

# Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第5期

決算説明会用資料

(平成19年6月1日～平成19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>

# 目次

1. TOPICS	2
2. 決算概要	4
3. ポートフォリオの状況	10
4. 外部成長戦略	17
5. 内部成長戦略	23
6. 財務戦略	30
7. Appendix	34

この資料には、現時点における将来に関する前提・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想数値と異なる可能性があります。  
本資料は投資を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際にはご自身の判断と責任で投資を行なわれますようお願い致します。



# Hankyu REIT

阪急リート投資法人



## 1. TOPICS

## 1-1. TOPICS

堅実・着実・健全

持続的な成長

## 決算概要

- 3期連続増収増益
- ★ 1口当たり分配金 13,572円  
(当初予想数値比 +6.0%)

## 外部成長

- スフィアタワー天王洲の取得  
(9,405百万円、準共有持分33%)  
初のJ-REIT間の売買
- ★ 取得価格の総額 81,548百万円

## 業務管理体制

資産運用会社に内部監査部新設

## 内部成長

- 上六Fビルディング  
キーテナントのリーシング実現  
1~3階 証券会社・店舗
- ★ 全物件合計稼働率 99.3%  
(エンドテナントベース)

## 財務戦略

- 公募増資の実施  
追加発行口数 16,000口  
発行価額の総額 約20,644百万円
- ★ 期末LTV 28.8%  
(前期末LTV 46.1%)

(ご参考) 第6期中(平成19年12月1日~平成20年1月22日)のTOPICS

- 投資法人債の発行登録(平成19年12月11日発行登録書提出)
- 汐留イーストサイドビル 売買価格決定 19,025百万円(平成20年2月29日取得予定)



# Hankyu REIT

阪急リート投資法人



## 2. 決算概要

## 2-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項目	第5期予想① (平成19年7月20日発表分)	第5期実績② 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	増減 ②-①	第4期実績③ 自 平成18年12月 1日 至 平成19年 5月31日	増減 ②-③
運用日数(日)	183	183	—	182	1
営業収益	3,478	3,583	104	3,211	371
営業利益	1,219	1,298	78	1,194	104
経常利益	1,094	1,160	65	1,039	121
当期純利益	1,093	1,159	65	1,037	121
期末時点 発行済投資口数(口)	85,400	85,400	—	69,400	16,000
1口当たり分配金(円)	12,800(注)	13,572	772	14,955	△ 1,383
1口当たりFFO(円)	19,737	20,888	1,151	22,375	△ 1,487

賃貸事業収入の増加  
(主な要因)  
スフィアタワー天王洲 取得(60日稼働)  
+103百万円

賃貸事業費用増加等による利益減少  
△25百万円

(主な要因)  
スフィアタワー天王洲分 △55百万円  
既存8物件における賃貸事業費用の減少  
PM・BM費用の減少 +16百万円  
広告宣伝費の減少 +10百万円

営業外費用増加等による利益減少  
△12百万円

(主な要因)  
支払利息の増加 △20百万円  
(スフィアタワー天王洲取得のための借入金  
増加による)

(注)第5期予想の1口当たり分配金については、運用状況が概ね判明したことにより平成20年1月11日付にて12,800円から13,550円  
への修正を公表済み

## 2-2. 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4期 (運用日数182日) 自平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		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		増減
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
1. 営業収益	3,211	100.0	3,583	100.0	371
賃貸事業収入	3,211		3,583		
2. 営業費用	2,017	62.8	2,284	63.8	267
賃貸事業費用	1,801		2,015		
資産運用報酬	156		199		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	8		11		
一般事務委託報酬	16		22		
会計監査人報酬	7		7		
その他費用	24		23		
営業利益	1,194	37.2	1,298	36.2	104
3. 営業外収益	1	0.1	7	0.2	5
受取利息	1		6		
その他営業外収益	0		1		
4. 営業外費用	156	4.9	145	4.0	△ 10
支払利息	108		105		
投資口交付費	36		30		
融資関連費用	11		9		
経常利益	1,039	32.4	1,160	32.4	121
税引前当期純利益	1,039		1,160		
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	1,037	32.3	1,159	32.3	121
前期繰越利益	0		0		
当期末処分利益	1,037		1,159		

#### 賃貸事業収入

内訳:P14ご参照  
期末時点の稼働率 99.3%  
(エンドテナントベース)

### 金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	第4期	第5期	増減
	金額	金額	金額
当期末処分利益	1,037,907	1,159,109	121,201
分配金の額	1,037,877	1,159,048	121,171
(1口当たり分配金(円))	( 14,955 )	( 13,572 )	△ 1,383
次期繰越利益	30	60	29

#### (主な要因)

スフィアタワー天王洲 取得(60日稼働) +103百万円  
 NU chayamachiの通期稼働 +462百万円  
 上記以外7物件の水道光熱費収入(季節的要因) +47百万円  
 上六Fビルディング前期テナント退去関連収入 △223百万円

#### (主な要因)

スフィアタワー天王洲分 +55百万円  
 NU chayamachi通期稼働による増加分 +243百万円  
 上記以外7物件における賃貸事業費用の減少  
 PM・BM費用 △22百万円  
 広告宣伝費 △18百万円  
 修繕費 △119百万円  
 水道光熱費(季節的要因) +64百万円  
 資産運用報酬 +43百万円

#### 賃貸事業費用

物件別の賃貸事業費用の内訳:P14ご参照

## 2-3. 貸借対照表

科目	第4期 (平成19年5月31日現在)		第5期 (平成19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	6,863	8.7	6,778	7.7	△85
現金及び預金	1,893		2,018		
信託現金及び信託預金	4,177		4,241		
営業未収入金	10		16		
預け金	369		353		
未収還付法人税等	—		0		
未収消費税等	336		102		
前払費用	75		44		
繰延税金資産	0		0		
II 固定資産合計	72,379	91.3	81,392	92.3	9,013
1. 有形固定資産					
建物	2,924		2,853		
構築物	455		440		
工具器具備品	12		10		
土地	7,938		7,938		
信託建物	22,443		25,820		
信託構築物	488		486		
信託機械装置	41		63		
信託工具器具備品	22		36		
信託土地	37,059		42,756		
有形固定資産合計	71,387	90.1	80,405	91.2	9,017
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	3		2		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	963	1.2	963	1.1	△0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	17		14		
差入預託保証金	10		10		
投資その他の資産合計	27	0.0	24	0.0	△3
資産合計	79,242	100.0	88,170	100.0	8,927

合計 +9,105百万円  
 スフィアタワー天王洲  
 (取得価格9,405百万円)

(単位:百万円)

科目	第4期 (平成19年5月31日現在)		第5期 (平成19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	23,845	30.1	8,179	9.3	△15,665
営業未払金	341		337		
短期借入金	23,000		5,700		
1年以内返済予定					
長期借入金	—		1,500		
未払配当金	4		3		
未払費用	70		53		
未払法人税等	1		0		
未払消費税等	11		—		
前受金	172		256		
預り金	4		29		
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	143		202		
II 固定負債合計	19,659	24.8	23,487	26.6	3,827
長期借入金	8,000		11,600		
預り敷金保証金	2,025		1,977		
信託預り敷金保証金	9,634		9,909		
負債合計	43,504	54.9	31,666	35.9	△11,838
純資産の部					
I 出資総額	34,700	43.8	55,344	62.8	
II 剰余金合計	1,037	1.3	1,159	1.3	
当期未処分利益	1,037		1,159		
純資産合計	35,737	45.1	56,503	64.1	20,766
負債・純資産合計	79,242	100.0	88,170	100.0	8,927

有利子負債  
 18,800百万円  
 内訳:P33ご参照

預り敷金保証金  
 合計  
 12,184百万円

↓  
 9,372百万円を  
 物件取得資金  
 として活用  
 P32ご参照

## 2-4. 財務指標

項目	第4期	第5期	備考
運用日数	182日	183日	第4期:平成18年12月1日～平成19年 5月31日 第5期:平成19年 6月1日～平成19年11月30日
総資産経常利益率 (ROA)	1.5%	1.4%	経常利益/[{(期首総資産額+期末総資産額)/2}]
(年換算)	3.0%	2.8%	運用日数により算出
純資産当期純利益率 (ROE)	2.9%	2.5%	当期純利益/[{(期首純資産額+期末純資産額)/2}]
(年換算)	5.8%	5.0%	運用日数により算出
期末純資産比率	45.1%	64.1%	純資産額/総資産額
期末負債比率 (LTV)	46.1% (52.2%)	28.8% (33.0%)	(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	39.1%	21.3%	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)	15.3倍	18.0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)	1,925百万円	2,192百万円	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)	1,552百万円	1,783百万円	当期純利益+減価償却費

## 2-5. 第6期 分配金の予想

(単位:百万円)

項目	第5期実績①		増減 ②-①	第4期実績③	
	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月30日	第6期予想② 自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月31日		自 平成18年 12月 1日 至 平成19年 5月31日	増減 ②-③
運用日数(日)	183	183	—	182	1
営業収益	3,583	4,049	466	3,211	837
営業利益	1,298	1,424	125	1,194	229
経常利益	1,160	1,205	45	1,039	166
当期純利益	1,159	1,204	45	1,037	166
期末時点 発行済投資口数(口)	85,400	85,400	—	69,400	16,000
1口当たり分配金(円)	13,572	14,100	528	14,955	△855
1口当たりFFO(円)	20,888	23,198	2,310	22,375	823

