

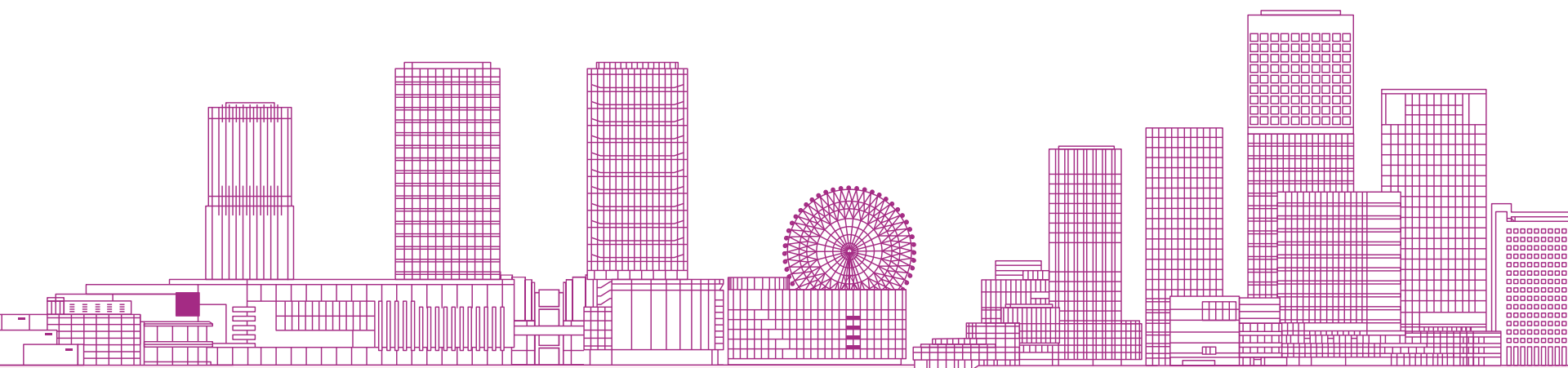
証券コード：8977

2026年5月期(第42期) 決算説明会用資料

自 2025年12月1日 至 2026年5月31日

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人



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	15
3. 運用実績	20
4. 外部成長戦略	29
5. 財務戦略	36
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。

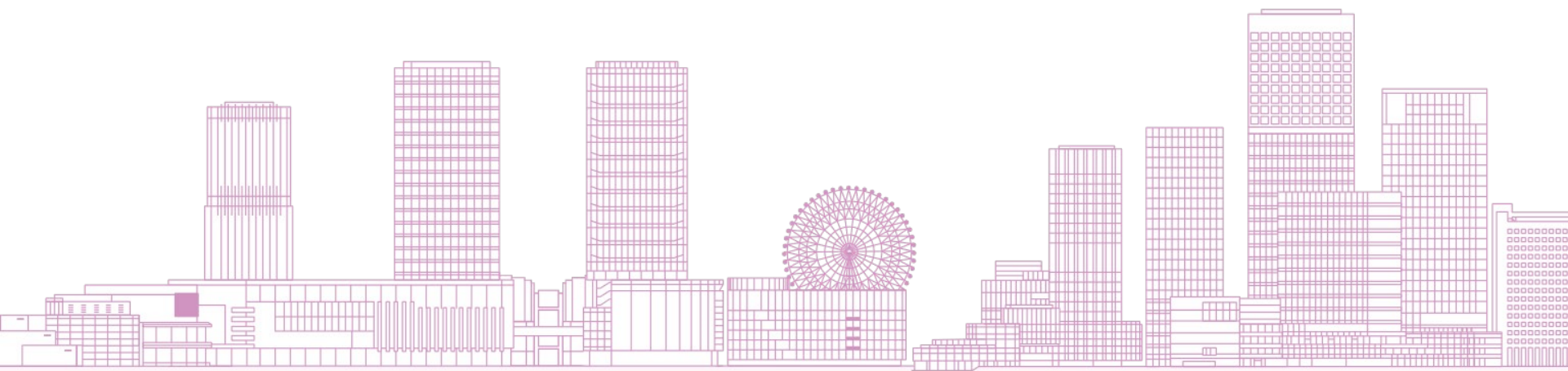
本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。

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





分配金は予想を上回る3,300円で着地

1口当たり分配金
3,300円
(予想比+30円)

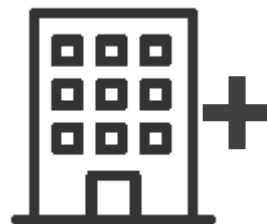
2026年11月期予想
3,400円
(前回公表比+70円)

2027年5月期予想
3,370円



着実な賃料増額

- ✓ ホテルは想定を下回って推移したものの、都市型商業施設の歩合賃料が好調に推移したことや修繕費の削減により、予想比増配を達成



物件の追加取得

- ✓ 重点投資エリアである関西圏で新たに4件を取得し、分配金の向上を見込む

投資主価値^(注1) (2026年5月期末実績)

1口当たりNAV
189,896円
(前期比+1.0%)

ポートフォリオ利回り^(注1) (2026年5月期末時点)

平均NOI利回り
5.0%
(前期比+0.1pt)

平均償却後利回り
3.8%
(前期比+0.1pt)

LTV^(注1) (2026年5月期末時点)

鑑定ベースLTV
39.8%
(前期比△0.1pt)

総資産LTV
47.5%
(前期比+0.1pt)

稼働率^(注1) (2026年5月期末時点)

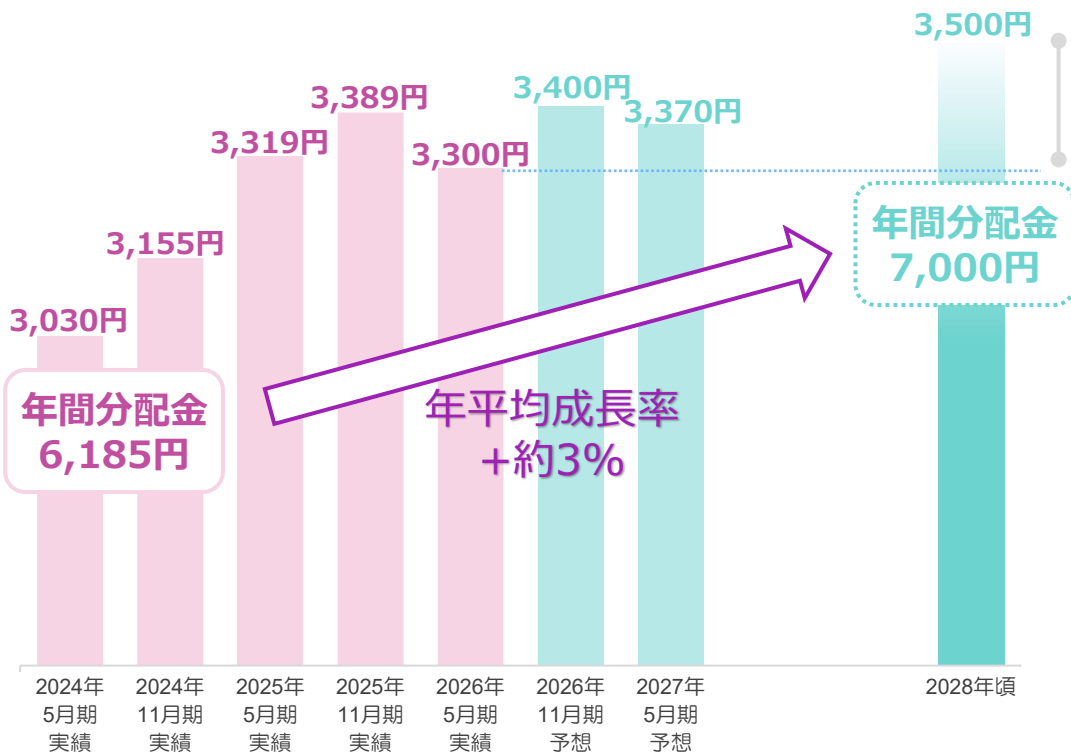
オフィス
96.6%
(前期比△2.6pt)

商業施設
99.1%
(前期比△0.8pt)



分配金目標3,500円(2028年頃)に向けて着実に成長

今後の分配金の見通し



分配金目標に向けた成長の内訳(注)

合計 +200円

(2026年5月期実績比較)

+250円程度

外部
成長

- 課題物件の資産入替による収益性向上
- 取得余力を活用した物件取得
- ✓ 今回4物件の取得により125円程度が実現見込み

+200円程度

内部
成長

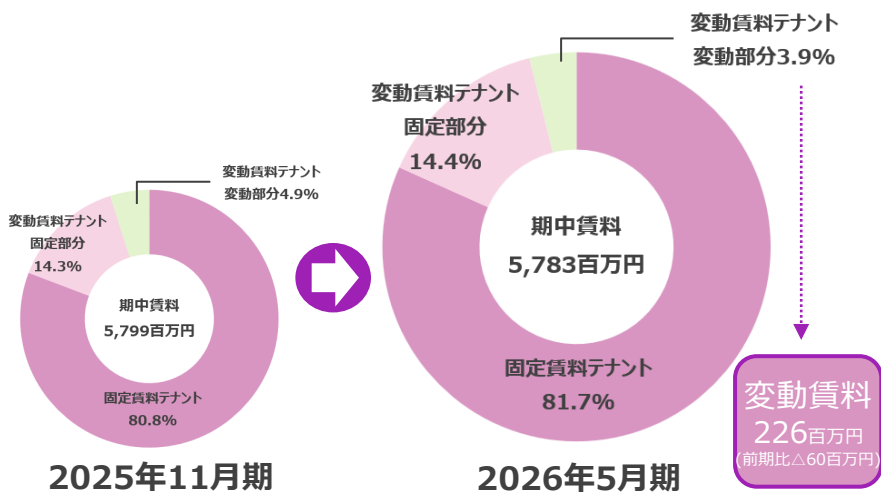
- アセットタイプ毎の特性を踏まえた賃料アップサイドを追求
- ✓ 北野と御徒町のリースアップ等により150円程度が実現見込み

△250円程度

コスト
増

- 今後も金利上昇傾向が続くと想定
- その他資産運用報酬の増加等も見込む
- ✓ 2027年5月末時点で△125円程度は顕在化見込み

賃料体系別収入



都市型商業施設

賃料推移

賃料	1,032百万円
(前期比)	(△1.1%)
固定賃料	909百万円
(前期比)	(△2.7%)
変動賃料	123百万円
(前期比)	(+12.3%)

- ✓ (+)大型テナントの通期寄与(GFO)
- ✓ (▲)テナント退去影響(北野)
- ✓ (+)歩合賃料上振れ(HEP、神保町等)
- ✓ (+)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
- 都市型商業施設においては中国の団体客が減少した影響は、欧米や他のアジア圏の観光客でカバーされている。

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洲)

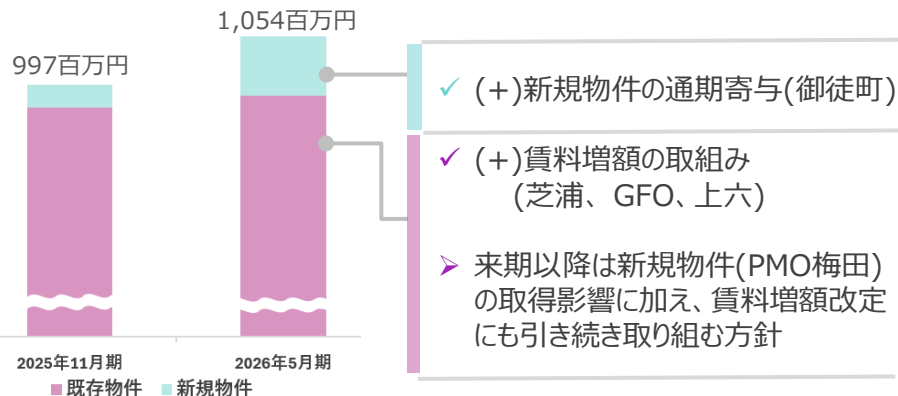
	2025年11月期	2026年5月期
ADR	16,461円	14,822円
稼働率	87.5%	72.1%
RevPAR	14,352円	10,529円

- ✓ (▲)大阪・関西万博の影響の剥落に加え、中国の訪日自粛要請の影響によりADRは2024年水準まで低下
- 年末に向けて緩やかな回復を見込む

オフィス

- 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

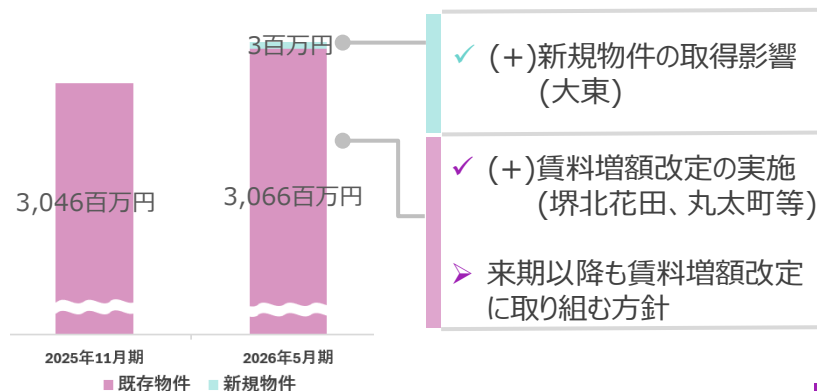
賃料推移 (対象: 売却物件を除きます。)



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





アクションプランに基づき資産入替を推進

資産入替の進捗について

2026年

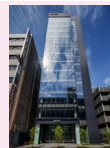
取得



西宮北口プライマリウーン



コーナンりんくう羽倉崎店(敷地)
(準共有持分22%相当)



PMO梅田
(準共有持分30%相当)



ライフ高殿店(敷地)

譲渡

償却後利回りが低い物件の譲渡を検討中

※償却後利回りの低い物件群(注1)

(含み損益：百万円)

2,000

1,000

0

0.0%

1.0%

2.0%

3.0%

物件名	取得価格
①ラザダ大阪	51億円
②北野阪急ビル	77億円
③芝浦ルネサイトタワー	34億円
④FUNDES神保町	28億円

1

2

3

4

(償却後NOI利回り)

資金調達の方

取得総額(予定)

約100億円

償却後利回り(注2)

3.2%

分配金寄与額(注3)

125円

①手元資金を活用予定

✓ 資金効率向上の観点から敷金リリースを実施予定

②物件譲渡により、借入金を一部返済する予定

✓ 業績予想上は約70億円の借入れを予定
✓ 物件取得に伴う借入れにより一時的にLTVは上昇するものの、並行して検討中の物件譲渡が実現することで、LTVは中長期的には従前の水準を維持する見込み

※総資産LTVの見通し

50%

49%

48%

47%

2026/05

2026/11

物件譲渡により返済した場合



47.5%

47.5%

48.4%

48.4%

49.4%

②

①

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴



PMO梅田（準共有持分30%相当）



取得日(予定) 2026年9月9日

取得予定価格 3,300百万円

NOI利回り(注1) 3.1%

償却後利回り(注1) 2.6%

- ✓ スポンサーグループのドミナントエリアかつ関西圏最大のターミナルである「大阪梅田」駅から徒歩約3分
- ✓ 大規模ビルと同等の機能性、快適性、デザイン性をあわせ持つ築浅の中規模オフィス
- ✓ 梅田エリアは、需給がひっ迫し、空室率の低下傾向とそれに伴う賃料水準の上昇が今後も期待される

西宮北口プライマリーワン



取得日(予定) 2026年7月29日

取得予定価格 1,833百万円

NOI利回り(注1) 3.7%

償却後利回り(注1) 3.1%

- ✓ 本投資法人初となるレジデンス
- ✓ 大阪と神戸の中間地である阪急「西宮北口」駅から徒歩約1分
- ✓ 1～3階が学習塾、4～9階がシングル又はコンパクトタイプの賃貸住宅(36戸)
- ✓ 同駅周辺は「関西圏の住みたい街ランキング」で毎年上位にランクインし、賃料上昇も期待できるエリア

コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）



取得日(予定) 2026年7月29日

取得予定価格 1,262百万円

NOI利回り(注1) 3.9%

償却後利回り(注1) 3.9%

- ✓ 大阪府南部の関西国際空港対岸に位置し、南海空港線及びJR関西空港線「りんくうタウン」駅からも至近の地域密着型商業施設
- ✓ 食品売場や100円均一ショップも入居し、周辺居住者の日常利用需要も取り込むことで、安定的なキャッシュ・フローに加え将来の成長性も見込まれる

ライフ高殿店（敷地）



取得日(予定) 2026年12月1日

取得予定価格 3,690百万円

NOI利回り(注1) 3.5%

償却後利回り(注1) 3.5%

- ✓ 大阪市内北東部（旭区）に位置する地域密着型商業施設
- ✓ 1階に食品、2階に衣料品・日用品等の直営売場の他、100円均一ショップがテナントとして入居
- ✓ 豊かな足元商圈からの徒歩・自転車利用客も含め、今後も多くの来店を見込むことができる



財務戦略

外部環境認識

- 国内経済の緩やかな成長や中東情勢の進展により、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

2026年5月期リファイナンス実績

調達先	金額（百万円）	期間	金利
三井住友信託銀行	550	1.2年	3ヶ月日本円TIBOR+0.15% （変動金利）
みずほ銀行	400	5.5年	1ヶ月日本円TIBOR+0.26% （変動金利）
池田泉州銀行	200		
みずほ信託銀行	150		
三井住友銀行を アレンジャーとする 協同融資団	1,500	8.0年	1ヶ月日本円TIBOR+0.29% （変動金利）
	2,000	10.0年	1ヶ月日本円TIBOR+0.35% （変動金利）
第7回投資法人債 （グリーンボンド）	2,000	5.0年	基準金利（※）+0.35% （変動金利）
第8回投資法人債	1,300	6.0年	2.3275% （固定金利）
	8,100	6.7年	1.39% （期末時点）

