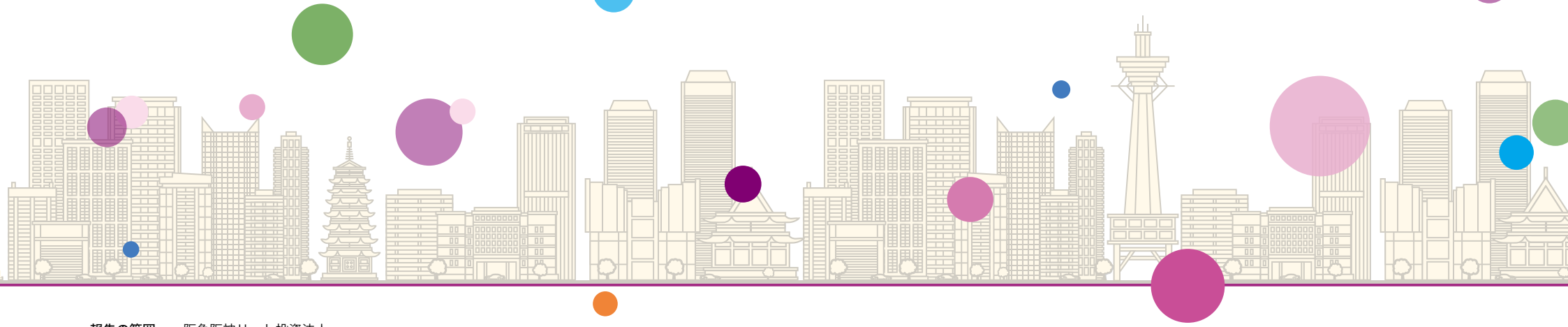
Sustainability Report 2026

阪急阪神リート投資法人

Contents

執行役員メッセージ ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
会社概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
阪急阪神リート投資法人とサステナビリティの軌跡 ・ 4
トピックス ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
価値創造プロセス ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
投資方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
サステナビリティ方針と推進体制 ・・・・・・ 8
サステナビリティ推進体制 ・・・・・・・・・・・・・ 9
マテリアリティ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
ステークホルダー・エンゲージメント ・・・・・・ 11
環境への取組み ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
気候変動への取組み ・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
目標達成に向けた施策 ・・・・・・・・・・・・・・・ 14
エネルギーマネジメント ・・・・・・・・・・・・・・ 15
水資源の取組み ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
サーキュラーエコノミーの取組み ・・・・・・・・ 16
外部認証 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
グリーンファイナンス ・・・・・・・・・・・・・・・ 18
社会への取組み ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
テナントとのつながり ・・・・・・・・・・・・・・・ 20
ＰＭ会社及びサプライヤーへの取組み ・・・・・ 20
地域コミュニティとのつながり ・・・・・・・・・ 21
安全・安心の確保 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
従業員への取組み（人権・ダイバーシティ） ・・・ 23
従業員への取組み（人材開発） ・・・・・・・・・・ 24
従業員への取組み（健康経営） ・・・・・・・・・・ 25
従業員への取組み（働きやすい環境づくり） ・・ 26
投資主・投資家との対話 ・・・・・・・・・・・・・ 27
ガバナンスへの取組み ・・・・・・・・・・・・・・ 28
コーポレートガバナンス（投資法人） ・・・・・・ 29
コーポレートガバナンス（資産運用会社） ・・・・ 30
コンプライアンス ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
リスク管理 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
データ集
データ集 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34



報告の範囲　阪急阪神リート投資法人
阪急阪神リート投信株式会社（阪急阪神リート投資法人の資産運用会社）
（一部、本資産運用会社の親会社である、阪急阪神ホールディングス株式会社、阪急阪神不動産株式会社も含みます。）

報告頻度　原則、年1回発行

年度の考え方　毎年４月から翌年３月までです。
2025年度の期間は2025年4月～2026年3月までを指します。

■お問い合わせ先
阪急阪神リート投信株式会社　財務・IR部
電話番号 06-6376-6823　受付時間：午前9時～午後5時（土・日・祝日及び弊社所定の休日を除きます）

ディスクレーマー
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。

執行役員メッセージ



阪急阪神リート投資法人　執行役員
岡﨑 豊茂

サステナビリティレポート発行に関するご挨拶

本サステナビリティレポートは、阪急阪神リート投資法人及びその資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社が、持続可能な社会の実現に向けてこれまでに実践してきた多岐にわたるESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取組みや、その根底にある考え方を、投資主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様に深くご理解いただくことを目的として作成しております。2020年3月の初回発行以来、年1回のペースで発行を継続し今回で第8版の発行を迎えました。引き続き本レポートが、本投資法人及び資産運用会社の取組みをステークホルダーの皆様により明確にご理解いただける一助となるよう、内容の充実と透明な情報開示に努めてまいります。

気候変動・自然災害への対応

近年、気候変動が要因と考えられる夏場の酷暑や集中豪雨、台風の激甚化といった自然災害が、世界及び日本各地で年々深刻化し、身近な課題となっております。これに伴い、ステークホルダーの皆様からの、自然災害がもたらす事業リスクへの対応、ポートフォリオのレジリエンス強化、そして気候変動に対する具体的な対策への要請は、日ごとに高まりつつあることを強く感じております。

本投資法人では気候変動問題への取組みとして脱炭素社会への移行に向け、2030年度に温室効果ガス排出量60%削減（2018年度比）、2050年にネットゼロ達成という環境目標を設定しております。目標達成に向けて、LED照明への順次切り替え、設備更新時における高効率機器の検討・採用といった省エネルギー化施策を積極的に推進してまいりました。また、物件に入居されているテナントの皆様や運営委託先も含め、日常的な節電・節水を促す啓発活動を継続的に実施することで、施設全体でのエネルギー効率の向上に努めております。加えて、保有物件で使用する電力を、非化石証書の利用といった実質的な再生可能エネルギー由来電力へ切替えることで、着実な排出量削減を推進しています。自然災害発生時に対する備えとして、定期的なテナント参加型の訓練の実施や一部物件においては帰宅困難者に対する備蓄品の設置など、被害の最小化に取り組んでいます。また資産運用会社においても的確な初動対応を実施するために「大規模災害時の初動対応マニュアル（地震・台風）」を定め、PM会社との緊急連絡網の策定を含め速やかに対応できる体制を整備しています。

また、2022年よりTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言の開示枠組みに則り、気候変動に伴う「リスク」と「機会」を特定するとともに、シナリオ分析を実施しております。2026年3月にシナリオ分析の見直しを行い、気候変動がもたらす「リスク」と「機会」を改めて特定・評価いたしました。これにより、事業への影響度をより深く分析・理解し、それぞれに対する具体的な対応策を整理することで、将来にわたる事業の持続可能性とレジリエンスを一層高めることを企図しています。

外部認証の強化とCDP気候変動プログラムへの新規参加

サステナビリティ経営に関する潮流は、上記のような実質的な取組みだけでなく、その透明性を担保するための対外的な認証の取得及び認証評価の向上も強く要望されていると認識しております。このため、私たちは第三者機関による評価を積極的に導入しております。2019年よりGRESBリアルエステイト評価への継続的な参加や、保有物件のグリーンビル認証取得の推進によって、本投資法人におけるサステナビリティ水準の維持・向上に努めております。そして、気候変動に関する情報開示の国際的な枠組みであるCDP気候変動プログラムへ、本年より新規参加を決定いたしました。これにより、より詳細かつ基準に則った情報開示の実施と気候変動への取組みにおける透明性をより一層高めてまいります。

持続可能な未来へのコミットメント

今後についても、サステナビリティへの期待はより高度化し、多角的な視点での取組みが求められていくことが予想されております。人権デューデリジェンスの推進、生物多様性への配慮、サプライチェーンにおけるサステナビリティ課題への対応など、その領域は広がりを見せています。私たちは、こうした社会の要請に真摯に応え、持続可能な社会の実現に向けて、中長期的な視点に立ち、幅広い課題に積極的に取り組んでまいります。そして、投資主様、テナント様、地域社会、従業員など、全てのステークホルダーの皆様と相互に信頼関係を築き、持続的な企業価値の向上、ひいては投資主価値の最大化に努めてまいります。

会社概要

投資法人の概要

投資法人名	阪急阪神リート投資法人 （英文表示：Hankyu Hanshin REIT, Inc.）
代表者	執行役員　岡﨑　豊茂
住所	〒530-0013　大阪市北区茶屋町19番19号　アプローズタワー19階
決算期間	毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間です。

資産運用会社の概要

商号	阪急阪神リート投信株式会社
住所	〒530-0013　大阪市北区茶屋町19番19号　アプローズタワー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	43名（常勤のみ）
役員	代表取締役社長　岡﨑　豊茂 常務取締役　藪内　孝恒 取締役　平野　俊明 取締役　森　敏彦 取締役（非常勤）　西尾　真一 監査役（非常勤）　藤田　頼雄 監査役（非常勤）　森永　純
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（5）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

スポンサーグループとの連携

スポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループは、6つのコア事業を展開し、中でも不動産事業においては、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を持ちます。阪急阪神リート投資法人では、スポンサーグループの持つ不動産事業における企画能力及び運用能力を活用することで、持続的な成長に向けた取組みを継続していきます。



阪急阪神リート投資法人とサステナビリティの軌跡

投資法人　資産運用会社

阪急阪神リート投資法人は2005年に上場して以来、着実な成長とサステナビリティの推進に取り組んでまいりました。
今後も持続可能な社会の実現とさらなる投資主価値向上に向けた挑戦を続けます。

2005年

- 東京証券取引所(不動産投資信託証券市場)に上場

2015年

- DBJ Green Building認証の新規取得
  (阪急西宮ガーデンズ・HEPファイブ)
  ※阪急西宮ガーデンズはJ-REIT保有の商業施設で初となる最高位「5つ星」の評価を取得

2018年

- サステナビリティ方針の策定
- サステナビリティ推進体制規程を策定し、サステナビリティ推進委員会を設置

2019年

- GRESBリアルエステイト評価へ初参加し、3スターを獲得
- DBJ Green Building認証の新規取得
  (北野阪急ビル・デュー阪急山田・阪急電鉄本社ビル)

GRESB 2019

2020年

- サステナビリティレポートの初発行
- グリーンファイナンスフレームワークを制定し、本投資法人初のグリーンボンド発行

2021年

- 健康経営優良法人2021(中小規模法人部門)～ブライト500～に初認定

2022年

- 重要課題(マテリアリティ)の特定
- TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの参加

TCFD Consortium

2023年

- TCFD定性シナリオ分析の開示
- 重要課題(マテリアリティ)におけるKPI(重要業績評価指標)の設定

2024年

- 環境データの第三者保証の取得開始
- CASBEE不動産認証の新規取得
  (メッツ大曽根)
- 4物件(阪急西宮ガーデンズ・HEPファイブ他)において実質的な再生可能エネルギー由来電力を導入

2025年

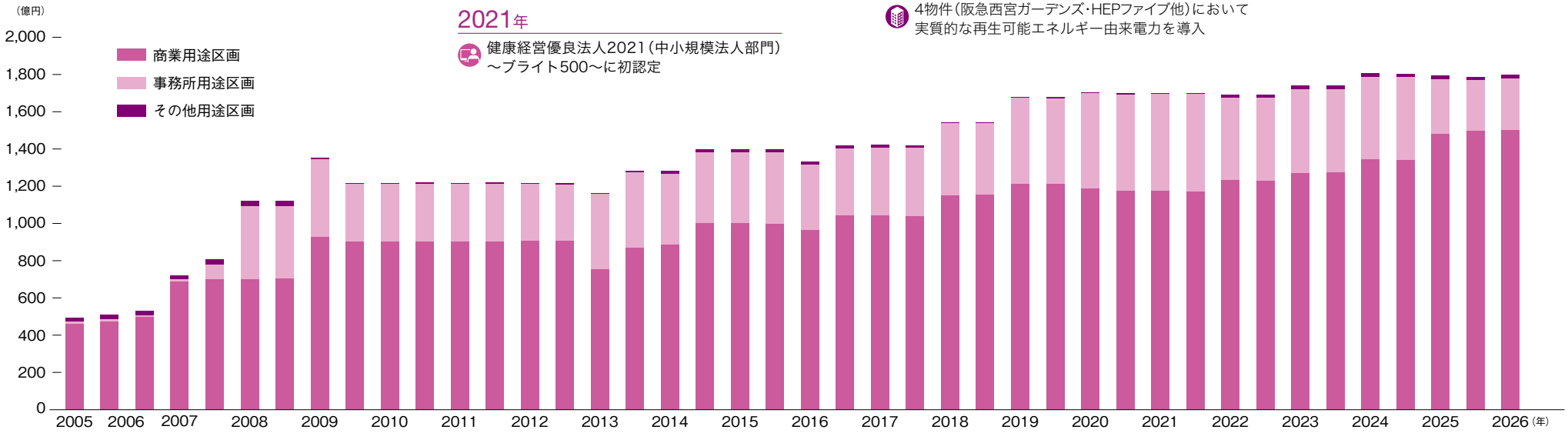
- 温室効果ガス排出量の中期削減目標を変更
  (2030年度35%から60%へ)
- CASBEE不動産認証の新規取得
  (コトクロス阪急河原町)

2026年

- CDP気候変動プログラムへ初参加
- 健康経営優良法人2026(中小規模法人部門)～ブライト500～の認定
  (4年連続5回目)

