Hankyu REIT

阪急リート投資法人

運用状況報告会資料

平成21年11月6日

阪急リート投資法人
http://www.hankyu-reit.jp

Hankyu 阪急リート投信株式会社
http://www.hankyu-rt.jp

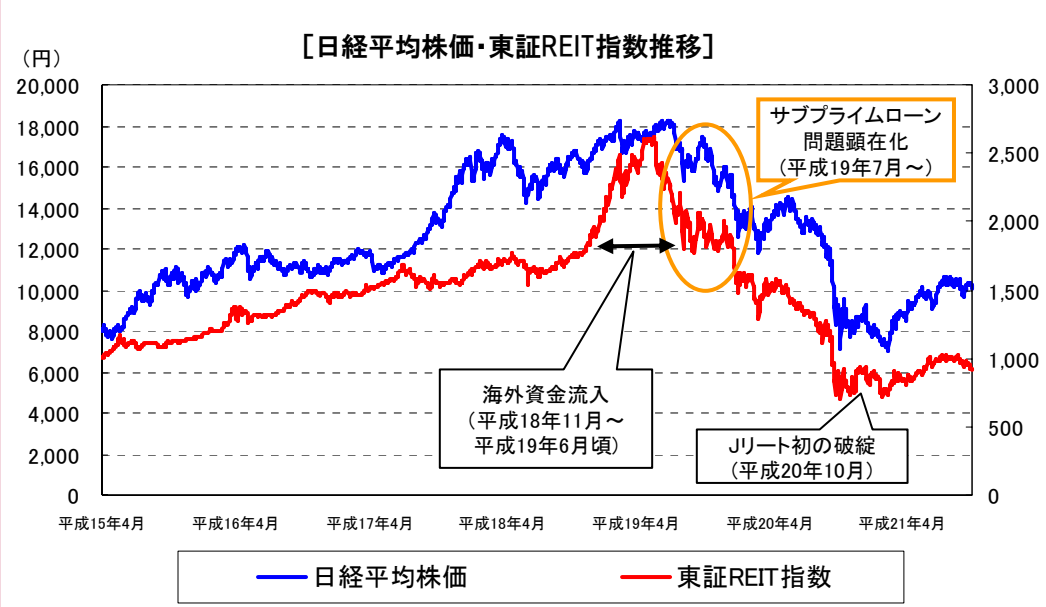
目次

1. 外部環境の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
2. 阪急リートの課題と対応策・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
3. 外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
4. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
5. 規約の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
6. 参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

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。
また、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、投資家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）にお問い合せくださるようお願いいたします。

1. 外部環境の状況

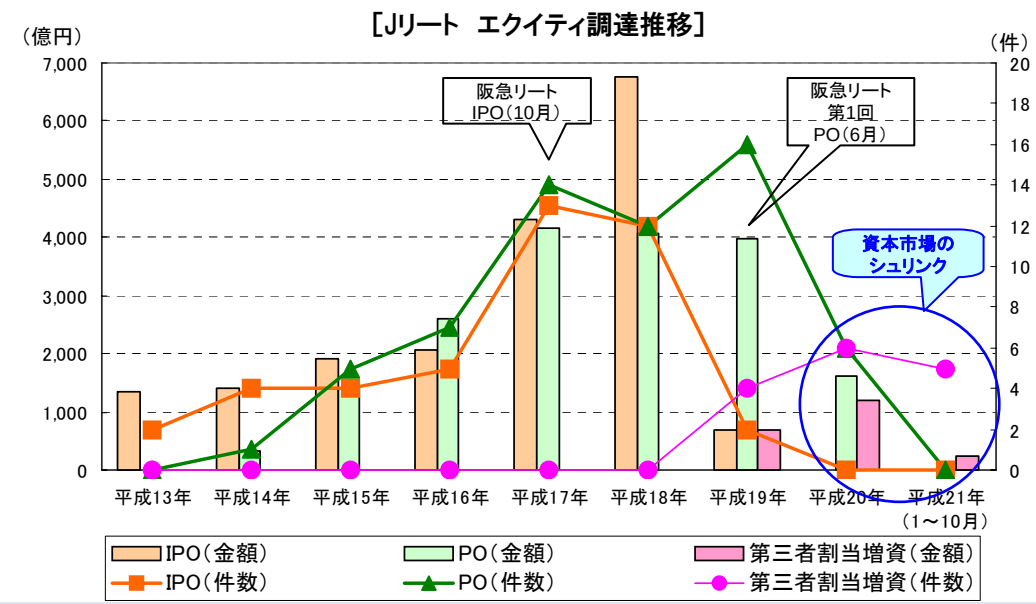
1-1. 資本市場



(最近の概況)

サブプライムローン問題顕在化後、日経平均株価・東証REIT指数共に大きく下落

平成21年4月以降、いずれも回復傾向にあったが、直近は軟調な動き



(最近の概況)

資本市場の急速な悪化により、Jリートにおけるlpo(新規公開)は平成19年10月以降なく、PO(公募増資)は平成20年8月以降1年3ヶ月間途絶えていた

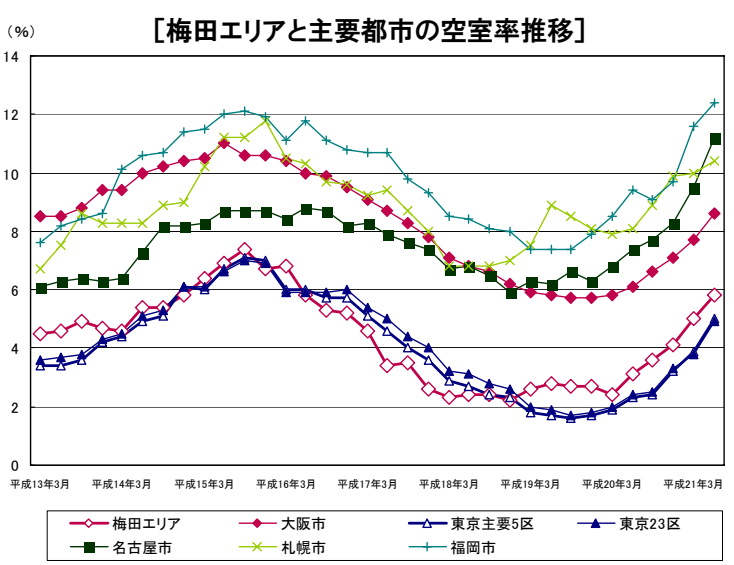
平成21年10月16日に日本アコモデーションファンド投資法人が発行決議

1-2. 不動産市場・小売販売動向

不動産市場

経済環境の悪化により、賃料収入低下・空室率上昇が継続

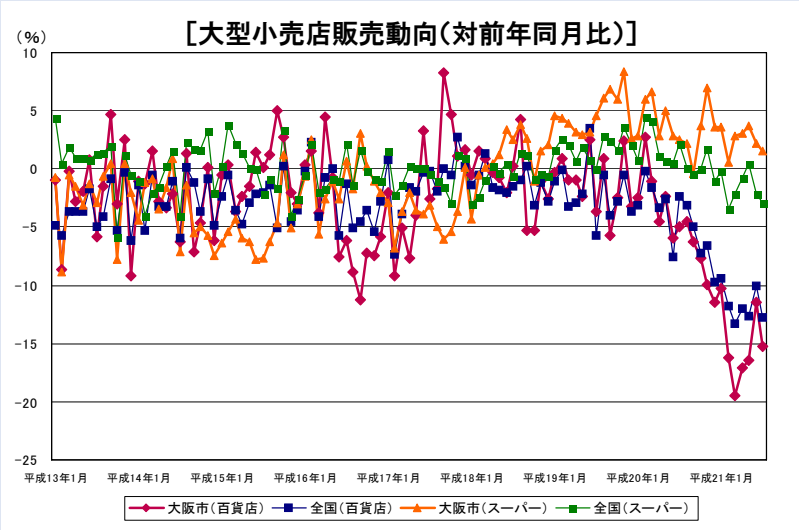
商業地の公示価格は平成21年に下落に転じ、鑑定評価額も低下傾向
ただし優良物件の市場価格は下げ止まり傾向へ



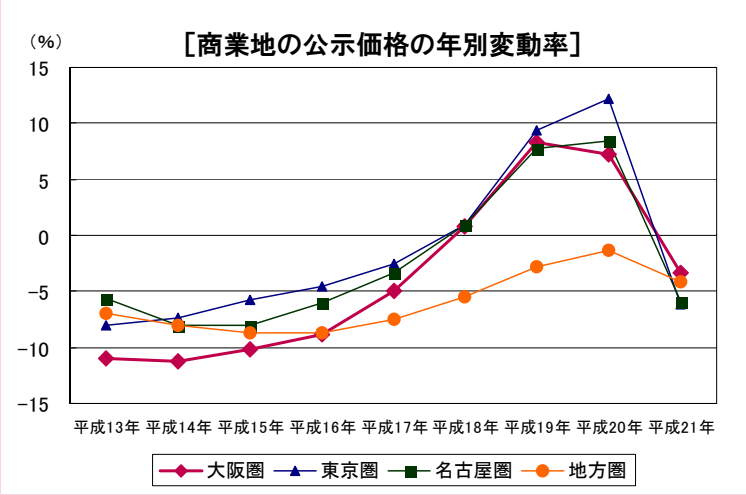
出所：シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」

