平成18年5月期（平成17年12月1日～平成18年5月31日）決算短信　　平成18年7月21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7月21日
分配金支払開始日　平成18年8月22日（予定）

1.　平成18年5月期の運用、資産の状況（平成17年12月1日～平成18年5月31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5月期	2,639	(△27.1)	1,026	(△29.7)	944	(△28.4)	942	(△28.4)
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	%	%	%	%	%
18年5月期	13,579	2.6	(5.3)	1.6	(3.3)	35.8
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、次の日数加重平均投資口数により算出しています。
平成18年5月期　69,400口　　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、平成17年11月期は第1期であるため該当がありません。
④ 年換算値＝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
平成17年11月期：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、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。なお、平成17年11月期は、本投資法人の実質的運用開始日である平成17年2月1日を期首とみなしております。

（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5月期	13,579	942	0	－	100.0	2.6
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
18年5月期	57,604	35,642	61.9	513,580
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18年5月期69,400口　　平成17年11月期69,400口

2.　平成18年11月期の運用状況の予想（平成18年6月1日～平成18年11月30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11月期	2,737	889	888	12,800	0

（参考）1口当たりの予想当期純利益12,800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の管理に関する事務、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（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）。

前期（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、また当期（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。この結果、当期末（平成18年5月31日）現在では6物件を運用しており、資産総額は57,604百万円、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、原油価格高騰等の影響が懸念されたものの、民間設備投資の増加や個人消費の活性化など、明確に改善を示すものとなりました。不動産マーケットにおいては、二極分化の傾向がさらに強まり、首都圏や関西圏の一部では賃料の上昇及び空室率の低下が顕在化している反面、地価の下げ止まり感が未だに弱いエリアも見られました。エリア間での競合をも踏まえ、個別物件の競争力がより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、前期末までに取得した 5 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及び上六Ｆビルディング）については、当期全期間を通じて稼働いたしました。（当期中の運用日数：182 日）

平成 18 年 3 月 29 日には、ニトリ茨木北店（敷地）を取得しました（当期中の運用日数：64 日）。これにより、当期末の賃貸可能面積は 106,462.02 ㎡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 93.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は 100%となっております。

また、平成 18 年 4 月 28 日には（仮称）コーナン広島中野東店（敷地）について売買契約を締結しました。（当期末現在、開発工事中であり、商業施設の稼働後引渡しを受ける予定です。）

6 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、運営管理の効率化を進め、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 110 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 105 億円（短期借入金残高 30 億円、長期借入金残高 75 億円）となっております。当期における新規の借入れはありませんでした。

期末の総資産有利子負債比率は 18.2%となっています。

本投資法人は、資金調達の多様化を目指し、平成 18 年５月 31 日付で、ムーディーズ･インベスターズ･サービス(Moody's)よりＡ２（格付けの見通し：安定的）、株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）よりＡ＋（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しました。

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 2,639 百万円、営業利益 1,026 百万円を計上しました。ここから支払利息や格付け取得費用等を控除した後の経常利益は 944 百万円、また当期純利益は 942 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、13,579 円となりました。

② 次期の見通し

原油価格や金利動向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、不動産市場は、引き続きエリア間の競争が激化するとともに、個別物件の競争力や運用の成否が問われる動きが明確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平成 17 年第 4 四半期及び平成 18 年第 1 四半期と連続して対前年プラスとなったこともあり、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も、大阪圏では平成 18 年 3 月時点の商業地の公示地価が上昇に転じ、オフィスの空室率低下が続くなど、不動産マーケットの回復基調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ってまいります。

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まいります。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環境は依然として厳しいものがありますが、徒に規模の拡大を追い求めるのではなく、個別物件の投資可否と、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判断を行い、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

平成 18 年 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 2,737 百万円、経常利益 889 百万円、当期純利益 888 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、5 ページ記載の「平成 18 年 11 月期（第 3 期：平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 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。

