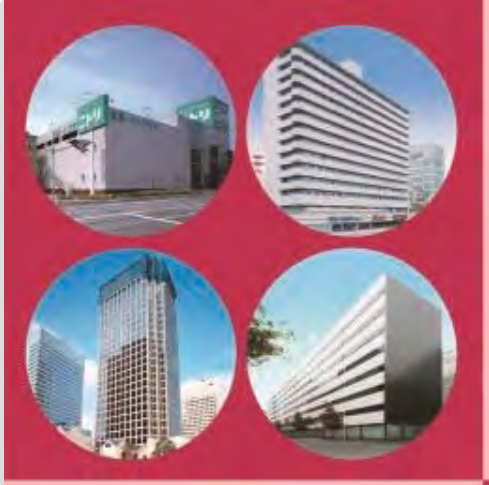
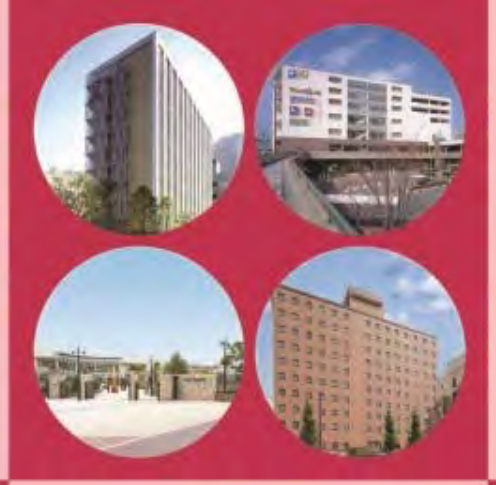
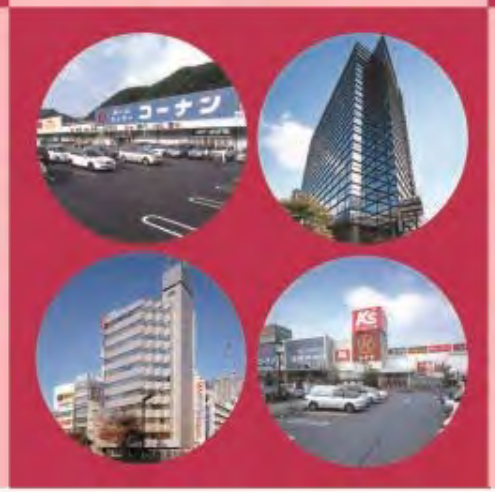






Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第14期 決算説明会用資料 自 平成23年12月1日 至 平成24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. 外部成長・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
3. 第14期末ポートフォリオ・・・・・・・・・・19
4. 決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
5. APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・ 37

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14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

- 北野阪急ビル　稼働率100%を達成
- HEPファイブ　テナント入替やブランド変更を積極的に推進し、稼働率100%を維持

ポートフォリオ合計稼働率
第14期末98.5%
（エンドテナントベース）

財務戦略

資金調達の安定性・効率性の向上
を考慮した借換の実施

第14期実績数値

1口当たり分配金　*12,324*円（当初予想比 ＋*2.7*%）

ポートフォリオNOI利回り（※）　*4.7*%

（※）（賃貸事業利益＋減価償却費）×2÷取得価格合計

投資口価格 第14期末(終値)		358,500円
	1口当たり純資産額	*660,390*円
含み損益反映後	1口当たり純資産額	*563,920*円

第15期予想

1口当たり予想分配金　12,000円

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（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

- スポンサーグループの開発力とネットワークを活用し、規模の成長を実現
- １口当たり分配金を維持・向上させ、段階的にLTVを低減

匿名組合出資持分の追加取得

（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
資産名称：　ベイリーフ・ファンディング合同会社　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（敷地）
取得金額：　738百万円（匿名組合出資持分全体の20.0%）
取得時期：　平成24年6月1日
取得先：　阪急電鉄株式会社
取得資金：　自己資金

イオンモール堺北花田外観

（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㎡

・スポンサーグループとのリレーションの更なる強化

・匿名組合出資による利益配当金が分配金に寄与

1-3.匿名組合出資持分追加取得　イオンモール堺北花田（敷地）②

Hankyu REIT

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14期の実績≫

- *北野阪急ビル：ディスコオープンによるシャワー効果が館の活性化・売上向上に寄与*
  積極的なリーシングにより、期末稼働率１００％を達成
- *HEPファイブ：周辺商業施設の新規オープンに伴う売上げ減少傾向も底打ち感*
  テナント入替やブランド変更も順調に進捗し、稼働率は１００％を維持
- *NU chayamachi：NU chayamachi プラスを含む、周辺エリア一帯の活性化を*
  図るべく、様々なイベントを開催
- *難波阪神ビル：グループ企業の誘致等により、稼働率の向上を実現*

1-5. オペレーショナル・マネジメントの取り組み① Hankyu REIT

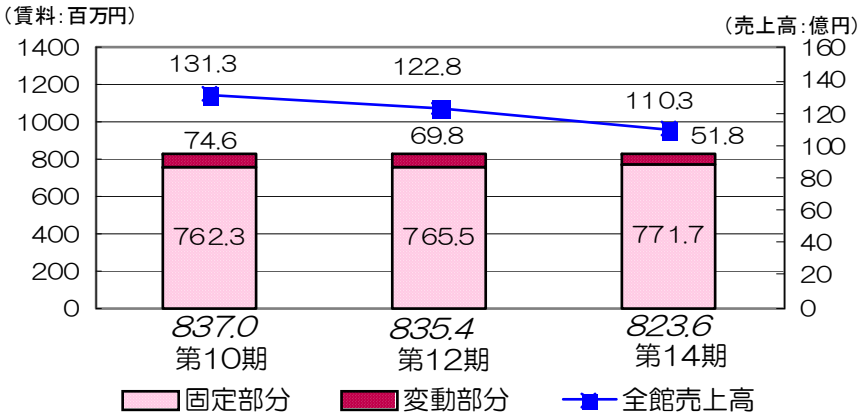
＜HEP ファイブ＞

**テナント入替やブランド変更など
施設全体の魅力度アップに注力**

- 売上好調テナントの増床や関西初出店テナントの誘致に注力、施設全体の魅力度アップ
- 若者に支持の高いカジュアルブランドテナントを誘致（ジュエティ（関西初出店）、リエンダ、パークバイワンウェイ、レトロガール　スローアンドイージー、スピンズ等）
- 稼働率100%を維持

11月下旬には建替え工事中の梅田阪急百貨店がグランドオープン予定
JR大阪駅からの動線・回遊性も改善され、来場者と売上アップに期待

全館売上高と賃料の推移



※賃料は持分（45%）相当額、売上高は100%相当額

＜北野阪急ビル＞

**人気大型ディスコ店の開業が
全館の活性化、売上増加に貢献**

- 大型ディスコ、ビリヤード＆ダーツ、各種飲食店など、梅田を代表するレジャー施設として、存在感を益々発揮。
- 期末稼働率100%を達成、全館売上も増加の傾向

北野阪急ビル　ディスコ内併設のバー＆ラウンジ

＜NU chayamachi＞

「スノーマンフェスティバル」「CHAYAMACHI ART PICNIC」「茶屋町バル」など、多彩なイベントを開催し、エリア活性化を推進

ブラスバンドなどのパフォーマンス盛りだくさんの「梅田スノーマンフェスティバル」、人気アーティストが手がけるオリジナルアート展「CHAYAMACHI ART PICNIC」、食べ歩き・飲み歩きを楽しむ「茶屋町バル」といった、周辺エリアとの共同イベントを随時開催

NU chayamachi東側

＜汐留イーストサイドビル＞

入居中テナントの館内増床、スポンサーグループ企業の誘致等により、収益を底支え

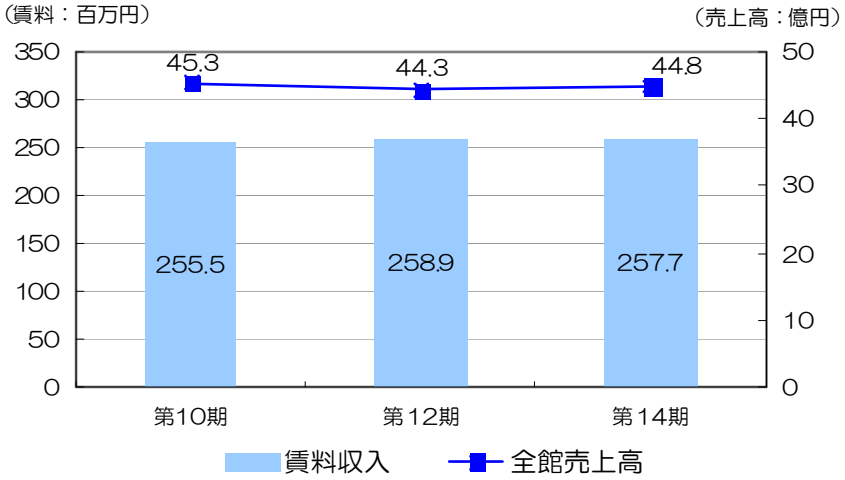
＜リッチモンドホテル浜松＞

一部客室を会議室に改築、他施設との差別化により様々な利用客のニーズを吸収

＜デュー阪急山田＞

稼働率は100%で安定的、「アニバーサリーフェア」等の集客イベントを随時開催し、来場者数の増加、顧客ロイヤルティの向上に取り組む

全館売上高と賃料の推移（デュー阪急山田）



※変動賃料部分を含む（区分掲記非開示）

1-6.「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１１月下旬グランドオープン
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）

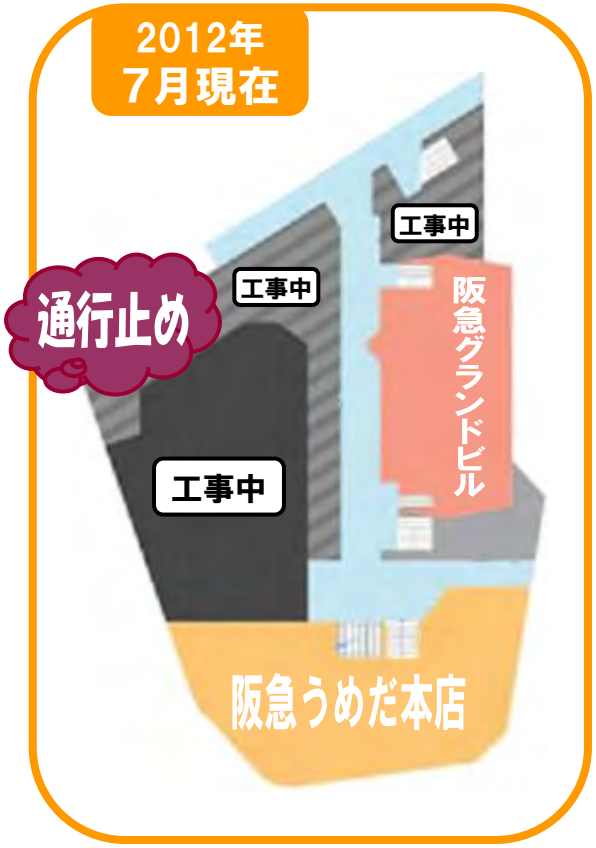
⑤大阪駅前地区共同開発
日本郵政㈱、西日本旅客鉄道㈱　（オフィス、劇場、商業等）

