# Hankyu REIT

阪急リート投資法人

## 第11期 決算説明会用資料

自 平成22年6月1日　至 平成22年11月30日

阪急リート投資法人
http://www.hankyu-reit.jp

阪急リート投信株式会社
http://www.hankyu-rt.jp

# 目次


1．阪急リートの特徴と関西圏の現況・・・・・　3

2．SUMMARY・・・・・・・・・・・・・・・・・　10

3．外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・　14

4．内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・　17

5．財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・　28

6．決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・　31

7．APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・・　39

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。

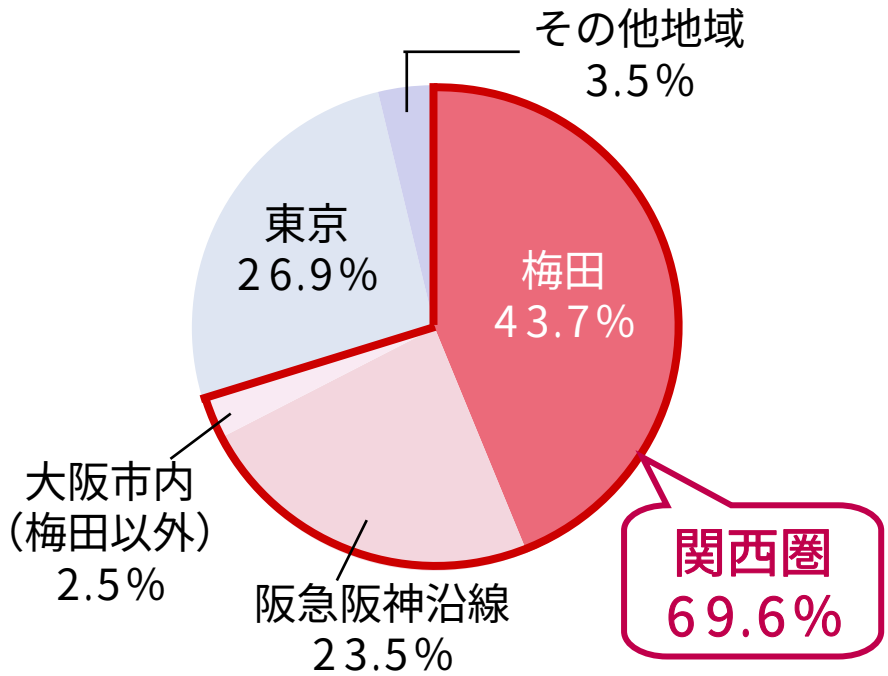
なお、本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社（第一種金融商品取引業者）にお問い合せくださるようお願いいたします。