平成18年11月期（第3期：平成18年6月1日～平成18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3期】平成18年6月1日～平成18年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	• 第3期中（10月2日）に（仮称）コーナン広島中野東店（敷地）の引渡しを受けることを前提としております。 • その他の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）はないことを前提としております。 • 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	• 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、177 百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しております。 ・ 建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、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、438百万円を見込んでおります。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬、資産保管委託報酬及び一般事務委託報酬につきましては、175百万円を見込んでおります。
借入れ	・ 第3期中を通じて借入金残高は 10,500 百万円で増減しないことを想定しております。
投資口	• 第3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18年5月31日現在）			前期（平成17年11月30日現在）			増減	
	金	額	構成比	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		1,303,752			1,848,026			
信託現金及び信託預金		4,747,369			4,856,171			
営業未収入金		18,648			18,628			
預け金		220,587			216,060			
未収消費税等		-			979,912			
前払費用		60,514			23,317			
繰延税金資産		31			63			
流動資産合計		6,350,903	11.0		7,942,180	13.6	△1,591,277	△20.0
Ⅱ固定資産								
1.有形固定資産								
建物 ※1	3,149,975			3,129,356				
減価償却累計額	82,744	3,067,230		11,643	3,117,712			
構築物	484,852			484,852				
減価償却累計額	18,001	466,850		2,569	482,282			
工具器具及び備品	17,792			17,792				
減価償却累計額	2,040	15,751		291	17,501			
土地		5,654,746			4,303,991			
建設仮勘定		2,256			-			
信託建物	16,712,386			16,685,066				
減価償却累計額	809,980	15,902,406		488,983	16,196,083			
信託構築物	574,843			574,393				
減価償却累計額	53,018	521,825		32,947	541,445			
信託機械及び装置	51,348			51,348				
減価償却累計額	5,710	45,638		3,568	47,779			
信託工具器具及び備品	42,405			39,122				
減価償却累計額	13,102	29,302		8,053	31,068			
信託土地		24,551,909			24,551,909			
有形固定資産合計		50,257,918	87.2		49,289,775	84.6	968,143	2.0
2.無形固定資産								
借地権		957,157			957,134			
その他無形固定資産		4,020			4,476			
信託その他無形固定資産		3,544			3,654			
無形固定資産合計		964,723	1.7		965,265	1.7	△542	△0.1
3.投資その他の資産								
長期前払費用		21,048			24,356			
差入預託保証金		10,000			10,000			
投資その他の資産合計		31,048	0.1		34,356	0.1	△3,308	△9.6
固定資産合計		51,253,690	89.0		50,289,397	86.4	964,292	1.9
資産合計		57,604,593	100.0		58,231,578	100.0	△626,985	△1.1

期別 / 科目	当期（平成18年5月31日現在）			前期（平成17年11月30日現在）			増減	
	金	額	構成比	金	額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
Ⅰ流動負債								
営業未払金		170,854			439,067			
短期借入金		3,000,000			3,000,000			
未払配当金		4,815			-			
未払費用		27,543			20,102			
未払法人税等		1,627			3,103			
未払消費税等		72,583			-			
前受金		174,202			188,350			
預り金 ※1		342,599			280,363			
流動負債合計		3,794,225	6.6		3,930,987	6.8	△136,761	△3.5
Ⅱ固定負債								
長期借入金		7,500,000			7,500,000			
預り敷金保証金 ※1		1,992,527			1,930,995			
信託預り敷金保証金		8,675,420			8,853,612			
固定負債合計		18,167,948	31.5		18,284,607	31.4	△116,659	△0.6
負債合計		21,962,174	38.1		22,215,595	38.2	△253,420	△1.1
純資産の部 ※2								
Ⅰ投資主資本								
1.出資総額								
出資総額		34,700,000	60.3		-	-	-	-
2.剰余金								
当期未処分利益		942,418			-			
剰余金合計		942,418	1.6		-	-	-	-
投資主資本合計		35,642,418	61.9		-	-	-	-
Ⅱ評価・換算差額等		-	-		-	-	-	-
純資産合計		35,642,418	61.9		-	-	-	-
負債・純資産合計		57,604,593	100.0		-	-	-	-
出資の部 ※2								
Ⅰ出資総額 ※3								
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

