5. 内部成長戦略

WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

消費者

投資主

ステークホルダーの満足度向上

- 賃料収入の維持・向上
- 集客力・滞在時間の向上
- 競争力の高い旬なテナントの誘致

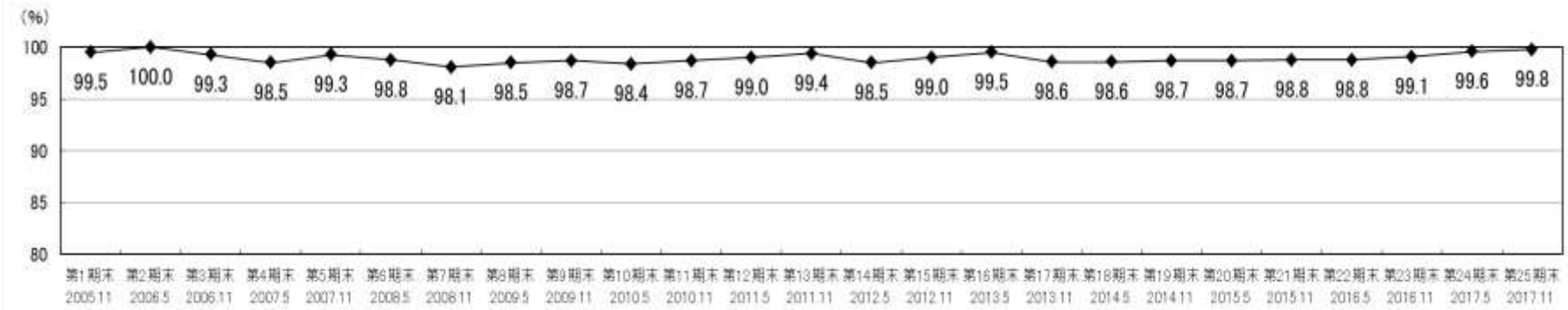
テナント

阪急リート

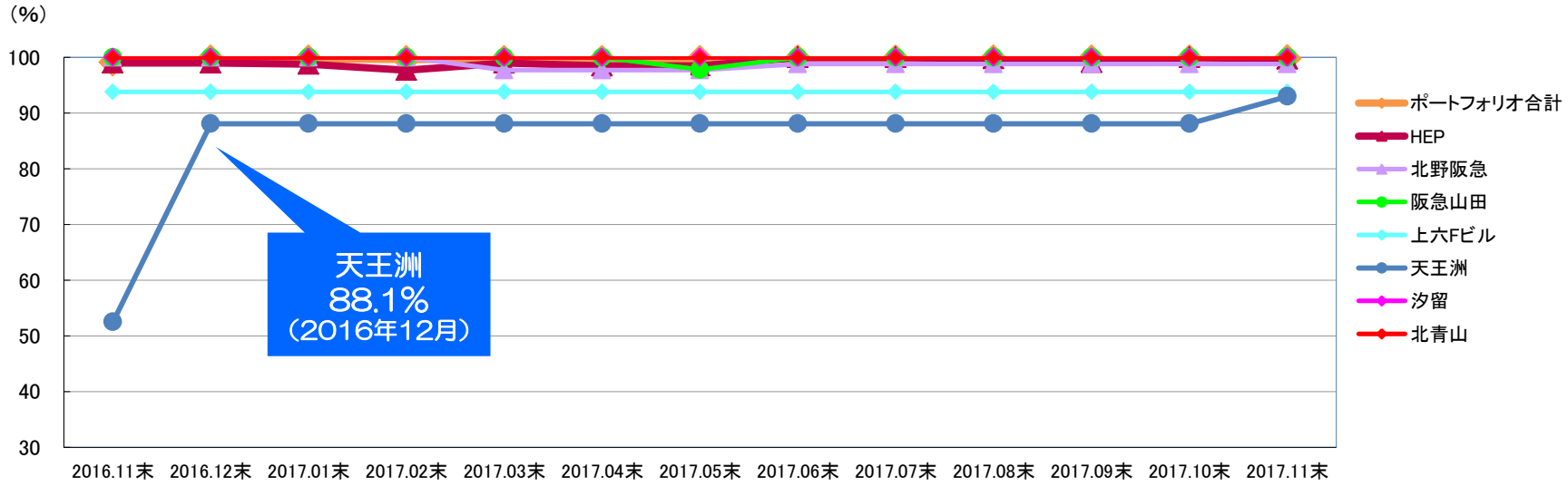
5-2. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

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%（第25期末時点）



・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小野原及びオアシスタウン伊丹鴻池については、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

Hankyu REIT

スフィアタワー天王洲

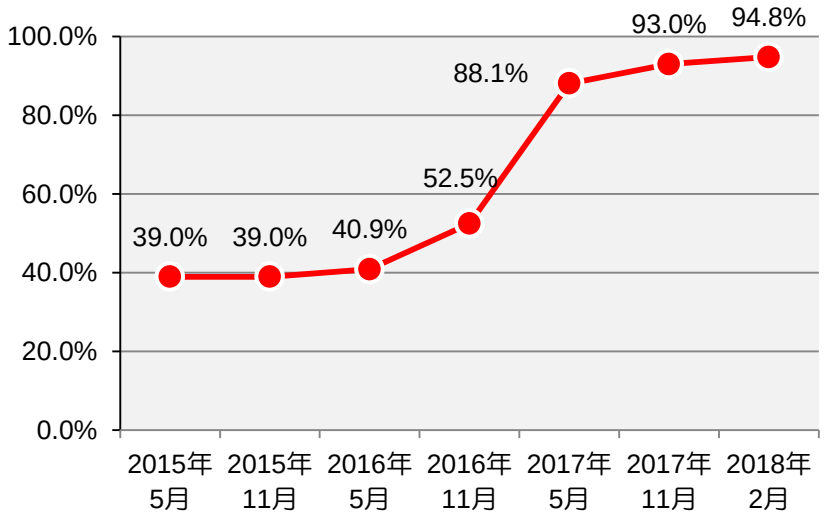
稼働率は94.8%に上昇（第26期）

2016年に大型テナントを含む7件のリーシングを実現し、 2016年12月の稼働率は 88.1%に上昇

2件の新規テナントと賃貸借契約を締結し、稼働率は第25期末に93.0%、2018年2月（第26期）には94.8%へ上昇（オフィスフロアはフル稼働に）

〔 空室： 商業フロア 約1,400㎡ 〕

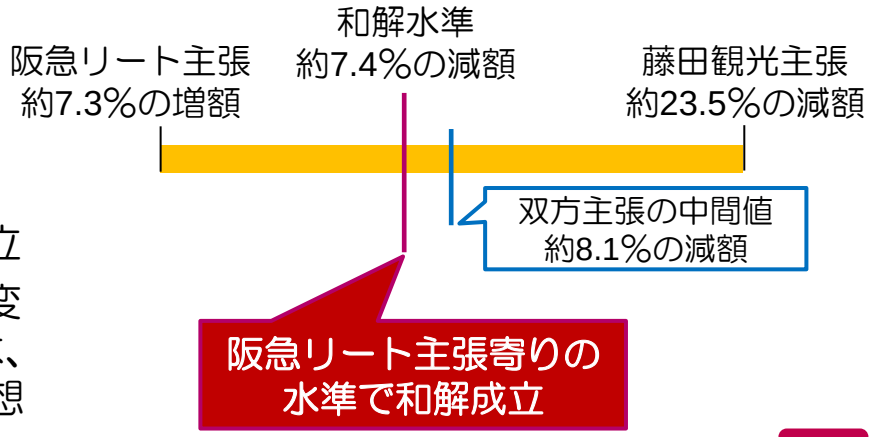
スフィアタワー天王洲稼働率の推移



ホテルグレイスリー田町

予想分配金を維持できる水準で将来の不確定リスクを解消

- 双方主張の中間値より当方寄りの水準で和解が成立
- 和解金支払いが発生したものの、修繕計画の一部変更等による修繕費の減少等により、第25期実績は、第24期実績比で増収・増益を確保し、第25期予想も上回った



第25期の修繕・更新工事実施事例

資産価値の維持・向上への取り組み

中長期にわたり安定的な
収益を確保するべく、
予防保全の観点から修繕・
リニューアルを計画的に推進

＜北野阪急ビル＞

環境省ASSET事業の補助金交付を受ける採択者に選出

- ASSET事業（注）とは、環境省が推進する先進的な設備導入と運用改善を促進することにより、CO_2排出量の大幅削減を効率的に図る事業のこと
- その事業の一環で、冷凍機更新による省CO_2事業に参加し、補助金の交付を受ける採択者として選出された

（注）Advanced technologies promotion Subsidy Scheme with Emission reduction Targets

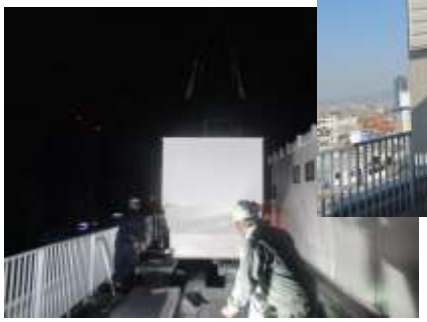
＜ラグザ大阪＞

外壁補修工事が完了

4期に分けて行っていた外壁の補修工事が第25期に完了

＜上六Fビルディング＞

非常用発電機の更新が完了



〈旧発電機撤去の様子〉

〈更新完了後の様子〉

5-4. 保有23物件の賃料体系と現況①（第25期末時点）

Hankyu REIT

＜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。2016年度の売上は796億円と2008年の開業以来8年連続で増加した。2017年４月に１階のフードコートがリニューアルオープンしており、売上は好調に推移している。
デュー阪急山田 ＮＳＣ（注1）	長期・固定賃料 (一部歩合賃料)	期中に残り1区画が稼働した結果、第25期末の稼働率は100%となった。2017年11月に賃料改定期が到来した既存テナントのうち、6テナントで増額改定を実現した。エキスポシティ開業後2年が経過したが、全館売上は、期中を通じて前年同月比で100%を超えている。
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25期末の稼働率は98.8%と前期から1.2pt上昇した。残り区画については、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。

