



Hankyu REIT

第1期 決算説明会資料

(平成16年12月3日～平成17年11月30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>

1. 目次

1. 本投資法人の特色	
1-1. Executive Summary	3
1-2. スポンサーの企画能力及び運営能力の承継と活用	4
2. 決算概要	
2-1. 第1期の推移	6
2-2. 決算ハイライト	7
2-3. 損益計算書/金銭の分配に係る計算書	8
2-4. 貸借対照表	9
2-5. 財務指標	10
2-6. 第2期 分配金の予想	11
3. ポートフォリオの状況	
3-1. ポートフォリオ一覧	13
3-2. ポートフォリオ・マップ	14
3-3. ポートフォリオ・サマリー	15
3-4. 物件別事業収支	16
3-5. 物件別稼働率の推移	17
3-6. 物件概要	18
4. 外部成長戦略	
4-1. 投資対象	24
4-2. 投資対象エリア	25
4-3. アクイジション戦略	26
4-4. アクイジションの取り組み	27
5. 内部成長戦略	
5-1. オペレーショナル・マネジメント	30
5-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み	31
6. 財務戦略	
6-1. 基本方針・第1期末借入金明細	38
6-2. 金利動向と長期固定比率・返済期限分散	39
6-3. 負債比率の保守的な運営・物件取得余力	40
7. Appendix	
7-1. 阪急リート投信(株)の運用体制	42
7-2. 利益相反取引対策	43
7-3. 本投資法人のストラクチャー	44
7-4. 阪急電鉄グループの主要拠点「梅田エリア」	45
7-5. 関西圏の総生産額 - 世界10位に匹敵	46
7-6. 関西圏の年間商品販売額(小売業計) ・生産年齢人口	47
7-7. 商業地の公示価格の変動率	48
7-8. 投資口価格の推移	49
7-9. 投資主属性分析	50

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。



Hankyu REIT



1. 本投資法人の特色

1-1 . Executive Summary

中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指します。

- 複合型不動産投資信託 (REIT)
 - 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**
 - 全国を投資対象 中でも、「**関西圏**」に**重点的に投資**
- 阪急電鉄グループの企画能力及び運営能力の承継と活用
 - 外部成長戦略: 阪急電鉄グループの情報収集能力と優先交渉権の活用
 - 内部成長戦略: 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)
 - 利益相反取引対策: 厳格なルール策定 (7.Appendix ご参照)

1-2. スポンサーの企画能力及び運営能力の承継と活用

資産運用会社

阪急リート投信株式会社

承継

承継

2007年(平成19年) 創立100周年

グループスローガン「都市にうれしい出来事を」と経営理念「Life-Style Developer HANKYU」の確立

商業施設や事務所ビル等の開発・運営に活用

回遊性の高い施設開発、新規業態テナントの誘致、テナントの事業構造・運営スキルの把握に活用

都市生活者動線の分析力等

「観覧車のある商業施設」
HEPファイブ

消費者・テナントニーズの分析力等

ライフスタイル提案力

コンテンツ創造力

「川の流れる地下街」
阪急三番街

人の流れの創出

都市生活者のニーズを先取りした
上質の空間・サービス等の提供

エンドユーザーたる消費者の
目線を理解

私鉄最大級ターミナル阪急電鉄「梅田駅」を中心とした
商業施設・オフィスビル・ホテル及び劇場等からなる街づくり

生活密着型事業の直営

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

1907年(明治40年) 創立

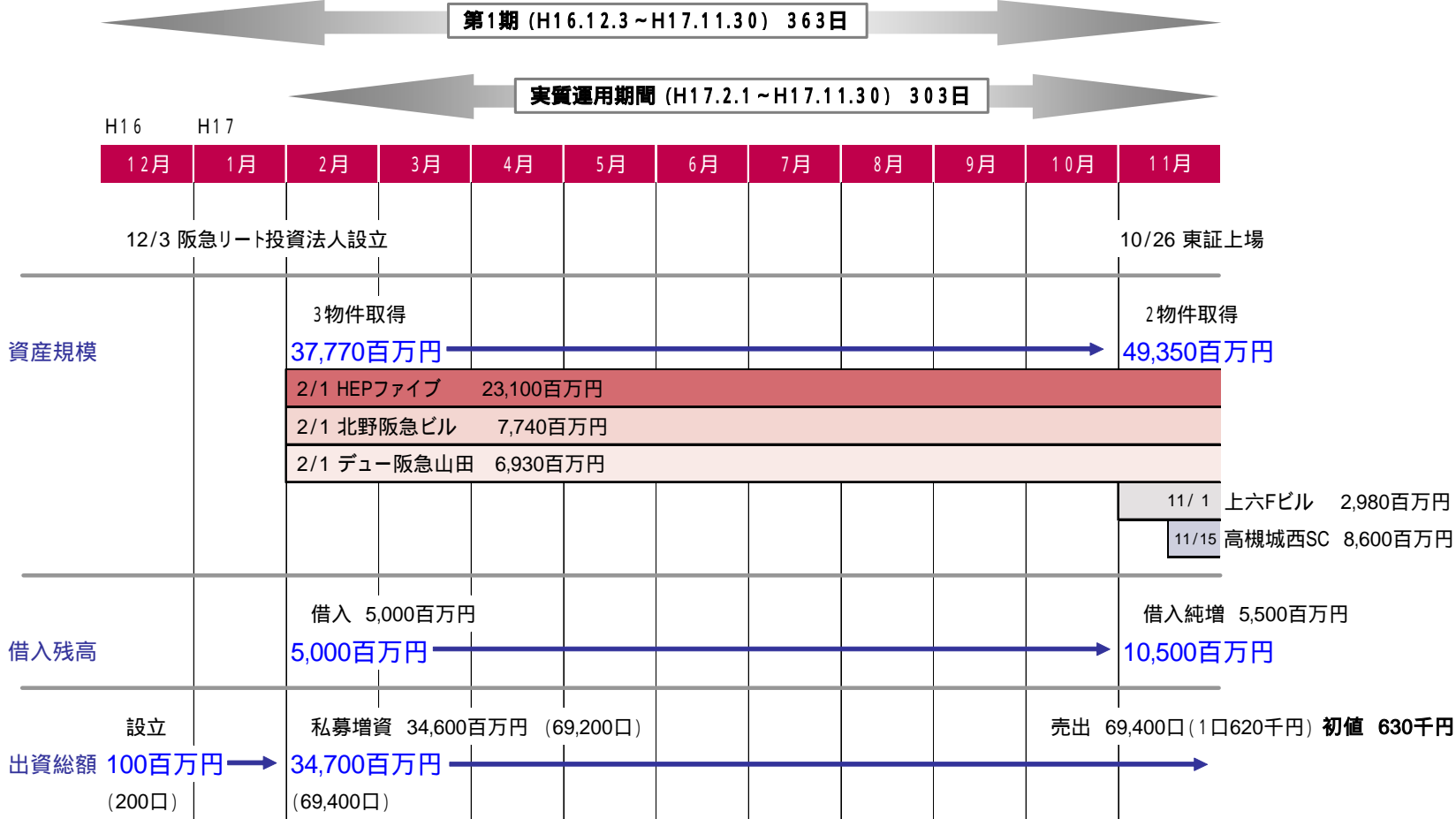


Hankyu REIT



2. 決算概要

2-1. 第1期の推移



2-2. 決算ハイライト

(単位:百万円)

科目	第1期実績		増減
	自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	平成17年10月26日発表予想	
実質運用日数(日)	303	303	
営業収益	3,618	3,647	29
営業利益	1,460		
経常利益	1,319	1,276	42
当期純利益	1,315	1,276	39
1口当たり分配金(円)	18,962	18,387	575
1口当たりFFO(円)	26,868		

実質 +10百万円

業務委託手数料収支を相殺する会計処理適用によるもの
(HEPファイブ)
39百万円

売上歩合賃料の増加
(HEPファイブ)
+11百万円

公開関連費用の減少
+60百万円

修繕費の増加
14百万円

2-3. 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1期 (実質運用日数 303日) 自 平成16年12月3日 至 平成17年11月30日	
	金額	百分比 (%)
経常損益の部		
営業損益の部		
1. 営業収益	3,618	100.0
賃貸事業収入	3,618	
2. 営業費用	2,157	59.6
賃貸事業費用	1,885	
資産運用報酬	181	
役員報酬	4	
資産保管委託報酬	8	
一般事務委託報酬	18	
会計監査人報酬	6	
その他費用	52	
営業利益	1,460	40.4
営業外損益の部		
1. 営業外収益	98	2.7
受取利息	0	
その他の営業外収益	98	
2. 営業外費用	240	6.6
支払利息	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	17	
創業費	1	
その他営業外費用	0	
経常利益	1,319	36.5
税引前当期純利益	1,319	
法人税、住民税及び事業税	3	
法人税等調整額	0	
当期純利益	1,315	36.4
当期末処分利益	1,315	