科目 ＼ 期別	当期（自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日）			前期（自 平成16年12月3日 至 平成17年11月30日）			増減	
	金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
1.営業収益								
賃貸事業収入 ※1	2,639,144	2,639,144	100.0	3,618,005	3,618,005	100.0	△978,860	△27.1
2.営業費用								
賃貸事業費用 ※1	1,401,197			1,885,646				
資産運用報酬	151,592			181,033				
役員報酬	2,400			4,800				
資産保管委託報酬	8,455			8,338				
一般事務委託報酬	17,688			18,829				
会計監査人報酬	6,952			6,125				
その他費用	24,600	1,612,888	61.1	52,596	2,157,369	59.6	△544,481	△25.2
営業利益金額		1,026,255	38.9		1,460,635	40.4	△434,379	△29.7
3.営業外収益								
受取利息	33			45				
修繕積立金引継収入	-			78,685				
受取保証料 ※2	-			19,745				
還付加算金	2,421			-				
その他営業外収益	0	2,454	0.1	0	98,477	2.7	△96,022	△97.5
4.営業外費用								
支払利息	57,939			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	26,706			17,641				
創業費	-			1,247				
その他営業外費用	-	84,645	3.2	43	240,079	6.6	△155,434	△64.7
経常利益金額		944,064	35.8		1,319,032	36.5	△374,967	△28.4
税引前当期純利益金額		944,064	35.8		1,319,032	36.5	△374,967	△28.4
法人税、住民税及び事業税	1,634			3,112				
法人税等調整額	31	1,666	0.1	△ 63	3,049	0.1	△1,382	△45.3
当期純利益金額		942,398	35.7		1,315,983	36.4	△373,584	△28.4
前期繰越利益		20			-			
当期未処分利益		942,418			1,315,983		△373,564	△28.4

③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成17年12月1日　至 平成18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 当期未処分利益	投資主資本合計		
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	34,700,000	1,315,983	36,015,983	-	36,015,983
当期変動額					
剰余金の配当		△1,315,962	△1,315,962		△1,315,962
当期純利益		942,398	942,398		942,398
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	-	△373,564	△373,564	-	△373,564
当期末残高	34,700,000	942,418	35,642,418	-	35,642,418

④金銭の分配に係る計算書

期別 科目	当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
	円	円
Ⅰ　当期未処分利益	942,418,665	1,315,983,184
Ⅱ　分配金の額	942,382,600	1,315,962,800
（投資口１口当たり分配金の額）	(13,579)	(18,962)
Ⅲ　次期繰越利益	36,065	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。	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。

⑤キャッシュ・フロー計算書

科目 ＼ 期別	当期 （自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日）	前期 （自 平成16年12月 3日 至 平成17年11月30日）
	金額	金額
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円
税引前当期純利益金額	944,064	1,319,032
減価償却費	437,105	548,704
固定資産除却損	-	5,285
受取利息	△33	△45
支払利息	57,939	39,557
営業未収入金の増加・減少額	△19	△18,628
預け金の増加・減少額	△4,527	△216,060
未収消費税等の増加・減少額	979,912	△979,912
前払費用の増加・減少額	△33,888	△23,317
営業未払金の増加・減少額	△291,456	439,067
未払費用の増加・減少額	934	11,945
未払消費税等の増加・減少額	72,583	-
前受金の増加・減少額	△14,148	188,350
預り金の増加・減少額	△22,320	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	2,126,146	1,302,880
利息の受取額	33	45
利息の支払額	△51,433	△31,401
法人税等の支払額	△3,110	△9
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,071,636	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	△1,381,439	△49,843,505
無形固定資産の取得による支出	△22	△965,525
預り敷金保証金の受入による収入	188,017	11,266,003
預り敷金保証金の返還による支出	△220,120	△224,289
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,413,565	△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
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
分配金の支払額	△1,311,147	-
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	△1,311,147	45,200,000
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額	△653,076	6,704,198
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高	6,704,198	-
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	6,051,121	6,704,198

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17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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。	同左
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5,788千円です。	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。	同左

期別 項　目	当期 自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日	前期 自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日
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。	同左
6.　会計処理の変更	①固定資産の減損に係る会計基準 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。 これによる損益への影響はありません。 ②貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 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。 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。	―

[貸借対照表に関する注記]

当期 （平成 18 年　5 月 31 日現在）	前期 （平成 17 年 11 月 30 日現在）
※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。 建物　3,067,230 千円 担保を付している債務は、次の通りであります。 預り金　94,596 千円 預り敷金保証金　1,883,697 千円 合計　1,978,293 千円	―
※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 50,000 千円	※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
―	※3　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

[損益計算書に関する注記]

