Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第26期 決算説明会用資料

自 2017年12月1日 至 2018年5月31日

証券コード：8977

阪急リート投資法人
http://www.hankyu-reit.jp

阪急阪神リート投信株式会社
http://www.hhram.co.jp/

目次

1. エグゼクティブ・サマリー ・・・・・・・・・・ 2
2. 第4回公募増資及び新規物件の概要・・・・・ 10
3. 外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
4. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
5. 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
6. 大阪の開発状況と本投資法人の取り組み・・・ 40
7. 第26期決算概要・・・・・・・・・・・・・・・ 45
8. APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51

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。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。

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、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、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。

物件名称を略称で表示している箇所があります。

1. エグゼクティブ・サマリー

分配金増加を図りつつ、持続的な成長と ポートフォリオの質の向上を図る

	中期目標	第26期実績
①	2020年中に資産規模2,000億円を目指す （中長期的なフェアバリューを重視）	• 第26期末の資産規模は1,539億円 • 資産運用会社独自の物件情報ルート及びスポンサーグループの総合力を活用し、地域密着型商業施設（3物件）及びホテルの計4物件（122.9億円）を取得
②	分配金は巡航ベースで3,000円水準を目指す	• 第26期の分配金は2,952円（第25期比＋75円） • フェアバリューでの4物件取得による収益性向上 • スフィアタワー天王洲の稼働率上昇（93.0%→94.8%） • 上六Ｆビルディングの稼働率上昇（93.8%→100%） • 高いポートフォリオ合計稼働率を維持（99.8%）

1-1. 中期目標と第26期実績 ②

Hankyu REIT

	中期目標	第26期実績
③	物件価値の維持・向上のため 修繕・CAPEXの計画的な実施	• 築20年を経過した物件を中心に予防保全の観点から計画的な設備投資を実施 （北野、ラグザ、山田等）
④	ポートフォリオの質の向上のため 資産入替えの検討・実施	• ポートフォリオの質の向上に資する施策を継続的に検討
⑤	将来のリスク要素の解消 →将来のリスク要素への対応に変更	• スフィアタワー天王洲のリーシングの成就及びホテルグレイスリー田町の訴訟の和解成立により、足許のリスクが解消 • 将来のリスク要素の最小化・排除を継続的に検討 （eコマースの進展への対応、含み損物件への対応）
⑥	金利動向を踏まえた資金調達の実施 （原則、長期・固定主体に調達）	• 公募増資・新規借入等の実施、鑑定評価額の上昇等により、LTVは巡航ベースを維持 41.4 %（第25期末） ⇒41.1%（第26期末） • 借入金のリファイナンスについて、資金調達の安定性と分配金水準の維持・向上のバランスを考慮し、長期・固定と短期・変動を併用

1-2. 第26期決算の概要

（単位：百万円）

項　目	第26期予想（A）（2018年1月25日発表分）	第26期実績（B）自 2017年　12月1日 至 2018年　5月31日	増　減（B）－（A）
運用日数（日）	182	182	—
営業収益	5,176	5,203	27 ①
営業利益	2,269	2,284	14 ②
経常利益	1,885	1,886	1 ③
当期純利益	1,883	1,884	1
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	638,500	638,500	—
1口当たり分配金（円）	2,950	2,952	2
1口当たりFFO（円）	4,328	4,335	7

（利益増減の主な要因）

①
賃貸収入の増加　＋21百万円
（仁川、東大阪 他）

②
減価償却費、控除対象外消費税等の増加　△11百万円

③
営業外費用の増加　△ 14百万円
（投資口交付費の増加等）

1口当たり純資産額	123,135円
含み損益反映後 1口当たり純資産額	158,694円

第２６期実績（２０１８年５月期）１口当たり分配金　**２，９５２円**

1-3. 第27期・第28期業績予想の概要

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項 目	第26期 実績① 自 2017年 12月 1日 至 2018年 5月 31日	第27期 予想② 自 2018年 6月 1日 至 2018年 11月 30日	増 減 ②－①	第28期 予想③ 自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日	増 減 ③－②
運用日数(日)	182	183	1	182	△ 1
営業収益	5,203	5,503	300	5,479	△ 24
営業利益	2,284	2,269	△ 15	2,305	36
経常利益	1,886	1,917	31	1,949	32
当期純利益	1,884	1,915	30	1,948	32
期末時点 発行済投資口の総口数(口)	638,500	638,500	—	638,500	—
1口当たり分配金(円)	2,952	3,000	48	3,050	50
1口当たりFFO(円)	4,335	4,433	98	4,520	86

【第27期予想】第26期実績からの主な増減要因

- 新規物件取得による賃貸事業利益の増加
  ＋127百万円（大曽根 ＋39、仁川 ＋30、東大阪 ＋27、博多 ＋30 ）
- 修繕費の増加 ＊
  △79百万円（地震対応 △60 他）
- 減価償却費の増加（西宮 他） ＊
  △9百万円
- 運用報酬の増加
  △15百万円
- 支払利息の増加
  △10百万円
- 投資口交付費の減少
  ＋55百万円

＊は既存物件のみの合計

【第28期予想】第27期予想からの主な増減要因

- 新規物件の賃貸事業利益の増加
  ＋17百万円（大曽根 ＋8、仁川 ＋11）
- 既存物件のリーシング成就による賃貸収入の増加 ＊
  ＋18百万円（北野 ＋12、ＨＥＰ ＋6）
- 修繕費の減少 ＊
  ＋13百万円（地震対応 ＋60、山田 ＋43、北野 △76 他）
- 減価償却費の増加 ＊
  △23百万円（西宮 他）

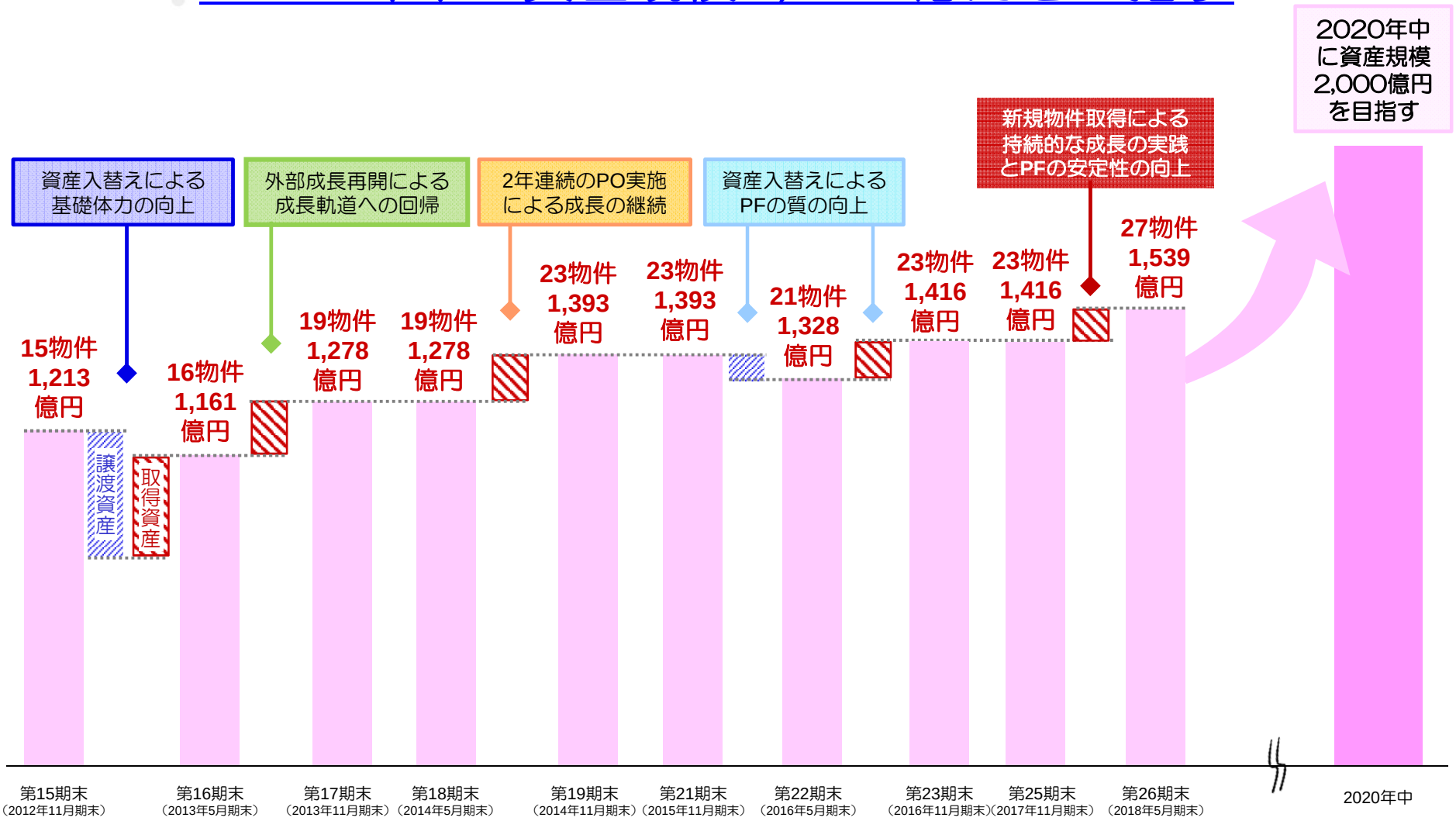
＊は既存物件のみの合計

第27期予想（ 2018年11月期予想）
１口当たり分配金 **３，０００円**

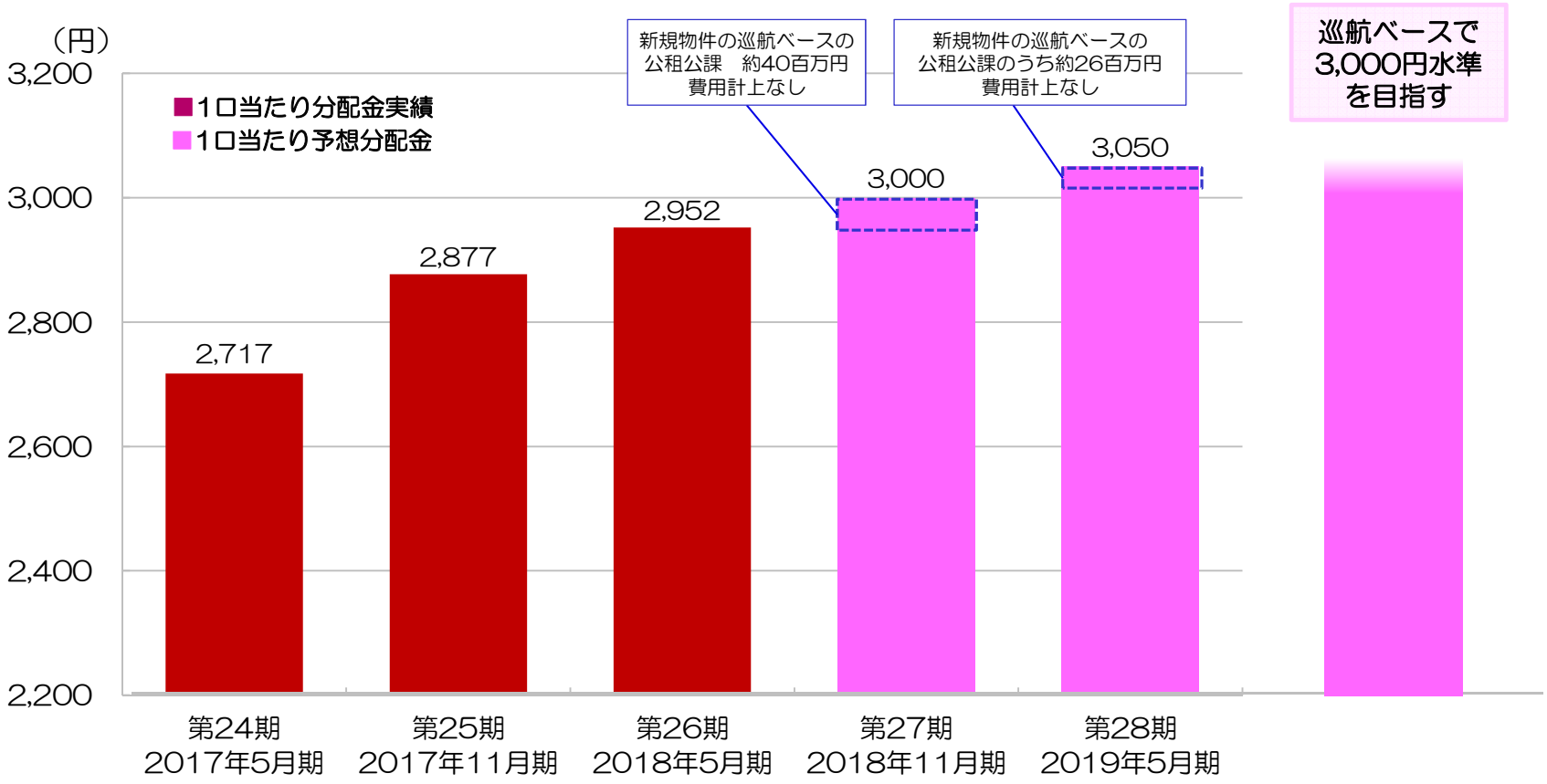
第28期予想（2019年5月期予想）
１口当たり分配金 **３，０５０円**

【主な前提条件】
- 現時点で保有している27物件から運用資産の変動がない
- 発行済投資口の総口数は、現在の発行済投資口638,500口から第28期末まで投資口の追加発行がない

中長期的なフェアバリューを重視し
2020年中に資産規模2,000億円を目指す



分配金はステップアップ
巡航ベースで3,000円水準を目指す



●ポートフォリオの収益性

	第23期末（2016年11月期末）	第24期末（2017年5月期末）	第25期末（2017年11月期末）	第26期末（2018年5月期末）
平均NOI利回り(注)	4.8%	4.8%	4.9%	5.0%
平均償却後利回り(注)	3.7%	3.6%	3.7%	3.8%
含み損益(注)	146億円	176億円	204億円	227億円

●財務基盤の安定性

	第23期末（2016年11月期末）	第24期末（2017年5月期末）	第25期末（2017年11月期末）	第26期末（2018年5月期末）
LTV(注)	43.0%	42.2%	41.4%	41.1%
有利子負債比率	44.5%	44.6%	44.5%	43.6%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.92%	0.94%	0.88%	0.88%
借入金・投資法人債の平均残存年数	4.4年	4.4年	4.4年	4.7年

（注）「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「含み損益」、「LTV」の算出方法の詳細についてはP65に記載

2. 第4回公募増資及び新規物件の概要

POの概要

発行済投資口数	597,500口 （PO実施後は638,500口）
新発行投資口数	41,000口 （うち第三者割当増資：2,000口）
発行価格	128,115円
発行価額	123,844円
発行価額の総額	5,077百万円 （第三者割当分を含む）
発行決議日	2018年1月25日
条件決定日	2018年2月5日
払込期日	2018年2月13日（一般募集分） 2018年3月13日（第三者割当分）

新規物件の概要

物件名	メッツ大曽根	ベッセルイン博多中洲	（仮称）万代仁川店（敷地）	ラ・ムー東大阪店（敷地）
物件タイプ	地域密着型商業施設	ホテル	地域密着型商業施設	地域密着型商業施設
所在地	名古屋市東区	福岡市博多区	兵庫県宝塚市/西宮市	大阪府東大阪市
取得価格	5,４００百万円	2,７６０百万円	2,２８０百万円	1,８５０百万円
鑑定評価額	5,６００百万円	2,７８０百万円	2,３００百万円	1,８７０百万円
NOI利回り（注）	5.4%	4.3%	4.2%	4.2%
償却後利回り（注）	4.2%	2.7%	4.2%	4.2%
取得手法	本資産運用会社独自ルート スポンサーソリューションの活用	本資産運用会社独自ルート	本資産運用会社独自ルート	本資産運用会社独自ルート
取得日	２０１８年2月１５日	２０１８年3月２９日	２０１８年3月２７日	２０１８年3月２７日
賃貸借契約形態	ダイレクトリース	ダイレクトリース	ダイレクトリース	ダイレクトリース
賃貸借契約開始日	テナントにより異なる	２０１４年9月３０日	２０１８年1月１日	２０１６年4月4日
賃貸借契約年数		２５年	２１年	３０年

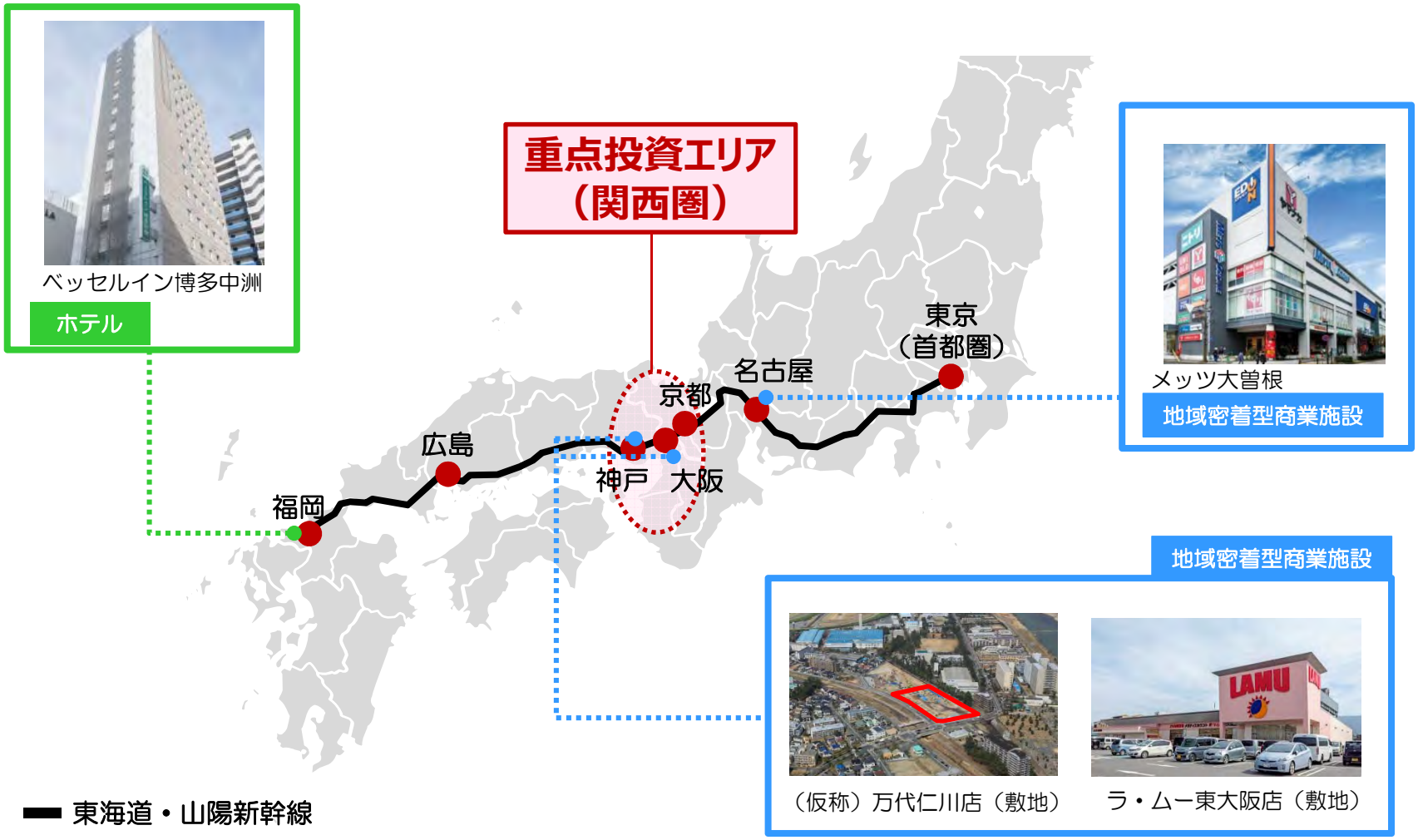
新規物件合計

合計／平均	取得価格	鑑定評価額	平均NOI利回り（注）	平均償却後利回り（注）
	１２,２９０百万円	１２,５５０百万円	4.8%	3.9%

（注）「NOI利回り」、「償却後利回り」の計算方法の詳細についてはp.65に記載

2-3. 新規物件取得の意義①

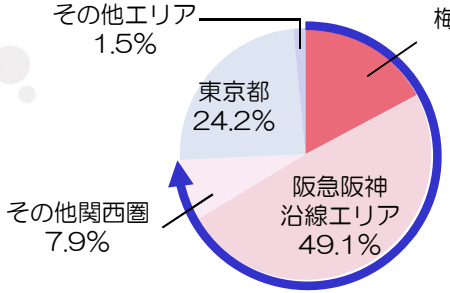
東海道・山陽新幹線の主要駅近在の物件を取得
- ➢ 初となる名古屋・福岡エリアでの取得
- ➢ 重点投資エリアである関西圏での取得



