

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第9期 決算説明会用資料
平成21年6月1日～平成21年11月30日



阪急リート投資法人
<http://www.hankyu-reit.jp>



阪急リート投信株式会社
<http://www.hankyu-rt.jp>



- 1. TOPICS 2
- 2. 外部成長戦略 10
- 3. 内部成長戦略 14
- 4. 財務戦略 22
- 5. 決算概要 25
- 6. APPENDIX 32

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。

1. TOPICS



1-1. 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まった

【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)

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

第9期 : ①の売却損の大半を②の売却益で相殺
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」維持向上により全館売上高の回復を図る ※P14~P21参照



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)	11,116百万円	2,216百万円	13,332百万円
譲渡日	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1)	

(注1)譲渡後、本投資法人45%、阪急不動産株式会社55%の割合で信託受益権を準共有

(注2)譲渡日における帳簿価額

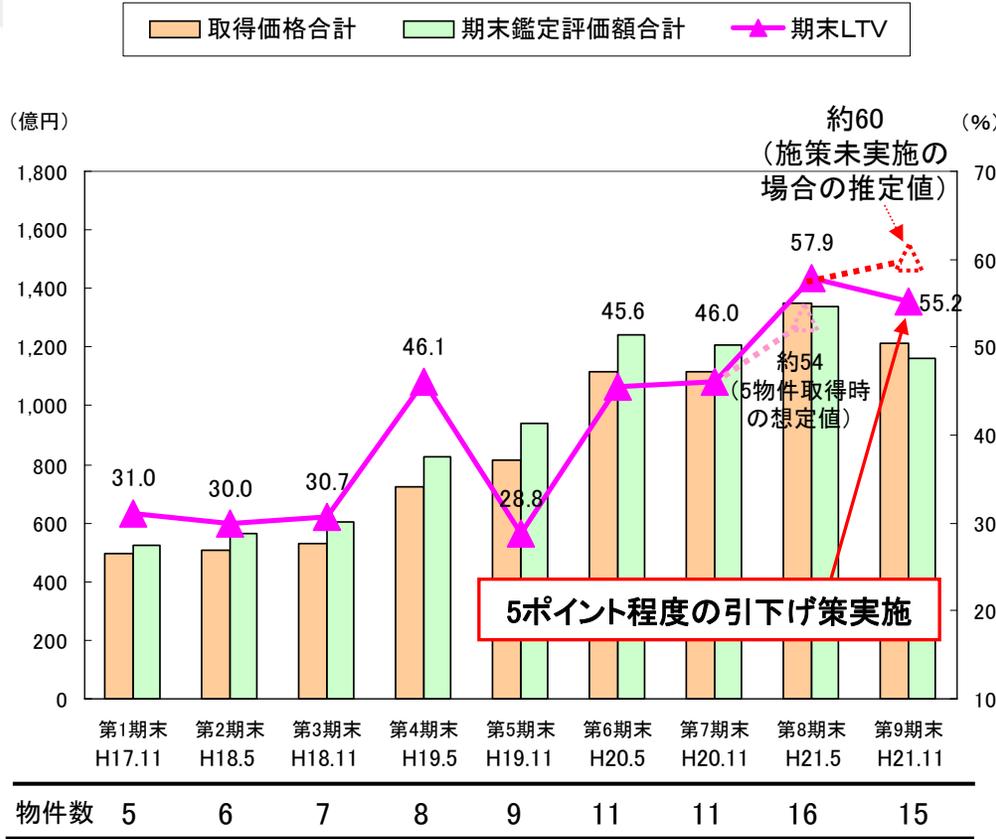
(注3)同社は、一般社団法人ゼクト・ホールディングスが出資、阪急電鉄株式会社等が匿名組合出資を行う特別目的会社

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

※仲介手数料の支払はない

1-3. 負債比率コントロール

● 資産規模とLTVの推移



* 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

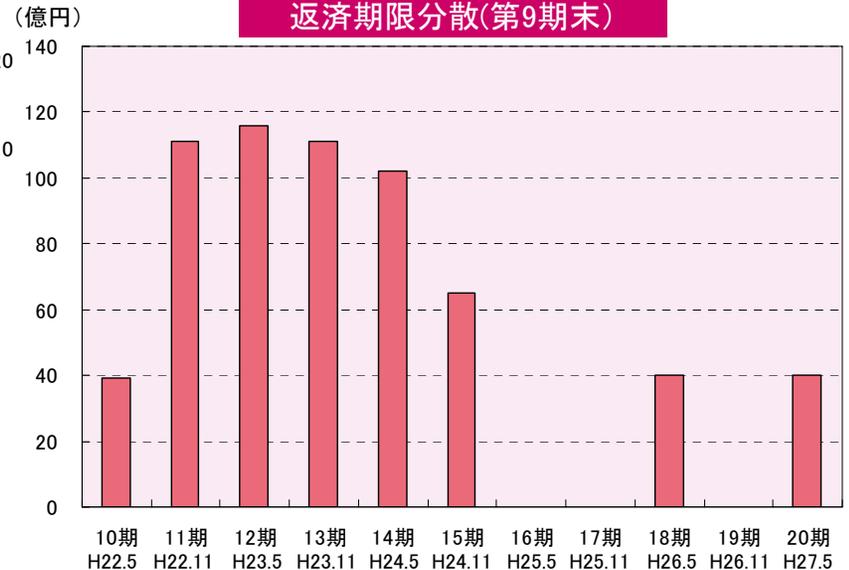
● 譲渡実施後の財務状況

	第8期末	第9期末	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	51億円	△41億円
合計	804億円	675億円	△129億円
長期・固定比率	80.8%	92.1%	11.4pt

物件譲渡により

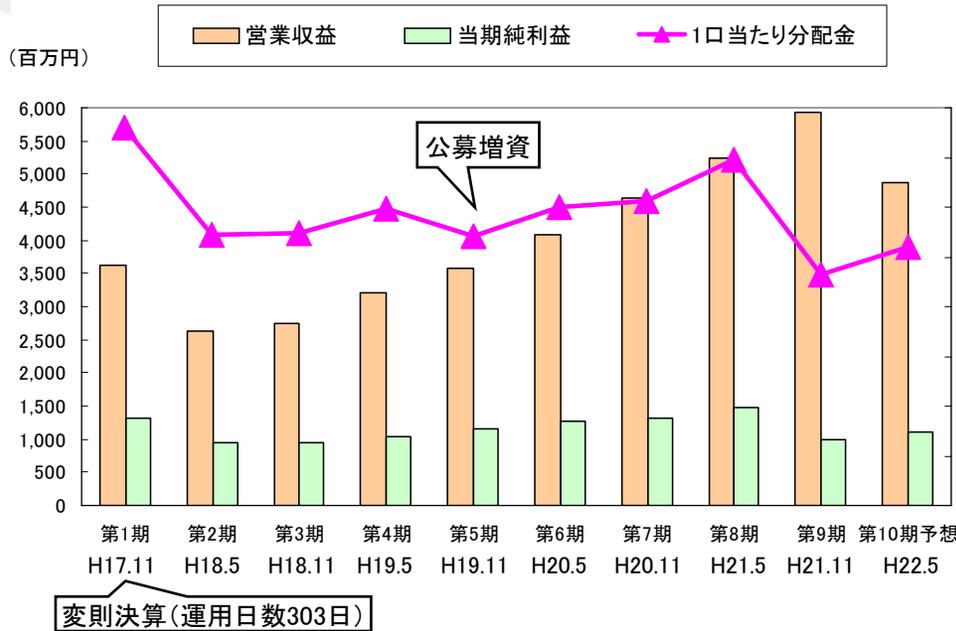
- ・短期借入金88億円を返済
有利子負債を削減すると共に、長期固定比率を高めた
- ・資金調達手段として活用中の敷金・保証金41億円を戻し入れ

返済期限分散(第9期末)

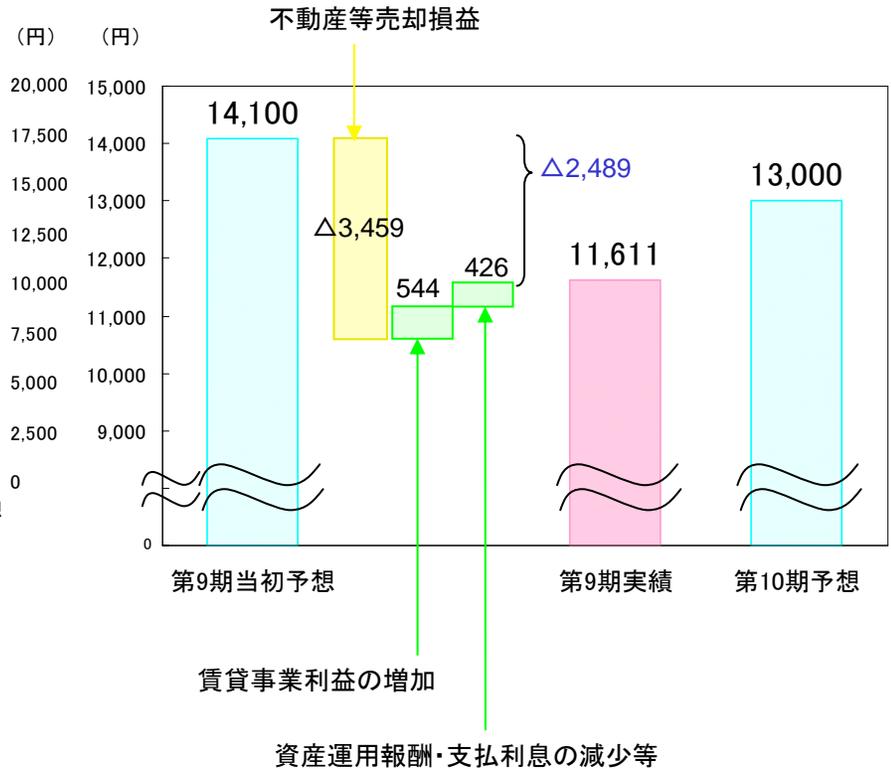


1-4. 運用状況の実績・予想

● 営業収益、当期純利益、1口当たり分配金の推移



● 1口当たり分配金の変動要因



第9期分配金は当初予想比減少となったが、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た結果であり、中長期的・持続的な成長へ繋げていく

1口当たり分配金 **第9期 11,611円**
 最低 **11,611円**・最高 **17,365円**
 (第2期～第9期実績)

1口当たり予想分配金 **第10期 13,000円**

※平成21年10月27日付で、第9期当初予想分配金14,100円(平成21年7月15日公表)を11,200円に修正、第10期予想分配金13,000円を公表

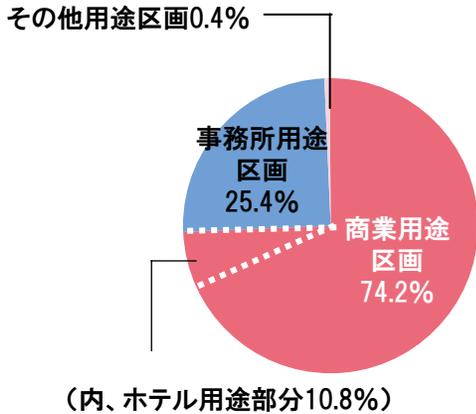
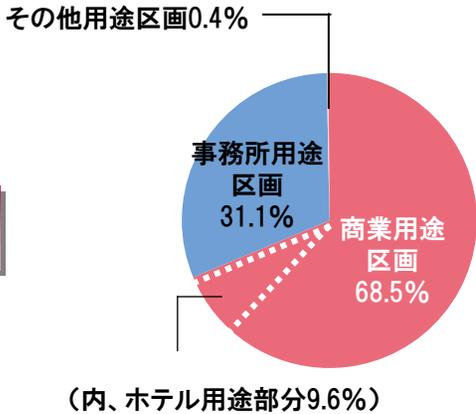
1-5. ポートフォリオの状況



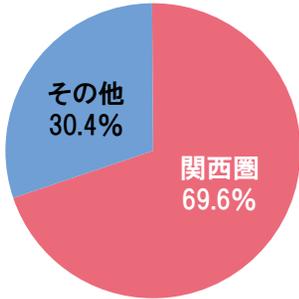
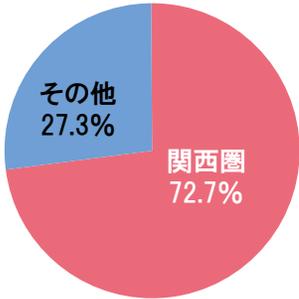
取得資産総額:	1,348.1億円
総物件数:	16物件
PML:	2.9%