物件名称を略称で表示している箇所があります。

# 1. 阪急リートの特徴と関西圏の現況

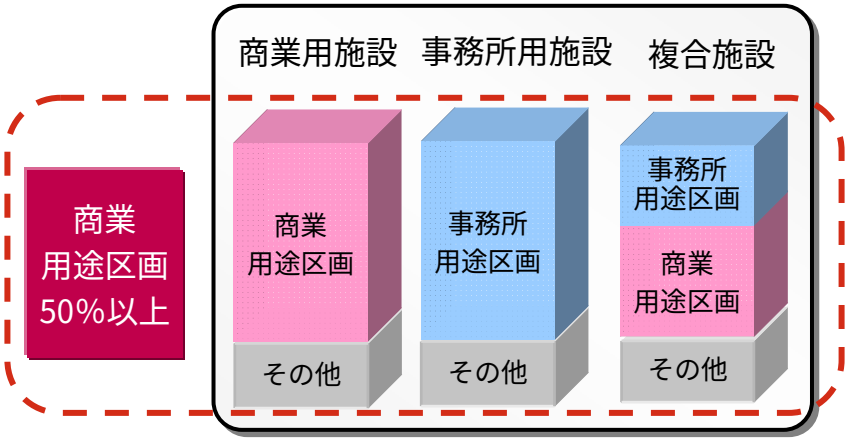
# 1-1. 阪急リートの特徴

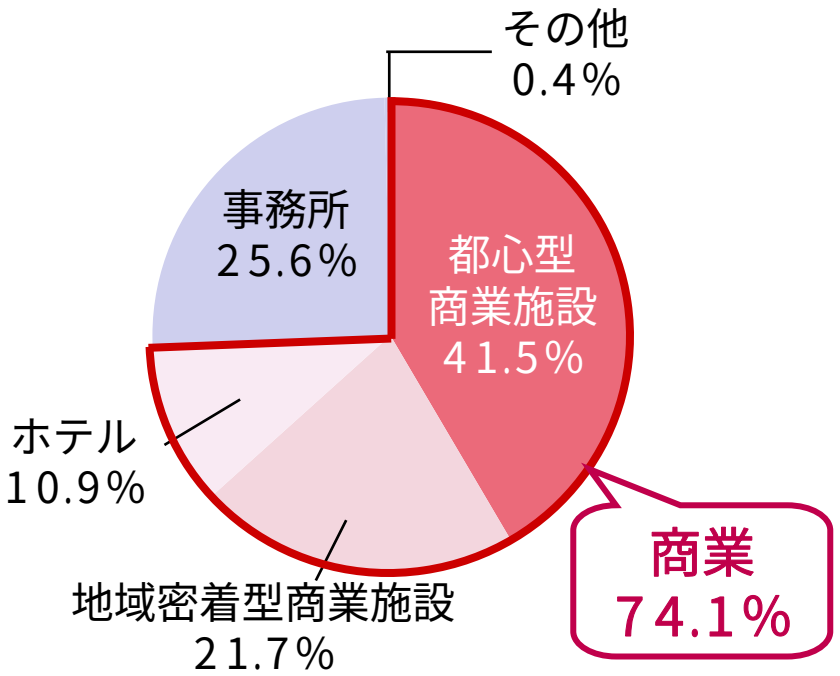
## 梅田・阪急阪神沿線に３分の２を投資




取得価格により算定

## 競争力の高い商業施設が主体



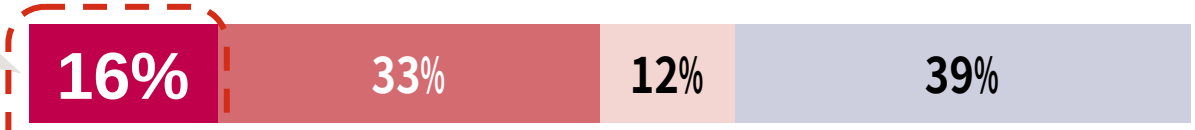

**取得価格により算定**
**(複数の用途区画を有する物件は賃料収入及び共益費収入により按分)**

# 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

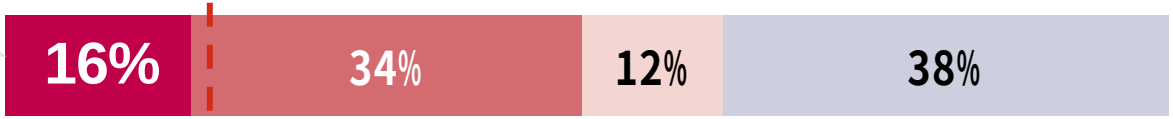
２,０６５万人
（平成22年３月末）




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

８１兆円
（平成19年度）

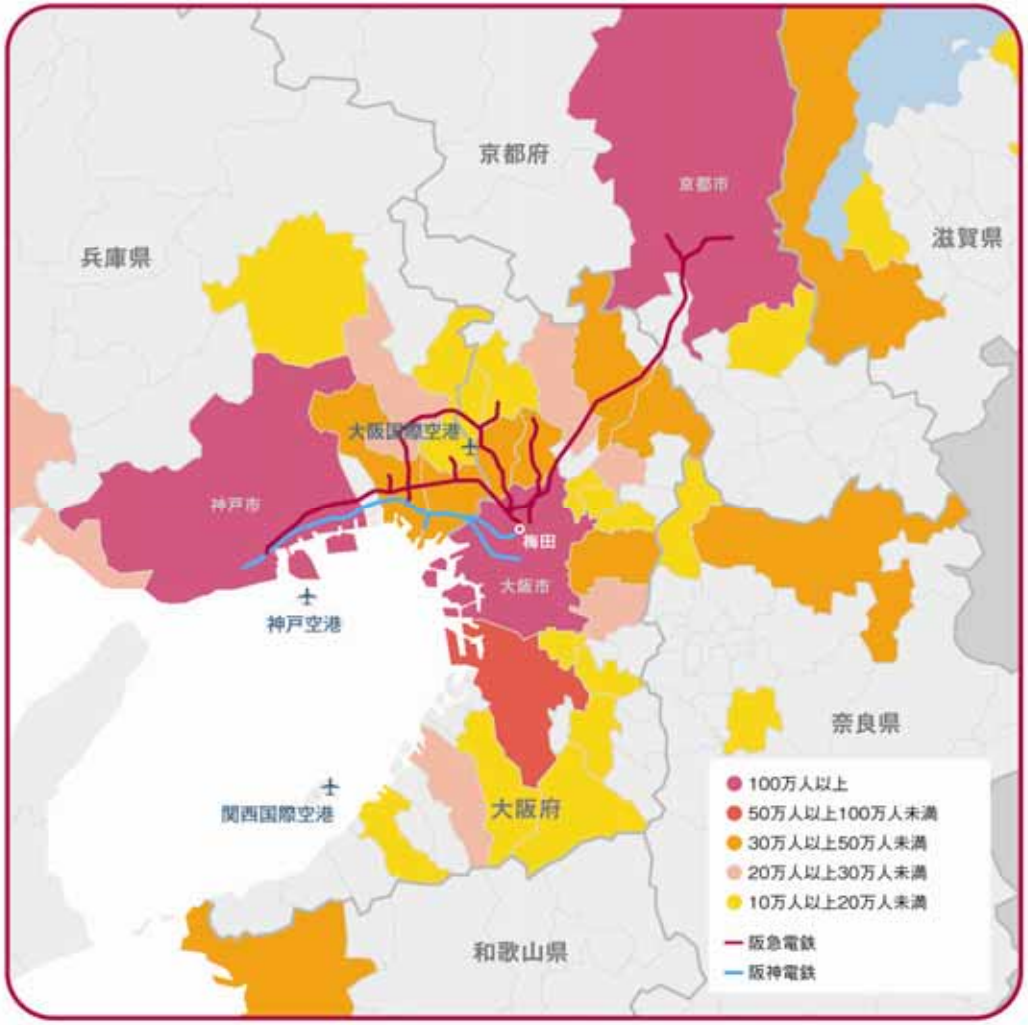
韓国の８５％
（世界17位規模）

出典：内閣府経済社会総合研究所「平成19年度県民経済計算　経済活動別県内総生産（実数）平成19年（2007）」

# 1-3. 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％

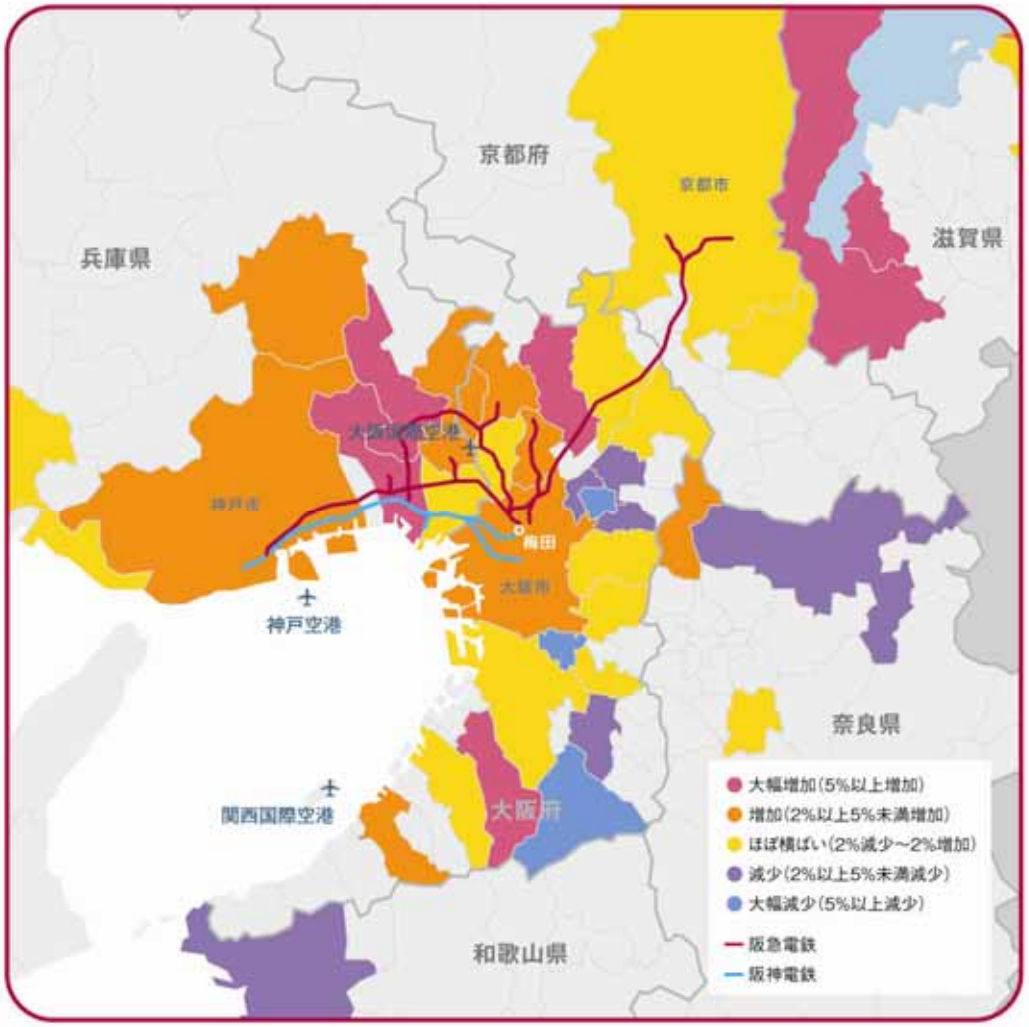
都心・都市近郊への回帰により、人口集中度が高まる

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）

# 1-3. 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

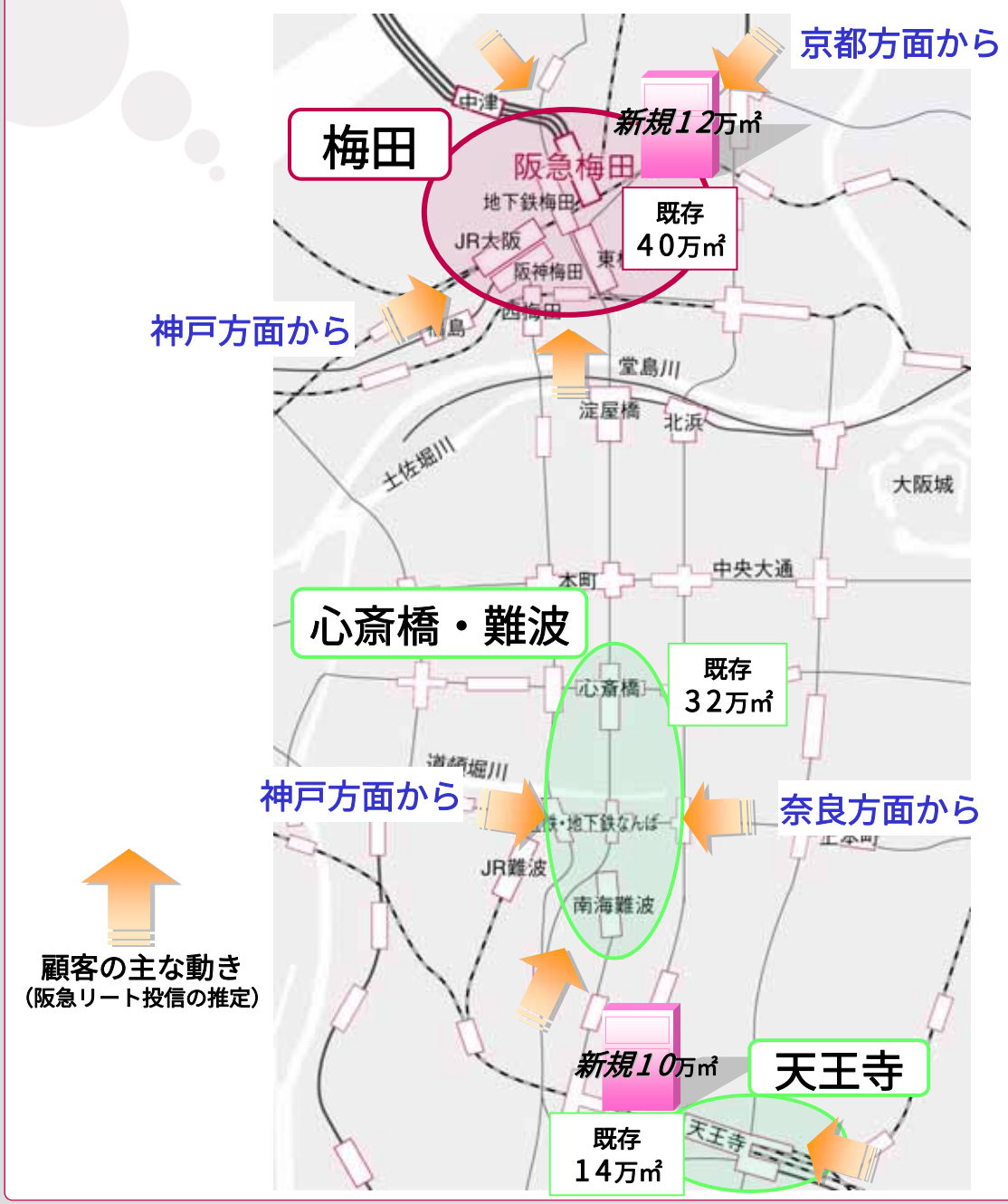
梅田・阪急阪神沿線の
自治体は人口増加中

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）

# 1-4. 大阪中心部における大型商業施設の開発動向

Hankyu REIT




新規開発面積は、22万㎡
（平成２３～２６年　売場面積ベース）

既存施設面積の25.5%に相当
（主要３エリアの大型商業施設の面積86万㎡）

梅田エリアでは百貨店の新規開業・増床が中心

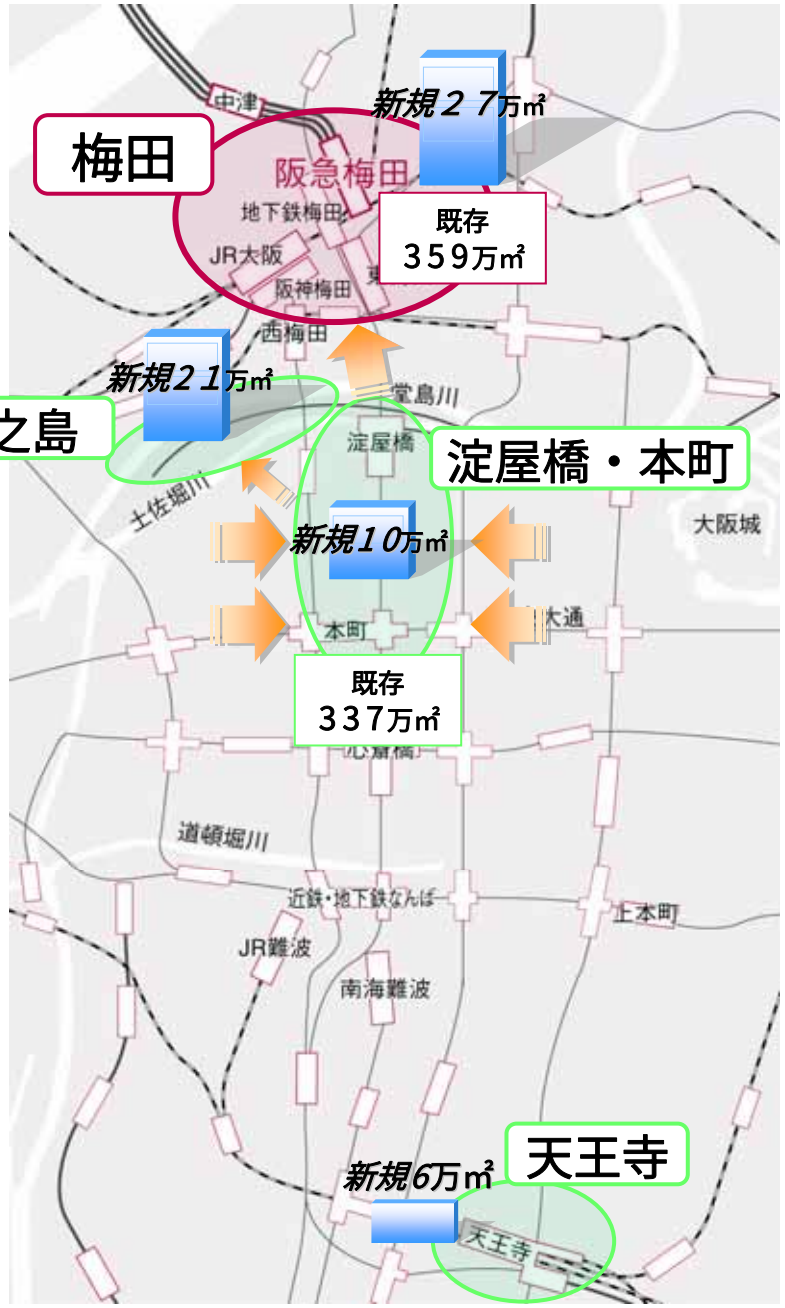
梅田エリアでは
オフィスビル・ホテル・住宅の新規供給によるエリア内での新規需要の発生　及び
より広域からの集客力・吸引力の増大
が見込まれる

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、独自の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

# 1-5. 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、６３万㎡
（平成２３～２６年　延床面積ベース）

既存ビル面積の5.2%に相当
（主要エリア面積１,２２６万㎡）

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

# 2. SUMMARY

# 2-1. 第11期の事業概況

Hankyu REIT

## 外部成長

地域密着型商業施設
に重点的を置き優良物件を探索中

## 内部成長

再契約を完了（NU、山田）

**ポートフォリオ合計稼働率**

98.4% → **98.7%**

**前期末比0.3pt上昇**
（エンドテナントベース）

## 財務戦略

有利子負債
**20億円の圧縮**
（第10期には29億円の圧縮）

## 第11期実績数値

1口当たり分配金　**12,415円**
（当初予想比 ＋2.6%）

ポートフォリオNOI利回り（※）　**4.9%**
（※）ポートフォリオＮＯＩ利回り＝（賃貸事業利益+減価償却費）×２
÷取得価格合計

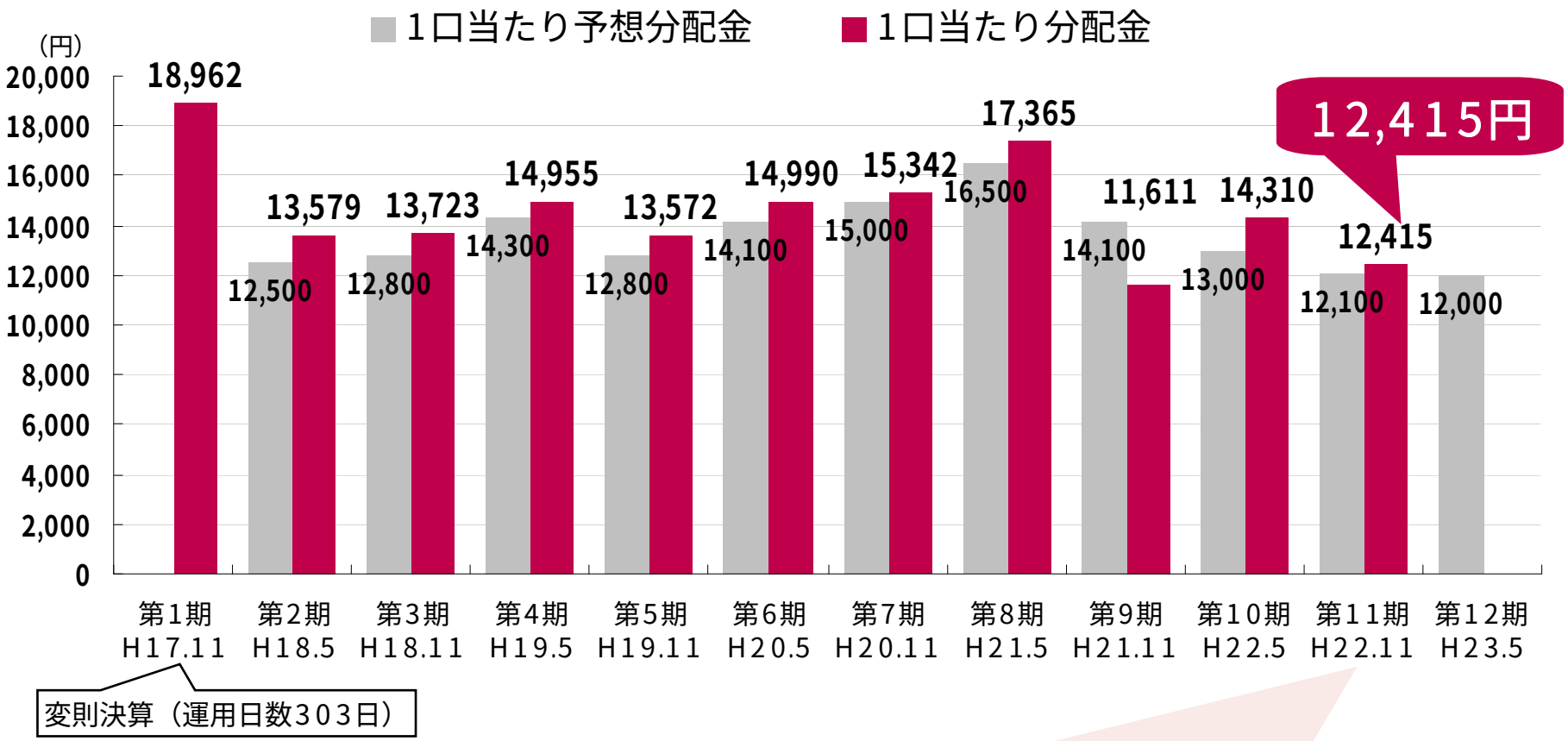
| | | |
|---|---|---|
| 投資口価格 第11期末(終値) | | 398,000円 |
| | 1口当たり純資産額 | 660,481円 |
| 含み損益反映後 | 1口当たり純資産額 | 576,196円 |

