



# Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第8期 決算説明会用資料  
平成20年12月1日～平成21年5月31日



阪急リート投資法人  
<http://www.hankyu-reit.jp>



阪急リート投信株式会社  
<http://www.hankyu-rt.jp>

1. TOPICS	2
2. 決算概要	7
3. ポートフォリオの状況	13
4. 外部成長戦略	21
5. 内部成長戦略	28
6. 財務戦略	35
7. APPENDIX	38

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。

また、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、投資家ご自身の判断と責任で投資いただきます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。



# 1. TOPICS



## 堅実・着実・健全 ▶ 持続的な成長

### 決算概要

- 6期連続増収増益
- ★ 1口当たり分配金 17,365円  
(当初予想数値比 +5.2%)

### 外部成長

#### 第8期取得物件

● ホテルグレイスリー田町	4,160百万円
● ラグザ大阪	5,122百万円
● ららぽーと甲子園(敷地)	7,350百万円
● 難波阪神ビル	4,310百万円
● リッチモンドホテル浜松	2,100百万円
合計	23,042百万円

全て、阪急阪神ホールディングスグループからの  
情報提供によるもの

★ 取得価格の総額 134,816百万円

### 投資方針の一部変更

- 商業用途にホテルを限定的に組み入れ
  - ・ホテル運営リスクは直接負担しない
  - ・経営形態、グレード、立地都市を限定
  - ・PFに占める割合は原則10%を上限
- 共有物件、底地物件に係る方針明確化

### 内部成長

- HEPファイブ  
個人消費低迷下においても賃料収入維持
- NU chayamachi  
有力物販、サービス系新規テナント誘致
- スフィアタワー天王洲  
テナントリーシング実現  
稼働率98.4%(平成21年7月15日現在)に回復
- ★ 全物件合計稼働率 98.5%(第8期末)  
(エンドテナントベース)

### 財務戦略

★ 期末LTV 57.9% 期末平均調達コスト 1.36%

#### 第8期借入

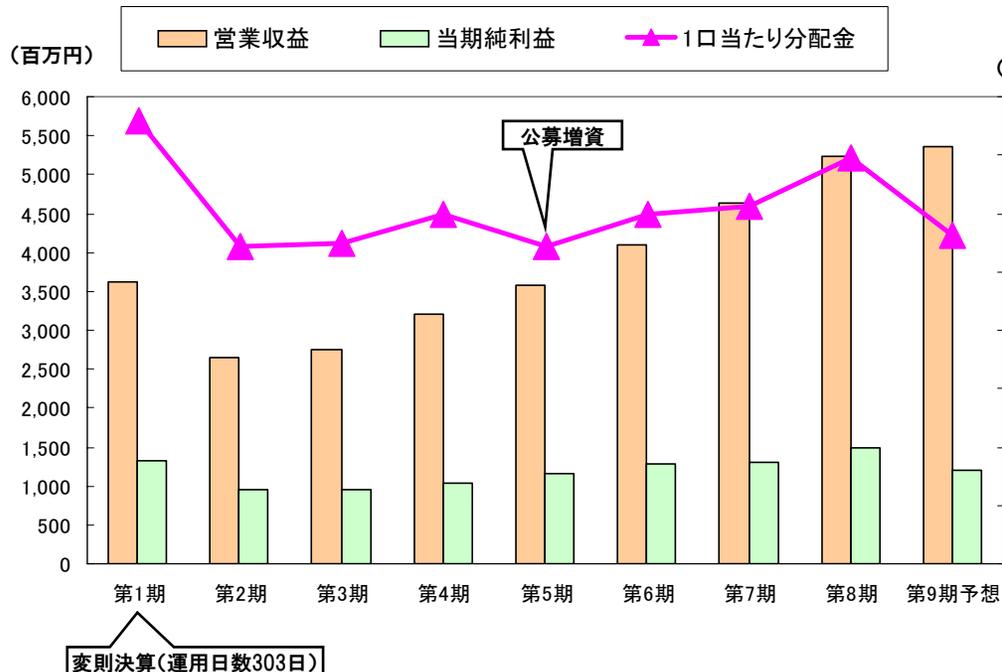
- 金融機関との良好なリレーションにより  
5物件取得資金として23,000百万円借入
- ★ 長期固定借入金比率 80.8%

#### ● 投資口価格

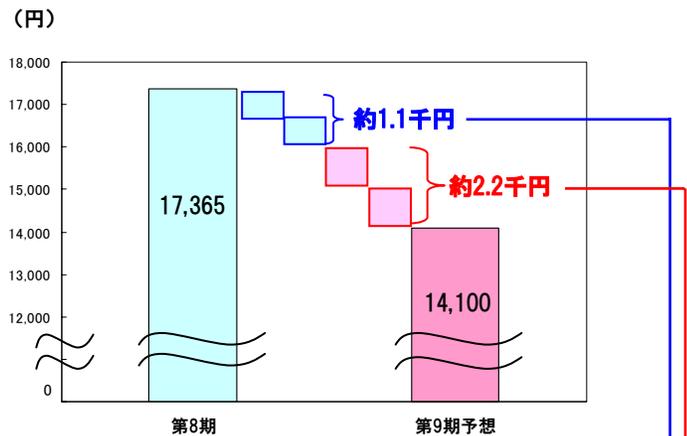
第8期末(終値): 409,000円  
(ご参考)

1口当たり純資産額: 665,430円  
含み損益反映後1口当たり純資産額: 666,589円

## ● 営業収益、当期純利益、1口当たり分配金の推移



## ● 1口当たり分配金の増減分析



### (第8期実績における主な特殊要因)

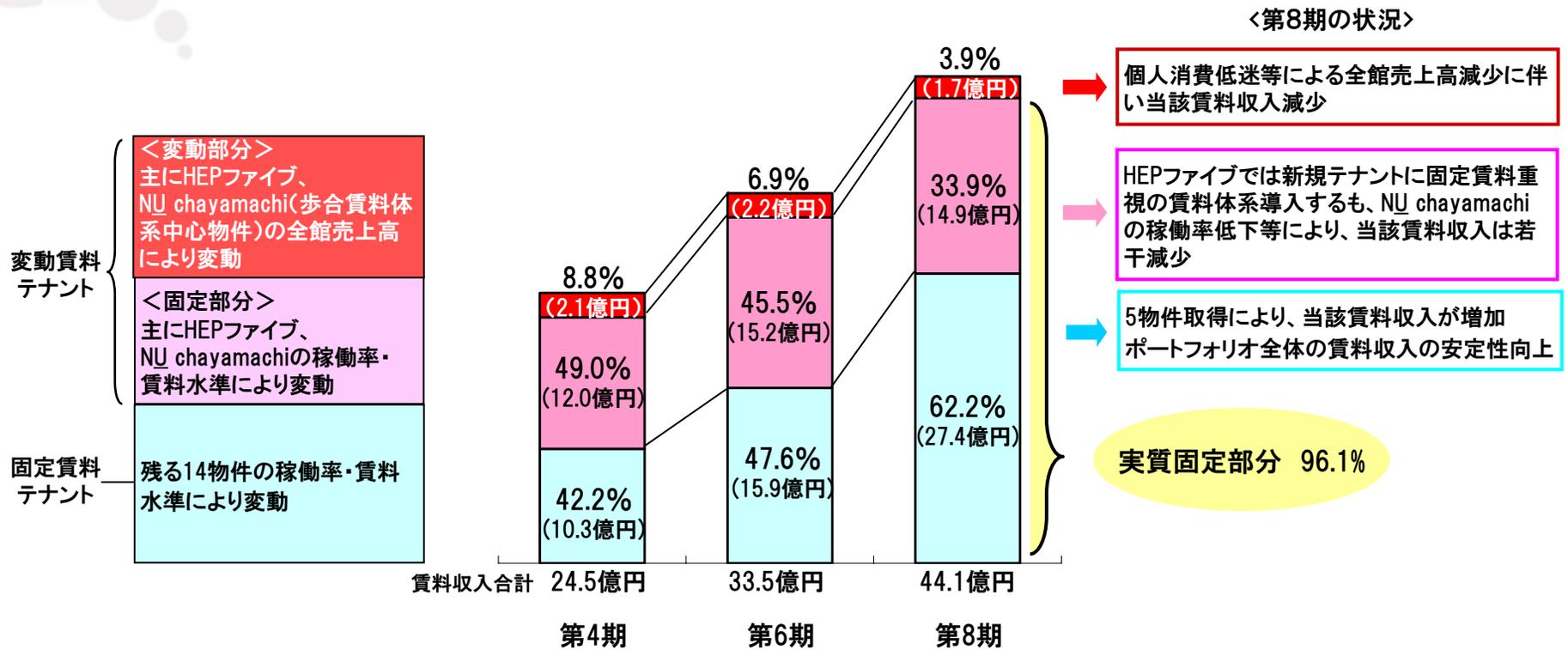
テナント退去による原状回復工事 相当額の受領・違約金等 (NU chayamachi、北野阪急ビル、難波阪神ビル)	約40百万円
テナント負担工事における受贈益 (汐留イーストサイドビル)	約57百万円
<b>計</b>	<b>約97百万円</b>

### (第9期予想における主な減少要因)

公租公課通期費用化 (汐留イーストサイドビル、阪急電鉄本社ビル、 ホテルグレイスリー田町)	約70百万円
HEPファイブ観覧車リフレッシュ工事に伴う減益	約107百万円
<b>計</b>	<b>約177百万円</b>

**安定的な分配実施** 第8期 **17,365円**  
**1口当たり分配金** 最低 **13,572円**・最高 **17,365円**  
 (第2期～第8期実績)  
**予想分配金** 第9期 **14,100円**

## 賃料体系別収入比率と変動要因

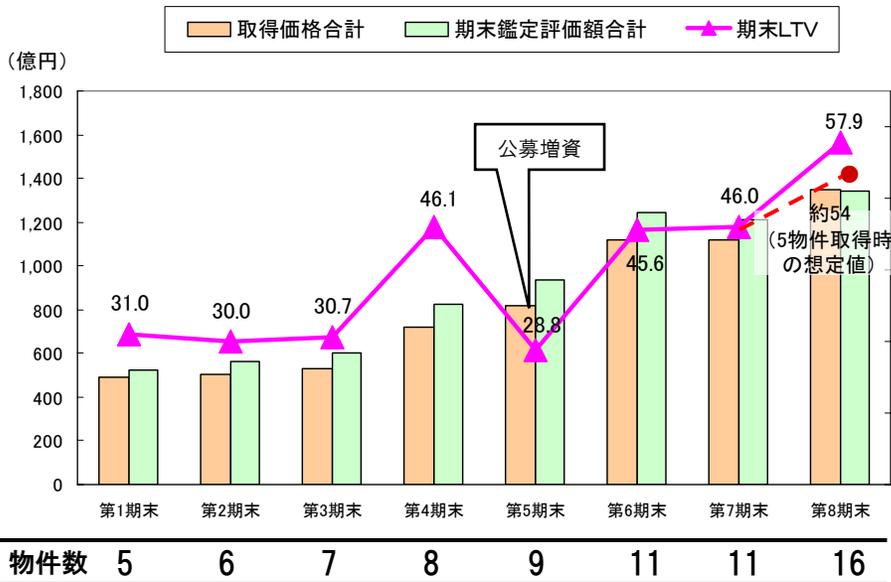


### (新規5物件取得による賃料収入安定効果)

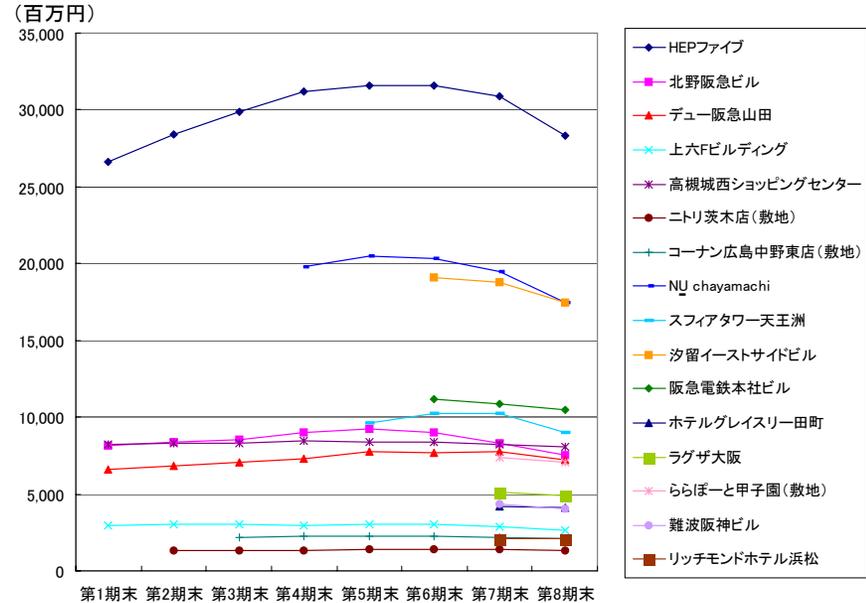
- ・長期・固定賃料体系の物件増加、実質固定部分の比率上昇(第6期 93.1% → 第8期 96.1%)
  - ・ポートフォリオ拡大により、HEPファイブ、NU chayamachiの全館売上高の変動が、全体の賃料収入へ与えるインパクト低下
- ⇒都市型・都市近郊型商業施設、大型オフィスビル中心で、景気低迷下においても比較的安定した収入を計上可能

# 1-4. LTVと鑑定評価額の推移

● 5物件取得時での第8期末のLTVの想定値は約54%であったが、鑑定評価額の急激な低下により、57.9%へ上昇



● 第8期末の鑑定評価額合計は、第7期末(第8期中取得物件は取得時)の鑑定評価額合計に比し7.0%の低下



## <第8期(末)実績数値>

取得価格合計 **1,348億円**

LTV **57.9%**、有利子負債比率 **49.4%** (LTVの規定の上限は60%)

