



Hankyu Hanshin REIT

2022年9月

Jリート オンラインIRセミナー説明資料

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/>



1. 阪急阪神リートの特徴	3
2. 阪急阪神リートの保有物件	9
3. 直近の運用状況（資産入替、テナント入替&賃料改定）	17
4. 今後の成長戦略	22
5. 財務戦略	28
6. サステナビリティへの取組み	32
7. 参考資料	36

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。

実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。

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

本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合わせくださるようお願いいたします。

物件名称を略称で表示している箇所があります。



関西に強い不動産投資といえば。

阪急阪神リート 投資法人





1. 阪急阪神リートの特徴



Point 1

阪急阪神ホールディングスグループがスポンサー

Point 2

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

Point 3

高いポートフォリオ安定性、高稼働率・安定した賃料収入

Point 4

（株）日本格付研究所（JCR）よりAA－（安定的）の格付を取得

Point 5

安定的な分配

予想分配金利回り 約**3.8%** ※

※ （計算式） 予想分配金（2期分）÷ 投資口価格

予想分配金 第35期（2022年11月期）：2,980円/口、第36期（2023年5月期）：3,000円/口

投資口価格 155,600円（2022年8月31日終値）

スポンサーについて(阪急阪神ホールディングスグループの概要)



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

1899年
摂津電気鉄道
創業
(阪神電鉄の前身)



無軌道自動車線
(トロリーバス)の敷設を目的に
設立され、その後、本格的な
広軌高速による都市間大型電車の
運行を開始

1997年
ハービスOSAKA
開業



商業施設、多機能ホール、
インテリジェントオフィス、
ザ・リッツ・カールトン大阪
を備えた超高層複合ビル

1999年
ラグザ大阪
開業



周辺のランドマークビルであり
事務所・ホテル・飲食店舗
で構成される複合施設

2012年
梅田阪急ビル
第2期全面開業



ビジネス・商業の
一大拠点として新しい
「梅田」をリード

2018年4月
不動産事業の再編
阪急阪神不動産 設立



スポンサーグループの
不動産事業の再編に伴い
「阪急阪神リート」に
商号変更

2006年
阪急阪神
ホールディングス
グループが誕生
阪急ホールディングスと
阪神電気鉄道が経営統合を
行い誕生

2005年
本投資法人設立

100年以上にわたり
蓄積された企画能力
及び運営能力の承継
と活用

1998年
HEPファイブ
営業開始



新しい梅田の
ランドマークが誕生

2013年
グランフロント大阪
竣工



成長戦略拠点特区である
「うめきた」の先行開発地域
に立地

住宅関連事業ブランド



スポンサーグループの
ネットワークや阪急・
阪神がそれぞれの沿線
で培ってきた住まい
づくりのノウハウを
最大限に活かした事業

1907年
箕面有馬電気軌道
創業
(阪急電鉄の前身)



沿線の宅地開発、
観光・文化施設の誘致・創設
による、沿線定住人口と
鉄道利用者の増加の実現

1929年
梅田阪急ビル
第1期竣工



「梅田駅」を中心とした
商業施設・オフィスビル
・ホテル及び劇場等から
なる街づくりの推進



不動産情報

阪急阪神ホールディングスグループ

企画・運営能力

物件投資

- グループネットワークの活用
- 優先交渉権の確保
- パイプラインサポート
- オペレーショナル・マネジメント
- 消費者ニーズの分析力
- テナントニーズの分析力

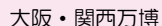
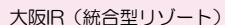
運営・管理

阪急阪神リート投信株式会社
グループネットワーク&ノウハウ+独自のネットワーク

阪急阪神リート投資法人

- ・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

- ・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」
- ・先駆けた取組で世界に挑戦する「金融のフロントランナー都市」



2022年2月：大阪梅田ツインタワーズ・サウス 全体竣工
2024年春頃：未来医療国際拠点 施設オープン予定
2024年夏頃：うめきた2期 先行街びらき予定
2025年4月~10月：大阪・関西万博 開催
2026年頃：ワールドマスターズゲームズ2021関西 開催調整中
2027年度：うめきた2期 全体街びらき予定
2029年秋頃（最遅）：大阪IR（統合型リゾート）開業予定

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

スポンサーの開発状況（梅田エリア）



梅田ビジョンの実現に向け、下記の大型開発事業をはじめ、大阪梅田エリアに保有する資産のリノベーション（建替等）を連続的に行うことで都市空間の魅力を向上させる



梅田1丁目1番地計画 （大阪梅田ツインタワーズ・サウス）

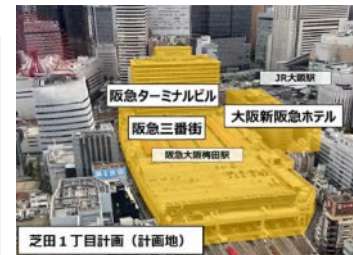
所在地	大阪市北区梅田1-13-1
延床面積	約260,000㎡
用途	百貨店、オフィス、ホール等
スケジュール	2022年2月 全体竣工 2022年3月 オフィス開業 2022年4月 百貨店全館の グランドオープン



芝田1丁目計画

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を行い、ターミナル駅としての機能を強化

大阪梅田エリアの玄関口にふさわしい複合機能拠点の開発を目指していく

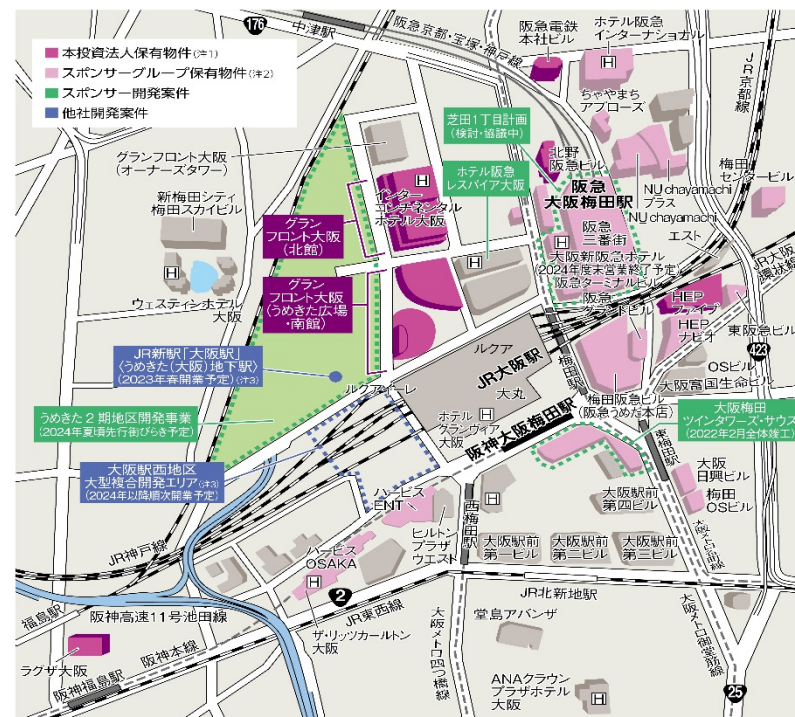


うめきた2期地区開発事業

計画地	大阪駅北大深西地区 土地区画整理事業区域内
延床面積	・北街区：約136,800㎡ ・南街区：約407,250㎡ ・都市公園：約11,000㎡
用途	・北街区：イノベーション施設、ホテル、商業施設、分譲住宅ほか ・南地区：オフィス、ホテル、商業施設、MICE施設、分譲住宅ほか ・都市公園：ミュージアム、体験学習施設、屋根付広場、飲食店、売店ほか
スケジュール	2024年夏頃 先行街びらき予定 2027年度 全体街びらき予定



※今後変更となる可能性があります



（注1）阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含む

（注2）他社との共同保有物件を含む

（注3）西日本旅客鉄道株式会社により公表されている資料に基づき記載

※阪急阪神ホールディングス株式会社および阪急阪神不動産株式会社の公表資料を基に阪急阪神リート投信株式会社に作成
※上記各物件について、決算発表日（2022年7月19日）時点で本投資法人が取得する予定はありません



2. 阪急阪神リートの保有物件

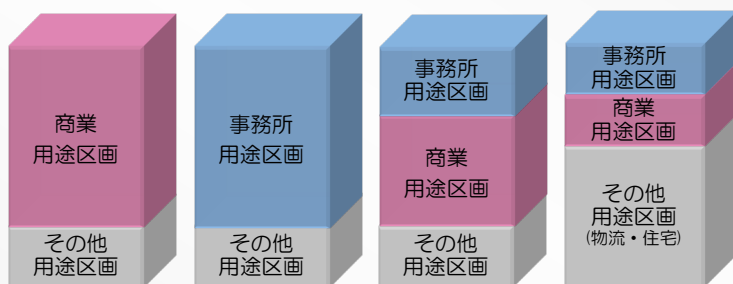
投資対象とポートフォリオの状況



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

商業用施設 事務所用施設 複合施設 その他施設



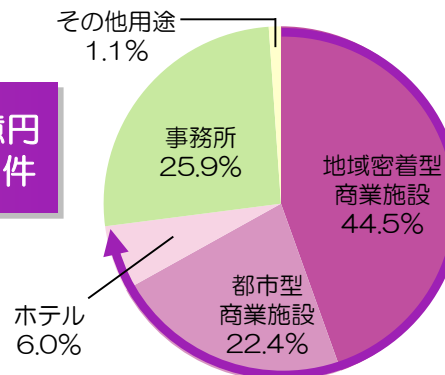
商業用途区画
50%以上

- ・2021年12月に運用ガイドラインの一部変更を行い、「その他用途区画(物流・住宅)」を主とした「その他施設」を投資対象に組入れ
- ※運用資産全体に対するホテル用途部分（商業用途区画の一部）の割合は原則として20%を上限
- ※運用資産全体に対するその他用途区画の割合は原則として10%を上限

ポートフォリオの状況（第34期（2022年5月期）末）

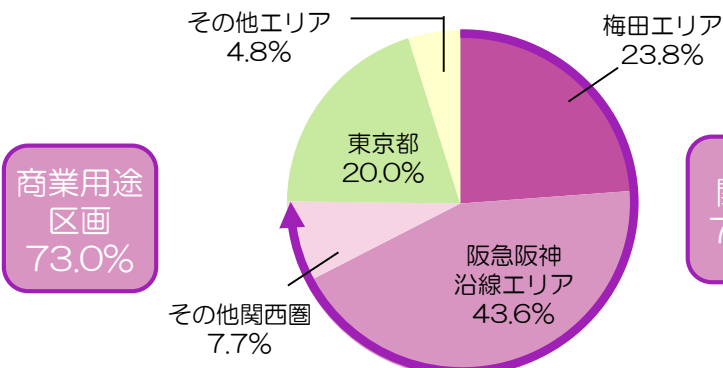
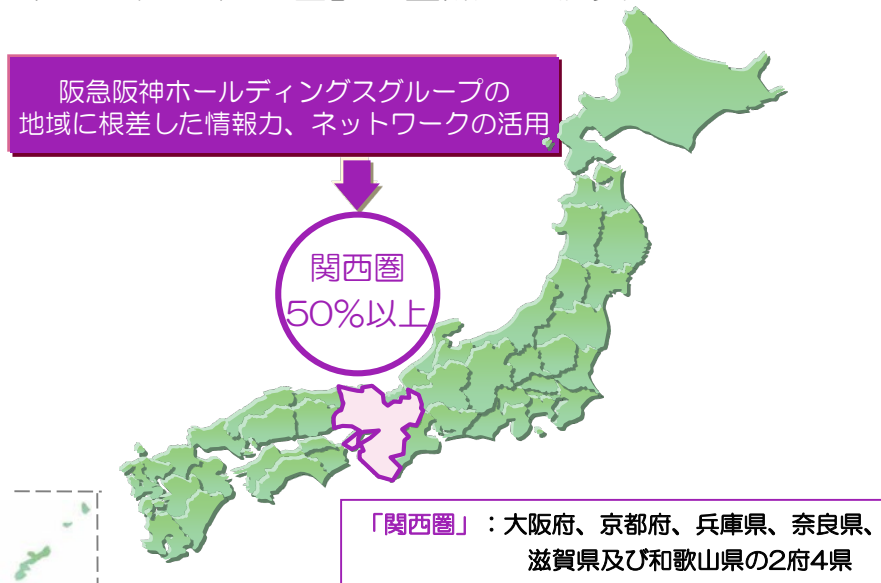
取得資産総額： 1,686.4億円
総物件数： 32物件

敷地：23.5%



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



商業用途区画
73.0%

関西圏
75.2%



都市近郊 地域密着型商業施設



阪急西宮ガーデンズ



イオンモール
堺北花田（敷地）



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）



デュー阪急山田



万代五条西小路店（敷地）



万代豊中豊南店
（敷地）



ニトリ茨木北店
（敷地）



メッツ大曽根



ティリーカーナートイズミヤ
堀川丸太町店（敷地）



KOHYO
小野原店



ライフ下山手店
（敷地）



万代仁川店（敷地）



ラ・ムー東大阪店
（敷地）



パロー高槻店（敷地）



万代下新庄店

RSC	リージョナル・ショッピング・センター： 広域を商圈とする大型ショッピングセンター
NSC	ネイバーフッド・ショッピング・センター： 主に近隣地域を商圈とした小商圈型ショッピングセンター
SM	SM（スーパーマーケット）： 食料品中心の大型スーパー



