Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第15期 決算説明会用資料

自 平成24年6月1日 至 平成24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．決算・運用状況ハイライト・・・・・・・・　2

2．経営課題と今後の運用戦略・・・・・・・・　13

3．外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・　21

4．梅田エリアの開発動向・・・・・・・・・・　28

5．第15期決算概要・・・・・・・・・・・・・　37

6．APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・　44

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。

物件名称を略称で表示している箇所があります。

1. 決算・運用状況ハイライト

1-1. 第15期の事業概況

Hankyu REIT

外部成長

- 地域密着型商業施設に重点を置き優良物件を探索
- スポンサーグループとの連携により、ウェアハウジング機能を活用した物件の確保やポートフォリオの改善・成長に向けての検討を推進

内部成長

- HEPファイブにおけるテナント入替やブランド変更の積極的な推進、NU chayamachiにおけるサービス系テナントの誘致など、収益力向上に注力
- ポートフォリオ合計稼働率は99.0%を達成（第15期末時点）

財務戦略

- 着実にリファイナンスを実行し、借入年限の長期化及び返済期限の分散を実現
- 金融機関との連携強化により、財務安定化と借入コスト圧縮の両立を達成

第15期実績数値

１口当たり分配金　12,228円（当初予想比 ＋1.9%）

ポートフォリオNOI利回り（※）　4.6%
（※）（賃貸事業利益＋減価償却費）×２÷取得価格合計

投資口価格	第15期末(終値)	394,500円
	１口当たり純資産額	660,294円
含み損益反映後	１口当たり純資産額	562,811円

第16期予想

１口当たり予想分配金
11,500円

WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

消費者

投資主

テナント

阪急リート

ステークホルダーの満足度向上

- 賃料収入の維持・向上
- 集客力・滞在時間の向上
- 競争力の高い旬なテナントの誘致

≪第15期の実績≫

- HEP ファイブ ：テナント入替（3件）とブランド変更（4件）を推進、施設の魅力度アップに注力
- NU chayamachi ：７階にエステティックサロンを誘致、サービス系テナント集積により集客力向上を図る
- 汐留イーストサイドビル：７階の空き区画に公益財団法人を誘致、期末稼働率100%を達成
- 難波阪神ビル：８階１フロアにスポンサーグループ企業を誘致、期末稼働率94.9%（前期比9.2ptの向上）
- デュー阪急山田：期中を通して100%稼働を維持。一部テナントについて、賃料の増額改定を実現

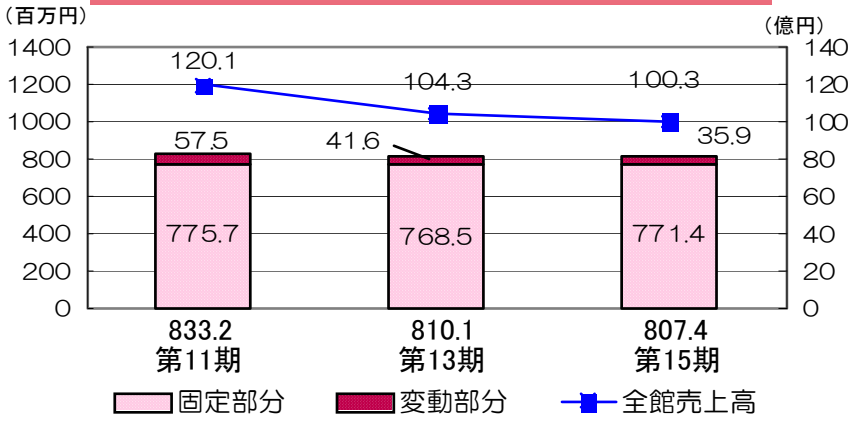
1-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み①

Hankyu REIT

HEPファイブ

昨年11月の阪急百貨店うめだ本店のグランドオープンにより、梅田エリア全体の魅力が向上、またJR大阪駅方面からの動線・回遊性も改善されたことから、直近は来館者数・全館売上とも増加傾向（※ P32グラフ参照）
積極的なテナント入替に伴う一時的な稼働率低下や全館売上低下に伴う変動部分の減少により、賃料収入は前年同期比0.4%減少（但し、固定部分は安定的に推移）

全館売上高と賃料の推移



●積極的なテナント入替・ブランド変更を推進

物件の「鮮度」・全館売上・賃料収入向上のため、売上不調テナントに替えて、売上好調テナントの増床や関西初出店テナントの誘致に注力

第15期は、3区画のテナント入替、4区画のブランド変更を実施

更なる集客・売上向上を目指し、第16期においては約20区画のテナント入替・ブランド変更を計画中

■Kawaiimarche by Sanrio
サンリオがセレクトしたキャラクターグッズの新しいショップ。
10月5日オープン（4F）

■2012 Xmasイルミネーション
三代目J Soul Brothersとタイアップしたxmasイルミネーション。

35th ORIGINAL FASHION CONTEST

■オリジナルファッションコンテスト
2012年で第35回を迎えた歴史あるコンテスト。ファッションデザイナーを目指す若者の登竜門として広く親しまれている。

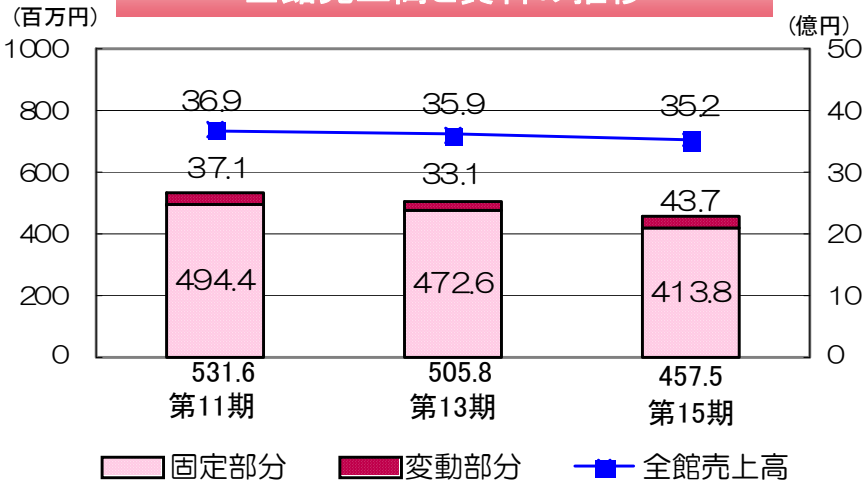
1-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み②

Hankyu REIT

NU chayamachi

梅田エリアにおける競争力の強化を図るため、区画の変更やテナントの入替を含む戦略的なリーシング計画を推進中。入替・区画集約等に伴うダウンタイム（空室期間）の発生により、当期の賃料収入は一時的に低下。周辺施設とも連携した様々な集客イベントの実施とあわせ、来期以降の来館者数及び賃料収入のアップを図っていく

全館売上高と賃料の推移



●競争力強化に向けて、戦略的なリーシング計画を推進中

7階については、フォトスタジオ、エステティックサロンなど、来館目的性の高いサービス系テナントの誘致・集積を推進中。また、他のフロアにおいても、競争力の弱いテナント区画を集約し、集客力の高い大型スポーツ店の誘致等を計画

●周辺施設と連携した様々な“街歩き”イベントを開催

『梅茶祭』『茶屋町バル』『スノーマンフェスティバル』『キャンドルナイト』など、周辺施設と連携したイベントを実施し、集客に注力

⇒梅田で唯一“街歩き”が楽しめる場所として、茶屋町エリアの集客力・魅力度アップに貢献

フォトスタジオ

エステティックサロン

■７階フロアにサービス系テナントの誘致・集積を推進中

■周辺施設と連携した様々なイベントを実施

1-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み③

Hankyu REIT

＜北野阪急ビル＞

梅田中心部の複合飲食施設

当ビルの商業ゾーン『DD HOUSE』は、梅田中心部に位置する「『食・飲・遊』のエンターテインメント･タウン」として益々存在感を発揮

期中を通して稼働率100%を継続

＜デュー阪急山田＞

一部テナント賃料増額改定

全館売上は堅調に推移しており、一部テナントについて賃料増額改定を実現

期中を通して稼働率100%を継続

■デュー阪急山田　マンスリーイベントの様子

＜汐留イーストサイドビル＞

期末稼働率100%を達成

７階の空き区画に公益財団法人が入居し、期末稼働率は100%に回復

＜ホテルグレイスリー田町＞

2年連続ミシュランガイドに掲載

昨年に続き、「ミシュランガイド東京横浜湘南2013」に快適なホテルとして掲載

■ホテルグレイスリー田町　客室写真

1-4. 保有15物件の賃料体系と現況①（第15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 専門店ビル（都心型ＳＣ）	歩合賃料 （固定＋変動）	期末稼働率は99.6%と前期（第14期）末より0.4pt下落したものの、テナント入替時以外は100%稼働を維持 テナント・PM会社が協働し、売上回復に向け、販促活動を見直し、恒例のオリジナルファッションコンテストの他にツイッターを利用した連動イベントを展開 引き続き、売上不振テナントの入替やブランド変更を促進（第16期には約20テナントの入替・ブランド変更を企図）することにより、施設全体の活性化を図り、魅力度アップに注力
NU chayamachi 専門店ビル（都心型ＳＣ）	歩合賃料 （固定＋変動）	期末稼働率87.7%と前期（第14期）末より2.7pt改善し、第16期にはサービス系テナントの館内増床移転や大型スポーツ店の誘致等を計画、その他空室部分のリーシングに注力中 食べ歩き・飲み歩きができる「茶屋町バル」や、人気アーティスト達の手がけるオリジナルアートが楽しめる「CHAYAMACHI ART PICNIC」等、周辺施設と一体となったイベントを展開、茶屋町エリア全体の魅力度・集客力向上に寄与

＜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 事務所	固定賃料	期末稼働率は89.9%と前期（第14期）末と変わらず安定推移 期中に1テナントが退去するも、館内増床により稼働率を維持 エリア内での高い競争力（アクセス・視認性・規模）を活かし、空室リーシングに注力中
スフィアタワー天王洲 事務所	固定賃料	昨年7月に1フロアの解約が発生し、期末稼働率は90.2%と前期（第14期）末より2.4pt下落したものの、クリニックテナントの新規稼働や事務所館内増床を実現 テナントから要望のあった防災面の取り組み（防災マニュアルや備蓄品の追加等）を実施済、引き続きテナント満足度の向上に注力し、早期リースアップを目指す
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	昨年11月、7階の空き区画に公益財団法人を誘致、期末稼働率は100%を達成 PM会社が当ビルに入居している強みを活かし、BMフィーの削減を実施 今後も引き続きテナントリレーションを強化し、テナント満足度の向上に注力
難波阪神ビル 事務所	固定賃料	8階1フロアへのスポンサーグループ企業の誘致により、期末稼働率は94.9%と前期（第14期）末より9.2pt改善 来店型テナントに対して訴求力の高いエリアである強みを活かし、空室リーシングに注力中

1-4. 保有15物件の賃料体系と現況②（第15期末時点）

Hankyu REIT

＜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 専門店ビル（都心型ＳＣ）	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	期中を通して稼働率100%を継続 一部テナントの店舗リニューアルやテナント入替を計画中で、更なる集客に期待 引続き「キャンドルナイト（冬）」や「スノーマンフェスティバル」との連動イベント開催により集客力向上を目指す
デュー阪急山田 ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター）	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	期中を通して稼働率は100%と安定推移 「サマーフェア」「アニバーサリーフェア」等の集客イベントを定期的に開催 商圏人口が多く、集客力が高いため、全館売上高・賃料収入も安定的 昨年11月に一部テナントについて、賃料の増額改定を実現
高槻城西ショッピングセンターＮＳＣ（ネイバーフッド・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）のため、賃料収入は安定的 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であり、昨年11月に売場拡張工事が完了
ニトリ茨木北店（敷地） 専門店	長期・固定賃料	㈱ニトリホールディングスへの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的 周辺住宅開発等により商圏人口は増加中
コーナン広島中野東店（敷地）ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター）	長期・固定賃料	コーナン商事㈱への事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的 ホームセンター・食品スーパーが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 ハイグレード・ビジネスホテル	長期・固定賃料	藤田観光㈱への長期賃貸借契約にて、賃料収入は安定的 客室稼働率も昨年夏以降回復基調となり、直近平均で98%と高水準を維持 「ミシュランガイド2013」ホテル部門に掲載され、販促展開や記念プランに活用
ららぽーと甲子園（敷地） ＲＳＣ（リージョナル・ショッピングセンター）	長期・固定賃料	三井不動産㈱への事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的 平成23年春の大規模リニューアル（H&M・ZARA・ユニクロ等のファストファッション新規出店、「ららキッズパーク」新設等）実施により施設の競争力が更に向上
ラグザ大阪 シティホテル	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）のため、賃料収入は安定的 サブリース契約となっているホテル阪神の客室稼働率も高水準を維持
リッチモンドホテル浜松 ハイグレード・ビジネスホテル	長期・固定賃料	アールエヌティーホテルズ㈱（ロイヤルホールディングス㈱の連結子会社）への固定型マスターリース方式（注）のため、賃料収入は安定的 一部客室を会議室に改築、客室内装もリニューアル済 多彩な宿泊プランの提供等により、客室稼働率はエリア内で高水準を維持

（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

1-5. 財務基本方針・借入金残高

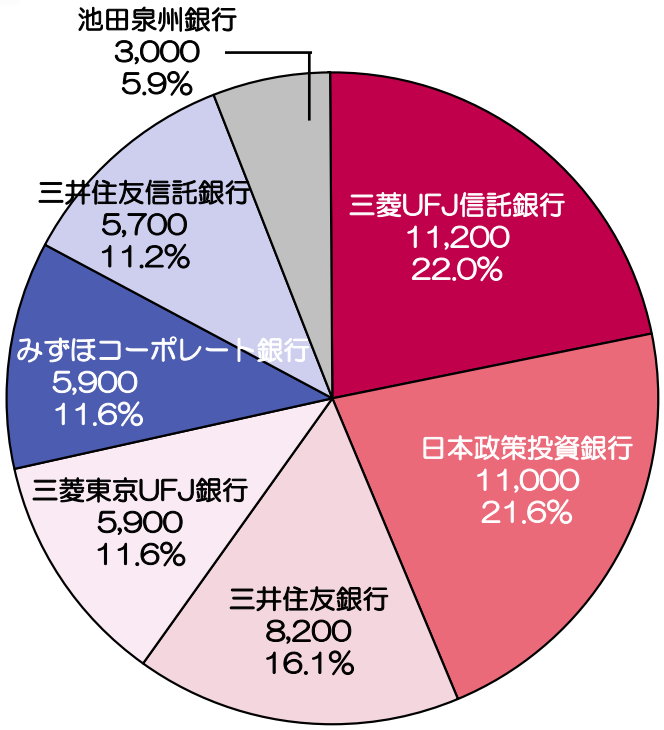
財務基本方針

- 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14期末	第15期末
有利子負債	569億円	569億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	1.31%	1.25%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.43%	1.36%
長期借入金と投資法人債の平均残存年数	2.1年	2.4年
長期比率	88.6%	89.5%
固定比率	75.9%	69.8%
LTV	55.9%	55.8%
有利子負債比率	45.5%	45.5%
格付の状況（R&I）	A+（安定的）	A+（安定的）

