



平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）決算短信

平成21年7月15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 経営企画部長 夏秋 英雄 TEL06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日 平成21年8月25日  
 分配金支払開始予定日 平成21年8月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年5月期の運用、資産の状況（平成20年12月1日～平成21年5月31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	%
21年5月期	5,243	(13.0)	2,006	(21.3)	1,484	(13.2)
20年11月期	4,638	(13.5)	1,654	(11.2)	1,311	(2.3)

	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	%	%	%
21年5月期	1,482 (13.2)	17,364	2.6	1.1	28.3
20年11月期	1,310 (2.3)	15,341	2.3	1.1	28.3

(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	%	%
21年5月期	17,365	1,482	0	—	100.0	2.6
20年11月期	15,342	1,310	0	—	100.0	2.3

(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
21年5月期	144,125	56,827	39.4	665,430
20年11月期	119,745	56,655	47.3	663,407

(参考)自己資本 21年5月期 56,827百万円 20年11月期 56,655百万円

(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
21年5月期	2,226	△23,255	21,694	9,248
20年11月期	2,883	△359	△2,278	8,582

2. 平成21年11月期の運用状況の予想（平成21年6月1日～平成21年11月30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	5,366 (2.3)	1,803 (△10.1)	1,205 (△18.8)	1,204 (△18.8)	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） 21 年 5 月期 85,400 口 20 年 11 月期 85,400 口
- ② 期末自己投資口数 21 年 5 月期 0 口 20 年 11 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、14 ページ「1 口当たり情報に関する注記」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) 21 年 11 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21年2月24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21年2月24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

阪急リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。その後の改正を含みます。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、前期（平成20年11月期：平成20年6月1日～平成20年11月30日）末現在では11物件を保有しておりました。

また、当期（平成21年5月期：平成20年12月1日～平成21年5月31日）中に商業用施設3物件（うち1物件は敷地）及び複合施設2物件を取得しております。

この結果、当期末現在では16物件を運用しており、資産総額は144,125百万円、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、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱の影響が実体経済へと波及し、景気の悪化が顕著となりました。不動産マーケットにおいては、平成21年3月公表の地価公示によると、平成20年1月から1年間の商業地の地価変動率は全国平均で△4.7%と、上昇から低下に転じました。三大都市圏でも、平均で住宅地△3.5%、商業地△5.4%と上昇から低下に転じました。また不動産売買市場においても、国内外の金融機関の不動産向け融資姿勢が厳しくなったこと等を背景に、不動産ファンド関連等の売買は低迷し需給の緩和傾向がより鮮明になりました。

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11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、汐留イーストサイドビル、阪急電鉄本社ビル、上六Fビルディング及びスフィアタワー天王洲）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：182日）

また、平成20年12月25日にホテルグレイスリー田町を、平成21年1月22日にはラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松を取得しました。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は371,269.72㎡となり、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は68.5%（取得価格ベース）、関西圏の比率は72.7%（取得価格ベース）となっております。

なお、平成20年12月1日より、投資対象たる商業用途区画の定義にホテルを追加し、一定の範囲内でホテルへの投資を可能としています。

16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99.5%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14,691百万円）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20年12月24日にホテルグレイスリー田町の取得資金として4,000百万円、平成21年1月21日にはラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松の取得資金として19,000百万円の新規借入を行いました。また、既存借入金11,600百万円の借換を行った結果、当期末現在の借入金残高は71,200百万円（短期13,700百万円、長期57,500百万円）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49.4%となっております。

本投資法人は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)より取得しております発行体格付けが、平成21年4月21日付にて変更され、当期末現在で、ムーディーズ・インベスターズ・サービスよりA3（格付けの見通し：ネガティブ）、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5,243百万円、営業利益2,006百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,484百万円、また当期純利益は1,482百万円となりました。

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、17,365円となりました。

#### ② 次期の見通し

国内景気の先行きについては、政府の景気対策や企業の在庫調整の進展等により、やや落ち着きを取り戻しつつあるものの、依然として景気低迷が続くものと見込まれております。不動産マーケットは、引き続きエリア及び個別物件による差異が明確化し、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が拡大していくものと思われま。