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

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

賃貸事業収入

期末時点の稼働率 99.6%

HEPファイブの売上歩合賃料の上昇等により、予想比実質的に増加

賃貸事業費用

内訳:P16ご参照

うち不動産取得にかかる各種報酬 41百万円

うち修繕積立金引継収入(北野阪急ビル) 78百万円

公開関連の各種報酬・目論見書印刷費・広告費等

予想比 +39百万円

2-4. 貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第1期	
	金額	構成比(%)
資産の部		
流動資産合計	7,942	13.6
現金及び預金	1,848	
信託現金及び信託預金	4,856	
営業未収入金	18	
預け金	216	
未収消費税等	979	
前払費用	23	
繰延税金資産	0	
固定資産合計	50,289	86.4
1. 有形固定資産		
建物	3,117	
構築物	482	
工具器具及び備品	17	
土地	4,303	
信託建物	16,196	
信託構築物	541	
信託機械及び装置	47	
信託工具器具及び備品	31	
信託土地	24,551	
有形固定資産合計	49,289	84.6
2. 無形固定資産		
借地権	957	
その他の無形固定資産	4	
信託その他の無形固定資産	3	
無形固定資産合計	965	1.7
3. 投資その他の資産		
長期前払費用	24	
差入預託保証金	10	
投資その他の資産合計	34	0.1
資産合計	58,231	100.0

高槻城西SC

HEPファイブ
北野阪急ビル
デュー阪急山田
上六Fビル

科目	第1期	
	金額	構成比(%)
負債の部		
流動負債合計	3,930	6.8
営業未払金	439	
短期借入金	3,000	
未払費用	20	
未払法人税等	3	
前受金	188	
預り金	280	
固定負債合計	18,284	31.4
長期借入金	7,500	
預り敷金保証金	1,930	
信託預り敷金保証金	8,853	
負債合計	22,215	38.2
出資の部		
出資総額	34,700	59.6
剰余金合計	1,315	2.2
当期末処分利益	1,315	
出資合計	36,015	61.8
負債・出資合計	58,231	100.0

有利子負債
10,500百万円
内訳:P38ご参照

うち預り敷金
保証金合計
11,041百万円

7,025百万円を
資金調達手段
として活用
P40ご参照

2-5. 財務指標

項目	第1期	備考
実質運用日数	303日	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)	2.5%	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)	3.0%	実質運用期間により算出
純資産当期純利益率 (ROE)	3.7%	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)	4.5%	実質運用期間により算出
純資産比率	61.8%	期末純資産額 / 期末総資産額
負債比率 (LTV)	32.3%	(期末借入金額 + 期末敷金・保証金 - 期末敷金・保証金見合い現預金) / (期末総資産額 - 期末敷金・保証金見合い現預金)
総資産有利子負債比率	18.0%	期末有利子負債額 / 期末総資産額
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	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)	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)	1,864百万円	当期純利益 + 減価償却費

2-6. 第2期 分配金の予想

(単位: 百万円)

科目	第2期予想 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	平成17年10月26日発表予想	増 減	(ご参考) 第1期実績
実質運用日数(日)	182	182		303
営業収益	2,586	2,687	101	3,618
営業利益	931			1,460
経常利益	869	881	12	1,319
当期純利益	867	881	14	1,315
期末時点 発行済投資口数(口)	69,400	69,400		69,400
1口当たり分配金(円)	12,500	12,701	201	18,962
1口当たりFFO(円)	18,755			26,868

運用資産の異動がないことを前提

実質 34百万円

業務委託手数料収支の相殺の
会計処理適用によるもの
67百万円

主要テナントの賃料減額
37百万円

賃貸事業費用、
販売費・一般管
理費の見直し
+22百万円



Hankyu REIT



3. ポートフォリオの状況

3-1. 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	賃貸可能面積 (㎡) (注2・3)	稼働率 (注2・3)	テナント総数 (注2・3)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円) (注3)
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ	大阪市北区	平成10年	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (141)	5.2%	平成17年2月1日	23,100	46.8%	26,600
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	28,194.15 (18,471.08)	100.0% (100.0%)	1 (25)	8.6%	平成17年2月1日	7,740	15.7%	8,130
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年	12,982.19	100.0%	26	5.2%	平成17年2月1日	6,930	14.0%	6,560
	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	31,451.81	100.0%	1	2.4%	平成17年11月15日	8,600	17.4%	8,231
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	4,659.08	91.1%	11	3.7%	平成17年11月1日	2,980	6.0%	2,980
ポートフォリオ合計					99,920.71 (78,137.93)	99.6% (99.5%)	40 (204)	4.8%	—	49,350	100.0%	52,501

(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
することを表している

(注2) 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3) 平成17年11月30日時点

3-2. ポートフォリオ・マップ



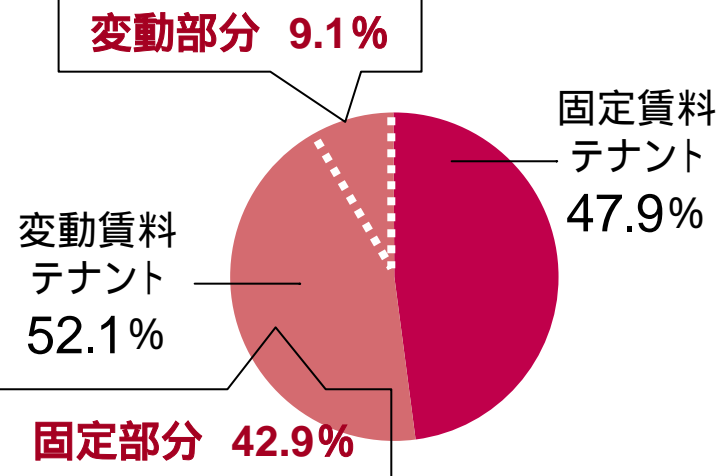
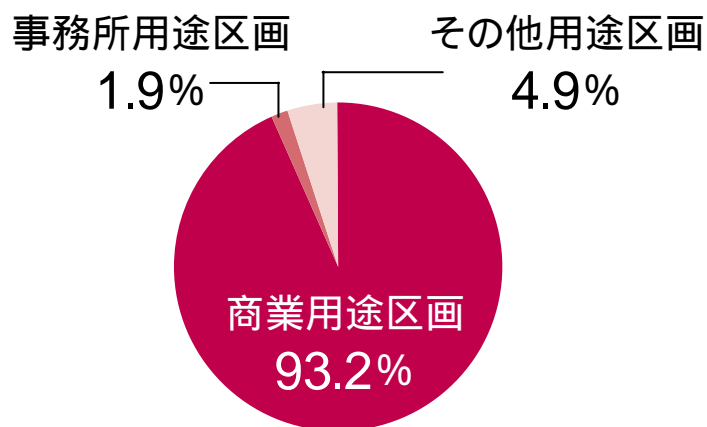
3-3. ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額 493.5億円

稼働率(平成17年11月末) 99.6%

総物件数 5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

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	5物件合計
稼働日数 (日)	303	303	303	16	30	
賃貸事業収入 合計	1,922	1,018	630	21	25	3,618
賃貸収入	1,640	705	451	20	24	2,841
水道光熱費収入	106	224	84			416
その他収入	175	88	94	0	1	359
賃貸事業費用 合計	957	566	332	17	11	1,885
委託管理料	278	197	122	0	4	604
水道光熱費	143	217	78			439
支払賃借料	16	1	2	1		21
広告宣伝費	114	4	0			119
修繕費	33	19	1		1	57
損害保険料	9	6	2	0	0	19
その他費用	61	7	6	0	0	75
減価償却費	299	111	118	14	4	548
賃貸事業利益	964	452	297	3	14	1,732
NOI (不動産賃貸事業利益 + 減価償却費)	1,264	564	415	18	19	2,281
資本的支出	19	158	15			193

