平成17年11月期（平成16年12月3日～平成17年11月30日）決算短信　　平成18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　取締役財務企画部長
氏名　森　寛　　TEL 06-6376-6821
決算役員会開催日　平成18年1月26日
分配金支払開始日　平成18年2月21日（予定）

1.　平成17年11月期の運用、資産の状況（平成16年12月3日～平成17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	%
17年11月期	3,618	－	1,460	－	1,319	－	1,315	－

	1口当たり当期純利益	純資産当期純利益率	＜参考＞（年換算値）	総資本経常利益率	＜参考＞（年換算値）	営業収益経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17年11月期	18,962	3.7	(4.5)	2.5	(3.0)	36.5

（注）① 平成17年11月期の計算期間は平成16年12月3日から平成17年11月30日までの363日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成17年2月1日からの303日間であります。
② 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
平成17年11月期　69,400口（上記実質資産運用期間の平均）
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すが、当期は第1期であるため該当がありません。
④ 年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数（303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、本投資法人の実質的運用開始日である平成17年2月1日と決算日時点の純資産、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	%	%
17年11月期	18,962	1,315	0	－	100.0	3.7

（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
17年11月期	58,231	36,015	61.8	518,962

（注）期末発行済投資口数　平成17年11月期69,400口

2.　平成18年5月期の運用状況の予想（平成17年12月1日～平成18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
18年5月期	2,586	869	867	12,500	0

（参考）1口当たりの予想当期純利益12,500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投資口の名義書換に関する事務、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、阪急電鉄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（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）。

平成17年2月1日に商業用施設3物件を、また上場後の平成17年11月に複合施設（商業用途区画と事務所用途区画を有する施設）及び商業用施設各1物件を取得し、当期末（平成17年11月30日）現在、5物件を運用しており、資産総額は58,231百万円、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

当期の主要国内経済指標は、着実な改善の足取りを示しました。不動産マーケットにおいては、首都圏や関西圏の一部に代表されるように空室率の低下や地価の下げ止まり傾向が明確になる一方で、依然として改善が見られないエリアもありました。エリア間での競争激化とともに、個別物件の競争力が問われる状況にあります。

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物件の取得と運用を行いました。

まず、平成17年2月1日に、HEP ファイブ（阪急ファイブビル）、北野阪急ビル及びデュー阪急山田（山田西阪急ビル）の3物件を阪急電鉄グループから取得しました（当期中の運用日数：303日）。

続いて、上場後の11月1日に上六Ｆビルディング（当期中の運用日数：30日）を、11月15日には高槻城西ショッピングセンター（当期中の運用日数：16日）を取得しました。

これにより、当期末の賃貸可能面積は99,920.71㎡となりました。なお、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は93.2%（取得価格ベース）、関西圏の比率は100%となっております。

5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、運営管理の効率化及び管理費用単価の見直しも実施し、競争力や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借入れとともに、商業用施設において受け入れた敷金・保証金（第１期末現在の残高110億円）を有効に活用します。

当期におきましては、平成17年2月1日に346億円の新投資口を発行するとともに、50億円の借入れを行い、HEP ファイブ、北野阪急ビル及びデュー阪急山田の取得に充当しました。

また、10月31日に20億円の返済を行うとともに、10月31日及び11月14日に、それぞれ上六Ｆビルディング及び高槻城西ショッピングセンターの取得資金として合計75億円を借入れました。

この結果、当期末時点の借入金残高は105億円（短期借入金残高30億円、長期借入金残高75億円）となりました。借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率を高め、返済期限を分散して調達を図りました。

期末の総資産有利子負債比率は18.0%となっています。

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3,618百万円、営業利益1,460百万円を計上しました。ここから支払利息や投資口公開関連費用を控除した後の経常利益は1,319百万円、また当期純利益は1,315百万円となりました。

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未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、18,962円となりました。

② 次期の見通し

国内景気の回復傾向は当面継続すると見られ、また、不動産市場は、引き続きエリア間の競争による優劣関係が鮮明になると同時に、個別物件の競争力が重視される動きが顕著になると思われます。

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、全国の百貨店売上高が 11 月までの３か月連続して対前年プラスとなったことや、寒波襲来による冬物衣料の好調等、商業動向は堅調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は、小売業販売額及び生産年齢人口がいずれも国内の16%を占め、相応の規模を有しており、地価の下げ止まり傾向も着実になりつつあります。

