Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第13期 決算説明会用資料

自 平成23年6月1日　至 平成23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．関西圏の開発動向・・・・・・・・・・・・・・ 2

2．TOPICS・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

3．成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

4．財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

5．決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

6．APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・ 33

この資料には、現時点の将来に関する前提・見通しに基づく予測が含まれております。
実際の業績は、様々な要因により記載の予測数値と異なる可能性があります。
また、本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合せくださるようお願いいたします。
物件名称を略称で表示している箇所があります。

1. 関西圏の開発動向

1-1.「梅田エリア」の主な開発プロジェクト

Hankyu REIT

※・・・・（点線）は開発中、――――（実線）は開発後１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21年9月百貨店1期棟開業
平成22年5月高層部オフィス棟開業
平成24年10月～12月2期棟完成予定
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
平成22年3月着工
平成25年3月竣工予定
Aブロック：事務所、商業施設（約1.1ha）
Bブロック：事務所、ナレッジキャピタル、商業施設、ホテル（インターコンチネンタル）・サービスアパートメント、コンベンション（約2.2ha）
Cブロック：分譲住宅（約0.5ha）
三菱地所㈱、オリックス不動産㈱、
積水ハウス㈱、阪急電鉄㈱等の企業グループ

④大阪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東海道線支線追加及び新駅設置

1-2. グランフロント大阪

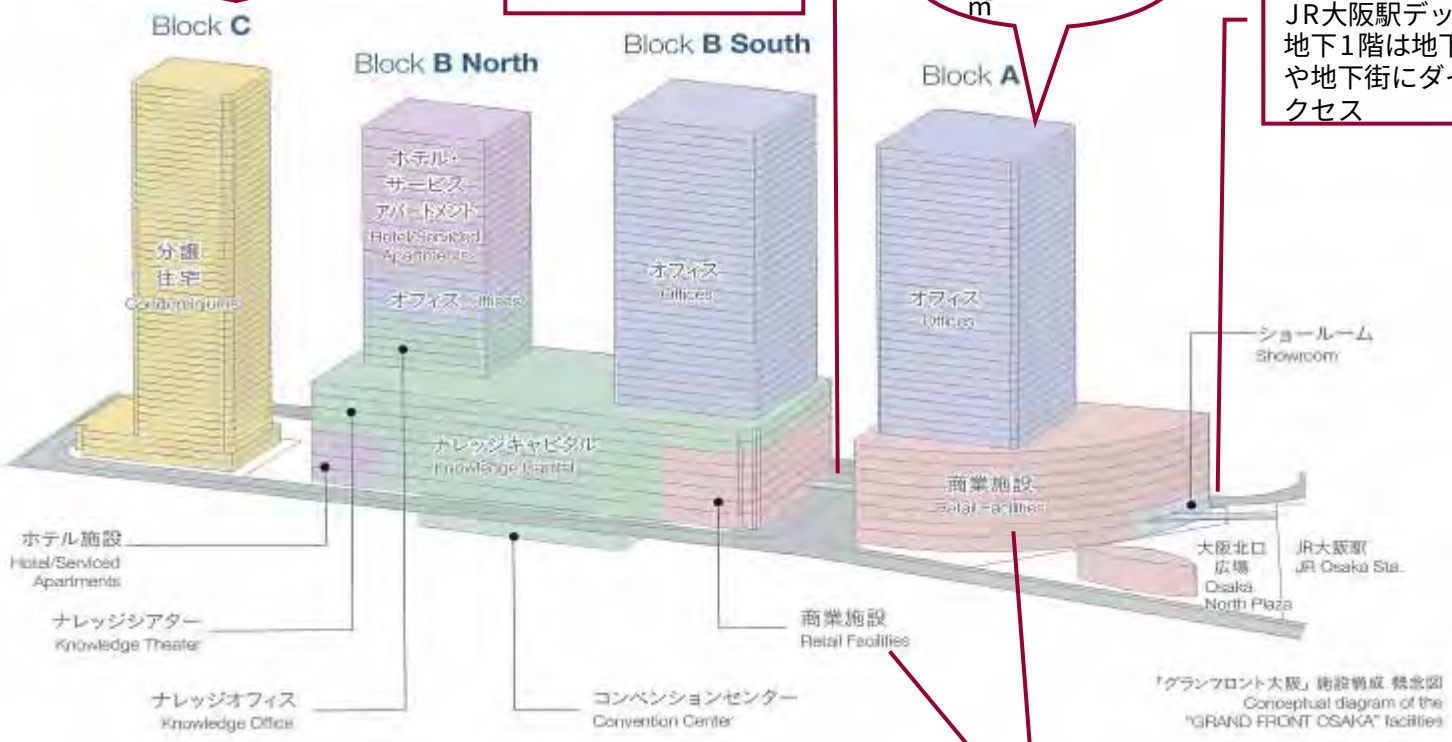
ワンストップであらゆる都市機能にアクセス

2011年秋　高層階住戸47戸を、
ほぼ完売（最高価格　4.15億円　300㎡）

阪急梅田駅方面への
デッキ接続も計画中

ワンフロア
最大2,800㎡

JR大阪駅デッキ直結
地下1階は地下鉄梅田駅
や地下街にダイレクトア
クセス



用途別面積

- オフィス
  …約236,800㎡
- 商業施設
  …約80,700㎡
- ナレッジキャピタル
  …約88,200㎡
- ホテル・サービスアパートメント
  …約38,900㎡
- 分譲住宅
  …約65,400㎡

＊数値は延床面積

約42,000㎡に約300店舗
キーワードは「フラッグシップ」

ますます梅田エリアの優位性が顕著に

- 2期開発区域内に計画中の新駅から関西国際空港へ約44分（予定）
- 将来は他の鉄道路線の相互乗り入れも検討予定

1-3.「グランフロント大阪」の開発状況

Hankyu REIT

人の流れが梅田にシフト

- 大型書店の集中度が日本一
- 各銀行が富裕層向け店舗を相次いで開設（三井住友銀行、りそな銀行、シティバンク銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行，池田泉州銀行）
- 震災、九州新幹線開業により、関西方面への観光客が増加
- 御堂筋沿いなどから梅田周辺へのオフィス移転加速

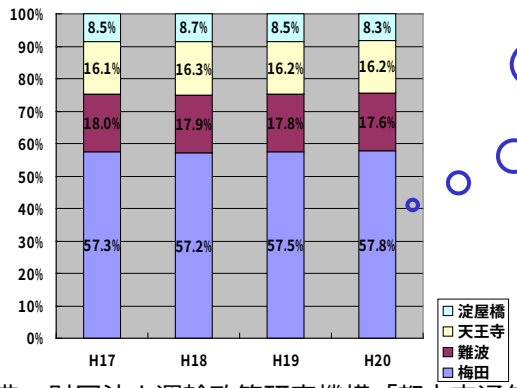
利便性＋商業施設開業→街のポテンシャル向上

（平成２３年１２月２６日　梅田スカイビルより撮影）

1-4. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」の状況

Hankyu REIT

◇大阪市内主要駅の乗降人員の推移

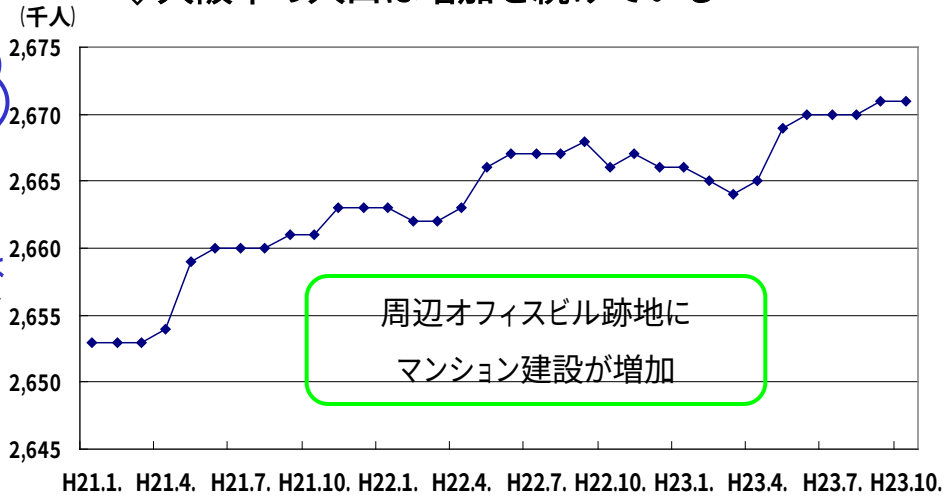


出典：財団法人運輸政策研究機構「都市交通年報」

僅かずつであるが、梅田が増加する傾向

◇ JR大阪駅の近距離乗降客数（定期客除く）は大阪ステーションシティ開業後平均で前年同期比+10%で推移

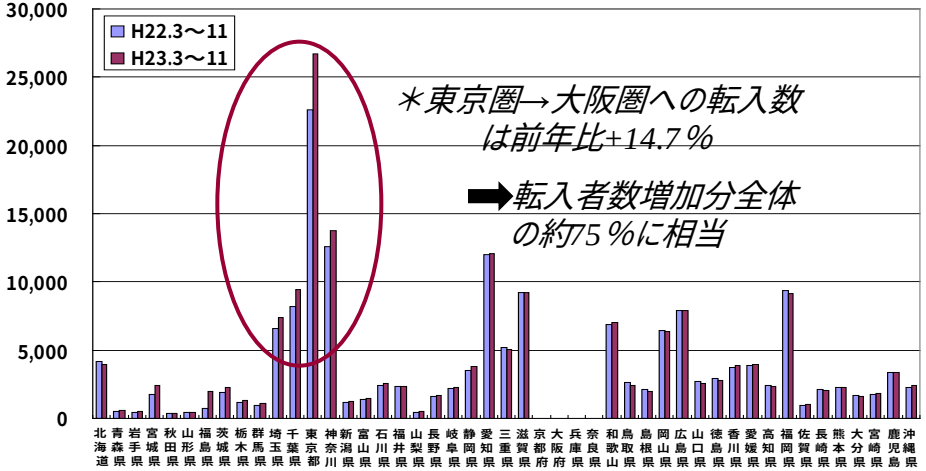
◇大阪市の人口は増加を続けている



出典：大阪市計画調整局「大阪市の推計人口」

◇大阪圏は3～7月の５ヶ月連続で転入超過

・大阪圏への都道府県別転入者数

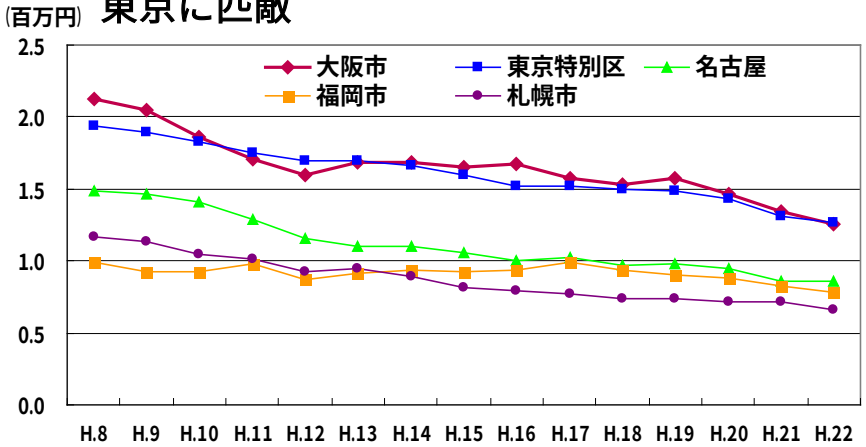


出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告　統計表」

世界主要１４０都市「最も住みやすい都市」ランキング

アジア第1位、世界第12位

◇大型小売店における１㎡当たり年間販売額は東京に匹敵



出典：経済産業省「商業動態統計調査」

2. TOPICS

2-1. 第１３期の事業概況

Hankyu REIT

課題：公募増資実施に向けた環境整備

外部成長

スポンサーグループのウェアハウジング機能を活用した物件の確保（地域密着型商業施設）

内部成長

内部成長努力により物件収益力の維持向上

財務戦略

資金調達の多様化、残存年数の長期化、返済期限の分散を実施

第１３期の施策

- イオンモール堺北花田匿名組合出資持分を取得
- 北野阪急ビル施設活性化の目玉ディスコの誘致に成功
- ポートフォリオ合計稼働率
  前期末99.0% → 今期末９９.４%
  （エンドテナントベース）
- 初の投資法人債を発行