計 52百万円

照明球交換費用 14百万円

設備更新工事等 38百万円

HEPファイブの上記金額は50%相当額

計 177百万円

集客力向上のための20周年サイン
リニューアル工事 47百万円

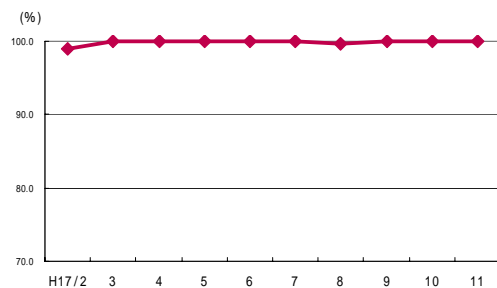
新規テナント入居工事 27百万円

設備更新工事等 103百万円

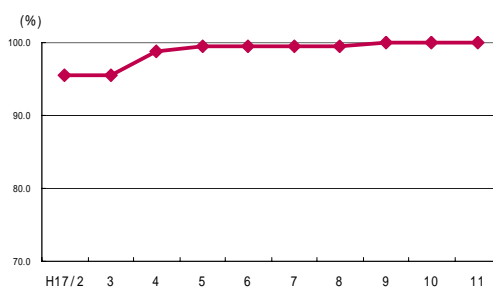
3-5. 物件別稼働率の推移

5物件のうち、4物件(上六Fビルディング以外)は第1期末時点で稼働率100%

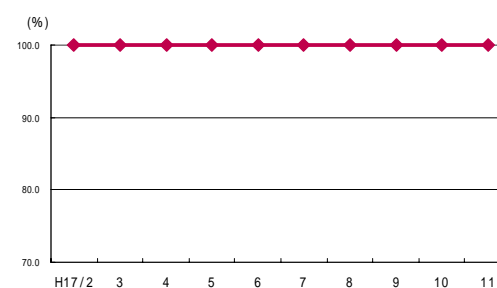
HEPファイブ



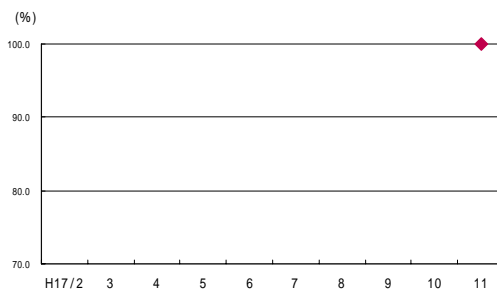
北野阪急ビル



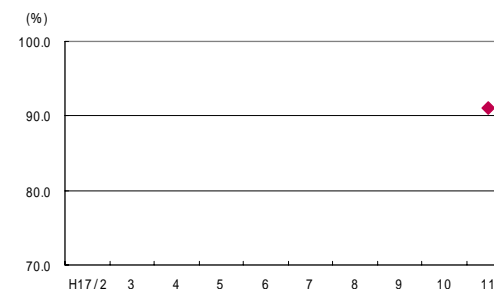
デュ-阪急山田



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

(注) HEPファイブと北野阪急ビルはバ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

3-6. 物件概要

商業用施設

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



3-6. 物件概要

商業用施設

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



3-6. 物件概要

商業用施設

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圏
 集客力のある店舗構成



3-6 . 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:

大きい商圏人口
競争力のある店舗で構成された郊外型商業施設



3-6. 物件概要

複合施設



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 m²
 延床面積 : 7,017.62m²
 賃貸可能面積 : 4,659.08m²
 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





Hankyu REIT



4. 外部成長戦略

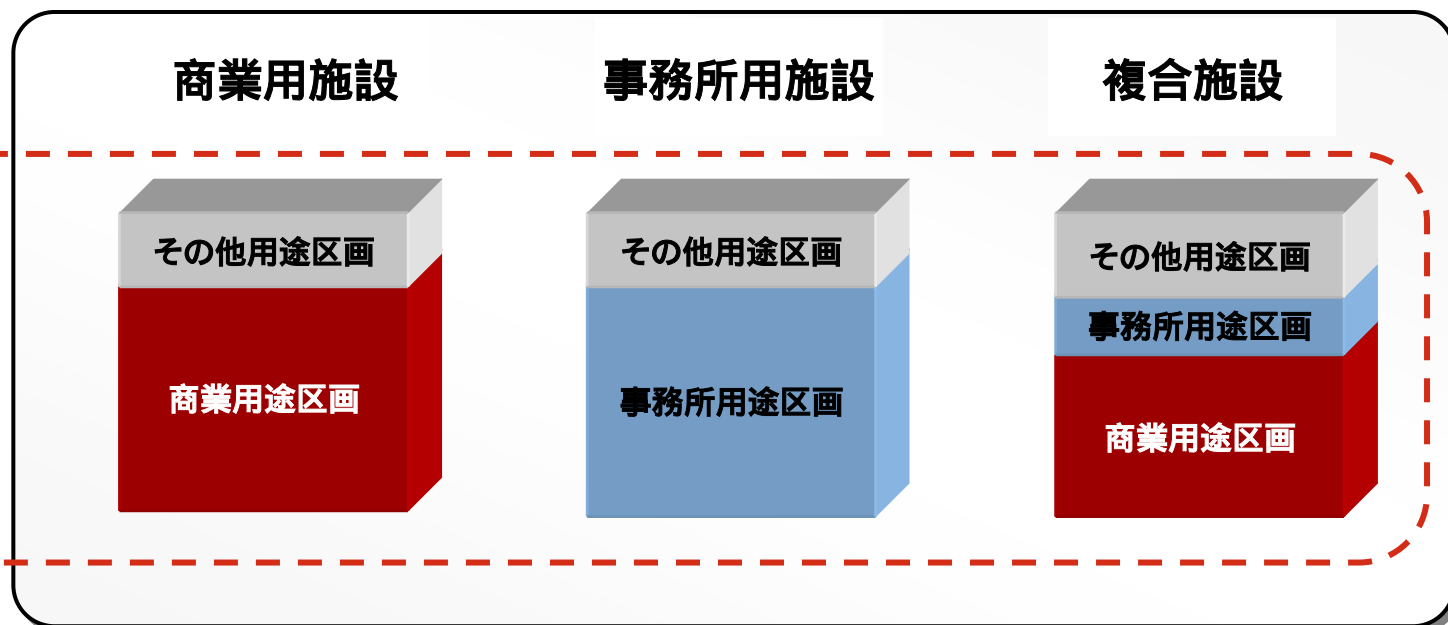
4-1. 投資対象

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

阪急電鉄グループは商業用途又は事務所用途について豊富な不動産
運営実績を有する

中でも、「**商業用途区画**」に**重点的に投資**

阪急電鉄グループの持つ企画能力・運営能力の活用
地域の経済変動等にかかわらず収益の維持・向上を期待できる



4-2. 投資対象エリア

全国を投資対象

いかなる地域でも、阪急電鉄グループの企画・運営能力の活用が可能
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ざした情報力及びネットワークを活用

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

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

投資額比率における地域区分

関西圏
50%以上

ポートフォリオ組入物件

HEPファイブ(大阪市北区)
北野阪急ビル(大阪市北区)
デュー阪急山田(大阪府吹田市)
高槻城西SC(大阪府高槻市)
上六Fビル(大阪府中央区)

「**関西圏**」:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

4-3. アクイジション戦略

継続的に不動産等を取得し、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び、投資口の流動性増大を図る。

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

阪急電鉄グループに対する
優先交渉権

不動産等の売却に関する情報を広く収集

- 資産運用会社独自のネットワーク
- 阪急電鉄グループの情報収集能力の活用
- 相対取引への取組み

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

情報共有及び
優先交渉権

4-4. アクイジションの取り組み

第1期における実績

5物件 49,350百万円

阪急電鉄グループからの拠出	3物件	37,770百万円
当社ネットワークからの取得	2物件	11,580百万円

2月 1日 HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田 3物件取得
スポンサーグループからの拠出

11月 1日 上六Fビルディング グループ外(相対取引)から取得
スポンサーのウェア・ハウジング機能活用

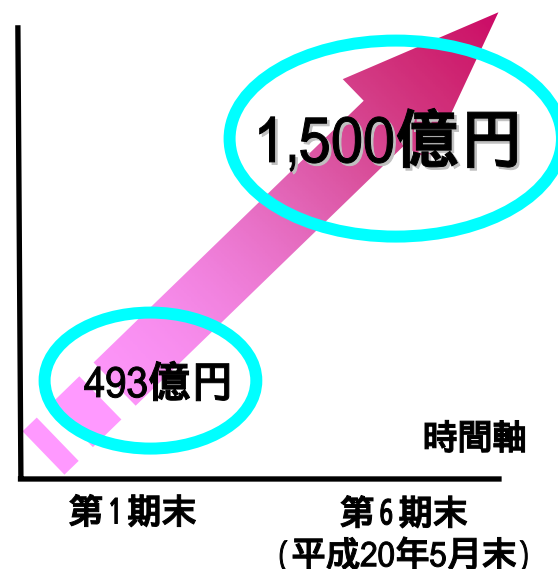
11月 15日 高槻城西SC グループ外(少数入札)から取得

物件情報件数

	情報件数	検討件数	取得件数
全 体	514	88	5
グループからの情報	413	33	3
当社ネットワークからの情報	101	55	2
関西圏	147	63	5
関西圏以外	367	25	0