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投資を行う所存です。

また、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いきます。この面においては、阪急電鉄グループ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。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行い、外部物件情報の獲得を図ります。

運用資産の運営については、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も激しくなっているのが現状ですが、安易に規模の拡大を追い求めるのではなく、個別物件の投資判断と、それを取り込んだ場合のポートフォリオ全体のバランスを慎重に検討しながら、着実な成長を果たしたいと考えております。

B. 運用状況の見通し

第 2 期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 2,586 百万円、経常利益 869 百万円、当期純利益 867 百万円、１口当たり分配金 12,500 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「第 2 期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧下さい。

（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。

第2期（平成17年12月1日～平成18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2期】平成17年12月1日～平成18年5月31日（運用日数：182日）
運用資産	• 第２期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が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	• 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	・ 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、73百万円（第1期取得資産にかかる平成18年度賦課見込額のうち第２期に応答する２ヶ月分）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、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、434百万円を見込んでおります。 ・ 不動産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、183百万円を見込んでおります。
借入れ	• 第２期末における借入金残高は10,500百万円を想定しております。
投資口	• 第２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69,400口により算出しております。
1口当たり分配金	• 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	• 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。

3. 財務諸表等

（1）財務諸表

①貸借対照表

期別 / 科目	当期（平成17年11月30日現在） 金額		構成比
資産の部	千円	千円	%
Ⅰ流動資産			
現金及び預金		1,848,026	
信託現金及び信託預金		4,856,171	
営業未収入金		18,628	
預け金		216,060	
未収消費税等		979,912	
前払費用		23,317	
繰延税金資産		63	
流動資産合計		7,942,180	13.6
Ⅱ固定資産			
1.有形固定資産			
建物	3,129,356		
減価償却累計額	11,643	3,117,712	
構築物	484,852		
減価償却累計額	2,569	482,282	
工具器具及び備品	17,792		
減価償却累計額	291	17,501	
土地		4,303,991	
信託建物	16,685,066		
減価償却累計額	488,983	16,196,083	
信託構築物	574,393		
減価償却累計額	32,947	541,445	
信託機械及び装置	51,348		
減価償却累計額	3,568	47,779	
信託工具器具及び備品	39,122		
減価償却累計額	8,053	31,068	
信託土地		24,551,909	
有形固定資産合計		49,289,775	84.6
2.無形固定資産			
借地権		957,134	
その他無形固定資産		4,476	
信託その他無形固定資産		3,654	
無形固定資産合計		965,265	1.7
3.投資その他の資産			
長期前払費用		24,356	
差入預託保証金		10,000	
投資その他の資産合計		34,356	0.1
固定資産合計		50,289,397	86.4
資産合計		58,231,578	100.0

期別 科目	当期 （平成17年11月30日現在） 金額		構成比
負債の部	千円	千円	%
Ⅰ流動負債			
営業未払金		439,067	
短期借入金		3,000,000	
未払費用		20,102	
未払法人税等		3,103	
前受金		188,350	
預り金		280,363	
流動負債合計		3,930,987	6.8
Ⅱ固定負債			
長期借入金		7,500,000	
預り敷金保証金		1,930,995	
信託預り敷金保証金		8,853,612	
固定負債合計		18,284,607	31.4
負債合計		22,215,595	38.2
出資の部 ※2			
Ⅰ出資総額 ※1			
出資総額		34,700,000	59.6
Ⅱ剰余金			
当期未処分利益		1,315,983	
剰余金合計		1,315,983	2.2
出資合計		36,015,983	61.8
負債・出資合計		58,231,578	100.0

