Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第10期 決算説明会用資料

平成21年12月1日～平成22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. 外部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
3. 内部成長戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
4. 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
5. 決算概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
6. APPENDIX・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36

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。

1. TOPICS

1-1. 阪急リートの基本戦略

Hankyu REIT

リスク要素	現状認識	方針
大阪の大規模開発ラッシュによる競争激化	（市場認識） エリア・物件における二極化が更に進むものと想定 関西最大の商業集積地でもある梅田エリアと伝統的なビジネスエリアである御堂筋界隈（淀屋橋・本町）への更なる集約 ⇒商業・ビジネスエリアとしての梅田エリアの吸引力上昇	保有物件の「鮮度」向上、阪急阪神ホールディングスグループとの協働により、競争に勝ち残り、高集積メリットの取り込みを図る
消費不振による商業施設の売上高低下懸念 ⇒分配金の減少懸念	（阪急リートのポートフォリオ） ●都市近郊の地域密着型商業施設（生活必需品・低価格品等取扱い）の売上高・賃料収入は安定推移 ●都心型商業施設の売上高はやや持ち直しつつある ●実質固定賃料部分に下支えされた安定性の高いポートフォリオを保有	●旬のテナントへの積極的な入替等により競争力向上を図り、安定的な賃料収入の確保を図る ●外部成長においては、当面、安定性・収益性の高い地域密着型商業施設を重点ターゲットの一つとする
比較的高水準なLTV（負債比率）	（阪急リートのポートフォリオ） 現状、鑑定評価額低下の落ち着きによりLTV上昇も収束傾向	●引き続き減価償却による内部留保資金活用によりLTV低下を図っていく ●成長軌道への回帰戦略（公募増資＋優良物件取得）については資本市場・不動産市場・先行事例を踏まえ慎重に検討

堅実・着実・健全 ▶ 持続的な成長

決算概要

●1口当たり分配金　14,310円
（当初予想数値比　＋10.1%）

外部成長

●地域密着型商業施設を重点的に
優良物件を探索中
●情報入手件数393件、うち検討件数80件
（第10期実績）
★取得価格の総額　1,213億円

内部成長

●デュー阪急山田
賃料増額改定の実現
●HEPファイブ
積極的なテナント入替等の実施
（テナント入替：12区画、ブランド変更：7区画）
★全物件合計稼働率　98.4%(第10期末現在）
（エンドテナントベース）

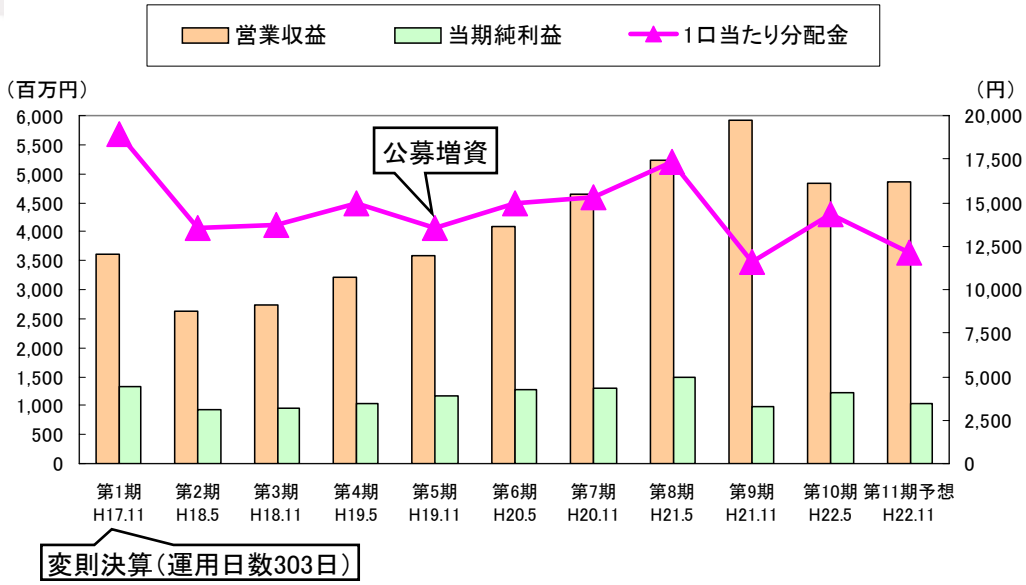
財務戦略

●有利子負債29億円の圧縮
（返済前 624億円 → 返済後 595億円）
★期末LTV　55.6%
期末平均調達コスト　1.45%

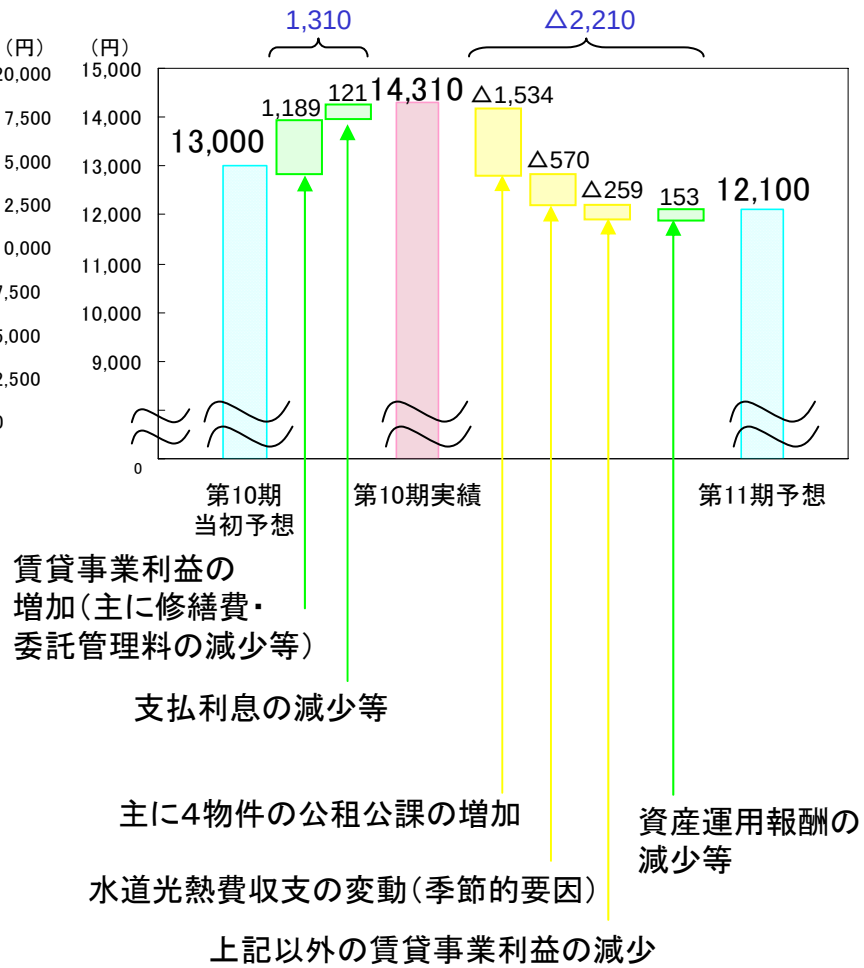
●投資口価格
第10期末(終値）：375,500円
（ご参考）1口当たり純資産額：662,376円、含み損益反映後1口当たり純資産額：601,688円

1-3. 運用状況の実績・予想

●営業収益、当期純利益、1口当たり分配金の推移



●1口当たり分配金の変動要因



1口当たり分配金	第10期	14,310円
	最低 11,611円・最高 17,365円（第2期～第10期実績）	
1口当たり予想分配金	第11期	12,100円

