平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）決算短信

平成21年1月16日

不動産投信発行者名	阪急リート投資法人	上場取引所	東証
コード番号	８９７７	URL	http://www.hankyu-reit.jp/
代表者	執行役員　山川　峯夫		
資産運用会社名	阪急リート投信株式会社		
代表者	代表取締役社長　山川　峯夫		
問合せ先責任者	ＩＲ部長　夏秋　英雄	ＴＥＬ06(6376)6823	
有価証券報告書提出予定日	平成21年2月24日		
分配金支払開始予定日	平成21年2月17日		

（百万円未満切捨て）

１．平成20年11月期の運用、資産の状況（平成20年6月1日～平成20年11月30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　%
20年11月期	4,638 (13.5)	1,654 (11.2)	1,311 (2.3)
20年 5月期	4,088 (14.1)	1,487 (14.5)	1,281 (10.4)

	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	%	%	%
20年11月期	1,310 (2.3)	15,341	2.3	1.1	28.3
20年 5月期	1,280 (10.4)	14,990	2.3	1.2	31.4

(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	%	%
20年11月期	15,342	1,310	0	―	100.0	2.3
20年 5月期	14,990	1,280	0	―	100.0	2.3

(3)財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	１口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年11月期	119,745	56,655	47.3	663,407
20年 5月期	120,736	56,625	46.9	663,056

(参考)自己資本　　20年11月期　56,655百万円　　20年5月期　56,625百万円

(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
20年11月期	2,883	△359	△2,278	8,582
20年 5月期	1,865	△29,032	29,243	8,337

２．平成21年5月期の運用状況の予想（平成20年12月1日～平成21年5月31日）　(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	１口当たり利益超過分配金
	百万円　%	百万円　%	百万円　%	百万円　%	円	円
通　期	5,297 (14.2)	1,986 (20.1)	1,410 (7.5)	1,409 (7.6)	16,500	0

(参考)1口当たり予想当期純利益　16,500円

３．その他

⑴ 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更　　有・無

② ①以外の変更　　有・無

⑵ 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	20 年 11 月期	85,400 口	20 年 5 月期	85,400 口
② 期末自己投資口数	20 年 11 月期	0 口	20 年 5 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」をご覧下さい。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（注）21 年 5 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 20 年 8 月 28 日提出）及び平成 21 年 1 月 5 日提出の臨時報告書における「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 20 年 8 月 28 日提出）及び平成 20 年 11 月 28 日提出の臨時報告書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2） 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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（銘柄コード 8977）した後、第 6 期（平成 20 年 5 月期：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）末現在では 11 物件を保有しておりました。

また、当期（平成 20 年 11 月期：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）中の物件の取得はありませんでした。

この結果、当期末（平成 20 年 11 月 30 日）現在では 11 物件を運用しており、資産総額は 119,745 百万円、発行済投資口数は 85,400 口となっております。

（注）特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。以下同じです。

B. 運用の実績

当期のわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱や、それに伴う実体経済の減速を受け、停滞感が顕著となりました。不動産マーケットにおいては、平成 20 年 9 月公表の都道府県地価調査によると 1 年間の商業地の地価変動率は全国平均で△0.8%と、上昇から下落に転じました。三大都市圏では、平均で住宅地 1.4%、商業地 3.3%上昇したものの、上昇幅は大幅に縮小しました。不動産売買市場においても、国内外の金融機関の不動産向け融資姿勢が慎重になったこと等を背景に、不動産ファンド関連等の売買は低迷し需給の緩和傾向が鮮明になりました。

このような環境の中で、本投資法人は、運用方針に基づいて資産運用を行いました。

まず、前期末までに取得した 11 物件（HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、高槻城西ショッピングセンター、ニトリ茨木北店（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）、NU chayamachi、汐留イーストサイドビル、阪急電鉄本社ビル、上六Ｆビルディング及びスフィアタワー天王洲）については、当期全期間を通じて稼働いたしました。（当期中の運用日数：183 日）

当期末現在の賃貸可能面積は 192,982.71 ㎡であり、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は 62.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は 72.6%（取得価格ベース）となっております。

