

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

J-REITファン京都

2024年3月30日



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/>



阪急阪神リートは
関西圏の物件に
重点投資する
リートです





阪急阪神リートの特徴

Point 1 阪急阪神ホールディングスグループがスポンサー

Point 2 主に関西圏における強いエリア（梅田・阪急阪神沿線）
強い物件（商業施設・オフィス等）に投資（約7割）

Point 3 地域密着型商業施設を中心とした安定した
ポートフォリオ

Point 4 健全な財務体質の維持

Point 5 上場以来安定した分配金を維持

阪急阪神リートの概要

名称	阪急阪神リート投資法人
上場日	2005年10月26日
決算期	5月、11月
資産運用会社	阪急阪神リート投信株式会社 (阪急阪神不動産100%子会社)
スポンサー	阪急阪神ホールディングスグループ

分配金等基本情報

分配金支払月	2月中旬、8月中旬
分配金実績	3,056円(2023年11月期実績)
予想分配金	3,030円(2024年5月期予想) 3,040円(2024年11月期予想)
投資口価格	141,100円 (2024年3月22日時点)
分配金利回り	4.3%
1口当たり純資産	124,715円 (2023年11月末時点)
1口当たりNAV	172,458円 (2023年11月末時点)

新NISA成長投資枠にて
投資が可能です。

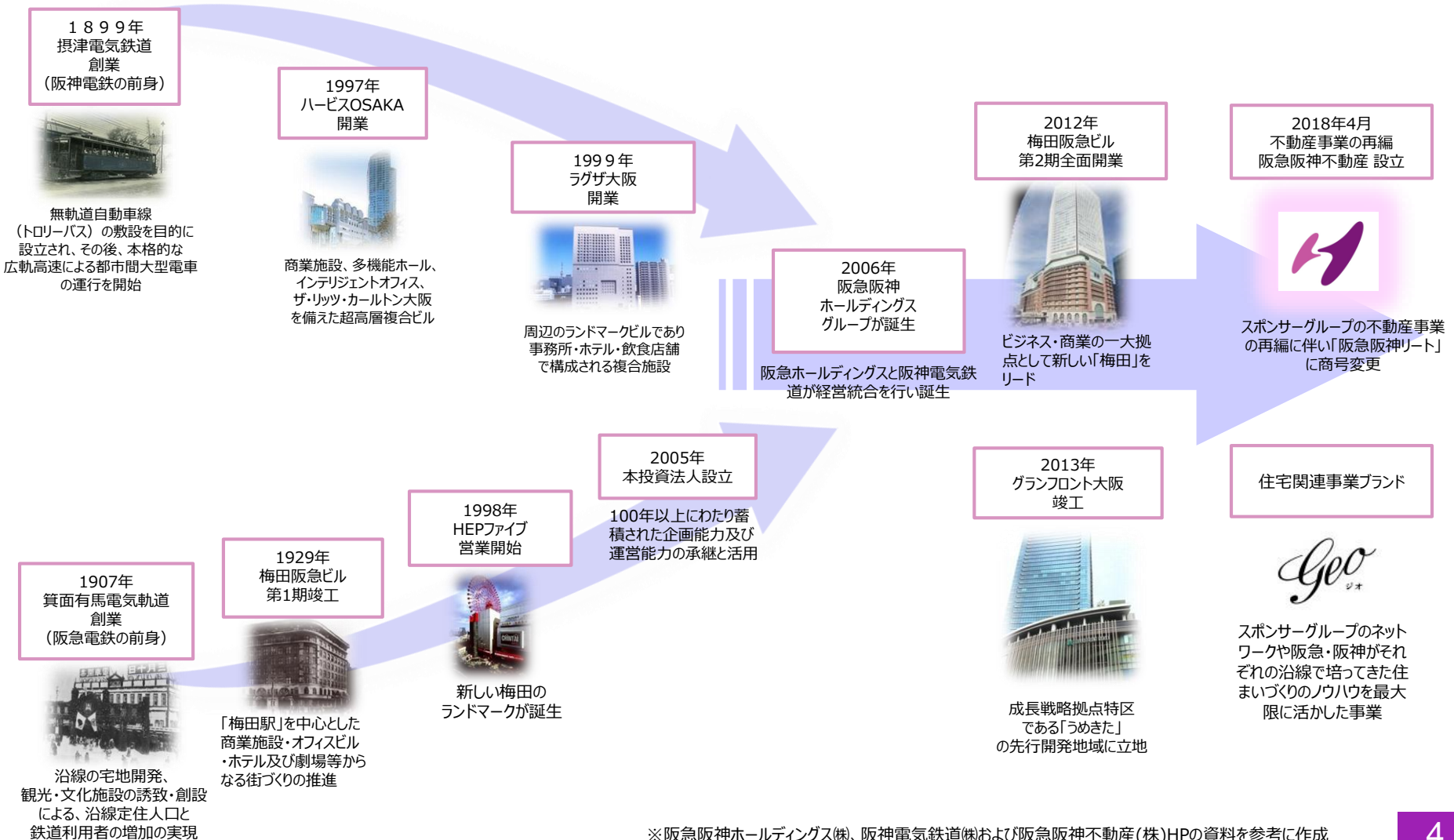
1. 阪急阪神リートの特徴



特徴①(阪急阪神ホールディングスグループがスポンサー)



- ◆ 関西を基盤とする鉄道事業を中心とした日本有数の企業グループ
- ◆ 鉄道事業の発展と沿線地域の開発を両輪とする日本の鉄道ビジネスモデルの先駆者
- ◆ 大阪「梅田」を中心に商業施設、オフィスビル、ホテル及び劇場等の街づくりに豊富な実績

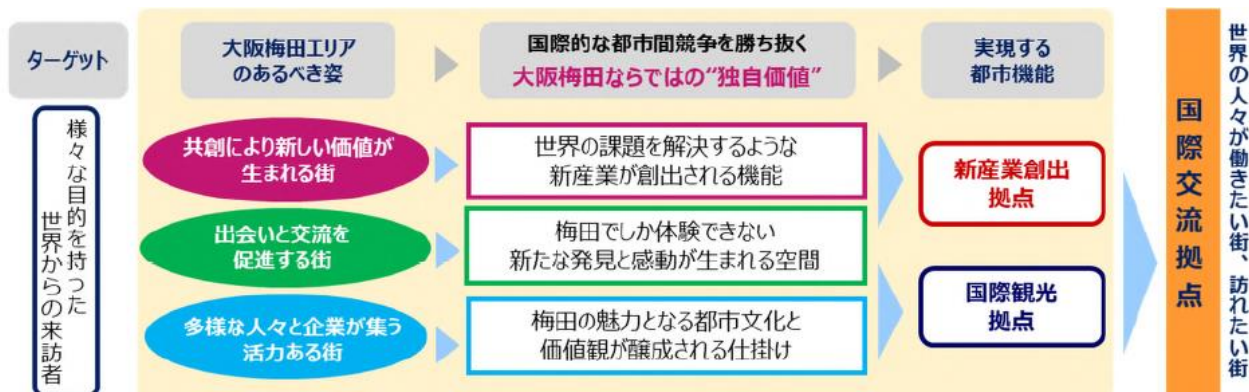


特徴①(スポンサーグループの「梅田ビジョン」)



西日本最大の交通結節点であり、スポンサーグループの最大の事業拠点である「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、同エリアの価値向上に向けた構想「梅田ビジョン」を策定

阪急阪神ホールディングスグループの「梅田ビジョン」



「梅田ビジョン」策定の背景

国際競争力の高い都市へ成長の好機を迎える

- ・関西では、2025年開催予定の「大阪・関西万博」、2029年開業目標の「大阪IR構想」など、日本国内だけでなく海外からも大きな注目を集めている。
- ・大阪府が「スーパーシティ型国家戦略特別区域」に指定され、大阪府・市が「国際金融都市OSAKA戦略」を発表するなど、大阪府は国際都市としての存在感を発揮する大きなチャンス。

関西の中心として、世界と関西をつなぐ大阪梅田へ交通ネットワークの強化(交通インフラの整備)

- ・2023年春開業予定の「JR大阪駅(地下駅)」、現在計画中の(「なにわ筋線」「なにわ筋連絡線」「新大阪連絡線」)が実現すれば、空と陸の玄関口から大阪梅田へのアクセスが飛躍的に向上。

「うめきた」から広がる社会課題解決の取組み-「大阪梅田は社会課題を解決するトップランナー」

- ・大阪府・市の「スーパーシティ構想」では、重点エリアの一つとして「うめきた2期地区」が選定。同地区は、社会課題の解決につながる新産業創出の場、先進的なDX推進のモデルエリアとなることが想定される。
- ・「国際金融都市OSAKA戦略」により、大阪・関西の国際的知名度が高まれば、大阪梅田には、新産業創出の芽となるスタートアップの成長を支援するための人材や投資が、国内外から集まることが期待される。

世界の人々を惹きつけるオールマイティな街-全国の大都市の中でも稀有なエリア

- ・大阪梅田エリアは、東京や新宿など全国の大都市の中でも、オフィス・商業・エンタテインメントなど、様々な都市機能が徒歩圏内にバランスよく集積しているオールマイティな街。

特徴①(スポンサーの開発状況① (梅田エリア))



大阪梅田ツインタワーズ・サウス (梅田1丁目1番地計画)

【概要】

所在地	大阪市北区梅田1丁目1番地
敷地面積	約 12,200㎡※1
延床面積	約260,000㎡
規模	地上38階、地下3階
用途	百貨店、オフィス、ホール等

※1 大阪神ビル・新阪急ビル間の道路を含む



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

※阪急阪神ホールディングス㈱及び阪急阪神不動産㈱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(2024年1月24日)時点で本投資法人が取得する予定はありません

うめきた2期地区開発事業 (グラングリーン大阪)



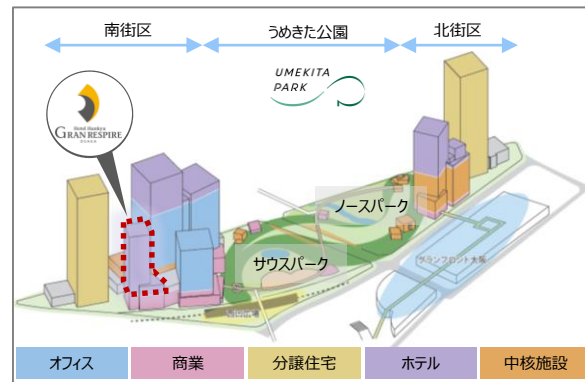
GRAND GREEN OSAKA
PROPERTY

【スケジュール(予定)】

2023年3月	JR大阪駅(うめきたエリア) 開業
2024年9月	先行街びらき うめきた公園(サウスパークの全面・ノースパークの一部) 及び北街区賃貸棟
2025年春頃	賃貸棟全体開業 南街区賃貸棟
2027年度	全体街びらき うめきた公園後行工区(ノースパークの一部)

【計画諸元】

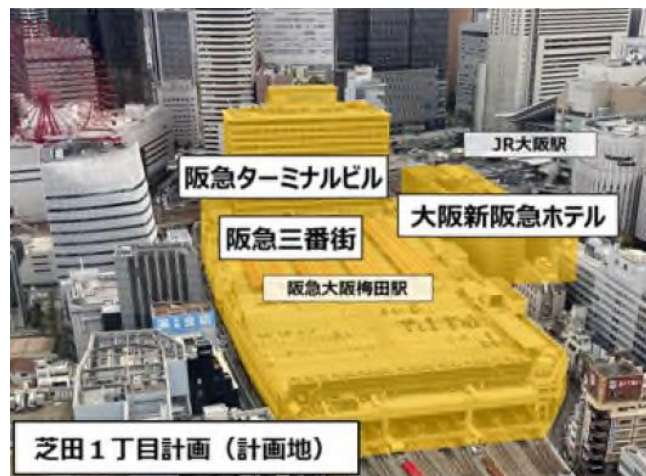
敷地面積 (㎡)	南街区: 約30,430 うめきた公園: 約45,000 北街区: 約15,720
延床面積 (㎡)	南街区: 約407,250 うめきた公園: 約11,000 北街区: 約136,800