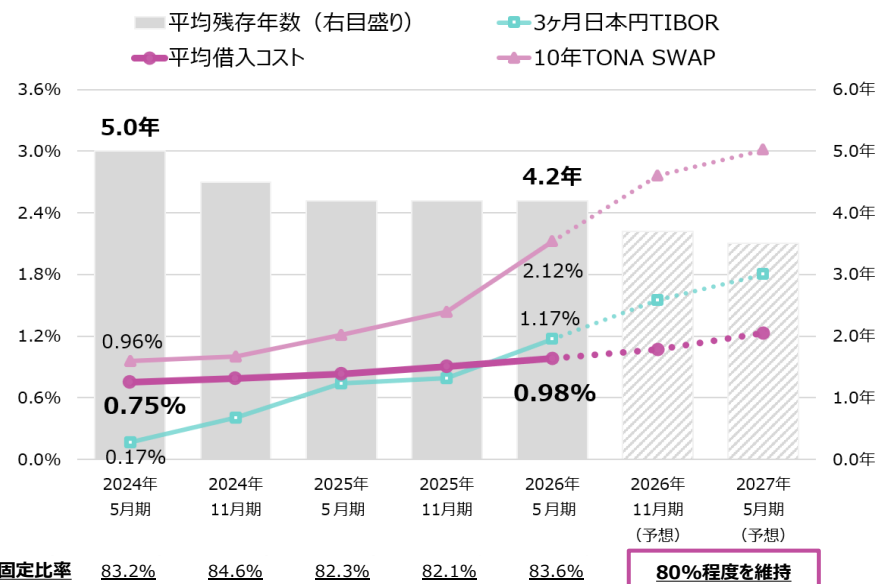
※日本銀行の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要領」に規定される貸付利率

- 本投資法人初の適格機関投資家限定（私募）での投資法人債を発行
- 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

⇒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年下期に更に1回の利上げ（0.25%）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



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

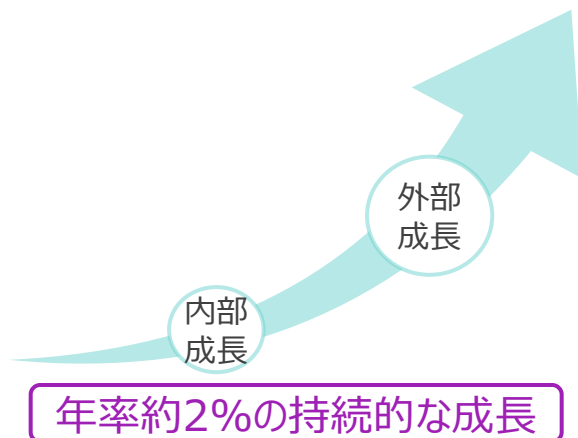
2027年頃

3,300円

新たな分配金目標

2028年頃

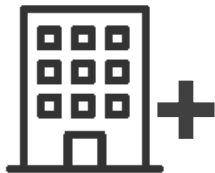
3,500円
(年間7,000円水準)



✓ 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^(注1)

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^(注2)

約+4円

支払利息の増加：
2027年5月期末時点の想定平均借入コストが5bp変動することによる影響^(注3)

追加

約±34円

^(注1) 各影響額は本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算したものであり、その実現性、金額等について約束するものではありません。

^(注2) 償却後利回り3.5%を基準に試算しています。

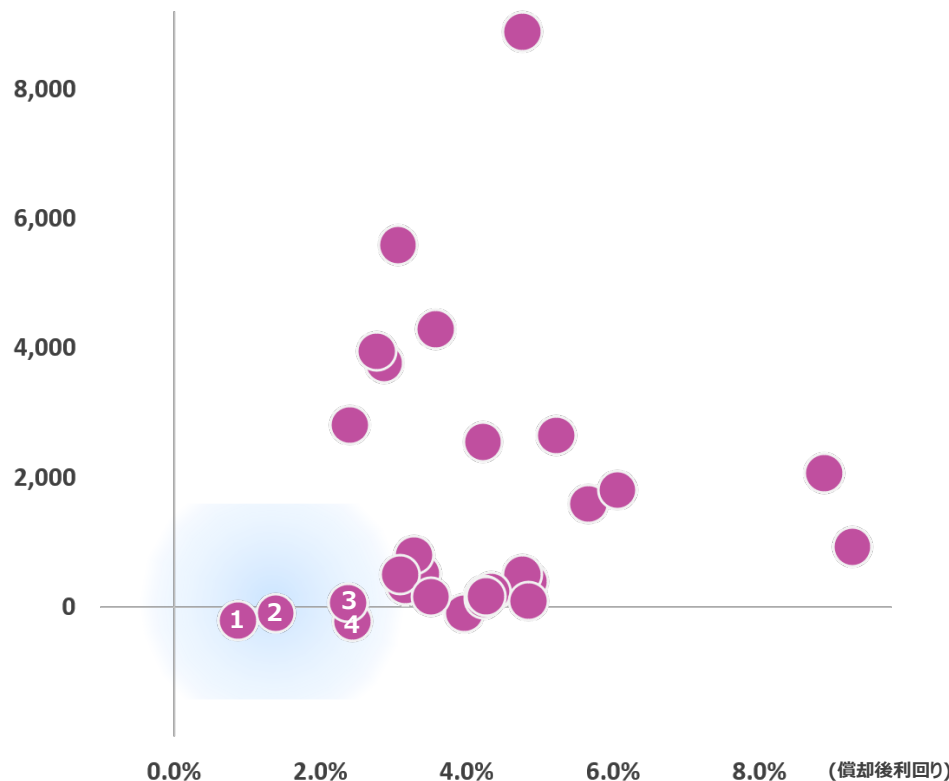
^(注3) 2027年5月末時点の想定借入金残高938億円で試算しています。



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

償却後利回りが低い物件

物件名	アセットタイプ ^o	取得価格	築年数
①ラグザ大阪	複合施設	5,122百万円	27.3年
②北野阪急ビル	商業施設	7,740百万円	41.0年
③芝浦ルネサイトタワー	オフィス	3,475百万円	17.2年
④FUNDES神保町	商業施設	2,830百万円	9.7年

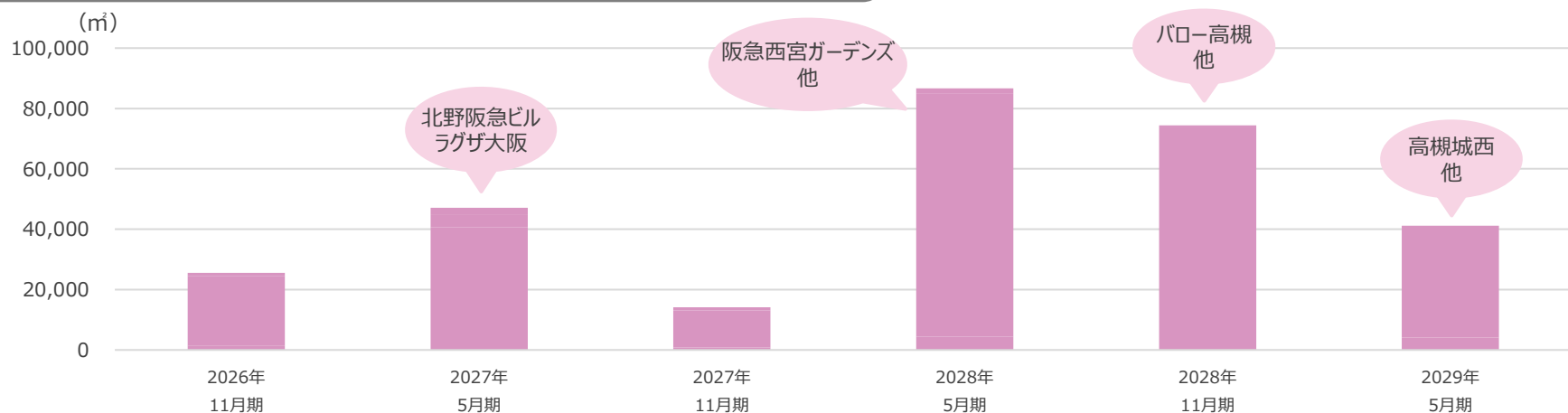
(注1) 2026年5月末時点の保有物件のうち、2020年以前に取得した物件を記載しています。
「含み損益」、「償却後利回り」は2026年5月期の実績値を利用しています。



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) (注1)	契約更改 予定件数 (2026年6月～ 2027年5月) (注2)	ポイント
都市型商業施設 (ホテル含む)	30%	2.0年	約134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%	7.7年	約14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%	4.2年	約43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

今後3年間の賃料改定期到来予定 (賃貸面積ベース) (注3)



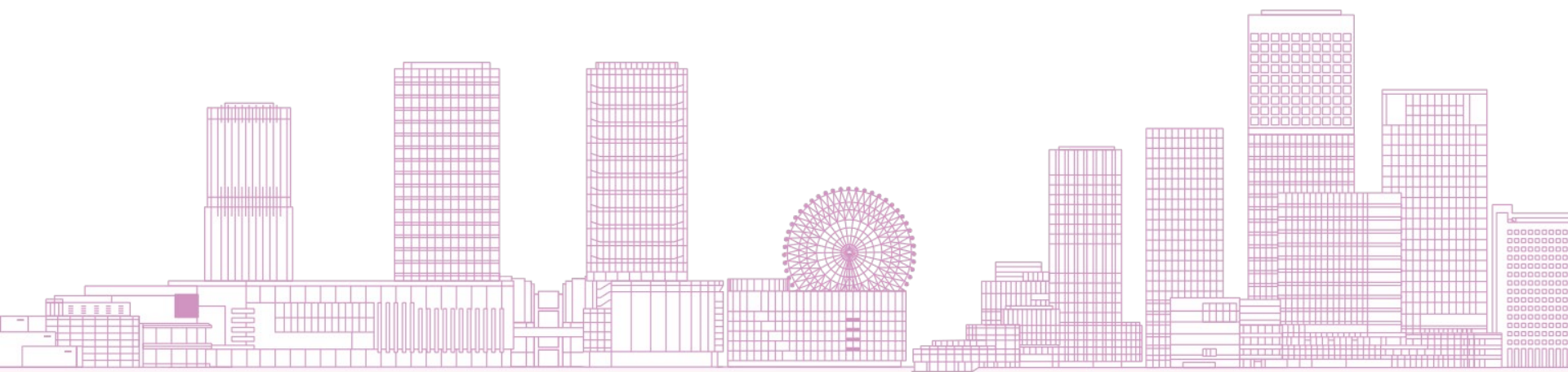
(注1) 2026年5月末時点から賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃貸面積で加重平均して算出していますが、賃料改定条項を含む契約については、次回改定期までの期間を利用しています。

(注2) 2026年5月末時点の予定件数を記載しています。

(注3) 倉庫として賃貸している区画等は除きます。

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

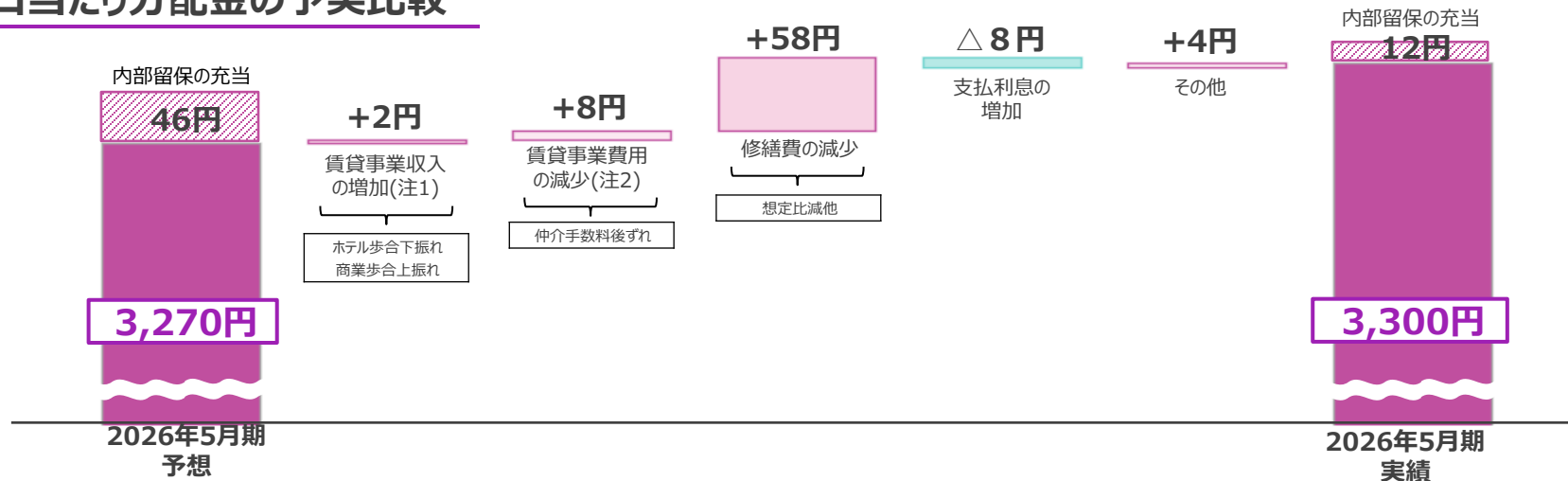
2. 決算ハイライト



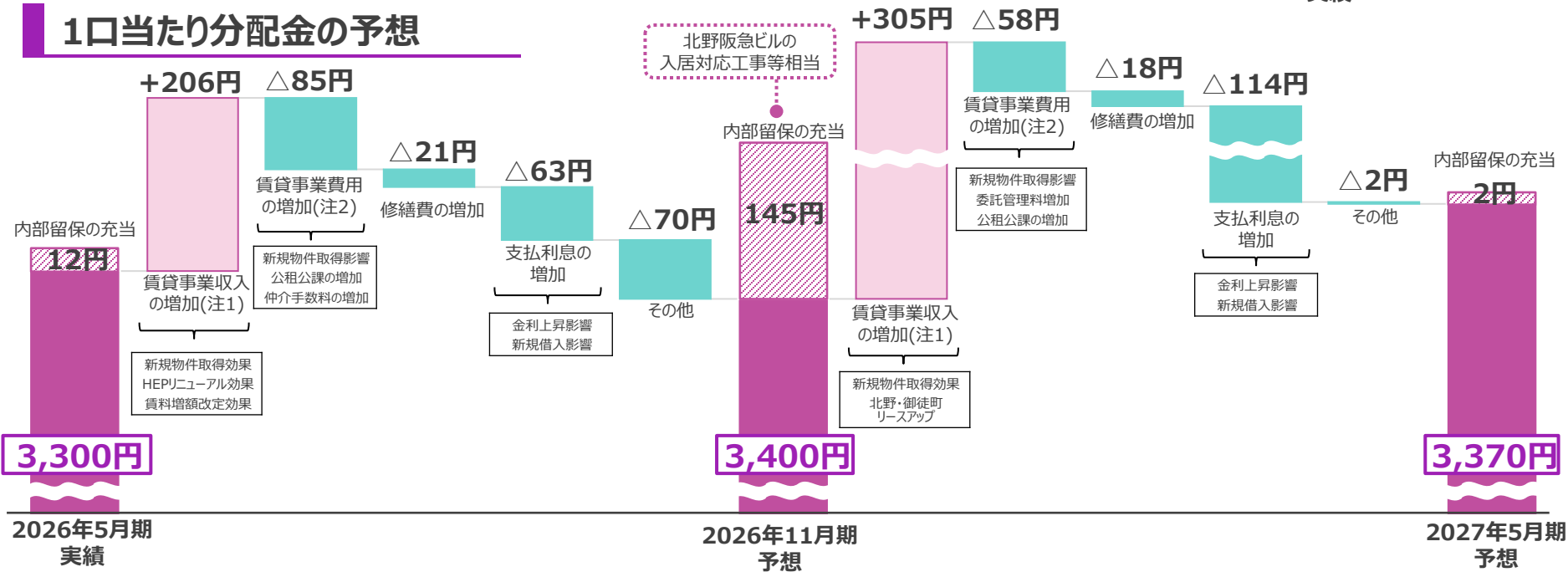
1口当たり分配金の実績と予想



1口当たり分配金の予実比較



1口当たり分配金の予想



(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



損益計算書

	2025年 11月期 実績(①)	→ 前期比増減 (②-①)	2026年 5月期 実績(②)	← 予想比増減 (②-③)	2026年 5月期 1月時点予想(③)
(単位：百万円)					
営業収益	6,504	△207	6,297	△9	6,306
賃貸事業収入	6,422	A △125	6,297	D △9	6,306
不動産等売却益	81	△81	—	—	—
営業費用	3,737	△179	3,558	△62	3,621
賃貸事業費用	3,111	B △158	2,952	E △68	3,021
資産運用報酬	449	△2	446	+4	441
その他	176	△17	159	+1	157
営業利益	2,766	△28	2,738	+52	2,685
営業外収益	11	+1	13	+0	13
営業外費用	418	C +45	464	F +8	455
経常利益	2,360	△72	2,287	+44	2,243
当期純利益	2,358	△72	2,286	+45	2,241

金銭の分配に係る計算書

圧縮積立金繰入額(△)/取崩額(+)	△16	+24	7	△24	31
圧縮特別勘定積立金積立額(△)/取崩額(+)	13	△13	—	—	—
分配金総額	2,356	△61	2,294	+20	2,273
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)	3,389	△89	3,300	+30	3,270

参考

賃貸事業利益	3,311	+32	3,344	+59	3,284
減価償却費	1,053	+13	1,066	△1	1,068
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	4,364	+46	4,410	+57	4,353

主な増減要因

2026年5月期実績vs2025年11月期実績

(単位:百万円※括弧内は1口当たり相当額)

A ■ 賃貸事業収入の主な増減要因	
新規物件取得の効果(御徒町、大東)	+46 (+66円)
地域密着型商業施設の賃料増額改定効果(北花田他)	+17 (+25円)
観覧車リニューアルダウンタイム影響(HEP)	△24 (△35円)
ホテル歩合下振れ(ラグザ・北野)	△27 (△39円)
違約金収入の反動減(H-CUBE北青山)	△29 (△43円)
水道光熱費収入の減少	△74 (△106円)
B ■ 賃貸事業費用の主な増減要因	
修繕費の減少	△111 (△160円)
主に物件取得に伴う公租公課の増加	+20 (+29円)
水道光熱費支出の減少	△78 (△113円)
C ■ 営業外費用の主な増減要因	
支払利息の増加	+45 (+65円)

