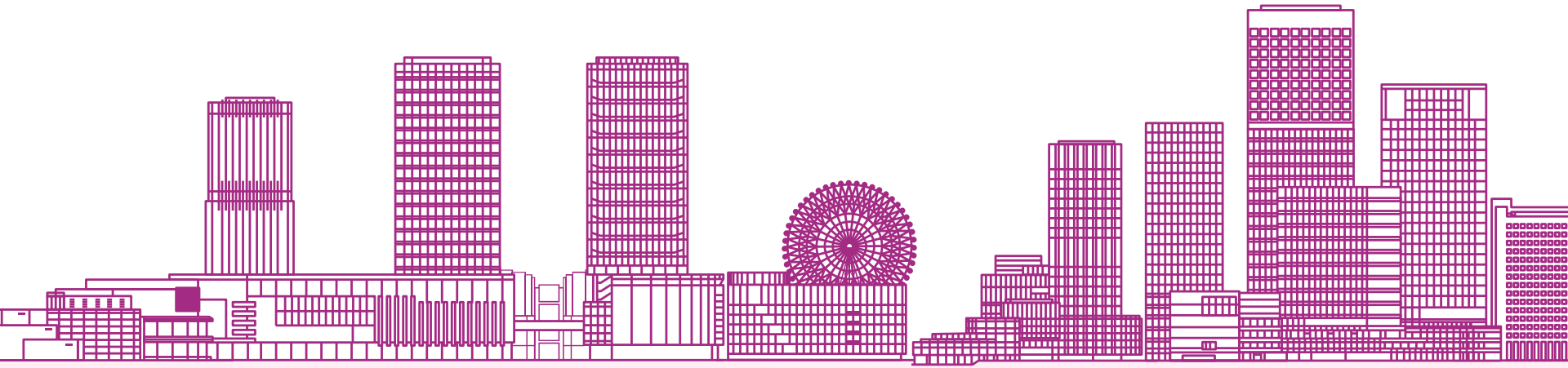
証券コード：8977

J-REITファン神戸
2026年10月17日

Hankyu Hanshin REIT

阪急阪神リート投資法人



目次

1. 阪急阪神リートの特徴 …… 4

2. トピックス …… 22

3. 関西の状況 …… 27

4. 保有物件の運用状況 …… 31

5. APPENDIX …… 38

Hankyu Hanshin REIT





阪急阪神リートは関西圏の不動産に重点投資するJリートです





阪急阪神リート（8977）のプロフィール

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	1,856億/41物件 (取得価格ベース/2026年9月30日時点)

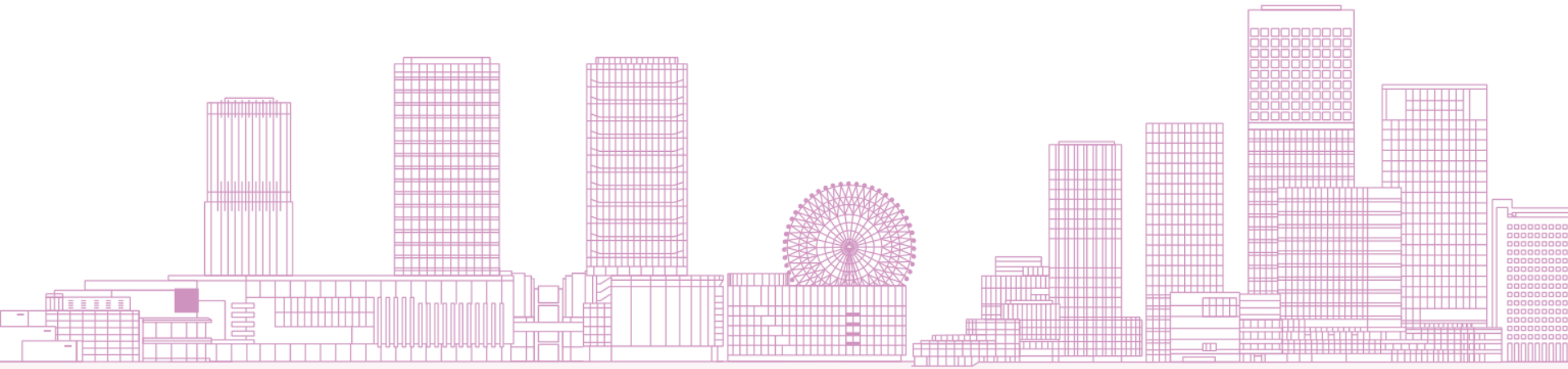
分配金等基本情報

分配金支払月	2月中旬、8月中旬
分配金実績	3,300円(2026年5月期実績)
予想分配金	3,400円(2026年11月期予想) 3,370円(2027年5月期予想)
投資口価格	126,900円 (2026年10月2日時点)
分配金利回り	5.3% (2026年10月2日時点)
1口当たり純資産	125,108円 (2026年5月末時点)
1口当たりNAV（注）	189,896円 (2026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.46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



2006年
阪急阪神
ホールディングス
グループが誕生

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



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

2013年
グランフロント大阪
竣工



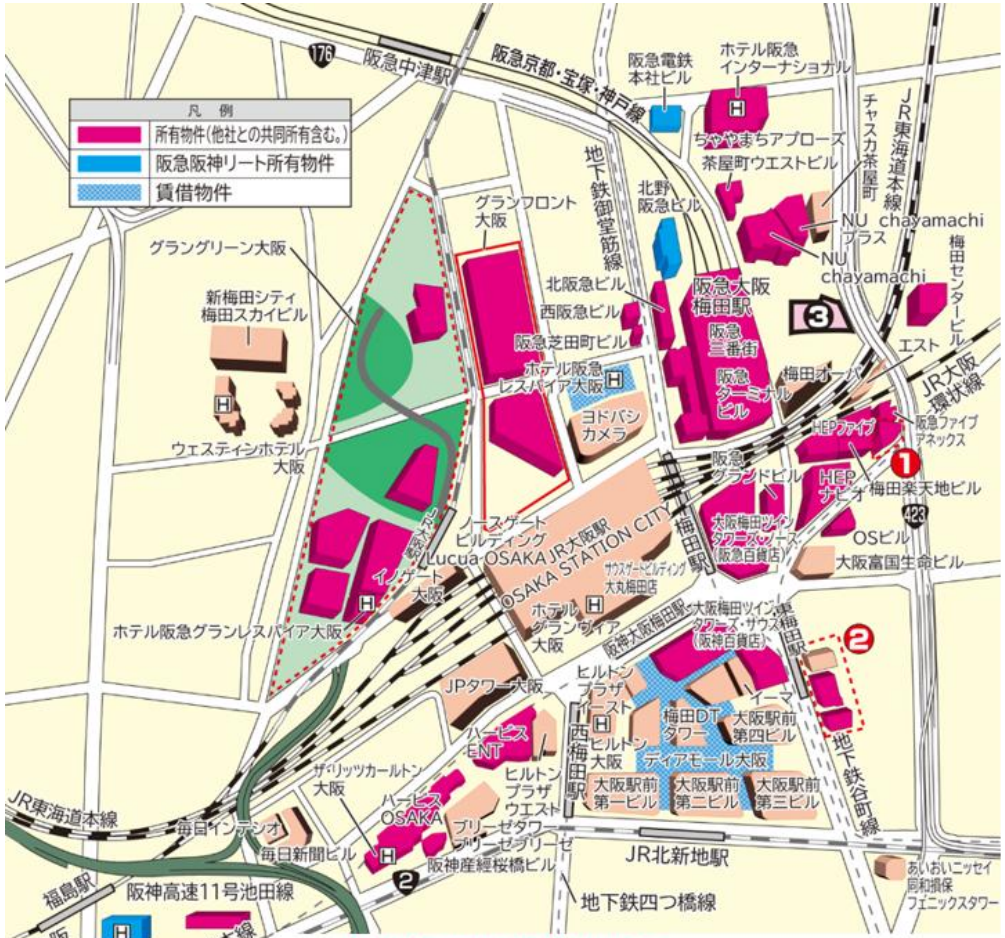
2018年4月
不動産事業の再編
阪急阪神不動産 設立

阪急阪神リート投資法人
に名称変更

※阪急阪神ホールディングス㈱、阪神電気鉄道㈱および阪急阪神不動産(株)HPの資料を参考に作成

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（2026年3月31日時点 ）



※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㈱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（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

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

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







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。

（仮称）東阪急ビル建替計画



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



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

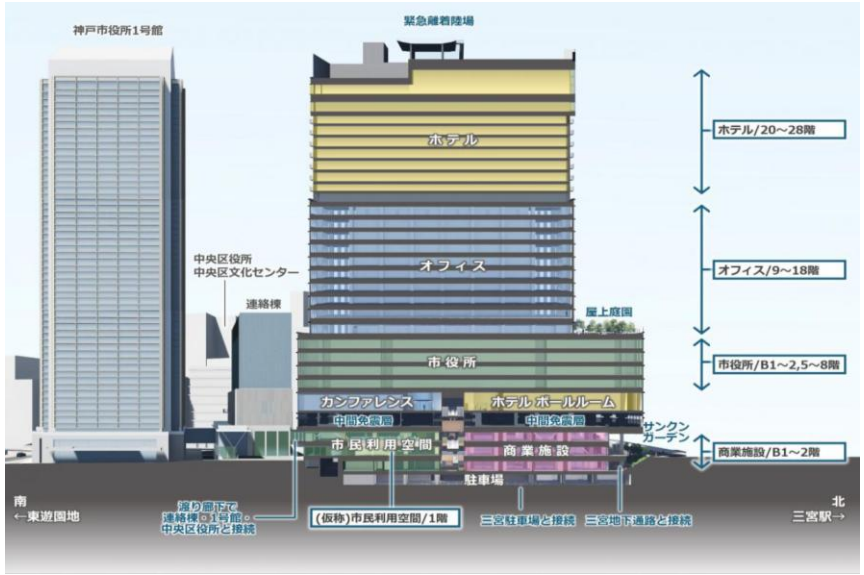
※決算発表日（2026年7月16日）時点で本投資法人が取得する予定はありません
※写真・素材提供　グラングリーン大阪：グラングリーン大阪開発事業者、（仮称）東阪急ビル建替計画：阪急阪神不動産株式会社

