



平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）決算短信

平成20年1月23日

不動産投信発行者名 阪急リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8977 URL <http://www.hankyu-reit.jp/>
 代表者 執行役員 山川 峯夫
 資産運用会社名 阪急リート投信株式会社
 代表者 代表取締役社長 山川 峯夫
 問合せ先責任者 IR部長 夏秋 英雄 TEL06(6376)6823
 有価証券報告書提出予定日 平成20年2月21日
 分配金支払開始予定日 平成20年2月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年11月期の運用、資産の状況（平成19年6月1日～平成19年11月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	3,583	(11.6)	1,298	(8.7)	1,160	(11.7)
19年5月期	3,211	(17.0)	1,194	(17.1)	1,039	(9.0)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19年11月期	1,159 (11.7)	13,856	2.5	1.4	32.4
19年5月期	1,037 (9.0)	14,955	2.9	1.5	32.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年11月期	13,572	1,159	0	—	100.0	2.1
19年5月期	14,955	1,037	0	—	100.0	2.9

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年11月期	88,170	56,503	64.1	661,638
19年5月期	79,242	35,737	45.1	514,955

(参考)自己資本 19年11月期 56,503百万円 19年5月期 35,737百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期	2,239	△9,389	7,338	6,260
19年5月期	1,029	△18,675	19,047	6,071

2. 平成20年5月期の運用状況の予想（平成19年12月1日～平成20年5月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	4,049 (13.0)	1,424 (9.7)	1,205 (3.9)	1,204 (3.9)	14,100	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 14,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無

② ①以外の変更 有・無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19年11月期 85,400口 19年5月期 69,400口

② 期末自己投資口数 19年11月期 0口 19年5月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、15ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(注) 20年5月期の運用状況の予想数値は6ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成19年8月21日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年8月21日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年12月3日に設立され、平成17年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8977）した後、第4期（平成19年5月期：平成18年12月1日～平成19年5月31日）末現在では8物件を保有しておりました。

また、当期（平成19年11月期：平成19年6月1日～平成19年11月30日）中に複合施設1物件を取得しております。

この結果、当期末（平成19年11月30日）現在では9物件を運用しており、資産総額は88,170百万円、発行済投資口数は85,400口となっております。

（注）特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。以下同じです。

B. 運用の実績

当期のわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発する金融・不動産市場への影響等の懸念材料はあるものの、好調な企業収益に支えられ景気は引き続き概ね堅調に推移しました。不動産マーケットにおいては、平成19年9月公表の都道府県地価調査によると1年間の商業地の地価変動率は全国平均で1.0%と、平成3年以来16年ぶりの上昇となりました。特に三大都市圏では、平均で住宅地4.0%、商業地10.4%上昇し、引き続き地価の上昇傾向が明確となっております。

このような環境の中で、本投資法人は、運用方針に基づいて資産運用を行いました。

まず、前期末までに取得した8物件（HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター、ニトリ茨木北店（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）、NU chayamachi及び上六Fビルディング）については、当期全期間を通じて稼働いたしました。（当期中の運用日数：183日）

また、平成19年10月2日には、スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）を取得しました。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は156,148.54㎡となりました。なお、当期末現在のポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は85.4%（取得価格ベース）、関西圏の比率は85.8%（取得価格ベース）となっております。

9物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメント（区画の用途特性に応じた運営）の最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい管理を行ってテナント満足度を向上させ、あるいは効果的な販売促進活動を通じて、賃料単価及び稼働率の維持・上昇を図ってまいりました。当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となっております。

同時に、運営管理の品質向上や効率化を進め、競争力強化につながるテナント満足度の維持・向上を図りつつも管理費用の適正化に努めました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、安定収益確保の実現と運用資産の着実な成長による投資主価値の最大化を図るために、安定的かつ効率的な財務戦略を立案し実行することを基本方針としております。

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金（当期末現在の残高 121 億円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達しております。

当期においては、平成 19 年 6 月 21 日に新投資口 16,000 口の発行を行い約 206 億円を調達しました。本調達資金により平成 19 年 3 月 14 日に NU chayamachi の取得資金として借り入れた 200 億円について、平成 19 年 6 月 29 日付にて返済しました。また平成 19 年 10 月 1 日にスフィアタワー天王洲の取得資金として 78 億円の新規借入を行った結果、当期末現在の借入金残高は 188 億円（短期 57 億円、長期 131 億円）となっております。

当期末現在の総資産有利子負債比率は 21.3% となっております。

なお、本投資法人は、平成 18 年 5 月 31 日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)より A2（格付けの見通し：安定的）、株式会社格付投資情報センター（R&I）より A+（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しております。

