

# Hankyu Hanshin REIT

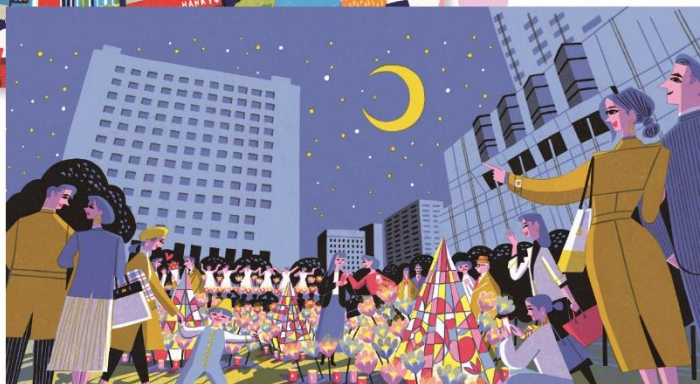
阪急阪神リート投資法人

2025年11月期(第41期) 決算説明会用資料  
自 2025年6月1日 至 2025年11月30日

証券コード：8977



20th Anniversary



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/>



1. エグゼクティブ・サマリー	3
2. 決算ハイライト	12
3. 運用実績	17
4. 外部成長戦略	27
5. 財務戦略	35
6. サステナビリティへの取組み	39
7. APPENDIX	44

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





## 2027年目標の分配金3,300円水準を前倒しで達成

1口当たり分配金

**3,389円**

(予想比+89円)

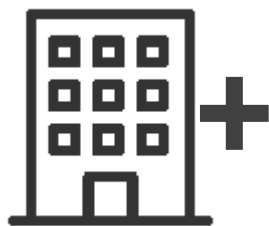
2026年5月期予想

**3,270円**

(前回公表比+70円)

2026年11月期予想

**3,330円**



### 物件の追加取得

- ✓ スポンサーグループが開発したコンパクトオフィスビルと関西圏の地域密着型商業施設を取得することで分配金の上積みを実現



### 着実な賃料増額

- ✓ オフィス・商業施設・ホテルそれぞれの特性や市況に応じた賃料増額を実現



### スポンサー連携の強化

- ✓ スポンサーによる投資口追加取得が進行したことによりコミットメントが強化



## 2026年は年間分配金6,600円を予定

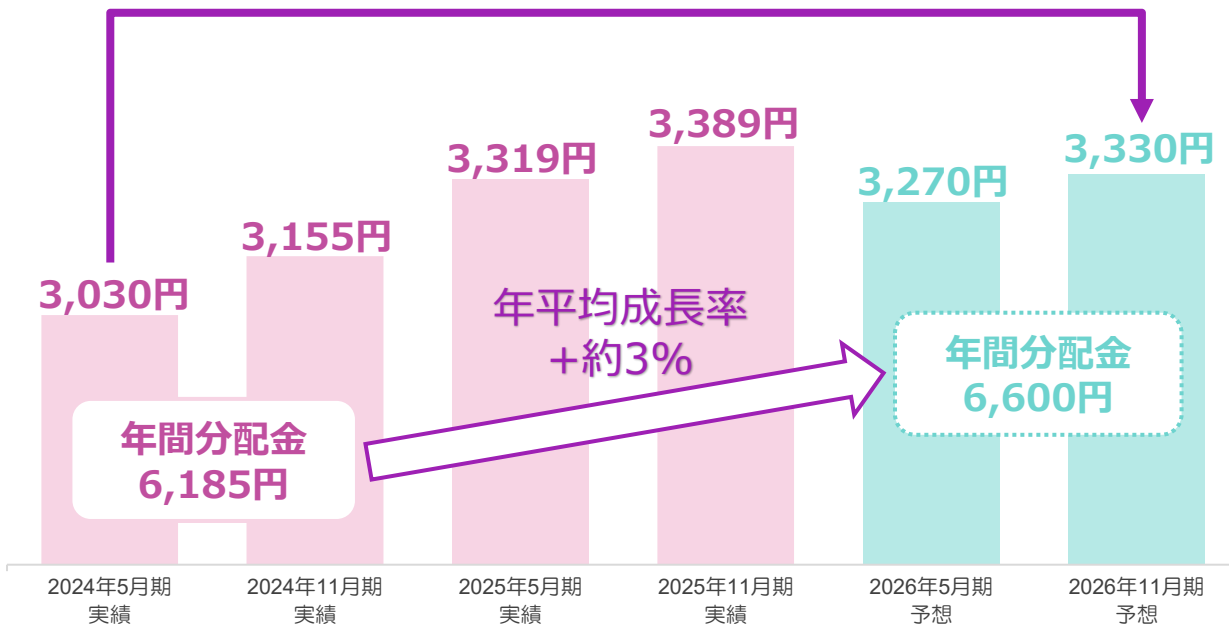
投資主価値 <sup>(注1)</sup> (2025年11月期末実績)
1口当たりNAV <b>188,053円</b> (前期比+1.8%)

ポートフォリオ利回り <sup>(注1)</sup> (2025年11月期末時点)	
平均NOI利回り <b>4.9%</b> (前期比+0.3pt)	平均償却後利回り <b>3.7%</b> (前期比+0.2pt)

LTV <sup>(注1)</sup> (2025年11月期末時点)	
鑑定ベースLTV <b>39.9%</b> (前期比△0.5pt)	総資産LTV <b>47.4%</b> (前期比△0.1pt)

稼働率 (2025年11月期末時点)	
オフィス <b>99.2%</b> (前期比+1.3pt)	商業施設 <b>99.9%</b> (前期比±0pt)

### 今後の分配金の見通し



### 成長の内訳

(2024年5月期末実績と2026年11月期予想の比較)

## +300円

<b>外部成長</b>	<b>+250円</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1物件の譲渡(約168億円)<sup>(注2)</sup></li> <li>✓ 5物件の取得(総額約247億円)<sup>(注3)</sup></li> </ul>	
<b>内部成長</b>	<b>+250円</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リニューアルの効果 (山田、北野、HEP(観覧車含む))</li> <li>✓ リテナントや契約更改の効果</li> </ul>	
<b>支払利息等</b>	<b>△160円</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 平均借入コストの上昇: 0.75%→1%程度</li> <li>✓ 新規借入(65億円)の影響</li> </ul>	
<b>その他</b>	<b>△40円</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 資産運用報酬の増加 等</li> </ul>	

(注1)「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「総資産LTV」、「鑑定ベースLTV」、「1口当たりNAV」の算出方法の詳細についてはP.62に記載

(注2)夕留イーストサイドビル譲渡価格を記載しています

(注3)2024年以降取得したホームセンターコーナン堺高須店(敷地)、フレンドマート茨木平田店(敷地)、イオンモール猪名川、阪急阪神上野御徒町ビルの4物件と2026年3月取得予定の(仮称)スギ薬局大東御領店(敷地)の計5物件の取得(予定)価格の合計を記載しています。



## 資産入替により収益性の向上を実現

### 2025年の戦略的物件入替

譲渡



汐留イーストサイドビル

2025年4月取得



イオンモール猪名川

2025年4月取得



フレンドマート茨木平田店 (敷地)

2025年9月取得



阪急阪神上野御徒町ビル

- ・スポンサーグループが首都圏で開発したコンパクトオフィスビル

2026年3月取得予定



(仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地)

- ・安定したキャッシュ・フローが見込まれる関西圏の地域密着型商業施設

※画像はイメージです。

### 利回り改善による分配金の向上

譲渡物件の  
償却後NOI利回り

(注1,2)

2.0%



取得物件の  
償却後NOI利回り

(注1)

3.8%

### 含み損の解消

譲渡物件の  
含み損

(注2)

約△15億円



取得物件の  
含み益

(注3)

約+4億円

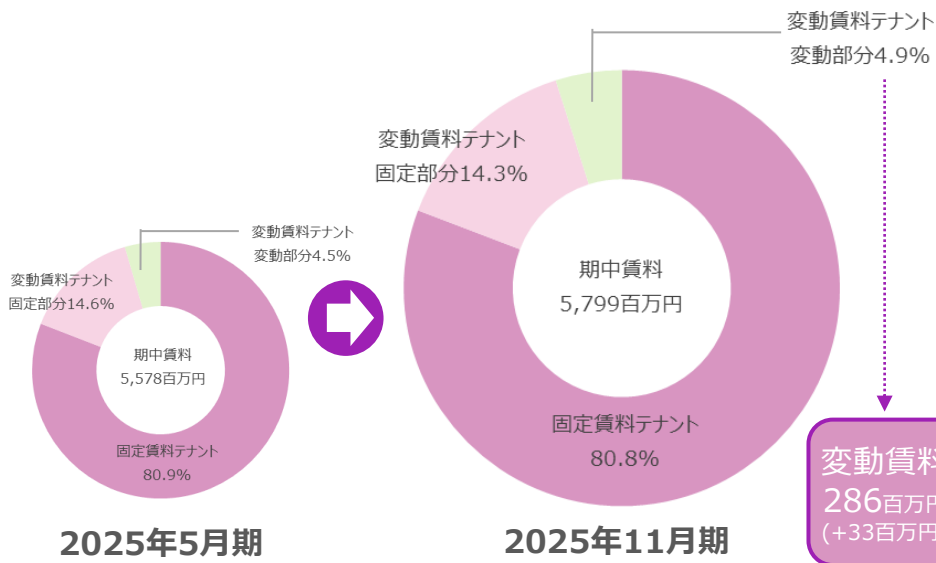
(注1)「償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.62に記載

(注2)「譲渡物件の償却後NOI利回り」及び「譲渡物件の含み損」は2024年11月期の実績値を利用しています。

(注3)「取得物件の含み益」は2025年11月期の実績値を利用していますが、「(仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地)」については2025年10月22日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」記載の取得予定価格と鑑定評価額を利用しています。



## 賃料体系別収入



## 都市型商業施設

### 賃料実績

賃料	1,044百万円
(前期比)	(+2.1%)
固定賃料	934百万円
(前期比)	(+2.4%)
変動賃料	109百万円
(前期比)	(△0.3%)

- ✓ 大型テナントのオープン(GFO)
- ✓ テナント入替の実施 (H-CUBE北青山)
- ✓ 積極的な賃料増額改定の実施 ※条件改定の傾向としては、固定部分を厚くする傾向が継続

### ホテルの稼働状況推移

(対象: スポンサーホテル2物件及びベッセルイン博多中州)

	2025年5月期	2025年11月期
ADR	13,408円	16,461円
稼働率	86.5%	87.5%
RevPAR	11,540円	14,352円

- ✓ 大阪・関西万博の影響を享受
- ✓ 足元、中国の訪日自粛要請の影響が懸念されるものの、今後も堅調に推移することを見込む

## オフィス

- 新規取得の効果に加え、好調なオフィス市況を背景に積極的な賃料増額改定を実施

### 賃料推移

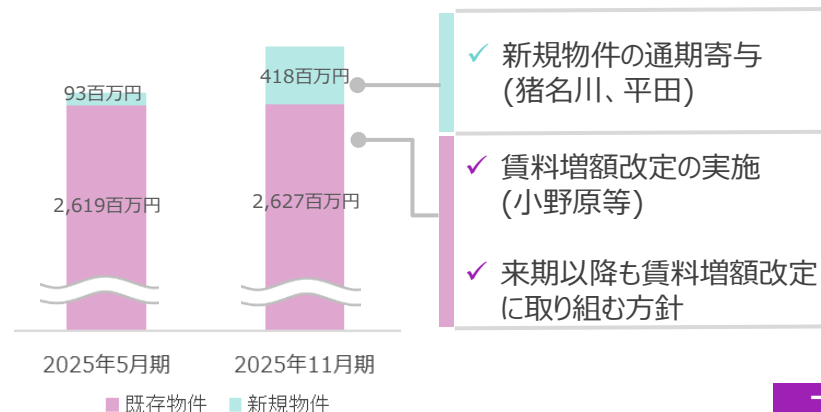
(対象: 売却物件を除きます。)



## 地域密着型商業施設

- 新規取得の効果に加え、着実な賃料増額改定を実施

### 賃料推移





## 新たな分配金目標を設定

2027年目標の分配金3,300円を前倒しで達成する見込みとなったことから、持続的な成長に向けた新たな目標を策定

これまでの分配金目標

2027年頃

**3,300円**

新たな分配金目標

2028年頃

**3,500円**  
(年間7,000円水準)

外部  
成長

内部  
成長

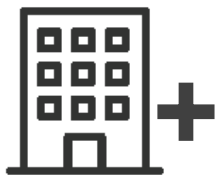
年率約2%の持続的な成長

- ✓ 成長に向けた取組方針は堅持：「関西重点」、「商業重点」、「スポンサー連携」の深化





## アクションプランの実行により分配金の上積みを目指す



### 外部成長

- ✓ ポートフォリオの収益性向上に資する資産入替の推進
- ✓ スポンサー連携の深化による優良物件の継続取得



### 内部成長

- ✓ リテナントや契約更改時における賃料アップサイドの追求
- ✓ 稼働率・売上向上による変動賃料（観覧車も含め）の確保



### 財務戦略他

- ✓ 金利上昇局面における多様な資金調達手法の実践
- ✓ 公募増資による分配金成長と規模の拡大  
※外部環境を見通すことが難しいため、経営基盤強化のためのアップサイドの位置づけ

### 感度分析<sup>(注1)</sup>

資産入替による利回りの改善：  
30億円規模の物件を入れ替えることにより、個別物件の償却後NOI利回りが50bp改善した場合

**約+10円**

地域密着型商業施設の賃料増額：  
30億円規模の地域密着型商業施設（敷地）において、賃料が現行から5%増額した場合<sup>(注2)</sup>

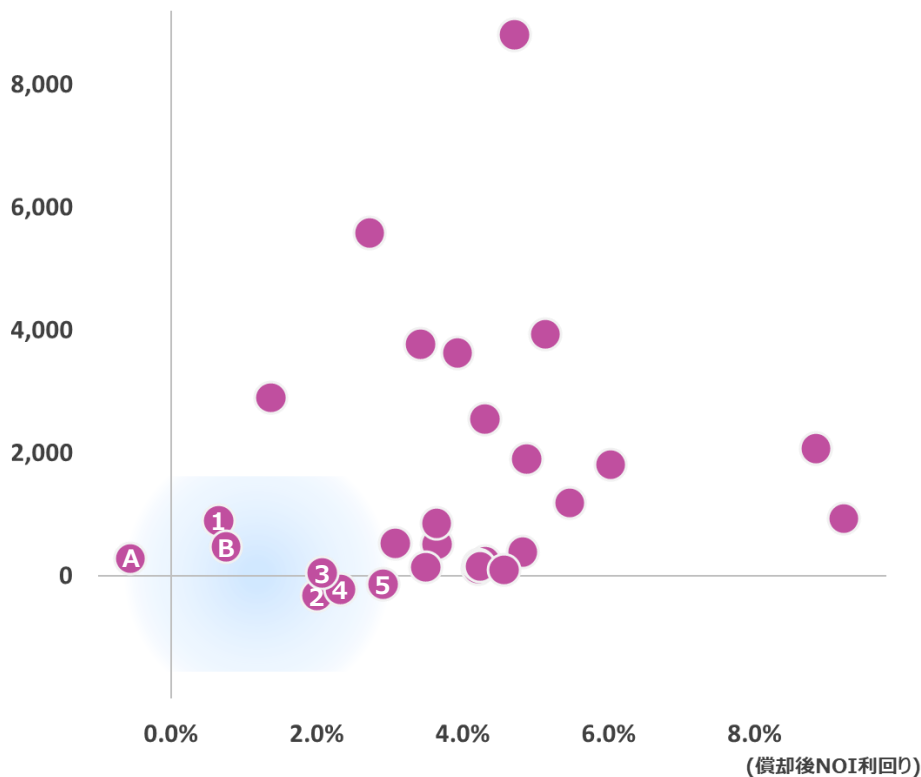
**約+4円**



## 分配金成長を伴う資産入替を継続して検討

### 本投資法人のポートフォリオ(2020年以前に取得した物件を記載(注1))

(含み損益：百万円)



### 資産入替の継続

資産入替基本方針

収益性向上

将来リスク排除

入替の実施

HHRの特徴

スポンサー連携

関西重点

商業重点

### 含み損益が小さく、償却後NOI利回りが低い物件

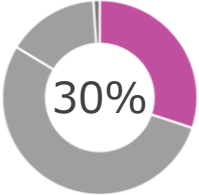
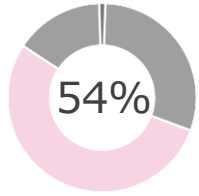
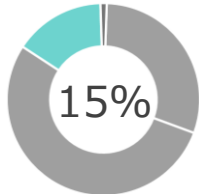
物件名	アセットタイプ <sup>o</sup>	取得価格	築年数
①ラグザ大阪	複合施設	5,122百万円	26.8年
②北野阪急ビル	商業施設	7,740百万円	40.5年
③芝浦ルネサイトタワー	オフィス	3,475百万円	16.7年
④FUNDES神保町	商業施設	2,830百万円	9.2年
⑤メッツ大曽根	商業施設	5,400百万円	23.7年

※ A 上六Fビルディング：計画修繕による一時的な収益低下のため除外  
 ※ B KOHYO小野原店：計画修繕による一時的な収益低下のため除外

(注1) 2025年11月末時点の保有物件のうち、2020年以前に取得した物件を記載しています。「含み損益」、「償却後NOI利回り」は2025年11月期の実績値を利用しています。



## アセットタイプ毎の特性を踏まえた賃料アップサイドを追求

アセットタイプ	ポートフォリオ 構成比率 (取得価格ベース)	平均賃貸借 契約残存期間 (改定時期考慮) <small>(注1)</small>	契約更改 予定件数 (2025年12月~ 2026年11月) <small>(注2)</small>	ポイント
都市型商業施設 (ホテル含む)	 30%	2.2年	約110件	✓ 施設売上の向上を図るべく、テナント入替や契約体系の最適化により賃料収受の増加を図る
地域密着型 商業施設	 54%	7.9年	約20件	✓ テナントの売上や賃料負担力を踏まえた賃料改定協議を継続し、増収と改定期日や条項の最適化を図る
オフィス	 15%	4.6年	約50件	✓ 好調なオフィス市況の動向を踏まえ、賃料ギャップの縮小を図るべく、強気の交渉を継続していく

(注1) 2025年11月末時点から賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃貸面積で加重平均して算出していますが、賃料改定条項を含む契約については、次回改定時期までの期間を利用しています。

