Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第12期 決算説明会用資料

自 平成22年12月1日　至 平成23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．TOPICS・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
2．関西圏の開発動向・・・・・・・・・・・・・・・ 7
3．現状と基本方針・・・・・・・・・・・・・・・ 12
4．外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
5．内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
6．財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
7．決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
8．APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43

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. TOPICS

1-1. 第１２期の事業概況

Hankyu REIT

外部成長

地域密着型商業施設
に重点を置き優良物件を探索

内部成長

- HEP 積極的なテナント入替
- NU グループとの協働による活性化、稼働率向上
- ららぽーと甲子園 賃料増額改定

ポートフォリオ合計稼働率
98.7% → 99.0%
前期末比0.3pt上昇
（エンドテナントベース）

財務戦略

資金調達の多様化
を視野に入れた借換の実施

第１２期実績数値

１口当たり分配金　12,694円
（当初予想比 +5.8%）

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１２期末(終値)	428,000円
１口当たり純資産額	660,759円
含み損益反映後 １口当たり純資産額	574,569円

第１３期予想

１口当たり予想分配金　12,300円

1-2. 東日本大震災の影響 ①

Hankyu REIT

2011年3月11日に発生しました東日本大震災により被災された皆様に
心よりお見舞い申し上げます。
一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

-人的被害もなく運用状況に重大な影響を及ぼす被害はなし-

《運用資産の被害状況》

•スフィアタワー天王洲

〈被害状況〉スプリンクラー枝管破損による漏水等

〈補修費用〉概算1,200万円（全15物件の取得価格1,213億円の約0.01%と軽微）

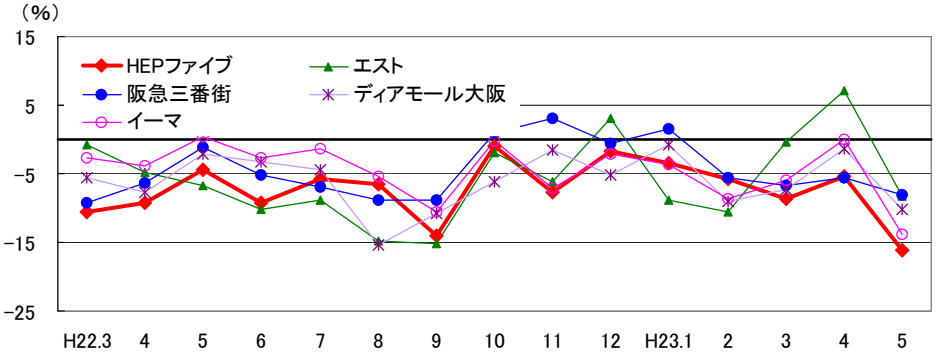
•汐留イーストサイドビル・ホテルグレイスリー田町

日常修繕で対応可能な程度の軽微な損傷

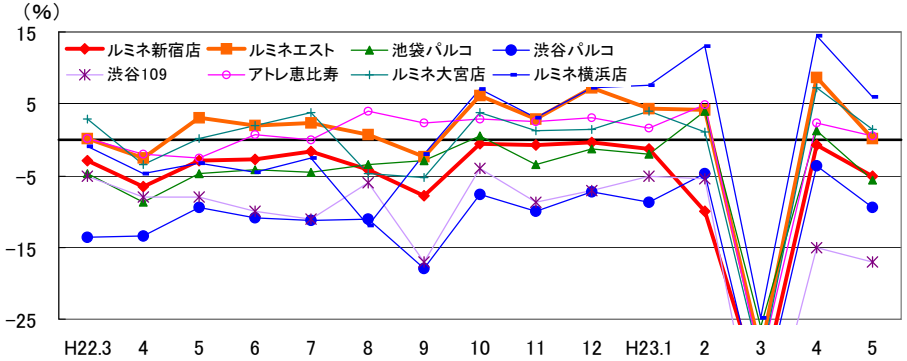
東日本大震災発生以降、２週間程度は買い控えがあったもののほぼ回復

主要ファッションビル商況（前年同月比）

●京阪神地区

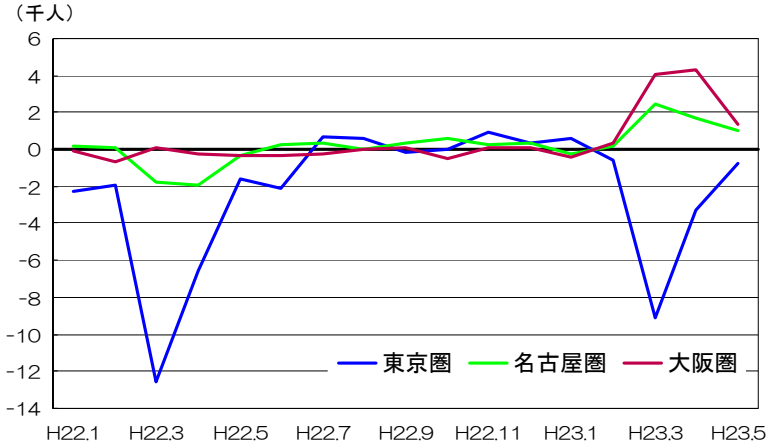


●首都圏



出典：繊研新聞「主要ファッションビル商況」

3大都市圏の転入超過数の対前月比増減の推移



大 阪 圏 ：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
名古屋圏 ：愛知県、岐阜県、三重県
東 京 圏 ：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告　統計表」

全国百貨店売上高（前年同月比）

	平成23年3月	平成23年4月	平成23年5月
全国	−14.7pt	−1.5pt	−2.4pt
東京	−21.5pt	−5.5pt	−4.3pt
大阪	−3.2pt	4.7pt	0.6pt

出典：日本百貨店協会「全国百貨店売上高概況」

1-3. 大阪中心部における商業施設の開業の影響

Hankyu REIT

3月16日　SOUTH GATE BUILDING開業（大丸の増床）

4月26日　あべのキューズモール開業

5月 4日　NORTH GATE BUILDING開業（ JR大阪三越伊勢丹、LUCUA ）

- 一部で競合があるものの、それぞれが「個性化」することにより街の魅力が増大、梅田エリア全体の集客力がアップ
- JR大阪駅の南北を貫くコンコースにより梅田全体の回遊性向上

JR大阪駅乗降客数　前年比114%（平成23年5月4日～18日）
※JR西日本は開業で大阪駅の乗降人員＋5万人を見込んでいる

4月29日　NU chayamachiプラス開業

- NU chayamachiが位置する茶屋町地区は、NU chayamachiプラスの開業、平成22年12月開業の大型書店（日本最大級）により、「アート・文化」の香りのするスタイリッシュな街として賑わいを見せている

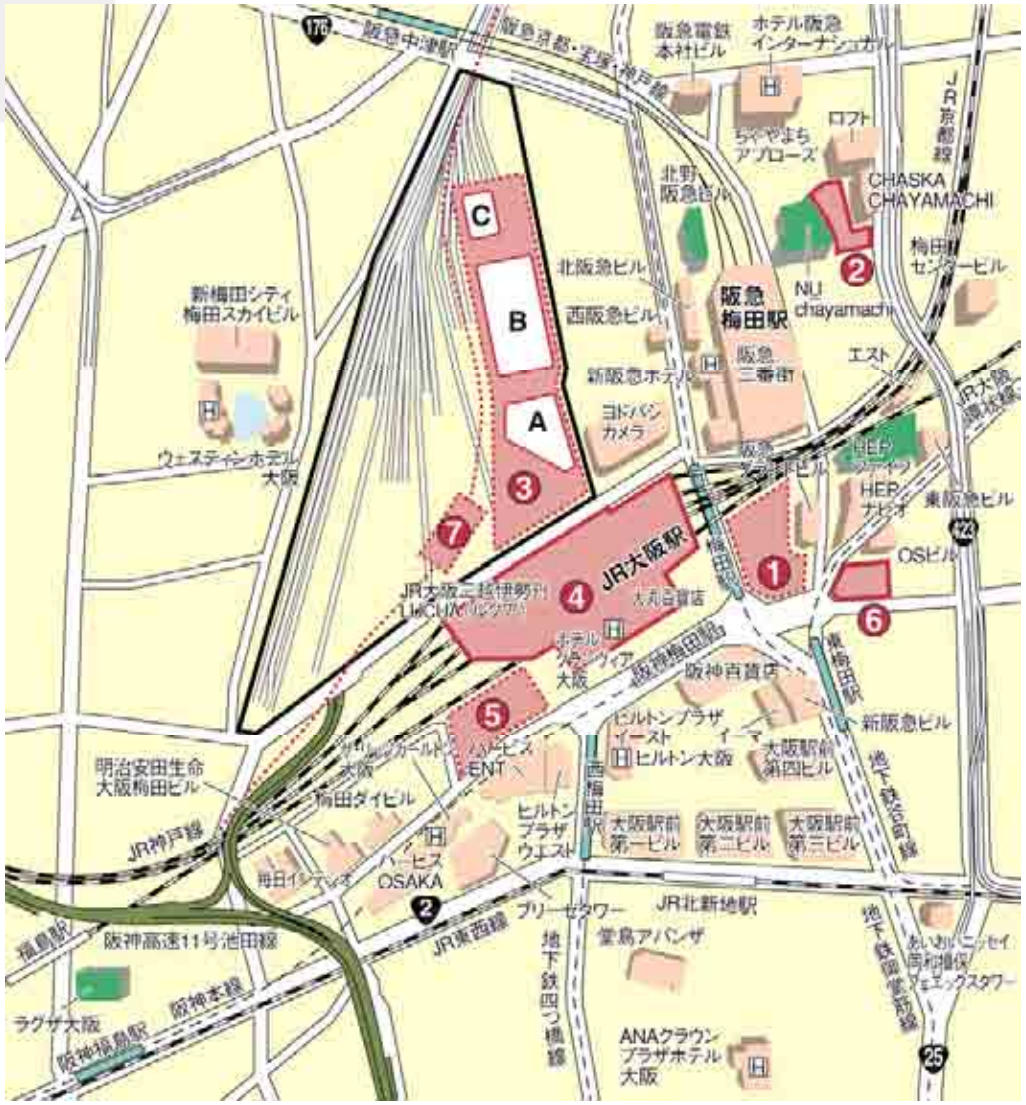
コリドール通行者　前年同月比132%（平成23年5月）

NU chayamachi コリドール

2. 関西圏の開発動向

2-1.「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）は開業後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）

⑥大阪富国生命ビル建替（平成22年12月開業）
富国生命保険㈲　（オフィス、店舗等）

⑦JR東海道線支線追加及び新駅設置

2-2.「うめきた（大阪駅北地区）」の開発状況

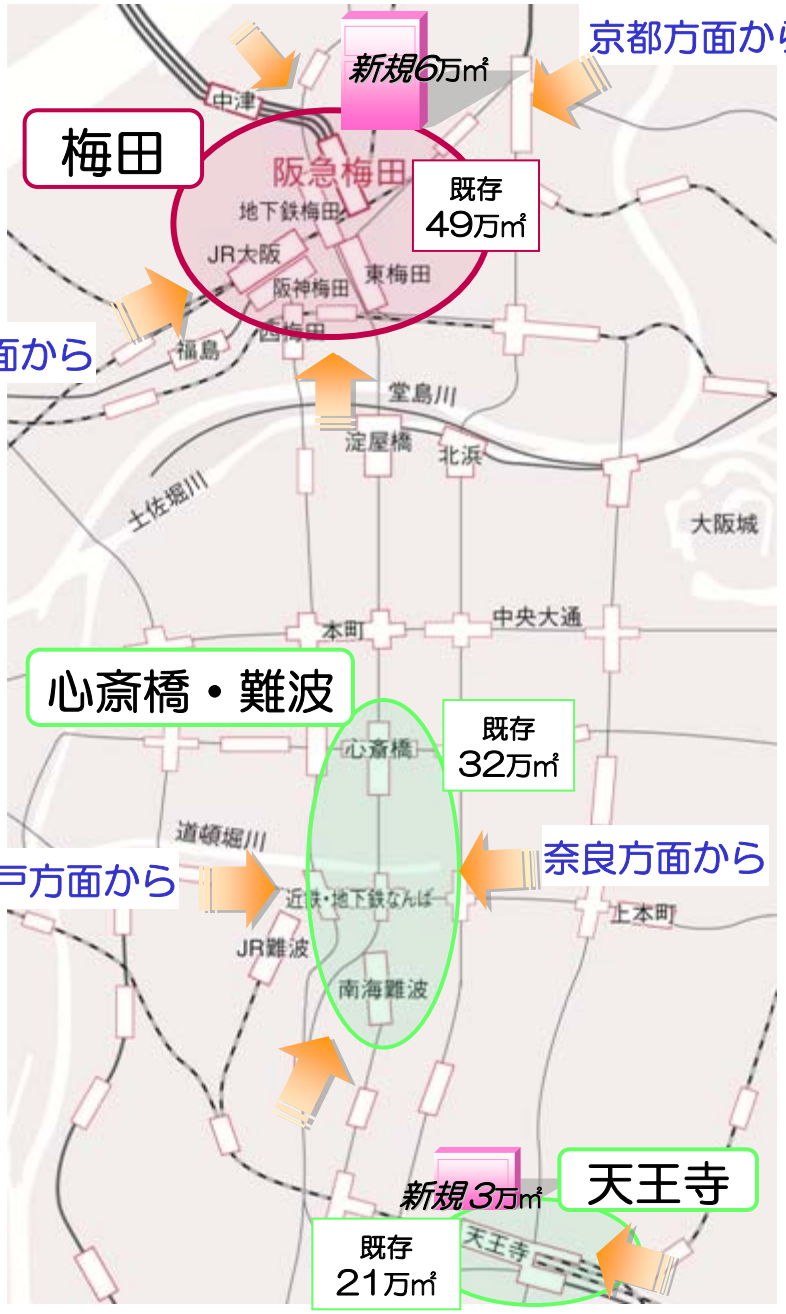
Hankyu REIT

（平成23年5月25日　ちゃやまちアプローズより撮影）

2-3. 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２３年7月～平成２６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