取得資産総額:	1,213.0億円
総物件数:	15物件
PML:	3.1%

用途区画別
投資比率(注1)



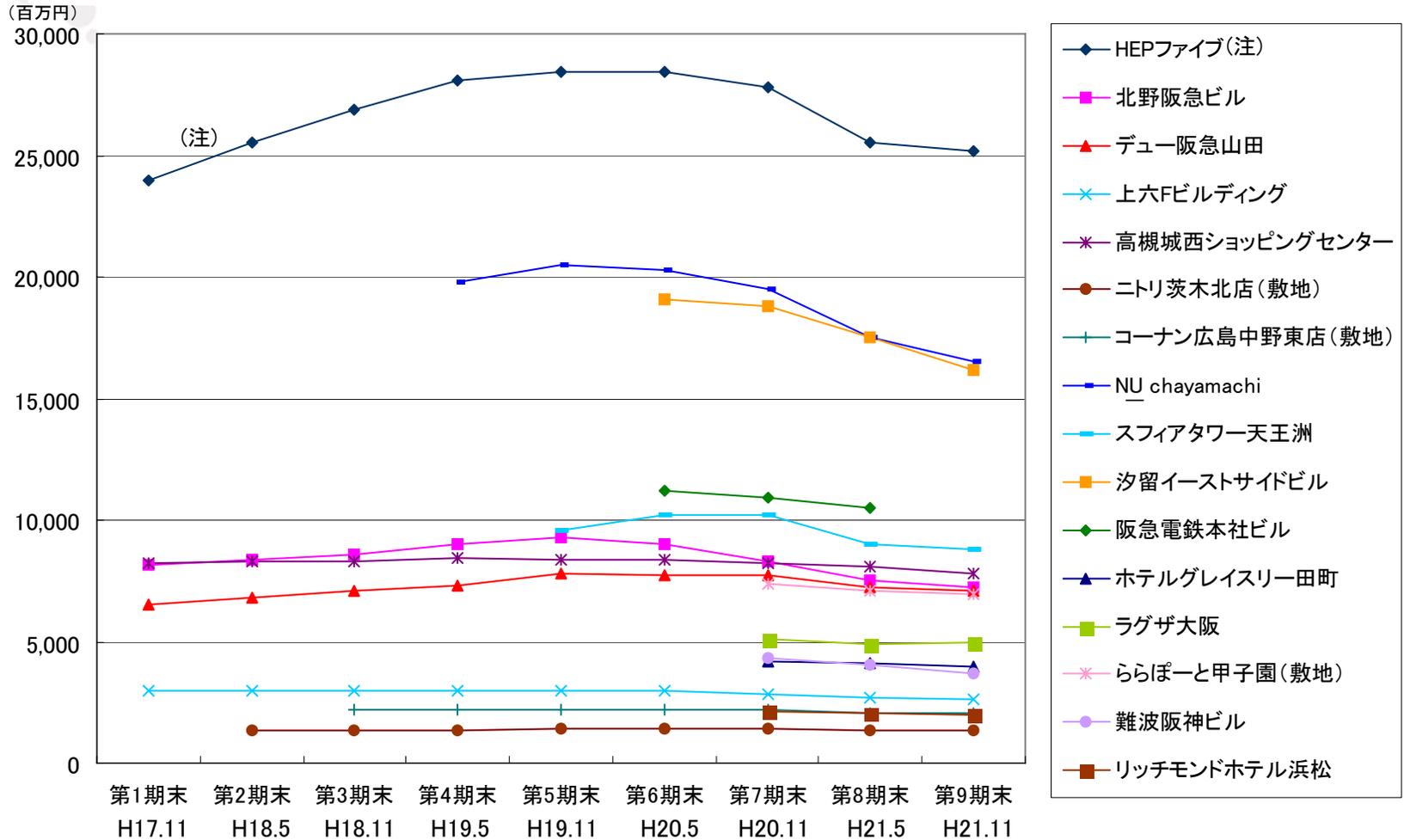
地域別
投資比率(注2)



(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

1-6. 鑑定評価額の推移①

第9期末の鑑定評価額合計は、第8期末(期中における譲渡物件を除く)に比し▲3.6%となった
 前回の▲7.0%に比し低下幅は縮小



(注)平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分(持分割合50%)の10%を譲渡
 第1期末から第8期末について、第9期末の準共有持分(45%相当)に対応した評価額に換算して表示

1-6. 鑑定評価額の推移②

(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9期末	CAP レート	第9期末 貸借対照表 計上額	取得価格
HEPファイブ (※)	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%	25,155 (※)	4.5%	19,944 (※)	20,790 (※)
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%	7,240	5.6%	7,815	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%	7,120	5.6%	6,411	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%	7,826	5.7%	8,226	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%	2,590	6.0%	2,964	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%	1,328	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%	2,030	6.9%	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%	16,500	4.8%	18,620	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%	8,778	4.7%	9,176	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%	16,200	4.7%	19,023	19,025
阪急電鉄本社ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,200	4.4%	10,900	4.5%	10,500	4.7%	—	—	—	—
ホテルグレイスリー田町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,110	5.1%	3,970	5.3%	4,212	4,160
ラグザ大阪	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,920	5.9%	4,930	5.9%	5,243	5,122
ららぽーと甲子園(敷地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,090	4.9%	6,960	5.0%	7,749	7,350
難波阪神ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,030	5.3%	3,660	5.5%	4,359	4,310
リッチモンドホテル浜松	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,091	5.8%	1,990	6.1%	2,088	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%	116,277	5.1%	119,458	121,306

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

(※)平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分(持分割合50%)の10%を譲渡
第1期末から第8期末は準共有持分50%相当、第9期末並びに取得価格は準共有持分45%相当

2. 外部成長戦略



アクイジション戦略

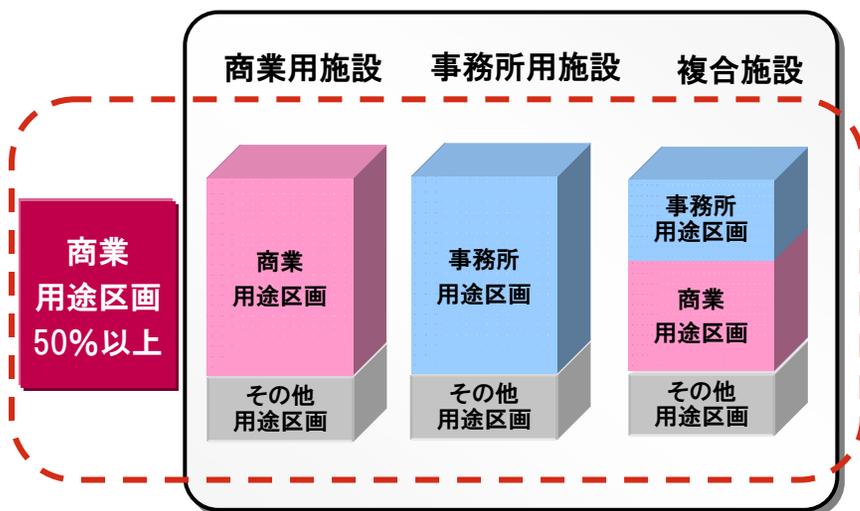
- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

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

※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

情報ルート

阪急リート投資法人

阪急リート投信株式会社

物件情報の獲得

優先交渉権

- 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

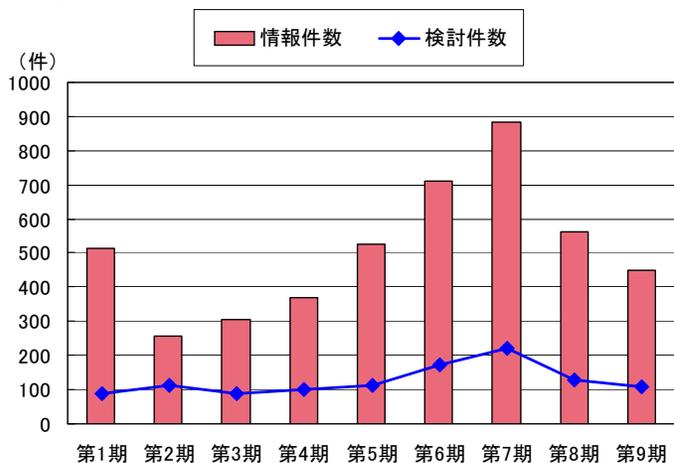
情報共有及び優先交渉権

阪急電鉄株式会社

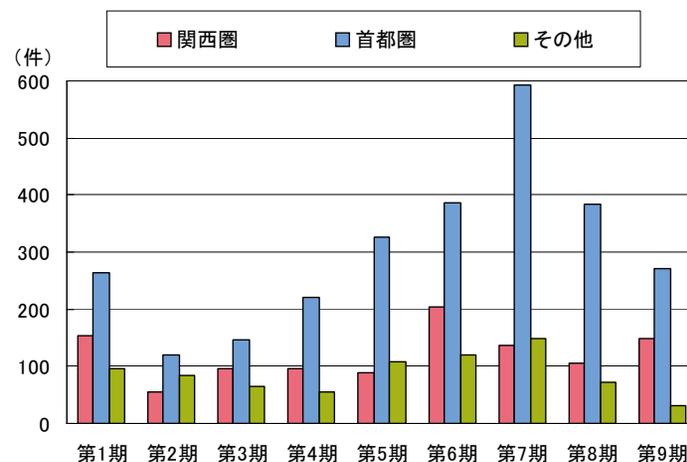
阪急不動産株式会社

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



2-3. 今後の具体的な物件取得方針

用途	エリア		
	都心	都市近郊	郊外
事務所	汐留(S) 難波阪神(K) 天王洲(S) 上六Fビル(K)		
商業	百貨店 大型専門店	専門店ビル (都心型SC) HEP(K) NU(K) 北野阪急(K)	GMS(ゼネラルマーチャンダイズストア) SM(スーパーマーケット) 阪急山田(K) NSC(ネイバーフッド・ショッピングセンター) 高槻城西(K) ユーナン広島(O) ららぽーと甲子園(K) RSC(リージョナル・ショッピングセンター) ニリ茨木(K) 専門店
	路面店		アウトレットセンター
	ラグザ大阪(K) シティホテル	田町(S) 浜松(O) ハイグレード・ビジネスホテル	
ホテル	バジェット型ビジネスホテル		

地域密着型
デイリーユースフル

個人消費が冷え込み、経済環境が厳しい現状においても、生活必需品・低価格品の販売は堅調に推移
 特に、商圏人口が多いエリアでの地域一番店の売上は底堅い
 阪急リートの保有物件においても、デュー阪急山田等は、上記特徴を活かしたテナント構成により売上は堅調に推移

流行創造型
トレンドセッター

景気後退時には、個人消費低迷の影響をある程度受けるものの、百貨店と比較すると専門店業態のトレンドは総じて良好
 時代やトレンドにマッチした専門店に入替えるなど、阪急リートの強みであるオペレーショナルマネジメントを活かし、アップサイドが期待できる

(注1) 阪急リート保有物件の名称は略称を記載 括弧内は物件の所在する地域を表す (K)は関西圏、(S)は首都圏、(O)はその他

商業用施設における阪急リート重点投資ゾーン

現在の経済環境を踏まえ、商圏人口が多く安定性・収益性の高い地域密着型商業施設 (ex 京阪神に位置するネイバーフッド・ショッピングセンター等) を重点ターゲットの一つとして バランスのとれたポートフォリオ構築を目指す

