





1	・ 中期目標と取り組み実績	2
2	・ 関西エリアの概況	14
3	・ 外部成長戦略	21
4	・ 内部成長戦略	26
5	・ 財務戦略	30
6	・ APPENDIX	32

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。

分配金増加を図りつつ、持続的な成長とポートフォリオの質の向上を図る

中期目標	取り組み実績
<p>2020年中に資産規模2,000億円を目指す (中長期的なフェアバリューを重視)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2物件の取得により資産規模は1,416億円に拡大 <ul style="list-style-type: none"> ○ スポンサーグループである阪神電気鉄道が開発した地域密着型商業施設を取得 ○ 資産運用会社独自のルートを活用し相対取引により地域密着型商業施設(敷地)を取得 ・物件取得手法や物件情報入手ルートの拡大を推進
<p>第26期(2018年5月期)以降の分配金は巡航ベースで2,900円水準を目指す</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)のメインテナント開業に伴い、2017年7月3日より賃料100%収受に(当初想定より2カ月前倒し) ・スフィアタワー天王洲の稼働率の大幅上昇を実現(52.5% 88.1%)
<p>物件価値の維持・向上のため 修繕・CAPEXの計画的な実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期にわたり安定的な収益を確保するべく、予防保全の観点から修繕・リニューアルを計画的に推進
<p>ポートフォリオの質の向上のため 資産入替えの検討・実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオの質の向上に資する施策を継続的に検討
<p>将来のリスク要素の解消</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルグレイスリー田町の賃料減額訴訟について、予想分配金を維持できる水準にて和解が成立
<p>金利動向を踏まえた資金調達の実施 (原則、長期・固定主体に調達)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債のリファイナンスを実施し、調達コストの低減と年限の長期化・返済期限の分散化の両立を実現 ・借入金リファイナンスについて、資金調達の安定性と分配金貢献等の観点から長期・固定と短期・変動を併用 ・LTVは巡航ベースで推移(43.0% 42.2%)



物件概要

物件名称	コ-ヨ- KOHYO小野原店
所在地	大阪府箕面市小野原東 ^{みのお}
敷地面積	4,479.14㎡
賃貸面積	3,310.31㎡
開業年月	2016年5月



本物件の特徴

- 本物件が接道する小野原豊中線はニュータウンを東西に通る生活道路でアクセスは良好である。
- 2010年国勢調査に基づく商圈距離別人口は、1km圏で約1.8万人、2km圏で約5.7万人となっている。
本物件西側の小野原西地区では戸建分譲が進むなど、人口は増加傾向にある。
- 本物件周辺にはスポンサーグループが長年にわたり開発してきた大規模な住宅地が広がっており、富裕層が多く居住するエリアとなっている。
箕面市の一人当たりの課税対象所得(注)は、大阪府内第1位となっている(関西では芦屋市、西宮市に次ぐ第3位)。
- テナントのKOHYOは、イオン株式会社の連結子会社である株式会社光洋が運営する食品スーパーマーケットのメインブランドで、クオリティを重視した商品と生鮮四品(精肉、鮮魚、青果及び惣菜)に定評がある。



(注) 2015年度の市町村税の一人当たり課税対象所得
出所 総務省「2015年度市町村税課税状況等の調」



1-3. 「KOHYO小野原店」と周辺施設



新名神高速道路
(2018年度開通予定)

彩都

まだに
間谷住宅地

げいん
外院の里住宅地

げいん
外院南住宅地

国道171号線

小野原住宅地

大阪モノレール
彩都線

ニトリ茨木北店(敷地)

みのお
箕面・小野原
レジデンス

国道171号線

小野原豊中線

豊川駅

ハピアガーデン
みのお
箕面小野原

大阪府道1号線

KOHYO小野原店

南東から北西方向に向かって撮影した航空写真

スポンサーグループ開発住宅地



物件概要

物件名称	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）
所在地	兵庫県伊丹市鴻池
敷地面積	17,997.10㎡
取得価格	7,100百万円
償却後利回り	4.3%（注）
取得日	2016年11月25日
施設形態	食品スーパーマーケット、衣料品店及びドラッグストア等で構成される地域密着型商業施設

（注）鑑定評価書に記載されたDCF法において100%収受の賃料を前提とした2年目の運営収益及び運営費用を基に算出した数値を記載
 （2016年11月25日～2017年7月2日：賃料25%、2017年7月3日～：賃料100%）



本投資法人は土地のみを取得しております。

本物件の特徴

- 伊丹市は阪急神戸線、宝塚線及び今津線に囲まれた阪急阪神ホールディングスグループのドミナントエリアに位置し、大阪市及び神戸市の中心エリアから近く、アクセスも良いことからベッドタウンとして人気がある。本物件周辺はファミリー層が多く居住するエリアである。
- 車移動による商圈所要時間別人口（注）は、5分圏で約5.8万人、10分圏で約25.4万人、15分圏で約59.9万人と、豊潤な人口ボリュームを有している。
- 主要テナントの阪急オアシスは関西圏において85店舗（2017年7月時点）を展開している。伊丹鴻池店では広域集客を目指すべく「美味しさの追求と美容・健康・ナチュラル」を強化しており、自家焙煎機・グリルコーナーの設置や店内加工スイーツ等、他店にない取組みを導入している。

（注）2015年住民基本台帳に基づく数値





南西から北東方向に向かって撮影した航空写真



稼働率は88.1%に上昇（2016年12月）

2013年8・9月の大型テナントの退去等により稼働率は89.6%から39.0%（2014年6月末）に低下

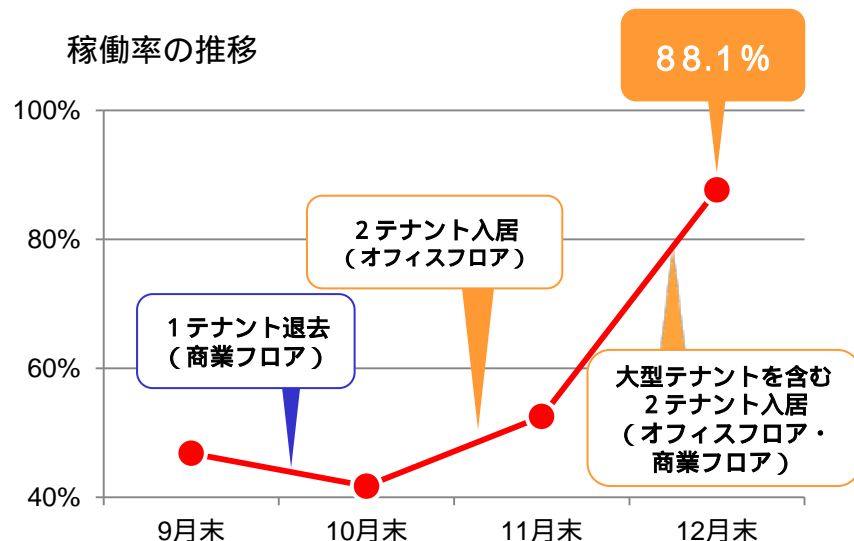
- ・稼働率低下後も中長期的な視点から賃料目線を下げずにリーシングを継続
- ・2014年12月にエントランスやEVホール等の改装や動線・案内サインの改善を目的としたバリューアップ工事を実施
- ・首都圏の空室率低下による賃料の上昇傾向を背景として、本物件の賃料水準と大型区画を一括提供できるアピールポイントがテナントニーズと一致

2016年に大型テナントを含む7件のリーシングを実現し、12月の稼働率は88.1%に上昇

今後のリーシングについては、当ビルの稼働率上昇とエリア空室率低下を踏まえ賃料目線を引き上げて実施する方針

空室：オフィスフロア	約1,300㎡（1.5フロア相当）
商業フロア	約1,700㎡

稼働率の推移

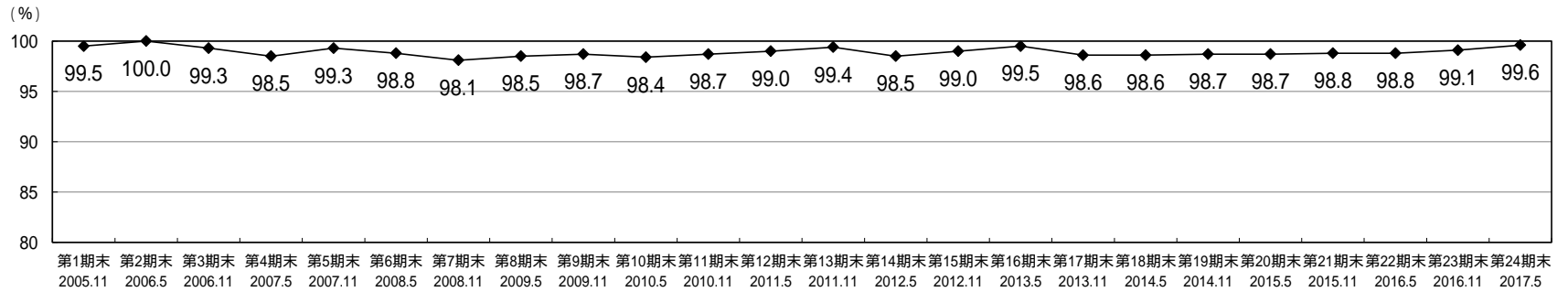


新準共有者と緊密な関係構築を図る

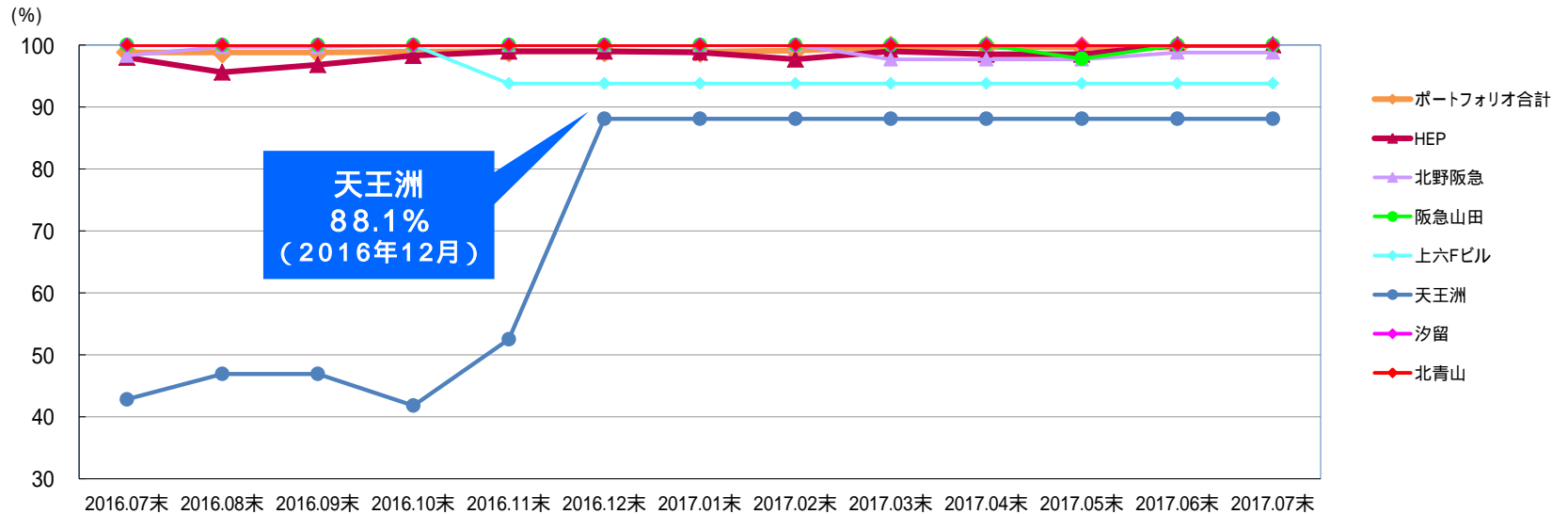
- ・スフィアタワー天王洲の準共有持分67%について、2017年6月21日付でプレミア投資法人が取得
- ・今後の運用やリーシングにおいて、準共有者間協定をベースに、緊密なコミュニケーションにより物件価値向上を図る



第1期から安定した推移



ポートフォリオ合計稼働率は、99.7% (2017年7月末時点)



・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、西宮ガーデンズ、阪急本社、イオンモール堺北花田、万代豊中豊南、イズミヤ堀川丸太町、コトクロス、ライフ下山手、万代五条西小路、コーヨー小野原及びオアシスタウン伊丹鴻池については、1テナントへの賃貸物件又はそれに準ずる物件(稼働率100%)であるため、グラフは省略



歴史的な低金利環境を最大限に活用したリファイナンスを実施
調達コストの低減と年限の長期化・返済期限の分散化の両立を実現

既発債の概要

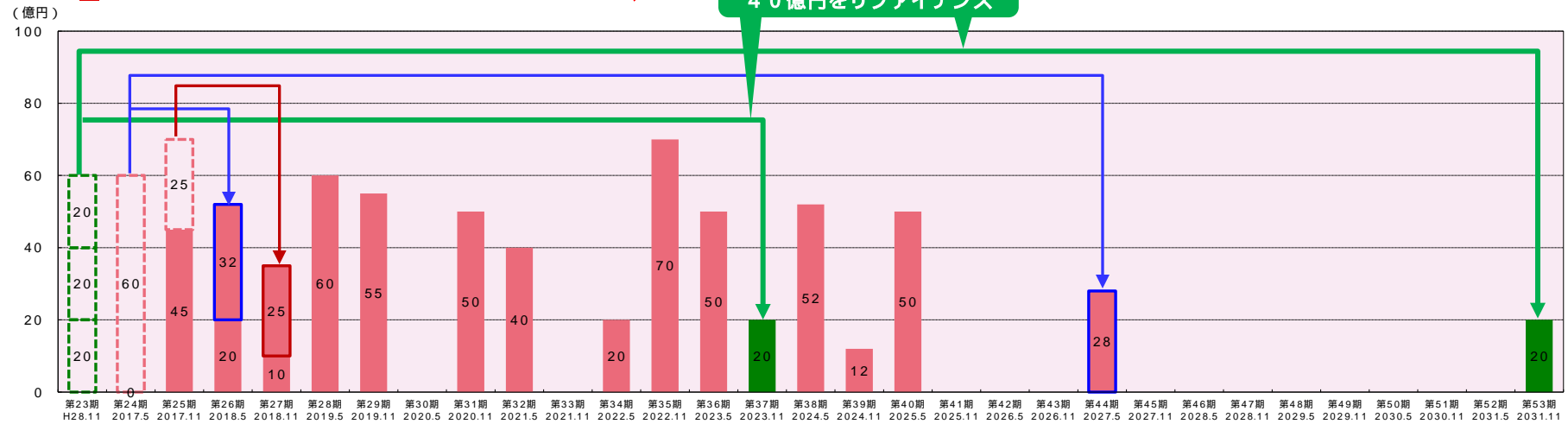
	第1回債
発行額	60億円
年限	5年
利率	年利1.27%
払込日	2011年11月11日
償還日	2016年11月11日
格付	A+ R&I (株式会社格付投資情報センター)



