阪急リート投資法人（8977）
資産譲渡等の諸施策実施に関する説明資料

平成21年10月27日

目次

1. 資産の譲渡等の諸施策の目的
2. 阪急電鉄本社ビル、HEPファイブ一部譲渡
3. 負債比率コントロール
4. 運用状況の予想
5. ポートフォリオの状況

1. 資産の譲渡等の諸施策の目的

Hankyu REIT

急速に変化している外部環境

● 資本市場（J-REIT市場）：米国発の金融危機の波及、リート初の経営破綻等により急速に悪化

平成21年4月頃より、複数リートのスポンサー企業交代や不動産市場安定化ファンドの設立等により回復基調へ

公募増資は平成20年8月以降実例がなかったが、平成21年10月16日に日本アコモデーションファンド投資法人が発行決議

●不動産市場 ： 賃料収入低下・空室率上昇・鑑定評価額低下の傾向は継続

ただし優良物件の市場価格は下げ止まり傾向へ

●小売販売動向 ： 消費者の生活防衛意識の高まりによる生活必需品・低価格品志向へ

中長期的・持続的な成長戦略と現状の課題

成長戦略

「堅実・着実・健全」

●中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化

●阪急阪神ホールディングスグループとの協働を軸に、優良物件取得・既存物件の内部成長により資産規模の拡大、ポートフォリオ・クオリティーの向上を図る

現状の課題

●鑑定評価額の急激な低下によるLTV（負債比率）の上昇

●第8期（平成21年5月期）末のLTV：57.9%
第9期（平成21年11月期）末に60%（規定の上限）を超過する可能性が高い

当面の財務上の課題への対応と中長期的・持続的成長のため、諸施策を実施する

施策

LTVを5ポイント程度低下させる施策を実施

① 阪急電鉄本社ビルの譲渡

② HEPファイブの一部（阪急リート持分の10%）譲渡

③ キャッシュ・マネジメント（資金管理の効率化等）

第9期 ：①の譲渡損の大半を②の譲渡益で相殺（ただし予想分配金を下方修正）

第10期以降：②の譲渡割合の極小化によって分配金とポートフォリオ・クオリティーの維持を図り、今後の成長に繋げていく

2. 阪急電鉄本社ビル・HEPファイブ一部譲渡

Hankyu REIT

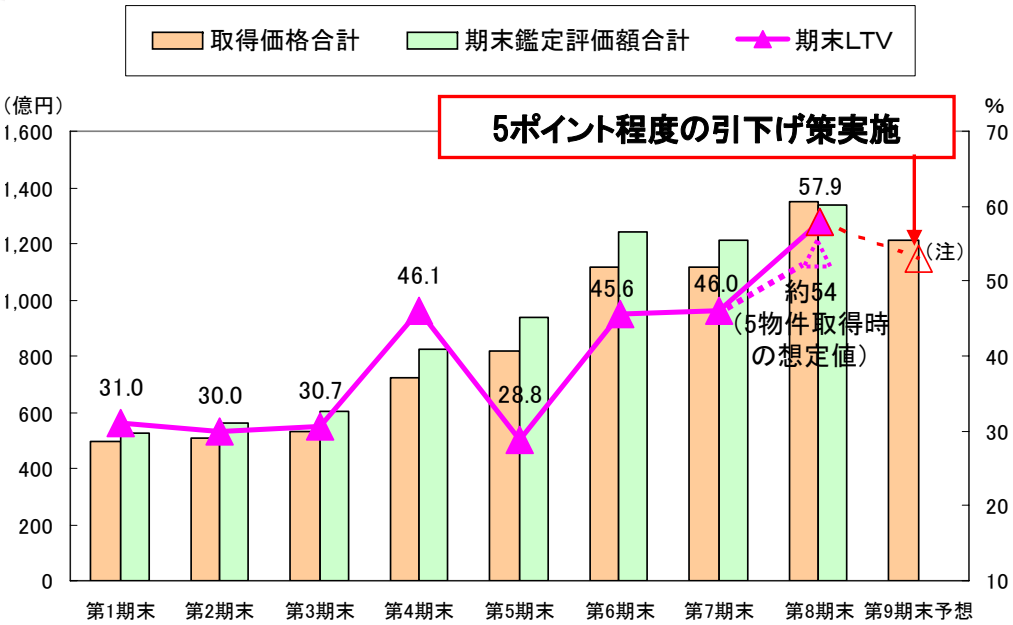
物件名称	阪急電鉄本社ビル	HEPファイブ（一部）	合計
特定資産の種類（持分割合）	不動産信託受益権	不動産信託受益権（準共有持分50%）の10%（注1）	
譲渡資産の取得日	平成20年5月16日	平成17年2月1日	
譲渡価格	10,200百万円	2,870百万円	13,070百万円
鑑定評価額（価格時点）	10,200百万円（平成21年9月30日）	2,800百万円（平成21年9月30日）	13,000百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
帳簿価額（注2）	11,205百万円	2,230百万円	13,435百万円
合意書締結日	平成21年10月27日	平成21年10月27日	
契約予定日	平成21年11月20日	平成21年11月27日	
譲渡予定日	平成21年11月25日	平成21年11月27日	
譲渡先	合同会社カイロス・ファンディング（注3）	阪急不動産株式会社（注4）	

