

第3期 決算説明会資料

(平成18年6月1日～平成18年11月30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>

Hankyu REIT

 目次

1. 決算概要	2
2. ポートフォリオの状況	8
3. 外部成長戦略	15
4. 内部成長戦略	23
5. 財務戦略	28
6. Appendix	32

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。



1. 決算概要

Hankyu REIT

1-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項目	第3期実績 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	第3期予想 (平成18年7月21日発表分)	増減 -	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 -
運用日数(日)	183	183		182	1
営業収益	2,745	2,737	8	2,639	106
営業利益	1,019	954	64	1,026	6
経常利益	954	889	64	944	9
当期純利益	952	888	64	942	9
1口当たり分配金(円)	13,723	12,800(注)	923	13,579	144
1口当たりFFO(円)	20,042	19,120	922	19,877	165

ほぼ予想数値通り

営業収益の増加に加え、賃貸事業費用・販管費を削減
+56百万円

(主な利益増加要因)

テナント入替に伴う原状回復工事費用の減少 +30百万円
(入居工事工程に伴い第4期に費用計上予定)

PM費用の減少 +6百万円
BM費用の減少 +9百万円
広告宣伝費の減少 +2百万円
ビル付帯費用の減少 +3百万円
修繕費の減少 +3百万円

(注) 第3期予想の1口当たり分配金については、平成19年1月15日付にて運用状況が概ね判明したことにより、12,800円から13,700円への修正を公表済み

1-2. 損益計算書/金銭の分配に係る計算書

損益計算書

賃貸事業収入

予想比 +8百万円 期末時点の稼働率 99.3%
内訳:P12ご参照

(単位:百万円)

科目	第3期 (運用日数183日) 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日		第2期 (運用日数182日) 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日		増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
1. 営業収益	2,745	100.0	2,639	100.0	106
賃貸事業収入	2,745		2,639		
2. 営業費用	1,726	62.9	1,612	61.1	113
賃貸事業費用	1,514		1,401		
資産運用報酬	151		151		
役員報酬	2		2		
資産保管委託報酬	8		8		
一般事務委託報酬	16		17		
会計監査人報酬	7		6		
その他費用	25		24		
営業利益	1,019	37.1	1,026	38.9	6
3. 営業外収益	0	0.0	2	0.1	1
受取利息	0		0		
その他営業外収益	0		2		
4. 営業外費用	66	2.4	84	3.2	18
支払利息	61		57		
融資関連費用	4		26		
経常利益	954	34.7	944	35.8	9
税引前当期純利益	954		944		
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	952	34.7	942	35.7	9
当期末処分利益	952		942		9

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第3期	第2期	増減
	金額	金額	金額
当期末処分利益	952,395	942,418	9,977
分配金の額	952,376	942,382	9,993
(1口当たり分配金(円))	(13,723)	(13,579)	(144)
次期繰越利益	19	36	16

(主な要因)

コーナン広島中野東店(敷地)取得 +25百万円(約2ヶ月稼働)
水道光熱費収入 +40百万円(季節的要因)
その他二トリ茨木北店(敷地)の通期稼働による増収(金額非開示)

(主な要因)

第1期に取得した5物件について、固定資産税・都市計画税等の
期間対応額費用化 +119百万円
水道光熱費 +61百万円(季節的要因)
BM費用 18百万円
修繕費 32百万円

賃貸事業費用

内訳:P12ご参照

(主な要因)

第2期に格付取得 22百万円

予想比 +64百万円

1-3. 貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第3期 (平成18年11月30日現在)		第2期 (平成18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					
流動資産合計	4,946	8.5	6,350	11.0	1,404
現金及び預金	1,040		1,303		
信託現金及び信託預金	3,629		4,747		
営業未収入金	13		18		
預け金	226		220		
前払費用	36		60		
繰延税金資産	0		0		
固定資産合計	53,172	91.5	51,253	89.0	1,918
1.有形固定資産					
建物	2,995		3,067		
構築物	451		466		
工具器具備品	14		15		
土地	7,925		5,654		
建物仮勘定	—		2		
信託建物	15,667		15,902		
信託構築物	502		521		
信託機械装置	43		45		
信託工具器具備品	24		29		
信託土地	24,551		24,551		
有形固定資産合計	52,176	89.8	50,257	87.2	1,918
2.無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	3		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	964	1.7	0
3.投資その他の資産					
長期前払費用	21		21		
差入預託保証金	10		10		
投資その他の資産合計	31	0.1	31	0.1	0
資産合計	58,118	100.0	57,604	100.0	514

土地
+2,270百万円

コーナン広島中野東店(敷地)
(取得価格2,170百万円)

科目	第3期 (平成18年11月30日現在)		第2期 (平成18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					
流動負債合計	3,814	6.6	3,794	6.6	20
営業未払金	216		170		
短期借入金	3,000		3,000		
未払配当金	4		4		
未払費用	28		27		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	21		72		
前受金	203		174		
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	243		247		
固定負債合計	18,652	32.1	18,167	31.5	484
長期借入金	8,000		7,500		
預り敷金保証金	2,072		1,992		
信託預り敷金保証金	8,579		8,675		
負債合計	22,466	38.7	21,962	38.1	504
純資産の部					
出資総額	34,700	59.7	34,700	60.3	
剰余金合計	952	1.6	942	1.6	
当期末処分利益	952		942		
純資産合計	35,652	61.3	35,642	61.9	9
負債・純資産合計	58,118	100.0	57,604	100.0	514

有利子負債
11,000百万円
内訳:P29ご参照

預り敷金保証金
合計
10,990百万円
↓
8,267百万円を
資金調達手段
として活用
P31ご参照

1-4. 財務指標

項目	第3期	第2期	備考
運用日数(日)	183	182	第3期:平成18年 6月1日～平成18年11月30日 第2期:平成17年12月1日～平成18年 5月31日
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	1.6%	経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)/2}
(年換算)	3.3%	3.3%	運用日数により算出
純資産当期純利益率(ROE)	2.7%	2.6%	当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)/2}
(年換算)	5.3%	5.3%	運用日数により算出
期末純資産比率	61.3%	61.9%	純資産額/総資産額
期末負債比率(LTV)	30.7% (34.8%)	30.0% (32.8%)	(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	18.9%	18.2%	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)	23.6倍	24.8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)	1,669百万円	1,675百万円	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)	1,390百万円	1,379百万円	当期純利益+減価償却費

1-5. 第4期 分配金の予想

(単位:百万円)

項目	第4期予想		増減	第2期実績	
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	第3期実績 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日		自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	増減
運用日数(日)	182	183	1	182	—
営業収益	3,235	2,745	489	2,639	596
営業利益	1,137	1,019	117	1,026	110
経常利益	994	954	40	944	50
当期純利益	992	952	40	942	50
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)	14,300	13,723	577	13,579	721
1口当たりFFO(円)	21,872	20,042	1,830	19,877	1,995

NU chayamachiを平成19年3月15日付にて、19,300百万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

NU chayamachiの取得資金として、20,000百万円を新規借入することを前提



2. ポートフォリオの状況

Hankyu REIT

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)	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	8.0	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (140)	5.2%	平成17年2月1日	23,100	43.7%	29,900	4.2%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	21.4	28,194.15 (18,471.08)	100.0% (97.1%)	1 (24)	8.6%	平成17年2月1日	7,740	14.6%	8,570	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年	3.1	12,982.19	100.0%	26	5.2%	平成17年2月1日	6,930	13.1%	7,090	5.7%
	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	3.6	31,451.81	100.0%	1	2.4%	平成17年11月15日	8,600	16.3%	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	2.5%	1,331	7.0%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地) (注6)	広島市安芸区			25,469.59	100.0%	1		平成18年10月2日	2,170	4.1%	2,210	6.0%
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	13.2	4,659.08	95.2%	10	3.7%	平成17年11月1日	2,980	5.6%	3,000	5.8%
ポートフォリオ合計					9.0	131,931.61 (110,148.83)	99.8% (99.3%)	41 (203)	4.8%	-	52,838	100.0%	60,407	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

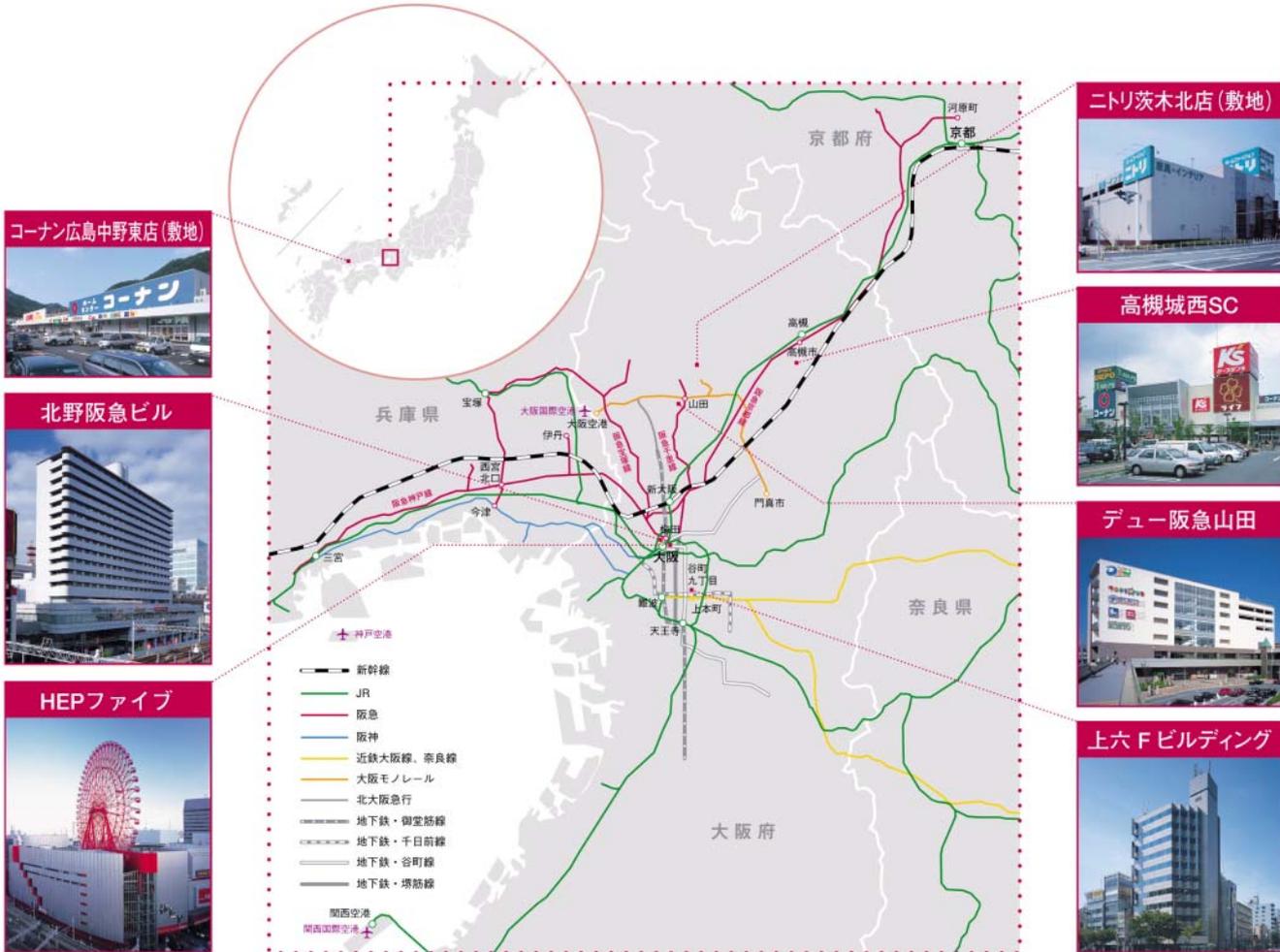
(注4) 平成18年11月30日時点

(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) 全体の土地(25,529.73㎡)のうち25,469.59㎡は平成18年10月2日に2,170百万円で取得しており、残る60.14㎡については土壌汚染対策法に基づく指定区域となっているため、広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定(平成19年1月以降)