LTV＝（有利子負債＋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

レンダー別借入金残高（百万円）



合計509億円

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23年12月19日～平成25年12月18日

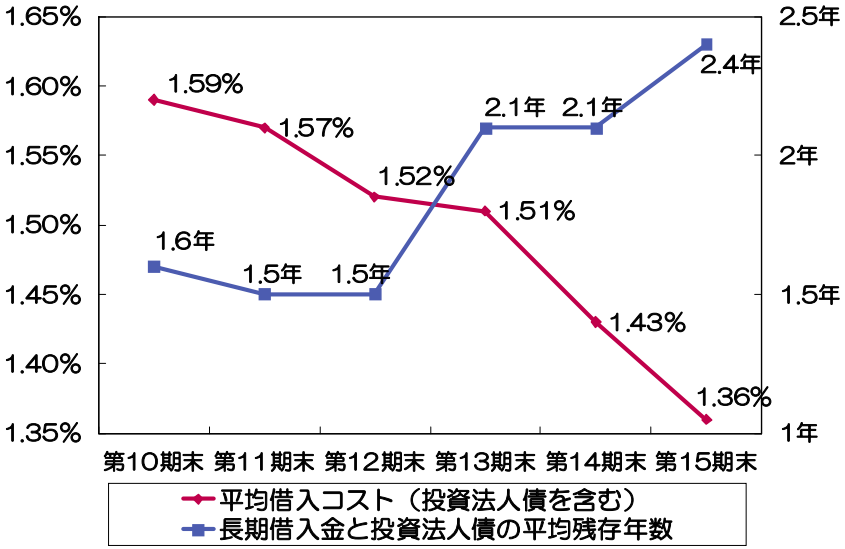
1-6. 借入コストの推移と返済期限分散状況

Hankyu REIT

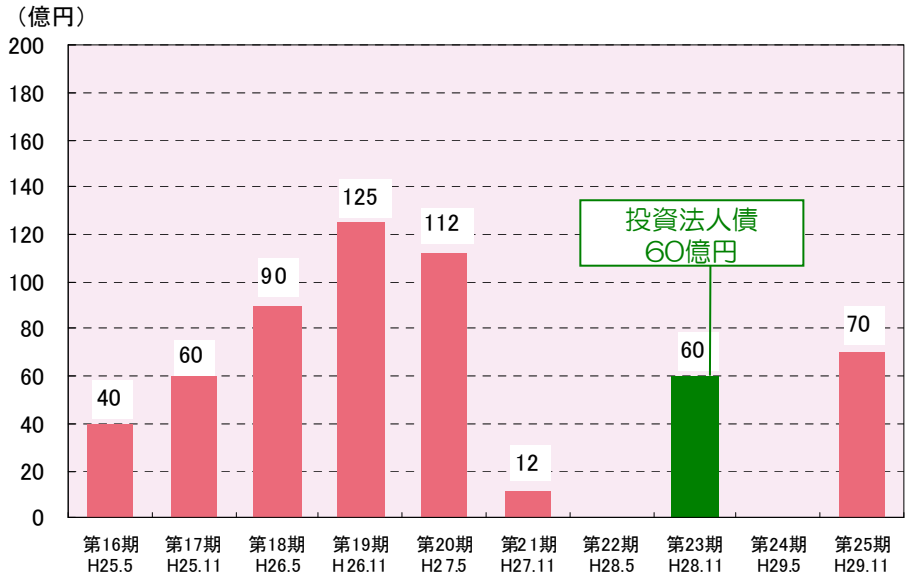
平成24年11月30日現在

借入コストと平均残存年数の推移

借入コストの削減と
借入金の平均残存年数の長期化を実現



返済期限分散状況



平成25年1月21日期限到来の長期借入金10億円及び
平成25年1月23日期限到来の短期借入金10億円について
それぞれ長期借入金（3年）と短期借入金（1年）にて借換予定

1-7. 第16期　分配金の予想

Hankyu REIT

【主な要因】
- 北野阪急ビル　△28（テナント入替に伴う賃貸収入の減少△9、設備保守等BM費用の増加△6）
- HEPファイブ　△23（テナント入替に伴う賃貸収入の減少△15、設備保守等BM費用の増加△6 ）
- NU chayamachi　△20（テナント入替に伴う修繕費の増加△26 ）

（単位：百万円）

項　目	第15期 実績① 自　平成24年　6月　1日 至　平成24年　11月 30日	第16期 予想② 自　平成24年　12月　1日 至　平成25年　5 月 31日	増 減 ②−①	第14期 実績③ 自　平成23年　12月　1日 至　平成24年　5月 31日	増 減 ②−③
運用日数(日)	183	182	△ 1	183	△ 1
営業収益	4,736	4,672	△ 63	4,772	△ 99
営業利益	1,471	1,402	△ 69	1,501	△ 99
経常利益	1,045	983	△ 62	1,054	△ 70
当期純利益	1,044	982	△ 62	1,052	△ 70
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)	12,228	11,500	△ 728	12,324	△ 824
1口当たりFFO(円)	23,786	23,016	△ 769	24,013	△ 996

【主な前提条件】
- 現時点で保有している15物件及び不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分1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

2. 経営課題と今後の運用戦略

2-1. 阪急リートの課題

外部成長における課題

- ここ４年間、運用資産規模を拡大できていない
- スポンサーグループとの連携をマーケットに対して明確に打ち出すことができていない

内部成長における課題

- ポートフォリオ稼働率は高水準を維持しているものの、商業テナントの売上低迷による歩合賃料減少、またオフィスにおける大口テナント移転の動き等、ＮＯＩ及び分配金の低下リスクがある
- 梅田エリアにおける商業施設のオープンラッシュに伴い、周辺施設との競合が激化しつつある中、施設の大規模リニューアルの必要性が高まっている

財務戦略における課題

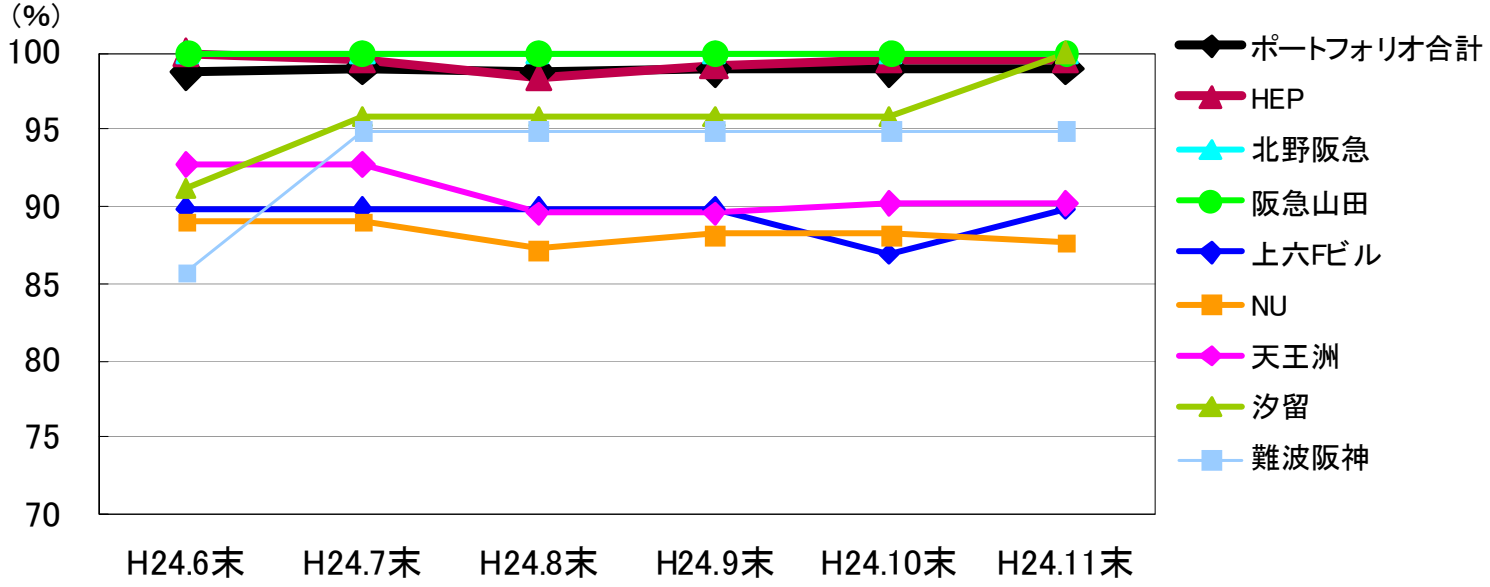
- 借入金の調達環境は良好であるが、ＬＴＶが高水準にあるため追加借入に制約があり、新規物件の取得機会の選択肢が限定されている
- 鑑定評価額が継続して下落した場合のLTV上昇懸念がある

