

平成 18 年 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）決算短信

平成 19 年 1 月 26 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/) 本社所在都道府県 大阪府  
 問合せ先 (資産運用会社) 阪急リート投信株式会社  
 責任者役職名 取締役投資運用第一部長兼財務部長兼 IR 部長  
 氏名 森 寛 TEL 06-6376-6821

決算役員会開催日 平成 19 年 1 月 26 日  
 分配金支払開始日 平成 19 年 2 月 22 日 (予定)

1. 平成 18 年 11 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 11 月期	2,745	4.0	1,019	△0.6	954	1.1	952	1.1
18 年 5 月期	2,639	△27.1	1,026	△29.7	944	△28.4	942	△28.4

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18 年 11 月期	13,723	2.7	(5.3)	1.6	(3.3)	34.7
18 年 5 月期	13,579	2.6	(5.3)	1.6	(3.3)	35.8

- (注) ① 1 口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しています。  
 平成 18 年 11 月期 69,400 口 平成 18 年 5 月期 69,400 口  
 ② 会計処理の方法の変更 無  
 ③ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しております。なお、平成 18 年 5 月期の前期である平成 17 年 11 月期（第 1 期）の実質的な資産運用期間は 303 日間です。  
 ④ 年換算値＝平成 18 年 11 月期：当該計算期間の数値／当該計算期間の日数（183 日）×365 日  
 平成 18 年 5 月期：当該計算期間の数値／当該計算期間の日数（182 日）×365 日  
 ⑤ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産、総資本のそれぞれの平均値を用いています。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	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	%	%
18 年 11 月期	13,723	952	0	—	100.0	2.7
18 年 5 月期	13,579	942	0	—	100.0	2.6

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 11 月期	58,118	35,652	61.3	513,723
18 年 5 月期	57,604	35,642	61.9	513,580

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 11 月期 69,400 口 平成 18 年 5 月期 69,400 口

2. 平成 19 年 5 月期の運用状況の予想（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）

	営業収益	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	円	円
19 年 5 月期	3,235	994	992	14,300	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 14,300 円

(注) 本予想数値は別紙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当期純利益、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

本投資法人並びに主な関係法人の名称及び関係業務の概要は次の通りです。

### (1) 阪急リート投資法人（本投資法人）

規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。

### (2) 阪急リート投信株式会社（資産運用会社）

資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約及び運用ガイドラインに従い、資産の運用（取得、運営、処分）に係る業務を行います。

### (3) 三菱UFJ信託銀行株式会社（一般事務受託者兼資産保管会社）

一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務、④役員会、投資主総会の運営に関する事務、⑤投資主名簿の作成及び備置きその他投資主名簿に関する事務、⑥本投資証券の発行に関する事務、⑦投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び⑧投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

また、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、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とし、全国を投資対象エリアとして、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指す複合型不動産投資信託です。

中でも、商業用途区画（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）並びに関西圏（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）に重点的に投資します。

商業用途区画並びに関西圏への投資比率は、原則として、各決算期末現在におけるポートフォリオ全体の投資額合計のそれぞれ50%以上（取得価格ベース）とします。

本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループの持つ不動産事業における企画能力及び運営能力を活用してまいります。

### (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しました（銘柄コード8977）。

第1期（平成17年11月期：平成16年12月3日～平成17年11月30日）に商業用施設4物件及び複合施設（商業用途区画と事務所用途区画を有する施設）1物件を取得し、前期（平成18年5月期：平成17年12月1日～平成18年5月31日）中に商業用施設（敷地）1物件を取得しました。

また、当期（平成18年11月期：平成18年6月1日～平成18年11月30日）中に商業用施設（敷地）1物件を取得しております。

この結果、当期末（平成18年11月30日）現在では7物件を運用しており、資産総額は58,118百万円、発行済投資口数は69,400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、企業収益の改善及び民間設備投資額の増加等、着実な足取りを示しました。個人消費の伸びは鈍化しているものの、雇用統計数値の改善とあいまって持続的な景気の回復が見られました。不動産マーケットにおいては、大都市圏の商業地、住宅地ともに地価が上昇に転じ、都心部においては上昇傾向が強まったエリアもありました。地価動向には地域的な差異が見られるものの、三大都市圏を中心に地価の反転が明確になってきております。

このような環境の中で、本投資法人は、前記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 6 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、上六Fビルディング及びニトリ茨木北店（敷地））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 18 年 10 月 2 日には、コーナン広島中野東店（敷地）を取得しました（当期中の運用日数：60 日）。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は 131,931.61 m<sup>2</sup>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 94.0%（取得価格ベース）、関西圏の比率は 95.9%（取得価格ベース）となっております。

7 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促活動を通じて、賃料単価及び稼働率の維持・上昇を図ってまいりました。

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 109 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バランスを踏まえて調達しております。

当期末現在の借入金残高は 110 億円（短期借入金残高 30 億円、長期借入金残高 80 億円）となっております。当期においては、上記のコーナン広島中野東店（敷地）の取得資金として 5 億円の新規借入れを行いました。

当期末現在の総資産有利子負債比率は 18.9%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・インバスターズ・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 2,745 百万円、営業利益 1,019 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 954 百万円、また当期純利益は 952 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、13,723 円となりました。

## ② 次期の見通し

個人消費動向の推移には若干の弱含み懸念があるものの、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

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、暖冬など天候不順による個人消費への影響は否めないと思われま

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 18 年 9 月公表の基準地価では大阪圏の商業地が上昇に転じ、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が 2%台に低下するなど、不動産マーケットの回復傾向が明確であ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、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 18 年 12 月 19 日には、阪急電鉄株式会社との間で、NU chaya machi（ヌーチャやまち）の信託受益権の売買に関する合意書を締結しており、平成 19 年 3 月 15 日の取得を予定しております。本物件は、梅田・茶屋町地区に位置する大型の商業施設であり、次期から収益に寄与するものと見込んでおります。

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。

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。不動産市況の活性化とあいまって、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まいります。