②損益計算書

期別 / 科目	当期（自 平成16年12月 3日 至 平成17年11月30日） 金額		百分比
経常損益の部	千円	千円	%
Ⅰ営業損益の部			
1.営業収益			
賃貸事業収入 ※1	3,618,005	3,618,005	100.0
2.営業費用			
賃貸事業費用 ※1	1,885,646		
資産運用報酬	181,033		
役員報酬	4,800		
資産保管委託報酬	8,338		
一般事務委託報酬	18,829		
会計監査人報酬	6,125		
その他費用	52,596	2,157,369	59.6
営業利益		1,460,635	40.4
Ⅱ営業外損益の部			
1.営業外収益			
受取利息	45		
修繕積立金引継収入	78,685		
受取保証料 ※2	19,745		
その他営業外収益	0	98,477	2.7
2.営業外費用			
支払利息	39,557		
新投資口発行費	100		
投資口公開関連費用	181,489		
融資関連費用	17,641		
創業費	1,247		
その他営業外費用	43	240,079	6.6
経常利益		1,319,032	36.5
税引前当期純利益		1,319,032	36.5
法人税、住民税及び事業税	3,112		
法人税等調整額	△ 63	3,049	0.1
当期純利益		1,315,983	36.4
当期未処分利益		1,315,983	

③金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期別 科目	当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	1,315,983,184
Ⅱ　分配金の額	1,315,962,800
（投資口１口当たり分配金の額）	(18,962)
Ⅲ　次期繰越利益	20,384
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、当期未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1,315,962,800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。

④キャッシュ・フロー計算書

科目 ＼ 期別	当期 （自 平成16年12月 3日 至 平成17年11月30日）
	金額
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円
税引前当期純利益	1,319,032
減価償却費	548,704
固定資産除却損	5,285
受取利息	△45
支払利息	39,557
営業未収入金の増加・減少額	△18,628
預け金の増加・減少額	△216,060
未収消費税等の増加・減少額	△979,912
前払費用の増加・減少額	△23,317
営業未払金の増加・減少額	439,067
未払費用の増加・減少額	11,945
前受金の増加・減少額	188,350
預り金の増加・減少額	23,256
長期前払費用の増加・減少額	△24,356
差入預託保証金の支出	△10,000
小計	1,302,880
利息の受取額	45
利息の支払額	△31,401
法人税等の支払額	△9
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,271,515
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	△49,843,505
無形固定資産の取得による支出	△965,525
預り敷金保証金の受入による収入	11,266,003
預り敷金保証金の返還による支出	△224,289
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,767,317
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	-
長期借入金の借入による収入	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000
投資口発行による収入	34,700,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,200,000
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,704,198
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	-
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	6,704,198

［重要な会計方針］

期別 項目	当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
1.　固定資産の減価償却の方法	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。 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 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。
2.　繰延資産の処理方法	① 創業費 支出時に全額費用として計上しております。 ② 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。
3.　収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 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。 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271,647千円です。
4.　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	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。
5.　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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 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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (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 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託預り敷金保証金 ② 消費税等の処理方法 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。

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

当期 （平成17年11月30日現在）
※1　発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数　2,000,000口 発行済投資口数　69,400口
※2　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書関係）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）	
※1　不動産賃貸事業損益の内訳	
A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	2,841,616千円
水道光熱費収入	416,521千円
その他賃貸事業収入	359,867千円
不動産賃貸事業収益合計	3,618,005千円
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
委託管理料	604,323千円
水道光熱費	439,351千円
支払賃借料	21,560千円
広告宣伝費	119,566千円
修繕費	57,274千円
損害保険料	19,746千円
減価償却費	548,704千円
その他賃貸事業費用	75,118千円
不動産賃貸事業費用合計	1,885,646千円
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	1,732,358千円
※2　支配投資主との取引高	
営業取引以外の取引高	19,745千円

（キャッシュ・フロー計算書関係）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30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17年11月30日現在） 現金及び預金　1,848,026千円 信託現金及び信託預金　4,856,171千円 現金及び現金同等物　6,704,198千円

（リース取引関係）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30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　539,115千円 1年超　3,231,181千円 合計　3,770,297千円

（有価証券関係）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
該当事項はありません。

（退職給付会計）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
該当事項はありません。

（税効果会計関係）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30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　63千円 繰延税金資産合計　63千円 繰延税金資産の純額　63千円 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　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.24% その他　0.14% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.23%

（持分法損益等）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

当期（自 平成16年12月3日　至 平成17年11月30日）

(1) 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	株式会社HKDアセット	東京都中央区	10,000	本投資法人の投資口を保有するための特別目的会社	―	―	―	債務保証(注1)	30,800,000	―	―
								保証料の受入(注1)	19,745	―	―
								投資口の引受(注2)	34,600,000	―	―