小売販売動向

高額商品が低迷する一方で、生活必需品・低価格品は堅調に推移
一般的に郊外ショッピングセンターに比し、都市近郊型商業施設（ネイバーフッド型等）の売上が安定推移



出所：経済産業省「商業動態統計調査」



出所：国土交通省「地価公示　平成13年～平成21年の公示価格年別変動率及び都道府県別変動率」
（注）都道府県別変動率より商業地データを抽出の上作成

2. 阪急リートの課題と対応策

2-1. 阪急リートの課題と対応策

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

上場以来
着実に利益成長し、安定的に分配実施
着実な外部成長により、質の高いポートフォリオを構築

課題と対応策

外部環境の急速な悪化により、財務面及び内部成長面での課題が顕在化

【財務面における課題】
- 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

【対応策】

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

【内部成長面における課題】
- 個人消費低迷による一部商業施設の売上高減少

【対応策】

オペレーショナル・マネジメントによる「鮮度」維持向上で全館売上高の維持向上を図る ※P19～P24参照

2-2. 阪急電鉄本社ビル・HEPファイブ一部譲渡

Hankyu REIT

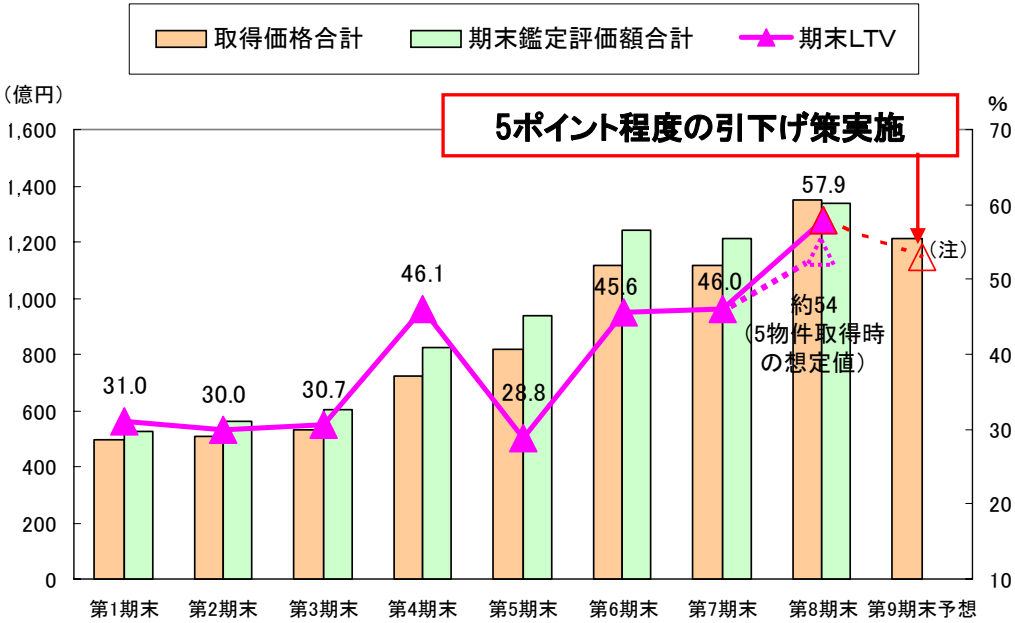
物件名称	阪急電鉄本社ビル	HEPファイブ（一部）	合計
特定資産の種類（持分割合）	不動産信託受益権	不動産信託受益権（準共有持分50%）の10%（注1）	
譲渡資産の取得日	平成20年5月16日	平成17年2月1日	
譲渡価格	10,200百万円	2,870百万円	13,070百万円
鑑定評価額（価格時点）	10,200百万円（平成21年9月30日）	2,800百万円（平成21年9月30日）	13,000百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
帳簿価額（注2）	11,205百万円	2,230百万円	13,435百万円
合意書締結日	平成21年10月27日	平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

2-3. 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

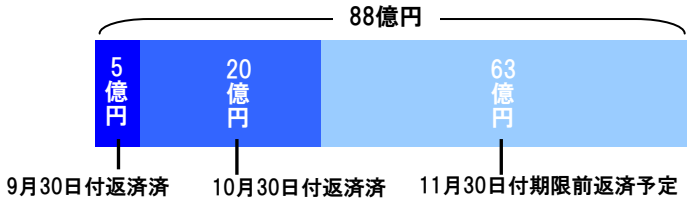
＊LTV＝（借入金額＋敷金・保証金－敷金・保証金見合い現預金）
÷（資産総額（※）－敷金・保証金見合い現預金）
※鑑定評価調整ベース

●譲渡実施後の財務状況

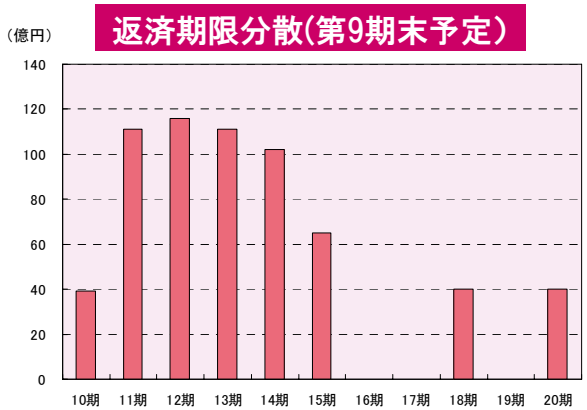
	第8期末	第9期末予定	増減
有利子負債	712億円	624億円	△88億円
敷金・保証金活用額	92億円	52億円	△40億円
合　計	804億円	676億円	△128億円
長期・固定比率	80.8%	92.1%	11.3pt

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

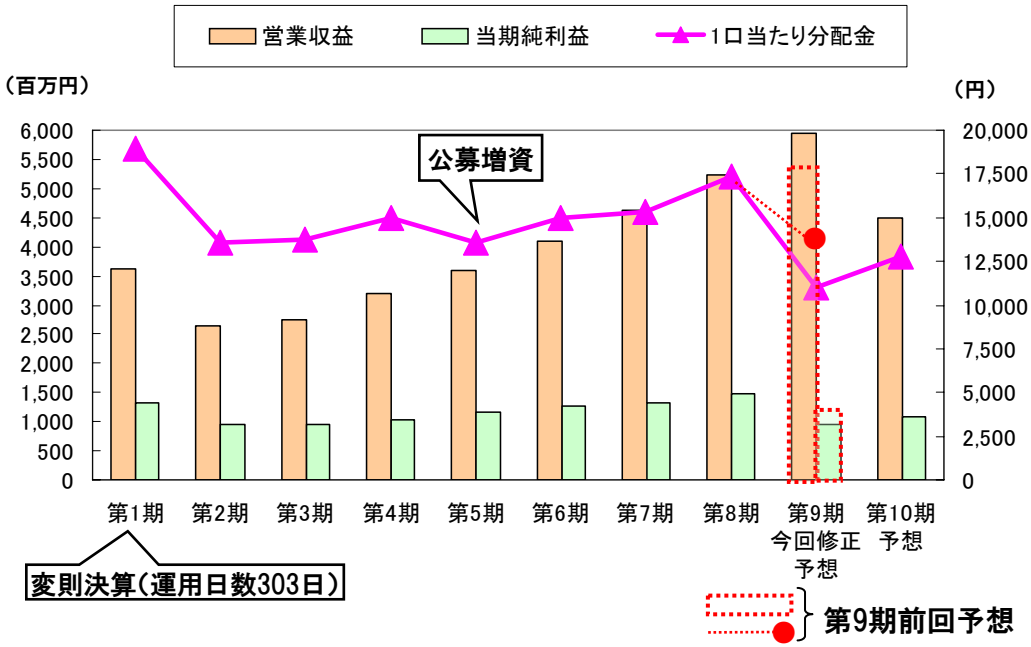


返済期限分散(第9期末予定)

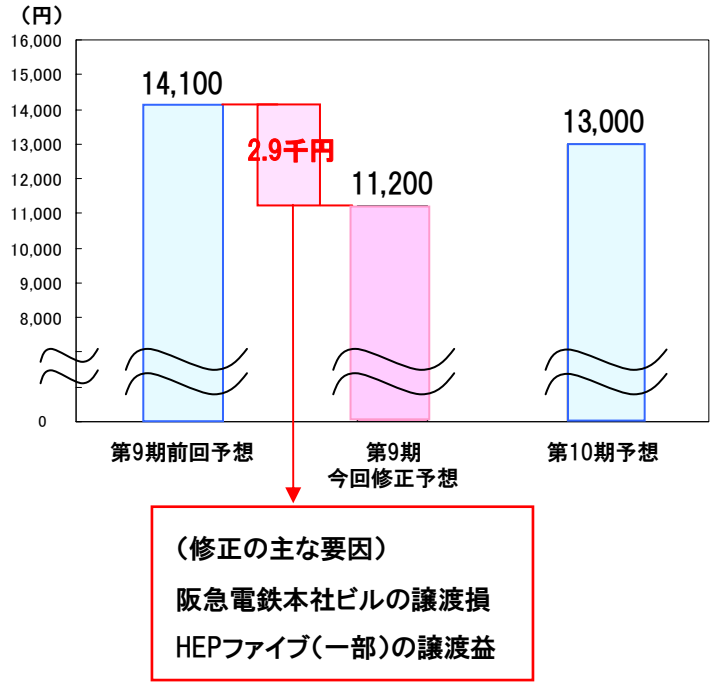


2-4. 運用状況の予想

●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）

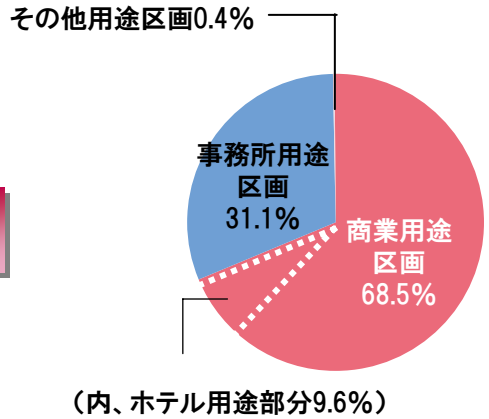
譲渡予定価格と平成21年5月31日現在の帳簿価額の差額

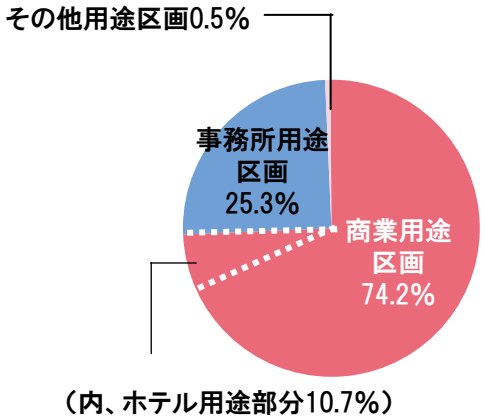
阪急電鉄本社ビル	△1,005百万円
HEPファイブ（一部）	640百万円
合計	△365百万円

