

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

運用状況報告会資料

平成20年8月28日



 目次

1. 本投資法人の特色と運用実績	2
2. 阪急阪神ホールディングスグループと梅田エリア.....	5
3. ポートフォリオの状況.....	11
4. 外部成長戦略.....	17
5. 内部成長戦略.....	22
6. 財務戦略.....	29
7. 関西圏における経済状況.....	32
8. Appendix(参考資料).....	37

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)にお問い合わせくださるようお願いいたします。

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

1. 本投資法人の特色と 運用実績

1-1. Executive Summary

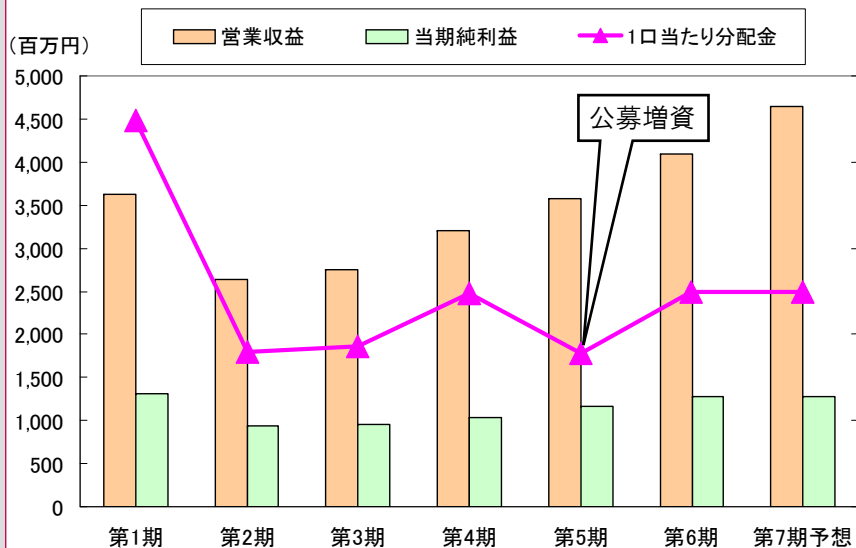
堅実・着実・健全



持続的な成長

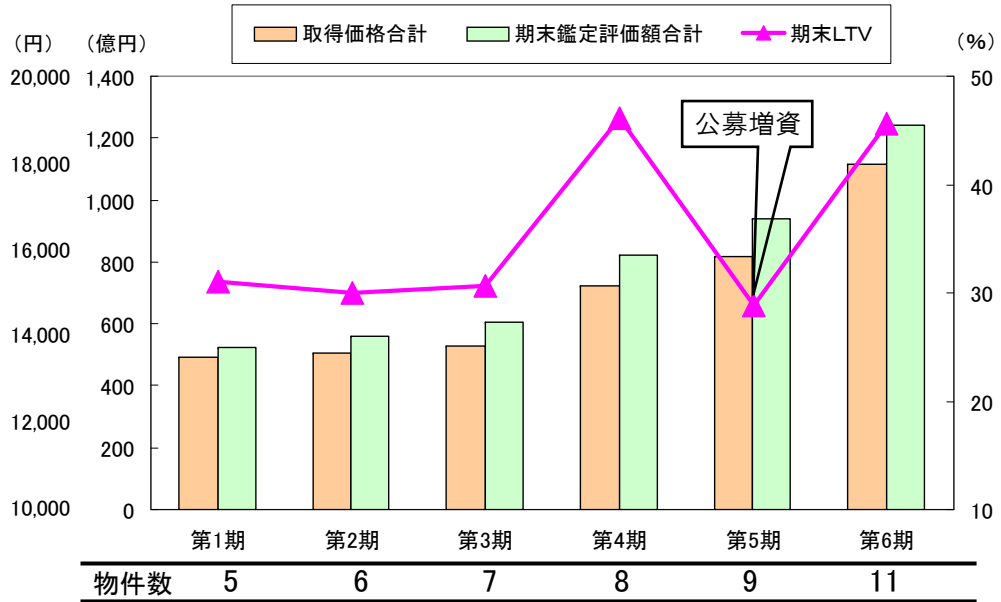
- 複合型不動産投資信託(REIT)
 - 商業用途区画又は事務所用途区画を投資対象
⇒中でも、「商業用途区画」に重点的(50%以上)に投資
 - 全国を投資対象 ⇒ 中でも、「関西圏」に重点的(50%以上)に投資
- 阪急阪神ホールディングスグループの企画能力及び運営能力の承継と活用
 - 外部成長戦略: 阪急阪神ホールディングスグループの情報収集能力と優先交渉権の活用
 - 内部成長戦略: オペレーショナル・マネジメント(区画の用途特性に応じた運営)
 - 利益相反取引対策: 厳格なルール策定

1-2. 堅実かつ着実な成長による収益伸張・安定分配実施



変則決算(運用日数303日)

公募増資



① 着実かつ安定的な利益成長
4期連続の増収増益

⇒ 第7期も増収増益見込み

② 安定的な分配実施 第6期 14,990円
1口当たり分配金 最低 13,572円・最高 14,990円
(第2期～第6期実績)

⇒ 第7期予想分配金 15,000円

① 着実な外部成長 ⇒ 取得価格合計 1,117億円

② 健全な財務体質 ⇒ LTV 45.6%、有利子負債比率 40.8%
借入余力 規定の上限(LTV60%)まで 約460億円

③ 質の高いポートフォリオ
大型商業施設・オフィスビル中心 平均取得価格 101億円
鑑定評価額合計 1,241億円 (BS計上額比 111.4%)

④ ポートフォリオNOI利回り ⇒ 5.4%(公租公課調整後)