主な増減要因

2026年5月期実績vs2026年5月期予想

(単位:百万円※括弧内は1口当たり相当額)

D ■ 賃貸事業収入の主な増減要因	
ホテル歩合下振れ(ラグザ・北野)	△27 (△39円)
商業歩合上振れ(HEP他)	+11 (+17円)
テナントリースアップ影響(上六・芝浦)	+5 (+7円)
水道光熱費収入の減少(P16上は相殺)	△11 (△16円)
E ■ 賃貸事業費用の主な増減要因	
修繕費の減少(想定比減他)	△40 (△58円)
仲介手数料の後ずれ	△10 (△15円)
水道光熱費支出の減少(P16上は相殺)	△21 (△30円)
F ■ 営業外費用の主な増減要因	
支払利息の増加	+5 (+8円)

青字：増益要因、赤字：減益要因

今後の業績予想



損益計算書

(単位：百万円)

	2026年 5月期 実績(①)	増減 (②-①)	2026年 11月期 予想(②)	増減 (③-②)	2027年 5月期 予想(③)
営業収益	6,297	+214	6,511	+164	6,676
賃貸事業収入	6,297	G +214	6,511	J +164	6,676
営業費用	3,558	+202	3,761	+12	3,773
賃貸事業費用	2,952	H +182	3,135	K +13	3,149
資産運用報酬	446	+0	447	+18	465
その他	159	+19	178	△19	158
営業利益	2,738	+12	2,750	+152	2,903
営業外収益	13	+4	18	+6	24
営業外費用	464	I +40	504	L +80	584
経常利益	2,287	△23	2,264	+78	2,342
当期純利益	2,286	△23	2,262	+78	2,340

金銭の分配に係る計算書

圧縮積立金繰入額(△)/取崩額(+)	7	+93	100	△99	1
分配金総額	2,294	+69	2,363	△20	2,342
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)	3,300	+100	3,400	△30	3,370

参考

賃貸事業利益	3,344	+32	3,376	+151	3,527
減価償却費	1,066	+16	1,082	+15	1,097
NOI(賃貸事業利益+減価償却費)	4,410	+48	4,458	+166	4,625

主な増減要因

2026年5月期実績vs2026年11月期予想

(単位:百万円※括弧内は1口当たり相当額)

G ■ 賃貸事業収入の主な増減要因	
新規物件取得の効果(西北P、羽倉崎、PMO)+通期寄与(大東)	+93 (+133円)
観覧車営業再開 (HEP)	+32 (+46円)
地域密着型商業施設の賃料増額改定効果(北花田、丸太町)	+19 (+27円)
水道光熱費収入の増加(P16上は相殺)	+71 (+103円)
H ■ 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	+49 (+70円)
仲介手数料の増加	+16 (+23円)
修繕費の増加	+14 (+21円)
水道光熱費支出の増加(P16上は相殺)	+92 (+133円)
I ■ 営業外費用の主な増減要因	
支払利息の増加(内、新規借入影響13百万円)	+43 (+62円)

主な増減要因

2026年11月期予想vs2027年5月期予想

(単位:百万円※括弧内は1口当たり相当額)

J ■ 賃貸事業収入の主な増減要因	
新規物件取得の効果(高殿)+通期寄与(西北P、羽倉崎、PMO)	+128 (+184円)
テナントリースアップ影響 (北野・御徒町)	+97 (+141円)
水道光熱費収入の減少(P16上は相殺)	△47 (△68円)
K ■ 賃貸事業費用の主な増減要因	
新規物件取得影響	+10 (+14円)
委託管理料の増加	+26 (+39円)
公租公課の増加	+7 (+11円)
修繕費の増加	+12 (+18円)
水道光熱費支出の減少(P16上は相殺)	△54 (△79円)
L ■ 営業外費用の主な増減要因	
支払利息の増加(内、新規借入影響58百万円)	+79 (+114円)

青字：増益要因、赤字：減益要因

貸借対照表



資産の部	(単位：百万円)		
	2025年11月期	2026年5月期	増減
流動資産	11,589	10,427	△ 1,161
固定資産	171,571	172,413	841
有形固定資産	170,180	171,019	
無形固定資産	953	975	
投資その他の資産	437	417	
繰延資産	16	35	18
資産合計	183,177	182,876	△ 300

負債・純資産の部			
流動負債	9,358	6,659	△ 2,699
短期借入金	1,000	—	
1年内償還予定 投資法人債	—	—	
1年内返済予定 長期借入金	6,100	4,650	
その他	2,258	2,009	
固定負債	86,773	89,242	2,468
投資法人債	4,300	7,600	
長期借入金	75,400	74,550	
預り敷金保証金等	7,073	7,092	
負債合計	96,132	95,901	△ 231
出資総額	84,270	84,270	
剰余金	2,774	2,704	
任意積立金	415	418	
当期末処分利益	2,358	2,286	
純資産合計	87,044	86,975	△ 69
負債・純資産合計	183,177	182,876	△ 300

参考

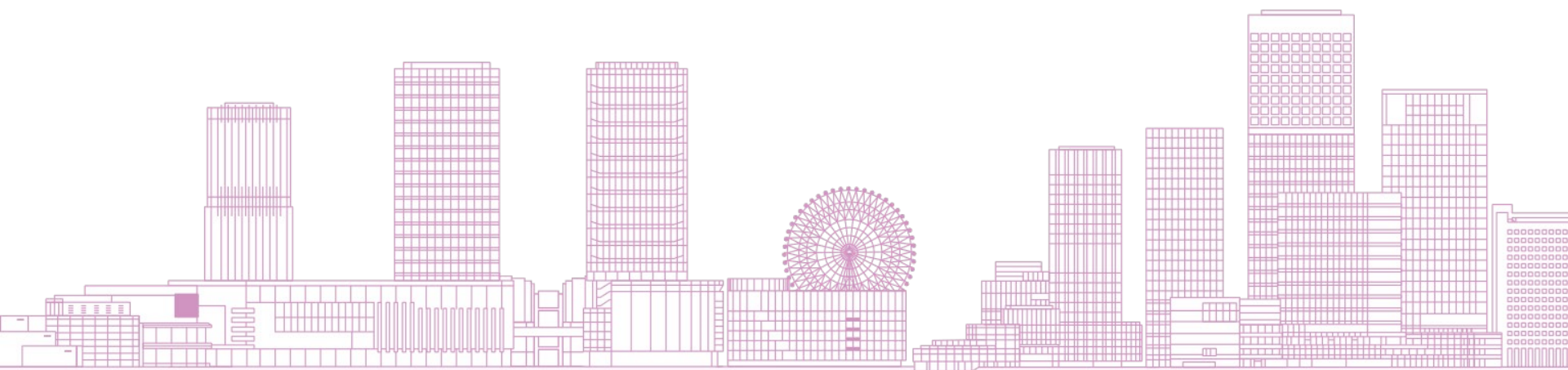
有利子負債	86,800	86,800	—
預り敷金保証金合計	6,911	7,017	105

預り敷金保証金
合計
7,017百万円



3,258百万円を
物件運用資金
として活用

3. 運用実績



保有物件の運用状況（商業施設サマリー）



商業施設（ホテルを除く）

物件数
33物件

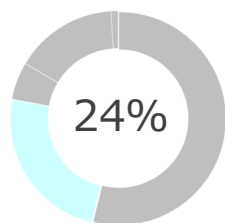
取得価格合計
139,586百万円

投資比率
77.9%

稼働率（2026年5月期末）
99.1%

都市型商業施設の状況

ポートフォリオに占める比率
（取得価格ベース）



各エリアの概況

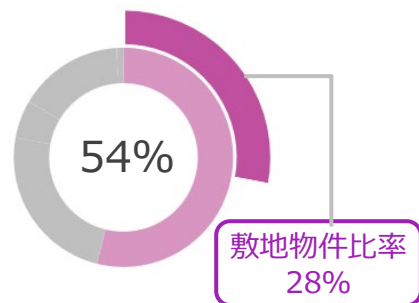
- **梅田エリア**：
中国人団体客に代わり、台湾などの東アジアや、少数ではあるが欧米からの旅行客が増加したことで、物販、飲食とも、国内客需要も含め好調に推移している。
- **青山エリア**：
国内客、インバウンド客で物販、飲食、美容ともに好調に推移しており、エリア内の空室はほぼない状況。

直近の主な取組

- 梅田物件において、新規契約時、契約更改時の賃料増額が概ね実現
- 青山物件において、好立地を生かした大幅賃料増額に向けたテナント入替を検討中
- FUNDES神保町において、複数テナントに対し賃料増額を交渉中

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）



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%	64%
都市型商業施設	23%	17%
複合施設	14%	8%
オフィス	11%	9%
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 丸太町	2026年春	約13円
堺北花田		約40円
小野原	2025年夏	
豊中豊南	2024年夏	約66円
五条西小路		

- ✓ 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

保有物件の運用状況（都市型商業施設）

HEPファイブ

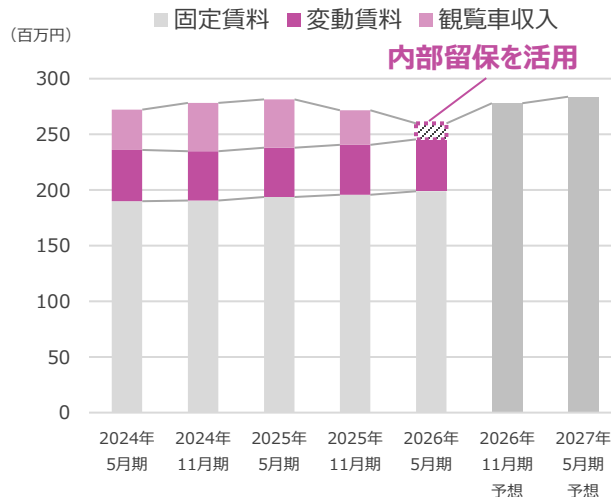
（大阪市北区）準共有持分14%相当

観覧車のリニューアル工事が完了 搭乗料金を改定し収益力を強化



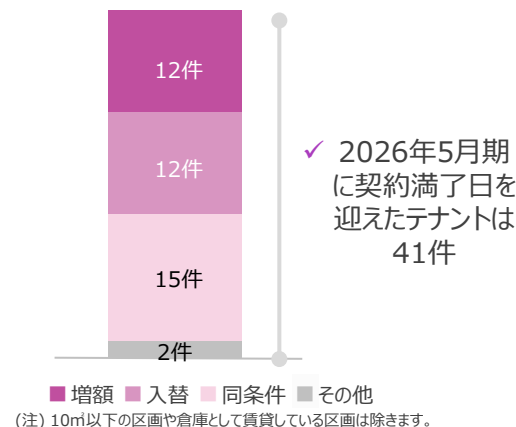
本物件の収益構造

- リニューアル工事に伴い観覧車収入は減少したが、賃貸収入は引き続き前期を上回って推移



契約更改の状況

- 条件改定による増額やテナント入替により、継続した増収を目指す



北野阪急ビル

（大阪市北区）

大型テナント誘致により 施設全体の売上向上を見込む

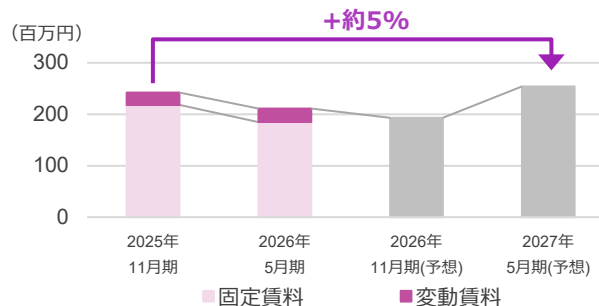


©SCRAP

概況

- 飲食フロアはリニューアル効果の継続と、契約更改時の条件改定により固定・変動ともに増収
- 2026年1月末の賃貸借期間満了をもって3・4階の総合型フィットネスクラブが退去済み
- 後継としてリアル脱出ゲームパーク「OSAKA MYSTERY CIRCUS」の出店が決定
用途変更や区画整備にあたり、内部留保の活用を見込む(2026年11月期)
- 大阪の旗艦店となり、目的型来店の増加による飲食フロアへのシャワー効果が期待される

➤ 賃料推移の予想（ホテル部分を除く）



稼働率

2026年5月期末	80.2%
2026年11月期末(想定)	100.0%

保有物件の運用状況（地域密着型商業施設）



阪急西宮ガーデンズ（兵庫県西宮市）準共有持分28%相当

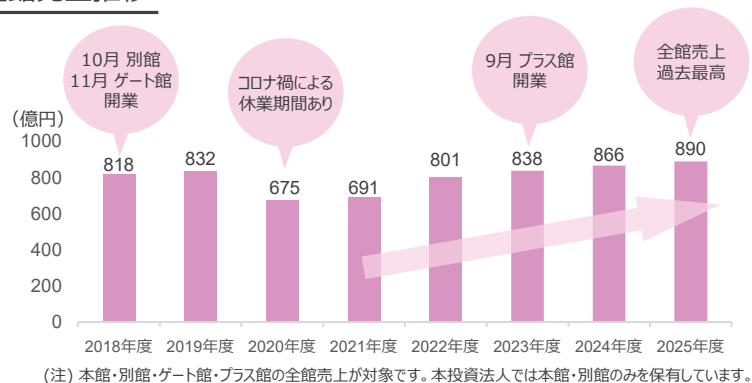
過去最高売上を達成



概況

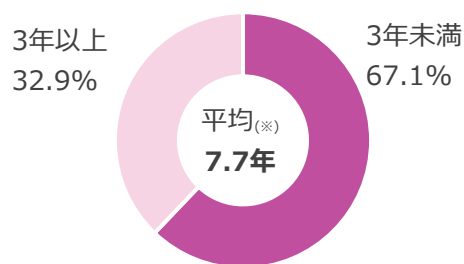
- 大阪・三宮間に位置する阪急「西宮北口」駅直結の西日本最大級の商業施設
- 2025年度の全館売上は過去最高を記録するなど、地域住民から高い支持を獲得
- マスターレシーにて定期的なテナント入替やリニューアルを行い、継続した物件価値向上を図っている

全館売上推移



今後の内部成長について

地域密着型商業 賃料改定期到来予定
(賃貸面積ベース)



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



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

メッツ大曽根（名古屋市東区）

賃料収入増加に向けた取組みを継続

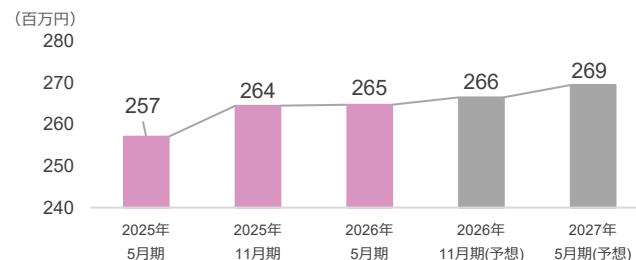


概況

- 生活必需品を中心に各業態のカテゴリーキラーのテナントで構成
- 期間満了による契約更改や、賃料改定期を迎えるテナントは、条件改定協議を行い着実な増収を実現
- 今後も未利用区画の貸室化など、更なる収益向上施策を検討中

賃料収入の推移

- 2026年11月期も条件改定を行い、今後も賃料は増加見込み



※ 2026年5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。
倉庫として賃貸している区画等は除きます。

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
10,088百万円

投資比率
5.6%

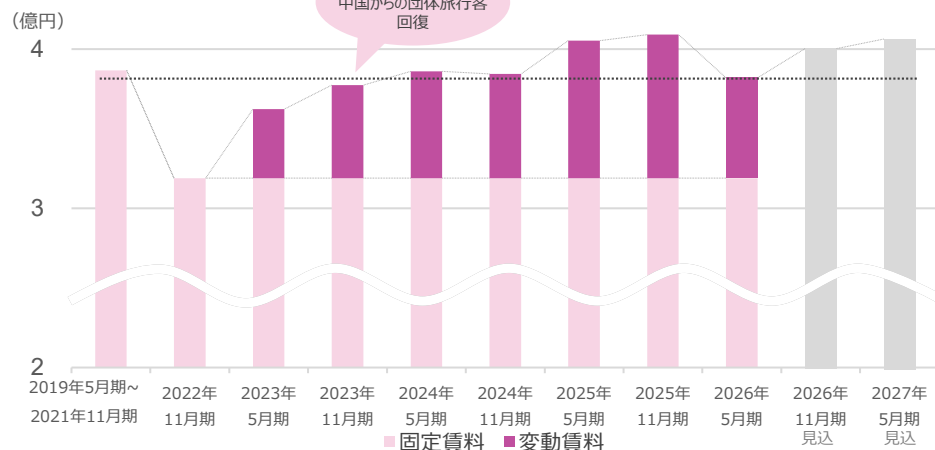
新阪急ホテルアネックス（北野阪急ビル）& ホテル阪神（ラグザ大阪）

■ 大阪関西万博による影響の剥落と、中国からの渡航自粛により賃料水準は2024年水準まで低下するものの、足元は回復基調であり、翌期以降も緩やかな回復を見込む



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	

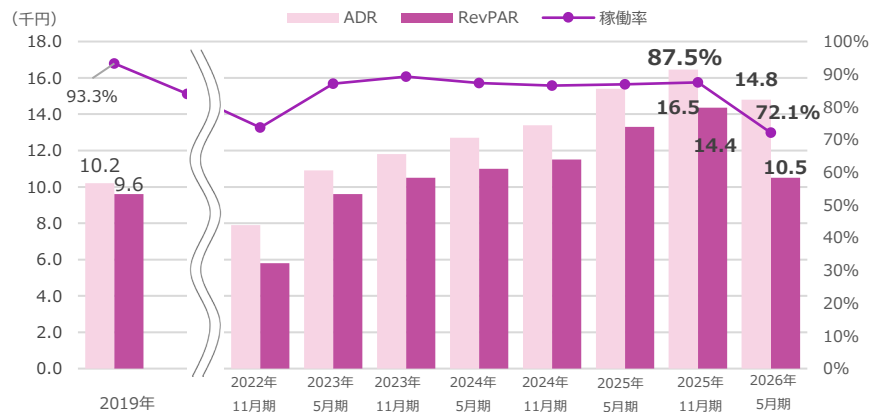
賃料収入の推移



保有物件 稼働状況推移

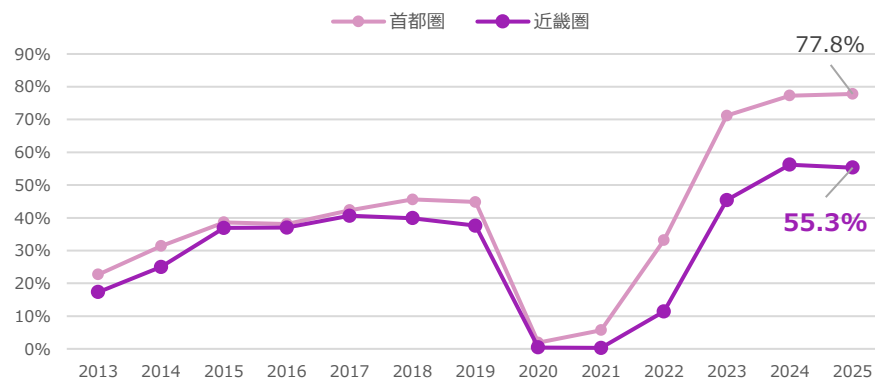
（対象：スポンサーホテル2物件及びベッセルイン博多中洲）

■ 関西圏の観光需要の平常化と、中国からの渡航自粛が影響し、下降傾向



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



※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

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

保有物件の運用状況（オフィス）



オフィス

物件数^(注1)