新発債の概要

	第2回債	第3回債
発行額	20億円	20億円
年限	7年	15年
利率	年利0.29%	年利0.90%
払込日	2016年11月10日	
償還日	2023年11月10日	2031年11月10日
格付	AA- JCR (株式会社日本格付研究所)	

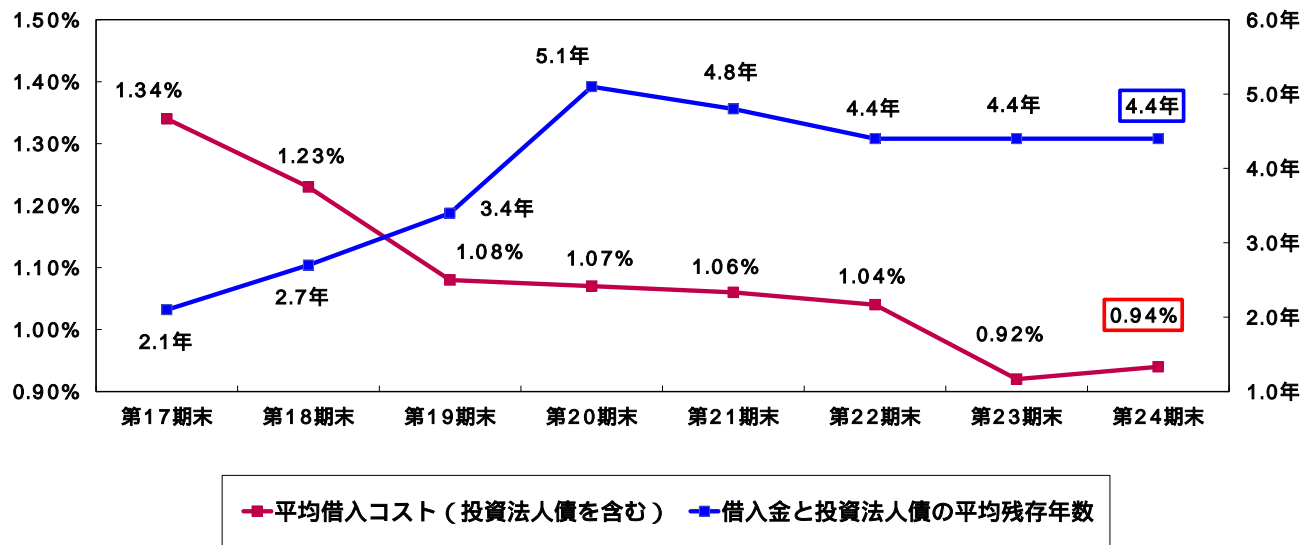
返済期限分散状況 (2017年7月24日現在)





借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図り、安定的な財務運営を継続

借入コストと平均残存年数の推移



借換概要

	借換実行日	借入高	借入年限	変動/固定
	2017年5月31日	28億円	10年	固定
		32億円	1年	変動
	2017年7月24日	25億円	1年	変動

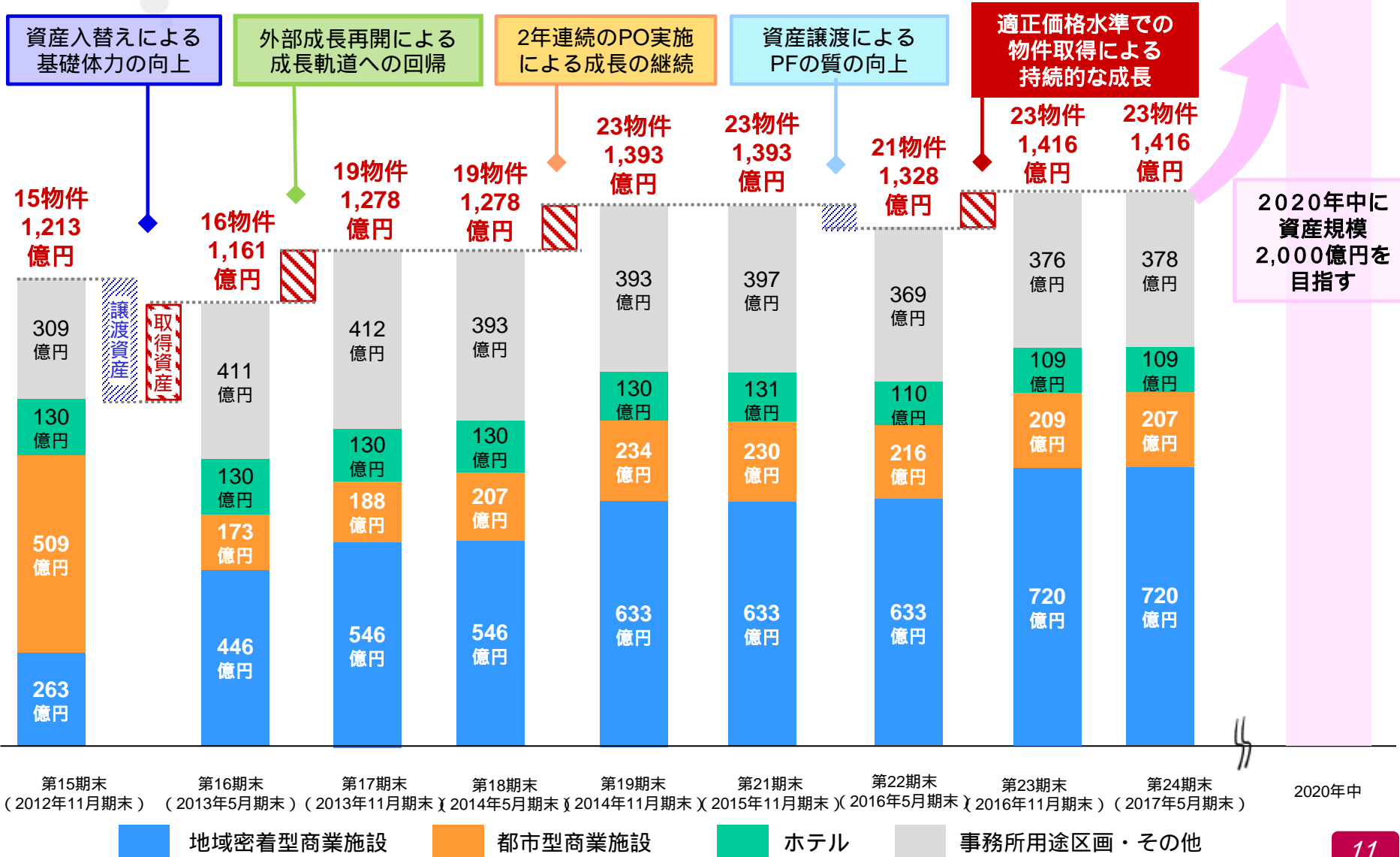
長期比率と固定比率

時点	長期比率	固定比率
第24期末 (2017年5月31日時点)	95.1%	85.7%
2017年7月24日時点	91.4%	85.7%

発行体格付

格付機関	格付内容
JCR (株式会社日本格付研究所)	AA- (安定的)
R&I (株式会社格付投資情報センター)	A+ (安定的)

中長期的なフェアバリューを重視し 2020年中に資産規模2,000億円を目指す





ポートフォリオの収益性

	第21期末 (2015年11月期末)	第22期末 (2016年5月期末)	第23期末 (2016年11月期末)	第24期末 (2017年5月期末)
平均NOI 利回り	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
平均償却後 利回り	3.4%	3.5%	3.7%	3.6%
含み損益	84億円	126億円	146億円	176億円

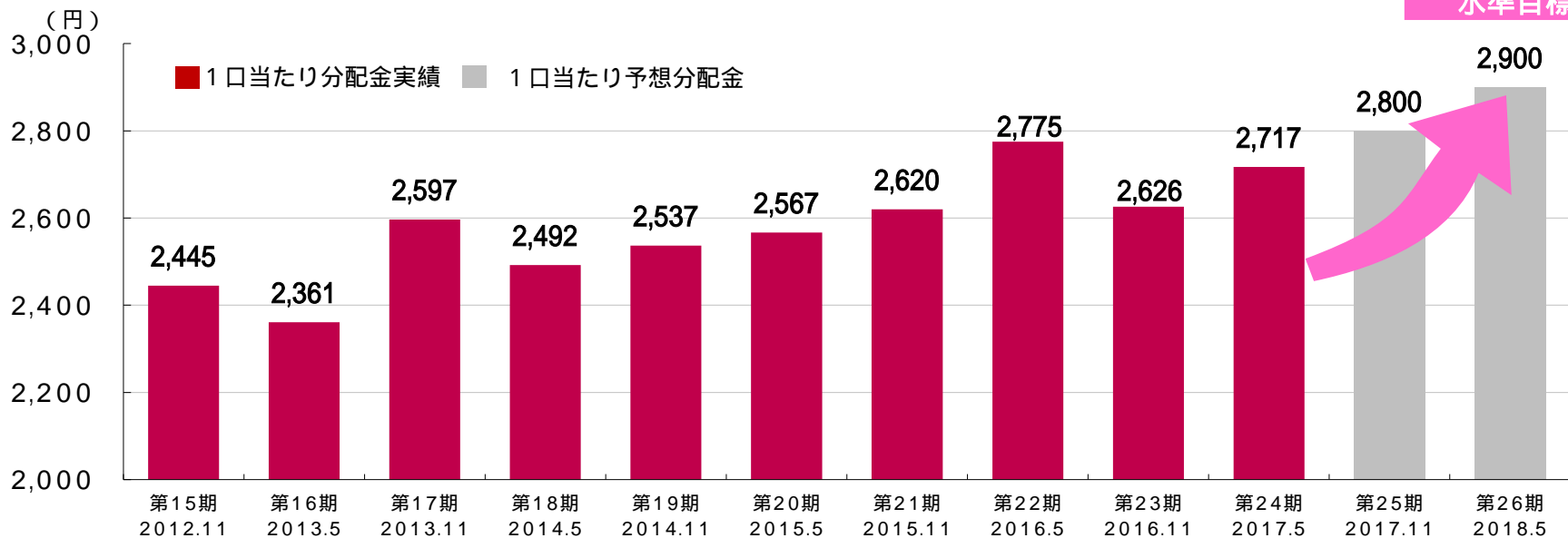
財務基盤の安定性

	第21期末 (2015年11月期末)	第22期末 (2016年5月期末)	第23期末 (2016年11月期末)	第24期末 (2017年5月期末)
LTV	43.2%	41.9%	43.0%	42.2%
有利子負債比率	43.0%	43.0%	44.5%	44.6%
平均借入コスト (投資法人債を含む)	1.06%	1.04%	0.92%	0.94%
借入金・投資法人債の 平均残存年数	4.8年	4.4年	4.4年	4.4年



分配金はステップアップ段階へ

第26期以降の分配金について巡航ベースで2,900円水準を目指す



第26期以降
2,900円
水準目標

2物件の譲渡差益を含む

第23期実績 (2016年11月期実績)
2,626円

第24期実績 (2017年5月期実績)
2,717円



第25期予想 (2017年11月期予想)
2,800円



第26期予想 (2018年5月期予想)
2,900円



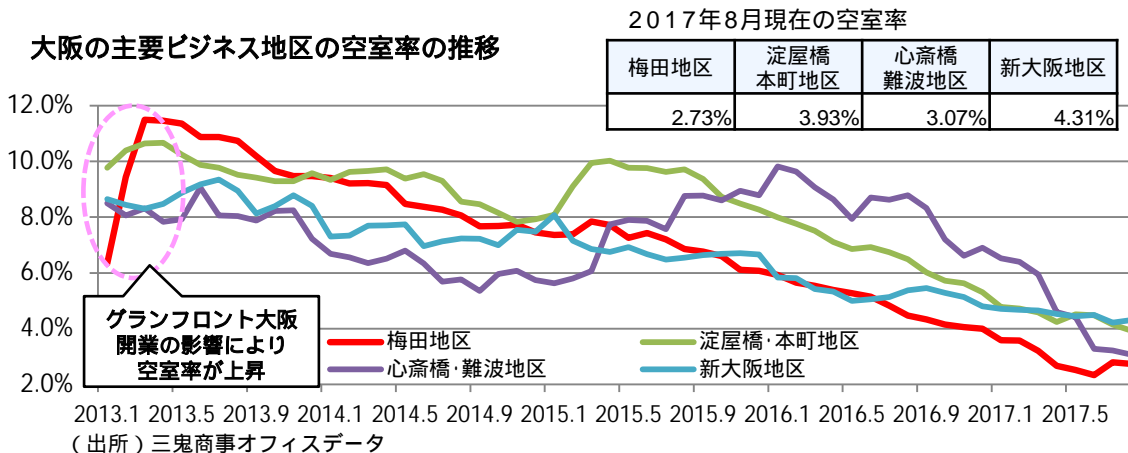
2-1. 大阪のオフィスの状況

大阪のオフィス空室率は低下傾向が継続

- ・大阪オフィス市場の新陳代謝と都市機能の集約化が進展
- ・空室率の低下傾向は継続する見通し
(梅田地区の空室率は、東京ビジネス地区の直近の最低値3.22% (2017年7月) を下回る水準)
- ・空室率の継続的な低下により梅田地区の新規成約賃料は上昇