・第11期は、平成21年に取得した4物件における固定資産税等の公租公課が通期費用化されることなどにより、予想分配金は第10期比減少予定

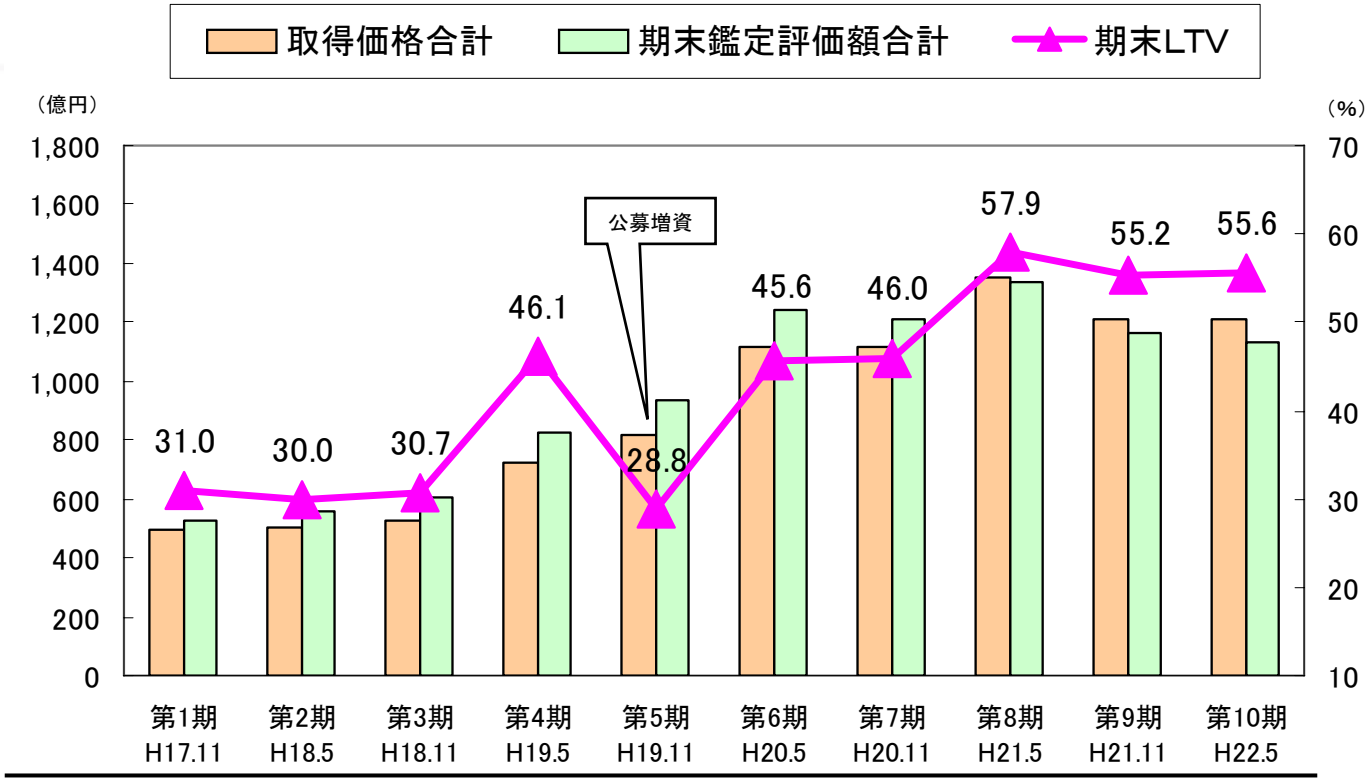
・稼働率の上昇、賃貸事業費用・借入コスト削減により、上積みを図っていく

※平成22年5月17日付で、第10期当初予想分配金13,000円（平成22年1月21日公表）を14,000円に修正

1-4. 資産規模とLTV（負債比率）の推移

Hankyu REIT

●第10期末のLTVは、鑑定評価額が低下したものの、有利子負債の圧縮により、第9期末に比し0.4ポイント上昇の55.6%に留まった



物件数	5	6	7	8	9	11	11	16	15	15

＜第10期（末）実績数値＞

取得価格合計 1,213億円

LTV 55.6%、有利子負債比率 46.2% （LTVの規定の上限は60%）

大型商業施設・オフィスビル中心　平均取得価格 80.8億円、鑑定評価額合計 1,132億円、BS計上額比 95.6%

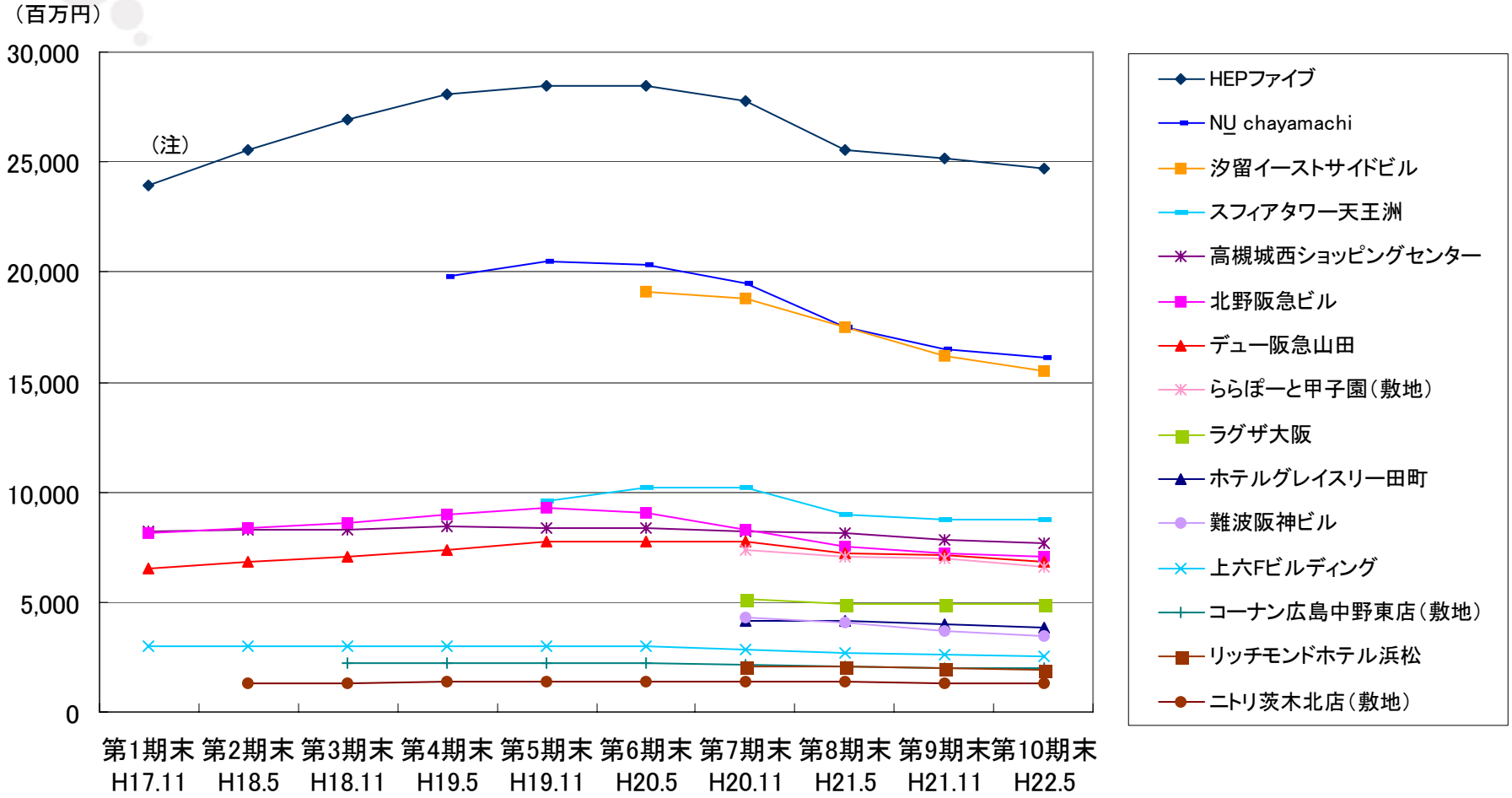
ポートフォリオNOI利回り（※）　5.0%（公租公課調整後）

（※）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

1-5. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

●第10期末の鑑定評価額合計は、第9期末に比し2.6%の低下（2期連続の低下幅縮小）
鑑定CAPレートについては、11物件（全15物件中）が前期末から変わらず



（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

2. 外部成長戦略

2-1. アクイジション戦略と投資対象

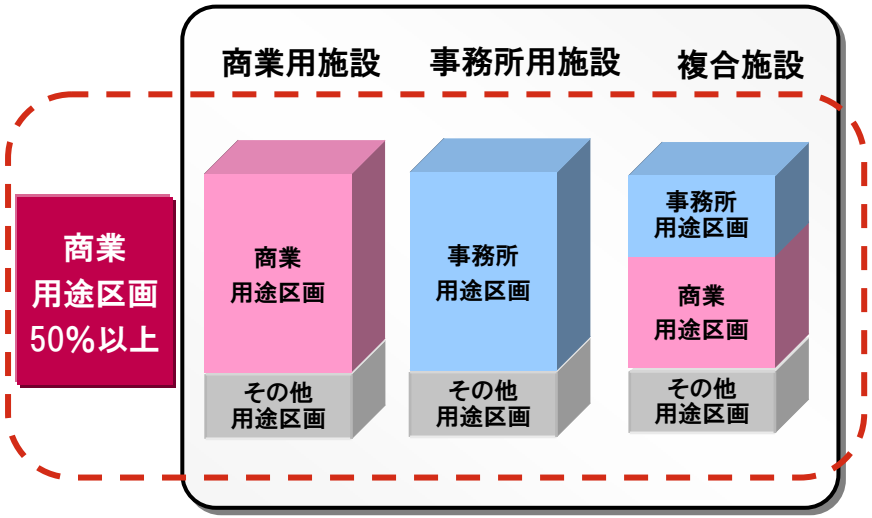
アクイジション戦略

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

投資対象

商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象

中でも、「商業用途区画」に重点的に投資



※運用資産全体に対するホテル用途部分（商業用途区画の一部）の割合は原則として10%を上限

投資対象エリア

全国を投資対象

首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市

中でも、「関西圏」に重点的に投資

情報ルート

阪急リート投資法人

阪急リート投信株式会社

物件情報の獲得

不動産等の売却に関する情報を広く収集

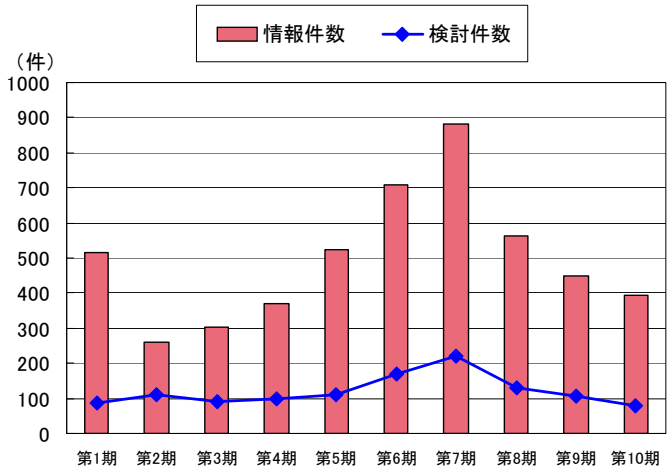
- 阪急阪神ホールディングスグループのネットワーク及び情報収集能力の活用
- 資産運用会社独自のネットワーク
  ⇒一般事業会社･流通事業会社･不動産ファンド運用会社等への直接的アプローチ
- 少数入札や相対取引への取組み

優先交渉権

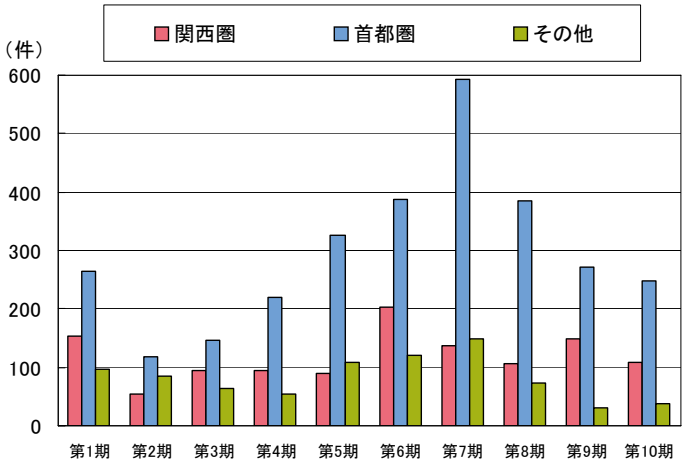
情報共有及び優先交渉権

- 阪急電鉄株式会社
- 阪急不動産株式会社
- 阪急インベストメント･パートナーズ株式会社

情報件数推移

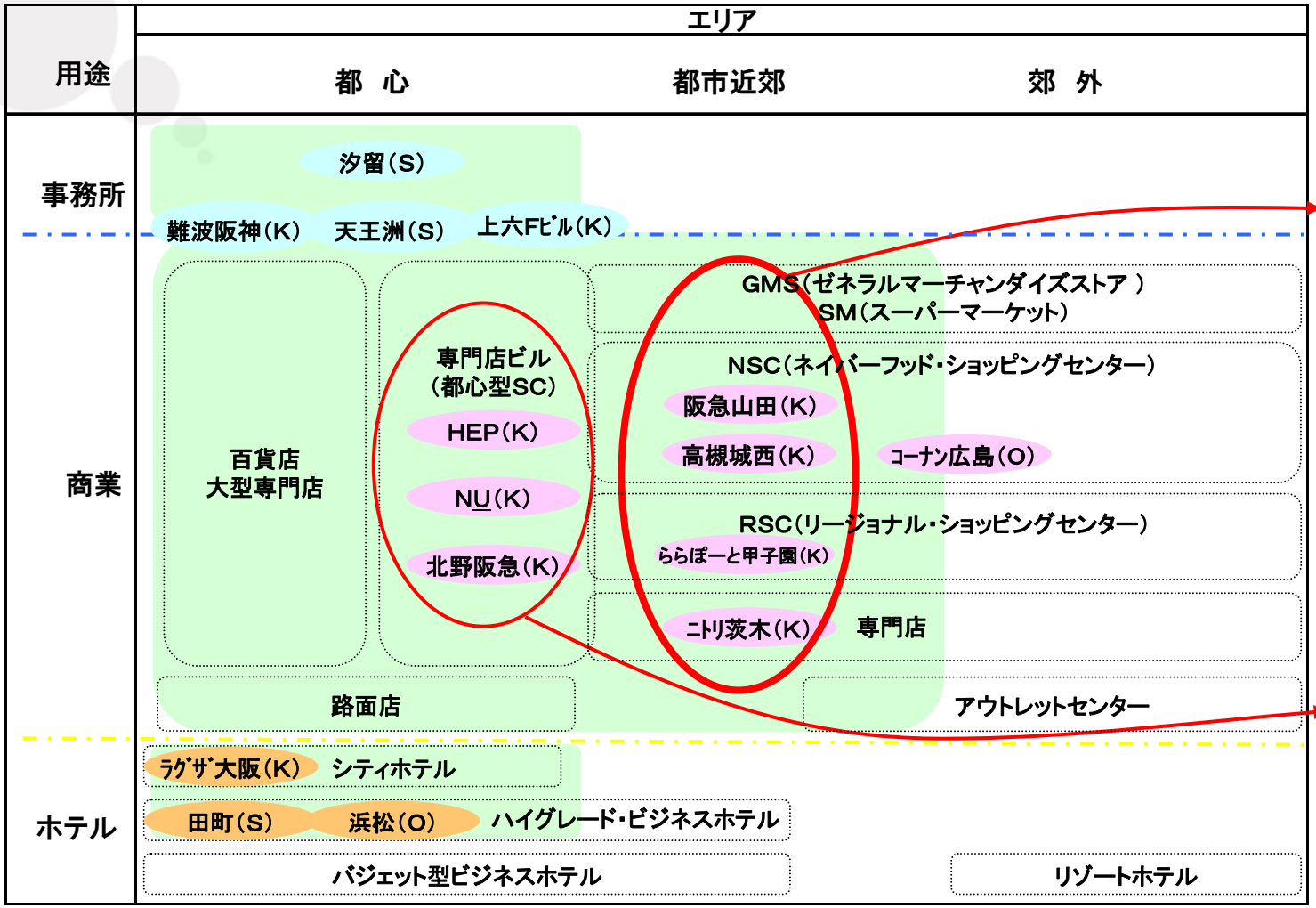


エリア別情報件数推移



2-3. 今後の具体的な物件取得方針

Hankyu REIT



地域密着型
ﾃﾞｲﾘｰﾕｰｽﾌﾙ

- 景気後退時(個人消費低迷)でも、生活必需品・低価格品の販売は堅調に推移
- 商圏人口が多いエリアでの地域一番店の売上は底堅い
- (代表例)デュー阪急山田、高槻城西SC
顧客に支持されるテナント構成により売上は堅調に推移

流行創造型
ﾄﾚﾝﾄﾞｾｯﾀｰ

- 景気後退時には影響を受けるものの、百貨店と比較すると専門店業態のトレンドは総じて良好
- 時代やトレンドにマッチした専門店に入替えるなど「オペレーショナル・マネジメント」活用により、アップサイド(賃料収入増加)が期待できる

(注1)阪急リート保有物件の名称は略称を記載　括弧内は物件の所在する地域を表す (K)は関西圏、(S)は首都圏、(O)はその他

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

現在の経済環境を踏まえ、商圏人口が多く安定性・収益性の高い地域密着型商業施設(例えば、京阪神に位置するネイバーフッド・ショッピングセンター等)を重点ターゲットの一つとしてバランスのとれたポートフォリオ構築を目指す

3. 内部成長戦略

3-1. オペレーショナル・マネジメント

賃貸事業利益の維持・向上

オペレーショナル・マネジメント（区画の用途特性に応じた運営）

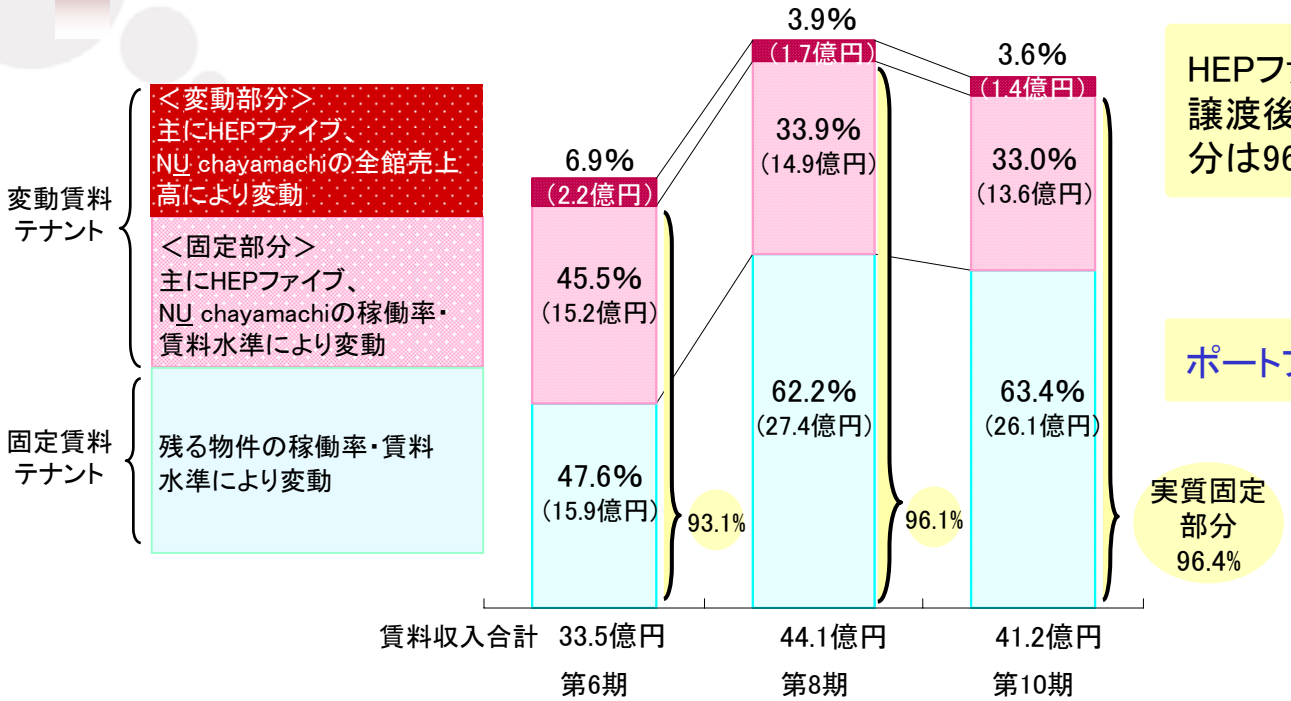
阪急阪神ホールディングスグループから承継した企画能力・運営能力を活用

管理費用の適正化	個別テナントの管理	阪急阪神ホールディングスグループのPM会社の活用
運営管理の効率化	テナント満足度の向上	阪急電鉄株式会社
管理費用単価の随時見直し	集客力・滞在時間の向上	阪急不動産株式会社
	競争力の高いテナントの誘致	阪急阪神ビルマネジメント株式会社

・阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策の実施
・優良テナントとの中長期的な関係強化、競争力の高い新規テナント誘致
・顧客層に応じた多彩な販売促進活動、資産価値の向上