阪急西宮ガーデンズ　絵本イベントの様子

デュー阪急山田　クリスマスフェアの様子

（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

5-4. 保有23物件の賃料体系と現況②（第25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）	第25期末の稼働率は99.7%で売上は前年比で102.7%となった。2018年１月に定借満了を迎えるテナントのうち、館内の鮮度を保つべく16区画の入替え（館内移転含む）を予定している。

＜固定賃料体系＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
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。
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。2017年11月末に1テナントが退去したが、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。
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。店舗の開業に伴い、2017年7月3日より賃料は100%収受になった（第25期）。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。

（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

5-4. 保有23物件の賃料体系と現況③（第25期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系中心＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
上六Ｆビルディング 事務所	固定賃料	第25期の稼働率は93.8%と、前期から横ばいとなっている。空区画については、館内増床ニーズの吸い上げを中心にリーシングを進めていく。
スフィアタワー天王洲 事務所	固定賃料	第25期中に1テナントのリーシングが実現し、オフィス部分は満室稼働となった。また、2018年2月（第26期）にも新たに1テナントが稼働しており、稼働率は94.8%に上昇した。
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）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、阪急電鉄㈱が本社ビルとして使用している。
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。客室稼働率及び客室単価ともに高水準を維持している。2014年10月に賃借人である藤田観光㈱より賃料減額訴訟を提起されたが、2017年9月に、予想分配金を維持できる水準で和解が成立した。本件により、将来の不確定要素が解消できた。
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）のため、賃料収入は安定的である。サブリース契約となっているホテル阪神の客室稼働率は高水準を維持している。
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。周辺では住宅地開発が進行し、商圏人口は増加している。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）	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する交通利便性の高い商業施設となっている。テナントの運営収支向上のため、今後も施設の有効活用等の検討において協働していく。

（注）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

5-4. 保有23物件の賃料体系と現況④（第25期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系中心＞

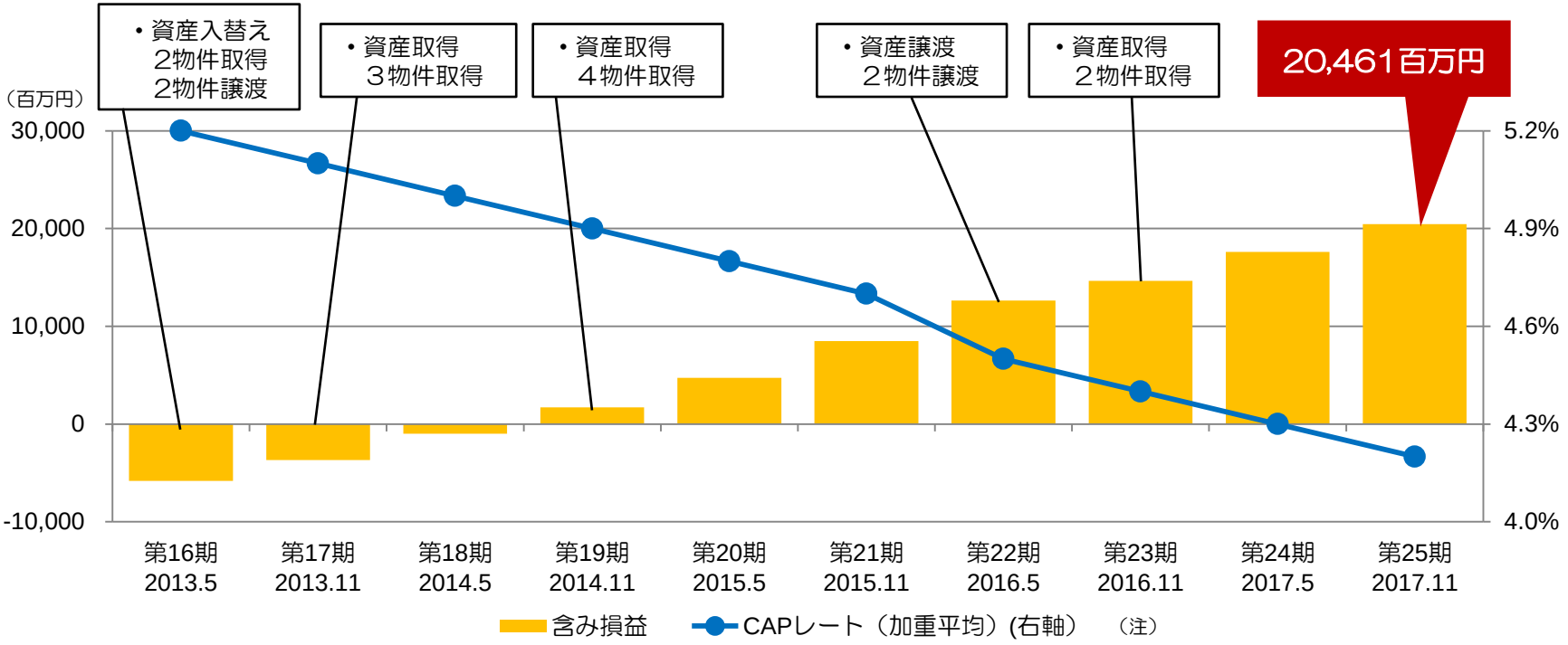
物件名称	主な賃料体系	現　況
ららぽーと甲子園（敷地）RSC（注）	長期・固定賃料	三井不動産㈱との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。2017年春のリニューアルにより、関西初出店を含む44店舗が新規・改装オープンした。
イオンモール堺北花田（敷地）RSC（注）	長期・固定賃料	本投資法人は敷地のみを保有しており、敷地の大部分を占めるSC底地部分は建物を保有する三井住友信託銀行との長期の定期借地契約となっている。堺北花田阪急退去区画を含め、2017年春より1年間をかけて大規模リニューアルを段階的に実施している。
万代豊中豊南店（敷地）NSC（注）	長期・固定賃料	㈱万代との事業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。個人宅配サービスの売上が関西でもトップクラスである。