(ご参考) 外部成長イメージ

資産規模



4-4. アクイジションの取り組み

今後の投資戦略について

阪急電鉄グループとのコラボレーションの一層の強化
 情報ルート拡大による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

阪急電鉄グループに対する優先交渉権

【阪急電鉄】

阪急沿線を中心に不動産賃貸事業・開発事業を行っているが、首都圏等においても高いノウハウ・ブランドを背景に開発を推進している

【阪急不動産】

阪急電鉄グループの不動産事業における中核会社として、不動産分譲・仲介・賃貸管理を行っている

【阪急インベストメント・パートナーズ】

主に阪急電鉄グループの出資による不動産ファンドの組成から保有・売却までのアセットマネジメントを行っている

外部物件情報の獲得

【運用会社のネットワーク】

不動産ファンドへの直接アプローチ
 事業会社への直接アプローチ
 流通事業者への直接アプローチ

【阪急電鉄グループの情報収集能力の活用】

総テナント数	約2,600件
賃貸可能面積	約74万㎡
(うち梅田地区)	約38万㎡



Hankyu REIT



5. 内部成長戦略

5-1. 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

5-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

〈HEPファイブ〉

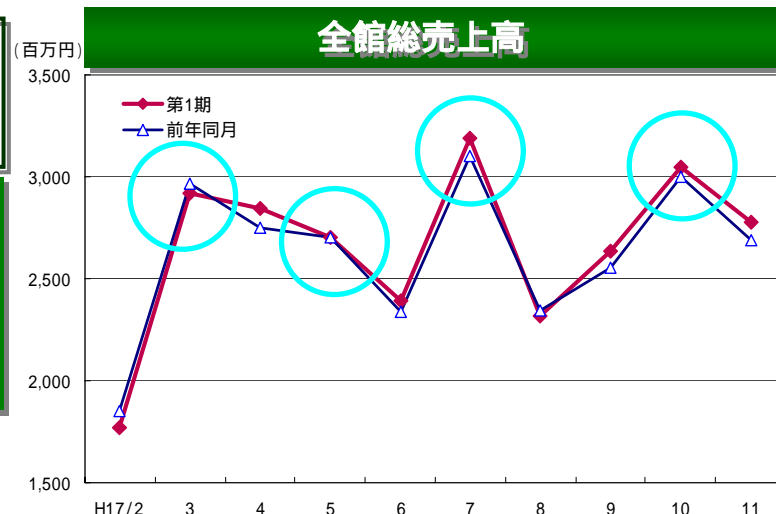
積極的な販売促進活動により、全館売上高増加

第1期 運用期間 (平成17年2月1日～11月30日
: 10か月間)における実績

全館売上高 約 266億円 (前年同期比 + 1.2%)

消費者ニーズに対応したテナントの入替実施

時代をリードする販売促進活動



主な販売促進活動の実績

- 3月 「UMEDA 3H SOUND GATE」
HEPファイブ・HEPナビオ・阪急三番街の合同で人気歌手のライブ等実施
- 5月 「HEP WONDERFUL HOLIDAY」 ゴールデンウィーク期間イベント
ストリート・パフォーマンス
伝説のパンクロックバンド セックス・ピストルズの写真展
- 7月 「FIVE HEP UP BARGAIN」 全館統一の夏のバーゲン
- 10月 「OFC (オリジナル・ファッション・コンテスト) フェスティバル」
創作ファッションコンテストの実施
人気モデル・長谷川潤のトークショー



5-2. 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会社との協働による時代をリードした販売促進活動
 “若者向け流行発信基地”の地位維持による差別化

ストリートパフォーマンス(5月)



オリジナル・ファッション・コンテスト(10月)



セックス・ピストルズ写真展(5月)



長谷川潤のトークショー(10月)



5-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

〈HEPファイブ〉・クリスマスフェア・ウインターバーゲンの賑わい

クリスマスフェア期間中の正面エントランス前とイルミネーション



ウインターバーゲン(1月6～9日)での賑わい



5-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

〈北野阪急ビル〉

テナント・PM会社とのリレーションにより競争力強化

第1期 運用期間における実績

競争力の高いテナントの誘致

稼働率 100% 達成

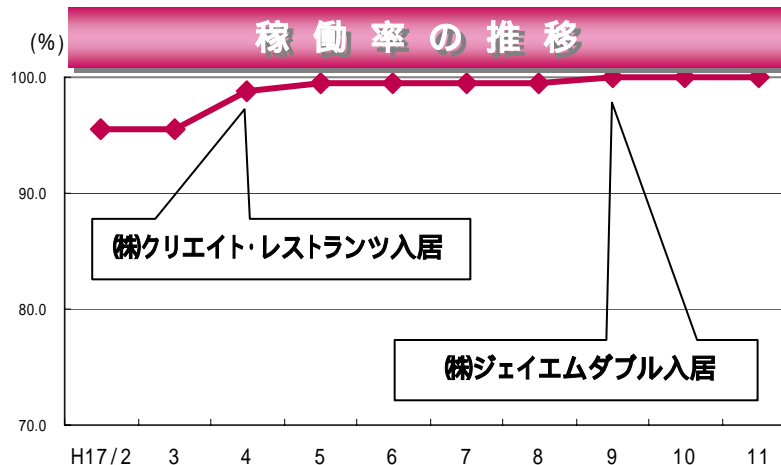
サイン・リニューアル実施によるコンセプト強化

テナント・リーシングの実績

4月25日 ㈱クリエイティブ・レストランツ 入居 (1階 約 609㎡)
THE BEER COMPANY

9月21日 ㈱ジェイエムダブル 入居 (3階 約 104㎡)
ヘアサロン・エッジオリジネーション

THE BEER COMPANY



5-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

〈北野阪急ビル〉

サイン・リニューアルの実施

視認性を追及した明るくカジュアルなファサードを演出。親しみやすく、安心して利用できる飲食店街・DD HOUSEとして女性客への訴求力を強化。
 飲食店をイメージしたメインエントランスサインの掲出（既存のテントを撤去）
 ゲート状サイン、矢印付サイン導入、スポット照明の強化によるB1Fへの導線の明確化
 各テナントの案内看板の一新

福祉対応
 車椅子対応トイレ・視覚障害者用誘導タイル・触知案内板の設置

南側

B1エントランス

<前>



<後>



東側

正面エントランス

<前>



<後>



B1

サンクンガーデン

<前>



<後>



5-2. オペレーショナル・マネジメントの取り組み

〈スポンサーとのコラボレーション〉

動線分析力

HEPファイブ・北野阪急ビル・デュー阪急山田
阪急電鉄の駅構内表示版への施設名記載

北野阪急ビル
茶屋町高架下通路の美装

NU chayamachi
との回遊性向上



テナント・消費者ニーズ分析力

HEPファイブ

HEPナビオ、阪急三番街との共同販促

北野阪急ビル

HEPナビオとの共同ウェブサイト・カード
サインリニューアル、ウェブサイトリニューアル

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



北野阪急ビル DD HOUSE ウェブサイト
<http://ddhouse.hankyu.co.jp/index2.html>



HEPカード



特徴：入会金・年会費無料、買物5%OFF、HEPファイブ観覧車搭乗券
100円引き、HEPホール入場割引、HEPナビオ内映画料金20%OFF



Hankyu REIT



6. 財務戦略

6-1. 基本方針・第1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4.0年（うち長期借入金の残存平均借入期間 5.3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 1.10%（うち長期借入金の加重平均金利 1.40%）

