



Hankyu REIT

第4期 決算説明会資料

(平成18年12月1日～平成19年5月31日)

「堅実・着実・健全」

➔ 「持続的な成長」



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>

 目次

1. 決算概要	2
2. ポートフォリオの状況	8
3. 堅実かつ着実な外部成長	15
4. オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長	21
5. 持続的成長を支える健全な財務体質の維持	28
6. Appendix	33

この資料には、現時点における将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。
実際の業績は、様々な要因により記載の予想数値と異なる可能性があります。
本資料は投資を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際にはご自身の判断と責任で投資を行なわれますようお願い致します。

Hankyu REIT

第4期 決算説明会資料



1. 決算概要

1-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項目	第4期予想①	第4期実績②	増減 ②-①	第3期実績③	増減 ②-③
	(平成19年1月26日発表分)	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	
運用日数(日)	182	182	—	183	△1
営業収益	3,235	3,211	△23	2,745	465
営業利益	1,137	1,194	57	1,019	174
経常利益	994	1,039	45	954	85
当期純利益	992	1,037	45	952	85
1口当たり分配金(円)	14,300	14,955	655	13,723	1,232
1口当たりFFO(円)	21,872	22,375	503	20,042	2,333

賃貸事業収入の減少

(主な要因)

賃貸収入 △10百万円
水道光熱費収入 △15百万円

賃貸事業費用・販管費を削減
+81百万円

(主な利益増加要因)

PM費用の減少 +9百万円
BM費用の減少 +11百万円
水道光熱費の減少 +19百万円
修繕費の減少 +16百万円
減価償却費の減少 +10百万円

営業外費用の増加等

△12百万円

(主な利益増減要因)

投資口交付費 △36百万円
支払利息の減少 +12百万円
その他営業外費用の減少 +10百万円

1-2. 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4期 (運用日数182日) 自平成18年12月1日 至 平成19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	3,211	100.0	465
賃貸事業収入	2,745		3,211		
2. 営業費用	1,726	62.9	2,017	62.8	291
賃貸事業費用	1,514		1,801		
資産運用報酬	151		156		
役員報酬	2		3		
資産保管委託報酬	8		8		
一般事務委託報酬	16		16		
会計監査人報酬	7		7		
その他費用	25		24		
営業利益	1,019	37.1	1,194	37.2	174
3. 営業外収益	0	0.0	1	0.1	1
受取利息	0		1		
その他営業外収益	0		0		
4. 営業外費用	66	2.4	156	4.9	90
支払利息	61		108		
投資口交付費	—		36		
融資関連費用	4		11		
経常利益	954	34.7	1,039	32.4	85
税引前当期純利益	954		1,039		
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	1,037	32.3	85
前期繰越利益	0		0		
当期末処分利益	952		1,037		

賃貸事業収入
内訳:P12ご参照
期末時点の稼働率 98.5%

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第3期	第4期	増減
	金額	金額	金額
当期末処分利益	952,395	1,037,907	85,511
分配金の額	952,376	1,037,877	85,500
(1口当たり分配金(円))	(13,723)	(14,955)	(1,232)
次期繰越利益	19	30	10

(主な要因)

NU chayamachi 取得(78日稼働) +306百万円
 コーナン広島中野東店(敷地)の通期稼働 +51百万円
 上六Fビルディング テナント退去関連収入 +164百万円
 北野阪急ビル テナント入替え関連収入(3期計上) △29百万円
 水道光熱費収入(季節的要因) △26百万円

(主な要因)

NU chayamachi 賃貸事業費用 +169百万円
 既存7物件における賃貸事業費用の増加
 (内訳) PM・BM費用 +16百万円
 広告宣伝費 +18百万円
 修繕費 +141百万円
 水道光熱費(季節的要因) △63百万円

賃貸事業費用

物件別の賃貸事業費用の内訳:P12ご参照

(主な要因)

支払利息 +47百万円
 投資口交付費 +36百万円

予想比 +45百万円

1-3. 貸借対照表

科目	第3期 (平成18年11月30日現在)		第4期 (平成19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	4,946	8.5	6,863	8.7	1,916
現金及び預金	1,040		1,893		
信託現金及び信託預金	3,629		4,177		
営業未収入金	13		10		
預け金	226		369		
未取還付消費税等	—		336		
前払費用	36		75		
繰延税金資産	0		0		
II 固定資産合計	53,172	91.5	72,379	91.3	19,207
1. 有形固定資産					
建物	2,995		2,924		
構築物	451		455		
工具器具備品	14		12		
土地	7,925		7,938		
信託建物	15,667		22,443		
信託構築物	502		488		
信託機械装置	43		41		
信託工具器具備品	24		22		
信託土地	24,551		37,059		
有形固定資産合計	52,176	89.8	71,387	90.1	19,211
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	3		3		
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	963	1.2	△0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	21		17		
差入預託保証金	10		10		
投資その他の資産合計	31	0.0	27	0.0	△3
資産合計	58,118	100.0	79,242	100.0	21,123

NU chayamachi
取得に伴う
仮払消費税等

合計 +19,266百万円

NU chayamachi
(取得価格19,300百万円)

(単位:百万円)

科目	第3期 (平成18年11月30日現在)		第4期 (平成19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	3,814	6.6	23,845	30.1	20,030
営業未払金	216		341		
短期借入金	3,000		23,000		
未払配当金	4		4		
未払費用	28		70		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	21		11		
前受金	203		172		
預り金	0		4		
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		143		
II 固定負債合計	18,652	32.1	19,659	24.8	1,007
長期借入金	8,000		8,000		
預り敷金保証金	2,072		2,025		
信託預り敷金保証金	8,579		9,634		
負債合計	22,466	38.7	43,504	54.9	21,038
純資産の部					
I 出資総額	34,700	59.7	34,700	43.8	43.8
II 剰余金合計	952	1.6	1,037	1.3	1.3
当期未処分利益	952		1,037		
純資産合計	35,652	61.3	35,737	45.1	85
負債・純資産合計	58,118	100.0	79,242	100.0	21,123

有利子負債
31,000百万円
内訳:P32ご参照

預り敷金保証金
合計
11,898百万円

8,619百万円を
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4期	備考
運用日数	183日	182日	第3期:平成18年 6月1日～平成18年11月30日 第4期:平成18年12月1日～平成19年 5月31日
総資産経常利益率 (ROA)	1.6%	1.5%	経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)/2}
(年換算)	3.3%	3.0%	運用日数により算出
純資産当期純利益率 (ROE)	2.7%	2.9%	当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)/2}
(年換算)	5.3%	5.8%	運用日数により算出
期末純資産比率	61.3%	45.1%	純資産額/総資産額
期末負債比率 (LTV)	30.7% (34.8%)	46.1% (52.2%)	(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%	39.1%	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	15.3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)	1,669百万円	1,925百万円	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	1,552百万円	当期純利益+減価償却費

1-5. 第5期 分配金の予想

(単位:百万円)

項目	第4期実績①	第5期予想②(注)	増減 ②-①	第3期実績③	増減 ②-③
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	
運用日数(日)	182	183	1	183	—
営業収益	3,211	3,478	266	2,745	732
営業利益	1,194	1,219	25	1,019	199
経常利益	1,039	1,094	55	954	140
当期純利益	1,037	1,093	55	952	140
期末時点 発行済投資口数(口)	69,400	85,400	16,000	69,400	16,000
1口当たり分配金(円)	14,955	12,800	△2,155	13,723	△923
1口当たりFFO(円)	22,375	19,737	△2,638	20,042	△305

【主な前提条件】

- ・運用資産の異動がない
- ・投資口交付費として32百万円を見込む
- ・借入金は第5期中に短期借入金1,000百万円の返済を行うことにより期末の借入金残高が10,000百万円となることを見込む
- ・発行済投資口数は現在の85,400口から期末まで投資口の追加発行がない

(注)平成19年5月30日付の「平成19年11月期の運用状況に関するお知らせ」にて公表した予想数値から修正したもの

Hankyu REIT

第4期 決算説明会資料

2. ポートフォリオの状況

2-1. 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 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	8.6	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (141)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	32.0%	31,200	4.1%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	22.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (99.4%)	1 (24)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	10.7%	8,990	5.4%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	3.7	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	9.6%	7,330	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	4.2	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	11.9%	8,445	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	1.8%	1,346	7.0%
	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	3.0%	2,230	6.0%
						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	1.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (99.2%)	1 (74)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	26.8%	19,800	4.2%	
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	13.8	4,659.13	66.5%	9	2.9%	平成17年11月1日	2,980	4.1%	2,980	5.7%
ポートフォリオ合計					7.3	147,538.55 (121,834.31)	98.9% (98.5%)	41 (277)	4.3%	—	72,143	100.0%	82,321	4.7%