（注1）株式会社HKDアセットの銀行借入につき、物上保証を行ったものであり、年率0.1%の保証料を受領しています。
（注2）株式会社HKDアセットは、平成17年2月1日付で本投資法人により追加発行された投資口を引き受けています。
（注3）株式会社HKDアセットは、平成17年2月1日付で本投資法人の議決権の100%を取得しましたが、平成17年10月26日付で同社が保有していたすべての投資口の売出しを行ったことにより関連当事者に該当しなくなったため、関連当事者であった期間の取引金額について記載しております。

(2) 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

(3) 子会社等
該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等
該当事項はありません。

（投資口１口当たり情報）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
１口当たり純資産額　518,962円 １口当たり当期純利益　22,704円（18,962円） なお、１口当たり当期純利益は、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が、近畿財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年2月1日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定した１口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。 また、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。

（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が、近畿財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年2月1日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定した１口当たり当期純利益についても記載しておりますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
当期純利益（千円）	1,315,983
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）	1,315,983
期中平均投資口数（口）	57,962（69,400）

（重要な後発事象）

当期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
該当事項はありません。

（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. 役員の異動

本投資法人は、設立にあたり以下の役員を選任しました。
当期中における役員の異動はありません。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	山川　峯夫 (注)	昭和42年　4月 平成　3年　6月 平成　7年　6月 平成10年　6月 平成13年　6月 平成14年　6月 平成16年　3月 平成16年　6月 平成16年12月	京阪神急行電鉄株式会社（現阪急ホールディングス株式会社）入社 阪急園芸株式会社（現株式会社クリエイティブ阪急）出向 株式会社森組　出向　常務取締役 同　専務取締役 同　取締役副社長 株式会社コマ・スタジアム　出向　専務取締役 阪急リート投信株式会社　代表取締役社長（非常勤） 同　代表取締役社長　現在 阪急リート投資法人　執行役員　現在	0
監督役員	宇多　民夫	昭和49年　4月 昭和52年10月 平成10年　4月 平成11年　4月 平成16年12月	弁護士登録（大阪弁護士会） 関西法律特許事務所入所 原田･宇多法律事務所設立　現在 大阪弁護士会副会長 大阪府建設工事紛争審査会特別委員　現在 阪急リート投資法人　監督役員　現在	0
監督役員	堀之内清孝	昭和49年10月 昭和50年10月 昭和53年　9月 昭和54年　5月 昭和62年　1月 平成16年12月	監査法人日本橋事務所入所 監査法人朝日会計社（現あずさ監査法人）入社 公認会計士登録 税理士登録 堀之内会計事務所開設　現在 阪急リート投資法人　監督役員　現在	0

(注) 山川峯夫は、資産運用会社である阪急リート投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成16年11月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ております。

5. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類		用途	地域	当期（平成17年11月30日現在）保有総額（百万円）	当期（平成17年11月30日現在）資産総額に対する比率（%）
不動産		商業用途区画	関西圏	8,878	15.2
			関西圏以外	—	—
		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		8,878	15.2
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	商業用途区画	関西圏	37,902	65.1
			関西圏以外	—	—
		事務所用途区画	関西圏	955	1.6
			関西圏以外	—	—
		その他用途区画	関西圏	2,513	4.3
			関西圏以外	—	—
		小計		41,371	71.0
	預金・その他の資産			7,981	13.7
	その他の資産合計			49,352	84.8
資産総額				58,231	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、平成 17 年 11 月 30 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、当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) 預金・その他の資産には信託財産内の預金 4,856 百万円が含まれております。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれておりません。

	当期（平成 17 年 11 月 30 日現在）貸借対照表計上額（百万円）	当期（平成 17 年 11 月 30 日現在）資産総額に対する比率（%）
負債総額	22,215	38.2
純資産総額	36,015	61.8

（２）投資不動産物件の概要

①価格及び投資比率

施設区分	物件番号	所在地	物件名称	取得日	取得価格(百万円)	投資比率（%）	当期（平成 17 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)
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	46.8	23,400	26,600
	R2(K)	大阪市北区	北野阪急ビル	平成 17 年 2 月 1 日	7,740	15.7	8,041	8,130
	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	14.0	6,923	6,560
	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	17.4	8,878	8,231
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	6.0	3,005	2,980
ポートフォリオ合計					49,350	100.0	50,250	52,501

(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、「事務所用途区画」のない施設

事務所用施設：「事務所用途区画」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「事務所用途区画」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