2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 中小規模法人部門 ブライト500

資産規模の推移 (取得価格ベース)



トピックス

GRESBリアルエステイト評価への継続参加

2019年よりGRESBリアルエステイト評価へ継続的に参加しており、2026年には「3スター」を獲得しました。また、一定のレベルの成績を収めた参加者であることを示す「Green Star」評価も8年連続で取得しました。

CDP気候変動プログラムへの初参加

環境情報開示の世界的プラットフォームであるCDP評価において、2026年に初めて気候変動プログラムに関する回答を提出しました。

TCFD提言　シナリオ分析の見直し

2022年よりTCFD提言に沿った情報開示を進めておりましたが、2026年3月にはシナリオ分析の内容を見直し、気候変動に伴うリスクと機会を改めて評価しました。

健康経営優良法人の継続認定

資産運用会社における健康経営に関する取組みが評価され、「健康経営優良法人2026」に4年連続で認定され、うち中小規模法人部門において上位500法人のブライト500が付与されました。

大阪市女性活躍リーディングカンパニー認証

資産運用会社が推進する各種取組みや職場環境整備が評価され、「大阪市女性活躍リーディングカンパニー」認証にて最高位の「三つ星認証」を取得しました。

大阪府「男女いきいき・元気宣言」事業者登録

男女がともに能力を発揮し、いきいきと働くことができる職場環境づくりに積極的に取り組む事業者として、大阪府から資産運用会社が「男女いきいき・元気宣言」事業者の登録を受けました。

温室効果ガス排出量 2025年度実績

目標　2030年度に60%削減
※原単位、2018年度を基準年度とする
2050年カーボンニュートラル及びネットゼロ達成

実績　52.9%削減（原単位、2018年度比）

エネルギー消費量 2025年度実績

目標　1年間に１%削減
※原単位

実績　27.0%削減（原単位、2018年度比）

水消費量 2025年度実績

目標　2030年度に10%削減
※原単位、2018年度を基準年度とする

実績　21.0%削減（原単位、2018年度比）

価値創造プロセス

INPUT

財務資本
- 負債：959億円
- 純資産：870億円
- 総資産：1,829億円
- 総資産LTV：47.5%
（2026年5月期末時点）

製造資本
- 取得価格合計：1,792億円
- 物件数：38物件
- 投資比率：関西圏 83%
商業用途 84%
（2026年5月期末時点）

知的資本
- 上場後20年にわたる安定運用の知見

人的資本
- 職員数：43名（常勤のみ）
- 資格保有者
ARESマスター：20名
- 不動産鑑定士：2名
- 公認会計士：1名
（2026年10月1日時点）

社会・関係資本
- 地域イベント開催の場を提供
- PM会社、テナント、地域社会との協働
- 投資家へのIR活動

自然資本
- 保有物件における環境認証の取得
- TCFD提言に基づく情報開示
- 再生可能エネルギーの導入

本投資法人の基本理念

100年を超える歴史を持つ阪急阪神ホールディングスグループで培った
オペレーショナル・マネジメントに係る**多様なノウハウ**や、
不動産投資における
目利き能力を活かし、
投資主利益の**最大化**を
実現します

×

資産運用会社の経営理念

- 長期にわたる収益性の向上
- 着実な成長性の確保
- 透明性の堅持

投資方針

スポンサー連携 | 関西重点 | 商業重点

投資法人マテリアリティ

E（環境）
- 環境保全の推進

S（社会）
- 一人ひとりの活躍
- 顧客（テナント等）の快適性の向上
- 地域社会の発展への貢献

G（ガバナンス）
- コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底
- ステークホルダーに対する情報開示の推進

OUTCOME

投資主（投資家）
- 2026年5月期分配金：3,300円/口
- 機関投資家との個別ミーティング

テナント
- ポートフォリオ合計稼働率：99.8%
（2026年5月期末時点）
- テナント満足度の向上

地域社会
- 地域活性化への貢献

従業員（資産運用会社）
- 有給取得率78.8%
（2025年度実績）
- 健康経営優良法人2026
（中小規模法人部門）
～ブライト500～取得

取引先、PM・BM会社
- サプライチェーン全体での温室効果ガス排出量の削減
- 長期安定的な協力関係の構築

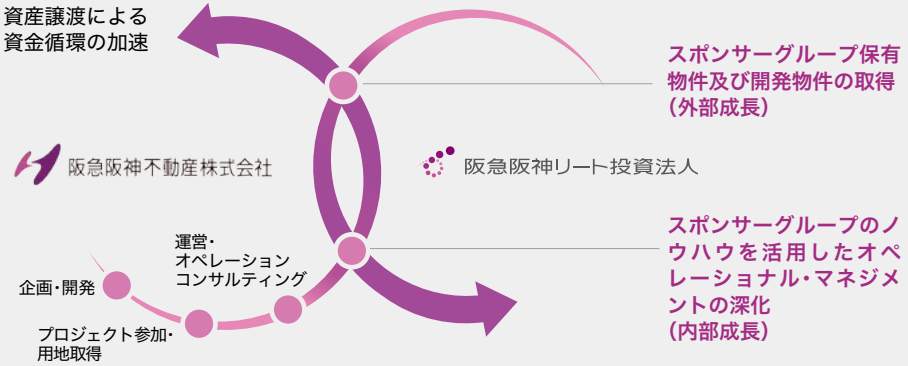
認証機関・社会
- 環境認証取得率（延床ベース）58.7%
（2026年10月1日時点）

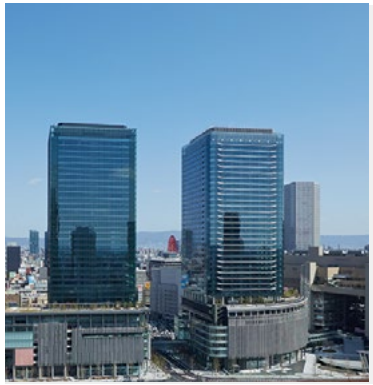
投資方針



スポンサー連携

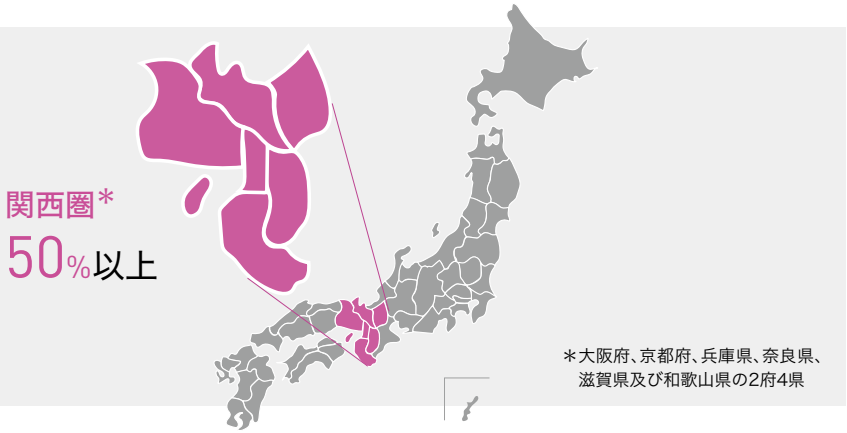
スポンサーグループが開発又は保有する不動産の売却時に優先交渉権の行使が可能





関西重点

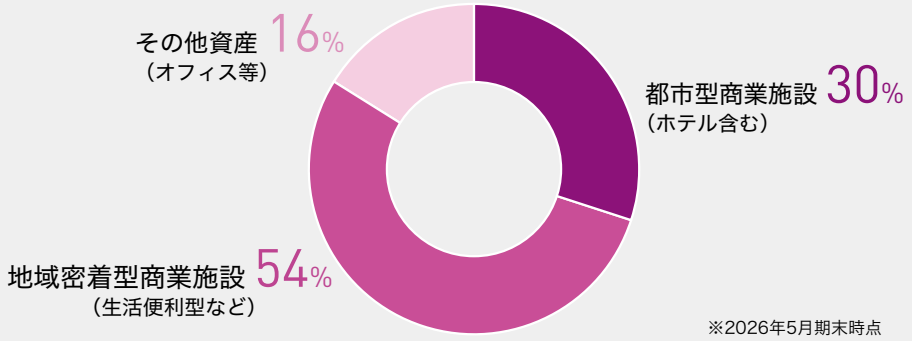
スポンサーグループの地域に根差した情報力・ネットワークの活用が可能な関西エリアへの重点投資（関西圏50%以上）





商業重点

投資アップサイドが期待できる都市型商業施設と安定収入が期待できる地域密着型商業施設にバランスよく投資



Sustainability

サステナビリティ方針と推進体制

阪急阪神リート投資法人（以下、「投資法人」）及び阪急阪神リート投信株式会社（以下、「資産運用会社」）は、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（併せて以下「ESG」といいます。）への配慮が投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の継続的な成長に不可欠であると認識しており、阪急阪神ホールディングス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」を制定して、不動産投資運用事業を通じた実践を図っていきます。

1. 持続的発展が可能な「未来にわたり住みたいまち」の実現

テナントや地域コミュニティとの対話と協働により、環境・社会面での課題に配慮した事業活動を通じて、持続的発展が可能な社会づくり・まちづくりに貢献します。

2. 地球環境の保全

不動産投資運用事業を通じ、省エネルギーや再生可能エネルギーへの取組みによる脱炭素社会への移行や、節水や廃棄物削減などによる資源循環型社会の実現など、地球環境の保全を目指します。

3. ステークホルダーと協働した環境・社会配慮

不動産の運用や改修などに関わるサプライヤーへ協力を仰ぐとともに、テナントとのエンゲージメントを強化して協働することにより、物件を通した環境負荷の削減や社会配慮の推進に努めます。

4. 人の尊重と育成

事業にたずさわる一人ひとりの役職員はかけがえのない財産であり、多様な個性や能力を最大限に発揮できる健康な職場環境づくりに努めるとともに、積極的な人材開発による事業競争力の向上を目指します。

5. ESGに関する啓発

教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員のESG配慮への理解を深め、実行力を高めます。

6. 誠実なコンプライアンス

投資主・テナント・地域コミュニティ・サプライヤー・役職員等のすべてのステークホルダーの期待に応えることを目指して、最低限の法令遵守にとどまらず、誠実であり続けることを旨とするコンプライアンスを推進します。

7. ESG情報開示と透明性の確保

ステークホルダーに対し、ESGに関する情報の適時・適切な開示に努めるとともに、環境認証等の外部評価の取得を通じた透明性の確保に努めます。

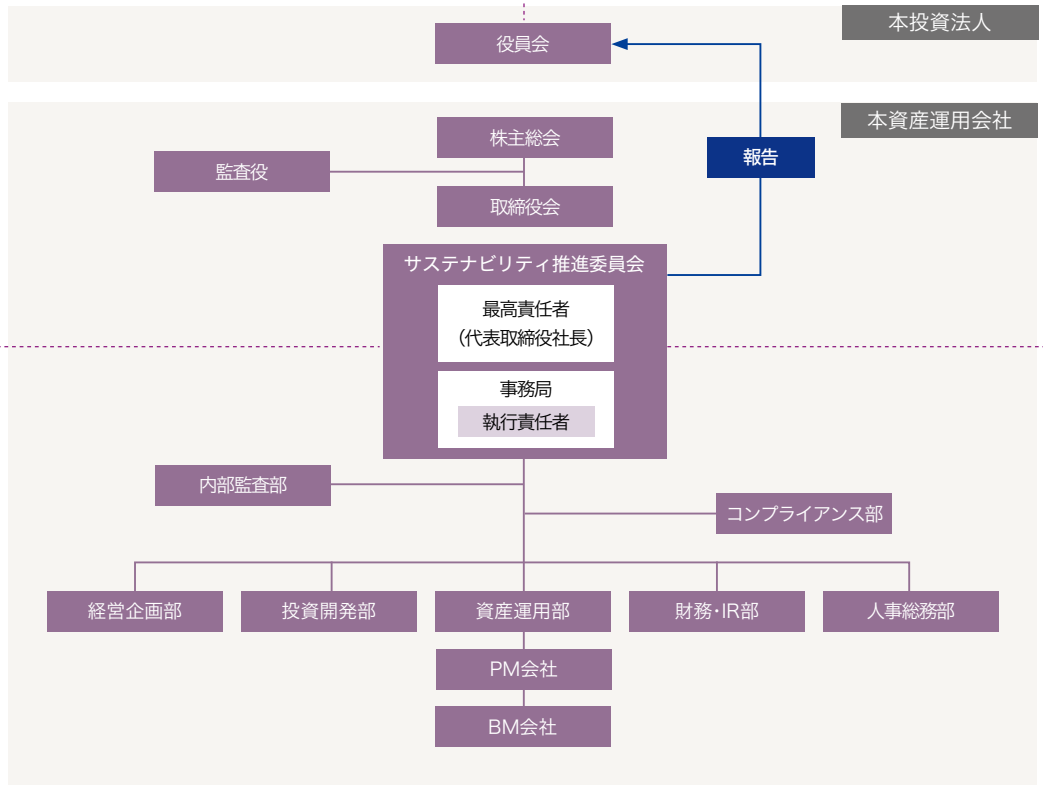
サステナビリティ推進体制

サステナビリティ推進体制と経営者の役割

サステナビリティ推進委員会

- 資産運用会社にて設置
- サステナビリティに関する各種ポリシーや目標の検討・立案
- 気候変動対応、DEI(注)への対応等、各種施策を検討・立案
- 投資法人の役員会に対し、適宜報告を実施