D. 業績及び分配

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益 3,583 百万円、営業利益 1,298 百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は 1,160 百万円、また当期純利益は 1,159 百万円となりました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、13,572 円となりました。

② 次期の見通し

原油価格の高騰や海外経済の動向が国内経済に与える影響等には注意を要するものの、国内景気は依然回復基調にあると見られ、また、不動産マーケットは、全般的な地価回復傾向の下でエリア間の差異がさらに明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が鮮明になって行くものと思われまます。

本投資法人が重点投資対象とする商業用途区画に関しては、天候による個人消費への影響は否めないと考えられますが、大きな落ち込みはないものと予想しております。

また、重点投資エリアである関西圏についても、平成 19 年都道府県地価調査では大阪圏の商業地は平均で 8.0% 上昇しており、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が 2% 台で推移するなど、不動産マーケットの回復傾向は続いていくと見込んでおります。

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして投資を行ってまいります。

外部成長戦略としては、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図るため、継続的に運用資産を取得してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、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と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、資産

運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的に行い、外部物件情報の獲得を図ります。

平成19年1月30日に受益権譲渡契約を締結した汐留イーストサイドビルについては、平成19年12月28日に譲渡実行に関する覚書を締結したことにより、売買価格が19,025百万円と確定し、平成20年2月29日の取得を予定しております。

内部成長戦略としては、本投資法人独自の強みであるオペレーショナル・マネジメントを軸に、フロアや区画ごとの利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持・増加を図ります。

財務面においては、多様な資金調達手段の確保を目的として、平成19年12月11日に投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出いたしました。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しております。優良物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、いたずらに規模の拡大を追い求めるのではなく、前記の優先交渉権も活用して、個別物件の収益性及びポートフォリオ全体のバランスの両面を考慮して慎重に投資判断を行い、引き続き着実な成長を果たしたいと考えております。さらに、上場投資法人及び資産運用会社におけるコンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス機能及び内部統制体制の強化を引き続き図っていく方針であり、その一環として資産運用会社において平成19年10月1日付にて組織変更を行い、内部監査の独立性を強化するため内部監査部を新設しております。

B. 運用状況の見通し

平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）の運用状況につきましては、営業収益4,049百万円、営業利益1,424百万円、経常利益1,205百万円、当期純利益1,204百万円、1口当たり分配金14,100円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「平成20年5月期（第6期：平成19年12月1日～平成20年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成20年5月期（第6期：平成19年12月1日～平成20年5月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第6期】平成19年12月1日～平成20年5月31日（運用日数：183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月29日に汐留イーストサイドビルを取得することを前提としております。 その他の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）はないことを前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素につきましては、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 固定資産税及び都市計画税等につきましては、214百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しております。 建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費につきましては、付随費用、第6期に見込んでおります資本的支出（256百万円）を含めて定額法により算出しており、776百万円を見込んでおります。 賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬、資産保管委託報酬及び一般事務委託報酬につきましては、255百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息をはじめとした借入関連費用として220百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 汐留イーストサイドビルの取得資金等に充当するため、第6期中に20,000百万円の借入を行うことを見込んでおります。この結果第6期末の借入金残高は38,800百万円となることを想定しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数85,400口から第6期末までに投資口の追加発行がないことを前提としております。 1口当たりの当期純利益及び分配金は予想期末発行済投資口数85,400口により算出しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に、不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1)貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年5月31日現在)			当 期 (平成19年11月30日現在)			増 減	
	金額		構成比	金額		構成比	金額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
資産の部								
I 流動資産								
現金及び預金		1,893,859			2,018,645			
信託現金及び信託預金		4,177,342			4,241,501			
営業未収入金		10,896			16,620			
預け金		369,486			353,592			
未収還付法人税等		-			451			
未収消費税等		336,217			102,541			
前払費用		75,804			44,832			
繰延税金資産		32			33			
流動資産合計		6,863,639	8.7		6,778,218	7.7	△ 85,421	△ 1.2
II 固定資産								
1.有形固定資産								
建物	3,149,975			3,149,975				
減価償却累計額	225,324	2,924,650		296,614	2,853,360			
構築物	504,953			504,953				
減価償却累計額	48,973	455,979		64,622	440,330			
工具器具及び備品	17,792			17,792				
減価償却累計額	5,539	12,253		7,288	10,503			
土地		7,938,409			7,938,565			
信託建物	23,974,917			27,859,774				
減価償却累計額	1,531,156	22,443,760		2,039,192	25,820,581			
信託構築物	582,231			600,027				
減価償却累計額	93,246	488,984		113,665	486,362			
信託機械及び装置	51,348			75,312				
減価償却累計額	9,634	41,713		12,164	63,148			
信託工具器具及び備品	45,584			63,845				
減価償却累計額	23,188	22,395		27,778	36,066			
信託土地		37,059,577			42,756,122			
有形固定資産合計		71,387,725	90.1		80,405,042	91.2	9,017,316	12.6
2.無形固定資産								
借地権		957,157			957,157			
その他無形固定資産		3,110			2,655			
信託その他無形固定資産		3,324			3,525			
無形固定資産合計		963,592	1.2		963,337	1.1	△ 254	0.0
3.投資その他の資産								
長期前払費用		17,889			14,172			
差入預託保証金		10,000			10,000			
投資その他の資産合計		27,889	0.0		24,172	0.0	△ 3,716	△ 13.3
固定資産合計		72,379,207	91.3		81,392,553	92.3	9,013,345	12.5
資産合計		79,242,847	100.0		88,170,771	100.0	8,927,923	11.3

