



平成 19 年 5 月期 (平成 18 年 12 月 1 日 ~ 平成 19 年 5 月 31 日) 決算短信

平成 19 年 7 月 20 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  
 投資信託委託業者名 阪急リート投信株式会社  
 代表者 代表取締役社長 山川 峯夫  
 問合せ先責任者 IR部長 夏秋 英雄 TEL06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 8 月 21 日  
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 8 月 21 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 18 年 12 月 1 日 ~ 平成 19 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	%
19 年 5 月期	3,211	(17.0)	1,194	(17.1)	1,039	(9.0)
18 年 11 月期	2,745	(4.0)	1,019	(0.6)	954	(1.1)

	当期純利益	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19 年 5 月期	1,037 (9.0)	14,955	2.9	1.5	32.4
18 年 11 月期	952 (1.1)	13,723	2.7	1.6	34.7

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 5 月期	14,955	1,037	0	-	100.0	2.9
18 年 11 月期	13,723	952	0	-	100.0	2.7

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 5 月期	79,242	35,737	45.1	514,955
18 年 11 月期	58,118	35,652	61.3	513,723

(参考)自己資本 19 年 5 月期 35,737 百万円 18 年 11 月期 35,652 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 5 月期	1,029	18,675	19,047	6,071
18 年 11 月期	1,450	2,388	442	4,669

2. 平成 19 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 6 月 1 日 ~ 平成 19 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	3,478 (8.3)	1,219 (2.1)	1,094 (5.3)	1,093 (5.3)	12,800	0

(参考)1 口当たり予想当期純利益 12,800 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 有・無  
 以外の変更 有・無

(注) 詳細は、13ページ「重要な会計方針に係る事項に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 19年5月期 69,400口 18年11月期 69,400口  
 期末自己投資口数 19年5月期 0口 18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」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) 19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19年2月22日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成19年2月22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

#### 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用途区画を有する施設)1物件、第2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、第3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物件を取得しました。

また、当期(平成19年5月期:平成18年12月1日~平成19年5月31日)中に商業用施設1物件及び第3期中に取得した商業用施設(敷地)につき未取得であった部分を追加取得しております。

この結果、当期末(平成19年5月31日)現在では8物件を運用しており、資産総額は79,242百万円、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、企業収益の改善等、着実な足取りを示しました。不動産マーケットにおいては、大都市圏の商業地、住宅地ともに地価の上昇基調が続き、都心部においては上昇傾向が一段と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、三大都市圏においては地価上昇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7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、ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地)(追加取得分を除く))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19年3月15日には、NU chayamachi(ヌーチャヤマチ)を取得し、平成19年4月9日にはコーナン広島中野東店(敷地)のうち未取得であった部分を追加取得しました。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は147,538.55㎡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95.3%(取得価格ベース)、関西圏の比率は97.0%(取得価格ベース)となっております。

8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 98.9%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 118 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。

当期においては、前記の NU chayamachi の取得資金として 200 億円の新規借入を行った結果、当期末現在の借入金残高は 310 億円（短期借入金残高 230 億円、長期借入金残高 80 億円）となっております。

当期末現在の総資産有利子負債比率は 39.1%となっております。

また、本投資法人は、平成 18 年 5 月 31 日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)より A 2（格付けの見通し：安定的）、株式会社格付投資情報センター（R & I）より A +（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しております。

#### D. 業績及び分配

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益 3,211 百万円、営業利益 1,194 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 1,039 百万円、また当期純利益は 1,037 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、14,955 円となりました。

#### 次期の見通し

金利動向等には注意を要するものの、国内景気は依然回復基調にあると見られ、また、不動産マーケットは、全般的な地価回復傾向の下でエリア間の差異がさらに明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が鮮明になって行くものと思われれます。

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、天候による個人消費への影響は否めないと考えられますが、大きな落ち込みはないものと予想しております。

また、重点投資エリアである関西圏についても、平成 19 年 3 月公表の公示地価では大阪圏の商業地は 2 年連続上昇しており、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が 2%台で推移するなど、不動産マーケットの回復傾向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者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、フロアや区画ごとの利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持・増加を図ります。