(注)多様性(Diversity)・公平性(Equity)・包摂性(Inclusion)を意味する英単語の頭文字を重ね合わせた造語



役員会の役割

サステナビリティ推進委員会より、適宜サステナビリティに関する報告を受け、監督及びモニタリングを行う。

代表取締役社長の役割

サステナビリティ最高責任者として、サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、気候変動対応、DEIへの対応等の各種施策の立案・実行を統括する。

サステナビリティ推進委員会の構成

最高責任者	代表取締役社長
執行責任者	サステナビリティ担当取締役
メンバー	常勤取締役、部室長
開催頻度	3か月に1回以上

開催回数

	2025年度	2026年度
サステナビリティ推進委員会	6回	4回(予定)

サステナビリティに関する事項の報告回数

	2025年度
取締役会	1回
投資法人役員会	1回

主な議題

承認・報告

- サステナビリティに関する規程・マニュアル・各種ポリシー類の策定・改訂
- 環境活動計画票によるサステナビリティ推進状況の管理
- マテリアリティ(重要課題)におけるKPIの進捗状況確認
- GRESBリアルエステイト評価に関する進捗・結果
- 環境認証の新規取得・更新の検討
- グリーンファイナンスの検証
- EMS運用マニュアルに基づく年次レビュー(PDCAサイクル)の実施
- その他、新規取組み事項の検討

数値報告

- エネルギー消費量等の実績(原単位)と環境目標の進捗報告
  - ・エネルギー消費量
  - ・上水使用量
  - ・温室効果ガス排出量

マテリアリティ

マテリアリティ(重要課題)特定プロセス

ロングリスト
(200項目～400項目)

ミドルリスト
(30項目～60項目)

ショートリスト
(6項目)

1 社会課題の抽出と整理

主要なステークホルダーからの期待について、GRI(グローバル・レポーティング・イニシアティブ)スタンダード項目や、スポンサーの統合報告書等を参照しながら、関連性の高い社会課題の抽出と整理を実施

2 課題の統合と集約

上記で抽出・整理をした社会課題に対し、これまで取り組んできた事項(サステナビリティ方針等)を踏まえ、重要性の観点からさらに課題を整理

3 役職員からの意見反映

投資法人の役員及び資産運用会社の役職員、スポンサーグループに対してヒアリングの実施や、外部専門機関によるレビューを通じて意見を集約

4 重要課題の特定

取り組むべきマテリアリティ(重要課題)を特定し、投資法人及び資産運用会社の役職員への情報共有を通じて理解の浸透を図る

投資法人及び資産運用会社では、以下のマテリアリティ(重要課題)及び重要業績評価指標(KPI)への取組みを通じて、SDGs(持続可能な開発目標)の達成及び投資法人の中長期的な成長の実現に貢献します。

	重要テーマ	取組み方針	KPI	SDG s
E (環境)	環境保全の推進	脱炭素社会や循環型社会に資する環境保全活動の推進	●GHG排出量原単位2030年度に60%削減(18年度基準)、2050年度にNET ZERO ●水使用量原単位2030年度に10%削減(18年度基準)	7 12 13
S (社会)	一人ひとりの活躍	多様な個性や能力を最大限発揮できる企業風土の醸成、次世代育成	●健康経営優良法人継続認定 ●自社独自の研修プログラム(HHRAMゼミナール)の継続実施	3 4 5 8
	顧客(テナント等)の快適性の向上	ES改善、CS改善を推進し、満足度向上を追求	●テナント満足度アンケート継続実施(直接管理物件)	3 9 11 12
	地域社会の発展への貢献	地域コミュニティとの協働共創を通じてまちづくりに貢献	●地域貢献プログラム実施回数(直接管理の地域密着型商業施設)	9 11 14 15
G (ガバナンス)	コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底	リスク対応強化、利害関係者間取引に関する対応等を含めたコンプライアンス遵守の徹底	●コンプライアンス研修受講率	16 17
	ステークホルダーに対する情報開示の推進	財務情報/非財務情報の適時適切な開示と対話を進めることによる透明性の堅持	●サステナビリティレポート発行回数	16 17

ステークホルダー・エンゲージメント

私たちは多様なステークホルダーとの関係構築を通じて、持続可能な成長と社会的価値の創出を目指しています。
各ステークホルダーに対する具体的な取組みとその成果をご紹介します。



1 投資主(投資家)

取組み

- 情報開示の充実
- 機関投資家との個別ミーティング
- 年1回個人投資家向け運用状況報告会(大阪・東京)
- 個人投資家セミナーへの積極的参加

2 テナント

取組み

- 働きやすいビル環境の提供
- テナント従業員向け研修(CS向上・接客)の実施
- 定期的なES調査の実施
- グリーンリース契約の締結
- 防災・BCP対策の推進

3 地域社会

取組み

- 地域イベントへの参加
- 地域イベントの開催の場を提供
- 阪急阪神 未来のゆめ・まちプロジェクトへの参画

4 従業員(資産運用会社)

取組み

- 健康経営への取組み
- 職務環境の整備
- ワークライフバランス、福利厚生の拡充
- 研修制度の充実
- 防災・BCP対策の推進
- 従業員持投資口制度の導入

5 取引先、PM・BM会社

取組み

- サステナブル調達ポリシーの制定
- PM会社に対する年次評価の継続実施
- サステナビリティ研修の実施(PM・BM会社)
- 企業倫理相談窓口の設置

6 認証機関・社会

取組み

- TCFD提言に基づく情報開示
- 環境認証の取得
- コーポレートガバナンス、コンプライアンスの強化

Environment

環境への取組み

2025年3月に実施したサステナビリティ推進委員会において、2050年カーボンニュートラル及びネットゼロを目指した「温室効果ガス排出量（原単位）：2030年度に60%削減（2018年度比）」の目標を設定しています。

温室効果ガス排出量

2030年度に60%削減

2050年度にネットゼロ

エネルギー消費量

1年に1%削減

水消費量

2030年度に10%削減

※原単位、2018年度を基準年度とする

気候変動への取組み

気候変動問題は、「パリ協定」(2015年)、「IPCC特別報告書」(2018年)などにおいて示されるように自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、投資法人の運用にも影響を与える課題の一つであると認識しております。そのため、これらに対して真摯に取り組んでいくことは、投資法人の利益が中長期にわたり安定的に確保されるとともに、投資主価値の最大化にも資するものと考えております。

TCFD提言に沿った情報開示

資産運用会社は2022年12月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に賛同表明し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。
気候変動に関する取組みをより一層推進するとともに、**TCFDの提言が推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に沿って情報開示**の充実を図ります。

ガバナンス

サステナビリティに関する意思決定プロセスとして「サステナビリティ推進委員会」を設置しています。委員会は代表取締役社長を最高責任者、サステナビリティ担当取締役を執行責任者とし、常勤取締役及び部室長で構成され、3か月に1回以上(2025年度は6回実施、2026年度については4回実施予定)開催しています。
推進体制は▶「サステナビリティ推進体制」ページをご参照ください。

戦略

投資法人及び資産運用会社は、気候変動に伴う気温上昇や、それによって生じる社会構造の変化および災害リスクを重要な経営課題の一つと認識し、主体的な対応を進めています。こうした取組みの一環として、気候変動に関連する短期・中期・長期の「リスク」および「機会」を特定するとともに、シナリオ分析を実施しました。分析にあたっては、1.5℃シナリオおよび4℃シナリオの2つを想定しています。

本アプローチは、IPCC(気候変動に関する政府間パネル)の第6次評価報告書やCOP(国連気候変動枠組条約締約国会議)などで示されている、産業革命以前からの世界平均気温の上昇を1.5℃以内に抑制するという国際的な目標を踏まえたものです。

さらに、各国政府や国際機関が公表する将来予測に関する報告書を参照し、気候変動に起因する移行リスク(政策・法規制、技術、市場、評判)、物理的リスク(急性および慢性のリスク)、ならびに気候変動への適切な対応を通じて創出される機会(製品・サービス、資源効率、市場、レジリエンス)について、総合的な検討を行いました。

シナリオ分析の詳細は以下ウェブサイトをご参照ください。
▶ 気候変動への取組み:https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/esg/climate.html

リスク管理

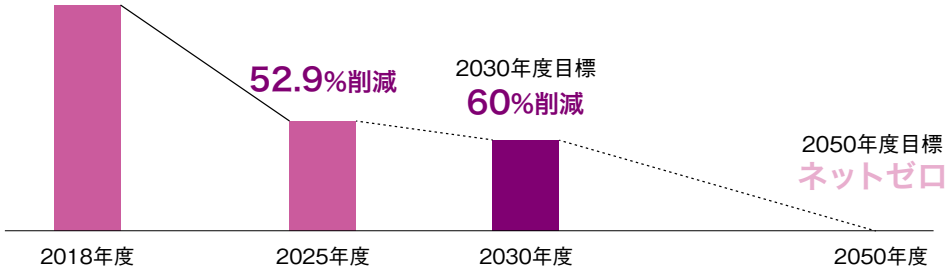
資産運用会社では平時におけるリスク管理をまとめる主管部署を定めており、毎年リスク調査を行っています。同調査では、気候変動(自然災害等)・事故・情報管理・法令順守・その他組織運営等に関する幅広いリスクを対象としており、各事業固有のリスクについては各担当部署が、それぞれ特定・分析し、適切な対応を定めています。

このうち、気候変動関連のリスクについても発生可能性や影響度の観点から、リスク評価を実施しています。また年に一度、その対策状況についてモニタリングを行っています。
気候変動関連のリスクやそれらが事業に与える影響等については、サステナビリティ推進委員会でも必要に応じて審議し、現時点の内容から変更が必要な場合は、リスク調査表に反映するなど、社内全体のリスク管理に反映しています。

指標と目標

2025年3月に実施したサステナビリティ推進委員会において、2050年カーボンニュートラル及びネットゼロを目指した「温室効果ガス排出量(原単位):2030年度に60%削減(2018年度比)」の目標を設定しています。

温室効果ガス排出量の推移と目標

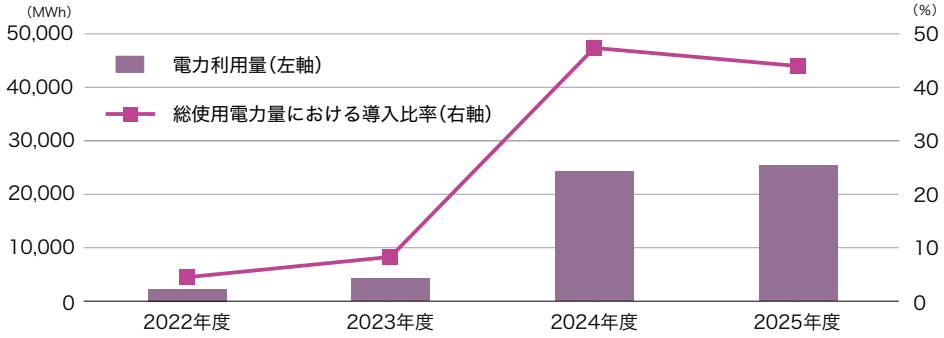


排出量の実績は▶「データ集」ページをご参照ください。

目標達成に向けた施策

温室効果ガス排出量削減の目標達成に向けてエネルギー効率の高い設備への改修や運用方法改善などの環境・省エネルギー対策に取組んでいます。

再生可能エネルギーの活用



項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
実質的な再生可能エネルギー由来電力利用量(MWh)	2,275	4,192	22,249	25,437
総使用電力量における導入比率	4.4%	8.2%	47.3%	43.9%

実質的な再生可能エネルギー由来電力の導入

以下物件では、共用部だけでなく、テナント専用部も含めた施設で使用する全電力を、実質的な再生可能エネルギー由来電力に切り替えました。またグランフロント大阪では、2023年12月からこの電力を使用した国内最速クラスの蓄電池付きEV充電ステーションを設置し、大阪を訪れるEVオーナーに便利で環境にやさしい充電体験を提供しています。


EV 充電ステーション

●グランフロント大阪	●HEPファイブ	●ラグザ大阪
●阪急西宮ガーデンズ	●芝浦ルネサイトタワー	●コトクロス阪急河原町
●H-CUBE MINAMIAOYAMA	●H-CUBE MINAMIAOYAMA II	●H-CUBE KITAAOYAMA
●阪急阪神上野御徒町ビル NEW	●FUNDES神保町 NEW	

太陽光発電設備の導入

阪急西宮ガーデンズでは、南駐車場上部(山手幹線沿い)にソーラーパネルを設置し、発電した電力で照明を点灯しています。
HEPファイブにおいても屋上にソーラーパネルを設置し、クリーンな自然エネルギーを観覧車のライトアップに活用しています。1階アトリウムには太陽光による発電量を表示したモニターを設置しています。なお、発電・消費量は以下のとおりです。


ソーラーパネル

物件名	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
HEPファイブ	18,054 kWh	18,197 kWh	18,432 kWh	17,473 kWh	18,394 kWh	17,438 kWh	17,625 kWh	18,117 kWh

