

# Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第25期 決算説明会用資料

自 2017年6月1日 至 2017年11月30日

AICHI-NAGOYA

メッツ大曽根



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>

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1 . エグゼクティブ・サマリー . . . . . | 2  |
| 2 . 第4回公募増資の概要 . . . . .   | 11 |
| 3 . 関西エリアの概況 . . . . .     | 21 |
| 4 . 外部成長戦略 . . . . .       | 27 |
| 5 . 内部成長戦略 . . . . .       | 35 |
| 6 . 財務戦略 . . . . .         | 46 |
| 7 . 第25期決算概要 . . . . .     | 50 |
| 8 . APPENDIX . . . . .     | 56 |

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。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果損失を被る可能性があります。

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、契約締結前交付書面等をご覧いただいたうえで、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。

AICHI-NAGOYA

メッセ大賞

## 1. エグゼクティブ・サマリー





## 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

### 第25期実績

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)

- ・資産運用会社独自の物件情報ルート及びスポンサーグループの総合力を活用し、地域密着型商業施設(2018年2月取得)及びホテル(同年3月取得予定)の2物件(81.6億円)を取得(第26期)

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

- ・第25期はホテルグレイスリー田町における賃料減額訴訟の和解金支払いが発生したが、予想を上回る分配金を確保
- ・第26期及び第27期の予想分配金は、2,950円、3,000円と中期目標の水準を達成見込み
- ・スフィアタワー天王洲について、大型テナントの賃料收受開始と新規2テナントの入居により稼働率は上昇(88.1% 94.8%(2018年2月(第26期)))

上方修正

適正価格での物件取得、内部成長及び公募増資の実施により  
分配金水準の向上と取得余力の拡大を実現

分配金は巡航ベースで3,000円水準を目指す



| 中期目標                                        | 第25期実績                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>物件価値の維持・向上のため<br/>修繕・CAPEXの計画的な実施</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築20年を経過した物件を中心に予防保全の観点から計画的な設備投資を実施<br/>(北野、ラグザ、阪急本社ビル等)</li> </ul>                                                                                                                           |
| <p>ポートフォリオの質の向上のため<br/>資産入替えの検討・実施</p>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| <p>将来のリスク要素の解消</p>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>                                                                                                                                        |
| <p>金利動向を踏まえた資金調達の実施<br/>(原則、長期・固定主体に調達)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鑑定評価額の上昇・公募増資実施によりLTVは低下見込み<br/>42.2% (第24期末)    41.4% (第25期末)<br/>40.2% (公募増資・新規物件取得後(予定))</li> <li>・ 借入金のリファイナンスについて、資金調達の安定性と分配金水準の維持・向上のバランスを考慮し、30億円を10年の長期・固定、40億円を短期・変動にて実施</li> </ul> |

中期目標は第23期決算説明会資料にて公表



## 第24期実績比

(単位:百万円)

| 項目                    | 第24期実績(A)                          |  | 第25期実績(B)                          |  | 増減<br>(B) - (A) |
|-----------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|--|-----------------|
|                       | 自2016年<br>12月1日<br>至2017年<br>5月31日 |  | 自2017年<br>6月1日<br>至2017年<br>11月30日 |  |                 |
| 運用日数(日)               | 182                                |  | 183                                |  | 1               |
| 営業収益                  | 4,740                              |  | 4,902                              |  | 162             |
| 営業利益                  | 1,979                              |  | 2,150                              |  | 170             |
| 経常利益                  | 1,625                              |  | 1,793                              |  | 168             |
| 当期純利益                 | 1,623                              |  | 1,718                              |  | 95              |
| 期末時点<br>発行済投資口の総口数(口) | 597,500                            |  | 597,500                            |  |                 |
| 1口当たり分配金(円)           | 2,717                              |  | 2,877                              |  | 160             |
| 1口当たりFFO(円)           | 4,133                              |  | 4,285                              |  | 152             |

### (主な増減要因)

賃貸収入の増加(伊丹) +100百万円  
(2017年7月3日より100%収受(当初想定より2ヵ月前倒し))  
空調使用料収入の増加(天王洲) +13百万円  
水道光熱費収入の増加 +47百万円

修繕費の減少 +60百万円  
水道光熱費の増加 54百万円

訴訟和解金支払い(田町) 73百万円

## 第25期予想比

(単位:百万円)

| 項目                    | 第25期予想(A)       |  | 第25期実績(B)                          |  | 増減<br>(B) - (A) |
|-----------------------|-----------------|--|------------------------------------|--|-----------------|
|                       | (2017年7月14日発表分) |  | 自2017年<br>6月1日<br>至2017年<br>11月30日 |  |                 |
| 運用日数(日)               | 183             |  | 183                                |  |                 |
| 営業収益                  | 4,873           |  | 4,902                              |  | 29              |
| 営業利益                  | 2,052           |  | 2,150                              |  | 97              |
| 経常利益                  | 1,674           |  | 1,793                              |  | 118             |
| 当期純利益                 | 1,673           |  | 1,718                              |  | 45              |
| 期末時点<br>発行済投資口の総口数(口) | 597,500         |  | 597,500                            |  |                 |
| 1口当たり分配金(円)           | 2,800           |  | 2,877                              |  | 77              |
| 1口当たりFFO(円)           | 4,212           |  | 4,285                              |  | 72              |

### (主な増減要因)

賃貸収入の増加 +5百万円  
空調使用料収入の増加(天王洲) +9百万円

修繕費の減少(山田 他) +54百万円  
(訴訟和解金支払い(田町)に伴い修繕計画を一部変更)  
水道光熱費の減少 +16百万円

支払利息の減少 +6百万円

訴訟和解金支払い(田町) 73百万円

1口当たり純資産額 122,809円

含み損益反映後  
1口当たり純資産額 157,053円

第25期実績(2017年11月期)  
1口当たり分配金

2,877円



# 1-3. 第26期・第27期業績予想の概要

(単位:百万円)

| 項目                    | 第25期 実績                    |                            | 増減     | 第27期 予想                    |     | 増減 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|--------|----------------------------|-----|----|
|                       | 自2017年6月1日<br>至2017年11月30日 | 自2017年12月1日<br>至2018年5月31日 |        | 自2018年6月1日<br>至2018年11月30日 |     |    |
| 運用日数(日)               | 183                        | 182                        | 1      | 183                        | 1   |    |
| 営業収益                  | 4,902                      | 5,176                      | 274    | 5,402                      | 226 |    |
| 営業利益                  | 2,150                      | 2,269                      | 119    | 2,269                      | 0   |    |
| 経常利益                  | 1,793                      | 1,885                      | 91     | 1,917                      | 31  |    |
| 当期純利益                 | 1,718                      | 1,883                      | 164    | 1,915                      | 31  |    |
| 期末時点<br>発行済投資口の総口数(口) | 597,500                    | 638,500                    | 41,000 | 638,500                    |     |    |
| 1口当たり分配金(円)           | 2,877                      | 2,950                      | 73     | 3,000                      | 50  |    |
| 1口当たりFFO(円)           | 4,285                      | 4,328                      | 42     | 4,439                      | 110 |    |

## 【第26期予想】第25期実績からの主な増減要因

- ・新規物件取得による賃貸事業利益の増加  
+87百万円(大曽根 +76、博多 +10)
- ・賃貸収入の増加\*  
+110百万円  
(天王洲 +98、伊丹 +21(賃貸収入100%通期收受)他)
- ・修繕費の増加\*  
72百万円(山田 66、HEP 21 他)  
(訴訟和解金支払い(田町)に伴い第25期修繕計画を一部変更)
- ・投資口の発行等に係る費用の発生  
43百万円
- ・訴訟和解金支払い(田町)の反動減  
+73百万円

\*は既存物件のみの合計

## 【第27期予想】第26期予想からの主な増減要因

- ・新規物件取得による賃貸事業利益の増加  
+90百万円(大曽根 +59、博多 +30)
- ・水道光熱費収支差\*  
20百万円
- ・修繕費の増加\*  
39百万円(高槻 28 他)
- ・減価償却費の増加\*  
16百万円(西宮 他)
- ・資産運用報酬の増加  
11百万円
- ・支払利息の増加  
11百万円
- ・投資口の発行等に係る費用支払いの反動減  
+43百万円

\*は既存物件のみの合計

第26期予想(2018年5月期予想)  
1口当たり分配金

2,950円

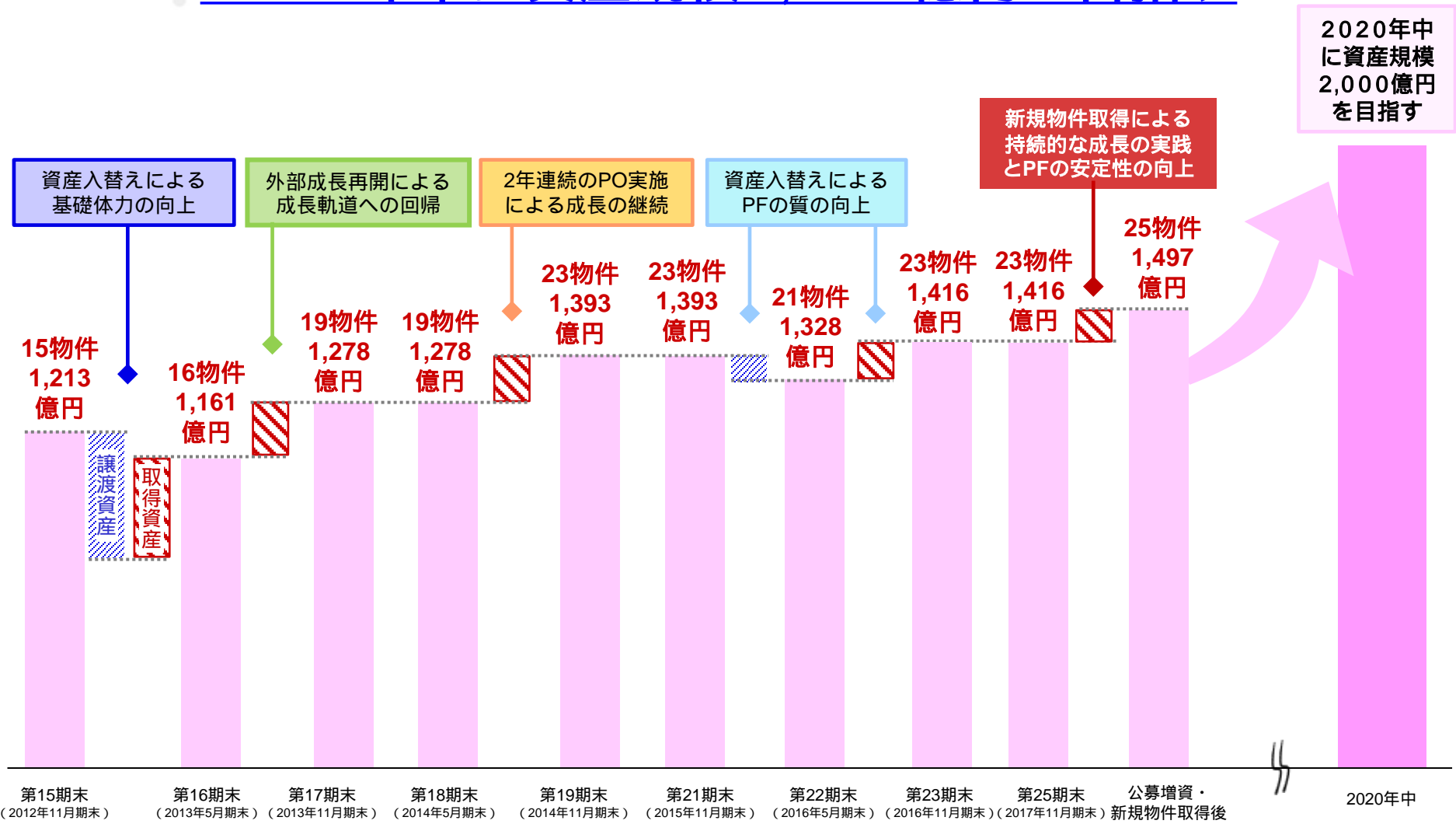
第27期予想(2018年11月期予想)  
1口当たり分配金

3,000円

- 【主な前提条件】
- ・現時点で保有及び取得を予定している25物件から運用資産の変動がない
  - ・発行済投資口の総口数は、現在の発行済投資口の総口数に2018年1月25日に決議した新投資口発行(上限41,000口)を加えた最大638,500口から第27期末まで投資口の追加発行がない



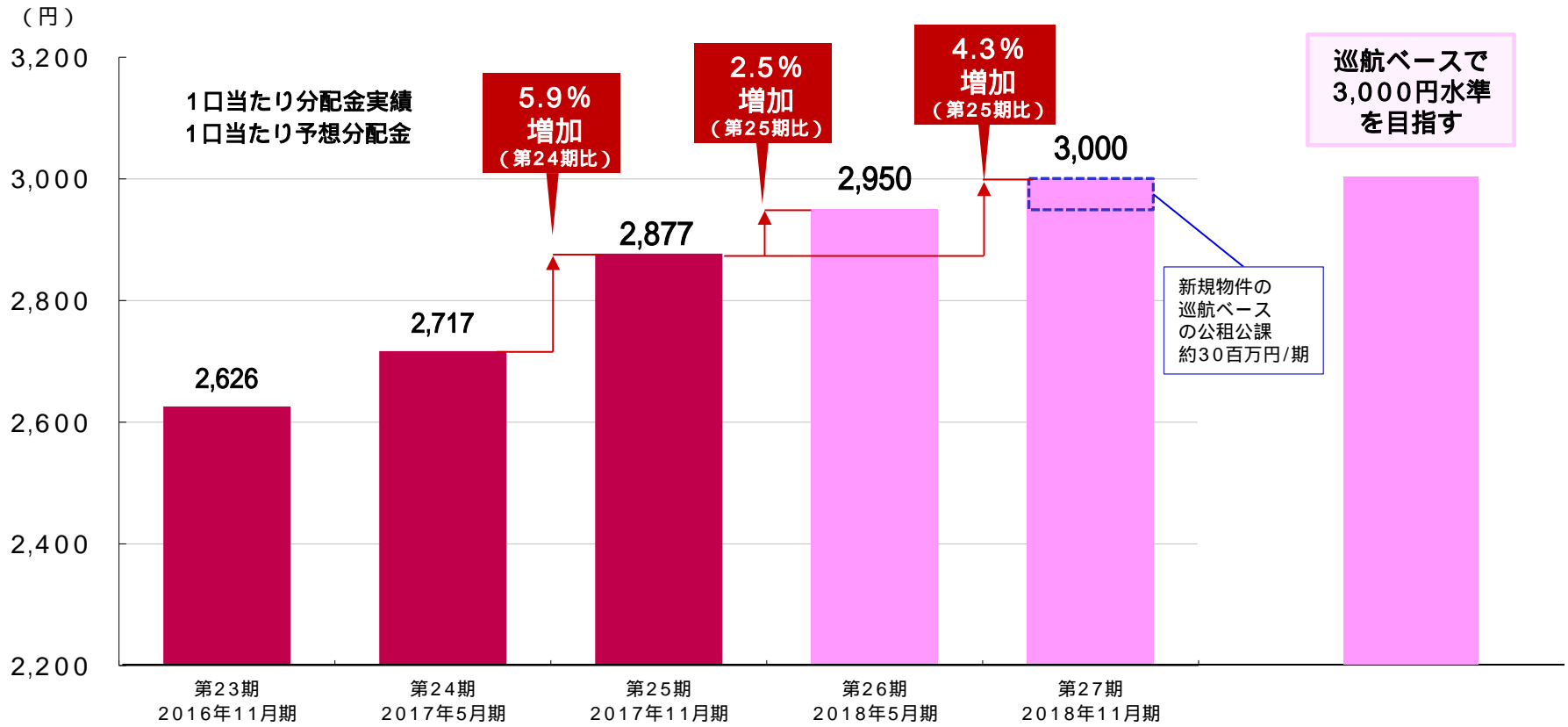
## 中長期的なフェアバリューを重視し 2020年中に資産規模2,000億円を目指す







## 分配金はステップアップ 巡航ベースで3,000円水準を目指す





## ポートフォリオの収益性

|                  | 第22期末<br>(2016年5月期末) | 第23期末<br>(2016年11月期末) | 第24期末<br>(2017年5月期末) | 第25期末<br>(2017年11月期末) | 公募増資・<br>新規物件取得後 |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| 平均NOI<br>利回り(注1) | 4.8%                 | 4.8%                  | 4.8%                 | 4.9%                  | 4.9%             |
| 平均償却後<br>利回り(注1) | 3.5%                 | 3.7%                  | 3.6%                 | 3.7%                  | 3.7%             |
| 含み損益(注1)         | 126億円                | 146億円                 | 176億円                | 204億円                 | 206億円(注2)        |

## 財務基盤の安定性

|                       | 第22期末<br>(2016年5月期末) | 第23期末<br>(2016年11月期末) | 第24期末<br>(2017年5月期末) | 第25期末<br>(2017年11月期末) | 公募増資・<br>新規物件取得後 |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| LTV(注1)               | 41.9%                | 43.0%                 | 42.2%                | 41.4%                 | 40.2%(注2)        |
| 有利子負債比率               | 43.0%                | 44.5%                 | 44.6%                | 44.5%                 | 43.0%(注2)        |
| 平均借入コスト<br>(投資法人債を含む) | 1.04%                | 0.92%                 | 0.94%                | 0.88%                 |                  |
| 借入金・投資法人債の<br>平均残存年数  | 4.4年                 | 4.4年                  | 4.4年                 | 4.4年                  |                  |

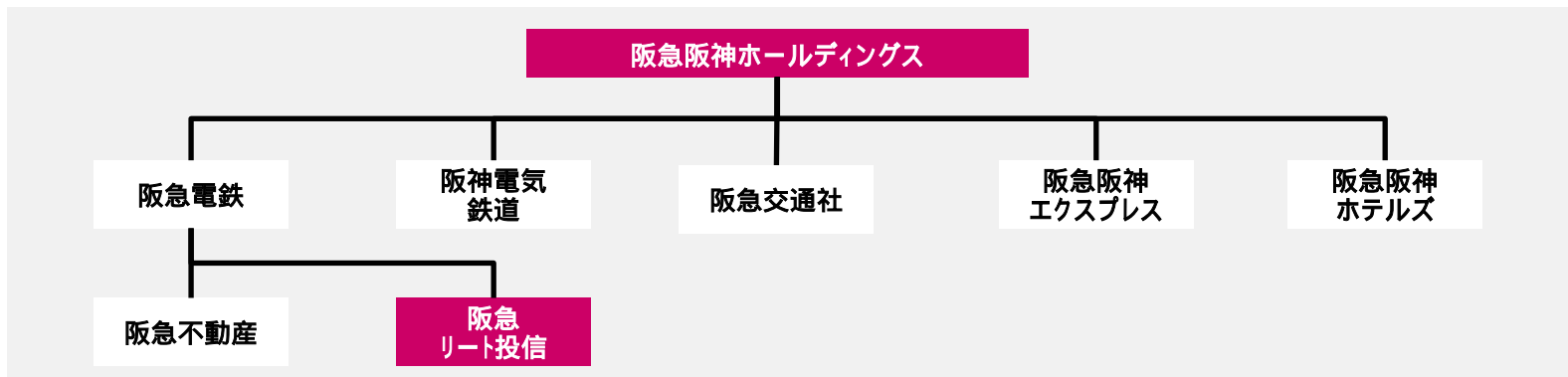
(注1) 「平均NOI利回り」、「平均償却後利回り」、「含み損益」、「LTV」の算出方法の詳細についてはP66に記載

(注2) 見込み額を含んだ数値であり、実際と異なる場合がある

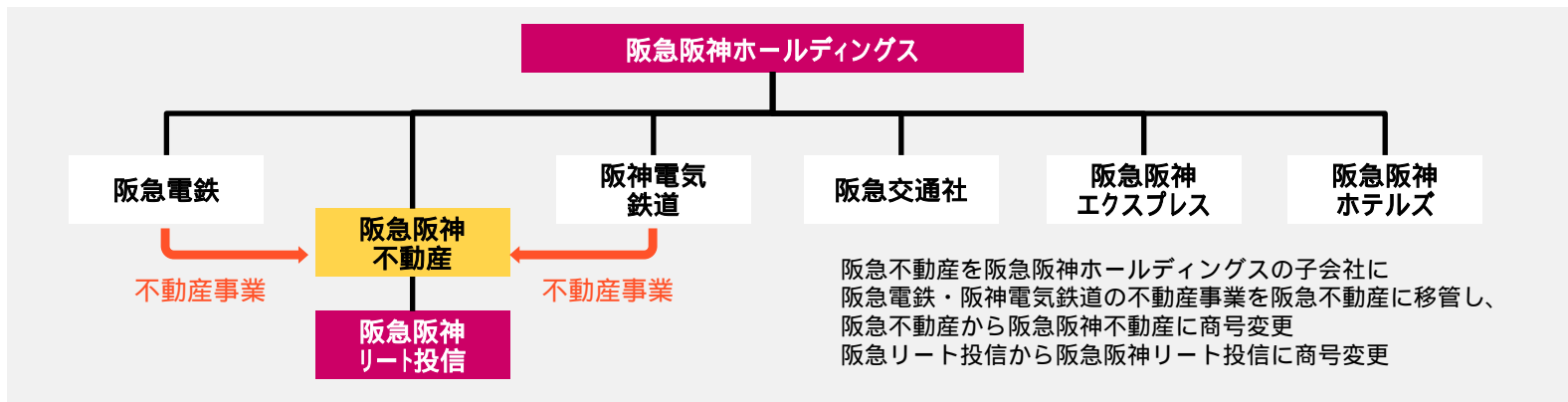


- 2018年4月より、スポンサーグループは長期ビジョンに掲げる「梅田・沿線と首都圏・海外の双方における不動産賃貸事業の強化・拡大」及び「不動産分譲事業等における差別化戦略の徹底的な追求」の実現を加速させるべく、グループ不動産事業の資源・ノウハウを集約した新体制をスタートする予定
- 阪急阪神ホールディングス直下の事業統括会社として「阪急阪神不動産(株)」(阪急不動産(株)から商号変更予定)が発足し、資産運用会社である「阪急阪神リート投信(株)」(阪急リート投信(株)から商号変更予定)がその子会社となることにより、スポンサーグループと本投資法人との連携の強化を図る

## 【現体制】



## 【新体制】 2018年4月1日以降(予定)



AICHI-NAGOYA

メッセ大宮南

## 2. 第4回公募増資の概要





## POの概要

|         |                                             |
|---------|---------------------------------------------|
| 発行済投資口数 | 597,500口<br>(PO実施後は638,500口(最大))            |
| 新発行投資口数 | 41,000口(上限)<br>(うち第三者割当増資:2,000口(上限))       |
| 発行価格    | 128,115円                                    |
| 発行価額    | 123,844円                                    |
| 発行価額の総額 | 5,077百万円(最大)<br>(第三者割当分を含む)                 |
| 発行決議日   | 2018年1月25日                                  |
| 条件決定日   | 2018年2月5日                                   |
| 払込期日    | 2018年2月13日(一般募集分)<br>2018年3月13日(第三者割当分)(予定) |

## 新規物件の概要

| 物件名       | メッツ大曽根                          | ベッセルイン博多中洲     |
|-----------|---------------------------------|----------------|
| 物件タイプ     | 地域密着型商業施設                       | ホテル            |
| 所在地       | 名古屋市東区                          | 福岡市博多区         |
| 取得(予定)価格  | 5,400百万円                        | 2,760百万円       |
| 鑑定評価額     | 5,600百万円                        | 2,780百万円       |
| NOI利回り(注) | 5.4%                            | 4.3%           |
| 償却後利回り(注) | 4.2%                            | 2.7%           |
| 取得手法      | 本資産運用会社独自ルート<br>スポンサーソリューションの活用 | 本資産運用会社独自ルート   |
| 取得日       | 2018年2月15日                      | 2018年3月29日(予定) |
| 賃貸借契約形態   | ダイレクトリース                        | ダイレクトリース       |
| 賃貸借契約開始日  | テナントにより異なる                      | 2014年9月30日     |
| 賃貸借契約年数   |                                 | 25年            |

