

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第6期 決算説明会用資料

平成19年12月1日～平成20年5月31日



目次

1. TOPICS	2
2. 決算概要	5
3. ポートフォリオの状況	11
4. 外部成長戦略	18
5. 内部成長戦略	24
6. 財務戦略	31
7. 関西圏と梅田エリア	35
8. Appendix	40

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。

Hankyu REIT

阪急リート投資法人



1. TOPICS

1-1. TOPICS

堅実・着実・健全 ▶ 持続的な成長

決算概要

- 4期連続増収増益
- ★ 1口当たり分配金 14,990円
(当初予想数値比 +6.3%)

外部成長

- 汐留イーストサイドビル取得 190億円
- 阪急電鉄本社ビル取得 112億円
いずれも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 1,117億円

- 投資口価格
第6期末(終値):599,000円
(ご参考)1口当たり純資産額:663,056円、含み損益反映後1口当たり純資産額:811,371円

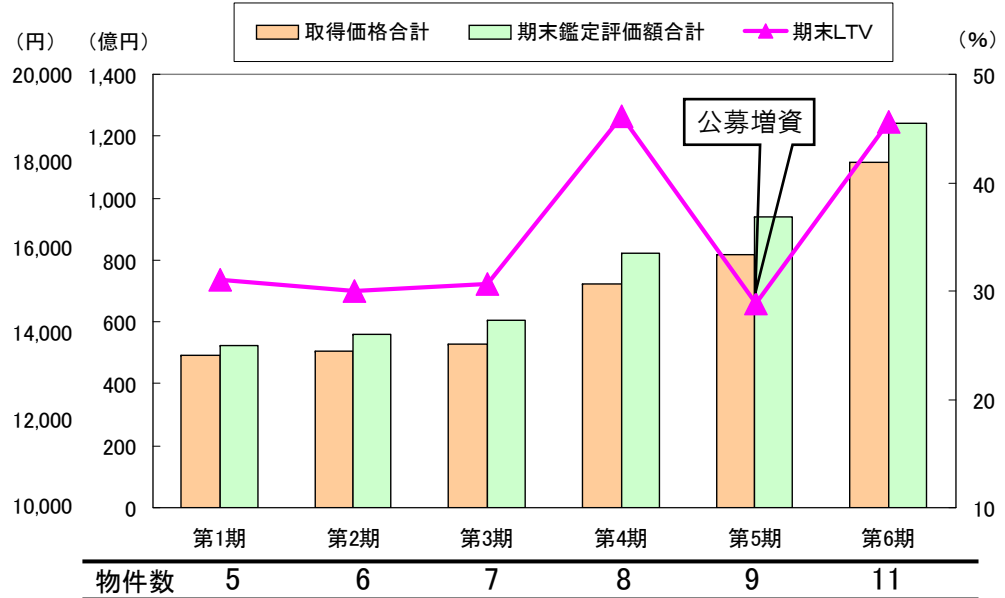
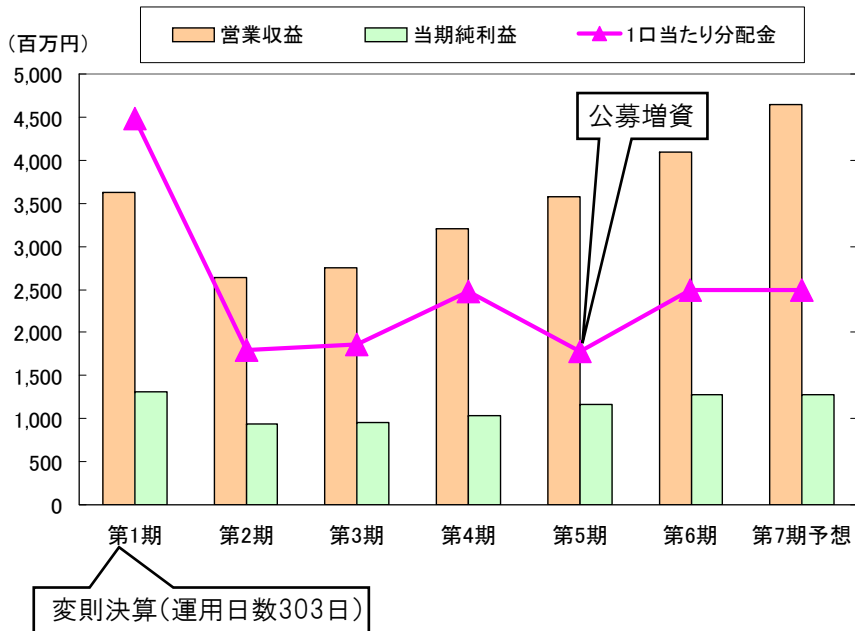
内部成長

- HEPファイブ
テナント館内移転等計画策定
テナントアンケート要望事項実施
- スフィアタワー天王洲
共用部リニューアル工事実施
- ★ 全物件合計稼働率 98.8%
(エンドテナントベース)

財務戦略

- 低金利の銀行借入実施
(2物件取得資金として304億円借入)
- ★ 期末LTV 45.6%
期末平均調達コスト 1.16%

1-2. 堅実かつ着実な成長による収益伸張・安定分配実施



① 着実かつ安定的な利益成長
4期連続の増収増益

⇒ 第7期も増収増益見込み

② 安定的な分配実施 第6期 14,990円
1口当たり分配金 最低 13,572円・最高 14,990円
(第2期～第6期実績)

⇒ 第7期予想分配金 15,000円

① 着実な外部成長 ⇒ 取得価格合計 1,117億円

② 健全な財務体質 ⇒ LTV 45.6%、有利子負債比率 40.8%
借入余力 規定の上限(LTV60%)まで 約460億円

③ 質の高いポートフォリオ
大型商業施設・オフィスビル中心 平均取得価格 101億円
鑑定評価額合計 1,241億円 (BS計上額比 111.4%)

④ ポートフォリオNOI利回り ⇒ 5.4%(公租公課調整後)

(注) 上記は全て第6期実績数値

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

2. 決算概要

2-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項目	第6期予想① (平成20年1月23日発表分)	第6期実績② 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	増減 ②-①	第5期実績③ 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	増減 ②-③
運用日数(日)	183	183	—	183	—
営業収益	4,049	4,088	38	3,583	504
営業利益	1,424	1,487	63	1,298	188
経常利益	1,205	1,281	75	1,160	121
当期純利益	1,204	1,280	75	1,159	121
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)	14,100	14,990	890	13,572	1,418
1口当たりFFO(円)	23,198	24,284	1,086	20,888	3,395

賃貸事業収入の増加
(主な要因)
阪急電鉄本社ビル取得(16日稼働)
+29百万円

賃貸事業費用減少等による利益増加
+24百万円
(主な要因)
阪急電鉄本社ビル分 △17百万円
既存物件における賃貸事業費用の減少
+43百万円

営業外費用減少等による利益増加
+12百万円
(主な要因)
支払利息の減少
+12百万円

(注)第6期予想の1口当たり分配金については、運用状況が概ね判明したことにより平成20年7月7日付にて14,100円から14,950円への修正を公表済み

2-2. 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5期 (運用日数183日) 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		第6期 (運用日数183日) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
1. 営業収益	3,583	100.0	4,088	100.0	504
賃貸事業収入	3,583		4,088		
2. 営業費用	2,284	63.8	2,600	63.6	315
賃貸事業費用	2,015		2,301		
資産運用報酬	199		221		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	11		12		
一般事務委託報酬	22		23		
会計監査人報酬	7		7		
その他費用	23		29		
営業利益	1,298	36.2	1,487	36.4	188
3. 営業外収益	7	0.2	8	0.2	0
受取利息	6		5		
その他営業外収益	1		2		
4. 営業外費用	145	4.0	214	5.2	68
支払利息	105		202		
投資口交付費	30		—		
融資関連費用	9		12		
経常利益	1,160	32.4	1,281	31.4	121
税引前当期純利益	1,160		1,281		
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	1,159	32.3	1,280	31.3	121
前期繰越利益	0		0		
当期末処分利益	1,159		1,280		

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第5期	第6期	増減
	金額	金額	金額
当期末処分利益	1,159,109	1,280,206	121,097
分配金の額	1,159,048	1,280,146	121,097
(1口当たり分配金(円))	(13,572)	(14,990)	1,418
次期繰越利益	60	60	0

(主な要因)

汐留イーストサイドビル 取得(93日稼働) +231百万円
 阪急電鉄本社ビル 取得(16日稼働) +29百万円
 スフィアタワー天王洲の通期稼働 +264百万円

(主な要因)

汐留イーストサイドビル分 +97百万円
 阪急電鉄本社ビル分 +17百万円
 スフィアタワー天王洲通期稼働による増加分 +160百万円
 資産運用報酬 +21百万円

賃貸事業収入

内訳:P15ご参照
 期末時点の稼働率 98.8%
 (エンドテナントベース)

賃貸事業費用

物件別の賃貸事業費用の内訳:P15ご参照

2-3. 貸借対照表

科目	第5期 (平成19年11月30日現在)		第6期 (平成20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	6,778	7.7	9,197	7.6	2,419
現金及び預金	2,018		2,236		
信託現金及び信託預金	4,241		6,100		
営業未収入金	16		19		
預け金	353		345		
未収還付法人税等	0		0		
未収消費税等	102		414		
前払費用	44		80		
繰延税金資産	0		0		
II 固定資産合計	81,392	92.3	111,538	92.4	30,145
1. 有形固定資産					
建物	2,853		2,783		
構築物	440		424		
工具器具備品	10		8		
土地	7,938		7,938		
信託建物	25,820		35,194		
信託構築物	486		619		
信託機械装置	63		217		
信託工具器具備品	36		36		
信託土地	42,756		63,327		
有形固定資産合計	80,405	91.2	110,550	91.6	30,145
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	2		6		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	963	1.1	966	0.8	3
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	14		11		
差入預託保証金	10		10		
投資その他の資産合計	24	0.0	21	0.0	△3
資産合計	88,170	100.0	120,736	100.0	32,565

合計 +30,232百万円

汐留イーストサイドビル
阪急電鉄本社ビル
(取得価格合計 30,225百万円)

(単位:百万円)

科目	第5期 (平成19年11月30日現在)		第6期 (平成20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	8,179	9.3	21,097	17.5	12,917
営業未払金	337		416		
短期借入金	5,700		18,300		
1年以内返済予定 長期借入金	1,500		1,500		
未払配当金	3		6		
未払費用	53		90		
未払法人税等	0		0		
前受金	256		368		
預り金	29		9		
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	202		310		
II 固定負債合計	23,487	26.6	43,013	35.6	19,526
長期借入金	11,600		29,400		
預り敷金保証金	1,977		1,930		
信託預り敷金保証金	9,909		11,683		
負債合計	31,666	35.9	64,111	53.1	32,444
純資産の部					
I 出資総額	55,344	62.8	55,344	45.8	
II 剰余金合計	1,159	1.3	1,280	1.1	
当期未処分利益	1,159		1,280		
純資産合計	56,503	64.1	56,625	46.9	121
負債・純資産合計	88,170	100.0	120,736	100.0	32,565

有利子負債
49,200百万円
内訳:P34ご参照

預り敷金保証金
合計
14,018百万円

↓
9,588百万円を
物件取得資金
として活用
P33ご参照

2-4. 財務指標

項目	第5期	第6期	備考
運用日数	183日	183日	第5期:平成19年 6月1日～平成19年11月30日 第6期:平成19年12月1日～平成20年 5月31日
総資産経常利益率 (ROA)	1.4%	1.2%	経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) / 2}
(年換算)	2.8%	2.5%	運用日数により算出
純資産当期純利益率 (ROE)	2.5%	2.3%	当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) / 2}
(年換算)	5.0%	4.5%	運用日数により算出
期末純資産比率	64.1%	46.9%	純資産額 / 総資産額
期末負債比率 (LTV)	28.8% (33.0%)	45.6% (50.5%)	(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	21.3%	40.8%	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)	18.0倍	11.3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)	2,192百万円	2,580百万円	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)	1,783百万円	2,073百万円	当期純利益 + 減価償却費

2-5. 第7期 分配金の予想

(単位:百万円)

項目	第6期実績①		増減 ②-①	第5期実績③	
	自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月31日	第7期予想② 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月30日		自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月30日	増減 ②-③
運用日数(日)	183	183	—	183	—
営業収益	4,088	4,638	550	3,583	1,055
営業利益	1,487	1,650	162	1,298	351
経常利益	1,281	1,282	0	1,160	121
当期純利益	1,280	1,281	0	1,159	121
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)	14,990	15,000	10	13,572	1,428
1口当たりFFO(円)	24,284	25,750	1,465	20,888	4,861

【主な前提条件】

- ・現時点で保有している11物件から運用資産の異動がない
- ・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

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

3. ポートフォリオの状況

3-1. ポートフォリオ一覧

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 ²) (注3)	稼働率 (注3・注4)	テナント 総数 (注3・注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 (準共有持分50%相当)	大阪市北区	平成10年11月	9.6	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (97.1%)	1 (136)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	20.7%	31,600	4.1%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	23.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (99.4%)	1 (24)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	6.9%	9,020	5.2%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	4.7	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	6.2%	7,720	5.3%
	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	5.2	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	7.7%	8,376	5.2%
	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	1.2%	1,401	7.4%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	広島市安芸区	—	—	25,469.59 60.14	100.0%	1	—	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	1.9%	2,220	6.3%
	R7(K)	N _U chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	2.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (97.7%)	1 (72)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	17.3%	20,300	4.2%
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成19年8月	0.8	9,311.32	91.6%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	17.0%	19,100	4.3%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	15.8	27,369.37	100.0%	1	3.4%	平成20年5月16日	11,200	10.0%	11,200	4.4%
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	14.8	4,611.82	91.0%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.7%	3,010	5.5%
	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)	15.2	8,812.30	97.8%	25	2.7%	平成19年10月2日	9,405	8.4%	10,230	4.4%
ポートフォリオ合計					8.4	192,984.23 (167,279.99)	99.3% (98.8%)	74 (303)	3.2%	—	111,773	100.0%	124,177	4.5%

