

# Hankyu REIT

第2期 決算説明会資料

(平成17年12月1日 ~ 平成18年5月31日)



Hankyu REIT

阪急リート投資法人

<http://www.hankyu-reit.jp>



Hankyu

阪急リート投信株式会社

<http://www.hankyu-rt.jp>

## 目次

<b>1. 決算概要</b>	
1-1. これまでの推移	3
1-2. 決算ハイライト	4
1-3. 損益計算書/金銭の分配に係る計算書	5
1-4. 貸借対照表	6
1-5. 財務指標	7
1-6. 第3期 分配金の予想	8
<b>2. ポートフォリオの状況</b>	
2-1. ポートフォリオ一覽	10
2-2. ポートフォリオ・マップ	11
2-3. ポートフォリオ・サマリー	12
2-4. 物件別事業収支	13
2-5. 物件別稼働率の推移	14
2-6. 鑑定評価額の推移	15
<b>3. 外部成長戦略</b>	
3-1. 投資対象・投資対象エリア	17
3-2. アクイジション戦略	18
3-3. アクイジションの取り組み	19
3-4. アクイジションの取り組み	20
<b>4. 内部成長戦略</b>	
4-1. オペレーショナル・マネジメント	23
4-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み	24
4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み	27
4-4. オペレーショナル・マネジメントの取り組み	28
<b>5. 財務戦略</b>	
5-1. 基本方針・第2期末借入金明細	30
5-2. 格付取得と借入金の各種指標	31
5-3. 負債比率の保守的な運営・物件取得余力	32
<b>6. Appendix</b>	
6-1. 投資口価格の推移	34
6-2. 投資主属性分析	35
6-3. 阪急電鉄グループの主要拠点「梅田エリア」	36
6-4. 関西圏の総生産・商品販売額・生産年齢人口	38
6-5. 商業地公示地価、オフィス空室率推移・ 大型小売店販売動向	40
6-6. 物件概要	41
6-7. 阪急リート投信(株)の運用体制	47
6-8. 利益相反取引対策	48
6-9. 本投資法人のストラクチャー	49

この資料には、現時点における将来に関する前提・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想数値と異なる可能性があります。本資料は投資を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際にはご自身の判断と責任で投資を行なわれますようお願い致します。

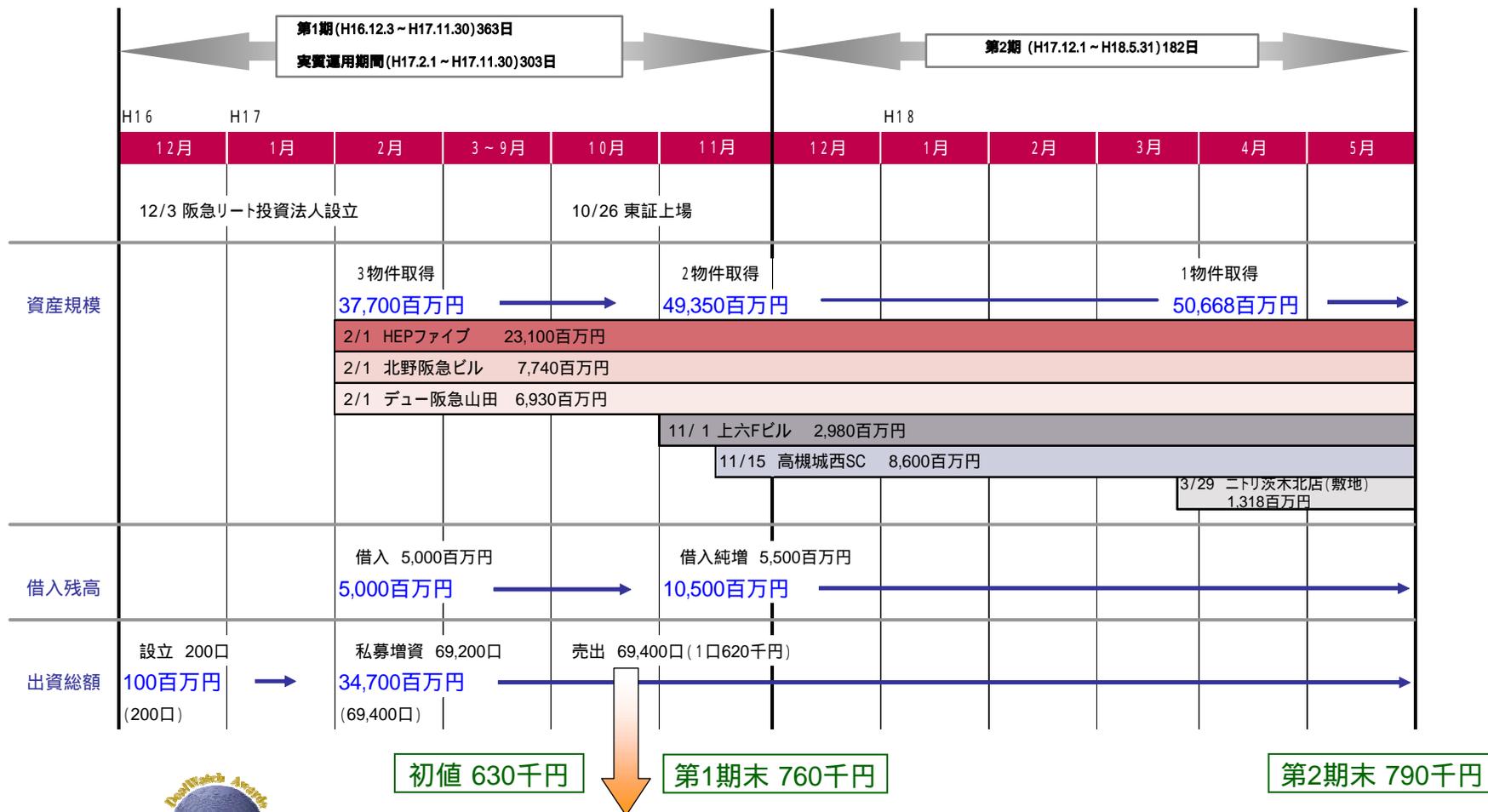


## Hankyu REIT



### 1. 決算概要

# 1-1. これまでの推移



トムソンファイナンシャル社が主催する「THOMSON Deal Watch Awards 2005」にて、不動産投資信託証券部門「J-REIT Deal of the Year」を受賞

## 1-2. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項目	第2期実績		増減	第1期実績	
	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	第2期予想 (平成18年1月26日発表分)		自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	
運用日数(日)	182	182		303	
営業収益	2,639	2,586	52	3,618	
営業利益	1,026	931	94	1,460	
経常利益	944	869	74	1,319	
当期純利益	942	867	74	1,315	
1口当たり分配金(円)	<b>13,579</b>	12,500	1,079	18,962	
1口当たりFFO(円)	19,877	18,755	1,122	26,868	

(主な要因)

HEPファイブの収入増加  
+ 27百万円  
(うち売上歩合賃料の増加  
+ 17百万円)  
ニトリ茨木北店(敷地)取得に  
よる増加  
+ 22百万円

営業収益の増加に加え、  
賃貸事業費用・販管費を削減  
+ 42百万円

(主な要因)  
BM費用 + 14百万円  
広告宣伝費 + 5百万円  
公租公課 + 13百万円  
一般事務  
委託報酬等 + 9百万円

(主な要因)

営業外費用の増加  
22百万円  
(格付取得費用 22百万円)

## 1-3. 損益計算書/金銭の分配に係る計算書

## 損益計算書

(単位:百万円)

科目	第2期 (運用日数182日)		第1期 (実質運用日数303日)	
	自平成17年12月1日 至 平成18年5月31日		自平成16年12月3日 至 平成17年11月30日	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1. 営業収益	2,639	100.0	3,618	100.0
賃貸事業収入	2,639		3,618	
2. 営業費用	1,612	61.1	2,157	59.6
賃貸事業費用	1,401		1,885	
資産運用報酬	151		181	
役員報酬	2		4	
資産保管委託報酬	8		8	
一般事務委託報酬	17		18	
会計監査人報酬	6		6	
その他費用	24		52	
営業利益	1,026	38.9	1,460	40.4
3. 営業外収益	2	0.1	98	2.7
受取利息	0		0	
その他の営業外収益	2		98	
4. 営業外費用	84	3.2	240	6.6
支払利息	57		39	
新投資口発行費			0	
投資口公開関連費用			181	
融資関連費用	26		17	
創業費			1	
その他営業外費用			0	
経常利益	944	35.8	1,319	36.5
税引前当期純利益	944		1,319	
法人税、住民税及び事業税	1		3	
法人税等調整額	0		0	
当期純利益	942	35.7	1,315	36.4
当期末処分利益	942		1,315	

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第2期	第1期
	金額	金額
当期末処分利益	942,418	1,315,983
分配金の額	942,382	1,315,962
(1口当たり分配金(円))	(13,579)	(18,962)
次期繰越利益	36	20

## 賃貸事業収入

期末時点の稼働率 100%  
HEPファイブの売上歩合賃料の  
増加、ニトリ茨木北店(敷地)の  
取得等により、予想比 +52百万円

## 賃貸事業費用

内訳:P13ご参照

各種印刷費用、法律・会計顧問  
報酬、鑑定評価報酬等

格付取得費用 22百万円  
ローン手数料 4百万円

予想比 +74百万円

# 1-4. 貸借対照表

(単位: 百万円)

科目	第2期 (平成18年5月31日現在)		第1期 (平成17年11月30日現在)		増減 金額
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
資産の部					
流動資産合計	6,350	11.0	7,942	13.6	1,591
現金及び預金	1,303		1,848		
信託現金及び信託預金	4,747		4,856		
営業未収入金	18		18		
預け金	220		216		
未収消費税等			979		
前払費用	60		23		
繰延税金資産	0		0		
固定資産合計	51,253	89.0	50,289	86.4	964
1. 有形固定資産					
建物	3,067		3,117		
構築物	466		482		
工具器具備品	15		17		
土地	5,654		4,303		
建物仮勘定	2				
信託建物	15,902		16,196		
信託構築物	521		541		
信託機械装置	45		47		
信託工具器具備品	29		31		
信託土地	24,551		24,551		
有形固定資産合計	50,257	87.2	49,289	84.6	968
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	4		4		
信託その他の無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	964	1.7	965	1.7	0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	21		24		
差入敷金保証金	10		10		
投資その他の資産合計	31	0.1	34	0.1	3
資産合計	57,604	100.0	58,231	100.0	626

科目	第2期 (平成18年5月31日現在)		第1期 (平成17年11月30日現在)		増減 金額
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
負債の部					
流動負債合計	3,794	6.6	3,930	6.8	136
営業未払金	170		439		
短期借入金	3,000		3,000		
未払配当金	4				
未払費用	27		20		
未払法人税等	1		3		
未払消費税等	72				
前受金	174		188		
預り金	0		23		
1年以内返済予定					
預り敷金保証金	94		94		
1年以内返済予定					
信託預り敷金保証金	247		162		
固定負債合計	18,167	31.5	18,284	31.4	116
長期借入金	7,500		7,500		
預り敷金保証金	1,992		1,930		
信託預り敷金保証金	8,675		8,853		
負債合計	21,962	38.1	22,215	38.2	253
純資産の部					
出資総額	34,700	60.3	34,700	59.6	
剰余金合計	942	1.6	1,315	2.2	
当期未処分利益	942		1,315		
純資産合計	35,642	61.9	36,015	61.8	373
負債・純資産合計	57,604	100.0	58,231	100.0	626

有利子負債  
10,500百万円  
内訳: P30ご参照

うち預り敷金  
保証金合計  
11,009百万円  
↓  
7,087百万円を  
資金調達手段  
として活用  
P32ご参照

土地  
+ 1,350百万円  
ニトリ茨木北店(敷地)の  
取得(1,337百万円)

純資産の部等について、期間比較を容易にするため、第1期の「出資の部」を「純資産の部」、「出資合計」を「純資産合計」、「負債・出資合計」を「負債・純資産合計」にそれぞれ読み替えて表記。(会社法施行により表示方法が一部変更)