3-2. 賃料体系別収入比率と歩合賃料体系の仕組み

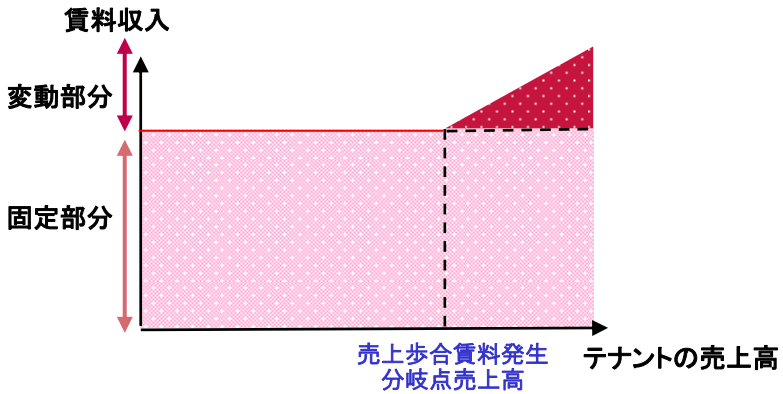
賃料体系別収入比率



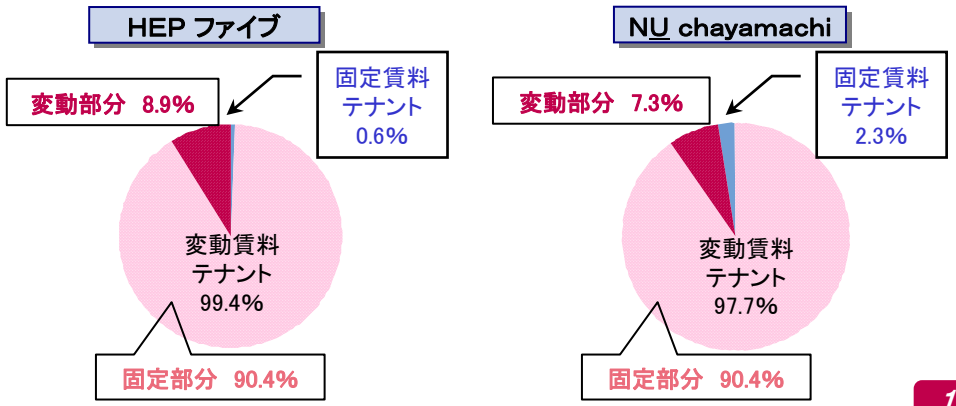
HEPファイブ（一部）と阪急電鉄本社ビル譲渡後の第10期においても実質固定部分は96.4%と高水準

ポートフォリオ全体の安定性に寄与

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＞

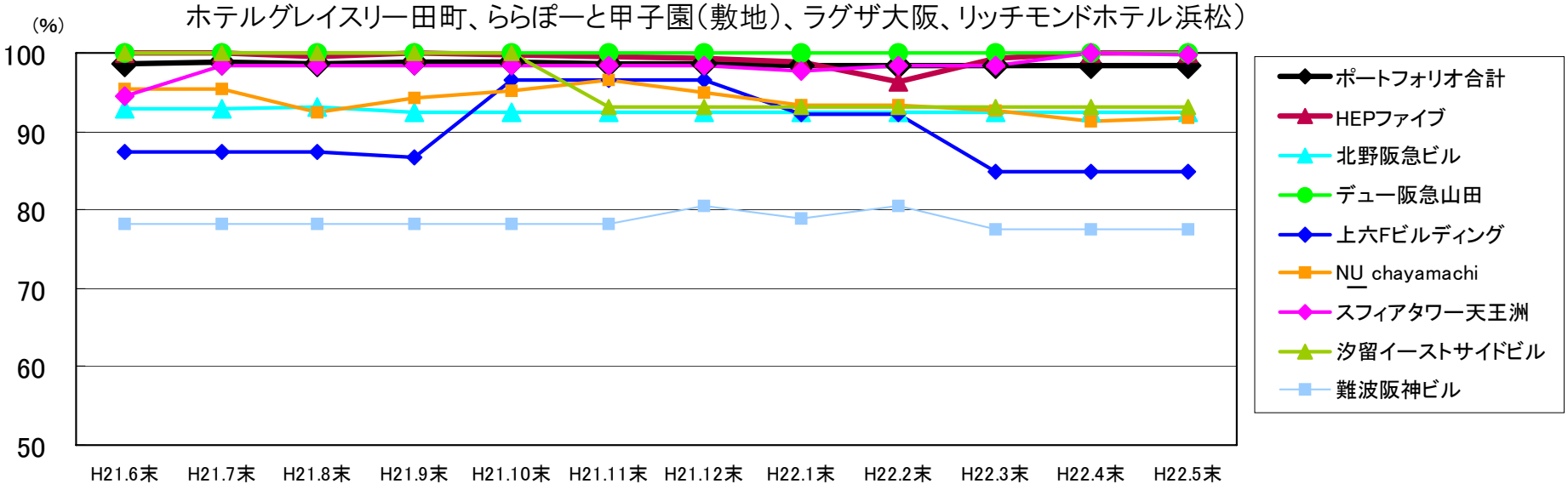


3-3. 物件別稼働率（エンドテナントベース）の推移

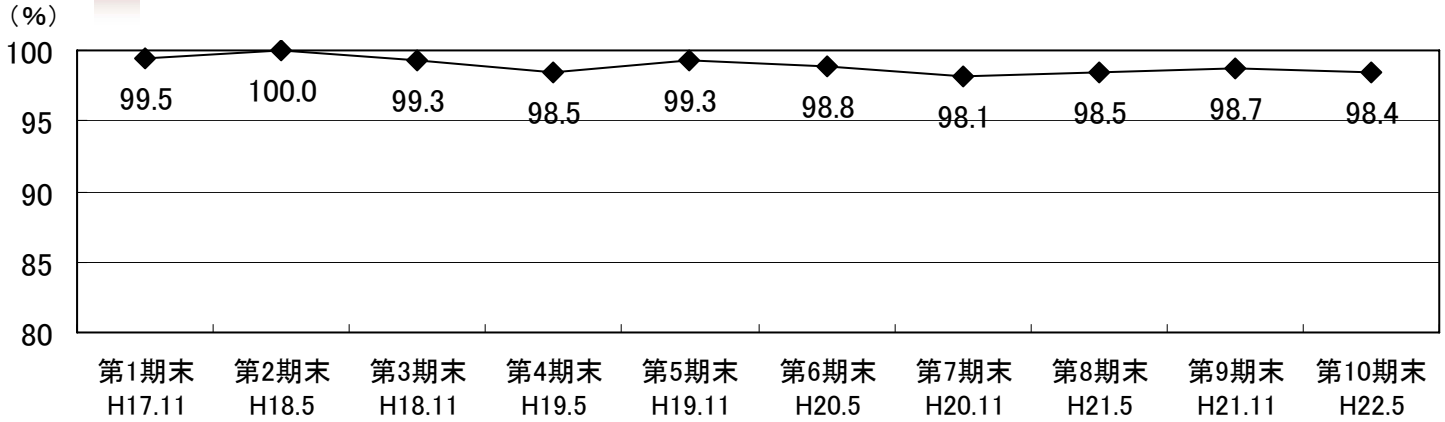
Hankyu REIT

第10期末の15物件合計の稼働率は、98.4%と高水準を維持

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：高槻城西ショッピングセンター、ニトリ茨木北店（敷地）、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）、ラグザ大阪、リッチモンドホテル浜松）



ポートフォリオの稼働率は第1期末から第10期末まで安定的に推移



3-4. 保有15物件の賃料体系と現況（第10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）	全館売上高の低下傾向は継続しているが、低下幅は縮小 賃料収入は変動部分の減少により前年同期比2.5%減少（固定部分は安定的） 積極的なテナント入替等（12区画のテナント入替、7区画のブランド変更）を実施
NU chayamachi 専門店ビル（都心型SC）	歩合賃料 （固定＋変動）	全館売上高は前年水準を確保したが、賃料収入は稼働率低下等により3.5%減少 平成22年10月の定期賃貸借契約期日満了に向け、早期再契約に取組み中 隣接する茶屋町東地区市街地再開発（主たる権利者：阪急電鉄㈱）との協働やサイン（案内表示）・動線強化等の物件価値向上にも取組み中

＜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	学習塾（2テナント）による一部解約があったため、稼働率は84.8%に低下 具体化案件を含め複数の引き合いがあり、早期に稼働率回復を図る 委託管理料（PM・BM）の費用削減にも取組む
スフィアタワー天王洲 事務所	固定賃料	一部テナントが退去するも館内テナントの増床により、稼働率は前期（第9期）末の98.4%から99.7%に上昇 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予定 （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 事務所	固定賃料	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 （仲介業者向け内覧会実施や館内増床推進） 機械式駐車場の有効活用（テナント以外への賃貸）について検討中
難波阪神ビル 事務所	固定賃料	複数テナントの増減床の結果、稼働率は前期（第9期）末とほぼ同水準の77.6% 重要課題と認識している稼働率向上と合わせ、既存テナントの退去防止・賃料低下の抑制を図る テナントリーシング状況により1階エントランス改修・貸室のOA対応改修等の物件価値向上策も実施予定

3-4. 保有15物件の賃料体系と現況（第10期末時点）②

Hankyu REIT

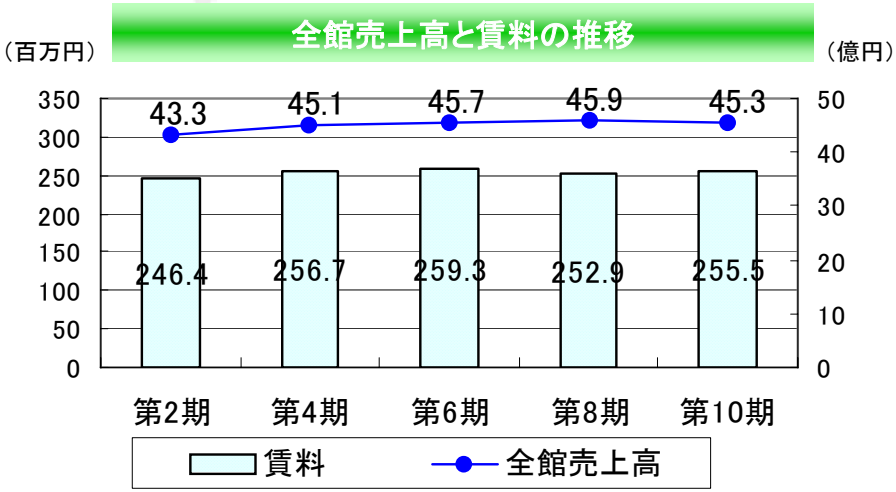
＜長期・固定賃料体系中心＞

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）	全体の稼働率は92.5%と高水準であるが、飲食店フロア「D.D. HOUSE」の稼働率向上に注力中（第11期においては現状、1店舗オープン、更に複数テナントと協議中） 「D.D. HOUSE」の活性化策として、共用部・サイン（案内表示）等リニューアル、25周年アニバーサリーフェアを実施予定
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）	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 賃料改定において増額を実現 館内サイン（案内表示）のリニューアル、吹き抜け空間の有効利用等の物件価値向上策にも取組み中
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 ビジネスマンの利用が増加し、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） 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21年3月にキッザニア甲子園が併設され、阪神電気鉄道㈱と㈱阪急阪神ホテルズも出展中
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 ホテル阪神は立地の優位さ・天然温泉供給・人気提携プラン等で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 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 浜松市内エリアにおいて、客室稼働率は常に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

デュー阪急山田

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
賃料改定において賃料増額を実現



※変動賃料部分を含む（区分掲記非開示）

館内サイン（案内表示）全面変更
による買い回り利便性の向上

●賃料改定（平成21年11月）において賃料増額実現

施設の認知度向上や周辺人口の増加、モノレール延伸に伴う乗降客の増加により、全館売上高は当初（第2期）から増加
最近の厳しい環境下でも安定推移
⇒第9期から第10期にかけて粘り強く交渉を行い、**大半のテナントから応諾**を得た

●定期賃貸借契約期日満了（平成22年11月）の対応

大半のテナントにおいて、定期賃貸借契約期日が満了予定
⇒現時点では退去予定テナントもなく、**再契約の方向**で検討中

●物件価値向上の取組み

各階トイレへの温水洗浄便座の設置
館内サイン（案内表示）のリニューアル、吹き抜け空間演出による販促活動への有効活用を検討中
⇒**集客力・顧客満足度・テナント満足度の向上**

＜阪急リート保有の地域密着型商業施設の立地特性＞

- ➢居住選好性が高く、商圏人口の多いエリア
- ➢教育文化施設・医療施設が充実、環境が良好な住宅街
- ➢大阪中心部まで電車で30分以内の高い交通利便性
- ➢所得水準は全国平均を上回り、安定的な購買力が見込めるエリア

3-6. 「デュー阪急山田」と周辺施設

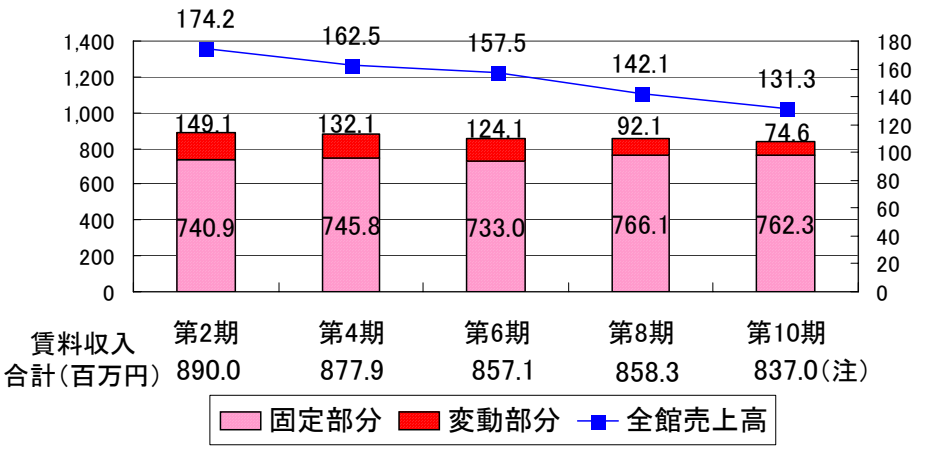
南から北方向に向って撮影した航空写真

3-7 専門店ビル（都心型SC）の取組み①

HEPファイブ

全館売上高の低下傾向は継続しているが、低下幅は縮小（第10期：前年同期比▲7.6%、第9期：同▲13.8%）
テナント入替に伴う一時的な稼働率低下や全館売上高低下に伴う変動部分の減少により、
賃料収入は前年同期比2.5%減少（固定部分は安定的）
物件の「鮮度」・全館売上高・賃料収入向上のため、積極的なテナント入替等を実施

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%相当分の保有となっている
比較のため、第2期から第8期の賃料収入について、45%相当分に換算して表示

（5F）

古着をミックスした着こなしを提案する「ユーズド（古着）ミックス」テナントの新商品ラインがOPEN
タレントがデザインした商品も取扱い、施設の鮮度が向上

（3F）

4Fから3Fへ館内移転し、同時にブランドを変更
来館者の特性に合った商品ラインナップで3Fフロアの活性化と集客に貢献

●12区画のテナント入替、7区画のブランド変更（※）

売上不調テナントに換えて、競争力の高い「旬」の新規テナントを誘致
⇒**該当区画の賃料収入増加、フロアの活性化に貢献**

来館者の7割が24歳以下の女性という特性を踏まえ、引き続き、関西のファッショントレンド発信基地として、**「鮮度」向上**を図る
（※）店舗で取扱う商品ブランド・商品構成等の変更（テナントは替わらない）

