

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人

J-REITファン@札幌

2026年3月28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	21
3. 今後の方針と分配金目標	24
4. 保有物件の運用状況	28
5. 関西の状況	34
6. APPENDIX	38



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 質の高いポートフォリオにより安定した分配金を実現
- 特徴④ 健全な財務体質の維持

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	1,781億/37物件 (取得価格ベース/2025年11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	3,389円(2025年11月期実績)
予想分配金	3,270円(2026年5月期予想) 3,330円(2026年11月期予想)
投資口価格	152,900円 (2026年3月13日時点)
分配金利回り	4.3% (2026年3月13日時点)
1口当たり純資産	125,208円 (2025年11月末時点)
1口当たりNAV (注)	188,053円 (2025年11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.45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



20th Anniversary





① 多様な事業展開を行う歴史のある企業体

② 梅田エリアで多くの物件を保有・開発

③ スポンサーの梅田エリアにおける開発状況

④ 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

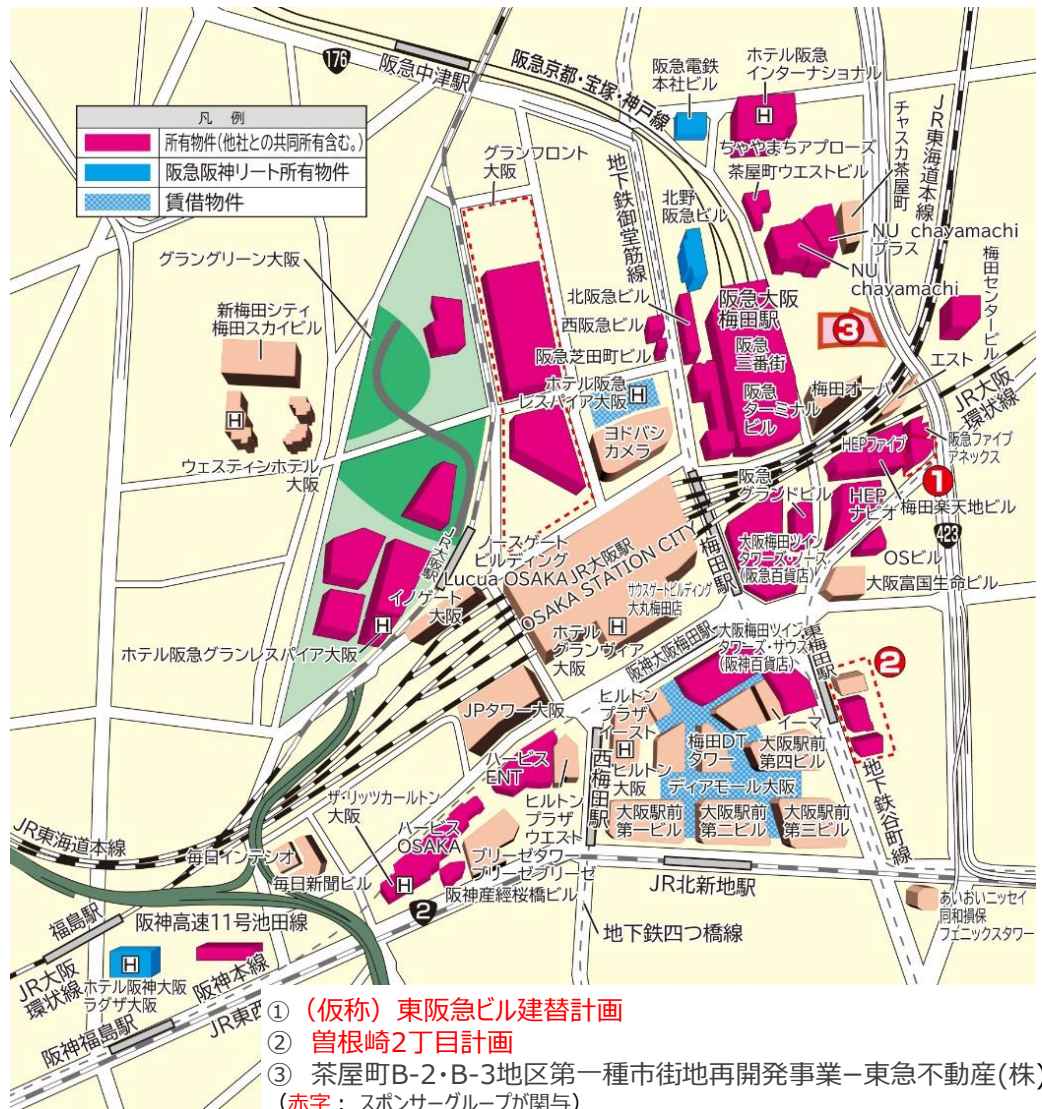


2005年
阪急リート投資法人
設立

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

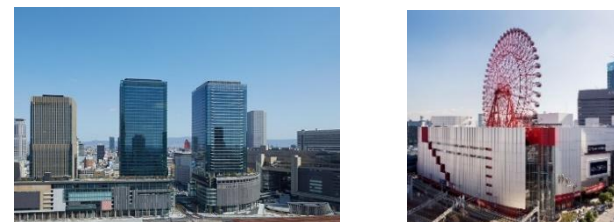
スポンサーグループの開発状況地図 (2025年9月30日時点)



本投資法人保有物件

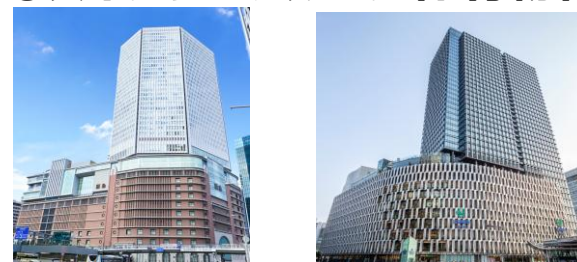


北野阪急ビル 阪急電鉄本社ビル ラグザ大阪

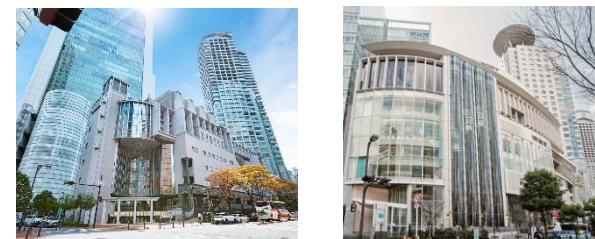


グランフロント大阪 HEPファイブ

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投資運用会社にて作成
 ※上記各物件について、決算発表日(2026年1月23日)時点で本投資法人が取得する予定はありません

③ スポンサーの梅田エリアにおける開発状況



グラングリーン大阪



©Akira Ito. aifoto



プロジェクトの概要

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

※決算発表日（2026年1月23日）で本投資法人が取得する予定はありません

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

（仮称）東阪急ビル建替計画



プロジェクトの概要

阪急阪神不動産が入居予定

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

デザイン・ウェルビーイング

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

環境性能・BCP

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

1階エントランスの内装イメージ

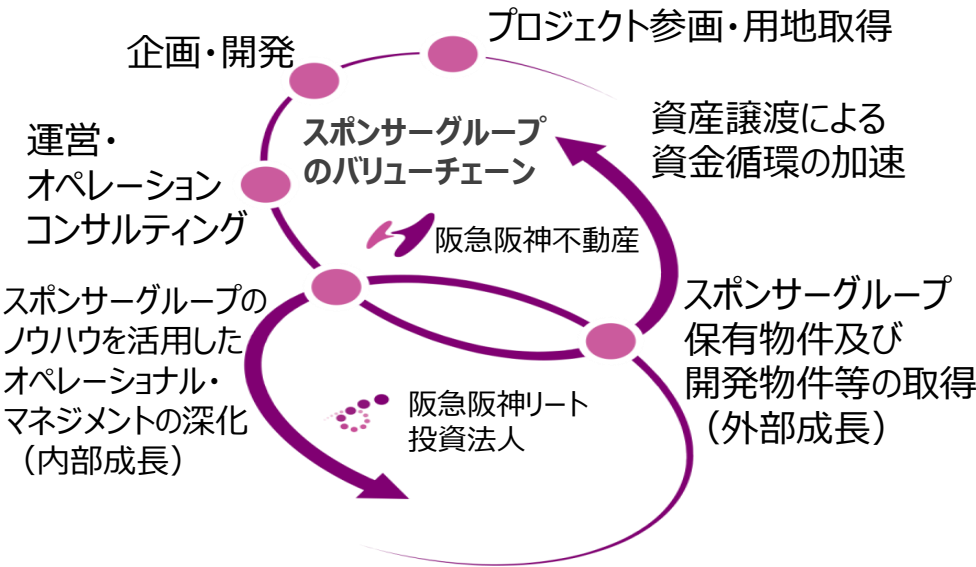


屋上テラスのイメージ



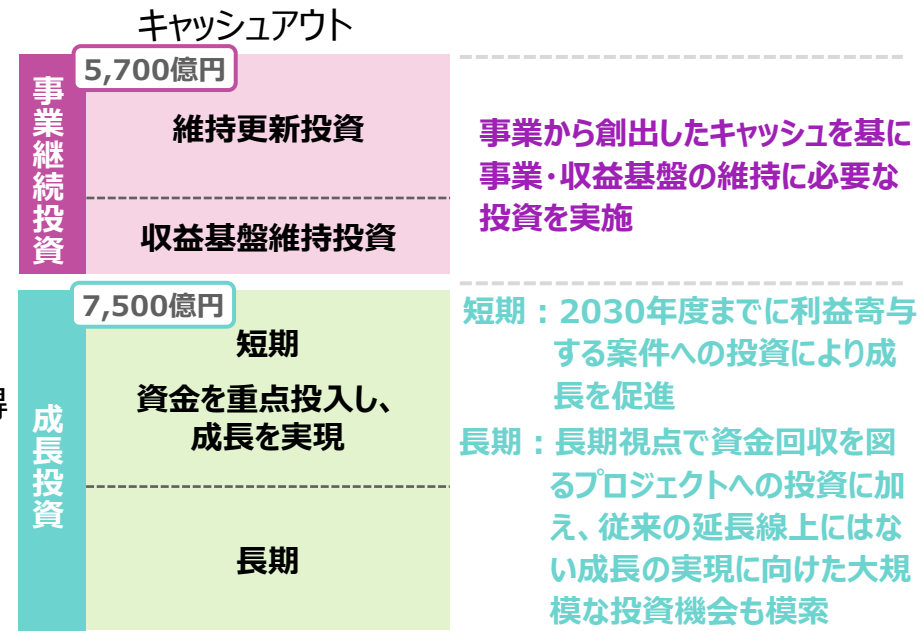


スポンサーグループとの共生戦略



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)

