Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第16期 決算説明会用資料

自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31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．資産入替え及びＰＯ（公募増資）について・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

３．外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・　17

４．内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・　26

５．財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・　35

６．第16期決算概要・・・・・・・・・・・・・　39

７．APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・　46

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16期の事業概況

Hankyu REIT

	成長戦略・運用方針	第16期実績
外部成長	阪急阪神ホールディングス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	・資産入替え実施によるポートフォリオ基礎体力の向上（NOI利回り改善） ・公募増資実施（地域密着型商業施設を2物件取得）による成長軌道への回帰（平成25年6月）
内部成長	オペレーショナル・マネジメントの深化	・HEPファイブにおける大規模テナント入替え及びリニューアル（合計26店舗）の実施 ・ポートフォリオ合計稼働率は99.5%と前期末より0.5ptアップ（第16期末現在）
財務戦略	安定的な財務運営・LTVコントロールの実践	・公募増資実施によりLTV改善（平成25年6月） ・借入コストの低減と返済期限の分散を実現

第16期実績数値

１口当たり分配金　11,806円（当初予想比 ＋2.7%）

ポートフォリオNOI利回り（※）　4.7%（公租公課調整後4.6%）

（※）（賃貸事業利益＋減価償却費）×２÷取得価格合計（期中平均）

第16期末

投資口価格（終値）	539,000円
1口当たり純資産額	659,872円
含み損益反映後1口当たり純資産額	591,770円

1-2. 第17期　分配金の予想

Hankyu REIT

第17期予想	１口当たり予想分配金	12,700円

【第16期からの主な増減要因】
- 取得物件の賃貸事業利益等寄与　＋757　（西宮ガーデンズ＋363、阪急本社＋179、北花田＋187、豊南町＋27）
- 譲渡物件の賃貸事業利益の減少　△214　（HEPファイブ △152、NU chayamachi △62）
- 既存物件の賃貸事業利益減少　△183　（天王洲収入減△102、上六△36他）
- 不動産売却損益　△21　（第16期：HEPファイブ売却益 3,492、NU chayamachi売却損 3,470）

（単位：百万円）

項　目	第16期 実績① 自　平成24年　12月　1日 至　平成25年　5月31日	第17期 予想② 自　平成25年　6月　1日 至　平成25年　11月30日	増　減 ②－①	第15期 実績③ 自　平成24年　6月　1日 至　平成24年　11月30日	増　減 ②－③
運用日数（日）	182	183	1	183	—
営業収益	8,088	4,529	△ 3,559	4,736	△ 206
営業利益	1,466	1,793	326	1,471	321
経常利益	1,009	1,337	327	1,045	291
当期純利益	1,008	1,336	327	1,044	291
期末時点 発行済投資口数（口）	85,400	105,200	19,800	85,400	19,800
1口当たり分配金（円）	11,806	12,700	894	12,228	472
1口当たりFFO（円）	23,444	21,687	△ 1,756	23,786	△ 2,099

【主な前提条件】
- 現時点で保有している18物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105,200口から期末まで投資口の追加発行がない

2. 資産入替え及びPO（公募増資）について

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

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**

2-2. ポートフォリオ改善方針と入替え資産

Hankyu REIT

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利回りの向上を図る。

WIN
||
WIN

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。

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(注1)
- ●NOI利回り　：5.9%（注2）
- ●償却後利回り：4.4%（注2）

■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(注1)
- ●NOI利回り　：5.8%（注2）
- ●償却後利回り：3.7%（注2）

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　：4.4%（注3）
- ●償却後利回り：3.0%（注3）

■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　：17,542百万円
- ●NOI利回り　：3.8%（注3）
- ●償却後利回り：1.4%（注3）

売却価格合計 30,623百万円

（注1）阪急西宮ガーデンズは平成25年3月時点、阪急電鉄本社ビルは平成25年2月時点の鑑定評価額を記載しています。
（注2）鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（NOI）及び本投資法人の会計方針に則り試算した減価償却費を減じた償却後利益を取得価格で除して算出しています。
（注3）第15期実績・第16期実績の合計値を年換算した値を売却価格で除して算出しています。

2-3. 取得物件の概要① 阪急西宮ガーデンズ(準共有持分28%相当)

Hankyu REIT

本物件の特徴

- 西日本最大級のショッピングセンター
- 阪急西宮北口駅にデッキで直結
- 常設ステージを有する屋上スカイガーデン
- 開業以来4年連続売上増加
- 第5回日本SC大賞の金賞に選出（平成25年3月）
- 阪急電鉄㈱との固定型マスターリース契約による長期的な安定運用物件

物件概要	
所在地	兵庫県西宮市高松町
店舗数	268店舗(平成24年5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)	736億円（平成24年度実績）
延床面積	約247,000㎡
開業時期	平成20年11月
駐車可能台数	約3,000台

(注)消費税等込の金額です

2-3. 取得物件の概要②　阪急電鉄本社ビル

物件概要	
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	平成4年9月

(注)登記簿上の記載による。

本物件の特徴

- 阪急電鉄㈱及び阪急阪神ホールディングス㈱等が入居する同社グループの中核拠点
- 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、一旦売却（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㈱との固定型マスターリース契約による長期的な安定運用物件

2-4.POの概要及び新規取得資産

POの概要

発行済投資口数	85,400口
新発行投資口数	19,800口 （うち第三者割当増資：1,800口）
発行価格	469,462円
発行価格の総額	8,450百万円 （公募分）
発行価額	453,091円
発行価額の総額	8,971百万円 （第三者割当分を含む）
発行決議日	平成25年5月30日
条件決定日	平成25年6月11日
払込期日	平成25年6月18日 平成25年7月10日

新規取得資産一覧

物件名	R12(K) イオンモール堺北花田(敷地)	R13(K) (仮称)万代豊中豊南町店(敷地)
物件タイプ	地域密着型商業施設	地域密着型商業施設
所在地	堺市北区	大阪府豊中市豊南町東
取得価格(百万円)	8,100	1,870
鑑定評価額(百万円)	8,490	2,060
NOI利回り(%)(注2)	5.2	5.7(注1)
償却後利回り(%)(注2)	5.2	5.7(注1)
取得手法	SPCブリッジ	オンバランスブリッジ
取得日	平成25年6月27日	平成25年6月27日

取得資産合計	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	平均NOI利回り(%)(注2)	平均償却後利回り(%)(注2)
	9,970	10,550	5.3(注1)	5.3(注1)

（注1）（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）の建物竣工日（竣工予定：2013年秋）の翌日以降の賃料を前提にしており、建物竣工日までの賃料（竣工後の30%）を前提とした数値とは異なります。

（注2）取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（NOI) を取得価格で除して算出しています。

2-5. 新規取得資産の概要①　イオンモール堺北花田（敷地）

本物件の特徴

- 大阪市営地下鉄北花田駅に隣接する商業施設で、敷地東側と南側で主要道路に接しており、道路アクセスに加え、鉄道、路線バスなど複数のアクセスが可能な交通利便性の高さが、集客の強みとなっている。
- 距離圏別人口をみると、3km圏で約32.5万人、5km圏で約85.7万人、10km圏で約261.8万人と十分な商圏人口を有し、恵まれたマーケットポテンシャルを持っている。
- 本物件上に建つイオンモール堺北花田は2004年10月に開業したRSCであるが、イオン、阪急百貨店を核テナントとして、約160店舗の専門店モールを形成している。

物件概要	
所在地	堺市北区
敷地面積	64,232.77㎡
賃貸面積	64,104.27㎡
開業時期	平成16年10月
店舗	約160店舗

2-5. 新規取得資産の概要②（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）

（注）竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図

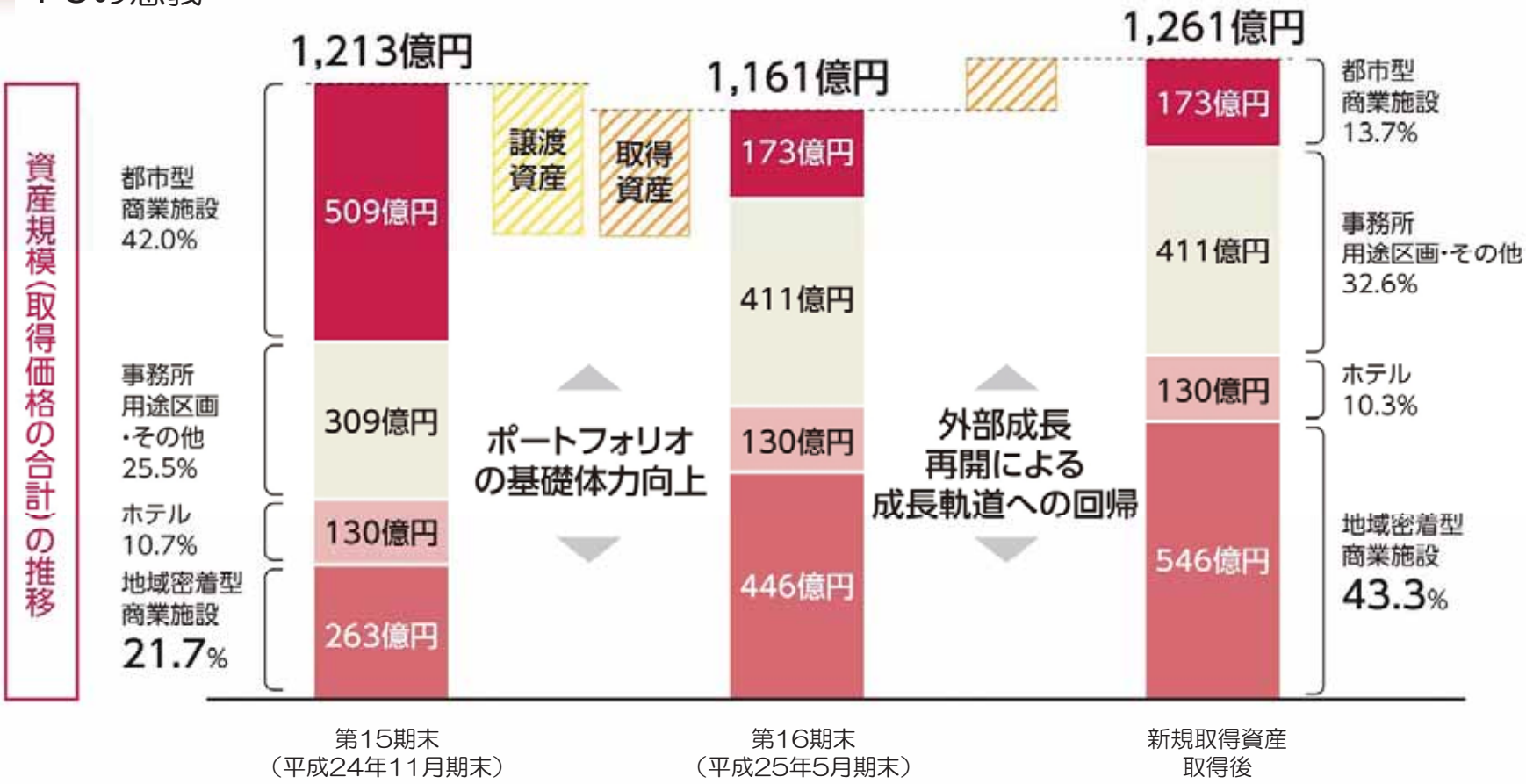
本物件の特徴

- 本物件が存する豊中市は、大阪府の北西部に位置し、商圏人口は1ｋｍ圏で約3.8万人と足元人口に恵まれた立地で、１ｋｍ圏で食品スーパー3店舗分が成立するボリュームを有している。
- 本物件上には、大阪エリアを中心に146店舗（2012年2月時点）を展開し、足元商圏をターゲットとした地域密着型を得意とする食品スーパーの万代と、他数店舗が複合するネイバーフッド・ショッピングセンターが出店する予定であり、立地環境に適した施設の建設が進められている。
- メインテナントである万代は、生鮮三品の展開力、価格訴求力を持ち、坪効率が高い好業績店が多く、高い顧客支持が得られている。

物件概要	
所在地	大阪府豊中市豊南町東
敷地面積	8,159.41㎡
賃貸面積	8,159.41㎡
開業時期	平成25年　秋

2-6. 成長軌道への回帰

POの意義



物件数	15物件	16物件	18物件
取得価格の合計	1,213億円	1,161億円	1,261億円

2-7. PO後の収益性と財務状況①

Hankyu REIT

	第15期末（平成24年11月期末）	第16期末（平成25年5月期末）	新規取得資産	新規取得資産取得後
平均NOI利回り（注1）	4.6%	5.0%	5.3%	5.1%
平均償却後利回り（注1）	3.0%	3.4%	5.3%	3.6%
含み損益（注1）	▲83億円	▲58億円	4億円	▲53億円

	第11期末（平成22年11月期末）	第15期末（平成24年11月期末）	第16期末（平成25年5月期末）	新規取得資産取得後
LTV（注2）	56.1%	55.8%	53.5%	49.5%
有利子負債比率（注3）	45.4%	45.5%	46.7%	43.3%

	第11期末（平成22年11月期末）	第15期末（平成24年11月期末）	第16期末（平成25年5月期末）
平均借入コスト	1.57%	1.36%	1.33%
長期資金の平均残存年数	1.5年	2.4年	2.0年

	第11期（平成22年11月期）	第15期（平成24年11月期）	第16期（平成25年5月期）	第17期予想（平成25年11月期予想）
1口当たり分配金	12,415円	12,228円	11,806円	12,700円