大型商業施設・オフィスビル中心 平均取得価格 **84億円**  
 鑑定評価額合計 **1,339億円**、BS計上額比 **100.1%**

ポートフォリオNOI利回り **5.2%** (公租公課調整後)

## (今後の対応について)

- ・今後の鑑定評価額の動向を注視し、LTV水準を予想
- ・LTV60%以内の運用のため、阪急阪神ホールディングスグループとの連携を図りながら、投資主利益を十分に考慮した各種の施策を検討していく方針



## 2. 決算概要



(単位:百万円)

項目	第8期予想① (平成21年1月16日発表分)	第8期実績② 自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日	増減 ②-①	第7期実績③ 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	増減 ②-③
運用日数(日)	182	182	—	183	△1
営業収益	5,297	5,243	△54	4,638	604
営業利益	1,986	2,006	20	1,654	352
経常利益	1,410	1,484	73	1,311	172
当期純利益	1,409	1,482	73	1,310	172
期末時点 発行済投資口数(口)	85,400	85,400	—	85,400	—
1口当たり分配金(円)	16,500	17,365	865	15,342	2,023
1口当たりFFO(円)	29,713	30,617	904	26,206	4,411

賃貸事業収入の減少  
(主な要因)  
HEPファイブ賃貸収入 △29百万円

賃貸事業費用減少等による利益増加  
+74百万円  
(主な要因)  
修繕費の減少 +34百万円  
委託管理料の減少 +25百万円  
広告宣伝費の減少 +13百万円

営業外費用減少等による利益増加  
+53百万円  
(主な要因)  
支払利息 +15百万円  
その他営業外費用 +34百万円

## 損益計算書

(単位:百万円)

科目	第7期 (運用日数183日) 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		第8期 (運用日数182日) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
1. 営業収益	4,638	100.0	5,243	100.0	604
賃貸事業収入	4,638		5,243		
2. 営業費用	2,984	64.3	3,236	61.7	252
賃貸事業費用	2,612		2,858		
資産運用報酬	280		287		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	16		15		
一般事務委託報酬	29		28		
会計監査人報酬	7		8		
その他営業費用	34		33		
営業利益	1,654	35.7	2,006	38.3	352
3. 営業外収益	8	0.2	6	0.1	△ 2
受取利息	7		4		
その他営業外収益	1		1		
4. 営業外費用	351	7.6	528	10.1	176
支払利息	342		497		
融資関連費用	9		28		
その他	—		1		
経常利益	1,311	28.3	1,484	28.3	172
税引前当期純利益	1,311		1,484		
法人税、住民税及び事業税	1		1		
法人税等調整額	0		0		
当期純利益	1,310	28.2	1,482	28.3	172
前期繰越利益	0		0		
当期末処分利益	1,310		1,482		

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第7期	第8期	増減
	金額	金額	金額
当期末処分利益	1,310,240	1,482,972	172,732
分配金の額	1,310,206	1,482,971	172,764
(1口当たり分配金(円))	(15,342)	(17,365)	(2,023)
次期繰越利益	33	1	△31

(主な要因)

ホテルグレイスリー田町 取得(158日稼働) +105百万円  
 ラグザ大阪、ららぽーと甲子園(敷地)、難波阪神ビル、  
 リッチモンドホテル浜松 取得(130日稼働) +550百万円

(主な要因)

ホテルグレイスリー田町分 +39百万円  
 ラグザ大阪、ららぽーと甲子園(敷地)、難波阪神ビル、  
 リッチモンドホテル浜松分 +221百万円

(主な要因)

5物件取得における新規借入等による支払利息 +155百万円

賃貸事業収入・費用

内訳:P18ご参照  
 期末時点の稼働率 98.5%  
 (エンドテナントベース)

# 2-3. 貸借対照表

科目	第7期 (平成20年11月30日現在)		第8期 (平成21年5月31日現在)		増減 金額
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
資産の部					
I 流動資産合計	8,987	7.5	10,197	7.1	1,209
現金及び預金	2,548		1,357		
信託現金及び信託預金	6,033		7,890		
営業未収入金	25		10		
預け金	335		348		
未収還付法人税等	0		0		
未収消費税等	—		436		
前払費用	44		153		
繰延税金資産	0		0		
II 固定資産合計	110,757	92.5	133,928	92.9	23,170
1. 有形固定資産					
建物	2,711		2,640		
構築物	409		393		
工具器具備品	7		6		
土地	7,938		7,938		
信託建物	34,438		42,670		
信託構築物	595		658		
信託機械装置	306		335		
信託工具器具備品	38		41		
信託土地	63,327		78,225		
有形固定資産合計	109,772	91.7	132,909	92.2	23,136
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	5		4		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	965	0.8	965	0.7	△0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	9		43		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	19	0.0	53	0.0	34
資産合計	119,745	100.0	144,125	100.0	24,379

第8期中の取得価格合計 **23,042百万円**  
 ホテルグレイスリー一田町、ラグザ大阪、ららぽーと甲子園(敷地)、  
 難波阪神ビル、リッチモンドホテル浜松

(単位:百万円)

科目	第7期 (平成20年11月30日現在)		第8期 (平成21年5月31日現在)		増減 金額
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
負債の部					
I 流動負債合計	16,655	13.9	15,646	10.9	△1,009
営業未払金	382		595		
短期借入金	15,100		13,700		
未払配当金	8		11		
未払費用	96		252		
未払法人税等	0		0		
未払消費税等	128		21		
前受金	385		523		
預り金	0		0		
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	458		445		
II 固定負債合計	46,434	38.8	71,651	49.7	25,216
長期借入金	33,100		57,500		
預り敷金保証金	1,883		1,835		
信託預り敷金保証金	11,451		12,315		
負債合計	63,090	52.7	87,297	60.6	24,207
純資産の部					
I 出資総額	55,344	46.2	55,344	38.4	
II 剰余金合計	1,310	1.1	1,482	1.0	
当期未処分利益	1,310		1,482		
純資産合計	56,655	47.3	56,827	39.4	172
負債・純資産合計	119,745	100.0	144,125	100.0	24,379

有利子負債  
**71,200百万円**  
 内訳:P37ご参照

預り敷金保証金  
 合計  
**14,691百万円**  
 ↓  
**9,180百万円**を  
 物件取得資金  
 として活用

項目	第7期	第8期	備考
運用日数	183日	182日	第7期:平成20年 6月1日～平成20年11月30日 第8期:平成20年12月1日～平成21年 5月31日
総資産経常利益率 (ROA)	1.1%	1.1%	経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) / 2]
(年換算)	2.2%	2.3%	運用日数により算出
純資産当期純利益率 (ROE)	2.3%	2.6%	当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) / 2]
(年換算)	4.6%	5.2%	運用日数により算出
期末純資産比率	47.3%	39.4%	純資産額 / 総資産額
期末負債比率 (LTV)	46.0% (50.1%)	57.9% (58.0%)	(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) ※ 鑑定評価額による調整ベース(括弧内は簿価ベース)
期末総資産有利子負債比率	40.3%	49.4%	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)	7.5倍	6.3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)	2,954百万円	3,516百万円	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)	2,237百万円	2,614百万円	当期純利益 + 減価償却費

(単位:百万円)

項目	第8期実績①	第9期予想②	増減 ②-①	第7期実績③	増減 ②-③
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日		自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	
運用日数(日)	182	183	1	183	—
営業収益	5,243	5,366	122	4,638	727
営業利益	2,006	1,803	△203	1,654	148
経常利益	1,484	1,205	△278	1,311	△106
当期純利益	1,482	1,204	△278	1,310	△106
期末時点 発行済投資口数(口)	85,400	85,400	—	85,400	—
1口当たり分配金(円)	17,365	14,100	△3,265	15,342	△1,242
1口当たりFFO(円)	30,617	27,775	△2,842	26,206	1,569

## 【主な前提条件】

- ・現時点で保有している16物件から運用資産の変動がない
- ・発行済投資口数は現時点の85,400口から期末まで投資口の追加発行がない



### 3. ポートフォリオの状況



平成21年5月31日現在

施設区分	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年月	築年数 (年) (注2)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注3)	稼働率 (注3)	テナント 総数 (注3)	PML (注4)	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定評価額 (百万円)	CAP レート (注5)
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市北区	平成10年11月	10.6	22,633.48 (10,567.67)	100.0% (100.0%)	1 (141)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	17.1%	28,350	4.4%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	24.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (93.0%)	1 (21)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	5.7%	7,520	5.5%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	5.7	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	5.1%	7,210	5.5%
	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4月	6.2	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	6.4%	8,106	5.5%
	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	1.0%	1,346	7.4%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	広島市安芸区	—	—	25,469.59	100.0%	1	—	平成18年10月2日	2,170	1.6%	2,060	6.8%
						60.14				平成19年4月9日	5			
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	3.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (93.4%)	1 (65)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	14.3%	17,500	4.6%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	0.7	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.1%	4,110	5.1%
	R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	兵庫県西宮市	—	—	126,052.16	100.0%	1	6.0%	平成21年1月22日	7,350	5.5%	7,090	4.9%
R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成14年9月	6.8	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.6%	2,091	5.8%	
事務所施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成19年8月	1.8	9,311.32	100.0%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	14.1%	17,500	4.5%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	16.8	27,369.37	100.0%	1	3.4%	平成20年5月16日	11,200	8.3%	10,500	4.7%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成5年9月	15.8	4,611.82	87.5%	10	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.2%	2,660	5.9%
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区	平成5年4月 (注6)	16.2	8,807.72	86.6%	25	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.0%	8,976	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	10.3	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	3.8%	4,920	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	17.3	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (80.9%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.2%	4,030	5.3%
ポートフォリオ合計					9.4	371,269.72 (342,057.26)	99.5% (98.5%)	78 (318)	2.9%	—	134,816	100.0%	133,969	4.9%

(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、スフィアタワー天王洲は、信託受益権の準共有持分割合33%に対応する賃貸可能面積、ららぽーと甲子園(敷地)は、商業施設の敷地部分86,124.96㎡、駐車場の敷地部分39,927.2㎡の合計

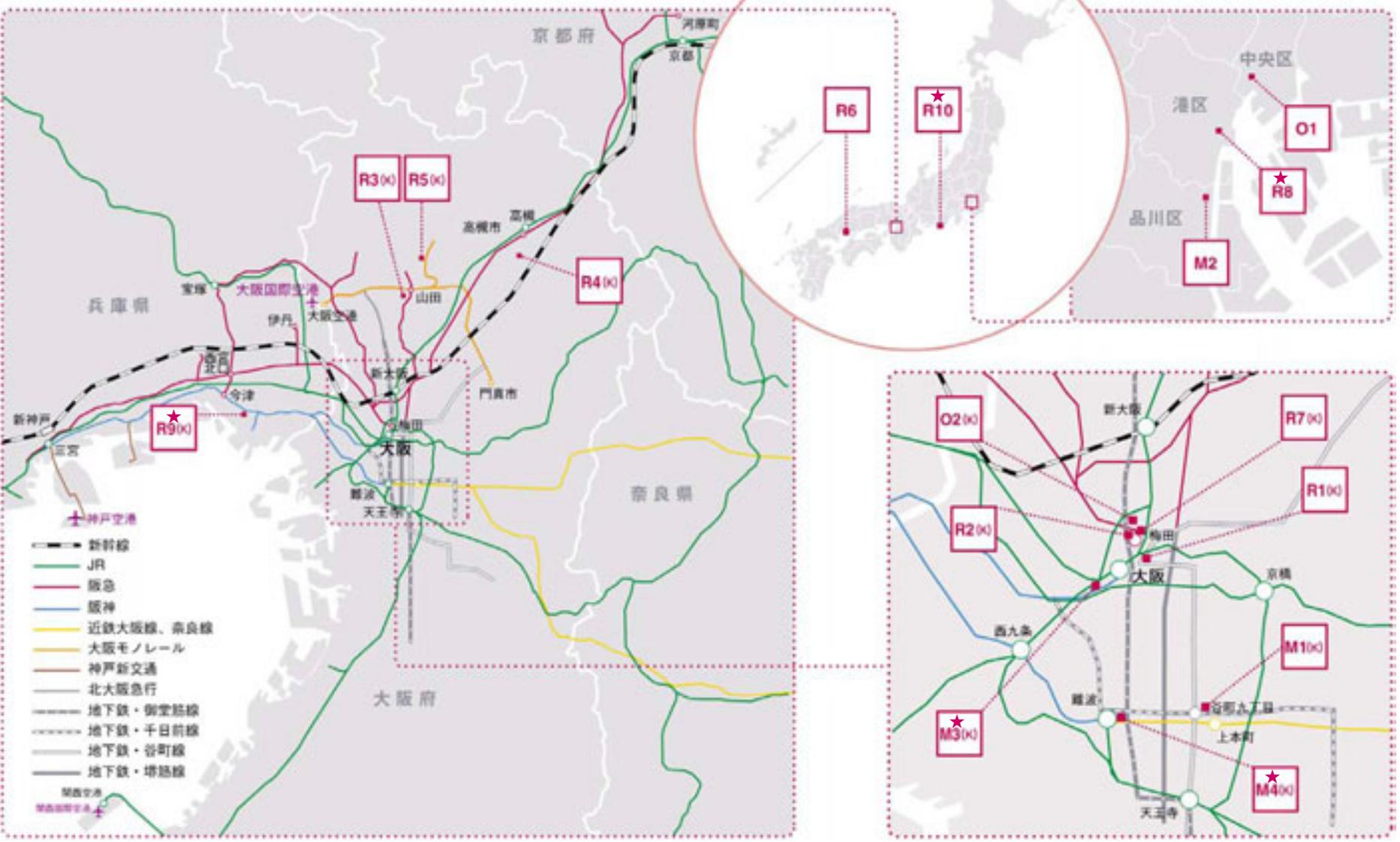
(注4) ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは駐車場管理棟(394.88㎡)部分