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、景気低迷による個人消費への影響はある程度避けられないと思われるものの、基盤需要は相応に見込まれ、急激な落ち込みはないものと予想しております。

一方、重点投資エリアである関西圏については、梅田エリアのオフィスビルの空室率が5%台に上昇する等楽観できない状況となっており、今後もエリア及び個別物件間の格差が拡大する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、基本方針として、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、物件の内容を十分に吟味したうえで継続的に優良物件の取得を検討してまいります。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。

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、フロアや区画毎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。

財務戦略としては、引き続き、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・保証金を有効に活用します。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するよう努めます。

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す。

## B. 運用状況の見通し

平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）の運用状況につきましては、営業収益5,366百万円、営業利益1,803百万円、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21年11月期（第9期：平成21年6月1日～平成21年11月30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21年11月期（第9期：平成21年6月1日～平成21年11月30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9期】平成21年6月1日～平成21年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付時点で保有している16物件から運用資産の異動（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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等につきましては、363百万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、前所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。</li> <li>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。</li> <li>委託管理料につきましては、594百万円を見込んでおります。</li> <li>減価償却費につきましては、付随費用、第9期に見込んでおります資本的支出（243百万円）を含めて定額法により算出しており、1,167百万円を見込んでおります。</li> <li>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、366百万円を見込んでおります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息をはじめとした借入関連費用として590百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>第9期中を通じて借入金残高は71,200百万円で増減しないことを前提としております。</li> <li>短期借入金13,700百万円のうち、3,500百万円（返済期限平成21年9月30日、平成21年10月30日）について借換を行うことを前提としております。なお、第9期中に返済期限が到来する長期借入金はありません。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数85,400口から第9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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ことを前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 平成20年11月30日現在	当期 平成21年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,548,571	1,357,475
信託現金及び信託預金	6,033,820	7,890,749
営業未収入金	25,731	10,679
預け金	335,073	348,320
未収還付法人税等	618	267
未収消費税等	-	436,130
前払費用	44,002	153,672
繰延税金資産	31	30
流動資産合計	8,987,848	10,197,327
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,150,955	3,150,955
減価償却累計額	△ 439,276	△ 510,628
建物(純額)	2,711,678	2,640,326
構築物	504,953	504,953
減価償却累計額	△ 95,920	△ 111,569
構築物(純額)	409,033	393,384
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 10,787	△ 11,685
工具、器具及び備品(純額)	7,005	6,107
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	37,922,120	47,125,872
減価償却累計額	△ 3,483,646	△ 4,455,528
信託建物(純額)	34,438,473	42,670,343
信託構築物	754,970	844,873
減価償却累計額	△ 159,100	△ 186,599
信託構築物(純額)	595,870	658,273
信託機械及び装置	361,143	427,789
減価償却累計額	△ 54,465	△ 92,712
信託機械及び装置(純額)	306,677	335,076
信託工具、器具及び備品	76,206	84,599
減価償却累計額	△ 37,913	△ 43,154
信託工具、器具及び備品(純額)	38,293	41,445
信託土地	63,327,196	78,225,740
有形固定資産合計	109,772,794	132,909,263
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	5,442	4,552
信託その他無形固定資産	3,269	3,645
無形固定資産合計	965,869	965,355
投資その他の資産		
長期前払費用	9,280	43,614
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	19,280	53,614
固定資産合計	110,757,943	133,928,232
資産合計	119,745,792	144,125,560

(単位:千円)

	前期 平成20年11月30日現在	当期 平成21年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	382,381	595,747
短期借入金	15,100,000	13,700,000
未払配当金	8,309	11,847
未払費用	96,096	252,452
未払法人税等	820	935
未払消費税等	128,112	21,352
前受金	385,973	523,466
預り金	554,150	540,844
流動負債合計	16,655,845	15,646,645
固定負債		
長期借入金	33,100,000	57,500,000
預り敷金及び保証金	1,883,162	1,835,864
信託預り敷金及び保証金	11,451,743	12,315,276
固定負債合計	46,434,906	71,651,141
負債合計	63,090,752	87,297,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,310,240	1,482,972
剰余金合計	1,310,240	1,482,972
投資主資本合計	56,655,040	56,827,772
純資産合計	56,655,040	56,827,772
負債純資産合計	119,745,792	144,125,560



