［うめきた2期地区開発事業］

2024年夏頃 先行まちびらき

⑤

［梅田1丁目1番地計画］
（ビル名称:大阪梅田
ツインタワーズ・サウス）
2022年春 開業予定

⑥

［宝塚ホテル移転開業］

2020年6月21日 開業

梅田・沿線エリアでの主な取組み

⑦

［サテライトオフィス事業］
1号拠点
「阪急阪神ONS千里中央」
2021年4月14日 開業

⑧

［甲子園市営住宅跡地開発］

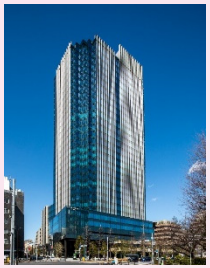
2022年3月 開業予定

⑨

［阪急西宮ガーデンズ西側
土地開発計画］
2023年9月 開業予定

首都圏での主な取組み

⑩

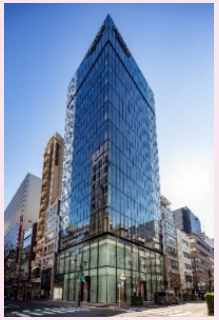


［CO・MO・RE YOTSUYA
（コモレ四谷）］
2020年2月～
順次入居・開業
9月30日街びらき

⑪

［H-CUBE
MINAMIAOYAMA］
2020年7月開業

⑫



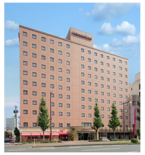
［阪急阪神銀座ビル］
2020年5月 開業

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱作成の資料を参考に作成
※上記各物件について、決算発表日（2021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。

スポンサーとの連携(資産入替)

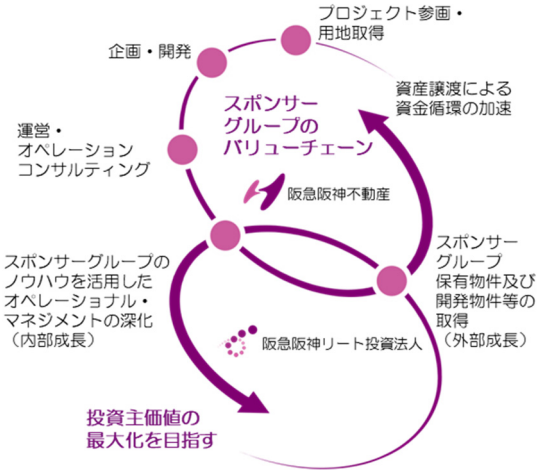
資産入替の実施

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

	第16期（13/5期）		第22・23期（16/5・11期）		第28期（19/5期）			第30・31期（20/5・11期）		
取得	① 阪急西宮ガーデンズ	② 阪急電鉄本社ビル	③ KOHYO小野原店	オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)	④ グランフロント大阪	⑤ バロー高槻店(敷地)	FUNDES神保町	⑥ nanohana戎橋店（敷地）	⑦ 万代下新庄店	芝浦ルネサイトタワー
	資産入替①		資産入替②		資産入替③			資産入替④		
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

取得・譲渡先がスポンサー関連の物件

本投資法人とスポンサーグループの共生戦略



スポンサーグループの総合力を活用した取得方法

スポンサーグループ保有物件

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

オンバランスブリッジ

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

スポンサーグループ開発物件

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

SPCブリッジ

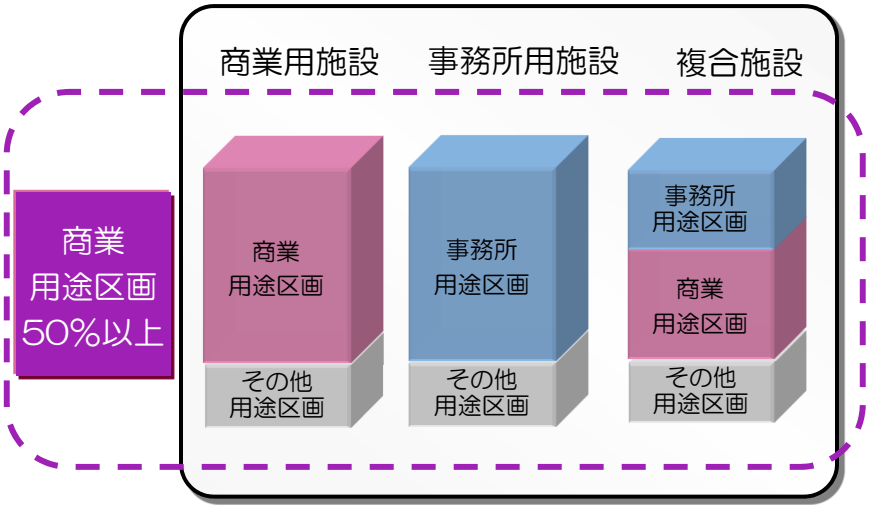
- 阪急電鉄本社ビル(②)
- イオンモール堺北花田(敷地)

※16期以降に取得した物件を記載

アクイジション戦略と投資対象

投資対象

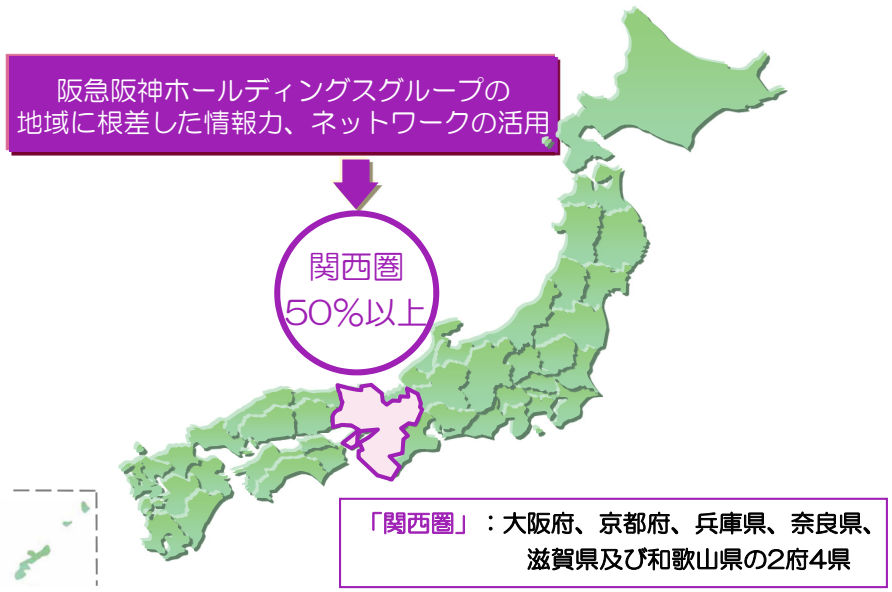
商業用途又は事務所用途の区画を有する
不動産を投資対象
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



※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

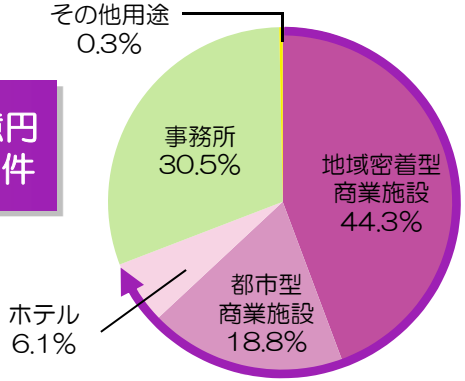
全国を投資対象
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる
主要都市
中でも、「関西圏」に重点的に投資