（注）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　SM：スーパーマーケット

5-5. 鑑定評価額の推移

鑑定評価額は1.5%増加し、含み益は204億円に
CAPレートは全物件で低下

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

5-6. 鑑定評価額一覧

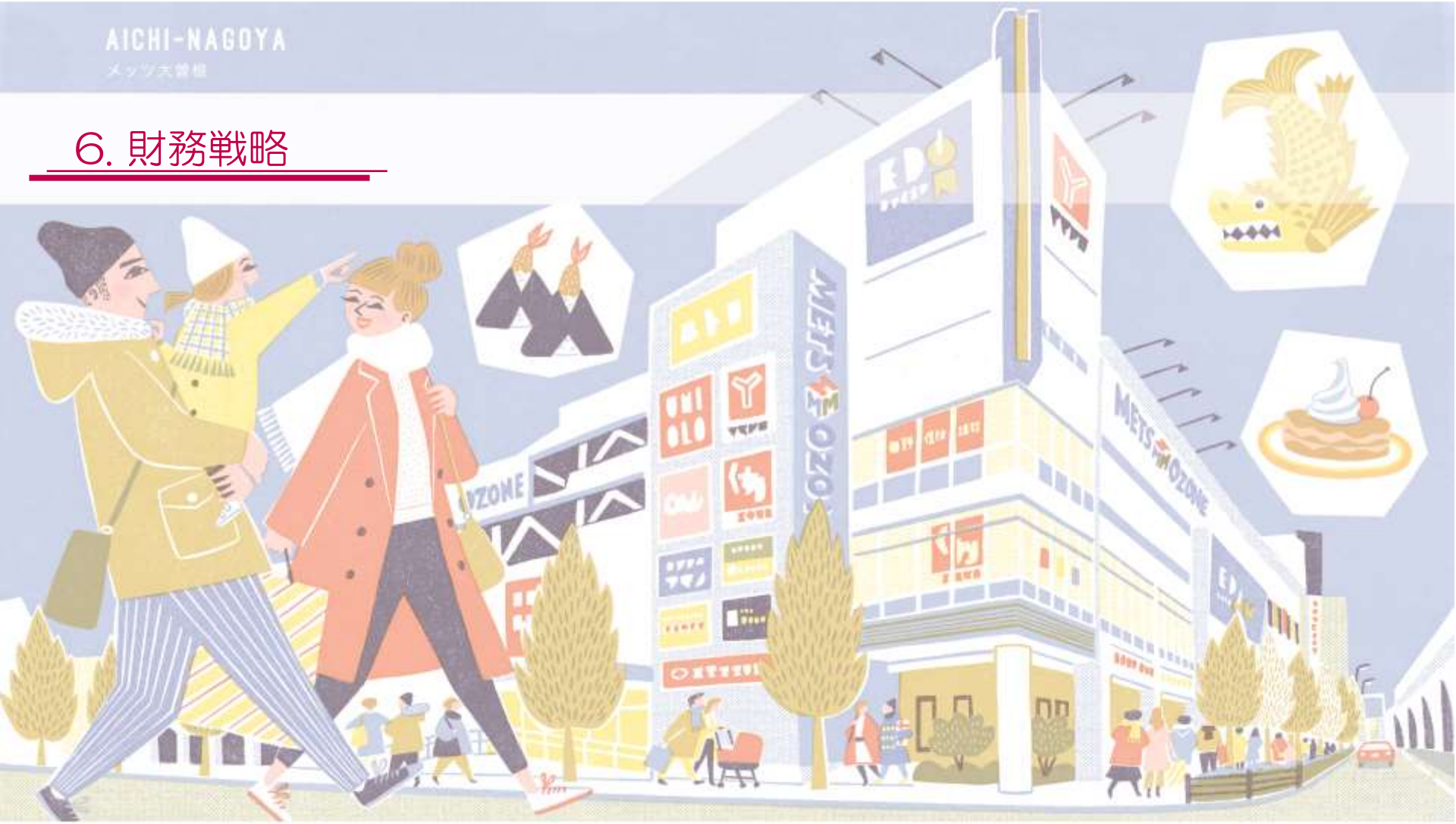
Hankyu REIT

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第24期末）		②当期末（第25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	8,862	3.6%	8,890	3.5%	28	0.3%	5,558	3,331	159.9%
北野阪急ビル	7,740	7,140	4.6%	7,350	4.5%	210	2.9%	7,702	△ 352	95.4%
デュー阪急山田	6,930	8,630	4.5%	8,690	4.4%	60	0.7%	5,530	3,159	157.1%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	8,320	5.0%	8,480	4.9%	160	1.9%	7,003	1,476	121.1%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,710	4.8%	1,720	4.7%	10	0.6%	1,340	379	128.3%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,890	5.6%	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	4,420	4.4%	4,120	4.3%	△ 300	−6.8%	3,653	466	112.8%
ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	7,720	4.3%	7,770	4.2%	50	0.6%	7,748	21	100.3%
阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	24,472	4.3%	24,976	4.2%	504	2.1%	17,383	7,592	143.7%
イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	9,750	4.3%	9,980	4.2%	230	2.4%	8,189	1,790	121.9%
万代豊中豊南店（敷地）	1,870	2,290	4.4%	2,310	4.3%	20	0.9%	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	3,550	4.3%	3,680	4.2%	130	3.7%	3,127	552	117.7%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,270	4.4%	3,330	4.3%	60	1.8%	2,668	661	124.8%
ライフ下山手店（敷地）	1,421	1,610	4.3%	1,640	4.2%	30	1.9%	1,434	205	114.4%
万代五条西小路店（敷地）	4,182	4,660	4.4%	4,750	4.3%	90	1.9%	4,213	536	112.7%
KOHYO小野原店	1,631	1,710	5.0%	1,750	4.9%	40	2.3%	1,647	102	106.2%
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	7,270	4.2%	7,440	4.1%	170	2.3%	7,391	48	100.7%
汐留イーストサイドビル	19,025	14,400	4.0%	14,700	3.9%	300	2.1%	17,183	△ 2,483	85.5%
阪急電鉄本社ビル	10,200	11,900	4.1%	12,200	4.0%	300	2.5%	9,568	2,631	127.5%
上六Fビルディング	2,980	2,740	5.2%	2,790	5.1%	50	1.8%	2,609	180	106.9%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	6,831	4.0%	6,864	3.9%	33	0.5%	8,525	△ 1,661	80.5%
ラグザ大阪	5,122	5,670	4.8%	5,720	4.7%	50	0.9%	4,233	1,486	135.1%
北青山3丁目ビル	1,680	1,970	3.5%	2,030	3.4%	60	3.0%	1,726	303	117.6%
合　計	141,628	150,785	4.3%	153,070	4.2%	2,285	1.5%	132,608	20,461	115.4%

（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）及びライフ下山手店（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

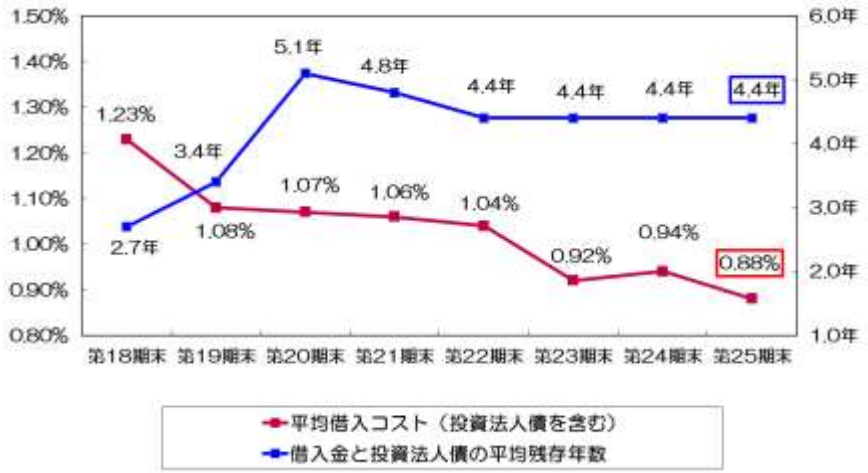
6. 財務戦略



6-1. 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



借換概要

	借換実行日	借入高	借入年限	変動/固定
①	2017年7月24日	25億円	1年	変動
②	2017年9月29日	30億円	10年	固定
③	2017年10月31日	15億円	7ヶ月	変動

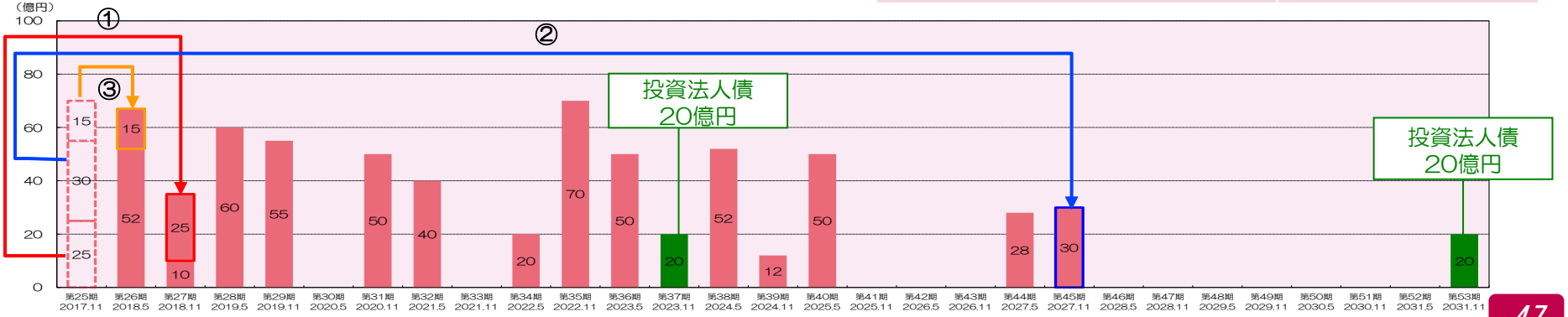
長期比率と固定比率

時点	長期比率	固定比率
第25期末 （2017年11月30日時点）	89.1 %	85.7%

発行体格付

格付機関	格付内容
JCR（株式会社日本格付研究所）	AA-（安定的）
R&I（株式会社格付投資情報センター）	A+（安定的）

返済期限分散状況（2017年11月30日現在）



6-2. 財務基本方針・有利子負債残高

財務基本方針

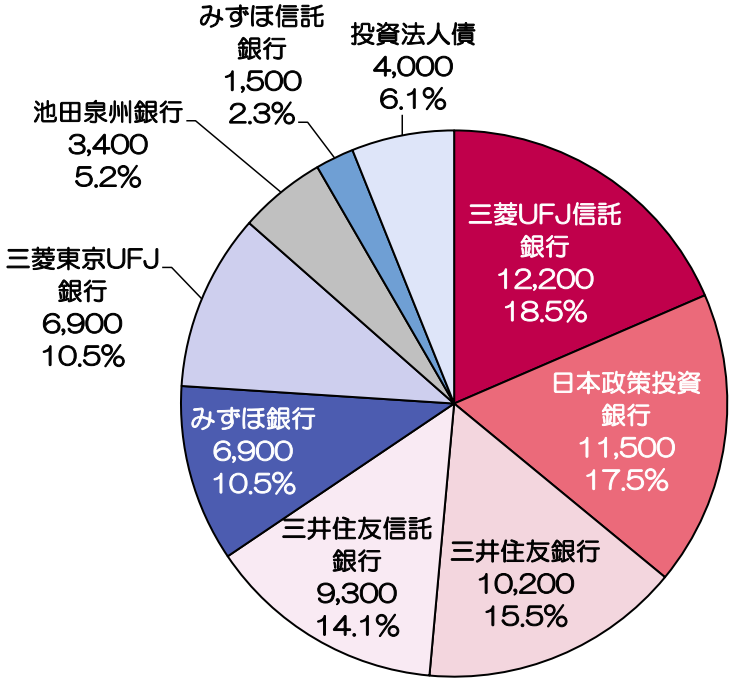
- 健全な財務体質の維持
- 金融機関との良好な取引関係の維持
- 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

	第24期末	第25期末
有利子負債	659億円	659億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	0.92%	0.86%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	0.94%	0.88%
借入金と投資法人債の平均残存年数	4.4年	4.4年
長期比率	95.1%	89.1%
固定比率	85.7%	85.7%
LTV（注）	42.2%	41.4%
有利子負債比率	44.6%	44.5%
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P66に記載