(注2) 2025年11月末時点の予定件数を記載しています。

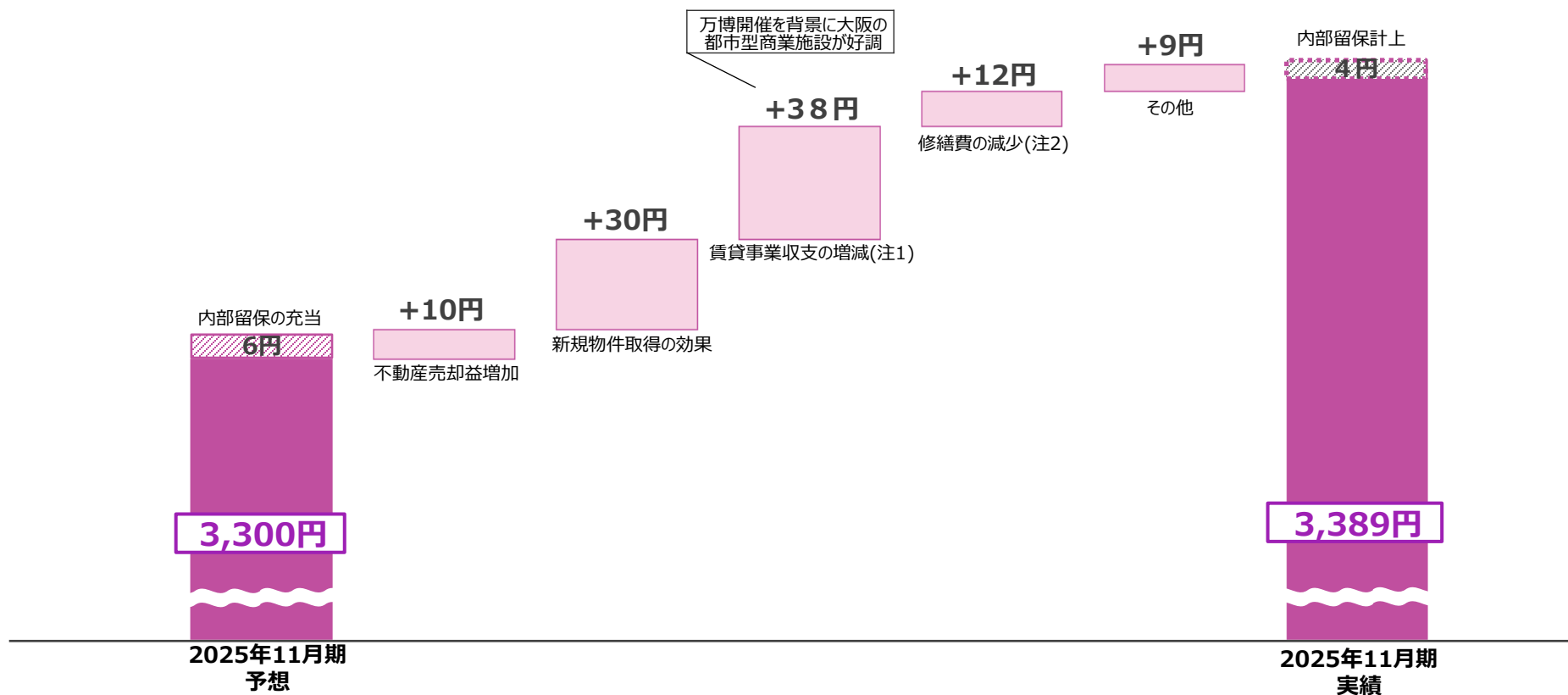
## 2. 決算ハイライト





- 万博効果もありGFOを中心とする都市型商業施設が引き続き好調
- 2025年7月公表予想比**+89円**の**3,389円**で着地

## 1口当たり分配金の予実比較



万博開催を背景に大阪の都市型商業施設が好調

+38円

賃貸事業収支の増減(注1)

+12円

修繕費の減少(注2)

+9円

その他

内部留保計上

4円

内部留保の充当

6円

+10円

不動産売却益増加

+30円

新規物件取得の効果

3,300円

2025年11月期  
予想

3,389円

2025年11月期  
実績

(注1)新規物件取得による影響、修繕費、減価償却費は除く

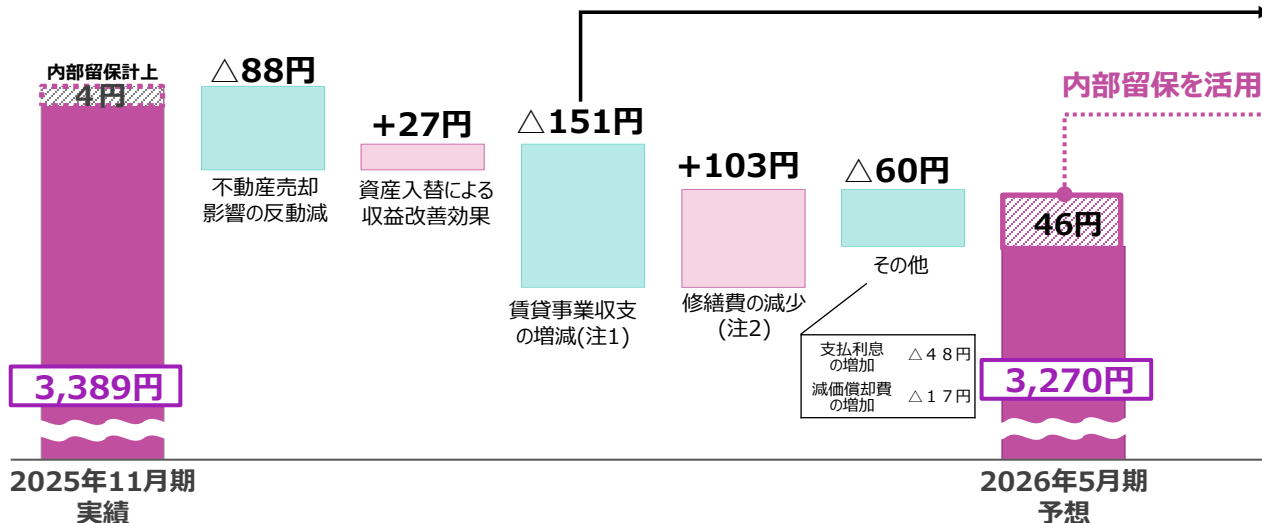
(注2)新規物件取得による影響は除く

# 今後の1口当たり分配金の予想



## 2026年5月期 分配金予想 : 3,270円

### 変動要因



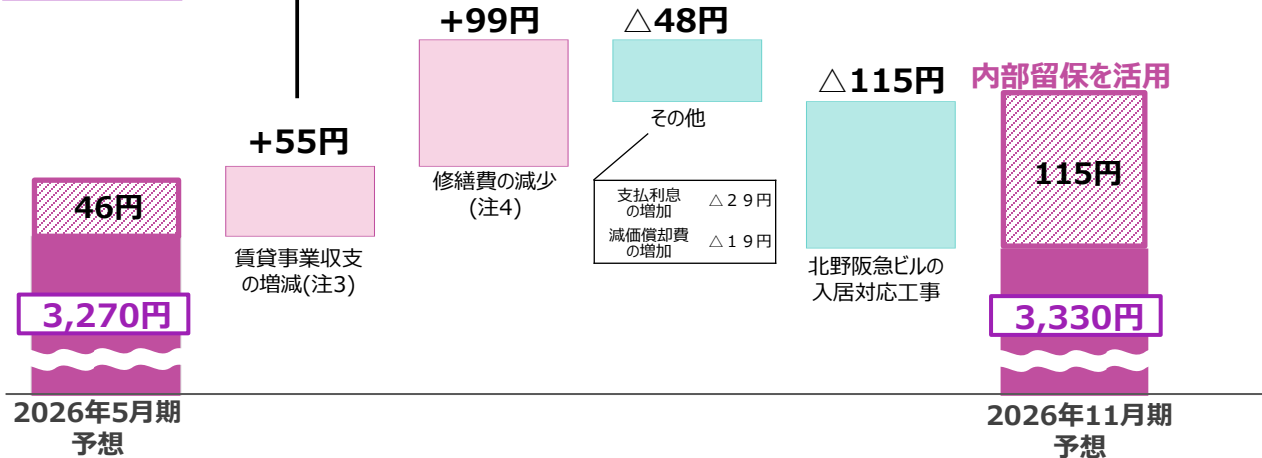
### 主な要因

(単位:円)

■ 賃貸事業収入の主な増減要因	
違約金収入の反動減(H-CUBE北青山)	△46
テナント退去影響(北野)	△46
観覧車リニューアルダウンタイム影響(HEP)	△46
地域密着型商業施設の賃料増額改定影響(北花田他)	+25
テナントリースアップ影響(芝浦)	+12
■ 賃貸事業費用の主な増減要因	
主に物件取得に伴う公租公課の増加	△29

## 2026年11月期 分配金予想 : 3,330円

### 変動要因



### 主な要因

(単位:円)

■ 賃貸事業収入の主な増減要因	
観覧車リニューアル効果(HEP)	+49
地域密着型商業施設の賃料増額改定影響(北花田他)	+28
テナントリースアップ影響(芝浦、上六)	+25
入替物件の通期寄与	+24
テナント入退去影響(御徒町)	△29
■ 賃貸事業費用の主な増減要因	
主に物件取得に伴う公租公課の増加	△59

(注1)資産入替による影響、不動産売却益、修繕費、減価償却費は除く

(注2)資産入替による影響は除く

(注3)修繕費、減価償却費は除く

(注4)北野阪急ビルの入居対応工事の影響は除く

# 決算概要と今後の業績予想



## 損益計算書

(単位：百万円)

	2025年 5月期 実績(①)	2025年 11月期 実績(②)	増減 (②-①)	2026年 5月期 予想(③)	増減 (③-②)	2026年 11月期 予想(④)	増減 (④-③)
<b>営業収益</b>	6,417	6,504	86	6,306	△197	6,443	136
賃貸事業収入	6,124	6,422	297	6,306	△115	6,443	136
<b>営業費用</b>	3,588	3,737	148	3,621	△116	3,752	131
賃貸事業費用	2,949	3,111	162	3,021	△89	3,143	122
資産運用報酬	447	449	2	441	△7	442	0
その他	192	176	△15	157	△19	166	8
<b>営業利益</b>	2,829	2,766	△62	2,685	△80	2,690	4
営業外収益	5	11	6	13	1	18	5
営業外費用	397	418	20	455	37	472	16
<b>経常利益</b>	2,436	2,360	△76	2,243	△117	2,236	△6
<b>当期純利益</b>	2,435	2,358	△76	2,241	△117	2,234	△6

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：百万円)

	2025年 5月期 実績(①)	2025年 11月期 実績(②)	増減 (②-①)	2026年 5月期 予想(③)	増減 (③-②)	2026年 11月期 予想(④)	増減 (④-③)
<b>圧縮積立金繰入額(△)/取崩額(+)</b>	△114	△16	98	31	48	80	48
<b>圧縮特別勘定積立金積立額(△)/取崩額(+)</b>	△13	13	27	—	△13	—	—
<b>分配金総額</b>	2,307	2,356	48	2,273	△82	2,315	41
<b>発行済投資口の総口数(口)</b>	695,200	695,200	—	695,200	—	695,200	—
<b>1口当たり分配金(円)</b>	3,319	3,389	70	3,270	△119	3,330	60

### 参考

(単位：百万円)

<b>賃貸事業利益</b>	3,175	3,311	135	3,284	△26	3,299	14
<b>減価償却費</b>	1,015	1,053	37	1,068	14	1,081	13
<b>NOI(賃貸事業利益+減価償却費)</b>	4,191	4,364	173	4,353	△11	4,380	27

# 貸借対照表



(単位：百万円)

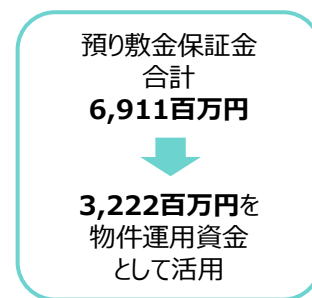
資産の部	2025年5月期	2025年11月期	増減
<b>流動資産</b>	10,711	11,589	877
<b>固定資産</b>	172,037	171,571	△ 465
有形固定資産	170,625	170,180	
無形固定資産	953	953	
投資その他の資産	458	437	
<b>繰延資産</b>	18	16	△ 1
<b>資産合計</b>	182,767	183,177	409

## 負債・純資産の部

<b>流動負債</b>	13,889	9,358	△ 4,530
短期借入金	1,000	1,000	
1年内償還予定 投資法人債	1,000	—	
1年内返済予定 長期借入金	10,000	6,100	
その他	1,889	2,258	
<b>固定負債</b>	81,884	86,773	4,889
投資法人債	4,300	4,300	
長期借入金	70,500	75,400	
預り敷金保証金等	7,084	7,073	
<b>負債合計</b>	95,773	96,132	358
出資総額	84,270	84,270	
剰余金	2,722	2,774	
任意積立金	287	415	
当期末処分利益	2,435	2,358	
<b>純資産合計</b>	86,993	87,044	51
<b>負債・純資産合計</b>	182,767	183,177	409

## 参考

<b>有利子負債</b>	86,800	86,800	—
<b>預り敷金保証金合計</b>	6,928	6,911	△ 17





### 3. 運用実績



# 保有物件の運用状況（都市型商業施設①）



## 商業施設 （ホテルを除く）

物件数  
33物件

取得価格合計  
138,101百万円

投資比率  
77.5%

稼働率（2025年11月期末）  
99.9%

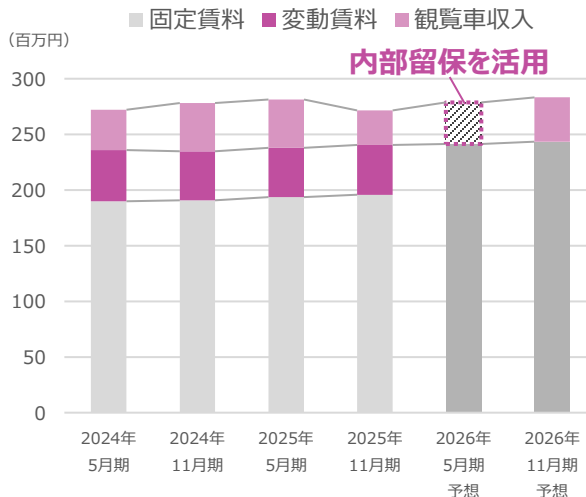
## HEPファイブ （大阪市北区）準共有持分14%相当

### 更なる成長に向け、 観覧車リニューアル工事を実施中



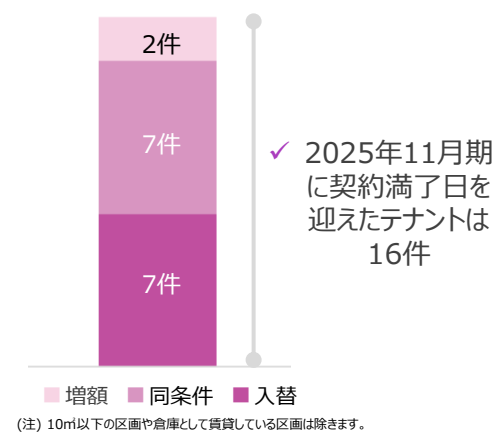
#### 本物件の収益構造

- 観覧車のリニューアル工事の影響はあるものの、店舗部分の固定賃料と変動賃料は前期比増



#### 契約更改の状況

- テナントの契約更改においてテナント入替や条件改定を行い、増収を実現



#### 観覧車の収益性向上

- リニューアルに合わせ、搭乗料金の値上げを検討中

#### 工事の目的

- ✓ 梅田エリアのランドマークである本観覧車においてリニューアルを実施することで、相応しい美観や機能を整備し顧客満足度を高め、価格改定と合わせた収益構造の強化を図る。



投資金額：約54百万円

#### 期待する波及効果



更なる認知拡大

- ✓ LED照明化により夜間の集客やSNSでの拡散を期待



イメージアップ

- ✓ ゴンドラ再塗装により施設全体の印象を改善

#### 分配金への影響



感度分析：観覧車収入が5%増加した場合

約+3円



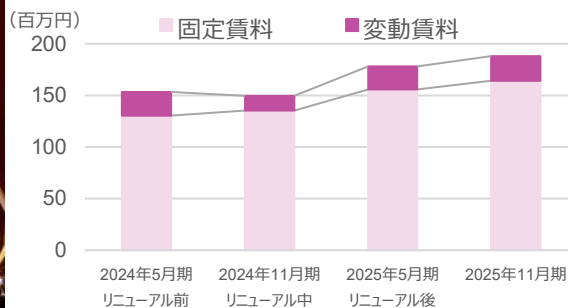
## 北野阪急ビル（大阪市北区）



### 概況

- 飲食フロアはリニューアル効果が継続し、変動賃料増収も継続
- 4階の総合型フィットネスクラブが賃貸借期間満了をもって退去
- 区画用途を見直したうえで、後継テナントについては飲食フロアへの更なるシャワー効果を期待できる有力テナントと条件協議中  
(2026年11月期については内部留保の活用を見込む)

#### 賃料推移（飲食フロア部分）



### 稼働率

2025年11月期末（前期末比）	100% (±0pt)
2026年5月期末（想定）	80.2%

## H-CUBE KITAAOYAMA（東京都港区）



### 概況

- 本物件は、個性を求める顧客や、喧騒から離れて街歩きを楽しみたい顧客の回遊をターゲットとした飲食店、ファッション系物販店、アパレル店舗兼ショールーム、ヘアサロンなどが集積する青山エリアに所在
- 1F、2Fフロアにデイリーラグジュアリーブランドが初の旗艦店をオープン

### 分配金影響

**+2.6円/期**

増額入替

(入替前比)



## グランフロント大阪（大阪市北区）共有持分4.9%相当



### 概況

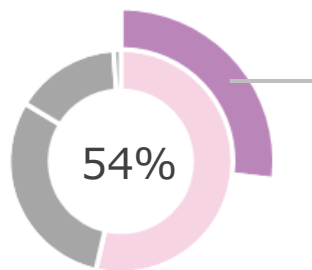
- 梅田エリアは、グラングリーン大阪等の複合施設の相次ぐ開業により、エリアの魅力度が向上
- グランフロント大阪南館2階エントランス付近の大型区画においてランドマークのテナントがオープン

# 保有物件の運用状況（地域密着型商業施設）



## 地域密着型商業施設の状況

ポートフォリオに占める比率  
(取得価格ベース)



敷地物件比率  
27%

収支に占める  
地域密着型商業施設の比率

	賃貸事業収入 ベース	償却後NOI ベース
地域密着型商業施設	51%	63%
都市型商業施設	24%	20%
複合施設	17%	10%
オフィス	8%	6%
その他	1%	1%



内部成長の実績  
(直近の主な取組)

	契約更改時期	分配金影響 (円/口)
New 堺北花田	2026年春	約40円
New 小野原	2025年夏	
豊南 五条西小路	2024年夏	約66円

- ✓ 地域密着型商業施設は本投資法人の安定した分配金の基盤を構成
- ✓ 契約残存期間は長いものの、期中改定や契約見直しにより着実な内部成長を実現

## 2026～2028年の主な内部成長取組み検討物件



高槻城西ショッピングセンター



デイリーカナートイズミヤ  
堀川丸太町店（敷地）



オアシスタウン伊丹  
鴻池（敷地）



ニトリ茨木北店  
（敷地）



阪急西宮ガーデンズ

# 保有物件の運用状況（ホテル）



ホテル

物件数  
4物件

取得価格合計  
10,963百万円

投資比率  
6.2%

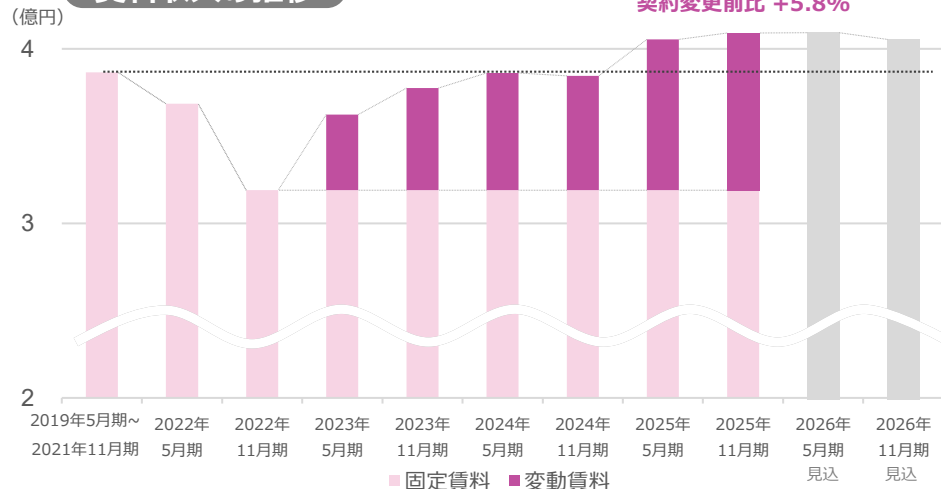
## 新阪急ホテルアネックス（北野阪急ビル） & ホテル阪神（ラグザ大阪）

■ 賃料収入はコロナ禍前を上回り過去最高を記録



ホテル名	新阪急ホテルアネックス	ホテル阪神大阪
タイプ/客室数	宿泊特化型 / 302室	フルサービス型 / 290室
契約形態	固定 + 変動賃料（ホテル部分につき売上連動） ※2022年5月期に固定契約から変更	