(2)損益計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	4,638,875	5,243,260
営業収益合計	4,638,875	5,243,260
営業費用		
賃貸事業費用	2,612,225	2,858,539
資産運用報酬	280,331	287,690
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	16,005	15,903
一般事務委託手数料	29,261	28,468
会計監査人報酬	7,843	8,291
その他営業費用	34,775	33,858
営業費用合計	2,984,042	3,236,352
営業利益	1,654,832	2,006,908
営業外収益		
受取利息	7,179	4,828
未払分配金戻入	-	1,383
還付加算金	1,494	1
その他	36	0
営業外収益合計	8,710	6,214
営業外費用		
支払利息	342,720	497,923
融資関連費用	9,004	28,781
その他	-	1,844
営業外費用合計	351,724	528,549
経常利益	1,311,817	1,484,573
税引前当期純利益	1,311,817	1,484,573
法人税、住民税及び事業税	1,637	1,633
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	1,638	1,633
当期純利益	1,310,179	1,482,939
前期繰越利益	60	33
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,310,240	1,482,972

## (3)投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	55,344,800	55,344,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	1,280,206	1,310,240
当期変動額		
剰余金の配当	△1,280,146	△1,310,206
当期純利益	1,310,179	1,482,939
当期変動額合計	30,033	172,732
当期末残高	1,310,240	1,482,972
投資主資本合計		
前期末残高	56,625,006	56,655,040
当期変動額		
剰余金の配当	△1,280,146	△1,310,206
当期純利益	1,310,179	1,482,939
当期変動額合計	30,033	172,732
当期末残高	56,655,040	56,827,772
純資産合計		
前期末残高	56,625,006	56,655,040
当期変動額		
剰余金の配当	△1,280,146	△1,310,206
当期純利益	1,310,179	1,482,939
当期変動額合計	30,033	172,732
当期末残高	56,655,040	56,827,772

## (4) 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期 〔自 平成 20 年 6 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 11 月 30 日〕	当期 〔自 平成 20 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 5 月 31 日〕
			円
I 当期末処分利益		1,310,240,229	1,482,972,961
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,310,206,800 (15,342)	1,482,971,000 (17,365)
III 次期繰越利益		33,429	1,961
分配金の額の算出方法		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 1,310,206,800 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。	本投資法人の規約第 36 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、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の改正に伴い、同法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 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 1,482,971,000 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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,311,817	1,484,573
減価償却費	927,819	1,131,798
受取利息	△7,179	△4,828
未払分配金戻入	-	△1,383
支払利息	342,720	497,923
営業未収入金の増減額(△は増加)	△6,329	15,051
預け金の増減額(△は増加)	10,536	△13,247
未収消費税等の増減額(△は増加)	414,314	△436,130
前払費用の増減額(△は増加)	38,739	△144,004
営業未払金の増減額(△は減少)	45,823	4,432
未払費用の増減額(△は減少)	4,515	△555
未払消費税等の増減額(△は減少)	128,112	△106,760
前受金の増減額(△は減少)	17,271	137,492
預り金の増減額(△は減少)	△8,299	△351
小計	3,219,863	2,564,009
利息の受取額	7,179	4,828
利息の支払額	△341,935	△341,011
法人税等の支払額	△1,940	△1,167
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,883,167	2,226,659
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	△228,922	△24,058,304
無形固定資産の取得による支出	-	△516
預り敷金保証金の返還による支出	△587,972	△587,145
預り敷金保証金の受入による収入	457,767	1,390,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△359,128	△23,255,540
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,500,000	10,200,000
短期借入金の返済による支出	△6,700,000	△11,600,000
長期借入れによる収入	3,700,000	24,400,000
長期借入金の返済による支出	△1,500,000	-
分配金の支払額	△1,278,705	△1,305,285
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,278,705	21,694,714
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	245,333	665,832
現金及び現金同等物の期首残高	8,337,059	8,582,392
現金及び現金同等物の期末残高	8,582,392	9,248,225

