6. 第１８期決算概要

6-1. 決算ハイライト

(単位:百万円)

項　目	第18期予想(A) (平成25年1月22日発表分)	第18期実績(B) 自平成25年　12月 1日 至平成26年　5月31日	増　減 (B)-(A)
運用日数(日)	182	182	—
営業収益	4,445	4,460	15 ①
営業利益	1,708	1,750	41 ②
経常利益	1,295	1,312	16 ③
当期純利益	1,293	1,311	17
期末時点 発行済投資口数(口)	105,200	105,200	—
1口当たり分配金(円)	12,300	12,462	162
1口当たりFFO(円)	21,315	21,467	152

(利益増減の主な要因)

① 北野阪急ビル　＋5百万円
　スフィアタワー天王洲　＋4百万円

② 修繕費の減少　＋10百万円
　広告宣伝費の減少　＋4百万円

③ 投資口交付費　△36百万円

6-2. 第19期分配金の予想

Hankyu REIT

第19期予想	1口当たり予想分配金	12,400円

【第18期からの主な増減要因】

・取得物件の賃貸事業利益等寄与	＋221	（丸太町＋91、コトクロス＋64、下山手＋36、西小路＋29）
・修繕費の減少	＋61	（上六Ｆビル＋27、難波阪神ビル＋20ほか）
・第16期、第17期取得物件の公租公課費用化	△109	（西宮Ｇ△40、阪急電鉄本社ビル△32、北花田△28ほか）

（単位：百万円）

項　目	第18期 実績① 自　平成25年　12月　1日 至　平成26年　5 月 31日	第19期 予想② 自　平成26年　6月　1日 至　平成26年　11月 30日	増　減 ②－①	第17期 実績③ 自　平成25年　6月　1日 至　平成25年　11月 30日	増　減 ②－③
運用日数（日）	182	183	1	183	—
営業収益	4,460	4,764	303	4,545	218
営業利益	1,750	1,905	155	1,812	92
経常利益	1,312	1,483	170	1,367	115
当期純利益	1,311	1,481	170	1,366	115
期末時点 発行済投資口数（口）	105,200	119,500	14,300	105,200	14,300
1口当たり分配金（円）	12,462	12,400	△ 62	12,985	△ 585
1口当たりＦＦＯ（円）	21,467	20,541	△ 926	21,959	△ 1,417

【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
- 発行済投資口数は現時点の119,500口から期末まで投資口の追加発行がない

6-3. 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17期 (運用日数183日) 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		第18期 (運用日数182日) 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日		増減
	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	
1. 営業収益	4,545	100.0	4,460	100.0	△ 84 ①
賃貸事業収入	4,536		4,460		
匿名組合分配金	9		—		
2. 営業費用	2,732	60.1	2,710	60.8	△ 21 ②
賃貸事業費用	2,353		2,305		
資産運用報酬	285		299		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	16		17		
一般事務委託報酬	30		33		
会計監査人報酬	7		7		
その他営業費用	36		45		
営業利益	1,812	39.9	1,750	39.2	△ 62
3. 営業外収益	2	0.0	1	0.0	△0
受取利息	0		0		
その他営業外収益	1		1		
4. 営業外費用	447	9.8	439	9.8	△ 8
支払利息	344		318		
融資関連費用	39		38		
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	16		36		
その他	5		4		
経常利益	1,367	30.1	1,312	29.4	△ 55
税引前当期純利益	1,367		1,312		
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	1,366	30.1	1,311	29.4	△ 55
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	1,366		1,311		

賃貸事業収入・費用
内訳:P46～P47ご参照

金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科 目	第17期	第18期	増減
	金 額	金 額	金 額
当期未処分利益	1,366,086	1,311,082	△ 55,004
分配金の額	1,366,022	1,311,002	△ 55,019
(1口当たり分配金(円))	(12,985)	(12,462)	(△523)
次期繰越利益	64	79	14

(主な増減要因)

① 営業収益の減少

スフィアタワー天王洲の営業収益減少	△96百万円
難波阪神ビルの営業収益減少	△37百万円
北野阪急ビルの営業収益減少	△34百万円
第17期取得物件通期寄与による営業収益増加	＋105百万円

② 営業費用の減少

修繕費の減少	△60百万円
第16期、第17期取得物件の公租公課費用化	＋51百万円

6-4. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科 目	第17期（平成25年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	第18期（平成26年5月31日現在） 金 額	構成比(%)	増減 金額
資産の部					
Ⅰ 流動資産合計	8,927	6.8	8,884	6.8	△42
現金及び預金	2,078		1,856		
信託現金及び信託預金	6,648		6,731		
営業未収入金	4		4		
預け金	95		116		
前払費用	87		174		
その他	12		0		
Ⅱ 固定資産合計	122,712	93.2	122,183	93.2	△529
1. 有形固定資産					
建物	2,247		2,182		
構築物	267		254		
工具器具備品	0		0		
土地	9,482		9,485		
信託建物	31,148		30,556		
信託構築物	639		620		
信託機械装置	222		211		
信託工具器具備品	66		76		
信託土地	77,467		77,467		
信託建設仮勘定	0		26		
有形固定資産合計	121,542	92.3	120,882	92.2	△660
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	89		86		
無形固定資産合計	1,047	0.8	1,043	0.8	△3
3. 投資その他の資産					
長期前払費用	112		246		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	122	0.1	256	0.2	134
Ⅲ 繰延資産合計	18	0.0	15	0.0	△3
投資法人債発行費	18		15		
資産合計	131,658	100.0	131,083	100.0	△574

科 目	第17期（平成25年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	第18期（平成26年5月31日現在） 金 額	構成比(%)	増減 金額
負債の部					
Ⅰ 流動負債合計	24,416	18.5	25,118	19.2	702
営業未払金	624		369		
短期借入金	1,000		—		
1年内返済予定長期借入金	21,500		23,700		
未払配当金	10		12		
未払費用	178		157		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	55		55		
前受金	629		615		
預り金	0		4		
1年内返済予定預り敷金保証金	415		202		
Ⅱ 固定負債合計	41,560	31.6	40,338	30.8	△1,221
投資法人債	6,000		6,000		
長期借入金	28,400		27,200		
預り敷金保証金	1,478		1,430		
信託預り敷金保証金	5,682		5,707		
負債合計	65,976	50.1	65,456	49.9	△519
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	64,316	48.9	64,316	49.1	
Ⅱ 剰余金合計	1,366	1.0	1,311	1.0	
当期未処分利益	1,366		1,311		
純資産合計	65,682	49.9	65,627	50.1	△55
負債・純資産合計	131,658	100.0	131,083	100.0	△574

