

HEP Five

Kitano Hankyu Building

Dew Hankyu Yamada

Takatsuki Josai SC

Ueroku F Building

Nitori Ibaraki Kitaten

Kohnan Hiroshima Nakanohigashiten

NU chayamachi



Hankyu REIT

第4期 資産運用報告

自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日

阪急リート投資法人

大阪市北区茶屋町19番19号
<http://www.hankyu-reit.jp>

Hankyu REIT

阪急リート投資法人

第4期 資産運用報告

自平成18年12月1日 至平成19年5月31日

Contents

- 3 決算サマリー
- 4 I. 最近の取り組みと投資法人の概要
- 16 II. 資産運用報告
- 30 III. 貸借対照表
- 32 IV. 損益計算書
- 33 V. 投資主資本等変動計算書
- 34 VI. 注記表
- 40 VII. 金銭の分配に係る計算書
- 41 VIII. 会計監査人の監査報告書
- 42 IX. キャッシュ・フロー計算書
(参考情報)
- 44 投資主インフォメーション

決算サマリー

● 営業収益	3,211百万円
● 営業利益	1,194百万円
● 経常利益	1,039百万円
● 当期純利益	1,037百万円
● 1口当たり分配金	
第4期確定分配金	14,955円
平成19年7月20日(金)に行いました第4期決算発表において、第5期(平成19年11月期)の予想分配金について以下の通り発表しています。	
第5期予想分配金	12,800円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成19年7月20日時点のものであり、状況の変化により実際の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。なお、上記予想数値は、平成19年7月20日付「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」により公表した内容に基づき記載しています。

「堅実・着実・健全」→「持続的な成長」

- 中長期にわたる安定的な収益の確保
- 投資主利益の最大化

堅実かつ着実な外部成長

- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長

- 阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策の実施
- 優良テナントとの中長期的な関係強化・競争力の高い新規テナント誘致
- 顧客層に応じた多彩な販売促進活動、資産価値の向上

持続的な成長を支える健全な財務体質の維持

- 資金調達能力の確保、リファイナンス時点での金利変動リスク等の抑制
- 堅実なLTVコントロールの実践

阪急阪神ホールディングスグループのサポート

- 商業用施設における販売促進活動等の協働
- 不動産情報の提供(情報共有・優先交渉権)
- 人材、ノウハウ、ブランドの提供、PM会社の活用

持続的な成長 安定的な収益の確保

投資主の皆様へ



はじめに

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、阪急リート投資法人に格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに、本投資法人第4期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)の運用の概況につきましてご報告申し上げます。

阪急リート投資法人 執行役員
阪急リート投信株式会社 代表取締役社長

山川 峯夫

外部成長についての取り組み ～堅実かつ着実な外部成長

● NU chayamachiの取得

平成19年3月15日に、阪急電鉄株式会社とNU chayamachi(ヌーチャやまち)の不動産信託受益権の売買契約を締結し、同日付で取得いたしました。



本物件の所在する梅田エリアは、JR、阪急、阪神、大阪市営地下鉄が乗り入れる西日本最大のターミナルであるとともに、阪急百貨店、阪神百貨店、大丸などの全国でも有数の百貨店や、HEPファイブ、ハービスOSAKA、ハービスENT、ディアモール大阪などの大型商業施設が集積する西日本で最大の商業集積地です。この梅田エリアの北東に位置する茶屋町エリアには、ファッション、雑貨を中心とした低層路面店や梅田芸術劇場、毎日放送、梅田ロフトなどがあり、ファッション感度の高い街として若者を中心に集客力を持つとともに、JR大阪駅や阪急梅田駅との回遊性も良好となっております。今後は、大阪駅北地区(北ヤード)の開発

や、本物件の東側で計画されている茶屋町東地区市街地再開発事業、大阪東急ホテル跡地の複合ビルなどの新規大型開発との相乗効果によって、更に回遊性及び集客力の向上が期待できます。これにより、茶屋町エリアは、梅田エリアの他の施設との回遊を楽しみながら街歩きのできる希少性の高い立地となることが予想されます。