(6) 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期 〔自 平成20年 6月1日〕 〔至 平成20年 11月30日〕	当期 〔自 平成20年 12月1日〕 〔至 平成21年 5月31日〕
該当事項はありません。	同左

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

最近の有価証券報告書（平成21年2月24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20年 11月30日現在)	当期 (平成21年 5月31日現在)
直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198 千円	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20年 6月1日〕 〔至 平成20年 11月30日〕	当期 〔自 平成20年 12月1日〕 〔至 平成21年 5月31日〕
オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料 1年内 1,477,267 千円 1年超 <u>3,925,615 千円</u> 合計 5,402,883 千円	オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料 1年内 2,708,044 千円 1年超 <u>15,801,295 千円</u> 合計 18,509,339 千円

## [税効果会計に関する注記]

前期 （自 平成20年 6月 1日） 至 平成20年 11月 30日	当期 （自 平成20年 12月 1日） 至 平成21年 5月 31日
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) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">31千円</span> 繰延税金資産合計 <span style="float: right;">31千円</span> 繰延税金資産の純額 <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">31千円</span>	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) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">30千円</span> 繰延税金資産合計 <span style="float: right;">30千円</span> 繰延税金資産の純額 <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">30千円</span>
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 法定実効税率 <span style="float: right;">39.33%</span> (調整) 支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△39.28%</span> その他 <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">0.07%</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.12%</span>	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 法定実効税率 <span style="float: right;">39.27%</span> (調整) 支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△39.23%</span> その他 <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">0.07%</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.11%</span>

## [1口当たり情報に関する注記]

前期 （自 平成20年 6月 1日） 至 平成20年 11月 30日	当期 （自 平成20年 12月 1日） 至 平成21年 5月 31日
1口当たり純資産額 <span style="float: right;">663,407円</span> 1口当たり当期純利益 <span style="float: right;">15,341円</span>	1口当たり純資産額 <span style="float: right;">665,430円</span> 1口当たり当期純利益 <span style="float: right;">17,364円</span>
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益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については、当期純利益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20年 6月 1日） 至 平成20年 11月 30日	当期 （自 平成20年 12月 1日） 至 平成21年 5月 31日
当期純利益 (千円)	1,310,179	1,482,939
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 (千円)	1,310,179	1,482,939
期中平均投資口数 (口)	85,400	85,400

[重要な後発事象に関する注記]

前期 〔 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日 〕	当期 〔 自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日 〕
<p>資産の取得について</p> <p>A. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年12月18日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議し、平成20年12月25日付で取得を完了しました。</p> <p><b>【ホテルグレイスリー田町】</b>                  所在地 : 東京都港区                  資産の種類 : 不動産信託受益権                  取得価格 : 4,160,000 千円                  取得時期 : 平成20年12月25日                  売主 : 合同会社イーホテルズ・エスビー</p> <p>B. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成21年1月16日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議しました。</p> <p><b>【ラグザ大阪】</b>                  所在地 : 大阪市福島区                  資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)                  取得価格 : 5,122,800 千円 (予定)                  取得時期 : 平成21年1月22日 (予定)                  売主 : ゼクト合同会社</p> <p><b>【ららぽーと甲子園 (敷地)】</b>                  所在地 : 兵庫県西宮市                  資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)                  取得価格 : 7,350,000 千円 (予定)                  取得時期 : 平成21年1月22日 (予定)                  売主 : ゼクト合同会社</p> <p><b>【難波阪神ビル】</b>                  所在地 : 大阪市中央区                  資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)                  取得価格 : 4,310,000 千円 (予定)                  取得時期 : 平成21年1月22日 (予定)                  売主 : ゼクト合同会社</p> <p><b>【リッチモンドホテル浜松】</b>                  所在地 : 浜松市中区                  資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)                  取得価格 : 2,100,000 千円 (予定)                  取得時期 : 平成21年1月22日 (予定)                  売主 : 有限会社イーホテルズ・ネットワーク</p>	<p>該当事項はありません。</p>