## 1-5. 財務指標

項目	第2期	第1期	備考
(実質)運用期間(日)	182	303	第2期:平成17年12月1日～平成18年 5月31日 第1期:平成17年 2月1日～平成17年11月30日
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	2.5%	第2期:経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)/2} 第1期:経常利益/{(平成17年2月1日時点の総資産額+期末総資産額)/2}
(年換算)	3.3%	3.0%	(実質)運用日数により算出
純資産当期純利益率(ROE)	2.6%	3.7%	第2期:当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)/2} 第1期:当期純利益/{(平成17年2月1日時点の純資産額+期末純資産額)/2}
(年換算)	5.3%	4.5%	(実質)運用日数により算出
期末純資産比率	61.9%	61.8%	純資産額/総資産額
期末負債比率(LTV)	32.8% (30.0%)	32.3% (31.0%)	(借入金額+敷金・保証金 敷金・保証金見合い現預金) /(総資産額 敷金・保証金見合い現預金) 簿価ベース(括弧内は鑑定評価額による調整ベース)
期末総資産有利子負債比率	18.2%	18.0%	有利子負債額/総資産額
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)	24.8倍	48.1倍	利払前償却前当期純利益/支払利息
ネット・オペレーティング・インカム(NOI)	1,675百万円	2,281百万円	賃貸事業利益+減価償却費
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)	1,379百万円	1,864百万円	当期純利益+減価償却費

## 1-6. 第3期 分配金の予想

(単位:百万円)

項目	第3期予想 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日	第2期実績 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	増 減	第1期実績 自 平成16年12月 3日 至 平成17年11月30日
運用日数(日)	183	182	1	303
営業収益	2,737	2,639	98	3,618
営業利益	954	1,026	71	1,460
経常利益	889	944	54	1,319
当期純利益	888	942	54	1,315
期末時点 発行済投資口数	69,400	69,400		69,400
1口当たり分配金(円)	12,800	13,579	779	18,962
1口当たりFFO(円)	19,120	19,877	757	26,868

(仮称)コーナン広島中野東店(敷地)を平成18年10月2日に2,175百万円で取得するものとし、それ以外に運用資産の異動がないことを前提

第1期で取得した5物件について、固定資産税・都市計画税等の期間対応額を費用化予定  
( 118百万円)



## Hankyu REIT



## 2. ポートフォリオの状況

## 2-1. ポートフォリオ一覧

	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年	築年数 (年) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3・4)	稼働率 (注3・4)	テナント 総数 (注3・4)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定評価額 (百万円) (注4)	CAP レート (注4・5)
商業用 施設	R1(K)	HEPファイブ	大阪市北区	平成 10年	7.5	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (140)	5.2%	平成17年2月1日	23,100	45.6%	28,400	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和 60年	20.9	28,194.15 (18,471.08)	100.0% (100.0%)	1 (25)	8.6%	平成17年2月1日	7,740	15.3%	8,360	5.9%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成 15年	2.6	12,982.19	100.0%	26	5.2%	平成17年2月1日	6,930	13.7%	6,810	5.9%
	R4(K)	高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	平成 15年	3.1	31,451.81	100.0%	1	2.4%	平成17年11月15日	8,600	17.0%	8,306	5.3%
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市	-	-	6,541.31	100.0%	1	-	平成18年3月29日	1,318	2.6%	1,324	7.0%
複 設 合	M1(K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成 5年	12.7	4,659.08	100.0%	11	3.7%	平成17年11月1日	2,980	5.9%	3,000	6.0%
ポートフォリオ合計					8.5	106,462.02 (84,679.24)	100.0% (100.0%)	41 (204)	4.8%	-	50,668	100.0%	56,200	-

(注1) 本投資法人が保有する物件を次の施設及び地域毎に分類し番号を付したものの

左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表す

数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表す

(注2) ポートフォリオ合計は、取得価格による加重平均築年数

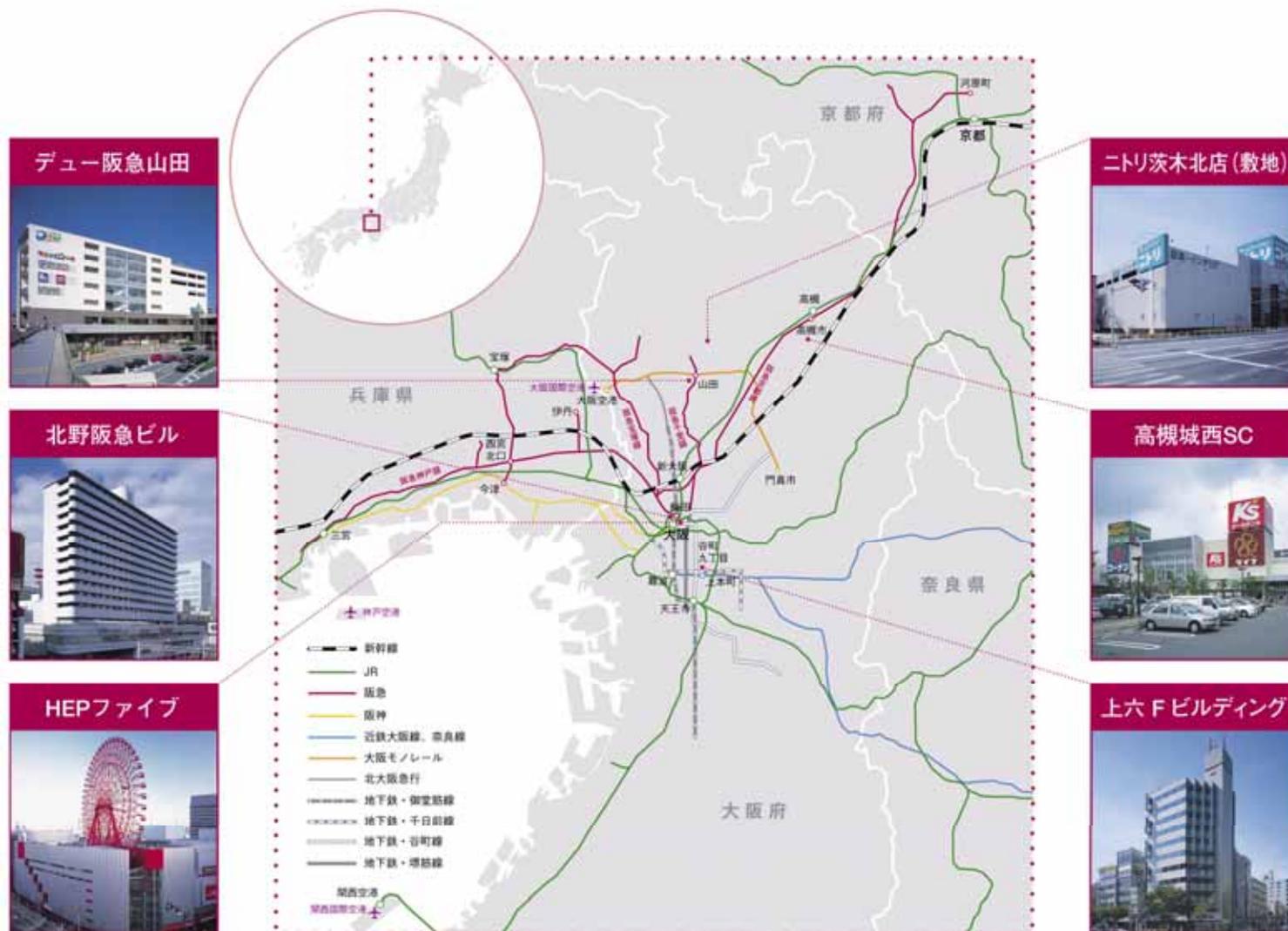
(注3) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数

HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積

(注4) 平成18年5月31日時点

(注5) 鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り(ニトリ茨木北店(敷地))についてはDCF法による割引率)

## 2-2. ポートフォリオ・マップ



## 2-3. ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額 506.6億円

稼働率(平成18年5月末) 100.0%

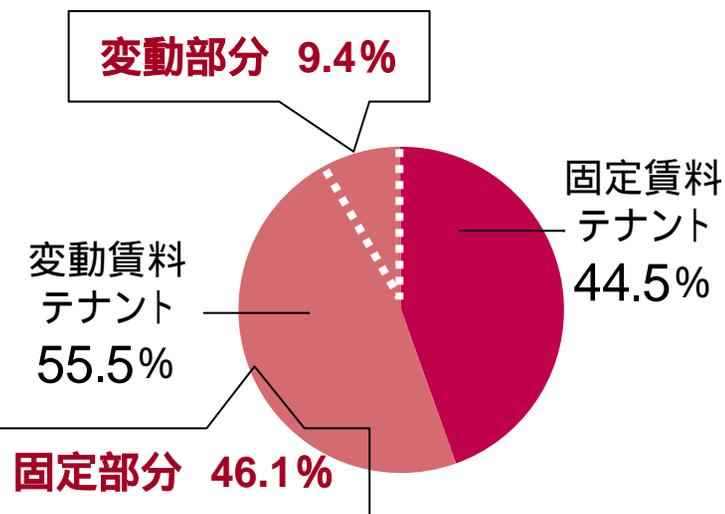
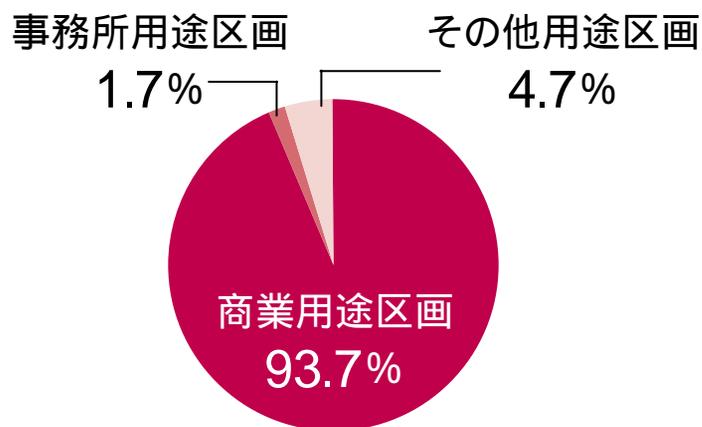
総物件数 6物件

PML 4.8%

商業用途区画重点  
(用途区画別投資比率)

関西重点  
(地域別投資比率)

変動賃料テナントが過半  
(賃料体系別収入比率)



固定賃料テナント: 固定賃料のみを収受  
 変動賃料テナント: 売上歩合賃料を含む賃料を収受  
 ただし、固定徴収部分(固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料)と変動徴収部分(売上歩合賃料)あり

## 2-4. 物件別事業収支

(単位:百万円)

科目	HEPファイブ	北野阪急ビル	デュー阪急山田	高槻城西 ショッピングセンター	上六Fビルディング	ニトリ茨木北店 (敷地)(注)	6物件合計
今期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	64	
賃貸事業収入 合計	1,180	627	359	285	163		2,639
賃貸収入	1,003	434	248	282	141		2,133
水道光熱費収入	74	131	50		11		268
その他収入	102	60	60	3	10		237
賃貸事業費用 合計	616	343	211	134	93		1,401
委託管理料	170	122	73	9	29		405
水道光熱費	87	123	47	0	11		270
支払賃借料	9	0	1	21			32
広告宣伝費	74	1					76
修繕費	31	5	1	2	16		57
損害保険料	6	3	1	3	0		15
公租公課	19	16	9	9	4		59
その他費用	38	1	4	0	3		47
減価償却費	180	69	71	88	27		437
賃貸事業利益	563	283	147	150	70		1,237
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)	744	352	219	238	97	22	1,675
資本的支出	7	23	0				30

照明球交換費用 8百万円  
 階段塗装工事費用 6百万円  
 各種設備整備費用等 17百万円

空調設備更新工事 12百万円  
 各種設備更新工事等 11百万円

空調設備整備費用 10百万円  
 各種設備整備費用等 6百万円

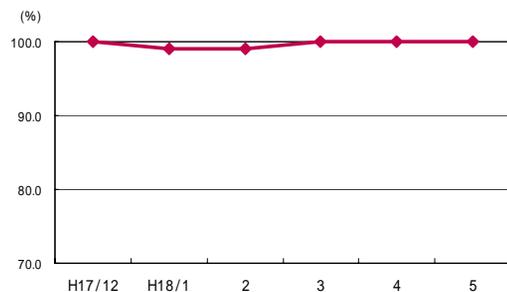
公租公課 計 59百万円  
 ニトリ茨木北店(敷地)以外の  
 5物件について公租公課費用化  
 (2ヵ月分相当額)