有利子負債残高 （百万円）

2017年11月30日現在



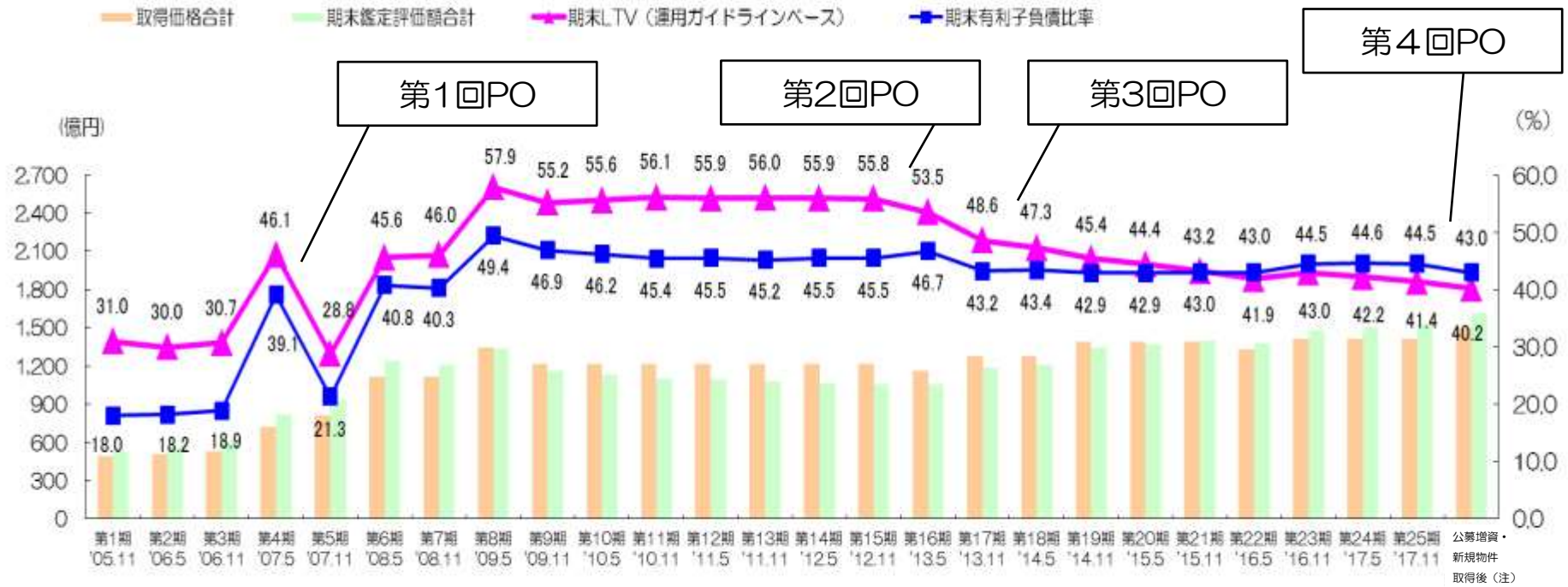
合計659億円

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

6-3. 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	25

（注）公募増資・新規物件取得後の数値については、見込み額を含んだ数値であり、実際と異なる場合がある

7. 第25期決算概要

7-1. 損益計算書/金銭の分配に係る計算書

Hankyu REIT

損益計算書

（単位：百万円）

科 目	第24期 （運用日数182日） 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		第25期 （運用日数183日） 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		増減	
	金 額	百分比（%）	金 額	百分比（%）		
1. 営業収益	4,740	100.0	4,902	100.0	162	①
賃貸事業収入	4,740		4,902			
2. 営業費用	2,760	58.2	2,752	56.1	△ 8	②
賃貸事業費用	2,297		2,269			
資産運用報酬	344		349			
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		36			
会計監査人報酬	10		10			
その他営業費用	49		63			
営業利益	1,979	41.8	2,150	43.9	170	
3. 営業外収益	3	0.1	1	0.0	△ 1	
受取利息	0		0			
その他営業外収益	2		1			
4. 営業外費用	357	7.5	357	7.3	0	
支払利息	289		289			
融資関連費用	54		55			
投資法人債利息	11		11			
投資法人債発行費償却	1		1			
その他	0		0			
経常利益	1,625	34.3	1,793	36.6	168	
特別損失	—		73	1.5	73	③
税引前当期純利益	1,625		1,720			
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	1,623	34.3	1,718	35.1	95	
前期繰越利益	0		0			
当期未処分利益	1,623		1,719			

賃貸事業収入・費用
内訳：P53～P54ご参照

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科 目	第24期 金 額	第25期 金 額	増減 金 額
当期未処分利益	1,623,922	1,719,286	95,364
分配金の額	1,623,407	1,719,007	95,600
（1口当たり分配金（円））	(2,717)	(2,877)	(160)
次期繰越利益	515	279	△ 235

（主な増減要因）

① 営業収益

賃貸収入の増加（伊丹） ＋100百万円
（2017年7月3日より100%収受(当初想定より2ヵ月前倒し)）
空調使用料収入の増加（天王洲） ＋13百万円
水道光熱費収入の増加 ＋47百万円

② 営業費用

修繕費の減少 △60百万円
水道光熱費の増加 ＋54百万円

③ 特別損失

訴訟和解金支払い（田町） ＋73百万円

7-2. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科 目	第24期（2017年5月31日現在） 金 額	構成比(%)	第25期（2017年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	増減 金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	14,164	9.6	14,830	10.0	665
現金及び預金	6,410		6,973		
信託現金及び信託預金	7,424		7,616		
営業未収入金	7		1		
預け金	98		83		
前払費用	221		152		
その他	2		2		
Ⅱ 固定資産合計	133,646	90.4	133,100	90.0	△546
1. 有形固定資産					
建物	2,157		2,085		
構築物	211		203		
工具器具備品	0		0		
土地	18,143		18,143		
信託建物	25,423		24,951		
信託構築物	527		516		
信託機械装置	157		148		
信託工具器具備品	69		76		
信託土地	85,466		85,466		
信託建設仮勘定	39		94		
有形固定資産合計	132,196	89.4	131,686	89.0	△509
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	63		59		
無形固定資産合計	1,020	0.7	1,016	0.7	△4
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	419		387		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	429	0.3	397	0.3	△32
Ⅲ 繰延資産合計	23	0.0	22	0.0	△1
投資法人債発行費	23		22		
資産合計	147,834	100.0	147,953	100.0	118

（単位：百万円）

科 目	第24期（2017年5月31日現在） 金 額	構成比(%)	第25期（2017年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	増減 金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	13,832	9.4	11,944	8.1	△1,888
営業未払金	539		540		
短期借入金	3,200		7,200		
1年内返済予定 長期借入金	9,000		3,000		
未払配当金	7		6		
未払費用	166		161		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	73		63		
前受金	661		731		
預り金	0		0		
1年内返済予定 預り敷金保証金	182		238		
Ⅱ 固定負債合計	60,718	41.1	62,630	42.3	1,911
投資法人債	4,000		4,000		
長期借入金	49,700		51,700		
預り敷金保証金	1,344		1,297		
信託預り敷金保証金	5,674		5,633		
負債合計	74,551	50.4	74,574	50.4	22
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	71,659	48.5	71,659	48.4	
Ⅱ 剰余金合計	1,623	1.1	1,719	1.2	
当期未処分利益	1,623		1,719		
純資産合計	73,283	49.6	73,378	49.6	95
負債・純資産合計	147,834	100.0	147,953	100.0	118

有利子負債
65,900百万円

預り敷金保証金合計
7,168百万円
⇩
1,391百万円を物件保有資金として活用

7-3. 物件別事業収支 ①

Hankyu REIT

（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）
第25期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入　合計	311	576	373	284		68	118	257	618			
賃貸収入	244	376	255	283		68	113	257	617			
水道光熱費収入	14	138	52	—		—	—	—	—			
その他収入	52	61	66	0		0	4	0	0			
賃貸事業費用　合計	174	419	231	129		6	50	106	200			
委託管理料	43	116	75	10		0	1	1	0			
水道光熱費	25	149	51	0		—	—	—	—			
支払賃借料	3	0	1	22		—	—	0	6			
広告宣伝費	26	3	5	—		—	—	—	—			
修繕費	3	8	1	0		—	—	—	1			
損害保険料	0	1	0	0		—	0	0	1			
公租公課	24	49	26	26		6	14	102	58			
その他費用	6	1	3	0		—	0	1	0			
減価償却費	40	89	65	68		—	32	0	130			
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	177	246	207	223	60	62	100	150	548	211	53	88
賃貸事業利益	136	157	142	155	60	62	68	150	418	211	53	88
資本的支出	24	59	27	0	—	—	—	—	26	—	—	—

（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

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	コトクロス阪急河原町	ライフ下山手店（敷地）（注）	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）	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）	23物件合計
第25期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	—
賃貸事業収入　合計	102					402	359	135	175	254		4,902
賃貸収入	102					376	359	115	114	254		4,403
水道光熱費収入	—					22	—	11	17	—		257
その他収入	—					3	—	8	43	—		241
賃貸事業費用　合計	46					179	161	91	199	163		2,269
委託管理料	1					18	1	22	28	2		336
水道光熱費	—					26	—	11	55	—		321
支払賃借料	12					0	—	—	—	17		65
広告宣伝費	—					—	—	—	—	—		35
修繕費	—					4	0	4	21	28		74
損害保険料	0					0	1	0	0	2		12
公租公課	10					21	47	12	29	47		557
その他費用	0					2	0	1	1	1		23
減価償却費	21					104	110	39	63	63		841
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	76	34	109	43	131	327	308	82	38	154	35	3,474
賃貸事業利益	55	34	109	35	131	222	197	43	△ 24	90	31	2,632
資本的支出	0	—	—	—	—	0	78	19	13	21	0	273

（主な修繕費）

ラグザ大阪	南棟外壁補修	24百万円

（主な資本的支出）

北野阪急ビル	地下1階トイレ改修	24百万円
	エレベーター更新	23百万円
デュー阪急山田	6階駐車場耐火被覆改修	23百万円
阪急西宮ガーデンズ	ITVカメラ更新	10百万円
阪急電鉄本社ビル	スプリンクラー設備更新	44百万円
	空調機更新	25百万円
上六Ｆビル	非常用発電機更新	16百万円