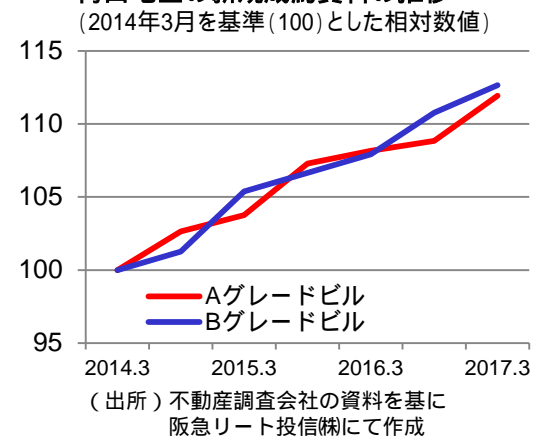
- ・近年、梅田地区の高スペックビルを中心に淀屋橋・本町地区等からの移転が進展 梅田地区の空室率が低下
- ・直近では、雇用情勢の改善により総需要が増加し拡張移転が積極化 全体の空室率が低下
- ・今後の新規オフィス供給は限定的

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移

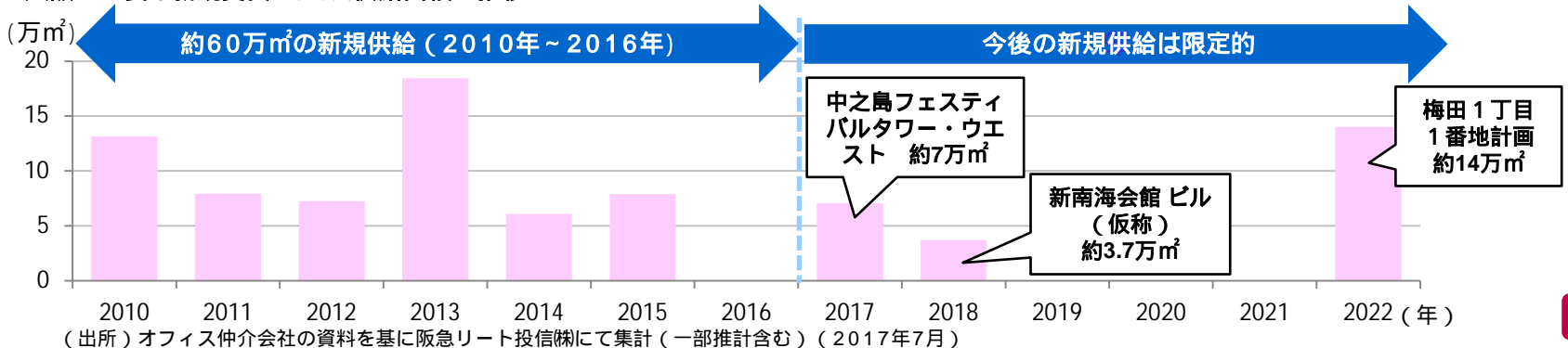


グランフロント大阪
開業の影響により
空室率が上昇

梅田地区の新規成約賃料の推移



大阪の主要な新規賃貸オフィス供給面積の推移



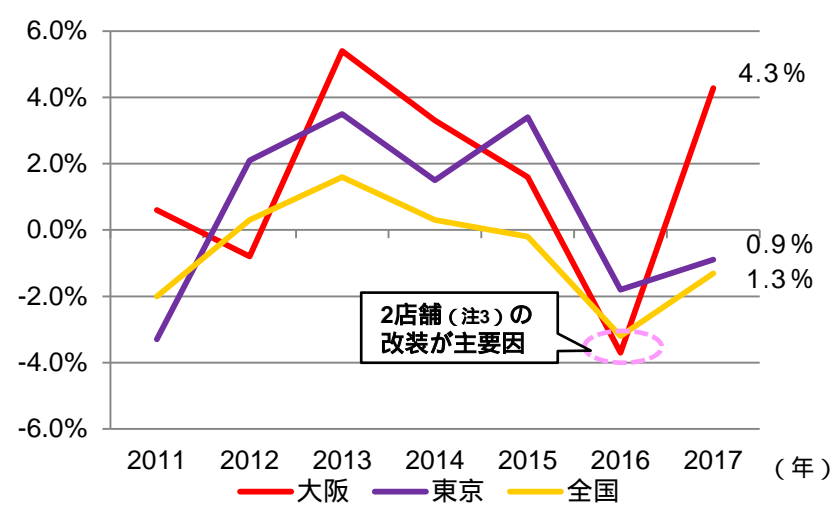
百貨店売上高は増加に転じ、スーパー売上高は好調に推移

- ・2017年の百貨店売上高は、円安・株高を受けた国内富裕層や訪日外国人観光客による購入が活発化し、増加基調に
- ・人口の都心回帰により、中心部のスーパーにおける売上高は増加基調にあり、今後もこの傾向は継続する見通し
- ・地域により人口の増減が明確化してきており、二極化が進行している状況

・大阪の百貨店売上高（2017年1～7月）は前年同時期比4.3%増加
 ・2017年1～7月の関西圏の百貨店における免税売上高は前年同時期比52.9%増加
 （2017年7月の免税売上高は単月として過去最高を更新）（注1）

・大阪市のスーパーマーケット売上高は引き続き好調を維持（注2）
 中心部へスーパーの進出が継続していることが要因

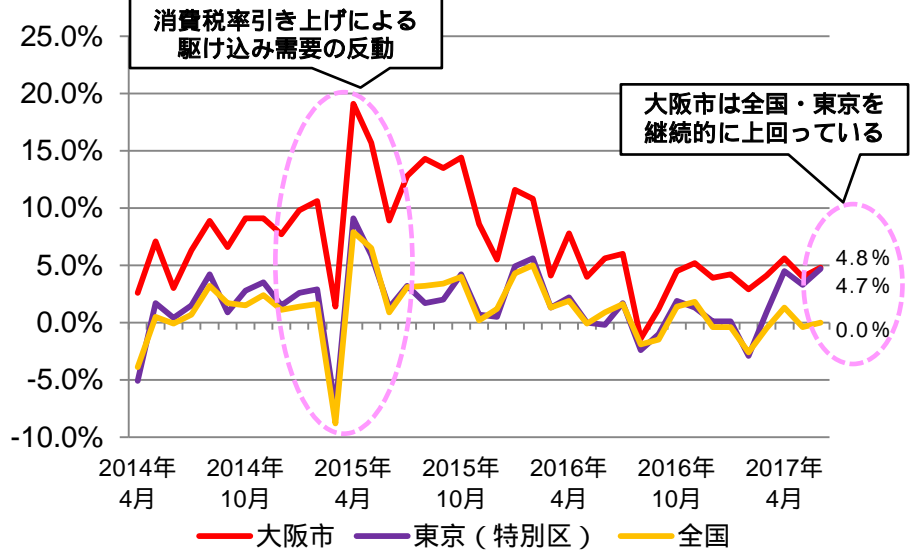
地区別の百貨店売上高(前年比)



（出所）日本百貨店協会
 2017年は1～7月の累計で比較

（注1）出所：日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」
 （注2）出所：経済産業省「商業動態統計調査」
 （注3）阪神梅田本店（2015年2月から）及び大丸心齋橋店（2016年1月から）

地区別のスーパーマーケット売上高(前年同月比)



（出所）経済産業省「商業動態統計調査」

来阪外国人観光客は引き続き増加

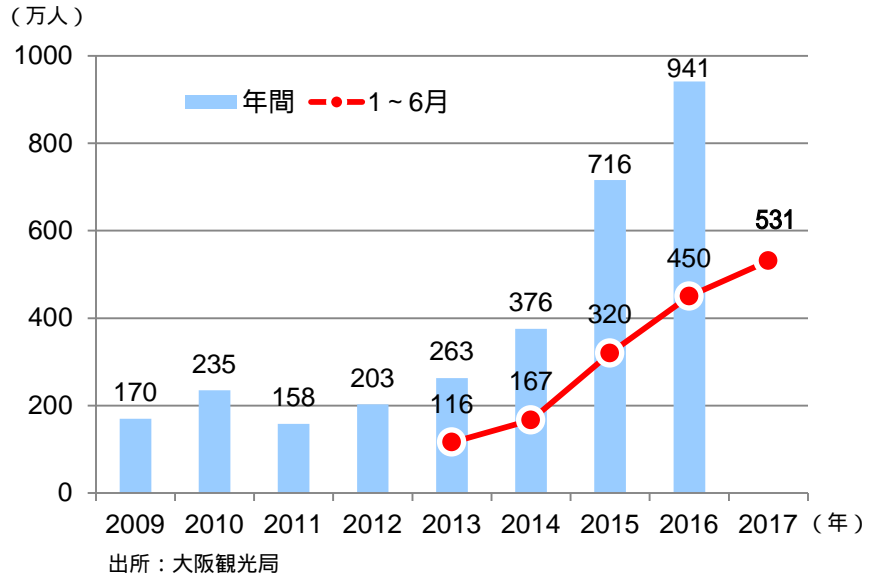
- U 2016年の来阪外国人観光客数は941万人と過去最高を更新
2017年1～6月も昨年実績を上回り、年間で1,000万人を超える見込み(注1)
- U 直近の訪日外国人観光客の都道府県別訪問率は大阪府が東京都と同水準(注2)

訪日外国人観光客 都道府県別訪問率

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年 (注3)
大阪府	30.2%	34.1%	41.9%	44.7%	43.7%
東京都	43.2%	48.5%	48.2%	44.5%	42.0%

(注1) 出所：大阪観光局
(注2) 出所：「訪日外国人消費動向調査」(観光庁)
(注3) 2017年1～6月の調査実績

来阪外国人観光客数の推移

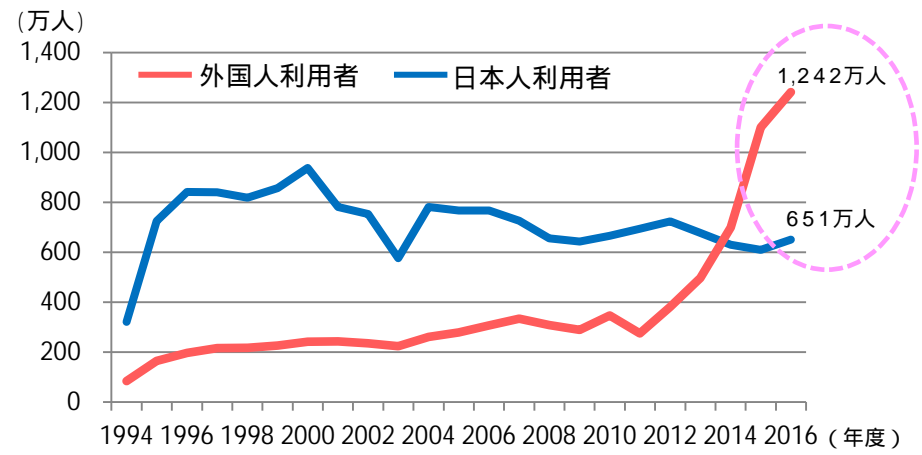


関西国際空港の外国人客数は過去最高

- U 2016年度の関西国際空港国際線における外国人客数は1,242万人と過去最高を更新(注1)
- U 団体旅行から個人旅行へのシフトによりアジア近隣国(中国・韓国・台湾・香港)からのLCC利用が増加傾向(注2)

(注1) 出所：関西エアポート株式会社
(注2) 出所：日本政策投資銀行

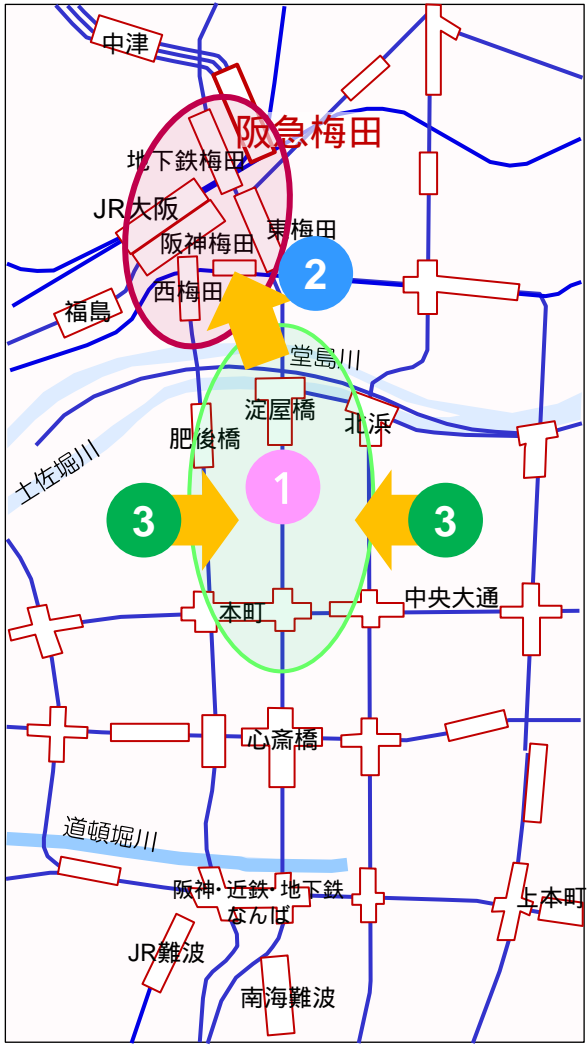
関西国際空港の国際線旅客の状況





大阪中心部における新陳代謝が進行

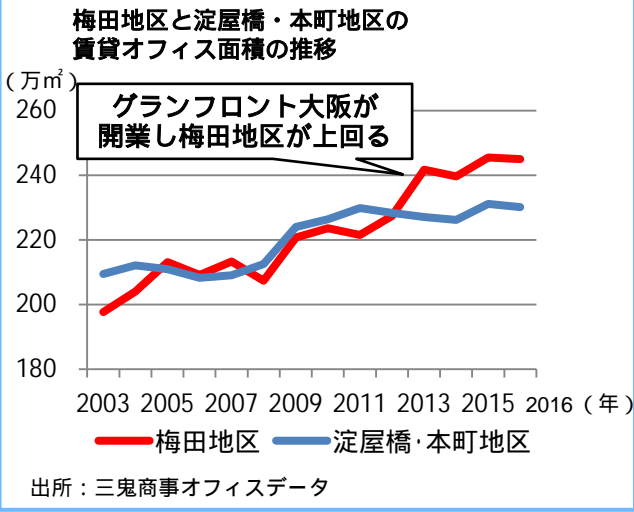
1 淀屋橋・本町地区（50年以上前から大阪ビジネスエリアの中心）においてオフィスビルの老朽化が進行