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 528.3億円

稼働率(平成18年11月末) 99.3%

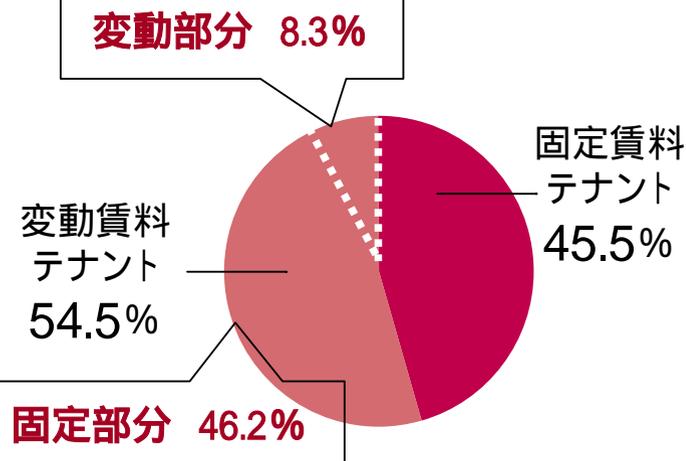
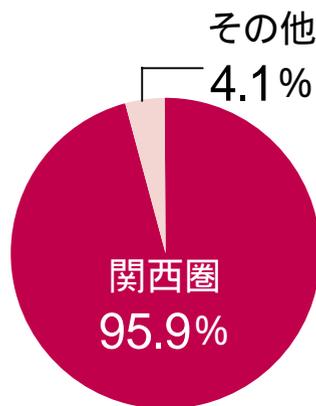
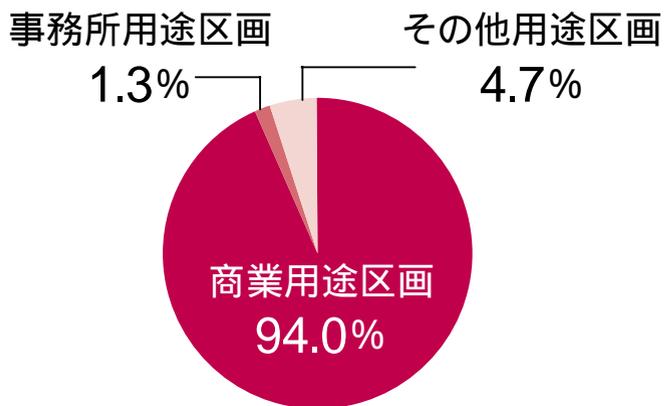
総物件数 7物件

PML 4.8%

商業用途区画重点
用途区画別投資比率(注1)

関西重点
地域別投資比率(注2)

変動賃料テナントが過半
賃料体系別収入比率(注3)



(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
(注3)期中賃料により算定

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

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)	コーナン広島 中野東店(敷地)	7物件合計
今期稼動日数(日)	183	183	183	183	183	183	60	
賃貸事業収入 合計	1,159	662	372	284	177		25	2,745
賃貸収入	982	414	248	283	152		25	2,171
水道光熱費収入	74	155	60		15			307
その他収入	102	91	63	0	8			266
賃貸事業費用 合計	632	407	233	151	88		0	1,514
委託管理料	163	110	73	9	29		0	386
水道光熱費	101	161	54	0	13			331
支払賃借料	8	0	1	21				32
広告宣伝費	68	2	0					71
修繕費	13	9	0	0	1			24
損害保険料	4	3	1	1	0			12
公租公課	57	49	27	29	13			177
その他費用	33	0	3	0	1			39
減価償却費	180	70	71	88	27			438
賃貸事業利益	526	254	138	133	88		24	1,231
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)	707	324	209	221	115	64	24	1,669
資本的支出	11	63	2		10			87

空調熱源設備更新工事 5百万円
各種設備整備補修費用等 8百万円

給排水設備更新工事 55百万円
各種設備整備工事等 8百万円

テナント入替に伴う
原状回復工事相当額収入 30百万円
空調使用料・駐車場収入等 61百万円

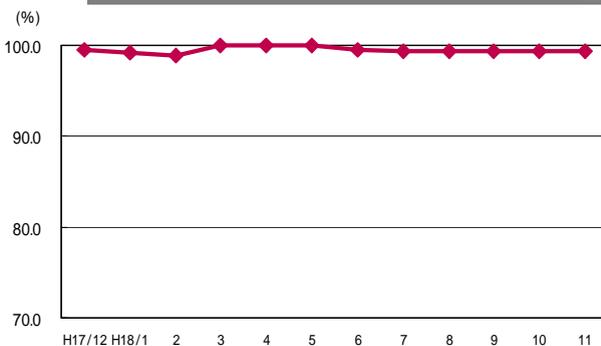
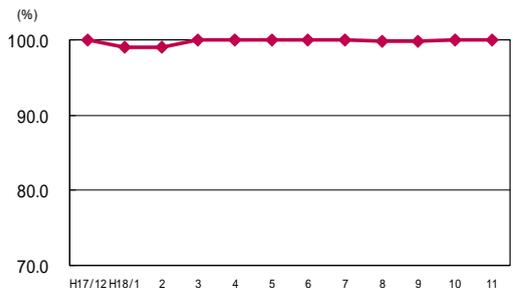
(注) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていない

2-5. 物件別稼働率の推移

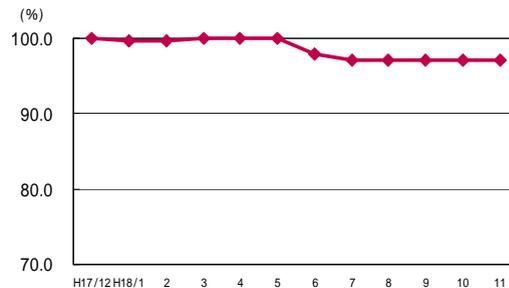
第3期末の7物件合計の稼働率は、99.3%と高水準を維持

ポートフォリオ合計

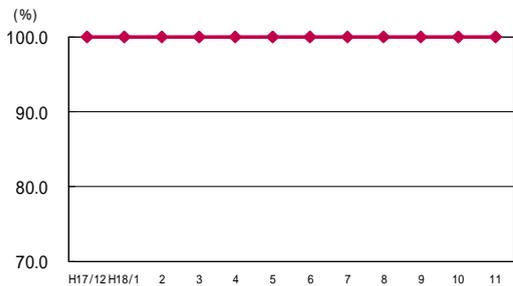
HEPファイブ



北野阪急ビル



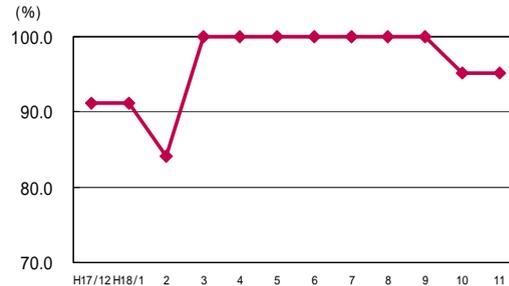
デュー阪急山田



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)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

2-6. 鑑定評価額の推移

第3期末の鑑定評価額合計は、取得価格合計を約14.3%上回る

(単位：百万円)

	H17.2 ～ 取得時	CAP レート	H17.11 、 取得時	CAP レート	第1期末	CAP レート	H18.3 取得時	CAP レート	第2期末	CAP レート	H18.10 取得時	CAP レート	第3期末	CAP レート	(ご参考) 取得価格
HEPファイブ	23,100	5.2%			26,600	4.7%			28,400	4.5%			29,900	4.2%	23,100
北野阪急ビル	7,740	6.7%			8,130	6.1%			8,360	5.9%			8,570	5.6%	7,740
デュー阪急山田	6,930	6.5%			6,560	6.1%			6,810	5.9%			7,090	5.7%	6,930
高槻城西ショッピングセンター			8,231	5.4%	8,231	5.4%			8,306	5.3%			8,306	5.3%	8,600
上六Fビルディング			2,980	6.2%	2,980	6.2%			3,000	6.0%			3,000	5.8%	2,980
ニトリ茨木北店(敷地)							1,318	7.0%	1,324	7.0%			1,331	7.0%	1,318
コーナン広島中野東店(敷地)											2,210	6.0%	2,210	6.0%	2,170
合計	37,770	5.7%	11,211	5.6%	52,501	5.3%	1,318	7.0%	56,200	5.1%	2,210	6.0%	60,407	4.9%	52,838