本物件は、建物のほぼ中央を突き抜ける2層の吹き抜きの遊歩空間によって開放感を演出し、また3方が道路に面した立地を活かして外からのアプローチも可能な路面店感覚を創出することで、路面回遊志向の周辺施設との連続性が感じられます。また、ファサードは外壁を覆うテラコッタのルーバーが特徴的で、



夜間になると灯りがこぼれ、昼間とは違った印象のビルへと変化し、施設コンセプトが外観面でも演出されております。

顧客ターゲットは、周辺施設がターゲットとしているヤング層ではなく、25歳から35歳の女性やカップルを中心とした「新感覚のオトナ」とし、大型CD店や高感度セレクトショップ、化粧雑貨、メンズブランドなど、関西初上陸や新業態など話題性の高いテナント構成となっております。

● 汐留イーストサイドビルの売買契約を締結

平成19年1月30日に、阪急電鉄株式会社との情報パイプラインにより、東京都中央区で建設中の汐留イーストサイドビルの不動産信託受益権売買契約を締結し、平成20年2月に取得する予定となっております。

本物件が所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接しております。まず築地卸売市場が連想されるエリアですが、広告、水産関係の企業や大手新聞社の本社があることから、その関連企業等が拠点を構えており、これまでで一定のオフィス需要がある地域でした。平成15年に、隣接エリアに汐留シオサイトが誕生したことで、そこに拠点を置く企業の分室、関連会社や取引先企業等から新たなオフィス需要が発生しており、いわゆる汐留シオサイト起点の二次的需要を取り込める可能性の高い立地となっております。

鉄道によるアクセスについては、最寄駅の都営地下鉄大江戸線築地市場駅まで徒歩で約5分、都営地下鉄大江戸線汐留駅とゆりかもめ汐留駅まで7～8分、JR線・東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線が乗り入れている新橋駅まで徒歩圏と、複数の路線が利用可能であることから、周辺地域への移動についても一定の利便性を持っております。

本物件は、地上8階建て、基準階面積が約1,216㎡、延床面積が約12,535㎡であり、昨今は1フロアで300坪(約1,000㎡)以上の面積が確保できるビルが少ない中で、競争力を有すると思われます。また、OA床、細分割されたゾーン設定の個別空調、2,800mmの天井高等、基本的な部分は最新の水準で整えられる予定で、幅広いオフィスニーズに応えられる仕様となっております。

● コーナン広島中野東店(敷地)の追加取得

平成19年4月9日に、コーナン広島中野東店(敷地)に関し、追加取得を行いました。

本物件全体(25,529.73㎡)において、大半の土地(25,469.59㎡)を平成18年10月2日付で取得しておりますが、今回の追加取得分である当該土地(60.14㎡)は土壌汚染対策法に基づく指定区域となっていたため、平成19年3月27日付で広島市による指定区域解除の旨の公告がなされた後に取得したものです。

本物件上では平成18年8月よりホームセンター「コーナン」及び食品スーパーが営業しております。規模が大きく、国道2号線に広く面した立地であることから、他の競合施設より優位性があると判断しております。

● スフィアタワー天王洲の売買契約を締結

第5期の平成19年8月3日に、グローバル・ワン不動産投資法人が保有するスフィアタワー天王洲の不動産信託受益権の一部(33%相当)につき信託受益権準共有持分売買契約を締結し、同年10月2日付にて本受益権を取得することといたしました。

本物件は、東京都品川区の臨海部で比較的新しい大型のオフィスの集積がみられる「品川・天王洲ゾーン」に位置する高層ビルです。また、デッキにより東京モノレール線の天王洲アイル駅に直結するとともに、東京臨海高速鉄道りんかい線の天王洲アイル駅に近接しており、東京国際空港(羽田空港)方面、東京駅方面、新宿・渋谷駅方面に加え、千葉・埼玉方面へのアクセスにも恵まれております。

本物件は、本投資法人が初めて取得する首都圏オフィスビルであるとともに、J-REIT間の売買として初の事例となるものです。



● 資産規模の推移

これらの取り組みの結果、本投資法人は第4期末時点で8物件を保有し、取得価格の総額は72,143百万円となりました。第5期(平成19年6月1日~平成19年11月30日)中にスフィアタワー天王洲、第6期(平成19年12月1日~平成20年5月31日)には汐留イーストサイドビルを取得する予定であり、これらの物件を加えた取得(予定)価格の総額は、101,589百万円*となる見込みです。