3. 内部成長戦略



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

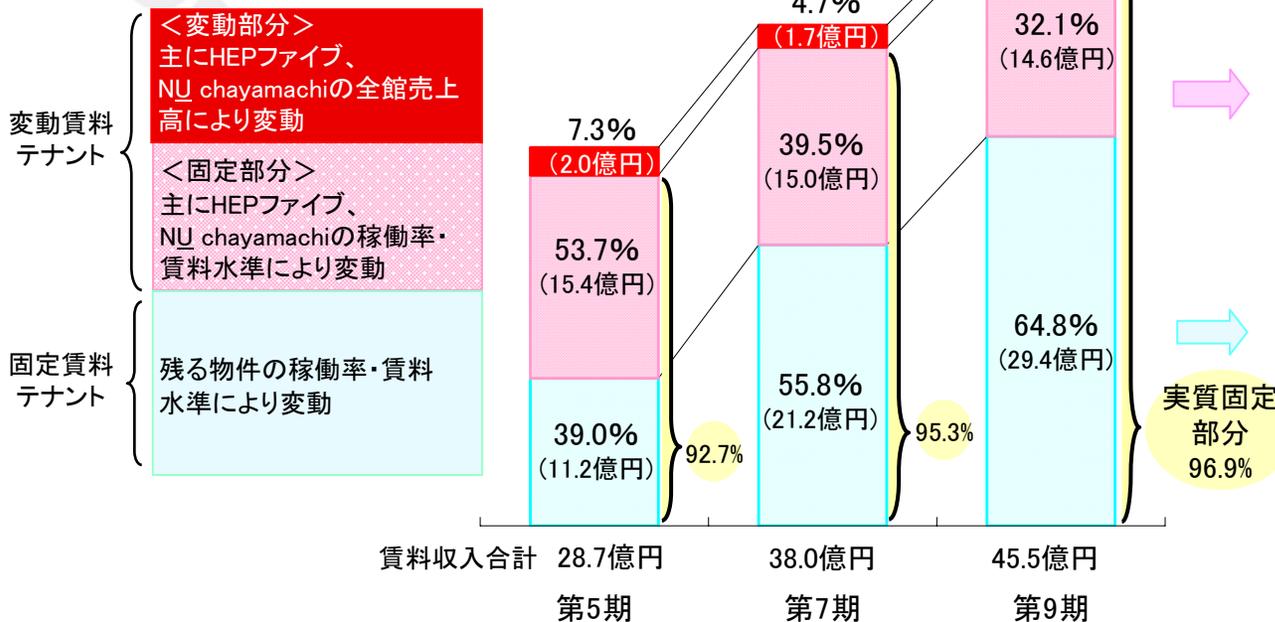
阪急不動産株式会社

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

＜第9期の状況＞

賃料体系別収入比率と変動要因

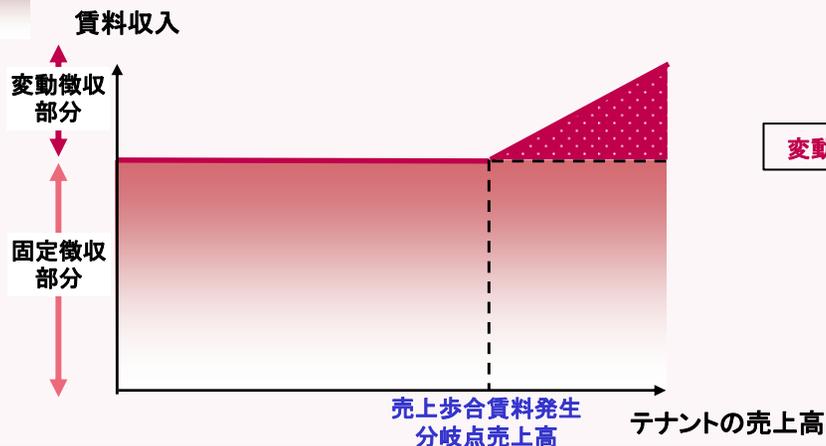


個人消費低迷等による全館売上高減少等に伴い当該賃料収入は減少

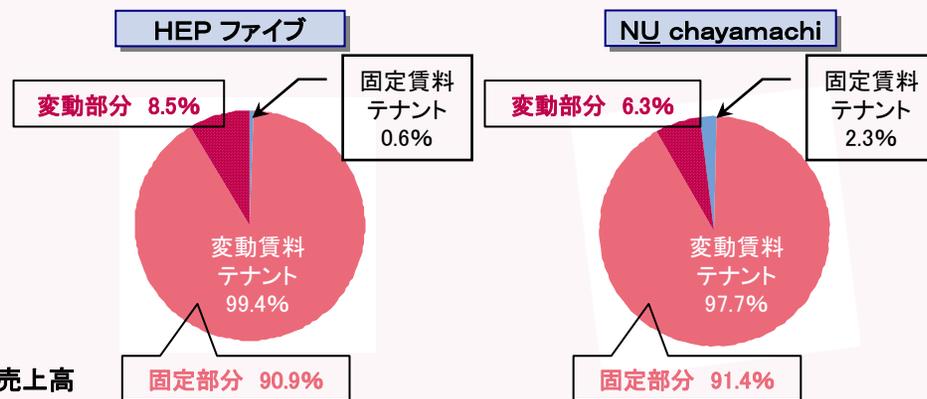
HEPファイブの固定賃料部分が増加する一方、NU chayamachiのテナント入替えに伴う空室期間発生等により、当該賃料収入が若干減少

固定賃料体系中心の物件取得による当該賃料収入の増加により、ポートフォリオ全体の賃料収入の安定性向上

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



＜歩合賃料体系主体2物件＞



3-3. 保有15物件の賃料体系と現況(第9期末時点)

<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)	全館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は前年同期並みを維持 準共有持分(持分割合50%)の10%を阪急不動産(株)へ譲渡したため、持分割合は45%に低下
NU chayamachi	歩合賃料 (固定+変動)	テナント入替に伴う空室期間発生等により賃料収入は減少しているものの期末稼働率は96.6%に回復 新規オープン有力物販・サービス系テナントは堅調に推移

<長期・固定賃料体系中心>

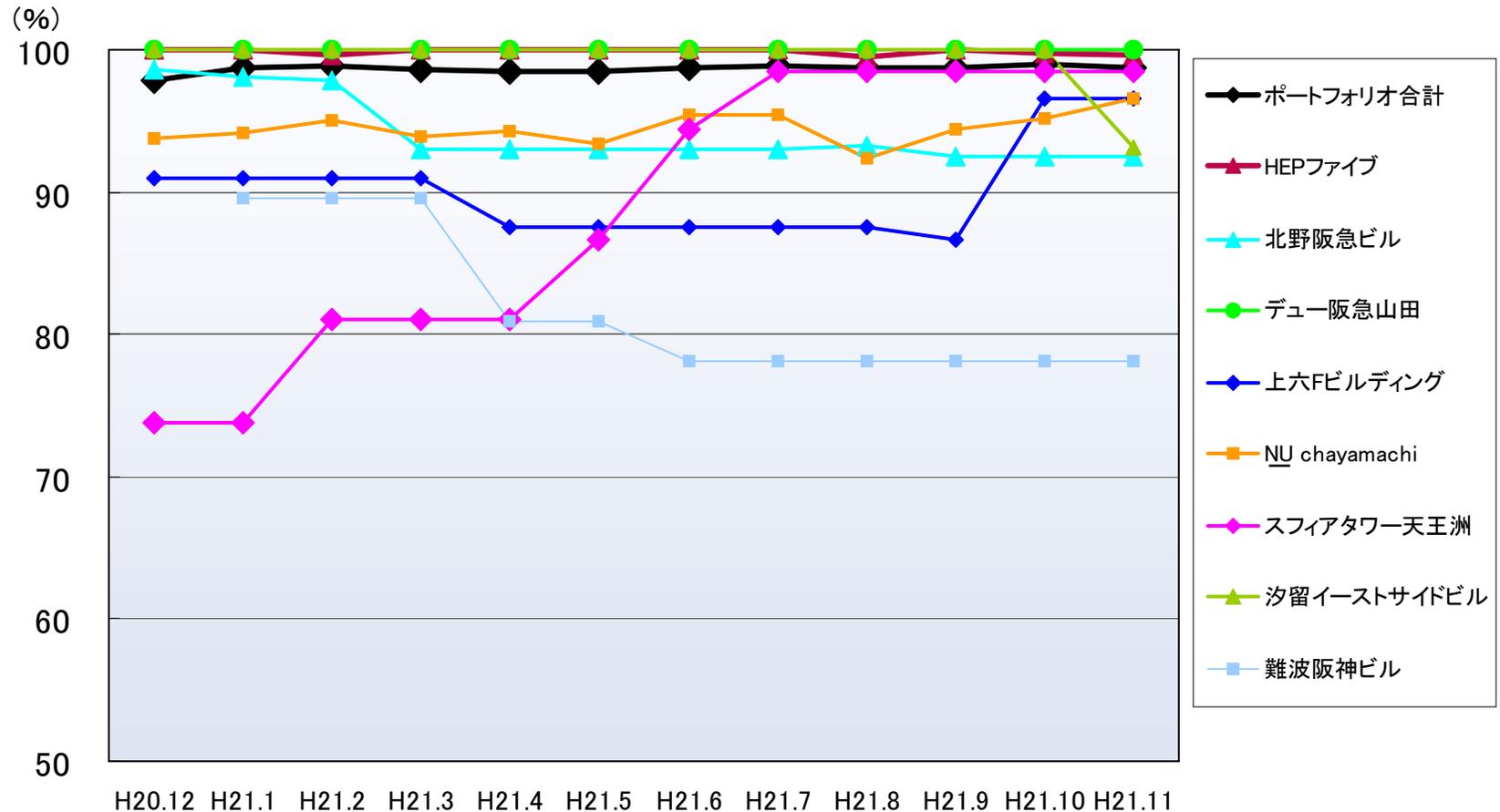
物件名称	主な賃料体系	現況
北野阪急ビル	長期・固定賃料 (一部歩合賃料)	ホテル部分等の安定収入はあるものの、一部飲食テナント退去により稼働率及び賃料収入は減少 施設コンセプトの明確化及びテナント構成の再構築に取組中
デュー阪急山田	長期・固定賃料 (一部歩合賃料)	阪急電鉄千里線・大阪モノレール山田駅直結という、千里エリア交通結節点に立地 食品スーパー、衣料品、日用品等のテナント構成により高い集客力を持つ地域密着型商業施設
高槻城西ショッピングセンター	長期・固定賃料	コーナン商事(株)への固定型マスターリース方式(注) ホームセンター、食品スーパー、家電量販店、スポーツ用品店等周辺住民のニーズを充足するテナント構成
ニトリ茨木北店(敷地)	長期・固定賃料	(株)ニトリへの事業用定期借地権設定契約
コーナン広島中野東店(敷地)	長期・固定賃料	コーナン商事(株)への事業用定期借地権設定契約 食品スーパー等も入居する交通利便性の高い商業施設
ホテルグレイスリー田町	長期・固定賃料	藤田観光(株)への長期賃貸借契約 芝浦RENASITE(ルネサイト)の街開き後、認知度向上により客室稼働率は安定的に推移
ららぽーと甲子園(敷地)	長期・固定賃料	三井不動産(株)への事業用定期借地権設定契約、阪神間を代表するベッドタウンである西宮市に立地 食品スーパー、専門店とキッズニア甲子園を擁し、ファミリー層への訴求力が大きい
ラグザ大阪	長期・固定賃料	阪神電気鉄道(株)への固定型マスターリース方式(注) グループのシティホテルと飲食店舗を中心としたテナント構成
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(株)への固定型マスターリース方式(注) 浜松市内エリアで客室稼働率は上位を維持

(注)固定型マスターリース方式:本投資法人がマスターレシー(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>

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	金融機関の入居により稼働率は96.6%に回復 利便性・視認性共に良好のため、今後も来店型オフィスやスクール系の需要が見込まれる
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%まで回復
汐留イーストサイドビル	固定賃料	オフィス賃貸市場低迷下、1フロア退去するも、既入居テナントが即日半フロア増床 エントランスの照明増強を図るなどテナント満足度向上に注力
難波阪神ビル	固定賃料	関西有数の商業集積地に立地するもテナントの一部退去があり空室リーシングが最重要課題 テナント業種の拡大を含め、館内増床の働きかけや内覧会の実施等をPM会社と協働