平成17年11月30日時点

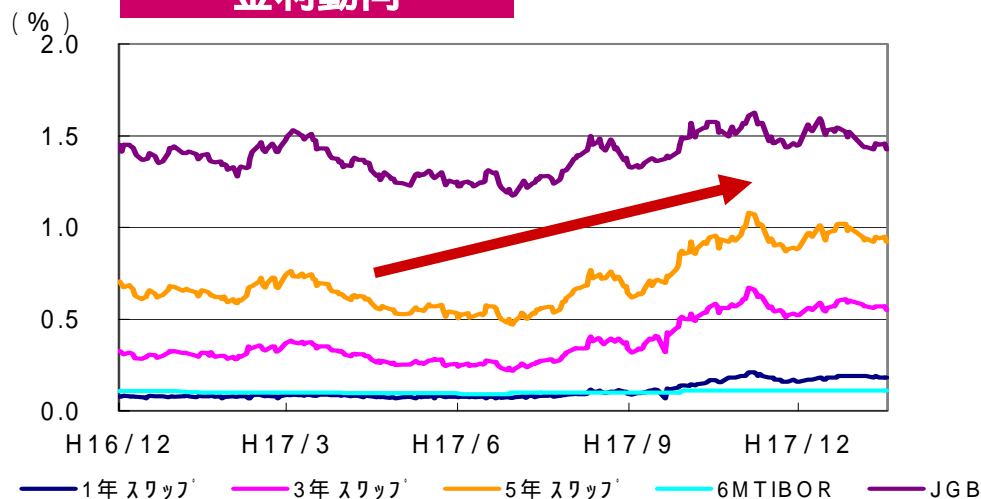
長短区分	借入先	借入残高 (百万円)	適用金利	借入日	返済期限	借入期間 (年)	残存期間 (年)	固/変	摘要
短期	みずほコーポレート銀行	1,500	0.36000%	H17.11.14	H18.10.31	1.0	0.9	変動	無担保・無保証
	三井住友銀行	1,000	0.36000%	H17.11.14	H18.10.31	1.0	0.9	変動	無担保・無保証
	中央三井信託銀行	500	0.36000%	H17.11.14	H18.10.31	1.0	0.9	変動	無担保・無保証
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17. 2. 1	H24. 9.30	7.7	6.8	固定	無担保・無保証
	東京三菱銀行()	1,500	1.03375%	H17.11.14	H20.10.31	3.0	2.9	固定	無担保・無保証
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	4.9	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	4.9	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	4.9	固定	無担保・無保証
合計		10,500							

平成18年1月1日付けでUFJ銀行と合併し、三菱東京UFJ銀行に商号変更している。

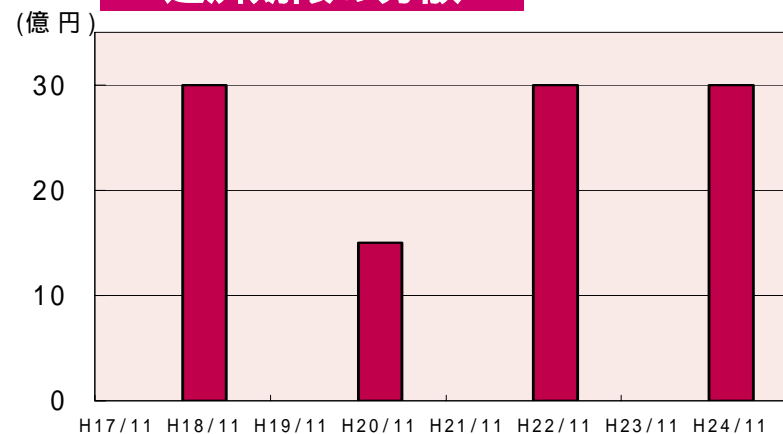
6-2. 金利動向と長期固定比率・返済期限分散

- ・ 金利上昇懸念に対し長期比率・固定比率をアップ、返済期限も分散
- ・ 無担保化の実現、将来の投資法人債の準備として今後格付け取得も検討

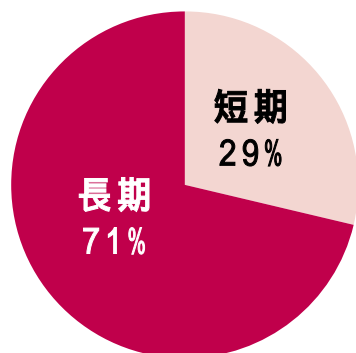
金利動向



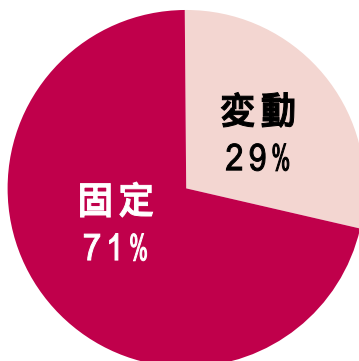
返済期限の分散



長短比率



固定変動比率



担保比率



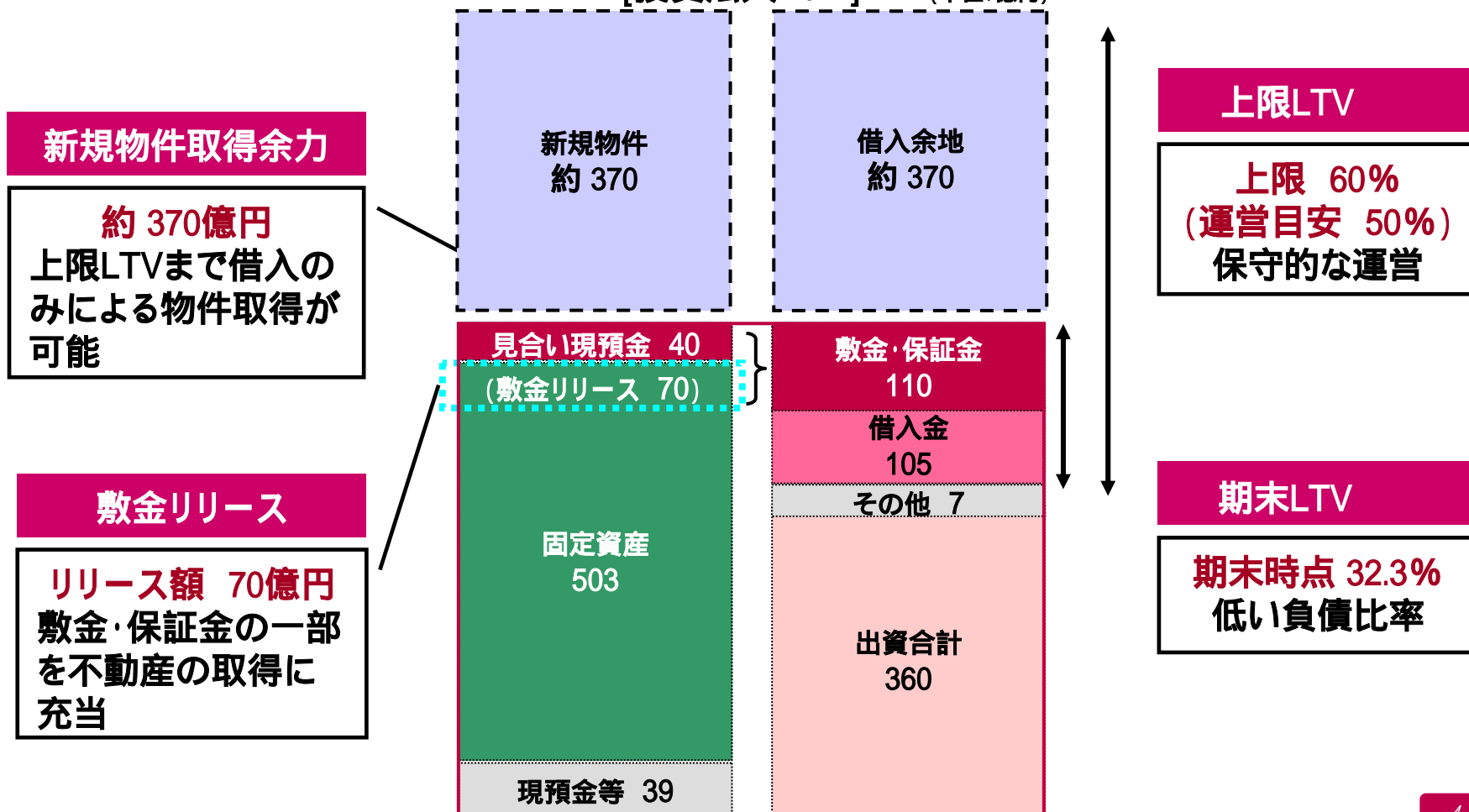
平成17年11月30日時点

6-3. 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
- ・ 預か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

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

[投資法人B/S] (単位:億円)



