

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

J-REITファン@高松

2025年9月20日



証券コード：8977



阪急阪神リート投資法人
<https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/>



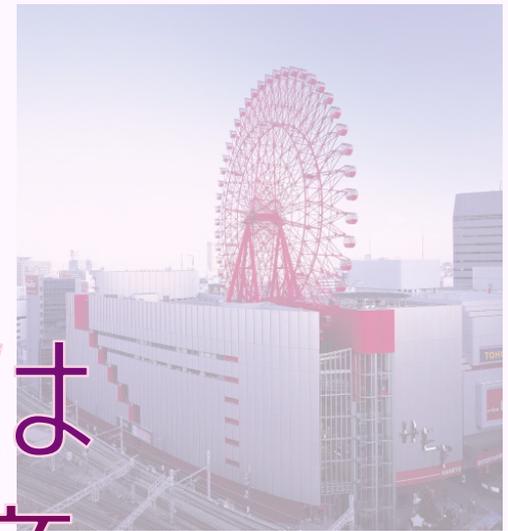
阪急阪神リート投信株式会社
<https://www.hhram.co.jp/>



目次



1. 阪急阪神リートの特徴	4
2. トピックス	27
3. 保有物件の状況	34
4. 関西の状況	39
5. APPENDIX	43



阪急阪神リートは
関西圏の不動産
に重点投資する
リートです





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
- 特徴② 主に関西圏の強いエリア（梅田・阪急阪神沿線）と強い物件（商業施設・オフィス等）に重点投資（約8割以上）
- 特徴③ 安定性(地域密着型)をベースに、アップサイド(都市型)も目指せるバランスの良いポートフォリオ
- 特徴④ 健全な財務体質の維持
- 特徴⑤ 安定的な分配金の成長

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 (阪急阪神不動産の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
資産規模	1,749億/36物件 (取得価格ベース/2025年6月30日時点)

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	3,319円(2025年5月期実績)
予想分配金	3,330円(2025年11月期予想) 3,200円(2026年5月期予想)
投資口価格	171,300円 (2025年8月31日時点)
分配金利回り	3.8% (2025年8月31日時点)
1口当たり純資産	125,134円 (2025年5月31日時点)
1口当たりNAV (注)	184,810円 (2025年5月末時点)

(注) 「1口当たりNAV」の算出方法の詳細についてはP.48に記載

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HDグループがスポンサー



- ① 多様な事業展開を行う歴史のある企業体
- ② 梅田エリアで大規模プロジェクトを推進
- ③ 梅田エリアで多くの物件を保有・開発
- ④ 2025/3にグラングリーン大阪南館がグランドオープン
- ⑤ リートとの共生戦略による利益最大化



阪急阪神不動産



Hankyu Hanshin REIT

① 多様な事業展開を行う歴史のある企業体



- 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
- 6つのコア事業(都市交通、不動産、エンタテインメント、情報・通信、旅行、国際輸送)を展開
- 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

阪神電気鉄道

1899年
摂津電気鉄道創業
(阪神電鉄の前身)



1997年
ハービスOSAKA
開業



1999年
ラグザ大阪
開業



2012年
大阪梅田
ツインタワーズ・ノース
開業



2022年
大阪梅田
ツインタワーズ・サウス
開業



2006年
阪急阪神
ホールディングス
グループが誕生

2013年
グランフロント大阪
竣工



2018年4月
不動産事業の再編
阪急阪神不動産 設立

阪急電鉄

1907年
箕面有馬電気軌道
創業
(阪急電鉄の前身)



1929年
梅田阪急ビル
第1期竣工



1998年
HEPファイブ
営業開始



2005年
阪急リート投資法人
設立



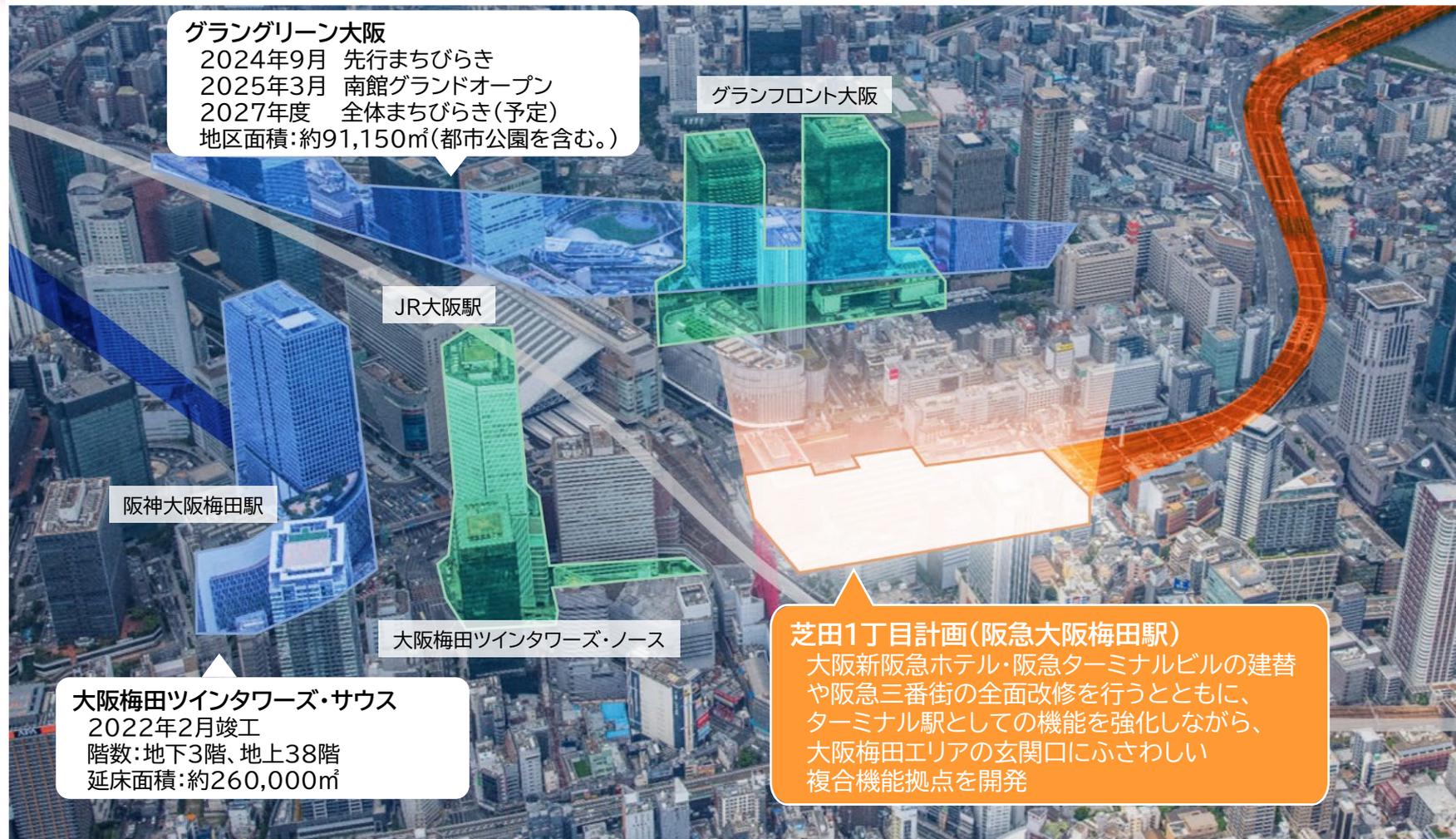
阪急阪神リート投資法人
に名称変更

② 梅田エリアで大規模プロジェクトを推進



- 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、2022年に策定した「梅田ビジョン」を念頭に、「芝田1丁目計画」や「新線・新駅計画」等の大規模プロジェクトを推進

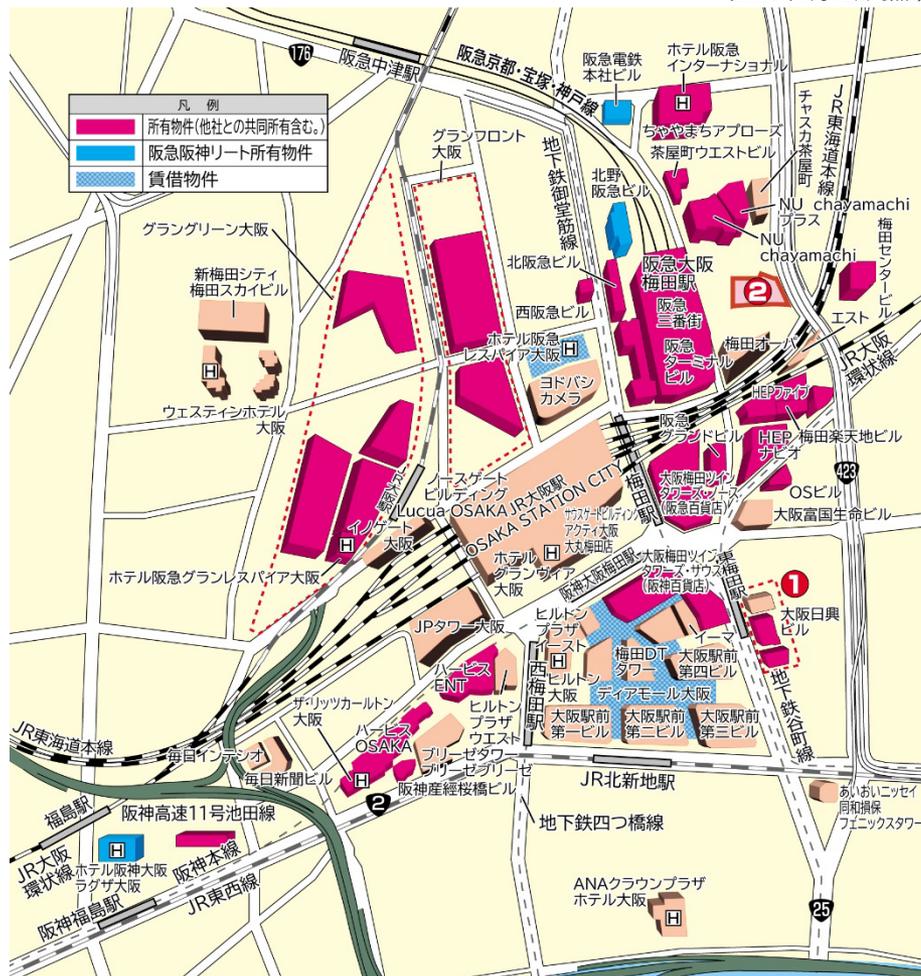
大阪梅田エリアのバリューアップ（芝田1丁目計画）



③ 梅田エリアで多くの物件を保有・開発

スポンサーグループの開発状況地図

(2025年3月31日時点)



- ① 曽根崎2丁目計画 (スポンサーグループが関与)
- ② 茶屋町B-2・B-3地区第一種市街地再開発事業-東急不動産(株)

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2024年度(2025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(2025年7月17日)時点で本投資法人が取得する予定はありません

④ 2025/3にグラングリーン大阪南館がグランドオープン



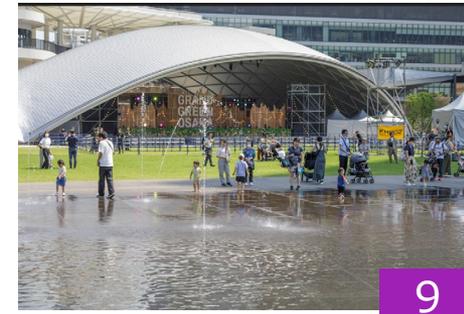
プロジェクトの概要

- 「グラングリーン大阪」は、オフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、都市公園、住宅を有する複合施設
- 2018年にスポンサーグループの阪急電鉄を含む9社が共同開発事業者として選定
- 「“Osaka MIDORI LIFE”の創造」を計画コンセプトとして据え、「まちでの出会いが、様々な価値を創造し、持続的にみんなと社会全体をよくしていくこと」を目指し、まちづくりを推進
- 都市公園である「うめきた公園」は、大規模ターミナル駅直結の都市公園としては世界最大級となる約45,000㎡を誇る。自然豊かな公園に集い憩う近隣住民・ワーカー・観光客や買い物客など多様な来街者に対し、公園利活用による日常への彩り、イベントによる非日常体験等、新たな発見や文化的な刺激に出会える機会を提供予定