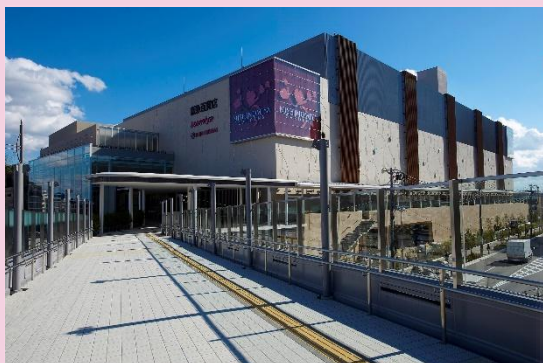


本投資法人においてもスポンサーグループとの更なる連携を図り、外部成長及び内部成長の機会を獲得することで、投資主利益の最大化を目指す



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

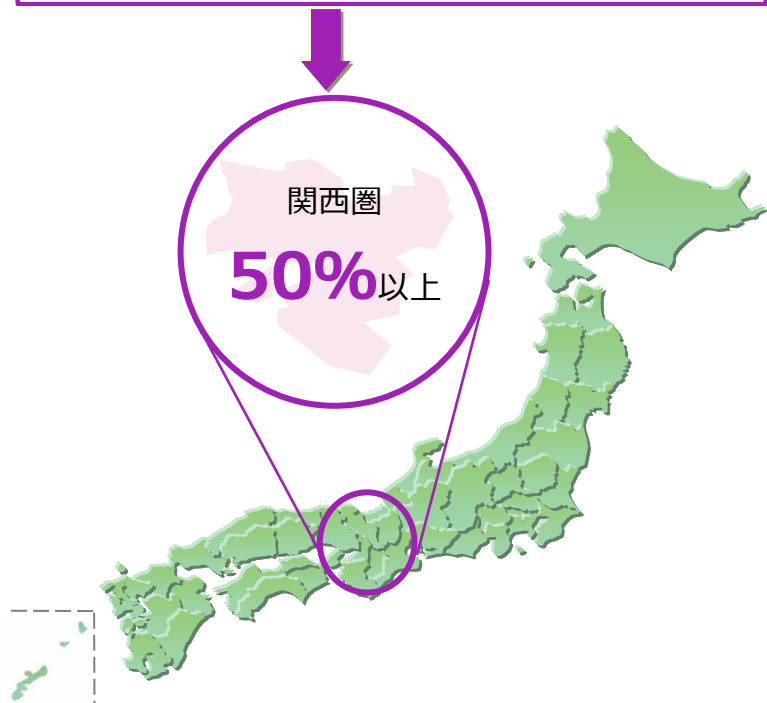
① 「関西圏」・「商業用途区画」に重点投資

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

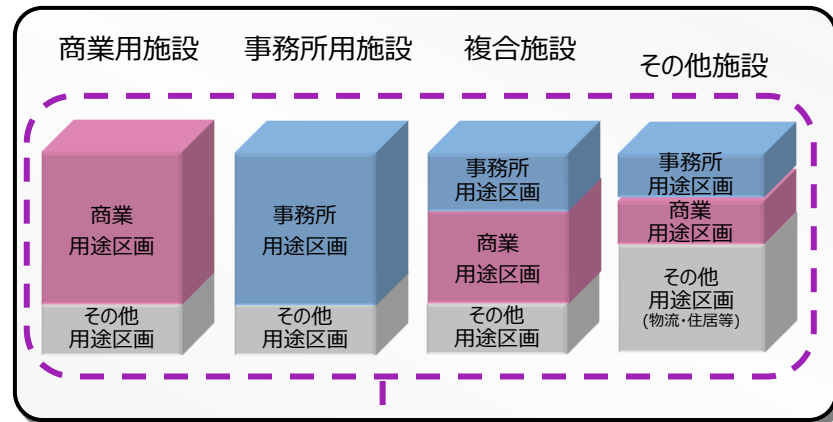


「**関西圏**」：大阪府、京都府、兵庫県、
奈良県、滋賀県及び
和歌山県の2府4県

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



商業用途区画**50%以上**

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

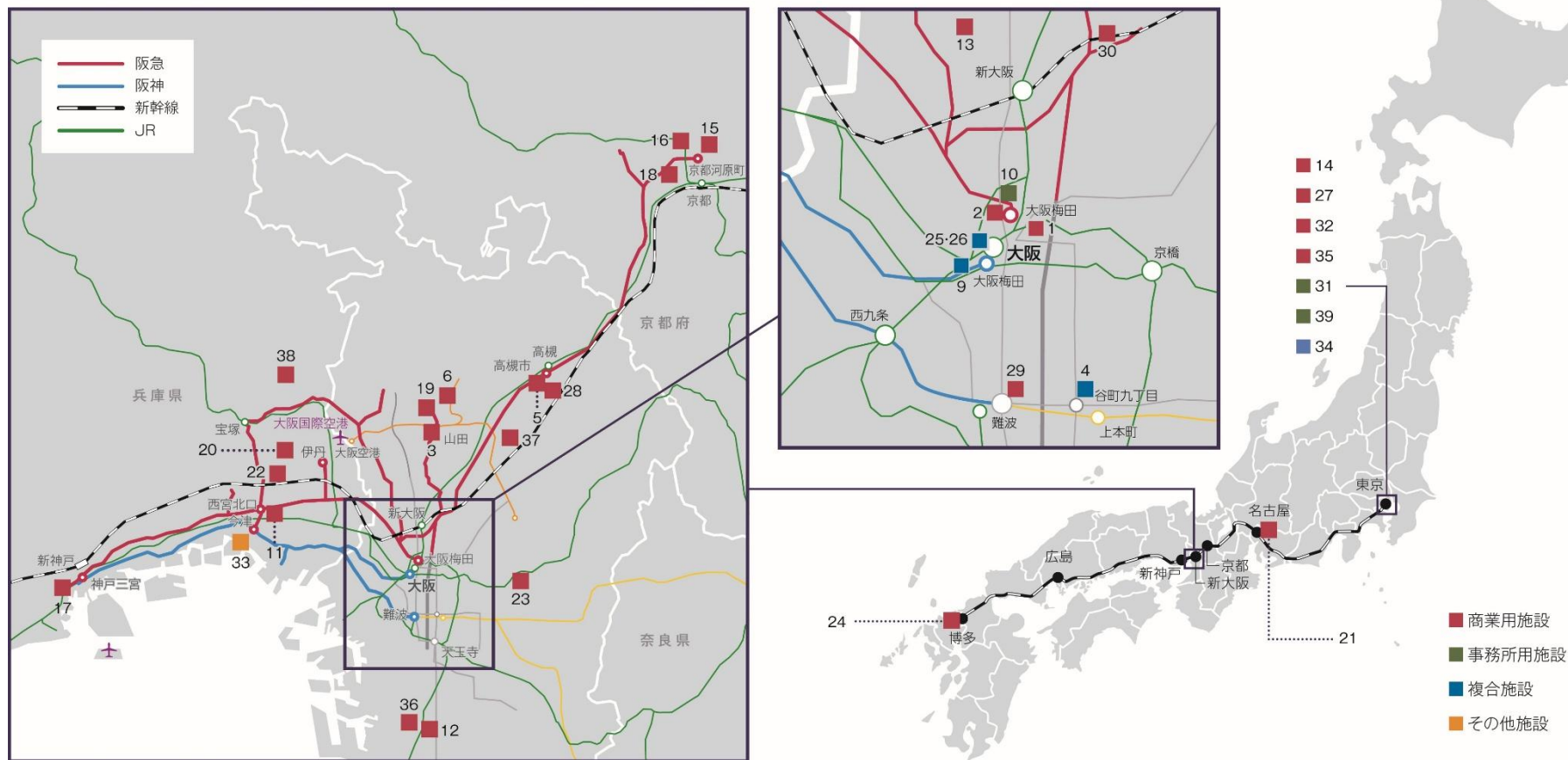
商業用途
84%

関西圏
83%

※運用ガイドラインの一部変更
2021年12月 「その他用途区画(物流・住居)」を主とした「その他施設」を投資対象に追加
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11月30日時点

※物件番号は、P.43及びP.44のポートフォリオ一覧に記載



① 高い稼働率を誇るポートフォリオ

② 着実な分配金成長を志向

分配金目標

(巡航ベース)

3,500円

(2028年ごろ)

3,300円

(現状)