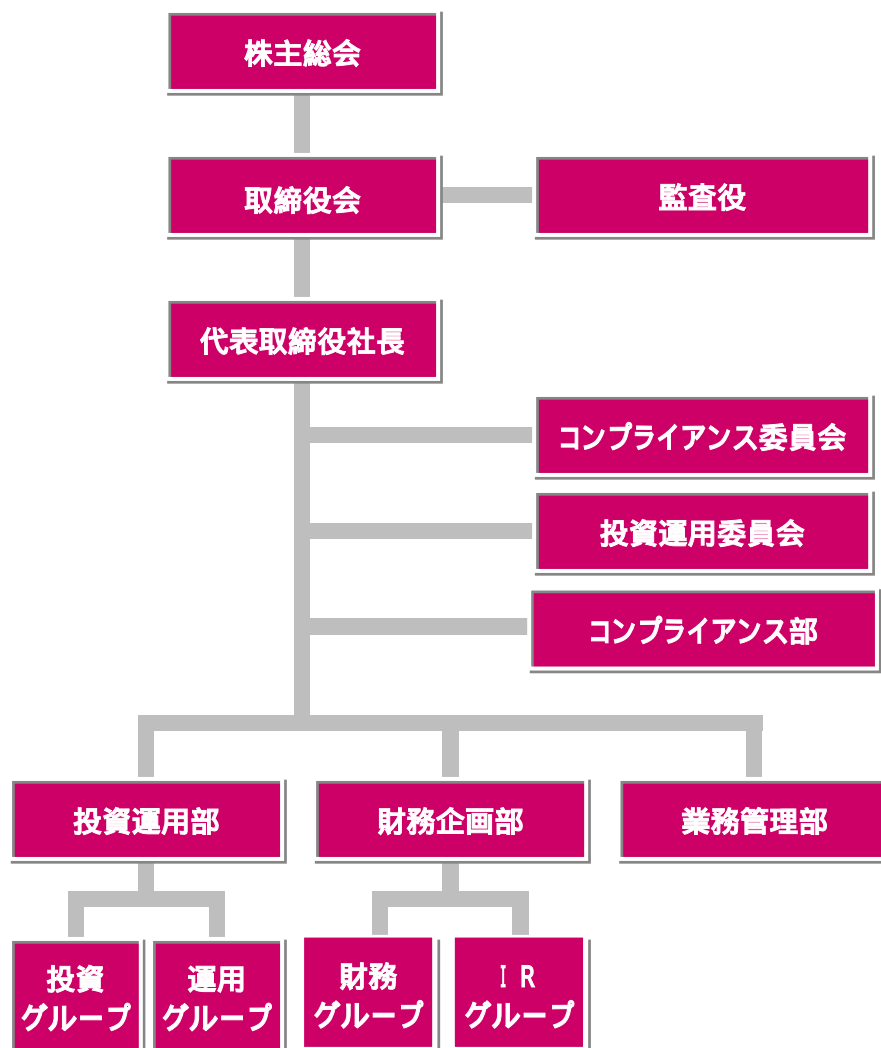


Hankyu REIT



7 . Appendix

7-1. 阪急リート投信(株)の運用体制

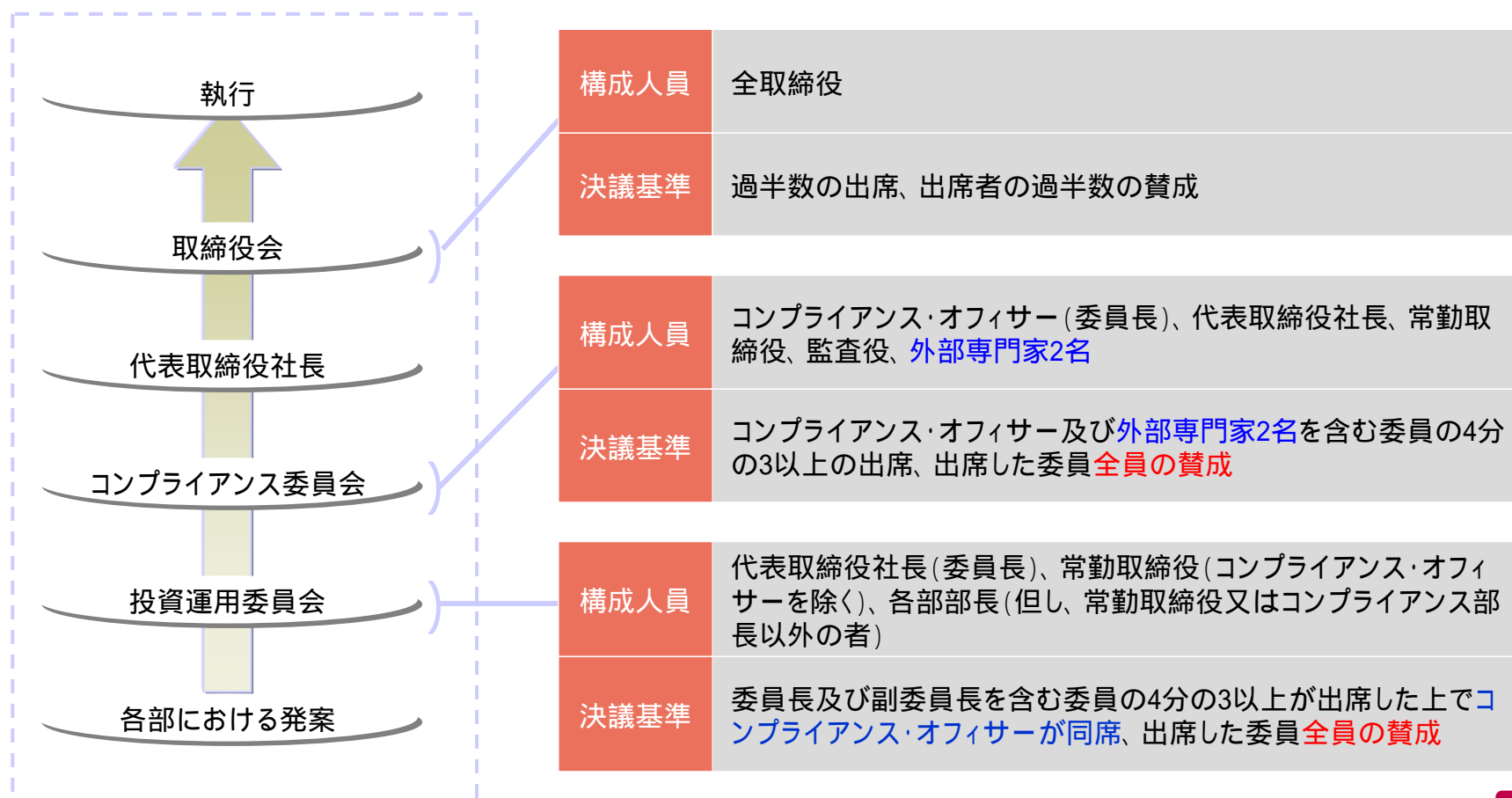


会社概要		
商号	阪急リート投信株式会社	
本社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設立	平成16年3月15日	
資本金	3億円（平成17年9月22日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社（100％）	
役職員数	18名	
役員	代表取締役社長	山川 峯夫
	取締役	森 寛
	取締役	白木 義章
	取締役	吉田 浩二
	監査役（非常勤）	山本 光一
	監査役（非常勤）	西松 重人
事業内容	投資法人資産運用業 ● 投信法第6条による投資信託委託業者の認可：内閣総理大臣第34号 ● 取引一任代理等認可：国土交通大臣第23号 ● 宅地建物取引業免許：第50641号	