(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

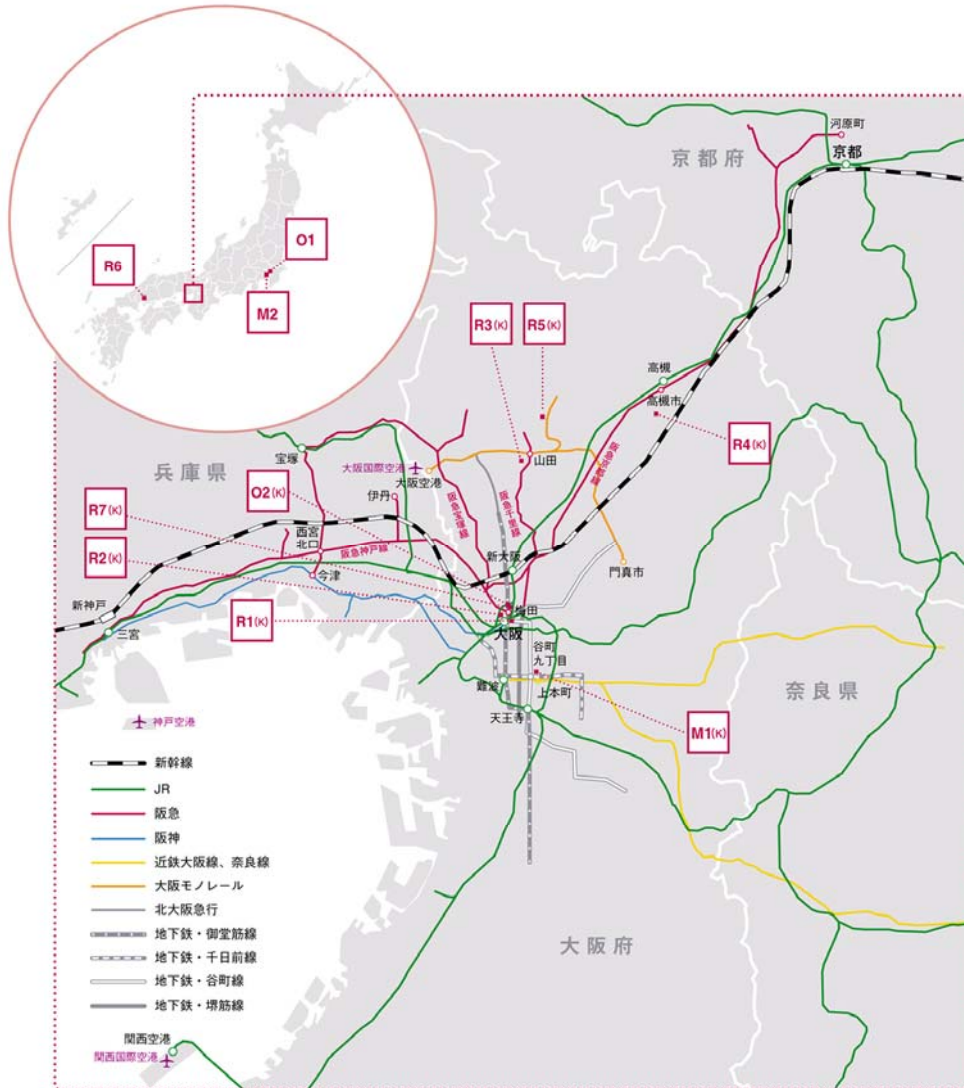
(注4) 平成20年5月31日時点

(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)及びコーナン広島中野東店(敷地))についてはDCF法による割引率)

ポートフォリオ合計は、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



R1(K) HEPファイブ



R7(K) NU chayamachi



O1 汐留イーストサイドビル



R2(K) 北野阪急ビル



O2(K) 阪急電鉄本社ビル



R3(K) デュー阪急山田



M1(K) 上六 Fビルディング



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)



M2 スフィアタワー天王洲



R6 コーナロ広島中野東店(敷地)



3-3. ポートフォリオサマリー

取得資産総額 1,117.7億円

総物件数 11物件

稼働率(エンドテナントベース) 98.8%

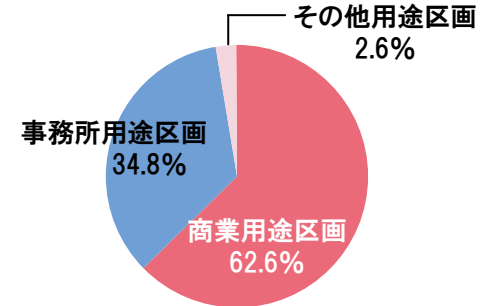
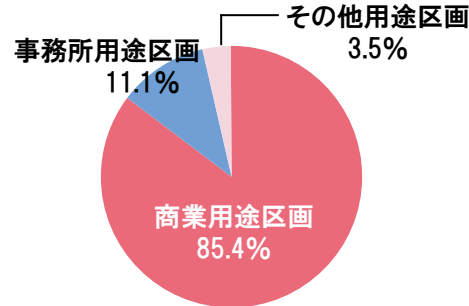
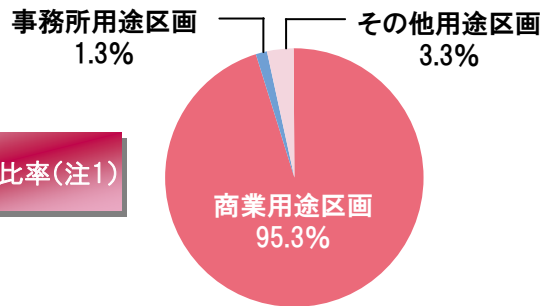
PML 3.2%

第4期末

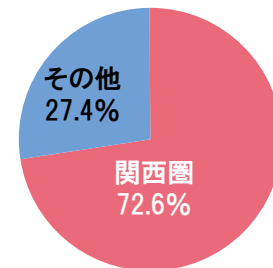
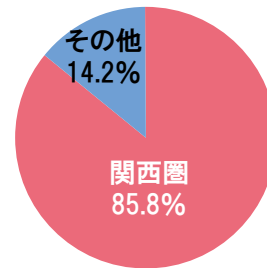
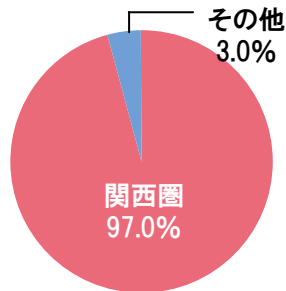
第5期末

第6期末

用途区分別投資比率(注1)



地域別投資比率(注2)



(注1)取得価格により算定(複数の用途区分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

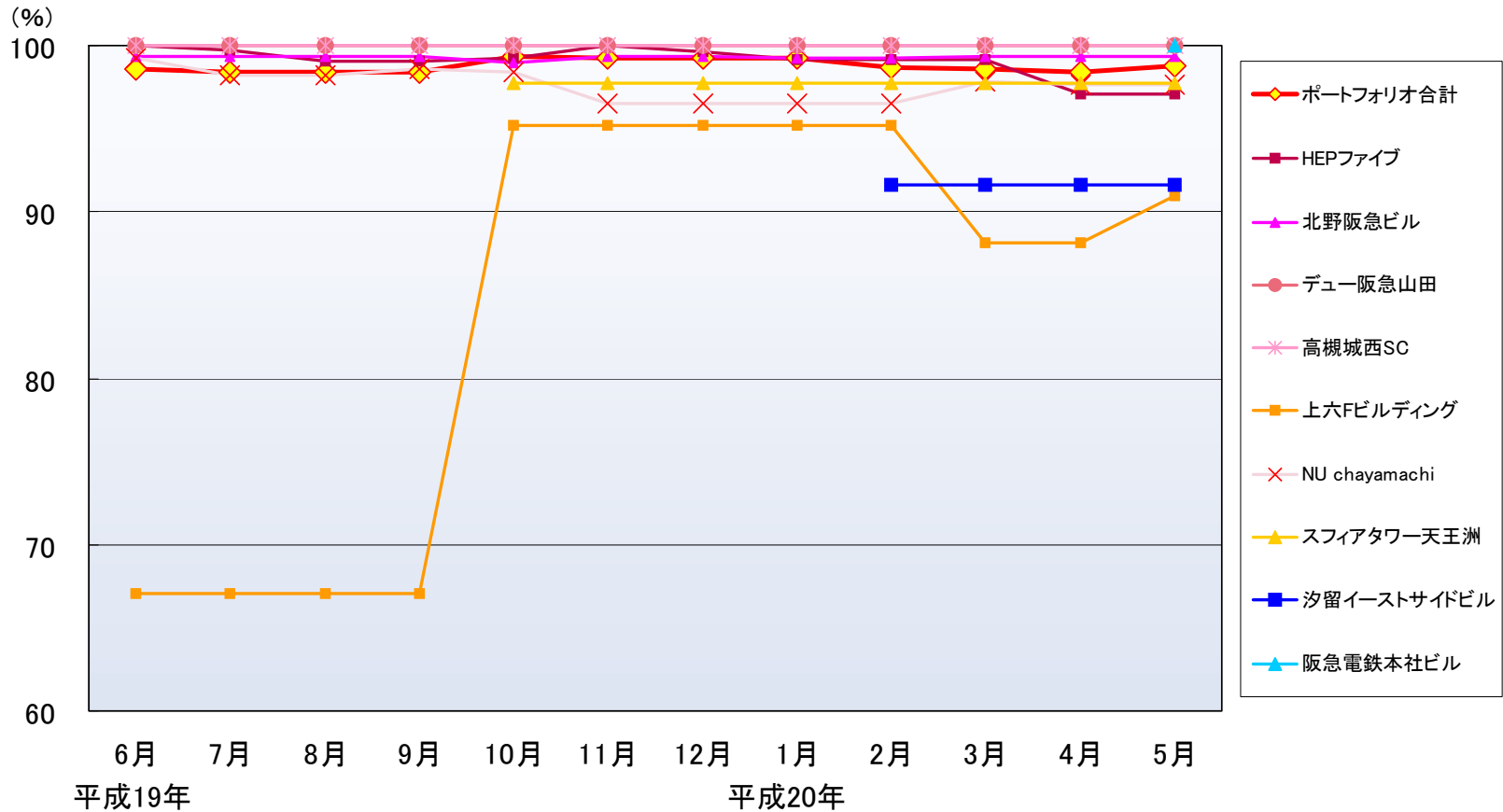
(単位:百万円)

科目	HEPファイブ	北野阪急ビル	デュー阪急山田	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店(敷地)(注)	コーナン広島中野東店(敷地)(注)	NUchayamachi	上六Fビルディング	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	11物件合計
第6期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	93	16	—
賃貸事業収入 合計	1,142	615	377	284		76	759	138	367	231	29	4,088
賃貸収入	968	425	261	283		76	652	122	287	223	29	3,395
水道光熱費収入	72	130	53	—		—	73	10	25	3	—	369
その他収入	101	59	63	0		0	33	6	54	3	—	322
賃貸事業費用 合計	655	403	234	151		8	424	88	216	96	17	2,300
委託管理料	168	123	73	9		0	115	24	36	10	0	565
水道光熱費	86	128	47	0		—	87	10	55	6	—	422
支払賃借料	9	1	1	21		—	0	—	—	0	—	33
広告宣伝費	82	10	2	—		—	35	—	—	—	—	131
修繕費	26	28	4	0		—	2	4	15	—	—	83
損害保険料	4	3	1	1		—	3	0	0	0	0	15
公租公課	58	49	26	29		8	14	14	—	—	—	205
その他費用	37	1	3	0		0	1	1	3	1	0	50
減価償却費	181	57	71	88		—	164	31	103	77	16	793
賃貸事業利益	486	212	142	133		67	334	50	151	134	11	1,787
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	668	269	214	222	60	67	499	82	254	212	28	2,580
資本的支出	34	27	3	0	—	—	2	22	112	—	—	203
	トイレ改修工事 9百万円 授乳室設置工事 5百万円 各種設備更新工事等 20百万円											
											共用部リニューアル工事 105百万円 各種設備更新工事等 7百万円	

(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

3-5. 物件別稼働率(エンドテナントベース)の推移

第6期末(平成20年5月末)の11物件合計の稼働率は、98.8%と高水準を維持



(注)・毎月末ベースの数値を記載

・ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地)は、土地のみの賃貸のため稼働率推移表は省略

3-6. 鑑定評価額の推移

第6期末の鑑定評価額合計は、貸借対照表計上額合計を約11.4%上回る

(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6期末 貸借対照表 計上額	取得価格
HEPファイブ	26,600	4.7%	28,400	4.5%	29,900	4.2%	31,200	4.1%	31,600	4.1%	31,600	4.1%	22,569	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%	7,980	7,740
デュー阪急山田	6,560	6.1%	6,810	5.9%	7,090	5.7%	7,330	5.5%	7,780	5.3%	7,720	5.3%	6,577	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%	8,491	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%	3,057	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%	1,340	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%	2,280	2,175
NU chayamachi	—	—	—	—	—	—	19,800	4.2%	20,500	4.2%	20,300	4.2%	19,099	19,300
スフィアタワー天王洲	—	—	—	—	—	—	—	—	9,603	4.5%	10,230	4.4%	9,473	9,405
汐留イーストサイドビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,100	4.3%	19,323	19,025
阪急電鉄本社ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,200	4.4%	11,316	11,200
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%	111,510	111,773