11 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。

本投資法人の旗艦物件である HEP ファイブは、平成 20 年 11 月に開業 10 周年を迎えました。開業 10 周年の取り組みとして、4 階と 5 階を中心に館内 4 フロアを対象として、フロア毎のコンセプトの見直しを行い、当該コンセプトに合わせてテナントの館内移転と新規テナントの誘致を実施し、商業施設としての鮮度と顧客の利便性を高めるとともに、各種販売促進イベントを実施しました。

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 13,888 百万円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達しております。

当期においては、既存借入金 7,200 百万円の借換を行うとともに、短期借入金 1,000 百万円の期限前返済を行った結果、当期末現在の借入金残高は 48,200 百万円（短期 15,100 百万円、長期 33,100 百万円）となっております。

当期末現在の総資産有利子負債比率は 40.3%となっております。

なお、本投資法人は、平成 18 年 5 月 31 日付で、ムーディーズ・インベスターズ・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 4,638 百万円、営業利益 1,654 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 1,311 百万円、また当期純利益は 1,310 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、15,342 円となりました。

② 次期の見通し

国内景気の先行きについては、世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念、株式・為替市場の大幅な変動などから、国内経済の景気後退局面が続くものと見込まれます。不動産マーケットは、より一層エリア及び個別物件による差異が明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が拡大していくものと思われます。

本投資法人が重点投資対象とする商業用途区画に関しては、景気低迷による個人消費への影響はある程度避けられないと思われるものの、基盤需要は相応に見込まれ、急激な落ち込みはないものと予想しております。

また、重点投資エリアである関西圏についても、これまで 2%台で推移していた梅田エリアのオフィスビルの空室率が 3%台に上昇する等楽観できない状況となっていますが、一方でエリア及び個別物件間の格差がより一層拡大すると見込んでおります。

A.　今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務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。なお、平成 20 年 12 月 1 日より、投資対象たる商業用途区画の定義にホテルを追加し、一定の範囲内でホテルへの投資を可能としています。

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、物件の内容を十分に吟味したうえで継続的に優良物件の取得を検討してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的に行い、外部物件情報の獲得を図ります。

平成 20 年 12 月 25 日にはホテルグレイスリー田町を 4,160 百万円で取得しております。また平成 21 年 1 月 22 日にはラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松を計 18,882 百万円で取得することを予定しております。

内部成長戦略としては、本投資法人独自の強みであるオペレーショナル･マネジメントを軸に、フロアや区画ごとの利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持･増加を図ります。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しております。優良物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、いたずらに規模の拡大を追い求めるのではなく、前記の優先交渉権も活用して、個別物件の収益性及びポートフォリオ全体のバランスの両面を考慮して慎重に投資判断を行い、引き続き着実な成長を果たしたいと考えております。さらに、上場投資法人及び資産運用会社におけるコンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス機能及び内部統制体制の強化を引き続き図っていく方針です。

B.　運用状況の見通し

平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 5,297 百万円、営業利益 1,986 百万円、経常利益 1,410 百万円、当期純利益 1,409 百万円、１口当たり分配金 16,500 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、6 ページ記載の「平成 21 年 5 月期（第 8 期：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）の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営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 21 年 5 月期（第 8 期：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 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 8 期】平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日（運用日数：182 日）
運用資産	・ 平成 20 年 12 月 25 日にホテルグレイスリー田町を、平成 21 年 1 月 22 日にラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松を取得す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、287 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、第 8 期に見込んでおります資本的支出（167 百万円）を含めて定額法により算出しており、1,128 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、328 百万円を見込んでおります。
営業外費用	・ 支払利息をはじめとした借入関連費用として 538 百万円を見込んでおります。
借入れ	・ 新規物件取得資金等に充当するため、第 8 期中に 23,000 百万円の借入を行うことを見込んでおります。この結果第 8 期末の借入金残高は 71,200 百万円となることを見込んでおります。
投資口	・ 本書の日付現在の発行済投資口数 85,400 口から第 8 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 85,400 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。
その他	・ 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。 ・ 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。

3. 財務諸表

(1)貸借対照表

(単位:千円)