2-7. PO後の収益性と財務状況②

（注１）平均ＮＯＩ利回り ＝ 各時点の保有不動産又は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又は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又は新規取得資産にかかる鑑定評価額＊＊の合計－帳簿価額＊＊の合計

＊　第15期実績及び第16期実績に基づく値です。なお、期中に取得又は譲渡した物件については年換算した値です。ただし、第16期取得物件の減価償却費以外の値と新規取得物件については鑑定評価書に記載されたＤＣＦ法における初年度（万代豊中豊南町店については建物竣工後の賃料となる２年目）の運営収益、運営費用を使用しています。

＊＊　新規取得資産取得後における、第16期末時点で保有していた資産の帳簿価額及び鑑定評価額は、第16期末の値です。新規取得資産の帳簿価額は、取得価格に、本投資法人の会計方針に則り資産計上すべき取得費用を加算した見込額です。

（注２）

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

借入金額には発行済投資法人債がある場合には、未償還残高を含みます。
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又は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又は預金です。
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します。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します。

なお、新規取得資産取得後のＬＴＶは、以下の前提により算定しています。
- 借入金額については、第16期の値から変動が無いものとしています。
- 敷金又は保証金については、第16期の値から新規取得資産の敷金又は保証金を加算しています。
- 見合い現預金については、第16期の値から変動が無いものとしています。
- 資産総額については、第16期の値から、公募増資及び第三者割当による手取金額、新規取得資産の敷金又は保証金並びに新規取得資産の鑑定評価額と資産計上見込額との差額を加算した金額としています。

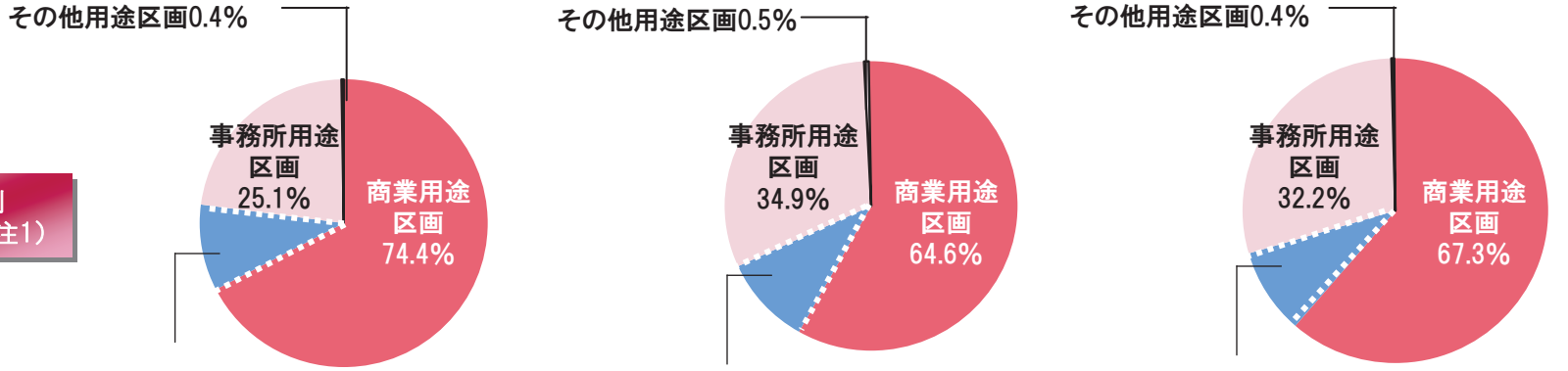
（注３）新規取得資産取得後の有利子負債比率は、以下の前提により算定しています。
有利子負債額については、第16期の値から変動が無いものとしています。
総資産額については、第16期の値から、公募増資及び第三者割当による手取金額、新規取得資産の敷金又は保証金を加算しています。

2-8. ポートフォリオの状況（第15期末からPO後の比較）

Hankyu REIT

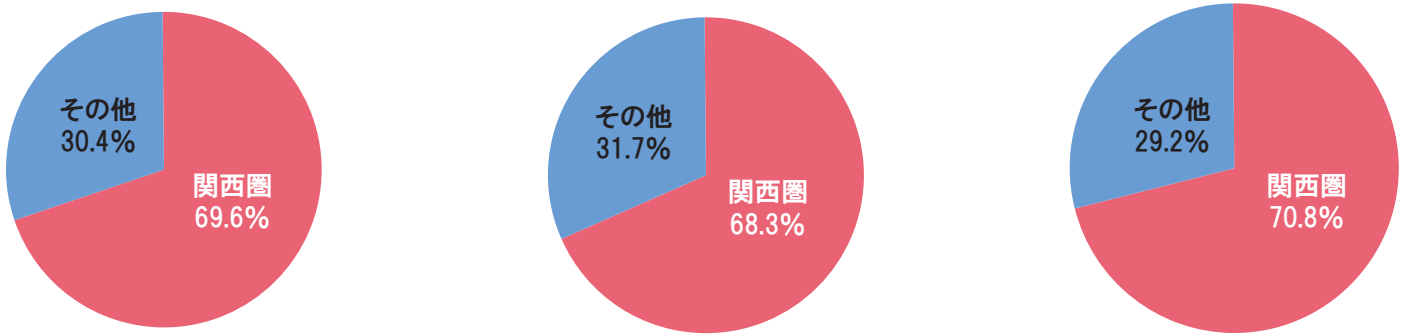
	第15期末	第16期末	PO後
取得資産総額：	1,213.0億円	1,161.8億円	1,261.5億円
総物件数：	15物件	16物件	18物件
PML：	3.3%	3.5%	3.5%

用途区画別
投資比率（注1）



（内、ホテル用途部分10.7%）　（内、ホテル用途部分11.2%）　（内、ホテル用途部分10.3%）

地域別
投資比率（注2）



（注1）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）
（注2）取得価格により算定

3. 外部成長戦略

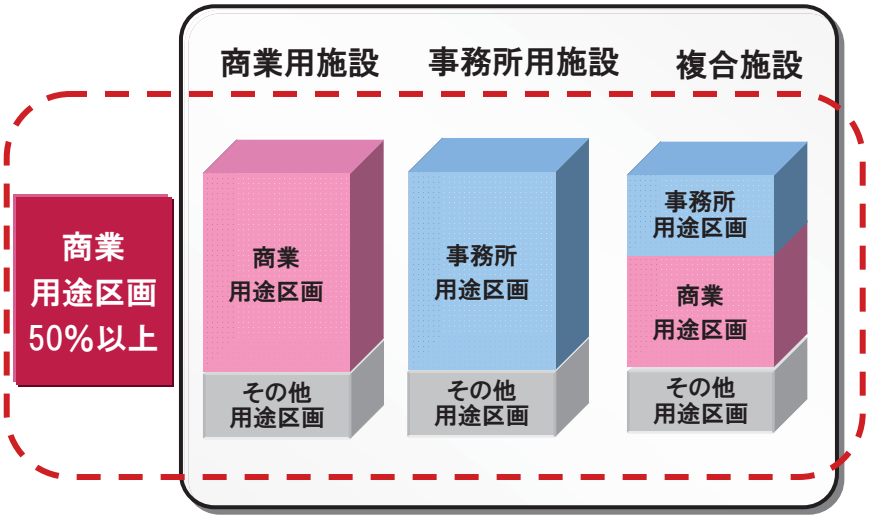
アクイジション戦略

- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでをも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

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10%を上限

投資対象エリア

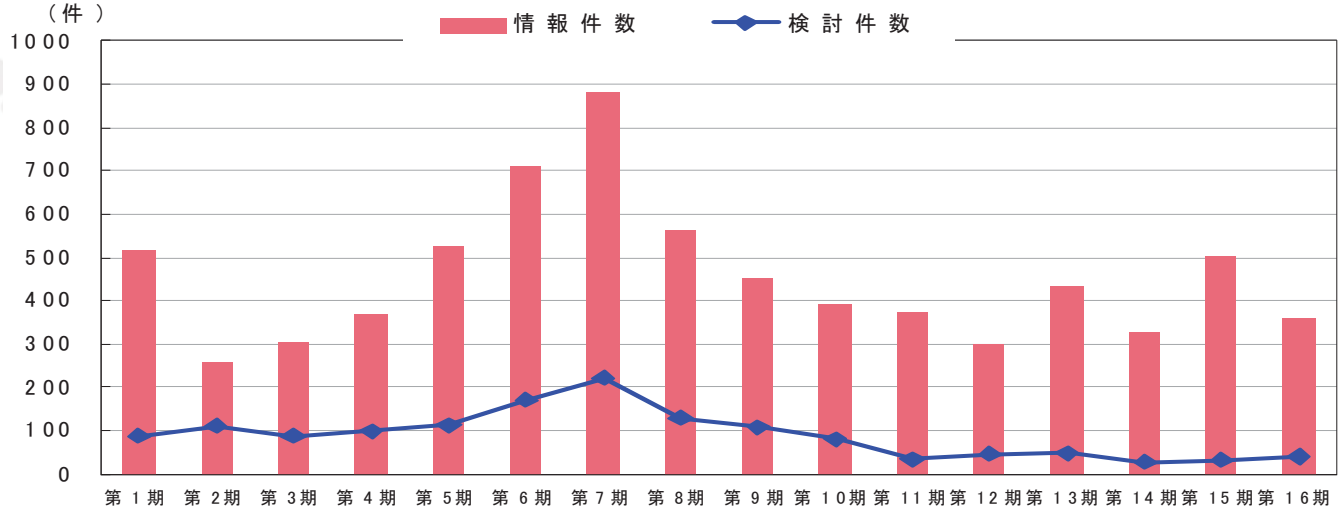
全国を投資対象

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

3-2. 物件取得機会の確保

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 開発物件グループ	オンバランス ブリッジ	SPC ブリッジ	外部から 直接取得
情報入手ルート	スポンサーグループ経由	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 難波阪神ビル **阪急西宮ガーデンズ**	汐留イーストサイドビル ホテルグレイスリー田町	―	**阪急電鉄本社ビル**	―
	本資産運用会社独自ルート	―	―	**（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）**	上六Fビルディング リッチモンドホテル浜松 **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

第16期取得済資産及び新規取得資産

3-3. 情報件数と検討した案件数（第１６期）

Hankyu REIT

エリア

用途	都心			都市近郊			郊外		
事務所	6（内1）	45（内3）	1	2	13	1	0	0	1
複合	3	23（内4）	7	2	4	4	0	0	0
商業	4（内1）	17（内1）	4	17（内4）	23（内8）	8（内1）	3	0	5
ホテル	2	3	1	1	0	0	0	0	0
その他	7（内2）	25（内1）	2	44（内12）	60（内1）	8（内1）	2	3	9

＊外側の円：情報案件数　内側の円：実際に検討した案件数

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

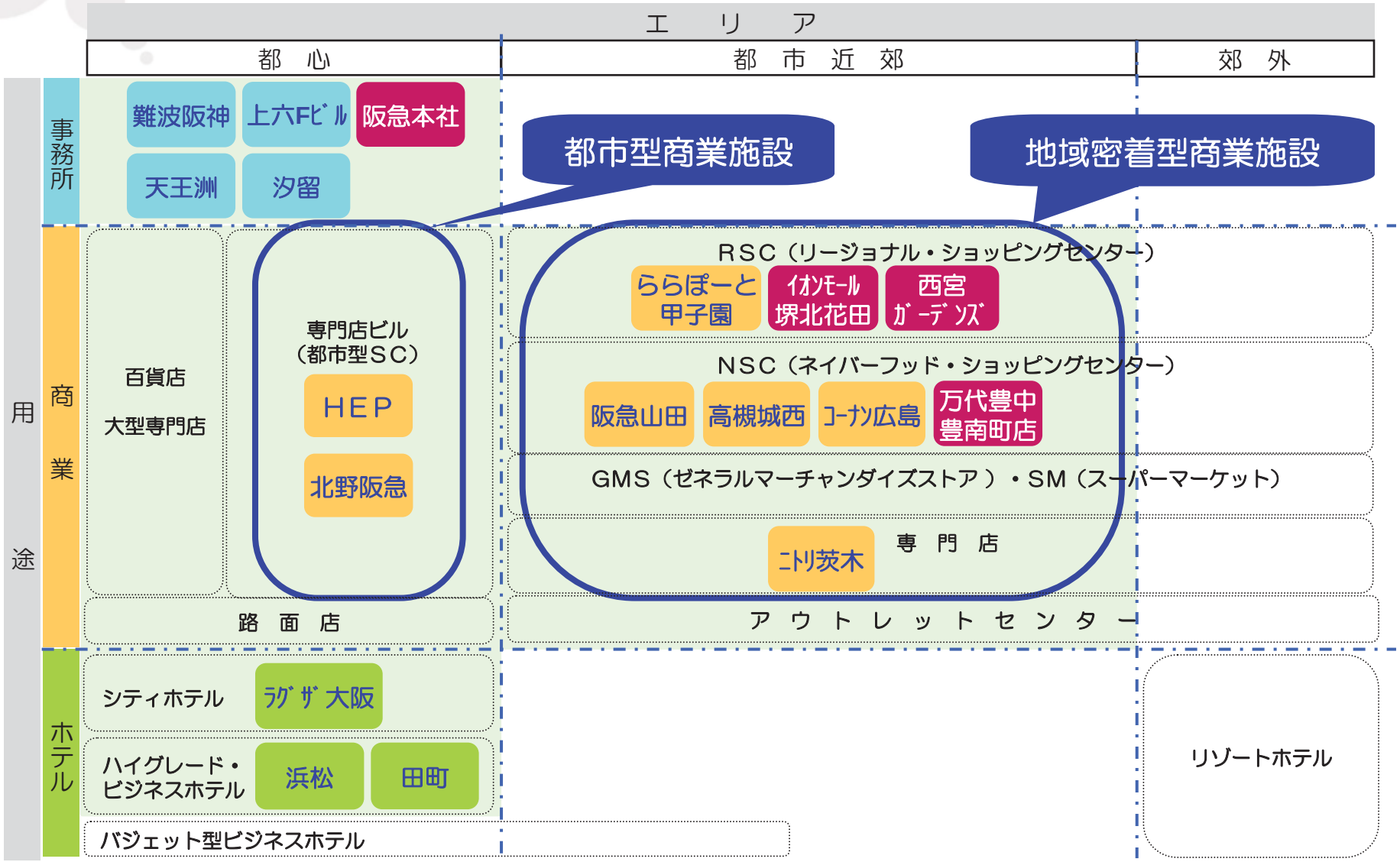
地域密着型商業施設

関西圏及び首都圏の地域密着型商業施設を中心に検討

3-4. 今後の具体的な物件取得方針

Hankyu REIT

地域密着型商業施設にフォーカス



3-5. 地域密着型商業施設の強み

地域密着型商業施設の特徴と優位性

1 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はじめとする優良な商圏

＋

2 商圏特性・ニーズに合わせたテナント構成と需要に適応した商品・サービスの提供
- ●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