(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)及びコーナン広島中野東店(敷地))についてはDCF法による割引率)で、その合計は、鑑定評価額による加重平均CAPレート



Hankyu REIT

阪急リート投資法人



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

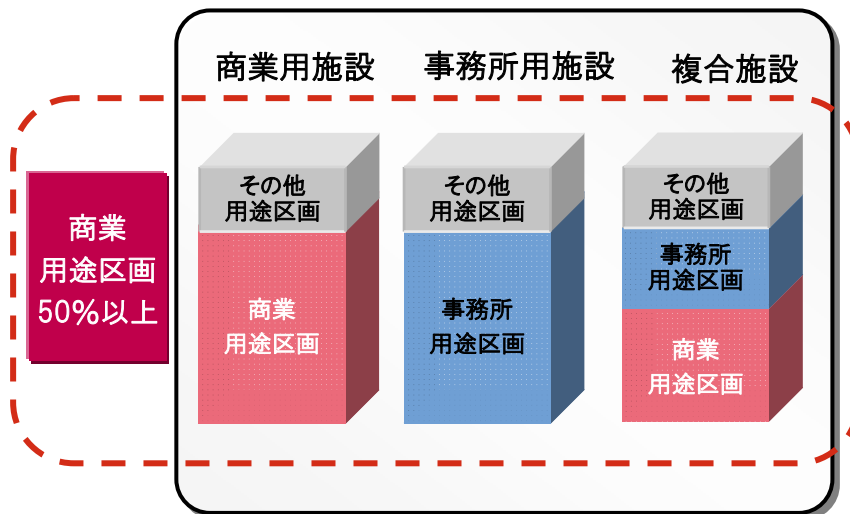
- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

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



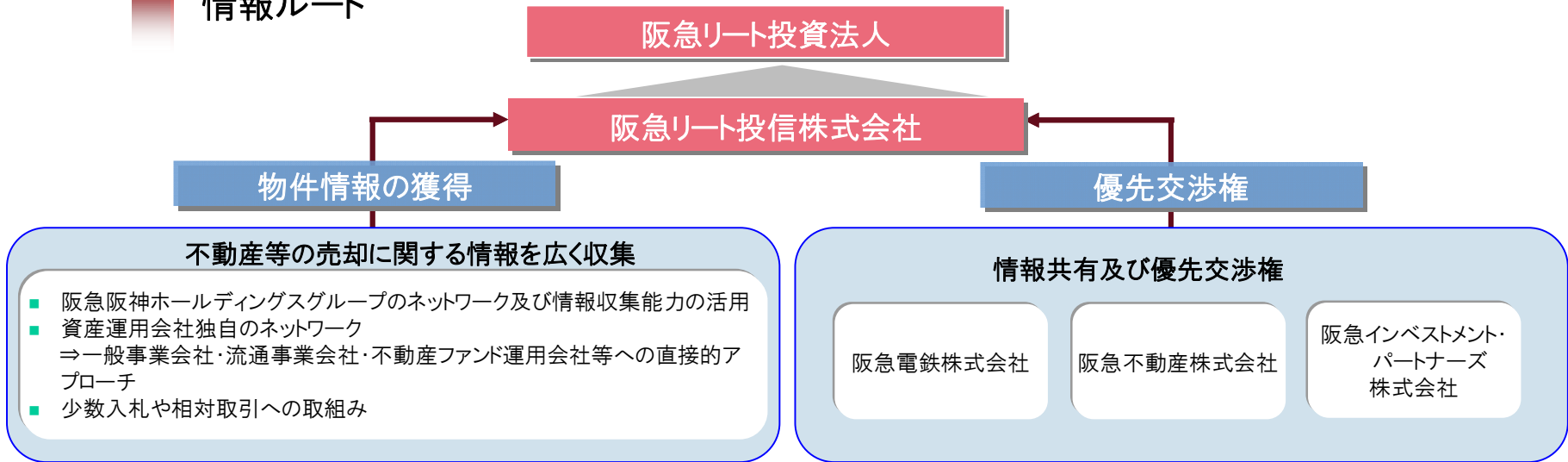
阪急阪神ホールディングスグループの
地域に根差した情報力、ネットワークの活用



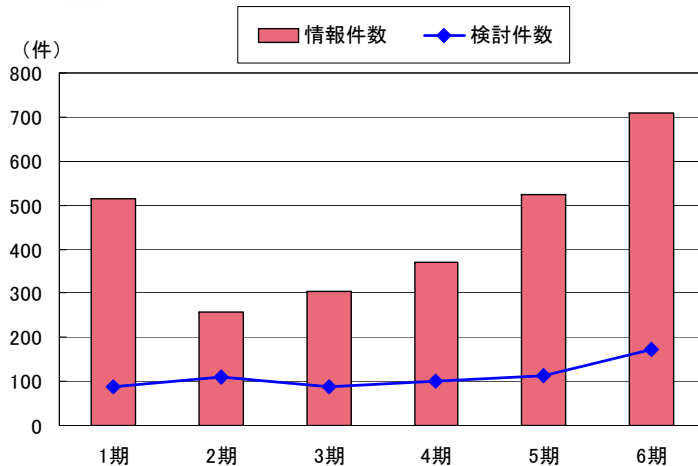
「関西圏」: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、
滋賀県及び和歌山県の2府4県

4-2. 物件情報

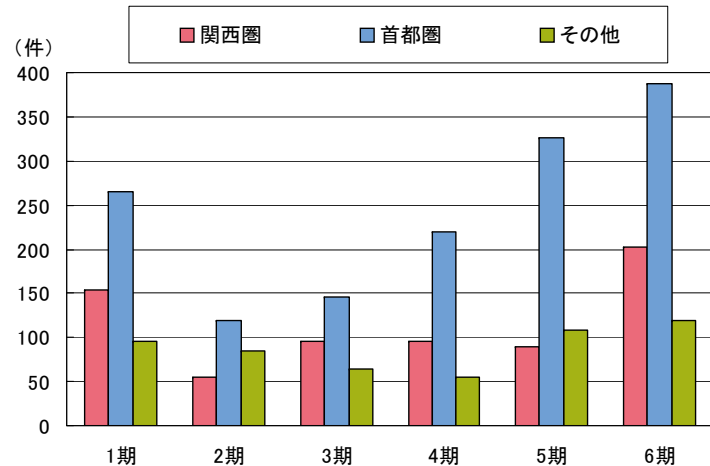
情報ルート



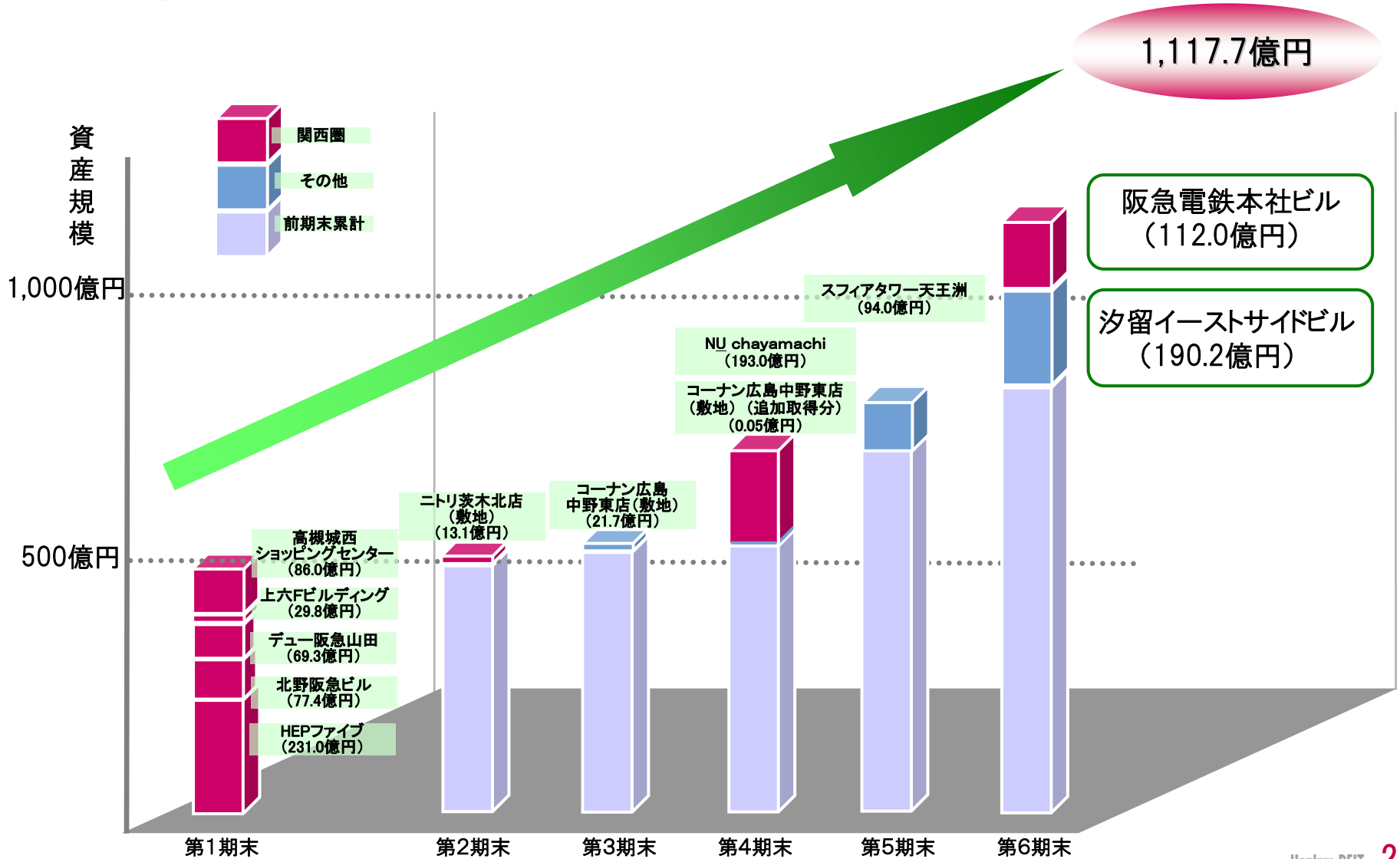
情報件数推移



エリア別情報件数推移



4-3. 資産規模の推移



4-4. アクイジションの取り組み①

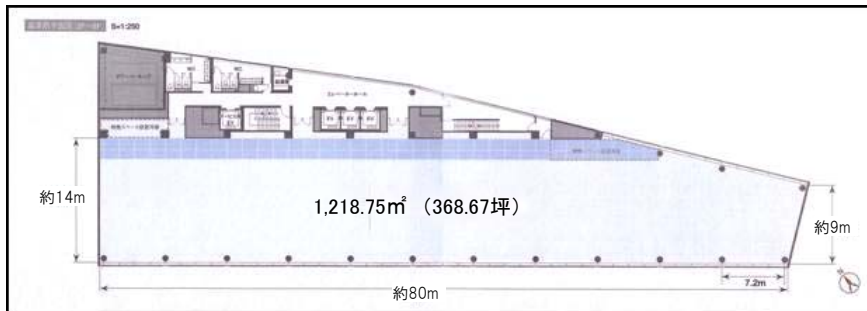
汐留イーストサイドビル

取得価格 : 19,025百万円
取得日 : 平成20年2月29日

- 阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供物件
- 相対取引



(基準階平面図)



所在地 : 東京都中央区築地五丁目4番18号

敷地面積 : 1,932.54m²
延床面積 : 11,950.30m²
賃貸可能面積 : 9,311.32m²
階数 : 8階建
竣工年月 : 平成19年8月

物件特性:

- 東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接する築地地区に立地
- 最新の技術によるハイスペック・オフィスビル



4-4. アクイジションの取り組み②

阪急電鉄本社ビル

取得価格 : 11,200百万円
取得日 : 平成20年5月16日

- 阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供物件
- 鑑定価格での取得

所在地 : 大阪市北区芝田一丁目16番1号

敷地面積 : 3,396.82㎡
延床面積 : 27,369.37㎡
賃貸可能面積 : 27,369.37㎡
階数 : 地下2階付19階建
竣工年月 : 平成4年9月

物件特性:

- 阪急阪神ホールディングスグループの中心的オフィスビル
- ビジネスエリアとしての認知度が高まり、今後益々発展が期待できる梅田エリアに立地





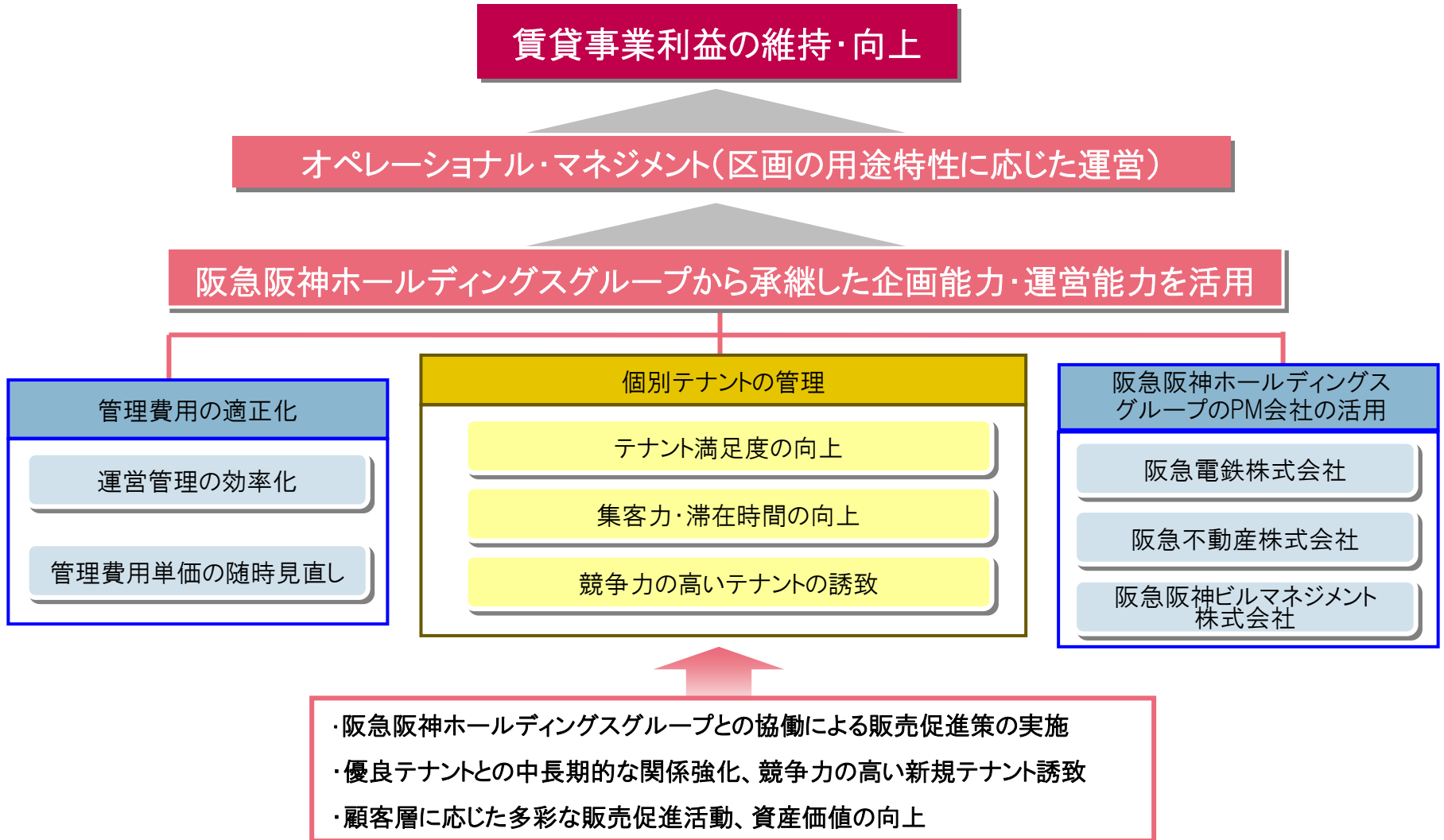
Hankyu REIT

阪急リート投資法人

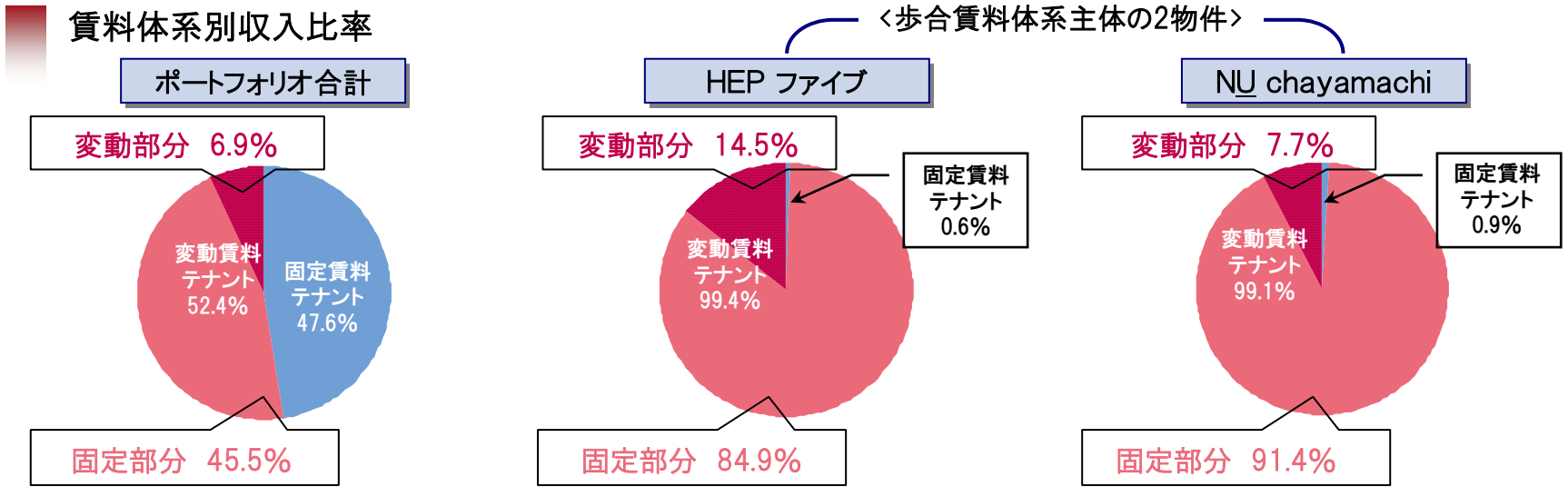


5. 内部成長戦略

5-1. オペレーショナル・マネジメント

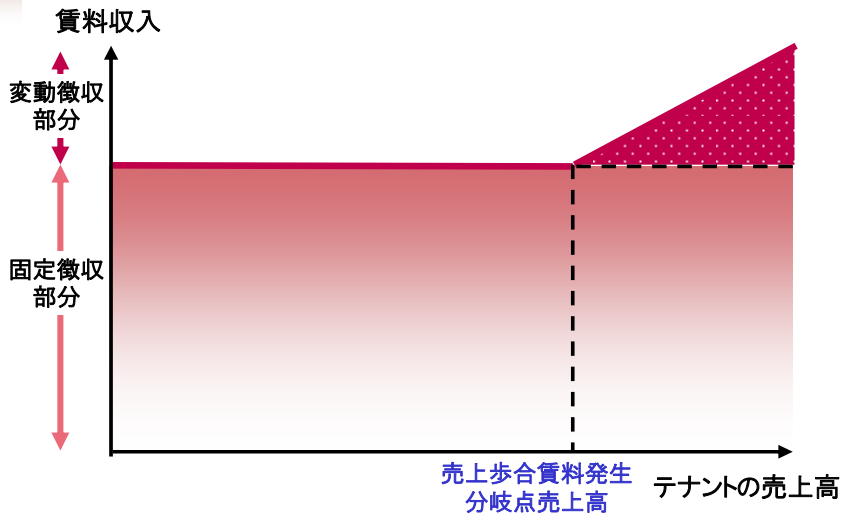


5-2. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み



(注)期中賃料により算定

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



＜ポイント＞

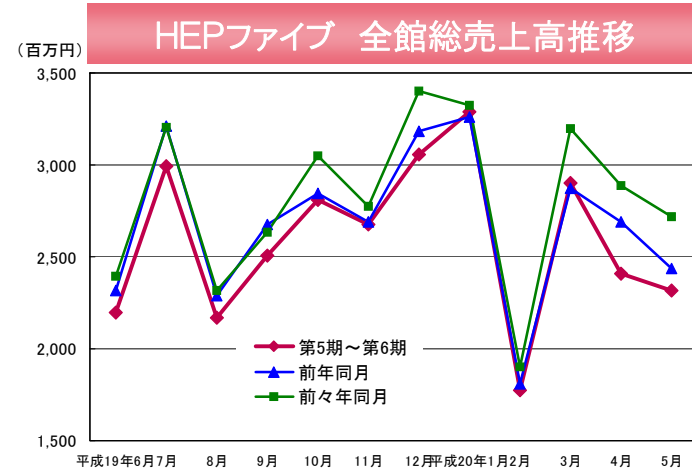
- ① 固定賃料部分の高さ
賃料収入における高い安定性
ダウンサイドリスクの抑制
- ② フラッグシップ物件における歩合賃料体系の活用
効果的な販売促進活動、PM・テナントとの協働
→全館売上高の維持・向上
→賃料収入のアップサイドを狙う

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、最低保証賃料)と変動徴収部分(売上歩合賃料)あり

5-3. 全館売上高の推移 <歩合賃料体系主体の2物件>

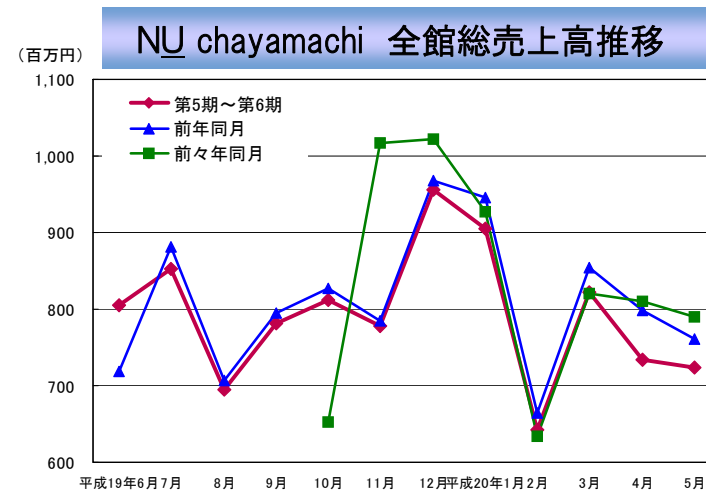
《HEPファイブ》

- 第6期全館売上高 約157億円（前年同期比 ▲3.1%）
 変動賃料 137百万円（前年同期比 ▲6.1%）
 ←ただし、固定賃料部分の高さが下支え
- 要因分析
 - ・一部の大型テナントの退去
 - ・売上好調テナントの改装による休業の影響
 - ・天候不順による影響
- 今後の対応
 - ・テナント館内移転等計画の実施
 - ・競争力の高い新規テナントの誘致
 - ・スポンサーグループとの協働による集客力の向上



《NU chayamachi》

- 第6期全館売上高 約47億円（前年同期比 ▲4.2%）
 変動賃料 49百万円（前年同期比 +1.6%）
 ←優良テナントは売上伸張
- 要因分析
 - ・デザートレストラン退店、料理教室入居
 （料理教室の売上高は全館売上高には含まれず）
 - ・天候不順による影響
- 今後の対応
 - ・料理教室誘致による物販・飲食テナントとの相乗効果期待
 - ・競争力の高い新規テナントの誘致
 - ・スポンサーグループとの協働による集客力の向上



5-4.オペレーショナル・マネジメントの取り組み①

《HEPファイブ》

①テナント館内移転等計画

一部大型テナント等の退去区画を活用したテナント館内移転、新規テナント誘致計画

目的：商業施設としての鮮度維持・向上、中長期的な賃貸収入の安定化・増収を図ること

期間：平成20年3月～平成20年11月（第6期～第7期）

フロア：X階、4階、5階、Y階の4フロアの一部

重視したポイント

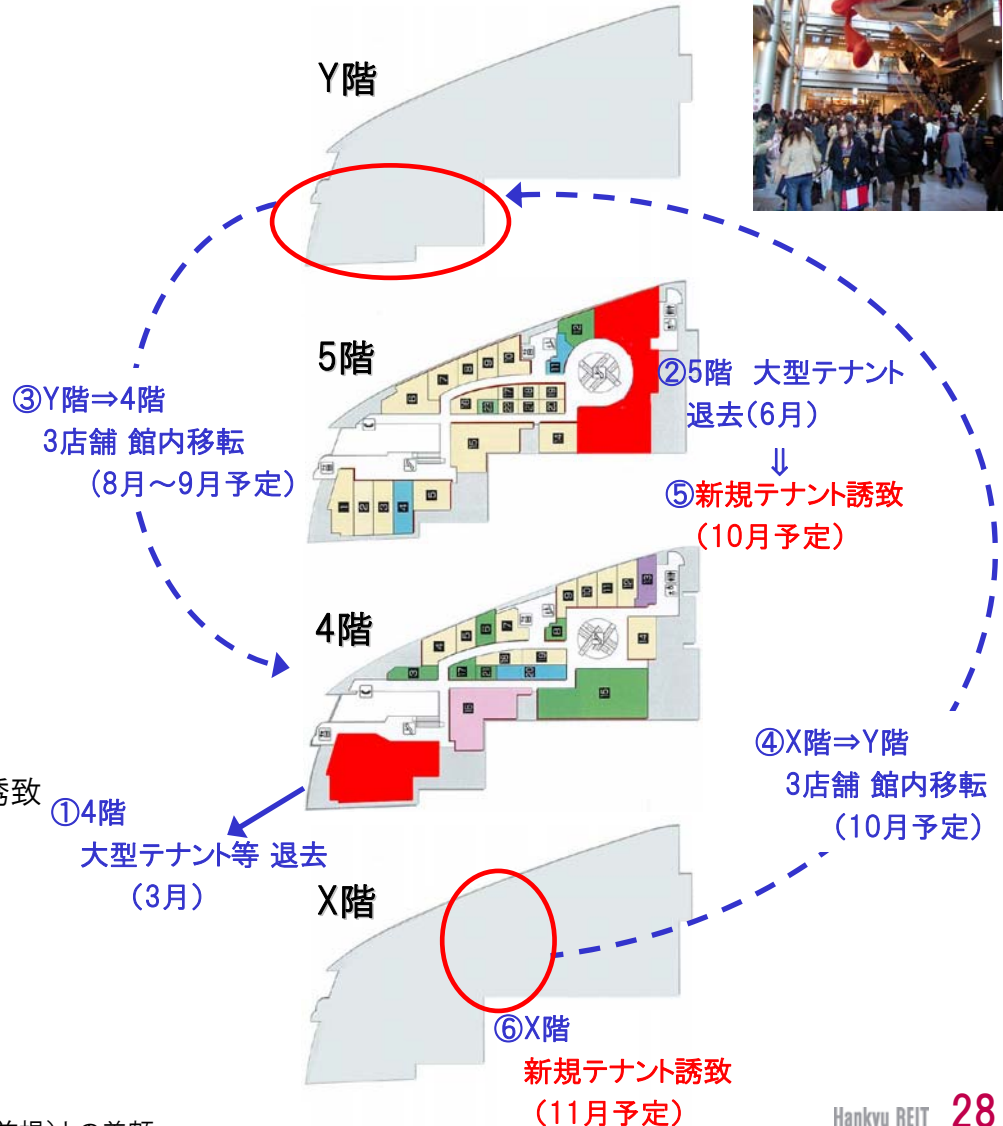
- ：フロアコンセプト明確化、テナントミックス状況向上
- 顧客の利便性・満足度、テナントの満足度向上
- Y階⇒ギャル系テナントを中心としたフロア特性との整合性がより高いテナントを移転
- 5階⇒前CD販売店区画を分割しメンズ区画へ
- 5Fのメンズフロアコンセプト鮮明化
- 4階⇒雑貨・キャラクターのフロア特性に適合したテナントを移転
- X階⇒ 트렌ディーな競争力の高い新規テナントを誘致