第１３期実績数値

１口当たり分配金　*12,688*円（当初予想比 ＋*3.2*%）

ポートフォリオNOI利回り（※）　*4.8*%
（※）（賃貸事業利益＋減価償却費）×２÷取得価格合計

投資口価格 第１３期末(終値)		335,000円
	1口当たり純資産額	*660,753*円
含み損益反映後	1口当たり純資産額	*564,878*円

第１４期予想

1口当たり予想分配金　*12,000*円

2-2. 第1回無担保投資法人債発行

Hankyu REIT

第１２期の課題

①資金調達の多様化

②残存年数の長期化、返済期限の分散

③調達コストの抑制

第１３期の施策

①投資法人債（5年債・６０億円）を発行し、短期借入金６６億円を期限前返済

②一部の短期借入金を長期に借換

③借換に際し、借入スプレッドを圧縮

	第１２期末	第１３期末
有利子負債	５７５億円	569億円
平均調達コスト(有利子負債＋敷金・保証金活用額)	1.38%	1.36%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.52%	1.51%
長期借入金及び投資法人債の平均残存年数	1.5年	2.1年
長期・固定比率	80.0%	93.8%
LTV	55.9%	56.0%
有利子負債比率	45.5%	45.2%

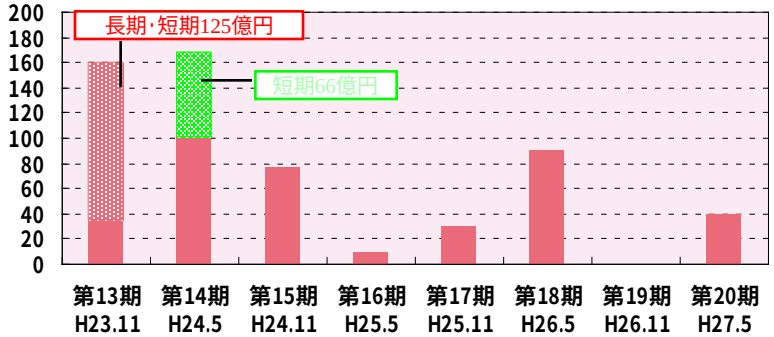
＊LTV＝（有利子負債＋敷金・保証金－敷金・保証金見合い現預金）÷（資産総額（※）－敷金・保証金見合い現預金）　※鑑定評価調整ベース

第1回無担保投資法人債の概要

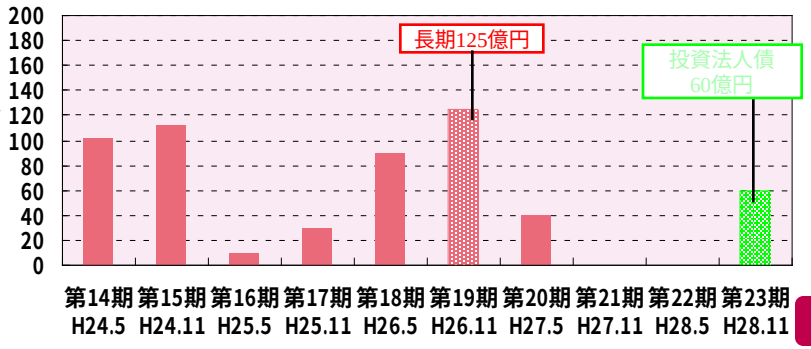
投資法人債の名称：	阪急リート投資法人第1回無担保投資法人債
発行総額：	６０億円
利率 ：	1.27%
払込期日：	平成２３年１１月１１日
担保及び保証：	無担保・無保証
取得格付：	Ａ＋（株式会社格付投資情報センター）

返済期限分散状況

≪第１２期末（平成２３年５月３１日現在）≫



≪第１３期末（平成２３年１１月３０日現在）≫



WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

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

消費者　投資主　テナント　阪急リート

≪第１３期の実績≫

- *北野阪急ビル：ディスコ･ダーツバーがオープン、館の活性化*
- *HEPファイブ：アミューズメント施設のリニューアルオープン、服飾店舗とのコラボレーション、人気ブランド店の誘致と増床*
- *NU chayamachi：NU chayamachi プラスとの一体運営、茶屋町TV(MBS)による地域活性化*
- *デュー阪急山田：一部テナント増額改定*
- *損害保険料減額*

Hankyu REIT

＜北野阪急ビル＞

大型ディスコ開業、館の活性化に期待

人気大型ディスコ店を３Ｆに誘致（11月2日開業）シャワー効果による館の活性化が期待される

大型ディスコ店

梅田を代表する複合商業施設として存在感を発揮

大型ディスコ店、ビリヤード&ダーツ店、カラオケ店、各種飲食店、スポーツクラブ、ビジネスホテル等を有する梅田を代表するレジャー施設として、存在感を益々発揮

期末稼働率は98.5％（前期末比4.9pt上昇）

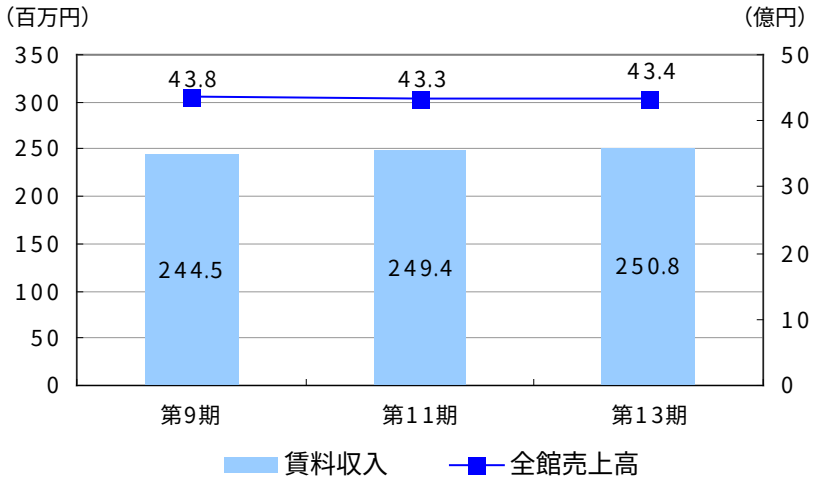
ビリヤード＆ダーツ店

＜デュー阪急山田＞

一部テナント賃料増額改定

業績好調であり、１１月より＋2.6％で改定
稼働率も１００％を継続
全館売り上げ高も安定的に推移

全館売上高と賃料の推移



※変動賃料部分を含む（区分掲記非開示）

＜汐留イーストサイドビル＞

空室であった半フロア部分に7月より新規テナントが入居し、稼働率１００％に回復

＜難波阪神ビル＞

エントランス改修を実施し、テナント満足度や物件価値を向上

＜ホテルグレイスリー田町＞

平成２３年１２月２日発売の「ミシュランガイド東京横浜湘南２０１２」に掲載される

ホテルグレイスリー田町客室

＜HEP ファイブ＞

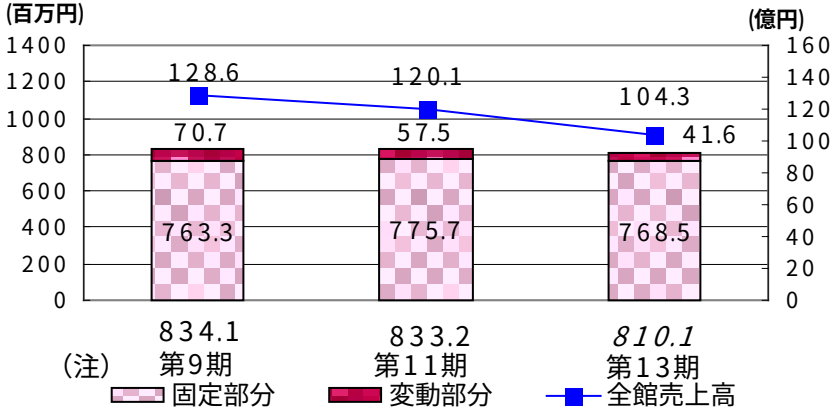
アミューズメント施設のリニューアルオープン

8・9Fのアミューズメント施設（梅田ジョイポリス）において、ファッションをテーマとしたリニューアル、「P+closet」を7月より展開

積極的テナント入替、ブランド変更の取り組み（アースミュージック＆エコロジー、イエッカベッカ、コナブルー、ガルラ、エルチャンス等）

- 「ルクア」は開業当初のフィーバーは落ち着くも、開業効果が継続
- JR大阪三越伊勢丹は目標未達(面積1/2以下のルクア売上を下回る)
- HEPファイブの売上への影響は、収束しきっていない

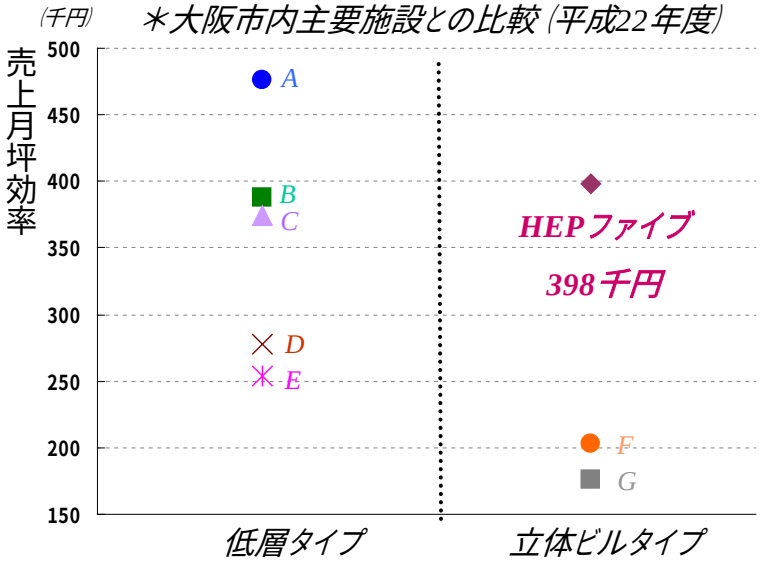
全館売上高と賃料の推移



（注） 第9期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%相当の保有となっている
比較のため、第9期の譲渡前の賃料収入について45%相当分に換算して表示

高レベルの売上効率

＊大阪市内主要施設との比較（平成22年度）



高水準の賃料坪単価（共益費含む）

＊14大都市の2万～3万㎡規模SC平均

出典：社団法人日本ショッピングセンター協会「SC白書2011」

<NU chayamachi>

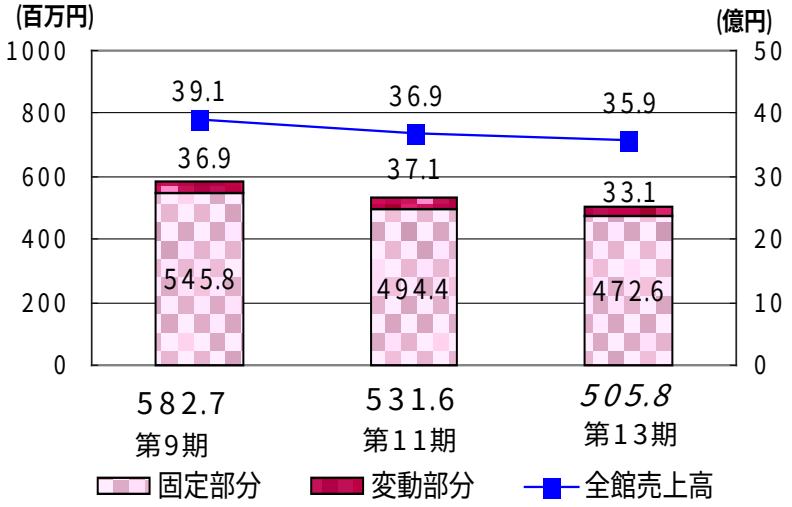
NU chayamachiプラスとの協働 茶屋町TV（MBS)の開局

4月に開業したNU chayamachi プラスとの一体運営により警備業務の合理化や、効果的な販促活動を実施中
100テナント規模のSCになったことでの存在感、認知度アップ

毎日放送がエリア限定テレビ局「茶屋町TV」を開局　イベント生中継、地域情報を端末にダウンロードできるデジタルサイネージ（電子看板）の設置等、話題性の高い取り組みに参加