	前期 平成20年5月31日現在	当期 平成20年11月30日現在	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,236,269	2,548,571	312,301
信託現金及び信託預金	6,100,789	6,033,820	△ 66,968
営業未収入金	19,401	25,731	6,329
預け金	345,609	335,073	△ 10,536
未収還付法人税等	391	618	226
未収消費税等	414,314	−	△ 414,314
前払費用	80,885	44,002	△ 36,883
繰延税金資産	32	31	△0
流動資産合計	9,197,693	8,987,848	△ 209,845
固定資産			
有形固定資産			
建物	3,150,955	3,150,955	−
減価償却累計額	△ 367,924	△ 439,276	△ 71,351
建物(純額)	2,783,030	2,711,678	△ 71,351
構築物	504,953	504,953	−
減価償却累計額	△ 80,271	△ 95,920	△ 15,648
構築物(純額)	424,681	409,033	△ 15,648
工具、器具及び備品	17,792	17,792	−
減価償却累計額	△ 9,037	△ 10,787	△ 1,749
工具、器具及び備品(純額)	8,754	7,005	△ 1,749
土地	7,938,565	7,938,565	−
信託建物	37,902,558	37,922,120	19,561
減価償却累計額	△ 2,707,649	△ 3,483,646	△ 775,997
信託建物(純額)	35,194,909	34,438,473	△ 756,435
信託構築物	754,970	754,970	−
減価償却累計額	△ 135,579	△ 159,100	△ 23,520
信託構築物(純額)	619,391	595,870	△ 23,520
信託機械及び装置	238,696	361,143	122,447
減価償却累計額	△ 20,954	△ 54,465	△ 33,511
信託機械及び装置(純額)	217,741	306,677	88,936
信託工具、器具及び備品	68,911	76,206	7,295
減価償却累計額	△ 32,890	△ 37,913	△ 5,022
信託工具、器具及び備品(純額)	36,020	38,293	2,272
信託土地	63,327,196	63,327,196	−
有形固定資産合計	110,550,291	109,772,794	△ 777,497
無形固定資産			
借地権	957,157	957,157	−
その他	6,332	5,442	△ 890
信託その他無形固定資産	3,397	3,269	△ 127
無形固定資産合計	966,887	965,869	△ 1,018
投資その他の資産			
長期前払費用	11,136	9,280	△ 1,855
差入保証金	10,000	10,000	−
投資その他の資産合計	21,136	19,280	△ 1,855
固定資産合計	111,538,315	110,757,943	△ 780,371
資産合計	120,736,009	119,745,792	△ 990,216

(単位:千円)

	前期 平成20年5月31日現在	当期 平成20年11月30日現在	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	416,176	382,381	△ 33,794
短期借入金	18,300,000	15,100,000	△ 3,200,000
一年内返済予定の長期借入金	1,500,000	－	△ 1,500,000
未払配当金	6,869	8,309	1,440
未払費用	90,796	96,096	5,300
未払法人税等	896	820	△ 76
未払消費税等	－	128,112	128,112
前受金	368,701	385,973	17,271
預り金	413,937	554,150	140,213
流動負債合計	21,097,377	16,655,845	△ 4,441,532
固定負債			
長期借入金	29,400,000	33,100,000	3,700,000
預り敷金及び保証金	1,930,460	1,883,162	△ 47,298
信託預り敷金及び保証金	11,683,163	11,451,743	△ 231,419
固定負債合計	43,013,624	46,434,906	3,421,282
負債合計	64,111,002	63,090,752	△ 1,020,250
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	55,344,800	55,344,800	－
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,280,206	1,310,240	30,033
剰余金合計	1,280,206	1,310,240	30,033
投資主資本合計	56,625,006	56,655,040	30,033
純資産合計	56,625,006	56,655,040	30,033
負債純資産合計	120,736,009	119,745,792	△ 990,216

(2)損益計算書　　(単位:千円)