③ スポンサーの神戸エリアにおける開発状況

神戸市役所本庁舎２号館再整備







プロジェクトの概要

神戸の未来をけん引する戦略的拠点

- 三宮駅周辺とウォーターフロントの中間に位置する立地を生かし、都市機能と経済の活性化や集客・交流を促進する戦略的拠点
- 高さ135m、総延床面積約77,000㎡の大型スケールであり、低層部分には市役所機能のほか、商業機能、屋上庭園を複合的に配置する。高層部分には兵庫県初進出のヒルトンのラグジュアリーホテル「コンラッド神戸」とハイグレードなオフィスを導入する。

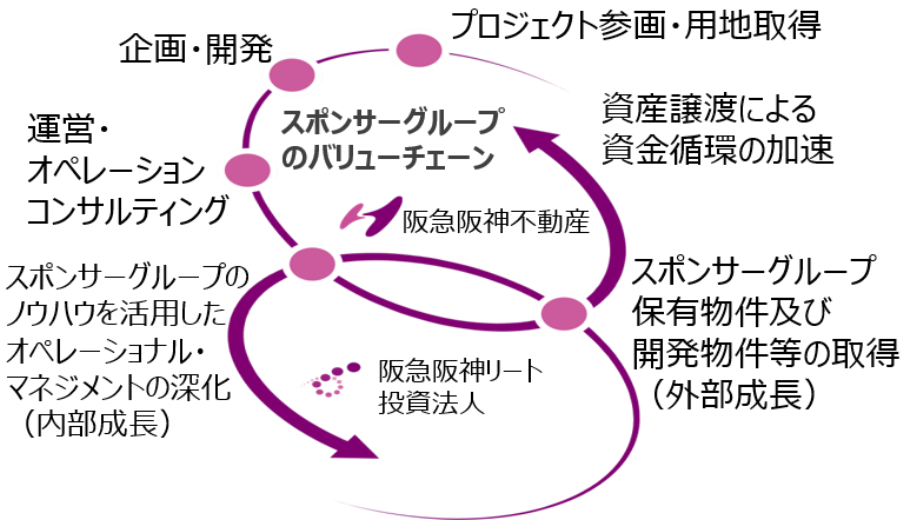
最先端の環境性能と災害レジリエンス

- BELS 5スターやCASBEE神戸Sランクの環境性能に加え、免震構造や浸水対策、帰宅困難者の一時滞在対応など優れた防災機能も備えています。

※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
※写真・素材提供 阪急阪神不動産株式会社

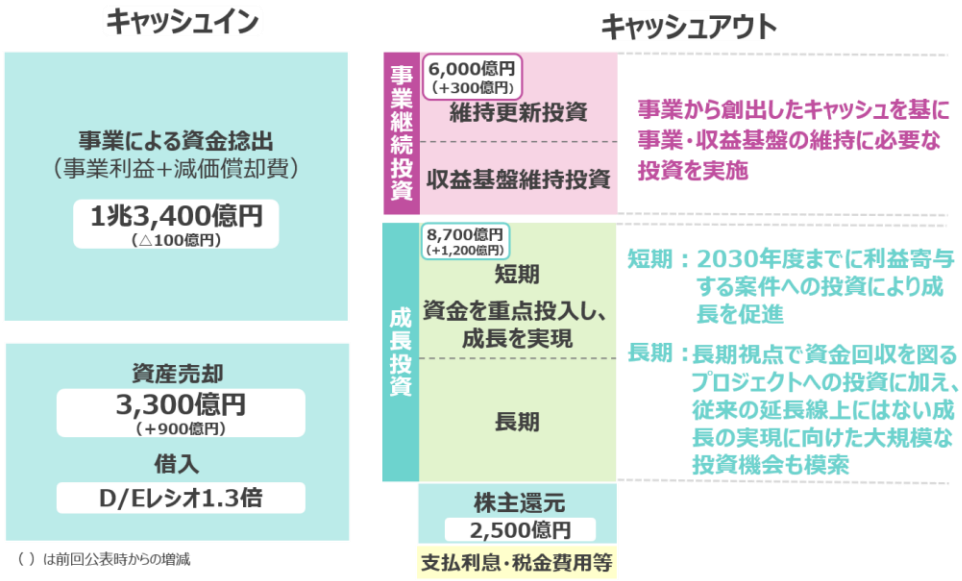
④ リートとの共生戦略による利益最大化

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)