## 【主な前提条件】

- ・汐留イーストサイドビルを平成20年2月29日に19,025百万円にて取得する以外に運用資産の異動がない
- ・借入金 は平成20年2月28日に20,000百万円の借入を行い、期末の借入残高が38,800百万円となることを見込む
- ・発行済投資口数は現在の85,400口から期末まで投資口の追加発行がない



# 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

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 <sup>2</sup> ) (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	9.1	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (139)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	28.3%	31,600	4.1%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	22.5	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (99.4%)	1 (24)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	9.5%	9,260	5.2%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	4.2	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	8.5%	7,780	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	4.7	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	10.5%	8,362	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	1.6%	1,408	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	2.7%	2,230	6.3%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	2.2	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (96.5%)	1 (73)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	23.7%	20,500	4.2%
複合施設	M1(K)	上六ビルディング	大阪市中央区	平成5年9月	14.3	4,611.82	95.2%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	3.7%	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)	14.7	8,657.30	97.7%	24	2.7%	平成19年10月2日	9,405	11.5%	9,603	4.5%
ポートフォリオ合計					8.7	156,148.54 (130,444.30)	99.7% (99.3%)	67 (300)	3.7%	—	81,548	100.0%	93,753	4.6%

- (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19年11月30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



### 3-3. ポートフォリオサマリー

取得資産総額 815.4億円

総物件数 9物件

稼働率(エンドテナントベース) 99.3%

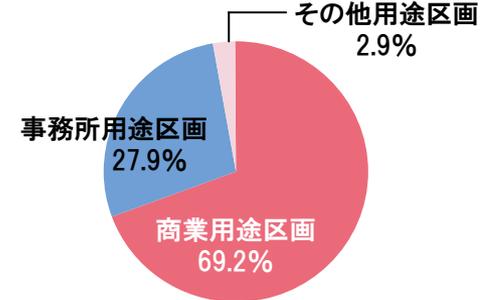
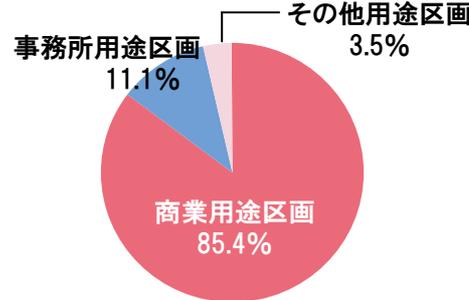
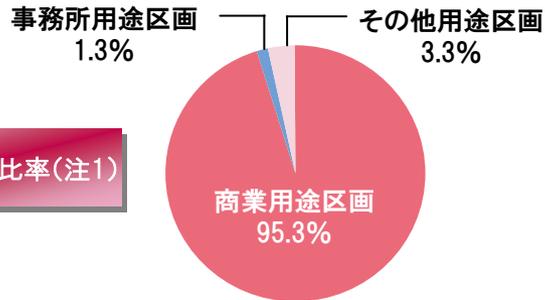
PML 3.7%

第4期末

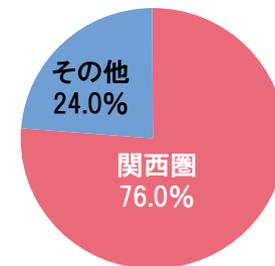
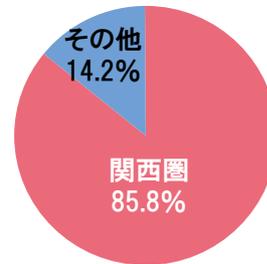
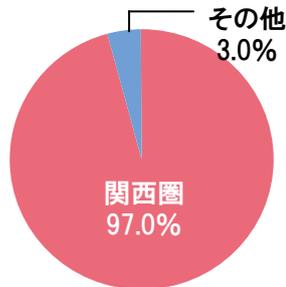
第5期末

汐留イーストサイドビル(注3)  
取得後(平成20年2月29日取得予定)

用途区画別投資比率(注1)



地域別投資比率(注2)



(注1)取得(予定)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(予定)価格により算定

(注3)汐留イーストサイドビルは事務所用途区画のみ有するものとして算定

## 3-4. 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)	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	9物件合計
第5期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	60	—
賃貸事業収入 合計	1,138	664	373	284		76	768	108	103	3,583
賃貸収入	967	424	248	283		76	649	92	93	2,901
水道光熱費収入	74	160	62	—		—	80	11	2	391
その他収入	96	79	62	0		0	39	5	7	290
賃貸事業費用 合計	643	411	236	151		8	412	90	55	2,015
委託管理料	161	109	73	9		0	112	24	10	503
水道光熱費	101	163	55	0		—	107	11	8	449
支払賃借料	9	1	1	21		—	0	—	—	33
広告宣伝費	69	1	0	—		—	20	—	—	91
修繕費	25	13	2	0		—	2	6	0	50
損害保険料	4	3	1	1		—	3	0	0	14
公租公課	58	49	26	29		8	—	13	—	189
その他費用	33	14	3	0		—	1	4	0	57
減価償却費	180	55	71	88		—	164	29	34	624
賃貸事業利益	494	252	136	133		67	356	18	47	1,568
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	675	307	208	221	60	67	520	47	81	2,192
資本的支出	5	60	1	—	—	—	—	88	1	157

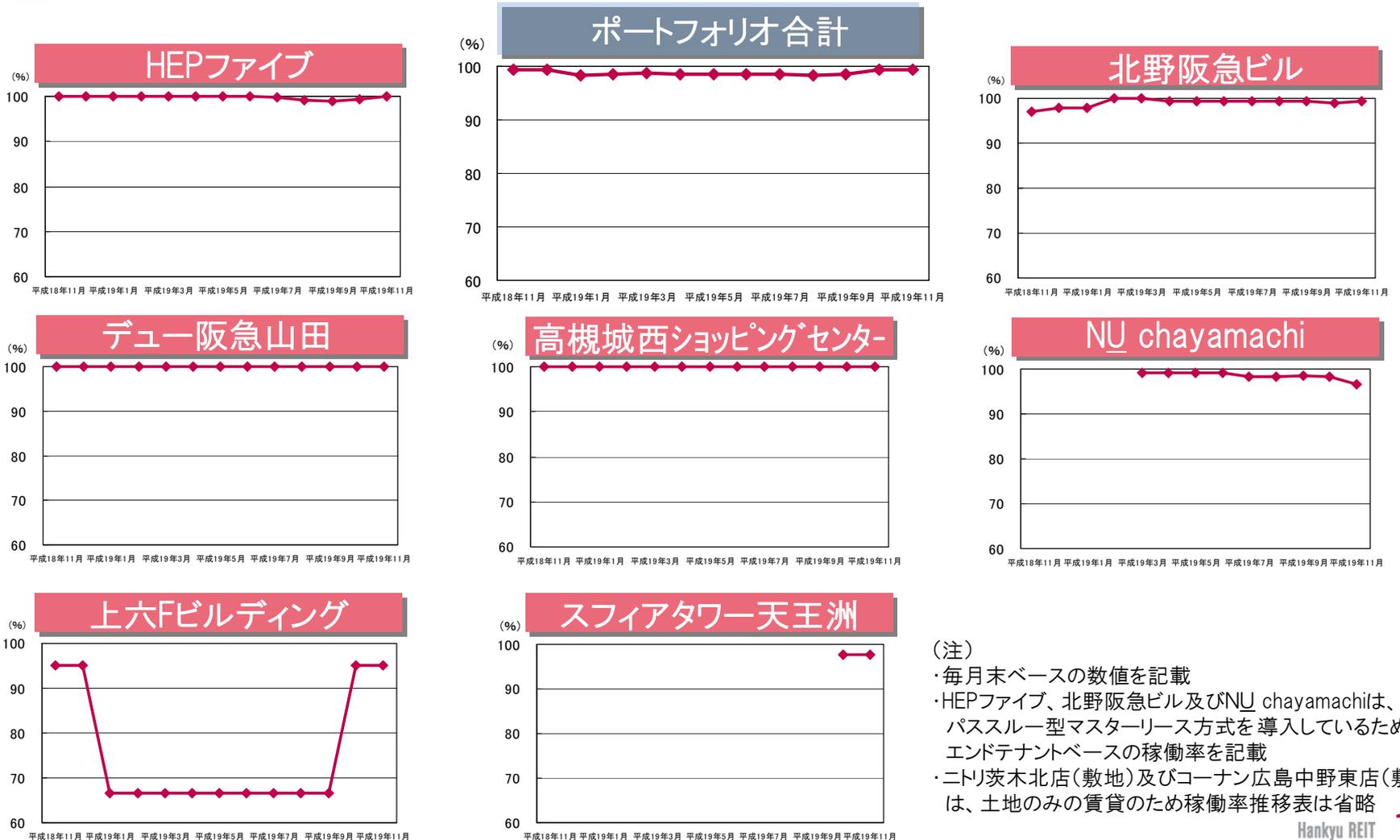
給排水設備更新工事 32百万円  
 空調設備更新工事 17百万円  
 各種設備更新工事 11百万円

新規テナント入居対応工事等 86百万円

(注) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていない

### 3-5. 物件別稼働率の推移

第5期末(平成19年11月末)の9物件合計の稼働率は、99.3%と高水準を維持



(注)  
 ・毎月末ベースの数値を記載  
 ・HEPファイブ、北野阪急ビル及びNU\_chayamachiは、バスルー型マスターリース方式を導入しているため、エンドテナントベースの稼働率を記載  
 ・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