＋

3 阪急阪神ホールディングスグループによるオペレーショナル・マネジメント
- ●商圏ニーズの変化に対応すべく、商品・サービス・テナント構成の見直しやリニューアル等を実施
- ●阪急阪神ホールディングス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

上記条件を満たす地域密着型商業施設において中長期的な安定収益の確保
- ●中長期的に優良と考えられる商圏において、阪急阪神ホールディングスグループのオペレーショナル・マネジメントにより、商品・サービス・テナント構成の最適化を図り、継続的な安定性の確保を目指します

投資判断	優良な地域密着型商業施設を探索し、阪急阪神ホールディングスグループの目利き能力を活用して、投資判断
運用	運用において阪急阪神ホールディングスグループのオペレーショナル・マネジメントのノウハウ・経験を活用し、中長期的に安定運用

地域密着型商業施設と都市型商業施設の比較

地域密着型商業施設	都市型商業施設
阪急阪神沿線エリア等の優良商圏	梅田等
生活必需品等を中心とした生活ニーズに対応	非日常の都市型エンターテインメント空間

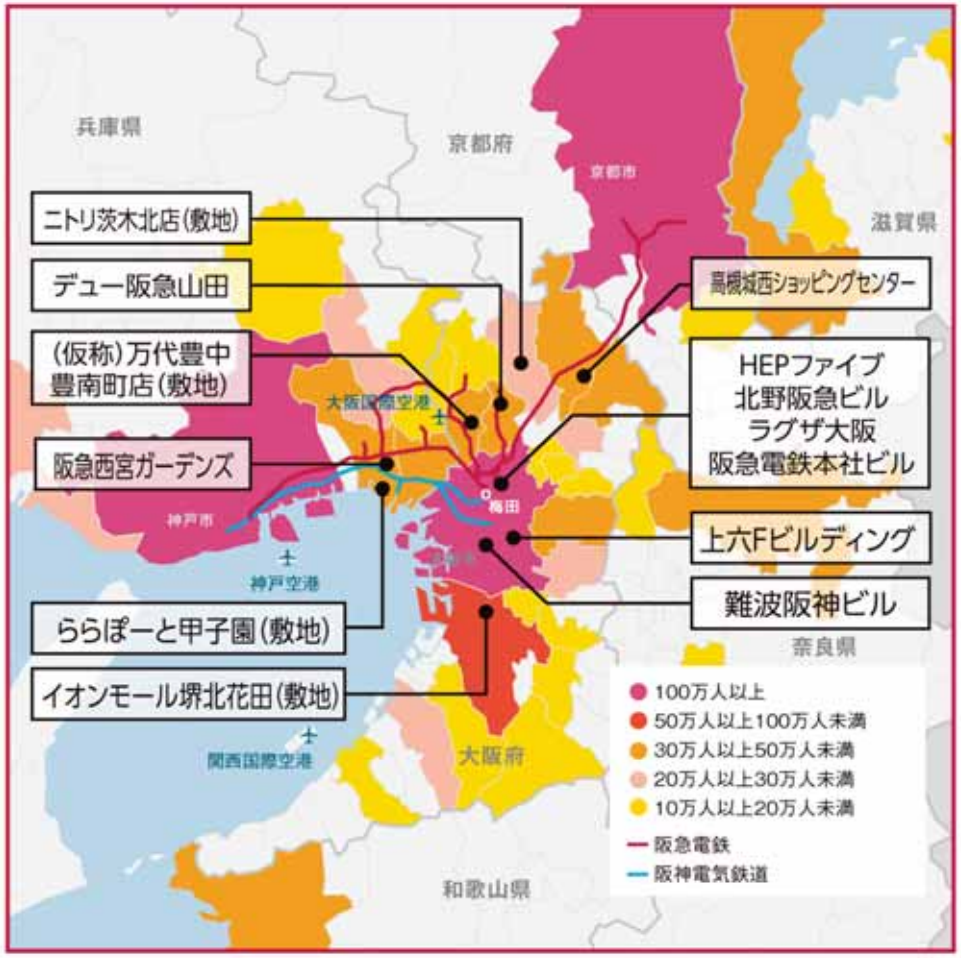
地域密着型商業施設は、食料品や日用雑貨等の生活必需品を中心とした生活ニーズに対応する商業施設であるため、テナントの売上げは底堅く、景気の動向に左右されにくい収益構造を有している。

⇩

長期に安定的な収益が見込める

3-6. 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



関西圏の人口は約2,061万人

大阪府　約868万人
大阪市はじめ上位7自治体（30万人以上）で全体の62%

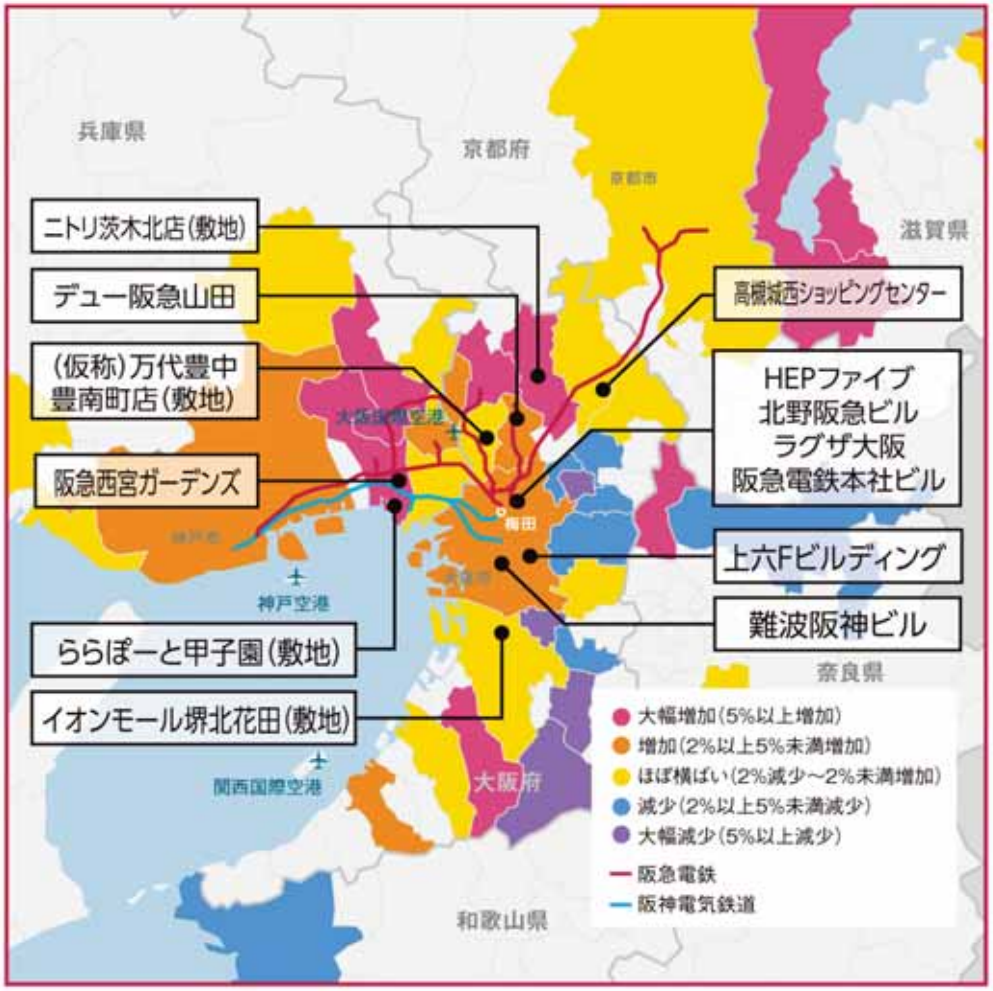
兵庫県　約557万人
神戸市はじめ上位7自治体（20万人以上）で全体の68%

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）

＜人口10万人以上の自治体における平成24年3月末日現在の人口＞

3-6. 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



＜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（＋2.4%）など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（＋4.2%）