2-2. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

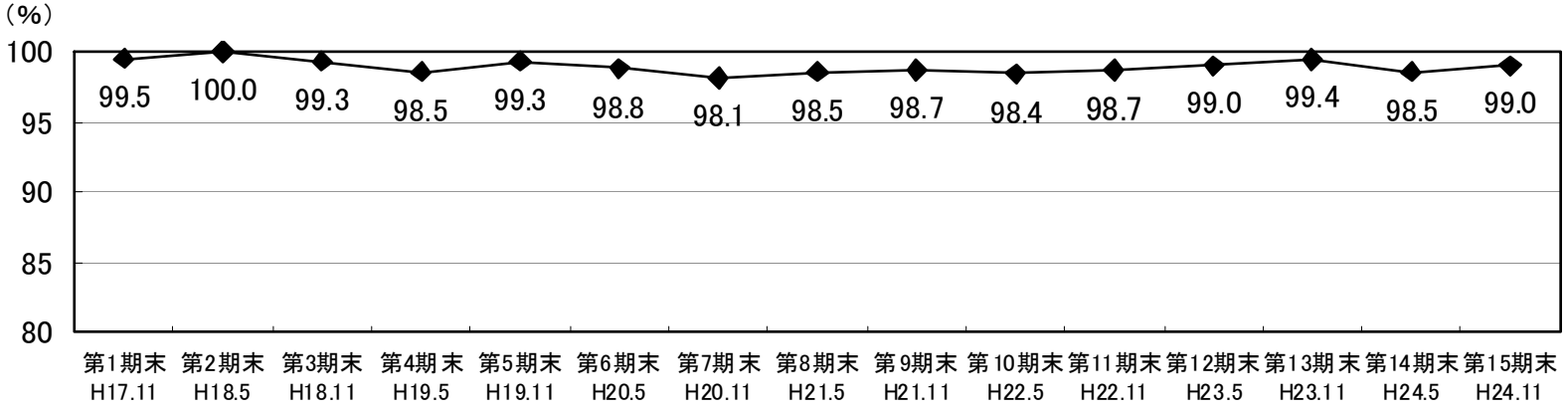
Hankyu REIT

ポートフォリオ合計稼働率は、99.0%（第15期末時点）

1テナントへの賃貸物件（稼働率100%）のグラフは省略（7物件：高槻城西、ニトリ茨木、コーナン広島、田町、ららぽーと甲子園、ラグザ大阪、浜松）

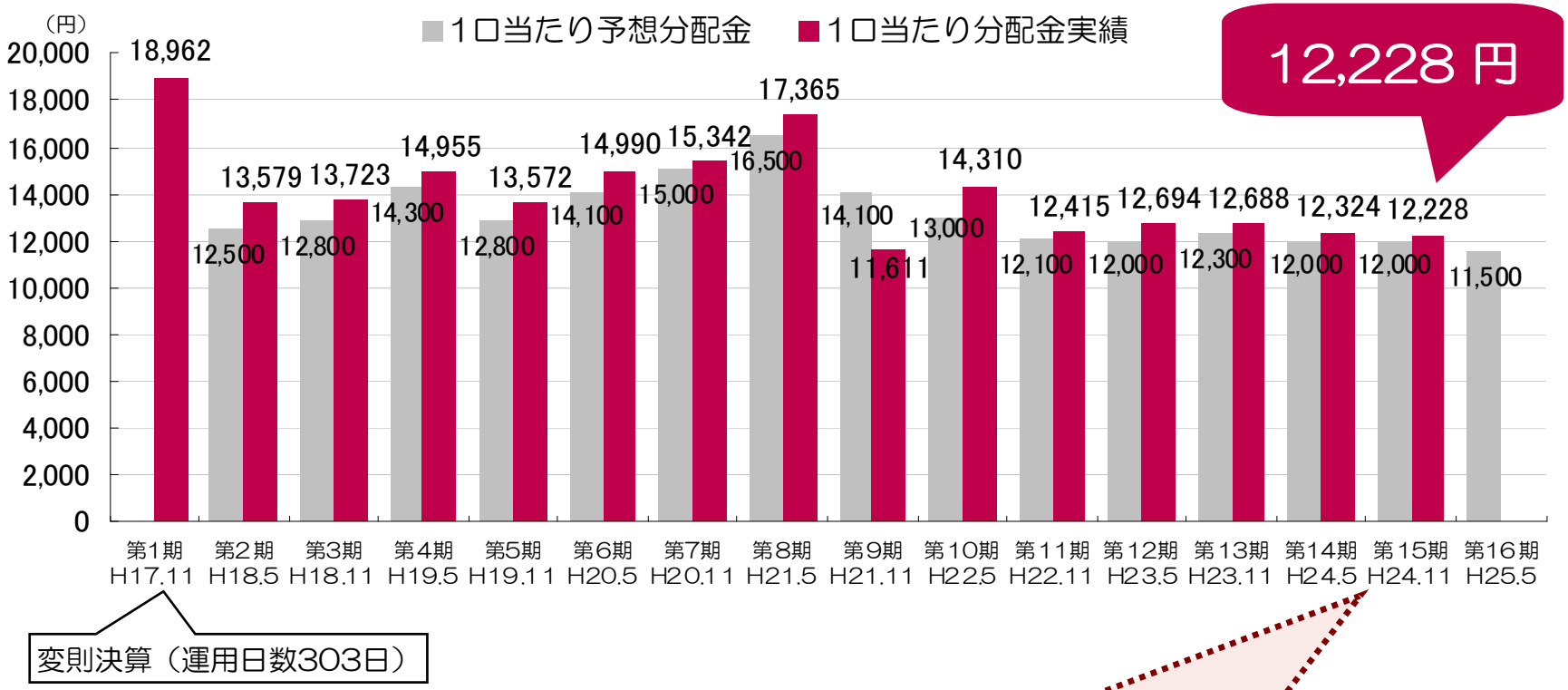


第１期から安定した推移



2-3. 分配金の推移

Hankyu REIT



（第15期予想比）

営業利益の増加　　11百万円

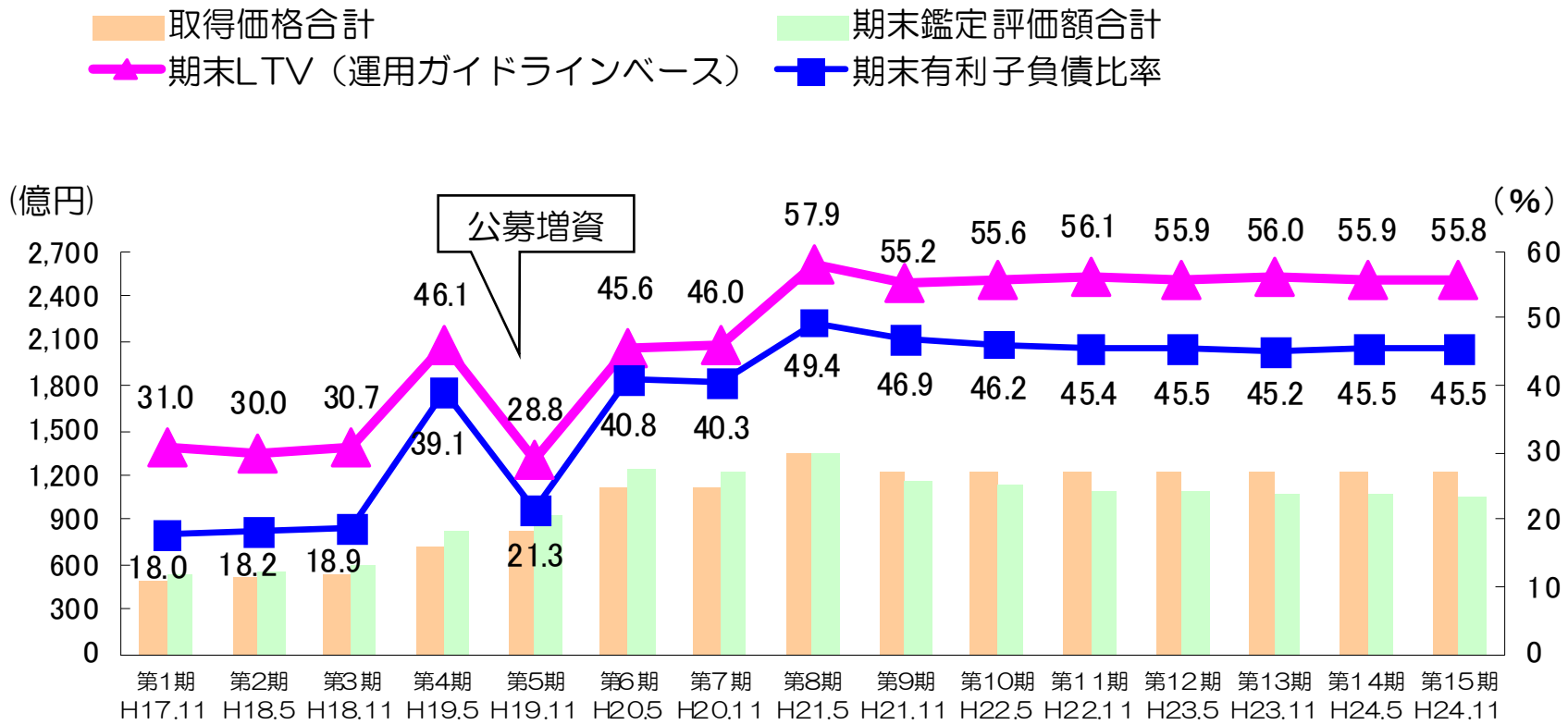
（営業収益の増加 8百万円、賃貸事業費用の減少 2百万円 ほか）

営業外損益の改善　　7百万円

（支払利息の減少 3百万円 ほか）

2-4. 資産規模とLTV（負債比率）の推移

Hankyu REIT



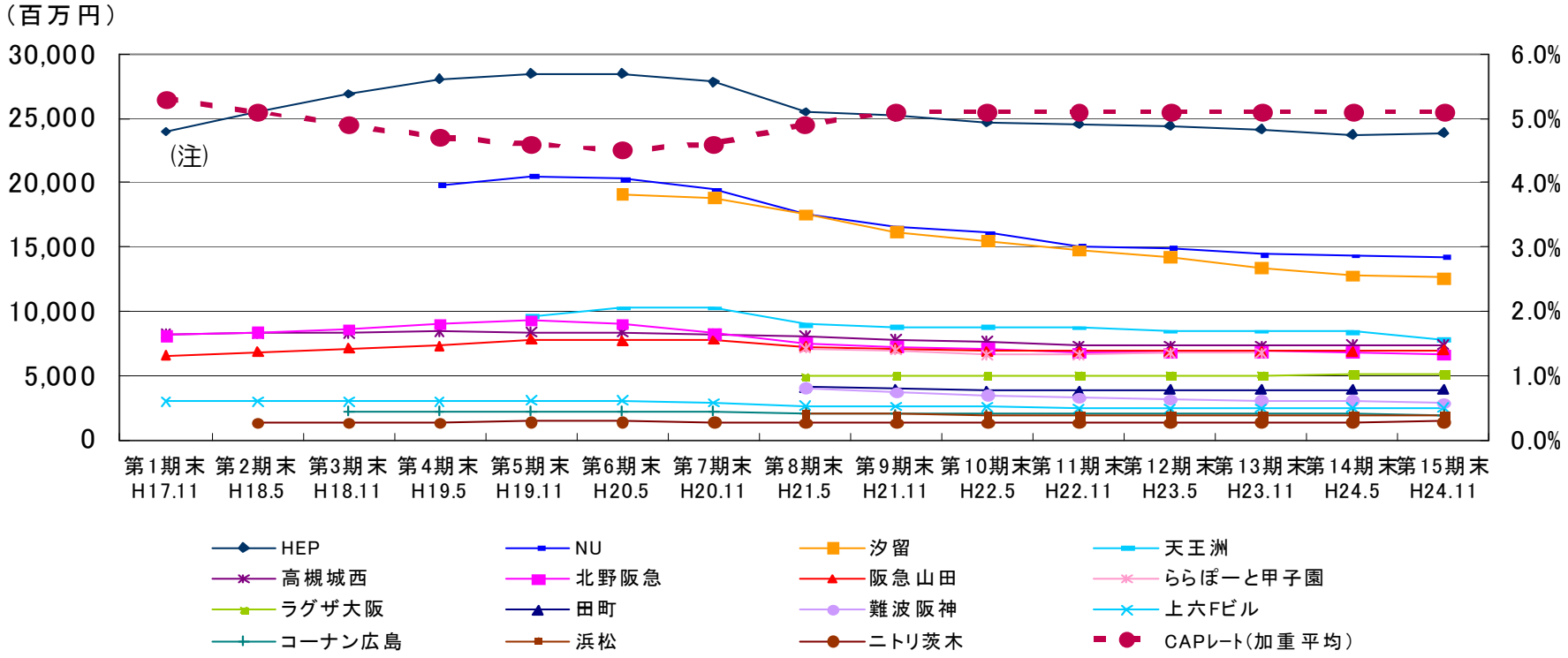
物件数	5	6	7	8	9	11	11	16	15	15	15	15	15	15	15

LTVは概ね現状維持

2-5. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

鑑定評価額1.0%低下　　ＣＡＰレートは低下の兆し



(注)第9期（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%を譲渡したため、45%相当分の保有となっている
比較のため、第1期末から第8期末について、45%相当分に対応した評価額に換算して表示

2-6. 鑑定評価額一覧

Hankyu REIT

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第14期末）	CAPレート	②当期末（第15期末）	CAPレート	増減 ②-①	増減率 (②-①)/①	③当期末貸借対照表計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
HEPファイブ（準共有持分45%相当）	20,790	23,760	4.5%	23,895	4.5%	135	0.6%	19,007	4,887	125.7%
北野阪急ビル	7,740	6,810	5.6%	6,650	5.6%	△ 160	-2.3%	7,773	△ 1,123	85.5%
デュー阪急山田	6,930	6,900	5.5%	7,000	5.5%	100	1.4%	6,009	990	116.5%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	7,371	5.8%	7,371	5.8%	0	0.0%	7,734	△ 363	95.3%
上六Fビルディング	2,980	2,470	6.0%	2,470	6.0%	0	0.0%	2,831	△ 361	87.2%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,392	6.7%	1,414	6.5%	22	1.6%	1,340	73	105.5%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,980	6.7%	1,910	6.7%	△ 70	-3.5%	2,280	△ 370	83.8%
NU chayamachi	19,300	14,300	4.8%	14,200	4.8%	△ 100	-0.7%	17,682	△ 3,482	80.3%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	8,382	4.6%	7,788	4.6%	△ 594	-7.1%	8,771	△ 983	88.8%
汐留イーストサイドビル	19,025	12,800	4.8%	12,600	4.8%	△ 200	-1.6%	18,316	△ 5,716	68.8%
ホテルグレイスリー田町	4,160	3,860	5.4%	3,860	5.4%	0	0.0%	3,996	△ 136	96.6%
ラグザ大阪	5,122	5,100	5.9%	5,110	5.9%	10	0.2%	4,786	323	106.8%
ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6,710	5.0%	6,710	5.0%	0	0.0%	7,748	△ 1,038	86.6%
難波阪神ビル	4,310	3,030	5.5%	2,860	5.5%	△ 170	-5.6%	4,045	△ 1,185	70.7%
リッチモンドホテル浜松	2,100	1,952	6.3%	1,952	6.3%	0	0.0%	1,789	162	109.1%
合　計	121,306	106,817	5.1%	105,790	5.1%	△ 1,027	-1.0%	114,115	△ 8,325	92.7%

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

今後の成長戦略・運用方針

分配金方針

中長期的な分配金の安定を重視したマネジメントの実践

スポンサーグループと連携を図り、ポートフォリオ収益力改善のための施策の実現を目指していく

外部成長戦略

阪急阪神グループの総合力を活用したポートフォリオの改善・成長

収益力が低下している物件の入替等の施策を検討し、既存ポートフォリオを改善して、成長軌道への回帰を図る

内部成長戦略

オペレーショナルマネジメントの深化

テナントとの良好な関係構築による高稼働維持を図る一方で、売上が低迷している商業テナントについては積極的に入替を推進するなど、各施設に応じたきめ細やかな対応を行うことにより、収益の底打ち・反転を図る