※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

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2：関西圏に重点投資

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

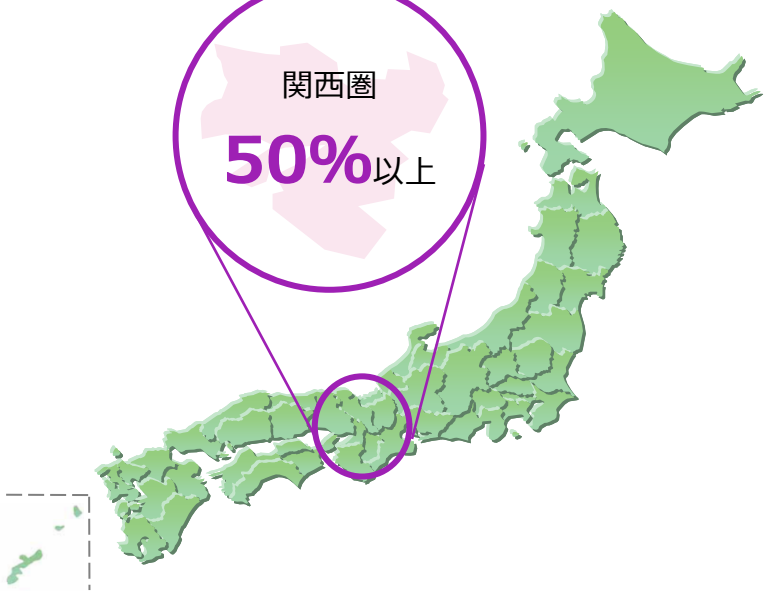
① 「関西圏」・「商業用途区画」に重点投資

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

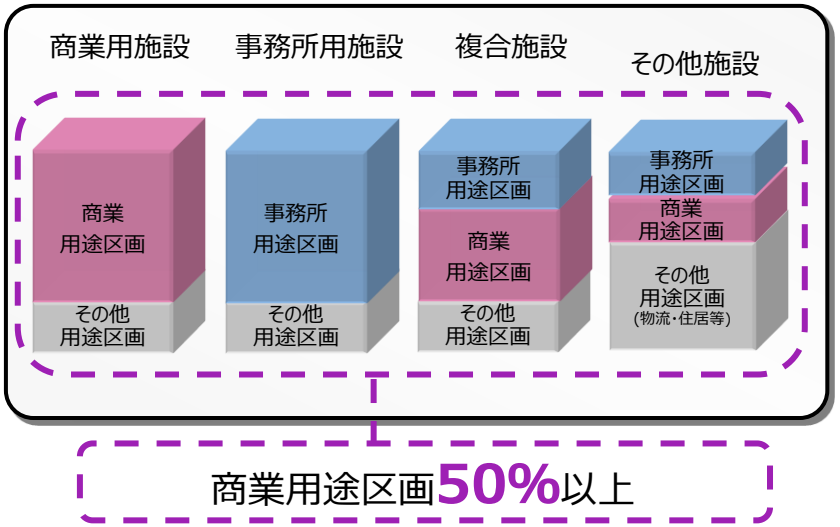


「関西圏」：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

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%

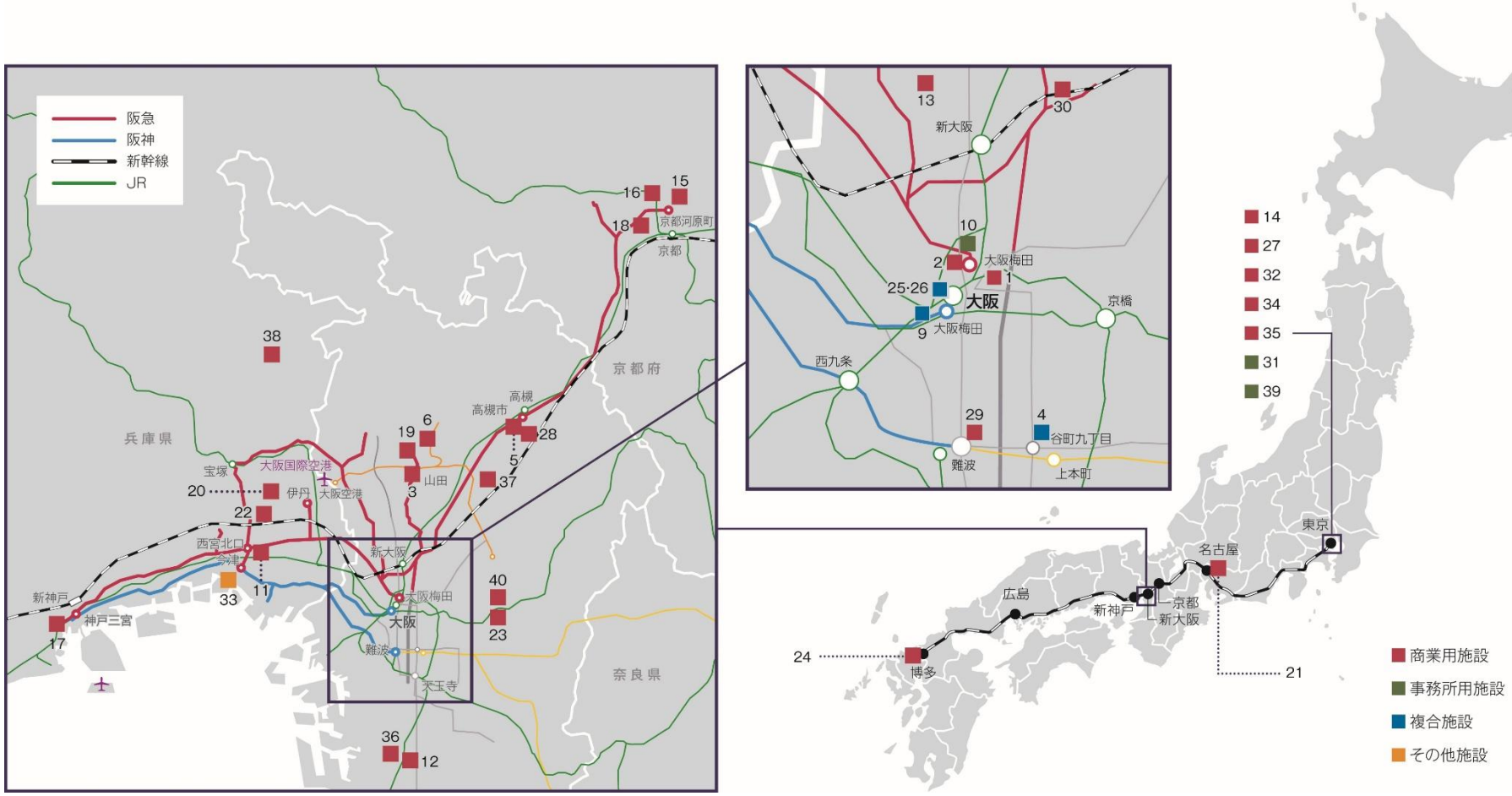
関西圏 83%

2026年5月31日時点

※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



※保有物件：2026年5月31日時点
※物件番号は、P41及びP42のポートフォリオ一覧に記載

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

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

3,300円
（現状）

（巡航ベース）
3,500円
（2028年ごろ）



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

ポートフォリオ利回(注1)（2026年5月期末時点）

平均NOI利回り	平均償却後利回り
5.0%（前期比+0.1pt）	3.8%（前期比+0.1pt）

LTV(注1)（2026年5月期末時点）

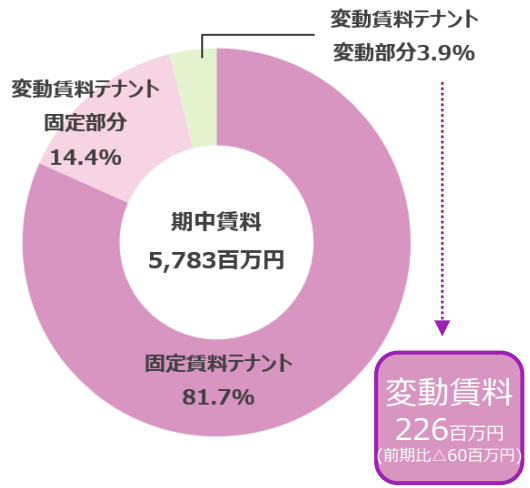
鑑定ベースLTV	総資産LTV
39.8%（前期比△0.1pt）	47.5%（前期比+0.1pt）

稼働率（2026年5月期末時点）

オフィス	商業施設
96.6%（前期比△2.6pt）	99.1%（前期比△0.8pt）

賃料収入データ

■ 賃料体系別収入比率

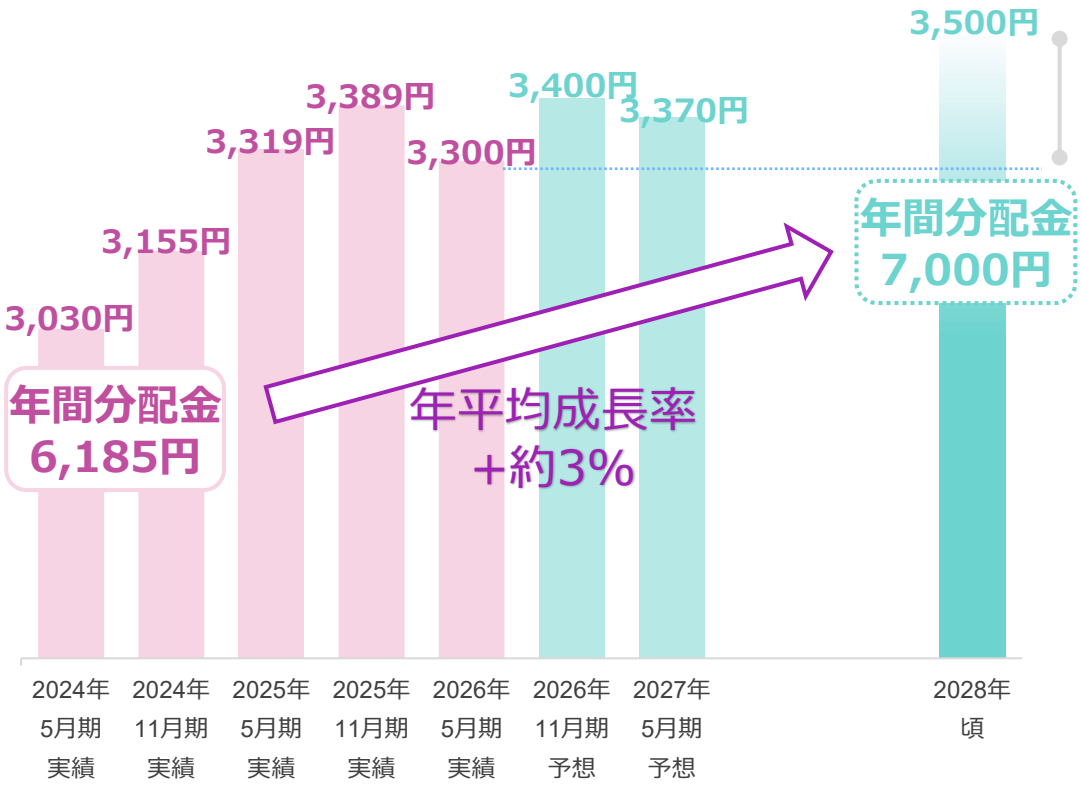


■ アセットタイプ別収入比率

	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%	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%

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)

外部成長	**+250円程度** ➢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
内部成長	**+200円程度** ➢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
コスト増	**△250円程度** ➢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

(注)各金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

地域密着型施設の代表物件　阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）



所在地	兵庫県西宮市
敷地面積	79,003.72㎡
延床面積	（1）店舗・駐車場・映画館 201,581.85m² （2）駐車場 31,891.07m² （3）駐車場・店舗（別館） 18,523.10m²
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
- 2025年度の全館売上は過去最高を記録









都市型施設の代表物件　HEPファイブ(準共有持分14%相当)



所在地	大阪市北区
敷地面積	5,596.11㎡（100%相当）
延床面積	45,266.96㎡（100%相当）
竣工年月	1998年11月
取得日	2005年2月1日

本物件の特徴

- 大阪・梅田エリアに所在するアミューズメントとエンターテイメントを兼ね備えた都市型ファッションビル
- 顧客の中心層である10～20代の女性を意識したファッション系物販店舗に加え、人気の飲食店舗や、イベントが開催可能なHEP HALLなど関西のトレンドの発信地として高い支持を獲得
- 梅田エリアのランドマークとして人気の赤い観覧車は、さらなる認知拡大を狙いリニューアルを実施
  リニューアルに併せて搭乗料金を改定して収益力を強化
- 2023年9月に7階飲食フロアを、エリア初出店や新業態の飲食テナントを集めた「TAMLO」としてリニューアルし売上は大きく伸長
- 売上好調による変動賃料のアップや、契約更改時の賃料増額やテナント入替を行い、継続した増収に取り組んでいる