(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)、コーナン広島中野東店(敷地)及びららぽーと甲子園(敷地)については

DCF法による割引率) 合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート

(注6) 事務所・店舗部分の竣工年月

# 3-2. ポートフォリオ・マップ



★は第8期取得物件

# 3-2. ポートフォリオ・マップ

## 関西圏

R1(K) HEPファイブ



R7(K) NU chayamachi



O2(K) 阪急電鉄本社ビル



R2(K) 北野阪急ビル



R3(K) デュー阪急山田



R4(K) 高槻城西ショッピングセンター



R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)



R9(K) ららぽーと甲子園(敷地)★



M1(K) 上六Fビルディング



M3(K) ラグザ大阪★



M4(K) 難波阪神ビル★



## その他

R6 コーナンの広島中野東店(敷地)



R8 ホテルグレイスリー田町★



R10 リッチモンドホテル浜松★



O1 汐留イーストサイドビル



M2 スフィアタワー天王洲



★は第8期取得物件

取得資産総額 1,348.1億円

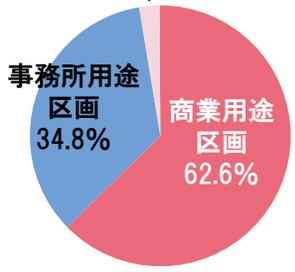
総物件数 16物件

PML 2.9%

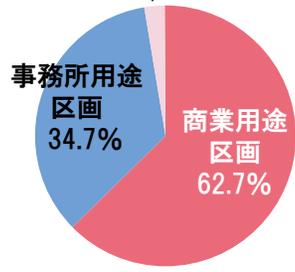


用途区画別  
投資比率(注1)

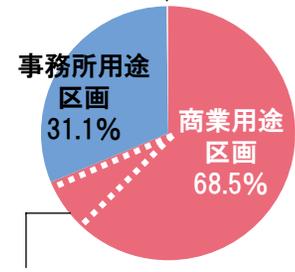
その他用途区画2.6%  
(内、ホテル用途部分2.2%)



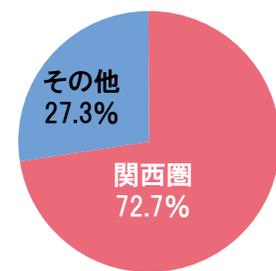
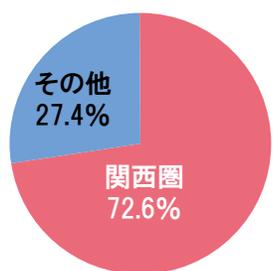
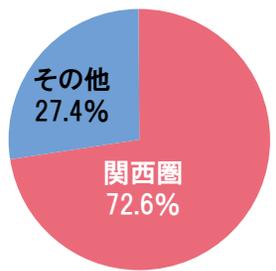
その他用途区画2.6%  
(内、ホテル用途部分2.2%)



その他用途区画0.4%



地域別  
投資比率(注2)



(注1) 取得価格により算定(複数の用途区画を有する物件は期中賃料[賃料、共益費]により按分)  
 (注2) 取得価格により算定

# 3-4. 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-阪急山田	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店(敷地)(注1)	コーナン広島中野東店(敷地)	NJ chayamachi	上六Fビルディング
第8期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入 合計	1,122	587	375	284		76	730	135
賃貸収入	968	393	255	283		76	594	120
水道光熱費収入	71	127	54	—		—	72	9
その他収入	82	66	65	0		0	63	6
賃貸事業費用 合計	667	431	239	149		8	477	86
委託管理料	168	121	74	10		0	111	24
水道光熱費	90	137	51	0		—	100	10
支払賃借料	8	1	1	21		—	0	—
広告宣伝費	88	2	4	—		—	26	—
修繕費	28	56	2	0		—	2	1
損害保険料	4	2	1	1		—	2	0
公租公課	62	50	27	28		7	44	14
その他費用	34	1	4	0		—	20	1
減価償却費	183	57	72	87		—	167	32
賃貸事業利益	454	156	135	134		68	253	49
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	637	213	208	222	60	68	421	81
資本的支出	49	1	2	—	—	—	3	—

(主なもの)  
外壁タイル補修工事 44百万円

(主なもの)  
看板リニューアル工事 17百万円  
冷却塔充填材取替工事 15百万円

科目	スフィアタワー天王洲	汐留イーストサイドビル	阪急電鉄本社ビル	ホテルグレイスリー田町	ラグザ大阪	ららぽーと甲子園(敷地)	難波阪神ビル	リッツモントホテル浜松(注1)
第8期稼働日数(日)	182	182	182	158	130	130	130	130
賃貸事業収入 合計	302	569	337	105	183	183	130	
賃貸収入	235	483	337	101	183	183	105	
水道光熱費収入	21	21	—	—	—	—	5	
その他収入	45	64	—	4	—	0	19	
賃貸事業費用 合計	234	173	124	39	90	2	84	
委託管理料	28	20	1	1	1	1	16	
水道光熱費	53	27	—	—	—	—	6	
支払賃借料	—	0	—	—	12	0	—	
広告宣伝費	—	—	—	—	—	—	—	
修繕費	8	—	0	—	3	—	6	
損害保険料	0	1	3	0	4	0	1	
公租公課	29	—	16	—	—	—	—	
その他費用	6	2	1	0	0	0	0	
減価償却費	107	121	101	36	68	0	53	
賃貸事業利益	68	396	212	66	92	180	46	
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	175	517	313	102	160	180	99	51
資本的支出	9	57	70	—	5	—	—	—

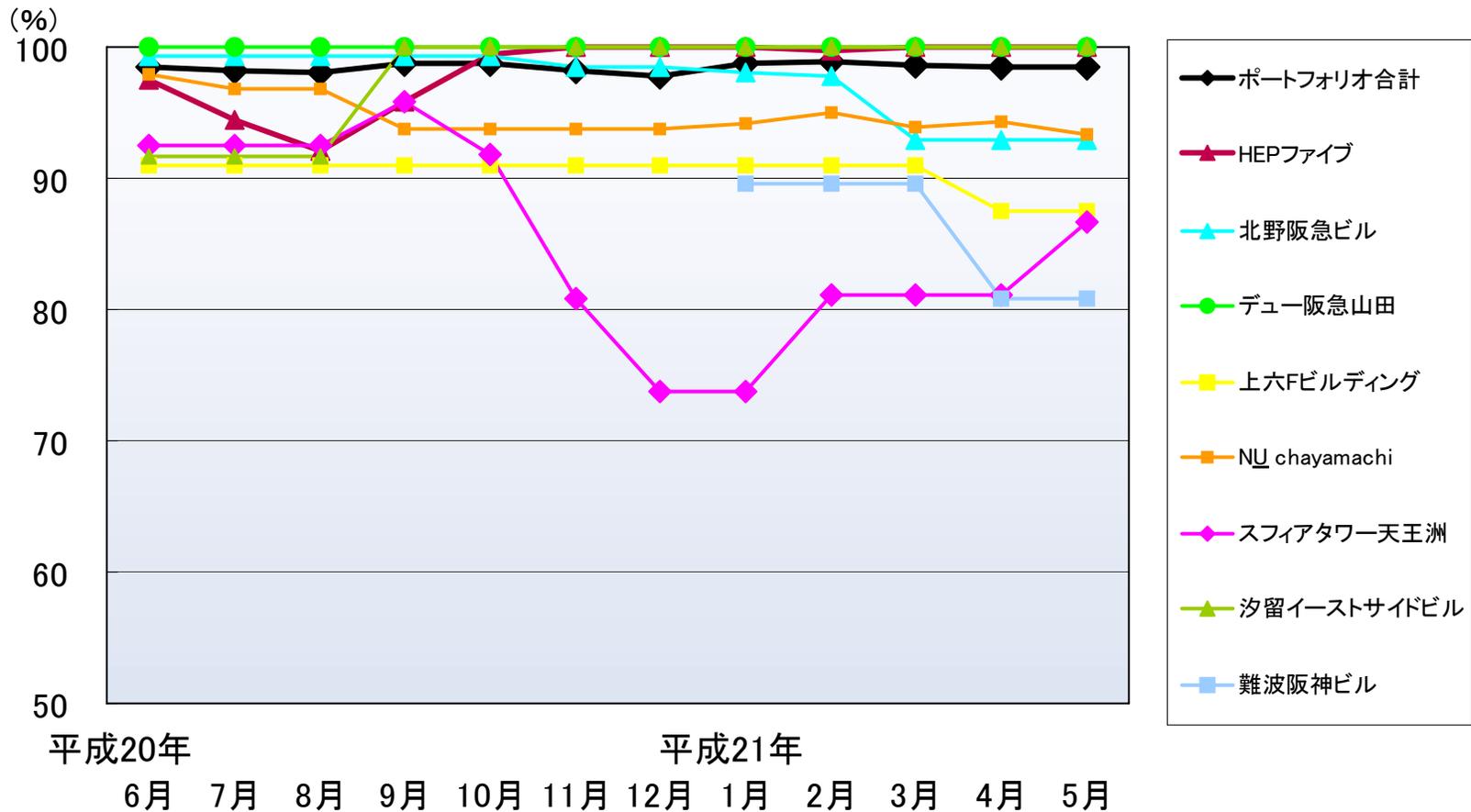
(主なもの)  
防災設備機器更新工事 56百万円

受変電設備増設工事 57百万円

(注1) テナントより賃料等を開示することについて同意が得られていない  
(注2) 本社部門の減価償却費は含まれていない

科目	16物件合計
第8期稼働日数(日)	—
賃貸事業収入 合計	5,243
賃貸収入	4,440
水道光熱費収入	383
その他収入	419
賃貸事業費用 合計(注2)	2,857
委託管理料	583
水道光熱費	478
支払賃借料	46
広告宣伝費	121
修繕費	110
損害保険料	25
公租公課	285
その他費用	75
減価償却費	1,130
賃貸事業利益	2,385
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	3,516
資本的支出	199

第8期末の16物件合計の稼働率は、98.5%と高水準を維持



(注)・毎月末ベースの数値を記載  
 ・上記の稼働率推移表に掲載のない8物件は稼働率100%の推移

## 鑑定CAPレート上昇及び鑑定標準化賃料低下(一部物件)等により鑑定評価額が低下

(単位：百万円)

	第1期末	CAP レート	第2期末	CAP レート	第3期末	CAP レート	第4期末	CAP レート	第5期末	CAP レート	第6期末	CAP レート	第7期末	CAP レート	第8期末	CAP レート	第8期末 貸借対照表 計上額	取得価格
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	26,600	4.7%	28,400	4.5%	29,900	4.2%	31,200	4.1%	31,600	4.1%	31,600	4.1%	30,900	4.2%	28,350	4.4%	22,304	23,100
北野阪急ビル	8,130	6.1%	8,360	5.9%	8,570	5.6%	8,990	5.4%	9,260	5.2%	9,020	5.2%	8,280	5.3%	7,520	5.5%	7,872	7,740
デュール阪急山田	6,560	6.1%	6,810	5.9%	7,090	5.7%	7,330	5.5%	7,780	5.3%	7,720	5.3%	7,760	5.3%	7,210	5.5%	6,478	6,930
高槻城西ショッピングセンター	8,231	5.4%	8,306	5.3%	8,306	5.3%	8,445	5.2%	8,362	5.2%	8,376	5.2%	8,222	5.3%	8,106	5.5%	8,314	8,600
上六Fビルディング	2,980	6.2%	3,000	6.0%	3,000	5.8%	2,980	5.7%	3,010	5.5%	3,010	5.5%	2,850	5.7%	2,660	5.9%	2,993	2,980
ニトリ茨木北店(敷地)	—	—	1,324	7.0%	1,331	7.0%	1,346	7.0%	1,408	7.4%	1,401	7.4%	1,388	7.4%	1,346	7.4%	1,340	1,318
コーナン広島中野東店(敷地)	—	—	—	—	2,210	6.0%	2,230	6.0%	2,230	6.3%	2,220	6.3%	2,170	6.5%	2,060	6.8%	2,280	2,175
NJ_chayamachi	—	—	—	—	—	—	19,800	4.2%	20,500	4.2%	20,300	4.2%	19,500	4.3%	17,500	4.6%	18,788	19,300
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	—	—	—	—	—	—	—	—	9,603	4.5%	10,230	4.4%	10,230	4.5%	8,976	4.7%	9,279	9,405
汐留イーストサイドビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,100	4.3%	18,800	4.4%	17,500	4.5%	19,139	19,025
阪急電鉄本社ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,200	4.4%	10,900	4.5%	10,500	4.7%	11,205	11,200
ホテルグレイスリー田町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,110	5.1%	4,248	4,160
ラグザ大阪	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,920	5.9%	5,313	5,122
ららぽーと甲子園(敷地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,090	4.9%	7,749	7,350
難波阪神ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,030	5.3%	4,422	4,310
リッチモンドホテル浜松	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,091	5.8%	2,139	2,100
合計	52,501	5.3%	56,200	5.1%	60,407	4.9%	82,321	4.7%	93,753	4.6%	124,177	4.5%	121,000	4.6%	133,969	4.9%	133,870	134,816

(注)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(ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)及びららぽーと甲子園(敷地)についてはDCF法による割引率) 合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート



## 4. 外部成長戦略



# 4-1. アクイジション戦略と投資対象

## アクイジション戦略

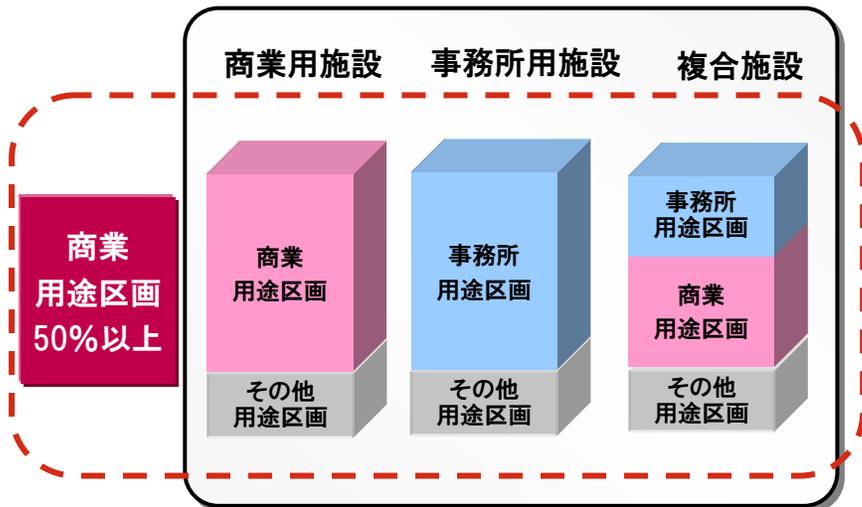
- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

## 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



※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10%を上限

阪急阪神ホールディングスグループの  
地域に根差した情報力、ネットワークの活用



## 投資方針の一部変更の概要

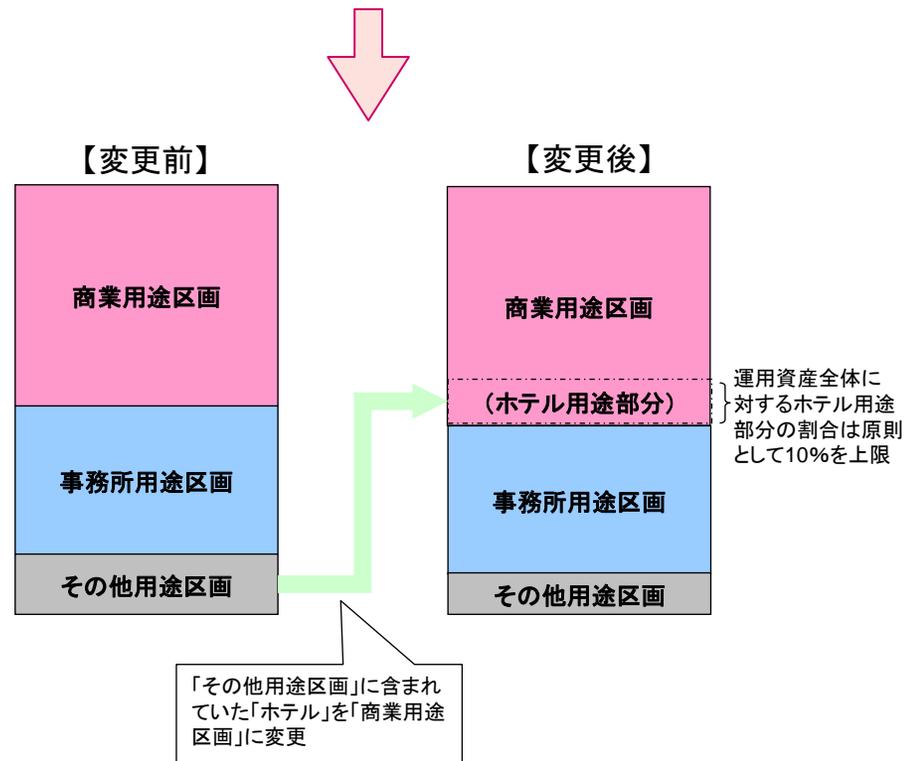
- 従来「その他用途区画」に含まれていた「ホテル」を「商業用途区画」に変更
- 共有、準共有物件に係る投資方針の明確化
- 底地物件に係る投資方針の明確化

## 投資対象とするホテルと運用方法

- 都市型で多機能型のホテル
- 都市型で宿泊に特化し、かつ中程度以上のグレード感を有するホテル
- 東京都、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地
- 原則として、ホテルの経営・運営リスクを回避できる賃貸借契約の締結が可能
- 運用資産全体に対するホテル用途の割合は原則として10%を上限

## 投資対象用途区画

商業用途又は事務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



## 情報ルート

阪急リート投資法人

阪急リート投信株式会社

物件情報の獲得

優先交渉権

- 阪急阪神ホールディングスグループのネットワーク及び情報収集能力の活用
- 資産運用会社独自のネットワーク  
⇒ 一般事業会社・流通事業会社・不動産ファンド運用会社等への直接的アプローチ
- 少数入札や相対取引への取組み

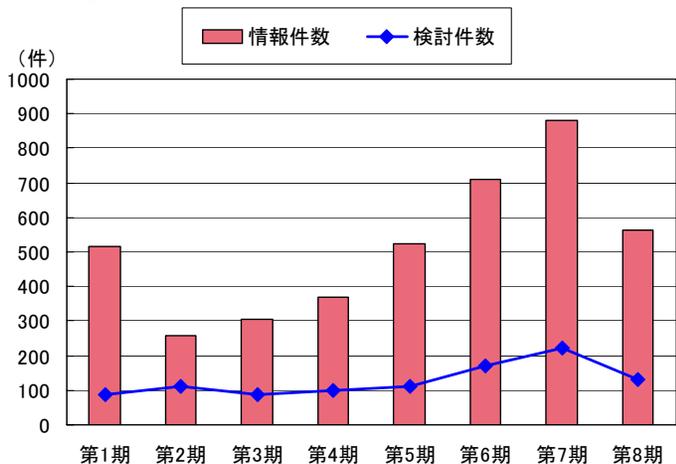
## 情報共有及び優先交渉権

阪急電鉄株式会社

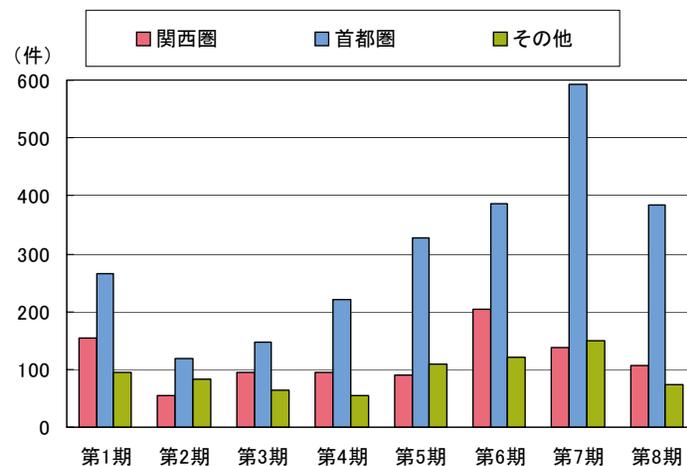
阪急不動産株式会社

阪急インベストメント・パートナーズ株式会社

## 情報件数推移



## エリア別情報件数推移



## 4-4. 新規取得資産①

## ららぽーと甲子園(敷地)

取得価格 : 7,350百万円  
取得日 : 平成21年1月22日

所在地 : 兵庫県西宮市甲子園八番町1番100号

敷地面積 : 126,052.16㎡ (注1)  
延床面積 : 394.88㎡ (注2)  
階数 : 地上2階建 (注2)  
竣工年月 : 昭和56年4月 (注2)

## 物件特性:

- 「ららぽーと」の関西初大規模ショッピングセンターの敷地(従前は阪神パーク等の敷地)  
阪神甲子園球場に隣接
- 阪神間を代表するベッドタウン兵庫県西宮市に立地  
高密度な人口、高所得という豊潤な商圈を後背とした  
希少性のある大規模画地
- キッズニア甲子園の開業(平成21年3月・関西初)

(注1)当該面積のうち、商業施設の敷地部分は86,124.96㎡で、その他は駐車場の敷地部分

(注2)駐車場管理棟部分 平成16年10月に改装済み  
(商業施設の建物は三井不動産株式会社が保有)



〈平成21年3月オープン  
のキッズニア甲子園〉

## 4-5. 新規取得資産②

## ラグザ大阪



取得価格 : 5,122百万円  
取得日 : 平成21年1月22日

所在地 : 大阪市福島区福島五丁目6番16号

敷地面積 : 5,678.87㎡ (注1)  
延床面積 : 40,674.12㎡ (注2)  
賃貸可能面積 : 30,339.91㎡  
階数 : 地下2階付24階建  
竣工年月 : 平成11年2月

## 物件特性:

- ホテル(ホテル阪神)・オフィス・レストラン街で構成される西梅田・福島エリアのランドマーク的な大規模複合施設
- ホテル阪神は阪急阪神ホテルズが運営し、天然温泉が利用できる客室289室を有するシティホテル

(注1)他の区分所有者の所有部分1,204.93㎡と借地部分320.49㎡を含む  
本投資法人の取得部分は4,153.45㎡

(注2)本物件の建物全体に係る面積(本投資法人取得部分は約81.8%)

## 難波阪神ビル



取得価格 : 4,310百万円  
取得日 : 平成21年1月22日

所在地 : 大阪市中央区難波四丁目7番14号

敷地面積 : 971.61㎡  
延床面積 : 9,959.01㎡  
賃貸可能面積 : 9,959.01㎡  
(6,456.88㎡) (注)  
階数 : 地下2階付11階建  
竣工年月 : 平成4年3月

## 物件特性:

- 難波エリアの中心に位置する来店型オフィス主体の複合施設
- 難波エリアは梅田エリアに次ぐ関西有数の商業地域で、心齋橋と共に繁華街「ミナミ」を形成
- 阪神なんば線開通(平成21年3月)により神戸・奈良の中間地として交通利便性が向上

(注)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積

## 4-6. 新規取得資産③

## ホテルグレイスリー田町



取得価格 : 4,160百万円  
取得日 : 平成20年12月25日

所在地 : 東京都港区芝浦三丁目8番1号

敷地面積 : 1,724.01㎡  
延床面積 : 4,979.95㎡ (注)  
賃貸可能面積 : 4,943.66㎡  
階数 : 地上11階建  
竣工年月 : 平成20年9月

## 物件特性:

- ワシントンホテルチェーンのハイグレードブランド「ホテルグレイスリー」の新築ビジネスホテル  
全室15㎡以上・全216室、宿泊者専用ラウンジを有する
- 芝浦工業大学芝浦キャンパス跡地の再開発プロジェクト「芝浦RENASITE(ルネサイト)」(平成21年5月街開き)のホテル街区

(注)駐車場を含む

## リッチモンドホテル浜松



取得価格 : 2,100百万円  
取得日 : 平成21年1月22日

所在地 : 浜松市中区元城町218番地の1

敷地面積 : 1,264.43㎡  
延床面積 : 6,995.33㎡  
賃貸可能面積 : 6,995.33㎡  
階数 : 地上11階建  
竣工年月 : 平成14年9月

## 物件特性:

- 浜松市の主要道に面し、浜松市役所の近隣に立地する、視認性・景観性に優れたビジネスホテル
- 17.6㎡と広く明るいシングルルーム中心の全218室とレストラン・カフェにて構成され、近隣ホテルより上級の施設グレードによる高い競争力を保有



## 5. 内部成長戦略



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)

阪急阪神ホールディングスグループから承継した企画能力・運営能力を活用

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・滞在時間の向上

競争力の高いテナントの誘致

阪急阪神ホールディングスグループのPM会社の活用

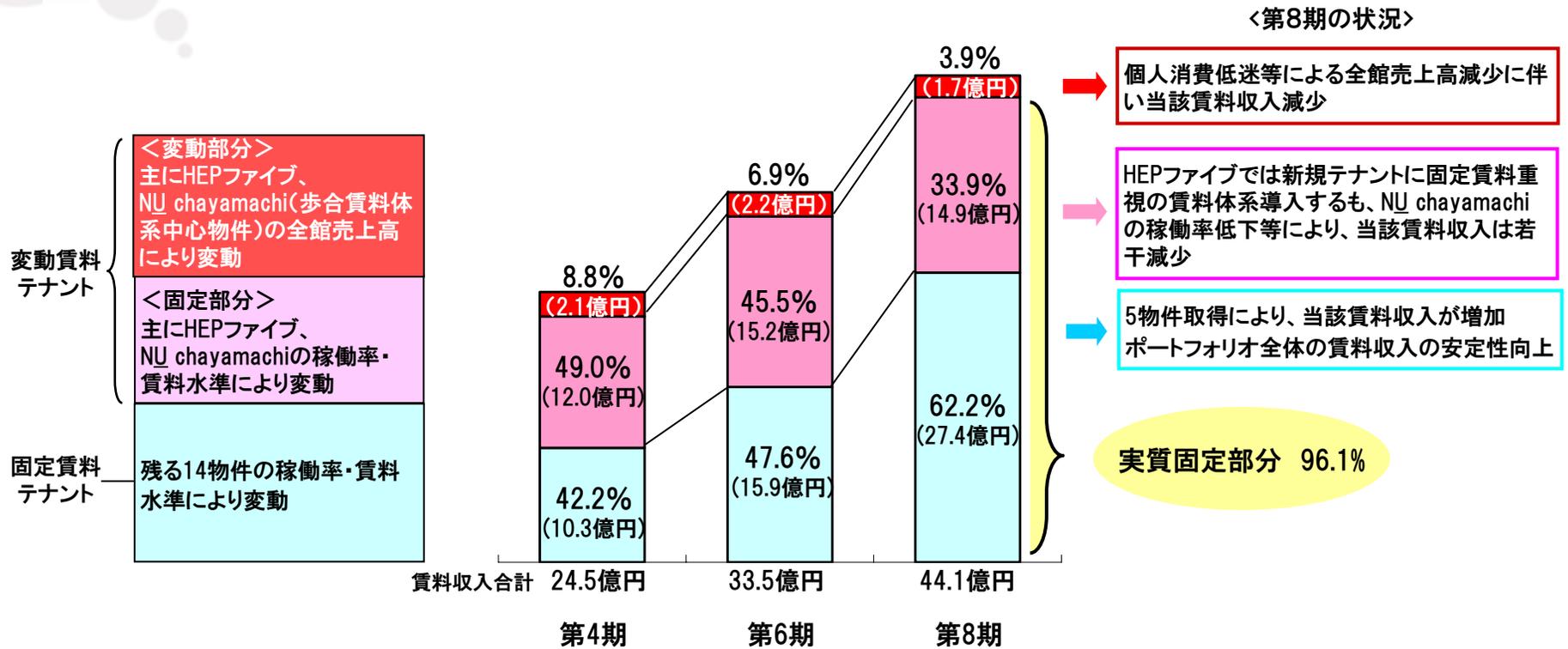
阪急電鉄株式会社

阪急不動産株式会社

阪急阪神ビルマネジメント株式会社

- ・阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策の実施
- ・優良テナントとの中長期的な関係強化、競争力の高い新規テナント誘致
- ・顧客層に応じた多彩な販売促進活動、資産価値の向上