7物件

取得価格合計

27,707百万円

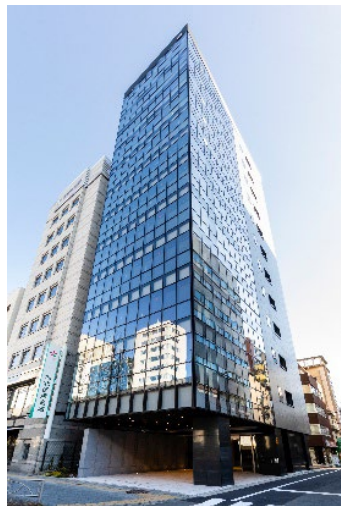
投資比率^(注2)

15.5%

稼働率（2026年5月期末）

96.6%

阪急阪神上野御徒町ビル（東京都台東区）



12F	空室
11F	空室
10F	空室 ※
9F	空室 ※
8F	契約済み ※
7F	空室
6F	テナント入居中
5F	テナント入居中 ※
4F	空室 ※
3F	テナント入居中 ※
2F	テナント入居中 ※
1F	共用部

※…セットアップ区画

運用状況

2026年7月16日時点 稼働率：45.5%

- メインテナントより退去通知を受領し、4月末までに計7フロア退去が発生
- うち8階のセットアップ区画は現行マーケット賃料水準で契約済み（7月入居）
- 好調なマーケット環境を踏まえ、残りのセットアップ区画についても、間取りの変更や標準フロア化など、柔軟なリーシング方針で賃料増額による埋め戻しを狙う



- ✓ 築浅で優れた視認性と明るく開放的な空間
- ✓ 多様な用途にも対応でき、落ち着いた内装と充実した設備スペック



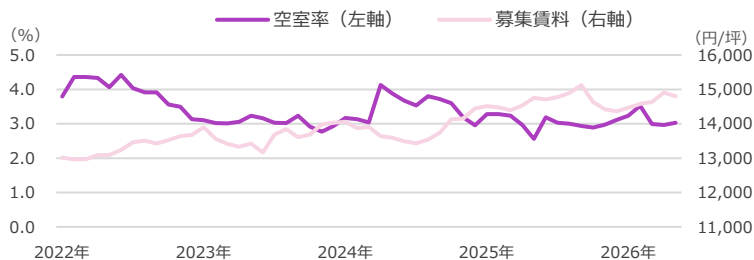
賃料ギャップ*
(標準・セットアップフロア)

▲ 7%

*シービーアールイー株式会社の資料をもとに資産運用会社にて標準・セットアップフロアの各マーケット賃料と現行賃料の差を平均し算定

台東区・江東区・墨田区のエリア概況

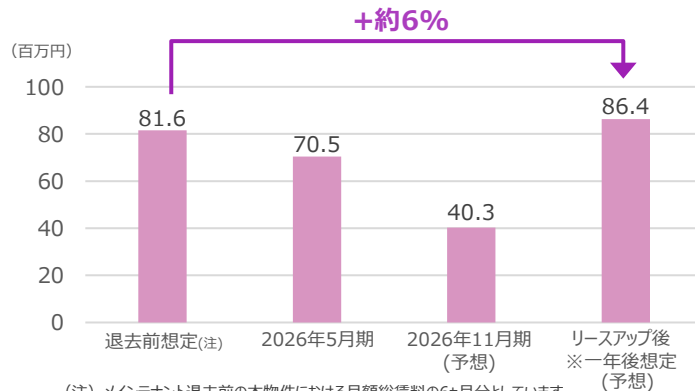
- 直近空室率は3%前後で堅調に推移し、募集賃料は上昇傾向
- 同エリアは築年数の経過したオフィスが多い中、本物件は築浅で高い設備スペックと、計8駅12路線が利用可能な交通利便性を有する



(注) 台東区・江東区・墨田区の基準階1フロアの面積が50坪以上100坪未満の中型ビルを対象としています。
出所：三幸リアルエステート株式会社「エリア別時系列データ」より本資産運用会社が作成

賃料の推移予想

- 好調なマーケット環境下で賃料増額を追求することにより、リースアップ後の巡回賃料はメインテナント退去前を上回る見込み



(注) メインテナント退去前の本物件における月額総賃料の6ヵ月分としています。

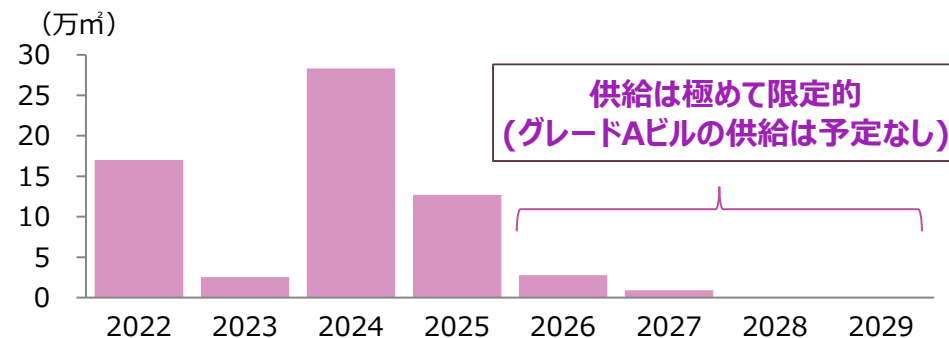
(注1) 物件数は、事務所用施設の他、事務用途区画を有する複合施設である上六Fビルディング、ラグザ大阪、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）、グランフロント大阪（北館）を含みます
(注2) 投資比率は、取得価格ベースで算出した用途区画別投資比率のうち、事務用途区画への投資比率を記載しています



需給ひっ迫により、空室率低下と賃料上昇が続く

- 過去最大規模の大量供給を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した結果、大阪ビジネス地区の空室率は3%まで低下
- 著しい需給ひっ迫に加え、企業の賃料負担力の改善も進み、梅田地区の募集水準の上限は、4万円台後半まで上昇。
- 2026年以降は建築費の高騰等を背景に供給が極めて限定的である一方で、採用活動強化や企業イメージ強化といったテナント側の需要は強く、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

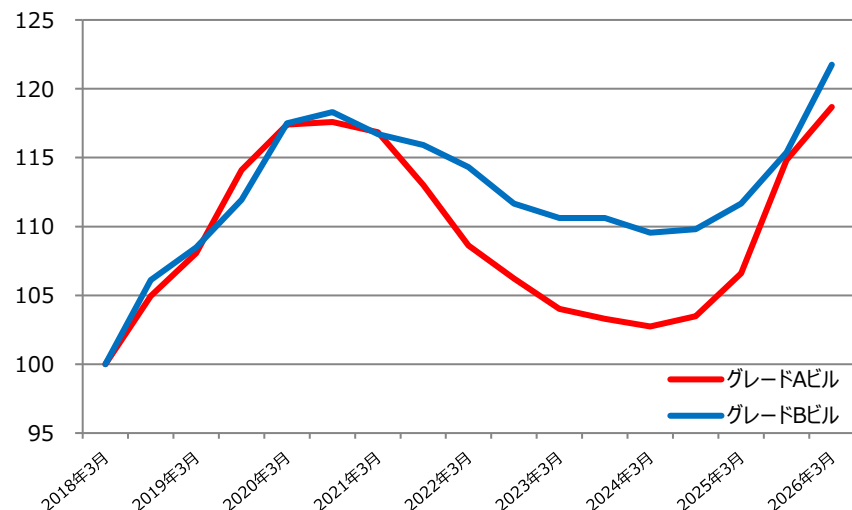
2024年	グラングリーン大阪(うめきた2期)	約11.3万㎡
	JPタワー大阪	約6.8万㎡
	アーバンネット御堂筋ビル	約2.3万㎡
	イノゲート大阪	約2.3万㎡
2025年	淀屋橋ゲートタワー	約7.6万㎡
	淀屋橋ステーションワン	約3.5万㎡

予定される主なプロジェクト

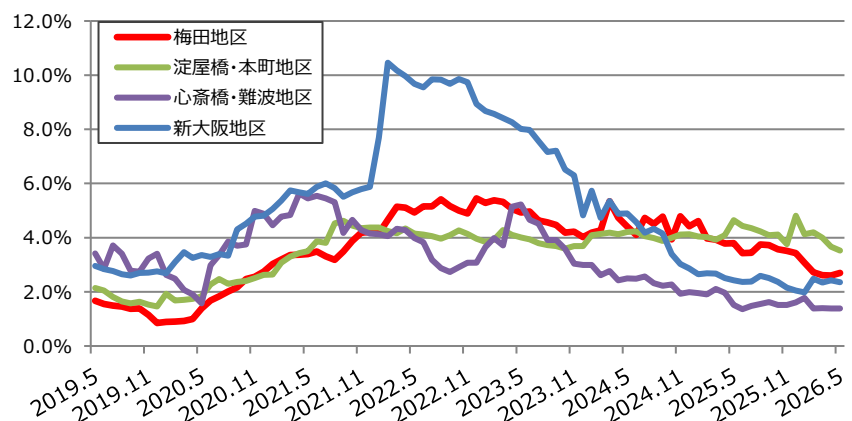
2026年	ユイノート本町	約1.4万㎡
2027年	(仮称)東阪急ビル建替計画 (スポンサーグループが利用予定)	約1.4万㎡

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



大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



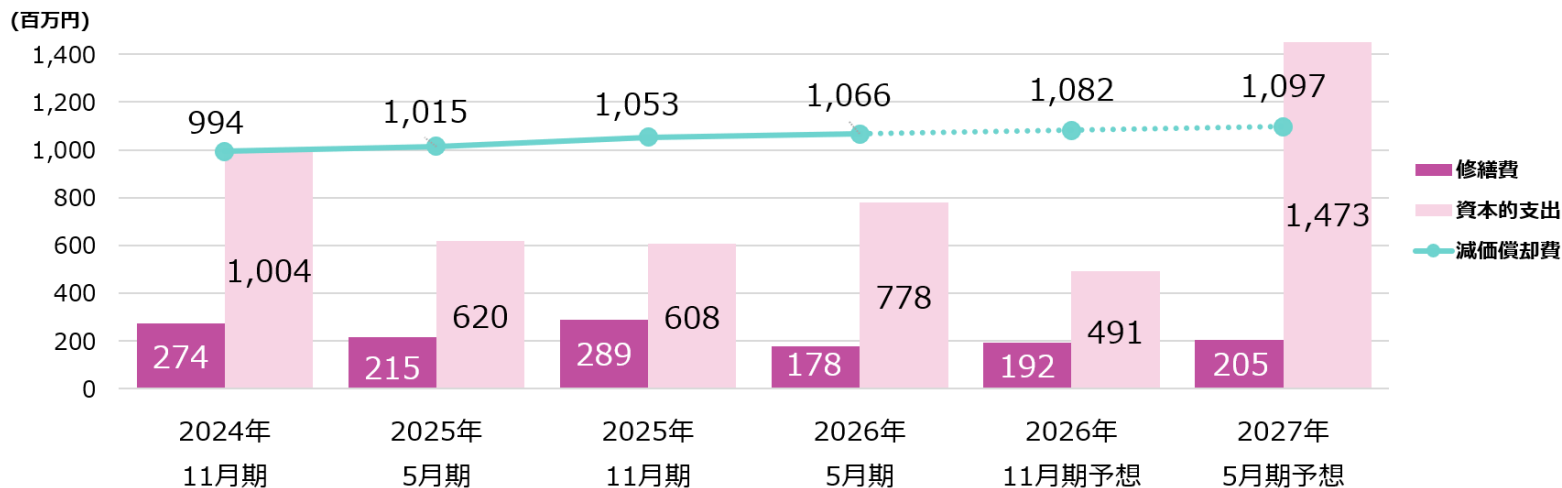
2026年5月現在の空室率(大阪・東京比較)

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	
3.04%	2.70%	3.53%	1.38%	2.35%	
東京ビジネス地区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
2.07%	1.23%	2.92%	2.38%	2.49%	1.28%

修繕費・資本的支出の状況



修繕費及び資本的支出の推移



2026年5月期の主な工事の状況

(金額:百万円)

名称	目的	工事金額
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	観覧車リニューアル工事	46
デュー阪急山田	変圧器更新工事	103
ラグザ大阪	泡消火設備一斉開放弁取替工事	24
阪急電鉄本社ビル	ファンコイルユニット更新工事	56
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	外壁改修工事(2期)	119
その他		428
合計		778

今後の主な工事計画

(金額:百万円)

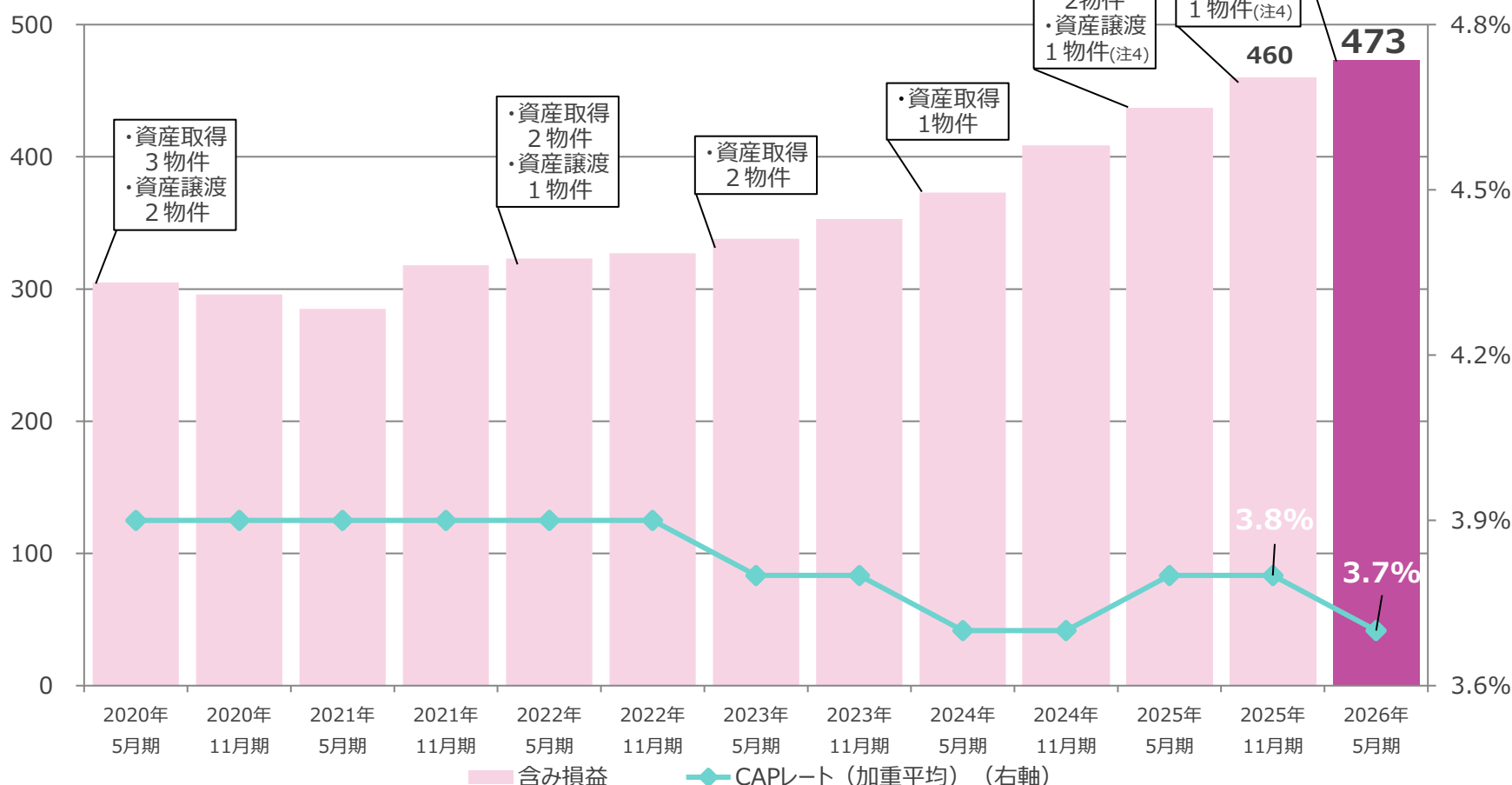
名称	目的	予定期間	工事予定金額
北野阪急ビル	空調自動制御更新工事	2026年7月 ～2026年11月	50
	3・4階用途変更に伴う区画 形成他工事	2026年7月 ～2026年11月	30
上六Fビルディング	地下1階入居対応工事	2026年2月 ～2026年6月	29
阪急電鉄本社ビル	ファンコイルユニット及び自動 制御機器更新工事	2026年7月 ～2026年11月	135
阪急阪神上野御徒町ビル	一部フロア内装変更工事	2026年6月 ～2026年7月	16