(注)上記は全て第6期実績数値

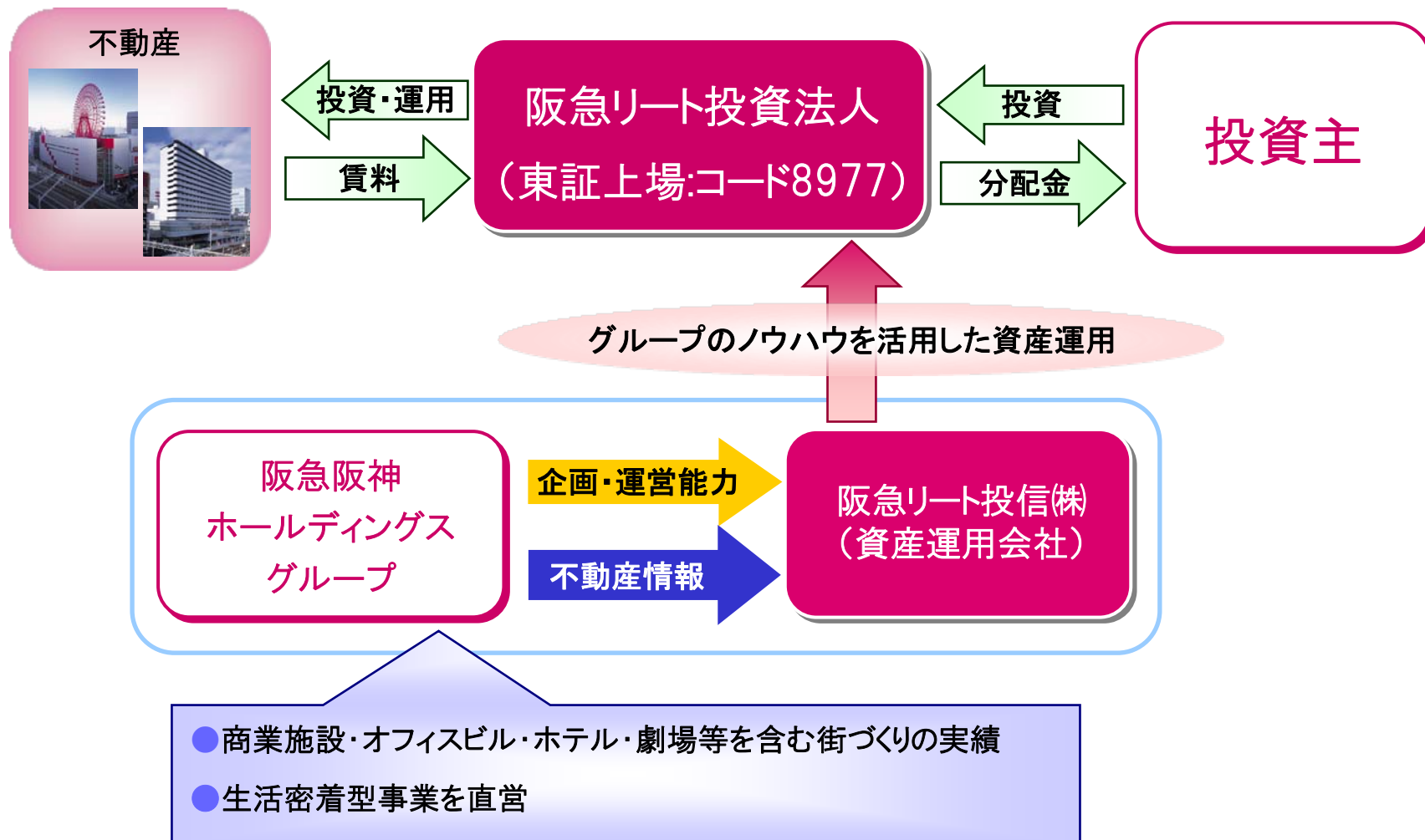
Hankyu REIT

阪急リート投資法人

2. 阪急阪神ホールディングス グループと梅田エリア

2-1. 「阪急阪神ホールディングスグループ」のノウハウ活用

阪急阪神ホールディングスグループの企画・運営能力を承継・活用

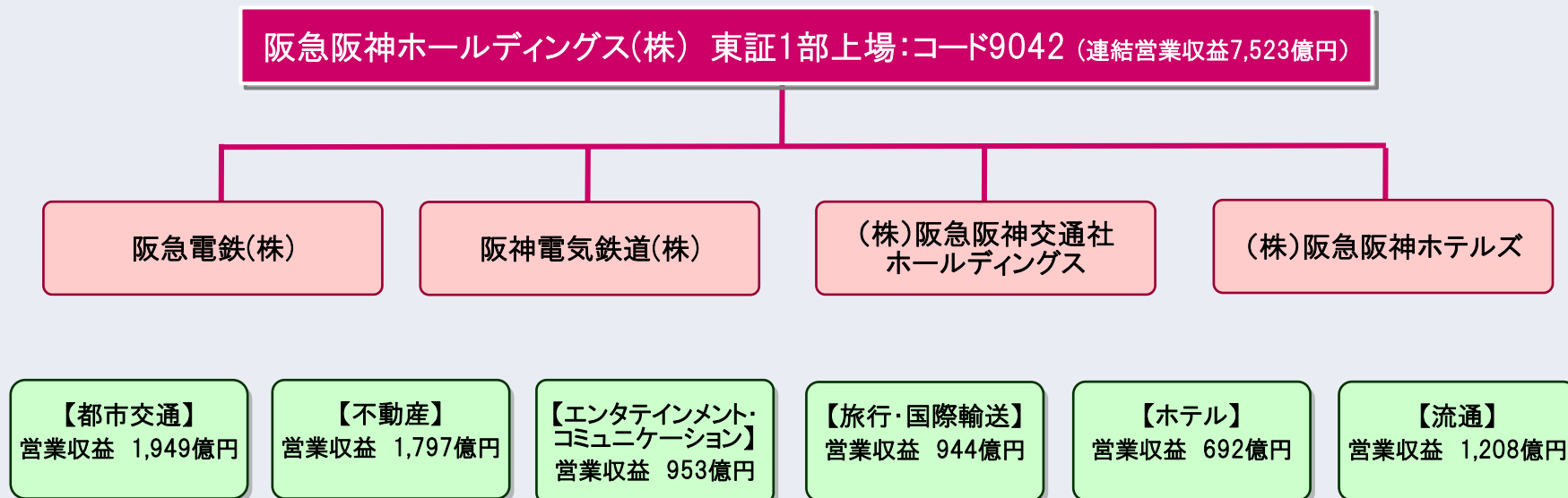


2-2. 「阪急阪神ホールディングスグループ」の概要

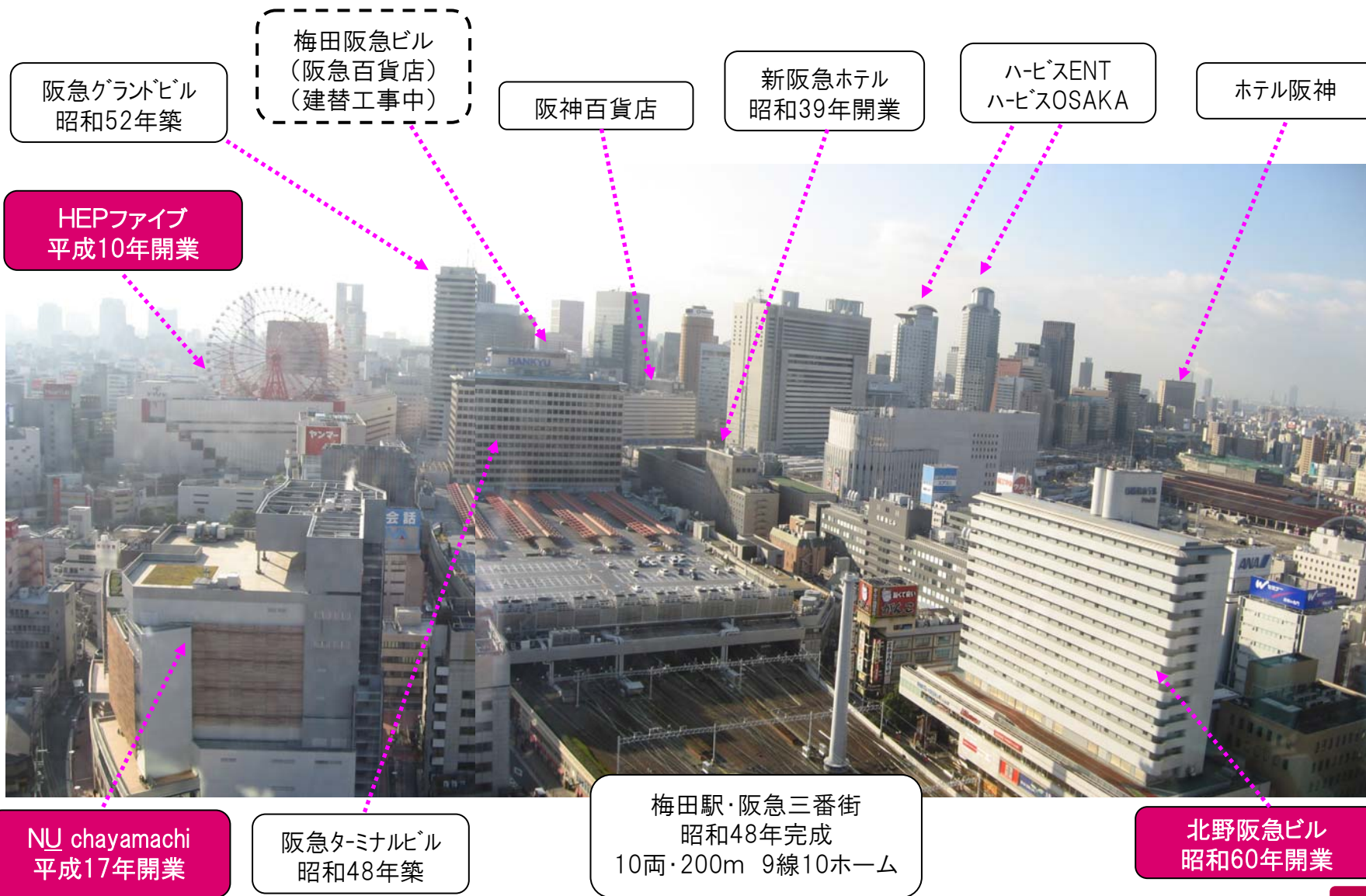
概要

- 関西を基盤とする鉄道事業を中心とした日本有数の企業グループ
(平成18年10月に阪急ホールディングス(株)と阪神電気鉄道(株)が経営統合)
- 鉄道事業の発展と沿線地域の開発を両輪とする日本の鉄道ビジネスモデルの先駆者
- 大阪「梅田」を中心に商業施設、オフィスビル、ホテル及び劇場等の街づくりに豊富な実績

事業体制



2-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①



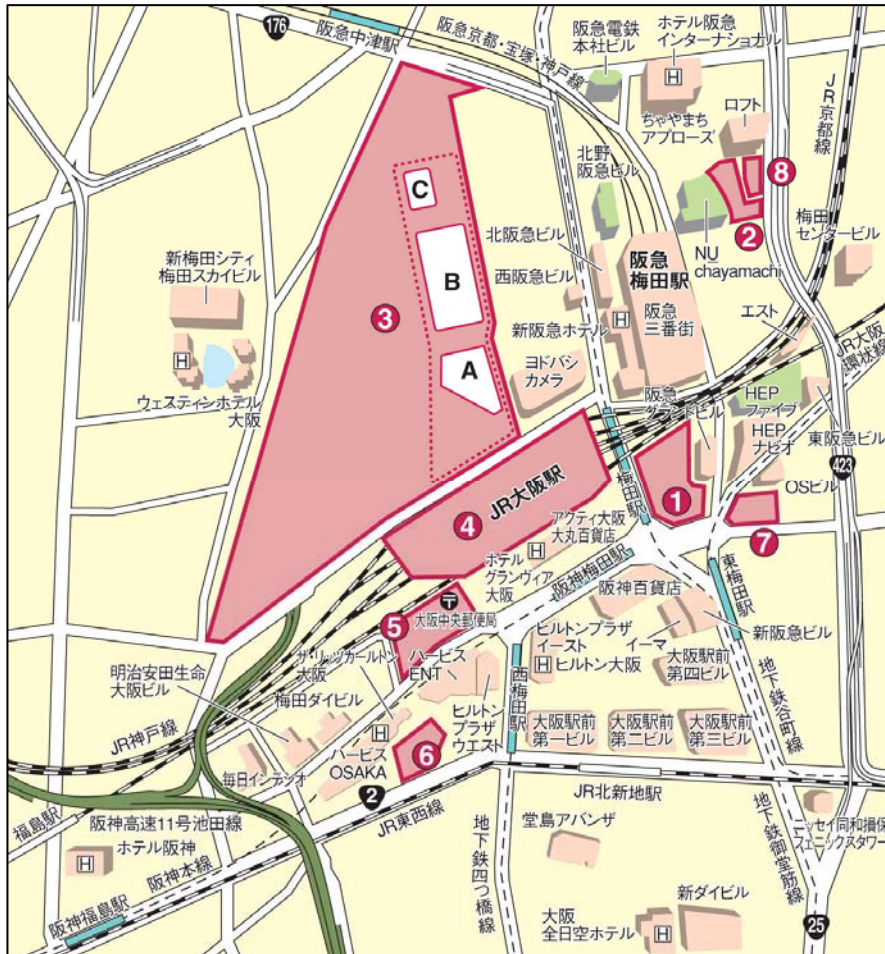
2-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」②

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



「梅田」は西日本随一の商業集積地

2-4. 「梅田エリア」の主な開発プロジェクト



- ① **梅田阪急ビル建替**
阪急電鉄(株) (百貨店・オフィス等)
- ② **茶屋町東地区市街地再開発事業**
阪急電鉄(株) (商業・住宅・学校等)
- ③ **大阪駅北地区(北ヤード)**
都市再生機構、鉄道建設・運輸施設整備支援機構
先行開発区域(点線枠内)
Aブロック: 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(株)、オリックス不動産(株)、
積水ハウス(株)、阪急電鉄(株)等の企業グループ
(Bブロック: 平成18年5月決定、
A・Cブロック: 平成18年11月決定)
- ④ **大阪駅改良、新北ビル開発**
西日本旅客鉄道(株) (百貨店、商業、オフィス等)
- ⑤ **大阪駅前地区共同開発**
日本郵政(株)、西日本旅客鉄道(株)
- ⑥ **グリーゼタワー**
(株)サンケイビル
- ⑦ **大阪富国生命ビル建替**
富国生命保険(相)
- ⑧ **大阪東急ホテル跡地開発**
(株)アーバンコーポレーション

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

3. ポートフォリオの状況

3-1. ポートフォリオ一覧(第6期末時点)

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(m ²) (注3)	稼働率 (注3・注4)	テナント 総数 (注3・注4)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定評価額 (百万円) (注4)	CAP レート (注4・5)
商業用施設	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	9.6	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (97.1%)	1 (136)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	20.7%	31,600	4.1%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	23.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (99.4%)	1 (24)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	6.9%	9,020	5.2%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	4.7	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	6.2%	7,720	5.3%
	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	5.2	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	7.7%	8,376	5.2%
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市	—	—	6,541.31	100.0%	1	—	平成18年3月29日	1,318	1.2%	1,401	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	1.9%	2,220	6.3%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	2.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (97.7%)	1 (72)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	17.3%	20,300	4.2%
事務所施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成19年8月	0.8	9,311.32	91.6%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	17.0%	19,100	4.3%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	15.8	27,369.37	100.0%	1	3.4%	平成20年5月16日	11,200	10.0%	11,200	4.4%
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	14.8	4,611.82	91.0%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.7%	3,010	5.5%
	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)	15.2	8,812.30	97.8%	25	2.7%	平成19年10月2日	9,405	8.4%	10,230	4.4%
ポートフォリオ合計					8.4	192,984.23 (167,279.99)	99.3% (98.8%)	74 (303)	3.2%	—	111,773	100.0%	124,177	4.5%