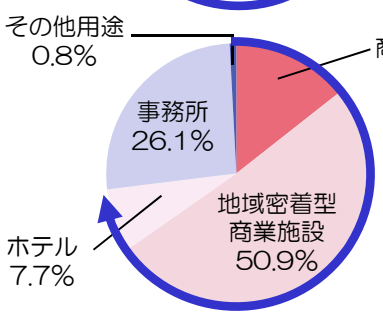
2-3. 新規物件取得の意義②

エリア分散・用途分散の進展による収益安定性の向上

第25期末

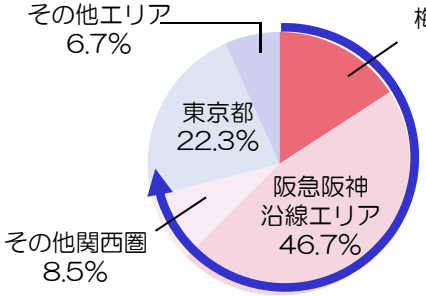


関西圏
74.3%

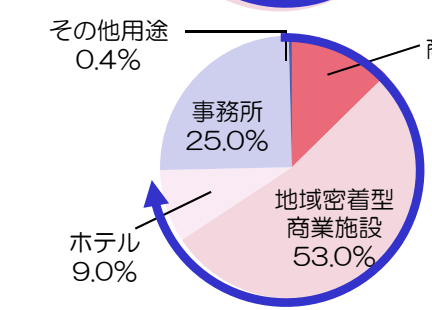


商業用途
区画
73.0%

第26期末



関西圏
71.0%



商業用途
区画
74.6%

〈メッツ大曽根〉

スポンサーソリューションの活用

資産運用会社
独自の
物件情報ルート

＋

スポンサー
ソリューション
（阪急設計コンサルタント）

相対取引による
物件取得

メッツ大曽根

〈ベッセルイン博多中洲〉

**ホテル投資比率の上限引き上げ以降
初となるホテルアセットの取得**

第22期譲渡

リッチモンドホテル浜松
償却後利回り　1.6%

資産
入替え

第26期取得

ベッセルイン博多中洲
償却後利回り　2.7%

2-4. 新規物件「メッツ大曽根」の概要

物件概要

取得価格	5,400百万円
NOI利回り	5.4%
償却後利回り	4.2%
所在地	名古屋市東区
敷地面積/賃貸面積	17,422.32㎡/15,681.37㎡
稼働率	100%
開業時期	2002年4月
PM委託先	株式会社東急コミュニティー
取得日	2018年2月15日

本物件の特徴

- 本物件は広域幹線道路である「名古屋環状線」に面しており、自動車でのアクセスは良好。
- 本物件から徒歩約５分圏内に位置する「大曽根」駅はJR、地下鉄、名鉄の３路線が乗り入れる交通結節点。
- 名古屋市内でも人口集中エリアかつ人口が増加しているエリアを商圏としており、２０１５年国勢調査に基づく商圏人口は、１km圏で約２.９万人、３km圏で約２８.１万人、５km圏で約６９.１万人と、都市部の住宅エリアとして高い人口密度を有している。
- 主要テナントは「ニトリ」、「エディオン」、「ヤマナカ（食品スーパー）」、「ユニクロ」等で、足元商圏の消費需要を取り込むことが期待できる日常生活対応型のテナントを中心に構成。

2-5. 新規物件「ベッセルイン博多中洲」の概要

Hankyu REIT

物件概要

取得価格	2,760百万円
NOI利回り	4.3%
償却後利回り	2.7%
所在地	福岡市博多区
敷地面積/賃貸面積	405.98㎡/2,776.49㎡
客室数	全166室（うちシングルルーム153室）
開業時期	2010年2月（2014年10月リブランド）
オペレーター	株式会社ベッセルホテル開発
取得日	2018年3月29日

本物件の特徴

- ２０１４年１０月に「ベッセルイン博多中洲」としてリブランドオープンし、シングルルームを中心に全１６６室を有する宿泊特化型ホテルである。
- 福岡市営地下鉄「中洲川端」駅から徒歩約１分の好立地に所在し、同駅から地下鉄直通で「福岡空港」駅まで約９分、ＪＲ「博多」駅まで約３分、福岡市営地下鉄「天神」駅まで約１分と高いアクセス性を有している。
- 所在している中洲エリアは九州有数の繁華街で、博多エリア及び天神エリアといったオフィスゾーンにも近接しており、今後レジャー、ビジネスともに需要拡大が期待できる。

2-6.新規物件「（仮称）万代仁川店（敷地）」の概要

Hankyu REIT

〈2018年6月18日時点の様子〉

（注） 2018年7月現在、テナントが建物建築中であり、2018年秋に開業予定

取得価格	2,280百万円
NOI利回り	4.2%（注）
償却後利回り	4.2%（注）
所在地	兵庫県宝塚市仁川北/西宮市田近野町
敷地面積/賃貸面積	9,194.01㎡/9,194.01㎡
開業時期	2018年秋（予定）
取得日	2018年3月27日
施設形態	食品スーパーマーケット及びドラッグストアで構成される地域密着型商業施設

（注）鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法において100%収受の賃料を前提とした２年目の運営収益及び運営費用を基に算出した数値を記載
2018年7月現在、建物建築中であり、建物竣工日又は2018年９月１日のいずれか早い日の前日までの賃料は51.1%収受となる

本物件の特徴

- 所在する阪急電鉄今津線「仁川」駅近郊は阪急阪神ホールディングスグループのドミナントエリアであり、大阪や神戸へはいずれも30分程度でアクセスでき、ベッドタウンとして人気の高いエリアである。
- 「仁川」駅周辺は「関西学院大学」等が所在する文教地区でもあり、現在進められている住宅開発により、今後の人口増加が見込まれる。
- テナントの万代は、生鮮三品の展開力・価格訴求力をもち、関西一円に147店舗（平成30年２月末現在）のスーパーマーケットを展開。地域密着のきめ細やかな店舗展開が特徴であり、一定の地域で集中的に出店するドミナント戦略を積極化している。

2-7.新規物件「ラ・ムー東大阪店（敷地）」の概要

取得価格	1,850百万円
NOI利回り	4.2%（注）
償却後利回り	4.2%（注）
所在地	大阪府東大阪市古箕輪
敷地面積/賃貸面積	8,942.54㎡/8,942.54㎡
開業時期	2017年1月
取得日	2018年3月27日
施設形態	食品主体のディスカウントストア（24時間営業）

（注）鑑定評価書に記載された数値を基に算出した数値を記載

本物件の特徴

- 物件周辺はファミリー層が多く居住するエリアで、住宅価格も比較的安価かつ大阪中心部へのアクセスが優れており、大阪市内勤務者等の居住エリアとして人口が増加傾向にある。
- 店舗は24時間営業の食品主体のディスカウントストアであり、近隣客のデイリーニーズも取り込みながら、週末にはまとめ買いを目的としたファミリーが自動車で広域から来店するなど、賑わいが見られる。
- テナントの大黒天物産は、青果食品・精肉・総菜等の加工のほか、プライベートブランドのパンや麺、日配食品の製造まで手掛ける小売・総合食品卸売業者（東京証券取引所一部上場）で、本物件では、惣菜の量り売り等、安さだけではなく楽しさを打ち出すための店舗づくりに力を入れている。

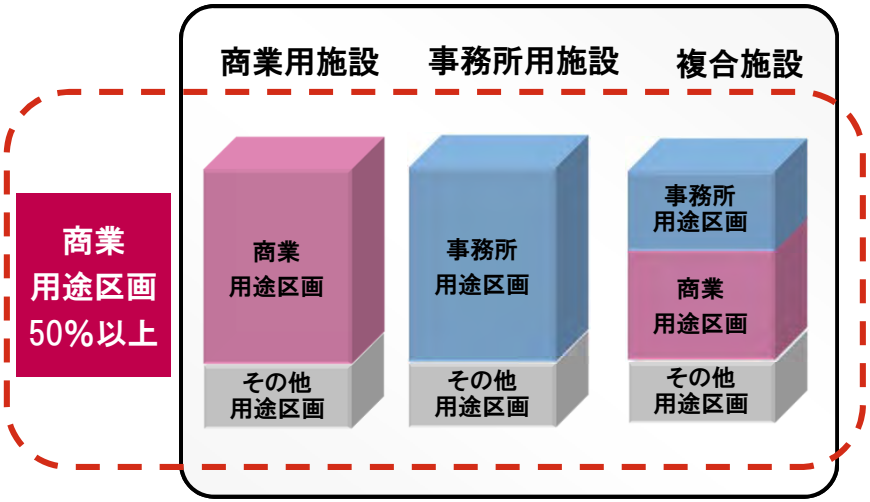
3. 外部成長戦略

3-1. アクイジション戦略と投資対象

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



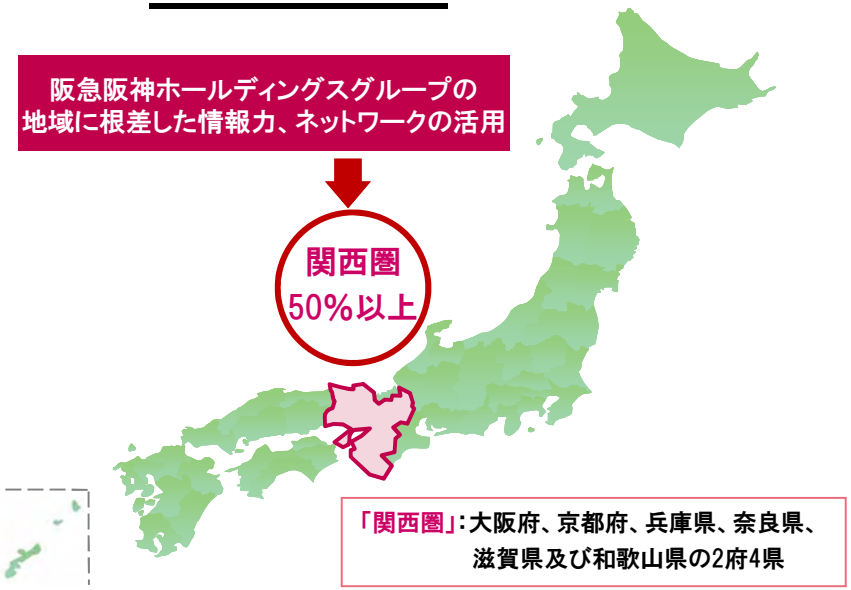
※運用資産全体に対するホテル用途部分（商業用途区画の一部）の割合は原則として20%を上限

投資対象エリア

全国を投資対象

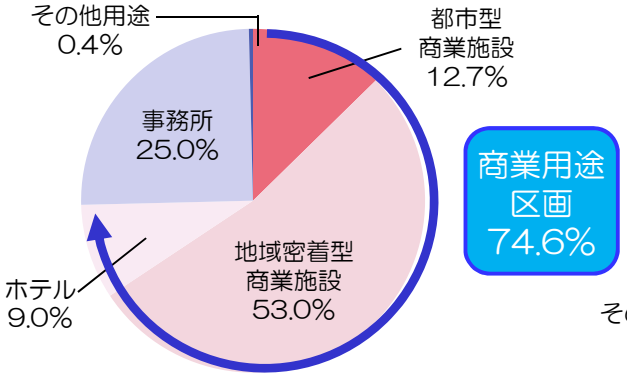
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市

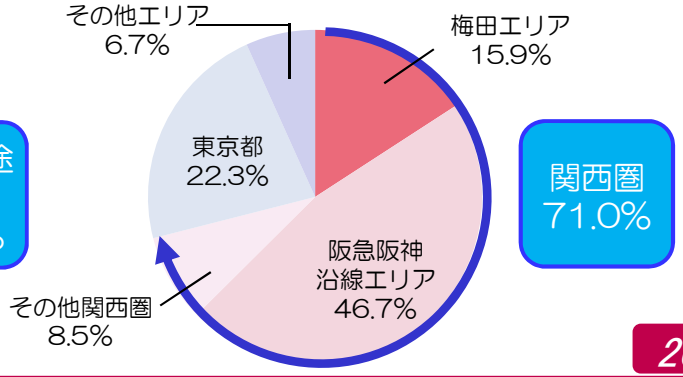
中でも、「関西圏」に重点的に投資



ポートフォリオの状況（第26期末）

取得資産総額：　1,539.1億円
総物件数：　27物件





物件取得活動の状況

物件取得競争が過熱している中で、ポートフォリオの収益性・安定性の向上に寄与できる物件の取得検討を進めている。スポンサーグループと協働し、総合力を活かした優良物件情報を取得していく。
また、資産運用会社独自の物件情報入手ルートについても一層の拡大を図るとともに、スポンサーソリューション等を活用したCRE提案を実施し、相対取引・限定入札による適正価格水準での物件取得につなげていく。

多様な物件取得手法

取　得　手　法				
スポンサーグループ 保有物件	スポンサーグループ 開発物件	オンバランス ブリッジ	SPC ブリッジ	外部から 直接取得
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） ららぽーと甲子園（敷地） ラグザ大阪 阪急西宮ガーデンズ コトクロス阪急河原町	汐留イーストサイドビル ホテルグレイスリー田町 KOHYO小野原店	万代豊中豊南店（敷地） デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地） 万代五条西小路店（敷地） ライフ下山手店（敷地）	阪急電鉄本社ビル 上六Fビルディング イオンモール堺北花田（敷地）	高槻城西ショッピングセンター コーナン広島中野東店（敷地） スフィアタワー天王洲 北青山３丁目ビル オアシスタウン伊丹鴻池（敷地） メッツ大曽根 （仮称）万代仁川店（敷地） ラ・ムー東大阪店（敷地） ベッセルイン博多中洲