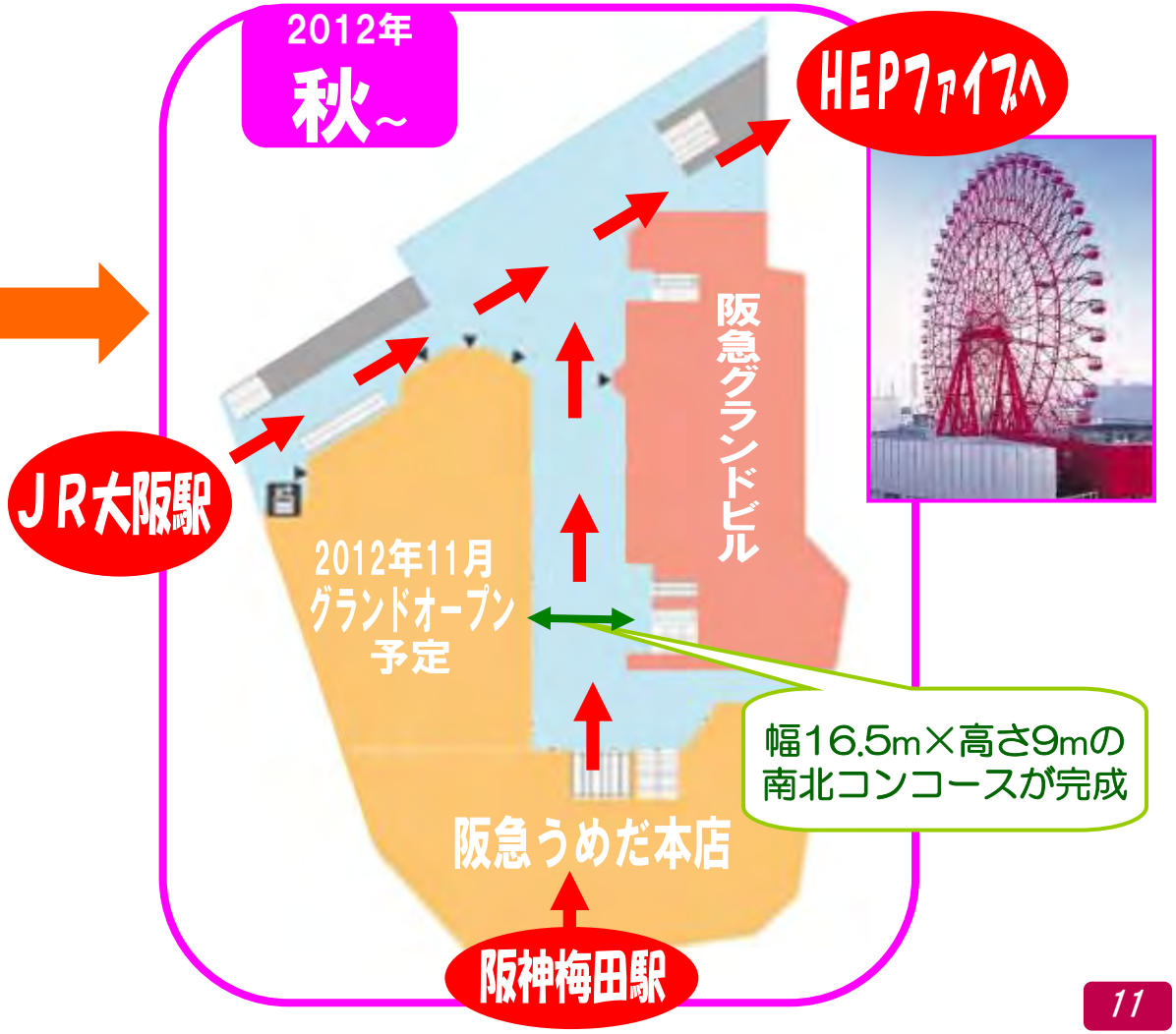
⑥JR東海道線支線追加及び新駅設置

1-7. HEP ファイブへの動線の回復

現在工事中の **梅田コンコース、今秋全面開通予定**

⇒ＪＲ大阪駅方面からＨＥＰファイブ方面に向けての回遊性が向上





1-8. 財務基本方針

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13期末	第14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）	1.36%	1.31%
平均借入コスト（投資法人債を含む）	1.51%	1.43%
長期借入金と投資法人債の平均残存年数	2.1年	2.1年
長期比率	93.8%	88.6%
固定比率	93.8%	75.9%
LTV	56.0%	55.9%
有利子負債比率	45.2%	45.5%

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

今後の方針

借入形態の工夫、敷金・保証金の活用による資金調達コストの抑制を重点に安定性・効率性の向上を図っていく

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

格付の状況

発行体格付

R&I

A+
（安定的）

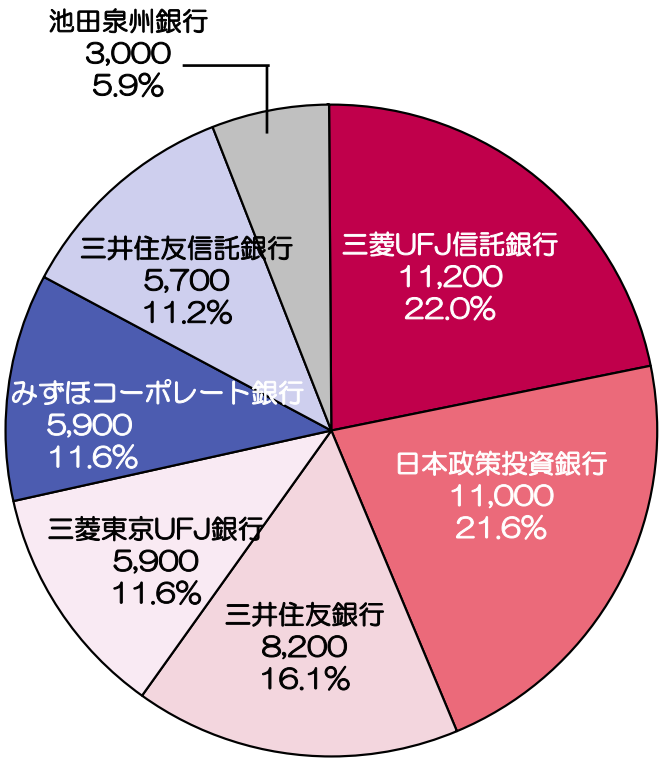
※平成24年1月17日付でMoody'sに対して発行体格付の取下げを依頼し、同日付で取下げられている

1-9. 第14期末借入金残高と返済期限分散状況

Hankyu REIT

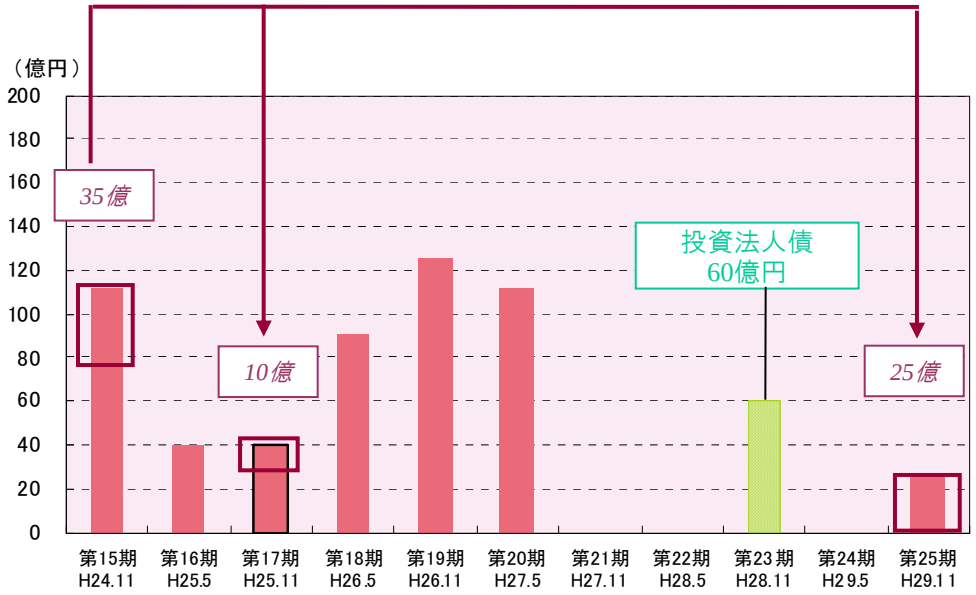
平成24年5月31日現在

レンダー別借入金残高 （百万円）



合計509億円

返済期限分散状況



H24年7月23日期限到来の長期借入金35億円について
短期借入金（1年）10億円、長期借入金（5年）25億円にて借換予定

1-10. 第15期　分配金の予想

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第14期 実績① 自　平成23年　12月 1日 至　平成24年　5月 31日	第15期 予想② 自　平成24年　6月 1日 至　平成24年　11月30日	増 減 ②－①	第13期 実績③ 自　平成23年　6月 1日 至　平成23年　11月 30日	増 減 ②－③
運用日数（日）	183	183	—	183	—
営業収益	4,772	4,727	△44	4,894	△166
営業利益	1,501	1,460	△40	1,549	△89
経常利益	1,054	1,026	△27	1,085	△58
当期純利益	1,052	1,024	△27	1,083	△58
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）	12,324	12,000	△324	12,688	△688
1口当たりFFO（円）	24,013	23,569	△444	24,273	△704

【主な前提条件】
・不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分の追加取得以外は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