財務戦略

安定的な財務運営・LTVコントロールの実践

金融機関との連携強化により、着実なリファイナンス、返済期限の分散、借入コストの低減を実現し、財務基盤の安定を図っていく

戦略目標

■分配金は、巡航ベースで12,000円以上を水準と設定し、更なる積み上げを目指す

■ポートフォリオ改善によって成長軌道への回帰を早期に実現し、運用資産の成長・拡大を目指す

3. 外部成長戦略

阪急阪神ホールディングスグループのネットワーク

優先交渉権

阪急電鉄、阪急不動産、阪急インベストメント・パートナーズに対し、優先交渉権を保有

＋

資産運用会社独自のネットワーク

一般事業会社・小売事業会社への直接的アプローチにより、確度の高い情報を獲得

↓

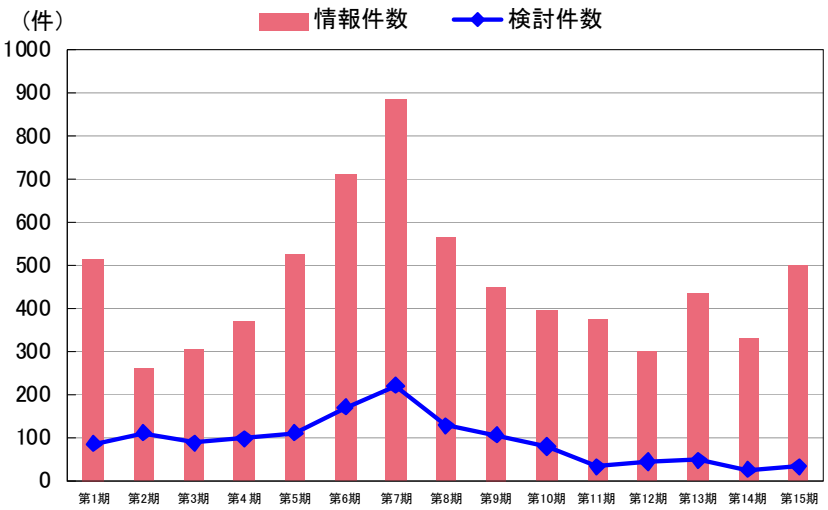
阪急リート投資法人

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、ネットワークを活用し、持続的な成長を目指す

スポンサーパイプラインによる取得

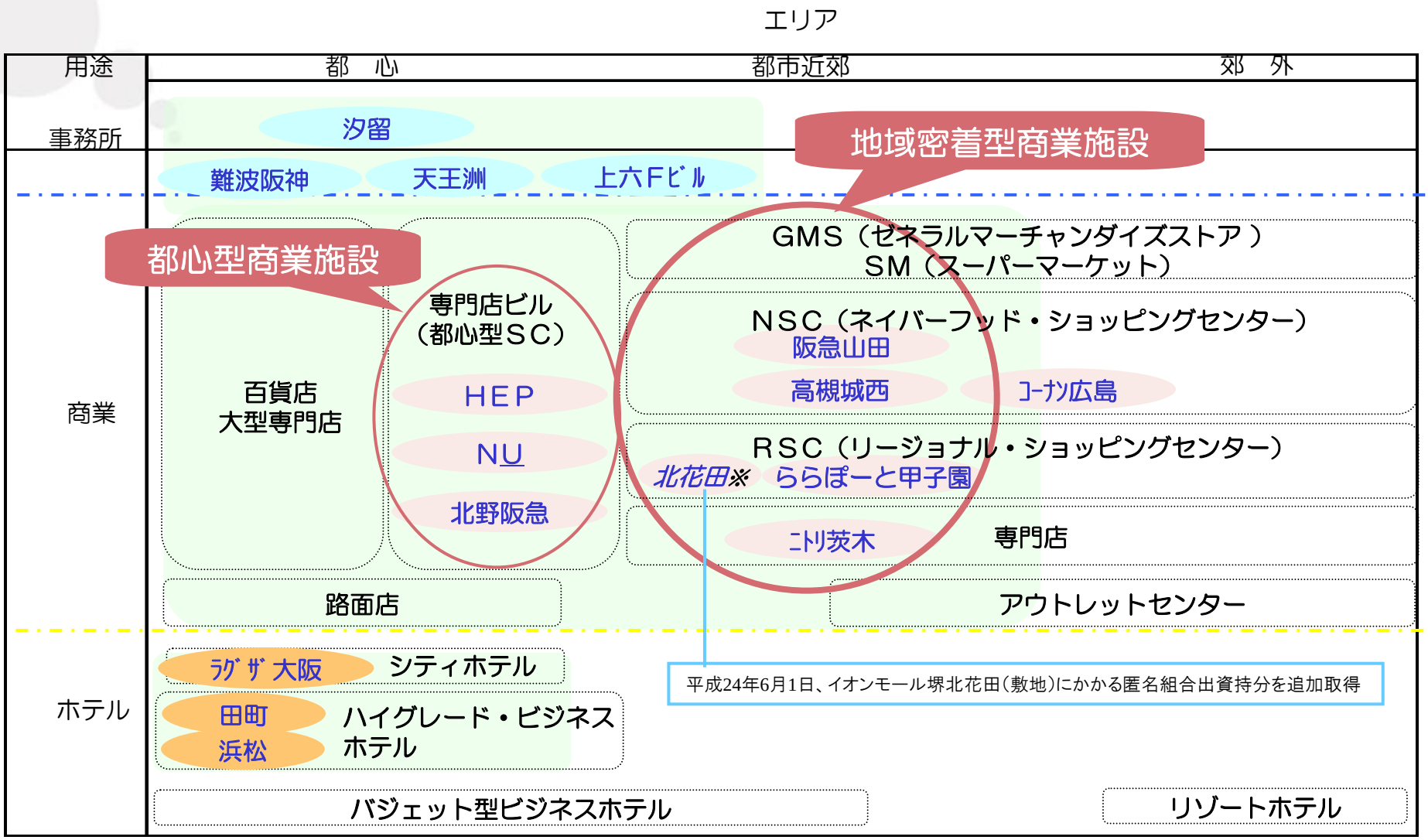
実績 81%（11物件）

情報件数推移



3-2. 今後の具体的な物件取得方針

Hankyu REIT

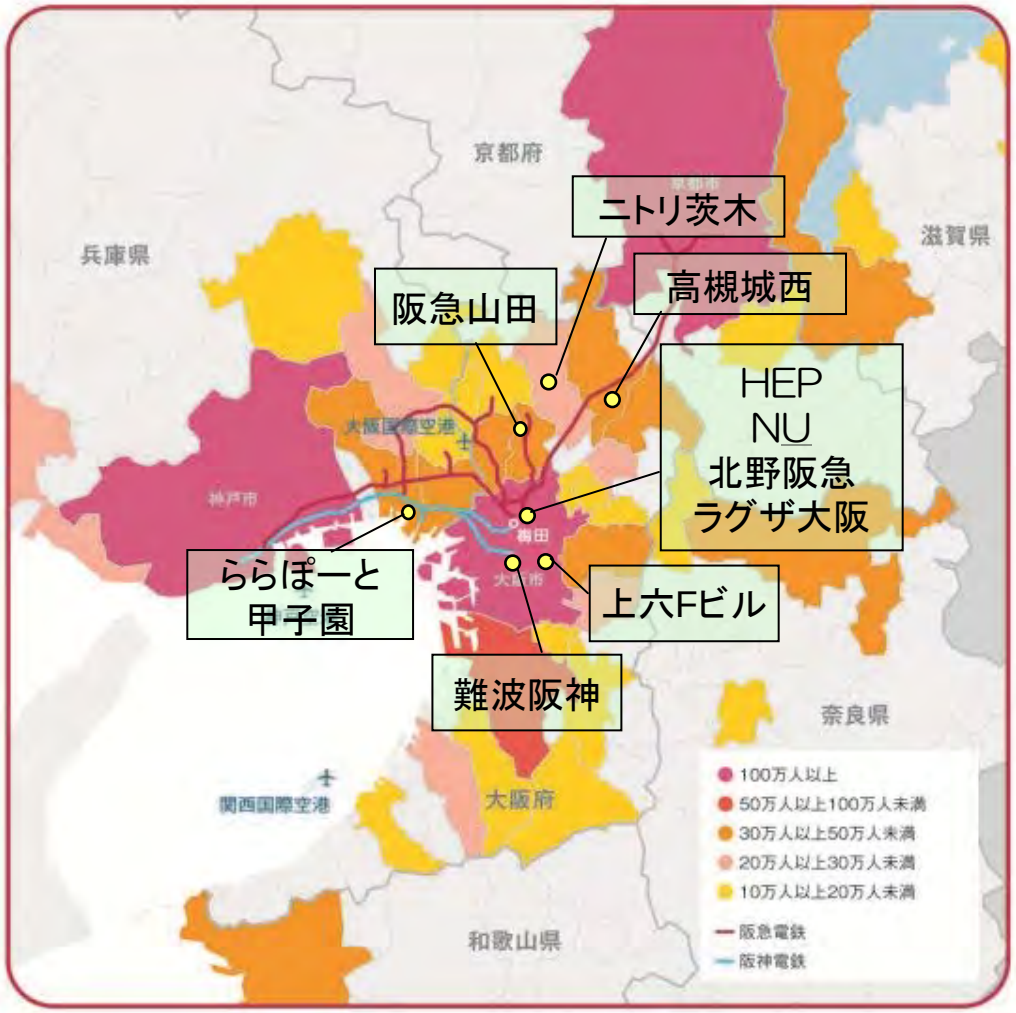


主たる投資対象ゾーン　　商業用施設における重点投資ゾーン

地域密着型商業施設にフォーカス

3-3. 関西圏の人口動態 ①

- 都心・都市近郊への回帰により、人口集中度が高まる
- 阪急リートの商業施設は人口上位自治体に立地



＜人口１０万人以上の自治体における平成24年3月末現在の人口＞

関西の人口は約2,０６１万人

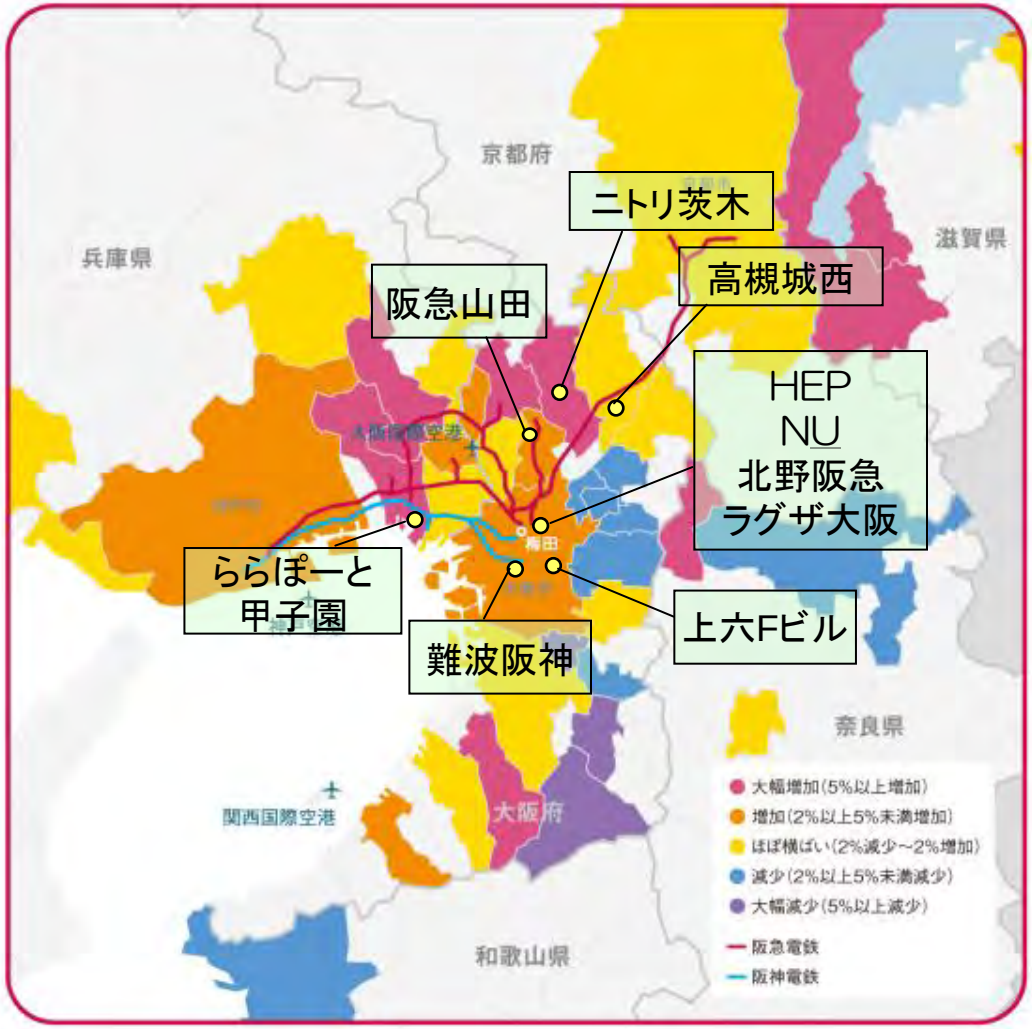
大阪府　約８７０万人
大阪市はじめ上位７自治体（３０万人以上）で全体の６２％

兵庫県　約５６０万人
神戸市はじめ上位７自治体（２０万人以上）で全体の68％

出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成24年）

3-3. 関西圏の人口動態 ②

- 都心・都市近郊への回帰が鮮明化
- 梅田・阪急阪神沿線の自治体は人口増加中



＜人口１０万人以上の自治体における直近１０年間の増減＞

関西の人口は微減 -0.1%（直近１０年間）だが、大阪市など中心都市の人口は増加している（+2.4%）

強いエリアとそうでないエリアとの２極分化

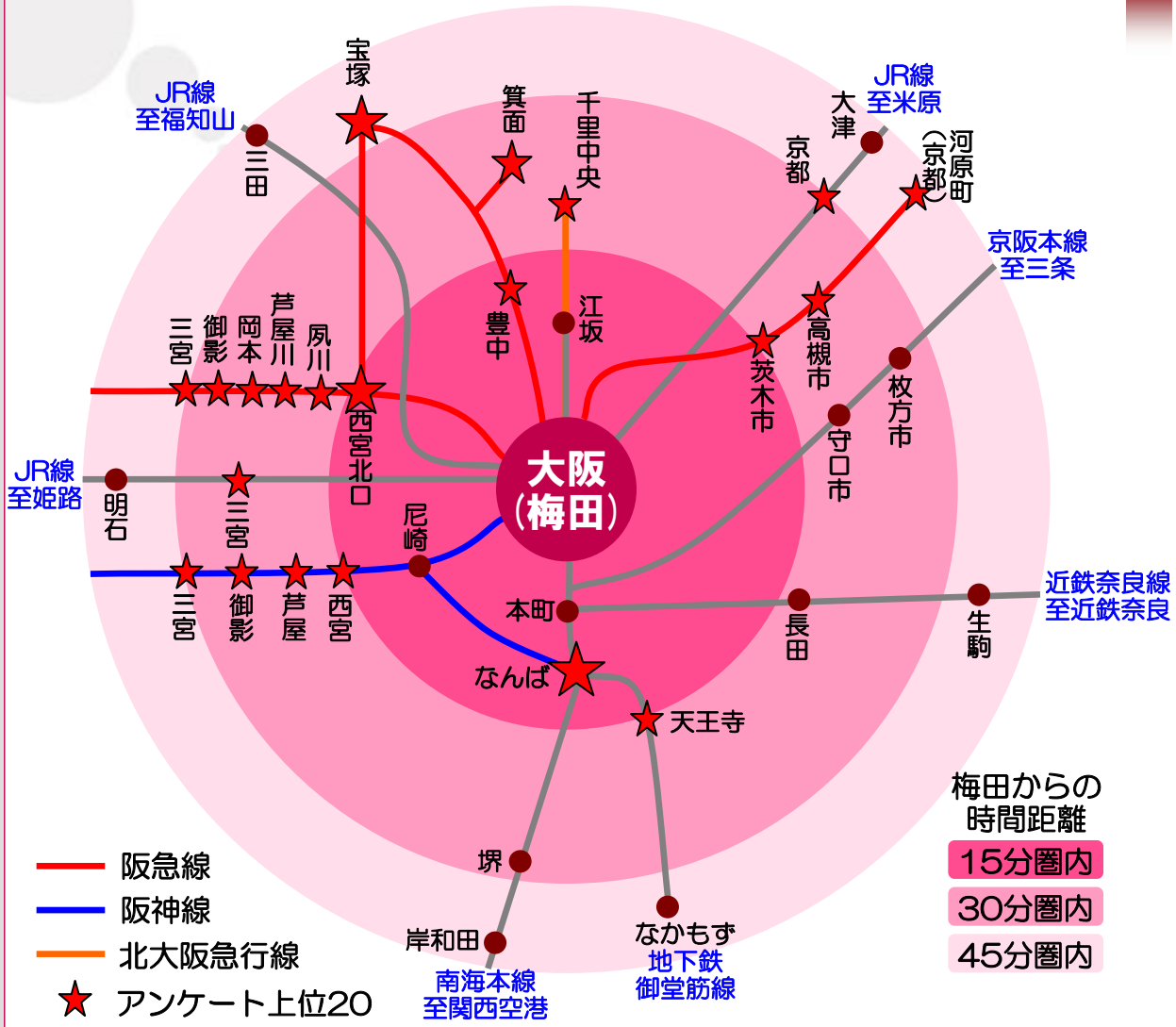
差別化要因は
高い交通利便性　と
商業施設の充実

阪急リートの商業施設の収益性・安定性にプラス

出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成14年、平成24年）

3-4. 梅田の商圏と人気の高い居住エリアの位置関係

Hankyu REIT



住んでみたい街アンケート結果

マンションデベロッパーMAJOR7による調査
（平成24年9月公表）

順位	地 名	（所 在）
1	芦屋	（兵庫県芦屋市）
2	西宮	（兵庫県西宮市）
3	夙川	（兵庫県西宮市）
4	神戸	（兵庫県神戸市）
5	岡本	（兵庫県神戸市）
6	梅田	（大阪府大阪市）
7	京都	（京都府京都市）
8	千里中央	（大阪府豊中市）
9	三宮	（兵庫県神戸市）
10	大阪	（大阪府大阪市）
11	御影	（兵庫県神戸市）
12	大阪市内	（大阪府大阪市）
13	神戸市内	（兵庫県神戸市）
14	高槻	（大阪府高槻市）
15	なんば	（大阪府大阪市）
16	天王寺	（大阪府大阪市）
17	茨木	（大阪府茨木市）
18	宝塚	（兵庫県宝塚市）
19	豊中	（大阪府豊中市）
20	箕面	（大阪府箕面市）

網掛 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、神戸高速鉄道の駅の所在する地域

- 阪急阪神沿線は、住んでみたい街アンケート[関西圏]で上位をほぼ独占。その中でも、芦屋、西宮、夙川など、阪急神戸線沿線は特に人気が高い
- 人気エリアは梅田から30分圏内に集中、また人気エリア内の人口増加傾向は継続している

3-5. 情報案件と検討した案件（第15期）

Hankyu REIT

エリア

用途	都心			都市近郊			郊外		
事務所	7	2 47	5	4	15	2	0	0	0
複合	1 10	20	5	1	15	1	0	0	0
商業	2	4 16	5	9 23	6 33	3 18	3	1	5
ホテル	3	1	7	3	8	6	0	0	1
その他	10	1 50	10	6 23	97	1 18	1	6	19

＊外側の円：情報案件　内側の円：実際に検討した案件

関西圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県）

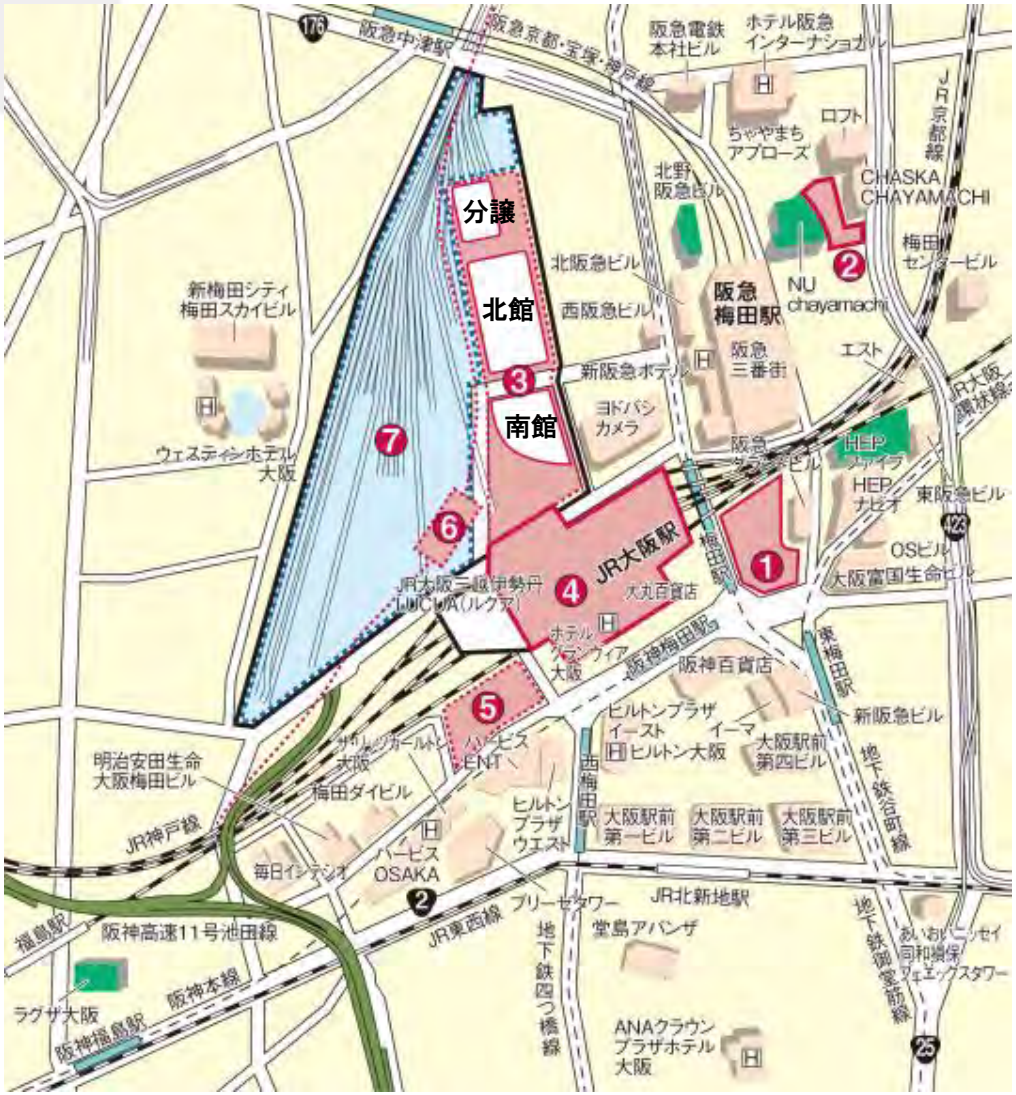
首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）