(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



3. 外部成長戦略

Hankyu REIT

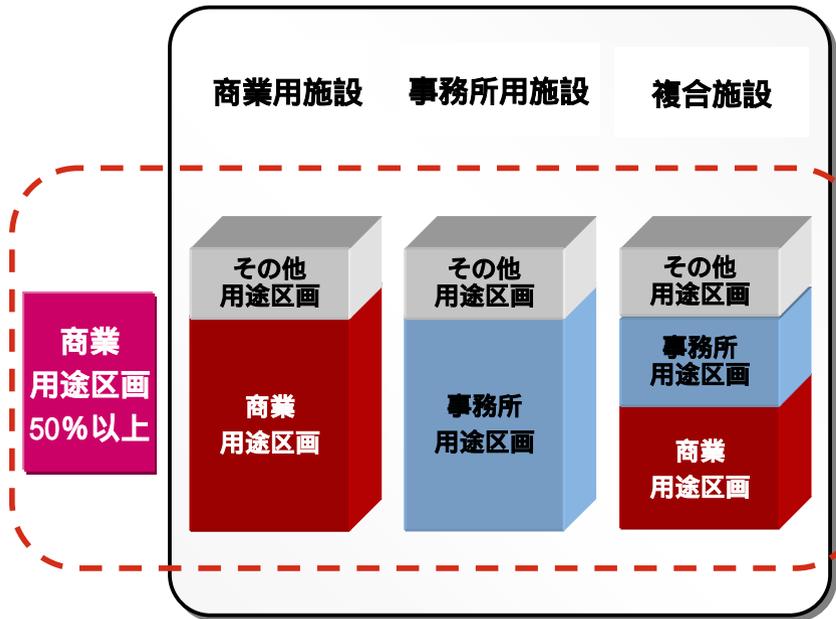
3-1. 投資対象・投資対象エリア

〈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

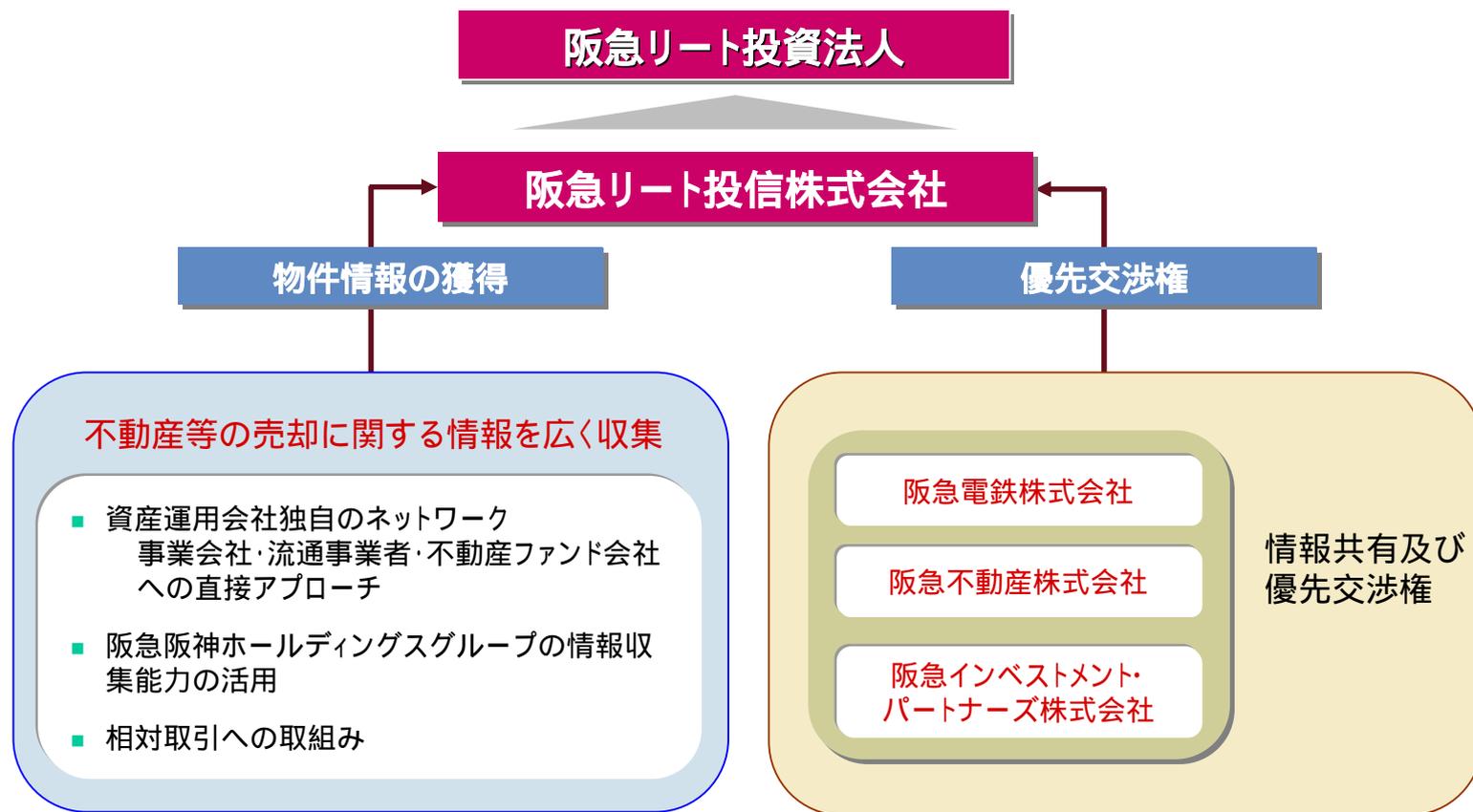


阪急阪神ホールディングスグループの地域に根差した情報力、ネットワークの活用



3-2. アクイジション戦略

- ・阪急阪神ホールディングス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
- ・不動産売買市場が過熱化する中、慎重な投資スタンスを堅持



3-3. アクイジションの取り組み

第3期

新規取得 1物件 2,170百万円 (注)

コーナン広島中野東店(敷地) 当社ネットワークによる情報

所在地 : 広島市安芸区中野東七丁目28番1号

用途 : 店舗用敷地

敷地面積 : 25,469.59 m² (注)

本物件上にて、コーナン商事㈱が店舗を運営

(注) 全体の土地(25,529.73m²)のうち25,469.59m²を平成18年10月2日に2,170百万円で取得しており、残る60.14m²については土壤汚染対策法に基づく指定区域となっているため、広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定(平成19年1月以降)

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、食品スーパー入居 競争力の高いテナントによる運営

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)
- ・減価償却費が発生しない 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多い

〈物件情報件数〉

	情報件数	検討件数	取得件数	取得予定件数
全体	305	89	1	2
グループからの情報	162	34	0	2
当社ネットワークからの情報	143	55	1	0
関西圏	95	28	0	1
首都圏	146	48	0	1
その他	64	13	1	0

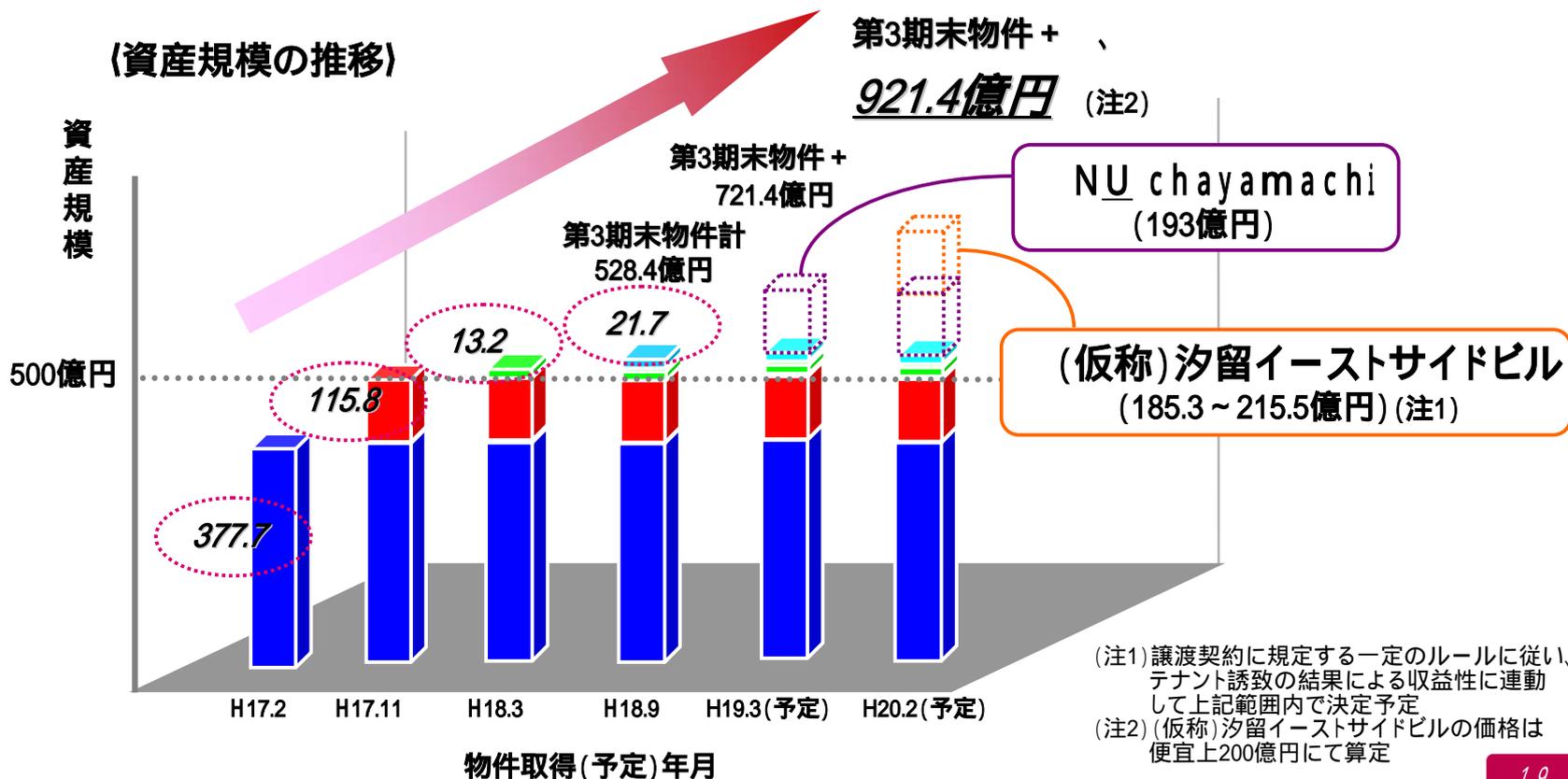


3-4. 第4期以降のアクイジション戦略

不動産売買市場が過熱化する中、阪急阪神ホールディングスグループと一層の
コラボレーション強化を図っていく方針

(具体的な取り組み) NU chayamachi (売買に関する合意書締結)
(仮称)汐留イーストサイドビル (受益権譲渡契約締結)

(資産規模の推移)



3-4. 第4期以降のアクイジション戦略

〈売買に関する合意書締結 NU chayamachi (ヌーチャヤマチ)〉

取得予定価格 : 19,300百万円
 取得予定時期 : 平成19年3月15日



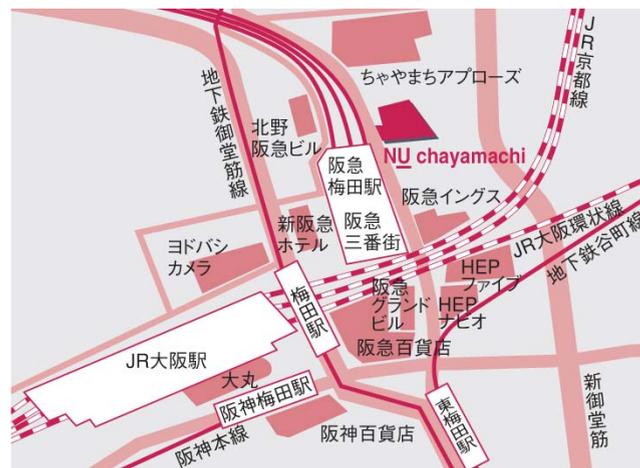
所在地 : 大阪市北区茶屋町10番12号

敷地面積 : 4,109.74㎡ (注)
 延床面積 : 25,194.25㎡ (注)
 賃貸可能面積 : 11,626.65㎡
 階数 : 地下2階付9階建
 竣工年月 : 平成17年10月