2. 外部成長

2-1. 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

↓

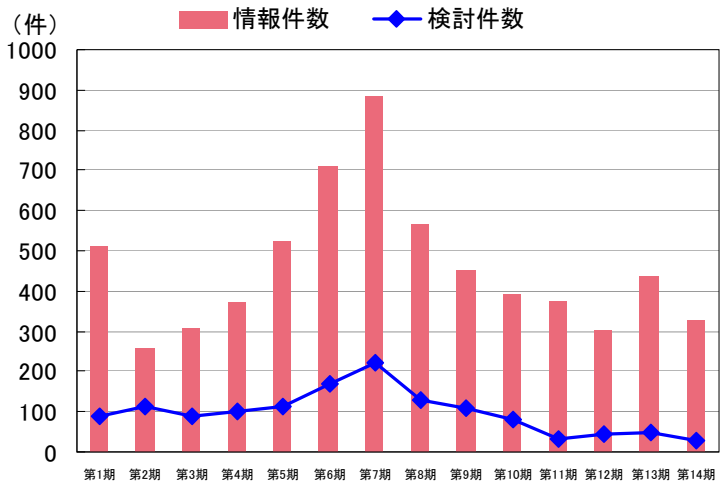
阪急リート投資法人

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

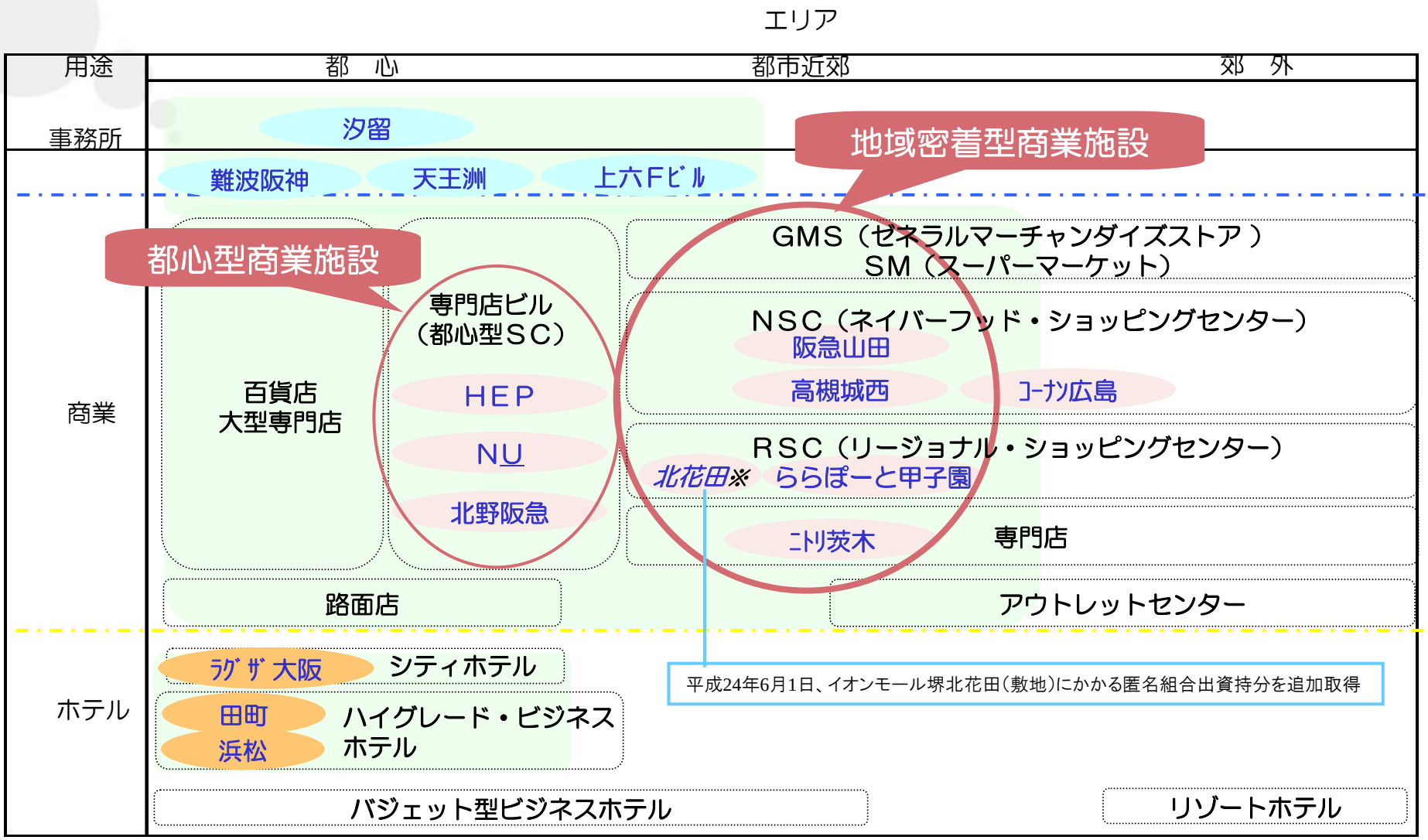
実績 81%（11物件）

情報件数推移



2-2. 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

地域密着型商業施設にフォーカス

2-3.情報案件と検討した案件（第14期）

Hankyu REIT

エリア

用途	都心			都市近郊			郊外		
事務所	1	39	3	1 3	1 18	2	0	0	0
	9	26	8	1	12	1	0	0	0
商業	1 6	1 14	1 3	10 21	7 24	3 12	2	5	5
ホテル	0	3	4	1	2	4	0	0	0
その他	5	27	7	2 15	1 35	5	0	1	4

＊外側の円：情報案件　内側の円：実際に検討した案件

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

関西圏及び首都圏の地域密着型商業施設を中心に検討

3. 第14期末ポートフォリオ

3-1. ポートフォリオ一覧（第14期末時点）①

Hankyu REIT

平成24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	13.6	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (100%)	1 (136)	4.6%	平成17年2月1日	20,790	17.1 %	23,760	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	27.0	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (100%)	2 (24)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.4 %	6,810	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	8.7	12,982.19	100.0%	28	4.5%	平成17年2月1日	6,930	5.7 %	6,900	5.5%
	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	9.2	31,451.81	100.0%	1	6.1%	平成17年11月15日	8,600	7.1 %	7,371	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 %	1,392	6.7%
	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	6.7%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	6.7	15,546.75 (11,447.64)	100.0% (85.0%)	1 (66)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	15.9 %	14,300	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	3.7	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.4 %	3,860	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	9.7	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.7 %	1,952	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	4.8	9,311.32	90.9%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7 %	12,800	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	18.7	4,611.82	89.9%	12	3.2%	平成17年11月1日	2,980	2.5 %	2,470	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）	19.2	8,807.71	92.7%	22	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8 %	8,382	4.6%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	13.3	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.2 %	5,100	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	20.2	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (85.7%)	1 (16)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6 %	3,030	5.5%
ポートフォリオ合計					11.6	341,637.00 (313,459.73)	99.4% (98.5%)	79 (316)	3.2%	—	121,306	100.0 %	106,817	5.1%

上記に記載の資産の他、イオンモール堺北花田（敷地）を信託の対象とする信託受益権を保有するベイリーフ・ファンディング合同会社の発行する匿名組合出資持分を保有している

（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

3-2. 保有物件（第14期末時点）①

都心型商業施設

HEPファイブ

NU chayamachi

北野阪急ビル

地域密着型商業施設

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）

3-2. 保有物件（第14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

上六Fビルディング

難波阪神ビル

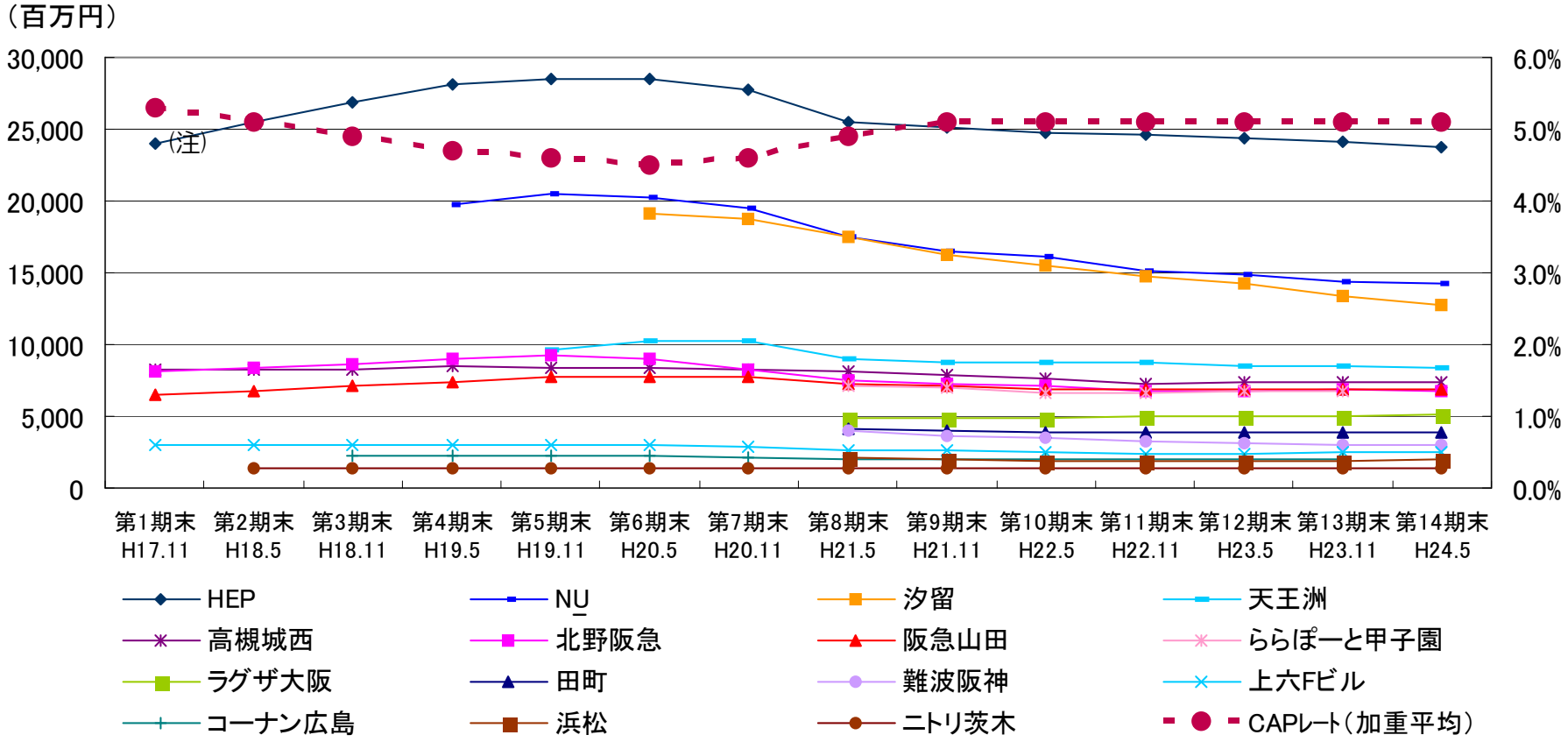
汐留イーストサイドビル

スフィアタワー天王洲

3-3. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

鑑定評価額0.9%低下　　CAPレートは低下の兆し



(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

3-3. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

単位：百万円

	取得価格	①前期末（第13期末）	CAPレート	②当期末（第14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	24,120	4.5%	23,760	4.5%	△ 360	-1.5%	19,168	4,591	124.0%
北野阪急ビル	7,740	6,870	5.6%	6,810	5.6%	△ 60	-0.9%	7,838	△ 1,028	86.9%
デュー阪急山田	6,930	6,840	5.6%	6,900	5.5%	60	0.9%	6,073	826	113.6%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	7,330	5.8%	7,371	5.8%	41	0.6%	7,813	△ 442	94.3%
上六Fビルディング	2,980	2,440	6.0%	2,470	6.0%	30	1.2%	2,864	△ 394	86.2%
ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	1,377	6.9%	1,392	6.7%	15	1.1%	1,340	51	103.8%
コーナン広島中野東店(敷地)	2,175	2,000	6.7%	1,980	6.7%	△ 20	-1.0%	2,280	△ 300	86.8%
NU chayamachi	19,300	14,400	4.8%	14,300	4.8%	△ 100	-0.7%	17,842	△ 3,542	80.1%
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	8,448	4.6%	8,382	4.6%	△ 66	-0.8%	8,826	△ 444	95.0%
汐留イーストサイドビル	19,025	13,400	4.8%	12,800	4.8%	△ 600	-4.5%	18,423	△ 5,623	69.5%
ホテルグレイスリー田町	4,160	3,850	5.4%	3,860	5.4%	10	0.3%	4,032	△ 172	95.7%
ラグザ大阪	5,122	5,000	5.9%	5,100	5.9%	100	2.0%	4,863	236	104.9%
ららぽーと甲子園(敷地)	7,350	6,710	5.0%	6,710	5.0%	0	0.0%	7,748	△ 1,038	86.6%
難波阪神ビル	4,310	3,030	5.5%	3,030	5.5%	0	0.0%	4,100	△ 1,070	73.9%
リッチモンドホテル浜松	2,100	1,937	6.3%	1,952	6.3%	15	0.8%	1,838	113	106.2%
合　計	121,306	107,752	5.1%	106,817	5.1%	△ 935	-0.9%	115,055	△ 8,238	92.8%