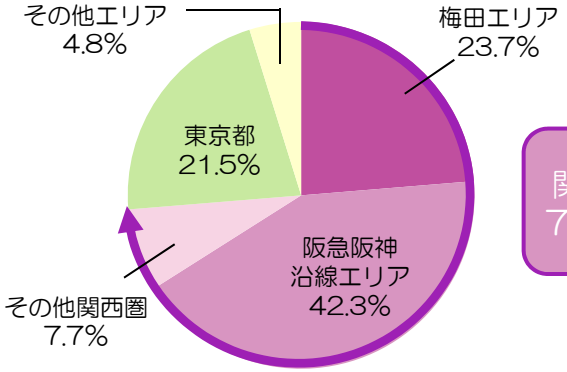
ポートフォリオの状況（第32期末）

取得資産総額：　1,695.3億円
総物件数：　31物件

敷地：22.2%



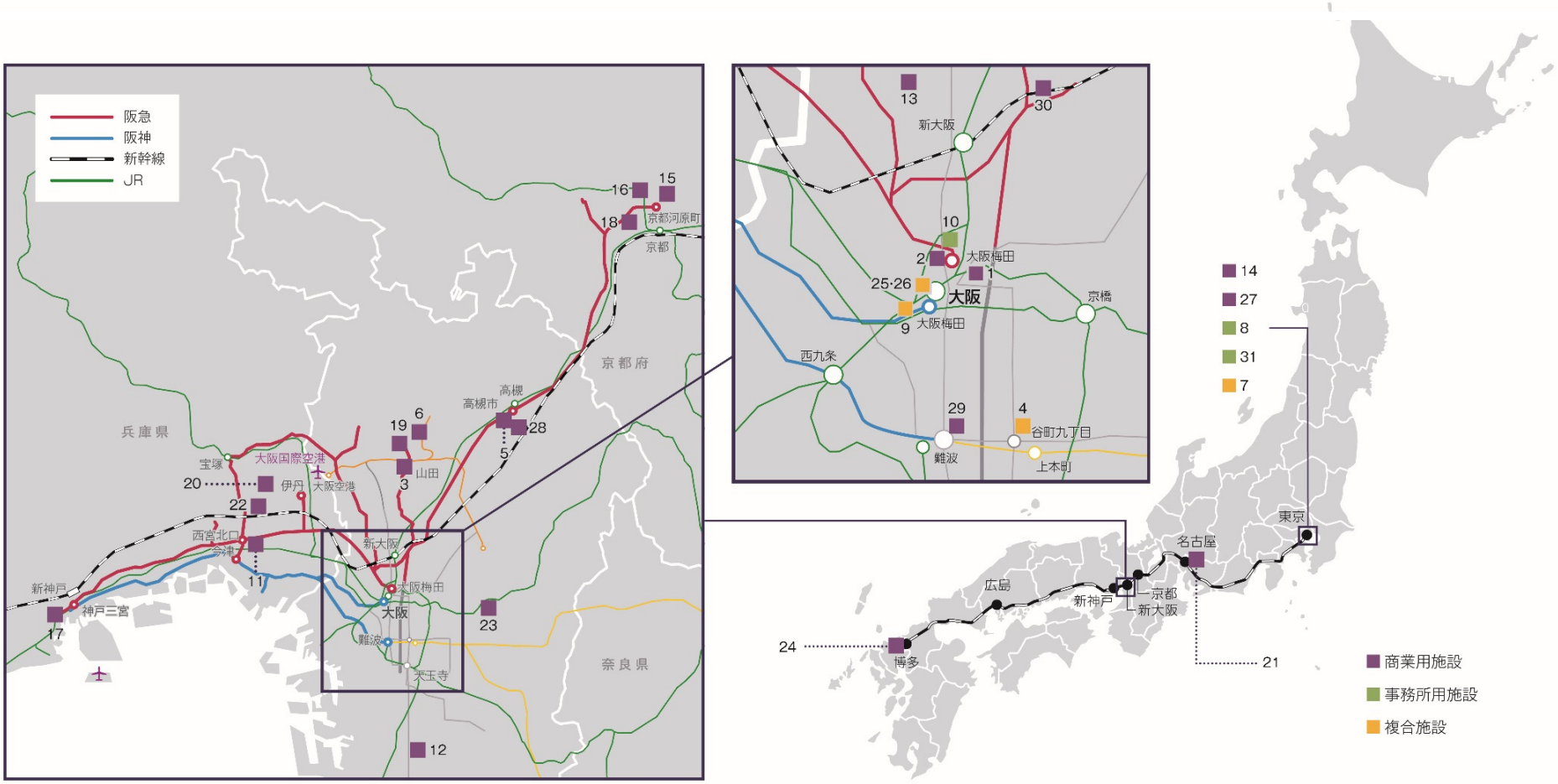
商業用途
区画
69.2%



関西圏
73.7%

保有資産の地域分散

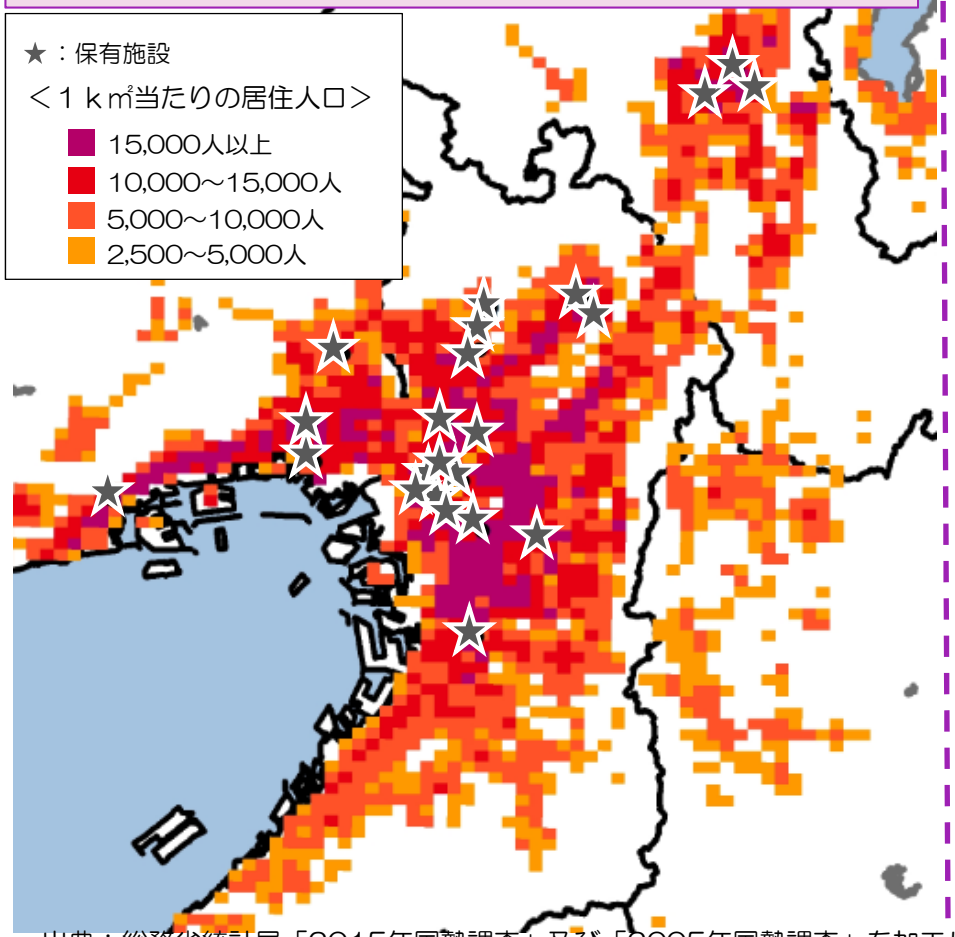
- 阪急阪神リートの保有資産は、関西圏を中心に首都圏、名古屋圏、福岡圏に分散
- 関西圏では、梅田を中心に阪急・阪神沿線エリアを重点的に検討
- 収益安定性の高い地域密着型商業施設、
  オフィス、都市型商業施設、宿泊特化型ホテルが 重点ターゲット



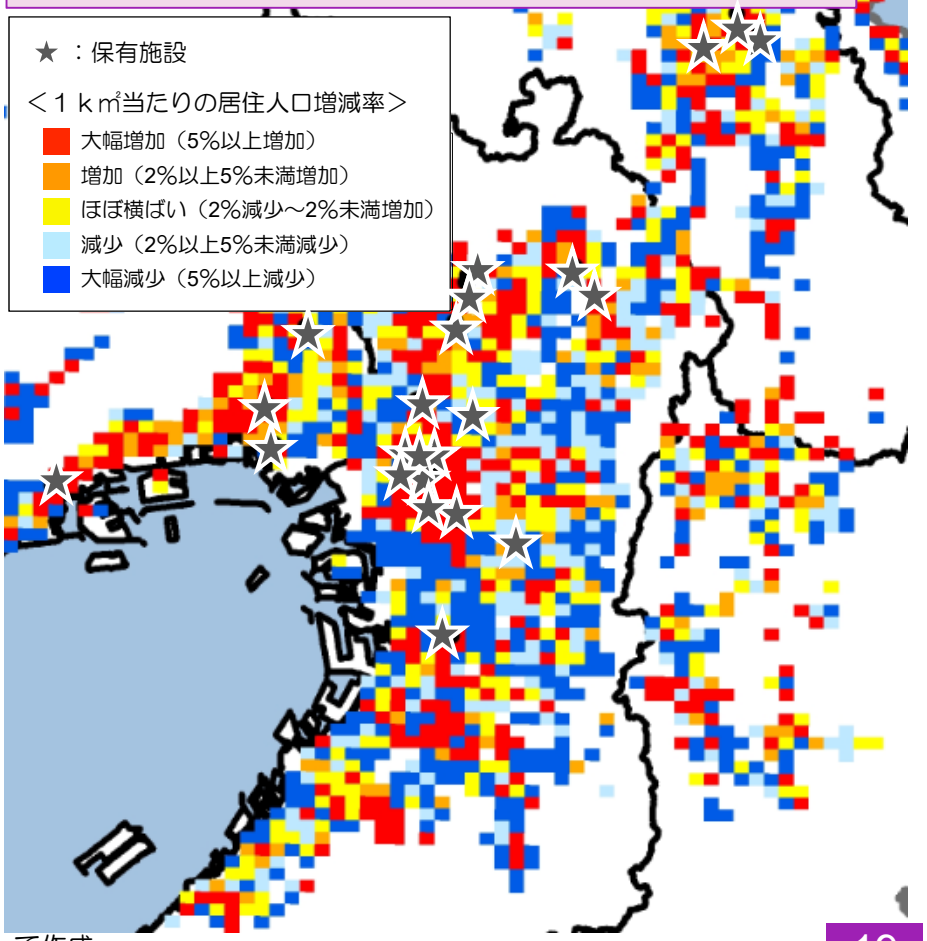
関西圏の人口動態と取得方針

- 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）

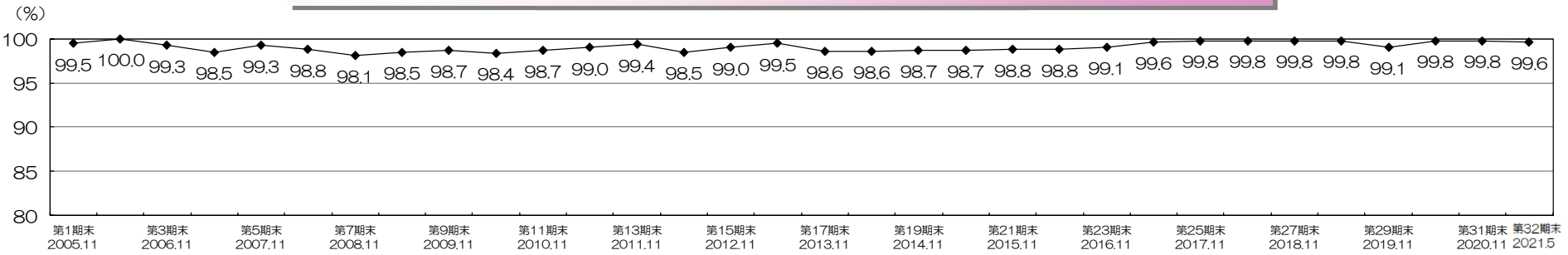


出典：総務省統計局「2015年国勢調査」及び「2005年国勢調査」を加工して作成

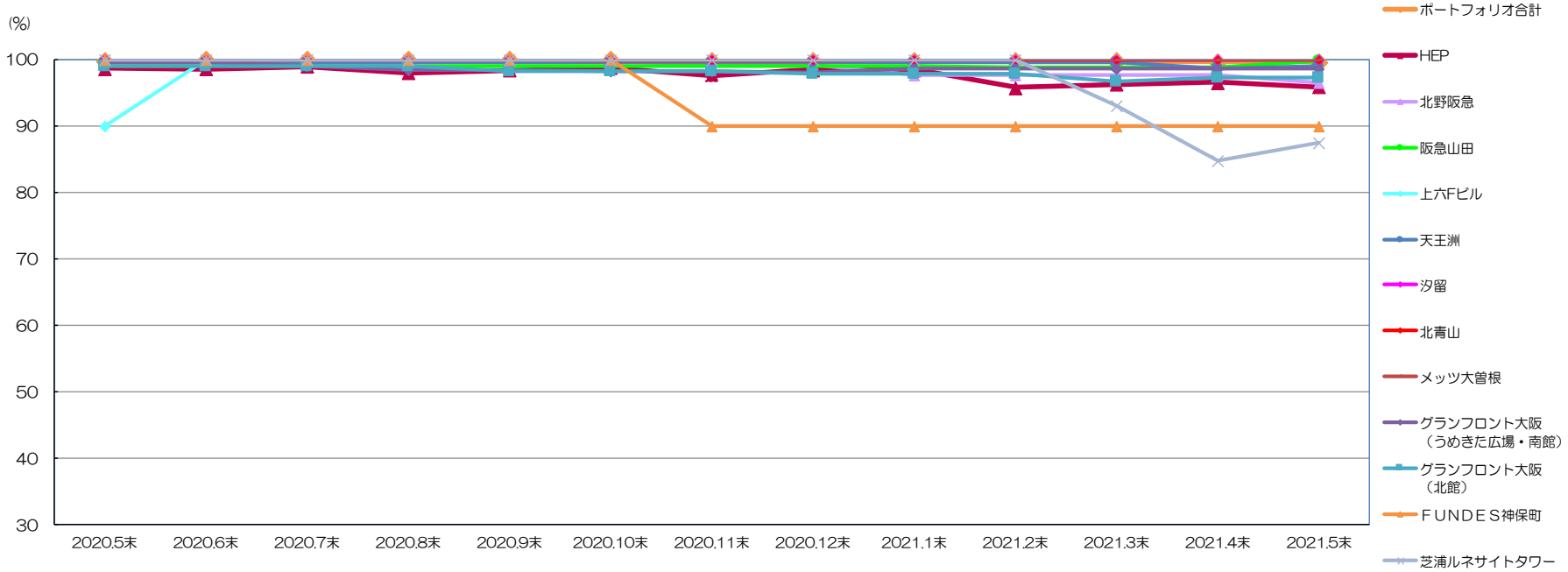
3. 内部成長戦略

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、99.6%（2021年5月末時点）



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

保有物件のトピックス

地域密着型商業施設が堅調

・コロナ禍においても売上は伸長　・テナントとの協働による施設の魅力度向上

●デュー阪急山田

2021年5月の売上が2019年同月比105%

●飲食店限定の商品券の発行及び密を避けたシールラリーの開催

●ポストコロナ期を見据えたテナント(来店型保険ショップ・学習塾)の誘致

●メッツ大曽根

2021年5月の売上が2019年同月比104%

●近隣小学校の総合学習への協力(外国人向けMAP作成等)