©Akira Ito. aifoto

プロジェクト名称	うめきた2期地区開発事業 「グラングリーン大阪」
計画地	大阪駅北大深西地区 土地区画整理事業区域内
地区面積	約91,150㎡(都市公園を含む)
開業スケジュール	2024年9月6日：先行まちびらき 2025年3月21日：南館開業 2027年春頃：公園全体開園 2027年度：全体まちびらき



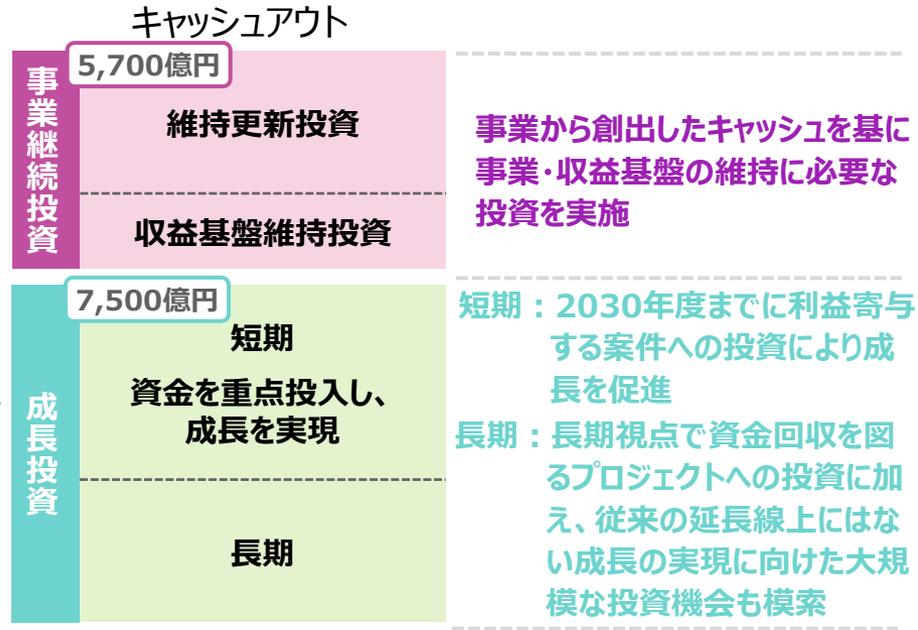
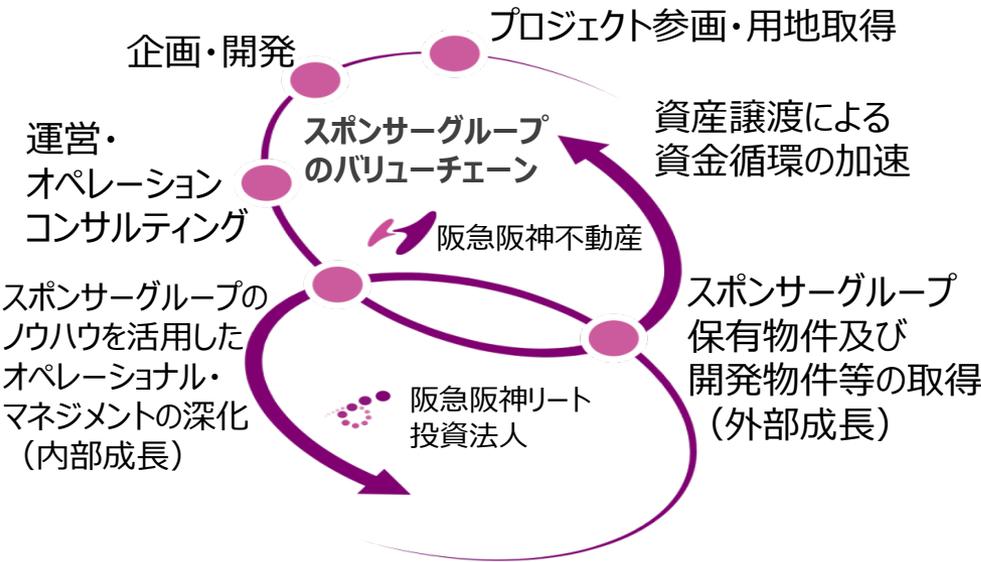
※2025年7月17日時点で本投資法人が取得する予定はありません
※写真・素材提供：グラングリーン大阪開発事業者



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キャッシュアロケーション

【2025～2030年度】(イメージ)



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



① 「関西圏」・「商業用途区画」に重点投資

② 地域分散投資にも配慮



阪急西宮ガーデンズ



北野阪急ビル



コトクロス阪急河原町

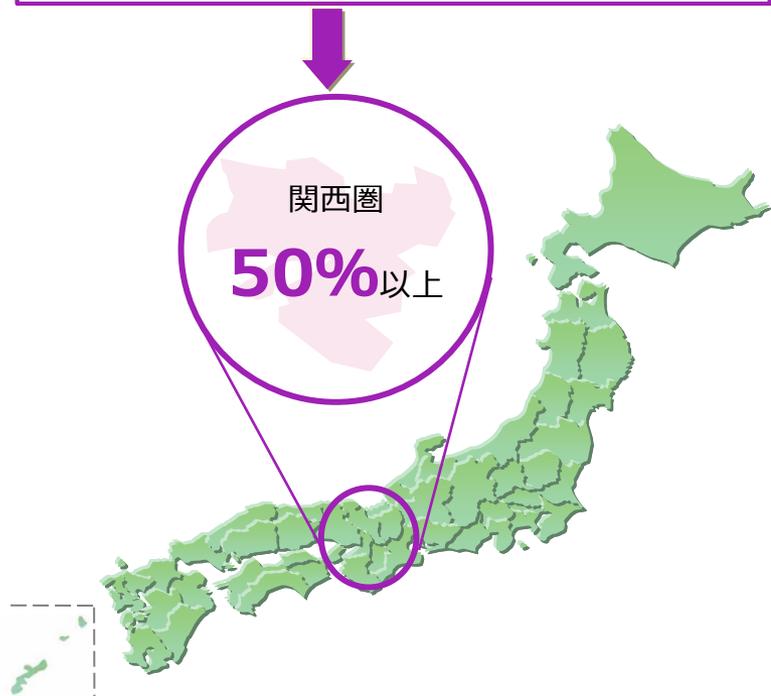
① 「関西圏」・「商業用途区画」に重点投資

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

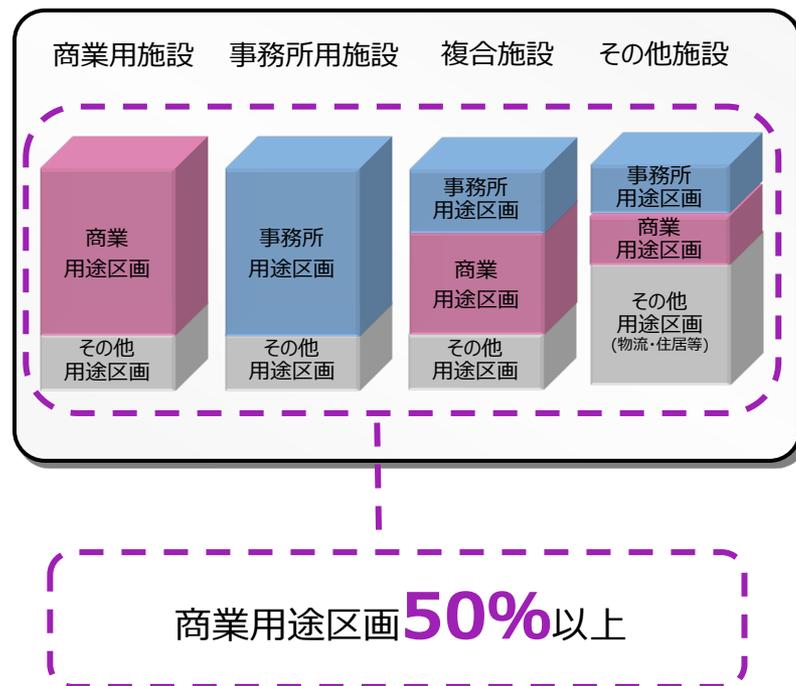


「**関西圏**」：大阪府、京都府、兵庫県、
奈良県、滋賀県及び
和歌山県の2府4県

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



※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

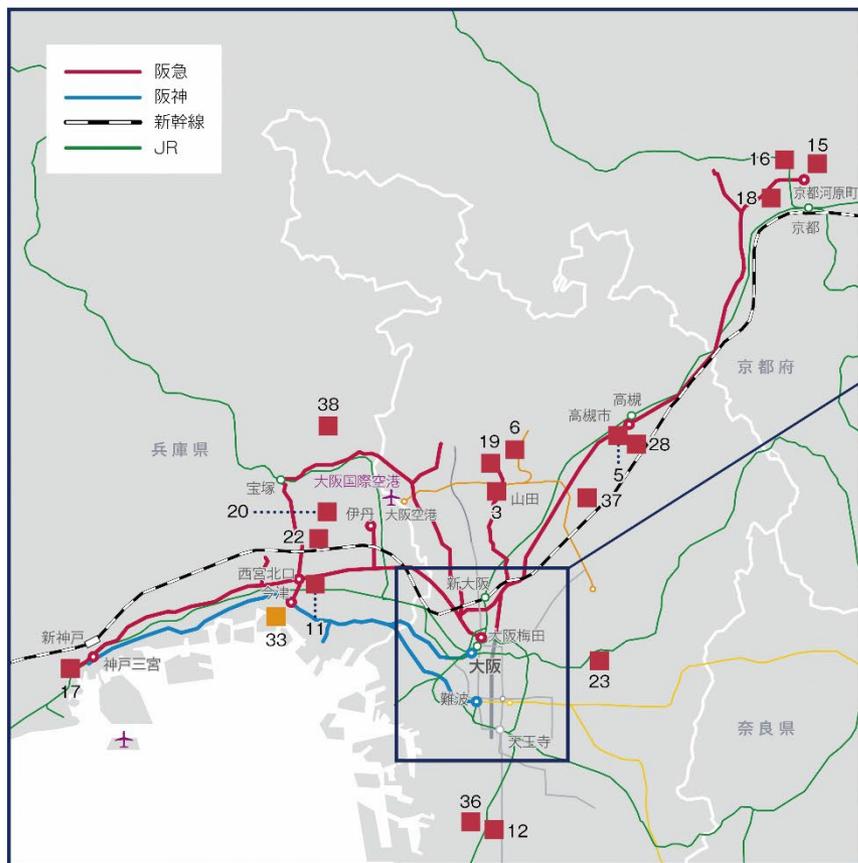
2023年5月 事務所用施設の延床面積基準の引き下げ(約1,000坪→約500坪)により投資機会を拡大