オフィスの動き

2 梅田地区では梅田阪急ビル、グランフロント大阪等の大型・高スペックビルが相次いで竣工し、淀屋橋・本町地区からテナント移転が進展

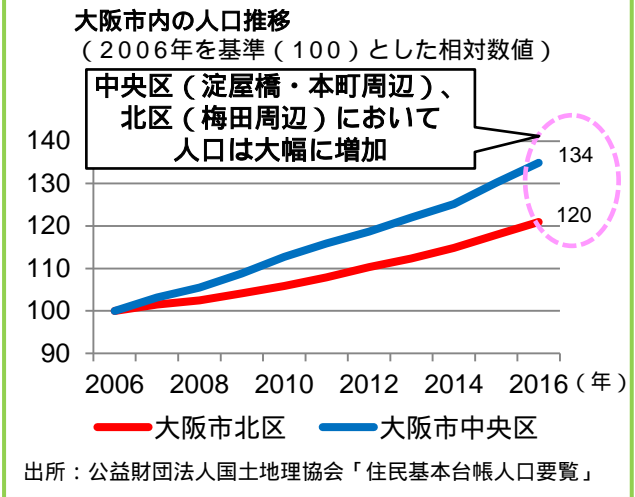
賃貸オフィス面積は梅田地区が淀屋橋・本町地区を上回った



人口の動き

3 オフィス街の中心から外れ、二次空室となった築古ビルはタワーマンションやホテルへ転換

中心部の人口が増加

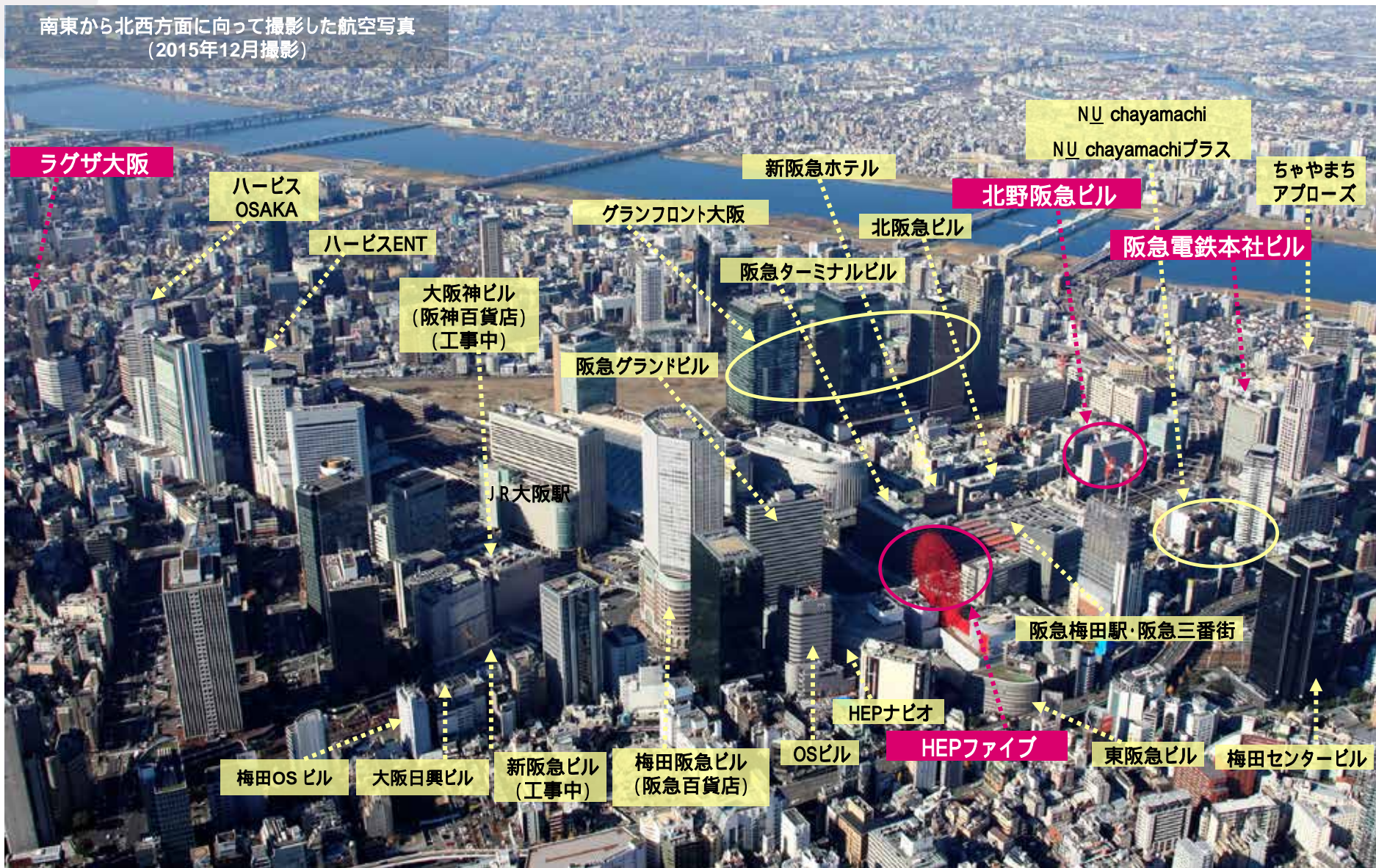


中心部へのスーパーマーケットの出店が加速



2-5. 阪急リートの主要エリア「梅田」

南東から北西方面に向けて撮影した航空写真
(2015年12月撮影)



阪急リート投資法人の保有物件

阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件

2-6. 梅田エリアと「梅田1丁目1番地計画」の概要



「梅田1丁目1番地計画」完成イメージパース
 (梅田阪急ビル(阪急うめだ本店)側から望む)

所在地	大阪市北区梅田1丁目1番 他	百貨店ゾーン	地下2階～地上9階
敷地面積	約12,200㎡		延床：約100,000㎡
容積率	2,000%	オフィスゾーン	地上11階～38階
延床面積	約260,000㎡		延床：約143,000㎡
階数	地下3階、地上38階	カンファレンスゾーン	地上11階
高さ	約190m		延床：約4,000㎡
主な用途	百貨店、オフィス、ホール等	その他(駐車場等)	延床：約13,000㎡

「工事施行計画」の概要

- 期工事**
 2015年7月： 期部分新築工事着手
 2018年春頃： 期棟竣工
 (新阪急ビル、大阪神ビルディング東側部分)
 新百貨店の部分開業
- 期工事**
 2018年春頃： 大阪神ビルディング西側解体工事着手
 2019年春頃： 期部分新築工事着手
 2021年秋頃： 期棟竣工(新百貨店部分)
 新百貨店の全面開業
- 2022年春頃： 全体竣工
 オフィス部分の開業

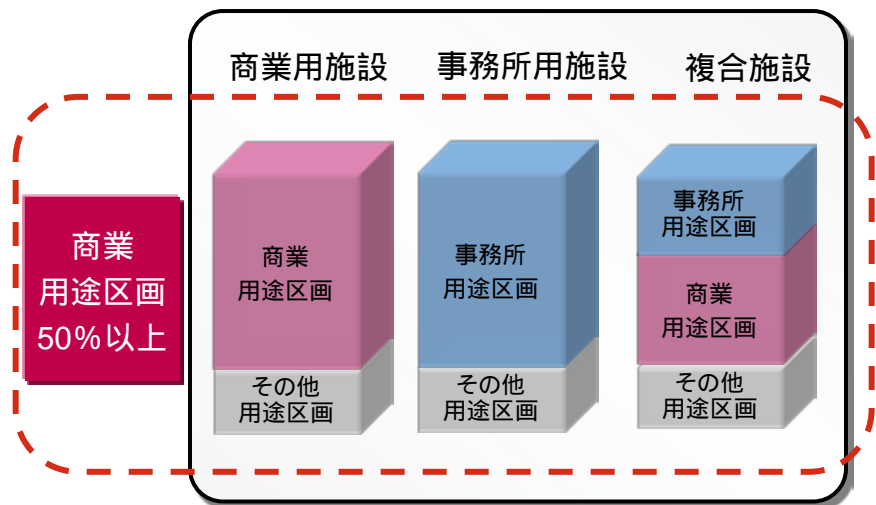
(注1) 阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含む
 (注2) 他社との共同保有物件を含む



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



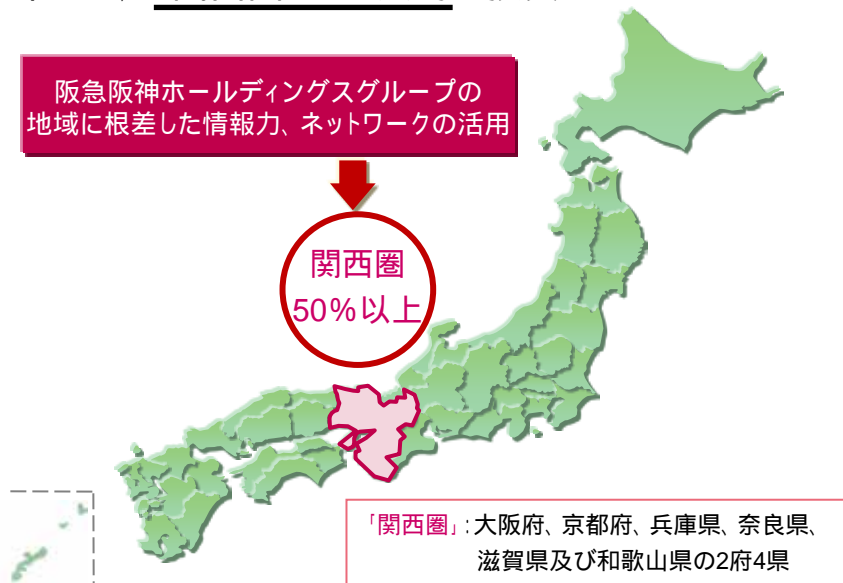
運用資産全体に対するホテル用途部分(商業用途区画の一部)の割合は原則として20%を上限

投資対象エリア

全国を投資対象

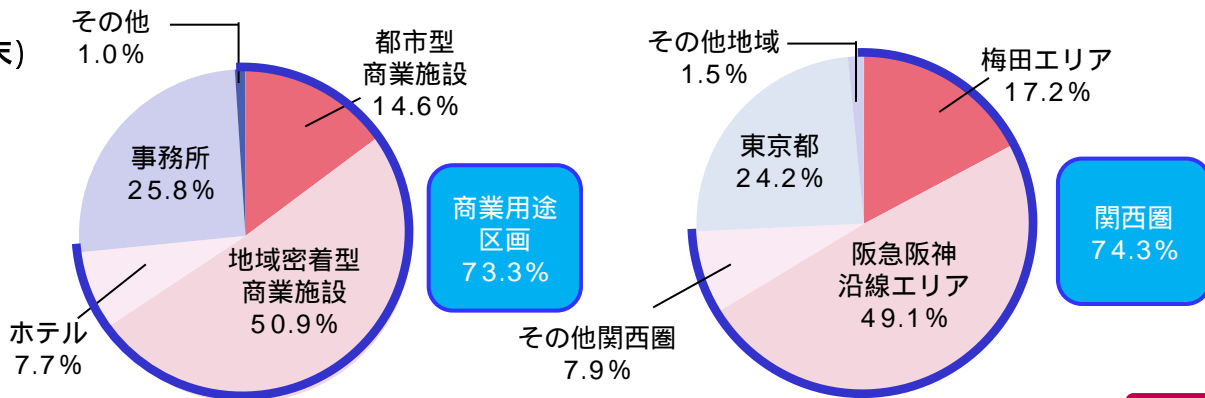
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市

中でも、「関西圏」に重点的に投資



ポートフォリオの状況(第24期末)

取得資産総額: 1,416.2億円
総物件数: 23物件





物件取得活動の状況

物件取得競争が過熱している中で、ポートフォリオの収益性・安定性の向上に寄与できる物件の取得検討を進めている。スポンサーグループと物件情報を共有・検討する場を毎週設けるなど、連携によりスポンサーグループの総合力を活かした優良物件情報を取得していく。