*汐留イーストサイドビルの取得予定価格については、一定の取決めに従い、18,532百万円~21,550百万円となっておりますが、取得(予定)価格の総額や投資比率等の計算が必要な場合においては便宜的に前記取得予定価格の範囲の中央値である20,041百万円で取得するものとして記載しております。

これまで本投資法人は、外部成長方針に則って堅実かつ着実に資産規模の拡大に取り組んでまいりました。すなわち、NU chayamachiはスポンサーである阪急電鉄株式会社からの鑑定評価額での取得、コーナン広島中野東店(敷地)は相対取引による取得、汐留イーストサイドビルは阪急電鉄株式会社からの情報に基づいての相対取引による開発型物件への取り組み、スフィアタワー天王洲は相対取引による鑑定評価額での取得であり、いずれも不動産取引価格が高騰する中で適正な価格での取得(予定)となっております。

リスクの分散や投資口の流動性の向上のためには、資産規模の拡大も必要であると考えておりますが、今後ともポートフォリオ全体の質の向上に向けて、「堅実かつ着実な外部成長」に取り組んでまいります。

内部成長についての取り組み ~オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長



北野阪急ビルの1階において、平成19年2月に株式会社ダイヤモンドダイニングが経営する話題の飲食店舗「お伽噺WEST」が開業し、好評を博しております。

平成19年秋には、上六Fビルディングの1階から3階の3フロアにおいて金融機関の店舗が開業する運びとなり、本物件の稼働率は約95%まで

改善する見込みです。

また、平成19年5月から、本投資法人が保有する商業施設の安全性を確認するため、保有するすべての物件のエレベーター、HEPファイブの観覧車の主軸、全ゴンドラの車軸及びアトリウム空間の鯨のオブジェの点検を行いました。この結果、いずれについても特段の不具合等は見出されておられません。

この他、本投資法人においては、「管理コストの適正化と管理水準の均一化」及び「テナント満足度の向上」を目的として、平成19年5月にプロパティ・マネジメント評価を実施いたしました。これは、プロパティ・マネジメント会社の運営管理実績に対する評価を原則として年に1回行うもので、この評価結果を建物運営管理契約更新の判断材料とし、商業施設における売上の増加やコストの削減等を図ってまいります。更に、HEPファイブ及び上六Fビルディングにおいては、テナント満足度の調査を行いました。この結果を有効に活用し、テナント満足度の更なる向上に繋げるとともに、テナントとの中長期的な関係強化を実現したく存じます。

財務その他の取り組み ~持続的成長を支える健全な財務体質の維持

平成19年6月に、本投資法人初の新投資口の発行(16,000口)を行いました。本件は、NU chayamachiの取得のための借入金200億円を返済するとともに、物件取得余力を確保することを企図して行ったものです。

これによって、当該資金を返済した直後はLTVが約23%、有利子負債比率が約14%に低下し、運用上の上限の目安であるLTV50%までの借入余力は470億円程度となり、物件取得余力が大幅に拡大いたしました。この物件取得余力を活用することによって、前に述べましたスフィアタワー天王洲の取得を行い、更に、汐留イーストサイドビルの取得にも対応することが可能となり、本投資法人のポートフォリオの一層の充実が図られます。

今後とも、阪急阪神ホールディングスグループからの人材、ノウハウ、ブランドの提供を受けるとともに、同グループの有する不動産事業における企画能力及び運営能力を活用し、また、同グループから物件取得に対するバックアップを得て、「堅実かつ着実な外部成長」、「オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長」及び「持続的成長を支える健全な財務体質の維持」に努めてまいります。これによって、持続的な成長と中長期にわたる安定的な収益の確保を実現し、投資主利益の最大化を図ってまいるので、引き続きのご支援をよろしくお願い申し上げます。