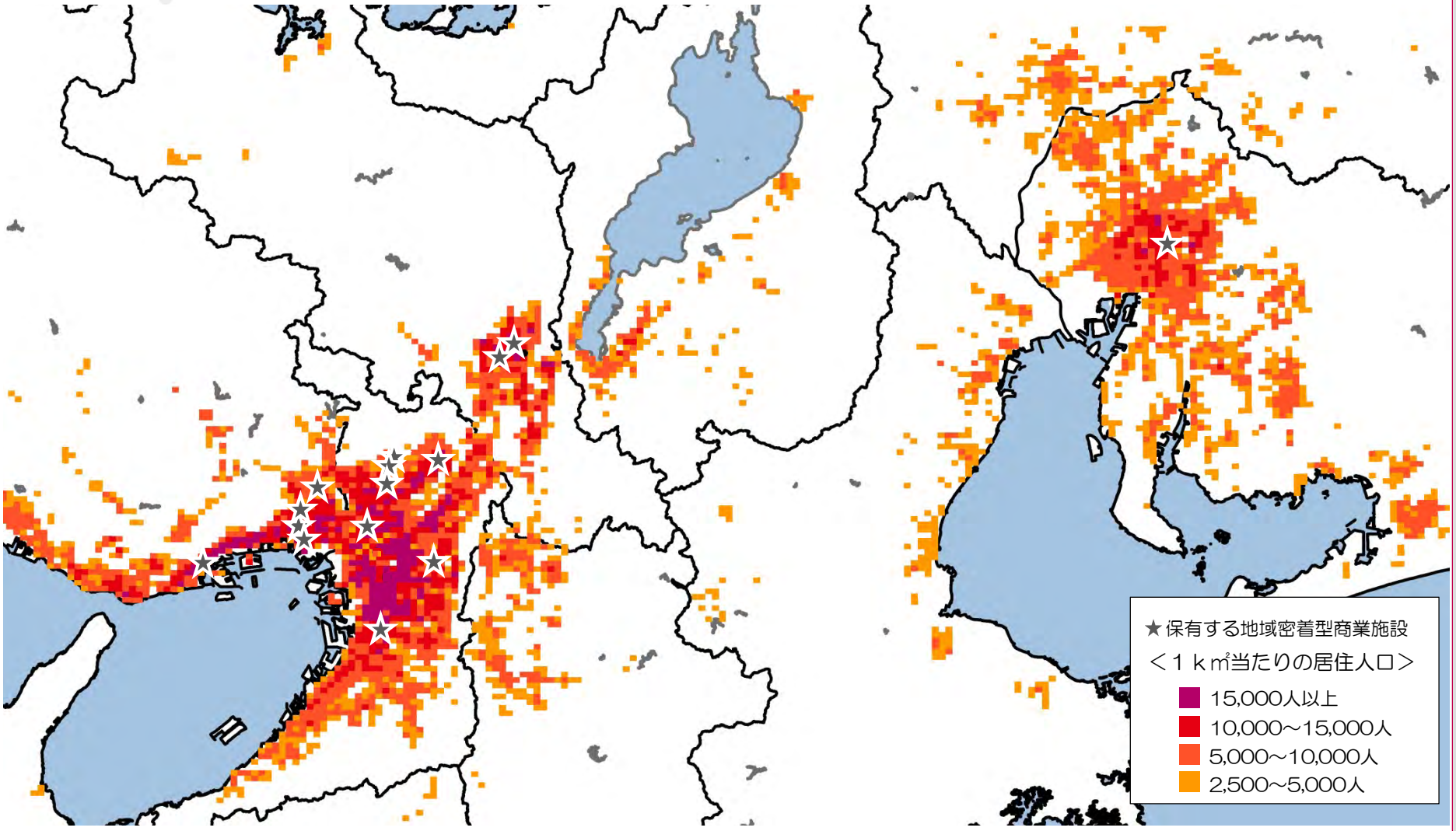
第26期取得物件

3-3. 関西圏・中京圏の人口動態と取得方針①

Hankyu REIT

●関西・中京圏の人口集中地域（1平方キロメートル当たり居住人口2,500人以上）

・阪急リートの地域密着型商業施設は、人口集中地域に立地（大半が顕著な集中地域）



出典：総務省統計局「2015年国勢調査」を加工して作成

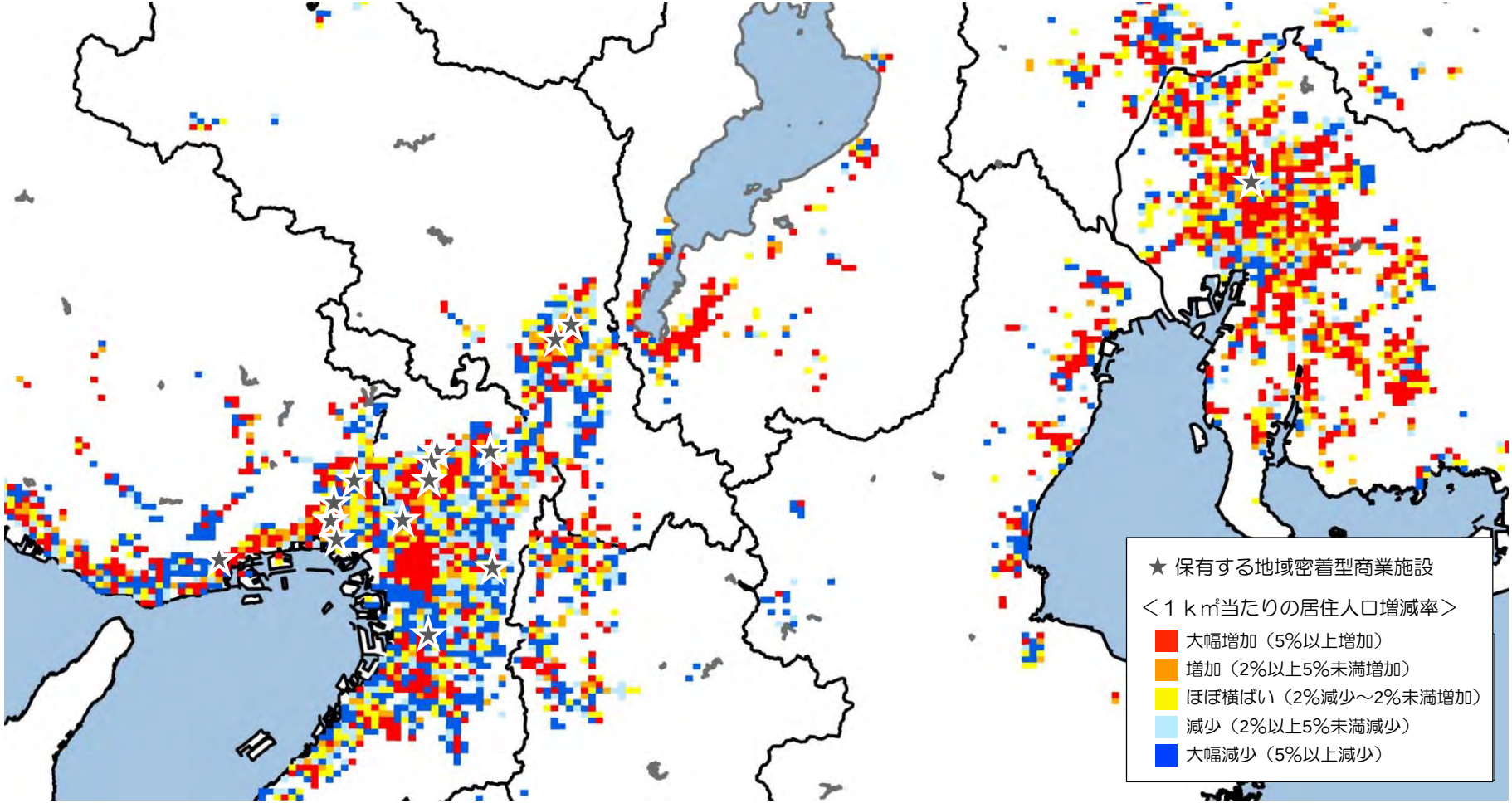
3-3. 関西圏・中京圏の人口動態と取得方針②

Hankyu REIT

●関西・中京圏の人口集中地域の人口増減（１平方キロメートル当たりの居住人口の増減）

• 利便性や住環境を基準として人口増減の二極化が進行中

地域密着型商業施設の取得について、人口が集中し増加が見込まれるなど商業ポテンシャルの高い地域を重点検討（施設の立地や形態等の個別要素を含め検討）

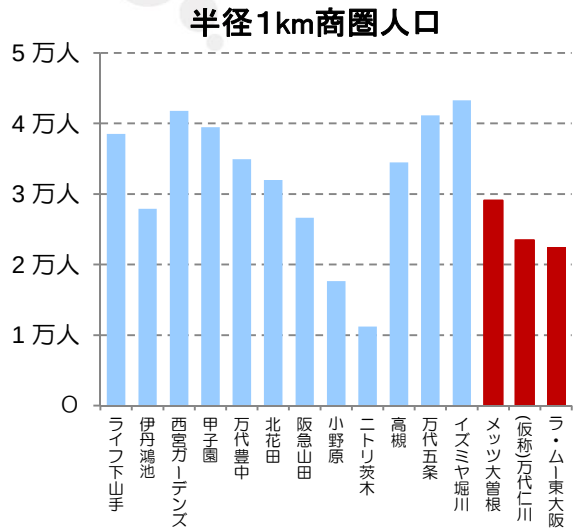


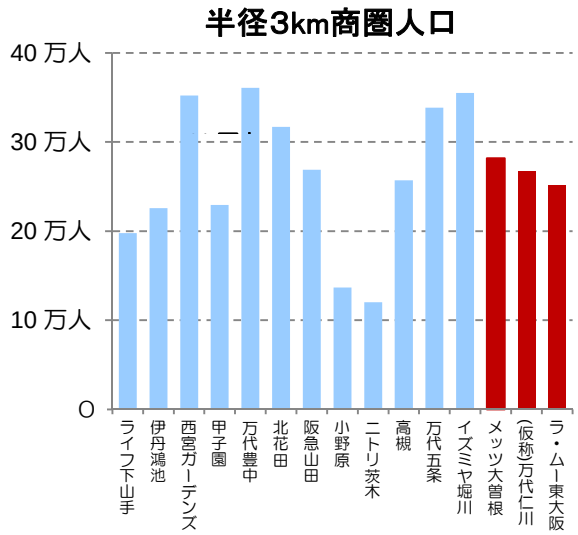
出典：総務省統計局「2015年国勢調査」及び「2005年国勢調査」を加工して作成

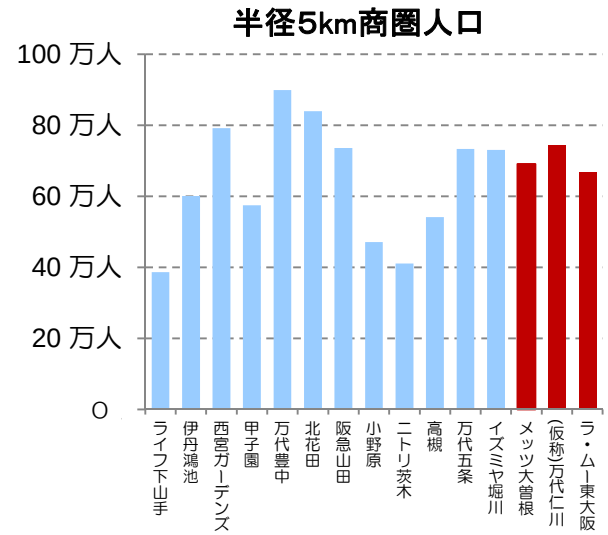
3-4. 地域密着型商業施設への投資について

Hankyu REIT

中長期的に厚い消費需要が見込まれる阪急阪神沿線エリアを はじめとする商圏人口の潤沢な優良商圏に投資





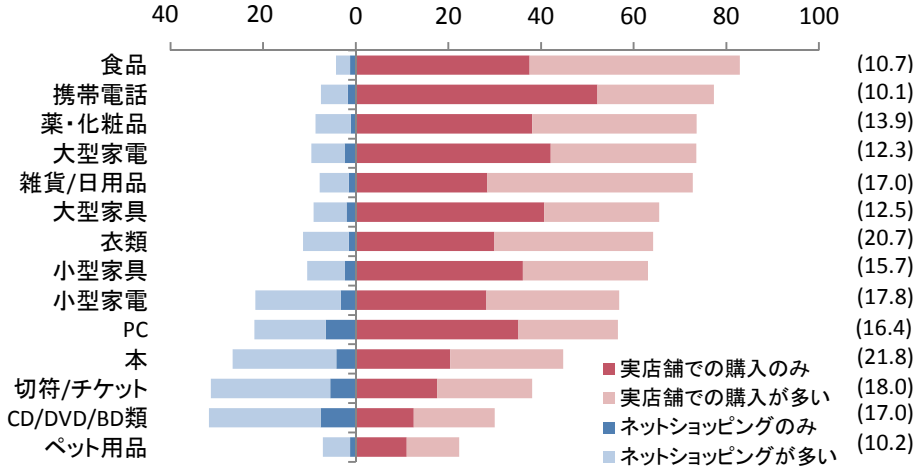


出所：総務省統計局「2015年国勢調査」

商圏に合わせた テナント構成・商品・サービスの提供

- 生活に欠かせない多様な業種かつ実店舗で購入する傾向が強い生活必需品を扱うテナントを中心に構成

日本におけるネットショッピング及び実店舗での購入傾向（商品別）



出所：総務省情報通信国際戦略局情報通信経済室「IoT時代における新たなICTへの各国ユーザーの意識の分析等に関する調査研究の請負報告書」
（注）括弧内の数値は「ほぼ同じ」と回答した比率を記載

都市型商業施設、地域密着型商業施設及びホテルを重点的に検討

事務所

都心

汐留イースト
サイドビル

阪急電鉄
本社ビル

スフィアタワー
天王洲

上六F
ビルディング

都市近郊

商業施設

都市型商業施設

HEPファイブ

北野阪急ビル

コトクロス阪急河原町

北青山３丁目ビル

地域密着型商業施設

阪急西宮ガーデンズ

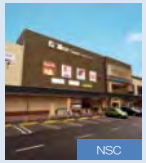
イオンモール
堺北花田（敷地）

ららぽーと甲子園
（敷地）

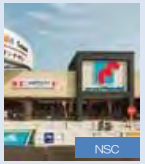
高槻城西ショッピング
センター

オアシスタウン
伊丹鴻池（敷地）

デュー阪急山田



万代五条西小路店
（敷地）



万代豊中豊南店
（敷地）

コーナン広島
中野東店（敷地）

メッツ大曽根

デイリーカナートイズミヤ
堀川丸太町店（敷地）

KOHYO
小野原店

ライフ下山手店
（敷地）

（仮称）万代仁川店
（敷地）

ラ・ムー東大阪店
（敷地）

ニトリ茨木北店
（敷地）

ホテル

ラグザ大阪

ホテル
グレイスリー田町

ベッセルイン
博多中洲

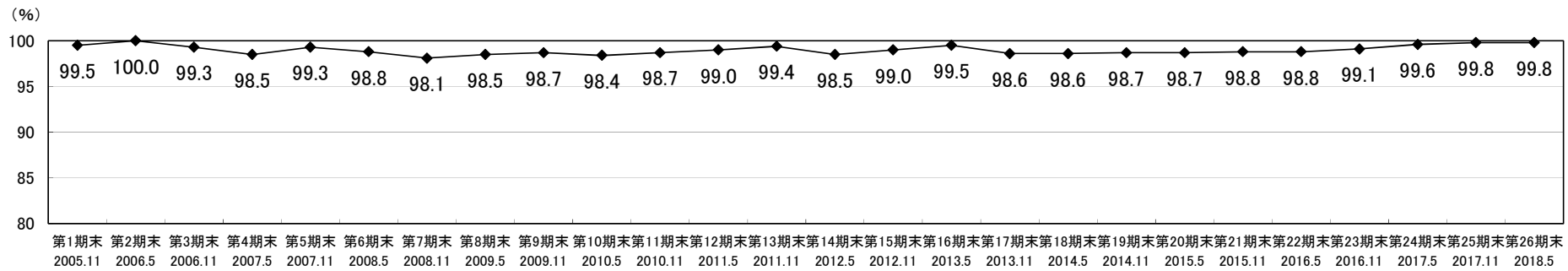
RSC	リージョナル・ショッピング・センター。広域を商圏とする大型ショッピングセンター
NSC	ネイバーフッド・ショッピング・センター。主に近隣地域を商圏とした小商圏型ショッピングセンター
GMS・SM	GMS（ゼネラル・マーチャンダイズ・ストアー）：総合スーパー SM（スーパーマーケット）：食料品中心の大型スーパー

4. 内部成長戦略

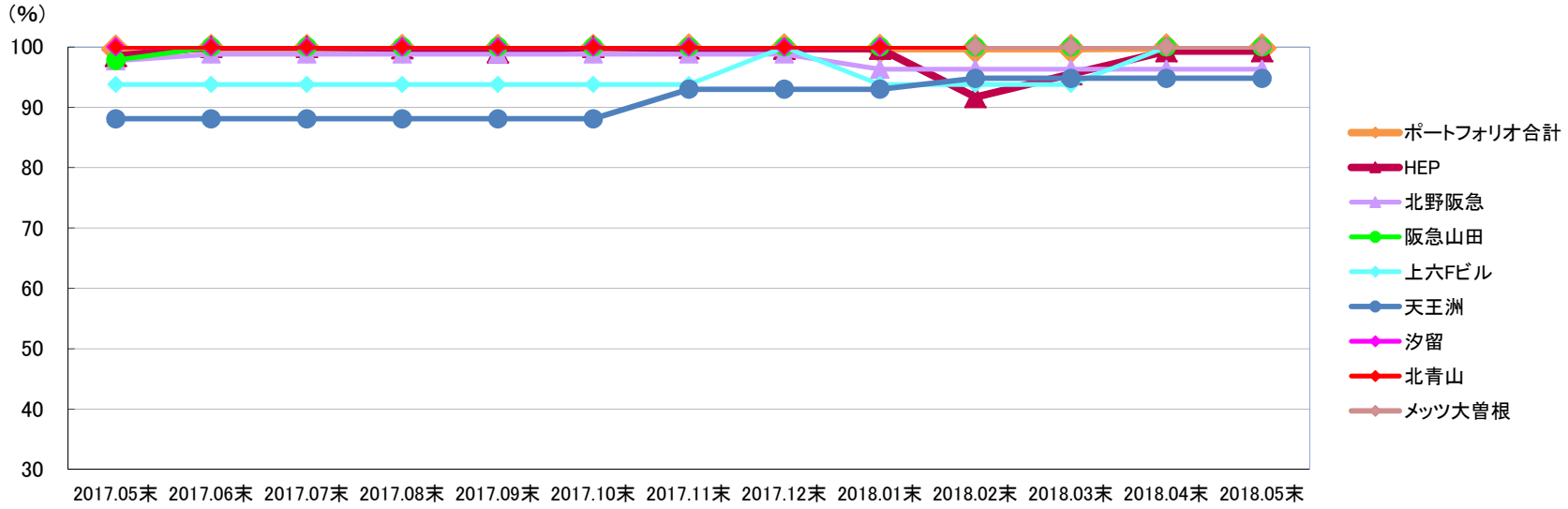
4-1. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

Hankyu REIT

第１期から安定した推移



ポートフォリオ合計稼働率は、99.8%（2018年5月末時点）



・高槻城西、ニトリ茨木、コーナン広島、田町、ららぽーと甲子園、ラグザ大阪、西宮ガーデンズ、阪急本社、イオンモール堺北花田、万代豊中豊南、イズミヤ堀川丸太町、コトクロス、ライフ下山手、万代五条西小路、KOHYO小野原、オアシスタウン伊丹鴻池、万代仁川、ラ･ムー東大阪、ベッセルイン博多中洲については、1テナントへの賃貸物件又はそれに準ずる物件（稼働率100%）であるため、グラフは省略

〈阪急西宮ガーデンズ〉南臨時駐車場立体化

- 休日に発生する慢性的な交通渋滞の緩和対策として既存の南臨時駐車場を立体化するもの。
  （2018年秋頃運営開始予定）
- 1階には商業店舗も入居予定。
- 投資負担額に応じ、マスターリース賃料の増額改定を実施。

2018年6月末時点の様子（北側から撮影）

〈イオンモール堺北花田（敷地）〉リニューアルオープン

- 堺北花田阪急退去区画を含め、2018年3月にリニューアルオープンし、商業施設としての鮮度と競争力が向上。
- 「無印良品」が増床し、初めて手掛ける“食”の専門売り場を展開。売り場面積は4,300㎡を超え、無印良品店舗で世界最大。
- 「ユニクロ」「ジーユー」の２大カジュアルブランドも出店。

（写真は各店舗のホームページより転用）

〈無印良品〉店内の様子

〈GU〉店内の様子

大阪府北部地震（注）の保有物件への対応状況

2018年6月18日に発生した大阪府北部地震（注）により被害を受けた
保有物件の早期復旧に努める。

〈震源に近い物件の被害状況及び営業状況〉

- デュー阪急山田
  エスカレーター、駐車場設備等が損傷し、一時営業を休止。
  翌々日の6月20日より全館で営業を再開。
- 高槻城西ショッピングセンター
  エスカレーター、駐車場外壁等が損傷するも、1階ホームセンター及びスーパーは当日も営業。
  翌日の6月19日より2階テナントも営業を再開。
- KOHYO小野原店
  スプリンクラー設備、エスカレーター、外壁等が損傷し、一時営業を休止。
  6月26日よりスーパー、7月6日より全館で営業を再開。

復旧工事費等の見込み額６０百万円は
第27期の業績予想に修繕費として織り込み済み

（注）2018年7月10日時点の通称。

4-3. 保有27物件の賃料体系と現況①（第26期末時点）

Hankyu REIT

＜歩合賃料体系中心＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
ＨＥＰファイブ 専門店ビル （都市型ＳＣ）	歩合賃料 (固定＋変動)	2018年で開業20周年を迎える。売上は対前年比で99.5%と、直近では底打ち感が見られる。ターゲットのピュアヤングやインバウンド客を意識したテナント入替や誘致を実施。「VR ZONE OSAKA」が2018年秋に入居予定の他、観覧車売上も引き続き好調。

＜固定賃料体系中心＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
阪急西宮ガーデンズ ＲＳＣ（注1）	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。2017年度の売上は815億円と開業以来9年連続で増加。休日の渋滞緩和対策として、2018年秋には南臨時駐車場を立体化し、運営開始予定。
デュー阪急山田 ＮＳＣ（注1）	固定賃料 (一部歩合賃料)	第26期末の稼働率は、前期末に続き100%を維持。エキスポシティ等の競合はあるものの、地域密着型商業施設として長期に渡り周辺住民が日常利用できるよう、テナントとのリレーションを図っていく。
北野阪急ビル 専門店ビル （都市型ＳＣ）	固定賃料 (一部歩合賃料)	第26期末の稼働率は96.3%。2017年12月末に1テナントが退去したが、目的性を持った顧客を誘引し、既存テナントへの相乗効果が期待できるテナントを中心にリーシングを行い、早期稼働に注力する。
高槻城西ショッピングセンター ＮＳＣ（注1）	長期・固定賃料	コーナン商事㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。地域密着型店舗として、ホームセンター、食品スーパー、家電量販店、スポーツ用品店等周辺住民のニーズを充足する店舗で構成されている。
北青山3丁目ビル 都市型商業施設	固定賃料	稼働率は100%を継続している。コアテナントとして、ポーラ・オルビスホールディングス系列会社が運営する自然コスメティックブランド「THREE」の旗艦店の「THREE　AOYAMA」が入店している。

（注1）RSC：リージョナル・ショッピング・センター　　NSC：ネイバーフッド・ショッピング・センター

（注2）固定型マスターリース方式：本投資法人がマスターレッシー（転貸人）から受領する賃料を、転貸人がエンドテナントから受領する賃料にかかわらず一定額とする方式

4-3. 保有27物件の賃料体系と現況②（第26期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
メッツ大曽根 ＮＳＣ（注1）	固定賃料	2018年2月（第26期）に取得した新規物件。テナントとは長期契約が中心で、開業以来主要テナントの入替えはない。売上も好調に推移。引き続き、地域密着型の商業施設として地元住民の支持を得られる店舗運営を進めていく。
コトクロス阪急河原町 専門店ビル （都市型ＳＣ）	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。四条河原町交差点に面するランドマーク性が高い商業施設として、物販、飲食、サービス店で構成されている。2018年2月末にエンドテナントの1社が退去したが、後継テナントについては鋭意リーシングを行っている。
KOHYO小野原店 SM（注1）	長期・固定賃料	㈱光洋との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。2016年5月に開業した地域密着型商業施設で、食品スーパーの他、100円均一ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。開業から約2年が経ち、地元顧客への認知度が高まっている。
上六Ｆビルディング 事務所	固定賃料	第26期の稼働率は、前期末の93.8%から館内増床により100%になった。引き続き、テナントとのリレーションを強化し、満足度向上を図っていく。
スフィアタワー天王洲 事務所	固定賃料	2018年２月に新規テナントが入居し、稼働率は94.8%となった。残り区画については、館内増床も含め、リーシングに注力する。
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	稼働率は100%を継続している。引き続き、既存テナントとリレーションを図り、満足度向上に努める。
阪急電鉄本社ビル 事務所	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点で、阪急阪神ホールディングス㈱、阪急電鉄㈱が本社ビルとして使用している。