都心



汐留イーストサイドビル



阪急電鉄本社ビル



上六Fビルディング



グランフロント大阪



芝浦ルネサイトタワー

都市型商業施設



HEPファイブ



北野阪急ビル



コトクロス阪急河原町



nanohana戎橋店（敷地）



北青山3丁目ビル



FUNDES神保町



H-CUBE MINAMIAOYAMA

ホテル



ラグザ大阪



ベッセルイン
博多中洲

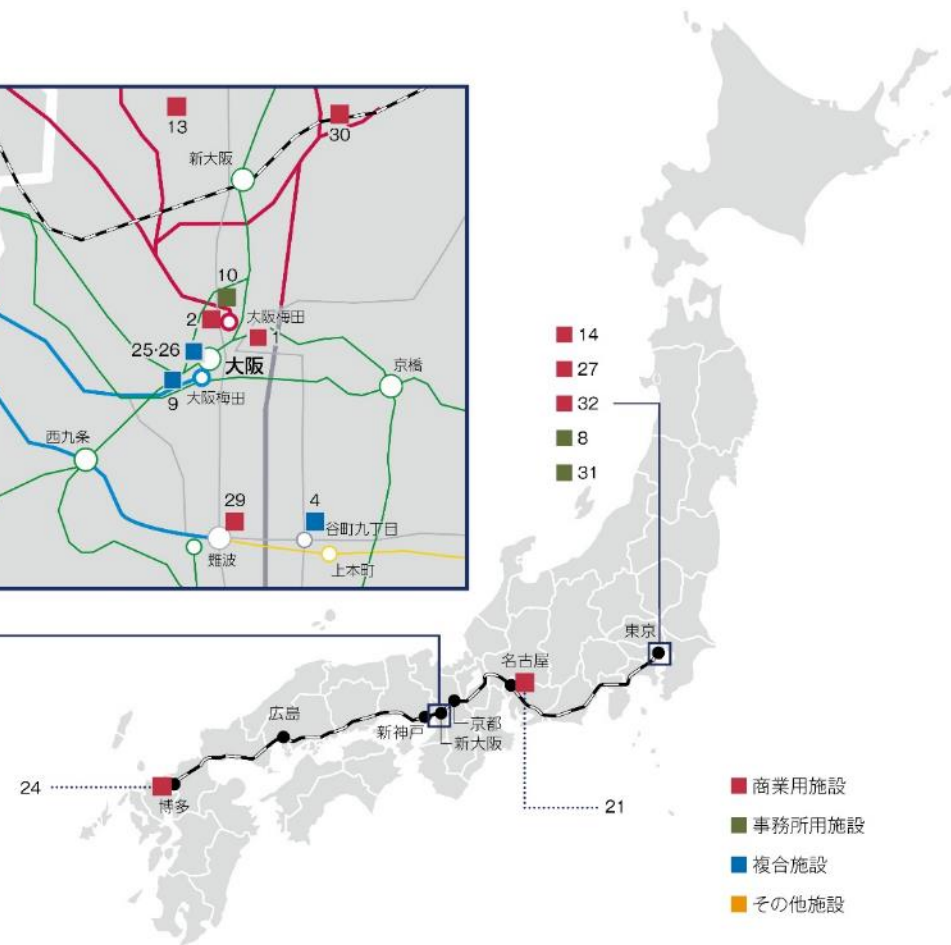
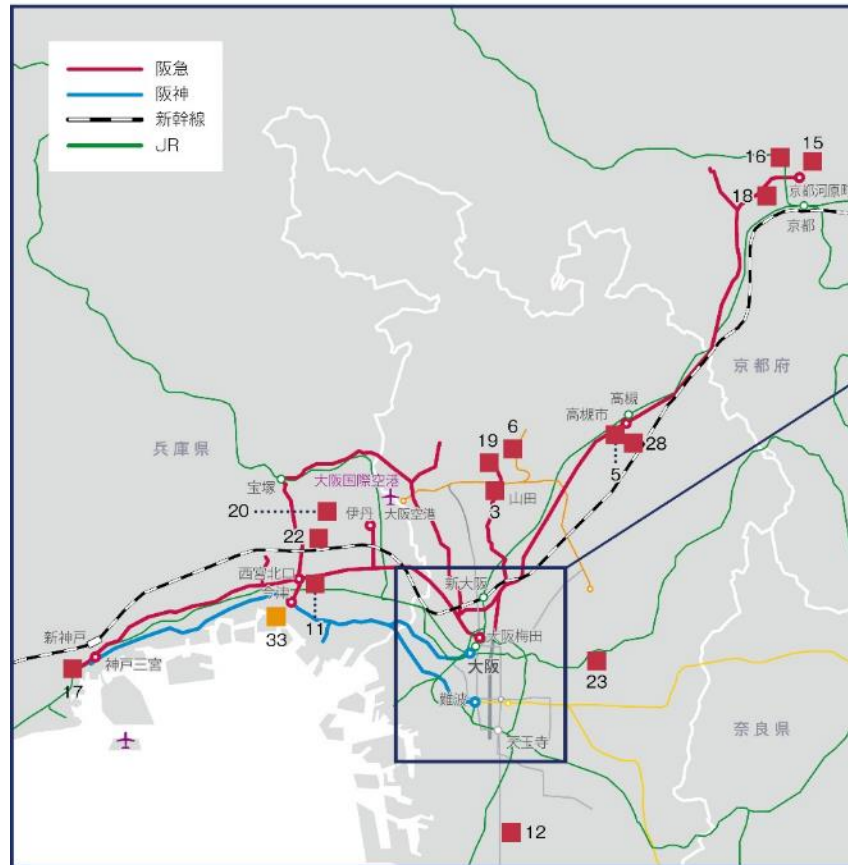


コープこうべ協同購入センター西宮
（敷地）

NEW

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

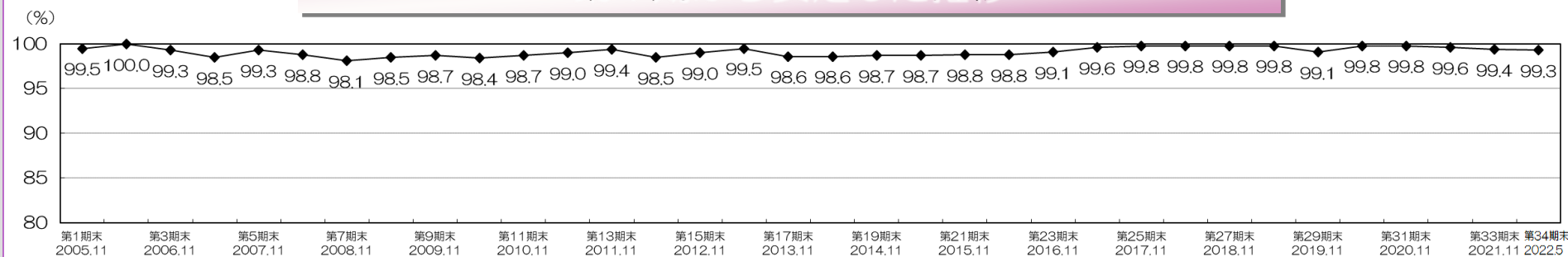


※保有物件：2022年5月31日時点
※物件番号は、P.37及びP.38のポートフォリオ一覧に記載

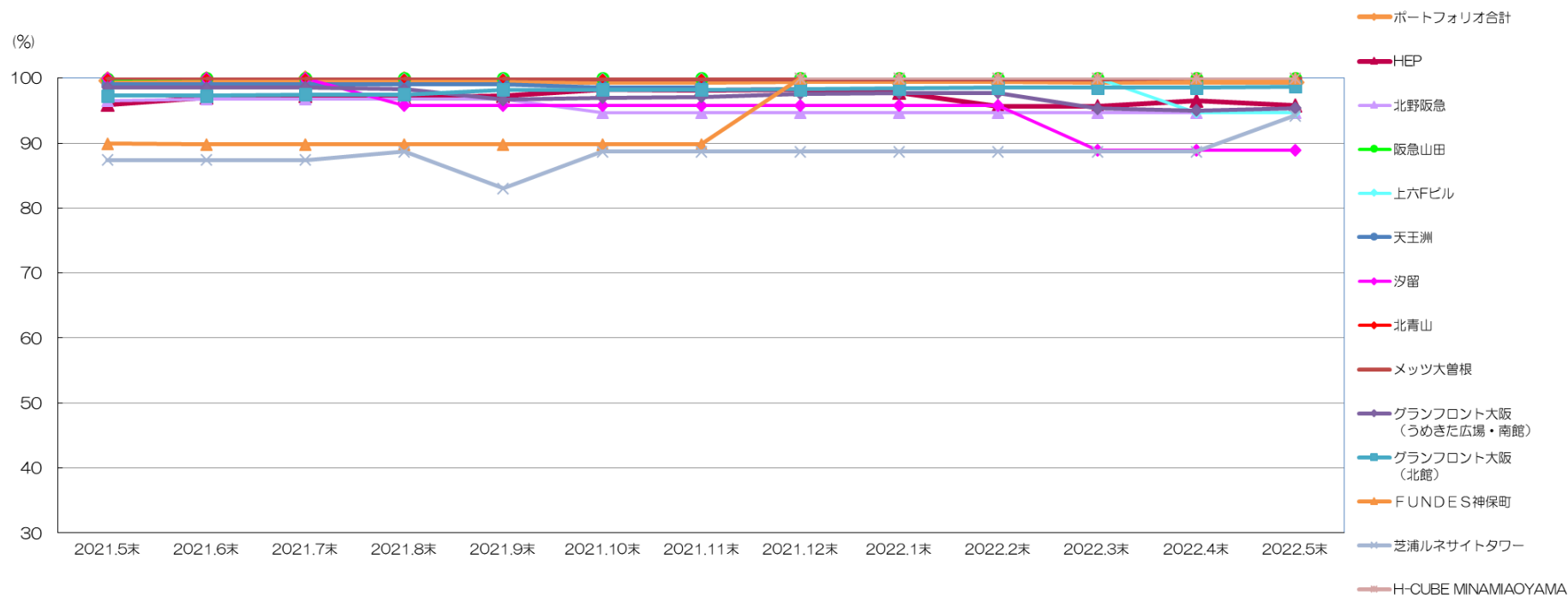
物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移



第1期から安定した推移



ポートフォリオ合計稼働率は、99.3%（2022年5月31日時点）



・高槻城西、ニトリ茨木、ラグザ大阪、西宮ガーデンズ、阪急本社、イオンモール堺北花田、万代豊中豊南、コトクロス、イズミヤ堀川丸太町、万代五条西小路、ライフ下山手、KOHYO小野原、オアシスタウン伊丹鴻池、万代仁川、ラ・ムー東大阪、ベッセルイン博多中洲、パロー高槻店、nanohana戎橋店、万代下新庄、コープこうべ西宮については、1テナントへの賃貸物件又はそれに準ずる物件（稼働率100%）であるため、グラフは省略



本物件の特徴

- 西日本最大級のショッピングセンター
- コロナ禍においても地域密着型商業施設として顧客から支持され底堅い売上を維持
- 織研新聞※のデベロッパー大賞を2016年、2020年、2021年に受賞
※ファッションビジネス業界紙最大の発行部数を有するプロ向け専門紙
- 関西の住みたい街ランキング1位の西宮市を中心とした良質な足元商圈を有する優良なエリアに立地



DBJグリーンビルディング認証においてJ-REIT保有の商業施設で初となる最高位「5つ星」を取得



【★★★★★/5つ星】
国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」が
なされたビル

スポンサーグループとの協働のもと、利用者の快適性の向上及び周辺環境・コミュニティへの貢献を目的に以下の取り組みを実践し、DBJより高い評価を受けた(2015年6月)

- 環境・省エネルギーへの配慮
- 屋上庭園「スカイガーデン」における緑化への取り組みやイベントの実施
- 「スタジモにしのみや」における沿線魅力度向上に向けた地域コミュニティ交流スペースの提供

大好きな地元で、
あつまる・
つながる・
つくる!



〈沿線コミュニティベース
「スタジモにしのみや」〉



〈スカイガーデンにおける
イベントの様子〉

・DBJ Green Building認証とは(DBJ:株式会社日本政策投資銀行)

環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、2011年4月にDBJが創設した認証制度。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証する制度。



住宅・建築物省CO₂先導事業の適用

- ◆ 国が省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、整備費等の一部を補助し支援する事業
- ◆ グランフロント大阪は2009年度に同事業の適用を受けており「複数街区一体での水と緑のネットワークの整備」「実効性の高い省CO₂技術の採用」及び「持続可能なマネジメントシステムの構築」が取り組み方針として採択され、大規模な屋上緑化・街区緑化、自然換気システム、太陽光発電の採用など環境に配慮した設計となっている
- ◆ 関西エリアの大規模複合用途建物では初めて※使用する全電力をCO₂フリーの再生可能エネルギー由来電力に切り替えた(2022年9月より)

※ 2021年11月29日時点 グランフロント大阪調べ

本物件の特徴

- 西日本最大のターミナルが所在するプライム立地の超高層都市型ビル、最新鋭の高スペックビルで高い利便性・安全性を確保
- 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、「人材育成」「国際交流」「文化発信」「産業創出」の分野で様々な成果を実現
- 世界と関西をつなぐ国際交流の場としてアジアのゲートウェイを形成

ナレッジキャピタル

～人と人の、知が交差する「知的創造・交流の場」～

場（施設）

ナレッジサロン

ナレッジサロンは、多種多様な分野の人々が垣根を越えた出会いと交流を行うことにより、新たな価値創造を目指すことを企図した会員制サロン

カフェラウンジ



運営機能（人的支援）

コミュニケーター

運営機能として特徴的な役割を担う。コミュニケーターは人と人、人とコト、人と情報を繋ぐ



■ コロナ禍においてもWebサイトでの医療関係の情報発信や多彩なイベントを開催し知的創造、交流の場を提供

- ・ Spring X 超学校※「感染症から「いのち」と「くらし」を守る講座」
※各分野の第一線で活躍するスペシャリストから「本物の知」を学び、ともに考え、対話するプログラム
- ・ 「梅田ゆかたまつり」を3年ぶりに開催
- ・ ナレッジサロンのオンライン併用開催
- ・ 「ワークショップフェスONLINE」開催（オンライン形式のワークショップイベント）



3. 直近の運用状況（資産入替、テナント入替&賃料改定）

ポストコロナ期に向けての施策①（資産入替）



資産入替のねらい

- 過去4回の資産入替同様、次の3つの方針に従い実施
①収益性の向上、②将来リスクへの対応、
③スポンサーグループとの連携による戦略的入替
- ポートフォリオの中で相対的に利回りが低く、含み損を抱えたオフィスビルを外部に譲渡
- スポンサーグループの短期回収型事業との連携により優良立地の都市型商業施設を取得
- スポンサーグループのネットワークとソリューションを活用し、阪急阪神沿線の住宅・商業施設集積エリアに立地する物流施設（敷地）を取得