※グラングリーン大阪南街区に、「ホテル阪急グランレスパイア大阪」が2024年度下期に開業予定(客室数482室)

芝田1丁目計画

- 梅田1丁目1番地計画・うめきた2期地区開発計画に続く、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。



芝田1丁目計画(計画地)

特徴①(スポンサーの開発状況②) (関西圏)



梅田・沿線エリア

スポンサーグループの沿線駅周辺地域は
住んでみたい街アンケートで
ランキングの上位を占めている



スポンサーグループからの取得物件(関西圏)

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

※第27期以降取得物件

<p>大阪梅田 ツインタワーズ・サウス 2022年2月全体竣工</p>	<p>うめきた2期地区開発事業 (グラングリーン大阪) 2024年9月 先行街びらき予定</p>	<p>宝塚ホテル 2020年6月21日 移転開業</p>	<p>神戸三宮阪急ビル 2021年4月26日 開業</p>
<p>①</p>	<p>②</p> <p>※ 2022年5月時点のイメージベースであり、今後変更となる可能性があります(提供：うめきた2期開発事業者)</p>	<p>③</p>	<p>④</p>
<p>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</p>	<p>甲子園プラス 2022年3月3日 開業</p>	<p>阪急西宮ガーデンズプラス館 2023年9月21日 開業</p>	<p>ロジスタ大阪松原 2024年1月 竣工予定</p>
<p>⑤</p>	<p>⑥</p>	<p>⑦</p>	<p>⑧</p>
<p>ロジスタ豊中 2024年2月 竣工予定</p>	<p>ジオタワー宝塚グランレジス 北棟：2024年度 引渡開始予定 南棟：2025年度 引渡開始予定</p>	<p>ジオタワー大阪十三 2026年度 引渡開始予定</p>	<p>神戸市役所本庁舎2号館再整備事業 2029年 開業予定</p>
<p>⑨</p>	<p>⑩</p>	<p>⑪</p>	<p>⑫</p>

特徴①(スポンサーの開発状況③ (首都圏))



H-CUBE MINAMIAOYAMA II
[エイキューブ南青山II]
(2022年12月 取得済み)



H-CUBE MINAMIAOYAMA
[エイキューブ南青山]
(2021年12月 取得済み)

「ホテルグランドパレス跡地の有効活用計画」
(2021年9月 跡地の有効活用について関係者間で基本協定を締結)



H-CUBE KITAAOYAMA
[エイキューブ北青山]
(2022年12月 取得済み)

スイテ新御徒町
(2025年春 竣工予定)

八重洲2丁目中地区再開発
(2028年度 竣工予定)



ジオグランデ白金台
(2025年9月 竣工予定)

**阪急阪神
上野御徒町ビル**



スイテ新横浜
(2025年秋 竣工予定)

阪急阪神銀座ビル



- [凡例]
- 注：売却・販売済み、売却・販売予定の物件も含む。
- 本投資法人取得物件
 - 賃貸不動産(オフィス・商業・物流施設)
 - 分譲マンション
 - 賃貸マンション・学生寮

※H-CUBE(エイキューブ)：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
 ※SUITE(スイテ)：首都圏において開発を進める中規模オフィスシリーズ
 ※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(2024年1月24日)時点で本投資法人が取得する予定はありません

特徴①(スポンサーグループとの共生戦略)



スローガン：**深める沿線 広げるフィールド**

- 戦略① **関西で圧倒的No.1の沿線の実現**
- 戦略② **コンテンツの魅力の最大化**
- 戦略④ **高付加価値サービスの提供による事業シェアの拡大**

戦略③
沿線事業モデルの
展開エリアの拡大

- 安心・快適な
都市生活
- 夢・感動を
もたらす体験
- 高度な
ビジネスサポート

顧客満足度の向上

持続的な企業価値の向上

**持続可能な社会の
実現に貢献し、地域
(関西)とともに成長
する企業グループへ**

- 阪急阪神DXプロジェクトの推進
- SDGs・2050年カーボンニュートラルに向けた取組
- 財務の安定性の追求 / 資本コストを意識した経営の定着

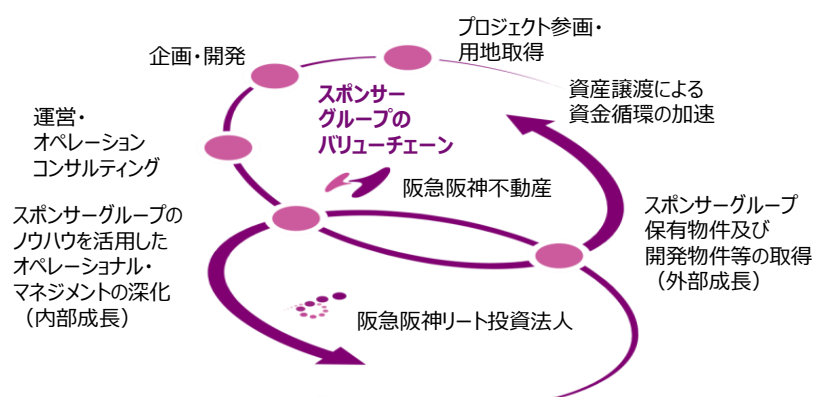
不動産事業部門における主な重点施策(注)

- 収支構造の強靱化への取組み
 - 国内において短期回収型事業を積極的に推進
(賃貸マンション・商業・オフィス・物流施設等)

- 資本コストを意識した経営への転換
 - 必要に応じて、資産の外部化を進めていく
(リート・ファンド等の活用)

(注)本投資法人の事業に関連する箇所を一部抜粋

スポンサーグループとの共生戦略



スポンサーグループの設備投資計画

(2022～2025年度 4か年累計イメージ)

設備投資総額(投融資等を含む)	6,300億円
戦略投資枠	300億円
成長投資	3,600億円
既存インフラの維持更新投資ほか	2,400億円

不動産事業部門における主な成長投資の内容

- ・うめきた2期地区開発事業 (グラングリーン大阪)
- ・芝田1丁目計画
- ・千里中央地区の再整備構想
- ・首都圏 (八重洲 2丁目中地区、ホテルグランドパレスの跡地)開発
- ・海外不動産事業の拡大
- ・国内マンション事業の拡大
- ・短期回収型事業の拡大

本投資法人においてもスポンサーグループとの更なる連携を図り、外部成長及び内部成長の機会を獲得することで、投資主利益の最大化を目指す

特徴①(スポンサーグループとの連携実績)



実施事例 (資産入替を含む)

	第16期 (13/5期)	第22・23期 (16/5・11期)	第28期 (19/5期)	第30・31期 (20/5・11期)	第34期 (22/5期)
取得	 ① 阪急西宮ガーデンズ ② 阪急電鉄本社ビル	 ③ KOHYO小野原店 オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)	 ④ グランフロント大阪 ⑤ パロー高槻店(敷地) FUNDES 神保町	 ⑥ nanohana 戎橋店(敷地) ⑦ 万代 下新庄店 芝浦 ルネサイトタワー	 ⑧ H-CUBE MINAMIAOYAMA ⑨ コープこうべ協同購入センター西宮(敷地)
	資産入替①	資産入替②	資産入替③	資産入替④	資産入替⑤
譲渡	 HEPファイブ(一部譲渡) NU Chayamachi	 難波阪神ビル リッチモンドホテル浜松	 ららぽーと甲子園(敷地)	 コーナン 広島中野東店(敷地) ホテルグレイスリー 田町	 スフィアタワー 天王洲
	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	

実施事例 (資産入替を含まない)

多様な物件取得手法

2023年11月30日時点

第36期 (23/5期)
 ⑩ H-CUBE KITAAOYAMA ⑪ H-CUBE MINAMIAOYAMA II

取得手法			外部から直接取得
スポンサーグループの総合力の活用による取得物件			
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	
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(①) 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)(④) グランフロント大阪(北館)(④) 万代下新庄店(⑦)	汐留イーストサイドビル KOHYO小野原店(③) パロー高槻店(敷地)(⑤) nanohana戎橋店(敷地)(⑥) H-CUBE MINAMIAOYAMA(⑧) H-CUBE KITAAOYAMA(⑩) H-CUBE MINAMIAOYAMA II(⑪) SPCブリッジ 上六ビルディング 阪急電鉄本社ビル(②) イオンモール堺北花田(敷地)	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) 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 メッツ大曾根 コープこうべ協同購入センター西宮(敷地)(⑨)	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

【第37期末保有物件】

※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

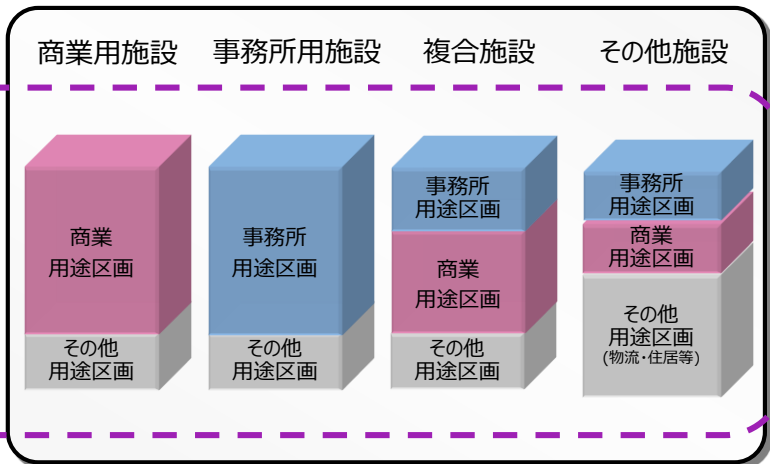
- スポンサーグループの総合力の活用による取得物件 : 26物件 (142,891百万円)
- 外部からの取得物件 : 8物件 (30,630百万円)

特徴②(阪急阪神リートの投資対象と投資対象エリア)



投資対象

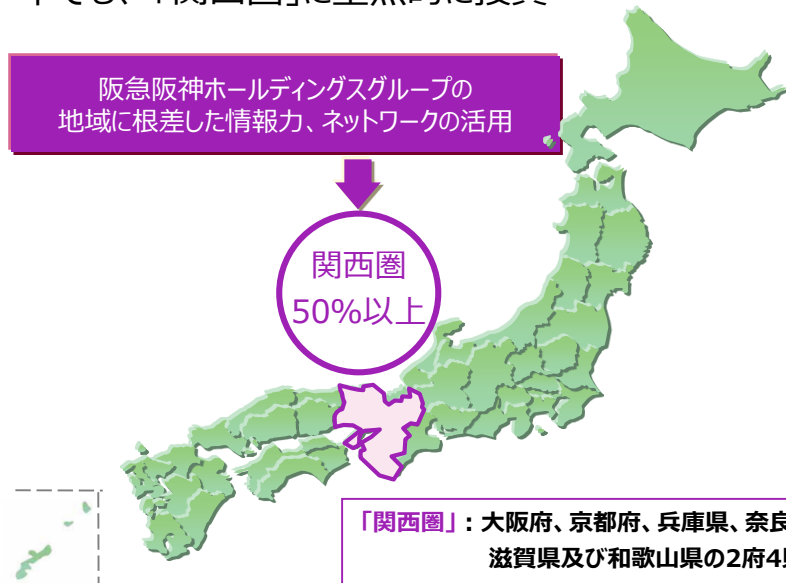
主として商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



商業用途区画
50%以上

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



※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 事務所用途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