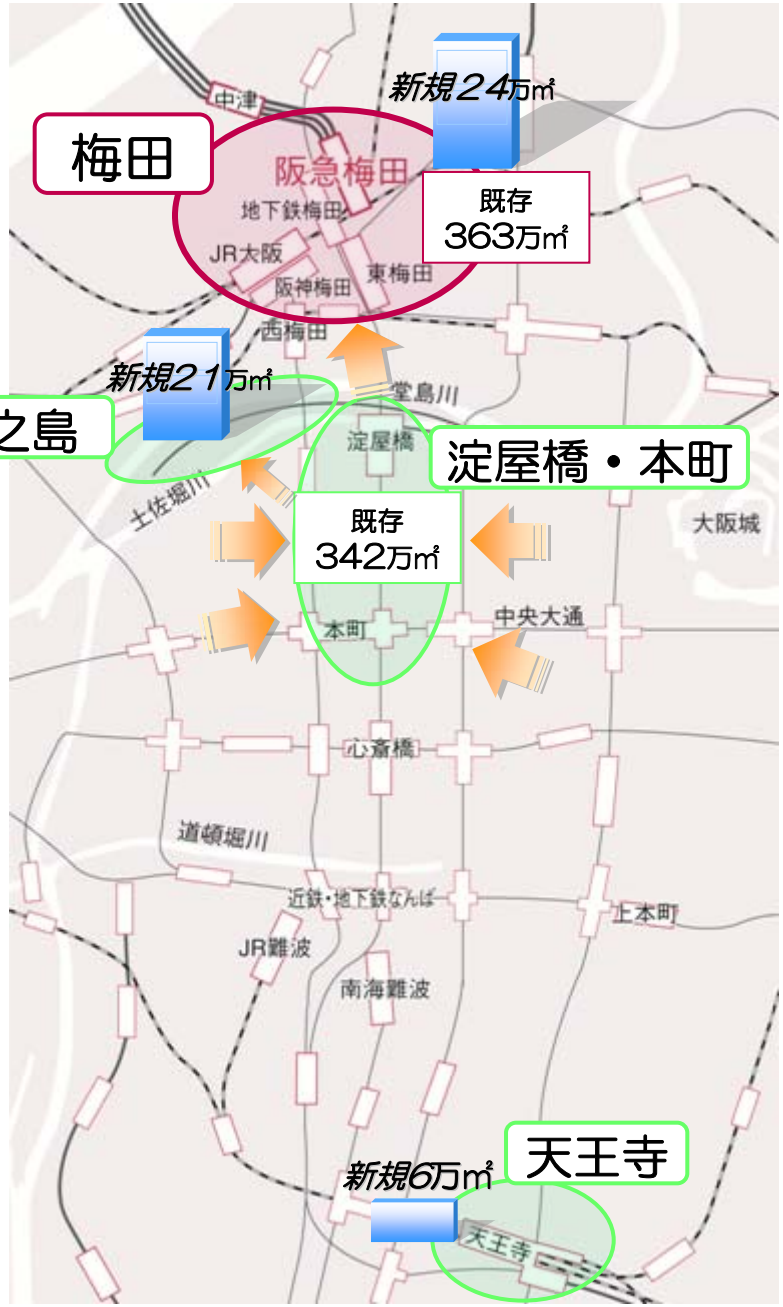
阪急リートの商業施設では
増加する梅田エリアの顧客の取込みのため、阪急グループと連携し、より効果的な魅力向上策を継続実施する方針

※公表資料（CBRE株式会社）等により
阪急リート投信にて作成

2-4. 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、51万㎡
（平成２３年7月～平成２６年竣工予定
延床面積ベース）