### B. 運用状況の見通し

平成 19 年 5 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,235 百万円、経常利益 994 百万円、当期純利益 992 百万円、1 口当たり分配金 14,300 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、5 ページ記載の「平成 19 年 5 月期（第 4 期：平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 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、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19年5月期（第4期：平成18年12月1日～平成19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4期】平成18年12月1日～平成19年5月31日（運用日数：182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年3月15日にNU chaya machiを取得することを前提としております。</li> <li>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。</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、182百万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>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、525百万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、180百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>NU chaya machiの取得資金等に充当するため、第4期中に20,000百万円の借入れを行うことを見込んでおります。この結果、第4期末の借入金残高は31,000百万円となることを想定しております。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>第4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69,400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>

### 3.財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### ①貸借対照表

科 目	当 期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			前 期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			増 減	
	金 額	金 額	構 成 比	金 額	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
資産の部	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
I 流動資産								
現金及び預金		1,040,100			1,303,752			
信託現金及び信託預金		3,629,846			4,747,369			
営業未収入金		13,714			18,648			
預け金		226,164			220,587			
前払費用		36,973			60,514			
繰延税金資産		31			31			
流動資産合計		4,946,831	8.5		6,350,903	11.0	△1,404,071	△22.1
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物 ※1	3,149,975			3,149,975				
減価償却累計額	154,034	2,995,940		82,744	3,067,230			
構築物	484,852			484,852				
減価償却累計額	33,433	451,419		18,001	466,850			
工具器具及び備品	17,792			17,792				
減価償却累計額	3,789	14,002		2,040	15,751			
土地		7,925,402			5,654,746			
建設仮勘定		-			2,256			
信託建物	16,799,275			16,712,386				
減価償却累計額	1,132,146	15,667,129		809,980	15,902,406			
信託構築物	575,873			574,843				
減価償却累計額	73,109	502,764		53,018	521,825			
信託機械及び装置	51,348			51,348				
減価償却累計額	7,851	43,496		5,710	45,638			
信託工具器具及び備品	42,405			42,405				
減価償却累計額	18,269	24,136		13,102	29,302			
信託土地		24,551,909			24,551,909			
有形固定資産合計		52,176,202	89.8		50,257,918	87.2	1,918,283	3.8
2. 無形固定資産								
借地権		957,157			957,157			
その他無形固定資産		3,565			4,020			
信託その他無形固定資産		3,434			3,544			
無形固定資産合計		964,157	1.7		964,723	1.7	△565	△0.1
3. 投資その他の資産								
長期前払費用		21,742			21,048			
差入預託保証金		10,000			10,000			
投資その他の資産合計		31,742	0.0		31,048	0.1	693	2.2
固定資産合計		53,172,101	91.5		51,253,690	89.0	1,918,411	3.7
資 産 合 計		58,118,933	100.0		57,604,593	100.0	514,340	0.9

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)			前 期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			増 減	
	金 額	金 額	構 成 比	金 額	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		216,029			170,854			
短期借入金		3,000,000			3,000,000			
未払配当金		4,632			4,815			
未払費用		28,832			27,543			
未払法人税等		1,541			1,627			
未払消費税等		21,372			72,583			
前受金		203,283			174,202			
預り金 ※1		338,553			342,599			
流動負債合計		3,814,245	6.6		3,794,225	6.6	20,019	0.5
Ⅱ 固定負債								
長期借入金		8,000,000			7,500,000			
預り敷金保証金 ※1		2,072,354			1,992,527			
信託預り敷金保証金		8,579,937			8,675,420			
固定負債合計		18,652,292	32.1		18,167,948	31.5	484,343	2.7
負債合計		22,466,537	38.7		21,962,174	38.1	504,363	2.3
純資産の部 ※2								
Ⅰ 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額		34,700,000	59.7		34,700,000	60.3	-	0.0
2. 剰余金								
当期未処分利益		952,395			942,418			
剰余金合計		952,395	1.6		942,418	1.6	9,977	1.1
投資主資本合計		35,652,395	61.3		35,642,418	61.9	9,977	0.0
Ⅱ 評価・換算差額等		-	-		-	-	-	-
純資産合計		35,652,395	61.3		35,642,418	61.9	9,977	0.0
負債・純資産合計		58,118,933	100.0		57,604,593	100.0	514,340	0.9

②損益計算書

科目	期別	当期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕			前期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31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									
貸貨事業収入 ※1		2,745,872	2,745,872	100.0	2,639,144	2,639,144	100.0	106,728	4.0
2. 営業費用									
貸貨事業費用 ※1		1,514,602			1,401,197				
資産運用報酬		151,018			151,592				
役員報酬		2,400			2,400				
資産保管委託報酬		8,362			8,455				
一般事務委託報酬		16,948			17,688				
会計監査人報酬		7,031			6,952				
その他費用		25,637	1,726,001	62.9	24,600	1,612,888	61.1	113,112	7.0
営業利益金額			1,019,871	37.1		1,026,255	38.9	△6,384	△0.6
3. 営業外収益									
受取利息		521			33				
還付加算金		-			2,421				
その他営業外収益		0	522	0.0	0	2,454	0.1	△1,932	△78.7
4. 営業外費用									
支払利息		61,494			57,939				
融資関連費用		4,894	66,389	2.4	26,706	84,645	3.2		
經常利益金額			954,004	34.7		944,064	35.8	9,939	1.1
税引前当期純利益金額			954,004	34.7		944,064	35.8	9,939	1.1
法人税、住民税及び事業税		1,645			1,634				
法人税等調整額		△0	1,644	0.0	31	1,666	0.1	△21	△1.3
当期純利益金額			952,359	34.7		942,398	35.7	9,961	1.1
前期繰越利益			36			20			
当期未処分利益			952,395			942,418		9,977	1.1

### ③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 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	942,418	35,642,418	-	35,642,418
当期変動額					
剰余金の配当		△942,382	△942,382		△942,382
当期純利益		952,359	952,359		952,359
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				-	-
当期変動額合計	-	9,977	9,977	-	9,977
当期末残高	34,700,000	952,395	35,652,395	-	35,652,395