## 賃料体系別収入比率と変動要因



### (新規5物件取得による賃料収入安定効果)

- ・長期・固定賃料体系の物件増加、実質固定部分の比率上昇(第6期 93.1% → 第8期 96.1%)
  - ・ポートフォリオ拡大により、HEPファイブ、NU chayamachiの全館売上高の変動が、全体の賃料収入へ与えるインパクト低下
- ⇒都市型・都市近郊型商業施設、大型オフィスビル中心で、景気低迷下においても比較的安定した収入を計上可能

<歩合賃料体系中心>

物件名称	主な賃料体系	現況
HEPファイブ	歩合賃料 (固定+変動)	売上高減少により変動賃料は減少するも、固定賃料の増加により、賃料収入維持 第6・7期におけるテナント入替時に、固定賃料重視の賃料体系を導入したことが奏功
NU chayamachi	歩合賃料 (固定+変動)	売上高減少及び稼働率低下により賃料収入減少 有力物販・サービス系の新規テナントのリーシング実現

<長期・固定賃料体系中心>

物件名称	主な賃料体系	現況
北野阪急ビル	長期・固定賃料 (一部歩合賃料)	一部飲食テナントの退去により稼働率低下するもホテル部分等により賃料収入は安定的 施設コンセプトの明確化及びテナント構成の再構築を検討中
デュー阪急山田	長期・固定賃料 (一部歩合賃料)	阪急電鉄千里線・大阪モノレール山田駅直結という、千里エリア交通結節点に立地 全館売上高前年同期比100.4%、稼働率開業以来100%維持等、好調に推移
高槻城西ショッピングセンター	長期・固定賃料	コーナン商事(株)への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的 大阪のベッドタウンの一つである高槻市に立地する生活必需型商業施設
ニトリ茨木北店(敷地)	長期・固定賃料	(株)ニトリへの事業用定期借地権設定契約による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
コーナン広島中野東店(敷地)	長期・固定賃料	コーナン商事(株)への事業用定期借地権設定契約による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
阪急電鉄本社ビル	長期・固定賃料	阪急電鉄(株)への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
ホテルグレイスリー田町	長期・固定賃料	藤田観光(株)への長期賃貸借のため賃料収入は安定的 「グレイスリー」ブランドと当該ホテルの認知度向上に加え、大学及びオフィス棟オープンにより客室稼働率の安定化が見込まれる
ららぽーと甲子園(敷地)	長期・固定賃料	三井不動産(株)への事業用定期借地権設定契約による長期賃貸借のため賃料収入は安定的 阪神間を代表するベッドタウンである西宮市に立地し、平成21年3月にキッザニア甲子園が開業(関西初)
ラグザ大阪	長期・固定賃料	阪神電気鉄道(株)への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
リッチモンドホテル浜松	長期・固定賃料	アールエヌティーホテルズ(株)への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的 浜松市内エリア内での客室稼働率は上位を維持している

(注)固定型マスターリース方式:本投資法人がマスターレシー(転貸人)から受領する賃料を、転貸人がエンドテナントから受領する賃料にかかわらず一定額とする方式

<固定賃料体系中心>

物件名称	主な賃料体系	現況
上六Fビルディング	固定賃料	低下した稼働率の上昇を図るべく空室のリーシングに注力中
スフィアタワー天王洲	固定賃料	JAL関連テナント等退去による空室のリーシングについて、新規テナント誘致、館内テナント増床により、稼働率は98.4%(平成21年7月15日現在)まで回復
汐留イーストサイドビル	固定賃料	平成20年9月に館内テナントの増床により稼働率100%を実現するが、オフィス賃貸市場低迷下、引き続きテナント満足度向上に注力
難波阪神ビル	固定賃料	景気低迷による来店型オフィステナントの一部退去により稼働率低下 阪神なんば線開通は繁華性の高い難波エリアにとって追い風

## 5-4. 歩合賃料体系中心2物件の状況①

## HEPファイブ

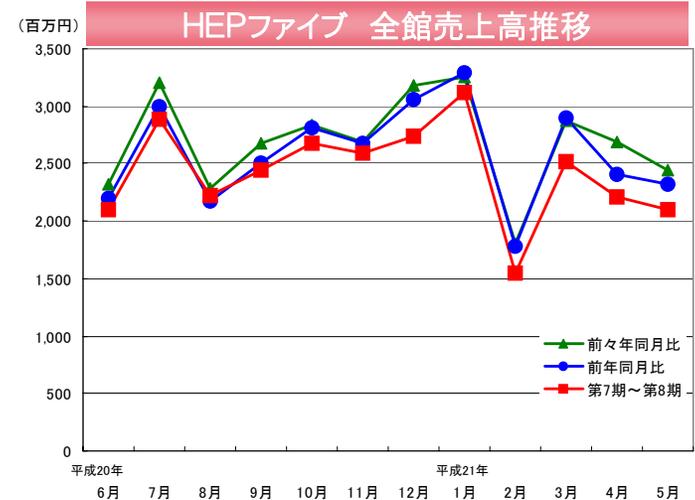
個人消費低迷により、全館売上高は減少したものの、賃料収入は前年同期並みの水準を維持

## 第8期の状況

● 全館売上高	約142.1億円	(前年同期比 Δ9.8%)
● 賃料収入(持分50%相当分)	953.6百万円	(同 +0.1%)
うち固定賃料+共益費	851.3百万円	(同 +4.5%)
うち変動賃料	102.3百万円	(同 Δ25.8%)
● 期中平均稼働率	99.9%	(同 +1.4ポイント)

## (現状分析と今後の対応)

- ・売上高に連動する変動賃料は減少したものの、固定賃料の増加により賃料収入維持
- ・第6、7期のテナント入替において、新規テナントに固定賃料重視の賃料体系を導入したことが奏功
- ・引き続き、テナントリレーション強化・テナント入替・販促イベントの充実化等により、若者向け商業施設としての鮮度向上、賃料収入の安定化を図る



「第11回ディベロッパー大賞&テナント大賞」(主催 織研新聞社)にて、  
テナントが選んだディベロッパー賞にて、「ES賞」受賞 (ES:Employee Satisfaction 従業員満足)

「従業員満足度が顧客満足度に強い影響を与えるという」認識のもと、毎年テナント満足度調査を実施  
案内サインの改良・トイレの改装などテナントからの要望事項を実践し、満足度向上に注力中

## 観覧車のリフレッシュ工事

- ・工事期間:平成21年6月～10月中旬(予定)
- ・第9期収益への影響(見込み) 観覧車売上高の減少・業務委託費の抑制:約26.5百万円減益  
修繕費:80.5百万円計上 (資本的支出:19.5百万円計上)



# 5-4. 歩合賃料体系中心2物件の状況②

## NU chayamachi

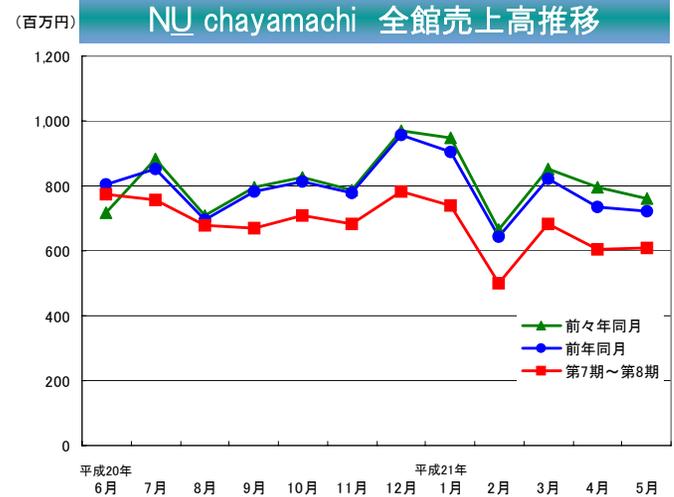
厳しい環境下、全館売上高減少・稼働率低下により、賃料収入が減少  
 有力物販・サービス系の新規テナント誘致を実現 今後、より一層魅力的なテナント構成を検討予定

### 第8期の状況

●全館売上高	約39.1億円	(前年同期比 Δ18.1%)
●賃料収入	587.8百万円	(同 Δ8.8%)
うち固定賃料＋共益費	552.0百万円	(同 Δ7.2%)
うち変動賃料	35.7百万円	(同 Δ27.4%)
●期中平均稼働率	93.7%	(同 Δ3.4ポイント)

### (現状分析と今後の対応)

- ・売上高減少、稼働率低下により、賃料収入が減少
- ・トレンドを捉えたリーシングを実施することにより、来館リピート率向上に注力中(サービス系テナントの誘致等)
- ・「茶屋町東地区市街地再開発事業」(主たる権利者:阪急電鉄株)と協働し、より一層魅力的なテナント構成を検討予定



### 関西初出店テナント、人気エステサロン等を誘致



### 再開発工事が進む茶屋町エリア



# 5-5. 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15回大阪・心ふれあうまちづくり賞」

大阪府知事賞受賞(阪急山田駅及びデュー阪急山田)

安全で快適に暮らせる福祉的な配慮がなされた「すべての人にやさしいまちづくり」の模範となる都市施設等を表彰する最上位の賞

〈当該施設と駅を結ぶ連絡通路〉



〈当該施設内の多目的トイレ (オストメイト※対応)〉



※病気や事故で、人工肛門や人工膀胱を設けた人のこと

## NU chayamachi

### 北野阪急ビル

キャンドルナイト(梅田エリアのイベント)への参画

NU chayamachiに加えて、北野阪急ビル(DD HOUSE)も参加  
梅田エリアでの認知度・回遊性を高め、集客力向上を図る

〈NU chayamachi〉



〈北野阪急ビル〉



## スフィアタワー天王洲

〈テナントリーシング実現〉

JALグループ等退去による空室(約10,500㎡)のリーシングに成功  
入居テナントの平均賃料(共益費込み)は退去テナント比+6.8%

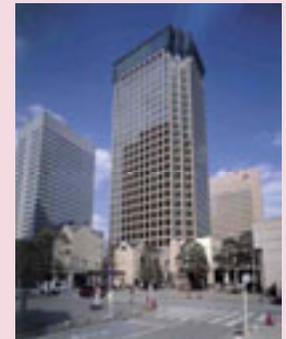
	稼働率	当該期中のテナント入退去状況	
		退去	入居・増床
第6期末	97.8%	—	—
第7期末	80.8%	約7.5フロア	約3フロア
第8期末	86.6%	約3フロア	約4.5フロア
平成21年7月15日現在	98.4%	—	約3フロア
合計	—	約10.5フロア	約10.5フロア

● 新規テナントの属性

電子部品機器販売、ソフトウェアサービス、食品メーカー、  
総合医療機器販売等

● リーシング実現のポイント

- ・オフィス仲介業者とのリレーション強化
- ・AM会社、PM会社一体となつての対応
- ・物件内覧会等の実施
- ・共用部リニューアル工事実施による物件価値向上





## 6. 財務戰略



## 6-1. 財務基本方針と第8期の実施状況

## 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8期の施策実施状況

- 良好な取引関係により国内大手銀行から5物件取得にかかる新規借入金(23,000百万円)を調達
- 上記の内、21,000百万円を長期・固定借入とすることで、長期・固定比率を80.8%に高めた

## 格付の状況

発行体格付



※平成21年4月21日付にて変更

## 投資法人債の発行登録

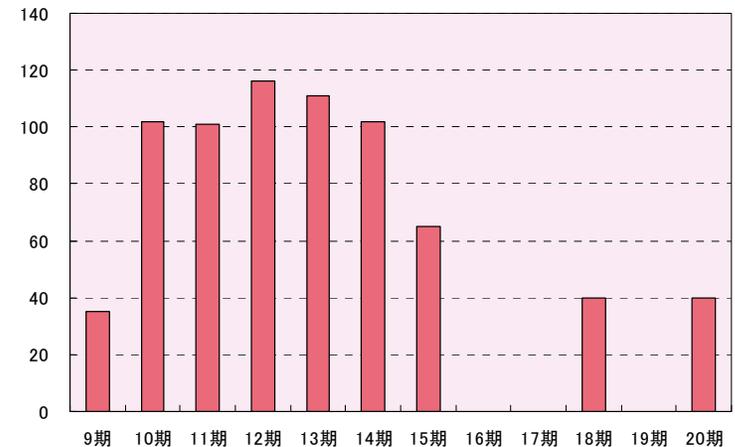
発行予定額(枠)：100,000百万円

発行予定期間：平成19年12月19日～平成21年12月18日

	第8期末
LTV	57.9%
有利子負債比率	49.4%
有利子負債	712億円
敷金・保証金活用額	92億円
平均調達コスト	1.36%
平均借入コスト	1.54%
長期借入金の平均残存年数	2.6年
長期・固定比率	80.8%