賃料収入への影響

- ：第6期・第7期は一時的な空室期間発生により減収
- 第8期以降は増収を見込む

第6期	▲約8百万円
第7期	▲約26百万円(見込)
第8期以降	+約13百万円(見込)

(注)対象区画における前テナント入居時賃貸収入(通期稼働前提)との差額



5-4.オペレーショナル・マネジメントの取り組み②

《HEP ファイブ》

②物件価値向上の取り組み

テナント満足度調査による店長要望事項の実践

目的：施設整備を行うことにより快適性及び滞在時間の向上を図ること

内容：トイレ改装一部実施(改装継続中)、授乳室の設置

授乳室の設置



《北野阪急ビル》

○特別販促の実施

期間：平成20年3月23日～4月20日

内容：クーポン付冊子の発行、ストリートライブ、抽選会

DDハウス歓送迎会BOOK



ストリートライブ



《NU chayamachi》

①新規テナントの誘致

⇒物件・顧客ターゲットと同一客層であるABC Cooking Studioの入居により、物販・飲食テナントとの相乗効果を期待

ABC Cooking Studio



②優秀店舗表彰式の実施

目的：従業員へのCS意識向上により全館売上高向上を目指す

内容：売上、店長会出席率、接客モニターチェック等の評価項目から優秀店舗を選定



5-4.オペレーショナル・マネジメントの取り組み③

《スフィアタワー天王洲》

①物件価値向上とコスト削減の取り組み

○共用部リニューアル工事

改修前

改修後

1Fエントランス



エレベーターホール



1Fラウンジ



○BM会社の変更

物件管理のクオリティ向上とコスト削減の観点から、入札によりビルメンテナンス会社を変更(約20%のコスト削減)



テナント満足度の向上を視野に入れた活動
エリアにおける更なる競争力アップを狙う

②戦略的なテナントリーシング活動

○既存テナント退去決定後の活動

- ・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



相当数の内覧・引き合いあり
好条件のテナント誘致に確かな手ごたえ

Hankyu REIT

阪急リート投資法人



6. 財務戦略

6-1. 財務戦略の実施状況

- 金融機関との深耕な取引関係を構築
 - 敷金・保証金の有効活用による低い資金調達コストの実現
 - 長期・固定借入金による金利上昇リスクの低減
 - 返済期限の分散によるリファイナンスリスク低減
- ➡ 国内大手行を中心に安定的な調達
 - ➡ 期末平均調達コスト 1.16%
(借入金のみ 1.39%)
 - ➡ 借入金の長期・固定比率 62.8%
 - ➡ 第7期～第20期に期限を分散

投資法人債の発行登録

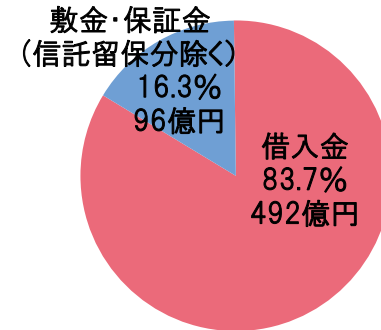
発行予定額(枠) : 100,000百万円
 発行予定期間 : 平成19年12月19日～平成21年12月18日

発行体格付

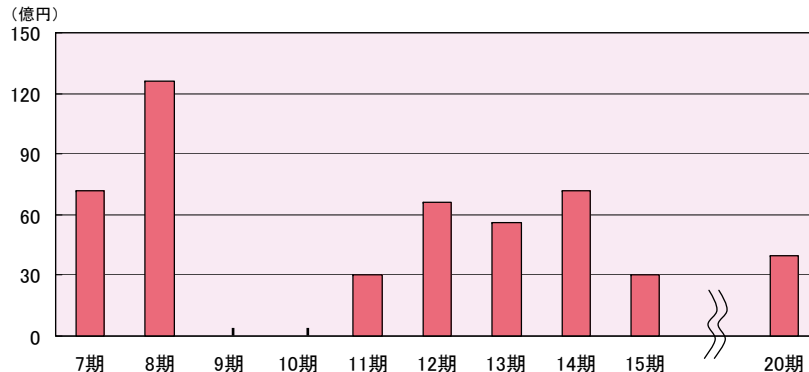


第6期末の資金調達状況

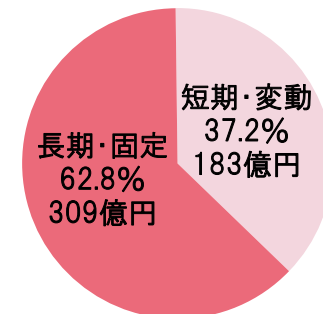
◇敷金・保証金(信託留保分除く)と借入金との比率



借入金における返済期限の分散



◇借入金の長短・固定変動比率



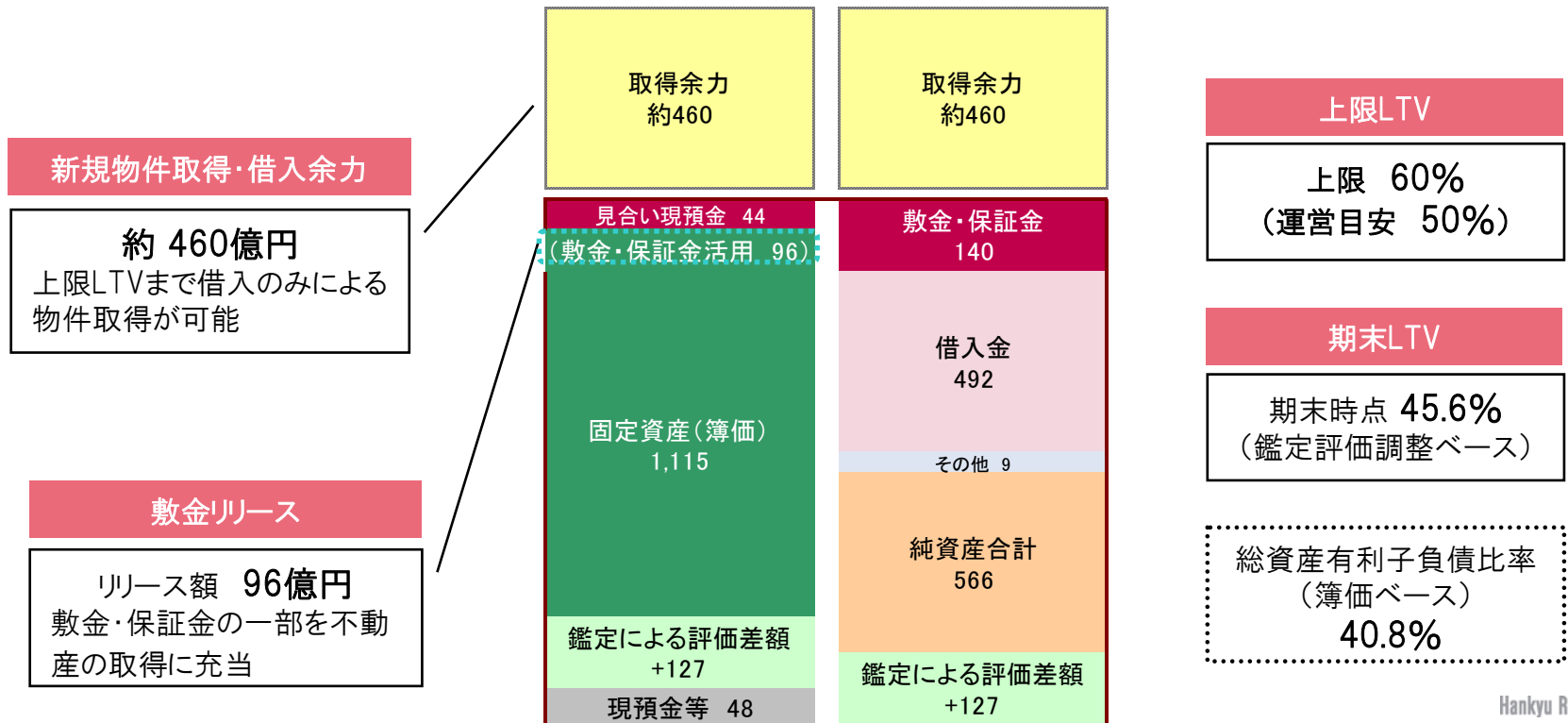
6-2. LTV(負債比率)コントロール

公募増資実施

	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
LTV	30.7%	46.1%	28.8%	45.6%
有利子負債比率	18.9%	39.1%	21.3%	40.8%
借入余力(LTV50%まで)	約240億円	約70億円	約410億円	約110億円
借入余力(LTV60%まで)	約460億円	約300億円	約760億円	約460億円

(注)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

[投資法人B/S] (単位:億円)



6-3. 第6期末借入金明細

平成20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	1.14000%	H19.10.1	H20.9.30	1.0	0.3	変動	無担保・無保証
	住友信託銀行	1,200	1.14000%	H19.10.1	H20.9.30	1.0	0.3		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.13167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.4		
	三井住友銀行	1,000	1.13167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.4		
	中央三井信託銀行	500	1.13167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.4		
	三菱UFJ信託銀行	6,300	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	三菱東京UFJ銀行	2,400	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	住友信託銀行	1,600	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	三井住友銀行	1,500	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	池田銀行	800	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	小計	18,300							
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	4.3	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	2.4		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	2.4		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.03375%	H17.11.14	H20.10.31	3.0	0.4		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	2.4		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	3.3		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	池田銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	3.8		
	みずほコーポレート銀行	2,400	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	3.8		
	池田銀行	800	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	3.8		
	日本政策投資銀行	4,000	1.99130%	H20.5.15	H27.5.15	7.0	7.0		
	みずほコーポレート銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	池田銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	三井住友銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	住友信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	小計	30,900							
	合計	49,200							

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

7. 関西圏と梅田エリア

7-1. 関西圏と梅田エリアを取り巻く環境①

① 関西圏の経済状況

➤ 現況

関西本社企業の東京移転、人口減少等により国内における地位低下が懸念される

➤ 阪急リートの考え

- 東京一極集中の流れ、自動車メーカーが好調の中部圏と比べ、関西圏の全般としての勢いがやや弱まっている感はある
- 一方で松下電器産業、シャープをはじめとする国内有力メーカーの工場立地が進み、工場従業員の転入による人口・消費の増加が見込まれる
- 関西国際空港(完全24時間対応空港)の第2滑走路オープン、新名神高速道路の開通等物流拠点としての機能強化もすすむ

➡ 今後も日本経済の中で、首都圏に次ぐエリアとして相応の存在感を發揮し続けるエリアであると考える

② 阪急・阪神沿線の経済状況

➤ 現況

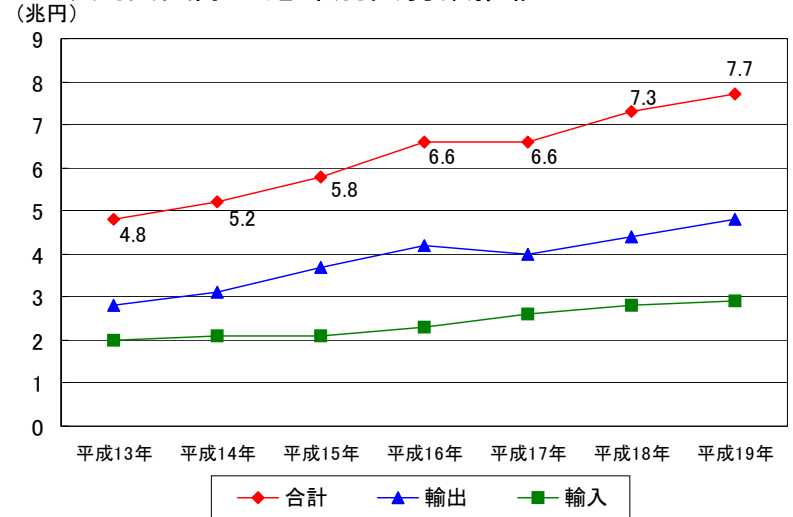
一般的に個人所得の水準が高いエリアが多いと言われているが、住宅価格、原材料費の高騰等により個人消費の低迷が懸念される