差別化要因は
高い交通利便性　と
商業施設の充実

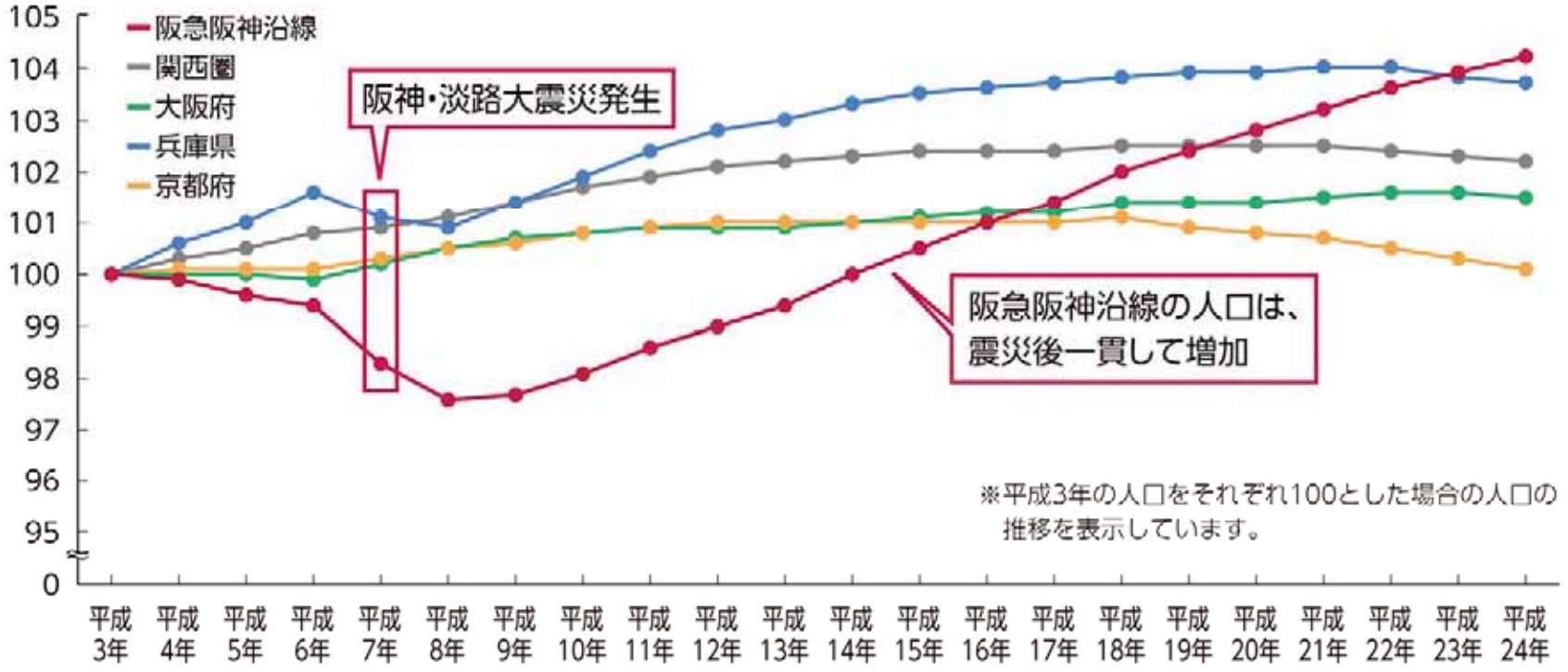
阪急リートの商業施設の収益性・安定性にプラス

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）

3-7. 阪急阪神沿線の人口の推移

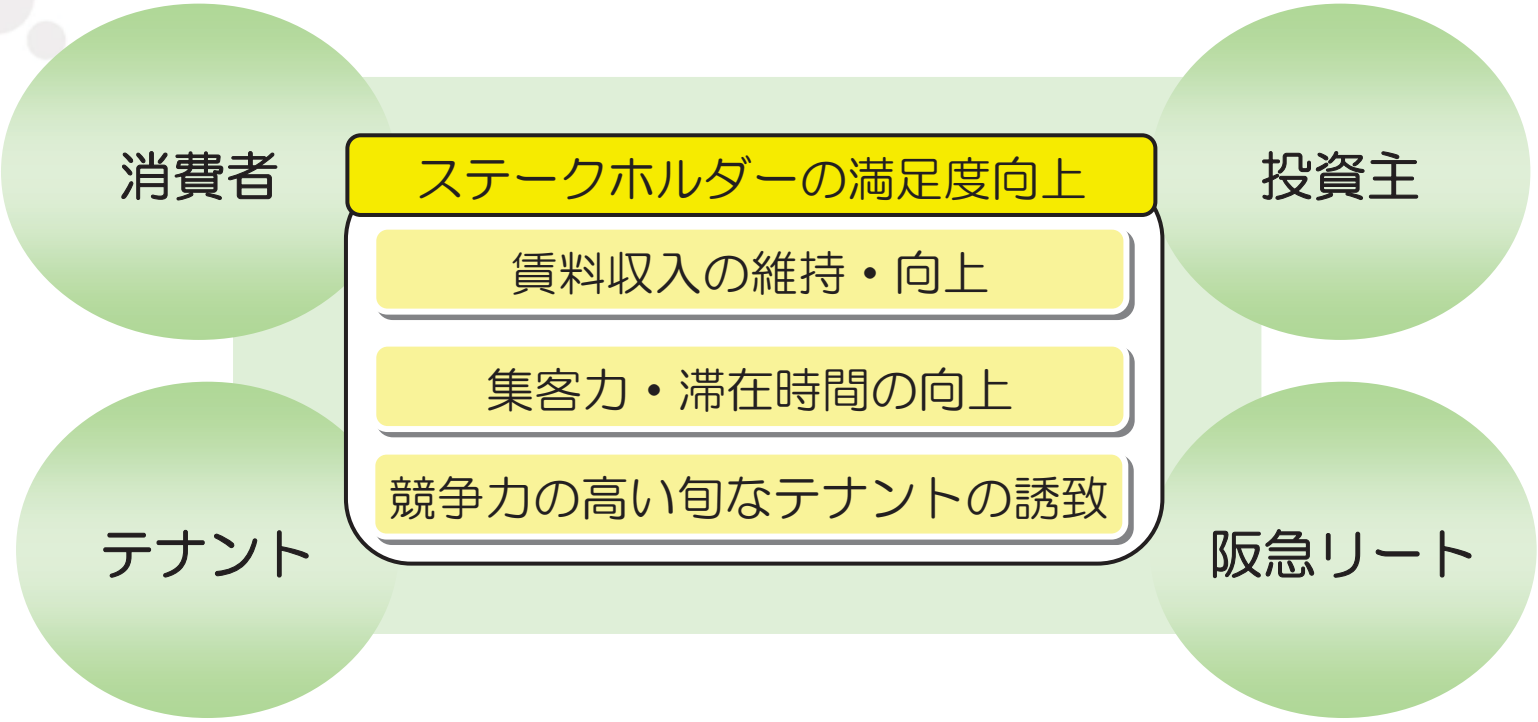
Hankyu REIT

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
阪急阪神周辺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



4. 内部成長戦略

WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営



≪第16期の実績≫

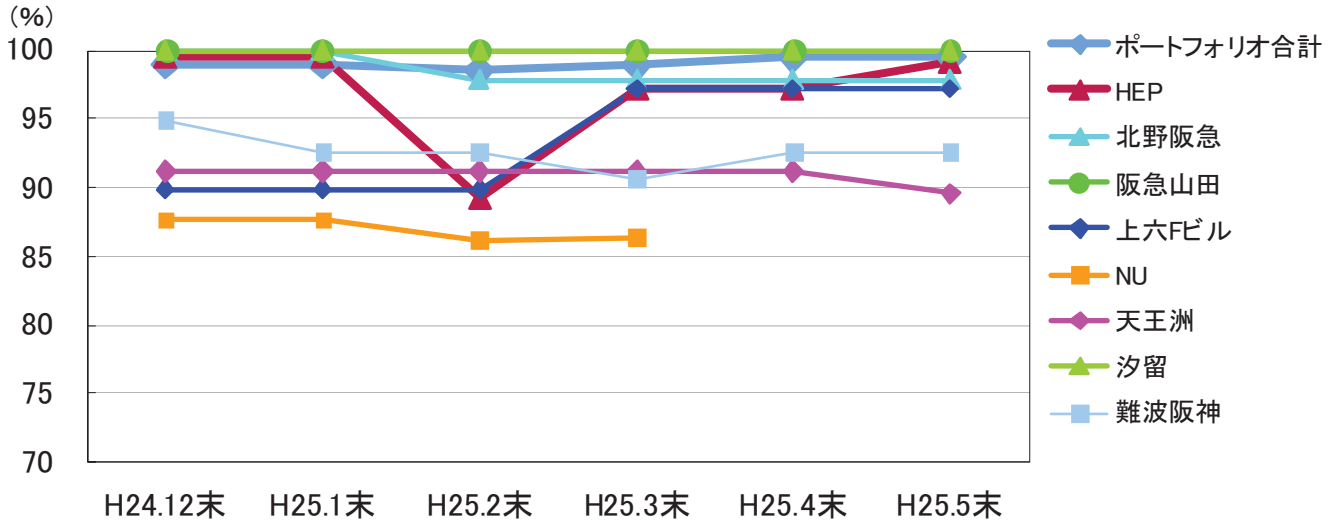
- HEP ファイブ ：開業以来最大規模となる20店舗を入替えにより新規誘致し、既存の6店舗もリニューアルを行うなど、開業15周年に向けて施設のフレッシュアップを実施
- デュー阪急山田：期中を通して100%稼働を維持。テナントタイアップの参加型イベントを実施するなど来館者や売上増に向けた取組みを実施
- 汐留イーストサイドビル：既入居テナントと現行同条件にて契約更新、稼働率は100%を維持
- 上六Ｆビルディング：１フロアに新規テナントを誘致、期末稼働率97.2%（前期比7.3ptの向上）

4-2. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

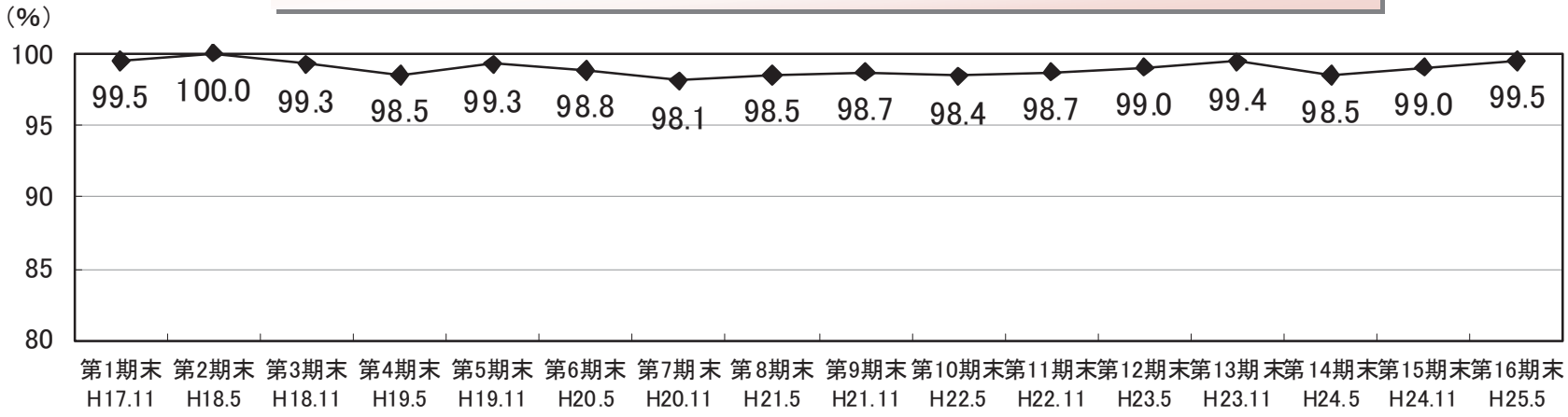
Hankyu REIT

ポートフォリオ合計稼働率は、99.5%（第16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（9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、西宮ガーデンズ、阪急本社）



第１期から安定した推移



4-3. 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＞

開業以来最大規模のテナント入替え

阪急百貨店うめだ本店やグランフロント大阪の開業により、梅田エリアの魅力は向上し、来街者は増加しているが、商業施設間の競争が激化しており、170店舗中20店舗の新店と6店舗のリニューアルにより、コアターゲットである10～20代女性向けのカジュアルブランドを強化

■HEPファイブ　イベントの様子

■HEPファイブ　新店の様子

＜デュー阪急山田＞

稼働率100%を維持

地域密着型商業施設として、飛び出す絵本製作やフラワーアレンジメント等のテナントタイアップの参加型集客イベントに定期的に取組み、来館者数や売上の向上に貢献

＜北野阪急ビル＞

エンターテイメント性を重視する商業ビル

一部店舗で業態変更やリニューアルを実施するとともに、キャンドルナイト等地域連動イベントを継続的に開催し、集客力の向上に注力中。

■デュー阪急山田　イベントの様子

4-3. オペレーショナル・マネジメントの取り組み②

Hankyu REIT

＜汐留イーストサイドビル＞

稼働率100%を維持

ＰＭ会社が入居するメリットを活かしたきめ細やかなテナントリレーション推進によるテナント満足度の向上

＜上六Fビルディング＞

新規契約により稼働率向上

3月の新規テナント誘致により、稼働率は97.2%に向上

＜スフィアタワー天王洲＞

主要テナント解約後のリーシングが課題

16期末の稼働率：89.6%（主要テナント退去後は42.8%に低下）

主要テナントであるネットワンシステムズ㈱から平成25年8月末（12フロア）及び平成25年9月末（1フロア）を解約日とする通知を受けているため、ＰＭ体制を強化するとともに内覧会を実施するなどリーシングを推進中

スフィアタワー天王洲の特徴
- 最大で連続5フロア（約1,400坪）の確保が可能
- 内部階段による2フロアの一体利用が可能なメゾネットタイプオフィスを完備
- 羽田空港からのアクセスの良さ、駅直結による交通利便性の高さ

リーシング方針
- 上記の特徴を活かし、天王洲エリアの親和性が高く、事業所集約や規模拡大による複数フロアの契約を検討している企業に対して精力的なリーシングを実施していく

4-4. 保有16物件の賃料体系と現況①（第16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99.1%（1区画のみテナント入替え中）であり、第17期中には100%稼働を見込む。今春、開業以来最大規模となる、新規テナント誘致・ブランド変更、店舗リニューアル（170店舗中26店舗）を実施し、3月以降順次オープン。 テナント・PM会社と協働した「FIVE ACADEMY」等の活性化イベントを効果的に組み合わせながら実施することにより集客や売上げの向上を図っていく。

＜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）	期末稼働率は97.8%と前期（第15期）末より2.2pt下落。 空区画には既存テナントとの相乗効果や施設の活性化に寄与するテナントリーシングを行っている。一部店舗でリニューアルや業態変更を実施するなど、施設の活性化を図るとともに地域イベント等と連動したイベントを開催し、集客力向上に注力中。
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）	期中を通して稼働率は100%と安定推移。アニバーサリーフェアなどの集客イベントに加え、飛び出す絵本の製作やフラワーアレンジメントなどテナントタイアップの参加型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・賃料収入も安定的であり、第17期における賃料改定では、増額改定も視野に入れ協議を推進する予定。また、一部飲食店を入替える予定で、更なる売上げの向上に努める。

＜固定賃料体系＞

物件名称	主な賃料体系	現　況
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	期中を通して稼働率は100%を継続。引続きPM会社が常駐する強みを活かし、ビルの予防保全に努め、コスト削減を図るとともにテナントリレーションを推進し、移転リスクや賃料減額リスクの回避に努める。
スフィアタワー天王洲 事務所	固定賃料	期末稼働率は89.6%と前期（第15期）末より0.6pt下落。 第17期に控える主要テナントの退去を受けて、事務所集約や規模拡大等の大型案件を中心にリーシングを実施し、早期のリースアップを目指す。
難波阪神ビル 事務所	固定賃料	期末稼働率は92.6%と前期（第15期）末より2.3pt下落。7月に新規テナントが入居したが、第17、18期中に計3件の解約予告を受けており、稼働率70%台への低下が見込まれることから、PM会社との連携を密にして、業種業態（営業所、スクール、クリニック等の来店型店舗等）等で弾力的な運用を行うことにより、早期のリースアップを目指す。
上六Ｆビルディング 事務所	固定賃料	期末稼働率は97.2%と前期（第15期）末より7.3pt改善。 今後は館内増床ニーズを中心としたリーシングを実施していく。引続きテナントリレーションを推進し、移転リスクや賃料減額リスクの回避に努める。

4-4. 保有16物件の賃料体系と現況②（第16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
阪急西宮ガーデンズ RSC（リージョナル・ショッピングセンター）	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱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。 平成24年度の売上げは736億円で、平成20年の開業以来4年連続増加するなどテナントの業績は好調。
阪急電鉄本社ビル 事務所	長期・固定賃料	阪急電鉄㈱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。 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。
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。 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テナントで構成。
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。
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。 客室稼働率も高位で安定しており、第16期平均は98.3%と高水準。 「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。
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	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であるが、テナントの運営収支が厳しいことから、改善に向けた施策について、経済条件の緩和も含めコーナンと協働中。
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。 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。
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で、テナントの企業業績も好調。