・ルクアの影響は、NU chyamachi プラスの開業効果もあり、最小限に止めている

全館売上高と賃料の推移



4月に開業したNU chayamachi プラス

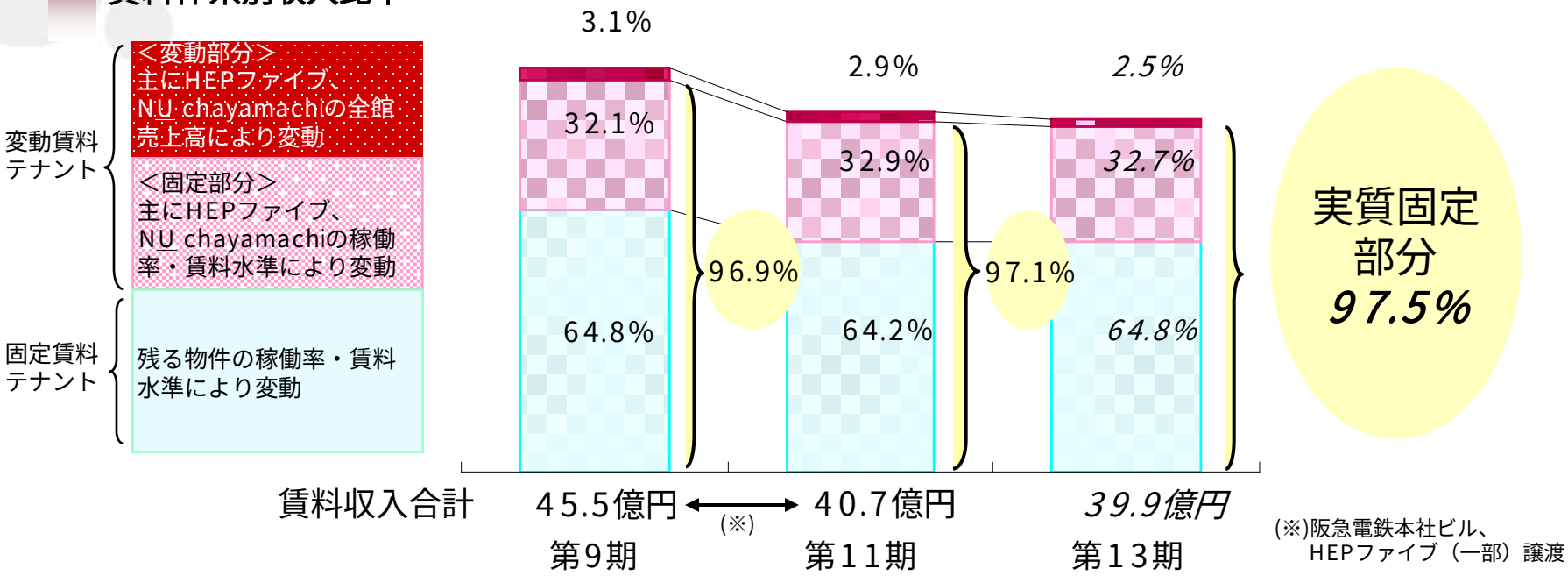
NU chayamachi

NU chayamachi コリドール

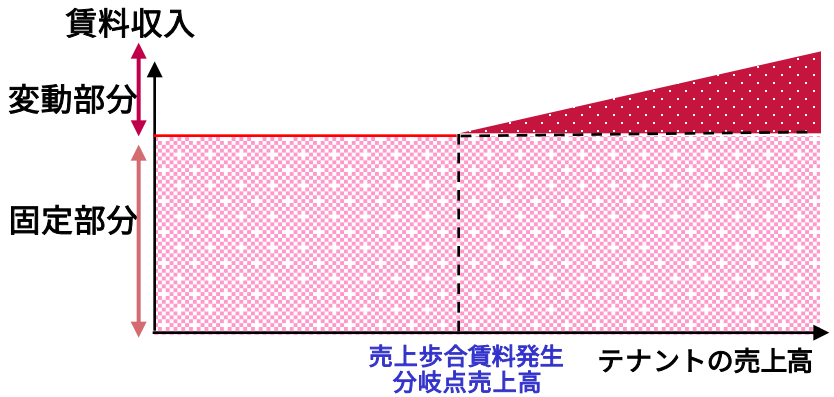
2-6. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

Hankyu REIT

賃料体系別収入比率



一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図

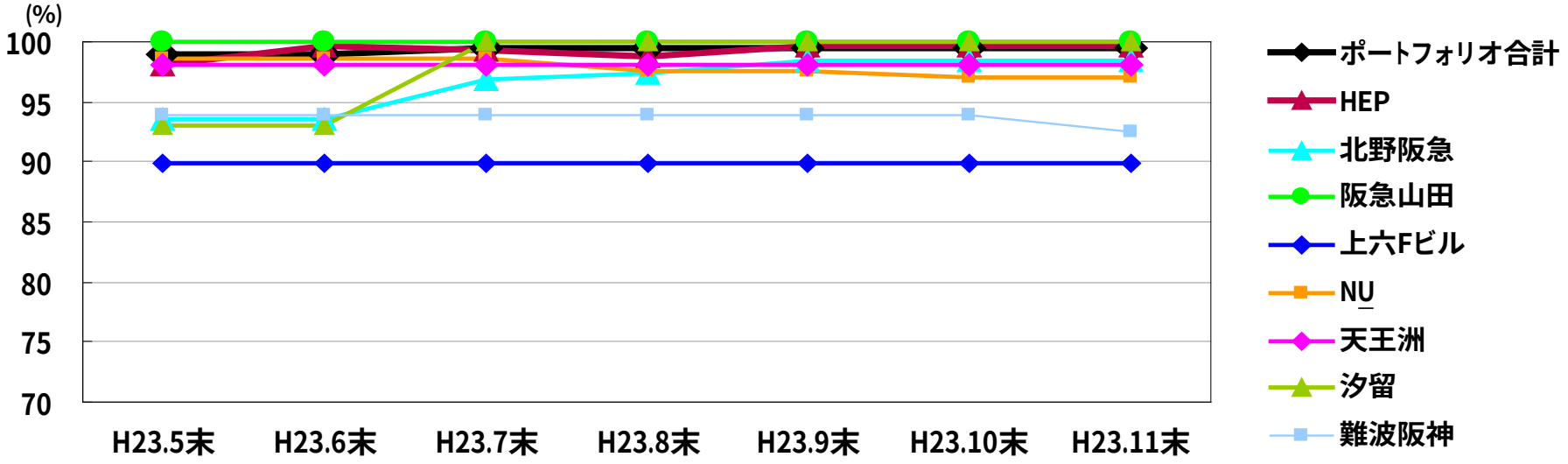


2-7. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

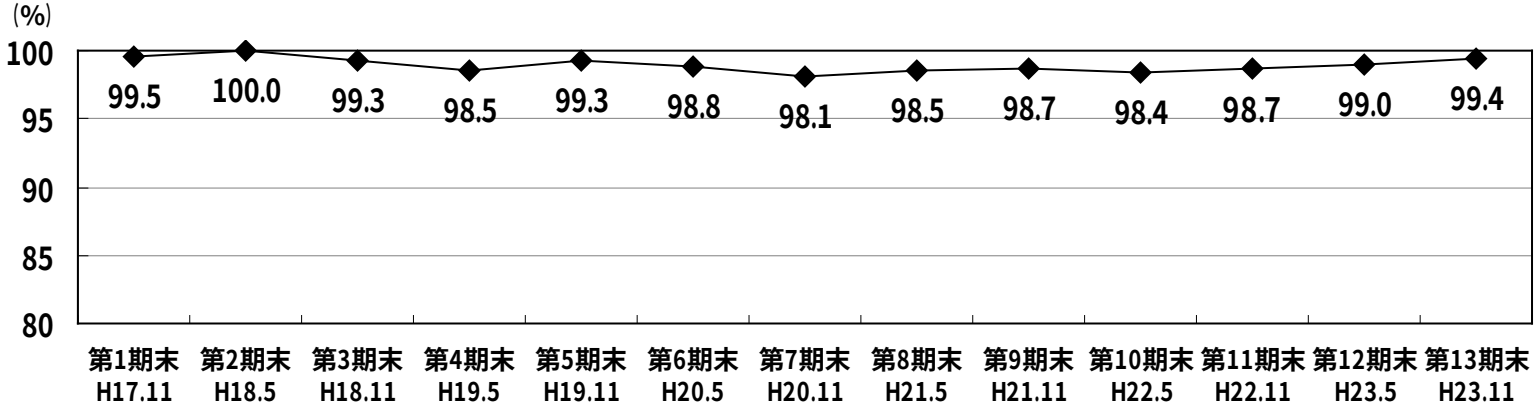
Hankyu REIT

ポートフォリオ合計稼働率は、99.4%（第13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



3. 成長戦略

成長軌道への回帰
財務健全化

公募増資実施に向けた環境整備

- スポンサーグループのウェアハウジング機能を活用した物件の確保（地域密着型商業施設）
- 内部成長努力により物件収益力の維持向上
- 資金調達コストの抑制（敷金・保証金の活用、投資法人債の発行）

成長拡大

複数回、物件取得・公募増資実施

- １口当たり分配金を維持・向上させ、段階的にＬＴＶを低減

3-2. 物件情報

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・流通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

↓

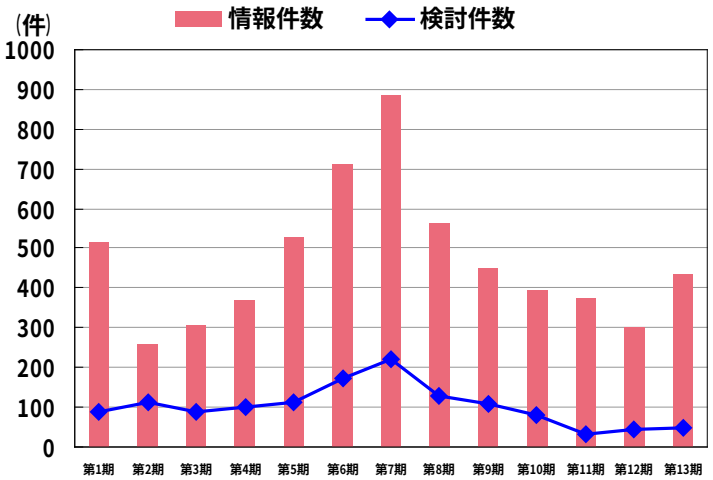
阪急リート投資法人

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



3-3. 今後の具体的な物件取得方針

Hankyu REIT

エリア

用途	都　心	都市近郊	郊　外
事務所	汐留 難波阪神　天王洲　上六Ｆﾋﾞﾙ		
商業	百貨店 大型専門店 専門店ビル（都心型ＳＣ） ＨＥＰ ＮＵ 北野阪急 路面店	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） ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター） 阪急山田 高槻城西　ｺｰﾅﾝ広島 ＲＳＣ（リージョナル・ショッピングセンター） 北花田※　ららぽーと甲子園 ﾆﾄﾘ茨木　専門店 アウトレットセンター	
ホテル	ﾗｸﾞｻﾞ大阪　シティホテル 田町　浜松　ハイグレード・ビジネスホテル バジェット型ビジネスホテル		リゾートホテル

地域密着型商業施設

都心型商業施設

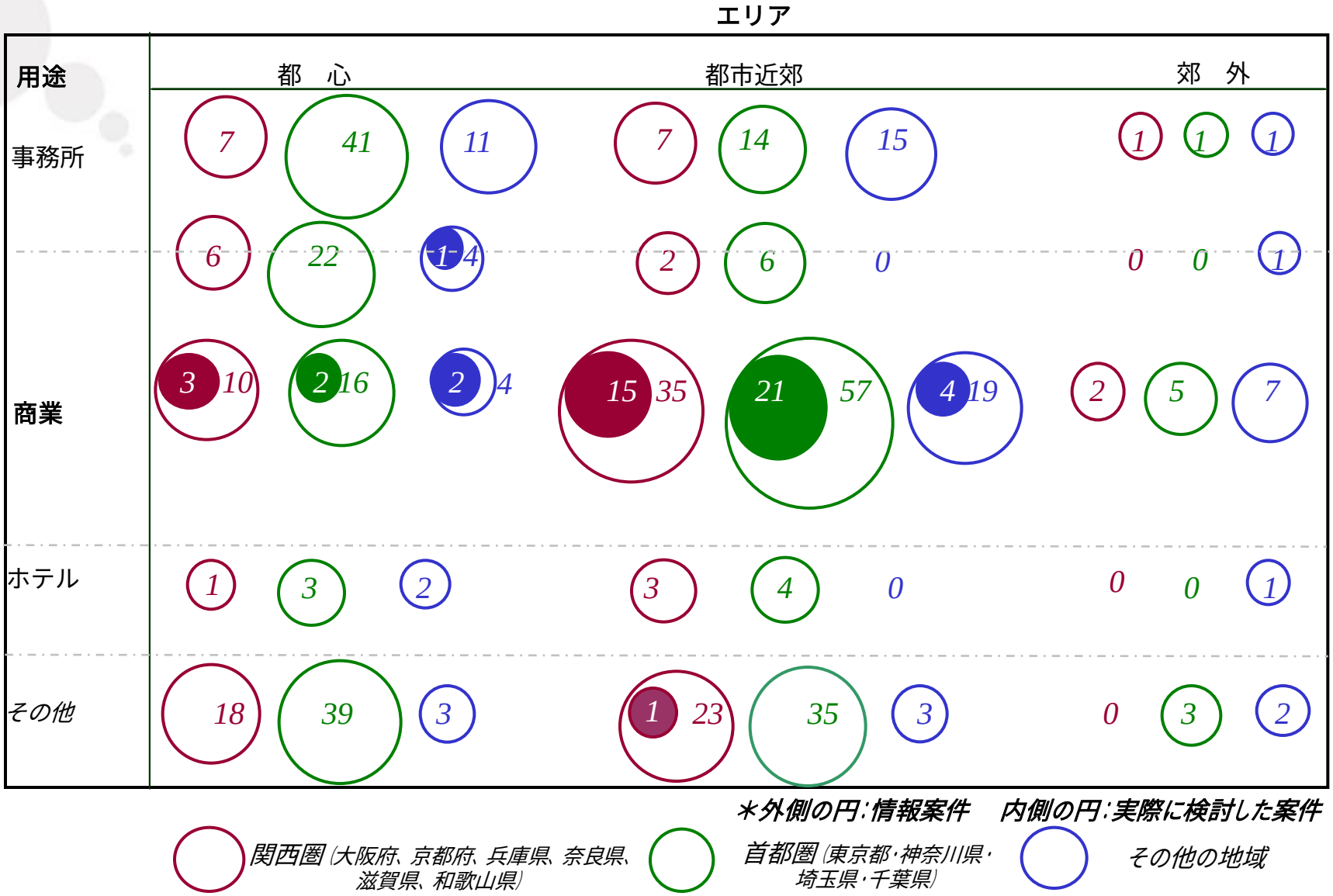
平成23年6月30日、イオンモール堺北花田（敷地）にかかる匿名組合出資持分を取得
・出資金額372百万円（匿名組合出資持分10%）
・運用資産である不動産信託受益権等の取得に関する優先交渉権を取得
・敷地面積64,232.77㎡