## 3-6. 鑑定評価額の推移

第5期末の鑑定評価額合計は、貸借対照表計上額合計を約15.2%上回る

(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5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%	22,716	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%	8,010	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%	6,645	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%	8,578	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%	3,066	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%	1,340	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%	2,280	2,175
NU chayamachi	—	—	—	—	—	—	19,800	4.2%	20,500	4.2%	19,261	19,300
スフィアタワー天王洲	—	—	—	—	—	—	—	—	9,603	4.5%	9,465	9,405
合計	52,501	5.3%	56,200	5.1%	60,407	4.9%	82,321	4.7%	93,753	4.6%	81,365	81,548

(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)及びコーナン広島中野東店(敷地))についてはDCF法による割引率で、その合計は、鑑定評価額による加重平均CAPレート



# Hankyu REIT

阪急リート投資法人



## 4. 外部成長戦略

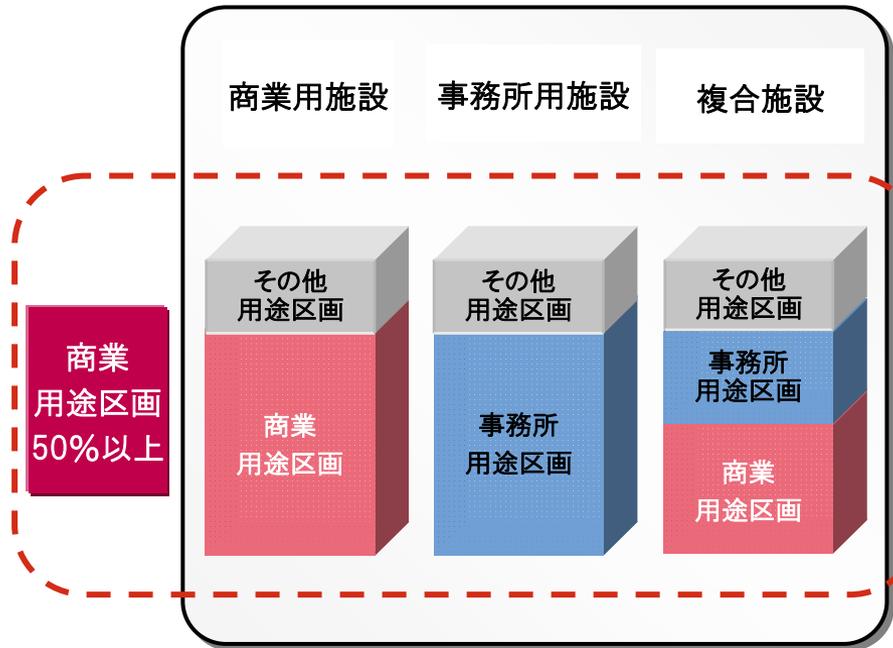
## 4-1. 投資対象・投資対象エリア

### 《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

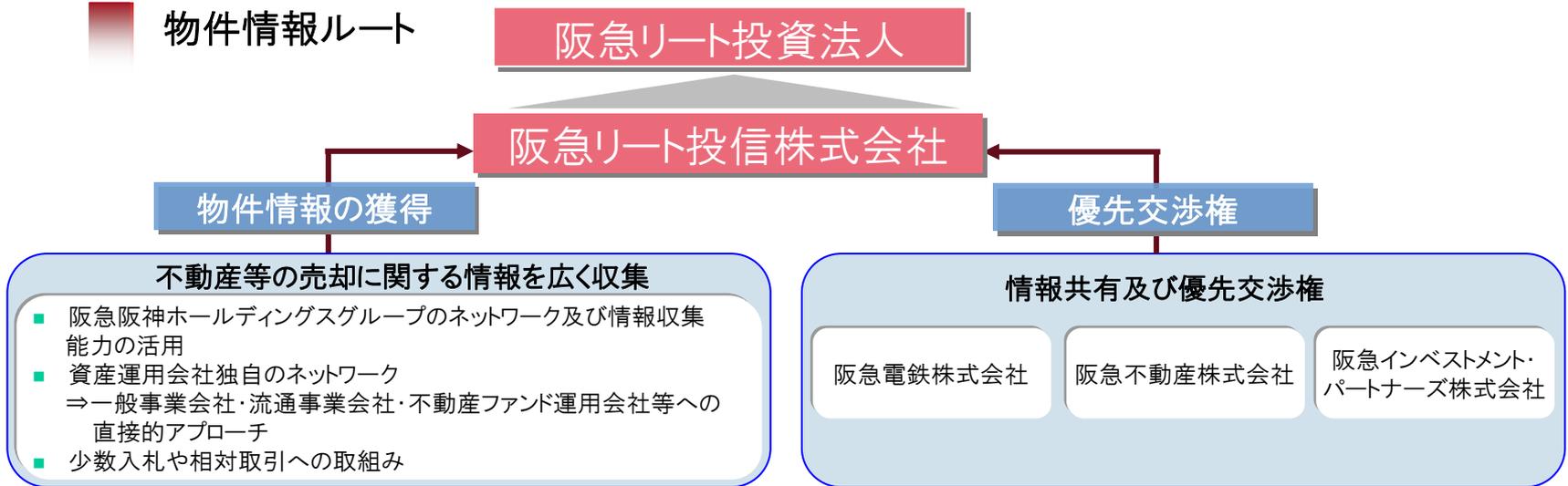


## 4-2. アクイジション戦略

### 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

### 物件情報ルート

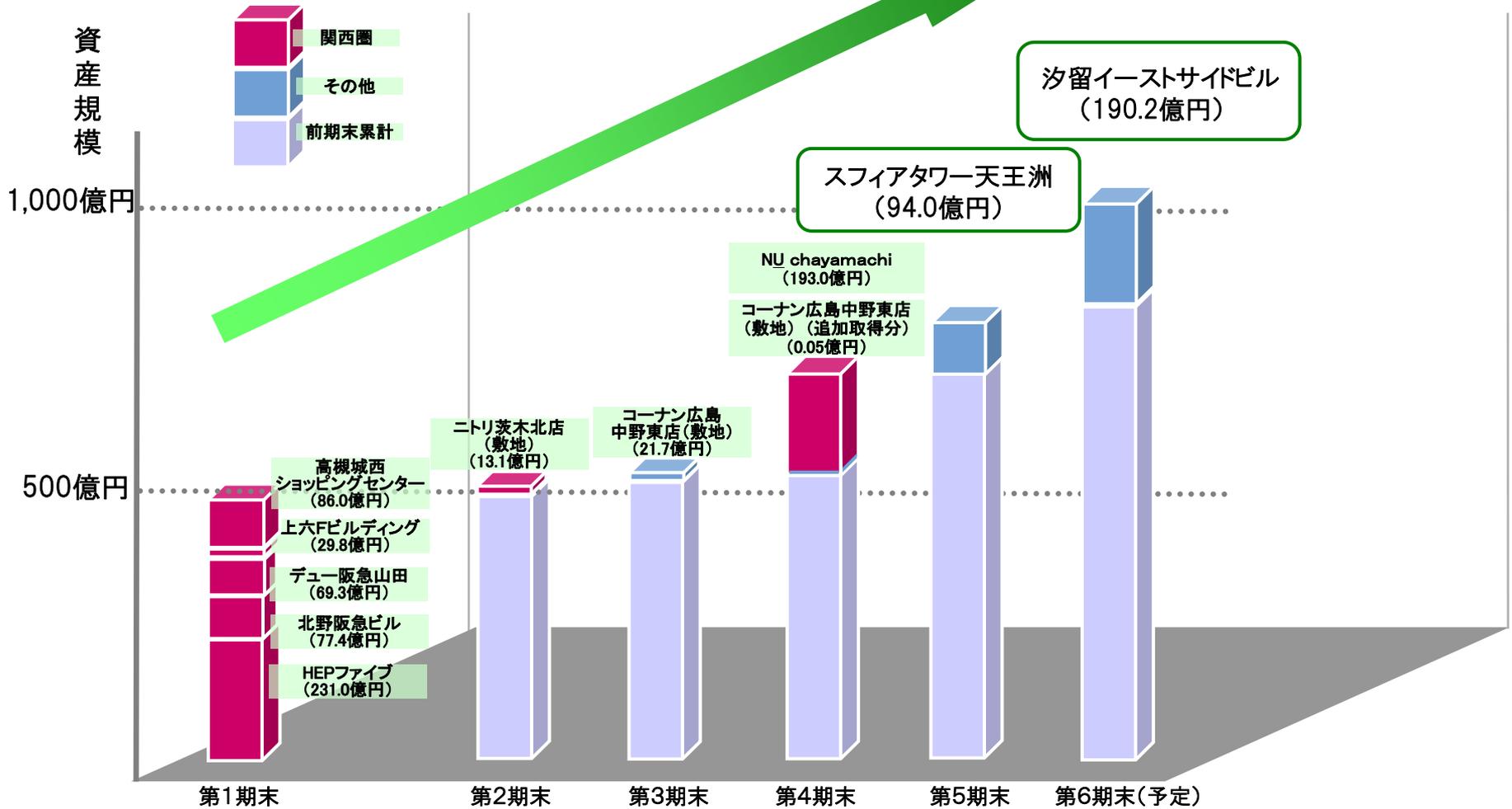


### 物件情報件数(第5期)

	情報件数	検討件数	取得件数	取得予定件数
合計	525	112	1	1
グループからの情報	253	43	0	1
当社ネットワークからの情報	272	69	1	0
関西圏	90	45	0	0
首都圏	327	54	1	1
その他	108	13	0	0