新規取得(予定)資産

M2 スフィアタワー天王洲

第5期取得予定資産

複合施設



Sphere Tower Tennoz スフィアタワー天王洲

所在地	東京都品川区東品川二丁目2番8号
敷地面積	6,106.11m ² (注1)
延床面積	①事務所・店舗棟 43,477.68m ² ②地域冷暖房施設 3,674.04m ² (注2)
賃貸可能面積	8,665.72m ² (注3)
階数	①地下2階付27階建 ②地下4階建
竣工年月	①平成5年4月 ②平成3年6月

(注1) 本物件全体の面積を記載しています。
 (注2) 建物は信託受益者と隣接地地権者との共有になっており、信託受益者の持分は、3,444/10,000です。
 (注3) 本物件については、本投資法人33%、グローバル・ワン不動産投資法人67%の割合で信託受益権を準共有する予定であり、賃貸可能面積については、準共有持分に対応する面積を記載しています。



品川臨海部の新しいオフィスエリアに位置する高層ビル

●本物件は、東京都品川区の臨海部で比較的新しい大型のオフィスビルやホテル、商業施設等が集積する「品川・天王洲ゾーン」に位置する高層ビルとなっています。

都心・首都圏への良好なアクセス

●デッキにより東京モノレール線の天王洲アイル駅に直結するとともに、東京臨海高速鉄道りんかい線の天王洲アイル駅に近接しており、東京国際空港(羽田空港)方面、東京駅方面、新宿・渋谷駅方面に加え、千葉・埼玉方面へのアクセスにも恵まれています。

R7(K) NU chayamachi (ヌーチャヤマチ)

第4期取得資産

商業用施設



NU chayamachi NU chayamachi (ヌーチャヤマチ)

所在地	大阪市北区茶屋町10番12号
敷地面積	4,109.74m ² (注1)
延床面積	25,194.25m ² (注1)
賃貸可能面積	15,546.75m ² (11,626.65m ²)(注2)
階数	地下2階付9階建
竣工年月	平成17年9月

(注1) 本物件の土地建物全体(登記簿記載の一棟の建物及びその敷地)に係る面積です。
 (注2) 賃貸可能面積の括弧内はエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。



茶屋町エリアに立地する商業施設

- 西日本最大の商業集積地である梅田エリアの北東に位置する茶屋町エリアは、地下街ネットワークで形成される梅田エリアの中で街歩きが楽しめる地域として特徴を持っています。
- JR大阪駅や阪急梅田駅から茶屋町エリアへの歩行者の回遊動線が確立されており、相互の回遊は良好となっています。今後は、北ヤードの開発などによって新たな動線も形成されることから、競合性がある反面、相乗効果も期待できます。
- 当施設の特徴として、建物のほぼ中央を突き抜ける2層(1・2階)の吹き抜きの遊歩空間で開放感がある造りとなっています。また、ファサードは外壁を覆うテラコッタのルーバーが特徴的で、夜間になると灯りがこぼれ、昼間とは違った印象のビルへと変化し、施設コンセプトが外観でも演出されています。

O 汐留イーストサイドビル

第6期取得予定資産

事務所用施設



Shiodome East Side Building 汐留イーストサイドビル

所在地	東京都中央区築地五丁目2番3
敷地面積	1,932.54m ²
延床面積	12,535.05m ² (注)
階数	8階建(注)
竣工年月	平成19年9月(注)