(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

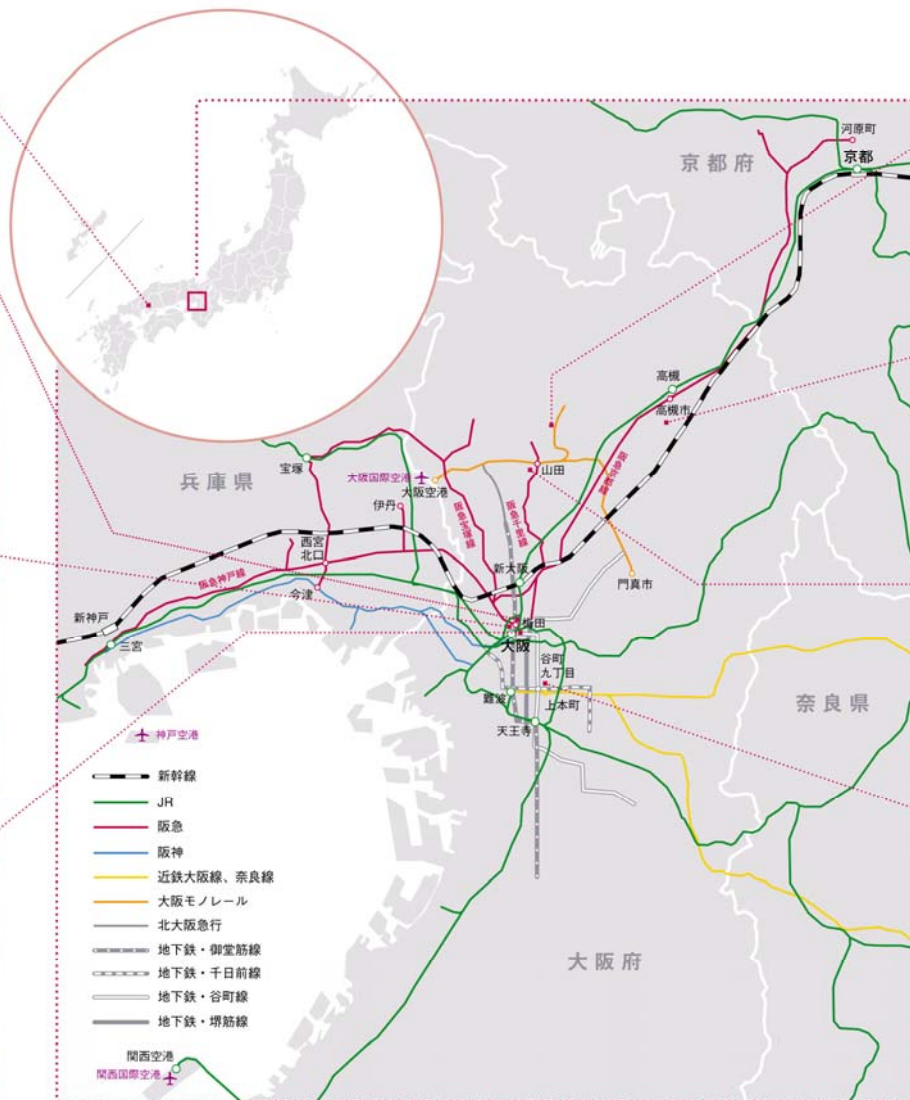
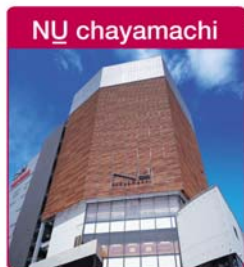
HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積

(注4) 平成19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

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 721.4億円

稼働率 98.5%

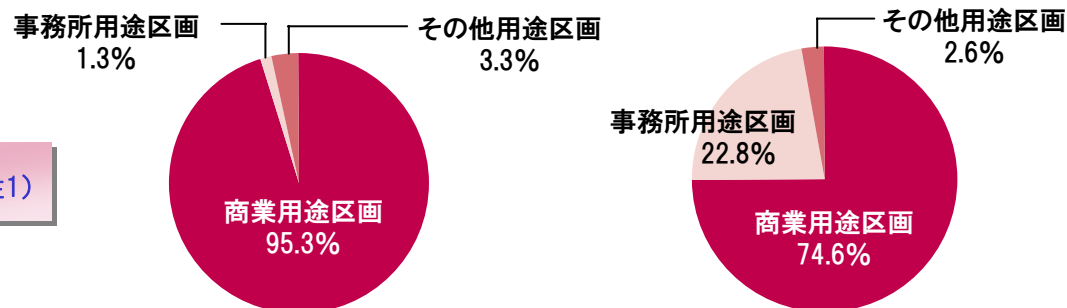
総物件数 8物件

PML 4.3%

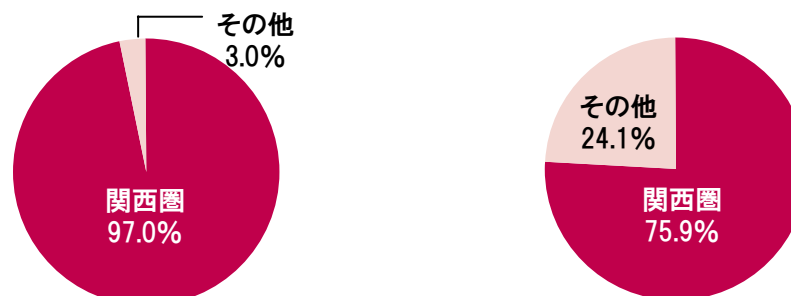
第4期末

汐留イーストサイドビル(注3)
取得後(平成20年2月取得予定)

用途区画別投資比率 (注1)



地域別投資比率 (注2)



(注1)取得予定価格により算定(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)取得予定価格により算定

(注3)汐留イーストサイドビルの価格は20,041百万円(取得予定価格の範囲の中央値)とし、事務用途区画のみ有するものとして算定

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	ニトリ茨木北店 (敷地)(注)	コーナン広島 中野東店(敷地)	NU chayamachi	上六Fビルディング	8物件合計
今期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	78	182	—
賃貸事業収入 合計	1,164	611	373	284		76	306	330	3,211
賃貸収入	989	426	258	283		76	277	94	2,472
水道光熱費収入	74	126	52	—		—	20	7	281
その他収入	99	58	62	0		0	8	228	458
賃貸事業費用 合計	662	445	231	151		3	169	134	1,800
委託管理料	168	122	74	9		0	46	26	448
水道光熱費	87	123	47	0		—	29	9	297
支払賃借料	9	0	1	21		—	0	—	32
広告宣伝費	77	6	4	—		—	8	—	98
修繕費	40	70	0	0		—	1	54	168
損害保険料	4	3	1	1		—	1	0	14
公租公課	57	49	27	29		2	—	13	181
その他費用	35	4	2	0		—	0	1	44
減価償却費	180	63	71	88		—	82	27	514
賃貸事業利益	501	166	141	132		73	136	195	1,411
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	682	229	213	221	63	73	219	223	1,925
資本的支出	14	93	4	20	—	—	0	72	206

新規テナント入居に伴う原状回復工事
31百万円
各種設備修繕費等 39百万円

新規テナント入居対応工事
13百万円
中央監視盤更新工事 54百万円
各種設備更新・改修費等 26百万円

テナント退去に伴う原状回復工事
相当額・賃料相当違約金収入
223百万円

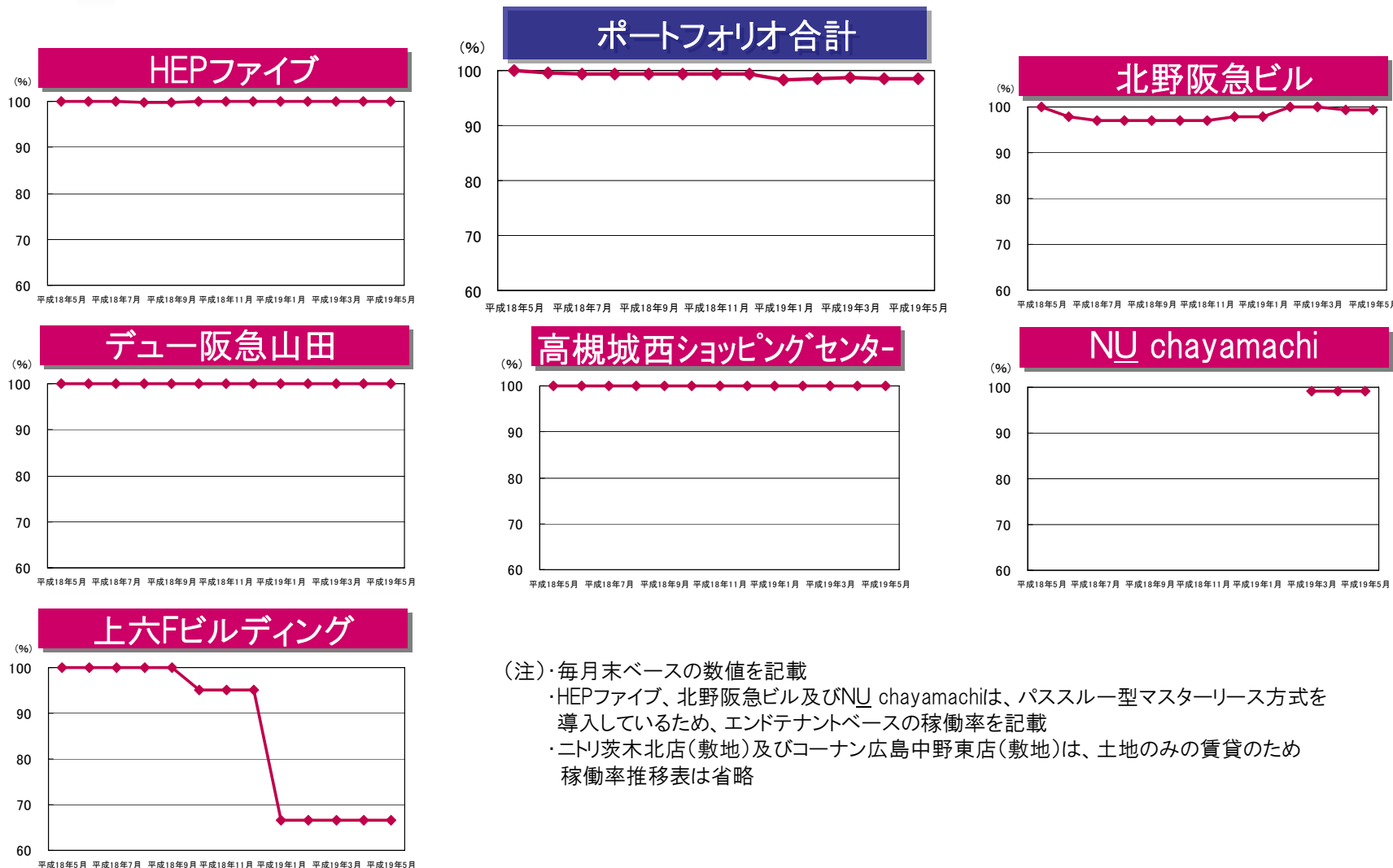
新規テナント入居対応工事
71百万円

テナント退去に伴う原状回復工事
46百万円
各種設備修繕費等 8百万円

(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4期末の8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