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

3-4.情報案件と検討した案件（第13期）

Hankyu REIT



＊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. 財務戦略

4-1. 財務基本方針と第１３期末の状況

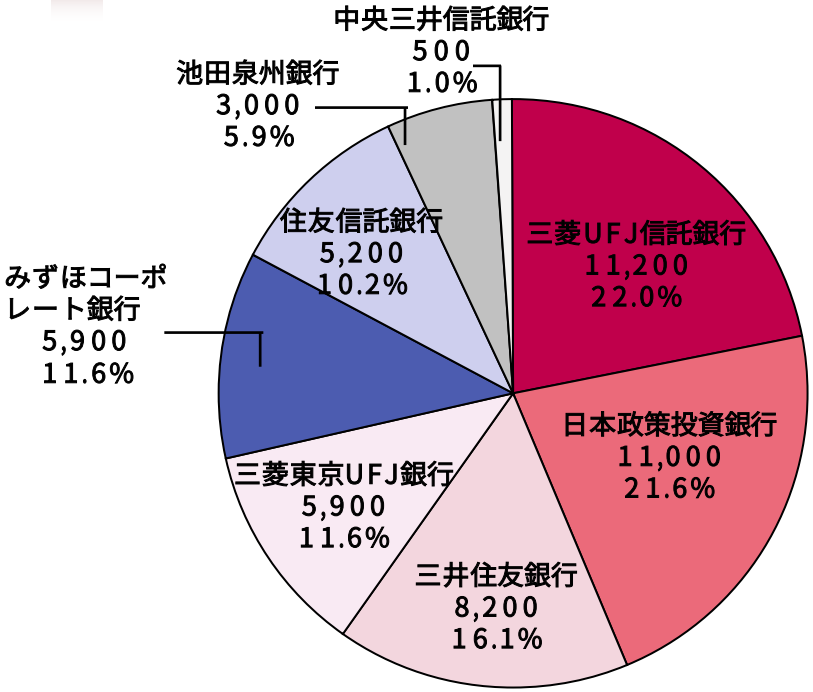
財務基本方針

- ●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）

今後の方針

借入形態の工夫、敷金・保証金の活用による資金調達コストの抑制を重点に、安定性・効率性の向上を図っていく

レンダー別借入金残高 （百万円）



合計509億円

格付の状況

発行体格付

Moody's	R&I
A3 ※	A+
（ネガティブ）	（安定的）

※平成24年1月17日付でMoody'sに対して発行体格付の取下げを依頼し、同日付で取下げられている

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

5. 決算概要

5-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項　目	第13期予想① (平成23年7月14日発表分)	第13期実績② 自平成23年　6月 1日 至平成23年 11月30日	増　減 ②－①
運用日数 (日)	183	183	—
営業収益	4,927	4,894	△32
営業利益	1,528	1,549	21
経常利益	1,052	1,085	33
当期純利益	1,050	1,083	33
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)	12,300	12,688	388
1口当たりＦＦＯ (円)	23,903	24,273	370

(主な増減要因)

① 営業収益の減少	△32 百万円
賃貸収入の減少 (主にNU)	△9 百万円
水道光熱費収入の減少	△31 百万円
違約金等	13 百万円
② 営業費用の減少	54 百万円
水道光熱費の減少	36 百万円
修繕費の減少	16 百万円
③ 支払利息の減少	7 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12期 (運用日数182日) 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日		第13期 (運用日数183日) 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		増減
	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	
1. 営業収益	4,742	100.0	4,894	100.0	151 ①
賃貸事業収入	4,742		4,882		
匿名組合分配金	—		11		
2. 営業費用	3,181	67.1	3,344	68.3	163 ②
賃貸事業費用	2,814		2,972		
資産運用報酬	278		278		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	16		16		
一般事務委託報酬	29		30		
会計監査人報酬	7		7		
その他営業費用	30		35		
営業利益	1,561	32.9	1,549	31.7	△ 11
3. 営業外収益	2	0.1	1	0.0	△0
受取利息	0		0		
その他営業外収益	1		0		
4. 営業外費用	478	10.1	466	9.5	△ 11 ③
支払利息	448		431		
融資関連費用	28		28		
投資法人債利息	—		3		
投資法人債発行費償却	—		0		
その他	1		1		
経常利益	1,085	22.9	1,085	22.2	△0
税引前当期純利益	1,085		1,085		
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	1,084	22.9	1,083	22.1	△0
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,084		1,083		

賃貸事業収入・費用
内訳:*P31～P32*ご参照
期末時点の稼働率 *99.4%*
(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12期 金 額	第13期 金 額	増減 金 額
当期未処分利益	1,084,085	1,083,582	△ 502
分配金の額	1,084,067	1,083,555	△ 512
(1口当たり分配金(円))	(12,694)	(12,688)	(△6)
次期繰越利益	17	27	9

(主な増減要因)

① 営業収益の増加 151 百万円

賃貸収入の減少 (HEP,汐留,NU等)	△70 百万円
水道光熱費収入の増加	37 百万円
テナント付帯収入の増加	115 百万円
空調使用料の増加	10 百万円
その他収入の増加 ※	55 百万円

② 営業費用の増加 163 百万円

委託管理料の減少	△20 百万円
水道光熱費の増加	92 百万円
広告宣伝費の増加	114 百万円
修繕費の減少	△26 百万円

③ 営業外費用の減少 △11 百万円

支払利息の減少	△ 12 百万円

※ HEPファイブ、NU chayamachiにおいて、これまでマスターレッシーが預り金処理していたテナント負担の販売促進費について、マスターレッシーとの契約を変更したため、第13期より本投資法人で収入費用計上 している。これに伴い、第13期期首におけるマスターレッシーでの預り金残高51百万円を一括で収入計上している。

5-3. 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	第12期 (平成23年5月31日現在) 金 額	構成比(%)	第13期 (平成23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	9,589	7.6	9,472	7.5	△117
現金及び預金	2,068		2,267		
信託現金及び信託預金	7,027		6,790		
営業未収入金	11		25		
貯蔵品	0		—		
預け金	337		309		
前払費用	143		79		
繰延税金資産	0		0		
Ⅱ 固定資産合計	116,725	92.4	116,364	92.4	△361
1．有形固定資産					
建物	2,360		2,298		
構築物	331		315		
工具器具備品	3		2		
土地	7,938		7,938		
信託建物	34,713		34,072		
信託構築物	462		443		
信託機械装置	231		213		
信託工具器具備品	73		80		
信託土地	69,613		69,613		
有形固定資産合計	115,728	91.6	114,978	91.3	△749
2．無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	2		2		
信託その他無形固定資産	4		4		
無形固定資産合計	964	0.8	963	0.8	△0
3．投資その他の資産					
投資有価証券	—		375		
長期前払費用	23		36		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	33	0.0	422	0.3	389
Ⅲ 繰延資産合計	—	—	31	0.0	31
投資法人債発行費	—		31		
資産合計	126,314	100.0	125,868	100.0	△446

科 目	第12期 (平成23年5月31日現在) 金 額	構成比(%)	第13期 (平成23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	34,129	27.0	23,137	18.4	△10,991
営業未払金	239		575		
短期借入金	11,500		3,500		
1年以内返済予定 長期借入金	21,300		17,900		
未払配当金	10		11		
未払費用	229		226		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	46		34		
前受金	461		487		
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	245		305		
Ⅱ 固定負債合計	35,756	28.3	46,302	36.8	10,546
投資法人債	—		6,000		
長期借入金	24,700		29,500		
預り敷金保証金	1,646		1,599		
信託預り敷金保証金	9,409		9,203		
負債合計	69,885	55.3	69,440	55.2	△445
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	43.8	55,344	44.0	
Ⅱ 剰余金合計	1,084	0.9	1,083	0.9	
当期未処分利益	1,084		1,083		
純資産合計	56,428	44.7	56,428	44.8	△0
負債・純資産合計	126,314	100.0	125,868	100.0	△446

借入金
*50,900*百万円
内訳：*P23*ご参照

預り敷金保証金合計
*11,202*百万円
⇩
*6,293*百万円を物件保有資金として活用

5-4. 第14期　分配金の予想①

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第13期 実績① 自　平成23年　6月　1日 至　平成23年　11月30日	第14期 予想② 自　平成23年　12月 1日 至　平成24年　5月31日	増　減 ②－①	第12期 実績③ 自　平成22年　12月 1日 至　平成23年　5月31日	増　減 ②－③
運用日数（日）	183	183	—	182	1
営業収益	4,894※1※2	4,784※1	△109	4,742	41
営業利益	1,549	1,477	△72	1,561	△83
経常利益	1,085	1,026	△58	1,085	△59
当期純利益	1,083	1,024	△58	1,084	△59
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）	12,688	12,000	△688	12,694	△694
1口当たりＦＦＯ（円）	24,273	23,698	△575	24,311	△613

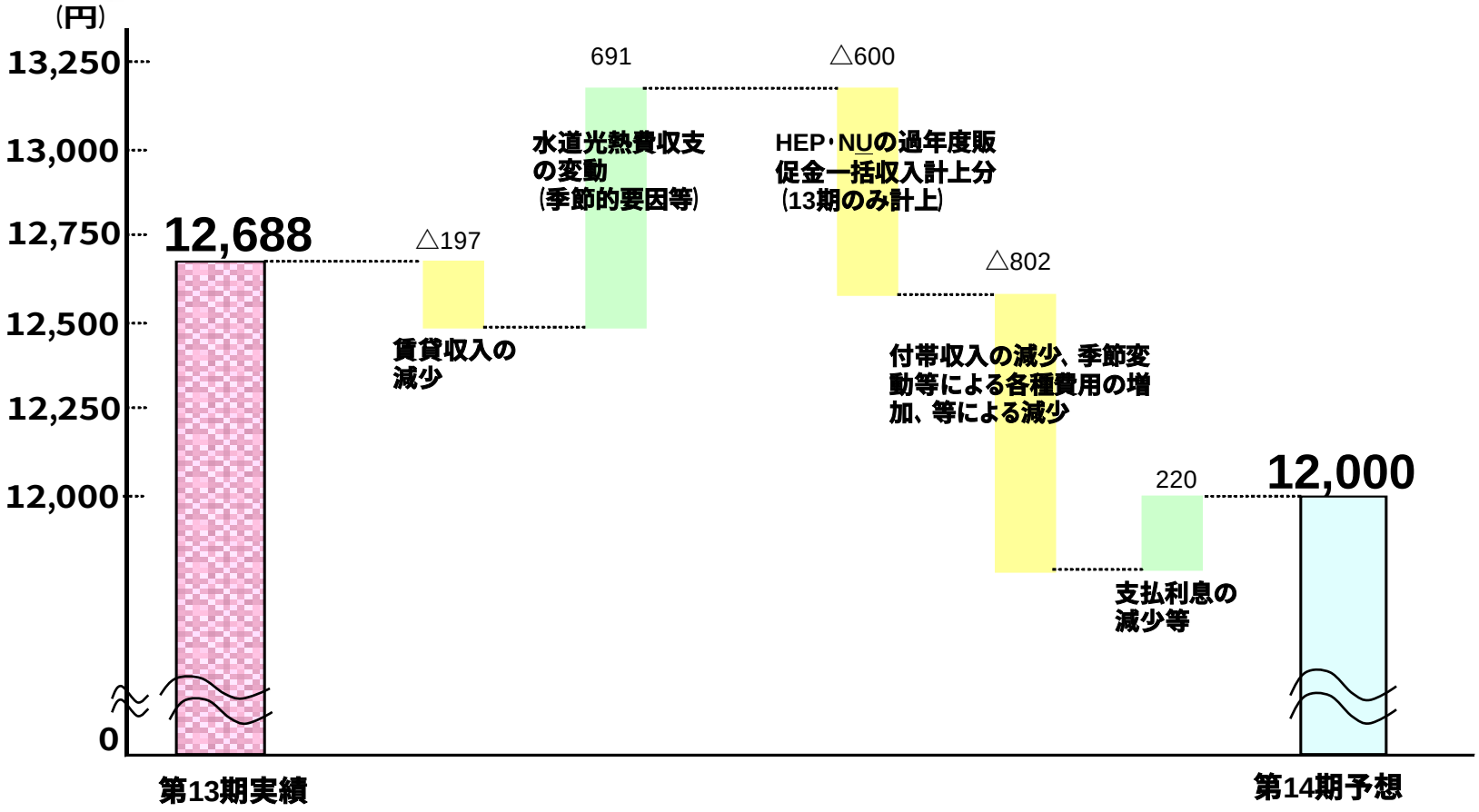
※1 HEPファイブ、NU chayamachiにおいて、これまでマスターレッシーが預り金処理していたテナント負担の販売促進費について、マスターレッシーとの契約を変更したため、第13期より本投資法人で収入費用計上している。