また、資産運用会社独自の物件情報入手ルートについても一層の拡大を図っていく。

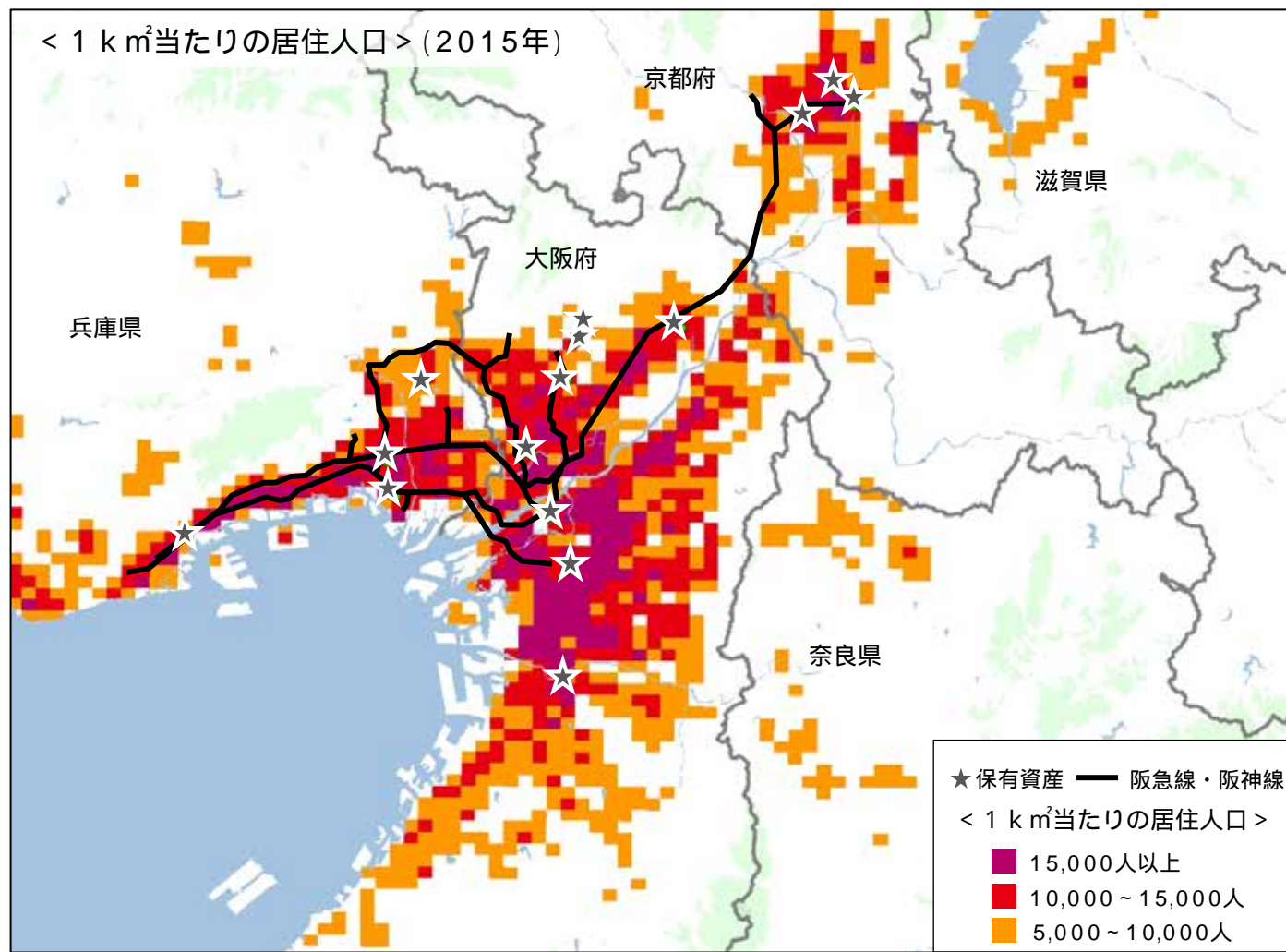
多様な物件取得手法

取得方法	スポンサーグループ 保有物件	スポンサーグループ 開発物件	オンバランス ブリッジ
	HEPファイブ 北野阪急ビル デュー阪急山田 ニトリ茨木北店（敷地） ららぽーと甲子園（敷地） ラグザ大阪 阪急西宮ガーデンズ コトクロス阪急河原町	汐留イーストサイドビル ホテルグレイスリー田町 KOHYO小野原店	万代豊中豊南店（敷地） デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地） 万代五条西小路店（敷地） ライフ下山手店（敷地）
	SPC ブリッジ	外部から 直接取得	
	阪急電鉄本社ビル 上六Fビルディング イオンモール堺北花田（敷地）	高槻城西ショッピングセンター コーナン広島中野東店（敷地） スフィアタワー天王洲 北青山3丁目ビル オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	



関西の人口集中地域（1平方キロメートル当たり居住人口5,000人以上）

- ・ 阪急阪神沿線はじめ、大阪市・神戸市・京都市中心部と3都市間主要駅近郊で人口集中顕著
- ・ 阪急リートの商業施設は、人口集中地域に立地（大半が顕著な集中地域）

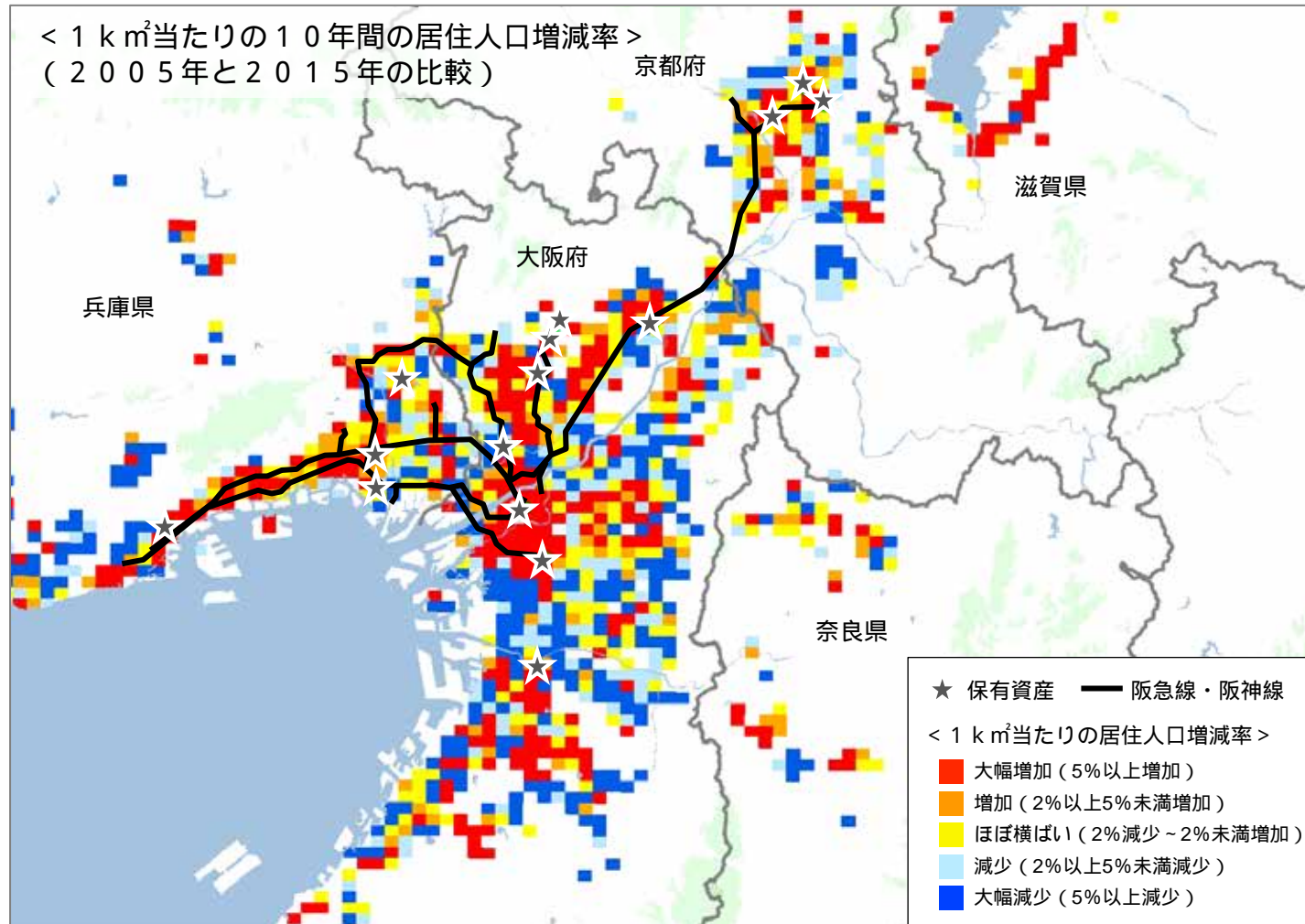


出典：総務省統計局「2015年国勢調査」を加工して作成



関西の人口集中地域の人口増減（1平方キロメートル当たりの居住人口の増減）

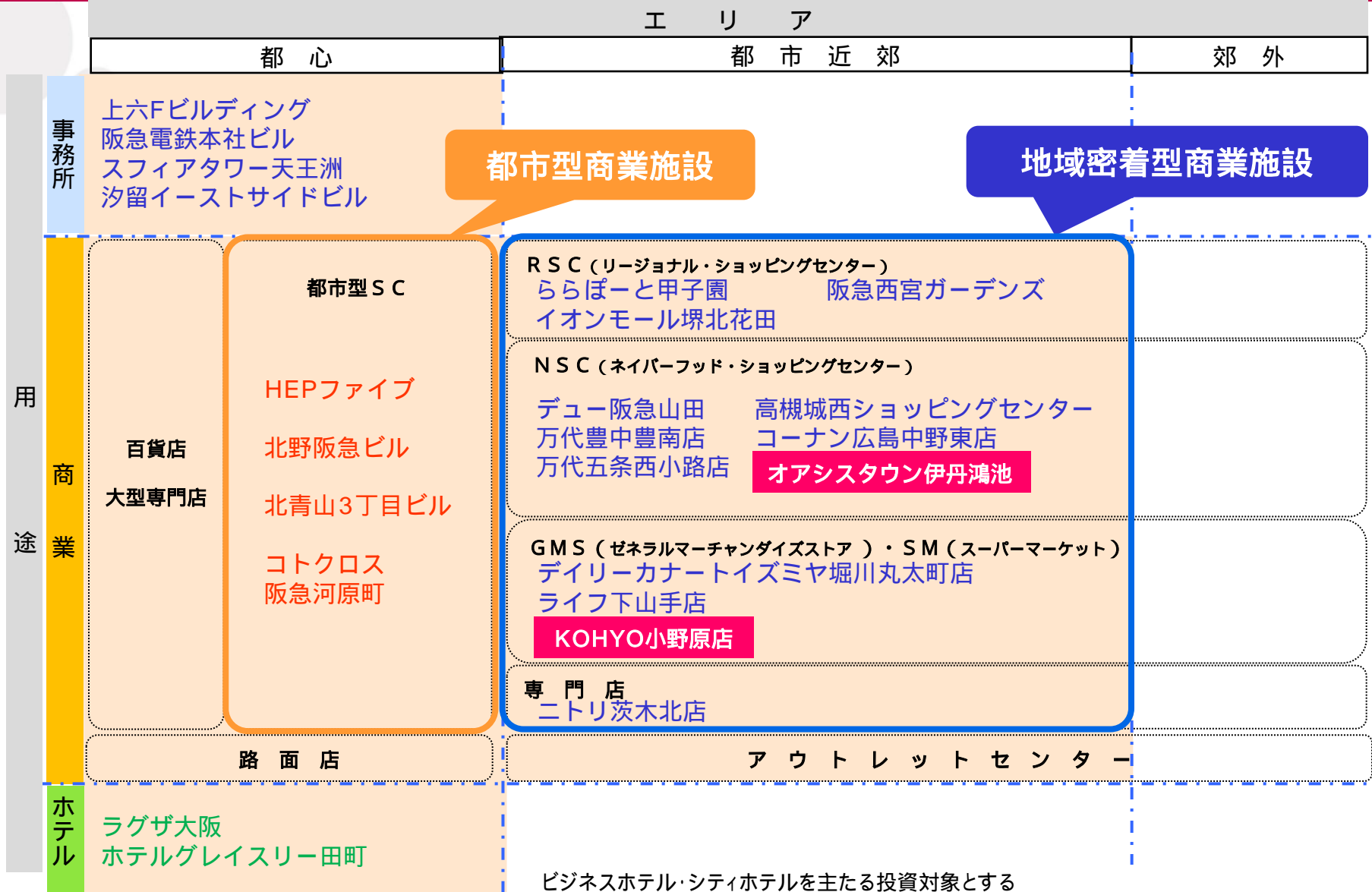
- 利便性や住環境を基準として人口増減の二極化が進行中
- 商業施設の取得について、人口が集中し増加が見込まれるなど商業ポテンシャルの高い地域を重点検討（施設の立地や形態等の個別要素を含め検討）



出典：総務省統計局「2015年国勢調査」及び「2005年国勢調査」を加工して作成



3-4. 今後の具体的な物件取得方針



主たる投資対象ゾーン

関西圏、首都圏及び名古屋、福岡、広島等地方主要都市を中心に検討



阪急西宮ガーデンズ

1階フードコートが全面リニューアルオープン (2017年4月)

- ・ 関西初出店の4店舗を含む11店舗の飲食店を誘致し
フードコートの充実化を図り、施設の更なる活性化に寄与
- ・ 来場客がより気軽に立ち寄れるように、新たにカウンター席や
子育て世代が利用しやすいキッズスペースを設置



キッズスペース



店内の様子

北野阪急ビル

オペレーショナル・マネジメントの強化

- ・ 第22期より館内のバリューアップ工事を実施中
- ・ 定借満了時に、ピークアウトした店舗を旬の店舗に入替えるなど、
施設の競争力を高めるために積極的なリーシングを実施する方針
- ・ 上記方針に基づき、第24期中に3テナントと契約終了したうち、
第25期に1テナントを誘致 (2017年6月時点)
稼働率向上に向けリーシングを継続中

デュー阪急山田

顧客ニーズに合致したテナントを誘致

- ・ 来館者アンケートにおいて要望の多かった
100円均一ショップを誘致
(2017年6月: 第25期)
- ・ 普段使いする食品スーパーやドラッグストア、
衣料品店に加え、上記店舗の開業により地元
密着型商業施設としての競争力を一層高め、
来店頻度向上と集客増加を図る



店内の様子 (イメージ)