既存ビル面積の4.1%に相当
（主要エリア面積１,２３９万㎡）

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）

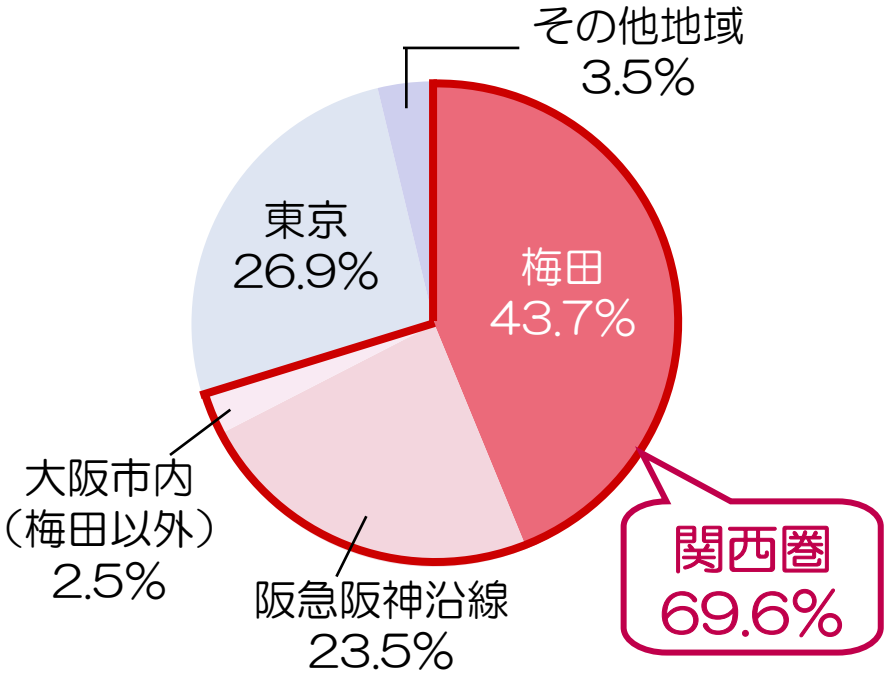
梅田・御堂筋沿い（淀屋橋・本町）がビジネスエリアとして勝ち残ると推察

※公表資料等により阪急リート投信にて作成

3. 現状と基本方針

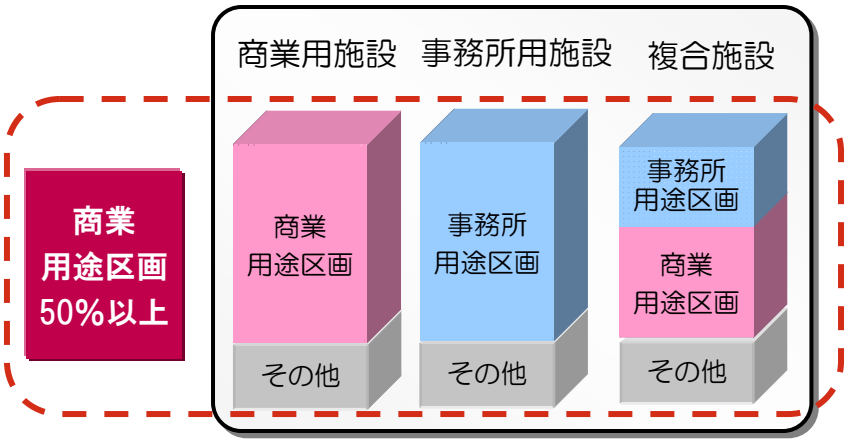
3-1. 阪急リートの特徴

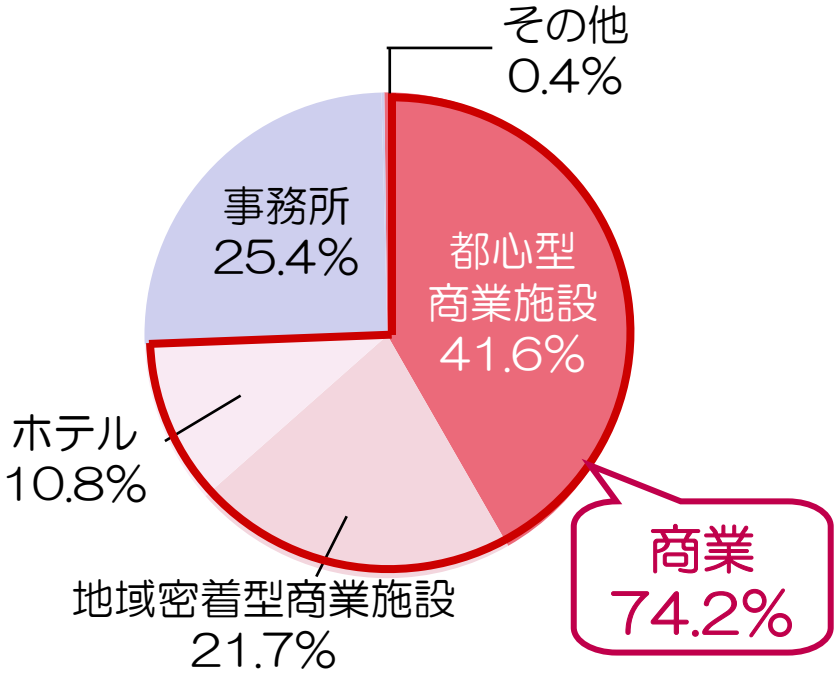
梅田・阪急阪神沿線に３分の２を投資



取得価格により算定

競争力の高い商業施設が主体

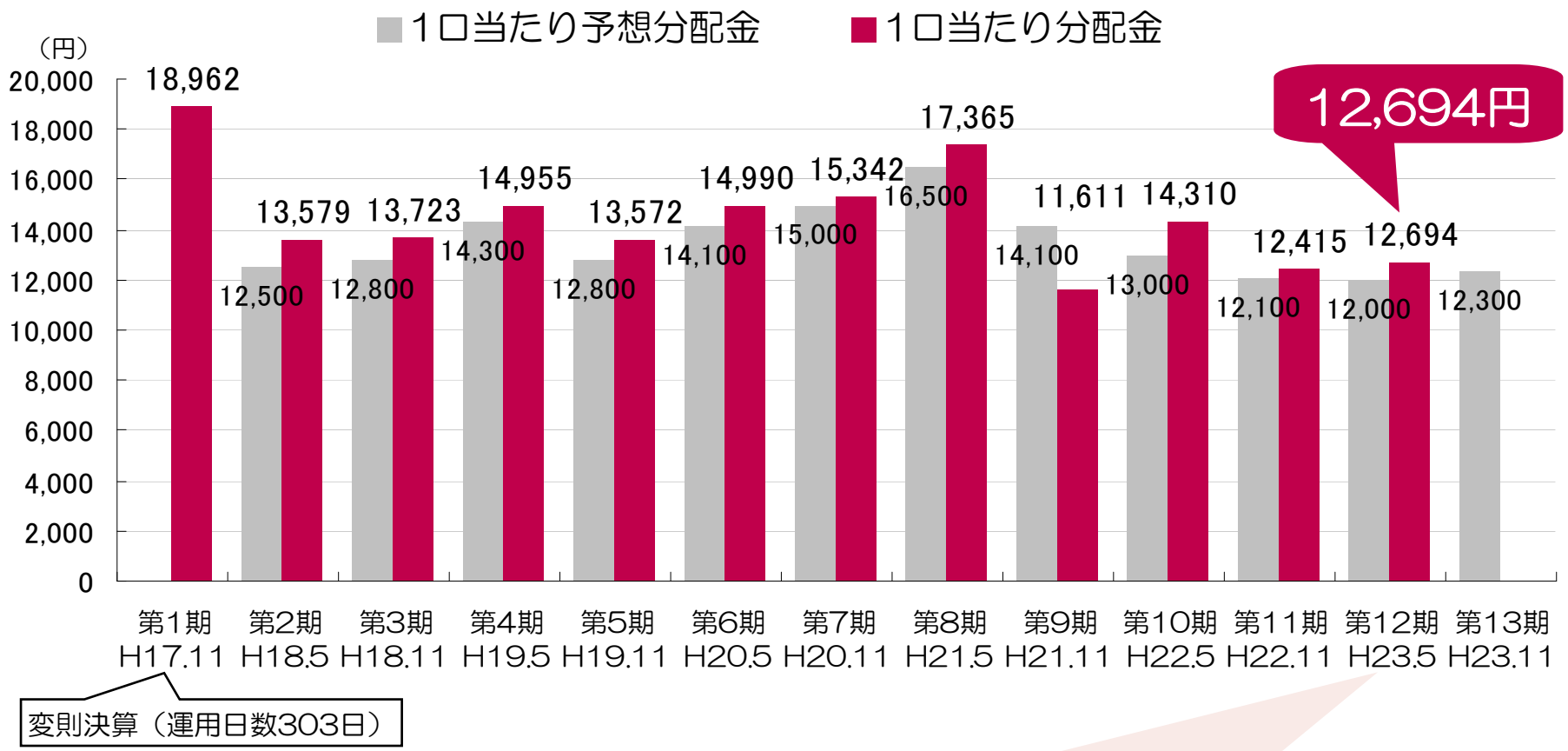




取得価格により算定
（複数の用途区画を有する物件は賃料収入及び共益費収入により按分）

3-2. 分配金の推移

Hankyu REIT



（第12期予想比）

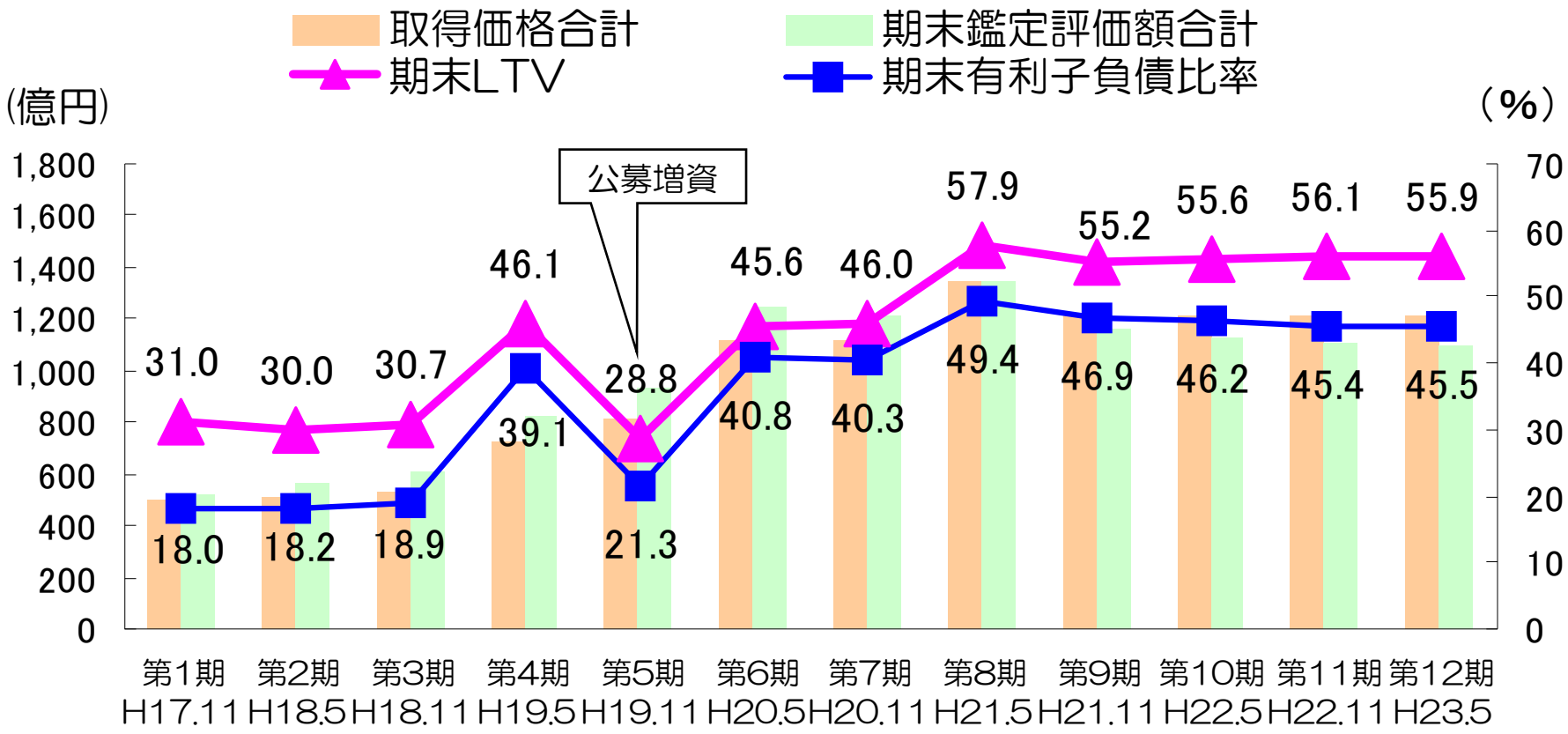
賃貸事業利益の増加　52百万円

（修繕費等の賃貸事業費用48百万円減少等により利益増加）

支払利息の減少　3百万円

3-3. 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

鑑定評価額の低下率縮小等に伴い、LTVは若干低下

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（主に京阪神に立地する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

4. 外部成長戦略

4-1. 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

↓

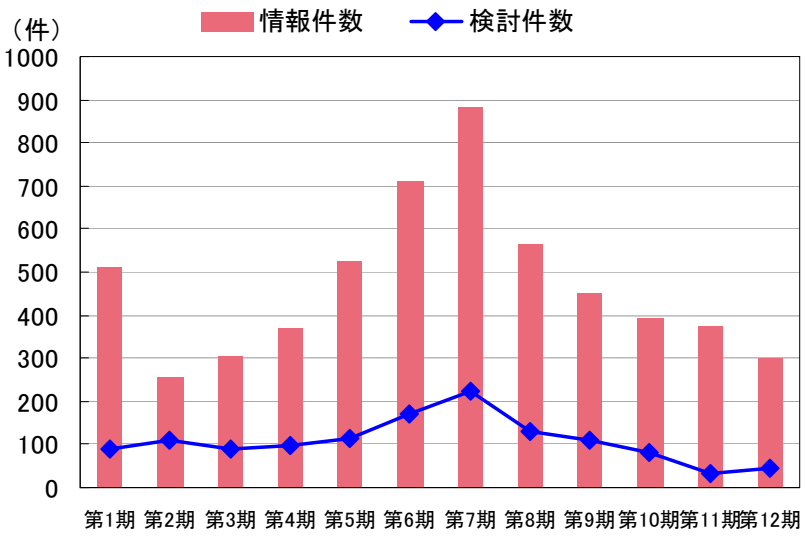
阪急リート投資法人

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

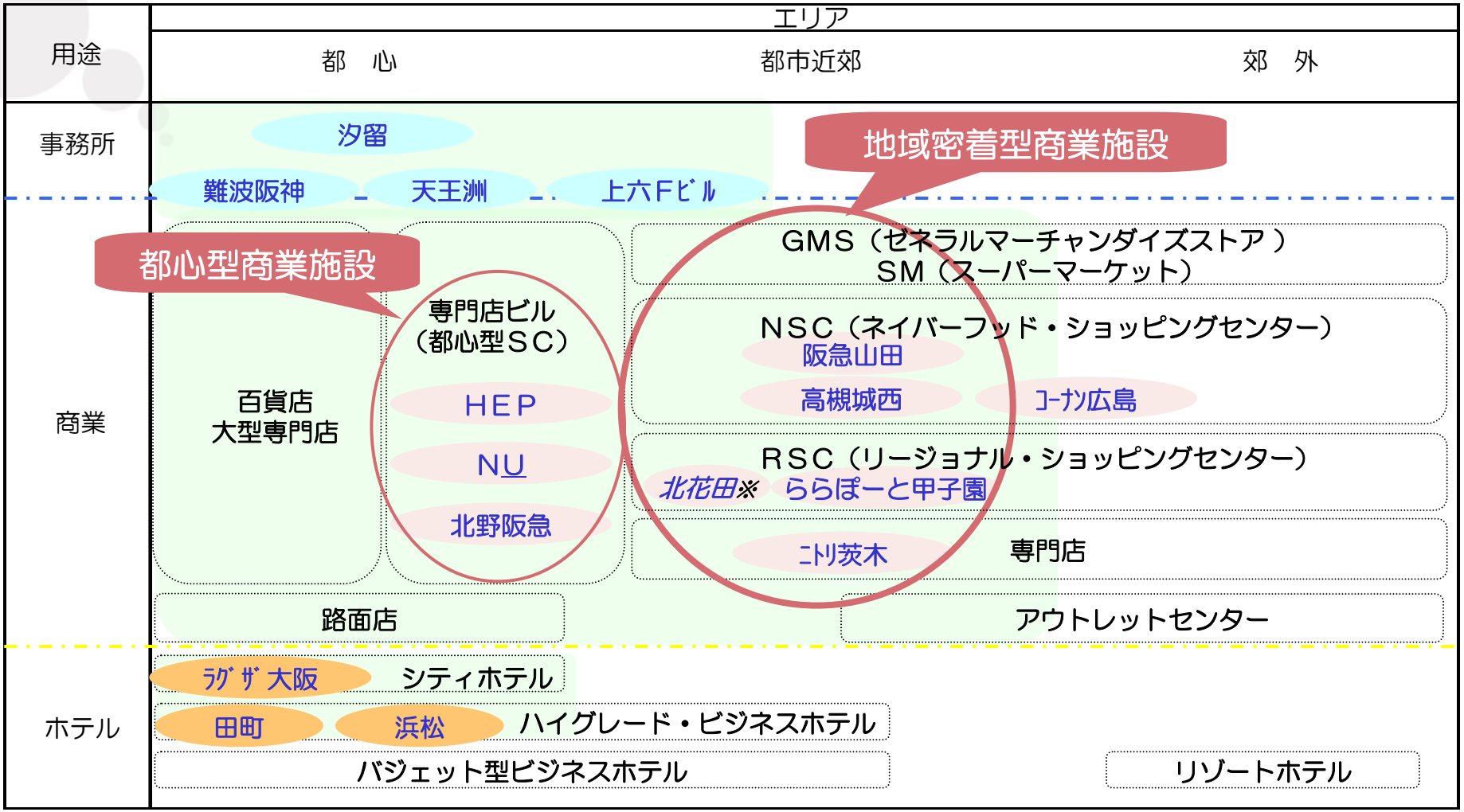
実績 81%（11物件）

情報件数推移



4-2. 今後の具体的な物件取得方針

Hankyu REIT



主たる投資対象ゾーン　　商業用施設における重点投資ゾーン

※*北花田*は匿名組合出資持分

京阪神に位置する地域密着型商業施設にフォーカス

（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プラウ（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

（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㎡
延床面積：　－
階数：　－
竣工年月：　－

物件特性：

- 平成16年10月開業　大型スーパー、阪急百貨店を核にファッション、生活雑貨、飲食店等約160の専門店で構成
駐車場は約2,800台収容可能
- 5km商圏の人口は約86万人と潤沢なボリューム
小売業売場面積当たり人口は、商圏3km圏1.16人、 5km圏1.15人と、全国平均0.85人を大きく上回る
- 地下鉄御堂筋線「北花田駅」に隣接。自動車、鉄道、路線バスなど複数のアクセスが可能な、高い交通利便性
- 「北花田駅」の乗降客数はこの10年間で1.5倍に増加