（注1）NSC：ネイバーフッド・ショッピング・センター　　SM：スーパーマーケット

（注2）固定型マスターリース方式：本投資法人がマスターレッシー（転貸人）から受領する賃料を、転貸人がエンドテナントから受領する賃料にかかわらず一定額とする方式

4-3. 保有27物件の賃料体系と現況③（第26期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
ホテルグレイスリー田町 ホテル	長期・固定賃料	藤田観光㈱との長期固定契約である。近隣のホテル開発の影響を受けて前年より若干低下が見られるものの、客室稼働率及び客室単価ともに高水準を維持している。賃料減額訴訟については、2017年９月に和解が成立。
ラグザ大阪 ホテル	長期・固定賃料	阪神電気鉄道㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。2018年1月よりホテルの全客室のリニューアルに着手しており、同7月に完了予定。
ベッセルイン博多中洲 ホテル	長期・固定賃料	2018年3月（第26期）に取得した新規物件。 ㈱ベッセルホテル開発との長期の定期建物賃貸借契約のため、賃料収入は安定的である。
ニトリ茨木北店（敷地） 専門店	長期・固定賃料	㈱ニトリホールディングスとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。テナント企業の業績も好調を維持している。
コーナン広島中野東店（敷地） ＮＳＣ（注1）	長期・固定賃料	コーナン商事㈱との事業用定期借地契約となっている。 ホームセンター・食品スーパーが入居し、主要国道に面した交通利便性の高い商業施設となっている。
ららぽーと甲子園（敷地） ＲＳＣ（注1）	長期・固定賃料	三井不動産㈱との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。 2017年春のリニューアルによる効果が続いており、売上は好調。近隣に商業施設が開業しており、売上動向等を注視していく。
イオンモール堺北花田（敷地） ＲＳＣ（注1）	長期・固定賃料	本投資法人は敷地のみを保有しており、敷地の大部分を占めるＳＣ底地部分は建物を保有する三井住友信託銀行との長期の定期借地契約となっている。 2017年春より3期に分けて行われていたリニューアルが2018年3月に完成し、新規30店舗、移転改装を含め計69店舗がリニューアルオープンし、売上は好調。

（注1） NSC：ネイバーフッド・ショッピング・センター　　RSC：リージョナル・ショッピング・センター

（注2）固定型マスターリース方式：本投資法人がマスターレッシー（転貸人）から受領する賃料を、転貸人がエンドテナントから受領する賃料にかかわらず一定額とする方式

4-3. 保有27物件の賃料体系と現況④（第26期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系＞

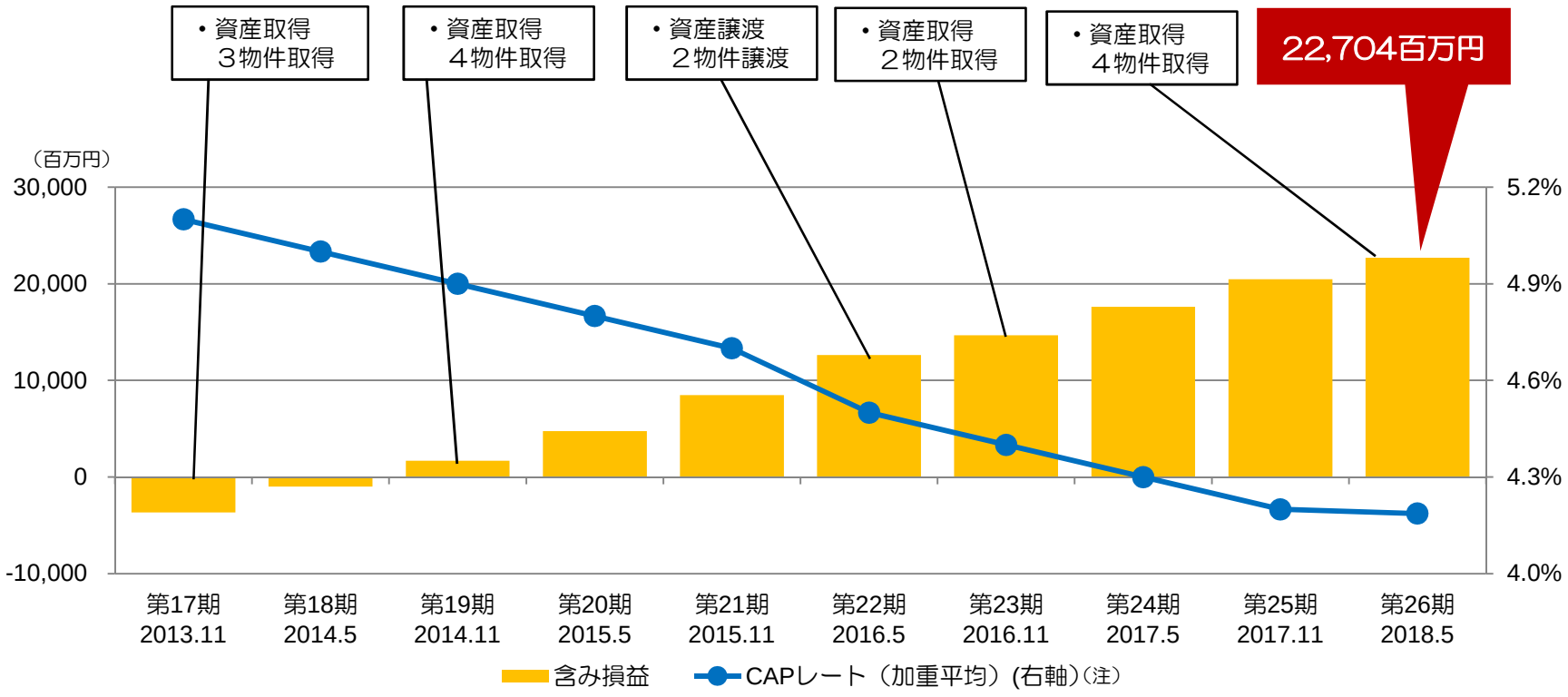
物件名称	主な賃料体系	現　況
万代豊中豊南店（敷地）NSC（注）	長期・固定賃料	㈱万代との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。2013年10月の開業以来、売上は好調である。地域密着型の店舗として食品スーパー、ドラッグストア、100円均一ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）SM（注）	長期・固定賃料	イズミヤ㈱との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。店舗の認知度も上がってきており、営業状況は順調に推移している。訪日外国人観光客の来店増加に伴い免税対応を実施している。
万代五条西小路店（敷地）NSC（注）	長期・固定賃料	㈱万代との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。自転車利用客を中心に地元顧客で賑わっている。
ライフ下山手店（敷地）SM（注）	長期・固定賃料	㈱ライフコーポレーションとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）NSC（注1）	長期・固定賃料	㈱阪急オアシスとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。食品スーパーマーケット、衣料品店及びドラッグストア等生活に密着した店舗で構成されている。
（仮称）万代仁川店（敷地）NSC（注）	長期・固定賃料	2018年3月（第26期）に取得した新規物件。㈱万代への事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。現在、㈱万代が建物を建設中で、2018年9月にオープン予定。賃料は、建物竣工日もしくは2018年9月1日いずれか先に到来する日の前日までは、それ以降の収受予定賃料の51.1%となる。
ラ・ムー東大阪店（敷地）NSC（注）	長期・固定賃料	2018年3月（第26期）に取得した新規物件。大黒天物産㈱への事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。2017年1月のオープン以来、売上は好調に推移。

（注）NSC：ネイバーフッド・ショッピング・センター　　SM：スーパーマーケット

4-4. 鑑定評価額の推移

鑑定評価額は1.3%増加し、含み益は227億円に
CAPレートは15物件で低下

含み損益とCAPレートの推移



（注）ＣＡＰレートは鑑定評価額による加重平均を算出

4-5. 鑑定評価額一覧

Hankyu REIT

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第25期末）		②当期末（第26期末）		増減 ②-①	増減率 (②-①)/①	③当期末 貸借対照表 計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
		鑑定評価額	CAP レート（注）	鑑定評価額	CAP レート（注）					
HEPファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	8,890	3.5%	9,002	3.5%	112	1.3%	5,568	3,433	161.7%
北野阪急ビル	7,740	7,350	4.5%	7,540	4.4%	190	2.6%	7,809	△ 269	96.5%
デュー阪急山田	6,930	8,690	4.4%	8,780	4.3%	90	1.0%	5,495	3,284	159.8%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	8,480	4.9%	8,480	4.9%	0	0.0%	6,935	1,544	122.3%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,720	4.7%	1,730	4.6%	10	0.6%	1,340	389	129.1%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,890	5.5%	1,890	5.5%	0	0.0%	2,280	△ 390	82.9%
ホテルグレイスリー田町	4,160	4,120	4.3%	4,210	4.2%	90	2.2%	3,624	585	116.1%
ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	7,770	4.2%	7,960	4.1%	190	2.4%	7,752	207	102.7%
阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	24,976	4.2%	25,116	4.2%	140	0.6%	17,291	7,824	145.2%
イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	9,980	4.2%	10,230	4.1%	250	2.5%	8,189	2,040	124.9%
万代豊中豊南店（敷地）	1,870	2,310	4.3%	2,310	4.3%	0	0.0%	1,889	420	122.3%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	3,680	4.2%	3,810	4.1%	130	3.5%	3,127	682	121.8%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,330	4.3%	3,400	4.2%	70	2.1%	2,648	751	128.4%
ライフ下山手店（敷地）	1,421	1,640	4.2%	1,670	4.1%	30	1.8%	1,434	235	116.5%
万代五条西小路店（敷地）	4,182	4,750	4.3%	4,760	4.3%	10	0.2%	4,213	546	113.0%
KOHYO小野原店	1,631	1,750	4.9%	1,780	4.8%	30	1.7%	1,640	139	108.5%
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	7,440	4.1%	7,440	4.1%	0	0.0%	7,391	48	100.7%
メッツ大曽根	5,400	－	－	5,620	4.5%	－	－	5,693	△ 73	98.7%
（仮称）万代仁川店（敷地）	2,280	－	－	2,330	4.2%	－	－	2,307	22	101.0%
ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	－	－	1,880	4.4%	－	－	1,873	6	100.3%
ベッセルイン博多中洲	2,760	－	－	2,770	4.2%	－	－	2,819	△ 49	98.2%
汐留イーストサイドビル	19,025	14,700	3.9%	14,700	3.9%	0	0.0%	17,095	△ 2,395	86.0%
阪急電鉄本社ビル	10,200	12,200	4.0%	12,500	3.9%	300	2.5%	9,465	3,034	132.1%
上六Fビルディング	2,980	2,790	5.1%	2,870	5.0%	80	2.9%	2,571	298	111.6%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	6,864	3.9%	6,897	3.8%	33	0.5%	8,495	△ 1,598	81.2%
ラグザ大阪	5,122	5,720	4.7%	5,870	4.6%	150	2.6%	4,220	1,649	139.1%
北青山3丁目ビル	1,680	2,030	3.4%	2,060	3.3%	30	1.5%	1,722	337	119.6%
合　計	153,918	153,070	4.2%	167,605	4.2%	1,935	1.3%	144,900	22,704	115.7%

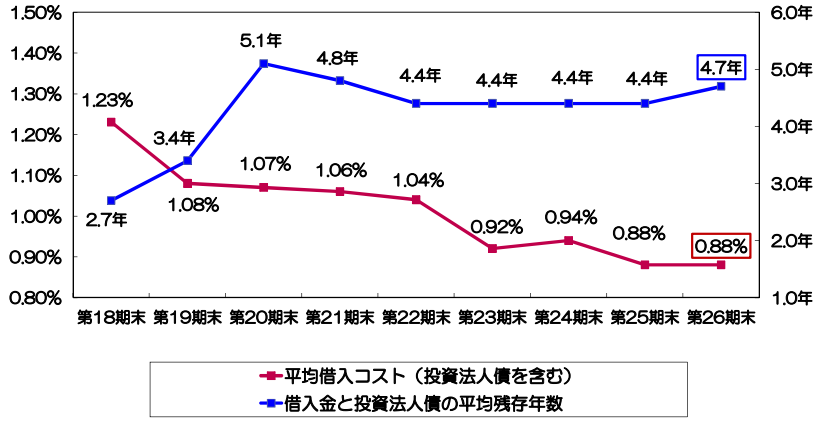
（注）CAPレートは、鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）、ららぽーと甲子園（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）、ライフ下山手店（敷地）、及びラ・ムー東大阪店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載

5. 財務戦略

5-1. 財務基盤強化への取り組み

借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図り、
安定的な財務運営を継続

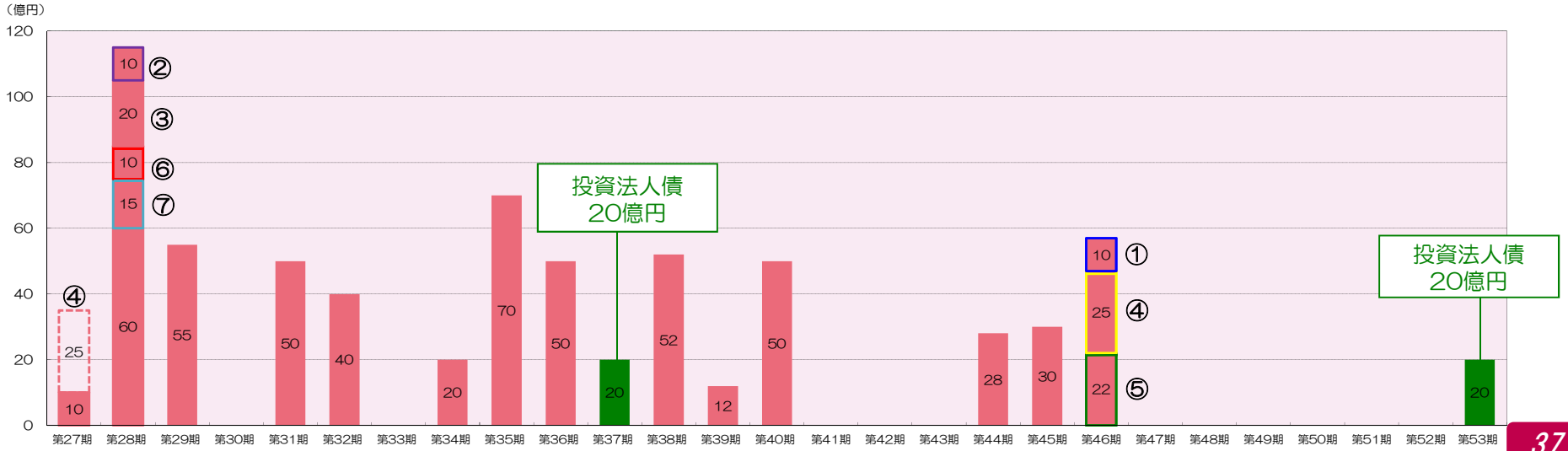
借入コストと平均残存年数の推移



借換・新規借入概要

	実行日	借入高	借入年限	変動/固定
①	2018年2月28日	10億円	10年	固定
②	2018年2月28日	10億円	1年	変動
③	2018年3月30日（新規借入）	20億円	1年	変動
④	2018年5月24日（期限前返済）	25億円	10年	固定
⑤	2018年5月28日	22億円	10年	固定
⑥	2018年5月28日	10億円	1年	変動
⑦	2018年5月31日	15億円	1年	変動

返済期限分散状況 （2018年5月31日現在）



5-2. 財務基本方針・有利子負債残高

財務基本方針

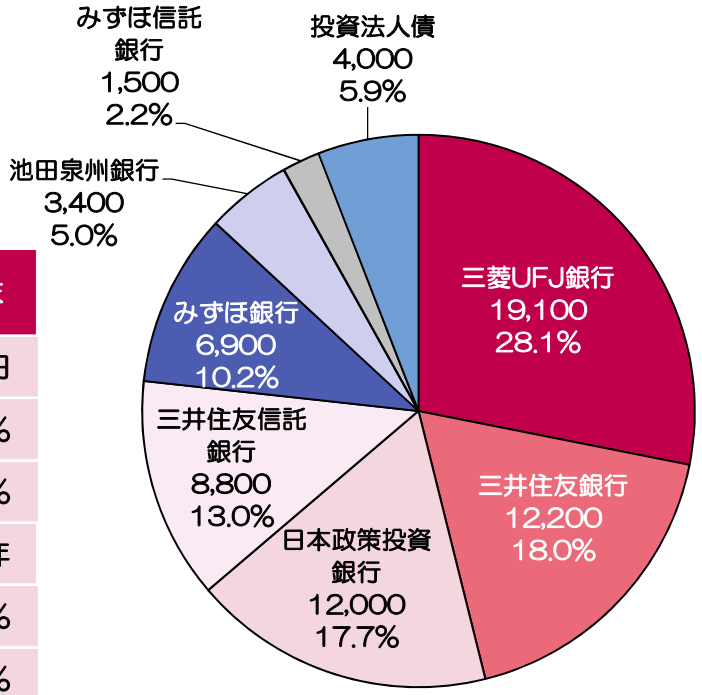
- 健全な財務体質の維持
- 金融機関との良好な取引関係の維持
- 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

	第25期末	第26期末
有利子負債	659億円	679億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	0.86%	0.84%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.88%	0.88%
借入金と投資法人債の平均残存年数	4.4年	4.7年
長期比率	89.1%	91.9%
固定比率	85.7%	88.7%
LTV （注）	41.4%	41.1%
有利子負債比率	44.5%	43.6%
投資法人債	40億円	40億円
格付の状況(R&I)	A+（安定的）	A+（安定的）
格付の状況(JCR)	AA-（安定的）	AA-（安定的）