特徴4：健全な財務体質

① 財務の状況・有利子負債残高 ※2026年5月末時点

固定比率
83.6%



長期・固定借入を基本とすることで、金利上昇時における急激なコスト増を抑え、安定した財務運営を行っています。

4.2年
平均残存年数
返済期限の分散を図り、短期的なリファイナンス集中リスクを低減しています。

0.98%
平均借入コスト
低水準の借入コストを維持しつつ、金利動向に応じた柔軟な財務戦略の実行を実行しています。

39.8%
鑑定ベースLTV
含み益を背景とした鑑定ベースLTVは低水準を維持しており、高い財務余力を保持しています。

② 金利上昇局面の財務戦略

金利上昇局面では主として2つの要因から支払利息の増加が生じます。

変動借入に対する基準金利上昇の影響（即時的に上昇）

固定借入の借換えによる金利見直しの影響（段階的に上昇）

これらに対して、コスト上昇を賃料に転嫁できるまで柔軟な財務戦略を実施します。

財務安定性の堅持

調達年限の短期化・変動金利の活用

調達手段や調達先の多様化

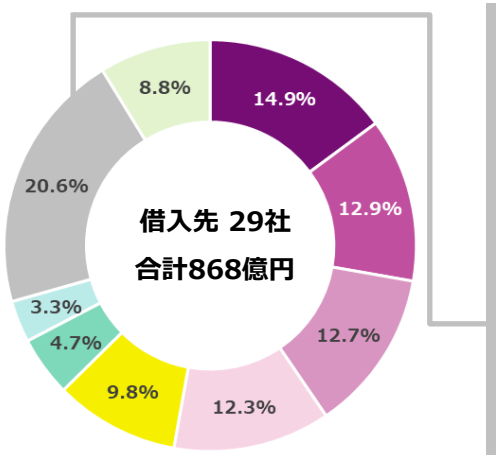
財務の状況・有利子負債残高

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.66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）

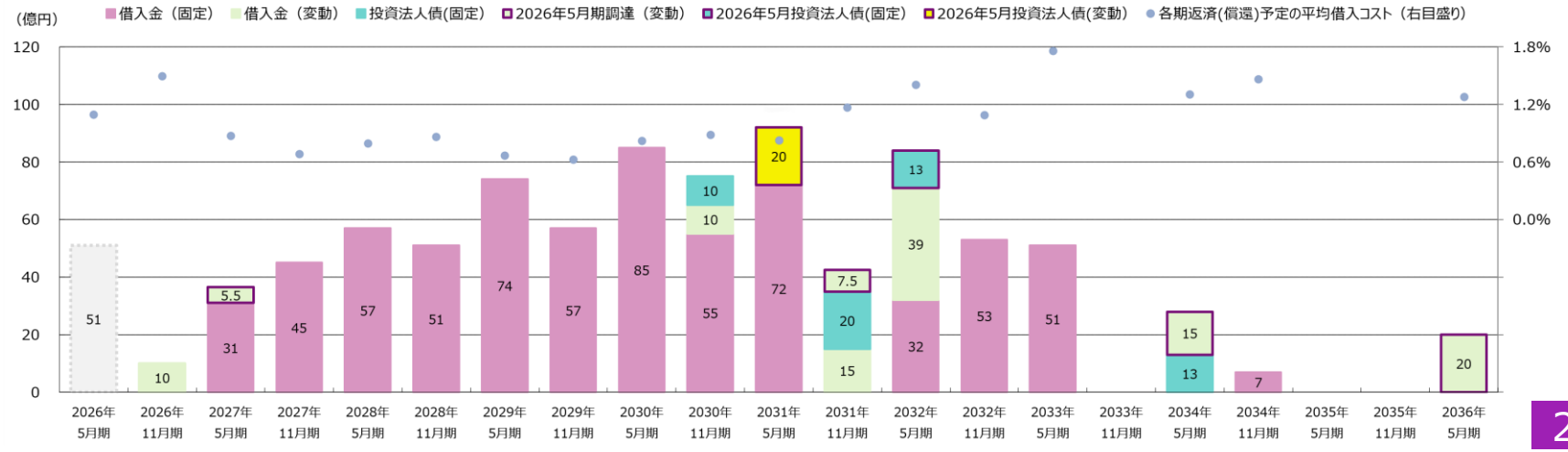
有利子負債残高（百万円）2026年5月31日現在



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



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したコスト上昇抑制
- 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 協調融資団	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）

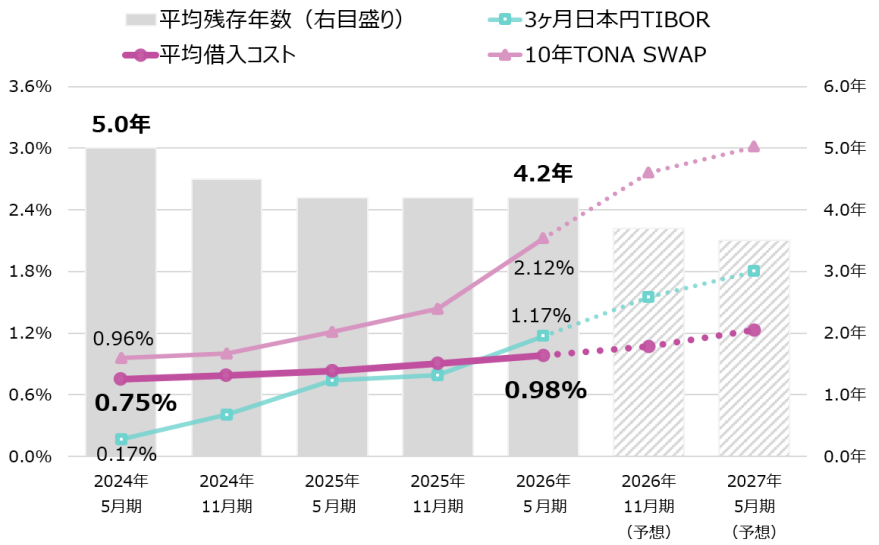
※日本銀行の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要領」に規定される貸付利率

- 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

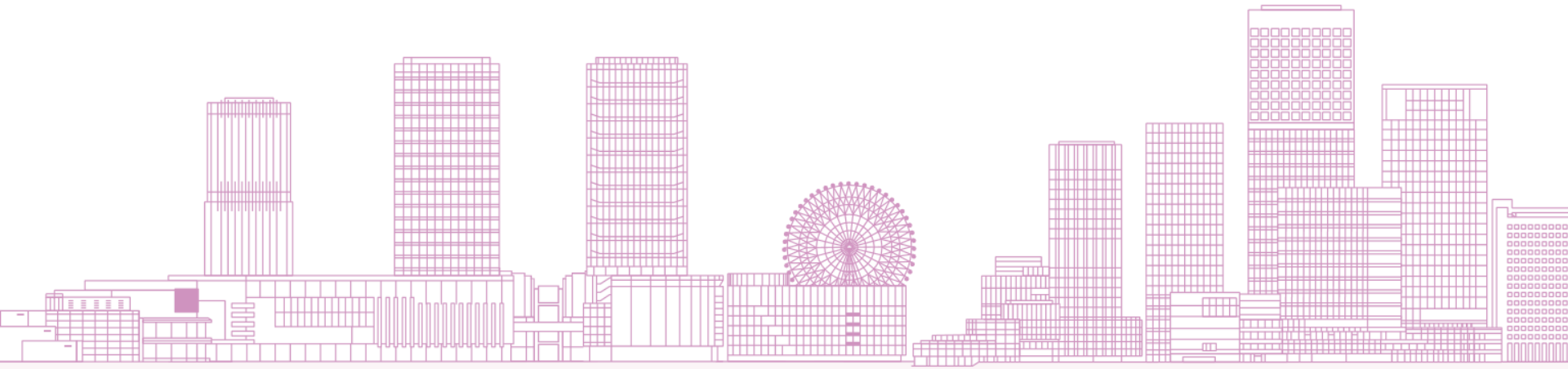
- 2026年下期に更に1回の利上げ（0.25%）を想定
- インフレの賃料転嫁まで財務戦略の柔軟化によりコスト抑制を図る方針



	2024年5月期	2024年11月期	2025年5月期	2025年11月期	2026年5月期	2026年11月期（予想）	2027年5月期（予想）
固定比率	83.2%	84.6%	82.3%	82.1%	83.6%	**80%程度を維持**	

（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



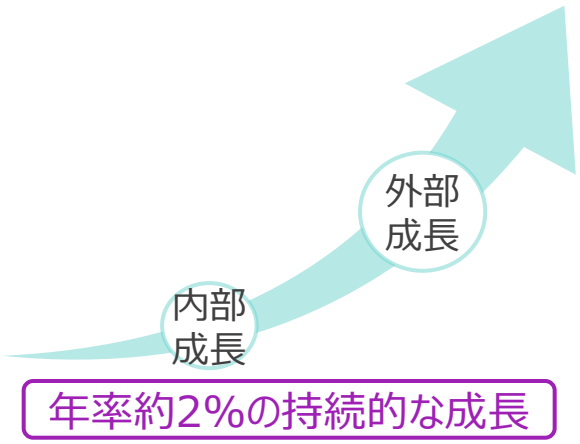
新たな分配金目標を設定

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



年率約2%の持続的な成長

新たな分配金目標

2028年頃

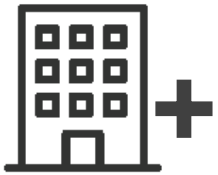
3,500円

(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

参考：2026年1月公表

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

追加

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)

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。

アクションプランに基づき資産入替を推進

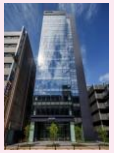
資産入替の進捗について

2026年

取得


西宮北口プライマリーワン


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)

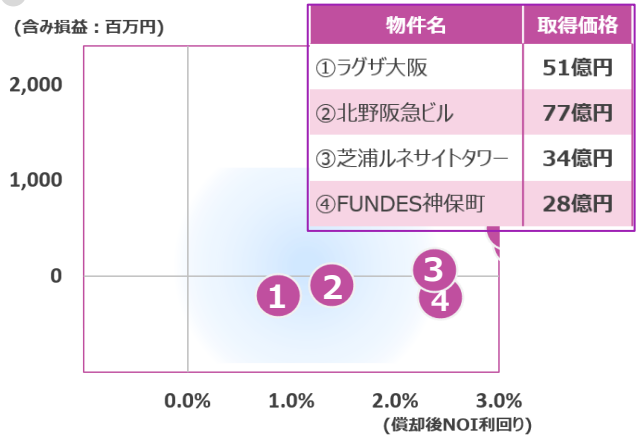

ライフ高殿店（敷地）

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)