4-3. 匿名組合出資　イオンモール堺北花田プラウ（敷地）②

Hankyu REIT

4-3. 匿名組合出資　イオンモール堺北花田プラウ（敷地）③

Hankyu REIT

メリット

① 優先交渉権の獲得により優良物件を確保

LTV上昇を抑えつつ、将来の成長拡大に資する優良物件への投資機会の確保が可能

② 公募増資＋物件取得の機動的な実施が可能

優良物件への投資機会を確保することにより、成長戦略を示しつつ公募増資のタイミングを慎重に判断することが可能

③ スポンサーグループとのリレーションの更なる強化

阪急阪神ホールディングスグループの強力なサポートとノウハウを活用してウェアハウジング機能を確立

④ 匿名組合出資による利益配当金が分配金に寄与

今後の持続的成長に向け匿名組合出資を積極的に活用

5. 内部成長戦略

WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

消費者

投資主

テナント

阪急リート

ステークホルダーの満足度向上

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

≪第12期の実績≫

- HEPファイブ：積極的にテナント入替を実施
- 北野阪急ビル：施設活性化の目玉となるような大型テナント誘致を推進中
- ららぽーと甲子園：消費低迷下での賃料増額改定の実現
- NU chayamachi、難波阪神ビル、北野阪急ビル：
  積極的なリーシング活動により稼働率向上
- 損害保険料の最適化を目指した入札を実施し経費を削減（第13期より寄与）

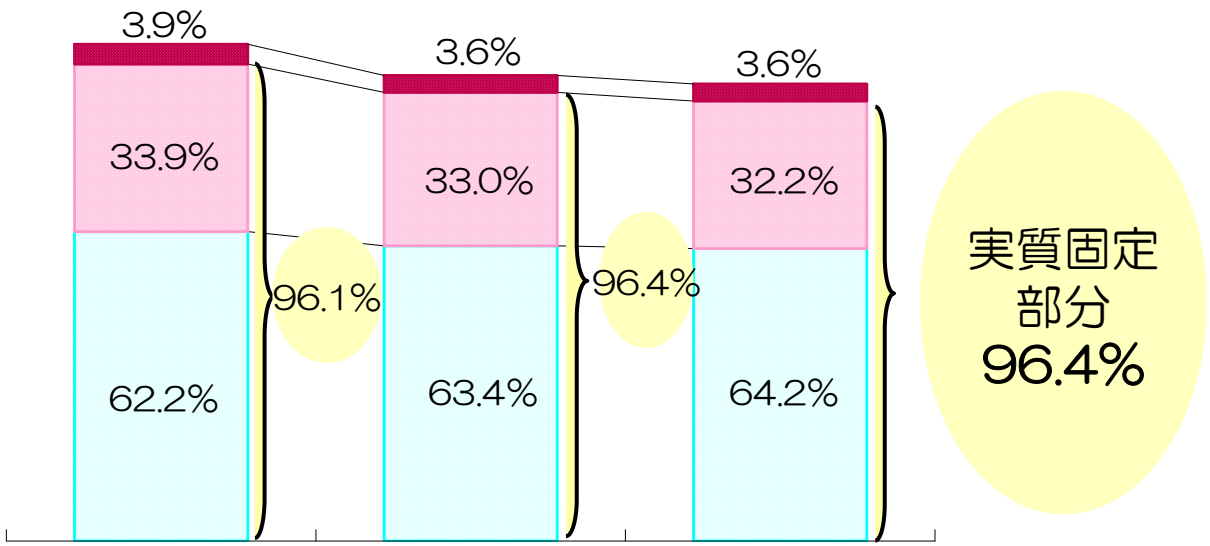
5-2. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

Hankyu REIT

賃料体系別収入比率

変動賃料テナント
- ＜変動部分＞主にHEPファイブ、NU chayamachiの全館売上高により変動
- ＜固定部分＞主にHEPファイブ、NU chayamachiの稼働率・賃料水準により変動

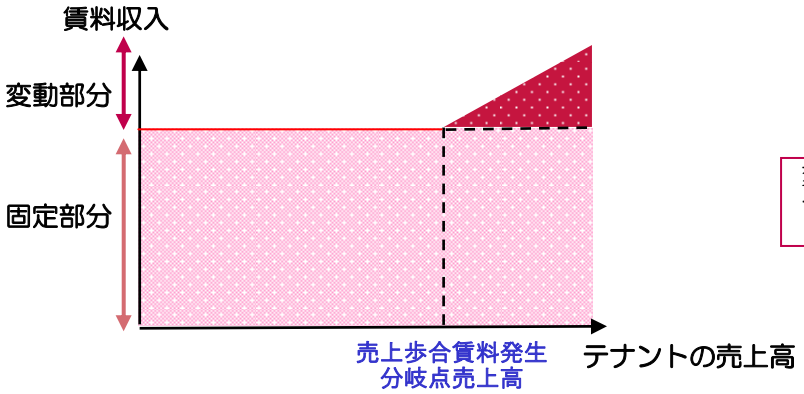
固定賃料テナント
- 残る物件の稼働率・賃料水準により変動



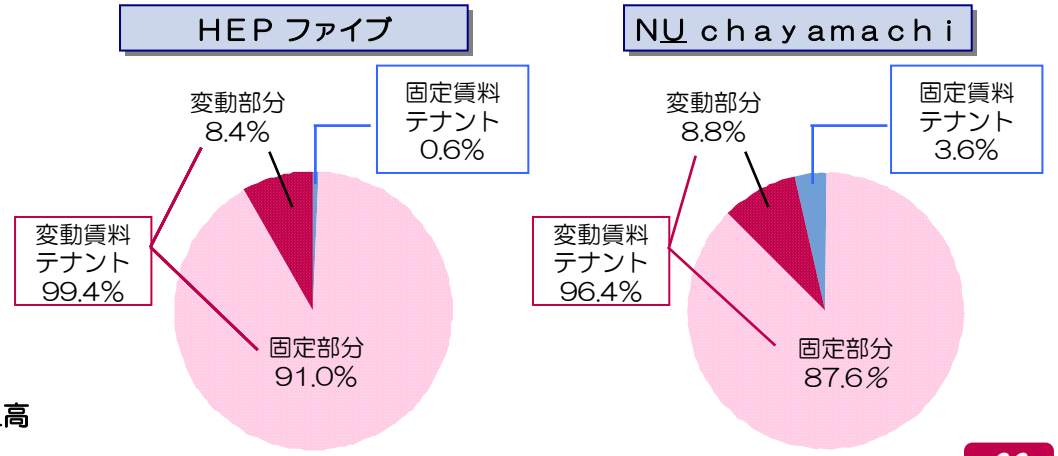
賃料収入合計　44.1億円 第8期 ←(※)→ 41.2億円 第10期　40.5億円 第12期

(※)阪急電鉄本社ビル、HEPファイブ（一部）譲渡

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



＜歩合賃料体系主体2物件（第12期）＞

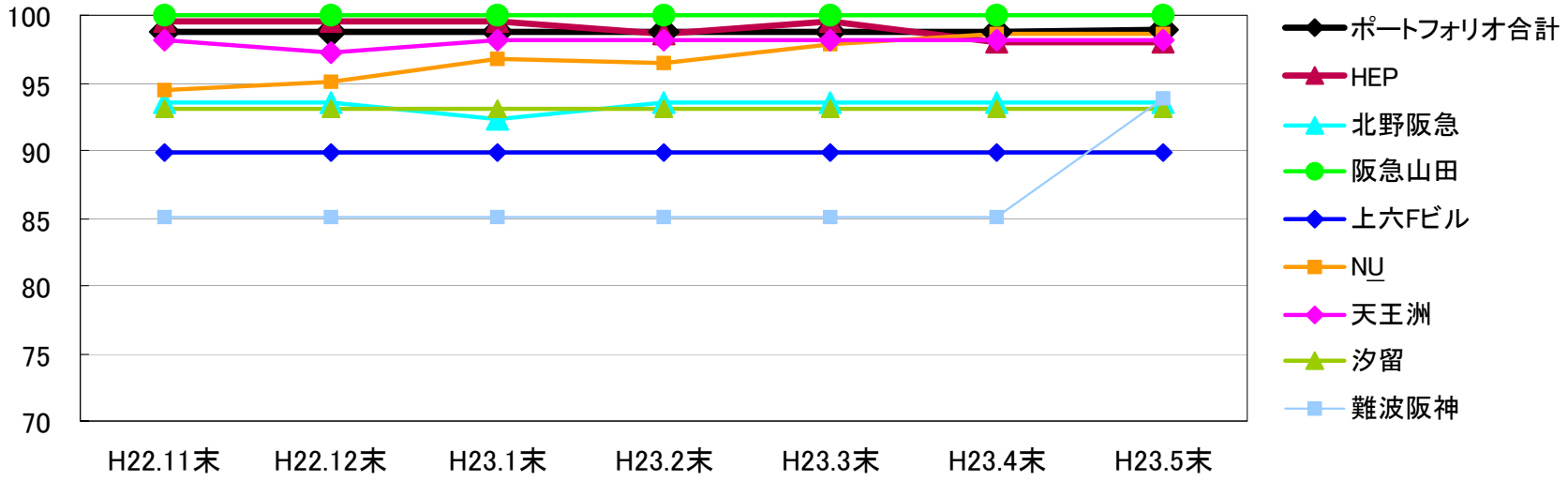


5-3. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

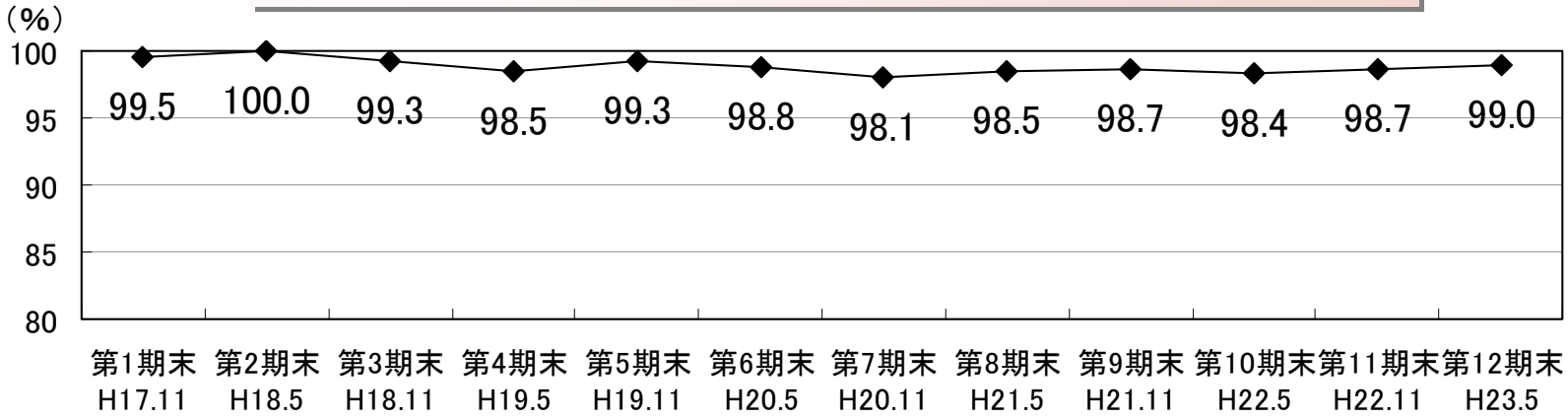
Hankyu REIT

ポートフォリオ合計稼働率は、99.0%（第12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

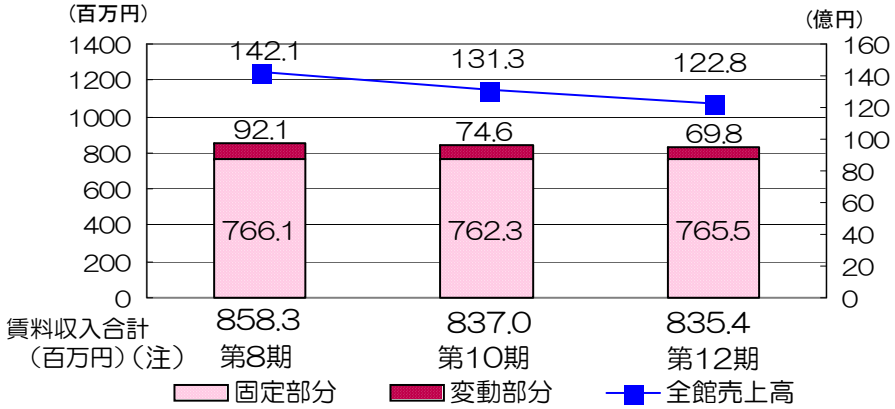


＜HEPファイブ＞

テナント館内移転及び新規テナント誘致

レジ客数と単価の向上、新規顧客開拓を目指し、テナント入替やブランド変更等の活性化策を実施
商業施設としての鮮度の維持・向上、中長期的な賃貸収入の安定化を推進

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8期の賃料収入について45%相当分に換算して表示

館内移転、新規出店テナント例

B1階　earth music & ecology Super Premium Store

４Ｆ→B１Ｆへ移転

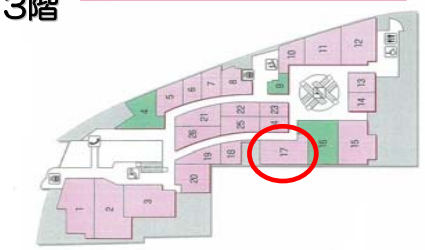
今後、当該ブランドの日本最大規模の旗艦店としてアジアへの情報発信を担う店舗を目指す