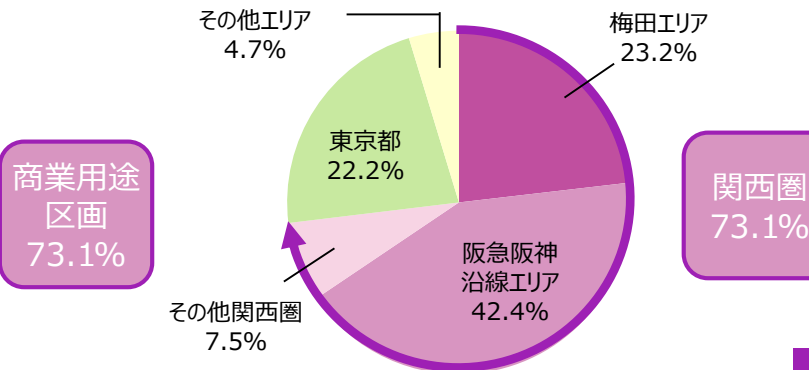
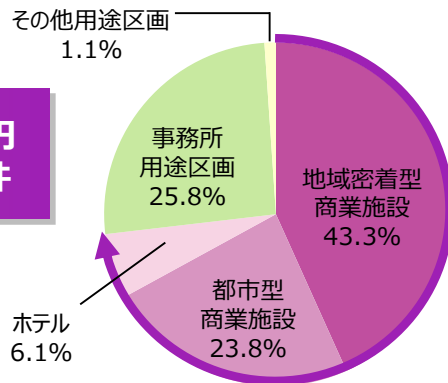
※運用資産全体に対するホテル用途部分(商業用途区画の一部)の割合は原則として20%を上限

※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

ポートフォリオの状況 (第37期末時点)

取得資産総額： 1,735.2億円
総物件数： 34物件

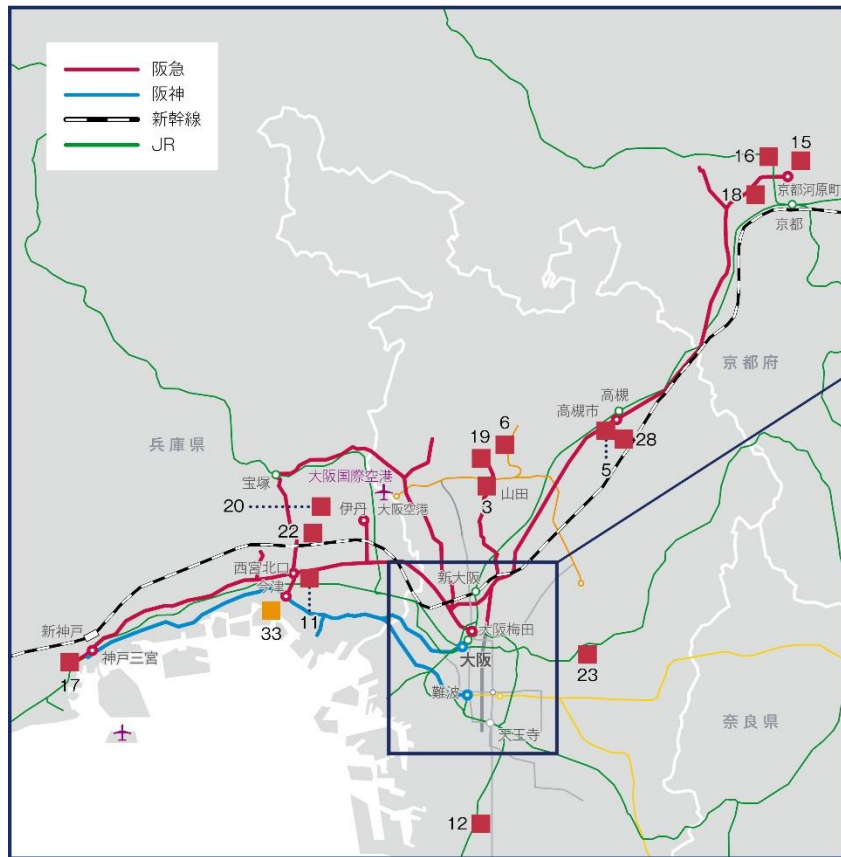
敷地：22.8%



特徴②(保有資産の地域分散)



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



※保有物件：2023年11月30日時点
※物件番号は、P.13及びP.14に記載



都市型商業施設、地域密着型商業施設及びホテルを重点的に検討

商業用施設



3 テュー阪急山田



5 高槻城西ショッピングセンター



6 ニトリ茨木北店 (敷地)



11 阪急西宮ガーデンズ



12 イオンモール
堺北花田 (敷地)



13 万代豊中豊南店 (敷地)



16 デイリーカーナートイズミヤ
堀川丸太町店 (敷地)



17 ライフ下山手店 (敷地)



18 万代五条西小路店
(敷地)



19 KOHYO小野原店



20 オアシスタウン
伊丹鴻池 (敷地)



21 メッツ大曽根



22 万代仁川店 (敷地)



23 ラ・ムー東大阪店 (敷地)



28 バロー高槻店 (敷地)



30 万代下新庄店



第38期取得資産

ホームセンターコーナン堺高須店
(敷地)

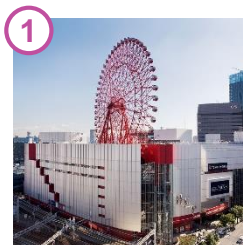
地域密着型商業施設



総合型REITであるため、様々なアセットタイプに投資可能

商業用施設

都市型商業施設



HEPファイブ



北野阪急ビル



北青山3丁目ビル



コトクロス阪急河原町



ベッセルイン
博多中洲



FUNDES神保町



nanohana戎橋店 (敷地)

商業用施設

都市型商業施設



H-CUBE MINAMIAOYAMA



H-CUBE MINAMIAOYAMA II

事務所用施設



汐留イーストサイドビル



阪急電鉄本社ビル



芝浦ルネサイトタワー

複合施設



上六ビルディング



ラグザ大阪



グランフロント大阪



H-CUBE KITAAOYAMA

その他施設



コープこう協同購入センター西宮 (敷地)

特徴③(京都府の保有物件)

コトクロス阪急河原町 (京都市下京区四条通)



■ 京都最大の繁華街、四条河原町に立地

- 本物件は2007年10月18日に開業し、四条・河原町エリアの中でも最も通行量が多くポテンシャルが高い四条通と河原町通が交差する四条河原町交差点に面しており、視認性が非常に良好で、ランドマーク性を有した建物です。本物件が立地する四条通は、京都最大の繁華街を形成しており、路面店や大型商業施設が集積しています。京都市営バスを中心とした多くの運行系統の経由点となっており、電車だけでなくバス利用者も多い立地です。
- 物件構成はB1～8Fの9層となっており、1～2Fにはディズニーストアが出店し、その他の階には、飲食店や美容室、スポンサーグループのサテライトオフィス事業、阪急阪神ONS等が入店しています。

■ 1階ディズニーストア



■ 阪急阪神ONS



敷地面積	638.62m ² (うち借地205.08m ²)
延床面積	4,400.13m ²
賃貸可能面積	4,400.13m ²
階数	地下1階付9階建
竣工年月	2007年10月

万代五条西小路店 (敷地) (京都市右京区西院)



デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店 (敷地) (京都市神楽区堀川丸太町)





本物件の特徴

- 西日本最大のターミナル「梅田エリア」が所在するプライム立地の超高層都市型ビル
- 最新鋭の高スペックビルで高い利便性・安全性を確保
- ホテル部分は、世界最大級のホテルグループの一つで、多くの関連会社を通じて世界 100 以上の国や地域でホテル事業を展開しているインターコンチネンタルホテルズグループにより運営
- サロン、ラボ、ショールーム、シアターなど、人が交流するためのあらゆる施設が揃う「ナレッジキャピタル」を展開
- 本物件の西側では『うめきた2期地区開発事業（グラングリーン大阪）』が進行中
 …2024年9月に先行街びらきを予定
 …更なる賑わいにより「梅田エリア」のバリューアップが期待される。

所在地	大阪市北区
敷地面積	(うめきた広場・南館) 20,488.08㎡ (注2) (北館) 22,680.03㎡
延床面積	(うめきた広場) 10,226.10㎡ (南館) 181,371.39㎡ (北館) 290,030.59㎡
竣工年月	2013年2月：うめきた広場・北館 2013年3月：南館
取得日	2018年12月5日





本物件の特徴

- 阪急千里線・大阪モノレール「山田」駅直結の地域密着型商業施設
- 生活利便性の高いロケーション
- 2024年4月にリニューアル工事が完了予定

所在地	大阪府吹田市
敷地面積	7,914.22㎡
延床面積	33,484.76㎡
竣工年月	2003年10月
取得日	2005年2月1日

リニューアルの実施

- 「Moisture Forest（潤いの森）」をコンセプトにリニューアルを実施
- 本リニューアルでは、日常生活を支える5つの店舗が新たにオープン
- 地域住民の皆様にとって更に便利で心地よい施設へ生まれ変わりました

リニューアルの目的

「日常使いの館」としての競争力の維持・向上

周辺競合施設との差別化

顧客層に合わせたテナント構成

リニューアルの投資効果

賃料収入 +35% (注1)

投資額 232百万円 (注2)



(注1) 2023年2月以降テナント入替を実施した7区画の合計（変動賃料は想定値）
 (注2) 共用部リニューアル工事費とテナント専有部のオーナー負担工事費の合計

特徴④(財務基盤強化への取組み)



- ・金融環境が不安定化し調達期間が短期化していく中、シンジケートローンを組成（新規行15行）し、参加行と入念に対話しながら調達期間を長期化
- ・借入コストとのバランスを取りながら、一部のトランシェで金利スワップを実施し、金利変動リスクをコントロール

⇒上記の取組みの結果、全体の平均借入コスト、調達期間は第36期並みの水準に抑えつつ、調達先の裾野の拡大に成功

資金調達の状況

● 第37期（当期）実績

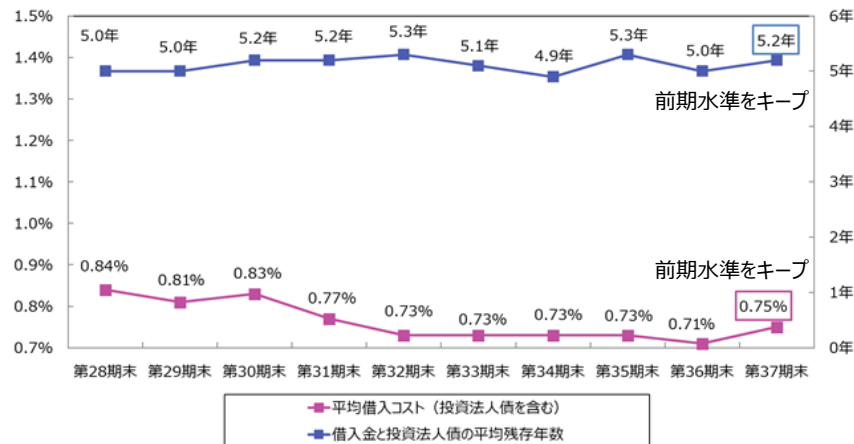
・借換え（シンジケートローンを組成）

		総額	平均借入期間	平均借入利率(注1)
返済	固定	20億円	7年	0.29%
	変動	49億円	1年	0.19%

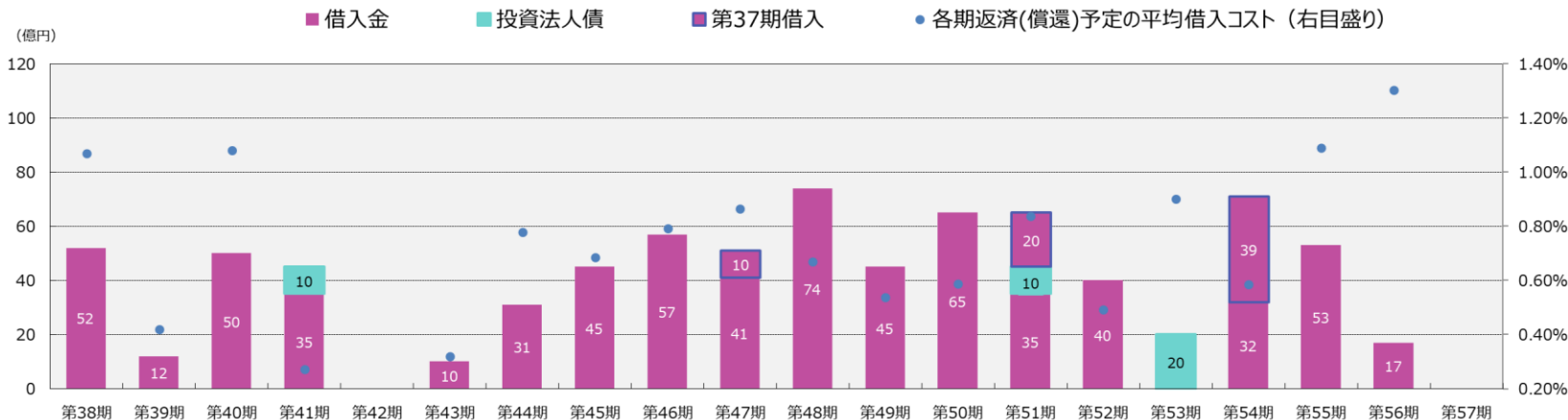
		総額	平均借入期間	平均借入利率(注1)
借入	固定	30億円	6.3年(注2)	1.11%
	変動	39億円	8.5年	0.40%