物件名	取得価格
①ラグザ大阪	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



資金調達の考え方

取得総額(予定)
約100億円

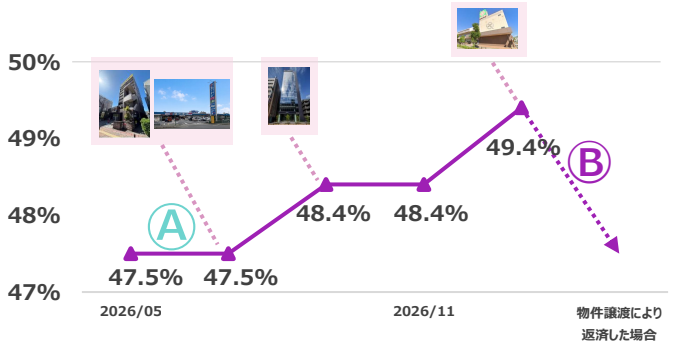
償却後利回り(注2)
3.2%

分配金寄与額(注3)
125円

Ⓐ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

Ⓑ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

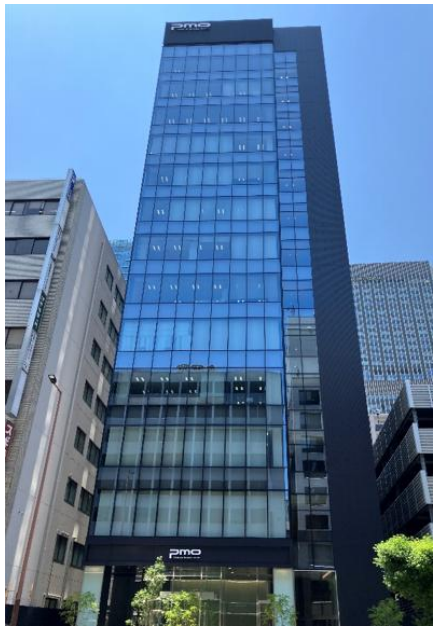
※総資産LTVの見通し



(注1) 2026年5月期決算説明会資料P13「本投資法人のポートフォリオ」を抜粋
(注2) 「償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP46に記載
(注3) 巡行期に当たる2027年11月期の想定分配金寄与額を記載しています。

新規取得物件概要

PMO梅田（準共有持分30%相当）



取得日	2026年9月9日
取得価格	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	2026年7月29日
取得価格	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	2026年7月29日
取得価格	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）

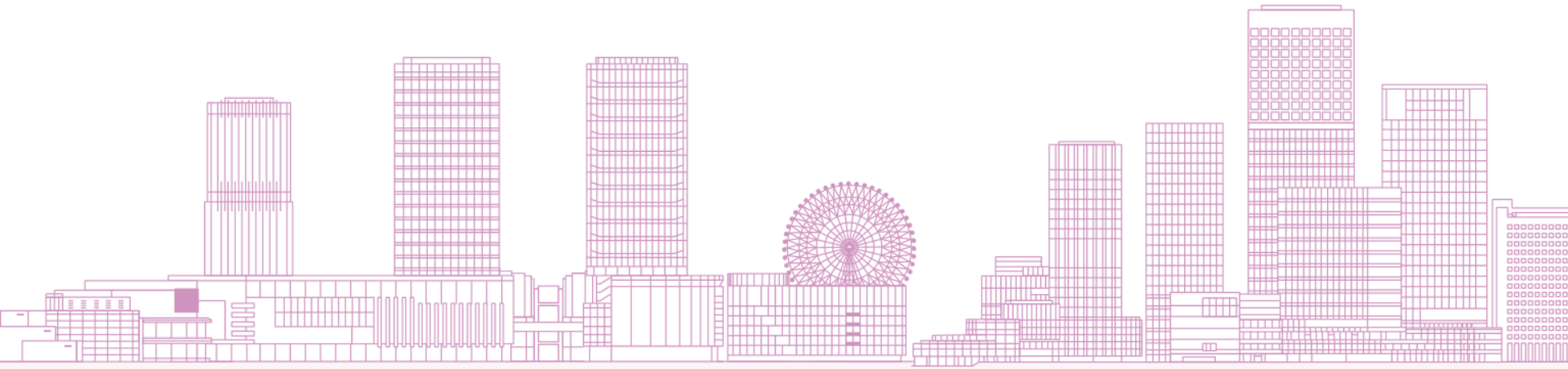


取得日(予定)	2026年12月1日
取得予定価格	3,690百万円
NOI利回り(注1)	3.5%
償却後利回り(注1)	3.5%

- ✓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
- ✓豊かな足元商圏からの徒歩・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

(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.46に記載

3. 関西の状況



関西圏の状況

■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

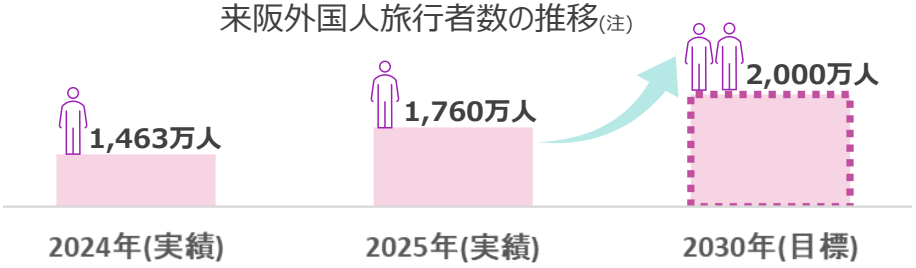
■来阪外国人旅行者

- ✓ 2025年に大阪に訪れた外国人観光客数は、過去最高を記録
- ✓ 足元、中国の訪日自粛要請の影響で、中国からの観光客数が落ち込む中、距離が近く、大阪行きの航空機の便が多い東アジア圏などからの観光客の増加が期待されている。
- ✓ 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)