1階　BEAMS STREET

B１F、１F→１Ｆへ集約

ターゲットに合わせ、カジュアルに特化したメンズレディース服飾雑貨店へコンセプト変更

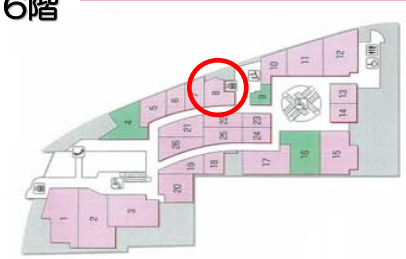
3階　グリーンパークス　サラ



新規テナント誘致

周辺店舗との相乗効果が見込まれる、幅広い客層を狙ったセレクトショップ

6階　アンクルージュ



関西初出店テナント誘致

渋谷109へも出店中の情報発信力のあるブランド
フロアの訴求力向上と活性化を期待

5-5. 「HEPファイブ」と梅田エリア

Hankyu REIT

<NU chayamachi>

全館売上高回復・稼働率上昇

NU chayamachi プラスや近隣の大型書店の開業と相まってエリアの回遊性が向上し、来館者数が増加、売上げも回復傾向

第12期末稼働率は98.6%に上昇（第11期末94.5%）

NU chayamachi プラスとの一体運営

NU chayamachi プラスと合わせ100店舗クラスの商業施設へとスケールアップし集客力が向上

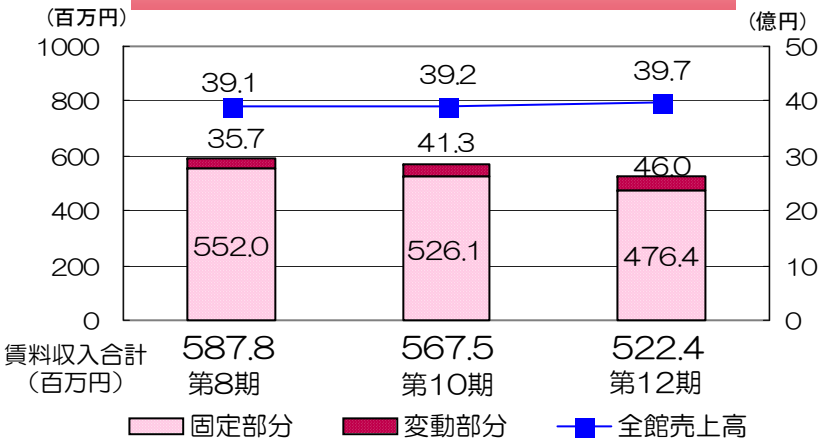
両施設一体運営（販売促進活動、メンテナンス、案内表示等）により、業務効率化による一部コスト削減等を実現

茶屋町地区の活性化

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町並みが特徴

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

全館売上高と賃料の推移



回遊性が向上した茶屋町地区

5-7. 再開発により賑わいを増す茶屋町地区

Hankyu REIT

梅田芸術劇場と毎日放送

４月に開業したNU chayamachi プラス

CHASKA CHAYAMACHI

大型書店、ホテル、住居からなる複合施設

茶屋町東地区市街地再開発（タワー棟）

総戸数186戸のタワーレジデンスが竣工
（平成23年6月）

3階までのNU chayamachi プラスと併せて新しい回遊動線の創出を期待

茶屋町東地区市街地再開発（学校棟）

トータルビューティーを学ぶ専門学校が開校
（平成23年4月）

エリアの賑わい創出に期待

6. 財務戦略

6-1. 財務基本方針と第12期の実施状況

Hankyu REIT

第12期の施策実施状況と今後の方針

- 敷金・保証金活用による資金調達コストの抑制を継続（活用額60.4億円）
- 資金調達の多様化、残存年数の長期化のため、市場環境を鑑みたうえで投資法人債の発行を検討

	第12期末
平均調達コスト（有利子負債＋敷金・保証金活用額）	1.38%
平均借入コスト	1.52%
長期借入金の平均残存年数	1.5年
長期・固定比率	80.0%
LTV	55.9%
有利子負債比率	45.5%

＊LTV＝（借入金額＋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

格付の状況

発行体格付

MOODY'S
A3
（ネガティブ）

R&I
A+
（安定的）

投資法人債の発行登録

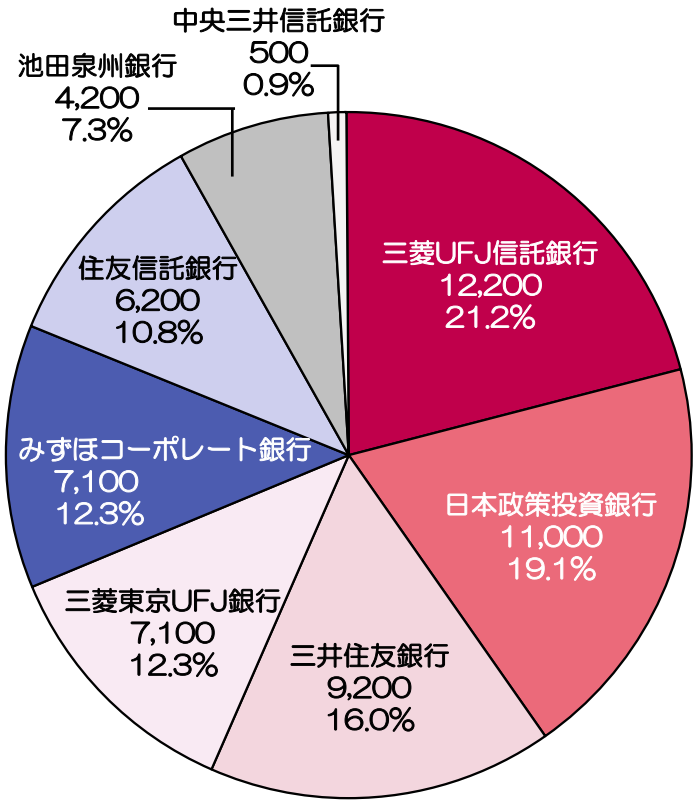
発行予定額(枠)　：100,000百万円
発行予定期間　：平成21年12月19日～平成23年12月18日

6-2. 第12期末借入金残高と返済期限分散状況

Hankyu REIT

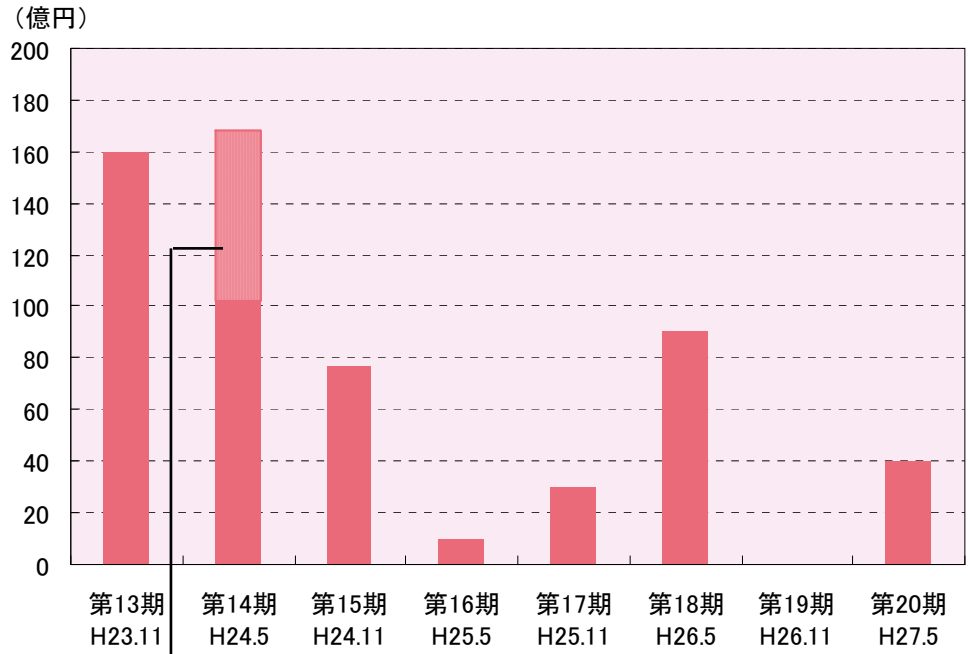
平成23年5月31日現在

レンダー別借入金残高 （百万円）



合計575億円

返済期限分散状況



第12期中に返済期限を迎えた長期借入金116億円の内、66億円を短期借入金に借換

7. 決算概要

7-1. 決算ハイライト

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第12期予想① （平成23年1月20日発表分）	第12期実績② 自平成22年12月　1日 至平成23年　5月31日	増　減 ②－①
運用日数（日）	182	182	—
営業収益	4,738	4,742	4
営業利益	1,506	1,561	54
経常利益	1,026	1,085	59
当期純利益	1,024	1,084	59
期末時点 発行済投資口数（口）	85,400	85,400	—
1口当たり分配金（円）	12,000	12,694	694
1口当たりFFO（円）	23,641	24,311	669

①
②
③

（主な増減要因）

① 営業収益の増加　4 百万円

賃貸収入の増加（主にHEP）	12 百万円
水道光熱費収入の減少	△ 22 百万円
テナント退去による原状回復工事費・違約金等	17 百万円

② 営業費用の減少　50 百万円

水道光熱費の減少	15 百万円
修繕費の減少	14 百万円
テナント入退去関連費用等の減少	12 百万円

③ 支払利息の減少　3 百万円

7-2. 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11期（運用日数183日）自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日		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		増減	
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）		
1. 営業収益	4,824	100.0	4,742	100.0	△ 82	①
賃貸事業収入	4,824		4,742			
2. 営業費用	3,271	67.8	3,181	67.1	△ 89	②
賃貸事業費用	2,889		2,814			
資産運用報酬	281		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	31		29			
会計監査人報酬	7		7			
その他営業費用	40		30			
営業利益	1,553	32.2	1,561	32.9	7	
3. 営業外収益	3	0.1	2	0.1	△ 1	
受取利息	1		0			
その他営業外収益	1		1			
4. 営業外費用	495	10.3	478	10.1	△ 17	③
支払利息	466		448			
融資関連費用	27		28			
その他	1		1			
経常利益	1,061	22.0	1,085	22.9	23	
税引前当期純利益	1,061		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	1,060	22.0	1,084	22.9	23	
前期繰越利益	0		0			
当期未処分利益	1,060		1,084			

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第11期	第12期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	1,060,293	1,084,085	23,791
分配金の額	1,060,241	1,084,067	23,826
（1口当たり分配金（円））	（12,415）	（12,694）	（279）
次期繰越利益	52	17	△ 35

（主な増減要因）

① 営業収益の減少　△ 82 百万円

賃貸収入の減少（汐留、NU、天王洲）	△ 13 百万円
水道光熱費収入の減少	△ 52 百万円
空調使用料の減少	△ 17 百万円

② 営業費用の減少　△ 89 百万円

委託管理料の増加	11 百万円
水道光熱費の減少	△ 107 百万円
広告宣伝費の増加	18 百万円
修繕費の増加	32 百万円
減価償却費の減少	△ 38 百万円