(注)本物件全体の面積(本投資法人取得予定分は約99%)

物件特性:

西日本最大のターミナル、梅田エリアに立地
 高感度ファッション店舗中心の新しい商業施設
 周辺の再開発により、梅田・茶屋町地区の回遊性向上、
 来街者の増加が期待



3-4. 第4期以降のアクイジション戦略

《受益権譲渡契約締結 (仮称) 汐留イーストサイドビル》

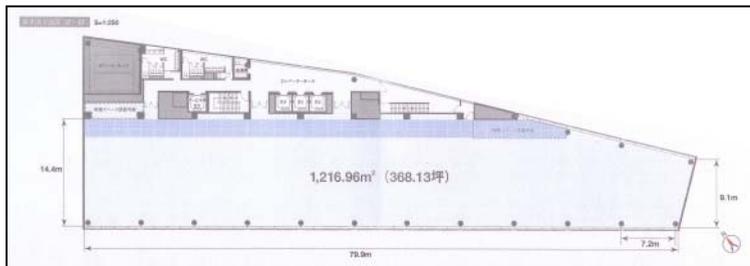
取得予定価格 : 18,532 ~ 21,550百万円 (注)
取得予定時期 : 平成20年2月

(注) 譲渡契約に規定する一定のルールに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して決定予定

(外観イメージ図)



(基準階平面図)



(注) 上記の外観イメージ図、基準階平面図は現在の設計図を基に作成したものであり、実際と異なる場合があります。

所在地 : 東京都中央区築地五丁目2番3号

敷地面積 : 1,932.54㎡
延床面積 : 12,579.86㎡ (注)
賃貸可能面積 : 9,298.33㎡ (注)
階数 : 8階建 (注)
竣工予定年月 : 平成19年9月

(注) 建築確認済証等による計画面積、階数

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



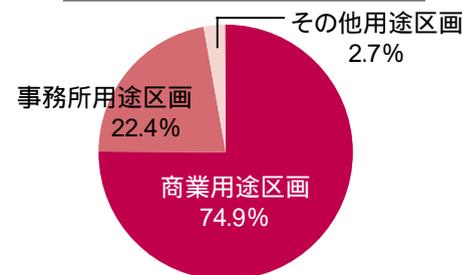
3-4. 第4期以降のアクイジション戦略

新規取得予定2物件を含めた想定ポートフォリオ一覧

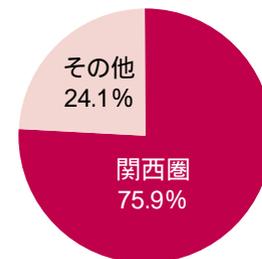
	物件番号 (注1)	物件名称	地域	取得(予定)日	取得価格 (百万円)	投資比率
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ	関西圏	平成17年2月1日	23,100	25.1%
	R2(K)	北野阪急ビル	関西圏	平成17年2月1日	7,740	8.4%
	R3(K)	デュー阪急山田	関西圏	平成17年2月1日	6,930	7.5%
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	関西圏	平成17年11月15日	8,600	9.3%
	R5(K)	ニトリ茨木北店(敷地)	関西圏	平成18年3月29日	1,318	1.4%
	R6	コーナン広島中野東店(敷地) (注2)	その他	平成18年10月2日 平成19年1月以降	2,170 5	2.4%
	R(K)	NU chayamachi (注3)	関西圏	平成19年3月15日	19,300	20.9%
		小計	—	—	69,163	75.1%
事務所用施設	O	(仮称)汐留イーストサイドビル (注4)	その他	平成20年2月	20,000	21.7%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	関西圏	平成17年11月1日	2,980	3.2%
		合計	—	—	92,143	100.0%

想定投資比率

用途区画別投資比率



地域別投資比率



(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

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) コーナン広島中野東店(敷地)について、全体の土地(25,529.73㎡)のうち25,469.59㎡は平成18年10月2日に2,170百万円で取得しており、残る60.14㎡については土壌汚染対策法に基づく指定区域となっているため、広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得予定(平成19年1月以降)

(注3) NU chayamachiについて、平成18年12月19日に売買に関する合意書を締結しており、平成19年3月15日に取得予定

(注4) (仮称)汐留イーストサイドビルについて、平成19年1月30日に受益権譲渡契約締結及び平成20年2月に取得予定で、本表には便宜的に事務所用施設として記載

また、取得価格について、譲渡契約に規定する一定のルールに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して18,532百万円～21,550百万円の範囲内で決定するが、本表には便宜的に20,000百万円にて記載



4. 内部成長戦略

Hankyu REIT

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

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)

全館売上高は、天候不順の影響等により、好調であった前年同期に対し減少
(約3億円減少、前々年同期と同水準)

賃貸事業利益は、経費削減等により前年同期(公租公課調整後)に対し増加
(約15百万円増加 (参考値))

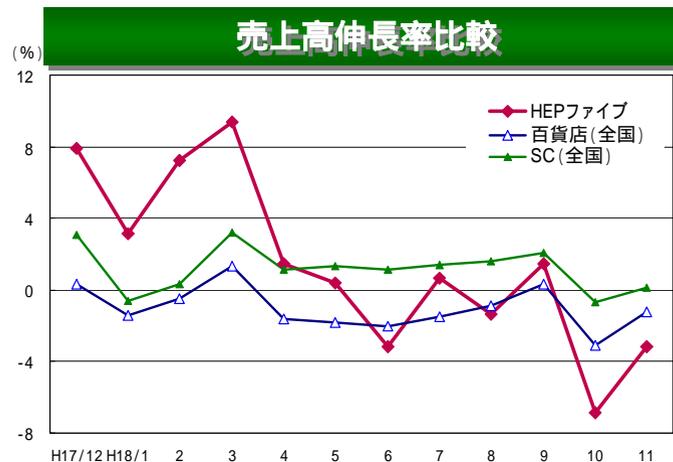
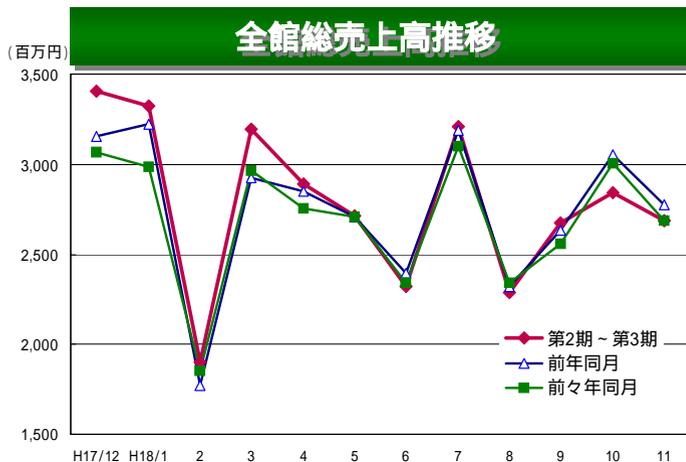
前年同期の賃貸事業利益は月次データの合計に公租公課を調整した参考数値を採用

第3期

全館売上高 約 160億円 (前年同期比 2.0%)

阪急・阪神統合キャンペーンをはじめとする、積極的な販売促進活動を実施

各種賃貸事業費用の減額等、経費削減実施



() 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〉

テナント、PM及び阪急阪神ホールディングス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

- 7月 「FIVE HEP UP BARGAIN」
全館統一の夏のバーゲン
- 8月 「観覧車夏休み縁日」
夏休みイベント
- 10月 「有名女性雑誌専属モデルのトークショー」
「OFCフェスティバル」
29回目を迎えるファッションコンテスト
- 11月 「阪急 + 阪神HAPPY宝くじキャンペーン」
阪急・阪神ショッピングセンター12施設
の共同企画

FIVE HEP UP BARGAIN (7月)



観覧車夏休み縁日 (8月)



オリジナルファッションコンテスト (OFC) (10月)



有名女性雑誌専属モデルの トークショー (10月)



阪急 + 阪神HAPPY宝くじキャンペーン (11月)



4-2. 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〉

話題のコンセプト・レストランの誘致

ユニークな販売促進策

中央監視設備更新工事が補助金事業に採択

㈱ダイヤモンドダイニング入居確定(本年2月開業予定:1F 388.27㎡)



(注)上記は店内のイメージ図で、実際と異なる場合があります

有馬温泉足湯体験フェア・夏宵ビール抽選会(7、8月)



〈デュー阪急山田ビル〉

3周年記念 販売促進活動の実施

「3周年 ハッピーアニバーサリーフェア」(11月)



北野阪急ビルの中央監視設備更新工事

NEDO(独立行政法人新エネルギー技術開発機構)の補助金事業に採択決定(第4期工事、第5期補助金収受予定)

エネルギー需要の最適な管理を行うためのBEMS(ビルエネルギー管理システム)を導入し、導入後継続して報告ができる建築主等に対し、その費用の一部(1/3)を補助するもの
(経済産業省が定めた住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業費補助金交付要綱に基づく補助金制度)



5. 財務戦略

Hankyu REIT

5-1. 基本方針・第3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 3.4年（うち長期借入金の残存平均借入期間 4.3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 1.24%（うち長期借入金の加重平均金利 1.41%）

平成18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	0.78364%	H18.10.31	H19.10.31	1.0	0.9	変動	無担保・無保証
	三井住友銀行	1,000	0.78364%	H18.10.31	H19.10.31	1.0	0.9	変動	無担保・無保証
	中央三井信託銀行	500	0.78364%	H18.10.31	H19.10.31	1.0	0.9	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	5.8	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	1.9	固定	無担保・無保証
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	3.9	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	3.9	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	3.9	固定	無担保・無保証
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	4.8	固定	無担保・無保証
小計	8,000								
合計		11,000							

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ため、格付を取得済み
- ・ 金利上昇懸念に対し長期比率・固定比率を約73%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)