科 目	期 別		前 期 (平成19年5月31日現在)		当 期 (平成19年11月30日現在)		増 減	
			金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
負債の部								
I 流動負債								
営業未払金		341,597			337,937			
短期借入金		23,000,000			5,700,000			
一年以内返済予定長期借入金		-			1,500,000			
未払配当金		4,527			3,920			
未払費用		70,369			53,929			
未払法人税等		1,267			876			
未払消費税等		11,626			-			
前受金		172,304			256,112			
預り金		243,313			326,614			
流動負債合計		23,845,007	30.1		8,179,392	9.3	△ 15,665,615	△ 65.7
II 固定負債								
長期借入金		8,000,000			11,600,000			
預り敷金保証金		2,025,056			1,977,758			
信託預り敷金保証金		9,634,875			9,909,711			
固定負債合計		19,659,932	24.8		23,487,470	26.6	3,827,537	19.5
負債合計		43,504,940	54.9		31,666,862	35.9	△ 11,838,078	△ 27.2
純資産の部								
I 投資主資本								
1.出資総額								
出資総額		34,700,000	43.8		55,344,800	62.8	20,644,800	59.5
2.剰余金								
当期未処分利益		1,037,907			1,159,109			
剰余金合計		1,037,907	1.3		1,159,109	1.3	121,201	11.7
投資主資本合計		35,737,907	45.1		56,503,909	64.1	20,766,001	58.1
II 評価・換算差額等		-	-		-	-	-	-
純資産合計		35,737,907	45.1		56,503,909	64.1	20,766,001	58.1
負債・純資産合計		79,242,847	100.0		88,170,771	100.0	8,927,923	11.3

(2)損益計算書

科 目	前期 〔自平成18年12月1日 至平成19年5月31日〕			当期 〔自平成19年6月1日 至平成19年11月30日〕			増減	
	金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
1.営業収益								
貸貸事業収入	3,211,787	3,211,787	100.0	3,583,482	3,583,482	100.0	371,695	11.6
2.営業費用								
貸貸事業費用	1,801,016			2,015,788				
資産運用報酬	156,421			199,767				
役員報酬	3,600			3,600				
資産保管委託報酬	8,438			11,586				
一般事務委託報酬	16,009			22,788				
会計監査人報酬	7,250			7,556				
その他費用	24,511	2,017,247	62.8	23,651	2,284,739	63.8	267,491	13.3
営業利益金額		1,194,539	37.2		1,298,743	36.2	104,204	8.7
3.営業外収益								
受取利息	1,980			6,255				
その他営業外収益	0	1,980	0.1	1,724	7,980	0.2	5,999	303.0
4.営業外費用								
支払利息	108,748			105,106				
投資口交付費	36,483			30,967				
融資関連費用	11,736	156,968	4.9	9,895	145,969	4.0	△ 10,999	△ 7.0
經常利益金額		1,039,550	32.4		1,160,753	32.4	121,203	11.7
税引前当期純利益金額		1,039,550	32.4		1,160,753	32.4	121,203	11.7
法人税、住民税及び事業税	1,663			1,675				
法人税等調整額	△0	1,662	0.1	△ 0	1,675	0.1	12	0.8
当期純利益金額		1,037,887	32.3		1,159,078	32.3	121,190	11.7
前期繰越利益		19			30			
当期未処分利益		1,037,907			1,159,109		121,201	11.7