③ 営業外費用の減少　△17 百万円

支払利息の減少	△17 百万円

賃貸事業収入・費用
内訳：P41～P42ご参照
期末時点の稼働率　99.0%
（エンドテナントベース）

7-3. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	第11期（平成22年11月30日現在）		第12期（平成23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	9,140	7.2	9,589	7.6	448
現金及び預金	2,208		2,068		
信託現金及び信託預金	6,523		7,027		
営業未収入金	3		11		
貯蔵品	0		0		
預け金	323		337		
前払費用	81		143		
繰延税金資産	0		0		
その他	0		—		
Ⅱ 固定資産合計	117,636	92.8	116,725	92.4	△910
1. 有形固定資産					
建物	2,426		2,360		
構築物	347		331		
工具器具備品	3		3		
土地	7,938		7,938		
信託建物	35,501		34,713		
信託構築物	482		462		
信託機械装置	251		231		
信託工具器具備品	77		73		
信託土地	69,613		69,613		
有形固定資産合計	116,642	92.0	115,728	91.6	△913
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	3		2		
信託その他無形固定資産	4		4		
無形固定資産合計	965	0.8	964	0.8	△0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	18		23		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	28	0.0	33	0.0	4
資産合計	126,776	100.0	126,314	100.0	△461

科　目	第11期（平成22年11月30日現在）		第12期（平成23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	29,169	23.0	34,129	27.0	4,959
営業未払金	393		239		
短期借入金	4,900		11,500		
1年以内返済予定長期借入金	22,700		21,300		
未払配当金	11		10		
未払費用	232		229		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	38		46		
前受金	495		461		
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	301		245		
Ⅱ 固定負債合計	41,201	32.5	35,756	28.3	△5,445
長期借入金	29,900		24,700		
預り敷金保証金	1,693		1,646		
信託預り敷金保証金	9,607		9,409		
負債合計	70,371	55.5	69,885	55.3	△485
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	43.7	55,344	43.8	
Ⅱ 剰余金合計	1,060	0.8	1,084	0.9	
当期未処分利益	1,060		1,084		
純資産合計	56,405	44.5	56,428	44.7	23
負債・純資産合計	126,776	100.0	126,314	100.0	△461

有利子負債
57,500百万円
内訳：P34ご参照

預り敷金保証金合計
11,396百万円
⇩
6,041百万円を物件保有資金として活用

7-4. 第13期　分配金の予想

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第12期 実績① 自　平成22年　12月 1日 至　平成23年　5月31日	第13期 予想② 自　平成23年　6月 1日 至　平成23年　11月30日	増 減 ②－①	第11期 実績③ 自　平成22年　6月 1日 至　平成22年　11月30日	増 減 ②－③
運用日数(日)	182	183	1	183	—
営業収益	4,742	4,927※	184	4,824	102
営業利益	1,561	1,528	△33	1,553	△25
経常利益	1,085	1,052	△33	1,061	△9
当期純利益	1,084	1,050	△33	1,060	△9
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)	12,694	12,300	△394	12,415	△115
1口当たりFFO(円)	24,311	23,903	△407	24,479	△576

※ 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。

【主な前提条件】

・現時点で保有している15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85,400口から期末まで投資口の追加発行がない

7-5. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第11期	第12期	備　考
運用日数	183日	182日	第11期:平成22年　6月1日～平成22年11月30日 第12期:平成22年12月1日～平成23年　5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	0.8%	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）	3.7%	3.9%	運用日数により算出
期末純資産比率	44.5%	44.7%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	56.1% (52.8%)	55.9% (52.5%)	(借入金額+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	45.4%	45.5%	有利子負債額/総資産額
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（ＤＳＣＲ）	5.5倍	5.6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）	2,965百万円	2,920百万円	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）	2,090百万円	2,076百万円	当期純利益＋減価償却費

7-6. 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12期稼働日数（日）	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	984	531	377	284		76	631	132	362	439
賃貸収入	849	367	261	283		76	527	114	289	418
水道光熱費収入	60	109	49	—		—	68	9	25	17
その他収入	74	53	66	0		0	34	8	48	4
賃貸事業費用　合計	577	383	237	144		7	455	90	195	192
委託管理料	147	117	75	10		0	112	22	28	19
水道光熱費	67	118	45	0		—	83	10	53	22
支払賃借料	7	1	1	21		—	0	—	—	0
広告宣伝費	72	2	2	—		—	27	0	—	0
修繕費	18	25	4	0		—	7	8	14	1
損害保険料	3	2	1	1		—	2	0	0	1
公租公課	66	53	28	28		7	50	14	30	23
その他費用	28	1	4	0		—	2	1	4	2
減価償却費	163	60	73	81		—	168	33	64	121
賃貸事業利益	406	147	140	140		68	176	42	166	247
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	570	208	213	221	60	68	344	75	230	368
資本的支出	5	① 27	7	—	—	—	—	② 22	9	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

（主な要因）

① 北野阪急ビル	27 百万円
テナント入居に伴う準備工事	6 百万円
空調機改修工事	9 百万円
積算電力計更新及び配電盤新設工事	9 百万円
② 上六Fビルディング	22 百万円
空調機及び全熱交換器更新工事	21 百万円

7-7. 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）
第12期稼働日数（日）	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	121	254	255	151	
賃貸収入	116	254	255	126	
水道光熱費収入	—	—	—	9	
その他収入	4	—	0	16	
賃貸事業費用　合計	53	180	106	124	
委託管理料	1	2	1	23	
水道光熱費	—	—	—	13	
支払賃借料	—	18	0	—	
広告宣伝費	—	—	—	—	
修繕費	—	19	—	6	
損害保険料	0	4	0	1	
公租公課	14	53	102	21	
その他費用	0	1	1	1	
減価償却費	36	81	0	56	
賃貸事業利益	67	74	149	26	
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	103	155	149	83	64
資本的支出	—	0	—	3	—

科　目	15物件合計
第12期稼働日数（日）	—
賃貸事業収入　合計	4,742
賃貸収入	4,080
水道光熱費収入	349
その他収入	312
賃貸事業費用　合計（注2）	2,813
委託管理料	567
水道光熱費	414
支払賃借料	50
広告宣伝費	105
修繕費	107
損害保険料	21
公租公課	505
その他費用	50
減価償却費	991
賃貸事業利益	1,929
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	2,920
資本的支出	77

（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

8. APPENDIX

8-1. ポートフォリオ一覧 （第12期末時点）

Hankyu REIT

平成23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45%相当）	大阪市北区	平成10年11月	12.6	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (98.0%)	1 (135)	4.6%	平成17年2月1日	20,790	17.1 %	24,435	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	26.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (93.6%)	1 (20)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.4 %	6,790	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	7.7	12,982.19	100.0%	26	4.5%	平成17年2月1日	6,930	5.7 %	6,860	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	8.2	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 %	1,329	7.4%
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	広島市安芸区	—	—	25,469.59 60.14	100.0%	1	—	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	1.8 %	1,980	6.9%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	5.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (98.6%)	1 (70)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	15.9 %	14,900	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	2.7	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	8.8	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	3.8	9,311.32	93.1%	4	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7 %	14,200	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	17.8	4,611.82	89.9%	12	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.5 %	2,430	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）	18.2	8,807.71	98.1%	23	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8 %	8,448	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	12.3	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	19.3	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (93.9%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6 %	3,130	5.5%
ポートフォリオ合計					10.6	341,637.00 (313,631.11)	99.6% (99.0%)	76 (314)	3.2%	—	121,306	100.0 %	109,329	5.1%

（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

関西圏

R1(K) HEPファイブ

R7(K) NU chayamachi

R2(K) 北野阪急ビル

M1(K) 上六Fビルディング

M3(K) ラグザ大阪

R3(K) デュー阪急山田

R5(K) ニトリ茨木北店（敷地）

M4(K) 難波阪神ビル

R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

R9(K) らら ぽーと甲子園（敷地）

その他

O1 汐留イーストサイドビル

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

R10 リッチモンドホテル浜松

M2 スフィアタワー天王洲

8-3. 保有15物件の賃料体系と現況（第12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99.0%と高水準 ＪＲ大阪三越伊勢丹やLUCUA等開業への対策として、梅田エリアのスポンサーグループ商業施設との合同販売促進イベント等を実施中 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を実施予定（物販テナントとの相乗効果を期待）
NU chayamachi 専門店ビル（都心型ＳＣ）	歩合賃料 （固定＋変動）	NU chayamachi プラス開業等、茶屋町地区の活性化により8テナントのリーシングに成功し、期末稼働率は前期（第11期）末比4.1pt上昇し98.6% 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

＜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11期）末と変わらず 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	震災による建物への影響は限定的 期中平均稼働率は97.9%と高水準 物件価値向上策として、店舗部分の個別空調化を実施中
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	震災による建物への影響は限定的 現在空室となっている6F半フロアについては7月より稼動(稼働率100%を達成)
難波阪神ビル 事務所	固定賃料	11Ｆ空室において、旅行代理店のリーシングに成功し、期末稼働率は前期（第11期）末比8.8pt上昇し93.9% 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 セキュリティーシステム更新や1Fエントランス改修等の物件価値向上策も実施予定

8-3. 保有15物件の賃料体系と現況（第12期末時点）② Hankyu REIT

＜長期・固定賃料体系中心＞

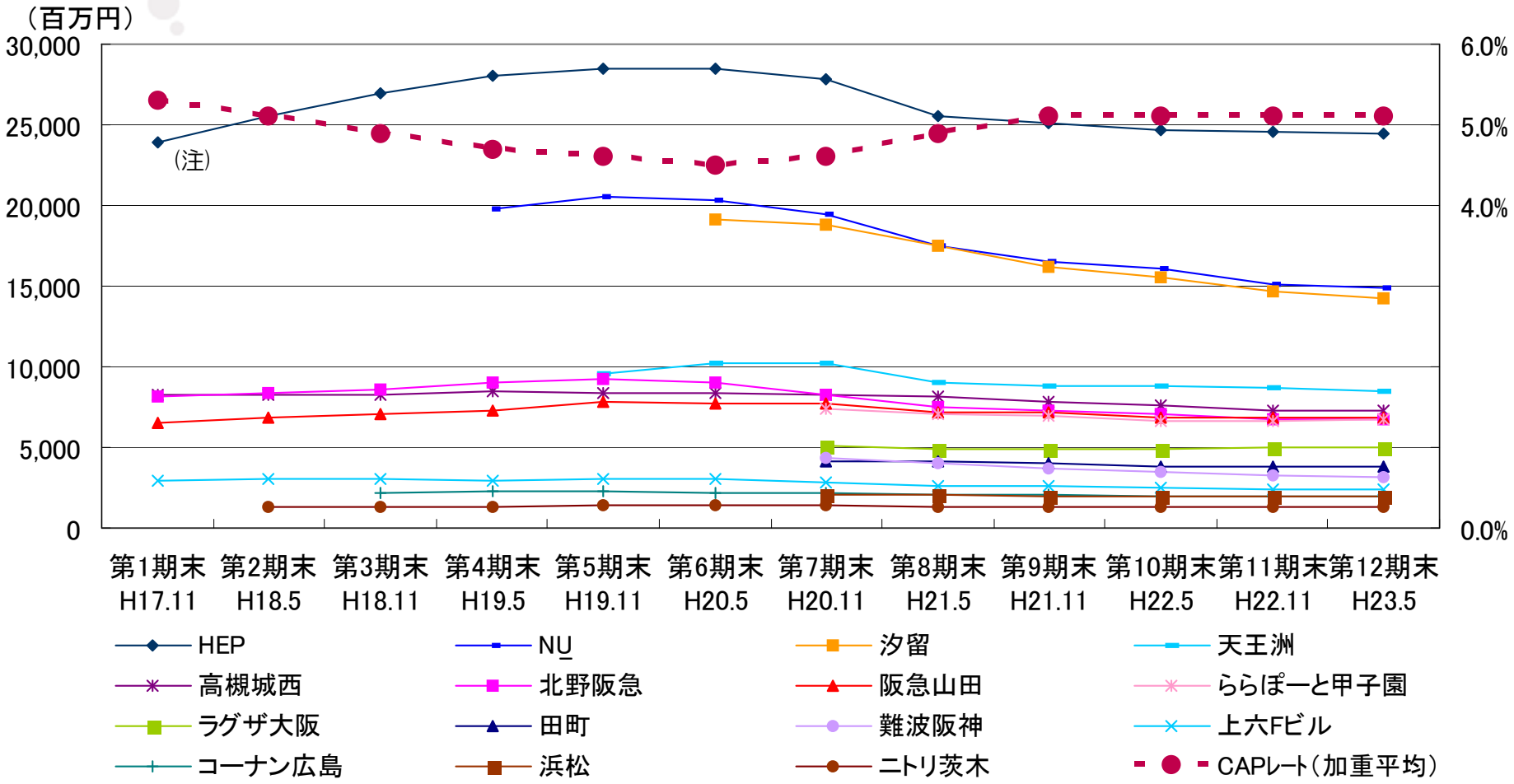
物件名称	主な賃料体系	現　況
北野阪急ビル 専門店ビル（都心型ＳＣ）	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	B1F飲食フロアで積極的な新規リーシング活動等により2店舗が新規オープン ３Ｆにおいては、施設活性化の目玉となるような大型テナントの誘致を現在推進中
デュー阪急山田 ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター）	長期・固定賃料 （一部歩合賃料）	期中平均稼働率は100%と安定的 商圏人口が多く、集客力が高いため、全館売上高・賃料収入も安定推移 引き続き「サマーフェア」・「8周年アニバーサリーフェア」等、吹抜空間演出装置を活用した販売促進活動等に注力し、賑わい感演出と売上向上を推進
高槻城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
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 モノレール延伸や周辺住宅開発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 震災前は客室稼働率も高水準に推移し好調であったが、震災後は観光需要低下（特に外国人）により弱含み
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３月の賃料改定では増額を実現 平成23年春に大規模リニューアルが実施され、H&M・ZARA・ユニクロ等のファストファッションの新規出店や「ららキッズパーク」が新設された
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 震災によるホテル阪神への影響は、首都圏のホテルに比べて限定的
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 震災後も大きな落ち込みはなく、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