※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

② 地域分散投資にも配慮

- 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



※保有物件：2025年5月31日時点

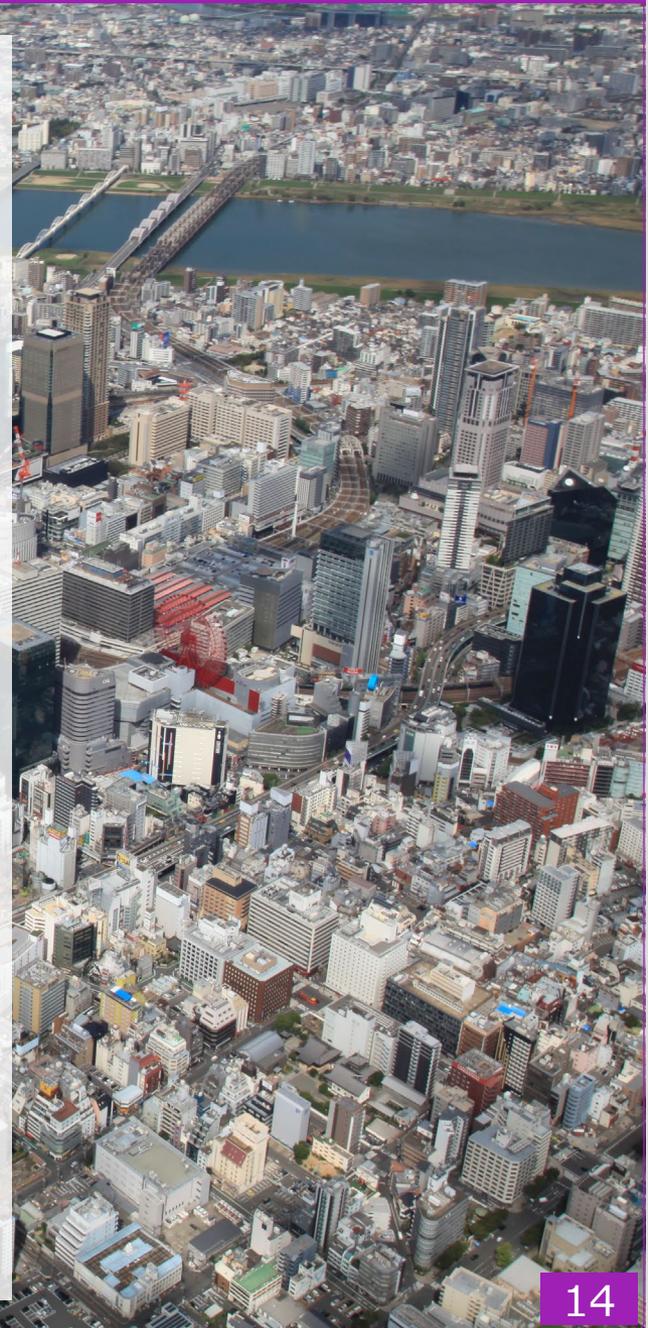
※物件番号は、P.44及びP.45のポートフォリオ一覧に記載



① 安定したポートフォリオ(地域密着型商業施設)



② アップサイドも目指せるポートフォリオ(都市型施設)



①安定したポートフォリオ(地域密着型商業施設)



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 デュー阪急山田



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



36 ホームセンターコーナン
堺高須店 (敷地)



37 フレンドマート
茨城平田店 (敷地)



38 イオンモール猪名川

② アップサイドも目指せるポートフォリオ(都市型施設)



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



1 HEPファイブ



2 北野阪急ビル



14 北青山3丁目ビル



15 コトクロス阪急河原町



24 ベッセルイン
博多中洲



27 FUNDES神保町



29 なんば戎橋店(敷地)

商業用施設

都市型商業施設



32 H-CUBE
MINAMIAOYAMA



35 H-CUBE
MINAMIAOYAMA II

事務所用施設



10 阪急電鉄本社ビル



31 芝浦ルネサイトタワー

複合施設



4 上六ビルディング



9 ラグザ大阪



25 26 グランフロント大阪



34 H-CUBE KITAAOYAMA

その他施設



33 コープこうべ協同購入センター西宮(敷地)



本物件の特徴

- 西日本最大のターミナル「梅田エリア」に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
 …本物件の北館とグラングリーン大阪の北館はデッキで接続
 …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㎡ (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



※パース提供：グラングリーン大阪開発事業者



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

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 219百万円 (注2)

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
- リニューアルが2024年4月に完了

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



(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：健全な財務体質



① コスト抑制・安定性を確保した資金調達

② 財務基本方針・有利子負債残高

③ 安定した財務基盤

※2025年5月末時点

平均残存年数

4.2年

平均借入コスト

0.83%

固定比率

82.3%

長期・固定借入を基本にコスト抑制も企図



① コスト抑制・安定性を確保した資金調達



財務戦略

外部環境認識

- 長期金利は上昇傾向が継続
- 短期金利について利上げ予想はあるものの、通商政策等により政策動向は不透明

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（平均残存年限は4年程度を維持）
- 資金調達先の多様化・分散の検討

返済期限分散状況と平均借入コスト (2025年5月31日時点)

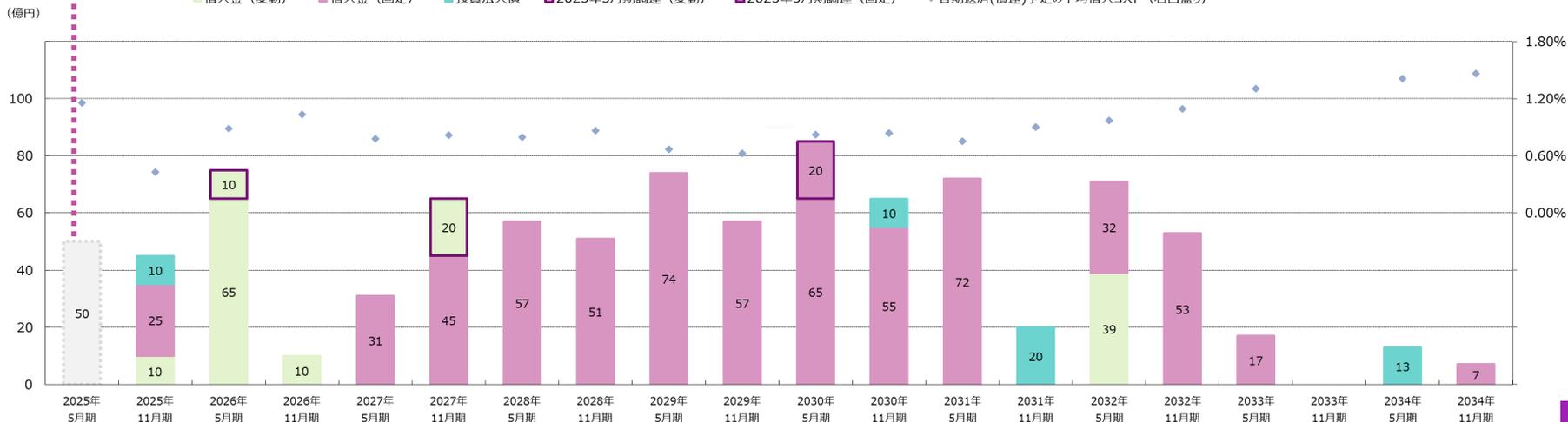
2025年5月期借換実績 (50億円)

	返済	調達
基準金利	0.77%	0.96%
平均借入コスト	1.16%	1.24%
平均借入期間	9.80年	3.04年
固定金利比率	80%	40%

- 基準金利の上昇に対し、変動金利の活用・借入期間の短期化を通じ借入コストを低位で調達（インフレの賃料転嫁までの一時的な対応）
- 短期・変動金利借入については適切な時期に長期化を検討

(注) 基準金利・平均借入コストについては小数点第3位を四捨五入して記載しています

■ 借入金（変動） ■ 借入金（固定） ■ 投資法人債 ■ 2025年5月期調達（変動） ■ 2025年5月期調達（固定） ◆ 各期返済（償還）予定の平均借入コスト（右目盛り）



②財務基本方針・有利子負債残高



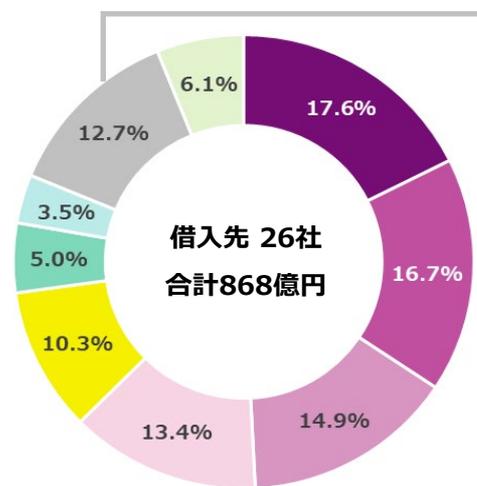
財務基本方針

- 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）

	2024年11月期	2025年5月期
有利子負債	868億円	868億円
①平均借入コスト	0.79%	0.83%
②平均残存年数	4.5年	4.2年
③長期比率	100.0%	98.8%
④固定比率	84.6%	82.3%
LTV		
⑤鑑定ベースLTV（注）	41.0%	40.4%
⑥総資産LTV（注）	47.5%	47.5%
資金余力他		
⑦敷金・保証金活用額	3,500百万円	3,218百万円
⑧圧縮積立金残高	287百万円	287百万円
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.48に記載

有利子負債残高（百万円）



三菱UFJ銀行	15,300
日本政策投資銀行	14,500
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

2025年5月31日現在

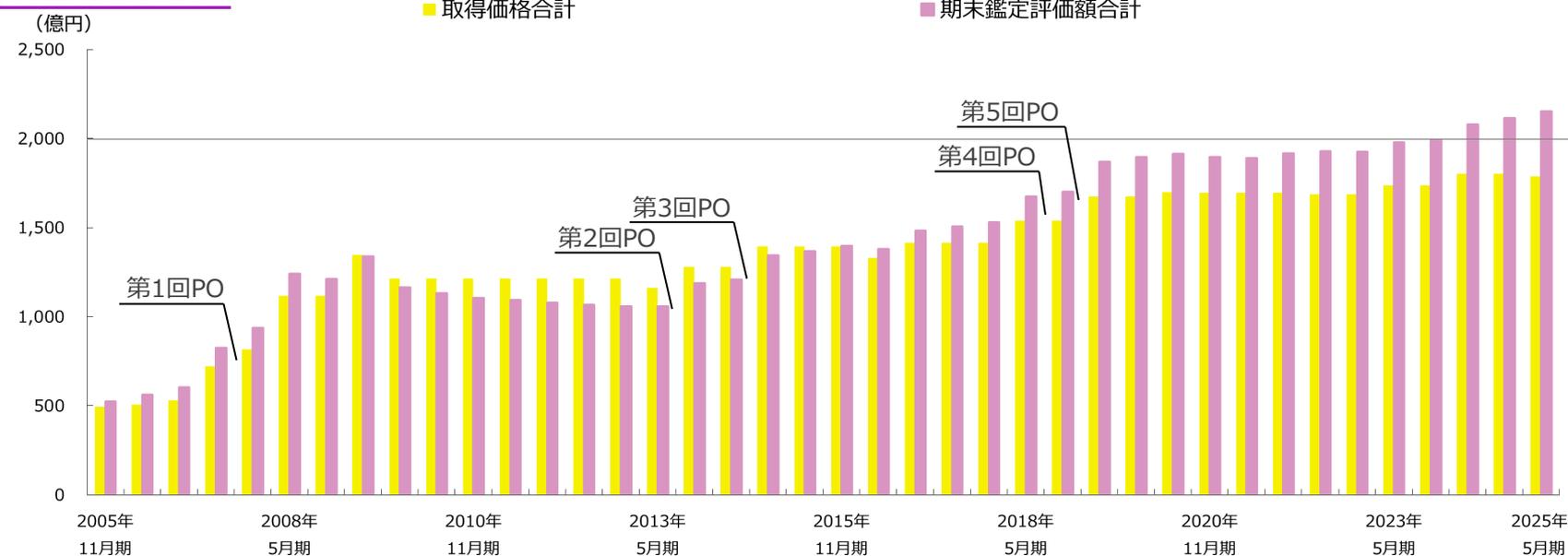
福岡銀行	1,510
もみじ銀行	1,400
あいち銀行	1,000
信金中央金庫	960
京都銀行	750
日本生命保険	750
関西みらい銀行	560
千葉銀行	480
秋田銀行	430
第四北越銀行	430
十八親和銀行	400
南都銀行	400
みなと銀行	400
群馬銀行	360
中国銀行	360
七十七銀行	210
紀陽銀行	200
西日本シティ銀行	200
八十二銀行	200
投資法人債	5,300