契約更改を実施した地域密着型商業施設2物件（注1）に加え、
都市型商業施設においても鑑定評価額が増加（注2）

■ 含み損益とCAPレート（注3）の推移

（億円）



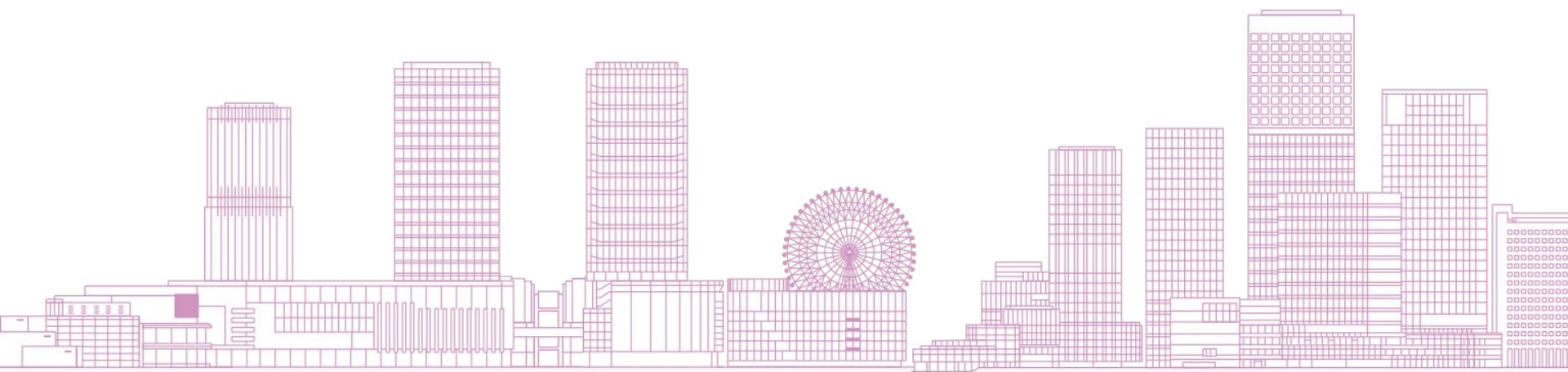
（注1）イオンモール堺北花田（敷地）、デ일리カーナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）を指します

（注2）各期末の保有物件の鑑定評価額総額の前期比較

（注3）CAPレートは鑑定評価額による加重平均を算出

（注4）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）

4. 外部成長戦略

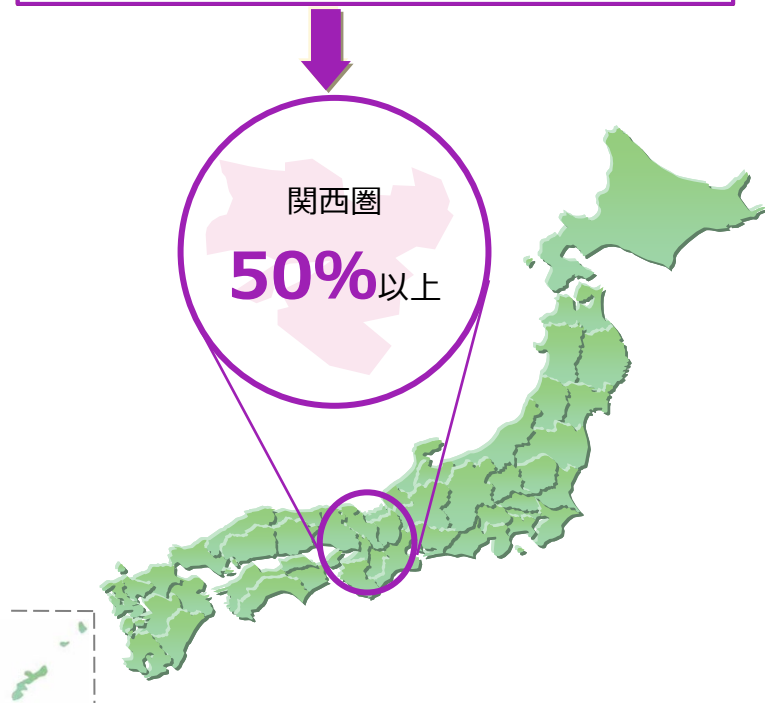


投資対象エリア

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

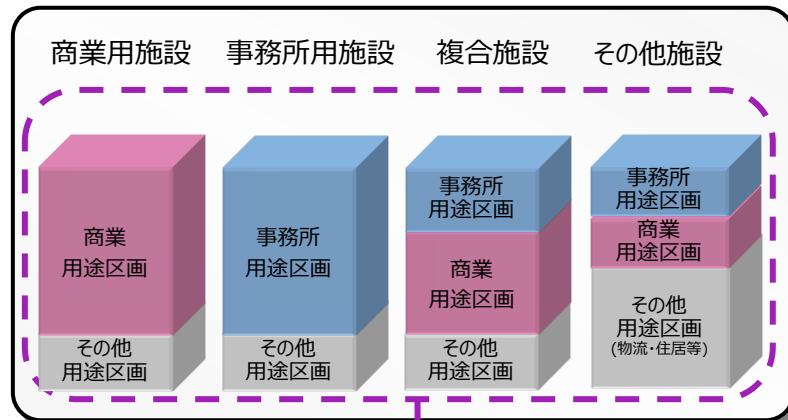


「**関西圏**」：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、
滋賀県及び和歌山県の2府4県

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	19%	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「グラングリーン大阪」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

(2026年3月31日時点)



本投資法人保有物件



北野阪急ビル



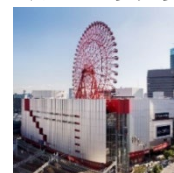
阪急電鉄本社ビル



ラグザ大阪

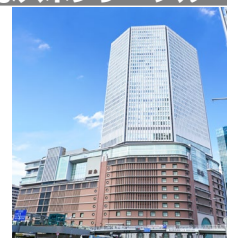


グランフロント大阪

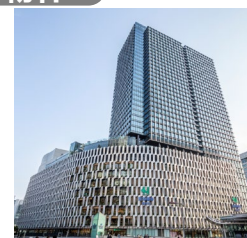


HEPファイブ

主なスポンサーグループ保有物件



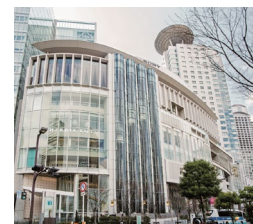
大阪梅田
ツインタワーズ・ノース



大阪梅田
ツインタワーズ・サウス



ハービスOSAKA



ハービスENT

※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（梅田エリアの主な開発プロジェクト）



芝田1丁目計画

- 梅田ビジョンの実現に向けた取組の一つとして、うめきた2期地区開発事業に続く、大阪梅田エリアの大規模プロジェクト（大阪新阪急ホテル※・阪急ターミナルビルの建替、阪急三番街の全面改修など）を進め、同エリアのさらなるバリューアップを図っていく。
- 次代を見据えて、ターミナル駅の特徴を活かしながら、大阪梅田の玄関口に相応しい複合機能拠点の開発を目指す。

大阪梅田エリアにおける近年の開発スケジュール



芝田1丁目計画（計画地）



※大阪新阪急ホテルは、2025年12月に解体工事着手

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

神戸三宮阪急ビル



2021年4月26日 開業

阪急西宮ガーデンズプラス館



2023年9月21日 開業

グラングリーン大阪
(うめきた2期地区開発事業)



素材提供 グラングリーン大阪開発事業者

2025年3月21日 賃貸棟全面開業
2026年11月20日 うめきたの森開園予定
2027年度 全体まちびらき予定

神戸市役所本庁舎2号館
再整備事業



2029年9月 竣工予定

商業施設

甲子園プラス



2022年3月3日 開業

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30日 竣工

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

オフィス

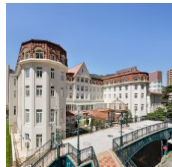
(仮称) 東阪急ビル建替計画



2027年12月 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

ジオタワー大阪十三



2026年4月 引渡開始

ジオ三田



第1工区：2027年5月 引渡予定
第2工区：2028年2月 引渡予定

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

オフィス

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

エンスイテ御成門



(リノベーション後のビルの外観)

リノベーション竣工日：2025年8月
所在地：東京都港区

エンスイテ芝大門



(リノベーションイメージベース)

リノベーション竣工日：2026年7月予定
所在地：東京都港区

複合施設

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

商業施設

阪急阪神銀座ビル



竣工日：2020年3月
所在地：東京都中央区

物流施設

ロジスタ松戸



竣工日：2027年2月予定
所在地：千葉県松戸市

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㈱および阪急阪神不動産㈱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



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

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

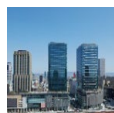
H-CUBE
MINAMIAOYAMA

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



208億円

83億円

85億円

139億円

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



79億円

62億円

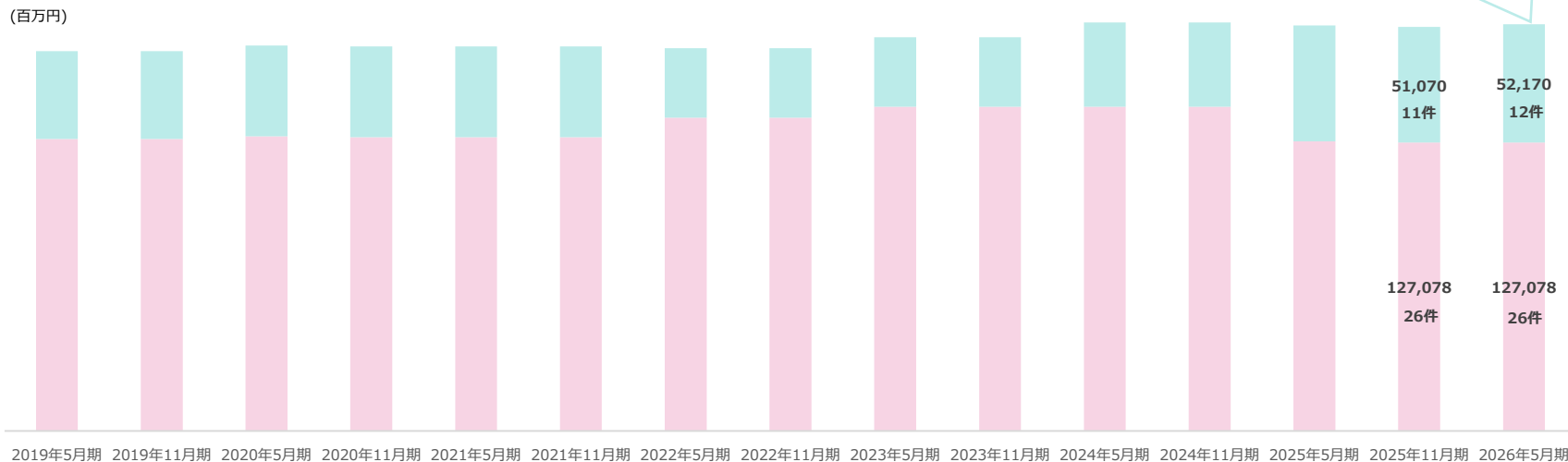
86億円

168億円

取得・譲渡先がスポンサー関連の物件

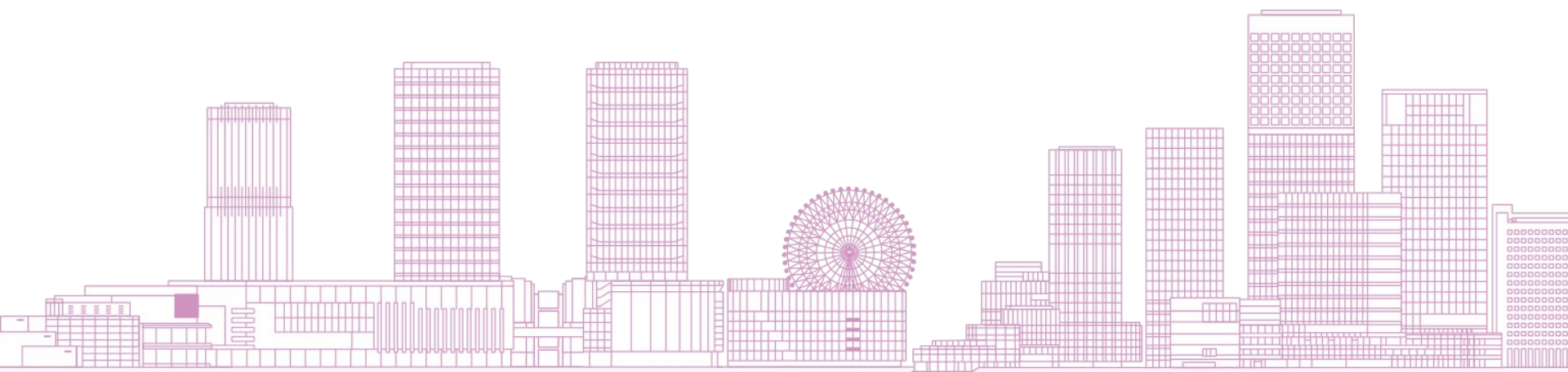
スポンサーとの連携により取得した物件

スポンサーグループの総合力の活用による物件取得（2026年5月31日時点）



■ スポンサーグループより取得 ■ 外部より取得

5. 財務戰略





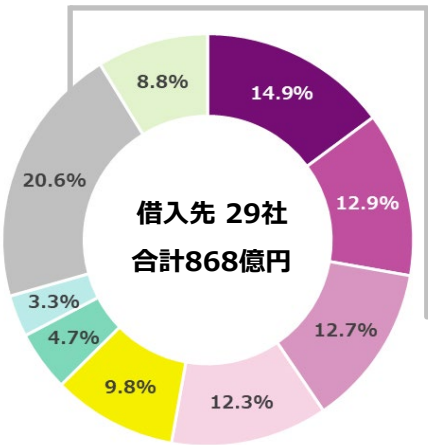
主要な財務指標

(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.60に記載

	2025年11月期	2026年5月期
有利子負債	868億円	868億円
①平均借入コスト	0.90%	0.98%
②平均残存年数	4.2年	4.2年
③長期比率	98.8%	100.0%
④固定比率	82.1%	83.6%
LTV		
⑤鑑定ベースLTV (注)	39.9%	39.8%
⑥総資産LTV (注)	47.4%	47.5%
資金余力他		
⑦敷金・保証金活用額	3,222百万円	3,259百万円
⑧任意積立金残高	415百万円	418百万円
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)

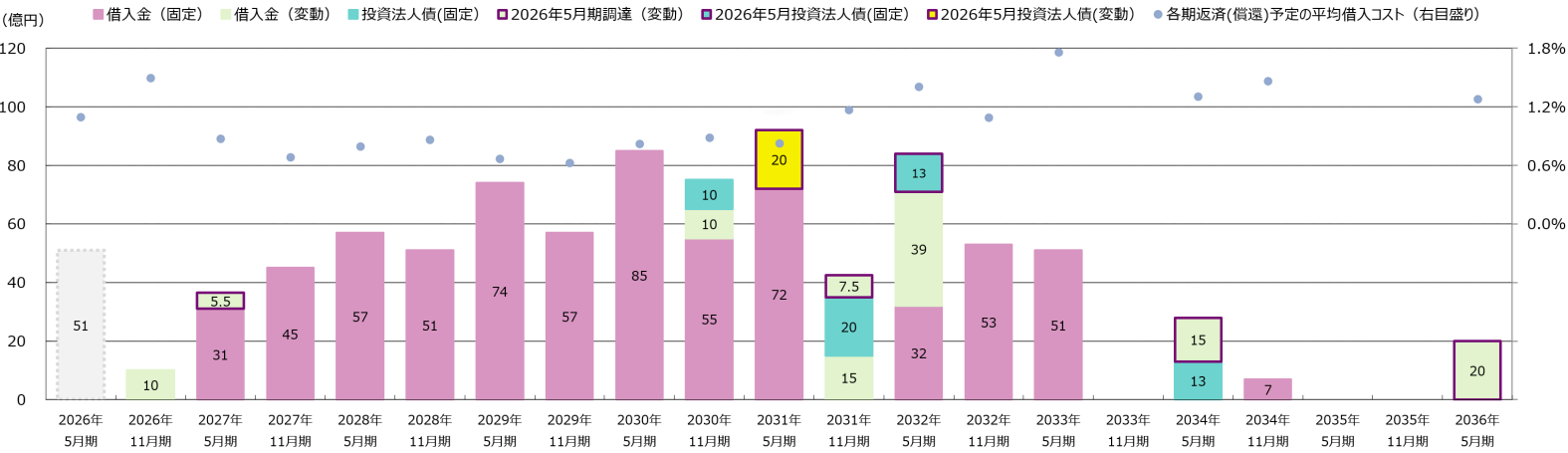
2026年5月31日現在



三菱UFJ銀行	12,900
日本政策投資銀行	11,200
三井住友信託銀行	11,050
三井住友銀行	10,700
みずほ銀行	8,500
池田泉州銀行	4,100
みずほ信託銀行	2,850

福岡銀行	1,610
第四北越銀行	1,530
南都銀行	1,500
もみじ銀行	1,400
千葉銀行	1,380
あいち銀行	1,000
信金中央金庫	960
関西みらい銀行	860
秋田銀行	830
みなと銀行	800
京都銀行	750
日本生命保険	750
SBI新生銀行	700
十八親和銀行	600
群馬銀行	560
りそな銀行	500
中国銀行	460
紀陽銀行	400
西日本シティ銀行	400
八十二長野銀行	400
七十七銀行	310
百五銀行	200
投資法人債	7,600