- ・HEPファイブ、北野阪急ビル及びNU chayamachi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

※平成19年10月中旬より約95%に回復予定

2-6. 鑑定評価額の推移

第4期末の鑑定評価額合計は、取得価格合計を約14.1%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	(ご参考) 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%	23,100
北野阪急ビル	8,130	6.1%	8,360	5.9%	8,570	5.6%	8,990	5.4%	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%	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%	8,600
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%	2,980
ニトリ茨木北店(敷地)	—	—	1,324	7.0%	1,331	7.0%	1,346	7.0%	1,318
コーナン広島中野東店(敷地)	—	—	—	—	2,210	6.0%	2,230	6.0%	2,175
NU chayamachi	—	—	—	—	—	—	19,800	4.2%	19,300
合計	52,501	5.3%	56,200	5.1%	60,407	4.9%	82,321	4.7%	72,143

(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

第4期決算説明会資料

3. 堅実かつ着実な外部成長

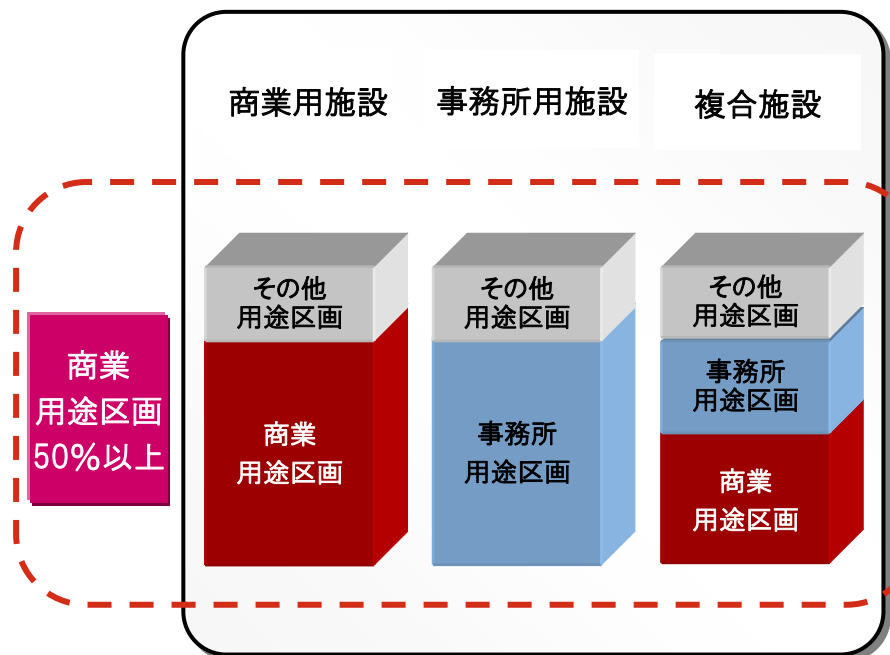
3-1. 投資対象・投資対象エリア

《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

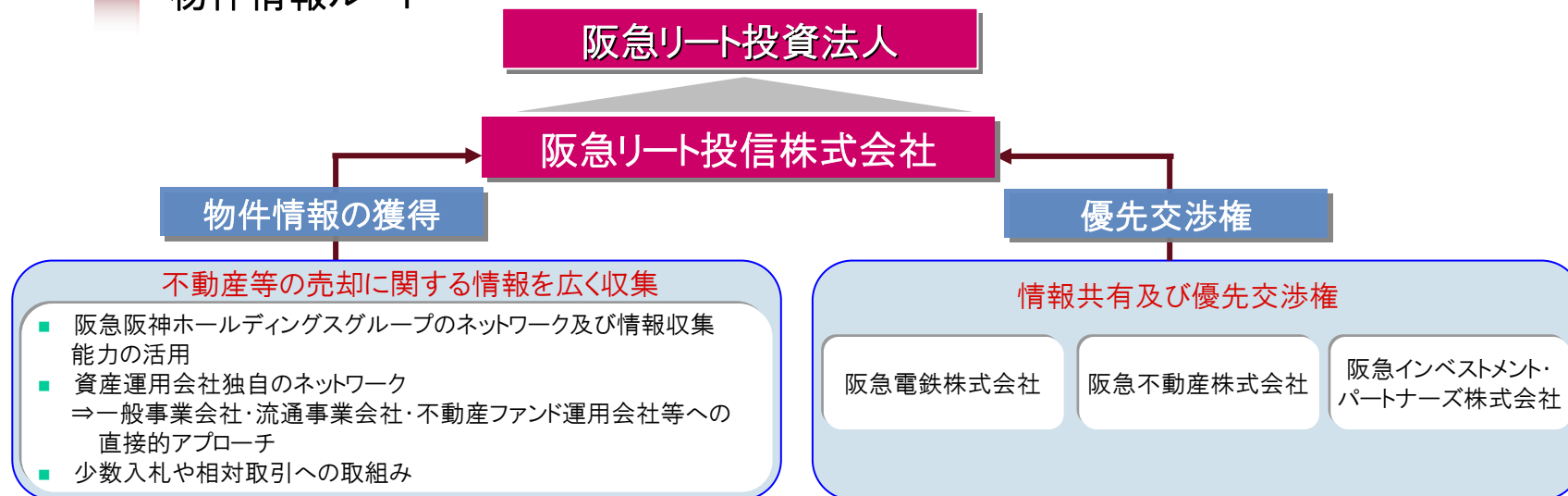


3-2. アクイジション戦略

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

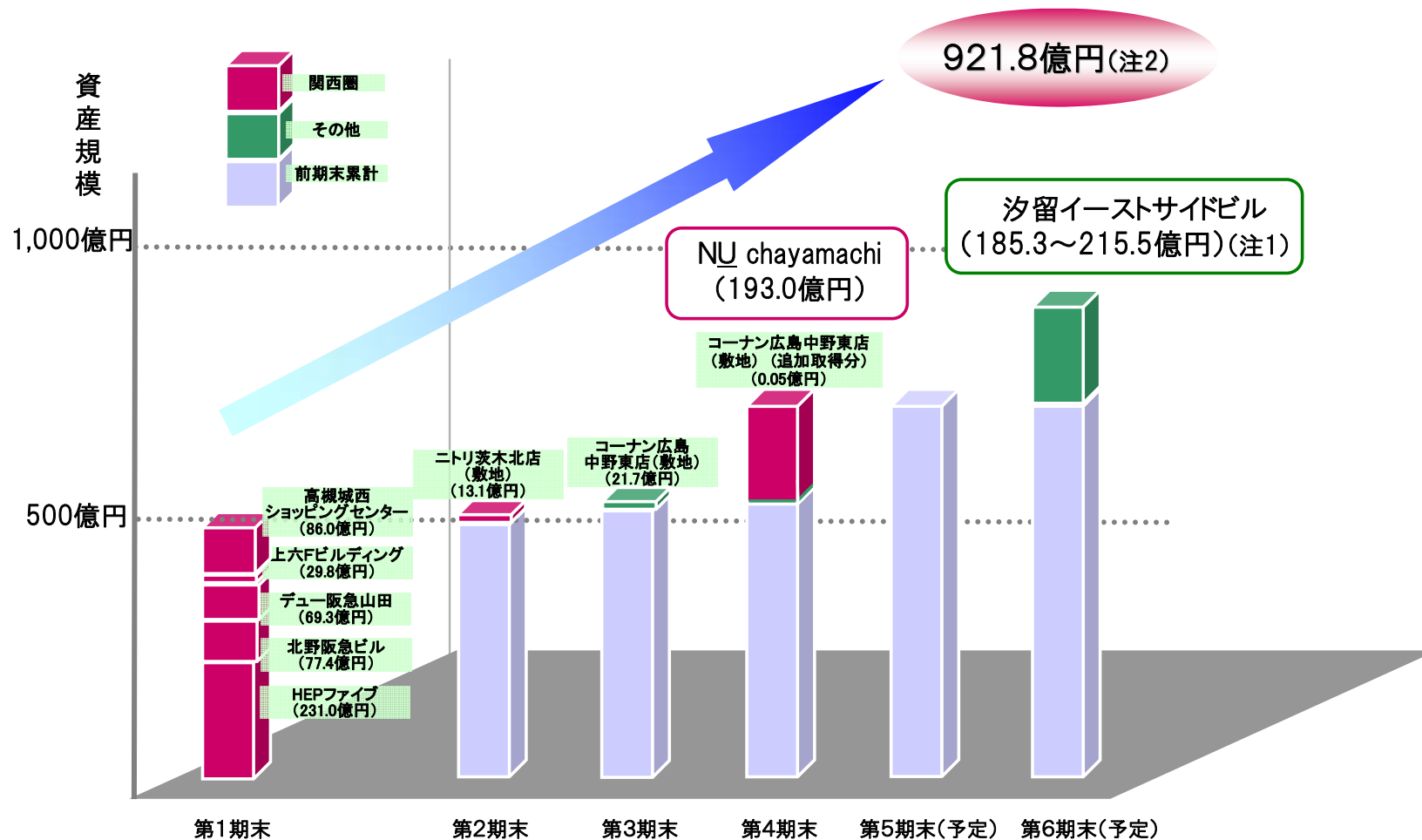
物件情報ルート



物件情報件数(第4期)

	情報件数	検討件数	取得件数	取得予定件数
全体	370	99	1	1
グループからの情報	171	37	1	1
当社ネットワークからの情報	199	62	0	0
関西圏	95	46	1	0
首都圏	220	37	0	1
その他	55	16	0	0

3-3. 資産規模の推移



(注1) 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上記範囲内で決定予定

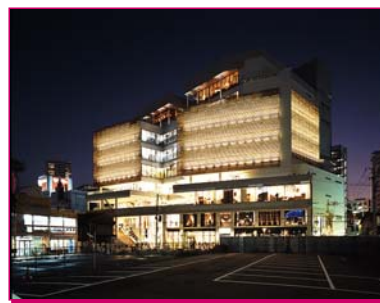
(注2) 汐留イーストサイドビルの価格は便宜上200.4億円にて算定

3-4. アクイジションの取り組み①

第4期

新規取得 1物件 19,300百万円

NU chayamachi ⇒ 阪急阪神ホールディングスグループからの取得



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

物件特性:

- 西日本最大の商業集積地である梅田エリアに立地
- 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. アクイジションの取り組み②

汐留イーストサイドビル(開発型案件)

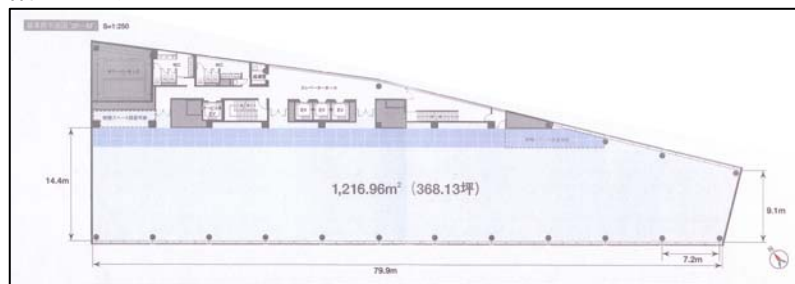
取得予定価格 : 18,532~21,550百万円 (注)
取得予定時期 : 平成20年2月

(注)譲渡契約に規定する一定の取り決めに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して原則として上記取得予定価格の範囲内で価格決定予定

(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る

所在地 : 東京都中央区築地五丁目2番3

敷地面積 : 1,932.54㎡
延床面積 : 12,535.05㎡
階数 : 8階建
竣工予定年月 : 平成19年9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域に立地
- 最新の技術によるハイスペック・オフィスビル



Hankyu REIT

第4期 決算説明会資料



4. オペレーショナル・マネジメント の実践による内部成長

4-1. オペレーショナル・マネジメント

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

株式会社阪急ファシリティーズ

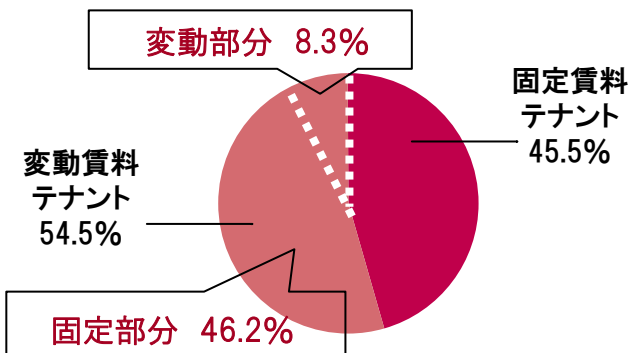
- ・阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策の実施
- ・優良テナントとの中長期的な関係強化、競争力の高い新規テナント誘致
- ・顧客層に応じた多彩な販売促進活動、資産価値の向上

4-2. 賃料体系の仕組み

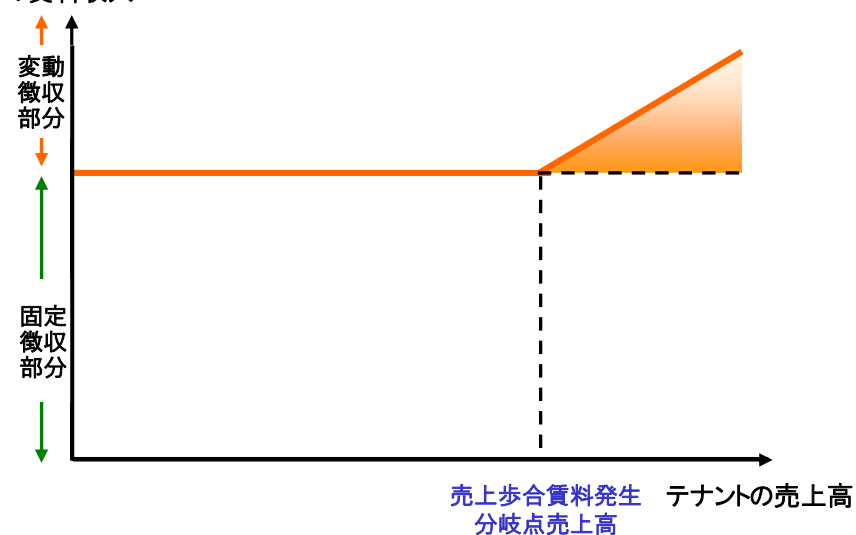
賃料体系別収入比率

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図

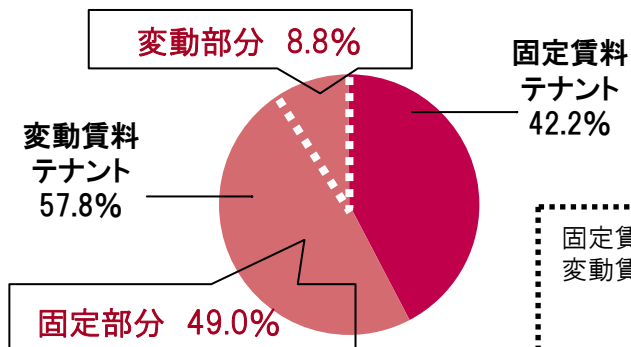
《第3期》



阪急リート投資法人
の賃料収入



《第4期》



固定賃料テナント: 固定賃料のみを收受
 変動賃料テナント: 売上歩合賃料を含む賃料を收受
 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

(注)期中賃料により算定

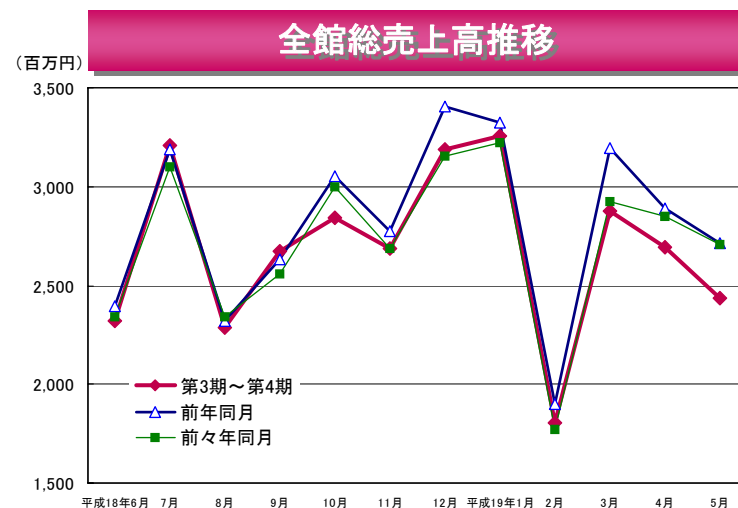
4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み①

《HEPファイブ》

- 全館売上高は、暖冬の影響等により、前年同期(過去最高)に対し減少
- 若者向け流行発信基地として、斬新な販売促進活動実施

第4期

- 全館売上高 約 162億円
(前年同期比 $\Delta 6.7\%$)
- 来館者 約 870万人
(高水準維持)



CHRISTMAS FANTASY



HEP VALENTINE DAYS



FIVE HEP UP BARGAIN



HEP WONDERFUL HOLIDAY



主な販売促進活動の実績

- 12月 「CHRISTMAS FANTASY」
- 1月 「FIVE HEP UP BARGAIN」
- 2月 「FIVE VALENTINE DAYS」
- 3月 「スプリングセレクション」
- 4月 「HEP WONDERFUL HOLIDAY」

4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み②

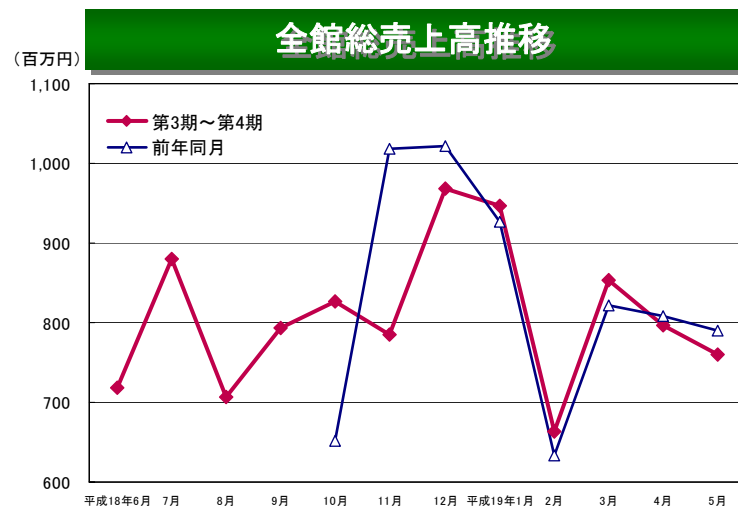
《NU chayamachi》

- 全館売上高は、開業初年度である前年同期と同水準を維持
- 認知度の向上、リピート客の獲得の推進

第4期

- 全館売上高 約 50億円 (※ 参考値)
(前年同期 同水準)
- 「新感覚オトナ」向け販売促進活動実施

※ 平成18年12月1日～平成19年5月31日
取得日は平成19年3月15日



NU PIANO CONCERT



NU Christmas



NU BARGAIN



主な販売促進活動の実績

- 12月 「NU Christmas」
- 1月 「NU BARGAIN」
- 5月 「NU PIANO CONCERT」

4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み③

顧客・テナントの満足度向上のための動向調査

テナント満足度調査 (ビル運営管理)の実施

《調査内容》

- ◇対象：HEPファイブ、上六Fビルディング
- ◇期間：平成19年3月22日～4月15日
- ◇回答テナント数：

HEPファイブ	144テナント (回収率 約90%)
上六Fビルディング	9テナント (同 100%)