(注1) 小数点第3位を四捨五入して記載しています (注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています

平均借入コストと平均残存年数の推移



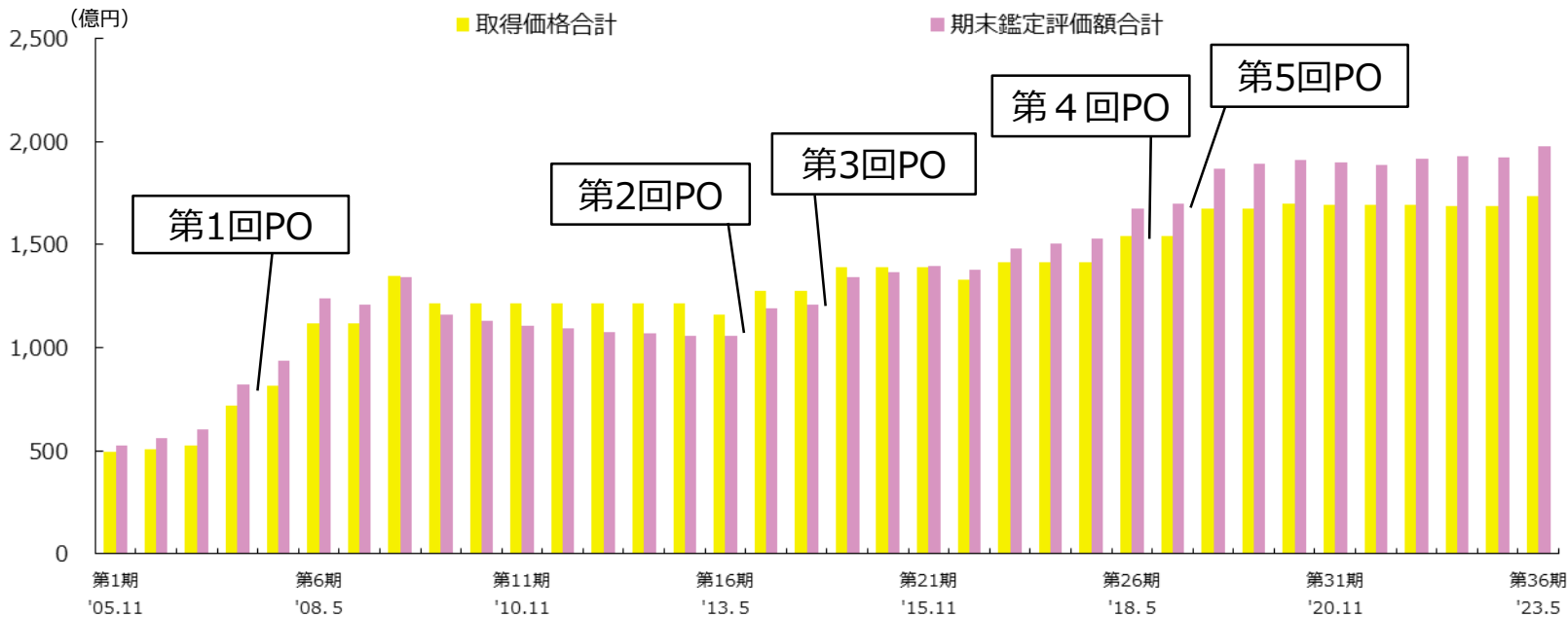
返済期限分散状況と平均借入コスト(2023年11月30日時点)



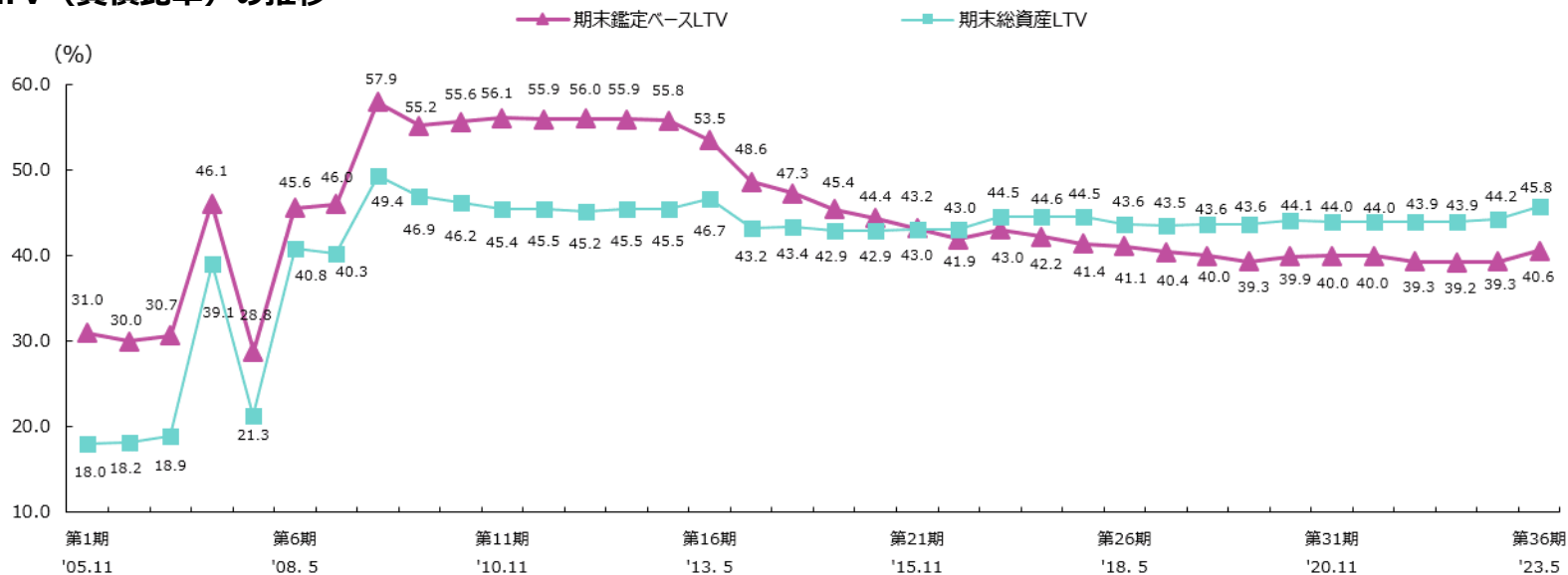
特徴④(安定した財務基盤)



資産規模の推移



LTV (負債比率) の推移



特徴④(財務基本方針・有利子負債残高)



財務基本方針

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

	第36期末	第37期末
有利子負債	803億円	803億円
平均調達コスト (有利子負債+敷金・保証金活用額)	0.68%	0.72%
平均借入コスト(投資法人債を含む)	0.71%	0.75%
借入金と投資法人債の平均残存年数	5.0年	5.2年
長期比率	93.9%	100.0%
固定比率	88.7%	89.9%
鑑定ベースLTV(注)	40.6%	40.2%
総資産LTV(注)	45.8%	45.6%

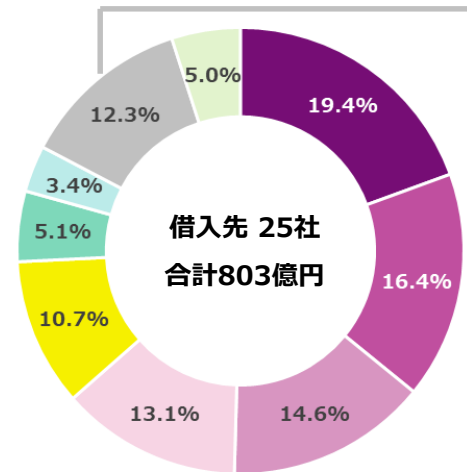
圧縮積立金残高	307百万円	307百万円
---------	--------	--------

格付の状況(R&I)	A+ (安定的)	A+ (安定的)
格付の状況(JCR)	AA- (安定的)	AA- (安定的)

(注)「鑑定ベースLTV」、「総資産LTV」の算出方法の詳細についてはP.37に記載

有利子負債残高(百万円)

2023年11月30日現在



三菱UFJ銀行	15,600	福岡銀行	1,510
日本政策投資銀行	13,200	もみじ銀行	1,400
三井住友銀行	11,700	中京銀行	1,000
三井住友信託銀行	10,500	信金中央金庫	960
みずほ銀行	8,600	関西みらい銀行	560
池田泉州銀行	4,100	千葉銀行	480
みずほ信託銀行	2,700	秋田銀行	430
投資法人債	4,000	第四北越銀行	430
		京都銀行	400
		十八親和銀行	400
		南都銀行	400
		みなと銀行	400
		群馬銀行	360
		中国銀行	360
		七十七銀行	210
		紀陽銀行	200
		西日本シティ銀行	200
		八十二銀行	200

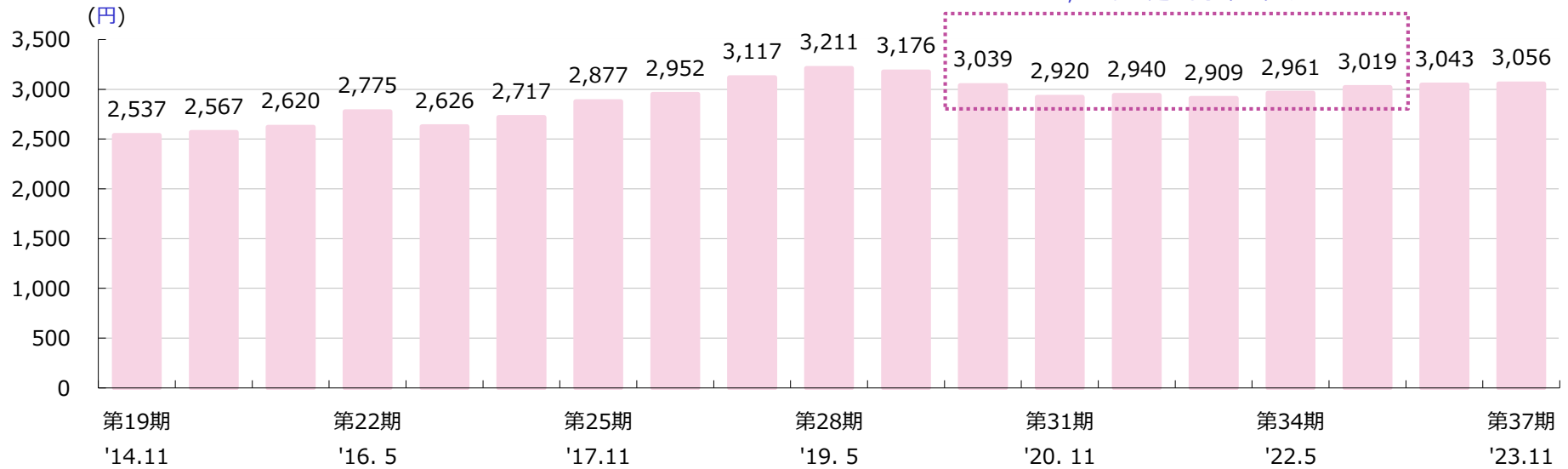
投資法人債の状況(百万円)