返済期限分散状況と平均借入コスト

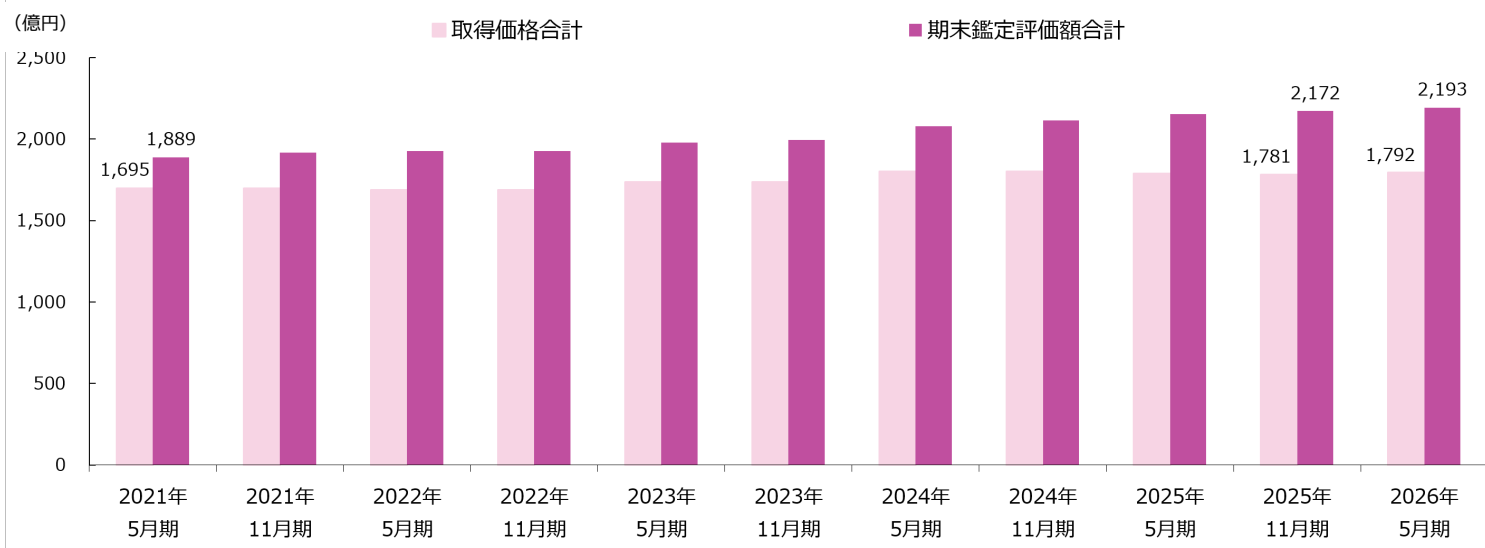


資産規模とLTV（負債比率）の推移

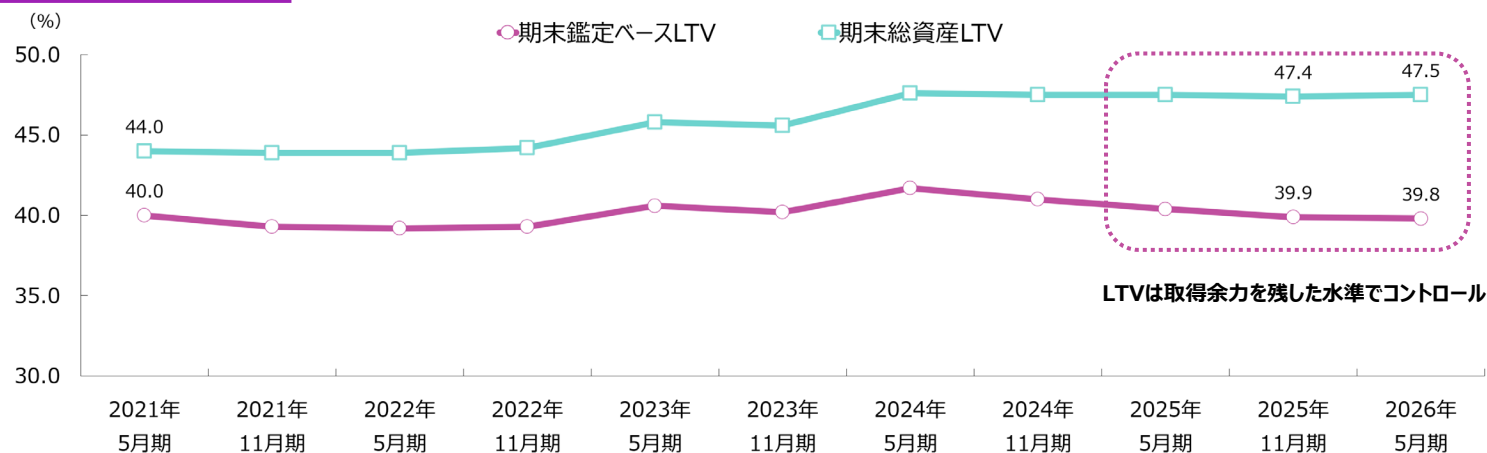


- 財務レバレッジは金利環境・財務安定性等を総合的に加味して運用
- 取得余力の活用によるアップサイドも検討

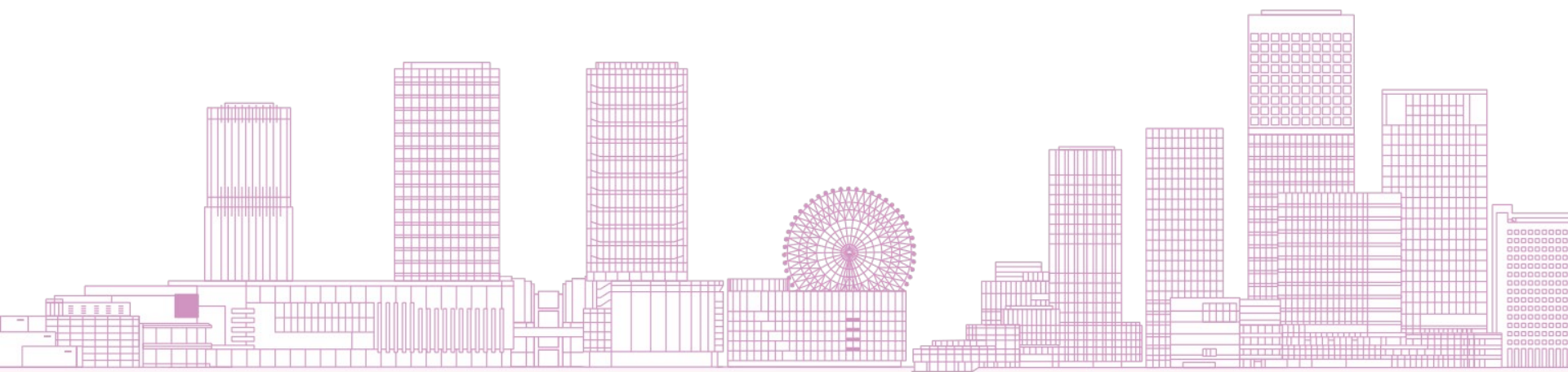
資産規模の推移



LTV（負債比率）の推移



6.サステナビリティへの取組み



サステナビリティへの取組み①（方針・環境）



サステナビリティ方針

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	・GHG排出量原単位 2030年度に60%削減(18年度基準)、 2050年度にNET ZERO ・水使用量原単位 2030年度に10%削減(18年度基準)	  
	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	・健康経営優良法人継続認定 ・自社独自の研修プログラム（HHRAM ゼミナール）の継続実施	   
S (社会)	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
- TCFD提言に基づき、気候変動に対する項目を体系的に開示
2026年3月にはリスクと機会を見直し、シナリオ分析を実施しました



サステナビリティへの取り組み②（方針・環境）



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り組みの概要](#) | 阪急阪神リート投資法人

外部評価

（2026年5月末時点）



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025



G R E S B
Public Disclosure 2025

- 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

（2026年5月末時点）

認証取得率（延床面積ベース） **58.8%**

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

- ☆☆☆☆：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）

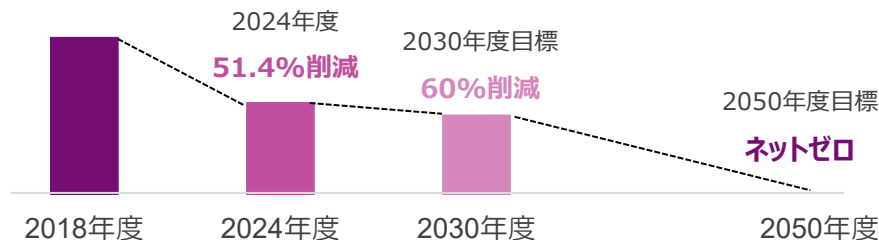
Aランク：・グランフロント大阪（うめきた広場）
・メッツ大曽根
・コトクロス阪急河原町

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



取り組み事例

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

サステナビリティへの取り組み③（社会）



地域コミュニティ・教育機関とのつながり



「子供のお仕事体験」イベントを実施
(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



従業員向けトイレのリニューアルを実施
(デュー阪急山田)



入居テナント向けのマルシェを実施
(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2026」として認定の「中小規模
法人部門」23,085法人のうち、上位500社に付与
される「ブライツ500」に4年連続(5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、物件見学ツアー等)



●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）

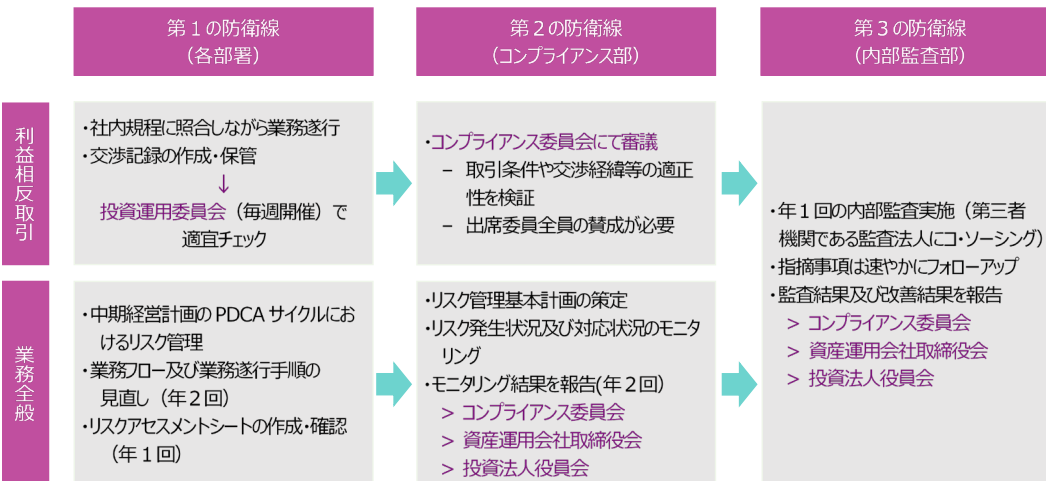
- ・顧客本位の業務運営
- ・利益相反取引
- ・インサイダー取引規制

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

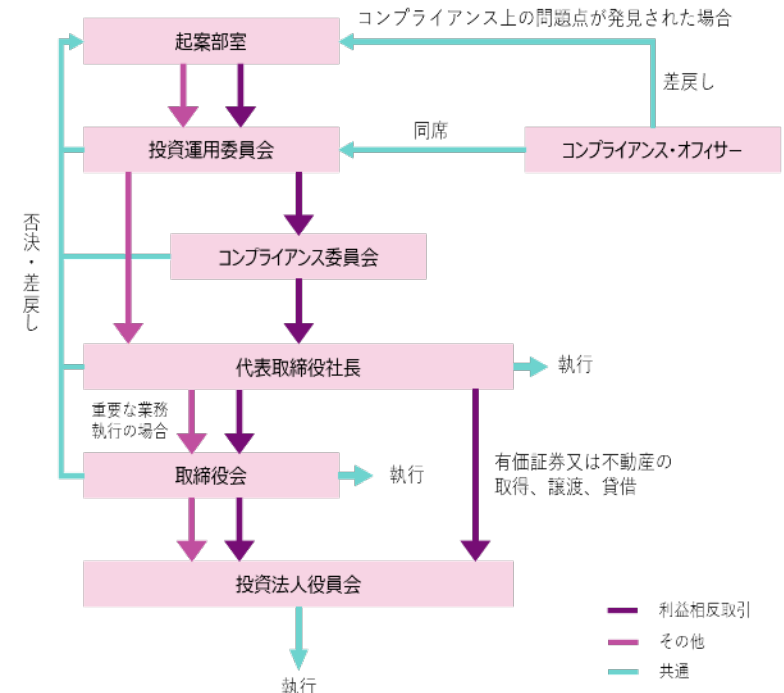
運用報酬体系

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

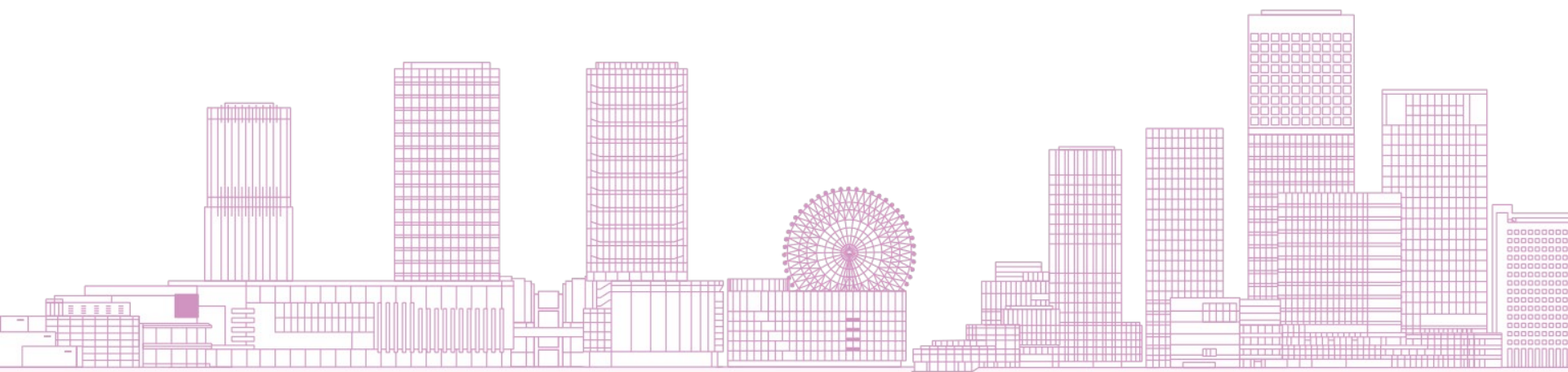


本資産運用会社の意思決定プロセス



- 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

7. APPENDIX



ポートフォリオ一覧①



2026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(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	27.6	6,337.37 (2,923.44)	100.0% (99.6%)	1 (106)	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	41.0	28,194.15 (18,480.69)	100.0% (80.2%)	2 (23)	2005年2月1日	7,740	4.3%	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	22.7	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	23.2	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,655	4.8%	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	17.7	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.2%	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	12.7	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	18.7	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.5%	長期・固定賃料
	16	テイリー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	2.3%	長期・固定賃料
	19	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	10.1	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	24.2	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	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	16.9	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.5%	長期・固定賃料
	27★	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	9.7	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

(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



2026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(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	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	27.5	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	6.3	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	5.3	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	4.5	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	28.2	62,100.86	100.0%	1	2025年4月23日	11,500	6.4%	長期・固定賃料
	40	スギ薬局大東御領店（敷地）	大阪府大東市	－	－	2,735.30	100.0%	1	2026年3月27日	1,100	0.6%	長期・固定賃料
事務所用施設	10★	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	33.7	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	17.2	1,833.96	100.0%	19	2020年5月28日	3,475	1.9%	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	4.4	1,856.25	36.4%	3	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	32.7	4,586.83	100.0%	10	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	27.3	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）	13.3	5,883.69 （5,187.72）	100.0% （99.2%）	2 （239）	2018年12月5日	9,212	5.1%	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	13.3	8,748.18 （8,467.56）	100.0% （96.9%）	5 （104）	2018年12月5日	6,566	3.7%	固定賃料 （一部歩合賃料）
その他施設	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					21.2	497,947.04 （483,843.06）	99.8% （98.9%）	122 （584）	－	179,248	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、★印はグリーンス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11月期末）		②当期末（2026年5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	9,086	3.3%	9,254	3.2%	168	1.8%	△ 0.1pt	5,484	3,769	168.7%
北野阪急ビル	7,740	7,590	3.7%	7,700	3.5%	110	1.4%	△ 0.2pt	7,793	△ 93	98.8%
デュー阪急山田	6,930	8,370	4.1%	8,380	4.0%	10	0.1%	△ 0.1pt	5,571	2,808	150.4%
上六Fビルディング	2,980	2,610	4.8%	2,630	4.8%	20	0.8%	－	2,297	332	114.5%
高槻城西ショッピングセンター	8,655	8,870	4.7%	8,830	4.7%	△ 40	△ 0.5%	－	6,277	2,552	140.7%
ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	2,270	4.5%	2,270	4.5%	－	－	－	1,340	929	169.3%
ラグザ大阪	5,122	6,040	4.1%	4,870	4.0%	△ 1,170	△ 19.4%	△ 0.1pt	5,075	△ 205	96.0%
阪急電鉄本社ビル	10,200	15,200	3.5%	15,200	3.5%	－	－	－	9,610	5,589	158.2%
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	25,340	4.0%	25,480	3.9%	140	0.6%	△ 0.1pt	16,595	8,884	153.5%
イオンモール堺北花田(敷地)	8,100	10,090	3.9%	10,840	3.9%	750	7.4%	－	8,189	2,650	132.4%
万代豊中豊南店(敷地)	1,870	3,960	4.2%	3,960	4.2%	－	－	－	1,889	2,070	209.6%
北青山3丁目ビル	1,680	2,190	3.0%	2,190	3.0%	－	－	－	1,674	515	130.8%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,270	3.9%	3,230	3.9%	△ 40	△ 1.2%	－	2,426	803	133.1%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)	3,100	4,310	3.9%	4,720	3.9%	410	9.5%	－	3,127	1,592	150.9%
ライフ下山手店(敷地)	1,421	1,820	3.9%	1,830	3.9%	10	0.5%	－	1,434	395	127.6%
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%
KOHOYO小野原店	1,631	2,000	4.4%	2,020	4.3%	20	1.0%	△ 0.1pt	1,519	500	133.0%
オアシスタウン伊丹蒲池(敷地)	7,100	7,620	4.0%	7,620	4.0%	－	－	－	7,391	228	103.1%
メッツ大曽根	5,400	5,620	4.3%	5,630	4.3%	10	0.2%	－	5,723	△ 93	98.4%

