Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第23期 決算説明会用資料

自 平成28年6月1日 至 平成28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．エグゼクティブ・サマリー ・・・・・・・ 2

2．関西エリアの概況・・・・・・・・・・・・・ 15

3．外部成長戦略 ・・・・・・・・・・・・・・ 21

4．内部成長戦略 ・・・・・・・・・・・・・・ 28

5．財務戦略 ・・・・・・・・・・・・・・・ 38

6．第23期決算概要・・・・・・・・・・・・・ 41

7．APPENDIX・・ ・・・・・・・・・・・・・ 47

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. エグゼクティブ・サマリー

1-1. 第23期実績（目標は第22期決算説明会資料に記載）

Hankyu REIT

	目　標	第23期実績
外部成長	・スポンサーとの連携による取得機会の拡大とPFマネジメントの強化	・2物件の取得により資産規模は1,416億円に拡大 ü 資産運用会社独自のルートを活用し相対取引により地域密着型商業施設（敷地）を取得 ü スポンサーグループである阪神電気鉄道が開発した地域密着型商業施設を取得 ・物件取得手法や物件情報入手ルートの拡大を推進
内部成長	・高いポートフォリオ合計稼働率の維持・向上	・高いポートフォリオ合計稼働率を維持 （第23期末：99.1%、平成28年12月末：99.7%（第24期）） ・スフィアタワー天王洲について稼働率の大幅上昇を実現 （40.9%（平成28年5月末）⇒88.1%（平成28年12月1日：第24期））
財務戦略	・安定的な財務運営の継続と分配金の向上	・LTVは巡航ベースで推移（41.9%⇒43.0%（第23期末）） ・投資法人債のリファイナンスを実施し、調達コストの低減と年限の長期化・返済期限の分散化の両立を実現 （7年：年利0.29%、15年：年利0.90%）

1-2. 第23期決算ハイライト

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第23期予想(A) （平成28年7月15日発表分）	第23期実績(B) 自平成28年　6月 1日 至平成28年　11月30日	増　減 (B)-(A)
運用日数（日）	183	183	—
営業収益	4,715	4,721	6 ①
営業利益	1,954	1,976	22 ② ③
経常利益	1,567	1,570	3
当期純利益	1,565	1,569	3
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	597,500	597,500	—
1口当たり分配金（円）	2,620	2,626	6
1口当たりＦＦＯ（円）	4,043	4,047	4

（利益増減の主な要因）

①
HEP観覧車収入の増加　＋5百万円

②
修繕費の減少　＋26百万円
天王洲仲介関連費用の増加　△11百万円

③
その他営業外費用の増加　△20百万円
（伊丹敷地取得費用に係る控除対象外消費税）

1口当たり純資産額	122,558円
含み損益反映後 1口当たり純資産額	147,098円

第23期実績（平成28年11月期）
１口当たり分配金　**２，６２６円**

1-3. 第24期・第25期分配金の予想

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項 目	第23期 実績① 自 平成28年 6月 1日 至 平成28年 11月 30日	第24期 予想② 自 平成28年 12月 1日 至 平成29年 5月 31日	増 減 ②－①	第25期 予想③ 自 平成29年 6月 1日 至 平成29年 11月 30日	増 減 ③－②
運用日数（日）	183	182	△ 1	183	1
営業収益	4,721	4,731	9	4,849	117
営業利益	1,976	1,945	△ 30	2,075	129
経常利益	1,570	1,573	2	1,674	101
当期純利益	1,569	1,571	2	1,673	101
期末時点 発行済投資口の総口数（口）	597,500	597,500	—	597,500	—
1口当たり分配金（円）	2,626	2,630	4	2,800	170
1口当たりＦＦＯ（円）	4,047	4,053	6	4,219	165

【第24期予想】第23期からの主な増減要因

●営業損益の増減
- 伊丹の賃貸事業収入の増加
  ＋39（※25%収受想定）
- 修繕費の増加
  △61（天王洲　△31、ラグザ　△23　他）

●営業外損益の増減
- 支払利息等の減少（投資法人債リファイナンス・有利子負債増加）
  ＋19
- 第23期の控除対象外消費税支払いの反動減
  ＋20

【第25期予想】第24期からの主な増減要因

●営業損益の増減
- 伊丹の賃貸事業収入の増加
  ＋60（※平成29年9月2日までは25%、翌日以降は100%収受想定）
- 天王洲賃貸収入の増加
  ＋17
- 修繕費の減少
  ＋43（ラグザ　＋18、天王洲　＋16　他）

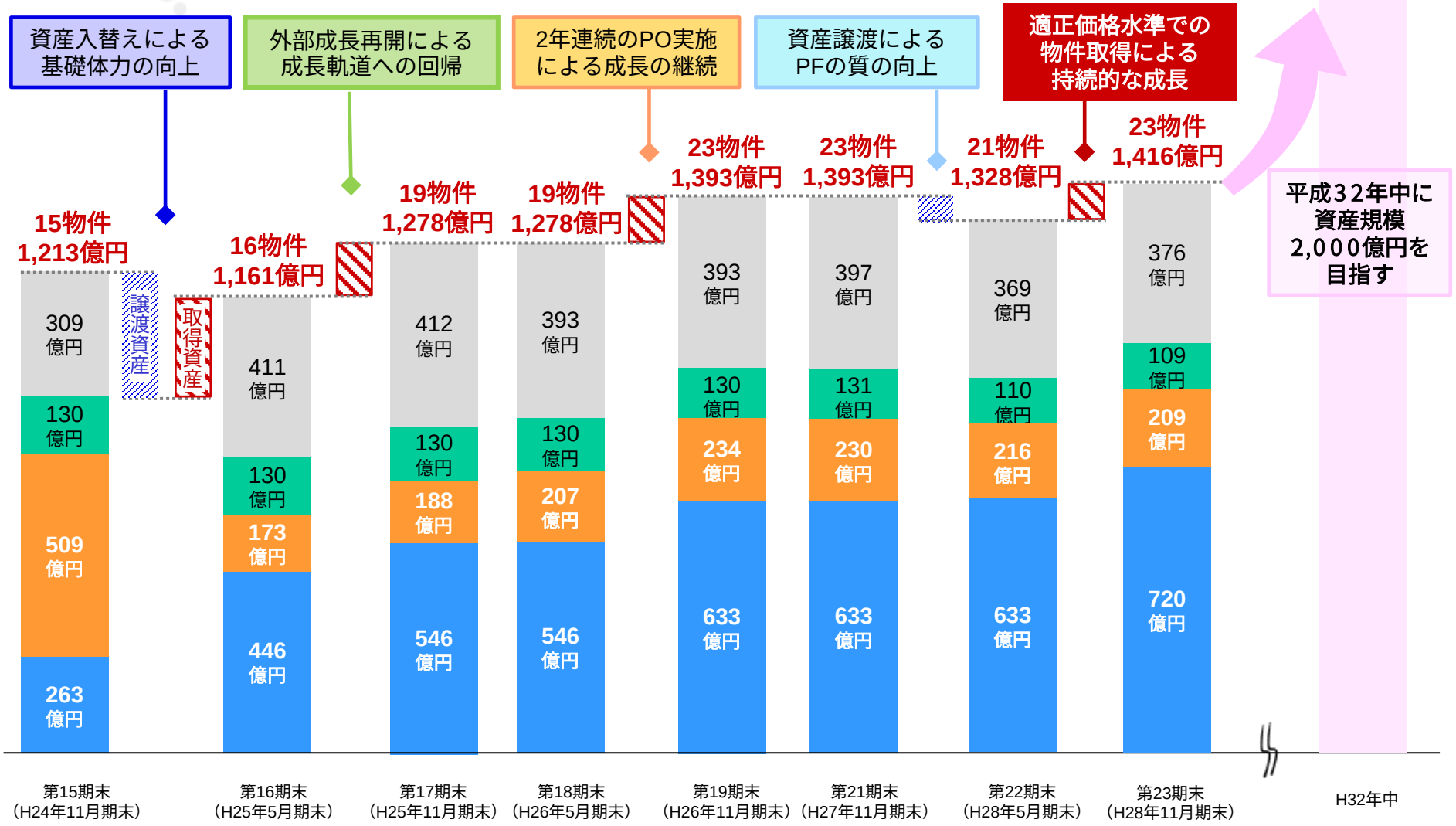
●営業外損益の増減
- 短期借入金の長期固定化（平成29年5月31日付想定）による支払利息等の増加
  △27

第24期予想（平成29年5月期予想）1口当たり分配金　2,630円

第25期予想（平成29年11月期予想）1口当たり分配金　2,800円

【主な前提条件】
- 現時点で保有している23物件から運用資産の変動がない
- 発行済投資口の総口数は現時点の597,500口から第25期末まで投資口の追加発行がない

中長期的なフェアバリューを重視し
平成32年中に資産規模2,000億円を目指す



1-5. ポートフォリオの規模拡大と質の向上を推進

Hankyu REIT

	第21期末 平成27年11月末	譲渡資産 難波阪神ビル・リッチモンドホテル浜松	第22期末 平成28年5月末	取得資産 KOHYO 小野原店	取得資産 （仮称） OASIS Town 伊丹鴻池（敷地）	第23期末 平成28年11月末
譲渡・取得日	―	平成28年4月8日	―	平成28年7月1日	平成28年11月25日	―
物件数	23物件	△2物件	21物件	＋1物件	＋1物件	23物件
譲渡・取得価格	―	5,430 百万円	―	1,631 百万円	7,100 百万円	―
資産規模	139,307 百万円	―	132,897 百万円	―	―	141,628 百万円
平均NOI利回り （注）	4.8%	3.8%	4.8%	5.3%	4.3%	4.8%
平均償却後利回り （注）	3.4%	0.6%	3.5%	4.4%	4.3%	3.7%
PF含み損益 （注）	8,479 百万円	―	12,633 百万円	―	―	14,662 百万円
LTV （注）	43.2%	―	41.9%	―	―	43.0%
有利子負債比率	43.0%	―	43.0%	―	―	44.5%

（注）「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「PF含み損益」、「LTV」の算出方法の詳細についてはP65に記載

物件概要

物件名称	（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）
所在地	兵庫県伊丹市鴻池
敷地面積	17,997.10㎡
取得価格	7,100百万円
償却後利回り	4.3%（注）
取得日	平成28年11月25日
施設形態	食品スーパーマーケット、衣料品店及びドラッグストア等で構成される地域密着型商業施設

（注）鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法において100%収受の賃料を前提とした２年目の運営収益及び運営費用を基に算出した数値を記載
平成29年1月現在、建物建設中であり、賃料は25%収受となっている
（店舗開店日の前日又は平成29年9月2日のいずれか早い日までの賃料は25%収受となる）

外観イメージ図

※本投資法人は土地のみを取得しております。また、上記の図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、竣工後の状況とは異なる場合がある。

本物件の特徴

- 伊丹市は阪急神戸線、宝塚線及び今津線に囲まれた阪急阪神ホールディングスグループのドミナントエリアに位置し、大阪市及び神戸市の中心エリアから近く、アクセスも良いことからベッドタウンとして人気がある。本物件周辺はファミリー層が多く居住するエリアである。
- 車移動による商圏所要時間別人口（注）は、５分圏で約5.8万人、10分圏で約25.4万人、15分圏で約59.9万人と、豊潤な人口ボリュームを有している。
- 主要テナントの阪急オアシスは「高質食品専門館」を独自フォーマットとして、関西圏において83店舗（平成28年７月時点）を展開している。対面式の鮮魚コーナーや量り売りの野菜等、工夫を凝らした演出で魅力を打ち出し、関西における他のスーパーチェーンと差別化を図っている。

（注）平成27年住民基本台帳に基づく数値

1-7.「（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）」と周辺施設

Hankyu REIT

南西から北東方向に向って撮影した航空写真

1-8. 第23期取得資産の概要「KOHYO小野原店」

物件概要

物件名称	KOHYO小野原店
所在地	大阪府箕面市小野原東
敷地面積	4,479.14㎡
賃貸面積	3,310.31㎡
取得価格	1,631百万円
NOI利回り	5.3%
償却後利回り	4.4%
取得日	平成28年7月1日
施設形態	食品スーパーマーケット、100円ショップ及びATMで構成される地域密着型商業施設

本物件の特徴

- 本物件が接道する市道小野原豊中線はニュータウンを東西に横断する生活道路でアクセスは良好である。
- 平成22年国勢調査に基づく商圏距離別人口は、1km圏で約1.8万人、2km圏で約5.7万人となっている。
  本物件西側の小野原西地区では戸建分譲が進むなど、人口は増加傾向にある。
- 本物件周辺にはスポンサーグループが長年にわたり開発してきた大規模な住宅地が広がっており、富裕層が多く居住するエリアとなっている。
  箕面市の一人当たりの課税対象所得（注）は、大阪府内第1位となっている（関西では芦屋市、西宮市に次ぐ第3位）。
- テナントのKOHYOは、イオン株式会社の連結子会社である株式会社光洋が運営する食品スーパーマーケットのメインブランドで、クオリティを重視した商品と生鮮四品（精肉、鮮魚、青果及び惣菜）に定評がある。

（注）平成27年度の市町村税の一人当たり課税対象所得
出所　総務省「平成27年度市町村税課税状況等の調」

1-9. スフィアタワー天王洲のリースアップ

稼働率は88.1%に上昇（第24期）

平成25年8・9月の大型テナントの退去等により
稼働率は89.6%から39.0%（平成26年6月末）に低下

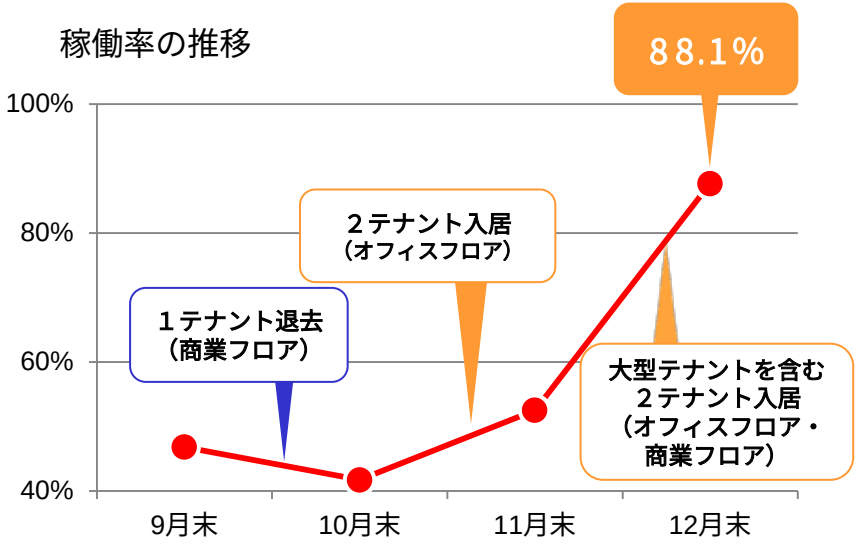
- 稼働率低下後も中長期的な視点から賃料目線を下げずにリーシングを継続してきた
- 平成26年12月にエントランスやEVホール等の改装や動線・案内サインの改善を目的としたバリューアップ工事を実施
- 首都圏の空室率低下による賃料の上昇傾向を背景として、本物件の賃料水準と大型区画を一括提供できるアピールポイントがテナントニーズと一致
- 駅直結や羽田空港へのアクセス、専有部の吹抜（メゾネット）等のビルのロケーションや特性についても評価

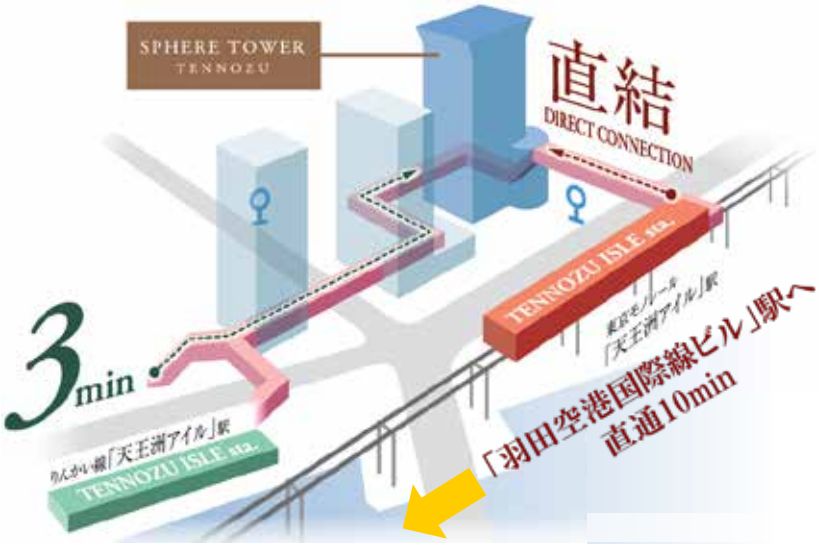
- 平成28年1～9月において、所期の賃料水準にて３件のリーシングを実現し稼働率は46.9%（平成28年9月末）に改善
- **更に平成28年10月以降、大型テナントを含む4件のリーシングを実現し、平成28年12月の稼働率は 88.1%に上昇**