北青山3丁目ビル

従前を上回る賃料水準でテナントを誘致

- ・ テナント入替えにより、ベーシックなものから
最新のトレンドまで幅広いスタイルを発信する
ヘアサロンの旗艦店を、ダウンタイムなく誘致
- ・ 他のテナントとの親和性の高い店舗を誘致し、
物件の更なる競争力アップを図る



第24期の修繕・更新工事实施事例

資産価値の維持・向上への取り組み

中長期にわたり安定的な
収益を確保するべく、
予防保全の観点から修繕・
リニューアルを計画的に推進

<北野阪急ビル>

共用部美装工事等を実施

1階エントランス部分の美装工事、地下1階・2階のトイレの改修
工事を実施



1Fエントランス



2F女子トイレ

<ラグザ大阪>

外壁補修工事を推進

外壁の補修工事を4期に分けて実施中。今期は南
棟の一部のタイル補修とシールの打ち替えを実施



<上六Fビルディング>

昇降機更新が完了

エレベータの巻上機、制御盤等を更新した他、カゴ内の
操作盤の取り換えを実施



制御盤

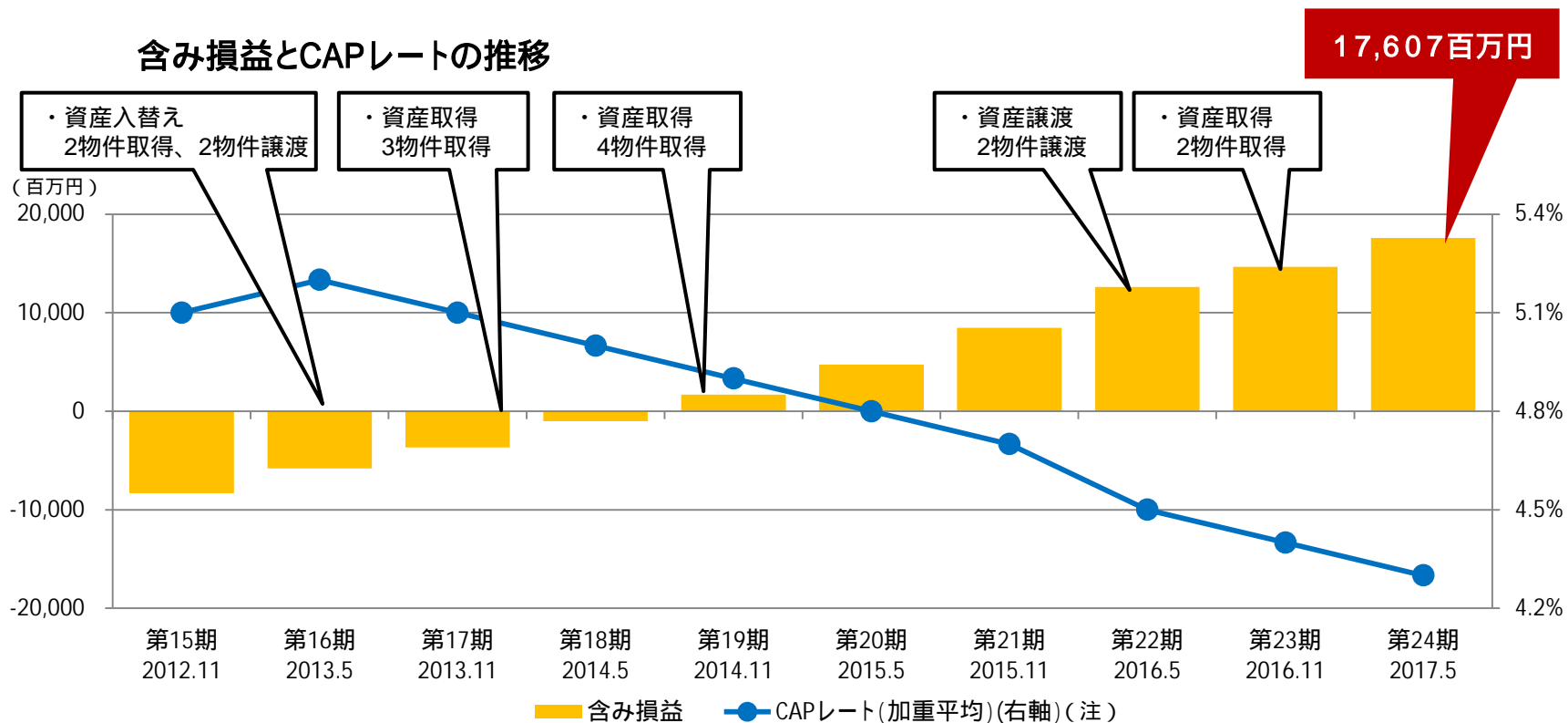


巻上機



鑑定評価額は1.7%増加し、含み益は176億円に
CAPレートは伊丹を除く22物件で低下

含み損益とCAPレートの推移



(注) CAPレートは鑑定評価額による加重平均を算出

4-4. 鑑定評価額一覧

(単位：百万円)

	取得価格	前期末(第23期末)		当期末(第24期末)		増減 -	増減率 (-)/	当期末 貸借対照表 計上額	含み損益 -	時価簿価比率 /
		鑑定評価額	CAP レート (注)	鑑定評価額	CAP レート (注)					
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	8,736	3.7%	8,862	3.6%	126	1.4%	5,574	3,287	159.0%
北野阪急ビル	7,740	6,970	4.7%	7,140	4.6%	170	2.4%	7,732	592	92.3%
デュー阪急山田	6,930	8,530	4.6%	8,630	4.5%	100	1.2%	5,568	3,061	155.0%
高槻城西ショッピングセンター	8,600	8,160	5.1%	8,320	5.0%	160	2.0%	7,071	1,248	117.7%
ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	1,690	4.9%	1,710	4.8%	20	1.2%	1,340	369	127.6%
コーナン広島中野東店(敷地)	2,175	1,890	5.7%	1,890	5.6%	0	0.0%	2,280	390	82.9%
ホテルグレイスリー田町	4,160	4,390	4.5%	4,420	4.4%	30	0.7%	3,686	733	119.9%
ららぽーと甲子園(敷地)	7,350	7,650	4.4%	7,720	4.3%	70	0.9%	7,748	28	99.6%
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	23,996	4.4%	24,472	4.3%	476	2.0%	17,486	6,985	139.9%
イオンモール堺北花田(敷地)	8,100	9,540	4.4%	9,750	4.3%	210	2.2%	8,189	1,560	119.1%
万代豊中豊南店(敷地)	1,870	2,260	4.5%	2,290	4.4%	30	1.3%	1,889	400	121.2%
デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店 (敷地)	3,100	3,490	4.4%	3,550	4.3%	60	1.7%	3,127	422	113.5%
コトクロス阪急河原町	2,770	3,230	4.5%	3,270	4.4%	40	1.2%	2,688	581	121.6%
ライフ下山手店(敷地)	1,421	1,590	4.4%	1,610	4.3%	20	1.3%	1,434	175	112.3%
万代五条西小路店(敷地)	4,182	4,600	4.5%	4,660	4.4%	60	1.3%	4,213	446	110.6%
KOHYO小野原店	1,631	1,670	5.1%	1,710	5.0%	40	2.4%	1,656	53	103.2%
オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)	7,100	7,120	4.2%	7,270	4.2%	150	2.1%	7,391	121	98.4%
汐留イーストサイドビル	19,025	14,100	4.1%	14,400	4.0%	300	2.1%	17,287	2,887	83.3%
阪急電鉄本社ビル	10,200	11,700	4.2%	11,900	4.1%	200	1.7%	9,600	2,299	123.9%
上六Fビルディング	2,980	2,700	5.3%	2,740	5.2%	40	1.5%	2,628	111	104.2%
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	6,765	4.2%	6,831	4.0%	66	1.0%	8,575	1,744	79.7%
ラグザ大阪	5,122	5,600	4.9%	5,670	4.8%	70	1.3%	4,275	1,394	132.6%
北青山3丁目ビル	1,680	1,940	3.6%	1,970	3.5%	30	1.5%	1,729	240	113.9%
合計	141,628	148,317	4.4%	150,785	4.3%	2,468	1.7%	133,177	17,607	113.2%

(注) 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又は割引率(ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)、ららぽーと甲子園(敷地)、イオンモール堺北花田(敷地)及びライフ下山手店(敷地)についてはDCF法による割引率)を記載、合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載。



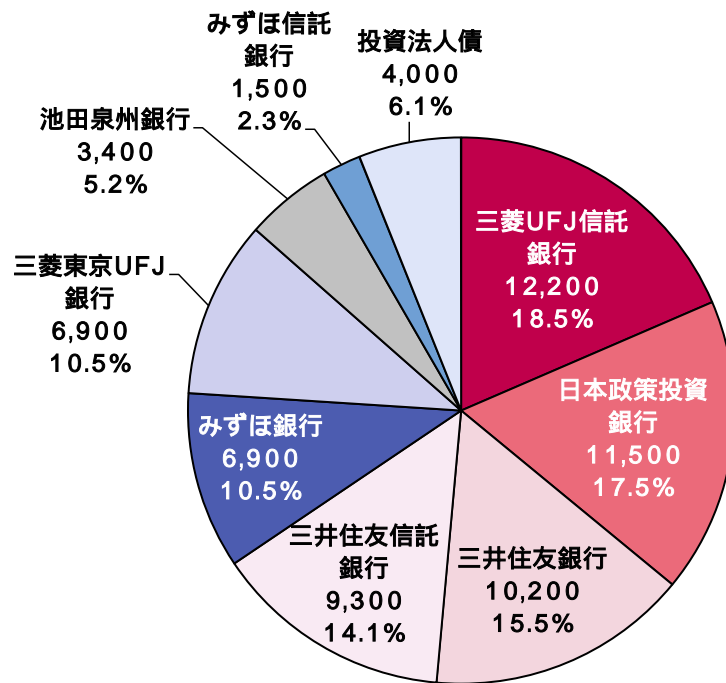
財務基本方針

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23期末	第24期末
有利子負債	659億円	659億円
平均調達コスト (有利子負債+敷金・保証金活用額)	0.90%	0.92%
平均借入コスト(投資法人債を含む)	0.92%	0.94%
借入金と投資法人債の平均残存年数	4.4年	4.4年
長期比率	90.9%	95.1%
固定比率	81.5%	85.7%
LTV	43.0%	42.2%
有利子負債比率	44.5%	44.6%
投資法人債	40億円	40億円
格付の状況(R&I)	A+ (安定的)	A+ (安定的)
格付の状況(JCR)	AA- (安定的)	AA- (安定的)

有利子負債残高 (百万円)

2017年5月31日現在



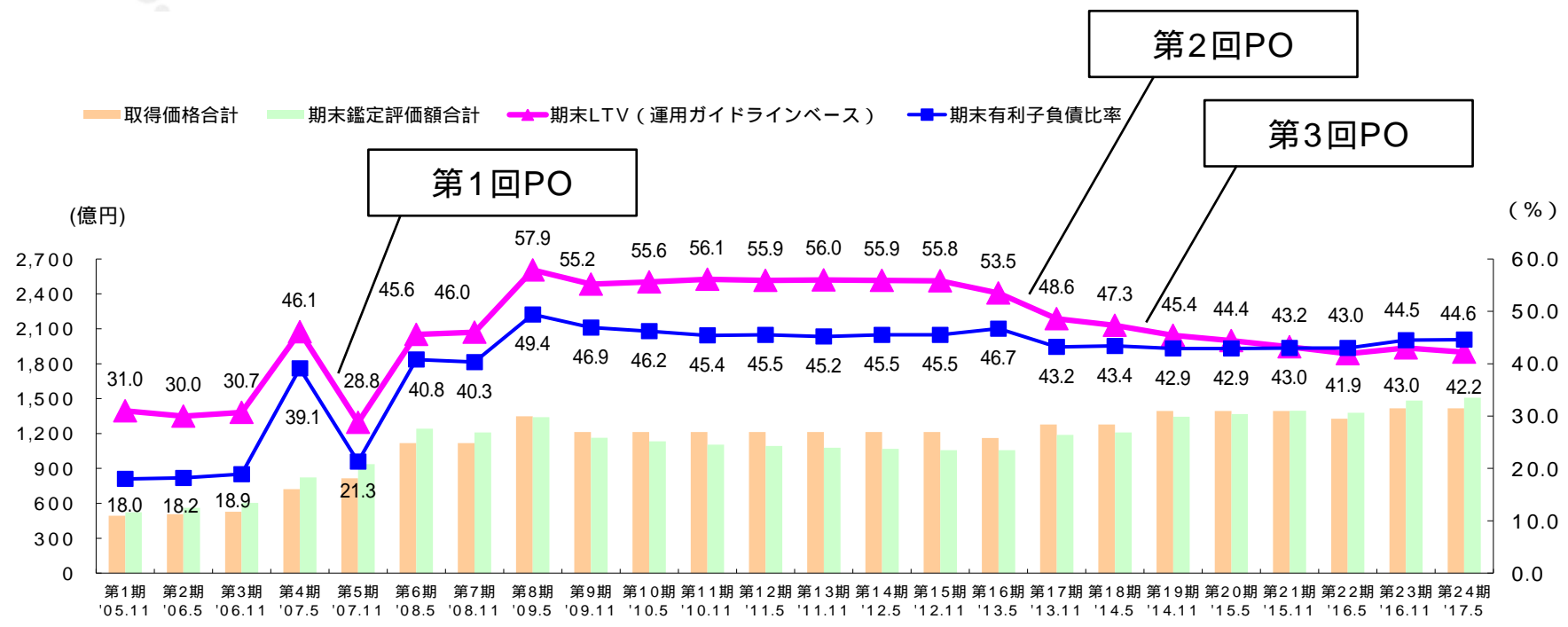
合計659億円

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 : 2015年12月19日～
 2017年12月18日



5-2. 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	15	15	15	16	19	19	23	23	23	21	23	23
-----	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