2-5. ポートフォリオの状況

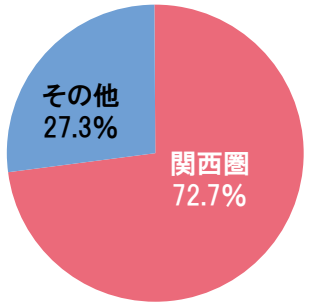
	第8期末	譲渡後（予想）
取得資産総額：	1,348.1億円	1,213.0億円
総物件数：	16物件	15物件
PML：	2.9%	3.1%

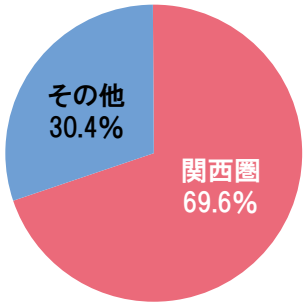
用途区画別
投資比率（注1）





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

3. 外部成長戦略

3-1. アクイジション戦略と投資対象

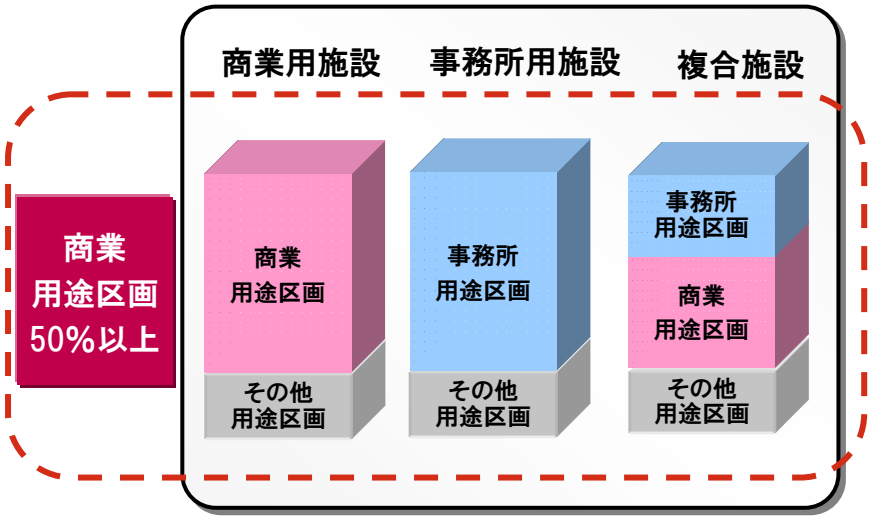
アクイジション戦略

- 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・マネジメントまでを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

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10%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

ららぽーと甲子園（敷地）

取得価格	：	7,350百万円
取得日	：	平成21年1月22日

所在地	：	兵庫県西宮市甲子園八番町1番100号

敷地面積	：	126,052.16㎡	（注1）
延床面積	：	394.88㎡	（注2）
階数	：	地上2階建	（注2）
竣工年月	：	昭和56年4月	（注2）

物件特性：

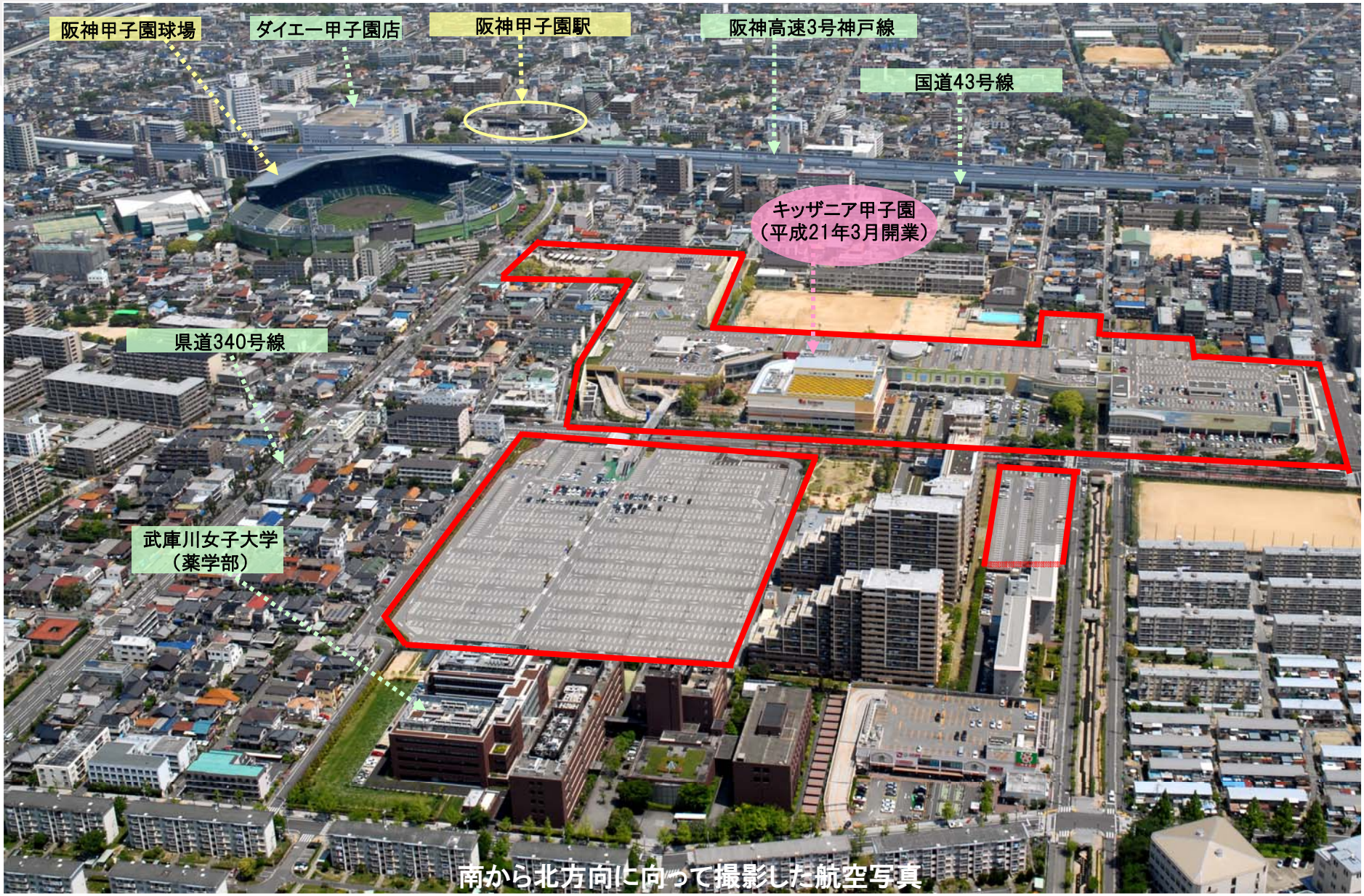
- 「ららぽーと」の関西初大規模ショッピングセンターの敷地（従前は阪神パーク等の敷地）阪神甲子園球場に隣接
- 阪神間を代表するベッドタウン兵庫県西宮市に立地高密度な人口、高所得という豊潤な商圏を後背とした希少性のある大規模画地
- キッザニア甲子園の開業（平成21年3月・関西初）

キッザニア甲子園
〈平成21年3月開業〉

（注1）当該面積のうち、商業施設の敷地部分は86,124.96㎡で、その他は駐車場の敷地部分
（注2）駐車場管理棟部分 平成16年10月に改装済み
（商業施設の建物は三井不動産株式会社が保有）

3-2. 第8期取得物件① 「ららぽーと甲子園（敷地）」

Hankyu REIT



南から北方向に向って撮影した航空写真

3-2. 第8期取得物件②

ラグザ大阪

取得価格	：	5,122百万円
取得日	：	平成21年1月22日

所在地	：	大阪市福島区福島五丁目6番16号

敷地面積	：	5,678.87㎡	（注1）
延床面積	：	40,674.12㎡	（注2）
賃貸可能面積	：	30,339.91㎡	
階数	：	地下2階付24階建	
竣工年月	：	平成11年2月	

物件特性：

●ホテル（ホテル阪神）・オフィス・レストラン街で構成される西梅田・福島エリアのランドマーク的な大規模複合施設

●ホテル阪神は阪急阪神ホテルズが運営し、天然温泉が利用できる客室289室を有するシティホテル

（注1）他の区分所有者の所有部分1,204.93㎡と借地部分320.49㎡を含む
本投資法人の取得部分は4,153.45㎡
（注2）本物件の建物全体に係る面積（本投資法人取得部分は約81.8%）

難波阪神ビル

取得価格	：	4,310百万円
取得日	：	平成21年1月22日

所在地	：	大阪市中央区難波四丁目7番14号

敷地面積	：	971.61㎡
延床面積	：	9,959.01㎡
賃貸可能面積	：	9,959.01㎡ （6,456.88㎡）（注）
階数	：	地下2階付11階建
竣工年月	：	平成4年3月

物件特性：

●難波エリアの中心に位置する来店型オフィス主体の複合施設

●難波エリアは梅田エリアに次ぐ関西有数の商業地域で、心斎橋と共に繁華街「ミナミ」を形成

●阪神なんば線開通（平成21年3月）により神戸・奈良の中間地として交通利便性が向上

（注）括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積

3-2. 第8期取得物件② ラグザ大阪と「梅田」エリア

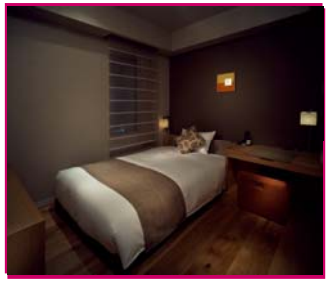
Hankyu REIT

3-2. 第8期取得物件② 難波阪神ビルと「難波」エリア

Hankyu REIT

3-2. 第8期取得物件③

ホテルグレイスリー田町



取得価格	：	4,160百万円
取得日	：	平成20年12月25日

所在地	：	東京都港区芝浦三丁目8番1号

敷地面積	：	1,724.01㎡	
延床面積	：	4,979.95㎡	（注）
賃貸可能面積	：	4,943.66㎡	
階数	：	地上11階建	
竣工年月	：	平成20年9月	