## 第12期予想

1口当たり予想分配金　**12,000円**

# 2-2. 分配金の推移

Hankyu REIT




（第11期予想比）

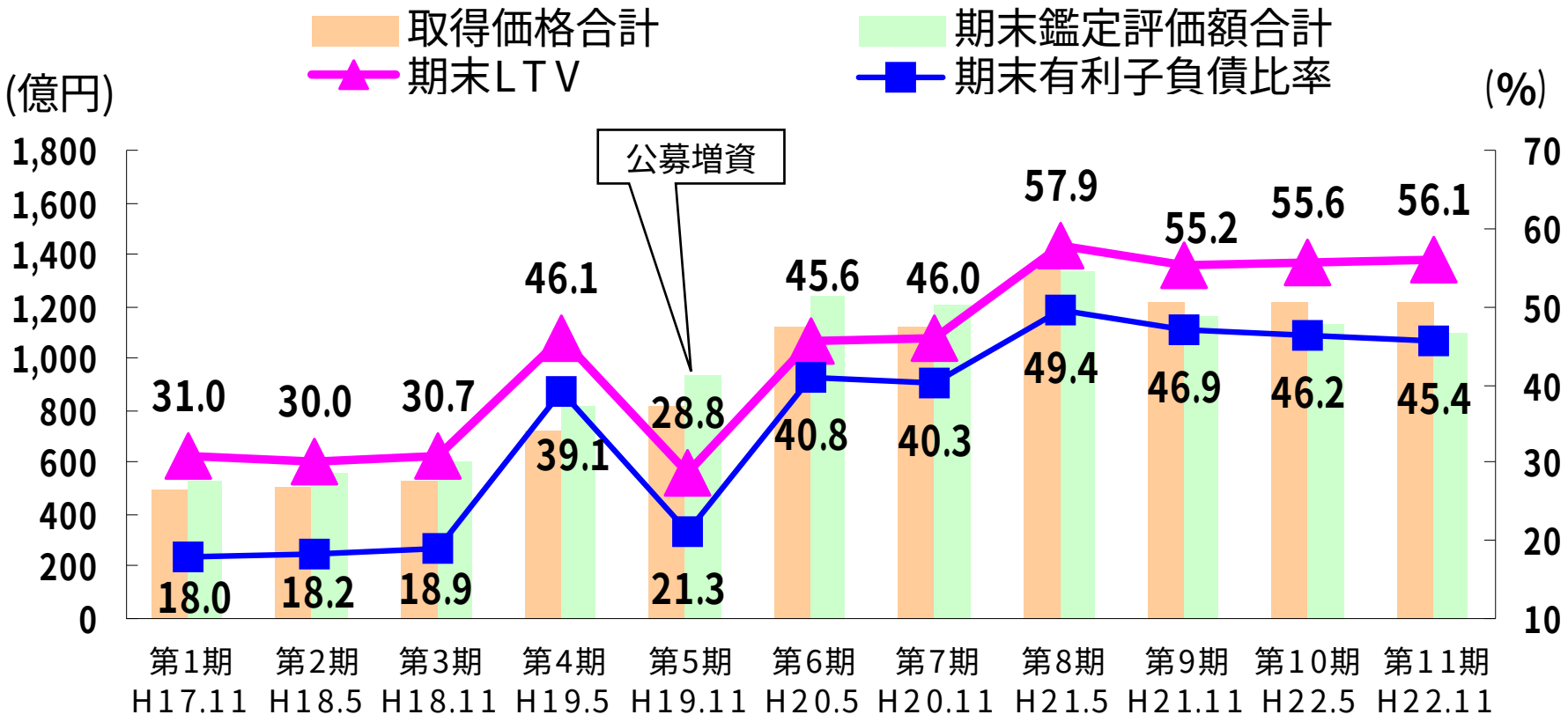
賃貸事業利益の増加　15百万円

（営業収益21百万円減少するも、修繕費等の賃貸事業費用37百万円減少により利益増加）

支払利息の減少　10百万円

# 2-3. 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

LTVは、鑑定評価額の低下に伴い、50%台後半で推移
有利子負債比率は、借入金の圧縮により、45%台に低下

# 3. 外部成長戦略

# 3-1. 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

↓

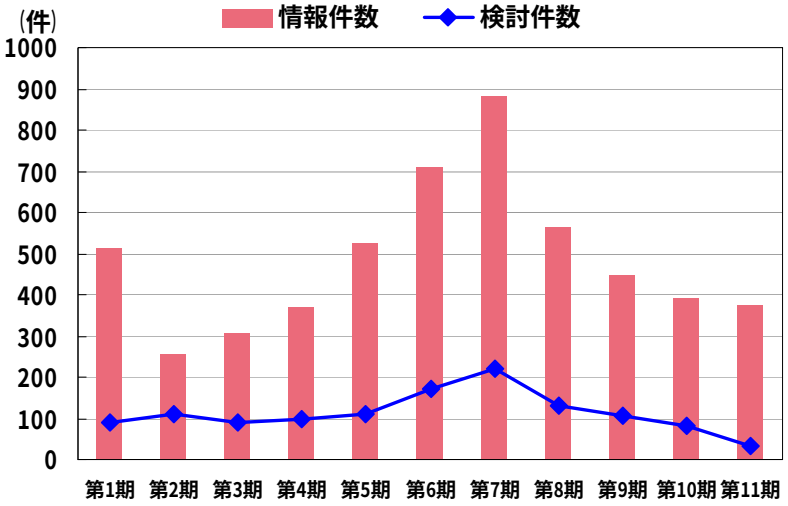
## 阪急リート投資法人

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

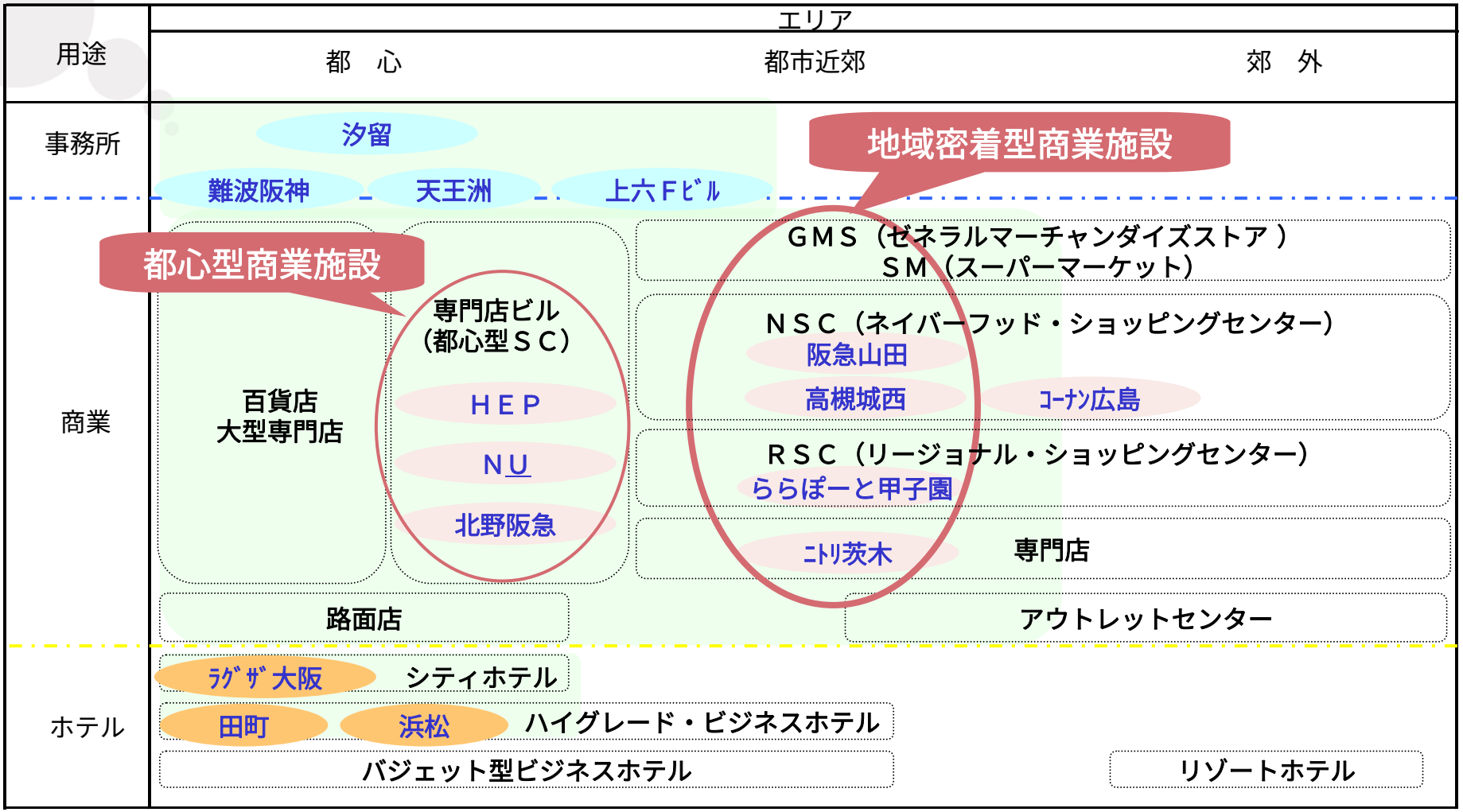
実績 81%（11物件）

### 情報件数推移



# 3-2. 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

**京阪神に位置する地域密着型商業施設にフォーカス**

# 4. 内部成長戦略

## WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

消費者

投資主

**ステークホルダーの満足度向上**

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

テナント

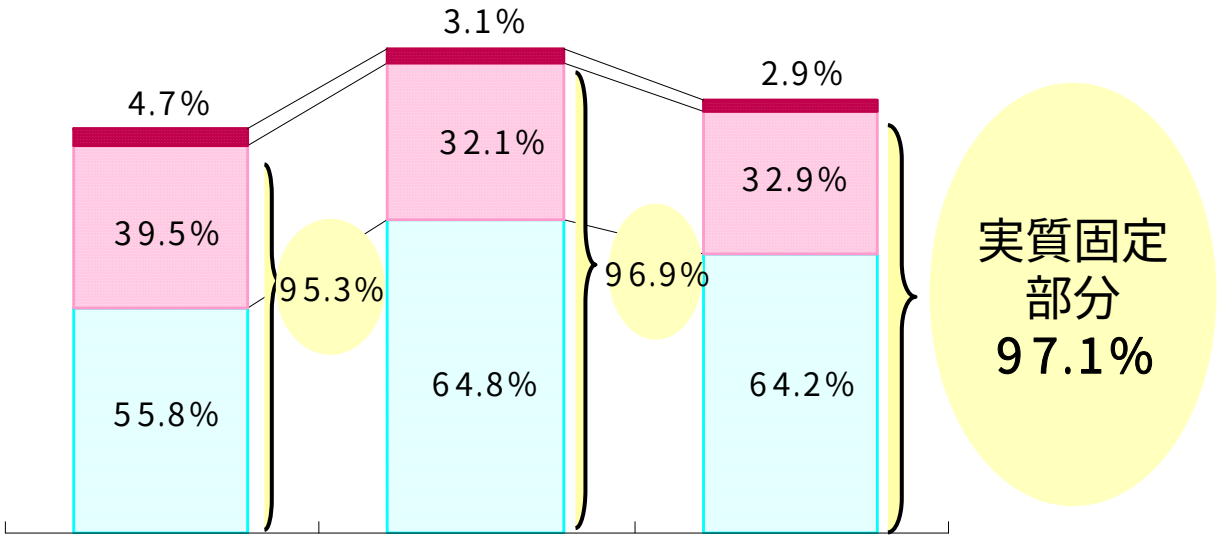
阪急リート

# 4-2. 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

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

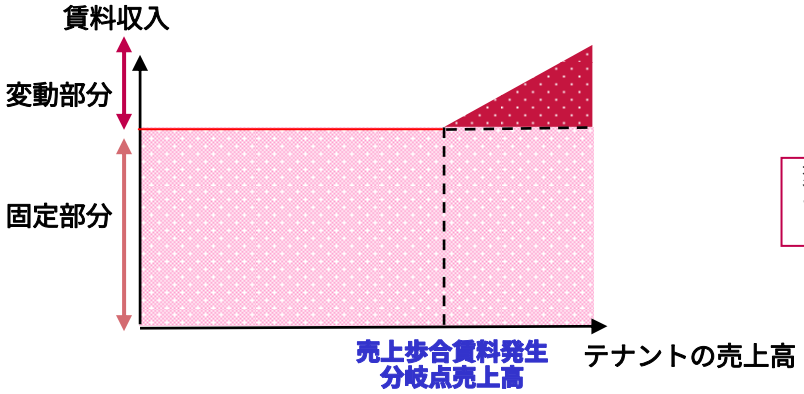
固定賃料テナント
- 残る物件の稼働率・賃料水準により変動



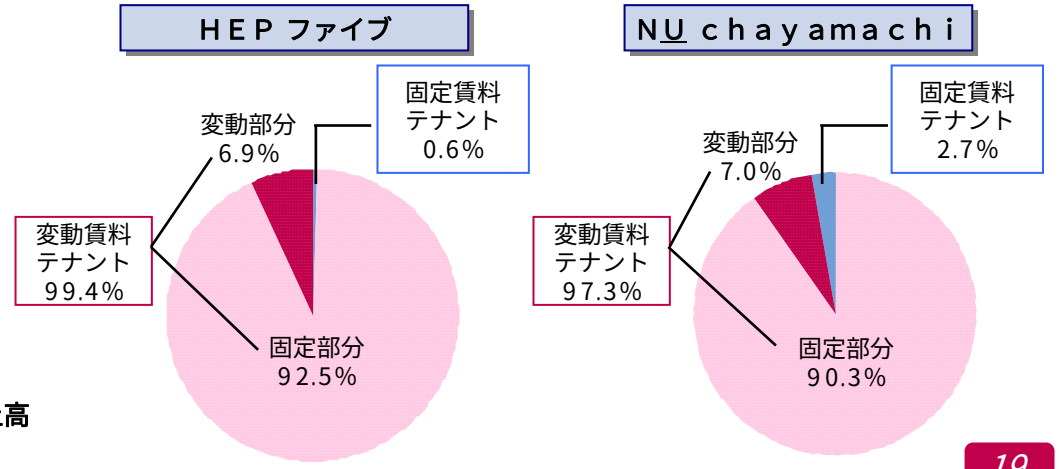

| | 第7期 | 第9期 | 第11期 |
|---|---|---|---|
| 賃料収入合計 | 38.0億円 | 45.5億円 ←→ (※) | 40.7億円 |