(注) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていない

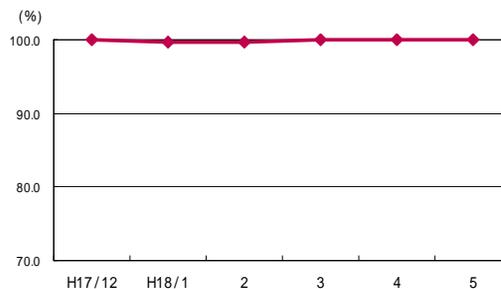
## 2-5. 物件別稼働率の推移

6物件全て第2期末時点で稼働率100%達成

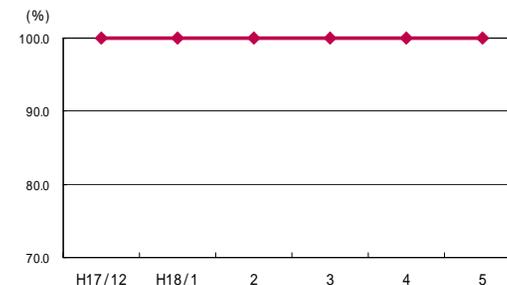
### HEPファイブ



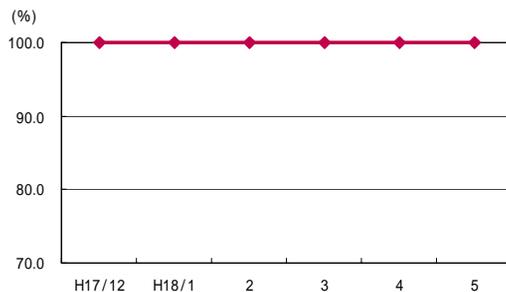
### 北野阪急ビル



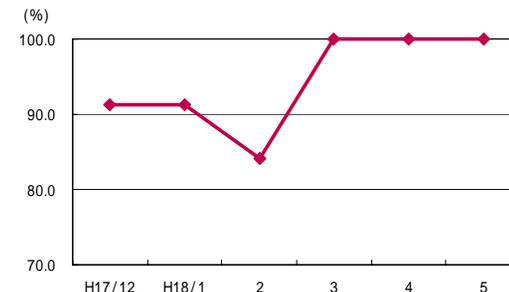
### デュ-阪急山田



### 高槻城西SC



### 上六Fビルディング



(注)・毎月末ベースの数値を記載

- ・HEPファイブと北野阪急ビルはパススルー型マスターリース方式を導入しているため、エンドテナントベースの稼働率を記載
- ・ニトリ茨木北店(敷地)は、土地のみの賃貸のため稼働率推移表は省略

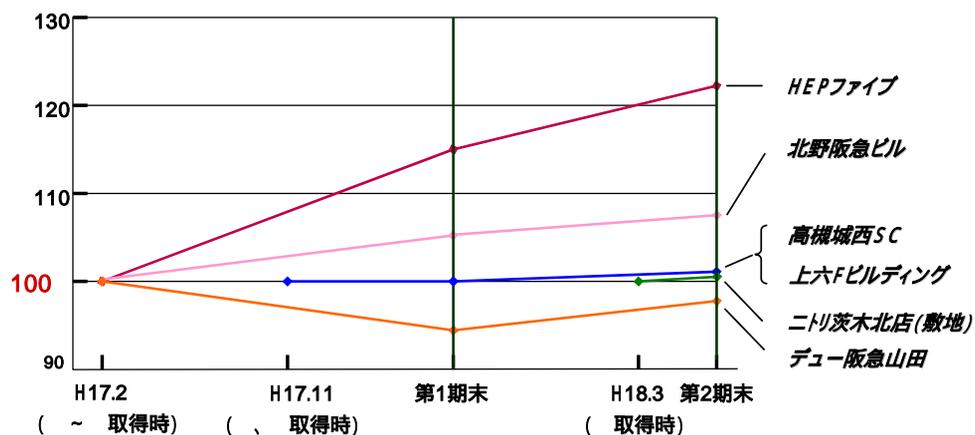
## 2-6. 鑑定評価額の推移

第2期末の鑑定評価額合計は、取得価格合計を約11%上回る

(単位：百万円)

	H17.2 ～ 取得時	H17.11 、 取得時	第1期末	H18.3 取得時	第2期末	(ご参考) 取得価格
HEPファイブ	23,100		26,600		28,400	23,100
北野阪急ビル	7,740		8,130		8,360	7,740
デュー阪急山田	6,930		6,560		6,810	6,930
高槻城西SC		8,231	8,231		8,306	8,600
上六Fビルディング		2,980	2,980		3,000	2,980
ニトリ茨木北店(敷地)				1,318	1,324	1,318
合計	37,770		52,501		56,200	50,668

鑑定評価額推移表



(注) 物件毎に、取得時の鑑定評価額を100として指数化



## Hankyu REIT



### 3. 外部成長戦略

## 3-1. 投資対象・投資対象エリア

### 〈投資対象〉

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

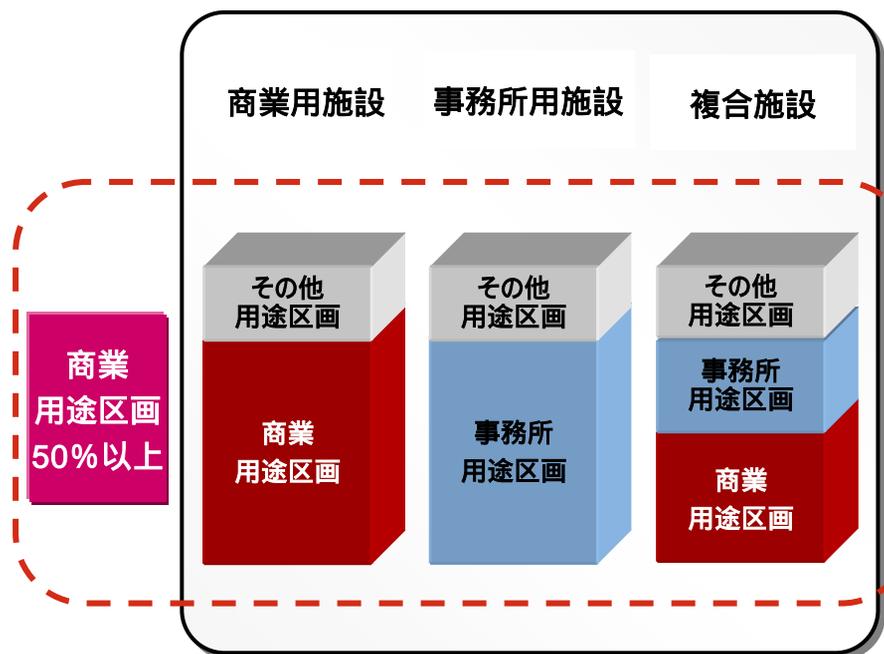
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資

### 〈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

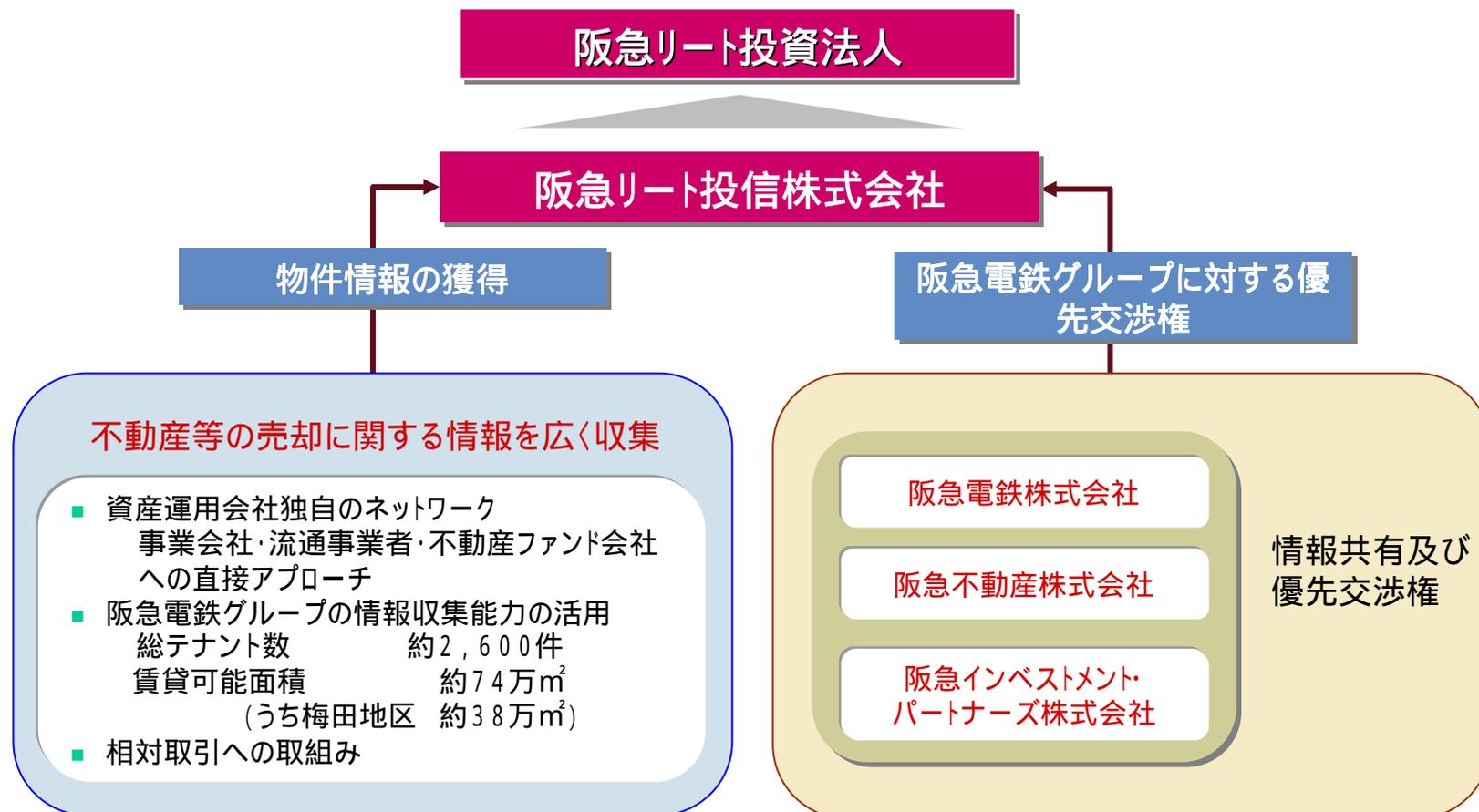


阪急電鉄グループの地域に根差した  
情報力、ネットワークの活用



## 3-2. アクイジション戦略

- ・阪急電鉄グループとのコラボレーション強化
- ・情報ルート拡大による不動産売却情報の収集力の強化
- ・ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長の確保



## 3-3. アクイジションの取り組み

第2期

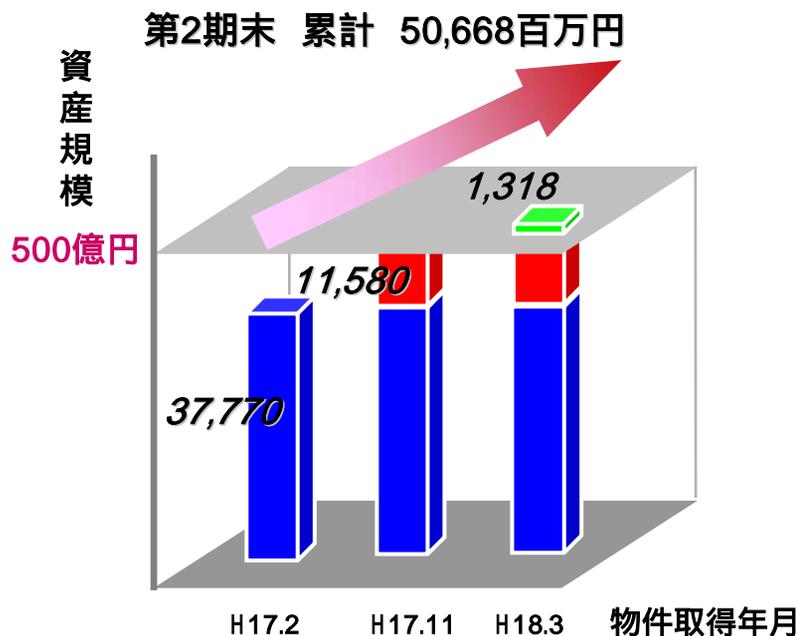
新規取得 1物件 1,318百万円

ニトリ茨木北店(敷地) 阪急電鉄グループからの取得

売買契約 1物件 2,175百万円(予定価格)・・・平成18年10月取得予定

コーナン広島中野東店(敷地)の土地売買契約 当社ネットワークによる情報

〈資産規模の推移〉



〈物件情報件数〉

	情報件数	検討件数	取得件数
全体	258	111	2
グループからの情報	138	45	1
当社ネットワークによる情報	120	66	1
関西圏	55	39	1
首都圏	119	48	0
その他地域	84	24	1