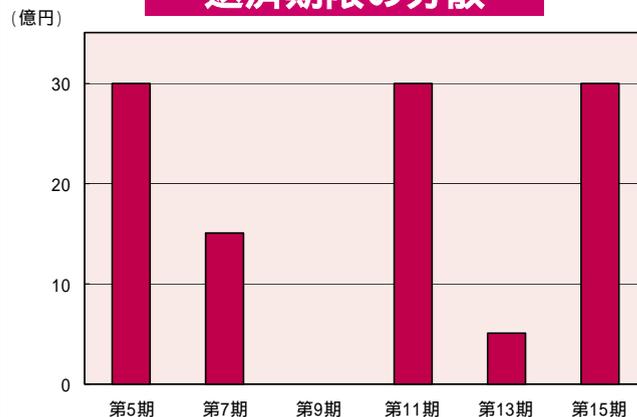


A+

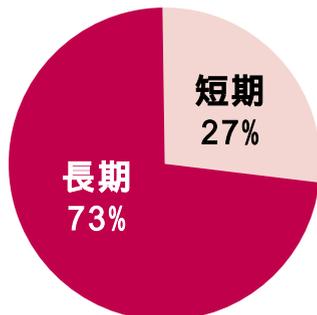
(安定的)

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

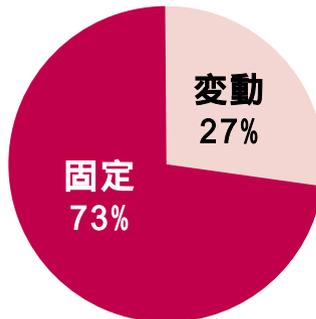
返済期限の分散



長短比率



固定変動比率



担保比率



平成18年11月30日時点

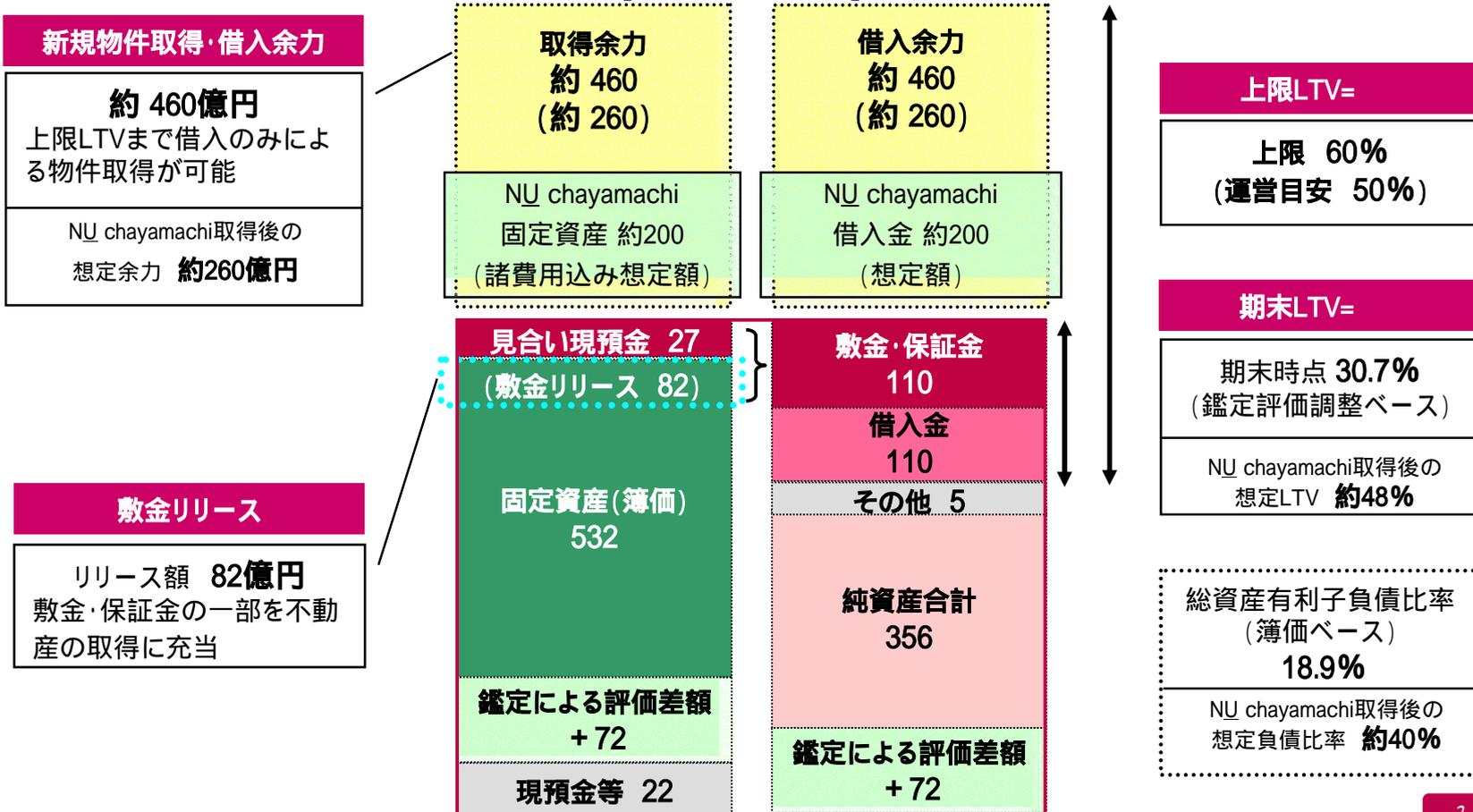
5-3. 負債比率の保守的な運営・物件取得余力

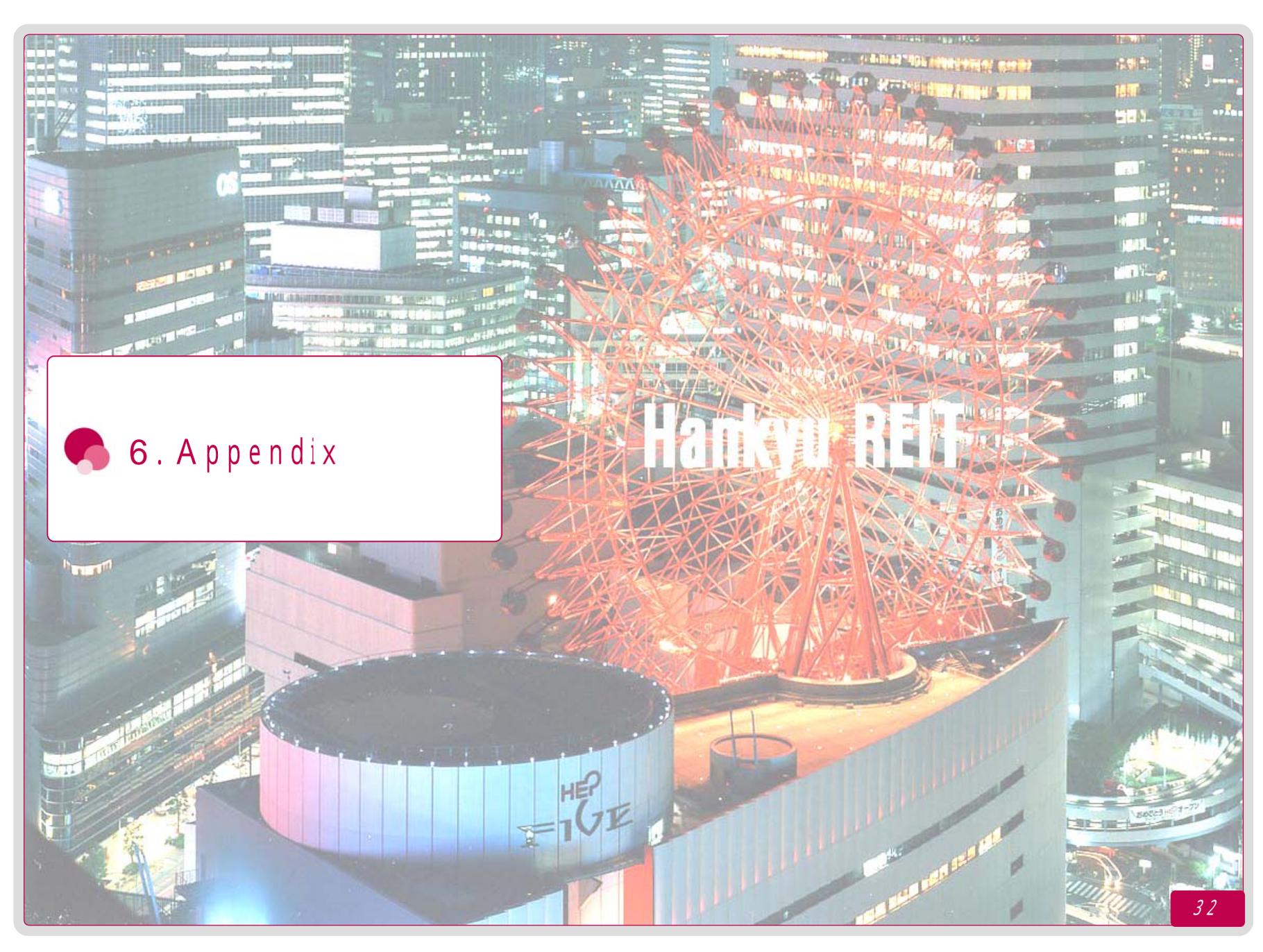
負債比率(LTV)は、上限60%(規約上)としているが、保守的な運用を実施する方針(運用目安 50%)
 預り敷金等の低利資金の活用も含め、新規物件取得余力(借入余地)を確保

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

鑑定評価調整ベース

[投資法人B/S] (単位:億円)





 6. Appendix

Hankyu REIT

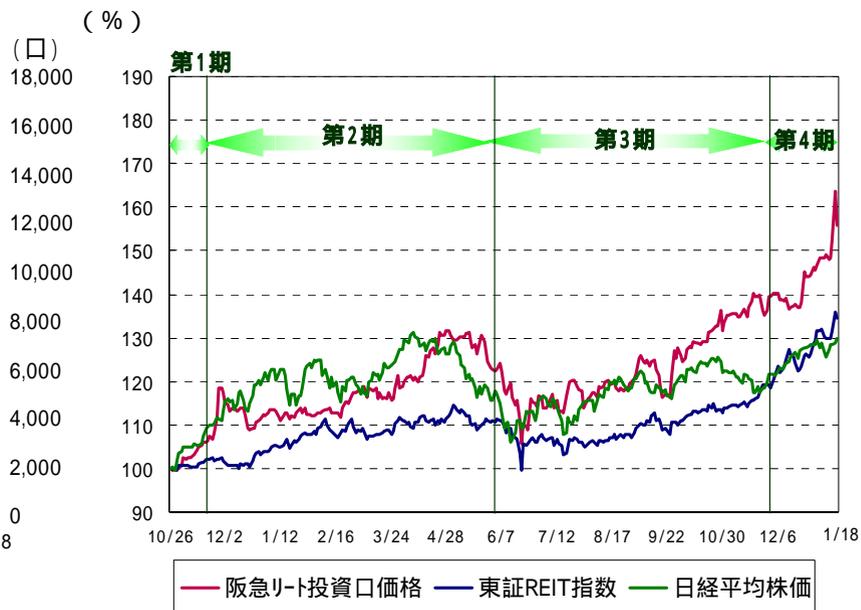
6-1. 投資口価格の推移

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

[投資口売買動向(平成17年10月26日～平成19年1月18日)]