ビルのロケーションや特性を活かし、更なる稼働率向上に注力していく

（空室：オフィスフロア　約1,300㎡（1.5フロア相当）
　　商業フロア　　約1,700㎡）

稼働率の推移





最寄駅からのアクセス

1-10. 投資法人債のリファイナンス

歴史的な低金利環境を最大限に活用したリファイナンスを実施
調達コストの低減と年限の長期化・返済期限の分散化の両立を実現

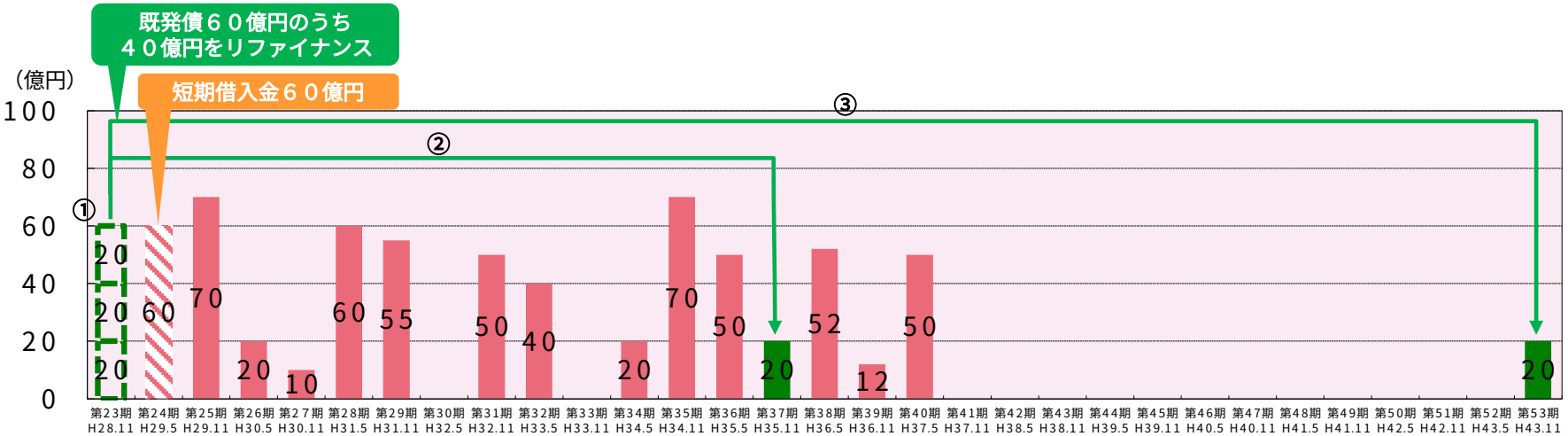
既発債の概要

	①第1回債
発行額	６０億円
年限	5年
利率	年利1.27%
払込日	平成23 年11 月11 日
償還日	平成28 年11 月11 日
格付	A＋ R&I（株式会社格付投資情報センター）

新発債の概要

	②第2回債	③第3回債
発行額	２０億円	２０億円
年限	7年	15年
利率	年利0.29%	年利0.90%
払込日	平成28 年11 月10 日	
償還日	平成35年11月10日	平成43年11月10日
格付	AA－ JCR（株式会社日本格付研究所）	

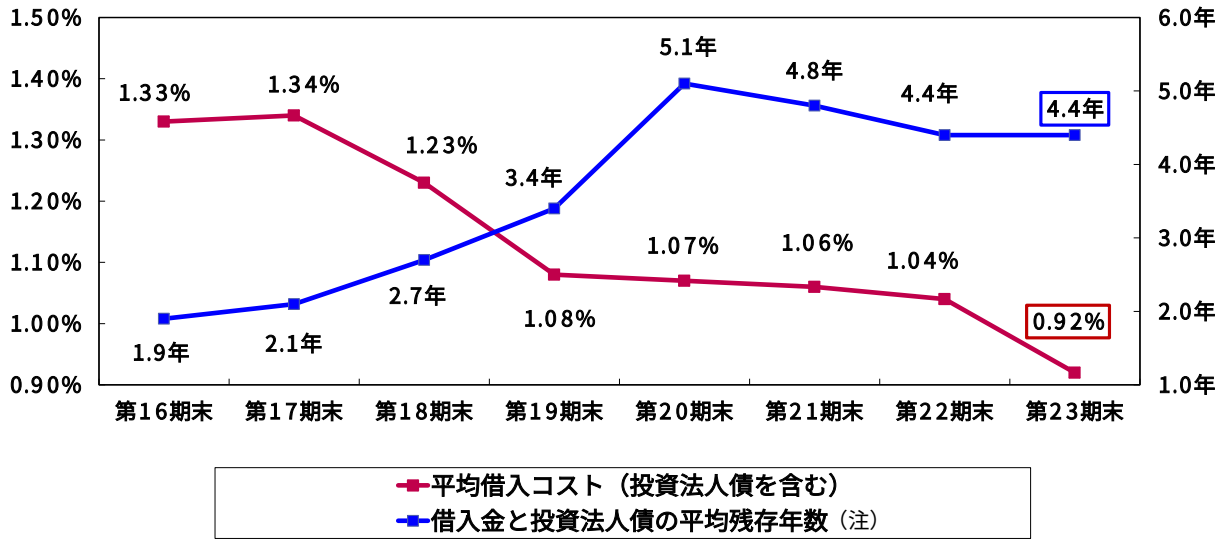
返済期限分散状況



1-11. 財務基盤強化への取り組み

借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散化の両立を図り、安定的な財務運営を継続

借入コストと平均残存年数の推移



（注）前期（第22期）まで長期借入金と投資法人債のみを対象としていたが、当期（第23期）より短期借入金も対象に追加している（第16期～第23期）

新規借入れの概要

借入実行日	借入高	金利	返済期限
平成28年11月24日	60億円	変動金利	平成29年5月31日

長期比率と固定比率

長期比率	固定比率
90.9%	81.5%

発行体格付

格付機関	格付内容
JCR（株式会社日本格付研究所）	AA-（安定的）
R&I（株式会社格付投資情報センター）	A+（安定的）

**分配金増加を図りつつ、持続的な成長と
ポートフォリオの質の向上を図る**

① 平成32年中に資産規模2,000億円を目指す
（中長期的なフェアバリューを重視）

② 第26期（平成30年5月期）以降の分配金は巡航ベースで
2,900円水準を目指す

③ 物件価値の維持・向上のため、修繕・CAPEXの計画的な実施

④ ポートフォリオの質の向上のため、資産入替えの検討・実施

⑤ 将来のリスク要素の解消

⑥ 金利動向を踏まえた資金調達の実施
（原則、長期・固定主体に調達）

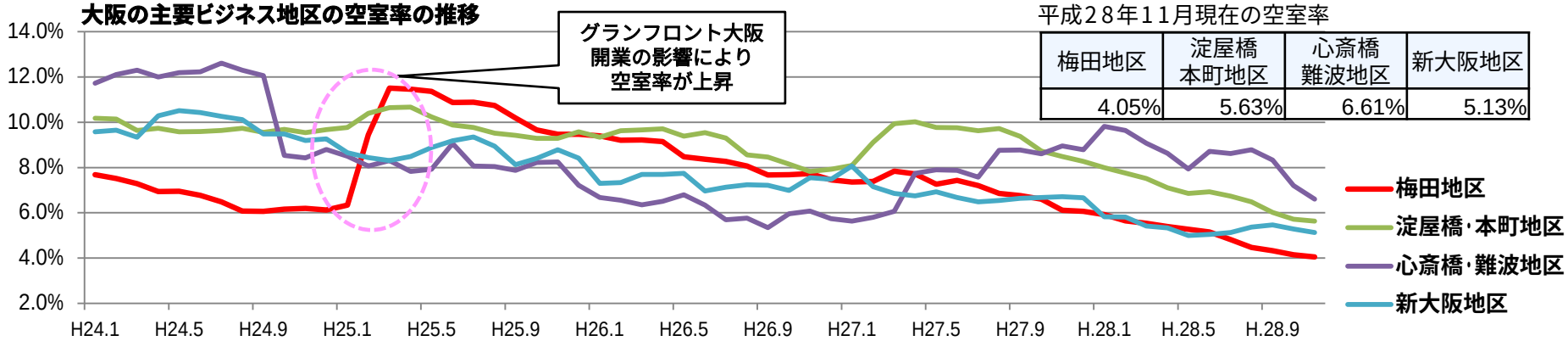
2. 関西エリアの概況

大阪のオフィス空室率は低下傾向が継続

- 大阪オフィス市場の新陳代謝と都市機能の集約化が進展
- 空室率の低下傾向は継続する見通し
  （直近の梅田地区の空室率は、東京ビジネス地区の平成２８年５月（４.０５％）と同水準）

- 梅田地区の高スペックビルを中心に淀屋橋・本町地区等からの移転が進展
- 今後の新規オフィス供給は限定的

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移

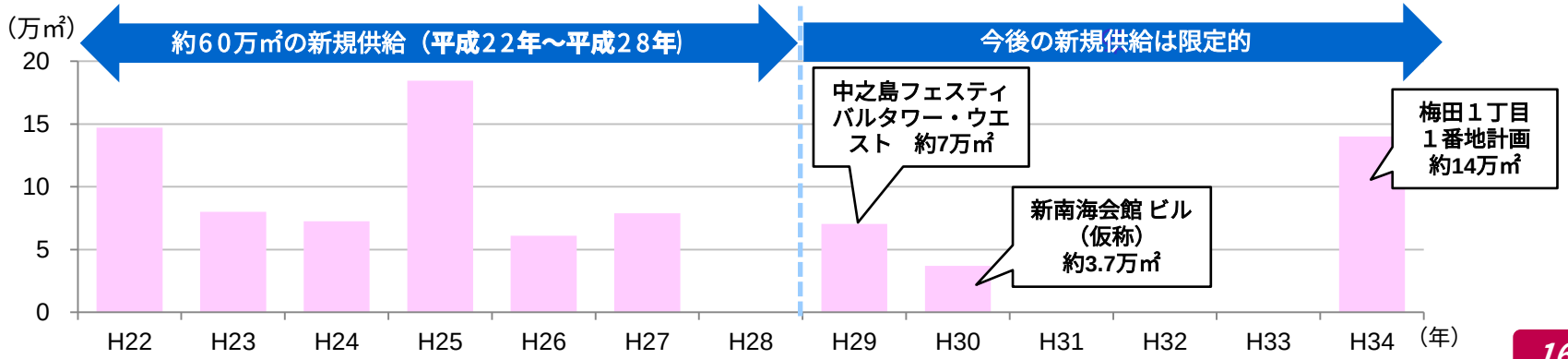


平成２８年１１月現在の空室率

梅田地区	淀屋橋 本町地区	心斎橋 難波地区	新大阪地区
4.05%	5.63%	6.61%	5.13%

（出所）三鬼商事オフィスデータ

大阪の主要な新規賃貸オフィス供給面積の推移



（出所）オフィス仲介会社の資料を基に阪急リート投信㈱にて集計（一部推計含む）（平成２９年１月）

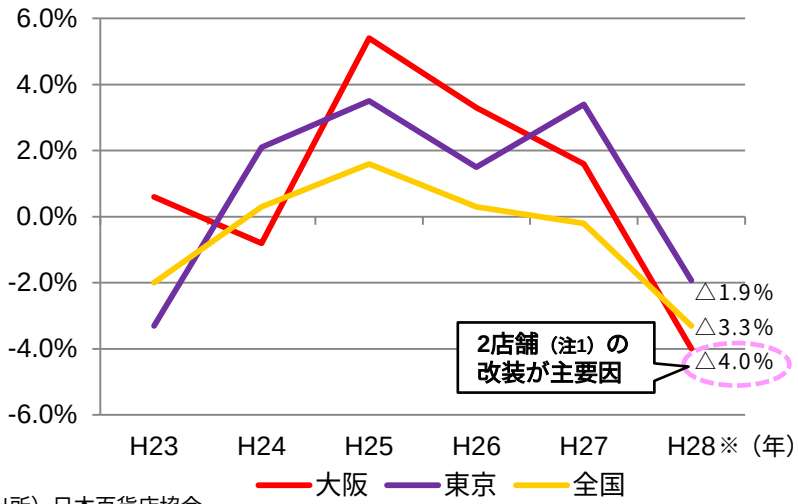
百貨店売上高は低下傾向も足元で回復の兆し、スーパー売上高は堅調に推移

- 平成28年の百貨店売上高は、年初からの円高・株安を受けた消費マインドの低下等により減少傾向が継続したが、年末にかけての円安・株高を受けた国内富裕層や訪日外国人観光客の購入増加により回復しつつある
- 人口の都心回帰により、中心部のスーパーにおける売上高は増加基調にあり、今後もこの傾向は継続する見通し
- エリアにより人口の増減が明確化してきており、二極化が進行している状況

- 大阪の百貨店売上高（平成28年）は前年比4.0%低下しているものの、2店舗（注1）の改装による売上高減少が主要因であり、梅田・難波の大型店については前年並みを維持した模様（阪急リート投信㈱推計）
- 関西圏の百貨店における免税売上高（平成28年）は高額品購入の減少等により低下したものの、足元では前年並みに回復してきている状況（訪日外国人観光客の継続的な増加を背景に、来館者数は年間を通して増加）（注2）

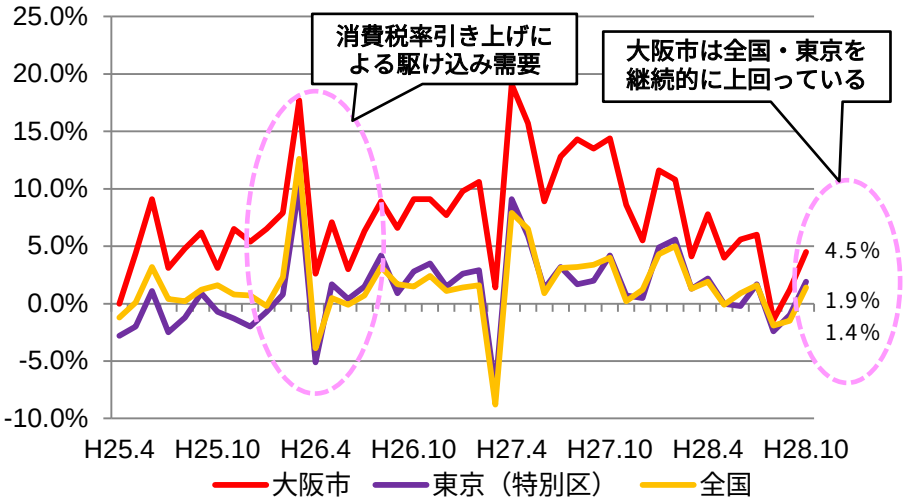
- 大阪市のスーパーマーケット売上高（平成28年）は引き続き好調を維持（注3）
  ⇒中心部へスーパーの進出が継続していることが要因

地区別の百貨店売上高（前年比※）



（出所）日本百貨店協会
※平成28年は1～11月の累計で比較

地区別のスーパーマーケット売上高（前年同月比）



（出所）経済産業省「商業動態統計調査」

（注1）阪神梅田本店（平成27年2月から）及び大丸心斎橋店（平成28年1月から）
（注2）出所：日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」
（注3）出所：経済産業省「商業動態統計調査」

2-3. 関西圏のインバウンドの状況

平成２８年の来阪外国人観光客は継続的に増加

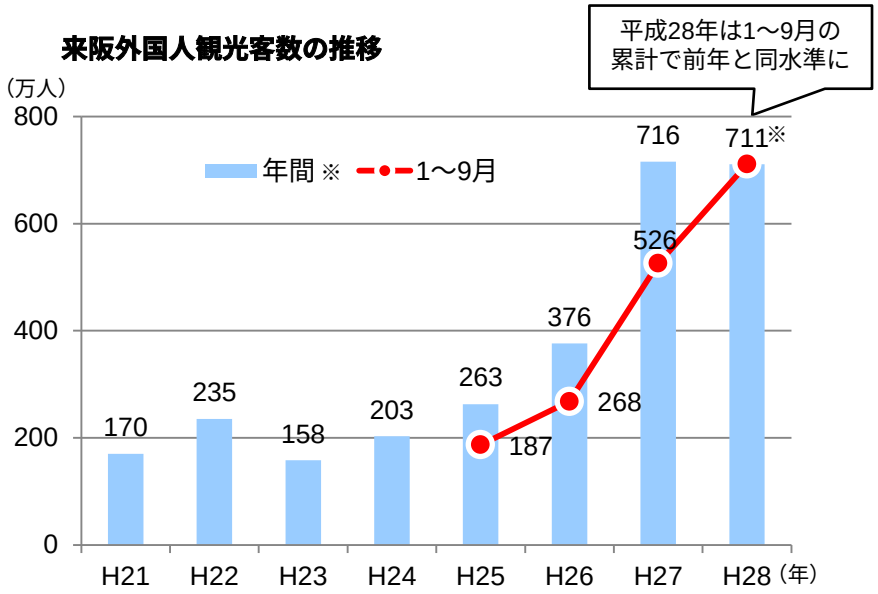
- 来阪外国人観光客数は1～9月累計で前年と同水準となり、年間の過去最高は確実な状況（注1）
- 1～9月の訪日外国人観光客の都道府県別訪問率は大阪府が東京都と同水準に（注2）
- 関西国際空港の国際線客数は1～11月累計で年間の過去最高を更新（注3）

訪日外国人観光客　都道府県別訪問率

	平成２５年	平成２６年	平成２７年	平成２８年（注4）
大阪府	**30.2%**	**34.1%**	**41.9%**	**45.3%**
東京都	43.2%	48.5%	48.2%	45.1%