財務面において、本投資法人は平成 19 年 6 月 21 日に新投資口 16,000 口の発行を行い約 206 億円を調達しました。本調達資金により前記の NU chayamachi の取得資金として借り入れた 200 億円について、平成 19 年 6 月 29 日付にて返済し当該返済後の借入金残高は 110 億円（短期借入金 30 億円、長期借入金 80 億円）となっております。次期以降においては、本件返済によって生じた借入余力を新規物件取得に活用していきたいと考えております。

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 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,478 百万円、営業利益 1,219 百万円、経常利益 1,094 百万円、当期純利益 1,093 百万円、1 口当たり分配金 12,800 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 19 年 11 月期（第 5 期：平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 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（平成 19 年 5 月 30 日付の「平成 19 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表しました予想数値を修正したものです）。

（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 19 年 11 月期（第 5 期：平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 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 5 期】平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 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既存 8 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）が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、190 百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しております。</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、第 5 期に見込んでおります資本的支出（293 百万円）を含めて定額法により算出しており、592 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、236 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>一時的な費用として、公募による新投資口の発行等に係る費用等として、32 百万円を見込んでおります。</li> <li>支払利息をはじめとした借入関連費用として 89 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 5 期中に短期借入金 1,000 百万円の返済を行うことを見込んでおり、この結果第 5 期末の借入金残高は 10,000 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>本書の日付現在の発行済投資口数 85,400 口から第 5 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い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

期 別 科 目	前 期 (平成18年11月30日現在)			当 期 (平成19年5月31日現在)			増 減	
	金 額		構 成 比	金 額		構 成 比	金 額	前 期 比
	千 円	千 円		千 円	千 円			
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		1,893,859				
信託現金及び信託預金		3,629,846		4,177,342				
営業未収入金		13,714		10,896				
預け金		226,164		369,486				
未収消費税等		-		336,217				
前払費用		36,973		75,804				
繰延税金資産		31		32				
流動資産合計		4,946,831	8.5	6,863,639	8.7		1,916,808	38.7
II 固定資産								
1.有形固定資産								
建物	3,149,975			3,149,975				
減価償却累計額	154,034	2,995,940		225,324	2,924,650			
構築物	484,852			504,953				
減価償却累計額	33,433	451,419		48,973	455,979			
工具器具及び備品	17,792			17,792				
減価償却累計額	3,789	14,002		5,539	12,253			
土地		7,925,402			7,938,409			
信託建物	16,799,275			23,974,917				
減価償却累計額	1,132,146	15,667,129		1,531,156	22,443,760			
信託構築物	575,873			582,231				
減価償却累計額	73,109	502,764		93,246	488,984			
信託機械及び装置	51,348			51,348				
減価償却累計額	7,851	43,496		9,634	41,713			
信託工具器具及び備品	42,405			45,584				
減価償却累計額	18,269	24,136		23,188	22,395			
信託土地		24,551,909			37,059,577			
有形固定資産合計		52,176,202	89.8	71,387,725	90.1		19,211,523	36.8
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		3,110				
信託その他無形固定資産		3,434		3,324				
無形固定資産合計		964,157	1.7	963,592	1.2		△ 565	△ 0.1
3.投資その他の資産								
長期前払費用		21,742		17,889				
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	27,889	0.0		△ 3,852	△ 12.1
固定資産合計		53,172,101	91.5	72,379,207	91.3		19,207,106	36.1
資産合計		58,118,933	100.0	79,242,847	100.0		21,123,914	36.3