### 4-3. 資産規模の推移

1,005.7億円



## 4-4. アクイジションの取り組み①

### スフィアタワー天王洲

取得価格 : 9,405百万円  
取得日 : 平成19年10月2日

- 初のJ-REIT間の売買
- グローバル・ワン不動産投資法人との連携

所在地 : 東京都品川区東品川二丁目2番8号

敷地面積 : 6,106.11㎡(注)  
延床面積 : ①事務所・店舗棟 43,477.68㎡(注)  
②地域冷暖房施設 3,674.04㎡(注)  
賃貸可能面積 : 8,657.30㎡  
階数 : ①地下2階付27階建 ②地下4階建  
竣工年月 : ①平成5年4月 ②平成3年6月

(注)本物件全体の面積(本投資法人取得分は①33%、②約11%)

#### 物件特性:

- 品川臨海部の新しいオフィスエリア「品川・天王洲ゾーン」に立地する高層ビル
- 都心・首都圏への良好なアクセス



## 4-4. アクイジションの取り組み②

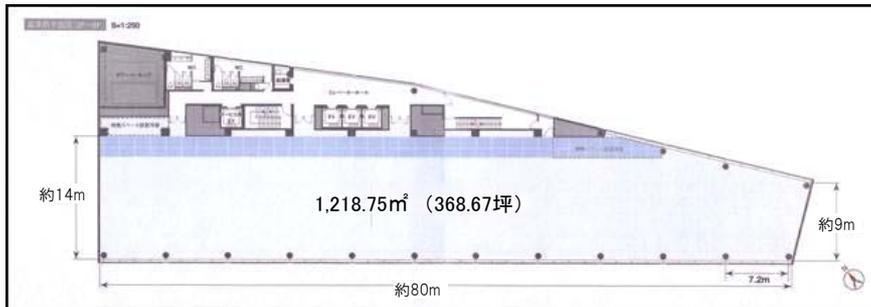
### 汐留イーストサイドビル

取得予定価格 : 19,025百万円  
取得予定日 : 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物件
- 相対取引



(基準階平面図)



所在地 : 東京都中央区築地五丁目4番18号

敷地面積 : 1,932.54m<sup>2</sup>  
延床面積 : 11,950.30m<sup>2</sup>  
賃貸可能面積 : 9,311.32m<sup>2</sup>  
階数 : 8階建  
竣工年月 : 平成19年8月

#### 物件特性:

- 東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接する築地地区に立地
- 最新の技術によるハイスペック・オフィスビル





# 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

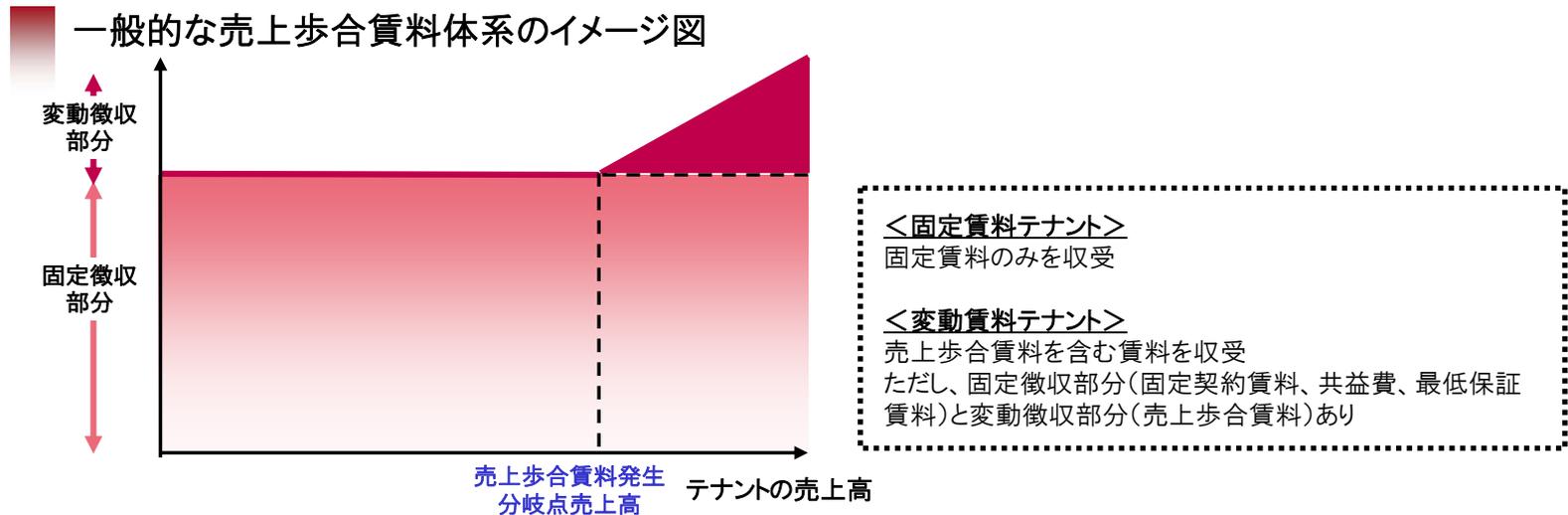
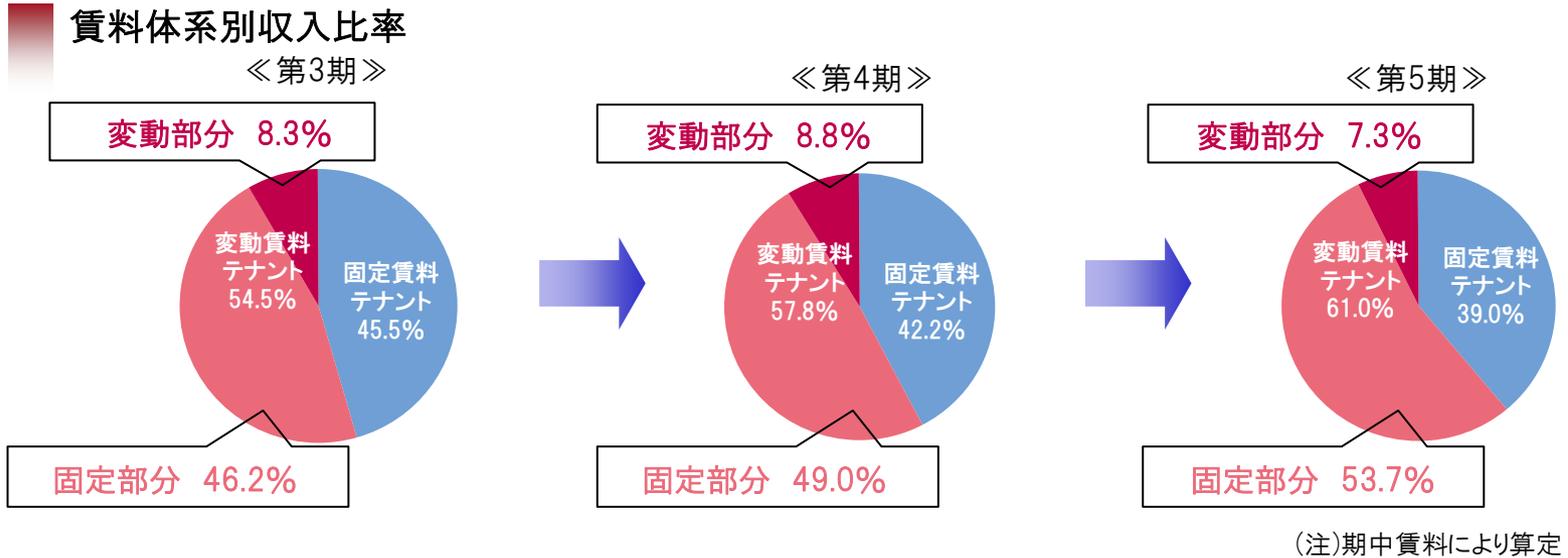
阪急電鉄株式会社

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

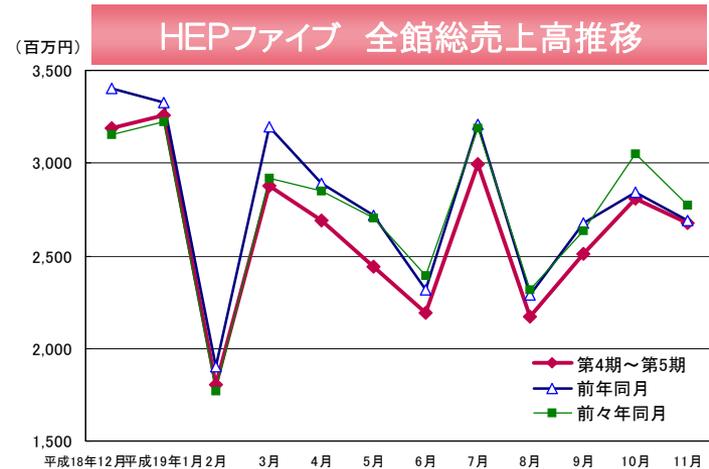
## 5-2. 賃料形態の推移と歩合賃料体系の仕組み



### 5-3. 全館売上高の推移 <歩合賃料体系主体の2物件>

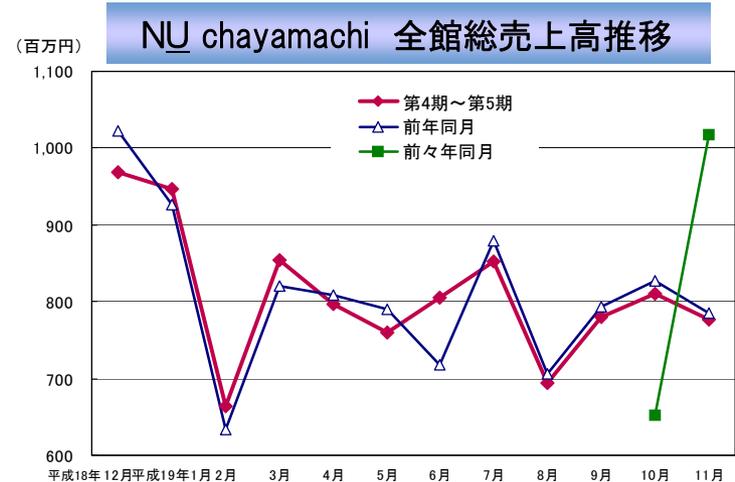
#### 《HEPファイブ》

- 第5期全館売上高 約153億円（前年同期比 ▲4.2%）
- 要因分析
  - ・天候不順による影響(夏季の記録的猛暑)
  - ・一部の大型テナントの売上低調
- 今後の対応
  - ・スポンサーグループとの協働による集客力の向上
  - ・競争力の高い新規テナントの誘致
  - ・顧客・テナントの満足度向上策、収入向上策の推進