(注1) 本投資法人が保有する物件を次の施設及び地域毎に分類し番号を付したものの

左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表す

数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表す

(注2) ポートフォリオ合計は、取得価格による加重平均築年数

(注3) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数

HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積

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

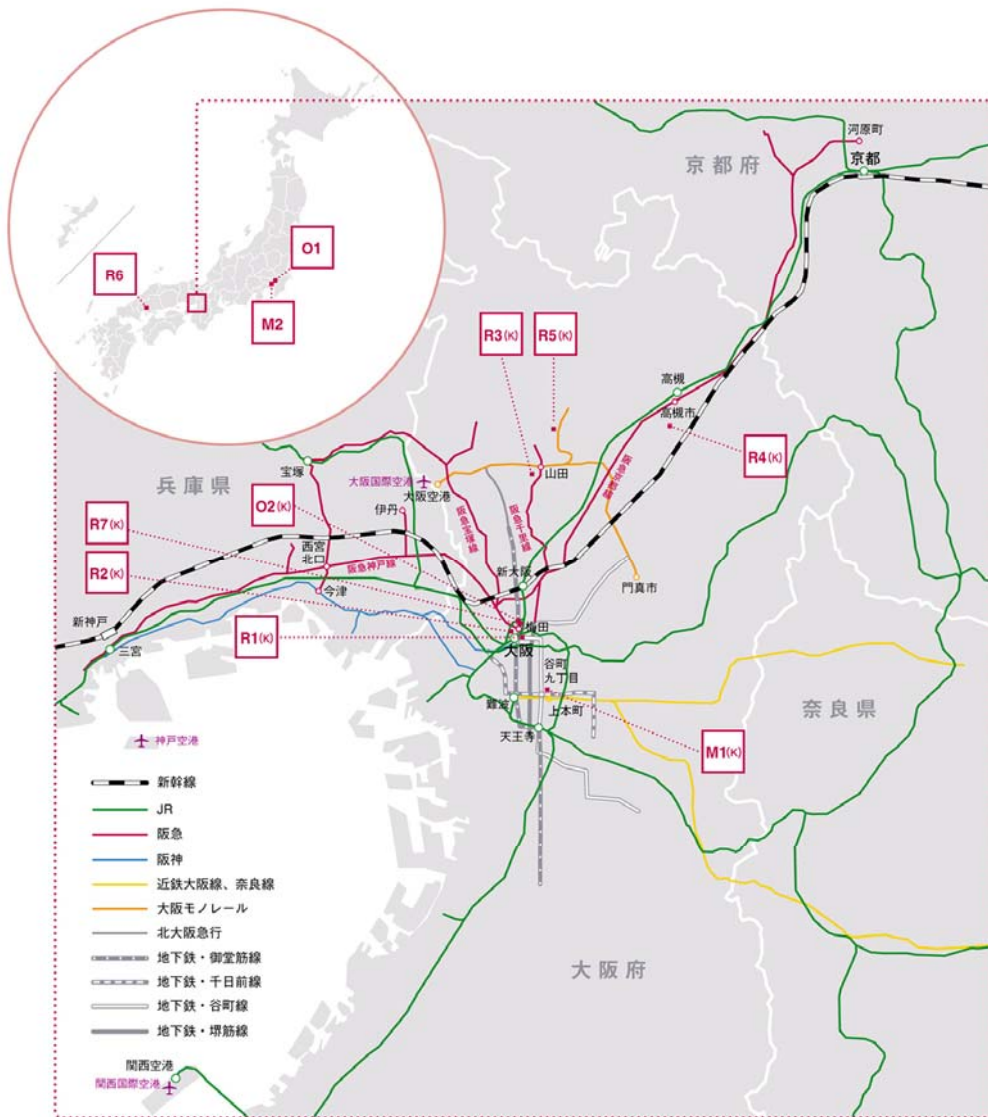
(注4) 平成20年5月31日時点

(注5) 鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り(ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地))についてはDCF法による割引率)

ポートフォリオ合計は、鑑定評価額による加重平均CAPレート

(注6) 事務所・店舗部分の竣工年月

3-2. ポートフォリオ・マップ(第6期末時点)



R1(K) HEPファイブ



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)



R6 コーナン広島中野東店(敷地)



R7(K) NU chayamachi



O1 汐留イーストサイドビル



O2(K) 阪急電鉄本社ビル



M1(K) 上六Fビルディング



M2 スフィアタワー天王洲



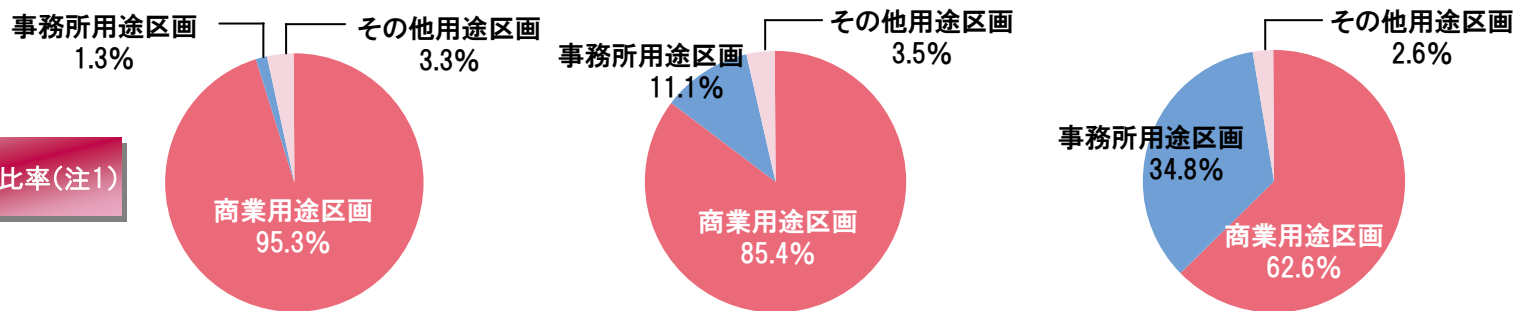
3-3. ポートフォリオ・サマリー(第6期末時点)

取得資産総額	1,117.7億円
総物件数	11物件

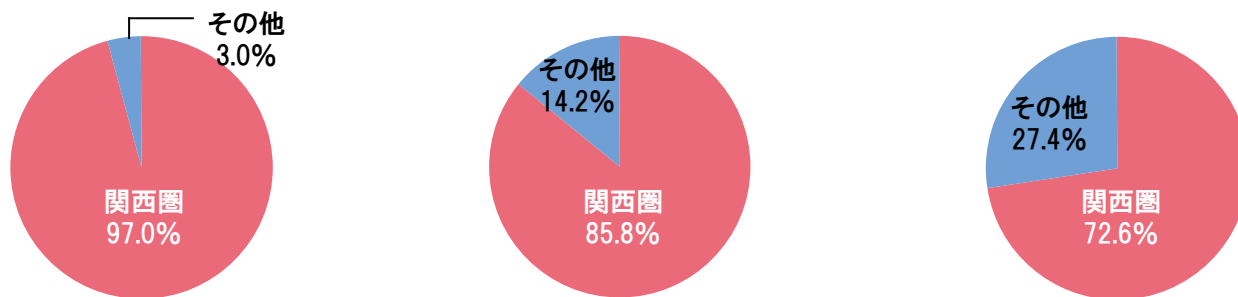
稼働率(エンドテナントベース)	98.8%
PML	3.2%



用途区画別投資比率(注1)



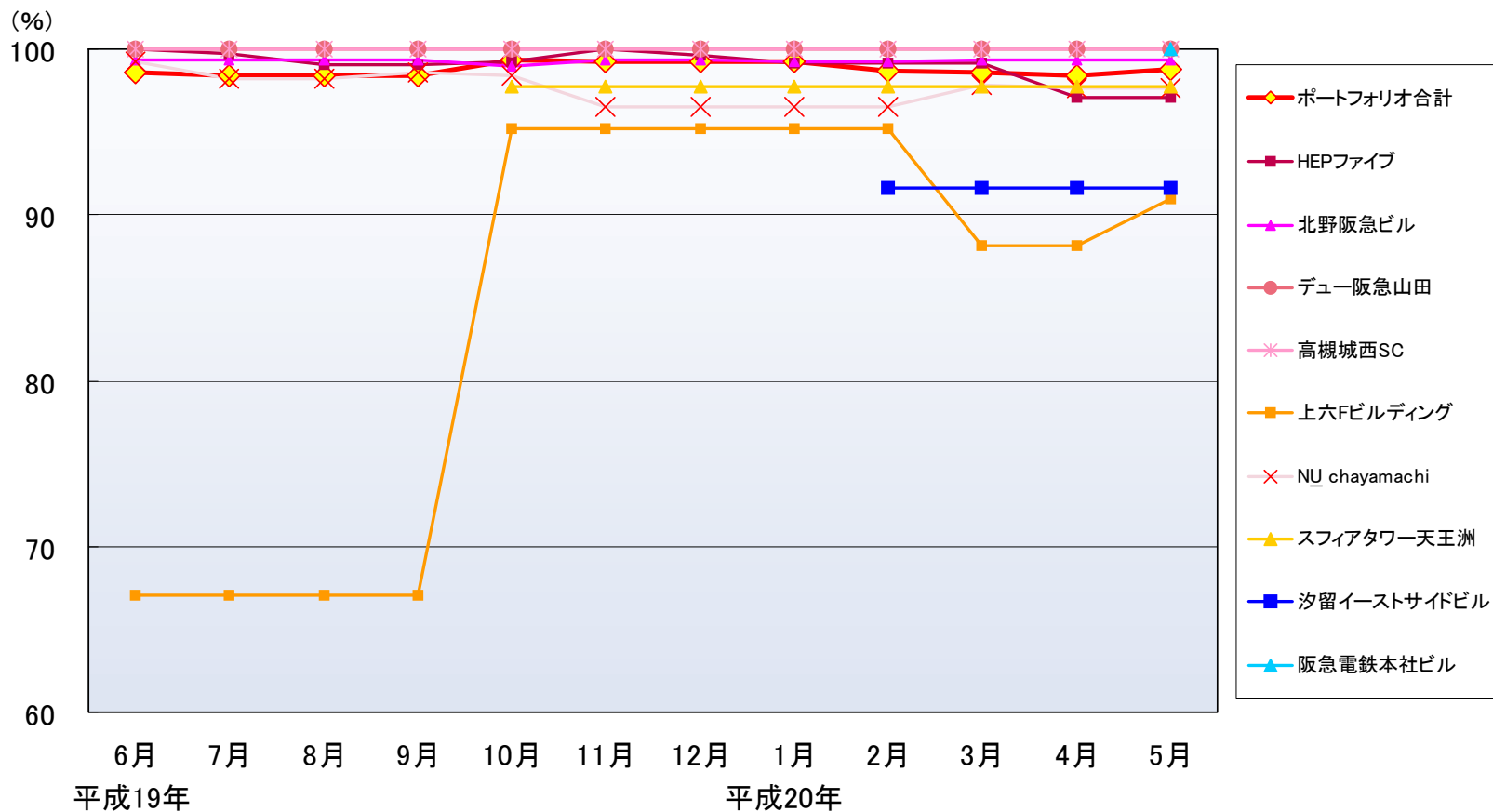
地域別投資比率(注2)



(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期中賃料(賃料、共益費)により按分)
 (注2)取得価格により算定

3-4. 物件別稼働率(エンドテナントベース)の推移(第6期末時点)