	前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	増減
営業収益			
賃貸事業収入	4,088,097	4,638,875	550,777
営業収益合計	4,088,097	4,638,875	550,777
営業費用			
賃貸事業費用	2,301,619	2,612,225	310,605
資産運用報酬	221,762	280,331	58,568
役員報酬	3,600	3,600	－
資産保管手数料	12,919	16,005	3,086
一般事務委託手数料	23,575	29,261	5,686
会計監査人報酬	7,588	7,843	254
その他営業費用	29,352	34,775	5,423
営業費用合計	2,600,417	2,984,042	383,625
営業利益	1,487,679	1,654,832	167,152
営業外収益			
受取利息	5,752	7,179	1,426
還付加算金	344	1,494	1,150
その他	2,461	36	△ 2,425
営業外収益合計	8,558	8,710	151
営業外費用			
支払利息	202,067	342,720	140,653
融資関連費用	12,368	9,004	△ 3,364
営業外費用合計	214,436	351,724	137,288
経常利益	1,281,802	1,311,817	30,014
税引前当期純利益	1,281,802	1,311,817	30,014
法人税、住民税及び事業税	1,655	1,637	△ 17
法人税等調整額	1	0	△0
法人税等合計	1,656	1,638	△ 17
当期純利益	1,280,146	1,310,179	30,032
前期繰越利益	60	60	0
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,280,206	1,310,240	30,033

(3)投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	55,344,800	55,344,800
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	1,159,109	1,280,206
当期変動額		
剰余金の配当	△1,159,048	△1,280,146
当期純利益	1,280,146	1,310,179
当期変動額合計	121,097	30,033
当期末残高	1,280,206	1,310,240
投資主資本合計		
前期末残高	56,503,909	56,625,006
当期変動額		
剰余金の配当	△1,159,048	△1,280,146
当期純利益	1,280,146	1,310,179
当期変動額合計	121,097	30,033
当期末残高	56,625,006	56,655,040
純資産合計		
前期末残高	56,503,909	56,625,006
当期変動額		
剰余金の配当	△1,159,048	△1,280,146
当期純利益	1,280,146	1,310,179
当期変動額合計	121,097	30,033
当期末残高	56,625,006	56,655,040

（4）金銭の分配に係る計算書

期別 科目	前期 （自　平成19年 12月　1日 至　平成20年　5月31日）	当期 （自　平成20年　6月　1日 至　平成20年11月30日）
	円	円
Ⅰ　当期未処分利益	1,280,206,987	1,310,240,229
Ⅱ　分配金の額	1,280,146,000	1,310,206,800
（投資口１口当たり分配金の額）	(14,990)	(15,342)
Ⅲ　次期繰越利益	60,987	33,429
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 85,400 口の整数倍の最大値となる1,280,146,000 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。	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 85,400 口の整数倍の最大値となる1,310,206,800 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,281,802	1,311,817	30,014
減価償却費	793,783	927,819	134,036
受取利息	△5,752	△7,179	△1,426
支払利息	202,067	342,720	140,653
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,780	△6,329	△3,549
預け金の増減額(△は増加)	7,982	10,536	2,553
未収消費税等の増減額(△は増加)	△311,773	414,314	726,087
前払費用の増減額(△は増加)	△33,017	38,739	71,756
営業未払金の増減額(△は減少)	1,707	45,823	44,116
未払費用の増減額(△は減少)	1,492	4,515	3,023
未払消費税等の増減額(△は減少)	−	128,112	128,112
前受金の増減額(△は減少)	112,588	17,271	△95,316
預り金の増減額(△は減少)	△20,537	△8,299	12,238
小計	2,027,562	3,219,863	1,192,300
利息の受取額	5,752	7,179	1,426
利息の支払額	△166,692	△341,935	△175,242
法人税等の支払額	△1,575	△1,940	△364
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,865,047	2,883,167	1,018,119
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	△30,861,699	△228,922	30,632,777
無形固定資産の取得による支出	△4,350	−	4,350
預り敷金保証金の返還による支出	△360,135	△587,972	△227,837
預り敷金保証金の受入による収入	2,194,149	457,767	△1,736,382
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,032,035	△359,128	28,672,907
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	12,600,000	3,500,000	△9,100,000
短期借入金の返済による支出	−	△6,700,000	△6,700,000
長期借入れによる収入	17,800,000	3,700,000	△14,100,000
長期借入金の返済による支出	−	△1,500,000	△1,500,000
分配金の支払額	△1,156,099	△1,278,705	△122,606
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,243,900	△2,278,705	△31,522,606
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,076,912	245,333	△1,831,579
現金及び現金同等物の期首残高	6,260,146	8,337,059	2,076,912
現金及び現金同等物の期末残高	8,337,059	8,582,392	245,333

（6）注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 28 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

[貸借対照表に関する注記]