（注）「LTV」の算出方法の詳細についてはP65に記載

有利子負債残高 （百万円）

2018年5月31日現在



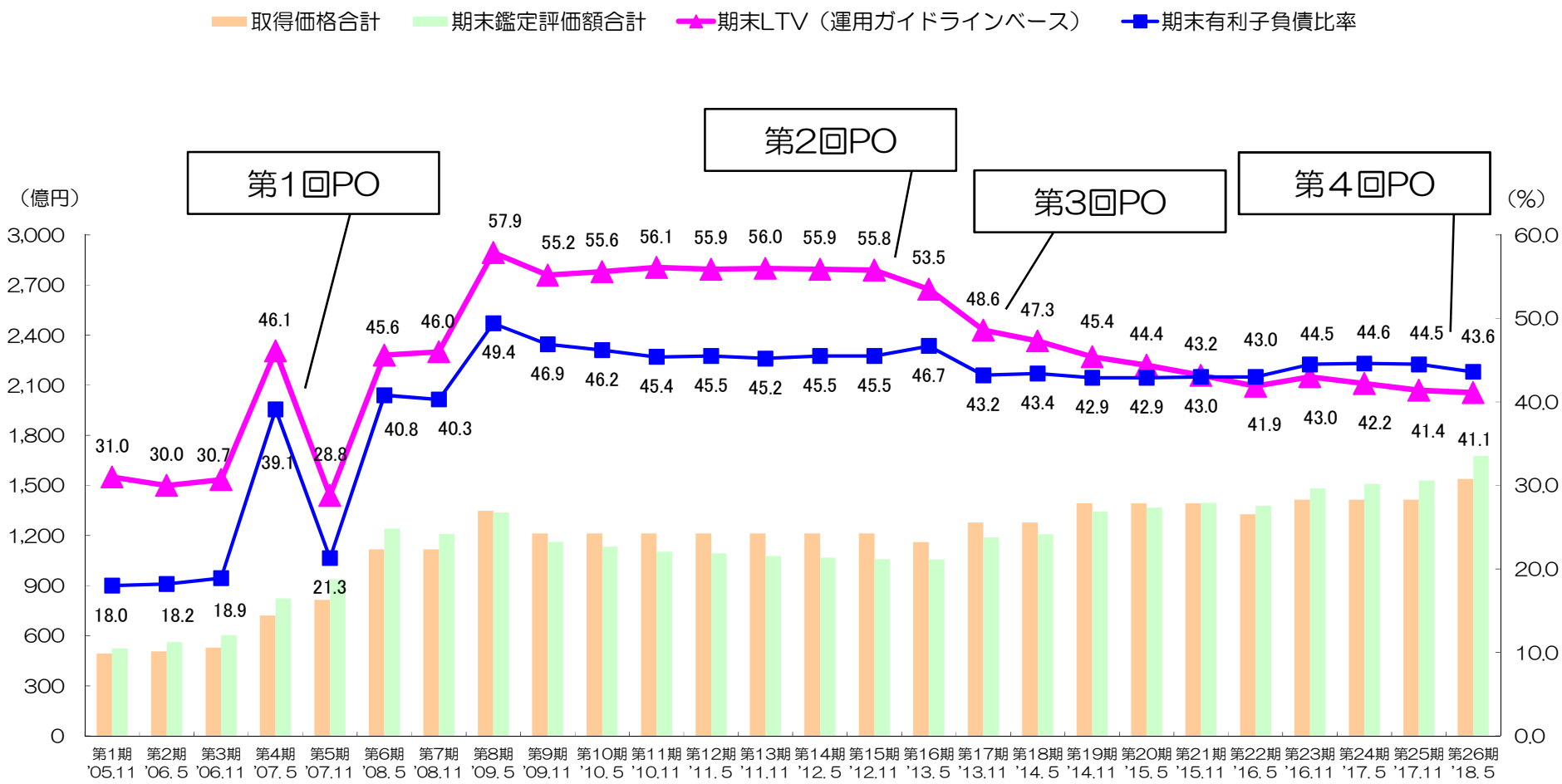
合計679億円

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 ：2017年12月19日～2019年12月18日

5-3. 資産規模とLTV（負債比率）の推移

Hankyu REIT



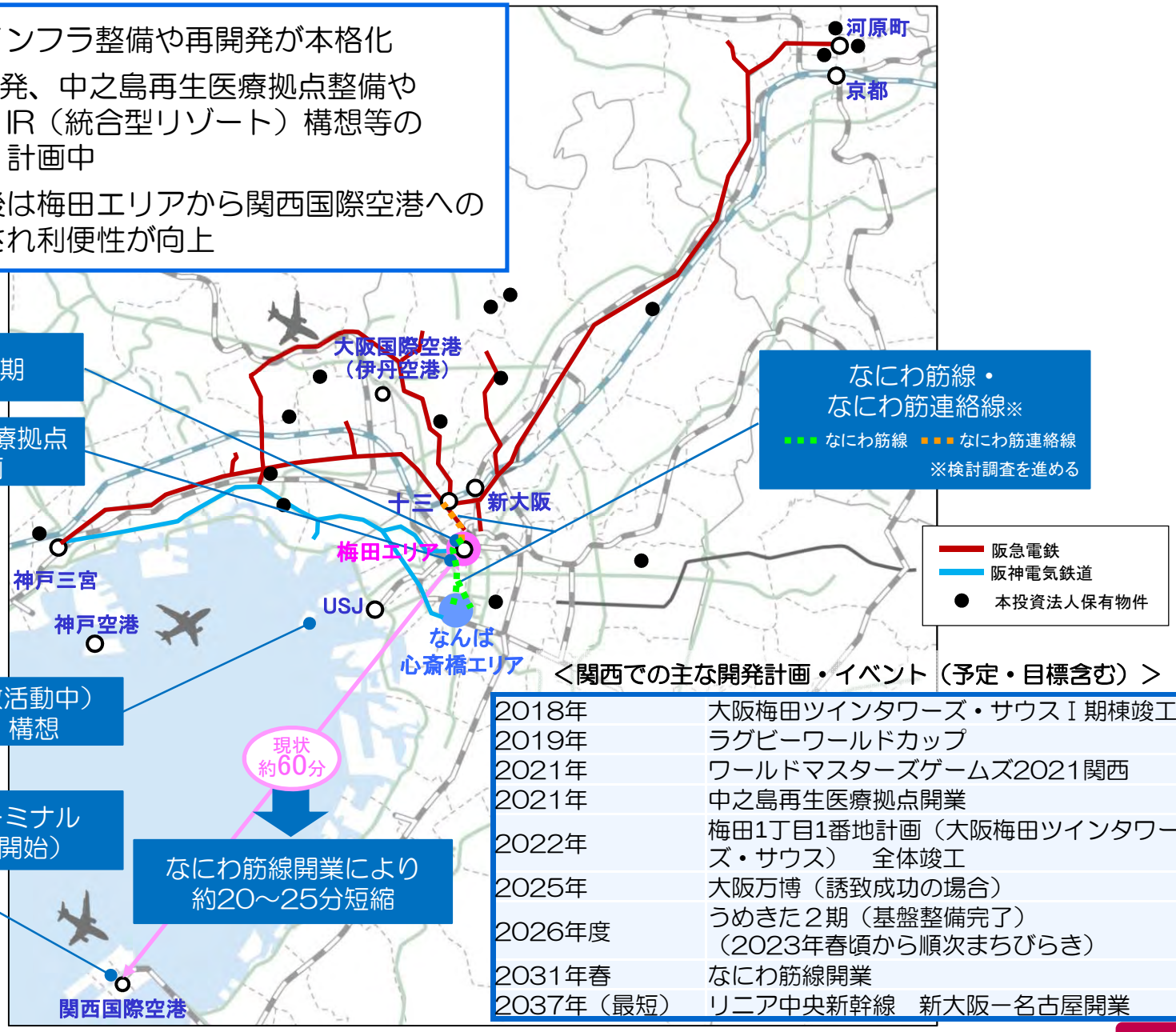
物件数	5	6	7	8	9	11	11	16	15	15	15	15	15	15	15	16	19	19	23	23	23	21	23	23	23	27

6. 大阪の開発状況と本投資法人の取組み

6-1. 関西圏の再開発計画及びインフラ整備

Hankyu REIT

- 2020年以降、インフラ整備や再開発が本格化
- うめきた2期の開発、中之島再生医療拠点整備や夢洲の万博誘致・IR（統合型リゾート）構想等の取り組みが進行・計画中
- なにわ筋線開業後は梅田エリアから関西国際空港への所要時間が短縮され利便性が向上



＜関西での主な開発計画・イベント（予定・目標含む）＞

2018年	大阪梅田ツインタワーズ・サウスⅠ期棟竣工
2019年	ラグビーワールドカップ
2021年	ワールドマスターズゲームズ2021関西
2021年	中之島再生医療拠点開業
2022年	梅田1丁目1番地計画（大阪梅田ツインタワーズ・サウス）　全体竣工
2025年	大阪万博（誘致成功の場合）
2026年度	うめきた２期（基盤整備完了）（2023年春頃から順次まちびらき）
2031年春	なにわ筋線開業
2037年（最短）	リニア中央新幹線　新大阪ー名古屋開業

（注）公表資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成（2018年7月時点での将来に関する前提や見通しに基づく予測を含む）

6-2. 梅田エリアの再開発計画①（「梅田1丁目1番地計画」）

Hankyu REIT

（注１）阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含む
（注２）他社との共同保有物件を含む

「梅田1丁目1番地計画（大阪梅田ツインタワーズ・サウス）」
完成イメージパース
（梅田阪急ビル（阪急うめだ本店）側から望む）

所在地	大阪市北区梅田1丁目1番 他	百貨店ゾーン	地下2階～地上9階
敷地面積	約12,200㎡		延床：約100,000㎡
容積率	2,000%	オフィスゾーン	地上11階～38階
延床面積	約260,000㎡		延床：約143,000㎡
階　数	地下3階、地上38階	カンファレンスゾーン	地上11階
高　さ	約190m		延床：約4,000㎡
主な用途	百貨店、オフィス、ホール等	その他（駐車場等）	延床：約13,000㎡

「工事施行計画」の概要

●Ⅰ期工事
2015年7月 ： Ⅰ期部分新築工事着手
2018年4月 ： Ⅰ期棟竣工
（新阪急ビル、大阪神ビルディング東側部分）
※新百貨店の部分開業（2018年6月）

●Ⅱ期工事
2018年6月 ： 大阪神ビルディング西側解体工事着手
2019年春頃： Ⅱ期部分新築工事着手
2021年秋頃： Ⅱ期棟竣工（新百貨店部分）
※新百貨店の全面開業
2022年春頃： 全体竣工
※オフィス部分の開業

6-2.梅田エリアの再開発計画②（うめきた２期の方針及び概要（参考））

Hankyu REIT

①新産業創出（例：健康・医療、環境・エネルギー等）
成長著しい分野で関西の産業集積の強み・ポテンシャルを最大限発揮

②国際集客・交流（例：MICE・文化創造・発信等）
立地ポテンシャル、関西の豊かな都市文化、人々を惹きつける「みどり」の魅力を活かしながら、国際的な企業・産業活動等を誘致、展開

③知的人材育成（例：連携大学・大学院、国際化教育等）
知の集積により世界をリードするグローバル人材を育成、輩出

なにわ筋線整備等で高まる拠点性を活かした中核機能の導入で、関西の各都市との連携、発展、交流を促進

関西の国際社会での存在感を新たなステージに強力に引き上げる

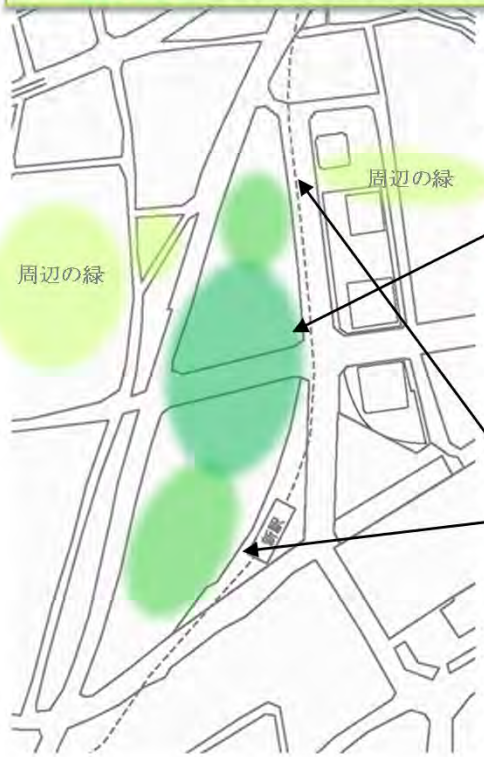
イノベーションの創出

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点

最先端の防災・環境技術等が融合した人間の活動、安全や環境を支える基盤

「みどり」の役割	①まちの基盤となり、次代に受け継ぐ資産となる「みどり」 ②使いこなしによって多様な価値を生み出す「みどり」 ③成長しながら、周辺地域へ進出、波及効果を生み出す「みどり」
「みどり」の空間形成	①斬新で質の高い景観を創る「みどり」 ②メッセージ性のある「みどり」 ③「みどり」の成長など時間軸を組み込んだデザイン
「みどり」の配置・規模	「みどり」の定義 「すべての人々に開かれ、誰もが自由にアクセスでき、そこで人間の活動が豊かに展開される緑豊かなオープンスペース」

「みどり」を2期区域全体に展開し、概ね 8ha（水面等も含む）を確保



①と②の「みどり」が一体となり、まち全体を包み込む

①地上のまとまった「みどり」
接地性のあるまとまった「みどり」で、恒久性、永続性を持つ

２期区域のシンボルとして地区中央部に概ね 4ha を確保
- 重要な視点場である JR 大阪駅からの眺望の確保や視覚的な一体感
- 隣接する周辺の緑との連続性
- 大規模災害時への対応における優位性等

②建築物と一体化し地上と連続する「みどり」
地上のまとまった「みどり」と連続し、円滑にアクセスすることができる、建築物と一体化した「みどり」で、「みどり」の新たな可能性を提示する

民間の創意工夫により地上部や低層建築物の上部において確保

（出所）UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）

6-3. 本投資法人の方針及び取り組み

都市型商業施設への投資

- 2015年頃から大阪への訪日外国人観光客の増加が顕著
- 大阪・梅田の魅力と集客力が向上
- スポンサーグループも梅田エリアのバリューアップによる活性化を推進

中期的に都市型商業施設に積極投資する

HEPファイブの活性化及び収益アップ

メインターゲットであるピュアヤングや、観覧車の乗車目的で来場する
訪日外国人観光客を取り込める、話題の大型テナントを誘致

VR ZONE OSAKA　2018年秋オープン予定
（関西初出店）

- バンダイナムコアミューズメントが
手掛ける体験型バーチャルリアルティ
（VR）アクティビティ施設

©BANDAI NAMCO Entertainment Inc.　©BANDAI NAMCO Amusement Inc.

7. 第26期決算概要

7-1. 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25期（運用日数183日）自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		第26期（運用日数182日）自 2017年12月1日 至 2018年5月31日		増減	
	金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)		
1. 営業収益	4,902	100.0	5,203	100.0	301	①
賃貸事業収入	4,902		5,203			
2. 営業費用	2,752	56.1	2,918	56.1	166	②
賃貸事業費用	2,269		2,429			
資産運用報酬	349		358			
役員報酬	3		3			
資産保管委託報酬	18		18			
一般事務委託報酬	36		38			
会計監査人報酬	10		10			
その他営業費用	63		60			
営業利益	2,150	43.9	2,284	43.9	134	
3. 営業外収益	1	0.0	0	0.0	△0	
受取利息	0		0			
その他営業外収益	1		0			
4. 営業外費用	357	7.3	399	7.7	41	
支払利息	289		275			
融資関連費用	55		54			
投資法人債利息	11		11			
投資法人債発行費償却	1		1			
投資口交付費	—		55			
その他	0		0			
経常利益	1,793	36.6	1,886	36.3	92	
特別損失	73		—	—	△73	③
税引前当期純利益	1,720		1,886			
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	1,718	35.1	1,884	36.2	166	
前期繰越利益	0		0			
当期未処分利益	1,719		1,885			

賃貸事業収入・費用
内訳：p48～49ご参照

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科 目	第25期 金 額	第26期 金 額	増減 金 額
当期未処分利益	1,719,286	1,885,158	165,871
分配金の額	1,719,007	1,884,852	165,844
（1口当たり分配金（円））	(2,877)	(2,952)	(75)
次期繰越利益	279	306	27

（主な増減要因）

① 営業収益

新規物件取得による賃貸収入の増加（大曽根、仁川、東大阪、博多）	＋192百万円
賃貸収入の増加（天王洲、伊丹 他）	＋112百万円

② 営業費用

BM費用の増加（大曽根 他）	＋39百万円
修繕費の増加（山田、高槻、HEP 他）	＋81百万円
減価償却費の増加（大曽根、博多 他）	＋41百万円

③ 特別損失

訴訟和解金支払い（田町）の反動減	△73百万円

7-2. 貸借対照表

（単位：百万円）

科　目	第25期（2017年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第26期（2018年5月31日現在） 金　額	構成比(%)	増減 金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	14,830	10.0	9,799	6.3	△5,031
現金及び預金	6,973		3,917		
信託現金及び信託預金	7,616		5,320		
営業未収入金	1		14		
預け金	83		100		
未収消費税等	—		214		
前払費用	152		225		
その他	2		5		
Ⅱ 固定資産合計	133,100	90.0	145,772	93.7	12,672
1. 有形固定資産					
建物	2,085		3,580		
構築物	203		196		
工具器具備品	0		0		
土地	18,143		26,452		
信託建物	24,951		25,823		
信託構築物	516		502		
信託機械装置	148		144		
信託工具器具備品	76		90		
信託土地	85,466		87,050		
信託リース資産	—		46		
信託建設仮勘定	94		453		
有形固定資産合計	131,686	89.0	144,342	92.8	12,655
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	59		55		
無形固定資産合計	1,016	0.7	1,012	0.7	△4
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	387		386		
差入保証金	10		31		
投資その他の資産合計	397	0.3	418	0.3	20
Ⅲ 繰延資産合計	22	0.0	21	0.0	△1
投資法人債発行費	22		21		
資産合計	147,953	100.0	155,592	100.0	7,639

（単位：百万円）

科　目	第25期（2017年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第26期（2018年5月31日現在） 金　額	構成比(%)	増減 金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	11,944	8.1	14,241	9.2	2,297
営業未払金	540		537		
短期借入金	7,200		5,500		
1年内返済予定長期借入金	3,000		7,000		
信託リース債務	—		3		
未払配当金	6		7		
未払費用	161		159		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	63		—		
前受金	731		782		
預り金	0		8		
1年内返済予定預り敷金保証金	238		241		
Ⅱ 固定負債合計	62,630	42.3	62,729	40.3	99
投資法人債	4,000		4,000		
長期借入金	51,700		51,400		
信託リース債務	—		43		
預り敷金保証金	1,297		1,668		
信託預り敷金保証金	5,633		5,618		
負債合計	74,574	50.4	76,970	49.5	2,396
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	71,659	48.4	76,736	49.3	
Ⅱ 剰余金合計	1,719	1.2	1,885	1.2	
当期未処分利益	1,719		1,885		
純資産合計	73,378	49.6	78,621	50.5	0
負債・純資産合計	147,953	100.0	155,592	100.0	7,639

有利子負債
67,900百万円

預り敷金保証金合計
7,528百万円
⇩
3,762百万円を物件保有資金として活用

7-3. 物件別事業収支 ①

（単位：百万円）

科　目	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	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）	ホテルグレイスリー田町	ららぽーと甲子園（敷地）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	イオンモール堺北花田（敷地）（注）	万代豊中豊南店（敷地）（注）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）（注）	コトクロス阪急河原町	ライフ下山手店（敷地）（注）
第26期稼働日数（日）	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	305	551	371	284		68	112	257	623				102	
賃貸収入	235	369	261	283		68	108	257	622				102	
水道光熱費収入	13	110	43	—		—	—	—	—				—	
その他収入	55	71	66	0		0	4	0	1				—	
賃貸事業費用　合計	196	403	264	162		6	50	108	202				46	
委託管理料	46	113	78	13		0	1	1	0				1	
水道光熱費	20	119	43	0		—	—	—	—				—	
支払賃借料	3	0	1	22		—	—	0	6				12	
広告宣伝費	31	3	5	—		—	—	—	—				—	
修繕費	21	20	40	31		—	0	2	0				—	
損害保険料	0	1	0	0		—	0	0	1				0	
公租公課	24	49	26	25		6	14	102	59				10	
その他費用	7	1	3	0		—	0	1	0				0	
減価償却費	40	92	64	67		—	32	0	132				21	
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	148	240	171	190	60	62	95	148	553	211	53	87	76	34
賃貸事業利益	108	147	107	122	60	62	62	148	421	211	53	87	55	34
資本的支出	50	200	30	—	—	—	4	4	41	—	—	—	1	—

（注）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

7-3. 物件別事業収支 ②

（単位：百万円）

科　目	万代五条西小路店（敷地）（注）	KOHYO小野原店（注）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）（注）	メッツ大曽根	（仮称）万代仁川店（敷地）（注）	ラ・ムー東大阪店（敷地）（注）	ベッセルイン博多中洲（注）	汐留イーストサイドビル	阪急電鉄本社ビル	上六Fビルディング	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	ラグザ大阪	北青山3丁目ビル（注）	27物件合計
第26期稼働日数（日）	182	182	182	106	66	66	64	182	182	182	182	182	182	—
賃貸事業収入　合計				173				399	359	136	268	254		5,203
賃貸収入				150				376	359	117	217	254		4,717
水道光熱費収入				12				19	—	9	16	—		227
その他収入				10				3	—	8	34	—		257
賃貸事業費用　合計				92				186	163	90	197	137		2,429
委託管理料				38				19	1	22	29	1		381
水道光熱費				13				23	—	10	50	—		283
支払賃借料				12				1	—	—	0	17		79
広告宣伝費				1				—	—	—	0	—		42
修繕費				0				11	—	4	18	4		156
損害保険料				0				0	1	0	0	2		13
公租公課				—				21	47	12	28	47		559
その他費用				0				4	0	1	5	1		29
減価償却費				23				105	112	39	64	62		883
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	109	43	153	105	9	15	21	318	308	84	135	179	36	3,657
賃貸事業利益	109	35	153	81	9	15	10	213	196	45	71	116	32	2,774
資本的支出	—	0	—	1	—	—	—	17	8	2	33	50	—	448