第6期末(平成20年5月末)の11物件合計の稼働率は、98.8%と高水準を維持



(注)・毎月末ベースの数値を記載

・ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地)は、土地のみの賃貸のため稼働率推移表は省略

3-5. 運用物件～フラッグシップ物件

R1(K) *HEP*ファイブ



取得価格 : 23,100百万円
取得日 : 平成17年2月1日

- 阪急不動産株から50%取得
- 鑑定価格での取得

R7(K) *NU* chayamachi



取得価格 : 19,300百万円
取得日 : 平成19年3月15日

- 阪急電鉄株より取得
- 鑑定価格での取得

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

4. 外部成長戦略

4-1. アクイジション戦略と投資対象

アクイジション戦略

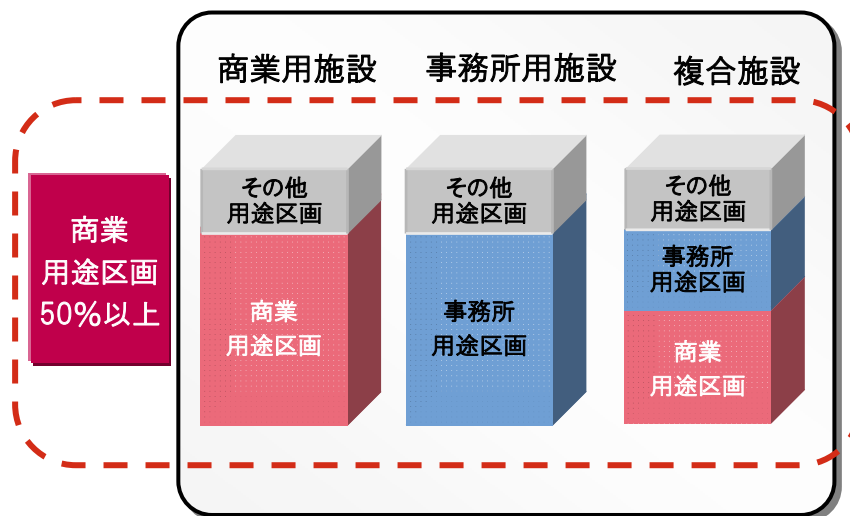
- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

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

投資対象エリア

全国を投資対象
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる
主要都市
中でも、「関西圏」に重点的に投資



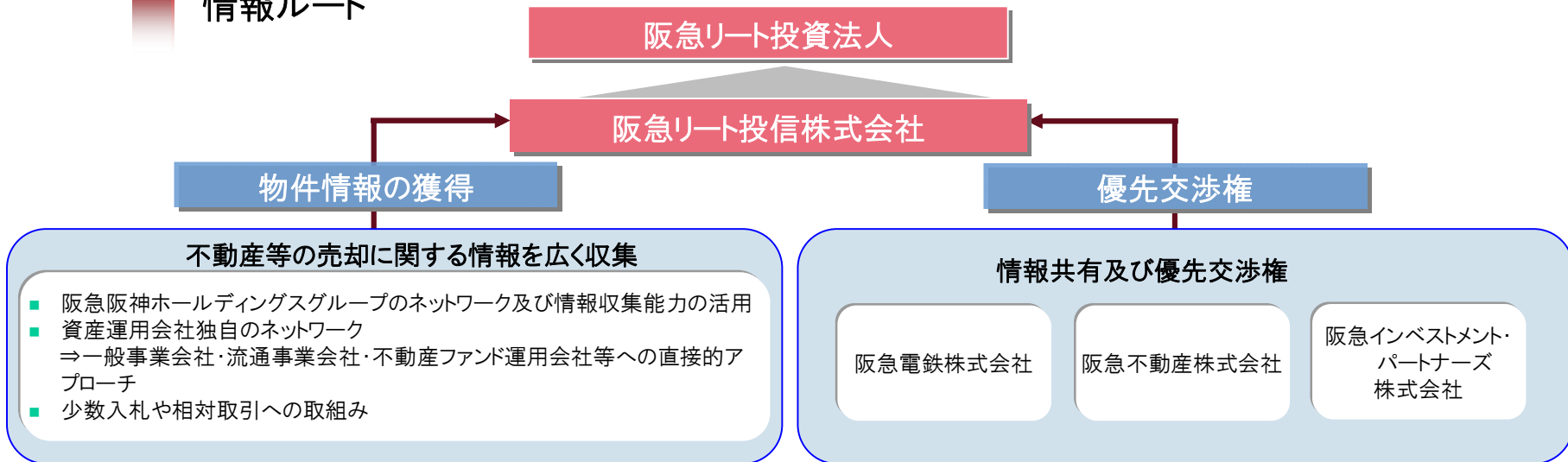
阪急阪神ホールディングスグループの
地域に根差した情報力、ネットワークの活用



「関西圏」:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、
滋賀県及び和歌山県の2府4県

4-2. 物件情報

情報ルート



不動産等の売却に関する情報を広く収集

- 阪急阪神ホールディングスグループのネットワーク及び情報収集能力の活用
- 資産運用会社独自のネットワーク
⇒一般事業会社・流通事業会社・不動産ファンド運用会社等への直接的アプローチ
- 少数入札や相対取引への取組み

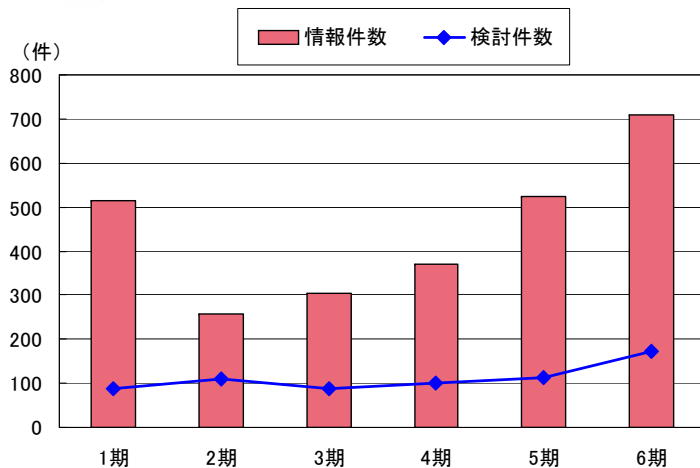
情報共有及び優先交渉権

阪急電鉄株式会社

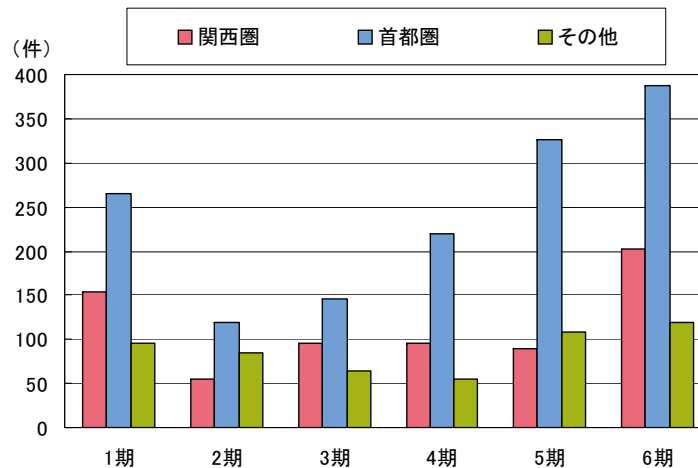
阪急不動産株式会社

阪急インベストメント・
パートナーズ
株式会社

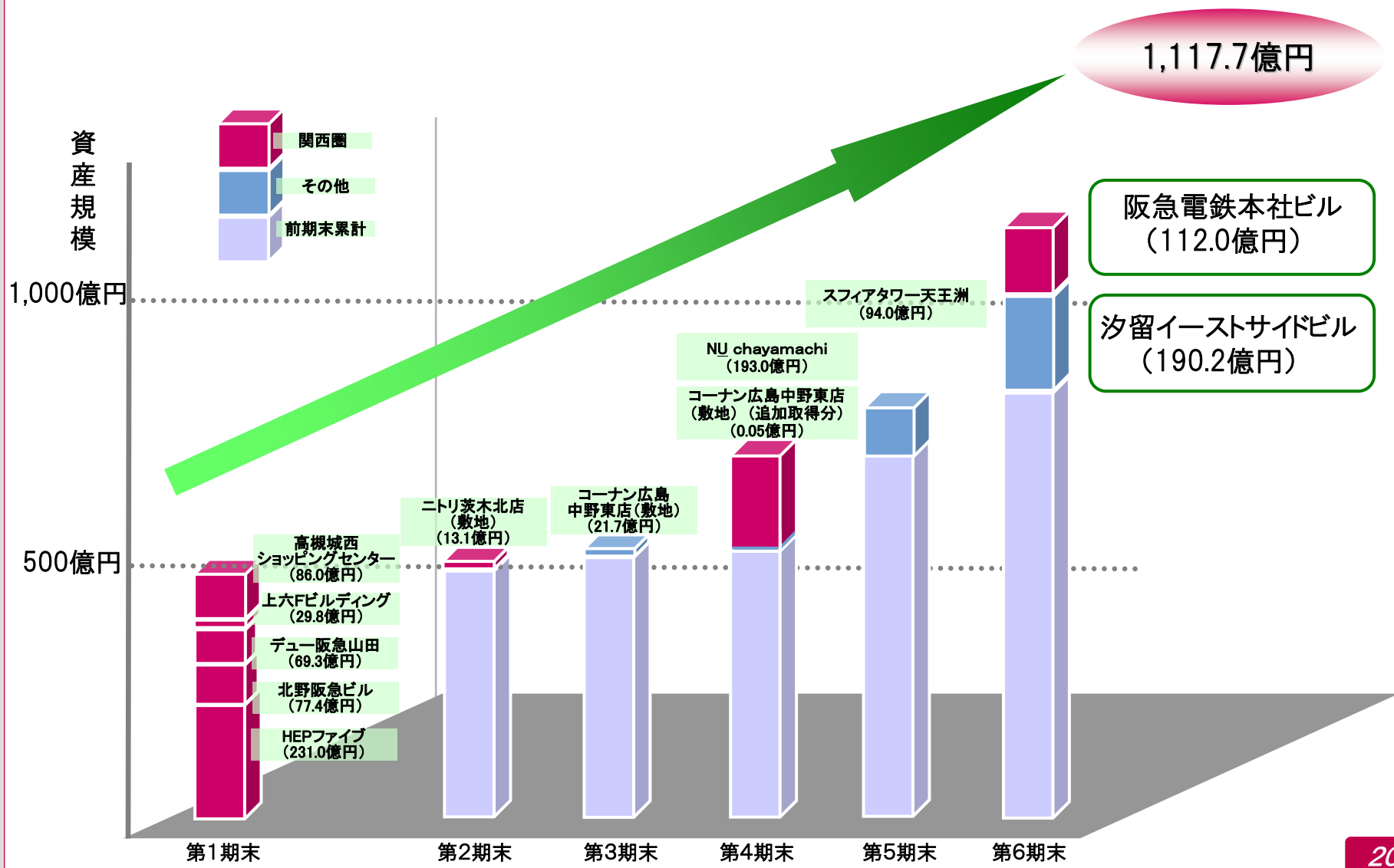
情報件数推移



エリア別情報件数推移



4-3. 資産規模の推移



4-4. 新規取得物件<第6期取得済>

01 汐留イーストサイドビル



取得価格 : 19,025百万円
取得日 : 平成20年2月29日

- 阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供により取得
- 開発型物件・鑑定価格以下での取得