## 新規物件合計

| 合計 / 平均 | 取得(予定)価格 | 鑑定評価額    | 平均NOI利回り | 平均償却後利回り |
|---------|----------|----------|----------|----------|
|         | 8,160百万円 | 8,380百万円 | 5.0%     | 3.7%     |

(注) 「NOI利回り」、「償却後利回り」の計算方法の詳細についてはP66に記載



東海道・山陽新幹線の主要駅近在の物件を取得  
～初となる名古屋・福岡エリアでの物件取得～



第26期取得予定物件  
ベッセルイン博多中洲

**ホテル**



第26期取得済物件  
メッツ大曽根

**地域密着型商業施設**



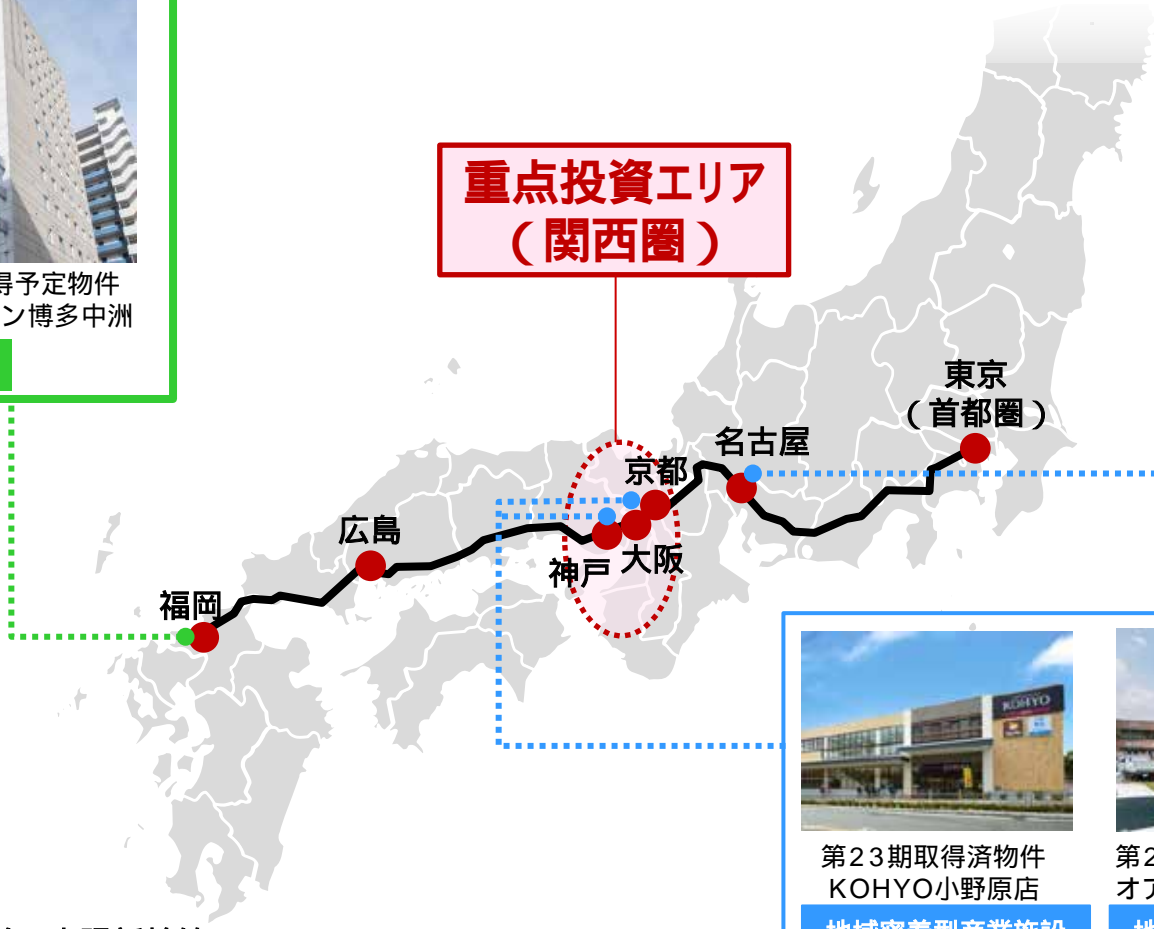
第23期取得済物件  
KOHYO小野原店

**地域密着型商業施設**



第23期取得済物件  
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）

**地域密着型商業施設**



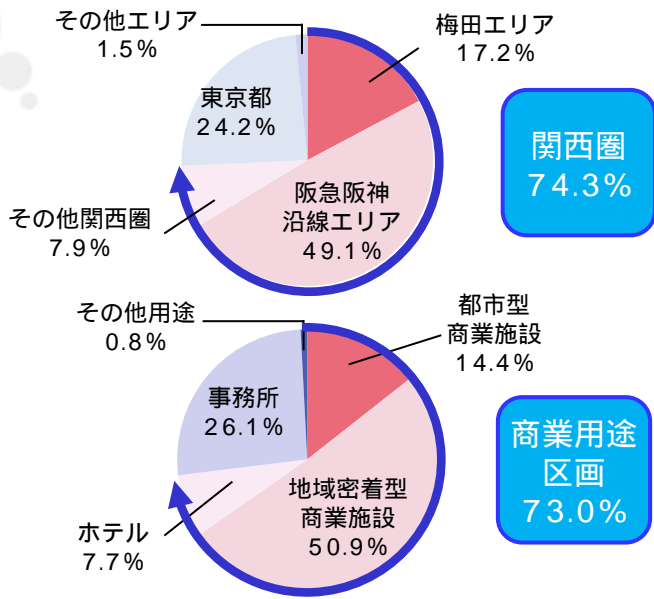
— 東海道・山陽新幹線

● 主要駅の所在エリア



## エリア分散・用途分散の進展による収益安定性の向上

第25期末

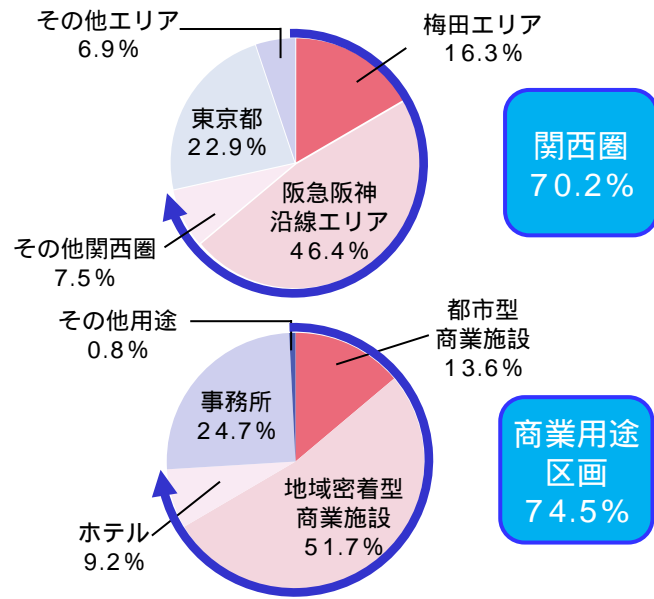


関西圏 74.3%

商業用途区画 73.0%



新規物件取得後



関西圏 70.2%

商業用途区画 74.5%

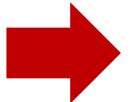
### スポンサーソリューションの活用

資産運用会社独自の物件情報ルートに加え、スポンサーグループのオペレーショナル・マネジメントにより培ったソリューションを活用し、相対取引による物件取得を実現

資産運用会社独自の物件情報ルート



スポンサーソリューション (阪急設計コンサルタント)



相対取引による物件取得



メッツ大曽根

### ホテル投資比率の上限引き上げ以降初となるホテルアセットの取得

2015年1月に運用ガイドラインの一部を変更し、ホテル用途部分への投資割合の上限を10%から20%に引き上げ  
資産運用会社独自の物件情報ルートを活用し限定入札により取得 (2018年3月取得予定)  
(リッチモンドホテル浜松は2016年4月に譲渡)

第22期譲渡



リッチモンドホテル浜松 償却後利回り 1.6%

第26期取得 (予定)



ベッセルイン博多中洲 償却後利回り 2.7%





## 物件概要

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 取得価格      | 5,400百万円              |
| NOI利回り    | 5.4%                  |
| 償却後利回り    | 4.2%                  |
| 所在地       | 名古屋市東区                |
| 敷地面積/賃貸面積 | 17,422.32㎡/15,681.37㎡ |
| 稼働率       | 100%                  |
| 開業時期      | 2002年4月               |
| PM委託先     | 株式会社東急コミュニティー         |
| 取得日       | 2018年2月15日            |

## 本物件の特徴

- 本物件は広域幹線道路である「名古屋環状線」に面しており、自動車でのアクセスは良好である。また、558台の立体駐車場に加え、店舗西側には124台の平面駐車場を備えている
- 本物件から徒歩約5分圏内に位置する「大曽根」駅はJR中央本線、名古屋市営地下鉄名城線及び名鉄瀬戸線の3路線が乗り入れる交通結節点となっている
- 名古屋市内でも人口集中エリアかつ人口が増加しているエリアを商圏としており、2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏で約2.9万人、3km圏で約28.1万人、5km圏で約69.1万人と、都市部の住宅エリアとして高い人口密度を有している
- 主要テナントは「ニトリ」、「エディオン」、「ヤマナカ（食品スーパー）」、「ユニクロ」等、足元商圏の消費需要を取り込むことが期待できる日常生活対応型のテナントを中心に構成されている





南西から北東方向に撮影した航空写真



## 物件概要

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| 取得予定価格    | 2,760百万円               |
| NOI利回り    | 4.3%                   |
| 償却後利回り    | 2.7%                   |
| 所在地       | 福岡市博多区                 |
| 敷地面積/賃貸面積 | 405.98㎡/2,776.49㎡      |
| 賃貸借契約年数   | 25年                    |
| 客室数       | 全166室(うちシングルルーム153室)   |
| 開業時期      | 2010年2月(2014年10月リブランド) |
| オペレーター    | 株式会社ベッセルホテル開発          |
| 取得予定日     | 2018年3月29日             |

## 本物件の特徴

- 本物件は2014年10月に「ベッセルイン博多中洲」としてリブランドオープンしたシングルルームを中心に全166室を有する宿泊特化型ホテルである
- 福岡市営地下鉄「中洲川端」駅から徒歩約1分の好立地に所在しており、同駅から地下鉄直通で「福岡空港」駅まで約9分、JR「博多」駅まで約3分、福岡市営地下鉄「天神」駅までは約1分と高いアクセス性を有している
- 所在している中洲エリアは九州随一の繁華街で、博多エリア及び天神エリアといったオフィスゾーンにも近接しており、今後レジャー、ビジネスともに需要拡大が期待できる



## 顧客満足度を第一とした運営方針

- 「ベッセルイン」は、オペレーターである株式会社ベッセルホテル開発が全国18か所に展開しているホテルグループのブランドの一つ
- 「くつろぎの清潔空間をリーズナブルに」をコンセプトに、清潔感と機能性を兼ね備えた居室の提供を目的として、全室にシモンズ社製ベッド、加湿機能付空気清浄機及びWi-Fi等の設備を導入

株式会社ベッセルホテル開発が運営するホテル一覧



## ホテルのクチコミサイト等で高い評価を獲得

- ベッセルホテルズは魅力的なサービスをリーズナブルな価格で提供しており、「じゃらんチェーンホテルランキング2016」(注1)において第1位をホテル調査機関の満足度調査(注2)においても2016年に第1位、2017年に第3位を獲得



ベッセルホテルズ



利用シーン: カップル・夫婦×15,000円未満

(注1) 「泊まってよかったチェーンホテル部門」のうち「カップル・夫婦の1泊15,000円未満」において  
 (注2) 1泊9,000～15,000円未満の部門において

## 購買力の強さに支えられる良好な小売マーケット

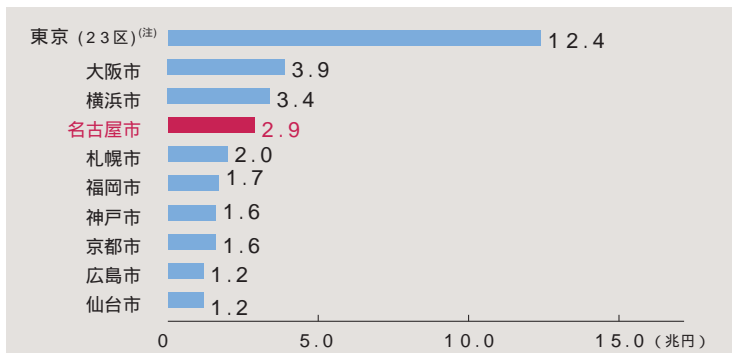
### 商業ポテンシャルの高いエリアに立地

- 名古屋は、東京（23区）、横浜市、大阪市に次ぐ全国第4位となる約230万人の人口を有しており、その人口は増加傾向
- メッツ大曽根の所在する名古屋市東区は名古屋市内でも人口の増加が顕著であり、今後も人口増加が見込まれる

### 所得水準が高く購買力のある消費者

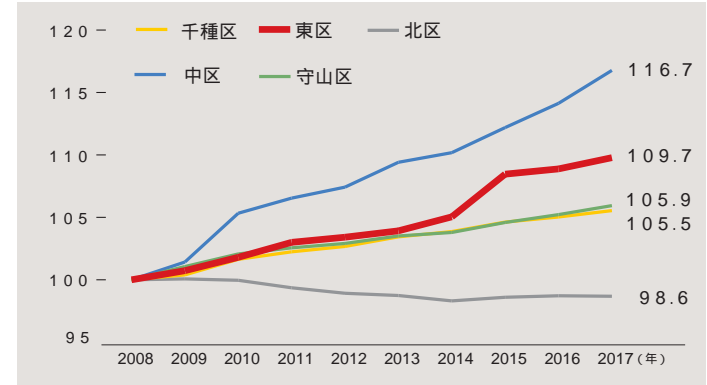
- 名古屋市内の都市別小売業年間販売額（2014年）は東京（23区）、横浜市、横浜市に次ぐ全国第4位の水準

都市別小売業年間販売額（2014年）



(出所) 名古屋市「2014年商業統計 第3巻 産業編 (市区町村表)」  
 (注) 東京23区の合計を記載

メッツ大曽根の商圈人口推移



(出所) 名古屋市「区別人口の長期推移」  
 (注) 2008年11月時点の各区の人口を100として指数化し、各年11月時点の数値を使用

- 1人当たりの課税対象所得は都道府県庁所在地で第3位

東京（23区）及び道府県庁所在地1人当たり課税対象所得（市町村民税）（2016年）

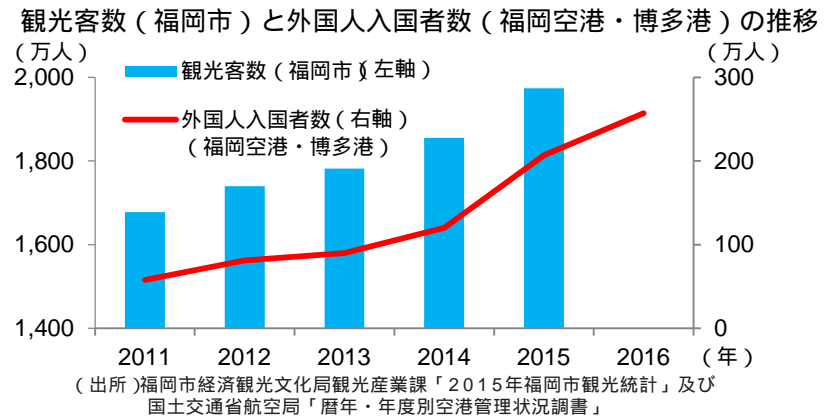
|    |            |
|----|------------|
| 1位 | 東京（23区）(注) |
| 2位 | 神奈川県 横浜市   |
| 3位 | 愛知県 名古屋市   |
| 4位 | 埼玉県 さいたま市  |
| 5位 | 千葉県 千葉市    |

(出所) 総務省「2016年度 市町村税課税状況等の調査 課税標準額段階別2016年度所得割額等に関する調査(合計)」を基に本資産運用会社が作成  
 (注) 東京23区の平均が対象

## 観光・ビジネス両面からの需要拡大が期待できるマーケット

### 客室稼働率は高水準で推移

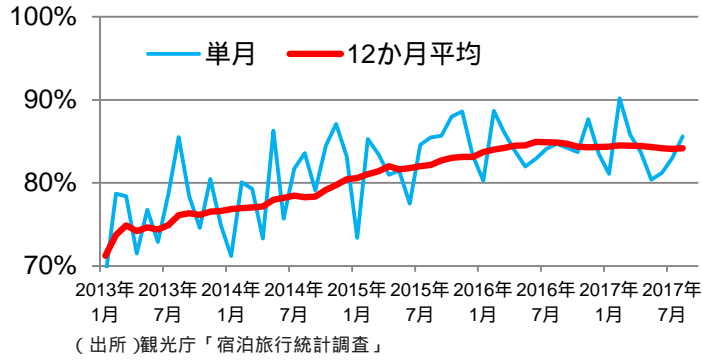
- 福岡空港の利用者数の増加や福岡県を訪れる訪日外国人観光客は継続的に増加
- 福岡市内の宿泊施設における客室稼働率は2016年以降は安定的に80%を超え、高い水準で推移



### 観光・ビジネス両面からの需要を享受

- 福岡市は国際コンベンションの開催件数において、7年連続で東京23区に次ぐ全国第2位を維持
- 観光目的の宿泊需要のみならず、ビジネスや学会利用等においても需要が見込まれる

宿泊施設の客室稼働率の推移（福岡市）



全国の国際コンベンションの開催件数

| 順位 | 2009年                | 2010年                | 2011年                | 2012年                | 2013年                | 2014年                | 2015年                |
|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1位 | 東京(23区)<br>(497)     | 東京(23区)<br>(491)     | 東京(23区)<br>(470)     | 東京(23区)<br>(500)     | 東京(23区)<br>(531)     | 東京(23区)<br>(543)     | 東京(23区)<br>(557)     |
| 2位 | <b>福岡市<br/>(206)</b> | <b>福岡市<br/>(216)</b> | <b>福岡市<br/>(221)</b> | <b>福岡市<br/>(252)</b> | <b>福岡市<br/>(253)</b> | <b>福岡市<br/>(336)</b> | <b>福岡市<br/>(363)</b> |
| 3位 | 横浜市<br>(179)         | 横浜市<br>(174)         | 横浜市<br>(169)         | 京都市<br>(196)         | 横浜市<br>(226)         | 京都市<br>(202)         | 仙台市<br>(221)         |
| 4位 | 京都市<br>(164)         | 京都市<br>(155)         | 京都市<br>(137)         | 横浜市<br>(191)         | 京都市<br>(176)         | 横浜市<br>(200)         | 京都市<br>(218)         |
| 5位 | 名古屋市<br>(124)        | 名古屋市<br>(122)        | 名古屋市<br>(112)        | 大阪市<br>(140)         | 大阪市<br>(172)         | 名古屋市<br>(163)        | 横浜市<br>(190)         |

(出所)日本政府観光局(JNTO)「国際会議統計」

### 3. 関西エリアの概況





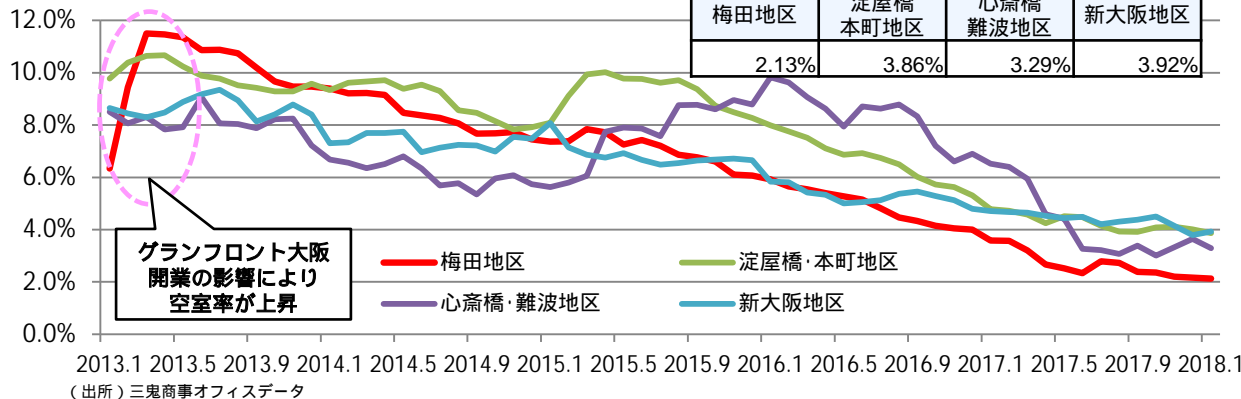
# 3-1. 大阪のオフィスの状況

## 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3.02% (2017年10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

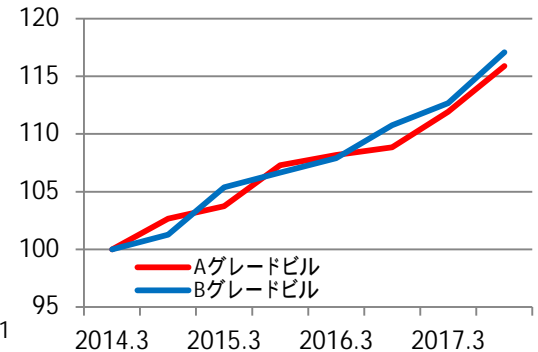
- ・近年、梅田地区の高スペックビルを中心に淀屋橋・本町地区等からの移転が進展 梅田地区の空室率が低下
- ・直近では、雇用情勢の改善により総需要が増加し拡張移転が積極化 全体の空室率が低下
- ・今後の新規オフィス供給は限定的

大阪の主要ビジネス地区の空室率の推移



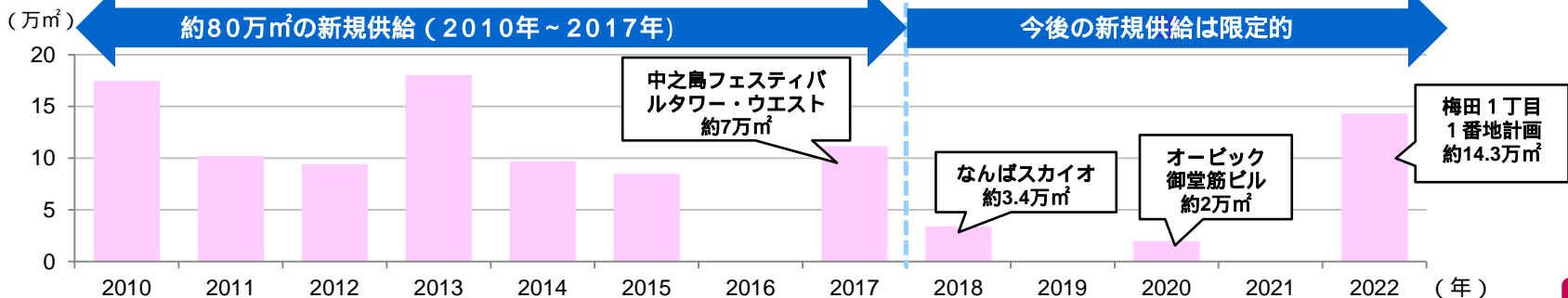
梅田地区の新規成約賃料の推移

(2014年3月を基準(100)とした相対数値)



(出所) 不動産調査会社の資料を基に阪急リート投信㈱にて作成

大阪の主要な新規賃貸オフィス供給面積の推移



(出所) オフィス仲介会社の資料を基に阪急リート投信㈱にて集計(一部推計含む)(2018年2月)