（主な修繕費）

デュー阪急山田	7階駐車場防水補修	39百万円
高槻城西SC	駐車場棟内部鉄部塗装	28百万円

（主な資本的支出）

HEPファイブ	トイレ改修	17百万円
北野阪急ビル	熱源設備更新	107百万円
	排水管更新	33百万円
	エスカレーター更新	27百万円
	2階喫煙室新設	15百万円
デュー阪急山田	5階駐車場耐火被覆改修	23百万円
ラグザ大阪	ファンコイル更新	39百万円

（注）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

7-4. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第25期	第26期	備　考
運用日数	183日	182日	第25期:2017年　6月1日～2017年11月30日 第26期:2017年 12月1日～2018年　5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.2%	1.2%	経常利益/{(期首総資産額＋期末総資産額)/2}
（年換算）	2.4%	2.5%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.3%	2.5%	当期純利益/{(期首純資産額＋期末純資産額)/2}
（年換算）	4.7%	5.0%	運用日数により算出
期末純資産比率	49.6%	50.5%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	41.4% (47.3%)	41.1% (47.2%)	(有利子負債額＋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	44.5%	43.6%	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）	9.5倍	10.6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）	3,474百万円	3,657百万円	賃貸事業利益＋減価償却費
ファンズ・フロム・オペレーション（ＦＦＯ）	2,560百万円	2,768百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

8. APPENDIX

8-1. ポートフォリオ一覧 ①

Hankyu REIT

2018年5月31日時点

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（㎡）（注3）	稼働率（注3）	テナント総数（注3）	PML（注4）	取得日	取得価格（百万円）	投資比率	鑑定評価額（百万円）	CAPレート（注5）
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	大阪市北区	1998年11月	19.6	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (99.3%)	1 (125)	5.0%	2005年2月1日	6,468	4.2%	9,002	3.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	33.0	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (96.3%)	2 (24)	10.7%	2005年2月1日	7,740	5.0%	7,540	4.4%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	14.7	13,027.28	100.0%	27	4.7%	2005年2月1日	6,930	4.5%	8,780	4.3%
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市	2003年4月	15.2	31,451.81	100.0%	1	5.9%	2005年11月15日	8,600	5.6%	8,480	4.9%
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	大阪府茨木市	—	—	6,541.31	100.0%	1	—	2006年3月29日	1,318	0.9%	1,730	4.6%
	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	—	2006年10月2日 2007年4月9日	2,170 5	1.4%	1,890	5.5%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	2008年9月	9.7	4,943.66	100.0%	1	10.3%	2008年12月25日	4,160	2.7%	4,210	4.2%
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	兵庫県西宮市	—	—	126,052.16	100.0%	1	6.4%	2009年1月22日	7,350	4.8%	7,960	4.1%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	兵庫県西宮市	2008年10月	9.7	65,372.41	100.0%	1	9.2%	2013年4月16日	18,300	11.9%	25,116	4.2%
	R12(K)	イオンモール堺北花田（敷地）	堺市北区	—	—	64,104.27	100.0%	2	—	2013年6月27日	8,100	5.3%	10,230	4.1%
	R13(K)	万代豊中豊南店（敷地）	大阪府豊中市	—	—	8,159.41	100.0%	1	—	2013年6月27日	1,870	1.2%	2,310	4.3%
	R14(K)	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	京都市上京区	—	—	3,776.15	100.0%	1	—	2014年6月4日	3,100	2.0%	3,810	4.1%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	10.7	4,400.13	100.0%	1	2.6%	2014年6月4日	2,770	1.8%	3,400	4.2%
	R16(K)	ライフ下山手店（敷地）	神戸市中央区	—	—	2,397.83	100.0%	1	—	2014年6月4日	1,421	0.9%	1,670	4.1%
	R17(K)	万代五条西小路店（敷地）	京都市右京区	—	—	9,182.80	100.0%	1	—	2014年6月24日	4,182	2.7%	4,760	4.3%
	R18(K)	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	2.1	3,310.31	100.0%	1	5.3%	2016年7月1日	1,631	1.1%	1,780	4.8%
	R19(K)	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	兵庫県伊丹市	—	—	17,997.10	100.0%	1	—	2016年11月25日	7,100	4.6%	7,440	4.1%
	R20	メッツ大曽根	名古屋市東区	2002年4月	16.2	15,681.37	100.0%	13	5.6%	2018年2月15日	5,400	3.5%	5,620	4.5%
	R21(K)	（仮称）万代仁川店（敷地）	兵庫県宝塚市、西宮市	—	—	9,194.01	100.0%	1	—	2018年3月27日	2,280	1.5%	2,330	4.2%
	R22(K)	ラ・ムー東大阪店（敷地）	大阪府東大阪市	—	—	8,942.54	100.0%	1	—	2018年3月27日	1,850	1.2%	1,880	4.4%
	R23	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	8.9	2,776.49	100.0%	1	0.2%	2018年3月29日	2,760	1.8%	2,770	4.2%

8-1. ポートフォリオ一覧 ②

Hankyu REIT

2018年5月31日時点

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（㎡）（注3）	稼働率（注3）	テナント総数（注3）	PML（注4）	取得日	取得価格（百万円）	投資比率	鑑定評価額（百万円）	CAPレート（注5）
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	10.8	9,286.58	100.0%	6	4.6%	2008年2月29日	19,025	12.4%	14,700	3.9%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	25.7	27,369.37	100.0%	1	3.7%	2013年4月10日	10,200	6.6%	12,500	3.9%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	1993年9月	24.7	4,611.82	100.0%	11	3.2%	2005年11月1日	2,980	1.9%	2,870	5.0%
	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	1993年4月（注6）	25.2	8,818.09	94.8%	25	2.7%	2007年10月2日	9,405	6.1%	6,897	3.8%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	19.3	30,339.91	100.0%	1	3.7%	2009年1月22日	5,122	3.3%	5,870	4.6%
	M5	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	4.7	619.76	100.0%	3	7.4%	2013年11月12日	1,680	1.1%	2,060	3.3%
ポートフォリオ合計					16.5	538,417.84 (525,322.61)	99.9% (99.8%)	108 (254)	3.4%	—	153,918	100.0%	167,605	4.2%

（注1）本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、符号及び番号を付したもの
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）ポートフォリオ合計は、取得価格による加重平均築年数を記載、新規物件については取得日を基準としている。

（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を記載
HEPファイブは信託受益権の準共有持分割合14%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、阪急西宮ガーデンズは信託受益権の準共有持分割合28%に対応する賃貸可能面積をそれぞれ記載

（注4）ららぽーと甲子園（敷地）のPMLは、駐車場管理棟（394.88㎡）部分の計算値を記載

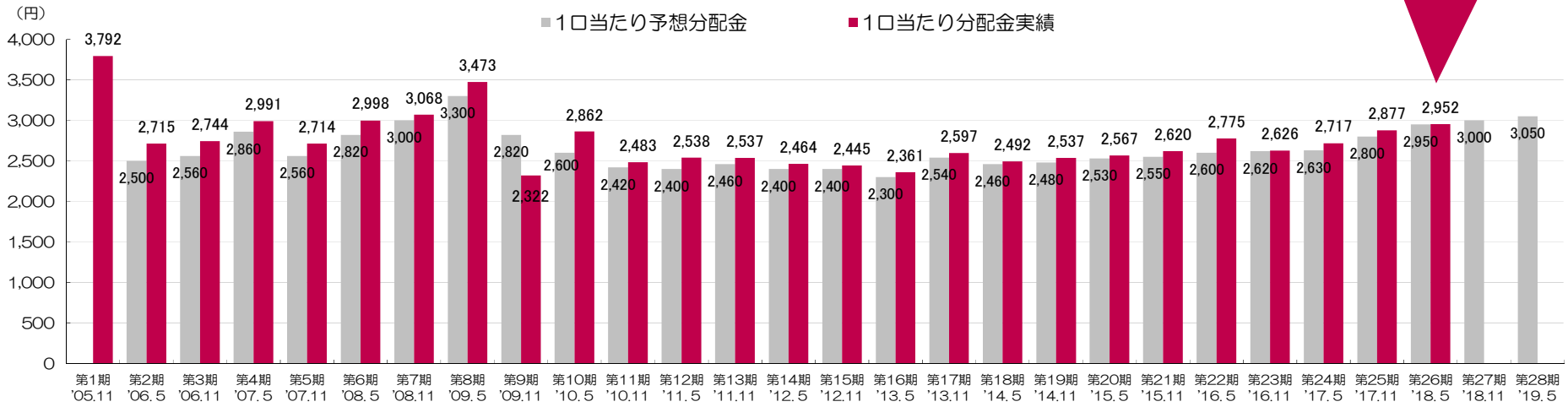
（注5）鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）、ららぽーと甲子園（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）、ライフ下山手店（敷地）及びラ・ムー東大阪店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、ポートフォリオ合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載

（注6）事務所・店舗部分の竣工年月を記載

8-2. 分配金の推移

Hankyu REIT

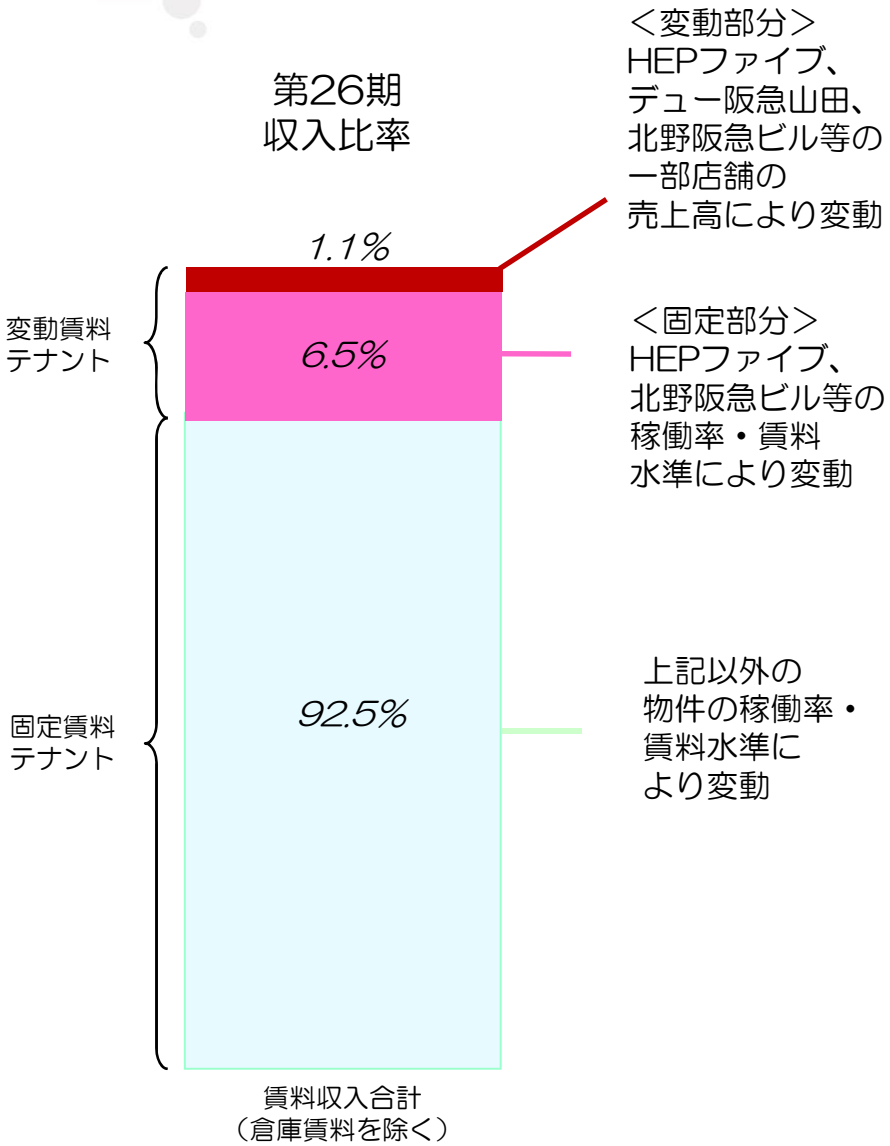
2,952円



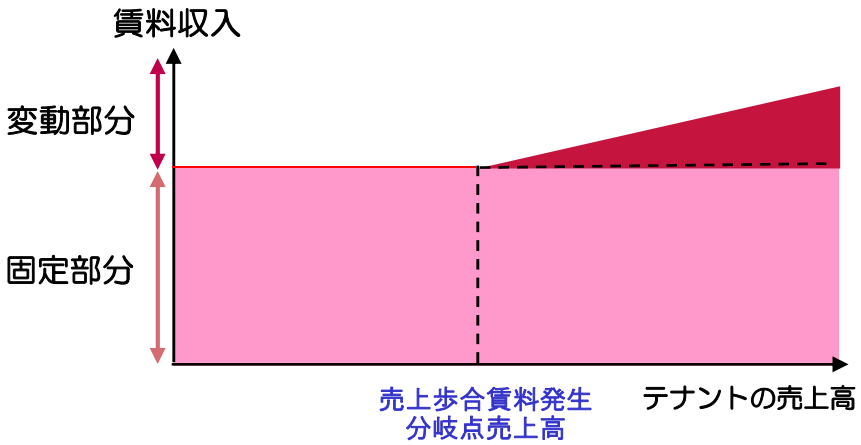
変則決算（運用日数303日）

8-3. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

賃料体系別収入比率

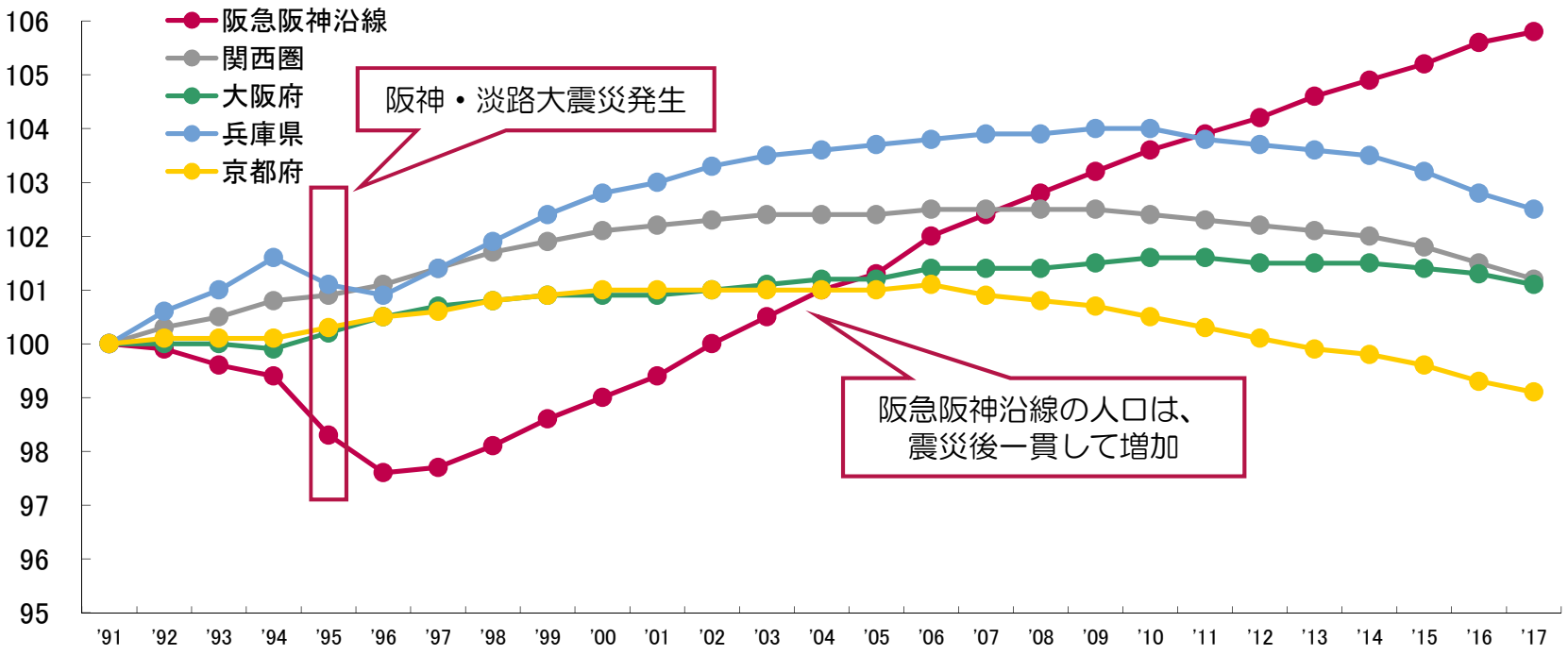


一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



8-4. 阪急阪神沿線の人口の推移

関西圏の人口推移は少子高齢化の影響により横ばいから減少傾向にあるが
阪急阪神沿線エリアは相対的に人気が高く、1996年を底に一貫して増加



（出典）公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」
（注）1991年の人口をそれぞれ100とした場合の人口の推移を表示。

8-5. 阪急阪神沿線と保有物件

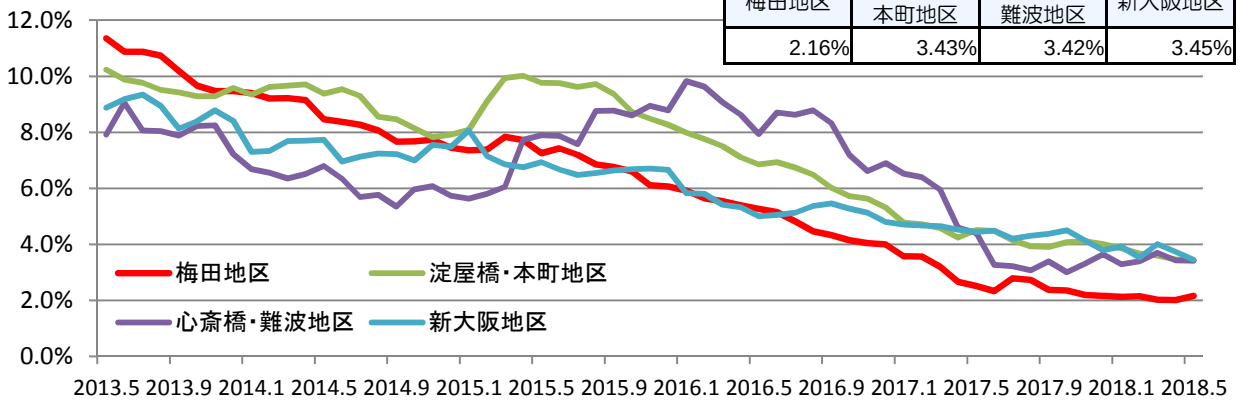
大阪のオフィス空室率は低下傾向が継続

- 近年、梅田地区の高スペックビルを中心に淀屋橋・本町地区等からの移転が進展 ⇒梅田地区の空室率が低下
- 直近では、雇用情勢の改善により総需要が増加し拡張移転が積極化 ⇒全体の空室率が低下
- 今後の新規オフィス供給は限定的
- 空室率の継続的な低下により梅田地区の新規成約賃料は上昇