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

項目	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計		
		当期末処分利益			
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	34,700,000	952,395	35,652,395	-	35,652,395
当期変動額					
剰余金の配当		△ 952,376	△ 952,376		△ 952,376
当期純利益		1,037,887	1,037,887		1,037,887
当期変動額合計	-	85,511	85,511	-	85,511
当期末残高	34,700,000	1,037,907	35,737,907	-	35,737,907

当期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

項目	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計		
		当期末処分利益			
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	34,700,000	1,037,907	35,737,907	-	35,737,907
当期変動額					
投資口の発行	20,644,800		20,644,800		20,644,800
剰余金の配当		△ 1,037,877	△ 1,037,877		△ 1,037,877
当期純利益		1,159,078	1,159,078		1,159,078
当期変動額合計	20,644,800	121,201	20,766,001	-	20,766,001
当期末残高	55,344,800	1,159,109	56,503,909	-	56,503,909

(4) 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期 〔自 平成 18 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 6 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 11 月 30 日〕
		円	円
I 当期末処分利益		1,037,907,639	1,159,109,266
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,037,877,000 (14,955)	1,159,048,800 (13,572)
III 次期繰越利益		30,639	60,466
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 36 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 69,400 口の整数倍の最大値となる 1,037,877,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 36 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 36 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 85,400 口の整数倍の最大値となる 1,159,048,800 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 36 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	前 期 〔 自 平成18年12月 1日 〕 〔 至 平成19年 5月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年 6月 1日 〕 〔 至 平成19年11月30日 〕
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円
税引前当期純利益金額	1,039,550	1,160,753
減価償却費	514,995	624,833
固定資産圧縮損	—	13,198
投資口交付費	—	30,967
受取利息	△ 1,980	△ 6,255
支払利息	108,748	105,106
営業未収入金の増加・減少額	2,817	△ 5,723
預け金の増加・減少額	△ 143,322	15,894
未収消費税等の増加・減少額	△ 336,217	233,676
前払費用の増加・減少額	△ 34,979	34,689
営業未払金の増加・減少額	△ 16,350	52,778
未払費用の増加・減少額	△ 29	4,723
未払消費税等の増加・減少額	△ 9,745	△ 11,626
前受金の増加・減少額	△ 30,979	83,807
預り金の増加・減少額	4,025	24,810
小計	1,096,535	2,361,635
利息の受取額	1,980	6,255
利息の支払額	△ 67,182	△ 126,270
法人税等の支払額	△ 1,937	△ 2,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,029,396	2,239,102
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 19,584,034	△ 9,674,732
無形固定資産の取得による支出	—	△ 317
預り敷金保証金の受入による収入	1,195,772	484,053
預り敷金保証金の返還による支出	△ 287,398	△ 198,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,675,660	△ 9,389,021
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	20,000,000	5,700,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 23,000,000
長期借入金の借入による収入	—	5,100,000
分配金の支払額	△ 952,481	△ 1,038,483
投資口の発行による収入	—	20,577,348
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,047,518	7,338,864
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,401,254	188,945
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,669,947	6,071,201
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,071,201	6,260,146

(6) 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5～49年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～16年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>2～17年</td> </tr> </table> <p>（会計処理の変更） 平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。</p>	建物	2～48年	構築物	5～49年	機械及び装置	2～16年	工具器具及び備品	2～17年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5～49年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～16年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	5～49年	機械及び装置	2～16年	工具器具及び備品	2～18年
建物	2～48年																	
構築物	5～49年																	
機械及び装置	2～16年																	
工具器具及び備品	2～17年																	
建物	2～50年																	
構築物	5～49年																	
機械及び装置	2～16年																	
工具器具及び備品	2～18年																	
2. 繰延資産の処理の方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。 なお、平成19年6月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年6月21日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、772,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、772,800千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>																

なお、上記固定資産の減価償却の方法及び繰延資産の処理の方法以外は、最近の有価証券報告書（平成19年8月21日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

[貸借対照表に関する注記]

前期 (平成19年5月31日現在)	当期 (平成19年11月30日現在)
—	当期に実施した直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198千円

[リース取引に関する注記]

前期 〔自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日〕	当期 〔自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日〕
オペレーティングリース取引（貸主側）	オペレーティングリース取引（貸主側）
未経過リース料	未経過リース料
1年内 562,442千円	1年内 549,519千円
1年超 <u>2,463,182千円</u>	1年超 <u>2,264,343千円</u>
合計 3,025,624千円	合計 2,813,863千円

[税効果会計に関する注記]

前期 〔自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日〕
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>32 千円</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>32 千円</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>32 千円</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>33 千円</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>33 千円</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>33 千円</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33%</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.27%</u></p> <p>その他 <u>0.10%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.16%</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 <u>39.33%</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.27%</u></p> <p>その他 <u>0.08%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.14%</u></p>