#### 《NU chayamachi》

- 第5期全館売上高 約47億円（前年同期比 +0.2%）
- 要因分析
  - ・認知度の向上、リピーターの増加
  - ・天候不順による影響(夏季の記録的猛暑)
  - ・一部の売上不振テナントの退去
- 今後の対応
  - ・スポンサーグループとの協働による集客力の向上
  - ・競争力の高い新規テナントの誘致



## 5-4.オペレーショナル・マネジメントの取り組み①

- 優良テナントとの中長期的な関係強化
- 顧客・テナントの満足度向上策、収入向上策の実施
- 顧客層に応じた多彩な販売促進活動

### 《HEPファイブ》

#### ①定期賃貸借契約期日満了テナントへの対応

対象テナント数 : 20社(店舗数21店)  
 期日 : 平成19年11月30日  
 再契約テナント数 : 19社(1社再契約せず)  
 増額改定テナント数 : 2社(17社同条件)  
 契約期間 : 原則、約2年の短期契約

#### ②飲食テナントと観覧車とのコラボレーション

実施期間 : 平成19年9月21日～10月21日  
 実施内容 : 21時以降の飲食店舗利用客(500円以上)に  
 観覧車搭乗券1枚進呈  
 ⇒ 飲食テナントの売上高前年同期比+8.2%  
 顧客・飲食テナントの満足度向上

#### ③観覧車の広告収入

実施期間 : 平成19年7月1日～7月14日  
 実施内容 : タイアップ先のキャンペーンシールを観覧車  
 のゴンドラ52台へ掲示

#### 主な販売促進活動

6月 「サウンドリリース」  
 7月 「FIVE HEP UP BARGAIN」  
 8月 「観覧車夏休み縁日」  
 9月 「ファイブオリジナルT-シャツプレゼント」  
 10月 「OFCフェスティバル」「SHOO POWER REAL CAMP」  
 11月 「HEP FIVE×AI CHRISTMAS STORY」

#### オリジナルファッション コンテスト(OFC)



観覧車夏休み縁日



#### 有名女性雑誌専属モデル のトークショー



うちのイベント



## 5-4.オペレーショナル・マネジメントの取り組み②

- 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

### 《NU chayamachi》

#### ○新規テナントの誘致

Agronatura



Natural Plenty



#### 主な販売促進活動

- 6月 「100万人のキャンドルナイト」「NU BARGAIN」
- 8月 「NU Ukulele Summer CONCERT」
- 9月 「NU×ミスポター スペシャルキャンペーン」
- 10月 「NU オータムアートイベント」

NU BARGAIN



NU クリスマスツリー



### 《上六Fビルディング》

#### ○キーテナントのリーシング実現

- 対象区画 : 1～3階(B1階一部)計1,216.02㎡
- テナント名 : 野村ファシリティーズ(株)  
(野村証券・上本町支店)
- 契約開始日: 平成19年10月1日
- 営業開始日: 平成19年11月26日
- 稼働率 : 66.5%→95.2%



## 5-4.オペレーショナル・マネジメントの取り組み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」のエリアステータス及び集客力向上の取り組みへの参画

### 《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



- 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19年6月7日、12月3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





# 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

- 公募増資実施による財務体質の健全性向上
  - 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
  - 資金調達手段の多様化
- ▶ 期末LTV 28.8%
  - ▶ 期末平均調達コスト 0.93%  
(借入金のみ 1.40%)
  - ▶ 借入金の長期・固定比率 69.7%
  - ▶ 投資法人債の発行登録(第6期)

### 公募増資の概要

追加発行口数 : 16,000口  
 発行決議日 : 平成19年5月30日  
 払込日 : 平成19年6月21日  
 発行価格 : 1,338,600円(3%ディスカウント)  
 発行価額 : 1,290,300円  
 発行価額の総額 : 20,644,800,000円

### 投資法人債の発行登録

発行予定額(枠) : 100,000百万円  
 発行予定期間 : 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)

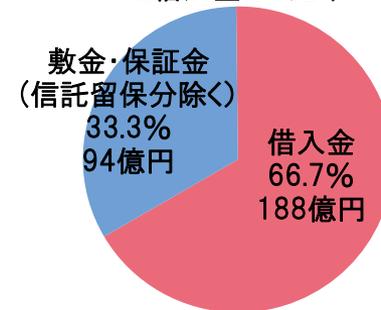


A+

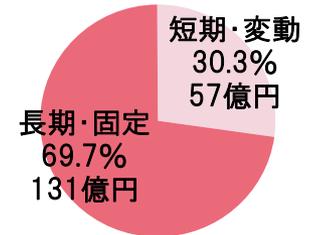
(安定的)

### 第5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



借入金の  
長短・固定変動比率



### 借入金における返済期限の分散



## 6-2. LTV(負債比率)コントロール

公募増資実施

	第3期末	第4期末	第5期末
LTV	30.7%	46.1%	28.8%
有利子負債比率	18.9%	39.1%	21.3%
借入余力(LTV50%まで)	約240億円	約70億円	約410億円
借入余力(LTV60%まで)	約460億円	約300億円	約760億円

(注)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

[投資法人B/S]

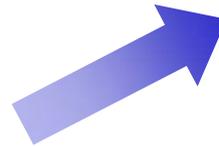
(第5期末)

(単位:億円)

(第4期末)

(単位:億円)

取得余力 約 300	取得余力 約 300
見合い現預金 33 敷金・保証金活用 86	敷金・保証金 119
固定資産(簿価) 723	借入金 310
	その他 6
	純資産合計 357
鑑定による評価差額 +100	鑑定による評価差額 +100
現預金等 36	



取得余力 約 760 (約 560)	取得余力 約 760 (約 560)
汐留イーストサイド ビル 固定資産等 約200	汐留イーストサイド ビル 借入金 約200
見合い現預金 28 敷金・保証金活用 94	敷金・保証金 122
固定資産(簿価) 814	借入金 188
	その他 7
	純資産合計 565
鑑定による評価差額 +124	鑑定による評価差額 +124
現預金等 40	

## 6-3. 第5期末借入金明細

平成19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	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.16000%	H19.10.1	H20.9.30	1.0	0.8	変動	無担保・無保証
	住友信託銀行	1,200	1.15833%	H19.10.1	H20.9.30	1.0	0.8		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.16167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.9		
	三井住友銀行	1,000	1.16167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.9		
	中央三井信託銀行	500	1.16167%	H19.10.31	H20.10.31	1.0	0.9		
	小計	5,700							
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	4.8	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	2.9		
	池田銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0	2.9		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.03375%	H17.11.14	H20.10.31	3.0	0.9		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0	2.9		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0	3.8		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.8		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.8		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.8		
	池田銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0	3.8		
	小計	13,100							
合計		18,800							



# Hankyu REIT

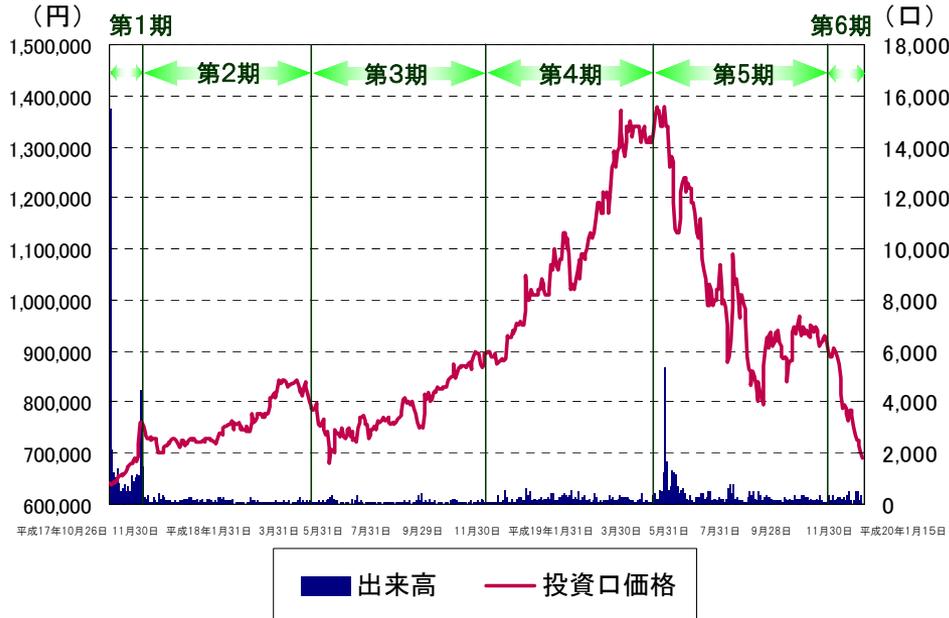
阪急リート投資法人



## 7. APPENDIX

# 7-1. 投資口価格の推移

投資口価格の推移 (終値ベース)