《結果》

- HEPファイブ
 - 満足・やや満足・・・41.0%、不満足・やや不満足・・・2.8%
 - ・集客力、清掃・セキュリティ含め運営管理に高い評価
 - ・サイン、トイレ、販促活動の充実化について要望あり、対応検討予定
- 上六Fビルディング
 - 満足・やや満足・・・66.6%、不満足・やや不満足・・・0%
 - ・セキュリティ、設備に高い評価

テナント満足度の向上を図ることにより、
中長期的に良好な関係の構築を目指す

HEPファイブ観覧車 利用状況調査の実施

《観覧車の概要》

- ◇4人乗りゴンドラ52台、定員208名
- ◇直径75m、地上からの最高点106m
- ◇第4期の利用客 244,065名

《調査内容》

- ◇場所：7階 観覧車降り場
- ◇期間：平成19年3月17日～19日
- ◇対象：観覧車利用客 518名

《結果》

- 利用客の特徴
 - ・女性:男性 = 6:4
 - ・平均年齢 31.1歳 20代>30代>10代
- 利用状況
 - ・新規客:リピート客 = 6:4
 - ・認知経路は「友人などからの口コミ」が大半
- 満足度・・・満足が9割超(特に10代・女性が高評価)
ゴンドラ内の快適性、接客・サービスを評価

- ①新規客の取込み、リピート客増加を促進
(スポンサーグループの各ホテルとの連携)
- ②マスメディアの活用による更なる認知度向上

4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み④

安全性の確保のため、各種臨時点検の実施

●HEPファイブ 観覧車・くじらモニュメント 臨時自主点検

◇観覧車の主軸、全 Gondola 軸(52本)

⇒異常なし

実施日：平成19年5月14日(主軸)
平成19年7月 6日(Gondola 軸)



(主軸超音波探傷)



(Gondola 軸超音波探傷)

◇くじらモニュメントの吊りワイヤー

⇒異常なし

実施日：平成19年5月17日
親くじら・子くじら各12箇所



(ワイヤー径測定)



(吊フック)

●エレベータ 臨時点検実施中

物件名称	製造元	保守	点検結果
HEPファイブ	三菱電機 東芝エレベータ	三菱電機ビルテクノサービス 東芝エレベータ	定期点検以外にも臨時点検を実施中 終了したものは異常なし(平成19年7月13日現在)
北野阪急ビル	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	
デュー阪急山田	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス	
高槻城西ショッピングセンター	東芝エレベータ	東芝エレベータ	
上六Fビルディング	フジテック	フジテック	
NU chayamachi	日本オーチス	日本オーチス	

Hankyu REIT

第4期 決算説明会資料



5. 持続的成長を支える健全な 財務体質の維持

5-1. 公募増資の概要

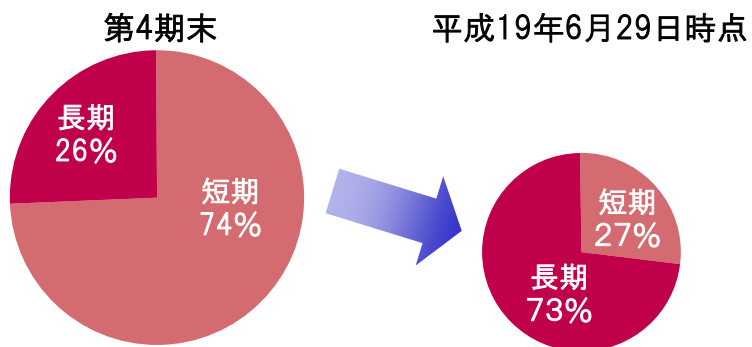
健全な財務体質を維持し、借入・物件取得余力を高めるため、公募増資を実施（払込日は第5期）

オファリング形態	国内オファリング
投資口追加発行口数	16,000口
オファリング後 発行済投資口総数	85,400口
発行決議日	平成19年5月30日
ブックビルディング期間	平成19年6月11日～13日
発行価格決定日	平成19年6月13日
払込日	平成19年6月21日
発行価格決定日の 投資口価格	1,380,000円（東証終値）
発行価格	1,338,600円（3%ディスカウント）
発行価格の総額	21,417,600,000円
発行価額	1,290,300円
発行価額の総額	20,644,800,000円
共同主幹事会社	野村證券株式会社、みずほ証券株式会社

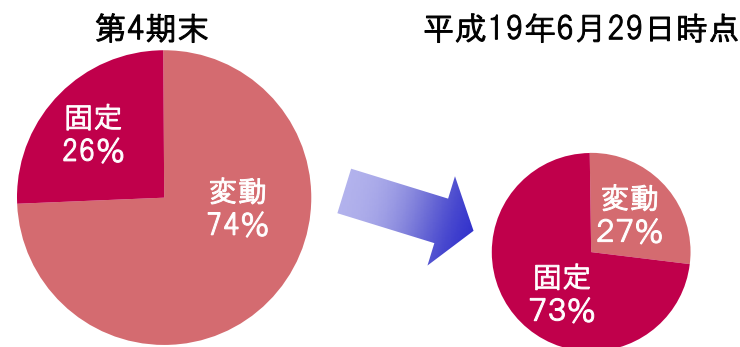
5-2. 格付取得と借入金の各種指標

- 第4期末：長期借入金80億円、短期借入金230億円
- 現時点：公募増資による調達資金にて、短期借入金200億円を返済
- 将来の投資法人債発行のため、格付活用予定

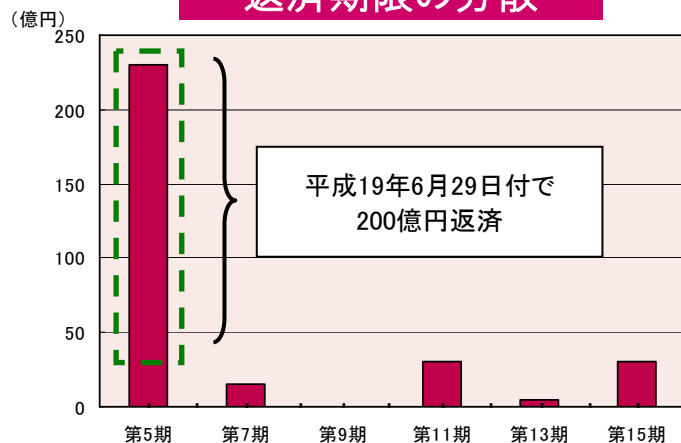
長短比率



固定変動比率



返済期限の分散



格付取得(発行体格付) 平成18年5月31日取得



5-3. LTV(負債比率)コントロール

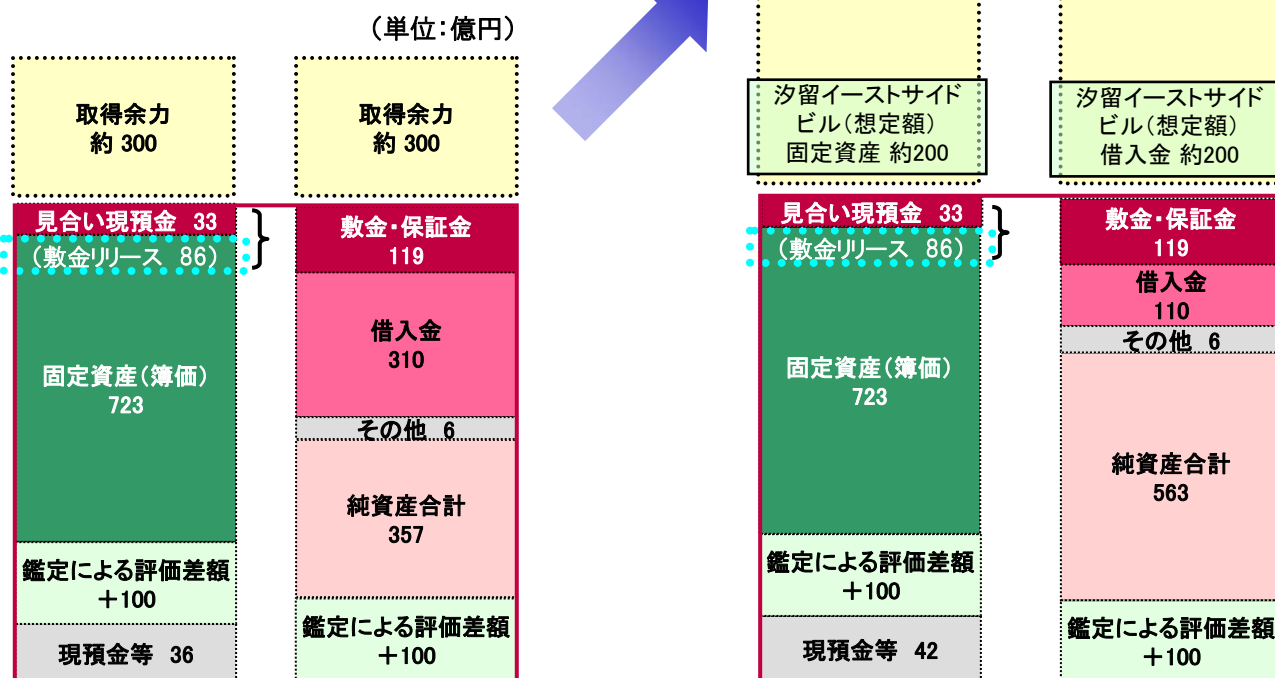
	第3期末	第4期末	公募増資後の想定値
LTV	30.7%	46.1%	約23%
有利子負債比率	18.9%	39.1%	約14%
借入余力(LTV50%まで)	約240億円	約70億円	約470億円
借入余力(LTV60%まで)	約460億円	約300億円	約810億円

(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]

(公募増資後) (単位:億円)

(第4期末時点)