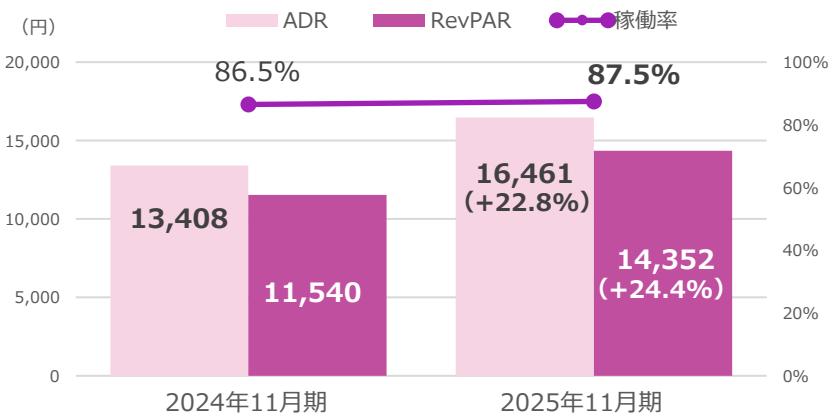
### 賃料収入の推移



### 万博会期中 稼働状況の推移

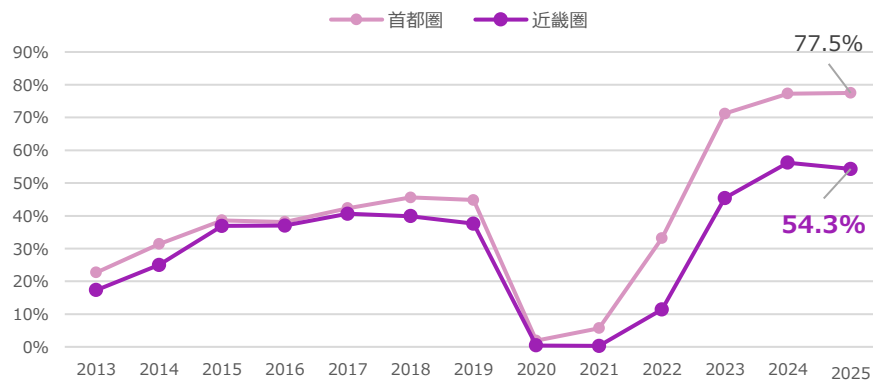
(対象：スポンサーホテル2物件及びベッセルイン博多中州)

■ 大阪関西万博等の国内外の観光需要、ビジネス需要に伴い堅調に推移



### 阪急阪神ホテルズ直営ホテル外国人宿泊比率

■ 首都圏と比較して近畿圏の外国人宿泊比率は低位であり、今後の伸びに期待



出所：阪急阪神ホールディングス株式会社 決算説明会資料

※物件数は、ホテル用途区画を有する商業用施設又は複合施設である北野阪急ビル、ベッセルイン博多中洲、ラグザ大阪及びグランフロント大阪（北館）を含みます  
 ※投資比率は、取得価格ベースで算出した用途区画別投資比率のうち、ホテル用途区画への投資比率を記載しています

# 保有物件の運用状況（オフィス）



## オフィス

物件数<sup>(注1)</sup>

7物件

取得価格合計

27,219百万円

投資比率<sup>(注2)</sup>

15.3%

稼働率（2025年11月期末）

99.2%

### 阪急阪神上野御徒町ビル （東京都台東区）



- ・ スポンサーグループが首都圏で開発した、「上野・御徒町」エリアに位置するコンパクトオフィスビル
- ・ 東京メトロ（日比谷線）「仲御徒町」駅から徒歩1分で、複数のJR並びに地下鉄の計8駅12路線が利用可能な距離に立地している高い交通利便性を有する物件
- ・ 築浅で優れた視認性と明るく開放的な空間を有するほか、過半のフロアにおいて家具や会議室付のセットアップオフィスとして整備されている



### 運用状況

- ・ メインテナントより退去通知を受領
- ・ 好調なオフィスマーケットを受けて、マーケット賃料が上昇していることから、アップサイドを目指していく

稼働率

2025年11月期末

100%

2026年5月期末（想定）

36.4%

賃料ギャップ\*  
（セットアップ部分）

▲7%

\*シービーアールイー株式会社が算定した賃料水準と  
現行賃料の差

### 上六Fビルディング （大阪市中央区）

早期リースアップを目指す



稼働率

2025年11月期末（前期末比）

94.9%（±0pt）

2026年5月期末（想定）

100%

- ・ 大阪の主要ターミナルの一つ「大阪上本町」駅至近で高い視認性も兼ね備える
- ・ 2025年5月期に地下1階に空室発生。後継テナント候補と2026年5月期中の契約開始に向けて条件協議中
- ・ 2025年11月期に外壁面（北面）塗装工事を実施。今後も競争力の維持・向上に努める

### グランフロント大阪 （大阪市北区） 共有持分4.9%相当

大規模新規供給あるも、引き続き好調に推移



- ・ 西日本最大のターミナル、梅田エリアのプライム立地に所在する高スベック大規模複合施設
- ・ オフィス部分は立地・規模において希少性が高く優位性を発揮できる物件である。隣接するグラングリーン大阪竣工に伴う大規模供給があったものの、マーケット賃料は大幅に上昇しており、今後も好調な稼働と増収が期待される

### 芝浦ルネサイトタワー （東京都港区） 共有持分10%相当

アップサイドでのリースアップが完了



稼働率

2025年11月期末（前期末比）

88.9%（+11.4pt）

2026年5月期末（想定）

100%

- ・ JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩4分と高い交通利便性を有する高スベックのオフィス
- ・ 2025年3月に5フロアが退去となり、3フロアについては2025年11月期までにリーシング完了（うち1フロアについてはダウンタイム発生なし）  
残2フロアについても1月に入居が完了し、満室稼働中（注3）

（注1） 物件数は、事務所用施設の他、事務所用途区画を有する複合施設である上六Fビルディング、ラグザ大阪、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）を含みます

（注2） 投資比率は、取得価格ベースで算出した用途区画別投資比率のうち、事務所用途区画への投資比率を記載しています

（注3） 2026年1月23日時点

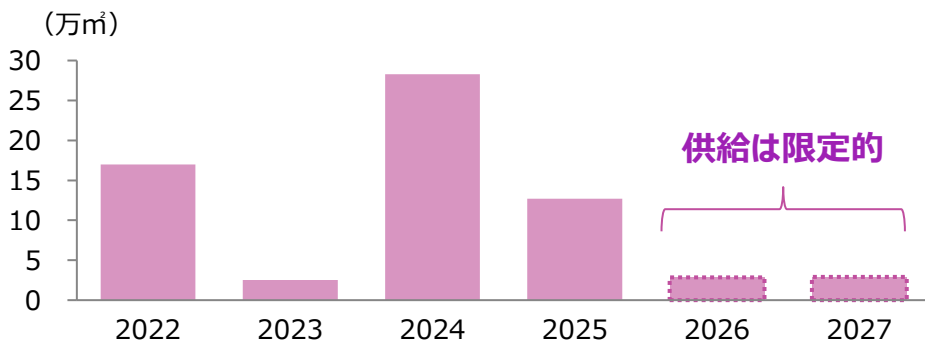
# 大阪のオフィスの状況



## 需給ひっ迫により、空室率低下と賃料上昇が続く

- 2024年、2025年の大量供給は、過去最大規模であったものの、立地の改善やグレードアップ移転、自社ビルからの移転などの需要により大きく消化された結果、大阪ビジネス地区の空室率は3%台半ばまで低下
- 2026年以降は大量供給が計画されていない一方で、採用活動強化や執務環境・オフィス立地改善等といったワークプレイス見直しの動きは継続しており、空室率の低下と賃料上昇が続くと見ている

### 新規供給の動向



### 竣工した主なプロジェクト

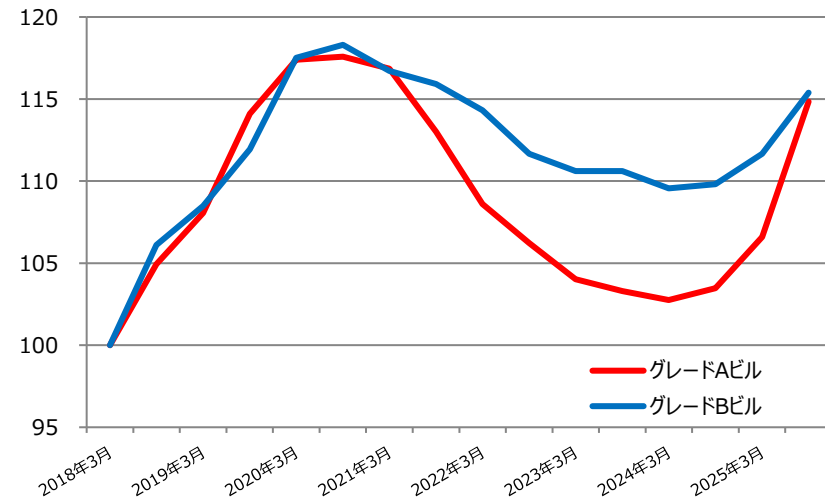
年	プロジェクト名	面積 (万㎡)
2024年	グラングリーン大阪(うめきた2期)	約11.3万㎡
	JPTタワー大阪	約6.8万㎡
	アーバンネット御堂筋ビル	約2.3万㎡
	イノゲート大阪	約2.3万㎡
2025年	淀屋橋ゲートタワー	約7.6万㎡
	淀屋橋ステーションワン	約3.5万㎡

### 予定される主なプロジェクト

2026年	(仮称)本町4丁目プロジェクト	約1.4万㎡
2027年	(仮称)東阪急ビル建替計画	約1.4万㎡

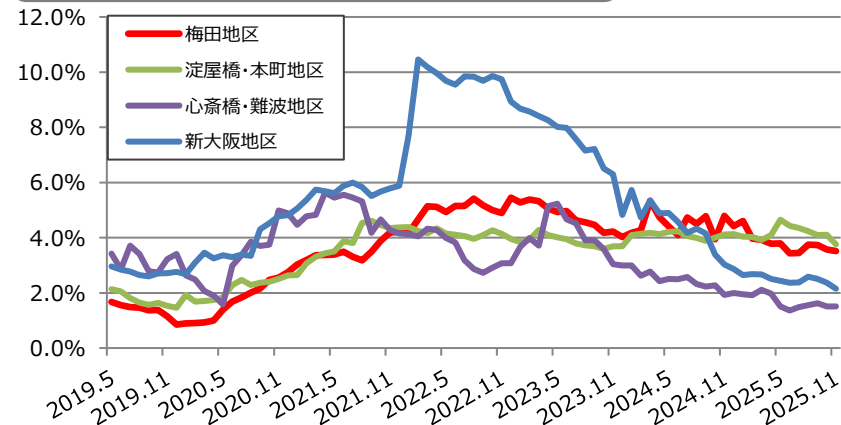
### 梅田地区の新規成約賃料の推移

(2018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本資産運用会社にて作成

### 大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



### 2025年11月現在の空室率(大阪・東京比較)

大阪ビジネス地区	梅田地区	淀屋橋本町地区	心斎橋難波地区	新大阪地区	
3.49%	3.51%	3.76%	1.51%	2.15%	
東京ビジネス地区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
2.44%	1.49%	2.90%	3.02%	2.75%	1.88%

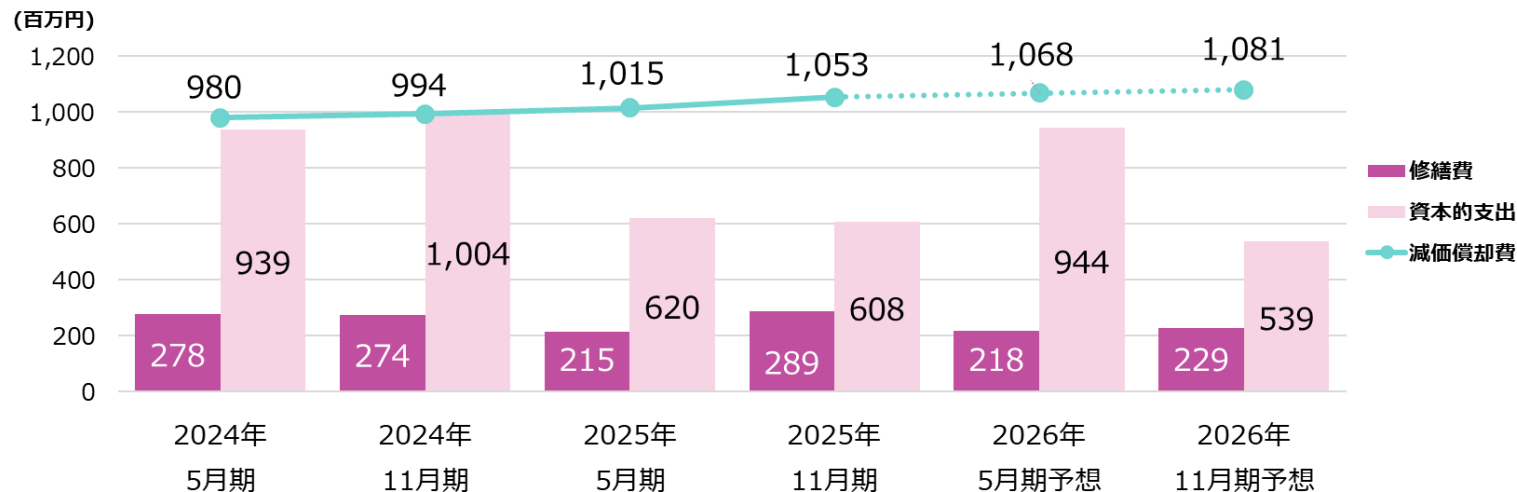
(出所) オフィス仲介会社の資料及び各社プレスリリース等を基に本資産運用会社にて集計 (一部推計含む) (2025年12月)

(出所) 三鬼商事オフィスデータ

# 修繕費・資本的支出の状況



## 修繕費及び資本的支出の推移



## 2025年11月期の主な工事の状況

(金額:百万円)

名称	目的	工事金額
阪急電鉄本社ビル	非常用発電機更新工事	183
	エレベーター改修工事 (1基)	72
デュー阪急山田	泡消火薬剤一斉開放弁更新工事	115
メッツ大曽根	4階西トイレリニューアル工事	11
	立体駐車場泡消火設備一斉開放弁更新工事	38
	その他	187
合計		608

## 今後の主な工事計画

(金額:百万円)

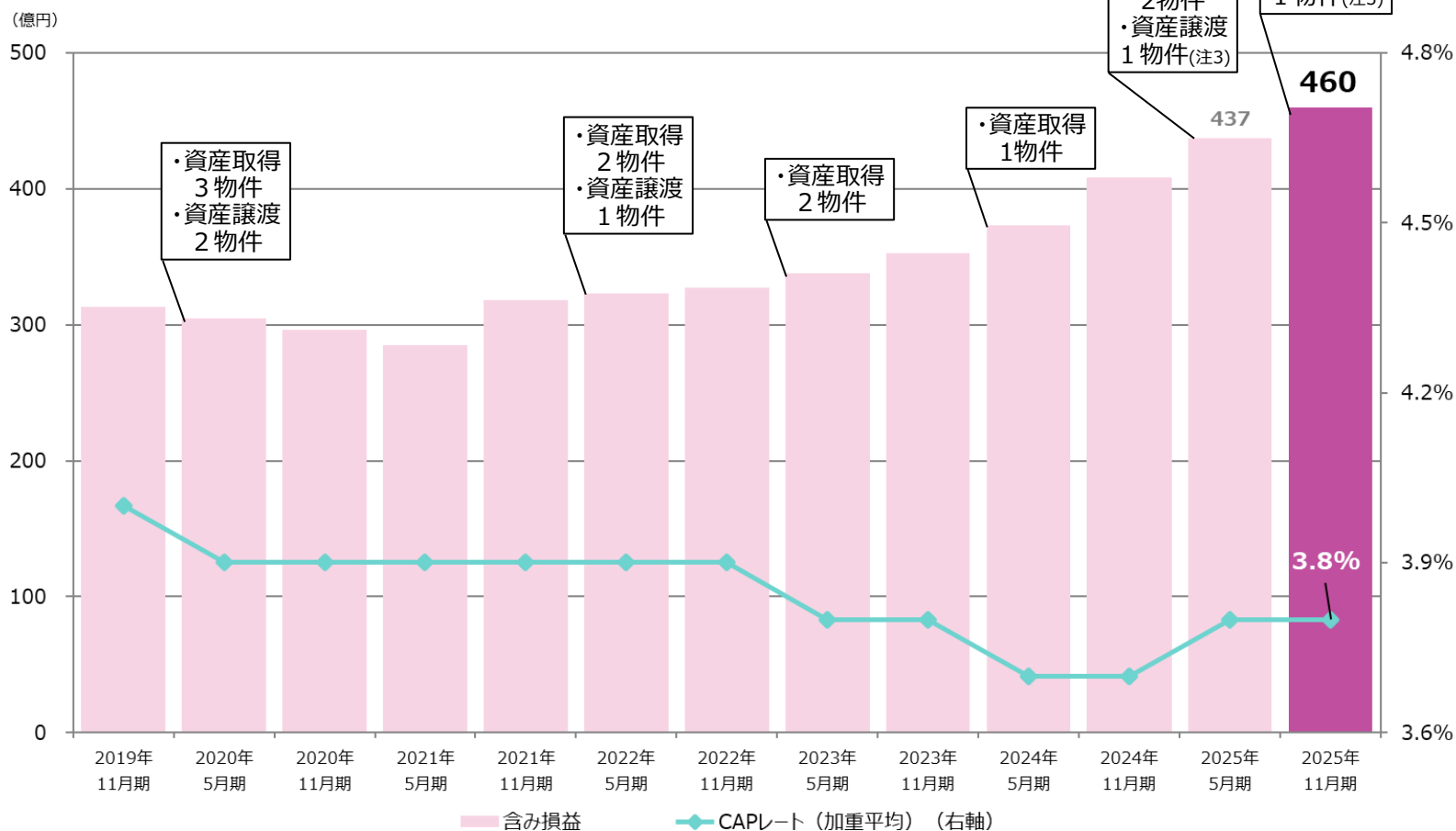
名称	目的	予定期間	工事予定金額
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	観覧車リニューアル工事	2025年6月 ~2026年4月	45
デュー阪急山田	変圧器更新工事	2025年7月 ~2026年5月	100
ラグザ大阪	泡消火設備一斉開放弁取替工事	2025年8月 ~2026年5月	23
阪急電鉄本社ビル	ファンコイルユニット更新工事	2025年10月 ~2026年5月	60
阪急西宮ガーデンズ	外壁改修工事 (2期)	2025年7月 ~2026年3月	126