相対価格の推移 (終値ベース)



[投資口売買動向(平成17年10月26日～平成20年1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)	630,000円(平成17年10月26日)
第5期末の投資口価格	920,000円

## 7-2. 第5期末の投資主属性分析

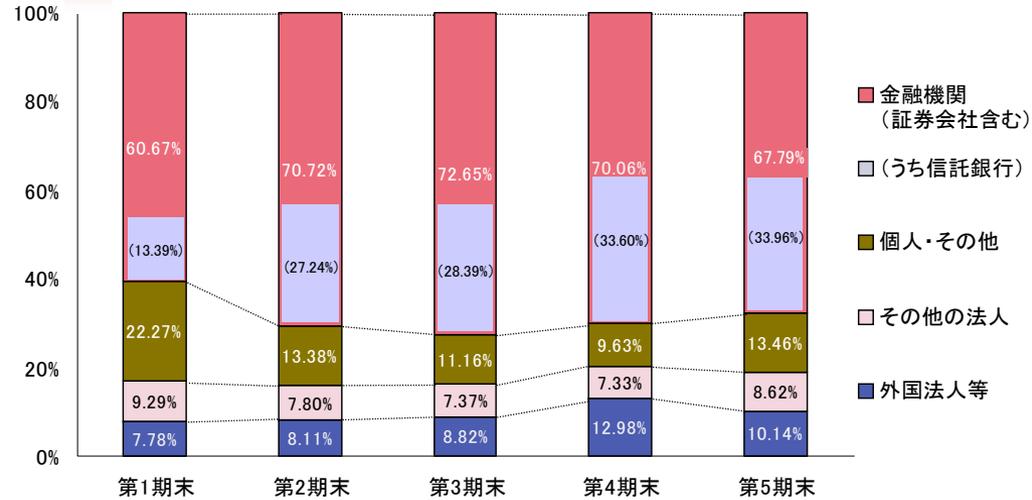
### 投資口分布状況

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） （うち信託銀行）	137 ( 13 )	2.42% ( 0.23% )	57,892 ( 29,005 )	67.79% ( 33.96% )
個人・その他	5,279	93.29%	11,492	13.46%
その他の法人	164	2.90%	7,360	8.62%
外国法人等	79	1.40%	8,656	10.14%
合計	5,659	100.00%	85,400	100.00%

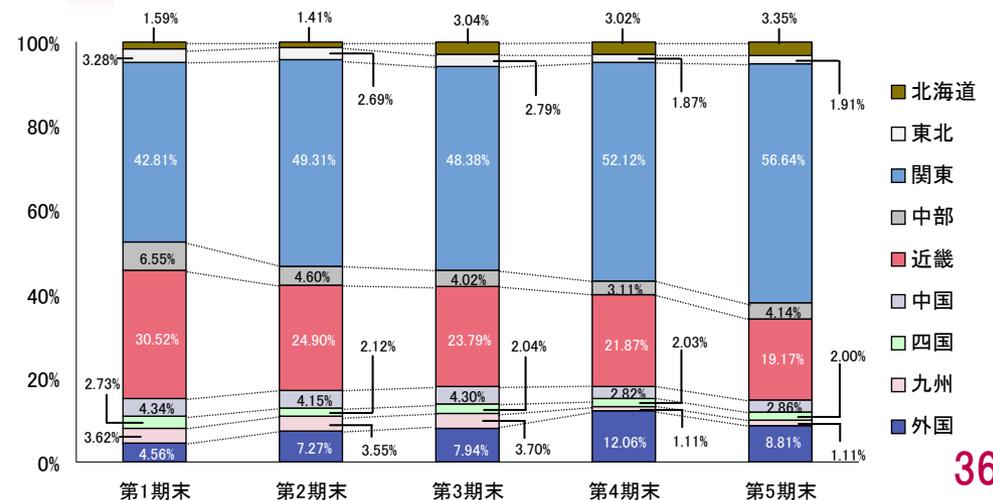
### 投資主上位10社

投資主名	保有投資 口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,558	7.68%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	6,236	7.30%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,101	7.14%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,782	5.60%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
株式会社池田銀行	3,473	4.07%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,724	3.19%
株式会社北洋銀行	2,648	3.10%
富士火災海上保険株式会社	2,286	2.68%
野村證券株式会社	1,919	2.25%
合計	40,227	47.10%
発行済み投資口数	85,400	100.00%