# 3-2. 大阪の商業施設の状況

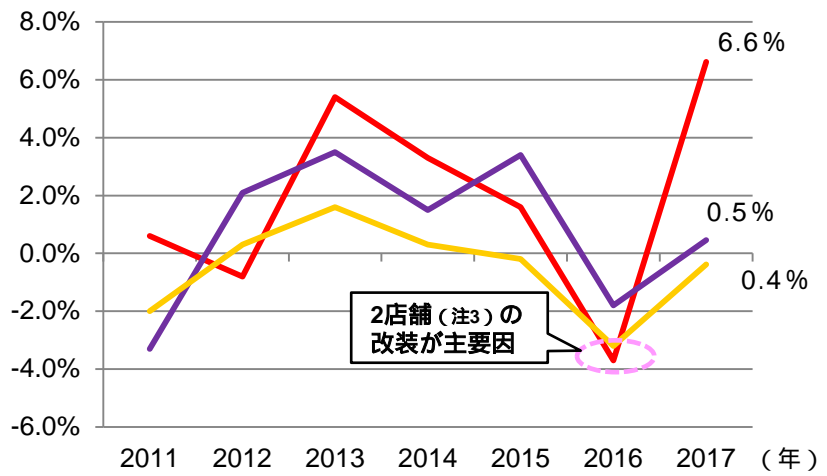
## 百貨店売上高は増加に転じ、スーパー売上高は好調に推移

- ・2017年の百貨店売上高は、円安・株高を受けた訪日外国人観光客や国内富裕層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）は前年比6.6%増加  
 ・2017年の関西圏の百貨店における免税売上高は前年比75.4%増加  
 （2017年10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

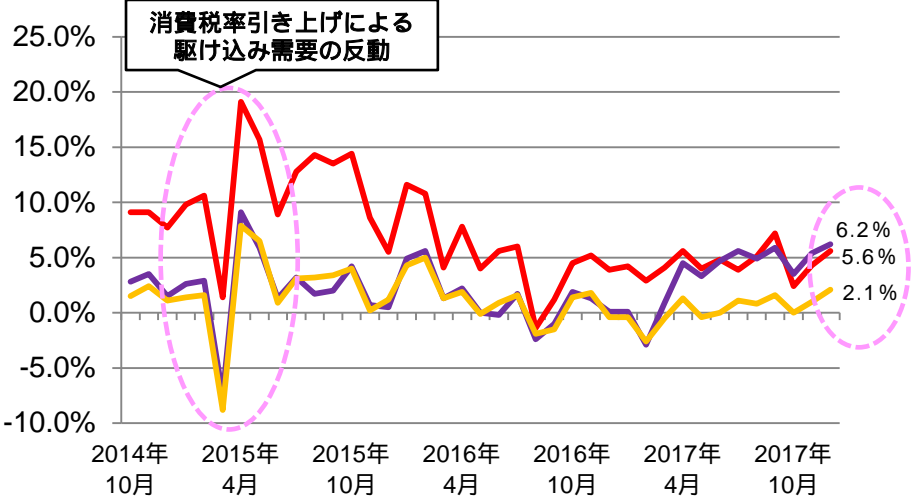
地区別の百貨店売上高(前年比)



(出所) 日本百貨店協会      大阪      東京      全国

(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)



大阪      東京（特別区）      全国

(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

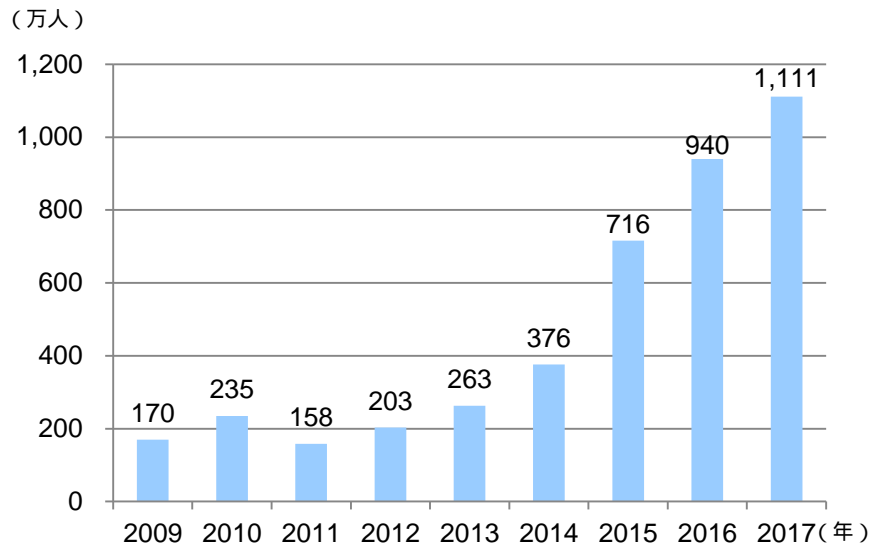
- 2017年の来阪外国人観光客数は1,111万人と過去最高を更新し、初となる1,000万人超に
- 直近の訪日外国人観光客の都道府県別訪問率は大阪府が東京都と同水準となり、全体の約4割が訪問

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<br>(注2) |
|-----|-------|-------|-------|-------|---------------|
| 大阪府 | 30.2% | 34.1% | 41.9% | 44.7% | 44.1%         |
| 東京都 | 43.2% | 48.5% | 48.2% | 44.5% | 41.1%         |

(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)を基に資産運用会社が作成

来阪外国人観光客数の推移(年間)



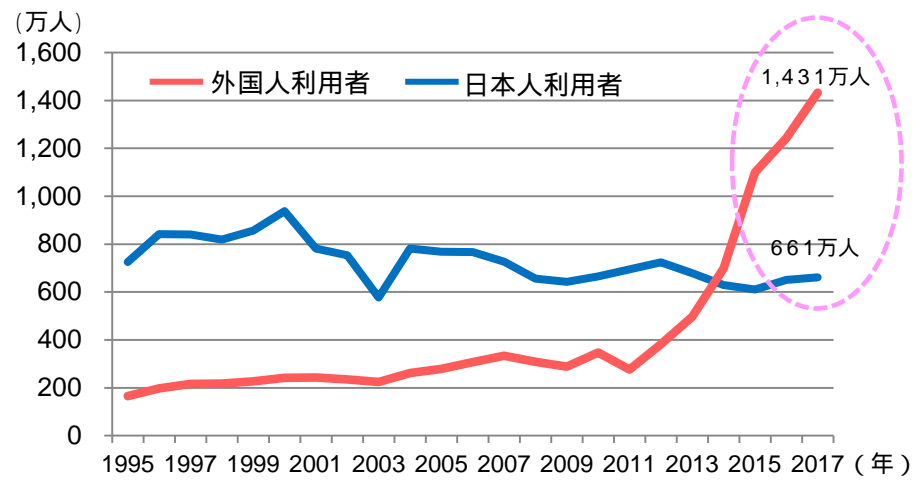
出所：大阪観光局

## 関西国際空港の外国人客数は過去最高

- 2017年の関西国際空港国際線における外国人客数は1,431万人と過去最高を更新(注)
- 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) 出所：関西エアポート株式会社

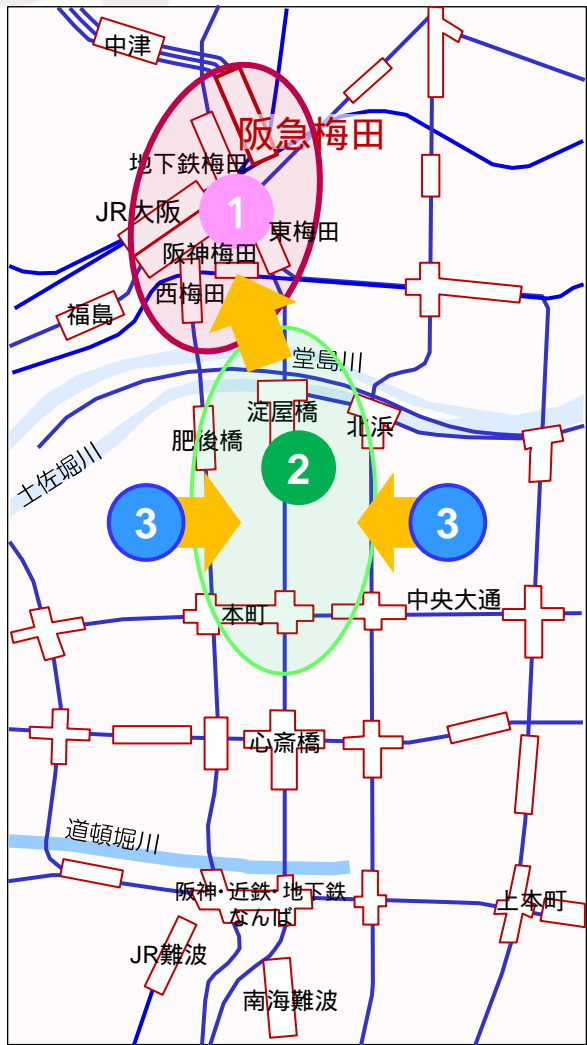
関西国際空港の国際線旅客の状況



出所：関西エアポート株式会社



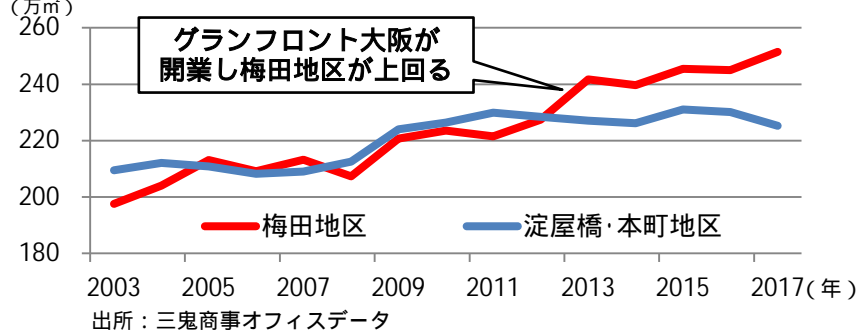
## 大阪中心部における新陳代謝が進行



1 梅田地区で梅田阪急ビル、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

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

梅田地区と淀屋橋・本町地区の賃貸オフィス面積の推移 (万㎡)

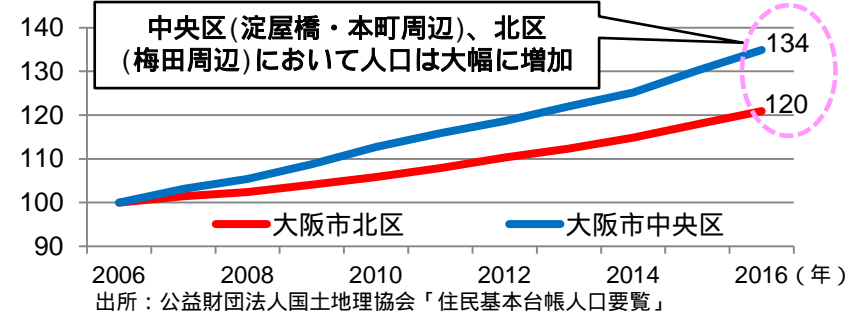


2 淀屋橋・本町地区（50年以上前から大阪ビジネスエリアの中心）について、オフィスの老朽化が進行し、梅田地区へのテナント移転が進展

3 周辺エリアについて、テナントが転出した築古ビルはタワーマンションやホテルへ転換する傾向

中心部の人口が増加

大阪市中央区・北区の人口の推移 (2006年を基準(100)とした相対数値)

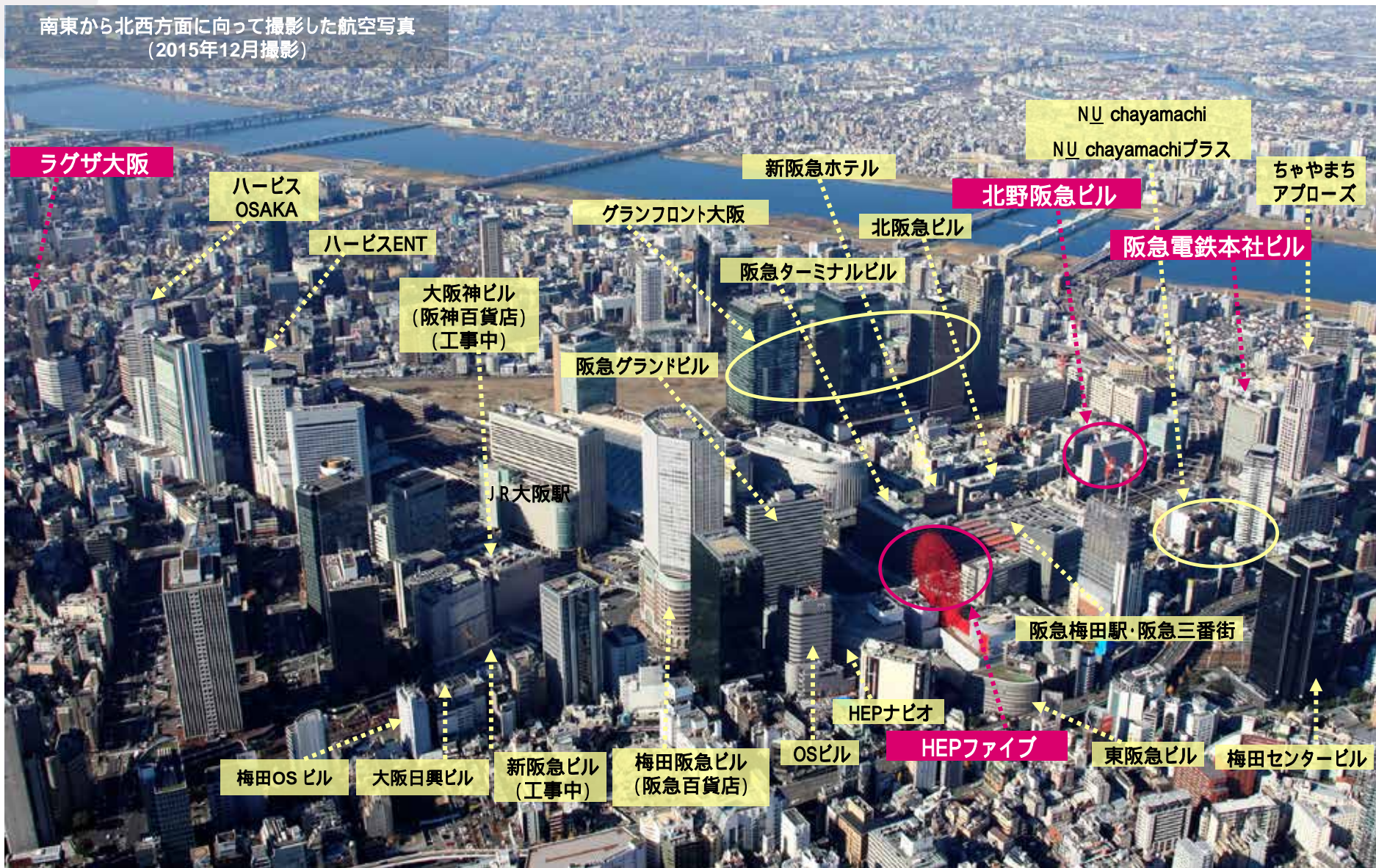


中心部へのスーパーマーケットの出店が加速



# 3-5. 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

## 4. 外部成長戦略

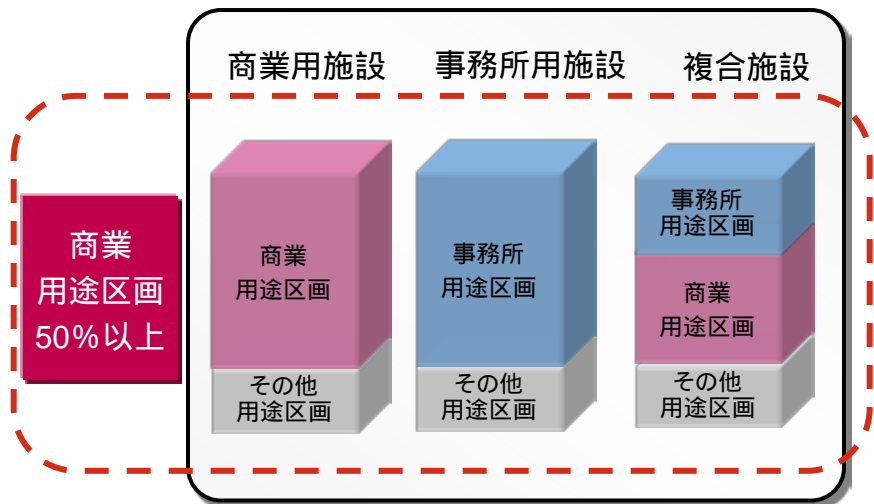




## 投資対象

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



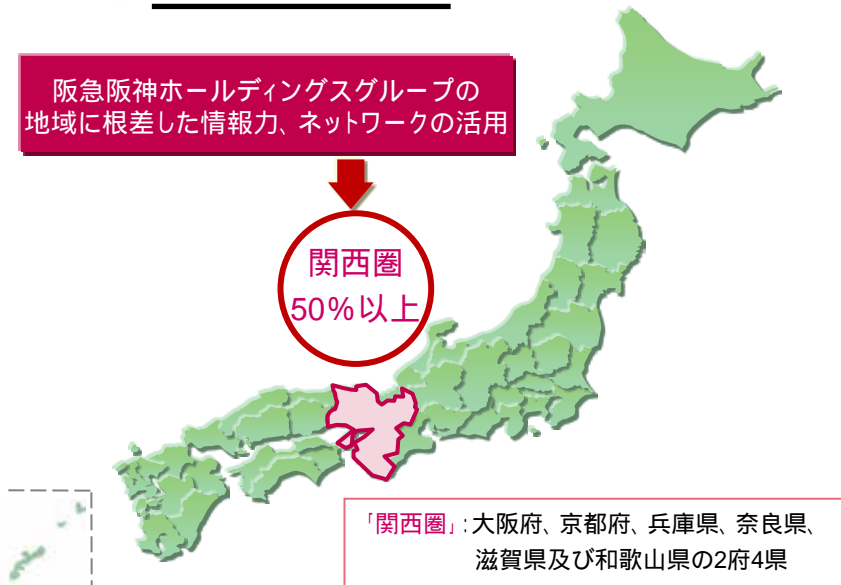
運用資産全体に対するホテル用途部分(商業用途区画の一部)の割合は原則として20%を上限

## 投資対象エリア

全国を投資対象

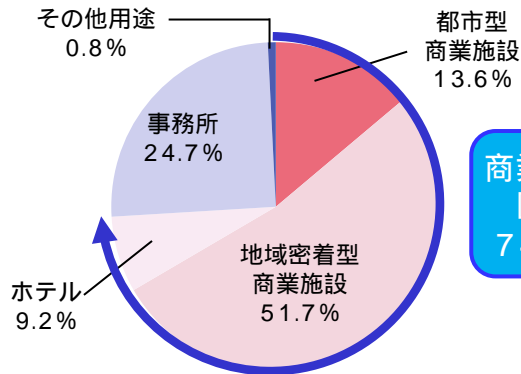
首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市

中でも、「関西圏」に重点的に投資

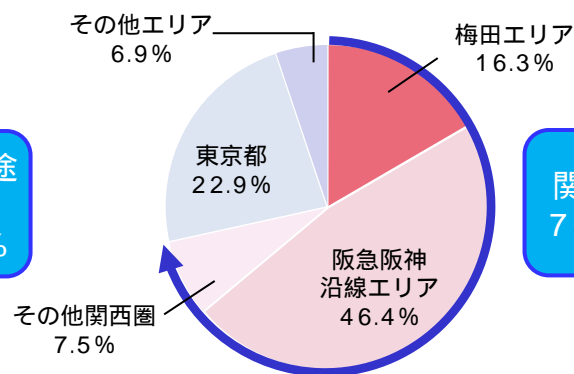


## ポートフォリオの状況(新規物件取得後)

取得資産総額: 1,497.8億円  
総物件数: 25物件



商業用途区画 74.5%



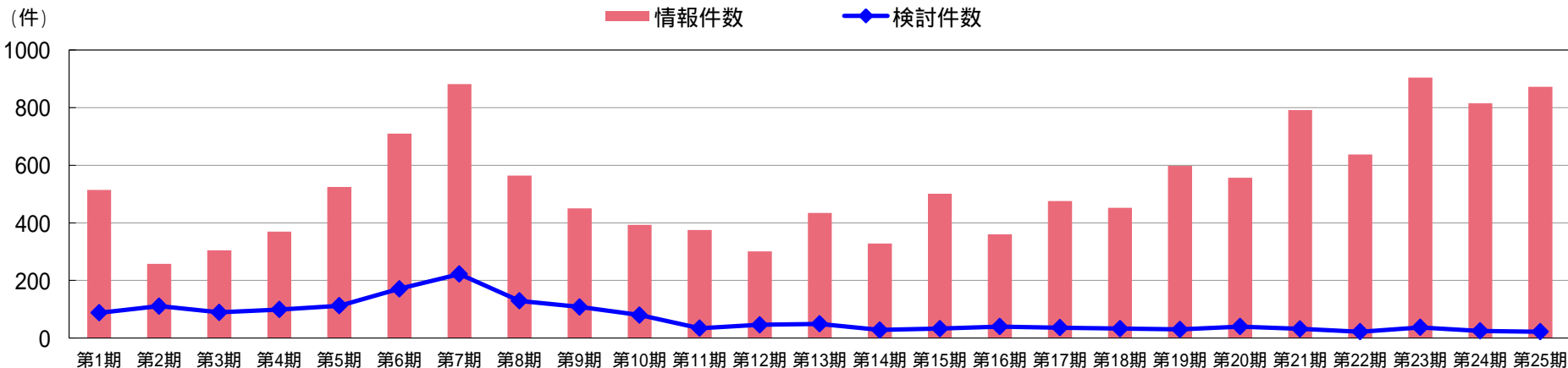
関西圏 70.2%



## 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協働し、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るとともに、スポンサーソリューション等を活用したCRE提案を実施し、相対取引・限定入札による適正価格水準での物件取得につなげていく。

## 情報件数推移



## 多様な物件取得手法

| 取得手法                                                                                            |                                         |                                                                          |                                         |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| スポンサーグループ<br>保有物件                                                                               | スポンサーグループ<br>開発物件                       | オンバランス<br>ブリッジ                                                           | SPC<br>ブリッジ                             | 外部から<br>直接取得                                                                                                        |
| HEPファイブ<br>北野阪急ビル<br>デュ-阪急山田<br>ニトリ茨木北店(敷地)<br>ららぽーと甲子園(敷地)<br>ラグザ大阪<br>阪急西宮ガーデンズ<br>コトクロス阪急河原町 | 汐留イーストサイドビル<br>ホテルグレイスリー田町<br>KOHYO小野原店 | 万代豊中豊南店(敷地)<br>デイリーカナートイズミヤ<br>堀川丸太町店(敷地)<br>万代五条西小路店(敷地)<br>ライフ下山手店(敷地) | 阪急電鉄本社ビル<br>上六Fビルディング<br>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<br>コーナン広島中野東店(敷地)<br>スフィアタワー天王洲<br>北青山3丁目ビル<br>オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)<br><b>メッツ大曽根</b><br><b>ベッセルイン博多中洲</b> |



# 4-3. 情報件数と検討した案件数 (第25期)

外側の円: 情報案件数 内側の円: 実際に検討した案件数

| 用途 \ エリア | 都 心             |                 |    | 都市近郊            |                 |   | 郊 外 |    |   |
|----------|-----------------|-----------------|----|-----------------|-----------------|---|-----|----|---|
| 事務所      | 36              | 178             | 37 | 47 <sup>1</sup> | 159             | 4 | 1   | 11 | 5 |
| 複合       | 3 <sup>1</sup>  | 39 <sup>1</sup> | 6  | 4               | 10              | 1 | 0   | 1  | 1 |
| 商業       | 14 <sup>1</sup> | 33 <sup>2</sup> | 14 | 29 <sup>4</sup> | 16 <sup>2</sup> | 2 | 2   | 6  | 2 |
| ホテル      | 17 <sup>2</sup> | 6 <sup>1</sup>  | 4  | 7 <sup>1</sup>  | 8 <sup>1</sup>  | 1 | 0   | 0  | 3 |
| その他      | 12              | 26 <sup>2</sup> | 26 | 29 <sup>2</sup> | 30              | 3 | 6   | 7  | 3 |