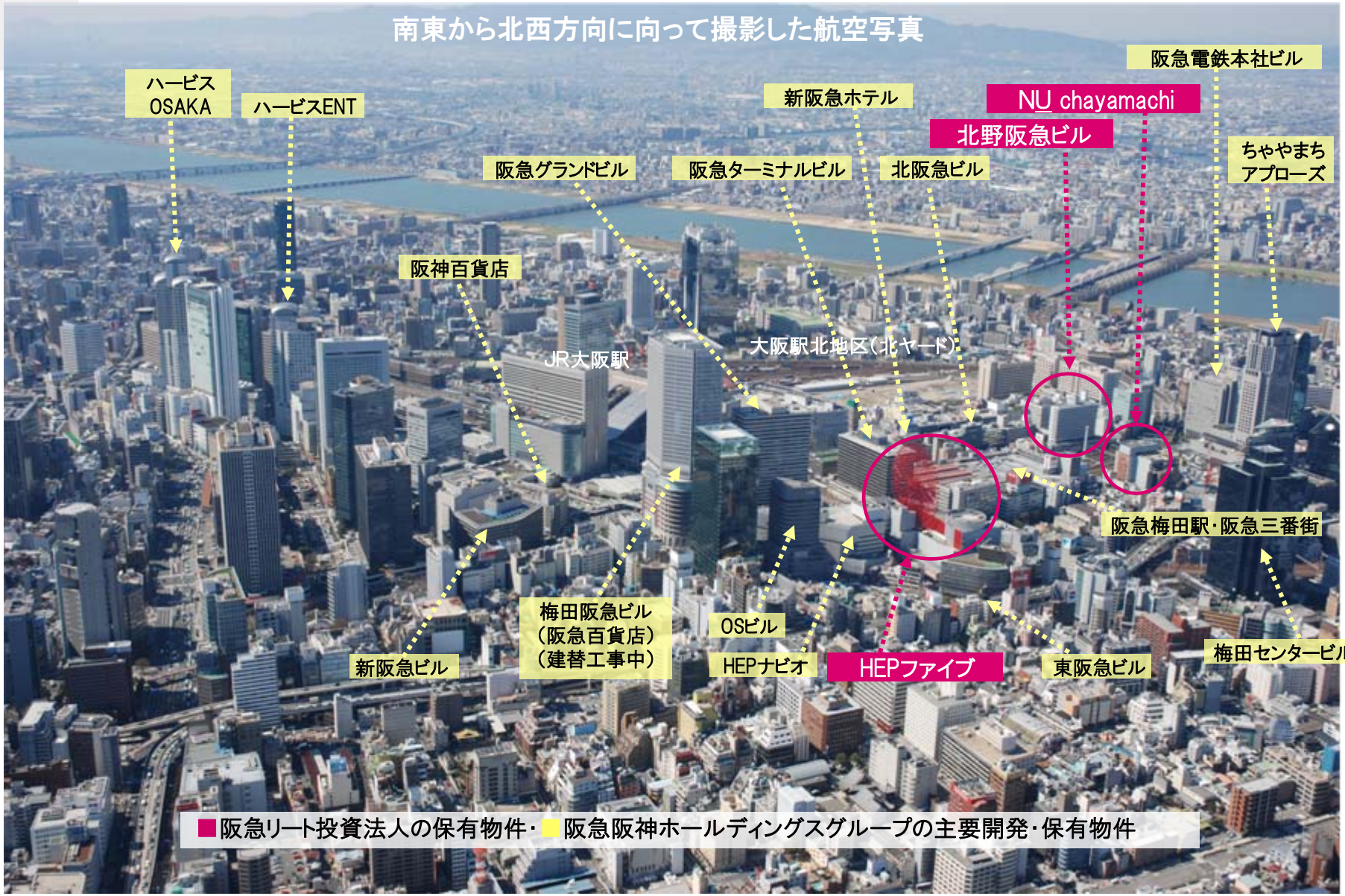
●観覧車有効活用の推進

観光客の施設利用促進のため、大阪周遊パス（※）に加盟し、パス保有者に観覧車無料搭乗特典を提供
（※）観光施設入場と大阪市内電車・バス乗り放題の一日観光周遊券

2 HEP FIVE観覧車［へっぷふぁいぶかんらんしゃ］
●地下鉄御堂筋線梅田駅・阪神梅田駅から徒歩5分、阪急梅田駅から徒歩3分 06-6366-3634 ●MAP P8 A-2
無料
都会の空を約15分間、空中散歩！
ファッション、グルメ、アミューズメントと、流行の先端を行くショップが約170店舗揃う「HEP FIVE」。観覧車に携帯音楽プレイヤー（一部機種除く）を持ち込めば、好きなBGMとともに都会の景色が満喫できる。
住北区角田町5-15 HEP FIVE 7F
営11:00～［物販］21:00、［飲食］22:30、［アミューズメント］23:00、観覧車11:00～23:00（最終搭乗22:45）休不定休料小学生以上500円（観覧車）
2 電車・バスの利用日に1回搭乗可能

3-8.「HEPファイブ」と梅田エリア

Hankyu REIT

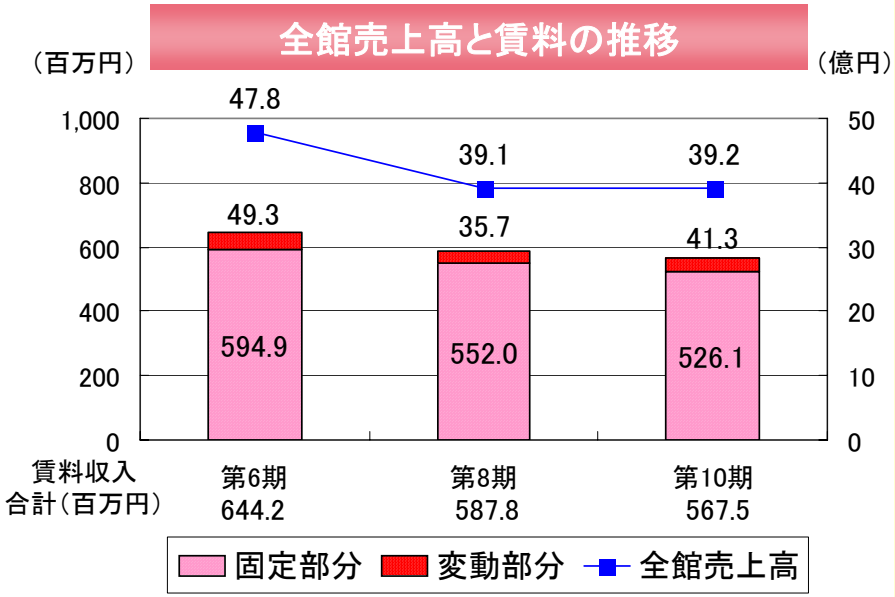


3-9. 専門店ビル（都心型SC）の状況②

Hankyu REIT

NU chayamachi

全館売上高は前年同期水準を確保したが、賃料収入は稼働率低下等により3.5%減少
定期賃貸借契約期日満了に向け、再契約に取組み中



●全館売上高は前年同期水準を確保

売上低迷テナントのレジ客数は減少したが、サービス系テナントや関西初出店テナントの誘致等により客単価が向上
販売促進イベントの実施等により入館者数を維持

●定期賃貸借契約期日満了（平成22年10月）に向け、早期再契約に取組み中

●販売直結型販促イベントの開催

平成21年9月に実施したクローズド招待イベント第二弾として平成22年3月「NU GAME PARTY」を開催
⇒優良顧客の囲い込み、新たなファンの獲得

●茶屋町東地区市街地再開発（主たる権利者：阪急電鉄㈱）との協働・物件価値向上の取組み

平成23年春、商業施設・住居からなるタワー棟と学校棟がオープン予定
⇒茶屋町エリアへの更なる人の流れの増加に期待
館内への誘導性向上のためのサイン（案内表示）や照明、広告スペースの強化等を実施予定
⇒リーシング活動に寄与、集客力・顧客満足度・テナント満足度の向上

1階コリドールにおける床タイルの意匠変更や8・9階飲食フロアーへの案内サインを充実させることで、館内への新たな動線を創出し誘導性が向上

有名タレントを起用した販売促進イベント「NU GAME PARTY」を開催
各テナントにて限定商品の販売・特別セール・音楽ライブが実施され盛況

3-10. 再開発工事が進む茶屋町エリア

Hankyu REIT

茶屋町東地区市街地再開発（学校棟）

美容とブライダルを柱に、トータルビューティーを学ぶ新しい専門学校が平成23年4月に開校予定
茶屋町エリアの賑わい創出が期待される
地上9階　地下1階建

茶屋町東地区市街地再開発（タワー棟）

阪急梅田駅から徒歩2分と希少性の高い立地に総戸数186戸のタワーレジデンスが平成23年6月に竣工予定
3階までの商業施設と併せて新しい回遊動線の創出が期待される
地上31階　地下1階建

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（平成22年4月に部分開業）　地上23階　地下2階建

3-11. 集客力・顧客満足度向上の取組み

ラグザ大阪

賃料収入は安定的（阪神電気鉄道㈱への固定型マスターリース方式による賃貸借契約のため）
メインテナントのホテル阪神における人気提携プラン・天然温泉の提供
エントランス広場提供による地域への貢献と施設知名度の向上

ホテル阪神

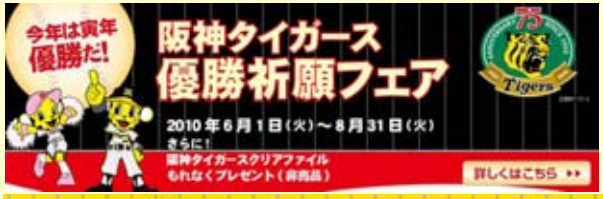
キッザニア甲子園（ららぽーと甲子園内）入場券とホテル宿泊のセットプラン

（キッザニア・パビリオン出展例）

阪神電気鉄道：電車シミュレーター

阪急阪神ホテルズ：ホテルフロント・バンケットスタッフ体験

阪神タイガース提携プラン



阪神タイガース応援と、宿泊・レストラン・スパの利用をセットにした各種プランを用意

全客室バスルームに天然温泉を供給

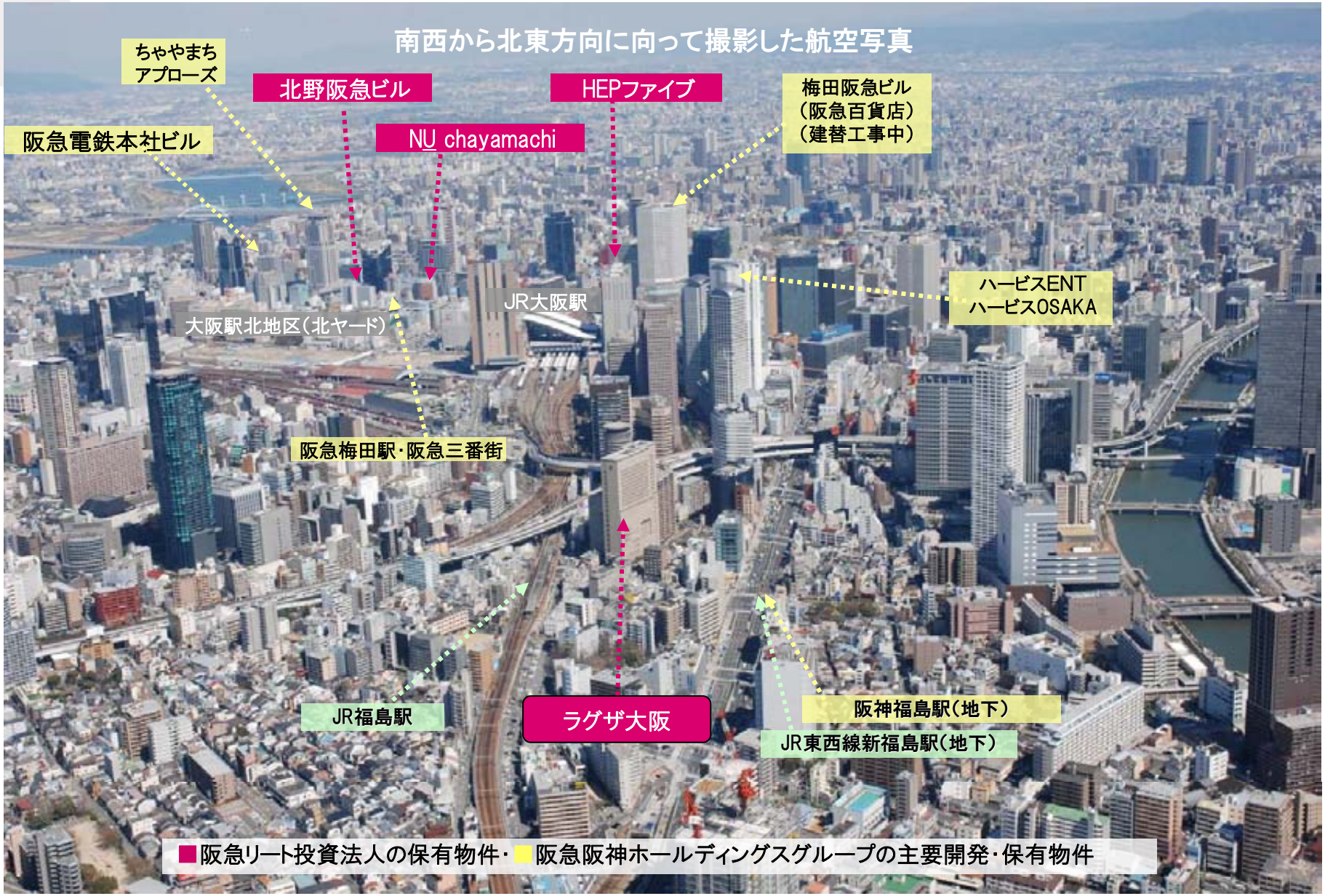
いろどりマルシェ（農家さんの屋台村）

エントランス広場にて毎週土曜日マルシェ開催

生産者の顔が見える対面式の青空市の開催場所としてエントランス広場を無償提供

3-12. 「ラグザ大阪」と梅田エリア

Hankyu REIT



4. 財務戦略

4-1. 財務基本方針と第10期の実施状況

Hankyu REIT

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10期末
平均調達コスト	1.45%
平均借入コスト	1.59%
長期借入金の平均残存年数	1.6年
長期・固定比率	98.3%
LTV	55.6%
有利子負債比率	46.2%
有利子負債	595億円
敷金・保証金活用額	60億円