当期 （自　平成17年 12月 1日 至　平成18年　5月31日）		前期 （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		※1　不動産賃貸事業損益の内訳	
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	2,133,566 千円	賃貸収入	2,841,616 千円
水道光熱費収入	268,151 千円	水道光熱費収入	416,521 千円
その他賃貸事業収入	237,426 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	2,639,144 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		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
委託管理料	405,120 千円	委託管理料	604,323 千円
水道光熱費	270,149 千円	水道光熱費	439,351 千円
支払賃借料	32,369 千円	支払賃借料	21,560 千円
広告宣伝費	76,187 千円	広告宣伝費	119,566 千円
修繕費	57,362 千円	修繕費	57,274 千円
損害保険料	15,796 千円	損害保険料	19,746 千円
公租公課	59,277 千円	減価償却費	548,704 千円
減価償却費	437,105 千円	その他賃貸事業費用	75,118 千円
その他賃貸事業費用	47,828 千円	不動産賃貸事業費用合計	1,885,646 千円
不動産賃貸事業費用合計	1,401,197 千円		
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	1,237,946 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		※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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期（自 平成17年12月1日　至 平成18年5月31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17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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18年5月31日現在） 現金及び預金　1,303,752千円 信託現金及び信託預金　4,747,369千円 現金及び現金同等物　6,051,121千円	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

[リース取引に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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　2,961,624千円 合計　3,500,739千円	オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料 1年内　539,115千円 1年超　3,231,181千円 合計　3,770,297千円

[有価証券に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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。	同左

[デリバティブ取引に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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。	同左

[退職給付会計に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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。	同左

[税効果会計に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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　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　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　△39.26% その他　0.11% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.18%	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%

[持分法損益等に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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。	同左

[関連当事者との取引に関する注記]

当期（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。

前期（自 平成16年12月3日　至 平成17年11月30日）
支配投資主

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。

[1口当たり情報に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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　513,580円 1口当たり当期純利益金額　13,579円	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）
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。	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、前期については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17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （自　平成16年12月　3日 至　平成17年11月30日）
当期純利益金額（千円）	942,398	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金額（千円）	942,398	1,315,983
期中平均投資口数（口）	69,400	57,962（69,400）

[重要な後発事象に関する注記]

当期 （自　平成17年12月　1日 至　平成18年　5月31日）	前期 （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。	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

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	地域	当期（平成 18 年 5 月 31 日現在）		前期（平成 17 年 11 月 30 日現在）	
			保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	商業用途区画	関西圏	10,161	17.6	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		10,161	17.6	8,878	15.2
信託不動産	商業用途区画	関西圏	37,779	65.6	37,902	65.1
		関西圏以外	—	—	—	—
	事務所用途区画	関西圏	837	1.5	955	1.6
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	2,437	4.2	2,513	4.3
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		41,054	71.3	41,371	71.0
預金・その他の資産			6,388	11.1	7,981	13.7
資産総額			57,604	100.0	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、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 4,747 百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 4,856 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 5 月 31 日現在）		前期（平成 17 年 11 月 30 日現在）	
	貸借対照表計上額（百万円）	対総資産比率（%）	貸借対照表計上額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	21,962	38.1	22,215	38.2
純資産総額	35,642	61.9	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 18 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)
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	45.6	23,227	28,400
	R2(K)	大阪市北区	北野阪急ビル	平成 17 年 2 月 1 日	7,740	15.3	7,995	8,360
	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	13.7	6,852	6,810
	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	17.0	8,824	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	2.6	1,337	1,324
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	5.9	2,978	3,000
ポートフォリオ合計					50,668	100.0	51,216	56,200

(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、デュー阪急山田及びニトリ茨木北店（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。

②賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式	当期（平成18年5月31日現在）					当期（平成17年12月1日～平成18年5月31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	1,180	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)	(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、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	627	182
			（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	359	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	31,451.81	100.0	1	285	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5）	64
M1(K)	上六Fビルディング	ダイレクトリース	（C）	4,659.08	4,659.08	100.0	11	163	182
ポートフォリオ合計			（A）と（C）の合計	106,462.02	106,462.02	100.0	41	2,639	—
			（（B）と（C）の合計）	(84,679.24)	(84,679.24)	(100.0)	(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、やむを得ず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 5 月 31 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。