(※)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11期）＞

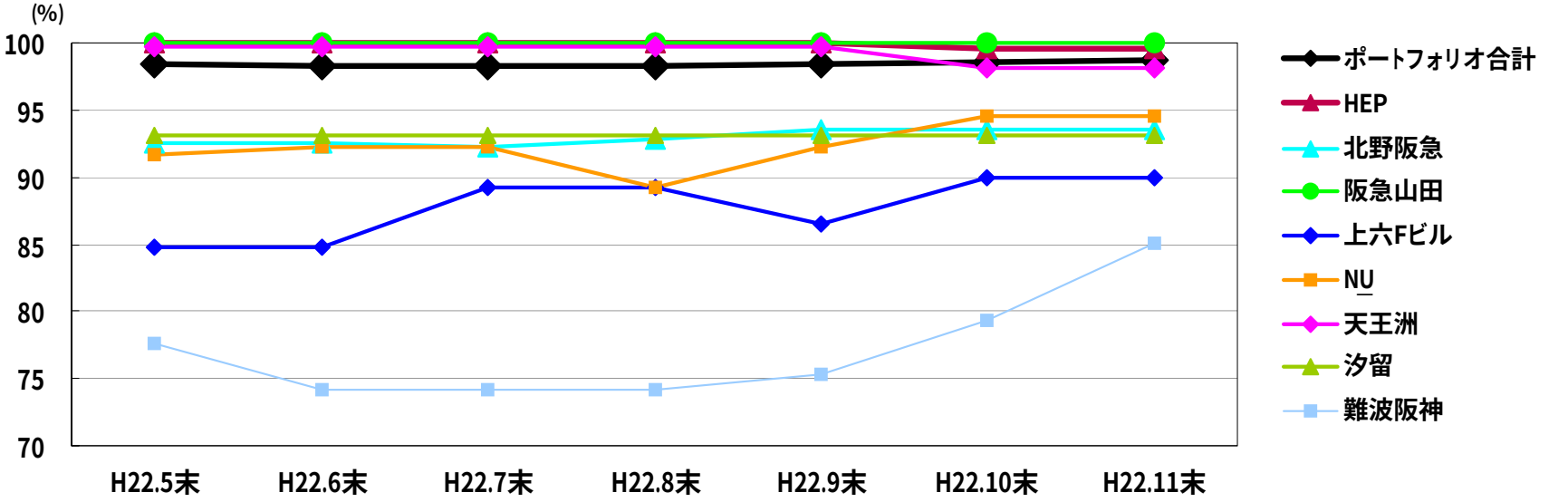


# 4-3. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

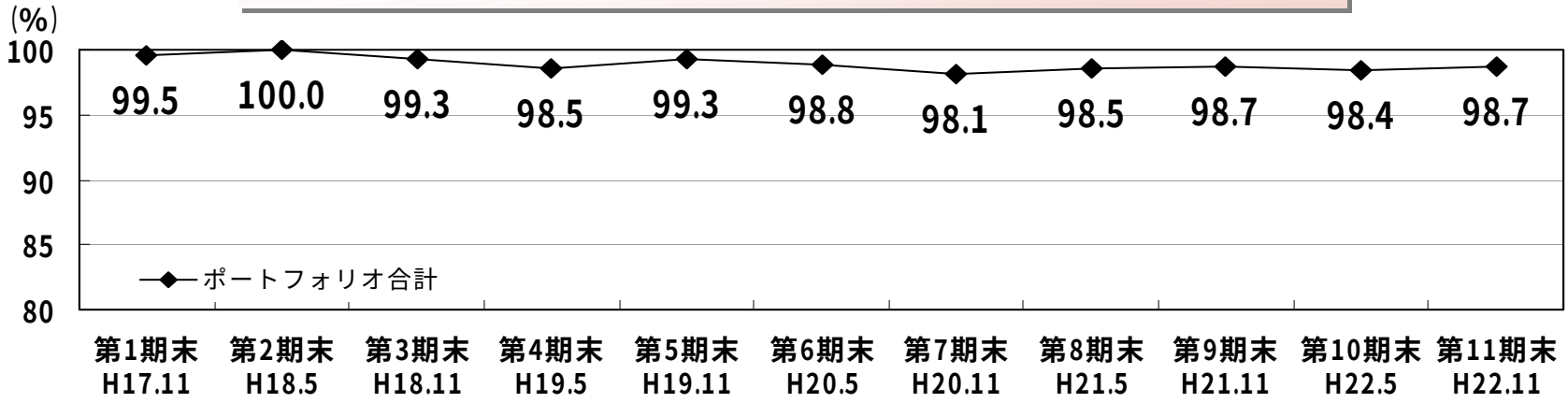
Hankyu REIT

## ポートフォリオ合計稼働率は、98.7%（第11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



# ＜デュー阪急山田＞

## 全館売上高は安定推移

周辺人口の増加を背景とした安定的な商圏と消費者ニーズにマッチしたテナント構成に支えられ、全館売上高は比較的安定的に推移

## 賃料は前年同期比2.0％増加

定期賃貸借契約満了テナントの全てと再契約賃料は、平成21年11月の増額改定の水準を維持（一部テナントは増額）

## 販売促進策やロイヤリティ向上への取組

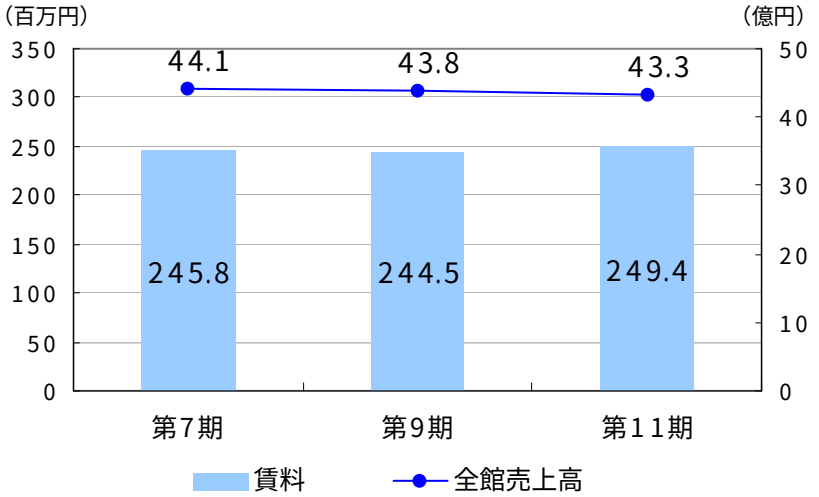
バトンを使った装飾装置で季節感を演出

各種販売促進イベントを開催

- テナント紹介を兼ねた月次カルチャーイベント
- 7周年アニバーサリーフェア

（キャラクターショー・スタンプラリー抽選会等）

全館売上高と賃料の推移




※変動賃料部分を含む（区分掲記非開示）

# 4-5. 「デュー阪急山田」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

# ＜HEPファイブ＞

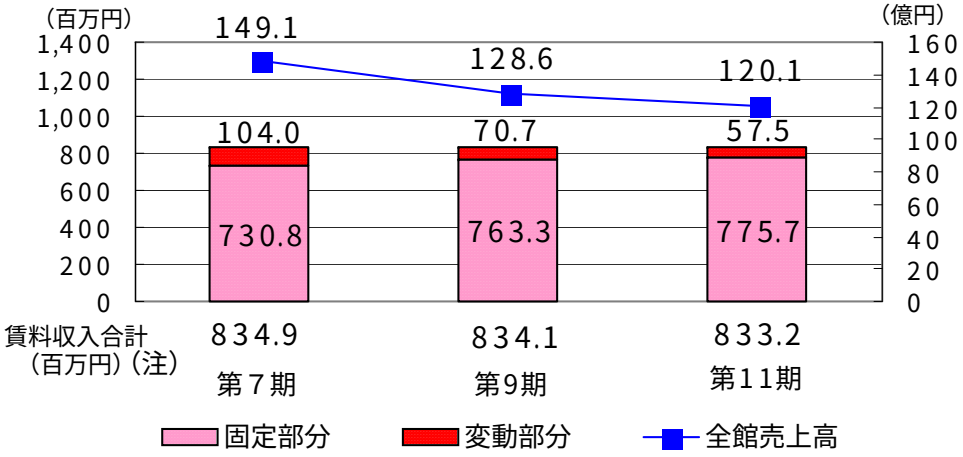
## 全館売上高の低下幅は縮小

全館売上高は前年同期比△6.6%だが、第9期（同△13.8%）に比べ低下幅は縮小

## 賃料は安定推移

第10期のテナント入替等の効果により固定部分が下支えし前年同期と同水準

### 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7期と、第9期の譲渡前の賃料収入について45%相当分に換算して表示

## 競争力のある旬なテナント

若者に高い人気を誇る関西ファッショントレンド発信基地

20代前半のこだわりの強い女性に向けた商品を企画

「女の子の部屋にあるクローゼット」をコンセプトにした店舗

「リラックス」をコンセプトに、永く愛されるアイテムを展開

# 4-7. 「HEPファイブ」と梅田エリア

Hankyu REIT

# ＜NU chayamachi＞

## 期末稼働率が94.5%へ回復

定期賃貸借契約満了テナントとの再契約完了（一部テナントは柔軟に対応）
今後、賃料収入は安定的に推移する見込

B1F飲食店等9テナントのリーシングを実現し、稼働率は前期末比2.8pt上昇

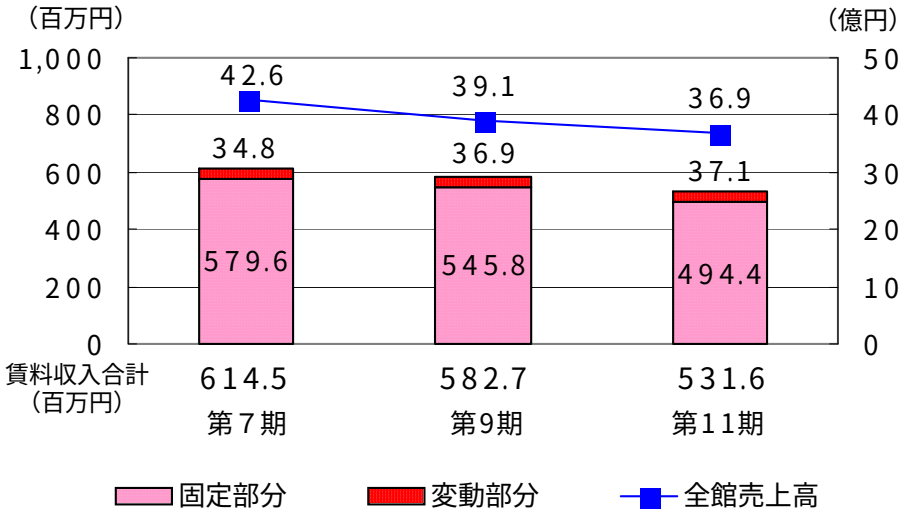
## 全館売上高は下げ止まり傾向

稼働率の回復に伴い、10・11月の全館売上高は前年同期比90%台後半へ

## 茶屋町地区の活性化

定住人口の増加と「梅田エリア」における文化・芸術エリアとしての特徴の深化により、目的をもった人の回遊性向上に期待

### 全館売上高と賃料の推移



自然栽培の新鮮な近江野菜を提供

盛況となった販売促進イベント

# 4-9. 再開発により賑わいが増す茶屋町地区

Hankyu REIT

HEPファイブ

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予定（平成23年4月）

**エリアの賑わい創出を期待**

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予定（平成23年6月）

**3階までの商業施設と併せて新しい回遊動線の創出に期待**

NU chayamachi

CHASKA CHAYAMACHI

ホテル（スモール・ラグジュアリー）・住居・店舗からなる複合商業施設
店舗部分には、日本最大級の売場面積を誇る大型書店が開業

梅田芸術劇場と毎日放送

# 4-10. 稼働率向上の取組み

Hankyu REIT

厳しいマーケット環境下ながら**稼働率の向上**を実現

両物件とも**エリア特性に応じた来店型テナント**の取り込みに成功

## ＜上六Fビルディング＞

**期末稼働率は89.9%に上昇**

学習塾や幼児教室の入居により稼働率は前期末比5.1pt上昇

市内屈指の文教エリアであり、物件競争力も随一

## ＜難波阪神ビル＞

**期末稼働率は85.1%に上昇**

資格・就職支援スクールや人材派遣会社の増床・入居により稼働率は前期末比7.5pt上昇

# 5. 財務戦略

# 5-1. 財務基本方針と第11期の実施状況

## 第11期の施策実施状況

- ●有利子負債20億円の圧縮
  (返済前 595億円 → 返済後 575億円)
- ●敷金・保証金10億円の追加活用
  (活用額 60億円 → 70億円)
- ●上記2つの施策により、支払利息を削減するとともに、LTVを抑制

| | 第11期末 |
|---|---|
| 平均調達コスト<br>(有利子負債＋敷金・保証金活用額) | 1.40% |
| 平均借入コスト | 1.57% |
| 長期借入金の平均残存年数 | 1.5年 |
| 長期・固定比率 | 91.5% |
| LTV | 56.1% |
| 有利子負債比率 | 45.4% |

＊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

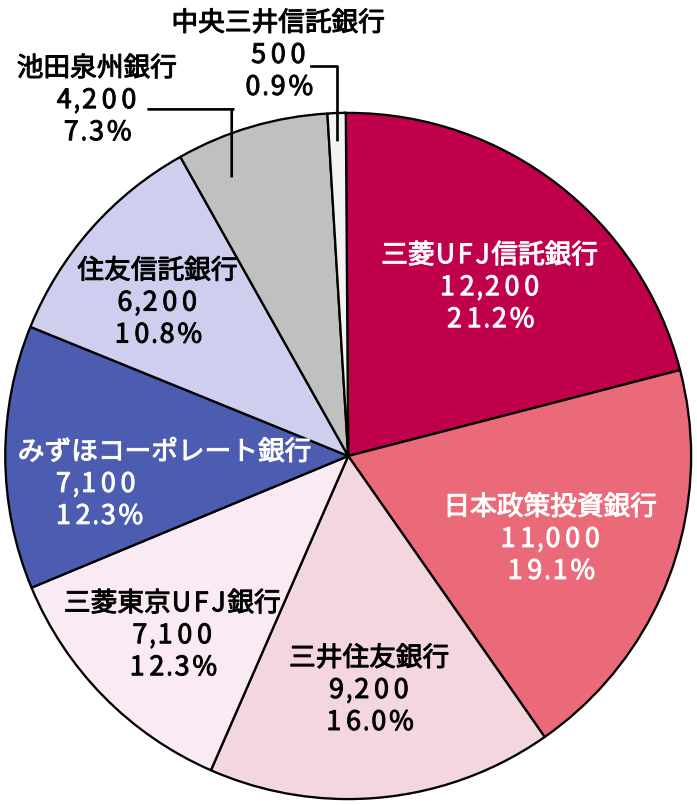
発行予定額(枠)　：100,000百万円
発行予定期間　：平成21年12月19日～平成23年12月18日