＊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

第10期の施策実施状況

- 有利子負債29億円の圧縮
（返済前 624億円 → 返済後 595億円）
- 敷金・保証金9億円の追加活用
（活用額 51億円 → 60億円）
- 上記2つの施策により、LTV上昇を抑制しつつ
支払利息を削減

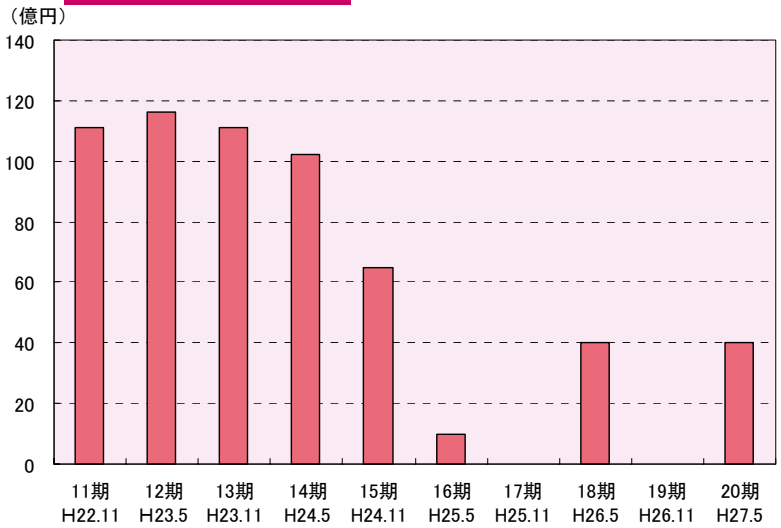
格付の状況

発行体格付	Moody's Japan K.K.	R&I
	A3	A+
	（ネガティブ）	（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

返済期限分散



4-2. 第10期末借入金明細

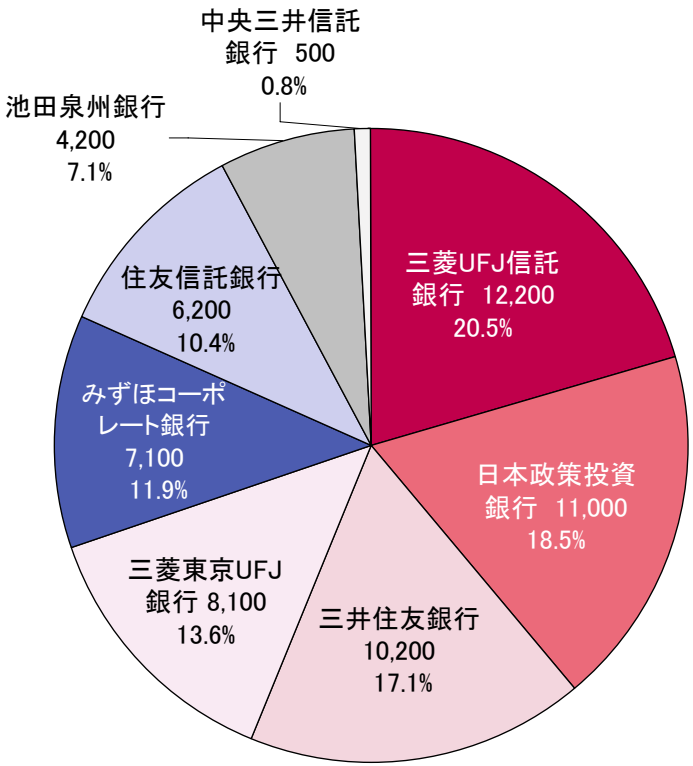
Hankyu REIT

平成22年5月31日現在

長短区分	借　入　先	借入残高（百万円）	適用金利	借入日	返済期限	借入期間（年）	固/変	摘要
短期	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.15727%	H21.9.30	H22.9.30	1.0	変動	無担保無保証
	小計	1,000						

長短区分	借　入　先	借入残高（百万円）	適用金利	借入日	返済期限	借入期間（年）	固/変	摘要
長期	日本政策投資銀行	3,000	1.64800%	H17.2.1	H24.9.30	7.7	固定	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0		
	池田泉州銀行	1,000	1.30952%	H17.10.31	H22.10.29	5.0		
	住友信託銀行	1,000	1.38125%	H17.11.14	H22.10.29	5.0		
	中央三井信託銀行	500	1.60250%	H18.9.29	H23.9.30	5.0		
	みずほコーポレート銀行	1,500	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0		
	三井住友銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0		
	三菱UFJ信託銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0		
	池田泉州銀行	1,200	1.64852%	H19.10.1	H23.9.30	4.0		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0		
	みずほコーポレート銀行	2,400	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0		
	池田泉州銀行	800	1.40094%	H20.2.28	H24.2.29	4.0		
	日本政策投資銀行	4,000	1.99130%	H20.5.15	H27.5.15	7.0		
	みずほコーポレート銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0		
	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0		
	池田泉州銀行	1,200	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0		
	三井住友銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0		
	住友信託銀行	1,000	1.57823%	H20.5.15	H23.5.16	3.0		
	住友信託銀行	1,200	1.56809%	H20.9.30	H22.9.30	2.0		
	三菱東京UFJ銀行	1,500	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0		
	三井住友銀行	1,000	1.36911%	H20.10.31	H22.10.29	2.0		
	日本政策投資銀行	4,000	2.09431%	H20.12.24	H25.12.24	5.0		
	住友信託銀行	3,000	1.50080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0		
	みずほコーポレート銀行	2,000	1.35080%	H21.1.21	H23.1.21	2.0		
	三井住友銀行	3,500	1.58000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.60000%	H21.1.21	H23.7.21	2.5		
	三菱東京UFJ銀行	3,000	1.64118%	H21.1.21	H24.1.23	3.0		
	三井住友銀行	3,500	1.72000%	H21.1.21	H24.7.23	3.5		
	三菱UFJ信託銀行	2,000	1.50014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5		
	三菱東京UFJ銀行	1,400	1.47014%	H21.2.27	H22.8.31	1.5		
	三菱UFJ信託銀行	1,000	1.45655%	H22.1.21	H25.1.21	3.0		
	小計	58,500						
長期・短期　合計		59,500						

レンダー別借入金残高（百万円）



5. 決算概要

5-1. 決算ハイライト

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第10期予想① （平成22年1月21日発表分）	第10期実績② 自　平成21年　12月　1日 至　平成22年　　5月　31日	増　減 ②－①	第9期実績③ 自　平成21年　　6月　1日 至　平成21年　11月30日	増　減 ②－③
運用日数（日）	182	182	—	183	△ 1
営業収益	4,859	4,829	△29	5,933	△1,103
営業利益	1,628	1,729	101	1,569	159
経常利益	1,111	1,223	111	993	230
当期純利益	1,110	1,222	111	991	230
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）	13,000	14,310	1,310	11,611	2,699
1口当たりFFO（円）	25,246	26,520	1,274	28,719	△ 2,199

（主な要因）
賃貸収入の減少　△21百万円
水道光熱費収入の減少　△30百万円
テナント退去による原状回復工事相当額の受領・違約金等　26百万円

（主な要因）
水道光熱費の減少　＋46百万円
修繕費の減少　＋44百万円
委託管理料の減少　＋26百万円

（主な要因）
支払利息の減少　＋8百万円

※平成22年5月17日付で、第10期当初予想分配金13,000円（平成22年1月21日公表）を14,000円に修正

5-2. 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9期（運用日数183日）自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日		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		増減
	金　額	百分比(%)	金　額	百分比(%)	
1. 営業収益	5,933	100.0	4,829	100.0	△ 1,103
賃貸事業収入	5,285		4,829		
不動産等売却益	648		—		
2. 営業費用	4,363	73.5	3,100	64.2	△ 1,263
賃貸事業費用	3,014		2,707		
不動産等売却損	943		—		
資産運用報酬	304		297		
役員報酬	3		3		
資産保管委託報酬	18		17		
一般事務委託報酬	34		31		
会計監査人報酬	7		7		
その他営業費用	38		35		
営業利益	1,569	26.5	1,729	35.8	159
3. 営業外収益	4	0.1	2	0.1	△ 2
受取利息	1		2		
その他営業外収益	3		0		
4. 営業外費用	580	9.8	508	10.5	△ 72
支払利息	544		480		
融資関連費用	34		26		
その他	1		1		
経常利益	993	16.7	1,223	25.3	230
税引前当期純利益	993		1,223		
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	991	16.7	1,222	25.3	230
前期繰越利益	0		0		
当期未処分利益	991		1,222		

金銭の分配に係る計算書

（単位：千円）

科　目	第9期	第10期	増減
	金　額	金　額	金　額
当期未処分利益	991,617	1,222,138	230,521
分配金の額	991,579	1,222,074	230,494
（1口当たり分配金（円））	（11,611 ）	（14,310 ）	（2,699 ）
次期繰越利益	38	64	26

（主な要因）
賃貸収入の減少　△431百万円
（主にHEPファイブ（一部）、阪急電鉄本社ビルの譲渡による影響）
第9期の特殊要因分
（HEPファイブ（一部）売却益）　△648百万円

（主な要因）
第9期の特殊要因分　△943百万円
（阪急電鉄本社ビル売却損）
修繕費の減少　△103百万円
（主に第9期のHEPファイブの観覧車修繕費）
減価償却費の減少　△122百万円
（主にHEPファイブ（一部）、阪急電鉄本社ビルの譲渡による影響）

（主な要因）
借入金返済による支払利息の減少　△64百万円
その他営業外費用の減少　△8百万円

賃貸事業収入・費用
内訳：P34ご参照
期末時点の稼働率　98.4%
（エンドテナントベース）

5-3. 貸借対照表

Hankyu REIT

（単位：百万円）

科 目	第9期（平成21年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	第10期（平成22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	13,548	10.2	10,402	8.1	△3,145
現金及び預金	3,413		2,230		
信託現金及び信託預金	9,653		7,490		
営業未収入金	44		9		
貯蔵品	—		0		
預け金	351		344		
未収消費税等	—		173		
前払費用	85		154		
繰延税金資産	0		0		
Ⅱ 固定資産合計	119,496	89.8	118,504	91.9	△991
1．有形固定資産					
建物	2,568		2,497		
構築物	377		362		
工具器具備品	5		4		
土地	7,938		7,938		
信託建物	37,107		36,249		
信託構築物	528		502		
信託機械装置	302		277		
信託工具器具備品	54		68		
信託土地	69,613		69,613		
有形固定資産合計	118,497	89.1	117,515	91.2	△982
2．無形固定資産					
借地権	957		957		
その他無形固定資産	3		4		
信託その他無形固定資産	3		3		
無形固定資産合計	964	0.7	965	0.7	0
3．投資その他の資産					
長期前払費用	23		14		
差入保証金	10		10		
投資その他の資産合計	33	0.0	24	0.0	△9
資産合計	133,044	100.0	128,907	100.0	△4,136

科 目	第9期（平成21年11月30日現在） 金 額	構成比(%)	第10期（平成22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	17,623	13.2	23,982	18.6	6,358
営業未払金	560		221		
短期借入金	4,900		1,000		
1年以内返済予定 長期借入金	10,100		21,700		
未払配当金	12		11		
未払費用	252		245		
未払法人税等	1		1		
未払消費税等	375		62		
前受金	492		466		
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	833		179		
Ⅱ 固定負債合計	59,084	44.4	48,358	37.5	△10,725
長期借入金	47,400		36,800		
預り敷金保証金	1,788		1,741		
信託預り敷金保証金	9,895		9,816		
負債合計	76,707	57.7	72,340	56.1	△4,367
純資産の部					
Ⅰ 出資総額	55,344	41.6	55,344	42.9	
Ⅱ 剰余金合計	991	0.7	1,222	0.9	
当期未処分利益	991		1,222		
純資産合計	56,336	42.3	56,566	43.9	230
負債・純資産合計	133,044	100.0	128,907	100.0	△4,136

有利子負債
59,500百万円
内訳：P28ご参照

預り敷金保証金合計
11,832百万円
⇩
6,035百万円を物件保有資金として活用

5-4. 第11期　分配金の予想

Hankyu REIT

（単位：百万円）

項　目	第10期実績① 自　平成21年　12月 1日 至　平成22年　 5月31日	第11期予想② 自　平成22年　 6月 1日 至　平成22年　11月30日	増　減 ②－①	第9期実績③ 自　平成21年　 6月 1日 至　平成21年　11月30日	増　減 ②－③
運用日数(日)	182	183	1	183	—
営業収益	4,829	4,846	16	5,933	△1,086
営業利益	1,729	1,537	△192	1,569	△32
経常利益	1,223	1,035	△188	993	41
当期純利益	1,222	1,033	△188	991	41
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)	14,310	12,100	△2,210	11,611	489
1口当たりFFO(円)	26,520	24,250	△2,270	28,719	△4,469

【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

5-5. 物件別事業収支

（単位：百万円）

科　目	HEPファイブ	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	汐留イーストサイドビル
第10期稼働日数（日）	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	987	534	374	284		76	683	134	364	465
賃貸収入	850	366	257	283		76	574	114	284	443
水道光熱費収入	63	112	50	—		—	66	8	26	18
その他収入	72	55	65	1		0	43	10	52	4
賃貸事業費用　合計	579	370	236	149		8	448	86	225	194
委託管理料	151	121	76	9		0	112	24	28	20
水道光熱費	70	118	46	0		—	80	9	52	23
支払賃借料	7	1	1	21		—	0	—	—	0
広告宣伝費	71	2	2	—		—	30	0	—	—
修繕費	20	14	4	0		—	3	2	6	2
損害保険料	3	2	1	1		—	2	0	0	1
公租公課	61	52	27	28		7	47	14	29	22
その他費用	29	1	4	0		—	4	1	4	2
減価償却費	164	57	73	87		—	167	32	102	121
賃貸事業利益	407	164	137	134		68	235	48	138	271
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	572	222	210	222	60	68	403	80	241	392
資本的支出	10	3	6	—	—	—	9	3	6	—

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10期稼働日数（日）	182	182	182	182	182
賃貸事業収入　合計	121	254	254	154	
賃貸収入	116	254	254	128	
水道光熱費収入	—	—	—	9	
その他収入	4	—	0	15	
賃貸事業費用　合計	53	136	38	118	
委託管理料	1	1	1	22	
水道光熱費	—	—	—	12	
支払賃借料	—	18	0	—	
広告宣伝費	—	—	—	—	
修繕費	—	10	0	9	
損害保険料	0	4	0	1	
公租公課	14	17	34	7	
その他費用	0	1	1	0	
減価償却費	36	83	0	64	
賃貸事業利益	68	118	215	35	
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	104	201	215	99	69
資本的支出	1	6	—	11	—