その他の地域

関西圏及び首都圏の地域密着型商業施設を中心に検討

4. 梅田エリアの開発動向

4-1. 梅田エリアの主な開発プロジェクト



※・・・・（点線）は計画・開発中　　（実線）は開業後２年以内のプロジェクト
（緑色）は保有物件

①梅田阪急ビル建替
平成22年5月 高層部オフィス棟開業
平成24年11月 阪急百貨店うめだ本店グランドオープン
阪急電鉄㈱　（百貨店・オフィス等）

②NU chayamachiプラス（平成23年4月開業）
阪急電鉄㈱（主たる権利者）　（商業・住宅・学校等）

③グランフロント大阪（うめきた１期）
平成22年3月着工
平成25年春竣工予定
南館（タワーA）：オフィス
（低層部分）：商業施設（ショップ＆レストラン）
パナソニックセンター大阪
北館（タワーB）：オフィス
（タワーC）：ホテル・サービスレジデンス、オフィス
（低層部分）：ナレッジキャピタル
商業施設（ショップ＆レストラン）
分譲住宅：グランフロント大阪オーナーズタワー
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大阪ステーションシティ
SOUTH GATE BUILDING（平成23年3月開業）
NORTH GATE BUILDING（平成23年5月開業）
駅構内、広場
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）

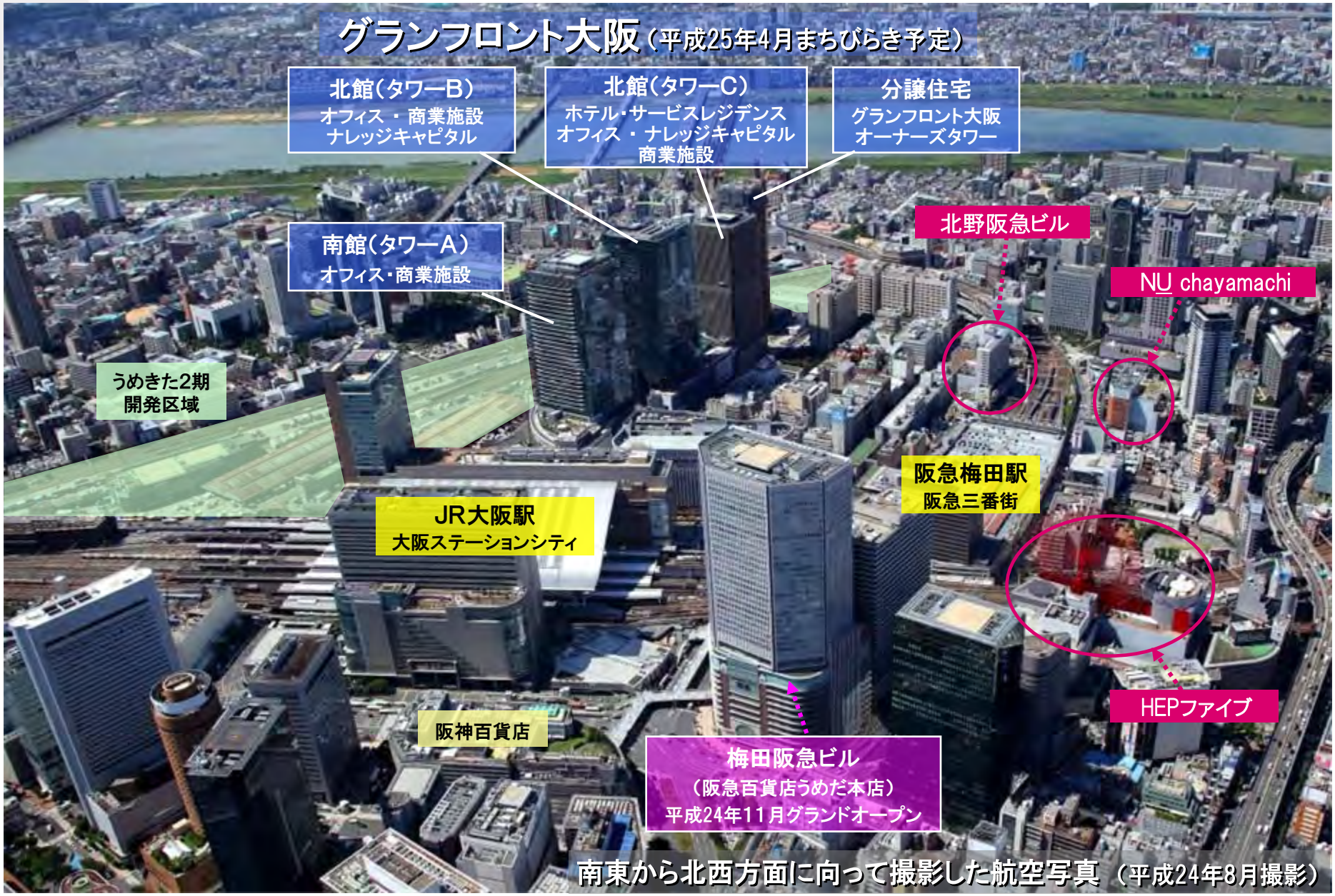
⑤大阪駅前地区共同開発
日本郵政㈱、西日本旅客鉄道㈱（オフィス、劇場、商業等）

⑥JR東海道線支線及び地下新駅（計画）

⑦ うめきた２期開発区域

4-2. 大阪・梅田エリア開発状況

Hankyu REIT



南東から北西方面に向って撮影した航空写真（平成24年8月撮影）

4-3. 阪急うめだ本店前コンコース全面開通

Hankyu REIT

2階コンコース壁面案内看板

阪急うめだ本店9F「祝祭広場」

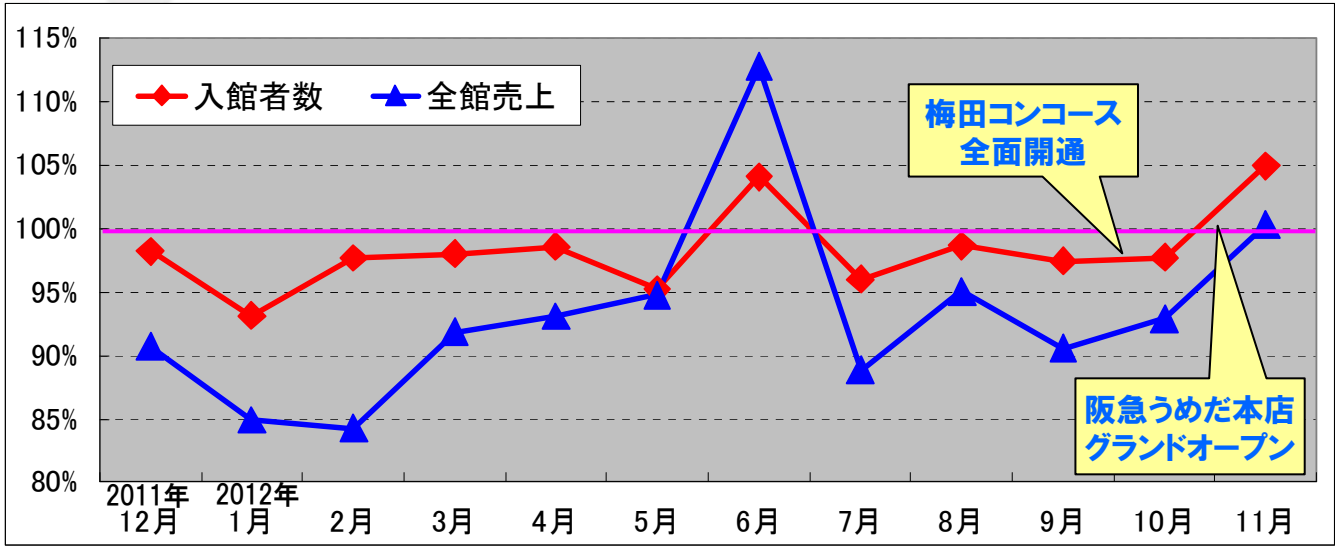
阪急百貨店うめだ本店の建て替え工事に伴い、平成18年から改修が進められていた「阪急うめだ本店前コンコース（通路）」が、平成24年10月20日全面開通

当該コンコースの開通により、ＪＲ大阪駅方面からＨＥＰファイブ方面へのアクセスルートが劇的に改善され、梅田エリアの回遊性・利便性が大きく向上

11月21日にグランドオープンした「阪急うめだ本店」の開業効果もあわせて、HEPファイブへの波及効果、集客アップが期待される

4-4. 阪急うめだ本店前コンコース開通の波及効果

HEPファイブ　第14期・第15期運用状況推移（前年同月対比）



■HEPファイブ　バーゲン時の様子

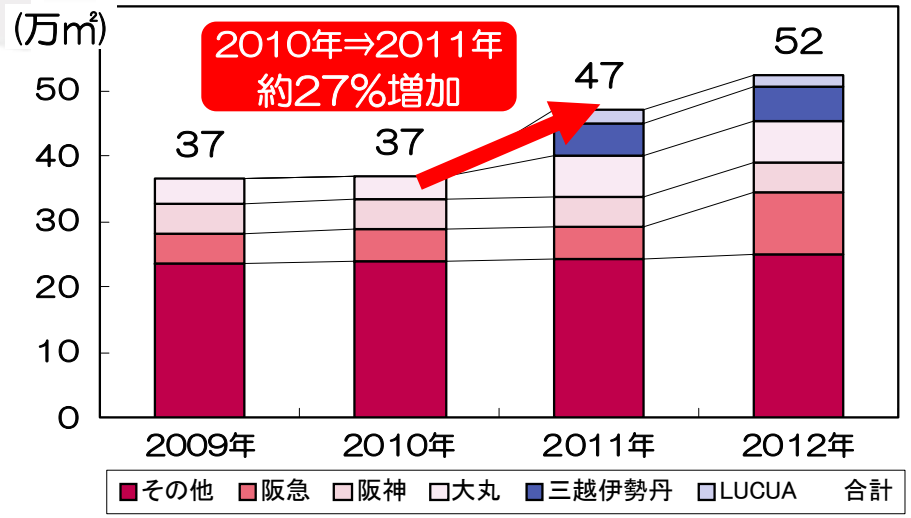
- **2012年11月のHEPファイブの入館者数・全館売上は、昨年同月対比100%以上を達成**
  10月の阪急うめだ本店前コンコース全面開通、11月の阪急うめだ本店グランドオープンに伴い、関西の広域エリアから梅田に人が流入する“流れ込み効果”や、またそこから周囲の商業施設に人が流出する“染み出し効果”といった、梅田中心部の新たな商業施設を核としたエリア全体へのシナジー（相乗）効果が生まれている。

- **HEPファイブ入館者数**（昨年同月対比）
  10月 98%　⇒　11月 105%

4-5. 梅田エリアの商業施設の状況

Hankyu REIT

「梅田」の主な大型商業施設売場面積推移



「梅田」の大型商業施設の開業状況

		(売場面積)
【2011年度】		
4月	大丸梅田店増床	約2.4万㎡ （既存建物約4.0万㎡）
4月	NU chayamachi プラス	約0.3 万㎡
5月	JR大阪三越伊勢丹	約5.0万㎡
	LUCUA	約2.0万㎡
【2012年度】		
10月	エキマルシェ大阪	約0.4万㎡
11月	阪急百貨店うめだ本店（建替）	約8.0万㎡ （従前建物 6.1万㎡）
【2013年度（予定）】		
4月	グランフロント大阪	約4.4万㎡

「梅田」の百貨店等売上推移

（百万円）

年度	2009年	2010年	2011年
大丸梅田店	54,085	37,286	61,781
対前年比		68.9%	165.7%
阪急百貨店うめだ本店	144,075	131,087	124,458
対前年比		91.0%	94.9%
阪神百貨店梅田本店	92,185	96,045	92,350
対前年比		104.2%	96.2%
JR大阪三越伊勢丹	-	-	31,000
対前年比			-
LUCUA	-	-	34,000
対前年比			-
合計	290,345	264,418	343,589
合計額対前年比		91.1%	129.9%

注）JR大阪三越伊勢丹、LUCAは2011年5月の開業から2012年3月末までの累計額

大阪市内（特に梅田エリア）において、百貨店・大型商業施設の開業が続くため、当初は供給過剰による飽和状態で各店舗の売上高が激減することが懸念された。（大阪2011年問題）

JR大阪三越伊勢丹・LUCUA開業の影響にも関わらず、既存百貨店（阪急・阪神百貨店）の売上は、約4～5%程度の減少に留まっている。

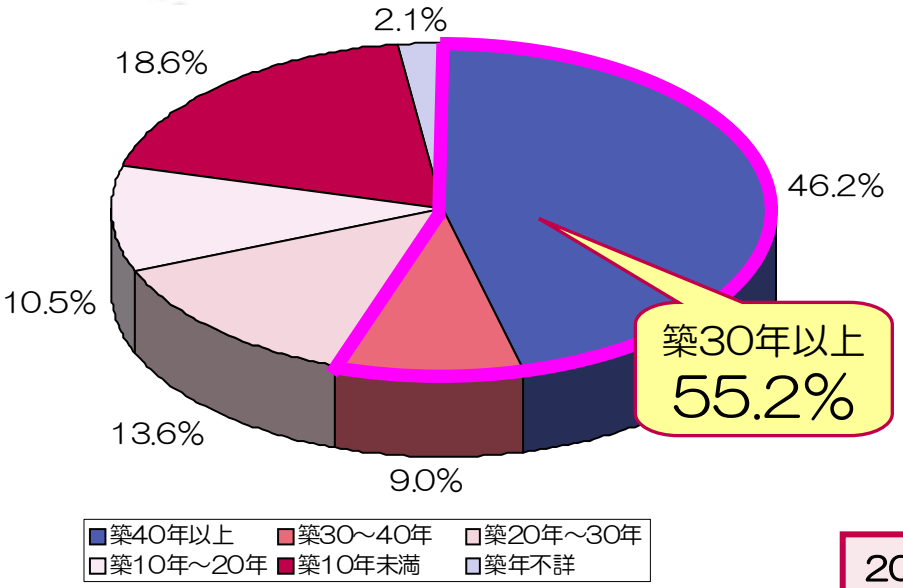
出典：公表資料等により阪急リート投信にて作成

周辺地域の顧客を吸引しながら、梅田エリアは益々拡大発展へ

4-6. 大阪市のエリア別オフィス築年数比較

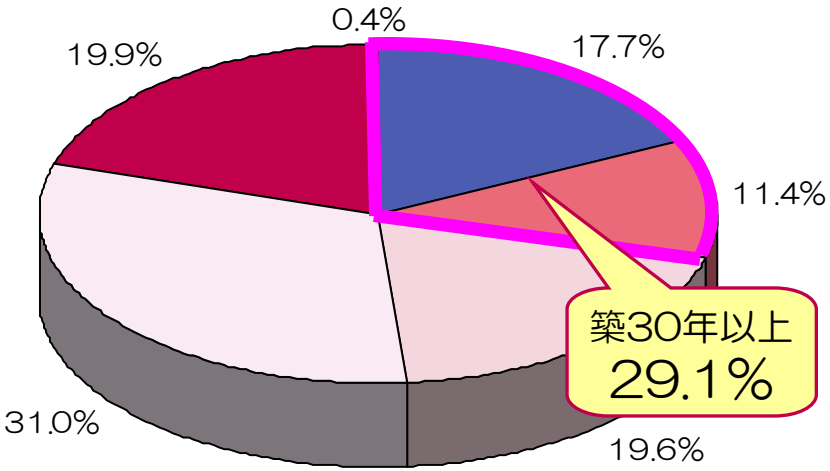
Hankyu REIT

淀屋橋・本町エリア



出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2010年12月末時点）」より

梅田エリア



2011年には、「大阪ステーションシティ・オフィス棟（ノースゲートビルディング）（約2万㎡）（注1）」、2013年には「グランフロント大阪（約23万㎡）（注1）」も開業