（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24期	第25期	備　考
運用日数	182日	183日	第24期:2016年 12月1日～2017年 5月31日 第25期:2017年 6月1日～2017年11月30日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.1%	1.2%	経常利益/{(期首総資産額＋期末総資産額)/2}
（年換算）	2.2%	2.4%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.2%	2.3%	当期純利益/{(期首純資産額＋期末純資産額)/2}
（年換算）	4.4%	4.7%	運用日数により算出
期末純資産比率	49.6%	49.6%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	42.2% (47.4%)	41.4% (47.3%)	(有利子負債額＋敷金･保証金ー敷金･保証金見合い現預金) /(総資産額(※)ー敷金･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	44.6%	44.5%	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）	9.2倍	9.5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）	3,288百万円	3,474百万円	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）	2,469百万円	2,560百万円	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 （第25期末時点）

Hankyu REIT

2017年11月30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（予定）日	取得（予定）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	19.1	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (99.7%)	1 (129)	5.0%	2005年2月1日	6,468	4.6%	8,890	3.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	32.5	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (98.8%)	2 (24)	10.1%	2005年2月1日	7,740	5.5%	7,350	4.5%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	14.2	13,027.28	100.0%	27	4.7%	2005年2月1日	6,930	4.9%	8,690	4.4%
	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	14.7	31,451.81	100.0%	1	5.9%	2005年11月15日	8,600	6.1%	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%	1,720	4.7%
	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	1.5%	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	9.2	4,943.66	100.0%	1	10.3%	2008年12月25日	4,160	2.9%	4,120	4.3%
	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	5.2%	7,770	4.2%
	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	9.2	65,372.41	100.0%	1	9.2%	2013年4月16日	18,300	12.9%	24,976	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	5.7%	9,980	4.2%
	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	1.3%	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	2.2%	3,680	4.2%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	10.2	4,400.13	100.0%	1	2.6%	2014年6月4日	2,770	2.0%	3,330	4.3%
	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	1.0%	1,640	4.2%
	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	3.0%	4,750	4.3%
	R18(K)	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	1.6	3,310.31	100.0%	1	5.3%	2016年7月1日	1,631	1.2%	1,750	4.9%
	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	5.0%	7,440	4.1%

8-1. ポートフォリオ一覧 ② （第25期末時点）

Hankyu REIT

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（予定）日	取得（予定）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	10.3	9,286.58	100.0%	6	4.6%	2008年2月29日	19,025	13.4%	14,700	3.9%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	25.2	27,369.37	100.0%	1	3.7%	2013年4月10日	10,200	7.2%	12,200	4.0%
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	24.2	4,611.82	93.8%	11	3.2%	2005年11月1日	2,980	2.1%	2,790	5.1%
	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）	24.7	8,818.09	93.0%	24	2.7%	2007年10月2日	9,405	6.6%	6,864	3.9%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	18.8	30,339.91	100.0%	1	3.7%	2009年1月22日	5,122	3.6%	5,720	4.7%
	M5	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	4.2	619.76	100.0%	3	7.4%	2013年11月12日	1,680	1.2%	2,030	3.4%
ポートフォリオ合計（25期末合計）					16.2	501,823.43 (488,728.20)	99.8% (99.8%)	91 (241)	3.5%	—	141,628	100.0%	153,070	4.2%
商業用施設	R20	メッツ大曽根	名古屋市東区	2002年4月	15.7	15,681.37	100.0%	13	5.6%	2018年2月15日	5,400	—	5,600	4.5%
	R21	ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区	2009年7月	8.4	2,776.49	100.0%	1	0.2%	2018年3月29日	2,760	—	2,780	4.2%
ポートフォリオ合計（新規取得（予定）物件含む）					16.0	520,281.29 (507,186.06)	99.8% (99.8%)	105 (255)	3.3%	—	149,788	—	161,450	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（予定）価格による加重平均築年数を記載

（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
新規取得（予定）物件を含めたポートフォリオ全体のPMLは、既存物件にメッツ大曽根及びベッセルイン博多中洲を加え計算した数値を記載

（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）及びライフ下山手店（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