●阪急西宮ガーデンズ

●第23回（20年度）「テナントが選んだディベロッパー大賞」(繊研新聞社主催)受賞

その他のトピックス

●HEPファイブ

●SNS・ライブコマース用の撮影スタジオを設置しテナントの販促を支援

●テイクアウトの告知強化（各施設）

●シェアバイクの利用増加（北野阪急ビル）

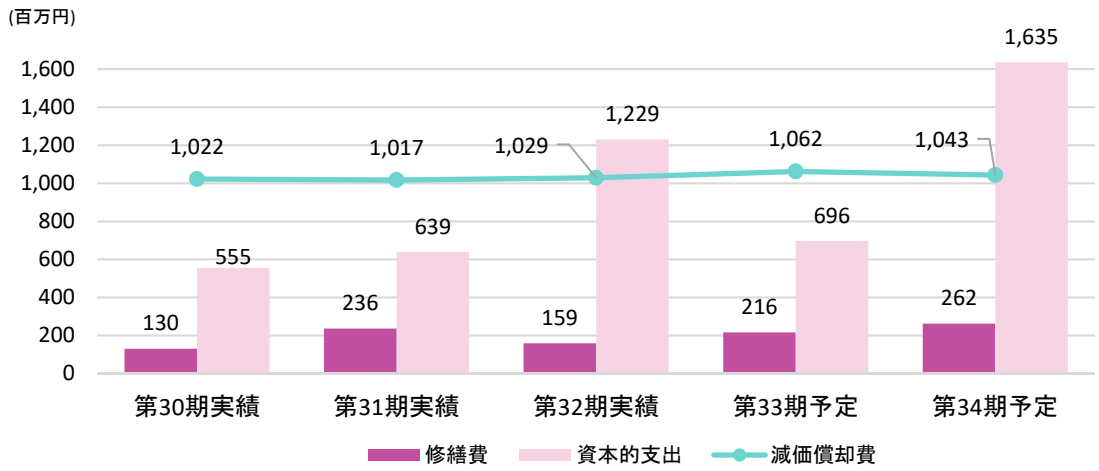
●インフルエンサーを起用した動画配信（北野阪急ビル）

●スタートアップ支援テナントとの共同イベント実施（デュー阪急山田）

●共用部のコロナ抗菌加工（汐留イーストサイドビル、北青山3丁目ビル）

修繕費・資本的支出の状況

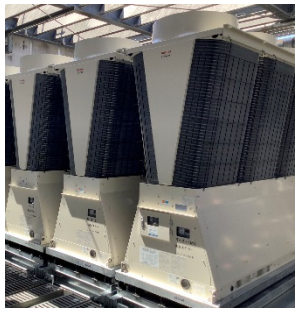
修繕費及び資本的支出の推移



物件の競争力維持及び
予防保全のため
必要な修繕・更新投資は
計画的に実施

ラグザ大阪　熱源更新工事

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



（冷温水チラー）

第32期に行った主な工事

修繕費		
ラグザ大阪	熱源更新工事に伴う撤去費等	43百万円

資本的支出		
ラグザ大阪	南棟熱源更新工事（1期）	488百万円
	北棟熱源更新工事（1期）	234百万円
HEPファイブ	熱源機器更新工事（1期）	95百万円
北野阪急ビル	排水横主管(飲食系統)更新工事（2期）	46百万円
デュー阪急山田	給気機・排気機更新工事(1期)	16百万円

第33期の主な工事予定

修繕費		
北野阪急ビル	外壁タイル補修工事	90百万円
デュー阪急山田	北面外壁補修工事	40百万円

資本的支出		
ラグザ大阪	南棟ファンコイルユニット更新工事（3期）	80百万円
	エアハンドリングユニット更新工事（2期）	62百万円
北野阪急ビル	排水横主管(飲食系統)更新工事（3期）	36百万円

第34期の主な工事予定

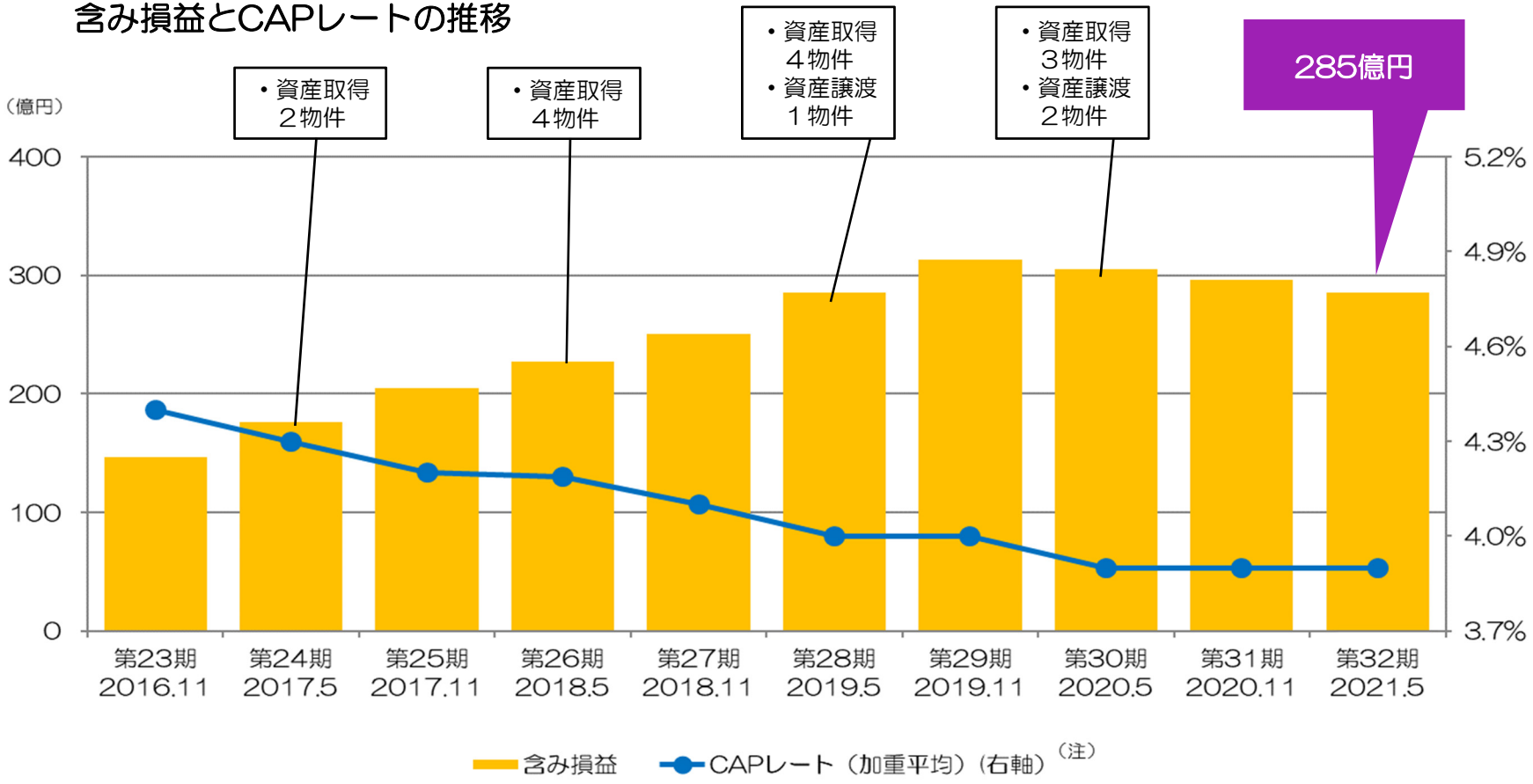
修繕費		
ラグザ大阪	熱源更新工事に伴う撤去費等	48百万円

資本的支出		
ラグザ大阪	南棟熱源更新工事（2期）	451百万円
	北棟熱源更新工事（2期）	212百万円
阪急電鉄本社ビル	受変電設備更新工事	168百万円

鑑定評価額の推移

鑑定評価額は0.4%減少し、含み益は285億円に
CAPレートは前期から変わらず

含み損益とCAPレートの推移



（注）ＣＡＰレートは鑑定評価額による加重平均を算出

鑑定評価額一覧①

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第31期末）		②当期末（第32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	8,736	3.4%	8,610	3.4%	△ 126	△ 1.4%	5,588	3,021	154.1%
北野阪急ビル	7,740	7,770	4.0%	7,830	4.0%	60	0.8%	8,055	△ 225	97.2%
デュー阪急山田	6,930	8,610	4.2%	8,610	4.2%	0	0.0%	5,382	3,227	160.0%
上六Fビルディング	2,980	2,910	4.9%	2,920	4.9%	10	0.3%	2,518	401	115.9%
高槻城西ショッピングセンター	8,655	8,670	4.8%	8,670	4.8%	0	0.0%	6,695	1,974	129.5%
ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	1,770	4.5%	1,770	4.5%	0	0.0%	1,340	429	132.0%
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	8,283	3.5%	8,250	3.5%	△ 33	△ 0.4%	8,382	△ 132	98.4%
汐留イーストサイドビル	19,025	17,300	3.8%	17,200	3.8%	△ 100	△ 0.6%	16,611	588	103.5%
ラグザ大阪	5,122	5,640	4.4%	5,640	4.4%	0	0.0%	5,008	631	112.6%
阪急電鉄本社ビル	10,200	12,400	3.7%	11,900	3.7%	△ 500	△ 4.0%	8,951	2,948	132.9%
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	25,564	4.1%	25,564	4.1%	0	0.0%	17,353	8,210	147.3%
イオンモール堺北花田(敷地)	8,100	10,480	4.0%	10,310	3.9%	△ 170	△ 1.6%	8,189	2,120	125.9%
万代豊中豊南店(敷地)	1,870	2,300	4.3%	2,300	4.3%	0	0.0%	1,889	410	121.7%
北青山３丁目ビル	1,680	2,090	3.2%	2,090	3.2%	0	0.0%	1,705	384	122.6%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,370	4.0%	3,360	4.0%	△ 10	△ 0.3%	2,529	830	132.8%

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

鑑定評価額一覧②

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第31期末）		②当期末（第32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）					
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%	3,960	4.1%	△ 30	△ 0.8%	3,127	832	126.6%
ライフ下山手店(敷地)	1,421	1,690	4.0%	1,690	4.0%	0	0.0%	1,434	255	117.9%
万代五条西小路店(敷地)	4,182	4,760	4.3%	4,760	4.3%	0	0.0%	4,213	546	113.0%
KOHYO小野原店	1,631	1,820	4.7%	1,820	4.7%	0	0.0%	1,595	224	114.1%
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	5,670	4.4%	5,690	4.4%	20	0.4%	5,927	△ 237	96.0%
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	1,950	4.2%	1,950	4.2%	0	0.0%	1,886	63	103.3%
ベッセルイン博多中洲	2,760	2,830	4.1%	2,840	4.1%	10	0.4%	2,691	148	105.5%
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	10,000	3.2%	10,000	3.2%	0	0.0%	9,252	747	108.1%
グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	6,566	7,690	3.3%	7,740	3.3%	50	0.7%	6,584	1,155	117.6%
FUNDES神保町	2,830	2,760	3.3%	2,760	3.3%	0	0.0%	2,926	△ 166	94.3%
バロー高槻店(敷地)	2,258	2,310	4.1%	2,310	4.1%	0	0.0%	2,298	11	100.5%
nanohana戎橋店(敷地)	4,230	4,310	3.3%	4,310	3.3%	0	0.0%	4,270	39	100.9%
万代下新庄店	674	705	4.5%	704	4.5%	△ 1	△ 0.1%	687	16	102.4%
芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	3,475	3,540	3.4%	3,520	3.4%	△ 20	△ 0.6%	3,504	15	100.4%
合　計	169,534	189,728	3.9%	188,888	3.9%	△ 840	△ 0.4%	160,317	28,570	117.8%

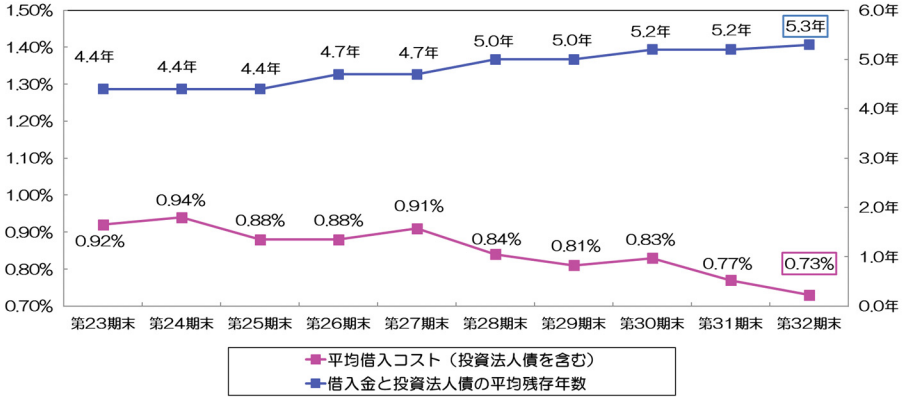
（注）CAPレートは、鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）、ライフ下山手店（敷地）、ラ・ムー東大阪店（敷地）、及びバロー高槻店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載。