第9期末の15物件合計の稼働率は、98.7%と高水準を維持

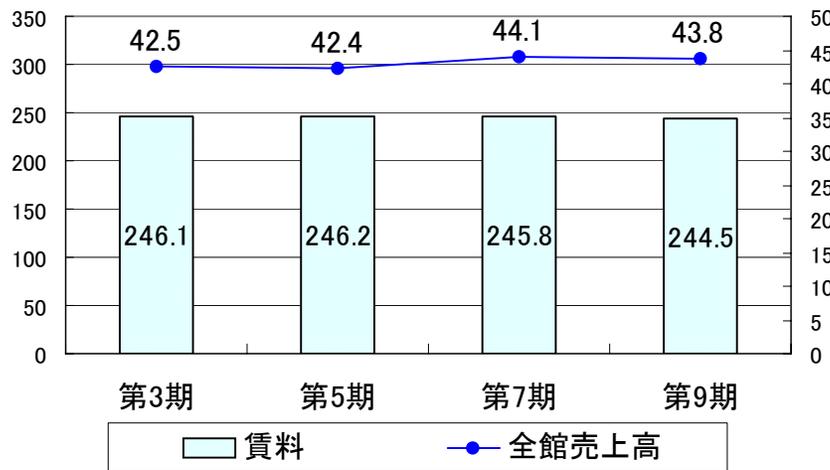


(注)・毎月末ベースの数値を記載
 ・上記の稼働率推移表に掲載のない7物件は稼働率100%で推移

デュー阪急山田

堅調な全館売上高推移を受け、平成21年11月における賃料改定は増額又は現状維持を実現

（百万円） デュー阪急山田 全館売上高と賃料の推移 （億円）

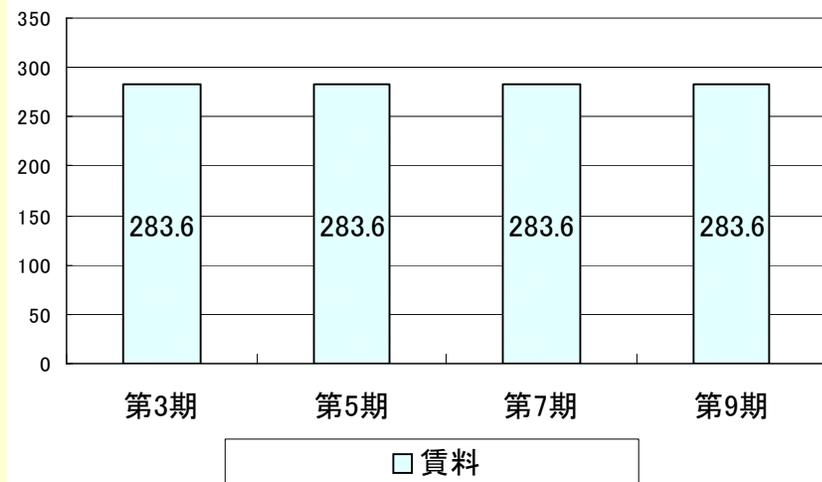


※変動賃料部分を含む(区分掲記非開示)

高槻城西ショッピングセンター

固定型マスターリース方式による長期賃貸借契約のため、安定した賃料収入を計上

（百万円） 高槻城西ショッピングセンター 賃料の推移



※全館売上高は非開示

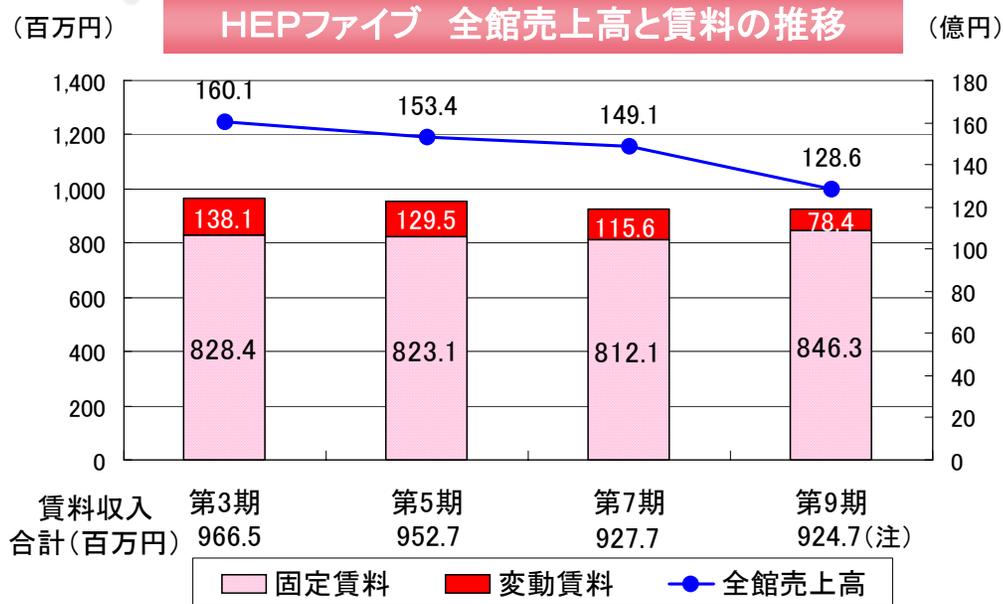
両物件共に

- 大阪都市圏の中でも居住選好性が高く、人口の多い「北摂」エリアに立地
(デュー阪急山田:吹田市、高槻城西ショッピングセンター:高槻市)
- 教育文化施設・医療施設が充実、環境に恵まれた良好な住宅街が多数形成
- 大阪中心部まで電車で30分以内の駅に近接、高い交通利便性
- 所得水準は全国平均を上回り、安定的な購買力が見込めるエリア

今後も、地域密着型商業施設として高い安定性が見込まれる

HEPファイブ

個人消費低迷と観覧車リフレッシュ工事を実施中であったことも影響し、全館売上高は減少したものの、賃料収入は前年同期並みを維持



無料開放実施中の賑わい

観覧車再始動(平成21年11月20日)

今後も有力な集客装置(シャワー効果)として活用し、館内テナントとの相乗効果を発揮していく

- ・11月20日～23日の4日間無料開放実施
- ・携帯音楽プレイヤー用のアンプスピーカーをゴンドラ内に新設
- ・プロジェクターや照明装置による待合空間の演出

第9期収益への影響 観覧車収入の減少・業務委託費の抑制: 34百万円減益

修繕費:98百万円 (資本的支出:20百万円)

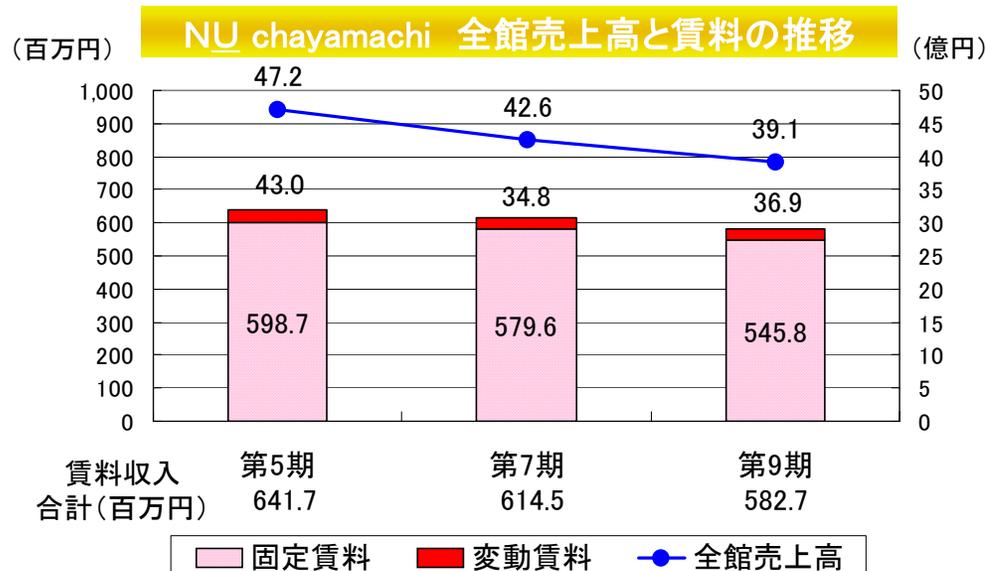


持込みの音楽をゴンドラ内で楽しめるアンプスピーカー

NU chayamachi

テナント入替に伴う空室期間発生等により全館売上高は減少したものの、固定賃料部分の下支えにより、賃料収入は前年同期比5.2%の減少にとどまった

サービス系中心に消費トレンドを捉えた新規テナント誘致及びイベント実施により、全館売上高回復を目指す



- ・モノからコトへの消費のトレンド(ファッション関連消費縮小、教養娯楽費ほぼ横ばい推移)を捉え、サービス系テナントの充実を図る
- ・多様なレストランが入居する飲食フロアは100%稼働に
- ・クローズド(顧客招待制)イベント「NU chayamachi ファッションナイト」の開催(当日売上高前年同日比161%)
- ・梅田エリアのイベント「キャンドルナイト」参加、1階コリドールから館内へのサイン(案内表示)強化など、来館促進に取組中

再開発工事が進む茶屋町エリア



茶屋町東地区市街地再開発の主たる権利者である阪急電鉄株と協働し、2010年秋に向けリニューアルプランを検討中

エステサロン



関西初出店テナント



ヘアサロン



4. 財務戦略



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9期の施策実施状況

- 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た
- 資金調達手段として活用中の敷金・保証金41億円を
戻し入れ

格付の状況

発行体格付	 Moody's Japan K.K. A3 (ネガティブ)	 A+ (安定的)
-------	---	---

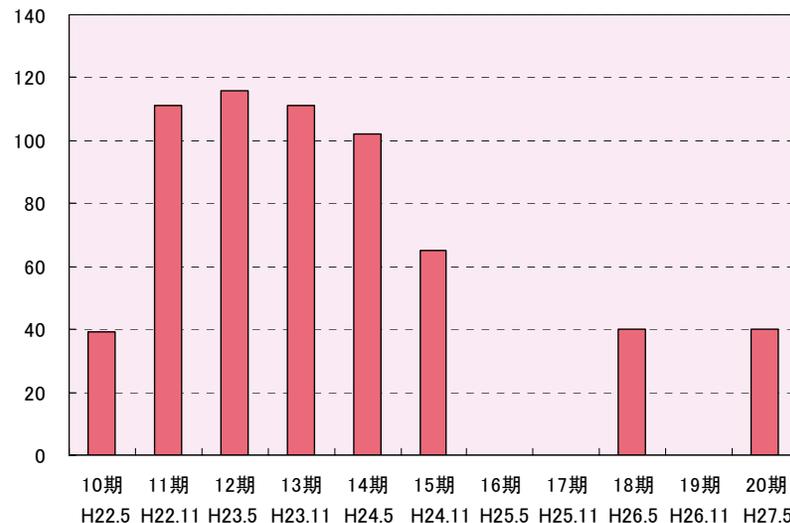
投資法人債の発行登録

発行予定額(枠)：100,000百万円
発行予定期間：平成21年12月19日～平成23年12月18日

	第9期末
LTV	55.2%
有利子負債比率	46.9%
有利子負債	624億円
敷金・保証金活用額	51億円
平均調達コスト	1.46%
平均借入コスト	1.58%
長期借入金の平均残存年数	2.1年
長期・固定比率	92.1%

* 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

返済期限分散

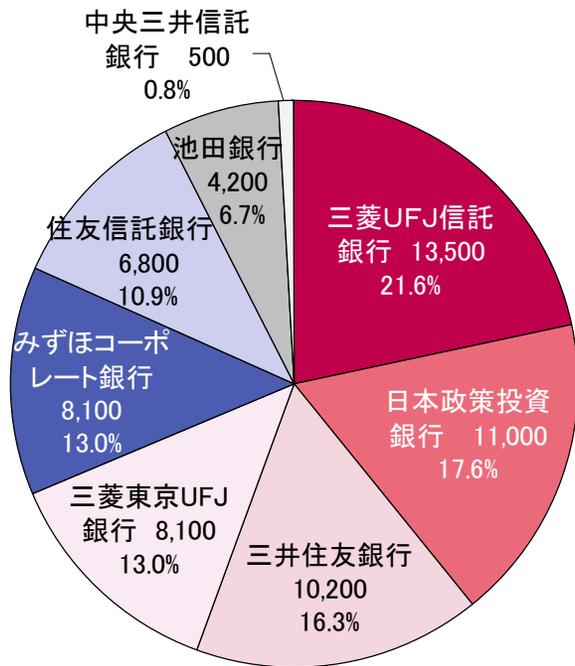


平成21年11月30日現在

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	みずほコーポレート銀行	1,000	1.21818%	H21.1.21	H22.1.21	1.0	0.1	変動	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.36818%	H21.1.21	H22.1.21	1.0	0.1		
	三菱UFJ信託銀行	1,300	1.22364%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.2		
	住友信託銀行	600	1.22364%	H21.2.27	H22.2.26	1.0	0.2		
	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.25273%	H21.9.30	H22.9.30	1.0	0.8		
小計	4,900								