# 5-2. 第１１期末借入金残高と返済期限分散状況

Hankyu REIT

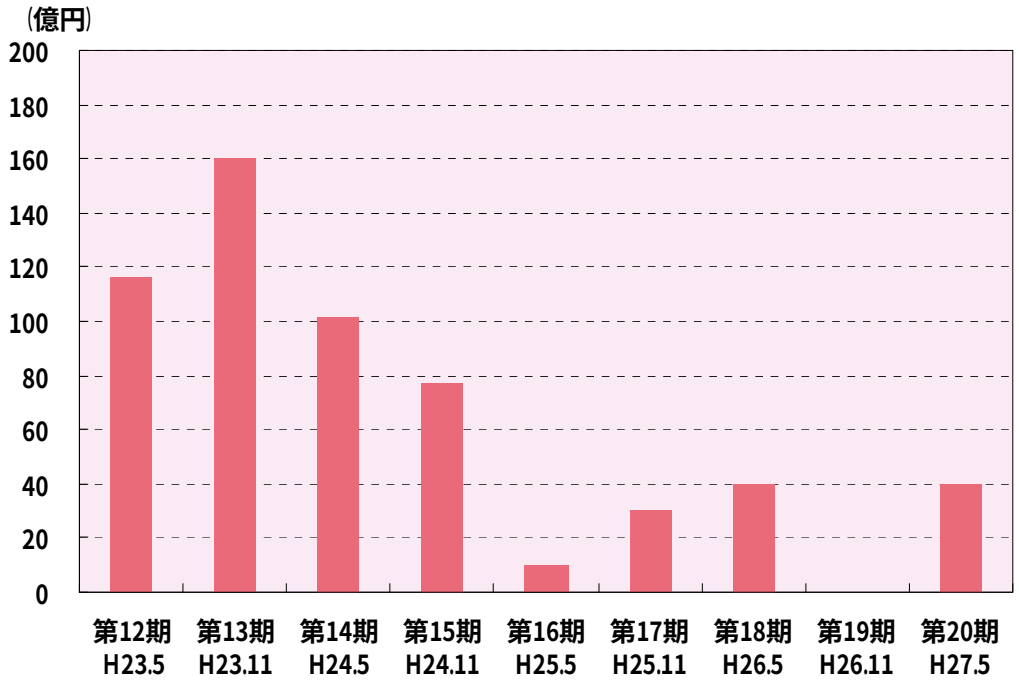
平成２２年１１月３０日現在

## 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



# 6. 決算概要

# 6-1. 決算ハイライト

(単位: 百万円)

| 項　目 | 第11期予想①<br>(平成22年7月15日発表分) | 第11期実績②<br>自平成22年 6月　1日<br>至平成22年11月30日 | 増　減<br>②－① |
|---|---|---|---|
| 運用日数(日) | 183 | 183 | — |
| 営業収益 | 4,846 | 4,824 | △21 ① |
| 営業利益 | 1,537 | 1,553 | 16 ② |
| 経常利益 | 1,035 | 1,061 | 26 ③ |
| 当期純利益 | 1,033 | 1,060 | 26 |
| 期末時点<br>発行済投資口数(口) | 85,400 | 85,400 | — |
| 1口当たり分配金(円) | 12,100 | 12,415 | 315 |
| 1口当たりＦＦＯ(円) | 24,250 | 24,479 | 229 |

(主な増減要因)

| | |
|---|---|
| **① 営業収益の減少** | **△ 21 百万円** |
| 賃貸収入の減少(北野、NU等) | △ 27 百万円 |
| 水道光熱費収入の減少 | △ 5 百万円 |
| テナント退去による原状回復工事費・違約金等 | 14 百万円 |
| **② 営業費用の減少** | **38 百万円** |
| 修繕費の減少 | 22 百万円 |
| 委託管理料の減少 | 6 百万円 |
| 水道光熱費の増加 | △ 9 百万円 |
| 減価償却費の減少 | 7 百万円 |
| **③ 営業外費用の減少** | **8 百万円** |
| 支払利息の減少 | 10 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10期 (運用日数182日) 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日 | | 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 | | 増減 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金 額 | 百分比(%) | 金 額 | 百分比(%) | | |
| 1. 営業収益 | 4,829 | 100.0 | 4,824 | 100.0 | △ 4 | ① |
| 賃貸事業収入 | 4,829 | | 4,824 | | | |
| 2. 営業費用 | 3,100 | 64.2 | 3,271 | 67.8 | 170 | ② |
| 賃貸事業費用 | 2,707 | | 2,889 | | | |
| 資産運用報酬 | 297 | | 281 | | | |
| 役員報酬 | 3 | | 3 | | | |
| 資産保管委託報酬 | 17 | | 16 | | | |
| 一般事務委託報酬 | 31 | | 31 | | | |
| 会計監査人報酬 | 7 | | 7 | | | |
| その他営業費用 | 35 | | 40 | | | |
| 営業利益 | 1,729 | 35.8 | 1,553 | 32.2 | △ 175 | |
| 3. 営業外収益 | 2 | 0.1 | 3 | 0.1 | 1 | |
| 受取利息 | 2 | | 1 | | | |
| その他営業外収益 | 0 | | 1 | | | |
| 4. 営業外費用 | 508 | 10.5 | 495 | 10.3 | △ 12 | ③ |
| 支払利息 | 480 | | 466 | | | |
| 融資関連費用 | 26 | | 27 | | | |
| その他 | 1 | | 1 | | | |
| 経常利益 | 1,223 | 25.3 | 1,061 | 22.0 | △ 161 | |
| 税引前当期純利益 | 1,223 | | 1,061 | | | |
| 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 | 1,222 | 25.3 | 1,060 | 22.0 | △ 161 | |
| 前期繰越利益 | 0 | | 0 | | | |
| 当期未処分利益 | 1,222 | | 1,060 | | | |

**賃貸事業収入・費用**
内訳:P37～P38ご参照
期末時点の稼働率 98.7%
(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10期 | 第11期 | 増減 |
|---|---|---|---|
| | 金 額 | 金 額 | 金 額 |
| 当期未処分利益 | 1,222,138 | 1,060,293 | △ 161,844 |
| 分配金の額 | 1,222,074 | 1,060,241 | △ 161,833 |
| (1口当たり分配金(円)) | (14,310) | (12,415) | (△1,895) |
| 次期繰越利益 | 64 | 52 | △ 11 |

**(主な増減要因)**

**① 営業収益の減少 △ 4 百万円**
- 賃貸収入の減少(HEP、NU等) △ 51 百万円
- 水道光熱費収入の増加 45 百万円

**② 営業費用の増加 170 百万円**
- 水道光熱費の増加 108 百万円
- 公租公課の増加 132 百万円
- 委託管理料の減少 △ 19 百万円
- 広告宣伝費の減少 △ 20 百万円
- 資産運用報酬の減少 △ 15 百万円

**③ 営業外費用の減少 △ 12 百万円**
- 支払利息の減少 △ 14 百万円
- その他営業外費用 1 百万円

# 6-3. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

| 科 目 | 第10期（平成22年5月31日現在） 金 額 | 構成比(%) | 第11期（平成22年11月30日現在） 金 額 | 構成比(%) | 増減 金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 資産の部 | | | | | |
| Ⅰ 流動資産合計 | 10,402 | 8.1 | 9,140 | 7.2 | △1,262 |
| 現金及び預金 | 2,230 | | 2,208 | | |
| 信託現金及び信託預金 | 7,490 | | 6,523 | | |
| 営業未収入金 | 9 | | 3 | | |
| 貯蔵品 | 0 | | 0 | | |
| 預け金 | 344 | | 323 | | |
| 未収消費税等 | 173 | | — | | |
| 前払費用 | 154 | | 81 | | |
| 繰延税金資産 | 0 | | 0 | | |
| その他 | — | | 0 | | |
| Ⅱ 固定資産合計 | 118,504 | 91.9 | 117,636 | 92.8 | △868 |
| 1．有形固定資産 | | | | | |
| 建物 | 2,497 | | 2,426 | | |
| 構築物 | 362 | | 347 | | |
| 工具器具備品 | 4 | | 3 | | |
| 土地 | 7,938 | | 7,938 | | |
| 信託建物 | 36,249 | | 35,501 | | |
| 信託構築物 | 502 | | 482 | | |
| 信託機械装置 | 277 | | 251 | | |
| 信託工具器具備品 | 68 | | 77 | | |
| 信託土地 | 69,613 | | 69,613 | | |
| 有形固定資産合計 | 117,515 | 91.2 | 116,642 | 92.0 | △873 |
| 2．無形固定資産 | | | | | |
| 借地権 | 957 | | 957 | | |
| その他無形固定資産 | 4 | | 3 | | |
| 信託その他無形固定資産 | 3 | | 4 | | |
| 無形固定資産合計 | 965 | 0.7 | 965 | 0.8 | 0 |
| 3．投資その他の資産 | | | | | |
| 長期前払費用 | 14 | | 18 | | |
| 差入保証金 | 10 | | 10 | | |
| 投資その他の資産合計 | 24 | 0.0 | 28 | 0.0 | 4 |
| 資産合計 | 128,907 | 100.0 | 126,776 | 100.0 | △2,130 |

| 科 目 | 第10期（平成22年5月31日現在） 金 額 | 構成比(%) | 第11期（平成22年11月30日現在） 金 額 | 構成比(%) | 増減 金額 |
|---|---|---|---|---|---|
| 負債の部 | | | | | |
| Ⅰ 流動負債合計 | 23,982 | 18.6 | 29,169 | 23.0 | 5,187 |
| 営業未払金 | 221 | | 393 | | |
| 短期借入金 | 1,000 | | 4,900 | | |
| 1年以内返済予定 長期借入金 | 21,700 | | 22,700 | | |
| 未払配当金 | 11 | | 11 | | |
| 未払費用 | 245 | | 232 | | |
| 未払法人税等 | 1 | | 1 | | |
| 未払消費税等 | 62 | | 38 | | |
| 前受金 | 466 | | 495 | | |
| 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 | 179 | | 301 | | |
| Ⅱ 固定負債合計 | 48,358 | 37.5 | 41,201 | 32.5 | △7,156 |
| 長期借入金 | 36,800 | | 29,900 | | |
| 預り敷金保証金 | 1,741 | | 1,693 | | |
| 信託預り敷金保証金 | 9,816 | | 9,607 | | |
| 負債合計 | 72,340 | 56.1 | 70,371 | 55.5 | △1,968 |
| 純資産の部 | | | | | |
| Ⅰ 出資総額 | 55,344 | 42.9 | 55,344 | 43.7 | |
| Ⅱ 剰余金合計 | 1,222 | 0.9 | 1,060 | 0.8 | |
| 当期未処分利益 | 1,222 | | 1,060 | | |
| 純資産合計 | 56,566 | 43.9 | 56,405 | 44.5 | △161 |
| 負債・純資産合計 | 128,907 | 100.0 | 126,776 | 100.0 | △2,130 |

有利子負債
**57,500百万円**
内訳：P30ご参照

預り敷金保証金合計
**11,698百万円**
⇩
**6,988百万円**を物件保有資金として活用

# 6-4. 第12期　分配金の予想

Hankyu REIT

（単位：百万円）

| 項　目 | 第11期実績①<br>自　平成22年　6月 1日<br>至　平成22年 11月30日 | 第12期予想②<br>自　平成22年　12月 1日<br>至　平成23年　　5月31日 | 増　減<br>②－① | 第10期実績③<br>自　平成21年　12月 1日<br>至　平成22年　　5月31日 | 増　減<br>②－③ |
|---|---|---|---|---|---|
| 運用日数（日） | 183 | 182 | △ 1 | 182 | — |
| 営業収益 | 4,824 | 4,738 | △86 | 4,829 | △91 |
| 営業利益 | 1,553 | 1,506 | △46 | 1,729 | △222 |
| 経常利益 | 1,061 | 1,026 | △35 | 1,223 | △197 |
| 当期純利益 | 1,060 | 1,024 | △35 | 1,222 | △197 |
| 期末時点<br>発行済投資口数（口） | 85,400 | 85,400 | — | 85,400 | — |
| 1口当たり分配金（円） | 12,415 | 12,000 | △415 | 14,310 | △2,310 |
| 1口当たりＦＦＯ（円） | 24,479 | 23,641 | △837 | 26,520 | △2,878 |

**［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**

# 6-5. 財務指標

| 項　目 | 第10期 | 第11期 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| 運用日数 | 182日 | 183日 | 第10期：平成21年12月1日～平成22年　5月31日<br>第11期：平成22年 6月 1日～平成22年11月30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） | 1.9% | 1.7% | 運用日数により算出 |
| 純資産当期純利益率（ＲＯＥ） | 2.2% | 1.9% | 当期純利益/｛(期首純資産額＋期末純資産額) /2｝ |
| （年換算） | 4.3% | 3.7% | 運用日数により算出 |
| 期末純資産比率 | 43.9% | 44.5% | 純資産額/総資産額 |
| 期末負債比率（ＬＴＶ） | 55.6%<br>(53.2%) | 56.1%<br>(52.8%) | (借入金額+敷金･保証金－敷金･保証金見合い現預金)<br>/ (総資産額 (※) －敷金･保証金見合い現預金)<br>※ 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 | 46.2% | 45.4% | 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） | 5.7倍 | 5.5倍 | 利払前償却前当期純利益/支払利息 |
| ネット・オペレーティング・インカム（ＮＯＩ） | 3,164百万円 | 2,965百万円 | 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） | 2,264百万円 | 2,090百万円 | 当期純利益＋減価償却費 |

# 6-6. 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11期稼働日数（日） | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| 賃貸事業収入　合計 | 981 | 550 | 376 | 284 | | 76 | 646 | 132 | 388 | 470 |
| 賃貸収入 | 846 | 361 | 251 | 283 | | 76 | 536 | 111 | 297 | 443 |
| 水道光熱費収入 | 63 | 136 | 60 | — | | — | 67 | 12 | 28 | 23 |
| その他収入 | 71 | 52 | 64 | 0 | | 0 | 42 | 8 | 63 | 4 |
| 賃貸事業費用　合計 | 573 | 408 | 237 | 148 | | 7 | 471 | 88 | 225 | 198 |
| 委託管理料 | 142 | 115 | 70 | 9 | | 0 | 114 | 22 | 28 | 20 |
| 水道光熱費 | 85 | 155 | 55 | 0 | | — | 103 | 11 | 64 | 28 |
| 支払賃借料 | 7 | 1 | 1 | 21 | | — | 0 | — | — | 0 |
| 広告宣伝費 | 56 | 4 | 0 | — | | — | 23 | 0 | — | 0 |
| 修繕費 | 24 | 14 | 1 | — | | — | 7 | 3 | 8 | 0 |
| 損害保険料 | 3 | 2 | 1 | 1 | | — | 2 | 0 | 0 | 1 |
| 公租公課 | 64 | 53 | 28 | 28 | | 7 | 48 | 14 | 30 | 23 |
| その他費用 | 25 | 1 | 3 | 0 | | — | 2 | 1 | 2 | 2 |
| 減価償却費 | 163 | 58 | 73 | 87 | | — | 168 | 32 | 89 | 121 |
| 賃貸事業利益 | 407 | 142 | 139 | 135 | | 68 | 174 | 44 | 162 | 271 |
| NOI（賃貸事業利益＋減価償却費） | 571 | 200 | 212 | 223 | 60 | 68 | 342 | 76 | 251 | 393 |
| 資本的支出 | 2 | ① 79 | 11 | 0 | — | — | ② 27 | 10 | 6 | 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** | **79 百万円** |
| テナント入居に伴う準備工事 | 40 百万円 |
| 低層棟外装部他サイン改修工事 | 23 百万円 |
| **② NU chayamachi** | **27 百万円** |
| 5周年リニューアル工事 | 24 百万円 |