02(K) 阪急電鉄本社ビル



取得価格 : 11,200百万円
取得日 : 平成20年5月16日

- 阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供により取得
- 鑑定価格での取得

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

5. 内部成長戦略

5-1. オペレーショナル・マネジメント

賃貸事業利益の維持・向上

オペレーショナル・マネジメント(区画の用途特性に応じた運営)

阪急阪神ホールディングスグループから承継した企画能力・運営能力を活用

管理費用の適正化

運営管理の効率化

管理費用単価の随時見直し

個別テナントの管理

テナント満足度の向上

集客力・滞在時間の向上

競争力の高いテナントの誘致

阪急阪神ホールディングス
グループのPM会社の活用

阪急電鉄株式会社

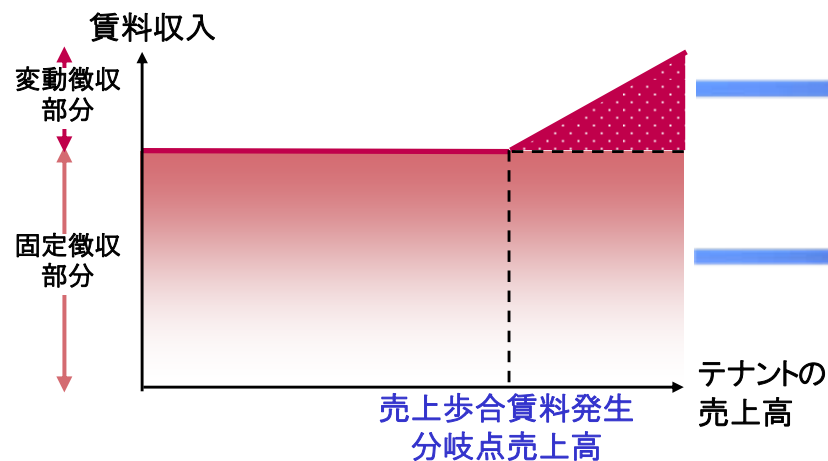
阪急不動産株式会社

阪急阪神ビルマネジメント株式会社

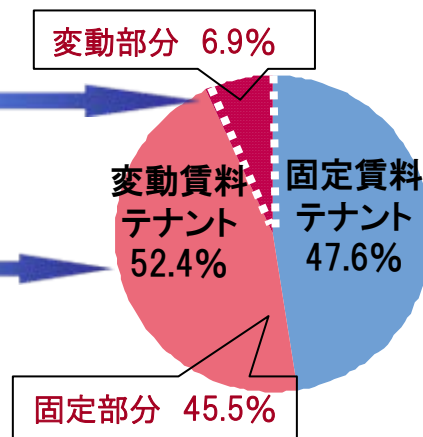
- ・阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策の実施
- ・優良テナントとの中長期的な関係強化、競争力の高い新規テナント誘致
- ・顧客層に応じた多彩な販売促進活動、資産価値の向上

5-2. 賃料体系の仕組み

● 一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



● 第6期 賃料体系別収入比率



売上歩合賃料体系が中心の物件

HEPファイブ



NU chayamachi



- ① 固定賃料部分の高さ
賃料収入における高い安定性
ダウンサイドリスクの抑制
- ② フラッグシップ物件における歩合賃料体系の活用
効果的な販売促進活動、PM・テナントとの協働
→全館売上高の維持・向上
→賃料収入のアップサイドを狙う
- ③ 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の誘致

5-3. オペレーショナル・マネジメントの取組み①

《HEPファイブ》

○テナント館内移転等計画

一部大型テナント等の退去区画を活用したテナント館内移転、新規テナント誘致計画

目的：商業施設としての鮮度維持・向上、中長期的な賃貸収入の安定化・増収を図ること

期間：平成20年3月～平成20年11月（第6期～第7期）

フロア：X階、4階、5階、Y階の4フロアの一部

重視したポイント

- ：フロアコンセプト明確化、テナントミックス状況向上
- 顧客の利便性・満足度、テナントの満足度向上
- Y階⇒ギャル系テナントを中心としたフロア特性との整合性がより高いテナントを移転
- 5階⇒前CD販売店区画を分割しメンズ区画へ
- 5Fのメンズフロアコンセプト鮮明化
- 4階⇒雑貨・キャラクターのフロア特性に適合したテナントを移転
- X階⇒ 트렌ディーな競争力の高い新規テナントを誘致

賃料収入への影響

- ：第6期・第7期は一時的な空室期間発生により減収
- 第8期以降は増収を見込む

第6期	▲約8百万円
第7期	▲約26百万円(見込)
第8期以降	+約13百万円(見込)

(注)対象区画における前テナント入居時賃貸収入(通期稼働前提)との差額



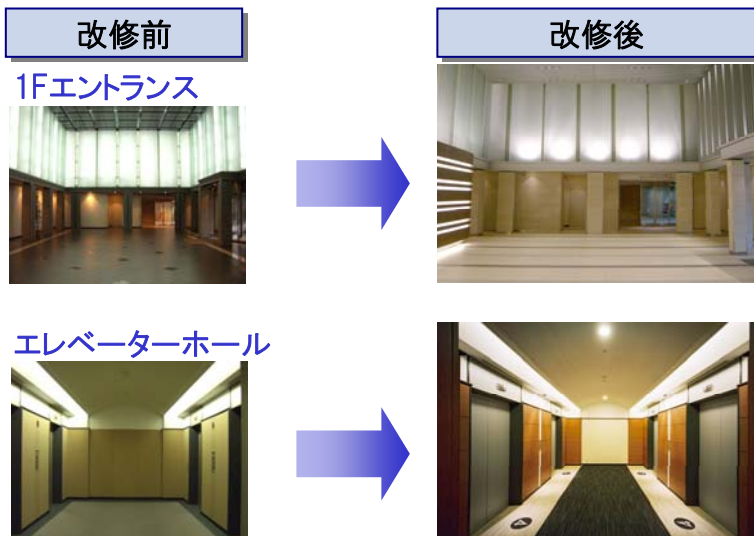
5-3. オペレーショナル・マネジメントの取組み②

テナントリーシング活動、物件価値向上及びコスト削減の取組み

● 物件価値向上とコスト削減の取組み

《スフィアタワー天王洲》

○ 共用部リニューアル工事



○ BMB会社の変更

物件管理のクオリティ向上とコスト削減の観点から、入札によりビルメンテナンス会社を変更(約20%のコスト削減)

テナント満足度の向上を視野に入れた活動エリアにおける更なる競争力アップを狙う

● 競争力の高いテナント誘致

《NU chayamachi》

⇒ 物件・顧客ターゲットと同一客層であるABC Cooking Studioの入居により、物販・飲食テナントとの相乗効果を期待

ABC Cooking Studio



《上六Fビルディング》

野村ファシリティーズ(株) (野村証券・上本町支店)



5-3. オペレーショナル・マネジメントの取組み③

- 阪急阪神ホールディングスグループとのコラボレーション
- 「梅田」エリアステータス及び集客力向上の取組みへの参画

● スポンサーグループとのコラボレーション

- ① 新グループカード**STACIA(スタシア)**の優待施設として参画 [HEPファイブ、NU chayamachi]

- ・特徴：「PiTaPa」機能(ポストペイ決済サービス)、クレジット機能、HANKYU×HANSHINの施設におけるポイント進呈
- ・ポイントUPキャンペーン期間：平成19年10月1日～平成20年9月30日



券面デザイン

- ② **阪急・阪神 Walker** (阪急阪神東宝グループ作成)
[HEPファイブ、NU chayamachi、D.D. HOUSE(北野阪急ビル)]

- ・キタの流行発信スポットBEST7の店舗紹介など
HEPファイブ、NU chayamachiの他、阪急三番街、HEPナビオ、ハービスPLAZA、ハービスPLAZA ENT、ディアモール大阪



● 梅田エリア等のイベントへの参画

- ① **100万人のキャンドルナイト**
[NU chayamachi: 消灯協力施設として参画]

- コンセプト: 大阪発の「気付きのカルチャー」を全国、世界に発信
- 実施日 : 平成20年6月5日、12日



- ② **SDD(STOP! DRUNK DRIVING)キャンペーン**
[HEPファイブ、NU chayamachi、北野阪急ビル : 賛同施設として参画]

- コンセプト: 飲酒運転撲滅の啓発

- 期間 : 平成19年10月15日～平成20年 3月31日

- 内容 : ポスター掲示、ライブイベント、リーフレット・ステッカー等の配布



5-3. オペレーショナル・マネジメントの取組み④

顧客・テナントの満足度向上のための動向調査

●テナント満足度調査(ビル運営管理)の実施

実施日：平成19年3月22日～4月15日

[結果]

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

●テナント満足度調査による店長要望事項の実践

- ◇目的：施設整備を行うことにより快適性及び滞在時間の向上を図ること

授乳室の設置

- ◇内容：・トイレ改装一部実施(改装継続中)
・授乳室の設置



テナント満足度の向上を図ることにより、中長期的に良好な関係の構築を目指す

安全性の確保のための各種臨時点検

●HEPファイブ 臨時点検 ⇒ 異常なし

◇観覧車の主軸、全ゴンドラ軸(52本)

実施日：①平成19年5月14日(主軸)

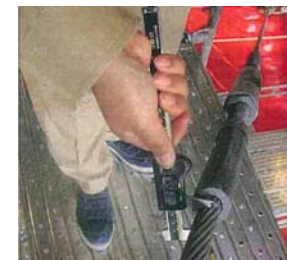
②平成19年7月 6日(ゴンドラ軸)



◇くじらモニュメントの吊りワイヤー

実施日：平成19年5月17日

親くじら・子くじら各12箇所



●エレベータ 臨時点検 ⇒ 異常なし

物件名称	製造元	保守
HEPファイブ	三菱電機 東芝エレベータ	三菱電機ビルテクノサービス 東芝エレベータ
北野阪急ビル	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス
デュー阪急山田	三菱電機	三菱電機ビルテクノサービス
高槻城西ショッピングセンター	東芝エレベータ	東芝エレベータ
上六Fビルディング	フジテック	フジテック
NU chayamachi	日本オーチス	日本オーチス

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

6. 財務戦略

6-1. 財務戦略の実施状況

- 金融機関との深耕な取引関係を構築
 - 敷金・保証金の有効活用による低い資金調達コストの実現
 - 長期・固定借入金による金利上昇リスクの低減
 - 返済期限の分散によるリファイナンスリスク低減
- ➡ 国内大手行を中心に安定的な調達
 - ➡ 第6期末平均調達コスト 1.16%
(借入金のみ 1.39%)
 - ➡ 借入金の長期・固定比率 62.8%
 - ➡ 第7期～第20期に期限を分散

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 : 平成19年12月19日～平成21年12月18日

発行体格付



Moody's Japan K.K.