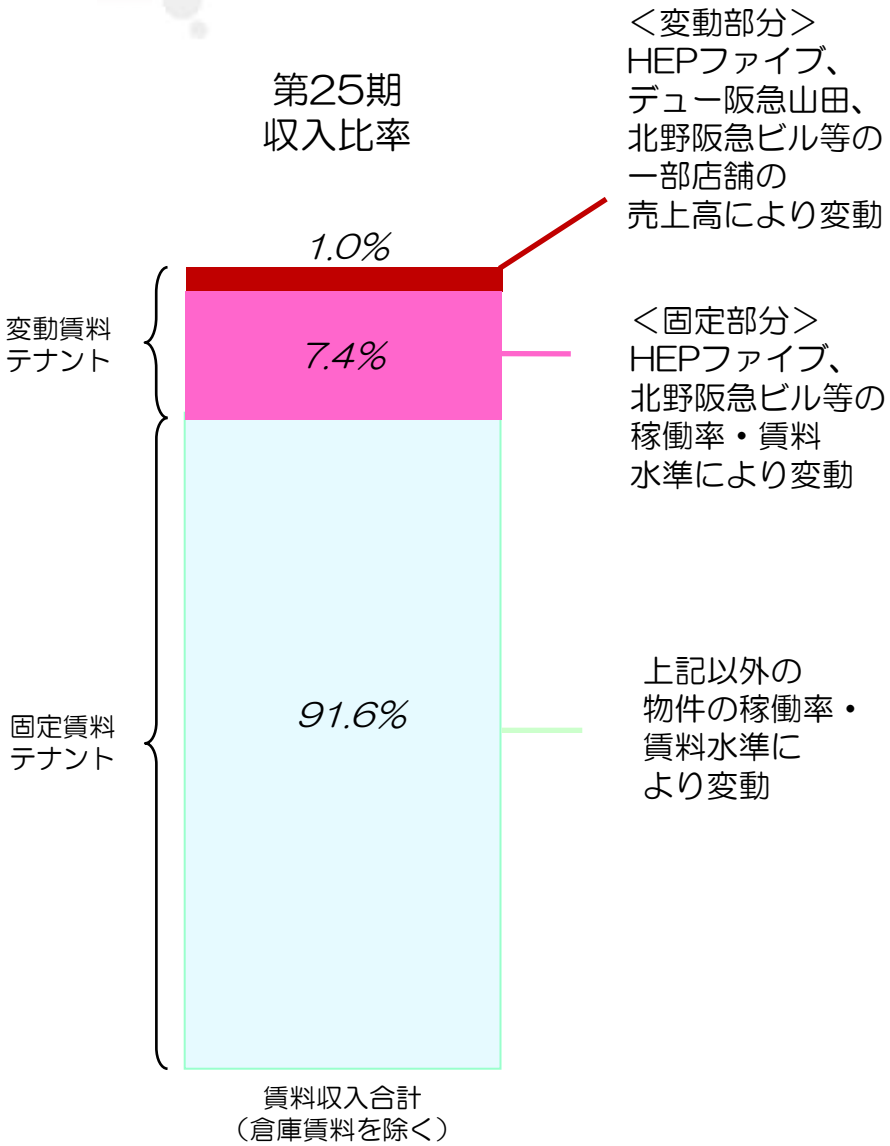
Hankyu REIT

2,877円

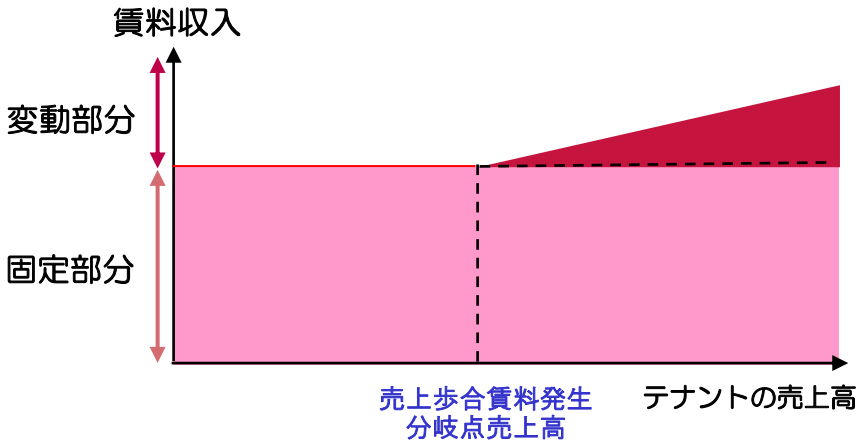
変則決算（運用日数303日）

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

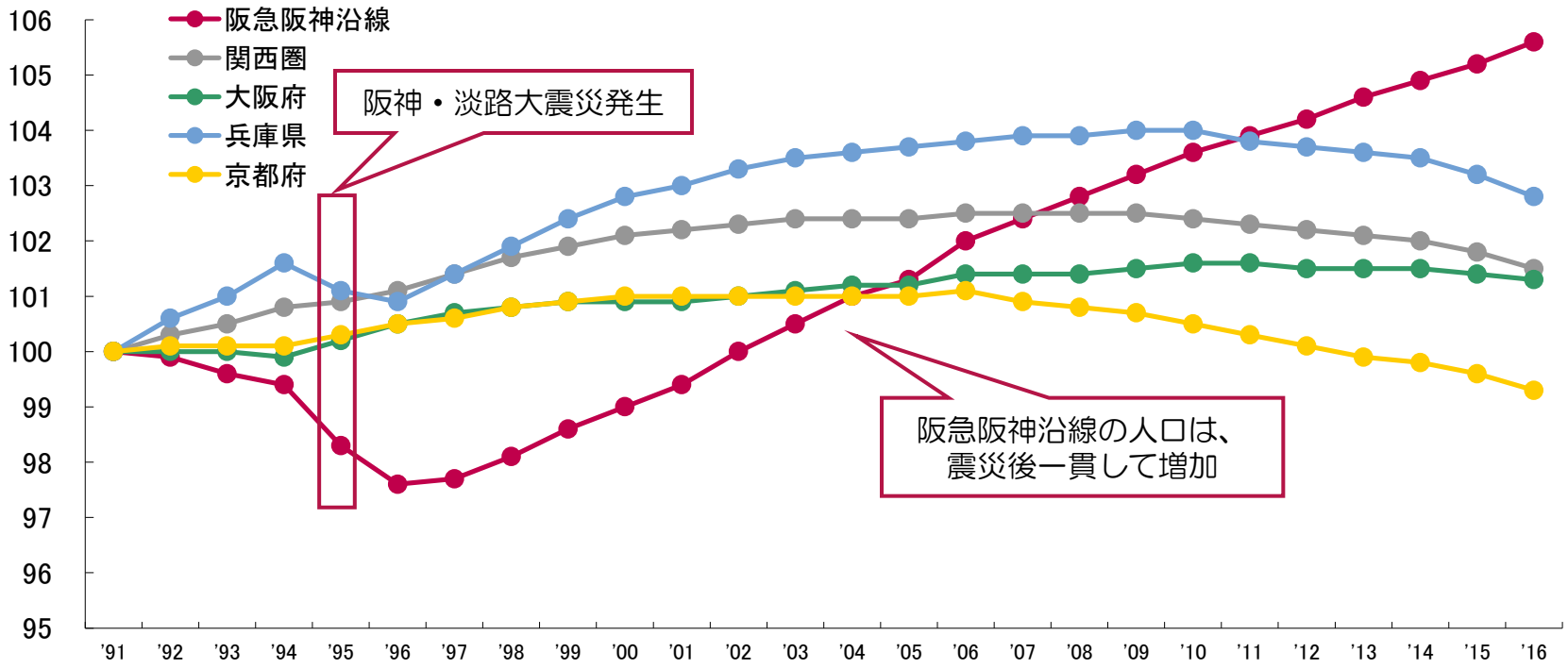


一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



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



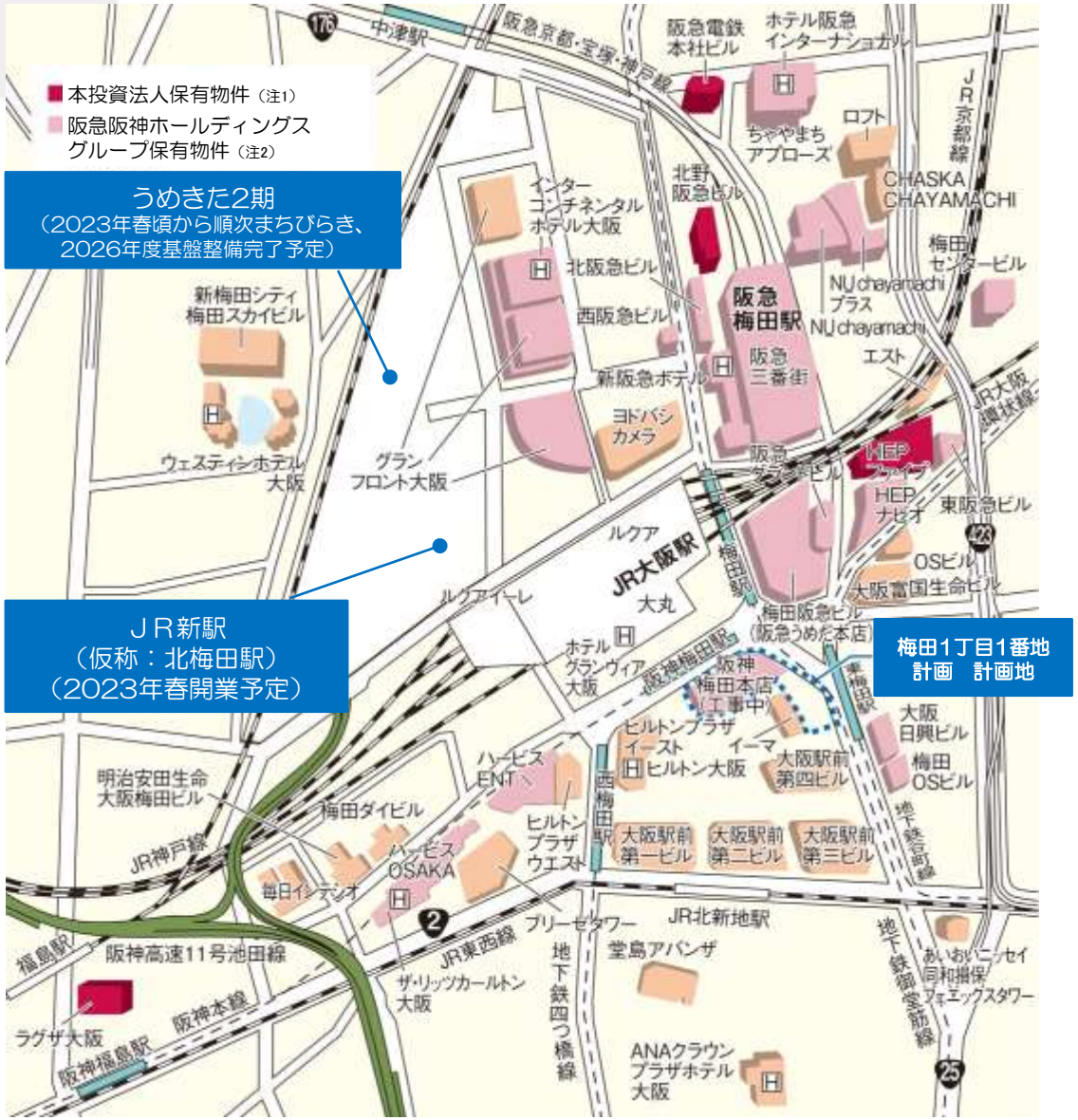
（出典）公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」
（注）1991年の人口をそれぞれ100とした場合の人口の推移を表示。

8-5. 阪急阪神沿線と保有物件

Hankyu REIT

8-6. 梅田エリアと「梅田1丁目1番地計画」の概要

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」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

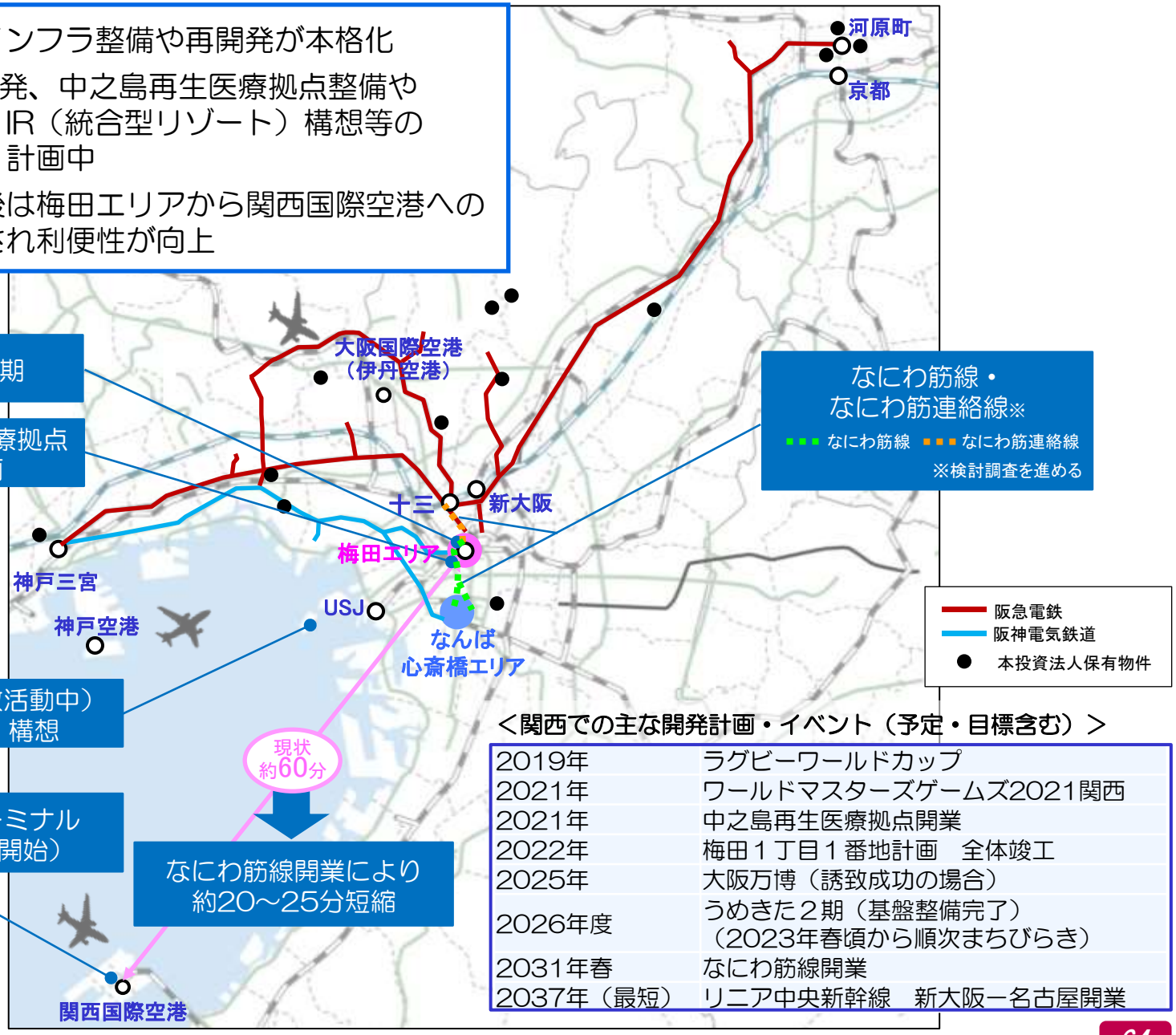
●Ⅰ期工事
2015年7月 ： Ⅰ期部分新築工事着手
2018年春頃： Ⅰ期棟竣工
（新阪急ビル、大阪神ビルディング東側部分）
※新百貨店の部分開業