※2 ※1に伴い、第13期期首におけるマスターレッシーでの預り金残高51百万円を一括で収入計上している。

［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

1口当たり分配金の変動要因



5-5. 財務指標

項　目	第12期	第13期	備　考
運用日数	182日	183日	第12期：平成22年12月1日～平成23年　5月31日 第13期：平成23年　6月1日～平成23年11月30日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	0.9%	0.9%	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）	3.9%	3.8%	運用日数により算出
期末純資産比率	44.7%	44.8%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	55.9% (52.5%)	56.0% (52.2%)	(有利子負債額+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	45.5%	45.2%	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）	5.6倍	5.8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）	2,920百万円	2,899百万円	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）	2,076百万円	2,072百万円	当期純利益＋減価償却費

5-6. 物件別事業収支 ①

Hankyu REIT

(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	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)	汐留イーストサイドビル
第13期稼働日数(日)	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入 合計	1,048	561	373	284		76	697	134	355	423
賃貸収入	823	376	252	283		76	510	114	281	398
水道光熱費収入	59	131	57	—		—	71	11	23	20
その他収入	164	54	63	1		0	114	8	50	4
賃貸事業費用 合計	651	395	244	144		7	524	84	202	197
委託管理料	141	113	72	10		0	105	22	29	20
水道光熱費	81	152	54	0		—	107	11	57	25
支払賃借料	7	1	1	21		—	—	—	—	0
広告宣伝費	137	3	0	—		—	79	—	—	—
修繕費	20	6	8	3		—	5	1	16	0
損害保険料	3	2	1	0		—	2	0	0	1
公租公課	69	53	28	28		7	55	14	31	23
その他費用	26	1	4	0		—	1	1	3	4
減価償却費	164	62	73	78		—	168	33	64	121
賃貸事業利益	397	166	129	140		68	172	49	153	225
NOI (賃貸事業利益+減価償却費)	561	228	203	219	60	68	340	83	217	347
資本的支出	19	① 186	1	—	—	—	2	—	3	—

(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

(主な要因)

① 北野阪急ビル	186 百万円
3階新規入店準備工事	175 百万円

5-6. 物件別事業収支 ②

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	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	15物件合計
第13期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	第13期稼働日数（日）	—
賃貸事業収入　合計	118	254	257	157		賃貸事業収入　合計	4,882
賃貸収入	113	254	257	129		賃貸収入	4,012
水道光熱費収入	—	—	—	9		水道光熱費収入	386
その他収入	4	—	0	17		その他収入	483
賃貸事業費用　合計	54	168	109	124		賃貸事業費用　合計　（注2）	2,972
委託管理料	1	2	1	23		委託管理料	546
水道光熱費	—	—	—	16		水道光熱費	507
支払賃借料	—	18	0	—		支払賃借料	50
広告宣伝費	—	—	—	—		広告宣伝費	219
修繕費	0	9	3	5		修繕費	80
損害保険料	0	3	0	0		損害保険料	17
公租公課	15	53	102	21		公租公課	514
その他費用	0	1	1	0		その他費用	47
減価償却費	36	81	0	55		減価償却費	988
賃貸事業利益	63	85	147	32		賃貸事業利益	1,910
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	100	167	147	88	65	NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	2,899
資本的支出	—	6	—	② 20	—	資本的支出	238

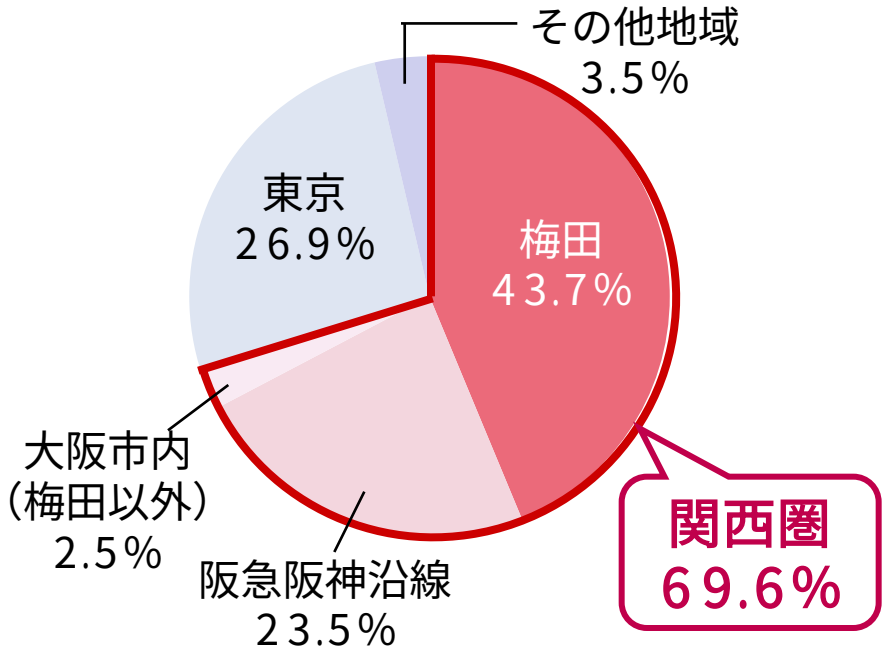
(注1) テナントより賃料等を開示することについて同意が得られていない
(注2) 本社部門の減価償却費は含まれていない