※2026年10月1日時点

風力発電設備の導入

阪急西宮ガーデンズでは、サボニウス型の風車とソーラーパネルを組み合わせたハイブリッドタイプの発電設備を設置し、発電した電力で屋上照明を点灯しています。


風車とソーラーパネル

住宅・建築物省CO2先導事業の適用

住宅・建築物省CO_2先導事業とは、国が省CO_2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し、予算の範囲内において整備費等の一部を補助し支援する事業のことで、グランフロント大阪は2009年度に同事業の適用を受けました。「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CO_2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ます。

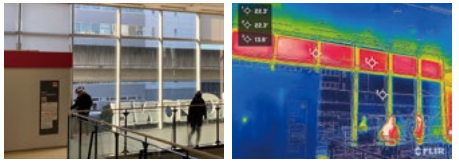

グランフロント大阪

LED照明への切換え

投資法人の保有物件では、省エネルギー対策の観点からLED照明への切換えを推進しています。2026年5月末時点で、敷地物件を除き保有する物件の7割にあたる16物件において、バックヤードを除く共用部の照明をLED照明に更新しました。そのうち、上六Fビルディングとコトクロス阪急河原町の2物件においては、専用部を含めほぼ全館の照明をLED照明に更新済みです。その他の物件においても、共用部を中心に順次更新を進めています。

遮熱塗料の導入

メッツ大曽根では、一部窓面へ遮熱塗料を塗布し、日射熱を抑制することで、館内温度を適正に保ち、空調負荷の軽減と省エネルギー化を図っております。


サーモグラフィカメラにて作業中に撮影

エネルギーマネジメント

2025年3月に実施したサステナビリティ推進委員会において、エネルギー消費量に関する以下の環境目標を設定して、取組みを推進しています。

環境目標

エネルギー消費量：1年間に1%削減（※原単位）

エネルギー消費量・原単位実績は「データ集」ページをご参照ください。

省エネルギーポリシーの制定

投資法人及び資産運用会社は2019年3月に制定した「省エネルギーポリシー」に基づき、運用不動産ポートフォリオのエネルギー消費量を継続的に把握し、目標値に対する達成度を測っていきます。エネルギー効率の低い物件については、運用改善及び設備投資を検討し、ポートフォリオ全体でのエネルギー消費量の継続的削減を目指します。

●設備改修による取組み

LED照明への切換え、高効率空調への更新など、設備投資を伴う対策については、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実施を検討します。

●運用改善による取組み

閉店後の電気・ガスの切り忘れの点検、不在時・不使用時の節電（廊下・倉庫・会議室等）、共用部空調の適正な温度設定、夏季のトイレ洗面器温水及び便座ヒーターの適正な温度設定、バックヤードにおける照明の適切な間引き点灯等、PM会社・テナントと協働して取組みを推進しています。

ヒートアイランド対策

夏場のヒートアイランド対策として、阪急西宮ガーデンズでは屋上スカイガーデンに噴水・ドライミスト、シネマコンプレックス屋上に散水用スプリンクラー、グランフロント大阪ではうめきた広場にカスケード等の水景施設及びミスト演出装置を設置し、空調負荷軽減によるCO_2排出量削減に寄与しています。


噴水

都市部における壁面や屋上緑化の推進

グランフロント大阪では、外周に全長500mの「いちょう並木」と南館と北館の間を東西に横断する「けやき並木」を設けています。北館の北側にある4,000㎡の庭園では、四季のうつろいを感じられるスペースとして年間を通して散策を楽しめます。また、南館・北館9階の屋上には計10,000㎡を超える屋上庭園を設け、オフィスワーカーの知的交流の場を創出しています。
阪急西宮ガーデンズ屋上のスカイガーデンは、「自然環境との調和」を施設コンセプトに、六甲山系に自生する樹木や桜、果樹等で緑化され、訪れる人々の憩いの空間となっています。


いちょう並木


屋上庭園


スカイガーデン

テナントとの協働

●グリーンリース契約の推進

グリーンリース契約とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。投資法人ではグリーンリース条項を含む契約の拡大に努めます。

●グリーンリース契約の成約事例

投資法人の保有物件の内、2026年5月末現在15物件において、サステナビリティへの関心の高いテナントとグリーンリース条項を含む契約を締結しています。主な物件における条項例は以下のとおりです。

（1）日常における、専用部のエネルギー・水の使用量抑制、廃棄物の排出量抑制及び分別推進、これらの自主的な管理体制の構築
（2）専用部工事及び物品調達の際のエネルギー・水使用量や、廃棄物の抑制と環境配慮型資材の採用
（3）サステナビリティ推進策（認証取得、エネルギー及び水使用量・廃棄物の排出量の情報交換、ビルの快適性維持・向上）への協力

水資源の取組み

2025年3月に実施したサステナビリティ推進委員会において、水資源に関する以下の環境目標を設定して、取組みを推進しています。

環境目標

水消費量：2030年度に10%削減（※原単位、2018年度を基準年度とする）

水消費量・原単位実績は「データ集」ページをご参照ください。

節水ポリシーの制定

投資法人及び資産運用会社では、2019年3月に制定した節水ポリシーに基づき、運用不動産ポートフォリオの水消費量を継続的に把握し、目標値に対する達成度を測っています。水資源利用効率の低い物件については、運用改善及び設備投資を検討し、ポートフォリオ全体での水消費量の継続的削減を目指します。

●設備改修による取組み

節水機器への更新、節水装置の導入など、設備投資を伴う対策については、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実施を検討します。

●運用改善による取組み

PM会社及びテナントと協働し、管理清掃時の節水対策や、巡回時の洗面所・トイレの水漏れチェックなど、さまざまな取組みを通じて節水に努めています。

雨水の再利用

阪急西宮ガーデンズ、グランフロント大阪やメッツ大曽根では、雨水を貯水し、植栽灌水やトイレ洗浄水として再利用しています。

厨房排水除害設備の設置

阪急西宮ガーデンズでは、厨房排水除害設備を備え、飲食・食品店舗の厨房排水を公共下水への排水前に複合微生物群により処理することで汚濁物質を低減し、西宮市の下水道への排除基準を大きく下回る水準の水質を維持しています。

サーキュラーエコノミーの取組み

廃棄物の管理

投資法人及び資産運用会社は、運用不動産ポートフォリオの廃棄物処理業者提出の数値を定期的に確認、把握しています。

計量課金の実施

阪急西宮ガーデンズ及びグランフロント大阪では、各テナントが排出した廃棄物を専用の計量器にて測量し、排出した廃棄物量に応じた課金システムを採用しています。当該システムによりテナントの廃棄物の排出抑制に貢献しています。





分別廃棄とリサイクルの徹底

デュー阪急山田やHEPファイブ等では、段ボール、紙類、かん、びん、ペットボトルの分別によるリサイクルを徹底しています。





リサイクルごみ袋の使用

阪急西宮ガーデンズでは、阪神甲子園球場で回収したプラスチックカップの再生原料を一部使用した「リサイクルごみ袋」を、共用部で発生するごみの回収に使用しています。循環型リサイクルの取組みに寄与しています。

外部認証

GRESBリアルエステイト評価における「3スター」及び「Green Star」評価の取得

GRESBは、不動産会社やファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価です。投資法人は、2026年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において50%以上の得点を取得した参加者であることを示す「Green Star」の評価を8年連続で取得しました。ESG情報開示の充実を図るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を7年連続で取得しました。

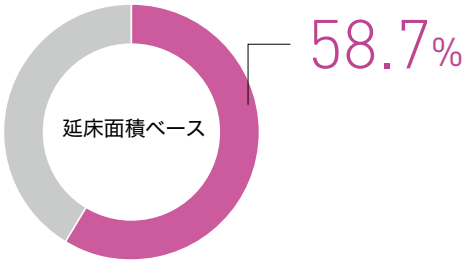
GRESB REAL ESTATE ★★★☆☆ 2026

GRESB Public Disclosure 2026

環境認証取得物件の比率

全ポートフォリオにおける環境認証取得率（延床面積ベース）は58.7%となっています。

※2026年10月1日時点



DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会配慮の観点から、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が物件を5段階で評価し、認証する制度です。今後も継続的に認証物件の拡大を進めてまいります。

DBJ Green Building

5つ星
国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物
- ■阪急西宮ガーデンズ
- ■HEPファイブ

4つ星
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物
- ■デュー阪急山田

3つ星
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物
- ■北野阪急ビル
- ■阪急電鉄本社ビル

CASBEE不動産評価認証の取得

CASBEE不動産評価認証とは、建築環境総合性能評価システム（CASBEE／Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）を使用して建築物の環境性能を評価し格付けする制度で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するものです。CASBEEウェルネスオフィス評価認証は、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。

CASBEE 不動産 2022

Sランク
素晴らしい
- ■芝浦ルネサイトタワー
- ■グランフロント大阪（南館・タワーA）
- ■グランフロント大阪（北館・タワーB・C）

Aランク
大変良い
- ■グランフロント大阪（うめきた広場）
- ■メッツ大曽根
- ■コトクロス阪急河原町

ウェルネスオフィス評価 Aランク
大変良い
- ■PMO梅田

BELS認証の取得

国土交通省が定める建築物の省エネルギー性能表示のガイドラインに基づき、省エネルギー性能の評価及び表示を公平かつ的確に実施することを目的とした第三者機関による認証制度です。



5つ星（★★★★★）
- ■PMO梅田

グリーンファイナンス

投資法人は、グリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021年版」、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2023年版」「グリーンボンドガイドライン2022年版」、及び「グリーンローンガイドライン2022年版」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)を策定しました。

グリーンファイナンスの概要

●資金調達の管理

投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価格の合計及び適格クライテリアを満たす改修工事の支出額の合計に総資産に対する有利子負債比率を乗じた金額をグリーンファイナンスの上限額(以下「グリーン適格負債額」といいます。)とし、グリーンファイナンスで調達した資金の残高が、グリーン適格負債額を超えないように管理します。

グリーン適格資産の取得価格(百万円)(注1)	80,361
総資産に対する有利子負債比率(%)(注2)	47.5
グリーン適格負債額(百万円)	38,171

(注1)2026年10月1日時点
(注2)2026年5月31日時点

●外部機関の評価

投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、評価機関である株式会社日本格付研究所(JCR)より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価であるGreen1(F)を取得しています。「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価:https://www.jcr.co.jp/greenfinance/

ファイナンスの状況及びインパクト・レポーティングは以下のウェブサイトをご参照ください。
グリーンファイナンス:https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/ja/esg/environment.html#esg__environment__gfe

グリーンファイナンス・フレームワーク

●調達資金の使途

グリーンファイナンスで調達された資金は、グリーン適格資産(注)の取得若しくは改修工事等の実施又はそれらに要した借入金(グリーンローンを含む)若しくは投資法人債(グリーンボンドを含む)の返済・償還資金に充当します。
(注)後述の「適格クライテリア」を満たす資産をいいます。

●適格クライテリア

以下のいずれかの基準を適用します。

(1)グリーン適格資産

以下の第三者認証機関による認証(以下「グリーンビルディング認証」といいます。)のいずれかを、グリーンボンドの払込日、グリーンローン実行日又は本フレームワークに基づくレポーティング日から過去36か月以内に取得済若しくは更新済、又は今後取得予定若しくは更新予定の資産

- DBJ Green Building認証:3つ星、4つ星、5つ星
- CASBEE認証:
  - CASBEE-建築(新築)・CASBEE-不動産認証:B+ランク、Aランク、Sランク
  - 自治体版CASBEE:B+ランク、Aランク、Sランク(注1)
- BELS評価(2016年度基準):3つ星、4つ星、5つ星(注2)
  BELS評価(2024年度基準):
  - 非住宅:レベル4、レベル5、レベル6(注3)
  - 再生可能エネルギー設備がある住宅:レベル3、レベル4、レベル5、レベル6(注4)
  - 再生可能エネルギー設備がない住宅:レベル3、レベル4(注4)
- LEED認証:Silver、Gold、Platinum(LEED BD+Cの場合はv4以降)

(注1)工事完了日から3年以内のものに限る
(注2)物流施設を含む工場等においてBEI=0.75超ではないこと
(注3)2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ物流施設を含む工場等においてBEI=0.75超ではないこと
(注4)2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上で適格とする

(2)改修工事

グリーンボンドの払込日若しくはグリーンローンの実行日から過去36か月以内に完了した又は今後完了予定の、投資法人の保有資産に係る、以下のいずれかの基準を満たすことを目的とする改修工事

- グリーンビルディング認証のいずれかにおいて、星の数又はランクの1段階以上の改善
- CO2排出量、エネルギー消費量、又は水の使用量のいずれかを30%以上削減
- その他環境面において有益な改善を目的としたもの(従来比30%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの)
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

Social

社会への取組み

資産運用会社では、スポンサーグループ共通の求める人材像を基盤としながら、
不動産投資運用業に求められる高度な専門性と倫理観や、
市場環境の変化への対応力を兼ね備えた人材の開発による事業競争力の向上を目指しています。