有利子負債
56,900百万円

預り敷金保証金
合計
7,340百万円
⇩
2,254百万円を
物件保有資金と
して活用

6-5. 物件別事業収支 ①

（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）	リッチモンドホテル浜松（注1）
第18期稼働日数（日）	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	303	537	387	284		68	121	257	
賃貸収入	244	374	267	283		68	116	257	
水道光熱費収入	15	111	50	—		—	—	—	
その他収入	42	50	70	0		0	4	0	
賃貸事業費用　合計	204	392	231	135		6	54	106	
委託管理料	45	112	74	9		0	1	1	
水道光熱費	24	143	54	0		—	—	—	
支払賃借料	2	0	1	22		—	—	0	
広告宣伝費	39	1	5	—		—	—	—	
修繕費	9	8	1	0		—	0	—	
損害保険料	0	2	1	1		—	0	0	
公租公課	22	50	26	26		6	14	102	
その他費用	8	1	5	0		—	0	1	
減価償却費	51	72	62	75		—	36	0	
賃貸事業利益	98	144	155	149		61	67	150	
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	150	216	218	224	60	61	103	150	65
資本的支出	7	62	10	—	—	—	—	—	—

（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

6-5. 物件別事業収支 ②

Hankyu REIT

(単位:百万円)

科 目	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)	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	北青山3丁目ビル(注1)	19物件合計
第18期稼働日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	—
賃貸事業収入 合計	618			407	359	137	120	254	108		4,460
賃貸収入	617			382	359	118	87	254	91		4,017
水道光熱費収入	—			23	—	10	12	—	7		232
その他収入	0			2	—	7	20	—	10		210
賃貸事業費用 合計	171			209	125	116	164	154	142		2,305
委託管理料	0			19	1	22	24	1	22		344
水道光熱費	—			28	—	11	44	—	15		324
支払賃借料	6			0	—	—	—	15	—		50
広告宣伝費	—			—	—	—	—	—	—		45
修繕費	1			15	—	31	8	1	25		103
損害保険料	3			0	1	0	0	3	0		17
公租公課	19			21	16	12	28	49	18		442
その他費用	0			2	0	1	1	1	6		31
減価償却費	139			122	105	36	56	81	53		947
賃貸事業利益	447			197	233	21	△ 43	99	△ 33		2,155
NOI (賃貸事業利益＋減価償却費)	587	239	56	320	339	57	12	181	19	35	3,103
資本的支出	66	—	—	0	—	6	72	3	24	—	254

(主な資本的支出)

北野阪急ビル		**スフィアタワー天王洲**	
空調機改修工事	28百万円	中央監視設備更新工事	61百万円
阪急西宮ガーデンズ		**難波阪神ビル**	
区画変更工事	27百万円	非常放送設備更新工事	15百万円

6-6. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第17期	第18期	備　考
運用日数	183日	182日	第17期：平成25年　6月1日～平成25年11月30日 第18期：平成25年12月1日～平成26年　5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	1.1%	1.0%	経常利益/｛(期首総資産額＋期末総資産額)/2｝
（年換算）	2.2%	2.0%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	2.2%	2.0%	当期純利益/｛(期首純資産額＋期末純資産額)/2｝
（年換算）	4.5%	4.0%	運用日数により算出
期末純資産比率	49.9%	50.1%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	48.6% (47.2%)	47.3% (46.9%)	(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	43.2%	43.4%	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）	7.0倍	7.3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）	3,126百万円	3,103百万円	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）	2,310百万円	2,258百万円	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

第１８期末の投資口価格と純資産額	
投資口価格（終値）	５５０,０００円
１口当たり純資産額	６２３,８３１円
含み損益反映後１口当たり純資産額	６１４,３９２円

7. APPENDIX

7-1. ポートフォリオ一覧 （第18期末時点）

Hankyu REIT

平成26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)(注5)	CAPレート(注6)
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	15.6	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (97.4%)	1 (131)	4.6%	平成17年2月1日	6,468	5.1%	7,770	4.2%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	29.0	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (98.7%)	2 (24)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.1%	6,600	5.2%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	10.7	13,027.28	100.0%	28	4.5%	平成17年2月1日	6,930	5.4%	7,610	5.1%
	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	11.2	31,451.81	100.0%	1	6.1%	平成17年11月15日	8,600	6.7%	7,609	5.6%
	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	1.0%	1,530	5.9%
	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	1.7%	1,860	6.3%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成20年9月	5.7	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.3%	4,010	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	5.7%	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	11.7	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.6%	1,988	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	5.7	65,372.41	100.0%	1	9.2%	平成25年4月16日	18,300	14.3%	21,728	4.9%
	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	6.3%	8,650	4.9%
	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	1.5%	2,130	5.0%
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	6.8	9,286.58	100.0%	6	4.6%	平成20年2月29日	19,025	14.9%	12,900	4.6%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年9月	21.7	27,369.37	100.0%	1	3.7%	平成25年4月10日	10,200	8.0%	10,700	4.7%
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	20.7	4,611.82	97.2%	12	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.3%	2,590	5.8%
	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7)	21.2	8,807.71	39.4%	21	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.4%	6,732	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	15.3	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.0%	5,220	5.5%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	22.2	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (92.8%)	1 (18)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.4%	2,730	5.3%
	M5	北青山3丁目ビル	東京都港区	平成25年9月	0.7	619.76	100.0%	2	7.4%	平成25年11月12日	1,680	1.3%	1,700	4.1%
ポートフォリオ合計(18期末合計)					13.4	477,703.07 (461,105.71)	98.9% (98.6%)	85 (254)	3.5%	—	127,834	100.0%	120,907	5.0%

7-1. ポートフォリオ一覧 （新規取得物件を含む）

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)(注5)	CAPレート(注6)
商業用施設	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	—	3,230	4.8%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	平成19年10月	6.7	4,400.13	100.0%	1	2.6%	平成26年6月4日	2,770	—	2,960	5.0%
	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	—	1,430	5.0%
	R17(K)	(仮称)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	—	4,220	4.9%
ポートフォリオ合計(新規取得物件含む)					13.2	497,459.98 (480,862.62)	98.9% (98.7%)	89 (258)	3.5%	—	139,307	—	132,747	5.0%

(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) 新規取得物件のデイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)、コトクロス阪急河原町、ライフ下山手店(敷地)及び(仮称)万代五条西小路店(敷地)は平成26年4月1日を価格時点とした鑑定評価額を記載

(注6) 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)、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7) 事務所・店舗部分の竣工年月を記載