（注1）オフィス部分の面積（延床面積）

これまでのビジネスの中心地「淀屋橋・本町エリア」でビルの老朽化が顕著

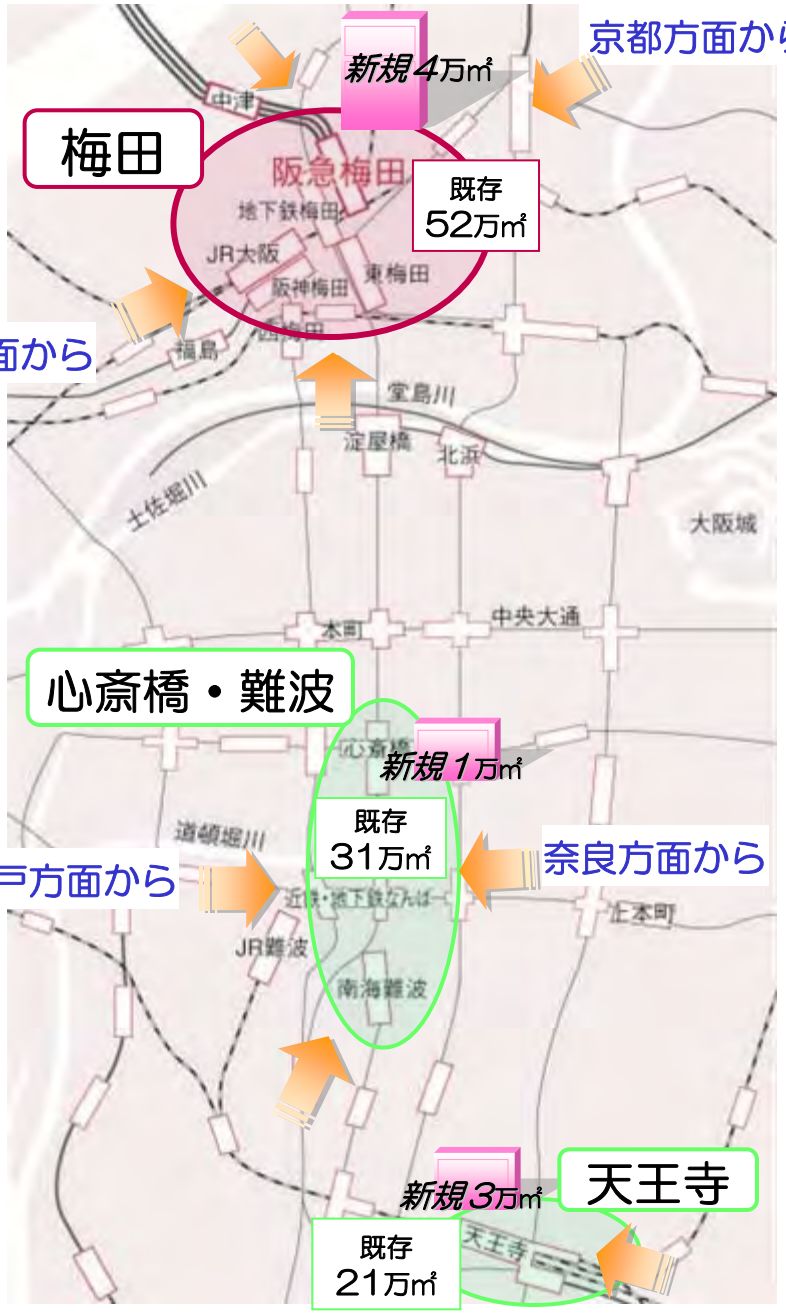
↓

新築（高スペック）物件の多い「梅田エリア」へのシフトが加速

4-7. 大阪中心部における大型商業施設の開発動向

Hankyu REIT

顧客の主な動き
（阪急リート投信の推定）



新規開発面積は、約8.5万㎡
（平成25年１月～平成27年開業予定
売場面積ベース）

既存施設面積の８.１％に相当
(主要3エリアの大型商業施設の面積105万㎡)

梅田エリアでは
グランフロント大阪（店舗面積4.4万㎡）
が平成25年春開業予定

梅田エリアでは
オフィスビル・ホテル・住宅の
新規供給によるエリア内での新規
需要の発生
話題性の高い施設のオープン
により
広域からの集客力・吸引力の増大
が見込まれる

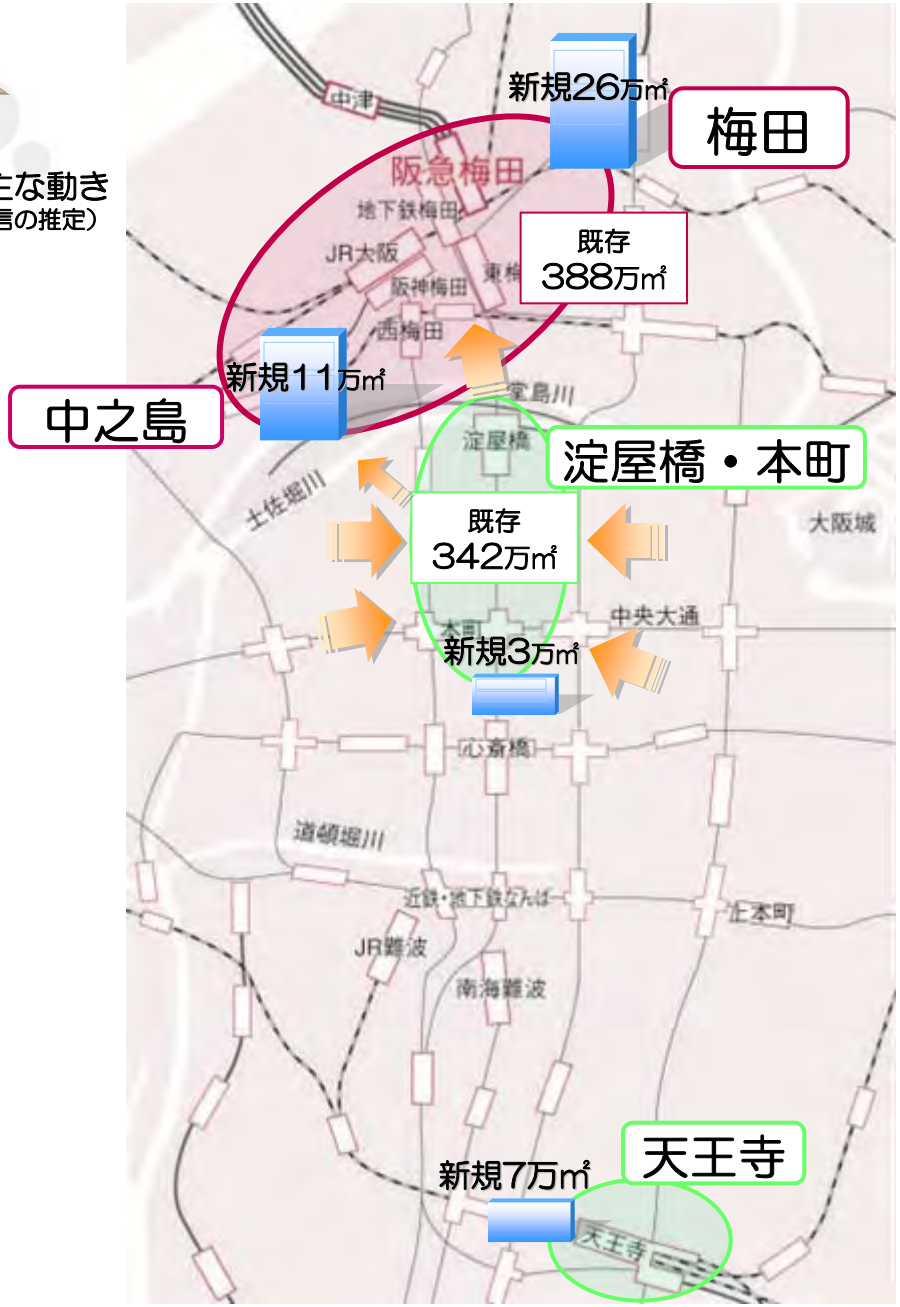
阪急リートの商業施設では
増加する梅田エリアの顧客の取込み
のため、阪急･阪神グループとの連
携を強化し、より効果的な魅力向上
策を継続実施する方針

※公表資料等により阪急リート投信にて作成

4-8. 大阪中心部におけるオフィスの供給動向

Hankyu REIT

テナントの主な動き
（阪急リート投信の推定）



新規供給面積は、約47万㎡
（平成25年1月～平成27年竣工予定
延床面積ベース）

既存ビル面積の4.1％に相当
（主要エリア面積1,127万㎡）

梅田エリアでは
グランフロント大阪（オフィス部分延床面積23万㎡）が平成25年春開業予定

梅田・中之島エリアを中心に
強いエリアにおける
大型・高スペックビル（Sクラス）
の供給が継続

大阪オフィス市場の新陳代謝と都市機能の集約化を促進

キーワードは「２極分化」
（メーカー・商社・監査法人等
梅田に移転する動きあり）

※公表資料等により阪急リート投信にて作成

5. 第15期決算概要

5-1. 決算ハイライト

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第15期予想① （平成24年7月13日 発表分）	第15期実績② 自平成24年　6月 1日 至平成24年 11月30日	増　減 ②－①
運用日数（日）	183	183	—
営業収益	4,727	4,736	8
営業利益	1,460	1,471	11
経常利益	1,026	1,045	19
当期純利益	1,024	1,044	19
期末時点 発行済投資口数（口）	85,400	85,400	—
1口当たり分配金（円）	12,000	12,228	228
1口 当たりFFO（円）	23,569	23,786	217

（利益増減の主な要因）

① ① テナント入替に伴う違約金　11百万円

② ② 支払利息の減少　3百万円

5-2. 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14期（運用日数183日）自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		第15期（運用日数183日）自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日		増減
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）	
1. 営業収益	4,772	100.0	4,736	100.0	△ 36 ①
賃貸事業収入	4,754		4,700		
匿名組合分配金	17		35		
2. 営業費用	3,271	68.5	3,264	68.9	△ 7
賃貸事業費用	2,904		2,892		
資産運用報酬	275		274		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	16		16		
一般事務委託報酬	30		31		
会計監査人報酬	7		7		
その他営業費用	32		38		
営業利益	1,501	31.5	1,471	31.1	△ 29
3. 営業外収益	2	0.1	6	0.1	3
受取利息	0		0		
その他営業外収益	2		5		
4. 営業外費用	449	9.4	432	9.1	△ 17 ②
支払利息	379		359		
融資関連費用	27		30		
投資法人債利息	38		37		
投資法人債発行費償却	3		3		
その他	1		1		
経常利益	1,054	22.1	1,045	22.1	△ 8
税引前当期純利益	1,054		1,045		
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	1,052	22.1	1,044	22.0	△ 8
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,052		1,044		

賃貸事業収入・費用
内訳：P42～P43ご参照
期末時点の稼働率　99.0%
（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14期	第15期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	1,052,527	1,044,317	△ 8,209
分配金の額	1,052,469	1,044,271	△ 8,198
（1口当たり分配金（円））	(12,324)	(12,228)	(△96)
次期繰越利益	57	46	△ 11

（主な増減要因）

① 営業収益の減少

賃料収入の減少（天王洲、HEP等）	△86百万円
水光熱費収入の増加	32百万円

② 営業外費用の減少

支払利息の減少	△19百万円

5-3. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科 目	第14期（平成24年5月31日現在） 金 額	構成比(%)	第15期（平成24年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	増減 金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	9,629	7.7	9,781	7.8	152
現金及び預金	1,669		1,676		
信託現金及び信託預金	7,437		7,672		
営業未収入金	26		44		
預け金	339		295		
前払費用	154		90		
その他	2		3		
Ⅱ 固定資産合計	115,485	92.3	115,306	92.2	△179
1. 有形固定資産					
建物	2,236		2,174		
構築物	300		284		
工具器具備品	1		1		
土地	7,938		7,938		
信託建物	33,311		32,494		
信託構築物	421		398		
信託機械装置	196		181		
信託工具器具備品	74		67		
信託土地	69,613		69,613		
有形固定資産合計	114,094	91.2	113,154	90.4	△940
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	5		4		
無形固定資産合計	962	0.8	961	0.8	△0
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	375		1,119		
長期前払費用	43		60		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	428	0.3	1,190	1.0	761
Ⅲ 繰延資産合計	28	0.0	25	0.0	△3
投資法人債発行費	28		25		
資産合計	125,144	100.0	125,113	100.0	△30

（単位：百万円）

科 目	第14期（平成24年5月31日現在） 金 額	構成比(%)	第15期（平成24年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	増減 金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	16,383	13.1	11,454	9.2	△4,928
営業未払金	217		340		
短期借入金	6,500		6,000		
1年以内返済予定 長期借入金	8,700		4,000		
未払配当金	10		10		
未払費用	185		166		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	46		42		
前受金	447		475		
預り金	0		0		
1年以内返済予定 預り敷金保証金	274		417		
Ⅱ 固定負債合計	52,362	41.8	57,269	45.8	4,906
投資法人債	6,000		6,000		
長期借入金	35,700		40,900		
預り敷金保証金	1,552		1,504		
信託預り敷金保証金	9,110		8,864		
負債合計	68,746	54.9	68,724	54.9	△22
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	44.2	55,344	44.2	
Ⅱ 剰余金合計	1,052	0.8	1,044	0.8	
当期未処分利益	1,052		1,044		
純資産合計	56,397	45.1	56,389	45.1	△8
負債・純資産合計	125,144	100.0	125,113	100.0	△30

有利子負債
56,900百万円

預り敷金保証金合計
10,786百万円
⇩
5,049百万円を物件保有資金として活用

5-4. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第14期	第15期	備　考
運用日数	183日	183日	第14期:平成23年12月1日～平成24年 5月31日 第15期:平成24年 6月1日～平成24年11月30日
総資産経常利益率（ROA）	0.8%	0.8%	経常利益/{(期首総資産額＋期末総資産額)/2}
（年換算）	1.7%	1.7%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ROE）	1.9%	1.9%	当期純利益/{(期首純資産額＋期末純資産額)/2}
（年換算）	3.7%	3.7%	運用日数により算出
期末純資産比率	45.1%	45.1%	純資産額/総資産額
期末負債比率（LTV）	55.9% (52.0%)	55.8% (51.9%)	(有利子負債額+敷金・保証金ー敷金・保証金見合い現預金) /(総資産額(※)ー敷金・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	45.5%	45.5%	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）	5.9倍	6.1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）	2,848百万円	2,794百万円	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）	2,050百万円	2,031百万円	当期純利益＋減価償却費

5-5. 物件別事業収支 ①

（単位：百万円）

科　目	HEPファイブ（準共有持分45%相当）	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	ホテルグレイスリー田町	ららぽーと甲子園（敷地）	リッチモンドホテル浜松（注1）
第15期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入　合計	1,011	578	373	284		76	614	121	257	
賃貸収入	820	385	251	283		76	462	116	257	
水道光熱費収入	58	137	54	—		—	67	—	—	
その他収入	132	54	66	0		0	85	4	0	
賃貸事業費用　合計	629	401	223	139		7	513	54	106	
委託管理料	141	112	73	10		0	103	1	1	
水道光熱費	82	155	52	0		—	108	—	—	
支払賃借料	7	0	1	21		—	0	—	0	
広告宣伝費	116	2	0	—		—	69	—	—	
修繕費	18	7	1	1		—	6	—	—	
損害保険料	3	2	1	0		—	2	0	0	
公租公課	69	50	26	26		6	51	14	102	
その他費用	25	1	3	0		—	2	0	1	
減価償却費	164	68	63	78		—	168	36	0	
賃貸事業利益	382	177	149	144		69	101	67	150	
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	546	246	213	223	60	69	270	103	150	65
資本的支出	3	4	0	—	—	—	8	0	—	—