グループの資産運用会社として求める人材像

目利き力

- 投資対象不動産や市場環境への深い理解
- 将来の収益性を見極める分析力・洞察力
- 市場の変化を先読みしたポートフォリオ戦略構築力

倫理観と誠実性

- 投資家の利益を最優先する姿勢（フィデューシャリー・デューティー）の実践
- 長期的な企業価値向上に資するESGの推進

専門性

- 不動産と金融分野における高い専門性
- 常に変化する市場環境に対応し、学び続ける姿勢
- 不動産証券化協会認定マスターをはじめとする資格取得への挑戦

対話力

- ステークホルダーとの円滑な対話を可能とするコミュニケーション力
- 多様な専門性を持つメンバーと協働し、最大の成果を導き出すチームワーク力

阪急阪神ホールディングスグループが求める人材像

1. 誠実に、向かい合う

多くのステークホルダーと誠実に向かい合い、信頼を勝ち取れる人材を求めています。

2. 360度、働きかける

高い専門性を有する人々と協業し、主体的に周囲に働きかけることで、力強くプロジェクトを推進できる人材を求めています。

3. 志をもち、挑み続ける

「世のため、人のため」に、志を持って困難に挑み続けられる人材を求めています。

テナントとのつながり

ES調査の実施

投資法人が保有する以下の物件では、PM会社の協力のもと、定期的なES調査を実施し、調査結果に基づく改善により、従業員満足度の向上と施設のバリューアップを図っています。

実施物件：北野阪急ビル、デュー阪急山田、メッツ大曽根他、計9物件

テナント従業員向け研修の実施

HEPファイブでは、「お客様に選ばれる」「感動を与えられる」施設づくりを目指し、動画研修及び集合型研修を実施しています。グランフロント大阪では、接客の基本マナー等の研修を実施予定です。

阪急西宮ガーデンズやグランフロント大阪からは、日本ショッピングセンター協会主催のSC接客ロールプレイングコンテスト全国大会への出場者を輩出するなどの実績を通じて、従業員のスキルアップを図るとともに、施設を利用されるお客様の快適性向上に努めています。



従業員懇親会・従業員旅行の開催

HEPファイブや阪急西宮ガーデンズでは、テナント従業員を対象とした日帰りのバス旅行や従業員懇親会を開催し、従業員満足度向上と従業員同士のコミュニケーション促進に貢献しています。

働きやすいビル環境の提供

デュー阪急山田では従業員向けトイレのリニューアルを実施しました。改修にあたっては従業員向けアンケートの結果を反映し、満足度と快適性の向上に努めています。

HEPファイブでは2019年度に従業員食堂をリニューアルし、充電スペースや従業員同士が対話できる打合せスペースを設置しています。

また、阪急西宮ガーデンズでは従業員休憩室に女性用パウダールームを設置するなど、テナント従業員が快適に働けるような環境を提供・支援しています。



デュー阪急山田



HEPファイブ

受賞歴

HEPファイブでは、繊研新聞主催のディベロッパー大賞＆テナント大賞におけるES賞を複数回受賞しました。阪急西宮ガーデンズでは、2013年に首都圏以外の商業施設として初めて日本SC大賞金賞を受賞、また、繊研新聞主催の第28回（2025年度）ディベロッパー大賞＆テナント大賞における「テナントが選んだディベロッパー準大賞」を受賞いたしました。



阪急西宮ガーデンズ

PM会社及びサプライヤーへの取組み

サステナブル調達ポリシーの制定

投資法人及び資産運用会社は、2019年3月に制定した「サステナブル調達ポリシー」に基づき、両社のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ配慮の推進を図っています。このため、PM会社やサプライヤーの選定・評価基準においては、環境管理システムの導入やそれに準じた取組み、人権尊重と多様性の推進、企業倫理に関する体制の整備、地域コミュニティへの関与、そしてサステナビリティに関する取組み状況といった点を考慮しています。

プロパティマネジメント会社に対する年次評価の継続実施

投資法人の保有物件におけるPM業務委託先との間で締結するPM業務委託契約の期間は原則1年間とし、契約期間満了時までにPM会社の運営管理実績に対する評価を実施しています。2019年度以降の継続評価においては、PM会社の保有物件に対するサステナビリティへの取組みについても評価項目としています。

サステナビリティ研修の実施

サステナビリティに対する意識啓発と協働体制を強化するために、年に1度、外部専門家の講師を招聘し、資産運用会社従業員及び投資法人のPM業務委託先担当者に対して、サステナビリティ研修を実施しています。

2023～2025年度の主な研修テーマ

●ESGの動向と不動産ESG投資の手法	●気候変動への対応（TCFD、SBTi）
●社会的インパクト不動産	●社会的課題への関心の高まり（健康と快適性、DEI）
●PM会社の重要性	●テナントにおける取組み事例

企業倫理相談窓口の設置

資産運用会社では、公益通報者保護法に基づき、法令や企業倫理に反する行為、又はそのおそれのある事実に関する内部通報を受け付ける企業倫理相談窓口を設置しています。この窓口は資産運用会社従業員のみならず、PM会社やサプライヤーを含む継続的な取引先の役職員の方も利用可能であり、その旨を周知しています。匿名での相談・通報も可能となっており、相談者のプライバシーが保護されることはもちろん、相談したことを理由とする不利益な取り扱いがない旨を明示しています。

地域コミュニティとのつながり

地域イベントへの参加

グランフロント大阪のうめきた広場では、夏の梅田地区のエリアイベント「梅田ゆかた祭」の会場として、盆踊りやお客様参加型の打ち水といったイベントが開催されています。また、冬のエリアイベントである「UMEDA MEETS HEART」(“ハート”をモチーフに梅田からポジティブなメッセージを発信する企画)のコンテンツ実施会場としても活用されています。
「梅田ゆかた祭」は、梅田地区エリアマネジメント実践連絡会の活動の一環として、伝統的な和文化である「ゆかた」をテーマとした、地域のさらなる魅力向上を目指すエリアイベントです。
阪急電鉄本社ビルの公開空地においても、地域主催イベントである「梅田ゆかた祭」や「1,000,000人のキャンドルナイト@OSAKA CITY 茶屋町スロウデイ」などの会場を提供しています。


梅田ゆかた祭

地域イベントの開催の場を提供

投資法人の保有物件では、地域に根差したイベントの開催に向け、支援やスペースの提供を行っています。



●デュー阪急山田

周辺地域で店舗開業を目指すスタートアップ事業者に対し、出店スペースを提供し、施設の共用部でマルシェイベントを定期的に開催することで地域産業の支援・地域の賑わい創出の役割を果たしています。

●グランフロント大阪

ラジオ局との共同プロジェクトによる観覧無料の音楽ライブイベントを定期的に実施しています。また、オンラインで実践的な学びとスタートアップサポートの場を提供する「SpringX」のプログラムを開催しています。




近隣地域への協力

デュー阪急山田では、「子どものお仕事体験」イベントを実施し、地域に根差した貢献をしています。
メッツ大曽根では、館内イベントにおいて地域の合唱団や近隣大学の活動発表の場を提供し、地域活性化への貢献とともに地域との交流を深めています。


デュー阪急山田

メッツ大曽根

自転車シェアリングの導入

北野阪急ビルでは、株式会社ドコモ・バイクシェアが運営する自転車シェアリングを導入し、都心部の交通渋滞緩和による環境負荷軽減に貢献しています。また、通勤・ビジネス・観光の交通インフラとして地域産業の発展にも寄与しています。



パークアンドライドの実施

デュー阪急山田では、屋上駐車場にてパークアンドライドを実施しています。
パークアンドライドとは、末端交通機関である自動車を郊外の公共交通機関乗降所に設けた駐車場に停車させ、そこから鉄道や路線バスなどの公共交通機関に乗り換えて目的地に行く方法で、都市部や観光地などの交通渋滞の緩和、交通公害の抑制、違法駐車の削減などを図るための交通政策として推進されています。


デュー阪急山田

テナント販促、スタートアップ支援

HEPファイブ地下1階では、スタートアップ支援のため、話題性のあるコンテンツを集約・発信するPOP UPスペース「FIVE LAB」を設置し、クリエイターやECショップ等に催事販売の機会を提供しています。催事出店者の中から正規出店テナントも誕生しました。また、テナント販促支援のためSNS・ライブコマース用の撮影スタジオを設置しています。



阪急阪神 未来のゆめ・まちプロジェクトの参画

スポンサーである阪急阪神ホールディングスグループは社会貢献活動として「阪急阪神 未来のゆめ・まちプロジェクト」を行っており、資産運用会社従業員も同プロジェクトに参画しています。




「阪急阪神 未来のゆめ・まちプロジェクト」の概要
https://www.hankyu-hanshin.co.jp/sustainability/yume-machi/

安全・安心の確保

保有物件の安全・安心

東日本大震災（2011年）以降、建物の耐震性についての関心は非常に高まっています。投資法人では、自然災害や疫病等の不測の事態に対して、事業の継続性確保を可能とするため、被害の最小化や速やかな復旧に向けた各種対策を整えています。

地震リスクへの備え - PML値の活用

PML（Probable Maximum Loss）は地震による予想最大損失額を意味します。
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示したもので、比率が低いほど損失額が低くなります。投資法人は、物件取得の判断時点でPML値を確認し、一定の基準に満たない場合は取得しません。
※ポートフォリオにおける個別物件のPML値については、「IRライブラリー」に掲載の決算説明会資料をご参照ください。

IRライブラリー：https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/ja/ir/disclosure.html

計画的な修繕・CAPEX

投資法人では、建物の経年等に応じて計画的に修繕を実施し、不測の事故の予防や災害時の被害の最小化に努めています。


北野阪急ビルの防災盤改修工事


阪急電鉄本社ビルの外壁補修工事


阪急西宮ガーデンズの外壁改修工事

ライフライン・防災拠点の提供

投資法人の保有物件は、自然災害時において、お客様にライフラインとしての機能と防災拠点としての役割を提供しています。

●高槻城西ショッピングセンター

高槻市と災害時協力協定を締結し、周辺住民の一時的な避難及び災害時の車両拠点として敷地内の駐車場スペースを提供しています。



●HEPファイブ

帰宅困難者のための防災備品や応急処置セットを備蓄しており、『梅田地下空間避難確保計画』に基づく一時避難場所として指定されています。





●デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター

災害時、周辺住民に食糧・防災備品等を供給する体制を整えています。

●グランフロント大阪

大阪市と「災害時における帰宅困難者の受入れ等に関する協定」を締結しており、災害時に帰宅困難者の一時的な受入れを可能な範囲で実施します。

お客様・テナント従業員の安全・安心

●消防訓練の実施

投資法人の保有物件では、消防法に基づく消防訓練を実施しています。消火器の使用方法や応急処置対応等、実践を想定した訓練を行っています。



●備蓄品の設置

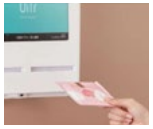
投資法人が保有する一部物件では、エレベータ内に、災害時等閉じ込められた際に活用できる非常用備蓄ボックスを設置しています。HEPファイブや北野阪急ビルでは、館内の各階に防災チェアを設置し、帰宅困難者用の防災備品を備蓄しています。



●生理用品の無料提供サービス導入

HEPファイブでは、個室トイレの一部に生理用ナプキンの無料提供サービス「OiTr（オイテル）」を導入しています。トイレットペーパーと同様に、トイレに生理用品が常備される社会の実現に向けた取組みを展開しています。





●ベビールームの設置

グランフロント大阪や阪急西宮ガーデンズでは、お子様連れのお客様も安心してご来店いただけるように、ベビーベッドや授乳ブース等を配置したベビールームを設置し、子育て世代に優しい施設づくりに取組んでいます。



資産運用会社従業員の安全・安心

●防災・BCP対策の推進

資産運用会社は、「人財」こそが重要な経営資源であるという方針のもと、従業員の安全・安心を確保するため、様々な取組みを行っています。

- BCP（事業継続計画）の策定
- 「大規模災害発生時における初動対応マニュアル（地震）」及び「同（台風／事前対応含む）」の策定
- 新型インフルエンザ等発生時における初動対応マニュアルの策定
- 安否確認システムの導入及び訓練の実施
- 防災訓練の実施



- 防災グッズの配布、備蓄品の貯蔵



従業員への取組み(人権・ダイバーシティ)

人権

●人権の尊重・ハラスメント防止

従業員一人ひとりの多様性を尊重し、互いに受容しあうことが持続的な成長には必要不可欠と考え、人権研修やアンケートの実施、相談窓口の増設等、スポンサーグループと一体となって取り組んでいます。
ハラスメントについての相談に際しては、匿名での相談・通報も可能となっており、相談者のプライバシーが保護されることはもちろん、相談したことを理由とする不利益な取り扱いがない旨を明示しています。
また、ハラスメント相談窓口に加え、資産運用会社では内部通報制度「企業倫理相談窓口(注)」を設けており、ハラスメント・人権侵害事案の相談を受け付けています。

▶「PM会社及びサプライヤーへの取組み」に掲載の「企業倫理相談窓口の設置」をご参照ください。

●人権方針

資産運用会社は、2023年4月に改訂された阪急阪神ホールディングスグループの「人権の尊重に関する基本理念・基本方針」を共有しています。全文は以下のウェブサイトをご参照ください。

▶阪急阪神ホールディングスグループ　人権の尊重に関する基本理念・基本方針:
https://www.hhram.co.jp/ja/employees/diversity.html

ダイバーシティ

●大阪市女性活躍リーディングカンパニー認証(★★★)の取得

本制度は、大阪市が女性の活躍推進に関する取組みを積極的に進める企業等を「大阪市女性活躍リーディングカンパニー」として認証・公表する制度です。資産運用会社では、これまで推進してきた女性活躍推進に関する各種取組みや職場環境整備について評価を受け、本制度における最高位である「三つ星認証」を2026年9月1日付で取得しました。