築古ビルや工場跡地等のスポンサーグループ等による開発を想定した物件等



関西圏 (大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県)



首都圏 (東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)



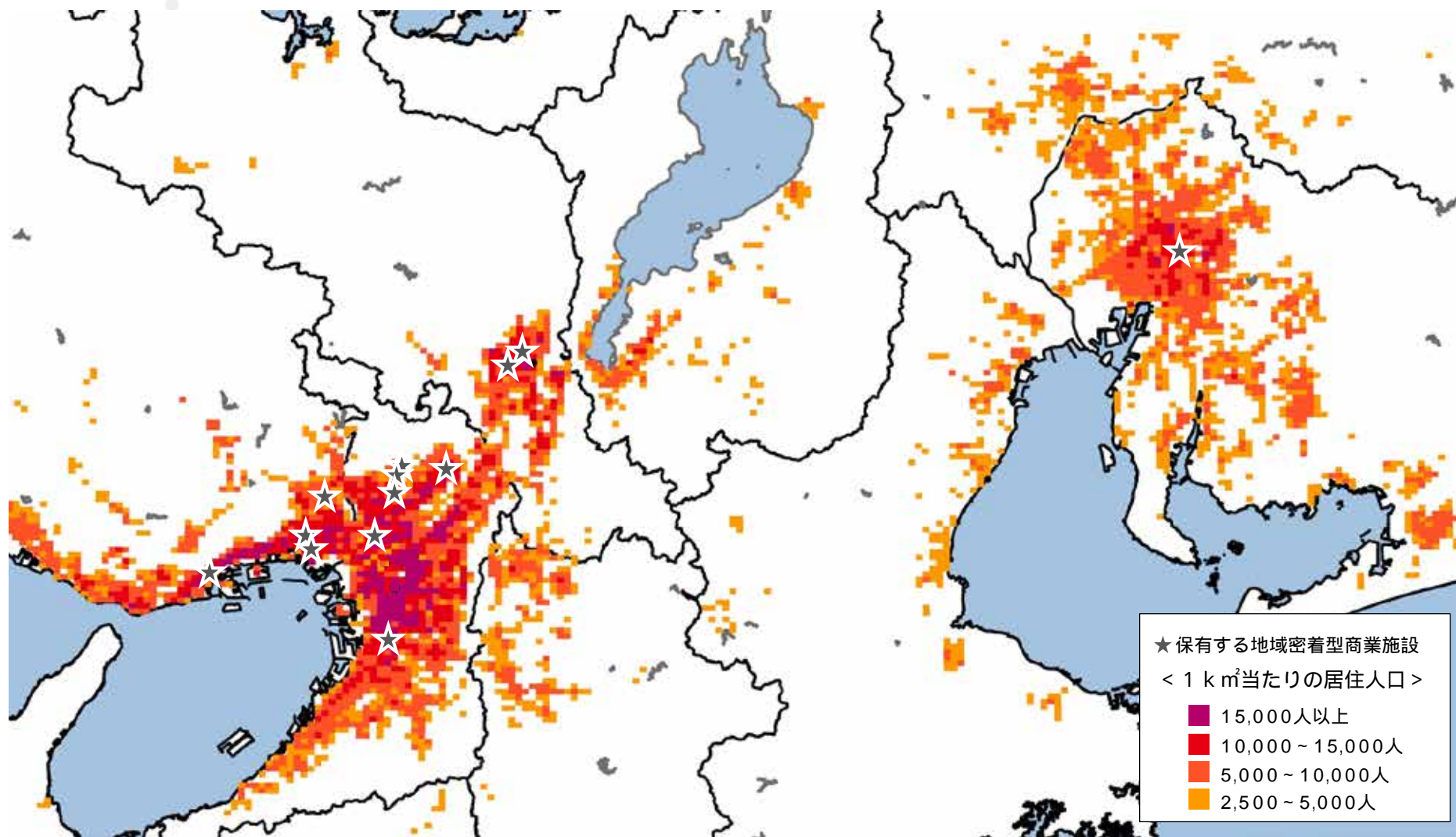
その他の地域

関西圏、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



関西・中京圏の人口集中地域（1平方キロメートル当たり居住人口2,500人以上）

- ・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）



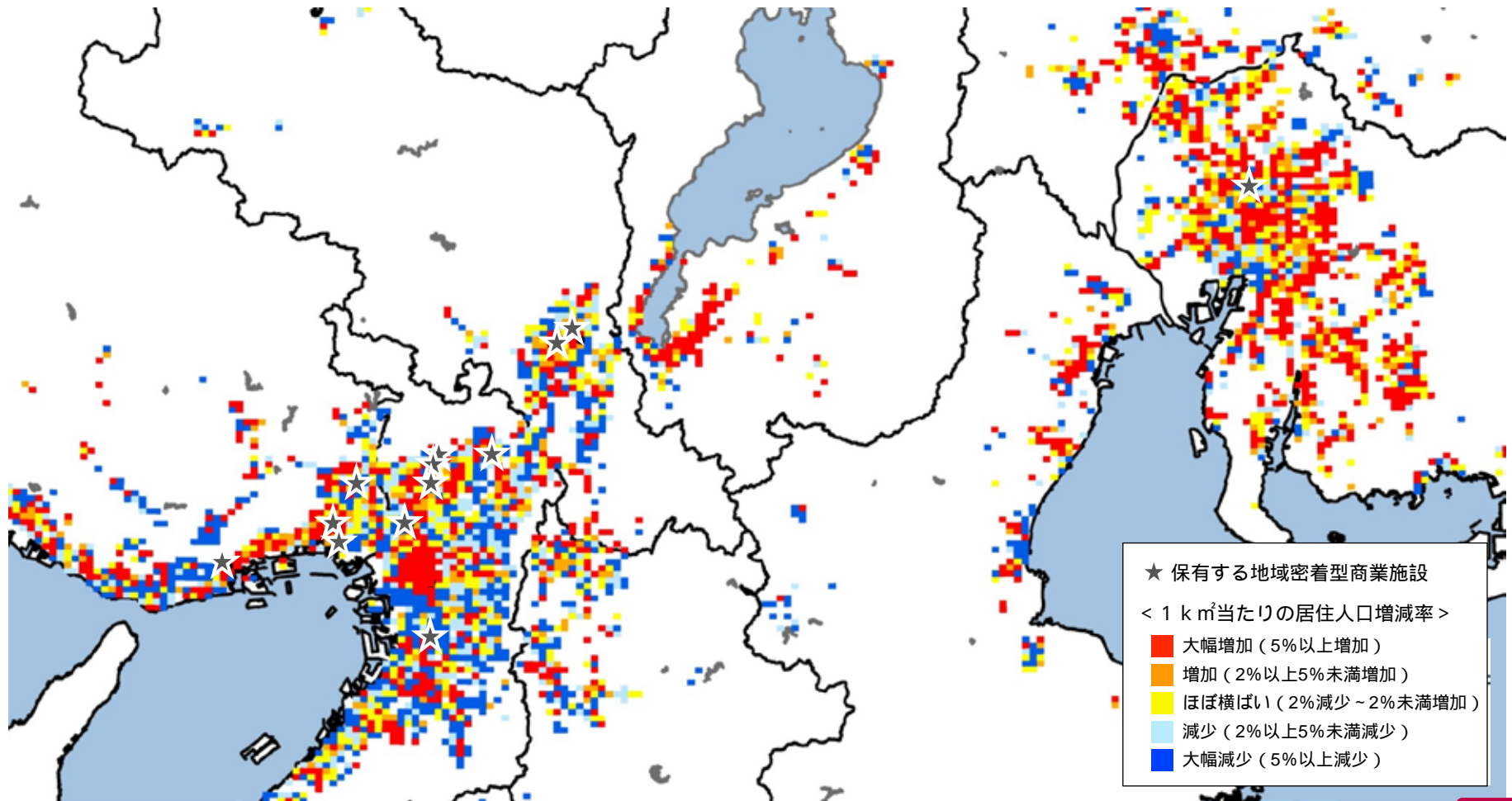




関西・中京圏の人口集中地域の人口増減（1平方キロメートル当たりの居住人口の増減）

- ・ 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

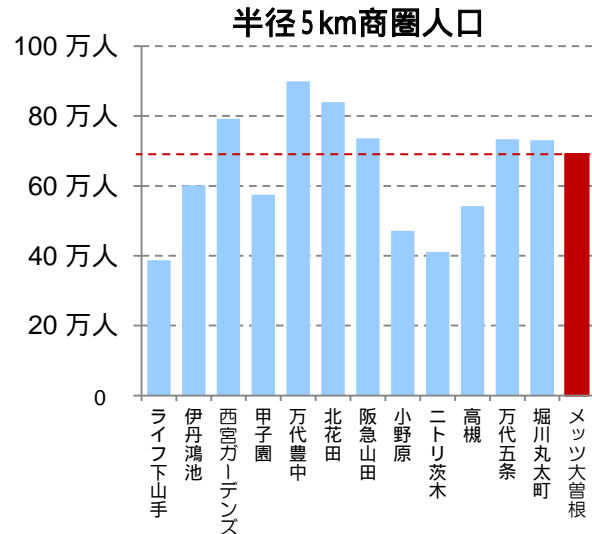
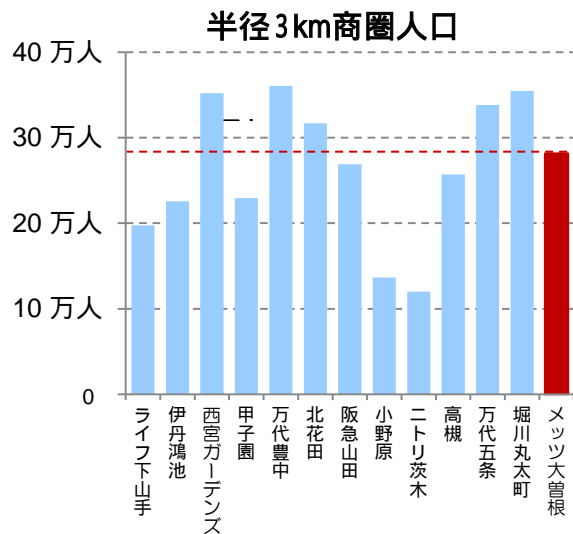
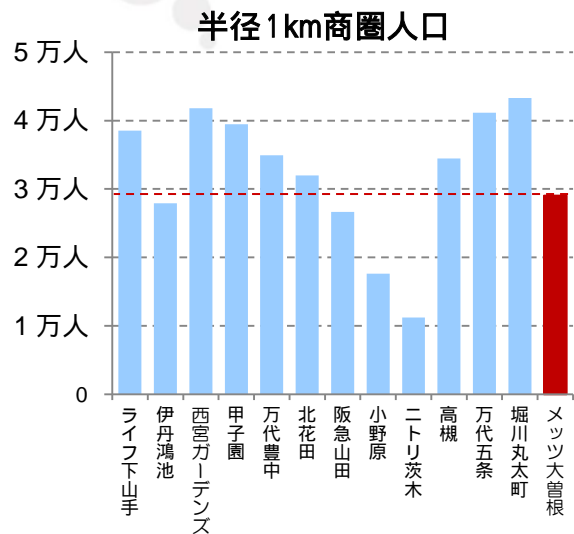
商業施設の取得について、人口が集中し増加が見込まれるなど商業ポテンシャルの高い地域を重点検討（施設の立地や形態等の個別要素を含め検討）



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



## 中長期的に厚い消費需要が見込まれる阪急阪神沿線エリアをはじめとする商圏人口の潤沢な優良商圏に投資

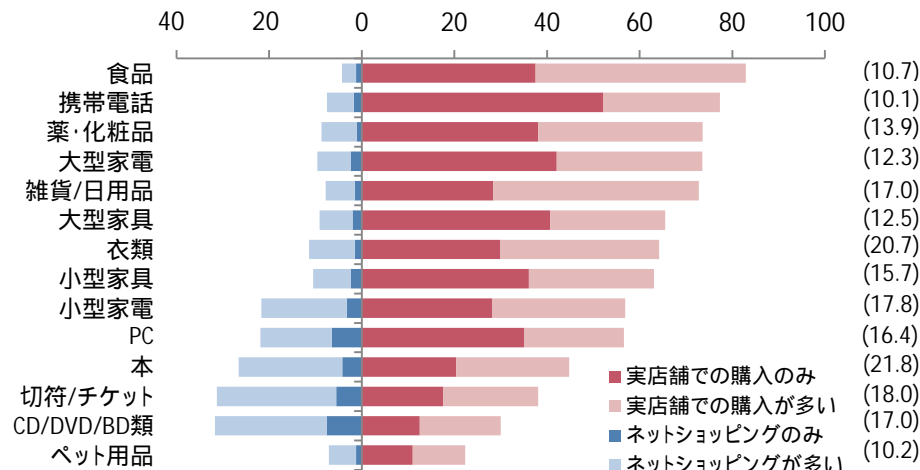


出所：総務省統計局「2015年国勢調査」

## 商圏に合わせたテナント構成・商品・サービスの提供

- 生活に欠かせない多様な業種かつ実店舗で購入する傾向が強い生活必需品を扱うテナントを中心に構成

### 日本におけるネットショッピング及び実店舗での購入傾向（商品別）



出所：総務省情報通信国際戦略局情報通信経済室「IoT時代における新たなICTへの各国ユーザーの意識の分析等に関する調査研究の請負報告書」

(注) 括弧内の数値は「ほぼ同じ」と回答した比率を記載

## 都市型商業施設、地域密着型商業施設及びホテルを重点的に検討

### 都心

事務所



汐留イースト  
サイドビル

阪急電鉄  
本社ビル

スフィアタワー  
天王洲

上六F  
ビルディング

### 都市近郊

### 都市型商業施設

商業施設



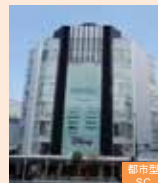
HEPファイブ

都市型  
SC



北野阪急ビル

都市型  
SC



コトクロス阪急河原町

都市型  
SC



北青山3丁目ビル

都市型  
SC

### 地域密着型商業施設



阪急西宮ガーデンズ

RSC



イオンモール  
堺北花田（敷地）

RSC



ららばーと甲子園  
（敷地）

RSC



高槻城西ショッピング  
センター

NSC



オアシスタウン  
伊丹満池（敷地）

NSC



デュー阪急山田

NSC



万代五奈西小路店  
（敷地）

NSC



万代豊中豊南店  
（敷地）

NSC



コーナン広島  
中野東店（敷地）

NSC



メッツ大曽根

NSC

取得資産



デイリーカナートイズミヤ  
堀川丸太町店（敷地）

GMS・SM



KOHYO  
小野原店

GMS・SM



ライフ下山手店  
（敷地）

GMS・SM



ニトリ茨木北店  
（敷地）

専門店

ホテル



ラグザ大阪



ホテル  
グレイスリー田町



取得予定資産

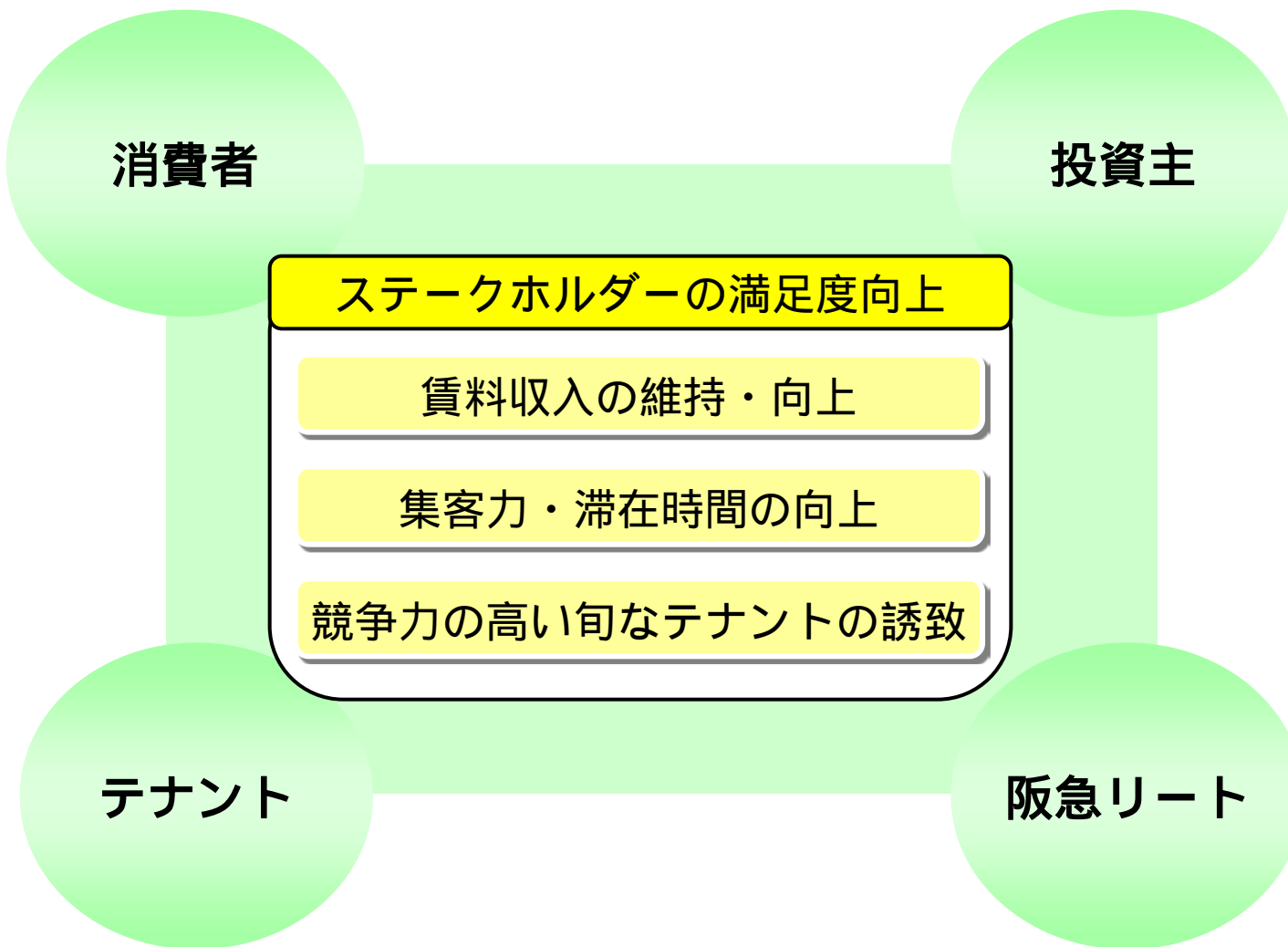
ベッセルイン  
博多中洲

|        |                                                               |
|--------|---------------------------------------------------------------|
| RSC    | リージョナル・ショッピング・センター。広域を商圏とする大型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。主に近隣地域を商圏とした小商圏型ショッピングセンター                |
| GMS・SM | GMS（ゼネラル・マーチャндаイズ・ストアー）：総合スーパー<br>SM（スーパーマーケット）：食料品中心の大型スーパー |



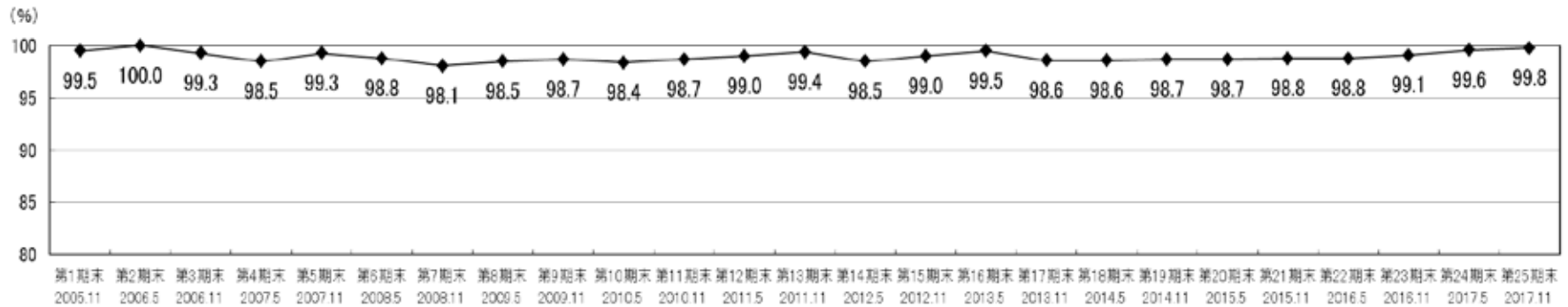


## WIN-WIN-WIN-WINを実現する運営

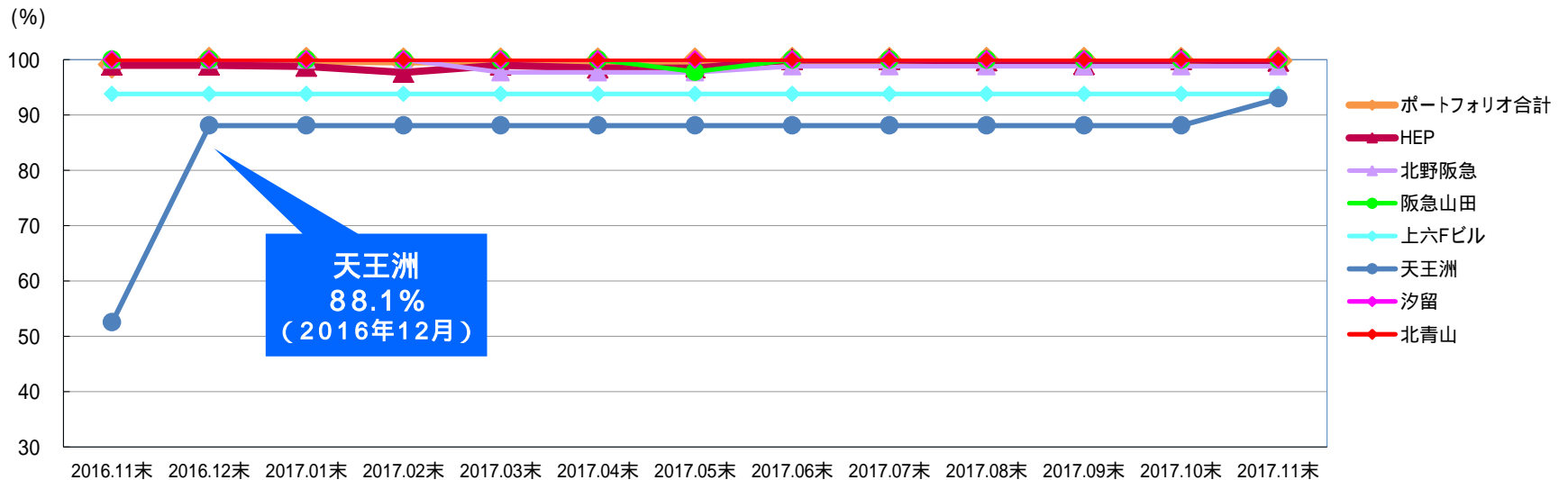




## 第1期から安定した推移



## ポートフォリオ合計稼働率は、99.8%（第25期末時点）



・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、KOHYO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