投資法人債の状況（百万円）

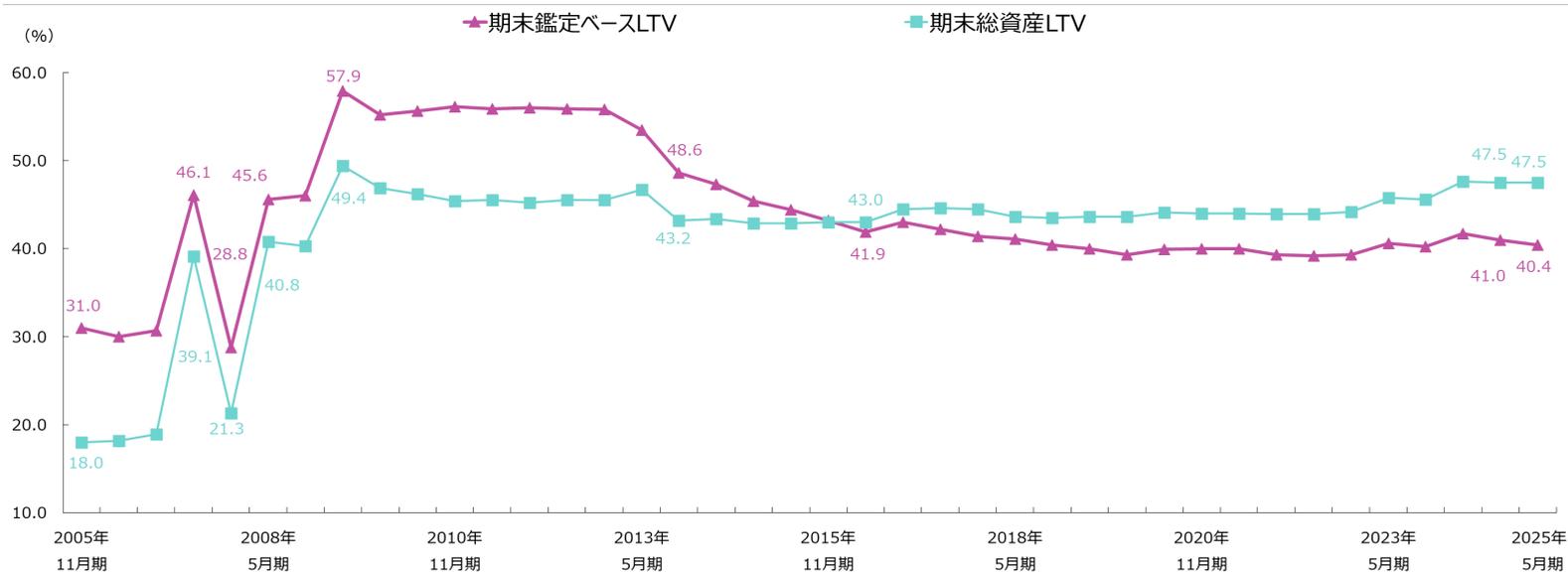
	残高	利率	発行年月	年限
第3回無担保投資法人債	2,000	0.90%	2016.11	15年
第4回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	1,000	0.30%	2020.10	5年
第5回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	1,000	0.54%	2020.10	10年
第6回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	1,300	1.409%	2024.2	10年

③ 安定した財務基盤

資産規模の推移



LTV (負債比率) の推移





① 1口当たり分配金の構成（2025年5月期実績）

② 今後の取り組み方針

分配金目標

（巡航ベース）

3,300円

（2027年ごろ）

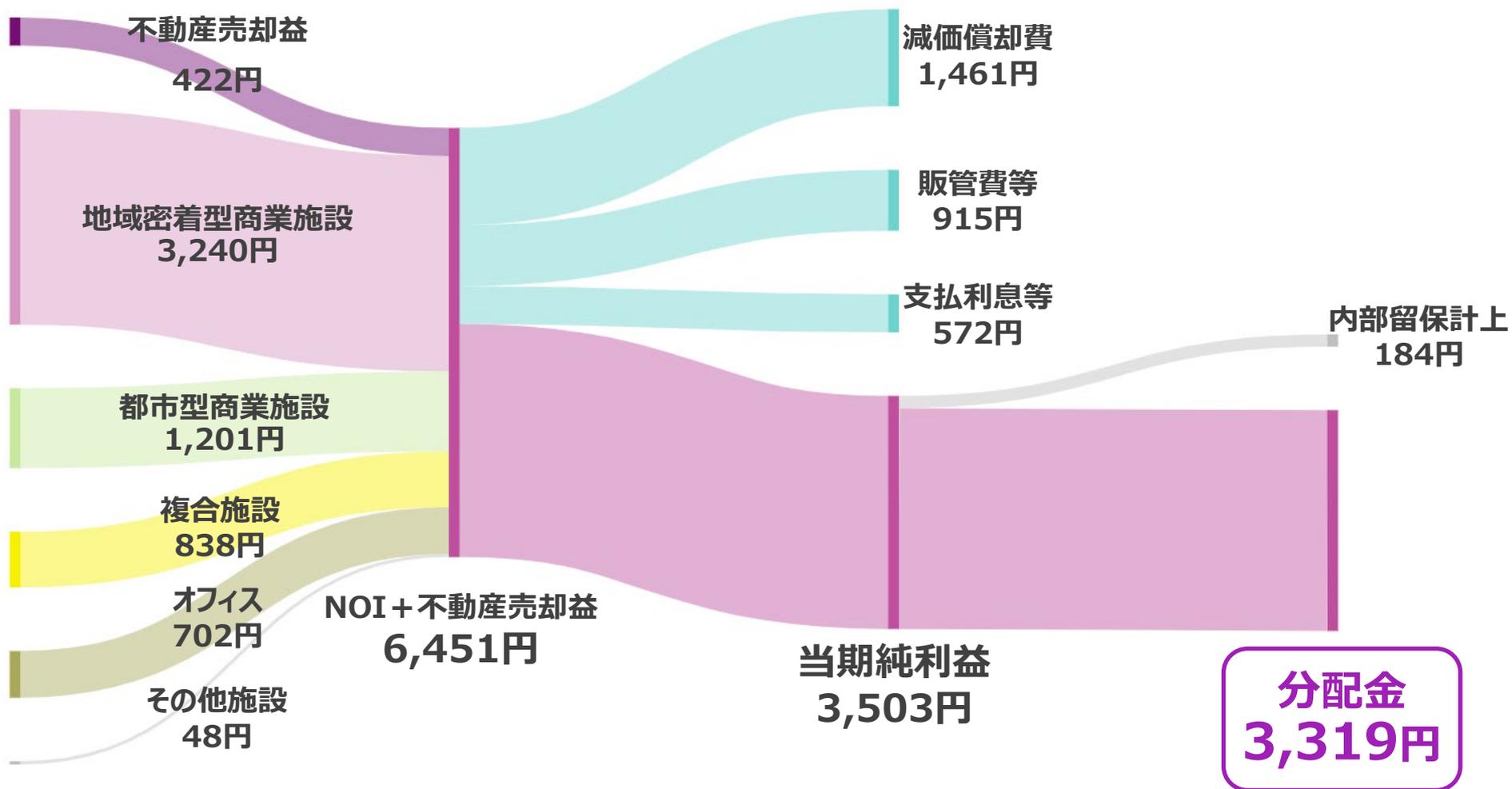
着実な成長を目指す

③ 具体的なアクションプラン

① 1口当たり分配金の構成（2025年5月期実績）



■ 安定した分配金を支える地域密着型商業施設を主軸としたバランスの取れた利益構造が特徴



(注) 各物件の分類はP.44及びP.45のポートフォリオ一覧に記載



これまでの取り組み (2020年～2024年)

- 達成できたこと
分配金3,100円

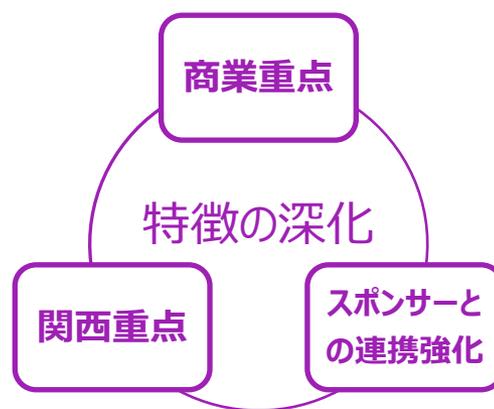
コロナ禍、投資口価格の低迷という逆風のなか、内部成長・外部成長等の実現により到達

- 新たな課題
外部環境の変化に対応した戦略が求められる

- 働き方や暮らし方といった価値観、消費動向が変化
- インフレ、金利上昇などの発生
- 投資口価格低迷により、公募増資の設計ができない環境は継続

今後の取り組み方針 (2025年～2027年)

HHRの**特徴を深化**させることを通じて
分配金を持続的に成長させていく



分配金目標
3,300円程度
(2027年頃までの達成を目指す)



外部成長

- 8物件の取得、3物件の譲渡 (2020年以降)
※内スポンサーからの取得5物件
- 新アセット(物流施設の底地)の取得
- 資産規模1,800億円へ到達

内部成長

- 都市型商業施設と地域密着型商業施設において戦略的なリニューアルを実施
- 地域密着型商業施設において賃料増額改定を実施

財務戦略他

- 低金利環境下において長期固定を中心とした資金調達を実施

※2025年1月時点までの取組み実績を記載しています。



関西圏 or 商業施設 or スポンサー

スポンサーグループとの更なる連携強化

- スポンサーグループの成長戦略とのリンケージ

パイプラインの確保

- リースブリッジなどの物件取得方法の多様化

資産入替の推進

- 入替を通じたポートフォリオの利回り・クオリティ改善
- 物流施設・賃貸マンションなど新しいアセットの取得

トップラインの拡大

- 稼働率向上及び観覧車等の変動賃料の積極的確保
- 契約更改時の賃料アップサイドの追求
- 大阪関西万博需要やインバウンド需要の取込み

借入コスト抑制

- 平均残存年数は4年程度までの調達年限の柔軟化
- 一部変動金利を活用し借入コスト上昇を抑制

投資主還元

- 入替を通じて余剰資金が生じた場合等には追加の投資主還元を検討

公募増資による成長

- 市況が回復し、資本環境が好転した場合には、公募増資による分配金成長と規模の拡大を検討



2.トピックス



- ポートフォリオの約10%を占める大規模な資産入替
- HHRの特徴である「関西重点・商業重点」を踏まえ、東京のオフィスを売却し、関西圏の地域密着型商業施設2物件を取得

イオンモール猪名川



**所在地/
アセットタイプ** 兵庫県川辺郡猪名川町/
地域密着型商業施設

取得予定価格 11,500百万円

鑑定評価額 11,600百万円

NOI利回り^(注1) 5.5%

償却後利回り^(注1) 4.1%

築年数
(2025年4月末時点) 27年

フレンドマート茨木平田店 (敷地)