（開示の省略）

有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付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 20 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 21 年 5 月 31 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	9,742	8.1	9,654	6.7
		関西圏以外	2,280	1.9	2,280	1.6
	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			12,023	10.0	11,935	8.3
信託不動産	商業用途区画	関西圏	55,723	46.5	71,763	49.8
		関西圏以外	1,074	0.9	7,606	5.3
	事務所用途区画	関西圏	11,938	10.0	15,364	10.7
		関西圏以外	27,026	22.6	26,646	18.5
	その他用途区画	関西圏	2,467	2.1	—	—
		関西圏以外	479	0.4	554	0.4
小計			98,709	82.4	121,934	84.6
預金・その他の資産(注 3)			9,012	7.5	10,255	7.1
資産総額計			119,745	100.0	144,125	100.0

(注 1) 商業用途区画：＜前期における定義＞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

＜当期における定義＞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、ホテル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：＜前期における定義＞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）

＜当期における定義＞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（住居等）

（平成 20 年 12 月 1 日より、ホテルを「その他用途区画」から「商業用途区画」に変更しております。そのため、上表では、ホテルを前期では「その他用途区画」に、当期では「商業用途区画」に分類しております。）

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率で按分しています。

ただし、ラグザ大阪の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（平成 21 年 1 月 22 日）の属する月（平成 21 年 1 月）のエンドテナント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 3) 当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 7,890 百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,033 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 20 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 21 年 5 月 31 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	63,090	52.7	87,297	60.6
純資産総額	56,655	47.3	56,827	39.4

(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21年5月31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	17.1	22,304	28,350
	R2(K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	平成17年 2月1日	7,740	5.7	7,872	7,520
	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	5.1	6,478	7,210
	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	6.4	8,314	8,106
	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	1.0	1,340	1,346
	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)	1.6	2,280	2,060
	R7(K)	大阪市 北区	NU chayamachi	平成19年 3月15日	19,300	14.3	18,788	17,500
	R8	東京都 港区	ホテルグレイスリー田町	平成20年 12月25日	4,160	3.1	4,248	4,110
	R9(K)	兵庫県 西宮市	ららぽーと甲子園 (敷地)	平成21年 1月22日	7,350	5.5	7,749	7,090
	R10	浜松市 中区	リッチモンドホテル浜松	平成21年 1月22日	2,100	1.6	2,139	2,091
事務 所用 施設	O1	東京都 中央区	汐留イーストサイドビル	平成20年 2月29日	19,025	14.1	19,139	17,500
	O2(K)	大阪市 北区	阪急電鉄本社ビル	平成20年 5月16日	11,200	8.3	11,205	10,500
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	2.2	2,993	2,660
	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	7.0	9,279	8,976
	M3(K)	大阪市 福島区	ラグザ大阪	平成21年 1月22日	5,122	3.8	5,313	4,920
	M4(K)	大阪市 中央区	難波阪神ビル	平成21年 1月22日	4,310	3.2	4,422	4,030
ポートフォリオ合計					134,816	100.0	133,870	133,969

(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

事務所用施設：「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：事務所用施設、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、本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)、NU chayamachi及びラグザ大阪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、汐留イーストサイドビル、ホテルグレイスリー田町、ららぽーと甲子園(敷地)及びリッチモンドホテル浜松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、阪急電鉄本社ビル及び難波阪神ビル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21年5月31日現在)					当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31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	1,122	182
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出(B) 〕	(10,567.67)	(10,567.67)	(100.0)	(141)		
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	587	182
			〔 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)	(17,173.01)	(93.0)	(21)		
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	375	182
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 (注5)	100.0	1	284	182
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7)	182
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	182
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	730	182
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出(B) 〕	(11,626.65)	(10,861.17)	(93.4)	(65)		
R8	ホテルグレイスリー田町	ダイレクトリ ース	(C)	4,943.66	4,943.66	100.0	1	105	158
R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	ダイレクトリ ース	(C)	126,052.16 (注6)	126,052.16 (注6)	100.0	1	183	130
R10	リッチモンドホテル浜松	固定型マスタ ーリース、ダイ レクトリース の併用	(C)	6,995.33	6,995.33	100.0	1	— (注7)	130
O1	汐留イーストサイドビル	ダイレクトリ ース	(C)	9,311.32	9,311.32	100.0	5	569	182
O2(K)	阪急電鉄本社ビル	固定型マスタ ーリース、ダイ レクトリース の併用	(C)	27,369.37	27,369.37	100.0	1	337	182
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレクトリ ース	(C)	4,611.82	4,036.94	87.5	10	135	182
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)	8,807.72	7,626.58	86.6	25	302	182
M3(K)	ラグザ大阪	固定型マスタ ーリース	(C)	30,339.91	30,339.91	100.0	1	183	130
M4(K)	難波阪神ビル	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)	9,959.01	9,959.01	100.0	1	130	130
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出(B) 〕	(6,456.88)	(5,220.48)	(80.9)	(17)		
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	371,269.72	369,513.70	99.5	78	5,243	—
			〔(B)と(C)の合計〕	(342,057.26)	(337,002.64)	(98.5)	(318)		