[1 口当たり情報に関する注記]

前期 〔自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日〕
<p>1 口当たり純資産額 <u>514,955 円</u></p> <p>1 口当たり当期純利益金額 <u>14,955 円</u></p>	<p>1 口当たり純資産額 <u>661,638 円</u></p> <p>1 口当たり当期純利益金額 <u>13,856 円</u></p>
<p>潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>同左</p>

(注) 1 口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

なお、1 口当たり当期純利益金額については、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

	前期 〔自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日〕
当期純利益金額 (千円)	1,037,887	1,159,078
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,037,887	1,159,078
期中平均投資口数 (口)	69,400	83,651

[重要な後発事象に関する注記]

前期 〔自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日〕	当期 〔自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日〕
<p>1. 新投資口の発行について</p> <p>平成19年5月30日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については平成19年6月21日に払込が完了いたしました。発行条件は以下の通りとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成19年6月21日付での出資総額は55,344,800千円、発行済投資口数の総数は85,400口となっております。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】</p> <p>発行新投資口数 : 16,000 口 発行価格(募集価格) : 1 口当たり 1,338,600 円 発行価格の総額 : 21,417,600 千円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 1,290,300 円 発行価額の総額 : 20,644,800 千円 払込期日 : 平成19年6月21日 投資証券交付日 : 平成19年6月21日 分配金起算日 : 平成19年6月1日</p> <p>【今回調達資金の用途】</p> <p>今回の一般募集における手取金(20,644,800千円)については、全額をNU chayamachiの取得資金として平成19年3月14日に借り入れた短期借入金20,000,000千円をはじめとする短期借入金の返済等に充当します。</p>	—

[追加情報]

前期 〔自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日〕	当期 〔自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日〕
—	<p>1. 売買価格の決定について</p> <p>平成19年1月24日開催の資産運用会社の取締役会において取得を決議し、平成19年1月30日に受益権譲渡契約を締結しておりました以下の資産について、受益権譲渡契約の定めに基づき売買価格が決定し、平成19年12月28日に売主と譲渡実行に関する覚書を締結しました。</p> <p>【汐留イーストサイドビル】</p> <p>所在地 : 東京都中央区築地五丁目4番18号 資産の種類 : 不動産信託受益権(予定) 取得価格 : 19,025,718,075 円(予定) 取得時期 : 平成20年2月29日(予定) 売主 : 有限会社ライラ</p>

(開示の省略)

有価証券、デリバティブ取引、退職給付、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

4. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業用途区画	関西圏	10,008	12.6	9,919	11.3
		関西圏以外	2,280	2.9	2,280	2.6
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
小計			12,288	15.5	12,199	13.8
信託不動産	商業用途区画	関西圏	56,597	71.4	56,132	63.7
		関西圏以外	—	—	933	1.1
	事務所用途区画	関西圏	971	1.2	1,071	1.2
		関西圏以外	—	—	8,064	9.1
	その他用途区画	関西圏	2,490	3.1	2,497	2.8
		関西圏以外	—	—	467	0.5
小計			60,059	75.8	69,165	78.4
預金・その他の資産(注3)			6,894	8.7	6,805	7.7
資産総額			79,242	100.0	88,170	100.0

(注1) 商業用途区画：事務所、店舗、飲食、アミューズメント、クリニック、学習塾、学校、美容院、貸会議室、ホール、劇場及び娯楽施設等のうち、対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画及び物やサービス等を提供するための補完的区画

事務所用途区画：執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画

その他用途区画：商業用途区画及び事務所用途区画のいずれにも含まれない区画（ホテル、住居等）

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

(注2) 用途区画別の保有総額は、期末日現在の物件毎の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比で按分しています。

(注3) 当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,241百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,177百万円が含まれております。なお、信託不動産には信託財産内の預金は含まれていません。

	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	43,504	54.9	31,666	35.9
純資産総額	35,737	45.1	56,503	64.1