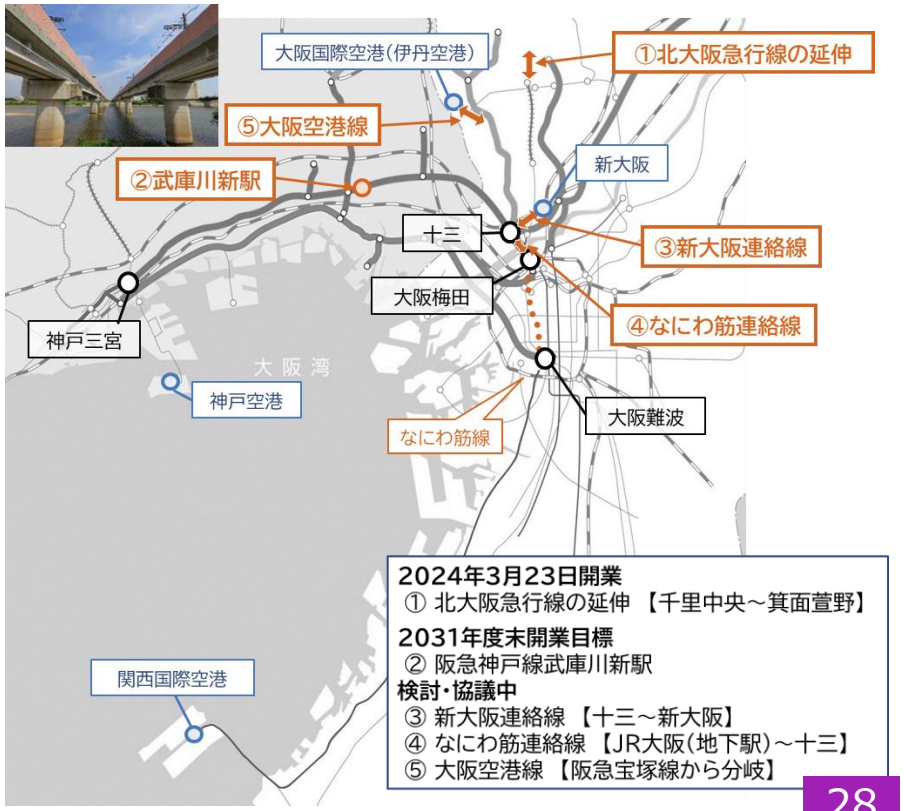


(注) 大阪観光局公表資料より本資産運用会社にて作成

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㈱ 決算説明会資料

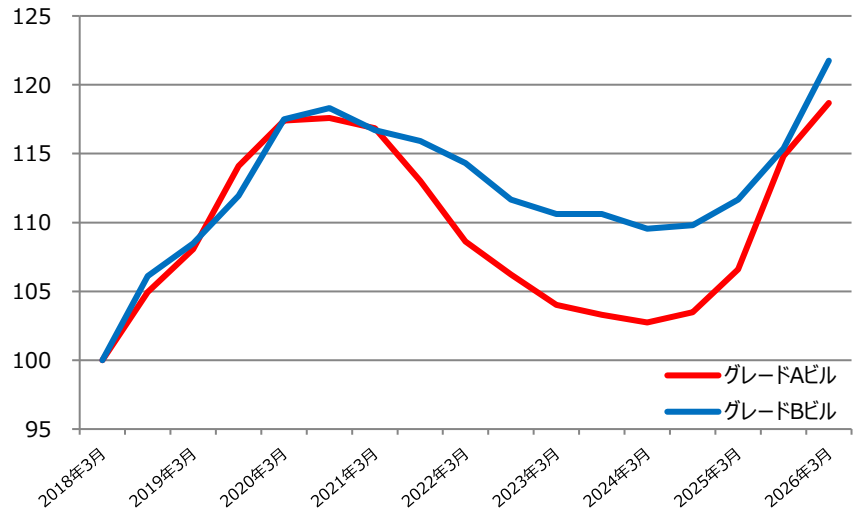
大阪のオフィスの状況

需給ひっ迫により、空室率低下と賃料上昇が続く

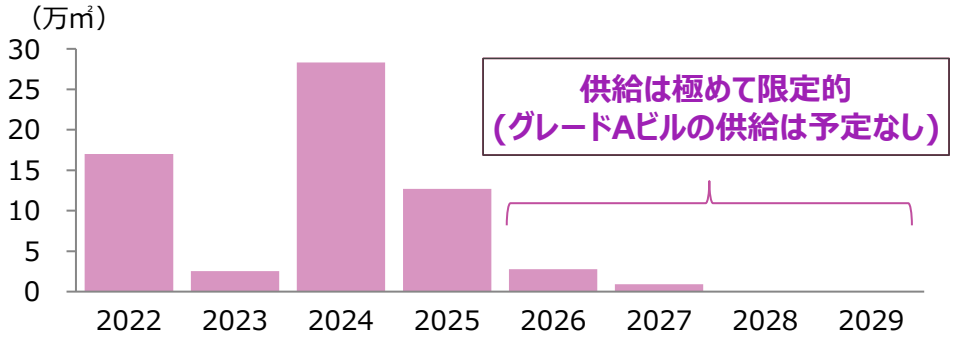
- 過去最大規模の大量供給を立地の改善やグレードアップ移転、自社ビルからの移転などの需要により大きく消化した結果、大阪ビジネス地区の空室率は3%まで低下
- 著しい需給ひっ迫に加え、企業の賃料負担力の改善も進み、梅田地区の募集水準の上限は、4万円台後半まで上昇。
- 2026年以降は建築費の高騰等を背景に供給が極めて限定的である一方で、採用活動強化や企業イメージ強化といったテナント側の需要は強く、空室率の低下と賃料上昇が続くと見ている。

梅田地区の新規成約賃料の推移

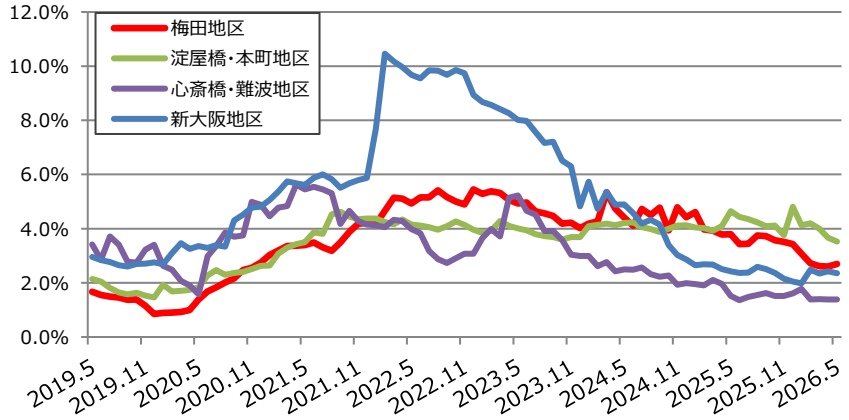
2018年3月を基準（100）とした相対数値）



新規供給の動向



大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



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㎡

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%

（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）（2026年6月）

スポンサーの開発状況（芝田1丁目計画）

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、ターミナル駅の特性を活かしながら、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

大阪梅田ツインタワーズ・ノース、グランフロント大阪　等（～2021年）	→ 大阪梅田ツインタワーズ・サウス（2022年～）	→ うめきた2期 全体まちびらき（2027年度）	→ 芝田１丁目計画

芝田1丁目計画（計画地）

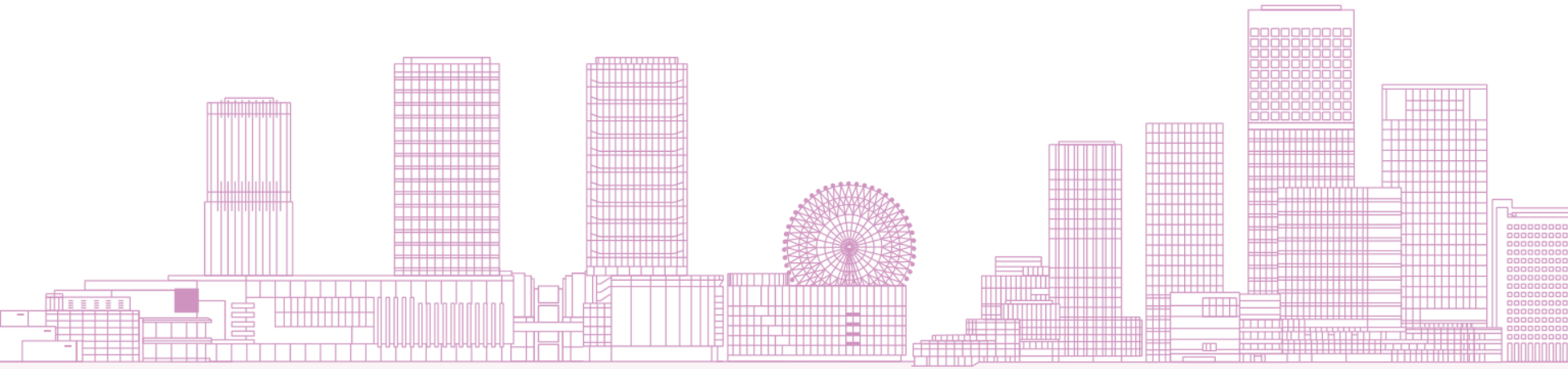




※大阪新阪急ホテルは、2025年12月に解体工事着手

※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（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

4.保有物件の運用状況

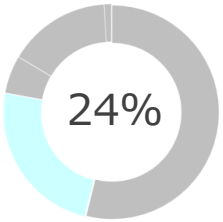


保有物件の運用状況（商業施設サマリー）

商業施設(ホテルを除く)	物件数	取得価格合計	投資比率	稼動率（2026年5月期末）
	33物件	139,586百万円	77.9%	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。

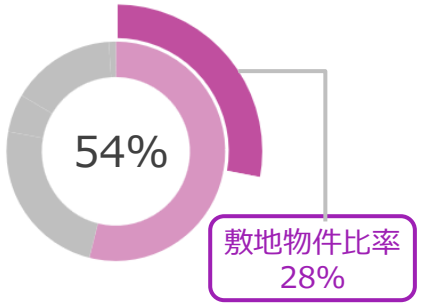
■ **青山エリア**：
国内客、インバウンド客で物販、飲食、美容ともに好調に推移しており、エリア内の空室はほぼない状況。