前期 （平成 20 年 5 月 31 日現在）	当期 （平成 20 年 11 月 30 日現在）
直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物　13,198 千円	直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物　13,198 千円

[リース取引に関する注記]

前期 （自　平成 19 年 12 月 1 日 至　平成 20 年 5 月 31 日）	当期 （自　平成 20 年　6 月 1 日 至　平成 20 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　1,501,506 千円 1 年超　4,508,018 千円 合計　6,009,524 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　1,477,267 千円 1 年超　3,925,615 千円 合計　5,402,883 千円

[税効果会計に関する注記]

前期 （自　平成19年12月 1 日 至　平成20年 5 月31日）	当期 （自　平成20年　6月 1 日 至　平成20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　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　△39.28% その他　0.08% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.13%	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 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　△39.28% その他　0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.12%

[1 口当たり情報に関する注記]

前期 （自　平成19年12月 1 日 至　平成20年 5 月31日）	当期 （自　平成20年　6月 1 日 至　平成20年 11月30日）
1 口当たり純資産額　663,056 円 1 口当たり当期純利益　14,990 円 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。	1 口当たり純資産額　663,407 円 1 口当たり当期純利益　15,341 円 同左

（注）1 口当たり当期純利益算定上の基礎は以下の通りです。
なお、1 口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

	前期 （自　平成19年12月 1 日 至　平成20年 5 月31日）	当期 （自　平成20年　6月 1 日 至　平成20年 11月30日）
当期純利益（千円）	1,280,146	1,310,179
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）	1,280,146	1,310,179
期中平均投資口数（口）	85,400	85,400

[重要な後発事象に関する注記]

前期 （自　平成19年12月 1 日 至　平成20年 5 月31日）	当期 （自　平成20年　6月 1 日 至　平成20年 11月30日）
－	資産の取得について A．規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年 12 月 18 日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議し、平成 20 年 12 月 25 日付で取得を完了しました。 【ホテルグレイスリー田町】 所在地　　：東京都港区 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格　：4,160,000 千円 取得時期　：平成20年12月25日 売主　　：合同会社イーホテルズ･エスビー B．規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成21年1月16日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議しました。 【ラグザ大阪】 所在地　　：大阪市福島区 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格　：5,122,800 千円（予定） 取得時期　：平成21年1月22日（予定） 売主　　：ゼクト合同会社 【ららぽーと甲子園（敷地）】 所在地　　：兵庫県西宮市 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格　：7,350,000 千円（予定） 取得時期　：平成21年1月22日（予定） 売主　　：ゼクト合同会社 【難波阪神ビル】 所在地　　：大阪市中央区 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格　：4,310,000 千円（予定） 取得時期　：平成21年1月22日（予定） 売主　　：ゼクト合同会社 【リッチモンドホテル浜松】 所在地　　：浜松市中区 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格　：2,100,000 千円（予定） 取得時期　：平成21年1月22日（予定） 売主　　：有限会社イーホテルズ･ネットワーク

（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くないと考えられるため開示を省略します。

4. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注 1)	地域 (注 1)	前期 （平成 20 年 5 月 31 日現在） 保有総額 （百万円） (注 2)	前期 対総資産 比率 （%）	当期 （平成 20 年 11 月 30 日現在） 保有総額 （百万円） (注 2)	当期 対総資産 比率 （%）
不動産	商業用途区画	関西圏	9,831	8.1	9,742	8.1
		関西圏以外	2,280	1.9	2,280	1.9
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		12,112	10.0	12,023	10.0
信託不動産	商業用途区画	関西圏	56,077	46.4	55,723	46.5
		関西圏以外	943	0.8	1,074	0.9
	事務所用途区画	関西圏	12,042	10.0	11,938	10.0
		関西圏以外	27,390	22.7	27,026	22.6
	その他用途区画	関西圏	2,481	2.1	2,467	2.1
		関西圏以外	463	0.4	479	0.4
	小計		99,398	82.3	98,709	82.4
預金・その他の資産(注 3)			9,225	7.6	9,012	7.5
資産総額			120,736	100.0	119,745	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）

（平成 20 年 12 月 1 日より商業用途区画の定義にホテルを追加しておりますが、本決算短信においては、上記定義に拠ります。）

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の 2 府 4 県

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

(注 3) 当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,033 百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,100 百万円が含まれております。なお、信託不動産には信託財産内の預金は含まれていません。