（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

5-5. 物件別事業収支 ②

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	汐留イーストサイドビル	上六Fビルディング	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	ラグザ大阪	難波阪神ビル	科　目	15物件合計
第15期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	第15期稼働日数（日）	—
賃貸事業収入　合計	392	133	316	254	147	賃貸事業収入　合計	4,700
賃貸収入	367	113	245	254	120	賃貸収入	3,895
水道光熱費収入	22	11	23	—	10	水道光熱費収入	385
その他収入	2	8	47	—	16	その他収入	419
賃貸事業費用　合計	195	85	189	161	123	賃貸事業費用　合計	2,892
委託管理料	18	22	27	1	22	委託管理料	539
水道光熱費	27	10	60	—	17	水道光熱費	514
支払賃借料	0	—	—	18	—	支払賃借料	49
広告宣伝費	—	—	—	—	—	広告宣伝費	189
修繕費	0	3	6	6	6	修繕費	59
損害保険料	1	0	0	3	0	損害保険料	16
公租公課	22	12	29	49	18	公租公課	491
その他費用	3	1	3	1	0	その他費用	45
減価償却費	121	34	61	81	56	減価償却費	986
賃貸事業利益	196	47	127	93	23	賃貸事業利益	1,807
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	318	82	188	174	79	NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	2,794
資本的支出	14	1	6	4	1	資本的支出	46

（主な資本的支出）

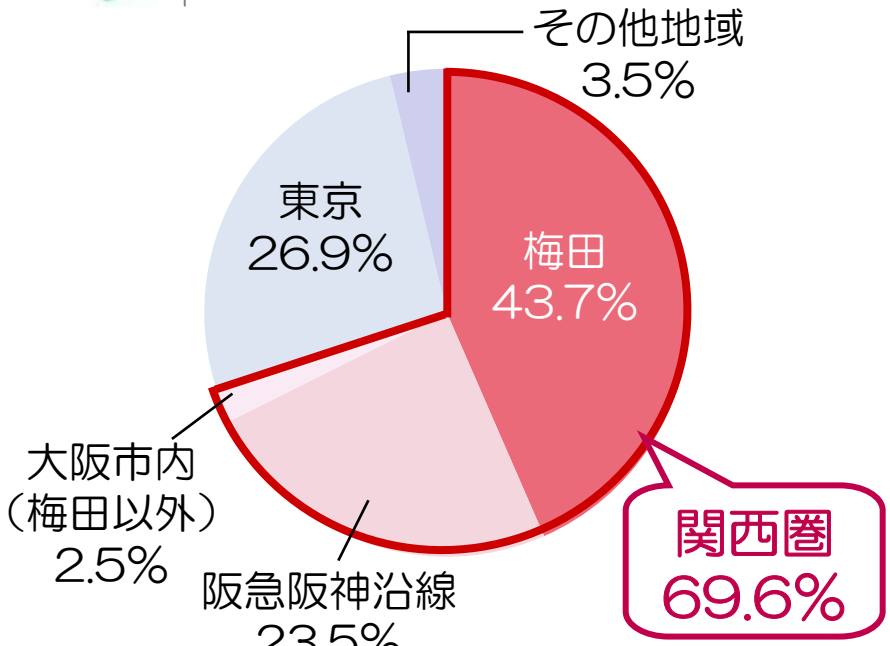
汐留イーストサイドビル

7階貸室3分割工事　13百万円

6. APPENDIX

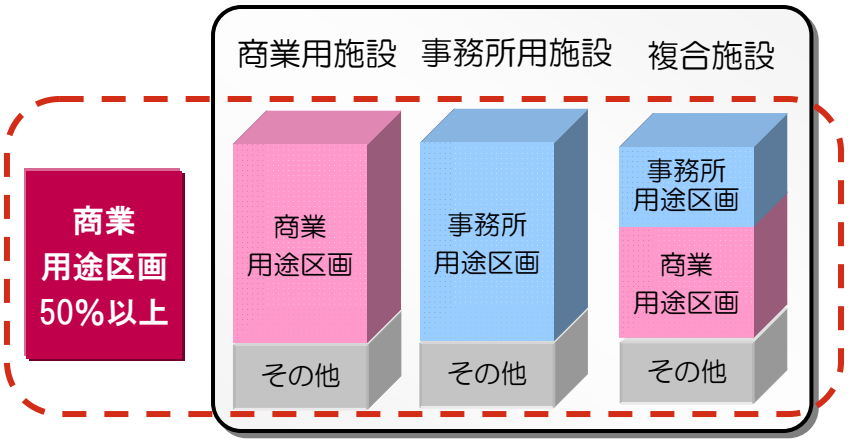
6-1. 阪急リートの特徴

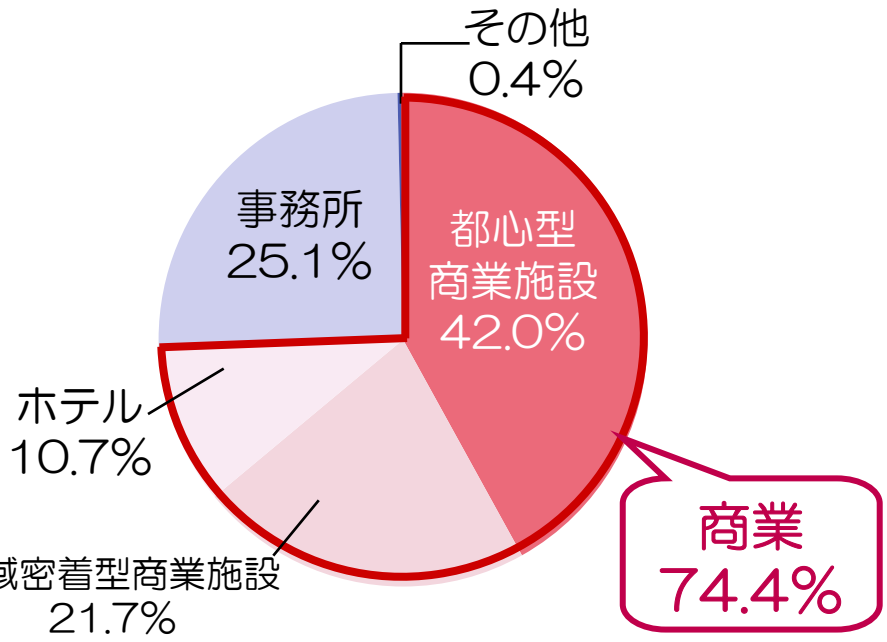
梅田・阪急阪神沿線に３分の２を投資



取得価格により算定
匿名組合出資持分は含まれていない

競争力の高い商業施設が主体





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）
匿名組合出資持分は含まれていない

6-2. ポートフォリオ一覧 （第15期末時点）①

Hankyu REIT

平成24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（㎡）（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	14.1	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (99.6%)	1 (134)	4.6%	平成17年2月1日	20,790	17.1 %	23,895	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	27.5	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (100%)	2 (24)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.4 %	6,650	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	9.2	12,982.19	100.0%	28	4.5%	平成17年2月1日	6,930	5.7 %	7,000	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	9.7	31,451.81	100.0%	1	6.1%	平成17年11月15日	8,600	7.1 %	7,371	5.8%
	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 %	1,414	6.5%
	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	1.8 %	1,910	6.7%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	7.2	15,546.75 (11,447.64)	100.0% (87.7%)	1 (66)	4.8%	平成19年3月15日	19,300	15.9 %	14,200	4.8%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	4.2	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.4 %	3,860	5.4%
	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 %	6,710	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	10.2	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.7 %	1,952	6.3%
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	5.3	9,286.58	100.0%	6	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7 %	12,600	4.8%
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	19.2	4,611.82	89.9%	11	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.5 %	2,470	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）	19.7	8,806.19	90.2%	22	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8 %	7,788	4.6%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	13.8	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.2 %	5,110	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	20.7	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (94.9%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6 %	2,860	5.5%
ポートフォリオ合計					12.1	341,610.73 (313,433.47)	99.6% (99.0%)	79 (315)	3.3%	—	121,306	100.0 %	105,790	5.1%

上記に記載の資産の他、イオンモール堺北花田（敷地）を信託の対象とする信託受益権を保有するベイリーフ・ファンディング合同会社の発行する匿名組合出資持分を保有している

（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

6-3. 保有物件（第15期末時点）①

都心型商業施設

HEPファイブ

NU chayamachi

北野阪急ビル

地域密着型商業施設

デュー阪急山田

ららぽーと甲子園（敷地）

コーナン広島中野東店（敷地）

高槻城西ショッピングセンター

ニトリ茨木北店（敷地）

6-3. 保有物件（第15期末時点）②

ホテル

ラグザ大阪

ホテルグレイスリー田町

リッチモンドホテル浜松

事務所

上六Fビルディング

難波阪神ビル

汐留イーストサイドビル

スフィアタワー天王洲

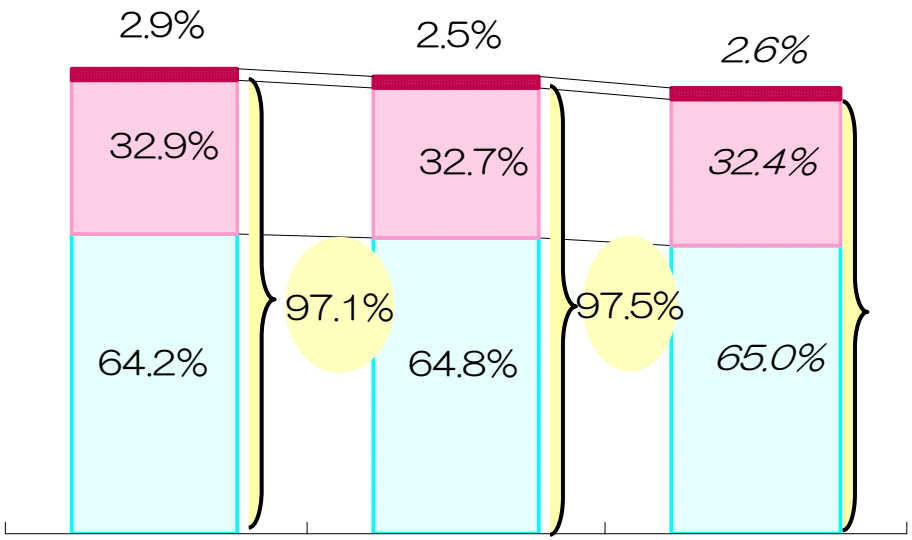
6-4. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

Hankyu REIT

賃料体系別収入比率

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

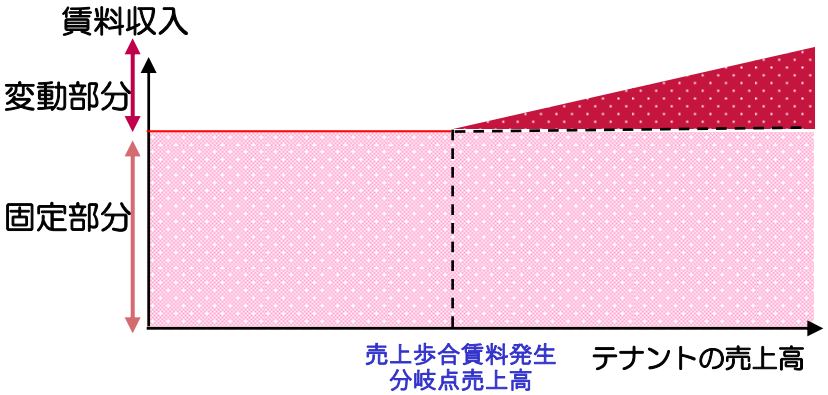
固定賃料テナント
- 残る物件の稼働率・賃料水準により変動



実質固定部分 97.4%

	第11期	第13期	第15期
賃料収入合計（倉庫賃料を除く）	40.7億円	39.9億円	38.7億円

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



6-5. 阪急阪神沿線と保有物件

関西圏以外の
保有物件

（東京）
天王洲
汐留
田町

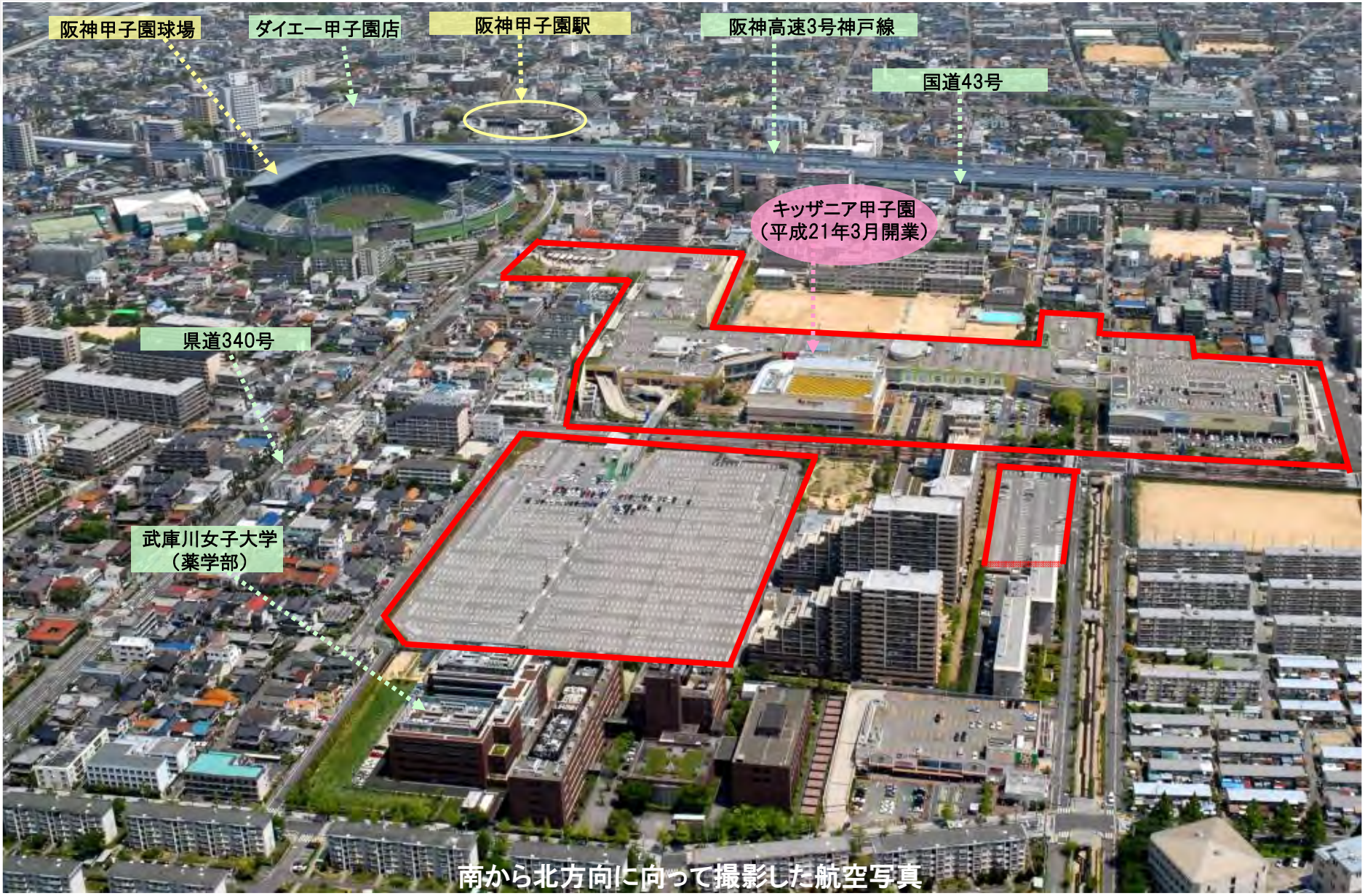
（その他地域）
コーナン広島
浜松

6-6. 「デュー阪急山田」と周辺施設

南から北方向に向って撮影した航空写真

6-7.「ららぽーと甲子園（敷地）」と周辺施設

Hankyu REIT



南から北方向に向って撮影した航空写真

6-8. 「高槻城西ショッピングセンター」と周辺施設

Hankyu REIT

南から北方向に向って撮影した航空写真

6-9.「イオンモール堺北花田（敷地）」と周辺施設

Hankyu REIT

※上記物件は第15期末時点における本投資法人の運用資産ではありません。
※本投資法人は、上記物件を信託の対象とする信託受益権を保有するベイリーフ・ファンディング合同会社の発行する匿名組合出資持分ならびに上記物件の取得に関する優先交渉権を有しております。