**所在地/
アセットタイプ** 大阪府茨木市/
地域密着型商業施設

取得予定価格 2,440百万円

鑑定評価額 2,480百万円

NOI利回り^(注1) 3.4%

償却後利回り^(注1) 3.4%

汐留イーストサイドビル



**所在地/
アセットタイプ** 東京都中央区/
オフィス

譲渡予定価格 16,800百万円

帳簿価格^(注2) 16,269百万円

鑑定評価額 14,700百万円

NOI利回り^(注1) 2.6%

償却後利回り^(注1) 2.0%

築年数
(2025年3月末時点) 17年



(注1) 「NOI利回り」、「償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.48に記載
(注2) 汐留イーストサイドビルの「帳簿価格」は、2025年3月25日時点での数値（見込額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

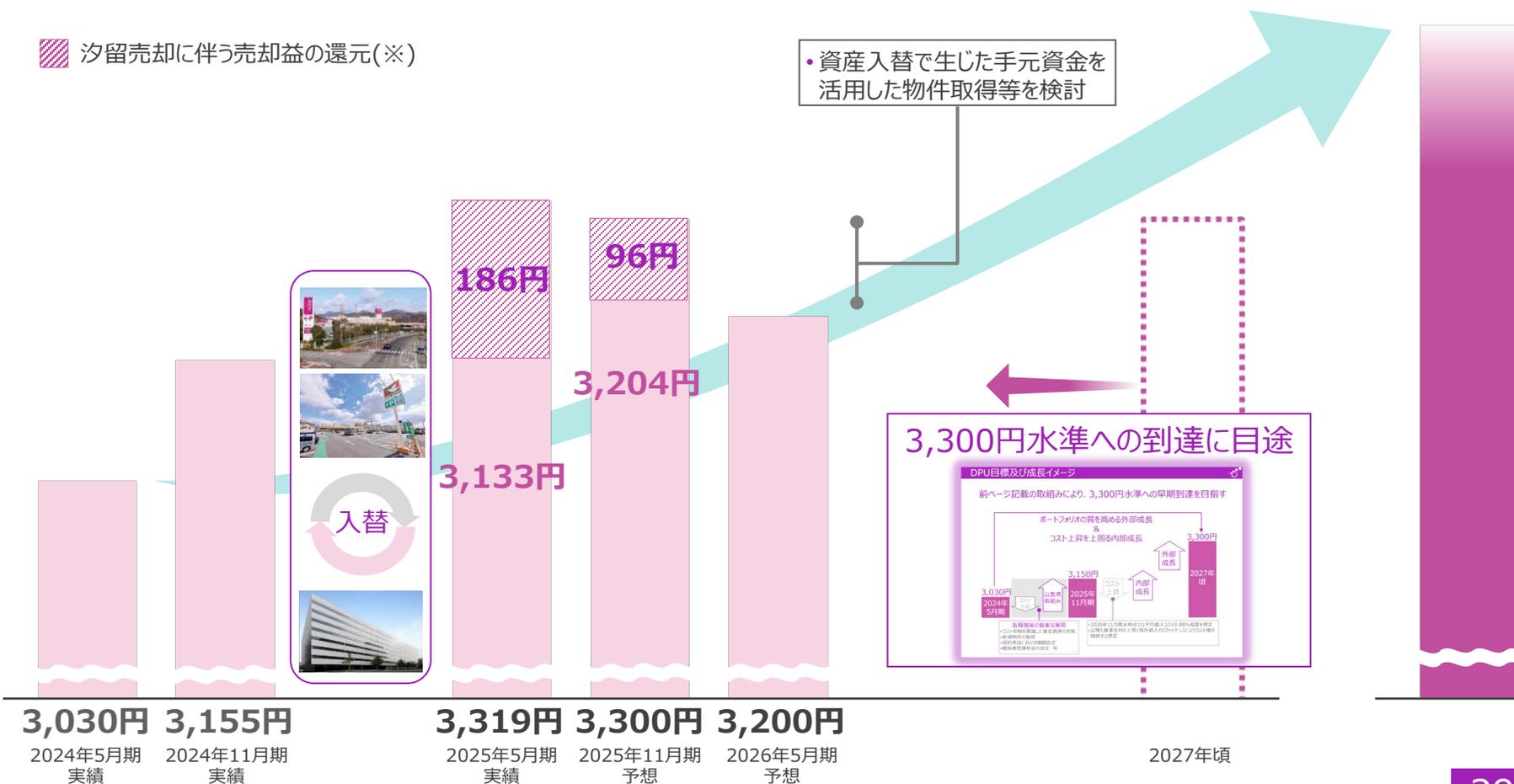
1 口当たり分配金目標及び成長イメージ



- 資産入替により、分配金3,300円水準への前倒し到達に目途
- コスト上昇を上回る更なる成長の実現に向けた施策を検討中

夕留売却に伴う売却益の還元(※)

・資産入替で生じた手元資金を活用した物件取得等を検討



3,300円水準への到達に目途

DPU目標及び成長イメージ

前ページ記載の取組みにより、3,300円水準への早期到達を目指す

ポータルサイトの質を高める外部成長
コスト上昇を上回る内部成長

3,300円
2027年頃

3,150円
2025年11月期

3,030円
2024年5月期

外部成長
内部成長

コスト上昇

※2025年11月期を時点として算入した2026年5月期実績と仮定
※2026年5月期を時点として算入した2027年11月期実績と仮定
※2027年11月期を時点として算入した2028年5月期実績と仮定
※2028年5月期を時点として算入した2029年11月期実績と仮定

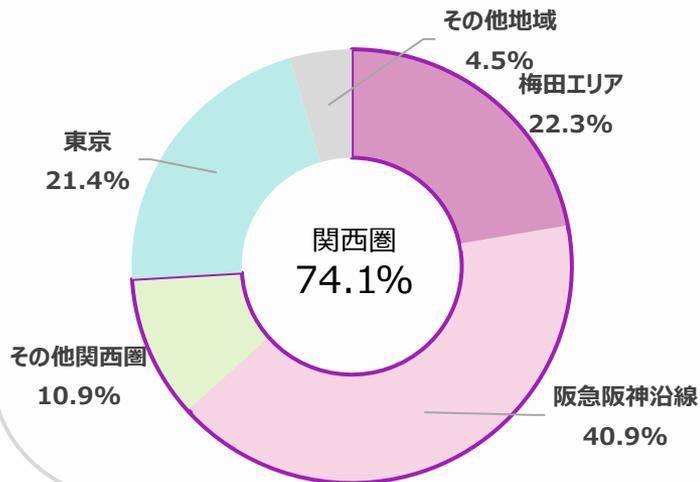
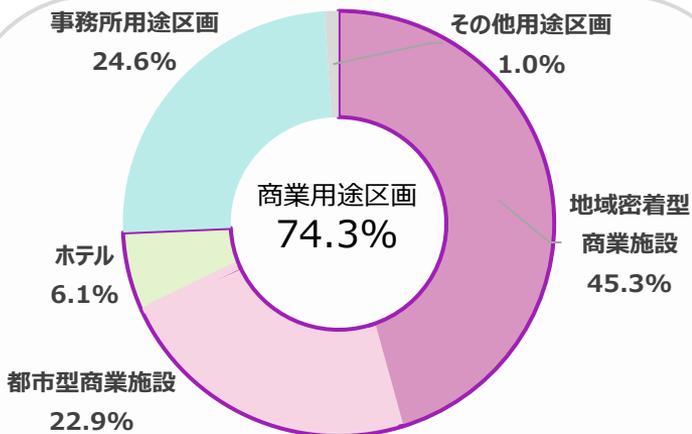
※2025年5月期は内部留保控除後の金額を記載しています。

関西・商業への投資割合80%超に



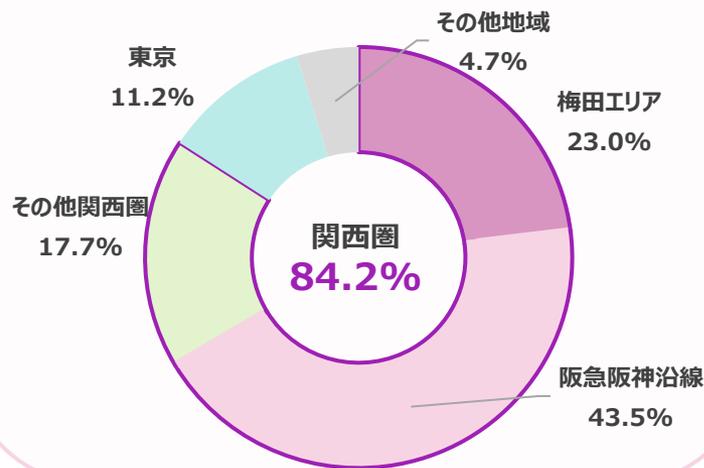
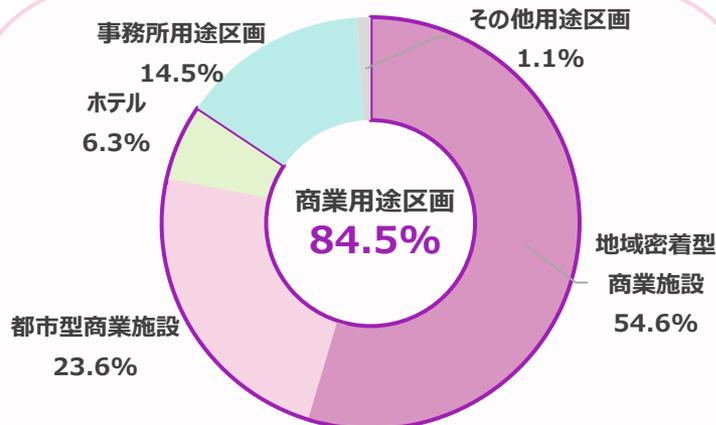
2024年11月30日時点（2024年11月期末時点）