	前期 （平成 20 年 5 月 31 日現在） 貸借対照表計上額 （百万円）	前期 対総資産比率 （%）	当期 （平成 20 年 11 月 30 日現在） 貸借対照表計上額 （百万円）	当期 対総資産比率 （%）
負債総額	64,111	53.1	63,090	52.7
純資産総額	56,625	46.9	56,655	47.3

（２）投資不動産物件の概要

①価格及び投資比率

施設区分(注 1)	物件番号(注 2)	所在地	物件名称	取得日	取得価格(百万円)	投資比率(%)(注 3)	当期（平成 20 年 11 月 30 日現在）	
							貸借対照表計上額(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注 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	20.7	22,438	30,900
	R2(K)	大阪市北区	北野阪急ビル	平成 17 年 2 月 1 日	7,740	6.9	7,928	8,280
	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	6.2	6,548	7,760
	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	7.7	8,402	8,222
	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	1.2	1,340	1,388
	R6	広島市安芸区	コーナン広島中野東店（敷地）	平成 18 年 10 月 2 日	2,175(注 5)	1.9	2,280	2,170
	R7(K)	大阪市北区	NU chayamachi	平成 19 年 3 月 15 日	19,300	17.3	18,952	19,500
事務所用施設	O1	東京都中央区	汐留イーストサイドビル	平成 20 年 2 月 29 日	19,025	17.0	19,203	18,800
	O2(K)	大阪市北区	阪急電鉄本社ビル	平成 20 年 5 月 16 日	11,200	10.0	11,235	10,900
複合施設	M1(K)	大阪市中央区	上六 F ビルディング	平成 17 年 11 月 1 日	2,980	2.7	3,025	2,850
	M2	東京都品川区	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	平成 19 年 10 月 2 日	9,405	8.4	9,376	10,230
ポートフォリオ合計					111,773	100.0	110,733	121,000

(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

(注 2) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、番号を付したものです。
（R：商業用施設、O：事務所用施設、M：複合施設、数字：取得日順、(K)：関西圏）

(注 3) 投資比率は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。

(注 4) 鑑定評価額は、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、汐留イーストサイドビルについては株式会社立地評価研究所、上六Fビルディング、阪急電鉄本社ビルについては大和不動産鑑定株式会社、スフィアタワー天王洲については財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しています。

(注 5) 平成 19 年 4 月 9 日に追加取得した土地の取得価格 5 百万円を含んでいます。

②賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式（注 1）	当期（平成 20 年 11 月 30 日現在）					当期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 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	1,109	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(10,567.68)	(10,567.68)	(100.0)	(142)		
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	651	183
			（パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B））	(18,469.72)	(18,199.33)	(98.5)	(23)		
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	374	183
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	31,451.81（注 5）	31,451.81（注 5）	100.0	1	284	183
R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	6,541.31	6,541.31	100.0	1	—（注 6）	183
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	183
R7(K)	NU chayamachi	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）	15,546.75	15,546.75	100.0	1	759	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(11,626.65)	(10,906.20)	(93.8)	(69)		
O1	汐留イーストサイドビル	ダイレクトリース	（C）	9,311.32	9,311.32	100.0	5	476	183
O2(K)	阪急電鉄本社ビル	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	27,369.37	27,369.37	100.0	1	337	183
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレクトリース	（C）	4,611.82	4,194.80	91.0	11	141	183
M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	ダイレクトリース	（C）	8,810.78	7,117.80	80.8	24	362	183
ポートフォリオ合計			（A）と（C）の合計	192,982.71	190,872.71	98.9	73	4,638	—
			（（B）と（C）の合計）	(167,272.38)	(164,171.54)	(98.1)	(304)		

(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、機械室等を含めていません。

(注 3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

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

(注 5) 賃貸可能面積及び賃貸面積には駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。

(注 6) 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収支の状況（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）