資産入替で含み損の解消が進むとともに、  
都市型商業施設を中心に、鑑定評価額が増加（注1）

## ■含み損益とCAPレート(注2)の推移



(注1)各期末の保有物件の鑑定評価額総額の前期比較

(注2)CAPレートは鑑定評価額による加重平均を算出

(注3)汐留イーストサイドビルの譲渡（2025年5月期：準共有持分80%譲渡、2025年11月期：準共有持分20%譲渡）

# Memo

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 4. 外部成長戦略

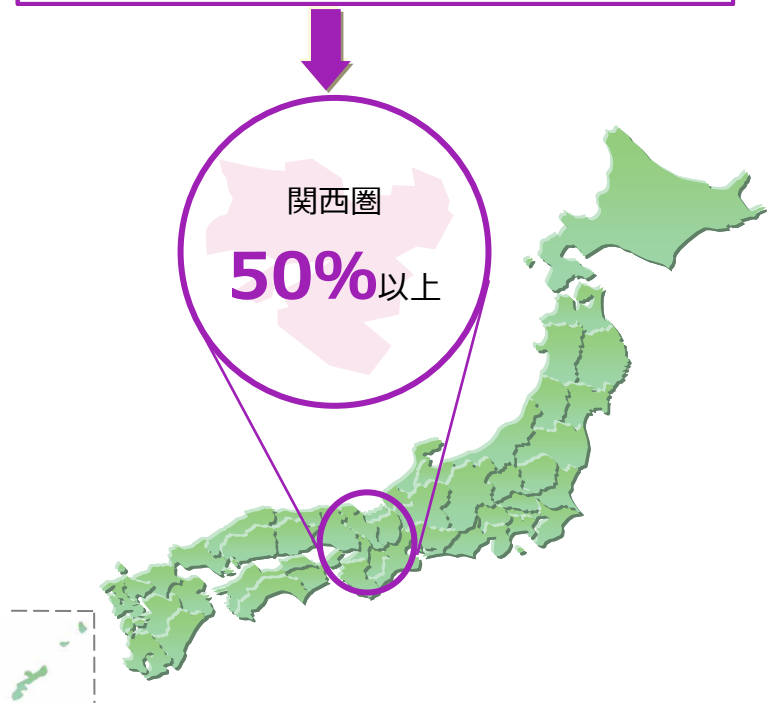


## 投資対象エリア

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

阪急阪神ホールディングスグループの  
地域に根差した情報力、ネットワークの活用

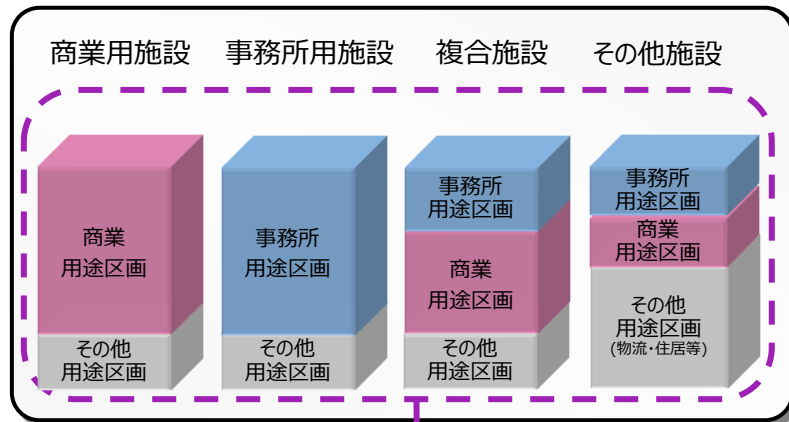


「**関西圏**」：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、  
滋賀県及び和歌山県の2府4県

## 投資対象

主として商業用途又は事務所用途の区画を有する  
不動産を投資対象

中でも、「**商業用途区画**」に重点的に投資



商業用途区画**50%以上**

	関西圏	東京	その他地域
地域密着型	51%		3%
都市型	20%	9%	2%
オフィス	12%	4%	
その他	1%		

商業用途  
**84%**

関西圏

**83%**

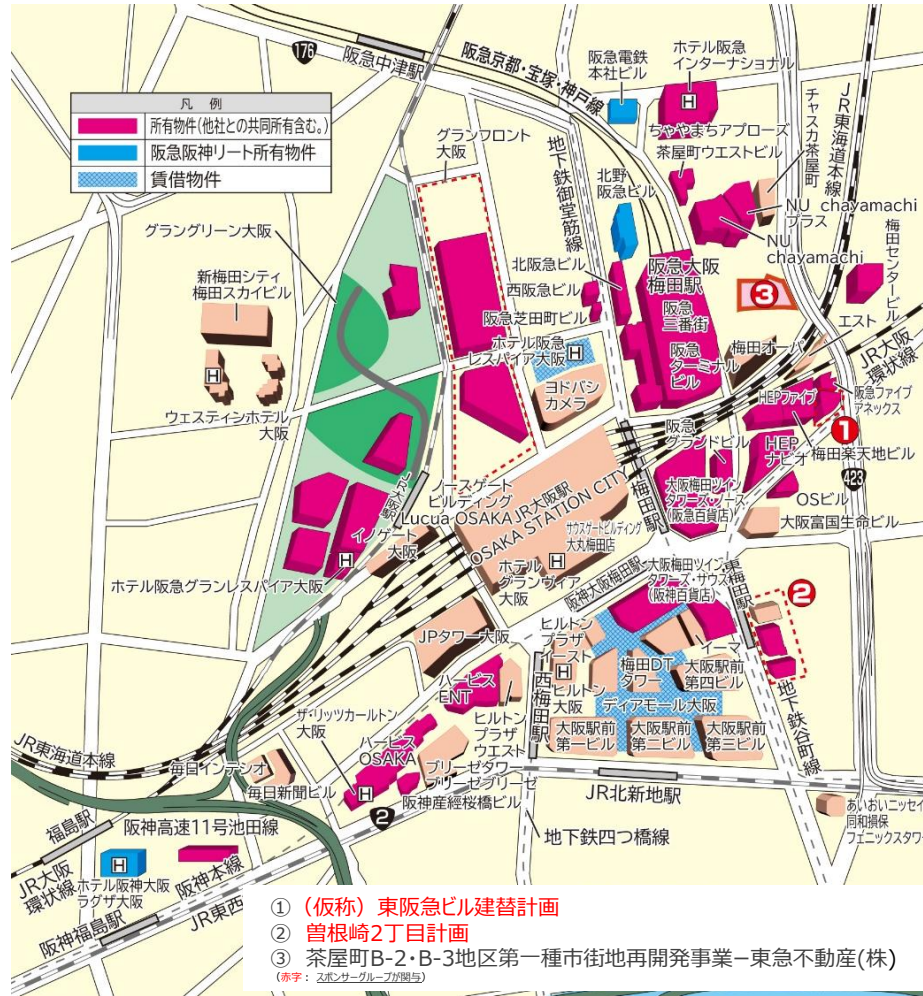
※運用ガイドラインの一部変更  
2021年12月 「その他用途区画(物流・住居)」を主とした「その他施設」を投資対象に組入れ  
2023年5月 事務所用施設の延床面積基準の引き下げ(約1,000坪→約500坪)により投資機会を拡大  
※運用資産全体に対するホテル用途部分(商業用途区画の一部)の割合は原則として20%を上限  
※運用資産全体に対するその他用途区画の割合は原則として10%を上限

# スポンサーの開発状況①（梅田エリア）

■ スポンサーグループの最大の事業拠点であり、西日本最大の交通結節点である「大阪梅田エリア」が、国際的な競争力を高め、世界と関西をつなぐ「国際交流拠点」となることを目指して策定した「梅田ビジョン」の実現に向けて、うめきた2期地区開発事業「グングリーン大阪」や「芝田1丁目計画」などの大型開発を推進している。

## スポンサーグループの開発状況地図

（2025年9月30日時点）



## 本投資法人保有物件



## 主なスポンサーグループ保有物件



※上記地図は阪急阪神ホールディングス2025年度（2026年3月期）決算説明会資料より引用  
 ※阪急阪神ホールディングス(株)及び阪急阪神不動産(株)の公表資料を基に本資産運用会社にて作成  
 ※上記各物件について、決算発表日（2026年1月23日）時点で本投資法人が取得する予定はありません



## グラングリーン大阪



©Akira Ito. aifoto



### プロジェクトの概要

- 「みどりとイノベーションの融合」というまちづくりの理念・方針を踏まえ、また先行開発区域となる「グランフロント大阪」の開発実績も活かして、関西、そしてアジアをリードするまちづくりに取り組む。
- 2024年9月に先行まちびらきを迎え、「うめきた公園」の一部（サウスパークの全面・ノースパークの一部）及び北館がオープンし、1,000万人を超える方々が訪れている。
- 2025年3月21日には、多彩な機能を兼ね備えた複合施設である南館のグランドオープンを迎えた。今後も各施設との連携等を通じて、魅力ある価値体験を提供し、世界に魅力を発信していく。

※決算発表日（2026年1月23日）で本投資法人が取得する予定はありません

※写真・素材提供 グラングリーン大阪：グラングリーン大阪開発事業者、（仮称）東阪急ビル建替計画：阪急阪神不動産株式会社

## （仮称）東阪急ビル建替計画



ZEB Ready



DBJ Green Building 2025 Plan

### プロジェクトの概要

#### 阪急阪神不動産が入居予定

- 本プロジェクトは、阪急電鉄と阪急阪神不動産が推進するもので、東阪急ビルディング（1966年竣工）を、地上10階、地下1階建のオフィスビルに建て替える計画
- 竣工後はスポンサーである阪急阪神不動産が入居予定

#### デザイン・ウェルビーイング

- 外装には木立をモチーフとしたデザインが採用され、屋上にはワーカーのための憩いの屋上テラスが整備

#### 環境性能・BCP

- 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を50%以上削減する「ZEB Ready」認証と、DBJ Green Building認証（プラン認証）の最高評価である5つ星を取得
- 新耐震基準の1.5倍の強度を持つ「I類」相当の耐震安全性を確保

1階エントランスの内装イメージ



屋上テラスのイメージ



# スポンサーの開発状況③ (関西圏)



## 梅田・沿線エリア

### 複合施設

グラングリーン大阪  
(うめきた2期地区開発事業)



2025年3月21日  
賃貸棟全面開業  
2027年度 全体まちびらき予定

神戸三宮阪急ビル



2021年4月26日 開業

甲子園プラス



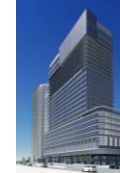
2022年3月3日 開業

阪急西宮ガーデンズプラス館



2023年9月21日 開業

神戸市役所本庁舎2号館  
再整備事業



2029年度 竣工予定

(仮称) 東阪急ビル建替計画



2027年12月 竣工予定

### 物流施設

ロジスタ・ロジクロス  
茨木彩都 (A棟・B棟)



2021年5月31日 竣工

ロジスタ大阪松原



2024年1月31日 竣工

ロジスタ北伊丹



2026年6月末 竣工予定

ロジスタ京都伏見



2026年7月末 竣工予定

ロジスタ大阪淀川



2027年2月末 竣工予定

### ホテル

宝塚ホテル



2020年6月21日 移転開業

### レジデンス

ジオタワー宝塚グランレジス



北棟：2025年3月 引渡開始  
南棟：2026年3月 引渡開始予定

ジオタワー大阪十三



2026年4月 引渡開始予定

## スポンサーグループからの取得物件(関西圏)

### 2018年11月期以降取得物件

- ・2018年12月：グランフロント大阪(うめきた広場・南館・北館)
- ・2019年3月：パロー高槻店(敷地)
- ・2020年3月：なんば戎橋(敷地)、万代下新庄店



## 主な取組み物件

阪急阪神銀座ビル



竣工日：2020年3月  
所在地：東京都中央区

スイテ新御徒町



竣工日：2025年5月  
所在地：東京都台東区

スイテ新横浜



竣工日：2025年9月  
所在地：神奈川県横浜市

スイテ日本橋人形町



竣工日：2027年春予定  
所在地：東京都中央区

スイテ田町



竣工日：2027年春予定  
所在地：東京都港区

インスイテ御成門



リノベーション竣工日：2025年8月  
所在地：東京都港区

※リノベーション前の既存ビルの外観

八重洲2丁目中地区  
再開発



竣工日：2029年1月末予定  
所在地：東京都中央区

## スポンサーグループからの取得物件(首都圏)

### 2018年11月期以降取得物件

- ・2021年12月：H-CUBE MINAMIAOYAMA
- ・2022年12月：H-CUBE KITAAOYAMA
- ・2022年12月：H-CUBE MINAMIAOYAMA II
- ・2025年9月：阪急阪神上野御徒町ビル

※SUITE（スイテ）：首都圏において開発を進める新築の中規模オフィスシリーズ  
 ※enSUITE（エンスイテ）：首都圏において開発を進めるリノベーションオフィスシリーズ  
 ※H-CUBE（エイチキューブ）：首都圏において開発を進める、路面型の低層商業施設シリーズ  
 ※阪急阪神ホールディングス株式会社および阪急阪神不動産株式会社の公表資料を基に本資産運用会社にて作成  
 ※上記各物件について、決算発表日（2026年1月23日）時点で本投資法人が取得する予定はありません





## 実施事例（資産入替を含む）

	2019年5月期			2020年5月・11月期			2022年5月期		2025年5月・11月期		
取得	①	②		③	④		⑤	⑥			⑦
	グランフロント大阪	パロー高槻店 (敷地)	FUNDES 神保町	なんば戎橋 (敷地)	万代下新庄店	芝浦 ルネサイトタワー	H-CUBE MINAMIAOYAMA	コープこうべ協同購入 センター西宮 (敷地)	フレンドマート 茨木平田店 (敷地)	イオンモール猪名川	阪急阪神 上野御徒町ビル
譲渡											
	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	スフィアタワー天王洲	汐留イーストサイドビル		

取得・譲渡先がスポンサー関連の物件

スポンサーとの連携により取得した物件

## 多様な物件取得手法

2025年11月30日時点

スポンサーグループの総合力の活用による取得物件 26物件 127,078百万円

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 (短期回収型事業含む)	オンバランスブリッジ	外部から直接取得 11物件 51,070百万円
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) ① グランフロント大阪 (北館) ① 万代下新庄店 ④	KOHYO小野原店 パロー高槻店 (敷地) ② なんば戎橋 (敷地) ③ H-CUBE MINAMIAOYAMA ⑤ H-CUBE KITAAOYAMA H-CUBE MINAMIAOYAMA II 阪急阪神上野御徒町ビル ⑦	万代豊中豊南店 (敷地) デイリーカーナートイズミヤ堀川丸太町店 (敷地) ライフ下山手店 (敷地) 万代五条西小路店 (敷地)	高槻城西ショッピングセンター 北青山3丁目ビル オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地) 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 ホームセンターコーナン堺高須店 (敷地) フレンドマート茨木平田店 (敷地) イオンモール猪名川
	SPCブリッジ	スポンサーグループのネットワーク とソリューションを活用	
	上六Fビルディング 阪急電鉄本社ビル イオンモール堺北花田 (敷地)	メッツ大曽根 コープこうべ協同購入センター西宮 (敷地) ⑥	

※ 表中の物件に付した番号は、ページ上部の写真に付した番号と対応しています

**Memo**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 5. 財務戰略



# 財務の状況・有利子負債残高



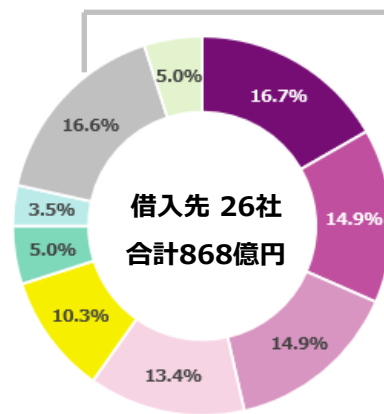
## 主要な財務指標

(注)「鑑定ベースLTV」、「総資産LTV」の算出方法の詳細についてはP.62に記載

	2025年5月期	2025年11月期
<b>有利子負債</b>	<b>868億円</b>	<b>868億円</b>
①平均借入コスト	0.83%	0.90%
②平均残存年数	4.2年	4.2年
③長期比率	98.8%	98.8%
④固定比率	82.3%	82.1%
<b>LTV</b>		
⑤鑑定ベースLTV (注)	40.4%	39.9%
⑥総資産LTV (注)	47.5%	47.4%
<b>資金余力他</b>		
⑦敷金・保証金活用額	3,218百万円	3,222百万円
⑧任意積立金残高	287百万円	415百万円
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)

## 有利子負債残高 (百万円)

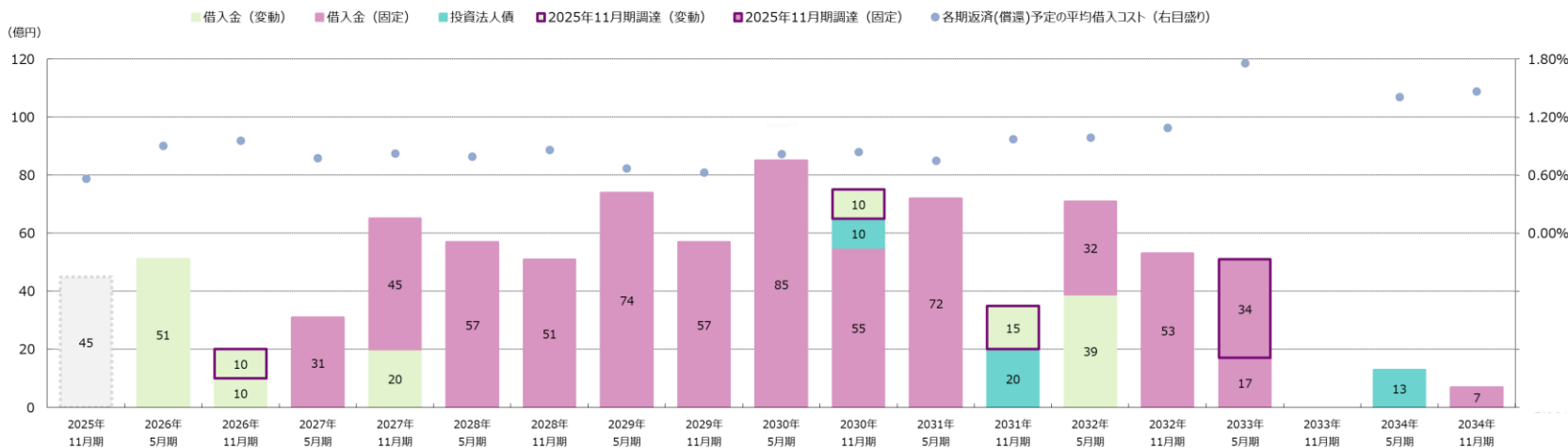
2025年11月30日現在



日本政策投資銀行	14,500
三菱UFJ銀行	12,900
三井住友銀行	12,900
三井住友信託銀行	11,600
みずほ銀行	8,900
池田泉州銀行	4,300
みずほ信託銀行	3,000