7-2. 保有物件（第18期末時点）①

都市型商業施設

HEPファイブ

北青山３丁目ビル

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

イオンモール堺北花田（敷地）

地域密着型商業施設

ららぽーと甲子園（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）

万代豊中豊南店（敷地）

ニトリ茨木北店（敷地）

7-2. 保有物件（第18期末時点）③

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

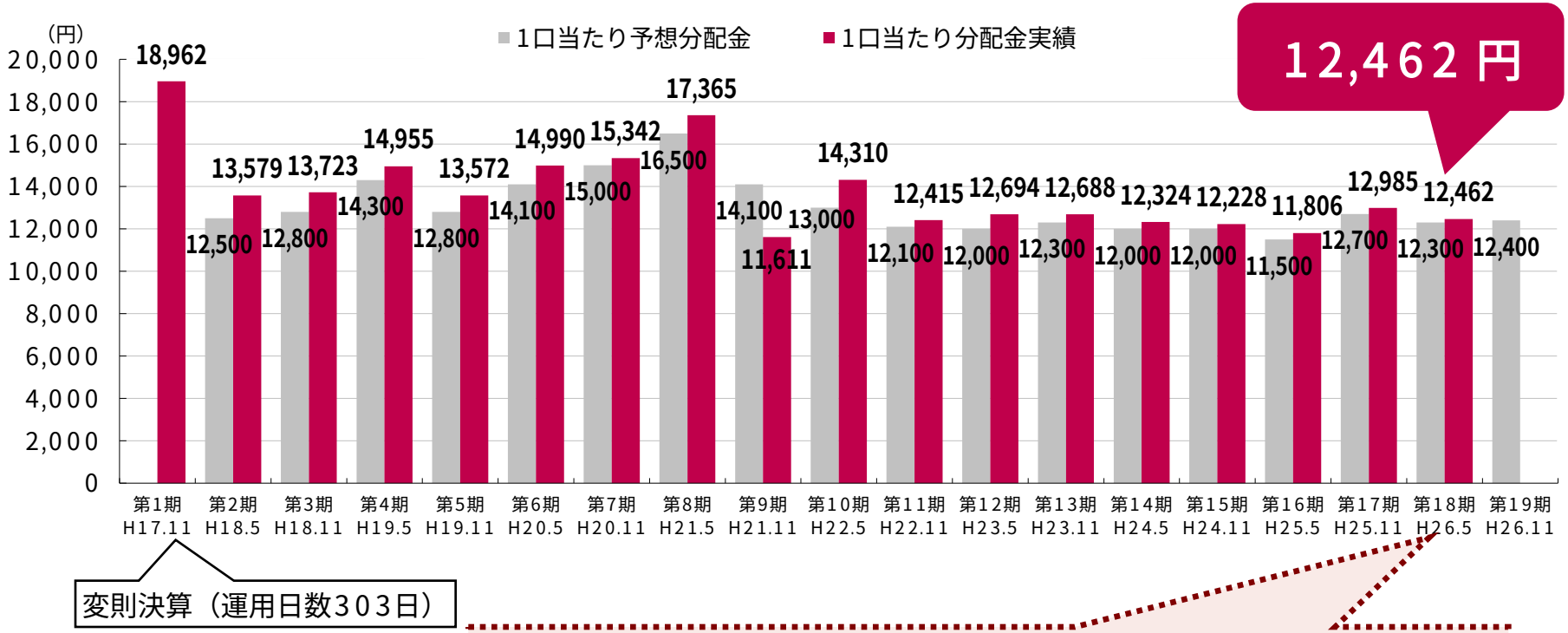
汐留イーストサイドビル

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18期予想比：＋162円/口、当期純利益 ＋17百万円）