LTVは巡航ベースで推移

2017年5月31日時点

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14%相当)	大阪市北区	1998年11月	18.6	6,337.37 (2,958.94)	100.0% (98.5%)	1 (124)	5.0%	2005年2月1日	6,468	4.6%	8,862	3.6%
	R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	1985年6月	32.0	28,194.15 (18,477.35)	100.0% (97.7%)	2 (23)	10.1%	2005年2月1日	7,740	5.5%	7,140	4.6%
	R3(K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	2003年10月	13.7	13,027.28	97.8%	26	4.7%	2005年2月1日	6,930	4.9%	8,630	4.5%
	R4(K)	高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	2003年4月	14.2	31,451.81	100.0%	1	5.9%	2005年11月15日	8,600	6.1%	8,320	5.0%
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市			6,541.31	100.0%	1		2006年3月29日	1,318	0.9%	1,710	4.8%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	広島市安芸区			25,469.59	100.0%	1		2006年10月2日	2,170	1.5%	1,890	5.6%
						60.14				2007年4月9日	5			
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	2008年9月	8.7	4,943.66	100.0%	1	10.3%	2008年12月25日	4,160	2.9%	4,420	4.4%
	R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	兵庫県西宮市			126,052.16	100.0%	1	6.4%	2009年1月22日	7,350	5.2%	7,720	4.3%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	2008年10月	8.7	65,372.41	100.0%	1	9.2%	2013年4月16日	18,300	12.9%	24,472	4.3%
	R12(K)	イオンモール堺北花田 (敷地)	堺市北区			64,104.27	100.0%	2		2013年6月27日	8,100	5.7%	9,750	4.3%
	R13(K)	万代豊中豊南店 (敷地)	大阪府豊中市			8,159.41	100.0%	1		2013年6月27日	1,870	1.3%	2,290	4.4%
	R14(K)	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店(敷地)	京都市上京区			3,776.15	100.0%	1		2014年6月4日	3,100	2.2%	3,550	4.3%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	京都市下京区	2007年10月	9.7	4,400.13	100.0%	1	2.6%	2014年6月4日	2,770	2.0%	3,270	4.4%
	R16(K)	ライフ下山手店 (敷地)	神戸市中央区			2,397.83	100.0%	1		2014年6月4日	1,421	1.0%	1,610	4.3%
	R17(K)	万代五条西小路店 (敷地)	京都市右京区			9,182.80	100.0%	1		2014年6月24日	4,182	3.0%	4,660	4.4%
	R18(K)	KOHYO小野原店	大阪府箕面市	2016年5月	1.1	3,310.31	100.0%	1	5.3%	2016年7月1日	1,631	1.2%	1,710	5.0%
	R19(K)	オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	兵庫県伊丹市			17,997.10	100.0%	1		2016年11月25日	7,100	5.0%	7,270	4.2%

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)
事務所 施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	2007年8月	9.8	9,286.58	100.0%	6	4.6%	2008年2月29日	19,025	13.4%	14,400	4.0%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	1992年9月	24.7	27,369.37	100.0%	1	3.7%	2013年4月10日	10,200	7.2%	11,900	4.1%
複合 施設	M1(K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	1993年9月	23.7	4,611.82	93.8%	11	3.2%	2005年11月1日	2,980	2.1%	2,740	5.2%
	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	1993年4月 (注6)	24.2	8,818.09	88.1%	23	2.7%	2007年10月2日	9,405	6.6%	6,831	4.0%
	M3(K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	1999年2月	18.3	30,339.91	100.0%	1	3.7%	2009年1月22日	5,122	3.6%	5,670	4.8%
	M5	北青山3丁目ビル	東京都港区	2013年9月	3.7	619.76	100.0%	3	7.4%	2013年11月12日	1,680	1.2%	1,970	3.5%
ポートフォリオ合計(24期末合計)					15.7	501,823.43 (488,728.20)	99.7% (99.6%)	89 (233)	3.5%		141,628	100.0%	150,785	4.3%

(注1) 本投資法人が保有する物件について施設及び地域毎に分類し、符号及び番号を付したものの左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表す。数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表す。

(注2) ポートフォリオ合計は、取得価格による加重平均築年数を記載

(注3) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載。HEPファイブは信託受益権の準共有持分割合14%に対応する賃貸可能面積、スフィアタワー天王洲は信託受益権の準共有持分割合33%に対応する賃貸可能面積、阪急西宮ガーデンズは信託受益権の準共有持分割合28%に対応する賃貸可能面積をそれぞれ記載

(注4) ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは駐車場管理棟(394.88㎡)部分の計算値を記載

(注5) 鑑定評価額算出に用いた直接還元法による還元利回り又は割引率(ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)、ららぽーと甲子園(敷地)、イオンモール堺北花田(敷地)及びライフ下山手店(敷地)についてはDCF法による割引率)を記載、ポートフォリオ合計は鑑定評価額による加重平均CAPレートを記載

(注6) 事務所・店舗部分の竣工年月を記載



都市型商業施設

HEPファイブ



コトクロス阪急河原町



北青山3丁目ビル



北野阪急ビル



地域密着型商業施設

阪急西宮ガーデンズ



デュー阪急山田



KOHYO小野原店 (コーヨー小野原店)





地域密着型商業施設

デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）



オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）



万代五条西小路店（敷地）



ライフ下山手店（敷地）





地域密着型商業施設

ららぽーと甲子園（敷地）



高槻城西ショッピングセンター



イオンモール堺北花田（敷地）



万代豊中豊南店（敷地）



コーナン広島中野東店（敷地）



ニトリ茨木北店（敷地）





ホテル

ラグザ大阪



ホテルグレイスリー田町

事務所

阪急電鉄本社ビル



上六Fビルディング



汐留イーストサイドビル



スフィアタワー天王洲





本物件の特徴

- 本物件は、「阪急西宮スタジアム」跡地を再開発して2008年に開業した西日本最大級のショッピングセンターであり、敷地面積約7.0万 m^2 、延床面積約24.7万 m^2 、商業施設面積である賃貸面積は約10.7万 m^2 の規模を誇ります。
- 大阪市から神戸市にかけての海岸沿いと宝塚市から川西市、伊丹市にかけて人口密集地が広がっており、商圈距離別人口は、3km圏34万人、5km圏78万人と潤沢なボリュームを有しております。また、芦屋市、西宮市、宝塚市など所得水準の高い地域を含んでおり、購買力の旺盛な優良な商圈を形成しています。
- 百貨店業態の「西宮阪急」とGMS業態の「イズミヤ西宮ガーデンズ店」、シネマコンプレックスの「TOHOシネマズ西宮OS」を核店舗とし、店舗数は約260店舗を有します。また、屋上にはイベントなどを行うことのできるスカイガーデンが設置されています。
- DBJ Green Building 認証において最高位となる「5つ星」を取得した。(2015年6月)

物件概要

所在地	兵庫県西宮市高松町
敷地面積(注1)	79,003.72 m^2
賃貸面積(注2)	65,372.41 m^2
開業年月	2008年11月

(注1) 敷地面積については、本物件の土地建物全体に係る面積を記載しています。

(注2) 本物件については、本投資法人28%、阪急電鉄株式会社72%の割合で信託受益権を準共有しており、賃貸可能面積については、準共有持分に対応する面積を記載しています。





地震リスクの評価指標であるポートフォリオPMLは3.5%

2017年5月31日現在

PMLとは

Probable Maximum Lossの略で
地震による**予想最大損失率**を意味する。

$$= \frac{\text{予想最大損失額}}{\text{再調達費}} (\%)$$

・予想最大損失額
予想される最大規模の地震(再現期間475年相当=50年間で10%を超える確率)を受けた場合の補修費

・再調達費
同等の物件を再築するために必要な費用

地震保険付保の考え方について

個別物件のPMLが15%を超える場合には、
個別に地震保険の付保を検討する。

ポートフォリオPMLは物件の広域分散性を加味した数値であるため、
個々の物件数値を単純に加重平均するよりも小さい値となる。

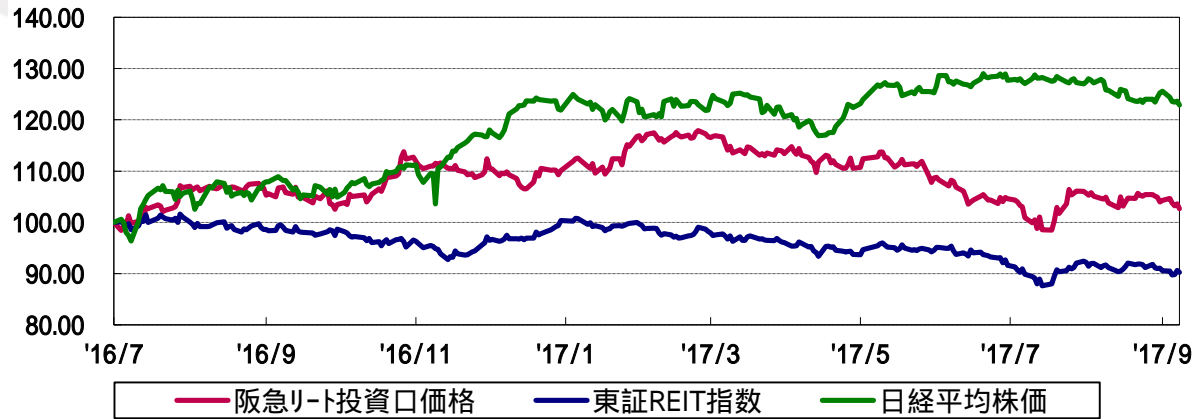
施設区分	物件番号	物件名称 (敷地のみ保有している物件は除く)	PML
商業用施設	R1(K)	HEPファイブ (準共有持分14%相当)	5.0%
	R2(K)	北野阪急ビル	10.1%
	R3(K)	デュー阪急山田	4.7%
	R4(K)	高槻城西 ショッピングセンター	5.9%
	R8	ホテルグレイスリー田町	10.3%
	R9(K)	ららぽーと甲子園(敷地)(注)	6.4%
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%)	9.2%
	R15(K)	コトクロス阪急河原町	2.6%
	R18(K)	KOHYO小野原店	5.3%
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	4.6%
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	3.7%
複合施設	M1(K)	上六Fビルディング	3.2%
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	2.7%
	M3(K)	ラグザ大阪	3.7%
	M5	北青山3丁目ビル	7.4%
ポートフォリオ合計			3.5%

(注)ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは駐車場管理棟
(394.88㎡)部分の計算値を記載



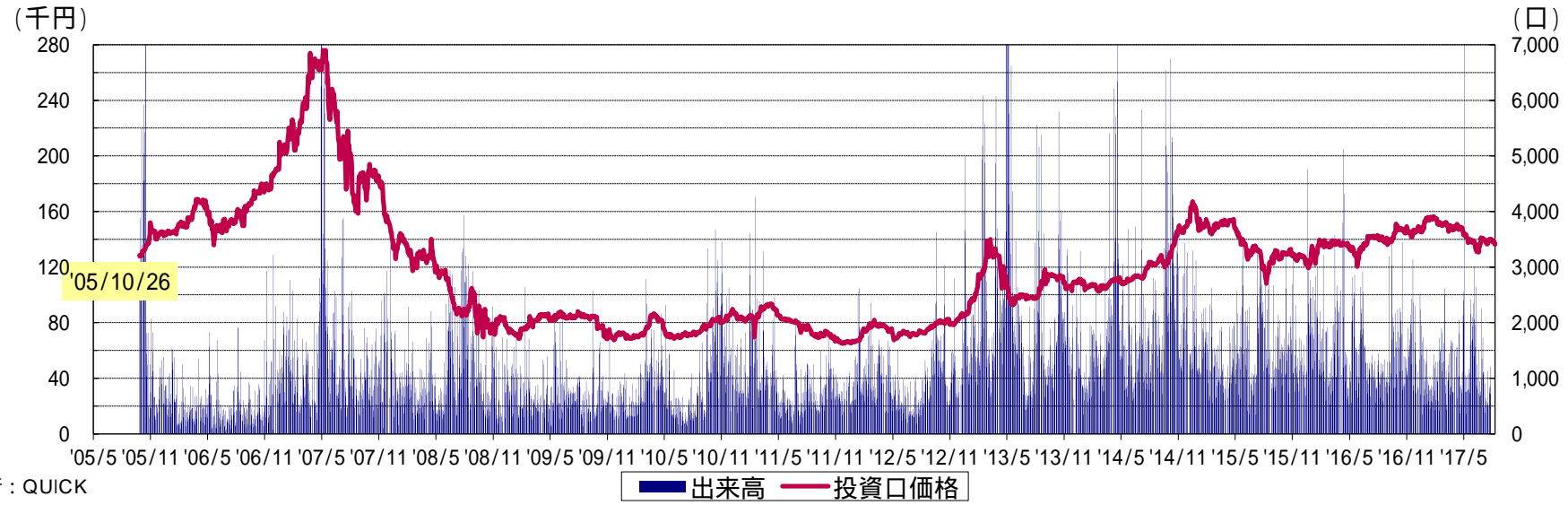
相対価格の推移

(2016年7月1日終値を100とした場合の相対価格 / 終値ベース)



出所：QUICK

投資口価格の推移 (終値ベース)



出所：QUICK

投資口価格動向

(2005年10月26日～2017年9月8日)

最高値(終値)	276,000円
	(2007年6月)
最安値(終値)	65,000円
	(2011年12月)
2016年7月1日～2017年9月8日	
最高値(終値)	156,500円
	(2017年2月24日)
最安値(終値)	130,600円
	(2016年7月4日)
2017年9月8日の投資口価格(終値)	
	136,200円