\*LTV=(借入金額+敷金・保証金-敷金・保証金見合い現預金)  
 ÷(資産総額(※)-敷金・保証金見合い現預金)  
 ※鑑定評価調整ベース

## 返済期限分散



# 6-2. 第8期末借入金明細

平成21年5月31日現在

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	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.13750%	H20.9.30	H21.9.30	1.0	0.3	変動	無担保・無保証
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.10909%	H20.10.31	H21.10.30	1.0	0.4		
	中央三井信託銀行	500	1.10909%	H20.10.31	H21.10.30	1.0	0.4		
	みずほコーポレート銀行	1,000	1.33583%	H21.1.21	H22.1.21	1.0	0.6		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.48583%	H21.1.21	H22.1.21	1.0	0.6		
	三菱UFJ信託銀行	3,300	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	住友信託銀行	1,600	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	三井住友銀行	1,500	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	池田銀行	800	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
小計	13,700								

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
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	3.3	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	1.4		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	1.4		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	1.4		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	2.3		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	池田銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.8		
	みずほコーポレート銀行	2,400	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.8		
	池田銀行	800	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.8		
	日本政策投資銀行	4,000	1.99130%	H20.5.15	H27.5.15	7.0	6.0		
	みずほコーポレート銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	池田銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	三井住友銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	住友信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	住友信託銀行	1,200	1.56809%	H20.9.30	H22.9.30	2.0	1.3		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0	1.4		
	三井住友銀行	1,000	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0	1.4		
	日本政策投資銀行	4,000	2.09431%	H20.12.24	H25.12.24	5.0	4.6		
	住友信託銀行	3,000	1.50080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0	1.6		
	みずほコーポレート銀行	2,000	1.35080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0	1.6		
	三井住友銀行	3,500	1.58000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5	2.1		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.60000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5	2.1		
	三菱東京UFJ銀行	3,000	1.64118%	H21.1.21	H24.1.23	3.0	2.6		
	三井住友銀行	3,500	1.72000%	H21.1.21	H24.7.23	3.5	3.1		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.50014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5	1.3		
三菱東京UFJ銀行	1,400	1.47014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5	1.3			
小計	57,500								

長期・短期 合計	71,200								
----------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--

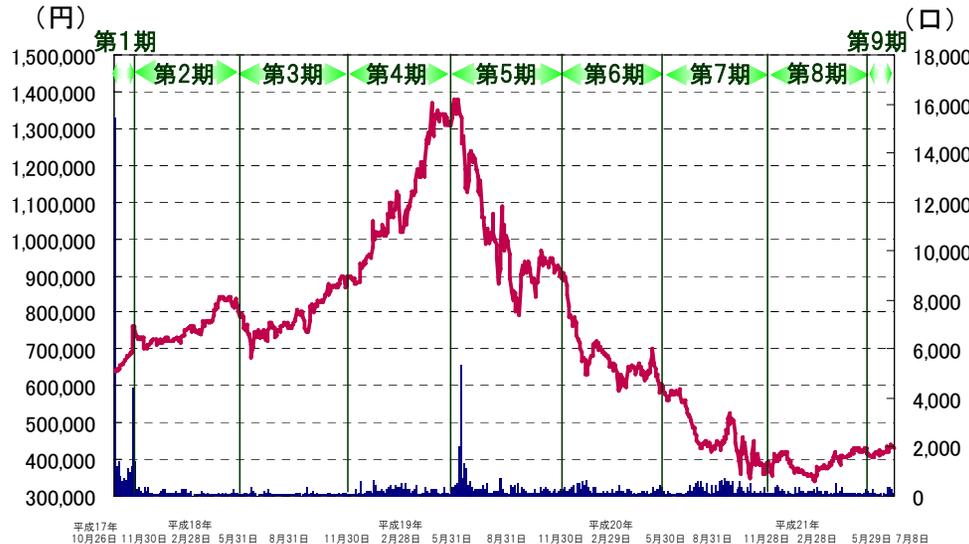


## 7. APPENDIX



# 7-1. 投資口価格の推移

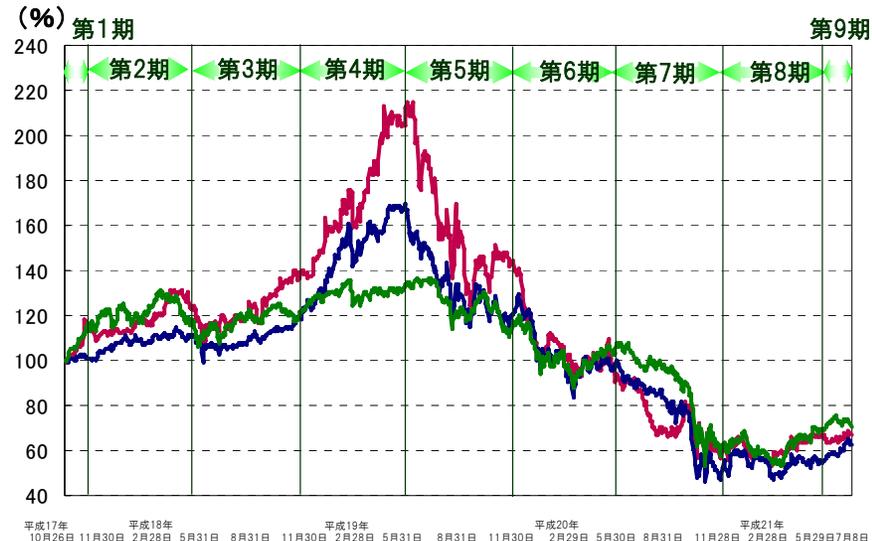
投資口価格の推移 (終値ベース)



■ 出来高    — 投資口価格

出所: QUICK

相対価格の推移 (終値ベース)



— 阪急リート投資口価格    — 東証REIT指数    — 日経平均株価

出所: QUICK、東京証券取引所

[投資口売買動向(平成17年10月26日～平成21年7月8日)]

最高値(取引値)      1,410,000円(平成19年4月25日)  
 最安値(取引値)      340,000円(平成21年2月23日)  
 第8期末の投資口価格    409,000円

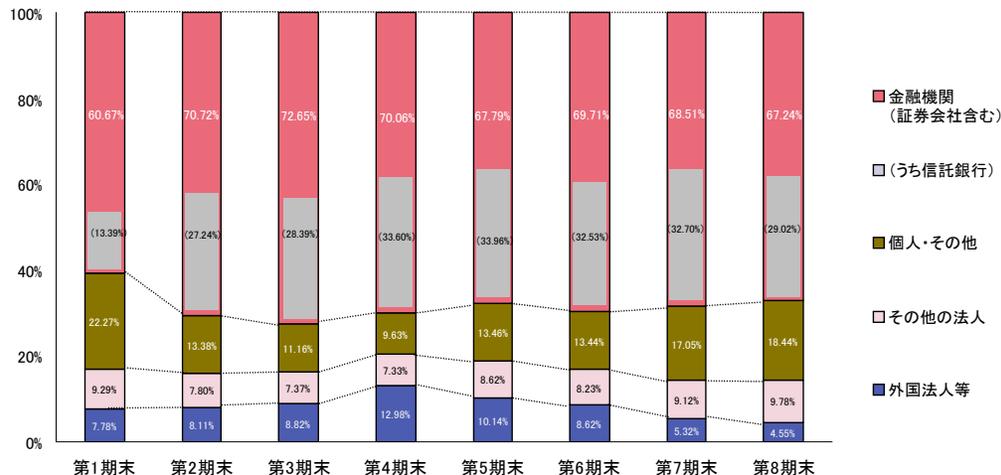
## 投資口分布状況

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（証券会社含む） （うち信託銀行）	88 ( 11 )	1.32% ( 0.16% )	57,422 ( 24,783 )	67.24% ( 29.02% )
個人・その他	6,366	95.17%	15,746	18.44%
その他の法人	163	2.44%	8,350	9.78%
外国法人等	72	1.08%	3,882	4.55%
合計	6,689	100.00%	85,400	100.00%

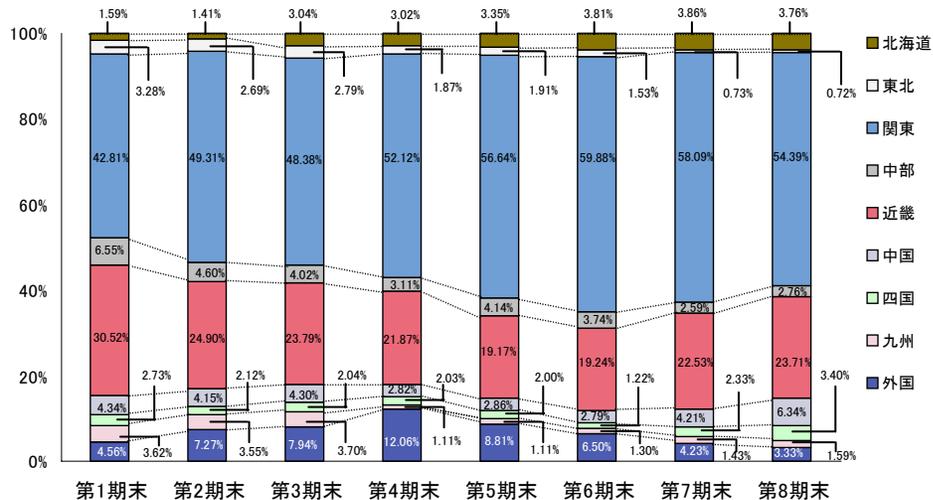
## 投資主上位10社

投資主名	保有投資 口数(口)	保有比率
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,320	8.57%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 （信託口）	5,700	6.67%
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	4,779	5.60%
株式会社もみじ銀行	4,261	4.99%
株式会社池田銀行	4,150	4.86%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
富士火災海上保険株式会社	3,397	3.98%
株式会社北洋銀行	3,038	3.56%
日本スタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	2,441	2.86%
全国共済農業協同組合連合会	2,401	2.81%
合計	40,987	47.99%
発行済み投資口数	85,400	100.00%

## 所有者別 投資口数比率



## 地域別 投資口数比率





# 7-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①

北から南方向に向って撮影した写真(ちゃやまちアプローチより撮影)



阪急グランドビル  
昭和52年築

HEPファイブ  
平成10年開業

梅田阪急ビル  
(阪急百貨店)  
(建替工事中)