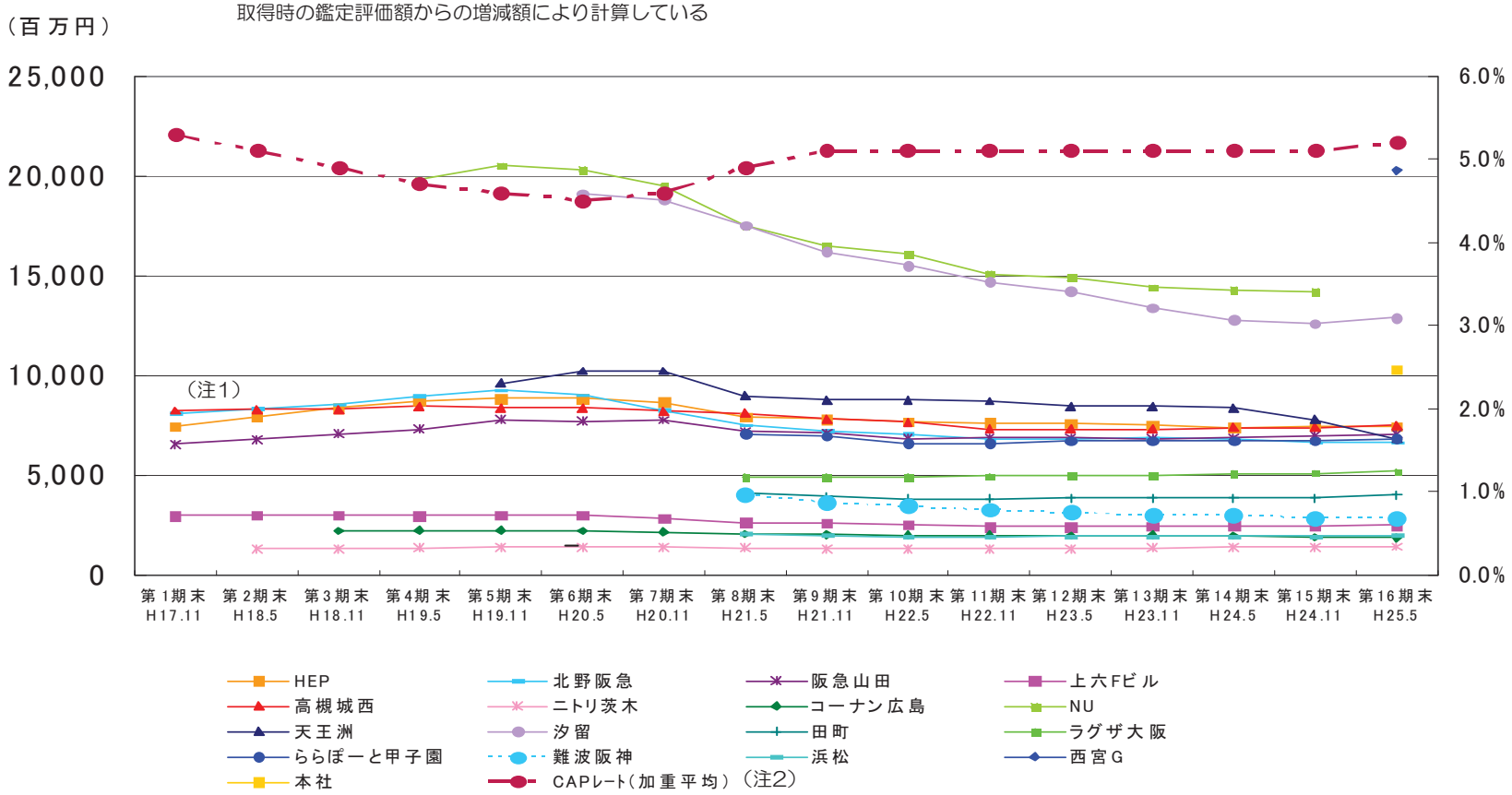
（注）固定型マスターリース方式：本投資法人がマスターレッシー（転貸人）から受領する賃料を、転貸人がエンドテナントから受領する賃料にかかわらず一定額とする方式

4-5. 鑑定評価額の推移

鑑定評価額0.1%改善（対資産入替え後）

天王洲の鑑定評価額については、9.5億円の減少（▲12.3%）であるが、ＣＡＰレートの低下などにより他の物件の評価額が全般的に上昇したため、全体で1億円（注）の増加（＋0.1%）となった。
多くの物件でＣＡＰレートの低下（▲0.1%程度）が見られるが、資産入替えにより、低いＣＡＰレートの物件を売却し、高いＣＡＰレートの物件を取得したため、加重平均ＣＡＰレートは上昇している。

（注）ＨＥＰファイブについては、14%相当分に換算した鑑定評価額より計算、また阪急西宮ガーデンズ、阪急電鉄本社ビルについては、取得時の鑑定評価額からの増減額により計算している



（注1）ＨＥＰファイブについては、第16期（平成25年4月9日）に信託受益権の準共有持分の31%を譲渡したため、14%相当分の保有となっている。
比較のため、第1期末から第15期末についても14%相当分に対応した評価額に換算して記載
（注2）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

（単位：百万円）

	取得価格	前期末（第15期末）	CAPレート（注1）	①資産入替え後	②当期末（第16期末）	CAPレート（注1）	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（準共有持分相当）（注2）	6,468	23,895	4.5%	7,434	7,462	4.5%	28	0.4%	5,864	1,597	127.2%
北野阪急ビル	7,740	6,650	5.6%	6,650	6,650	5.5%	0	0.0%	7,750	△ 1,100	85.8%
デュー阪急山田	6,930	7,000	5.5%	7,000	7,100	5.4%	100	1.4%	5,949	1,150	119.3%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	7,371	5.8%	7,371	7,497	5.7%	126	1.7%	7,656	△ 159	97.9%
上六Fビルディング	2,980	2,470	6.0%	2,470	2,500	6.0%	30	1.2%	2,833	△ 333	88.2%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,414	6.5%	1,414	1,435	6.3%	21	1.5%	1,340	94	107.0%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1,910	6.7%	1,910	1,890	6.7%	△ 20	−1.0%	2,280	△ 390	82.9%
NU chayamachi	19,300	14,200	4.8%	–	–	–	–	–	–	–	–
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	7,788	4.6%	7,788	6,831	4.7%	△ 957	−12.3%	8,722	△ 1,891	78.3%
汐留イーストサイドビル	19,025	12,600	4.8%	12,600	12,900	4.7%	300	2.4%	18,196	△ 5,296	70.9%
ホテルグレイスリー田町	4,160	3,860	5.4%	3,860	4,000	5.2%	140	3.6%	3,960	39	101.0%
ラグザ大阪	5,122	5,110	5.9%	5,110	5,200	5.8%	90	1.8%	4,704	495	110.5%
ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6,710	5.0%	6,710	6,850	4.9%	140	2.1%	7,748	△ 898	88.4%
難波阪神ビル	4,310	2,860	5.5%	2,860	2,860	5.5%	0	0.0%	4,050	△ 1,190	70.6%
リッチモンドホテル浜松	2,100	1,952	6.3%	1,952	1,982	6.2%	30	1.5%	1,740	241	113.9%
阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	–	–	20,300	20,272	5.2%	△ 28	−0.1%	18,441	1,830	109.9%
阪急電鉄本社ビル	10,200	–	–	10,200	10,300	4.9%	100	1.0%	10,303	△ 3	100.0%
合　計	121,306	105,790	5.1%	105,629	105,729	5.2%	100	0.1%	111,544	△ 5,815	94.8%

（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（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）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）平成25年4月9日付で信託受益権の準共有持分31%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は14%です。

（注3）ＨＥＰファイブについては、資産入替え後における鑑定評価額は第15期末の鑑定評価額を14%相当分に換算して記載。

5. 財務戦略

5-1. 財務基本方針・借入金残高

Hankyu REIT

平成25年5月31日現在

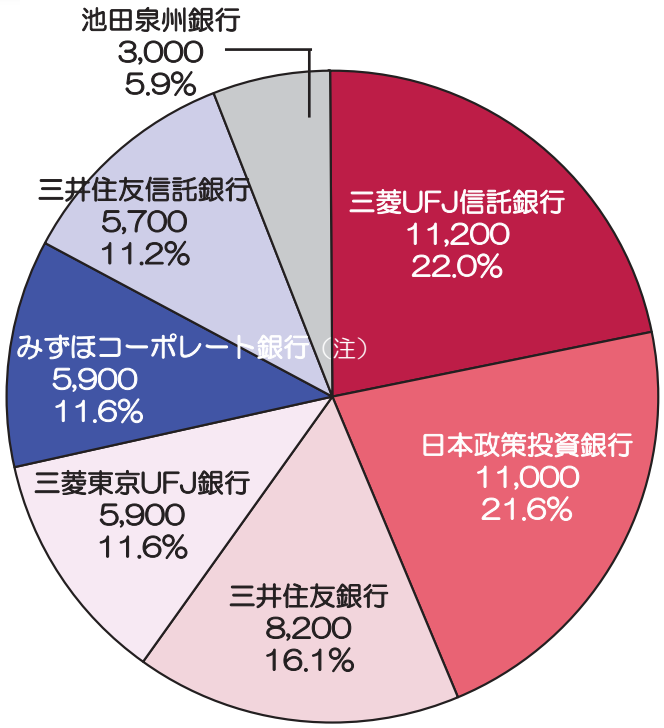
財務基本方針

- 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15期末	第16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）	1.25%	1.27%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.36%	1.33%
長期借入金と投資法人債の平均残存年数	2.4年	2.0年
長期比率	89.5%	93.0%
固定比率	69.8%	73.3%
LTV	55.8%	53.5%
有利子負債比率	45.5%	46.7%
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