資産入替の効果

- ポートフォリオの収益性向上と若返りを実現

	第33期末 (2021年11月期)	第34期末 (2022年5月期)
資産規模	1,695億円	1,686億円
含み損益 ^(注1)	318億円	323億円
平均NOI利回り ^(注1)	4.6%	4.6%
平均償却後利回り ^(注1)	3.4%	3.5%
築年数 ^(注2)	18.3年	17.2年
ポートフォリオに 占める事務所比率	30.9%	25.9%

(注1) 「含み損益」「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」の算出方法の詳細についてはP.50に記載
 (注2) 「築年数」は、各期末時点のポートフォリオ全体(敷地物件を除く)の取得価格による加重平均築年数を記載
 (注3) 取得資産及び譲渡資産の「NOI利回り」「償却後利回り」の算出方法の詳細については、P.50に記載
 (注4) スフィアタワー天王洲の「譲渡価格」、「鑑定評価額」は、本投資法人の準共有持分33%相当を記載

取得資産

H-CUBE MINAMIAOYAMA

スポンサーグループより取得



取得価格	6,650百万円
鑑定評価額	7,300百万円
NOI利回り ^(注3)	4.0%
償却後利回り ^(注3)	3.9%
築年数 (2022年5月末時点)	2.3年

コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

スポンサーグループより情報提供



取得価格	1,864百万円
鑑定評価額	2,080百万円
NOI利回り ^(注3)	3.6%
償却後利回り ^(注3)	3.6%



譲渡資産

スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）



譲渡価格 ^(注4)	8,600百万円
鑑定評価額 ^(注4)	8,250百万円
帳簿価格	8,361百万円
NOI利回り ^(注3)	3.5%
償却後利回り ^(注3)	2.0%
築年数 (2021年11月末時点)	28.7年

ポストコロナ期に向けての施策②(テナント入替&賃料改定)



①FUNDES神保町 ②コトクロス阪急河原町



- オフィス拠点や立地などワークプレイスの多様化を捉え、サテライトオフィスを新たに誘致（いずれも第34期中に開業）

③メッツ大曽根



④北青山3丁目ビル



- 売上が堅調な既存テナントで賃料のアップサイドを達成（メッツ大曽根）
- 施設コンセプトにふさわしい良質なテナント誘致により稼働率100%の継続と賃料のアップサイドを達成（北青山3丁目ビル）

⑤阪急電鉄本社ビル



- 2021年11月に阪急電鉄(株)と再契約
- 市場実勢を踏まえて2023年11月からの増額改定を実現

旧契約	固定	
新契約当初	固定	
3年目～	固定	増額

⑥ラグザ大阪&北野阪急ビル



- スポンサーとのML契約（定借）満了に伴い、市場実勢を踏まえホテル部分の固定賃料水準を見直しの上、新たに売上状況に応じた変動賃料を収受する仕組みに変更

物件名	ラグザ大阪	北野阪急ビル
再契約始期	2022年4月(第34期)	2022年5月(第34期)
賃借人	阪神電気鉄道(株)	阪急電鉄(株)
契約形態	固定+変動賃料（ホテル部分につき売上連動）	

変更前	固定	
再契約後	固定	変動

ポストコロナ期に向けての施策(まとめ)



一連の施策

①資産入替

譲渡	取得	取得
 スフィアタワー 天王洲	 H-CUBE MINAMIAOYAMA	 コープこうべ協同購入センター 西宮(敷地)
■ 譲渡益の計上及び圧縮積立金繰入 ■ 消費ニーズの回復を見据えた優良立地物件の取得		■ 生活様式の変化を踏まえた競争力のある新アセットを取得

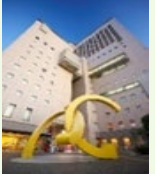
➤ 今後安定した収益を見込む

➤ 分配金への影響(下図 部分)



(注) 資産入替の影響額131円から圧縮積立金繰入額43円を控除した金額

②ラグザ・北野のML再契約

 ラグザ大阪(ホテル部分)	 北野阪急ビル(ホテル部分)
■ 2022年4月以降、 固定+変動の賃料体系へ変更	■ 2022年5月以降、 固定+変動の賃料体系へ変更

➤ 需要回復を取込める賃料体系へ
➤ 当面は固定賃料のみを想定

➤ 分配金への影響(下図 部分)



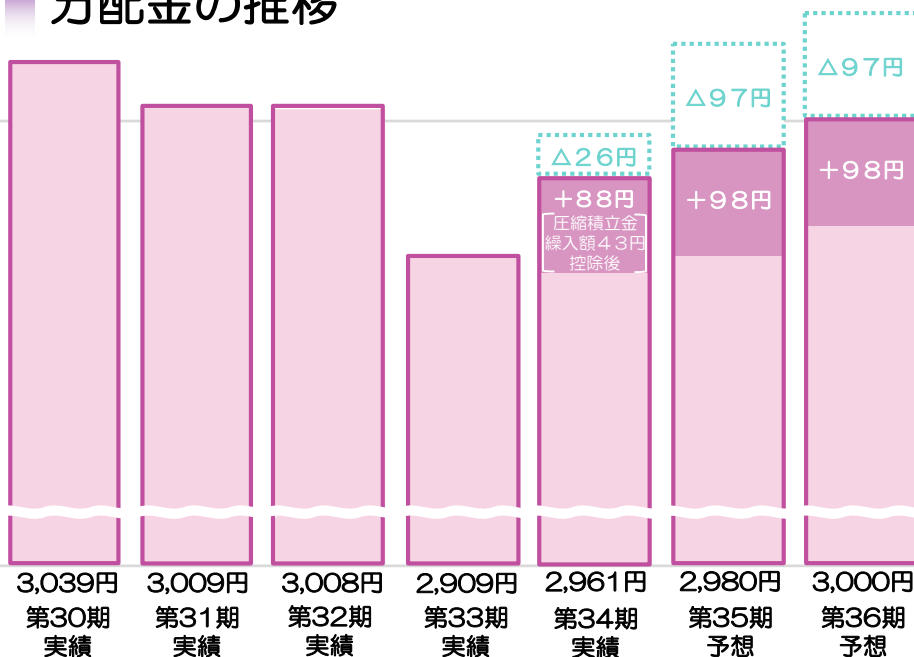
③阪急電鉄本社ビル再契約

 阪急電鉄本社ビル
■ 2023年11月以降賃料増額

➤ 分配金への影響



分配金の推移



3,100円(コロナ前水準)への早期回復と
更なる成長を目指す

物件取得手法 の多様化	ラグザ・北野の 変動賃料の発生
スポンサーグループ との連携推進	賃料増額の実現
投資エリア の拡大	阪急電鉄本社ビル 賃料増額の発現
借入余力を 活用した物件取得	アセットタイプ の拡大

スポンサーとの連携（資産入替）

資産入替の実施

- ・ スポンサーを絡めた戦略的入替の実施によりポートフォリオの質・収益性向上、資産規模拡大を実現

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

多様な物件取得手法

【第34期末保有物件】

- ・ スポンサーグループの総合力の活用による取得物件： 24物件（138,013百万円）
- ・ 外部からの取得物件： 8物件（30,630百万円）

取得・譲渡先がスポンサー関連の物件

スポンサーとの連携により取得した物件

2022年5月31日時点

取得手法			
スポンサーグループの総合力の活用による取得物件			外部から直接取得
スポンサーグループ保有物件	スポンサーグループ開発物件	SPCブリッジ	
HEPファイブ	汐留イーストサイドビル	上六Fビルディング	高槻城西ショッピングセンター
北野阪急ビル	KOHOY小野原店(③)	阪急電鉄本社ビル(②)	北青山3丁目ビル
デュー阪急山田	パロー高槻店（敷地）(⑤)	イオンモール堺北花田（敷地）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）
ニトリ茨木北店（敷地）	nanohana戎橋店（敷地）(⑥)		万代仁川店（敷地）
ラグザ大阪	H-CUBE MINAMIAOYAMA(⑧)		ラ・ムー東大阪店（敷地）
阪急西宮ガーデンズ(①)	オンバランスブリッジ	スポンサーグループのネットワークとソリューションを活用	パッセルイン博多中洲
コトクロス阪急河原町			FUNDES神保町
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）(④)	万代豊中豊南店（敷地）	メッツ大曽根	芝浦ルネサイトタワー
グランフロント大阪（北館）(④)	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）(⑨)	
万代下新庄店(⑦)	ライフ下山手店（敷地）		
	万代五条西小路店（敷地）		



4. 今後の成長戦略



持続的な資産規模の拡大と 分配金の伸長を目指す

厳選投資とポートフォリオの質の向上 (外部成長戦略)

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

財務戦略による 効率的な資金調達

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

内部成長による 収益性の向上

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

サステナビリティへの 取組みの推進

- 環境、社会を意識した資産運用
- ガバナンス面での取組みの強化

スポンサーグループの長期ビジョン（2022年5月公表）



長期ビジョンスローガン 深める沿線 広げるフィールド

長期ビジョン達成に向けた4つの戦略

■戦略①

関西で圧倒的No.1の沿線
の実現(基軸戦略)

■戦略②

コンテンツの魅力
の最大化

■戦略③

沿線事業モデルの
展開エリアの拡大

■戦略④

高付加価値サービスの提供
による事業シェアの拡大

不動産事業部門における主な重点施策(注)

■収支構造の強靱化への取組み

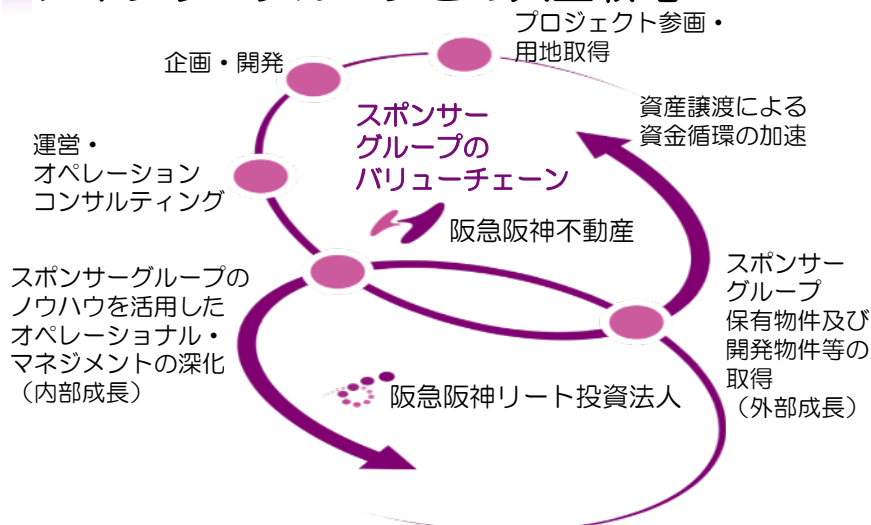
- 国内において短期回収型事業を積極的に推進
(賃貸マンション・商業・オフィス・物流施設等)

■資本コストを意識した経営への転換

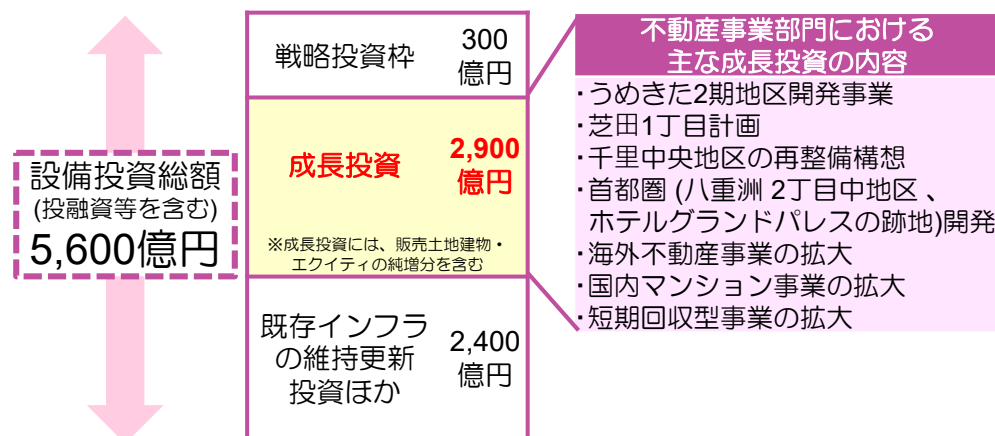
- 必要に応じて、資産の外部化を進めていく
(リート・ファンド等の活用)

(注) 本投資法人の事業に関連する箇所を一部抜粋

スポンサーグループとの共生戦略



スポンサーグループの設備投資計画



(2022～2025年度4カ年累計イメージ)

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

外部成長戦略

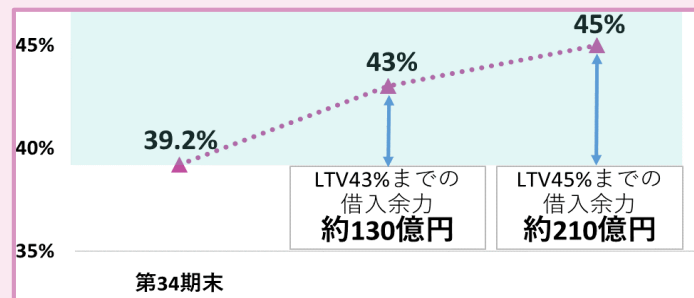
- 優良物件への厳選投資を継続検討
- スポンサーグループとの連携を推進
 - スポンサーグループの短期回収型事業との連携強化
 - アセットリサイクルによる共生
- ポストコロナ期に向けたアセットタイプの拡大
 - 生活インフラとしての地域密着型商業施設
 - 立地、テナントともに購買行動の変化に対応できる都市型商業施設
 - ワークプレイスの多様化を見据えた好立地の中小型オフィスビル
 - 店舗や消費者等に商材を届ける配送センター(物流施設)
- 資産入替によるポートフォリオの質の向上
 - 競争力の低下が懸念される物件の売却による将来リスクの排除

内部成長戦略

- 各物件の状況やコロナ禍による変化に応じたオペレーショナル・マネジメントの実践
 - 行動様式の多様化及び立地、施設特性に合わせたテナント構成の再構築
 - SNS利用の販促、ライブコマースとの連携強化等、DX対応
 - テナントニーズの多様化に対応したオフィスリーシング活動の推進
- 修繕・CAPEXの計画的な実施
 - 資産価値の維持・向上と予防保全の観点から計画的に実施
 - 中長期的なエネルギー等消費量削減への貢献