（注1）出所：大阪観光局
（注2）出所：「訪日外国人消費動向調査」（観光庁）
（注3）出所：関西エアポート株式会社
（注4）平成２８年1～9月の調査実績の平均値

来阪外国人観光客数の推移

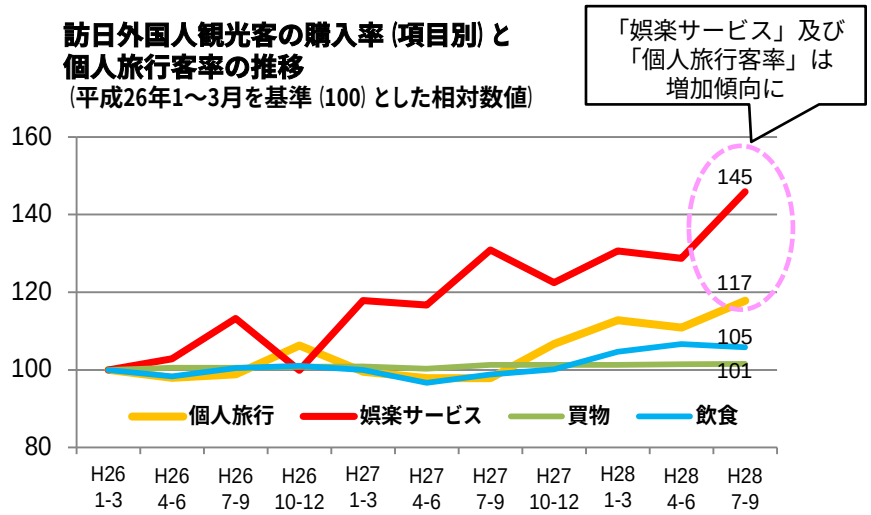


出所：大阪観光局
※平成２８年は1月～9月の累計

消費対象は「モノ」から「コト」へ

- 中国での関税引き上げや富裕層以外の層の増加等により、消費は時計や電気製品等の高額品から化粧品や医薬品等へシフト
- 個人旅行客やリピーターの増加により、消費対象は多様化
  ⇒「娯楽サービス」の購入率は増加傾向

訪日外国人観光客の購入率（項目別）と個人旅行客率の推移
（平成26年1～3月を基準（100）とした相対数値）

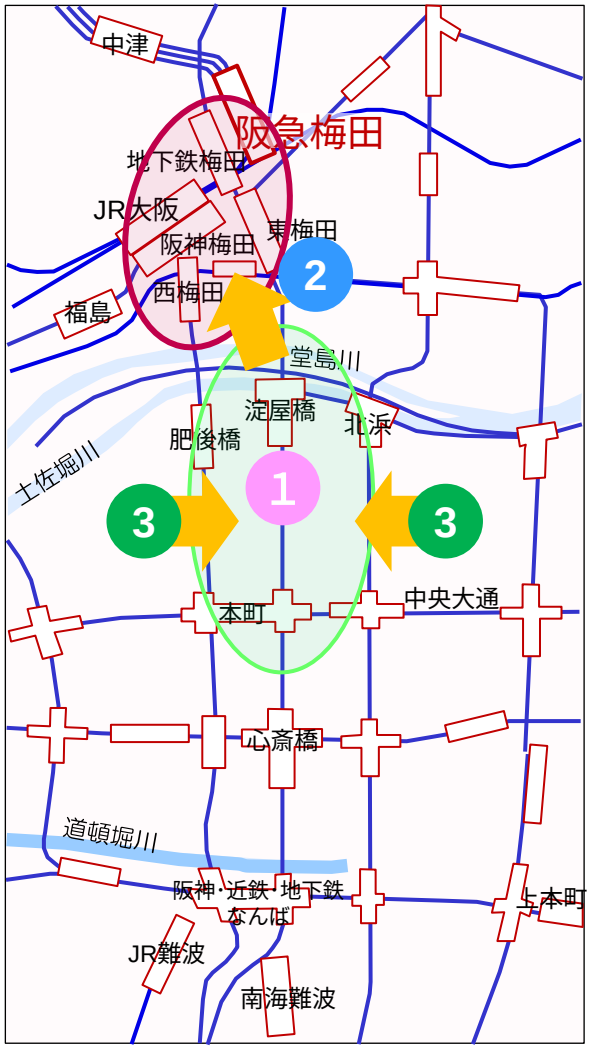


出所：「訪日外国人消費動向調査」（観光庁）

2-4. 大阪中心部の変遷と現在の状況

大阪中心部における新陳代謝が進行

1 淀屋橋・本町地区（50年以上前から大阪ビジネスエリアの中心）においてオフィスビルの老朽化が進行

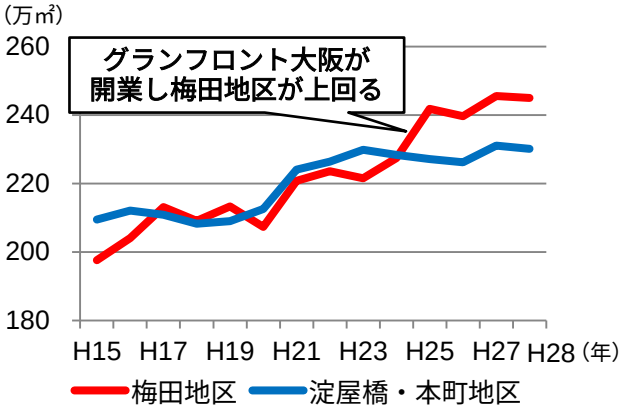


オフィスの動き

2 梅田地区では梅田阪急ビル、グランフロント大阪等の大型・高スペックビルが相次いで竣工し、淀屋橋・本町地区からテナント移転が進展

賃貸オフィス面積は梅田地区が淀屋橋・本町地区を上回った

梅田地区と淀屋橋・本町地区の賃貸オフィス面積の推移



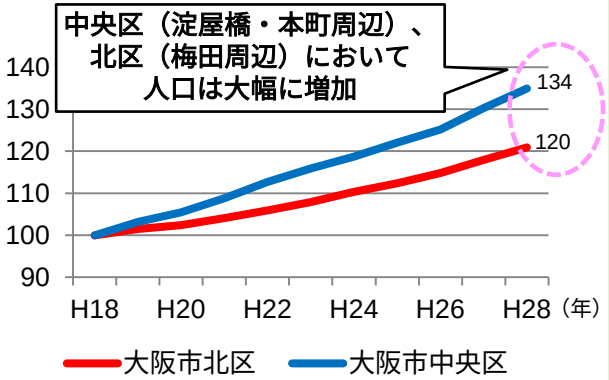
出所：三鬼商事オフィスデータ

人口の動き

3 オフィス街の中心から外れ、二次空室となった築古ビルはタワーマンションやホテルへ転換

中心部の人口が増加

大阪市内の人口推移
（平成18年を基準（100）とした相対数値）

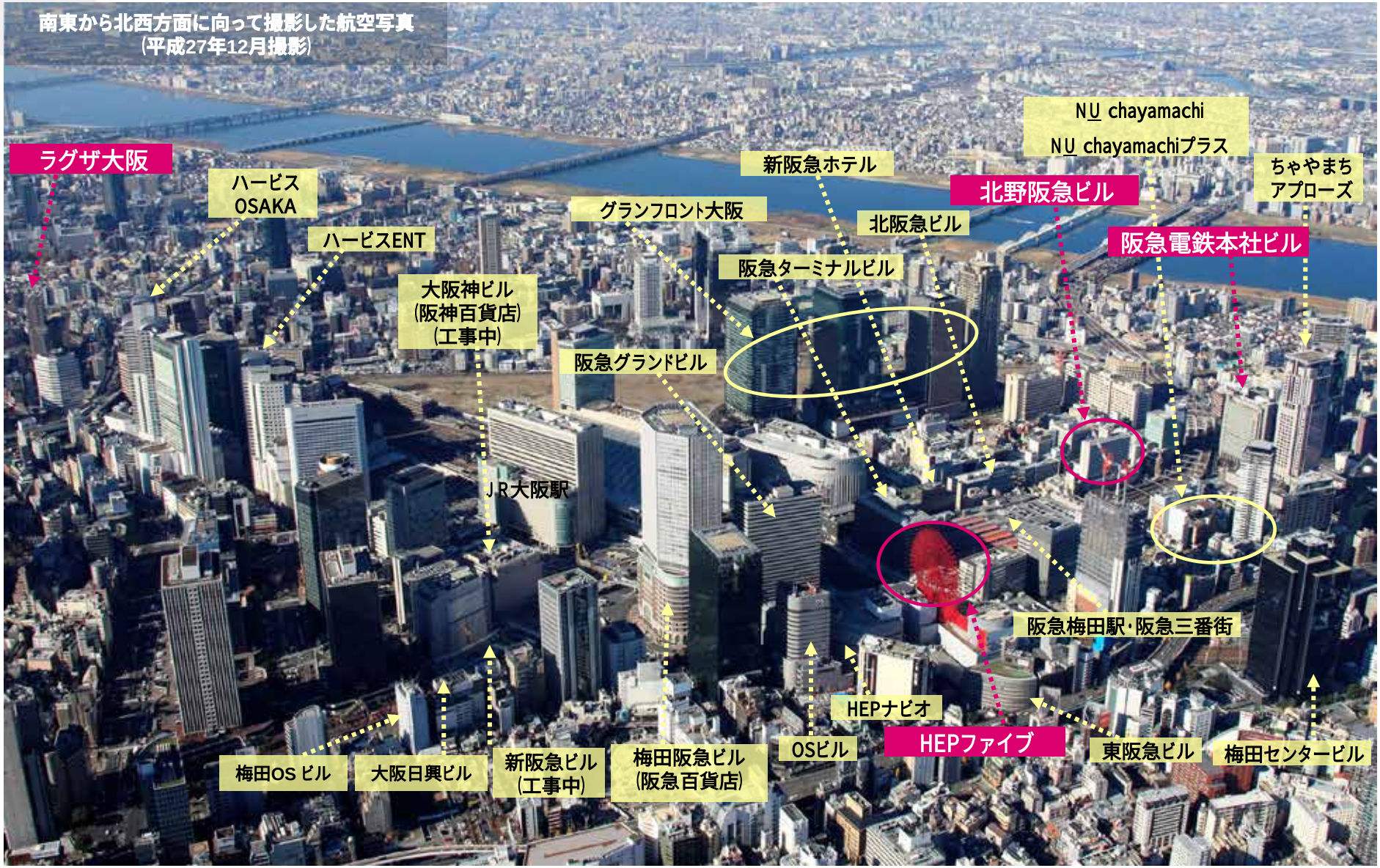


出所：公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」

中心部へのスーパーマーケットの出店が加速

2-5. 阪急リートの主要エリア「梅田」

Hankyu REIT

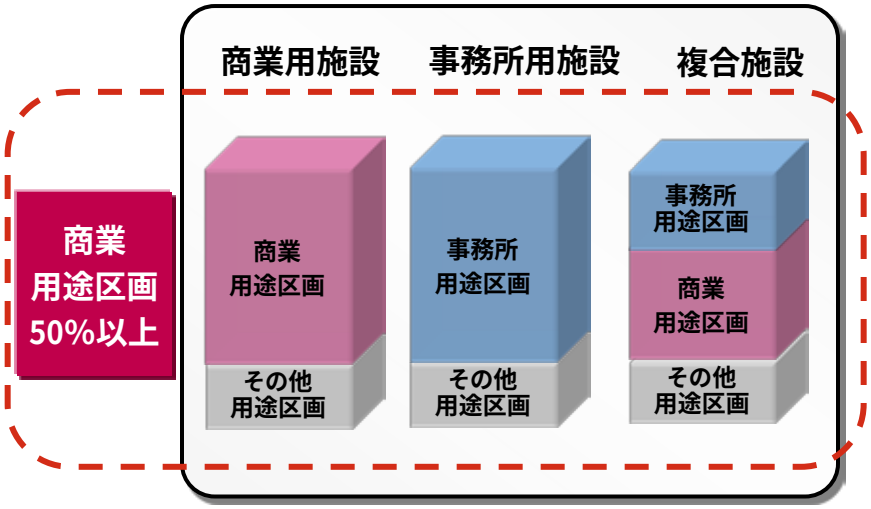


■阪急リート投資法人の保有物件　■阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件

3. 外部成長戦略

投資対象

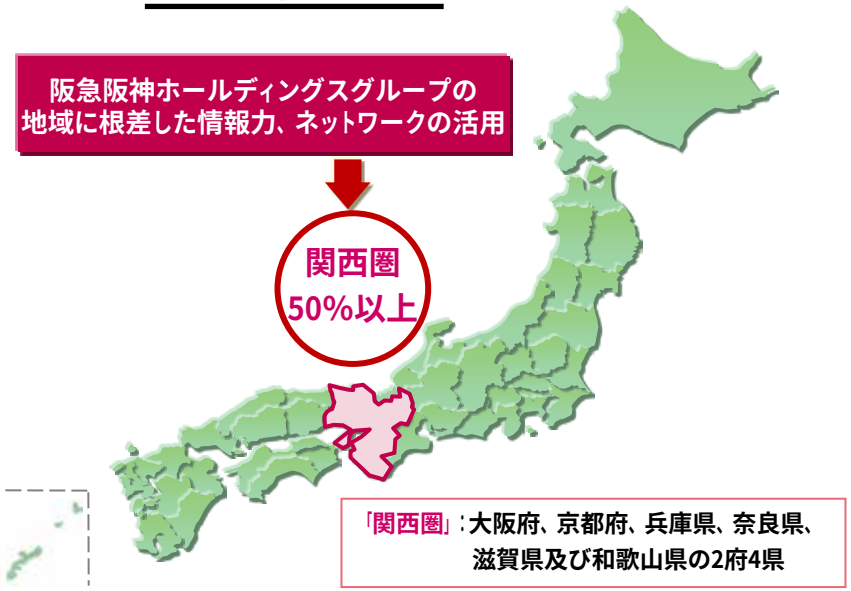
商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象
中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



※運用資産全体に対するホテル用途部分（商業用途区画の一部）の割合は原則として20%を上限

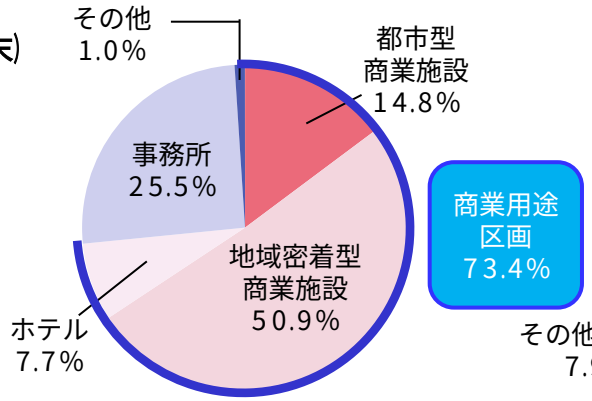
投資対象エリア

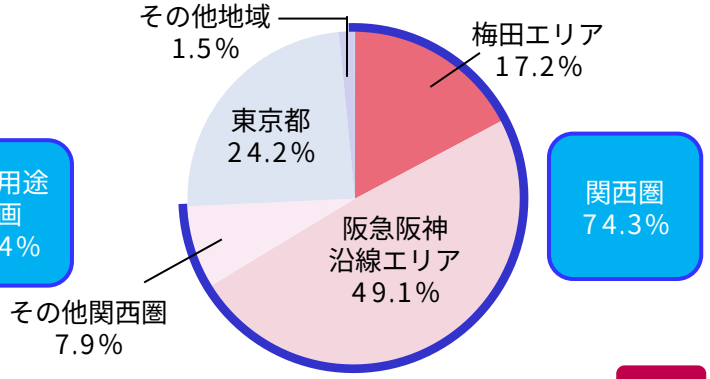
全国を投資対象
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市
中でも、「関西圏」に重点的に投資



ポートフォリオの状況（第23期末）

取得資産総額：1,416.2億円
総物件数：23物件

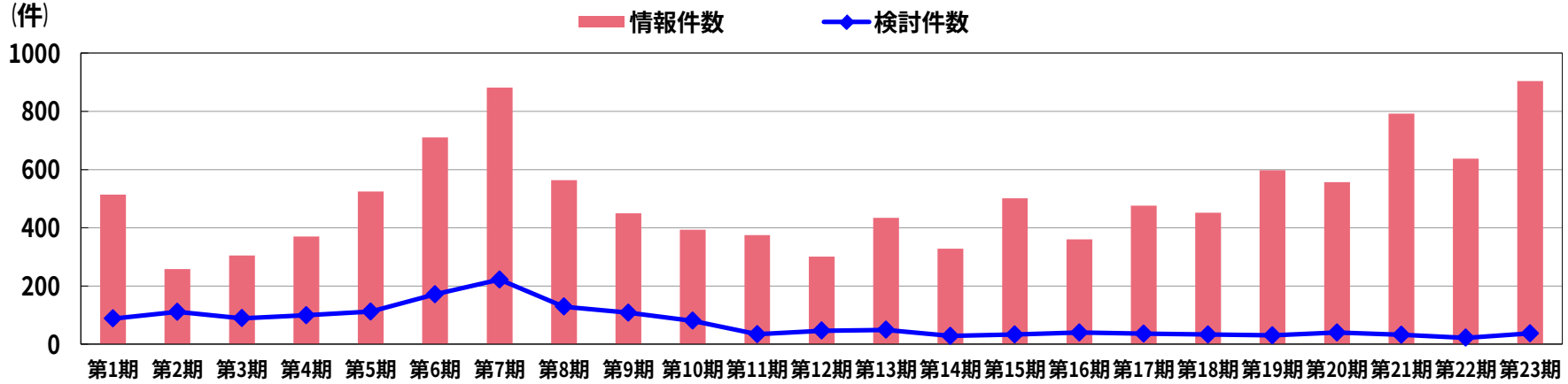




物件取得活動の状況

物件取得競争が過熱している中で、ポートフォリオの収益性・安定性の向上に寄与できる物件の取得検討を進めている。スポンサーグループと物件情報を共有・検討する場を毎週設けるなど、連携によりスポンサーグループの総合力を活かした優良物件情報を取得していく。
また、資産運用会社独自の物件情報入手ルートについても一層の拡大を図っていく。