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

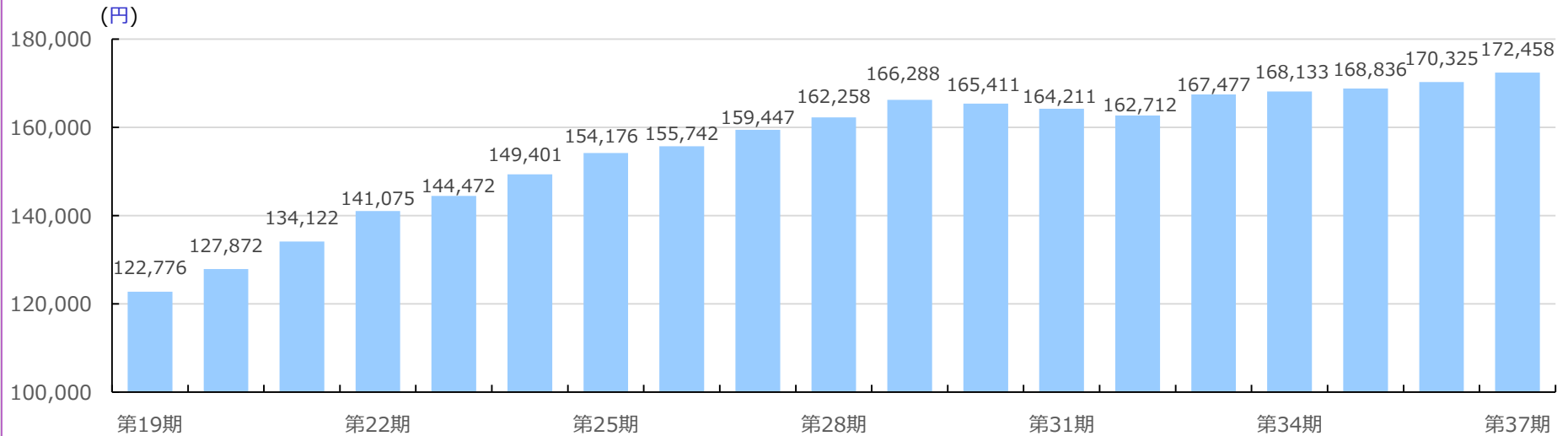
特徴⑤(分配金とNAVの推移)



1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



特徴⑤(足元の取組みと巡航ベース分配金の伸長)



足元の取組み

外部成長

- 借入余力を活用した物件取得
 - 第38期 ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)の取得
 - 第36期 H-CUBE MINAMIAOYAMA II、
H-CUBE KITAAOYAMAの取得

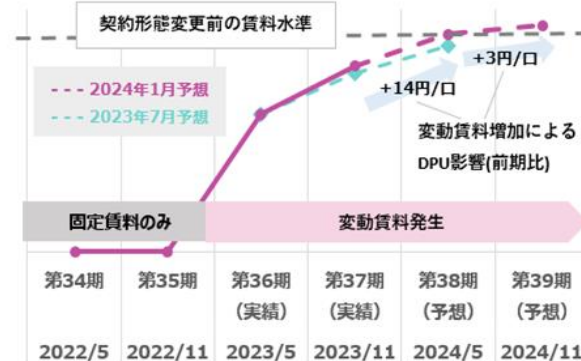


内部成長(ホテルの回復)

- 国内外の観光、ビジネス需要の回復により、保有ホテル物件の稼働率・ADRは上昇傾向
・変動賃料発生により分配金水準が伸長

物件	ラグザ大阪	北野阪急ビル
ホテル名	ホテル阪神大阪	新阪急ホテルアネックス
客室数	290	302
タイプ	フルサービス型	宿泊特化型
契約形態	固定+変動賃料 (ホテル部分につき売上連動)	

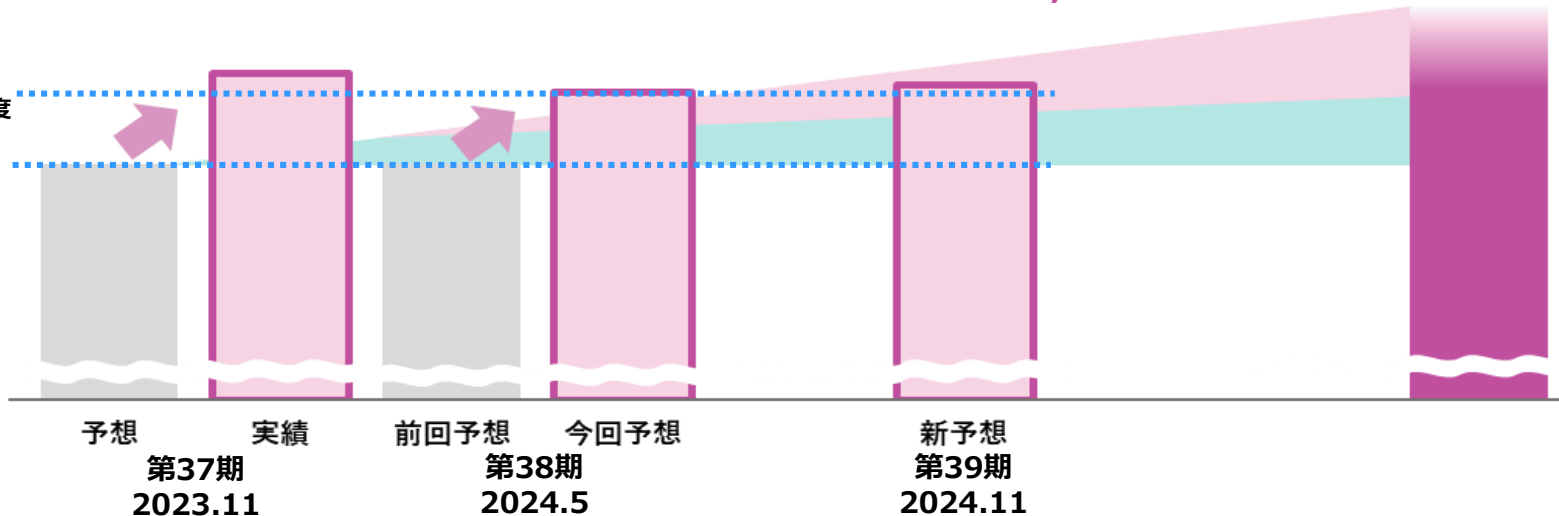
■ 変動賃料の実績と予想



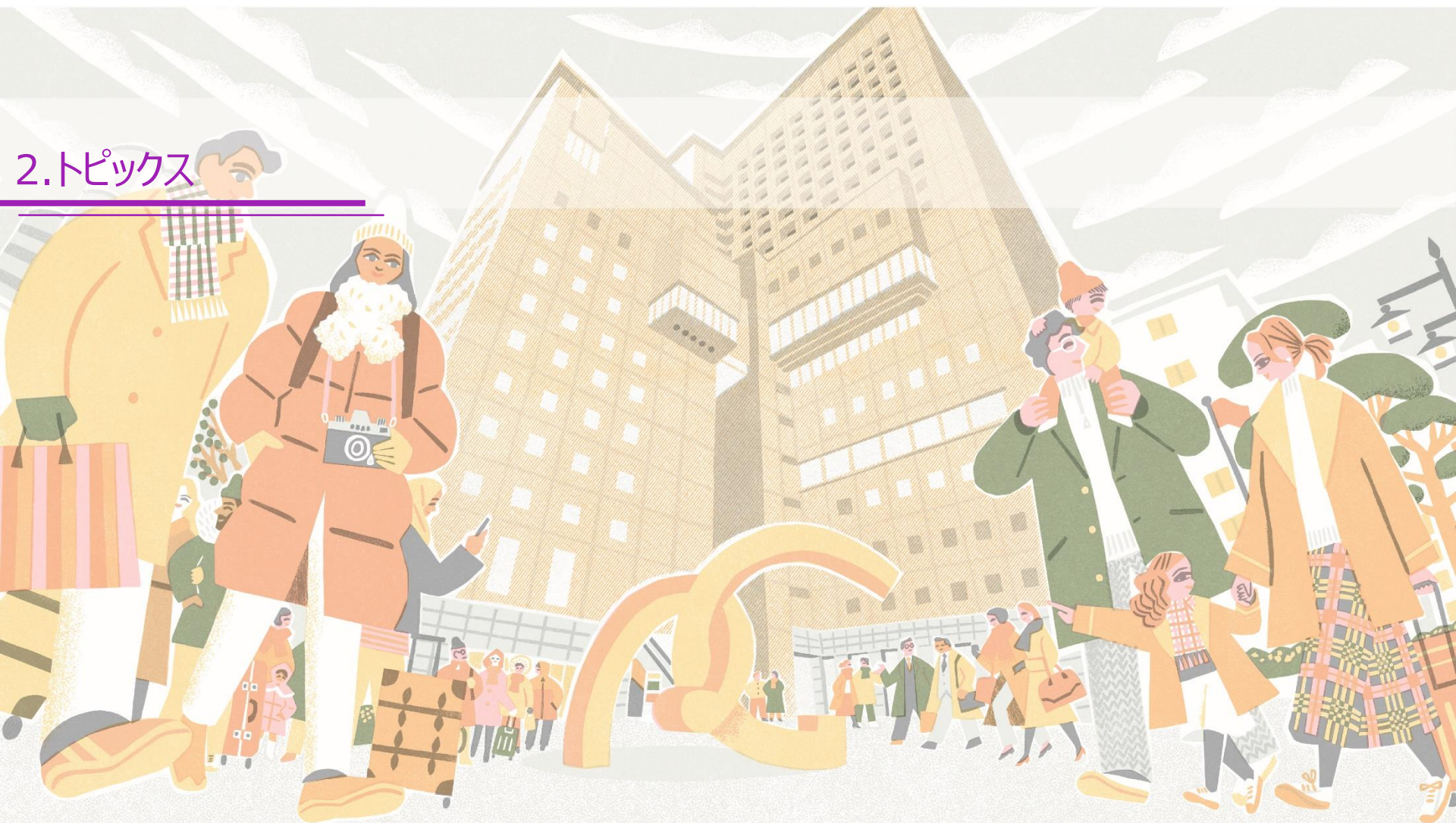
前回公表時と比較して、分配金水準が伸長

分配金3,100円+aの早期到達を目指す

巡航ベース
3,030円程度



2.トピックス





中期方針（2020年1月公表） 『持続的な資産規模の拡大と分配金の伸長』

■ 外部成長戦略

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

■ 内部成長戦略

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

■ 財務戦略

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

■ サステナビリティ

- 環境、社会を意識した資産運用
- ガバナンス面での取組みの強化

第30期

第31期

第32期

第33期

第34期

第35期

第36期

資産入替

取得



nanohana
戎橋店(敷地)

取得



万代下新庄店

取得



芝浦ルネサイトタワー
(共有持分10%相当)

資産入替

取得



H-CUBE
MINAMIAOYAMA

取得



コープこうべ協同購入セン
ター西宮(敷地)

物件取得



H-CUBE
MINAMIAOYAMA II



H-CUBE
KITAAOYAMA

外部
成長

譲渡



コーナン
広島中野東店
(敷地)

譲渡



ホテルグレイスリー田町

譲渡



スフィアタワー天王洲

飲食テナントへの支援



北野阪急ビルほか

サテライトオフィスの誘致



FUNDES神保町

賃料増額改定



阪急電鉄本社ビル
※2023年11月以降増額



メツ大曽根

ホテル変動賃料発生



ラグザ大阪



北野阪急ビル

内部
成長

財務&
サステナ
ビリティ

運用報酬体系
見直し

グリーンボンド
発行

FTSE EPRA/NAREIT
指数組入れ

TCFD賛同表明

ブライト500に認定
(資産運用会社)