財務戦略

- 資金調達手段の更なる多様化を実施
 - 投資法人債やグリーンファイナンスの推進
- 借入余力の活用



サステナビリティ方針

- サステナブル経営の更なる推進
 - 人々の生活や企業活動を支えるという社会的役割を事業活動を通じて着実に遂行
 - 働き方改革・健康経営の継続推進
 - グリーンリース契約の導入を推進し、エネルギー使用量や廃棄物の削減等、テナントとの協働により環境負荷低減に向けた取組みを実施

資産規模拡大と分配金の伸長により投資主利益の最大化を目指す

スポンサーの開発状況（関西圏）



梅田・沿線エリア

スポンサーグループの沿線駅周辺地域は
住みたい街や住み心地に関するアンケートで
ランキングの上位を占めている

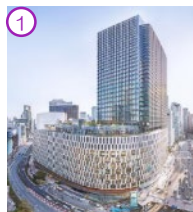


スポンサーグループからの取得物件(関西圏)

- ・2018年：グランフロント大阪(うめきた広場・南館・北館)
 - ・2019年：バロー高槻店(敷地)
 - ・2020年：nanohana戎橋店(敷地)、万代下新庄店
- ※第27期以降取得物件

※阪急阪神ホールディングス㈱および阪急阪神不動産㈱の公表資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成

大阪梅田
ツインタワース・サウス
2022年2月全体竣工



うめきた2期地区開発事業
2024年夏頃先行街ひらき予定



ロジスタ京都上烏羽
2020年7月31日 竣工



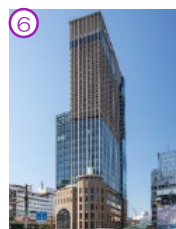
ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都 (A棟・B棟)
2021年5月31日 竣工



宝塚ホテル
2020年6月21日 移転開業



神戸三宮阪急ビル
2021年4月26日 開業



サテライトオフィス事業
阪急阪神 ONS



フレキシブルオフィス事業
阪急阪神 ONS office



⑦ 千里中央 2021年4月14日開業
⑧ 神戸三宮 2021年10月1日開業
⑨ 京都河原町 2022年1月25日開業
⑩ 大阪梅田 2022年3月1日開業

⑩ 大阪梅田 2022年3月1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
西側土地開発計画
2023年9月 開業予定



宝塚ホテル跡地開発計画
北棟 2024年度 引渡開始予定
南棟 2025年度 引渡開始予定



淀川区役所跡地等開発計画
2026年度 引渡開始予定



※上記各物件について、決算発表日（2022年7月19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）



首都圏エリア



パイロット阪急阪神グリーンビル
2019年2月 竣工



阪急阪神銀座ビル
2020年5月 開業



阪急阪神上野御徒町ビル
2022年1月竣工



八重洲2丁目中地区再開発
2028年度竣工予定



H-CUBE KITAAOYAMA
2021年2月竣工



H-CUBE
MINAMIAOYAMA II
2021年12月竣工



スポンサーグループからの取得物件(首都圏)



2021年12月取得
H-CUBE MINAMIAOYAMA

※第27期以降取得物件

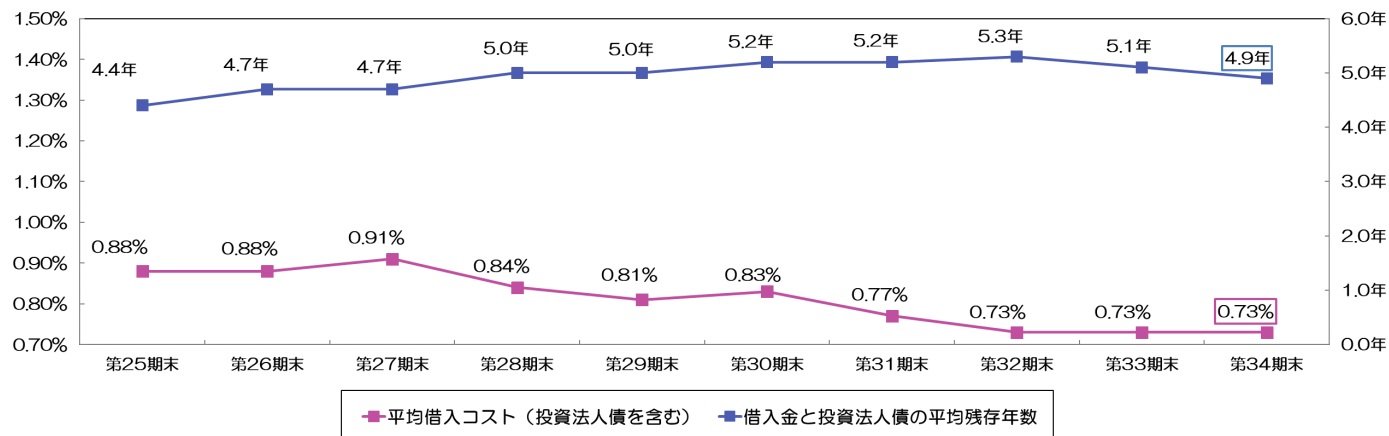
⑦ ホテルグランドパレス跡地の有効活用計画
2021年9月跡地の有効活用について関係者間で基本協定を締結



5. 財務戦略

借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図り、
安定的な財務運営を継続

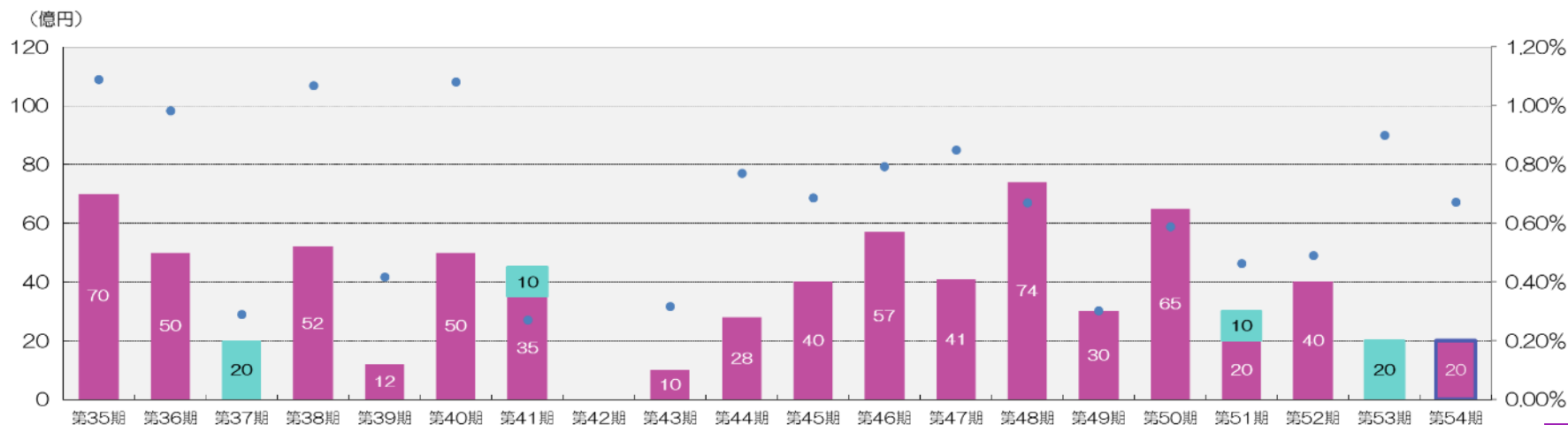
平均借入コストと平均残存年数の推移



返済期限分散状況と平均借入コスト (2022年5月31日現在)

■ 借入金 ■ 投資法人債 ■ 第34期借入

● 各期返済・償還予定の平均借入コスト (右目盛り)





財務基本方針

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

	第33期末	第34期末
有利子負債	754億円	754億円
平均調達コスト （有利子負債＋敷金・保証金活用額）	0.70%	0.70%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.73%	0.73%
借入金と投資法人債の平均残存年数	5.1年	4.9年
長期比率	100.0%	100.0%
固定比率	94.4%	94.4%
LTV（注1）	39.3%	39.2%
有利子負債比率	43.9%	43.9%

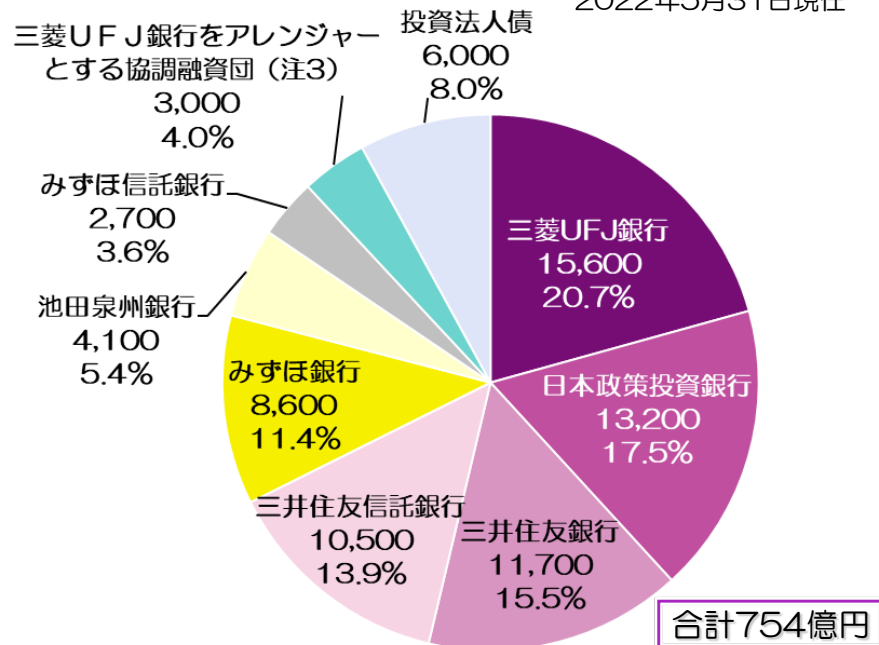
圧縮積立金残高（注2）	277百万円	277百万円
格付の状況（R&I）	A+ （安定的）	A+ （安定的）
格付の状況（JCR）	AA- （安定的）	AA- （安定的）

（注1）「LTV」の算出方法の詳細についてはP.50に記載

（注2）第34期の圧縮積立金繰入額30百万円を加算すると、圧縮積立金残高は307百万円となる

有利子負債残高（百万円）

2022年5月31日現在



（注3）協調融資団：中京銀行・福岡銀行・もみじ銀行により組成

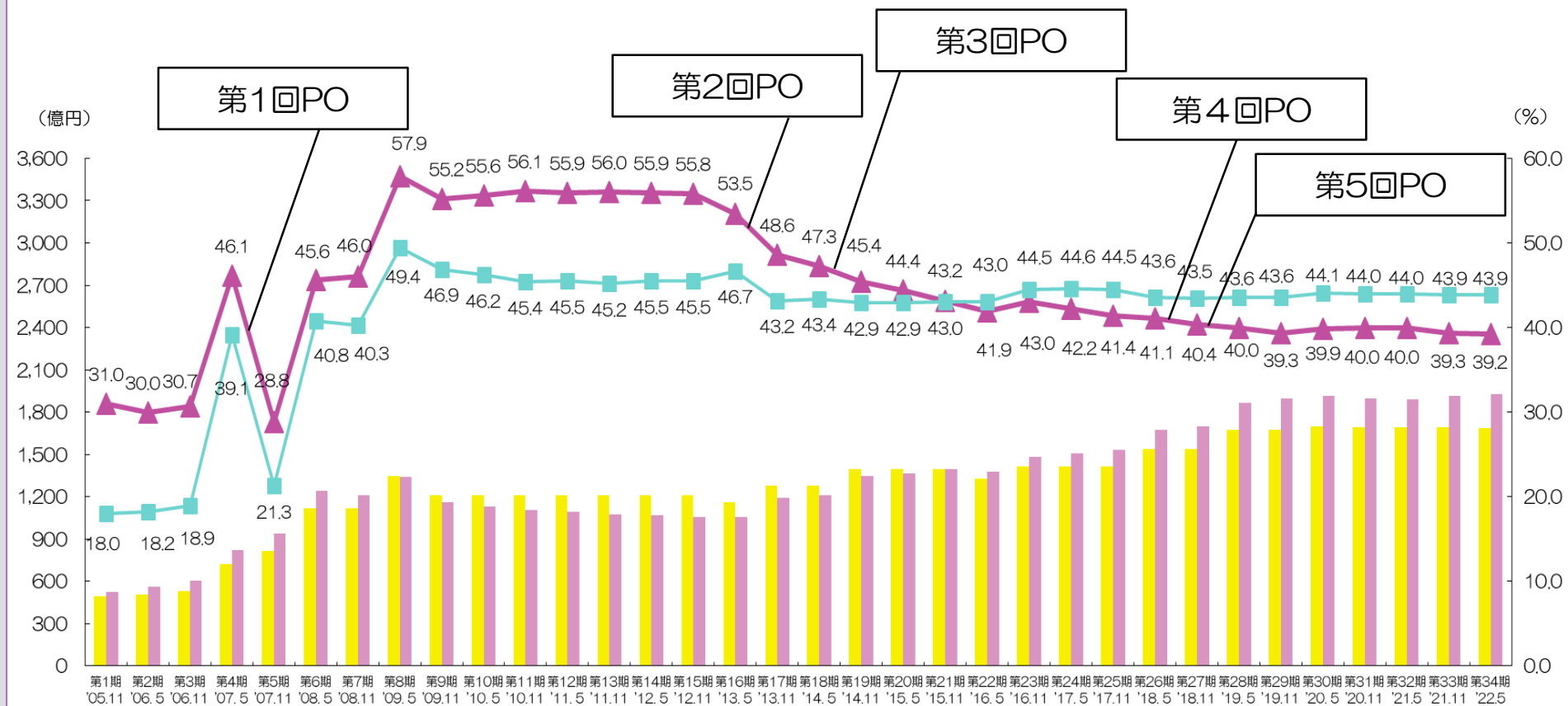
投資法人債の状況（百万円）

	残高	利率	発行年月	年限
第2回無担保投資法人債	2,000	0.29%	2016/11	7年
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