### ④金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当期 〔自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日〕
		円	円
I 当期末処分利益		952,395,851	942,418,665
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		952,376,200 (13,723)	942,382,600 (13,579)
III 次期繰越利益		19,651	36,065
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 952,376,200 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 69,400 口の整数倍の最大値となる 942,382,600 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	当 期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 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	954,004	944,064
減価償却費	438,601	437,105
受取利息	△521	△33
支払利息	61,494	57,939
営業未収入金の増加・減少額	4,933	△19
預け金の増加・減少額	△5,577	△4,527
未収消費税等の増加・減少額	-	979,912
前払費用の増加・減少額	22,847	△33,888
営業未払金の増加・減少額	58,079	△291,456
未払費用の増加・減少額	△540	934
未払消費税等の増加・減少額	△51,211	72,583
前受金の増加・減少額	29,081	△14,148
預り金の増加・減少額	△159	△22,320
小計	1,511,032	2,126,146
利息の受取額	521	33
利息の支払額	△59,665	△51,433
法人税等の支払額	△1,732	△3,110
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,450,155	2,071,636
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	△2,369,223	△1,381,439
無形固定資産の取得による支出	-	△22
預り敷金保証金の受入による収入	134,118	188,017
預り敷金保証金の返還による支出	△153,660	△220,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,388,765	△1,413,565
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	3,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	-
長期借入金の借入による収入	500,000	-
分配金の支払額	△942,565	△1,311,147
財務活動によるキャッシュ・フロー	△442,565	△1,311,147
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,381,174	△653,076
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,051,121	6,704,198
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,669,947	6,051,121

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	当期 〔自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日〕	前期 〔自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31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>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	同左
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									
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は4,488千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は5,788千円です。</p>								
3. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左								

期別 項目	当期 〔自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日〕	前期 〔自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日〕
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法</p> <p>保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</p> <p>(3) 信託その他無形固定資産</p> <p>(4) 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左
5. 会計処理の変更	—	<p>①固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>②貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。従来の資本の部の合計に相当する金額は、35,642,418千円であります。</p> <p>なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）により作成しております。</p>

【貸借対照表に関する注記】

当期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)	前期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 2,995,940 千円</p> <p>担保を付している債務は、次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">預り金 94,596 千円 預り敷金保証金 <u>1,836,399 千円</u> 合計 1,930,995 千円</p>	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 3,067,230 千円</p> <p>担保を付している債務は、次の通りであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">預り金 94,596 千円 預り敷金保証金 <u>1,883,697 千円</u> 合計 1,978,293 千円</p>
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に 定める最低純資産額</p> <p>50,000 千円</p>	同左

【損益計算書に関する注記】

当期 〔自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日〕	前期 〔自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日〕
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業収入</p> <p style="padding-left: 40px;">賃貸収入 2,171,548 千円 水道光熱費収入 307,715 千円 その他賃貸事業収入 <u>266,608 千円</u> 不動産賃貸事業収益合計 2,745,872 千円</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業費用</p> <p style="padding-left: 40px;">委託管理料 386,785 千円 水道光熱費 331,118 千円 支払賃借料 32,074 千円 広告宣伝費 71,438 千円 修繕費 24,911 千円 損害保険料 12,616 千円 公租公課 177,832 千円 減価償却費 438,601 千円 その他賃貸事業費用 <u>39,224 千円</u> 不動産賃貸事業費用合計 1,514,602 千円</p> <p>C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,231,270 千円</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業収入</p> <p style="padding-left: 40px;">賃貸収入 2,133,566 千円 水道光熱費収入 268,151 千円 その他賃貸事業収入 <u>237,426 千円</u> 不動産賃貸事業収益合計 2,639,144 千円</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業費用</p> <p style="padding-left: 40px;">委託管理料 405,120 千円 水道光熱費 270,149 千円 支払賃借料 32,369 千円 広告宣伝費 76,187 千円 修繕費 57,362 千円 損害保険料 15,796 千円 公租公課 59,277 千円 減価償却費 437,105 千円 その他賃貸事業費用 <u>47,828 千円</u> 不動産賃貸事業費用合計 1,401,197 千円</p> <p>C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,237,946 千円</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口	69,400	—	—	69,400
自己投資口	—	—	—	—

[キャッシュ・フロー計算書関係]

当期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	前期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年5月31日現在)
現金及び預金 1,040,100 千円	現金及び預金 1,303,752 千円
信託現金及び信託預金 <u>3,629,846 千円</u>	信託現金及び信託預金 <u>4,747,369 千円</u>
現金及び現金同等物 4,669,947 千円	現金及び現金同等物 6,051,121 千円

[リース取引に関する注記]

当期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	前期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31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 539,115 千円	1年内 539,115 千円
1年超 <u>2,692,066 千円</u>	1年超 <u>2,961,624 千円</u>
合計 3,231,181 千円	合計 3,500,739 千円

[有価証券に関する注記]

当期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	前期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31日〕
該当事項はありません。	同左

[デリバティブ取引に関する注記]

当期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	前期 〔自平成17年12月1日 至平成18年5月31日〕
該当事項はありません。	同左

[退職給付会計に関する注記]

当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕
該当事項はありません。	同左

[税効果会計に関する注記]

当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">31 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">31 千円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.26%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.10%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.17%</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	31 千円	繰延税金資産合計	31 千円	繰延税金資産の純額	31 千円	法定実効税率 (調整)	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.26%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">31 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 3px double black;">31 千円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.26%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.11%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.18%</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	31 千円	繰延税金資産合計	31 千円	繰延税金資産の純額	31 千円	法定実効税率 (調整)	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.26%	その他	0.11%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%
未払事業税損金不算入額	31 千円																												
繰延税金資産合計	31 千円																												
繰延税金資産の純額	31 千円																												
法定実効税率 (調整)	39.33%																												
支払分配金の損金算入額	△39.26%																												
その他	0.10%																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%																												
未払事業税損金不算入額	31 千円																												
繰延税金資産合計	31 千円																												
繰延税金資産の純額	31 千円																												
法定実効税率 (調整)	39.33%																												
支払分配金の損金算入額	△39.26%																												
その他	0.11%																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%																												

[持分法損益等に関する注記]

当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕
該当事項はありません。	同左

[関連当事者との取引に関する注記]

当期 (自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日)  
該当事項はありません。

前期 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)  
該当事項はありません。

[1 口当たり情報に関する注記]

当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕
1 口当たり純資産額 513,723 円	1 口当たり純資産額 513,580 円
1 口当たり当期純利益金額 13,723 円	1 口当たり当期純利益金額 13,579 円
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。	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。