資産入替の実施



(注) 比率は取得価格ベースです。

2025年6月30日時点



関西・商業
重点の深化



資産入替の実施により関西・商業比率は**80%超に**

資産規模拡大



2020年5月期以降の運用規模推移

資産規模2,000億円の早期達成を目指す

2024年3月
ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）取得

2025年4月
イオンモール猪名川取得
フレンドマート茨木平田店（敷地）取得



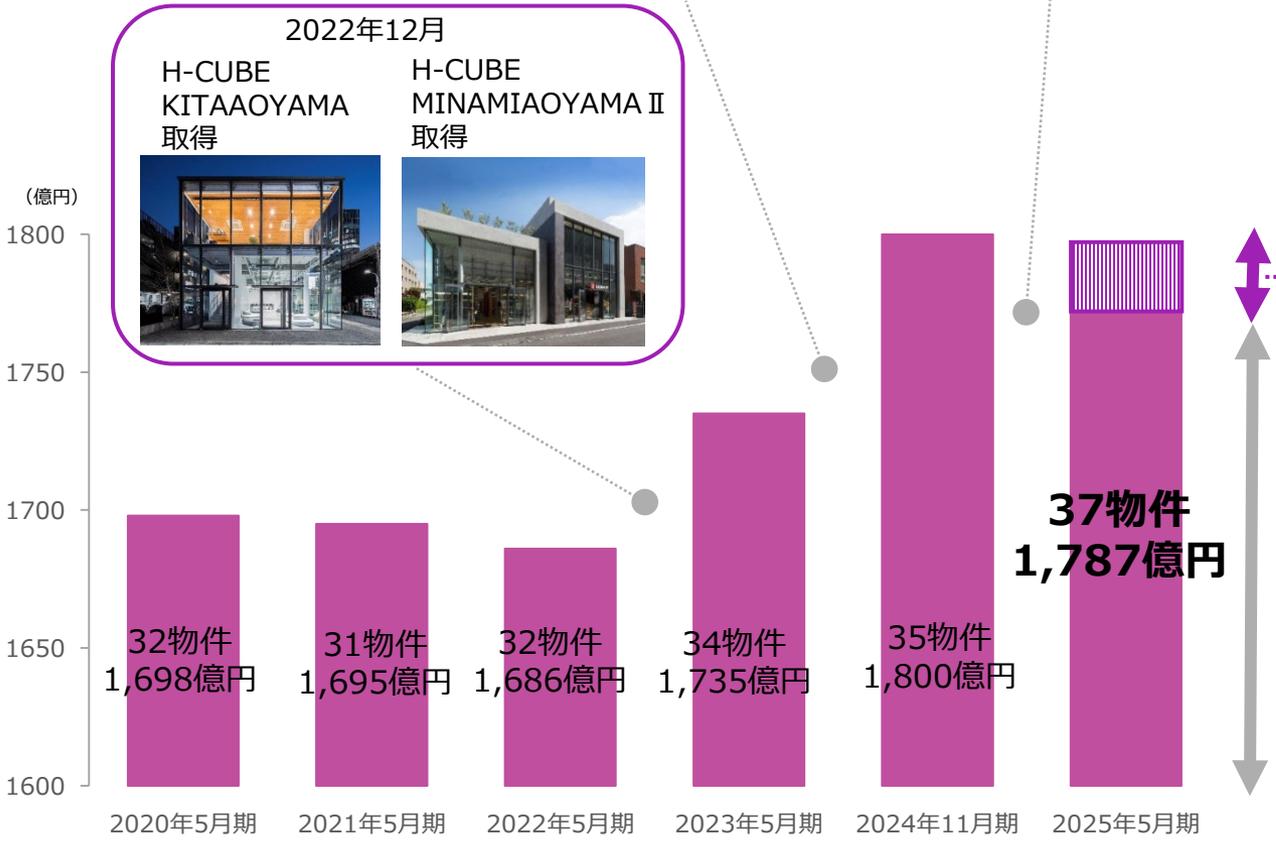
資産入替の実施



2025年3・6月
汐留イーストサイドビル売却



汐留イーストサイドビル売却
代金の残余を活用



2022年12月
H-CUBE KITAAOYAMA 取得
H-CUBE MINAMIAOYAMA II 取得



■スポンサーグループによるサポート姿勢をより一層明確化するものであり、今後も本投資法人の持続的な成長に資するスポンサーサポートが期待される

投資口追加取得の概要

投資口の取得総数	81,185口(上限) (注1)
取得期間	2025年3月21日から2026年3月19日まで(予定) (注2)
取得方法	証券会社への買付委託により本投資法人の投資口を市場で取得

	本追加取得前	本追加取得(最大)	本追加取得後(最大)	2025年9月1日時点
発行済投資口数	695,200口	—	695,200口	695,200口
スポンサー保有口数	22,400口	81,185口	103,585口	56,302口
スポンサー保有割合	3.22%	11.68%	14.90%	8.10%

各社のスポンサー保有比率 (2024年12月末時点)



(注1) 取得期間中に投資口価格が当初設定した価格の上限を超える場合等においては、取得口数が上限に達しない場合があります。
 (注2) 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては期間中に終了する場合があります。



CITCO TRUSTEES (UT) LIMITED AS TRUSTEE OF 3D ENDEAVOR MASTER FUND – IIによる公開買付け(TOB)について

- 2月13日、3Dインベストメントパートナーズ(以下、「3D」といいます。)は本投資法人に対し、発行済投資口の10～15%の保有を目的としたTOB(以下、「本公開買付け」といいます。)を開始しました。本公開買付けは本投資法人に対して事前の協議の申し入れ等なく行われたものです。
- 本投資法人は、本公開買付けが本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上に資するものではないと判断しており、本公開買付けに賛同することはできないものの、現時点においては、本公開買付けを通じて公開買付者が本投資法人投資口を取得することが本投資法人の中長期的な投資主価値の確保及び向上に重大な悪影響を及ぼし、又はそのおそれがあると明確に判断することができないため、本公開買付けについて中立の立場をとることといたしました。(注)
- 2025年4月4日、本公開買付けへの応募投資口総数が、本公開買付けの買付予定数の下限(60,208口)に達しなかったため、本公開買付けは不成立となりました。

本公開買付けは不成立となりましたが、本投資法人といたしましては、今後もスポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループとの共生戦略の中で、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してまいります。



3.保有物件の運用状況



保有物件の運用状況（都市型商業施設①）



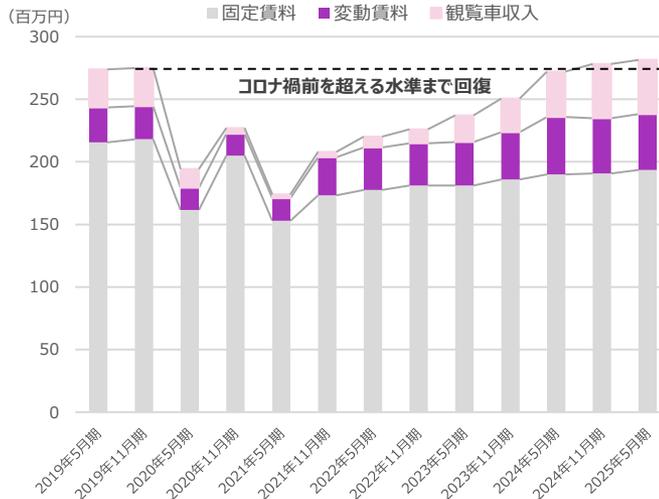
HEPファイブ（大阪市北区）準共有持分14%相当

賃料収入は2019年を超える水準へ



本物件の収益構造

- 観覧車のインバウンド客増加や飲食フロアのリニューアル等を通じて、テナント売上及び賃貸収入はコロナ禍前の2019年を超える水準まで上昇



観覧車収入

- 2024年10月より搭乗料金改定（600円→800円）2025年5月期は見通し通りに推移
- 利用客の約80～90%はインバウンド客
- 観覧車チケット提示サービス（店舗ごとの割引サービス）などにより、施設全体へのシャワー効果を図る
- 2025年10月中旬よりリニューアル工事を実施予定

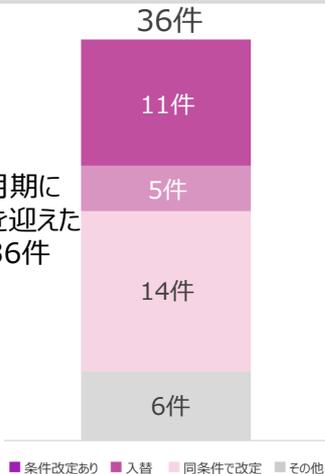
変動賃料の増加

- 若者のトレンドの一歩先を提案する新しい飲食フロア「TAMLO」が2023年9月にオープン
- リニューアルフロアの売上はコロナ禍前を超える水準で推移

契約更改の状況

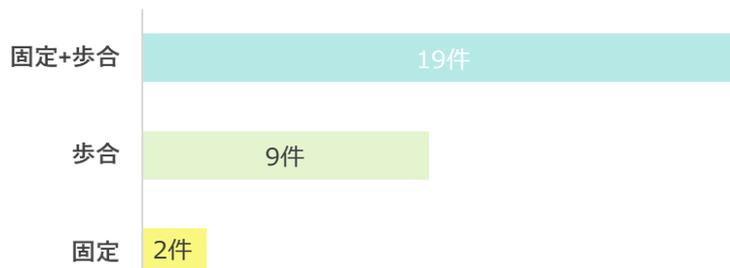
- テナントの契約更改においてテナント入替や条件改定を行い、増収を実現

契約更改の状況



契約内容の内訳

- 条件改定の傾向としては、固定部分を厚くするケースが多い



契約更改を行ったテナントのうち、19テナントで対前期増収

※ 10m以下の区画や倉庫として賃貸している区画は除きます。



北野阪急ビル（大阪市北区）

■ 飲食フロアのリニューアルにより賃料増収が継続



梅しばちか
UMEDA SHIBACHIKA



地下1階飲食フロアのリニューアルの実施

地下1階飲食フロアの活性化を企図し、リニューアルを実施（2024年11月）

- テナント出店ニーズの変化を捉え、既存区画を分割、新たに飲食エリアをプロデュース
- 幅広い客層や利用シーンに対応可能なゾーニングを実施、長年愛される既存店に加え、大阪で人気の飲食店等新たに6店舗がオープン

個室ありの落ち着いた雰囲気エリア

賑やかに楽しめる開放的なエリア



1階テナントの業態転換

- 2025年4月、1階大型飲食店舗の業態転換が実現
- テナントによる特別プロジェクト新業態「すずきの大衆酒場 白いたぬきホール」、関西初出店「えびそば一幻」がオープン

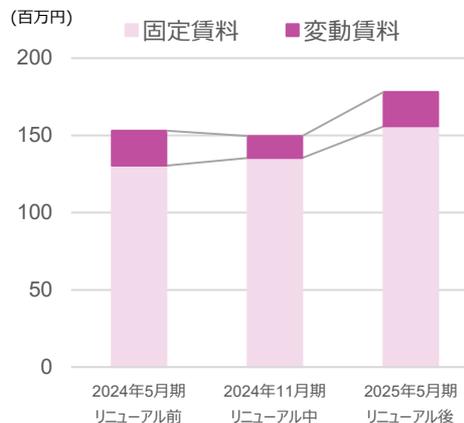


飲食フロアのリニューアル効果

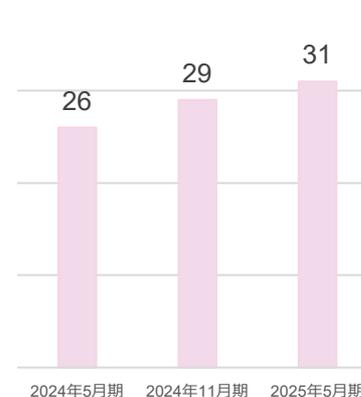
※地下1階から3階までの飲食店等を集計

- リニューアルを経て賃料収入が順調に増加、更なる賃料増収を目指す

賃料推移



テナント数の推移



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
10,486百万円

投資比率
5.9%

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	

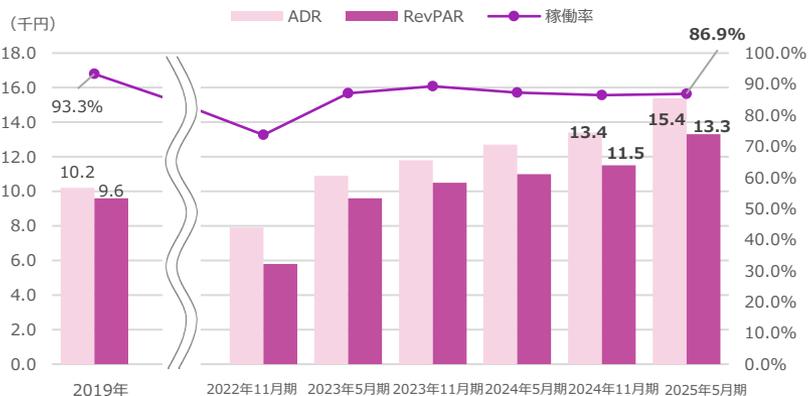
賃料収入の推移



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州）

■ 国内外の観光、ビジネス需要が堅調、ADR、RevPARともコロナ禍前を上回る水準で推移



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



※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1,2)

8物件

取得価格合計^(注2)

29,286百万円

投資比率^(注3)