（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 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。

②賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式	当期（平成 17 年 11 月 30 日現在）					当期（平成 16 年 12 月 3 日～平成 17 年 11 月 30 日）	
			右記情報の算出方法	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	テナント総数	賃貸事業収入（百万円）	運用日数(日間)
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	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	22,633.48	22,633.48	100.0	1	1,922	303
			（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)	(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、ダイレクトリースの併用	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	1	1,018	303
			（パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシー ダイレクト：エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(18,471.08)	(18,471.08)	(100.0)	(25)		
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	630	303
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	21	16
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレクトリース	（C）	4,659.08	4,243.04	91.1	11	25	30
ポートフォリオ合計			（A）と（C）の合計	99,920.71	99,504.67	99.6	40	3,618	―
			（（B）と（C）の合計）	(78,137.93)	(77,721.89)	(99.5)	(204)		

(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ッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッ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）：マスターレッ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）：マスターレッ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

マスターレッシー：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、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。

③個別の投資不動産物件の概要

当期末（平成 17 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」、「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算出しております。
「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。

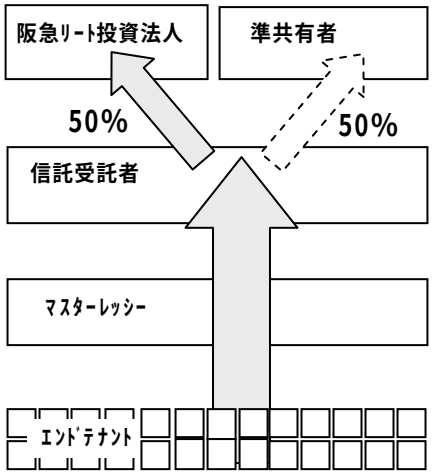
R1(K)　ＨＥＰファイブ（準共有持分 50%相当）

＜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			
	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。）		用途	店舗・遊技場・劇場・車庫
				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
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各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。）
マスターレッシー	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。

賃貸関係図



※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）

	当期 （平成 16 年 12 月 3 日～平成 17 年 11 月 30 日）
運用日数	303 日間
賃貸収入	1,640,121
水道光熱費収入	106,856
その他収入	175,157
賃貸事業収入合計	1,922,135
委託管理料	278,425
水道光熱費	143,392
支払賃借料	16,372
広告宣伝費	114,576
修繕費	33,717
損害保険料	9,965
公租公課	―
その他費用	61,502
減価償却費（A）	299,807
賃貸事業費用合計	957,758
賃貸事業利益（B）	964,376
NOI（A）+（B）	1,264,183
資本的支出	19,482

(注)　当期中に取得したため、取得日（平成 17 年 2 月 1 日）から当期末までの収支を記載しております。

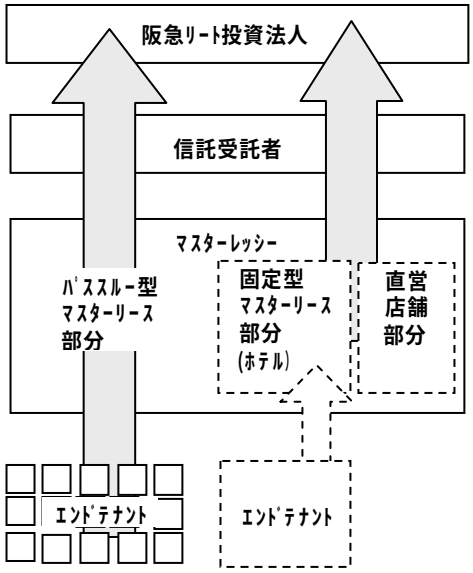
R2(K)　北野阪急ビル

＜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
信託受託者	住友信託銀行株式会社
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、ダイレクトリースの併用 （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、阪急電鉄株式会社は自らが直営店舗として使用する区画を除いた部分を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。阪急電鉄株式会社の直営店舗部分についてはダイレクトリースとなっております。）
マスターレッシー	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・直営店舗部分) コナミスポーツ株式会社
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に一括して委託し、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。