- (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、貸室を賃借しているテナントの合計数です（敷地物件を除く）。なお、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) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。
- (注 6) 登記簿上の面積を記載しています。
- (注 7) 物件全体を 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（自平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

（単位：千円）

物件番号	R1(K)	R2(K)	R3(K)	R4(K)	R5(K)	R6	
物件名称	HEP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)	コーナン 広島中野東店 (敷地)	
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
賃貸収入	968,392	393,290	255,056	283,646	(注2)	76,455	
水道光熱費収入	71,448	127,142	54,661	—		—	
その他収入	82,229	66,968	65,646	830		21	
賃貸事業収入合計	1,122,070	587,401	375,363	284,476		76,476	
委託管理料	168,220	121,172	74,804	10,010		480	
水道光熱費	90,321	137,907	51,065	101		—	
支払賃借料	8,493	1,041	1,244	21,568		—	
広告宣伝費	88,126	2,387	4,664	—		—	
修繕費	28,062	56,727	2,536	16		—	
損害保険料	4,082	2,722	1,396	1,249		—	
公租公課	62,044	50,555	27,079	28,963		7,991	
その他費用	34,972	1,000	4,146	147		—	
減価償却費(A)	183,149	57,861	72,611	87,898		—	
賃貸事業費用合計	667,472	431,376	239,549	149,956		8,471	
賃貸事業利益(B)	454,597	156,025	135,814	134,520		68,005	
NOI(注1)(A)+(B)	637,746	213,886	208,425	222,418		60,897	68,005
資本的支出	49,602	1,117	2,013	—		—	—

（単位：千円）

物件番号	R7(K)	R8	R9(K)	R10	01	02(K)	
物件名称	NU chayamachi	ホテル グレイスリー 田町	ららぽーと 甲子園 (敷地)	リッチモンド ホテル 浜松	汐留 イーストサイド ビル	阪急電鉄 本社ビル	
運用日数	182日	158日	130日	130日	182日	182日	
賃貸収入	594,615	101,594	183,349	(注2)	483,595	337,230	
水道光熱費収入	72,747	—	—		21,393	—	
その他収入	63,491	4,295	2		64,736	—	
賃貸事業収入合計	730,854	105,889	183,352		569,725	337,230	
委託管理料	111,481	1,280	1,296		20,541	1,800	
水道光熱費	100,765	—	—		27,617	—	
支払賃借料	27	—	422		501	—	
広告宣伝費	26,804	—	—		—	—	
修繕費	2,834	—	—		—	108	
損害保険料	2,885	820	133		1,226	3,197	
公租公課	44,756	—	—		—	16,837	
その他費用	20,023	818	715		2,092	1,500	
減価償却費(A)	167,612	36,239	129		121,260	101,303	
賃貸事業費用合計	477,193	39,159	2,697		173,240	124,746	
賃貸事業利益(B)	253,661	66,730	180,655		396,484	212,483	
NOI(注1)(A)+(B)	421,274	102,970	180,784		51,287	517,745	313,786
資本的支出	3,320	—	—		—	57,400	70,772