(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。

	当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕
当期純利益金額 (千円)	952,359	942,398
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)	952,359	942,398
期中平均投資口数 (口)	69,400	69,400

[重要な後発事象に関する注記]

当期 〔 自 平成 18 年 6 月 1 日 至 平成 18 年 11 月 30 日 〕	前期 〔 自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 〕
<p>1. 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、以下の資産の取得に関する合意書を平成 18 年 12 月 19 日付で締結しました。</p> <p>【NU chayamachi (ヌーチャヤマチ)】</p> <p>所在地 : 大阪市北区</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)</p> <p>取得価格 : 19,300,000 千円 (予定)</p> <p>取得時期 : 平成 19 年 3 月 15 日 (予定)</p> <p>売主 : 阪急電鉄株式会社</p> <p>B. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、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、以下の資産の取得を決議しました。</p> <p>【(仮称) 汐留イーストサイドビル】</p> <p>所在地 : 東京都中央区</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)</p> <p>取得価格 : 18,532,249 千円～21,550,155 千円 (予定)</p> <p>取得時期 : 平成 20 年 2 月 (予定)</p> <p>売主 : 有限会社ライラ</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## (2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成16年12月3日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年2月1日	私募増資	69,200	69,400	34,600	34,700	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて不動産関連資産の取得資金に充当することを目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

## 4. 役員の変動

該当事項はありません。

## 5. 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)	当期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)		前期 (平成 18 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	10,076	17.3	10,161	17.6
		関西圏以外	2,267	3.9	—	—
	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		12,343	21.2	10,161	17.6	
信託不動産	商業用途区画	関西圏	37,566	64.6	37,779	65.6
		関西圏以外	—	—	—	—
	事務所用途区画	関西圏	671	1.2	837	1.5
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	2,554	4.4	2,437	4.2
		関西圏以外	—	—	—	—
小計		40,792	70.2	41,054	71.3	
預金・その他の資産(注 3)			4,982	8.6	6,388	11.1
資産総額			58,118	100.0	57,604	100.0

(注 1) 商業用途区画：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おります。

(注 3) 当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 3,629 百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 4,747 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おりません。

	当期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)		前期 (平成 18 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	22,466	38.7	21,962	38.1
純資産総額	35,652	61.3	35,642	61.9

## (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1)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	当期 (平成18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3)
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	43.7	23,058	29,900
	R2(K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	平成17年 2月1日	7,740	14.6	7,988	8,570
	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	13.1	6,783	7,090
	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	16.3	8,735	8,306
	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	2.5	1,340	1,331
	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	2,170	4.1	2,267	2,210 (注4)
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	5.6	2,962	3,000
ポートフォリオ合計					52,838	100.0	53,136	60,407

(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

物件番号：本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、番号を付したものの

(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2) 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3) 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)及びコーナン広島中野東店(敷地)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による鑑定評価額を記載しております。

(注4) コーナン広島中野東店(敷地)の敷地面積は25,529.73㎡ですが、このうち25,469.59㎡については平成18年10月2日に2,170百万円で取得済みであり、残る60.14㎡は土壤汚染対策法での指定区域になっているため、広島市による指定解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定です。当期鑑定評価額は前述の60.14㎡を含まない価額であり、この部分を追加取得の後に本物件全体の鑑定評価書を取得する予定です。

## ②賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	当期 (平成18年11月30日現在)				当期 (平成18年 6月1日～ 平成18年 11月30日)		
			右記情報の算出方法	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	1,159	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)	(140)		
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	662	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) 〕	(18,471.08)	(17,929.44)	(97.1)	(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	372	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	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5)	183
R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	25,469.59	25,469.59	100.0	1	25	60
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレク トリース	(C)	4,659.08	4,435.94	95.2	10	177	183
ポートフォリオ合計			(A) と (C) の合計	131,931.61	131,708.47	99.8	41	2,745	—
			(B) と (C) の合計	(110,148.83)	(109,384.05)	(99.3)	(203)		

(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、機械室等を含めておりません。

(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と数えて記載しております。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おります。

(注5) 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、開示しておりません。

### ③個別の投資不動産物件の概要

当期末（平成 18 年 11 月 30 日）現在の個別の投資不動産物件の概要については、以下の方針で記載しております。

#### ■投資不動産物件の概要

「所在地」は、住居表示を記載しております。

土地の「敷地面積」並びに建物の「竣工年月」、「構造／階数」、「用途」及び「延床面積」は、登記簿上の記載によるものです。

「建ぺい率」、「容積率」及び「用途地域」は、それぞれ株式会社竹中工務店又は大成建設株式会社が作成した建物状況調査報告書及び株式会社谷澤総合鑑定所等が作成した鑑定評価書の記載によるものです。

「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しております。

「容積率」は、建築基準法第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しております。

「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しております。

「主要テナント」は、賃貸面積の上位 2 社を記載しております。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は、エンドテナントを基準として記載しております。

「PM 委託先」は、各物件の管理を委託している会社を記載しております。

「特記事項」には、各物件の権利関係・利用の状況等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しております。

#### ■収支の状況

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。

## R1(K) HEPファイブ（準共有持分50%相当）

### <投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示	大阪市北区角田町5番15号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成10年11月
	容積率	800%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根/地下3階付10階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・遊技場・劇場・車庫
	敷地面積	5,596.11㎡（100%相当） 〔うち111.59㎡は公共の道路敷に供しております。〕		延床面積	45,266.96㎡（100%相当）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	信託受益権			賃貸関係図	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定期間	平成17年2月1日～平成37年1月31日				
準共有者	阪急不動産株式会社 〔本投資法人は阪急不動産株式会社と各々50%の割合で信託受益権を準共有しており、本投資法人、信託受託者及び阪急不動産株式会社との間で準共有者間協定が締結されております。〕				
賃貸方式	パススルー型マスターリース 〔三菱UFJ信託銀行株式会社が阪急不動産株式会社へ一括して賃貸し、阪急不動産株式会社はエンドテナントへ転貸しております。エンドテナントから収受する賃料、共益費等の収入と同額が、阪急不動産株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に支払われるパススルー型のマスターリース方式です。〕				
マスターレシー	阪急不動産株式会社				
主要テナント	株式会社セガ、株式会社ビームス				
PM委託先	阪急不動産株式会社 (株式会社阪急ファシリティーズ) 〔三菱UFJ信託銀行株式会社が阪急不動産株式会社に一括して委託し、阪急不動産株式会社は株式会社阪急ファシリティーズに対し、その大部分を再委託しております。〕				
特記事項	準共有者間協定において、本投資法人、阪急不動産株式会社のうち一方が信託受益権持分を売却する際には、他方に優先買取権を付与する旨、約しております。			※矢印は賃貸収入の流れを表しております。 (破線の矢印は投資法人の収入とはなりません。)	