4. 財務戦略

財務基盤強化への取組み

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

平均借入コストと平均残存年数の推移



資金調達の状況

●第32期（当期） 実績

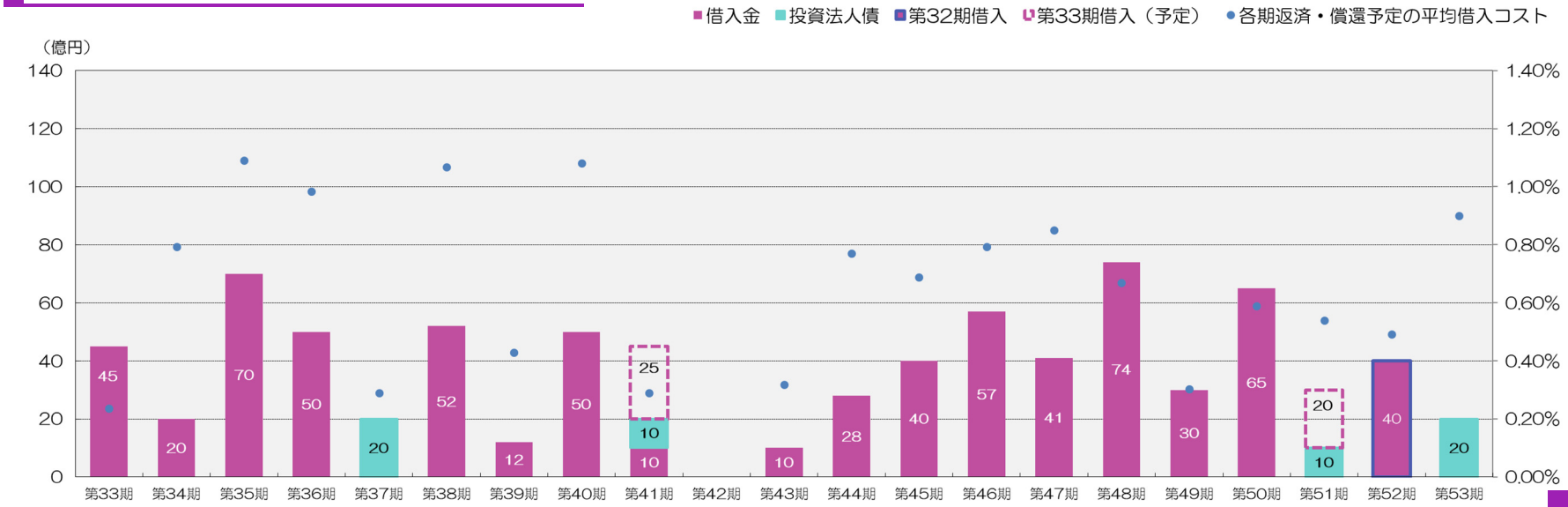
	返済概要	調達概要
総額	40億円	40億円
借入年数	7年	10年
利率(注)	1.26%	0.49%
金利	固定	固定

●第33期 予定

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

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

返済期限分散状況と平均借入コスト（2021年5月31日現在）



財務基本方針・有利子負債残高

財務基本方針

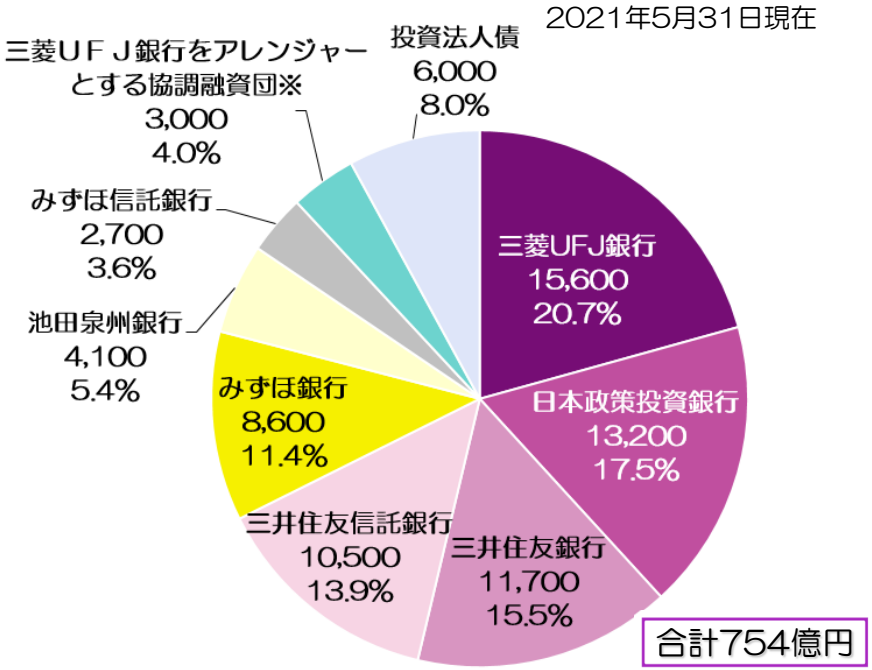
- 健全な財務体質の維持
- 金融機関との良好な取引関係の維持
- 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

	第31期末	第32期末
有利子負債	754億円	754億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	0.73%	0.70%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.77%	0.73%
借入金と投資法人債の平均残存年数	5.2年	5.3年
長期比率	94.0%	94.0%
固定比率	88.5%	88.5%
LTV（注）	40.0%	40.0%
有利子負債比率	44.0%	44.0%
圧縮積立金残高	221百万円	277百万円
格付の状況（R&I）	A+（安定的）	A+（安定的）
格付の状況（JCR）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

（注）「LTV」の算出方法の詳細についてはP.58に記載

有利子負債残高（百万円）

2021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

投資法人債の状況（百万円）

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

Memo

5.サステナビリティへの取組み

サステナビリティへの取組み①（方針・環境）

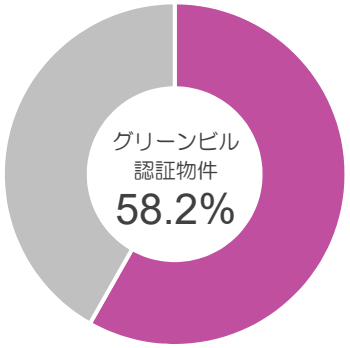
GRESBリアルエステイト

GRESB 2020

2020年GRESBリアルエステイト評価において
3 Star 及び Green Star 取得

GRESB開示評価でも最上位のAレベル取得

環境認証物件の比率



全ポートフォリオにおける
認証取得率
（延床面積ベース）

●DBJ Green Building認証

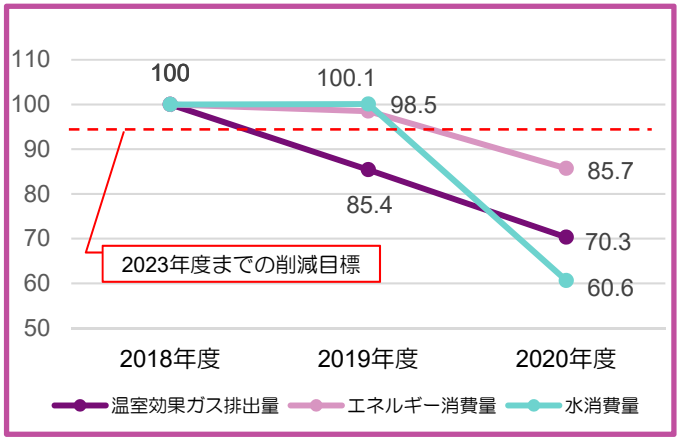
☆☆☆☆☆	阪急西宮ガーデンズ
☆☆☆☆	HEPファイブ
☆☆☆	北野阪急ビル
	デュー阪急山田
	汐留イーストサイドビル
	阪急電鉄本社ビル

●CASBEE不動産評価認証

Sランク	スフィアタワー天王洲
	芝浦ルネサイトタワー

環境パフォーマンス

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



グリーンファイナンス・フレームワーク

株式会社日本格付研究所（JCR）より、最上位評価である
Green1（F）を取得

調達資金の使途※	適格クライテリア			
グリーン適格資産の取得	DBJ Green Building認証 3つ星以上	CASBEE認証 B+ランク以上	BELS認証 3つ星以上	LEED認証 Silver以上
改修工事等の実施	上記認証で 1段階以上の改善	次のいずれかを 10%以上削減 CO2排出量 エネルギー消費量 水使用量	再生可能エネルギー関連設備の導入・取得	その他環境面で有益な改善を目的としたもの

※表中の使途に要した借入金もしくは投資法人債の返済・償還資金を含む

サステナビリティへの取組み②（社会）

地域コミュニティとのつながり

三密回避の工夫をして
地域イベントの開催場所を提供
（デュー阪急山田）

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

テナントとのつながり

テナント従業員向けに
館内でお弁当を販売
（汐留イーストサイドビル）

従業員休憩室に
女性用パウダールームを設置
（阪急西宮ガーデンズ）

安心・安全の確保

共用スペースのテーブルに
アクリルパーテーションを設置
（デュー阪急山田）

計画的な修繕の実施
（ラグザ大阪熱源更新工事）

働き方改革、健康経営（資産運用会社の取組み）

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

- フレックスタイム制（コアタイムなし）、勤務間インターバル制度導入
- コラボレーションルーム整備
- 業務用PCを高性能ノートブック機に置換え
- 社内無線LAN整備
- セキュアリモートアクセスサービスの導入
- Web会議システム利用環境の改善
- 電子申請による経費精算、社印請求導入
- 意思決定フローの電子化（稟議書、意思決定書、指図書等）
- 従業員の有給休暇取得率向上　⇒　目標：70%以上
  （計画年休・休暇中の権限移譲の推進によるマルチタスク化、BCP対策）
- プロジェクトチームによる年度単位での健康増進・社員間コミュニケーション促進プログラム実施
- オフィスへの「置き野菜」サービス導入
- みんなDEラジオ体操
- ある活（ウォーキングイベント）
- 外部講師による健康講座の開催　　他

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

大阪府健康づくりアワードスピンオフ
企画『「職場で健活10」大賞』
特別賞（2020年度）

サステナビリティへの取組み③（ガバナンス）

運用報酬体系

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

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

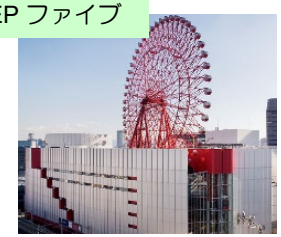
（注）2020年8月25日開催の第11回投資主総会において議案可決、
運用報酬1及び2は2020年12月1日から、取得報酬、譲渡報酬
及び合併報酬は2020年9月1日から変更