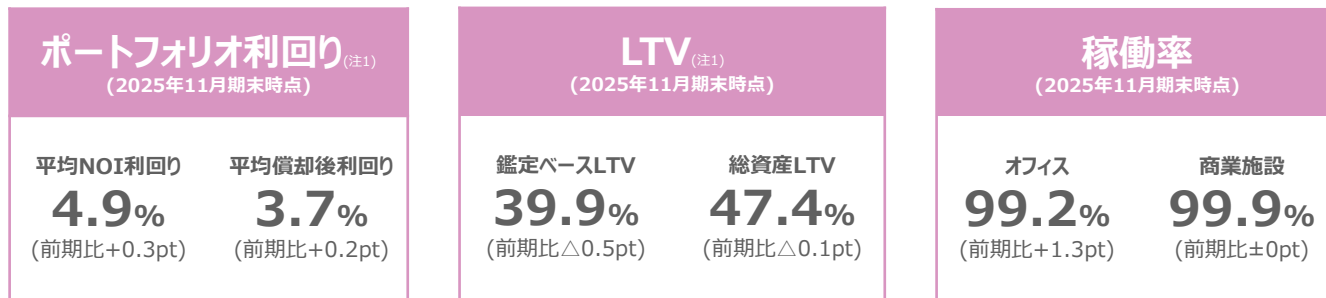


①高い稼働率を誇るポートフォリオ



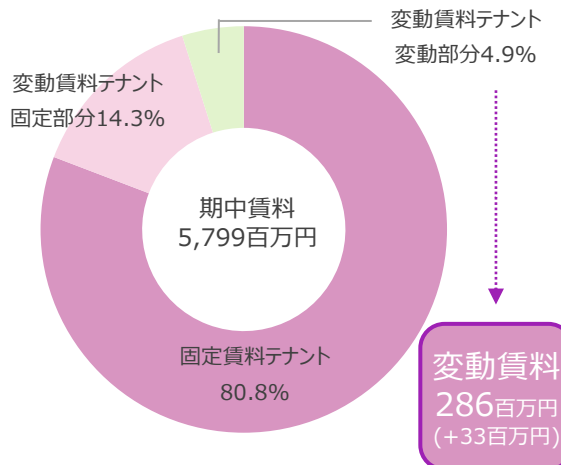
高い稼働率を誇るポートフォリオが安定した分配金を実現

ポートフォリオの状況



賃料収入データ

■ 賃料体系別収入比率



■ アセットタイプ別収入比率

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

② 着実な分配金成長を志向



外部成長(資産入替)と内部成長(賃料改定)の両輪で分配金の成長を図る

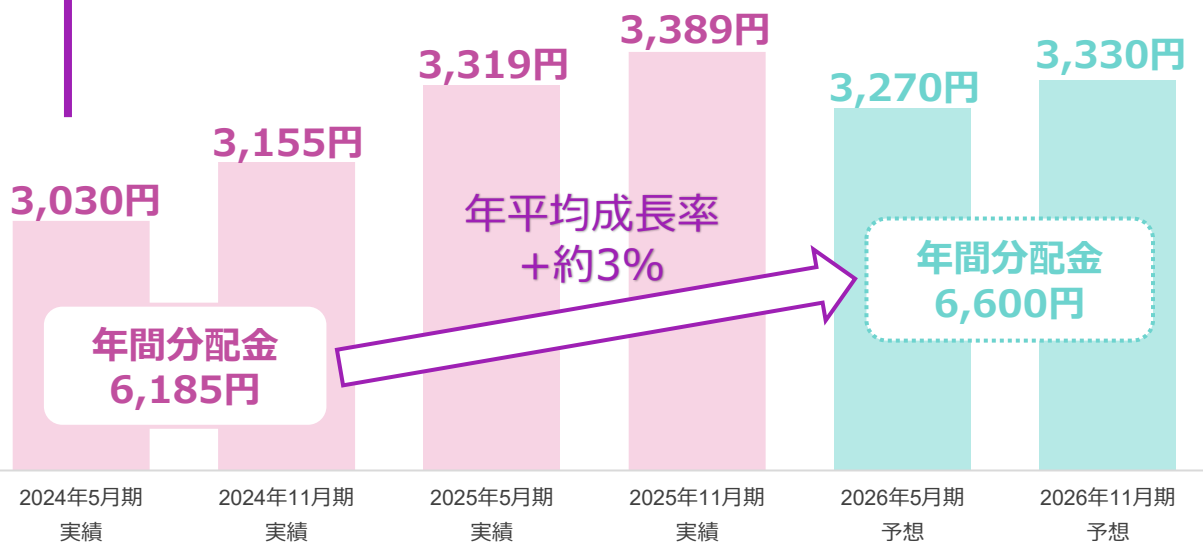
今後の分配金の見通し

成長の内訳

(2024年5月期実績と2026年11月期予想の比較)

外部成長 +250円 ✓ 1物件の譲渡(約168億円) ^(注1) ✓ 5物件の取得(総額約247億円) ^(注2)	内部成長 +250円 ✓ リニューアルの効果 (山田、北野、HEP(観覧車含む)) ✓ リテナントや契約更改の効果
支払利息等 △160円 ✓ 平均借入コストの上昇： 0.75%→1%程度 ✓ 新規借入(65億円)の影響	その他 △40円 ✓ 資産運用報酬の増加 等

3,500円
 今後も着実に
 分配金の成長を図る



(注1)汐留イーストサイドビルの譲渡価格を記載しています

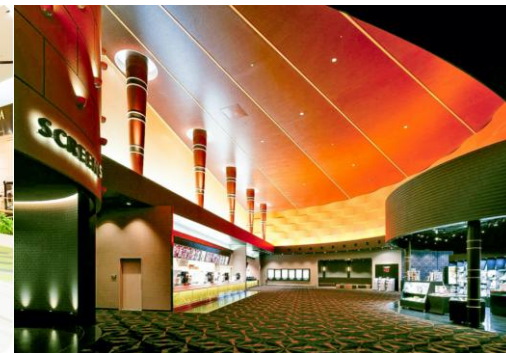
(注2)2024年以降取得したホームセンターコーナン堺高須店(敷地)、フレンドマート茨木平田店(敷地)、イオンモール猪名川、阪急阪神上野御徒町ビルの4物件と2026年3月取得予定の(仮称)スギ薬局大東御領店(敷地)の計5物件の取得(予定)価格の合計を記載しています。



所在地	兵庫県西宮市
敷地面積	79,003.72m ²
延床面積	(1) 店舗・駐車場・映画館 201,581.85m ² (2) 駐車場 31,891.07m ² (3) 駐車場・店舗 (別館) 18,523.10m ²
竣工年月	2008年10月 (別館:2018年10月)
取得日	2013年4月16日

本物件の特徴

- 「阪急西宮スタジアム」跡地を再開発して2008年に開業した西日本最大級のショッピングセンター
- 阪急電鉄全線で大阪梅田駅、神戸三宮駅に次いで3番目の乗降人員を誇る主要駅である阪急電鉄神戸線・今津線「西宮北口駅」よりデッキで直結しており、アクセス良好
- 百貨店業態の「西宮阪急」とGMS業態の「イズミヤ西宮ガーデンズ店」、シネマコンプレックスの「TOHOシネマズ西宮OS」を核店舗とし、店舗数は約270店舗を有する。また、屋上にはイベントなどを行うことのできるスカイガーデンを設置。

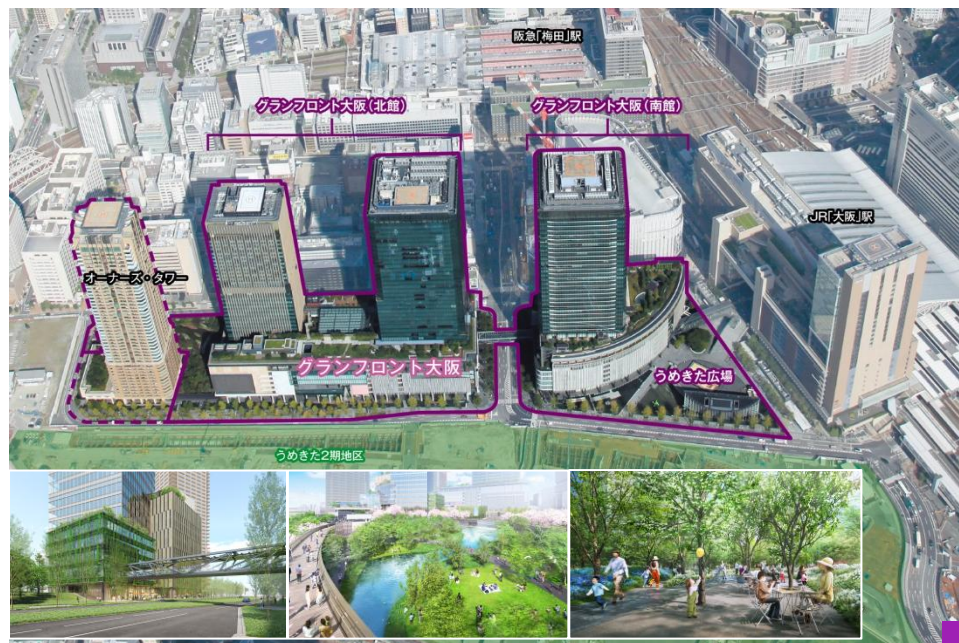




本物件の特徴

- 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



① 財務の状況・有利子負債残高

※2025年11月末時点

平均残存年数

平均借入コスト

固定比率

4.2年

0.90%

82.1%

長期・固定借入を基本にコスト抑制も企図

② 財務戦略・金利の状況

①財務の状況・有利子負債残高

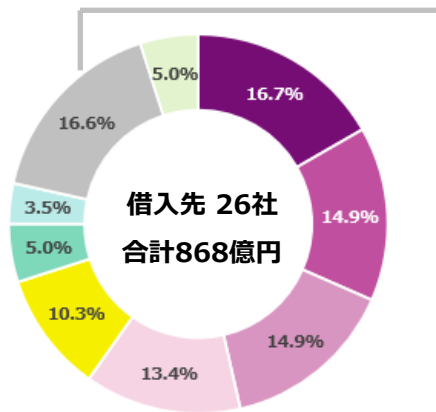
主要な財務指標

(注)「鑑定ベースLTV」、「総資産LTV」の算出方法の詳細についてはP.45に記載

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

有利子負債残高 (百万円)