➤ 阪急リートの考え

- 阪急・阪神沿線は関西圏の中でも住宅地として人気の高いエリアであり、人口も増加傾向
- 沿線に所在する都市近郊型保有物件(デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター)の売上は概ね好調

➡ 住宅地としての人気等を背景とする相応の購買力を持つ居住者層に支えられ、今後も相対的に高い消費が見込まれるエリアであると考える

◇ 関西国際空港年別貿易額推移



出所:大阪税関

◇ 住んでみたい街アンケート(関西圏)

順位	地名	(所在)	順位	地名	(所在)
1	芦屋	(兵庫県芦屋市)	11	住吉	(大阪府大阪市)
2	夙川	(兵庫県西宮市)	12	茨木	(大阪府茨木市)
3	神戸	(兵庫県神戸市)	13	三宮	(兵庫県神戸市)
4	西宮	(兵庫県西宮市)	14	豊中	(大阪府豊中市)
5	岡本	(兵庫県神戸市)	15	大阪	(大阪府大阪市)
6	梅田	(大阪府大阪市)	16	苦楽園	(兵庫県西宮市)
7	京都	(京都府京都市)			
8	御影	(兵庫県神戸市)			
9	千里中央	(大阪府豊中市)			
10	宝塚	(兵庫県宝塚市)			

水色は阪急・阪神沿線

阪急・阪神沿線: 阪急電鉄、阪神電気鉄道、北大阪急行電鉄、能勢電鉄の駅の所在する地域

出所:MAJOR7による調査平成19年8月

7-1. 関西圏と梅田エリアを取り巻く環境②

③ 大阪市内賃貸オフィスビル市況

▶ 現況

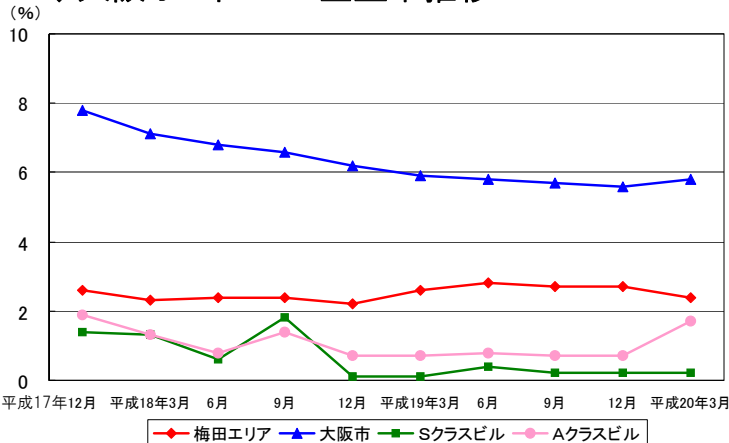
2008年度以降大阪市内では新築オフィスビルの供給が相次ぐため、将来的なオフィス賃貸市況は弱含みとの見方が一部にある

▶ 阪急リートの考え

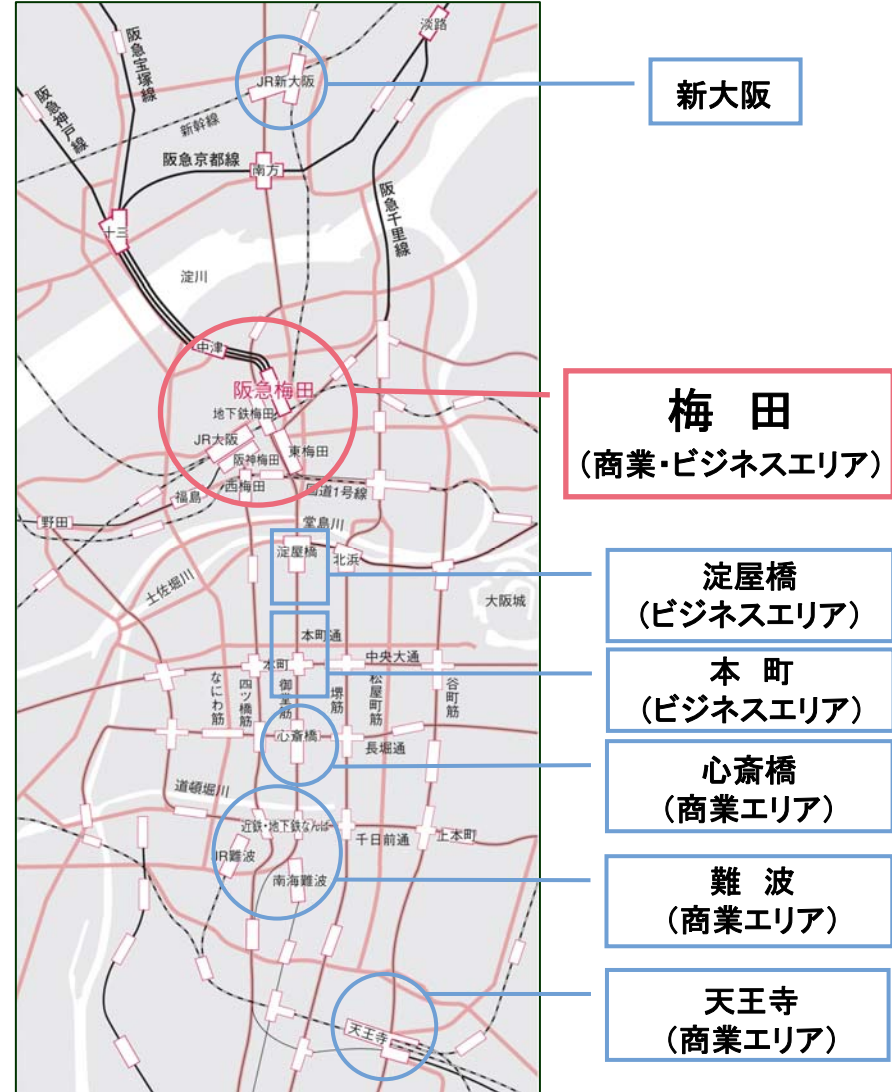
- 優良物件の空室率は引き続き低水準で推移
- 地域及び物件ごとの格差が明確となる

商業・オフィスの集積地である梅田及び大阪のメインストリートである御堂筋周辺については、将来的にも勝ち残っていくエリアであると考え

◇大阪オフィスビル空室率推移



出所: オフィスマーケットレポート



7-1. 関西圏と梅田エリアを取り巻く環境③

④ 梅田商業市況

➤ 現況

梅田エリアでは百貨店の増床(阪急百貨店・大丸)・新設(ジェイアール大阪三越伊勢丹)が計画されており、北ヤードの先行開発地区等にも商業施設が計画されており、商業施設間の競争激化が予測される

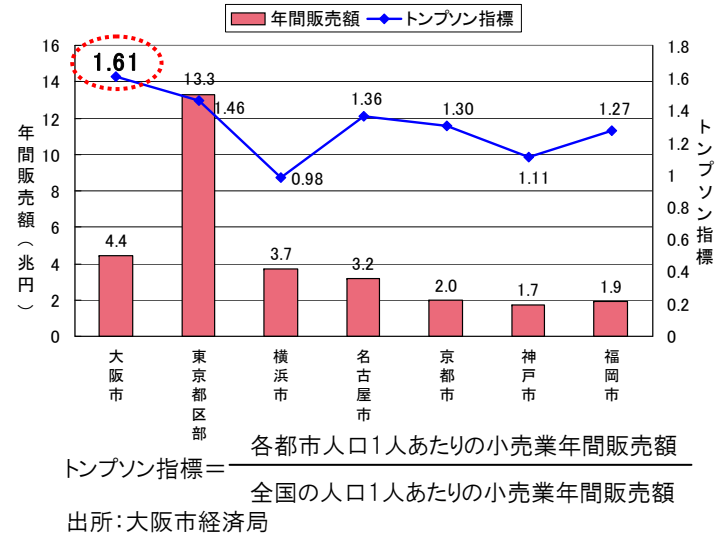
➤ 阪急リートの考え

- 売場面積の増加により個別施設間の競争は激化するものの、梅田エリア全体の集客力は増加し、周辺地域からの更なる集客増が見込まれる
- 個別施設の競争力維持に加え地域全体の回遊性の向上が必要
 - ➡ 本投資法人が梅田エリアで保有する商業施設は以下のような特徴を有しており、百貨店との顧客層のバッティングは少ない。加えて梅田エリアで数多くの施設を運営する阪急阪神ホールディングスグループと販売促進活動等の協働をより一層強化することにより、グループ全体として競争に勝ち残って行けるものとする

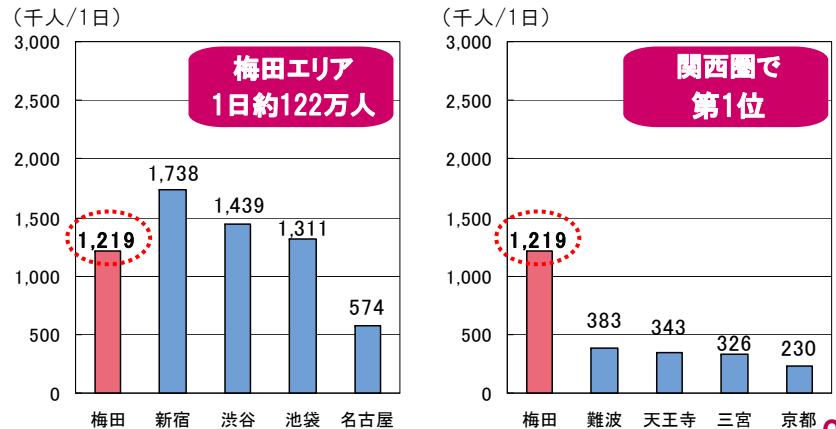
- ◇HEPファイブ :ピュアヤングをターゲットとする西日本最大級の商業施設
- ◇NU chayamachi:「関西初」テナント等を擁する「新感覚オトナ」をターゲットとする商業施設
- ◇北野阪急ビル :北ヤードとの回遊動線上に立地する複合(商業+ホテル)施設



◇トンプソン指標比較(平成19年)



◇全国主要駅及び関西圏主要駅エリア比較 平成17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19年都市交通年報」

7-2. 阪急阪神ホールディングスグループとの協働実績

① 物件の売却及び情報提供

HEPファイブ・北野阪急ビル・デュー阪急山田・ニトリ茨木北店(敷地)・NU chayamachi・汐留イーストサイドビル・阪急電鉄本社ビル
(阪急阪神ホールディングスグループからの取得資産及び同グループからの情報提供による取得資産)

② ウェアハウジング機能の活用

上六Fビルディング

③ 開発型物件の取得

汐留イーストサイドビル

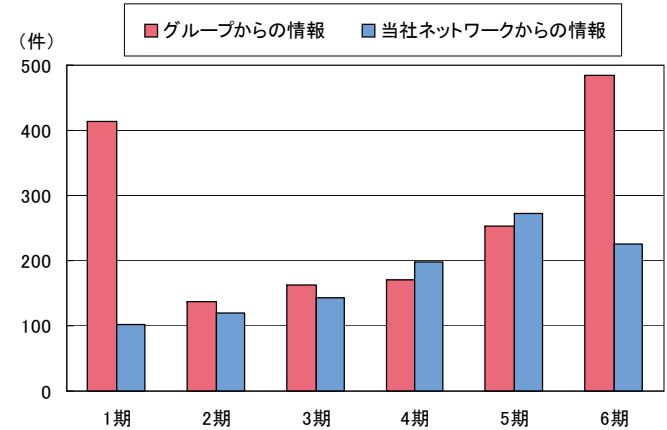
④ 阪急阪神ホールディングスグループのPM会社の活用

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・NU chayamachi・汐留イーストサイドビル・阪急電鉄本社ビル

⑤ 各種イベントへの参加

- 新グループカードSTACIA
(HEPファイブ・NU chayamachiが優待施設として参加)
- 100万人のキャンドルナイト
(NU chayamachi・阪急電鉄本社ビルが消灯協力施設として参加)

◇ルート別情報件数推移



汐留イーストサイドビル



100万人のキャンドルナイト



Hankyu REIT

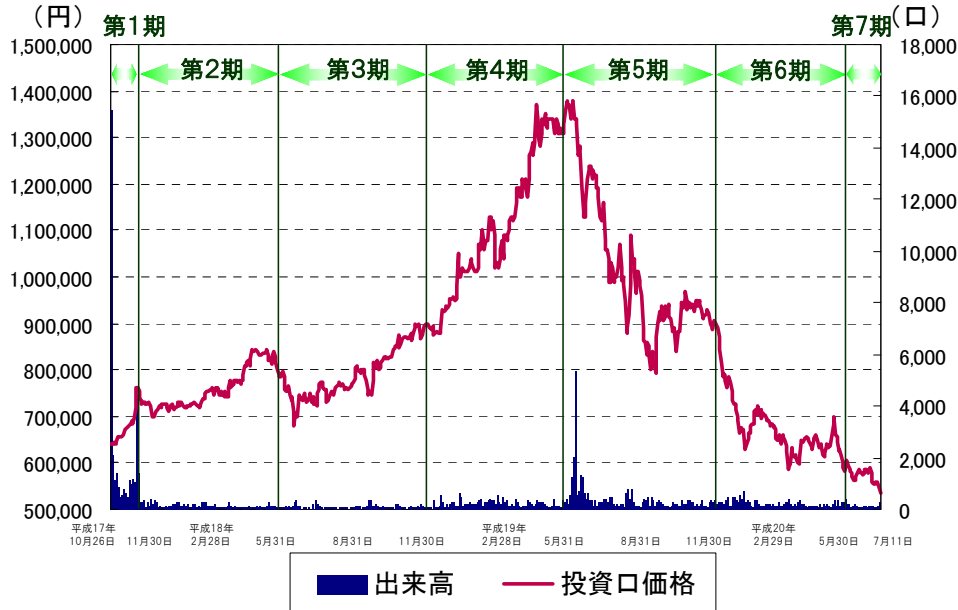
阪急リート投資法人



8. APPENDIX

8-1. 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

[投資口売買動向(平成17年10月26日～平成20年7月11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) 528,000円(平成20年 7月11日)
 第6期末の投資口価格 599,000円