（2）投資不動産物件の概要

①価格及び投資比率

施設区分 (注1)	物件番号 (注2)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	当期 (平成19年11月30日現在)	
							貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
商業用 施設	R1(K)	大阪市 北区	HEP ファイブ (準共有持分 50%相当)	平成17年 2月1日	23,100	28.3	22,716	31,600
	R2(K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	平成17年 2月1日	7,740	9.5	8,010	9,260
	R3(K)	大阪府 吹田市	デュー阪急山田	平成17年 2月1日	6,930	8.5	6,645	7,780
	R4(K)	大阪府 高槻市	高槻城西ショッピングセ ンター	平成17年 11月15日	8,600	10.5	8,578	8,362
	R5(K)	大阪府 茨木市	ニトリ茨木北店 (敷地)	平成18年 3月29日	1,318	1.6	1,340	1,408
	R6	広島市 安芸区	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成18年 10月2日	2,175 (注5)	2.7	2,280	2,230
	R7(K)	大阪市 北区	NU chayamachi	平成19年 3月15日	19,300	23.7	19,261	20,500
複合 施設	M1(K)	大阪市 中央区	上六Fビルディング	平成17年 11月1日	2,980	3.7	3,066	3,010
	M2	東京都 品川区	スフィアタワー天王洲 (準共有持分 33%相当)	平成19年 10月2日	9,405	11.5	9,465	9,603
ポートフォリオ合計					81,548	100.0	81,365	93,753

(注1) 商業用施設：「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務用途区画」のない施設

事務用施設：「事務用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設

複合施設：「商業用途区画」及び「事務用途区画」からの賃料収入合計が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設

(注2) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、番号を付したものです。

(R：商業用施設、O：事務用施設、M：複合施設、数字：取得日順、(K)：関西圏)

(注3) 投資比率は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。

(注4) 鑑定評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法、基準及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)及びNU chayamachiについては株式会社谷澤総合鑑定所、高槻城西ショッピングセンターについては株式会社立地評価研究所、上六Fビルディングについては大和不動産鑑定株式会社、スフィアタワー天王洲については財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しています。

(注5) 平成19年4月9日に追加取得した土地の取得価格5百万円を含んでいます。

②賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	当期 (平成19年11月30日現在)					当期 (平成19年 6月1日～ 平成19年 11月30日)	
			右記情報の算出方法 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナ ント 総数 (注4)	賃貸事業 収入 (百万円)	運用 日数 (日)
R1(K)	HEP ファイブ (準共有持分 50%相当)	パススルー 型マスター リース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	22,633.48	22,633.48	100.0	1	1,138	183
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B) 〕	(10,573.77)	(10,573.77)	(100.0)	(139)		
R2(K)	北野阪急ビル	パススルー 型マスター リース、固 定型マスタ ーリースの 併用	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	1	664	183
			〔 パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレシー との賃貸借契約により算出 (B) 〕	(18,469.72)	(18,351.21)	(99.4)	(24)		
R3(K)	デュー阪急山田	ダイレク トリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	26	373	183
R4(K)	高槻城西ショッピング センター	固定型マスタ ーリース、ダイレ クトリース の併用	(C)	31,451.81 (注5)	31,451.81	100.0	1	284	183
R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	1	— (注6)	183
R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	25,529.73	25,529.73	100.0	1	76	183
R7(K)	NU chayamachi	パススルー 型マスター リース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	15,546.75	15,546.75	100.0	1	768	183
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B) 〕	(11,626.65)	(11,223.63)	(96.5)	(73)		
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレク トリース	(C)	4,611.82	4,388.68	95.2	11	108	183
M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分 33%相当)	ダイレク トリース	(C)	8,657.30	8,461.86	97.7	24	103	60
ポートフォリオ合計			(A) と (C) の合計	156,148.54	155,729.96	99.7	67	3,583	—
			(B) と (C) の合計	(130,444.30)	(129,504.19)	(99.3)	(300)		

(注1) マスターリース (方式) : 信託受託者又は本投資法人がマスターレシー (転貸人) に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント (転借人) に転貸する方式

ダイレクトリース (方式) : マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント (賃借人) に直接賃貸する方式

パススルー型マスターリース (方式) : マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式

固定型マスターリース (方式) : マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

マスターレシー : 信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転貸する転貸人

エンドテナント : 借り受けた各物件の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に区画を使用する賃借人又は転借人

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めていません。

(注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注4) テナント総数は、1テナントが特定の物件にて複数の貸室を賃借している場合には1と数えて記載しています。これに対し、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しています。