阪神百貨店

新阪急ホテル  
昭和39年開業

ハビスENT  
ハビスOSAKA

阪急ターミナルビル  
昭和48年築

梅田駅・阪急三番街  
昭和48年完成  
10両・200m 9線10ホーム

北野阪急ビル  
昭和60年開業

NU chayamachi  
平成17年開業

■ 阪急リート投資法人の保有物件・□ 阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件

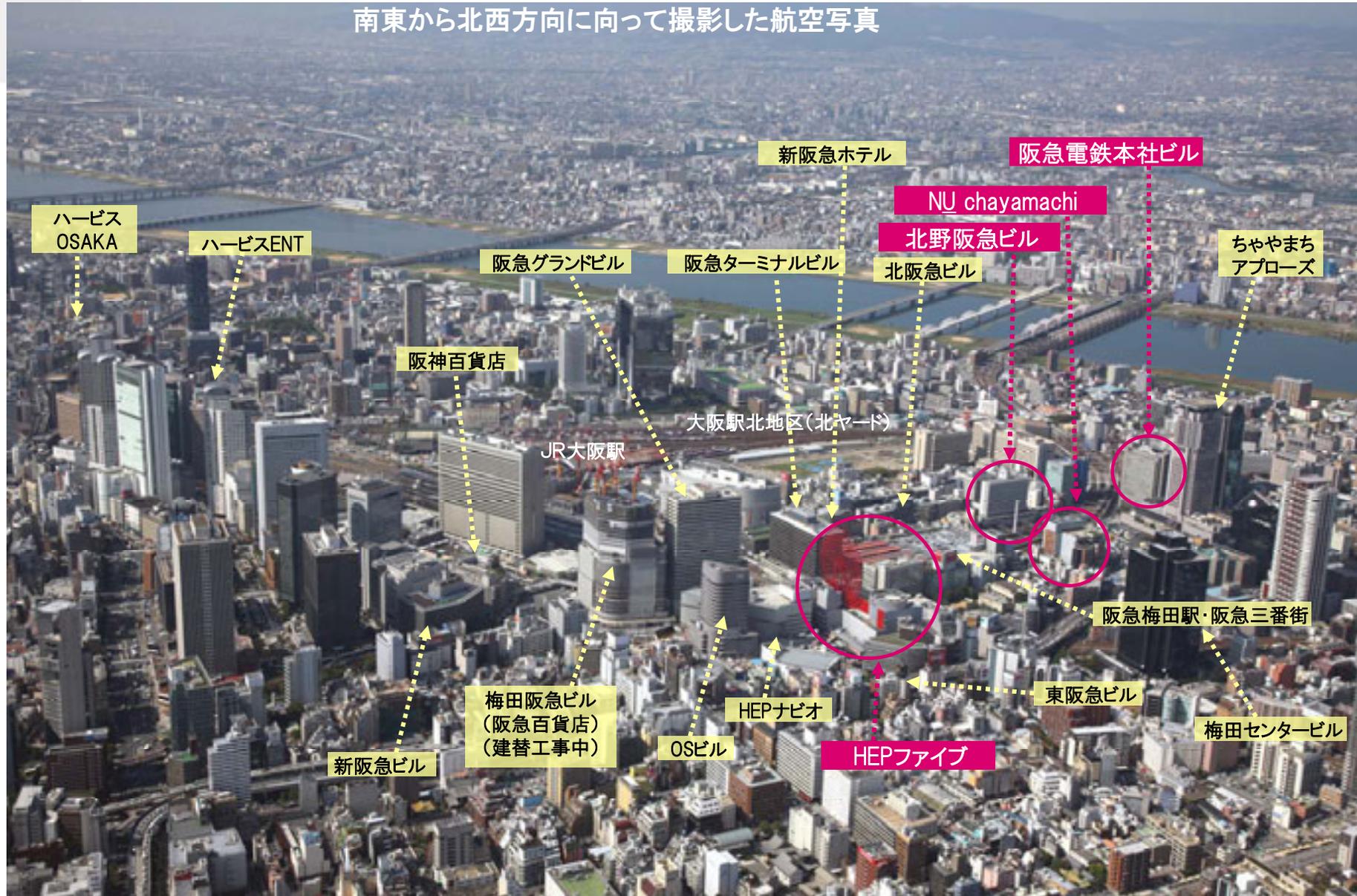


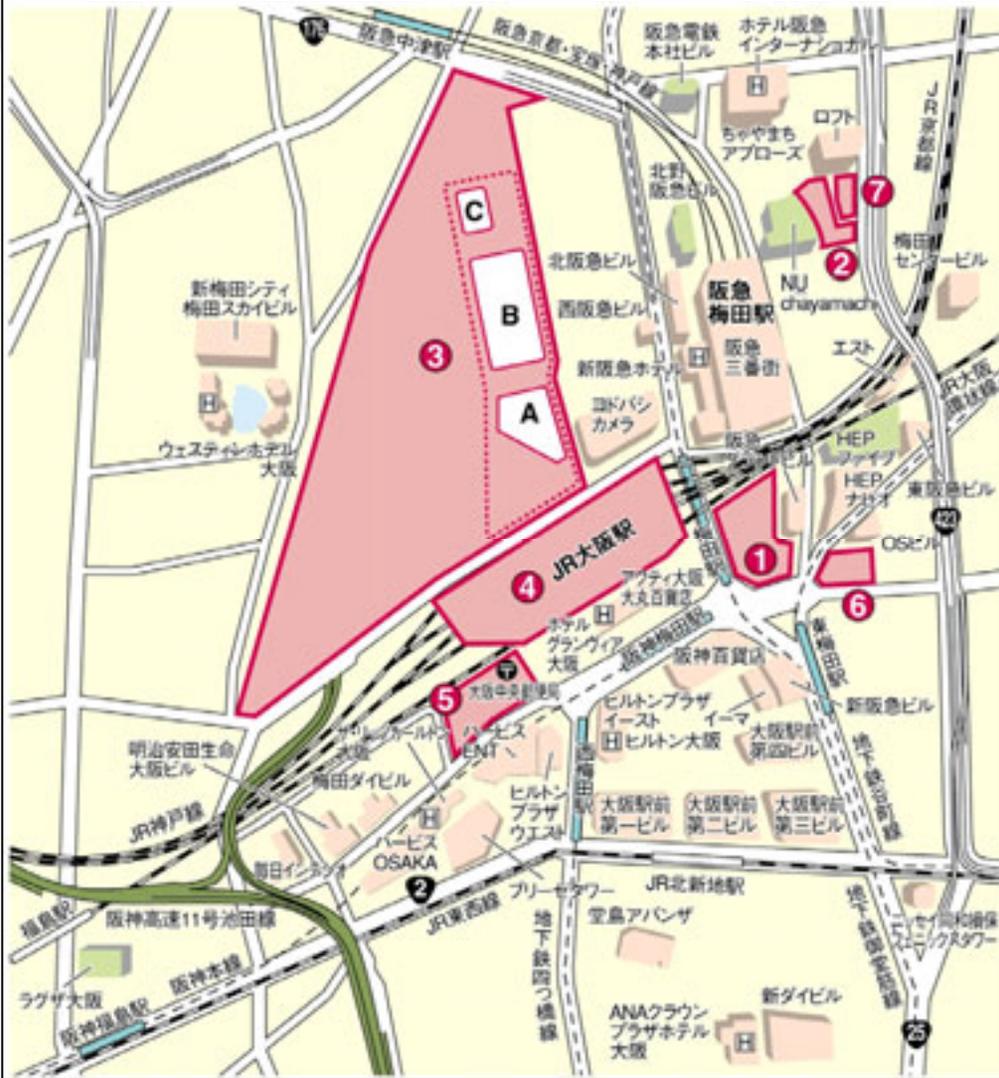
南西から北東方向に向かって撮影した航空写真





南東から北西方向に向けて撮影した航空写真





※緑色は保有物件

- ①梅田阪急ビル建替（平成21年9月百貨店1期開業予定）  
阪急電鉄株（百貨店・オフィス等）
- ②茶屋町東地区市街地再開発事業（平成23年春竣工予定）  
阪急電鉄株（主たる権利者）（商業・住宅・学校等）
- ③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）  
Aブロック：事務所、商業施設（約1.1ha）  
Bブロック：事務所、ホテル・レジデンス、商業施設  
ナレッジ・キャピタル（約2.2ha）  
Cブロック：分譲住宅（約0.5ha）  
三菱地所株、オリックス不動産株、  
積水ハウス株、阪急電鉄株等の企業グループ
- ④大阪駅改良、新北ビル開発  
西日本旅客鉄道株、大阪ターミナルビル株  
（百貨店、商業、オフィス等）
- ⑤大阪駅前地区共同開発  
日本郵政株、西日本旅客鉄道株  
（オフィス、劇場、商業等）
- ⑥大阪富国生命ビル建替  
富国生命保険（相）（オフィス、店舗等）
- ⑦大阪東急ホテル跡地開発（CHASKA CHAYAMACHI）  
（有）武蔵野プロパティーズ（ホテル、住宅、商業等）

## ➤ 現況

- 「梅田」は西日本最大の商業集積地であり、現在、複数の大規模開発が進行中
- 百貨店の増床(阪急百貨店・大丸)・新設(JR大阪三越伊勢丹)及びオフィスビル床の供給増加見込

## ➤ 阪急リートの想定

- 「梅田」エリアの吸引力が更に上昇 ただしエリア内の競争激化を想定
- 勝ち残りのポイント⇒各施設の魅力アップとエリア全体の回遊性向上  
今後も継続的に施設の「鮮度」の向上に努力  
阪急阪神ホールディングスグループとの協働を一層強化

### 〈阪急リートの保有物件〉

- ◇HEPファイブ :ピュアヤングをターゲットとする西日本最大級の商業施設
- ◇NU chayamachi :「関西初」テナント等を擁する「新感覚オトナ」をターゲットとする商業施設
- ◇北野阪急ビル :北ヤードとの回遊動線上に立地する複合(商業+ホテル)施設
- ◇ラグザ大阪 :西梅田・福島エリアに立地する複合(ホテル+オフィス+商業)施設

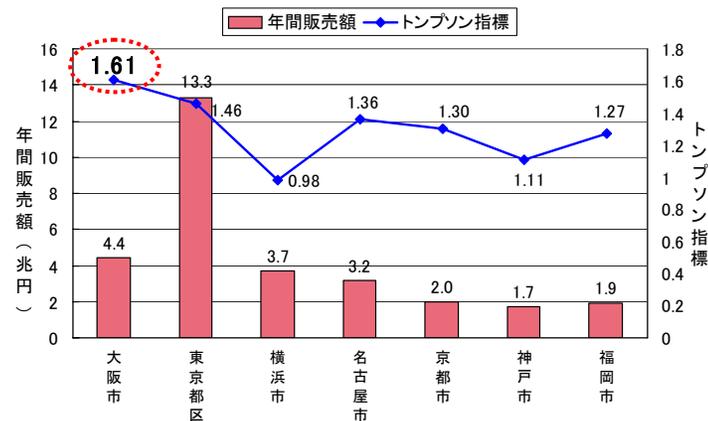


〈HEPファイブ前〉



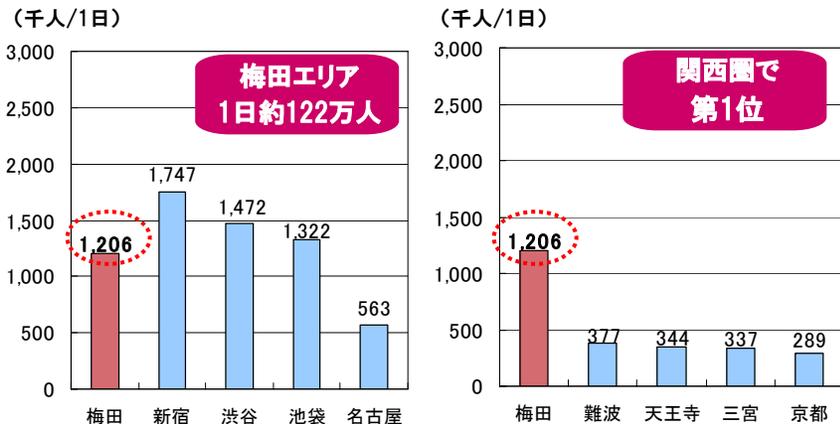
〈阪神・梅田駅の出入口〉

## ◇トンプソン指標比較(平成19年)



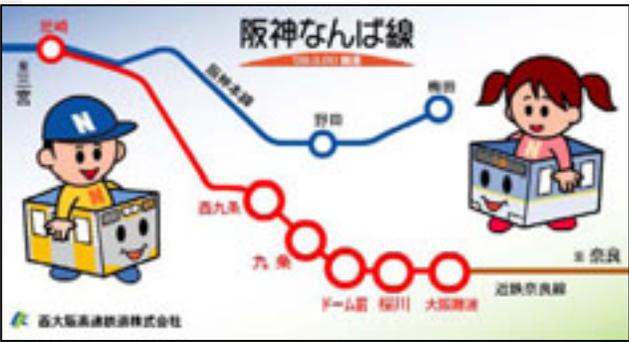
トンプソン指標 =  $\frac{\text{各都市人口1人当たりの小売業年間販売額}}{\text{全国の人口1人当たりの小売業年間販売額}}$   
 出所:大阪府経済局

## ◇全国主要駅及び関西圏主要駅エリア比較 平成18年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



出所:財団法人運輸政策研究機構「平成20年都市交通年報」

7-6. 阪神なんば線と「ららぽーと甲子園(敷地)・難波阪神ビル」 Hankyu REIT



ららぽーと甲子園(敷地)

難波阪神ビル

阪神なんば線 (平成21年3月20日開業)  
 新東西軸(三宮~西宮・甲子園~尼崎~大阪難波~近鉄奈良)



南から北方向に向かって撮影した航空写真

概要及び特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「ららぽーと」関西1号店として、平成16年11月阪神パーク等の跡地に開業</li> <li>●高密度人口、高所得という豊潤な商圈を後背とした、希少性ある大規模画地</li> <li>●核テナント:イトーヨーカドー、専門店約170店舗</li> <li>●キッザニア甲子園の開業(平成21年3月・関西初)</li> </ul>
立地環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●阪神間の代表的ベッドタウン西宮市に立地、周辺各市(神戸・芦屋・宝塚・尼崎・伊丹)も高い居住密度</li> <li>●阪神甲子園球場に隣接</li> </ul>
アクセスビリティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●阪神甲子園駅まで、梅田・三宮から約20分、難波から約30分</li> <li>●施設北側に国道43号線・阪神高速神戸線、西側に県道340号線など、主要道路に近接</li> </ul>
競合環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●駅前立地のダイエー甲子園店の主な顧客は近隣住民が中心 ⇒当施設は近隣含め広域からの顧客もターゲット</li> <li>●北側約3kmの阪急西宮ガーデンズ(平成20年11月開業)は百貨店を核に買い回り性を重視した広域商圈を見据えた施設 ⇒当施設はGMSを核に日用性を重視した施設</li> </ul> <p>阪神間において、顧客の動線は東西方向を中心(鉄道・主要道路)としている</p>



〈阪神甲子園球場〉



〈阪神「甲子園駅」駅前〉



〈国道43号線〉



南から北方向に向って撮影した航空写真



## 難波エリアの特性

- 阪神、近鉄、南海、JR、地下鉄(御堂筋線・四つ橋線・千日前線)の7つの路線が乗り入れるターミナル駅として、梅田エリアに次ぐ乗車人員数(平成21年3月20日「阪神なんば線」が開通)
- 高島屋、なんばマルイ、なんばパークス等の大型商業施設を中心に、地下街が網目状に広がる関西有数の商業集積地
- 大阪の南の玄関口にあり、関西国際空港へのアクセスの起点となる主要交通拠点
- 来客型店舗やスクール系店舗の需要が高いエリア

## 難波阪神ビルの競争力

- 中央区に位置し、各線難波(なんば)駅より徒歩圏内で、来店型オフィスとして施設内容を含め総合的に高い競争力
- ターミナルの中心である御堂筋線なんば駅へ「なんばウォーク」を通じて近接、利便性良好



〈難波阪神ビルの面する千日前通〉



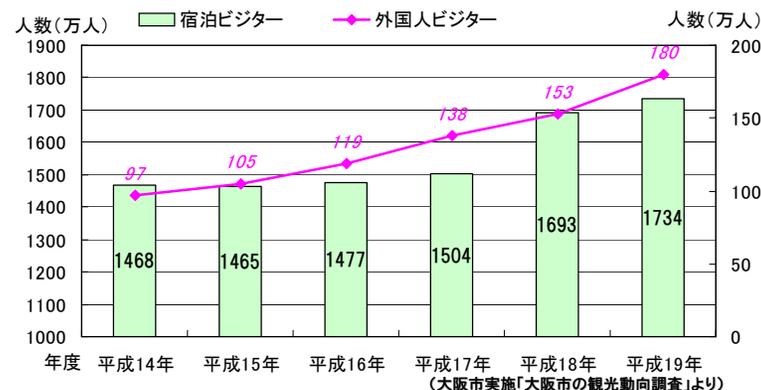
〈千日前通下の地下街「なんばウォーク」〉



〈夜の難波～戎橋の風景〉

<p>概要及び特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 阪急阪神ホールディングスグループの代表的なシティホテルの一つ</li> <li>● 全客室のバスルームに天然温泉を供給</li> <li>● 阪神タイガースと連携した各種イベントの実施</li> </ul>
<p>立地環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 西梅田・福島エリアという利便性の高い立地（梅田エリアの再開発等による高いエリア・ポテンシャル）</li> <li>● JR福島駅よりユニバーサル・スタジオ・ジャパンまで約10分</li> <li>● 京阪電車中之島線開業により今後開発が予定される中之島西地区にも近接</li> </ul>
<p>アクセスビリティ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 阪神・JR福島駅(大阪駅から1駅目)前</li> <li>● JR大阪駅から徒歩約10分</li> </ul>
<p>競合環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成14年以降、中規模ホテルの競争力が高まりを見せている</li> <li>● 大阪市内主要ホテル平均より高い稼働率を維持</li> <li>● 梅田エリアの同等クラスのホテルよりリーズナブルな客室価格の設定、交通利便性の高から利用客数は今後も堅調に推移すると推察</li> </ul>