② 難波阪神ビル	20 百万円
エントランス改修	9 百万円

6. APPENDIX

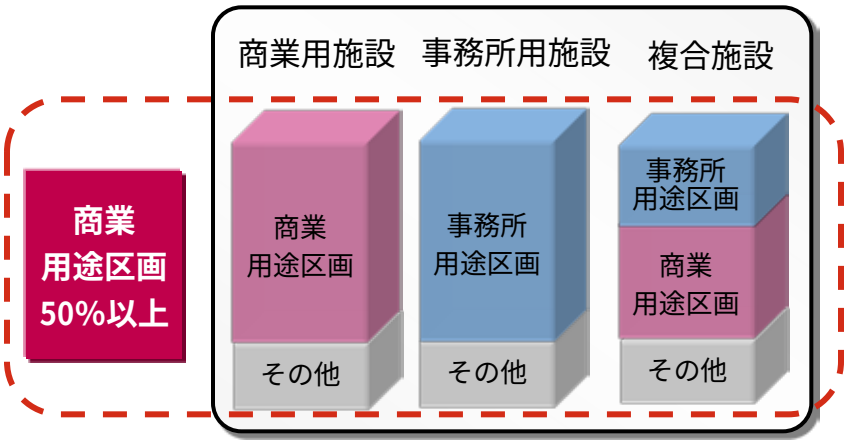
6-1. 阪急リートの特徴

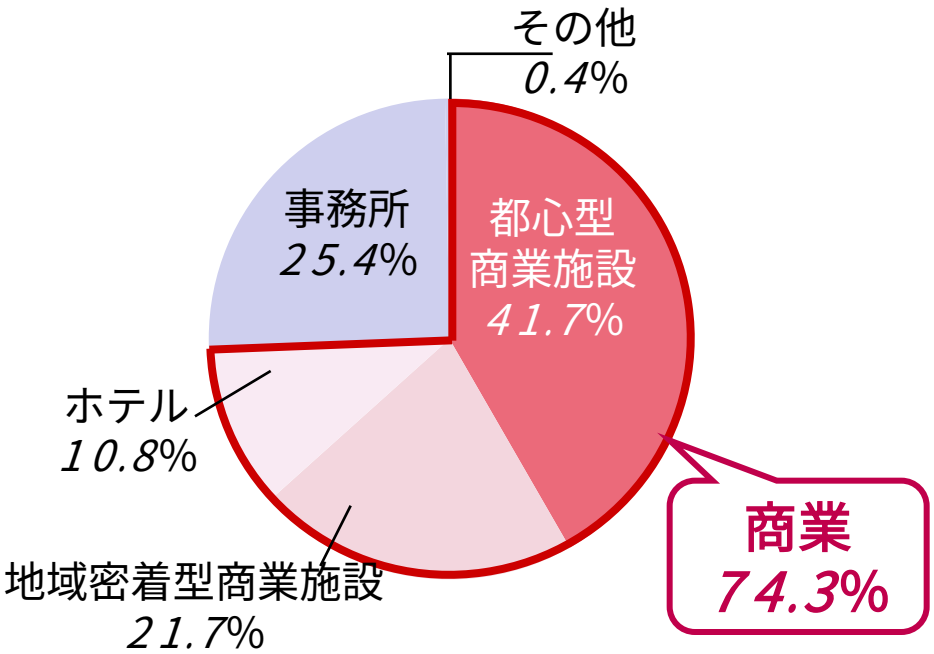
梅田・阪急阪神沿線に３分の２を投資



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

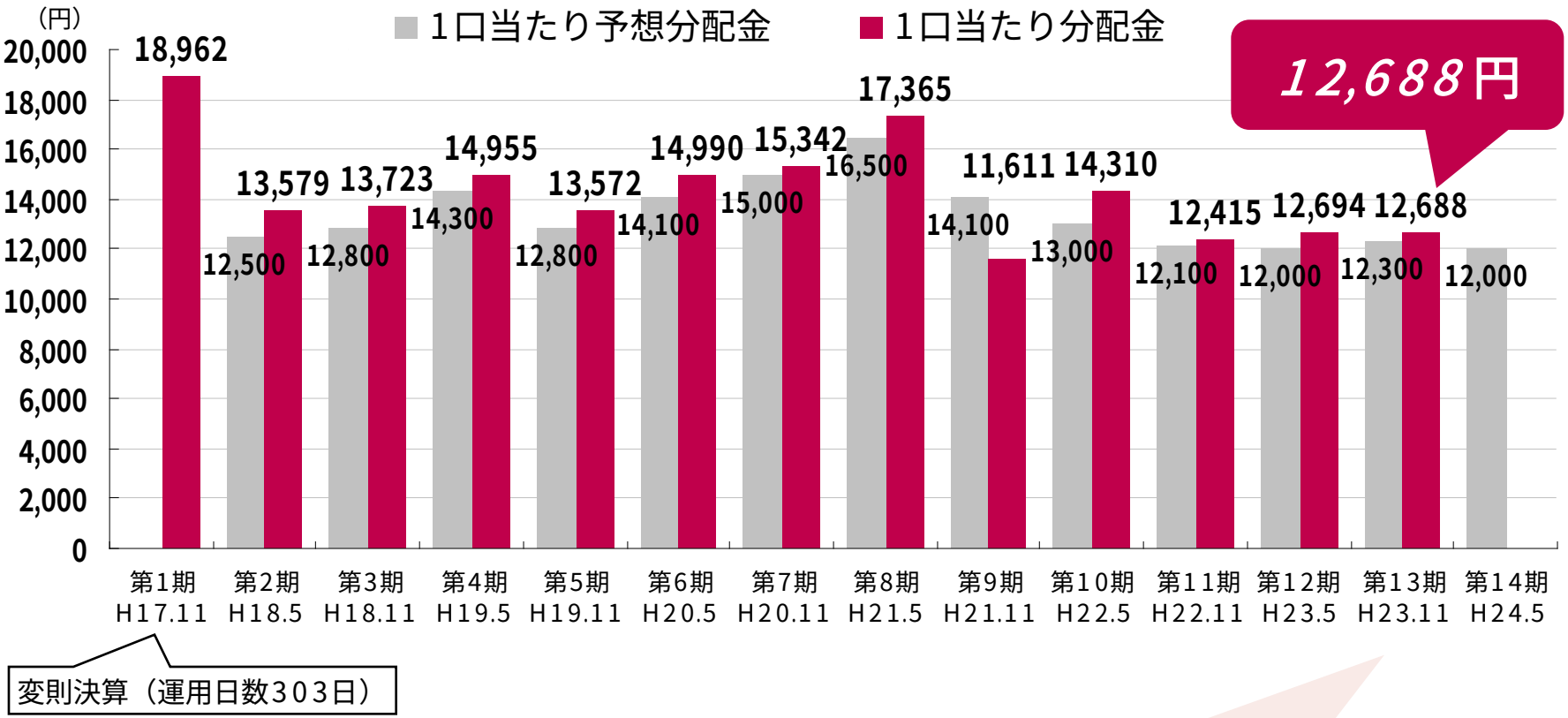
競争力の高い商業施設が主体





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. 分配金の推移



（第13期予想比）

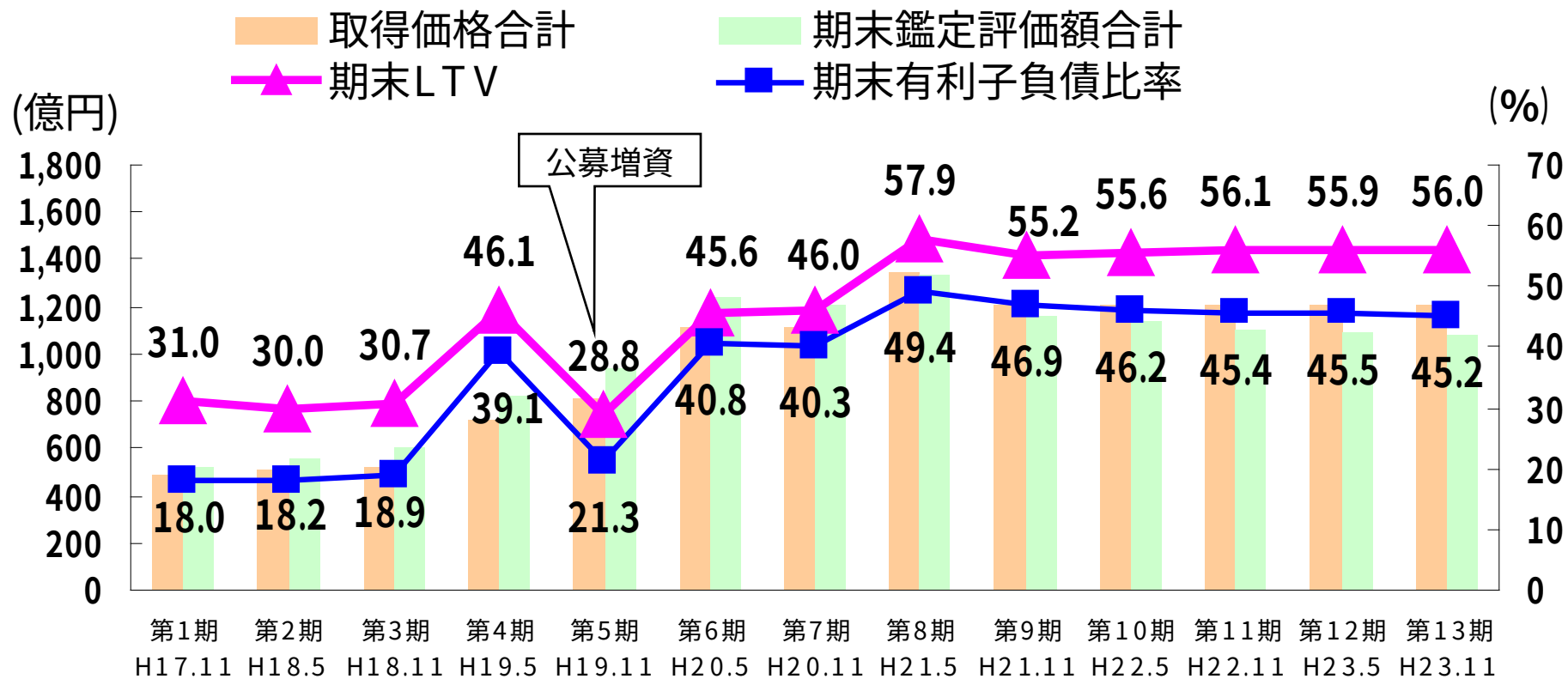
賃貸事業利益の増加　25百万円

（営業収益32百万円減少するも、修繕費等の賃貸事業費用58百万円減少により利益増加）

支払利息の減少　7百万円

6-3. 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

鑑定評価額の低下率はやや拡大するも、LTVは概ね現状維持

6-4. ポートフォリオ一覧 （第13期末時点）①

Hankyu REIT

平成23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	13.1	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (99.6%)	1 (133)	4.6%	平成17年2月1日	20,790	17.1 %	24,120	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	26.5	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (98.5%)	1 (23)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.4 %	6,870	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	8.2	12,982.19	100.0%	26	4.5%	平成17年2月1日	6,930	5.7 %	6,840	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	8.7	31,451.81	100.0%	1	6.1%	平成17年11月15日	8,600	7.1 %	7,330	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 %	1,377	6.9%
	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 %	2,000	6.7%
	R7 (K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	6.2	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (97.1%)	1 (66)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	15.9 %	14,400	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	3.2	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.4 %	3,850	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	9.3	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.7 %	1,937	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	4.3	9,311.32	100.0%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7 %	13,400	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	18.3	4,611.82	89.9%	12	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.5 %	2,440	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)	18.7	8,807.71	98.1%	23	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8 %	8,448	4.6%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	12.8	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.2 %	5,000	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	19.8	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (92.5%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6 %	3,030	5.5%
ポートフォリオ合計					11.1	341,637.00 (313,638.74)	99.8% (99.4%)	77 (312)	3.2%	—	121,306	100.0 %	107,752	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

6-5. 保有物件（第13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）

6-5. 保有物件（第１３期末時点）②

Hankyu REIT

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

6-6. 保有15物件の賃料体系と現況（第13期末時点）① 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）	期中平均稼働率は99.2%と高水準 8、9Ｆのアミューズメントフロアでは、ファッションをテーマとしたリニューアル（P+closet）を実施し、施設の活性化を推進 売上回復に向け、販売促進活動の見直し等運営体制強化を検討中 引き続きテナントリレーションの強化を図り、テナント入替やブランド変更を促進
ＮＵ chayamachi 専門店ビル（都心型ＳＣ）	歩合賃料 （固定＋変動）	平成23年4月に開業したＮＵ chayamachi プラスと一体で販売促進活動を展開し、既存顧客の囲い込みと新規顧客の獲得に注力中 街歩きとショッピングの両方を楽しむことができる路面感覚の街並みが特徴 梅田エリアにおける「アート・文化」の情報発信地として認知度が向上 平成24年1月末で1フロアの返還が確定した区画について、早期に稼働すべくテナントリーシングに注力中

＜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12期）末と変わらず安定推移 エリア内での高い競争力（アクセス・視認性・規模）を活かし、仲介業者向け内覧会実施や館内増床推進等、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	期末稼働率は98.1%と前期（第12期）末と変わらず高水準 東日本大震災以降テナントから要望のあった震災対応に関して防災マニュアル作成・備蓄品の追加等のテナント満足度向上策に注力中
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	空室となっていた半フロアについて、7月より稼働し稼働率100%を達成するも、平成24年1月末で1フロアの解約が確定 早期に稼動すべくテナントリーシングに注力中 トレンディードラマのロケにも使用された
難波阪神ビル 事務所	固定賃料	期中平均稼働率は94.0%と高水準 1Fエントランス改修等の物件価値向上策を実施 来店型テナントに対して訴求力の高いエリアであり、引き続き仲介業者向け内覧会実施や館内増床推進等、空室リーシングに注力中

6-6. 保有15物件の賃料体系と現況（第13期末時点）②

Hankyu REIT

＜長期・固定賃料体系中心＞

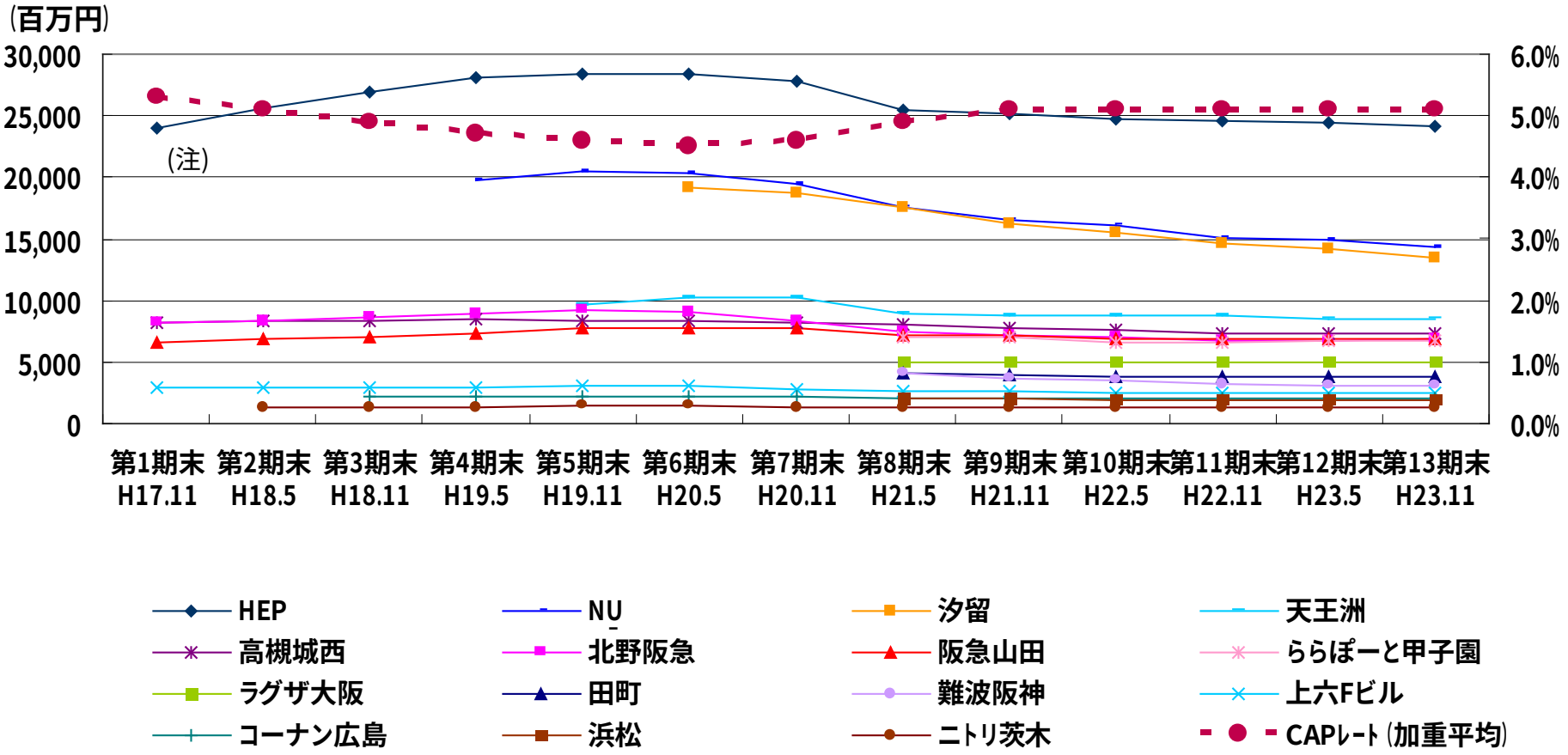
物件名称	主な賃料体系	現　況
北野阪急ビル 専門店ビル（都心型ＳＣ）	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	積極的な新規リーシング活動により3店舗が新規オープンし、期末稼働率は前期（第12期）末比4.9pt上昇し98.5％ 特に、3Fに11月新規オープンしたディスコ「ノースプラチナム」は施設活性化の起爆剤として期待され、周辺店舗への波及効果を企図した販売促進活動も検討中
デュー阪急山田 ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター）	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	期中平均稼働率は100％と安定推移し、更に一部テナントと賃料増額を実現 商圏人口が多く、集客力が高いため、全館売上高・賃料収入も安定的 「8周年アニバーサリーフェア」等、吹抜空間を活用した販売促進活動等に引き続き注力し、賑わい感演出と売上向上を推進
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）にて、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 売場拡張に向け、行政手続き等推進中
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権設定契約にて、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権設定契約にて、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 客室稼働率は、東日本大震災の影響を受けるも夏頃より回復基調となり高水準へ 「ミシュランガイド2012」に掲載された
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権設定契約にて、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）にて、賃料収入は安定的 東日本大震災のホテル阪神への影響は限定的で、客室稼働率は高水準を維持
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）にて、賃料収入は安定的 多彩な宿泊プランの提供等により、浜松市内エリアで客室稼働率はトップクラスを維持