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）

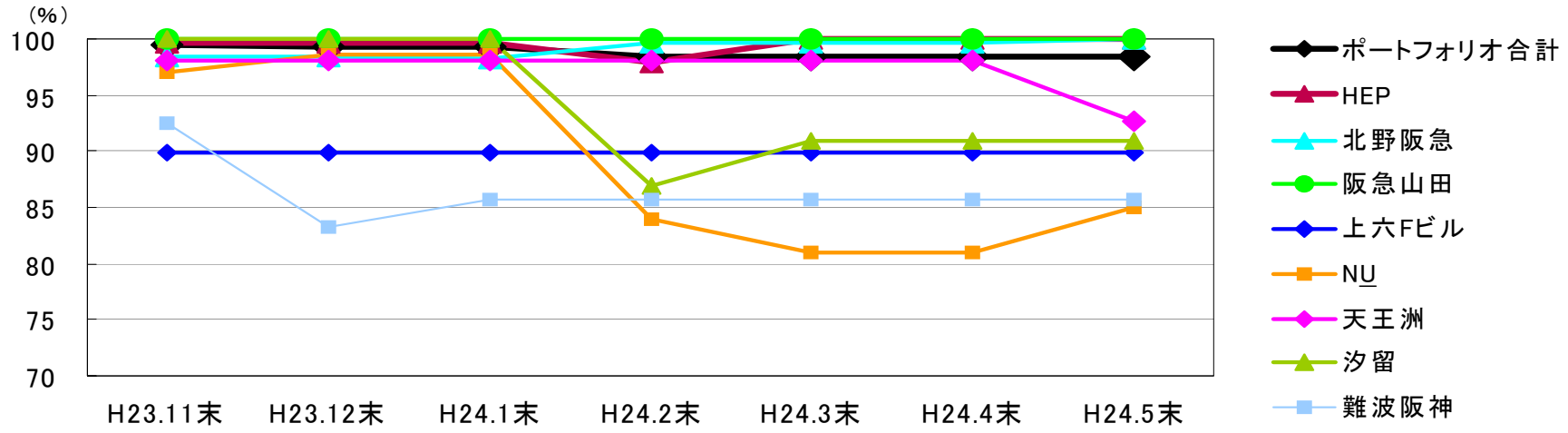
合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート

3-4. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

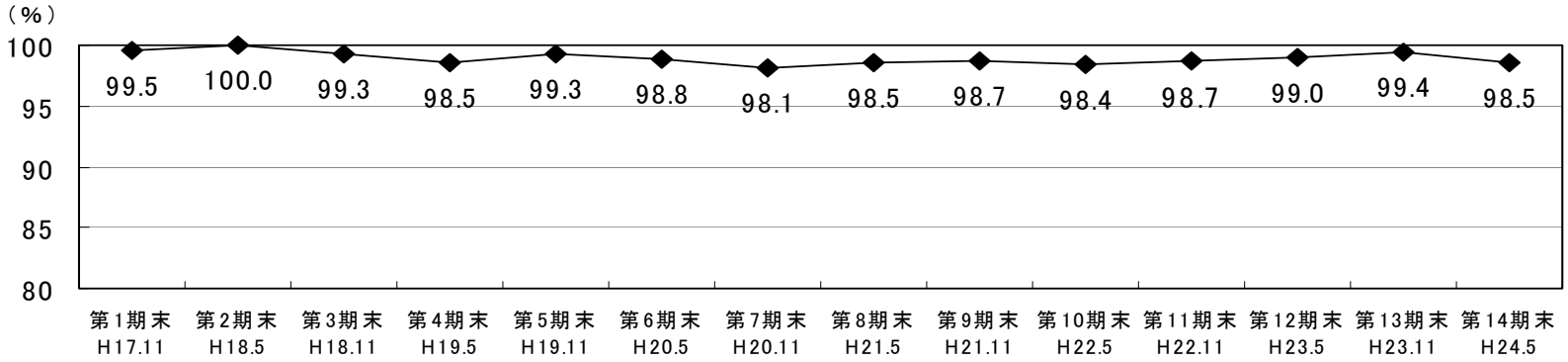
Hankyu REIT

ポートフォリオ合計稼働率は、98.5%（第14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



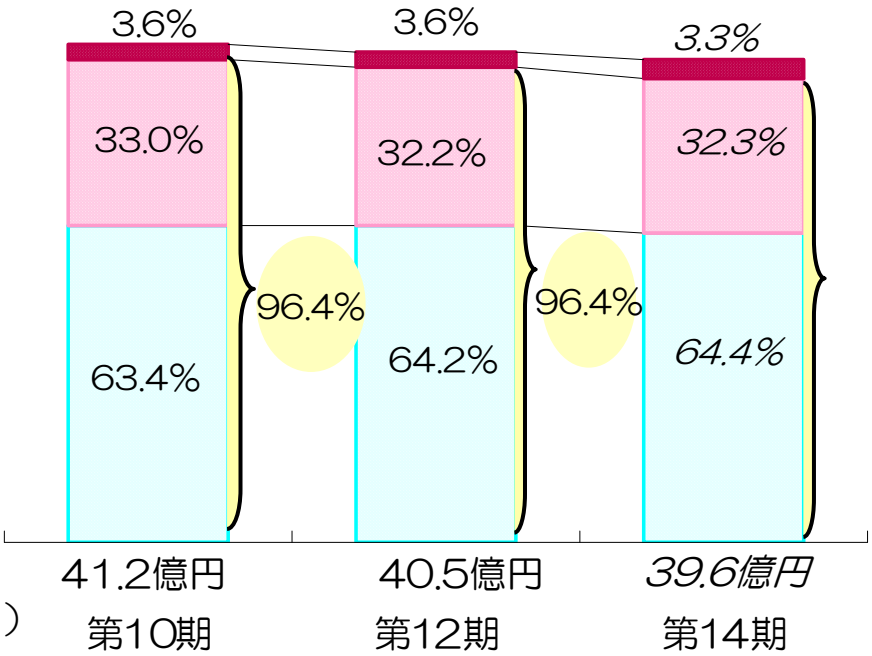
3-5. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

Hankyu REIT

賃料体系別収入比率

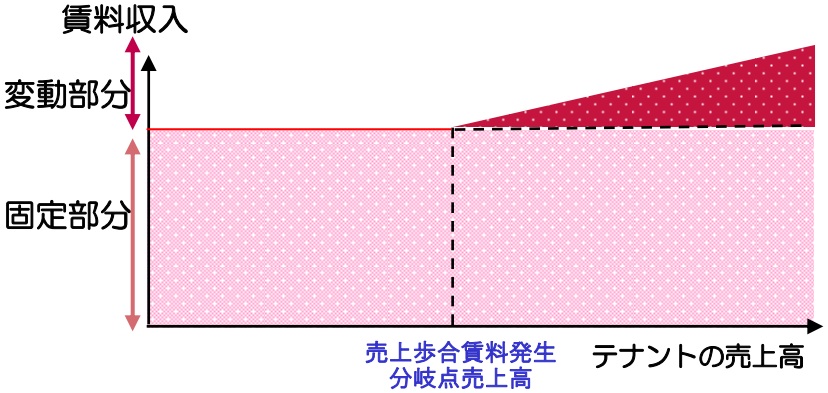
変動賃料テナント
- ＜変動部分＞主にHEPファイブ、NU chayamachiの全館売上高により変動
- ＜固定部分＞主にHEPファイブ、NU chayamachiの稼働率・賃料水準により変動

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



実質固定部分
96.7%

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



3-6. 保有15物件の賃料体系と現況（第14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）	稼働率100%を維持 売上回復に向け、販促活動の見直し、PM現場事務所設置等、運営体制の強化を実施 顧客の利用率アップや新規開拓を促進するため、グループ社員販売会などのイベントを展開、今後もテナント及びPM会社と協働し、全館の活性化イベントを推進 引き続き、売上不振テナントの入替やブランド変更を促進することにより、施設全体の陳腐化を防ぎ、魅力度アップに注力
NU chayamachi 専門店ビル（都心型ＳＣ）	歩合賃料 （固定＋変動）	茶屋町周辺エリアをスペインの「バル街」に見立て、食べ歩き・飲み歩きができる“まちバルイベント”「茶屋町バル」や、茶屋町一帯で人気アーティスト達の手がけるオリジナルアートが楽しめる「CHAYAMACHI ART PICNIC」など、様々なイベントを展開、エリア全体の魅力度・集客力向上に寄与 本年1月末退去の1フロアについては、早期リーシングを図るべく３分割工事を実施、うち１区画についてはブライダルフォトスタジオが5月にオープン

＜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13期）末と変わらず安定推移 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、空室部分の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	期末稼働率は92.7%と前期（第13期）末より5.5pt下落したものの、クリニックの誘致も内定 当期は、テナントから要望のあった防災面の取り組み（防災マニュアルや備蓄品の追加等）を実施済、引続きテナント満足度の向上に注力し、早期リースアップを目指す
汐留イーストサイドビル 事務所	固定賃料	本年1月に1フロアの解約が発生したものの、内2/3の区画は館内増床等でテナント決定、現稼働率は95.8% 残る1/3の区画についても、早期稼動を目指しリーシングに注力中
難波阪神ビル 事務所	固定賃料	稼働率の下落傾向が見られたものの、グループ企業の誘致等により稼働率アップを促進、現稼働率は94.9%と高水準まで回復 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の推進等、空室リーシングに注力中

3-6. 保有15物件の賃料体系と現況（第14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）	積極的な新規リーシング活動により、期末稼働率100%を達成 昨年11月新規オープンしたディスコ「ノースプラチナム」は、長時間滞在型の集客施設として館内全体の活性化に貢献、本年6月には同店舗のリニューアル工事も実施され、他テナントへの波及効果、施設全体のポテンシャル向上も期待
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）	期中を通じて稼働率は100%と安定推移 「サマーフェア」「アニバーサリーフェア」等の集客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 平日の駐車場利用を促進し増収を図るため、パーク＆ライド利用促進キャンペーンを実施、今後更に認知度の向上、契約台数増加を目指す
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 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、売場拡張に向けて行政手続き等推進中
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
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契約のため、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 客室稼働率も昨年夏以降回復基調となり、直近平均で96%と高水準を維持 「ミシュランガイド2012」ホテル部門に掲載され、販促展開や記念プランに活用
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
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 一部客室を会議室に改築、客室内装もリニューアル済 多彩な宿泊プランの提供等により、客室稼働率は浜松エリアで高水準を維持

（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

4. 決算概要

4-1. 決算ハイライト

（単位：百万円）

項　目	第14期予想① （平成24年1月20日発表分）	第14期実績② 自平成23年　12月 1日 至平成24年　5月31日	増　減 ②－①
運用日数（日）	183	183	—
営業収益	4,784	4,772	△12 ①
営業利益	1,477	1,501	23 ②
経常利益	1,026	1,054	27 ③
当期純利益	1,024	1,052	27
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	12,324	324
1口当たりFFO（円）	23,698	24,013	315