（注）平成25年7月1日より、みずほ銀行に社名変更

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

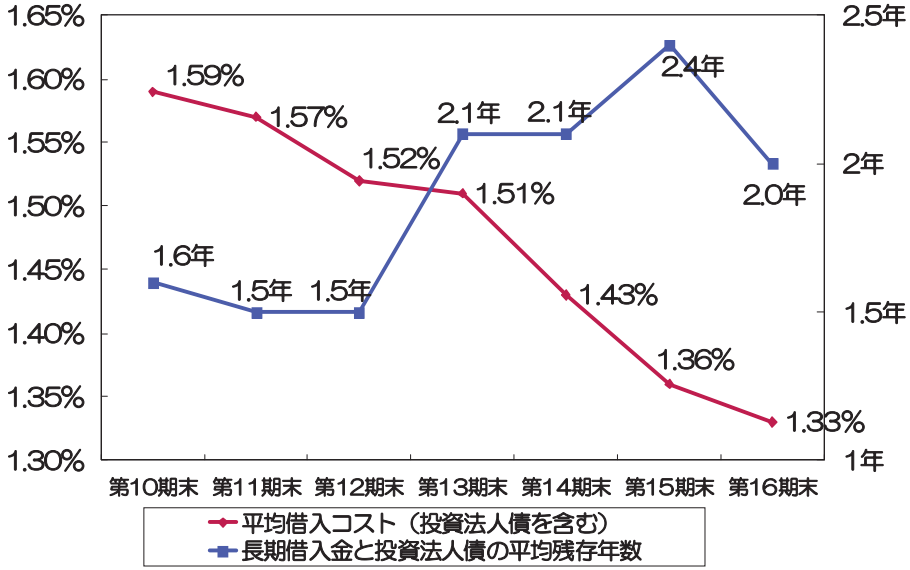
5-2. 借入コストの推移と返済期限分散状況

Hankyu REIT

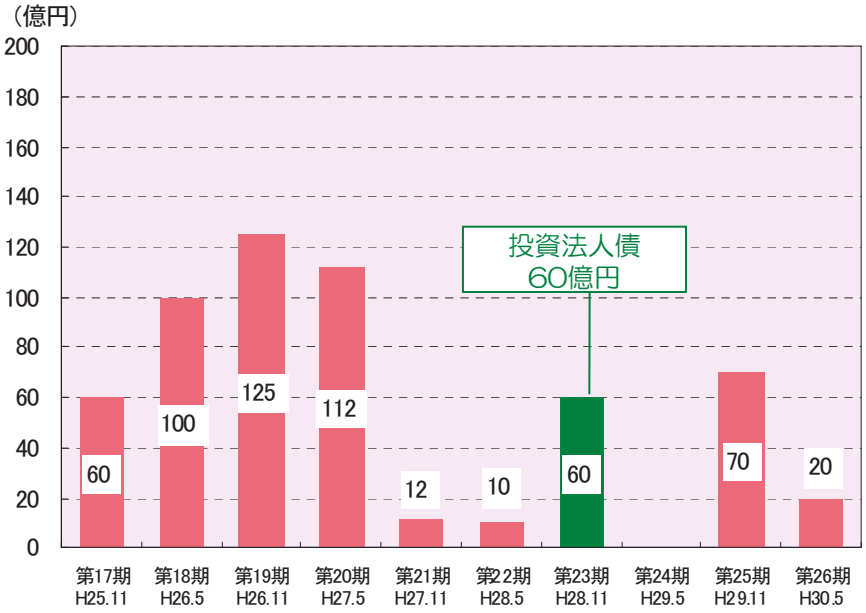
平成25年5月31日現在

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



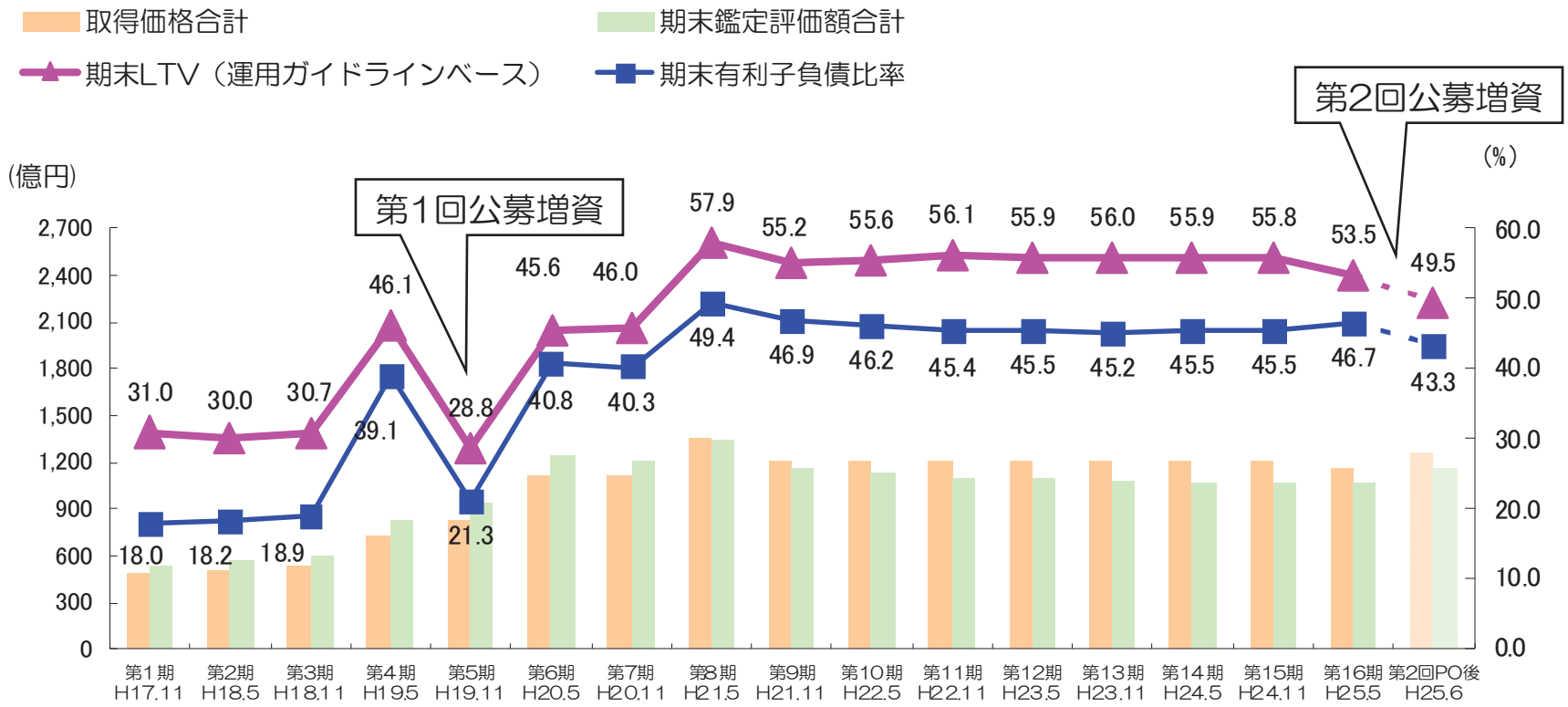
返済期限分散状況



平成25年7月23日期限到来の短期借入金10億円について、
長期借入金（5 年）にて借換予定

5-3. 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	15	15	16	18

LTVは大幅に改善

6. 第16期決算概要

6-1. 決算ハイライト

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第16期予想① （平成25年1月22日発表分）	第16期実績② 自平成24年　12月 1日 至平成25年　5月31日	増　減 ②－①
運用日数（日）	182	182	—
営業収益	4,672	8,088	3,416
営業利益	1,402	1,466	64 ①
経常利益	983	1,009	26 ②
当期純利益	982	1,008	26
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）	11,500	11,806	306
1口 当たりFFO（円）	23,016	23,444	427

（利益増減の主な要因）

① HEP売却益	＋3,492百万円
NU売却損	△3,470百万円
資産入替えに伴う賃貸事業利益の増	＋51百万円

② 投資口交付費	△28百万円

6-2. 損益計算書/金銭の分配に係る計算書

損益計算書

（単位：百万円）

科　目	第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		第16期（運用日数182日）自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日		増減
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）	
1. 営業収益	4,736	100.0	8,088	100.0	3,352 ①
賃貸事業収入	4,700		4,556		
不動産等売却益	—		3,492		
匿名組合分配金	35		40		
2. 営業費用	3,264	68.9	6,621	81.9	3,357 ②
賃貸事業費用	2,892		2,787		
不動産等売却損	—		3,470		
資産運用報酬	274		272		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	16		16		
一般事務委託報酬	31		30		
会計監査人報酬	7		7		
その他営業費用	38		32		
営業利益	1,471	31.1	1,466	18.1	△ 5
3. 営業外収益	6	0.1	1	0.0	△ 4
受取利息	0		0		
その他営業外収益	5		0		
4. 営業外費用	432	9.1	458	5.7	25
支払利息	359		345		
融資関連費用	30		30		
投資法人債利息	37		38		
投資法人債発行費償却	3		3		
投資口交付費	—		28		
その他	1		13		
経常利益	1,045	22.1	1,009	12.5	△ 36
税引前当期純利益	1,045		1,009		
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	1,044	22.0	1,008	12.5	△ 36
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,044		1,008		

賃貸事業収入・費用
内訳：P43～P44ご参照

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第15期	第16期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	1,044,317	1,008,275	△ 36,042
分配金の額	1,044,271	1,008,232	△ 36,038
（1口当たり分配金（円））	(12,228)	(11,806)	(△422)
次期繰越利益	46	43	△ 3

（主な増減要因）

① 営業収益の増加

HEP売却益	＋3,492百万円
資産入替えによる賃貸事業収入の減少	△96百万円
水道光熱費収入の減少（入替え物件を除く）	△42百万円

② 営業費用の増加

NU売却損	＋3,470百万円
資産入替えによる賃貸事業費用の減少	△105百万円
水道光熱費の減少（入替え物件を除く）	△45百万円
修繕費の増加（入替え物件を除く）	＋39百万円

6-3. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	第15期（平成24年11月30日現在）		第16期（平成25年5月31日現在）		増減
	金　額	構成比(%)	金　額	構成比(%)	金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	9,781	7.8	9,018	7.4	△762
現金及び預金	1,676		1,939		
信託現金及び信託預金	7,672		6,467		
営業未収入金	44		316		
預け金	295		119		
前払費用	90		142		
その他	3		32		
Ⅱ 固定資産合計	115,306	92.2	112,736	92.6	△2,569
1. 有形固定資産					
建物	2,174		2,111		
構築物	284		269		
工具器具備品	1		0		
土地	7,938		7,938		
信託建物	32,494		31,826		
信託構築物	398		659		
信託機械装置	181		236		
信託工具器具備品	67		61		
信託土地	69,613		67,388		
信託建設仮勘定	—		0		
有形固定資産合計	113,154	90.4	110,494	90.7	△2,659
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	4		94		
無形固定資産合計	961	0.8	1,051	0.9	89
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	1,119		1,119		
長期前払費用	60		61		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	1,190	1.0	1,190	1.0	0
Ⅲ 繰延資産合計	25	0.0	22	0.0	△3
投資法人債発行費	25		22		
資産合計	125,113	100.0	121,777	100.0	△3,336

（単位：百万円）

科　目	第15期（平成24年11月30日現在）		第16期（平成25年5月31日現在）		増減
	金　額	構成比(%)	金　額	構成比(%)	金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	11,454	9.2	17,722	14.6	6,267
営業未払金	340		435		
短期借入金	6,000		4,000		
1年以内返済予定長期借入金	4,000		12,000		
未払配当金	10		10		
未払費用	166		169		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	42		21		
前受金	475		615		
預り金	0		5		
1年以内返済予定預り敷金保証金	417		463		
Ⅱ 固定負債合計	57,269	45.8	47,701	39.2	△9,567
投資法人債	6,000		6,000		
長期借入金	40,900		34,900		
預り敷金保証金	1,504		1,457		
信託預り敷金保証金	8,864		5,343		
負債合計	68,724	54.9	65,423	53.7	△3,300
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	44.2	55,344	45.4	
Ⅱ 剰余金合計	1,044	0.8	1,008	0.8	
当期未処分利益	1,044		1,008		
純資産合計	56,389	45.1	56,353	46.3	△36
負債・純資産合計	125,113	100.0	121,777	100.0	△3,336

有利子負債
56,900百万円

預り敷金保証金合計
7,264百万円
⇩
2,652百万円を物件保有資金として活用

6-4. 物件別事業収支 ①

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	HEPファイブ（注2）	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（注3）	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16期稼働日数（日）	182	182	182	182	182	182	136	182	182	182
賃貸事業収入　合計	802	536	373	284		76	470	121	257	
賃貸収入	644	377	259	283		76	348	116	257	
水道光熱費収入	52	110	45	—		—	59	—	—	
その他収入	106	48	69	0		0	62	4	0	
賃貸事業費用　合計	543	387	226	147		7	407	54	106	
委託管理料	118	122	75	9		0	79	1	1	
水道光熱費	62	128	46	0		—	80	—	—	
支払賃借料	5	0	1	21		—	0	—	0	
広告宣伝費	114	2	2	—		—	57	—	—	
修繕費	11	10	7	10		—	7	—	0	
損害保険料	2	2	1	0		—	1	0	0	
公租公課	56	50	26	26		6	38	14	102	
その他費用	25	1	3	0		—	1	0	1	
減価償却費	145	69	62	77		—	140	36	0	
賃貸事業利益	259	149	147	137		69	62	67	150	
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	405	218	209	214	60	69	203	103	150	65
資本的支出	5	46	1	—	—	—	1	—	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
（注2）HEPファイブは、平成25年4月8日までは準共有持分45%、平成25年4月9日以降は準共有持分14%
（注3）NU chayamachiは、平成25年4月16日に譲渡済

6-4. 物件別事業収支 ②

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	西宮G	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	難波阪神ビル	科　目	16物件合計
第16期稼働日数（日）	46	182	52	182	182	182	182	第16期稼働日数（日）	—
賃貸事業収入　合計	154	395	101	132	310	254	144	賃貸事業収入　合計	4,556
賃貸収入	154	372	101	114	243	254	120	賃貸収入	3,865
水道光熱費収入	—	21	—	8	22	—	9	水道光熱費収入	329
その他収入	—	2	—	8	44	—	14	その他収入	361
賃貸事業費用　合計	49	195	37	91	177	166	127	賃貸事業費用　合計	2,787
委託管理料	0	18	0	22	27	2	23	委託管理料	506
水道光熱費	—	26	—	9	52	—	15	水道光熱費	421
支払賃借料	1	0	—	—	—	18	—	支払賃借料	49
広告宣伝費	—	—	—	—	0	—	—	広告宣伝費	176
修繕費	—	4	0	9	10	10	11	修繕費	93
損害保険料	0	1	0	0	0	3	0	損害保険料	17
公租公課	—	21	—	12	28	49	18	公租公課	463
その他費用	0	2	0	1	2	1	0	その他費用	44
減価償却費	46	121	35	34	55	81	57	減価償却費	1,014
賃貸事業利益	104	199	64	40	133	88	16	賃貸事業利益	1,768
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	150	321	99	75	188	169	73	NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	2,782
資本的支出	—	2	11	37	7	—	62	資本的支出	175

（主な資本的支出）

北野阪急ビル

防災設備更新工事	16百万円
空調機改修工事	16百万円

上六Fビルディング

空調機更新工事	27百万円

難波阪神ビル

中央監視制御装置更新工事	50百万円

6-5. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第15期	第16期	備　考
運用日数	183日	182日	第15期：平成24年　6月1日～平成24年11月30日 第16期：平成24年12月1日～平成25年　5月31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%	1.6%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	1.9%	1.8%	当期純利益/{(期首純資産額＋期末純資産額)/2}
（年換算）	3.7%	3.6%	運用日数により算出
期末純資産比率	45.1%	46.3%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	55.8% (51.9%)	53.5% (50.8%)	(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%	46.7%	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）	6.1倍	6.3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）	2,794百万円	2,782百万円	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）	2,031百万円	2,002百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

7. APPENDIX

7-1. ポートフォリオ一覧 （第16期末時点）①

Hankyu REIT

平成25年5月31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14%相当）	大阪市北区	平成10年11月	14.6	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (99.1%)	1 (131)	4.6%	平成17年2月1日	6,468	5.6%	7,462	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	28.0	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (97.8%)	2 (23)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.7%	6,650	5.5%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	9.7	12,982.19	100.0%	28	4.5%	平成17年2月1日	6,930	6.0%	7,100	5.4%
	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	10.2	31,451.81	100.0%	1	6.1%	平成17年11月15日	8,600	7.4%	7,497	5.7%
	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%	1,435	6.3%
	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	1.9%	1,890	6.7%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	4.7	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.6%	4,000	5.2%
	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	6.3%	6,850	4.9%
	R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成14年9月	10.7	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.8%	1,982	6.2%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%）	兵庫県西宮市	平成20年10月	4.7	65,372.41	100.0%	1	9.2%	平成25年4月16日	18,300	15.8%	20,272	5.2%
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	5.8	9,286.58	100.0%	6	4.6%	平成20年2月29日	19,025	16.4%	12,900	4.7%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	20.7	27,369.37	100.0%	1	3.7%	平成25年4月10日	10,200	8.8%	10,300	4.9%
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	19.7	4,611.82	97.2%	12	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.6%	2,500	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）	20.2	8,806.19	89.6%	22	2.7%	平成19年10月2日	9,405	8.1%	6,831	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	14.3	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.4%	5,200	5.8%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	21.2	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (92.6%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.7%	2,860	5.5%
ポートフォリオ合計(16期末合計)					11.8	404,773.01 (388,175.66)	99.7% (99.5%)	81 (248)	3.5%	—	116,184	100.0%	105,729	5.2%
商業用施設	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	—	8,490	5.0%
	R13(K)	（仮称）万代豊中豊南町（敷地）	大阪府豊中市	—	—	8,159.41	100.0%	1	—	平成25年6月27日	1,870	—	2,060	5.2%
ポートフォリオ合計（PO取得物件含む）					11.8	477,036.69 (460,439.34)	99.8% (99.6%)	84 (251)	3.5%	—	126,154	—	116,279	5.2%