科 目	期 別		前期 (平成18年11月30日現在)			当期 (平成19年5月31日現在)			増減	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金 額		前期比	
	千円	千円		千円	千円		千円	千円		
負債の部										
I 流動負債										
営業未払金		216,029			341,597					
短期借入金		3,000,000			23,000,000					
未払配当金		4,632			4,527					
未払費用		28,832			70,369					
未払法人税等		1,541			1,267					
未払消費税等		21,372			11,626					
前受金		203,283			172,304					
預り金		338,553			243,313					
流動負債合計		3,814,245	6.6		23,845,007	30.1	20,030,761	525.2		
II 固定負債										
長期借入金		8,000,000			8,000,000					
預り敷金保証金		2,072,354			2,025,056					
信託預り敷金保証金		8,579,937			9,634,875					
固定負債合計		18,652,292	32.1		19,659,932	24.8	1,007,640	5.4		
負債合計		22,466,537	38.7		43,504,940	54.9	21,038,402	93.6		
純資産の部										
I 投資主資本										
1.出資総額										
出資総額		34,700,000	59.7		34,700,000	43.8	-	0.0		
2.剰余金										
当期未処分利益		952,395			1,037,907					
剰余金合計		952,395	1.6		1,037,907	1.3	85,511	9.0		
投資主資本合計		35,652,395	61.3		35,737,907	45.1	85,511	0.2		
II 評価・換算差額等		-	-		-	-	-	-		
純資産合計		35,652,395	61.3		35,737,907	45.1	85,511	0.2		
負債・純資産合計		58,118,933	100.0		79,242,847	100.0	21,123,914	36.3		



## (2) 損益計算書

科 目	前期			当期			増減	
	〔自平成18年6月1日〕 〔至平成18年11月30日〕			〔自平成18年12月1日〕 〔至平成19年5月31日〕			金額	前期比
	金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
期 別	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
1.営業収益								
貸貸事業収入	2,745,872	2,745,872	100.0	3,211,787	3,211,787	100.0	465,914	17.0
2.営業費用								
貸貸事業費用	1,514,602			1,801,016				
資産運用報酬	151,018			156,421				
役員報酬	2,400			3,600				
資産保管委託報酬	8,362			8,438				
一般事務委託報酬	16,948			16,009				
会計監査人報酬	7,031			7,250				
その他費用	25,637	1,726,001	62.9	24,511	2,017,247	62.8	291,246	16.9
営業利益金額		1,019,871	37.1		1,194,539	37.2	174,667	17.1
3.営業外収益								
受取利息	521			1,980				
その他営業外収益	0	522	0.0	0	1,980	0.1	1,458	279.1
4.営業外費用								
支払利息	61,494			108,748				
投資口交付費	-			36,483				
融資関連費用	4,894	66,389	2.4	11,736	156,968	4.9		
経常利益金額		954,004	34.7		1,039,550	32.4	85,546	9.0
税引前当期純利益金額		954,004	34.7		1,039,550	32.4	85,546	9.0
法人税、住民税及び事業税	1,645			1,663				
法人税等調整額	△0	1,644	0.0	△0	1,662	0.1	17	1.1
当期純利益金額		952,359	34.7		1,037,887	32.3	85,528	9.0
前期繰越利益		36			19			
当期未処分利益		952,395			1,037,907		85,511	9.0

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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
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

当期（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

科目	期別	前期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	当期 〔自平成18年12月1日 至平成19年5月31日〕
			円
当期末処分利益		952,395,851	1,037,907,639
分配金の額		952,376,200	1,037,877,000
（投資口1口当たり分配金の額）		(13,723)	(14,955)
次期繰越利益		19,651	30,639
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1,037,877,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前期	当期
		〔 自 平成18年 6月 1日 〕 〔 至 平成18年11月30日 〕	〔 自 平成18年12月 1日 〕 〔 至 平成19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	1,039,550
減価償却費		438,601	514,995
受取利息		△ 521	△ 1,980
支払利息		61,494	108,748
営業未収入金の増加・減少額		4,933	2,817
預け金の増加・減少額		△ 5,577	△ 143,322
未収消費税等の増加・減少額		—	△ 336,217
前払費用の増加・減少額		22,847	△ 34,979
営業未払金の増加・減少額		58,079	△ 16,350
未払費用の増加・減少額		△ 540	△ 29
未払消費税等の増加・減少額		△ 51,211	△ 9,745
前受金の増加・減少額		29,081	△ 30,979
預り金の増加・減少額		△ 159	4,025
小計		1,511,032	1,096,535
利息の受取額		521	1,980
利息の支払額		△ 59,665	△ 67,182
法人税等の支払額		△ 1,732	△ 1,937
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,450,155	1,029,396
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	△ 19,584,034
預り敷金保証金の受入による収入		134,118	1,195,772
預り敷金保証金の返還による支出		△ 153,660	△ 287,398
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 2,388,765	△ 18,675,660
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	20,000,000
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	△ 952,481
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 442,565	19,047,518
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△ 1,381,174	1,401,254
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,051,121	4,669,947
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,669,947	6,071,201