科　目	15物件合計
第10期稼働日数（日）	—
賃貸事業収入　合計	4,829
賃貸収入	4,145
水道光熱費収入	357
その他収入	327
賃貸事業費用　合計（注2）	2,705
委託管理料	575
水道光熱費	413
支払賃借料	50
広告宣伝費	105
修繕費	75
損害保険料	20
公租公課	371
その他費用	51
減価償却費	1,041
賃貸事業利益	2,124
NOI（賃貸事業利益＋減価償却費）	3,165
資本的支出	59

（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）本社部門の広告宣伝費及び減価償却費は含まれていない

5-6. 財務指標

Hankyu REIT

項　目	第9期	第10期	備　考
運用日数	183日	182日	第 9期:平成21年 6月1日～平成21年11月30日 第10期:平成21年12月1日～平成22年 5月31日
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	0.7%	0.9%	経常利益/｛(期首総資産額＋期末総資産額)/2｝
（年換算）	1.4%	1.9%	運用日数により算出
純資産当期純利益率（ＲＯＥ）	1.8%	2.2%	当期純利益/｛(期首純資産額＋期末純資産額)/2｝
（年換算）	3.5%	4.3%	運用日数により算出
期末純資産比率	42.3%	43.9%	純資産額/総資産額
期末負債比率（ＬＴＶ）	55.2% (53.8%)	55.6% (53.2%)	(借入金額+敷金･保証金ー敷金･保証金見合い現預金) /(総資産額(※)ー敷金･保証金見合い現預金) ※ 鑑定評価額による調整ベース(括弧内は簿価ベース)
期末総資産有利子負債比率	46.9%	46.2%	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）	5.0倍	5.7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）	3,437百万円	3,164百万円	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）	2,452百万円	2,264百万円	第 9期:当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益 第10期:当期純利益＋減価償却費

6. APPENDIX

6-1. ポートフォリオ一覧（第10期末時点）

Hankyu REIT

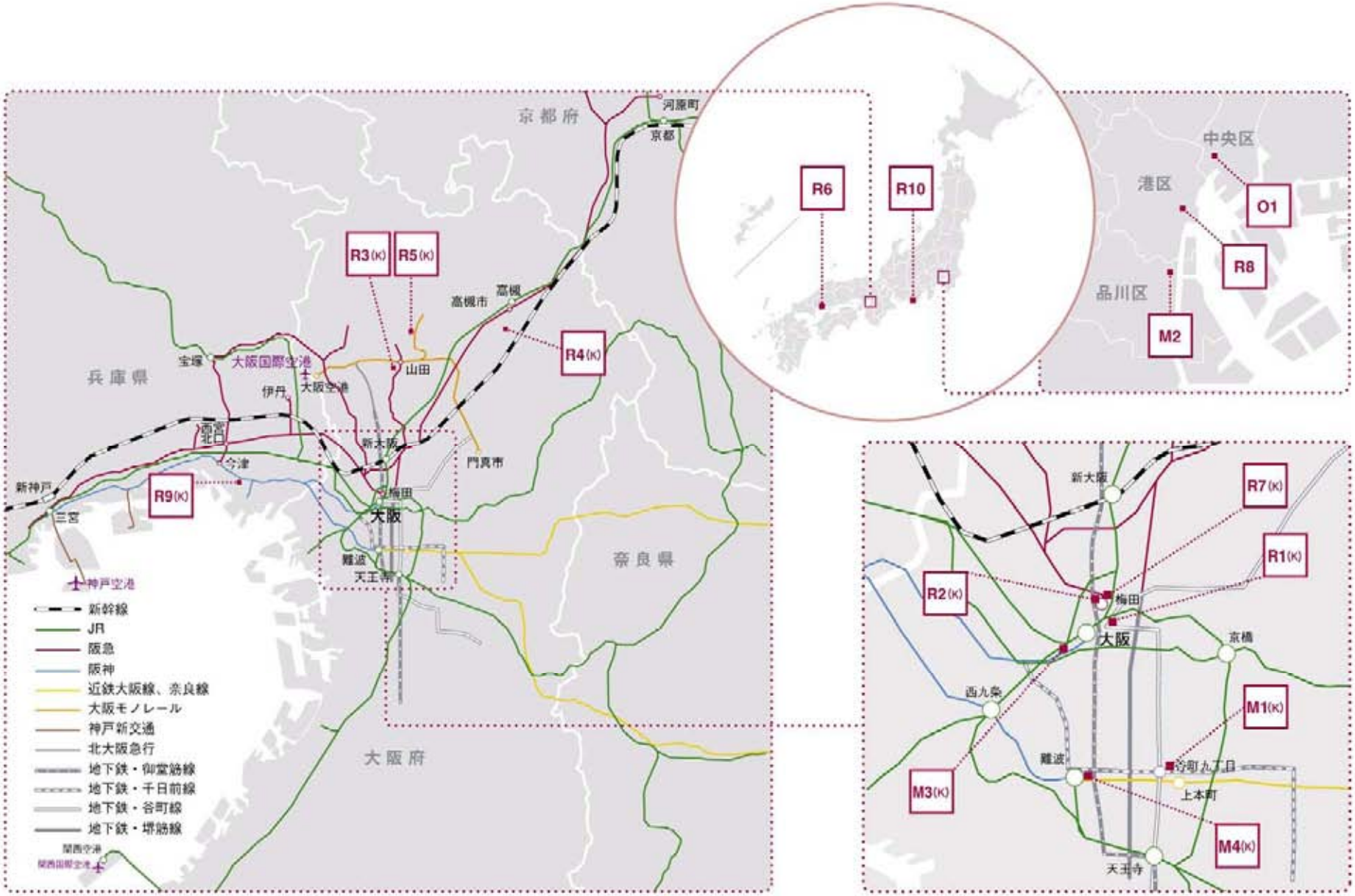
平成22年5月31日現在

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	11.6	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (100.0%)	1 (138)	4.6%	平成17年2月1日	20,790	17.1 %	24,705	4.5%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年6月	25.0	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (92.5%)	1 (20)	10.1%	平成17年2月1日	7,740	6.4 %	7,080	5.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年10月	6.7	12,982.19	100.0%	25	4.5%	平成17年2月1日	6,930	5.7 %	6,850	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	7.2	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	7.1 %	7,657	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 %	1,326	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 %	2,010	6.9%
	R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年9月	4.7	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (91.7%)	1 (64)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	15.9 %	16,100	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	1.7	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（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	7.8	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	2.8	9,311.32	93.1%	4	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7 %	15,500	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	16.8	4,611.82	84.8%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.5 %	2,540	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）	17.2	8,807.72	99.7%	24	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8 %	8,778	4.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年2月	11.3	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.2 %	4,930	5.9%
	M4(K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年3月	18.3	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (77.6%)	1 (16)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6 %	3,450	5.5%
ポートフォリオ合計					9.6	341,637.00 (313,631.11)	99.6% (98.4%)	75 (309)	3.2%	—	121,306	100.0 %	113,293	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

6-2. ポートフォリオ・マップ ①（第10期末時点）

Hankyu REIT



6-2. ポートフォリオ・マップ ②（第10期末時点）

関西圏

R1(K) HEPファイブ

R3(K) デュー阪急山田

R9(K) ららぽーと甲子園（敷地）

R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

R7(K) NU chayamachi

M3(K) ラグザ大阪

R5(K) ニトリ茨木北店（敷地）

M4(K) 難波阪神ビル

R2(K) 北野阪急ビル

M1(K) 上六Ｆビルディング

その他

R6 コーナン広島中野東店（敷地）

O1 汐留イーストサイドビル

R8 ホテルグレイスリー田町

M2 スフィアタワー天王洲

R10 リッチモンドホテル浜松

6-3. 鑑定評価額の推移

Hankyu REIT

（単位：百万円）

	第1期末	CAPレート	第2期末	CAPレート	第3期末	CAPレート	第4期末	CAPレート	第5期末	CAPレート	第6期末	CAPレート	第7期末	CAPレート	第8期末	CAPレート	第9期末	CAPレート	第10期末	CAPレート	第10期末貸借対照表計上額	取得価格
HEPファイブ（※）	26,600	4.7%	28,400	4.5%	29,900	4.2%	31,200	4.1%	31,600	4.1%	31,600	4.1%	30,900	4.2%	28,350	4.4%	25,155	4.5%	24,705	4.5%	19,790	20,790
北野阪急ビル	8,130	6.1%	8,360	5.9%	8,570	5.6%	8,990	5.4%	9,260	5.2%	9,020	5.2%	8,280	5.3%	7,520	5.5%	7,240	5.6%	7,080	5.6%	7,761	7,740
デュー阪急山田	6,560	6.1%	6,810	5.9%	7,090	5.7%	7,330	5.5%	7,780	5.3%	7,720	5.3%	7,760	5.3%	7,210	5.5%	7,120	5.6%	6,850	5.6%	6,345	6,930
高槻城西ショッピングセンター	8,231	5.4%	8,306	5.3%	8,306	5.3%	8,445	5.2%	8,362	5.2%	8,376	5.2%	8,222	5.3%	8,106	5.5%	7,826	5.7%	7,657	5.8%	8,138	8,600
上六Fビルディング	2,980	6.2%	3,000	6.0%	3,000	5.8%	2,980	5.7%	3,010	5.5%	3,010	5.5%	2,850	5.7%	2,660	5.9%	2,590	6.0%	2,540	6.0%	2,936	2,980
ニトリ茨木北店(敷地)	—	—	1,324	7.0%	1,331	7.0%	1,346	7.0%	1,408	7.4%	1,401	7.4%	1,388	7.4%	1,346	7.4%	1,328	7.4%	1,326	7.4%	1,340	1,318
コーナン広島中野東店(敷地)	—	—	—	—	2,210	6.0%	2,230	6.0%	2,230	6.3%	2,220	6.3%	2,170	6.5%	2,060	6.8%	2,030	6.9%	2,010	6.9%	2,280	2,175
NU chayamachi	—	—	—	—	—	—	19,800	4.2%	20,500	4.2%	20,300	4.2%	19,500	4.3%	17,500	4.6%	16,500	4.8%	16,100	4.8%	18,462	19,300
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	—	—	—	—	—	—	—	—	9,603	4.5%	10,230	4.4%	10,230	4.5%	8,976	4.7%	8,778	4.7%	8,778	4.7%	9,080	9,405
汐留イーストサイドビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,100	4.3%	18,800	4.4%	17,500	4.5%	16,200	4.7%	15,500	4.8%	18,902	19,025
阪急電鉄本社ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,200	4.4%	10,900	4.5%	10,500	4.7%	—	—	—	—	—	—
ホテルグレイスリー田町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,110	5.1%	3,970	5.3%	3,840	5.4%	4,177	4,160
ラグザ大阪	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,920	5.9%	4,930	5.9%	4,930	5.9%	5,166	5,122
ららぽーと甲子園(敷地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,090	4.9%	6,960	5.0%	6,600	5.0%	7,749	7,350
難波阪神ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,030	5.3%	3,660	5.5%	3,450	5.5%	4,306	4,310
リッチモンドホテル浜松	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,091	5.8%	1,990	6.1%	1,927	6.3%	2,038	2,100
合　計	52,501	5.3%	56,200	5.1%	60,407	4.9%	82,321	4.7%	93,753	4.6%	124,177	4.5%	121,000	4.6%	133,969	4.9%	116,277	5.1%	113,293	5.1%	118,475	121,306

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

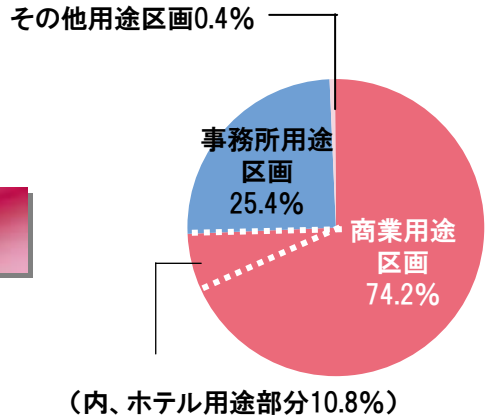
（※）第9期（平成21年11月27日）に信託受益権の準共有持分（持分割合50%）の10%を譲渡
第1期末から第8期末は準共有持分50%相当、第9期末以降並びに取得価格は準共有持分45%相当

6-4. ポートフォリオの状況

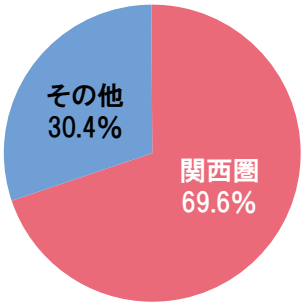
第9期末

取得資産総額: 1,213.0億円
総物件数: 15物件
PML: 3.1%

用途区画別投資比率(注1)

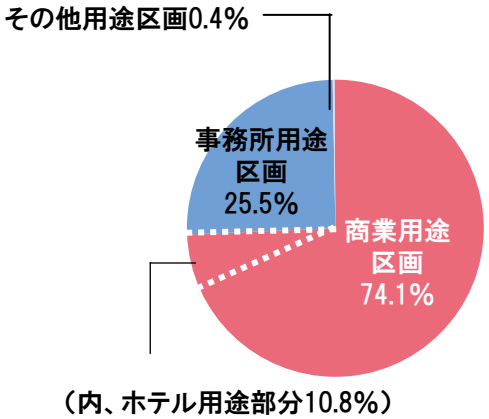


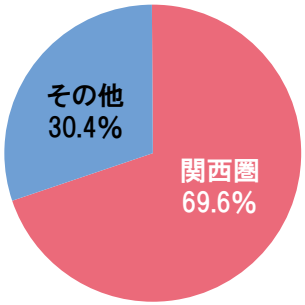
地域別投資比率(注2)



第10期末

取得資産総額: 1,213.0億円
総物件数: 15物件
PML: 3.2%





(注1)取得価格により算定(複数の用途区画を有する物件は賃料収入及び共益費収入により按分)
(注2)取得価格により算定

6-5. 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22年7月8日）]

最高値（取引値）	1,410,000円（平成19年 4月25日）
最安値（取引値）	337,000円（平成21年12月21日・24日・25日）
平成22年7月8日の投資口価格（終値）	351,000円