資産規模とLTV（負債比率）の推移



■ 取得価格合計
 ■ 期末鑑定評価額合計
 ▲ 期末LTV
 （運用ガイドラインベース）
 ■ 期末有利子負債比率



※PO=Public Offering（公募増資）の略



6.サステナビリティへの取組み



サステナビリティ方針

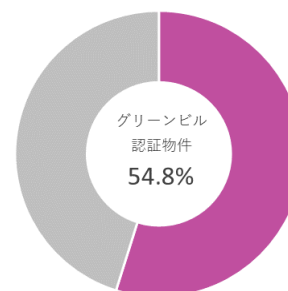
持続可能な社会の実現に向けて、グループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を2018年11月に制定。中長期的な視点のもと、ESG課題への継続した取り組みを通じて投資主価値の向上に努める。

GRESBリアルエステイト

2021年GRESBリアルエステイト評価において
4 Star 及び **Green Star** 取得
GRESB開示評価でも最上位の
Aレベル取得



環境認証物件の比率



全ポートフォリオにおける
認証取得率
(延床面積ベース)

●DBJ Green Building認証

☆☆☆☆☆	阪急西宮ガーデンズ
☆☆☆☆	HEPファイブ
☆☆☆	北野阪急ビル
☆☆☆	デュー阪急山田
☆☆☆	汐留イーストサイドビル
☆☆☆	阪急電鉄本社ビル

●CASBEE不動産評価認証

Sランク	芝浦ルネサイトタワー
------	------------

第34期末（2022年5月31日）時点

保有物件での取り組み事例

環境パフォーマンス向上に向けて、ライフサイクルコスト等を考慮し、費用対効果の高いものから優先的に設備改修を実施



ラグザ大阪熱源更新工事による
エネルギー使用量削減

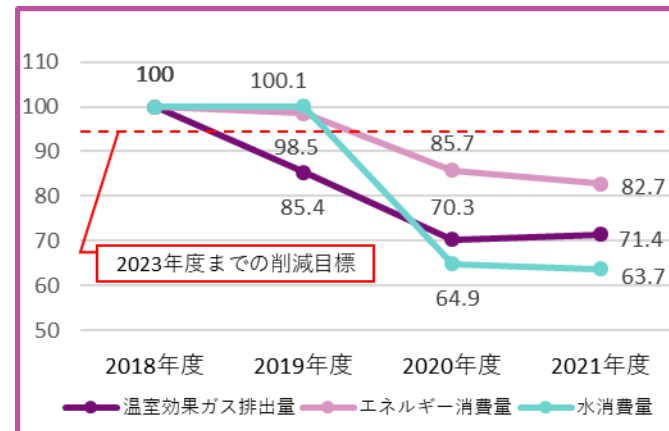


HEPファイブ冷却塔更新による
水消費量の削減

環境パフォーマンス

<環境目標>

エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量を**5年間で5%削減**
(原単位、2018年度を基準年度とする)



※2022年7月19日時点



地域コミュニティとのつながり



親子で学べる衣類リサイクル
館内展示実施
(阪急西宮ガーデンズ)



近隣小学校の課外授業への協力
(オンラインでの仕事内容紹介)
(メッツ大曽根)

テナントとのつながり



ECサイト・3Dコーデ（着せ替え）
アプリ導入の実証実験
(HEPファイブ)



テナント要望を受け館内エントランス
でお弁当を販売
(芝浦ルネサイトタワー)

安心・安全の確保



生理用品の無料提供サービス
「OiTr（オイトル）」の導入を開始
(HEPファイブ)



帰宅困難者用の防災備品を備蓄する
防災チェアの設置
(HEPファイブ)

健康経営、働き方改革（資産運用会社の取り組み）

役職員一人ひとりが多様な個性や能力を最大限に発揮できる職場環境づくりにむけた各種取り組みを実施

【健康経営の推進】

●健康経営プロジェクト

社員の健康についてアンケート調査を実施の上、健康課題を抽出課題解決に向け、社内横断プロジェクトチームを組織し、食・運動・コミュニケーションの改善をテーマとした各種イベントを実施（ウォーキングイベント、オンライン茶話会、外部講師の健康講座等）歩く習慣がついた、運動や食事バランスに気を遣うようになった、社内のコミュニケーションが向上したと実施後アンケートでも好評

●制度面での取り組み

役職員が安心して働くことのできる制度の導入（私傷病休暇、すこやか休暇（積立年休）、治療と職業生活の両立に関する制度等）

【職務環境の向上】

●人材育成

資格取得・維持のための費用負担、コンプライアンス研修、サステナビリティ研修

●執務環境

コラボレーションスペースの設置による執務環境の改善
従業員満足度調査・職場環境調査の隔年実施
カジュアルビズ（通期）導入

【ワークライフバランスの充実／コロナ禍への対応】

●フレックスタイム（コアタイムなし）、勤務間インターバル制度導入

●電子稟議や経費精算電子化、在宅勤務・モバイルワーク・サテライトオフィス勤務制度の拡充により、フレキシブルで効率的な働き方を推進

●従業員へのマスク配布等感染防止対策、希望者への職域接種の実施



サステナビリティへの取組み③（ガバナンス）

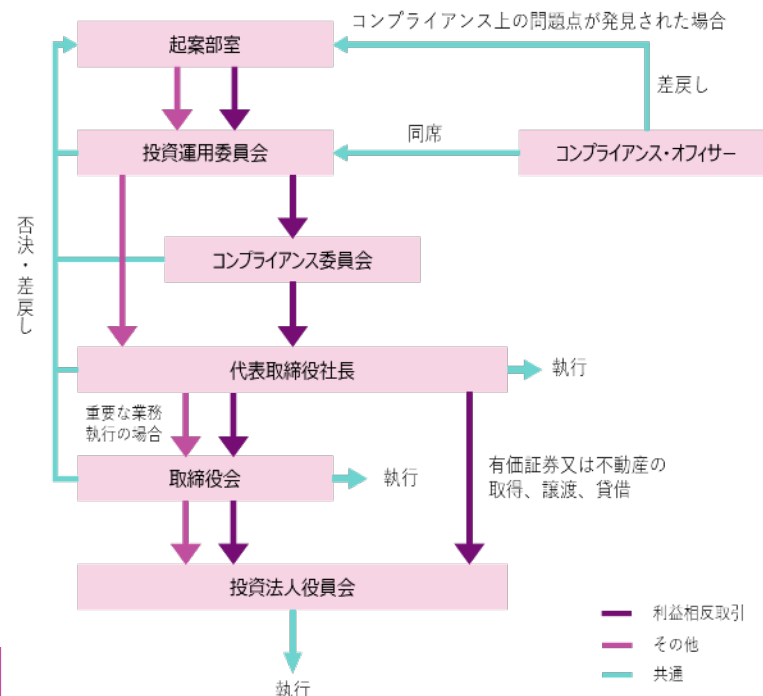


運用報酬体系

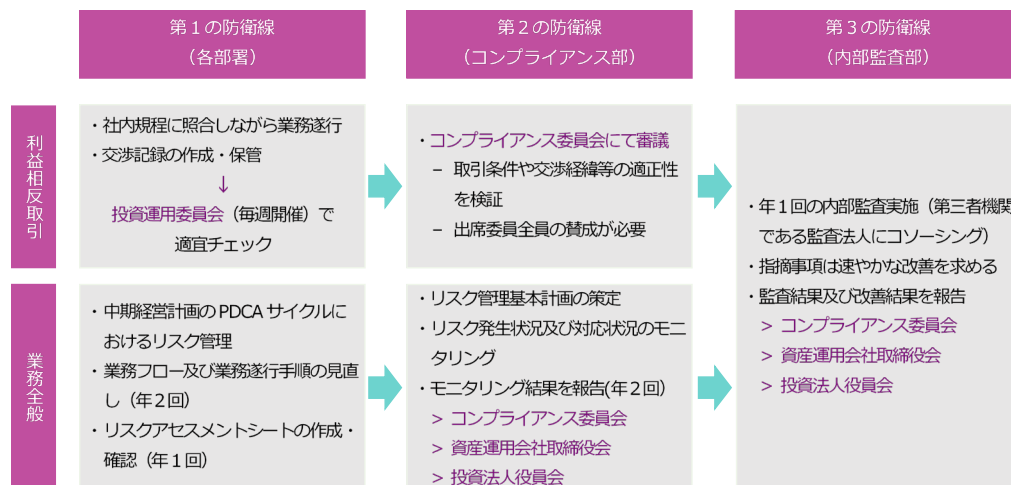
運用報酬額と投資主利益との連動性を高め、ポートフォリオの質的向上に対するインセンティブを資産運用会社に与える

名称	算定方法
運用報酬 1	直前決算期の総資産額×0.15%
運用報酬 2	当該営業期間の1口当たり分配可能額×NOI×0.0011%
取得報酬	不動産関連資産の取得価格×0.5%
譲渡報酬	不動産関連資産の譲渡価格×0.5%
合併報酬	承継する資産の評価額×0.5%（上限）

資産運用会社の意思決定プロセス



資産運用会社のリスクモニタリング



- 資産運用管理規程及び運用ガイドラインで投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定める
- 運用ガイドラインに従って資産運用計画を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利害関係者との取引のルールに従い、資産の取得その他の資産運用に係る決定を行う



7. 參考資料

ポートフォリオ一覧①



2022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	23.6	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (95.8%)	1 (115)	2005年2月1日	6,468	3.8%	歩合賃料 (固定＋変動)
	2	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	37.0	28,194.15 (18,518.48)	100.0% (94.7%)	2 (21)	2005年2月1日	7,740	4.6%	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	18.7	13,027.28	100.0%	27	2005年2月1日	6,930	4.1%	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	19.2	31,451.81	100.0%	1	2005年11月15日	8,655	5.1%	長期・固定賃料
	6	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市	—	—	6,541.31	100.0%	1	2006年3月29日	1,318	0.8%	長期・固定賃料
	11	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	2008年10月	13.7	70,558.88	100.0%	1	2013年4月16日	18,300	10.9%	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	4.8%	長期・固定賃料
	13	万代豊中豊南店 (敷地)	大阪府豊中市	—	—	8,159.41	100.0%	1	2013年6月27日	1,870	1.1%	長期・固定賃料
	14	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	8.7	619.76	100.0%	4	2013年11月12日	1,680	1.0%	固定賃料
	15	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	14.7	4,400.13	100.0%	1	2014年6月4日	2,770	1.6%	長期・固定賃料
	16	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店(敷地)	京都市上京区	—	—	3,776.15	100.0%	1	2014年6月4日	3,100	1.8%	長期・固定賃料
	17	ライフ下山手店 (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	2.5%	長期・固定賃料
	19	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	6.1	3,310.31	100.0%	1	2016年7月1日	1,631	1.0%	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	4.2%	長期・固定賃料
	21	メッツ大曽根	名古屋市東区	2002年4月	20.2	15,708.81	100.0%	13	2018年2月15日	5,400	3.2%	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	1.4%	長期・固定賃料
	23	ラ・ムー東大阪店(敷地)	大阪府東大阪市	—	—	8,942.54	100.0%	1	2018年3月27日	1,850	1.1%	長期・固定賃料
	24	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	12.9	2,776.49	100.0%	1	2018年3月29日	2,760	1.6%	長期・固定賃料



2022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	5.7	1,168.43	100.0%	7	2019年3月29日	2,830	1.7%	固定賃料 (一部歩合賃料)
	28	ハロー高槻店 (敷地)	大阪府高槻市	—	—	7,366.39	100.0%	1	2019年3月29日	2,258	1.3%	長期・固定賃料
	29	nanohana戎橋店 (敷地)	大阪市中央区	—	—	302.40	100.0%	1	2020年3月31日	4,230	2.5%	固定賃料
	30	万代下新庄店	大阪市東淀川区	1998年12月	23.5	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	2.3	774.21	100.0%	2	2021年12月14日	6,650	3.9%	固定賃料
事務 施設 所用	8	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	14.8	9,286.58	88.9%	6	2008年2月29日	19,025	11.3%	固定賃料
	10	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	29.7	27,369.37	100.0%	1	2013年4月10日	10,200	6.0%	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	13.2	1,833.96	94.2%	13	2020年5月28日	3,475	2.1%	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	28.7	4,598.07	94.7%	9	2005年11月1日	2,980	1.8%	固定賃料
	9	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	23.3	30,339.91	100.0%	1	2009年1月22日	5,122	3.0%	歩合賃料 (固定+変動)
	25	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	大阪市北区	2013年2月 (うめきた広場) 2013年3月 (南館)	9.3	5,893.37 (5,190.71)	100.0% (95.4%)	2 (237)	2018年12月5日	9,212	5.5%	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	9.3	8,748.18 (8,467.56)	100.0% (98.7%)	5 (104)	2018年12月5日	6,566	3.9%	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	1.1%	長期・固定賃料
ポートフォリオ合計					17.2	412,975.75 (398,938.38)	99.7% (99.3%)	112 (579)	—	168,643	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