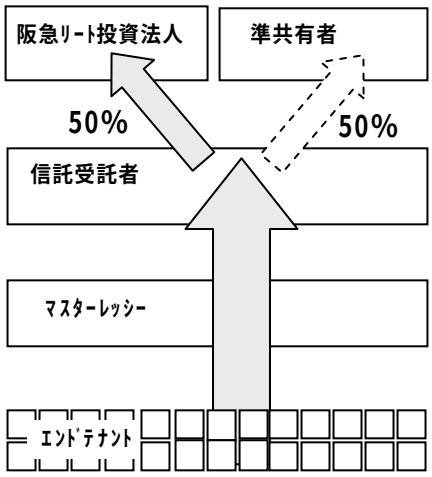
R1(K)　ＨＥＰファイブ（準共有持分 50%相当）

＜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			
	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）

	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）
運用日数	303 日間	182 日間
賃貸収入	1,640,121	1,003,392
水道光熱費収入	106,856	74,479
その他収入	175,157	102,701
賃貸事業収入合計	1,922,135	1,180,573
委託管理料	278,425	170,057
水道光熱費	143,392	87,292
支払賃借料	16,372	9,210
広告宣伝費	114,576	74,380
修繕費	33,717	31,517
損害保険料	9,965	6,025
公租公課	—	19,205
その他費用	61,502	38,695
減価償却費（A）	299,807	180,549
賃貸事業費用合計	957,758	616,934
賃貸事業利益（B）	964,376	563,639
NOI（A）+（B）	1,264,183	744,189
資本的支出	19,482	7,484

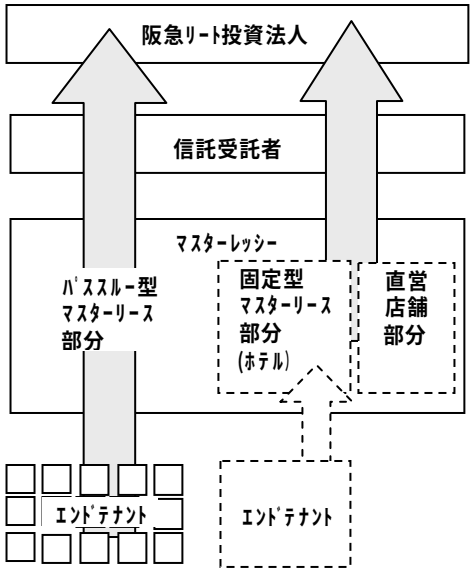
R2(K)　北野阪急ビル

＜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）

	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）
運用日数	303 日間	182 日間
賃貸収入	705,190	434,969
水道光熱費収入	224,732	131,668
その他収入	88,839	60,602
賃貸事業収入合計	1,018,762	627,240
委託管理料	197,894	122,015
水道光熱費	217,701	123,586
支払賃借料	1,221	375
広告宣伝費	4,259	1,807
修繕費	19,897	5,659
損害保険料	6,225	3,769
公租公課	－	16,499
その他費用	7,284	1,068
減価償却費（A）	111,700	69,076
賃貸事業費用合計	566,185	343,857
賃貸事業利益（B）	452,577	283,382
NOI（A）+（B）	564,277	352,459
資本的支出	158,218	23,272

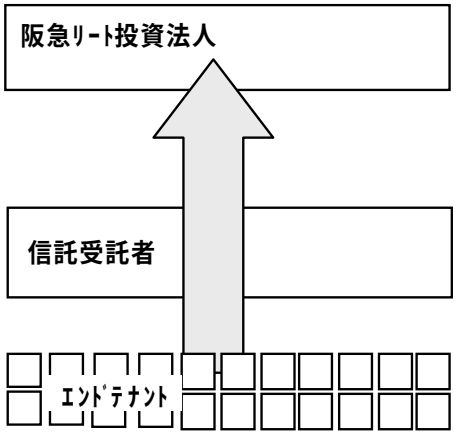
R3(K)　デュー阪急山田

＜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）

	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〕
運用日数	303 日間	182 日間
賃貸収入	451,150	248,359
水道光熱費収入	84,931	50,907
その他収入	94,094	60,339
賃貸事業収入合計	630,176	359,607
委託管理料	122,724	73,888
水道光熱費	78,257	47,647
支払賃借料	2,049	1,229
広告宣伝費	730	0
修繕費	1,748	1,975
損害保険料	2,912	1,758
公租公課	－	9,028
その他費用	6,097	4,581
減価償却費（A）	118,202	71,641
賃貸事業費用合計	332,721	211,750
賃貸事業利益（B）	297,454	147,856
NOI（A）+（B）	415,657	219,497
資本的支出	15,616	212