スポンサーとのセイムボート

- スポンサーグループによる投資口保有率　3.2%
- スポンサーグループの基幹物件を共有

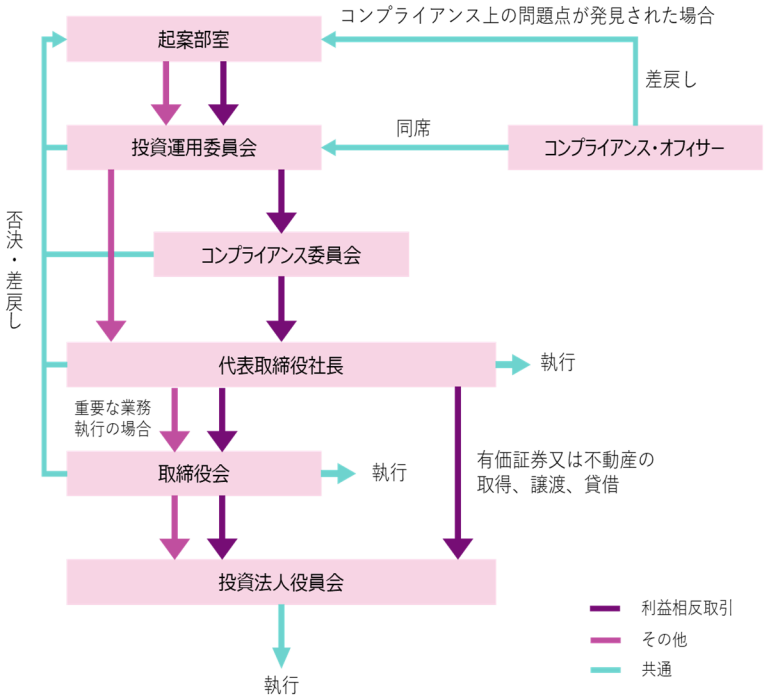
（共有物件の例）

HEP ファイブ



阪急西宮ガーデンズ

資産運用会社の意思決定プロセス



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

6. 第32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31期（運用日数183日）自 2020年6月1日　至 2020年11月30日		第32期（運用日数182日）自 2020年12月1日　至 2021年5月31日		増減
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）	
1．営業収益	5,950	100.0	5,685	100.0	△ 265
賃貸事業収入	5,878		5,685		
不動産等売却益	72		—		
2．営業費用	3,441	57.8	3,267	57.5	△ 174
賃貸事業費用	2,862		2,720		
資産運用報酬	412		397		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	21		21		
一般事務委託報酬	43		42		
会計監査人報酬	12		12		
その他営業費用	86		68		
営業利益	2,509	42.2	2,418	42.5	△ 91
3．営業外収益	0	0.0	0	0.0	△ 0
受取利息	0		0		
その他営業外収益	0		0		
4．営業外費用	361	6.1	326	5.7	△ 34
支払利息	292		260		
融資関連費用	54		47		
投資法人債利息	12		16		
投資法人債発行費償却	1		2		
投資口交付費	—		—		
その他	0		0		
経常利益	2,149	36.1	2,092	36.8	△ 56
税引前当期純利益	2,149		2,092		
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	2,147	36.1	2,091	36.8	△ 56
前期繰越利益	0		0		
当期末処分利益	2,148		2,091		

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第31期	第32期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	2,148,022	2,091,379	△ 56,643
分配金の額	2,091,856	2,091,161	△ 695
（1口当たり分配金（円））	(3,009)	(3,008)	(△1)
圧縮積立金繰入額	56,000	—	△ 56,000
次期繰越利益	165	217	52

（主な増減要因）

（単位:百万円）

（物件売買の要因）

田町の第３１期譲渡益の反動	△７２
田町の譲渡による賃貸事業収入の減少	△５

（既存物件の要因）

賃貸収入等の減少＊	△７４
（都市型商業(ホテル含む)△７６、地域密着型商業＋４、オフィス△２）	
修繕費の減少＊	＋７６
広告宣伝費の反動増	△９
支払利息等の減少	＋３４

＊は譲渡物件を除いた合計

賃貸事業収入・費用
内訳：p.38～41ご参照

貸借対照表

（単位：百万円）

科　目	第31期（2020年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第32期（2021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	10,477	6.1	10,625	6.2	148
現金及び預金	4,917		4,934		
信託現金及び信託預金	5,251		5,343		
営業未収入金	9		16		
預け金	159		111		
未収消費税等	—		—		
前払費用	137		217		
その他	1		1		
Ⅱ 固定資産合計	160,686	93.9	160,870	93.8	183
1．有形固定資産					
建物	4,384		4,290		
構築物	169		163		
工具器具備品	5		5		
土地	36,878		36,879		
リース資産	327		316		
建設仮勘定	—		—		
信託建物	27,842		28,167		
信託構築物	477		480		
信託機械装置	114		118		
信託工具器具備品	177		165		
信託土地	88,720		88,720		
信託リース資産	38		37		
信託建設仮勘定	41		36		
有形固定資産合計	159,177	93.0	159,380	92.9	202
2．無形固定資産					
借地権	897		897		
その他	86		80		
無形固定資産合計	984	0.6	978	0.6	△5
3．投資その他の資産					
投資有価証券	88		88		
長期前払費用	402		388		
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	524	0.3	511	0.3	△13
Ⅲ 繰延資産合計	28	0.0	25	0.0	△2
投資法人債発行費	28		25		
資産合計	171,191	100.0	171,521	100.0	329

（単位：百万円）

科　目	第31期（2020年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第32期（2021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	10,645	6.2	9,144	5.3	△1,501
営業未払金	811		1,405		
短期借入金	4,500		4,500		
1年内返済予定長期借入金	4,000		2,000		
リース債務	24		24		
信託リース債務	3		3		
未払配当金	7		7		
未払費用	145		132		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	47		10		
前受金	764		758		
預り金	0		—		
1年内返済予定預り敷金保証金	338		300		
Ⅱ 固定負債合計	73,907	43.2	75,738	44.2	1,831
投資法人債	6,000		6,000		
長期借入金	60,900		62,900		
リース債務	337		325		
信託リース債務	35		33		
預り敷金保証金	1,801		1,686		
信託預り敷金保証金	4,833		4,793		
負債合計	84,552	49.4	84,883	49.5	330
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	84,270	49.2	84,270	49.1	
Ⅱ 剰余金合計	2,369	1.4	2,368	1.4	
任意積立金合計	221		277		
当期未処分利益	2,148		2,091		
純資産合計	86,639	50.6	86,638	50.5	△0
負債・純資産合計	171,191	100.0	171,521	100.0	329

有利子負債
75,400百万円

預り敷金保証金合計
6,780百万円
⇩
3,369百万円を物件保有資金として活用

物件別事業収支①

（単位：百万円）

科　目	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	北野阪急ビル	デュー阪急山田	上六Fビルディング	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店（敷地）（注）	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	汐留イーストサイドビル
第32期稼働日数（日）	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	202	446	348	134	284		295	421
賃貸収入	170	324	251	117	283		246	405
水道光熱費収入	10	65	39	8	—		14	12
その他収入	21	56	57	8	0		35	3
賃貸事業費用　合計	208	381	205	92	105		197	174
委託管理料	45	111	74	23	9		29	20
水道光熱費	13	78	37	9	0		42	12
支払賃借料	5	0	1	—	21		0	1
広告宣伝費	26	3	2	—	—		0	—
修繕費	39	5	2	1	1		21	4
損害保険料	0	1	0	0	0		0	0
公租公課	28	56	26	12	25		28	23
その他費用	7	1	4	1	0		3	1
減価償却費	41	124	55	43	47		71	111
ＮＯＩ（賃貸事業利益＋減価償却費）	35	188	198	85	226	60	169	357
賃貸事業利益	△５	64	143	42	178	60	97	246
資本的支出	122	58	38	29	0	—	44	10

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

物件別事業収支②

（単位：百万円）

科　目	ラグザ大阪	阪急電鉄本社ビル	阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当)	イオンモール堺北花田(敷地)(注)	万代豊中豊南店(敷地)(注)	北青山3丁目ビル(注)	コトクロス阪急河原町	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)(注)
第32期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	254	359	631				102	
賃貸収入	254	359	630				102	
水道光熱費収入	—	—	—				—	
その他収入	—	—	0				—	
賃貸事業費用　合計	199	171	227				48	
委託管理料	2	1	0				1	
水道光熱費	—	—	—				—	
支払賃借料	17	—	6				12	
広告宣伝費	—	—	—				—	
修繕費	45	—	0				0	
損害保険料	1	1	1				0	
公租公課	49	51	64				11	
その他費用	1	0	1				0	
減価償却費	81	116	151				20	
NOI(賃貸事業利益＋減価償却費)	136	304	556	211	53	36	74	87
賃貸事業利益	54	187	404	211	53	32	53	87
資本的支出	864	4	24	—	—	—	2	—

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

物件別事業収支③

（単位：百万円）

科　目	ライフ下山手店(敷地)(注)	万代五条西小路店(敷地)(注)	KOHYO小野原店(注)	オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)(注)	メッツ大曽根	万代仁川店(敷地)(注)	ラ・ムー東大阪店(敷地)(注)	ベッセルイン博多中洲(注)
第32期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計					308			
賃貸収入					258			
水道光熱費収入					31			
その他収入					18			
賃貸事業費用　合計					193			
委託管理料					56			
水道光熱費					33			
支払賃借料					21			
広告宣伝費					2			
修繕費					1			
損害保険料					0			
公租公課					25			
その他費用					0			
減価償却費					51			
ＮＯＩ(賃貸事業利益＋減価償却費)	34	109	43	153	165	48	39	53
賃貸事業利益	34	109	35	153	114	48	39	31
資本的支出	—	—	—	—	17	—	—	—

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

物件別事業収支④

（単位：百万円）

科　目	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）（注）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）（注）	FUNDES神保町	バロー高槻店（敷地）（注）	nanohana戎橋店（敷地）	万代下新庄店（注）	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）（注）	31物件合計
第32期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	—
賃貸事業収入　合計			52		76			5,685
賃貸収入			42		76			5,234
水道光熱費収入			7		—			216
その他収入			2		—			234
賃貸事業費用　合計			27		1			2,720
委託管理料			7		0			489
水道光熱費			4		—			270
支払賃借料			0		—			90
広告宣伝費			0		—			36
修繕費			1		—			159
損害保険料			0		—			11
公租公課			4		0			578
その他費用			0		—			54
減価償却費			7		—			1,029
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	191	127	32	47	75	18	68	3,993
賃貸事業利益	161	99	25	47	75	16	58	2,964
資本的支出	4	7	—	—	—	—	—	1,229

（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31期	第32期	備　考
運用日数	183日	182日	第31期：2020年　6月1日～2020年11月30日 第32期：2020年 12月1日～2021年 5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.3%	1.2%	経常利益/｛（期首総資産額＋期末総資産額）/2｝
（年換算）	2.5%	2.4%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.5%	2.4%	当期純利益/｛（期首純資産額＋期末純資産額）/2｝
（年換算）	4.9%	4.8%	運用日数により算出
期末純資産比率	50.6%	50.5%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	40.0% (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	44.0%	44.0%	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）	11.4倍	12.3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）	4,034百万円	3,993百万円	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）	3,094百万円	3,121百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