福岡銀行	1,610
もみじ銀行	1,400
あいち銀行	1,000
信金中央金庫	960
千葉銀行	880
秋田銀行	830
第四北越銀行	830
南都銀行	800
みなと銀行	800
京都銀行	750
日本生命保険	750
関西みらい銀行	660
十八親和銀行	600
群馬銀行	560
中国銀行	460
紀陽銀行	400
西日本シティ銀行	400
八十二銀行	400
七十七銀行	310
投資法人債	4,300

## 返済期限分散状況と平均借入コスト





## 財務戦略

### 外部環境認識

- 国内経済の緩やかな回復や通商政策の不確実性低下により、利上げ路線の継続を見込む
- 短期金利・長期金利ともに上昇傾向の継続を想定

### 今後の方針

- 固定比率80%程度を維持し、財務安定性を堅持
- 調達年限の短期化・変動金利の活用を通じたコスト上昇抑制
- 資金調達先・手段の多様化を深化

## 2025年11月期リファイナンス実績

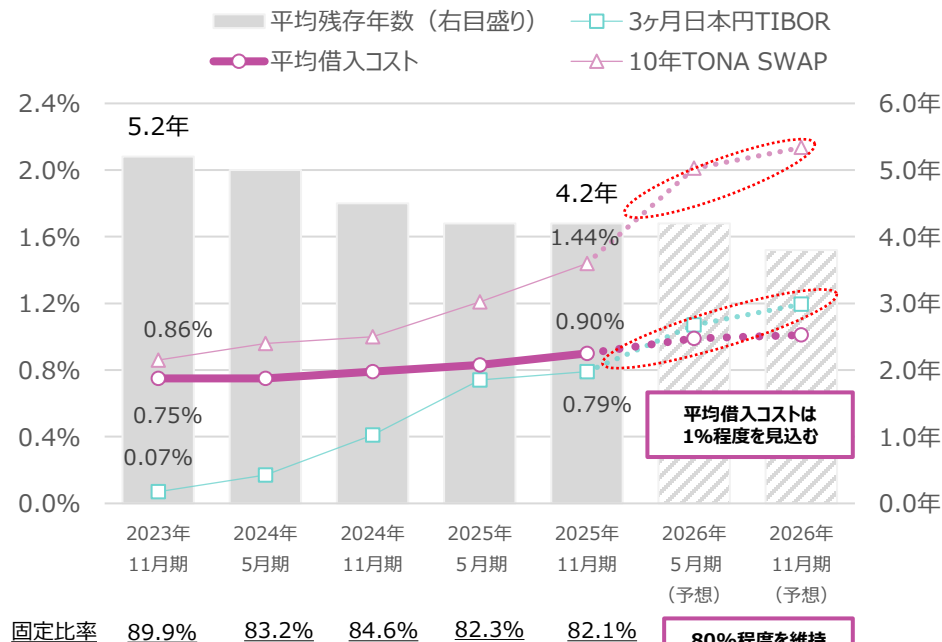
借入先	金額 (百万円)	期間	金利
三井住友銀行	1,000	1.0年	1ヶ月日本円TIBOR +0.25% (変動金利)
	1,500	6.0年	3ヶ月日本円TIBOR +0.27% (変動金利)
三菱UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団	3,400	7.5年	1.985% (金利スワップ固定化後)
三井住友信託銀行	1,000	5.0年	1ヶ月日本円TIBOR +0.26% (変動金利)
	<b>6,900</b>	<b>5.9年</b>	<b>1.46%</b> (期末時点)

- 変動金利の活用や調達年限の一部短縮化により金利コストをコントロール
- 調達先の多様化を目的にシンジケートローンを組成し、金利先高観をふまえ金利スワップの実行により金利変動リスクをヘッジ

⇒平均借入コストを抑制しつつ、財務安定性向上を図る

## 平均借入コストと市場金利

- 2026年中に0.25%（1回）の利上げを想定
- インフレの賃料転嫁まで財務戦略の柔軟化によりコスト抑制を図る方針



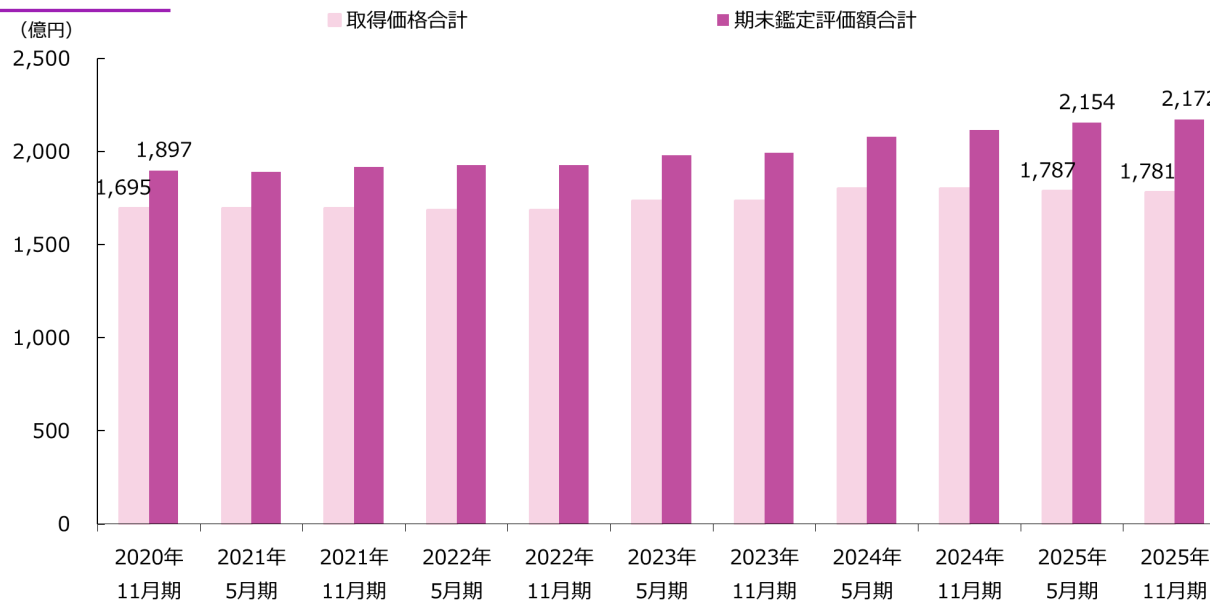
(注) 3ヶ月日本円TIBOR、10年TONA SWAPについては期中平均を、平均借入コストは期末の数値を記載しています

# 資産規模とLTV（負債比率）の推移

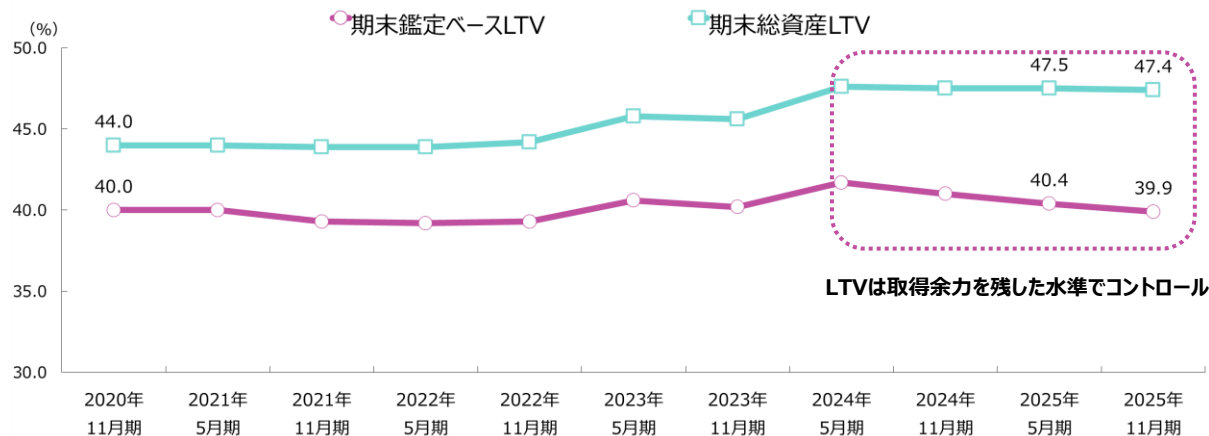


- 財務レバレッジは金利環境・財務安定性等を総合的に加味して運用
- 取得余力の活用によるアップサイドも検討

## 資産規模の推移



## LTV（負債比率）の推移



## 6. サステナビリティへの取り組み



# サステナビリティへの取組み①（方針）



## サステナビリティ方針

持続可能な社会の実現に向けて、グループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を2018年11月に制定  
中長期的な視点のもと、ESG課題への継続した取組みを通じて投資主価値の向上に努める

## 重要課題（マテリアリティ）の特定

本投資法人及び本資産運用会社では、以下の重要課題（マテリアリティ）への取組みを通して、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に貢献します

	重要テーマ	取組み方針	KPI	SDGs
E (環境)	環境保全の推進	脱炭素社会や循環型社会に資する環境保全活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・GHG排出量原単位</li> <li>2030年度に60%削減(18年度基準)、2050年度にNET ZERO</li> <li>・水使用量原単位</li> <li>2030年度に10%削減(18年度基準)</li> </ul>	  
S (社会)	一人ひとりの活躍	多様な個性や能力を最大限発揮できる企業風土の醸成、次世代育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康経営優良法人継続認定</li> <li>・自社独自の研修プログラム（HHRAMゼミナール）の継続実施</li> </ul>	   
	顧客（テナント等）の快適性の向上	ES改善、CS改善を推進し、満足度向上を追求	・テナント満足度アンケート継続実施（直接管理物件）	   
	地域社会の発展への貢献	地域コミュニティとの協働共創を通じてまちづくりに貢献	・地域貢献プログラム実施回数（直接管理の地域密着型商業施設）	   
G (ガバナンス)	コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底	リスク対応強化、利害関係者間取引等を含めたコンプライアンス遵守の徹底	・コンプライアンス研修受講率	 
	ステークホルダーに対する情報開示の推進	財務情報/非財務情報の適時適切な開示と対話を進めることによる透明性の堅持	・サステナビリティレポート発行回数	 

## 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への取組み

- 2022年12月 本資産運用会社にて賛同表明を実施し、コンソーシアムへ加入

気候変動に関する取組みをより一層推進するとともに、今後、TCFDの提言を踏まえた情報開示の充実を図る







## サステナビリティレポートの刷新

視覚的な分かりやすさと、ESGデータ開示の網羅性・透明性を高めるため、サステナビリティレポートを刷新し、2025年10月に公開いたしました。

[サステナビリティへの取組みの概要 | 阪急阪神リート投資法人](#)

## 外部評価（2025年11月末）時点



- GRESBレーティング：「3スター」
- GRESBリアルエステイト評価：「Green Star」7年連続
- GRESB開示評価：最上位「Aレベル」6年連続

## 環境認証（2025年11月末時点）

認証取得率（延床面積ベース） **58.8%**

### DBJ Green Building認証



- ☆☆☆☆☆：阪急西宮ガーデンズ
- ☆☆☆☆☆：HEPファイブ
- ☆☆☆☆：デュー阪急山田
- ☆☆☆：北野阪急ビル
- ☆☆☆：阪急電鉄本社ビル

### CASBEE不動産評価認証



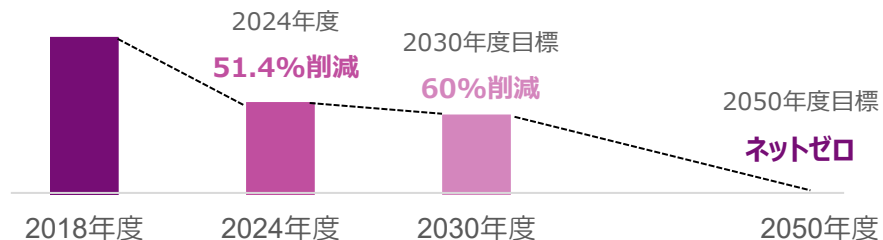
- Sランク：・芝浦ルネサイトタワー  
・グランフロント大阪（南館・タワーA、北館・タワーB・C）
- Aランク：・グランフロント大阪（うめきた広場）  
・メッツ大曽根  
・コトクロス阪急河原町

## 環境目標（中長期）の設定

・2050年度カーボンニュートラルを目指した環境目標を設定（原単位、2018年度を基準年度とする）

- ◆温室効果ガス排出量削減目標：2030年度に**60%**削減（2018年度比）  
⇒2024年度 **51.4%**削減（基準年度比）
- ◆エネルギー消費量削減目標：1年に**1%**削減継続  
⇒2024年度 **25.6%**削減（基準年度比）
- ◆水消費量削減目標：2030年度に**10%**削減（2018年度比）  
⇒2024年度 **15.0%**削減（基準年度比）

### 温室効果ガス排出量の推移と目標



## 取組み事例

環境パフォーマンス向上に向けて、実質的な再生可能エネルギーの導入のほか、LED照明への更新など、設備投資を伴う対策については、ライフサイクルコスト等を考慮し、費用対効果の高いものから優先的に実施



阪急西宮ガーデンズ



風車とソーラーパネルのハイブリッド型発電設備の設置

HEPファイブ



ソーラーパネル発電による観覧車のライトアップ

メッツ大曽根



窓への遮熱塗料コーティング



## 地域コミュニティ・教育機関とのつながり



地元中高生による演奏会を実施  
(デュー阪急山田)



地元団体等によるパフォーマンスやイベントを開催  
(メッツ大曽根)

## テナントとのつながり



優良な入居テナントに対し表彰を実施  
(HEPファイブ)



エントランスにてクリスマスツリーを設置  
(芝浦ルネサイトタワー)

## 安心・安全の確保



観覧車のリニューアル工事を実施  
(HEPファイブ)



外壁改修工事の実施  
(阪急西宮ガーデンズ)

## 健康経営、働き方改革 (本資産運用会社の取り組み)

役職員一人ひとりが多様な個性や能力を最大限に  
発揮できる職場環境づくりに向けた各種取り組みを実施

「健康経営優良法人2025」として認定の「中小規模  
法人部門」19,796法人のうち、上位500社に付与  
される「ブライツ500」に3年連続(4度目)で認定



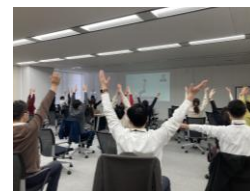
### 【健康経営の推進】

#### ●健康経営プロジェクト

役職員へのアンケート調査で抽出された健康課題の解決に向け、  
社内横断プロジェクトチームを組織し、食・運動・コミュニケーションの  
改善をテーマに各種イベントを実施(ウォーキングイベント、外部  
講師の健康講座、オンラインスポーツ大会等)

#### ●制度面での取り組み

役職員が安心して働くことのできる制度の導入(私傷病休暇、すこやか休暇  
(積立年休)、治療と職業生活の両立に関する制度等)



### 【持投資口制度の導入】

資産運用会社従業員を対象に持投資口制度を導入

### 【職務環境の向上】

#### ●人材育成

資格取得・維持のための費用負担、コンプライアンス研修、サステナビリティ研修

#### ●執務環境

コラボレーションスペースの設置による執務環境の改善、従業員満足度調査・  
職場環境調査の隔年実施、カジュアルビズ(通期)導入

### 【ワークライフバランスの充実】

#### ●フレックスタイム(コアタイムなし)、勤務間インターバル制度導入

#### ●電子稟議や経費精算電子化、在宅勤務・モバイルワーク・サテライト オフィス勤務制度の拡充により、フレキシブルで効率的な働き方を推進

#### ●全役職員の計画的年休取得の体制整備

# サステナビリティへの取組み④ (ガバナンス)



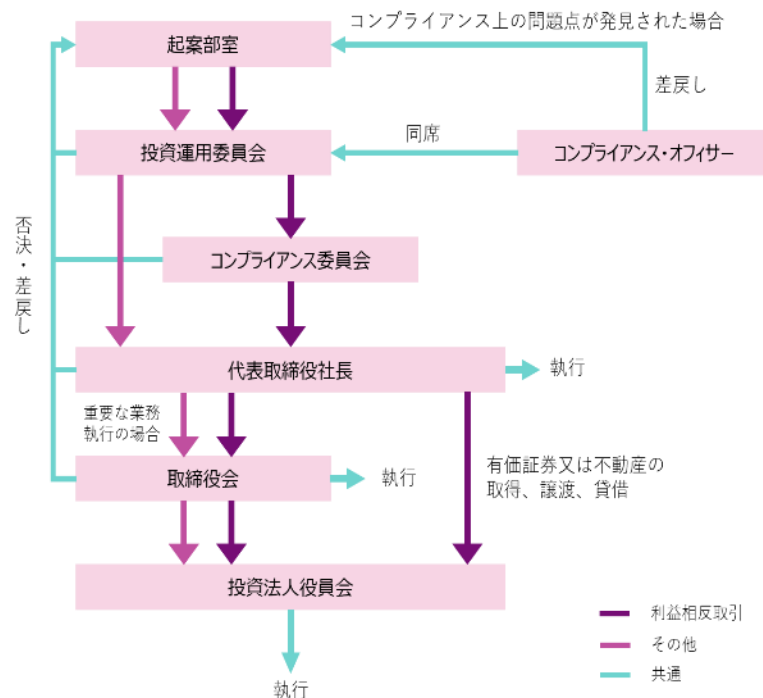
## コンプライアンス研修の実施

投資主にとっての最善の利益を追求し、運用会社役職員が職業倫理や高度の専門性を保持するために、外部専門家を講師として招聘し、定期的に全社員対象の基礎研修を実施（以下、テーマの一例）

- ・顧客本位の業務運営
- ・利益相反取引
- ・インサイダー取引規制

上記研修には、必要に応じスポンサーグループ社員も参加

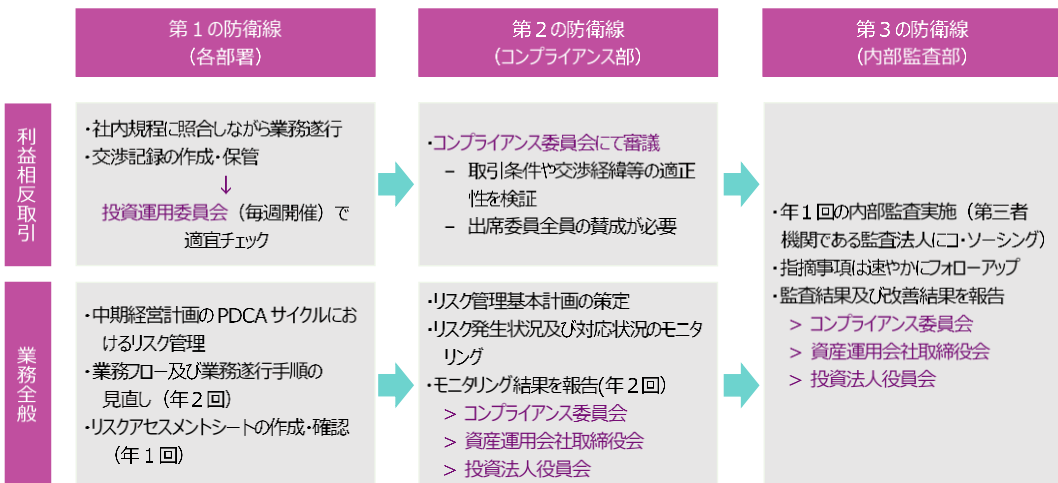
## 本資産運用会社の意思決定プロセス



## 運用報酬体系

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）

## 本資産運用会社のリスクモニタリング



- 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

# 7. APPENDIX



20th Anniversary



# ポートフォリオ一覧①



2025年11月30日時点

施設区分 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数 (年) (注3)	賃貸可能 面積(m) (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	27.1	6,337.37 (2,923.44)	100.0% (99.4%)	1 (104)	2005年2月1日	6,468	3.6%	歩合賃料 (固定+変動)
	2★	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	40.5	28,194.15 (18,480.69)	100.0% (100.0%)	2 (24)	2005年2月1日	7,740	4.3%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	3★	テュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	22.2	13,027.28	100.0%	25	2005年2月1日	6,930	3.9%	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	22.7	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,655	4.9%	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	0.7%	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	17.2	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.3%	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	4.5%	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	1.0%	長期・固定賃料
	14★	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	12.2	619.76	100.0%	4	2013年11月12日	1,680	0.9%	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	18.2	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.6%	長期・固定賃料
	16	テリールカー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	1.7%	長期・固定賃料
	17	ライブ下山手店 (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	2.3%	長期・固定賃料
	19	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	9.6	3,310.31	100.0%	1	2016年7月1日	1,631	0.9%	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	4.0%	長期・固定賃料
	21★	メッツ大曽根	名古屋市中区	2002年4月	23.7	15,708.81	100.0%	13	2018年2月15日	5,400	3.0%	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	1.0%	長期・固定賃料
	24	ハッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	16.4	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.5%	長期・固定賃料