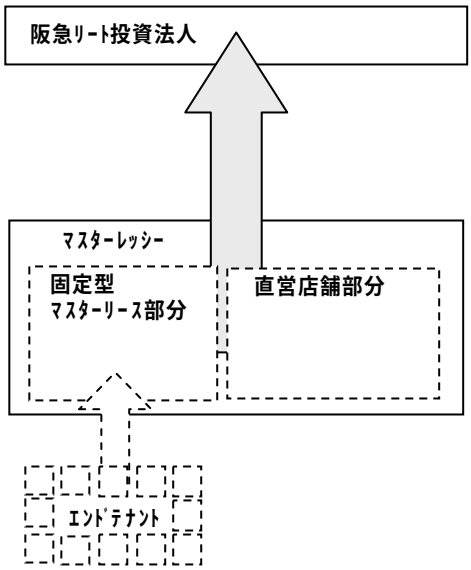
R4(K)　高槻城西ショッピングセンター

＜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、撤去したうえで新たに適正な手続を経て上屋を増築することをテナントと合意しています。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。 ・　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。 ・　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。

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）

	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）
運用日数	16 日間	182 日間
賃貸収入	20,998	282,074
水道光熱費収入	－	－
その他収入	66	3,448
賃貸事業収入合計	21,065	285,523
委託管理料	741	9,415
水道光熱費	－	109
支払賃借料	1,917	21,554
広告宣伝費	－	－
修繕費	－	2,200
損害保険料	289	3,295
公租公課	－	9,920
その他費用	12	144
減価償却費（A）	14,504	88,281
賃貸事業費用合計	17,465	134,920
賃貸事業利益（B）	3,599	150,602
NOI（A）+（B）	18,104	238,883
資本的支出	－	－

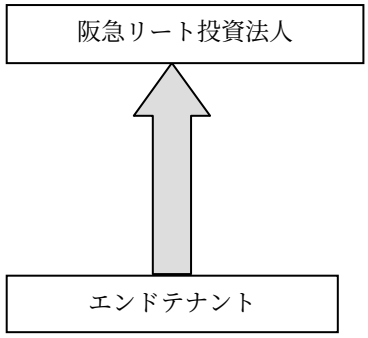
R5(K)　ニトリ茨木北店（敷地）

＜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 ㎡		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。

賃貸関係図



＜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〕
運用日数	64 日間
賃貸収入	（注 2）
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
資本的支出	―

(注 1)　当期中に取得したため、取得日（平成 18 年 3 月 29 日）から当期末までの収支を記載しております。

(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、やむを得ず開示しておりません。

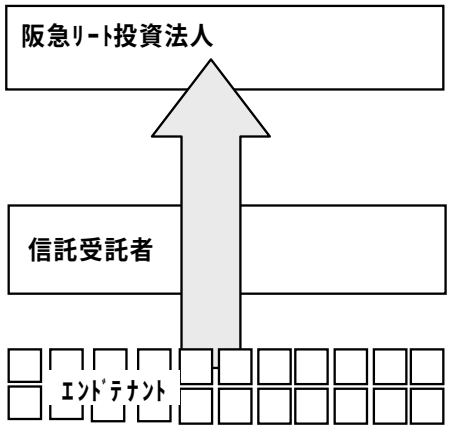
M1(K)　上六Ｆビルディング

＜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ト製の小屋根（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）

	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）
運用日数	30 日間	182 日間
賃貸収入	24,155	141,951
水道光熱費収入	－	11,095
その他収入	1,710	10,333
賃貸事業収入合計	25,865	163,380
委託管理料	4,538	29,533
水道光熱費	－	11,513
支払賃借料	－	－
広告宣伝費	－	－
修繕費	1,912	16,011
損害保険料	154	947
公租公課	－	4,623
その他費用	221	3,339
減価償却費（A）	4,413	27,100
賃貸事業費用合計	11,240	93,069
賃貸事業利益（B）	14,624	70,310
NOI（A）＋（B）	19,038	97,411
資本的支出	－	－