8-2. 第6期末の投資主属性分析

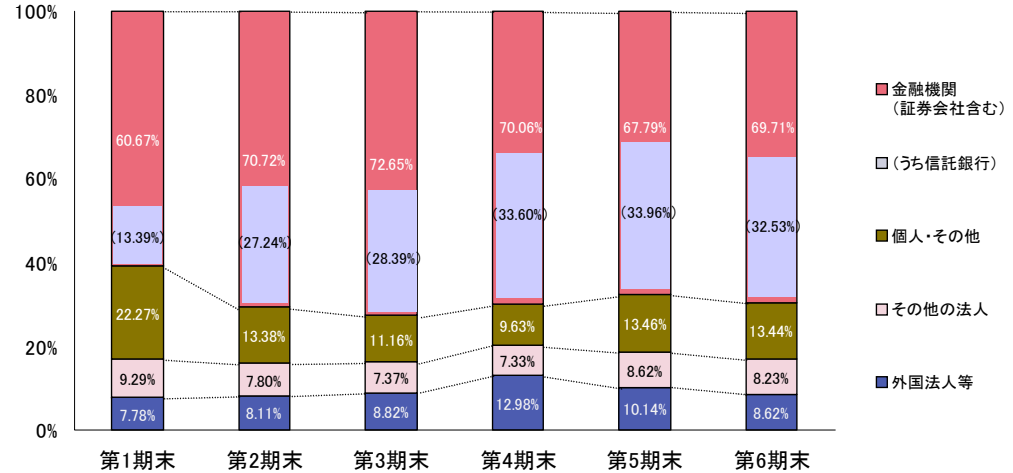
投資口分布状況

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）	121 (11)	2.12% (0.19%)	59,530 (27,783)	69.71% (32.53%)
個人・その他	5,334	93.51%	11,482	13.44%
その他の法人	156	2.73%	7,030	8.23%
外国法人等	93	1.63%	7,358	8.62%
合計	5,704	100.00%	85,400	100.00%

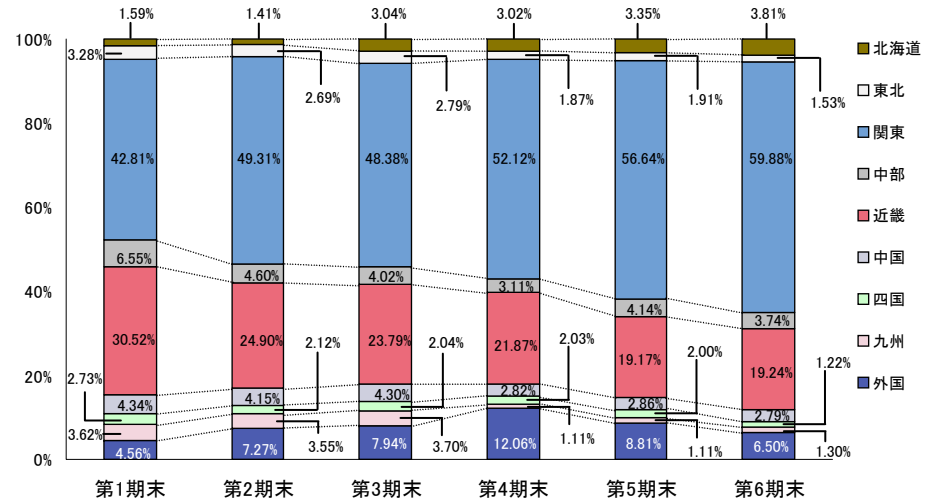
投資主上位10社

投資主名	保有投資 口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,897	8.08%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	6,418	7.52%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,873	6.88%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,815	4.47%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
株式会社北洋銀行	3,038	3.56%
株式会社池田銀行	3,030	3.55%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,295	2.69%
富士火災海上保険株式会社	2,286	2.68%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,594	1.87%
合計	38,746	45.37%
発行済み投資口数	85,400	100.00%

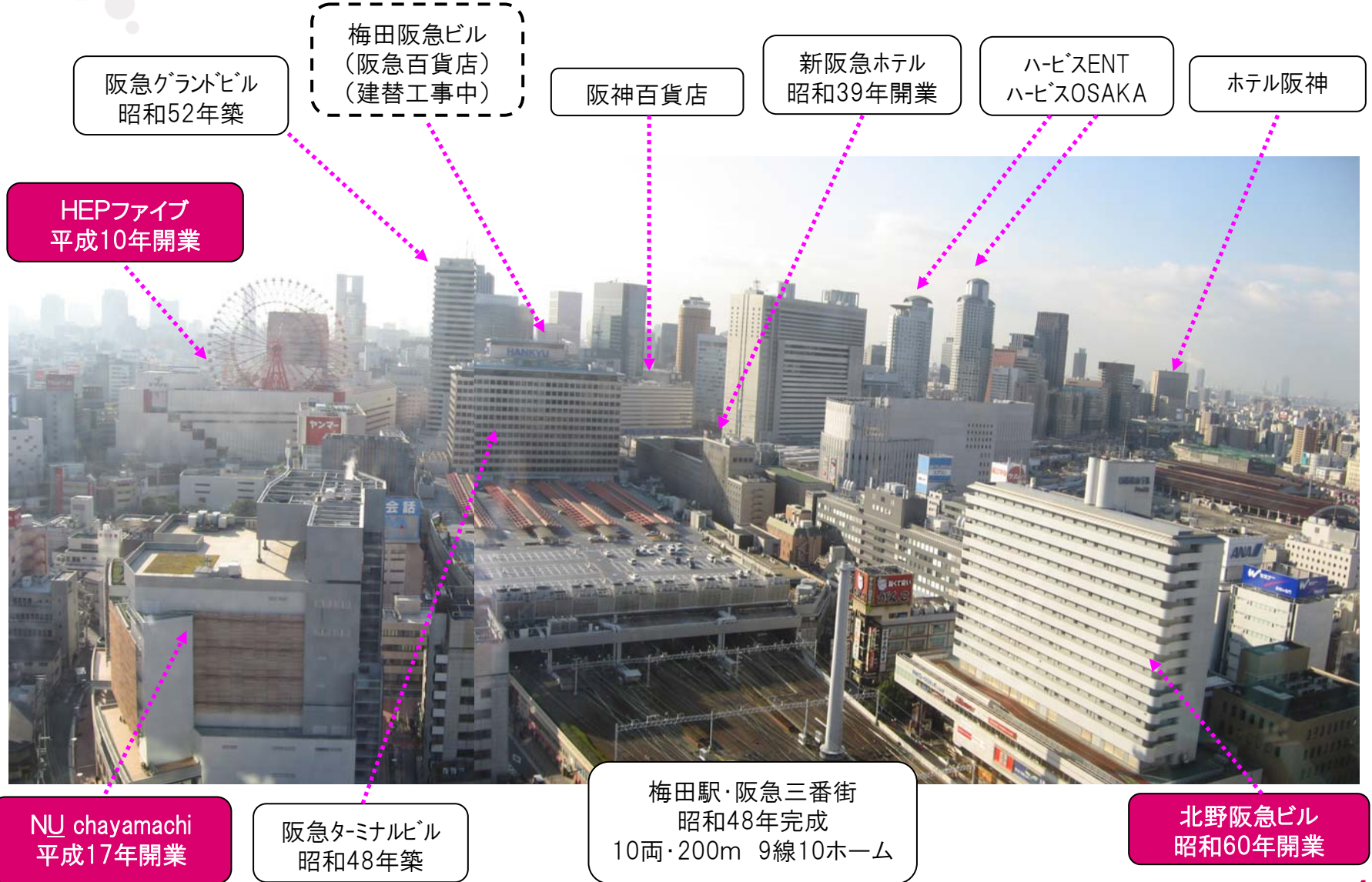
所有者別 投資口数比率



地域別 投資口数比率



8-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①

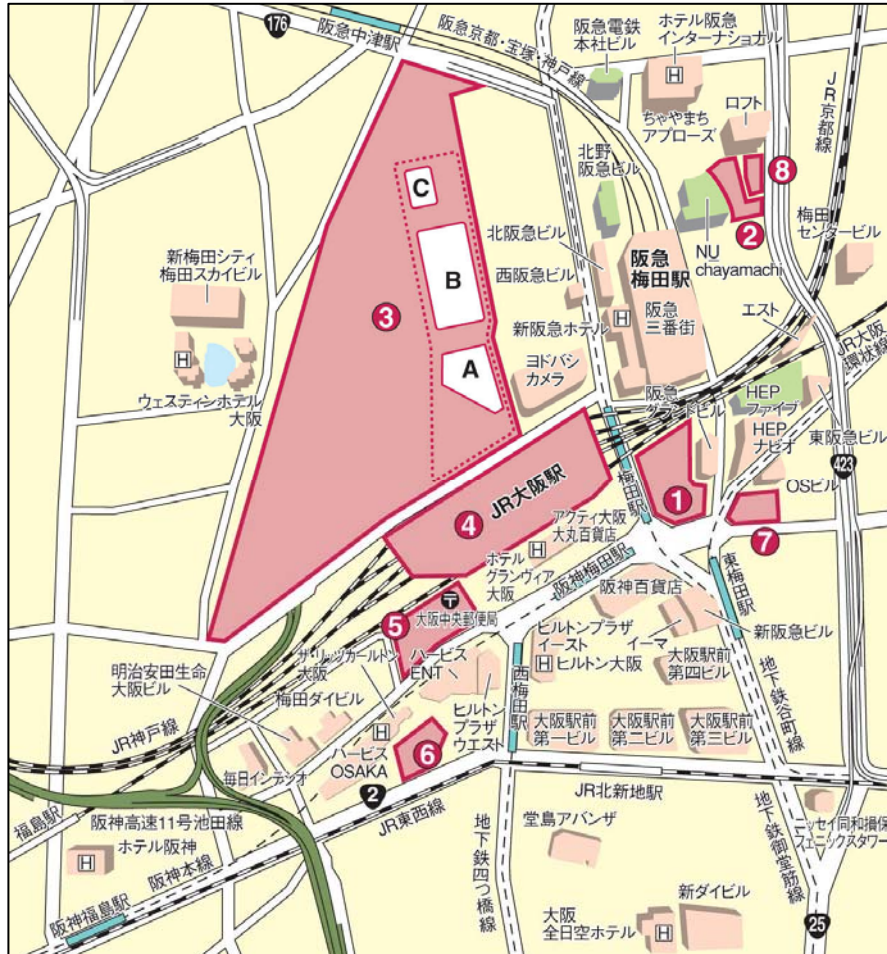


8-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」②

阪急リート投資法人の保有物件及び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



8-4. 「梅田エリア」の主な開発プロジェクト



- ① **梅田阪急ビル建替**
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**
阪急電鉄(株) (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
(Bブロック:平成18年5月決定、
A・Cブロック:平成18年11月決定)
- ④ **大阪駅改良、新北ビル開発**
西日本旅客鉄道(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)
- ⑥ **プリーゼタワー(平成20年7月竣工予定)**
(株)サンケイビル
- ⑦ **大阪富国生命ビル建替**
富国生命保険(相)
- ⑧ **大阪東急ホテル跡地開発**
(株)アーバンコーポレイション

8-5. 物件概要①

HEPファイブ

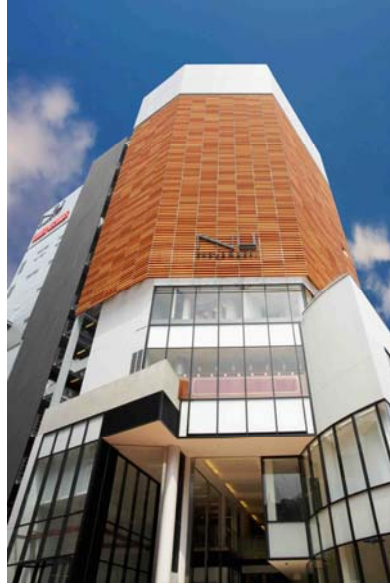


所在地：大阪市北区角田町5番15号

敷地面積	： 5,596.11㎡(注1)
延床面積	： 45,266.96㎡(注1)
賃貸可能面積	： 22,633.48㎡ (10,573.77㎡)(注2)
階数	： 地下3階付10階建
竣工年月	： 平成10年11月

(注1)本物件の土地建物全体に係る面積
 (注2)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積
 (信託受益権の準共有持分割合50%相当分)