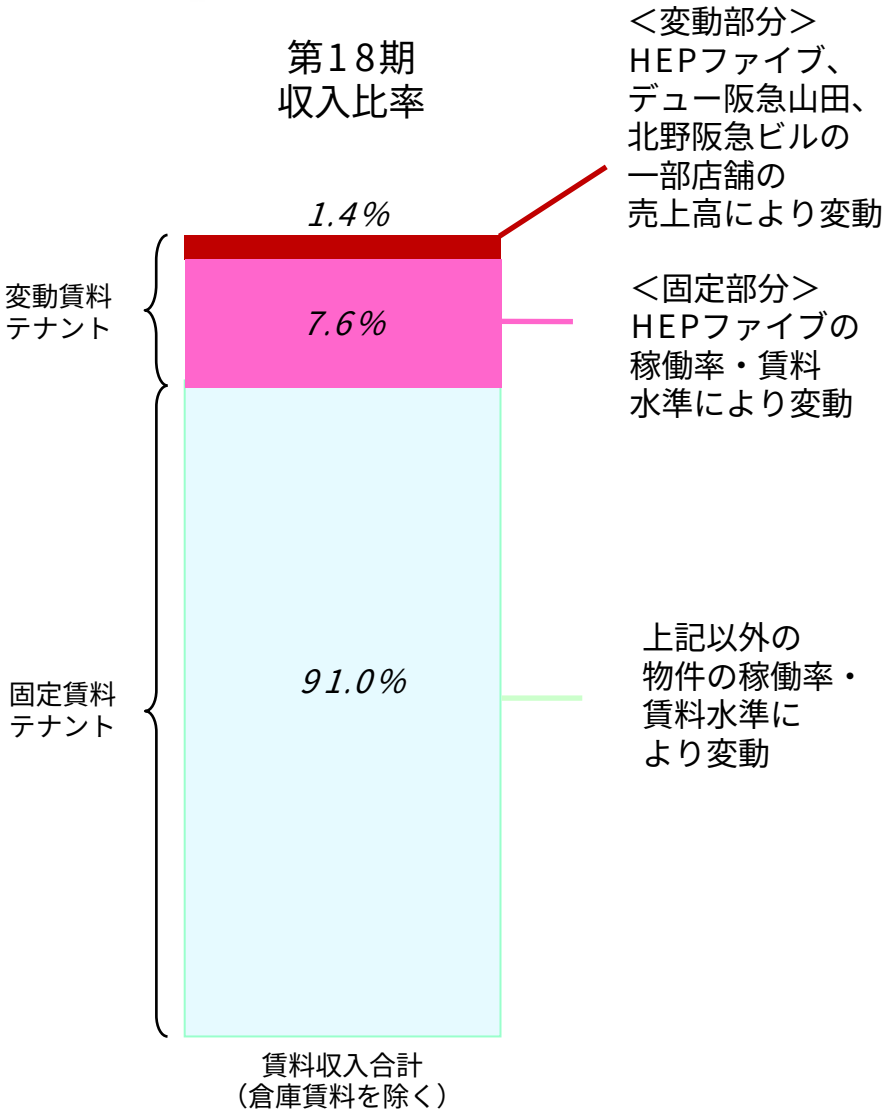
営業利益の増加　＋41百万円

営業外費用の増加　△26百万円
（投資口交付費36百万円 ほか）

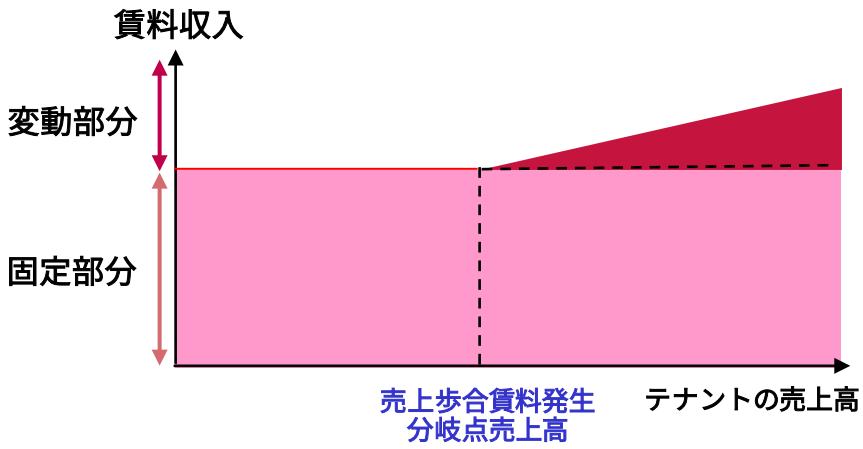
巡航ベースで12,000円以上の水準を目標とし、更なる積み上げを目指す

7-4. 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



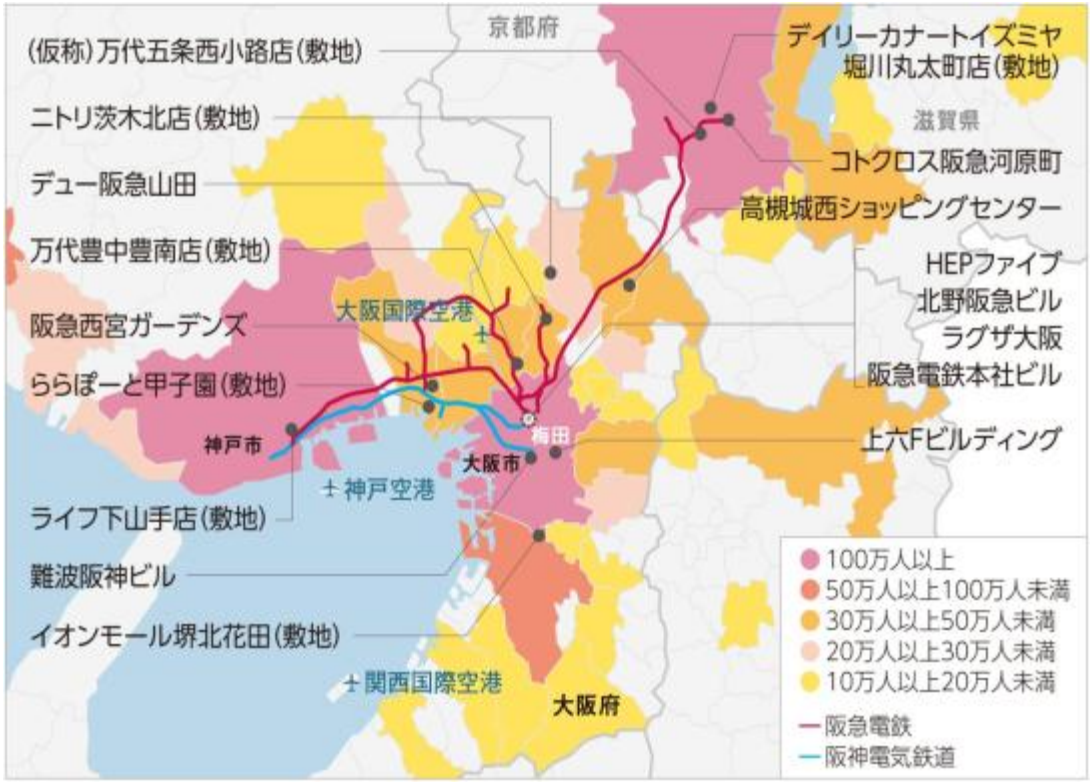
一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