(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）、コブ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11月期末）		②当期末（2026年5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	2,440	4.1%	2,440	4.1%	—	—	—	2,320	119	105.1%
ラ・ムー東大阪店(敷地)	1,850	2,060	4.1%	2,070	4.1%	10	0.5%	—	1,886	183	109.7%
ベッセルイン博多中洲	2,760	3,030	4.0%	2,990	4.0%	△ 40	△ 1.3%	—	2,488	501	120.2%
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	12,900	2.7%	13,400	2.7%	500	3.9%	—	9,107	4,292	147.1%
グランフロント大阪(北館)(共有持分4.9%相当)	6,566	10,400	2.8%	10,400	2.8%	—	—	—	6,451	3,948	161.2%
FUNDES神保町	2,830	2,640	3.2%	2,640	3.1%	—	—	△ 0.1pt	2,864	△ 224	92.2%
パロー高槻店(敷地)	2,258	2,450	3.9%	2,460	3.9%	10	0.4%	—	2,298	161	107.0%
なんば戎橋(敷地)	4,230	4,410	3.1%	4,430	3.1%	20	0.5%	—	4,270	159	103.7%
万代下新庄店	674	768	4.3%	761	4.3%	△ 7	△ 0.9%	—	669	91	113.7%
芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当)	3,475	3,480	3.2%	3,490	3.2%	10	0.3%	—	3,426	63	101.8%
H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	8,050	2.9%	8,170	2.9%	120	1.5%	—	6,666	1,503	122.6%
コープこうば協同購入センター西宮(敷地)	1,864	2,230	3.8%	2,230	3.8%	—	—	—	1,905	324	117.1%
H-CUBE KITAAOYAMA	1,410	1,680	2.9%	1,690	2.9%	10	0.6%	—	1,423	266	118.7%
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	3,468	3,750	2.9%	3,750	2.9%	—	—	—	3,494	255	107.3%
ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)	6,500	6,820	3.9%	6,850	3.9%	30	0.4%	—	6,588	261	104.0%
フレンドマート茨木平田店(敷地)	2,440	2,480	3.3%	2,480	3.3%	—	—	—	2,475	4	100.2%
イオンモール猪名川	11,500	11,700	5.1%	11,600	5.1%	△ 100	△ 0.9%	—	11,631	△ 31	99.7%
阪急阪神上野御徒町ビル	3,213	3,600	3.4%	3,600	3.4%	—	—	—	3,227	372	111.5%
スギ薬局大東御領店(敷地) 新規取得物件	1,100	—	—	1,160	3.3%	—	—	—	1,116	43	103.9%
合計	179,248			219,285	3.72%				171,949	47,335	127.5%

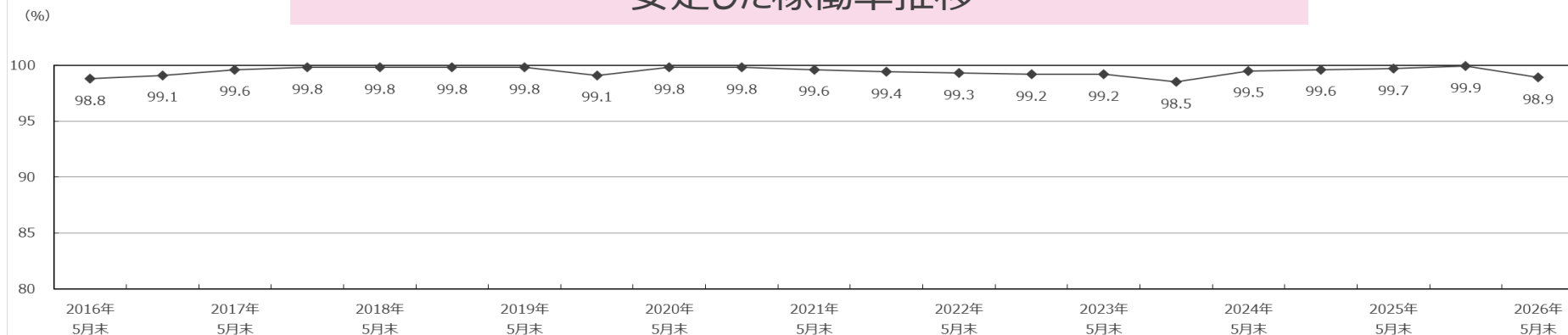
(注1) CAPレートは、鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）、ライフ下山手店（敷地）、ラ・ムー東大阪店（敷地）、パロー高槻店（敷地）、コープこうば協同購入センター西宮（敷地）及びホームセンターコーナン堺高須店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載

(注2) 増減及び増減率は既存物件の対前期比較

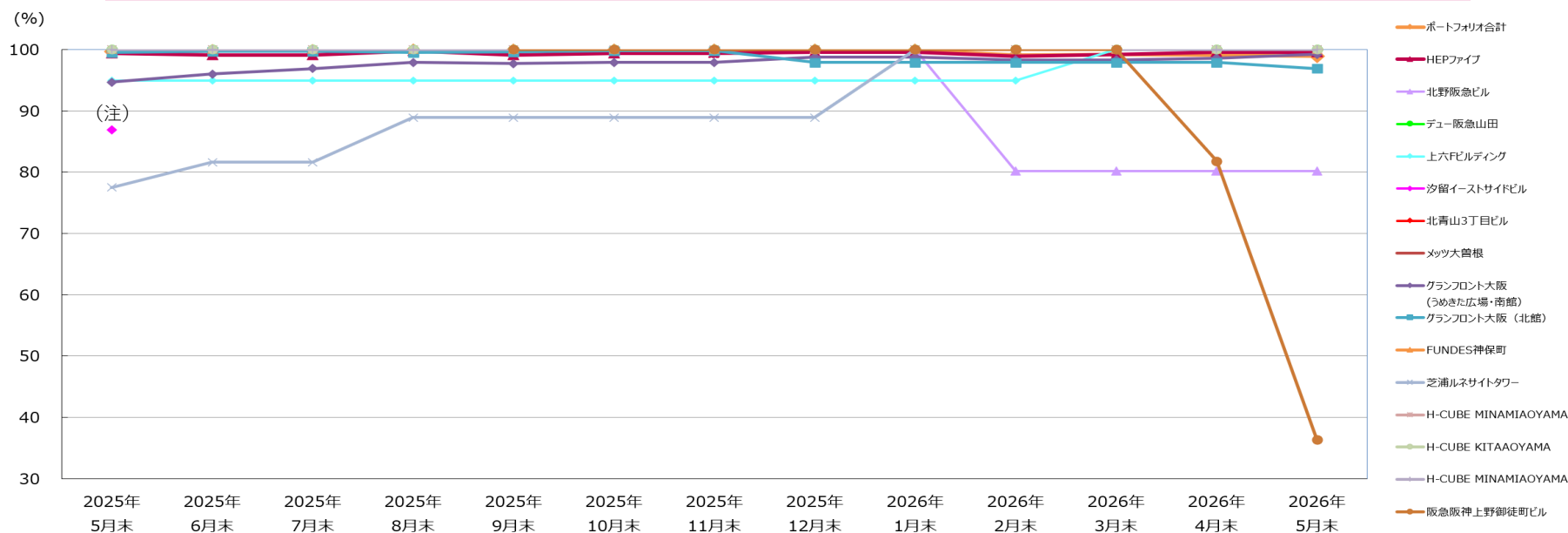
物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移



安定した稼働率推移



ポートフォリオ合計稼働率 98.9%（2026年5月31日時点）



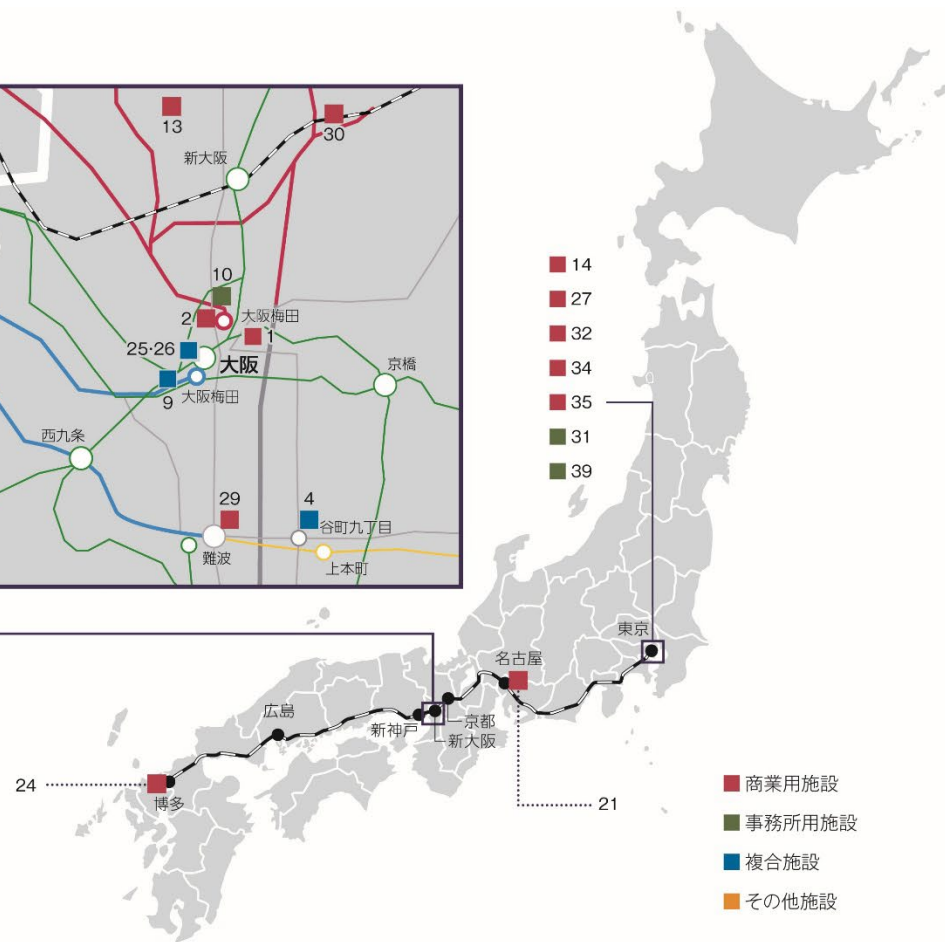
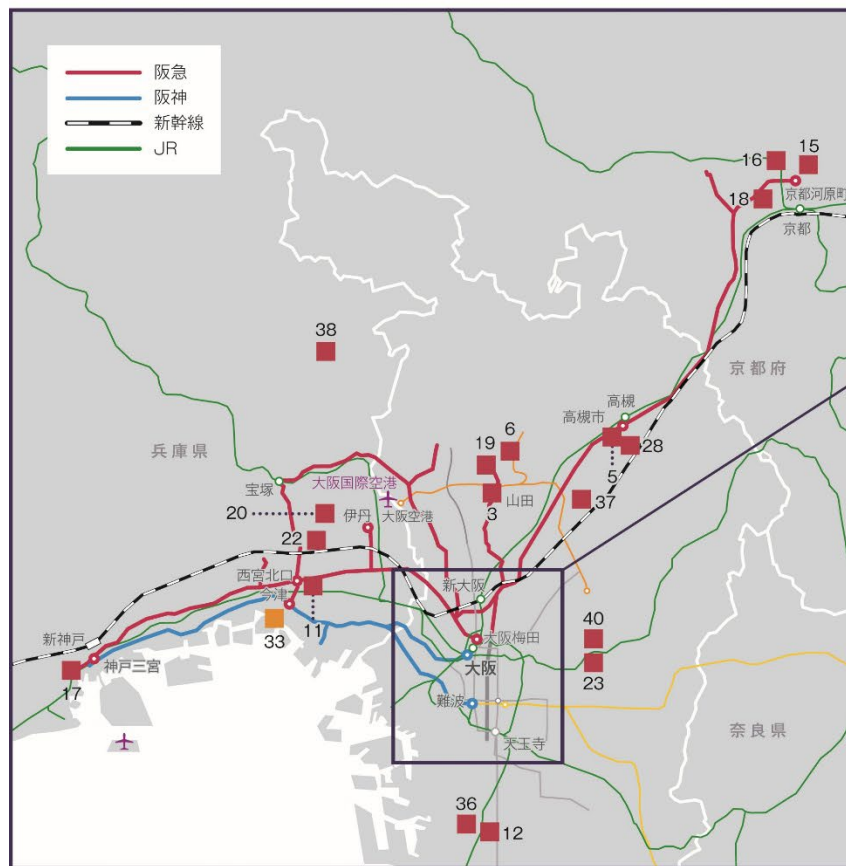
(注) 汐留イーストサイドビル：2025年6月30日売却済

※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、パセリイン博多中洲、パロー高槻、なんば戎橋、万代下新庄、コープこうべ西宮、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、スギ薬局大東御領店については、1テナントへの賃貸物件又はそれに準ずる物件（稼働率100%）であるため、グラフは省略

保有物件の地域分散



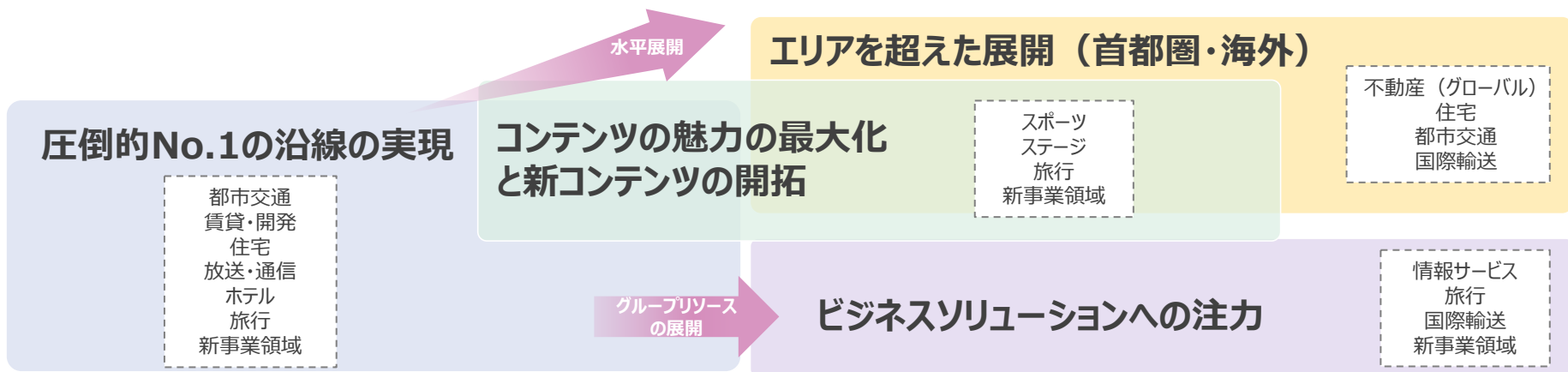
- 保有物件は、関西圏を中心に首都圏、名古屋圏、福岡圏に分散
- 関西圏では、梅田を中心に阪急・阪神沿線エリアを重点的に検討





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%以上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アップデート 【2025～2030年度】(イメージ)

キャッシュイン

事業による資金捻出
(事業利益+減価償却費)

1兆3,400億円
(△100億円)

資産売却

3,300億円
(+900億円)

借入

D/Eレシオ1.3倍

() は前回公表時からの増減

キャッシュアウト

事業継続投資

6,000億円
(+300億円)

維持更新投資

収益基盤維持投資

事業から創出したキャッシュを基に
事業・収益基盤の維持に必要な
投資を実施

成長投資

8,700億円
(+1,200億円)

短期

資金を重点投入し、
成長を実現

短期：2030年度までに利益寄与
する案件への投資により成
長を促進

長期

長期：長期視点で資金回収を図る
プロジェクトへの投資に加え、
従来の延長線上にはない成
長の実現に向けた大規模な
投資機会も模索

株主還元

2,500億円

支払利息・税金費用等



- 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

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年に大阪に訪れた外国人観光客数は、過去最高を記録
- ✓ 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)

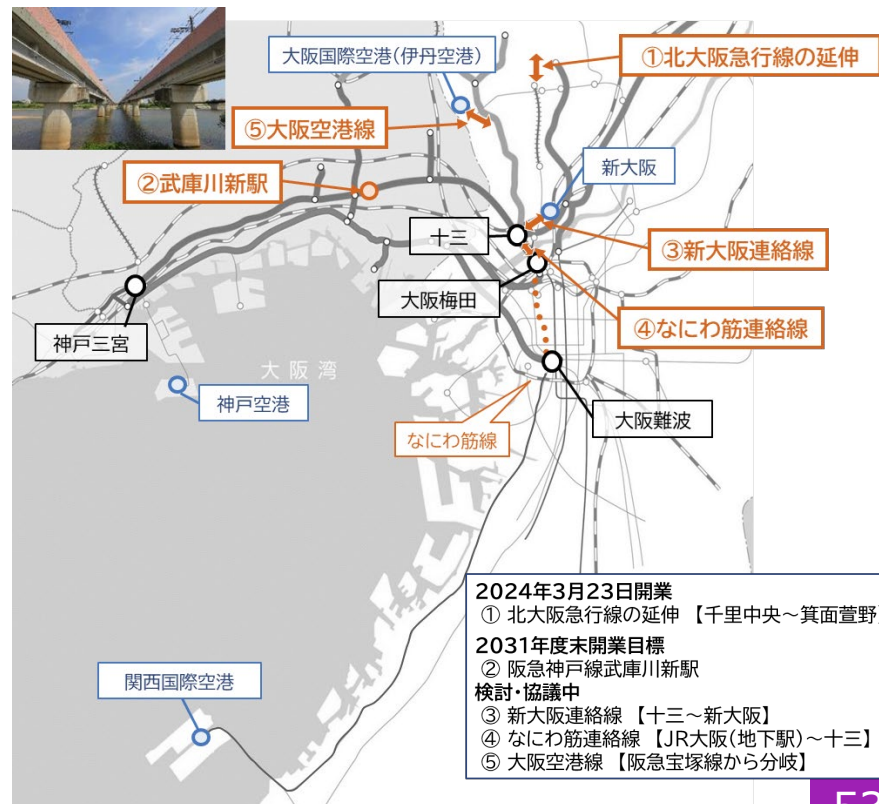


(注) 大阪観光局公表資料より本資産運用会社にて作成

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。



出所：阪急阪神ホールディングス(株) 決算説明会資料



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)	1.9%
	北野阪急ビル	10.8%
	デュー阪急山田	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 (準共有持分28%相当)	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%
	イオンモール猪名川	1.2%
事務所用施設	阪急電鉄本社ビル	5.2%
	芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	4.6%
	阪急阪神上野御徒町ビル	3.9%
複合施設	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(うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	1.4%
	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	3.5%
ポートフォリオ全体(2026年5月期末時点)		3.5%