●Ⅱ期工事
2018年春頃：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

8-7. 関西圏のインフラ整備・再開発計画

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）＞

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　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リート投信㈱にて作成（2018年2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）

8-8.「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

8-9. 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（予定）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（予定）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（予定）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、「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」、「メッツ大曽根」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（「オアシスタウン伊丹鴻池（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。
- 公募増資・新規物件取得後のＬＴＶ、有利子負債比率、平均借入コスト及び平均調達コストは、以下の前提により算定している。
  - 敷金及び保証金については、第25期の値に新規取得（予定）資産の敷金及び保証金を加算している。
  - 見合い現預金については、第25期の値から変動が無いものとしている。
  - 資産総額については、第25期の値に、公募増資及び第三者割当による手取金額、新規取得（予定）資産の敷金及び保証金並びに新規取得（予定）資産の鑑定評価額と資産計上見込額との差額を加算した金額としている。

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。

8-10. ポートフォリオPML／地震対策

Hankyu REIT

2017年11月30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	10.1%
	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%
	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）	—
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（第25期末合計）			3.5%

商業用施設	R20	メッツ大曽根	5.6%
	R21	ベッセルイン博多中洲	0.2%
ポートフォリオ合計（新規取得（予定）物件含む）			3.3%

●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3.3%（新規取得（予定）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。」

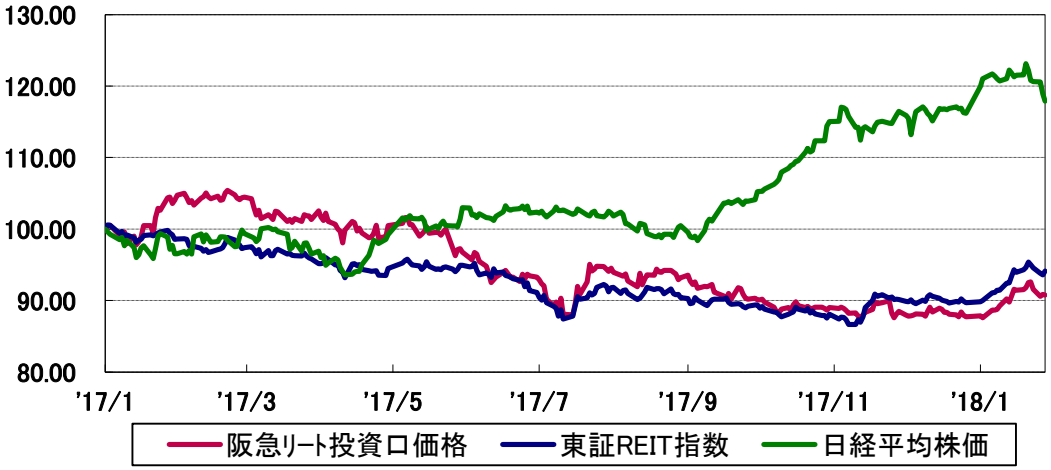
（注1）ららぽーと甲子園（敷地）のPMLは駐車場管理棟（394.88㎡）部分の計算値を記載

（注2）新規取得（予定）物件を含めたポートフォリオ全体のPMLは、既存物件にメッツ大曽根及びベッセルイン博多中洲を加え計算した数値を記載

8-11. 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1月31日）

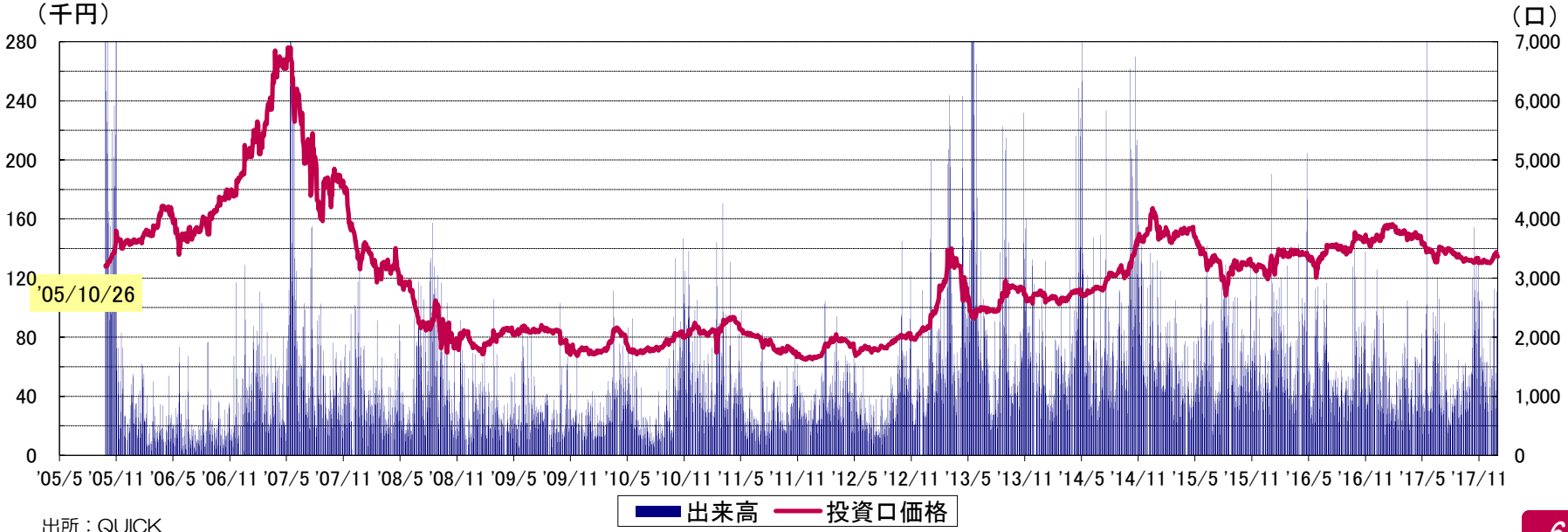
最高値（終値）	276,000円（2007年6月）
最安値（終値）	65,000円（2011年12月）

2017年1月4日～2018年1月31日

最高値（終値）	156,500円（2017年2月24日）
最安値（終値）	130,100円（2017年11月29日・2018年1月5日）

2018年1月31日の投資口価格（終値）
134,800円

投資口価格の推移（終値ベース）



出所：QUICK

8-12. 投資主属性分析（第25期末時点）

Hankyu REIT

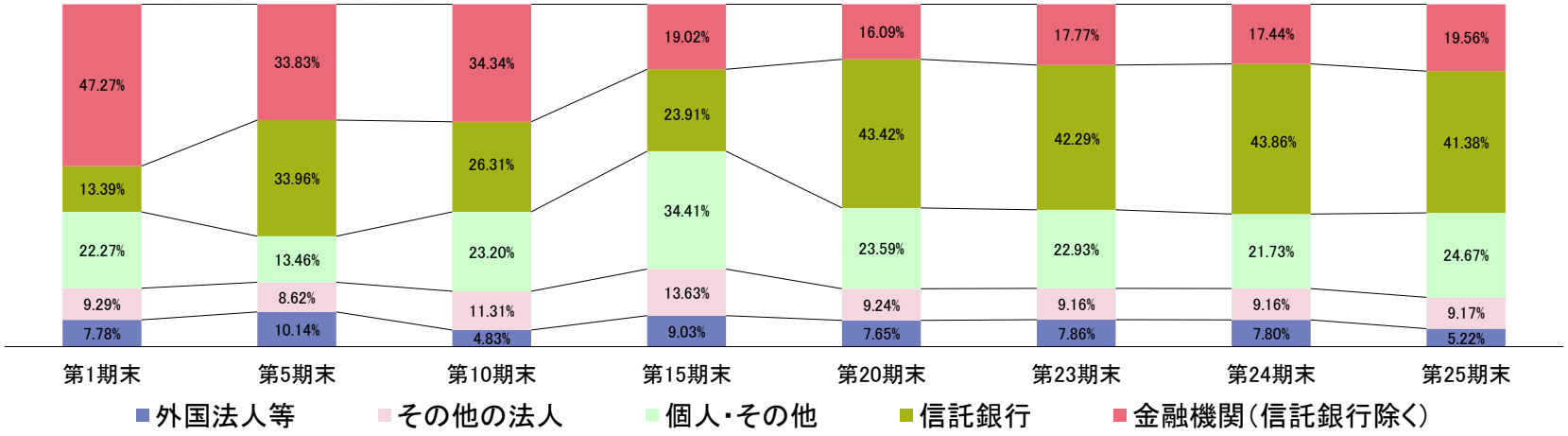
投資口分布状況

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）	86	0.65%	116,850	19.56%
信託銀行	11	0.08%	247,216	41.38%
個人・その他	12,833	96.77%	147,426	24.67%
その他の法人	217	1.64%	54,813	9.17%
外国法人等	114	0.86%	31,195	5.22%
合計	13,261	100.00%	597,500	100.00%