●大阪府「男女いきいき・元気宣言」事業者登録

本制度は、「女性の能力活用」や「仕事と家庭の両立支援」など、男女がともに能力を発揮し、いきいきと働くことができる職場環境づくりに積極的に取り組む事業者を大阪府が登録し、その取組みを応援する制度です。資産運用会社の性別にかかわらず能力を発揮できる組織づくりに向けた資格取得奨励制度や、研修機会の提供を通じた専門性向上及びキャリア形成支援といったダイバーシティ推進やワークライフバランスへの取組みが総合的に評価され、2026年10月8日に登録されました。

ワークライフバランスへの取組みは
▶「従業員への取組み(働きやすい環境づくり)」ページをご参照ください。

従業員への取組み(人材開発)

人材育成

人材育成は、企業が持続的に成長し、競争力を強化していく上で最も重要な要素であると認識しています。当社では、従業員一人ひとりがかけがえのない財産であるとの考えのもと、その多様な個性と能力を最大限に引き出すため、多角的な人材育成プログラムを展開しております。

目標管理制度

全従業員(契約社員等も含みます。)を対象に上司・部下間で目標設定及び期末面談(評価フィードバック)を行う等、業務経験を通じて本人の成長を促すための目標管理の仕組みや、上司の適切な支援を引き出すための定期的な面談の仕組みを設けています。また、必要に応じてジョブローテーションを行いながら、多様なキャリア経験の付与を図っています。

グループの研修制度

阪急阪神ホールディングスグループでは、従業員のキャリアの節目(入社時、管理職着任時等)においてグループ合同の研修を設定しており、資産運用会社の従業員も受講することができます。また、グループの人事・経理業務を広く受託する阪急阪神ビジネスアソシエイトが、年間を通して、グループ従業員対象の研修(阪急阪神まなび場・阪急阪神ビジネススクール)を企画・開催し、グループ横断的に人材育成を支援しています。これらの取組みにより、阪急阪神ホールディングスグループの一員としての意識醸成やグループ間の連携強化を図る機会、さらには近い職階や能力開発テーマをもつグループ従業員同士で切磋琢磨する機会を創出しています。

HHRAMゼミナールの実施

資産運用会社では、キャリア採用者や新規出向者向けに不動産投資運用業の業務概要と専門性を高めることを目的に、自社独自の研修プログラムである「HHRAMゼミナール」を実施しています。本ゼミナールでは、各部署の担当者から業務内容や実務のポイントや求められる専門知識を説明することで、資産運用会社として求める人材像への育成を図っています。また全社で知識共有をすることで、部署間の連携や組織全体のパフォーマンス向上へ繋げています。

資格取得支援

プロフェッショナル人材育成のため、資格取得奨励制度を導入しています。なお、「不動産証券化協会認定マスター(ARES Certified Master)」(不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログラム)等の資産運用会社の業務上必要と認められる専門資格については、資格取得に向けた研修・受験及び資格維持に関して、会社が費用を負担する制度となっています。

主な専門資格の保有者数は以下の通りです。

2026年10月1日時点

資格名称	人数	資格名称	人数
不動産鑑定士	2名	公認会計士	1名
不動産証券化協会認定マスター	20名	建築士(1級)	1名
宅地建物取引士	23名	建築士(2級)	1名
ビル経営管理士	17名	建築設備士	2名
		日本証券アナリスト協会検定会員	1名

グループの資産運用会社として求める人材像の育成

グループの研修制度

- グループ概要の理解
- 企業コンプライアンス
- サステナビリティ推進
- 企業と人権
- 健康管理の重要性

＋

資産運用会社の研修制度

HHRAMゼミナール(一例)
- デューデリジェンスのポイント
- 不動産鑑定評価書の見方
- 保有物件の概要
- 投資法人会計・税務について
- コンプライアンスの基礎

専門家を招いての
テーマ別研修
- コンプライアンス研修
- サステナビリティ研修

資格取得奨励制度による専門性の高度化

従業員への取組み（健康経営）

健康経営

●健康経営の目的と課題への対応

阪急阪神ホールディングスグループでは、「人の尊重」を大切な価値観とし、従業員やその家族の健康がグループの豊かな未来の礎であると考え、一人ひとりの健康づくりへの積極的な支援と、生き生きと働くことができる職場環境づくりを目指して健康経営を推進しています。

資産運用会社では、知的生産活動が中心であり、従業員一人ひとりの集中力・判断力・創造性が企業価値の向上に直結します。一方、少人数組織であるため、一人でも体調不良等により十分なパフォーマンスを発揮できない場合、組織全体の生産性や業務運営に大きな影響を及ぼします。このため、健康状態の維持だけでなく、従業員がやりがいや誇りを持ち、自律的に能力を発揮できる状態を実現することを重要な経営課題と位置付けています。

当社では「従業員が心身ともに健康な状態で能力を最大限発揮できる職場環境の実現」を健康経営の推進方針として掲げています。また、健康経営を通じて「睡眠」「運動・体力」「コミュニケーション」を重点課題として設定し、改善施策に取り組むことでアブセンティーイズム及びプレゼンティーイズムの低減とエンゲージメントの向上を図ることで、持続的な成長と投資主利益の最大化を支える組織づくりを推進しています。

資産運用会社 健康宣言：https://www.hhram.co.jp/health.html

●健康経営の推進体制と取組み

人事総務部を中心に健康経営推進チームを組成し、健康経営の推進に取り組んでいます。推進チームは、健康意識アンケートやストレスチェック、エンゲージメントサーベイ等を通じて従業員の健康課題やエンゲージメント指標を把握し、施策の企画・実施・効果検証までを継続的に行っています。また、その結果を踏まえて施策を検討しています。施策については実施後の利用状況やアンケート結果等を検証し、改善につなげることでPDCAサイクルを実践しています。

重点課題として「睡眠」「運動・体力」「コミュニケーション」を設定し、それぞれの課題解決に向けた取組みを推進しています。さらに、東京不動産業健康保険組合や外部専門機関と連携しながら、健康情報の提供や各種施策の実施を進めるとともに、社内イントラネットや研修等を通じて健康経営に関する情報発信を行っています。従業員が主体的に健康づくりに取り組める環境を整備することで、健康経営の定着と継続的な推進を図っています。

これまでの主な実績

- オフィスへの「置き野菜」サービス導入
- みんなｄｅ○○（役職員全員を小グループに分けて行う物件見学や食事会など）
- 1日2回のテレビ体操（スタンプカードを導入し、従業員の参加を促進）
- ある活（ウォーキングイベント）
- 外部講師による健康講座の開催（年2～3回）
- オフィス内のBGM導入
- 健康経営支援アプリ導入

●健康経営による効果

健康経営の継続的な推進により、従業員の健康に対する意識向上や、部署・役職を超えたコミュニケーションの活性化が進んでいます。テレビ体操やウォーキングイベントなどの取組みにより、健康づくりを身近なものとして捉える風土が醸成されるとともに、「みんなde○○」をはじめとする交流施策を通じて、従業員同士が気軽に相談し合える関係性の構築につながっています。

また、健康意識アンケートやエンゲージメントサーベイの結果を踏まえながら施策の改善を継続したことで、ワークライフバランスに対する満足度の向上が見られています。これらの取組みは、円滑な業務運営や生産性向上にも寄与していると考えています。さらに、継続的な取組みを通じて、従業員が主体的に健康づくりに取り組む風土が定着しつつあります。体調不良により十分なパフォーマンスを発揮できない従業員割合の改善傾向も見られており、今後も健康増進と組織活性化の好循環を通じて、持続的な企業価値向上につなげていきます。

●健康経営重点項目KPI

項目		2023年度	2024年度	2025年度	2030年度目標
睡眠	睡眠で休養が取れていない従業員比率※1	30%	24%	36%	20%
	睡眠時間が6時間以上の従業員比率※2	58%	30%	72%	75%
運動・体力	1日60分以上歩行又は同等の身体活動を行う従業員比率※3	50%	41%	38%	60%
	1日10~30分の軽い運動が習慣化している従業員比率※4	27%	27%	8%	40%
コミュニケーション	「職場での多様性の推進」指標※5	3.43	—	3.20	3.60
	「会社の一体感」指標※5	3.60	—	3.07	3.80

※1 各年度の役職員の内、健康意識アンケートで「あまり取れていない」「全く取れていない」と回答した人の割合です。
※2 各年度の役職員の内、健康意識アンケートで「6時間以上」と回答した人の割合です。
※3 各年度の役職員の内、健康意識アンケートで「60分以上」と回答した人の割合です。
※4 各年度の役職員の内、健康意識アンケートで「習慣化できている」と回答した人の割合です。
※5 各年度の役職員の内、エンゲージメントサーベイで回答した各要素の得点の平均値です。

●健康経営優良法人2026（中小規模法人部門（ブライト500））認定

「健康経営優良法人認定制度」とは、経済産業省が創設し、地域の健康課題に即した取組みや日本健康会議が進める健康増進の取組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を日本健康会議が認定する制度です。

※ブライト500とは、「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」に認定された企業のうち、「健康経営優良法人の中でも優れた企業」かつ「地域において、健康経営の発信を行っている企業」として優良な上位500法人に対して付与されるものです。

●大阪府健康づくりアワードスピンオフ企画

『「職場で健活10」大賞』にて特別賞受賞（2021年3月）

「大阪府健康づくりアワード」は、自主的、主体的な健康経営・健康づくり活動の奨励・普及を図ることを目的として、大阪府域における健康経営・職場や地域での健康づくり活動を積極的に行っている団体を、大阪府が表彰するものです。

従業員への取組み(働きやすい環境づくり)

働きやすい職場環境整備

●執務環境の整備

オフィスの拡張に際し、従業員の意見を取り入れたコラボレーションスペースを増設しました。開かれたスペースで、働きやすさ、コミュニケーションの促進を図っています。





●従業員アンケートの実施

阪急阪神ホールディングスグループ各社と連携し、従業員のエンゲージメント向上を目的とした「エンゲージメントサーベイ」、ハラスメントの防止・啓発を目的とした「職場環境に関するアンケート」を実施しています。

●高性能ノートパソコンの導入、社内無線LAN整備

フレックスタイム導入と併せて、デスクトップパソコンを高性能ノートパソコンに置き換え、社内無線LANを整備した結果、場所と時間の自由度が高められ、生産性の向上と会議等のペーパーレス化を実現しました。

●意思決定フローの電子化

テレワークの対応と共に、稟議書・指図書等の意思決定フローを電子化し、生産性の向上と効率化に取組みました。

ワークライフバランス

●フレックス勤務制度の導入

従業員が日々の始業・終業時刻、労働時間を自ら決めることによって、生活と業務との調和を図りながら効率的に働くことで生産性向上を図ることを目的として、2019年8月よりフレックス勤務制度(コアタイム無し)を導入しました。併せて、退勤時間から次の出勤時間までに一定のインターバルを設ける勤務間インターバル制度も導入し、一定の休息時間を確保できるよう配慮しています。

●テレワークへの対応

新型コロナウイルス感染拡大を受け、従業員の健康に配慮し、円滑な業務推進を実現するため、テレワークへの対応を進めました。セキュアリモートアクセスサービスを導入し、社外からの安全なアクセスを可能とした他、Web会議システムも資産運用会社の全ての従業員を利用対象に拡大しました。現在では、テレワーク利用は定着しており、従業員の柔軟な働き方を拡充しています。

●健康管理

定期健康診断の実施やインフルエンザ予防接種費用の会社負担等、従業員の健康維持・増進に取組んでいます。

●福利厚生

資産運用会社では、従業員が安心して働き続けることができる職場環境づくりの一環として、すべての従業員を対象に、「産前産後休業」「育児休業」「出生時育児休業」「子の看護等休暇」「介護休暇」「慶弔休暇」等の休暇制度のほかに下記の制度を設けています。

- **カフェテリアプラン**
  選択式福利厚生メニュー
- **すこやか休暇**
  積立年次有給休暇
- **私傷病特別休暇**
  私的な負傷又は疾病により、年次有給休暇及びすこやか休暇で定める休暇をすべて使用した場合に、5日/年を限度として付与
- **治療と職業生活の両立に関する制度**
  疾病を治療しながら勤務する従業員等に短時間・短日数勤務や在宅勤務を認める
- **リハビリテーション出社制度**
  主としてメンタルヘルス不調による欠務者に早期の職場復帰を支援
- **確定拠出年金(DC)制度**
  2025年10月より退職金制度を見直し

●投資口累積投資制度と従業員持投資口制度の導入

資産運用会社では、従業員による投資法人の投資口の取得・保有の促進を通して、投資法人の投資主と従業員との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、2012年7月から投資口累積投資制度を、2025年7月から従業員持投資口制度を導入しています。
従業員持投資口制度では買付けに対して奨励金を付与しており、従業員の資産形成の支援と福利厚生の増進を図っています。