A2

(安定的)

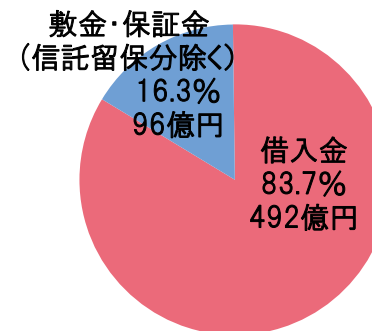


A+

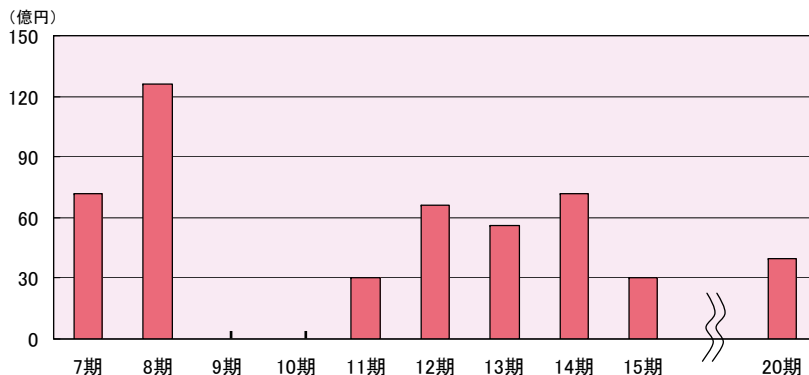
(安定的)

第6期末の資金調達状況

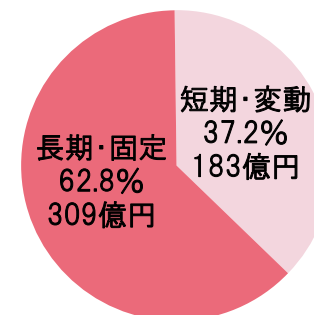
◇敷金・保証金(信託留保分除く)と借入金との比率



借入金における返済期限の分散



◇借入金の長短・固定変動比率



6-2. 第6期末借入金明細

平成20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	1.14000%	H19.10.1	H20.9.30	1.0	0.3	変動	無担保・無保証
	住友信託銀行	1,200	1.14000%	H19.10.1	H20.9.30	1.0	0.3		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.13167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.4		
	三井住友銀行	1,000	1.13167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.4		
	中央三井信託銀行	500	1.13167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.4		
	三菱UFJ信託銀行	6,300	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	三菱東京UFJ銀行	2,400	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	住友信託銀行	1,600	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	三井住友銀行	1,500	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	池田銀行	800	1.09333%	H20.2.28	H21.2.27	1.0	0.7		
	小計	18,300							
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	4.3	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	2.4		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	2.4		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.03375%	H17.11.14	H20.10.31	3.0	0.4		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	2.4		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	3.3		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	池田銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.3		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	3.8		
	みずほコーポレート銀行	2,400	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	3.8		
	池田銀行	800	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	3.8		
	日本政策投資銀行	4,000	1.99130%	H20.5.15	H27.5.15	7.0	7.0		
	みずほコーポレート銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	池田銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	三井住友銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	住友信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	3.0		
	小計	30,900							
	合計	49,200							

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

7. 関西圏における経済状況

7-1. 関西圏における経済状況①

① 関西圏の経済状況

➤ 現況

関西本社企業の東京移転、人口減少等により国内における地位低下が懸念される

➤ 阪急リートの考え

- 東京一極集中の流れ、自動車メーカーが好調の中部圏と比べ、関西圏の全般としての勢いがやや弱まっている感はある
- 一方で松下電器産業、シャープをはじめとする国内有力メーカーの工場立地が進み、工場従業員の転入による人口・消費の増加が見込まれる
- 関西国際空港(完全24時間対応空港)の第2滑走路オープン、新名神高速道路の開通等物流拠点としての機能強化もすすむ

➡ 今後も日本経済の中で、首都圏に次ぐエリアとして相応の存在感を発揮し続けるエリアであると考え

② 阪急・阪神沿線の経済状況

➤ 現況

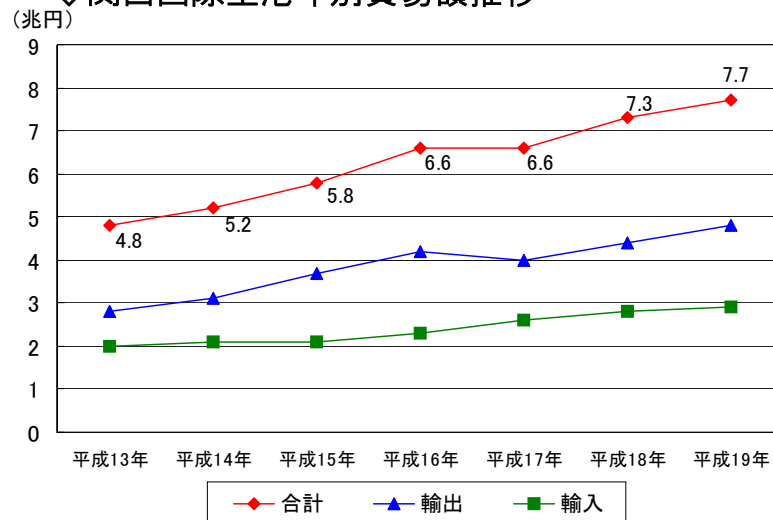
一般的に個人所得の水準が高いエリアが多いと言われているが、住宅価格、原材料費の高騰等により個人消費の低迷が懸念される

➤ 阪急リートの考え

- 阪急・阪神沿線は関西圏の中でも住宅地として人気の高いエリアであり、人口も増加傾向
- 沿線に所在する都市近郊型保有物件(デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター)の売上は概ね好調

➡ 住宅地としての人気等を背景とする相応の購買力を持つ居住者層に支えられ、今後も相対的に高い消費が見込まれるエリアであると考え

◇ 関西国際空港年別貿易額推移



出所: 大阪税関

◇ 住んでみたい街アンケート(関西圏)

順位	地名	(所在)	順位	地名	(所在)
1	芦屋	(兵庫県芦屋市)	11	住吉	(大阪府大阪市)
2	夙川	(兵庫県西宮市)	12	茨木	(大阪府茨木市)
3	神戸	(兵庫県神戸市)	13	三宮	(兵庫県神戸市)
4	西宮	(兵庫県西宮市)	14	豊中	(大阪府豊中市)
5	岡本	(兵庫県神戸市)	15	大阪	(大阪府大阪市)
6	梅田	(大阪府大阪市)	16	苦楽園	(兵庫県西宮市)
7	京都	(京都府京都市)			
8	御影	(兵庫県神戸市)			
9	千里中央	(大阪府豊中市)			
10	宝塚	(兵庫県宝塚市)			

水色 は 阪急・阪神沿線

阪急・阪神沿線: 阪急電鉄、阪神電気鉄道、北大阪急行電鉄、能勢電鉄の駅の所在する地域

出所: MAJOR7Iによる調査平成19年8月

7-1. 関西圏における経済状況②

③ 大阪市内賃貸オフィスビル市況

▶ 現況

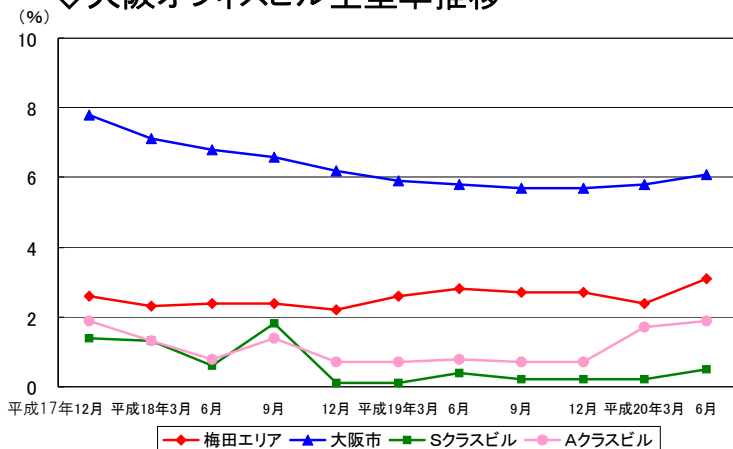
2008年度以降大阪市内では新築オフィスビルの供給が相次ぐため、将来的なオフィス賃貸市況は弱含みとの見方が一部にある

▶ 阪急リートの考え

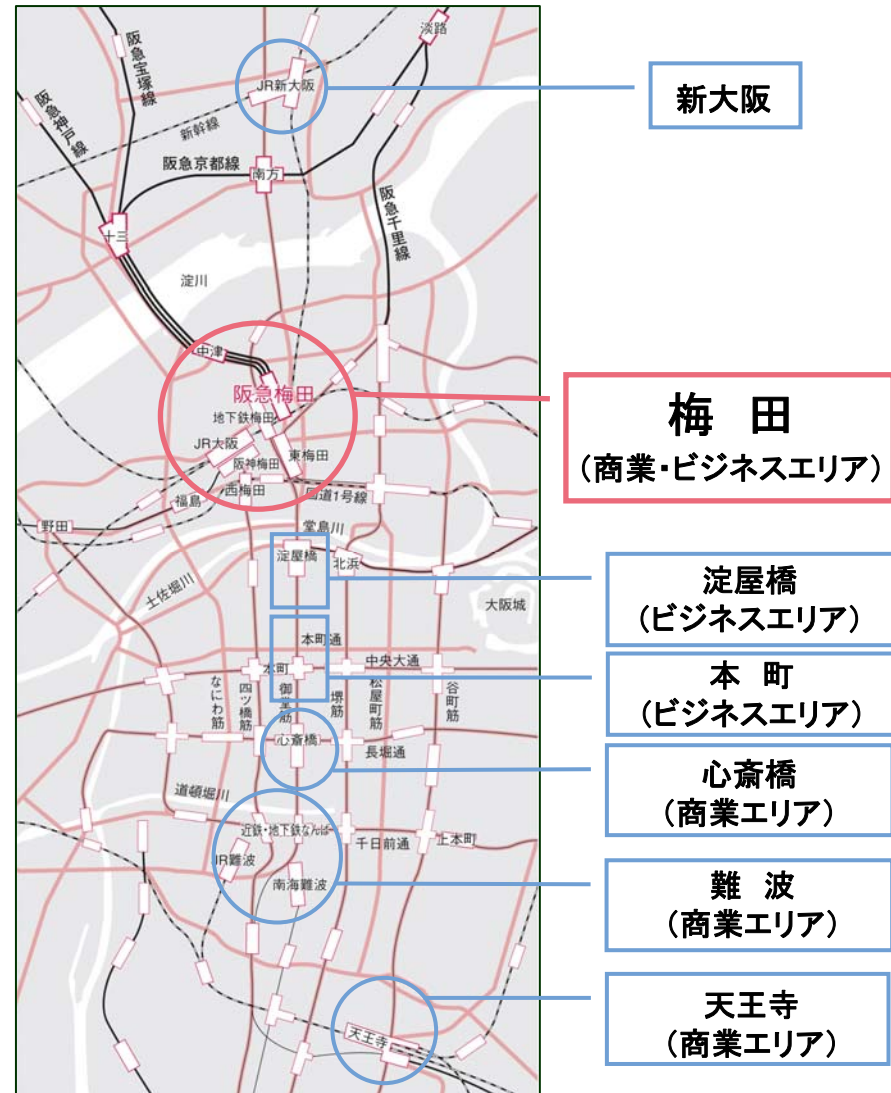
- 優良物件の空室率は引き続き低水準で推移
- 地域及び物件ごとの格差が明確となる