●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%（2026年5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

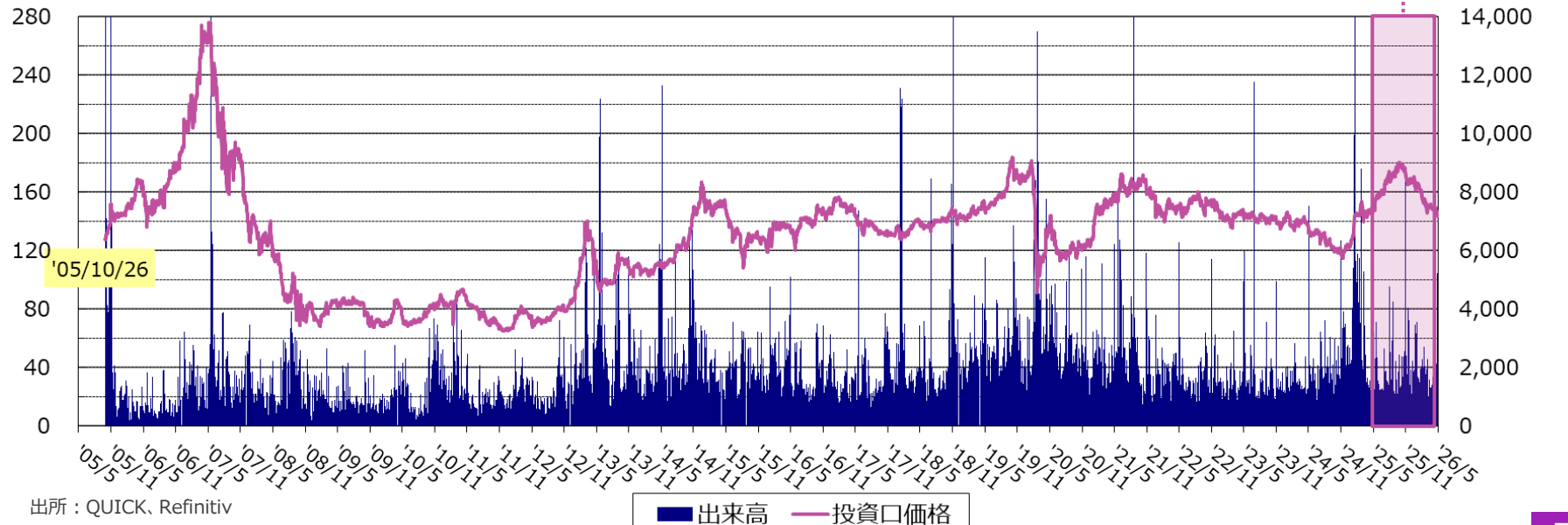
足元（2025年6月～2026年5月）の投資口価格推移

(千円)



投資口価格の推移（終値ベース）

(千円)



出所：QUICK、Refinitiv

※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（2026年5月期末時点）



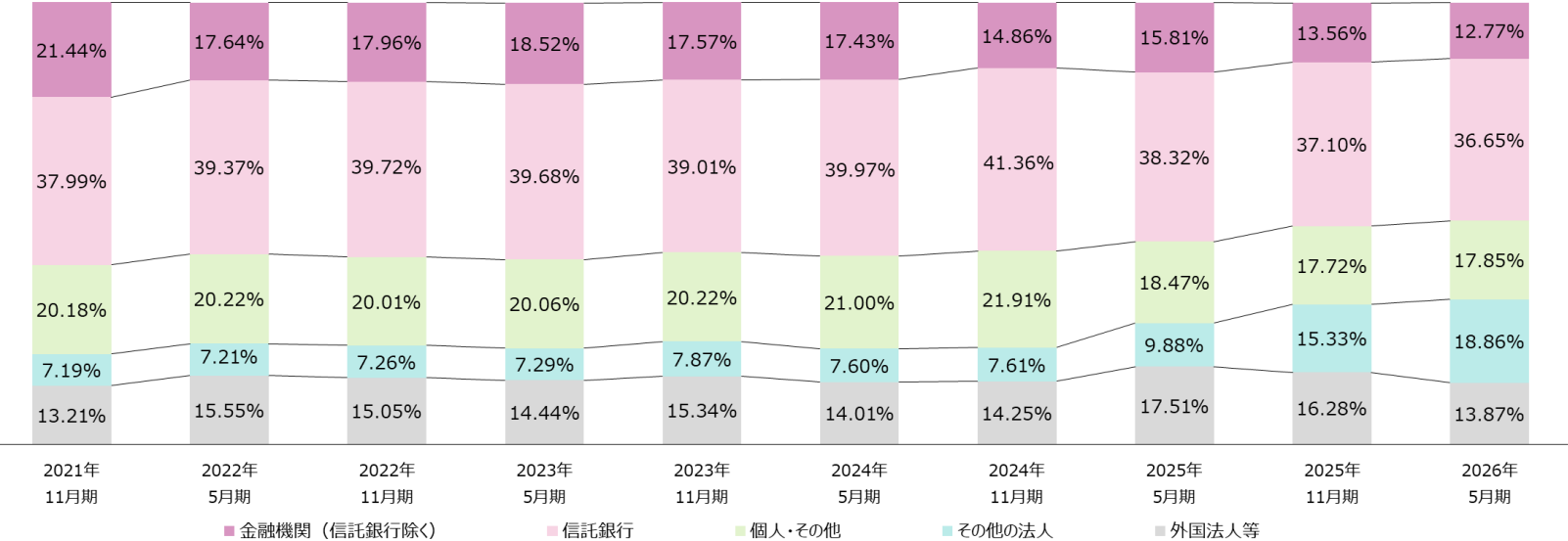
投資口分布状況

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）	97	0.70%	88,765	12.77%
信託銀行	6	0.04%	254,789	36.65%
個人・その他	13,420	96.34%	124,059	17.85%
その他の法人	219	1.57%	131,129	18.86%
外国法人等	188	1.35%	96,458	13.87%
合計	13,930	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）	143,215	20.60%
阪急阪神不動産株式会社	103,585	14.90%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	75,793	10.90%
野村信託銀行株式会社（投信口）	28,687	4.13%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,559	1.38%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	9,159	1.32%
株式会社八十二長野銀行	8,600	1.24%
株式会社常陽銀行	6,231	0.90%
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	6,227	0.90%
iShares Core MSCI EAFE ETF	6,206	0.89%
合 計	397,262	57.14%
発行済投資口数	695,200	100.00%

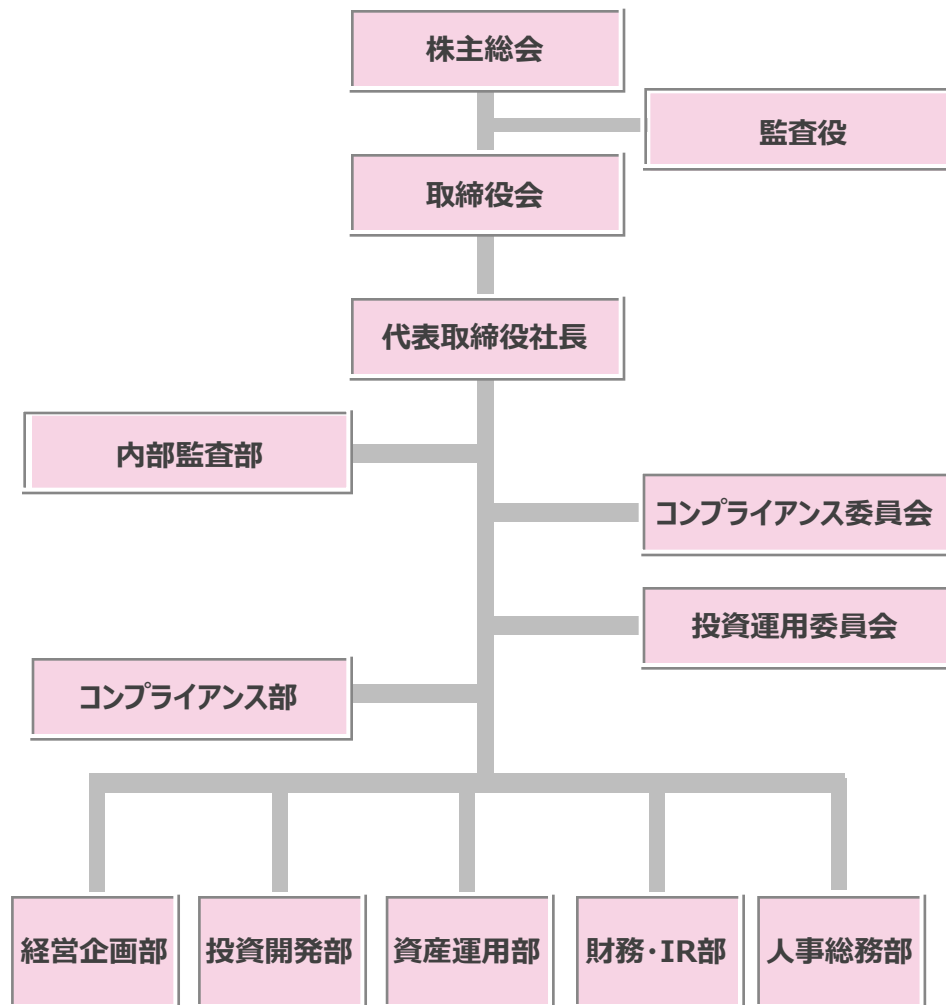
所有者別 投資口数比率



本資産運用会社の組織体制



(2026年5月31日現在)

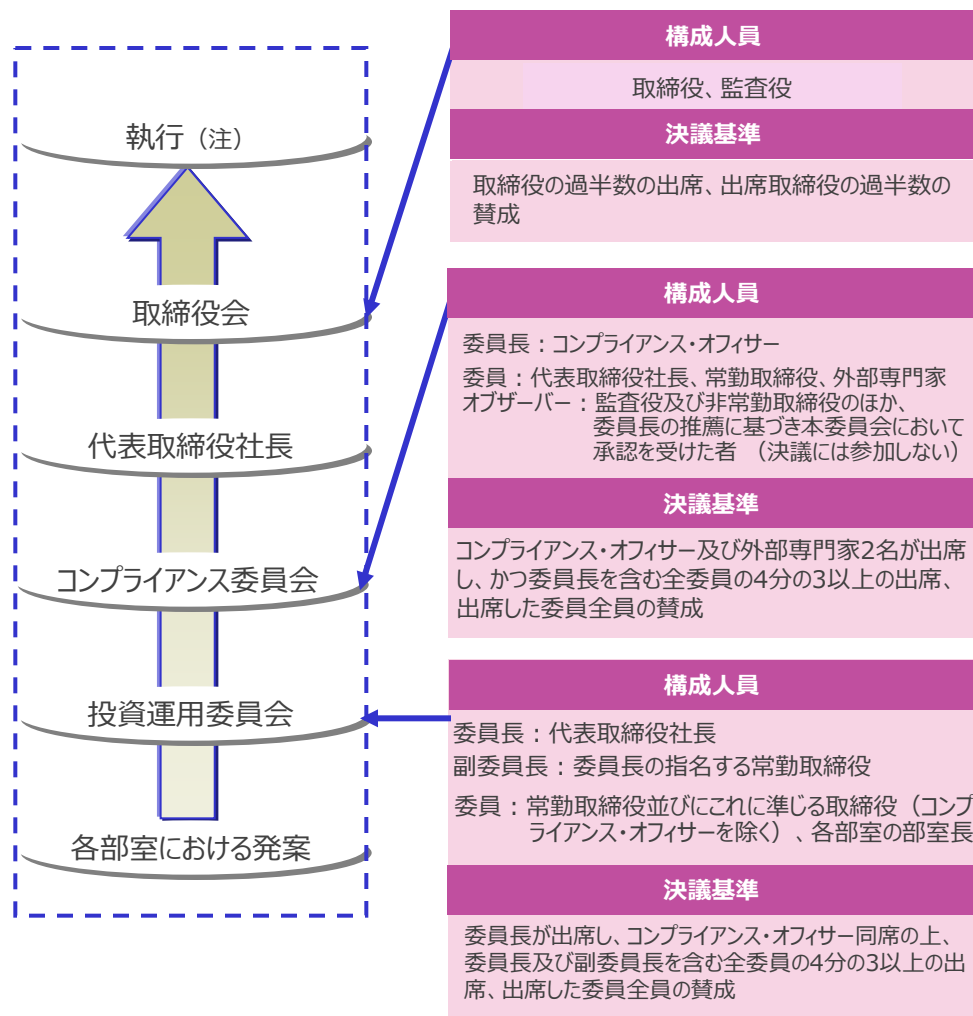


会社概要

商 号	阪急阪神リート投信株式会社	
所在地	〒530-0013 大阪市北区茶屋町19番19号 アプロズタワー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	43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）	西尾 真一
	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

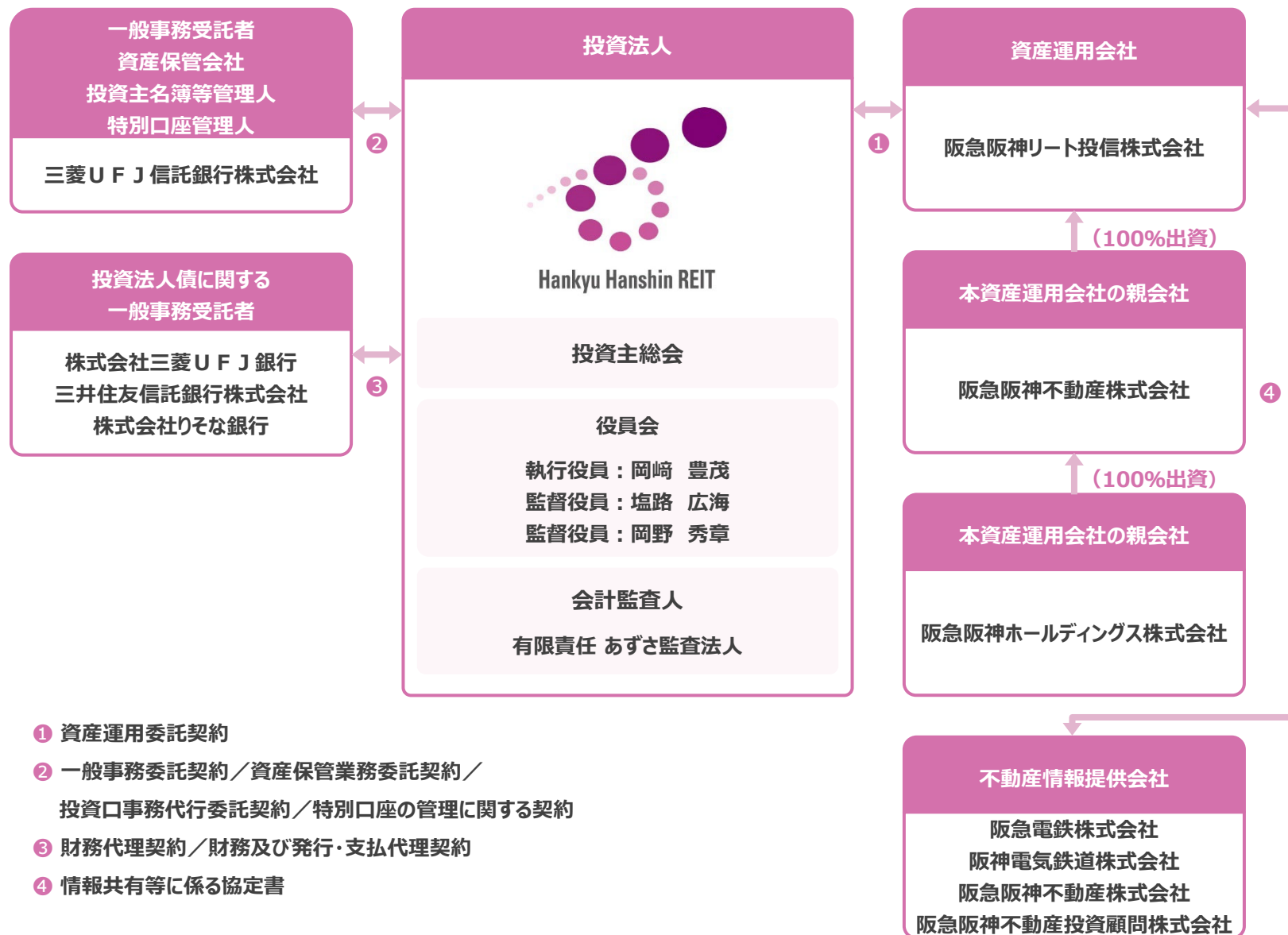
- ・ 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部署に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- ・ 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

（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軽微なものを除き、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）



2026年5月31日現在



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／
投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ③ 財務代理契約／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

数値の算定方法等の詳細について



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.8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 : 「PMO梅田（準共有持分30%相当）」及び「西宮北口プライマリーワン」は、鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益、本資産運用会社が算定した想定減価償却費 「コーナンりんくう羽倉崎店（敷地）（準共有持分22%相当）」については、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)の運営純収益
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) ・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 ・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
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))

[illegible]

[illegible]