7-5. 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２５年3月末日現在の人口＞



関西圏の人口は約２,０５７万人

大阪府　約８６７万人
大阪市はじめ上位７自治体（３０万人以上）で全体の６２％

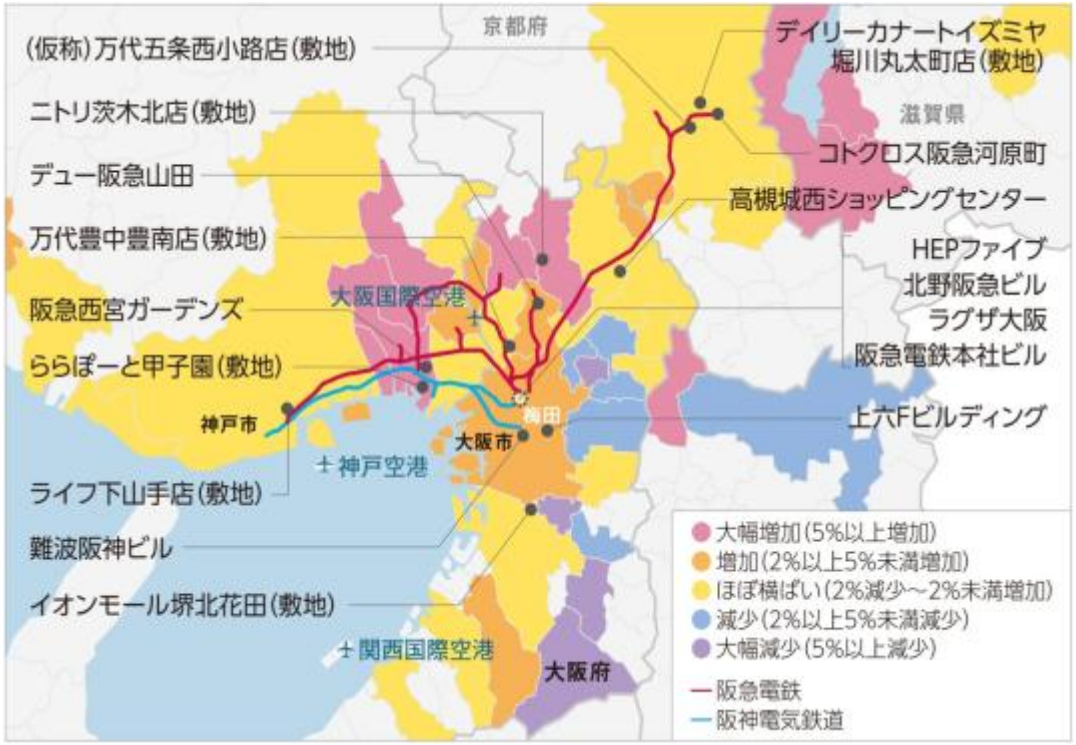
兵庫県　約５５６万人
神戸市はじめ上位７自治体（２０万人以上）で全体の６８％

出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人要覧」（平成２５年）

7-5. 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＞



関西の人口は微減 （▲0.3%、直近１０年間）だが、大阪市（＋2.3%）など中心都市の人口は増加している

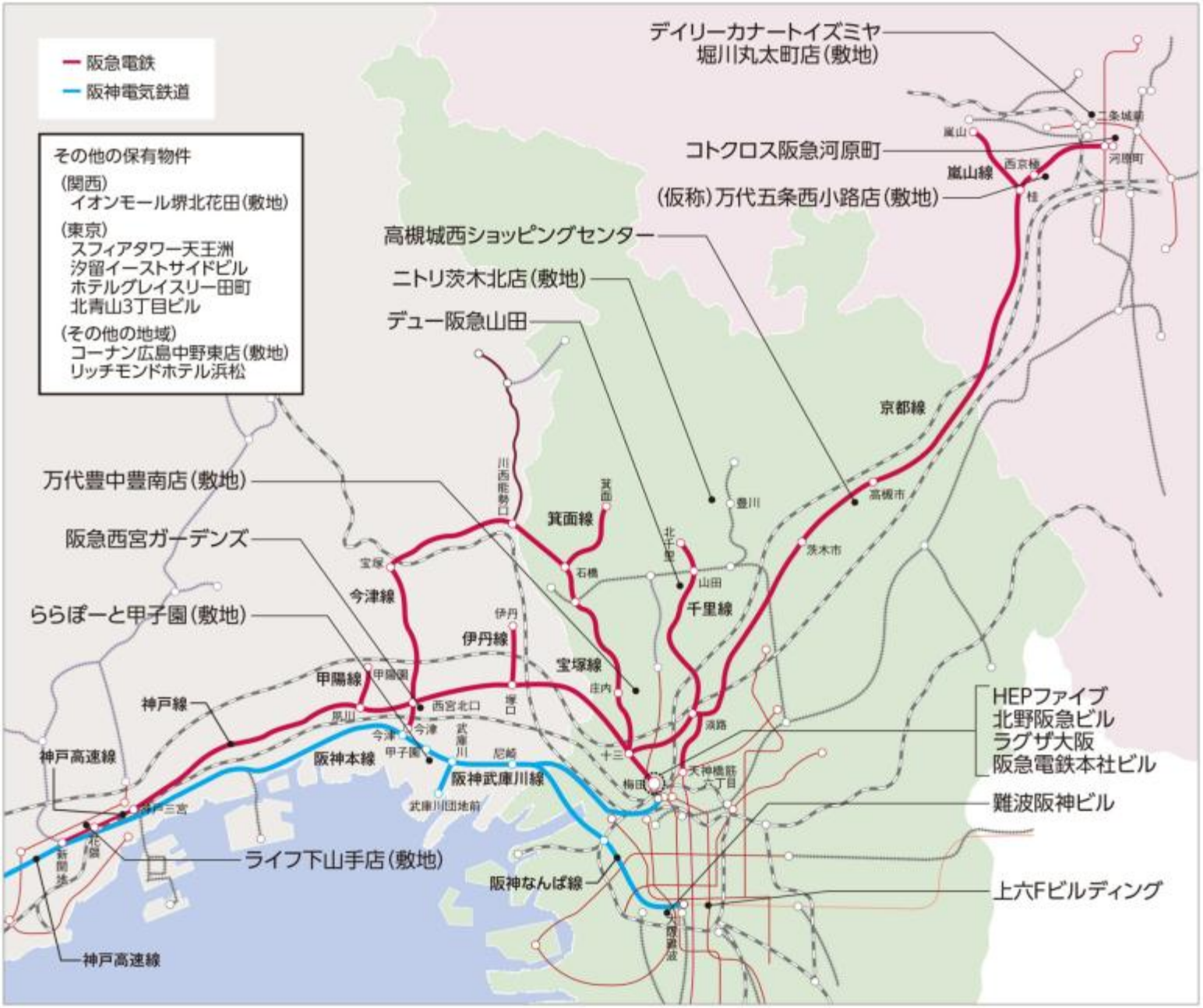
阪急阪神沿線周辺エリアは増加（＋4.0%）

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

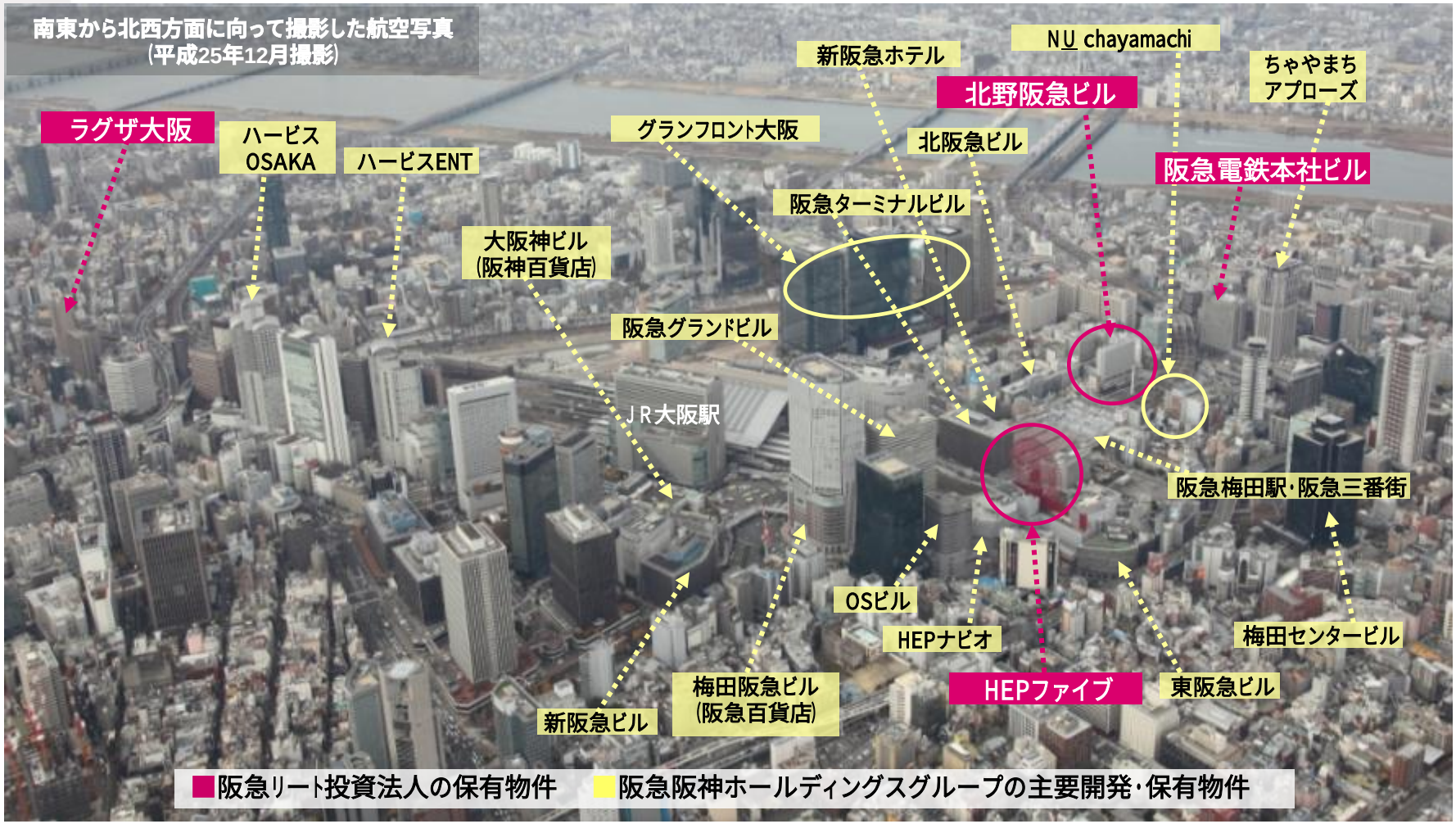
出典：財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（平成15年、平成25年）