（単位：千円）

物件番号	M1 (K)	M2	M3 (K)	M4 (K)	—
物件名称	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）	ラグザ大阪	難波阪神ビル	合 計 (注 3)
運用日数	182 日	182 日	130 日	130 日	—
賃貸収入	120,517	235,271	183,286	105,765	4,440,674
水道光熱費収入	9,191	21,833	—	5,095	383,513
その他収入	6,079	45,261	—	19,508	419,072
賃貸事業収入合計	135,788	302,366	183,286	130,369	5,243,260
委託管理料	24,866	28,142	1,296	16,523	583,338
水道光熱費	10,816	53,567	—	6,347	478,510
支払賃借料	—	—	12,900	—	46,199
広告宣伝費	—	—	—	—	121,982
修繕費	1,744	8,955	3,211	6,238	110,433
損害保険料	742	597	4,099	1,220	25,207
公租公課	14,438	29,412	—	—	285,880
その他費用	1,635	6,337	858	568	75,186
減価償却費 (A)	32,263	107,132	68,065	53,293	1,130,907
賃貸事業費用合計	86,506	234,144	90,431	84,190	2,857,648
賃貸事業利益 (B)	49,281	68,221	92,854	46,178	2,385,612
NOI(注 1) (A) + (B)	81,544	175,354	160,919	99,472	3,516,520
資本的支出	—	9,928	5,392	—	199,546

(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) 物件全体を 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 890 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 (注 1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注 7)
三井不動産株式会社	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園 (敷地)	平成 36 年 1 月 31 日 (注 2)	126,052.16 (注 3)(注 4)	34.1
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 5)	8.5
	コーナン 広島中野東店他	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成 38 年 8 月 22 日	25,529.73 (注 4)	6.9
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	7.6
	—	阪急電鉄本社ビル	平成 25 年 3 月 19 日	27,369.37	7.4
阪神電気鉄道株式会社	—	ラグザ大阪	平成 24 年 3 月 31 日	30,339.91	8.2
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	4.2
	—	難波阪神ビル	平成 31 年 1 月 31 日	9,959.01	2.7
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 6)	6.1
アールエヌティー ホテルズ株式会社	リッチモンド ホテル浜松	リッチモンドホテル 浜松	平成 36 年 3 月 31 日	6,995.33	1.9
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 4)	1.8
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー 田町	ホテルグレイスリー 田町	平成 40 年 9 月 29 日	4,943.66	1.3
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	1.1
合計				339,612.18	91.9
全賃貸面積				369,513.70	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、北野阪急ビル及び阪急電鉄本社ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、ラグザ大阪のテナントである阪神電気鉄道株式会社、NU chayamachi 及び難波阪神ビルのテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社、及び HEP ファイブのテナントである阪急不動産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) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

(注 3) 登記簿上の面積を記載しています。

(注 4) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）及びニトリ茨木北店（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 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) 契約面積に信託受益権の準共有持分（50%）を乗じ、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 7) 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に、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	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注 6)
三井不動産株式会社 (注 1)	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園 (敷地)	平成 36 年 1 月 31 日 (注 2)	126,052.16 (注 3)(注 4)	37.4
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 5)	9.3
		コーナン広島中野東店 (敷地)	平成 38 年 8 月 22 日	25,529.73 (注 4)	7.6
阪急電鉄株式会社 (注 1)	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	2.6
	—	阪急電鉄本社ビル	平成 25 年 3 月 19 日	27,369.37	8.1
阪神電気鉄道株式会社 (注 1)	ホテル阪神他	ラグザ大阪	平成 24 年 3 月 31 日	30,339.91	9.0
アールエヌティー ホテルズ株式会社 (注 1)	リッチモンドホテル 浜松	リッチモンドホテル 浜松	平成 36 年 3 月 31 日	6,995.33	2.1
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 4)	1.9
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー 田町	ホテルグレイスリー 田町	平成 40 年 9 月 29 日	4,943.66	1.5
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	1.2
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	1.1
株式会社コナミススポーツ & ライフ	コナミススポーツ クラブ	北野阪急ビル	平成 24 年 4 月 30 日	3,588.98	1.1
合計				279,275.88	82.9
全賃貸面積				337,002.64	100.0