## 3-4. アクイジションの取り組み

## 《新規取得物件 ニトリ茨木北店(敷地)》

所在地 : 大阪府茨木市西豊川町1番31号

用途 : 店舗用敷地  
敷地面積 : 6,541.31 m<sup>2</sup>

本物件上に土地賃借人である㈱ニトリが店舗を所有

(ご参考) 店舗の概要(平成16年10月竣工)

鉄骨造地上4階建、延床面積 12,047.27m<sup>2</sup>、店舗面積 6,840 m<sup>2</sup> 駐車場(駐車台数176台)

## 物件特性:

発展を続けるベッドタウン(大規模開発地域・彩都)に近接し、  
交通至便なロケーション  
(大阪と京都を結ぶ大動脈国道171号線に面し、大阪モノレール  
延伸により、来年春までに「豊川駅」が新設予定で更に  
交通利便性が向上)

商圏特性に応じた都市近郊型商業用施設の敷地

## 敷地(底地)のメリット・デメリット

## メリット

- ・運営管理コストが僅少(賃貸事業費用のほとんどが公租公課)
- ・減価償却を必要としない NOI 配当原資

## デメリット

- ・オペレーショナル・マネジメントが活用できない
- ・テナントの信用力・営業力に依存するところが大きい

大阪モノレール  
「豊川駅」  
(来春新設予定)



## 彩都

(国際文化公園都市)

- ・総面積 743ha
- ・計画人口 5万人
- ・住宅・研究開発拠点 (大阪大学他)
- ・開発主体 阪急電鉄(株)・茨木市・箕面市・都市再生機構等
- ・平成16年4月 彩都西部街開き 居住者人口2,335人 (平成18年3月末時点)

## 3-4. アクイジションの取り組み

## 《売買契約締結物件 (仮称)コーナン広島中野東店(敷地)》

所在地 : 広島市安芸区中野東七丁目28等

用途 : 店舗用敷地  
敷地面積 : 25,544.24㎡(予定)

本物件上には、現在、店舗(鉄骨造平屋建、延床面積約12,812㎡)が建設中。

土地賃借人であるコーナン商事㈱のホームセンターの他、食品スーパーを併設した商業施設の敷地となる予定

## 物件特性:

中国地方の広域幹線道路である国道2号線に面する都市近郊型の商業用施設の敷地

エリアにおいて最大規模となるホームセンター、食品スーパーが入居予定で競争力の高いテナントにより運営される予定

## 取得の日程:

H18. 4. 25 取得決定  
H18. 4. 28 土地売買契約締結  
H18. 10. 取得予定  
(土壌汚染指定区域の対象土地を除く)  
H19. 1. 以降 広島市による指定区域の解除後、対象土地を取得予定



## 開発リスク・テナント誘致リスク対策

## 土地売買契約に基づく譲渡実行の条件

本物件の借地契約が公正証書にて作成され、同契約に基づき賃貸借が開始されていること  
本物件上の建物にてテナントが営業を開始していること等



## Hankyu REIT



### 4. 内部成長戦略

## 4-1. オペレーショナル・マネジメント

区画の用途特性に応じた運営の最適化を目指し、賃貸事業利益の維持・向上を図る。

賃貸事業利益の維持・向上

オペレーショナル・マネジメント(区画の用途特性に応じた運営)

阪急電鉄グループから承継した企画能力・運営能力

管理費用の適正化

運営管理の効率化

管理費用単価の随時見直し

個別テナントの管理

テナント満足度の向上

集客力の向上

滞在時間の向上

阪急電鉄グループのPM会社の活用

阪急電鉄株式会社

阪急不動産株式会社

株式会社阪急ファシリティーズ

## 4-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

### 《HEPファイブ》

ファッション感度の高い競争力のあるテナントの誘致、  
効果的な販売促進策により更なる競争力の強化

第2期

全館売上高 約 174億円

(前年同期比 + 4.9%)

競争力の高いテナントの誘致

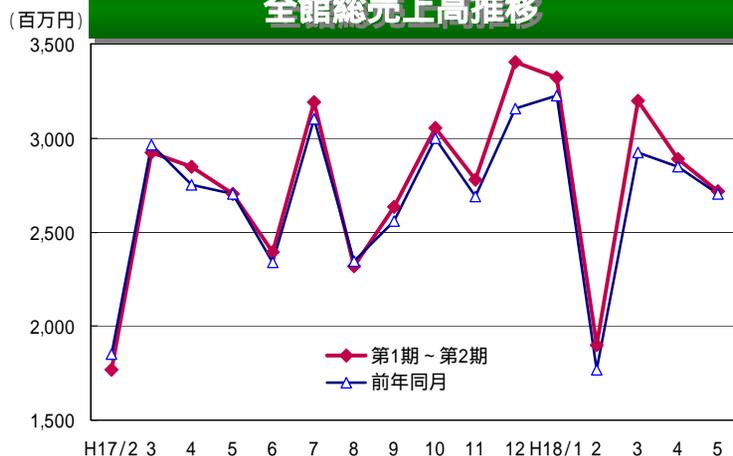
効果的な販売促進活動

### 第2回日本SC大賞2006「銅賞」受賞

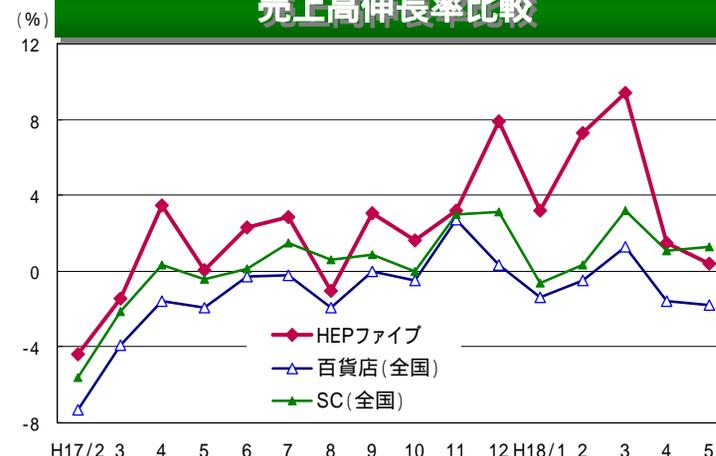
これまでの主な受賞

- ・2000年度大阪まちなみ賞 大阪市長賞
- ・2001年BCS賞(建築業協会賞)
- ・織研新聞ディベロッパー大賞  
各部門賞(新人賞、敢闘賞、CS賞、プロポーズ賞)を毎年受賞

全館総売上高推移



売上高伸長率比較



( ) 前年同月比伸長率  
百貨店は経済産業省の商業動態統計調査、SCは日本ショッピングセンター協会の公表資料による

## 4-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

## 《HEPファイブ》

ファッション感度の高い競争力のあるテナントを積極的に誘致

テナント入替え、ブランド変更( )の実績

テナント入替え: 4店舗 ブランド変更: 3店舗

直近3ヶ月(06.3~06.5)の前年同期比 売上増加率

テナント入替え 165.6% ブランド変更 27.2%

上記による前年同期比 賃料増加率

テナント入替え 72.0% ブランド変更 5.4%

店舗で扱う商品ブランドや商品構成等の変更  
(テナントは替わらない)

B1F通路の床面リニューアル

新規テナント3店舗がB1Fに集中

明るい色彩のタイル床材へリニューアルし、新規店舗と  
マッチしたイメージアップ戦略を推進

## 新規誘致テナント店舗例

E HYPHEN  
WORLD  
GALLERY  
(B1F)

## 4X SWORD FISH(B1F)

TETE HOMME  
(5F)

## B1Fの床面リニューアル

&lt; 前 &gt;



&lt; 後 &gt;



## 4-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

### 《HEPファイブ》

テナント、PMをはじめとする阪急電鉄グループとの協働により  
若者を惹きつける販売促進活動を実施

#### 主な販売促進活動の実績

- 12月 「CHRISTMAS FANTASY」  
クリスマスイベント
- 1月 「FIVE HEP UP BARGAIN」  
全館統一の冬のバーゲン
- 3月 「Access! UMEDA SOUND GATE」  
HEPファイブ・HEPナビオ・  
阪急三番街・NU chayamachiと  
FM802の音楽コラボレーションで  
イベント実施
- 5月 「HEP WONDERFUL HOLIDAY」  
ゴールデンウィーク期間イベント

CHRISTMAS FANTASY (12月)



FIVE HEP UP BARGAIN (1月)



Access! UMEDA SOUND GATE (3月)



HEP WONDERFUL HOLIDAY (5月)



## 4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み 〈上六Fビルディング〉

立地特性を鑑み最適なテナントを誘致し、稼働率100%達成

第2期

文教地区という地域特性を勘案し、  
有力学習塾であるZ会を誘致  
稼働率 **100%** 達成

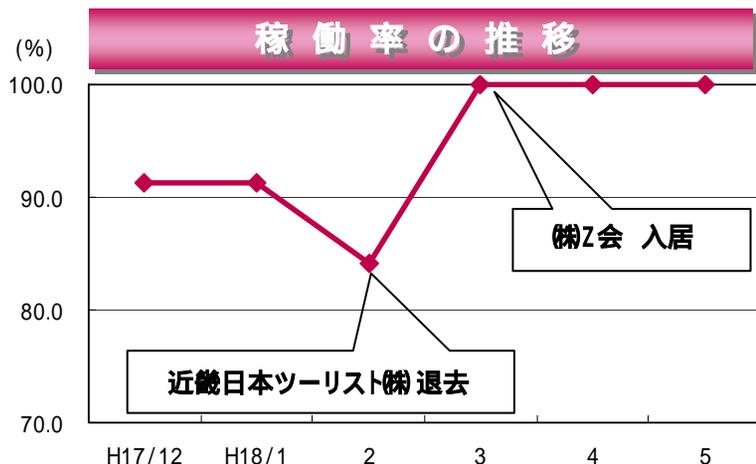
テナント・リーシングの実績

3月15日 株式会社Z会 入居

8F 416.04㎡、9F 334.84㎡、合計750.88

㎡

Z-KAI



## 4-4. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

### 《デュー阪急山田》

第  
2  
期

消費者の志向を捉えて急成長中のテナント

稼働率 **100%** 維持

テナント・リーシングの実績

2月23日 株式会社ハニーズ 入居  
2F 284.68m<sup>2</sup>

Honeys



### 《スポンサーとのコラボレーション》

阪急電鉄の駅構内等の広告・標示

北野阪急ビル DD HOUSE



HEPファイブ



HEPファイブ  
HEPナビオ、阪急三番街、NU chayamachiと  
の共同販促  
HEPナビオとの共同ウェブサイト、カード

HEPファイブ・ナビオ共同ウェブサイト  
<http://www.livehep.com/index.asp>



HEP CARD





## Hankyu REIT



### 5. 財務戦略

## 5-1. 基本方針・第2期末借入金明細

投資主価値の最大化を図るために、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行

- 安定化・・・取引金融機関数の確保(8行)、返済期限の分散  
残存平均借入期間 3.5年 (うち長期借入金の残存平均借入期間 4.8年)
- 効率化・・・無担保比率100%、上限LTV60%までのアンコミットベースの融資枠設定(7行)  
適用金利の加重平均金利 1.13% (うち長期借入金の加重平均金利 1.40%)

平成18年5月31日時点

長短区分	借入先	借入残高 (百万円)	適用金利	借入日	返済期限	借入期間 (年)	残存期間 (年)	固/変	摘要
短期	みずほコーポレート銀行	1,500	0.44000%	H17.11.14	H18.10.31	1.0	0.4	変動	無担保・無保証
	三井住友銀行	1,000	0.44000%	H17.11.14	H18.10.31	1.0	0.4	変動	無担保・無保証
	中央三井信託銀行	500	0.44000%	H17.11.14	H18.10.31	1.0	0.4	変動	無担保・無保証
	小計	3,000							
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17. 2. 1	H24. 9.30	7.7	6.3	固定	無担保・無保証
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.03375%	H17.11.14	H20.10.31	3.0	2.4	固定	無担保・無保証
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	4.4	固定	無担保・無保証
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	4.4	固定	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	4.4	固定	無担保・無保証
小計	7,500								
合計		10,500							

## 5-2. 格付取得と借入金の各種指標

- ・ 将来の投資法人債発行の準備として格付取得
- ・ 金利上昇懸念に対し長期比率・固定比率を約71%維持、返済期限も分散

### 格付取得 (発行体格付)

平成18年5月31日取得



Moody's Japan K.K.