(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の

(注3) ポートフォリオ全体は、取得価格による加重平均築年数を記載

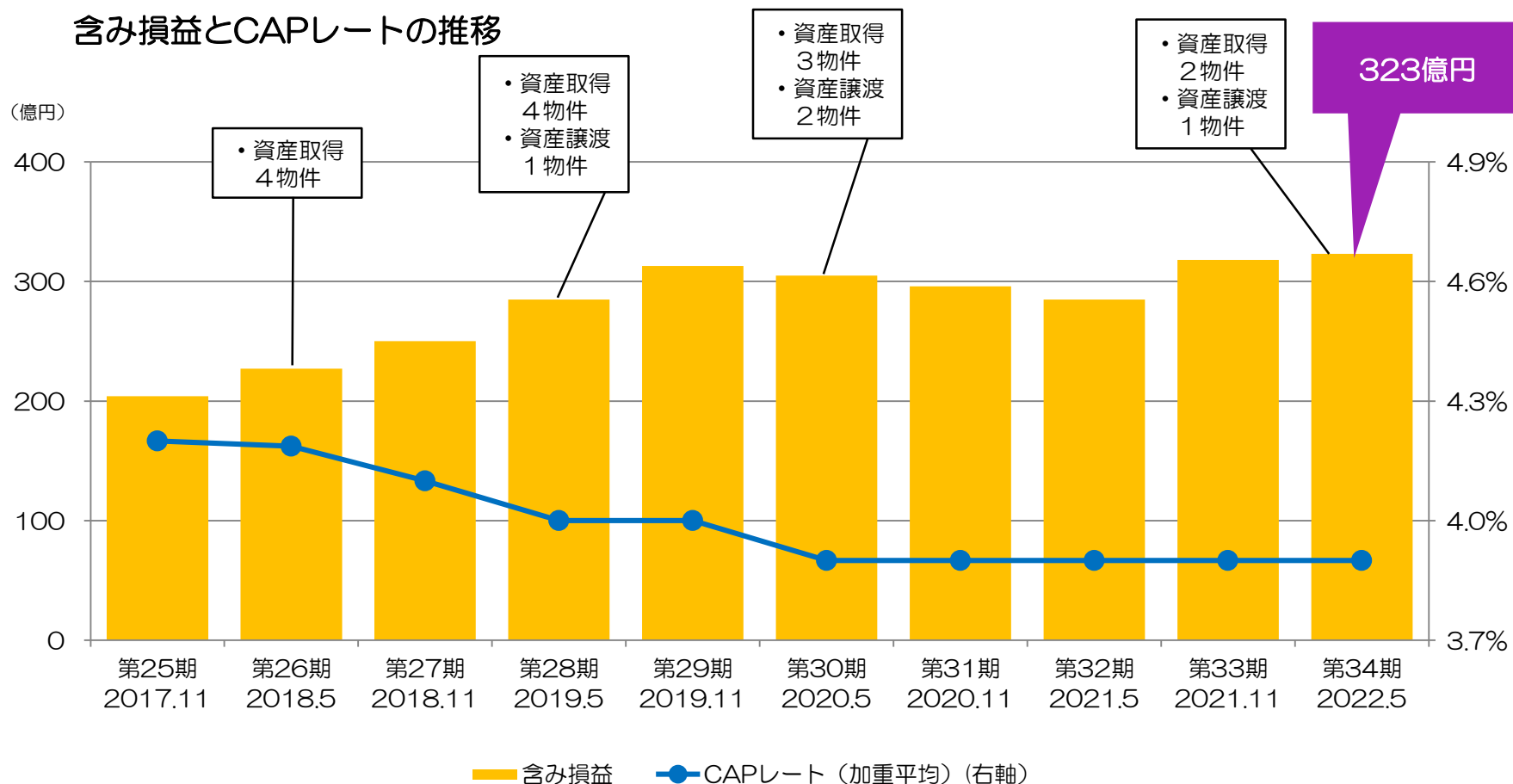
(注4) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載

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



鑑定評価額は0.6%増加^(注1)し、含み益は323億円に
CAPレート^(注2)は前期から変わらず

含み損益とCAPレートの推移



(注1) 各期末の保有物件の鑑定評価額総額の前期比較

(注2) CAPレートは鑑定評価額による加重平均を算出

鑑定評価額一覧①



(単位：百万円)

	取得価格	①前期末（第33期末）		②当期末（第34期末）		増減 ②-① (注2)	増減率 (②-①) / ① (注2)	③当期末 貸借対照表 計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
		鑑定評価額	CAP レート (注1)	鑑定評価額	CAP レート (注1)					
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	8,610	3.4%	8,512	3.4%	△ 98	△ 1.1%	5,585	2,926	152.4%
北野阪急ビル	7,740	7,830	4.0%	7,860	4.0%	30	0.4%	7,921	△ 61	99.2%
デュー阪急山田	6,930	8,610	4.2%	8,260	4.2%	△ 350	△ 4.1%	5,395	2,864	153.1%
上六Fビルディング	2,980	2,920	4.9%	2,950	4.8%	30	1.0%	2,473	476	119.3%
高槻城西ショッピングセンター	8,655	8,640	4.8%	8,640	4.8%	0	0.0%	6,605	2,034	130.8%
ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	1,770	4.5%	1,760	4.5%	△ 10	△ 0.6%	1,340	419	131.3%
汐留イーストサイドビル	19,025	17,200	3.8%	16,700	3.8%	△ 500	△ 2.9%	16,448	251	101.5%
ラグザ大阪	5,122	5,650	4.4%	5,590	4.4%	△ 60	△ 1.1%	5,864	△ 274	95.3%
阪急電鉄本社ビル	10,200	14,000	3.8%	14,500	3.7%	500	3.6%	8,971	5,528	161.6%
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	25,592	4.1%	25,592	4.1%	0	0.0%	17,107	8,484	149.6%
イオンモール堺北花田(敷地)	8,100	10,310	3.9%	10,300	3.9%	△ 10	△ 0.1%	8,189	2,110	125.8%
万代豊中豊南店(敷地)	1,870	2,290	4.3%	2,290	4.3%	0	0.0%	1,889	400	121.2%
北青山3丁目ビル	1,680	2,090	3.2%	2,090	3.2%	0	0.0%	1,703	386	122.7%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,350	4.0%	3,350	4.0%	0	0.0%	2,490	859	134.5%
デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店(敷地)	3,100	3,940	4.1%	3,970	4.1%	30	0.8%	3,127	842	126.9%
ライフ下山手店(敷地)	1,421	1,690	4.0%	1,690	4.0%	0	0.0%	1,434	255	117.9%

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

(注2) 増減及び増減率は、当期末の保有物件の対前期比較

鑑定評価額一覧②



(単位：百万円)

	取得価格	①前期末（第33期末）		②当期末（第34期末）		増減 ②-① (注2)	増減率 (②-①) / ① (注2)	③当期末 貸借対照表 計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
		鑑定評価額	CAP レート (注1)	鑑定評価額	CAP レート (注1)					
万代五条西小路店(敷地)	4,182	4,760	4.3%	4,760	4.3%	0	0.0%	4,213	546	113.0%
KOHYO小野原店	1,631	1,860	4.6%	1,810	4.6%	△ 50	△ 2.7%	1,578	231	114.7%
オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	7,100	7,450	4.1%	7,450	4.1%	0	0.0%	7,391	58	100.8%
メッツ大曽根	5,400	5,690	4.4%	5,690	4.5%	0	0.0%	5,839	△ 149	97.4%
万代仁川店(敷地)	2,280	2,370	4.2%	2,380	4.2%	10	0.4%	2,320	59	102.6%
ラ・ムー東大阪店(敷地)	1,850	1,950	4.2%	1,950	4.2%	0	0.0%	1,886	63	103.3%
ベッセルイン博多中洲	2,760	2,840	4.1%	2,850	4.1%	10	0.4%	2,648	201	107.6%
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	9,212	10,200	3.1%	10,200	3.0%	0	0.0%	9,198	1,001	110.9%
グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	6,566	8,180	3.2%	8,580	3.1%	400	4.9%	6,534	2,045	131.3%
FUNDES神保町	2,830	2,780	3.3%	2,790	3.3%	10	0.4%	2,912	△ 122	95.8%
パロー高槻店(敷地)	2,258	2,310	4.1%	2,310	4.1%	0	0.0%	2,298	11	100.5%
nanohana戎橋店(敷地)	4,230	4,300	3.3%	4,300	3.3%	0	0.0%	4,270	29	100.7%
万代下新庄店	674	691	4.5%	691	4.5%	0	0.0%	683	7	101.0%
芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	3,475	3,510	3.4%	3,510	3.4%	0	0.0%	3,485	24	100.7%
H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	-	-	7,300	3.2%	-	-	6,690	609	109.1%
コープこうべ協同購入 センター西宮(敷地)	1,864	-	-	2,080	4.0%	-	-	1,894	185	109.8%
合 計	168,643	183,383	3.9%	192,705	3.9%	△ 58	△ 0.0%	160,396	32,308	120.1%

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

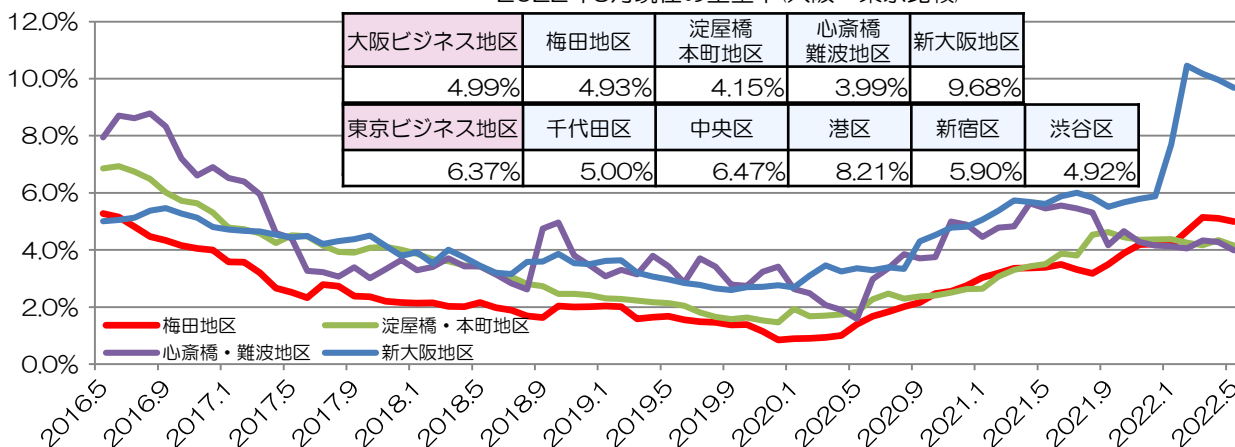
(注2) 増減及び増減率は、当期末の保有物件の対前期比較



新規オフィス供給が増加するが、大阪のオフィス空室率への影響は限定的

- 梅田地区や新大阪地区の新規供給に伴い、大阪ビジネス地区の空室率は前期比0.49pt上昇（2021年11月：4.50%）
- 大阪オフィスは営業拠点や地場の製造業等テレワークの影響を受けにくい業種の利用が多く、東京よりも空室率が低い
- 新規成約賃料は空室率の上昇を受け低下傾向となっているが、2016年比では2割以上高い
- 今後も新規供給による影響が懸念される一方、拡張・集約移転や執務環境・オフィス立地の改善等、ワークプレイスの見直しの動きもあり、築古オフィスの減失等と相まって、極端な空室率上昇には至らないものと見込んでいる

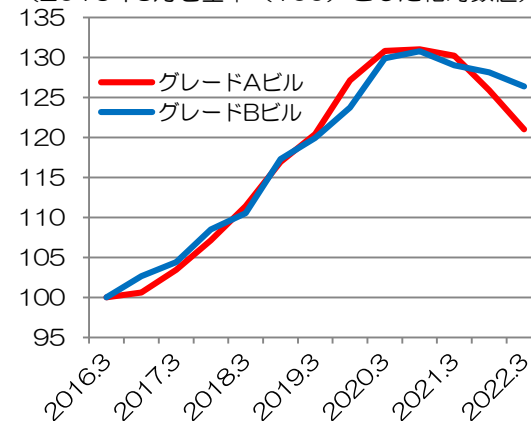
大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移 2022年5月現在の空室率(大阪・東京比較)



(出所) 三鬼商事オフィスデータ

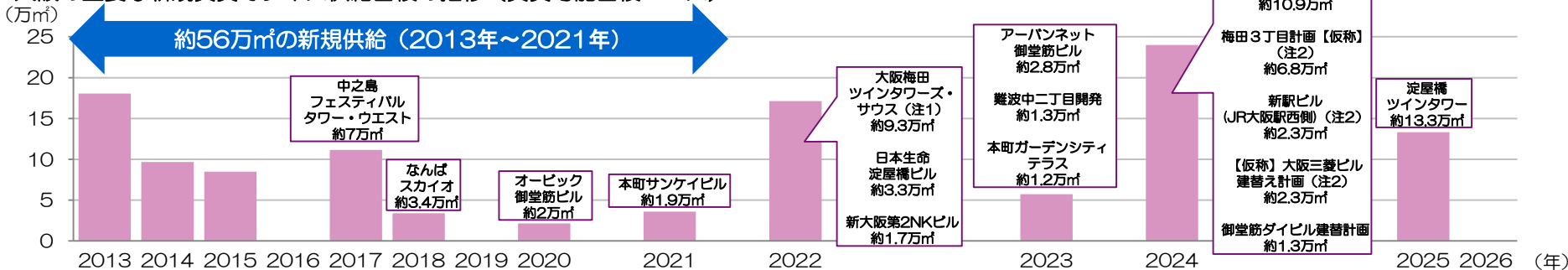
梅田地区の新規成約賃料の推移

(2016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阪急阪神リート投信㈱にて作成

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)



(出所) オフィス仲介会社の資料等を基に阪急阪神リート投信㈱にて集計 (一部推計含む) (2022年6月)

(注1) 大阪梅田ツインタワーズ・サウスについては、阪急阪神不動産㈱のホームページに掲載されている延床面積を基に試算した数値を記載

(注2) 梅田3丁目計画【仮称】および新駅ビルについては西日本旅客鉄道㈱より、【仮称】大阪三益ビル建替え計画については三菱地所㈱よりプレスリリースされているオフィス賃貸面積を記載

(注3) うめきた2期については「うめきた2期地区開発プロジェクト」公式サイトに掲載されているオフィス賃貸面積を記載

大阪のオフィス（テレワーク、サテライトオフィス）

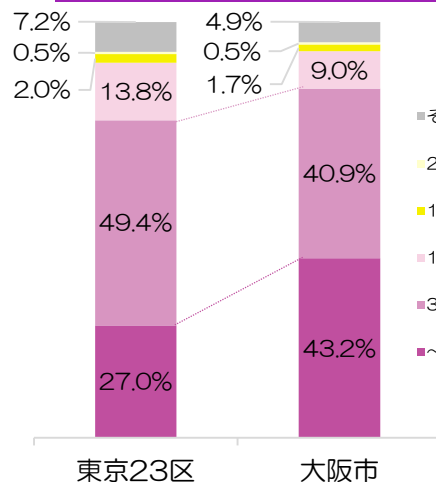


東京と京阪神のテレワーク実施率

	2020年 4月	2021年 7月	2022年 2月
東京都	49.1%	47.3%	47.3%
大阪・兵庫・京都 3府県	26.6%	25.7%	26.1%
大阪府	29.1%	27.5%	27.8%
兵庫県	25.2%	25.5%	25.6%
京都府	19.1%	19.1%	20.7%