賃貸関係図



※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）

	当期 （平成 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日）
運用日数	303 日間
賃貸収入	705,190
水道光熱費収入	224,732
その他収入	88,839
賃貸事業収入合計	1,018,762
委託管理料	197,894
水道光熱費	217,701
支払賃借料	1,221
広告宣伝費	4,259
修繕費	19,897
損害保険料	6,225
公租公課	―
その他費用	7,284
減価償却費（A）	111,700
賃貸事業費用合計	566,185
賃貸事業利益（B）	452,577
NOI（A）+（B）	564,277
資本的支出	158,218

(注)　当期中に取得したため、取得日（平成 17 年 2 月 1 日）から当期末までの収支を記載しております。

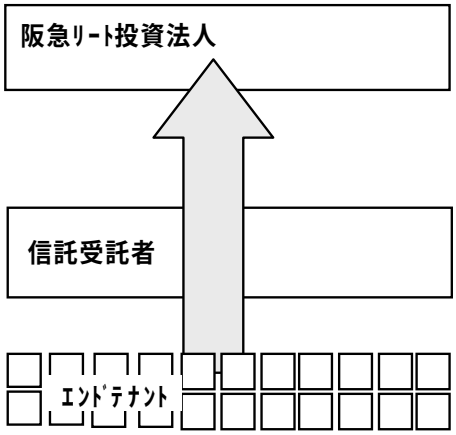
R3(K)　デュー阪急山田

＜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 ㎡		延床面積	33,484.76 ㎡
	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
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、日本トイザらス株式会社
PM 委託先	株式会社阪急ファシリティーズ
特記事項	・ 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。 ・ 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。

賃貸関係図



※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）

	当期 〔平成 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日〕
運用日数	303 日間
賃貸収入	451,150
水道光熱費収入	84,931
その他収入	94,094
賃貸事業収入合計	630,176
委託管理料	122,724
水道光熱費	78,257
支払賃借料	2,049
広告宣伝費	730
修繕費	1,748
損害保険料	2,912
公租公課	―
その他費用	6,097
減価償却費（A）	118,202
賃貸事業費用合計	332,721
賃貸事業利益（B）	297,454
NOI（A）+（B）	415,657
資本的支出	15,616

(注)　当期中に取得したため、取得日（平成 17 年 2 月 1 日）から当期末までの収支を記載しております。

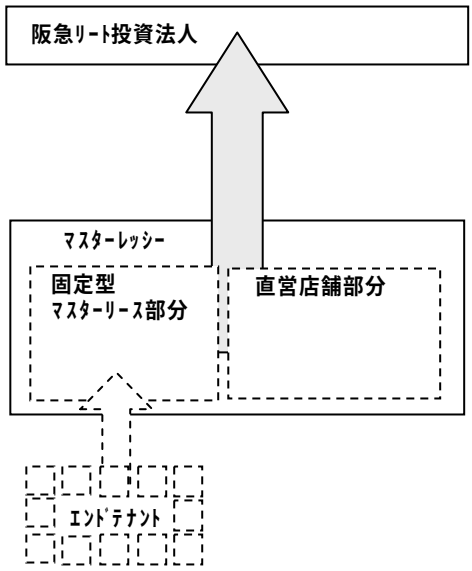
R4(K)　高槻城西ショッピングセンター

＜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	竣工年月	平成 15 年 4 月
	容積率	200%		構造／階数	①鉄骨造陸屋根／3 階建　②鉄骨造陸屋根／4 階建
	用途地域	準工業地域 第 2 種住居地域		用途	①店舗・駐車場　②駐車場
				延床面積	①21,975.32 ㎡　②9,476.49 ㎡ 他に集会場（鉄骨造平家建、床面積 146.55 ㎡）があります。
	敷地面積	31,007.58 ㎡ (借地8,409.40㎡を含む。)			
	所有形態	所有権、借地権		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おり、その一部が転貸されております。）
マスターレッシー	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	・ 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屋根付き駐輪場、店舗用商品置き場の屋根付き建屋、店舗用倉庫のプレハブ小屋及び庇が存在します。これらに関しては、前所有者がテナントとの間で締結した増改築等に関する覚書に基づき対応を進めております。 ・ 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。 ・ 本投資法人のテナントに対する保証金・敷金返還債務を担保するため、前所有者から承継した賃貸借契約に従い、建物について抵当権を設定すべく現在テナントと交渉中です。