## スフィアタワー天王洲

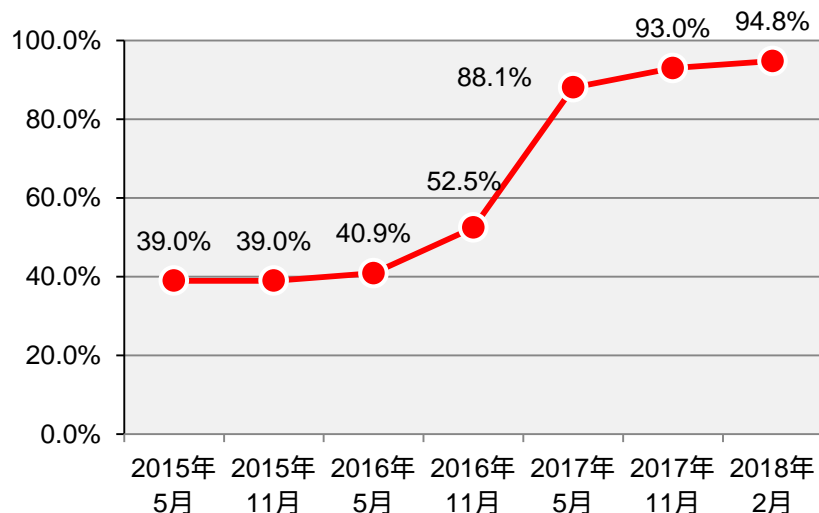
### 稼働率は94.8%に上昇（第26期）

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

2件の新規テナントと賃貸借契約を締結し、稼働率は第25期末に93.0%、2018年2月（第26期）には94.8%へ上昇（オフィスフロアはフル稼働に）

〔 空室： 商業フロア 約1,400㎡ 〕

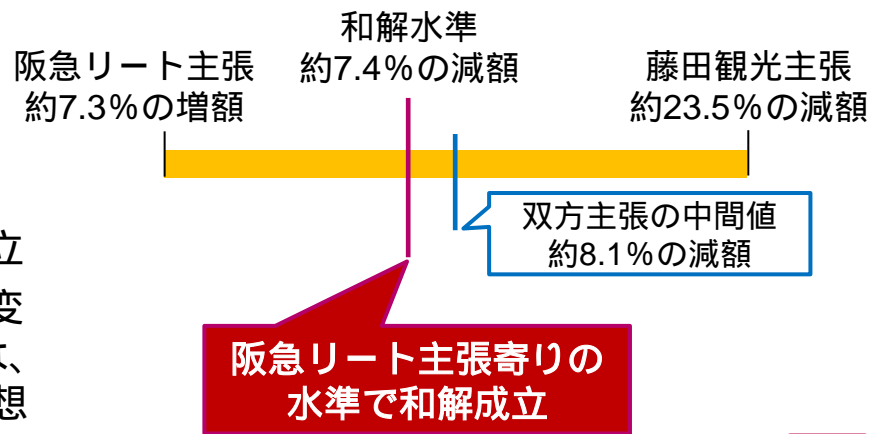
スフィアタワー天王洲稼働率の推移



## ホテルグレイスリー田町

### 予想分配金を維持できる水準で将来の不確定リスクを解消

- ・ 双方主張の中間値より当方寄りの水準で和解が成立
- ・ 和解金支払いが発生したものの、修繕計画の一部変更等による修繕費の減少等により、第25期実績は、第24期実績比で増収・増益を確保し、第25期予想も上回った





## 第25期の修繕・更新工事実施事例

### 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>

#### 環境省ASSET事業の補助金交付を受ける採択者に選出

- ・ ASSET事業(注)とは、環境省が推進する先進的な設備導入と運用改善を促進することにより、CO<sub>2</sub>排出量の大幅削減を効率的に図る事業のこと
- ・ その事業の一環で、冷凍機更新による省CO<sub>2</sub>事業に参加し、補助金の交付を受ける採択者として選出された

(注) Advanced technologies promotion Subsidy Scheme with Emission reduction Targets

### <ラグザ大阪>

#### 外壁補修工事が完了

4期に分けて行っていた外壁の補修工事が  
第25期に完了



### <上六Fビルディング>

#### 非常用発電機の更新が完了



更新完了後の様子

旧発電機撤去の様子





< 固定賃料体系中心 >

| 物件名称                           | 主な賃料体系              | 現況                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 阪急西宮ガーデンズ<br>RSC (注1)          | 長期・固定賃料             | 阪急電鉄(株)との固定型マスターリース方式(注2)のため、賃料収入は安定的である。2016年度の売上は796億円と2008年の開業以来8年連続で増加した。2017年4月に1階のフードコートがリニューアルオープンしており、売上は好調に推移している。      |
| デュー阪急山田<br>NSC (注1)            | 長期・固定賃料<br>(一部歩合賃料) | 期中に残り1区画が稼働した結果、第25期末の稼働率は100%となった。2017年11月に賃料改定期が到来した既存テナントのうち、6テナントで増額改定を実現した。エキスポシティ開業後2年が経過したが、全館売上は、期中を通じて前年同月比で100%を超えている。 |
| 北野阪急ビル<br>専門店ビル<br>(都市型SC)     | 固定賃料<br>(一部歩合賃料)    | 第25期末の稼働率は98.8%と前期から1.2pt上昇した。残り区画については、目的性を持った顧客を誘引し、既存テナントへの相乗効果が期待できるテナントを中心にリーシングを行い、早期稼働に注力する。                              |
| 高槻城西ショッピング<br>センター<br>NSC (注1) | 長期・固定賃料             | コーナン商事(株)との固定型マスターリース方式(注2)のため、賃料収入は安定的である。地域密着型店舗として、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店舗で構成されている。                      |



阪急西宮ガーデンズ 絵本イベントの様子



デュー阪急山田 クリスマスフェアの様子

(注1) RSC : リージョナル・ショッピング・センター NSC : ネイバーフード・ショッピング・センター

(注2) 固定型マスターリース方式 : 本投資法人がマスターレシー(転賃人)から受領する賃料を、転賃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



## &lt; 歩合賃料体系中心 &gt;

| 物件名称                        | 主な賃料体系          | 現況                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| HEPファイブ<br>専門店ビル<br>(都市型SC) | 歩合賃料<br>(固定+変動) | 第25期末の稼働率は99.7%で売上は前年比で102.7%となった。2018年1月に定借満了を迎えるテナントのうち、館内の鮮度を保つべく16区画の入替え(館内移転含む)を予定している。 |

## &lt; 固定賃料体系 &gt;

| 物件名称                           | 主な賃料体系  | 現況                                                                                                                                         |
|--------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北青山3丁目ビル<br>都市型商業施設            | 固定賃料    | 稼働率は100%を継続している。コアテナントとして、ポーラ・オルビスホールディングス系列会社が運営する自然コスメティックブランド「THREE」の旗艦店の「THREE AOYAMA」が入店している。                                         |
| コトクロス阪急河原町<br>専門店ビル<br>(都市型SC) | 長期・固定賃料 | 阪急電鉄(株)との固定型マスターリース方式(注2)のため、賃料収入は安定的である。四条河原町交差点に面するランドマーク性が高い商業施設として、物販、飲食、サービス店で構成されている。2017年11月末に1テナントが退去したが、後継テナントについては鋭意リーシングを行っている。 |
| KOHYO小野原店<br>SM(注1)            | 長期・固定賃料 | (株)光洋との固定型マスターリース方式(注2)のため、賃料収入は安定的である。2016年5月に開業した地域密着型商業施設で、食品スーパーの他、100円均一ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。開業から約2年が経ち、地元顧客への認知度が高まっている。           |
| オアシスタウン<br>伊丹鴻池(敷地)<br>NSC(注1) | 長期・固定賃料 | (株)阪急オアシスとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。店舗の開業に伴い、2017年7月3日より賃料は100%收受になった(第25期)。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生活に密着した店舗で構成されている。                   |

(注1) NSC: ネイバーフード・ショッピング・センター SM: スーパーマーケット

(注2) 固定型マスターリース方式: 本投資法人がマスターレシー(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

# 5-4. 保有23物件の賃料体系と現況 (第25期末時点) Hankyu REIT

< 固定賃料体系中心 >

| 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    | 第25期の稼働率は93.8%と、前期から横ばいとなっている。空区画については、館内増床ニーズの吸い上げを中心にリーシングを進めていく。                                                                    |
| スフィアタワー天王洲<br>事務所            | 固定賃料    | 第25期中に1テナントのリーシングが実現し、オフィス部分は満室稼働となった。また、2018年2月(第26期)にも新たに1テナントが稼働しており、稼働率は94.8%に上昇した。                                                |
| 汐留イーストサイドビル<br>事務所           | 固定賃料    | 稼働率は100%を継続している。引き続き、既存テナントとリレーションを図り、満足度向上に努める。                                                                                       |
| 阪急電鉄本社ビル<br>事務所              | 長期・固定賃料 | 阪急電鉄(株)との固定型マスターリース方式(注)のため、賃料収入は安定的である。阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点で、阪急電鉄(株)が本社ビルとして使用している。                                                  |
| ホテルグレイスリー田町<br>ホテル           | 長期・固定賃料 | 藤田観光(株)との長期固定契約である。客室稼働率及び客室単価ともに高水準を維持している。2014年10月に賃借人である藤田観光(株)より賃料減額訴訟を提起されたが、2017年9月に、予想分配金を維持できる水準で和解が成立した。本件により、将来の不確定要素が解消できた。 |
| ラグザ大阪<br>ホテル                 | 長期・固定賃料 | 阪神電気鉄道(株)との固定型マスターリース方式(注)のため、賃料収入は安定的である。サブリース契約となっているホテル阪神の客室稼働率は高水準を維持している。                                                         |
| ニトリ茨木北店(敷地)<br>専門店           | 長期・固定賃料 | (株)ニトリホールディングスとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。周辺では住宅地開発が進行し、商圈人口は増加している。テナント企業の業績も好調を維持している。                                                |
| コーナン広島中野東店<br>(敷地)<br>NSC(注) | 長期・固定賃料 | コーナン商事(株)との事業用定期借地契約となっている。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となっている。テナントの運営収支向上のため、今後も施設の有効活用等の検討において協働していく。                              |

(注) 固定型マスターリース方式：本投資法人がマスターレシー(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

## &lt; 固定賃料体系中心 &gt;

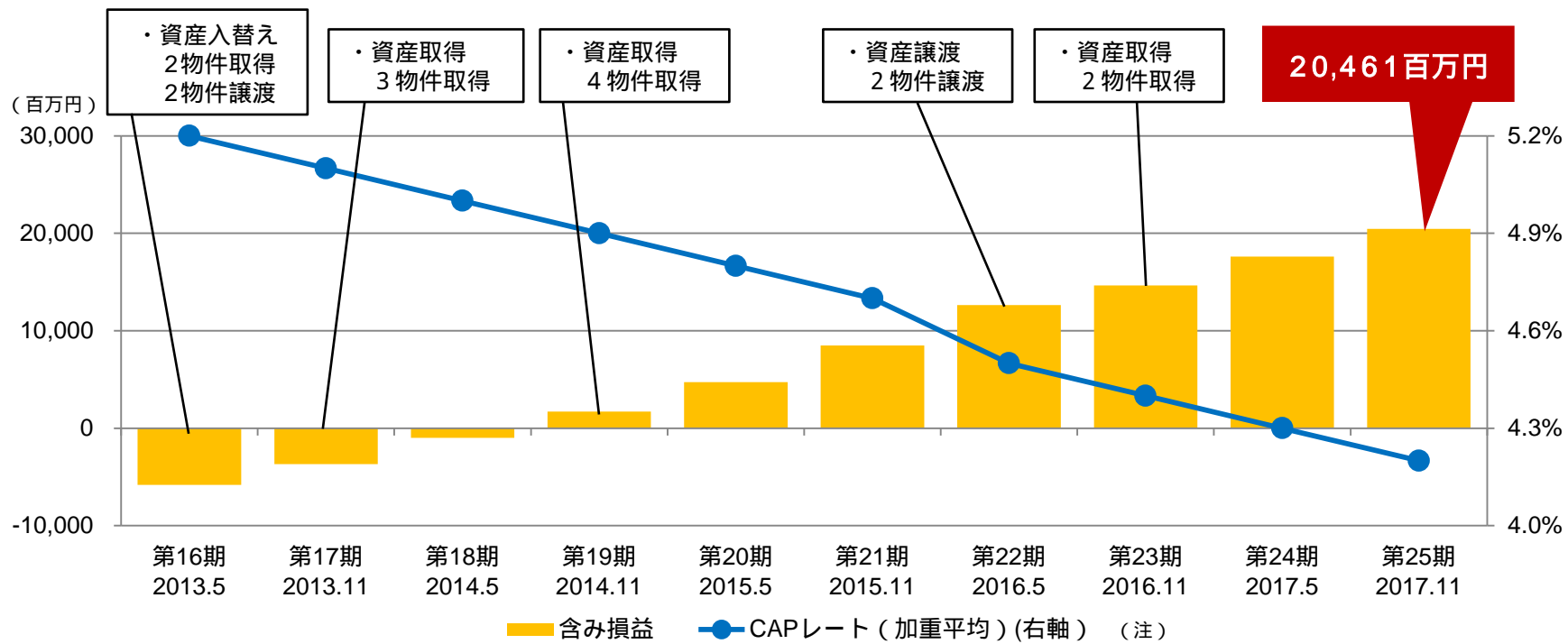
| 物件名称                                 | 主な賃料体系  | 現況                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ららぽーと甲子園<br>(敷地)<br>RSC(注)           | 長期・固定賃料 | 三井不動産(株)との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。2017年春のリニューアルにより、関西初出店を含む44店舗が新規・改装オープンした。                                          |
| イオンモール堺北花田<br>(敷地)<br>RSC(注)         | 長期・固定賃料 | 本投資法人は敷地のみを保有しており、敷地の大部分を占めるSC底地部分は建物を保有する三井住友信託銀行との長期の定期借地契約となっている。堺北花田阪急退去区画を含め、2017年春より1年間をかけて大規模リニューアルを段階的に実施している。 |
| 万代豊中豊南店<br>(敷地)<br>NSC(注)            | 長期・固定賃料 | (株)万代との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。2013年10月の開業以来、売上は好調である。地域密着型の店舗として食品スーパー、ドラッグストア、100円均一ショップ等生活に密着した店舗で構成されている。         |
| デイリーカナートイズ<br>ミヤ堀川丸太町店<br>(敷地) SM(注) | 長期・固定賃料 | イズミヤ(株)との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。店舗の認知度も上がってきており、営業状況は順調に推移している。訪日外国人観光客の来店増加に伴い免税対応を実施している。                          |
| 万代五条西小路店<br>(敷地)<br>NSC(注)           | 長期・固定賃料 | (株)万代との事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。自転車利用客を中心に地元顧客で賑わっている。                                                                 |
| ライフ下山手店<br>(敷地)<br>SM(注)             | 長期・固定賃料 | (株)ライフコーポレーションとの事業用定期借地契約のため、賃料収入は安定的である。個人宅配サービスの売上が関西でもトップクラスである。                                                    |

(注) RSC: リージョナル・ショッピング・センター    NSC: ネイバーフード・ショッピング・センター    SM: スーパーマーケット



鑑定評価額は1.5%増加し、含み益は204億円に  
CAPレートは全物件で低下

### 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



# 5-6. 鑑定評価額一覧

(単位: 百万円)

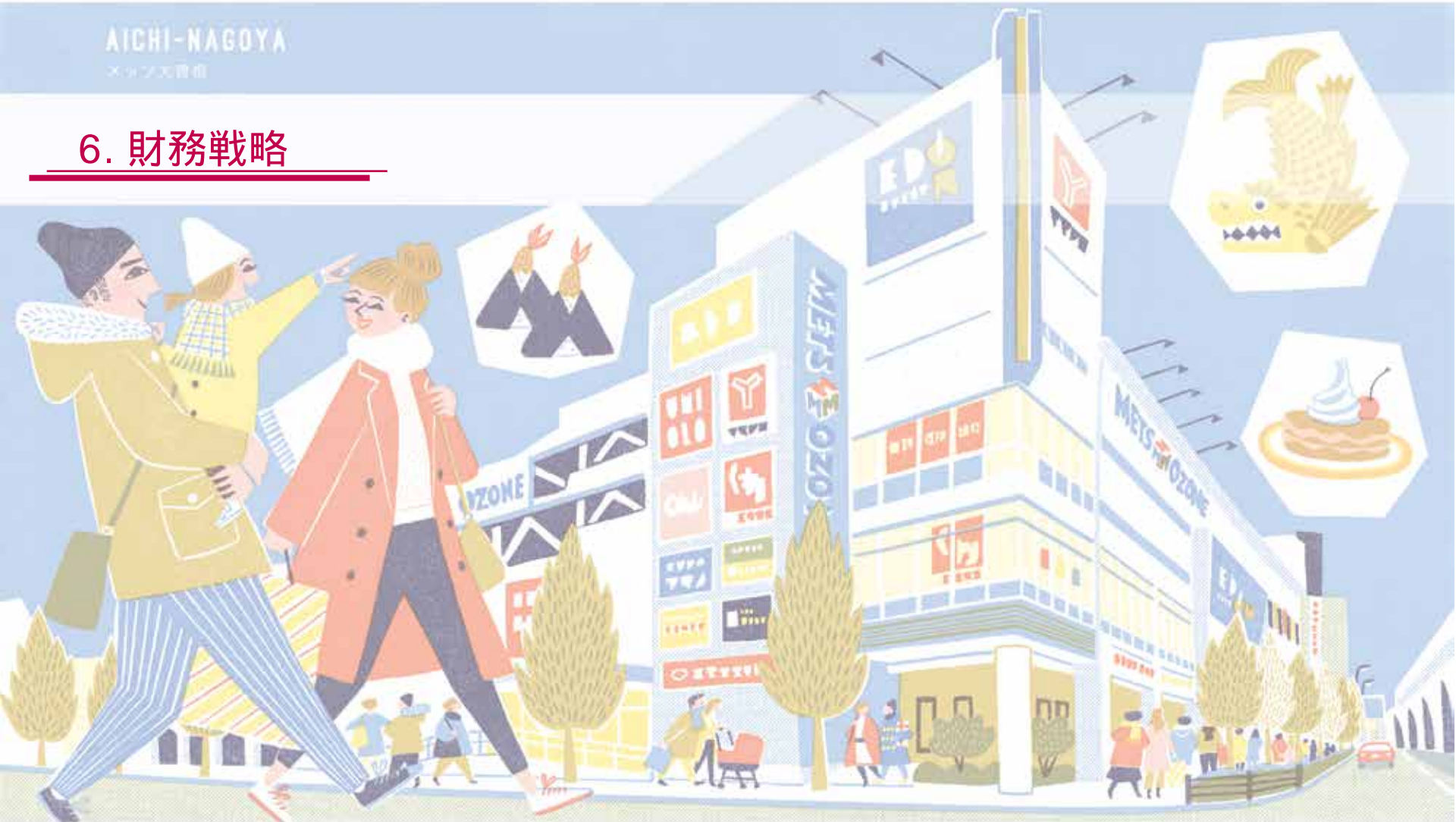
|                            | 取得価格    | 前期末(第24期末) |                   | 当期末(第25期末) |                   | 増減<br>- | 増減率<br>(-)/ | 当期末<br>貸借対照表<br>計上額 | 含み損益<br>- | 時価簿価比率<br>/ |
|----------------------------|---------|------------|-------------------|------------|-------------------|---------|-------------|---------------------|-----------|-------------|
|                            |         | 鑑定評価額      | CAP<br>レート<br>(注) | 鑑定評価額      | CAP<br>レート<br>(注) |         |             |                     |           |             |
| HEPファイブ<br>(準共有持分14%相当)    | 6,468   | 8,862      | 3.6%              | 8,890      | 3.5%              | 28      | 0.3%        | 5,558               | 3,331     | 159.9%      |
| 北野阪急ビル                     | 7,740   | 7,140      | 4.6%              | 7,350      | 4.5%              | 210     | 2.9%        | 7,702               | 352       | 95.4%       |
| デュー阪急山田                    | 6,930   | 8,630      | 4.5%              | 8,690      | 4.4%              | 60      | 0.7%        | 5,530               | 3,159     | 157.1%      |
| 高槻城西ショッピングセンター             | 8,600   | 8,320      | 5.0%              | 8,480      | 4.9%              | 160     | 1.9%        | 7,003               | 1,476     | 121.1%      |
| ニトリ茨木北店(敷地)                | 1,318   | 1,710      | 4.8%              | 1,720      | 4.7%              | 10      | 0.6%        | 1,340               | 379       | 128.3%      |
| コーナン広島中野東店(敷地)             | 2,175   | 1,890      | 5.6%              | 1,890      | 5.5%              | 0       | 0.0%        | 2,280               | 390       | 82.9%       |
| ホテルグレイスリー田町                | 4,160   | 4,420      | 4.4%              | 4,120      | 4.3%              | 300     | -6.8%       | 3,653               | 466       | 112.8%      |
| ららぽーと甲子園(敷地)               | 7,350   | 7,720      | 4.3%              | 7,770      | 4.2%              | 50      | 0.6%        | 7,748               | 21        | 100.3%      |
| 阪急西宮ガーデンズ<br>(準共有持分28%相当)  | 18,300  | 24,472     | 4.3%              | 24,976     | 4.2%              | 504     | 2.1%        | 17,383              | 7,592     | 143.7%      |
| イオンモール堺北花田(敷地)             | 8,100   | 9,750      | 4.3%              | 9,980      | 4.2%              | 230     | 2.4%        | 8,189               | 1,790     | 121.9%      |
| 万代豊中豊南店(敷地)                | 1,870   | 2,290      | 4.4%              | 2,310      | 4.3%              | 20      | 0.9%        | 1,889               | 420       | 122.3%      |
| デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店<br>(敷地) | 3,100   | 3,550      | 4.3%              | 3,680      | 4.2%              | 130     | 3.7%        | 3,127               | 552       | 117.7%      |
| コトクロス阪急河原町                 | 2,770   | 3,270      | 4.4%              | 3,330      | 4.3%              | 60      | 1.8%        | 2,668               | 661       | 124.8%      |
| ライフ下山手店(敷地)                | 1,421   | 1,610      | 4.3%              | 1,640      | 4.2%              | 30      | 1.9%        | 1,434               | 205       | 114.4%      |
| 万代五条西小路店(敷地)               | 4,182   | 4,660      | 4.4%              | 4,750      | 4.3%              | 90      | 1.9%        | 4,213               | 536       | 112.7%      |
| KOHYO小野原店                  | 1,631   | 1,710      | 5.0%              | 1,750      | 4.9%              | 40      | 2.3%        | 1,647               | 102       | 106.2%      |
| オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)            | 7,100   | 7,270      | 4.2%              | 7,440      | 4.1%              | 170     | 2.3%        | 7,391               | 48        | 100.7%      |
| 汐留イーストサイドビル                | 19,025  | 14,400     | 4.0%              | 14,700     | 3.9%              | 300     | 2.1%        | 17,183              | 2,483     | 85.5%       |
| 阪急電鉄本社ビル                   | 10,200  | 11,900     | 4.1%              | 12,200     | 4.0%              | 300     | 2.5%        | 9,568               | 2,631     | 127.5%      |
| 上六Fビルディング                  | 2,980   | 2,740      | 5.2%              | 2,790      | 5.1%              | 50      | 1.8%        | 2,609               | 180       | 106.9%      |
| スフィアタワー天王洲<br>(準共有持分33%相当) | 9,405   | 6,831      | 4.0%              | 6,864      | 3.9%              | 33      | 0.5%        | 8,525               | 1,661     | 80.5%       |
| ラグザ大阪                      | 5,122   | 5,670      | 4.8%              | 5,720      | 4.7%              | 50      | 0.9%        | 4,233               | 1,486     | 135.1%      |
| 北青山3丁目ビル                   | 1,680   | 1,970      | 3.5%              | 2,030      | 3.4%              | 60      | 3.0%        | 1,726               | 303       | 117.6%      |
| 合計                         | 141,628 | 150,785    | 4.3%              | 153,070    | 4.2%              | 2,285   | 1.5%        | 132,608             | 20,461    | 115.4%      |