5-4. 第4期末借入金明細

平成19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	みずほコーポレート銀行	1,500	0.95917%	H18.10.31	H19.10.31	1.0	0.4	変動	無担保・無保証
	三井住友銀行	1,000	0.95917%	H18.10.31	H19.10.31	1.0	0.4		
	中央三井信託銀行	500	0.95917%	H18.10.31	H19.10.31	1.0	0.4		
	みずほコーポレート銀行	3,000	0.93636%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	三菱東京UFJ銀行	3,000	0.92000%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	三井住友銀行	2,800	0.91000%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	三菱UFJ信託銀行	2,800	0.93636%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	住友信託銀行	2,800	0.93636%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	中央三井信託銀行	2,800	0.93636%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	池田銀行	2,800	0.92452%	H19.3.14	H19.6.29	0.3	0.1		
	小計	23,000							
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	5.3	固定	無担保・無保証
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.03375%	H17.11.14	H20.10.31	3.0	1.4		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	3.4		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	3.4		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	3.4		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	4.3		
	小計	8,000							
合計		31,000							

平成19年6月29日付で
200億円返済

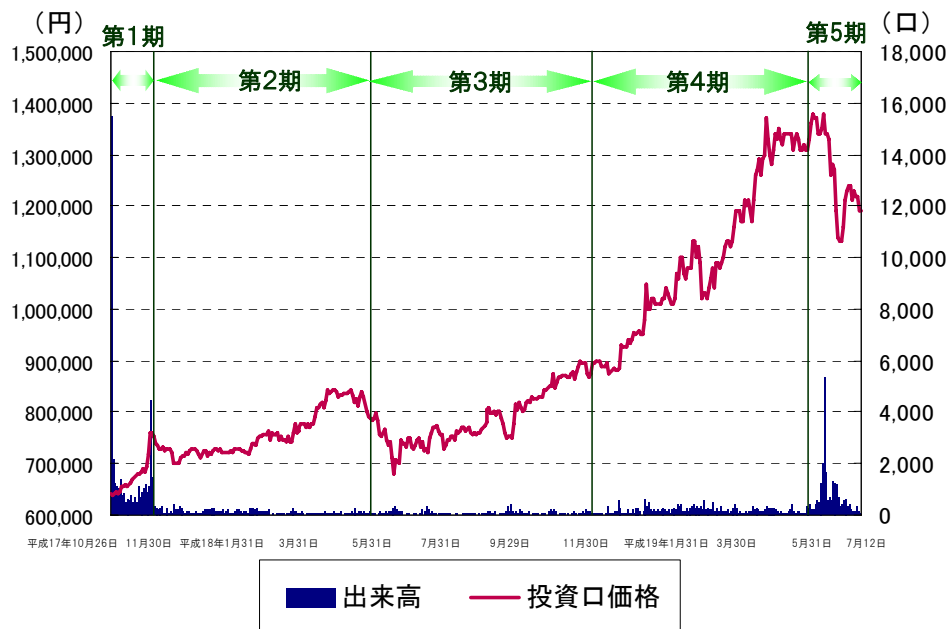
Hankyu REIT

第4期 決算説明会資料

6. Appendix

6-1. 投資口価格の推移

投資口価格の推移 (終値ベース)



出所:QUICK

相対価格の推移 (終値ベース)



出所:QUICK、東京証券取引所

[投資口売買動向(平成17年10月26日～平成19年7月12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) 630,000円(平成17年10月26日)
 第4期末の投資口価格 1,310,000円

6-2. 第4期末の投資主属性分析

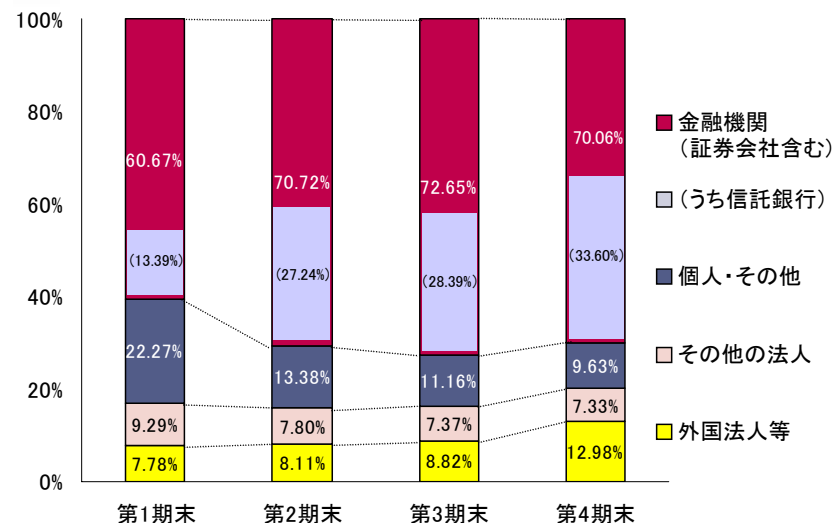
投資口分布状況

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）	120	3.24%	48,624	70.06%
（うち信託銀行）	（ 11 ）	（ 0.30% ）	（ 23,319 ）	（ 33.60% ）
個人・その他	3,471	93.61%	6,684	9.63%
その他の法人	55	1.48%	5,087	7.33%
外国法人等	62	1.67%	9,005	12.98%
合計	3,708	100.00%	69,400	100.00%

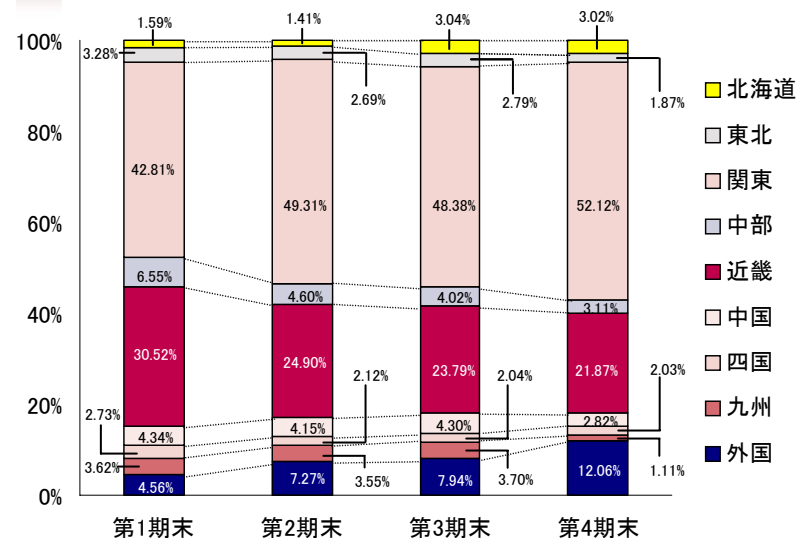
投資主上位10社

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）	6,918	9.97%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,365	6.29%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	4,350	6.27%
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	3,510	5.06%
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04%
株式会社池田銀行	3,400	4.90%
富士火災海上保険株式会社	2,786	4.01%
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,269	3.27%
株式会社北洋銀行	1,977	2.85%
ピクテアンドシエ	1,670	2.41%
合計	34,745	50.06%
発行済み投資口数	69,400	100.00%