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移

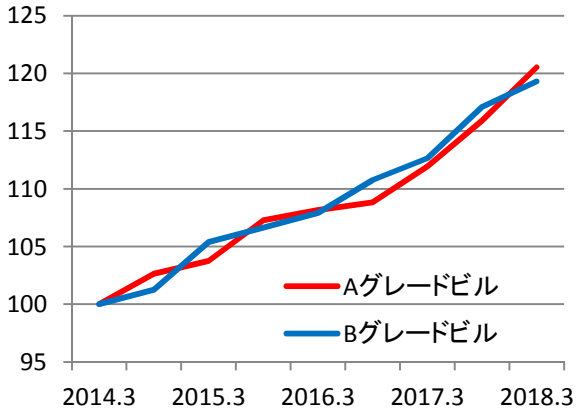
2018年5月現在の空室率

梅田地区	淀屋橋 本町地区	心斎橋 難波地区	新大阪地区
2.16%	3.43%	3.42%	3.45%



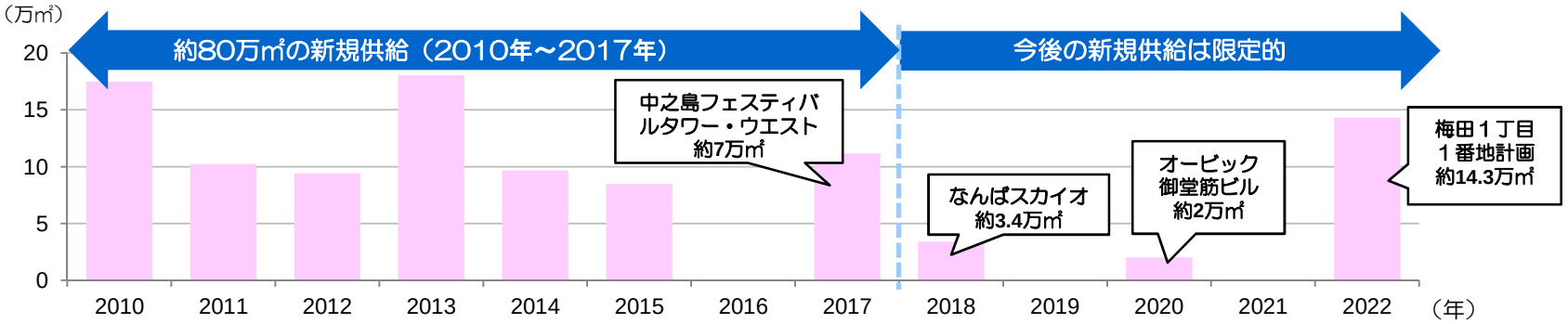
（出所）三鬼商事オフィスデータ

梅田地区の新規成約賃料の推移
（2014年3月を基準（100）とした相対数値）



（出所）不動産調査会社の資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて作成

大阪の主要な新規賃貸オフィス供給面積の推移

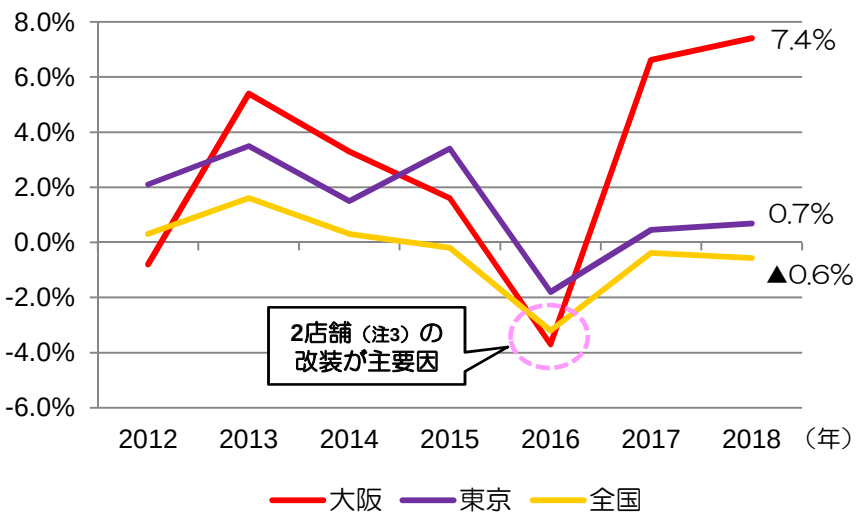


（出所）オフィス仲介会社の資料を基に阪急阪神リート投信㈱にて集計（一部推計含む）（2018年2月）

百貨店売上高は増加基調、スーパー売上高は好調に推移

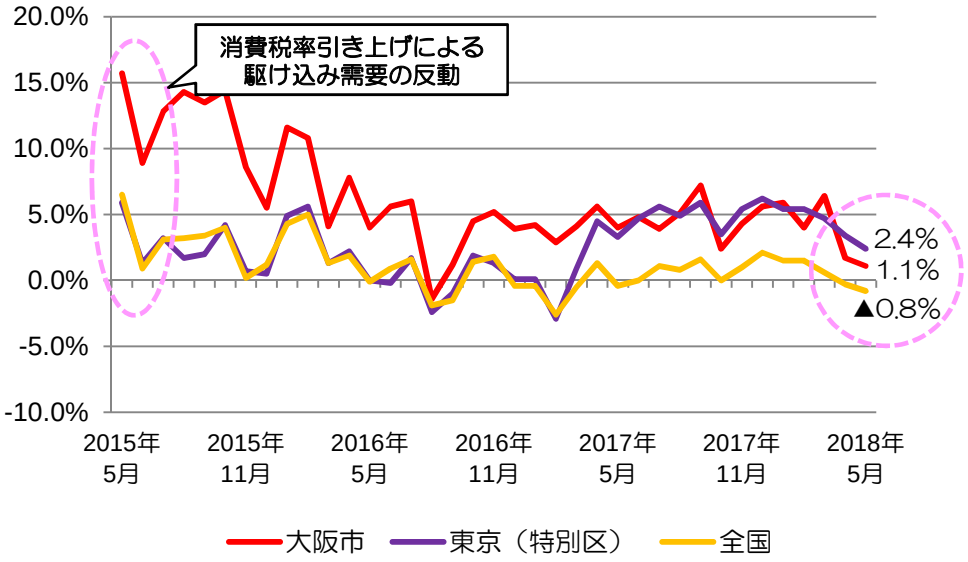
- 2018年1～5月の百貨店売上高は、訪日外国人観光客のリピーターや国内富裕層の購入活発化により増加
  →関西圏の百貨店における免税売上高は前年同時期比60.1%増加
  （2018年4月の免税売上高は単月として過去最高を更新）（注1）
- 人口の都心回帰により、中心部のスーパーにおける売上高は、直近の増加率は緩やかながらも引き続き増加傾向（注2）
- 地域により人口の増減が明確化してきており、二極化が進行している状況

地区別の百貨店売上高（前年比※）



（出所）日本百貨店協会
※2018年は1～5月の累計で比較

地区別のスーパーマーケット売上高（前年同月比）



（出所）経済産業省「商業動態統計調査」

（注1）出所：日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」
（注2）出所：経済産業省「商業動態統計調査」
（注3）阪神梅田本店（2015年2月から）及び大丸心斎橋店（2016年1月から）

8-8. 関西圏のインバウンドの状況

来阪外国人観光客は引き続き増加

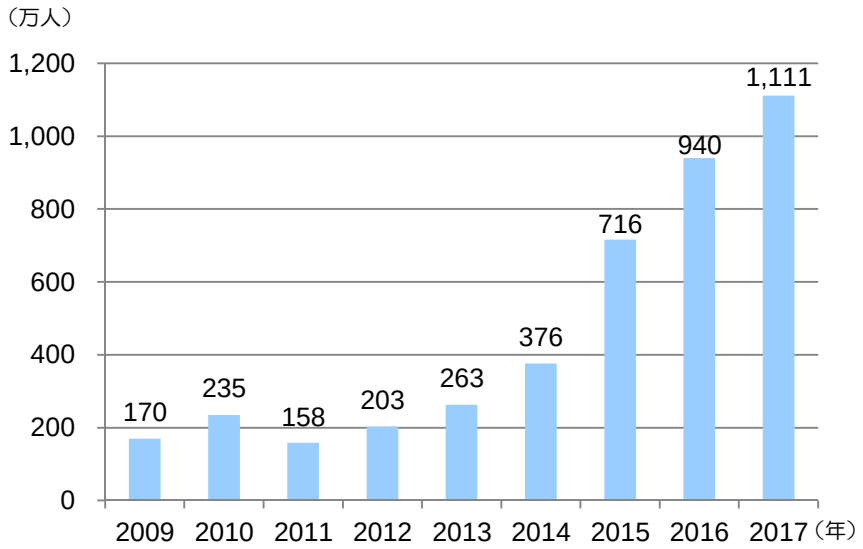
- 2017年の来阪外国人観光客数は1,111万人と過去最高を更新し、初となる1,000万人超に
- 直近の訪日外国人観光客の都道府県別訪問率は大阪府が東京都と同水準となり、全体の約4割が訪問

訪日外国人観光客　都道府県別訪問率

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年（注2）
大阪府	30.2%	34.1%	41.9%	44.7%	44.1%
東京都	43.2%	48.5%	48.2%	44.5%	41.1%

（注1）出所：大阪観光局
（注2）出所：「訪日外国人消費動向調査」（観光庁）を基に資産運用会社が作成

来阪外国人観光客数の推移（年間）



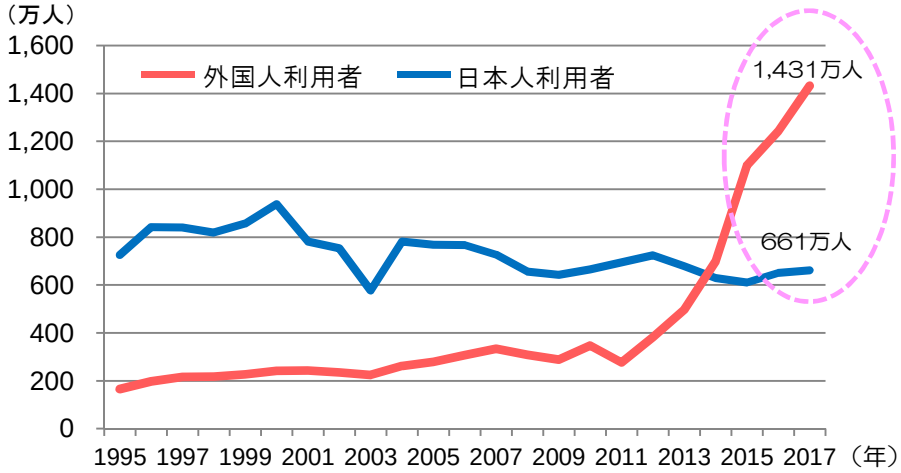
出所：大阪観光局

関西国際空港の外国人客数は過去最高

- 2017年の関西国際空港国際線における外国人客数は1,431万人と過去最高を更新（注）
- 団体旅行から個人旅行へのシフトによりアジア近隣国（中国・韓国・台湾・香港）からのLCC利用が増加傾向

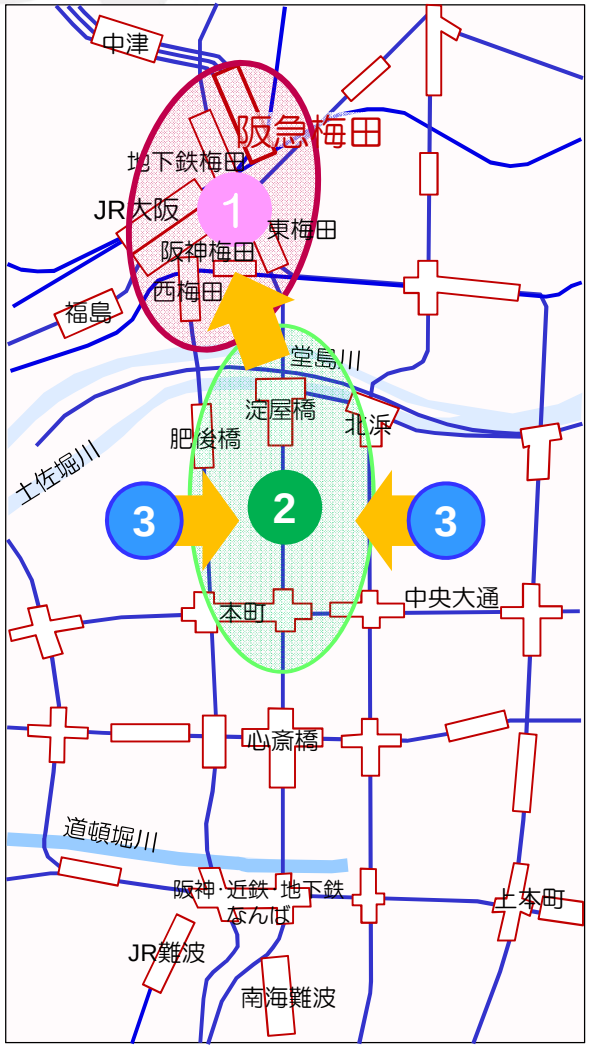
（注）出所：関西エアポート株式会社

関西国際空港の国際線旅客の状況



出所：関西エアポート株式会社

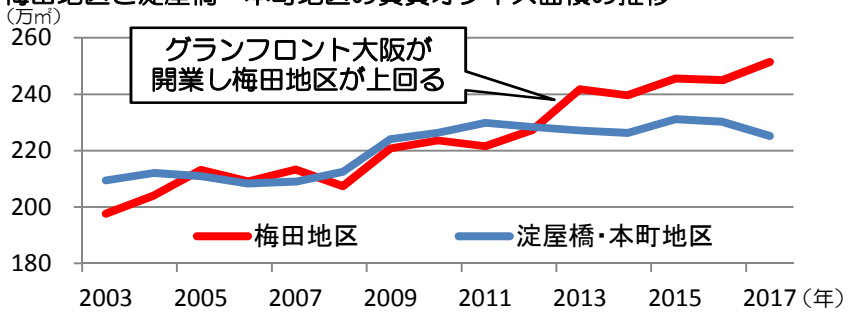
大阪中心部における新陳代謝が進行



1 梅田地区で、梅田阪急ビル、グランフロント大阪等の大型・高スペックビルが相次いで竣工

賃貸オフィス面積は梅田地区が淀屋橋・本町地区を上回った

梅田地区と淀屋橋・本町地区の賃貸オフィス面積の推移



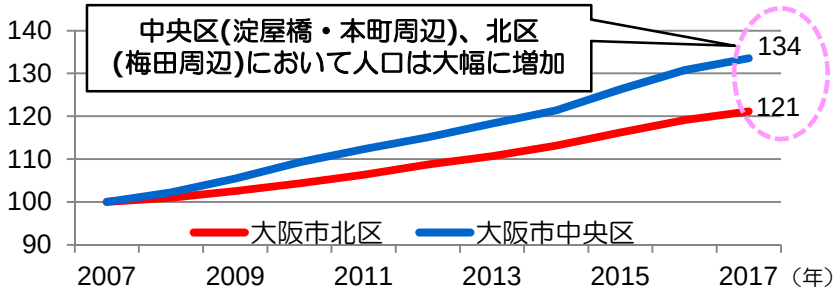
出所：三鬼商事オフィスデータ

2 淀屋橋・本町地区（５０年以上前から大阪ビジネスエリアの中心）について、オフィスビルの老朽化が進行し、梅田地区へのテナント移転が進展

3 周辺エリアについて、テナントが転出した築古ビルはタワーマンションやホテルへ転換する傾向

中心部の人口が増加

大阪市中央区・北区の人口の推移（2007年を基準（100）とした相対数値）

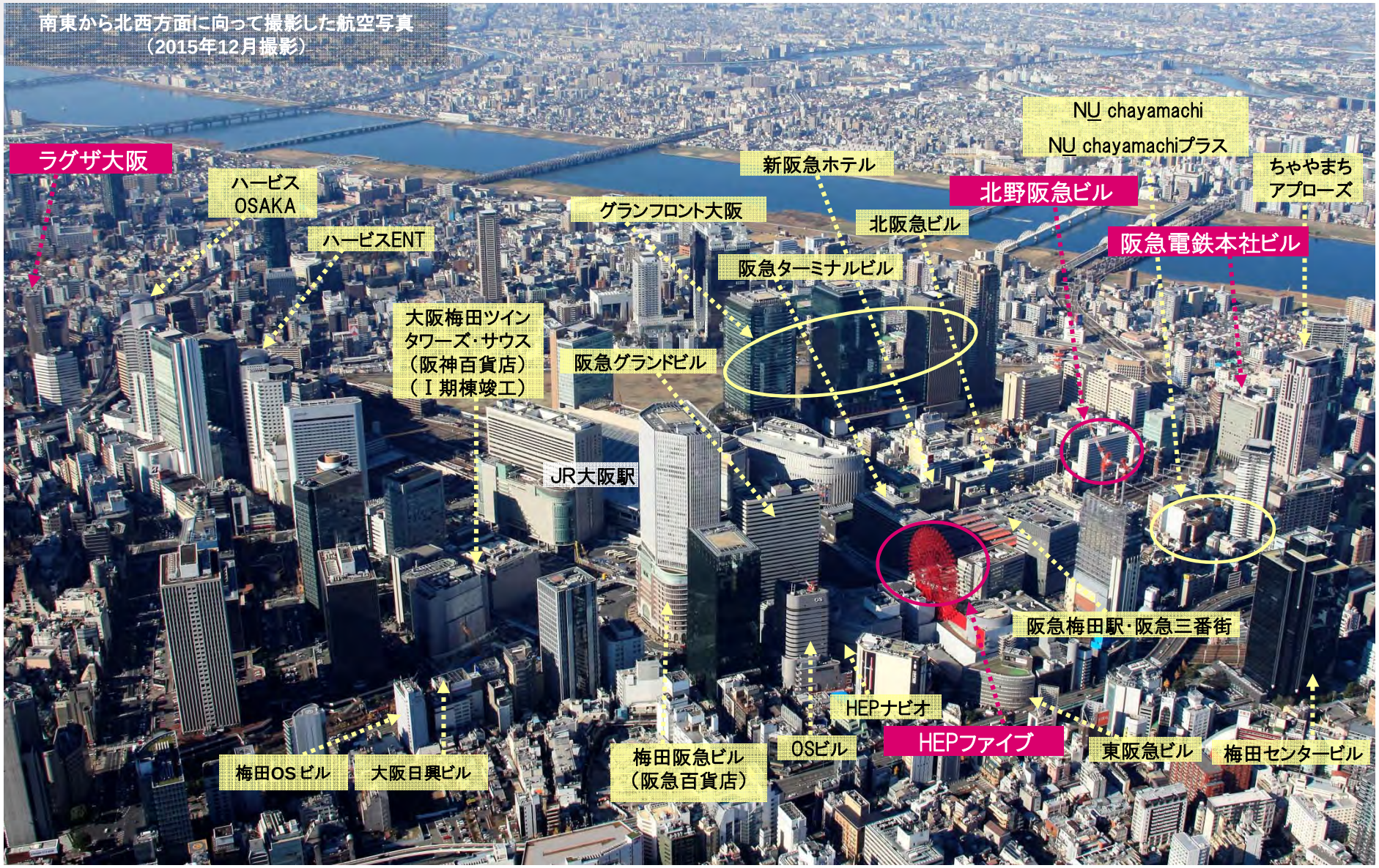


出所：公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」

中心部へのスーパーマーケットの出店が加速

8-10. 阪急リートの主要エリア「梅田」

Hankyu REIT



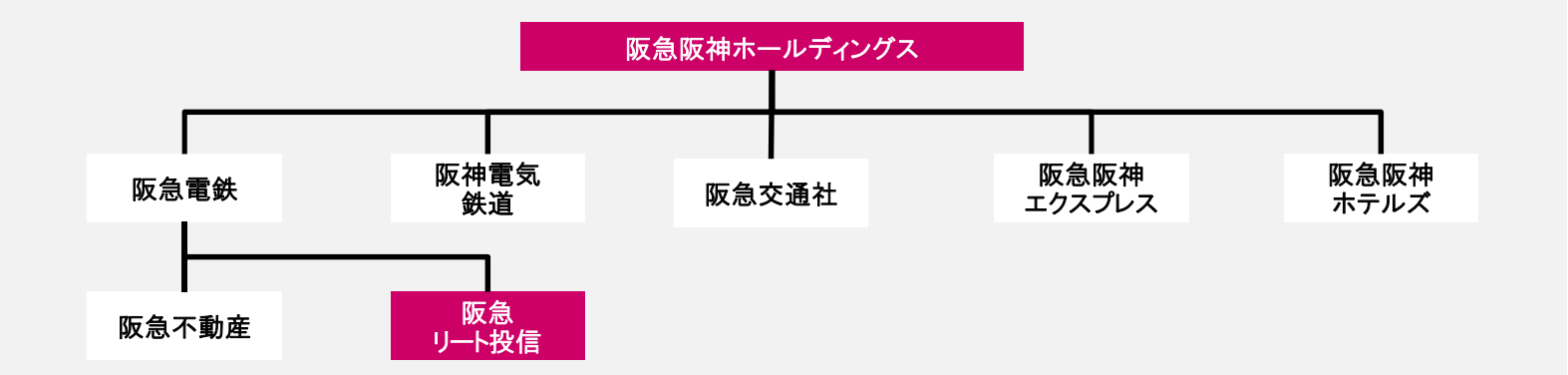
■阪急リート投資法人の保有物件　■阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件