(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

AICHI-NAGOYA

メッセ大賞館

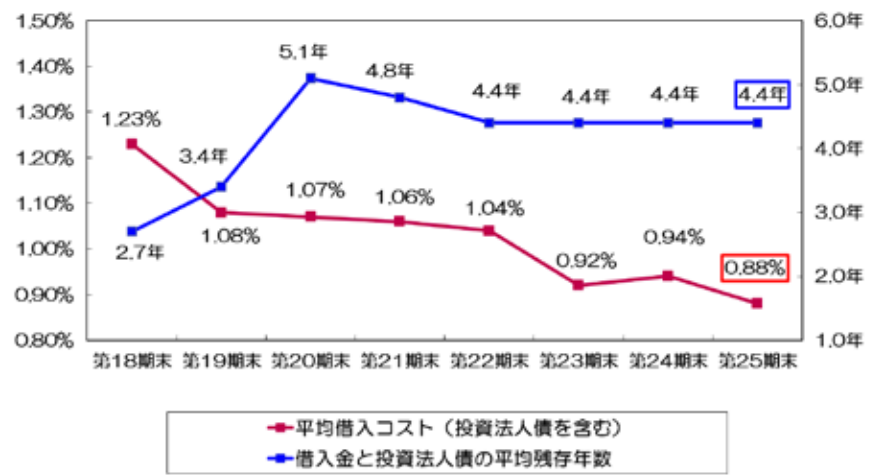
## 6. 財務戦略



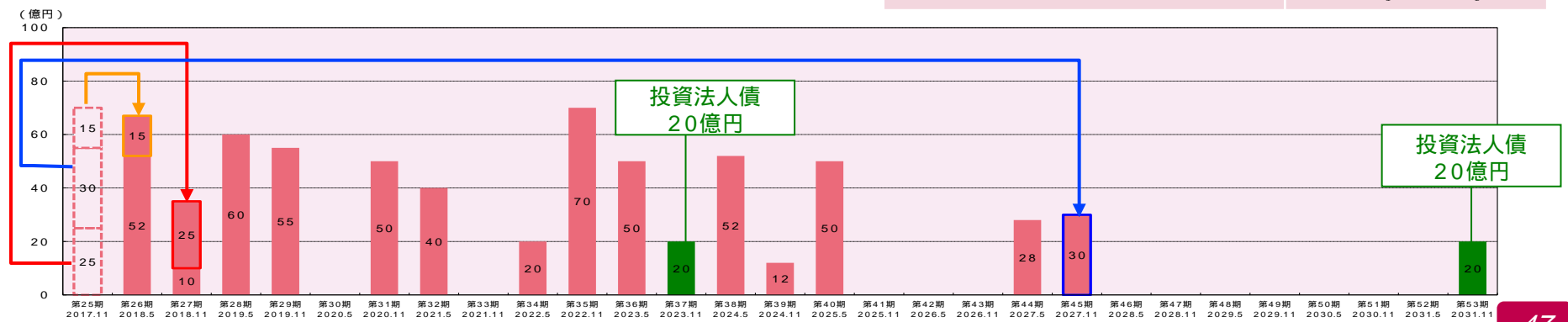


借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図り、安定的な財務運営を継続

## 借入コストと平均残存年数の推移



## 返済期限分散状況 (2017年11月30日現在)



## 借換概要

| 借換実行日       | 借入高  | 借入年限 | 変動/固定 |
|-------------|------|------|-------|
| 2017年7月24日  | 25億円 | 1年   | 変動    |
| 2017年9月29日  | 30億円 | 10年  | 固定    |
| 2017年10月31日 | 15億円 | 7ヶ月  | 変動    |

## 長期比率と固定比率

| 時点                       | 長期比率  | 固定比率  |
|--------------------------|-------|-------|
| 第25期末<br>(2017年11月30日時点) | 89.1% | 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)  |



## 財務基本方針

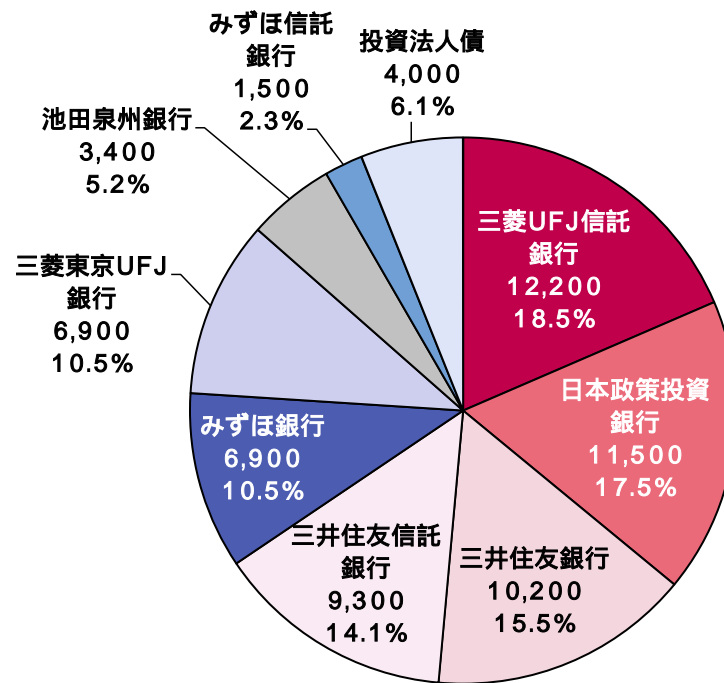
健全な財務体質の維持  
 金融機関との良好な取引関係の維持  
 低位な資金調達コストの実現（敷金・保証金の有効活用）  
 リファイナンスリスクの低減（返済期限の分散）  
 金利上昇リスクの低減（長期・固定借入金中心）

|                              | 第24期末        | 第25期末        |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 有利子負債                        | 659億円        | 659億円        |
| 平均調達コスト<br>(有利子負債+敷金・保証金活用額) | 0.92%        | 0.86%        |
| 平均借入コスト(投資法人債を含む)            | 0.94%        | 0.88%        |
| 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                         | 95.1%        | 89.1%        |
| 固定比率                         | 85.7%        | 85.7%        |
| LTV(注)                       | 42.2%        | 41.4%        |
| 有利子負債比率                      | 44.6%        | 44.5%        |
| 投資法人債                        | 40億円         | 40億円         |
| 格付の状況(R&I)                   | A+<br>(安定的)  | A+<br>(安定的)  |
| 格付の状況(JCR)                   | AA-<br>(安定的) | AA-<br>(安定的) |

(注)「LTV」の算出方法の詳細についてはP66に記載

## 有利子負債残高 (百万円)

2017年11月30日現在



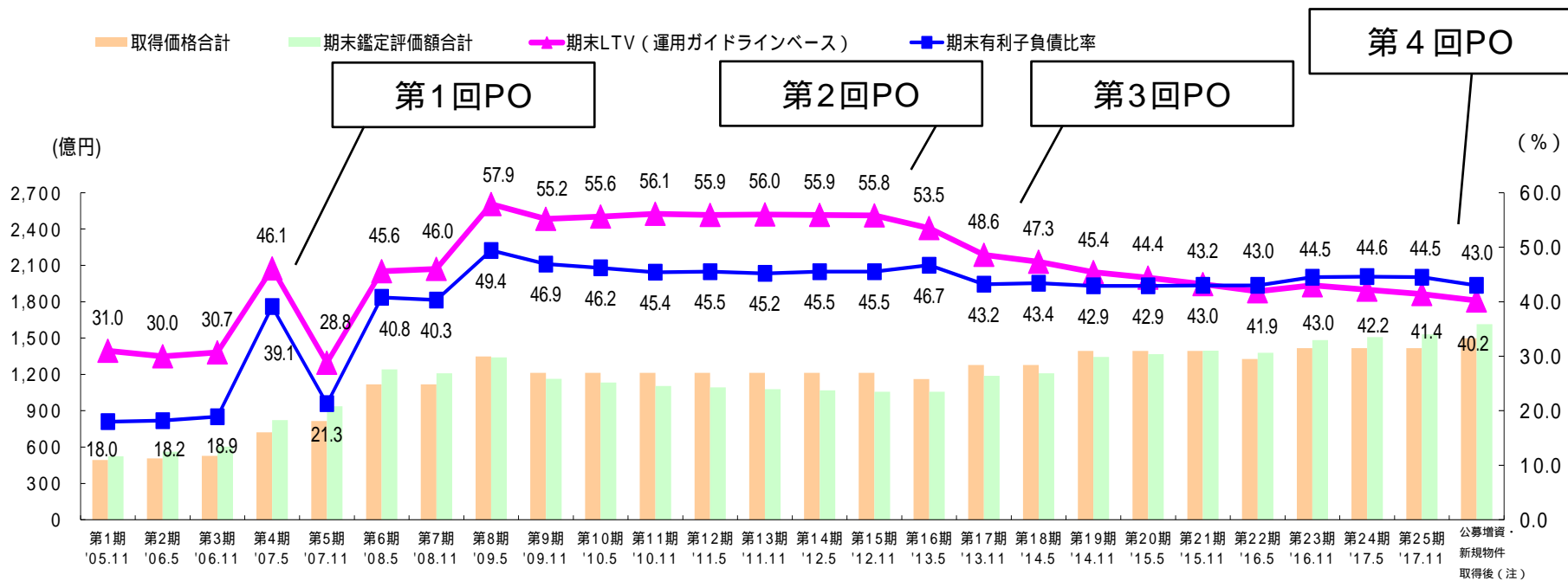
合計659億円

## 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 : 2017年12月19日～  
 2019年12月18日



# 6-3. 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 | 23 | 25 |
|-----|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|

(注) 公募増資・新規物件取得後の数値については、見込み額を含んだ数値であり、実際と異なる場合がある

AICHI-NAGOYA

メッセ名古屋

## 7. 第25期決算概要





## 損益計算書

(単位:百万円)

| 科目           | 第24期 (運用日数182日)           |        | 第25期 (運用日数183日)           |        | 増減  |
|--------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|-----|
|              | 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日 |        | 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日 |        |     |
|              | 金額                        | 百分比(%) | 金額                        | 百分比(%) |     |
| 1. 営業収益      | 4,740                     | 100.0  | 4,902                     | 100.0  | 162 |
| 賃貸事業収入       | 4,740                     |        | 4,902                     |        |     |
| 2. 営業費用      | 2,760                     | 58.2   | 2,752                     | 56.1   | 8   |
| 賃貸事業費用       | 2,297                     |        | 2,269                     |        |     |
| 資産運用報酬       | 344                       |        | 349                       |        |     |
| 役員報酬         | 3                         |        | 3                         |        |     |
| 資産保管委託報酬     | 18                        |        | 18                        |        |     |
| 一般事務委託報酬     | 36                        |        | 36                        |        |     |
| 会計監査人報酬      | 10                        |        | 10                        |        |     |
| その他営業費用      | 49                        |        | 63                        |        |     |
| 営業利益         | 1,979                     | 41.8   | 2,150                     | 43.9   | 170 |
| 3. 営業外収益     | 3                         | 0.1    | 1                         | 0.0    | 1   |
| 受取利息         | 0                         |        | 0                         |        |     |
| その他営業外収益     | 2                         |        | 1                         |        |     |
| 4. 営業外費用     | 357                       | 7.5    | 357                       | 7.3    | 0   |
| 支払利息         | 289                       |        | 289                       |        |     |
| 融資関連費用       | 54                        |        | 55                        |        |     |
| 投資法人債利息      | 11                        |        | 11                        |        |     |
| 投資法人債発行費償却   | 1                         |        | 1                         |        |     |
| その他          | 0                         |        | 0                         |        |     |
| 経常利益         | 1,625                     | 34.3   | 1,793                     | 36.6   | 168 |
| 特別損失         |                           |        | 73                        | 1.5    | 73  |
| 税引前当期純利益     | 1,625                     |        | 1,720                     |        |     |
| 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        | 1,623                     | 34.3   | 1,718                     | 35.1   | 95  |
| 前期繰越利益       | 0                         |        | 0                         |        |     |
| 当期末処分利益      | 1,623                     |        | 1,719                     |        |     |

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

| 科目            | 第24期      | 第25期      | 増減     |
|---------------|-----------|-----------|--------|
|               | 金額        | 金額        | 金額     |
| 当期末処分利益       | 1,623,922 | 1,719,286 | 95,364 |
| 分配金の額         | 1,623,407 | 1,719,007 | 95,600 |
| (1口当たり分配金(円)) | (2,717)   | (2,877)   | (160)  |
| 次期繰越利益        | 515       | 279       | 235    |

### (主な増減要因)

#### 営業収益

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| 賃貸収入の増加(伊丹)                       | + 100百万円 |
| (2017年7月3日より100%収受(当初想定より2ヵ月前倒し)) |          |
| 空調使用料収入の増加(天王洲)                   | + 13百万円  |
| 水道光熱費収入の増加                        | + 47百万円  |

#### 営業費用

|          |         |
|----------|---------|
| 修繕費の減少   | 60百万円   |
| 水道光熱費の増加 | + 54百万円 |

#### 特別損失

|              |         |
|--------------|---------|
| 訴訟和解金支払い(田町) | + 73百万円 |
|--------------|---------|

#### 賃貸事業収入・費用

内訳:P53~P54ご参照



# 7-2. 貸借対照表

(単位:百万円)

(単位:百万円)

| 科目         | 第24期<br>(2017年5月31日現在) |        | 第25期<br>(2017年11月30日現在) |        | 増減<br>金額 | 科目        | 第24期<br>(2017年5月31日現在) |        | 第25期<br>(2017年11月30日現在) |        | 増減<br>金額 |
|------------|------------------------|--------|-------------------------|--------|----------|-----------|------------------------|--------|-------------------------|--------|----------|
|            | 金額                     | 構成比(%) | 金額                      | 構成比(%) |          |           | 金額                     | 構成比(%) | 金額                      | 構成比(%) |          |
| 資産の部       |                        |        |                         |        |          | 負債の部      |                        |        |                         |        |          |
| 流動資産合計     | 14,164                 | 9.6    | 14,830                  | 10.0   | 665      | 流動負債合計    | 13,832                 | 9.4    | 11,944                  | 8.1    | 1,888    |
| 現金及び預金     | 6,410                  |        | 6,973                   |        |          | 営業未払金     | 539                    |        | 540                     |        |          |
| 信託現金及び信託預金 | 7,424                  |        | 7,616                   |        |          | 短期借入金     | 3,200                  |        | 7,200                   |        |          |
| 営業未収入金     | 7                      |        | 1                       |        |          | 1年内返済予定   |                        |        |                         |        |          |
| 預け金        | 98                     |        | 83                      |        |          | 長期借入金     | 9,000                  |        | 3,000                   |        |          |
| 前払費用       | 221                    |        | 152                     |        |          | 未払配当金     | 7                      |        | 6                       |        |          |
| その他        | 2                      |        | 2                       |        |          | 未払費用      | 166                    |        | 161                     |        |          |
| 固定資産合計     | 133,646                | 90.4   | 133,100                 | 90.0   | 546      | 未払法人税等    | 1                      |        | 1                       |        |          |
| 1.有形固定資産   |                        |        |                         |        |          | 未払消費税等    | 73                     |        | 63                      |        |          |
| 建物         | 2,157                  |        | 2,085                   |        |          | 前受金       | 661                    |        | 731                     |        |          |
| 構築物        | 211                    |        | 203                     |        |          | 預り金       | 0                      |        | 0                       |        |          |
| 工具器具備品     | 0                      |        | 0                       |        |          | 1年内返済予定   |                        |        |                         |        |          |
| 土地         | 18,143                 |        | 18,143                  |        |          | 預り敷金保証金   | 182                    |        | 238                     |        |          |
| 信託建物       | 25,423                 |        | 24,951                  |        |          | 固定負債合計    | 60,718                 | 41.1   | 62,630                  | 42.3   | 1,911    |
| 信託構築物      | 527                    |        | 516                     |        |          | 投資法人債     | 4,000                  |        | 4,000                   |        |          |
| 信託機械装置     | 157                    |        | 148                     |        |          | 長期借入金     | 49,700                 |        | 51,700                  |        |          |
| 信託工具器具備品   | 69                     |        | 76                      |        |          | 預り敷金保証金   | 1,344                  |        | 1,297                   |        |          |
| 信託土地       | 85,466                 |        | 85,466                  |        |          | 信託預り敷金保証金 | 5,674                  |        | 5,633                   |        |          |
| 信託建設仮勘定    | 39                     |        | 94                      |        |          | 負債合計      | 74,551                 | 50.4   | 74,574                  | 50.4   | 22       |
| 有形固定資産合計   | 132,196                | 89.4   | 131,686                 | 89.0   | 509      | 純資産の部     |                        |        |                         |        |          |
| 2.無形固定資産   |                        |        |                         |        |          | 出資総額      | 71,659                 | 48.5   | 71,659                  | 48.4   |          |
| 借地権        | 957                    |        | 957                     |        |          | 剰余金合計     | 1,623                  | 1.1    | 1,719                   | 1.2    |          |
| その他        | 63                     |        | 59                      |        |          | 当期末処分利益   | 1,623                  |        | 1,719                   |        |          |
| 無形固定資産合計   | 1,020                  | 0.7    | 1,016                   | 0.7    | 4        | 純資産合計     | 73,283                 | 49.6   | 73,378                  | 49.6   | 95       |
| 3.投資その他の資産 |                        |        |                         |        |          |           |                        |        |                         |        |          |
| 長期前払費用     | 419                    |        | 387                     |        |          |           |                        |        |                         |        |          |
| 差入保証金      | 10                     |        | 10                      |        |          |           |                        |        |                         |        |          |
| 投資その他の資産合計 | 429                    | 0.3    | 397                     | 0.3    | 32       |           |                        |        |                         |        |          |
| 繰延資産合計     | 23                     | 0.0    | 22                      | 0.0    | 1        |           |                        |        |                         |        |          |
| 投資法人債発行費   | 23                     |        | 22                      |        |          |           |                        |        |                         |        |          |
| 資産合計       | 147,834                | 100.0  | 147,953                 | 100.0  | 118      | 負債・純資産合計  | 147,834                | 100.0  | 147,953                 | 100.0  | 118      |

有利子負債  
65,900百万円

預り敷金保証金  
合計  
7,168百万円  
↓  
1,391百万円を  
物件保有資金と  
して活用



# 7-3. 物件別事業収支

(単位:百万円)

| 科目                      | HEPファイブ<br>(準共有持分<br>14%相当) | 北野阪急<br>ビル | デュー阪急<br>山田 | 高槻城西<br>ショッピング<br>センター | ニトリ茨木<br>北店(敷地)<br>(注) | コーナン広島<br>中野東店<br>(敷地) | ホテルグレイ<br>スリー田町 | ららぽーと甲<br>子園(敷地) | 阪急西宮<br>ガーデンズ<br>(準共有持分<br>28%相当) | イオンモール<br>堺北花田<br>(敷地)(注) | 万代豊中<br>豊南店<br>(敷地)(注) | デイリーカナート<br>イズミヤ<br>堀川丸太町店<br>(敷地)<br>(注) |
|-------------------------|-----------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| 第25期稼働日数(日)             | 183                         | 183        | 183         | 183                    | 183                    | 183                    | 183             | 183              | 183                               | 183                       | 183                    | 183                                       |
| 賃貸事業収入 合計               | 311                         | 576        | 373         | 284                    |                        | 68                     | 118             | 257              | 618                               |                           |                        |                                           |
| 賃貸収入                    | 244                         | 376        | 255         | 283                    |                        | 68                     | 113             | 257              | 617                               |                           |                        |                                           |
| 水道光熱費収入                 | 14                          | 138        | 52          |                        |                        |                        |                 |                  |                                   |                           |                        |                                           |
| その他収入                   | 52                          | 61         | 66          | 0                      |                        | 0                      | 4               | 0                | 0                                 |                           |                        |                                           |
| 賃貸事業費用 合計               | 174                         | 419        | 231         | 129                    |                        | 6                      | 50              | 106              | 200                               |                           |                        |                                           |
| 委託管理料                   | 43                          | 116        | 75          | 10                     |                        | 0                      | 1               | 1                | 0                                 |                           |                        |                                           |
| 水道光熱費                   | 25                          | 149        | 51          | 0                      |                        |                        |                 |                  |                                   |                           |                        |                                           |
| 支払賃借料                   | 3                           | 0          | 1           | 22                     |                        |                        |                 | 0                | 6                                 |                           |                        |                                           |
| 広告宣伝費                   | 26                          | 3          | 5           |                        |                        |                        |                 |                  |                                   |                           |                        |                                           |
| 修繕費                     | 3                           | 8          | 1           | 0                      |                        |                        |                 |                  | 1                                 |                           |                        |                                           |
| 損害保険料                   | 0                           | 1          | 0           | 0                      |                        |                        | 0               | 0                | 1                                 |                           |                        |                                           |
| 公租公課                    | 24                          | 49         | 26          | 26                     |                        | 6                      | 14              | 102              | 58                                |                           |                        |                                           |
| その他費用                   | 6                           | 1          | 3           | 0                      |                        |                        | 0               | 1                | 0                                 |                           |                        |                                           |
| 減価償却費                   | 40                          | 89         | 65          | 68                     |                        |                        | 32              | 0                | 130                               |                           |                        |                                           |
| NOI (賃貸事業利益<br>+ 減価償却費) | 177                         | 246        | 207         | 223                    | 60                     | 62                     | 100             | 150              | 548                               | 211                       | 53                     | 88                                        |
| 賃貸事業利益                  | 136                         | 157        | 142         | 155                    | 60                     | 62                     | 68              | 150              | 418                               | 211                       | 53                     | 88                                        |
| 資本的支出                   | 24                          | 59         | 27          | 0                      |                        |                        |                 |                  | 26                                |                           |                        |                                           |

(注)賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。



# 7-3. 物件別事業収支

(単位: 百万円)

| 科目                      | コトクロス<br>阪急河原町 | ライフ<br>下山手店<br>(敷地)<br>(注) | 万代五条<br>西小路店<br>(敷地)<br>(注) | KOHYO<br>小野原店<br>(注) | オアシスタウン<br>伊丹鴻池<br>(敷地)<br>(注) | 汐留イースト<br>サイドビル | 阪急電鉄<br>本社ビル | 上六Fビル<br>ディング | スフィア<br>ワー天王洲<br>(準共有持分<br>33%相当) | ラグザ大阪 | 北青山3丁目<br>ビル<br>(注) | 23物件合計 |
|-------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------------------------|-------|---------------------|--------|
| 第25期稼働日数(日)             | 183            | 183                        | 183                         | 183                  | 183                            | 183             | 183          | 183           | 183                               | 183   | 183                 |        |
| 賃貸事業収入 合計               | 102            |                            |                             |                      |                                | 402             | 359          | 135           | 175                               | 254   |                     | 4,902  |
| 賃貸収入                    | 102            |                            |                             |                      |                                | 376             | 359          | 115           | 114                               | 254   |                     | 4,403  |
| 水道光熱費収入                 |                |                            |                             |                      |                                | 22              |              | 11            | 17                                |       |                     | 257    |
| その他収入                   |                |                            |                             |                      |                                | 3               |              | 8             | 43                                |       |                     | 241    |
| 賃貸事業費用 合計               | 46             |                            |                             |                      |                                | 179             | 161          | 91            | 199                               | 163   |                     | 2,269  |
| 委託管理料                   | 1              |                            |                             |                      |                                | 18              | 1            | 22            | 28                                | 2     |                     | 336    |
| 水道光熱費                   |                |                            |                             |                      |                                | 26              |              | 11            | 55                                |       |                     | 321    |
| 支払賃借料                   | 12             |                            |                             |                      |                                | 0               |              |               |                                   | 17    |                     | 65     |
| 広告宣伝費                   |                |                            |                             |                      |                                |                 |              |               |                                   |       |                     | 35     |
| 修繕費                     |                |                            |                             |                      |                                | 4               | 0            | 4             | 21                                | 28    |                     | 74     |
| 損害保険料                   | 0              |                            |                             |                      |                                | 0               | 1            | 0             | 0                                 | 2     |                     | 12     |
| 公租公課                    | 10             |                            |                             |                      |                                | 21              | 47           | 12            | 29                                | 47    |                     | 557    |
| その他費用                   | 0              |                            |                             |                      |                                | 2               | 0            | 1             | 1                                 | 1     |                     | 23     |
| 減価償却費                   | 21             |                            |                             |                      |                                | 104             | 110          | 39            | 63                                | 63    |                     | 841    |
| NOI (賃貸事業利益<br>+ 減価償却費) | 76             | 34                         | 109                         | 43                   | 131                            | 327             | 308          | 82            | 38                                | 154   | 35                  | 3,474  |
| 賃貸事業利益                  | 55             | 34                         | 109                         | 35                   | 131                            | 222             | 197          | 43            | 24                                | 90    | 31                  | 2,632  |
| 資本的支出                   | 0              |                            |                             |                      |                                | 0               | 78           | 19            | 13                                | 21    | 0                   | 273    |