## (6) 注記表

## [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期	当 期																
	〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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> <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>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～48年	構築物	5～49年	機械及び装置	2～16年	工具器具及び備品	2～17年	<p>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> <tr><td>建物</td><td>2～48年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5～49年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～16年</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>2～17年</td></tr> </table> <p>（会計処理の変更） 平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。 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
建物	2～48年																	
構築物	5～49年																	
機械及び装置	2～16年																	
工具器具及び備品	2～17年																	
建物	2～48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. 繰延資産の処理の方法		<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>																

なお、上記固定資産の減価償却の方法及び繰延資産の処理の方法以外は、最近の有価証券報告書（平成19年2月22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。

## [リース取引に関する注記]

前 期	当 期
〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	〔 自 平成18年12月1日 至 平成19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 562,442千円
1年超 2,692,066千円	1年超 2,463,182千円
合計 3,231,181千円	合計 3,025,624千円

## [税効果会計に関する注記]

前期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	当期 〔自平成18年12月1日 至平成19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 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	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 32千円 繰延税金資産合計 32千円 繰延税金資産の純額 32千円
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 39.26% その他 0.10% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17%	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 39.27% その他 0.10% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16%

## [1口当たり情報に関する注記]

前期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	当期 〔自平成18年12月1日 至平成19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 514,955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 14,955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いません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

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

	前期 〔自平成18年6月1日 至平成18年11月30日〕	当期 〔自平成18年12月1日 至平成19年5月31日〕
当期純利益金額(千円)	952,359	1,037,887
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	1,037,887
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】

前期 〔自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日〕	当期 〔自 平成18年12月1日 至 平成19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（ヌーチャヤまち）】 所在地：大阪市北区 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格：19,300,000千円（予定） 取得時期：平成19年3月15日（予定） 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】 所在地：東京都中央区 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格：18,532,249千円～21,550,155千円（予定） 取得時期：平成20年2月（予定） 売主：有限会社ライラ</p>	<p>1. 新投資口の発行について</p> <p>平成19年5月30日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については平成19年6月21日に払込が完了いたしました。発行条件は以下の通りとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成19年6月21日付での出資総額は55,344,800千円、発行済投資口数の総数は85,400口となっております。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】 発行新投資口数：16,000口 発行価格(募集価格)：1口当たり1,338,600円 発行価格の総額：21,417,600千円 発行価額(引受価額)：1口当たり1,290,300円 発行価額の総額：20,644,800千円 払込期日：平成19年6月21日 投資証券交付日：平成19年6月21日 分配金起算日：平成19年6月1日</p> <p>【今回調達資金の使途】 今回の一般募集における手取金(20,644,800千円)については、全額をNU chayamachiの取得資金として平成19年3月14日に借り入れた短期借入金20,000,000千円をはじめとする短期借入金の返済等に充当します。</p>

（開示の省略）

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

4. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	前期 (平成18年11月30日現在)		当期 (平成19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	10,008	12.6
		関西圏以外	2,267	3.9	2,280	2.9
	事務用途区画	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	12,288	15.5
信託不動産	商業用途区画	関西圏	37,566	64.6	56,597	71.4
		関西圏以外				
	事務用途区画	関西圏	671	1.2	971	1.2
		関西圏以外				
	その他用途区画	関西圏	2,554	4.4	2,490	3.1
		関西圏以外				
小計			40,792	70.2	60,059	75.8
預金・その他の資産(注3)			4,982	8.6	6,894	8.7
資産総額			58,118	100.0	79,242	100.0

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

事務用途区画：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用途区画のいずれにも含まれない区画（ホテル、住居等）

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

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

(注3) 当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,177百万円、前期の預金・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18年11月30日現在)		当期 (平成19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	43,504	54.9
純資産総額	35,652	61.3	35,737	45.1