（注1）本投資法人の準共有持分は、50%から45%となる
（注2）帳簿価額は第8期末のもので、実際の取引時点の価額とは異なる
（注3）同社は、一般社団法人ゼクト・ホールディングスが出資、阪急電鉄等が匿名組合出資を行う特別目的会社
　　同社が当該物件を売却する際の優先買取交渉権が本投資法人に付与
（注4）本投資法人と各々50%の割合で信託受益権を準共有
※仲介手数料の支払はない

3. 負債比率コントロール

Hankyu REIT

●資産規模とLTVの推移



物件数	5	6	7	8	9	11	11	16	15

(注)第9期末のLTVは、その時点の鑑定評価額等の状況により変動

＊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

●譲渡実施後の財務状況

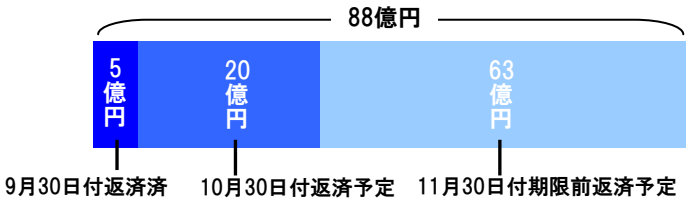
	第8期末	第9期末予定	増減
有利子負債	712億円	624億円	△88億円
敷金・保証金活用額	92億円	52億円	△40億円
合　計	804億円	676億円	△128億円
長期・固定比率	80.8%	92.1%	11.3pt

物件譲渡により

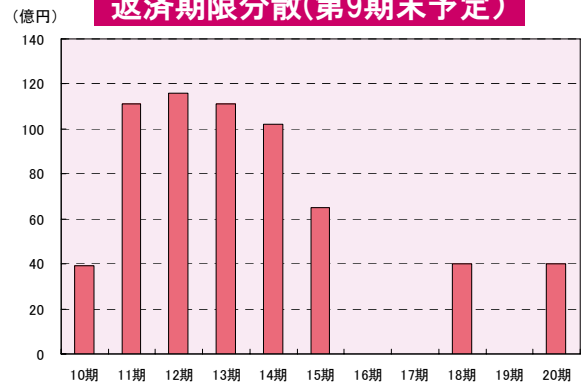
・短期借入金88億円を返済
有利子負債を削減すると共に、長期固定比率を高める

・資金調達手段として活用中の敷金・保証金40億円を戻し入れ
手許資金の流動性を高める

短期借入金88億円返済の内訳



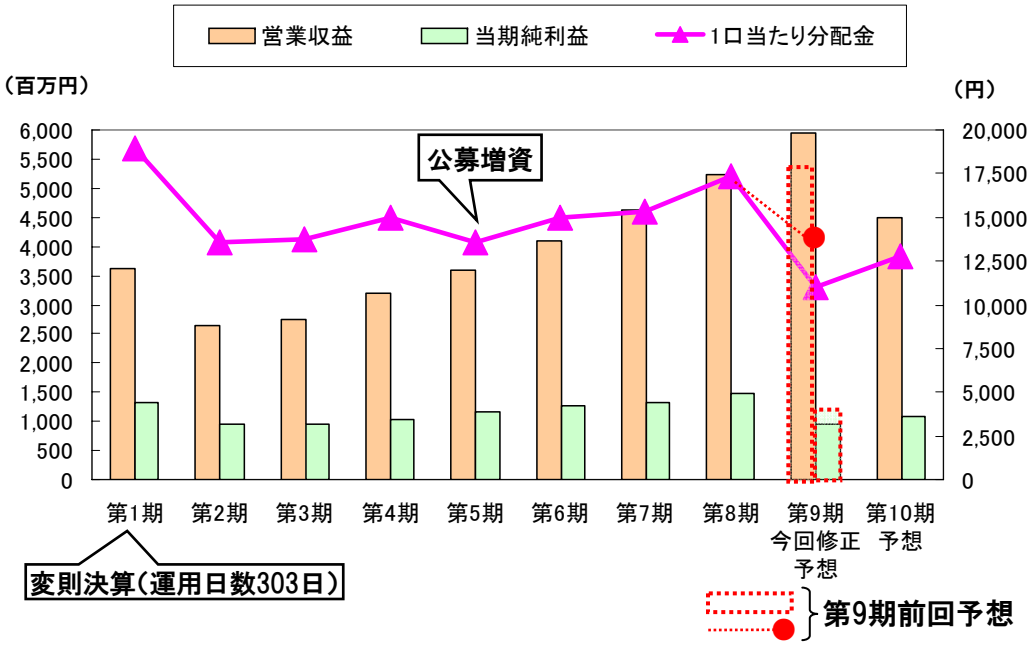
返済期限分散(第9期末予定)