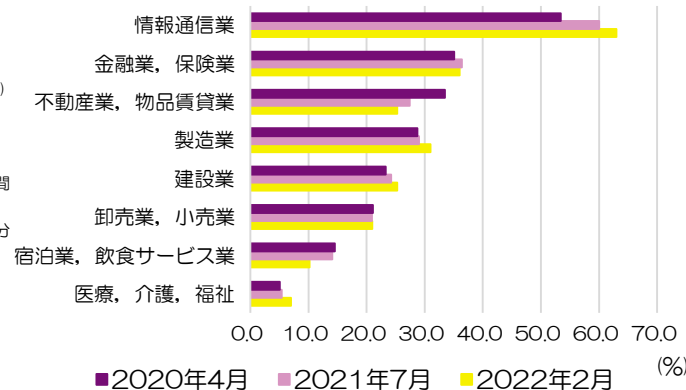
（出所）㈱パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」（第二回・第五回・第六回）

通勤時間比較（東京23区/大阪市）



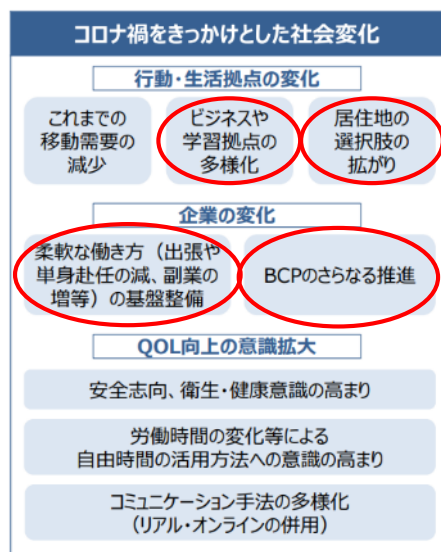
（出所）総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

業種別テレワーク実施率



（出所）㈱パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」（第二回・第五回・第六回）

コロナ禍をきっかけとした社会変化



（出所）阪急阪神ホールディングス㈱「2021年度（2022年3月期）決算・長期ビジョン説明会資料」

ワークプレイスの多様化

- 内閣府等が公表している移動人口の動向データによると、東京に比べて大阪の人流の戻りは早く、直近ではコロナ前を若干上回っている（2022年5月⇒東京：85%、大阪：104% ※2019年同月比）
- 東京では通勤時間も長く、ワークプレイスとしてサテライトオフィスやこれまでとは異なるエリア・サイズでのオフィス需要が高まると考える
- 大阪でも府外からの移動人口については▲10%程度となっており、ワークプレイスについて一定の変化が起こることが予想される
- スポンサーグループにおいても、オフィスに出てきたくなるような街づくりをする一方で、沿線のターミナル駅においてサテライトオフィス事業を推進している

スポンサーグループのニューノーマル時代への対応一例

- オフィス賃貸事業の新たなメニューとしてサテライトオフィス事業を推進



各拠点で顔認証システムを導入



阪急阪神ONS大阪梅田
（2022年3月開業）

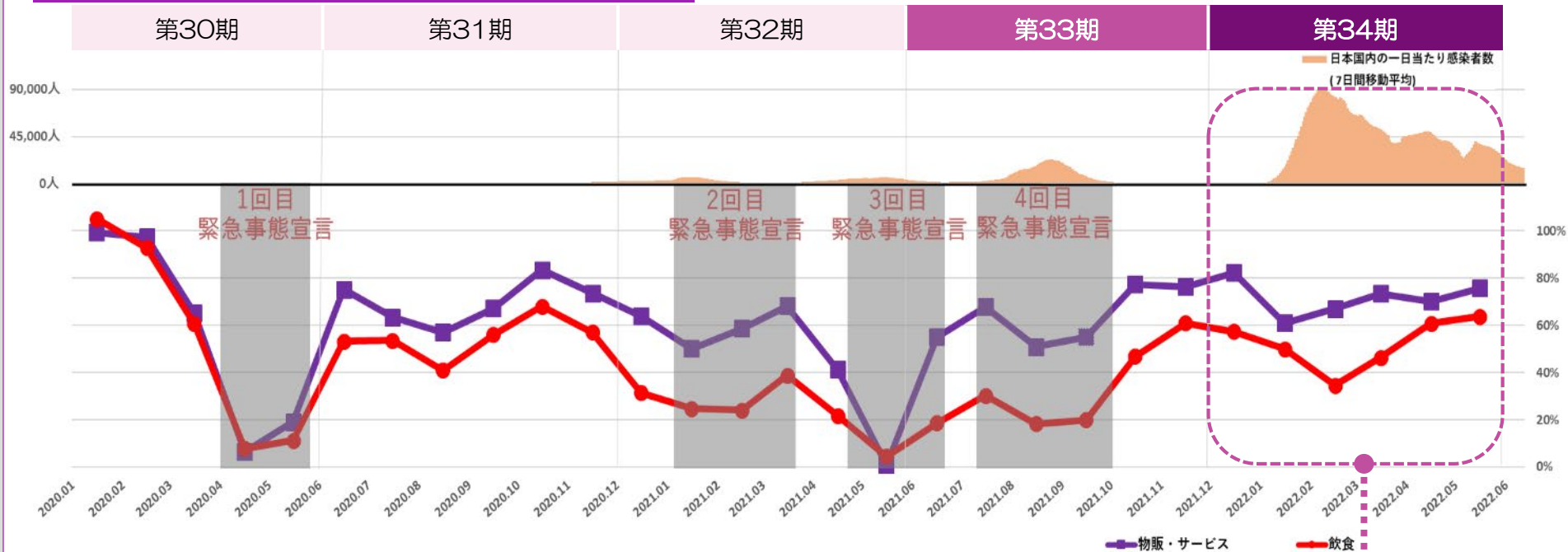


- ・大阪梅田
 - ・京都河原町
 - ・神戸三宮
 - ・千里中央
- 上記の4拠点が営業中
（2022年5月31日現在）

（出所）阪急阪神不動産㈱

第34期（2022年5月期）のテナントの状況

都市型商業施設の売上高推移(2019年同月比)



※ HEPファイブ、北野阪急ビル、FUNDES神保町におけるテナントの売上高を集計
 ※ 国内の感染者数は『NHK』公表「日本国内の感染者数」より阪急阪神リート投信(株)が作成

第34期の減免等の状況

- 減免金額は16.8百万円（前期より12.8百万円減少）

要望件数							対応状況		減免金額
12月	1月	2月	3月	4月	5月	第34期 合計	参考 第33期 合計	減免実施 合計	16.8百万円
0件	2件	10件	1件	4件	1件	18件	15件	18件	→分配金への影響は24円程度 (第33期は29.6百万円)

■ 足元の状況

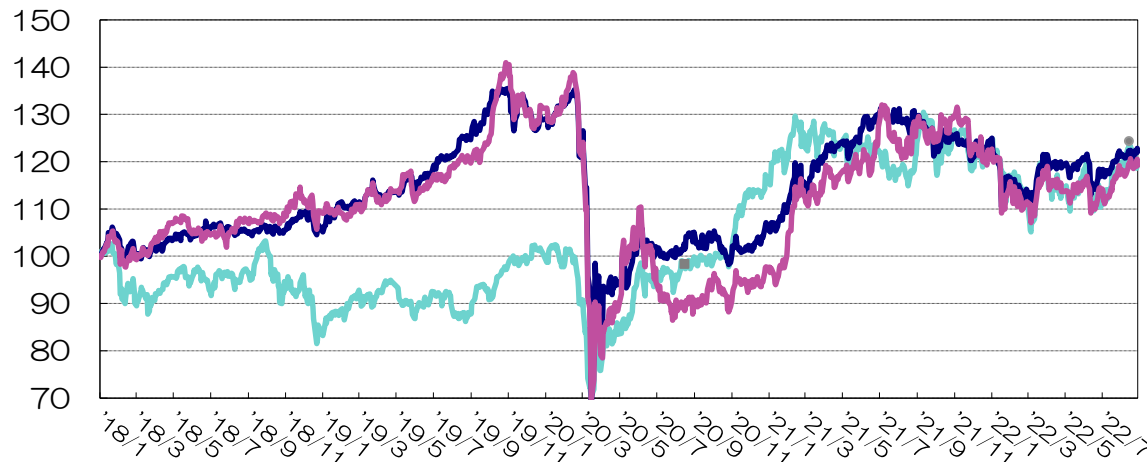
- ワクチンの普及により人流が回復
- 緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の解除もあり、感染対策に留意しつつも経済活動は徐々に正常化
- 今後も感染者数増加の可能性もあるが、テナント売上は着実に回復すると予想

※ グランフロント大阪は除く
 ※ 件数は原則意思決定時点で、テナント単位でカウントしています
 ※ 減免金額には前期からの継続分を含みます



相対価格の推移

(2018年1月4日終値を100とした場合の相対価格／終値ベース)

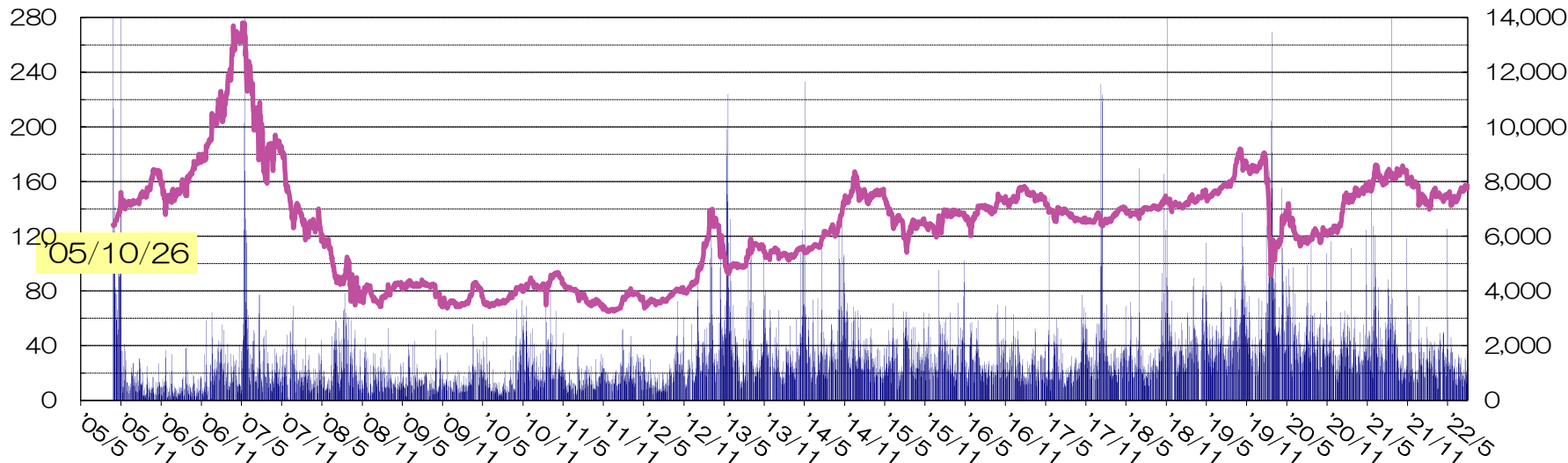


出所：QUICK、Refinitiv

— 日経平均株価 — 東証REIT指数 — 阪急阪神リート投資口価格

投資口価格の推移 (終値ベース)

(千円)



出所：QUICK、Refinitiv

— 出来高 — 投資口価格

※2014年12月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合による投資口分割を実施したため、5分割実施を遡って反映した数値を記載している

投資口価格動向 (2005年10月26日～2022年8月31日)

最高値 (終値) 276,000円
(2007年6月)
最安値 (終値) 65,000円
(2011年12月)

2018年1月4日～2022年8月31日
最高値 (終値) 183,900円
(2019年10月31日)
最安値 (終値) 91,100円
(2020年3月19日)

2022年8月31日の投資口価格 (終値)
155,600円

投資主属性分析（第34期末時点）



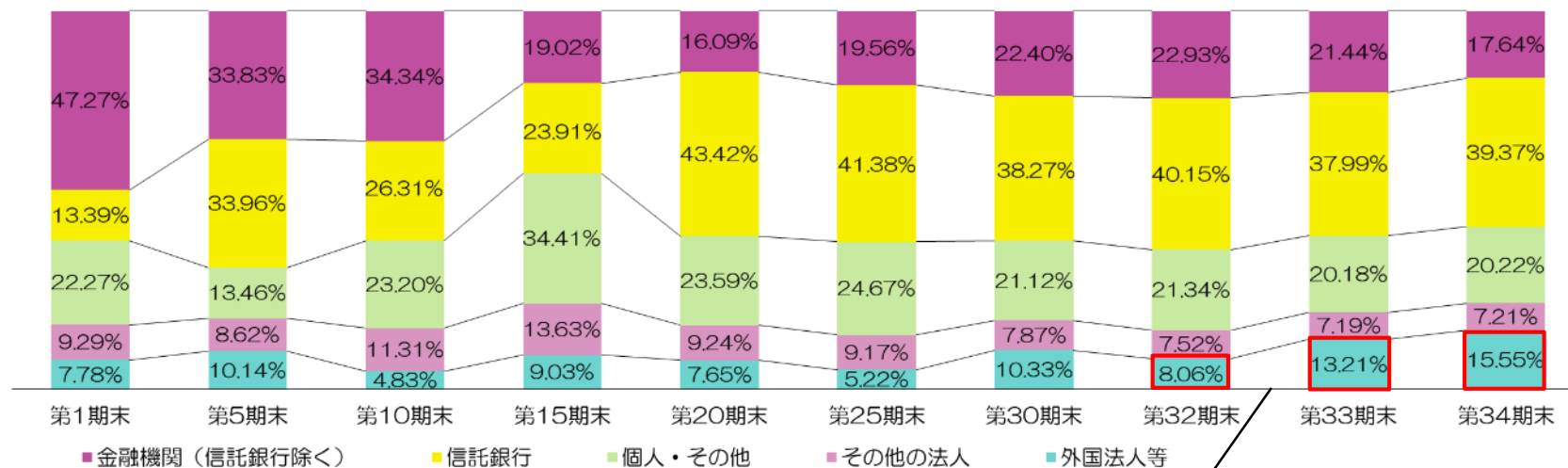
投資口分布状況

所有者区分	投資主数 (人)	投資主数 比率	投資口数 (口)	投資口数 比率
金融機関（信託銀行除く）	118	0.77%	122,668	17.64%
信託銀行	7	0.05%	273,717	39.37%
個人・その他	14,762	96.56%	140,576	20.22%
その他の法人	228	1.49%	50,118	7.21%
外国法人等	173	1.13%	108,121	15.55%
合計	15,288	100.00%	695,200	100.00%