（利益増減の主な要因）

① 営業収益の減少	**△ 12 百万円**
賃貸収入の減少（主にNU）	△ 12 百万円
水道光熱費収入の減少	△ 13 百万円
違約金等	12 百万円
② 営業費用の減少	**35 百万円**
修繕費の減少	13 百万円
公租公課の減少	6 百万円
委託管理料の減少	5 百万円
③ 支払利息の減少	2 百万円

4-2. 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13期（運用日数183日）自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		第14期（運用日数183日）自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		増減	
	金　額	百分比（%）	金　額	百分比（%）		
1. 営業収益	4,894	100.0	4,772	100.0	△ 122	①
賃貸事業収入	4,882		4,754			
匿名組合分配金	11		17			
2. 営業費用	3,344	68.3	3,271	68.5	△ 73	②
賃貸事業費用	2,972		2,904			
資産運用報酬	278		275			
役員報酬	3		3			
資産保管委託報酬	16		16			
一般事務委託報酬	30		30			
会計監査人報酬	7		7			
その他営業費用	35		32			
営業利益	1,549	31.7	1,501	31.5	△ 48	
3. 営業外収益	1	0.0	2	0.1	1	
受取利息	0		0			
その他営業外収益	0		2			
4. 営業外費用	466	9.5	449	9.4	△ 16	③
支払利息	431		379			
融資関連費用	28		27			
投資法人債利息	3		38			
投資法人債発行費償却	0		3			
その他	1		1			
経常利益	1,085	22.2	1,054	22.1	△ 31	
税引前当期純利益	1,085		1,054			
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	1,083	22.1	1,052	22.1	△ 31	
前期繰越利益	0		0			
当期未処分利益	1,083		1,052			

賃貸事業収入・費用
内訳：*P35～P36*ご参照
期末時点の稼働率　*98.5%*
（エンドテナントベース）

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第13期	第14期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	1,083,582	1,052,527	△ 31,054
分配金の額	1,083,555	1,052,469	△ 31,085
（1口当たり分配金（円））	（12,688）	（12,324）	（△ 364）
次期繰越利益	27	57	30

（主な増減要因）

① 営業収益の減少　△ 122 百万円
- 賃貸収入の減少（NU汐留等）　△ 29 百万円
- 水道光熱費収入の減少　△ 33 百万円
- テナント負担の販売促進費の影響※　△ 51 百万円

② 営業費用の減少　△ 73 百万円
- 水道光熱費の減少　△ 74 百万円

③ 営業外費用の減少　△ 16 百万円
- 支払利息の減少　△ 18 百万円

※ 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。

4-3. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科　目	第13期（平成23年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第14期（平成24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	9,472	7.5	9,629	7.7	157
現金及び預金	2,267		1,669		
信託現金及び信託預金	6,790		7,437		
営業未収入金	25		26		
預け金	309		339		
前払費用	79		154		
その他	0		2		
Ⅱ 固定資産合計	116,364	92.4	115,485	92.3	△878
1. 有形固定資産					
建物	2,298		2,236		
構築物	315		300		
工具器具備品	2		1		
土地	7,938		7,938		
信託建物	34,072		33,311		
信託構築物	443		421		
信託機械装置	213		196		
信託工具器具備品	80		74		
信託土地	69,613		69,613		
有形固定資産合計	114,978	91.3	114,094	91.2	△883
2. 無形固定資産					
借地権	957		957		
その他	6		5		
無形固定資産合計	963	0.8	962	0.8	0
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	375		375		
長期前払費用	36		43		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	422	0.3	428	0.3	6
Ⅲ 繰延資産合計	31	0.0	28	0.0	△3
投資法人債発行費	31		28		
資産合計	125,868	100.0	125,144	100.0	△724

科　目	第13期（平成23年11月30日現在） 金　額	構成比(%)	第14期（平成24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	23,137	18.4	16,383	13.1	△6,753
営業未払金	575		217		
短期借入金	3,500		6,500		
１年以内返済予定 長期借入金	17,900		8,700		
未払配当金	11		10		
未払費用	226		185		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	34		46		
前受金	487		447		
預り金	0		0		
１年以内返済予定 預り敷金保証金	400		274		
Ⅱ 固定負債合計	46,302	36.8	52,362	41.8	6,060
投資法人債	6,000		6,000		
長期借入金	29,500		35,700		
預り敷金保証金	1,599		1,552		
信託預り敷金保証金	9,203		9,110		
負債合計	69,440	55.2	68,746	54.9	△693
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	44.0	55,344	44.2	
Ⅱ 剰余金合計	1,083	0.9	1,052	0.8	
当期未処分利益	1,083		1,052		
純資産合計	56,428	44.8	56,397	45.1	△31
負債・純資産合計	125,868	100.0	125,144	100.0	△724

有利子負債
*56,900*百万円

預り敷金保証金合計
*10,937*百万円
⇩
*5,196*百万円を物件保有資金として活用

4-4. 財務指標

Hankyu REIT

項 目	第13期	第14期	備 考
運用日数	183日	183日	第13期：平成23年 6月1日～平成23年11月30日 第14期：平成23年12月1日～平成24年 5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	0.9%	0.8%	経常利益/｛(期首総資産額＋期末総資産額)/2｝
（年換算）	1.7%	1.7%	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）	3.8%	3.7%	運用日数により算出
期末純資産比率	44.8%	45.1%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	56.0% (52.2%)	55.9% (52.0%)	(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	45.2%	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）	5.8倍	5.9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）	2,899百万円	2,848百万円	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）	2,072百万円	2,050百万円	当期純利益＋減価償却費

4-5. 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14期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入　合計	1,022	567	372	284		76	634	132	350	396
賃貸収入	836	398	259	283		76	479	114	272	374
水道光熱費収入	58	113	48	—		—	69	9	24	19
その他収入	127	54	64	1		0	84	8	53	2
賃貸事業費用　合計	655	383	231	139		7	501	86	190	193
委託管理料	147	112	72	9		0	107	22	28	19
水道光熱費	71	128	46	0		—	85	10	52	24
支払賃借料	7	0	1	21		—	0	—	—	0
広告宣伝費	144	2	2	—		—	74	0	—	—
修繕費	19	12	1	0		—	5	4	8	0
損害保険料	3	2	1	0		—	2	0	0	1
公租公課	69	52	27	27		7	54	13	30	23
その他費用	28	4	4	0		—	4	1	4	2
減価償却費	164	68	73	78		—	168	33	64	121
賃貸事業利益	367	183	141	145		68	132	45	160	203
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	531	252	214	223	60	68	301	79	224	325
資本的支出	7	① 35	1	0	—	—	② 23	③ 27	8	6

（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

（主な資本的支出）

① **北野阪急ビル**
3階新規入店準備工事（2店舗）　20 百万円

② **NU chayamachi**
7階区画分割工事　17 百万円

③ **上六Fビルディング**
空調機更新工事　19 百万円

4-5. 物件別事業収支 ②

Hankyu REIT

（単位：百万円）

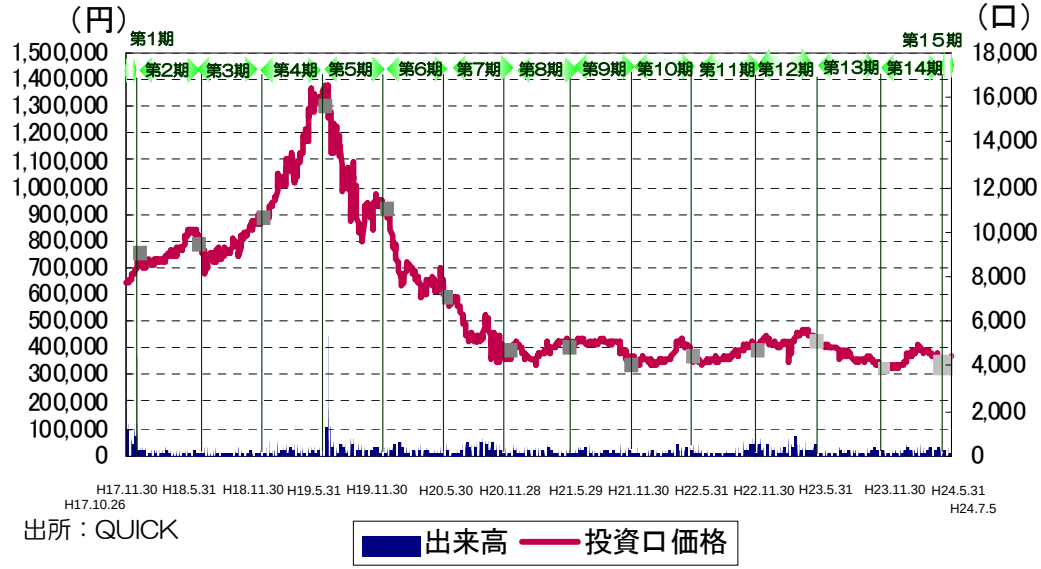
科　目	ホテルグレイスリー田町	ラグザ大阪	ららぽーと甲子園（敷地）	難波阪神ビル	リッチモンドホテル浜松（注1）	科　目	15物件合計
第14期稼働日数（日）	183	183	183	183	183	第14期稼働日数（日）	—
賃貸事業収入　合計	121	255	257	143		賃貸事業収入　合計	4,754
賃貸収入	116	254	257	118		賃貸収入	3,982
水道光熱費収入	—	—	—	9		水道光熱費収入	352
その他収入	4	0	0	15		その他収入	419
賃貸事業費用　合計	54	167	106	122		賃貸事業費用　合計（注2）	2,904
委託管理料	1	1	1	23		委託管理料	550
水道光熱費	—	—	—	14		水道光熱費	433
支払賃借料	—	18	0	—		支払賃借料	50
広告宣伝費	—	—	—	0		広告宣伝費	222
修繕費	—	10	—	5		修繕費	70
損害保険料	0	3	0	0		損害保険料	16
公租公課	15	52	102	20		公租公課	507
その他費用	0	1	1	1		その他費用	54
減価償却費	36	81	0	55		減価償却費	997
賃貸事業利益	66	87	150	20		賃貸事業利益	1,850
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	103	168	150	76	65	NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	2,848
資本的支出	—	1	—	1	—	資本的支出	113

（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

5. APPENDIX

5-1. 投資口価格の推移

投資口価格の推移　（終値ベース）



出所：QUICK

投資口売買動向
（平成17年10月26日～平成24年7月5日）

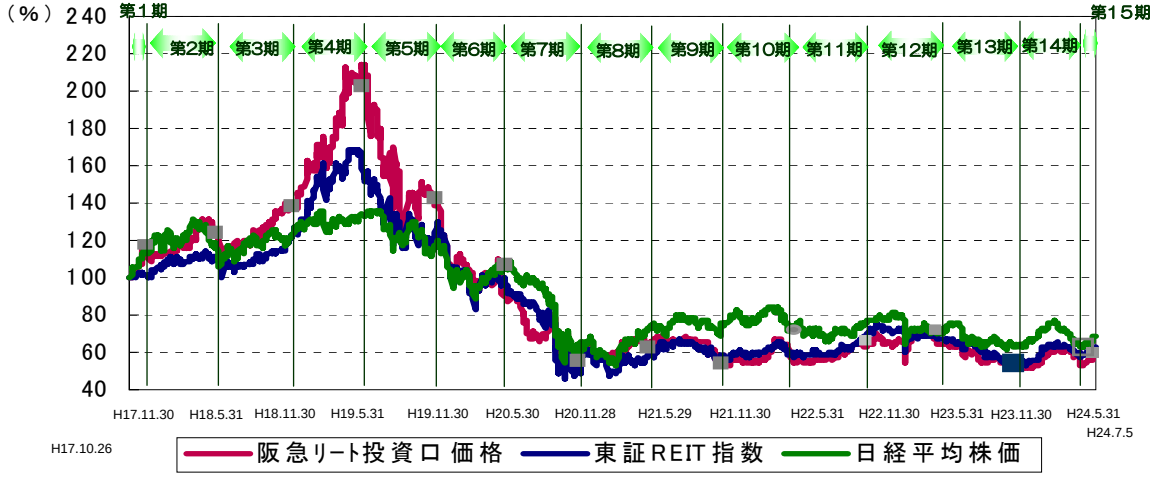
最高値(終値)　1,380,000 円
（平成19年6月）
最低値(終値)　325,000 円
（平成23年12月）