(主な修繕費)

ラグザ大阪

南棟外壁補修

24百万円

(主な資本的支出)

|           |             |       |
|-----------|-------------|-------|
| 北野阪急ビル    | 地下1階トイレ改修   | 24百万円 |
|           | エレベーター更新    | 23百万円 |
| デュ-阪急山田   | 6階駐車場耐火被覆改修 | 23百万円 |
| 阪急西宮ガーデンズ | ITVカメラ更新    | 10百万円 |
| 阪急電鉄本社ビル  | スプリンクラー設備更新 | 44百万円 |
|           | 空調機更新       | 25百万円 |
| 上六Fビル     | 非常用発電機更新    | 16百万円 |

(注) 賃料等の開示につきテナントからの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。



| 項目                        | 第24期             | 第25期             | 備考                                                                                      |
|---------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 運用日数                      | 182日             | 183日             | 第24期:2016年 12月1日～2017年 5月31日<br>第25期:2017年 6月1日～2017年11月30日                             |
| 総資産経常利益率 (ROA)            | 1.1%             | 1.2%             | 経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) / 2}                                                          |
| (年換算)                     | 2.2%             | 2.4%             | 運用日数により算出                                                                               |
| 純資産当期純利益率 (ROE)           | 2.2%             | 2.3%             | 当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) / 2}                                                         |
| (年換算)                     | 4.4%             | 4.7%             | 運用日数により算出                                                                               |
| 期末純資産比率                   | 49.6%            | 49.6%            | 純資産額 / 総資産額                                                                             |
| 期末負債比率 (LTV)              | 42.2%<br>(47.4%) | 41.4%<br>(47.3%) | (有利子負債額 + 敷金・保証金 - 敷金・保証金見合い現預金) / (総資産額( ) - 敷金・保証金見合い現預金)<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              | 44.6%            | 44.5%            | 有利子負債額 / 総資産額                                                                           |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR) | 9.2倍             | 9.5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)   | 3,288百万円         | 3,474百万円         | 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)    | 2,469百万円         | 2,560百万円         | 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益                                                                |

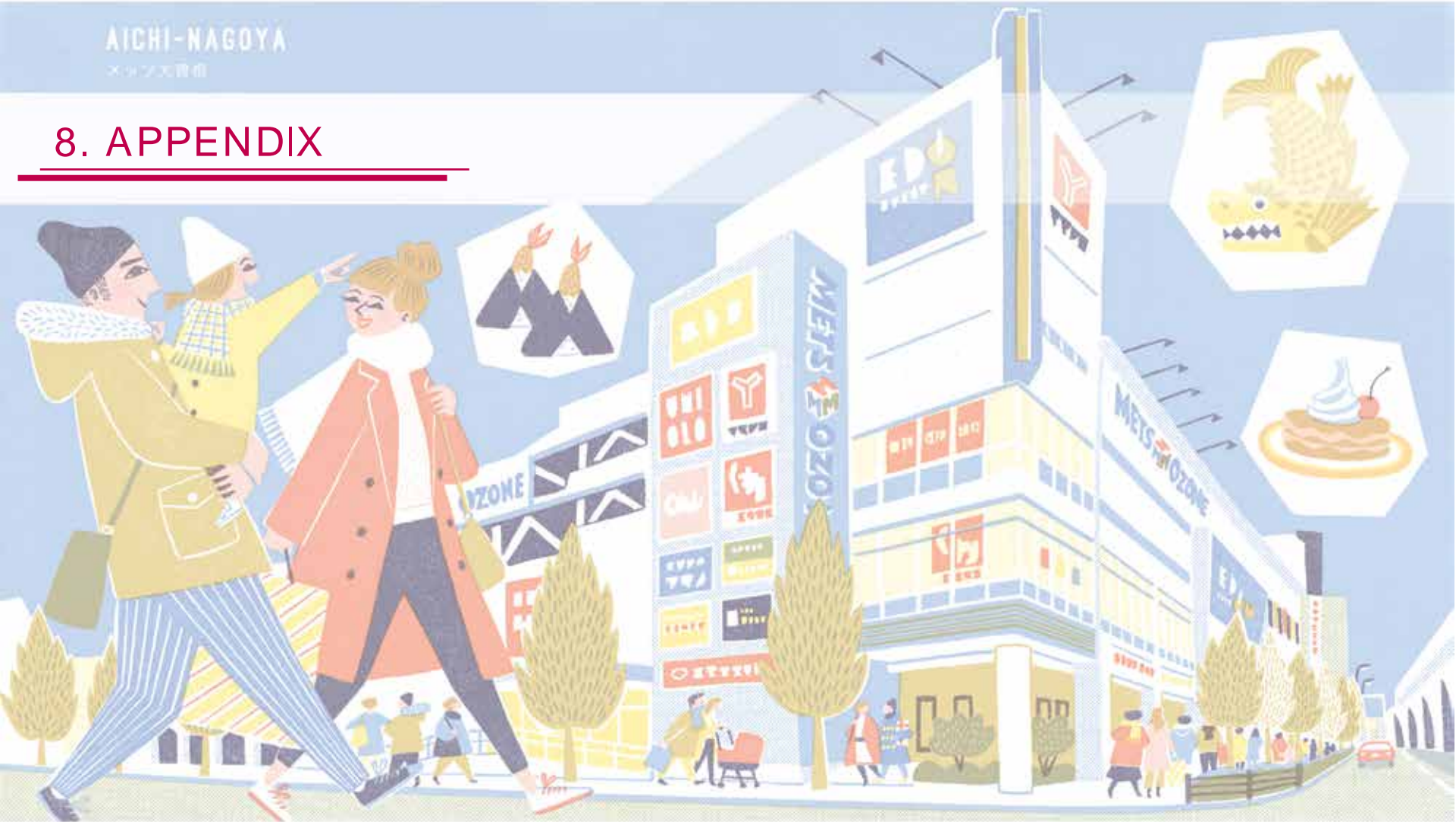


AICHI-NAGOYA

メッセ名古屋

## 8. APPENDIX

---



# 8-1. ポートフォリオ一覧

(第25期末時点)

Hankyu REIT

2017年11月30日時点

| 施設区分  | 物件番号<br>(注1) | 物件名称                       | 所在地    | 竣工年月     | 築年数<br>(年)<br>(注2) | 賃貸可能<br>面積(m <sup>2</sup> )<br>(注3) | 稼働率<br>(注3)       | テナント<br>総数<br>(注3) | PML<br>(注4) | 取得(予定)日                 | 取得(予定)<br>価格<br>(百万円) | 投資<br>比率 | 鑑定評価額<br>(百万円) | CAP<br>レート<br>(注5) |
|-------|--------------|----------------------------|--------|----------|--------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|----------|----------------|--------------------|
| 商業用施設 | R1(K)        | HEPファイブ<br>(準共有持分14%相当)    | 大阪市北区  | 1998年11月 | 19.1               | 6,337.37<br>(2,958.94)              | 100.0%<br>(99.7%) | 1<br>(129)         | 5.0%        | 2005年2月1日               | 6,468                 | 4.6%     | 8,890          | 3.5%               |
|       | R2(K)        | 北野阪急ビル                     | 大阪市北区  | 1985年6月  | 32.5               | 28,194.15<br>(18,477.35)            | 100.0%<br>(98.8%) | 2<br>(24)          | 10.1%       | 2005年2月1日               | 7,740                 | 5.5%     | 7,350          | 4.5%               |
|       | R3(K)        | デュー阪急山田                    | 大阪府吹田市 | 2003年10月 | 14.2               | 13,027.28                           | 100.0%            | 27                 | 4.7%        | 2005年2月1日               | 6,930                 | 4.9%     | 8,690          | 4.4%               |
|       | R4(K)        | 高槻城西<br>ショッピングセンター         | 大阪府高槻市 | 2003年4月  | 14.7               | 31,451.81                           | 100.0%            | 1                  | 5.9%        | 2005年11月15日             | 8,600                 | 6.1%     | 8,480          | 4.9%               |
|       | R5(K)        | ニトリ茨木北店<br>(敷地)            | 大阪府茨木市 |          |                    | 6,541.31                            | 100.0%            | 1                  |             | 2006年3月29日              | 1,318                 | 0.9%     | 1,720          | 4.7%               |
|       | 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                  |             | 2006年10月2日<br>2007年4月9日 | 2,170<br>5            | 1.5%     | 1,890          | 5.5%               |
|       | R8           | ホテルグレイスリー田町                | 東京都港区  | 2008年9月  | 9.2                | 4,943.66                            | 100.0%            | 1                  | 10.3%       | 2008年12月25日             | 4,160                 | 2.9%     | 4,120          | 4.3%               |
|       | 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                  | 6.4%        | 2009年1月22日              | 7,350                 | 5.2%     | 7,770          | 4.2%               |
|       | R11(K)       | 阪急西宮ガーデンズ<br>(準共有持分28%相当)  | 兵庫県西宮市 | 2008年10月 | 9.2                | 65,372.41                           | 100.0%            | 1                  | 9.2%        | 2013年4月16日              | 18,300                | 12.9%    | 24,976         | 4.2%               |
|       | R12(K)       | イオンモール堺北花田<br>(敷地)         | 堺市北区   |          |                    | 64,104.27                           | 100.0%            | 2                  |             | 2013年6月27日              | 8,100                 | 5.7%     | 9,980          | 4.2%               |
|       | R13(K)       | 万代豊中豊南店<br>(敷地)            | 大阪府豊中市 |          |                    | 8,159.41                            | 100.0%            | 1                  |             | 2013年6月27日              | 1,870                 | 1.3%     | 2,310          | 4.3%               |
|       | R14(K)       | デイリーカナートイズミヤ<br>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%     | 3,680          | 4.2%               |
|       | R15(K)       | コトクロス阪急河原町                 | 京都市下京区 | 2007年10月 | 10.2               | 4,400.13                            | 100.0%            | 1                  | 2.6%        | 2014年6月4日               | 2,770                 | 2.0%     | 3,330          | 4.3%               |
|       | R16(K)       | ライフ下山手店<br>(敷地)            | 神戸市中央区 |          |                    | 2,397.83                            | 100.0%            | 1                  |             | 2014年6月4日               | 1,421                 | 1.0%     | 1,640          | 4.2%               |
|       | R17(K)       | 万代五条西小路店<br>(敷地)           | 京都市右京区 |          |                    | 9,182.80                            | 100.0%            | 1                  |             | 2014年6月24日              | 4,182                 | 3.0%     | 4,750          | 4.3%               |
|       | R18(K)       | KOHYO小野原店                  | 大阪府箕面市 | 2016年5月  | 1.6                | 3,310.31                            | 100.0%            | 1                  | 5.3%        | 2016年7月1日               | 1,631                 | 1.2%     | 1,750          | 4.9%               |
|       | R19(K)       | オアシスタウン伊丹鴻池<br>(敷地)        | 兵庫県伊丹市 |          |                    | 17,997.10                           | 100.0%            | 1                  |             | 2016年11月25日             | 7,100                 | 5.0%     | 7,440          | 4.1%               |

| 施設区分                    | 物件番号<br>(注1) | 物件名称                       | 所在地    | 竣工年月            | 築年数<br>(年)<br>(注2) | 賃貸可能<br>面積(m <sup>2</sup> )<br>(注3) | 稼働率<br>(注3)      | テナント<br>総数<br>(注3) | PML<br>(注4) | 取得(予定)日     | 取得(予定)<br>価格<br>(百万円) | 投資<br>比率 | 鑑定評価額<br>(百万円) | CAP<br>レート<br>(注5) |
|-------------------------|--------------|----------------------------|--------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------|-------------|-------------|-----------------------|----------|----------------|--------------------|
| 事務所<br>施設               | O1           | 汐留イーストサイドビル                | 東京都中央区 | 2007年8月         | 10.3               | 9,286.58                            | 100.0%           | 6                  | 4.6%        | 2008年2月29日  | 19,025                | 13.4%    | 14,700         | 3.9%               |
|                         | O2(K)        | 阪急電鉄本社ビル                   | 大阪市北区  | 1992年9月         | 25.2               | 27,369.37                           | 100.0%           | 1                  | 3.7%        | 2013年4月10日  | 10,200                | 7.2%     | 12,200         | 4.0%               |
| 複合<br>施設                | M1(K)        | 上六Fビルディング                  | 大阪市中央区 | 1993年9月         | 24.2               | 4,611.82                            | 93.8%            | 11                 | 3.2%        | 2005年11月1日  | 2,980                 | 2.1%     | 2,790          | 5.1%               |
|                         | 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 | 1993年4月<br>(注6) | 24.7               | 8,818.09                            | 93.0%            | 24                 | 2.7%        | 2007年10月2日  | 9,405                 | 6.6%     | 6,864          | 3.9%               |
|                         | M3(K)        | ラグザ大阪                      | 大阪市福島区 | 1999年2月         | 18.8               | 30,339.91                           | 100.0%           | 1                  | 3.7%        | 2009年1月22日  | 5,122                 | 3.6%     | 5,720          | 4.7%               |
|                         | M5           | 北青山3丁目ビル                   | 東京都港区  | 2013年9月         | 4.2                | 619.76                              | 100.0%           | 3                  | 7.4%        | 2013年11月12日 | 1,680                 | 1.2%     | 2,030          | 3.4%               |
| ポートフォリオ合計(25期末合計)       |              |                            |        |                 | 16.2               | 501,823.43<br>(488,728.20)          | 99.8%<br>(99.8%) | 91<br>(241)        | 3.5%        |             | 141,628               | 100.0%   | 153,070        | 4.2%               |
| 商業<br>施設                | R20          | メッツ大曽根                     | 名古屋市東区 | 2002年4月         | 15.7               | 15,681.37                           | 100.0%           | 13                 | 5.6%        | 2018年2月15日  | 5,400                 |          | 5,600          | 4.5%               |
|                         | R21          | ベッセルイン博多中洲                 | 福岡市博多区 | 2009年7月         | 8.4                | 2,776.49                            | 100.0%           | 1                  | 0.2%        | 2018年3月29日  | 2,760                 |          | 2,780          | 4.2%               |
| ポートフォリオ合計(新規取得(予定)物件含む) |              |                            |        |                 | 16.0               | 520,281.29<br>(507,186.06)          | 99.8%<br>(99.8%) | 105<br>(255)       | 3.3%        |             | 149,788               |          | 161,450        | 4.2%               |

(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(予定)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(394.88m<sup>2</sup>)部分の計算値を記載。新規取得(予定)物件を含めたポートフォリオ全体のPMLは、既存物件にメッツ大曽根及びベッセルイン博多中洲を加え計算した数値を記載

(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



# 8-2. 分配金の推移

2,877円



変則決算 (運用日数303日)

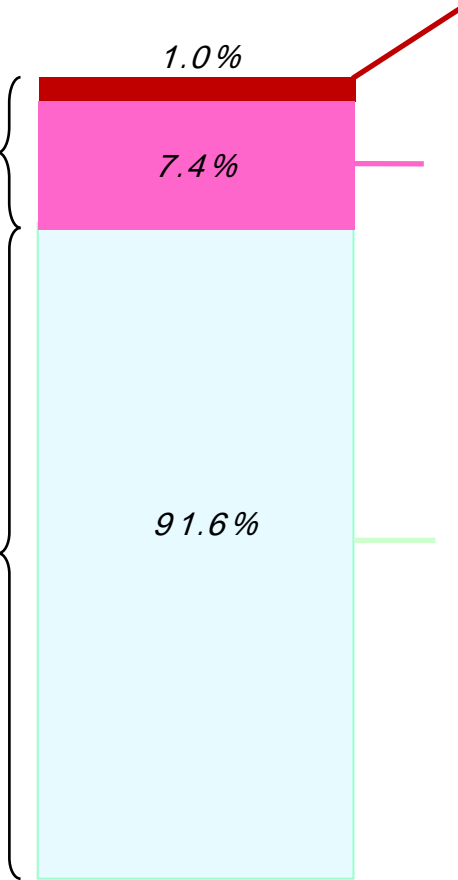


## 賃料体系別収入比率

第25期  
収入比率

変動賃料  
テナント

固定賃料  
テナント

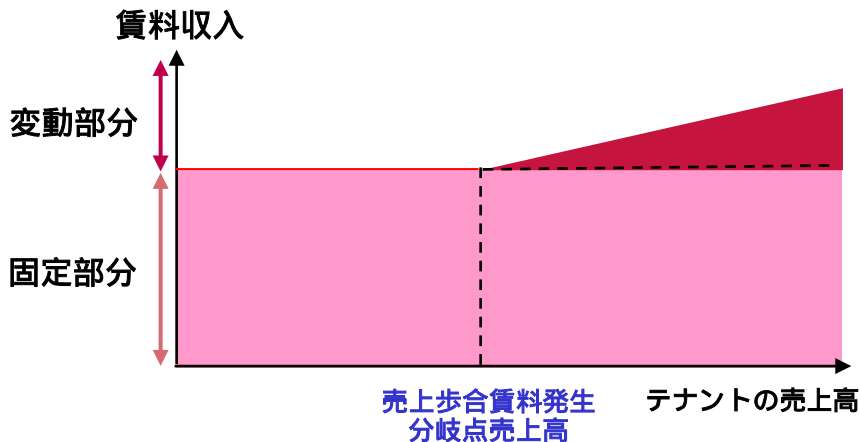


<変動部分>  
HEPファイブ、  
デュー阪急山田、  
北野阪急ビル等の  
一部店舗の  
売上高により変動

<固定部分>  
HEPファイブ、  
北野阪急ビル等の  
稼働率・賃料  
水準により変動

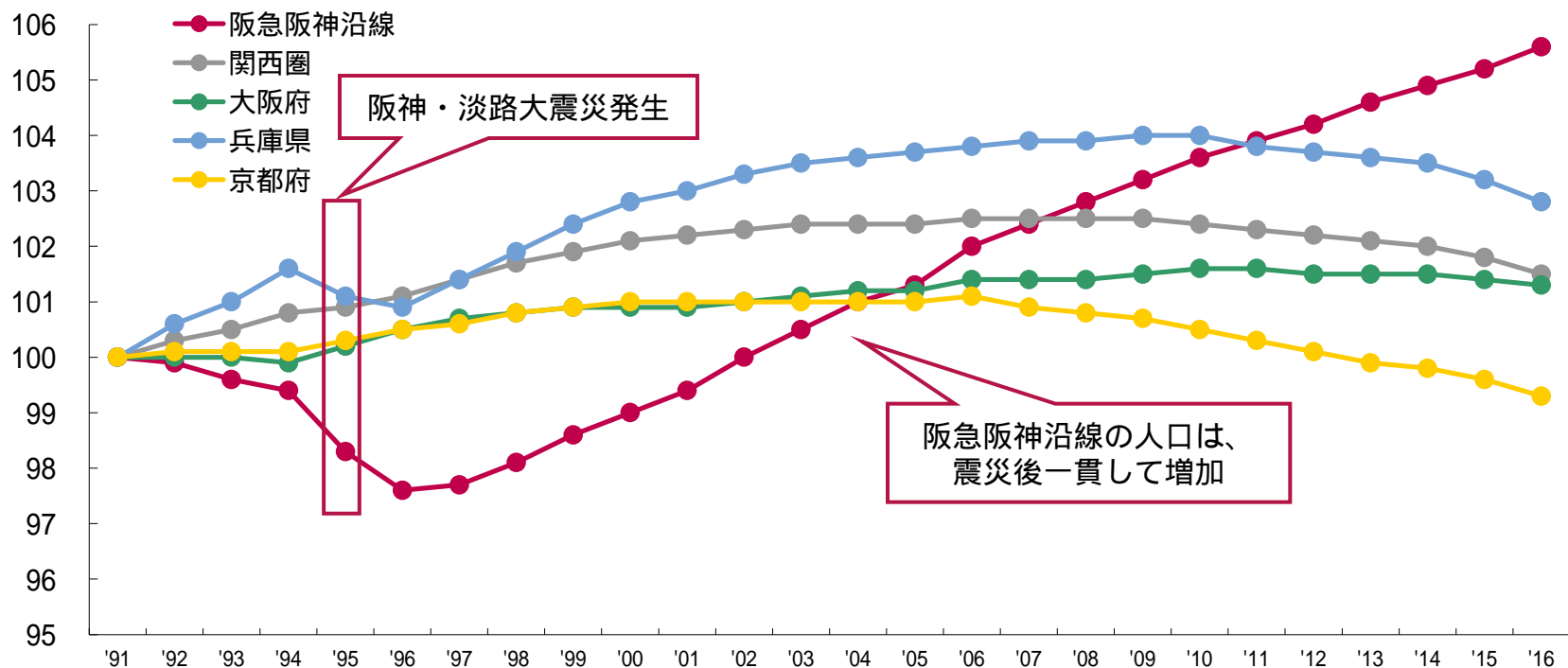
上記以外の  
物件の稼働率・  
賃料水準に  
より変動

## 一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図





関西圏の人口推移は少子高齢化の影響により横ばいから減少傾向にあるが阪急阪神沿線エリアは相対的に人気が高く、1996年を底に一貫して増加



(出典)公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」  
(注)1991年の人口をそれぞれ100とした場合の人口の推移を表示。



# 8-6. 梅田エリアと「梅田1丁目1番地計画」の概要



■ 本投資法人保有物件 (注1)  
 ■ 阪急阪神ホールディングスグループ保有物件 (注2)

**うめきた2期**  
 (2023年春頃から順次まちびらき、  
 2026年度基盤整備完了予定)

**JR新駅**  
 (仮称: 北梅田駅)  
 (2023年春開業予定)

**梅田1丁目1番地  
 計画 計画地**



「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<br>1丁目1番 他 | 百貨店<br>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<br>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<br>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、<br>ホール等  | その他<br>(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





# 8-7. 関西圏のインフラ整備・再開発計画

2020年以降、インフラ整備や再開発が本格化  
うめきた2期の開発、中之島再生医療拠点整備や  
夢洲の万博誘致・IR（統合型リゾート）構想等の  
取り組みが進行・計画中

なにわ筋線開業後は梅田エリアから関西国際空港への  
所要時間が短縮され利便性が向上

うめきた2期

中之島再生医療拠点  
整備計画

夢洲 大阪万博（誘致活動中）  
IR（統合型リゾート）構想

LCC国際線専用ターミナル  
（2017年1月運用開始）

なにわ筋線開業により  
約20～25分短縮

現状  
約60分

なにわ筋線・  
なにわ筋連絡線

●●●●●● ●●●●●●  
なにわ筋線 ●●●●●● ●●●●●●  
なにわ筋連絡線  
検討調査を進める

— 阪急電鉄  
— 阪神電気鉄道  
● 本投資法人保有物件

### < 関西での主な開発計画・イベント（予定・目標含む）>

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 2019年     | ラグビーワールドカップ                          |
| 2021年     | ワールドマスターズゲームズ2021関西                  |
| 2021年     | 中之島再生医療拠点開業                          |
| 2022年     | 梅田1丁目1番地計画 全体竣工                      |
| 2025年     | 大阪万博（誘致成功の場合）                        |
| 2026年度    | うめきた2期（基盤整備完了）<br>（2023年春頃から順次まちびらき） |
| 2031年春    | なにわ筋線開業                              |
| 2037年（最短） | リニア中央新幹線 新大阪 - 名古屋開業                 |

（注）公表資料を基に阪急リート投信㈱にて作成（2018年2月時点での将来に関する前提や見通しに基づく予測を含む）





平均NOI利回り = 各時点の保有不動産及び新規取得（予定）資産に係る { (不動産賃貸事業収入 \* - 不動産賃貸事業費用 \* ) の合計 + 減価償却費 \* の合計 } ÷ 取得価格の合計