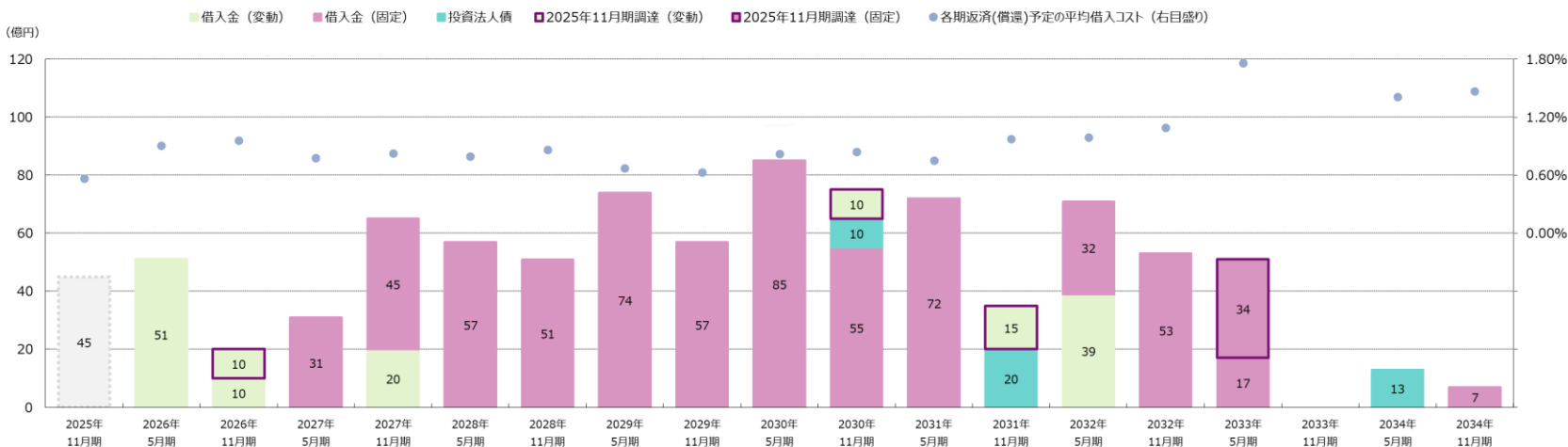
2025年11月30日現在



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

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

返済期限分散状況と平均借入コスト



②財務戦略・金利の状況



財務戦略

外部環境認識

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

今後の方針

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

2025年11月期リファイナンス実績

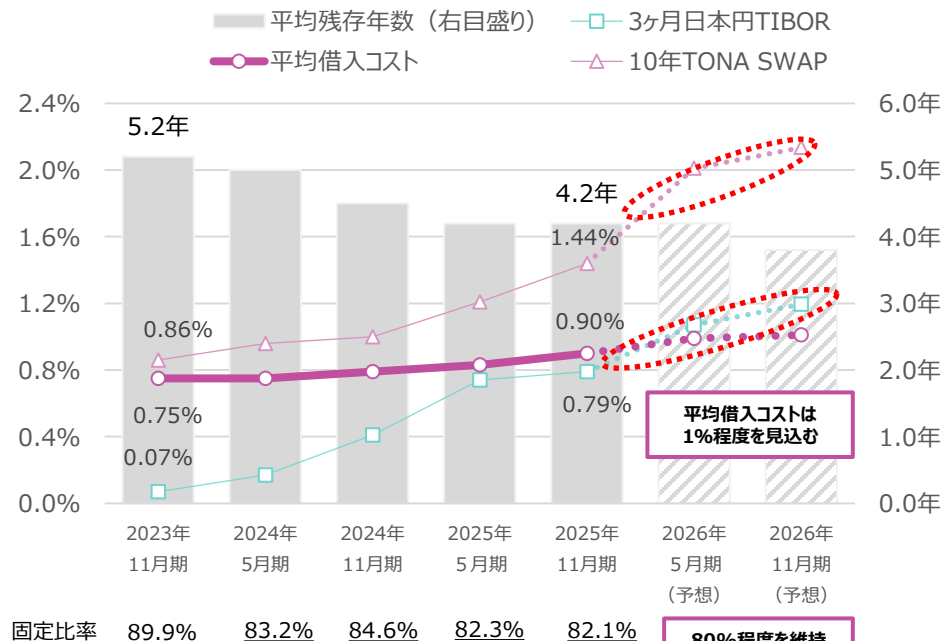
借入先	金額 (百万円)	期間	金利
三井住友銀行	1,000	1.0年	1ヶ月日本円TIBOR +0.25% (変動金利)
	1,500	6.0年	3ヶ月日本円TIBOR +0.27% (変動金利)
三菱UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団	3,400	7.5年	1.985% (金利スワップ固定化後)
三井住友信託銀行	1,000	5.0年	1ヶ月日本円TIBOR +0.26% (変動金利)
	6,900	5.9年	1.46% (期末時点)

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

⇒平均借入コストを抑制しつつ、財務安定性向上を図る

平均借入コストと市場金利

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



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

2.トピックス



2nd Anniversary



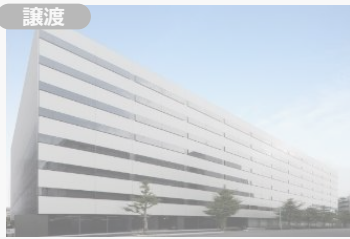
①2025年の取組み(戦略的な資産入替)



資産入替により収益性の向上を実現

2025年の戦略的物件入替

譲渡



汐留イーストサイドビル

2025年4月取得



イオンモール猪名川

2025年4月取得



フレンドマート茨木平田店 (敷地)

2025年9月取得



阪急阪神上野御徒町ビル

- ・スポンサーグループが首都圏で開発したコンパクトオフィスビル

2026年3月取得予定



(仮称) スギ薬局大東御領店 (敷地)

- ・安定したキャッシュ・フローが見込まれる関西圏の地域密着型商業施設

※画像はイメージです。

利回り改善による分配金の向上

譲渡物件の
償却後NOI利回り

(注1,2)

2.0%



取得物件の
償却後NOI利回り

(注1)

3.8%

含み損の解消

譲渡物件の
含み損

(注2)

約△15億円



取得物件の
含み益

(注3)