第14期中（平成23年12月1日～平成24年5月31日）

最高値(終値)　409,500 円
（平成24年4月2日）
最低値(終値)　325,000 円
（平成23年12月22日）

平成24年7月5日の投資口価格（終値）
369,000 円

相対価格の推移　（終値ベース）



出所：QUICK、東京証券取引所

5-2. 投資主属性分析 （第14期末時点）

Hankyu REIT

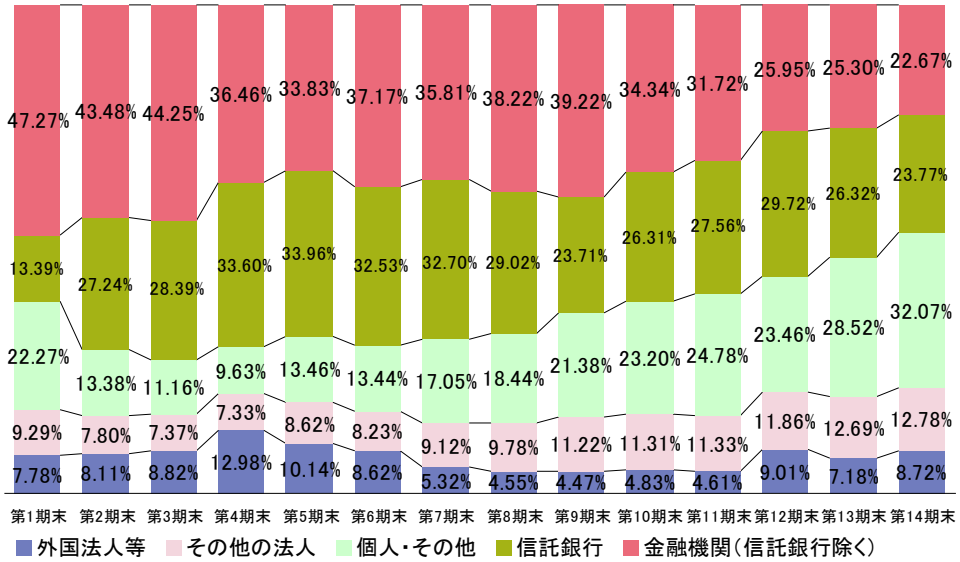
投資口分布状況

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）	62	0.68%	19,357	22.67%
信託銀行	9	0.10%	20,296	23.77%
個人・その他	8,766	96.36%	27,384	32.07%
その他の法人	185	2.03%	10,916	12.78%
外国法人等	75	0.82%	7,447	8.72%
合計	9,097	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）	12,069	14.13%
株式会社池田泉州銀行	4,150	4.86%
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,024	4.71%
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,151	2.52%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,139	2.50%
株式会社北洋銀行	2,071	2.43%
四国旅客鉄道株式会社	1,768	2.07%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,446	1.69%
株式会社三井住友銀行	1,332	1.56%
合　計	34,650	40.57%
発行済み投資口数	85,400	100%

所有者別 投資口数比率



＜投資主アンケートを実施＞

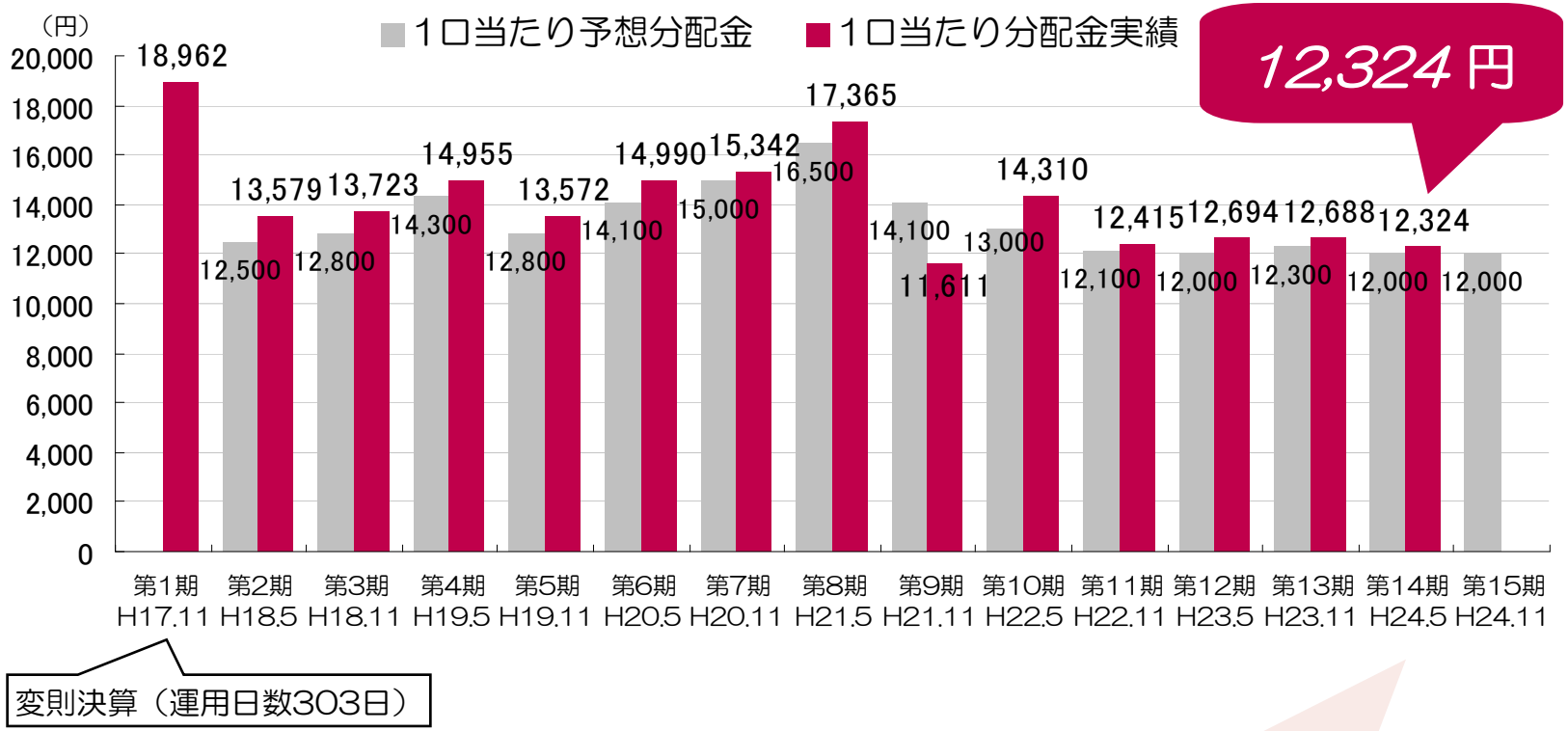
第14期末（平成24年5月31日）時点の投資主を対象に、ハガキによるアンケートを実施予定