情報件数推移



多様な物件取得手法

取　得　手　法				
スポンサーグループ 保有物件	スポンサーグループ 開発物件	オンバランス ブリッジ	SPC ブリッジ	外部から 直接取得
ＨＥＰファイブ 北野阪急ビル デュー阪急山田 ニトリ茨木北店（敷地） ららぽーと甲子園（敷地） ラグザ大阪 阪急西宮ガーデンズ コトクロス阪急河原町	汐留イーストサイドビル ホテルグレイスリー田町 KOHYO小野原店	万代豊中豊南店（敷地） デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地） 万代五条西小路店（敷地） ライフ下山手店（敷地）	阪急電鉄本社ビル 上六Fビルディング イオンモール堺北花田（敷地）	高槻城西ショッピングセンター コーナン広島中野東店（敷地） スフィアタワー天王洲 北青山３丁目ビル （仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ 伊丹鴻池（敷地）

第２３期取得資産

3-3. 情報件数と検討した案件数（第23期）

Hankyu REIT

外側の円：情報案件数　内側の円：実際に検討した案件数

エリア

用途	都　心			都市近郊			郊　外		
事務所	21	62	27	1 / 9	28	1	0	0	4
複合	1 / 30	1 / 124	1 / 20	38	1 / 52	6	2	4	3
商業	3 / 11	2 / 28	4	7 / 14	3 / 21	2 / 4	1	1	5
ホテル	2 / 14	1 / 6	4	3	1 / 6	2	0	1	6
その他※	1 / 30	68	1 / 22	8 / 96	85	5	14	15	7

※築古ビルや工場跡地等のスポンサーグループ等による開発を想定した物件等

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、首都圏及び名古屋、福岡、広島等地方主要都市を中心に検討

3-4. 今後の具体的な物件取得方針

Hankyu REIT

用途	エリア：都心	エリア：都市近郊	エリア：郊外
事務所	上六Fビルディング 阪急電鉄本社ビル スフィアタワー天王洲 汐留イーストサイドビル		
商業	百貨店 大型専門店	都市型ＳＣ HEPファイブ 北野阪急ビル 北青山3丁目ビル コトクロス 阪急河原町	ＲＳＣ（リージョナル・ショッピングセンター） ららぽーと甲子園　阪急西宮ガーデンズ イオンモール堺北花田 ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター） デュー阪急山田　高槻城西ショッピングセンター 万代豊中豊南店　コーナン広島中野東店 万代五条西小路店 （仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池 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） デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店 ライフ下山手店 KOHYO小野原店 専門店 ニトリ茨木北店
	路面店		アウトレットセンター
ホテル※	ラグザ大阪 ホテルグレイスリー田町		

都市型商業施設

地域密着型商業施設

※ビジネスホテル･シティホテルを主たる投資対象とする

第２３期取得資産

主たる投資対象ゾーン

地域密着型商業施設及び都市型商業施設への投資について

地域密着型商業施設

生活ニーズに対応した
商品・サービスを提供

コアエリア（注）
阪急阪神沿線エリアの優良商圏

阪急西宮
ガーデンズ

デュー阪急山田

デイリーカナート
イズミヤ堀川
丸太町店（敷地）

関西圏の都市近郊エリア

その他都市近郊エリア

都市型商業施設

非日常の都市型
エンターテインメント空間を提供

コアエリア（注）
梅田エリア

HEP
ファイブ

関西圏のターミナル駅等の
繁華街エリア

北青山
3丁目ビル

その他繁華街エリア

コアエリア以外も
投資エリアとし
優良物件の取得
機会を最大化

梅田エリア、阪急阪神沿線エリアだけでなく、全国の主要都市の鉄道駅を中心としたエリアにスポンサーグループのノウハウを活用

（注）「コアエリア」とは、現在、本投資法人が重点的に投資を検討しているエリアをいう。

商業施設への投資判断及び運用における着眼点について

スポンサーグループが長年にわたり培った不動産ノウハウ・経験を活用

1 商圏・人の流れの分析

＋

2 商圏・人の流れに合わせた商品・サービスの提供

＋

3 スポンサーグループによるオペレーショナル・マネジメント

上記の分析を経て、商業施設への投資判断を行い、中長期的な安定収益と収益力の向上を目指す

地域密着型商業施設

消費需要の厚い優良商圏

人口が増加しており、中長期的に厚い消費需要が見込める阪急阪神沿線を始めとする優良な商圏

商圏特性に合わせたテナント構成・商品・サービス

- エリアの人口動態、家族構成及び世帯年収といった商圏特性・ニーズに合わせたテナント構成
- 生活必需品・生鮮食料品等の人々の暮らしに必須な商品・サービスを提供

商圏ニーズの変化に対応

商圏ニーズの変化があれば対応すべく、商品・サービス及びテナント構成の見直しやリニューアル等を実施

安定収益を志向

中長期的に優良と考えられる商圏をベースに、スポンサーグループのオペレーショナル・マネジメントにより、継続的な収益、安定性を確保

都市型商業施設

競争力のある繁華街

一定の乗降客数が見込まれる中核駅等の周辺に集積する競争力のある繁華街

ターゲット客層に合わせたテナント構成・商品・サービス

- 人の流れから、的確なターゲティングを実施し、商業施設全体のコンセプト、方向性及びテナント構成を企画
- ターゲット客層に合わせた商品・サービスを提供

ターゲット客層の嗜好の変化に対応

- ターゲット客層の嗜好の変化を迅速にキャッチし、テナント構成、商品・サービスに反映
- 販促を適宜実施し、鮮度を保ちながら、陳腐化があれば、リニューアル等の活性化を実施

アップサイド賃料を模索

常に商業施設全体のコンセプト及び方向性を確認しながら、適切な業態及びテナント構成により、収益の最大化を模索

（注）地域密着型商業施設又は都市型商業施設に分類される本投資法人が保有する資産の全てが上記の性質を有することを保証するものではない。特にこれらの資産には固定型マスターリースの賃貸方式を採るものが含まれているが、当該資産について、本投資法人はアップサイド賃料を受領することができない。本投資法人がアップサイド賃料を受領することができる地域密着型商業施設又は都市型商業施設は、パススルー型マスターリース若しくはダイレクトリースの賃貸方式を採るもの、又は固定型マスターリースの賃貸方式を採りつつ一定の変動賃料を導入するもの等に限定される。

4. 内部成長戦略

WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

消費者

投資主

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

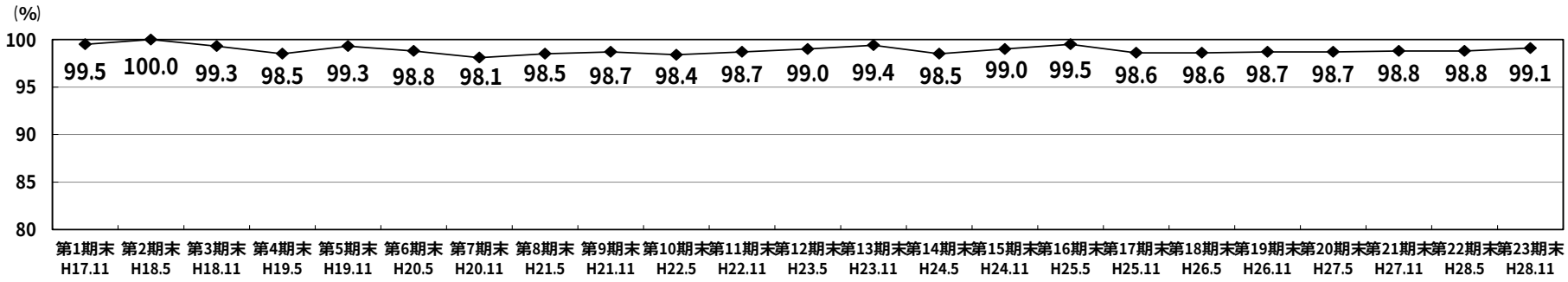
テナント

阪急リート

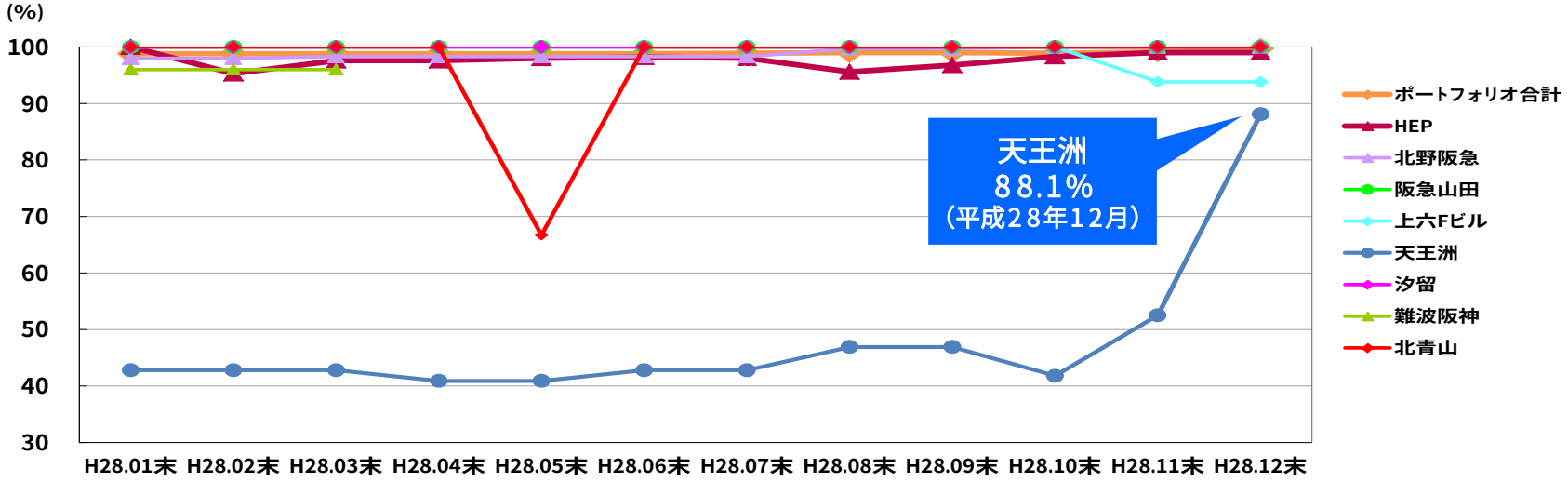
4-2. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

Hankyu REIT

第１期から安定した推移



平成28年11月末（第23期末）時点のポートフォリオ合計稼働率は、99.1%
（平成28年12月末時点のポートフォリオ合計稼働率は、99.7%）



・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、西宮ガーデンズ、阪急本社、イオンモール堺北花田、万代豊中豊南、イズミヤ堀川丸太町、コトクロス、ライフ下山手、万代五条西小路、コーヨー小野原及びオアシスタウン伊丹鴻池については、1テナントへの賃貸物件又はそれに準ずる物件（稼働率100%）であるため、グラフは省略

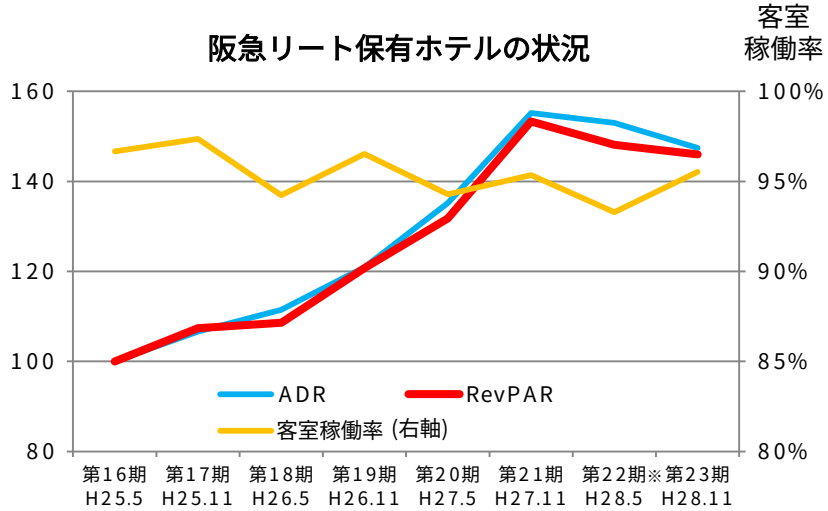
4-3. 保有物件のトピックス（インバウンド関連）

保有3ホテル（注1）

ホテル指標は堅調に推移

- 収入指標であるRevPAR（注2）は、第21期まで急上昇し、足元で若干低下傾向が見られるものの高水準を維持
- 訪日外国人観光客の利用率について大阪2ホテルは高水準を維持し、田町も上昇傾向にある
- 客室の美装やシングルからツインへの改装等、国内外観光客等の取込策を計画的に実施
- ホテルの立地や特徴に高評価

(注1) 北野阪急ビル（新阪急ホテルアネックス）（固定型マスターリース契約）、
ラグザ大阪（ホテル阪神）（固定型マスターリース契約）及びホテルグレイスリー田町（長期固定契約）
(注2) RevPAR：Revenue Per Available Roomsの略で、客室収入を客室数総数で除した数値を意味する
ADR：Average Daily Rateの略で、客室収入を販売客室数で除した数値を意味する



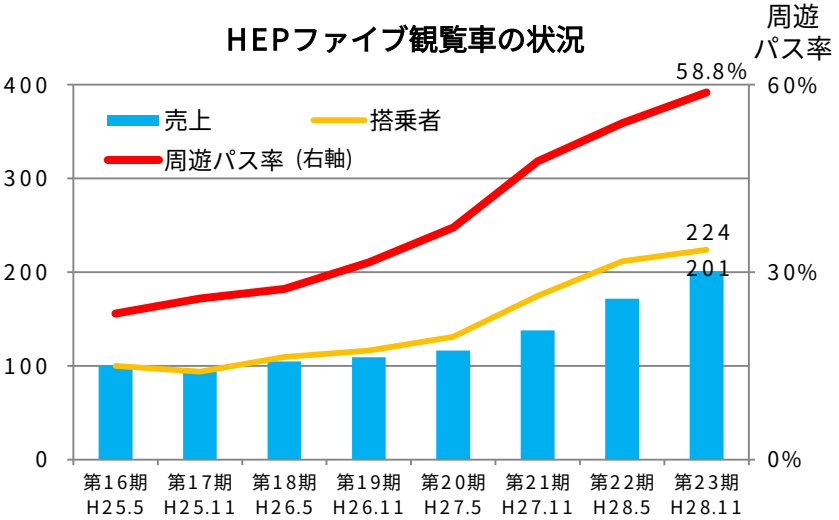
【グラフ】
客室稼働率：3物件（注1）の平均値（右軸）
RevPAR・ADR（注2）：第16期の平均値を基準（100）とした相対数値（左軸）
※第22期について、ホテルグレイスリー田町の改装期間（平成28年1月）を除いて算出

HEPファイブ

観覧車売上は継続的に増加

- 大阪周遊パス（注）を利用する訪日外国人観光客の増加が顕著
（第23期で58.8%が周遊パスを使用）
- 観覧車の運転コストはほぼ定額であることから利益増加に直接的に寄与
（第23期の観覧車売上は第16期比で倍増）

(注)スルッとKANSAI 大阪周遊パス
大阪市域の阪急・阪神・京阪・南海・近鉄及び大阪市営地下鉄・バスが乗り降り自由となるほか、
HEPファイブ観覧車や梅田スカイビル空中庭園展望台等の市内の有料施設も入場できる乗車券



【グラフ】
周遊パス率：各期の平均値（右軸）
売上・搭乗者：第16期の合計値を基準（100）とした相対数値（左軸）

4-4. 保有23物件の賃料体系と現況①（第23期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系中心＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
阪急西宮ガーデンズ ＲＳＣ（注1）	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。平成27年度の売上げは795億円と平成20年の開業以来7年連続で増加した。平成28年度の売上げも堅調に推移している。１階のフードコートを全面改装し、平成29年４月下旬にリニューアルオープン予定である。
デュー阪急山田 ＮＳＣ（注1）	長期・固定賃料 (一部歩合賃料)	1階の2区画においてテナント入替えを実施した（うち1区画は平成28年12月1日実施（第24期））。期中を通して稼働率は100％を継続している。 ららぽーとEXPOCITYへの対策として、ポイントラリーや子ども向けイベント等、近隣に居住する日常利用顧客の囲い込み施策を実施している。
北野阪急ビル 専門店ビル （都市型ＳＣ）	固定賃料 (一部歩合賃料)	第23期に施設の活性化につながる若者向けの飲食店等、2区画を新規誘致し、第23期末稼動率は100％を実現した（前期（第22期）末から1.7pt上昇）。共用部でバリューアップ工事を実施し、引き続き集客力向上に注力している。
高槻城西ショッピングセンター ＮＳＣ（注1）	長期・固定賃料	コーナン商事㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。地域密着型店舗として、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店舗で構成されている。

阪急西宮ガーデンズ　イベントの様子

デュー阪急山田　イベントの様子

（注1）RSC：リージョナル・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

（注2）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

4-4. 保有23物件の賃料体系と現況②（第23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 （都市型ＳＣ）	歩合賃料 (固定＋変動)	平成28年4月よりスポンサーグループの各施設で利用できる共通ポイント（Sポイント）との一体化を開始した。合同イベントやHEPファイブのインナーセール等を実施することにより、グループ施設で顧客を囲い込むとともに、引き続き集客や売上げの向上を図る。 第23期の観覧車搭乗者数は訪日外国人観光客の利用増加により、前年同期比28％増加と引き続き好調に推移している。