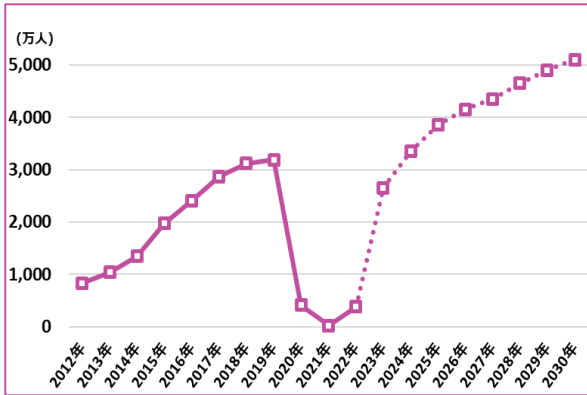
今後(ポストコロナ)の環境認識と今後の取組み方針



環境認識

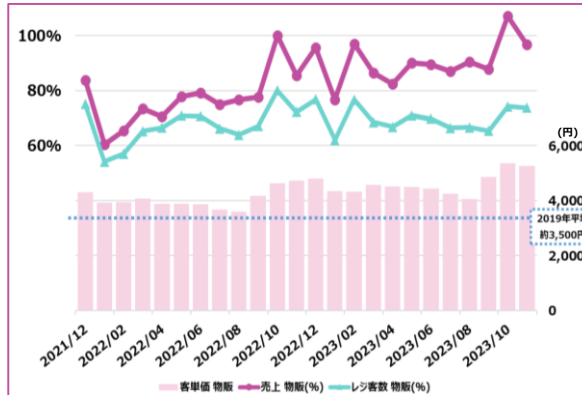
- 経済成長のけん引役としてのインバウンド需要の再拡大
- 関西圏（梅田エリア）で計画されている開発事業や各種イベントは予定通り進捗中
- 一方で働き方や暮らし方といった価値観、消費動向に「不可逆的な変化」が発生

■ インバウンドの状況(訪日外客数の推移)



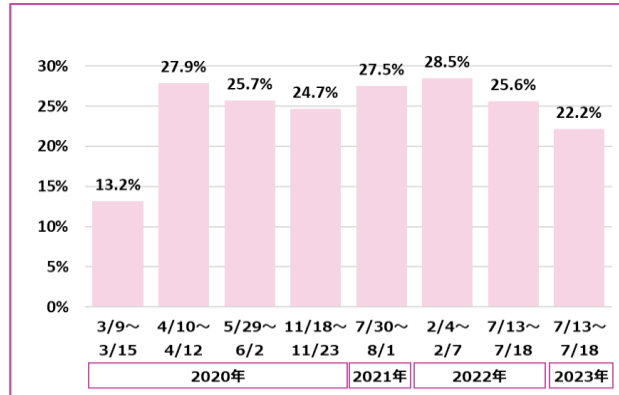
(出所) 実績値は、日本政府観光局「訪日外客統計」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」
予測値は、ニッセイ基礎研究所「中期経済見通し(2023~2033年度)」より

■ テナント売上の推移(2019年同月比)



※ HEPファイブのデータを集計

■ テレワークの状況(全国の実施状況の推移)



(出所) 株式会社パーソル総合研究所「第八回・テレワークに関する調査」より

今後の取組み

外部成長

- 優良物件への厳選投資、スポンサーグループとの連携推進といった基本方針は維持
- バランスの良い投資によりポートフォリオの質の向上を追求
- 「投資エリアの拡大」、「投資対象アセットの拡大」も積極的に検討

内部成長(ホテルの回復)





- 新たな消費動向などに即した戦略的なりリニューアルの実施
- テナントニーズに対応したオフィスリーシング活動の推進

分配金向上に向けた具体的な取組みイメージ



外部成長

「不可逆的な変化」にも対応

都市型商業施設 ホテル	<ul style="list-style-type: none"> インバウンド需要を取り込む外国人で賑わうエリアの都市型商業施設  <small>※画像はイメージです</small>
地域密着型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 関西の地域密着型商業施設 地域コミュニティに根差した商業施設  <small>※画像はイメージです</small>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 多様な働き方に対応した優良立地のフレキシブル・コンパクトオフィス  <small>※画像はイメージです</small>
物流施設他	<ul style="list-style-type: none"> ラストワンマイル配送に対応した物流施設  <small>※画像はイメージです</small>

運用ガイドライン変更済

借入余力を活用した 物件取得

50億円の地域密着型商業施設を借入により取得した場合
(注1,2)

+98円

手元資金

物件取得に充当可能な
手元資金：15億円

借入余力

LTV45%までの借入余力
(ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)取得後)
：110億円

内部成長

オフィスの動向

第37期末時点
オフィス稼働率：
97.3%

都市型商業施設の動向

都市型商業(物販・サービス)
のテナント売上：
2019年水準まで回復

ホテルの動向

ホテル阪神大阪、新阪急ホテル
アネックスの売上動向：
変動賃料発生基準を
約5割上回る

リーシングの推進

オフィス稼働率が約 1 pt
上昇した場合(注1)

+20円

変動賃料の増加

デュー阪急山田のリニューアル
影響が想定よりも上振れ及び
HEPファイブの観覧車収入が過
去最高地点まで回復した場合
(注1,3)

+16円

分配金

3,100円+a (注4)

37期末時点
巡航ベース
3,030円

第39期予想
3,040円

資産規模

2,000億円+a (注4)

第37期末実績
1,735億円

第39期末予想
1,800億円

(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) 試算に当たっては、第37期末時点のポートフォリオの償却後利回り3.5%、借入コスト0.75%で試算していますが、実際に取得する際の物件の利回り、借入コストは変動する可能性があります。

(注3) 第37期の実績を基準として試算していますが、実際の影響額は変動する可能性があります

(注4) 将来の分配金、資産規模の数値は本資産運用会社が設定する目標であり、その実現性等について約束するものではありません



ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）

重点投資エリアである関西圏に位置する、生活必需品を扱うテナントで構成された地域密着型商業施設の敷地



■ 物件概要

- 本物件の立地する堺市堺区は、大和川を隔てて大阪市に隣接しており、難波や梅田といった大阪の主要都市への交通アクセスの良さからベッドタウンとして人気のエリア
- ホームセンターの「コーナン」を核として、スーパーマーケットの「万代」やベビー・子どものくらし用品専門店の「西松屋」、衣料品専門店の「あかのれん」などのテナントで構成

所在地	大阪府堺市堺区高須町一丁1番38号		
取得予定日	2024年3月27日	賃貸面積	21,235.72㎡
取得価格	6,500百万円	鑑定評価額	6,660百万円
NOI利回り ^(注1)	3.2%	償却後利回り ^(注1)	3.2%



■ 本取組み後のポートフォリオ

	第37期末	本取組み後
資産規模	1,735億円	1,800億円
平均NOI利回り ^(注2)	4.6%	4.5%
平均償却後利回り ^(注2)	3.5%	3.4%
鑑定ベースLTV ^(注3)	40.2%	42.1%
関西圏比率 ^(注4)	73.1%	74.1%
商業用途比率 ^(注4)	73.1%	74.1%

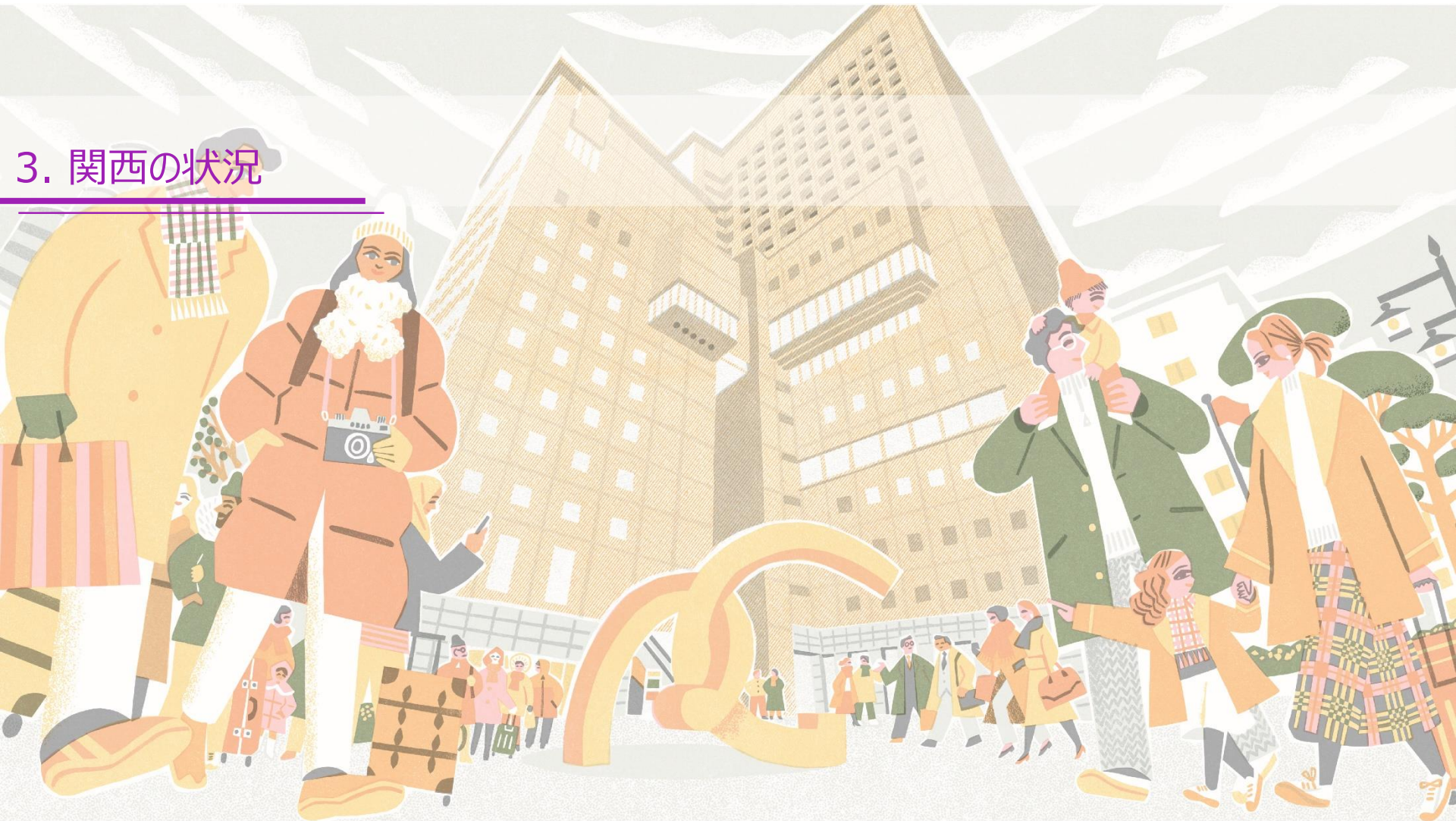
(注1) 取得資産の「NOI利回り」「償却後利回り」の算出方法の詳細については、P.37に記載

(注2) 第37期末及び本取組み後の「平均NOI利回り」「平均償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.37に記載

(注3) 第37期末及び本取組み後の「鑑定ベースLTV」の算出方法の詳細については、P.37に記載

(注4) 本取組み後の「関西圏比率」「商業用途比率」は、第37期の実績値に取得資産の数値を加算した数値

3. 関西の状況





関西で控える主なイベント

(注1)

2023年～2025年

2026年～

■ 人流(移動人員)の回復 (2023年～)

■ インバウンドの回復 (2023年～)

■ グラングリーン大阪(うめきた2期)先行街びらき(2024年～)

・スポンサーグループが「ホテル阪急グランレスパイア大阪」を開業予定

■ 大阪・関西万博開催 (2025年)

・約2,820万人(内、外国人約350万人)の来場者を見込む

<都市開発>

(カッコ内の数値は開業予定時期)

■ グラングリーン大阪全体街びらき(2027年)

■ 大阪IR(統合型リゾート)開業(2030年頃)

■ 芝田1丁目計画 開業(時期未定)

<交通インフラ>

■ なにわ筋線 開業(2031年春)

■ リニア中央新幹線 新大阪-名古屋 開業

(最短2037年)

足元の動向

スポンサーグループ直営ホテル(近畿圏)外国人宿泊比率(注2)

2022年度：約 **11%**
(コロナ禍前→約40%)