7-6. 阪急阪神沿線と保有物件



7-7. 阪急リートの主要エリア「梅田」

Hankyu REIT



大阪・梅田エリアの現況

グランフロント大阪のオフィス棟では、徐々に大型成約が見られ、梅田エリア全体の空室率の低下ペースも増してきている。淀屋橋や阿倍野の新築ビルも高稼働率となっており、大阪全体での街の新陳代謝が活性化してきている。商業においては、当投資法人の保有するＨＥＰファイブにおいてもグランフロント大阪開業による回遊性の向上により、客単価の減少はあるものの、来館者は昨対９９.６％と下げ止まりの傾向を見せている。

7-8.「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

7-9. 「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

7-10. 「コトクロス阪急河原町」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.「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）」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. 「(仮称)万代五条西小路店(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

7-13. 京都市内で取得した3物件の立地について

Hankyu REIT

南から北方向に向って撮影した航空写真

7-14. 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かか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、第19期中に取得した物件については、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（注）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いる。
また、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。
（注）（仮称）万代五条西小路店（敷地）については、２年目の運営収益及び運営費用である建物竣工日（竣工予定：平成26年冬）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。

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

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。

なお、PO実施後のＬＴＶ、有利子負債比率、平均借入コスト、平均調達コストは、以下の前提により算定している。
・敷金及び保証金については、第18期の値に新規取得資産の敷金及び保証金を加算している。
・見合い現預金については、第18期の値から変動が無いものとしている。
・資産総額については、第18期の値に、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及び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る。

7-15. ポートフォリオPML／地震対策

平成26年5月31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）	4.6%
	R2(K)	北野阪急ビル	10.1%
	R3(K)	デュー阪急山田	4.5%
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	6.1%
	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	10.2%
	R9 (K)	ららぽーと甲子園（敷地）	6.0%
	R10	リッチモンドホテル浜松	13.9%
	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）	—
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	3.4%
	M4(K)	難波阪神ビル	4.5%
	M5	北青山３丁目ビル	7.4%
ポートフォリオ合計(18期末合計)			3.5%
商業用施設	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)	（仮称）万代五条西小路店（敷地）	—
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。