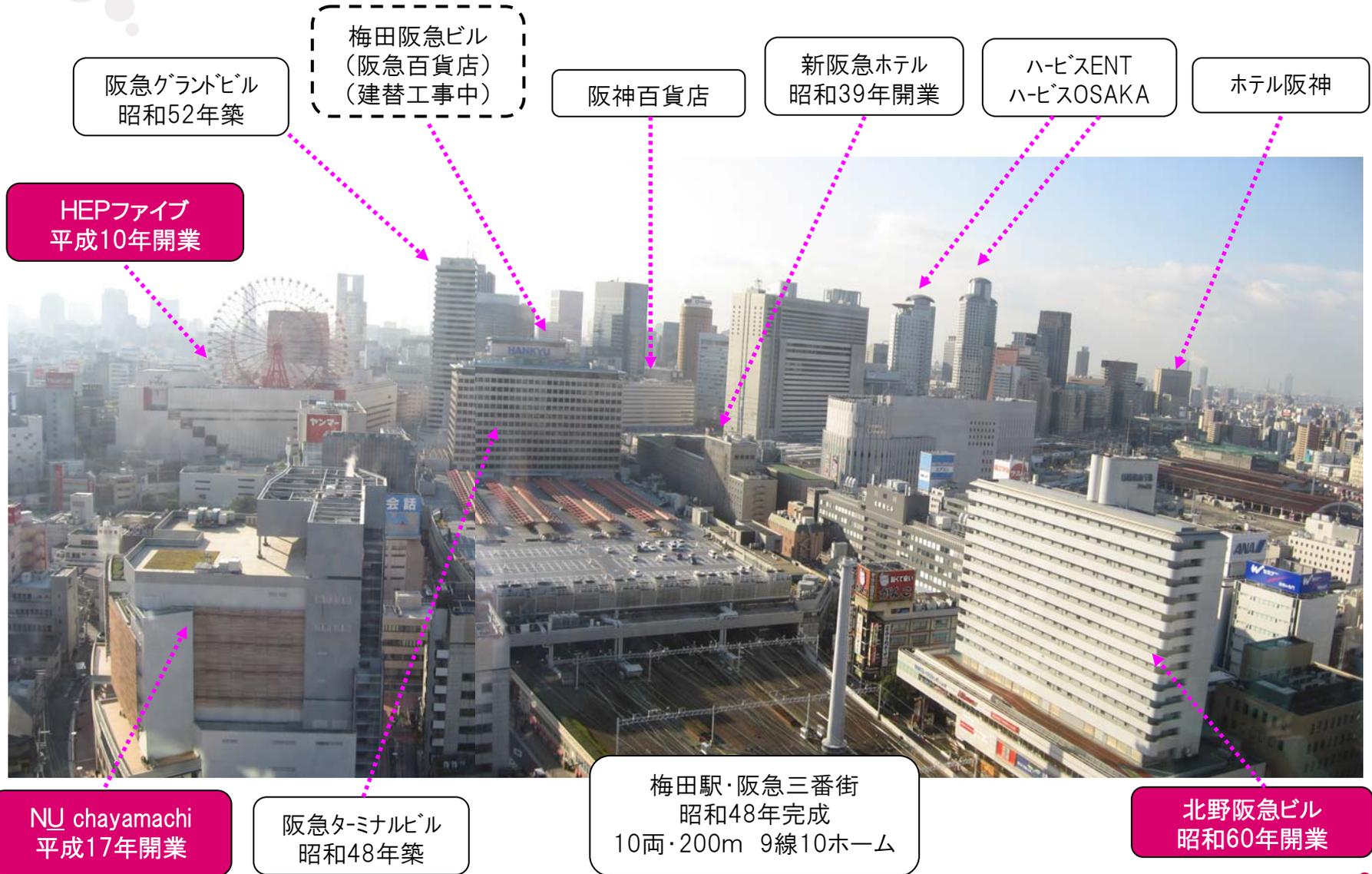
### 所有者別 投資口数比率



### 地域別 投資口数比率



### 7-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」①

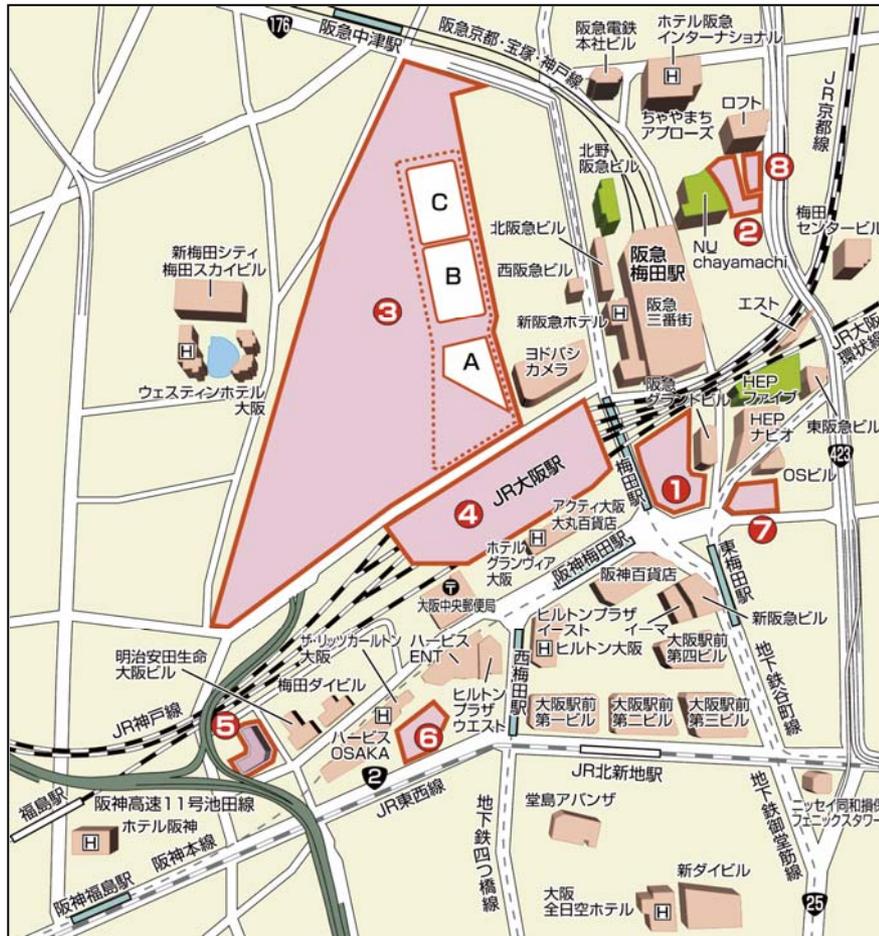


## 7-3. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」②

阪急リート投資法人の保有物件及び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



## 7-4. 「梅田エリア」の主な開発プロジェクト



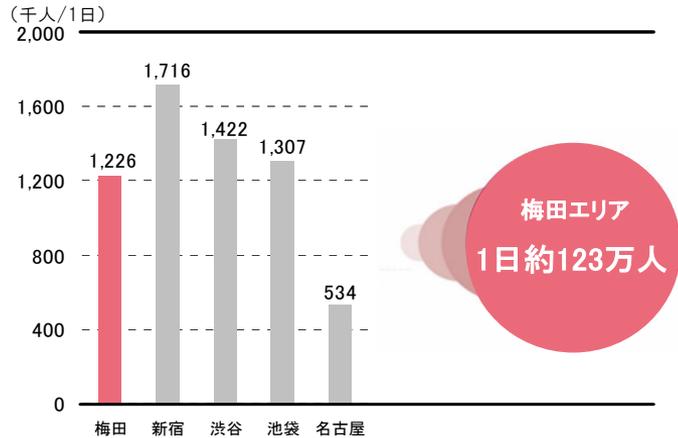
- ① **梅田阪急ビル建替**  
阪急電鉄株（百貨店・オフィス等）
- ② **茶屋町東地区市街地再開発事業**  
阪急電鉄株（商業・住宅・学校等）
- ③ **大阪駅北地区(北ヤード)**  
都市再生機構、鉄道建設・運輸施設整備支援機構  
先行開発区域(点線枠内)  
Aブロック:ふれあいのゾーン(約1.1ha)  
Bブロック:ナレッジ・キャピタルゾーン(約1.5ha)  
Cブロック:よそおいのゾーン(約1.2ha)  
三菱地所株、オリックス不動産株、  
積水ハウス株、**阪急電鉄株**等の企業グループ  
(Bブロック:平成18年5月決定、  
A・Cブロック:平成18年11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 **毎日新聞大阪ビルⅡ期**  
株毎日新聞社
- ⑥ **西梅田プロジェクト**  
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

# 7-5. 西日本随一の商業集積地「梅田エリア」

梅田エリア⇒西日本随一の商業集積地・ターミナル(阪急、阪神、大阪市営地下鉄、JR西日本)

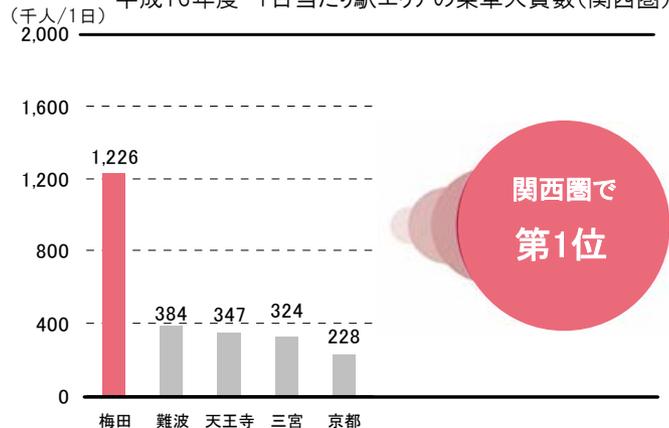
全国主要駅エリア比較

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



関西圏主要駅エリア比較

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数(関西圏)



出所:財団法人運輸政策研究機構「平成18年都市交通年報」



新大阪

梅田  
(商業・ビジネスエリア)

淀屋橋  
(ビジネスエリア)

本町  
(ビジネスエリア)

心斎橋  
(商業エリア)

難波  
(商業エリア)

天王寺  
(商業エリア)

## 7-6. 物件概要①

HEPファイブ



所在地：大阪市北区角田町5番15号

敷地面積：5,596.11㎡(注1)  
 延床面積：45,266.96㎡(注1)  
 賃貸可能面積：22,633.48㎡  
 (10,573.77㎡)(注2)  
 階数：地下3階付10階建  
 竣工年月：平成10年11月

(注1)本物件の土地建物全体に係る面積  
 (注2)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積  
 (信託受益権の準共有持分割合50%相当分)

NU chayamachi



所在地：大阪市北区茶屋町10番12号

敷地面積：4,109.74㎡(注1)  
 延床面積：25,194.25㎡(注1)  
 賃貸可能面積：15,546.75㎡  
 (11,626.65㎡)(注2)  
 階数：地下2階付9階建  
 竣工年月：平成17年9月

(注1)本物件の土地建物全体(登記簿記載の一棟の建物  
 及びその敷地)に係る面積  
 (注2)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積

スフィアタワー天王洲



所在地：東京都品川区東品川二丁目2番8号

敷地面積：6,106.11㎡(注1)  
 延床面積：①事務所・店舗棟  
 43,477.68㎡(注1)  
 ②地域冷暖房施設  
 3,674.04㎡(注1)  
 賃貸可能面積：8,657.30㎡(注2)  
 階数：①地下2階付27階建  
 ②地下4階建  
 竣工年月：①平成5年4月  
 ②平成3年6月

(注1)本物件の土地建物全体に係る面積 Hankyu REIT 41  
 (注2)信託受益権の準共有持分割合33%相当分

## 7-6. 物件概要②

## 北野阪急ビル



所在地:大阪府北区芝田一丁目8番1号

敷地面積	: 4,450.05㎡
延床面積	: 28,194.15㎡
賃貸可能面積	: 28,194.15㎡ (18,469.72㎡)(注)
階数	: 地下2階付20階建
竣工年月	: 昭和60年6月

## デュー阪急山田



所在地:大阪府吹田市山田西四丁目1番2号

敷地面積	: 7,914.22㎡
延床面積	: 33,484.76㎡
賃貸可能面積	: 12,982.19㎡
階数	: 7階建
竣工年月	: 平成15年10月

## 上六Fビルディング



所在地:大阪府中央区上本町西五丁目3番5号

敷地面積	: 915.22㎡
延床面積	: 7,017.62㎡
賃貸可能面積	: 4,611.82㎡
階数	: 地下1階付11階建
竣工年月	: 平成5年9月

(注)括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積

## 7-6. 物件概要③



### 高槻城西ショッピングセンター

所在地 : 大阪府高槻市城西町6番28号

敷地面積 : 31,007.58㎡(うち借地 8,409.40㎡)  
 延床面積 : ①店舗・駐車場 21,975.32㎡ ②駐車場9,476.49㎡  
 賃貸可能面積 : 31,451.81㎡  
 階数 : ① 3階建 ② 4階建  
 竣工年月 : 平成15年4月



### ニトリ茨木北店(敷地)

所在地 : 大阪府茨木市西豊川町1番31号

敷地面積 : 6,541.31㎡

(ご参考) 店舗の概要(平成16年10月竣工)

鉄骨造地上4階建、延床面積 12,047.27㎡、  
 店舗面積 6,840㎡、駐車場(駐車台数176台)