＜固定賃料体系＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
北青山3丁目ビル 都市型商業施設	固定賃料	稼働率は100％を継続している。2階の1区画について従前を上回る賃料水準にてテナント入替えを予定している（平成29年3月入居予定（第24期））。コアテナントとして、ポーラ・オルビスホールディングス系列会社が運営する自然コスメティックブランド「THREE」の旗艦店である「THREE AOYAMA」が入店している。
コトクロス阪急河原町 専門店ビル （都市型ＳＣ）	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。四条河原町交差点に面するランドマーク性が高い商業施設として、物販、飲食、サービス店で構成されている。前期（第22期）に誘致した1・2階のテナントについて、訪日外国人観光客の需要が堅調で、売上げは好調に推移している。
KOHYO小野原店 ＳＭ（注1）	長期・固定賃料	㈱光洋との固定型マスターリース方式（注2）のため、賃料収入は安定的である。平成28年5月に開業した地域密着型商業施設で食品スーパーの他、100円ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。
（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地） ＮＳＣ（注1）	長期・固定賃料	㈱阪急オアシスとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。食品スーパーマーケット、衣料品店及びドラッグストア等生活に密着した店舗で構成される予定である。平成29年1月現在、建物建設中であり、賃料は25％収受となっている（店舗開店日の前日又は平成29年９月２日のいずれか早い日までの賃料は25％収受となる）。

（注1）NSC：ネイバーフッド・ショッピング・センター　　SM：スーパーマーケット

（注2）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

4-4. 保有23物件の賃料体系と現況③（第23期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系中心＞

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	1テナントの退去により、期末稼働率は93.8%と前期（第22期）末より6.2pt低下した。新規リーシングと並行して既存テナントとのリレーション強化による館内増床ニーズの掘り起こしを実施していく。
スフィアタワー天王洲 事務所	固定賃料	平成28年10月以降、大型テナントを含む4件のリーシングが実現し、平成28年12月の稼働率は 88.1%に上昇した（第24期）。引き続き、首都圏の空室率が低下している環境を背景に、エリアやビルの特性を踏まえたリーシング活動を推進し、更なる稼働率向上へつなげる。
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	稼働率は100%を継続している。引き続き、既存テナントとリレーションを図り、満足度向上に努めるとともに、ビルの予防保全に努める。
阪急電鉄本社ビル 事務所	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱との固定型マスターリース方式（注）のため、賃料収入は安定的である。阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点で、阪急電鉄㈱が本社ビルとして使用している。
ホテルグレイスリー田町 ホテル	長期・固定賃料	藤田観光㈱との長期固定契約である。客室稼働率及び客室単価ともに高水準を維持している。 平成26年10月に賃借人である藤田観光㈱より賃料減額訴訟を提起されたが、平成27年7月に当方から増額反訴を行い、現在係属中である。
ラグザ大阪 ホテル	長期・固定賃料	阪神電気鉄道㈱との固定型マスターリース方式（注）のため、賃料収入は安定的である。サブリース契約となっているホテル阪神の客室稼働率及び客室単価はともに高水準を維持している。
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との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。周辺では住宅地開発が進行し、商圏人口は増加している。テナント企業の業績も好調を維持している。
コーナン広島中野東店（敷地） ＮＳＣ（注）	長期・固定賃料	コーナン商事㈱との事業用定期借地契約となっている。 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となっている。テナントの運営収支向上のため、今後もコスト削減や駐車場の有効活用等に向け協働していく。

（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

4-4. 保有23物件の賃料体系と現況④（第23期末時点）

Hankyu REIT

＜固定賃料体系中心＞

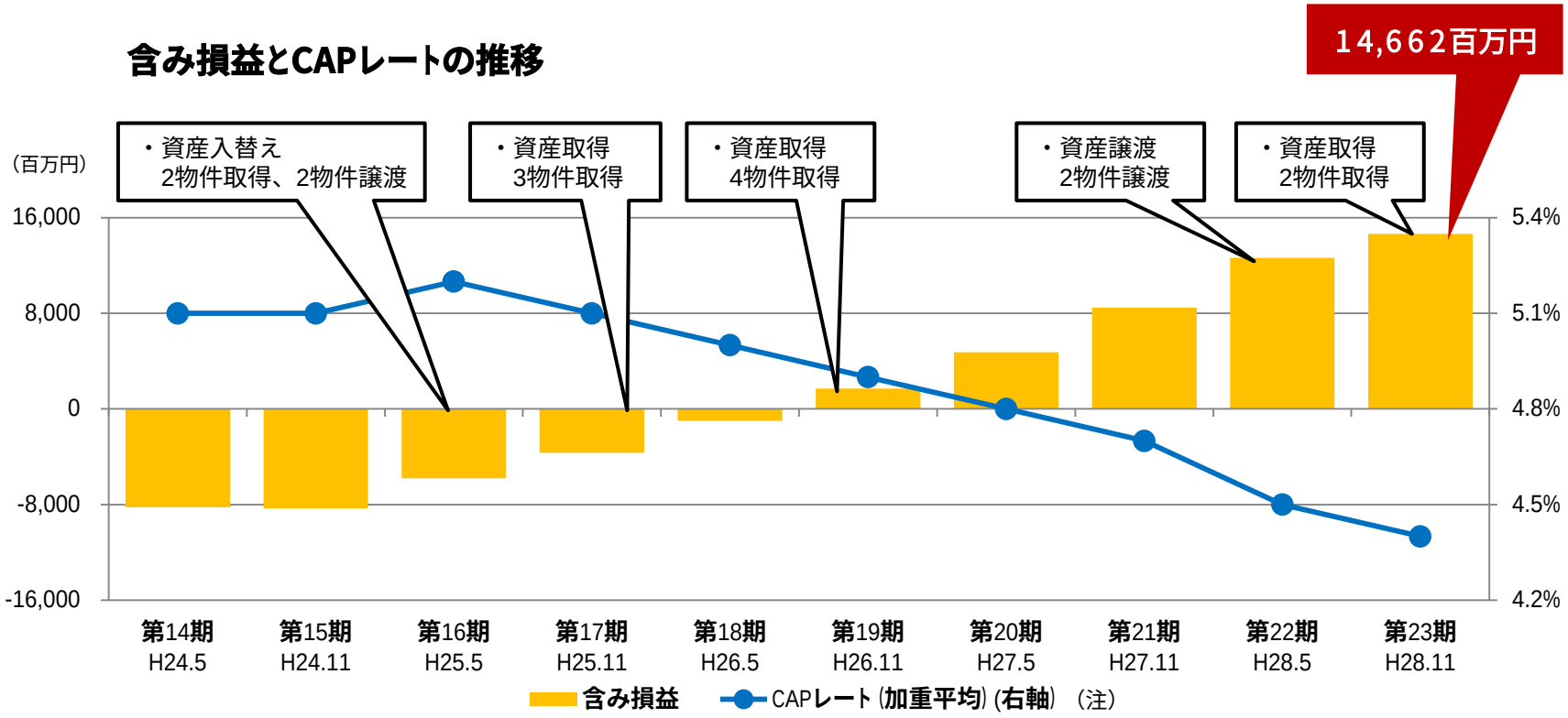
物件名称	主な賃料体系	現　況
ららぽーと甲子園（敷地） ＲＳＣ（注）	長期・固定賃料	三井不動産㈱との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。最寄り駅である阪神電車甲子園駅において、改良工事が進行している。平成28年3月にエレベーターの増設等のバリアフリー化が完了し、鉄道を利用する来館者の利便性が向上した（改良工事完了は平成29年春を予定）。
イオンモール堺北花田（敷地） ＲＳＣ（注）	長期・固定賃料	本投資法人は敷地のみを保有しており、敷地の大部分を占めるＳＣ底地部分は建物を保有する三井住友信託銀行との長期の定期借地契約となっている。イオンモール内に店舗を構える堺北花田阪急（三井住友信託銀行とテナント契約を結ぶイオンモール㈱からの転貸先）が平成29年7月末に退去する発表があった（平成28年7月27日付）が、同日付でイオンモール㈱より「全く新しい都市型モールへと新化」するリニューアルを行う発表があった。今後の動向について注視していく。
万代豊中豊南店（敷地） ＮＳＣ（注）	長期・固定賃料	㈱万代との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。平成25年10月の開業以来、売上げは好調である。地域密着型の店舗として食品スーパー、ドラッグストア、100円ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）ＳＭ（注）	長期・固定賃料	イズミヤ㈱との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。平成25年12月に開業した。店舗の認知度も上がってきており、売上げは順調に伸びている。訪日外国人観光客の増加に伴い、免税対応を実施している。
万代五条西小路店（敷地） ＮＳＣ（注）	長期・固定賃料	㈱万代との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。地域密着型の店舗として、食品スーパー、衣料品専門店、ドラッグストア、100円ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。
ライフ下山手店（敷地） ＳＭ（注）	長期・固定賃料	㈱ライフコーポレーションとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。個人宅配サービス等の取り組みが周辺地域の住民から好評を得ている。

（注）RSC：リージョナル・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　SM：スーパーマーケット

4-5. 鑑定評価額の推移

鑑定評価額は1.2%増加し、含み益は146.6億円に
CAPレートは全物件で低下（平成28年11月25日付取得の伊丹を除く）

含み損益とCAPレートの推移



（注）ＣＡＰレートは鑑定評価額による加重平均を算出

4-6. 鑑定評価額一覧

Hankyu REIT

（単位：百万円）

	取得価格	①前期末（第22期末）		②当期末（第23期末）		増減 ②-① (注2)	増減率 (②-①)/① (注2)	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
		鑑定評価額	CAP レート (注1)	鑑定評価額	CAP レート (注1)					
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	8,638	3.8%	8,736	3.7%	98	1.1%	5,607	3,128	155.8%
北野阪急ビル	7,740	6,760	4.8%	6,970	4.7%	210	3.1%	7,663	△ 693	90.9%
デュー阪急山田	6,930	8,520	4.7%	8,530	4.6%	10	0.1%	5,585	2,944	152.7%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	8,150	5.2%	8,160	5.1%	10	0.1%	7,139	1,020	114.3%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,640	5.0%	1,690	4.9%	50	3.0%	1,340	349	126.1%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,890	5.8%	1,890	5.7%	0	0.0%	2,280	△ 390	82.9%
ホテルグレイスリー田町	4,160	4,340	4.6%	4,390	4.5%	50	1.2%	3,717	672	118.1%
ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	7,500	4.5%	7,650	4.4%	150	2.0%	7,748	△ 98	98.7%
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	23,576	4.5%	23,996	4.4%	420	1.8%	17,607	6,388	136.3%
イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	9,410	4.5%	9,540	4.4%	130	1.4%	8,189	1,350	116.5%
万代豊中豊南店（敷地）	1,870	2,240	4.6%	2,260	4.5%	20	0.9%	1,889	370	119.6%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	3,410	4.5%	3,490	4.4%	80	2.3%	3,127	362	111.6%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,180	4.6%	3,230	4.5%	50	1.6%	2,708	521	119.3%
ライフ下山手店（敷地）	1,421	1,570	4.5%	1,590	4.4%	20	1.3%	1,434	155	110.9%
万代五条西小路店（敷地）	4,182	4,550	4.6%	4,600	4.5%	50	1.1%	4,213	386	109.2%
KOHYO小野原店	1,631	-	-	1,670	5.1%	-	-	1,655	14	100.9%
（仮称）OASIS Town伊丹鴻池（敷地）	7,100	-	-	7,120	4.2%	-	-	7,382	△ 262	96.4%
汐留イーストサイドビル	19,025	13,900	4.2%	14,100	4.1%	200	1.4%	17,385	△ 3,285	81.1%
阪急電鉄本社ビル	10,200	11,600	4.3%	11,700	4.2%	100	0.9%	9,704	1,995	120.6%
上六Fビルディング	2,980	2,790	5.4%	2,700	5.3%	△ 90	-3.2%	2,643	56	102.1%
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	6,765	4.7%	6,765	4.2%	0	0.0%	8,578	△ 1,813	78.9%
ラグザ大阪	5,122	5,500	5.0%	5,600	4.9%	100	1.8%	4,317	1,282	129.7%
北青山3丁目ビル	1,680	1,910	3.7%	1,940	3.6%	30	1.6%	1,733	206	111.9%
合 計	141,628	137,839	4.5%	148,317	4.4%	1,688	1.2%	133,654	14,662	111.0%

（注1）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又は割引率（ニトリ茨木北店（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）、ららぽーと甲子園（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）及びライフ下山手店（敷地）についてはDCF法による割引率）を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載。

（注2）増減については、第23期に取得したＫＯＨＹＯ小野原店及び（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）を除いた数値を記載。

5. 財務戦略

5-1. 財務基本方針・有利子負債残高

財務基本方針

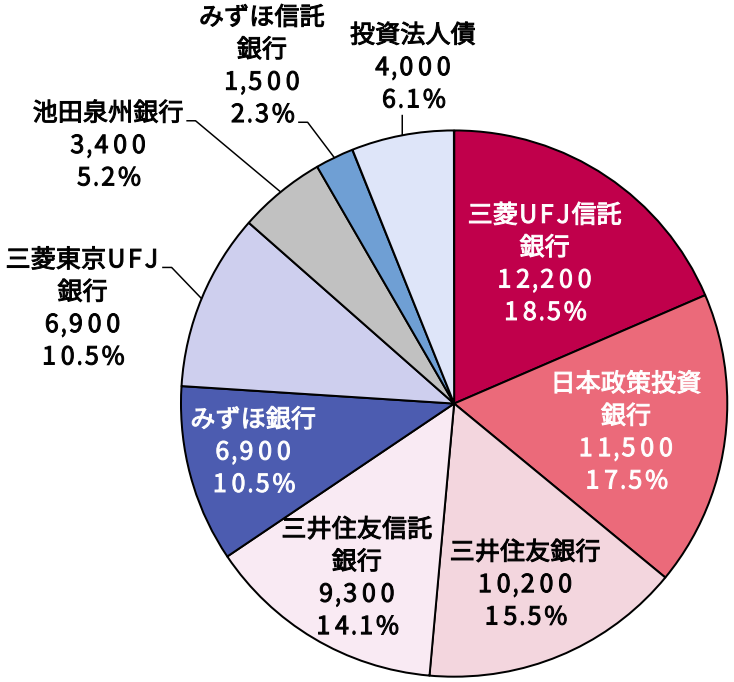
- 健全な財務体質の維持
- 金融機関との良好な取引関係の維持
- 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）
- リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）
- 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

	第22期末	第23期末
有利子負債	619億円	659億円
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	1.02%	0.90%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.04%	0.92%
借入金と投資法人債の平均残存年数（注1）	4.4年	4.4年
長期比率	100.0%	90.9%
固定比率	90.0%	81.5%
LTV（注2）	41.9%	43.0%
有利子負債比率	43.0%	44.5%
投資法人債	60億円	40億円
格付の状況(R&I)	A+（安定的）	A+（安定的）
格付の状況(JCR)	AA-（安定的）	AA-（安定的）

（注1）平均残存年数について、前期（第22期）まで長期借入金と投資法人債のみを対象としていたが、当期（第23期）より短期借入金も対象に追加している（第22期、第23期とも）
（注2）「LTV」の算出方法の詳細についてはP65に記載

有利子負債残高 （百万円）

平成28年11月30日現在



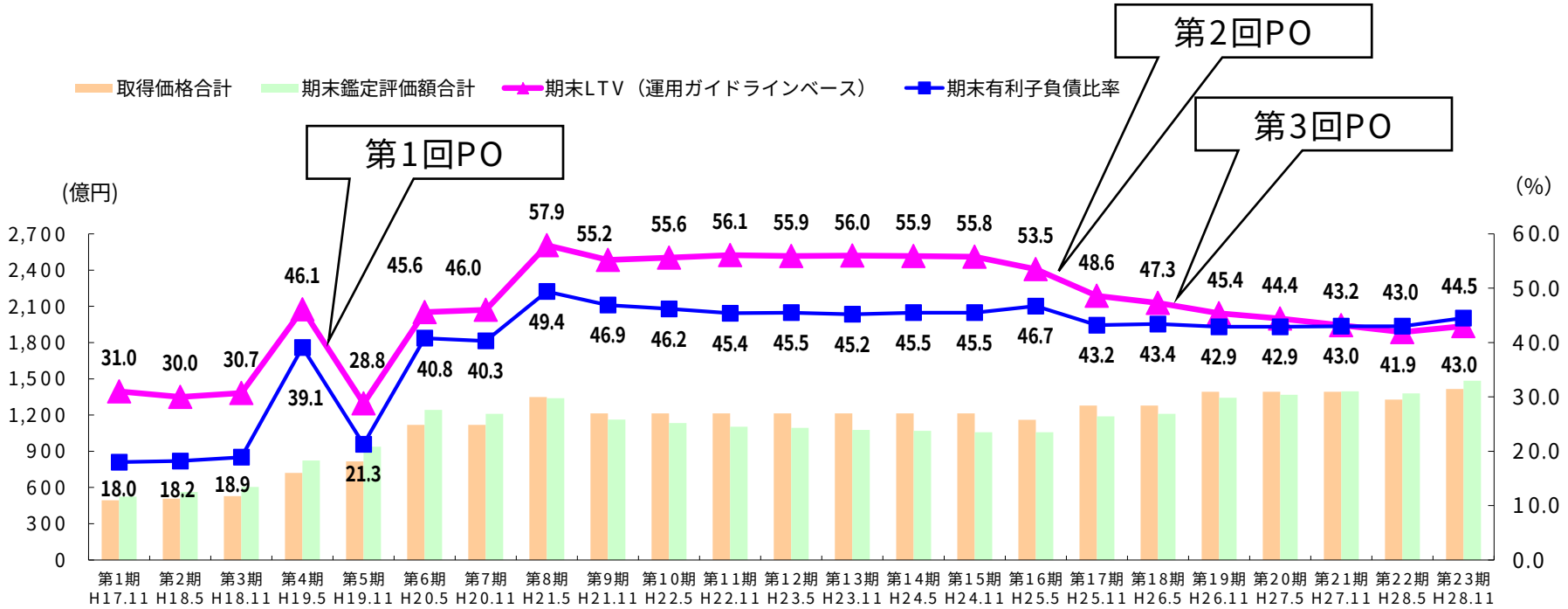
合計659億円

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27年12月19日～平成29年12月18日

5-2. 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	16	19	19	23	23	23	21	23