16.4%

稼働率（2025年5月期末）

97.9%

オフィスマーケットは好調に推移

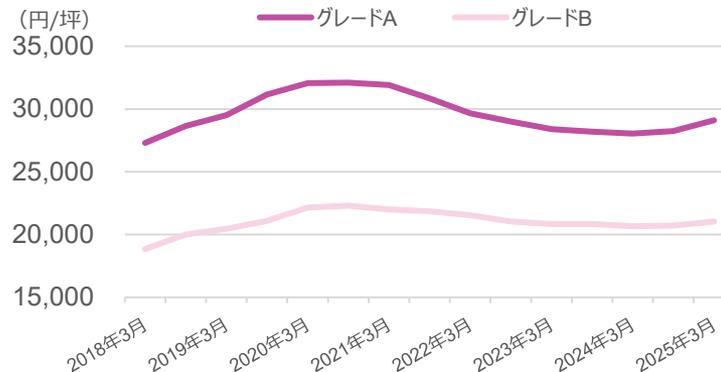
■ 空室率は低下傾向

- ✓ 大阪では、2024年に過去最大の新規供給があったものの、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いる。
- ✓ 梅田エリアにおける本投資法人保有物件であるGFOやスポンサーグループ保有の大阪梅田ツインタワーズノースや大阪梅田ツインタワーズサウスの稼働は好調に推移

■ 新規成約賃料も上昇

- ✓ 梅田エリアのAグレードビルの一部では募集・成約賃料が40,000円台@坪に到達。（オフィス仲介会社ヒアリング等による）

梅田地区の新規成約賃料の推移



（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

上六Fビルディング （大阪市中央区）

2025年5月期空室発生も、リースアップ目指す



稼働率

2025年5月期末（前期末比）

94.9%（▲5.1pt）

2025年11月期末（想定）

100%

- 2025年1月に地下1階約70坪が退去となり、鋭意リーシング活動中
- 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11月期に外壁面（北面）塗装工事を計画。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・規模において優位性が高く希少性を発揮できる物件であり、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、引き続き好調に稼働
- 商業部分においても、2階エントランス付近大型区画の後継テナント開店日が決定

芝浦ルネサイトタワー （東京都港区） 共有持分10%相当

リーシングが進展、残フロアの早期リースアップ目指す



稼働率

2025年5月期末（前期末比）

77.5%（▲22.5pt）

2025年11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月に大型テナント5フロアが退去となり、3フロアについてはリーシング完了（うち1フロアについてはダウンタイム発生なし）。残フロアの早期埋め戻しを目指して鋭意リーシング活動中

（注1）物件数は、事務所用施設他、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）、H-CUBE KITAAOYAMAを含みます

（注2）汐留イーストサイドビルについては2025年5月末時点での保有分相当を記載しています

（注3）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



4. 関西の状況



大阪府・市のスーパーシティ構想

「データで拓げる“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」



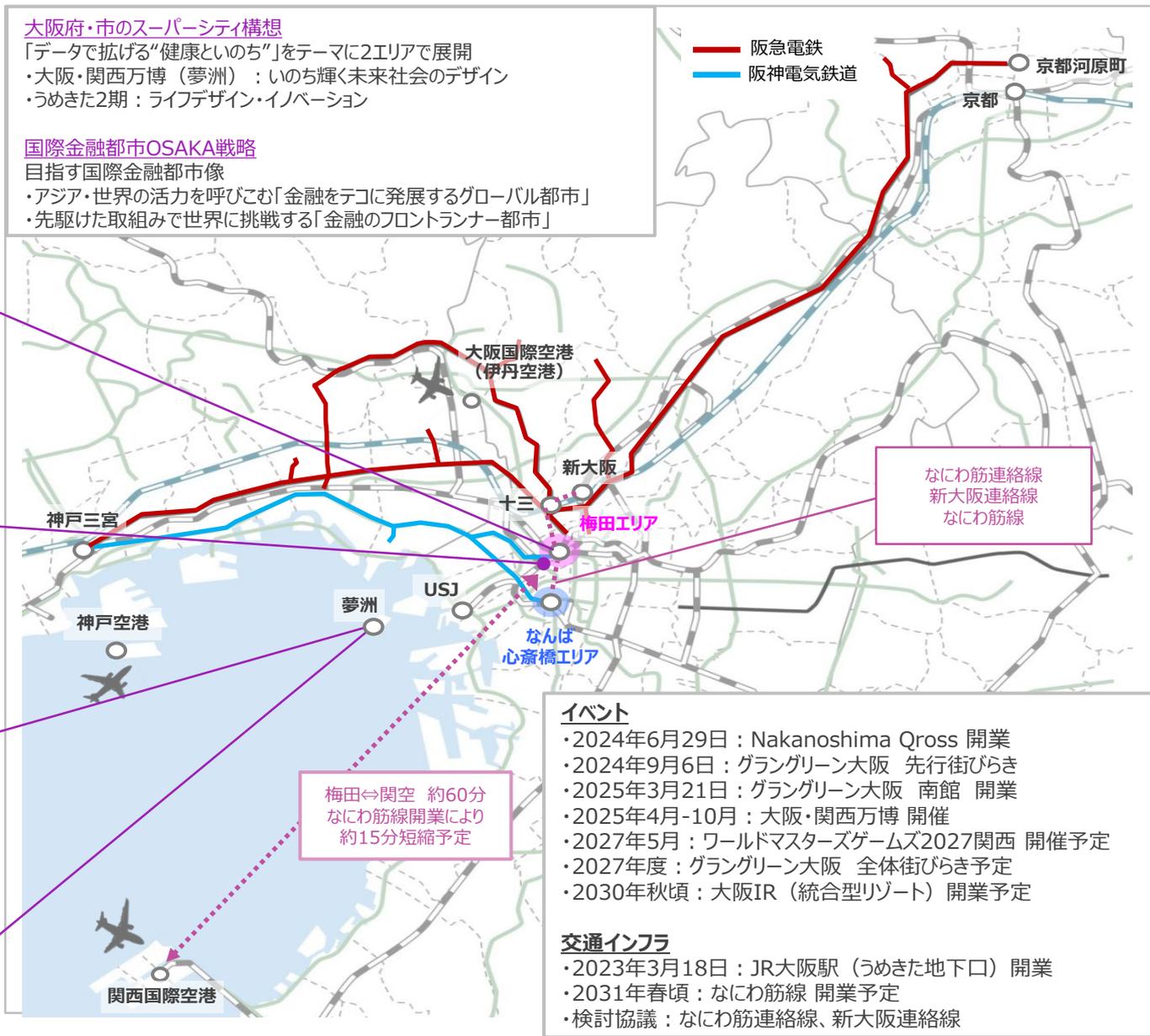
グラングリーン大阪
 (うめきた2期)

Nakanoshima Cross
 (未来医療国際拠点)



大阪・関西万博

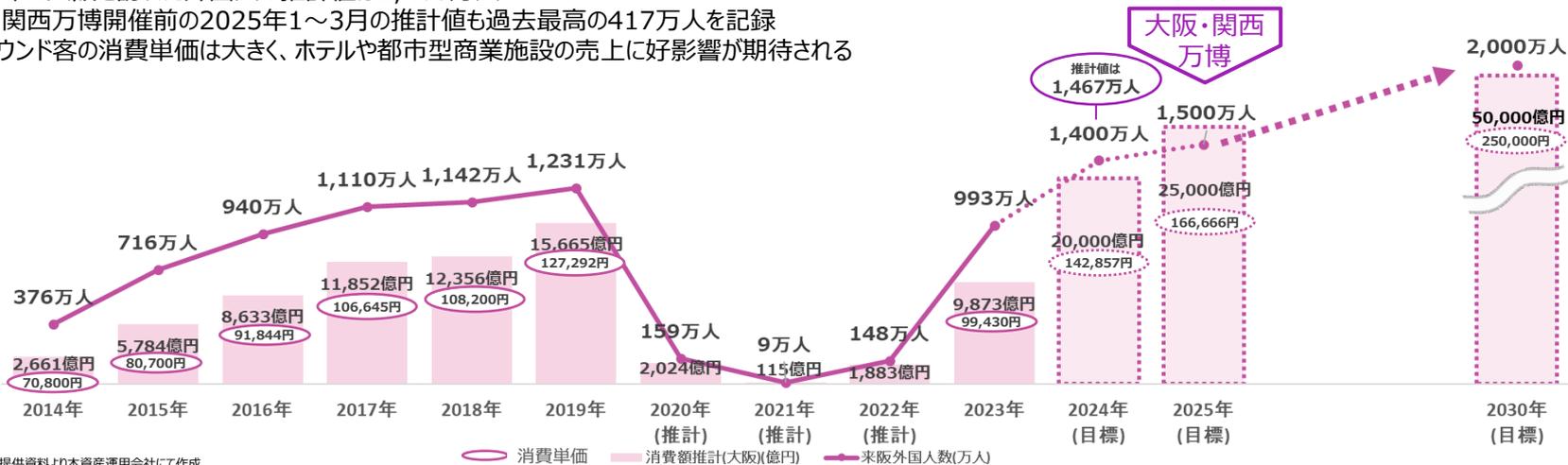
大阪IR (統合型リゾート)



インバウンドの状況と万博の効果

大阪におけるインバウンド消費額の推計

- 2024年に大阪を訪れた外国人の推計値は1,463万人
- 大阪・関西万博開催前の2025年1～3月の推計値も過去最高の417万人を記録
- 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る



出所：大阪観光局提供資料より本資産運用会社にて作成

夢洲エリアでの国際観光拠点の形成

大阪・関西万博の影響

- ✓ スポンサーグループでは関西全体の人の動きが非常に活発になっていることを背景に、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20億円程度の利益への影響があると見込んでいる。(注1)
- ✓ 一方でHHRでは北野阪急ビルやラグザ大阪といったホテル物件では万博期間中、前年比15～20%程度の売上増加を見込む。

大阪IR効果

- ✓ 大阪・関西万博の開催を土台に、継続的な観光需要創出が行われる見込み。
- ✓ スポンサーグループが検討している新線計画など都市・交通インフラの整備が進み、その先にある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。



出所：MGM大阪株式会社ウェブサイトより

スポンサーグループの取組み

ホテル阪急グランレスパイア大阪

- ✓ グラングリーン大阪の南館に、ビジネスホテルと一線を画したグレード感のあるホテル(アップスケールホテル)「ホテル阪急グランレスパイア大阪」を新規出店
- ✓ 関西国際空港へのアクセス拠点となるJR大阪駅(うめきた地下口)に非常に近い立地を活かし、観光・レジャー目的の旅慣れた大人のインバウンドツーリストをメインターゲットに設定



出所：阪急阪神ホールディングス決算説明会資料より

免税カウンターの設置

- ✓ 訪日外国人旅行者の増加が見込まれる中、増加する訪日外国人旅行者の利便性向上を図ることを目的として免税カウンターを設置
- ✓ 今後は、免税手続きを一括して行うことで蓄積したデータの活用により購買傾向を分析し、より一層、訪日外国人旅行者の誘致に活かしていく予定