### <収支の状況>

(単位：千円)

	第1期 〔平成16年12月3日 ～平成17年11月30日〕	第2期 〔平成17年12月1日 ～平成18年5月31日〕	第3期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕
運用日数	303日	182日	183日
賃貸収入	1,640,121	1,003,392	982,079
水道光熱費収入	106,856	74,479	74,957
その他収入	175,157	102,701	102,269
賃貸事業収入合計	1,922,135	1,180,573	1,159,307
委託管理料	278,425	170,057	163,504
水道光熱費	143,392	87,292	101,150
支払賃借料	16,372	9,210	8,915
広告宣伝費	114,576	74,380	68,967
修繕費	33,717	31,517	13,450
損害保険料	9,965	6,025	4,789
公租公課	-	19,205	57,617
その他費用	61,502	38,695	33,231
減価償却費(A)	299,807	180,549	180,795
賃貸事業費用合計	957,758	616,934	632,422
賃貸事業利益(B)	964,376	563,639	526,884
NOI(A)+(B)	1,264,183	744,189	707,680
資本的支出	19,482	7,484	11,259

## R2(K) 北野阪急ビル

### <投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示	大阪市北区芝田一丁目8番1号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	昭和60年6月
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根/地下2階付20階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・ホテル・スポーツセンター・駐車場
	敷地面積	4,450.05㎡		延床面積	28,194.15㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	信託受益権			賃貸関係図	
信託受託者	住友信託銀行株式会社			<p>※矢印は賃貸収入の流れを表しております。 (破線の矢印は投資法人の収入とはなりません。)</p>	
信託設定期間	平成14年4月26日～平成24年4月30日				
賃貸方式	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 住友信託銀行株式会社が阪急電鉄株式会社へ一括して賃貸し、そのうち、株式会社阪急ホテルマネジメントへの転貸部分については、固定型マスターリース、それ以外の各エンドテナントへの転貸部分についてはパススルー型マスターリースとなっております。				
マスターレシーパー	阪急電鉄株式会社				
主要テナント	阪急電鉄株式会社(ホテル) 株式会社コナミスポーツ&ライフ				
PM委託先	阪急電鉄株式会社 (株式会社阪急ファシリティーズ) 住友信託銀行株式会社が阪急電鉄株式会社へ一括して委託し、阪急電鉄株式会社は株式会社阪急ファシリティーズに対し、その大部分を再委託しております。				
特記事項	阪急電鉄株式会社との間で締結されている売却手続きに関する覚書に基づき、本信託受益権又は対象不動産を売却する際の優先買取権が阪急電鉄株式会社に付与されております。				

### <収支の状況>

(単位: 千円)

	第1期 〔平成16年12月3日 ～平成17年11月30日〕	第2期 〔平成17年12月1日 ～平成18年5月31日〕	第3期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕
運用日数	303日	182日	183日
賃貸収入	705,190	434,969	414,829
水道光熱費収入	224,732	131,668	155,823
その他収入	88,839	60,602	91,834
賃貸事業収入合計	1,018,762	627,240	662,487
委託管理料	197,894	122,015	110,546
水道光熱費	217,701	123,586	161,597
支払賃借料	1,221	375	376
広告宣伝費	4,259	1,807	2,221
修繕費	19,897	5,659	9,079
損害保険料	6,225	3,769	3,460
公租公課	—	16,499	49,498
その他費用	7,284	1,068	909
減価償却費(A)	111,700	69,076	70,014
賃貸事業費用合計	566,185	343,857	407,703
賃貸事業利益(B)	452,577	283,382	254,784
NOI(A)+(B)	564,277	352,459	324,798
資本的支出	158,218	23,272	63,118

## R3(K) デュー阪急山田

### <投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示 大阪府吹田市山田西四丁目1番2号				
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成15年10月
	容積率	300%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根/7階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗・駐車場
	敷地面積	7,914.22 m <sup>2</sup>		延床面積	33,484.76 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	信託受益権			<p>賃貸関係図</p> <p>※矢印は賃貸収入の流れを表しております。</p>	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定期間	平成17年2月1日～平成37年1月31日				
賃貸方式	ダイレクトリース [三菱UFJ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっております。]				
主要テナント	株式会社メガスポーツ、日本トイザラス株式会社				
PM委託先	株式会社阪急ファシリティーズ				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪急電鉄株式会社との間で締結されている売却手続に関する覚書に基づき、本信託受益権又は対象不動産を売却する際の優先買取権が阪急電鉄株式会社に付与されております。</li> <li>対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象建物の敷地とみなして適用されます。</li> </ul>				

### <収支の状況>

(単位:千円)

	第1期 〔平成16年12月3日 ～平成17年11月30日〕	第2期 〔平成17年12月1日 ～平成18年5月31日〕	第3期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕
運用日数	303日	182日	183日
賃貸収入	451,150	248,359	248,173
水道光熱費収入	84,931	50,907	60,992
その他収入	94,094	60,339	63,070
賃貸事業収入合計	630,176	359,607	372,236
委託管理料	122,724	73,888	73,617
水道光熱費	78,257	47,647	54,381
支払賃借料	2,049	1,229	1,229
広告宣伝費	730	0	250
修繕費	1,748	1,975	343
損害保険料	2,912	1,758	1,811
公租公課	-	9,028	27,086
その他費用	6,097	4,581	3,561
減価償却費(A)	118,202	71,641	71,667
賃貸事業費用合計	332,721	211,750	233,948
賃貸事業利益(B)	297,454	147,856	138,288
NOI(A)+(B)	415,657	219,497	209,955
資本的支出	15,616	212	2,744