(注 1) パススルー型マスターリースとなっていないららぽーと甲子園（敷地）、高槻城西ショッピングセンター、コーナン広島中野東店（敷地）、阪急電鉄本社ビル、ラグザ大阪及びリッチモンドホテル浜松については、転貸部分も含めて三井不動産株式会社、コーナン商事株式会社、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社及びアールエヌティーホテルズ株式会社をそれぞれ 1 テナントとして扱っています。

(注 2) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しております。

(注 3) 登記簿上の面積を記載しています。

(注 4) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）及びニトリ茨木北店（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 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) 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用途区画別投資比率

用途 (注1)	物件 番号	物件名称	前期 (平成20年11月30日現在)		当期 (平成21年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
商業用途区画	R1(K)	HEP ファイブ (準共有持分 50%相当)	23,100	20.7	23,100	17.1
	R2(K)	北野阪急ビル	5,331	4.8	7,740	5.7
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	6.2	6,930	5.1
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.7	8,600	6.4
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	1.2	1,318	1.0
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,175	1.9	2,175	1.6
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	17.3	19,300	14.3
	R8	ホテルグレイスリー田町	—	—	4,160	3.1
	R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	—	—	7,350	5.5
	R10	リッチモンドホテル浜松	—	—	2,100	1.6
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,287	2.0	2,310	1.7
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分 33%相当)	1,077	1.0	1,234	0.9
	M3(K)	ラグザ大阪	—	—	4,743	3.5
	M4(K)	難波阪神ビル	—	—	1,295	1.0
商業用途区画小計			70,119	62.7	92,357	68.5
事務所用途区画	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	17.0	19,025	14.1
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	11,200	10.0	11,200	8.3
	M1(K)	上六 F ビルディング	692	0.6	669	0.5
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分 33%相当)	7,846	7.0	7,608	5.6
	M3(K)	ラグザ大阪	—	—	379	0.3
	M4(K)	難波阪神ビル	—	—	3,014	2.2
事務所用途区画小計			38,764	34.7	41,897	31.1
その他用途区画	R2(K)	北野阪急ビル	2,408	2.2	—	—
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分 33%相当)	480	0.4	561	0.4
その他用途区画小計			2,889	2.6	561	0.4
ポートフォリオ合計			111,773	100.0	134,816	100.0

(注1) 平成20年12月1日より、ホテルを「その他用途区画」から「商業用途区画」に変更しております。そのため、上表では、ホテルを前期では「その他用途区画」に、当期では「商業用途区画」に分類しております。

なお、当期におけるホテル用途部分の合計は12,954百万円（投資比率9.6%）です。

(注2) 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。ただし、ラグザ大阪の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（平成21年1月22日）の属する月（平成21年1月）のエンドテナント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3) 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20年11月30日現在)		当期 (平成21年5月31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 (準共有持分50%相当)	23,100	20.7	23,100	17.1
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	6.9	7,740	5.7
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	6.2	6,930	5.1
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.7	8,600	6.4
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	1.2	1,318	1.0
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	17.3	19,300	14.3
	R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	—	—	7,350	5.5
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	11,200	10.0	11,200	8.3
	M1(K)	上六Fビルディング	2,980	2.7	2,980	2.2
	M3(K)	ラグザ大阪	—	—	5,122	3.8
	M4(K)	難波阪神ビル	—	—	4,310	3.2
		小計		81,168	72.6	97,950
その他	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,175	1.9	2,175	1.6
	R8	ホテルグレイスリー田町	—	—	4,160	3.1
	R10	リッチモンドホテル浜松	—	—	2,100	1.6
	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	17.0	19,025	14.1
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	8.4	9,405	7.0
		小計		30,605	27.4	36,865
ポートフォリオ合計			111,773	100.0	134,816	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 (自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)			当期 (自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 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	84	2,123	55.8	103	2,744	62.2
変動賃料 テナント (注 1)	固定徴収部分	1,504	39.5	215	1,496	33.9
	変動徴収部分	178	4.7		173	3.9
ポートフォリオ合計	304	3,806	100.0	318	4,415	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、当該期末現在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。