最高値(取引値) 1,080,000円(平成18年 1月17日)
 最安値(取引値) 630,000円(平成17年10月26日)
 第3期末の投資口価格 895,000円
 1日当たり平均出来高 243口

6-2. 投資主属性分析

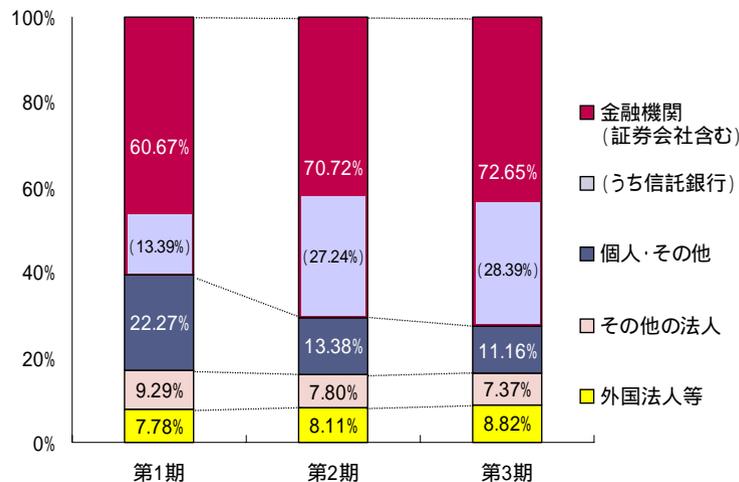
投資口分布状況

所有者区分	投資主数 (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）	122	2.95%	50,418	72.65%
（うち信託銀行）	（ 12 ）	（ 0.29% ）	（ 19,706 ）	（ 28.39% ）
個人・その他	3,898	94.34%	7,744	11.16%
その他の法人	65	1.57%	5,114	7.37%
外国法人等	47	1.14%	6,124	8.82%
合計	4,132	100.00%	69,400	100.00%

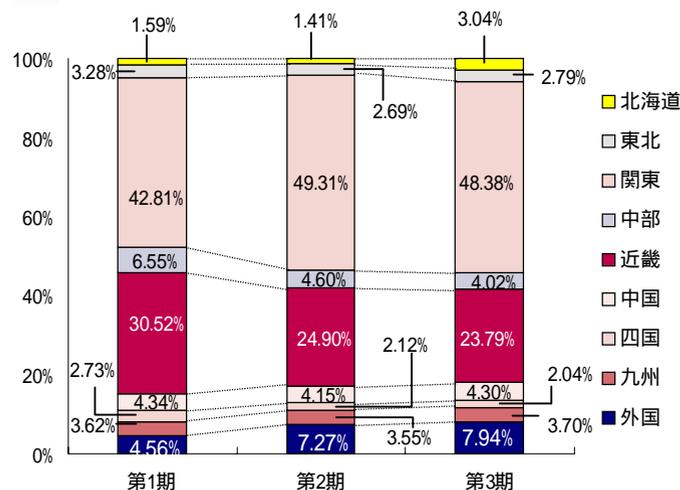
投資主上位10社

投資主名	保有投資 口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 （信託口）	6,173	8.89%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	5,308	7.65%
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04%
株式会社池田銀行	3,400	4.90%
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	3,161	4.55%
富士火災海上保険株式会社	2,984	4.30%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	2,443	3.52%
株式会社北洋銀行	1,952	2.81%
株式会社南都銀行	1,760	2.54%
株式会社親和銀行	1,544	2.22%
合計	32,225	46.43%
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



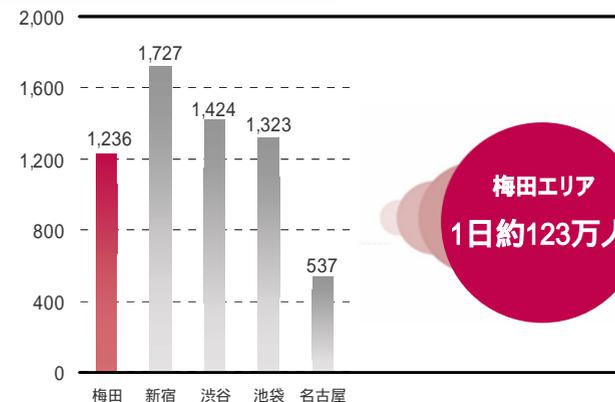
6-3. 阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点「梅田エリア」

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、大阪市営地下鉄、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)

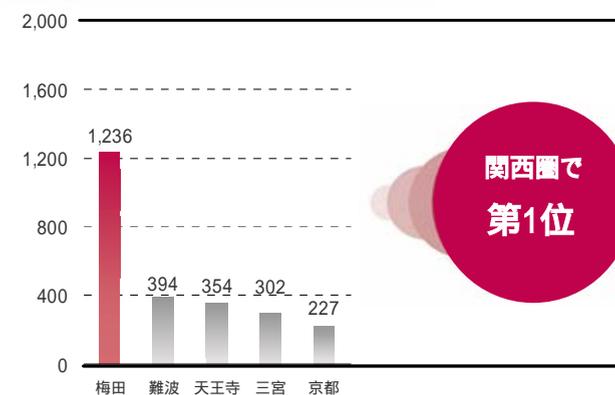


梅田エリア
1日約123万人

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)

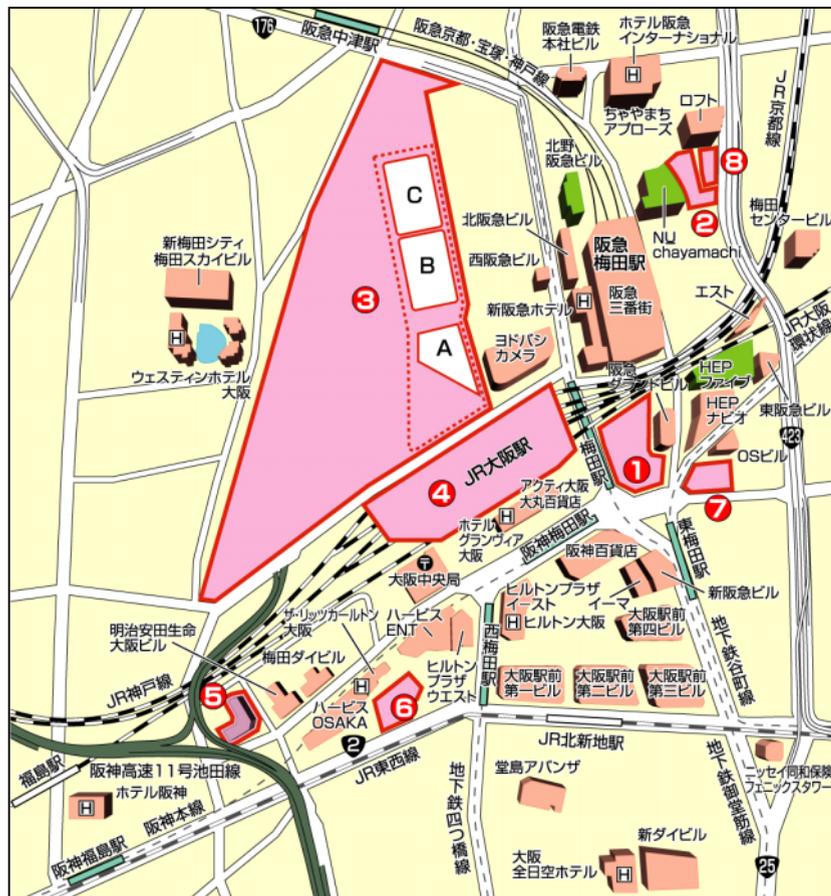
本町
(ビジネスエリア)

心斎橋
(商業エリア)

難波
(商業エリア)

天王寺
(商業エリア)

6-4. 梅田エリアの主な開発プロジェクト

**梅田阪急ビル建替**

阪急電鉄株 (百貨店・オフィス等)

茶屋町東地区市街地再開発事業

阪急電鉄株 (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)

Aブロック:ふれあいのゾーン(約1.1ha)

Bブロック:ナレッジ・キャピタルゾーン(約1.5ha)

Cブロック:よそおいのゾーン(約1.2ha)

三菱地所株、オリックス・リアルエステート株、
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)

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)

毎日新聞大阪ビル 期

株毎日新聞社

西梅田プロジェクト

株サンケイビル

大阪富国生命ビル建替

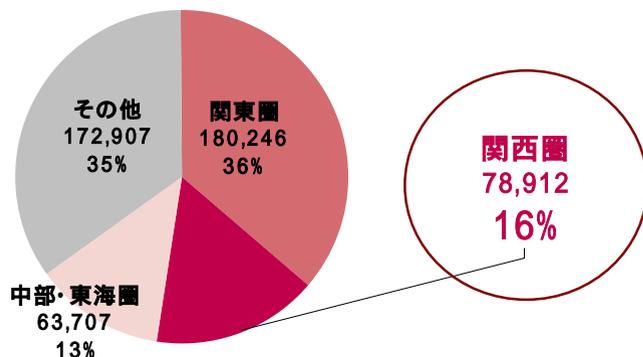
富国生命保険(相)

大阪東急ホテル跡地開発

株アーバンコーポレイション

6-5. 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)」

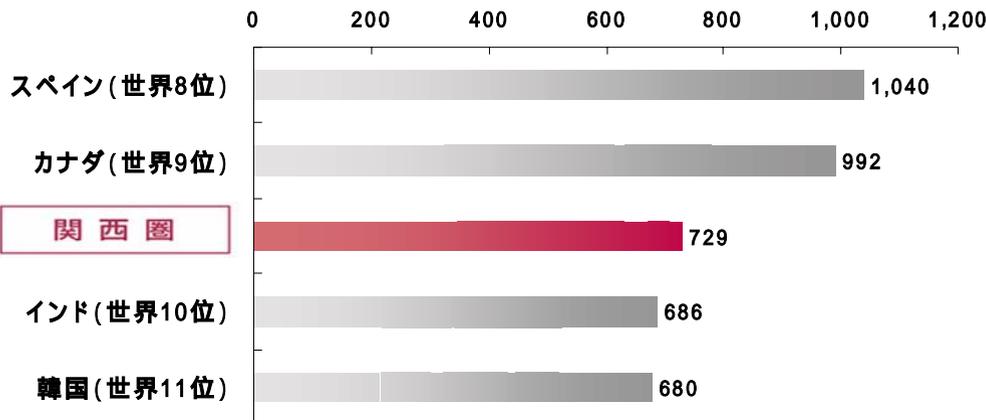
(注)