(2) 投資不動産物件の概要

価格及び投資比率

施設区分 (注1)	物件番号 (注2)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	当期 (平成19年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	32.0	22,891	31,200
	R2(K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	平成17年 2月1日	7,740	10.7	8,018	8,990
	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	9.6	6,716	7,330
	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	11.9	8,667	8,445
	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	1.8	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)	3.0	2,280	2,230
	R7(K)	大阪市 北区	NU chayamachi	平成19年 3月15日	19,300	26.8	19,425	19,800
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	4.1	3,007	2,980
ポートフォリオ合計					72,143	100.0	72,348	82,321

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

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

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

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

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

(注3) 投資比率は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	当期 (平成19年5月31日現在)					当期 (平成18年12月1日~平成19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	1,164	182
			〔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	611	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)	(18,351.21)	(99.4)	(24)		
R3(K)	デュー阪急山田	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	26	373	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	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6)	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	306	78
			〔エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)〕	(11,626.65)	(11,536.13)	(99.2)	(74)		
M1(K)	上六Fビルディング	ダイレクトリース	(C)	4,659.13	3,098.95	66.5	9	330	182
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	147,538.55	145,978.37	98.9	41	3,211	
			((B)と(C)の合計)	(121,834.31)	(120,065.10)	(98.5)	(277)		

(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。小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注5) 賃貸面積には駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

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

収支の状況（平成18年12月1日～平成19年5月31日）

単位：千円

物件番号	R1(K)	R2(K)	R3(K)	R4(K)
物件名称	H E Pファイブ (準共有持分 50%相当)	北野阪急ビル	デュー阪急山田	高槻城西ショッ ピングセンター
運用日数	182日	182日	182日	182日
賃貸収入	989,731	426,466	258,697	283,646
水道光熱費収入	74,700	126,666	52,131	
その他収入	99,597	58,100	62,673	782
賃貸事業収入合計	1,164,029	611,233	373,502	284,428
委託管理料	168,975	122,139	74,552	9,930
水道光熱費	87,621	123,511	47,052	100
支払賃借料	9,205	711	1,229	21,613
広告宣伝費	77,536	6,994	4,914	
修繕費	40,281	70,729	811	177
損害保険料	4,758	3,441	1,801	1,610
公租公課	57,945	49,423	27,052	29,612
その他費用	35,405	4,518	2,833	144
減価償却費(A)	180,682	63,711	71,750	88,579
賃貸事業費用合計	662,412	445,181	231,997	151,767
賃貸事業利益(B)	501,617	166,051	141,504	132,660
NOI(注1)(A)+(B)	682,299	229,763	213,254	221,240
資本的支出	14,379	93,997	4,197	20,101

(単位：千円)

物件番号	R5(K)	R6	R7(K)	M1(K)	
物件名称	ニトリ茨木北店 (敷地)	コーナン広島中 野東店(敷地)	NU chayamachi	上六Fビルディ ング	合計
運用日数	182日	182日	78日	182日	
賃貸収入		76,327	277,724	94,340	2,472,231
水道光熱費収入			20,034	7,942	281,474
その他収入		16	8,741	228,168	458,081
賃貸事業収入合計		76,343	306,499	330,451	3,211,787
委託管理料		480	46,014	26,147	448,840
水道光熱費			29,464	9,747	297,496
支払賃借料	(注2)		11		32,771
広告宣伝費			8,647		98,092
修繕費			1,198	54,854	168,053
損害保険料			1,528	930	14,071
公租公課		2,710		13,876	181,888
その他費用			577	1,328	44,806
減価償却費(A)			82,143	27,673	514,540
賃貸事業費用合計		3,190	169,585	134,558	1,800,561
賃貸事業利益(B)		73,152	136,914	195,892	1,411,225
NOI(注1)(A)+(B)	63,431	73,152	219,057	223,566	1,925,766
資本的支出			800	72,642	206,116

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

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

（3）テナントの概要

・賃貸面積上位 10 テナント

当期末（平成 19 年 5 月 31 日）現在、賃貸面積上位 10 社を占めるテナントは以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを 1 テナントとして扱っています。1 テナントが複数の物件を賃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 5)
コーナン商事株式会社	-	高槻城西 ショッピングセンター	平成 35 年 3 月 31 日	31,451.81 (注 2)	21.5
	コーナン 広島中野東店	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成 38 年 8 月 22 日	25,529.73 (注 3)	17.5
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	19.3
	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	0.4
阪急不動産株式会社	-	HEP ファイブ	平成 27 年 1 月 31 日	22,633.48 (注 4)	15.5
株式会社阪急ファシリ ティーズ	-	NU chayamachi	平成 29 年 3 月 31 日	15,546.75	10.7
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	平成 36 年 10 月 27 日	6,541.31 (注 3)	4.5
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	2.8
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	2.5
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	1.1
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	0.6
			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	0.5
合計				141,559.05	97.0
全賃貸面積				145,978.37	100.0