HEPファイブ免税カウンター

(注1) 阪急阪神ホールディングス決算説明会質疑応答より

大阪のオフィスの状況

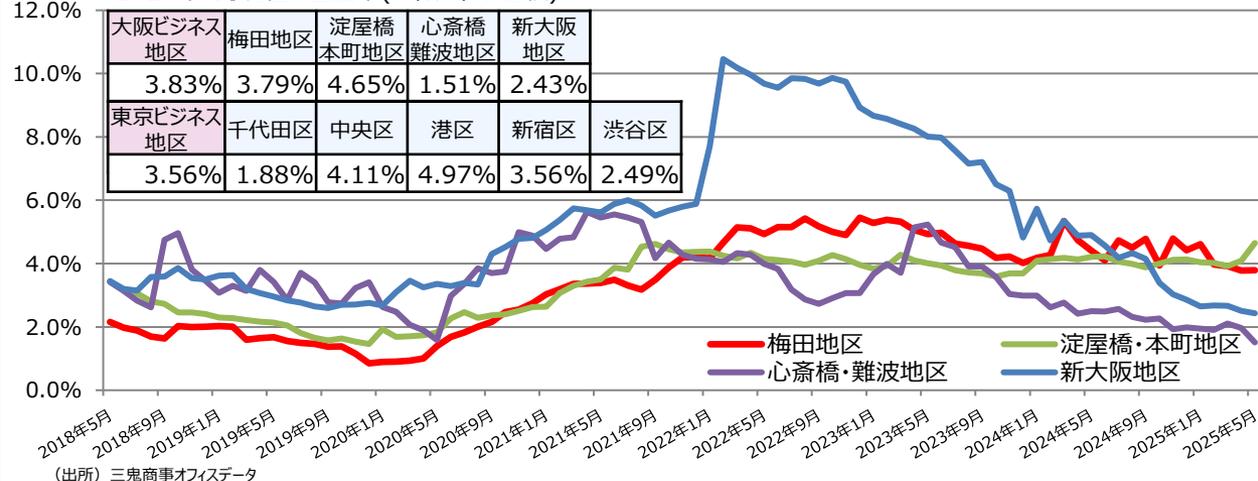
2026年以降は大量供給が予定されておらず、空室率は低位で推移

- 2024年は過去最大の供給があったものの、館内増床や拡張移転などの需要は堅調で大阪ビジネス地区の空室率は3%台まで低下
- 新規成約賃料は底打ちし、年間を通じて上昇傾向が続いている
- 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、空室率については低位で推移するものと見ている。

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移

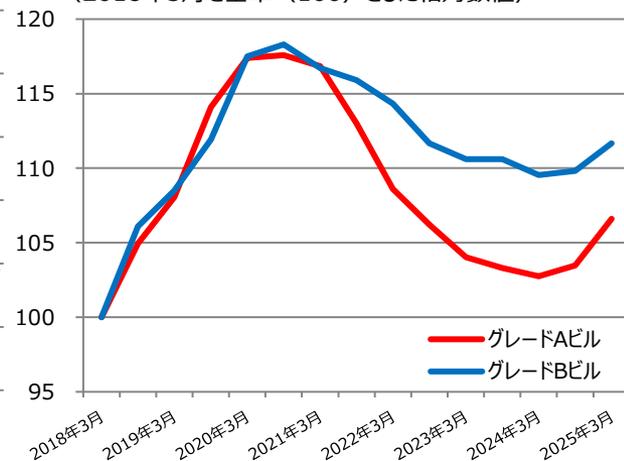
2025年5月現在の空室率(大阪・東京比較)

大阪ビジネス地区	梅田地区	淀屋橋本町地区	心齋橋難波地区	新大阪地区	
3.83%	3.79%	4.65%	1.51%	2.43%	
東京ビジネス地区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
3.56%	1.88%	4.11%	4.97%	3.56%	2.49%

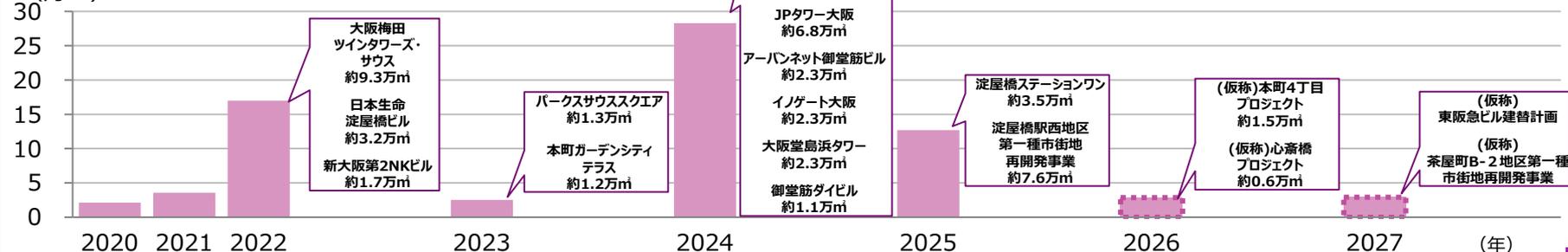


梅田地区の新規成約賃料の推移

(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) (万㎡)



(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

(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6月)



5. APPENDIX





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	26.6	6,337.37 (2,923.44)	100.0% (99.4%)	1 (105)	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	40.0	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★	デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	21.7	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	22.2	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	16.7	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	11.7	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	17.7	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.5%	長期・固定賃料
	16	デ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	9.1	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	名古屋市長区	2002年4月	23.2	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	ハッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	15.9	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	27★	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	8.7	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-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	26.5	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	5.3	774.21	100.0%	2	2021年12月14日	6,650	3.7%	固定賃料
	35	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	東京都港区	2021年12月	3.5	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	27.2	62,100.86	100.0%	1	2025年4月23日	11,500	6.4%	長期・固定賃料
事 務 所 用 施 設	8★	汐留イーストサイドビル(準共有持分20%相当)	東京都中央区	2007年8月	17.8	1,857.31	86.9%	7	2008年2月29日	3,805	2.1%	固定賃料
	10★	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	32.7	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	16.2	1,833.96	77.5%	16	2020年5月28日	3,475	1.9%	固定賃料
複 合 施 設	4	上六ビルディング	大阪市中央区	1993年9月	31.7	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	26.3	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)	12.3	5,882.15 (5,185.35)	100.0% (94.7%)	2 (238)	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	12.3	8,748.18 (8,467.56)	100.0% (99.5%)	5 (105)	2018年12月5日	6,566	3.7%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	34	H-CUBE KITAAOYAMA	東京都港区	2021年2月	4.3	386.03	100.0%	2	2022年12月1日	1,410	0.8%	固定賃料
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					20.5	495,211.27 (481,106.45)	99.8% (99.7%)	121 (583)	-	178,740	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



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

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

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

阪急阪神
上野御徒町ビル



竣工日：2022年1月
所在地：東京都台東区

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月予定
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

エンスイテ御成門



リノベーション竣工日：2025年8月予定
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11月：H-CUBE MINAMIAOYAMA
- ・2022年12月：H-CUBE KITAAOYAMA
- ・2022年12月：H-CUBE MINAMIAOYAMA II

※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（2025年7月17日）時点で本投資法人が取得する予定はありません



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>本資料に記載の (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>2025年5月期末 : 2025年5月期の実績値</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> <p>譲渡資産 : 2024年11月期の実績値</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>
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>



物件写真



所在地図



物件の概要

所在地	東京都台東区台東四丁目9番2号		
交通	東京メトロ（日比谷線） 「仲御徒町」駅徒歩1分	敷地面積	235.41㎡
竣工年月	2022年1月	賃貸可能面積	1,856.25㎡

分配金への影響

- 汐留イーストサイドビルの譲渡により生じた手元資金等を活用

**巡航ベース分配金への影響
+64円程度を見込む**

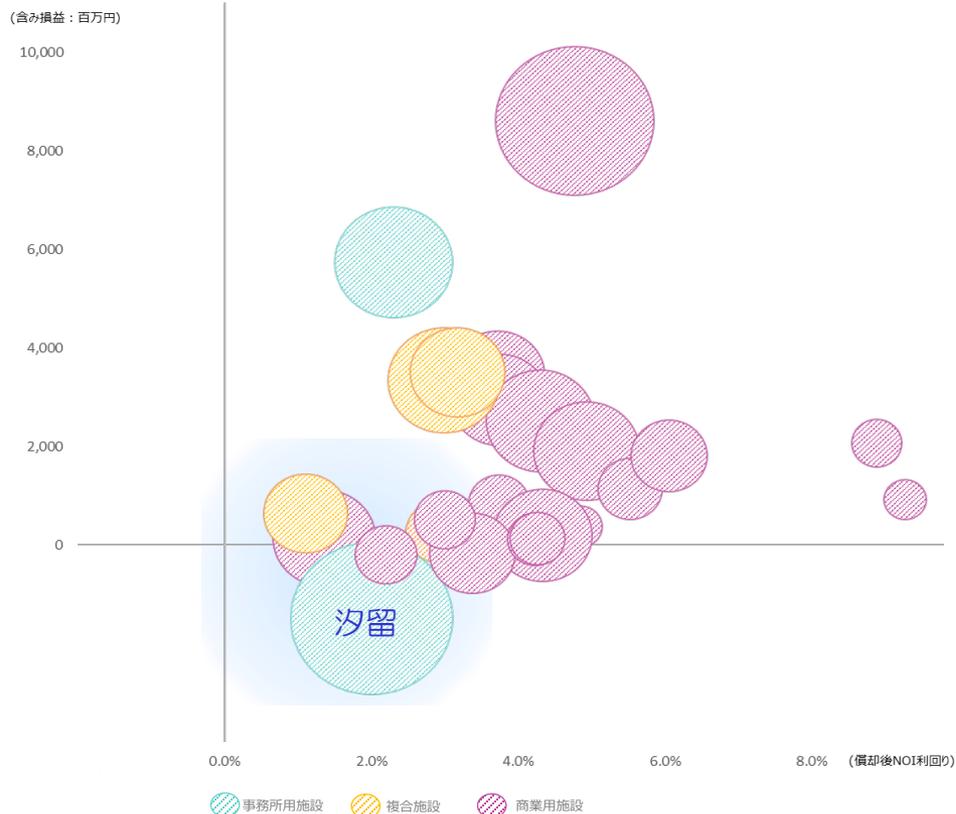
物件の特徴

- スポンサーグループの首都圏における開発案件で、「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

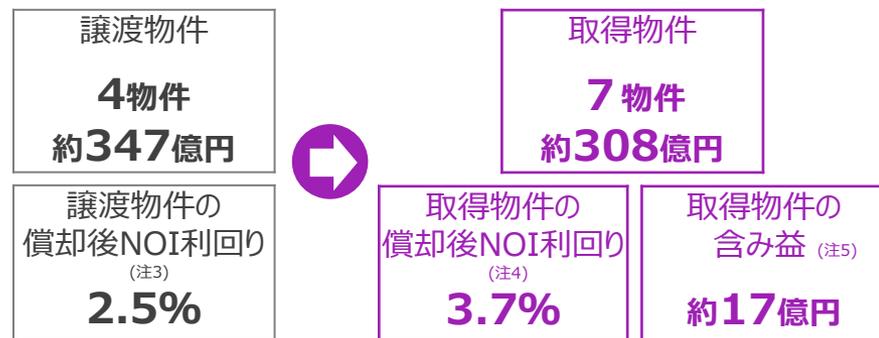


- 2020年以降3度の資産入替を実施し、ポートフォリオの約20%を入替
- 今後もポートフォリオの質の向上につながる資産入替を検討

本投資法人のポートフォリオ(2019年以前に取得した物件を記載(注1))



資産入替の実績(2020年以降の資産入替の実績を記載(注2))



資産入替の方針

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

(注1) 2025年5月末時点の保有物件のうち、2019年以前に取得した物件を記載しています。また円の大きさは、取得価格を示しています。
 「含み損益」、「償却後NOI利回り」は2025年5月期の実績値を利用していますが、「汐留イーストサイドビル」については2024年11月期の実績値を利用しています。
 (注2) 「譲渡物件」、「取得物件」は2020年以降に実施した資産入替における譲渡物件と取得物件の取得価格の累計額をそれぞれ記載しています。
 (注3) 「譲渡物件の償却後NOI利回り」は各譲渡物件の譲渡日の属する決算期の1期前の実績値を基に計算しています。
 (注4) 取得物件の償却後NOI利回りは2025年5月期の実績に基づき計算していますが、「イオンモール猪名川」及び「フレンドマート茨木平田店(敷地)」については鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益、運営費用の数値に基づき計算しています。
 (注5) 「取得物件の含み益」は2025年5月期の数値(実績値)を利用しています。