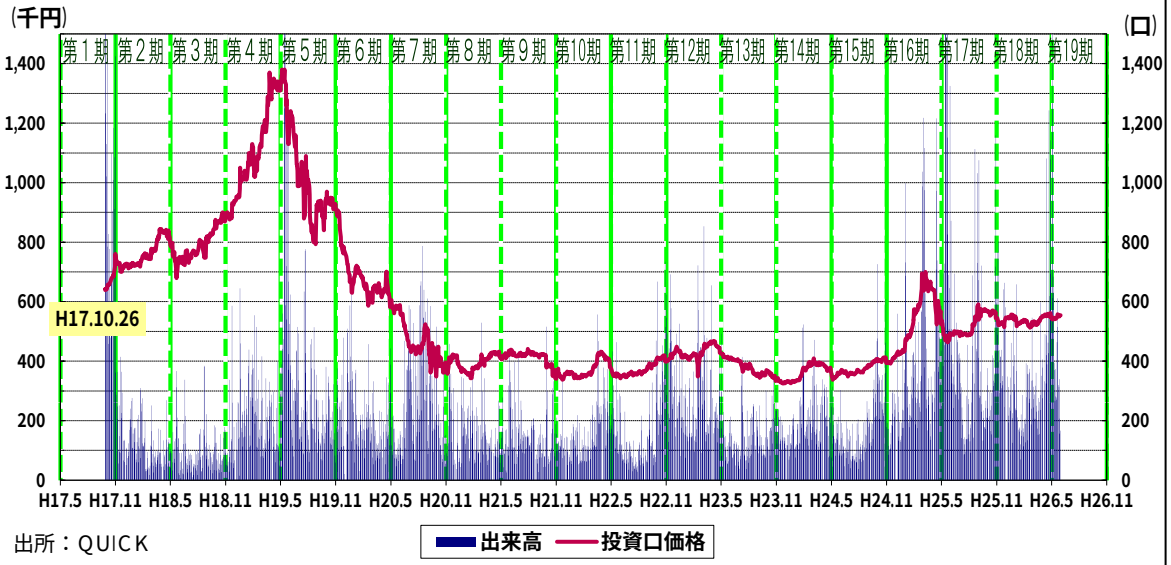
●地震保険付保の考え方について

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。」

7-16. 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26年6月30日）

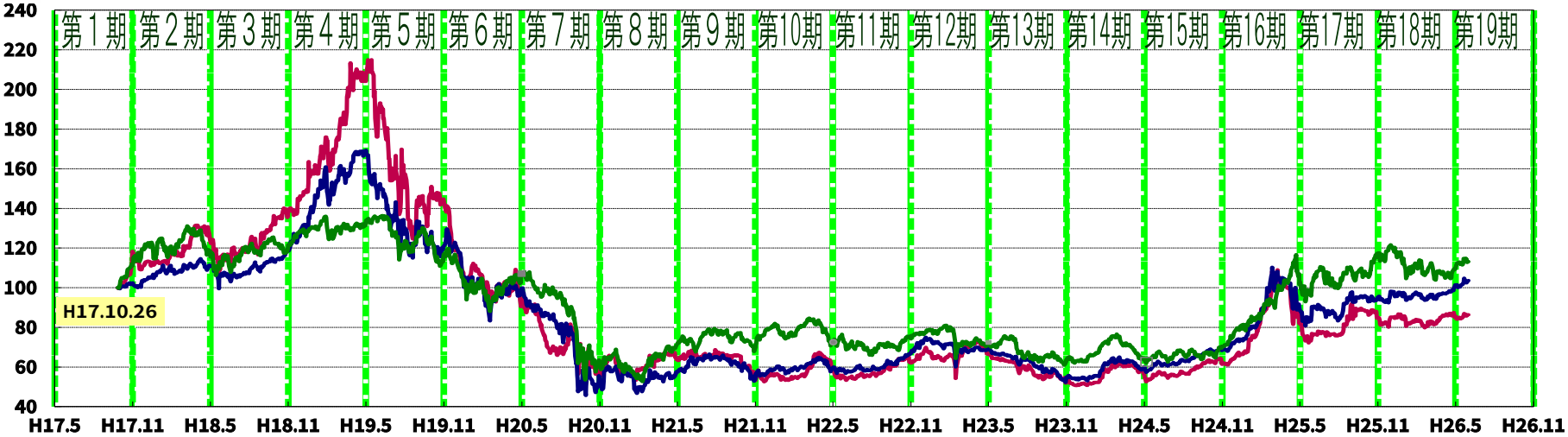
最高値（終値）	1,380,000円（平成19年6月）
最低値（終値）	325,000円（平成23年12月）

第18期中（平成25年12月1日～平成26年5月31日）

最高値（終値）	562,000円（平成26年5月27日）
最低値（終値）	512,000円（平成26年3月20日）

平成26年6月30日の投資口価格（終値）
554,000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

7-17. 投資主属性分析 （第18期末時点）

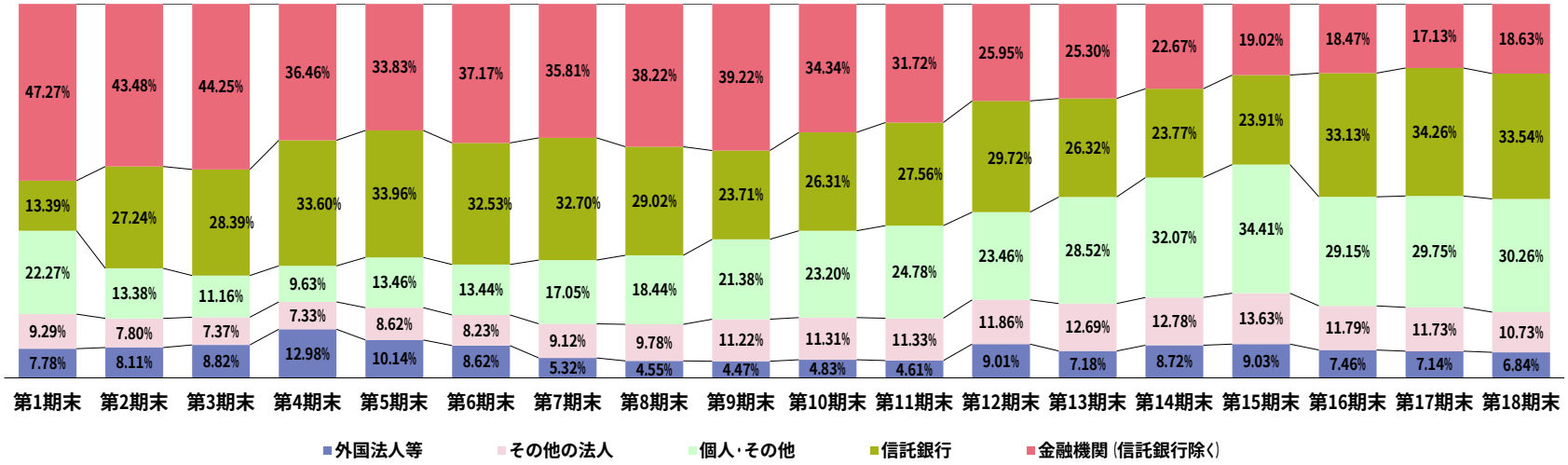
投資口分布状況

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）	74	0.70%	19,597	18.63%
信託銀行	10	0.09%	35,285	33.54%
個人・その他	10,223	96.21%	31,829	30.26%
その他の法人	216	2.03%	11,289	10.73%
外国法人等	103	0.97%	7,200	6.84%
合計	10,626	100%	105,200	100%

投資主上位10社

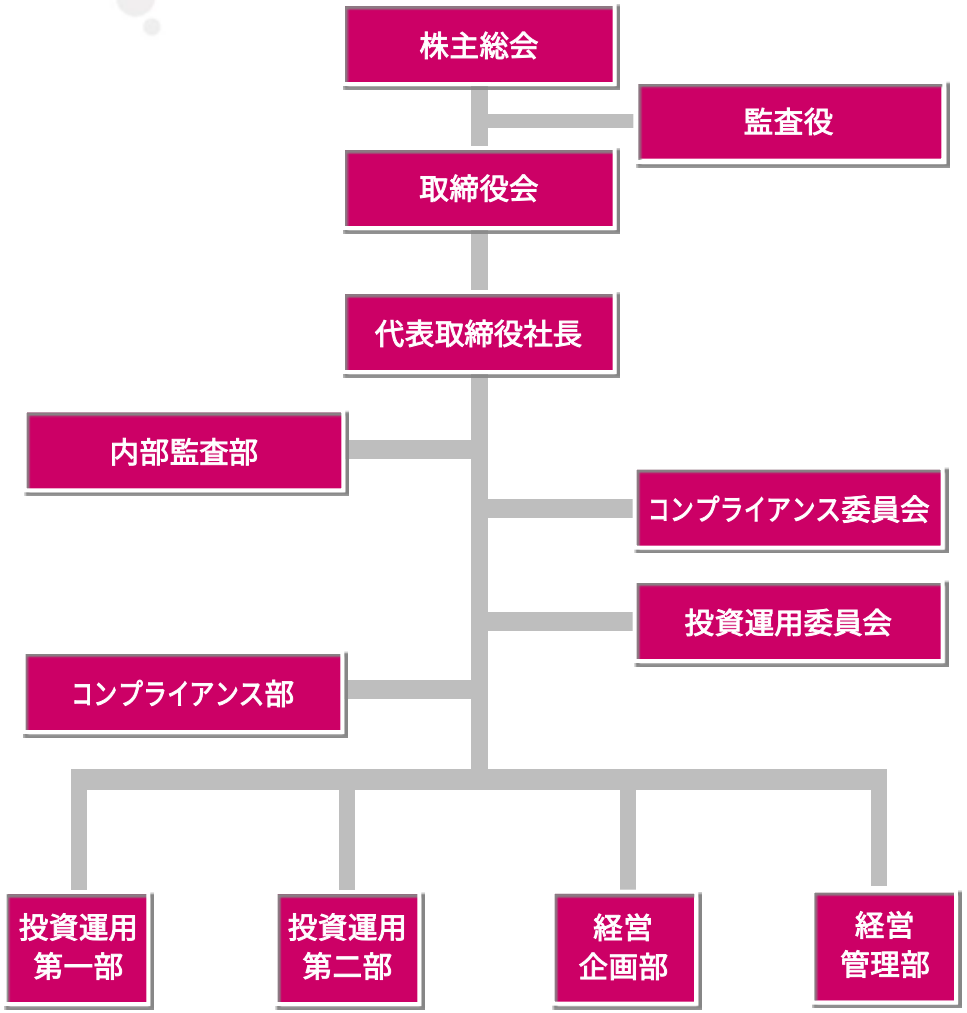
投資主名	保有投資口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,504	20.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,381	6.07%
株式会社池田泉州銀行	4,624	4.40%
阪急電鉄株式会社	4,200	3.99%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,588	3.41%
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,940	2.79%
富士火災海上保険株式会社	1,893	1.80%
日本図書普及株式会社	1,241	1.18%
株式会社京都銀行	1,038	0.99%
株式会社もみじ銀行	959	0.91%
合　計	48,368	45.98%
発行済み投資口数	105,200	100%