(注 1) 高槻城西ショッピングセンターのテナントであるコーナン商事株式会社、北野阪急ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、HEP ファイブのテナントである阪急不動産株式会社及び NU chayamachi のテナントである株式会社阪急ファシリティーズはマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。

(注 2) 賃貸面積には駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。

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

(注 4) 契約面積に 50%（信託受益権の準共有持分）を乗じ、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 5) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

## (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います。

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注5)
コーナン商事株式会社 (注1)	ホームセンター コーナン他	高槻城西 ショッピングセンター	平成35年 3月31日	31,451.81 (注2)	26.2
		コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注3)	21.3
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 (注3)	5.4
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	3.0
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
タワーレコード株式会社	TOWER RECORDS	NU chayamachi	平成22年 10月31日	2,967.08	2.5
株式会社セガ	ジョイポリス	HEP ファイブ	平成25年 11月30日	1,745.22 (注4)	1.5
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
シンワオックス株式会社	ZACC、くらくら	北野阪急ビル	平成26年 9月30日	857.69	0.7
	ワンス	NU chayamachi	平成22年 10月31日	208.69	0.2
合計				91,583.54	76.3
全賃貸面積				120,065.10	100.0

(注1) パススルー型マスターリースとなっていない高槻城西ショッピングセンター及びコーナン広島中野東店(敷地)については、転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います。

(注2) 賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

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

(注4) 契約面積に50%(信託受益権の準共有持分)を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。小数第2位を四捨五入して記載しています。

（４）ポートフォリオの状況

用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 19 年 5 月 31 日現在)	
			取得価格 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)	取得価格 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)
			商業用途区画	R1(K)	HEP ファイブ	23,100
R2(K)	北野阪急ビル	5,264		10.0	5,336	7.4
R3(K)	デュー阪急山田	6,930		13.1	6,930	9.6
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600		16.3	8,600	11.9
R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318		2.5	1,318	1.8
R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,170		4.1	2,175	3.0
R7(K)	NU chayamachi				19,300	26.8
M1(K)	上六 F ビルディング	2,304		4.4	2,016	2.8
商業用途区画小計			49,687	94.0	68,775	95.3
事務用途区画	M1(K)	上六 F ビルディング	675	1.3	963	1.3
事務用途区画小計			675	1.3	963	1.3
その他用途区画	R2(K)	北野阪急ビル	2,475	4.7	2,403	3.3
その他用途区画小計			2,475	4.7	2,403	3.3
ポートフォリオ合計			52,838	100.0	72,143	100.0

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

(注 2) 投資比率は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期 (平成 18 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 19 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	23,100
R2(K)	北野阪急ビル	7,740		14.6	7,740	10.7
R3(K)	デュー阪急山田	6,930		13.1	6,930	9.6
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600		16.3	8,600	11.9
R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318		2.5	1,318	1.8
R7(K)	NU chayamachi				19,300	26.8
M1(K)	上六 F ビルディング	2,980		5.6	2,980	4.1
	小計	50,668		95.9	69,968	97.0
その他	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,170	4.1	2,175	3.0
		小計	2,170	4.1	2,175	3.0
	ポートフォリオ合計			52,838	100.0	72,143

(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。小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分	前期 (平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日)			当期 (平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 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	54	979	45.5	53	1,034	42.2
変動賃料 テナント (注 1)	固定徴収部分		995	46.2		1,200	49.0
	変動徴収部分	149	178	8.3	224	216	8.8
ポートフォリオ合計	203	2,153	100.0	277	2,451	100.0	

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

(注 2) テナント数は、当該期末時点のものを記載しています。

(注 3) 期中賃料は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。HEP ファイブについては、信託受益権の準共有持分 50% 相当です。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。少数第 2 位を四捨五入して記載しています。