スポンサーグループの輸送人員(定期外)(注2)

約 **9割**に回復
(2018年度比)
(阪急電鉄、阪神電気鉄道いずれも)

2024年、2025年のホテル供給予定客室数(注3)

大阪→約 **5,200**室
(内、梅田エリア→約 **1,600**室)

2024年、2025年のオフィス供給予定面積(注3)

大阪→約 **420**千m²
(内、梅田エリア→約 **210**千m²)

ホテル

- 外国人宿泊比率は徐々に回復・上昇
- 大阪・関西万博に向け、開業も相次ぐが需要も更に回復

商業施設

- 人流回復とインバウンド回復に伴い、都市型商業施設のテナント売上はコロナ禍前水準に回復へ
- HEPファイブなどのインバウンド向けのコンテンツが揃う施設については上振れ期待

オフィス

- 極端に空室率は悪化しないと見ている
- ▶ ピークの2025年末でも10%未満と予想
- 梅田エリアは都市機能が拡充され需要吸引の中心地として更に発展

影響想定

(注1)阪急阪神ホールディングス㈱及び阪急阪神不動産㈱等の公表資料を基に本資産運用会社にて作成(2024年1月24日時点での将来に関する前提や見通しに基づく予測を含む)

(注2)阪急阪神ホールディングス㈱の公表資料を基に、本資産運用会社にて作成

(注3)オフィス仲介会社の資料や各社の公表資料等を基に本資産運用会社にて集計(2023年6月)

関西圏の活性化



大阪府・市のスーパーシティ構想

「データで広げる“健康といのち”」をテーマに2エリアで展開
 ・大阪・関西万博（夢洲）：いのち輝く未来社会のデザイン
 ・うめきた2期：ライフデザイン・イノベーション

国際金融都市OSAKA戦略

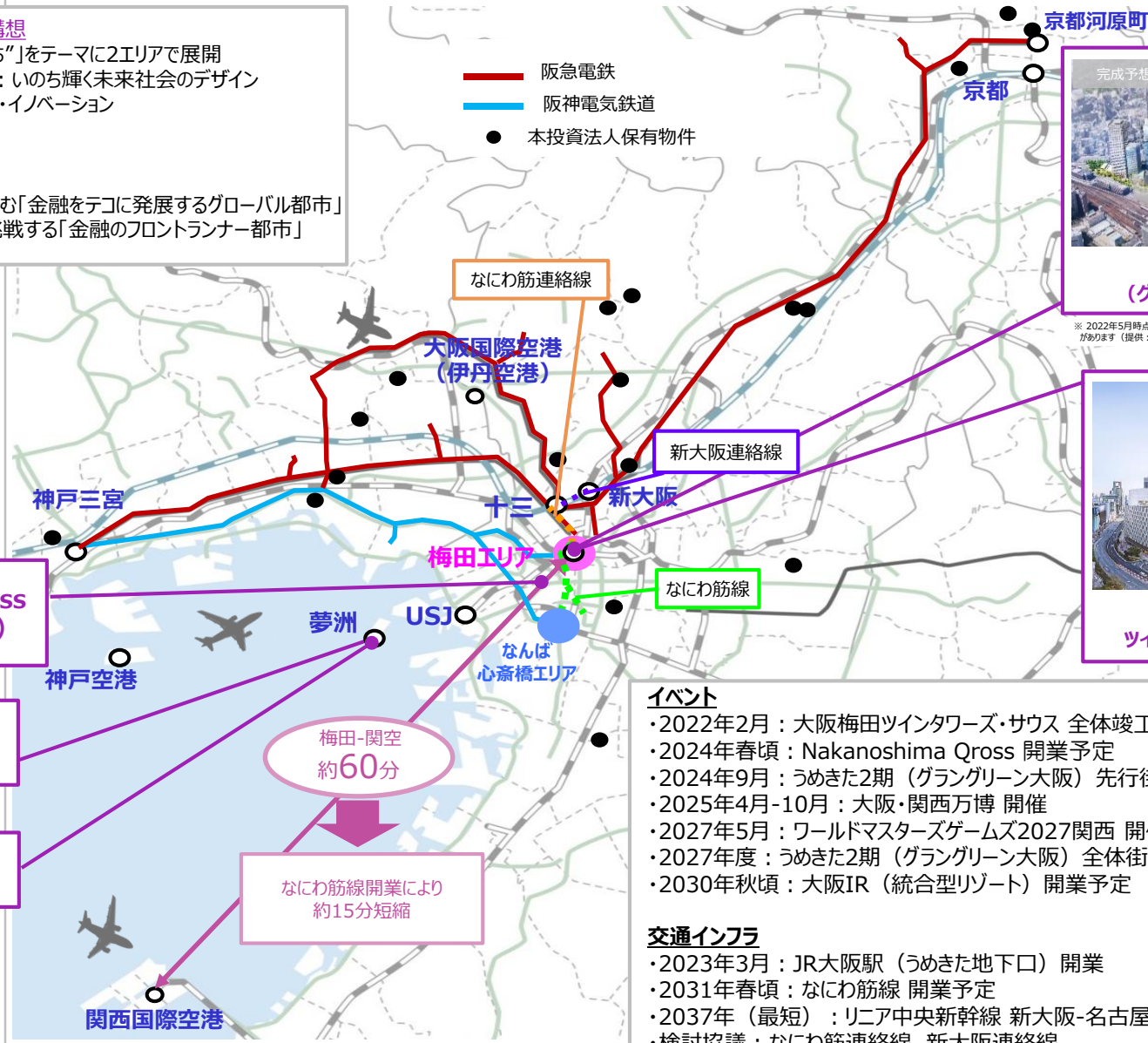
目指す国際金融都市像
 ・アジア・世界の活力を呼びこむ「金融をテコに発展するグローバル都市」
 ・先駆けた取組みで世界に挑戦する「金融のフロントランナー都市」

Nakanoshima Qross
 (未来医療国際拠点)

大阪IR
 (統合型リゾート)

大阪・関西万博

- 阪急電鉄
- 阪神電気鉄道
- 本投資法人保有物件



うめきた2期
 (グラングリーン大阪)

※ 2022年5月時点のイメージバースであり、今後変更となる可能性があります (提供：うめきた2期開発事業者)



大阪梅田
 ツインタワーズ・サウス

イベント

- ・2022年2月：大阪梅田ツインタワーズ・サウス 全体竣工
- ・2024年春頃：Nakanoshima Qross 開業予定
- ・2024年9月：うめきた2期（グラングリーン大阪）先行街びらき予定
- ・2025年4月-10月：大阪・関西万博 開催
- ・2027年5月：ワールドマスターズゲームズ2027関西 開催予定
- ・2027年度：うめきた2期（グラングリーン大阪）全体街びらき予定
- ・2030年秋頃：大阪IR（統合型リゾート）開業予定

交通インフラ

- ・2023年3月：JR大阪駅（うめきた地下口）開業
- ・2031年春頃：なにわ筋線 開業予定
- ・2037年（最短）：リニア中央新幹線 新大阪-名古屋 開業予定
- ・検討協議：なにわ筋連絡線、新大阪連絡線

梅田-関空
 約60分

なにわ筋線開業により
 約15分短縮

※阪急阪神ホールディングス(株)及び阪急阪神不動産(株)等の公表資料を基に本資産運用会社にて作成（2024年1月24日時点での将来に関する前提や見直しに基づく予測を含む）

※保有物件：2023年11月30日時点



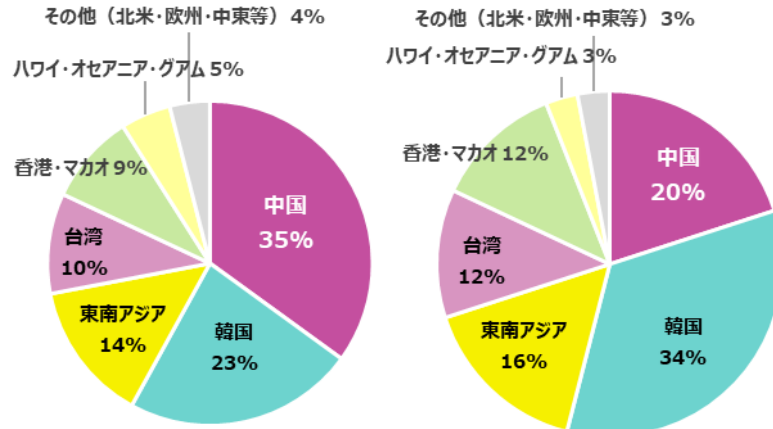
関西国際空港の外客数は、コロナ禍前水準まで回復

- 2022年10月の入国制限撤廃後、国際線発着回数増加
- 関西国際空港の外客数は、2023年11月時点、コロナ禍前の水準まで回復
- 方面別発着回数では、韓国を中心に東アジア(中国除く)は、コロナ禍前の水準まで回復
最もシェアの大きかった中国は緩やかな回復途上（約4割）
- 6月以降もアジア線を中心に国際線の復便が相次いでいる

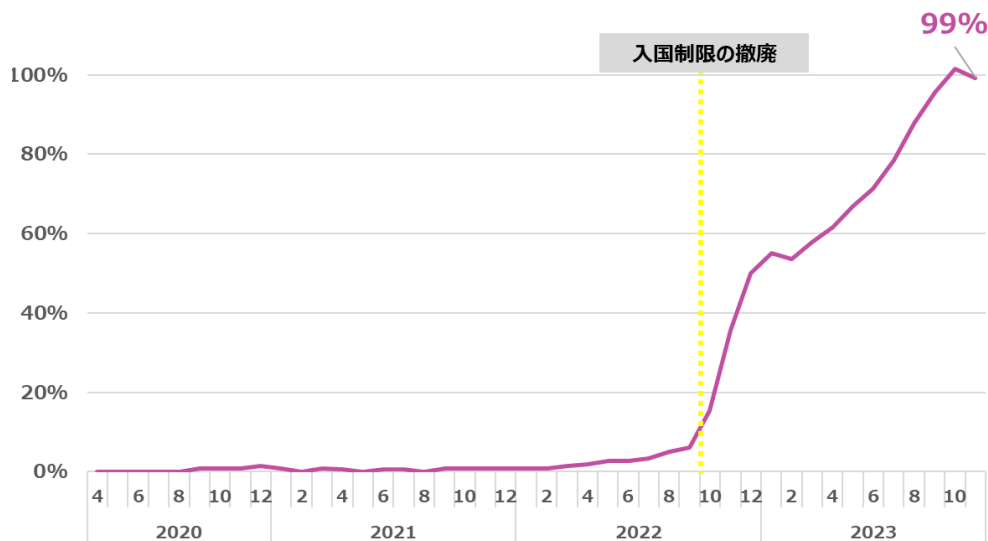
関西国際空港の国際旅客便 方面別発着回数シェア

2019年1月～12月

2023年11月



関西国際空港の国際線外国人利用客の状況(2019年同月比)



関西国際空港の復便の状況 (2023年6月～)