物件特性：

●ワシントンホテルチェーンのハイグレードブランド「ホテルグレイスリー」の新築ビジネスホテル
全室15㎡以上・全216室、宿泊者専用ラウンジを有する

●芝浦工業大学芝浦キャンパス跡地の再開発プロジェクト「芝浦RENASITE(ルネサイト)」(平成21年5月街開き)のホテル街区

リッチモンドホテル浜松

取得価格	：	2,100百万円
取得日	：	平成21年1月22日

所在地	：	浜松市中区元城町218番地の1

敷地面積	：	1,264.43㎡
延床面積	：	6,995.33㎡
賃貸可能面積	：	6,995.33㎡
階数	：	地上11階建
竣工年月	：	平成14年9月

物件特性：

●浜松市の主要道に面し、浜松市役所の近隣に立地する、視認性・景観性に優れたビジネスホテル

●17.6㎡と広く明るいシングルルーム中心の全218室とレストラン・カフェにて構成され、近隣ホテルより上級の施設グレードによる高い競争力を保有

（注）駐車場を含む

4. 内部成長戦略

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

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

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
- 阪急阪神ビルマネジメント株式会社

・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

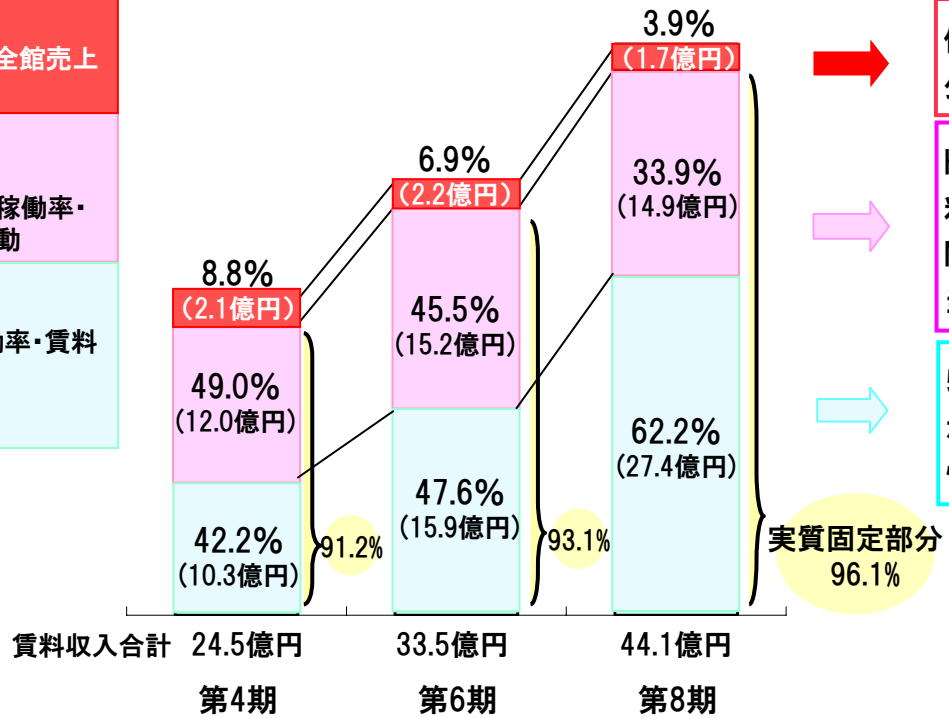
4-2. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

Hankyu REIT

賃料体系別収入比率と変動要因

変動賃料テナント
- ＜変動部分＞ 主にHEPファイブ、NU chayamachiの全館売上高により変動
- ＜固定部分＞ 主にHEPファイブ、NU chayamachiの稼働率・賃料水準により変動

固定賃料テナント
- 残る14物件の稼働率・賃料水準により変動



＜第8期の状況＞

- 個人消費低迷等による全館売上高減少に伴い当該賃料収入減少
- HEPファイブでは新規テナントに固定賃料重視の賃料体系導入するも、NU chayamachiの稼働率低下等により、当該賃料収入は若干減少
- 5物件取得により当該賃料収入が増加ポートフォリオ全体の賃料収入の安定性向上

新規5物件取得により

- ・長期・固定賃料体系の物件増加 → 賃料収入安定効果（実質固定部分比率　第6期 93.1% → 第8期 96.1%）
- ・ポートフォリオが拡大 → HEPファイブ、NU chayamachiの全館売上高の変動が、全体の賃料収入へ与えるインパクト低下

都市型・都市近郊型商業施設、大型オフィスビル中心で、景気低迷下においても比較的安定した収入を計上可能

4-3. 保有16物件の賃料体系と現況（第8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	歩合賃料 （固定＋変動）	売上高減少により変動賃料は減少するも、固定賃料の増加により、賃料収入維持 第6・7期におけるテナント入替時に、固定賃料重視の賃料体系を導入したことが奏功
NU chayamachi	歩合賃料 （固定＋変動）	売上高減少及び稼働率低下により賃料収入減少 有力物販・サービス系の新規テナントのリーシング実現

＜長期・固定賃料体系中心＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
北野阪急ビル	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	一部飲食テナントの退去により稼働率低下するもホテル部分等により賃料収入は安定的 施設コンセプトの明確化及びテナント構成の再構築を検討中
デュー阪急山田	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	阪急電鉄千里線・大阪モノレール山田駅直結という、千里エリア交通結節点に立地 全館売上高前年同期比100.4%、稼働率開業以来100%維持等、好調に推移
高槻城西ショッピングセンター	長期・固定賃料	コーナン商事㈱への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的 大阪のベッドタウンの一つである高槻市に立地する生活必需型商業施設
ニトリ茨木北店（敷地）	長期・固定賃料	㈱ニトリへの事業用定期借地権設定契約による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
コーナン広島中野東店（敷地）	長期・固定賃料	コーナン商事㈱への事業用定期借地権設定契約による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
阪急電鉄本社ビル	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
ホテルグレイスリー田町	長期・固定賃料	藤田観光㈱への長期賃貸借のため賃料収入は安定的 「グレイスリー」ブランドと当該ホテルの認知度向上に加え、大学及びオフィス棟オープンにより客室稼働率の安定化が見込まれる
ららぽーと甲子園（敷地）	長期・固定賃料	三井不動産㈱への事業用定期借地権設定契約による長期賃貸借のため賃料収入は安定的 阪神間を代表するベッドタウンである西宮市に立地し、平成21年3月にキッザニア甲子園が開業（関西初）
ラグザ大阪	長期・固定賃料	阪神電気鉄道㈱への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的
リッチモンドホテル浜松	長期・固定賃料	アールエヌティーホテルズ㈱への固定型マスターリース方式(注)による長期賃貸借のため賃料収入は安定的 浜松市内エリア内での客室稼働率は上位を維持している

（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

＜固定賃料体系中心＞

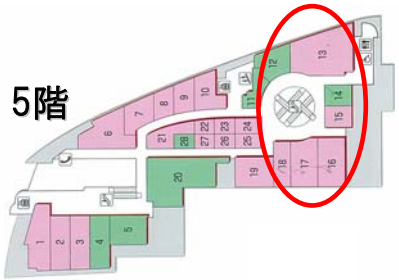
物件名称	主な賃料体系	現　況
上六Fビルディング	固定賃料	低下した稼働率の上昇を図るべく空室のリーシングに注力中
スフィアタワー天王洲	固定賃料	JAL関連テナント等退去による空室のリーシングについて、新規テナント誘致、館内テナント増床により、稼働率は98.4%（平成21年7月31日現在）まで回復
汐留イーストサイドビル	固定賃料	平成20年9月に館内テナントの増床により稼働率100%を実現するが、オフィス賃貸市場低迷下、引き続きテナント満足度向上に注力
難波阪神ビル	固定賃料	景気低迷による来店型オフィステナントの一部退去により稼働率低下 阪神なんば線開通は繁華性の高い難波エリアにとって追い風

4-4. オペレーショナル・マネジメントの取組み①

Hankyu REIT

HEP ファイブ **開業10周年記念における取り組み**　テナント館内移転及び新規テナント誘致の実現

- 商業施設としての「鮮度」維持・向上
- フロアコンセプト明確化による、買い回り性向上、店舗間の相乗効果
- 新規テナントに「固定＋変動」賃料体系導入



ギャル系フロア

10代後半～20代前半女性をターゲットにしたテナントを館内移転、フロアの訴求力を高める

メンズ系フロア

旧1区画を6分割しメンズファッション系店舗の誘致により新規顧客の取り込みを図る

雑貨・キャラクターフロア

単品はもちろん、洋服に1点プラスできる価格帯の店舗誘致によるフロア間の相乗効果

トレンドフロア

流行に敏感な顧客をターゲットに、トレンディーなセレクトショップ系店舗を誘致

「第11回ディベロッパー大賞＆テナント大賞」(主催 繊研新聞社)にて、
テナントが選んだディベロッパー賞にて、「ES賞」受賞　(ES:Employee Satisfaction　従業員満足)

「従業員満足度が顧客満足度に強い影響を与えるという」認識のもと、毎年テナント満足度調査を実施
案内サインの改良・トイレの改装などテナントからの要望事項を実践し、満足度向上に注力中

4-4. オペレーショナル・マネジメントの取組み②

Hankyu REIT

デュー阪急山田

「第15回大阪・心ふれあうまちづくり賞」
大阪府知事賞受賞（阪急山田駅及びデュー阪急山田）

安全で快適に暮らせる福祉的な配慮がなされた「すべての人にやさしいまちづくり」の模範となる都市施設等を表彰する最上位の賞

〈当該施設と駅を結ぶ連絡通路〉

〈当該施設内の多目的トイレ（オストメイト※対応）〉

※病気や事故で、人工肛門や人工膀胱を設けた人のこと

NU chayamachi
北野阪急ビル

キャンドルナイト（梅田エリアのイベント）への参画

NU chayamachiに加えて、北野阪急ビル（DD HOUSE）も参加
梅田エリアでの認知度・回遊性を高め、集客力向上を図る

〈NU chayamachi〉

〈北野阪急ビル〉

スフィアタワー天王洲

≪テナントリーシング実現≫

JALグループ等退去による空室（約10,500㎡）のリーシングに成功
入居テナントの平均賃料（共益費込み）は退去テナント比＋6.8%

	稼働率	当該期中のテナント入退去状況	
		退去	入居・増床
第6期末	97.8%	―	―
第7期末	80.8%	約7.5フロア	約3フロア
第8期末	86.6%	約3フロア	約4.5フロア
平成21年7月31日現在	98.4%	―	約3フロア
合計	―	約10.5フロア	約10.5フロア