7. APPENDIX

ポートフォリオ一覧①

2021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	1	HEPファイブ(準共有持分14%相当)	大阪市北区	1998年11月	22.6	6,337.37(2,958.94)	100.0%(95.9%)	1(118)	2005年2月1日	6,468	3.8%	歩合賃料(固定＋変動)
	2	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	36.0	28,194.15(18,518.48)	100.0%(96.5%)	2(22)	2005年2月1日	7,740	4.6%	固定賃料(一部歩合賃料)
	3	デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	17.7	13,027.28	99.8%	26	2005年2月1日	6,930	4.1%	固定賃料(一部歩合賃料)
	5	高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市	2003年4月	18.2	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,655	5.1%	長期・固定賃料
	6	ニトリ茨木北店(敷地)	大阪府茨木市	—	—	6,541.31	100.0%	1	2006年3月29日	1,318	0.8%	長期・固定賃料
	11	阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	2008年10月	12.7	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.8%	長期・固定賃料
	12	イオンモール堺北花田(敷地)	堺市北区	—	—	64,104.27	100.0%	2	2013年6月27日	8,100	4.8%	長期・固定賃料
	13	万代豊中豊南店(敷地)	大阪府豊中市	—	—	8,159.41	100.0%	1	2013年6月27日	1,870	1.1%	長期・固定賃料
	14	北青山３丁目ビル	東京都港区	2013年9月	7.7	619.76	100.0%	3	2013年11月12日	1,680	1.0%	固定賃料
	15	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	13.7	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.6%	長期・固定賃料
	16	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)	京都市上京区	—	—	3,776.15	100.0%	1	2014年6月4日	3,100	1.8%	長期・固定賃料
	17	ライフ下山手店(敷地)	神戸市中央区	—	—	2,397.83	100.0%	1	2014年6月4日	1,421	0.8%	長期・固定賃料
	18	万代五条西小路店(敷地)	京都市右京区	—	—	9,182.80	100.0%	1	2014年6月24日	4,182	2.5%	長期・固定賃料
	19	ＫＯＨＹＯ小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	5.1	3,310.31	100.0%	1	2016年7月1日	1,631	1.0%	長期・固定賃料
	20	オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)	兵庫県伊丹市	—	—	17,997.10	100.0%	1	2016年11月25日	7,100	4.2%	長期・固定賃料
	21	メッツ大曽根	名古屋市東区	2002年4月	19.2	15,708.81	100.0%	14	2018年2月15日	5,400	3.2%	固定賃料
	22	万代仁川店(敷地)	兵庫県西宮市	—	—	9,194.01	100.0%	1	2018年3月27日	2,280	1.3%	長期・固定賃料
	23	ラ・ムー東大阪店(敷地)	大阪府東大阪市	—	—	8,942.54	100.0%	1	2018年3月27日	1,850	1.1%	長期・固定賃料

ポートフォリオ一覧②

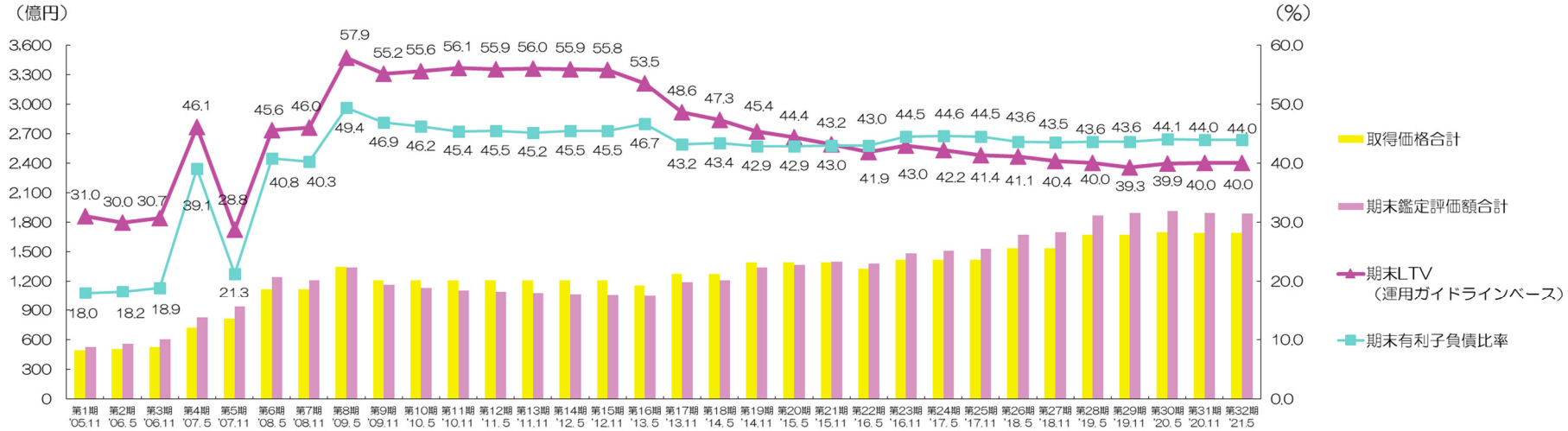
2021年5月31日時点

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	24	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	11.9	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.6%	長期・固定賃料
	27	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	4.7	1,168.43	89.8%	6	2019年3月29日	2,830	1.7%	固定賃料(一部歩合賃料)
	28	バロー高槻店(敷地)	大阪府高槻市	—	—	7,366.39	100.0%	1	2019年3月29日	2,258	1.3%	長期・固定賃料
	29	nanohana戎橋店(敷地)	大阪市中央区	—	—	302.40	100.0%	1	2020年3月31日	4,230	2.5%	固定賃料
	30	万代下新庄店	大阪市東淀川区	1998年12月	22.5	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	8	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	13.8	9,286.58	100.0%	8	2008年2月29日	19,025	11.2%	固定賃料
	10	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	28.7	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	6.0%	長期・固定賃料
	31	芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当)	東京都港区	2009年3月	12.2	1,833.96	87.4%	11	2020年5月28日	3,475	2.0%	固定賃料
複合施設	4	上六Fビルディング	大阪市中央区	1993年9月	27.7	4,598.07	100.0%	10	2005年11月1日	2,980	1.8%	固定賃料
	7	スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)	東京都品川区	1993年4月(注5)	28.2	8,818.09	99.0%	23	2007年10月2日	9,405	5.5%	固定賃料(一部歩合賃料)
	9	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	22.3	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	3.0%	長期・固定賃料
	25	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(共有持分4.9%相当)	大阪市北区	2013年2月(うめきた広場)2013年3月(南館)	8.3	5,893.37(5,190.71)	100.0%(98.6%)	2(225)	2018年12月5日	9,212	5.4%	固定賃料(一部歩合賃料)
	26	グランフロント大阪(北館)(共有持分4.9%相当)	大阪市北区	2013年2月	8.3	8,748.18(8,467.56)	100.0%(97.3%)	5(100)	2018年12月5日	6,566	3.9%	固定賃料(一部歩合賃料)
ポートフォリオ合計					17.8	414,013.83(399,976.46)	99.9%(99.6%)	131(586)	—	169,534	100.0%	—

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

資産規模の推移＆多様な物件取得方法

資産規模の推移



多様な物件取得手法

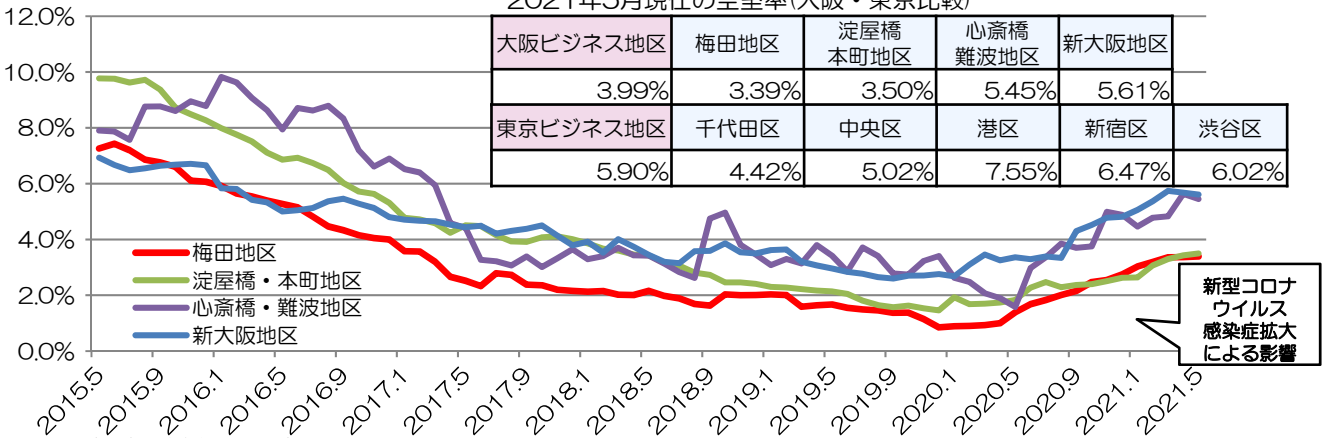
取　得　手　法				
スポンサーグループの総合力を活用した取得物件多数（約70%）				外部から直接取得
スポンサーグループ保有物件	スポンサーグループ開発物件	オンバランスブリッジ	SPCブリッジ	
ＨＥＰファイブ 北野阪急ビル デュー阪急山田 ニトリ茨木北店（敷地） ラグザ大阪 阪急西宮ガーデンズ コトクロス阪急河原町 グランフロント大阪（うめきた広場・南館） グランフロント大阪（北館） 万代下新庄店	汐留イーストサイドビル KOHYO小野原店 バロー高槻店（敷地） nanohana戎橋店（敷地）	万代豊中豊南店（敷地） デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地） 万代五条西小路店（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 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 芝浦ルネサイトタワー

大阪のオフィスの状況

コロナ影響もあるが大阪のオフィス空室率への影響は限定的

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

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



2021年5月現在の空室率(大阪・東京比較)

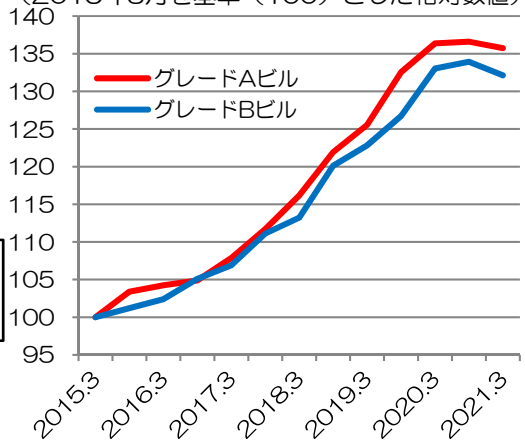
大阪ビジネス地区	梅田地区	淀屋橋本町地区	心斎橋難波地区	新大阪地区
3.99%	3.39%	3.50%	5.45%	5.61%

東京ビジネス地区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
5.90%	4.42%	5.02%	7.55%	6.47%	6.02%

（出所）三鬼商事オフィスデータ

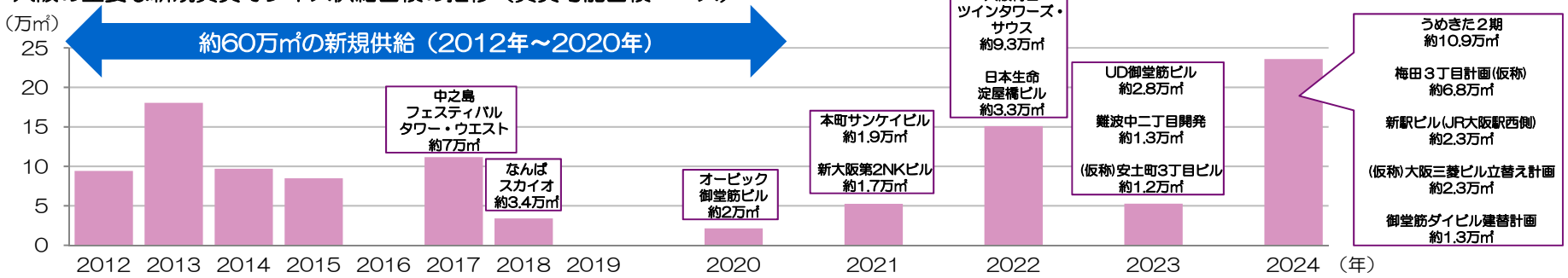
梅田地区の新規成約賃料の推移

（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）（2021年6月）
（注）・大阪梅田ツインタワーズ・サウスについては、阪急阪神不動産㈱のホームページに掲載されている延床面積を基に試算した数値を記載
・梅田３丁目計画（仮称）および新駅ビルについては西日本旅客鉄道㈱より、（仮称）大阪三菱ビル立替え計画については三菱地所㈱よりプレスリリースされているオフィス賃貸面積を記載
・うめきた2期については「うめきた2期地区開発プロジェクト」公式サイトに掲載されているオフィス賃貸面積を記載