**A2**

(安定的)

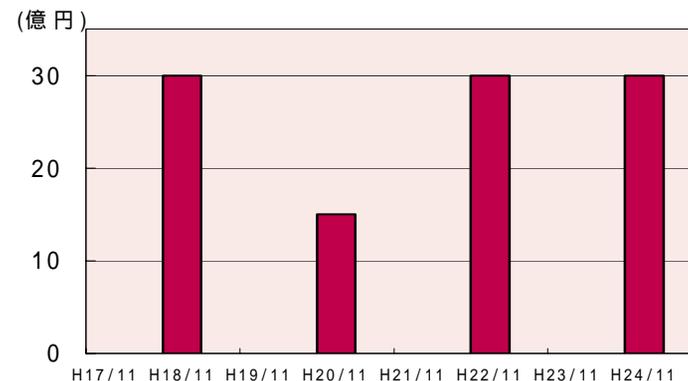


**A+**

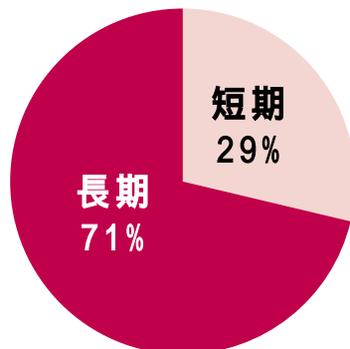
(安定的)

外部・内部成長戦略 ポートフォリオ コンプライアンス  
体制 財務方針 に対する総合的評価

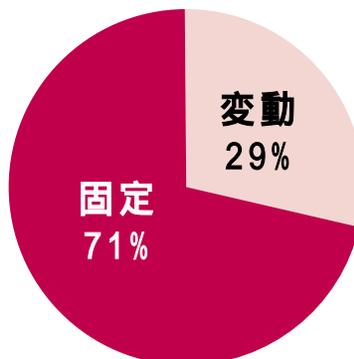
### 返済期限の分散



### 長短比率



### 固定変動比率



### 担保比率



平成18年5月31日時点

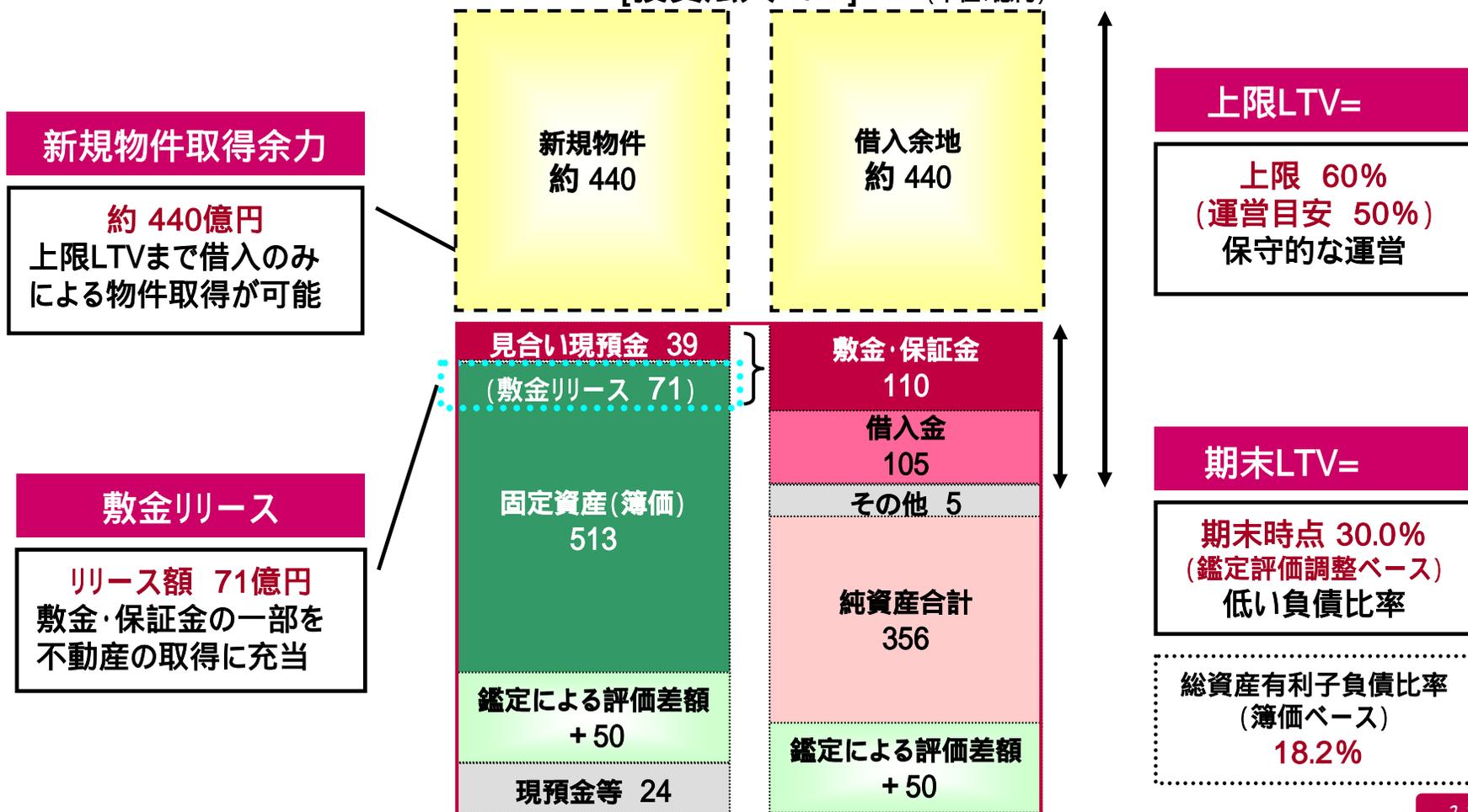
### 5-3. 負債比率の保守的な運営・物件取得余力

- ・ 負債比率(LTV)は、上限60% (運営目安は上限50%)とする保守的な運営を実施
- ・ 預り敷金等の低利資金の活用も含め、新規物件取得余力(借入余地)を確保

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金見合い現預金}) \div (\text{資産総額}(\quad) - \text{敷金} \cdot \text{保証金見合い現預金})$$

鑑定評価調整ベース

[投資法人B/S] (単位:億円)





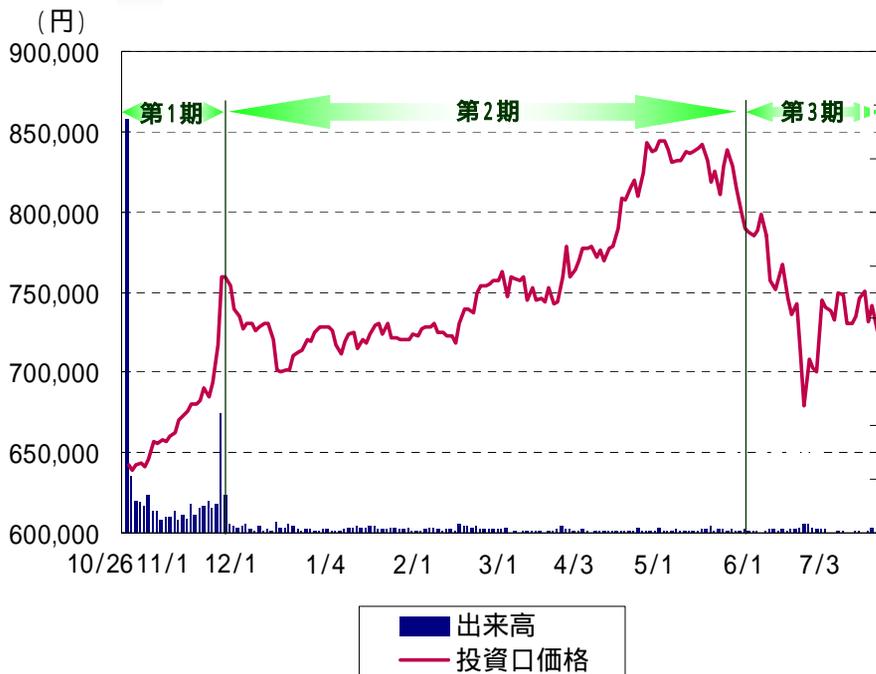
## Hankyu REIT



6 . Appendix

# 6-1. 投資口価格の推移

投資口価格の推移 (終値ベース)



出所: QUICK

相対価格の推移 (終値ベース)



出所: QUICK、東京証券取引所

[第1期、第2期の投資口売買動向]

高値(取引値)	848,000円	(平成18年4月28日)
安値(取引値)	630,000円	(平成17年10月26日)
第2期末の投資口価格	790,000円	
1日当たり平均出来高	388.9口	

## 6-2. 投資主属性分析

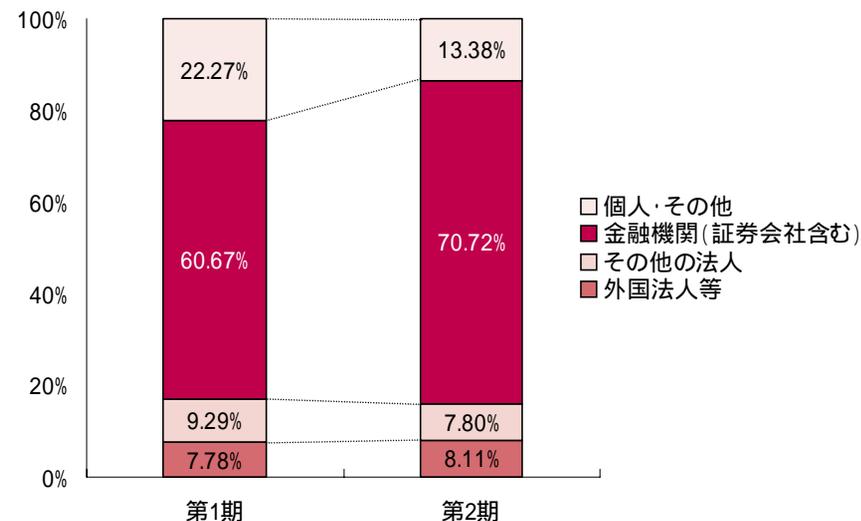
### 投資口分布状況

所有者区分	投資主数	投資主数比率	投資口数	投資口数比率
個人・その他	4,607	94.99%	9,284	13.38%
金融機関（証券会社含む）	128	2.64%	49,079	70.72%
その他の法人	76	1.57%	5,410	7.80%
外国法人等	39	0.80%	5,627	8.11%
合計	4,850	100.00%	69,400	100.00%

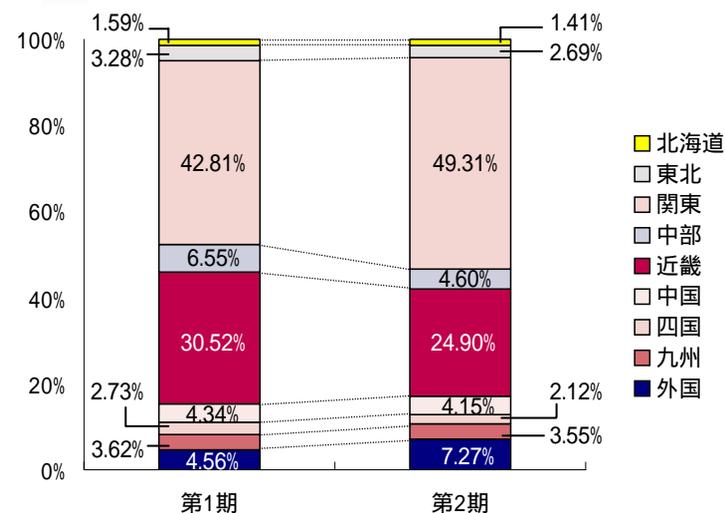
### 投資主上位10社

投資主名	保有投資口数	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,825	8.39%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,441	6.40%
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04%
株式会社池田銀行	3,500	5.04%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,845	4.10%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,818	4.06%
富士火災海上保険株式会社	2,740	3.95%
株式会社三井住友銀行	1,532	2.21%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,400	2.02%
株式会社もみじ銀行	1,382	1.99%
合計	29,983	43.20%
発行済み投資口数	69,400	100.00%