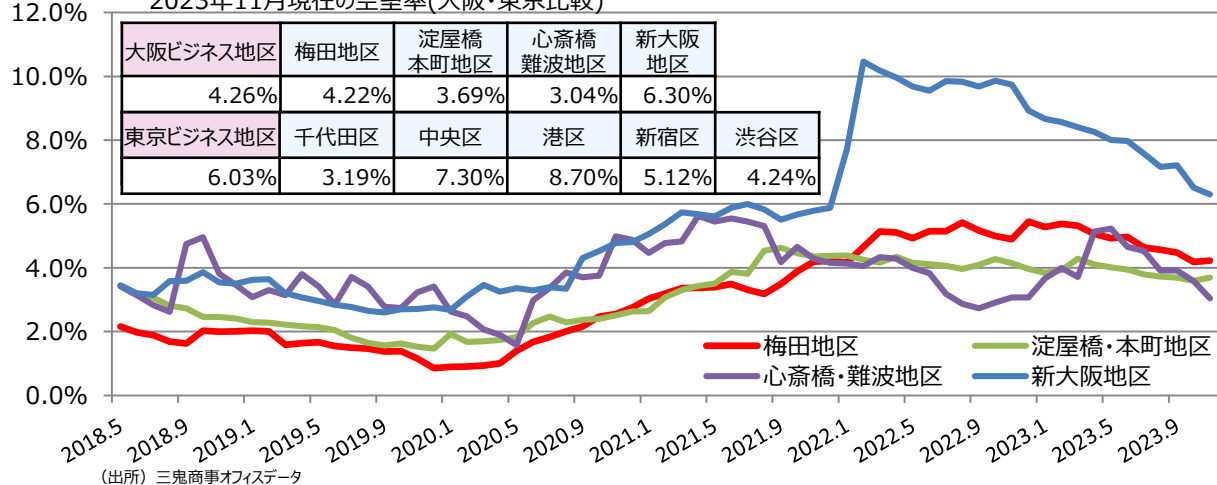
更新日	復便 / 新規	航空会社	運航路線	便数	
2023	6/3	復便	エア・カナダ	バンクーバー	4往復/週
	6/5	復便	全日本空輸	上海	3往復/週
	6/23	復便	北京首都航空	杭州	2往復/週
	6/26	復便	春秋航空	大連	4往復/週
	7/1	復便	吉祥航空	北京	毎日
	7/6	新規	エアロK航空	清州	毎日 (2往復/日)
	7/8	復便	深セン航空	深セン	毎日
	7/11	復便	春秋航空	寧波	2往復/週
	8/5	新規	廈門航空	重慶	3往復/週
	9/20	復便	イースター航空	仁川	毎日 (2往復/日)
	9/27	復便	山東航空	済南	毎日
	9/27	新規	タイバトジェット	バンコク	毎日
	10/2	新規	エティハド航空	アブダビ	5往復/週
	10/29	復便	全日本空輸	北京	3往復/週
	10/31	復便	チェジュ航空	務安	2往復/週
	11/24	復便	ジェットスター・アジア航空	シンガポール	5往復/週
12/12	復便	ターキッシュエアラインズ	イスタンブール	4往復/週	

新規オフィス供給が増加するが、空室率への影響は限定的

- 館内増床や拡張移転などの成約が進んだことから、大阪ビジネス地区の空室率は前期から徐々に低下して推移
- 大阪オフィスは営業拠点や地場の製造業等テレワークの影響を受けにくい業種の利用が多く、東京よりも空室率が低い
- 新規成約賃料は2018年水準を上回って推移しており、グレードAビルでは下落幅が縮小し、グレードBビルでは前回比横ばいとなっている
- 今後も新規供給による影響が懸念される一方、拡張・集約移転や執務環境・オフィス立地の改善等、ワークプレイスの見直しの動きもあり、築古オフィスの滅失等と相まって、極端な空室率上昇には至らないものと見込んでいる

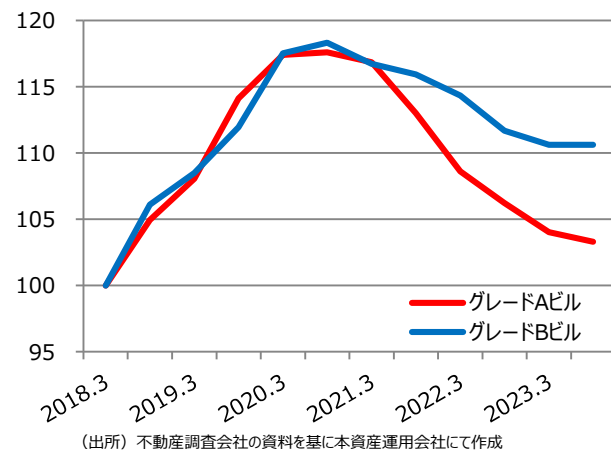
大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移

2023年11月現在の空室率(大阪・東京比較)



梅田地区の新規成約賃料の推移

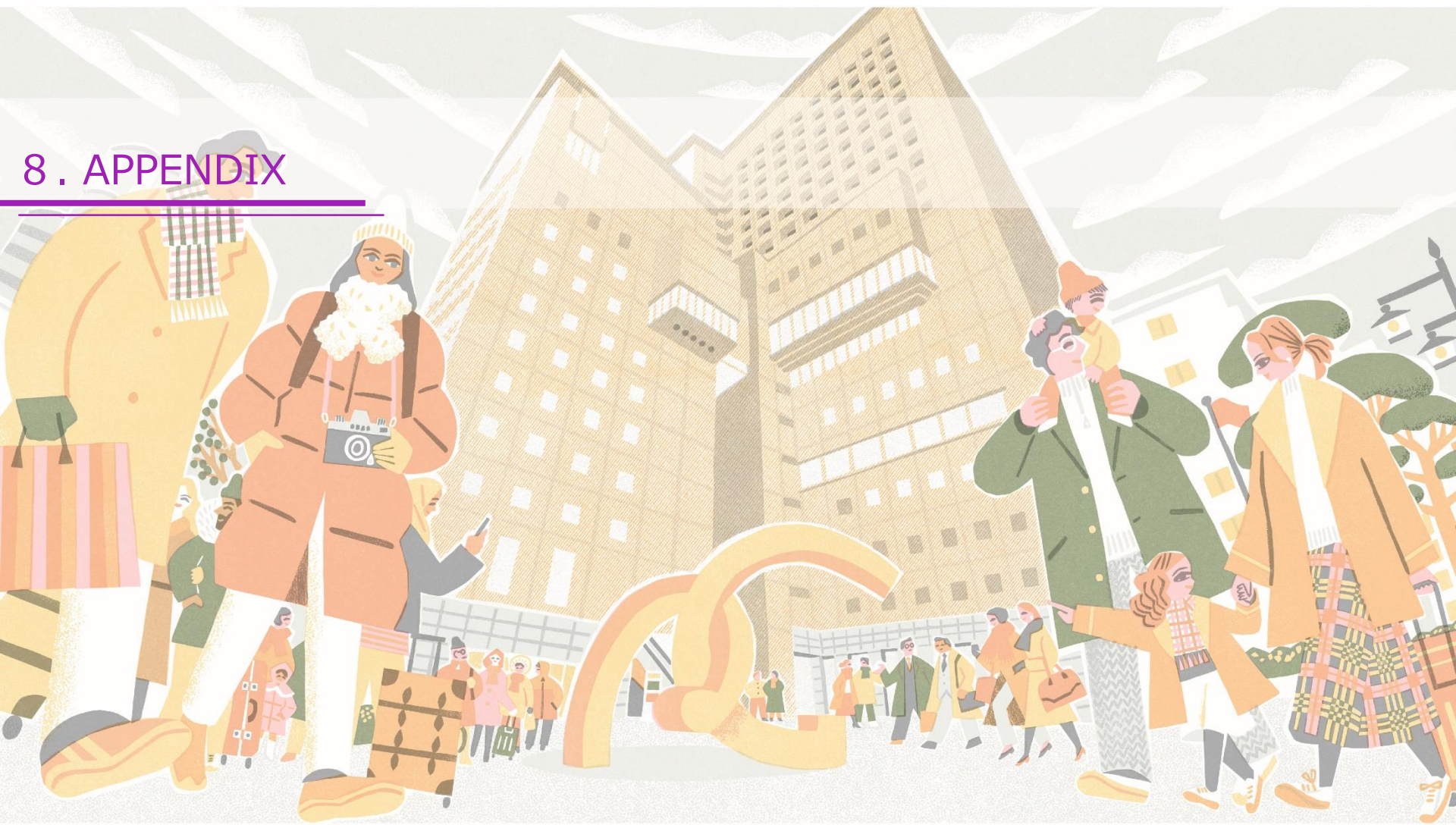
(2018年3月を基準(100)とした相対数値)



大阪の主要な新規賃貸オフィス供給面積の推移 (賃貸可能面積ベース)



8 . APPENDIX





2023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 ²) (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	25.1	6,337.37 (2,927.05)	100.0% (98.9%)	1 (117)	2005年2月1日	6,468	3.7%	歩合賃料 (固定+変動)
	★2	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	38.5	28,194.15 (18,518.48)	100.0% (96.8%)	2 (21)	2005年2月1日	7,740	4.5%	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	20.2	13,027.28	68.9%	24	2005年2月1日	6,930	4.0%	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	20.7	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,655	5.0%	長期・固定賃料
	6	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市	—	—	6,541.31	100.0%	1	2006年3月29日	1,318	0.8%	長期・固定賃料
	★11	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	2008年10月	15.2	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.5%	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	4.7%	長期・固定賃料
	13	万代豊中豊南店 (敷地)	大阪府豊中市	—	—	8,159.41	100.0%	1	2013年6月27日	1,870	1.1%	長期・固定賃料
	★14	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	10.2	619.76	100.0%	4	2013年11月12日	1,680	1.0%	固定賃料
	★15	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	16.2	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.6%	長期・固定賃料
	16	デイリーカーナートイズミヤ 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	1.8%	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	2.4%	長期・固定賃料
	19	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	7.6	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	4.1%	長期・固定賃料
	★21	メッツ大曽根	名古屋市東区	2002年4月	21.7	15,708.81	100.0%	13	2018年2月15日	5,400	3.1%	固定賃料
	22	万代仁川店 (敷地)	兵庫県西宮市	—	—	9,194.01	100.0%	1	2018年3月27日	2,280	1.3%	長期・固定賃料
	23	ラムー東大阪店(敷地)	大阪府東大阪市	—	—	8,942.54	100.0%	1	2018年3月27日	1,850	1.1%	長期・固定賃料
	24	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	14.4	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.6%	長期・固定賃料
	★27	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	7.2	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)



2023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 ²)(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	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
	29	nanohana戎橋店 (敷地)	大阪市中央区	—	—	302.40	100.0%	1	2020年3月31日	4,230	2.4%	固定賃料
	★30	万代下新庄店	大阪市東淀川区	1998年12月	25.0	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	3.8	774.21	100.0%	2	2021年12月14日	6,650	3.8%	固定賃料
	35	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	東京都港区	2021年12月	2.0	427.33	100.0%	2	2022年12月1日	3,468	2.0%	固定賃料
事務所用	★8	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	16.3	9,286.58	88.9%	6	2008年2月29日	19,025	11.0%	固定賃料
	★10	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	31.2	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	5.9%	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	14.7	1,833.96	98.7%	16	2020年5月28日	3,475	2.0%	固定賃料
複合施設	4	上六Fビルディング	大阪市中央区	1993年9月	30.2	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	24.8	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	3.0%	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)	10.8	5,893.37 (5,178.40)	100.0% (94.1%)	2 (243)	2018年12月5日	9,212	5.3%	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	10.8	8,748.18 (8,467.56)	100.0% (98.3%)	5 (102)	2018年12月5日	6,566	3.8%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	34	H-CUBE KITAAOYAMA	東京都港区	2021年2月	2.8	386.03	100.0%	2	2022年12月1日	1,410	0.8%	固定賃料
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	1.1%	長期・固定賃料
ポートフォリオ合計					18.1	413,777.87 (399,696.30)	98.8% (98.5%)	117 (590)	—	173,521	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

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>P.28に記載の(平均) NOI利回り、(平均) 償却後利回りは、以下の数値に基づき計算している</p> <p>第37期末 : 第37期の実績値</p> <p>本取組み後 : 第37期の実績値に、取得資産の数値を加減算した数値</p> <p>取得資産 : 取得価格、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益・運営費用の見込額</p>
総資産LTV	<p>総資産有利子負債比率</p> <p>= 有利子負債残高 ÷ 総資産額</p>
鑑定ベースLTV	<p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>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</p> <p>P.28に記載の鑑定ベースLTVは、以下の数値に基づき計算している</p> <p>第37期末 : 第37期末の実績値</p> <p>本取組み後 : 第37期末の実績値に新規借入額、取得資産の敷金額（見合い現預金なし）及び鑑定評価額を加算した数値</p>
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	<p>含み益反映後の1口当たり純資産額</p> <p>= (純資産 - 分配予定額 ± 含み損益) ÷ 発行済み投資口数</p>



Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

<https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/>

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。