# 6-7. 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11期稼働日数（日） | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| 賃貸事業収入　合計 | 121 | 255 | 254 | 147 | |
| 賃貸収入 | 116 | 254 | 254 | 120 | |
| 水道光熱費収入 | — | — | — | 9 | |
| その他収入 | 4 | 0 | 0 | 16 | |
| 賃貸事業費用　合計 | 53 | 169 | 106 | 133 | |
| 委託管理料 | 1 | 1 | 1 | 22 | |
| 水道光熱費 | — | — | — | 16 | |
| 支払賃借料 | — | 18 | 0 | — | |
| 広告宣伝費 | — | — | — | — | |
| 修繕費 | — | 7 | 0 | 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 | 0 | |
| 減価償却費 | 36 | 83 | 0 | 64 | |
| 賃貸事業利益 | 67 | 85 | 147 | 13 | |
| NOI（賃貸事業利益＋減価償却費） | 103 | 168 | 147 | 78 | 64 |
| 資本的支出 | — | 15 | — | 2 | — |

| 科　目 | 15物件合計 |
|---|---|
| 第11期稼働日数（日） | — |
| 賃貸事業収入　合計 | 4,824 |
| 賃貸収入 | 4,094 |
| 水道光熱費収入 | 402 |
| その他収入 | 328 |
| 賃貸事業費用　合計（注2） | 2,888 |
| 委託管理料 | 555 |
| 水道光熱費 | 522 |
| 支払賃借料 | 50 |
| 広告宣伝費 | 86 |
| 修繕費 | 74 |
| 損害保険料 | 21 |
| 公租公課 | 503 |
| その他費用 | 44 |
| 減価償却費 | 1,029 |
| 賃貸事業利益 | 1,936 |
| NOI（賃貸事業利益＋減価償却費） | 2,965 |
| 資本的支出 | 157 |

(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

# 7. APPENDIX

# 7-1. ポートフォリオ一覧 （第１１期末時点）

Hankyu REIT

平成22年11月30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<br>(準共有持分45%相当) | 大阪市北区 | 平成10年11月 | 12.1 | 20,370.13<br>( 9,510.90 ) | 100.0%<br>(99.6% ) | 1<br>( 137 ) | 4.6% | 平成17年2月1日 | 20,790 | 17.1 % | 24,570 | 4.5% |
| | R2(K) | 北野阪急ビル | 大阪市北区 | 昭和60年6月 | 25.5 | 28,194.15<br>( 18,469.72 ) | 100.0%<br>(93.5% ) | 1<br>( 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 | 7.2 | 12,982.19 | 100.0% | 25 | 4.5% | 平成17年2月1日 | 6,930 | 5.7 % | 6,860 | 5.6% |
| | R4(K) | 高槻城西<br>ショッピングセンター | 大阪府高槻市 | 平成15年4月 | 7.7 | 31,451.81 | 100.0% | 1 | 6.1% | 平成17年11月15日 | 8,600 | 7.1 % | 7,305 | 5.8% |
| | R5(K) | ニトリ茨木北店<br>(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 % | 1,322 | 7.4% |
| | R6 | コーナン広島中野東店<br>(敷地) | 広島市安芸区 | — | — | 25,469.59<br>60.14 | 100.0% | 1 | — | 平成18年10月2日<br>平成19年4月9日 | 2,170<br>5 | 1.8 % | 2,000 | 6.9% |
| | R7 (K) | N⊔ chayamachi | 大阪市北区 | 平成17年9月 | 5.2 | 15,546.75<br>( 11,626.65 ) | 100.0%<br>( 94.5% ) | 1<br>( 67 ) | 4.5% | 平成19年3月15日 | 19,300 | 15.9 % | 15,100 | 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 | 2.2 | 4,943.66 | 100.0% | 1 | 10.2% | 平成20年12月25日 | 4,160 | 3.4 % | 3,840 | 5.4% |
| | R9 (K) | ららぽーと甲子園<br>(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 % | 6,600 | 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 | 8.3 | 6,995.33 | 100.0% | 1 | 13.9% | 平成21年1月22日 | 2,100 | 1.7 % | 1,927 | 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 | 3.3 | 9,311.32 | 93.1% | 4 | 4.6% | 平成20年2月29日 | 19,025 | 15.7 % | 14,700 | 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 | 17.3 | 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<br>(準共有持分33%相当) | 東京都品川区 | 平成5年4月<br>(注6) | 17.7 | 8,807.71 | 98.1% | 23 | 2.7% | 平成19年10月2日 | 9,405 | 7.8 % | 8,712 | 4.7% |
| | M3(K) | ラグザ大阪 | 大阪市福島区 | 平成11年2月 | 11.8 | 30,339.91 | 100.0% | 1 | 3.4% | 平成21年1月22日 | 5,122 | 4.2 % | 4,970 | 5.9% |
| | M4(K) | 難波阪神ビル | 大阪市中央区 | 平成4年3月 | 18.8 | 9,959.01<br>( 6,456.88 ) | 100.0%<br>(85.1% ) | 1<br>( 16 ) | 4.5% | 平成21年1月22日 | 4,310 | 3.6 % | 3,280 | 5.5% |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 10.1 | 341,637.00<br>( 313,631.11 ) | 99.6%<br>( 98.7% ) | 75<br>( 311 ) | 3.2% | — | 121,306 | 100.0 % | 110,406 | 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

# 7-2. 保有物件（第１１期末時点）①

## 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

# 7-3. 保有15物件の賃料体系と現況（第11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<br>専門店ビル（都心型ＳＣ） | 歩合賃料<br>（固定＋変動） | 期中平均稼働率は99.9%と高水準<br>引き続き売上不振テナントの積極的な入替・ブランド変更等により館内活性化を促進<br>観覧車についても「大阪周遊パス」「割引チケット共同購入サイト」を活用した販売促進策に注力中 |
| ＮＵ chayamachi<br>専門店ビル（都心型ＳＣ） | 歩合賃料<br>（固定＋変動） | 開業５周年を迎え「NU 5th Anniversary」を実施し、有名タレントのトークショー・招待制クローズドイベント等による集客に注力<br>館内への誘導性向上のため、案内表示・照明・広告スペースの強化等のリニューアルを実施<br>３Ｆにおける視認性・回遊性向上策を実施 |

＜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<br>事務所 | 固定賃料 | エリアの特性として、公立・私立ともに著名な小・中・高校が集積する大阪市内屈指の文教地区であり、駅周辺には塾・予備校の集積が著しい<br>エリア内での高い競争力（アクセス・視認性・規模）を活かし、学習塾・幼児教室のリーシングに成功<br>委託管理料（ＰＭ・ＢＭ）の費用削減も実施 |
| スフィアタワー天王洲<br>事務所 | 固定賃料 | 期中平均稼働率は99.2%と高水準<br>物件価値向上策として、機能維持工事に加え、省エネルギー対応工事も実施中<br>（地下駐車場の高効率照明器具への更新・空調機インバーター設置等） |
| 汐留イーストサイドビル<br>事務所 | 固定賃料 | 近隣ビルとの競合が激化するも、12月定期賃貸借契約満了テナントとは再契約合意済み<br>現在空室となっている6階半フロアのリーシング活動に注力中<br>（仲介業者向け内覧会実施や館内増床推進） |
| 難波阪神ビル<br>事務所 | 固定賃料 | 来店型テナントに対して訴求力の高いエリアであり、資格、就職支援スクールや人材派遣会社の増床・入居により期末稼働率は85.1%へ上昇<br>セキュリティーシステム更新等の物件価値向上策も実施予定 |

# 7-3. 保有15物件の賃料体系と現況（第11期末時点）②

Hankyu REIT

＜長期・固定賃料体系中心＞

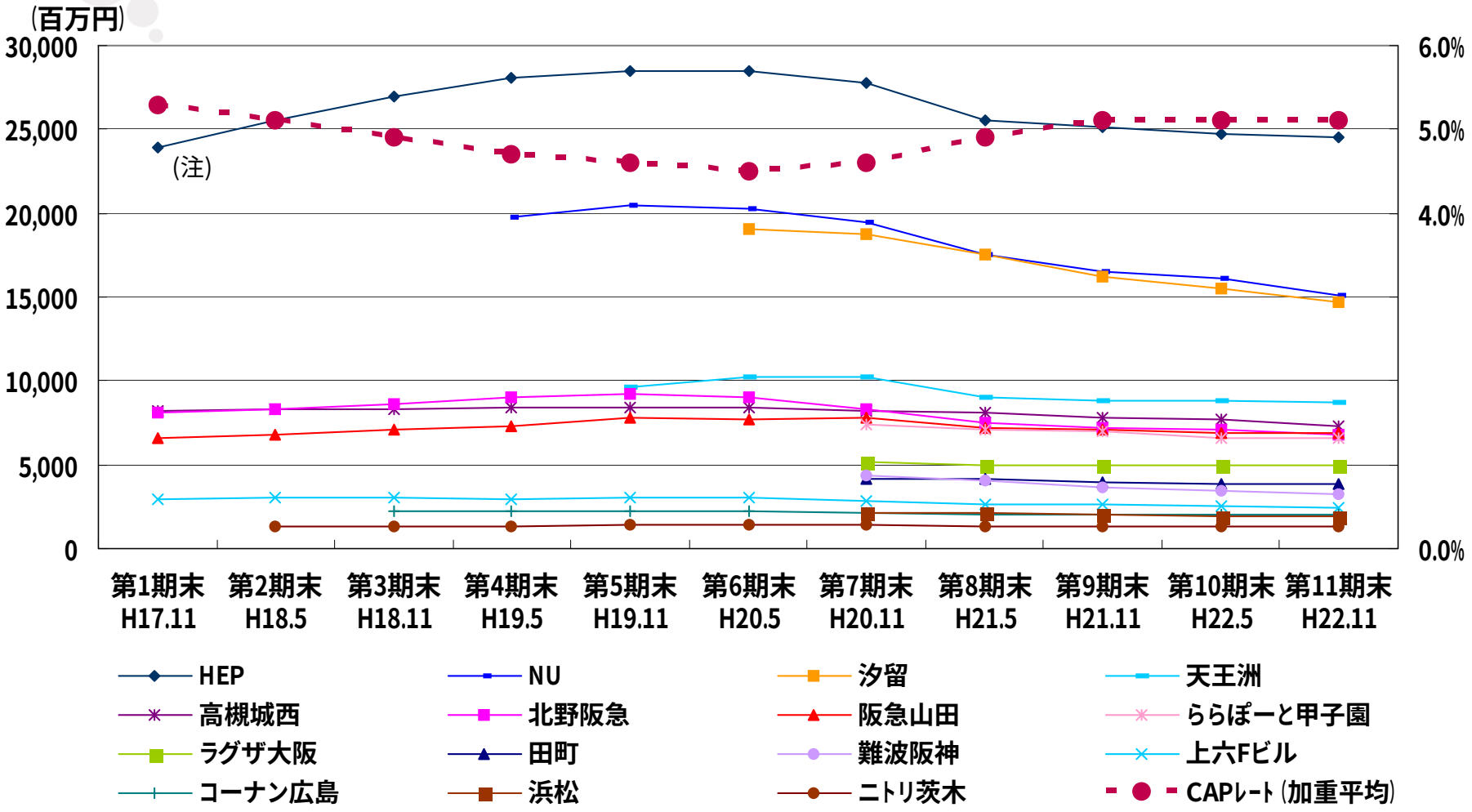
| 物件名称 | 主な賃料体系 | 現　況 |
|---|---|---|
| 北野阪急ビル<br>専門店ビル（都心型ＳＣ） | 長期・固定賃料<br>（一部歩合賃料） | 開業25周年を迎え「D.D.HOUSE25周年フェア」を実施するとともに、サインのリニューアル・LEDビジョン設置等により館内の活性化を推進<br>B1F飲食フロアでは、積極的な新規リーシング活動等により3店舗が新規オープンし、全体の期末稼働率は93.5%に上昇 |
| デュー阪急山田<br>ＮＳＣ（ネイバーフッド・ショッピングセンター） | 長期・固定賃料<br>（一部歩合賃料） | 定期賃貸借契約満了テナントの全てと再契約<br>賃料は、平成21年11月の増額改定の水準を維持（一部テナントは増額）<br>また、再契約テナントとの契約期間を4年としテナント入替の機動性も確保<br>商圏人口が多く、集客力が高いため、全館売上高・賃料収入は安定推移 |
| 高槻城西ショッピングセンター<br>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<br>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）<br>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<br>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）<br>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<br>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<br>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<br>ビジネス利用に加え多彩なプランの充実により客室稼働率は高水準かつ安定推移 |
| ららぽーと甲子園（敷地）<br>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<br>平成23年春には、H&MやZARA等のファストファッションも入居の見込（日経新聞の記事に基づく） |
| ラグザ大阪<br>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<br>ホテル阪神は立地の優位性・天然温泉供給・キッザニア甲子園や阪神タイガースとの人気提携プラン等により客室稼働率は高水準かつ安定推移 |
| リッチモンドホテル浜松<br>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<br>ビジネス需要の取込により浜松市内エリアにおいて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