(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、「事務用途区画」のない施設  
 事務用施設: 「事務用途区画」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  
 その他施設: 「商業用途区画」、「事務用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が施設全体の賃料収入の50%超を占めている施設  
 (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であり、★印はグリーンリース契約を締結しているテナントが入居している物件  
 (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

# ポートフォリオ一覧②



2025年11月30日時点

施設区分(注1)	物件番号(注2)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数(年)(注3)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(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	27★	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	9.2	1,168.43	100.0%	7	2019年3月29日	2,830	1.6%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	28	パロ-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	なんば戎橋(敷地)	大阪市中央区	-	-	302.40	100.0%	1	2020年3月31日	4,230	2.4%	固定賃料
	30★	万代下新庄店	大阪市東淀川区	1998年12月	27.0	1,608.65	100.0%	1	2020年3月31日	674	0.4%	固定賃料
	32★	H-CUBE MINAMIAOYAMA	東京都港区	2020年2月	5.8	774.21	100.0%	2	2021年12月14日	6,650	3.7%	固定賃料
	34★	H-CUBE KITAAOYAMA	東京都港区	2021年2月	4.8	386.03	100.0%	2	2022年12月1日	1,410	0.8%	固定賃料
	35	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	東京都港区	2021年12月	4.0	427.33	100.0%	2	2022年12月1日	3,468	1.9%	固定賃料
	36	ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)	堺市堺区	-	-	21,235.72	100.0%	1	2024年3月27日	6,500	3.6%	長期・固定賃料
	37	フレンドマート茨木平田店(敷地)	大阪府茨木市	-	-	5,537.30	100.0%	1	2025年4月3日	2,440	1.4%	長期・固定賃料
	38★	イオンモール猪名川	兵庫県川辺郡	1998年4月	27.7	62,100.86	100.0%	1	2025年4月23日	11,500	6.5%	長期・固定賃料
事務所用	10★	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	33.2	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	5.7%	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	16.7	1,833.96	88.9%	18	2020年5月28日	3,475	2.0%	固定賃料
	39	阪急阪神上野御徒町ビル	東京都台東区	2022年1月	3.9	1,856.25	100.0%	4	2025年9月30日	3,213	1.8%	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	32.2	4,586.83	94.9%	9	2005年11月1日	2,980	1.7%	固定賃料
	9★	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	26.8	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	2.9%	歩合賃料 (固定+変動)
	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)	12.8	5,883.69 (5,185.35)	100.0% (97.9%)	2 (242)	2018年12月5日	9,212	5.2%	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	12.8	8,748.18 (8,467.56)	100.0% (99.8%)	5 (107)	2018年12月5日	6,566	3.7%	固定賃料 (一部歩合賃料)
その他	33	コープこうべ協同購入センター西宮(敷地)	兵庫県西宮市	-	-	7,005.80	100.0%	1	2021年12月27日	1,864	1.0%	長期・固定賃料
ポートフォリオ合計					20.7	495,211.74 (481,105.38)	99.9% (99.9%)	120 (587)	-	178,148	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、「事務用途区画」のない施設  
 事務所用施設:「事務用途区画」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  
 その他施設:「商業用途区画」、「事務用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が施設全体の賃料収入の50%超を占めている施設

(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であり、★印はグリーンリース契約を締結しているテナントが入居している物件

(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

# 鑑定評価額一覧①



(単位：百万円)

	取得価格	①前期末（2025年5月期末）		②当期末（2025年11月期末）		前期末との比較			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)	鑑定評価額 ②-①	増減率 (②-①)/① (注2)	CAP レート (注1)			
HEPファイブ(準共有持分14%相当)	6,468	8,960	3.3%	9,086	3.3%	126	1.4%	-	5,460	3,625	166.4%
北野阪急ビル	7,740	8,180	3.6%	7,590	3.7%	△ 590	△ 7.2%	0.1pt	7,913	△ 323	95.9%
デュ-阪急山田	6,930	8,370	4.1%	8,370	4.1%	-	-	-	5,472	2,897	153.0%
上六Fビルディング	2,980	2,610	4.8%	2,610	4.8%	-	-	-	2,330	279	112.0%
高槻城西ショッピングセンター	8,655	8,870	4.7%	8,870	4.7%	-	-	-	6,316	2,553	140.4%
ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	2,260	4.5%	2,270	4.5%	10	0.4%	-	1,340	929	169.3%
ラグザ大阪	5,122	5,910	4.1%	6,040	4.1%	130	2.2%	-	5,147	892	117.3%
阪急電鉄本社ビル	10,200	15,200	3.5%	15,200	3.5%	-	-	-	9,615	5,584	158.1%
阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当)	18,300	25,228	4.0%	25,340	4.0%	112	0.4%	-	16,529	8,810	153.3%
イオンモール堺北花田(敷地)	8,100	10,090	3.9%	10,090	3.9%	-	-	-	8,189	1,900	123.2%
万代豊中豊南店(敷地)	1,870	3,950	4.2%	3,960	4.2%	10	0.3%	-	1,889	2,070	209.6%
北青山3丁目ビル	1,680	2,210	3.0%	2,190	3.0%	△ 20	△ 0.9%	-	1,677	512	130.6%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,270	3.9%	3,270	3.9%	-	-	-	2,418	851	135.2%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)	3,100	4,260	3.9%	4,310	3.9%	50	1.2%	-	3,127	1,182	137.8%
ライフ下山手店(敷地)	1,421	1,810	3.9%	1,820	3.9%	10	0.6%	-	1,434	385	126.9%
万代五条西小路店(敷地)	4,182	6,020	4.2%	6,020	4.2%	-	-	-	4,213	1,806	142.9%
KOHOY小野原店	1,631	1,880	4.4%	2,000	4.4%	120	6.4%	-	1,526	473	131.0%
オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)	7,100	7,590	4.0%	7,620	4.0%	30	0.4%	-	7,391	228	103.1%
メッツ大曽根	5,400	5,590	4.3%	5,620	4.3%	30	0.5%	-	5,761	△ 141	97.6%

(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）、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）、パロー高槻店（敷地）、コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）及びホームセンターコーナン堺高須店（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

# 鑑定評価額一覧②



(単位：百万円)

	取得価格	①前期末（2025年5月期末）		②当期末（2025年11月期末）		前期末との比較			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)	鑑定評価額 ②-①	増減率 (②-①)/① (注2)	CAP レート (注1)				
万代仁川店(敷地)	2,280	2,430	4.1%	2,440	4.1%	10	0.4%	-	2,320	119	105.1%	
ラ・ムー東大阪店(敷地)	1,850	2,050	4.0%	2,060	4.1%	10	0.5%	0.1pt	1,886	173	109.2%	
ベッセルイン博多中洲	2,760	3,030	4.0%	3,030	4.0%	-	-	-	2,505	524	120.9%	
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	12,500	2.7%	12,900	2.7%	400	3.2%	-	9,131	3,768	141.3%	
グランフロント大阪(北館)(共有持分4.9%相当)	6,566	10,000	2.8%	10,400	2.8%	400	4.0%	-	6,471	3,928	160.7%	
FUNDES神保町	2,830	2,670	3.2%	2,640	3.2%	△ 30	△ 1.1%	-	2,865	△ 225	92.1%	
パロー高槻店(敷地)	2,258	2,430	3.9%	2,450	3.9%	20	0.8%	-	2,298	151	106.6%	
なんば戎橋(敷地)	4,230	4,400	3.1%	4,410	3.1%	10	0.2%	-	4,270	139	103.3%	
万代下新庄店	674	724	4.3%	768	4.3%	44	6.1%	-	671	96	114.4%	
芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当)	3,475	3,480	3.2%	3,480	3.2%	-	-	-	3,434	45	101.3%	
H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	8,050	2.9%	8,050	2.9%	-	-	-	6,668	1,381	120.7%	
コープこうべ協同購入センター西宮(敷地)	1,864	2,210	3.8%	2,230	3.8%	20	0.9%	-	1,905	324	117.1%	
H-CUBE KITAAOYAMA	1,410	1,580	2.9%	1,680	2.9%	100	6.3%	-	1,424	255	117.9%	
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	3,468	3,750	2.9%	3,750	2.9%	-	-	-	3,495	254	107.3%	
ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)	6,500	6,780	3.9%	6,820	3.9%	40	0.6%	-	6,588	231	103.5%	
フレンドマート茨木平田店(敷地)	2,440	2,480	3.3%	2,480	3.3%	-	-	-	2,472	7	100.3%	
イオンモール猪名川	11,500	11,600	5.1%	11,700	5.1%	100	0.9%	-	11,712	△ 12	99.9%	
阪急阪神上野御徒町ビル	新規取得物件	3,213	-	-	3,600	3.4%	-	-	-	3,236	363	111.2%
合計	178,148			217,164	3.77%				171,118	46,045	126.9%	

(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）、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）、パロー高槻店（敷地）、コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）及びホームセンターコーナン堺高須店（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



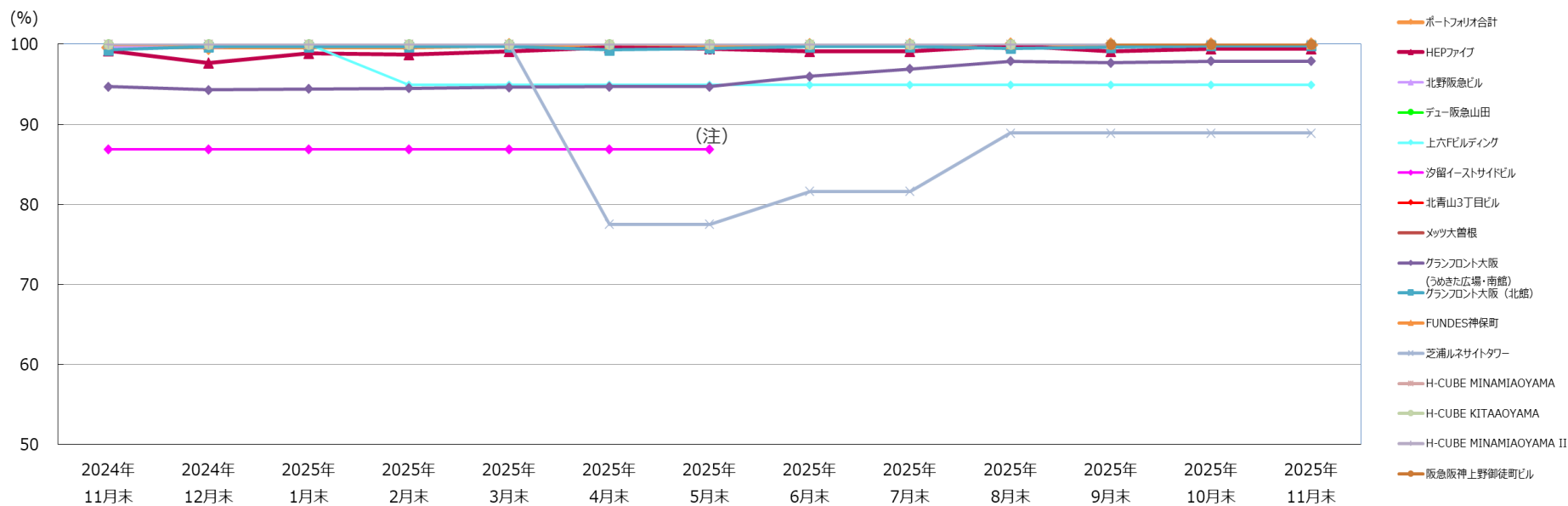
# 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移



## 安定した稼働率推移



## ポートフォリオ合計稼働率 99.9%（2025年11月30日時点）



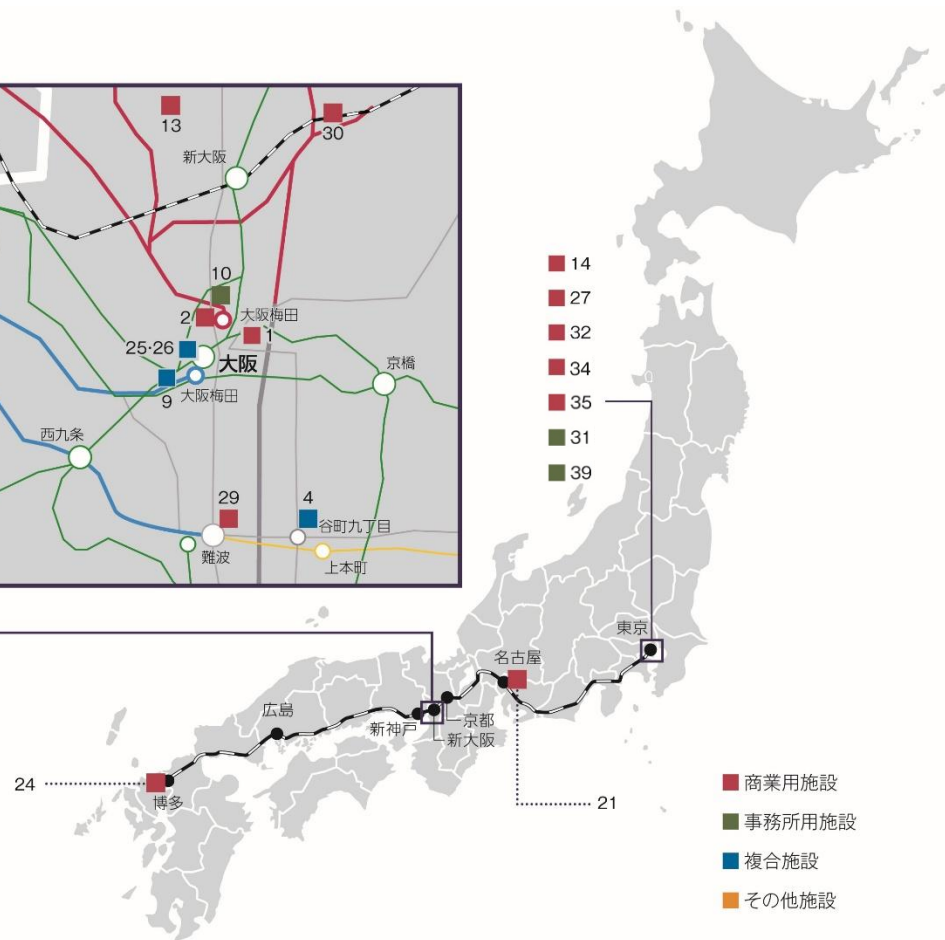
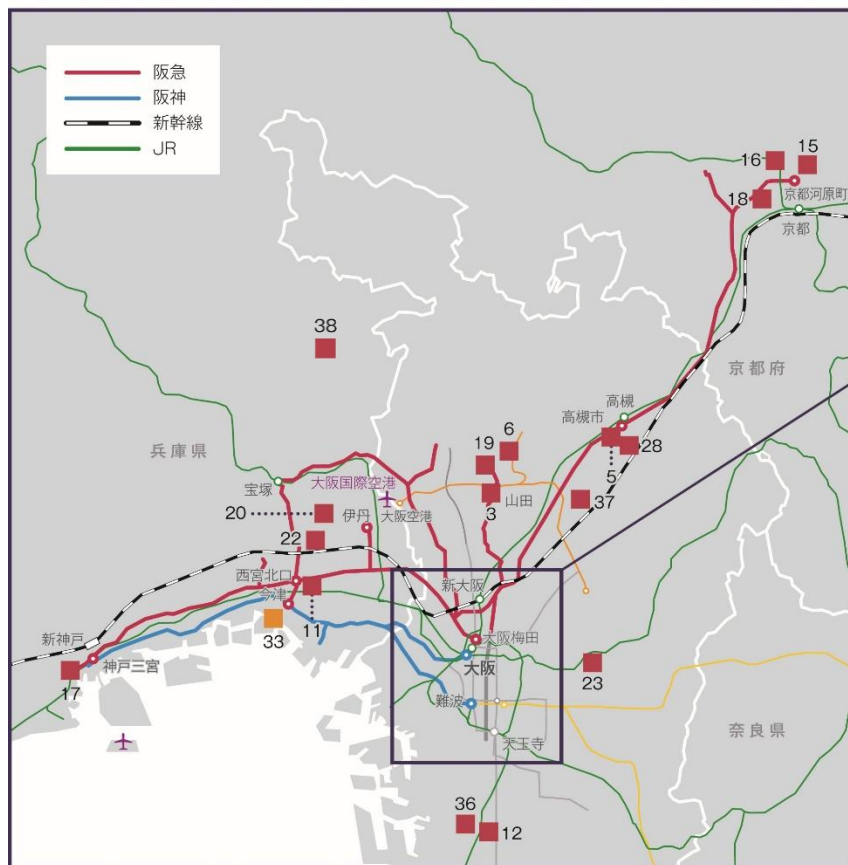
(注) 汐留イーストサイドビル：2025年6月30日売却済

※高槻城西、ニトリ茨木北、ラグザ大阪、西宮ガーデンズ、阪急電鉄本社ビル、イオンモール堺北花田、万代豊中豊南、コトクロス、イズミヤ堀川丸太町、万代五条西小路、ライフ下山手、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、ハロー高槻、なんば戎橋、万代下新庄、コープこらべ西宮、ホームセンターコーナン堺高須、フレンドマート茨木平田、イオンモール猪名川については、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