6-6. 投資主属性分析（第10期末時点）

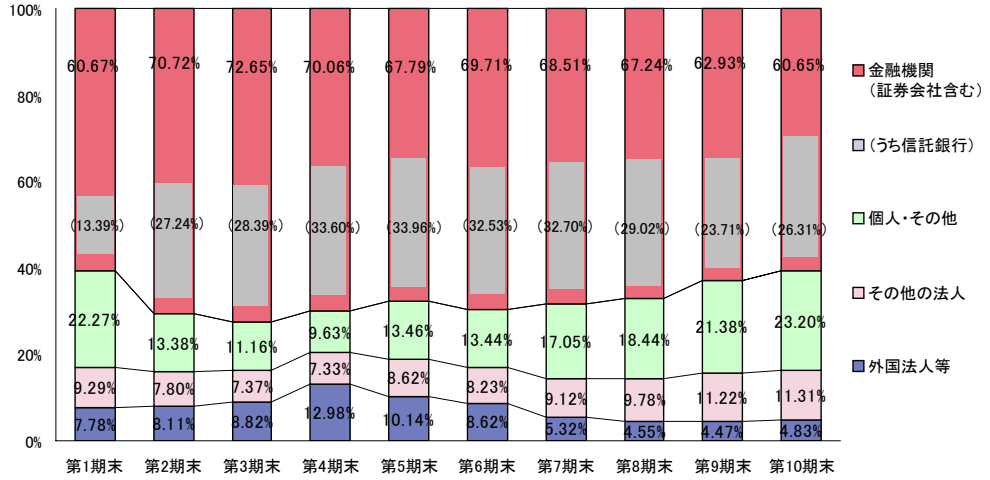
投資口分布状況

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（証券会社含む）	84	1.10%	51,792	60.65%
（うち信託銀行）	（ 10 ）	（ 0.13% ）	（ 22,469 ）	（ 26.31% ）
個人・その他	7,324	95.65%	19,816	23.20%
その他の法人	171	2.23%	9,663	11.31%
外国法人等	78	1.02%	4,129	4.83%
合計	7,657	100%	85,400	100%

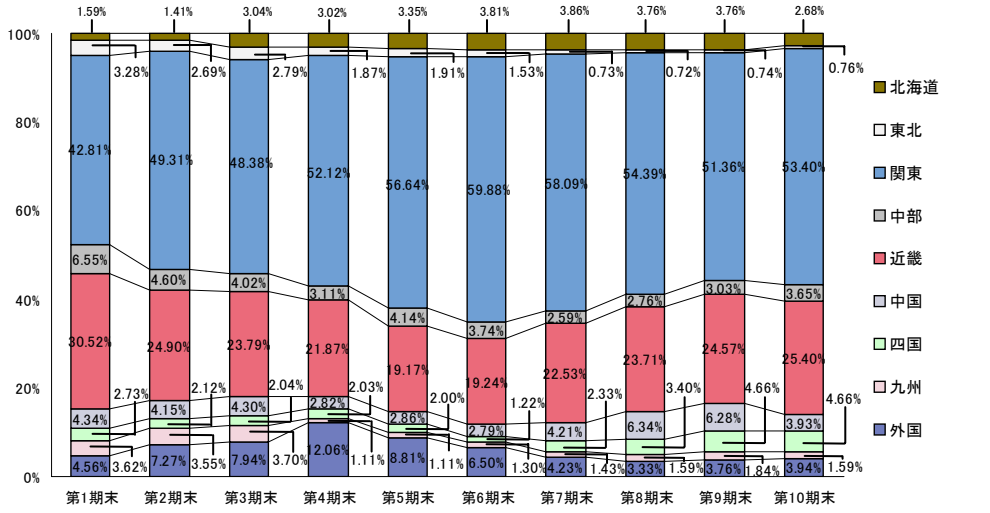
投資主上位10社

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）	9,724	11.39%
NCT信託銀行株式会社（投信口）	6,377	7.47%
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）	2,241	2.62%
株式会社北洋銀行	2,071	2.43%
株式会社もみじ銀行	2,068	2.42%
全国共済農業協同組合連合会	1,864	2.18%
朝日火災海上保険株式会社	1,800	2.11%
合　計	37,192	43.55%
発行済み投資口数	85,400	100%

所有者別 投資口数比率

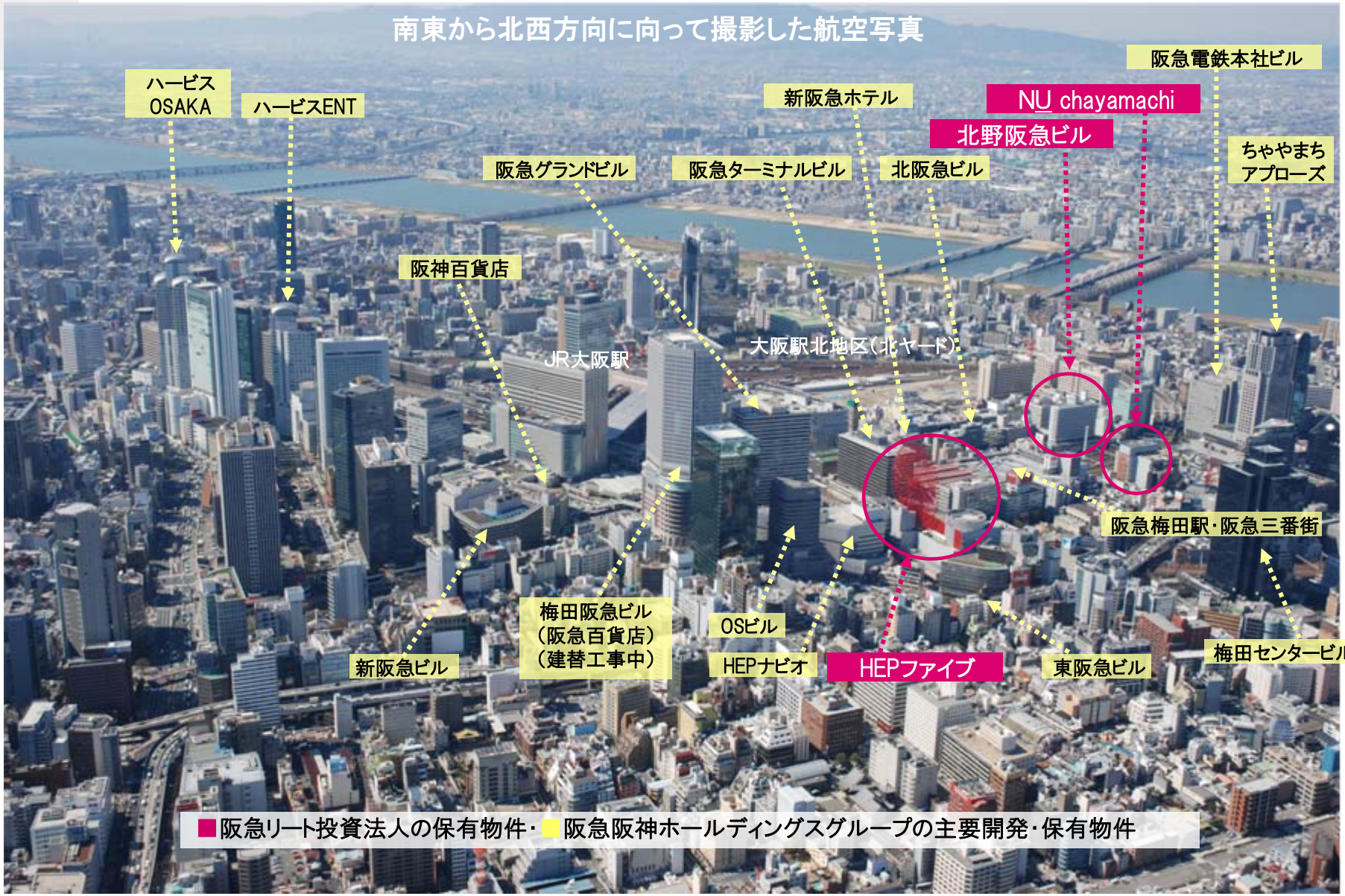


地域別 投資口数比率

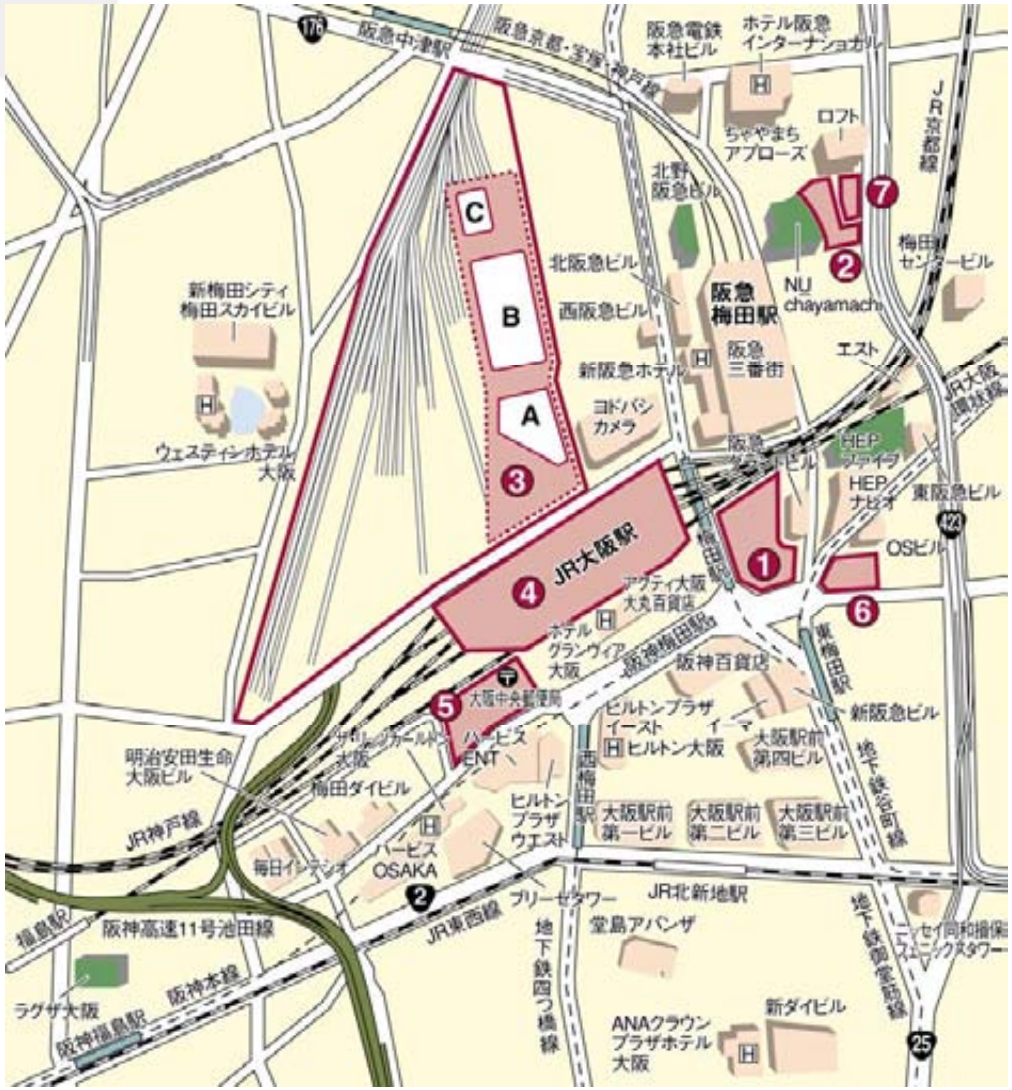


6-7. 阪急リート投資法人の主要エリア「梅田」

Hankyu REIT



6-8.「梅田エリア」の主な開発プロジェクト



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、新北ビル開発（NORTH GATE BUILDING）
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
富国生命保険（相）　（オフィス、店舗等）

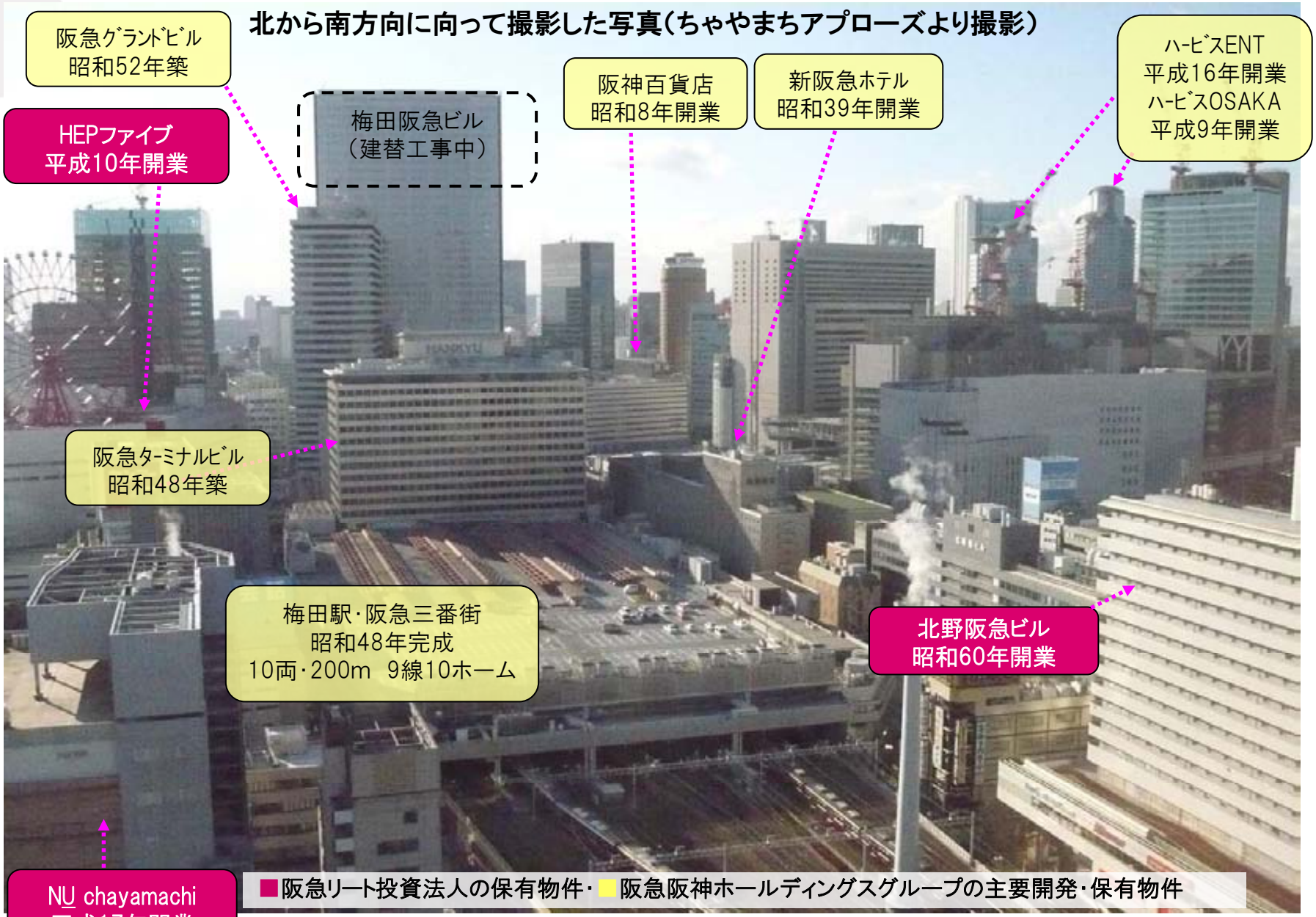
⑦大阪東急ホテル跡地開発（CHASKA CHAYAMACHI）
（有）武蔵野プロパティーズ　（ホテル、住宅、商業等）