約+4億円

(注1)「償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.45に記載

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

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



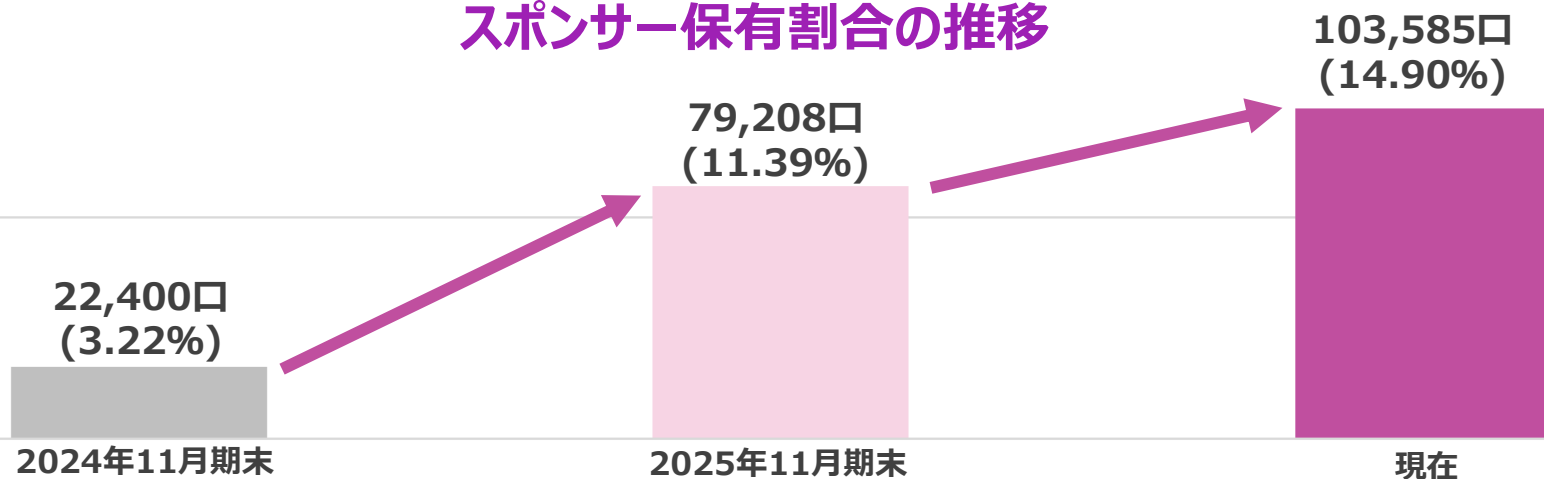
スポンサーによる投資口追加取得によりコミットメントが強化

概要

追加取得数：81,185口

取得期間：2025年3月21日～2026年2月16日

スポンサー保有割合の推移



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

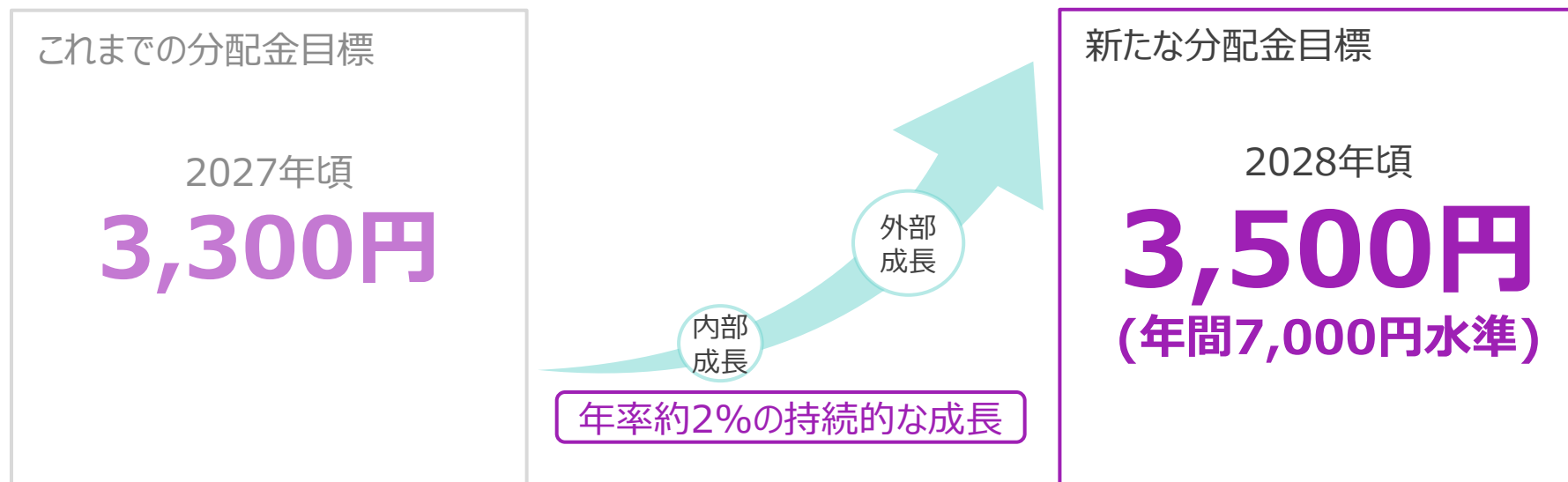
3. 今後の方針と分配金目標





新たな分配金目標を設定

2027年目標の分配金3,300円を前倒して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

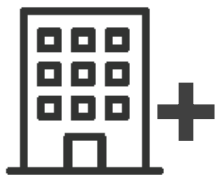


✓ 成長に向けた取組方針は堅持：「関西重点」、「商業重点」、「スポンサー連携」の深化

② 具体的なアクションプラン



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NOI利回りが50bp改善した場合

約+10円

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

約+4円

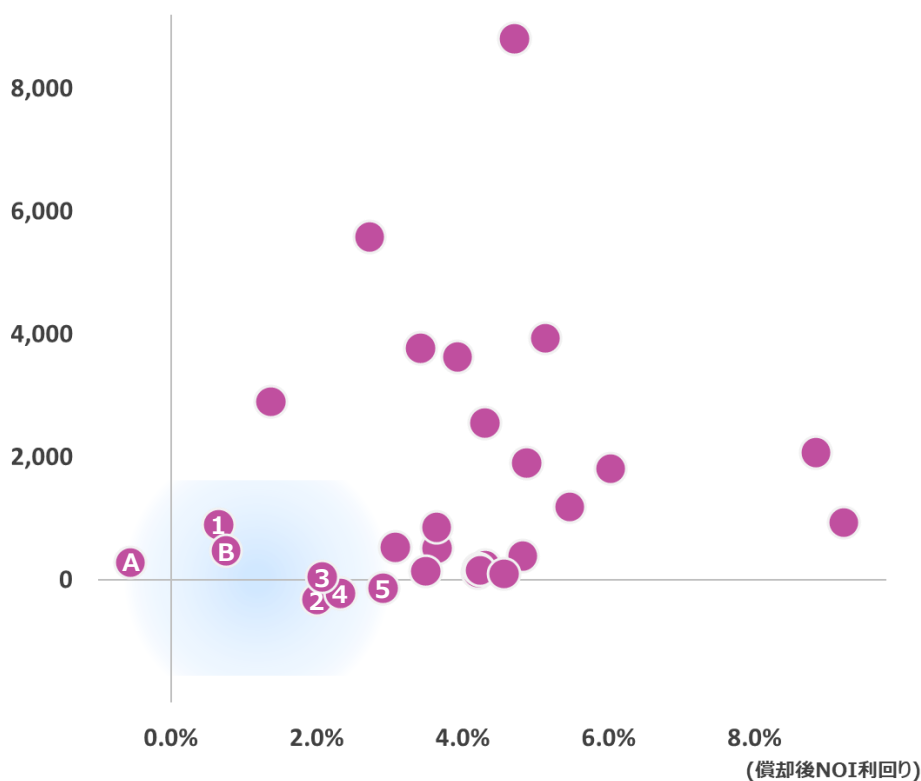
(注1)各影響額は本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算したものであり、その実現性、金額等について約束するものではありません。
(注2)現況の償却後利回り3.4%を基準に試算しています。



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

含み損益が小さく、償却後NOI利回りが低い物件

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

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

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

4. 保有物件の運用状況



20th Anniversary



保有物件の運用状況（都市型商業施設①）



商業施設 （ホテルを除く）

物件数
33物件

取得価格合計
138,101百万円

投資比率
77.5%

稼働率（2025年11月期末）
99.9%

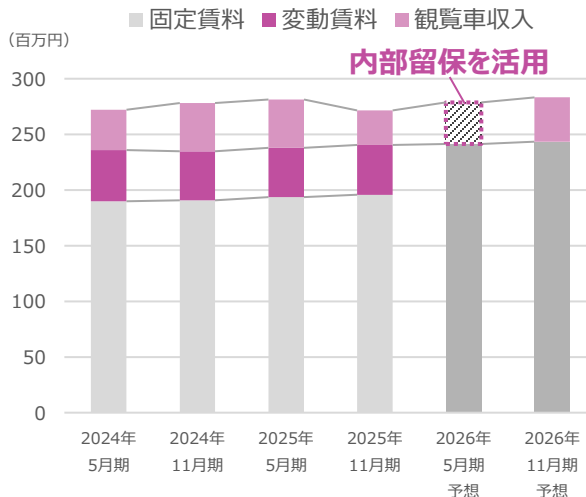
HEPファイブ （大阪市北区）準共有持分14%相当

更なる成長に向け、 観覧車リニューアル工事を実施中



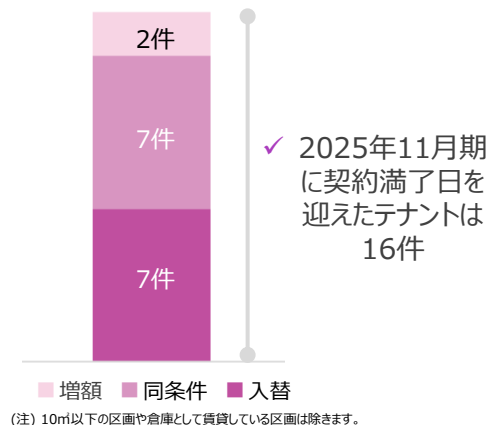
本物件の収益構造

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



契約更改の状況

- テナントの契約更改においてテナント入替や条件改定を行い、増収を実現



観覧車の収益性向上

- リニューアルに合わせ、搭乗料金の値上げを検討中

工事の目的

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



投資金額：約54百万円

期待する波及効果



更なる認知拡大

- ✓ LED照明化により夜間の集客やSNSでの拡散を期待



イメージアップ

- ✓ ゴンドラ再塗装により施設全体の印象を改善

分配金への影響



感度分析：観覧車収入が5%増加した場合

約+3円



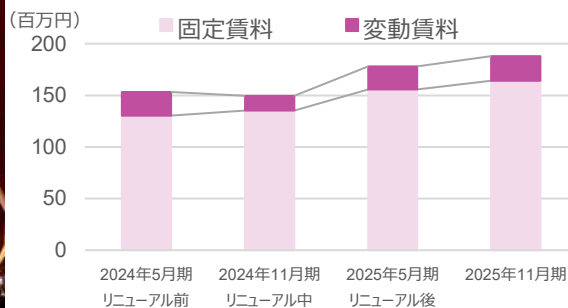
北野阪急ビル（大阪市北区）



概況

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

賃料推移（飲食フロア部分）



稼働率

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

H-CUBE KITAAOYAMA（東京都港区）



概況

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

分配金影響

+2.6円/期

増額入替

(入替前比)



グランフロント大阪（大阪市北区）共有持分4.9%相当

概況

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

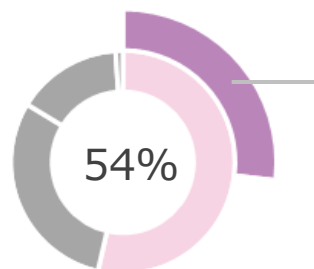


保有物件の運用状況（地域密着型商業施設）



地域密着型商業施設の状況

ポートフォリオに占める比率
(取得価格ベース)



敷地物件比率
27%

収支に占める
地域密着型商業施設の比率

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



内部成長の実績
(直近の主な取組)