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	2.8	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	0.9		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	0.9		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	0.9		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	1.8		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	1.8		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	1.8		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	1.8		
	池田銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	1.8		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.2		
	みずほコーポレート銀行	2,400	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.2		
	池田銀行	800	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0	2.2		
	日本政策投資銀行	4,000	1.99130%	H20.5.15	H27.5.15	7.0	5.5		
	みずほコーポレート銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	1.5		
	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	1.5		
	池田銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	1.5		
	三井住友銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	1.5		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	1.5		
	住友信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0	1.5		
	住友信託銀行	1,200	1.56809%	H20.9.30	H22.9.30	2.0	0.8		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0	0.9		
	三井住友銀行	1,000	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0	0.9		
	日本政策投資銀行	4,000	2.09431%	H20.12.24	H25.12.24	5.0	4.1		
	住友信託銀行	3,000	1.50080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0	1.1		
	みずほコーポレート銀行	2,000	1.35080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0	1.1		
	三井住友銀行	3,500	1.58000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5	1.6		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.60000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5	1.6		
	三菱東京UFJ銀行	3,000	1.64118%	H21.1.21	H24.1.23	3.0	2.1		
	三井住友銀行	3,500	1.72000%	H21.1.21	H24.7.23	3.5	2.6		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.50014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5	0.8		
三菱東京UFJ銀行	1,400	1.47014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5	0.8			
小計	57,500								

レンダー別借入金残高 (百万円)



長期・短期 合計

62,400

5. 決算概要





5-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項目	第9期予想① (平成21年7月15日発表分)	第9期実績②		増減 ②-①	第8期実績③		増減 ②-③
		自 平成21年 6月 1日 至 平成21年 11月30日	自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月31日		自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月31日	自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月31日	
運用日数(日)	183	183	—		182	1	
営業収益	5,366	5,933	567		5,243	690	
営業利益	1,803	1,569	△234		2,006	△437	
経常利益	1,205	993	△212		1,484	△491	
当期純利益	1,204	991	△212		1,482	△491	
期末時点 発行済投資口数(口)	85,400	85,400	—		85,400	—	
1口当たり分配金(円)	14,100	11,611	△2,489		17,365	△5,754	
1口当たりFFO(円)	27,775	28,719	944		30,617	△1,898	

物件譲渡等による増加

(主な要因)

HEPファイブ(一部)売却益 +648百万円
賃料収入の減少 △61百万円
水道光熱費収入の減少 △25百万円

物件譲渡等による利益減少 △801百万円

(主な要因)

阪急電鉄本社ビル売却損 △943百万円
水道光熱費の減少 +62百万円
修繕費の減少 +31百万円
委託管理料の減少 +12百万円

営業外費用減少等による利益増加 +22百万円

(主な要因)

支払利息 +12百万円
その他営業外費用 +6百万円

※平成21年10月27日付で、第9期の運用状況の予想の修正(予想分配金を14,100円から11,200円へ)を公表

損益計算書

(単位:百万円)

科目	第8期 (運用日数182日)		第9期 (運用日数183日)		増減
	自平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		自平成21年6月1日 至 平成21年11月30日		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
1. 営業収益	5,243	100.0	5,933	100.0	690
賃貸事業収入	5,243		5,285		
不動産等売却益			648		
2. 営業費用	3,236	61.7	4,363	73.5	1,127
賃貸事業費用	2,858		3,014		
不動産等売却損			943		
資産運用報酬	287		304		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	15		18		
一般事務委託報酬	28		34		
会計監査人報酬	8		7		
その他営業費用	33		38		
営業利益	2,006	38.3	1,569	26.5	△ 437
3. 営業外収益	6	0.1	4	0.1	△ 1
受取利息	4		1		
その他営業外収益	1		3		
4. 営業外費用	528	10.1	580	9.8	52
支払利息	497		544		
融資関連費用	28		34		
その他	1		1		
経常利益	1,484	28.3	993	16.7	△ 491
税引前当期純利益	1,484		993		
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	1,482	28.3	991	16.7	△ 491
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,482		991		

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第8期	第9期	増減
	金額	金額	金額
当期末処分利益	1,482,972	991,617	△491,355
分配金の額	1,482,971	991,579	△491,391
(1口当たり分配金(円))	(17,365)	(11,611)	(△5,754)
次期繰越利益	1	38	36

(主な要因)

HEPファイブ(一部)売却益 +648百万円
 賃貸収入の増加 +136百万円
 (主に第8期取得物件の通期稼働)
 HEPファイブ観覧車収入の減少 △41百万円
 第8期の特殊要因分の減少 △97百万円
 (テナント負担工事における受贈益等)

(主な要因)

阪急電鉄本社ビル売却損 +943百万円
 修繕費の増加 +69百万円
 (主にHEPファイブの観覧車修繕費)
 公租公課の増加 +77百万円
 (主に汐留イーストサイドビル、阪急電鉄本社ビル、
 ホテルグレイスリー田町における通期費用化)

(主な要因)

借入金増加等による支払利息の増加 +46百万円
 その他営業外費用 +5百万円

賃貸事業収入・費用

内訳:P30ご参照
 期末時点の稼働率 98.7%
 (エンドテナントベース)

5-3. 貸借対照表

科目	第8期 (平成21年5月31日現在)		第9期 (平成21年11月30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	10,197	7.1	13,548	10.2	3,350
現金及び預金	1,357		3,413		
信託現金及び信託預金	7,890		9,653		
営業未収入金	10		44		
預け金	348		351		
未取還付法人税等	0		—		
未取消費税等	436		—		
前払費用	153		85		
繰延税金資産	0		0		
II 固定資産合計	133,928	92.9	119,496	89.8	△14,432
1. 有形固定資産					
建物	2,640		2,568		
構築物	393		377		
工具器具備品	6		5		
土地	7,938		7,938		
信託建物	42,670		37,107		
信託構築物	658		528		
信託機械装置	335		302		
信託工具器具備品	41		54		
信託土地	78,225		69,613		
有形固定資産合計	132,909	92.2	118,497	89.1	△14,411
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	4		3		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	965	0.7	964	0.7	△1
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	43		23		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	53	0.0	33	0.0	△19
資産合計	144,125	100.0	133,044	100.0	△11,081

阪急電鉄本社ビル、HEPファイブ(一部)譲渡価額合計 13,332百万円

(単位:百万円)

科目	第8期 (平成21年5月31日現在)		第9期 (平成21年11月30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	15,646	10.9	17,623	13.2	1,977
営業未払金	595		560		
短期借入金	13,700		4,900		
1年以内返済予定			10,100		
長期借入金	—		—		
未払配当金	11		12		
未払費用	252		252		
未払法人税等	0		1		
未払消費税等	21		375		
前受金	523		492		
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	445		833		
II 固定負債合計	71,651	49.7	59,084	44.4	△12,567
長期借入金	57,500		47,400		
預り敷金保証金	1,835		1,788		
信託預り敷金保証金	12,315		9,895		
負債合計	87,297	60.6	76,707	57.7	△10,589
純資産の部					
I 出資総額	55,344	38.4	55,344	41.6	
II 剰余金合計	1,482	1.0	991	0.7	
当期末処分利益	1,482		991		
純資産合計	56,827	39.4	56,336	42.3	△491
負債・純資産合計	144,125	100.0	133,044	100.0	△11,081

有利子負債
62,400百万円
内訳:P24ご参照

預り敷金保証金
合計
12,612百万円
↓
5,083百万円を
物件取得資金
として活用

(単位:百万円)

項目	第9期実績①		増減 ②-①	第8期実績③	
	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	自平成21年12月1日 至平成22年5月31日		自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	増減 ②-③
運用日数(日)	183	182	△1	182	—
営業収益	5,933	4,859	△1,074	5,243	△384
営業利益	1,569	1,628	58	2,006	△378
経常利益	993	1,111	118	1,484	△372
当期純利益	991	1,110	118	1,482	△372
期末時点 発行済投資口数(口)	85,400	85,400	—	85,400	—
1口当たり分配金(円)	11,611	13,000	1,389	17,365	△4,365
1口当たりFFO(円)	28,719	25,246	△3,473	30,617	△5,371

【主な前提条件】

- ・現時点で保有している15物件から運用資産の変動がない
- ・発行済投資口数は現時点の85,400口から期末まで投資口の追加発行がない

※平成21年10月27日付で、第10期の運用状況の予想(予想分配金13,000円)を公表

5-5. 物件別事業収支

(単位:百万円)

科目	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	ニトリ茨木北店(敷地)(注1)	コーナン広島中野東店(敷地)	NU chayamachi	上六Fビルディング	スフィアタワー天王洲	汐留イーストサイドビル
第9期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入 合計	1,058	559	374	284		76	698	134	336	503
賃貸収入	940	367	246	283		76	589	117	255	476
水道光熱費収入	72	139	60	—		—	67	11	25	22
その他収入	45	52	67	0		0	41	6	55	5
賃貸事業費用 合計	718	401	236	150		8	458	90	240	198
委託管理料	161	115	71	10		0	116	24	28	20
水道光熱費	92	149	54	0		—	96	11	59	27
支払賃借料	8	1	1	21		—	0	—	—	0
広告宣伝費	65	1	—	—		—	23	—	0	—
修繕費	116	20	3	0		—	2	4	7	0
損害保険料	3	2	1	1		—	2	0	0	1
公租公課	66	51	27	28		7	46	14	30	22
その他費用	21	1	3	0		—	3	2	6	3
減価償却費	182	57	72	87		—	167	32	107	121
賃貸事業利益	339	158	138	134		68	240	44	96	305
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	521	215	211	221	60	68	407	76	203	427
資本的支出	37	0	6	—	—	—	—	4	4	5

(主なもの)
観覧車リフレッシュ工事 98百万円
熱源分解整備 6百万円

(主なもの)
観覧車リフレッシュ工事 20百万円
トイレ改修工事 7百万円

科目	阪急電鉄本社ビル	ホテルグレイスリー田町	ラグザ大阪	ららぽーと甲子園(敷地)	難波阪神ビル	リッチモンドホテル浜松(注1)	科目	16物件合計
第9期稼働日数(日)	177	183	183	183	183	183	第9期稼働日数(日)	—
賃貸事業収入 合計	325	121	254	254	161		賃貸事業収入 合計	5,285
賃貸収入	325	116	254	254	132		賃貸収入	4,577
水道光熱費収入	—	—	—	—	10		水道光熱費収入	410
その他収入	—	5	—	0	18		その他収入	298
賃貸事業費用 合計	166	53	117	3	112		賃貸事業費用 合計(注2)	3,013
委託管理料	1	1	1	1	22		委託管理料	581
水道光熱費	—	—	—	—	16		水道光熱費	507
支払賃借料	—	—	18	0	—		支払賃借料	51
広告宣伝費	—	—	—	—	—		広告宣伝費	90
修繕費	7	—	9	0	6		修繕費	179
損害保険料	4	0	4	0	1		損害保険料	24
公租公課	48	14	—	—	—		公租公課	363
その他費用	1	0	1	1	1		その他費用	49
減価償却費	103	36	82	0	63		減価償却費	1,164
賃貸事業利益	159	68	137	250	49		賃貸事業利益	2,272
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	262	104	219	250	113	71	NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	3,437
資本的支出	13	—	11	—	0	—	資本的支出	85

駐車設備更新工事 11百万円

(主なもの)
空調機設備更新工事 6百万円

(注1) テナントより賃料等を開示することについて同意が得られていない
(注2) 本社部門の減価償却費は含まれていない

項目	第8期	第9期	備考
運用日数	182日	183日	第8期:平成20年12月1日～平成21年 5月31日 第9期:平成21年 6月1日～平成21年11月30日
総資産経常利益率 (ROA)	1.1%	0.7%	経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) / 2]
(年換算)	2.3%	1.4%	運用日数により算出
純資産当期純利益率 (ROE)	2.6%	1.8%	当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) / 2]
(年換算)	5.2%	3.5%	運用日数により算出
期末純資産比率	39.4%	42.3%	純資産額 / 総資産額
期末負債比率 (LTV)	57.9% (58.0%)	55.2% (53.8%)	(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	49.4%	46.9%	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)	6.3倍	5.0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)	3,516百万円	3,437百万円	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)	2,614百万円	2,452百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

6. APPENDIX



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

6-2. ポートフォリオ一覧 (第9期末時点)