賃貸関係図



※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）

	当期 （平成 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日）
運用日数	16 日間
賃貸収入	20,998
水道光熱費収入	－
その他収入	66
賃貸事業収入合計	21,065
委託管理料	741
水道光熱費	－
支払賃借料	1,917
広告宣伝費	－
修繕費	－
損害保険料	289
公租公課	－
その他費用	12
減価償却費（A）	14,504
賃貸事業費用合計	17,465
賃貸事業利益（B）	3,599
NOI（A）+（B）	18,104
資本的支出	－

(注)　当期中に取得したため、取得日（平成 17 年 11 月 15 日）から当期末までの収支を記載しております。

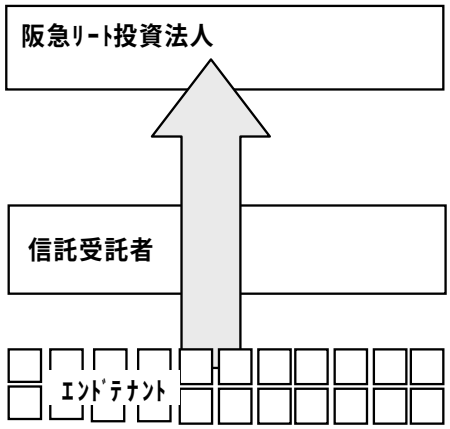
M1(K)　上六Ｆビルディング

＜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 ㎡		延床面積	7,017.62 ㎡
	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
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
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	建物東側の通用口にポリカーボネード製の小屋根（約４㎡）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。

賃貸関係図



※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）

	当期 （平成 16 年 12 月３日～平成 17 年 11 月 30 日）
運用日数	30 日間
賃貸収入	24,155
水道光熱費収入	－
その他収入	1,710
賃貸事業収入合計	25,865
委託管理料	4,538
水道光熱費	－
支払賃借料	－
広告宣伝費	－
修繕費	1,912
損害保険料	154
公租公課	－
その他費用	221
減価償却費（A）	4,413
賃貸事業費用合計	11,240
賃貸事業利益（B）	14,624
NOI（A）＋（B）	19,038
資本的支出	－

(注)　当期中に取得したため、取得日（平成 17 年 11 月１日）から当期末までの収支を記載しております。

（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 17 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、マスターレッシーを 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借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 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日	運用日数	16 日間
	当期賃料	20,998 千円
当期 平成 17 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	31.6%
	敷金・保証金	2,025,591 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 1,631,861 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 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日	運用日数	303 日間
	当期賃料	705,190 千円
当期 平成 17 年 11 月 30 日現在	賃貸面積 （注）	28,194.15 ㎡ （パススルー型マスターリース部分の転貸面積は 9,334.63 ㎡です。）
	全賃貸面積に占める比率	28.3%
	敷金・保証金	960,005 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自らが直営店舗として使用する区画を除いた部分を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。阪急電鉄株式会社の直営店舗部分についてはダイレクト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・直営店舗部分の賃貸借の概要

店舗名	新阪急ホテルアネックス、ピッツェリア　アンシャンテ	
当期 平成 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日	運用日数	303 日間
	当期賃料	248,076 千円
当期 平成 17 年 11 月 30 日現在	賃貸面積	9,136.45 ㎡
	敷金・保証金	161,362 千円

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 16 年 12 月 3 日 ～平成 17 年 11 月 30 日	運用日数	303 日間
	当期賃料	1,640,121 千円
当期 平成 17 年 11 月 30 日現在	賃貸面積	22,633.48 ㎡ （エンドテナントへの転貸面積は、10,573.77 ㎡です。）
	全賃貸面積に占める比率	22.7%
	敷金・保証金	7,180,692 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 17 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、マスターレッシーを 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	―	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	31.6
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	28.3
	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	0.6
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	22.7
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	4.1
日本トイザらス株式会社	トイザらス	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	3,659.93	3.7
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	1.6
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	1.3
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 18 年 3 月 31 日	207.09	0.9
			平成 18 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	0.8
セガミメディクス株式会社	ドラッグセガミ	デュー阪急山田	平成 22 年 11 月 19 日	473.81	0.5
合計				95,752.11	96.2
全賃貸面積				99,504.67	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ッシーであるため、店舗名の記載はありません。

(注 2) コーナン商事株式会社の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) 阪急不動産株式会社については、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使用しております。