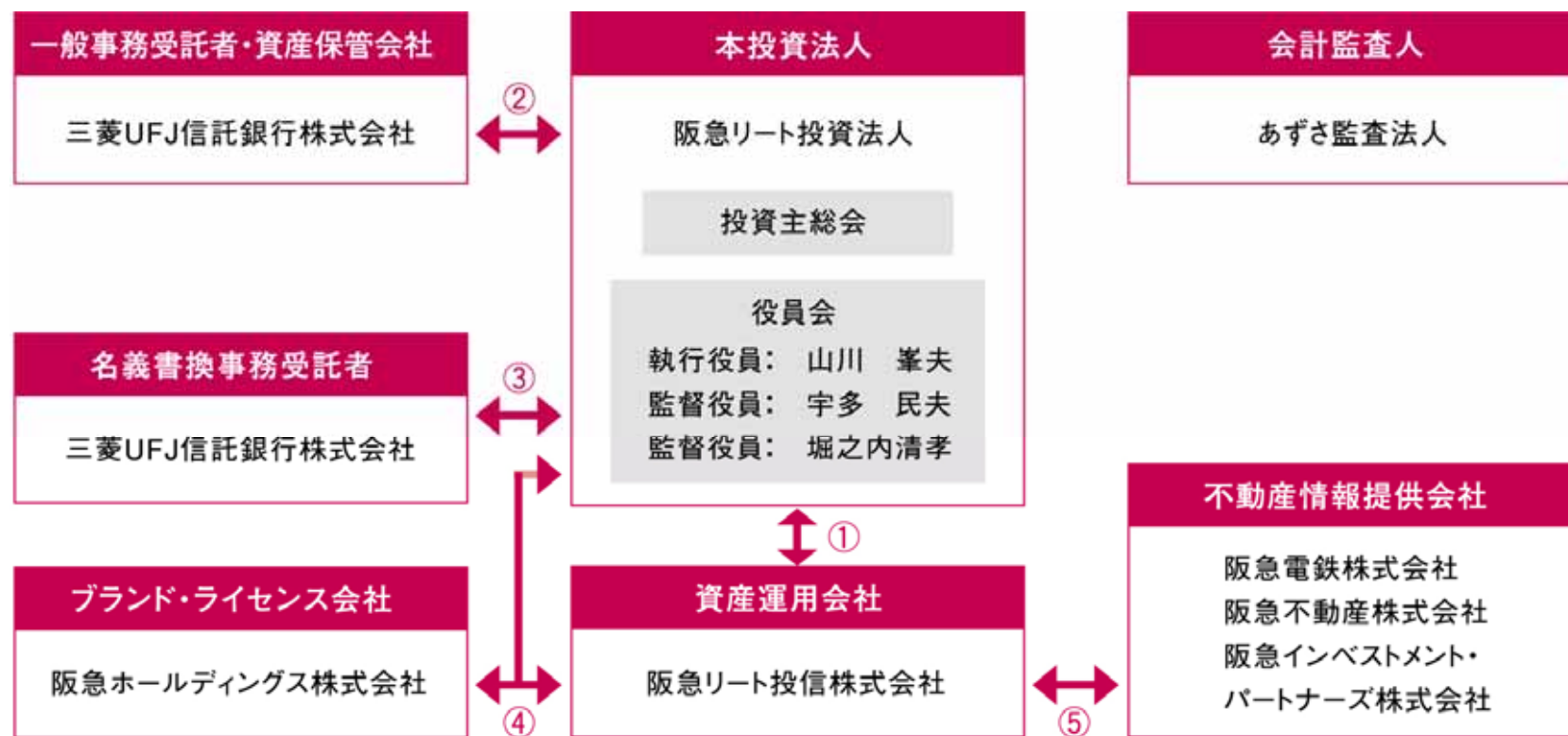
7-2. 利益相反取引対策

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



7-3. 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

7-4. 阪急電鉄グループの主要拠点「梅田エリア」

阪急電鉄梅田駅周辺エリアにおける本投資法人
及び阪急電鉄グループの主要開発・保有物件

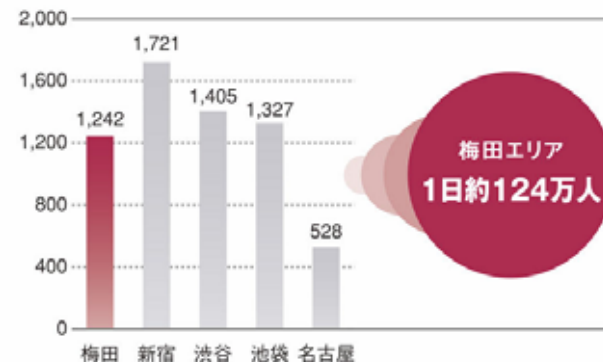


梅田エリアの乗車人員数比較

全国主要駅エリア比較

平成14年度 1日あたり駅エリアの乗車人員数

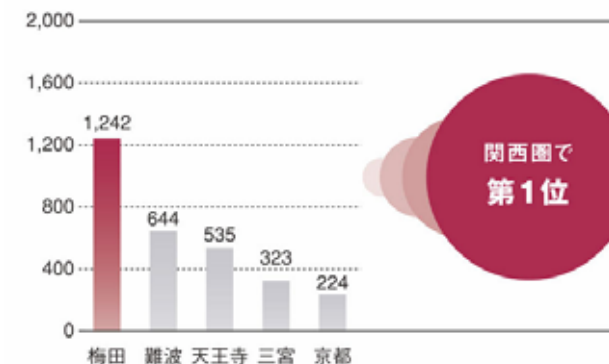
(千人/1日)



関西圏主要駅エリア比較

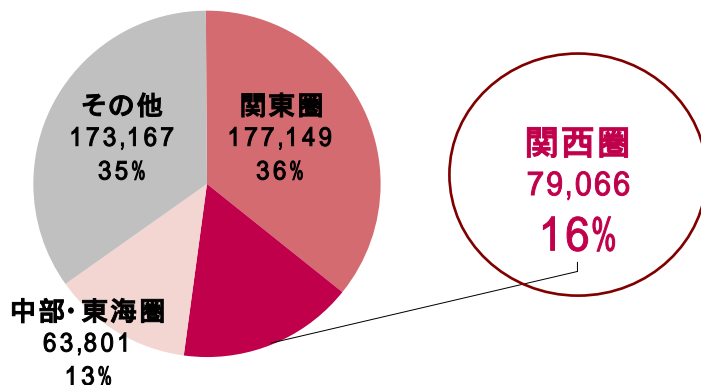
平成14年度 1日あたり駅エリアの乗車人員数 (関西圏)

(千人/1日)



7-5. 関西圏の総生産額 - 世界10位に匹敵

平成14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14年度県民経済計算 経済活動別県内総生産(実数)平成14年(2002)」

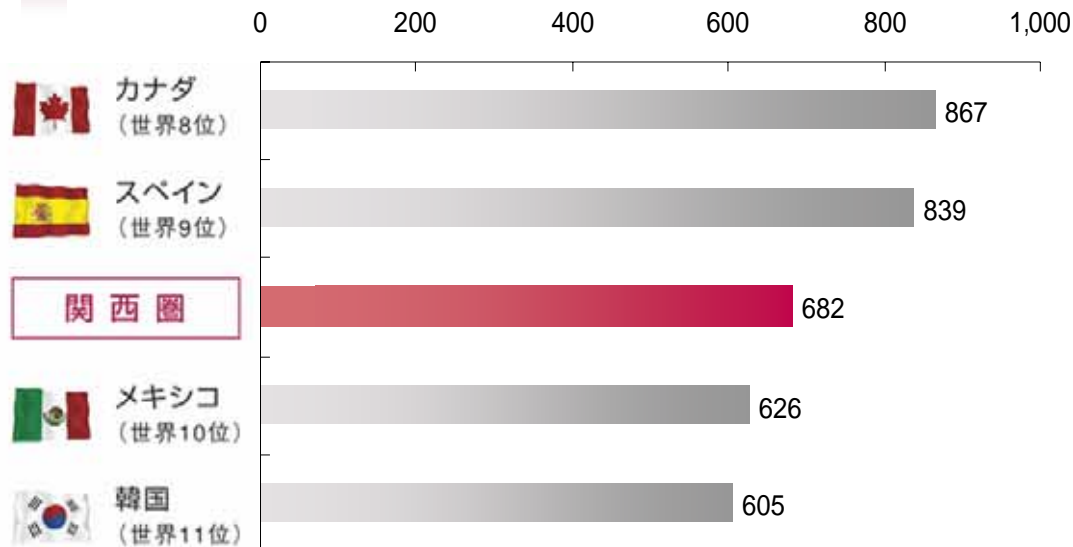
(注)

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位のメキシコや世界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14年度県民経済計算 経済活動別県内総生産(実数)平成14年(2002)」

諸外国: 総務省統計局「世界の統計2005 第3章 国民経済計算 3-4国内総生産(米ドル表示)(2003)」

(注1)