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

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

2026～2028年の主な内部成長取組み検討物件



高槻城西ショッピングセンター



デイリーカナートイズミヤ
堀川丸太町店（敷地）



オアシスタウン伊丹
鴻池（敷地）



ニトリ茨木北店
（敷地）



阪急西宮ガーデンズ

保有物件の運用状況（ホテル）



ホテル

物件数
4物件

取得価格合計
10,963百万円

投資比率
6.2%

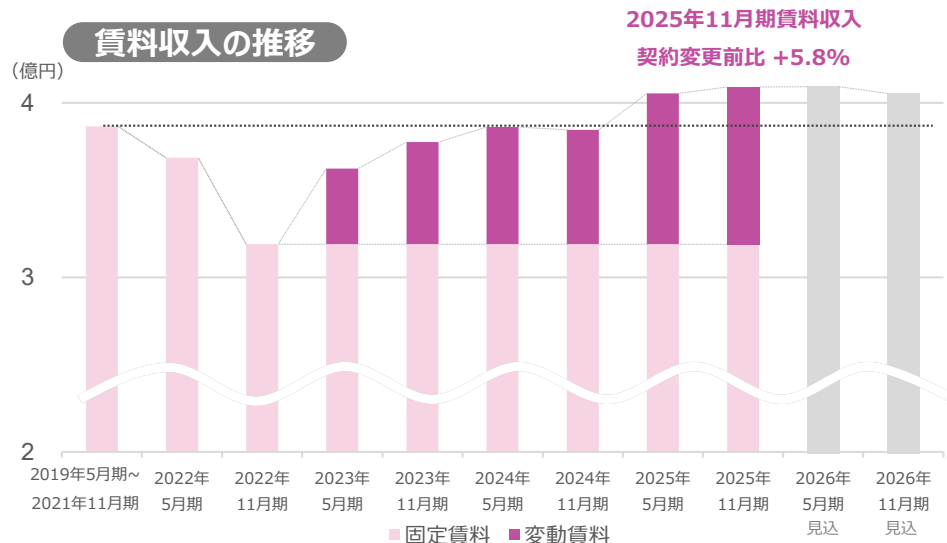
新阪急ホテルアネックス（北野阪急ビル） & ホテル阪神（ラグザ大阪）

■ 賃料収入はコロナ禍前を上回り過去最高を記録



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

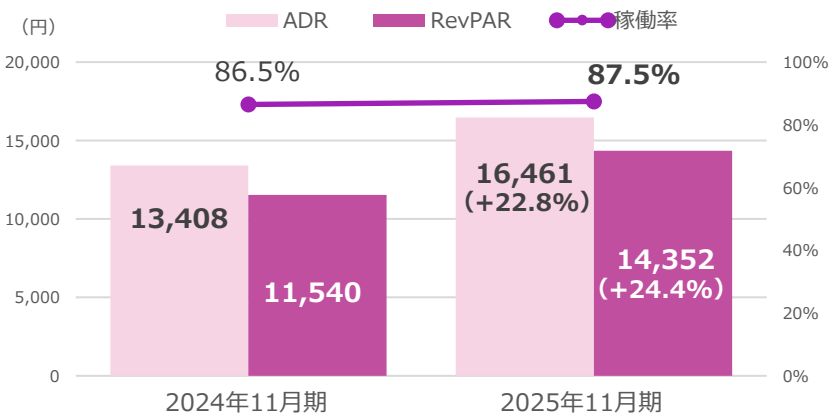
賃料収入の推移



万博会期中 稼働状況の推移

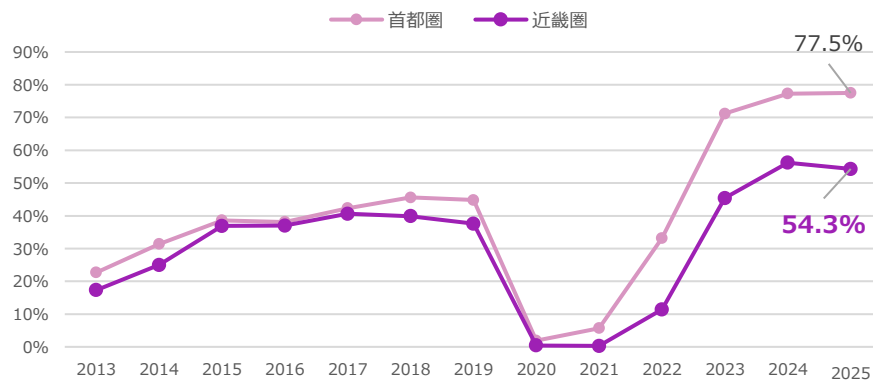
（対象：スポンサーホテル2物件及びベッセルイン博多中州）

■ 大阪関西万博等の国内外の観光需要、ビジネス需要に伴い堅調に推移



阪急阪神ホテルズ直営ホテル外国人宿泊比率

■ 首都圏と比較して近畿圏の外国人宿泊比率は低位であり、今後の伸びに期待



出所：阪急阪神ホールディングス株式会社 決算説明会資料

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

保有物件の運用状況（オフィス）



オフィス

物件数^(注1)

7物件

取得価格合計

27,219百万円

投資比率^(注2)

15.3%

稼働率（2025年11月期末）

99.2%

阪急阪神上野御徒町ビル （東京都台東区）



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



運用状況

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

稼働率

2025年11月期末

100%

2026年5月期末（想定）

36.4%

賃料ギャップ*
（セットアップ部分）

▲7%

*シービーアールイー株式会社が算定した賃料水準と
現行賃料の差

上六Fビルディング （大阪市中央区）

早期リースアップを目指す



稼働率

2025年11月期末（前期末比）

94.9%（±0pt）

2026年5月期末（想定）

100%

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

グランフロント大阪 （大阪市北区） 共有持分4.9%相当

大規模新規供給あるも、引き続き好調に推移



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

芝浦ルネサイトタワー （東京都港区） 共有持分10%相当

アップサイドでのリースアップが完了



稼働率

2025年11月期末（前期末比）

88.9%（+11.4pt）

2026年5月期末（想定）

100%

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

（注1）物件数は、事務所用施設の他、事務所用途区画を有する複合施設である上六Fビルディング、ラグザ大阪、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）、グランフロント大阪（北館）を含みます

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

（注3）2026年1月23日時点

5. 関西の状況



20th Anniversary

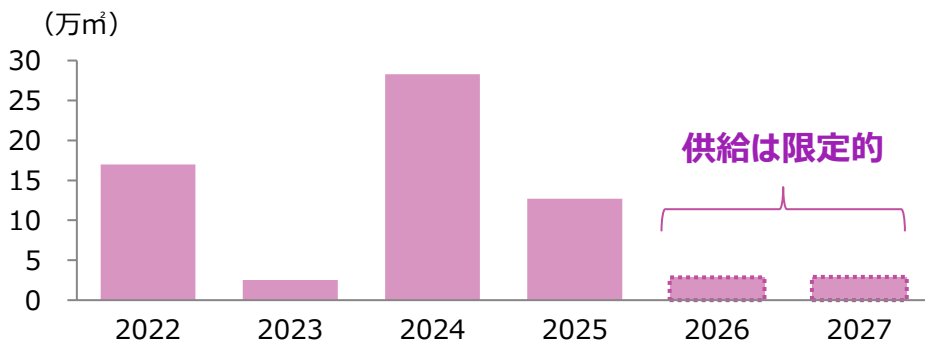


大阪のオフィスの状況

需給ひっ迫により、空室率低下と賃料上昇が続く

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

新規供給の動向



竣工した主なプロジェクト

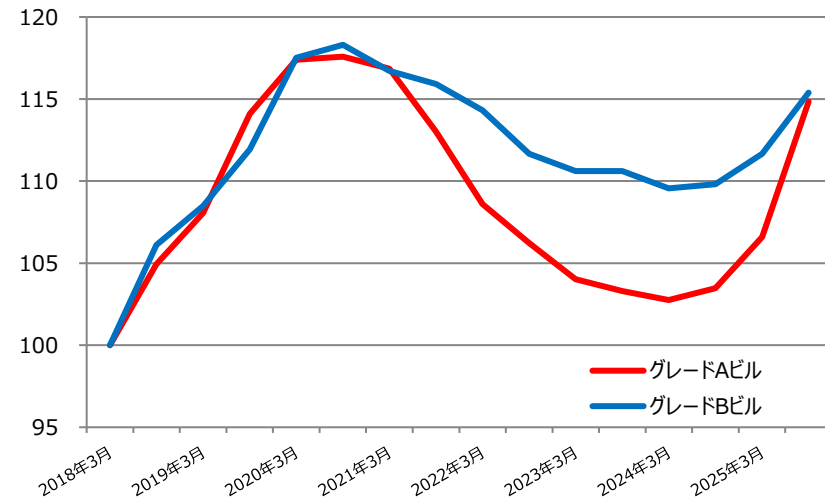
年	プロジェクト名	面積 (万㎡)
2024年	グラングリーン大阪(うめきた2期)	約11.3万㎡
	JPTタワー大阪	約6.8万㎡
	アーバンネット御堂筋ビル	約2.3万㎡
	イノゲート大阪	約2.3万㎡
2025年	淀屋橋ゲートタワー	約7.6万㎡
	淀屋橋ステーションワン	約3.5万㎡