NU chayamachi



所在地：大阪市北区茶屋町10番12号

敷地面積	： 4,109.74㎡(注1)
延床面積	： 25,194.25㎡(注1)
賃貸可能面積	： 15,546.75㎡ (11,626.65㎡)(注2)
階数	： 地下2階付9階建
竣工年月	： 平成17年9月

(注1)本物件の土地建物全体(登記簿記載の一棟の建物
 及びその敷地)に係る面積
 (注2)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積

阪急電鉄本社ビル



所在地：大阪市北区芝田一丁目16番1号

敷地面積	： 3,396.82㎡
延床面積	： 27,369.37㎡
賃貸可能面積	： 27,369.37㎡
階数	： 地下2階付19階建
竣工年月	： 平成4年9月

8-5. 物件概要②

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㎡ (18,469.72㎡)(注)
階数	: 地下2階付20階建
竣工年月	: 昭和60年6月

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

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㎡
延床面積	: 7,017.62㎡
賃貸可能面積	: 4,611.82㎡
階数	: 地下1階付11階建
竣工年月	: 平成5年9月

(注)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積

8-5. 物件概要③



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

敷地面積 : 31,007.58㎡(うち借地 8,409.40 ㎡)
 延床面積 : ①店舗・駐車場 21,975.32㎡ ②駐車場9,476.49㎡
 賃貸可能面積 : 31,451.81㎡
 階数 : ① 3階建 ② 4階建
 竣工年月 : 平成15年4月



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

敷地面積 : 6,541.31㎡

(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 12,047.27㎡、
 店舗面積 6,840㎡、駐車場(駐車台数176台)



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番1号

敷地面積 : 25,529.73㎡

(ご参考) 店舗の概要(平成18年8月竣工)

鉄骨造陸屋根2階建、延床面積 10,854.22㎡
 駐車場(駐車台数 521台)

8-5. 物件概要④

スフィアタワー天王洲



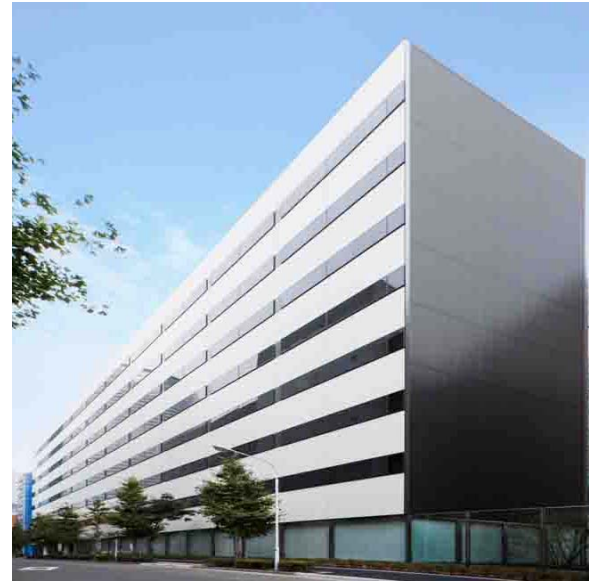
所在地：東京都品川区東品川二丁目2番8号

敷地面積	： 6,106.11㎡ (注1)	
延床面積	： ①事務所・店舗棟 43,477.68㎡ (注1)	②地域冷暖房施設 3,674.04㎡ (注1)
賃貸可能面積	： 8,812.30㎡ (注2)	
階数	： ①地下2階付27階建	②地下4階建
竣工年月	： ①平成5年4月	②平成3年6月

(注1)本物件の土地建物全体に係る面積

(注2)信託受益権の準共有持分割合33%相当分

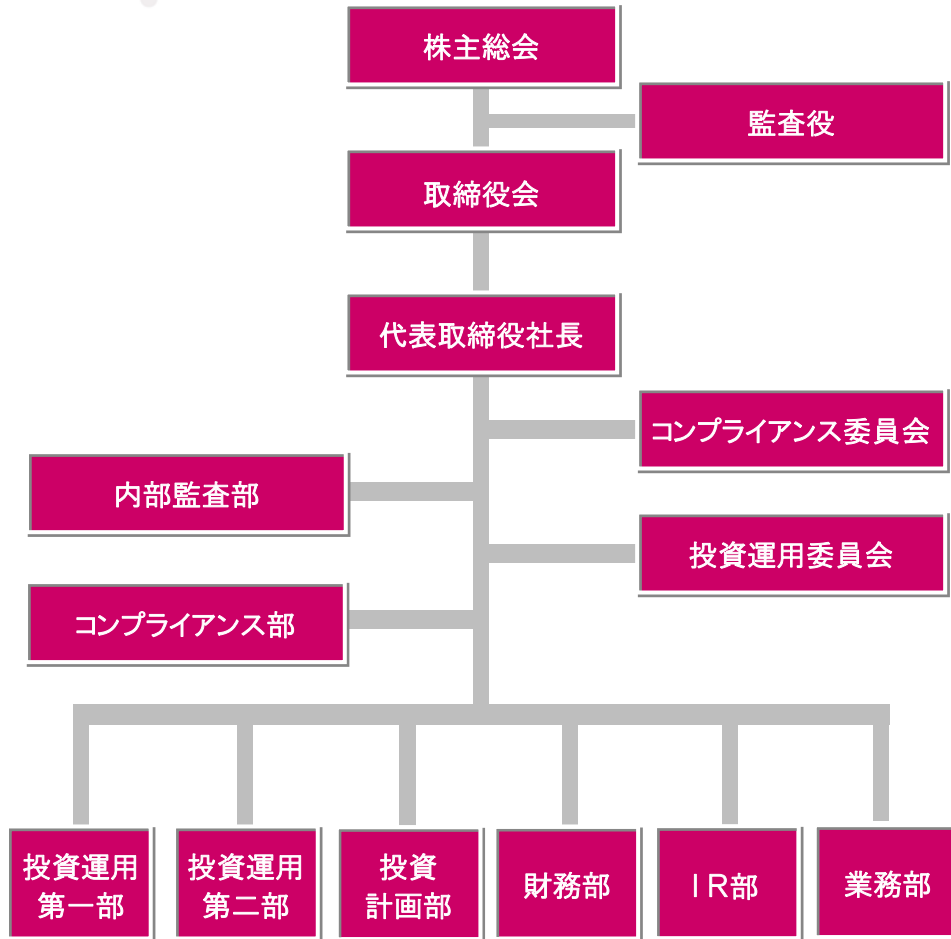
汐留イーストサイドビル



所在地：東京都中央区築地五丁目4番18号

敷地面積	： 1,932.54㎡
延床面積	： 11,950.30㎡
賃貸可能面積	： 9,311.32㎡
階数	： 8階建
竣工年月	： 平成19年8月

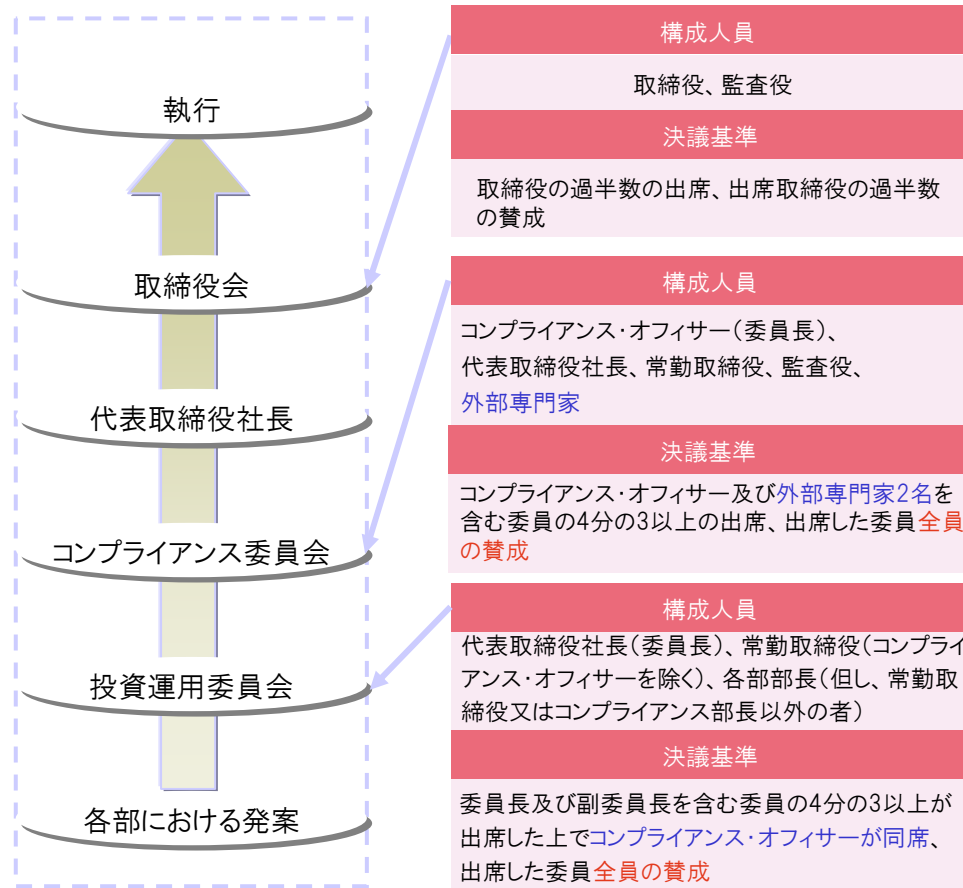
8-6. 資産運用会社の組織体制



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20年7月18日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社(100%)	
役職員数	21名（平成20年7月18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)	石井 康夫
	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(1) 第50641号	

8-7. 資産運用会社のコンプライアンス及び内部監査体制

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



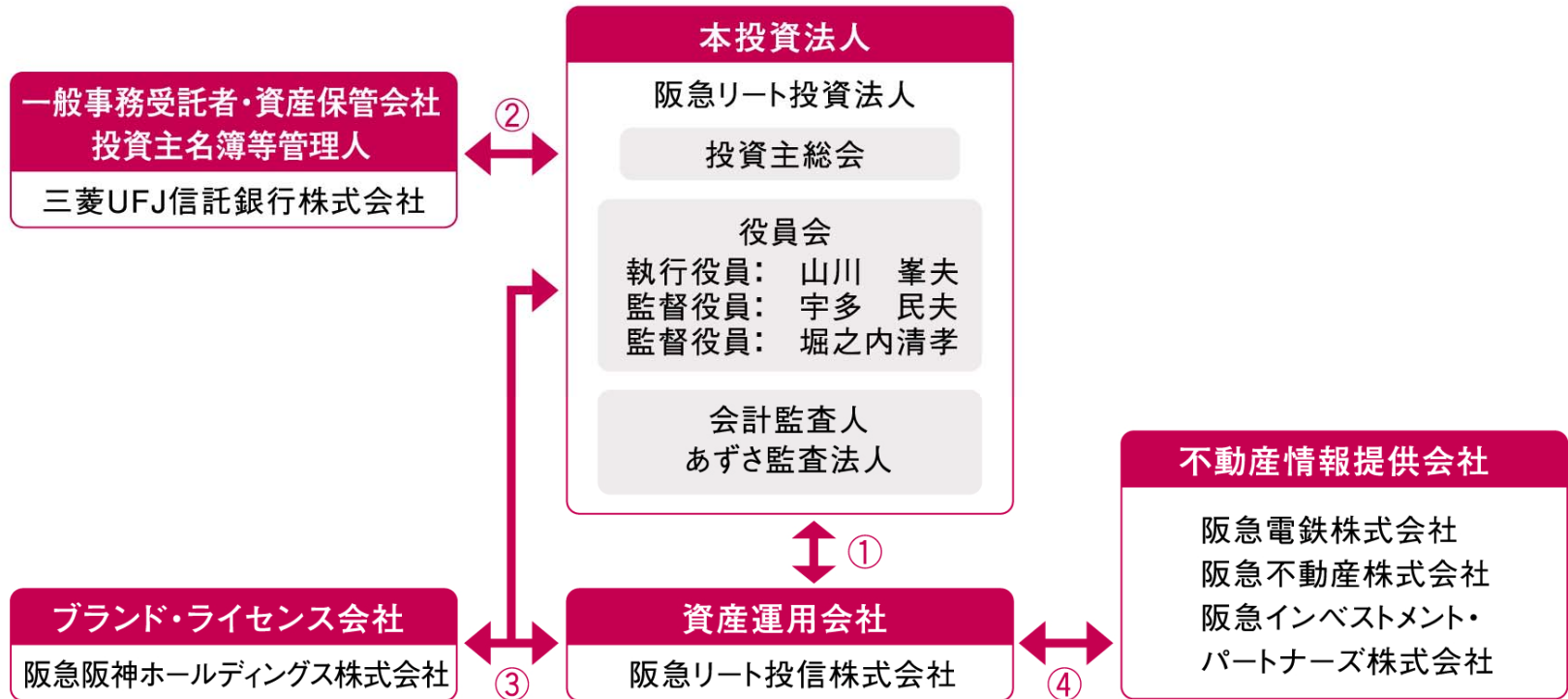
コンプライアンス体制

- ・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

内部監査体制

- ・従来コンプライアンス部の担当業務であった内部監査業務を担当する部門として内部監査部を新設し、内部監査の独立性を強化(平成19年10月1日)
- ・内部監査の結果は内部監査報告書として、取締役会及び監査役へ報告

8-8. 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 ③ 商標使用許諾契約
④ 情報共有に係る協定書

(注) 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成18年10月19日開催の投資主総会において、補欠執行役員として白木義章を選任した。白木義章は、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り、金融商品取引法第31条の4に基づき、平成18年11月1日付で金融庁長官より兼職の承認を得ている。