（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

6-7. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

鑑定評価額1.4%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

6-8. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

（単位：百万円）

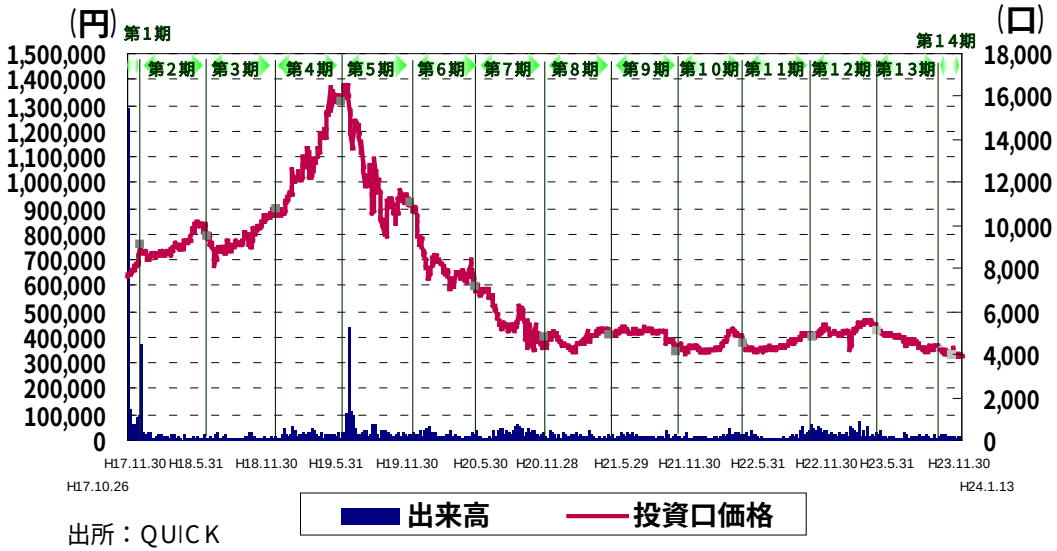
	取得価格	①前期末（第12期末）	CAPレート	②当期末（第13期末）	CAPレート	増減 ②-①	増減率 (②-①)/①	③当期末貸借対照表計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
HEPファイブ（準共有持分45%相当）	20,790	24,435	4.5%	24,120	4.5%	△ 315	-1.3%	19,325	4,794	124.8%
北野阪急ビル	7,740	6,790	5.6%	6,870	5.6%	80	1.2%	7,872	△ 1,002	87.3%
デュー阪急山田	6,930	6,860	5.6%	6,840	5.6%	△ 20	-0.3%	6,145	694	111.3%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	7,330	5.8%	7,330	5.8%	0	0.0%	7,891	△ 561	92.9%
上六Fビルディング	2,980	2,430	6.0%	2,440	6.0%	10	0.4%	2,870	△ 430	85.0%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,329	7.4%	1,377	6.9%	48	3.6%	1,340	36	102.7%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,980	6.9%	2,000	6.7%	20	1.0%	2,280	△ 280	87.7%
NU chayamachi	19,300	14,900	4.8%	14,400	4.8%	△ 500	-3.4%	17,987	△ 3,587	80.1%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	8,448	4.7%	8,448	4.6%	0	0.0%	8,882	△ 434	95.1%
汐留イーストサイドビル	19,025	14,200	4.8%	13,400	4.8%	△ 800	-5.6%	18,538	△ 5,138	72.3%
ホテルグレイスリー田町	4,160	3,850	5.4%	3,850	5.4%	0	0.0%	4,068	△ 218	94.6%
ラグザ大阪	5,122	5,000	5.9%	5,000	5.9%	0	0.0%	4,942	57	101.2%
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	3,130	5.5%	3,030	5.5%	△ 100	-3.2%	4,155	△ 1,125	72.9%
リッチモンドホテル浜松	2,100	1,937	6.3%	1,937	6.3%	0	0.0%	1,888	48	102.6%
合 計	121,306	109,329	5.1%	107,752	5.1%	△ 1,577	-1.4%	115,939	△ 8,187	92.9%

CAPレートは、鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り（ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)及びららぽーと甲子園(敷地)についてはDCF法による割引率）

合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート

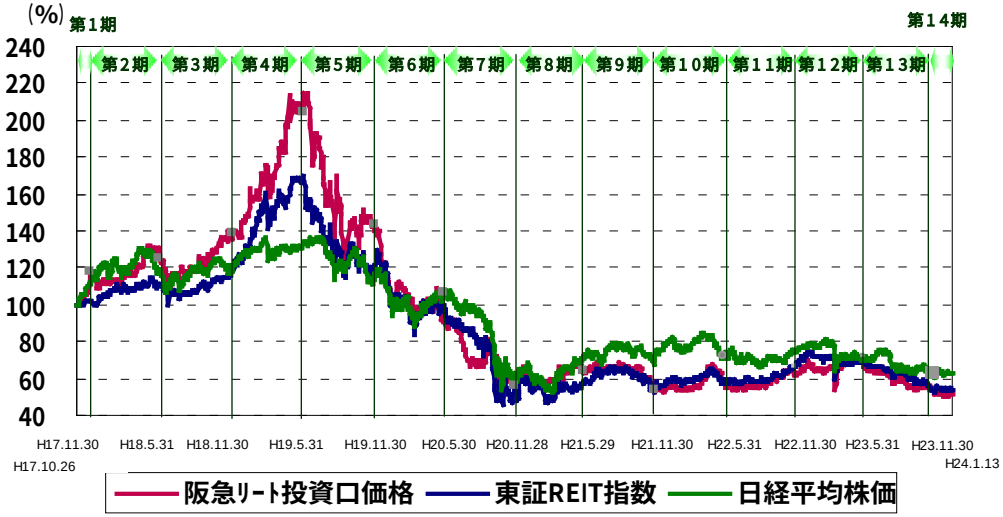
6-9. 投資口価格の推移

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24年1月13日）

最高値(取引値)　1,410,000 円
（平成19年4月25日）
最低値(取引値)　*318,000 円*
（平成23年3月15日）

第13期中（平成23年6月1日～平成23年11月30日）

最高値(取引値)　*430,000 円*
（平成23年6月1日）
最低値(取引値)　*330,000 円*
（平成23年11月29日）

平成24年1月13日の投資口価格（終値）
328,500 円

6-10. 投資主属性分析 （第13期末時点）

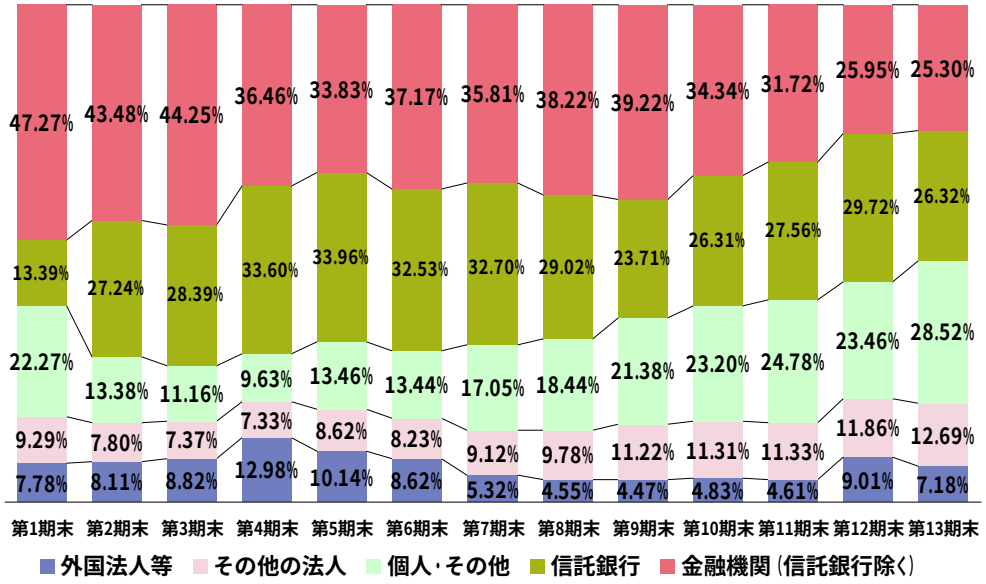
投資口分布状況

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）	76	0.90%	21,607	25.30%
信託銀行	10	0.12%	22,478	26.32%
個人・その他	8,086	96.08%	24,354	28.52%
その他の法人	171	2.03%	10,833	12.69%
外国法人等	73	0.87%	6,128	7.18%
合計	8,416	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）	12,167	14.25%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,085	5.95%
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%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,445	2.86%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,311	2.71%
株式会社北洋銀行	2,071	2.43%
富士火災海上保険株式会社	1,995	2.34%
四国旅客鉄道株式会社	1,768	2.07%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,605	1.88%
合　計	37,097	43.44%
発行済み投資口数	85,400	100%

所有者別 投資口数比率



＜投資主アンケートを実施＞

第12期末（平成23年5月31日）時点の投資主を対象に、ハガキによるアンケートを実施

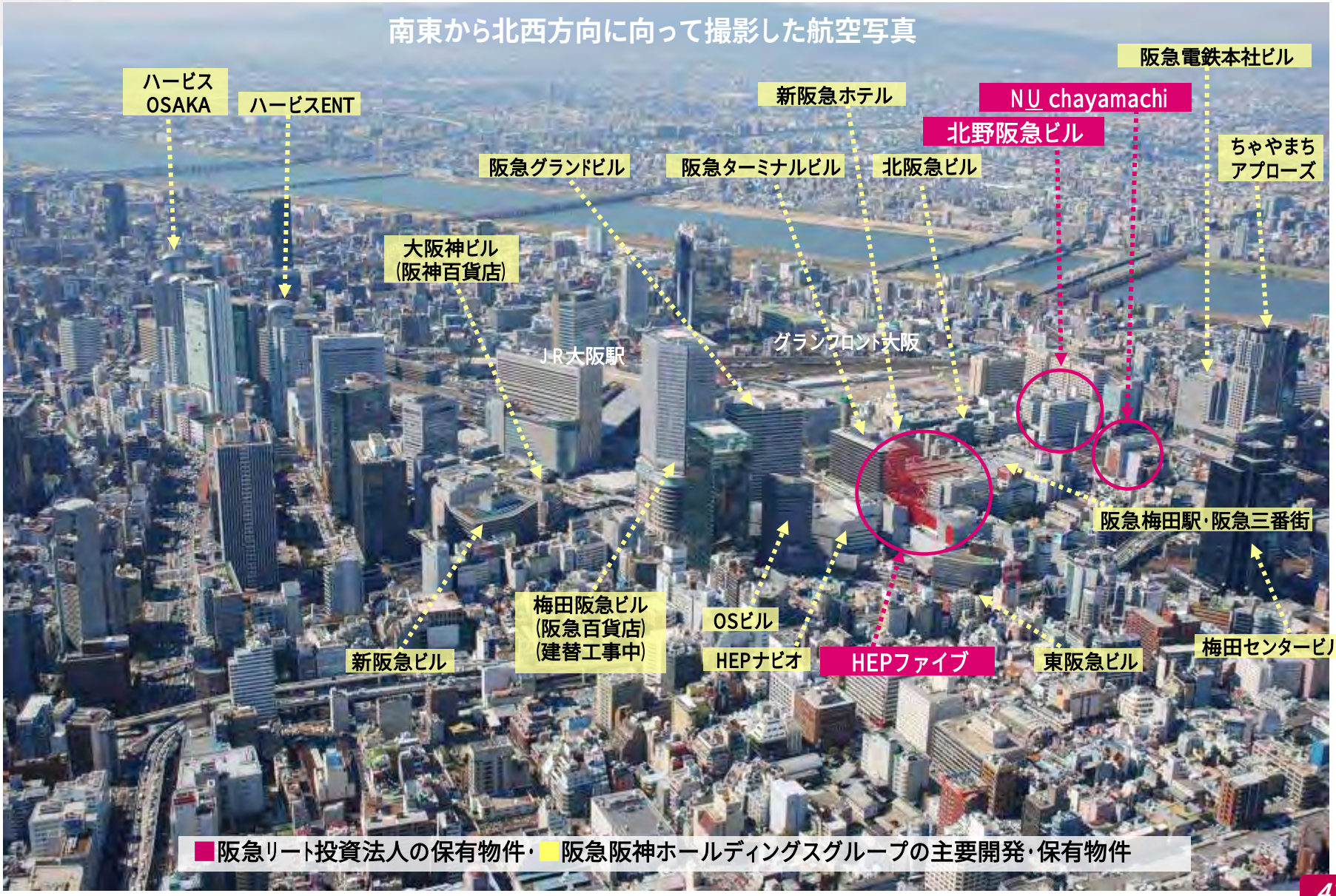
回答者の中から抽選で200名に宝塚歌劇・阪神タイガース等のカレンダーを送付することもあり、1,508名（回答率20.5%）と多くの投資主が回答

今後も投資主との対話を重視した運用を志向

6-11. 阪急リートの主要エリア「梅田」

Hankyu REIT

「梅田」は西日本最大の商業集積地に成長、更に発展中



6-12. 匿名組合出資　イオンモール堺北花田（敷地）①

Hankyu REIT

匿名組合出資の意義（メリット）

① 優先交渉権の獲得により優良物件への投資機会を確保

② 公募増資＋物件取得の機動的な実施が可能

③ スポンサーグループとのリレーションの更なる強化

④ 匿名組合出資による利益配当金が分配金に寄与

（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㎡

（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※1
資産名称：　ベイリーフ・ファンディング合同会社※2　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）
出資金額：　372百万円（匿名組合出資持分10.0%）
取得時期：　平成23年6月30日
取得資金：　自己資金