所有者別 投資口数比率



7-18. 資産運用会社の組織体制

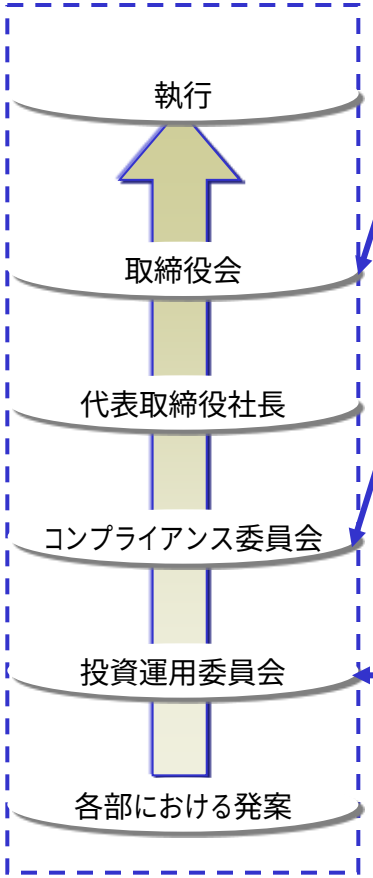
（平成26年5月31日現在）



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	23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
	取締役	夏秋　英雄
	取締役（非常勤）	小森　豊之
	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） 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	

7-19. 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

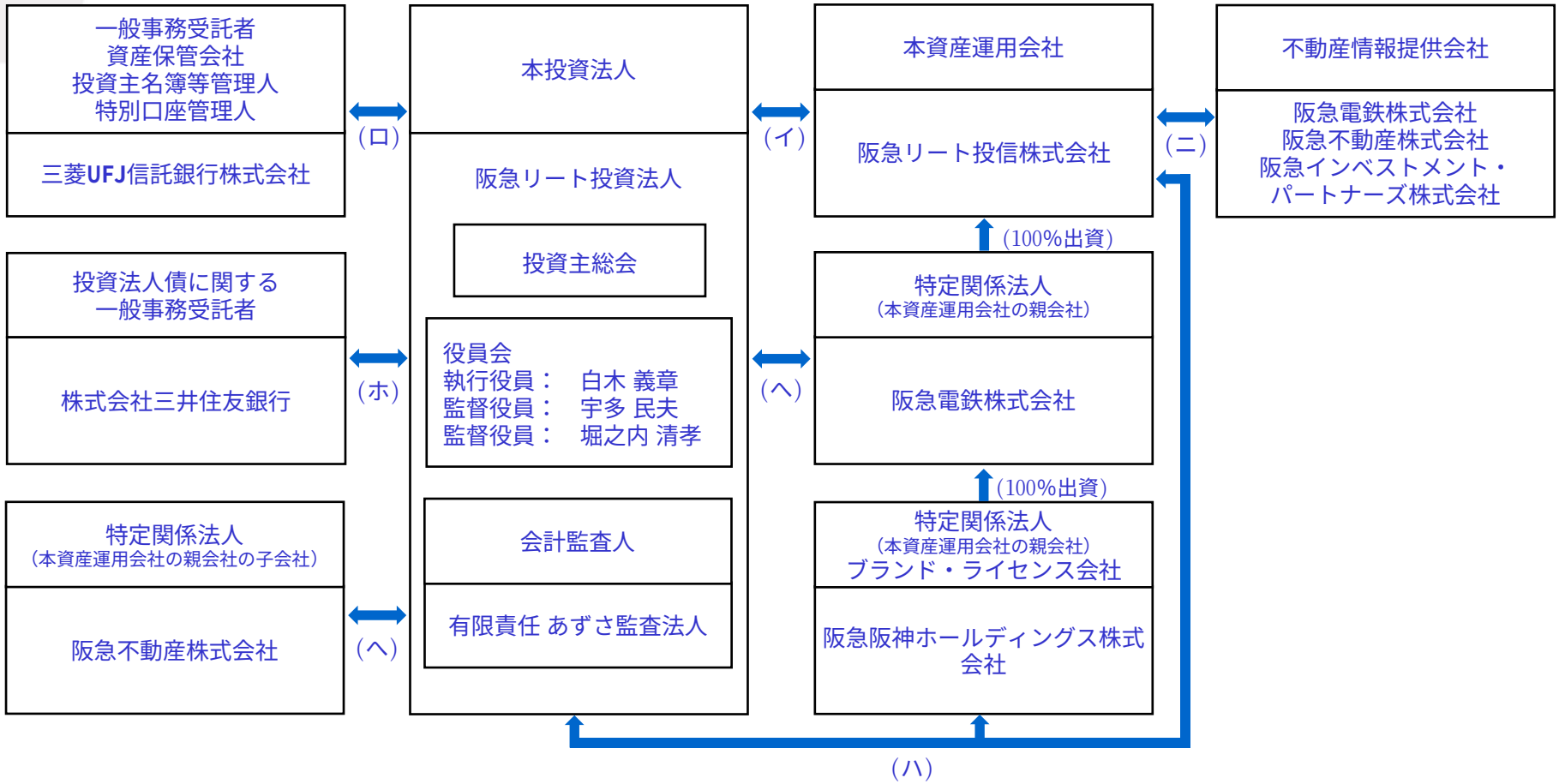
- コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- 利害関係者との利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

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

7-20. 本投資法人のストラクチャー

（平成26年5月31日現在）



(イ) 資産運用委託契約
(ロ) 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
(ハ) 商標使用許諾契約
(ニ) 情報共有に係る協定書
(ホ) 財務代理契約
(ヘ) 資産の一部の譲渡契約及び賃貸借契約

(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