8-4. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

鑑定評価額1.0%低下　　ＣＡＰレートは横ばい



(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

8-5. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

（単位：百万円）

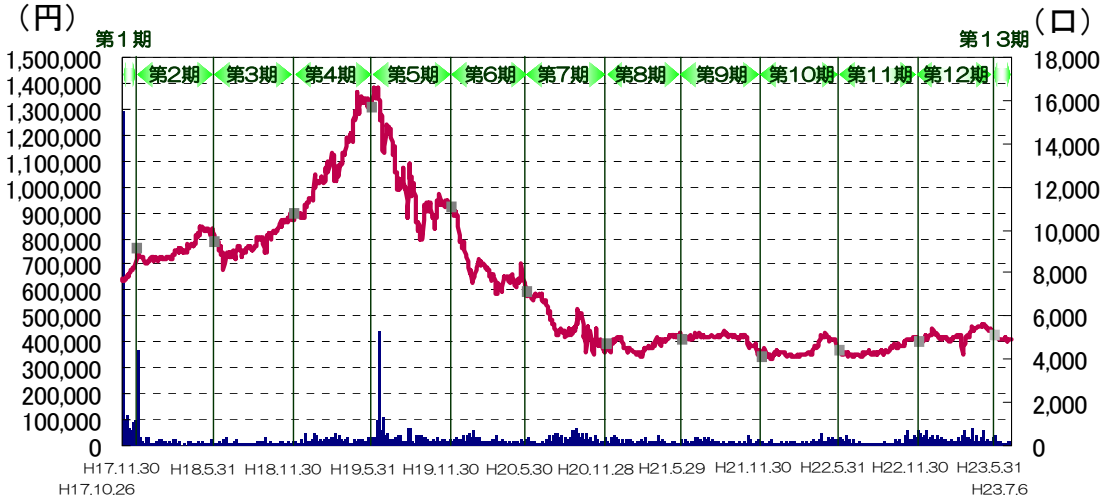
	取得価格	①前期末（第11期末）	CAPレート	②当期末（第12期末）	CAPレート	増減 ②-①	増減率（②-①）/①	③当期末貸借対照表計上額	含み損益 ②-③	時価簿価比率 ②/③
ＨＥＰファイブ（準共有持分45%相当）	20,790	24,570	4.5%	24,435	4.5%	△ 135	-0.5%	19,470	4,964	125.5%
北野阪急ビル	7,740	6,790	5.6%	6,790	5.6%	—	0.0%	7,749	△ 959	87.6%
デュー阪急山田	6,930	6,860	5.6%	6,860	5.6%	—	0.0%	6,217	642	110.3%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	7,305	5.8%	7,330	5.8%	25	0.3%	7,970	△ 640	92.0%
上六Fビルディング	2,980	2,430	6.0%	2,430	6.0%	—	0.0%	2,904	△ 474	83.7%
ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1,322	7.4%	1,329	7.4%	7	0.5%	1,340	△ 11	99.1%
コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	2,000	6.9%	1,980	6.9%	△ 20	-1.0%	2,280	△ 300	86.8%
NU chayamachi	19,300	15,100	4.8%	14,900	4.8%	△ 200	-1.3%	18,153	△ 3,253	82.1%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	8,712	4.7%	8,448	4.7%	△ 264	-3.0%	8,943	△ 495	94.5%
汐留イーストサイドビル	19,025	14,700	4.8%	14,200	4.8%	△ 500	-3.4%	18,660	△ 4,460	76.1%
ホテルグレイスリー田町	4,160	3,840	5.4%	3,850	5.4%	10	0.3%	4,104	△ 254	93.8%
ラグザ大阪	5,122	4,970	5.9%	5,000	5.9%	30	0.6%	5,017	△ 17	99.7%
ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6,600	5.0%	6,710	5.0%	110	1.7%	7,749	△ 1,039	86.6%
難波阪神ビル	4,310	3,280	5.5%	3,130	5.5%	△ 150	-4.6%	4,190	△ 1,060	74.7%
リッチモンドホテル浜松	2,100	1,927	6.3%	1,937	6.3%	10	0.5%	1,937	△0	100.0%
合　計	121,306	110,406	5.1%	109,329	5.1%	△ 1,077	-1.0%	116,689	△ 7,360	93.7%

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

合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート

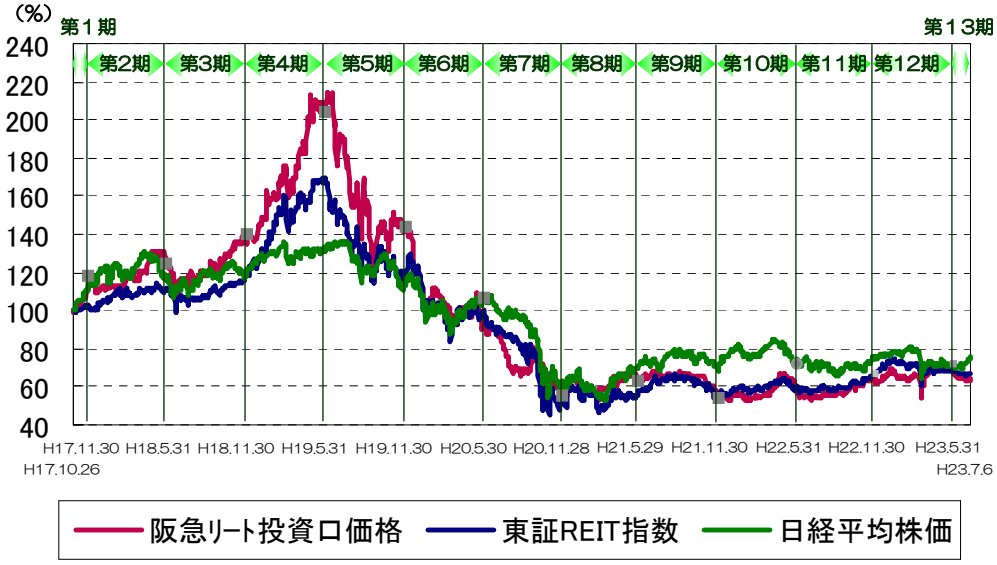
8-6. 投資口価格の推移

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23年7月6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12期中（平成22年12月1日～平成23年5月31日）

最高値(取引値)　470,000 円
（平成23年5月2日）
最低値(取引値)　318,000 円
（平成23年3月15日）

平成23年7月6日の投資口価格（終値）
408,000 円

8-7. 投資主属性分析 （第12期末時点）

Hankyu REIT

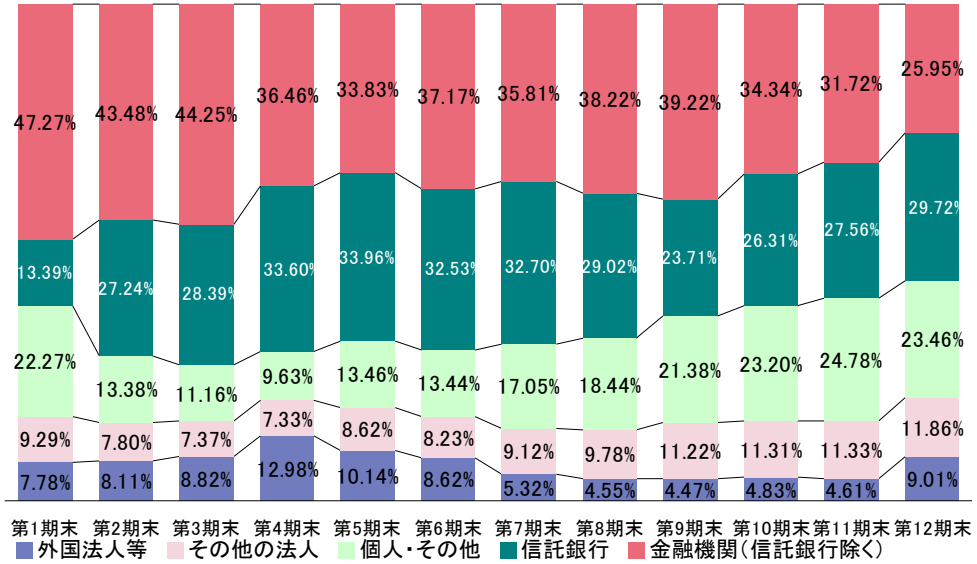
投資口分布状況

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）	76	0.99%	22,163	25.95%
信託銀行	10	0.13%	25,379	29.72%
個人・その他	7,370	95.63%	20,036	23.46%
その他の法人	167	2.17%	10,131	11.86%
外国法人等	84	1.09%	7,691	9.01%
合計	7,707	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）	14,853	17.39%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,548	6.50%
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%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,189	3.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,650	3.10%
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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,913	2.24%
四国旅客鉄道株式会社	1,768	2.07%
合　計	41,637	48.76%
発行済み投資口数	85,400	100%

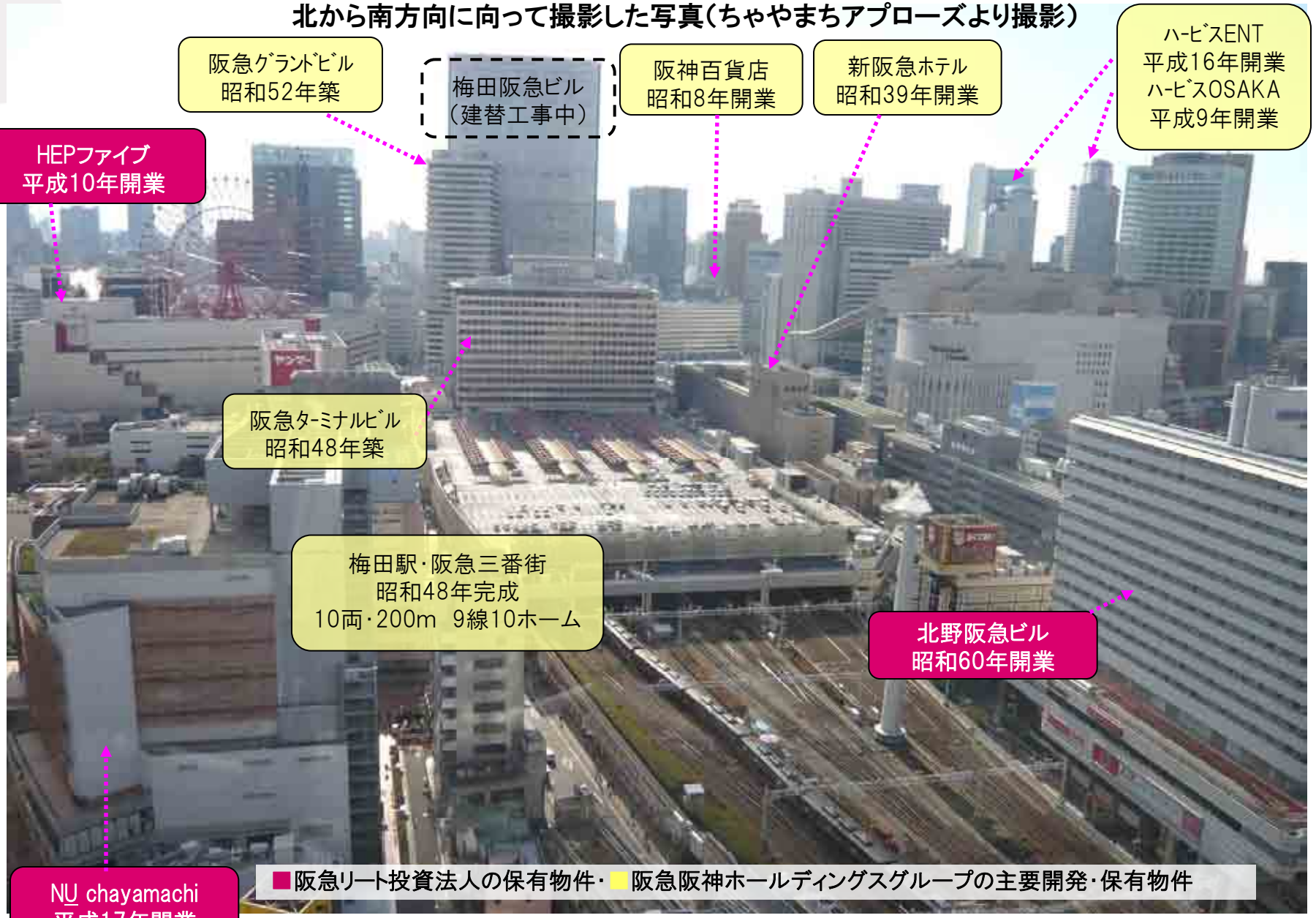
所有者別 投資口数比率



8-8. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」

Hankyu REIT

北から南方向に向って撮影した写真(ちゃやまちアプローズより撮影)