7-1. ポートフォリオ一覧 （第16期末時点）②

Hankyu REIT

（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
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及び割引率（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）及びイオンモール堺北花田（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

（注7）イオンモール堺北花田（敷地）及び（仮称）万代豊中豊南町店（敷地）は、平成25年5月1日を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。

7-2. 保有物件（第16期末時点）①

都心型商業施設

HEPファイブ

北野阪急ビル

地域密着型商業施設

阪急西宮ガーデンズ

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）

7-2. 保有物件（第16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

阪急電鉄本社ビル

上六Fビルディング

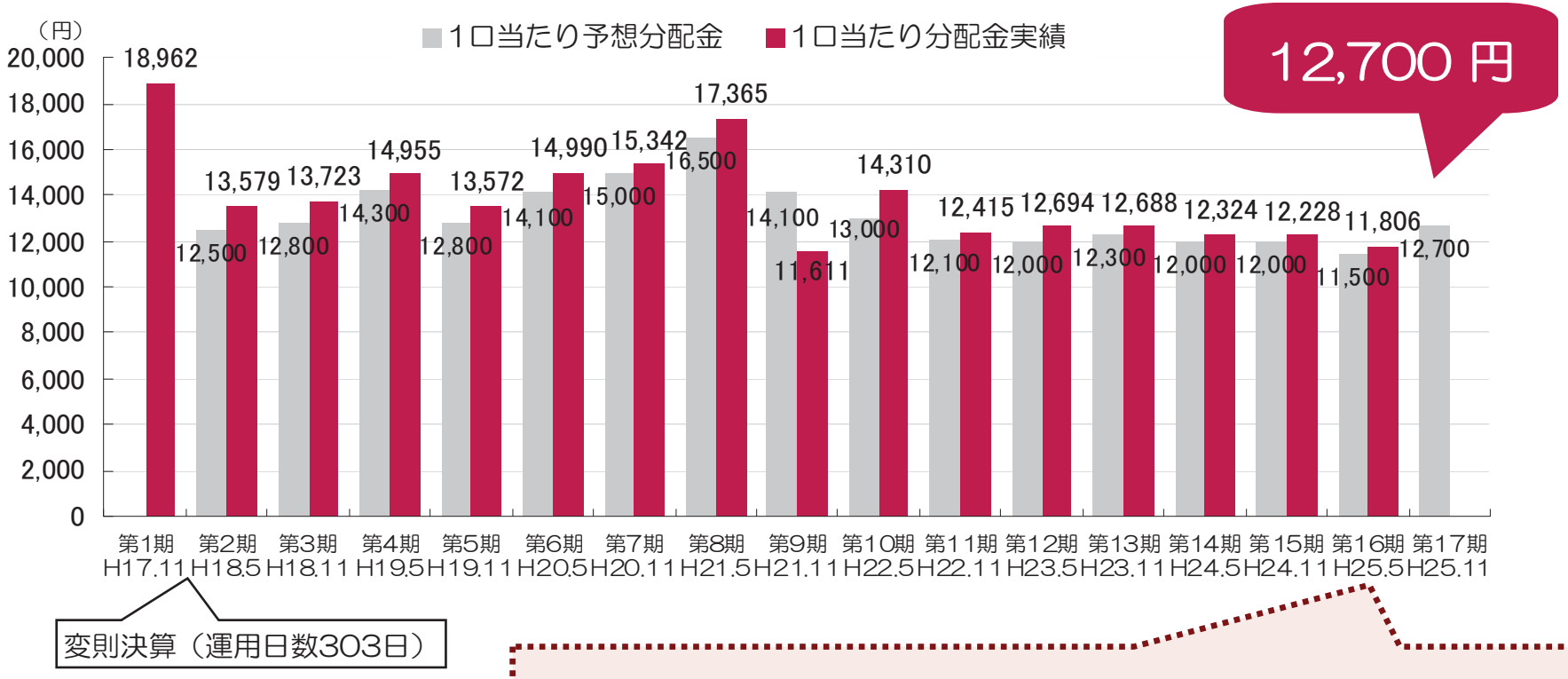
汐留イーストサイドビル

難波阪神ビル

スフィアタワー天王洲

7-3. 分配金の推移

Hankyu REIT



（第16期予想比：＋306円/口、当期純利益 ＋26百万円）

営業利益の増加　＋64百万円
（資産入替えによる賃貸事業利益の増＋50百万円、譲渡損益＋21百万円、修繕費増△13百万円 ほか）

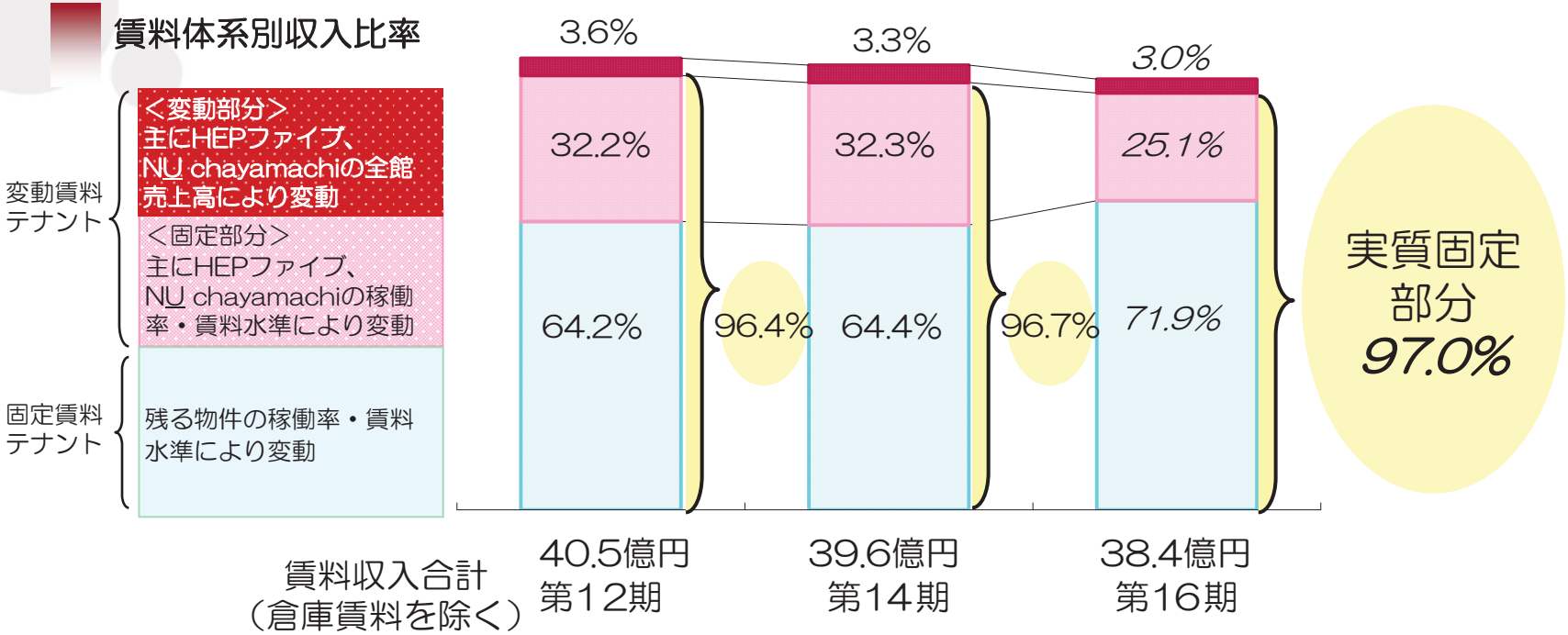
営業外費用の増加　△39百万円
（投資口交付費28百万円 ほか）

巡航ベースで12,000円以上の水準を目標とし、更なる積み上げを目指

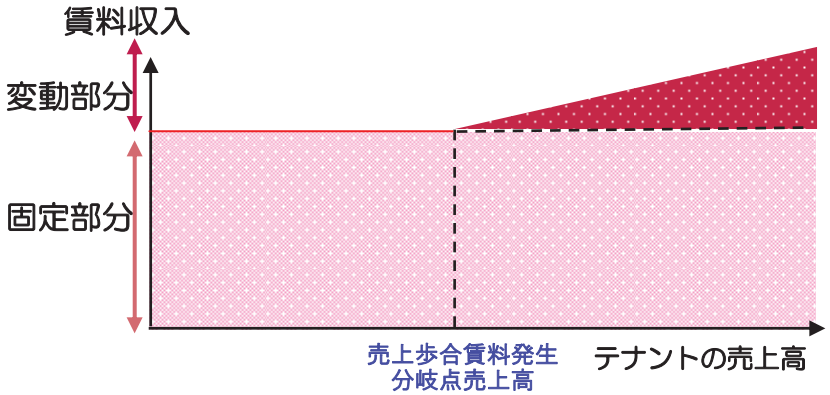
7-4. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

Hankyu REIT

賃料体系別収入比率



一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図

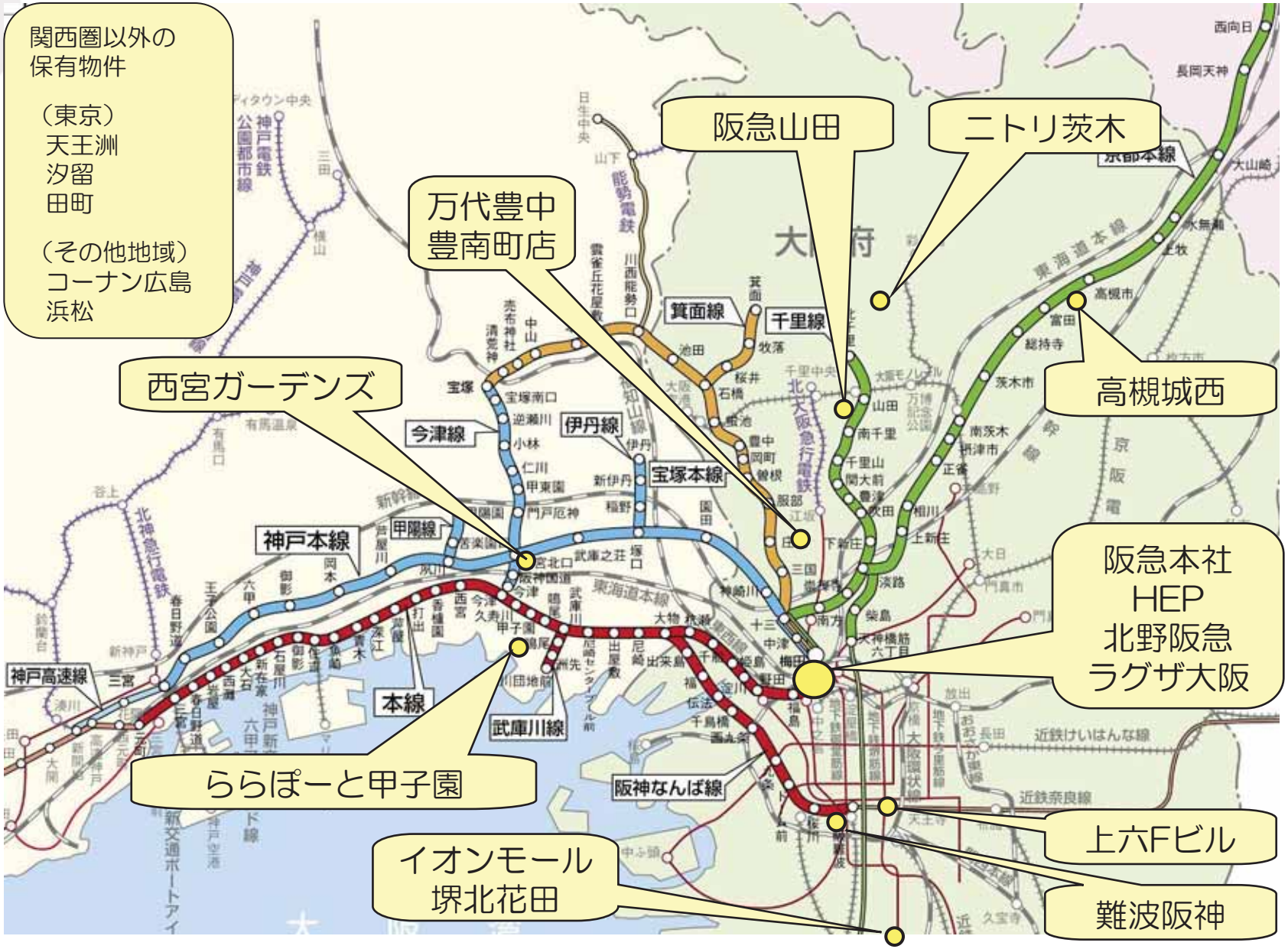


7-5. 阪急阪神沿線と保有物件

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



7-6.「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

7-7.「イオンモール堺北花田（敷地）」と周辺施設

Hankyu REIT

※本物件は、平成25年6月27日に取得致しました。

7-8. 「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

7-9. 「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

7-10. 「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

7-11. ポートフォリオPML／地震対策

Hankyu REIT

平成25年5月31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14%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	—	—
	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%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%）	兵庫県西宮市	平成20年10月	9.2%
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%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	3.7%
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(16期末合計)					3.5%