8-11. スポンサーグループの不動産事業再編

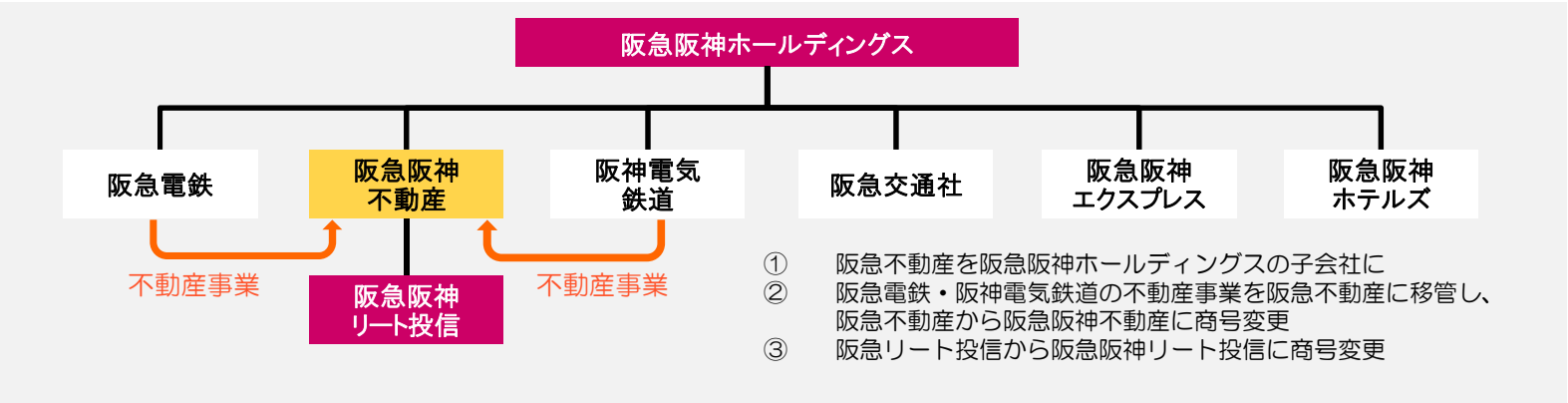
Hankyu REIT

- 2018年4月より、スポンサーグループは長期ビジョンに掲げる「梅田・沿線と首都圏・海外の双方における不動産賃貸事業の強化・拡大」及び「不動産分譲事業等における差別化戦略の徹底的な追求」の実現を加速させるべく、グループ不動産事業の資源・ノウハウを集約した新体制をスタート
- 阪急阪神ホールディングス直下の事業統括会社として「阪急阪神不動産㈱」（阪急不動産㈱から商号変更）が発足し、資産運用会社である「阪急阪神リート投信㈱」（阪急リート投信㈱から商号変更）がその子会社となることにより、スポンサーグループと本投資法人との連携の強化を図る

【旧体制】



【新体制】 2018年4月1日以降



8-12.「阪急西宮ガーデンズ」と周辺施設

南から北方向に向って撮影した航空写真

8-13. 数値の算定方法等の詳細について

Hankyu REIT

平均ＮＯＩ利回り ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る｛（不動産賃貸事業収入＊－不動産賃貸事業費用＊）の合計＋減価償却費＊の合計｝÷取得価格の合計

平均償却後利回り ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る（不動産賃貸事業収入＊－不動産賃貸事業費用＊）の合計÷取得価格の合計

含み損益 ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る鑑定評価額の合計－帳簿価額の合計

＊　実績に基づく値を使用している。ただし、「メッツ大曽根」、「（仮称）万代仁川店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」及び「ベッセルイン博多中洲」については、減価償却費以外の値は鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法における初年度（「（仮称）万代仁川店（敷地）」においては二年目）の運営収益、運営費用を、減価償却費については本投資法人の会計方針に則り計算した値を使用しており、公租公課については、初年度から費用に計上し、巡航ベースでの利回りを計算している。

$$\text{ＬＴＶ} = \frac{\text{借入金額} + \text{敷金及び保証金} - \text{見合い現預金}}{\text{資産総額} - \text{見合い現預金}}$$

- 発行済投資法人債がある場合、借入金額には当該投資法人債の未償還残高を含む。
- 見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金を指す。
- 資産総額は、各時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とする。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とする。

8-14. ポートフォリオPML／地震対策

Hankyu REIT

2018年5月31日現在

施設区分	物件番号	物件名称	PML
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	5.0%
	R2(K)	北野阪急ビル	10.7%
	R3(K)	デュー阪急山田	4.7%
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	5.9%
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	—
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	—
	R8	ホテルグレイスリー田町	10.3%
	R9（K）	ららぽーと甲子園（敷地）	6.4%（注）
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	9.2%
	R12(K)	イオンモール堺北花田（敷地）	—
	R13(K)	万代豊中豊南店（敷地）	—
	R14(K)	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	—
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	2.6%
	R16(K)	ライフ下山手店（敷地）	—
	R17(K)	万代五条西小路店（敷地）	—
	R18(K)	ＫＯＨＹＯ小野原店	5.3%
	R19(K)	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	—
	R20	メッツ大曽根	5.6%
	R21(K)	（仮称）万代仁川店（敷地）	—
	R22(K)	ラ・ムー東大阪店（敷地）	—
	R23	ベッセルイン博多中洲	0.2%
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	4.6%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	3.7%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	3.2%
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	2.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	3.7%
	M5	北青山３丁目ビル	7.4%
ポートフォリオ合計			3.4%

●ＰＭＬとは

地震による予想最大損失率（PML = Probable Maximum Loss）のことで、建物の使用期間中で予想される最大規模の地震（再現期間475年相当＝50年間で10%を超える確率）に対して予想される最大の物的損失額の再調達費に対する割合を表す。

●ポートフォリオPML

広域的に散在する建物を束ねたPML値は、個々の建物の単純な加重平均値より小さくなる。これをポートフォリオ効果と呼び、本投資法人では、建物の広域分散性を考慮したポートフォリオPML値を算出している。

なお、左表の通り、本投資法人のポートフォリオＰＭＬ値は3.4%（新規取得物件含む）となっている。

●地震保険付保の考え方について

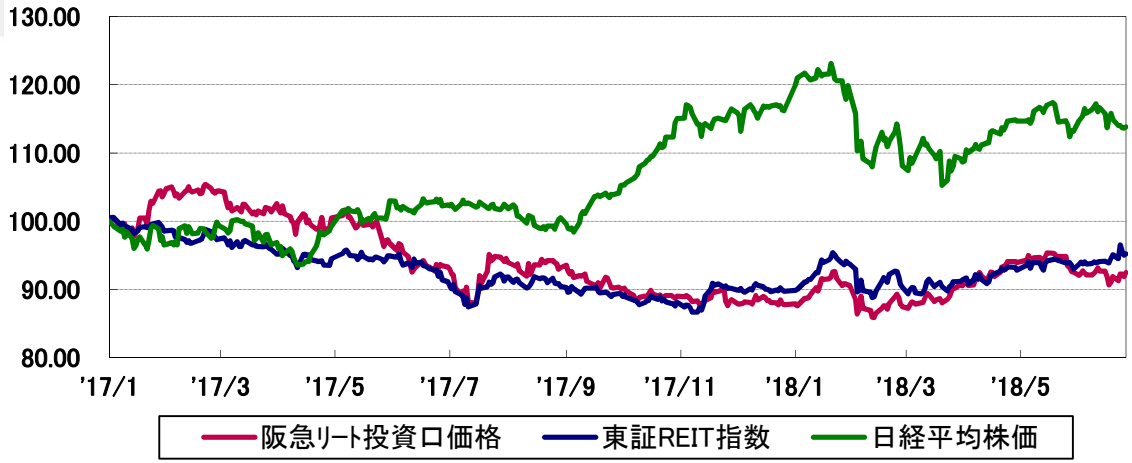
本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

「個別物件のPMLが15%を超える場合には、個別に地震保険の付保を検討する。」

（注）ららぽーと甲子園（敷地）のPMLは駐車場管理棟（394.88㎡）部分の計算値を記載

8-15. 投資口価格の推移

相対価格の推移
（2017年1月4日終値を100とした場合の相対価格／終値ベース）



出所：QUICK

投資口価格動向※
（2005年10月26日～2018年6月29日）

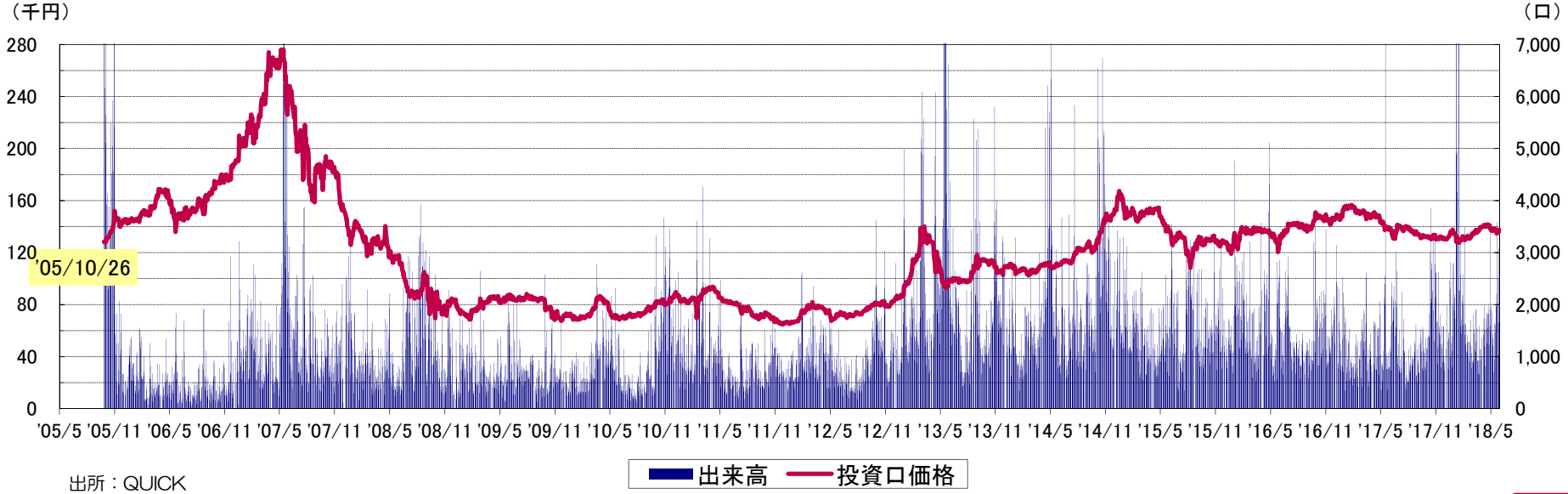
最高値（終値）	276,000円（2007年6月）
最安値（終値）	65,000円（2011年12月）

2017年1月4日～2018年6月29日

最高値（終値）	156,500円（2017年2月24日）
最安値（終値）	127,500円（2018年2月15日）

2018年6月29日の投資口価格（終値）
137,300円

投資口価格の推移（終値ベース）



出所：QUICK

2014年12月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合による投資口分割を実施したため、5分割実施を遡って反映した数値を記載している。

8-16. 投資主属性分析（第26期末時点）

Hankyu REIT

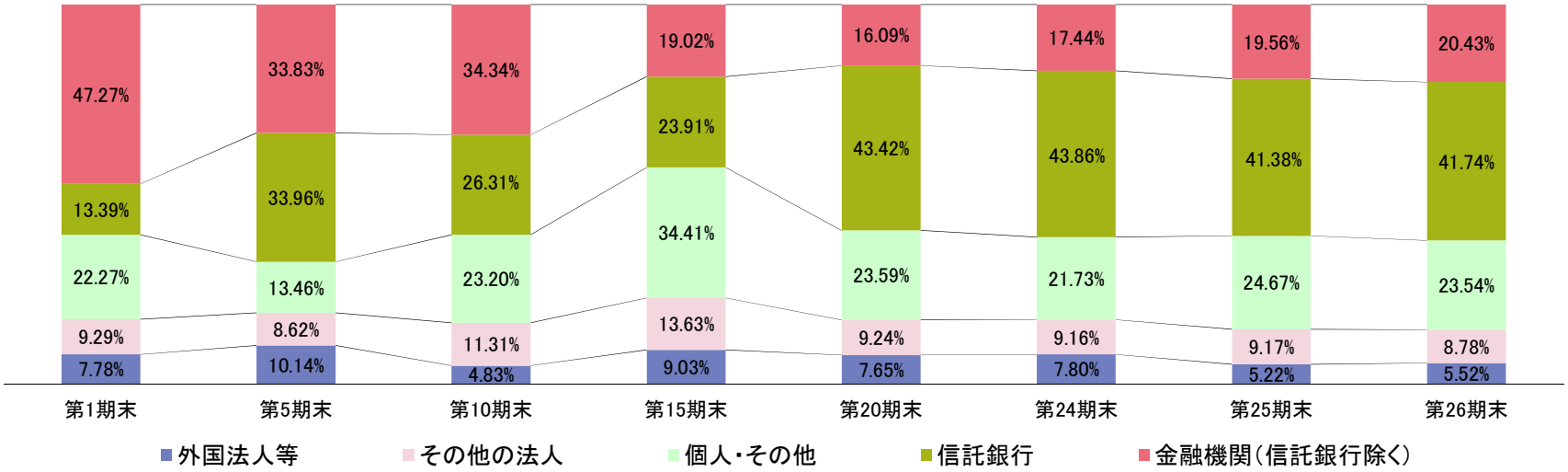
投資口分布状況

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（信託銀行除く）	116	0.79%	130,427	20.43%
信託銀行	9	0.06%	266,479	41.74%
個人・その他	14,135	96.63%	150,280	23.54%
その他の法人	248	1.70%	56,086	8.78%
外国法人等	120	0.82%	35,228	5.52%
合計	14,628	100.00%	638,500	100.00%

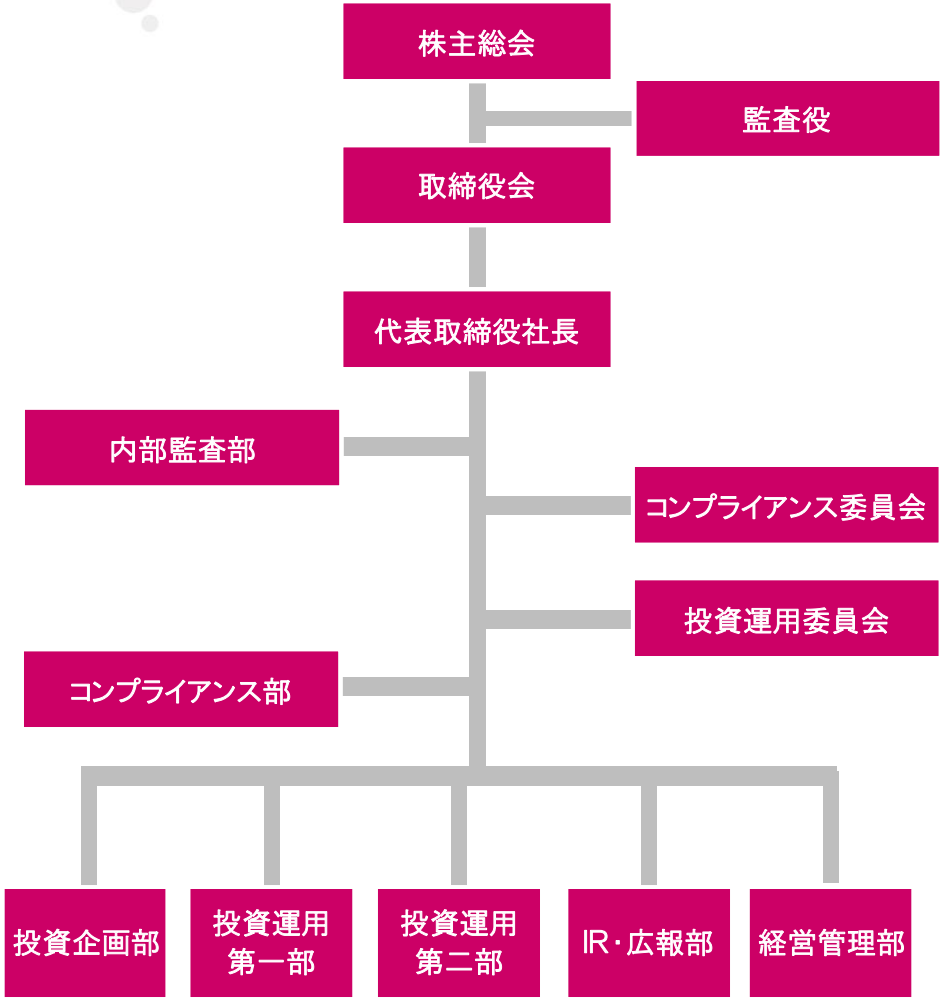
投資主上位10社

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）	146,443	22.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	76,946	12.05%
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,399	3.66%
阪急阪神不動産株式会社	22,400	3.51%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	14,636	2.29%
株式会社八十二銀行	13,620	2.13%
株式会社中京銀行	11,385	1.78%
株式会社あおぞら銀行	8,642	1.35%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,431	1.16%
株式会社池田泉州銀行	7,177	1.12%
合　計	332,079	52.01%
発行済投資口数	638,500	100.00%

所有者別 投資口数比率



8-17. 資産運用会社の組織体制



（2018年5月31日現在）

会社概要		
商　号	阪急阪神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	2004年3月15日	
資本金	3億円	
株　主	阪急阪神不動産株式会社（100%）	
役職員数	34名（常勤のみ）	
役　員	代表取締役社長	白木　義章
	常務取締役	庄司　敏典
	取締役	夏秋　英雄
	取締役	青山　宏
	取締役	木下　太
	取締役（非常勤）	八木　則行
	取締役（非常勤）	小森　豊之
	監査役（非常勤）	吉田　浩二
	監査役（非常勤）	福井　康樹
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 ●宅地建物取引業免許： 大阪府知事（3）第50641号 ●宅地建物取引業法上の 取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第23号	

内部統制システム構築の基本方針に基づき複数の牽制機能を制度的に担保し、強固なコンプライアンス態勢及び内部監査態勢を構築

執行(注)

取締役会

代表取締役社長

コンプライアンス委員会

投資運用委員会

各部室における発案

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

委員長:コンプライアンス・オフィサー

委員:代表取締役社長、常勤取締役、外部専門家

オブザーバー:監査役のほか、委員長の推薦に基づき本委員会において承認を受けた者(決議には参加しない)

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名が出席し、かつ委員長を含む全委員の4分の3以上の出席、出席した委員全員の賛成

構成人員

委員長:代表取締役社長

副委員長:委員長の指名する常勤取締役

委員:常勤取締役並びにこれに準じる取締役(コンプライアンス・オフィサーを除く)、各部室の部室長(ただし、常勤取締役並びにこれに準じる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全委員の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

コンプライアンス態勢

- コンプライアンスに関する基本方針に基づき、最重要の経営課題としてコンプライアンス態勢を整備
- コンプライアンス・オフィサーとコンプライアンス部を設置し、コンプライアンスを徹底
- 利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議(注)
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

内部監査態勢

- 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部室に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

(注)利害関係者との取引のうち一定の基準を満たすものについては、本投資法人の役員会における承認を得ることとされている。

8-19. 本投資法人のストラクチャー

2018年5月31日現在

① 資産運用委託契約
② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／
投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
③ 財務代理契約
④ 商標使用許諾契約
⑤ 情報共有等に係る協定書
⑥ 資産の一部の賃貸借契約

(注)2016年8月25日開催の投資主総会において、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として庄司敏典を、補欠監督役員として塩路広海をそれぞれ選任