### 所有者別 投資口数比率



### 地域別 投資口数比率



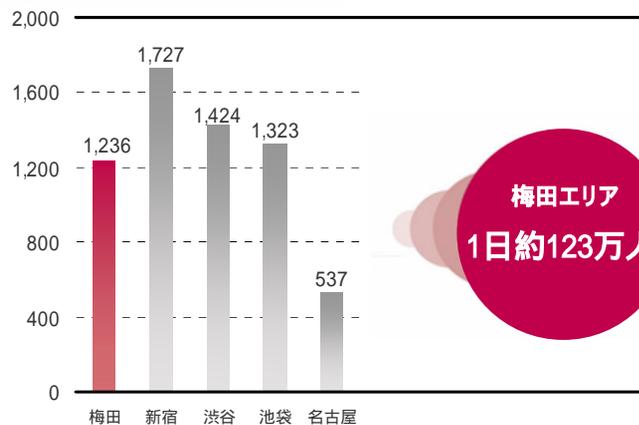
## 6-3. 阪急電鉄グループの主要拠点「梅田エリア」

梅田エリア 西日本随一の商業集積地・ターミナル(阪急、阪神、大阪市地下鉄、JR西日本)

全国主要駅エリア比較

平成15年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数

(千人/1日)

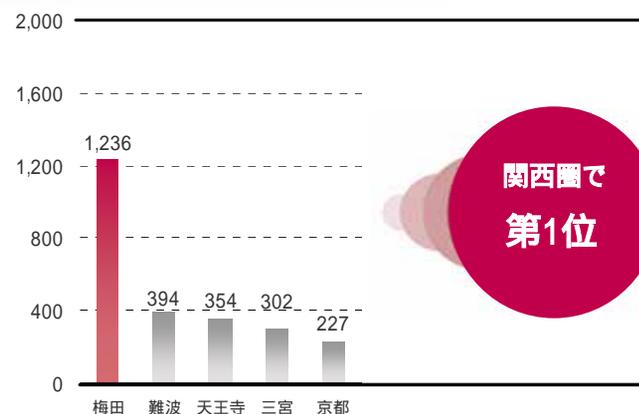


梅田エリア  
1日約123万人

関西圏主要駅エリア比較

平成15年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数(関西圏)

(千人/1日)



関西圏で  
第1位

出典:財団法人運輸政策研究機構「平成17年都市交通年報」



新大阪

梅田  
(商業・ビジネスエリア)

淀屋橋  
(ビジネスエリア)

本町  
(ビジネスエリア)

心斎橋  
(商業エリア)

難波  
(商業エリア)

天王寺  
(商業エリア)

## 6-3. 阪急電鉄グループの主要拠点「梅田エリア」

### 梅田エリアの主な開発プロジェクト



#### 梅田阪急ビル建替

阪急電鉄㈱ (百貨店・オフィス等)

#### 茶屋町東地区市街地再開発事業

阪急電鉄㈱ (商業・住宅・学校等)

大阪駅北地区(北ヤード)

都市再生機構、鉄道建設・運輸施設整備支援機構

先行開発区域(点線枠内)

#### Bブロック:ナレッジ・キャピタルゾーン(約1.5ha)

(開発事業者 オリックス・リアルエステート、エヌ・ティ・ティ都市開発、積水ハウス、阪急電鉄、三菱地所、住友商事、ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社、新日鉄都市開発、日本土地建物)

Aブロック:ふれあいのゾーン(約1.1ha)

Cブロック:よそおいのゾーン(約1.2ha)

A・Cの開発事業予定者は平成18年10月頃決定

大阪駅改良、新北ビル開発

西日本旅客鉄道㈱ (百貨店、商業、オフィス等)

毎日新聞大阪ビル 期  
㈱毎日新聞社

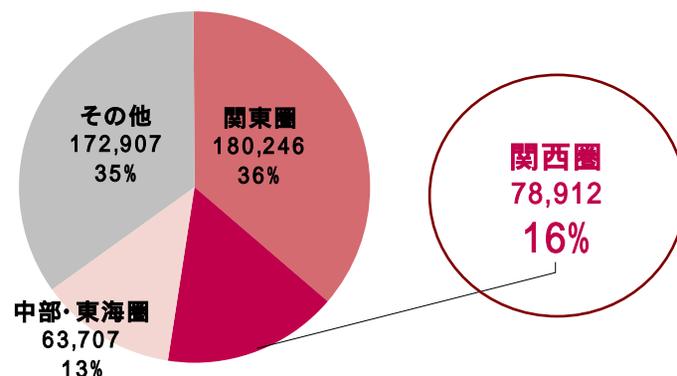
西梅田プロジェクト  
㈱サンケイビル

大阪富国生命ビル建替  
富国生命保険(相)

大阪東急ホテル跡地開発  
㈱アーバンコーポレーション

## 6-4. 関西圏の総生産・商品販売額・生産年齢人口

平成15年度 国内総生産額 (10億円)



関西圏は全国の**16%**を占めている

出典：内閣府経済社会総合研究所「平成15年度県民経済計算 経済活動別県内総生産(実数)平成15年(2003)」

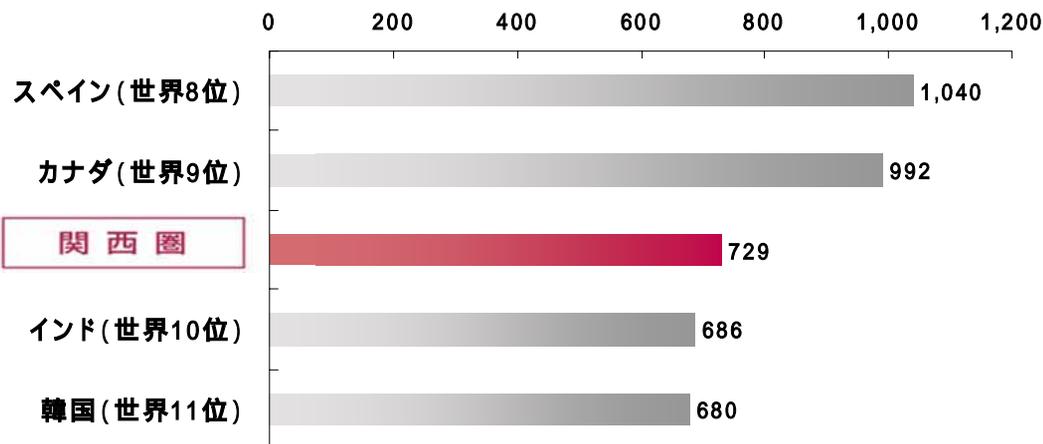
(注)

関東圏 = 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

関西圏 = 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中部・東海圏 = 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

諸外国の国内総生産額との比較 (10億米ドル)



関西圏は、**世界10位のインドや世界11位の韓国を上回る規模を有する**

出典：関西圏：内閣府経済社会総合研究所「平成15年度県民経済計算 経済活動別県内総生産(実数)平成15年(2003)」

諸外国：総務省統計局「世界の統計2006 第3章 国民経済計算 3-4国内総生産(米ドル表示)(2004)」

(注1)

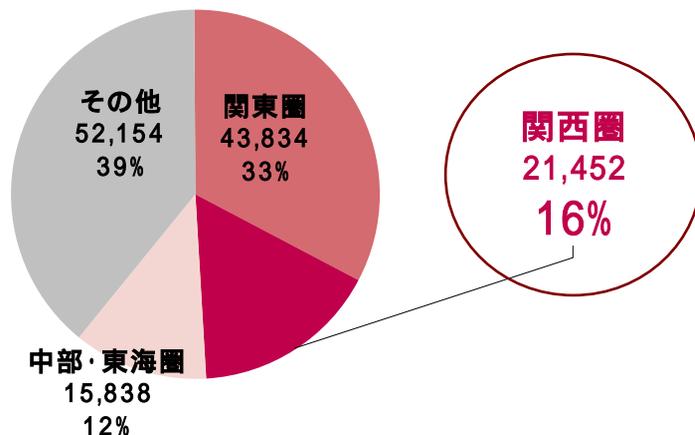
諸外国の平成16年(暦年)の国内総生産額と関西圏の平成15年度(平成16年3月期)の総生産額を並列的に列挙したもの。

(注2)

関西圏の数値は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の平成15年度の県内総生産の総和を、諸外国の国内総生産の米ドル換算時に使用された平成16年の為替レートにて、米ドルに換算したもの

## 6-4. 関西圏の総生産・商品販売額・生産年齢人口

平成16年度 年間商品販売額(小売業計) (10億円)



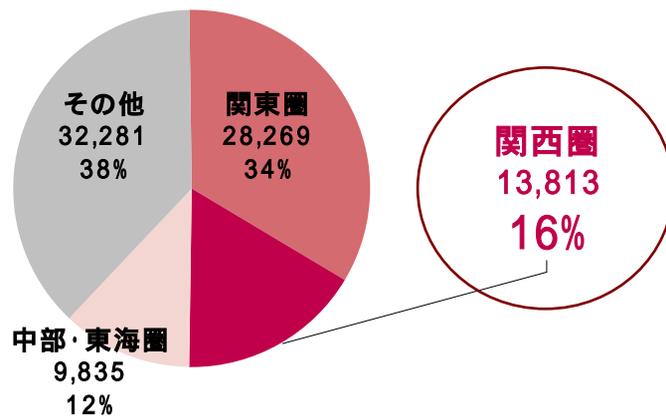
関西圏は、21兆4千億円であり、全国の**16%**を占めている

出典: 経済産業省「商業統計調査 平成16年確報データ 産業編 第3表 都道府県別」

(注)

関東圏、関西圏、中部・東海圏: 総生産額と同様の都道府県の合計

平成17年 生産年齢人口 (千人)



関西圏は全国の**16%**を占めている

出典: 財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」(平成17年)

(注1)

生産年齢とは、一般的には生産活動に従事する年齢(通常15歳以上満65歳未満)をいう。

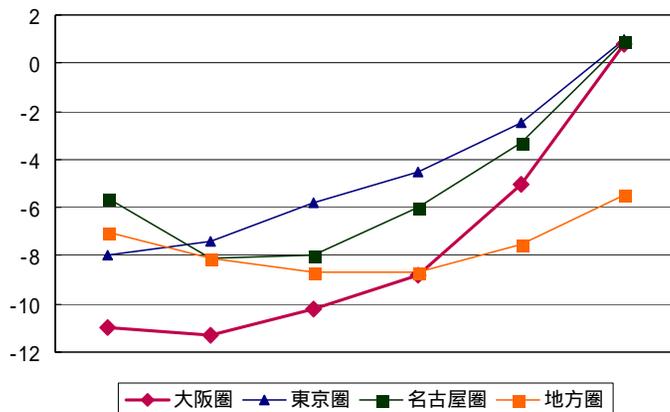
(注2)

関東圏、関西圏、中部・東海圏: 総生産額と同様の都道府県の合計

## 6-5. 商業地公示地価、オフィス空室率推移・大型小売店販売動向

### 商業地の公示地価の年別変動率

(%) 平成13年 平成14年 平成15年 平成16年 平成17年 平成18年



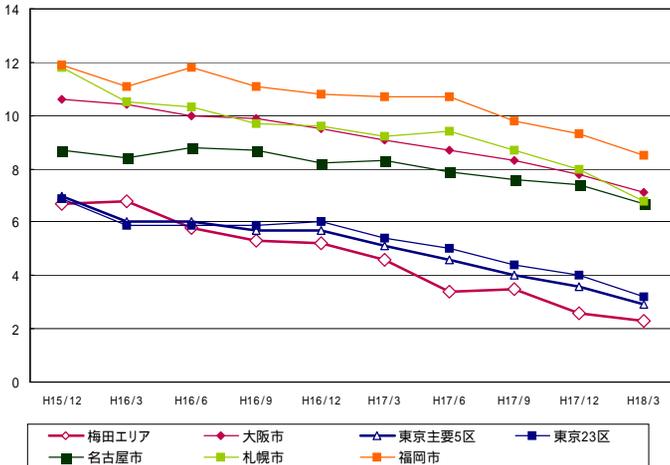
地価は国内主要エリアで上昇に転換  
 主要都市において、オフィス空室率低下傾向  
 大型小売店販売も明るい兆し