# 7-4. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

鑑定評価額2.5%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

# 7-5. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

（単位：百万円）

| | 取得価格 | ①前期末（第10期末） | CAPレート | ②当期末（第11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 | 24,705 | 4.5% | 24,570 | 4.5% | △ 135 | -0.5% | 19,629 | 4,940 | 125.2% |
| 北野阪急ビル | 7,740 | 7,080 | 5.6% | 6,790 | 5.6% | △ 290 | -4.1% | 7,782 | △ 992 | 87.3% |
| デュー阪急山田 | 6,930 | 6,850 | 5.6% | 6,860 | 5.6% | 10 | 0.1% | 6,283 | 576 | 109.2% |
| 高槻城西ショッピングセンター | 8,600 | 7,657 | 5.8% | 7,305 | 5.8% | △ 352 | -4.6% | 8,051 | △ 746 | 90.7% |
| 上六Fビルディング | 2,980 | 2,540 | 6.0% | 2,430 | 6.0% | △ 110 | -4.3% | 2,914 | △ 484 | 83.4% |
| ニトリ茨木北店（敷地） | 1,318 | 1,326 | 7.4% | 1,322 | 7.4% | △ 4 | -0.3% | 1,340 | △ 18 | 98.6% |
| コーナン広島中野東店（敷地） | 2,175 | 2,010 | 6.9% | 2,000 | 6.9% | △ 10 | -0.5% | 2,280 | △ 280 | 87.7% |
| NU chayamachi | 19,300 | 16,100 | 4.8% | 15,100 | 4.8% | △ 1,000 | -6.2% | 18,321 | △ 3,221 | 82.4% |
| スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当） | 9,405 | 8,778 | 4.7% | 8,712 | 4.7% | △ 66 | -0.8% | 8,998 | △ 286 | 96.8% |
| 汐留イーストサイドビル | 19,025 | 15,500 | 4.8% | 14,700 | 4.8% | △ 800 | -5.2% | 18,781 | △ 4,081 | 78.3% |
| ホテルグレイスリー田町 | 4,160 | 3,840 | 5.4% | 3,840 | 5.4% | 0 | 0.0% | 4,141 | △ 301 | 92.7% |
| ラグザ大阪 | 5,122 | 4,930 | 5.9% | 4,970 | 5.9% | 40 | 0.8% | 5,098 | △ 128 | 97.5% |
| ららぽーと甲子園（敷地） | 7,350 | 6,600 | 5.0% | 6,600 | 5.0% | 0 | 0.0% | 7,749 | △ 1,149 | 85.2% |
| 難波阪神ビル | 4,310 | 3,450 | 5.5% | 3,280 | 5.5% | △ 170 | -4.9% | 4,243 | △ 963 | 77.3% |
| リッチモンドホテル浜松 | 2,100 | 1,927 | 6.3% | 1,927 | 6.3% | 0 | 0.0% | 1,987 | △ 60 | 97.0% |
| 合　計 | 121,306 | 113,293 | 5.1% | 110,406 | 5.1% | △ 2,887 | -2.5% | 117,603 | △ 7,197 | 93.9% |

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）

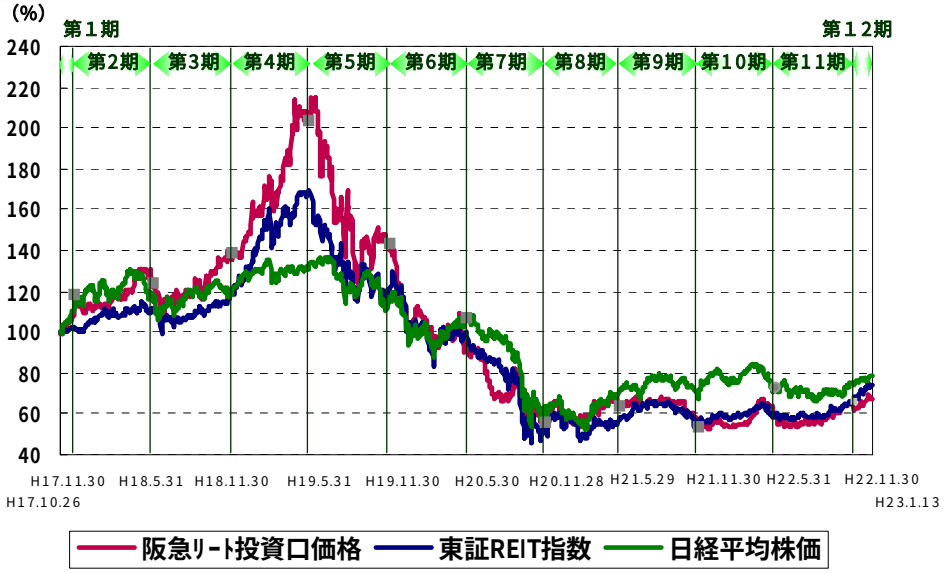
合計は鑑定評価額による加重平均CAPレート

# 7-6. 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1月13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)　337,000 円
（平成21年12月21日・24日・25日）

**第11期中（平成22年6月1日～平成22年11月30日）**

最高値(取引値)　419,500 円
（平成22年11月22日・24日）
最低値(取引値)　340,500 円
（平成22年6月30日）

平成23年1月13日の投資口価格（終値）
429,500 円

# 7-7. 投資主属性分析 （第１１期末時点）

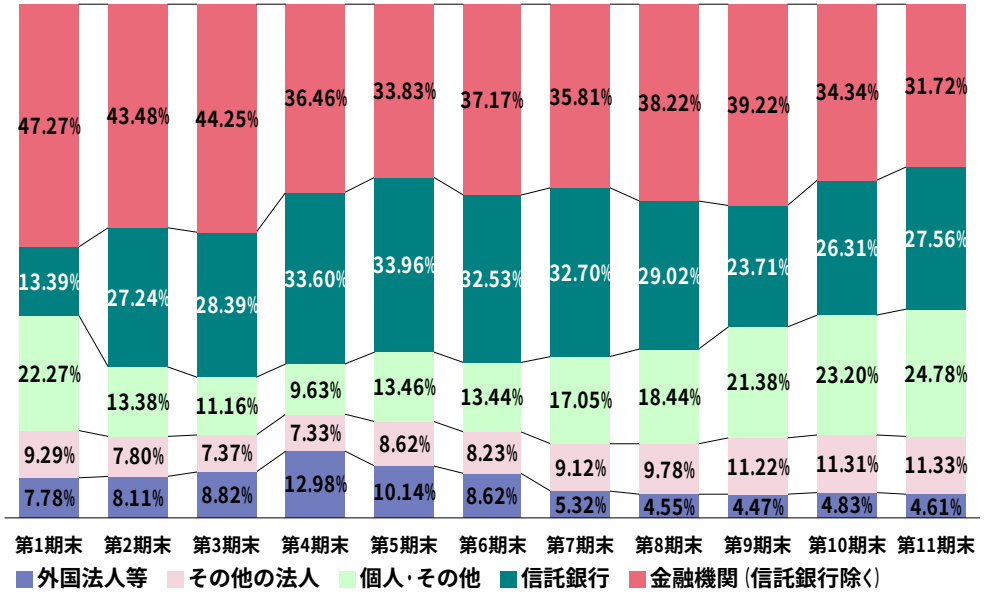
## 投資口分布状況

| 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） | 78 | 0.99% | 27,085 | 31.72% |
| 信託銀行 | 9 | 0.11% | 23,538 | 27.56% |
| 個人・その他 | 7,547 | 95.71% | 21,160 | 24.78% |
| その他の法人 | 170 | 2.16% | 9,676 | 11.33% |
| 外国法人等 | 81 | 1.03% | 3,941 | 4.61% |
| 合計 | 7,885 | 100% | 85,400 | 100% |

## 投資主上位10社

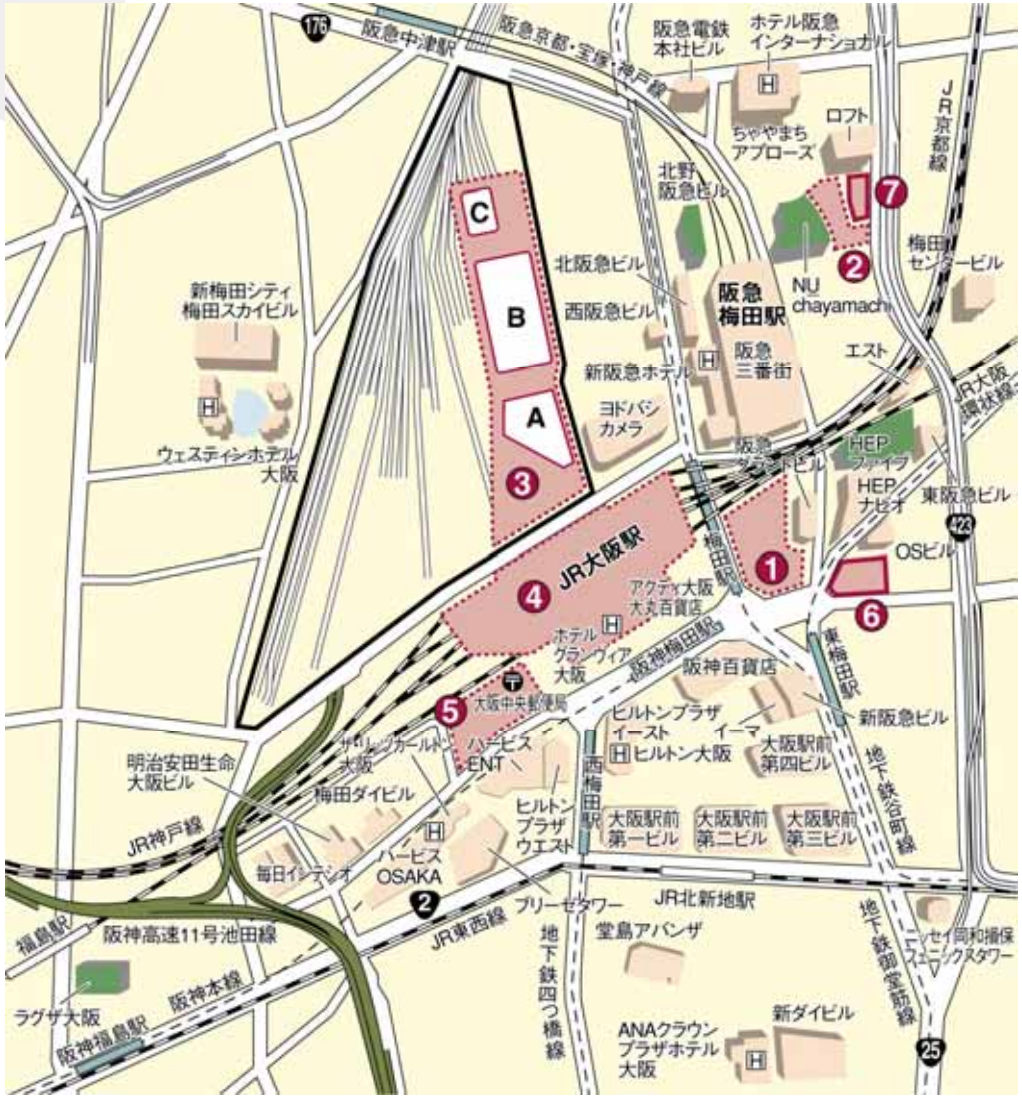
| 投資主名 | 保有投資口数(口) | 保有比率 |
|---|---|---|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 13,161 | 15.41% |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 6,387 | 7.48% |
| 株式会社池田泉州銀行 | 4,150 | 4.86% |
| 阪急電鉄株式会社 | 3,500 | 4.10% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 3,397 | 3.98% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 2,176 | 2.55% |
| 株式会社北洋銀行 | 2,071 | 2.43% |
| 四国旅客鉄道株式会社 | 1,768 | 2.07% |
| AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー | 1,442 | 1.69% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 1,431 | 1.68% |
| 合　計 | 39,483 | 46.23% |
| 発行済み投資口数 | 85,400 | 100% |

## 所有者別 投資口数比率



# 7-8. 「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期開業**
**平成22年5月高層部オフィス棟開業**
**平成24年春グランドオープン予定**
**阪急電鉄㈱**　（百貨店・オフィス等）

**②茶屋町東地区市街地再開発事業（平成23年春竣工予定）**
**阪急電鉄㈱**（主たる権利者）　（商業・住宅・学校等）

③大阪駅北地区（北ヤード）　先行開発区域
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・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大阪駅改良、広場・通路整備
アクティ大阪増築（SOUTH GATE BUILDING）
（平成23年3月開業予定）
新北ビル開発（NORTH GATE BUILDING）
（平成23年5月開業予定）
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）

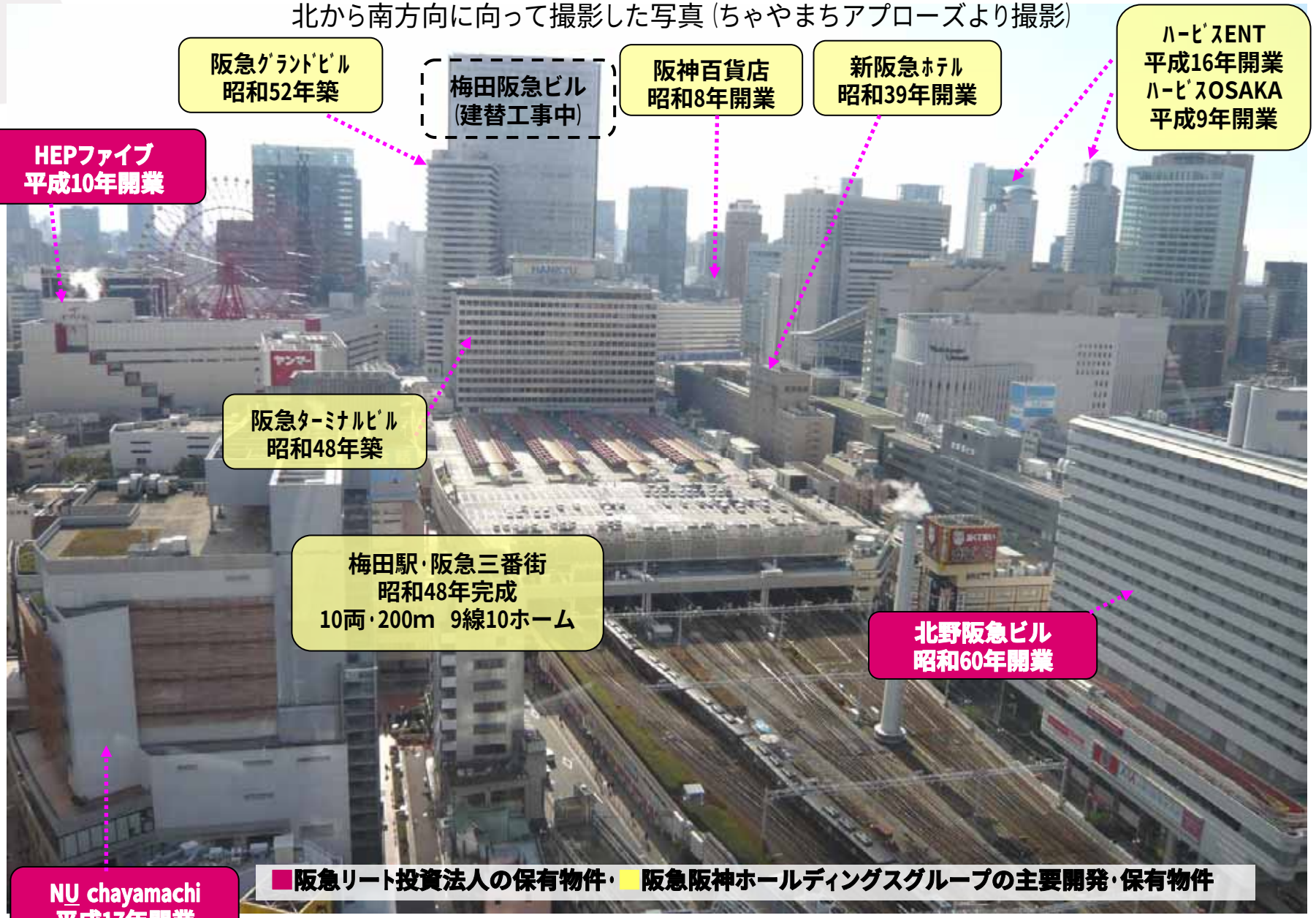
⑥大阪富国生命ビル建替（平成22年12月9日開業）
富国生命保険(相)　（オフィス、店舗等）