●新規テナントの属性
電子部品機器販売、ソフトウェアサービス、食品メーカー、総合医療機器販売等

●リーシング実現のポイント
・オフィス仲介業者とのリレーション強化
・AM会社、PM会社一体となっての対応
・物件内覧会等の実施
・共用部リニューアル工事実施による物件価値向上

5. 規約の変更

5. 規約の変更

変更の考え方

●資産運用報酬体系について、成熟期型への転換
⇒中長期的・持続的な成長への対応、より安定的な分配実施のため

●法令改正や社会的な要請への対応
⇒投資証券の電子化、特定合併への対応、地球温暖化対策の推進等

主な変更内容

●資産運用報酬規定の見直し

項目	改定前	改定後	備考
運用報酬1 （総資産額連動報酬）	前期末総資産額×0.35%（年率）	前期末総資産額×0.35%（年率）	変更なし
運用報酬2 （利益連動報酬）	税引前・報酬2控除前利益×5%	税引前・報酬2控除前利益×5%	変更なし
運用報酬3 （取得報酬）	取得価格×0.7% （関係当事者からの取得は0.5%）	取得価格×0.5%	報酬率を0.5%に一本化
運用報酬4 （譲渡報酬）	譲渡価格×0.7%	―	廃止

●投資証券等の電子化への対応による条項の変更

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行に対応するもの

●特定合併による負ののれんの発生益が生じた場合の条項の新設

租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する特定合併による負ののれんの発生益が生じた場合の「配当可能利益の額」の計算の特例規定等の調整措置が講じられたことに伴い、必要な条項の新設を行うもの

●資産運用の対象とする資産の種類に関する変更

今後、地球温暖化対策の推進に係る法律に基づく算定割当量や排出権等の取得が必要となる場合に備えるもの

6. 参考資料

6-1. 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7期（運用日数183日）自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		第8期（運用日数182日）自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		増減
	金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)	
1．営業収益	4,638	100.0	5,243	100.0	604
賃貸事業収入	4,638		5,243		
2．営業費用	2,984	64.3	3,236	61.7	252
賃貸事業費用	2,612		2,858		
資産運用報酬	280		287		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	16		15		
一般事務委託報酬	29		28		
会計監査人報酬	7		8		
その他営業費用	34		33		
営業利益	1,654	35.7	2,006	38.3	352
3．営業外収益	8	0.2	6	0.1	△ 2
受取利息	7		4		
その他営業外収益	1		1		
4．営業外費用	351	7.6	528	10.1	176
支払利息	342		497		
融資関連費用	9		28		
その他	―		1		
経常利益	1,311	28.3	1,484	28.3	172
税引前当期純利益	1,311		1,484		
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	1,310	28.2	1,482	28.3	172
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,310		1,482		

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科 目	第7期	第8期	増減
	金 額	金 額	金 額
当期未処分利益	1,310,240	1,482,972	172,732
分配金の額	1,310,206	1,482,971	172,764
（1口当たり分配金（円））	(15,342)	(17,365)	(2,023)
次期繰越利益	33	1	△31

6-2. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科 目	第7期（平成20年11月30日現在）		第8期（平成21年5月31日現在）		増減
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)	金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	8,987	7.5	10,197	7.1	1,209
現金及び預金	2,548		1,357		
信託現金及び信託預金	6,033		7,890		
営業未収入金	25		10		
預け金	335		348		
未収還付法人税等	0		0		
未収消費税等	―		436		
前払費用	44		153		
繰延税金資産	0		0		
Ⅱ 固定資産合計	110,757	92.5	133,928	92.9	23,170
1．有形固定資産					
建物	2,711		2,640		
構築物	409		393		
工具器具備品	7		6		
土地	7,938		7,938		
信託建物	34,438		42,670		
信託構築物	595		658		
信託機械装置	306		335		
信託工具器具備品	38		41		
信託土地	63,327		78,225		
有形固定資産合計	109,772	91.7	132,909	92.2	23,136
2．無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	5		4		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	965	0.8	965	0.7	△0
3．投資その他の資産					
長期前払費用	9		43		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	19	0.0	53	0.0	34
資産合計	119,745	100.0	144,125	100.0	24,379

科 目	第7期（平成20年11月30日現在）		第8期（平成21年5月31日現在）		増減
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)	金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	16,655	13.9	15,646	10.9	△1,009
営業未払金	382		595		
短期借入金	15,100		13,700		
未払配当金	8		11		
未払費用	96		252		
未払法人税等	0		0		
未払消費税等	128		21		
前受金	385		523		
預り金	0		0		
１年以内返済予定預り敷金保証金	94		94		
1年以内返済予定信託預り敷金保証金	458		445		
Ⅱ 固定負債合計	46,434	38.8	71,651	49.7	25,216
長期借入金	33,100		57,500		
預り敷金保証金	1,883		1,835		
信託預り敷金保証金	11,451		12,315		
負債合計	63,090	52.7	87,297	60.6	24,207
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	46.2	55,344	38.4	
Ⅱ 剰余金合計	1,310	1.1	1,482	1.0	
当期未処分利益	1,310		1,482		
純資産合計	56,655	47.3	56,827	39.4	172
負債・純資産合計	119,745	100.0	144,125	100.0	24,379

6-3. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第7期	第8期	備　考
運用日数	183日	182日	第7期:平成20年　6月1日～平成20年11月30日 第8期:平成20年12月1日～平成21年 5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.1%	1.1%	経常利益/｛(期首総資産額＋期末総資産額)/2｝
（年換算）	2.2%	2.3%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.3%	2.6%	当期純利益/｛(期首純資産額＋期末純資産額)/2｝
（年換算）	4.6%	5.2%	運用日数により算出
期末純資産比率	47.3%	39.4%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	46.0% (50.1%)	57.9% (58.0%)	(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	40.3%	49.4%	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）	7.5倍	6.3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）	2,954百万円	3,516百万円	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）	2,237百万円	2,614百万円	当期純利益＋減価償却費