回答者の中から抽選で250名に宝塚歌劇・阪神タイガース等のカレンダー、またはHEPファイブの観覧車ペア乗車券を送付予定

今後も投資主との対話を重視した運用を志向

5-3. 分配金の推移

Hankyu REIT

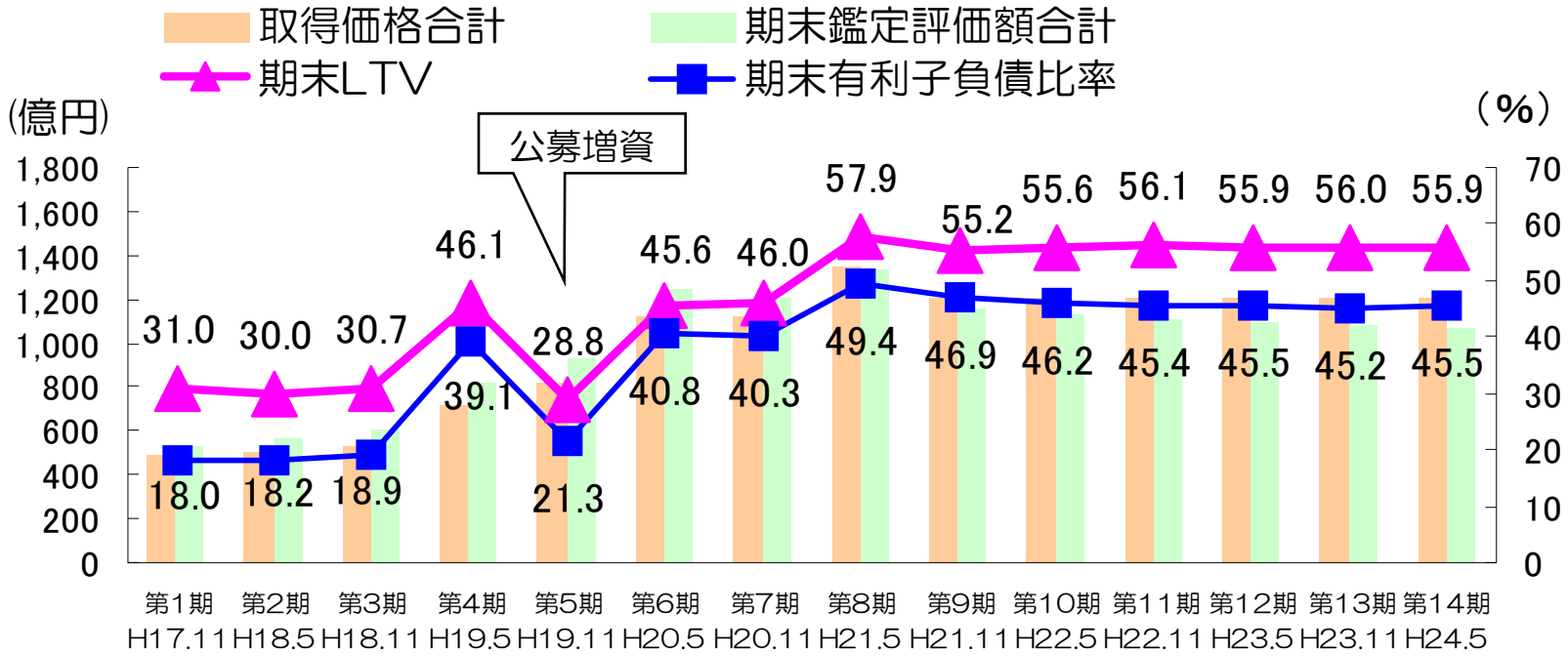


（第14期予想比）

営業利益の増加　23百万円

（営業収益12百万円減少するも、修繕費等の賃貸事業費用35百万円減少により利益増加）

5-4. 資産規模とLTV（負債比率）の推移

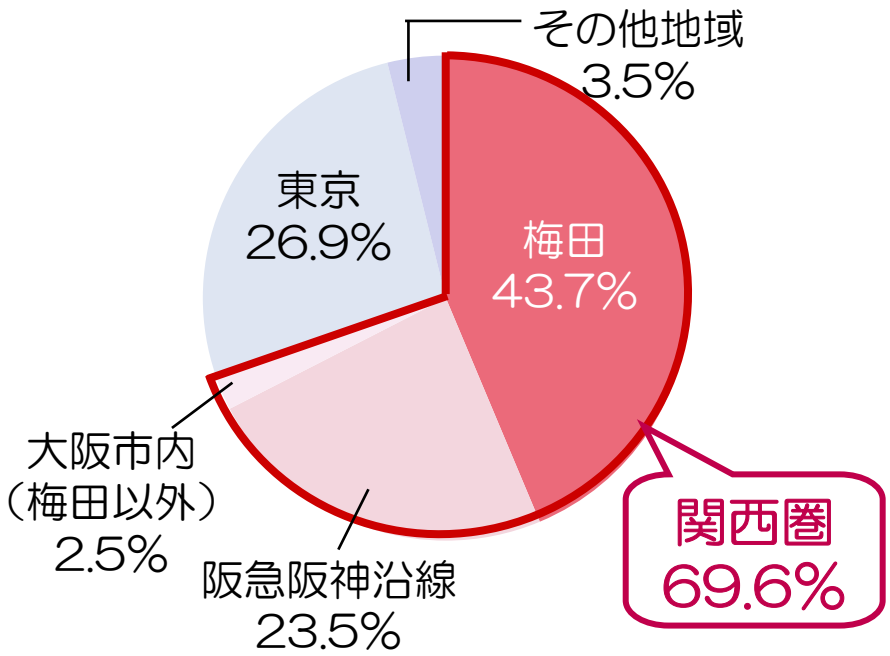


物件数	5	6	7	8	9	11	11	16	15	15	15	15	15

鑑定評価額の低下率はやや縮小、LTVは概ね現状維持

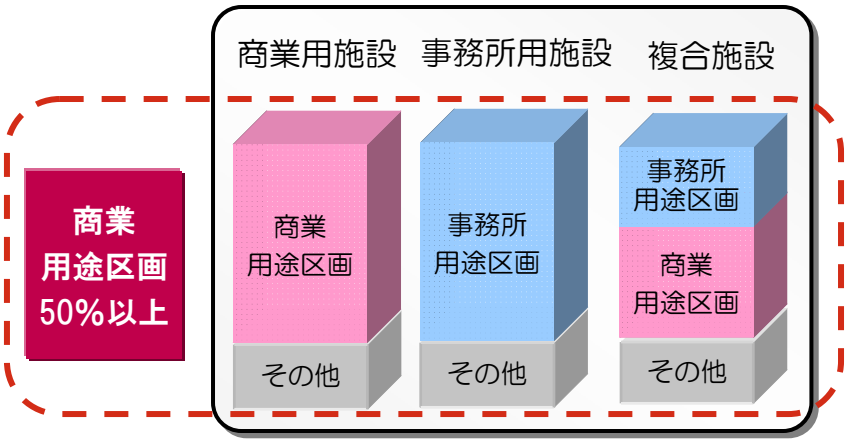
5-5. 阪急リートの特徴

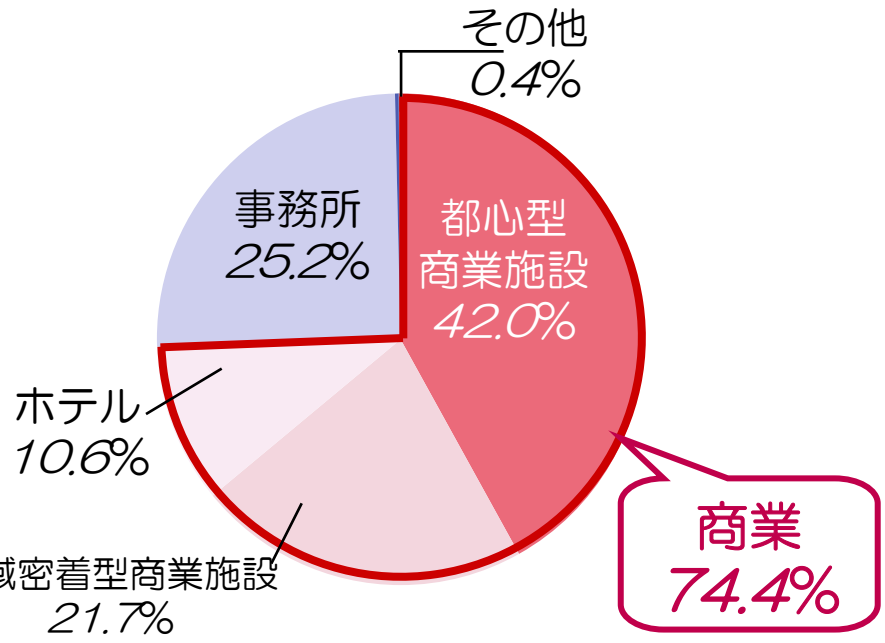
梅田・阪急阪神沿線に３分の２を投資



取得価格により算定
匿名組合出資持分は含まれていない

競争力の高い商業施設が主体



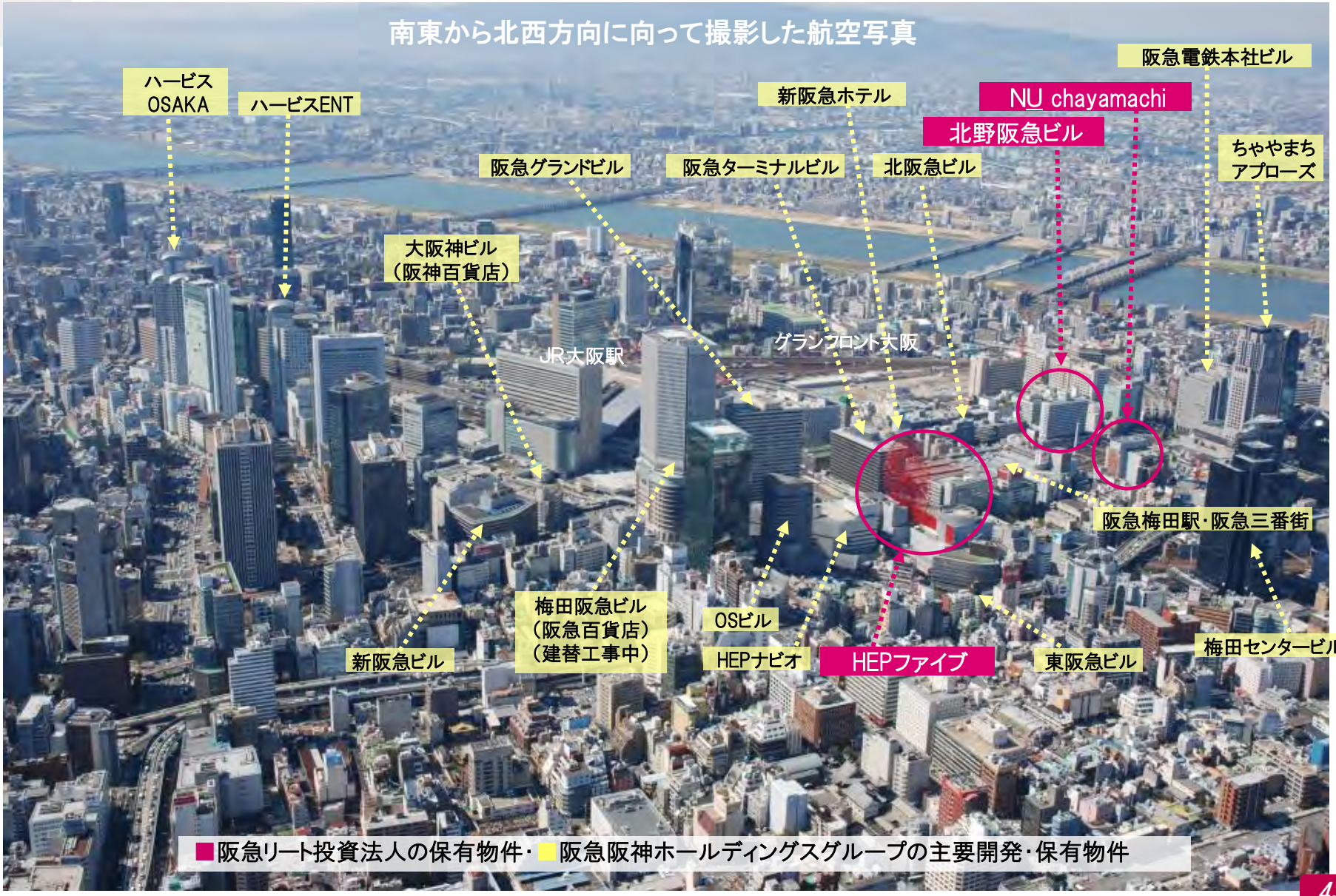


取得価格により算定
（複数の用途区画を有する物件は賃料収入及び共益費収入により按分）
匿名組合出資持分は含まれていない

5-6. 阪急リートの主要エリア「梅田」

Hankyu REIT

「梅田」は西日本最大の商業集積地に成長、更に発展中

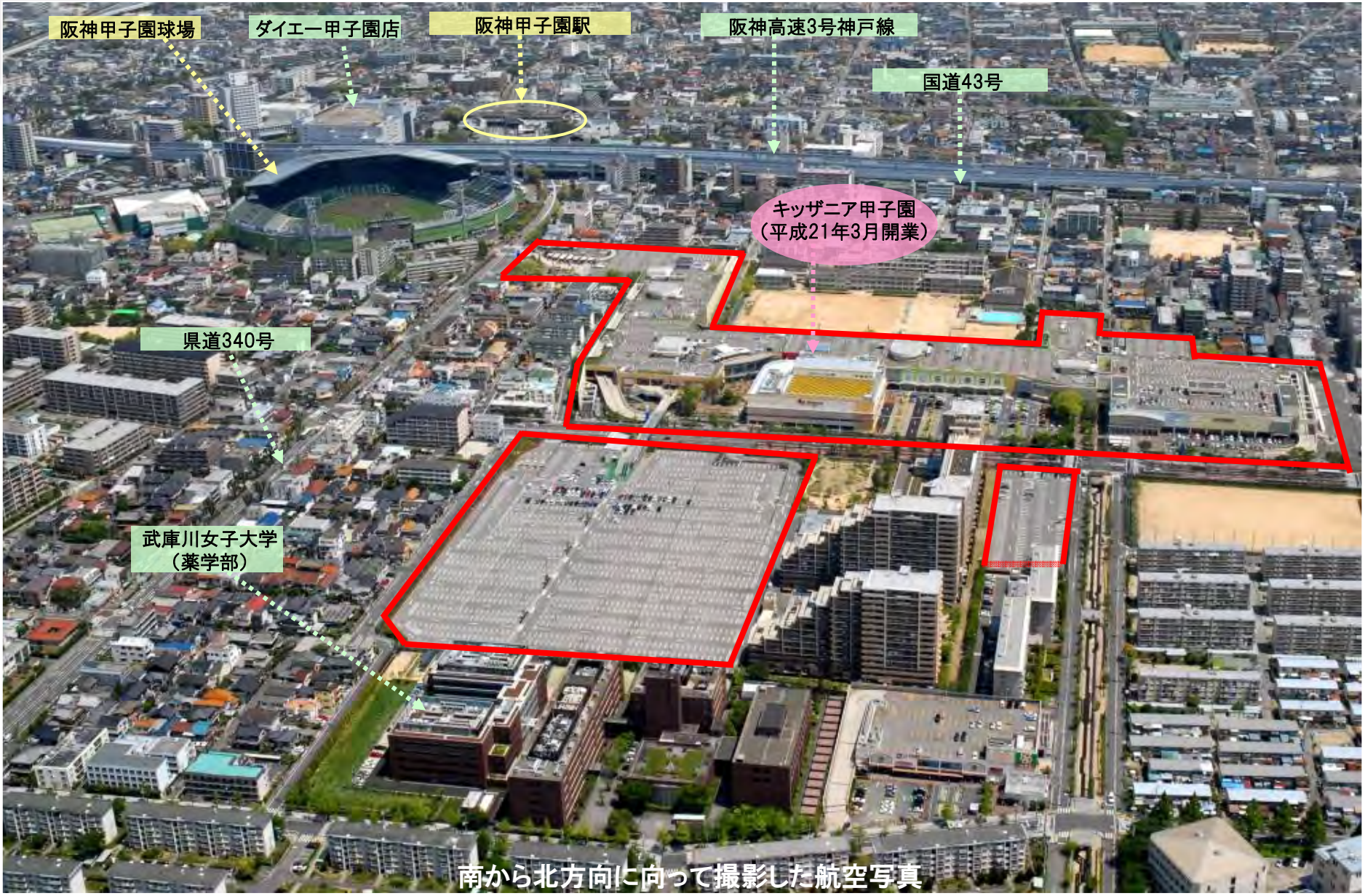


5-7.「デュー阪急山田」と周辺施設

南から北方向に向って撮影した航空写真

5-8.「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

5-9. 「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

5-10. 阪急阪神沿線と保有物件

関西圏以外の
保有物件

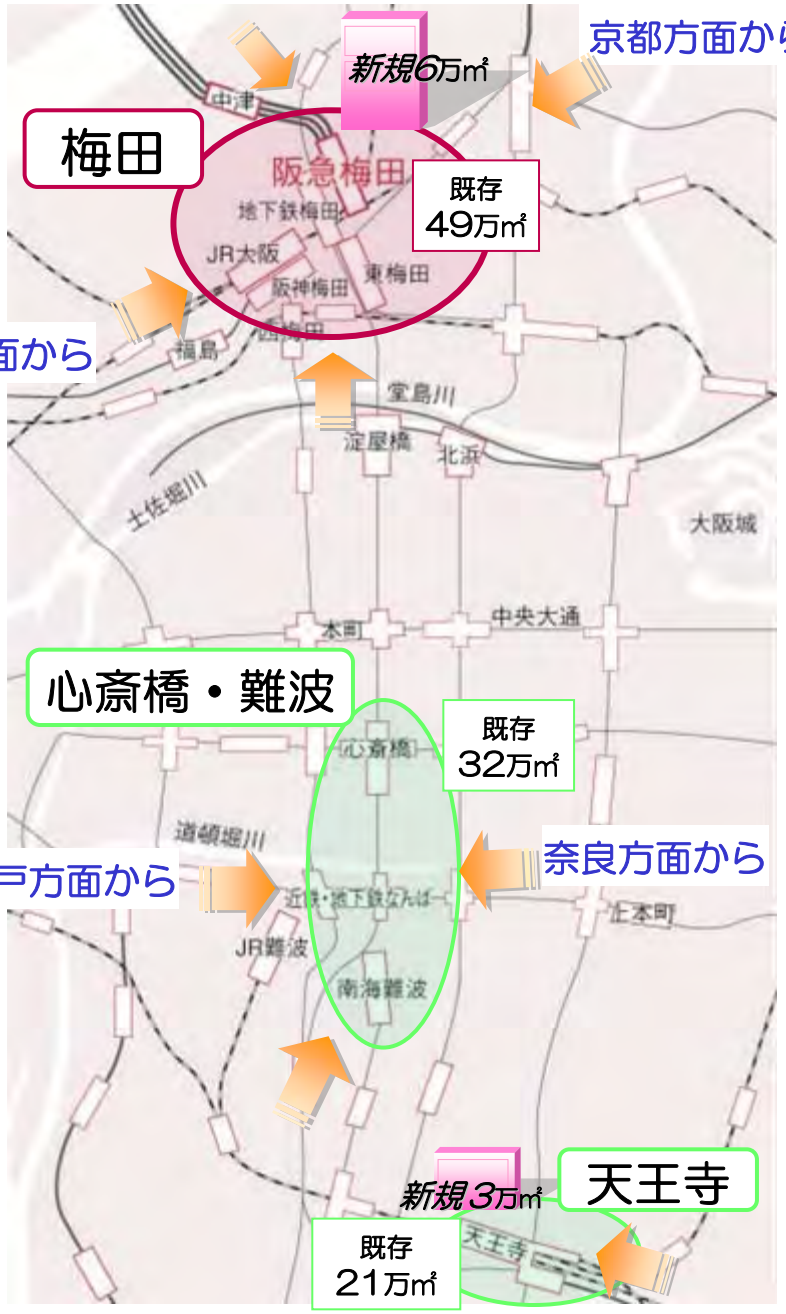
（東京）
天王洲
汐留
田町

（その他地域）
コーナン広島
浜松

5-11. 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２４年１月～平成２７年開業予定
売場面積ベース）