平均償却後利回り = 各時点の保有不動産及び新規取得（予定）資産に係る (不動産賃貸事業収入 \* - 不動産賃貸事業費用 \* ) の合計 ÷ 取得価格の合計

含み損益 = 各時点の保有不動産及び新規取得（予定）資産に係る鑑定評価額の合計 - 帳簿価額の合計

\* 実績に基づく値を使用している。ただし、「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」、「メッツ大曽根」及び「ベッセルイン博多中洲」については、減価償却費以外の値は鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度（「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」においては二年目）の運営収益、運営費用を、減価償却費については本投資法人の会計方針に則り計算した値を使用しており、公租公課については、初年度から費用に計上し、巡航ベースでの利回りを計算している。

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

- ・発行済投資法人債がある場合、借入金額には当該投資法人債の未償還残高を含む。
- ・見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金を指す。
- ・資産総額は、各時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とする。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とする。
- ・公募増資・新規物件取得後のLTV、有利子負債比率、平均借入コスト及び平均調達コストは、以下の前提により算定している。
  - ・敷金及び保証金については、第25期の値に新規取得（予定）資産の敷金及び保証金を加算している。
  - ・見合い現預金については、第25期の値から変動が無いものとしている。
  - ・資産総額については、第25期の値に、公募増資及び第三者割当による手取金額、新規取得（予定）資産の敷金及び保証金並びに新規取得（予定）資産の鑑定評価額と資産計上見込額との差額を加算した金額としている。

2014年12月1日を効力発生日として、1口につき5口の割合による投資口分割を実施したため、5分割実施を遡って反映した数値を記載している。

2017年11月30日現在

| 施設区分                    | 物件番号       | 物件名称                       | PML         |      |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------------|------|
| 商業用施設                   | R1(K)      | HEPファイブ<br>(準共有持分14%相当)    | 5.0%        |      |
|                         | R2(K)      | 北野阪急ビル                     | 10.1%       |      |
|                         | R3(K)      | デュ-阪急山田                    | 4.7%        |      |
|                         | R4(K)      | 高槻城西ショッピングセンター             | 5.9%        |      |
|                         | R5(K)      | ニトリ茨木北店(敷地)                |             |      |
|                         | R6         | コーナン広島中野東店(敷地)             |             |      |
|                         | R8         | ホテルグレイスリー田町                | 10.3%       |      |
|                         | R9(K)      | ららぽーと甲子園(敷地)               | 6.4%        |      |
|                         | R11(K)     | 阪急西宮ガーデンズ<br>(準共有持分28%相当)  | 9.2%        |      |
|                         | R12(K)     | イオンモール堺北花田(敷地)             |             |      |
|                         | R13(K)     | 万代豊中豊南店(敷地)                |             |      |
|                         | R14(K)     | デイリーカナートイズミヤ<br>堀川丸太町店(敷地) |             |      |
|                         | R15(K)     | コトクロス阪急河原町                 | 2.6%        |      |
|                         | R16(K)     | ライフ下山手店(敷地)                |             |      |
|                         | R17(K)     | 万代五条西小路店(敷地)               |             |      |
|                         | R18(K)     | KOHYO小野原店                  | 5.3%        |      |
|                         | R19(K)     | オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)            |             |      |
|                         | 事務所<br>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<br>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<br>(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(第25期末合計)      |            |                            | 3.5%        |      |
| 商業用<br>施設               | R20        | メッツ大曽根                     | 5.6%        |      |
|                         | R21        | ベッセルイン博多中洲                 | 0.2%        |      |
| ポートフォリオ合計(新規取得(予定)物件含む) |            |                            | 3.3%        |      |

## PMLとは

地震による予想最大損失率(PML = Probable Maximum Loss)のことで、建物の使用期間中で予想される最大規模の地震(再現期間475年相当 = 50年間で10%を超える確率)に対して予想される最大の物的損失額の再調達費に対する割合を表す。

## ポートフォリオPML

広域的に散在する建物を束ねたPML値は、個々の建物の単純な加重平均値より小さくなる。これをポートフォリオ効果と呼び、本投資法人では、建物の広域分散性を考慮したポートフォリオPML値を算出している。

なお、左表の通り、本投資法人のポートフォリオPML値は3.3%(新規取得(予定)物件含む)となっている。

## 地震保険付保の考え方について

本投資法人の運用ガイドラインにおける地震保険の付保基準は以下の通り。

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

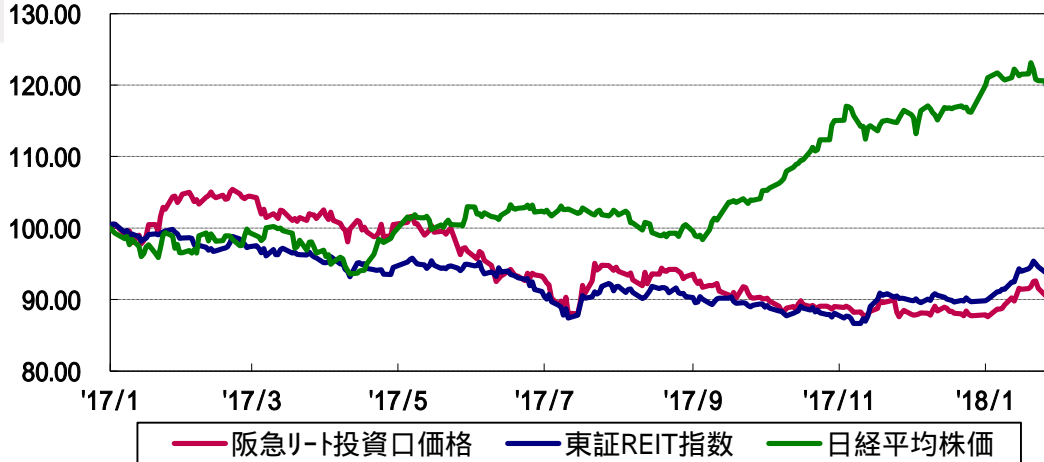
(注1)ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは駐車場管理棟(394.88㎡)部分の計算値を記載

(注2)新規取得(予定)物件を含めたポートフォリオ全体のPMLは、既存物件にメッツ大曽根及びベッセルイン博多中洲を加え計算した数値を記載



## 相対価格の推移

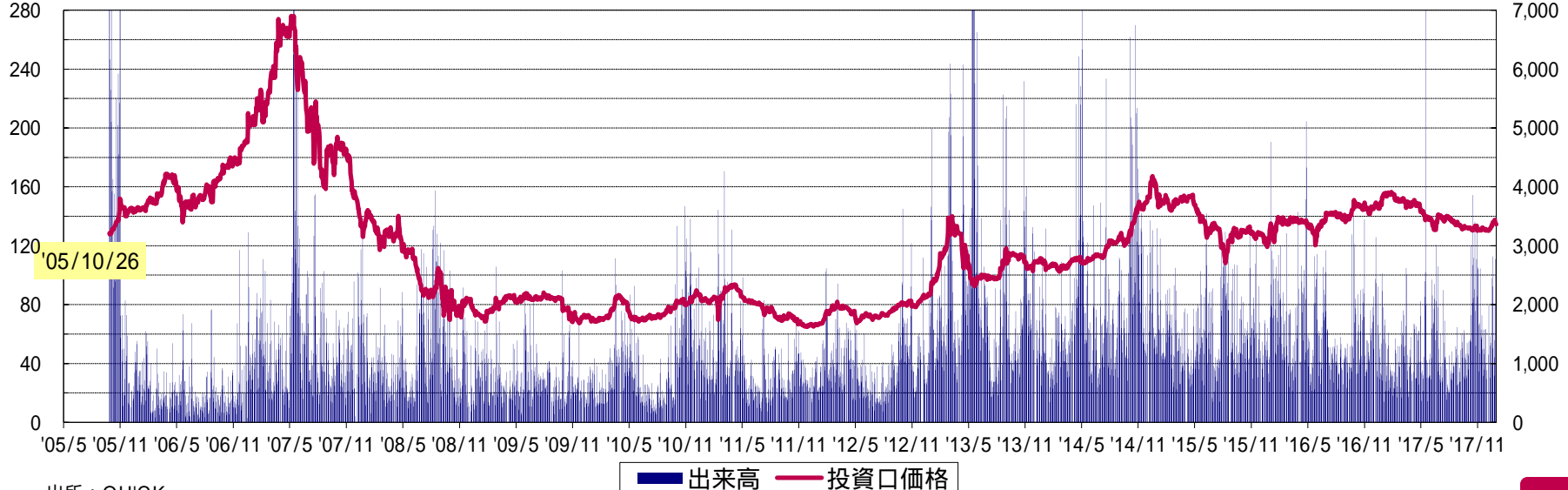
(2017年1月4日終値を100とした場合の相対価格 / 終値ベース)



出所: QUICK

## 投資口価格の推移 (終値ベース)

(千円)



出所: QUICK

### 投資口価格動向

(2005年10月26日 ~ 2018年1月31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) |

2017年1月4日 ~ 2018年1月31日

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 最高値 (終値) | 156,500円                |
|          | (2017年2月24日)            |
| 最安値 (終値) | 130,100円                |
|          | (2017年11月29日・2018年1月5日) |

2018年1月31日の投資口価格 (終値)

134,800円

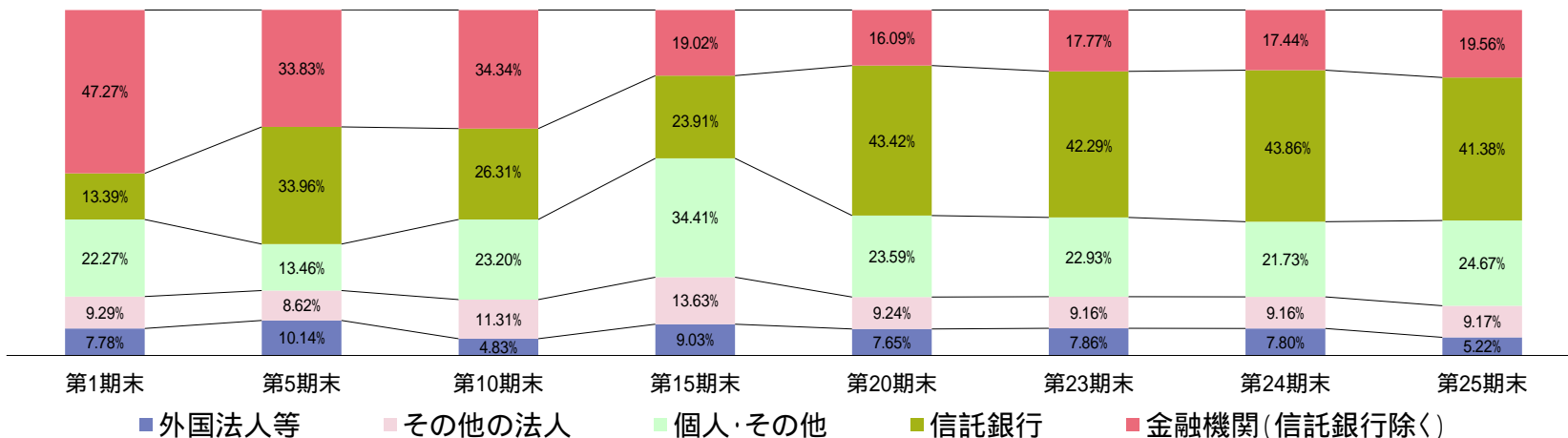
## 投資口分布状況

| 所有者区分        | 投資主数<br>(人) | 投資主数<br>比率 | 投資口数<br>(口) | 投資口数<br>比率 |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------|
| 金融機関(信託銀行除く) | 86          | 0.65%      | 116,850     | 19.56%     |
| 信託銀行         | 11          | 0.08%      | 247,216     | 41.38%     |
| 個人・その他       | 12,833      | 96.77%     | 147,426     | 24.67%     |
| その他の法人       | 217         | 1.64%      | 54,813      | 9.17%      |
| 外国法人等        | 114         | 0.86%      | 31,195      | 5.22%      |
| 合計           | 13,261      | 100.00%    | 597,500     | 100.00%    |

## 投資主上位10社

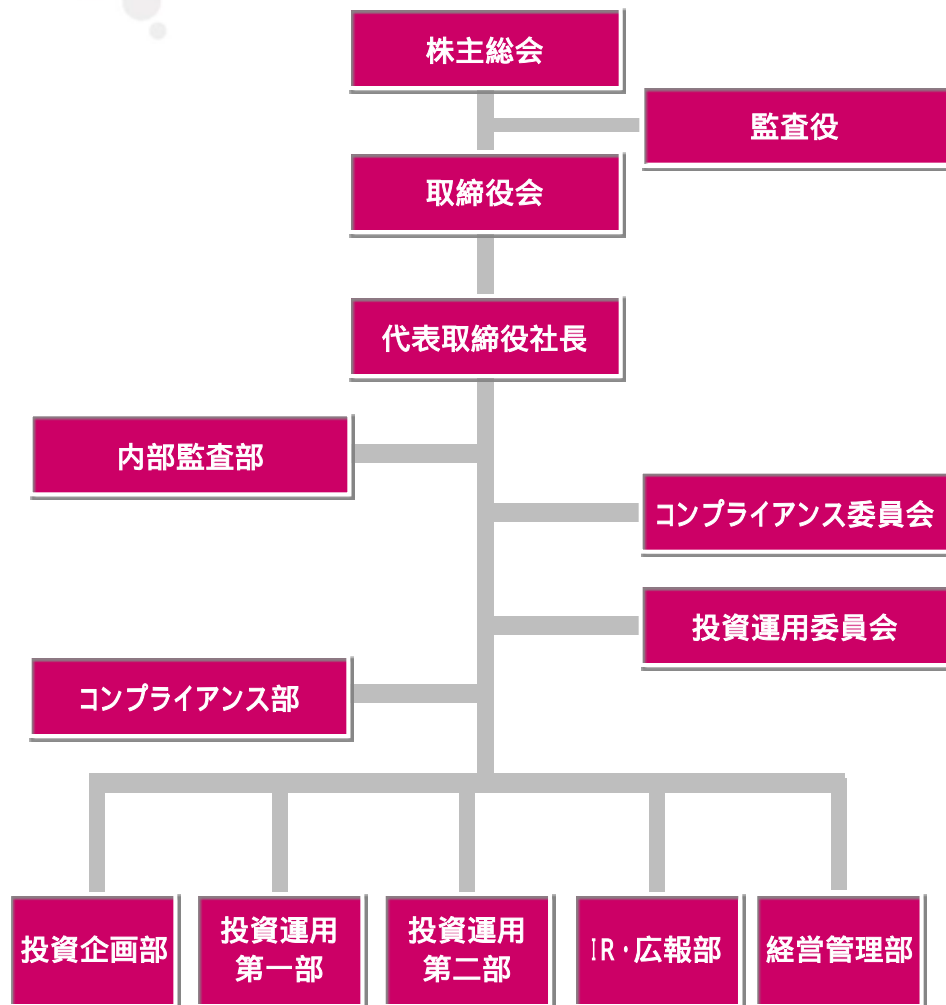
| 投資主名                      | 保有投資<br>口数(口) | 保有比率    |
|---------------------------|---------------|---------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 139,267       | 23.31%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)   | 65,477        | 10.96%  |
| 阪急電鉄株式会社                  | 21,000        | 3.51%   |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)           | 20,319        | 3.40%   |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 16,061        | 2.69%   |
| 株式会社八十二銀行                 | 13,620        | 2.28%   |
| 株式会社中京銀行                  | 11,385        | 1.91%   |
| 株式会社池田泉州銀行                | 7,710         | 1.29%   |
| 株式会社あおぞら銀行                | 6,292         | 1.05%   |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社     | 6,260         | 1.05%   |
| 合計                        | 307,391       | 51.45%  |
| 発行済投資口数                   | 597,500       | 100.00% |

## 所有者別 投資口数比率





(2017年11月30日現在)

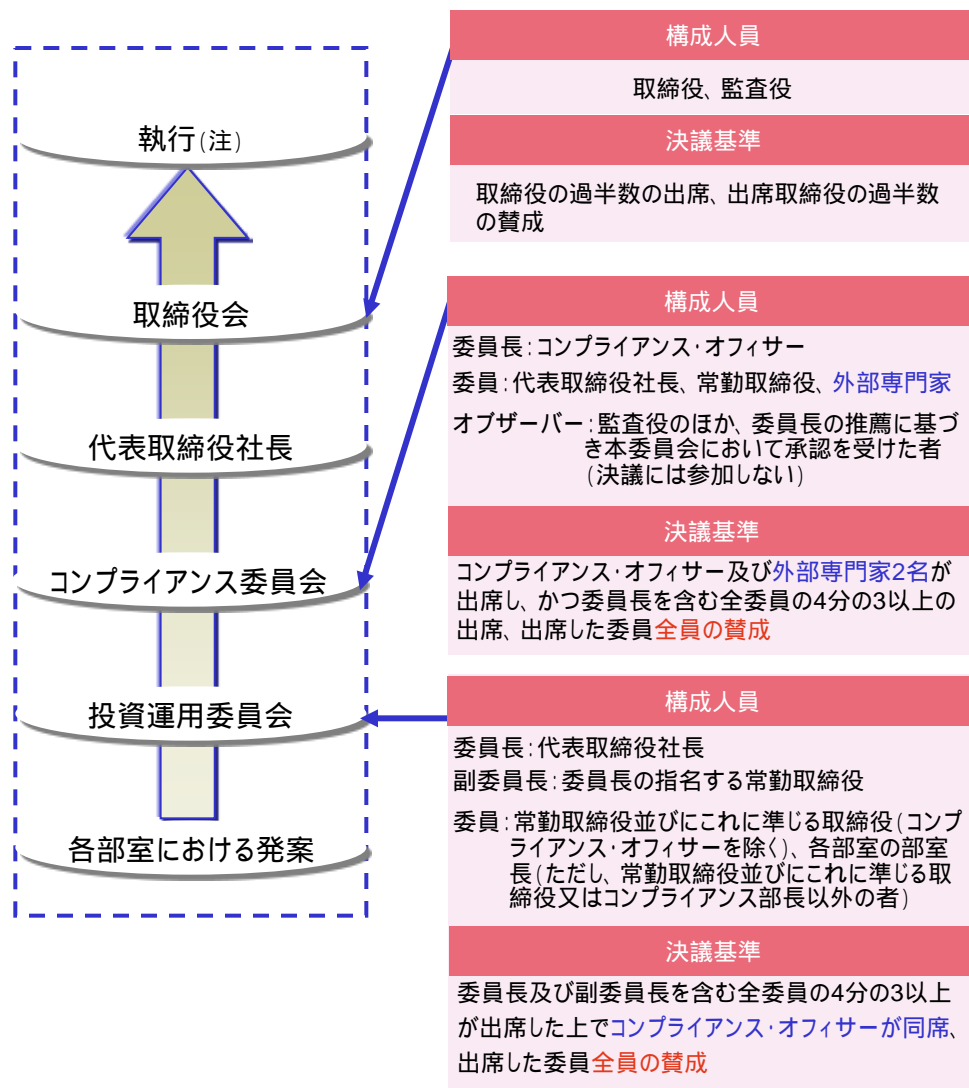


(注) 2018年4月1日付で阪急阪神リート投信株式会社に商号変更予定

## 会社概要

|      |                                          |       |
|------|------------------------------------------|-------|
| 商号   | 阪急リート投信株式会社(注)                           |       |
| 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 | 32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:<br>近畿財務局長(金商)第44号              |       |
|      | 宅地建物取引業免許:<br>大阪府知事(3)第50641号            |       |
|      | 宅地建物取引業法上の<br>取引一任代理等認可:<br>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

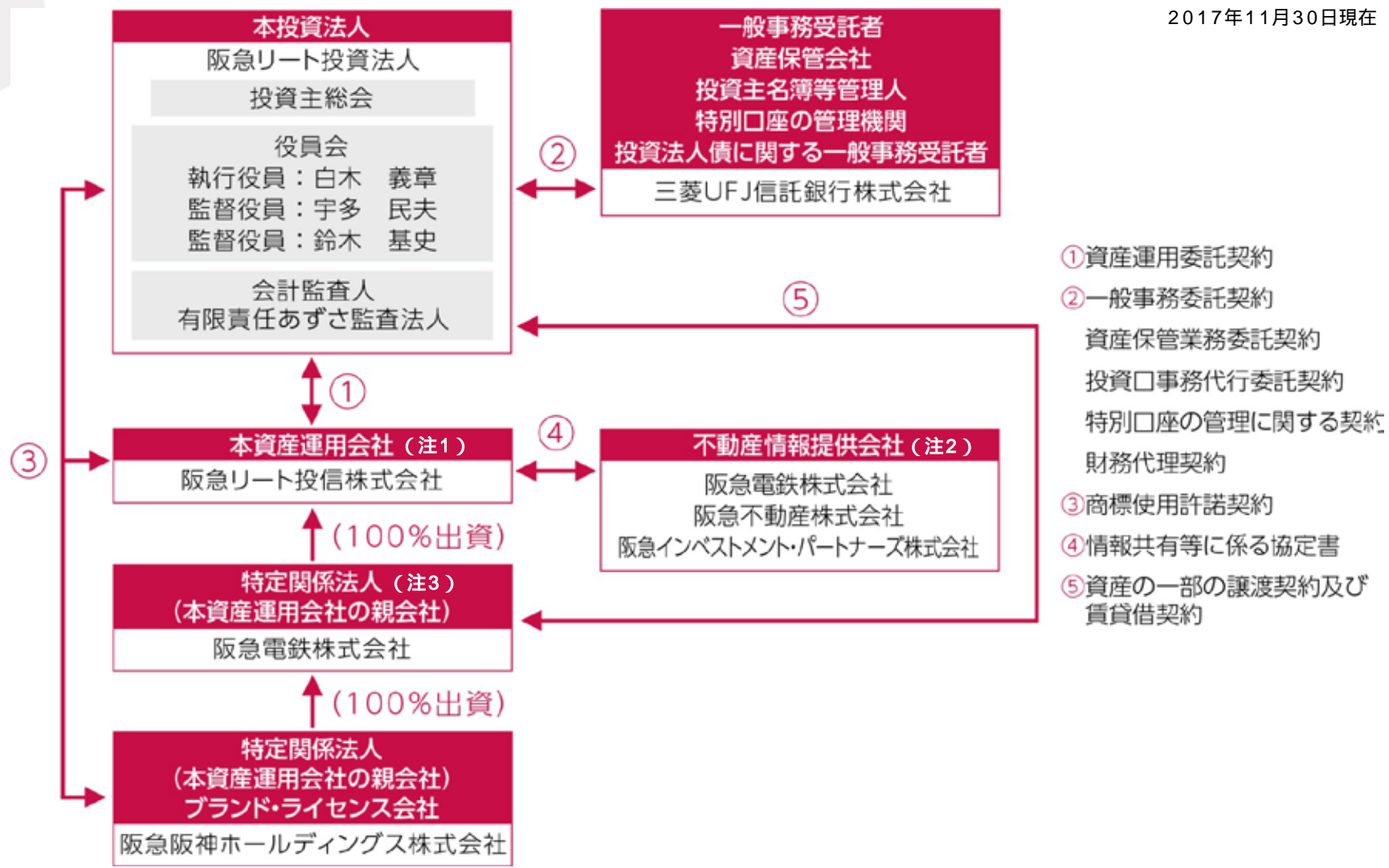
- ・年度内部監査計画に基づき、毎年度計画的に内部監査を実施し、各部署に業務改善に向けたPDCAサイクルを定着
- ・外部コンサルティング機関の活用により内部監査の独立性を確保するとともに、実効性の高い内部監査を実現

(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。





2017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  
財務代理契約
- ③ 商標使用許諾契約
- ④ 情報共有等に係る協定書
- ⑤ 資産の一部の譲渡契約及び  
賃貸借契約

(注1) 2018年4月1日付で阪急阪神リート投信株式会社に商号変更予定  
 (注2) 2018年4月1日付で不動産情報提供会社として阪神電気鉄道株式会社が加わる予定  
 また、同日付で阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社について、阪急阪神不動産株式会社及び  
 阪急阪神不動産投資顧問株式会社に商号変更予定  
 (注3) 2018年4月1日付で阪急阪神不動産株式会社が阪急電鉄株式会社の保有する本資産運用会社の全株式を承継し親会社となる予定  
 (注4) 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