## R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

<投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示 大阪府高槻市城西町 6 番 28 号		
土地	建ぺい率	60%	建物
	容積率	200%	
	用途地域	準工業地域 第 2 種住居地域	
	敷地面積	31,007.58 m <sup>2</sup> (借地 8,409.40 m <sup>2</sup> を含む。)	
	所有形態	所有権、借地権	
竣工年月	平成 15 年 4 月		
構造/階数	①鉄骨造陸屋根/3 階建 ②鉄骨造陸屋根/4 階建		
用途	①店舗・駐車場 ②駐車場		
延床面積	①21,975.32 m <sup>2</sup> ②9,476.49 m <sup>2</sup> 他に集会場（鉄骨造平家建、床面積 146.55 m <sup>2</sup> ）があります。		
所有形態	所有権		
特定資産の種類	所有権、借地権		
賃貸方式	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用 〔本投資法人がコーナン商事株式会社へ一括して賃貸〕 してあり、その一部が転貸されております。〕		
マスターレシー	コーナン商事株式会社		
主要テナント	コーナン商事株式会社		
PM 委託先	株式会社阪急ファシリティーズ		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象土地には、建築確認を受けることなくテナントが設置した店舗用倉庫や庇等が存在しています。これらのうち、庇等については一旦撤去し、適正な手続を経て新たに上屋を増築中であり、平成 19 年 2 月中に終了する予定です。また、店舗用倉庫については、建築基準法に適合している旨の専門家の意見を取得しております。</li> <li>対象土地は電池製造等の工場の跡地であり、平成 9 年より土壌汚染対策が実施され、平成 16 年の城西地区浄化対策会議において、地下水中重金属濃度等について環境基準以下となっていたため浄化終了とされました。なお、現行の土壌汚染対策法に照らした場合の当該汚染対策は重金属類を除いて浄化が完了していること、重金属類に関して実施した不溶化・固化法を用いた対策はその性能を維持していると判断できることについて、専門家の意見を取得しております。</li> <li>前所有者から承継した賃貸借契約に基づき、テナントに対する敷金返還債務等を担保するため、対象建物に抵当権が設定されております。</li> </ul>		
賃貸関係図			
<p>※矢印は賃貸収入の流れを表しております。 (破線の矢印は投資法人の収入とはなりません。)</p>			

<収支の状況>

(単位: 千円)

	第 1 期 〔平成 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日〕	第 2 期 〔平成 17 年 12 月 1 日 ～平成 18 年 5 月 31 日〕	第 3 期 〔平成 18 年 6 月 1 日 ～平成 18 年 11 月 30 日〕
運用日数	16 日	182 日	183 日
賃貸収入	20,998	282,074	283,646
水道光熱費収入	—	—	—
その他収入	66	3,448	804
賃貸事業収入合計	21,065	285,523	284,450
委託管理料	741	9,415	9,185
水道光熱費	—	109	112
支払賃借料	1,917	21,554	21,552
広告宣伝費	—	—	—
修繕費	—	2,200	160
損害保険料	289	3,295	1,619
公租公課	—	9,920	29,760
その他費用	12	144	146
減価償却費 (A)	14,504	88,281	88,471
賃貸事業費用合計	17,465	134,920	151,007
賃貸事業利益 (B)	3,599	150,602	133,443
NOI (A) + (B)	18,104	238,883	221,914
資本的支出	—	—	—

## R5(K) ニトリ茨木北店（敷地）

<投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示 大阪府茨木市西豊川町1番31号				
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	—
	容積率	200%		構造/階数	—
	用途地域	近隣商業地域		用途	—
	敷地面積	6,541.31 m <sup>2</sup>		延床面積	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
特定資産の種類	所有権			賃貸関係図	
賃貸方式	ダイレクトリース 〔 本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっております。 〕				
主要テナント	株式会社ニトリ				
PM委託先	株式会社阪急ファシリティーズ				
特記事項	本投資法人は土地のみを所有しております。				
※矢印は賃貸収入の流れを表しております。					

<収支の状況>

(単位：千円)

	第2期 〔平成17年12月1日 ～平成18年5月31日〕	第3期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕
運用日数	64日	183日
賃貸収入	} (注)	} (注)
水道光熱費収入		
その他収入		
賃貸事業収入合計		
委託管理料		
水道光熱費		
支払賃借料		
広告宣伝費		
修繕費		
損害保険料		
公租公課		
その他費用		
減価償却費(A)		
賃貸事業費用合計		
賃貸事業利益(B)		
NOI(A) + (B)	22,609	64,698
資本的支出	—	—

(注) 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、開示しておりません。

## R6 コーナン広島中野東店（敷地）

<投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示	広島市安芸区中野東七丁目 28 番 1 号			
土地	建ぺい率	60%	建物	竣工年月	—
	容積率	200%		構造/階数	—
	用途地域	準工業地域		用途	—
	敷地面積	25,469.59 m <sup>2</sup>		延床面積	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
特定資産の種類	所有権			賃貸関係図	
賃貸方式	ダイレクトリース 〔 本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクト〕 リースとなっております。〕			<p>阪急リート投資法人</p> <p>↑</p> <p>エンドテナント</p> <p>※矢印は賃貸収入の流れを表しております。</p>	
主要テナント	コーナン商事株式会社				
PM 委託先	株式会社東急コミュニティー				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は土地のみを所有しております。</li> <li>対象土地のうち、地番 4363 番 3（面積 25.65 m<sup>2</sup>）には、中国電力株式会社により送電線路に係る地役権が設定されております。</li> <li>コーナン広島中野東店（敷地）の敷地面積は 25,529.73 m<sup>2</sup>ですが、このうち 25,469.59 m<sup>2</sup>については平成 18 年 10 月 2 日に 2,170 百万円で取得済みであり、残る 60.14 m<sup>2</sup>は土壤汚染対策法での指定区域になっているため、広島市による指定解除の旨の公告がなされた後に 5 百万円で取得する予定です。</li> </ul>				

<収支の状況>

（単位：千円）

	第 3 期 〔平成 18 年 6 月 1 日 ～平成 18 年 11 月 30 日〕
運用日数	60 日
賃貸収入	25,014
水道光熱費収入	—
その他収入	—
賃貸事業収入合計	25,014
委託管理料	157
水道光熱費	—
支払賃借料	—
広告宣伝費	—
修繕費	—
損害保険料	—
公租公課	—
その他費用	—
減価償却費 (A)	—
賃貸事業費用合計	157
賃貸事業利益 (B)	24,857
NOI (A) + (B)	24,857
資本的支出	—