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）

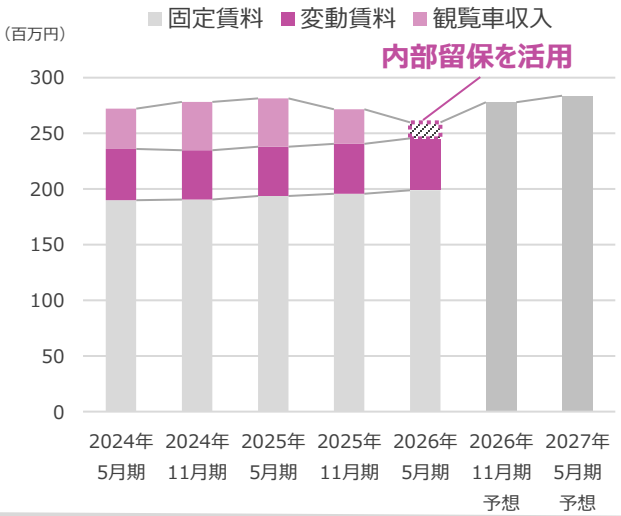
HEPファイブ（大阪市北区）準共有持分14%相当

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



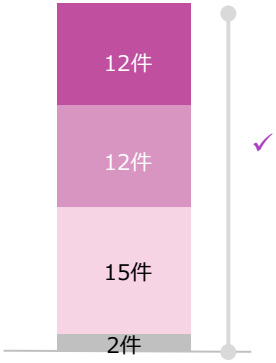
本物件の収益構造

- リニューアル工事により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

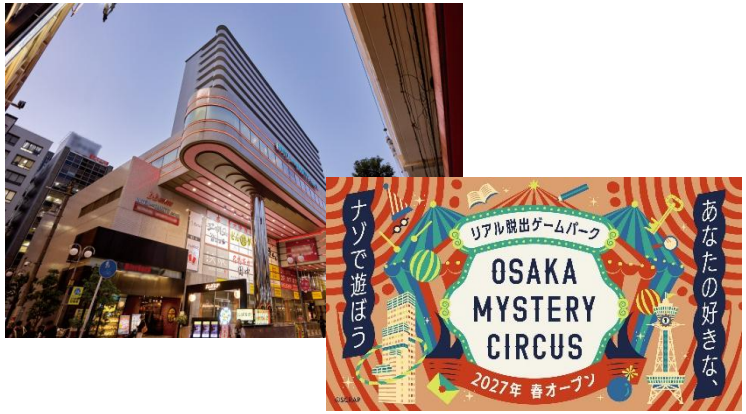


✓ 2026年5月期に契約満了日を迎えたテナントは41件

(注) 10㎡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）

大型テナント誘致により 施設全体の売上向上を見込む

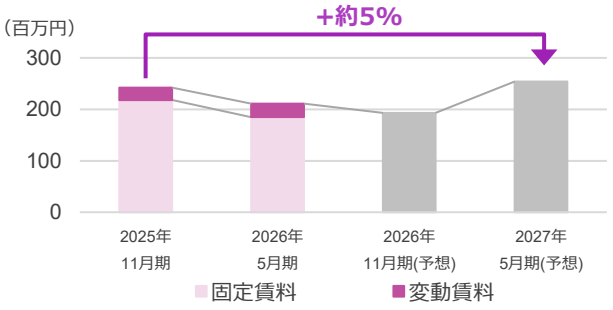


©SCRAP

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

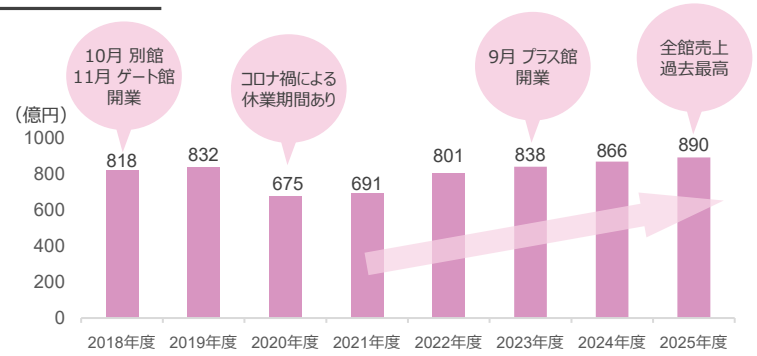
過去最高売上を達成



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
- マスターレッ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



(注) 本館・別館・ゲート館・プラス館の全館売上が対象です。本投資法人では本館・別館のみを保有しています。

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

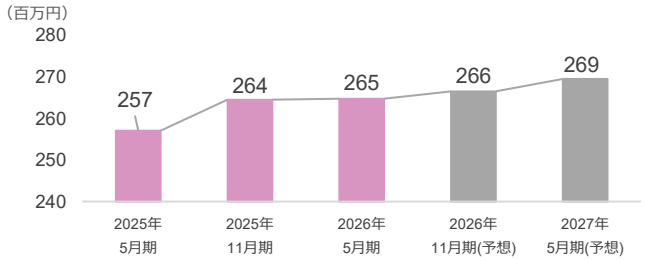


概況

- 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

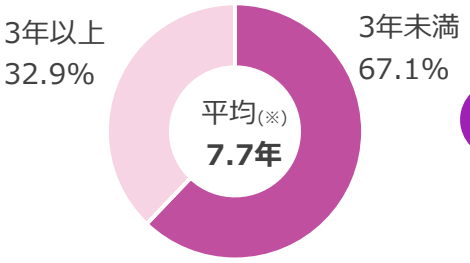
➢ 賃料収入の推移

- 2026年11月期も条件改定を行い、今後も賃料は増加見込み



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

※ 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	取得価格合計	投資比率
	4物件	10,088百万円	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）

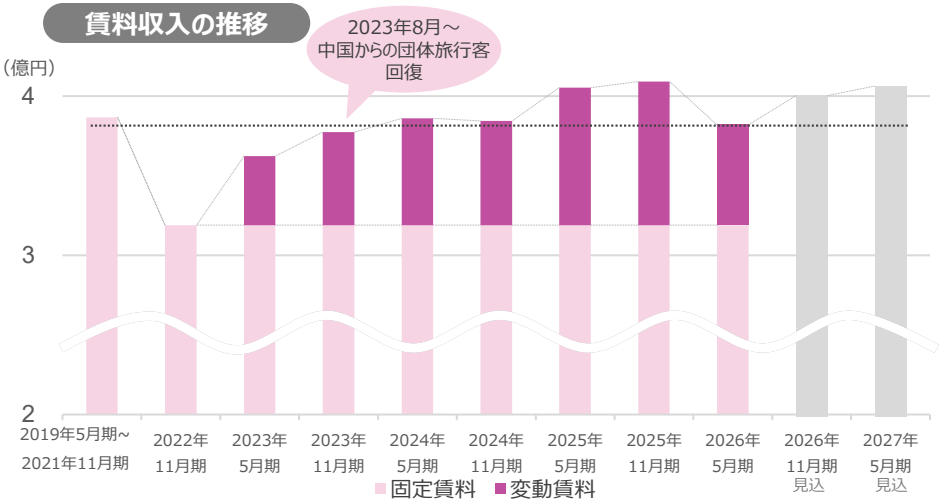
■ 大阪関西万博による影響の剥落と、中国からの渡航自粛により賃料水準は2024年水準まで低下するものの、足元は回復基調であり、翌期以降も緩やかな回復を見込む





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	

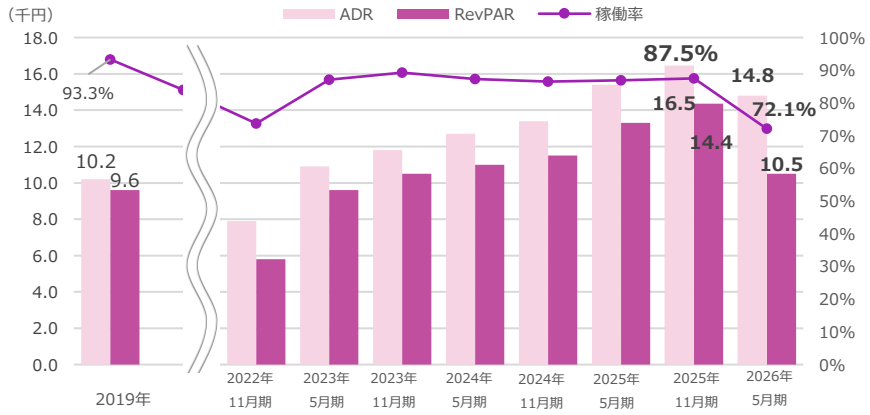
賃料収入の推移



保有物件　稼働状況推移

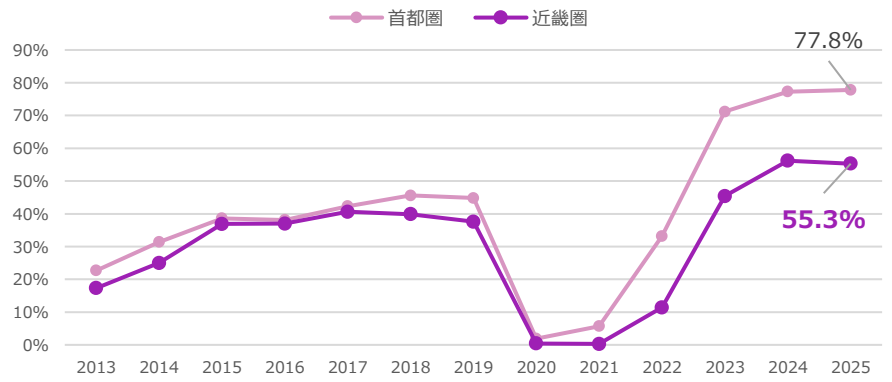
（対象：スポンサーホテル2物件及びベッセルイン博多中洲）

■ 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



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)	取得価格合計	投資比率(注2)	稼動率（2026年5月期末）
	7物件	27,707百万円	15.5%	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





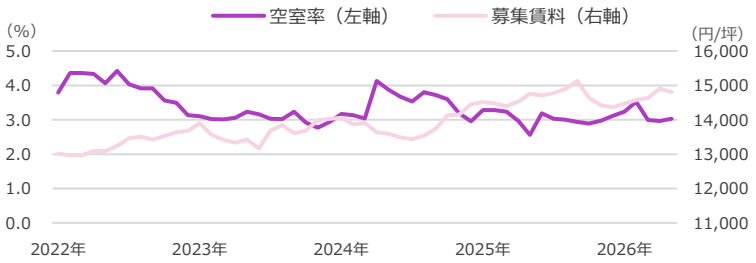
- ✓ 築浅で優れた視認性と明るく開放的な空間
- ✓ 多様な用途にも対応でき、落ち着いた内装と充実した設備スペック

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

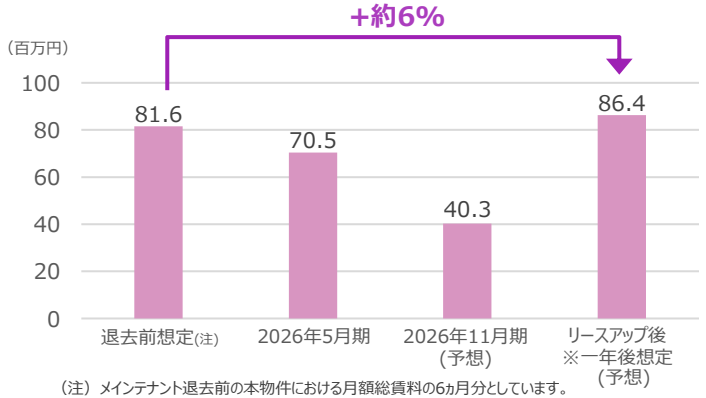
- 直近空室率は3%前後で堅調に推移し、募集賃料は上昇傾向
- 同エリアは築年数の経過したオフィスが多い中、本物件は築浅で高い設備スペックと、計8駅12路線が利用可能な交通利便性を有する