（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	40.5
阪急電鉄株式会社	新阪急ホテル アネックス、ピッツェリア アンシャンテ	北野阪急ビル	平成 24 年 4 月 30 日	9,136.45	11.8
	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	0.8
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	5.2
日本トイザらス株式会社	トイザらス	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	3,659.93	4.7
コナミスポーツ株式会社	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	4.6
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	2.2
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	2.1
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	1.7
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 18 年 7 月 11 日	976.34	1.3
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 18 年 3 月 31 日	207.09	1.2
			平成 18 年 10 月 13 日	714.31	
合計				59,102.09	76.0
全賃貸面積				77,721.89	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おります。また賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでおります。

(注 2) 北野阪急ビルにおいてパススルー型マスターリースとなっていないホテル・直営店舗部分については、当該部分の賃貸面積において阪急電鉄株式会社を 1 テナントとして扱っております。

(注 3) HEP ファイブのテナントである株式会社セガの賃貸面積については、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使用しております。

（４）資本的支出の状況

①当期（平成 16 年 12 月 3 日～平成 17 年 11 月 30 日）における主要な資本的支出

物件名称	目　　的	工事期間	工事金額（百万円）
北野阪急ビル	サインリニューアル等美装工事	平成 17 年 11 月	47
	1F 飲食店入居に伴う建築・設備工事	平成 17 年 2 月～4 月	20
	地下 2F 無停電電源装置・整流器更新工事	平成 17 年 2 月～4 月	18
	壁面ネオン更新工事	平成 17 年 2 月～4 月	16
	外装吹付タイル塗替工事	平成 17 年 2 月～4 月	13
デュー阪急山田	監視用カメラ増設工事	平成 17 年 11 月	10

②主要な資本的支出の予定

物件名称	目　　的	工事予定期間	工事予定金額（百万円）	
			総　額	既払総額
北野阪急ビル	空調機インバータ盤更新工事	平成 18 年 5 月	40	―

(注) 予定金額の中には、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。また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。

（5）ポートフォリオの状況

①用途区画別投資比率

当期(平成 17 年 11 月 30 日時点)

用途	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	投資比率（%）
商業用途区画	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	46.8
	R2(K)	北野阪急ビル	5,320	10.8
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	14.0
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	17.4
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,032	4.1
商業用途区画小計			45,983	93.2
事務所用途区画	M1(K)	上六 F ビルディング	947	1.9
事務所用途区画小計			947	1.9
その他用途区画	R2(K)	北野阪急ビル	2,419	4.9
その他用途区画小計			2,419	4.9
ポートフォリオ合計			49,350	100.0

(注) 用途区画別の取得価格は、当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。

②地域別投資比率

当期(平成 17 年 11 月 30 日時点)

地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	投資比率（%）
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	46.8
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	15.7
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	14.0
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	17.4
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	6.0
関西圏小計			49,350	100.0
ポートフォリオ合計			49,350	100.0

③賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分	テナント数	賃貸面積（㎡）	当期賃料（百万円）	年間賃料（百万円）	
	当期 (平成 17 年 11 月 30 日時点)		当期 〔平成 16 年 12 月 3 日～ 平成 17 年 11 月 30 日〕	平成 17 年 11 月 30 日時点の 月間賃料･共益費収入の 12 倍	収入 比率 （%）
固定賃料テナント	53	60,866.82	996	2,019	47.9
変動賃料テナント	151	16,855.08	1,814	2,192	52.1
ポートフォリオ合計	204	77,721.89	2,810	4,212	100.0

(注 1) 固定賃料テナントからは固定賃料のみを収受しております。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）も含まれております。変動賃料テナントから収受する当期賃料として記載した 1,814 百万円には 1,509 百万円、年間賃料として記載した 2,192 百万円には 1,808 百万円の固定徴収部分が含まれております。

(注 2) 賃貸面積のうち HEP ファイブについては、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使用しております。

(注 3) 当期賃料、年間賃料とも、テナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計を記載しております。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。年間賃料は、平成 17 年 11 月 30 日現在の賃貸借契約に表示されている月間賃料（売上歩合賃料は、平成 17 年 11 月 1 日から同年 11 月 30 日の間にテナントから収受した実績値）及び月間共益費収入の合計値を 12 倍することにより算出しております。

(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年間賃料の比率です。