※緑色は保有物件

6-9. 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)



6-10.「梅田」エリア～現況と今後の見込み

Hankyu REIT

➢ 現況

- 「梅田」は西日本最大の商業集積地であり、現在、複数の大規模開発が進行中
- 百貨店の増床（阪急百貨店・大丸）・新設（JR大阪三越伊勢丹）及びオフィスビル床の供給増加見込

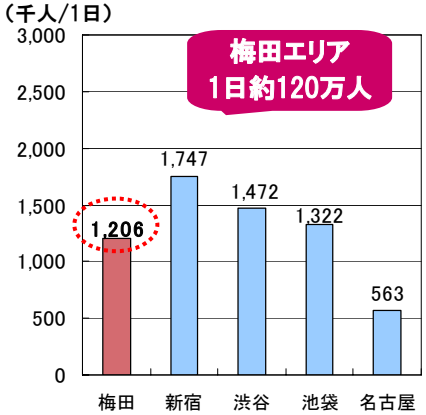
➢ 阪急リートの想定

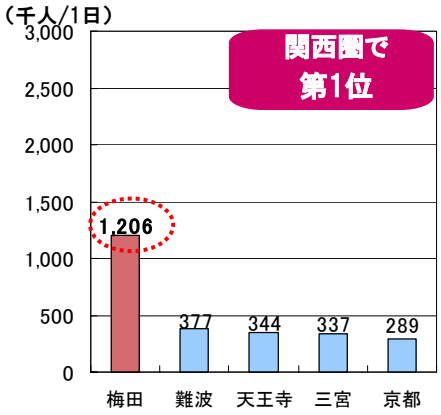
- 「梅田」エリアの吸引力が更に上昇　ただしエリア内の競争激化を想定
- 勝ち残りのポイント⇒各施設の魅力アップとエリア全体の回遊性向上
  今後も継続的に施設の「鮮度」の向上に努力
  阪急阪神ホールディングスグループとの協働を一層強化

〈阪急リートの保有物件〉

◇HEPファイブ　：ピュアヤングをターゲットとする西日本最大級の商業施設
◇NU chayamachi ：「関西初」テナント等を擁する「新感覚オトナ」をターゲットとする商業施設
◇北野阪急ビル　：北ヤードとの回遊動線上に立地する複合（商業＋ホテル）施設
◇ラグザ大阪　：西梅田・福島エリアに立地する複合（ホテル＋オフィス＋商業）施設

◇全国主要駅及び関西圏主要駅エリア比較（平成18年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数）





出所：財団法人運輸政策研究機構「平成20年都市交通年報」

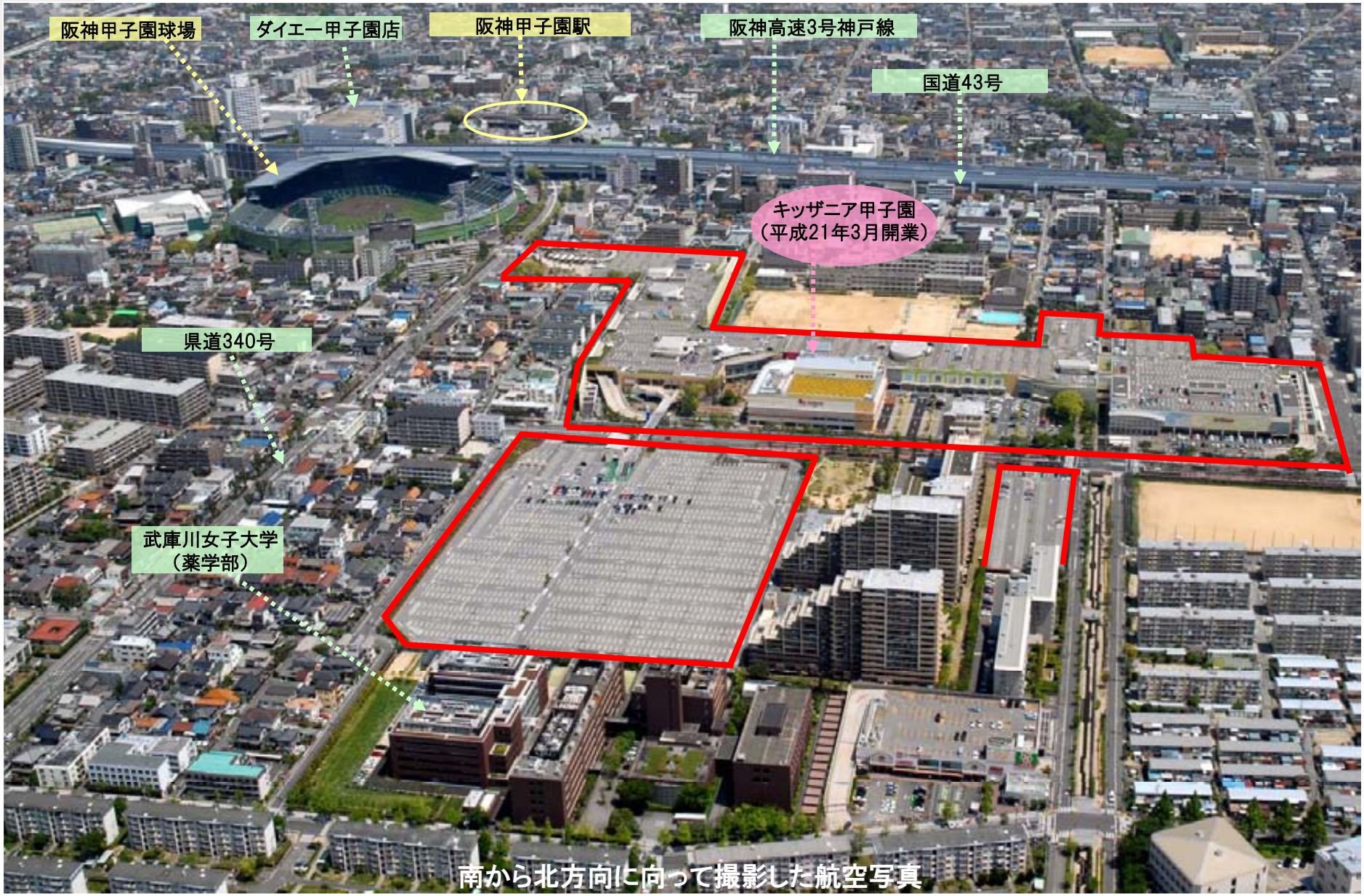
6-11. 難波阪神ビルと「難波」エリア

6-12. 阪神なんば線と「難波阪神ビル」

Hankyu REIT

阪神なんば線 （平成21年3月20日開業）
新東西軸（三宮～西宮・甲子園～尼崎～大阪難波～近鉄奈良）

6-13. 「ららぽーと甲子園（敷地）」と周辺施設



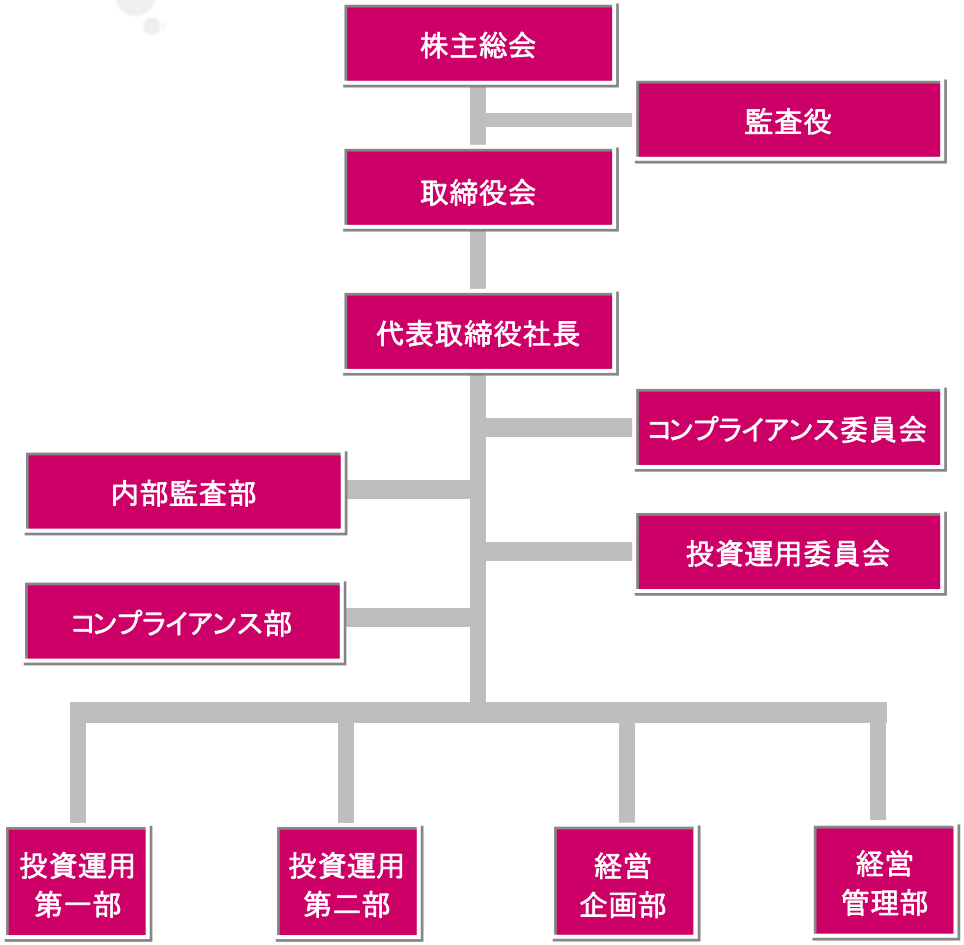
南から北方向に向って撮影した航空写真

6-14. 「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

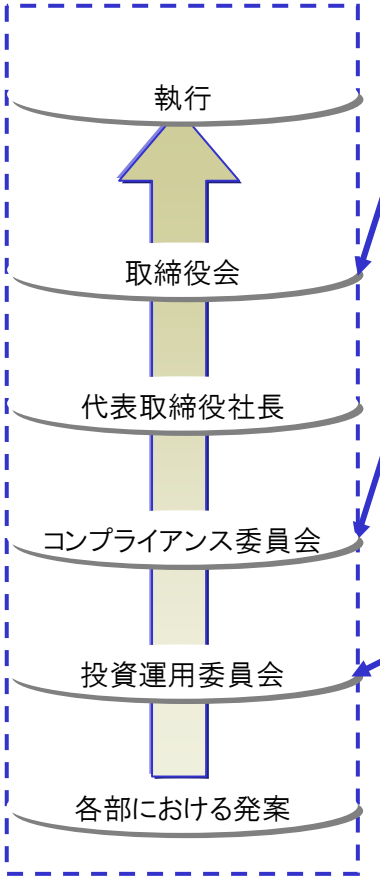
6-15. 資産運用会社の組織体制



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 （平成22年7月15日現在）	
株 主	阪急電鉄株式会社（100%）	
役職員数	19名 （平成22年7月15日現在）	
役 員	代表取締役社長	山川 峯夫
	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	

6-16. 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

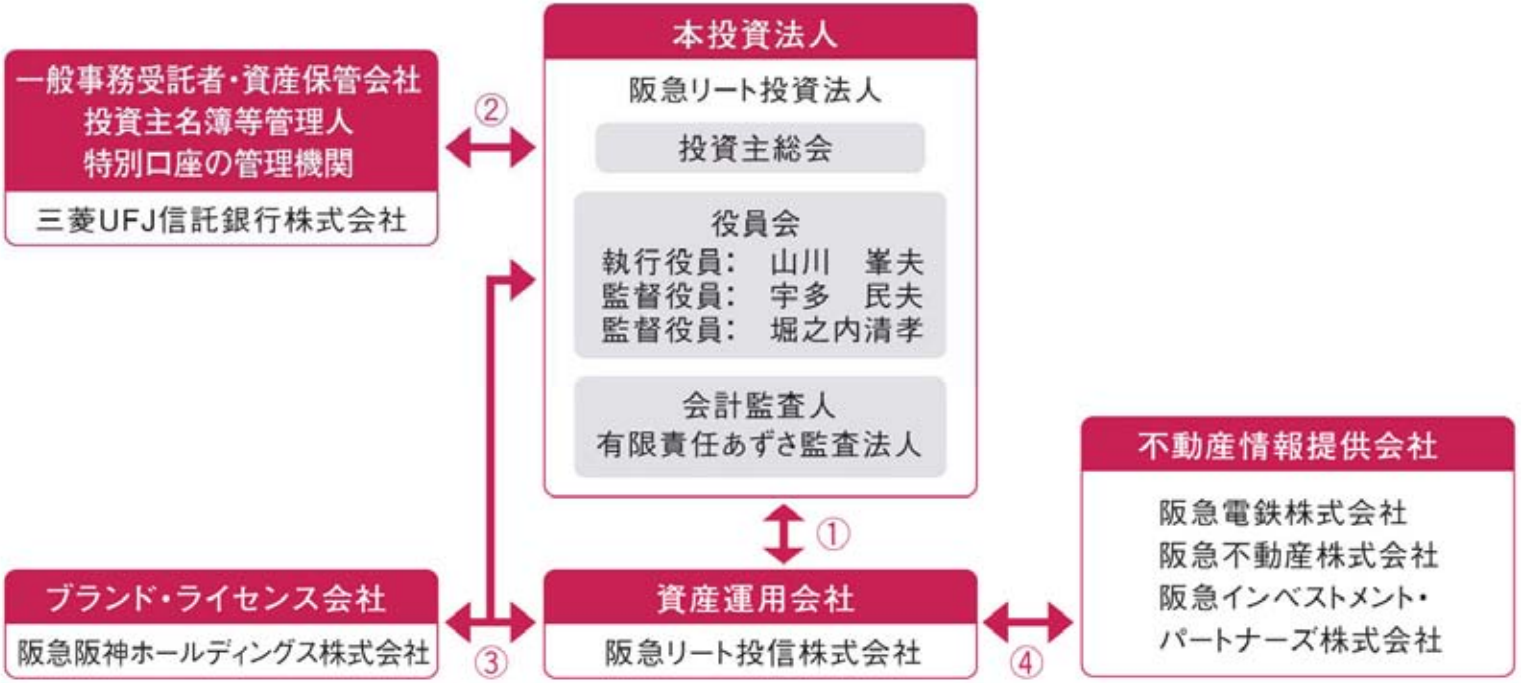
- コンプライアンス担当として、コンプライアンス部とコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンスを徹底
- 利害関係者との利益相反取引については、外部専門家を含むコンプライアンス委員会で審議
- コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に同席し、コンプライアンス上の問題の有無を検証
- 反社会的勢力排除のため不当要求防止責任者を選任

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

6-17. 本投資法人のストラクチャー

（平成22年7月15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21年11月6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戸奈常光を選任