（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行賃料はメインテナント退去前を上回る見込み

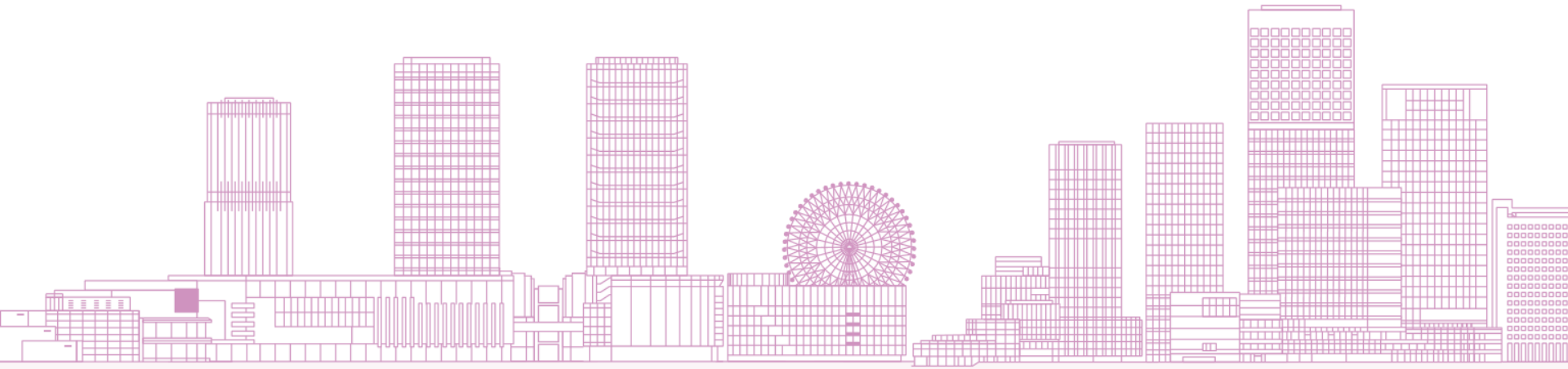


（注）メインテナント退去前の本物件における月額総賃料の6ヵ月分としています。

（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

Memo

5. APPENDIX

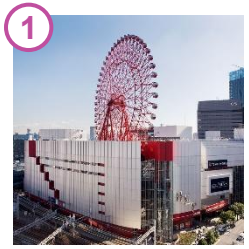


アップサイドを目指す「都市型施設」

総合型REITであるため、様々なアセットタイプに投資可能

都市型商業施設

商業用施設


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（敷地）

商業用施設


32 H-CUBE MINAMIAOYAMA


34 H-CUBE KITAAOYAMA

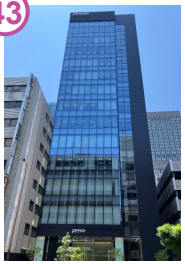

35 H-CUBE MINAMIAOYAMA Ⅱ

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


39 阪急阪神上野御徒町ビル


43 PMO梅田

複合施設


4 上六Fビルディング


9 ラグザ大阪


25 26 グランフロント大阪

その他施設


33 コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）


42 西宮北口プライマリーワン

収益底支えと安定的な成長を志向する「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

地域密着型商業施設

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

40


スギ薬局大東御領店
（敷地）

41


コーナン りんくう羽倉崎
（敷地）



（予定）ライフ 高殿店
（敷地）

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(㎡)(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	デイリーカ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	名古屋市東区	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	バロー高槻店（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、「事務所用途区画」のない施設
事務所用施設：「事務所用途区画」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「事務所用途区画」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」、「事務所用途区画」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(㎡)(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、「事務所用途区画」のない施設
事務所用施設：「事務所用途区画」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「事務所用途区画」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」、「事務所用途区画」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

スポンサーの開発状況（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：バロー高槻店(敷地)
・2020年3月：なんば戎橋 (敷地) 、万代下新庄店

※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（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（首都圏）

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パース)

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

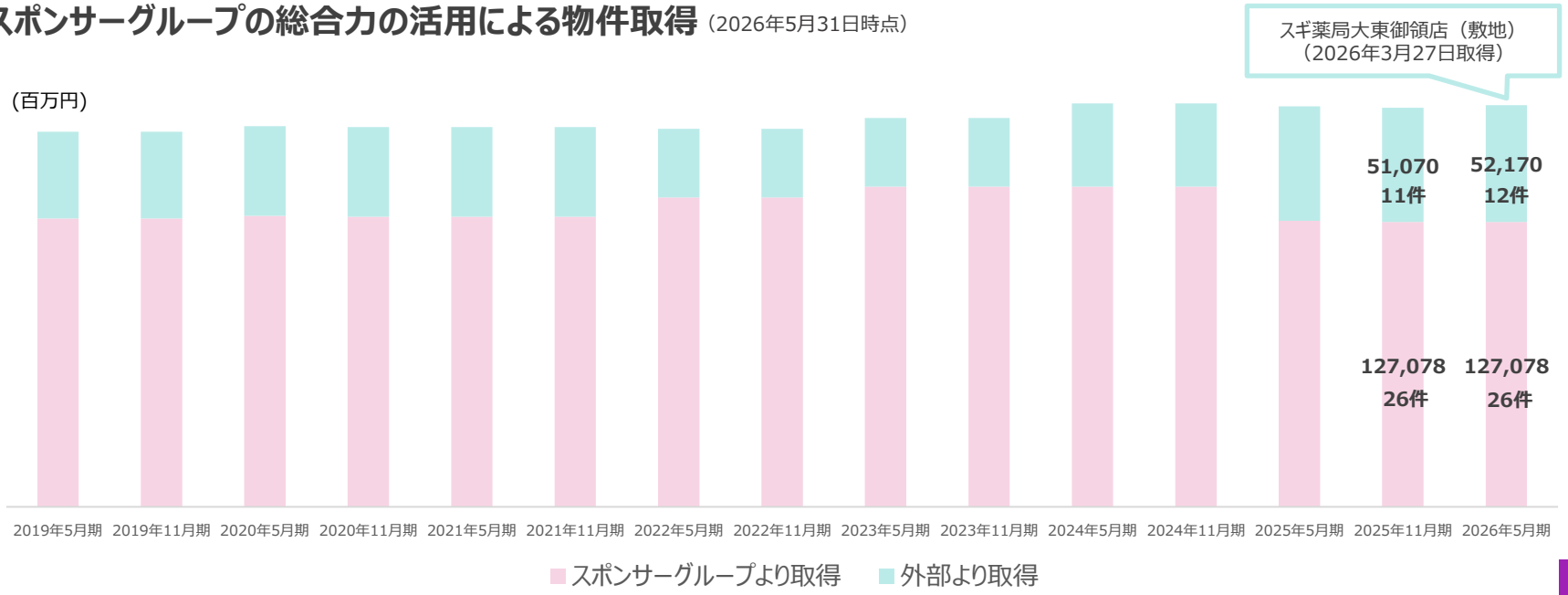
※SUITE（スイテ）：首都圏において開発を進める新築の中規模オフィスシリーズ
※enSUITE（エンスイテ）：首都圏において開発を進めるリノベーションオフィスシリーズ
※H-CUBE（エイチキューブ）：首都圏において開発を進める、路面型の低層商業施設シリーズ
※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱の公表資料を基に本資産運用会社にて作成
※上記各物件について、決算発表日（2026年7月16日）時点で本投資法人が取得する予定はありません

スポンサーとの連携

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	バロー高槻店（敷地）	FUNDES 神保町	なんば戎橋（敷地）	万代下新庄店	芝浦 ルネサイトタワー	H-CUBE MINAMIAOYAMA	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	フレンドマート茨木平田店（敷地）	イオンモール猪名川	阪急阪神上野御徒町ビル
											
	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		

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）



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.26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))

金利上昇に伴う一口当たり影響シミュレーション

一口当たりBS（2026年5月末）

流動資産	他負債
固定資産他 248,055円	有利子負債 124,856円
	純資産 125,108円

含み益：68,088円

有利子負債(約125,000円)×平均借入コスト

現状	1期(半年)当たり支払利息
0.98%	約600円 (分配金：3,300円)

1年後予想 (2027年5月頃)	1期(半年)あたり追加負担
1.2%	約125円

平均借入コストが20bp(0.2%)上昇する毎に
およそ125円程度の追加負担

内部成長の実績とシナリオ



万代五条西小路店（敷地）

賃料改定

+24円/期



万代豊中豊南店（敷地）

賃料改定

+42円/期



イオンモール堺北花田（敷地）

賃料改定

+33円/期



デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

賃料改定

+13円/期



H-CUBE MINAMIAOYAMA Ⅱ

テナント入替

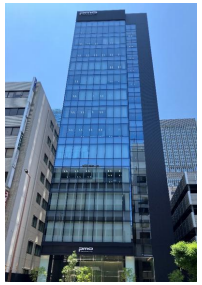
+19円/期



グランフロント大阪

- 梅田地区の募集水準の上限が、4万円台後半まで上昇する中、大きなレントギャップが発生
- 仮に賃貸事業利益が10%増加した場合

+36円/期



PMO梅田

- 仮に10%賃料増額した場合

+10円/期



阪急西宮ガーデンズ

- 仮に5%賃料増額した場合

+45円/期

ポートフォリオPML/地震対策

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