※1 本出資持分取得に伴い、運用資産である不動産信託受益権等の取得に関する優先交渉権が本投資法人に付与
※2 阪急電鉄株式会社が一部匿名組合出資

6-13.「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

6-14.「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

6-15.「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

6-16. 阪急阪神沿線と保有物件

Hankyu REIT

関西圏以外の
保有物件

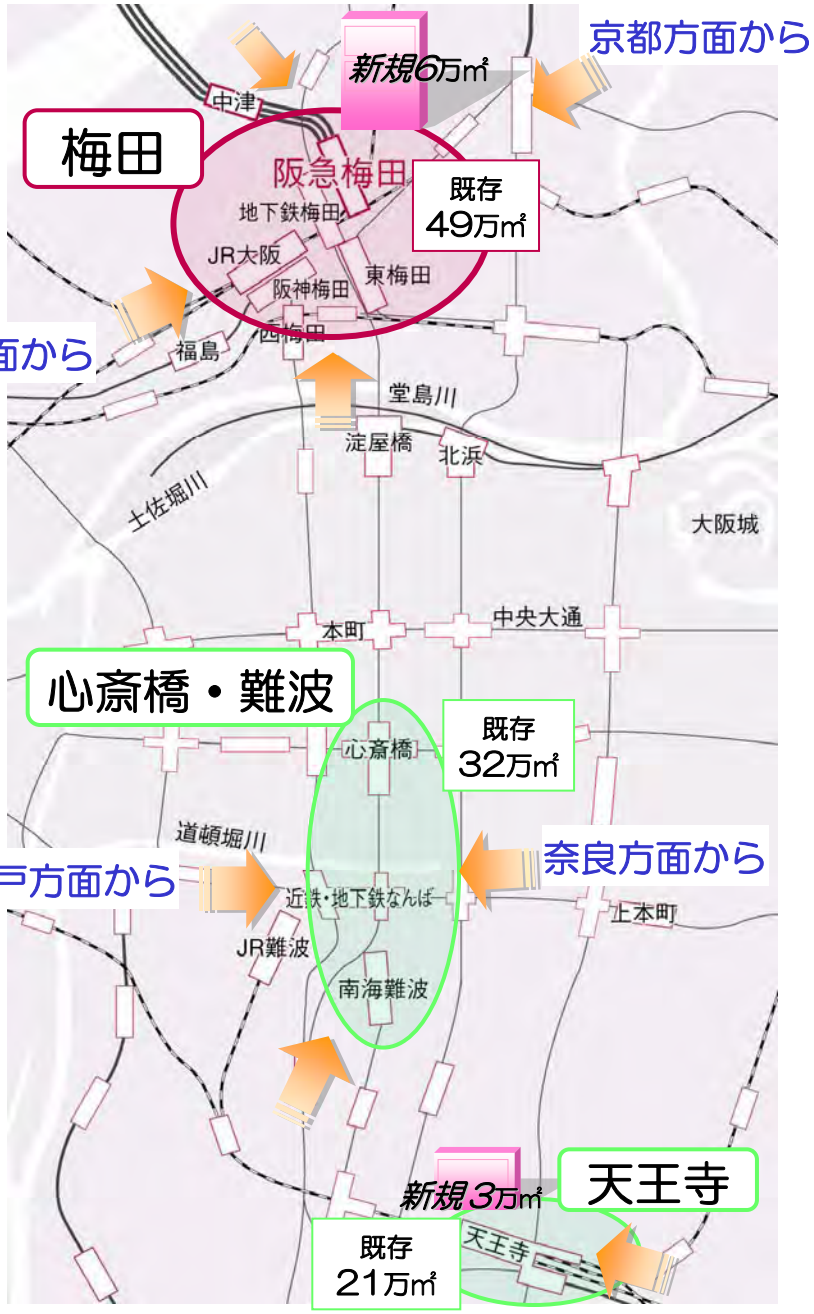
（東京）
天王洲
汐留
田町

（その他地域）
コーナン広島
浜松

6-17. 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、10万㎡
（平成２４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９.３%に相当
（主要３エリアの大型商業施設の
面積103万㎡）

梅田エリアではグランフロント大阪の新規開発が中心

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及び
より広域からの集客力・吸引力の増大が見込まれる

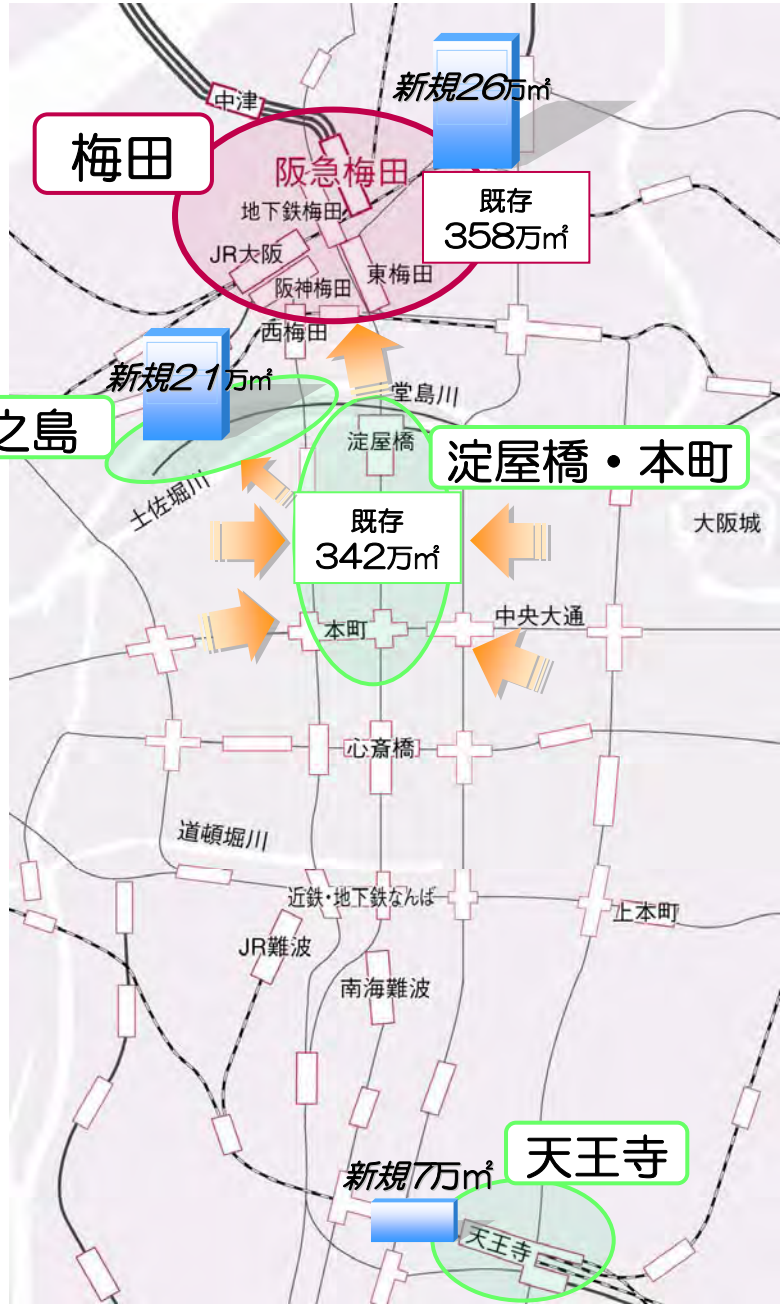
阪急リートの商業施設では
増加する梅田エリアの顧客の取込みのため、阪急グループと連携し、より効果的な魅力向上策を継続実施する方針

※公表資料（CBRE株式会社）等により
阪急リート投信にて作成

6-18. 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、54万㎡
（平成24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4.4%に相当
（主要エリア面積1,232万㎡）

大阪において近年稀な
強いエリアにおける
高スペックビル（Sクラス）
の供給

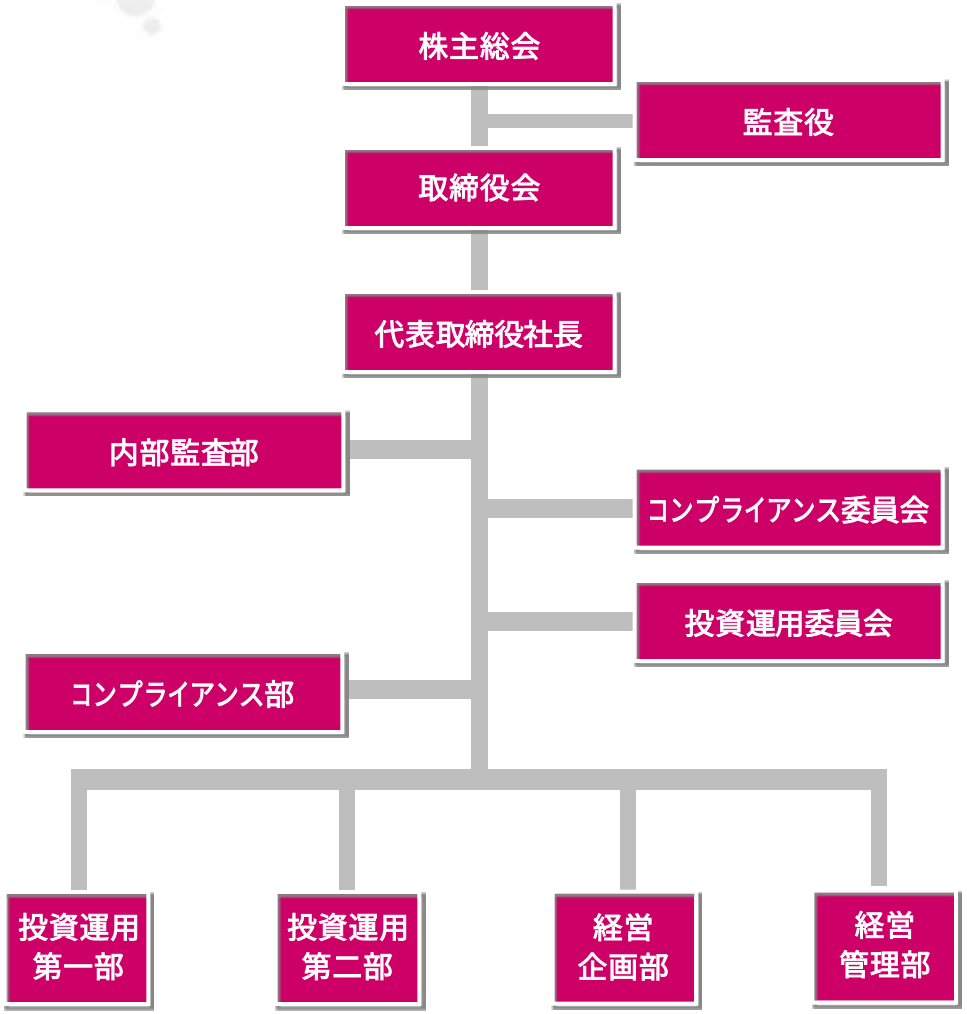
大阪オフィス市場の新陳代謝と都市機能の集約化を促進

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）

梅田・御堂筋沿い（淀屋橋・本町）がビジネスエリアとして勝ち残ると推察

※公表資料等により阪急リート投信にて作成

6-19. 資産運用会社の組織体制

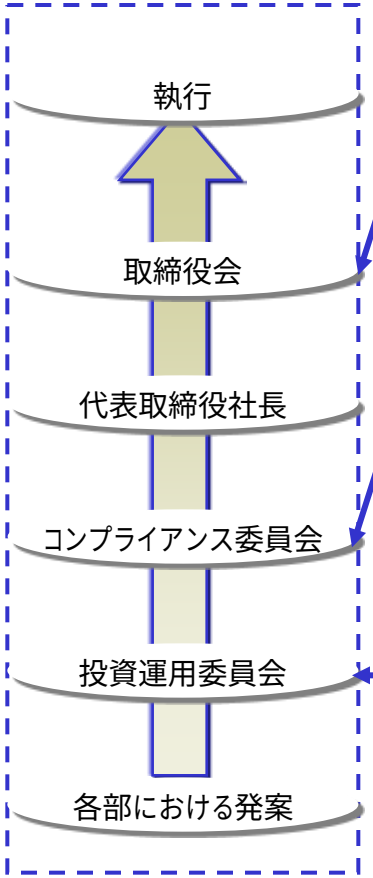


会社概要		
商 号	阪急リート投信株式会社	
本 社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設 立	平成16年3月15日	
資本金	3億円	
株 主	阪急電鉄株式会社（100%）	
役職員数	19名　（平成23年11月30日現在）	
役 員	代表取締役社長	髙橋　秀一郎
	常務取締役	白木　義章
	取締役	高尾　雅之
	取締役	吉田　浩二
	監査役（非常勤）	小野　徹
	監査役（非常勤）	庄司　敏典
事業内容	金融商品取引業（投資運用業） l 金融商品取引業者： 近畿財務局長（金商）第44号 l 宅地建物取引業免許： 大阪府知事（2）第50641号 l 宅地建物取引業法上の取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第23号	

6-20. 資産運用会社のコンプライアンス及び内部監査体制

Hankyu REIT

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（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
委員：常勤取締役（コンプライアンス・オフィサーを除く）、各部部長（但し、常勤取締役又はコンプライアンス部長以外の者）

決議基準

委員長及び副委員長を含む全委員の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

6-21. 本投資法人のストラクチャー

Hankyu REIT

（平成23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22年8月27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(平成23年4月1日付で常務取締役に就任)である白木義章を、また補欠監督役員として鈴木基史を選任