商業用施設	R12(K)	イオンモール堺北花田（敷地）	堺市北区	—	—
	R13(K)	(仮称)万代豊中豊南町（敷地）	大阪府豊中市	—	—
ポートフォリオ合計(PO取得物件含む)					3.5%

●**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3.5%となっている。

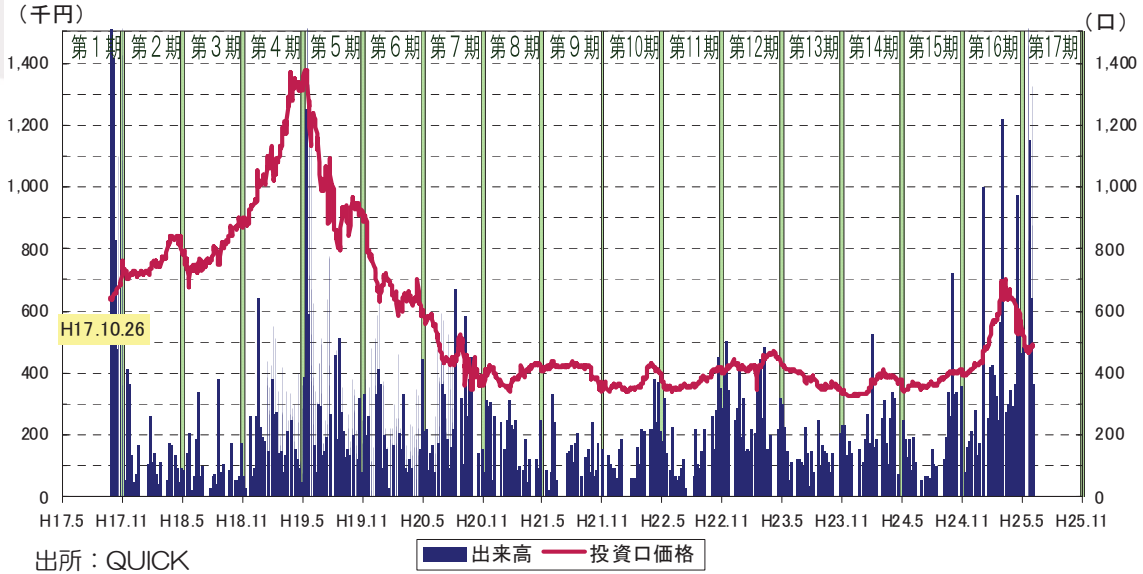
●**地震保険付保の考え方について**

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。」

7-12. 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7月8日）

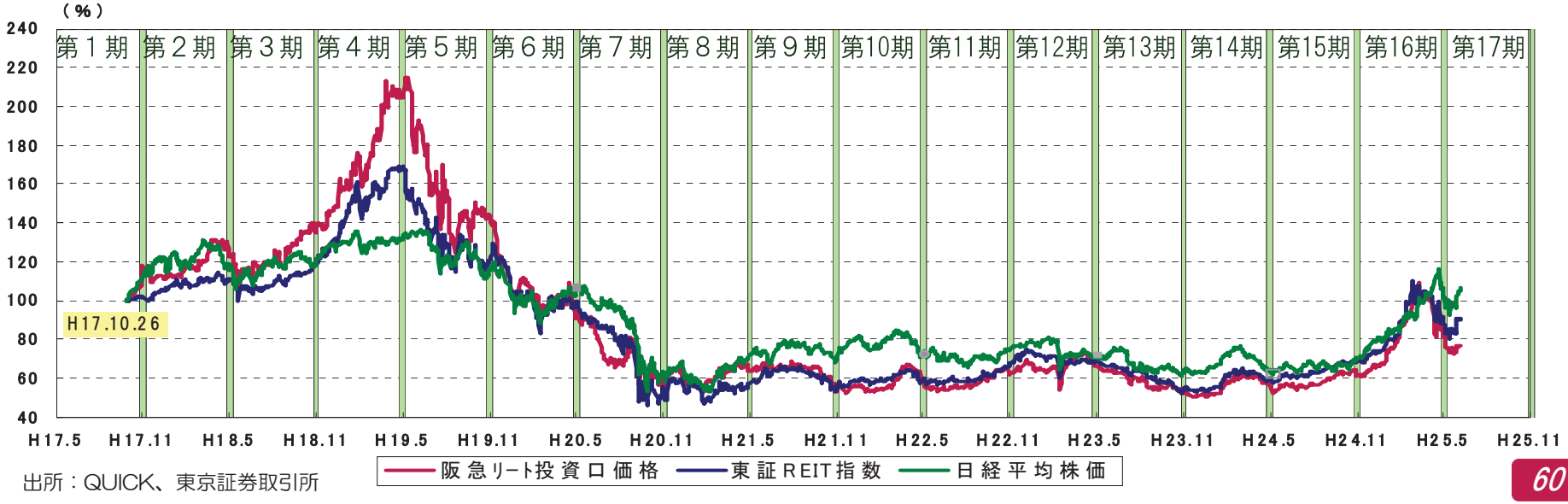
最高値（終値）	1,380,000円 （平成19年6月）
最低値（終値）	325,000円 （平成23年12月）

第16期中（平成24年12月1日～平成25年5月31日）

最高値（終値）	700,000円 （平成25年4月8日）
最低値（終値）	392,000円 （平成24年12月12, 13日）

平成25年5月31日の投資口価格（終値）
539,000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

7-13. 投資主属性分析 （第16期末時点）

Hankyu REIT

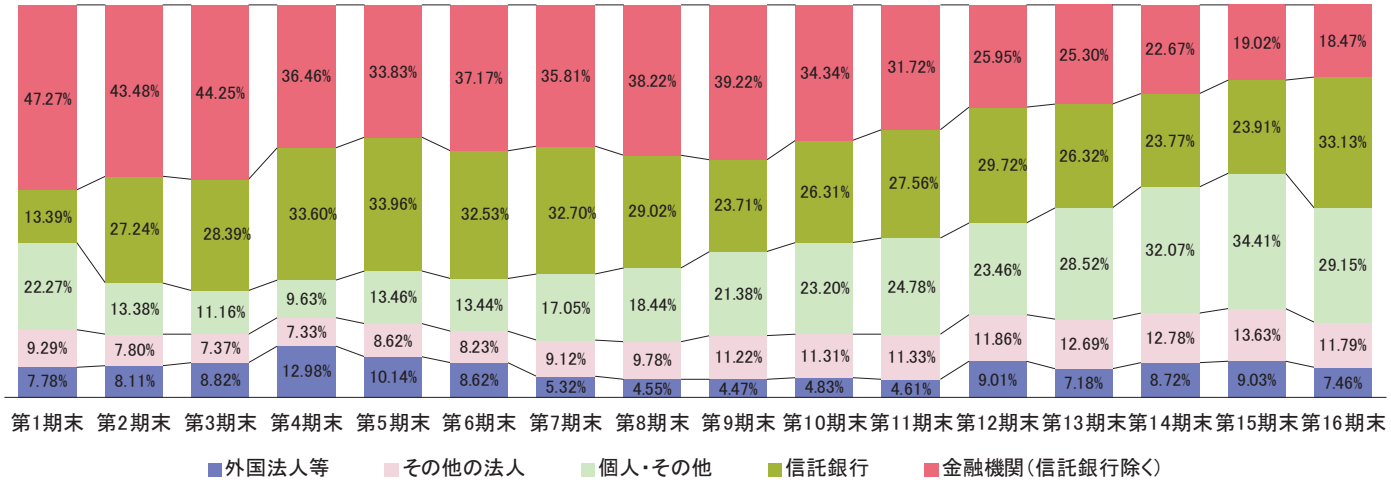
投資口分布状況

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）	54	0.62%	15,777	18.47%
信託銀行	8	0.09%	28,292	33.13%
個人・その他	8,345	96.00%	24,895	29.15%
その他の法人	188	2.16%	10,068	11.79%
外国法人等	98	1.13%	6,368	7.46%
合計	8,693	100%	85,400	100%

投資主上位10社

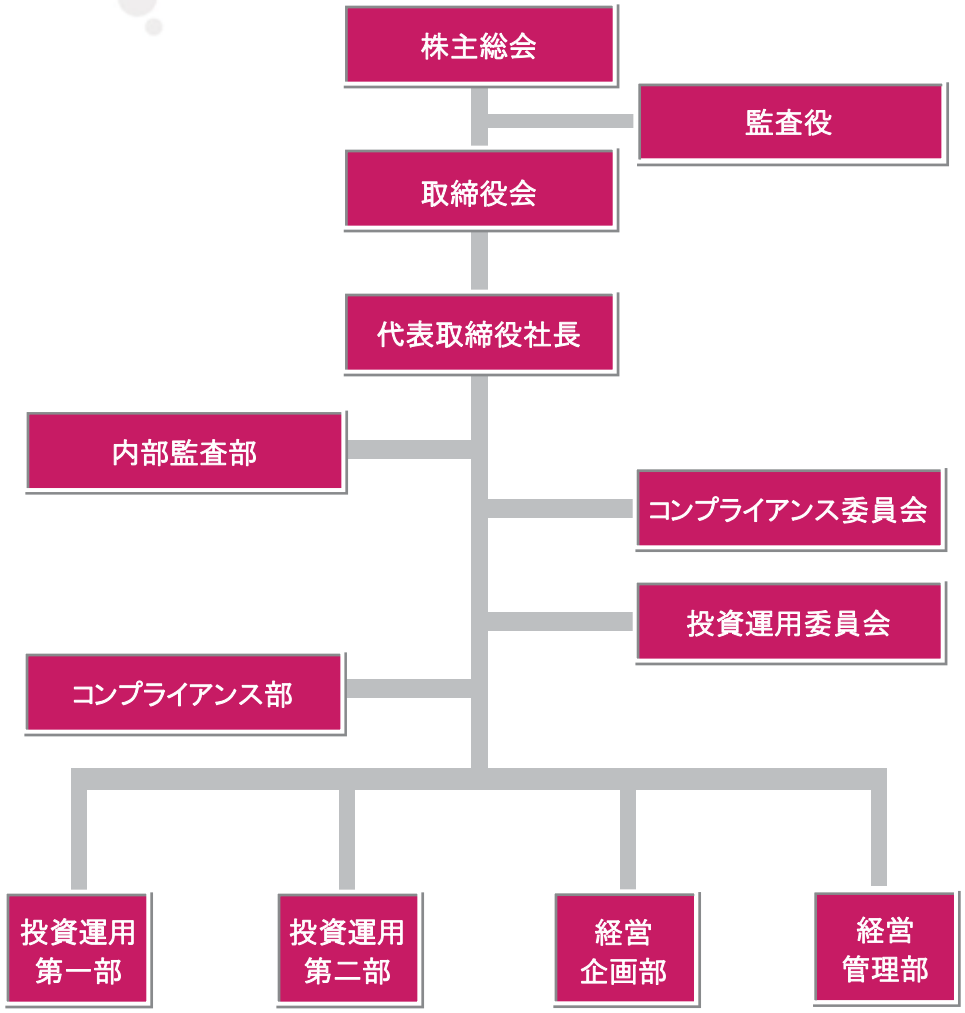
投資主名	保有投資口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	16,738	19.60%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,675	6.65%
株式会社池田泉州銀行	4,150	4.86%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,796	3.27%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,479	2.90%
四国旅客鉄道株式会社	1,768	2.07%
株式会社三井住友銀行	1,332	1.56%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	910	1.07%
株式会社北洋銀行	854	1.00%
合　計	40,202	47.07%
発行済み投資口数	85,400	100%

所有者別 投資口数比率



7-14. 資産運用会社の組織体制

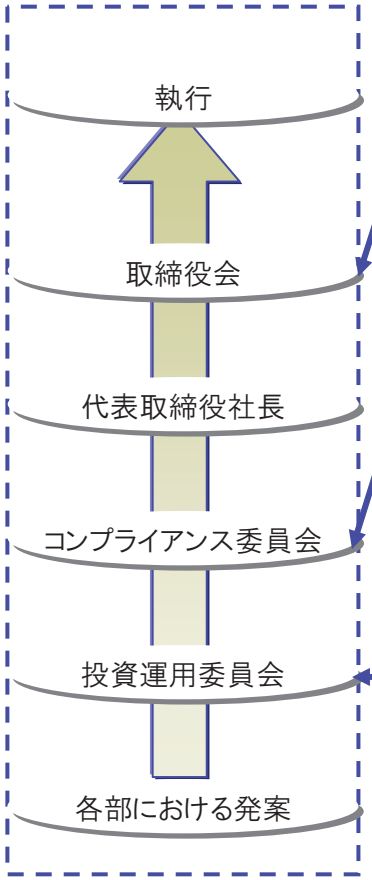
（平成25年5月31日現在）



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	22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	

7-15. 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

7-16. 本投資法人のストラクチャー

（平成25年5月31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