⑦CHASKA CHAYAMACHI（平成22年4月28日開業）
(有)武蔵野プロパティーズ　（ホテル、住宅、商業等）

# 7-9. 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）



# 7-10. 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

# 7-11. 阪急阪神沿線と保有物件

Hankyu REIT

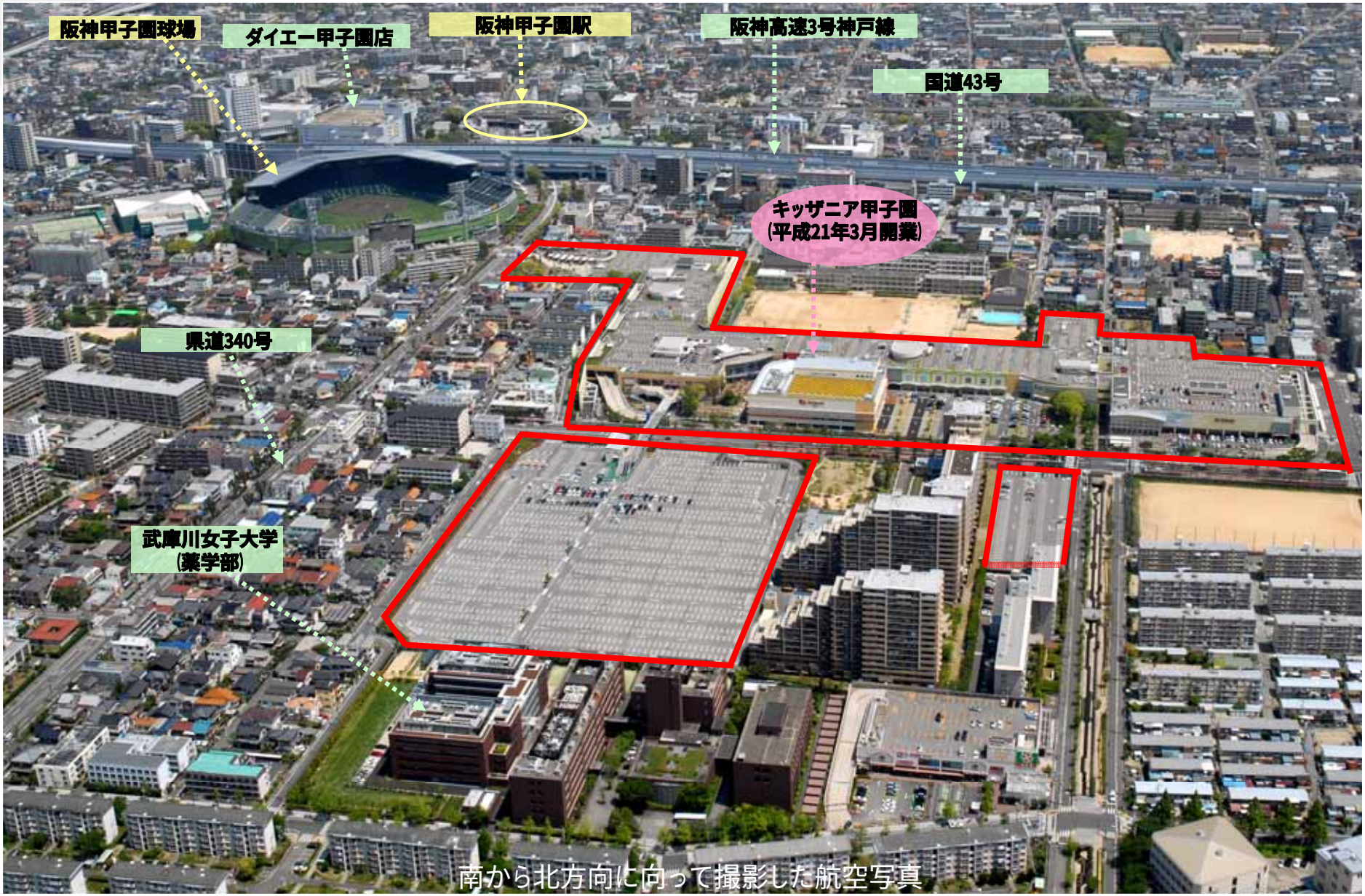
関西圏以外の
保有物件

（東京）
天王洲
汐留
田町

（その他地域）
コーナン広島
浜松

# 7-12. 「ららぽーと甲子園（敷地）」と周辺施設

Hankyu REIT



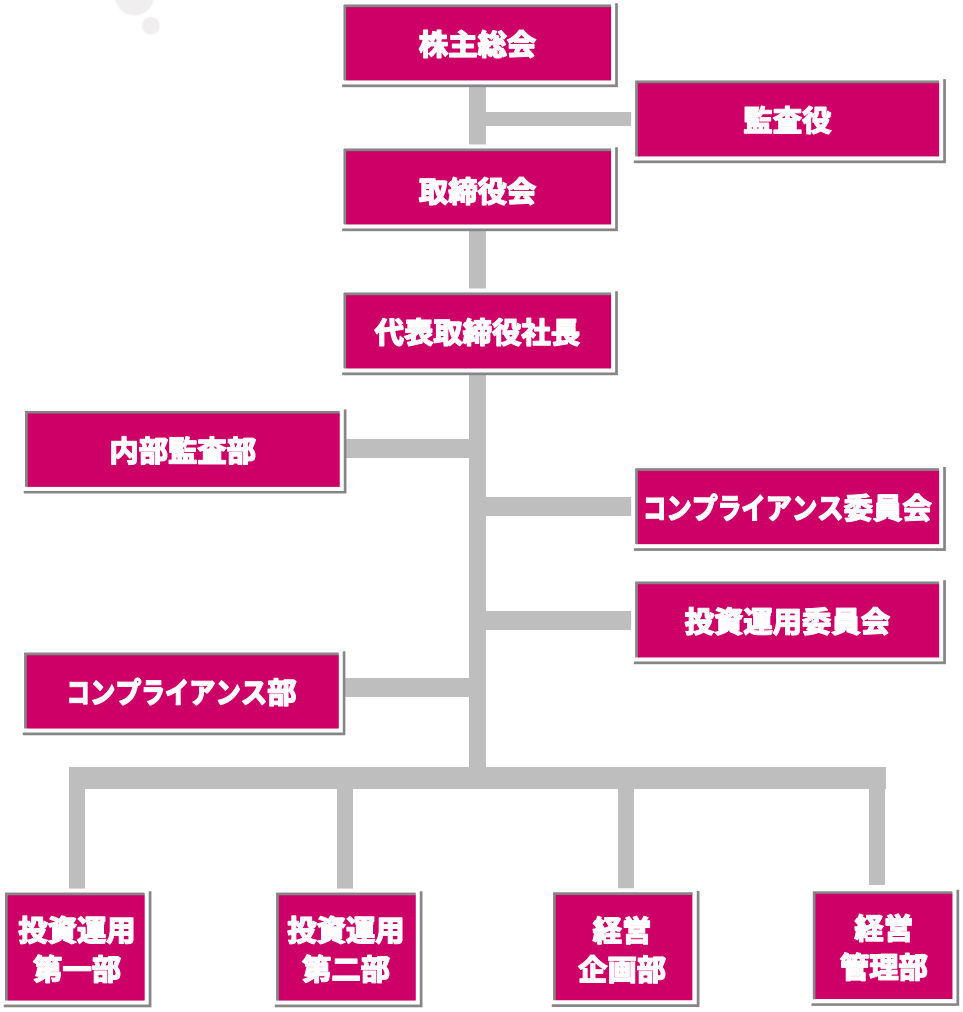

南から北方向に向って撮影した航空写真

# 7-13. 「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

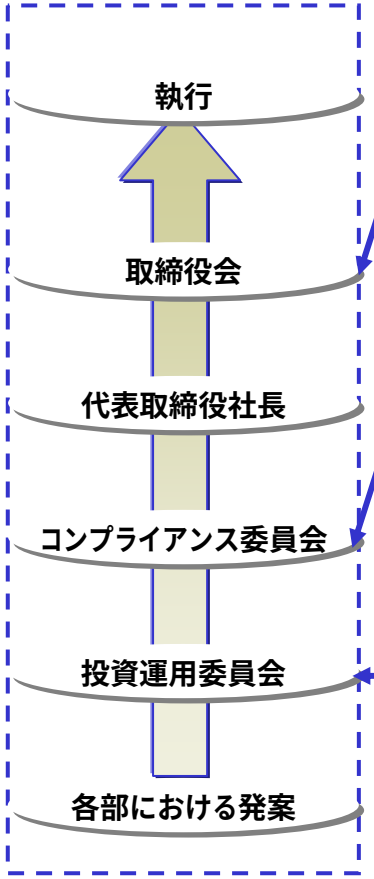
# 7-14. 資産運用会社の組織体制




## 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22年11月30日現在） | |
| 役 員 | 代表取締役社長 | 髙橋　秀一郎 |
| | 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）<br>● 金融商品取引業者：<br>近畿財務局長（金商）第44号<br>● 宅地建物取引業免許：<br>大阪府知事（2）第50641号<br>● 宅地建物取引業法上の取引一任代理等認可：<br>国土交通大臣認可第23号 | |

## 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

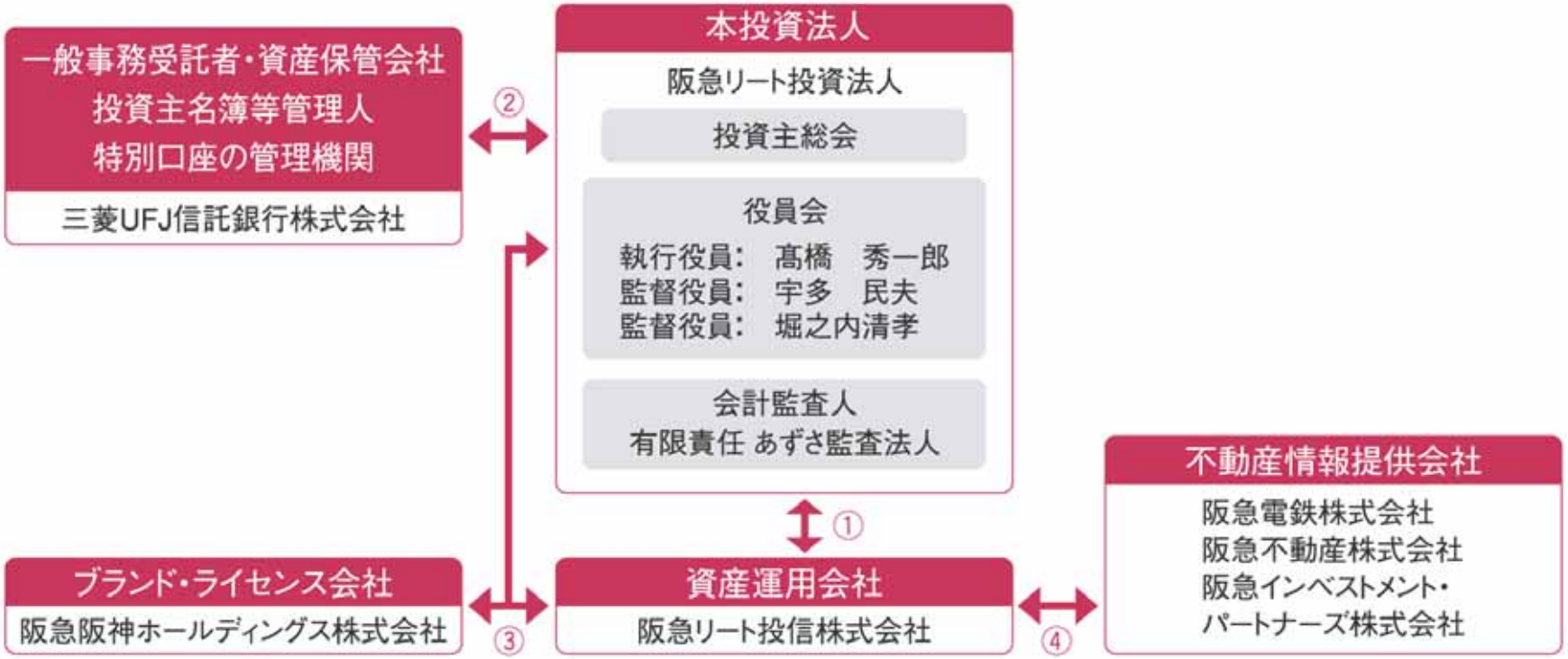
- コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- 利害関係者との利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

## 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

# 7-16. 本投資法人のストラクチャー

（平成22年11月30日現在）




①資産運用委託契約　②一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
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