（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 5 月 31 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 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）	運用日数	182 日間
	当期賃料	282,074 千円
当期（平成 18 年 5 月 31 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	29.5%
	敷金・保証金	1,978,293 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 1,584,563 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 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）	運用日数	182 日間
	当期賃料	434,969 千円
当期（平成 18 年 5 月 31 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	26.5%
	敷金・保証金	961,005 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 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）	運用日数	182 日間
	当期賃料	149,456 千円
当期（平成 18 年 5 月 31 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 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日）	運用日数	182 日間
	当期賃料	1,003,392 千円
当期（平成 18 年 5 月 31 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	21.3%
	敷金・保証金	7,074,551 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 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	29.5
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	26.5
	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	21.3
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	6.1
株式会社メガスポーツ	スポーツオーソリティ	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	4,055.51	3.8
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	3.4
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	1.5
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 20 年 3 月 31 日	207.09	0.9
			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	0.7
株式会社 Z 会	Z 会上本町教室	上六 F ビルディング	平成 20 年 3 月 15 日	750.88	0.7
合計				102,570.49	96.3
全賃貸面積				106,462.02	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おります。

(注 4)　ニトリ茨木北店は、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	37.1
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	10.8
	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	0.7
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	7.7
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	4.8
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	4.3
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	4.2
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	2.1
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	1.9
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	1.6
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	1.2
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	1.1
			平成 20 年 10 月 13 日	714.31	
合計				65,643.40	77.5
全賃貸面積				84,679.24	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おります。

(注 4) ニトリ茨木北店は、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います。

（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30百万円であり、当期費用に区分された修繕費57百万円と合わせ、88百万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	空調機インバータ盤更新工事	平成 18 年 5 月	12
その他				18
合　　計				30

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
HEP ファイブ	大阪市北区	オープン店舗用電気幹線増強工事	平成 18 年 10 月	20（100%相当）	―	―
北野阪急ビル	大阪市北区	地下水汚水処理ピット補修工事	平成 18 年 11 月	50	―	―
		１F 店舗新規入居に伴う工事	平成 18 年 9 月	35	―	―
		２，３F 共用部通路照明更新工事	平成 18 年 10 月	20	―	―
		駐輪対策工事	平成 18 年 10 月	10	―	―
		漏水検知設備新設工事	平成 18 年 9 月	10	―	―

(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）
前期末積立金残高	―	―
当期積立額	―	59
当期積立金取崩額	―	―
次期繰越額	―	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用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	当期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)		前期 (平成 17 年 11 月 30 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（%）
商業用途区画	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	45.6	23,100	46.8
	R2(K)	北野阪急ビル	5,380	10.6	5,320	10.8
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	13.7	6,930	14.0
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	17.0	8,600	17.4
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	2.6	―	―
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,142	4.2	2,032	4.1
商業用途区画小計			47,470	93.7	45,983	93.2
事務所用途区画	M1(K)	上六 F ビルディング	837	1.7	947	1.9
事務所用途区画小計			837	1.7	947	1.9
その他用途区画	R2(K)	北野阪急ビル	2,359	4.7	2,419	4.9
その他用途区画小計			2,359	4.7	2,419	4.9
ポートフォリオ合計			50,668	100.0	49,350	100.0

(注) 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 5 月 31 日現在)		前期 (平成 17 年 11 月 30 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	45.6	23,100	46.8
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	15.3	7,740	15.7
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	13.7	6,930	14.0
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	17.0	8,600	17.4
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	2.6	―	―
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	5.9	2,980	6.0
関西圏小計			50,668	100.0	49,350	100.0
ポートフォリオ合計			50,668	100.0	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		当期 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			前期 (平成 17 年 11 月 30 日現在)		
		テナント数	月額賃料（百万円）	収入比率（%）	テナント数	月額賃料（百万円）	収入比率（%）
固定賃料テナント		54	146	44.5	53	168	47.9
変動賃料テナント	固定徴収部分	150	151	46.1	151	150	42.9
	変動徴収部分		31	9.4		31	9.1
ポートフォリオ合計		204	329	100.0	204	350	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) 月額賃料は、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。

(注 3) 月額賃料は、期末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 18 年 5 月 1 日から同年 5 月 31 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 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月額賃料の比率です。