投資主・投資家との対話

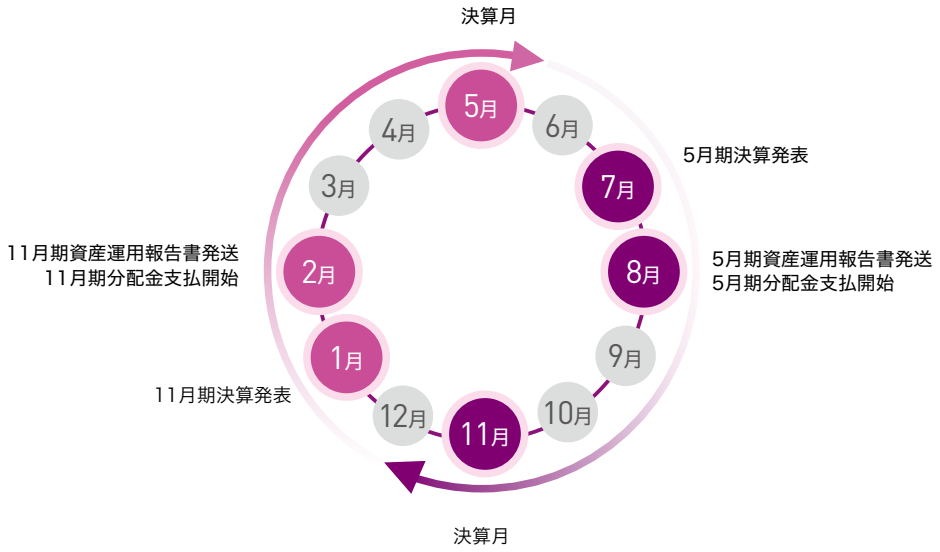
情報開示について

情報開示の充実が不動産投資信託証券市場の発展・成否に大きな影響を与えることを十分に認識し、「適時性」「公平性」の観点から投資主の皆様の立場に立った開示を行います。

- 金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます)、株式会社東京証券取引所、一般社団法人資産運用業協会等が定める内容、方法に従って、開示を行います。
- 投資主の皆様に対し、有用な情報を正確かつ迅速に集約する体制を構築し、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し開示するよう努めます。
- 法定開示規則に該当しない情報であっても、投資判断上重要と考える情報については積極的に開示するよう努めます。

IRに係る活動状況

法定開示書類、プレスリリース、決算情報(財務諸表、決算短信、説明会資料、決算説明動画等)、運用資産の特性、パフォーマンス状況等について、ウェブサイトを通して迅速な情報開示に努めています。
国内の機関投資家の皆様やレンダー及びその他関係先等に対しては、決算期ごとに運用状況や業績見通し等に関する決算説明会を行っており、機関投資家の皆様に対しては、年間約100件の個別ミーティング(電話会議・オンライン形式を含む)を実施しています。
海外投資家の皆様に対しては、1年に2回IRを実施し、北米・欧州・豪州及びアジアを中心に年間約30件の個別ミーティング(オンライン形式を含む)を実施しているほか、国内で開催される証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加しています。
個人投資家の皆様に対しては、運用状況報告会を東京と大阪で年1回開催しています(機関投資家の方も参加可能)。また、不動産証券化協会や東京証券取引所及び証券会社等が主催する個人投資家セミナーにも積極的に参加しています。



個人投資家セミナー 参加実績

(2025年12月～2026年11月)

開催月	イベント名
2026年3月	J-REITファン in 札幌
2026年10月	Jリート普及全国キャラバン札幌
2026年10月	J-REITファン in 神戸

Governance

ガバナンスへの取組み

投資主価値の持続的な向上を実現するため、健全で透明性の高いガバナンス体制の構築に努めています。法令遵守と高い倫理観に基づく資産運用を徹底するとともに、適切なリスク管理と実効性のある意思決定プロセスを通じて、すべてのステークホルダーから信頼される運用を推進しています。

コーポレートガバナンス(投資法人)

投資法人の概要

●機関の内容

投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています。

本書の日付現在、投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。

c. 会計監査人

投資法人は、有限責任あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います。

●内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

投資法人は、その役員会規程において、役員会を3か月に1度以上開催することと定め、実際の運営においては、毎月1回程度の頻度で開催しています。

かかる役員会には、執行役員1名と監督役員2名のほか、資産運用会社の代表取締役及び取締役が同席し、資産運用会社の資産運用業務の状況を確認することで内部管理体制を確立しています。

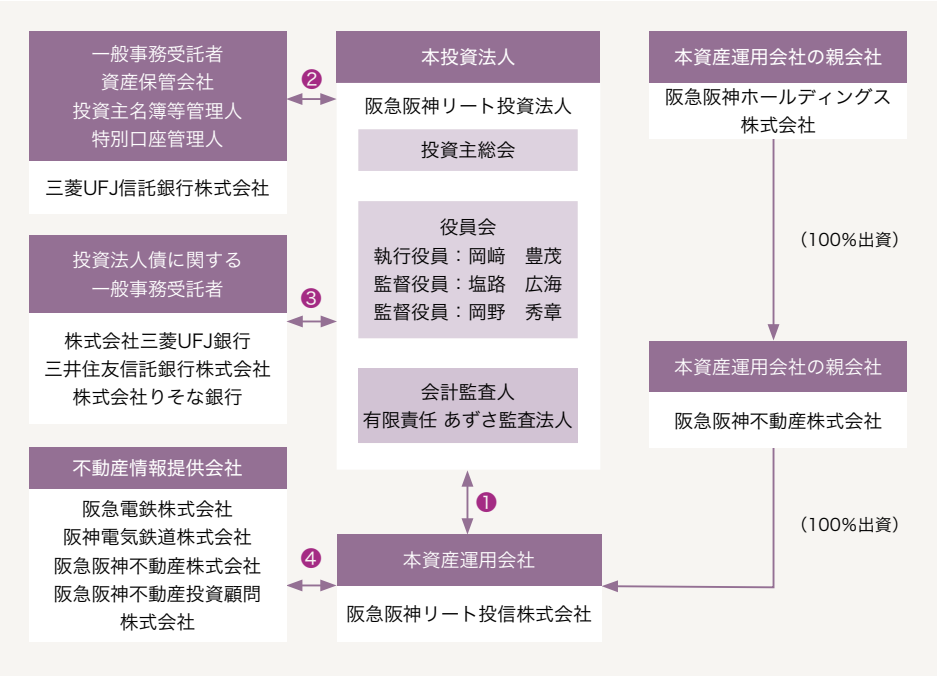
本書の日付現在、監督役員には弁護士1名、公認会計士1名が選任されており、各監督役員はこれまでの業務経験と見識に基づき、執行役員の業務執行等についてさまざまな見地から監督を行っています。

●内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員及び本資産運用会社から資産運用、コンプライアンスに関する報告を受けています。

一方、会計監査人は、定期的に監督役員に対する監査報告会等を実施しており、監督役員と会計監査人の連携を図っています。また、会計監査人は、その職務を遂行するにあたって、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告する職務を担っています。

2026年10月1日時点



❶ 資産運用委託契約
❷ 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
❸ 財務代理契約／財務及び発行・支払代理契約
❹ 情報共有等に係る協定書

●役員の状況

役職名	役員等の氏名又は名称	経験・専門性					2025年度役員会出席状況
		企業経営	不動産	財務・会計	監査・リスク管理	法務・コンプライアンス	
執行役員	岡﨑　豊茂	○	○		○		100%
監督役員	塩路　広海	○	○		○	○	100%
監督役員	岡野　秀章	○		○	○		100%

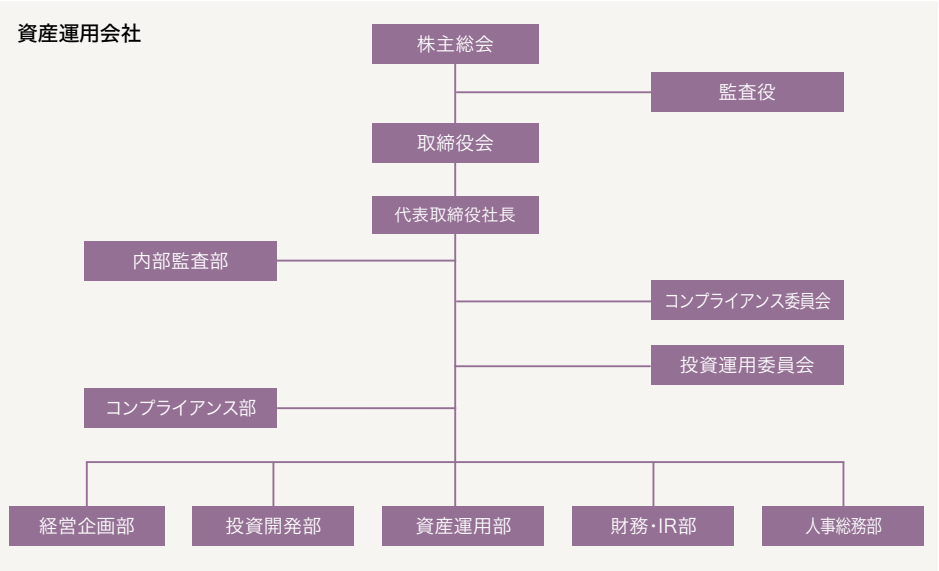
各役員の主要な略歴については、以下ウェブサイトをご参照ください。

投資法人の概要:https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/ja/profile/corporate.html

コーポレートガバナンス(資産運用会社)

資産運用会社の組織体制

投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。
資産運用会社は、上記組織の下、投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の取締役会は、資産運用会社の経営に関する重要事項の意思決定機関として、経営方針及び業務執行に関する基本的事項につき意思決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督します。資産運用会社の各種業務は、経営企画部、投資開発部、資産運用部、財務・ＩＲ部、人事総務部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部室に分掌され、それぞれ担当の取締役及び部室長が統括します。
また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資運用委員会を設置し、更に、利益相反取引等に関する事項の審議及び決定並びにコンプライアンス等に係る事項に関する諮問を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。



投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

資産運用会社では、投資法人との間で締結された資産運用委託契約及び投資法人規約に基づき、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配方針及び開示方針等投資運用に関する基本的事項を運用ガイドラインとして作成しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。
具体的なリスク管理としては、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルに基づき、資産の取得又は処分に関するリスク、運用管理に伴うリスク、資金調達に関するリスク、事務リスク等、それぞれの部門においてリスクの把握及び分析を行った上で、年度毎にリスク管理基本計画を策定しています。また、資産の運用に関する意思決定に際しては、必要に応じて投資運用委員会、コンプライアンス委員会において審議され、重要な事項は取締役会にて審議又は報告されることとなっています。これとは別に、内部監査規程に基づき、全ての部門について監査する権限を有している内部監査部が定期的に各部室における管理体制、リスクへの対応状況等を確認し、その結果を取締役会に報告しています。
利益相反取引については、コンプライアンス委員会において審議を行うほか、投資運用委員会にコンプライアンス・オフィサーが同席し、利益相反の有無を確認し、また、全ての稟議書についてコンプライアンス・オフィサーによる合議を得ることで、利益相反や法令等への違反行為の防止に努めています。
このほか、資産運用会社では、基本的な行動指針としてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定め、これを元に、コンプライアンス部が法令遵守の点検及び教育を実施しています。

運用報酬体系

投資主価値の向上を目的として、運用報酬体系を設定しています。
運用報酬額と投資主利益の連動性を高め、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ます。

名称	算出方法
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)

※上記運用報酬体系は2020年8月25日開催の第11回投資主総会において議案可決されました。なお、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬の変更日は2020年9月1日、運用報酬1及び2の変更日は2020年12月1日です。

コーポレートガバナンス(資産運用会社)

意思決定プロセス

資産運用会社は、資産運用管理規程及び運用ガイドラインを作成し、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ます。
また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、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、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います。

●資産の運用に係る意思決定フロー

i. 資産の運用に関する業務執行の決定を行う場合、関係各部室が業務執行案を作成し、投資運用委員会に上程します。当該委員会において、承認されない場合、又はコンプライアンス・オフィサーが、資産運用に関する業務執行案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該業務執行案は起案部室に差し戻されます。

ii. 投資運用委員会で承認された後、(i)当該議案が利益相反取引に該当する場合、又は(ii)コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容若しくは審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、コンプライアンス委員会に付議され、審議されます。