(注5) 賃貸面積には駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。

(注6) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示していません。

③収支の状況（平成19年6月1日～平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件番号	R1(K)	R2(K)	R3(K)	R4(K)	R5(K)	
物件名称	H E Pファイブ (準共有持分 50%相当)	北野阪急ビル	デュー阪急山田	高槻城西ショッ ピングセンター	ニトリ茨木北店 (敷地)	
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	
賃貸収入	967,325	424,787	248,323	283,646	(注2)	
水道光熱費収入	74,048	160,576	62,456	—		
その他収入	96,892	79,033	62,899	813		
賃貸事業収入合計	1,138,267	664,397	373,679	284,459		
委託管理料	161,898	109,939	73,257	9,760		
水道光熱費	101,176	163,848	55,896	100		
支払賃借料	9,217	1,048	1,229	21,582		
広告宣伝費	69,141	1,729	58	—		
修繕費	25,061	13,157	2,887	173		
損害保険料	4,481	3,095	1,555	1,397		
公租公課	58,604	49,274	26,985	29,315		
その他費用	33,629	14,585	3,233	140		
減価償却費 (A)	180,466	55,317	71,793	88,688		
賃貸事業費用合計	643,676	411,996	236,896	151,159		
賃貸事業利益 (B)	494,590	252,401	136,782	133,299		
NOI(注1) (A) + (B)	675,057	307,718	208,575	221,988		60,898
資本的支出	5,425	60,033	1,504	—		—

（単位：千円）

物件番号	R6	R7(K)	M1(K)	M2	—
物件名称	コーナン広島中野 東店 (敷地)	NU chayamachi	上六Fビルディン グ	スフィアタワー 天王洲(準共有持分 33%相当)	合計 (注3)
運用日数	183日	183日	183日	60日	—
賃貸収入	76,455	649,667	92,267	93,383	2,901,154
水道光熱費収入	—	80,223	11,563	2,551	391,420
その他収入	14	39,007	5,054	7,191	290,907
賃貸事業収入合計	76,469	768,898	108,886	103,126	3,583,482
委託管理料	480	112,619	24,258	10,938	503,754
水道光熱費	—	107,699	11,718	8,724	449,164
支払賃借料	—	27	—	—	33,106
広告宣伝費	—	20,776	—	—	91,705
修繕費	—	2,893	6,023	485	50,681
損害保険料	—	3,153	841	229	14,754
公租公課	8,132	—	13,888	—	189,999
その他費用	—	1,111	4,188	900	57,788
減価償却費 (A)	—	164,304	29,550	34,257	624,378
賃貸事業費用合計	8,612	412,587	90,468	55,535	2,015,333
賃貸事業利益 (B)	67,856	356,311	18,417	47,591	1,568,149
NOI(注1) (A) + (B)	67,856	520,616	47,967	81,848	2,192,527
資本的支出	—	—	88,508	1,699	157,170

(注1) NOIとは、ネット・オペレーティング・インカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（ただし減価償却費を除きます。）の合計を控除した額をいいます。

(注2) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示していません。

(注3) 賃貸事業費用合計には、本社部門の減価償却費455千円は含まれていません。

（3）テナントの概要

・賃貸面積上位10テナント

当期末（平成19年11月30日）現在、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを1テナントとして扱っています。1テナントが複数の物件を賃貸している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

テナント名称	店舗名 (注1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注5)
コーナン商事株式会社	—	高槻城西 ショッピングセンター	平成35年 3月31日	31,451.81 (注2)	20.2
	コーナン 広島中野東店	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注3)	16.4
阪急電鉄株式会社	—	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	28,194.15	18.1
	ブックファースト、 カラーフィールド	デュー阪急山田	平成22年 11月19日	619.33	0.4
阪急不動産株式会社	—	HEPファイブ	平成27年 1月31日	22,633.48 (注4)	14.5
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	—	NU chayamachi	平成29年 3月31日	15,546.75	10.0
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	平成36年 10月27日	6,541.31 (注3)	4.2
株式会社メガスports	スポーツ オーソリティ	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	4,055.51	2.6
日本トイザラス 株式会社	トイザラス	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	3,659.93	2.4
ネットワンシステムズ 株式会社	—	スフィアタワー天王洲	平成21年 4月30日	2,289.75 (注4)	1.5
株式会社光洋	コーヨー	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	1,610.08	1.0
野村ファシリティーズ 株式会社	野村証券上本町支店	上六Fビルディング	平成22年 9月30日	1,216.02	0.8
合計				143,347.85	92.0
全賃貸面積				155,729.96	100.0

(注1) 高槻城西ショッピングセンターのテナントであるコーナン商事株式会社、北野阪急ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、HEPファイブのテナントである阪急不動産株式会社及びNU chayamachiのテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社はマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。

(注2) 賃貸面積には駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

(注3) ニトリ茨木北店（敷地）及びコーナン広島中野東店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載していません。

(注4) 契約面積に信託受益権の準共有持分（HEPファイブ：50%、スフィアタワー天王洲：33%）を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（参考）