予定される主なプロジェクト

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

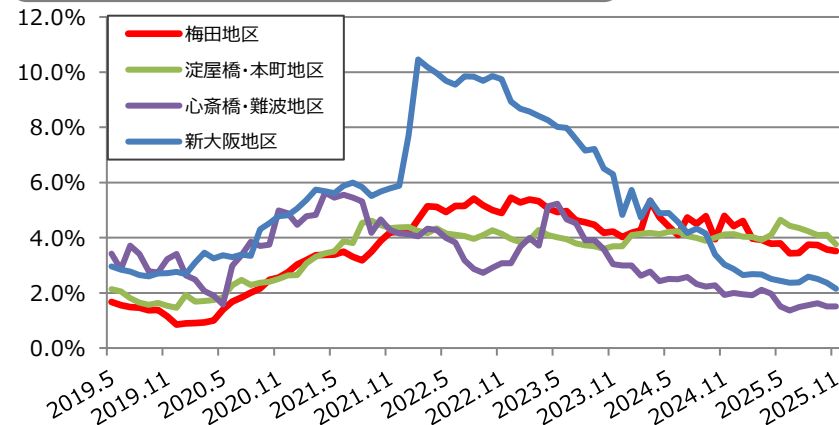
梅田地区の新規成約賃料の推移

(2018年3月を基準 (100) とした相対数値)



(出所) 不動産調査会社の資料を基に本資産運用会社にて作成

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



2025年11月現在の空室率(大阪・東京比較)

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

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

(出所) 三鬼商事オフィスデータ



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

活況が続くインバウンド観光

■ 大阪・関西万博の影響

- ✓ スポンサーグループでは、大阪・関西万博期間中、関西全体の人の動きが非常に活発になったことを背景に、ホテルなど周辺需要への効果も含めて、2025年度(2025年4月～2026年3月)においては、グループ全体で50億円程度の利益影響が見込まれている。(注1)
- ✓ 一方で本投資法人の保有物件である北野阪急ビルやラグザ大阪（いずれもホテル部分）では万博期間中、前年比27%程度売上が増加した。



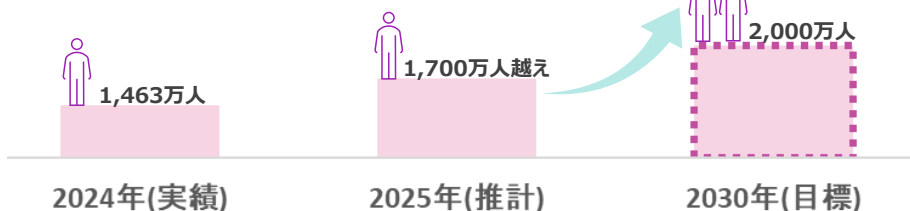
■ 来阪外国人旅行者

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



出所：MGM大阪株式会社ウェブサイトより

来阪外国人旅行者数の推移(注2)

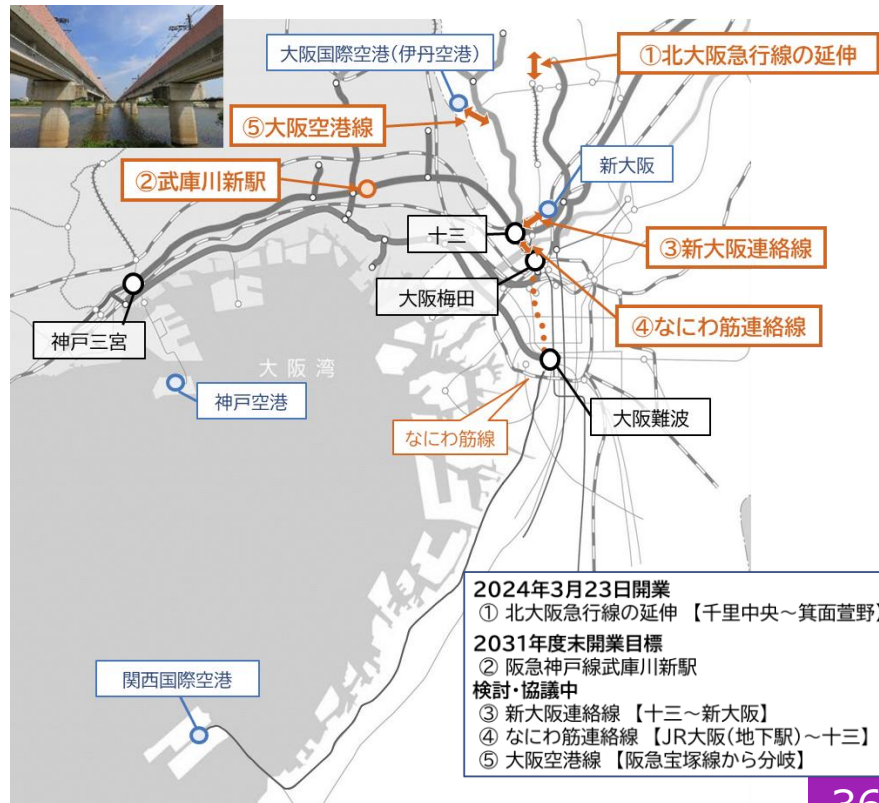


(注1) 阪急阪神ホールディングス(株)決算説明会質疑応答より
(注2) 大阪観光局公表資料より本資産運用会社にて作成

関西で圧倒的No.1の沿線を目指すスポンサーグループ

■ 関西を支える強固な交通ネットワーク

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



出所：阪急阪神ホールディングス(株) 決算説明会資料

スポンサーの開発状況（梅田エリアのバリューアップ）



- 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）



6. APPENDIX



20th Anniversary



スポンサーの開発状況（関西圏）



梅田・沿線エリア

複合施設

グラングリーン大阪
(うめきた2期地区開発事業)



2025年3月21日
賃貸棟全面開業
2027年度 全体まちびらき予定

神戸三宮阪急ビル



2021年4月26日 開業

甲子園プラス



2022年3月3日 開業

阪急西宮ガーデンズプラス館



2023年9月21日 開業

神戸市役所本庁舎2号館
再整備事業



2029年度 竣工予定

(仮称) 東阪急ビル建替計画



2027年12月 竣工予定

物流施設

ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都 (A棟・B棟)



2021年5月31日 竣工

ロジスタ大阪松原



2024年1月31日 竣工

ロジスタ北伊丹



2026年6月末 竣工予定

ロジスタ京都伏見



2026年7月末 竣工予定

ロジスタ大阪淀川



2027年2月末 竣工予定

ホテル

宝塚ホテル



2020年6月21日 移転開業

レジデンス

ジオタワー宝塚グランレジス



北棟：2025年3月 引渡開始
南棟：2026年3月 引渡開始予定

ジオタワー大阪十三



2026年4月 引渡開始予定

スポンサーグループからの取得物件(関西圏)

2018年11月期以降取得物件

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



主な取組み物件

阪急阪神銀座ビル



竣工日：2020年3月
所在地：東京都中央区

スイテ新御徒町



竣工日：2025年5月
所在地：東京都台東区

スイテ新横浜



竣工日：2025年9月
所在地：神奈川県横浜市

スイテ日本橋人形町



竣工日：2027年春予定
所在地：東京都中央区

スイテ田町



竣工日：2027年春予定
所在地：東京都港区

エンスイテ御成門



リノベーション竣工日：2025年8月
所在地：東京都港区

※リノベーション前の既存ビルの外観

八重洲2丁目中地区
再開発



竣工日：2029年1月末予定
所在地：東京都中央区

スポンサーグループからの取得物件(首都圏)

2018年11月期以降取得物件

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

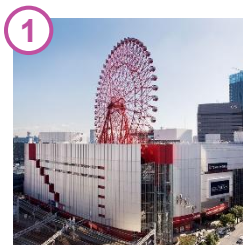
※SUITE（スイテ）：首都圏において開発を進める新築の中規模オフィスシリーズ
 ※enSUITE（エンスイテ）：首都圏において開発を進めるリノベーションオフィスシリーズ
 ※H-CUBE（エイチキューブ）：首都圏において開発を進める、路面型の低層商業施設シリーズ
 ※阪急阪神ホールディングスおよび阪急阪神不動産の公表資料を基に本資産運用会社にて作成
 ※上記各物件について、決算発表日（2026年1月23日）時点で本投資法人が取得する予定はありません



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



⑳ ベッセルイン
博多中洲



㉑ FUNDES神保町



㉒ なんば戎橋店（敷地）

商業用施設

都市型商業施設



⑳ H-CUBE
MINAMIAOYAMA

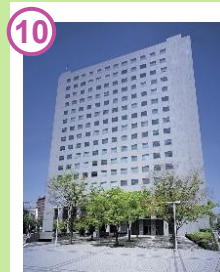


㉔ H-CUBE KITAAOYAMA



㉕ H-CUBE
MINAMIAOYAMA II

事務所用施設



⑩ 阪急電鉄本社ビル



㉓ 芝浦ルネサイトタワー



㉖ 阪急阪神
上野御徒町ビル

複合施設



④ 上六ビルディング



⑨ ラグザ大阪



㉗ ㉘ グランフロント大阪

その他施設



㉙ コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）



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)



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



40 (仮称) スギ薬局
大東御領店 (敷地)