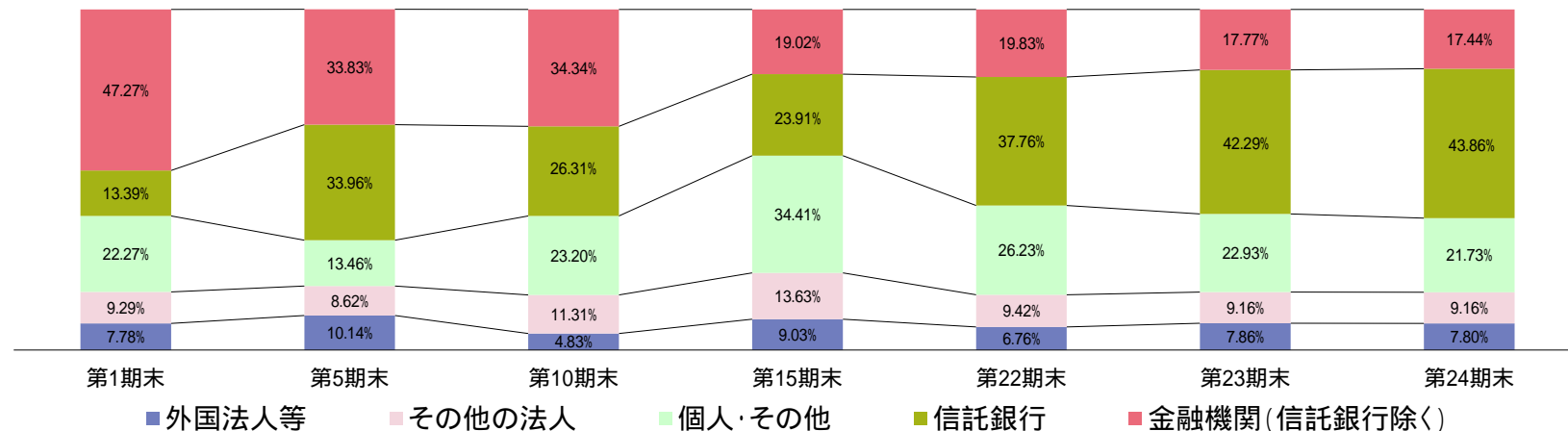
投資口分布状況

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)	90	0.76%	104,224	17.44%
信託銀行	10	0.08%	262,087	43.86%
個人・その他	11,450	96.53%	129,851	21.73%
その他の法人	199	1.68%	54,706	9.16%
外国法人等	113	0.95%	46,632	7.80%
合計	11,862	100.00%	597,500	100.00%

投資主上位10社

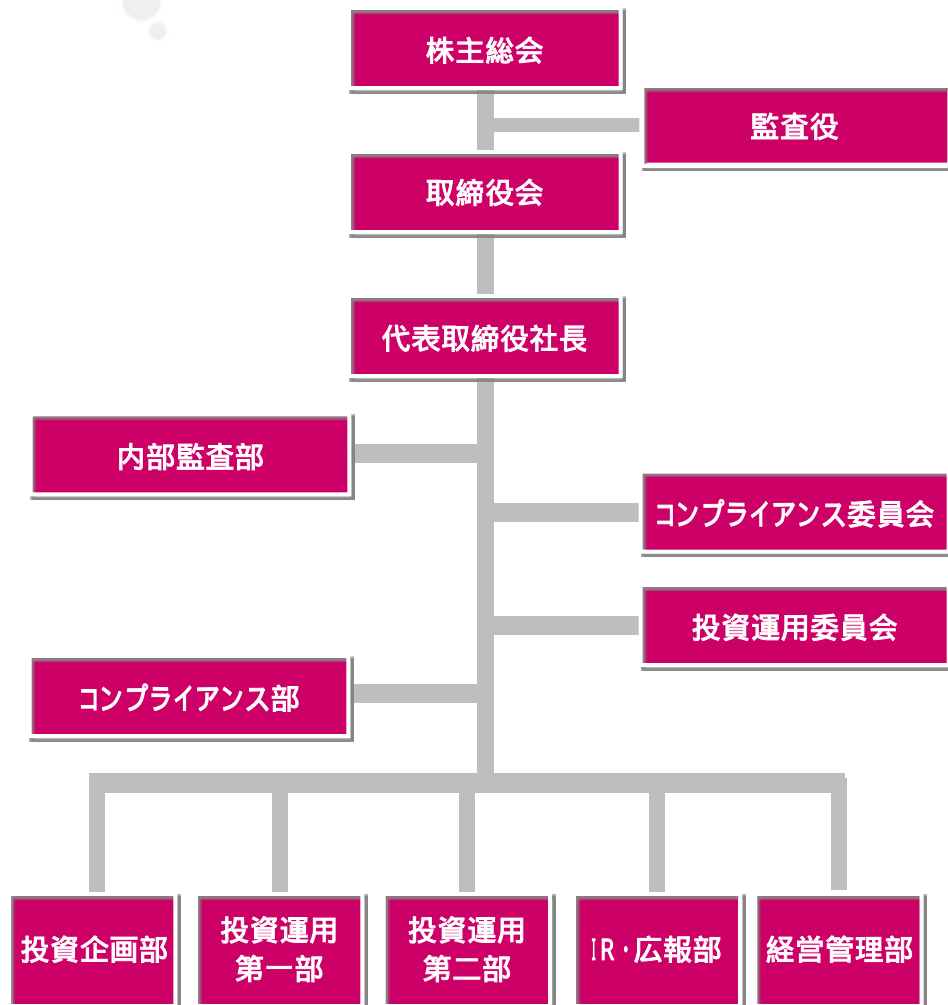
投資主名	保有投資 口数(口)	保有比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	157,540	26.37%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,382	7.93%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	32,185	5.39%
阪急電鉄株式会社	21,000	3.51%
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,825	3.15%
株式会社中京銀行	11,385	1.91%
株式会社八十二銀行	9,420	1.58%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPA NY 505012	9,047	1.51%
株式会社池田泉州銀行	7,710	1.29%
四国旅客鉄道株式会社	5,884	0.98%
合計	320,378	53.62%
発行済投資口数	597,500	100.00%

所有者別 投資口数比率





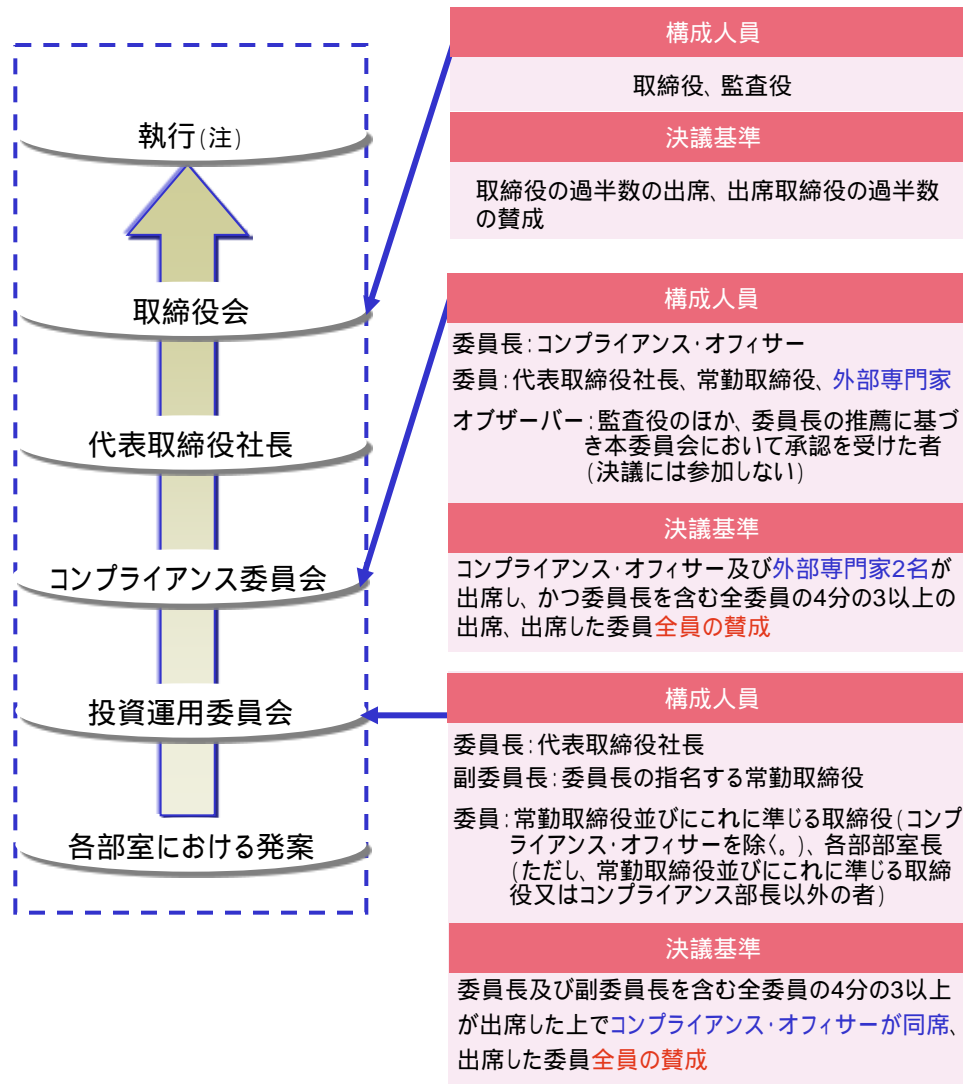
(2017年5月31日現在)



会社概要

商号	阪急リート投信株式会社	
本社	大阪市北区茶屋町19番19号	
設立	2004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	31名	
役員	代表取締役社長	白木 義章
	常務取締役	庄司 敏典
	取締役	夏秋 英雄
	取締役	青山 宏
	取締役(非常勤)	山口 賢治
	取締役(非常勤)	八木 則行
	監査役(非常勤)	北野 研
	監査役(非常勤)	吉田 浩二
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(3)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	

内部統制システム構築の基本方針に基づき複数の牽制機能を制度的に担保し、
強固なコンプライアンス体制及び内部監査体制を構築



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・オフィサーとコンプライアンス部を設置し、コンプライアンスを徹底
- ・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(注)
- ・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

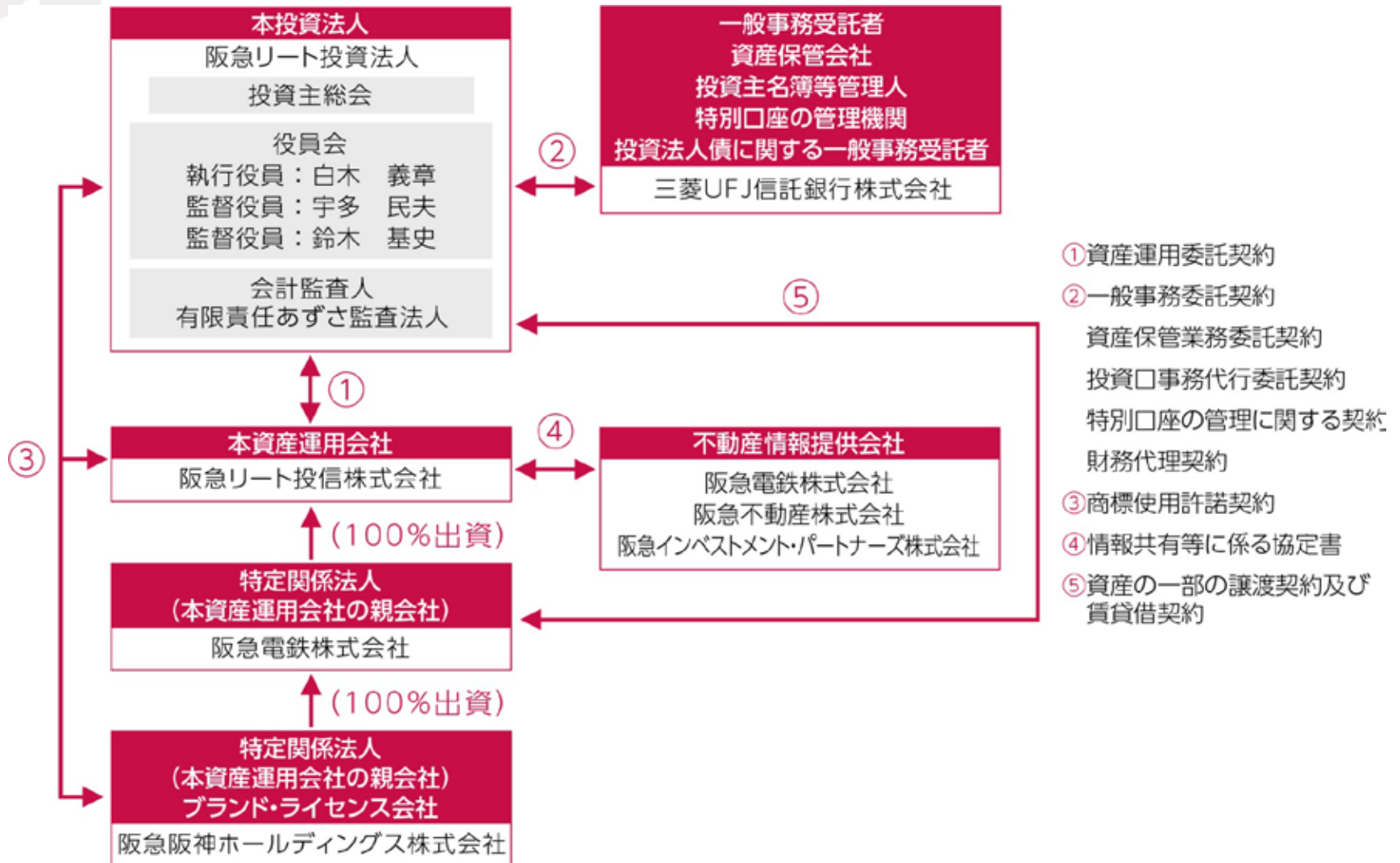
内部監査体制

- ・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し、各部署に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- ・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

(注) 利害関係者との取引のうち一定の基準を満たすものについては、本投資法人の役員会における承認を得ることとされている。

6-10. 本投資法人のストラクチャー

(2017年5月31日現在)



(注)2016年8月25日開催の投資主総会において、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、補欠執行役員として庄司敏典を、補欠監督役員として塩路広海をそれぞれ選任。