8-9. 難波阪神ビルと「難波」エリア

阪神なんば線大阪難波駅へ、地下街「なんばウォーク」を通じて近接

8-10. 「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

8-11. 「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

8-12. 「高槻城西ショッピングセンター」と周辺施設

南から北方向に向って撮影した航空写真

8-13. 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

8-14. 関西圏の人口動態 ①

都心・都市近郊に人口集中

＜人口１０万人以上の自治体における平成２２年３月末現在の人口＞

関西の人口は2,０６５万人

大阪府　８７０万人
大阪市はじめ上位７自治体（３０万人以上）で全体の６２％

兵庫県　５６０万人
神戸市はじめ上位７自治体（２０万人以上）で全体の６７％

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

出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成22年）

8-14. 関西圏の人口動態 ②

都心・都市近郊への回帰が鮮明化
＜人口１０万人以上の自治体における直近１０年間の増減＞

関西の人口は微増 ＋0.4%
（直近１０年間）

都心・都市近郊への回帰
（郊外への外延化は鈍化）

強いエリアとそうでない
エリアとの２極分化

差別化要因は
高い交通利便性　と
都市機能の高集約化

梅田・阪急阪神沿線の
自治体は人口増加中

阪急リートの商業施設の
収益性・安定性にプラス

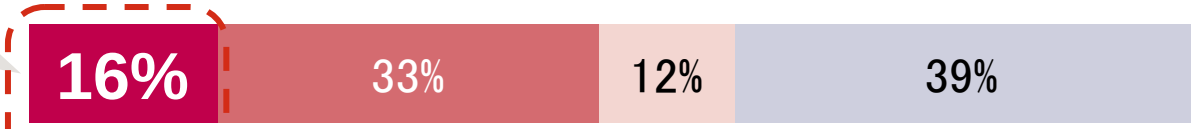
出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成12年、平成22年）

日本全国の６分の１の規模

■関西圏　■関東圏　■中部・東海圏　■その他

人口

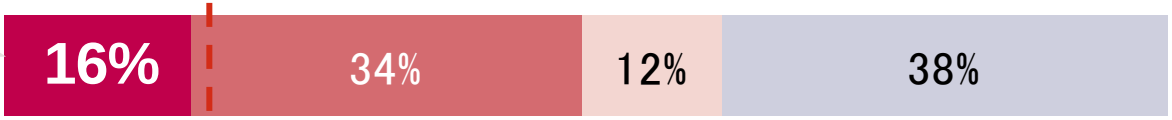
２,０６５万人
（平成22年３月末）



出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成22年）

年間商品販売額

２１兆円
（平成18年度）



出典：経済産業省「商業統計調査　平成19年確報データ」

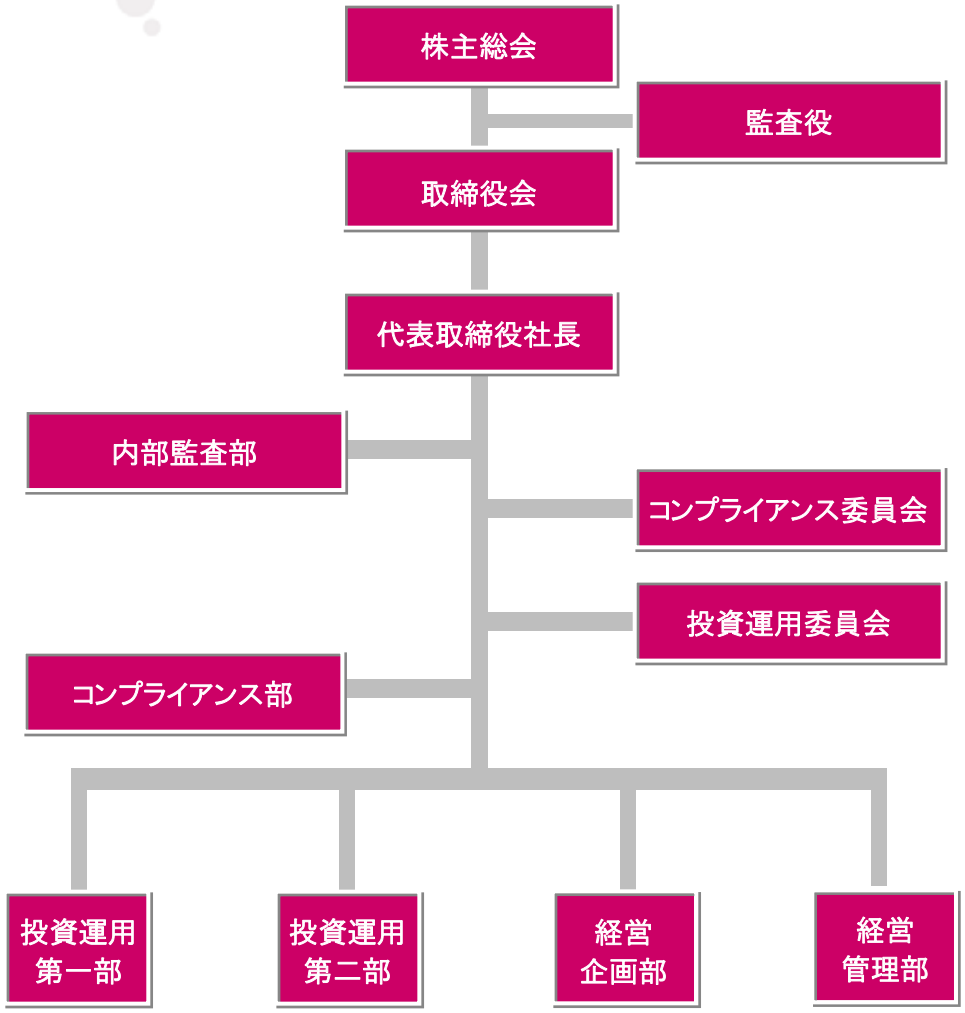
国内総生産額

７９兆円
（平成20年度）

韓国を上回る
（世界15位規模）

出典：内閣府経済社会総合研究所「平成20年度県民経済計算　経済活動別県内総生産（実数）平成20年（2008）」

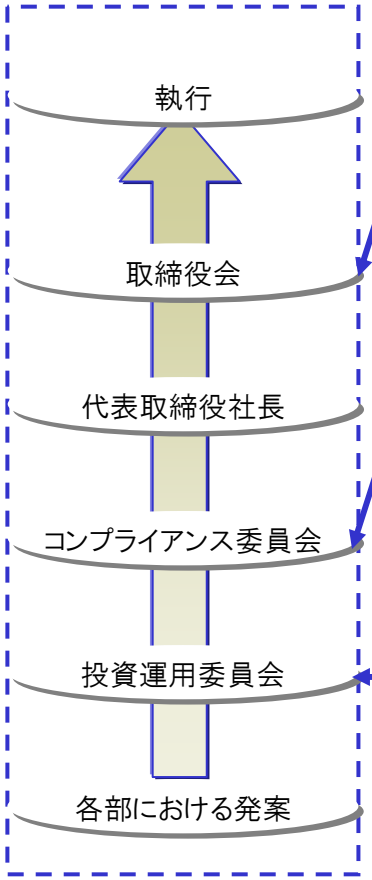
8-16. 資産運用会社の組織体制



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5月31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) ● 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	

8-17. 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（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

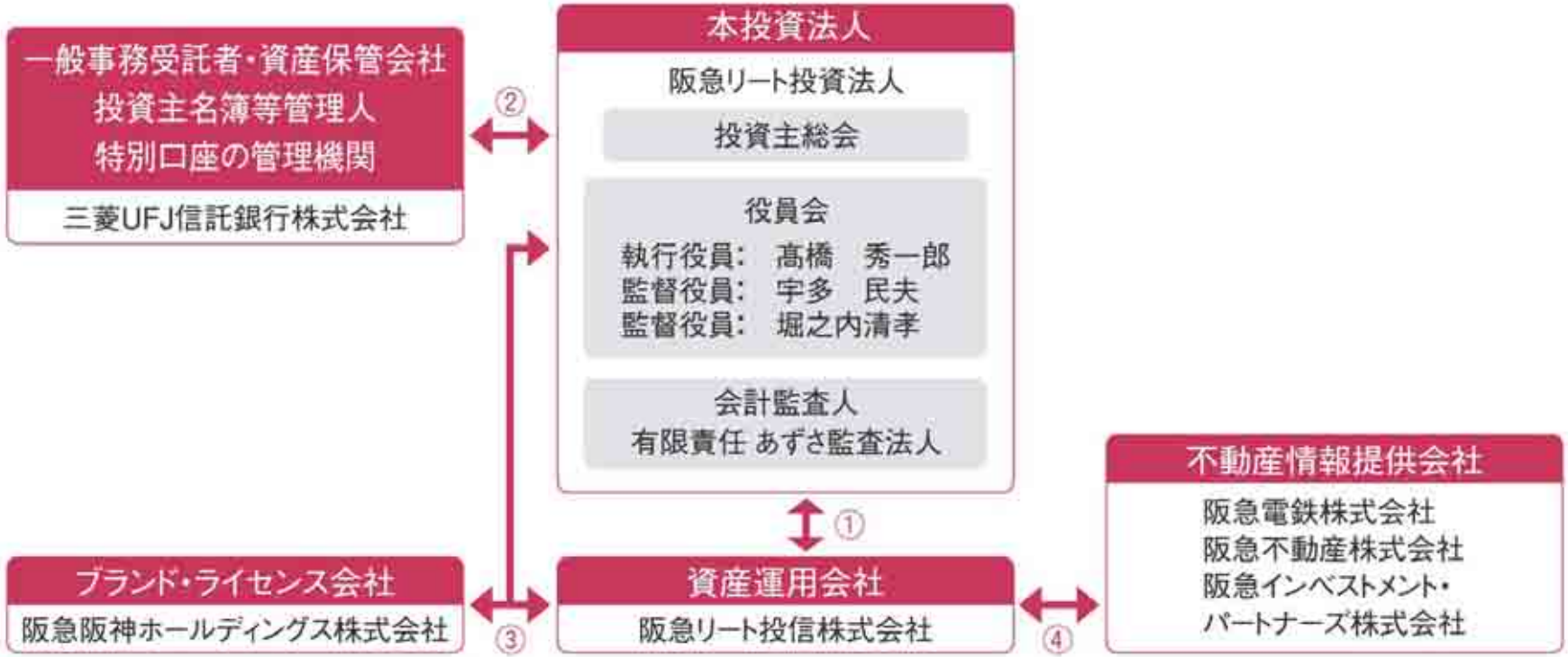
- コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- 利害関係者との利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

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

8-18. 本投資法人のストラクチャー

（平成23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

（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