ポートフォリオ一覧①



2025年11月30日時点

施設区分 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数 (年) (注3)	賃貸可能 面積(m) (注4)	稼働率 (注4)	テナント 総数 (注4)	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率	主な賃料体系
商業用 施設	1	HEPファイブ (準共有持分14%相当)	大阪市北区	1998年11月	27.1	6,337.37 (2,923.44)	100.0% (99.4%)	1 (104)	2005年2月1日	6,468	3.6%	歩合賃料 (固定+変動)
	2	★ 北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	40.5	28,194.15 (18,480.69)	100.0% (100.0%)	2 (24)	2005年2月1日	7,740	4.3%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	3	★ デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	22.2	13,027.28	100.0%	25	2005年2月1日	6,930	3.9%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	5	高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市	2003年4月	22.7	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,655	4.9%	長期・固定賃料
	6	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市	-	-	6,541.31	100.0%	1	2006年3月29日	1,318	0.7%	長期・固定賃料
	11	★ 阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	2008年10月	17.2	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.3%	長期・固定賃料
	12	イオンモール堺北花田 (敷地)	堺市北区	-	-	64,104.27	100.0%	2	2013年6月27日	8,100	4.5%	長期・固定賃料
	13	万代豊中豊南店 (敷地)	大阪府豊中市	-	-	8,159.41	100.0%	1	2013年6月27日	1,870	1.0%	長期・固定賃料
	14	★ 北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	12.2	619.76	100.0%	4	2013年11月12日	1,680	0.9%	固定賃料
	15	★ コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	18.2	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.6%	長期・固定賃料
	16	テリ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	9.6	3,310.31	100.0%	1	2016年7月1日	1,631	0.9%	長期・固定賃料
	20	オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	兵庫県伊丹市	-	-	17,997.10	100.0%	1	2016年11月25日	7,100	4.0%	長期・固定賃料
	21	★ メッツ大曽根	名古屋市中区	2002年4月	23.7	15,708.81	100.0%	13	2018年2月15日	5,400	3.0%	固定賃料
	22	万代仁川店 (敷地)	兵庫県西宮市	-	-	9,194.01	100.0%	1	2018年3月27日	2,280	1.3%	長期・固定賃料
	23	ラムー東大阪店 (敷地)	大阪府東大阪市	-	-	8,942.54	100.0%	1	2018年3月27日	1,850	1.0%	長期・固定賃料
	24	ハッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	16.4	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.5%	長期・固定賃料

(注1) 商業用施設: 「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務用途区画」のない施設
 事務用施設: 「事務用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設
 複合施設: 「商業用途区画」及び「事務用途区画」が併存し、両区画からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設
 その他施設: 「商業用途区画」、「事務用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が施設全体の賃料収入の50%超を占めている施設
 (注2) 「物件番号」は、取得した順番に従って番号を付したものであり、★印はグリーンリース契約を締結しているテナントが入居している物件
 (注3) ポートフォリオ全体は、取得価格による加重平均築年数を記載
 (注4) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載
 (準) 共有物件の賃貸可能面積については、持分割合に対応する数値をそれぞれ記載

ポートフォリオ一覧②



2025年11月30日時点

施設区分(注1)	物件番号(注2)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数(年)(注3)	賃貸可能面積(m 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	27★	FUNDES神保町	東京都千代田区	2016年10月	9.2	1,168.43	100.0%	7	2019年3月29日	2,830	1.6%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	28	パロ-高槻店(敷地)	大阪府高槻市	-	-	7,366.39	100.0%	1	2019年3月29日	2,258	1.3%	長期・固定賃料
	29	なんば戎橋(敷地)	大阪市中央区	-	-	302.40	100.0%	1	2020年3月31日	4,230	2.4%	固定賃料
	30★	万代下新庄店	大阪市東淀川区	1998年12月	27.0	1,608.65	100.0%	1	2020年3月31日	674	0.4%	固定賃料
	32★	H-CUBE MINAMIAOYAMA	東京都港区	2020年2月	5.8	774.21	100.0%	2	2021年12月14日	6,650	3.7%	固定賃料
	34★	H-CUBE KITAAOYAMA	東京都港区	2021年2月	4.8	386.03	100.0%	2	2022年12月1日	1,410	0.8%	固定賃料
	35	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	東京都港区	2021年12月	4.0	427.33	100.0%	2	2022年12月1日	3,468	1.9%	固定賃料
	36	ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)	堺市堺区	-	-	21,235.72	100.0%	1	2024年3月27日	6,500	3.6%	長期・固定賃料
	37	フレンドマート茨木平田店(敷地)	大阪府茨木市	-	-	5,537.30	100.0%	1	2025年4月3日	2,440	1.4%	長期・固定賃料
	38★	イオンモール猪名川	兵庫県川辺郡	1998年4月	27.7	62,100.86	100.0%	1	2025年4月23日	11,500	6.5%	長期・固定賃料
事務所用	10★	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	33.2	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	5.7%	長期・固定賃料
	31	芝浦ルネサイトタワー(共有持分10%相当)	東京都港区	2009年3月	16.7	1,833.96	88.9%	18	2020年5月28日	3,475	2.0%	固定賃料
	39	阪急阪神上野御徒町ビル	東京都台東区	2022年1月	3.9	1,856.25	100.0%	4	2025年9月30日	3,213	1.8%	固定賃料
複合施設	4	上六Fビルディング	大阪市中央区	1993年9月	32.2	4,586.83	94.9%	9	2005年11月1日	2,980	1.7%	固定賃料
	9★	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	26.8	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	2.9%	歩合賃料 (固定+変動)
	25★	グランフロント大阪(うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	大阪市北区	2013年2月 (うめきた広場) 2013年3月 (南館)	12.8	5,883.69 (5,185.35)	100.0% (97.9%)	2 (242)	2018年12月5日	9,212	5.2%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	26★	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	大阪市北区	2013年2月	12.8	8,748.18 (8,467.56)	100.0% (99.8%)	5 (107)	2018年12月5日	6,566	3.7%	固定賃料 (一部歩合賃料)
その他	33	コープこうべ協同購入センター西宮(敷地)	兵庫県西宮市	-	-	7,005.80	100.0%	1	2021年12月27日	1,864	1.0%	長期・固定賃料
ポートフォリオ合計					20.7	495,211.74 (481,105.38)	99.9% (99.9%)	120 (587)	-	178,148	100.0%	-

(注1) 商業用施設:「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務用途区画」のない施設
 事務所用施設:「事務用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設
 複合施設:「商業用途区画」及び「事務用途区画」が併存し、両区画からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設
 その他施設:「商業用途区画」、「事務用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が施設全体の賃料収入の50%超を占めている施設

(注2) 「物件番号」は、取得した順番に従って番号を付したものであり、★印はグリーンリース契約を締結しているテナントが入居している物件

(注3) ポートフォリオ全体は、取得価格による加重平均築年数を記載

(注4) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載

(準) 共有物件の賃貸可能面積については、持分割合に対応する数値をそれぞれ記載



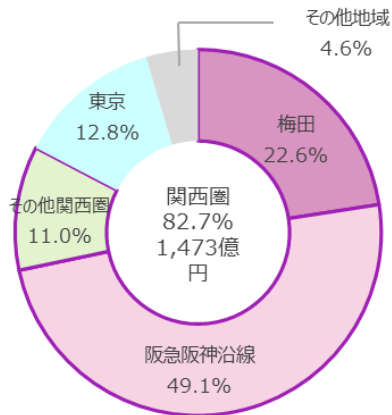
用語	定義
平均NOI利回り	各時点の保有不動産に係る { (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) の合計 + 減価償却費の合計 } ÷ 取得価格の合計
平均償却後利回り	各時点の保有不動産に係る (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) の合計 ÷ 取得価格の合計
	<p>本資料に記載の (平均) NOI利回り、(平均) 償却後利回りは、以下の数値に基づき計算している。</p> <p>2025年11月期末 : 2025年11月期の実績値</p> <p>取得資産 : 取得価格、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益・運営費用の見込額</p> <p>譲渡資産 : 2024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>



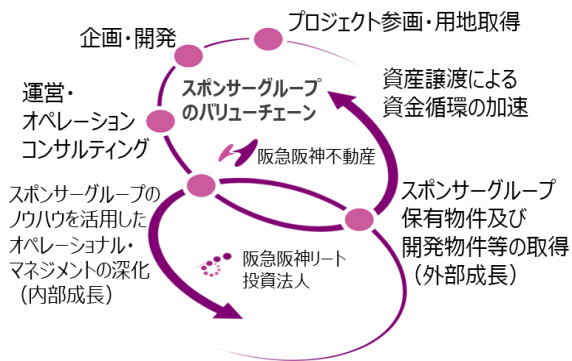
阪急阪神リートの強み

地域特化とグループシナジー

ポートフォリオの約83%が関西圏



スポンサーグループとの共生



- ✓ 関西圏の価値向上と投資主利益の最大化を目指しています。

安定と成長を支える運用

「安定」と「成長」を両立する物件



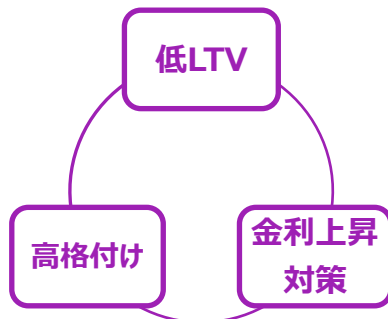
安定性



成長性

- ✓ 安定性が高い「地域密着型商業施設」と収益拡大が期待できる「都市型商業施設」をバランスよく保有

強固な財務と戦略的な運用



- ✓ 健全な財務基盤を持っています。
- ✓ 金利上昇局面への対応策を講じています。

分配金目標と将来展望

2028年頃

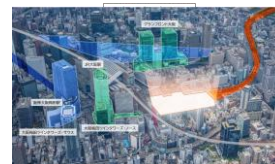
3,500円
(年間7,000円水準)

- ✓ 外部成長と内部成長の両面から着実な達成を目指しています。

関西のポテンシャル



出所：MGM大阪株式会社ウェブサイトより



出所：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

- ✓ 大阪のオフィス市場の活況や、IR開業など、関西圏のポテンシャルとスポンサーの街づくり戦略を最大限に活用します。