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)

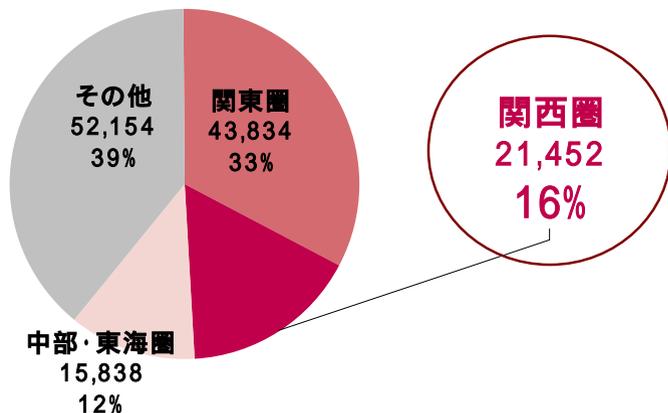
諸外国の平成16年(暦年)の国内総生産額と関西圏の平成15年度(平成16年3月期)の総生産額を並列的に列挙したもの。

(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

6-5. 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)



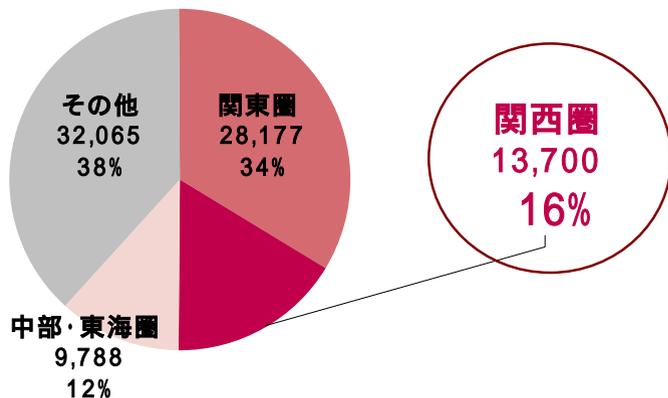
関西圏は、21兆4千億円であり、
全国の16%を占めている

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18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18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。

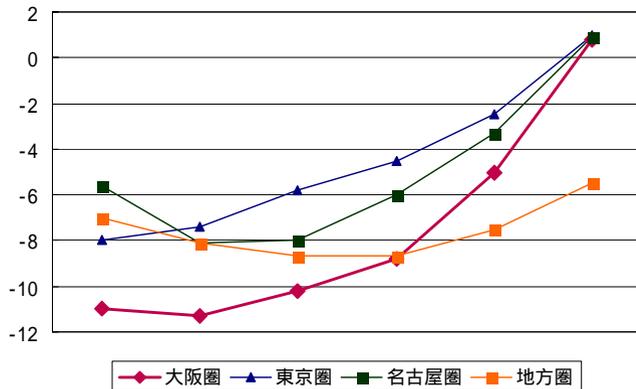
(注2)

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

6-6. 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



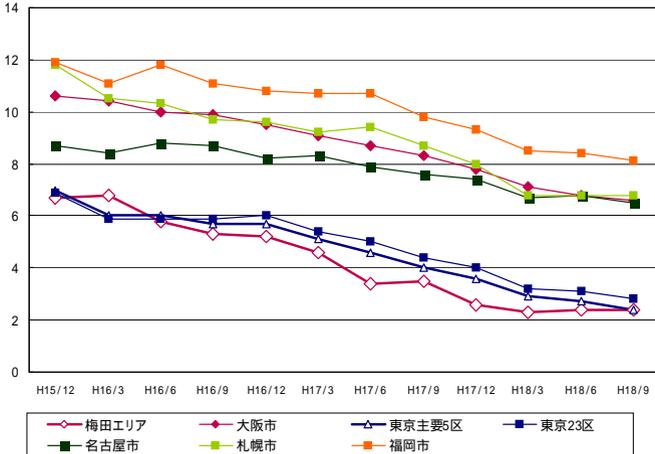
地価は国内主要エリアで上昇に転換
 主要都市において、オフィス空室率低下傾向
 大型小売店販売は天候不順による影響があるものの底固い

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

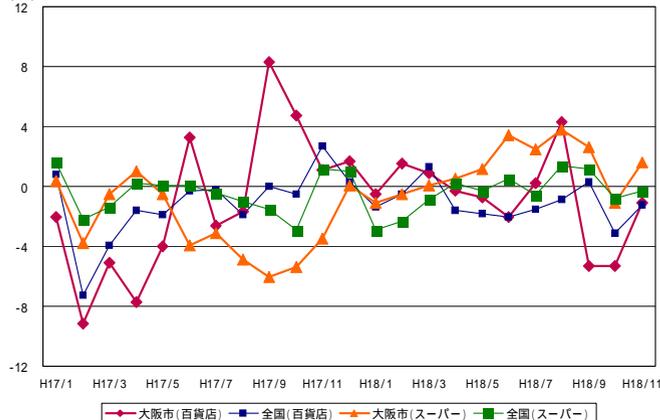
梅田エリアと主要都市の空室率推移

(%)



大型小売店販売動向(対前年同月比)

(%)



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」

出典:経済産業省「商業動態統計調査」

6-7. 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

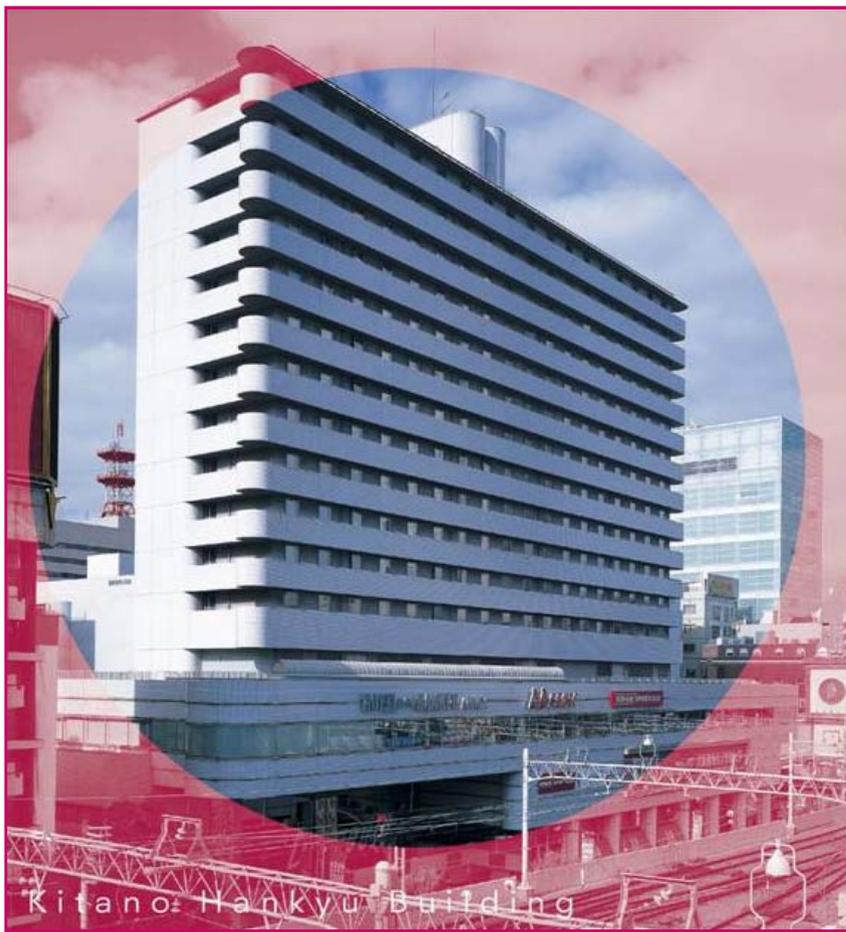
物件特性:

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



6-7. 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



6-7. 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



6-7. 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 m²

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

物件特性:

交通至便かつ商圏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、本年3月に開業予定の「豊川駅」の駅近接立地)

競争力の高いテナントが運営する都市近郊型商業用施設の敷地



6-7. 物件概要

R6 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

用途 : 店舗用敷地
敷地面積 : 25,469.59 m² (注)

本物件上にて、コーナン商事㈱が店舗を運営

(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 10,854.22m²
駐車場(駐車台数 521台)

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
入居 競争力の高いテナントによる運営

(注) 全体の土地(25,529.73m²)のうち25,469.59m²を平成18年10月2日に2,170百万円で取得しており、残る60.14m²については土壌汚染対策法に基づく指定区域となっているため、広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定(平成19年1月以降)



6-7. 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

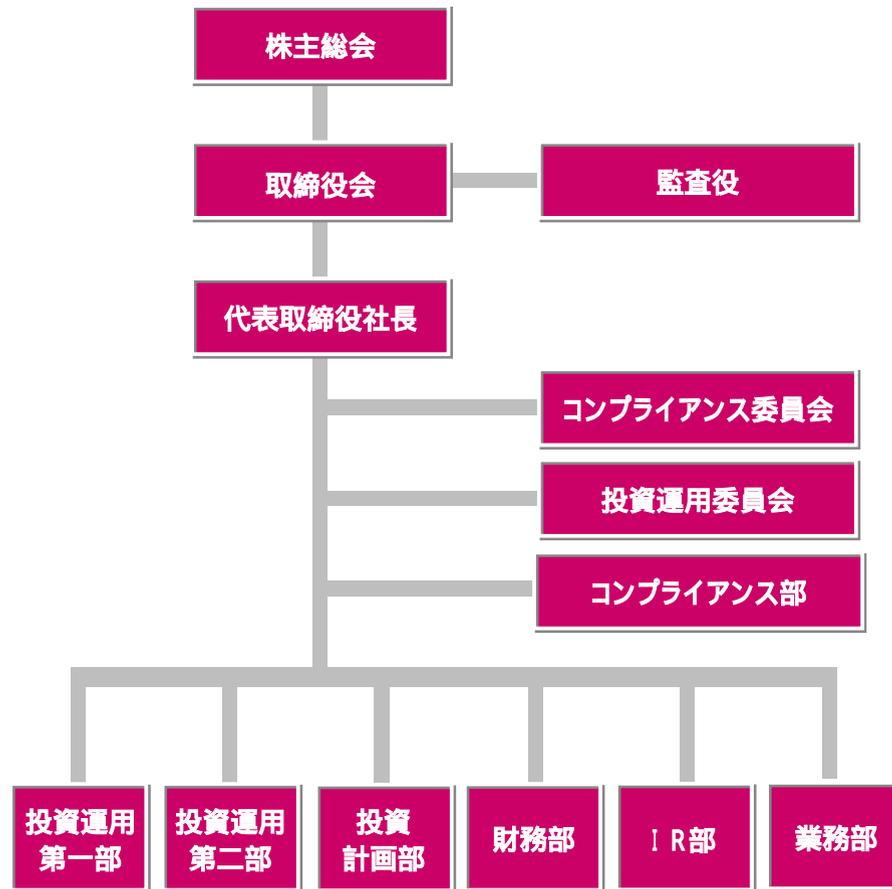
敷地面積 : 915.22 m²
 延床面積 : 7,017.62m²
 賃貸可能面積 : 4,659.08m²
 階数 : 地下1階付11階建
 竣工年月 : 平成5年9月