平成21年11月30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(m ²) (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45%相当)	大阪市北区	平成10年11月	11.1	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (99.6%)	1 (140)	4.5%	平成17年2月1日	20,790	17.1%	25,155	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	24.5	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (92.5%)	1 (20)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	6.4%	7,240	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	6.2	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	5.7%	7,120	5.6%
	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	6.7	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	7.1%	7,826	5.7%
	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	1.1%	1,328	7.4%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	広島市安芸区	—	—	25,469.59	100.0%	1	—	平成18年10月2日	2,170	1.8%	2,030	6.9%
						60.14				平成19年4月9日	5			
	R7(K)	N _U chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	4.2	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (96.6%)	1 (68)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	15.9%	16,500	4.8%
	R8	ホテルグレイスリー一田町	東京都港区	平成20年9月	1.2	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.4%	3,970	5.3%
	R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	兵庫県西宮市	—	—	126,052.16	100.0%	1	6.0%	平成21年1月22日	7,350	6.1%	6,960	5.0%
R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成14年9月	7.3	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.7%	1,990	6.1%	
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	2.3	9,311.32	93.1%	4	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7%	16,200	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	16.3	4,611.82	96.6%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.5%	2,590	6.0%
	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	平成5年4月 (注6)	16.7	8,807.72	98.4%	26	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8%	8,778	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	10.8	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.2%	4,930	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	17.8	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (78.1%)	1 (16)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6%	3,660	5.5%
ポートフォリオ合計					9.1	341,637.00 (313,631.12)	99.7% (98.7%)	78 (318)	3.1%	—	121,306	100.0%	116,277	5.1%

(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を

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45%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

関西圏

R1(K) HEP ファイブ



R3(K) デュー阪急山田



R7(K) NU chayamachi



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)



R2(K) 北野阪急ビル



M1(K) 上六 Fビルディング



R9(K) ららぽーと甲子園(敷地)



M3(K) ラグザ大阪



M4(K) 難波阪神ビル



その他

R6 コーナンの広島中野東店(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

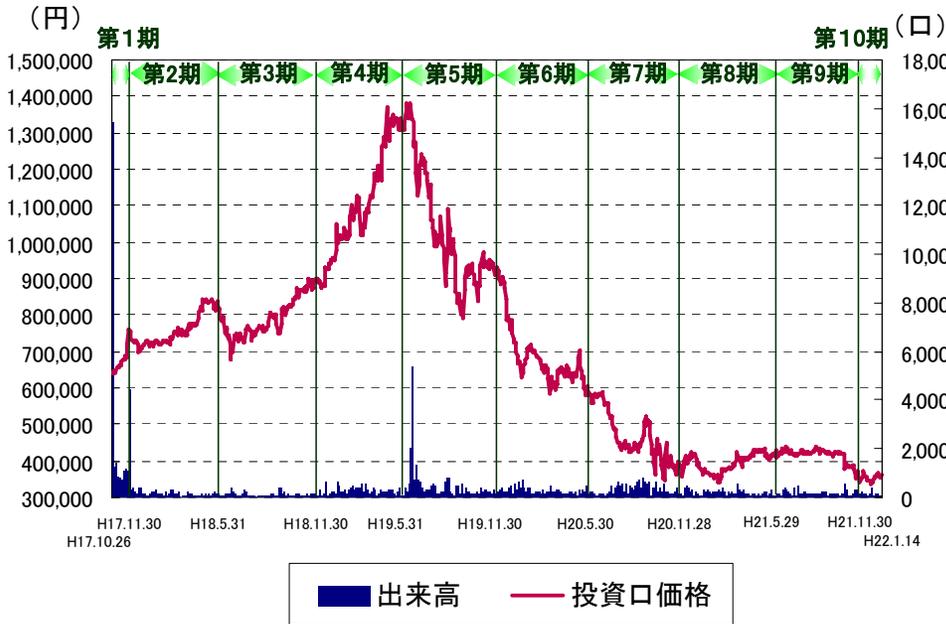


M2 スフィアタワー天王洲



6-4. 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22年1月14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) 337,000円(平成21年12月21日・24日・25日)
 平成22年1月14日
 の投資口価格(終値) 363,000円

(ご参考)
 1口当たり純資産額: 659,677円
 含み損益反映後1口当たり純資産額: 622,423円

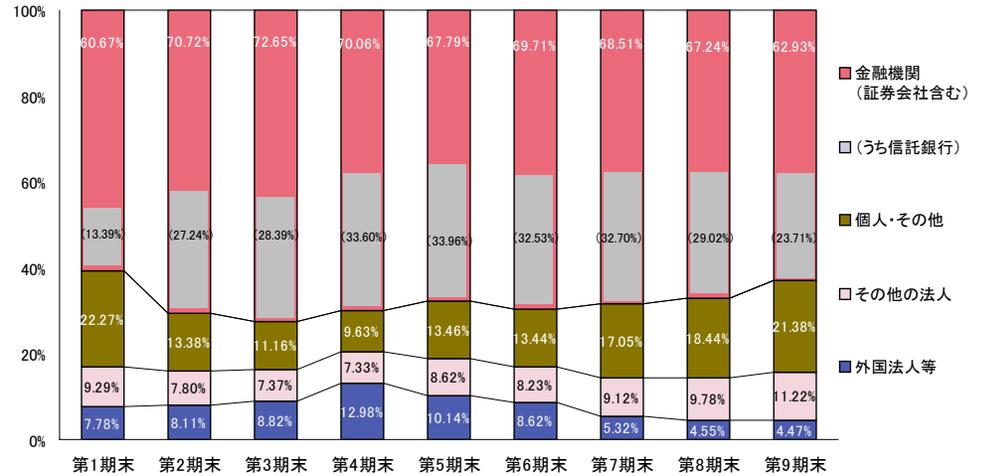
投資口分布状況

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)	87	1.20%	53,742	62.93%
(うち信託銀行)	(11)	(0.15%)	(20,252)	(23.71%)
個人・その他	6,919	95.55%	18,262	21.38%
その他の法人	166	2.29%	9,582	11.22%
外国法人等	69	0.95%	3,814	4.47%
合計	7,241	100%	85,400	100%

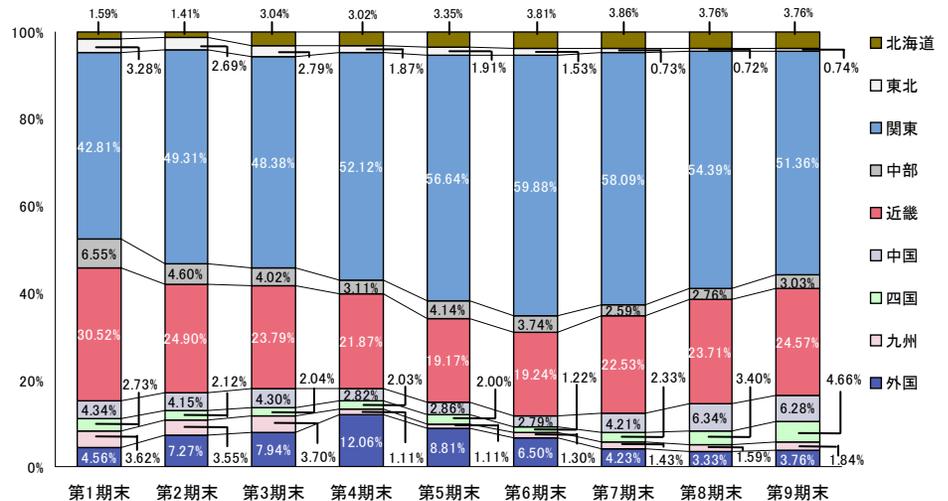
投資主上位10社

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)	6,879	8.06%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,159	6.04%
株式会社池田銀行	4,150	4.86%
株式会社もみじ銀行	4,148	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%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,708	3.17%
全国共済農業協同組合連合会	2,401	2.81%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,177	2.55%
合計	37,557	43.98%
発行済み投資口数	85,400	100%

所有者別 投資口数比率

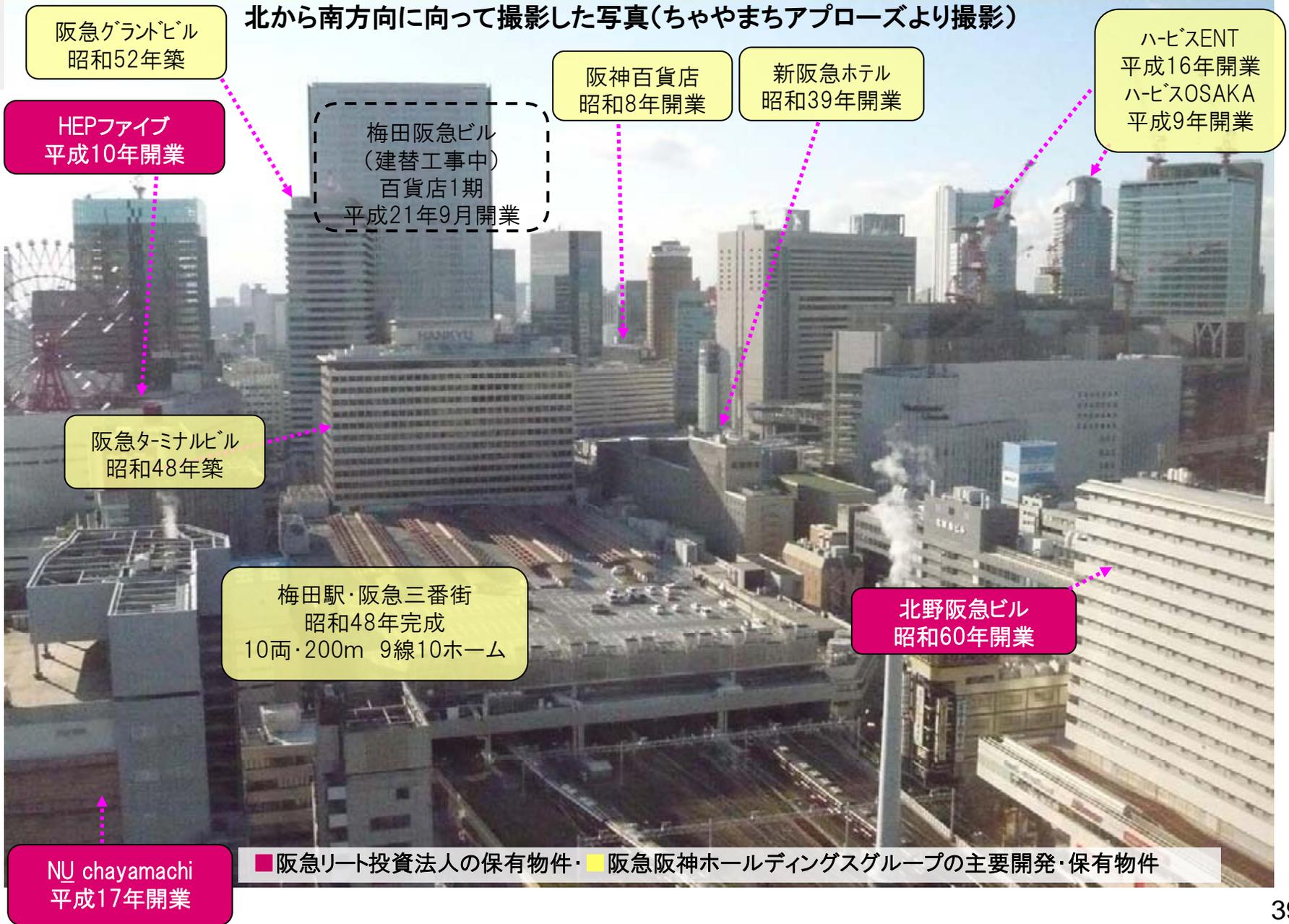


地域別 投資口数比率



6-6. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①

北から南方向に向って撮影した写真(ちゃやまちアプローチより撮影)





南西から北東方向に向って撮影した航空写真



阪急電鉄本社ビル

ちややまち
アプローチ

HEPファイブ

NU chayamachi

梅田阪急ビル
(阪急百貨店)
(建替工事中)

ハービスENT
ハービスOSAKA

北野阪急ビル

大阪駅北地区(北ヤード)