(注) 未竣工、未登記のため建築基準法第6条第1項の規定に基づき確認済証の内容により記載しています。

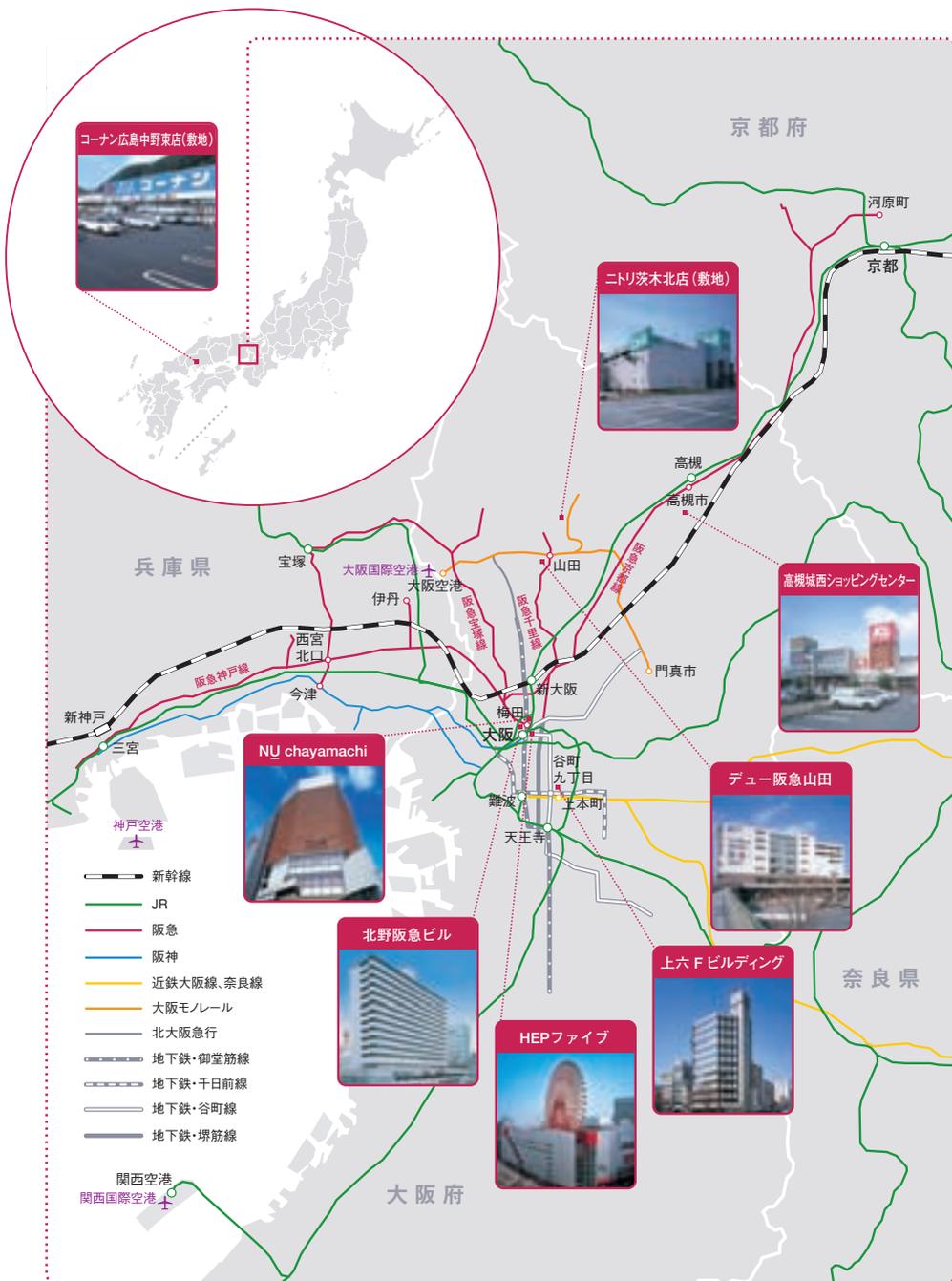


(注) 上図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

「汐留シオサイト」に近接するオフィスビル

- 当施設の所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接し平成15年に再開発事業による「汐留シオサイト」が誕生したことで、そこに拠点を置く企業の分室、関連会社や取引先企業等からの二次的的需要を取り込める可能性の高い立地となっています。
- 当施設は、基準階面積が約1,216m²、延床面積が約12,535m²、地上8階建てと、築地地域に多く見られる中小規模ビルより明らかに規模の大きなビルとなっています。

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

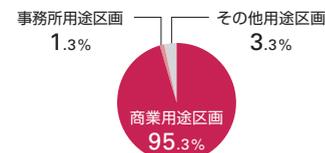
	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年	賃貸可能面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注2)	テナント 総数 (注2)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率
商業用施設	R1 (K)	HEPファイブ	大阪市北区	平成10年	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (141)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	32.0%
	R2 (K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (99.4%)	1 (24)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	10.7%
	R3 (K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	9.6%
	R4 (K)	高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	平成15年	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	11.9%
	R5 (K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	大阪府茨木市	—	6,541.31	100.0%	1	—	平成18年3月29日	1,318	1.8%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	広島市安芸区	—	25,469.59 60.14	100.0%	1	—	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	3.0%
	R7 (K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (99.2%)	1 (74)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	26.8%
施設合	M1 (K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成5年	4,659.13	66.5%	9	2.9%	平成17年11月1日	2,980	4.1%
ポートフォリオ合計					147,538.55 (121,834.31)	98.9% (98.5%)	41 (277)	4.3%	—	72,143	100.0%