6-4. ポートフォリオ一覧（第8期末時点）

Hankyu REIT

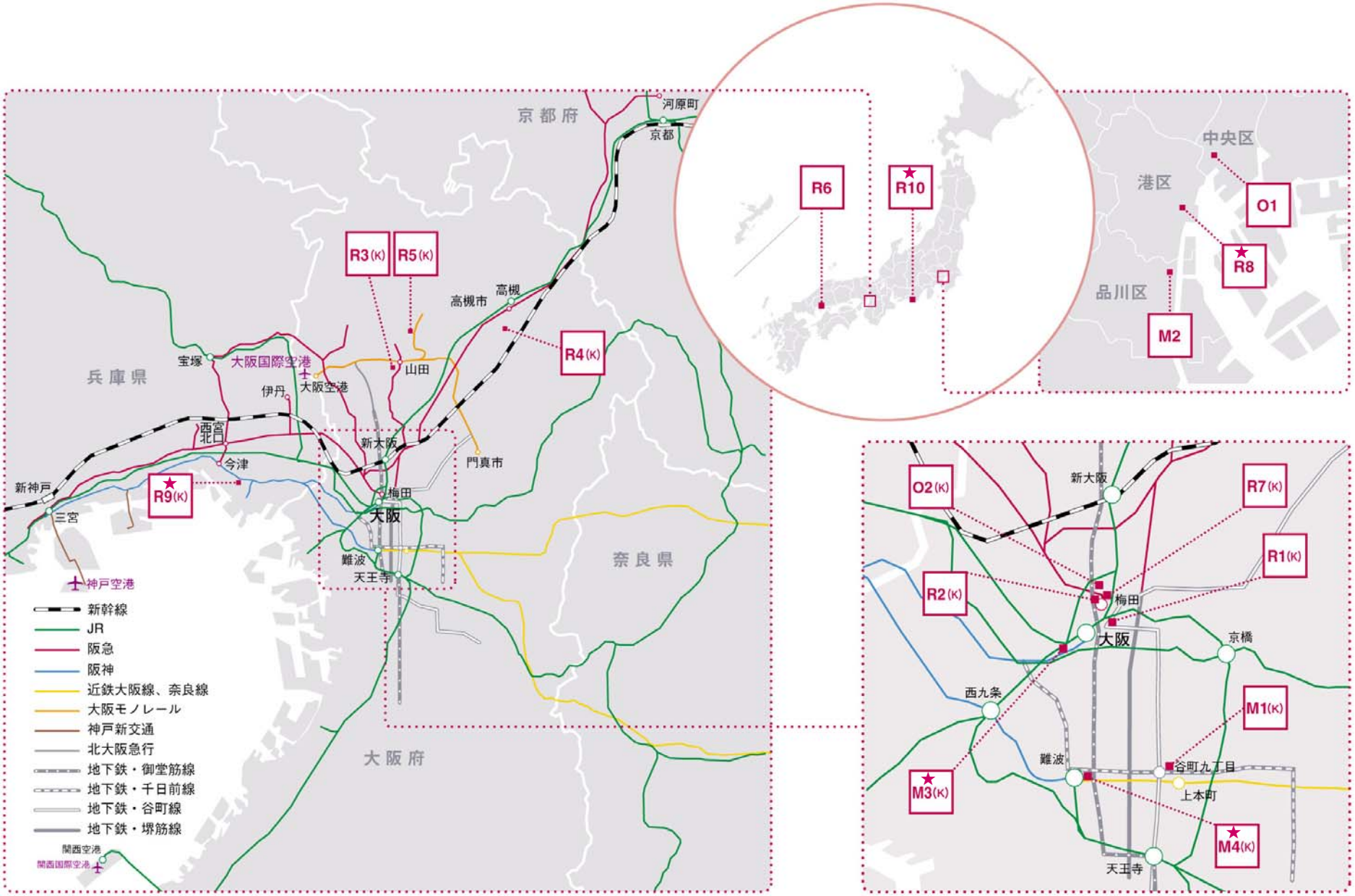
平成21年5月31日現在

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50%相当）	大阪市北区	平成10年11月	10.6	22,633.48 (10,567.67)	100.0% (100.0%)	1 (141)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	17.1 %	28,350	4.4%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	24.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (93.0%)	1 (21)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	5.7 %	7,520	5.5%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	5.7	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	5.1 %	7,210	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	6.2	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	6.4 %	8,106	5.5%
	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	1.0 %	1,346	7.4%
	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	—	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	1.6 %	2,060	6.8%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	3.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (93.4%)	1 (65)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	14.3 %	17,500	4.6%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	0.7	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.1 %	4,110	5.1%
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	兵庫県西宮市	—	—	126,052.16	100.0%	1	6.0%	平成21年1月22日	7,350	5.5 %	7,090	4.9%
	R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成14年9月	6.8	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.6 %	2,091	5.8%
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成19年8月	1.8	9,311.32	100.0%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	14.1 %	17,500	4.5%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	16.8	27,369.37	100.0%	1	3.4%	平成20年5月16日	11,200	8.3 %	10,500	4.7%
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	15.8	4,611.82	87.5%	10	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.2 %	2,660	5.9%
	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	平成5年4月（注6）	16.2	8,807.72	86.6%	25	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.0 %	8,976	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	10.3	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	3.8 %	4,920	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	17.3	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (80.9%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.2 %	4,030	5.3%
ポートフォリオ合計					9.4	371,269.72 (342,057.26)	99.5% (98.5%)	78 (318)	2.9%	—	134,816	100.0 %	133,969	4.9%

（注1）本投資法人が保有する物件を次の施設及び地域毎に分類し番号を付したもの
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、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、ららぽーと甲子園（敷地）は、商業施設の敷地部分86,124.96㎡、駐車場の敷地部分39,927.2㎡の合計
（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
（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）、コーナン広島中野東店（敷地）及びららぽーと甲子園（敷地）についてはDCF法による割引率）　合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート
（注6）事務所・店舗部分の竣工年月

6-5. ポートフォリオ・マップ ①（第8期末時点）

Hankyu REIT



★は第8期取得物件

関西圏

R1(K) HEPファイブ

R7(K) NU chayamachi

O2(K) 阪急電鉄本社ビル

R2(K) 北野阪急ビル

R3(K) デュー阪急山田

R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

R5(K) ニトリ茨木北店（敷地）

R9(K) ららぽーと甲子園（敷地）★

M1(K) 上六Ｆビルディング

M3(K) ラグザ大阪★

M4(K) 難波阪神ビル★

★は第8期取得物件

その他

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★

R10 リッチモンドホテル浜松★

O1 汐留イーストサイドビル

M2 スフィアタワー天王洲

鑑定CAPレート上昇及び鑑定標準化賃料低下(一部物件)等により鑑定評価額が低下

(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	第5期末	CAPレート	第6期末	CAPレート	第7期末	CAPレート	第8期末	CAPレート	第8期末貸借対照表計上額	取得価格
HEPファイブ(準共有持分50%相当)	26,600	4.7%	28,400	4.5%	29,900	4.2%	31,200	4.1%	31,600	4.1%	31,600	4.1%	30,900	4.2%	28,350	4.4%	22,304	23,100
北野阪急ビル	8,130	6.1%	8,360	5.9%	8,570	5.6%	8,990	5.4%	9,260	5.2%	9,020	5.2%	8,280	5.3%	7,520	5.5%	7,872	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%	7,780	5.3%	7,720	5.3%	7,760	5.3%	7,210	5.5%	6,478	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%	8,362	5.2%	8,376	5.2%	8,222	5.3%	8,106	5.5%	8,314	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%	3,010	5.5%	3,010	5.5%	2,850	5.7%	2,660	5.9%	2,993	2,980
ニトリ茨木北店(敷地)	—	—	1,324	7.0%	1,331	7.0%	1,346	7.0%	1,408	7.4%	1,401	7.4%	1,388	7.4%	1,346	7.4%	1,340	1,318
コーナン広島中野東店(敷地)	—	—	—	—	2,210	6.0%	2,230	6.0%	2,230	6.3%	2,220	6.3%	2,170	6.5%	2,060	6.8%	2,280	2,175
NU chayamachi	—	—	—	—	—	—	19,800	4.2%	20,500	4.2%	20,300	4.2%	19,500	4.3%	17,500	4.6%	18,788	19,300
スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)	—	—	—	—	—	—	—	—	9,603	4.5%	10,230	4.4%	10,230	4.5%	8,976	4.7%	9,279	9,405
汐留イーストサイドビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,100	4.3%	18,800	4.4%	17,500	4.5%	19,139	19,025
阪急電鉄本社ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,200	4.4%	10,900	4.5%	10,500	4.7%	11,205	11,200
ホテルグレイスリー田町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,110	5.1%	4,248	4,160
ラグザ大阪	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,920	5.9%	5,313	5,122
ららぽーと甲子園(敷地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,090	4.9%	7,749	7,350
難波阪神ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,030	5.3%	4,422	4,310
リッチモンドホテル浜松	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,091	5.8%	2,139	2,100
合　計	52,501	5.3%	56,200	5.1%	60,407	4.9%	82,321	4.7%	93,753	4.6%	124,177	4.5%	121,000	4.6%	133,969	4.9%	133,870	134,816

(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)、コーナン広島中野東店(敷地)及びららぽーと甲子園(敷地)についてはDCF法による割引率)　合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート

6-7. 借入金明細（第8期末時点）

Hankyu REIT

平成21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	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.13750%	H20.9.30	H21.9.30	1.0	0.3	変動	無担保・無保証
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.10909%	H20.10.31	H21.10.30	1.0	0.4		
	中央三井信託銀行	500	1.10909%	H20.10.31	H21.10.30	1.0	0.4		
	みずほコーポレート銀行	1,000	1.33583%	H21.1.21	H22.1.21	1.0	0.6		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.48583%	H21.1.21	H22.1.21	1.0	0.6		
	三菱UFJ信託銀行	3,300	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	住友信託銀行	1,600	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	三井住友銀行	1,500	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	池田銀行	800	1.28182%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.7		
	小計	13,700							

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
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	3.3	固定	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	1.4		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	1.4		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	1.4		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	2.3		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	池田銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	2.3		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.8		
	みずほコーポレート銀行	2,400	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.8		
	池田銀行	800	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.8		
	日本政策投資銀行	4,000	1.99130%	H20.5.15	H27.5.15	7.0	6.0		
	みずほコーポレート銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	池田銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	三井住友銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	住友信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	2.0		
	住友信託銀行	1,200	1.56809%	H20.9.30	H22.9.30	2.0	1.3		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0	1.4		
	三井住友銀行	1,000	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0	1.4		
	日本政策投資銀行	4,000	2.09431%	H20.12.24	H25.12.24	5.0	4.6		
	住友信託銀行	3,000	1.50080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0	1.6		
	みずほコーポレート銀行	2,000	1.35080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0	1.6		
	三井住友銀行	3,500	1.58000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5	2.1		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.60000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5	2.1		
	三菱東京UFJ銀行	3,000	1.64118%	H21.1.21	H24.1.23	3.0	2.6		
	三井住友銀行	3,500	1.72000%	H21.1.21	H24.7.23	3.5	3.1		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.50014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5	1.3		
	三菱東京UFJ銀行	1,400	1.47014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5	1.3		
	小計	57,500							
長期・短期　合計		71,200							

6-8. 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21年10月28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）	340,000円（平成21年2月23日）
平成21年10月28日の投資口価格（終値）	393,000円

6-9. 投資主属性分析（第8期末時点）

Hankyu REIT

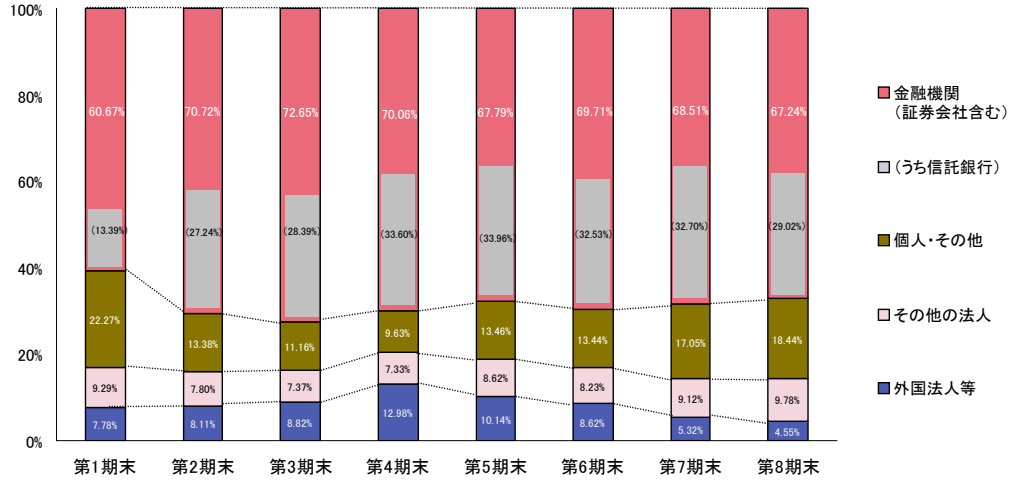
投資口分布状況

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（証券会社含む）	88	1.32%	57,422	67.24%
（うち信託銀行）	（ 11 ）	（ 0.16% ）	（ 24,783 ）	（ 29.02% ）
個人・その他	6,366	95.17%	15,746	18.44%
その他の法人	163	2.44%	8,350	9.78%
外国法人等	72	1.08%	3,882	4.55%
合計	6,689	100.00%	85,400	100.00%