投資主上位10社

投資主名	保有投資 口数(口)	保有比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	163,580	23.53%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	78,052	11.23%
野村信託銀行株式会社（投信口）	27,988	4.03%
阪急阪神不動産株式会社	22,400	3.22%
全国信用協同組合連合会	16,711	2.40%
株式会社八十二銀行	12,070	1.74%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,785	1.70%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,643	1.24%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,403	1.21%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,946	1.14%
合 計	357,578	51.44%
発行済投資口数	695,200	100.00%

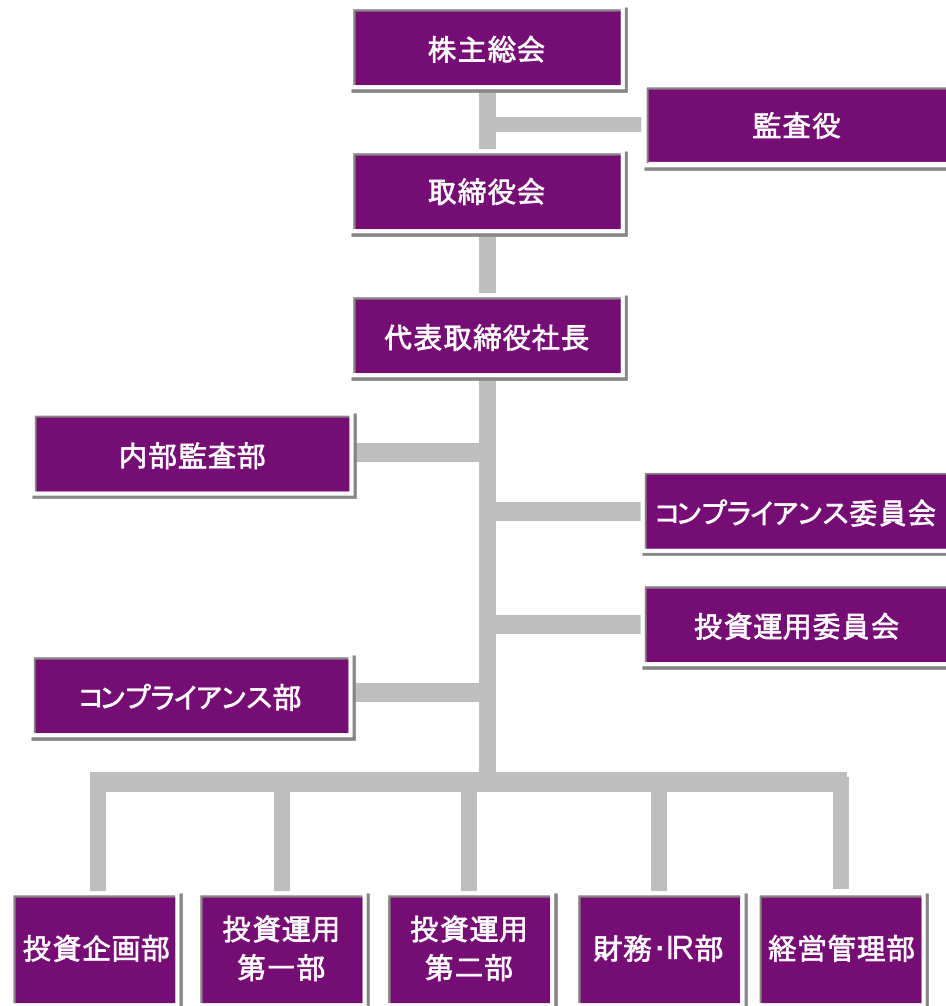
所有者別 投資口数比率



2021年9月FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series組入れ後に海外投資家比率が増加



(2022年5月31日現在)

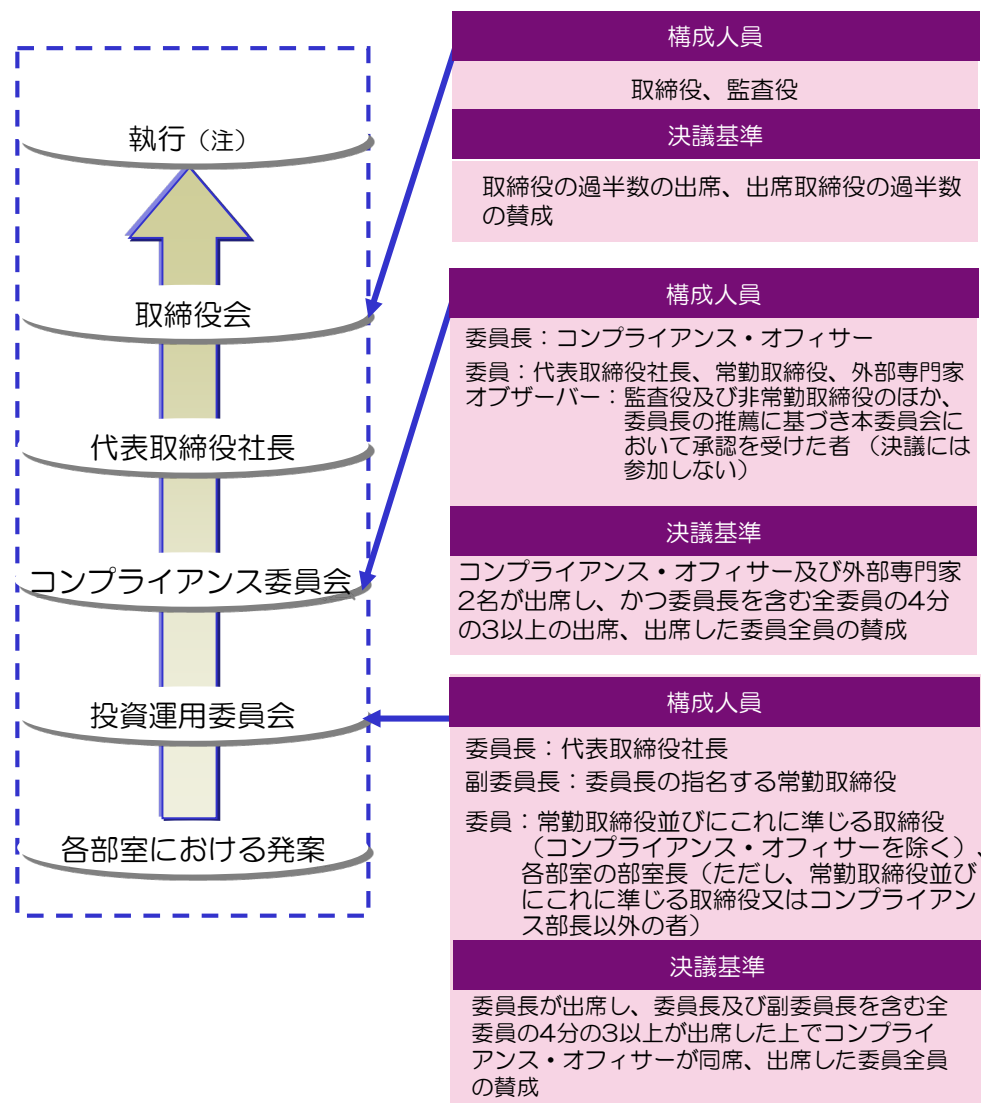


会社概要

商 号	阪急阪神リート投信株式会社	
所在地	〒530-0013 大阪市北区茶屋町19番19号 アプロースタワー19階	
設 立	2004年3月15日	
資本金	3億円	
株 主	阪急阪神不動産株式会社 (100%)	
役職員数	37名（常勤のみ）	
役 員	代表取締役社長	白木 義章
	常務取締役	岡崎 豊茂
	取締役	榎本 貴仁
	取締役	平野 俊明
	取締役	森 敏彦
	取締役（非常勤）	八木 則行
	取締役（非常勤）	藪内 孝恒
	監査役（非常勤）	藤田 頼雄
	監査役（非常勤）	北野 研
事業内容	金融商品取引業（投資運用業）	
	●金融商品取引業者： 近畿財務局長（金商）第44号	
	●宅地建物取引業免許： 大阪府知事（4）第50641号	
	●宅地建物取引業法上の 取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第23号	



内部統制システム構築の基本方針に基づき複数の牽制機能を制度的に担保し、
強固なコンプライアンス態勢及び内部監査態勢を構築



コンプライアンス態勢

- ・ コンプライアンスに関する基本方針に基づき、最重要の経営課題としてコンプライアンス態勢を整備
- ・ コンプライアンス・オフィサーとコンプライアンス部を設置し、コンプライアンスを徹底
- ・ 利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議（注）
- ・ コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- ・ 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

内部監査態勢

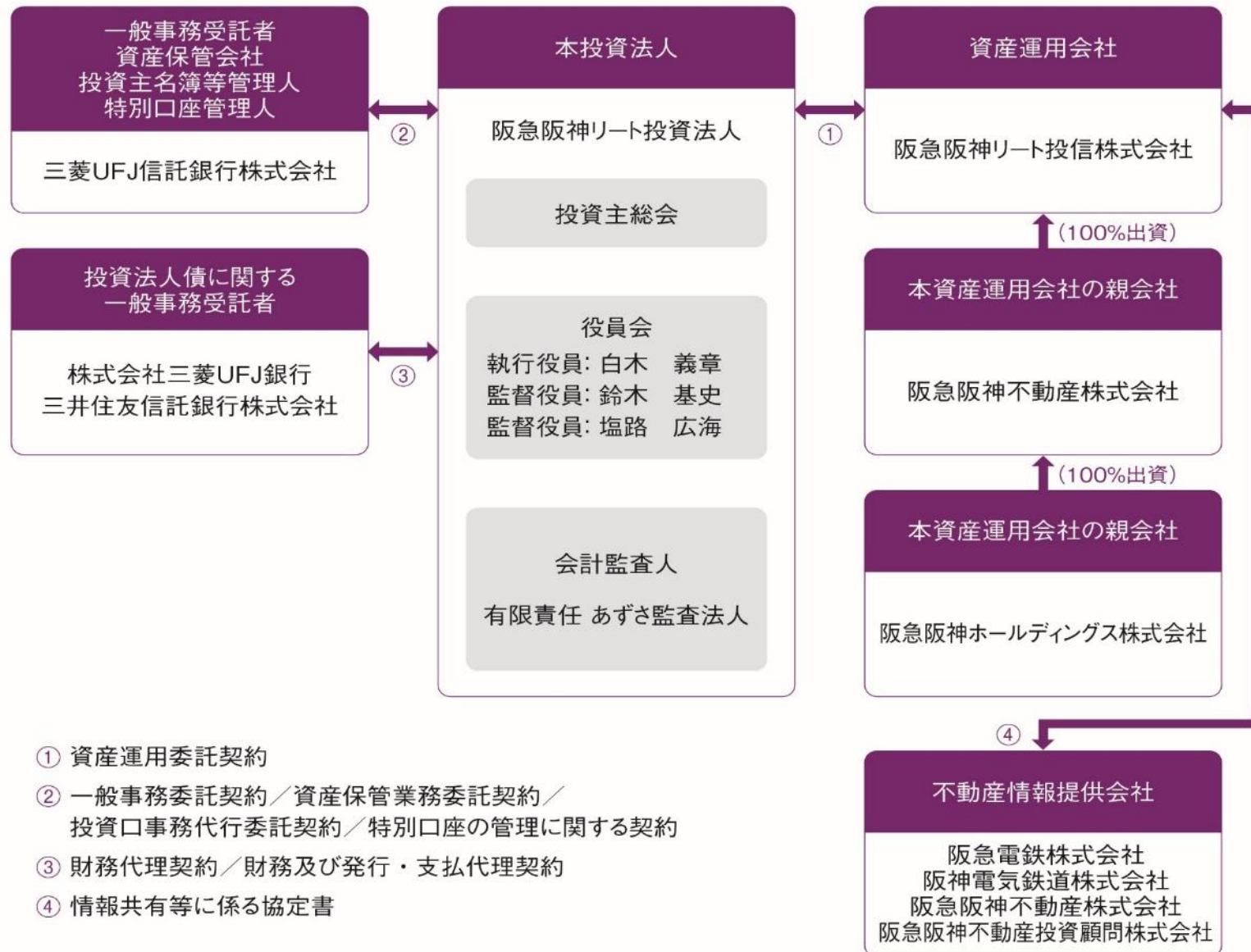
- ・ 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部署に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- ・ 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

（注）利害関係者との取引のうち一定の基準を満たすものについては、本投資法人の役員会における承認を得ることとされている

本投資法人のストラクチャー（概要）



2022年8月25日現在



※2022年8月25日開催の投資主総会において、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として岡崎豊茂を、補欠監督役員として岡野秀章をそれぞれ選任



平均NOI利回り = 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る { (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及び新規取得資産に係る (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

* 実績に基づく値を使用している

P.18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

第33期末	: 第33期の実績に基づく値
第34期末	: 第34期の実績に基づく値
取得資産	: 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
譲渡資産	: 第33期の実績に基づく値

含み損益 = 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る鑑定評価額の合計 - 帳簿価額の合計

P.18に記載の含み損益は、以下の数値に基づき計算している

第33期末	: 第33期の実績に基づく値
第34期末	: 第34期の実績に基づく値

$$LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{敷金及び保証金} - \text{見合い現預金}}{\text{資産総額} - \text{見合い現預金}}$$

- 発行済投資法人債がある場合、借入金額には当該投資法人債の未償還残高を含む
- 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
- 資産総額は、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して求めた金額とする