(注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を次の施設及び地域毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表しております。数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しております。
(注2) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載しております。なお、HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積を記載しております。

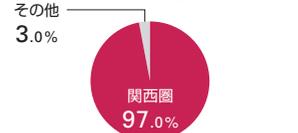
ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
721.4億円	98.9%	8物件	4.3%

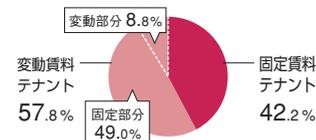
用途区別投資比率 (注1)



地域別投資比率 (注2)



賃料体系別収入比率 (注3)



「商業用途区画」とは、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をいいます。「事務所用途区画」とは、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をいいます。「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)を「その他用途区画」といいます。

(注1) 取得価格により算定しております。(複数の用途区画を有する物件は期中賃料(賃料、共益費)により按分しております。)

(注2) 取得価格により算定しております。

固定賃料テナントからは固定賃料のみを収受しております。変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受しておりますが、固定徴収部分(固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料)も含まれております。

(注3) 期中賃料により算定しております。

ポートフォリオの概要

R1(K) HEPファイブ

商業用施設



HEP Five HEPファイブ

所在地 大阪市北区角田町5番15号
 敷地面積 5,596.11m²
 延床面積 45,266.96m²
 賃貸可能面積 22,633.48m²(10,573.77m²)
 階数 地下3階付10階建
 竣工年月 平成10年11月

(注1) 本物件については、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、賃貸可能面積については、準共有持分に対応する面積を記載しています。
 (注2) 敷地面積、延床面積については、本物件の土地建物全体に係る面積を記載しています。
 (注3) 賃貸可能面積の括弧内はエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。



R2(K) 北野阪急ビル

商業用施設



Kitano Hankyu Building 北野阪急ビル

所在地 大阪市北区芝田一丁目8番1号
 敷地面積 4,450.05m²
 延床面積 28,194.15m²
 賃貸可能面積 28,194.15m²(18,469.72m²)
 階数 地下2階付20階建
 竣工年月 昭和60年6月

(注) 賃貸可能面積の括弧内はエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。



R3(K) デュー阪急山田

商業用施設

Dew Hankyu Yamada デュー阪急山田

所在地 大阪府吹田市山田西四丁目1番2号
 敷地面積 7,914.22m²
 延床面積 33,484.76m²
 賃貸可能面積 12,982.19m²
 階数 7階建
 竣工年月 平成15年10月



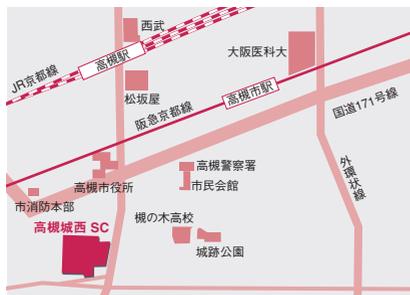
ポートフォリオの概要

R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

商業用施設

Takatsuki Josai SC 高槻城西ショッピングセンター

所在地 大阪府高槻市城西町6番28号
 敷地面積 31,007.58m²
 (うち借地8,409.40m²)
 延床面積 ①店舗、駐車場 21,975.32m²
 ②駐車場 9,476.49m²
 賃貸可能面積 31,451.81m²
 階数 ① 3階建 ② 4階建
 竣工年月 平成15年4月



R6 コーナン広島中野東店(敷地)

商業用施設

Kohnan Hiroshima Nakanohigashiten

コーナン広島中野東店(敷地)

所在地 広島市安芸区中野東七丁目28番1号
 敷地面積 25,529.73m²
 賃貸可能面積 25,529.73m²
 ※本投資法人は土地のみを所有



R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)