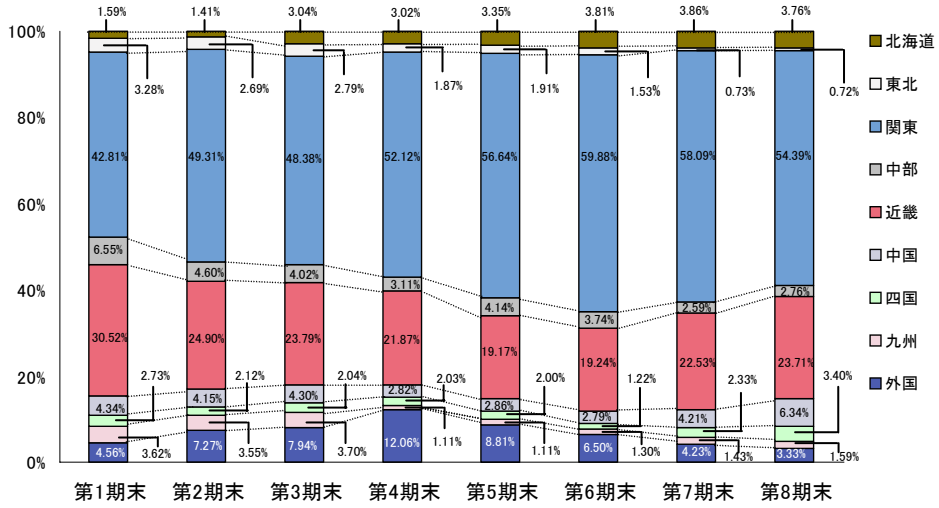
投資主上位10社

投資主名	保有投資口数(口)	保有比率
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,320	8.57%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,700	6.67%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,779	5.60%
株式会社もみじ銀行	4,261	4.99%
株式会社池田銀行	4,150	4.86%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
富士火災海上保険株式会社	3,397	3.98%
株式会社北洋銀行	3,038	3.56%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,441	2.86%
全国共済農業協同組合連合会	2,401	2.81%
合　　計	40,987	47.99%
発行済み投資口数	85,400	100.00%

所有者別 投資口数比



地域別 投資口数比

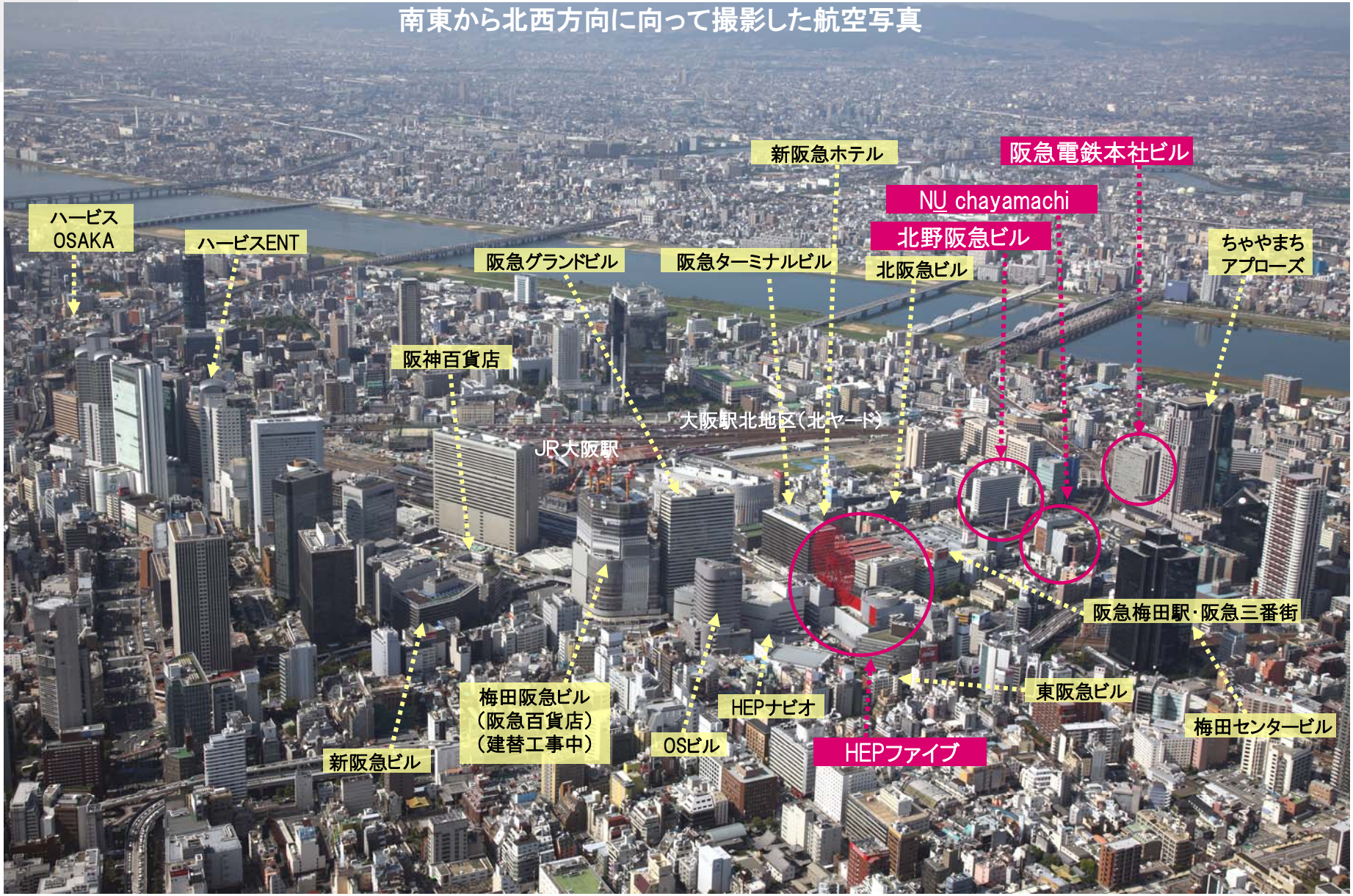


6-10. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①

Hankyu REIT

6-11. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」②

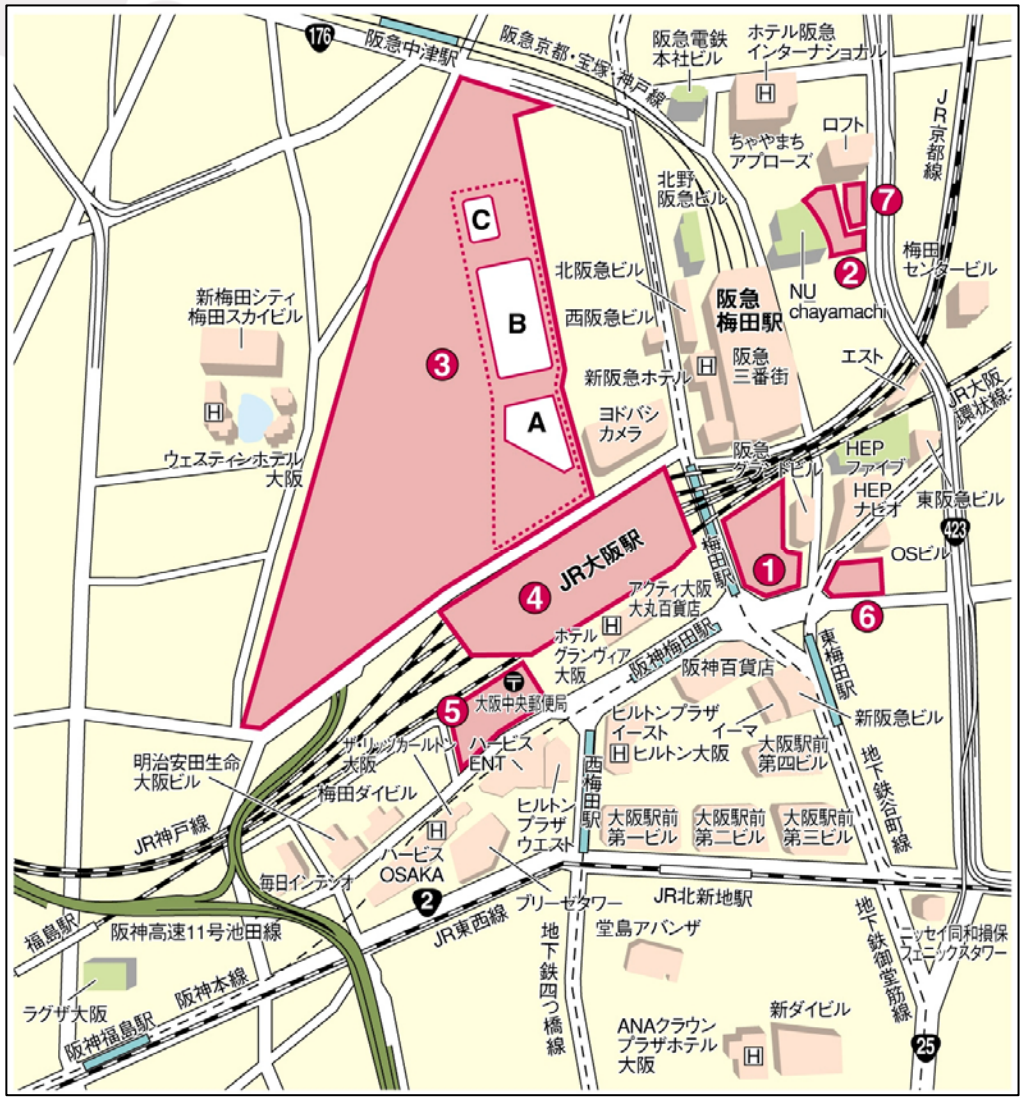
Hankyu REIT



■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

6-12.「梅田エリア」の主な開発プロジェクト

Hankyu REIT



※緑色は保有物件

①梅田阪急ビル建替（平成21年9月百貨店1期開業）
阪急電鉄㈱　（百貨店・オフィス等）

②茶屋町東地区市街地再開発事業（平成23年春竣工予定）
阪急電鉄㈱（主たる権利者）　（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：事務所、商業施設（約1.1ha）
Bブロック：事務所、ホテル・レジデンス、商業施設
ナレッジ・キャピタル（約2.2ha）
Cブロック：分譲住宅（約0.5ha）
三菱地所㈱、オリックス不動産㈱、
積水ハウス㈱、阪急電鉄㈱等の企業グループ