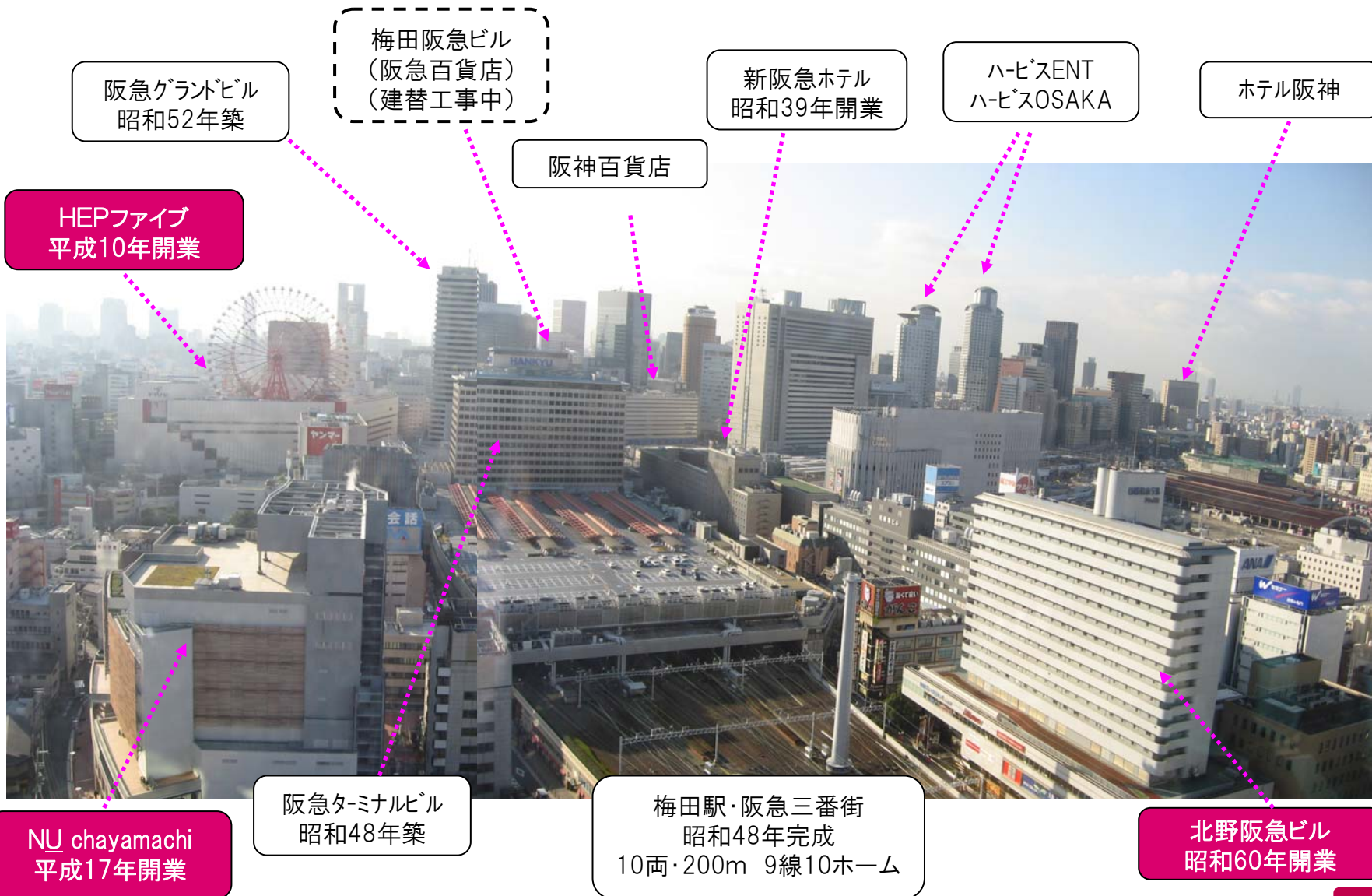
所有者別 投資口数比率



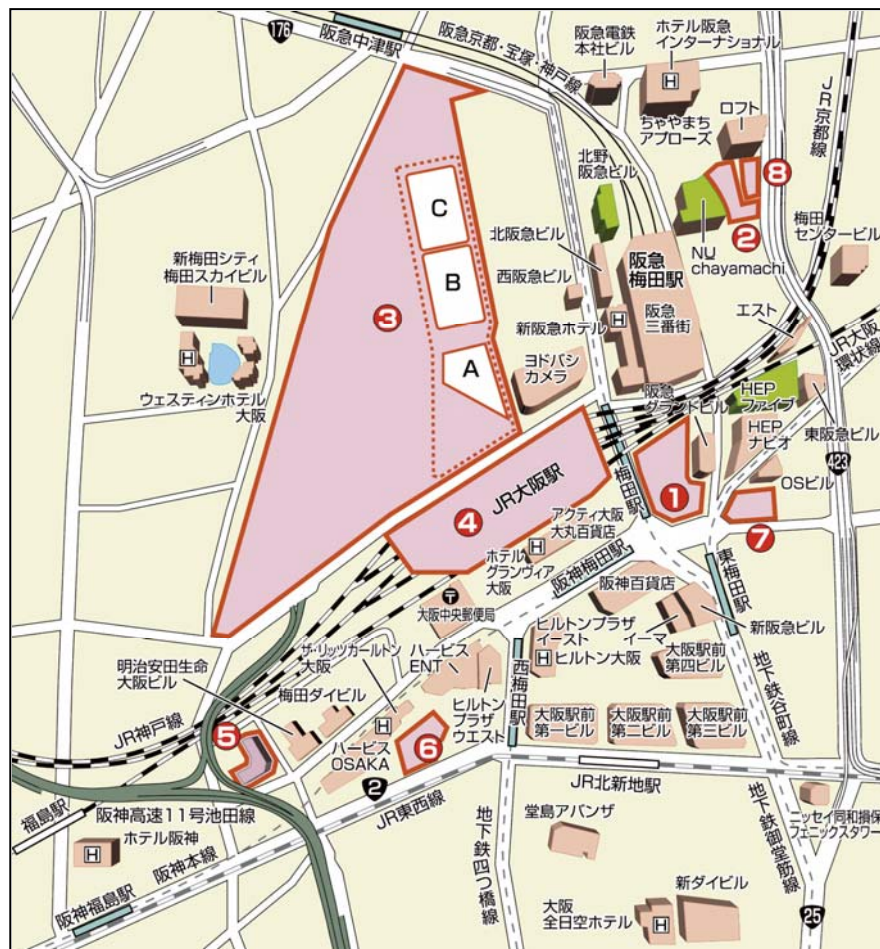
地域別 投資口数比率



6-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①



6-4. 「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: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 **毎日新聞大阪ビルⅡ期**
株毎日新聞社
- ⑥ **西梅田プロジェクト**
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

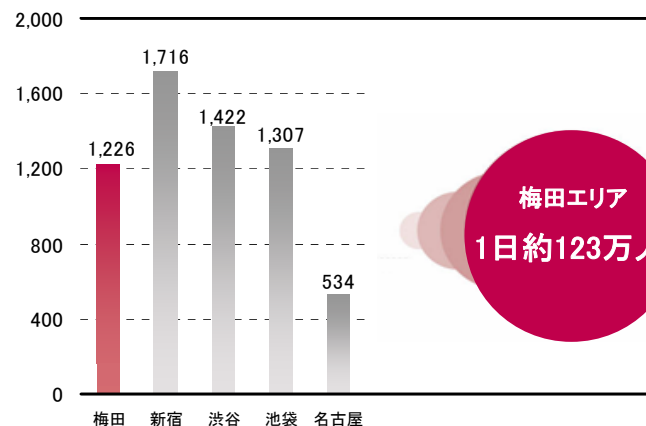
6-5. 西日本随一の商業集積地「梅田エリア」

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16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数

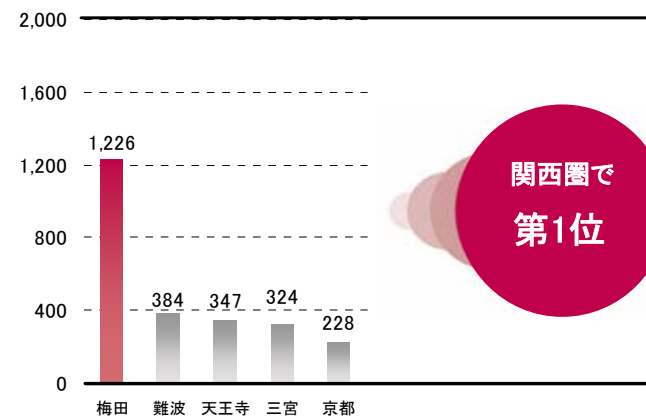
(千人/1日)



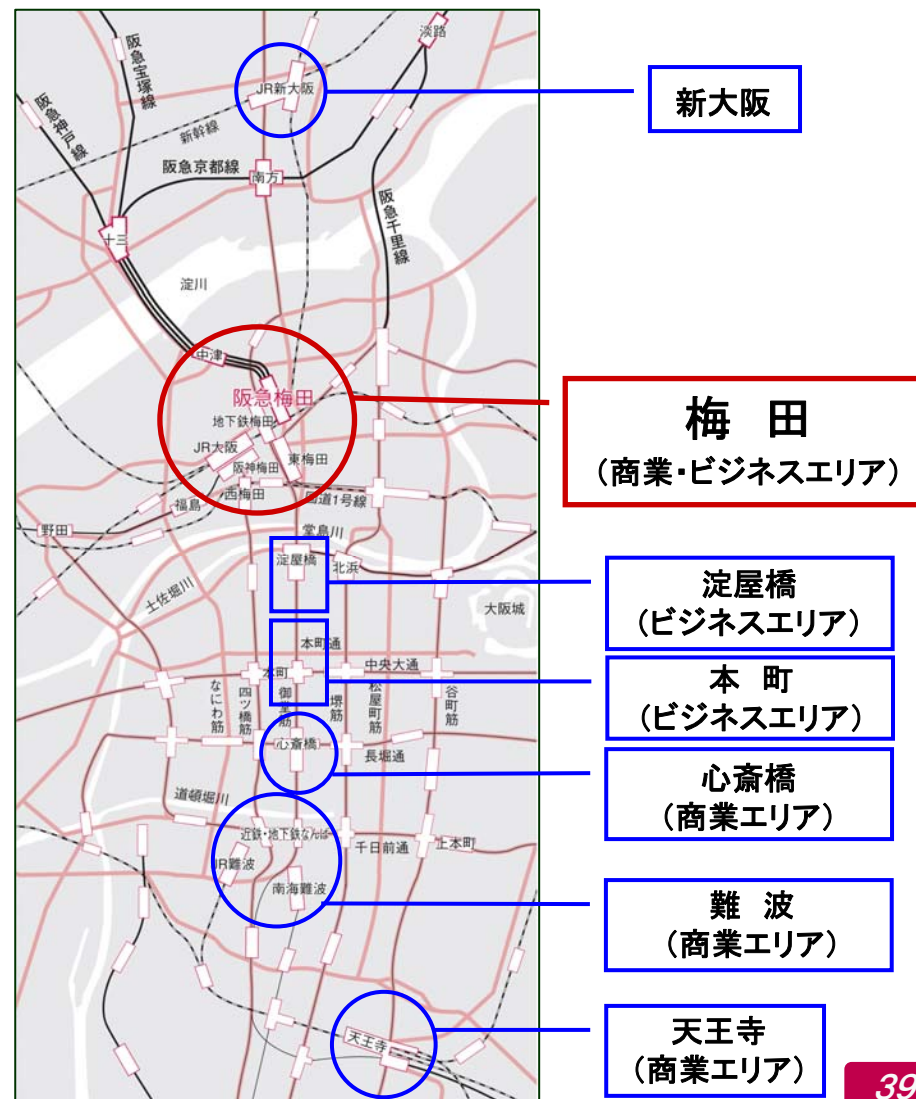
関西圏主要駅エリア比較

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数(関西圏)

(千人/1日)



出所:財団法人運輸政策研究機構「平成18年都市交通年報」



6-6. 物件概要①

HEPファイブ



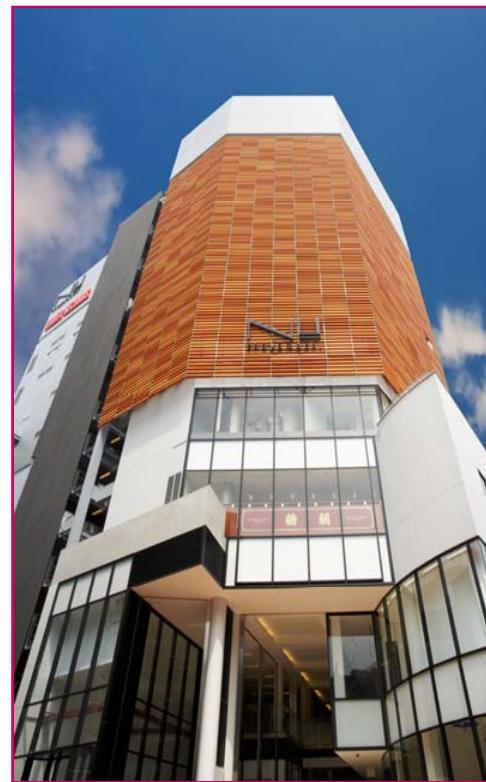
所在地 : 大阪市北区角田町5番15号

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

6-6. 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	: 4,659.13㎡
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