匿名組合出資持分の追加取得　イオンモール堺北花田（敷地）

（取得の概要）

取得資産：	不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称：	ベイリーフ・ファンディング合同会社匿名組合出資持分
信託の対象不動産：	イオンモール堺北花田（敷地）
取得金額：	738百万円 （匿名組合出資持分全体の20.0%の追加取得）
取得時期：	平成24年6月1日
取得先：	阪急電鉄株式会社
取得資金：	自己資金

（物件概要）

所在地：	堺市北区東浅香山町四丁1番32他
敷地面積：	64,232.77㎡

■イオンモール堺北花田外観

- スポンサーグループとのリレーションを更に強化
- 外部成長のための取得物件候補として、本物件の優先交渉権を確保
- 匿名組合出資による利益配当金が分配金に貢献

6-11. ポートフォリオPML／地震対策

Hankyu REIT

平成24年11月30日現在

施設区分	物件番号	物件名称	所在地	竣工年月	PML
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	4.6%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	10.1%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	4.5%
	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	6.1%
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	大阪府茨木市	—	—
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	広島市安芸区	—	—
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	4.8%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	10.2%
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	兵庫県西宮市	—	6.0%
	R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成14年9月	13.9%
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	4.6%
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	3.2%
	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	2.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	3.4%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	4.5%
ポートフォリオ合計					3.3%

●**PMLとは**

地震による予想最大損失額（PML = Probable Maximum Loss）のことで、建物の使用期間中で予想される最大規模の地震（再現期間475年相当＝50年間で10%を超える確率）に対して予想される最大の物的損失額の再調達費に対する割合を表す。

●**ポートフォリオPML**

広域的に散在する建物を束ねたPML値は、個々の建物の単純な加重平均値より小さくなる。これをポートフォリオ効果と呼び、本投資法人では、建物の広域分散性を考慮したポートフォリオPML値を算出している。

なお、左表の通り、本投資法人のポートフォリオPML値は3.3%となっている。

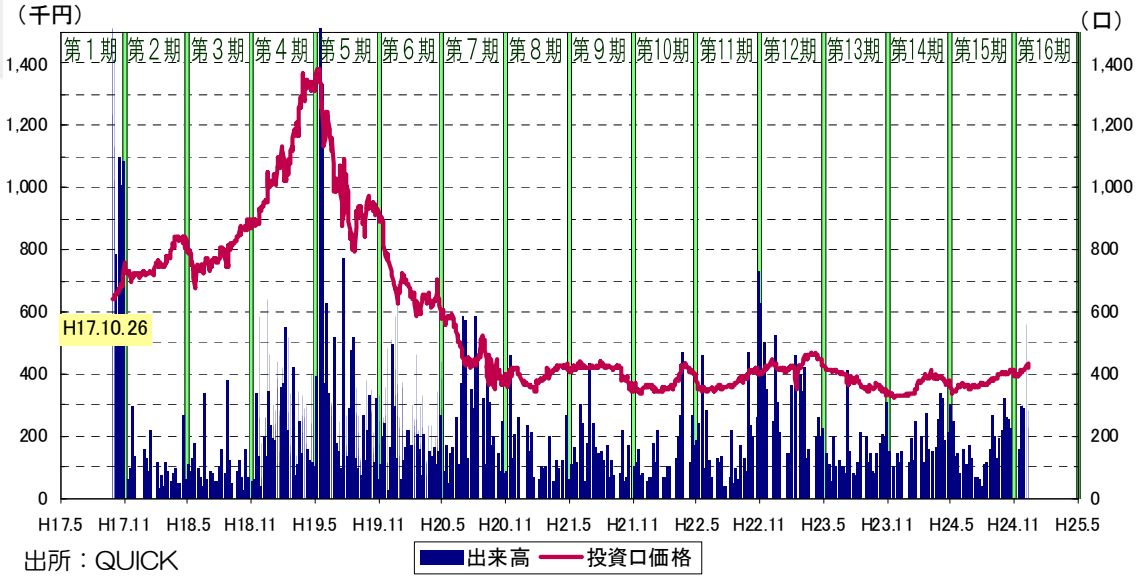
●**地震保険付保の考え方について**

本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

「個別物件のPMLが15%を超える場合には、個別に地震保険の付保を検討する。」

6-12. 投資口価格の推移

投資口価格の推移 （終値ベース）



出所：QUICK

投資口価格動向

（平成17年10月26日～平成25年1月8日）

最高値（終値）	1,380,000円 （平成19年6月）
最低値（終値）	325,000円 （平成23年12月）

第15期中（平成24年6月1日～平成24年11月30日）

最高値（終値）	413,000円 （平成24年11月26日）
最低値（終値）	337,000円 （平成24年6月4日）

平成25年1月8日の投資口価格（終値）
421,000円

相対価格の推移 （上場日（平成17年10月26日）終値を100とした場合の相対価格／終値ベース）

出所：QUICK、東京証券取引所

6-13. 投資主属性分析 （第15期末時点）

Hankyu REIT

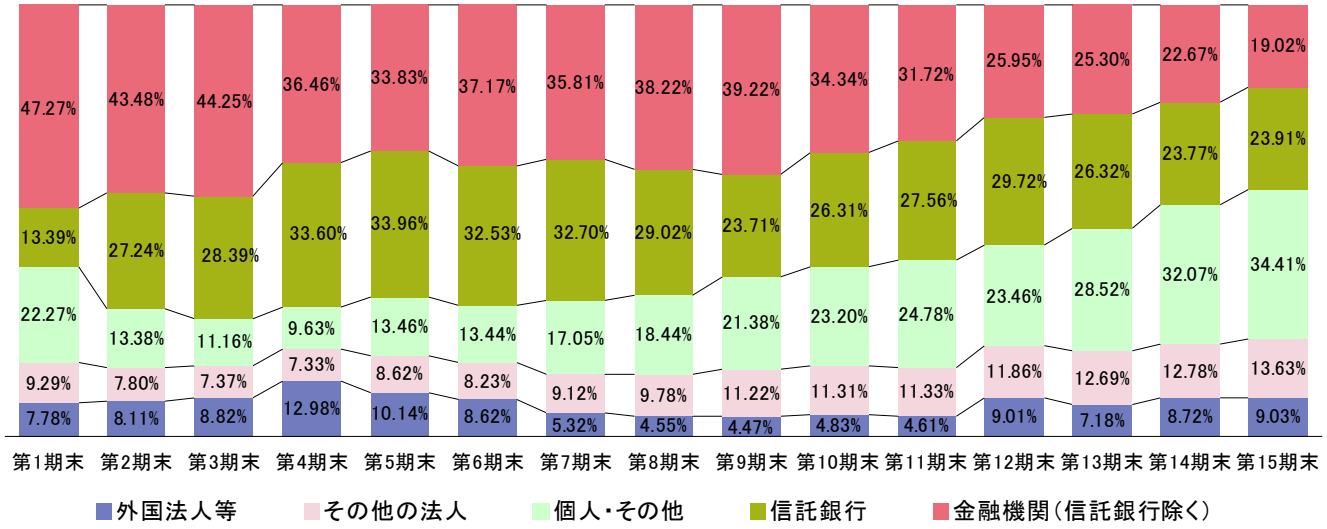
投資口分布状況

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(信託銀行除く)	61	0.63%	16,245	19.02%
信託銀行	9	0.09%	20,418	23.91%
個人・その他	9,248	96.23%	29,383	34.41%
その他の法人	200	2.08%	11,644	13.63%
外国法人等	92	0.96%	7,710	9.03%
合計	9,610	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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	13,109	15.35%
株式会社池田泉州銀行	4,150	4.86%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,232	3.78%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,258	2.64%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,051	2.40%
四国旅客鉄道株式会社	1,768	2.07%
株式会社三井住友銀行	1,332	1.56%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,221	1.43%
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	893	1.05%
合　計	33,514	39.24%
発行済み投資口数	85,400	100%

所有者別 投資口数比率



本投資法人における近年の傾向として、個人投資家の比率が徐々に高まっている。

6-14. 個人投資家等へのＩＲ活動

第15期 個人向けＩＲ・説明会活動実績

開催日時	参加イベント
平成24年6月	Jリートフェスタ2012（東京）
平成24年7月	Jリート個人投資家セミナー（福岡）
平成24年8月	海外投資家IR（香港）
平成24年8月	証券会社個人投資家セミナー（大阪）
平成24年8月	運用状況報告会（投資主総会／大阪）
平成24年9月	Jリート個人投資家セミナー（名古屋）
平成24年9月	Jリート個人投資家セミナー（札幌）
平成24年10月	Jリートフォーラム（東京）
平成24年10月	秋のJリートフェア2012（ARES・東証）
平成24年11月	証券会社個人投資家セミナー（東京）

本投資法人では、個人等を含む投資主層の拡大が、投資口価格の安定ならびにＪリート業界全体の発展に寄与するものと考えており、第15期においても積極的なＩＲ活動を実施

今後も幅広い投資主に評価いただけるよう積極的なＩＲ活動に注力

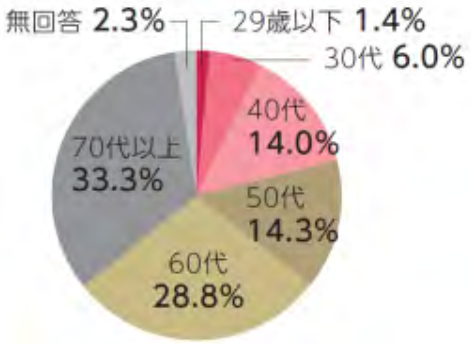
第14期投資主アンケート結果のご報告

第14期末時点の投資主を対象に、ハガキによるアンケートを実施し、回答者の中から抽選で250名に宝塚歌劇・阪神タイガース等のカレンダー、またはHEPファイブの観覧車ペア乗車券を進呈。
今後も投資主との対話を重視した運用を志向。

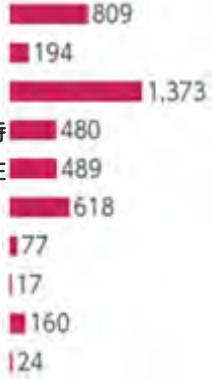
●基礎データ

返送数	返送率	男女比率
1,575通	18.0%	男性75%：女性24%（無回答1%）

●年代



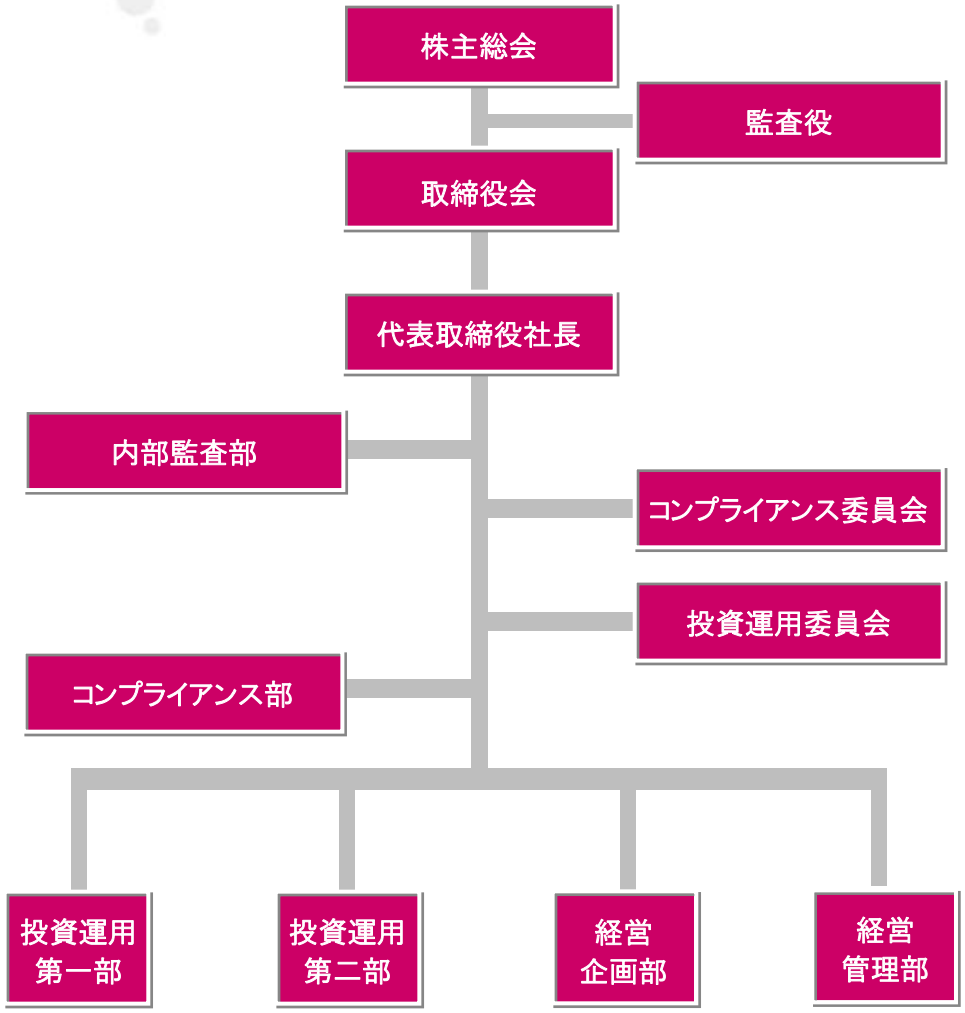
●投資先決定要因（3つまで回答可）



●インターネットの情報収集先（3つまで回答可）

6-15. 資産運用会社の組織体制

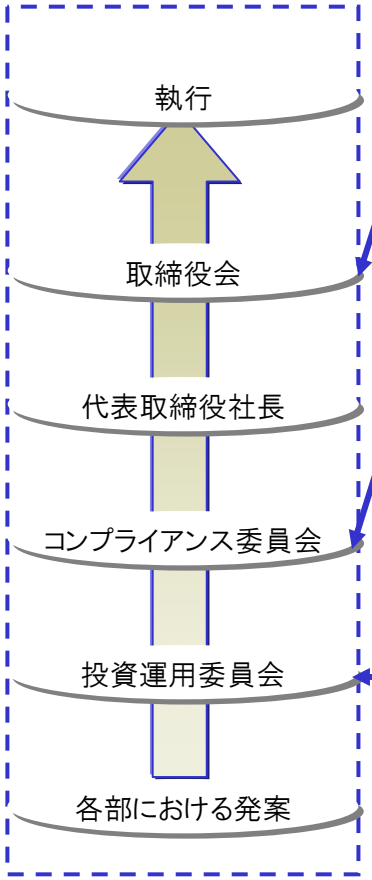
（平成24年11月30日現在）



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	
株 主	阪急電鉄株式会社（100%）	
役職員数	21名	
役 員	代表取締役社長	白木　義章
	取締役	庄司　敏典
	取締役	福井　康樹
	監査役（非常勤）	小野　徹
	監査役（非常勤）	北野　研
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 ● 宅地建物取引業免許： 大阪府知事（2）第50641号 ● 宅地建物取引業法上の取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第23号	

6-16. 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体制作りに注力



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

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：監査役のほか、委員長の推薦に基づき本委員会において承認を受けた者（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名が出席し、且つ委員長を含む全委員の4分の3以上の出席、出席した委員全員の賛成

構成人員

委員長：代表取締役社長

副委員長：委員長の指名する常勤取締役

委員：常勤取締役並びにこれに準じる取締役（コンプライアンス・オフィサーを除く。）、各部部長（ただし、常勤取締役並びにこれに準じる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全委員の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、毎年度計画的に内部監査を実施することにより、PDCAサイクルを運用実施
- 外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現
- 準常勤監査役制度を導入し、監査機能を強化（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、内部牽制機能を強化

6-17. 本投資法人のストラクチャー

（平成24年11月30日現在）

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　⑤財務代理契約

（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24年8月29日開催の投資主総会において、補欠執行役員として庄司敏典を、補欠監督役員として鈴木基史をそれぞれ選任