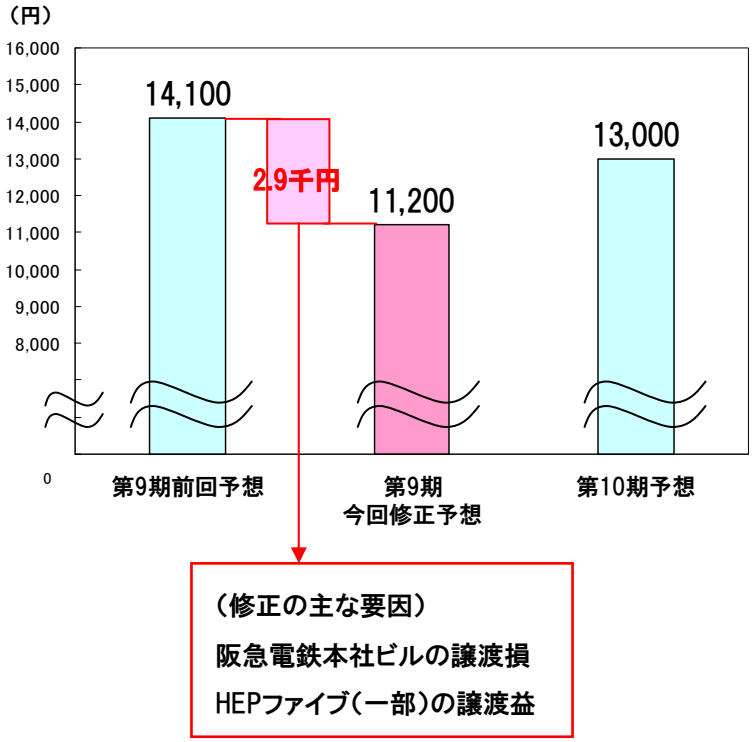
4. 運用状況の予想

Hankyu REIT

●営業収益、当期純利益、1口当たり分配金の推移



●1口当たり予想分配金の差異要因



第9期予想分配金は下方修正となるものの、第10期以降の分配金とポートフォリオ・クオリティーの維持を重視し、中長期的・持続的な成長へ繋げていく

（ご参考）

譲渡予定価格と平成21年5月31日現在の帳簿価額の差額

阪急電鉄本社ビル	△1,005百万円
HEPファイブ（一部）	640百万円
合計	△365百万円

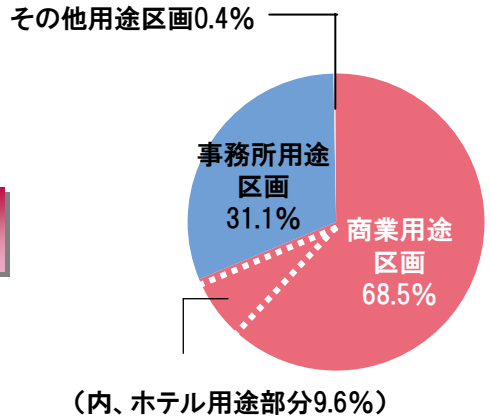
※上記予想は、平成21年11月6日に開催予定の第5回投資主総会において、運用報酬4（譲渡報酬）を廃止する内容の規約の改正案が承認され、運用報酬4（譲渡報酬）が廃止されることを前提としている

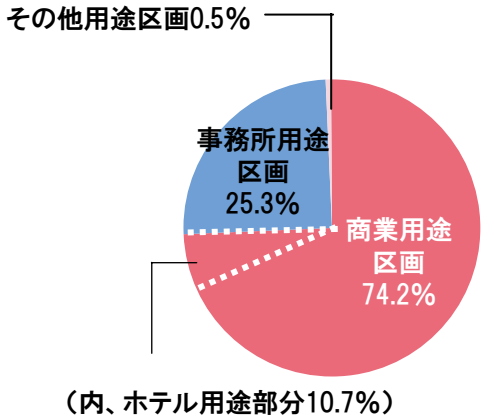
5. ポートフォリオの状況

Hankyu REIT

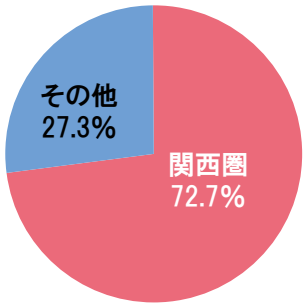
第8期末	譲渡後（予想）
取得資産総額： 1,348.1億円	取得資産総額： 1,213.0億円
総物件数： 16物件	総物件数： 15物件
PML： 2.9%	PML： 3.1%

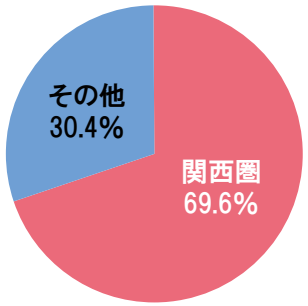
用途区画別
投資比率（注1）





地域別
投資比率（注2）





（注1）取得価格により算定（複数の用途区画を有する物件はいずれも第8期の賃料収入及び共益費収入により按分）
（注2）取得価格により算定