# 保有物件の地域分散



- 保有物件は、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



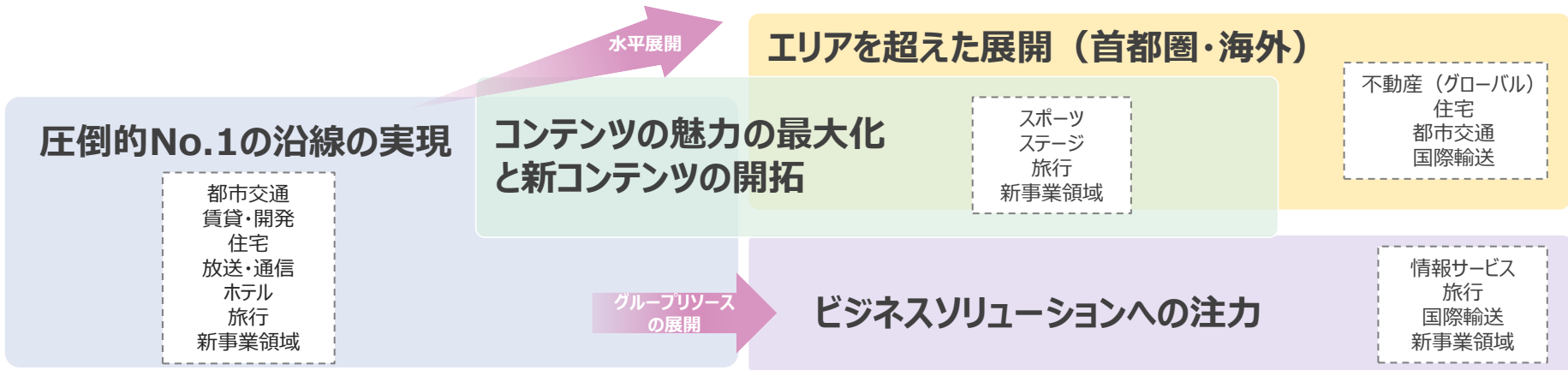
- 商業用施設
- 事務所用施設
- 複合施設
- その他施設

※保有物件：2025年11月30日時点  
 ※物件番号は、P.45及びP.46のポートフォリオ一覧に記載



## 事業戦略：「沿線を中心とした既存のフィールドの深掘り」と「新たな挑戦の継続」

- グループが強みを持つ沿線では競争優位を確立しつつ、既存顧客の深掘りと沿線にグローバルな活力を呼び込む取組により、圧倒的No.1の沿線を実現する。
- 沿線で培ったノウハウの活用や、リソースの最適配置、個の力とチーム力の向上を実現しながら、成長市場に打って出ることにより、お客様・世の中の期待に応えていく。



## 財務戦略：持続的成長と資本効率の向上

- 都市交通、賃貸・開発で創出したキャッシュを収益基盤維持投資や成長投資（芝田1丁目計画等）に配分
- 不動産（グローバル）と住宅は、事業規模の一層の拡大と利回りの向上を追求
- 2025年度より年間配当を1株当たり100円（下限）とし、総還元性向50%を目安に自己株式を取得

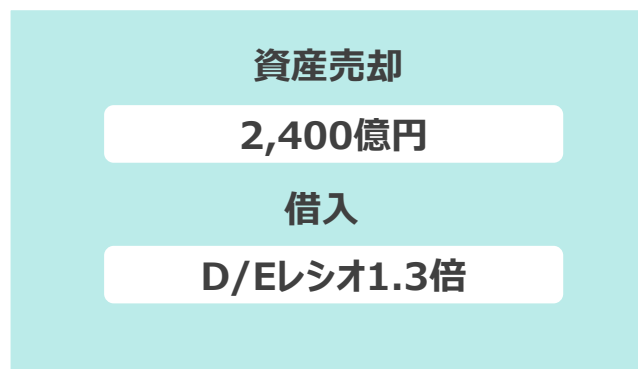
### 目標とする主な経営指標（2030年度）

ROE	8%～
事業利益	1,600億円規模
D/Eレシオ	1.3倍程度

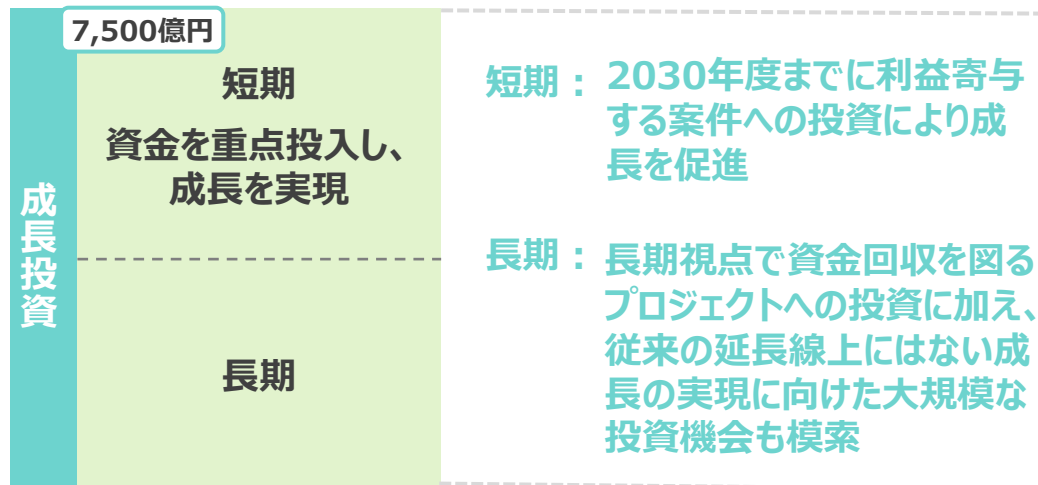


## スポンサーグループのキャッシュアロケーション【2025～2030年度】(イメージ)

### キャッシュイン



### キャッシュアウト



株主還元・支払利息・税金費用



- 関西では大阪・関西万博やIR開業を契機に、神戸空港の国際化や鉄道新線、再開発等のインフラ整備が加速し、国際化の進展が期待されている。
- IR（統合型リゾート）の創設は、国際観光拠点として関西・大阪の活力をけん引する見込み。

## 活況が続くインバウンド観光

### ■ 大阪・関西万博の影響

- ✓ スポンサーグループでは、大阪・関西万博期間中、関西全体の人の動きが非常に活発になったことを背景に、ホテルなど周辺需要への効果も含めて、2025年度(2025年4月～2026年3月)においては、グループ全体で50億円程度の利益影響が見込まれている。(注1)

- ✓ 一方で本投資法人の保有物件である北野阪急ビルやラグザ大阪（いずれもホテル部分）では万博期間中、前年比27%程度売上が増加した。



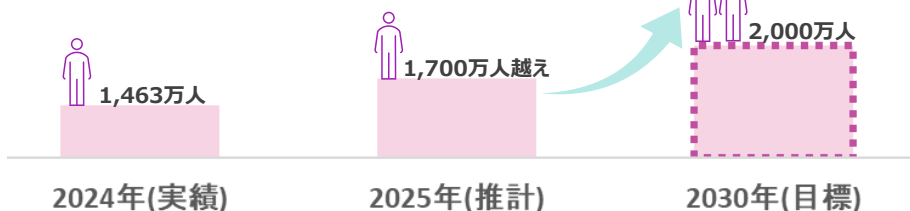
### ■ 来阪外国人旅行者

- ✓ 足元、中国の訪日自粛要請の影響が懸念されるものの、2025年に大阪を訪れた外国人観光客数は、過去最高を記録予定
- ✓ IRの開業が予定される2030年には、インバウンド来阪者数2,000万人を目指している。
- ✓ インバウンド客の消費単価は大きく、ホテルや都市型商業施設の売上に好影響が期待されている。



出所：MGM大阪株式会社ウェブサイトより

来阪外国人旅行者数の推移(注2)

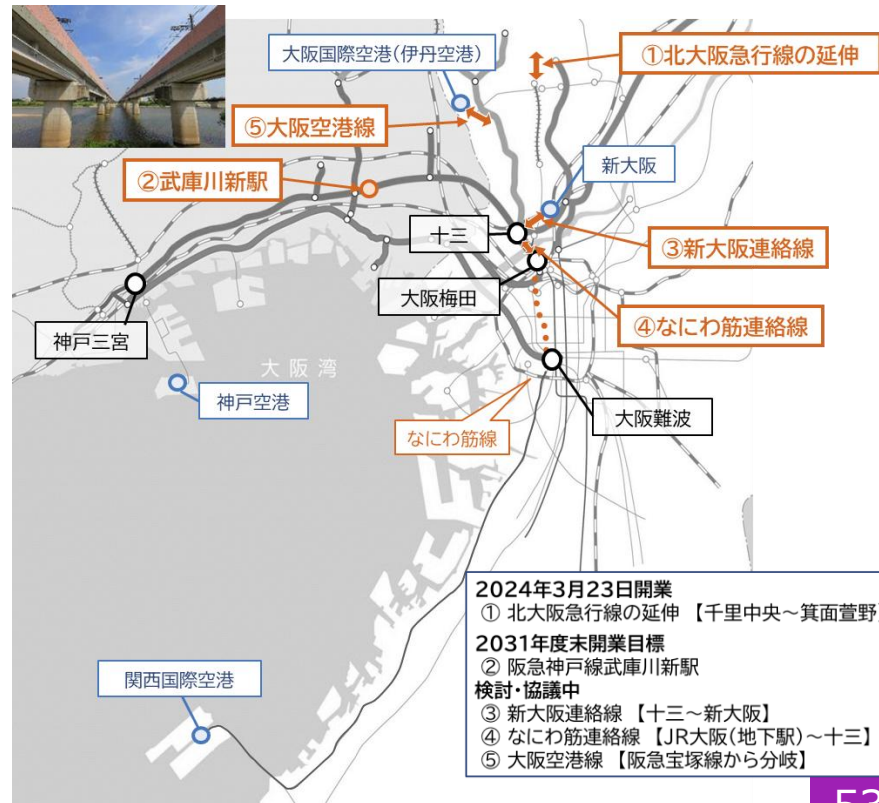


(注1) 阪急阪神ホールディングス(株)決算説明会質疑応答より  
(注2) 大阪観光局公表資料より本資産運用会社にて作成

## 関西で圧倒的No.1の沿線を目指すスポンサーグループ

### ■ 関西を支える強固な交通ネットワーク

- ✓ スポンサーグループは、大阪梅田と神戸・宝塚・京都を結ぶ阪急電鉄と、神戸から大阪梅田（キタ）と大阪難波（ミナミ）に乗り入れる阪神電気鉄道を中心に、社会を支える鉄道インフラとして関西圏で鉄道ネットワークを形成している。



- 2024年3月23日開業  
① 北大阪急行線の延伸【千里中央～箕面萱野】
- 2031年度末開業目標  
② 阪急神戸線武庫川新駅  
検討・協議中
- ③ 新大阪連絡線【十三～新大阪】  
④ なにわ筋連絡線【JR大阪(地下駅)～十三】  
⑤ 大阪空港線【阪急宝塚線から分岐】

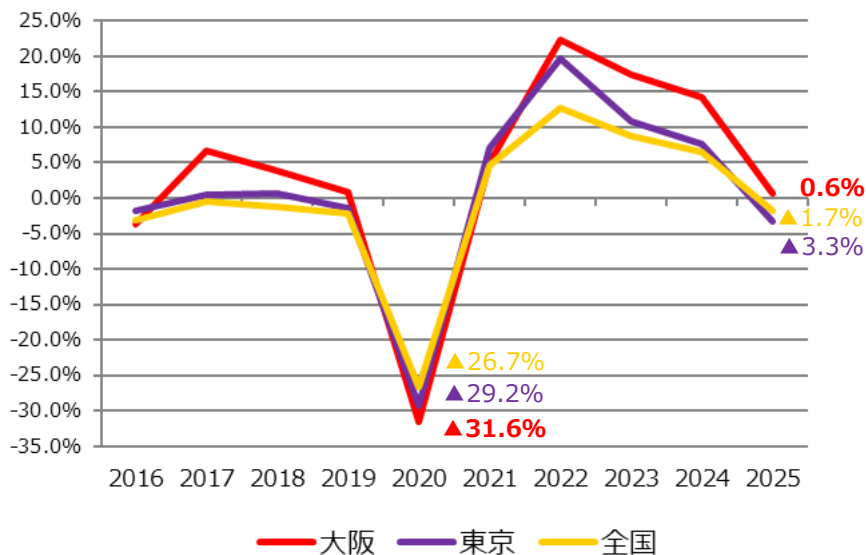
出所：阪急阪神ホールディングス(株) 決算説明会資料



## スーパーを中心に売り上げは増加傾向

- ✓ 2025年の大阪府の百貨店売上高は、前年好調だった売上の反動減により前年比では伸び悩みがあるものの、万博効果などもあり、依然として前年比プラスである。  
一方で、足元では中国人観光客減少の影響もあり、不安定な市況が継続すると考えられる。
- ✓ 2025年の大阪府のスーパー売上高は、物価上昇による単価増などを背景に増加傾向が継続している。  
一方で、販管費も同様に上昇傾向にあるため、企業の利益圧迫要因となっている。  
また、食品を中心とした物価上昇による影響により、消費者の節約志向が高まっている。

### 地区別の百貨店売上高（前年比）

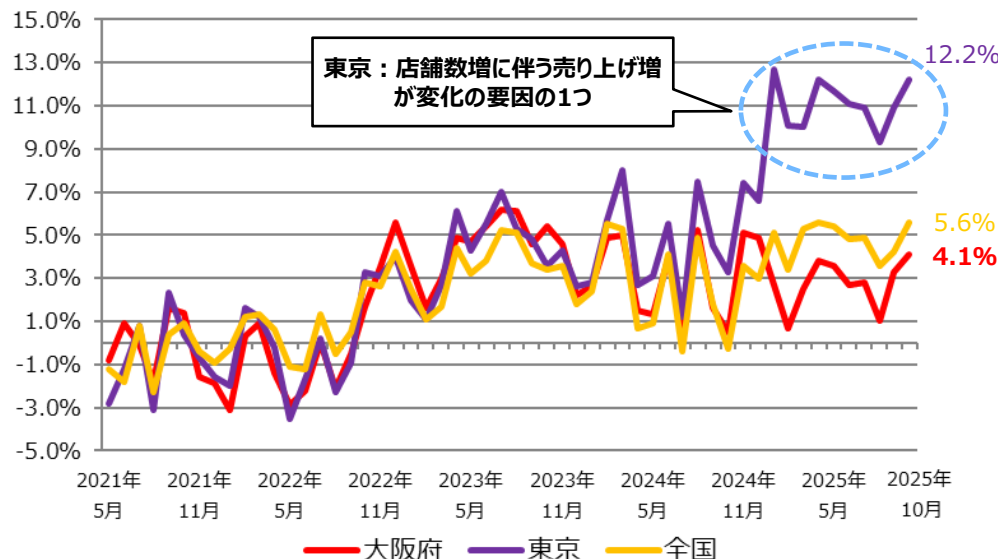


(出所) 日本百貨店協会「全国百貨店 売上高速報」

(注) 2025年の売上データは、1月～11月分の合計である

### 地区別のスーパーマーケット全店\*売上高（前年同月比）

\*新規店舗も含む



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」

(注) 凡例「大阪府」の2021年12月以前のデータは、データ公表の廃止に伴い、大阪市の売上高データを使用している

(注) 全国データは、2025年1月分以降の前年同期末比は、2024年12月以前以前のデータにリンク係数を乗じた数値で公表されている



施設区分	物件名称	PML
商業用施設	HEPファイブ <small>(準共有持分14%相当)</small>	1.9%
	北野阪急ビル	10.8%
	デュ-阪急山田	3.0%
	高槻城西ショッピングセンター	5.8%
	阪急西宮ガーデンズ <small>(準共有持分28%相当)</small>	12.5%
	北青山3丁目ビル	9.7%
	コトクロス阪急河原町	1.1%
	KOHYO小野原店	7.0%
	メッツ大曽根	5.8%
	ベッセルイン博多中洲	0.5%
	FUNDES神保町	6.7%
	万代下新庄店	5.6%
	H-CUBE MINAMIAOYAMA	12.8%
	H-CUBE KITAAOYAMA	11.6%
	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	13.5%
事務所用施設	イオンモール猪名川	1.2%
	阪急電鉄本社ビル	5.2%
	芝浦ルネサイトタワー <small>(共有持分10%相当)</small>	4.6%
複合施設	阪急阪神上野御徒町ビル	3.9%
	上六Fビルディング	3.7%
	ラグザ大阪	6.0%
	グランフロント大阪 <small>(うめきた広場・南館)</small> <small>(共有持分4.9%相当)</small>	1.4%
	グランフロント大阪 <small>(北館)</small> <small>(共有持分4.9%相当)</small>	3.5%
ポートフォリオ全体(2025年11月期末時点)		<b>3.5%</b>

## ● 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3.5%（2025年11月期末時点）となっている。

## ● 地震保険付保の考え方

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。」

※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

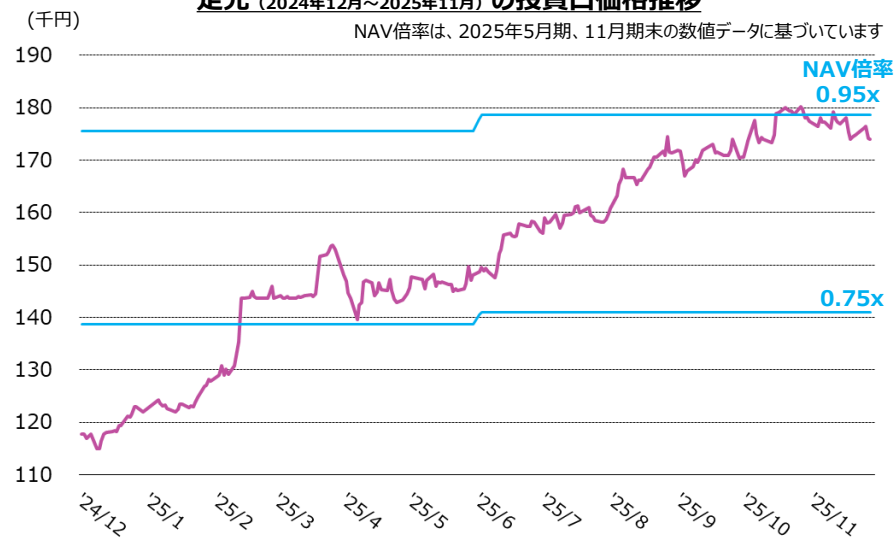
(2024年1月4日終値を100とした場合の相対価格／終値ベース)



出所：QUICK、Refinitiv

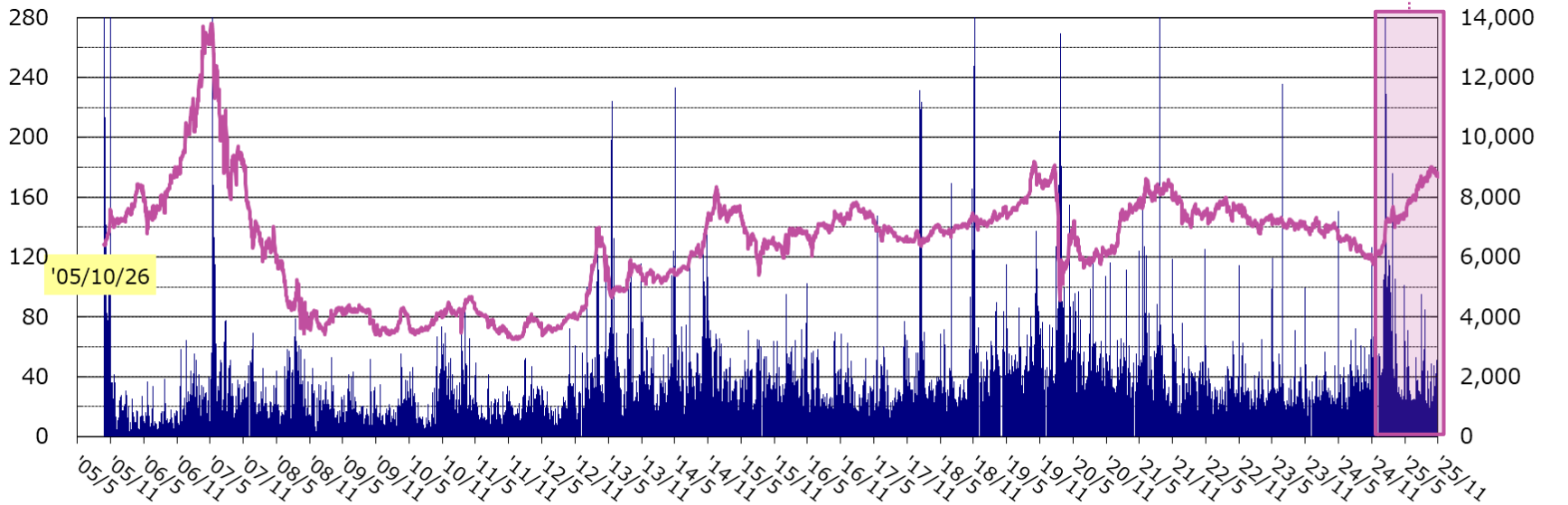
## 足元 (2024年12月～2025年11月) の投資口価格推移

NAV倍率は、2025年5月期、11月期末の数値データに基づいています



## 投資口価格の推移 (終値ベース)

(千円)