（単位：千円）

物件番号	R1(K)	R2(K)	R3(K)	R4(K)	R5(K)	R6
物件名称	ＨＥＰファイブ（準共有持分50%相当）	北野阪急ビル	デュー阪急山田	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店（敷地）	コーナン広島中野東店（敷地）
運用日数	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日
賃貸収入	943,546	425,525	247,928	283,646	(注 2)	76,455
水道光熱費収入	71,839	159,400	62,893	—		—
その他収入	93,863	66,777	63,453	802		29
賃貸事業収入合計	1,109,249	651,704	374,274	284,448		76,484
委託管理料	161,683	113,865	71,872	9,935		480
水道光熱費	105,509	171,923	57,472	104		—
支払賃借料	8,785	1,109	1,244	21,582		—
広告宣伝費	71,634	2,533	221	—		—
修繕費	32,187	31,022	2,321	180		—
損害保険料	4,105	2,737	1,403	1,256		—
公租公課	59,682	50,058	26,911	28,995		8,152
その他費用	33,712	950	3,809	144		—
減価償却費（A）	181,893	57,716	72,133	88,749		—
賃貸事業費用合計	659,193	431,915	237,391	150,949		8,632
賃貸事業利益（B）	450,055	219,788	136,883	133,498		67,852
NOI(注 1)（A）＋（B）	631,948	277,505	209,017	222,248	60,898	67,852
資本的支出	50,475	5,775	43,151	—	—	—

（単位：千円）

物件番号	R7(K)	01	02(K)	M1(K)	M2	—
物件名称	NU chayamachi	汐留イーストサイドビル	阪急電鉄本社ビル	上六Ｆビルディング	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	合 計（注 3）
運用日数	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日	—
賃貸収入	621,753	449,320	337,230	121,711	274,825	3,847,240
水道光熱費収入	74,301	20,097	—	13,729	25,344	427,605
その他収入	63,354	7,072	—	5,935	62,739	364,028
賃貸事業収入合計	759,408	476,490	337,230	141,376	362,910	4,638,875
委託管理料	113,119	20,120	2,043	24,860	29,302	547,882
水道光熱費	116,014	27,537	—	12,487	64,420	555,469
支払賃借料	27	490	—	—	—	33,241
広告宣伝費	41,253	—	—	—	198	115,841
修繕費	3,632	—	6,870	3,752	7,799	87,766
損害保険料	2,901	1,233	3,214	746	663	18,262
公租公課	43,795	15	—	14,472	29,818	265,700
その他費用	2,040	7,801	1,506	1,574	8,702	60,240
減価償却費（A）	167,147	119,707	100,486	32,262	106,831	926,929
賃貸事業費用合計	489,933	176,906	114,121	90,155	247,736	2,611,335
賃貸事業利益（B）	269,475	299,584	223,108	51,220	115,173	2,027,539
NOI(注 1)（A）＋（B）	436,622	419,291	323,595	83,483	222,005	2,954,469
資本的支出	20,475	—	19,613	199	9,613	149,304

(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。

(注 3) 賃貸事業費用合計には、本社部門の減価償却費 890 千円は含まれていません。

（３）テナントの概要

・賃貸面積上位 10 テナント

当期末（平成 20 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 6）
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 3)	16.5
	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 4)	13.4
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	14.8
	－	阪急電鉄本社ビル	平成 25 年 3 月 19 日	27,369.37	14.3
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 5)	11.9
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	－	NU chayamachi	平成 29 年 3 月 31 日	15,546.75	8.1
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 （敷地）	平成 36 年 10 月 27 日	6,541.31 (注 4)	3.4
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	2.1
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	1.9
ドコモ・サポート 株式会社	－	汐留イーストサイドビル	平成 22 年 12 月 31 日	3,217.57	1.7
ネットワンシステムズ 株式会社	－	スフィアタワー天王洲	平成 21 年 4 月 30 日 （注 2）	2,877.20 (注 5)	1.5
扶桑電通株式会社	－	汐留イーストサイドビル	平成 24 年 11 月 30 日	2,437.50	1.3
合計				173,514.31	90.9
全賃貸面積				190,872.71	100.0

(注 1) 高槻城西ショッピングセンターのテナントであるコーナン商事株式会社、北野阪急ビル及び阪急電鉄本社ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、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のテナントである阪急阪神ビルマネジメント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) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しております。

(注 3) 賃貸面積には駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。

(注 4) ニトリ茨木北店（敷地）及びコーナン広島中野東店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