大阪市宿泊ビジター数・外国人ビジター数の推移



◆ 大阪市による観光ビジター増加施策(「宿泊促進型旅行商品開発事業」「東アジア集中キャンペーン」など)により、宿泊観光ビジターと外国人ビジターが大幅に増加

- 観光・ビジネスに利便性の高い立地、客室で天然温泉を楽しめる独自性を持つ
- 今後梅田エリアの開発と共に、さらなる利用増加が見込まれる



〈7F阪神サウナ〉



〈正面玄関〉

<p>概要及び特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 藤田観光株式会社によるクオリティの高い運営</li> <li>● 「ワシントンホテル」より上位グレードの新ブランド</li> <li>● 色調が統一された高級感の漂う客室</li> <li>● PC、朝刊、飲物等などが自由に利用できる宿泊者専用ラウンジ併設</li> <li>● 日本経済新聞他、多数のメディアに取上げられる</li> </ul>
<p>立地環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 芝浦アイランド(マンション約3800戸)等、業務・商業に加え、居住エリアとしても急速にポテンシャルアップしている「田町・三田エリア」に立地</li> <li>● 大使館、大企業本社、キャンパス、寺院等が立地し、高い宿泊需要に支えられているエリア</li> <li>● 芝浦工業大学旧芝浦キャンパス跡地の再開発「芝浦RENASITE(ルネサイト)」の一街区(産学連携による「ホテル」「大学」「オフィス」の複合開発)</li> </ul>
<p>アクセスビリティ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR田町駅(JR品川駅・JR浜松町駅より1駅目)から徒歩約5分</li> <li>● 都営浅草線三田駅(東京国際空港まで30分弱)から徒歩約7分</li> </ul>
<p>競合環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 同エリア内の19ホテル中、立地条件、施設設備、ブランド力ともトップレベル</li> </ul>



〈宿泊者専用ラウンジ〉



〈芝浦工業大学芝浦キャンパス跡に建設〉



〈JR田町駅周辺〉

<p>概要及び特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アールエヌティーホテルズ株式会社(ロイヤルホールディングスグループ)が運営</li> <li>● 全室にテンピュール低反発枕設置、「あかりと明るさ」にこだわった照明</li> <li>● 浜松市役所等の官庁や、観光地の一つである浜松城に至近な立地</li> </ul>
<p>立地環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浜松市は平成19年4月政令指定都市に移行</li> <li>● 自動二輪・四輪・楽器等の製造業の事業所が数多く立地</li> <li>● 市内中心部を南北に縦貫する大手通に面する</li> <li>● ホテル周辺は官庁、オフィスビル、マンションが立ち並ぶ静かな環境</li> </ul>
<p>アクセスビリティ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR浜松駅から自動車で約5分、徒歩で約15分</li> <li>● 大通りに面し、自動車でのアクセスは良好</li> <li>● 浜松市において最大規模の工業団地である都田テクノパークや大企業事業所へのアクセス良好</li> </ul>
<p>競合環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浜松市のホテルの多くがJR浜松駅周辺に立地するが、築古・小規模のホテルが中心</li> <li>● 当該ホテルは立地、施設機能的に相応の競争力有り</li> </ul>



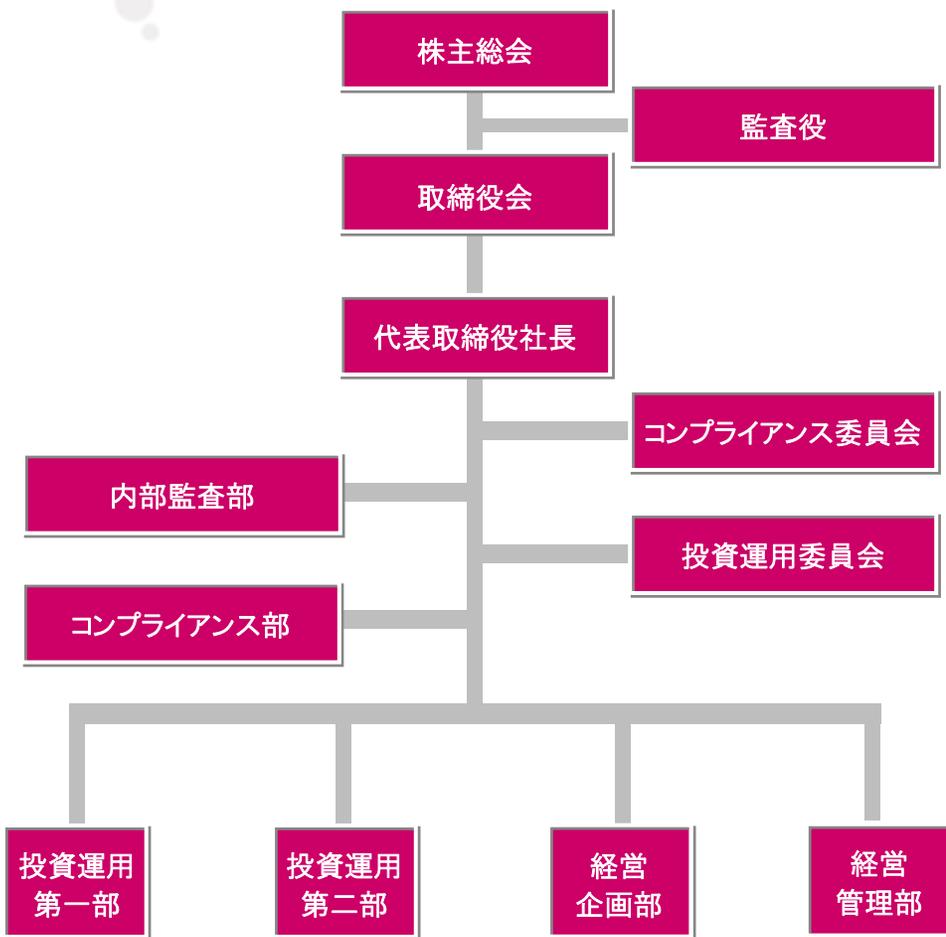
〈浜松市役所〉



〈JR浜松駅前〉

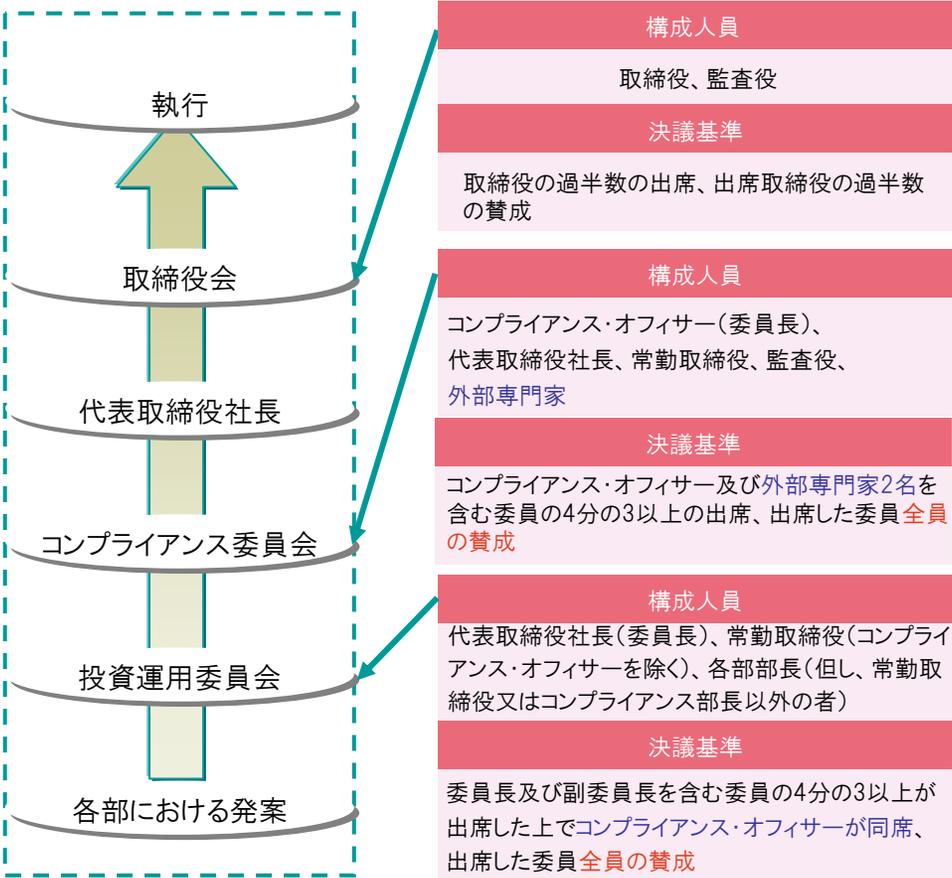


〈都田テクノパーク〉



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21年5月31日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社(100%)	
役職員数	19名（平成21年5月31日現在）	
役員	代表取締役社長	山川 峯夫
	取締役	弥谷 忠二郎
	取締役	白木 義章
	取締役	高尾 雅之
	取締役	吉田 浩二
	監査役(非常勤)	小野 徹
	監査役(非常勤)	庄司 敏典
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	
	● 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:大阪府知事(2) 第50641号		

複数の牽制機能を制度的に担保  
 コンプライアンス重視の風土作りに注力



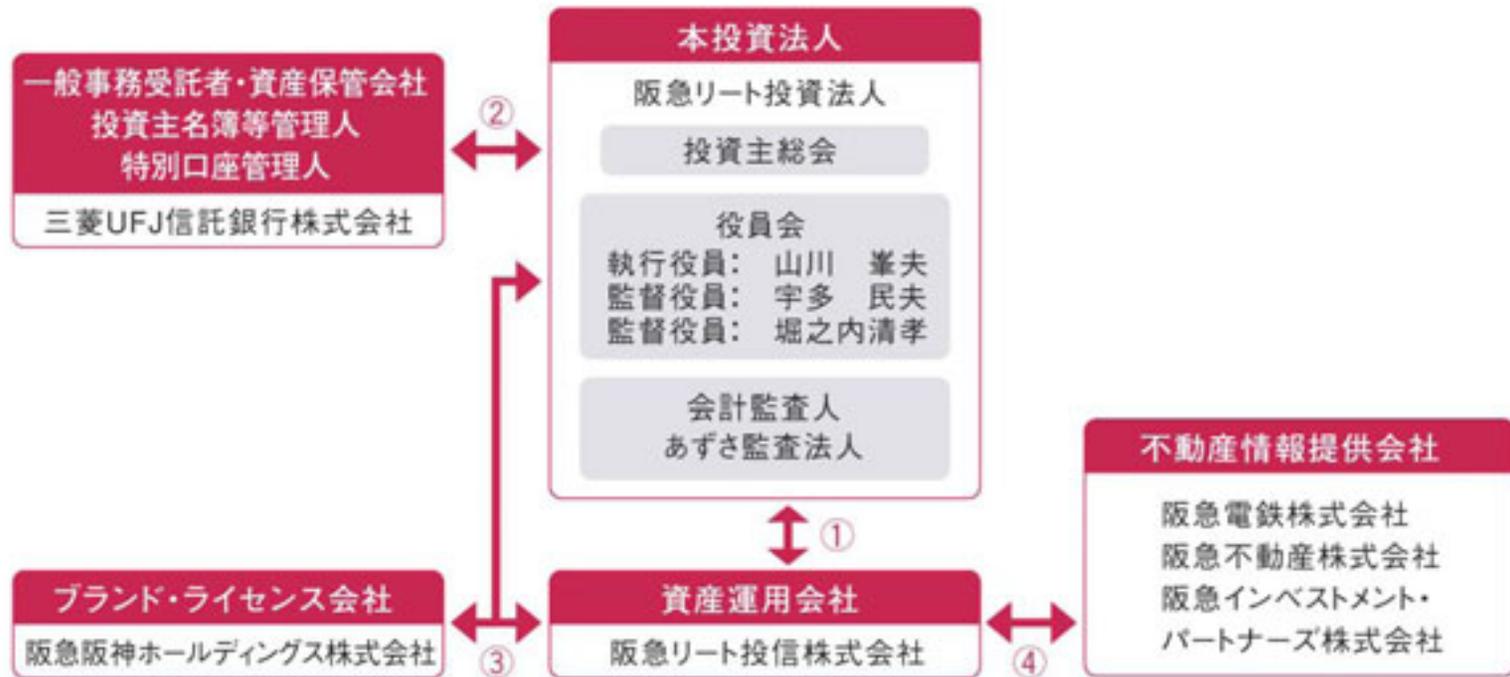
## コンプライアンス体制

- ・コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- ・利害関係者との利益相反取引については、外部専門家委員を含むコンプライアンス委員会で審議
- ・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

## 内部監査体制

- ・年度内部監査計画に基づき、計画的に実施
- ・外部コンサルティング機関の活用による内部監査の独立性確保
- ・第三者機関による継続的な内部監査の実施
- ・準常勤監査役制度の導入 (阪急電鉄株とグループ企業の独自制度 会社法上は非常勤監査役)
- ・阪急阪神ホールディングス株の連結子会社として、内部統制システムを構築し運用実施

## 7-14. 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／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約  
③商標使用許諾契約 ④情報共有に係る協定書

(注) 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、平成20年8月28日開催の投資主総会において、補欠執行役員として資産運用会社である阪急リート投信株式会社の取締役である白木義章を、また補欠監督役員として戸奈常光を選任