6-6. 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

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 : 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

用途 : 店舗用敷地
 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)

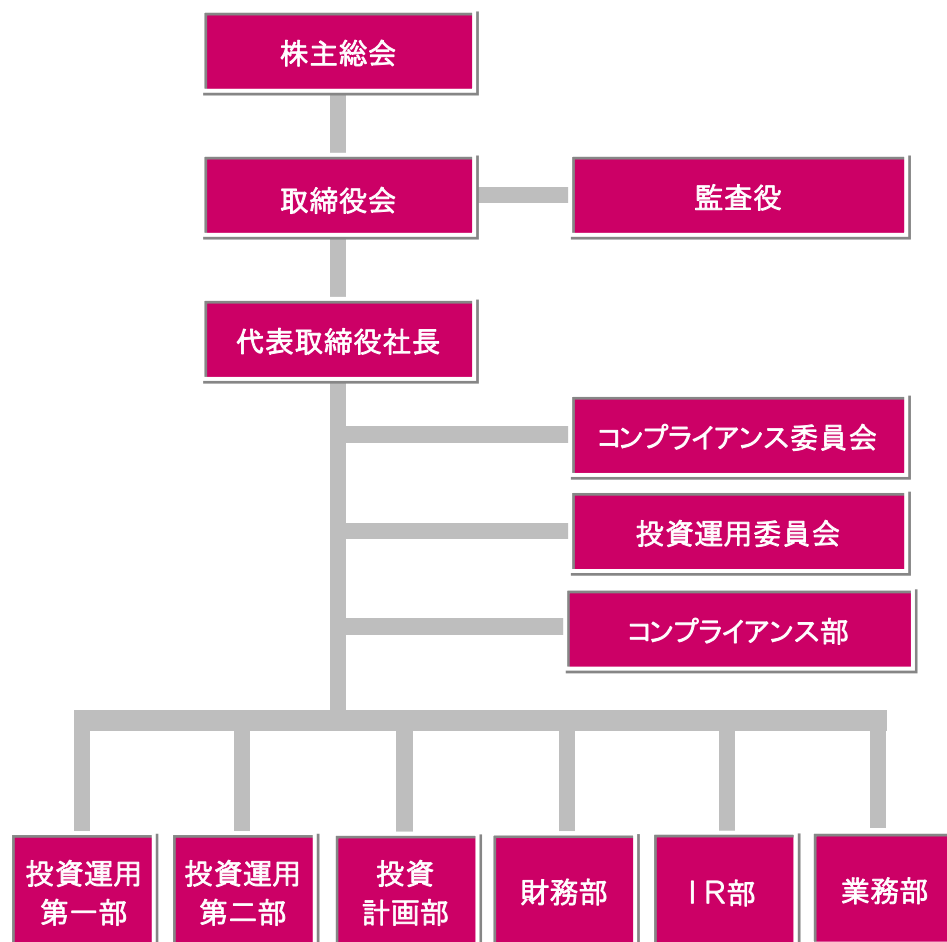


所在地 : 広島市安芸区中野東七丁目28番1号

用途 : 店舗用敷地
 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)

6-7. 阪急リート投信(株)の運用体制



会社概要

商号	阪急リート投信株式会社	
本社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設立	平成16年3月15日	
資本金	3億円（平成19年7月20日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社(100%)	
役職員数	19名（平成19年7月20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	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：大阪府知事(1)第50641号	

6-8. コンプライアンスの取り組み

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：

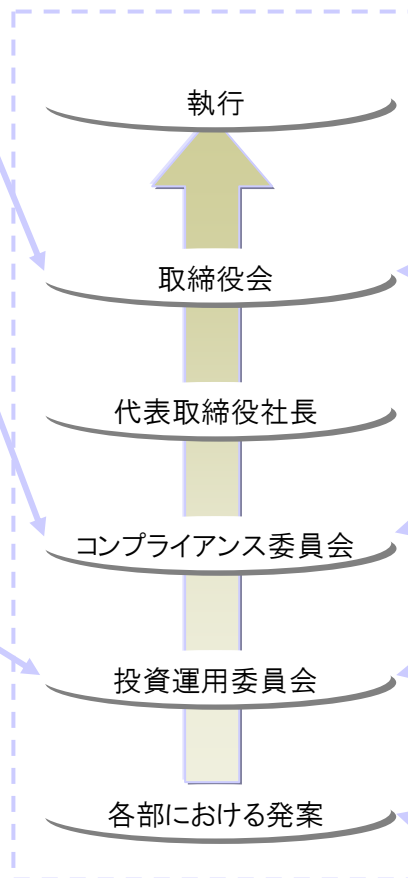
- ① 投信法第15条第2項第1号で定義される利害関係人等
- ② ①に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人

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

構成人員
取締役、監査役
決議基準
取締役の過半数の出席、出席取締役の過半数の賛成

構成人員
コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役、常勤取締役、監査役、 外部専門家
決議基準
コンプライアンス・オフィサー及び 外部専門家2名 を含む委員の4分の3以上の出席、出席した委員 全員の賛成

構成人員
代表取締役社長(委員長)、常勤取締役(コンプライアンス・オフィサーを除く)、各部部长(但し、常勤取締役又はコンプライアンス部長以外の者)
決議基準
委員長及び副委員長を含む委員の4分の3以上が出席した上で コンプライアンス・オフィサーが同席 、出席した委員 全員の賛成



- 内部監査
- ・年度内部監査計画の立案、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・コンプライアンス委員会で報告
 - ・コンプライアンスの徹底
 - ・コンプライアンスマニュアル、コンプライアンス・プログラム制定
 - ・年度教育計画を立案、実施
 - ・コンプライアンスメールマガジンの定期配信

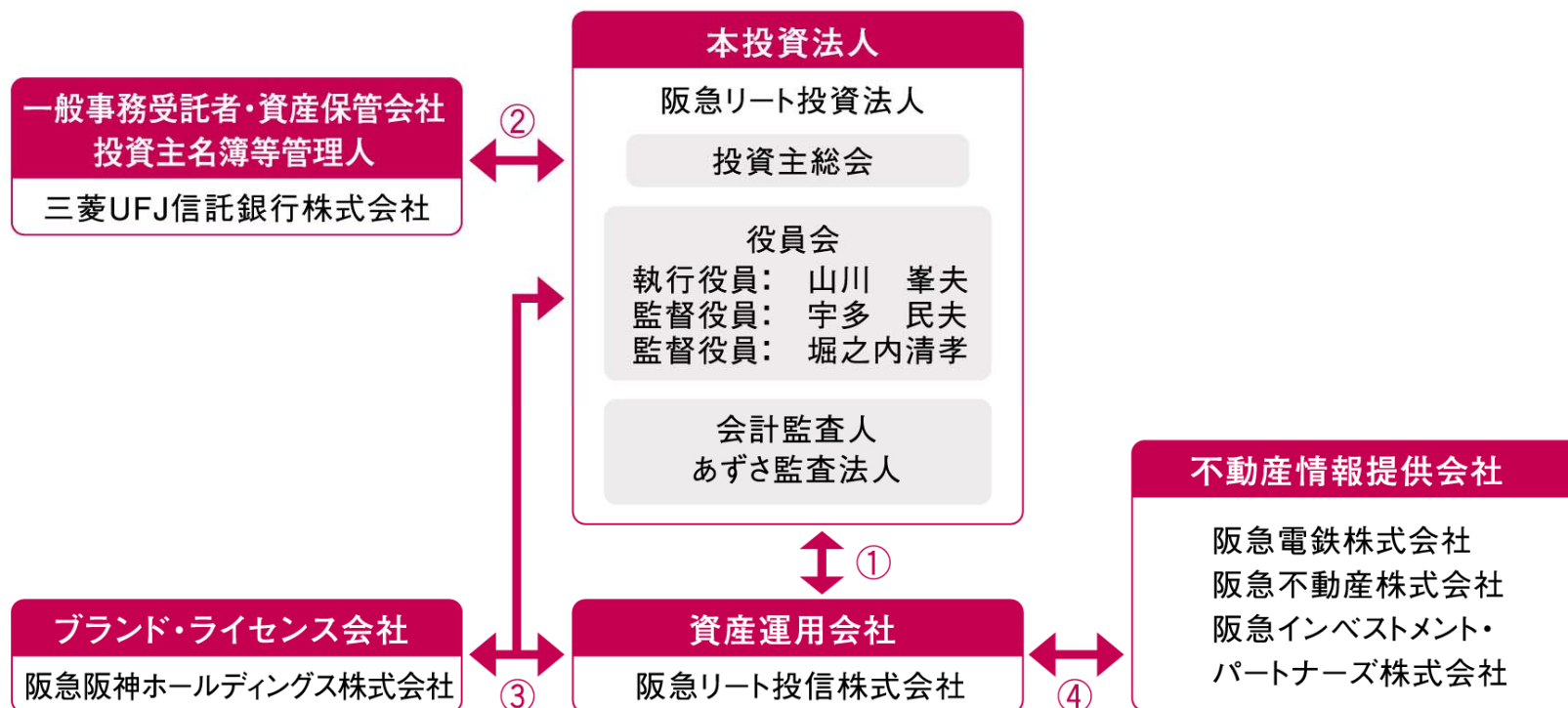
- 議案の審議に加えて
- ・コンプライアンス委員会決議報告によりコンプライアンスに関する事項の確認(委員による質疑応答の詳細報告含む)

- 利益相反取引の審議に加えて
- ・諮問機関としての意見具申
 - ・投資運用委員会における法令・諸規則の遵守状況等の事後的な審議
 - ・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

6-9. 本投資法人のストラクチャー



- ① 資産運用委託契約 ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／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、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。