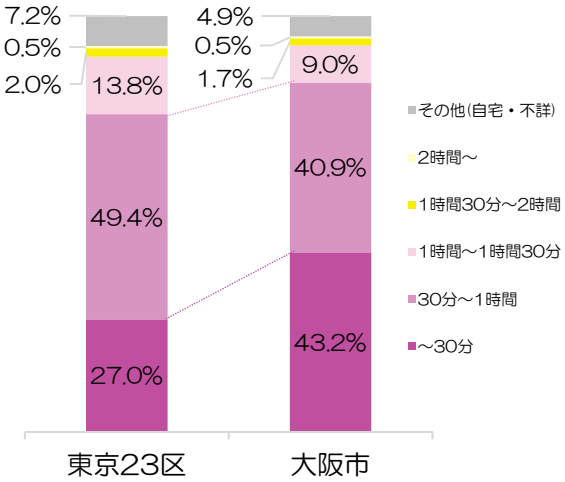
大阪のオフィス（テレワーク、サテライトオフィス）

東京と京阪神のテレワーク実施率（2020年）

	4月実施率	11月実施率
東京都	49.1%	45.8%
大阪・兵庫・京都3府県	26.6%	22.1%
大阪府	29.1%	24.4%
兵庫県	25.2%	19.3%
京都府	19.1%	17.1%

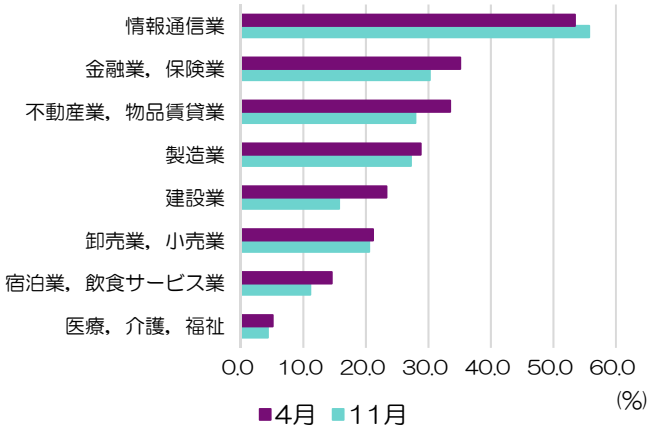
（出所）株式会社パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」第二回調査 及び 「第四回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」

通勤時間比較（東京23区/大阪市）



（出所）総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

業種別テレワーク実施率（2020年）



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

コロナ禍を契機とした生活様式・ライフスタイルの変化

生活様式・ライフスタイルの変化

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

企業の変化
- 柔軟な働き方の基盤整備
- BCPの更なる推進

QOL※1向上の意識拡大
- 安全志向、衛生・健康意識の高まり
- 自己実現・社会貢献意欲の高まり
- オンライン化の反動としてのコミュニケーションニーズの高まり

※1:Quality of Life

（出所）阪急阪神ホールディングス株式会社「2020年度(2021年3月期)決算説明会資料」

スポンサーグループのニューノーマル時代への対応一例

- オフィス賃貸事業の新たなメニューとしてサテライトオフィス事業を開始
- 第1号拠点となる「阪急阪神ONS千里中央」を開業（2021年4月）
- 今後は、神戸三宮エリアや京都河原町エリアでも開設予定

2021年4月にオープンしたサテライトオフィス「阪急阪神ONS千里中央」

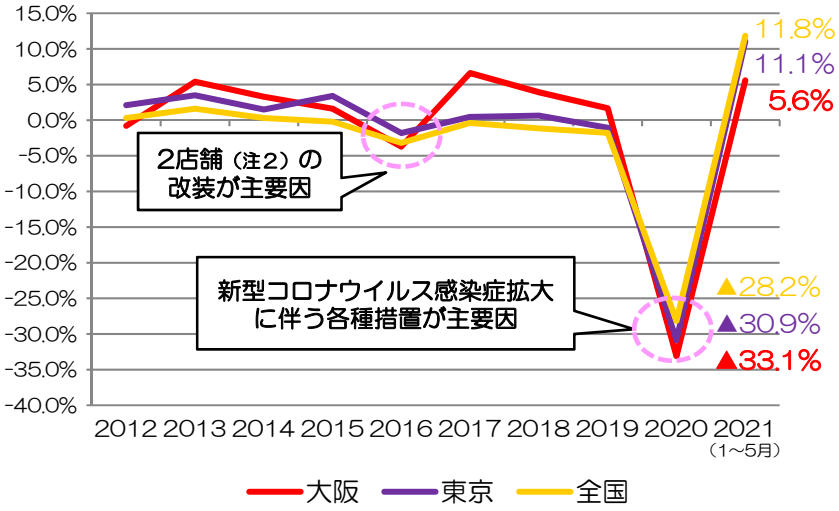
（出所）阪急阪神ホールディングス株式会社

- 商業施設においては、リアルな店舗でしか体験できないサービスが求められる
- 住宅事業では、テレワークなどライフスタイルの変化を念頭に置いた商品企画が必要とされる

コロナ禍であるが、百貨店売上高は回復基調、スーパー売上高は引き続き安定的

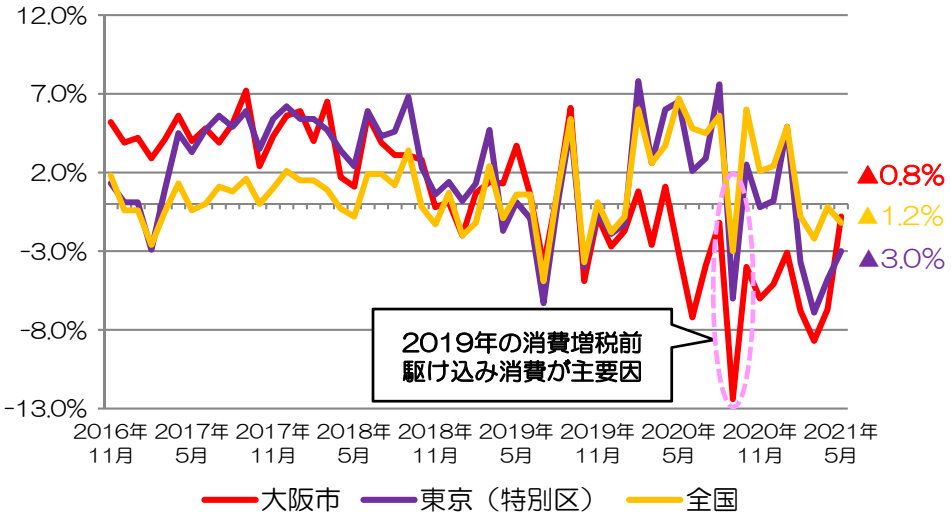
- 2020年の百貨店売上高は、コロナ禍における臨時休業や時短営業などの営業自粛の影響により、2019年と比べて30%前後落ち込んだ。一方で2021年1～5月の百貨店売上高は、2020年の同期間と比べて増加しており、回復傾向である（注１）
- 大阪市のスーパー売上高は、直近5月の前年同月比の数値が全国及び東京を上回っている

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）阪神梅田本店（2015年2月から）及び大丸心斎橋店（2016年1月から）

地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

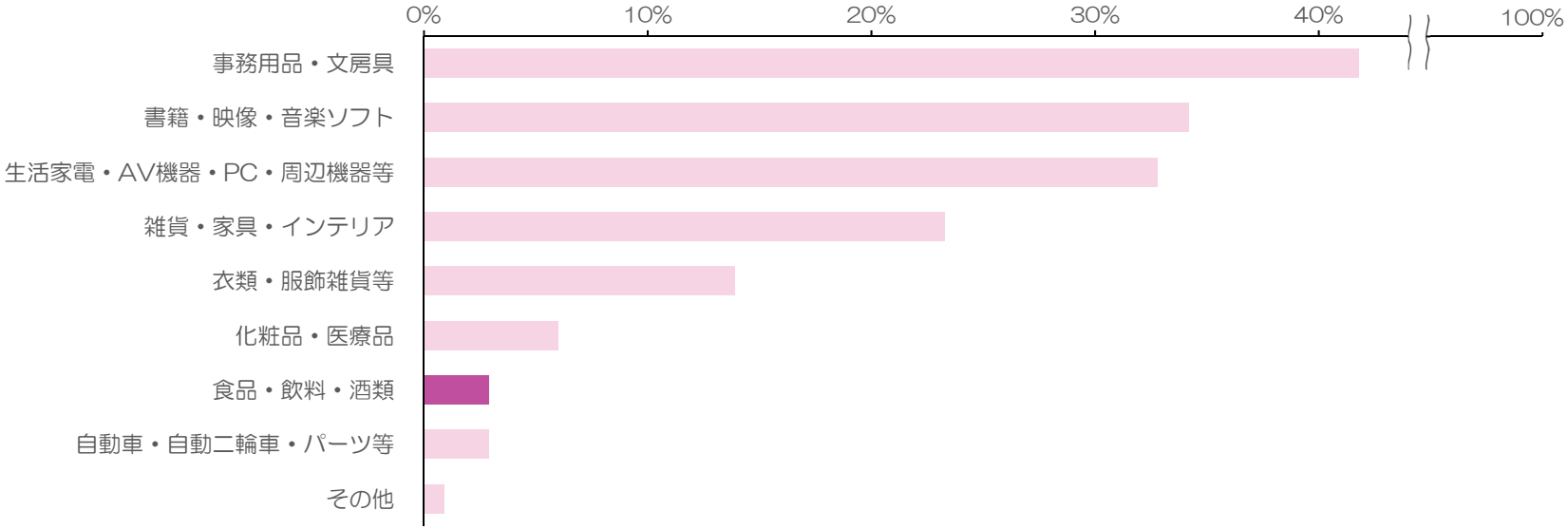
物件名	店舗の構成・業種等（主なもの）			
阪急西宮ガーデンズ	百貨店	スーパー	家電量販店	飲食店
	スポーツ用品	ファッション･ファッション雑貨		映画館
イオンモール堺北花田（敷地）	スーパー	ファッション･ファッション雑貨		飲食店
高槻城西ショッピングセンター	スーパー	ホームセンター	スポーツ用品	家電量販店
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	スーパー	100円ショップ	ドラッグストア	ファストファッション
メッツ大曽根	スーパー	家具・インテリア用品	家電量販店	ファストファッション
デュー阪急山田	スーパー	ファストファッション	スポーツ用品	玩具、ベビー用品
万代仁川店（敷地）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

物販系商品ごとのEコマース比率



出所：経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」

①立地とテナントを厳選した生活インフラ施設

②新しい生活様式や今後の生活圏の変化にも対応

▼

中長期的に安定した賃料収入で分配金を下支え

ポートフォリオPML/地震対策

施設区分	物件名称	PML
商業用施設	HEPファイブ (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%
	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32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32期末時点）となっている。

●**地震保険付保の考え方について**

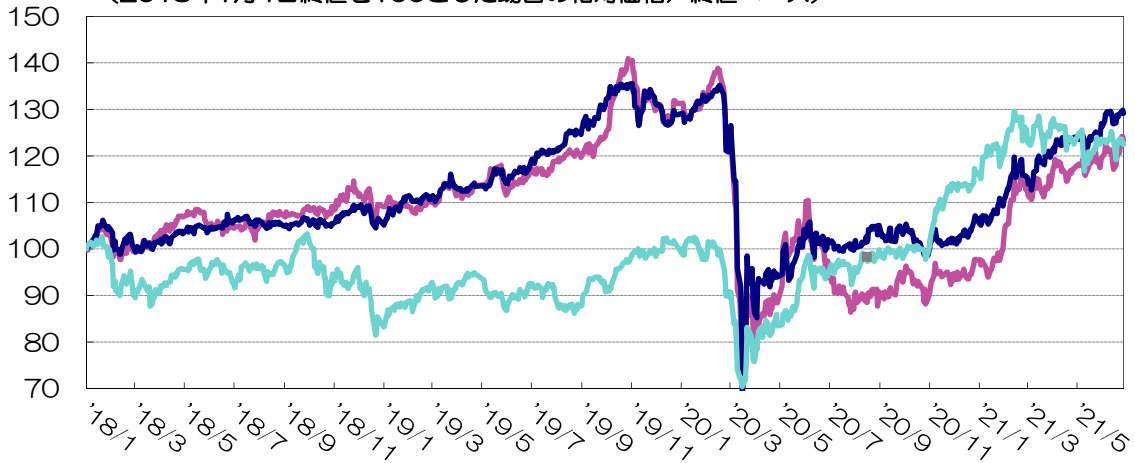
本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