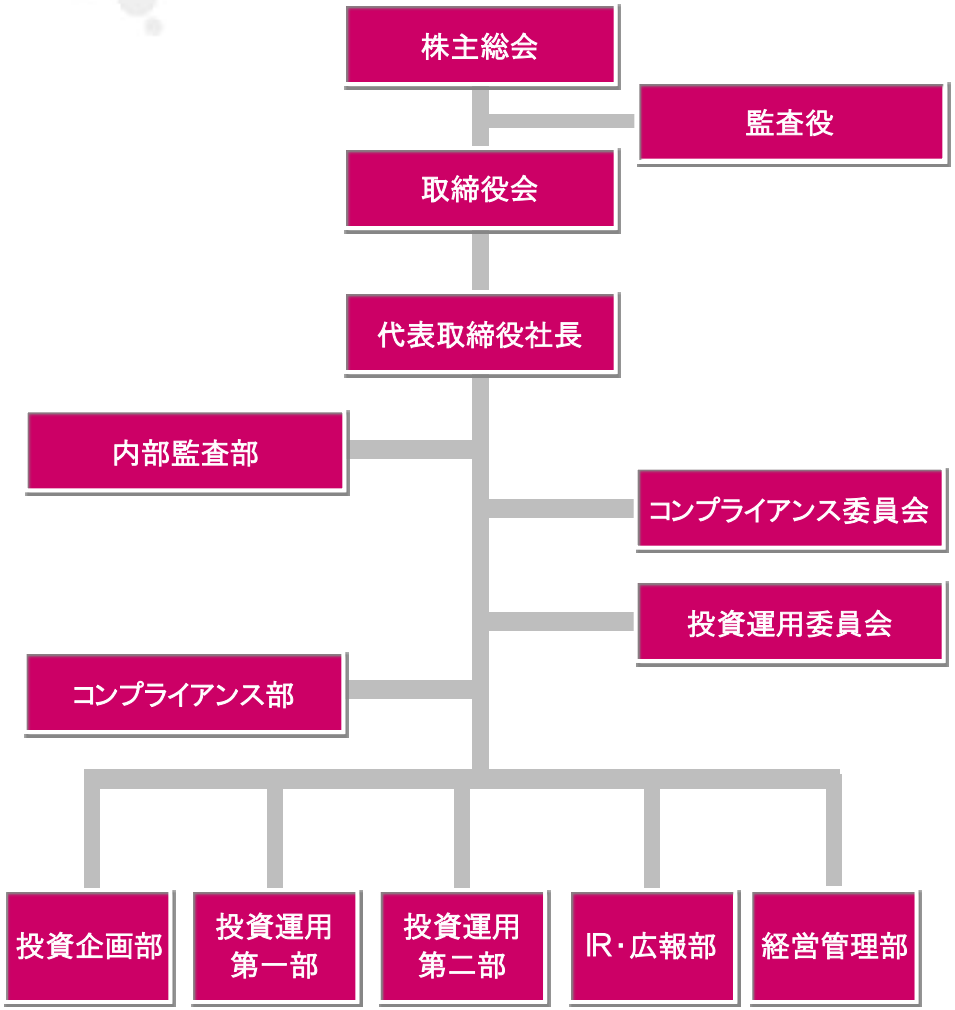
投資主上位10社

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）	139,267	23.31%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	65,477	10.96%
阪急電鉄株式会社	21,000	3.51%
野村信託銀行株式会社（投信口）	20,319	3.40%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	16,061	2.69%
株式会社八十二銀行	13,620	2.28%
株式会社中京銀行	11,385	1.91%
株式会社池田泉州銀行	7,710	1.29%
株式会社あおぞら銀行	6,292	1.05%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,260	1.05%
合　計	307,391	51.45%
発行済投資口数	597,500	100.00%

所有者別 投資口数比率



8-13. 資産運用会社の組織体制

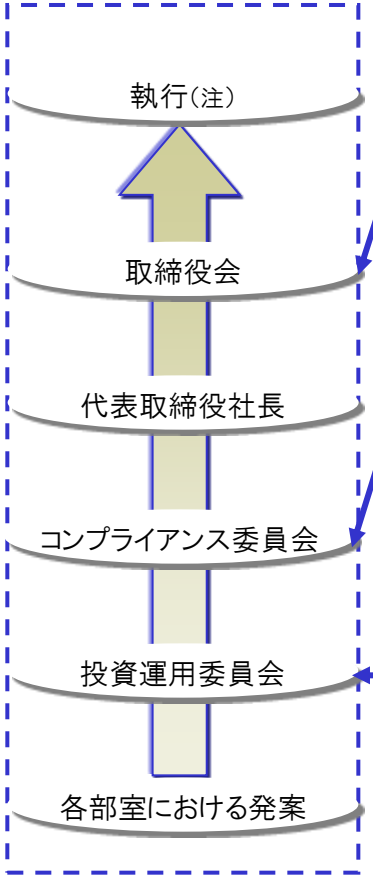


（2017年11月30日現在）

会社概要		
商　号	阪急リート投信株式会社（注）	
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	阪急電鉄株式会社（100%）	
役職員数	32名	
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（非常勤）	山口　賢治
	取締役（非常勤）	八木　則行
	監査役（非常勤）	北野　研
	監査役（非常勤）	吉田　浩二
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	

（注）2018年4月1日付で阪急阪神リート投信株式会社に商号変更予定

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体制及び内部監査体制を構築



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

コンプライアンス体制

- コンプライアンス担当として、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

内部監査体制

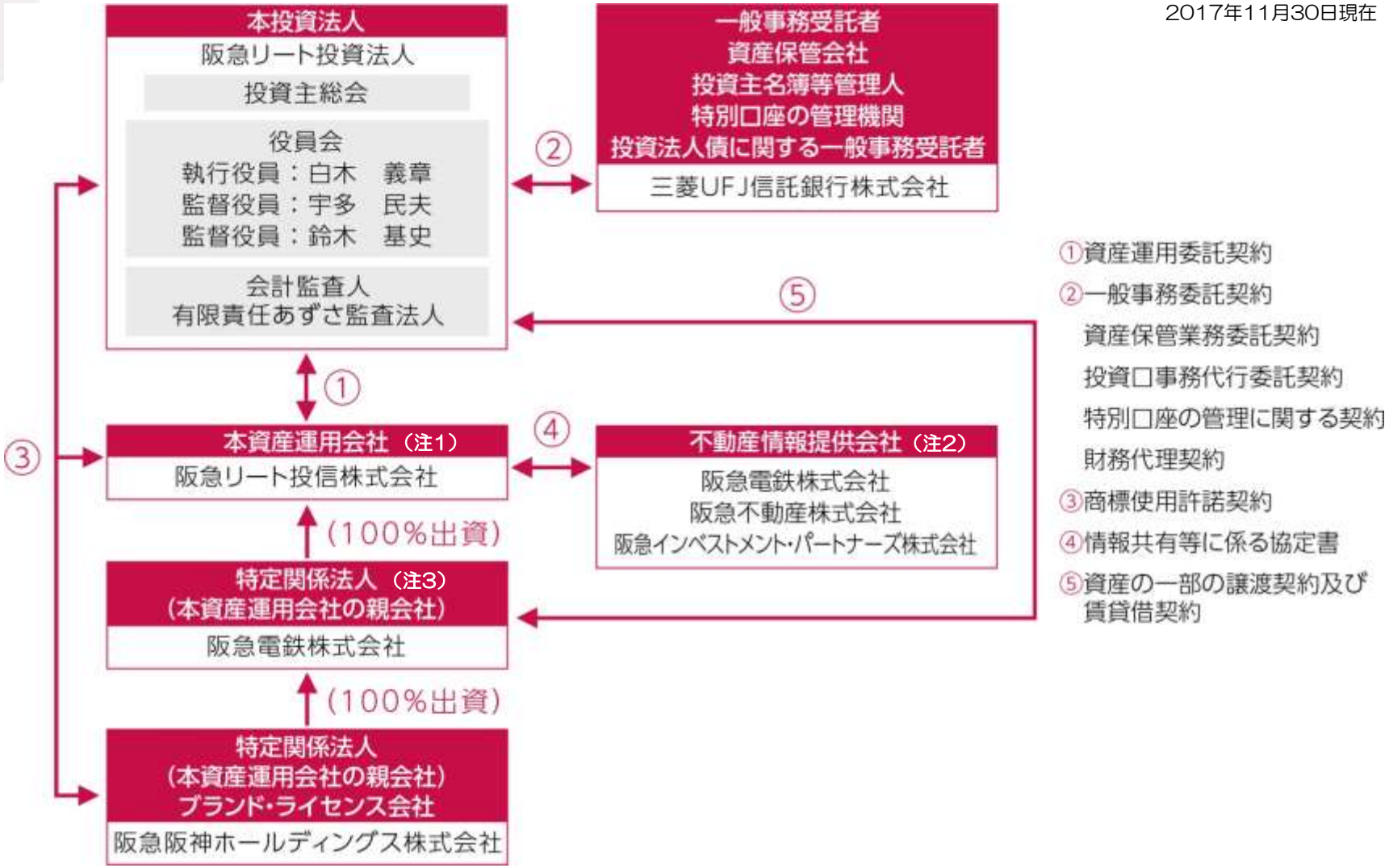
- 年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部室に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

(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。

8-15. 本投資法人のストラクチャー

Hankyu REIT

2017年11月30日現在



(注１)2018年4月1日付で阪急阪神リート投信株式会社に商号変更予定
(注２)2018年4月1日付で不動産情報提供会社として阪神電気鉄道株式会社が加わる予定
また、同日付で阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社について、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神不動産投資顧問株式会社に商号変更予定
(注３)2018年4月1日付で阪急阪神不動産株式会社が阪急電鉄株式会社の保有する本資産運用会社の全株式を承継し親会社となる予定
(注４)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