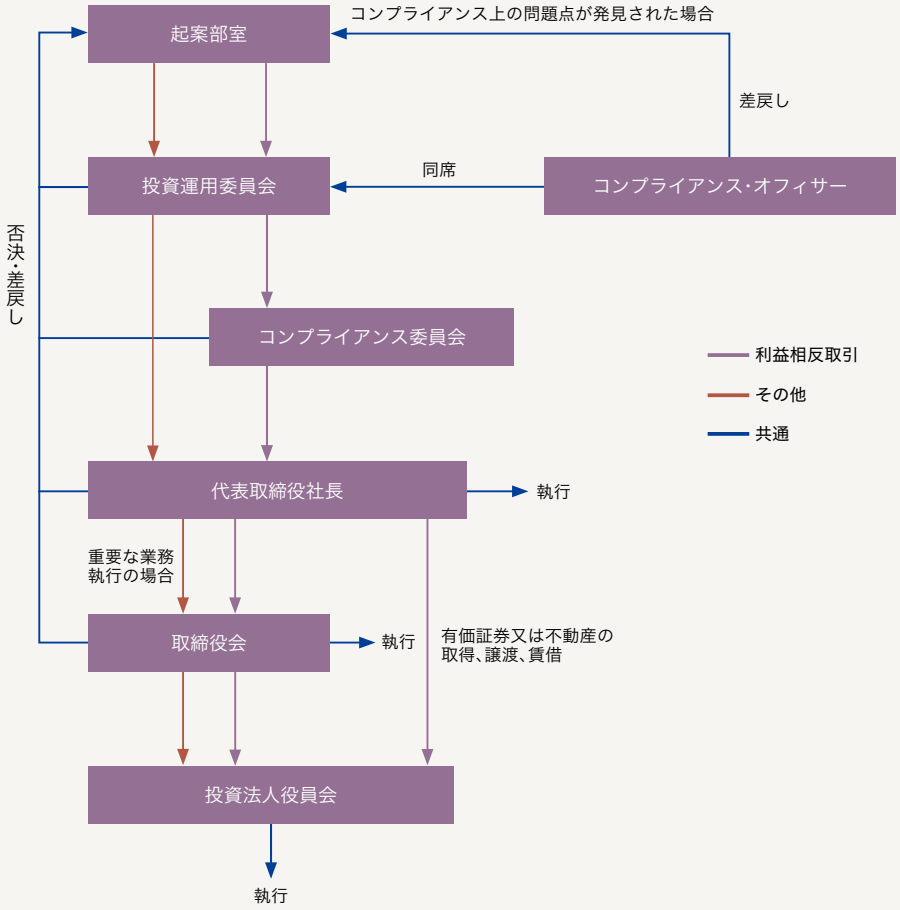
iii. 上記ii.(i)の場合には、コンプライアンス委員会により承認された後、代表取締役社長に提出されます。コンプライアンス委員会においてコンプライアンス上の問題点が発見され承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。

iv. 上記ii.(ii)の場合には、コンプライアンス委員会は諮問機関にとどまります。コンプライアンス委員会において審議の上、代表取締役社長及び取締役会に少数意見も含めた委員及びオブザーバーの全意見について具申されます。

v. 代表取締役社長による承認後、更に取締役会における決議を要するかは別途定める取締役会付議基準に基づきます(付議の要否についてもコンプライアンス上の判断の対象となります。)。なお、代表取締役社長、又は取締役会により承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。

vi. 上記ii.(i)の場合で、当該議案が有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引(ただし、投信法施行規則第245条の2に該当する取引を除きます。)に該当する場合、本投資法人の役員会の承認を得た上で与えられた本投資法人の同意を確認する必要があります。

意思決定フロー



コンプライアンス

コンプライアンスに関する基本方針

阪急阪神リート投資法人及びその資産運用を受託している阪急阪神リート投信株式会社は、法令を遵守し、企業倫理に則って誠実に行動し、投資主のご期待にお応えしていくとともに、不動産投資信託制度の公共性に鑑み、取引先、保有物件ご利用者、地域社会等を通じて社会経済の発展に貢献してまいります。この目的達成のため、最重要の経営課題としてコンプライアンス態勢の整備を図っております。

コンプライアンスに関する基本方針：https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/ja/esg/governance.html#esg__governance__cpe

反社会的勢力排除に向けた態勢整備

資産運用会社において、すべての役職員が守るべき基本原則としてコンプライアンス・マニュアルを定め、コンプライアンス・マニュアルの実践を、資産運用会社の最重要課題のひとつとしています。コンプライアンス・マニュアル行動憲章においては、「反社会的勢力及び団体とは断固として対決する。」と規定し、資産運用会社の反社会的勢力排除に対する基本姿勢を定めています。

コンプライアンス研修

資産運用会社では、全役職員を対象に、コンプライアンス遵守と意識啓発を目的とした外部講師による研修を開催しています。また、社内講師による管理職及び転入者等に対する研修も適宜実施しています。

外部講師による研修テーマの一例

- 顧客本位の業務運営
- 利益相反取引
- インサイダー取引規制

フィデューシャリー・デューティー宣言

資産運用会社は、投資家の皆様の安定的な資産形成の重要性に鑑み、顧客本位の業務運営の実践を一層徹底するために、顧客本位の業務運営に関する基本方針を制定しています。

フィデューシャリー・デューティー宣言：https://www.hhram.co.jp/ja/fiduciary.html

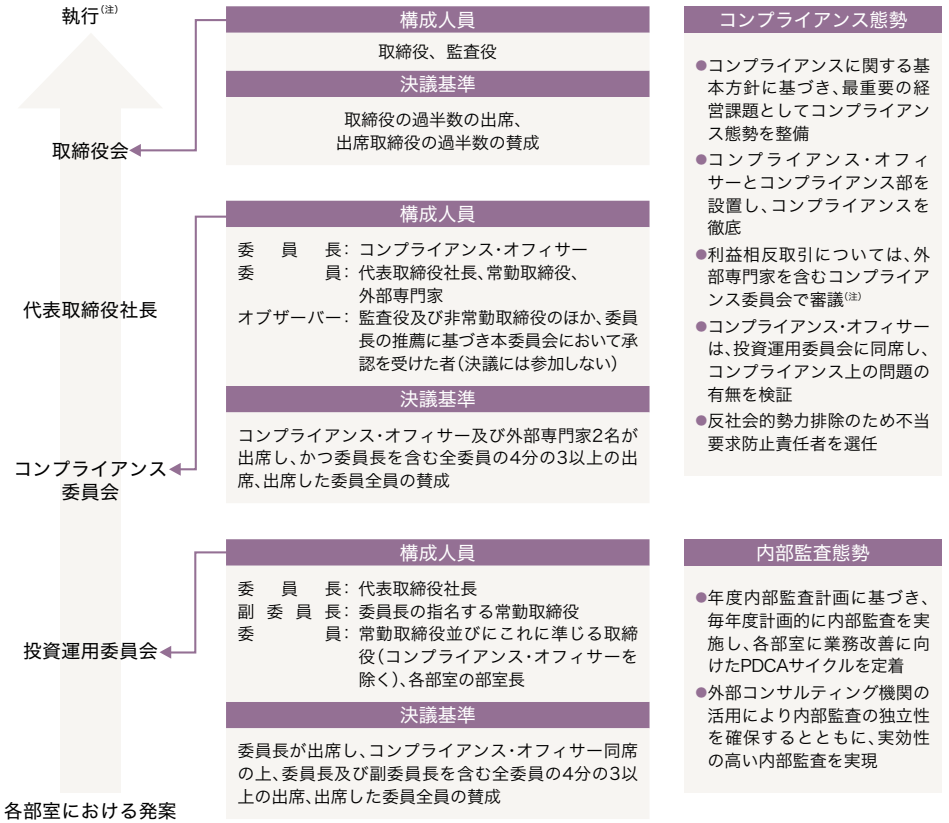
腐敗防止に向けた取組み

資産運用会社では、（当社のグループ親会社である）阪急阪神ホールディングス株式会社が定める「腐敗行為（贈収賄等）の防止に関する基本方針」に則り、腐敗防止に努めています。

腐敗行為（贈収賄等）の防止に関する基本方針：https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/ja/esg/governance.html#esg__governance__cpe

資産運用会社のコンプライアンス態勢及び内部監査態勢

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



（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。

●外部専門家

コンプライアンス委員会では、外部専門家2名を選任していますが、いずれもスポンサー及びスポンサーグループとの利害関係や顧問等業務上のつながりはありません。

氏名又は名称	主な保有資格
篠藤　敦子	公認会計士
中澤　未生子	弁護士

リスク管理

リスクモニタリング

資産運用会社が定めるリスク管理規程及びリスク管理マニュアルに基づき、事業を取り巻くさまざまなリスクに対する的確な防止活動及びリスクが顕在化した際の危機に対する適切な対応活動を可能にするべく努めています。

	第１の防衛線（各部署）	第２の防衛線（コンプライアンス部）	第３の防衛線（内部監査部）
利益相反取引	●社内規程に照合しながら業務遂行 ●交渉記録の作成・保管 ↓ 投資運用委員会（毎週開催）で適宜チェック	●コンプライアンス委員会にて審議 →取引条件や交渉経緯等の適正性を検証 →出席委員全員の賛成が必要	●年１回の内部監査実施（第三者機関である監査法人にコソーシング） ●指摘事項は速やかにフォローアップ ●監査結果及び改善結果を報告 ＞コンプライアンス委員会 ＞資産運用会社取締役会 ＞投資法人役員会
業務全般	●中期経営計画のPDCAサイクルにおけるリスク管理 ●業務フロー及び業務遂行手順の見直し（年２回） ●リスクアセスメントシートの作成・確認（年1回）	●リスク管理基本計画の策定 ●リスク発生状況及び対応状況のモニタリング ●モニタリング結果を報告（年２回） ＞コンプライアンス委員会 ＞資産運用会社取締役会 ＞投資法人役員会	

データ集

●エネルギー消費量・水消費量・温室効果ガス排出量

		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
エネルギー消費量	消費量(MWh)	87,595	91,101	74,471	70,414	70,390	69,642	69,501	78,084
	原単位(kWh/m²・年)	274	269	219	208	218	214	212	200
	原単位対前年比	-	98.2%	81.4%	94.6%	104.9%	98.5%	99.0%	94.3%
	原単位対基準年比	-	98.2%	80.0%	75.7%	79.4%	78.2%	77.4%	73.0%
水消費量	消費量(m³)	558,468	577,493	391,365	380,699	452,358	485,792	479,463	529,988
	原単位(m³/m²・年)	1.719	1.710	1.152	1.118	1.395	1.491	1.461	1.357
	原単位対前年比	-	99.5%	67.4%	97.1%	124.7%	106.9%	98.0%	92.9%
	原単位対基準年比	-	99.5%	67.0%	65.0%	81.1%	86.7%	85.0%	79.0%
温室効果ガス排出量	排出量(t)	30,372	27,375	22,092	22,083	19,498	24,060	15,073	17,467
	Scope1	-	-	-	-	1,929	1,893	1,819	1,701
	Scope2(マーケット基準)	-	-	-	-	5,968	7,199	3,289	3,031
	Scope3(カテゴリー13)	-	-	-	-	11,601	14,968	9,965	12,735
	原単位(t/m²・年)	0.095	0.081	0.065	0.065	0.060	0.074	0.046	0.045
	原単位対前年比	-	85.6%	80.0%	100.2%	92.5%	122.6%	62.5%	97.0%
	原単位対基準年比	-	85.6%	68.5%	68.7%	63.5%	77.8%	48.6%	47.1%
	Scope2(ロケーション基準)	-	-	-	-	9,092	9,036	8,765	8,711
	Scope1+Scope2(ロケーション基準)+Scope3	-	-	-	-	22,622	25,897	20,549	23,147

※2026年10月1日時点、なお過去データの追加取得、集計範囲等の見直しに伴い過去に遡って修正する場合があります。
※データはポートフォリオ全体を対象とします。(ただし敷地物件は除く、共有物件は持分を乗じて算出、ガス使用量はテナント直接契約分等集計困難なデータを一部対象外とする)
※エネルギー消費量、温室効果ガス排出量は環境省の「温室効果ガス排出量　算定・報告・公表制度」に基づく係数等を乗じて算出
※Scope2マーケット基準では実際の契約電気メニューに応じた排出係数を、Scope2ロケーション基準では地域・国等の区域内における発電に伴う平均の排出係数を利用して算出
※温室効果ガス排出量はScope3(カテゴリ13:リース資産(下流)部分に由来する排出量)を対象に含む

●人事関連データ

		2024年10月1日時点	2025年10月1日時点	2026年10月1日時点
常勤取締役数	男性	4名	4名	4名
	女性	0名	0名	0名
	合計	4名	4名	4名
全従業員数	男性	19名	19名	21名
	女性	19名	19名	19名
	合計	38名	38名	40名
従業員数(雇用形態別)		38名	38名	40名
正社員数	男性	8名	8名	8名
	女性	16名	16名	16名
	合計	24名	24名	24名
受入出向者数	男性	11名	11名	13名
	女性	2名	1名	2名
	合計	13名	12名	15名
契約社員数	男性	0名	0名	0名
	女性	1名	2名	1名
	合計	1名	2名	1名
管理職者数	男性	9名	8名	7名
	女性	0名	0名	1名
	合計	9名	8名	8名
新規採用者数(注1)	男性	0名	1名	1名
	女性	1名	2名	2名
	合計	1名	3名	3名
平均勤続年数(注2)		4.2年	4.1年	4.9年

(注1)直近1年間での新規採用者数合計の実績
(注2)従業員の在籍期間平均(受入出向者を除く)

●制度利用・研修関連データ

	2023年度	2024年度	2025年度
健康診断受診率	100%	100%	100%
喫煙率	4%	2.5%	0.0%
育児休業取得率(注1)	100%	100%	100%
有給取得率	75.9%	76.9%	78.8%
従業員1人あたりの残業時間(月次)	7.6時間	8.1時間	7.5時間
労災発生件数(注2)	0件	0件	0件
年間総研修時間	322時間	358時間	423時間
従業員1人当たりの研修時間	8.5時間	8.7時間	9.8時間
サステナビリティ研修受講率	100%	100%	100%
コンプライアンス研修受講率	100%	100%	100%

(注1)当該年度の育児休業の取得者数÷当該年度に本人・配偶者が出産した従業員数×100
(注2)業務災害の件数を対象とする

●ガバナンス

	2023年度	2024年度	2025年度
政治献金の総額	0円	0円	0円
不正・腐敗関連の摘発件数	0件	0件	0件
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	0件	0件	0件
不正・腐敗関連の罰金・罰則・和解コスト	0円	0円	0円
ヘルプライン通報件数	0件	0件	0件
コンプライアンス研修回数	5回	5回	6回