➡ 商業・オフィスの集積地である梅田及び大阪のメインストリートである御堂筋周辺については、将来的にも勝ち残っていくエリアであると考え

◇ 大阪オフィスビル空室率推移



出所：オフィスマーケットレポート



7-1. 関西圏における経済状況③

④ 梅田商業市況

➤ 現況

梅田エリアでは百貨店の増床(阪急百貨店・大丸)・新設(ジェイアール大阪三越伊勢丹)が計画されており、北ヤードの先行開発地区等にも商業施設が計画されており、商業施設間の競争激化が予測される

➤ 阪急リートの考え

- 売場面積の増加により個別施設間の競争は激化するものの、梅田エリア全体の集客力は増加し、周辺地域からの更なる集客増が見込まれる

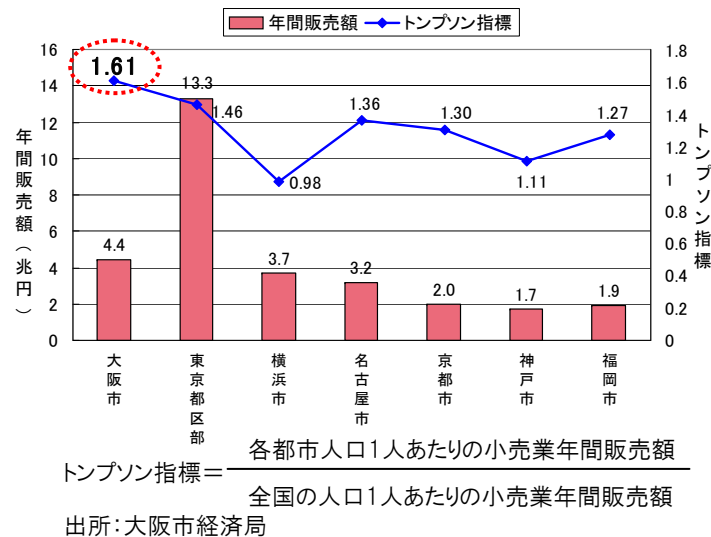
- 個別施設の競争力維持に加え地域全体の回遊性の向上が必要

➡ 本投資法人が梅田エリアで保有する商業施設は以下のような特徴を有しており、百貨店との顧客層のバッティングは少ない。
 加えて梅田エリアで数多くの施設を運営する阪急阪神ホールディングスグループと販売促進活動等の協働をより一層強化することにより、グループ全体として競争に勝ち残って行けるものとする

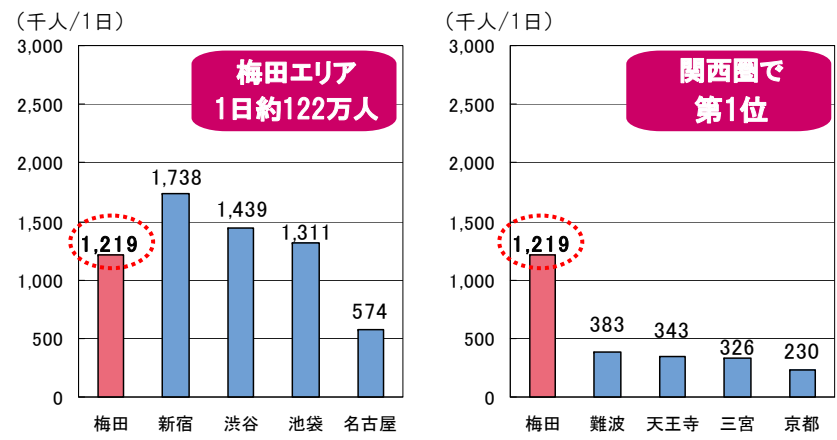
- ◇HEPファイブ :ピュアヤングをターゲットとする西日本最大級の商業施設
- ◇NU chayamachi:「関西初」テナント等を擁する「新感覚オトナ」をターゲットとする商業施設
- ◇北野阪急ビル :北ヤードとの回遊動線上に立地する複合(商業+ホテル)施設



◇トンプソン指標比較(平成19年)



◇全国主要駅及び関西圏主要駅エリア比較 平成17年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



出所: 財団法人運輸政策研究機構「平成19年都市交通年報」

7-2. 阪急阪神ホールディングスグループとの協働実績

① 物件の売却及び情報提供

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)・NU chayamachi・汐留イーストサイドビル・阪急電鉄本社ビル
(阪急阪神ホールディングスグループからの取得資産及び同グループからの情報提供による取得資産)

② ウェアハウジング機能の活用

上六Fビルディング

③ 開発型物件の取得

汐留イーストサイドビル

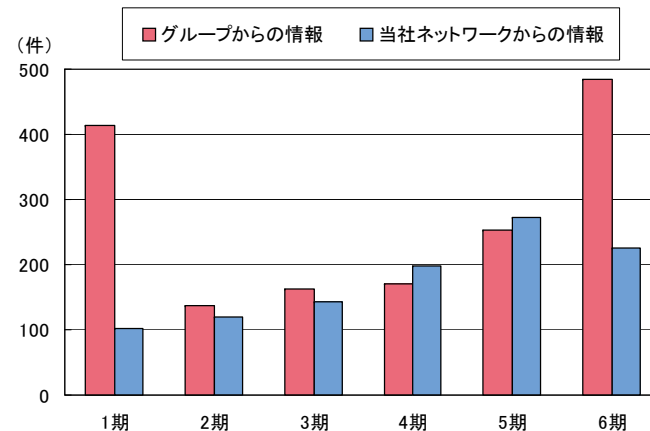
④ 阪急阪神ホールディングスグループのPM会社の活用

HEPファイブ・北野阪急ビル・デュー阪急山田・高槻城西ショッピングセンター・NU chayamachi・汐留イーストサイドビル・阪急電鉄本社ビル

⑤ 各種イベントへの参加

- 新グループカードSTACIA
(HEPファイブ・NU chayamachiが優待施設として参加)
- 100万人のキャンドルナイト
(NU chayamachi・阪急電鉄本社ビルが消灯協力施設として参加)

◇ルート別情報件数推移



汐留イーストサイドビル



100万人のキャンドルナイト



Hankyu REIT

阪急リート投資法人

8. APPENDIX (参考資料)

8-1. 運用物件～その他の物件①

R2(K) 北野阪急ビル



R3(K) デュー阪急山田



M1(K) 上六Fビルディング



8-1. 運用物件～その他の物件②

R4(K) 高槻城西ショッピングセンター



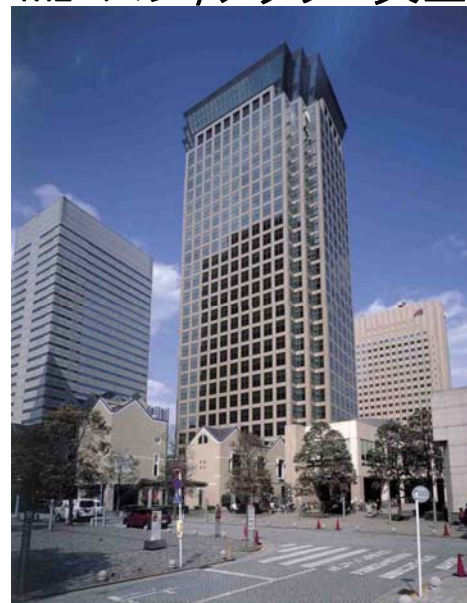
R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)



R6 コーナン広島中野東店(敷地)



M2 スフィアタワー天王洲



8-2. 決算概要～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5期 (運用日数183日) 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		第6期 (運用日数183日) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日		増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
	1. 営業収益	3,583	100.0	4,088	
賃貸事業収入	3,583		4,088		
2. 営業費用	2,284	63.8	2,600	63.6	315
賃貸事業費用	2,015		2,301		
資産運用報酬	199		221		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	11		12		
一般事務委託報酬	22		23		
会計監査人報酬	7		7		
その他費用	23		29		
営業利益	1,298	36.2	1,487	36.4	188
3. 営業外収益	7	0.2	8	0.2	0
受取利息	6		5		
その他営業外収益	1		2		
4. 営業外費用	145	4.0	214	5.2	68
支払利息	105		202		
投資口交付費	30		—		
融資関連費用	9		12		
経常利益	1,160	32.4	1,281	31.4	121
税引前当期純利益	1,160		1,281		
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	1,159	32.3	1,280	31.3	121
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,159		1,280		

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第5期	第6期	増減
	金額	金額	金額
当期未処分利益	1,159,109	1,280,206	121,097
分配金の額	1,159,048	1,280,146	121,097
(1口当たり分配金(円))	(13,572)	(14,990)	1,418
次期繰越利益	60	60	0

8-2. 決算概要～貸借対照表

(単位:百万円)

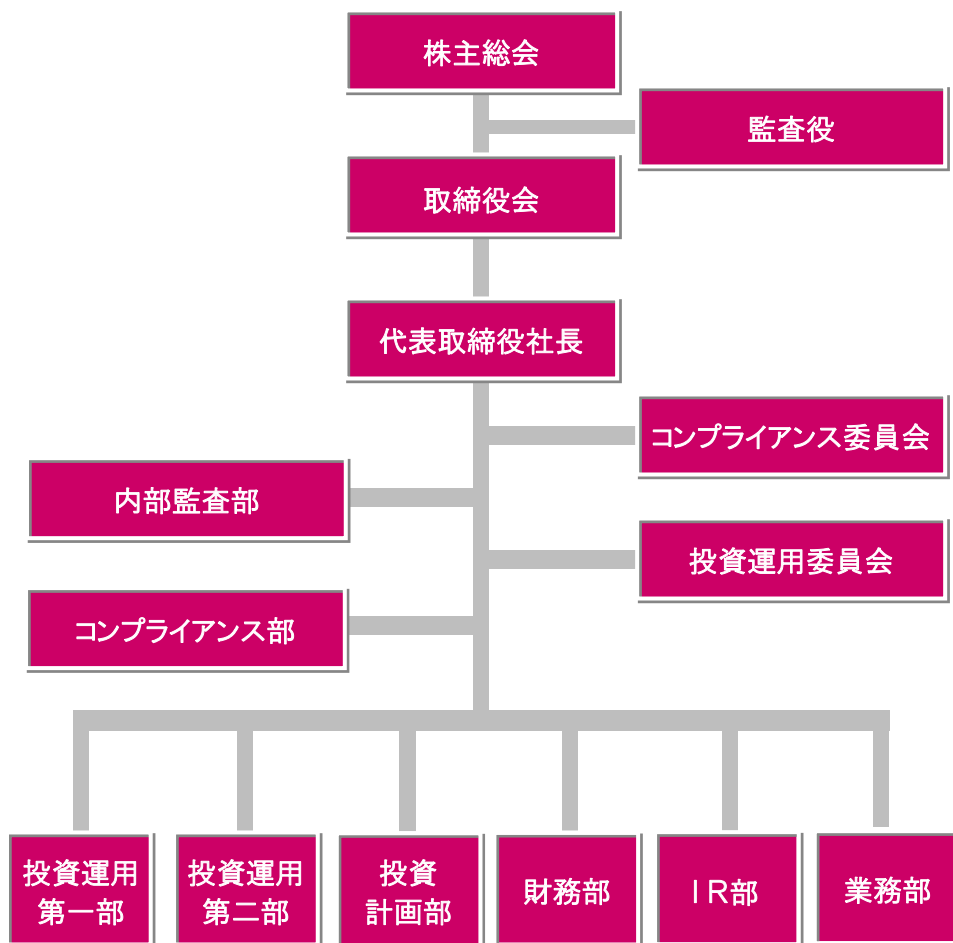
科目	第5期 (平成19年11月30日現在)		第6期 (平成20年5月31日現在)		増減 金額
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
資産の部					
I 流動資産合計	6,778	7.7	9,197	7.6	2,419
現金及び預金	2,018		2,236		
信託現金及び信託預金	4,241		6,100		
営業未収入金	16		19		
預け金	353		345		
未収還付法人税等	0		0		
未収消費税等	102		414		
前払費用	44		80		
繰延税金資産	0		0		
II 固定資産合計	81,392	92.3	111,538	92.4	30,145
1. 有形固定資産					
建物	2,853		2,783		
構築物	440		424		
工具器具備品	10		8		
土地	7,938		7,938		
信託建物	25,820		35,194		
信託構築物	486		619		
信託機械装置	63		217		
信託工具器具備品	36		36		
信託土地	42,756		63,327		
有形固定資産合計	80,405	91.2	110,550	91.6	30,145
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	2		6		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	963	1.1	966	0.8	3
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	14		11		
差入預託保証金	10		10		
投資その他の資産合計	24	0.0	21	0.0	△3
資産合計	88,170	100.0	120,736	100.0	32,565