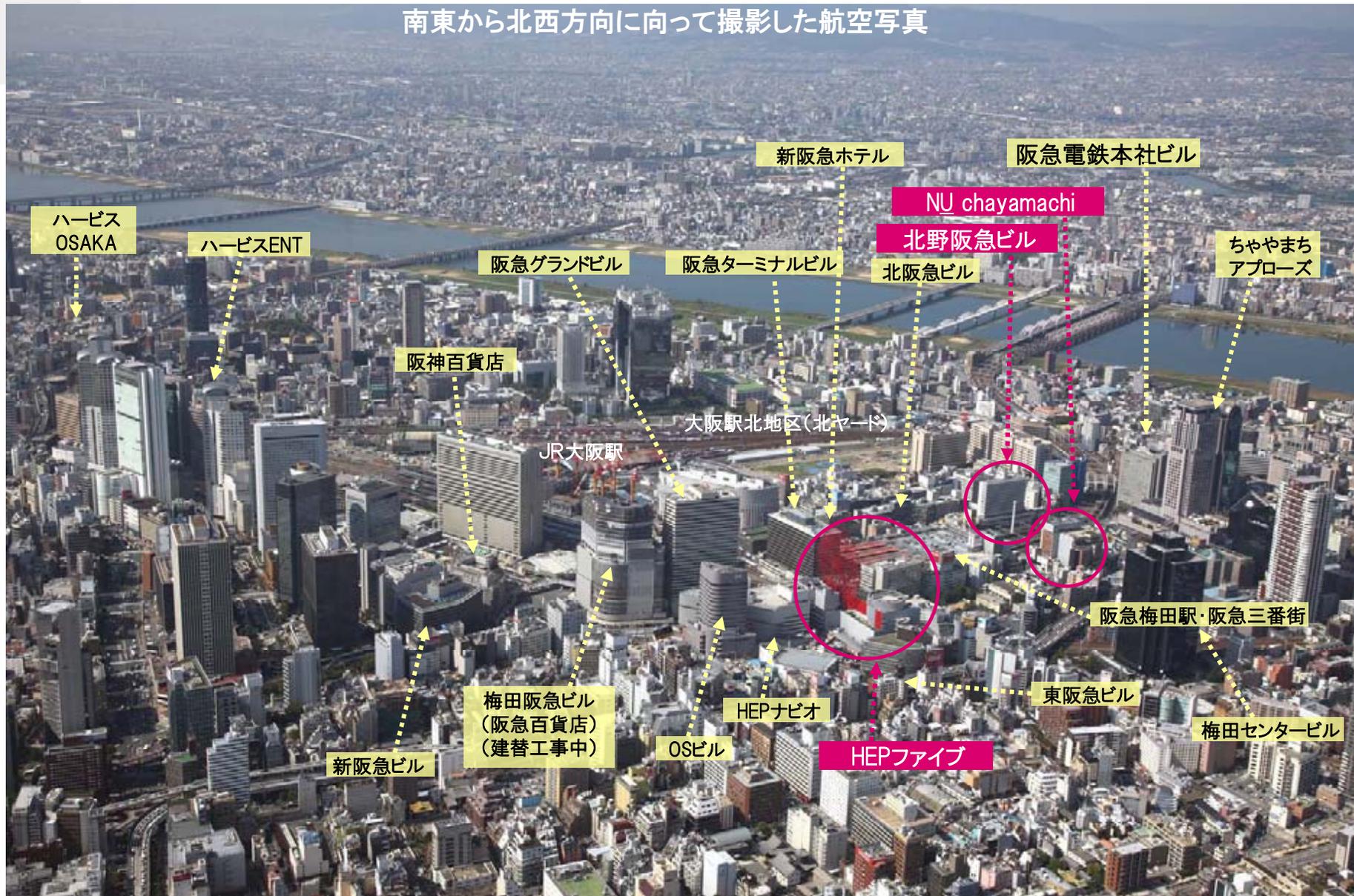
JR大阪駅

阪急梅田駅・阪急三番街

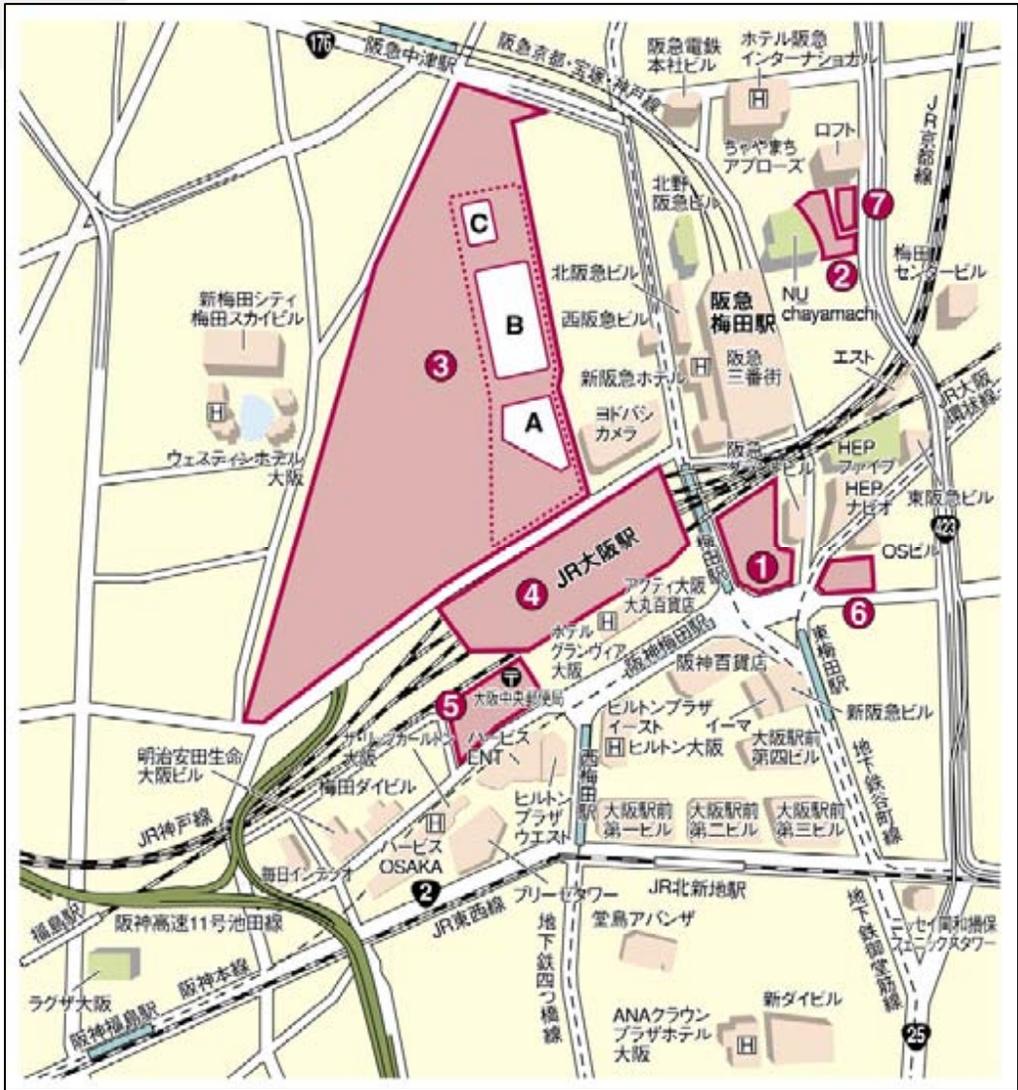
ラグザ大阪



南東から北西方向に向って撮影した航空写真



6-7. 「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
 平成21年9月百貨店1期開業
 平成22年4月高層部オフィス棟開業予定
 平成24年春グランドオープン予定
 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(平成23年春竣工予定)
 阪急電鉄(株)(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(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
- ④大阪駅改良、新北ビル開発
 西日本旅客鉄道(株)、大阪ターミナルビル(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)
 (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)

※緑色は保有物件



現況

- 「梅田」は西日本最大の商業集積地であり、現在、複数の大規模開発が進行中
- 百貨店の増床(阪急百貨店・大丸)・新設(JR大阪三越伊勢丹)及びオフィスビル床の供給増加見込

阪急リートの想定

- 「梅田」エリアの吸引力が更に上昇 ただしエリア内の競争激化を想定
- 勝ち残りのポイント⇒各施設の魅力アップとエリア全体の回遊性向上
今後も継続的に施設の「鮮度」の向上に努力
阪急阪神ホールディングスグループとの協働を一層強化

〈阪急リートの保有物件〉

- ◇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
- ◇ラグザ大阪 :西梅田・福島エリアに立地する複合(ホテル+オフィス+商業)施設

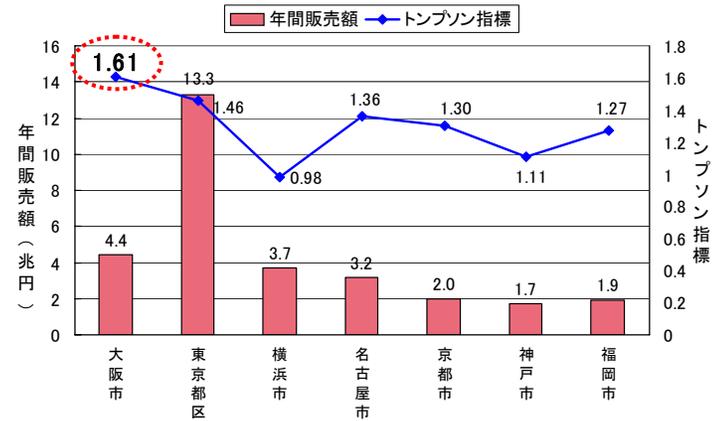


〈HEPファイブ前〉



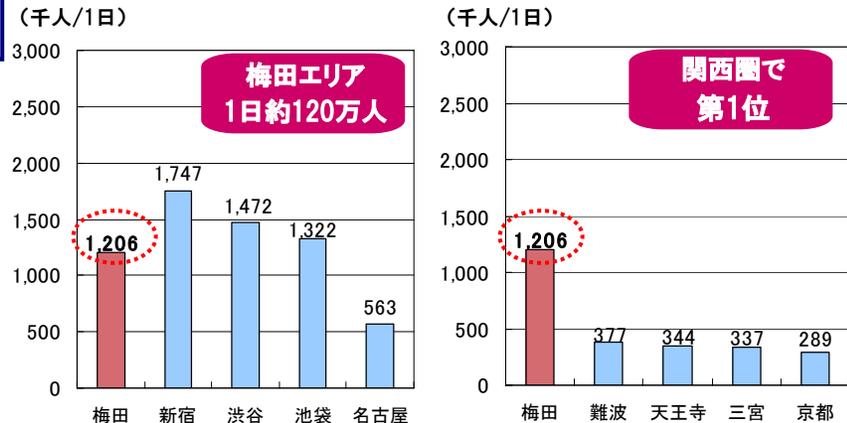
〈阪神・梅田駅の出入口〉

◇トンプソン指標比較(平成19年)

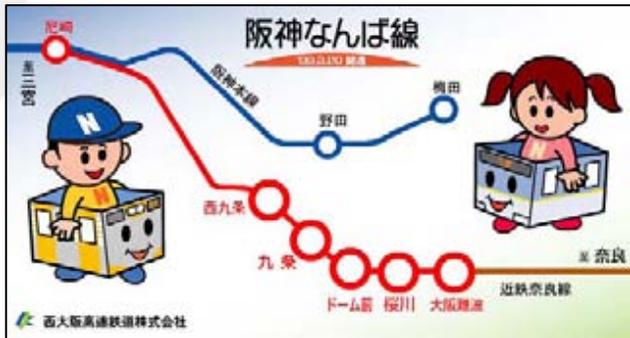


トンプソン指標 = $\frac{\text{各都市人口1人当たりの小売業年間販売額}}{\text{全国の人口1人当たりの小売業年間販売額}}$
 出所:大阪府経済局