既存施設面積の９.７%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

5-12. 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、54万㎡
（平成24年7月～平成27年竣工予定
延床面積ベース）

既存ビル面積の4.9%に相当
（主要エリア面積1,110万㎡）

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

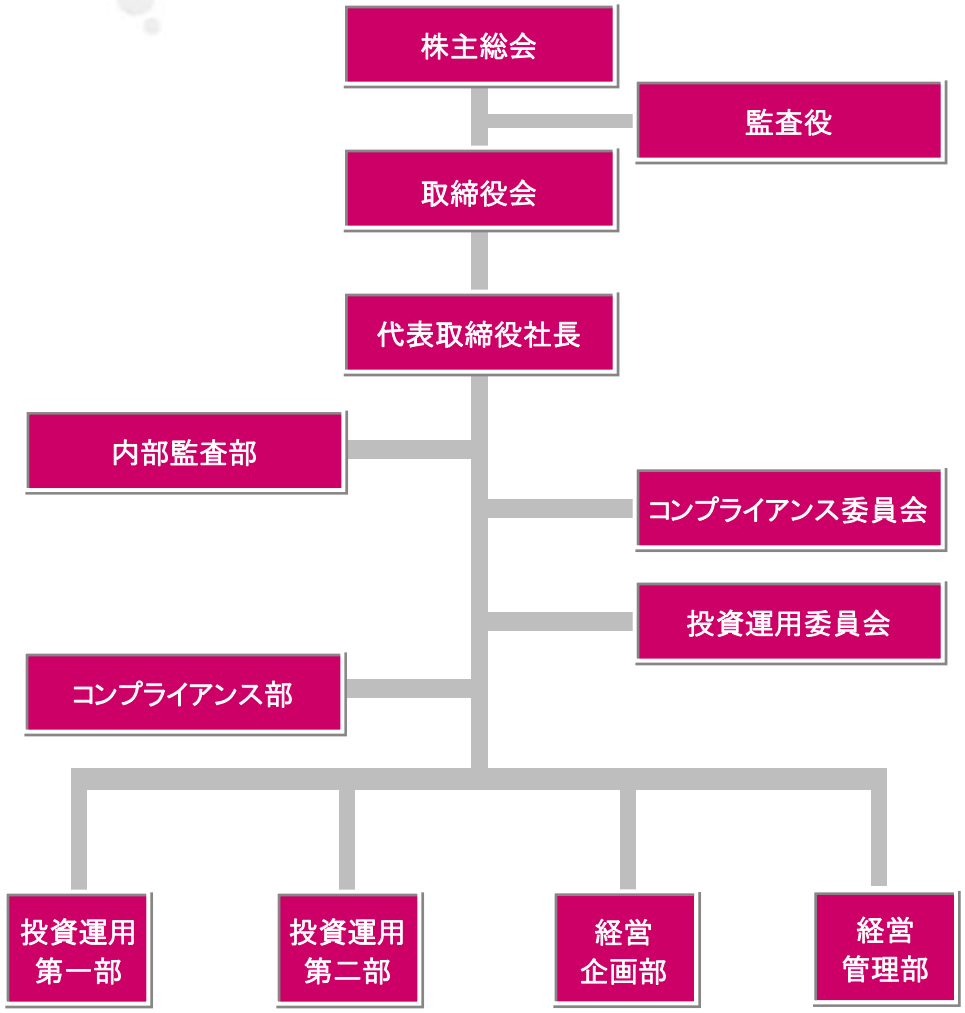
キーワードは「２極分化」
（メーカー・商社・監査法人等
梅田に移転する動きあり）

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

5-13. 資産運用会社の組織体制

（平成24年7月13日現在）

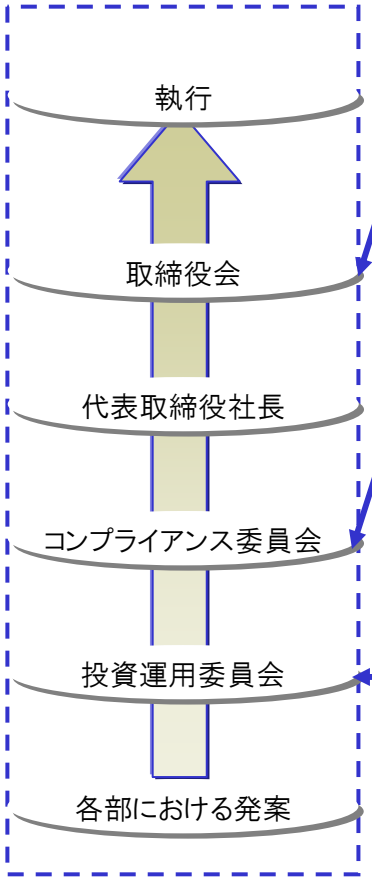


会社概要		
商 号	阪急リート投信株式会社	
本 社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設 立	平成16年3月15日	
資本金	3億円	
株 主	阪急電鉄株式会社（100%）	
役職員数	21名	
役 員	代表取締役社長	白木　義章
	取締役	庄司　敏典
	取締役	福井　康樹
	監査役（非常勤）	小野　徹
	監査役（非常勤）	北野　研
事業内容	金融商品取引業（投資運用業） ● 金融商品取引業者： 近畿財務局長（金商）第44号 ● 宅地建物取引業免許： 大阪府知事（2）第50641号 ● 宅地建物取引業法上の取引一任代理等認可： 国土交通大臣認可第23号	

5-14. 資産運用会社のコンプライアンス及び内部監査体制

Hankyu REIT

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
副委員長：委員長の指名する常勤取締役
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

5-15. 本投資法人のストラクチャー

（平成24年7月13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）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、補欠監督役員として鈴木基史を選任