④大阪駅改良、新北ビル開発
西日本旅客鉄道㈱、大阪ターミナルビル㈱
（百貨店、商業、オフィス等）

⑤大阪駅前地区共同開発
日本郵政㈱、西日本旅客鉄道㈱
（オフィス、劇場、商業等）

⑥大阪富国生命ビル建替
富国生命保険（相）　（オフィス、店舗等）

⑦大阪東急ホテル跡地開発（CHASKA CHAYAMACHI）
（有）武蔵野プロパティーズ　（ホテル、住宅、商業等）

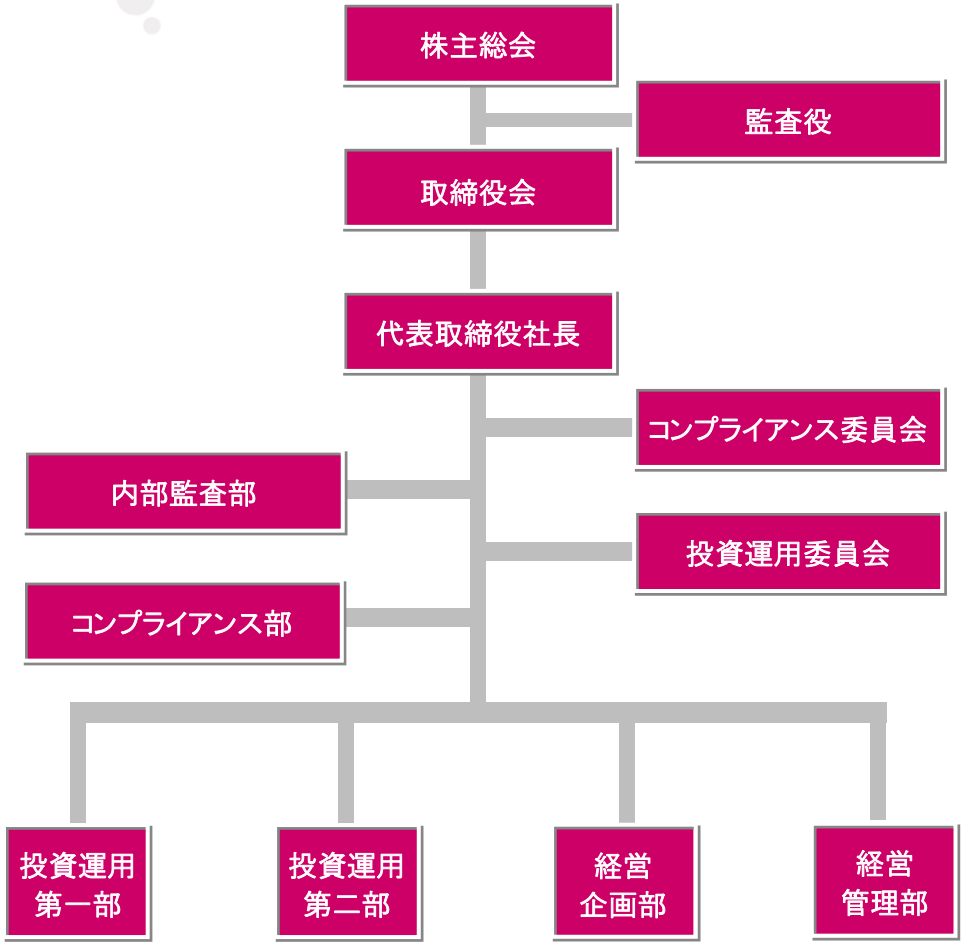
6-13. 阪神なんば線と「ららぽーと甲子園（敷地）・難波阪神ビル」

Hankyu REIT

阪神なんば線 （平成21年3月20日開業）
新東西軸（三宮～西宮・甲子園～尼崎～大阪難波～近鉄奈良）

6-14. 資産運用会社の組織体制

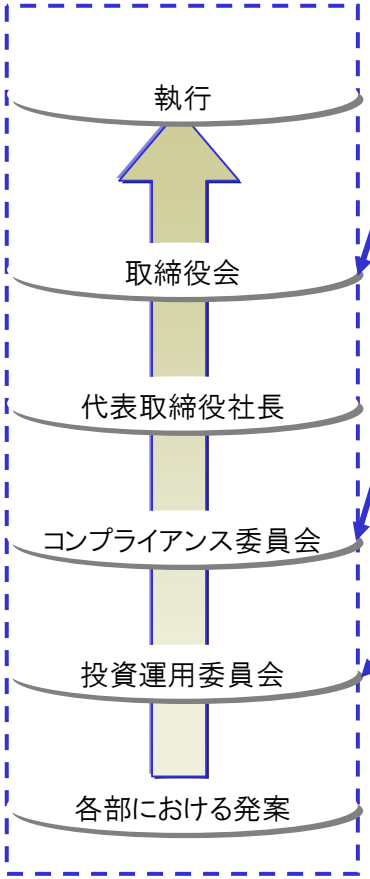
Hankyu REIT



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21年11月6日現在）	
株 主	阪急電鉄株式会社（100%）	
役職員数	19名 （平成21年11月6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	高尾 雅之
	取締役	吉田 浩二
	監査役（非常勤）	小野 徹
	監査役（非常勤）	庄司 敏典
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 ● 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（2） 第50641号	

6-15. 資産運用会社のコンプライアンス及び内部監査体制

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



取締役会

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

コンプライアンス委員会

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（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

投資運用委員会

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）、各部部長（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

コンプライアンス体制

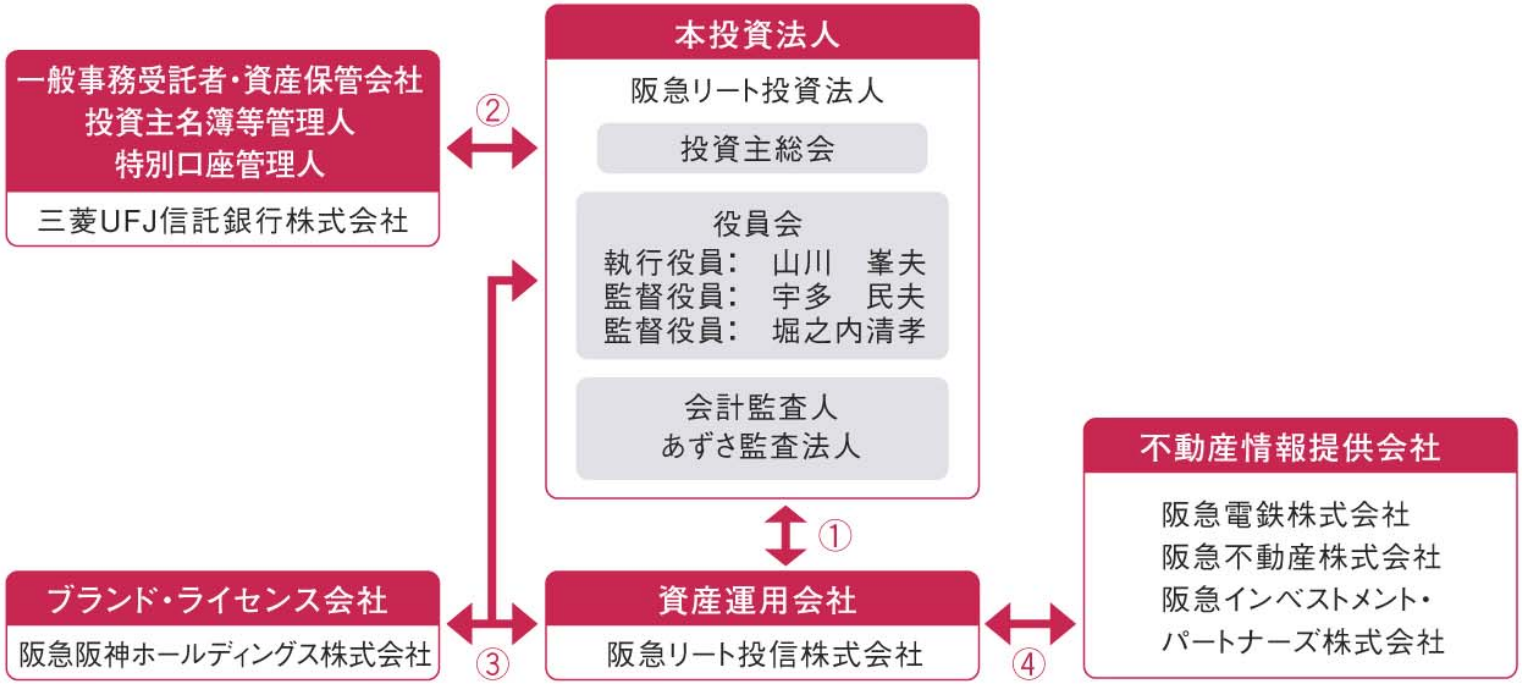
- コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- 利害関係者との利益相反取引については、外部専門家委員を含むコンプライアンス委員会で審議
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

内部監査体制

- 年度内部監査計画に基づき、計画的に実施
- 外部コンサルティング機関の活用による内部監査の独立性確保
- 第三者機関による継続的な内部監査の実施
- 準常勤監査役制度の導入
（阪急電鉄㈱とグループ企業の独自制度　会社法上は非常勤監査役）
- 阪急阪神ホールディングス㈱の連結子会社として、内部統制システムを構築し運用実施

6-16. 本投資法人のストラクチャー

Hankyu REIT



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商標使用許諾契約　④情報共有に係る協定書

（注）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、平成21年11月6日開催の投資主総会において、補欠執行役員として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る白木義章を、また補欠監督役員として戸奈常光を選任

お問合せ

阪急リート投信株式会社

経営企画部　電話番号　：06-6376-6823

ＦＡＸ番号：06-6376-6850