(注 5) 契約面積に信託受益権の準共有持分（HEP ファイブ：50%、スフィアタワー天王洲：33%）を乗じ、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 6) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（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 6）
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 3）	19.2
		コーナン広島中野東店（敷地）	平成 38 年 8 月 22 日	25,529.73（注 4）	15.6
阪急電鉄株式会社（注 1）	新阪急ホテルアネックス	北野阪急ビル	平成 24 年 4 月 30 日	8,748.18	5.3
	－	阪急電鉄本社ビル	平成 25 年 3 月 19 日	27,369.37	16.7
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 4）	4.0
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	2.5
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	2.2
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	2.2
ドコモ・サポート株式会社	－	汐留イーストサイドビル	平成 22 年 12 月 31 日	3,217.57	2.0
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	1.8
ネットワンシステムズ株式会社	－	スフィアタワー天王洲	平成 21 年 4 月 30 日（注 2）	2,877.20（注 5）	1.8
扶桑電通株式会社	－	汐留イーストサイドビル	平成 24 年 11 月 30 日	2,437.50	1.5
合計				122,444.17	74.6
全賃貸面積				164,171.54	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、コーナン広島中野東店（敷地）及び阪急電鉄本社ビルについては、転貸部分も含めてコーナン商事株式会社、阪急電鉄株式会社をそれぞれ 1 テナントとして扱っています。

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

(注 3) 賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。

(注 4) ニトリ茨木北店（敷地）及びコーナン広島中野東店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

(注 5) 契約面積に信託受益権の準共有持分（スフィアタワー天王洲：33%）を乗じ、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 6) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（4）ポートフォリオの状況

①用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期（平成 20 年 5 月 31 日現在）取得価格（百万円）(注 1)	前期 投資比率（%）(注 2)	当期（平成 20 年 11 月 30 日現在）取得価格（百万円）(注 1)	当期 投資比率（%）(注 2)
商業用途区画	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	20.7	23,100	20.7
	R2(K)	北野阪急ビル	5,333	4.8	5,331	4.8
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	6.2	6,930	6.2
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.7	8,600	7.7
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.2	1,318	1.2
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.9	2,175	1.9
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	17.3	19,300	17.3
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,272	2.0	2,287	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲	936	0.8	1,077	1.0
商業用途区画小計			69,965	62.6	70,119	62.7
事務所用途区画	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	17.0	19,025	17.0
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	11,200	10.0	11,200	10.0
	M1(K)	上六 F ビルディング	707	0.6	692	0.6
	M2	スフィアタワー天王洲	8,008	7.2	7,846	7.0
事務所用途区画小計			38,941	34.8	38,764	34.7
その他用途区画	R2(K)	北野阪急ビル	2,406	2.2	2,408	2.2
	M2	スフィアタワー天王洲	459	0.4	480	0.4
その他用途区画小計			2,867	2.6	2,889	2.6
ポートフォリオ合計			111,773	100.0	111,773	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。

②地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期（平成 20 年 5 月 31 日現在）取得価格（百万円）	前期 投資比率（%）(注)	当期（平成 20 年 11 月 30 日現在）取得価格（百万円）	当期 投資比率（%）(注)
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	20.7	23,100	20.7
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	6.9	7,740	6.9
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	6.2	6,930	6.2
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.7	8,600	7.7
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.2	1,318	1.2
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	17.3	19,300	17.3
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	11,200	10.0	11,200	10.0
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	2.7	2,980	2.7
	小計		81,168	72.6	81,168	72.6
その他	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.9	2,175	1.9
	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	17.0	19,025	17.0
	M2	スフィアタワー天王洲	9,405	8.4	9,405	8.4
	小計		30,605	27.4	30,605	27.4
ポートフォリオ合計			111,773	100.0	111,773	100.0

(注)　投資比率は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。

③賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		前期 (平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日)			当期 (平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 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		87	1,596	47.6	84	2,123	55.8
変動賃料テナント（注 1）	固定徴収部分	216	1,527	45.5	220	1,504	39.5
	変動徴収部分		229	6.9		178	4.7
ポートフォリオ合計		303	3,354	100.0	304	3,806	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、スフィアタワー天王洲については信託受益権の準共有持分 33%相当です。また、期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適さない HEP HALL 使用料等は含めていません。

(注 4) 収入比率は、ポートフォリオ合計に占めるテナント区分毎の期中賃料の比率です。