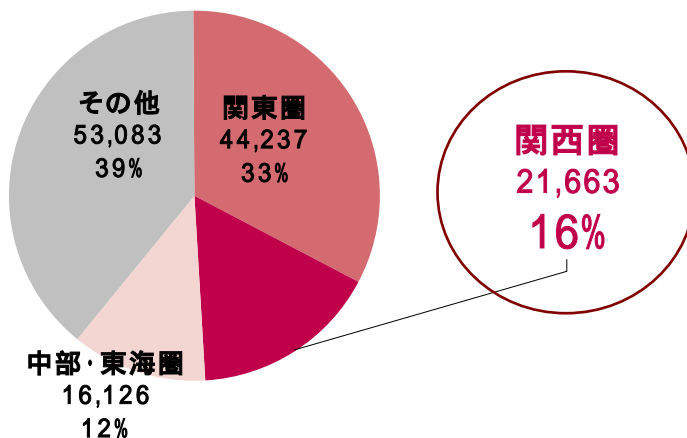
諸外国の平成15年(暦年)の国内総生産額と関西圏の平成14年度(平成15年3月期)の総生産額を並列的に列挙したもの。

(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14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15年の為替レートにて、米ドルに換算したもの

7-6. 関西圏の年間商品販売額(小売業計)・生産年齢人口

平成14年度 年間商品販売額(小売業計) (10億円)



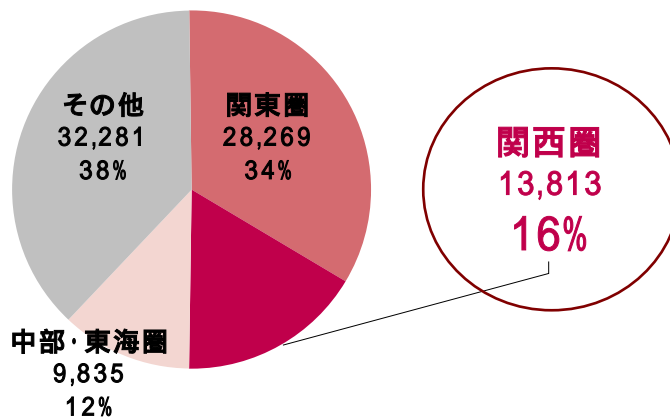
関西圏は、21兆6千億円であり、
全国の**16%**を占めている

出典: 経済産業省「商業統計調査 平成14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)

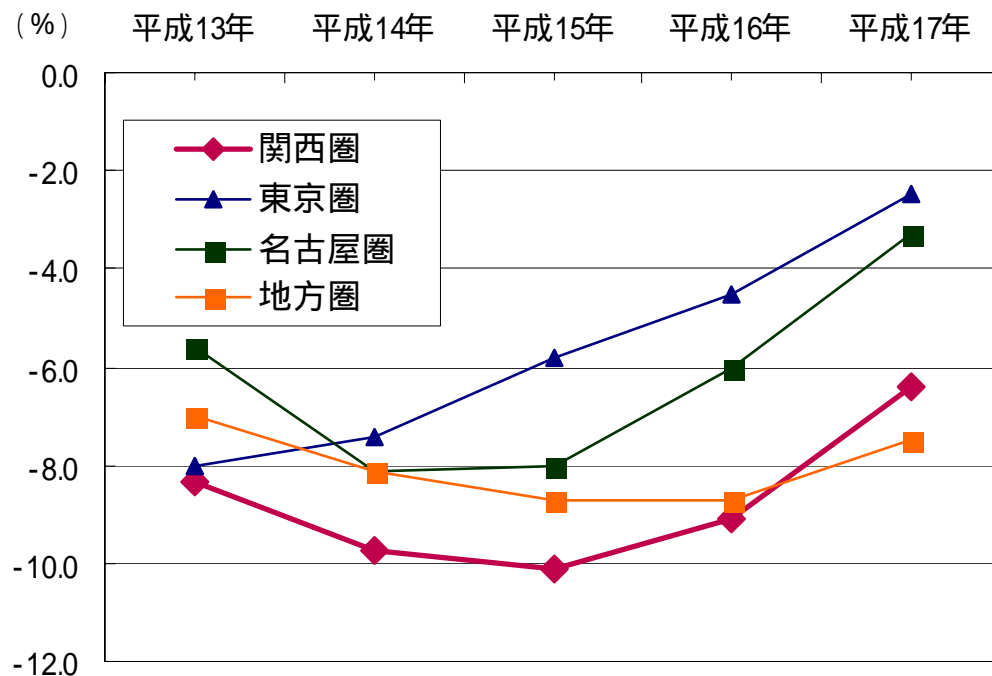
生産年齢とは、一般的には生産活動に従事しうる年齢(通
常15歳以上満65歳未満)をいう。

(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

7-7. 商業地の公示価格の変動率

商業地の公示地価の年別変動率



国内主要エリアで下げ止まり感が出ており、関西圏においても2年連続で下落幅が縮小

出典：国土交通省「地価公示 平成13年、平成14年、平成15年、平成16年及び平成17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
関西圏の変動率は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の都道府県別変動率を平均して算出

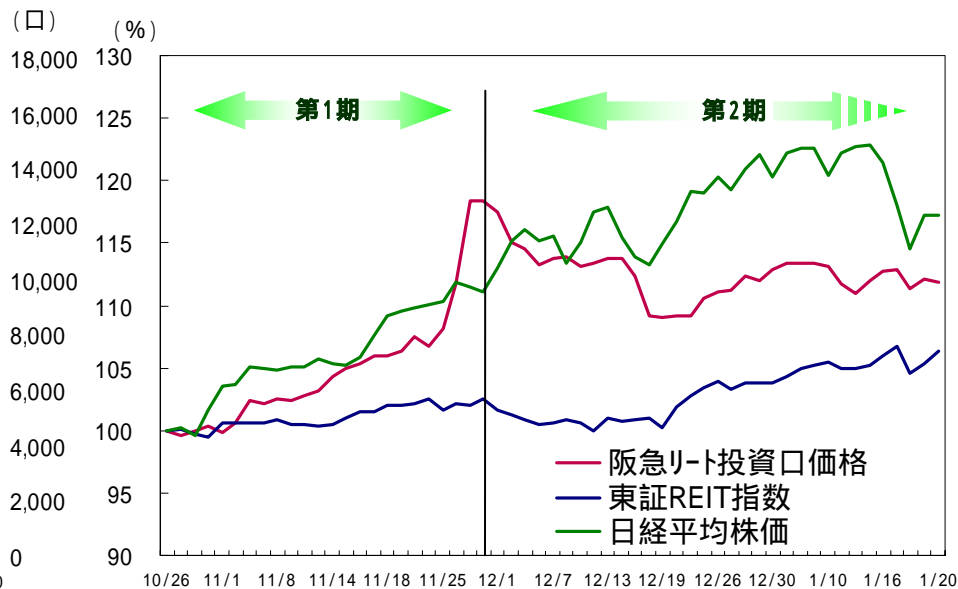
7-8. 投資口価格の推移

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期中の投資口売買動向]

初値	630,000円	(平成17年10月26日)
高値(取引値)	760,000円	(平成17年11月29日・30日)
安値(取引値)	630,000円	(平成17年10月26日)
第1期期末価格	760,000円	
1日当たり平均出来高数	1,702.5口	

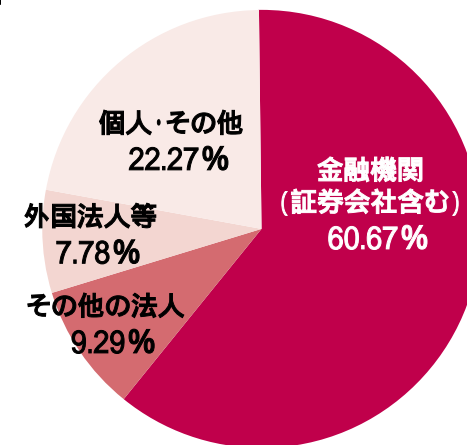
7-9. 投資主属性分析

投資口分布状況

所有者区分	投資主数 (名)	投資主数 比率	投資口数 (口)	投資口数 比率
個人・その他	7,300	95.81%	15,453	22.27%
金融機関（証券会社含む）	146	1.92%	42,102	60.67%
その他の法人	137	1.80%	6,448	9.29%
外国法人等	36	0.47%	5,397	7.78%
合計	7,619	100.00%	69,400	100.00%

投資主上位10社

投資主名	保有投資 口数(口)	保有 比率
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04%
株式会社池田銀行	3,500	5.04%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,250	4.68%
株式会社関西アーバン銀行	2,900	4.18%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,118	3.05%
株式会社三井住友銀行	1,929	2.78%
アメリカンライフインシュアランスカンパニー ジーエイエル	1,633	2.35%
富士火災海上保険株式会社	1,558	2.24%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,529	2.20%
株式会社もみじ銀行	1,332	1.92%
合計	23,249	33.50%
発行済投資口数	69,400	100.00%

所有者別
投資口数比率地域別
投資口数比率