科目	第5期 (平成19年11月30日現在)		第6期 (平成20年5月31日現在)		増減 金額
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
負債の部					
I 流動負債合計	8,179	9.3	21,097	17.5	12,917
営業未払金	337		416		
短期借入金	5,700		18,300		
1年以内返済予定 長期借入金	1,500		1,500		
未払配当金	3		6		
未払費用	53		90		
未払法人税等	0		0		
前受金	256		368		
預り金	29		9		
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	202		310		
II 固定負債合計	23,487	26.6	43,013	35.6	19,526
長期借入金	11,600		29,400		
預り敷金保証金	1,977		1,930		
信託預り敷金保証金	9,909		11,683		
負債合計	31,666	35.9	64,111	53.1	32,444
純資産の部					
I 出資総額	55,344	62.8	55,344	45.8	
II 剰余金合計	1,159	1.3	1,280	1.1	
当期未処分利益	1,159		1,280		
純資産合計	56,503	64.1	56,625	46.9	121
負債・純資産合計	88,170	100.0	120,736	100.0	32,565

8-3. 阪急リート投資法人の概要

投資法人名	阪急リート投資法人
銘柄コード	8977
上場取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
投資法人設立日	平成16年12月 3日
投資法人上場日	平成17年10月26日
投資法人決算期	毎年5月末日、11月末日
発行済投資口数	85,400口(平成20年8月28日現在)
出資総額	553億円(同上)
資産運用会社	阪急リート投信株式会社
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
会計監査人	あずさ監査法人

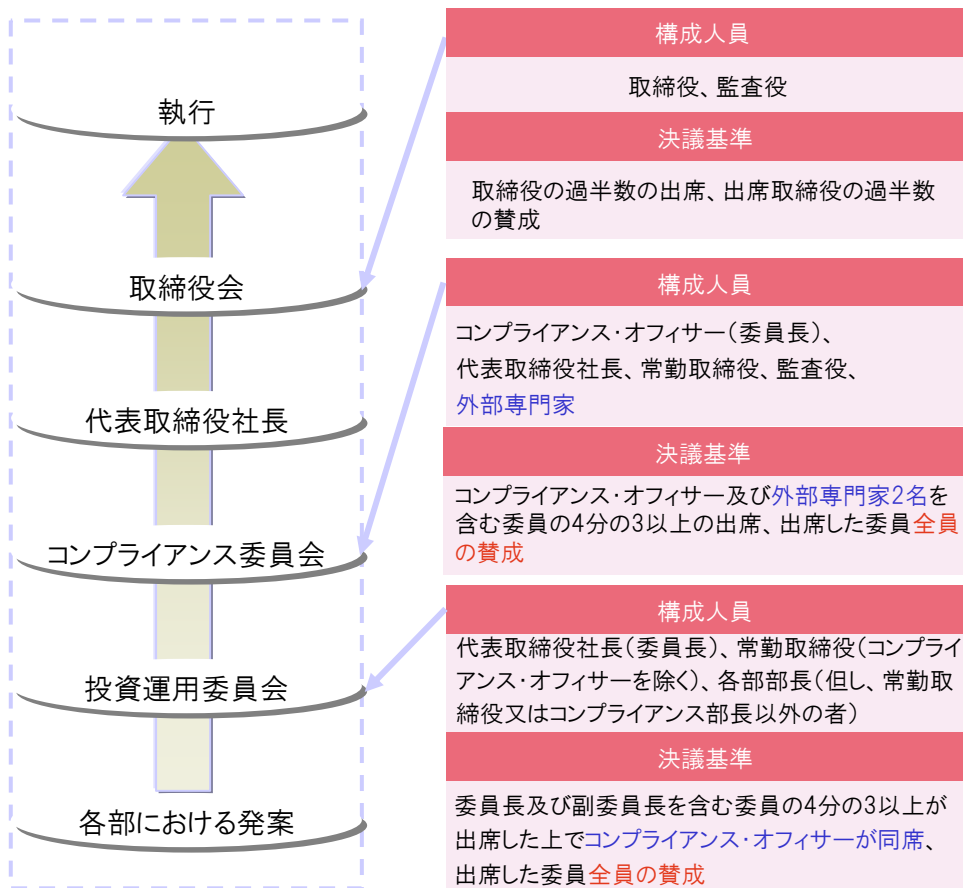
8-4. 資産運用会社の組織体制



会社概要		
商号	阪急リート投信株式会社	
本社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設立	平成16年3月15日	
資本金	3億円（平成20年8月28日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社(100%)	
役職員数	21名（平成20年8月28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)	石井 康夫
	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(1) 第50641号	

8-5. 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



コンプライアンス体制

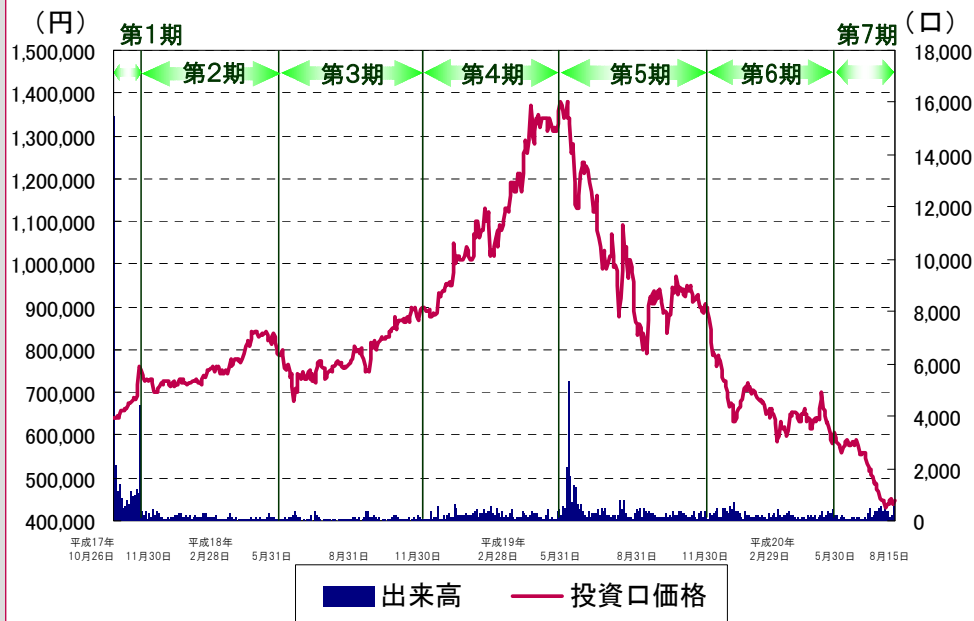
- ・コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- ・利害関係者との利益相反取引については、外部専門家委員を含むコンプライアンス委員会で審議
- ・コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証

内部監査体制

- ・従来コンプライアンス部の担当業務であった内部監査業務を担当する部門として内部監査部を新設し、内部監査の独立性を強化(平成19年10月1日)
- ・内部監査の結果は内部監査報告書として、取締役会及び監査役へ報告

8-6. 投資口価格の推移

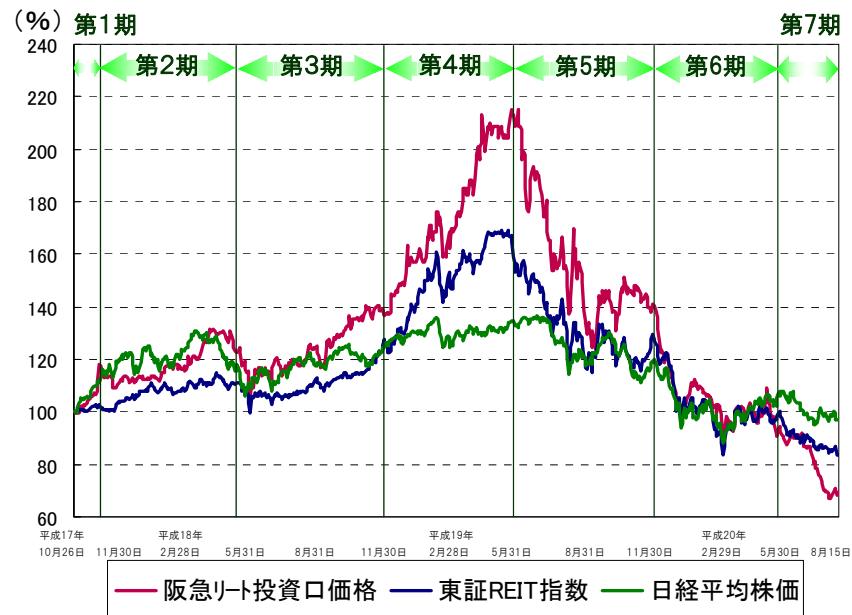
投資口価格の推移 (終値ベース)



[投資口売買動向(平成17年10月26日～平成20年8月15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) 426,000円(平成20年8月 5日)

相対価格の推移 (終値ベース)



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)	121	2.12%	59,530	69.71%
(うち信託銀行)	(11)	(0.19%)	(27,783)	(32.53%)
個人・その他	5,334	93.51%	11,482	13.44%
その他の法人	156	2.73%	7,030	8.23%
外国法人等	93	1.63%	7,358	8.62%
合計	5,704	100.00%	85,400	100.00%



お問い合わせ

阪急リート投信株式会社

IR部 電話番号 : 06-6376-6823

FAX番号 : 06-6376-6850