出所：QUICK、Refinitiv

出来高 — 投資口価格

※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 (2025年11月期末時点)



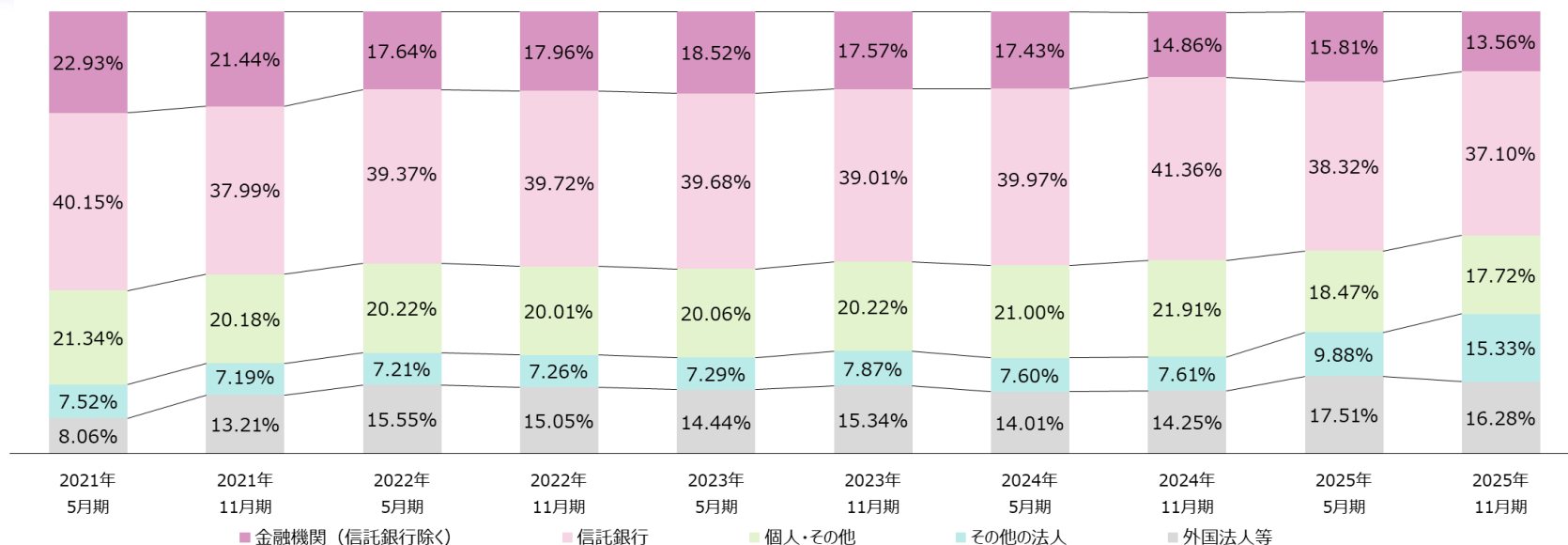
## 投資口分布状況

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)	93	0.68%	94,300	13.56%
信託銀行	6	0.04%	257,934	37.10%
個人・その他	13,159	96.30%	123,193	17.72%
その他の法人	214	1.57%	106,595	15.33%
外国法人等	192	1.41%	113,178	16.28%
<b>合計</b>	<b>13,664</b>	<b>100.00%</b>	<b>695,200</b>	<b>100.00%</b>

## 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)	142,953	20.56%
阪急阪神不動産株式会社	79,208	11.39%
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	75,503	10.86%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	32,892	4.73%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,273	1.33%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	9,159	1.32%
株式会社八十二銀行	8,600	1.24%
野村證券株式会社	6,983	1.00%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,894	0.99%
株式会社常陽銀行	6,231	0.90%
<b>合計</b>	<b>377,696</b>	<b>54.33%</b>
<b>発行済投資口数</b>	<b>695,200</b>	<b>100.00%</b>

## 所有者別 投資口数比率





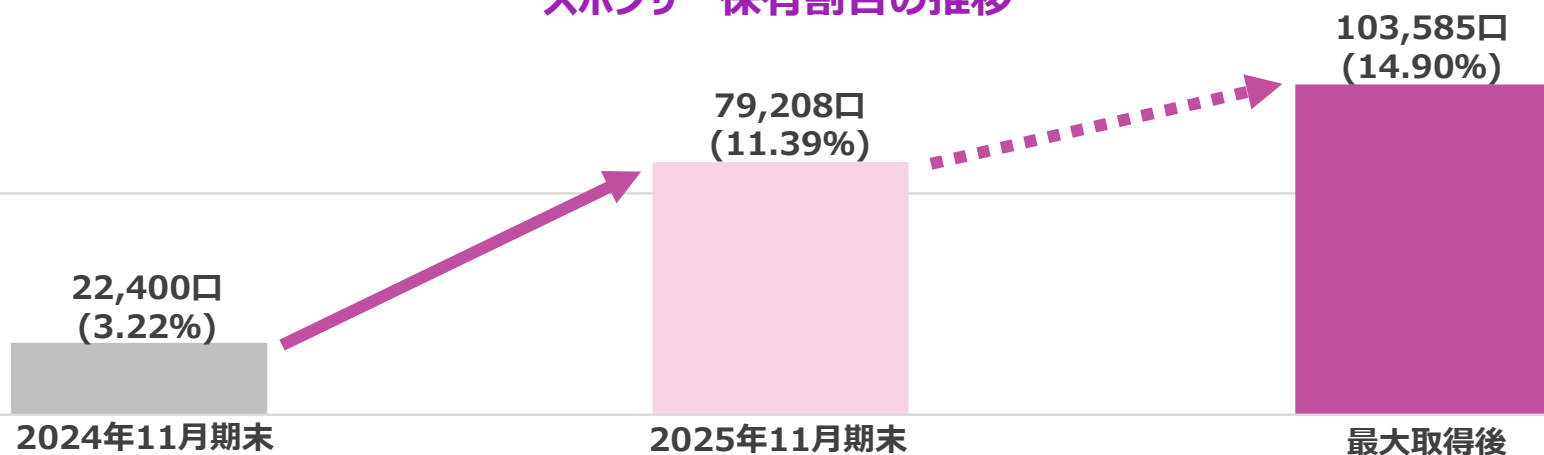
## スポンサーによる投資口追加取得によりコミットメントが強化

### 概要

追加取得上限数：81,185口(上限)

取得期間：2025年3月21日～2026年3月19日（予定）

### スポンサー保有割合の推移

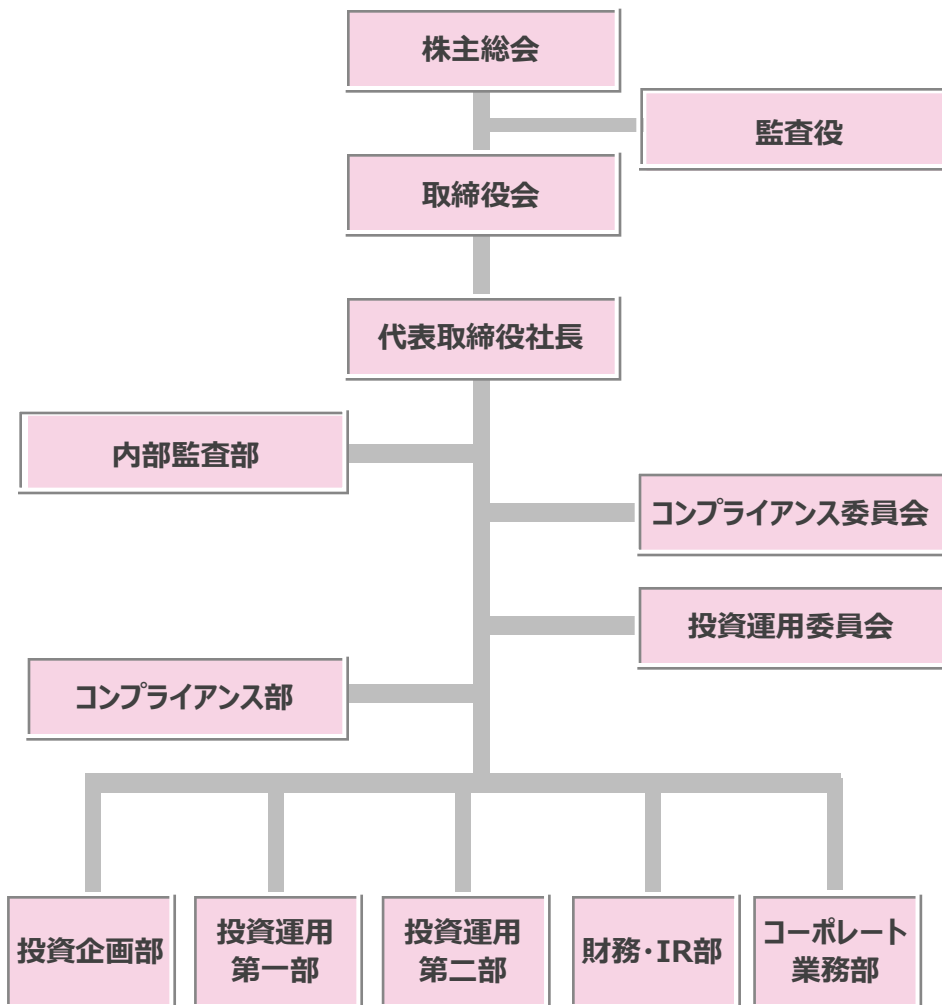


✓意義：スポンサーグループが保有する開発物件は本投資法人にとって質の高いアセットの取得機会であり、連携を一層強化することで、投資主価値の最大化を図る

# 本資産運用会社の組織体制



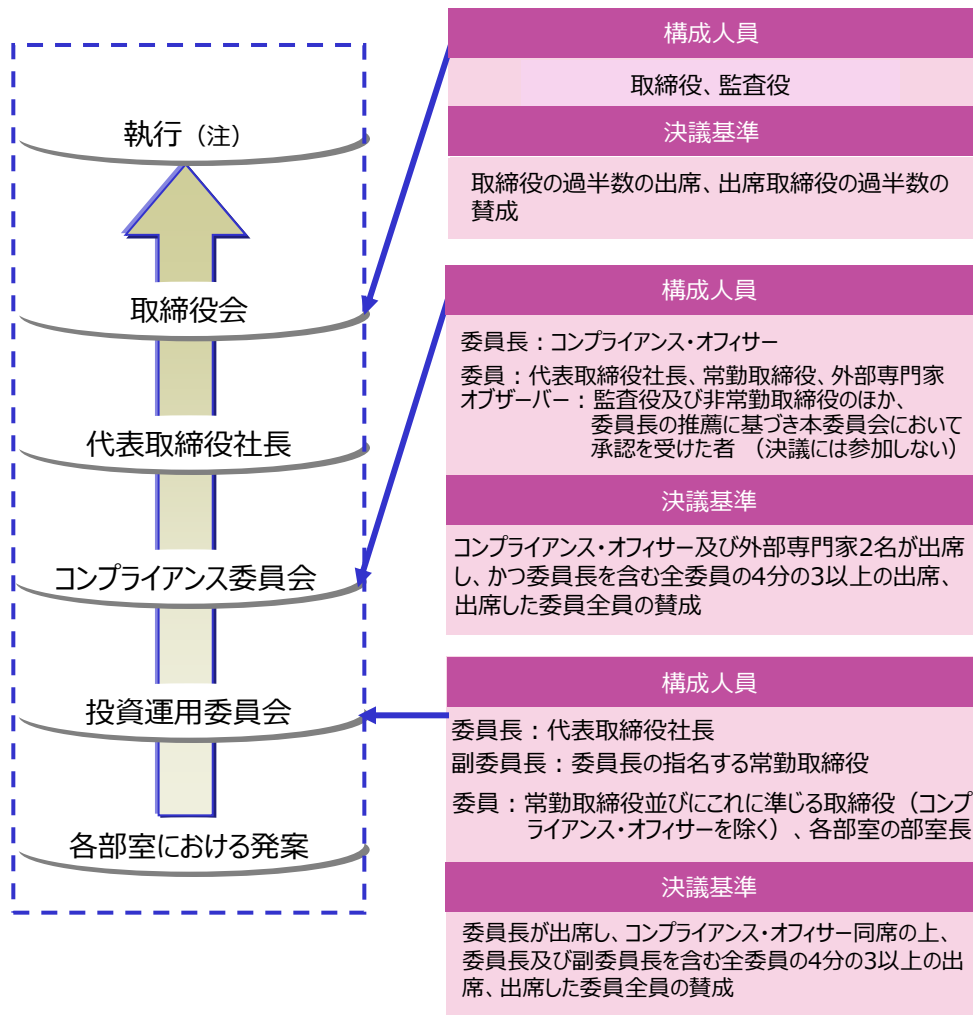
(2025年11月30日現在)



会社概要	
商号	阪急阪神リート投信株式会社
所在地	〒530-0013 大阪市北区茶屋町19番19号 アプローズタワー19階
設立	2004年3月15日
資本金	3億円
株主	阪急阪神不動産株式会社（100%）
役職員数	40名（常勤のみ）
役員	代表取締役社長 岡崎 豊茂
	常務取締役 藪内 孝恒
	取締役 平野 俊明
	取締役 森 敏彦
	取締役（非常勤） 八木 則行
	監査役（非常勤） 藤田 頼雄
	監査役（非常勤） 森永 純
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（5）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



内部統制システムの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



## コンプライアンス態勢

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

## 内部監査態勢

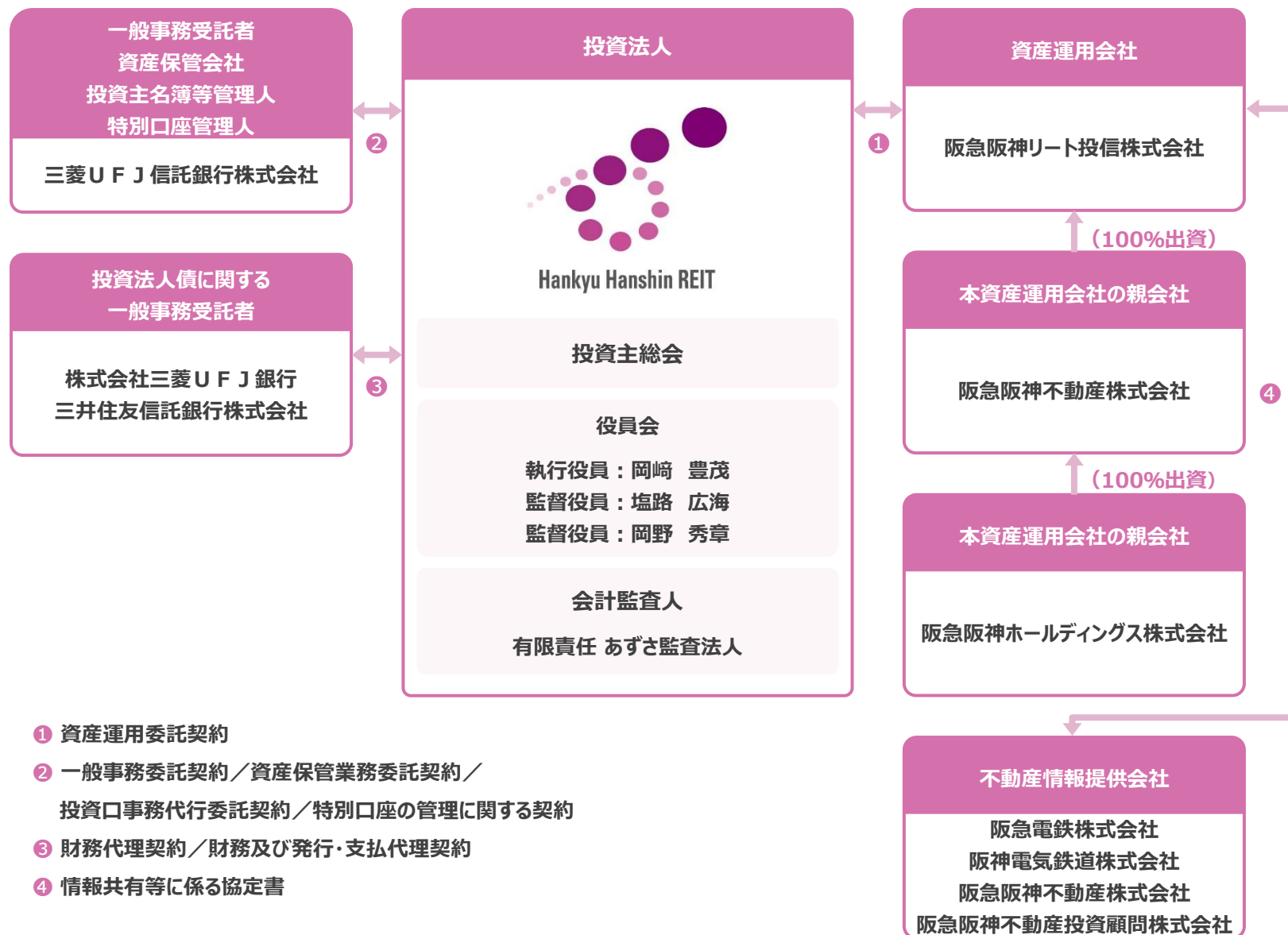
- ・ 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部署に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- ・ 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

(注) 利害関係者との取引については、本投資法人の資産に及ぼす影響がなものを除き、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）



2025年11月30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／財務及び発行・支払代理契約
- ④ 情報共有等に係る協定書

※2024年8月23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藪内孝恒を、補欠監督役員として奥田聡子をそれぞれ選任



用語	定義
平均NOI利回り	各時点の保有不動産に係る { (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
	P.6に記載のNOI利回り、償却後利回りは、以下の数値に基づき計算している 取得資産：取得価格、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営収益・運営費用の見込額
総資産LTV	総資産有利子負債比率 = 有利子負債残高 ÷ 総資産額
鑑定ベースLTV	(有利子負債残高 + 敷金及び保証金 - 見合い現預金) ÷ (総資産額 - 見合い現預金)  <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・総資産額は、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算して求めた金額とする</li> </ul>
含み損益	各時点の保有不動産に係る鑑定評価額の合計 - 帳簿価額の合計
1口当たりNAV	含み益反映後の1口当たり純資産額 = (純資産 - 分配予定額 ± 含み損益) ÷ 発行済み投資口数
ADR	ホテルにおける平均客室単価を指す(売上合計額 ÷ 販売客室数)
RevPAR	ホテルにおける販売可能客室1室当たりの売上を指す(客室稼働率 × 平均客室単価(ADR))