◇全国主要駅及び関西圏主要駅エリア比較 平成18年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



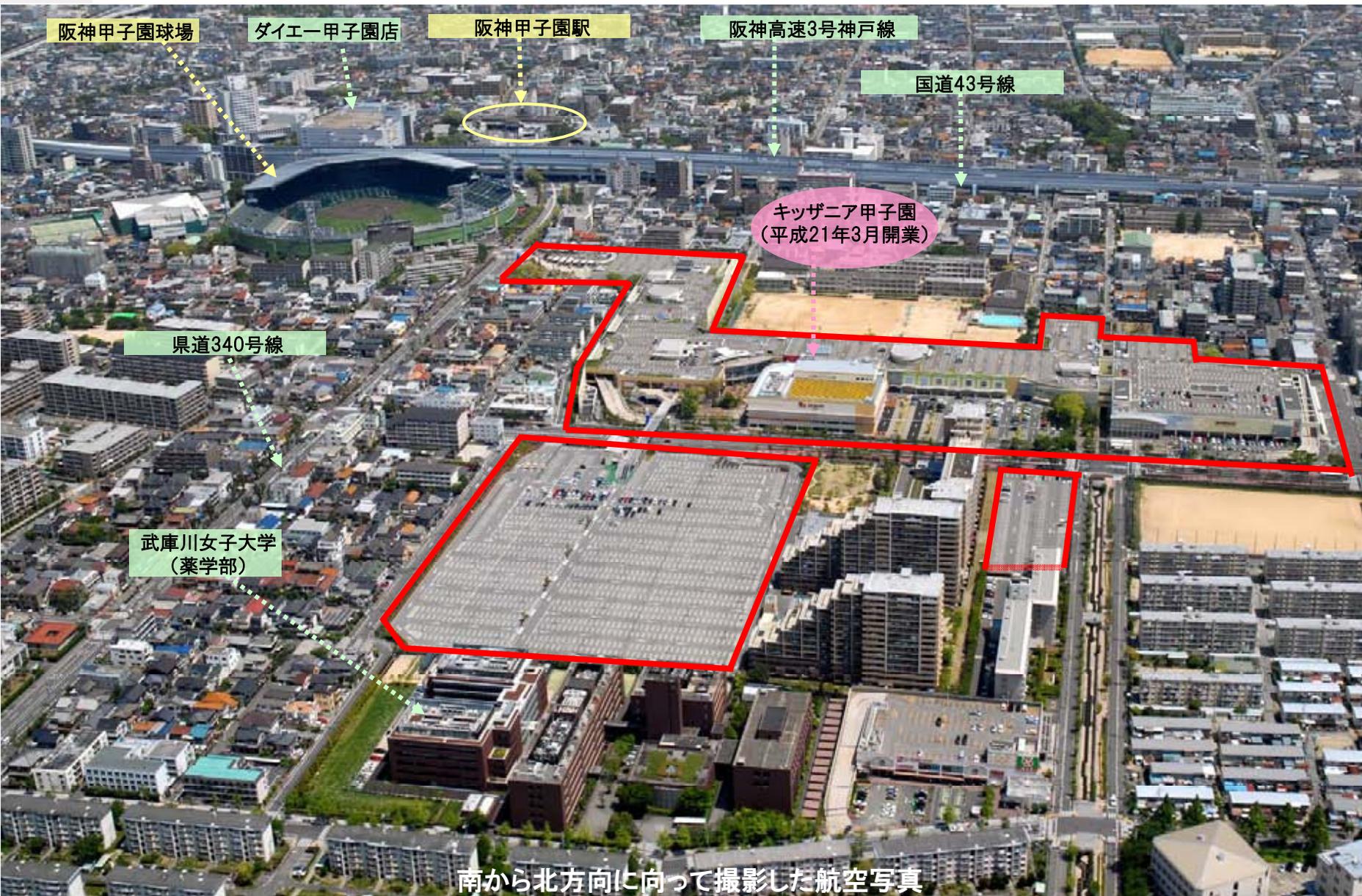
出所:財団法人運輸政策研究機構「平成20年都市交通年報」



ららぽーと甲子園(敷地)

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)

難波阪神ビル



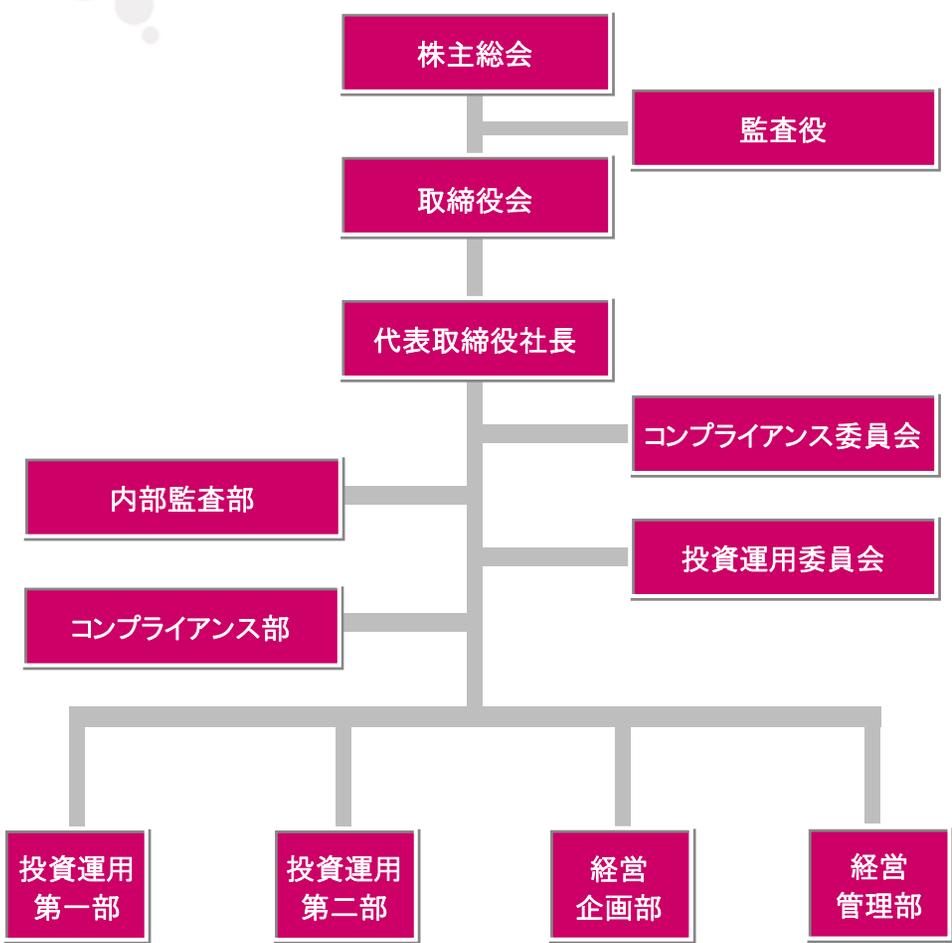
南から北方向に向かって撮影した航空写真

6-11. 難波阪神ビルと「難波」エリア

南から北方向に向って撮影した航空写真

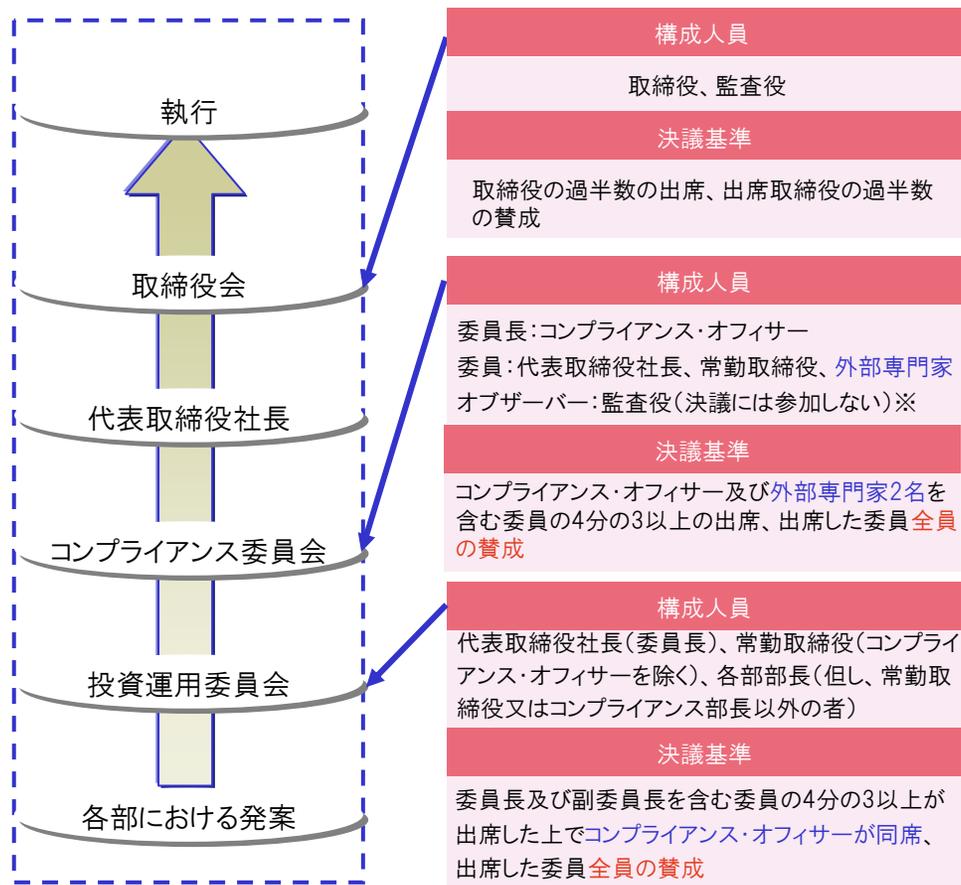


6-12. 資産運用会社の組織体制



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22年1月21日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社(100%)	
役職員数	19名（平成22年1月21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： 国土交通大臣認可第23号	
● 宅地建物取引業免許：大阪府知事(2)第50641号		

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体制作りに注力



コンプライアンス体制

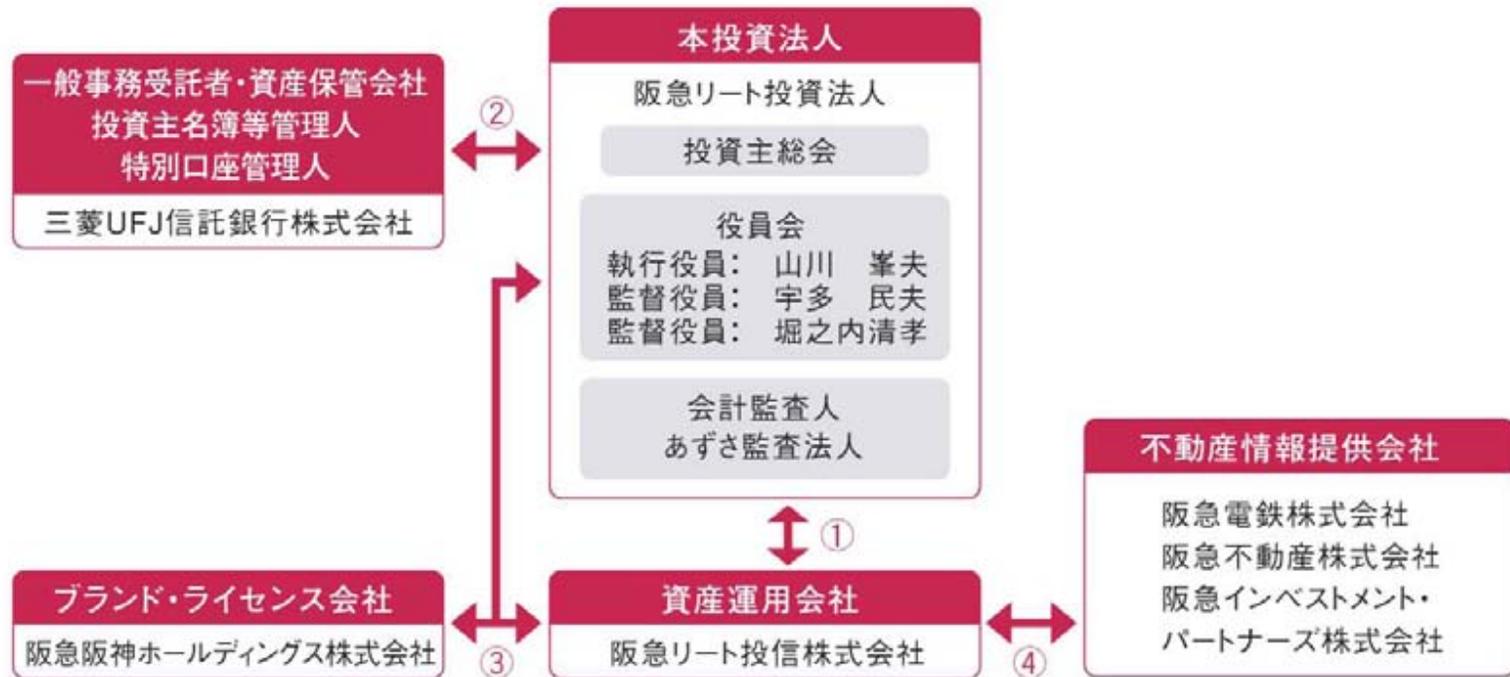
- ・コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- ・利害関係者との利益相反取引については、外部専門家委員を含むコンプライアンス委員会で審議
- ・コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- ・反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

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
 (阪急電鉄株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株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

※ 監査役の業務執行への関与にあたる虞を排除するため、コンプライアンス委員会における監査役の議決権を廃止し、オブザーバーとして出席し意見を述べることとした

6-14. 本投資法人のストラクチャー



- 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