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



6-8. 阪急リート投信(株)の運用体制



(注) 平成18年12月1日にて組織変更を実施しており、上記図は変更後の組織図

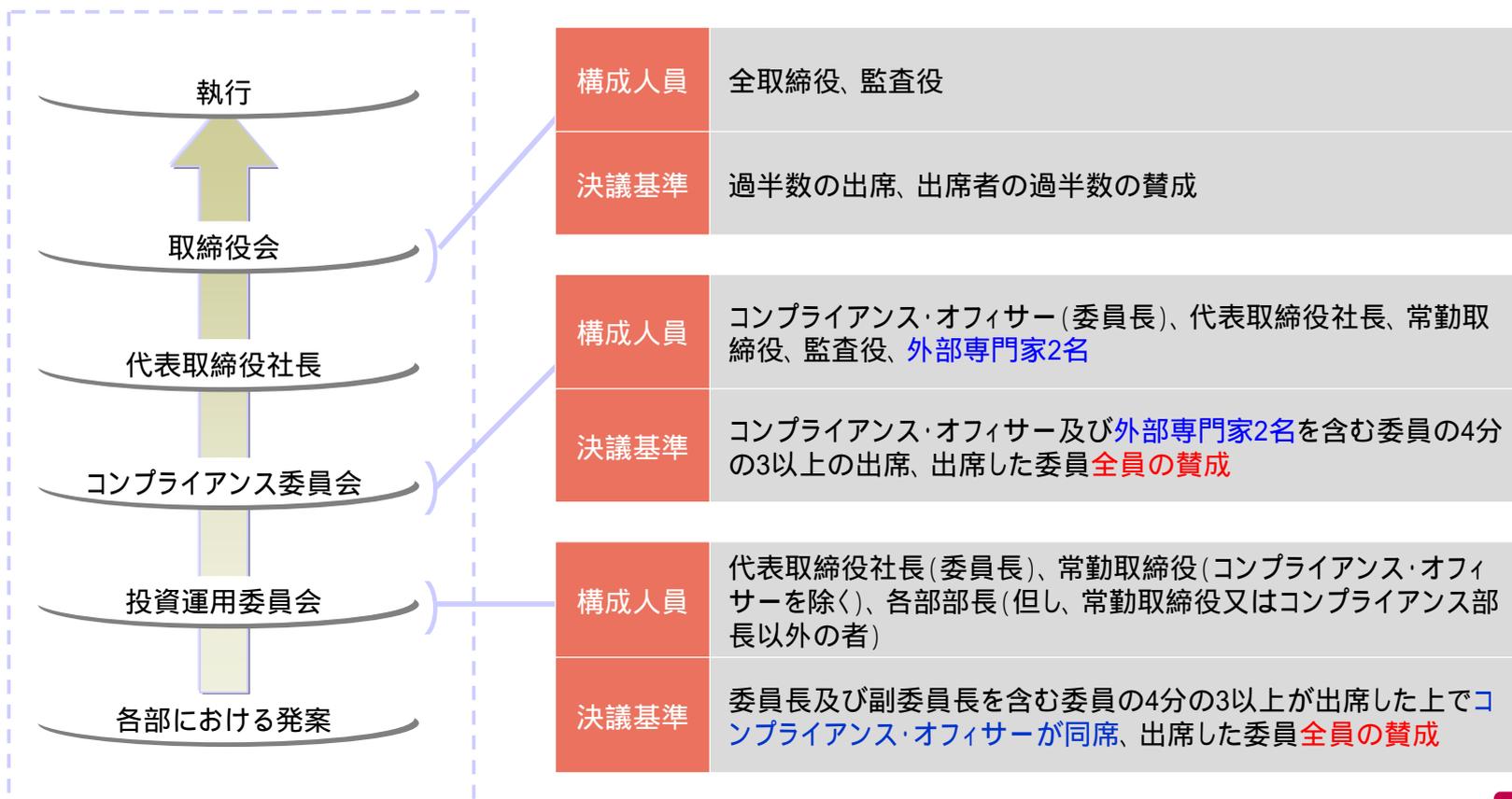
会社概要

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19年1月26日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社（100％）	
役職員数	16名（平成19年1月26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	

6-9. 利益相反取引対策

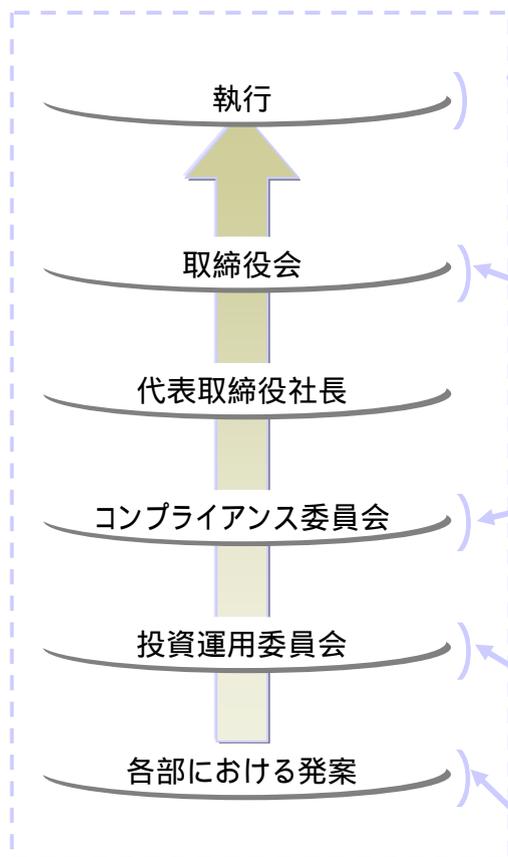
利害関係者との取引については、厳格なチェック体制を構築

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



6-10. コンプライアンスの取り組み

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



内部監査

- ・年度内部監査計画を立案し、計画的に実施
- ・年度内部監査計画は取締役会にて決議
- ・内部監査結果は、取締役会及びコンプライアンス委員会にて報告

コンプライアンス教育

- ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定
- ・年度教育計画を立案し、計画的に実施
- ・定期的にコンプライアンスメールマガジンを配信

議案の審議に加えて、

- ・コンプライアンス委員会決議報告によりコンプライアンスに関する事項の確認(委員による質疑応答の詳細報告含む)
- ・諮問機関としての意見具申

利益相反取引の審議に加えて、

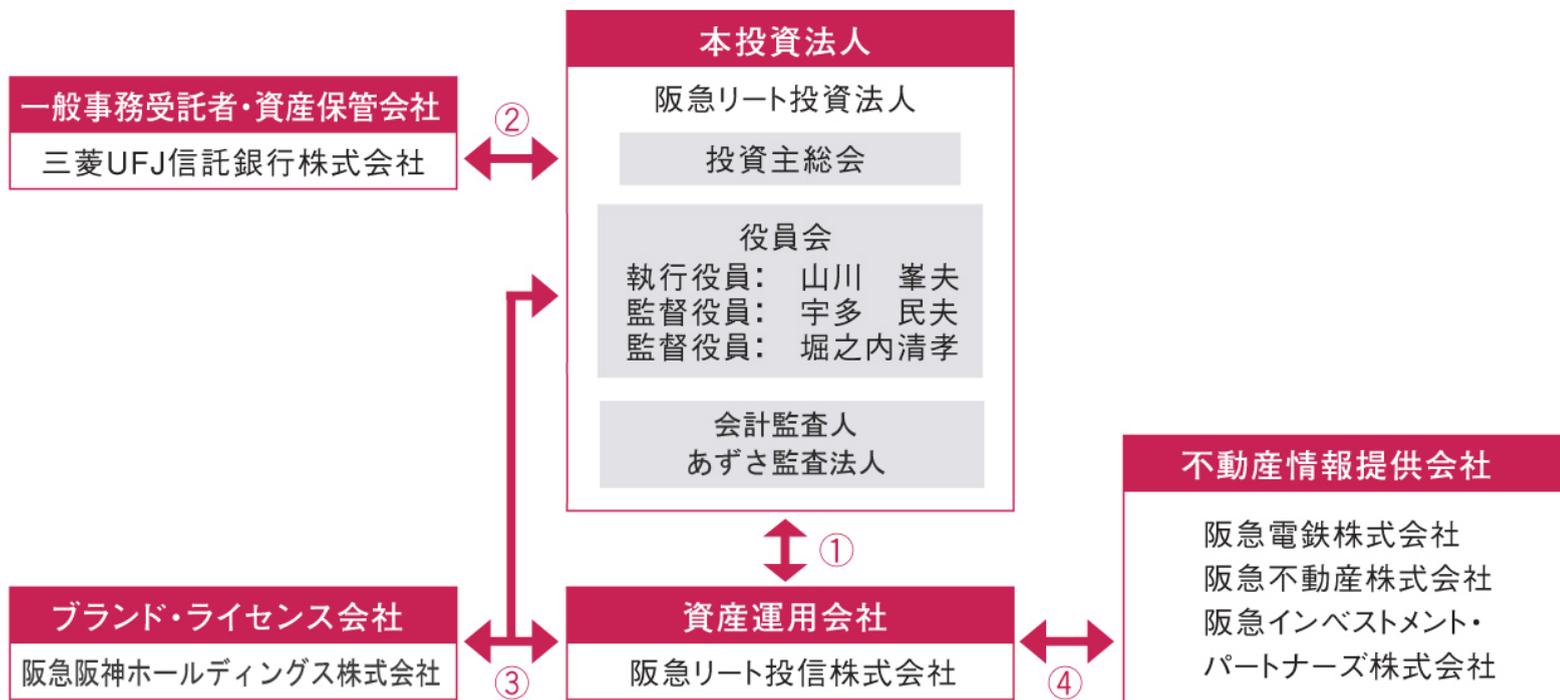
- ・投資運用委員会における法令・諸規則の遵守状況の事後的な審議
- ・資産運用におけるコンプライアンス状況の定期的な確認

コンプライアンス・オフィサーの同席によりコンプライアンス上の問題の有無を確認

- ・コンプライアンス上の問題を発見した場合は発案部に差し戻し
- ・問題の有無が明確でない場合、諮問機関としてコンプライアンス委員会開催を要請

コンプライアンス部による審査

6-11. 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、投信法第13条に基づき、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。