### コーナン広島中野東店(敷地)

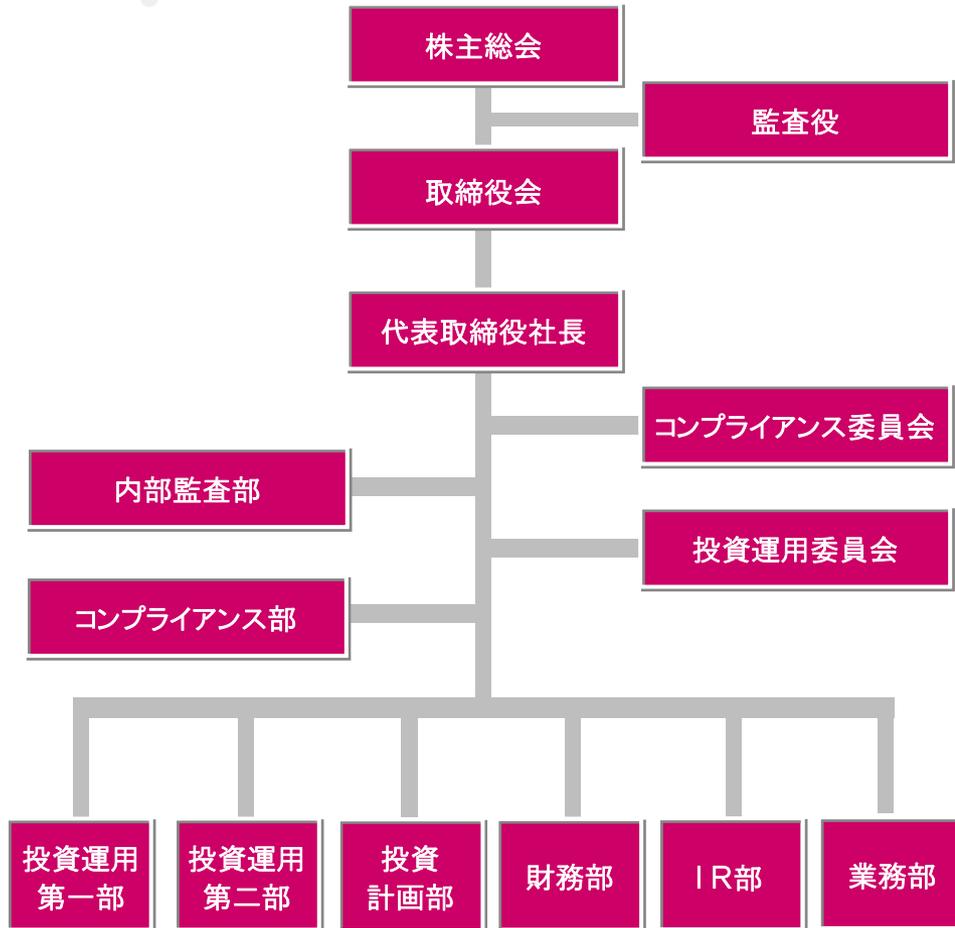
所在地 : 広島市安芸区中野東七丁目28番1号

敷地面積 : 25,529.73㎡

(ご参考) 店舗の概要(平成18年8月竣工)

鉄骨造陸屋根2階建、延床面積 10,854.22㎡  
 駐車場(駐車台数 521台)

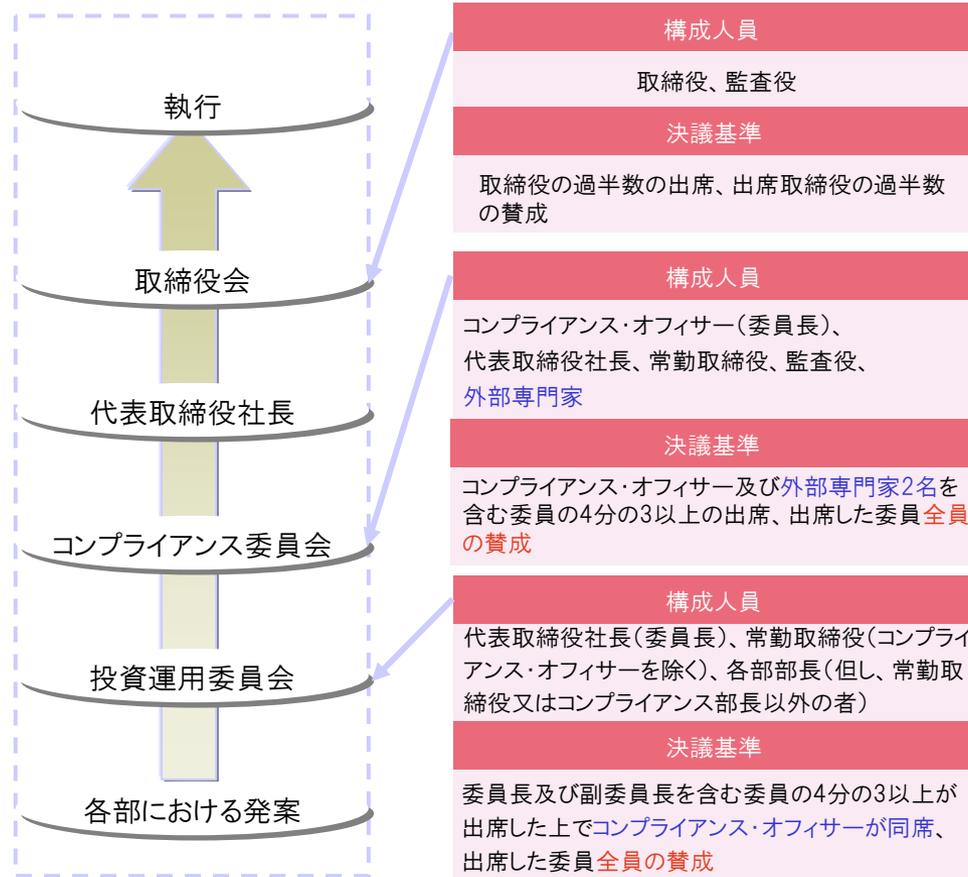
## 7-7. 資産運用会社の組織体制



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1月23日現在）	
株主	阪急電鉄株式会社(100%)	
役職員数	19名（平成20年1月23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	吉田 浩二
	監査役(非常勤)	田原 進
	監査役(非常勤)	西松 重人
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		

## 7-8. 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



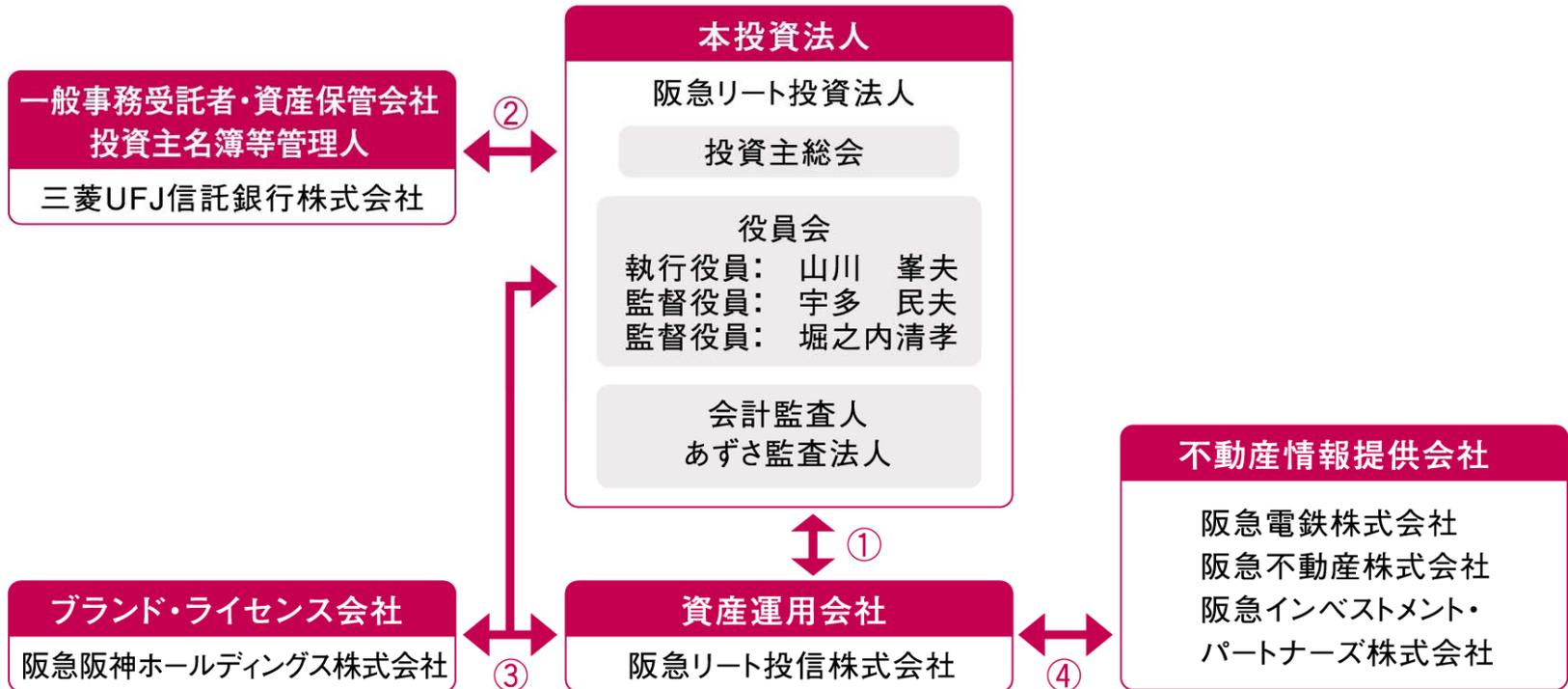
### コンプライアンス体制

- ・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

## 7-9. 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 ③商標使用許諾契約  
④情報共有に係る協定書

(注) 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成18年10月19日開催の投資主総会において、補欠執行役員として白木義章を選任した。白木義章は、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り、金融商品取引法第31条の4に基づき、平成18年11月1日付で金融庁長官より兼職の承認を得ている。