（注）当期中に取得したため、取得日（平成 18 年 10 月 2 日）から当期末までの収支を記載しております。

## M1(K) 上六Fビルディング

<投資不動産物件の概要>

所在地	住居表示	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号			
土地	建ぺい率	80%	建物	竣工年月	平成5年9月
	容積率	800%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根/地下1階付11階建
	用途地域	商業地域		用途	銀行・事務所・駐車場
	敷地面積	915.22 m <sup>2</sup>		延床面積	7,017.62 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	信託受益権			賃貸関係図	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			<p>阪急リート投資法人</p> <p>↑</p> <p>信託受託者</p> <p>↓</p> <p>エンドテナント</p> <p>※矢印は賃貸収入の流れを表しております。</p>	
信託設定期間	平成16年3月24日～平成27年4月30日				
賃貸方式	ダイレクトリース [ みずほ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっております。 ]				
主要テナント	株式会社みずほ銀行、株式会社日能研関西				
PM委託先	東京建物株式会社				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象建物東側の通用口にポリカーボネート製の小屋根(約4m<sup>2</sup>)が設けられております。これは、建築確認を受けることなく設置されておりますが、建築基準法に適合している旨の専門家の意見を取得しております。</li> <li>対象建物地下1階～3階(総賃貸面積1,337.04m<sup>2</sup>)に入居していた株式会社みずほ銀行との賃貸借契約が、平成18年12月末日にて解約となりました。</li> </ul>				

<収支の状況>

(単位:千円)

	第1期 〔平成16年12月3日 ～平成17年11月30日〕	第2期 〔平成17年12月1日 ～平成18年5月31日〕	第3期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕
運用日数	30日	182日	183日
賃貸収入	24,155	141,951	152,506
水道光熱費収入	—	11,095	15,941
その他収入	1,710	10,333	8,628
賃貸事業収入合計	25,865	163,380	177,076
委託管理料	4,538	29,533	29,174
水道光熱費	—	11,513	13,876
支払賃借料	—	—	—
広告宣伝費	—	—	—
修繕費	1,912	16,011	1,878
損害保険料	154	947	935
公租公課	—	4,623	13,870
その他費用	221	3,339	1,375
減価償却費(A)	4,413	27,100	27,197
賃貸事業費用合計	11,240	93,069	88,308
賃貸事業利益(B)	14,624	70,310	88,768
NOI(A)+(B)	19,038	97,411	115,965
資本的支出	—	—	10,797

### (3) テナントの概要

#### ① 主なテナントへの賃貸概要

当期末（平成18年11月30日）現在、賃貸面積が全賃貸面積の10%以上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、マスターリースを1テナントとして扱っております。1テナントが複数の物件を賃貸している場合は別のテナントとして扱っております。

テナント名称（業種）	コーナン商事株式会社（小売業）	
入居物件名称	高槻城西ショッピングセンター	
〔 当期 平成18年6月1日 ～平成18年11月30日 〕	運用日数	183日
	当期賃料	283,646千円
〔 当期 平成18年 11月30日現在 〕	賃貸面積	31,451.81㎡（駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。）
	全賃貸面積に占める比率	23.9%
	敷金・保証金	1,930,995千円
契約満了日	平成35年3月31日	
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに、文書による契約終了の意思表示がない限り、3年間延長されます。	
その他特記事項	本投資法人がコーナン商事株式会社へ一括して賃貸しており、その一部が転貸されております。敷金・保証金のうち1,537,265千円は、賃貸人からテナントに対し毎月均等額を返済するものとし、当該返済額は賃料の一部と相殺できるものと定められております。	

テナント名称（業種）	阪急電鉄株式会社（鉄道業）	
入居物件名称	北野阪急ビル	
〔 当期 平成18年6月1日 ～平成18年11月30日 〕	運用日数	183日
	当期賃料	414,829千円
〔 当期 平成18年 11月30日現在 〕	賃貸面積	28,194.15㎡ (注)（パススルー型マスターリース部分の転貸面積は9,181.26㎡です。）
	全賃貸面積に占める比率	21.4%
	敷金・保証金	895,158千円
契約満了日	平成24年4月30日	
契約更改の方法	本契約は定期建物賃貸借契約であり、更新の定めはなく、期間満了時に終了します。ただし、貸主である住友信託銀行株式会社と借主である阪急電鉄株式会社との合意により、再契約することを妨げません。	
その他特記事項	住友信託銀行株式会社が阪急電鉄株式会社へ一括して賃貸し、阪急電鉄株式会社はエンドテナントへ転貸しております。そのうち、株式会社阪急ホテルマネジメントへの転貸部分については、固定型マスターリース、それ以外の各エンドテナントへの転貸部分については、パススルー型マスターリースとなっております。	

(注) パススルー型マスターリースとなっていないホテル部分の概要

店舗名	新阪急ホテルアネックス	
〔 当期 平成18年6月1日 ～平成18年11月30日 〕	運用日数	183日
	当期賃料	132,043千円
〔 当期 平成18年 11月30日現在 〕	賃貸面積	8,748.18㎡
	敷金・保証金	132,043千円

テナント名称（業種）	コーナン商事株式会社（小売業）	
入居物件名称	コーナン広島中野東店（敷地）	
〔 当期 平成18年6月1日 ～平成18年11月30日 〕	運用日数	60日
	当期賃料	25,014千円
〔 当期 平成18年 11月30日現在 〕	賃貸面積	25,469.59㎡
	全賃貸面積に占める比率	19.3%
	敷金・保証金	127,125千円
契約満了日	平成38年8月22日	
契約更改の方法	本契約は事業用借地権設定契約であり、更新の定めはなく、期間満了時に終了します。	
その他特記事項	本投資法人は土地のみを所有し、コーナン商事株式会社との間で事業用借地権設定契約を締結しております。	