ＬＴＶは巡航ベースで推移

6. 第２３期決算概要

損益計算書

(単位:百万円)

科 目	第22期 (運用日数183日) 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日		第23期 (運用日数183日) 自 平成28年6月1日 至 平成28年11月30日		増減	
	金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)		
1. 営業収益	5,527	100.0	4,721	100.0	△ 805	①
賃貸事業収入	4,795		4,721			
不動産等売却益	731		—			
2. 営業費用	3,474	62.9	2,745	58.1	△ 728	②
賃貸事業費用	2,387		2,284			
不動産等売却損	633		—			
資産運用報酬	339		334			
役員報酬	3		3			
資産保管委託報酬	18		18			
一般事務委託報酬	36		37			
会計監査人報酬	10		11			
その他営業費用	44		56			
営業利益	2,053	37.1	1,976	41.9	△ 76	
3. 営業外収益	2	0.0	1	0.0	△ 0	
受取利息	1		0			
その他営業外収益	0		1			
4. 営業外費用	395	7.2	406	8.6	11	
支払利息	288		285			
融資関連費用	54		54			
投資法人債利息	38		35			
投資法人債発行費償却	3		2			
その他	11		29			
経常利益	1,659	30.0	1,570	33.3	△ 88	
税引前当期純利益	1,659		1,570			
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	1,657	30.0	1,569	33.2	△ 88	
前期繰越利益	0		0			
当期未処分利益	1,658		1,569			

賃貸事業収入・費用
内訳:P44～P45ご参照

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科 目	第22期 金 額	第23期 金 額	増減 金 額
当期未処分利益	1,658,233	1,569,370	△ 88,863
分配金の額	1,658,062	1,569,035	△ 89,027
(1口当たり分配金(円))	(2,775)	(2,626)	(△149)
次期繰越利益	171	335	163

(主な増減要因)

① 営業収益の増加

不動産売却益の減少(浜松)	△731百万円
賃貸収入等の減少(難波・浜松)	△152百万円
第23期取得物件寄与による営業収益の増加	+43百万円

② 営業費用の増加

不動産売却損の減少(難波)	△633百万円
賃貸事業費用の減少(難波・浜松)	△139百万円

6-2. 貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	第22期 (平成28年5月31日現在) 金 額	構成比(%)	第23期 (平成28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	18,275	12.7	13,822	9.3	△4,452
現金及び預金	10,465		5,604		
信託現金及び信託預金	7,481		7,722		
営業未収入金	4		7		
預け金	94		80		
未収消費税等	—		258		
前払費用	226		144		
その他	2		3		
Ⅱ 固定資産合計	125,686	87.3	134,111	90.6	8,424
1. 有形固定資産					
建物	1,919		2,224		
構築物	203		219		
工具器具備品	0		0		
土地	9,485		18,130		
信託建物	26,331		25,846		
信託構築物	551		541		
信託機械装置	160		143		
信託工具器具備品	59		56		
信託土地	85,466		85,466		
信託建設仮勘定	18		48		
有形固定資産合計	124,195	86.3	132,678	89.7	8,482
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	71		67		
無形固定資産合計	1,028	0.7	1,024	0.7	△4
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	452		398		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	462	0.3	408	0.3	△54
Ⅲ 繰延資産合計	2	0.0	24	0.0	22
投資法人債発行費	2		24		
資産合計	143,964	100.0	147,958	100.0	3,993

科 目	第22期 (平成28年5月31日現在) 金 額	構成比(%)	第23期 (平成28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	7,846	5.5	14,744	10.0	6,897
営業未払金	439		572		
短期借入金	—		6,000		
1年内償還予定 投資法人債	6,000		—		
1年内返済予定 長期借入金	—		7,000		
未払配当金	10		10		
未払費用	171		167		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	348		79		
前受金	646		691		
預り金	0		1		
1年内返済予定 預り敷金保証金	228		218		
Ⅱ 固定負債合計	62,800	43.6	59,985	40.5	△2,814
投資法人債	—		4,000		
長期借入金	55,900		48,900		
預り敷金保証金	1,251		1,391		
信託預り敷金保証金	5,649		5,694		
負債合計	70,647	49.1	74,730	50.5	4,082
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	71,659	49.8	71,659	48.4	
Ⅱ 剰余金合計	1,658	1.2	1,569	1.1	
当期未処分利益	1,658		1,569		
純資産合計	73,317	50.9	73,228	49.5	△88
負債・純資産合計	143,964	100.0	147,958	100.0	3,993

有利子負債
65,900百万円

預り敷金保証金
合計
7,304百万円
⇩
1,485百万円を
物件保有資金と
して活用

6-3. 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14%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）	ホテルグレイスリー田町	ららぽーと甲子園（敷地）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	イオンモール堺北花田（敷地）（注1）	万代豊中豊南店（敷地）（注1）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）（注1）
第23期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入　合計	308	578	379	284		68	121	257	618			
賃貸収入	242	378	258	283		68	116	257	617			
水道光熱費収入	14	137	53	—		—	—	—	—			
その他収入	51	62	66	0		0	4	0	0			
賃貸事業費用　合計	181	411	252	129		6	51	106	212			
委託管理料	43	113	75	10		0	1	1	0			
水道光熱費	23	149	53	0		—	—	—	—			
支払賃借料	3	0	1	22		—	—	0	6			
広告宣伝費	25	1	4	—		—	—	—	—			
修繕費	11	8	22	0		—	0	—	0			
損害保険料	0	1	0	1		—	0	0	2			
公租公課	24	49	26	26		6	14	102	58			
その他費用	6	1	4	0		—	0	1	0			
減価償却費	40	85	62	68		—	32	0	142			
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	168	251	189	223	60	62	102	150	548	211	53	88
賃貸事業利益	127	166	127	155	60	62	69	150	406	211	53	88
資本的支出	20	85	1	—	—	—	3	0	14	—	—	—

（注1）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

6-3. 物件別事業収支 ②

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科 目	コトクロス阪急河原町	ライフ下山手店（敷地）（注1）	万代五条西小路店（敷地）（注1）	KOHYO小野原店（注1）（注2）	（仮称）OASIS Town伊丹鴻池（敷地）（注1）（注3）	汐留イーストサイドビル	阪急電鉄本社ビル	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	北青山3丁目ビル（注1）	23物件合計
第23期稼働日数（日）	183	183	183	153	6	183	183	183	183	183	183	—
賃貸事業収入 合計	102					405	359	140	123	255		4,721
賃貸収入	102					380	359	120	90	254		4,247
水道光熱費収入	—					20	—	11	12	—		251
その他収入	0					3	—	7	20	0		223
賃貸事業費用 合計	46					182	160	89	194	168		2,284
委託管理料	1					18	1	22	42	2		346
水道光熱費	—					25	—	11	42	—		306
支払賃借料	12					0	—	—	—	17		65
広告宣伝費	—					—	—	—	—	—		32
修繕費	0					0	0	4	7	33		90
損害保険料	0					0	1	0	0	2		14
公租公課	10					21	47	12	29	47		543
その他費用	0					2	0	1	12	1		35
減価償却費	20					113	109	37	60	63		849
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	76	34	109	40	1	336	307	88	△ 10	150	39	3,286
賃貸事業利益	55	34	109	33	1	222	198	50	△ 71	87	35	2,437
資本的支出	0	—	—	—	—	0	—	27	24	74	0	254

（主な資本的支出）

北野阪急ビル	エレベーター更新	30百万円
	共用部美装	29百万円
ラグザ大阪	中央監視設備更新	59百万円
	温水ボイラー更新	10百万円
上六Ｆビル	エレベーター更新	19百万円
スフィアタワー天王洲	テナント入居準備工事	18百万円

（注1）賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。
（注2）平成28年7月1日付で取得しています。
（注3）平成28年11月25日付で取得しています。

6-4. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第22期	第23期	備　考
運用日数	183日	183日	第22期：平成27年12月1日～平成28年　5月31日 第23期：平成28年　6月1日～平成28年11月30日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.2%	1.1%	経常利益/｛(期首総資産額＋期末総資産額)/2｝
（年換算）	2.3%	2.1%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.3%	2.1%	当期純利益/｛(期首純資産額＋期末純資産額)/2｝
（年換算）	4.5%	4.3%	運用日数により算出
期末純資産比率	50.9%	49.5%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	41.9% (45.8%)	43.0% (47.4%)	(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	43.0%	44.5%	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）	8.9倍	8.5倍	利払前償却前当期純利益/支払利息
ネット・オペレーティング・インカム（ＮＯＩ）	3,335百万円	3,286百万円	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）	2,486百万円	2,418百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

7. APPENDIX

●ポートフォリオの収益性

	第19期末（平成26年11月期末）	第20期末（平成27年5月期末）	第21期末（平成27年11月期末）	第22期末（平成28年5月期末）	第23期末（平成28年11月期末）
平均NOI利回り(注1)	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
平均償却後利回り(注1)	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%	3.7%
含み損益(注1)	16億円	47億円	84億円	126億円	146億円

●財務基盤の安定性

	第20期末（平成27年5月期末）	第21期末（平成27年11月期末）	第22期末（平成28年5月期末）	第23期末（平成28年11月期末）
LTV(注1)	44.4%	43.2%	41.9%	43.0%
有利子負債比率	42.9%	43.0%	43.0%	44.5%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.07%	1.06%	1.04%	0.92%
借入金・投資法人債の平均残存年数 (注2)	5.1年	4.8年	4.4年	4.4年

（注1）「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「含み損益」、「LTV」の算出方法の詳細についてはP65に記載。

（注2）前期（第22期）まで長期借入金と投資法人債のみを対象としていたが、当期（第23期）より短期借入金も対象に追加している（第20期～第23期）

7-2. ポートフォリオ一覧 ①　（第23期末時点）

Hankyu REIT

平成28年11月30日時点

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14%相当)	大阪市北区	平成10年11月	18.1	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (99.0%)	1 (128)	5.0%	平成17年2月1日	6,468	4.6%	8,736	3.7%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	31.5	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (100.0%)	2 (25)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	5.5%	6,970	4.7%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	13.2	13,027.28	100.0%	28	4.7%	平成17年2月1日	6,930	4.9%	8,530	4.6%
	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	13.7	31,451.81	100.0%	1	5.9%	平成17年11月15日	8,600	6.1%	8,160	5.1%
	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	0.9%	1,690	4.9%
	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	1.5%	1,890	5.7%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	8.2	4,943.66	100.0%	1	10.3%	平成20年12月25日	4,160	2.9%	4,390	4.5%
	R9 (K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	兵庫県西宮市	—	—	126,052.16	100.0%	1	6.4%	平成21年1月22日	7,350	5.2%	7,650	4.4%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	平成20年10月	8.2	65,372.41	100.0%	1	9.2%	平成25年4月16日	18,300	12.9%	23,996	4.4%
	R12(K)	イオンモール堺北花田 (敷地)	堺市北区	—	—	64,104.27	100.0%	2	—	平成25年6月27日	8,100	5.7%	9,540	4.4%
	R13(K)	万代豊中豊南店 (敷地)	大阪府豊中市	—	—	8,159.41	100.0%	1	—	平成25年6月27日	1,870	1.3%	2,260	4.5%
	R14(K)	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店 (敷地)	京都市上京区	—	—	3,776.15	100.0%	1	—	平成26年6月4日	3,100	2.2%	3,490	4.4%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	平成19年10月	9.2	4,400.13	100.0%	1	2.6%	平成26年6月4日	2,770	2.0%	3,230	4.5%
	R16(K)	ライフ下山手店 (敷地)	神戸市中央区	—	—	2,397.83	100.0%	1	—	平成26年6月4日	1,421	1.0%	1,590	4.4%
	R17(K)	万代五条西小路店 (敷地)	京都市右京区	—	—	9,182.80	100.0%	1	—	平成26年6月24日	4,182	3.0%	4,600	4.5%
	R18(K)	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	平成28年5月	0.6	3,310.31	100.0%	1	5.3%	平成28年7月1日	1,631	1.2%	1,670	5.1%
	R19(K)	(仮称) OASIS Town 伊丹鴻池 (敷地)	兵庫県伊丹市	—	—	17,997.10	100.0%	1	—	平成28年11月25日	7,100	5.0%	7,120	4.2%

7-2. ポートフォリオ一覧 ② （第23期末時点）

Hankyu REIT

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)
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	9.3	9,286.58	100.0%	6	4.6%	平成20年2月29日	19,025	13.4%	14,100	4.1%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	24.2	27,369.37	100.0%	1	3.7%	平成25年4月10日	10,200	7.2%	11,700	4.2%
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	23.2	4,611.82	93.8%	11	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.1%	2,700	5.3%
	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)	23.7	8,818.09	52.5%	21	2.7%	平成19年10月2日	9,405	6.6%	6,765	4.2%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	17.8	30,339.91	100.0%	1	3.7%	平成21年1月22日	5,122	3.6%	5,600	4.9%
	M5	北青山3丁目ビル	東京都港区	平成25年9月	3.2	619.76	100.0%	3	7.4%	平成25年11月12日	1,680	1.2%	1,940	3.6%
ポートフォリオ合計(23期末合計)					15.2	501,823.43 (488,728.20)	99.1% (99.1%)	89 (239)	3.5%	—	141,628	100.0%	148,317	4.4%

(注1) 本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、符号及び番号を付したもの
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を記載

(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を記載
HEPファイブは信託受益権の準共有持分割合14%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、阪急西宮ガーデンズは信託受益権の準共有持分割合28%に対応する賃貸可能面積をそれぞれ記載

(注4) ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは駐車場管理棟(394.88㎡)部分の計算値を記載

(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又は割引率(ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)、ららぽーと甲子園(敷地)、イオンモール堺北花田(敷地)及びライフ下山手店(敷地)についてはDCF法による割引率)を記載、ポートフォリオ合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載