出典：国土交通省「地価公示 平成13年～平成18年の公示価格年別変動率及び都道府県別変動率」

(注) 都道府県別変動率より商業地データを抽出の上作成

### 梅田エリアと主要都市の空室率推移

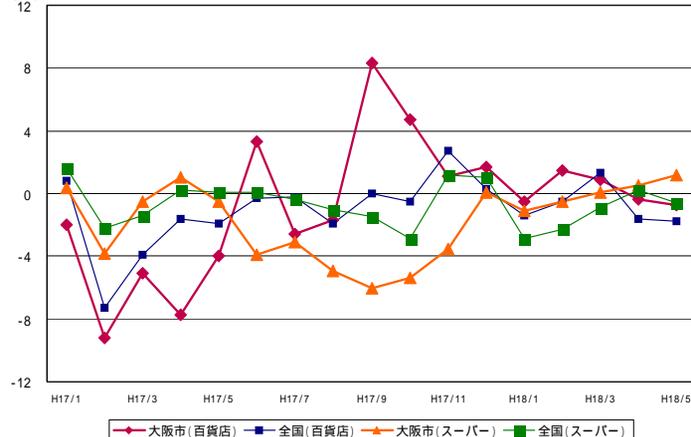
(%)



出典：シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」

### 大型小売店販売動向 (対前年同月比)

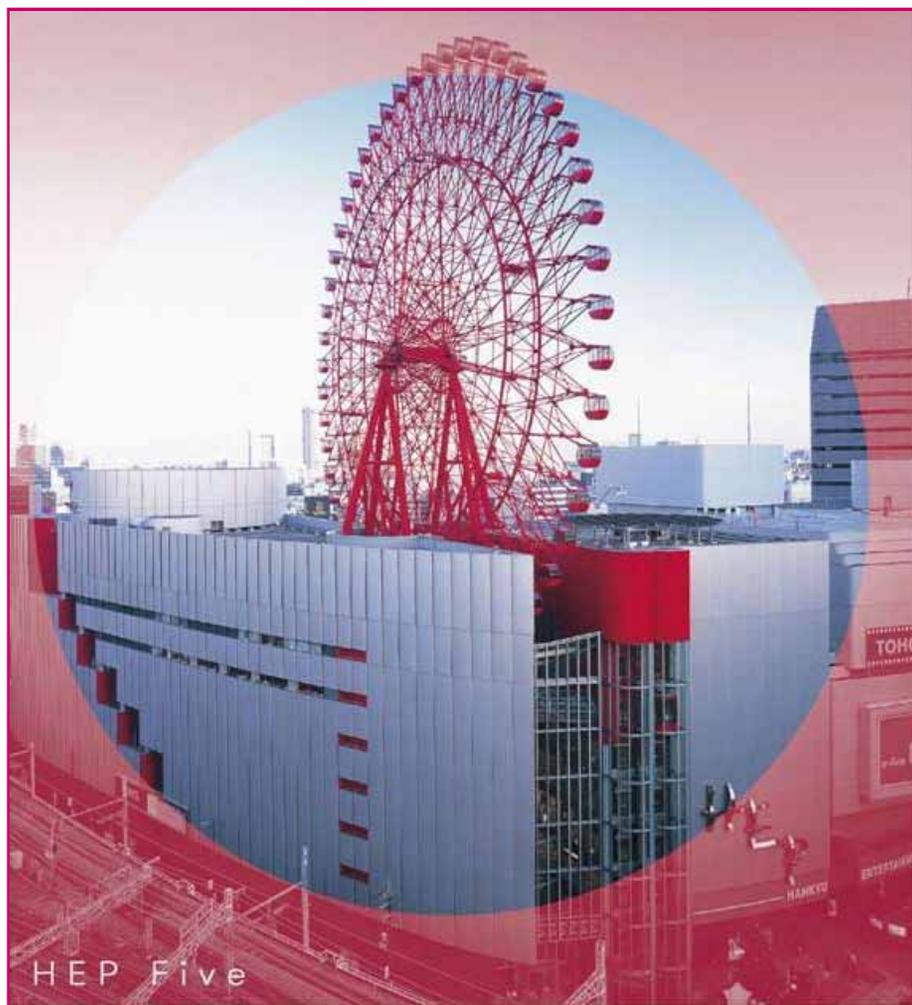
(%)



出典：経済産業省「商業動態統計調査」

## 6-6. 物件概要

## R1(K) HEPファイブ



所在地 : 大阪市北区角田町5番15号

敷地面積 : 5,596.11㎡  
 延床面積 : 45,266.96㎡  
 賃貸可能面積 : 22,633.48㎡ (10,573.77㎡)  
 階数 : 地下3階付10階建  
 竣工年月 : 平成10年11月

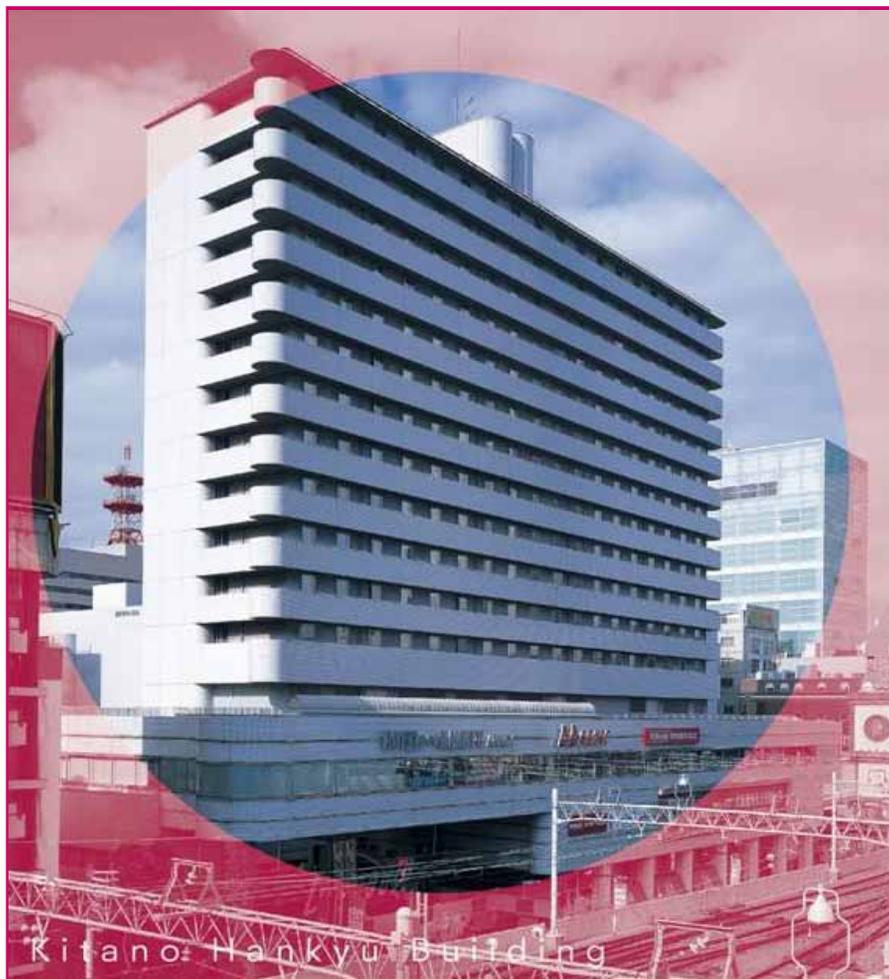
## 物件特性:

西日本最大のターミナル、梅田エリアに立地  
 周辺商業施設との相乗効果による集客力  
 観覧車を載せたエンタテインメント性にあふれた商業施設



## 6-6. 物件概要

## R2(K) 北野阪急ビル



所在地 : 大阪市北区芝田一丁目8番1号

敷地面積 : 4,450.05㎡  
 延床面積 : 28,194.15㎡  
 賃貸可能面積 : 28,194.15㎡ (18,471.08㎡)  
 階数 : 地下2階付20階建  
 竣工年月 : 昭和60年6月

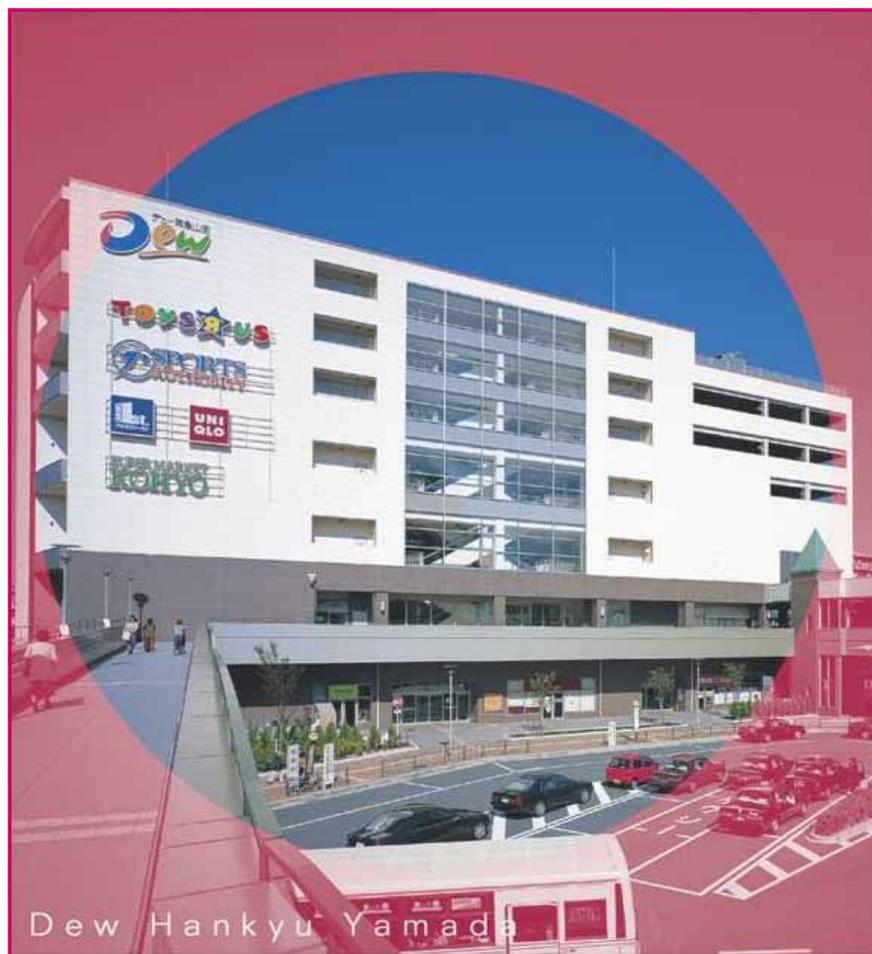
## 物件特性:

開発計画の進行により集客力アップが期待される駅周辺  
 飲食店、ホテルを中心とした商業施設



## 6-6. 物件概要

## R3(K) デュー阪急山田



所在地 : 大阪府吹田市山田西四丁目1番2号

敷地面積 : 7,914.22㎡  
 延床面積 : 33,484.76㎡  
 賃貸可能面積 : 12,982.19㎡  
 階数 : 7階建  
 竣工年月 : 平成15年10月

## 物件特性:

生活利便性の高いロケーション  
 関西圏の中でも所得水準の高い商圈  
 集客力のある店舗構成



## 6-6. 物件概要

## R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

所在地 : 大阪府高槻市城西町6番28号

用途 : 店舗・駐車場  
 敷地面積 : 31,007.58㎡(うち借地 8,409.40 ㎡)  
 延床面積 : 店舗・駐車場 21,975.32㎡  
                   駐車場 9,476.49㎡  
 賃貸可能面積 : 31,451.81㎡  
 階数 : 3階建 4階建  
 竣工年月 : 平成15年4月

## 物件特性:

大きい商圈人口  
 競争力のある店舗で構成された郊外型商業施設



## 6-6. 物件概要

### R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)

所在地 : 大阪府茨木市西豊川町1番31号

用途 : 店舗用敷地  
敷地面積 : 6,541.31 m<sup>2</sup>

本物件上に土地賃借人である㈱ニトリが店舗を所有  
(ご参考) 店舗の概要(平成16年10月竣工)

鉄骨造地上4階建、延床面積 12,047.27m<sup>2</sup>、店舗面積 6,840m<sup>2</sup>  
駐車場(駐車台数176台)