テナント名称(業種)	阪急不動産株式会社(不動産業)	
入居物件名称	HEP ファイブ(準共有持分 50%相当分)	
当期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕	運用日数	183日
	当期賃料	982,079千円
当期 〔平成18年 11月30日現在〕	賃貸面積	22,633.48 m <sup>2</sup> (エンドテナントへの転貸面積は、10,573.77 m <sup>2</sup> です。)
	全賃貸面積に占める比率	17.2%
	敷金・保証金	7,052,341千円
契約満了日	平成27年1月31日	
契約更改の方法	貸主である三菱UFJ信託銀行株式会社と借主である阪急不動産株式会社の合意により、マスターリース契約を延長することができます。	
その他特記事項	三菱UFJ信託銀行株式会社が阪急不動産株式会社へ一括して賃貸し、阪急不動産株式会社が各エンドテナントに転貸するパススルー型マスターリースとなっております。	

## ②賃貸面積上位 10 テナント

当期末（平成 18 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おります。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おります。

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 (%)
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)	23.9
	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	25,469.59	19.3
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	21.4
	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
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 3)	17.2
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	5.0
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	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
株式会社みずほ銀行	みずほ銀行 上六支店	上六 F ビルディング	平成 19 年 9 月 15 日	1,337.04	1.0
株式会社日能研関西	日能研 大阪上本町校	上六 F ビルディング	平成 20 年 3 月 31 日	207.09	0.7
			平成 20 年 10 月 13 日	714.31	
株式会社ユニクロ	ユニクロ	デュー阪急山田	平成 22 年 11 月 19 日	795.57	0.6
合計				127,289.20	96.6
全賃貸面積				131,708.47	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) 賃貸面積には駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでおります。

(注 3) 契約面積に 50%（信託受益権の準共有持分）を乗じ、小数点第 3 位以下を四捨五入しております。

(注 4) 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、事業用借地権設定契約に記載された土地の賃貸面積を記載しております。

(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おります。

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 (%)
コーナン商事株式会社	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 1)	26.2
		コーナン広島中野東店 (敷地)	平成 38 年 8 月 22 日	25,469.59	21.2
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	7.3
	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	5.5
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	3.4
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	3.1
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	3.0
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 2)	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	1.3
株式会社みずほ銀行	みずほ銀行 上六支店	上六 F ビルディング	平成 19 年 9 月 15 日	1,337.04	1.1
大和実業株式会社	エスカイヤクラブ、 ザ・ロイヤル、 やぐら茶屋、エスプリ	北野阪急ビル	平成 19 年 7 月 11 日	976.34	0.8
合計				89,803.32	74.9
全賃貸面積				109,384.05	100.0

(注 1) 賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでおります。

(注 2) 契約面積に 50% (信託受益権の準共有持分) を乗じ、小数点第 3 位以下を四捨五入しております。

(注 3) 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、転賃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おります。

(注 4) 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、事業用借地権設定契約に記載された土地の賃貸面積を記載しております。

#### (4) 資本的支出の状況

##### ①当期の資本的支出

保有不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は87百万円であり、当期費用に区分された修繕費24百万円と合わせ、112百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
北野阪急ビル	大阪市 北区	地下汚水処理ピット躯体補修工事	自平成18年10月 至平成18年11月	41
		地下1階店舗系統排水管更新工事	平成18年11月	10
その他				35
合 計				87

##### ②資本的支出の予定

保有不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期 支払額	既払総額
北野阪急ビル	大阪市 北区	中央監視設備更新工事	自平成19年1月 至平成19年5月	60	—	—
		1F店舗新規入居に伴う 工事	自平成18年12月 至平成19年2月	15	—	—
		漏水検知設備新設工事	自平成19年1月 至平成19年5月	10	—	—
高槻城西ショッピングセンター	大阪府 高槻市	屋外売場上屋増築工事	自平成19年1月 至平成19年2月	25	—	—

(注) 予定工事の内容を精査した結果、工事金額等が変更となる場合があります。

##### ③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てております。

営業期間	第1期 〔平成16年12月3日 ～平成17年11月30日〕 (百万円)	第2期 〔平成17年12月1日 ～平成18年5月31日〕 (百万円)	第3期 〔平成18年6月1日 ～平成18年11月30日〕 (百万円)
前期末積立金残高	—	—	59
当期積立額	—	59	—
当期積立金取崩額	—	—	—
次期繰越額	—	59	59

(注) 修繕積立金は、第2期から積み立てを開始しております。

(5) 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	当期 (平成18年11月30日現在)		前期 (平成18年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
商業用途区分	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	43.7	23,100	45.6
	R2(K)	北野阪急ビル	5,264	10.0	5,380	10.6
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	13.1	6,930	13.7
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	16.3	8,600	17.0
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	2.5	1,318	2.6
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,170	4.1	—	—
商業用途区分小計			49,687	94.0	47,470	93.7
事務用途区分	M1(K)	上六 F ビルディング	675	1.3	837	1.7
事務用途区分小計			675	1.3	837	1.7
その他用途区分	R2(K)	北野阪急ビル	2,475	4.7	2,359	4.7
その他用途区分小計			2,475	4.7	2,359	4.7
ポートフォリオ合計			52,838	100.0	50,668	100.0

(注) 複数の用途区分を有する物件の取得価格は、期中の各用途区分からの賃料収入及び共益費収入の合計の比で按分しております。

②地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	当期 (平成18年11月30日現在)		前期 (平成18年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	43.7	23,100	45.6
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	14.6	7,740	15.3
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	13.1	6,930	13.7
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	16.3	8,600	17.0
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	2.5	1,318	2.6
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	5.6	2,980	5.9
小計			50,668	95.9	50,668	100.0
その他	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,170	4.1	—	—
	小計			2,170	4.1	—
ポートフォリオ合計			52,838	100.0	50,668	100.0

③賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分	当期 (平成18年6月1日～平成18年11月30日)			前期 (平成17年12月1日～平成18年5月31日)		
	テナント 数	期中賃料 (百万円)	収入比率 (%)	テナント 数	期中賃料 (百万円)	収入比率 (%)
固定賃料テナント	54	979	45.5	54	871	43.7
変動賃料 テナント	固定徴収部分	995	46.2	150	904	45.4
	変動徴収部分	178	8.3		216	10.9
ポートフォリオ合計	203	2,153	100.0	204	1,992	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おりますが、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) 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%相当です。

(注3) 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。

(注4) テナント数は、当該期末時点のものを記載しております。