(注6) 事務所・店舗部分の竣工年月を記載

7-3. 保有物件①

都市型商業施設

HEPファイブ

コトクロス阪急河原町

北青山３丁目ビル

北野阪急ビル

地域密着型商業施設①

阪急西宮ガーデンズ

デュー阪急山田

KOHYO小野原店（コーヨー小野原店）

地域密着型商業施設②

デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ（オアシス タウン）伊丹鴻池（敷地）外観イメージ図

万代五条西小路店（敷地）

ライフ下山手店（敷地）

地域密着型商業施設③

ららぽーと甲子園（敷地）

万代豊中豊南店（敷地）

高槻城西ショッピングセンター

コーナン広島中野東店（敷地）

イオンモール堺北花田（敷地）

ニトリ茨木北店（敷地）

7-3. 保有物件④

ホテル

ラグザ大阪

ホテルグレイスリー田町

事務所

阪急電鉄本社ビル

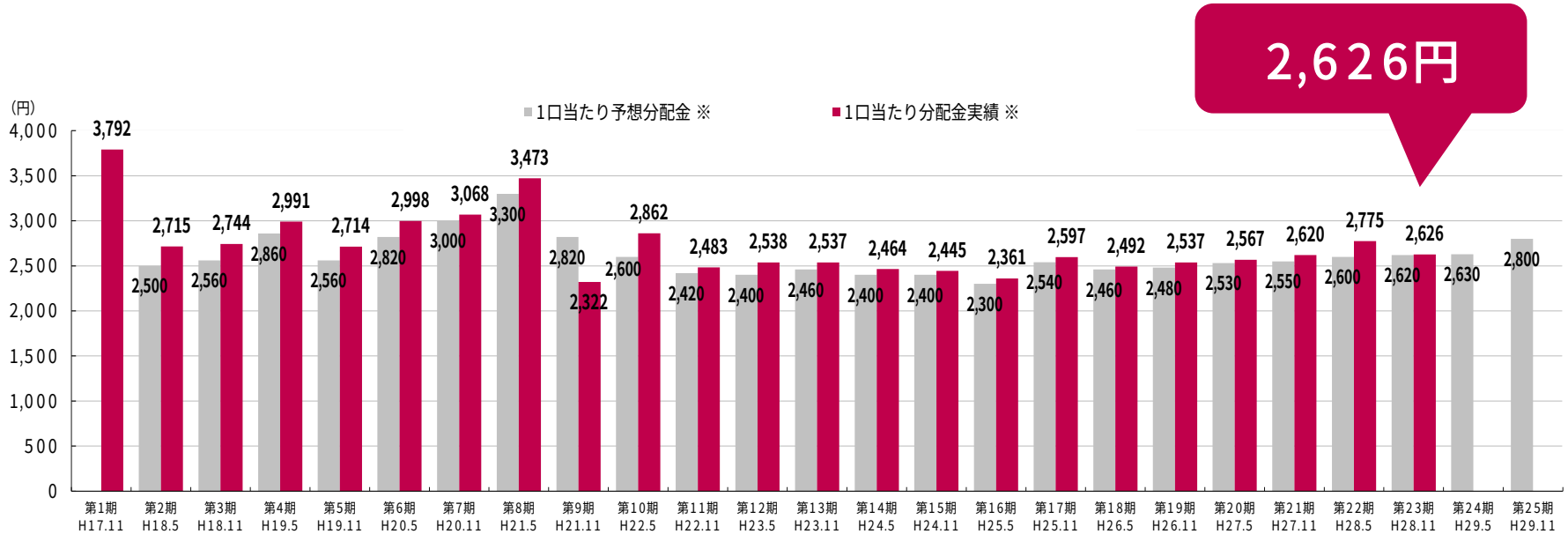
上六Fビルディング

汐留イーストサイドビル

スフィアタワー天王洲

7-4. 分配金の推移

Hankyu REIT

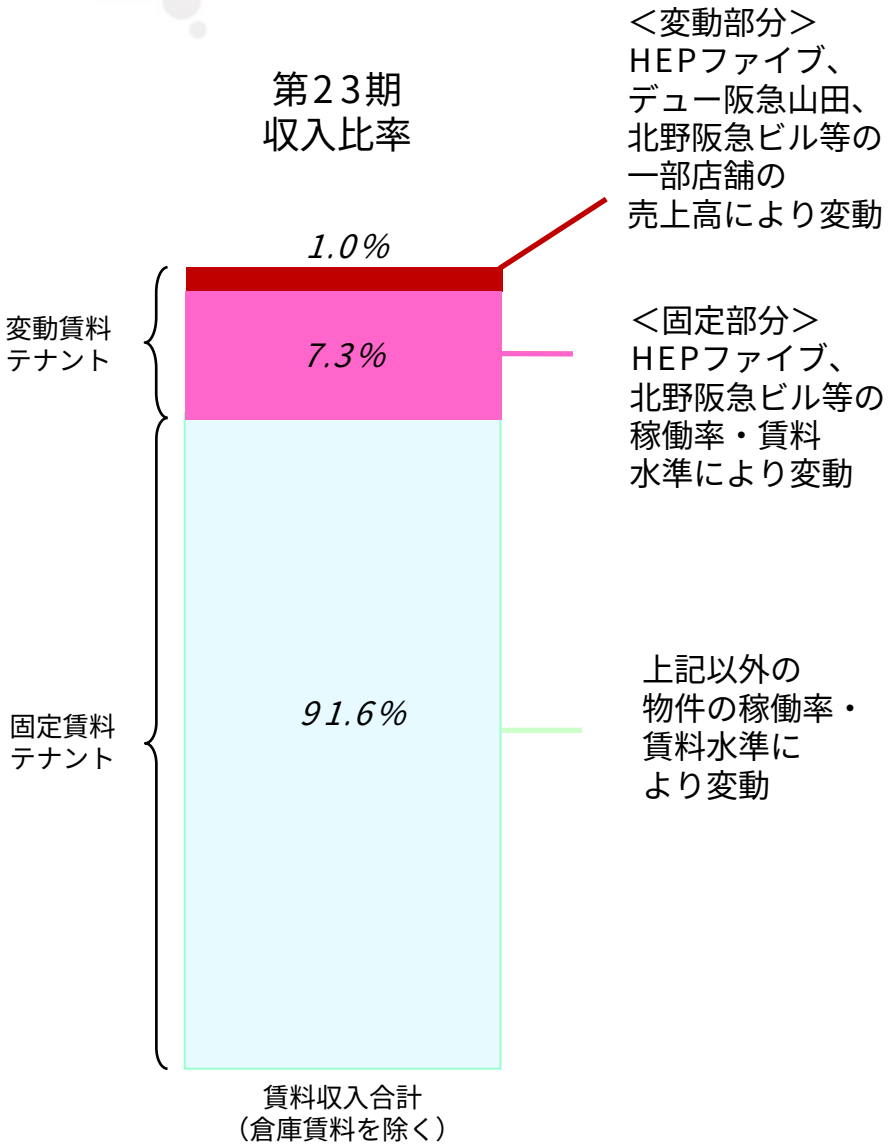


変則決算（運用日数303日）

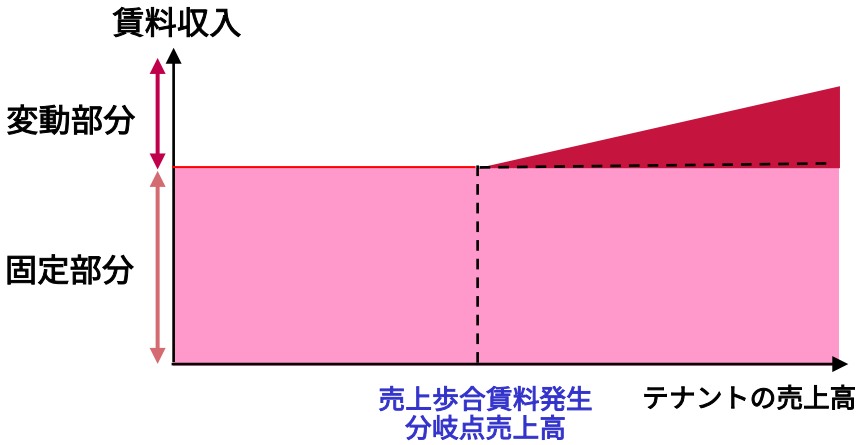
※平成26年12月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合による投資口分割を実施。グラフについては、5分割実施を遡って反映した数値を記載している

7-5. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

賃料体系別収入比率



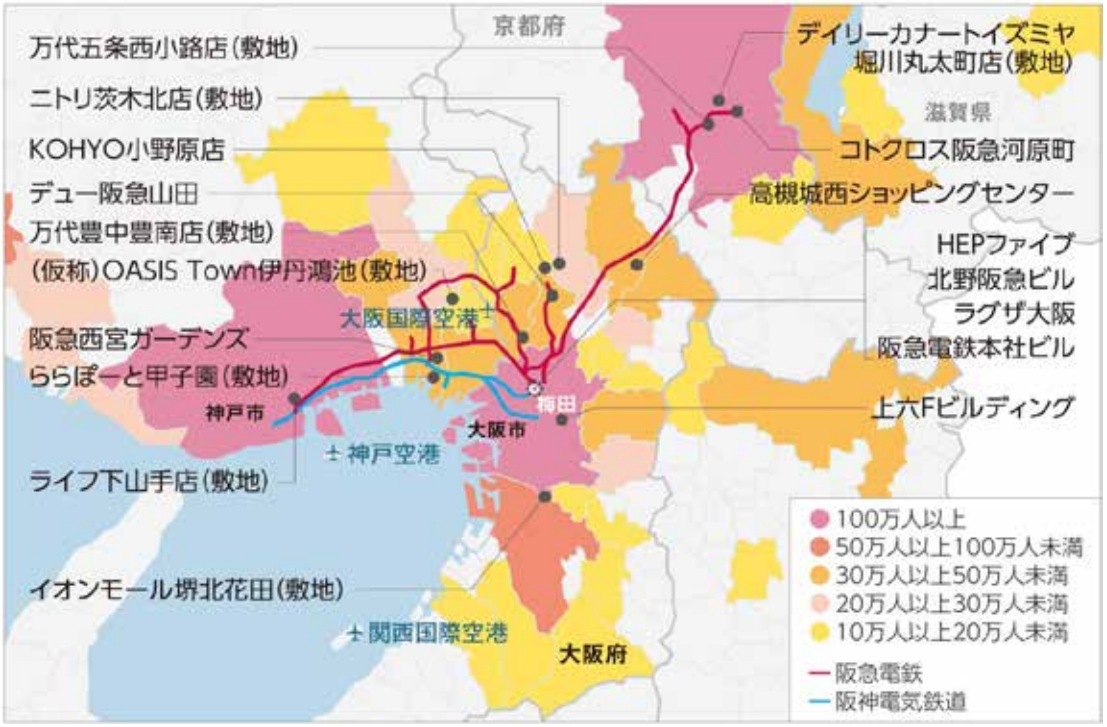
一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



7-6. 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２８年1月１日現在の人口＞



出典：公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成２８年）

関西圏の人口は約２,０４６万人

大阪府　約８６５万人
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５５２万人
神戸市はじめ上位７自治体（２０万人以上）で全体の６８％

7-6. 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

＜阪急阪神沿線及び人口１０万人以上の自治体における直近１０年間の増減＞

出典：公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成18年、平成28年）

（注）住民基本台帳の調査期間変更に伴い、平成18年版は平成18年3月末日時点、
平成28年版は平成28年1月1日時点の人口で比較している。

関西圏の人口は微減
（▲1.0%、直近１０年間）
だが、大阪市（＋2.2%）等、
中心都市の人口は増加している

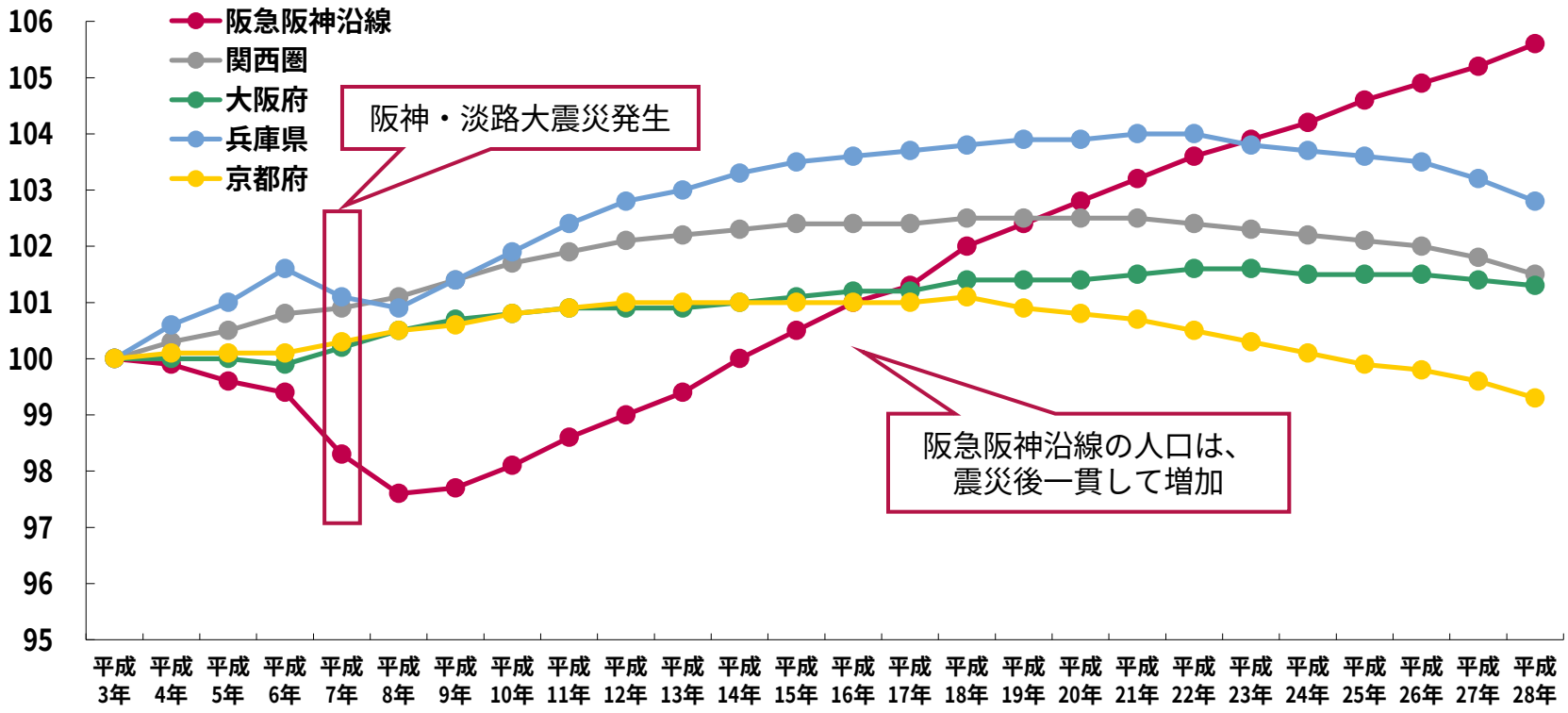
阪急阪神沿線周辺エリアは
増加（＋3.5%）

差別化要因は
高い交通利便性
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

7-7. 阪急阪神沿線の人口の推移

関西圏の人口推移は少子高齢化の影響により横ばいから減少傾向にあるが
阪急阪神沿線エリアは相対的に人気が高く、平成8年を底に一貫して増加

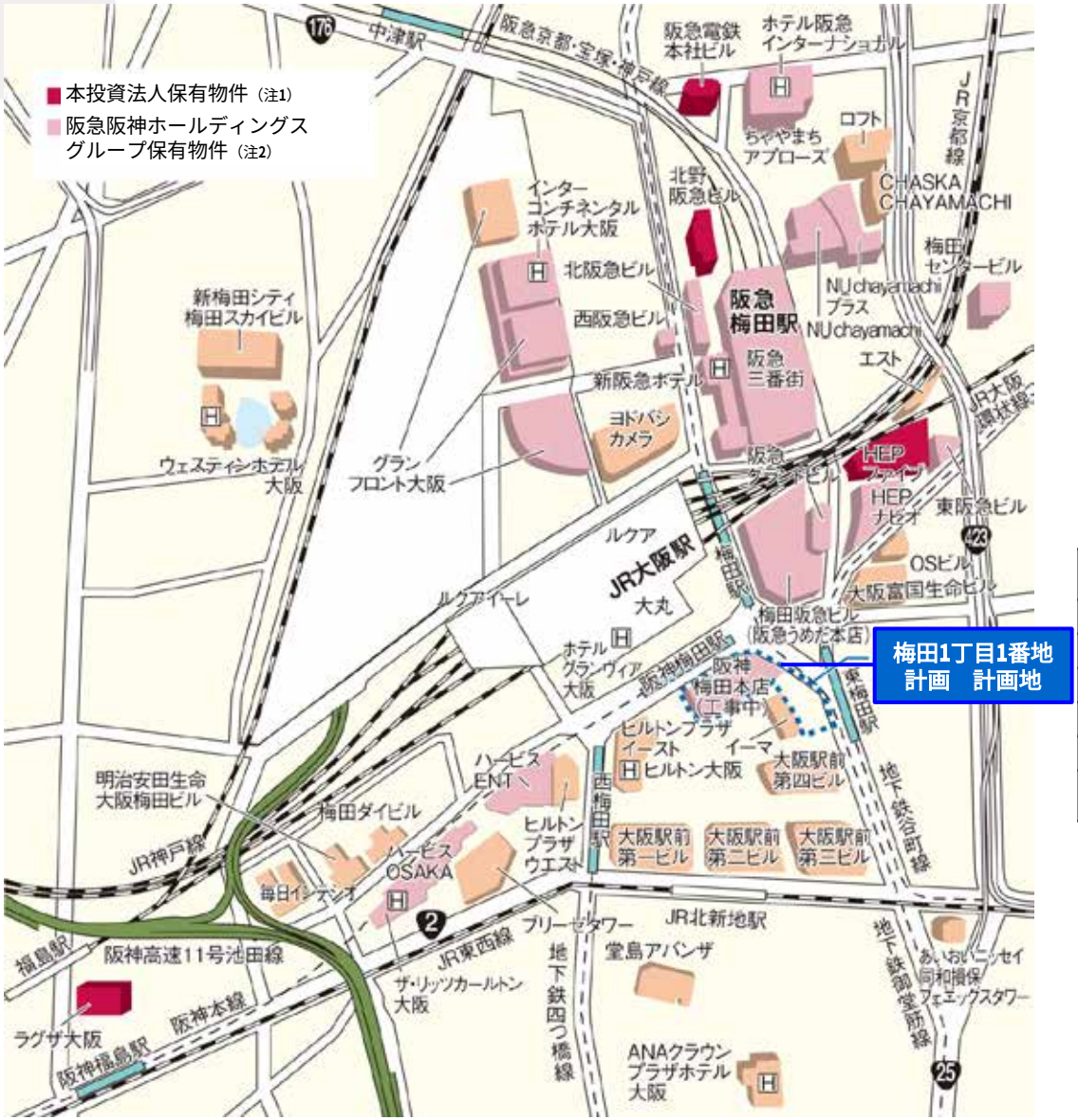


(出典) 公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」
(注) 平成3年の人口をそれぞれ100とした場合の人口の推移を表示。

7-8. 阪急阪神沿線と保有物件

7-9. 梅田エリアと「梅田1丁目1番地計画」の概要

Hankyu REIT



「梅田１丁目１番地計画」完成イメージパース
（梅田阪急ビル（阪急うめだ本店）側から望む）

所在地	大阪市北区梅田１丁目１番 他	百貨店ゾーン	地下2階～地上9階
敷地面積	約12,200㎡		延床：約100,000㎡
容積率	2,000%	オフィスゾーン	地上11階～38階
延床面積	約260,000㎡		延床：約140,000㎡
階　数	地下3階、地上38階	カンファレンスゾーン	地上11階
高　さ	約190m		延床：約4,000㎡
主な用途	百貨店、オフィス、ホール等	その他（駐車場等）	延床：約13,000㎡

「工事施行計画」の概要

●Ⅰ期工事
平成27年7月：Ⅰ期部分新築工事着手
平成30年春頃：Ⅰ期棟竣工
（新阪急ビル、大阪神ビルディング東側部分）
※新百貨店の部分開業

●Ⅱ期工事
平成30年春頃：大阪神ビルディング西側解体工事着手
平成31年春頃：Ⅱ期部分新築工事着手
平成33年秋頃：Ⅱ期棟竣工（新百貨店部分）
※新百貨店の全面開業
平成34年春頃：全体竣工
※オフィス部分の開業