パススルー型マスターリースを導入している物件について、エンドテナントを基準として算出した場合の、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下の通りです。1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注5)
コーナン商事株式会社 (注1)	ホームセンター コーナン他	高槻城西 ショッピングセンター	平成35年 3月31日	31,451.81 (注2)	24.3
		コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注3)	19.7
阪急電鉄株式会社	新阪急ホテル アネックス	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	8,748.18	6.8
	ブックファースト、 カラーフィールド	デュー阪急山田	平成22年 11月19日	619.33	0.5
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	平成36年 10月27日	6,541.31 (注3)	5.1
株式会社メガスポーツ	スポーツ オーソリティ	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	4,055.51	3.1
日本トイザラス 株式会社	トイザラス	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	3,659.93	2.8
株式会社コナミスポーツ & ライフ	コナミスポーツ クラブ	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	3,588.98	2.8
タワーレコード株式会社	TOWER RECORDS	NU chayamachi	平成22年 10月31日	2,967.08	2.3
ネットワンシステムズ株 式会社	—	スフィアタワー天王洲	平成21年 4月30日	2,289.75 (注4)	1.8
株式会社セガ	ジョイポリス	HEP ファイブ	平成25年 11月30日	1,745.22 (注4)	1.3
株式会社光洋	コーヨー	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	1,610.08	1.2
合計				92,806.91	71.7
全賃貸面積				129,504.19	100.0

(注1) パススルー型マスターリースとなっていない高槻城西ショッピングセンター及びコーナン広島中野東店（敷地）については、転貸部分も含めてコーナン商事株式会社を1テナントとして扱っています。

(注2) 賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

(注3) ニトリ茨木北店（敷地）及びコーナン広島中野東店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

(注4) 契約面積に信託受益権の準共有持分（HEPファイブ：50%、スフィアタワー天王洲：33%）を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（4）ポートフォリオの状況

①用途区分別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)	
			取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
商業用途区画	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	32.0	23,100	28.3
	R2(K)	北野阪急ビル	5,336	7.4	5,326	6.5
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	9.6	6,930	8.5
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	11.9	8,600	10.5
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.8	1,318	1.6
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	3.0	2,175	2.7
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	26.8	19,300	23.7
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,016	2.8	1,939	2.4
	M2	スフィアタワー天王洲	—	—	927	1.1
商業用途区画小計			68,775	95.3	69,616	85.4
事務用途区画	M1(K)	上六 F ビルディング	963	1.3	1,040	1.3
	M2	スフィアタワー天王洲	—	—	8,013	9.8
事務用途区画小計			963	1.3	9,054	11.1
その他用途区画	R2(K)	北野阪急ビル	2,403	3.3	2,413	3.0
	M2	スフィアタワー天王洲	—	—	464	0.6
その他用途区画小計			2,403	3.3	2,877	3.5
ポートフォリオ合計			72,143	100.0	81,548	100.0

(注1) 複数の用途区画を有する物件の取得価格は、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

(注2) 投資比率は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。

②地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	32.0	23,100	28.3
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	10.7	7,740	9.5
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	9.6	6,930	8.5
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	11.9	8,600	10.5
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.8	1,318	1.6
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	26.8	19,300	23.7
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	4.1	2,980	3.7
	小計			69,968	97.0	69,968
その他	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	3.0	2,175	2.7
	M2	スフィアタワー天王洲	—	—	9,405	11.5
	小計			2,175	3.0	11,580
ポートフォリオ合計			72,143	100.0	81,548	100.0

(注) 投資比率は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。

③賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分	前期 (平成18年12月1日～平成19年5月31日)			当期 (平成19年6月1日～平成19年11月30日)		
	テナント 数(注2)	期中賃料 (百万円) (注3)	収入比率 (%) (注4)	テナント 数(注2)	期中賃料 (百万円) (注3)	収入比率 (%) (注4)
固定賃料テナント	53	1,034	42.2	79	1,120	39.0
変動賃料 テナント (注1)	固定徴収部分	1,200	49.0	221	1,540	53.7
	変動徴収部分	216	8.8		209	7.3
ポートフォリオ合計	277	2,451	100.0	300	2,870	100.0

(注1) 変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受していますが、固定徴収部分（固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料）を含む場合があります。

(注2) テナント数は、当該期末時点のものを記載しています。

(注3) 期中賃料は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。HEP ファイブについては信託受益権の準共有持分 50%相当、スフィアタワー天王洲については信託受益権の準共有持分 33%相当です。また、期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適さない HEP HALL 使用料等は含めていません。

(注4) 収入比率は、ポートフォリオ合計に占めるテナント区分毎の期中賃料の比率です。