#### 物件特性:

交通至便かつ商圈人口の増加が見込まれるロケーション  
(大阪と京都を結ぶ大動脈R171に面し、大阪モノレール延伸により、来年春に新設予定の「豊川駅」の駅近接立地となる)

競争力の高いテナントが保有する都市近郊型商業用施設の敷地



## 6-6. 物件概要

## M1(K) 上六Fビルディング



所在地 : 大阪市中央区上本町西五丁目3番5号

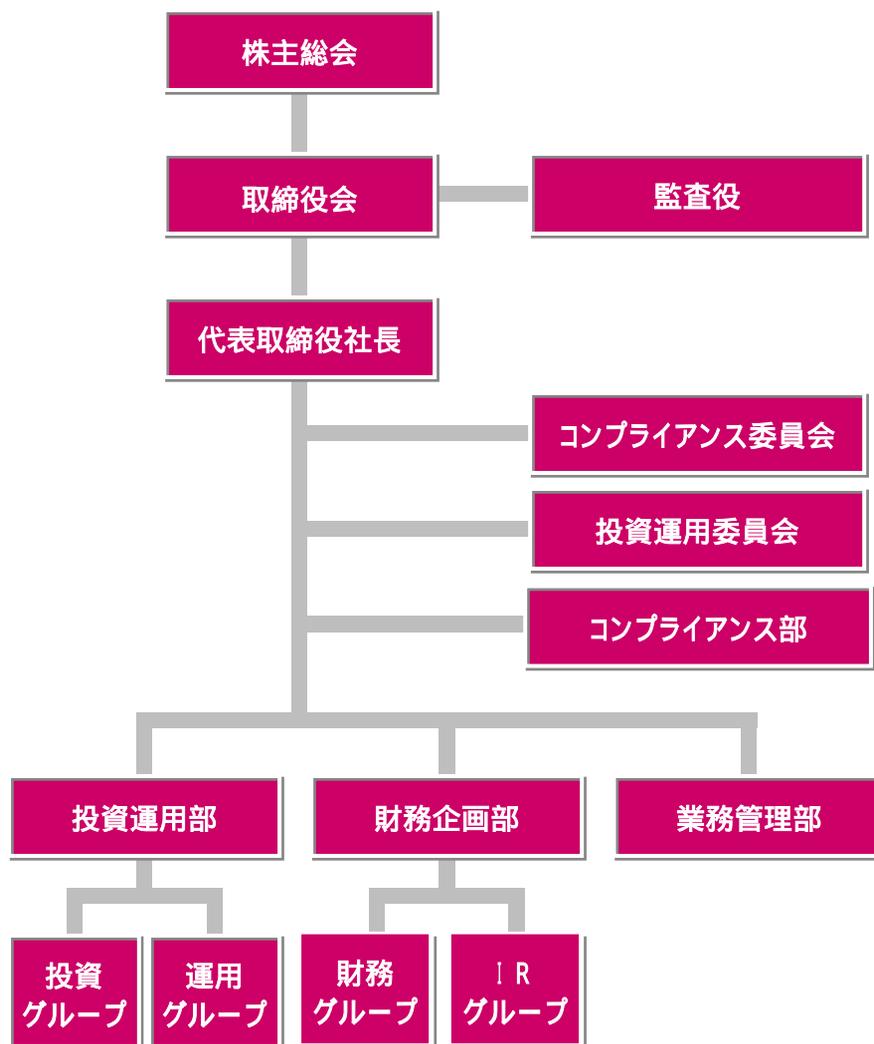
敷地面積 : 915.22 m<sup>2</sup>  
 延床面積 : 7,017.62m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 : 4,659.08m<sup>2</sup>  
 階数 : 地下1階付11階建  
 竣工年月 : 平成5年9月

## 物件特性:

交通アクセスと視認性に優れた立地  
 高い市場競争力



## 6-7. 阪急リート投信(株)の運用体制

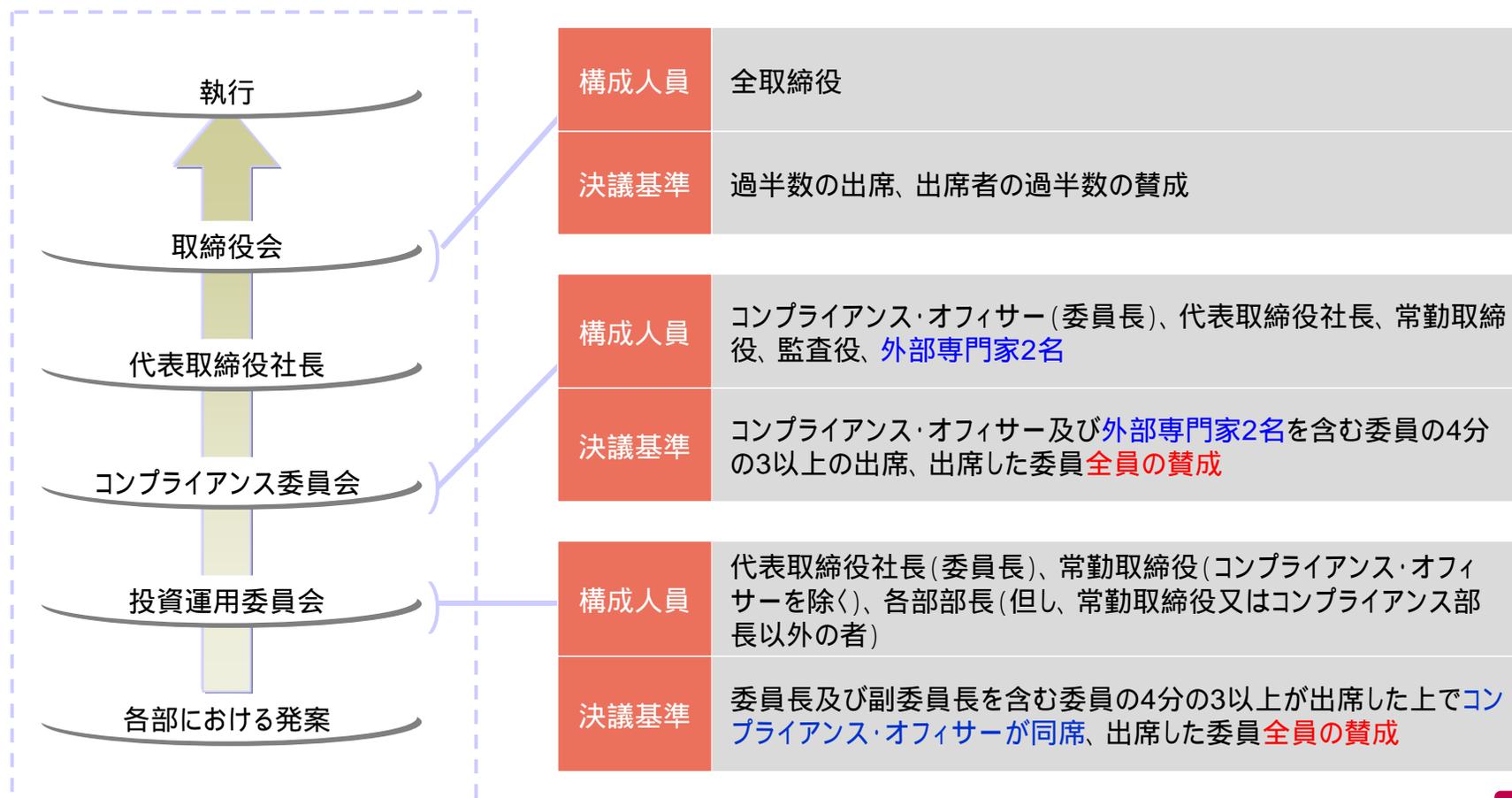


会社概要		
商号	阪急リート投信株式会社	
本社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設立	平成16年3月15日	
資本金	3億円 (平成18年7月21日現在)	
株主	阪急電鉄株式会社 (100%)	
役職員数	20名 (平成18年7月21日現在)	
役員	代表取締役社長	山川 峯夫
	取締役	森 寛
	取締役	白木 義章
	取締役	吉田 浩二
	監査役(非常勤)	田原 進
	監査役(非常勤)	西松 重人
事業内容	投資法人資産運用業 ● 投信法第6条による投資信託委託業者の認可: 内閣総理大臣第34号 ● 取引一任代理等認可: 国土交通大臣第23号 ● 宅地建物取引業免許: 第50641号	

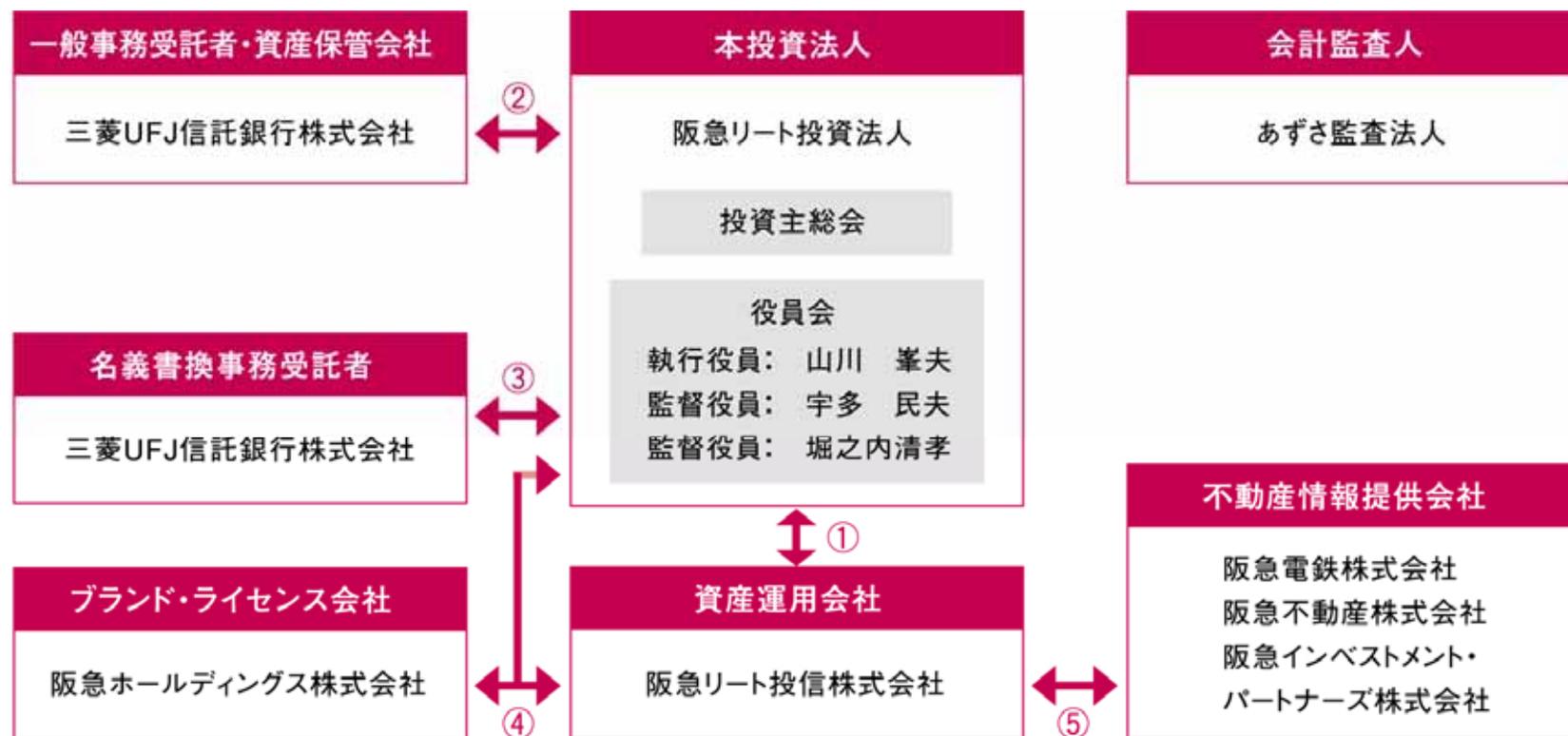
## 6-8. 利益相反取引対策

### 利害関係者との取引については、厳格なチェック体制を構築

利害関係者： 投信法第15条第2項第1号で定義される利害関係人等に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人



## 6-9. 本投資法人のストラクチャー



- ①資産運用委託契約 ②一般事務委託契約／資産保管業務委託契約 ③投資口事務代行委託契約 ④商標使用許諾契約  
⑤情報共有に係る協定書