平成25年3月29日

阪急リート投資法人
阪急リート投信株式会社

資産入替実施について

1.スポンサーグループとの連携によるポートフォリオ改善
2.資産入替の効果
3.取得物件の概要（阪急西宮ガーデンズ）
4.取得物件の概要（阪急電鉄本社ビル）

スポンサーグループとの連携によるポートフォリオ改善

Hankyu REIT

今後の成長戦略・運用方針（第15期決算説明会資料より転載）

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

大口テナントの退去や修繕費の増加による利益減少が顕在化しつつある中で、本資産入替実施により、巡航ベース分配金12,000円以上の確保と、成長軌道への回帰の早期実現を目指します。

阪急リート投資法人

周辺施設との競合激化の影響等も考慮し、梅田エリアの商業施設（HEPファイブ、NU chayamachi）をスポンサーグループへ売却する。

地域密着型商業施設（阪急西宮ガーデンズ）及びスポンサーグループの本社ビルの取得により、ポートフォリオのクオリティを維持しつつＮＯＩ向上を図る。

スポンサーグループ

HEPファイブ、NU chayamachiを取得し、両施設のバリューアップを主導的に行うことで、梅田エリアの更なる活性化を推し進める。

阪急リート投資法人と連携を図りながら、スポンサーグループ全体での不動産事業の更なる成長を目指す。

資産入替の効果

Hankyu REIT

取得物件

■阪急西宮ガーデンズ（受益権の準共有持分28%）

物件概要

- ●取得価格　：18,300百万円
- ●鑑定評価額　：20,300百万円
- ●NOI利回り　：6.0%（注1）
- ●償却後利回り：4.4%（注1）

■阪急電鉄本社ビル

物件概要

- ●取得価格　：10,200百万円
- ●鑑定評価額　：10,200百万円
- ●NOI利回り　：5.9%（注1）
- ●償却後利回り：3.4%（注1）

取得価格合計 28,500百万円

売却物件

■HEPファイブ（一部売却。受益権の準共有持分31%）

物件概要

- ●売却価格　：16,523百万円
- ●帳簿価格　：13,002百万円
- ●NOI利回り　：4.5%（注2）
- ●償却後利回り：3.1%（注2）

※譲渡後の本投資法人の準共有持分は14%となります

■NU chayamachi（ヌーちゃやまち）

物件概要

- ●売却価格　：14,100百万円
- ●帳簿価格　：17,543百万円
- ●NOI利回り　：3.7%（注2）
- ●償却後利回り：1.3%（注2）

売却価格合計 30,623百万円

資産入替の効果

	入替前	入替後（注5）	効果
NOI利回り	4.5%（注3）	5.2%	＋0.6p
含み損益	△83億円（注4）	△65億円	18億円改善
LTV	55.8%（注4）	54.2%	1.6p低下

賃貸事業利益への影響：　約230百万円上昇（巡航・通期ベース）

巡航ベース分配金12,000円以上の確保と、成長軌道への回帰の早期実現を目指します。

（注1）現在締結されている賃貸借契約に基づき、公租公課費用計上後のNOIまたは償却後利益を取得価格で除して算出しています。
（注2）第15期実績・第16期予算（第15期決算短信において公表の第16期予想において前提とした数値。以下同じ）の合計値を売却価格で除して算出しています。
（注3）第15期実績・第16期予算の値を保有物件の取得価格合計で除して算出しています。
（注4）第15期末の値です。なお、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（鑑定評価調整ベース）－敷金・保証金見合い現預金）、含み損益は、鑑定評価額と帳簿価額の差額です。
（注5）本資産入替対象物件以外は、入替前から収支、鑑定評価額等に変動が無いものとして算出しています。

取得物件の概要（阪急西宮ガーデンズ）

Hankyu REIT

阪急西宮ガーデンズの概要

- 阪急西宮スタジアム跡地を再開発して2008年に開業した西日本最大級の商業施設です。
- 阪急全線で梅田駅、三宮駅に次いで3番目の乗降人員を誇る西宮北口駅にデッキで直結しています。

阪急西宮ガーデンズは、第5回日本SC大賞・金賞に選出されました。(2013年3月19日受賞)

所在地	兵庫県西宮市高松町
店舗数	268店舗(2013年2月末現在)
核店舗	阪急百貨店・イズミヤ TOHOシネマズ
全館売上(注)	713億円(2011年度実績)
延床面積	約247,000㎡
開業時期	2008年11月
駐車可能台数	約3,000台

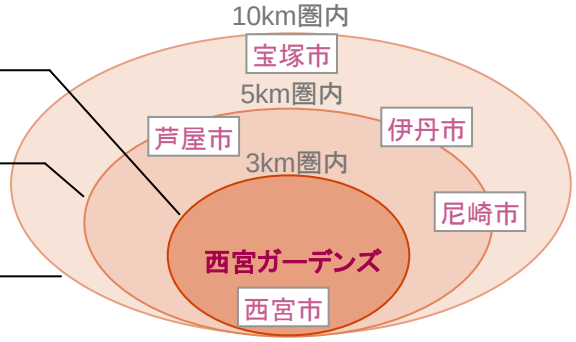
(注)消費税等込の金額です

西宮・芦屋エリアを中心とした購買力の旺盛な優良商圏

- 本物件の位置するエリアは、大阪・神戸の中間部で、所得階層の高い顧客を多く確保できる、豊富で優良な商圏に恵まれたエリアです。

商圏人口

3km圏内	34万人
5km圏内	78万人
10km圏内	175万人



関西圏における市町村税の一人当たり課税対象所得（カッコ内全国）(注)

芦屋市	1位（4位）
西宮市	2位（23位）
宝塚市	5位（33位）

市町村税の一人当たり課税対象所得全国トップ5(注)

1位	東京都港区
2位	東京都千代田区
3位	東京都渋谷区
4位	兵庫県芦屋市
5位	東京都中央区

(注)総務省「平成23年度市町村税課税状況等の調」のデータより、市町村税の課税対象所得を所得割の納税義務者数で除したものを順位付けしたものです。ここで関西圏とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県を指します。

取得物件の概要（阪急電鉄本社ビル）

阪急電鉄本社ビルの概要

- 本物件は、阪急電鉄㈱及び阪急阪神ホールディングス㈱等が入居している同社グループの中核拠点です。
- 本物件は、リーマンショック後の不動産価格下落局面であった2009年11月に、LTV引き下げを企図して、売却しました。
（売却に際して、本投資法人に優先買取交渉権を付与）
- 阪急電鉄㈱と固定型マスターリース契約を締結しており、賃料の安定性の高い物件です。

所在地	大阪市北区芝田一丁目
敷地面積	3,396.82㎡(注)
延床面積	27,369.37㎡(注)
階数	地下2階付19階建(注)
竣工時期	1992年9月

(注)登記簿上の記載による。

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。