（注１）阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含む
（注２）他社との共同保有物件を含む

7-10.「阪急西宮ガーデンズ」と周辺施設

南から北方向に向って撮影した航空写真

7-11. 「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

7-12. 「KOHYO小野原店」と周辺施設

Hankyu REIT

スポンサーグループ開発住宅地

7-13. 数値の算定方法等の詳細について

平均ＮＯＩ利回り ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る｛（不動産賃貸事業収入＊－不動産賃貸事業費用＊）の合計＋減価償却費＊の合計｝÷取得価格の合計

平均償却後利回り ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る（不動産賃貸事業収入＊－不動産賃貸事業費用＊）の合計÷取得価格の合計

含み損益 ＝ 各時点の保有不動産及び新規取得資産に係る鑑定評価額の合計－帳簿価額の合計

＊　実績に基づく値を使用している。ただし、「KOHYO小野原店」及び「（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）」については、減価償却費以外の値は鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法における初年度（「（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ伊丹鴻池（敷地）」においては二年目）の運営収益、運営費用を、減価償却費については本投資法人の会計方針に則り計算した値を使用しており、公租公課については、初年度から費用に計上し、巡航ベースでの利回りを計算している。
なお、譲渡資産（難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松）については第２０期及び第２１期の実績値に基づき算出している。

$$\text{ＬＴＶ} = \frac{\text{借入金額} + \text{敷金及び保証金} - \text{見合い現預金}}{\text{資産総額} - \text{見合い現預金}}$$

・発行済投資法人債がある場合、借入金額には当該投資法人債の未償還残高を含む。
・見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金及び預金を指す。
・資産総額は、各時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とする。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とする。

7-14. ポートフォリオPML／地震対策

平成28年11月30日現在

施設区分	物件番号	物件名称	PML
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	5.0%
	R2(K)	北野阪急ビル	10.1%
	R3(K)	デュー阪急山田	4.7%
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	5.9%
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	—
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	—
	R8	ホテルグレイスリー田町	10.3%
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）（注）	6.4%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%）	9.2%
	R12(K)	イオンモール堺北花田（敷地）	—
	R13(K)	万代豊中豊南店（敷地）	—
	R14(K)	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	—
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	2.6%
	R16(K)	ライフ下山手店（敷地）	—
	R17(K)	万代五条西小路店（敷地）	—
	R18(K)	ＫＯＨＹＯ小野原店	5.3%
	R19(K)	（仮称）ＯＡＳＩＳ Ｔｏｗｎ 伊丹鴻池（敷地）	—
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	4.6%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	3.7%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	3.2%
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	2.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	3.7%
	M5	北青山３丁目ビル	7.4%
ポートフォリオ合計			3.5%

●ＰＭＬとは

地震による予想最大損失率（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3.5%となっている。

●地震保険付保の考え方について

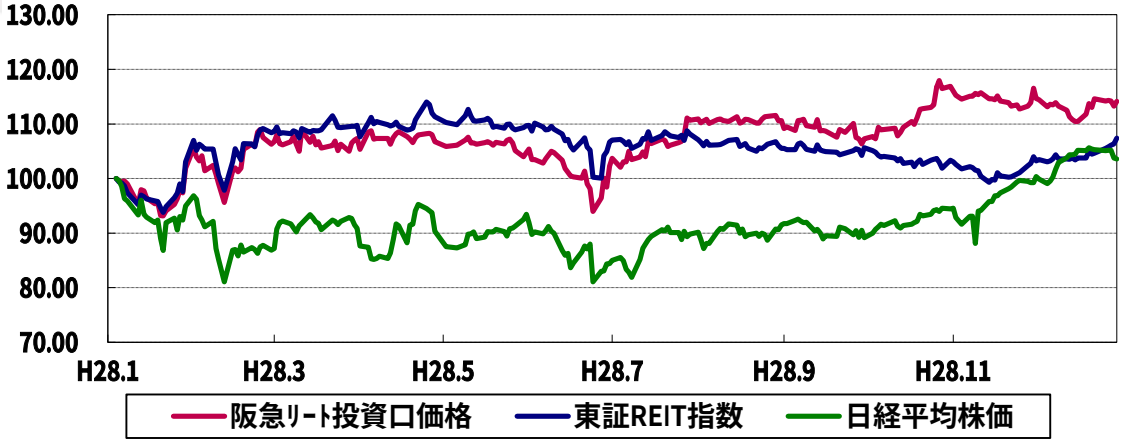
本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

「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。」

(注) ららぽーと甲子園（敷地）のPMLは駐車場管理棟（394.88㎡）部分の計算値を記載

7-15. 投資口価格の推移

相対価格の推移※
（平成28年1月4日終値を100とした場合の相対価格／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28年12月30日）

最高値（終値）	276,000円（平成19年6月）
最安値（終値）	65,000円（平成23年12月）

平成28年1月4日～平成28年12月30日

最高値（終値）	151,000円（平成28年10月27日）
最安値（終値）	119,200円（平成28年1月21日）

平成28年12月30日の投資口価格（終値）
146,100円

投資口価格の推移（終値ベース）※

出所：QUICK

※平成26年12月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合による投資口分割を実施しており、平成26年11月26日より5分割後の投資口価格で取引されている。
記載のグラフ及び表中の投資口価格については、5分割実施を遡って反映した数値を記載している。

7-16. 投資主属性分析 （第23期末時点）

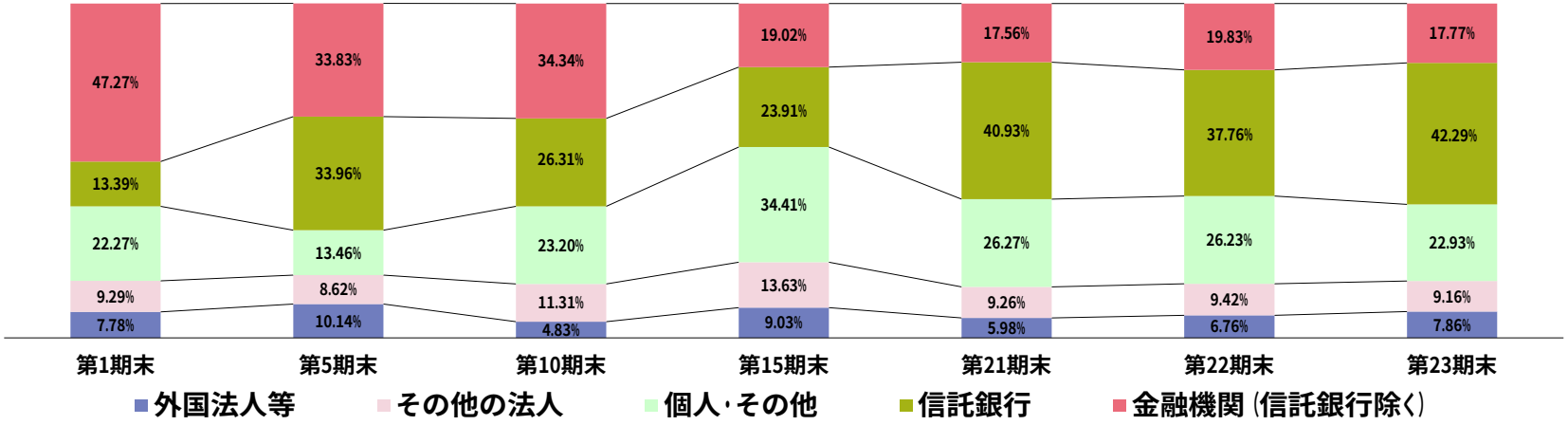
投資口分布状況

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）	93	0.75%	106,150	17.77%
信託銀行	9	0.07%	252,708	42.29%
個人・その他	12,023	96.50%	136,992	22.93%
その他の法人	218	1.75%	54,706	9.16%
外国法人等	116	0.93%	46,944	7.86%
合計	12,459	100.00%	597,500	100.00%

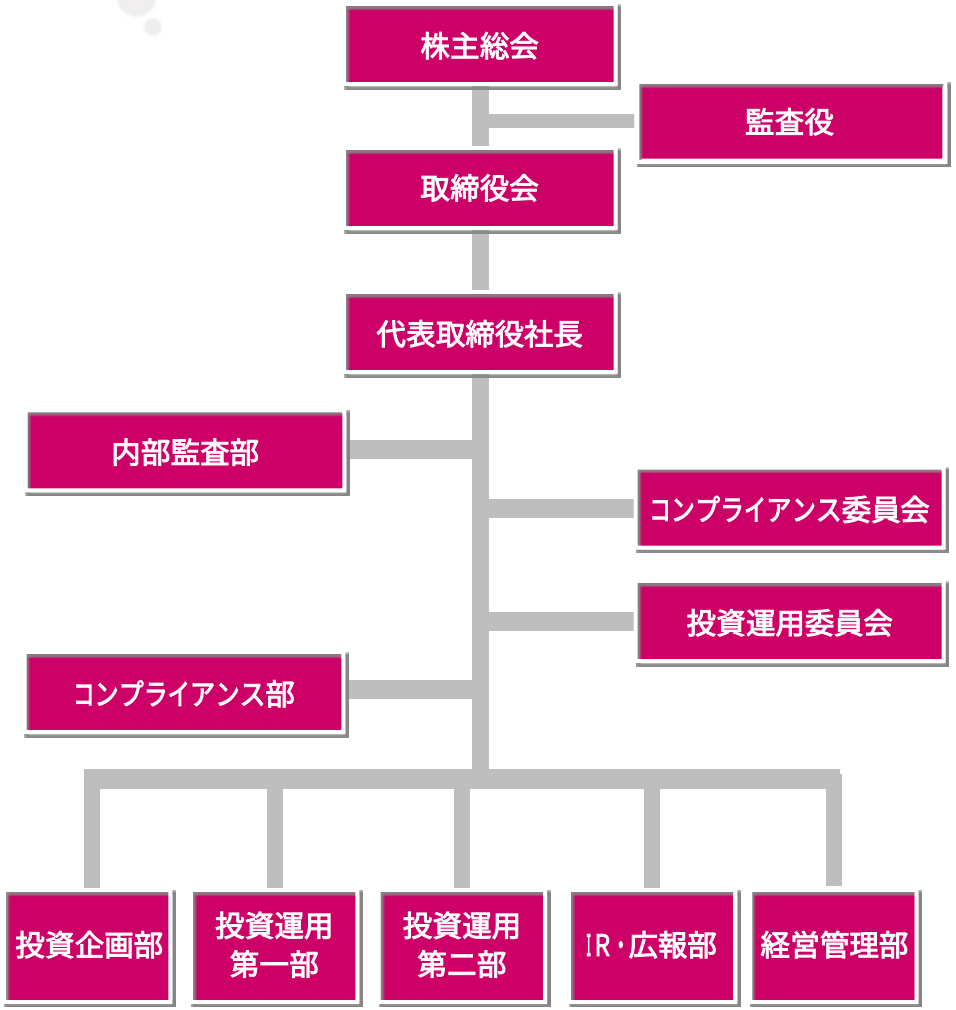
投資主上位10社

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）	158,009	26.45%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	39,132	6.55%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	30,527	5.11%
阪急電鉄株式会社	21,000	3.51%
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,985	3.18%
株式会社池田泉州銀行	12,500	2.09%
株式会社中京銀行	11,385	1.91%
株式会社八十二銀行	8,420	1.41%
四国旅客鉄道株式会社	5,884	0.98%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,803	0.97%
合　計	311,645	52.16%
発行済投資口数	597,500	100.00%

所有者別 投資口数比率



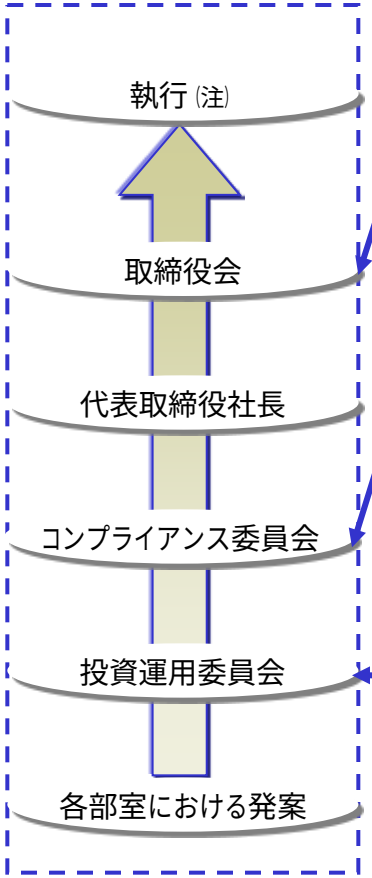
7-17. 資産運用会社の組織体制



（平成28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	31名	
役　員	代表取締役社長	白木　義章
	常務取締役	庄司　敏典
	取締役	夏秋　英雄
	取締役	青山　宏
	取締役（非常勤）	福井　康樹
	取締役（非常勤）	小森　豊之
	監査役（非常勤）	北野　研
	監査役（非常勤）	吉田　浩二
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（3）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	

内部統制システム構築の基本方針に基づき複数の牽制機能を制度的に担保し、強固なコンプライアンス体制及び内部監査体制を構築



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、か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。）、各部部室長（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・オフィサーとコンプライアンス部を設置し、コンプライアンスを徹底
- 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（注）
- 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

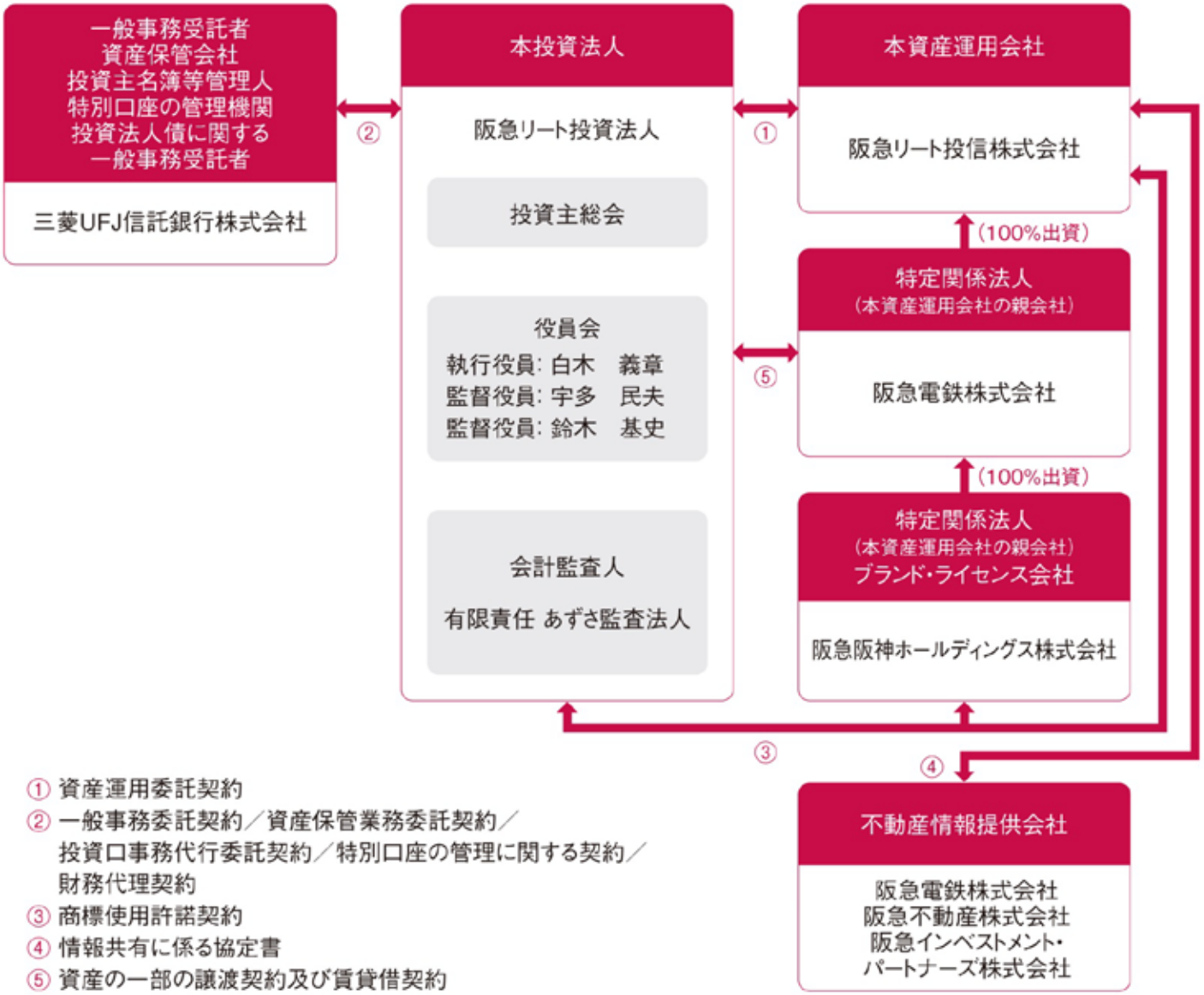
内部監査体制

- 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し、各部室に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- 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

（注）利害関係者との取引のうち一定の基準を満たすものについては、本投資法人の役員会における承認を得ることとされている。

7-19. 本投資法人のストラクチャー

（平成28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／
財務代理契約
③ 商標使用許諾契約
④ 情報共有に係る協定書
⑤ 資産の一部の譲渡契約及び賃貸借契約

(注)平成28年8月25日開催の投資主総会において、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、補欠執行役員として庄司敏典を、補欠監督役員として塩路広海をそれぞれ選任。