「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　阪急阪神ﾘｰﾄ投資口価格　東証REIT指数　日経平均株価

投資口価格動向
（2005年10月26日～2021年6月30日）

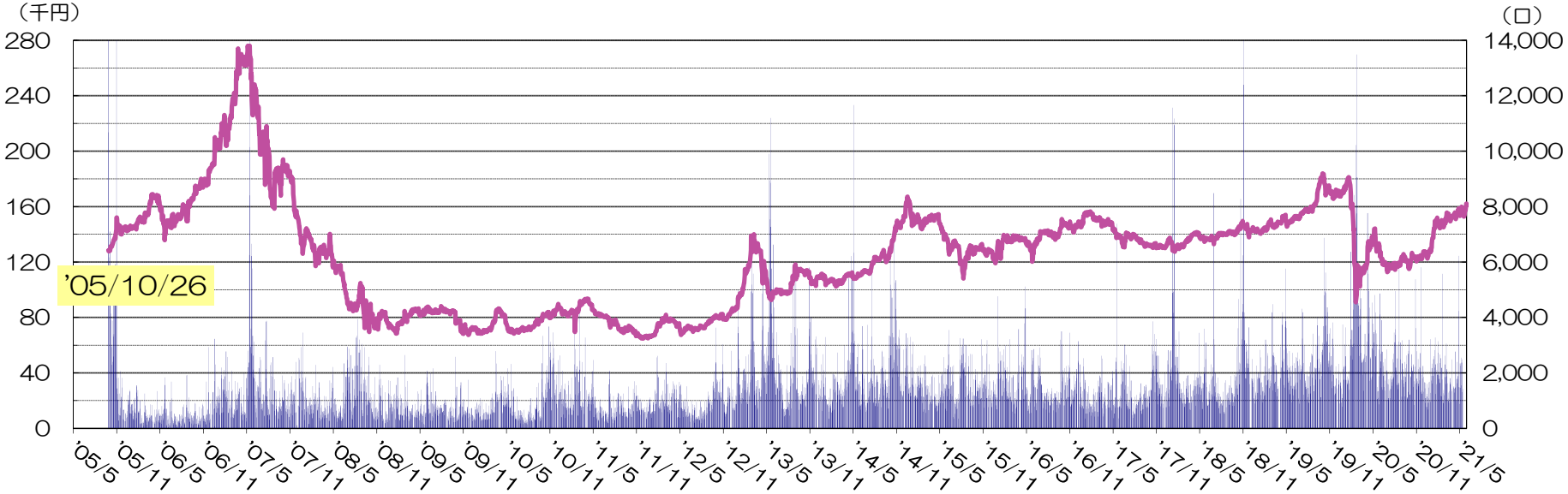
最高値（終値）	276,000円（2007年6月）
最安値（終値）	65,000円（2011年12月）

2018年1月4日～2021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）

2021年6月30日の投資口価格（終値）
160,900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32期末時点）

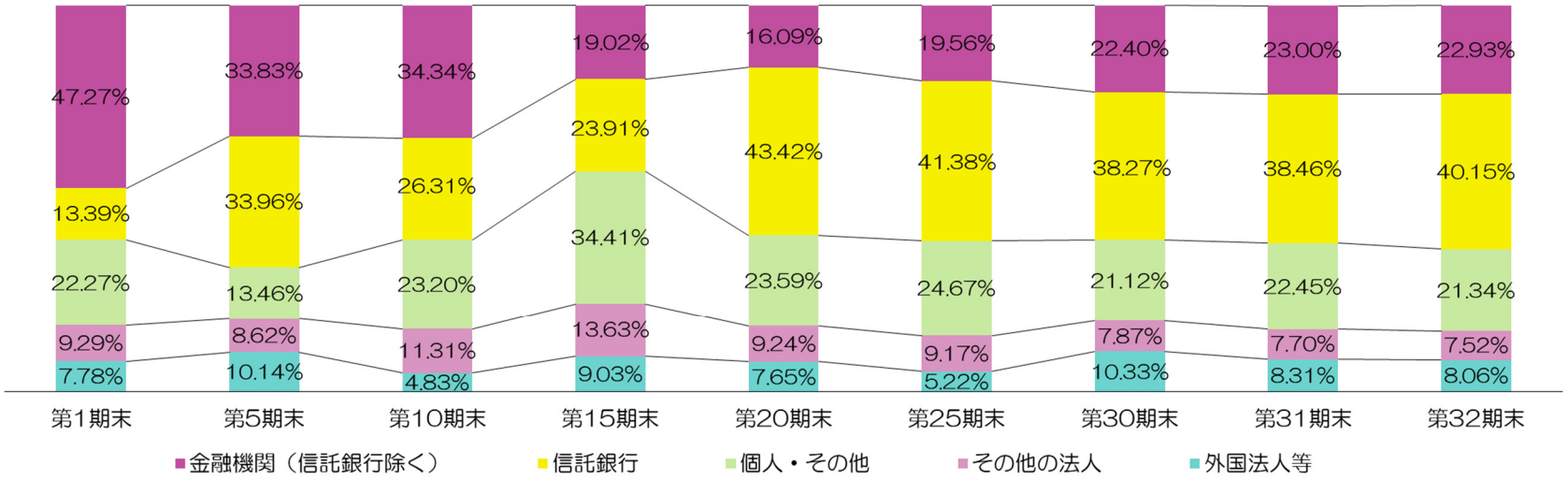
投資口分布状況

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）	129	0.79%	159,388	22.93%
信託銀行	8	0.05%	279,139	40.15%
個人・その他	15,696	96.58%	148,358	21.34%
その他の法人	264	1.62%	52,275	7.52%
外国法人等	155	0.95%	56,040	8.06%
合計	16,252	100.00%	695,200	100.00%

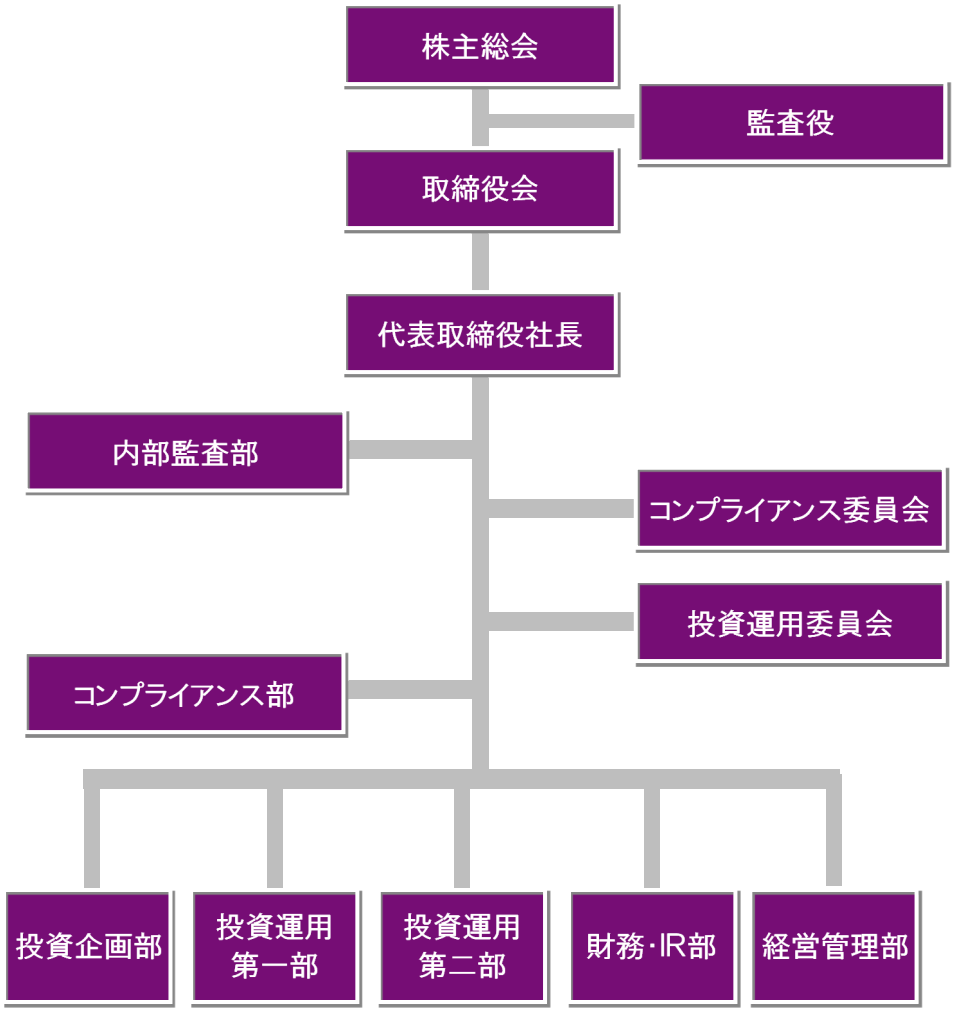
投資主上位10社

投資主名	保有投資口数(口)	保有比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	152,111	21.88%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	77,739	11.18%
野村信託銀行株式会社（投信口）	26,327	3.79%
阪急阪神不動産株式会社	22,400	3.22%
全国信用協同組合連合会	16,711	2.40%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	14,961	2.15%
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%
株式会社あおぞら銀行	10,098	1.45%
野村證券株式会社	9,689	1.39%
合　　計	353,491	50.85%
発行済投資口数	695,200	100.00%

所有者別 投資口数比率



資産運用会社の組織体制

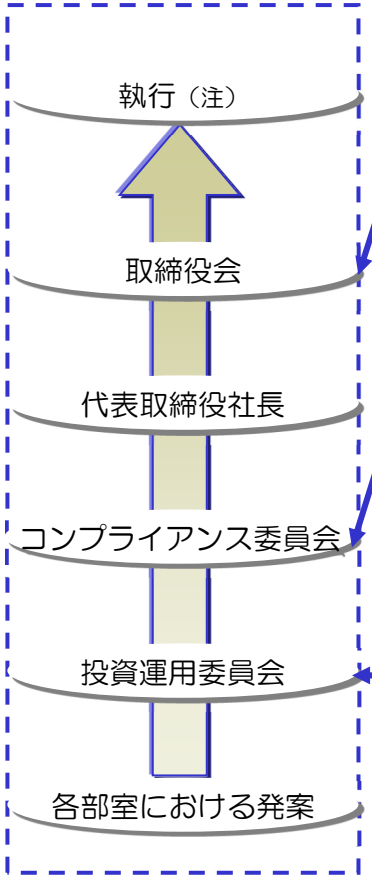


（2021年5月31日現在）

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	42名（常勤のみ）	
役　員	代表取締役社長	白木　義章
	常務取締役	庄司　敏典
	取締役	森　敏彦
	取締役	榎本　貴仁
	取締役	岡崎　豊茂
	取締役	平野　俊明
	取締役（非常勤）	八木　則行
	取締役（非常勤）	薮内　孝恒
	監査役（非常勤）	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

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）

2021年5月31日現在

一般事務受託者
資産保管会社
投資主名簿等管理人
特別口座管理人

三菱UFJ信託銀行株式会社

②

投資法人債に関する一般事務受託者

株式会社三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行株式会社

③

本投資法人

阪急阪神リート投資法人

投資主総会

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

会計監査人

有限責任 あずさ監査法人

①

本資産運用会社

阪急阪神リート投信株式会社

（100%出資）

本資産運用会社の親会社

阪急阪神不動産株式会社

（100%出資）

本資産運用会社の親会社

阪急阪神ホールディングス株式会社

④

不動産情報提供会社

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

① 資産運用委託契約

② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／
投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

③ 財務代理契約／財務及び発行・支払代理契約

④ 情報共有等に係る協定書

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

数値の算定方法等の詳細について

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

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

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、「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。