商業用施設

Nitori Ibaraki Kitaten ニトリ茨木北店(敷地)

所在地 大阪府茨木市西豊川町1番31号
 敷地面積 6,541.31m²
 賃貸可能面積 6,541.31m²
 ※本投資法人は土地のみを所有



M1(K) 上六Fビルディング

複合施設

Ueroku F Building 上六Fビルディング

所在地 大阪市中央区上本町西五丁目3番5号
 敷地面積 915.22m²
 延床面積 7,017.62m²
 賃貸可能面積 4,659.13m²
 階数 地下1階付11階建
 竣工年月 平成5年9月



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	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
営業収益	百万円 3,618	2,639	2,745	3,211
うち賃貸事業収益	百万円 3,618	2,639	2,745	3,211
営業費用	百万円 2,157	1,612	1,726	2,017
うち賃貸事業費用	百万円 1,885	1,401	1,514	1,801
営業利益	百万円 1,460	1,026	1,019	1,194
経常利益	百万円 1,319	944	954	1,039
当期純利益	百万円 1,315	942	952	1,037
総資産額	百万円 58,231	57,604	58,118	79,242
(対前期比)	% (一)	(△1.1)	(+0.9)	(+36.3)
純資産額	百万円 36,015	35,642	35,652	35,737
(対前期比)	% (一)	(△1.0)	(+0.0)	(+0.2)
出資総額	百万円 34,700	34,700	34,700	34,700
発行済投資口総数	口 69,400	69,400	69,400	69,400
1口当たり純資産額(基準価額)(注1)	円 518,962	513,580	513,723	514,955
分配金総額	百万円 1,315	942	952	1,037
1口当たり分配金額	円 18,962	13,579	13,723	14,955
うち1口当たり利益分配金	円 18,962	13,579	13,723	14,955
うち1口当たり利益超過分配金	円 —	—	—	—
総資産経常利益率(ROA)(注2)(注3)	% 2.5 (3.0)	1.6 (3.3)	1.6 (3.3)	1.5 (3.0)
純資産利益率(ROE)(注2)(注4)	% 3.7 (4.5)	2.6 (5.3)	2.7 (5.3)	2.9 (5.8)
純資産比率	% 61.8	61.9	61.3	45.1
(対前期比増減)	% (一)	(+0.0)	(△0.5)	(△16.2)
配当性向	% 100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数(注5)	日 303	182	183	182
期末負債比率(LTV)(注6)	% 32.3 (31.0)	32.8 (30.0)	34.8 (30.7)	52.2 (46.1)
期末総資産有利子負債比率(注7)	% 18.0	18.2	18.9	39.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)(注8)	倍 48.1	24.8	23.6	15.3
ネット・オペレーティング・インカム(NOI)(注9)	百万円 2,281	1,675	1,669	1,925
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)(注10)	百万円 1,864	1,379	1,390	1,552

(注1) 円未満を四捨五入しております。

(注2) 日数により年換算した数値を括弧書きで記載しております。なお、第1期は平成17年2月1日に実質的に運用を開始したため、実質的な運用日数303日により年換算した数値を括弧書きで記載しております。

(注3) 経常利益 / { (期首 ※) 総資産額 + 期末総資産額 } / 2

(注4) 当期純利益 / { (期首 ※) 純資産額 + 期末純資産額 } / 2

(※) 第1期の期首は、実質的に運用を開始した平成17年2月1日時点としております。

(注5) 第1期は、実質的な運用期間である平成17年2月1日から平成17年11月30日までの日数です。

(注6) (期末借入金額 + 期末敷金 + 保証金 - 期末敷金 + 保証金見合い現預金) / (期末総資産額 - 期末敷金 + 保証金見合い現預金)

(注7) 期末総資産額は期末日現在の貸借対照表計上額です。なお、有形固定資産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該期末総資産額に加減した金額を用いて算出した数値を括弧書きで記載しております。

(注8) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注9) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注10) 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

(注11) 当期純利益 + 減価償却費

(2) 当期の資産の運用の経過

① 運用方針

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

中でも、商業用途区画(対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画)並びに関西圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県)に重点的に投資します。

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

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

② 運用状況

(1) 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。

(2) 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、N_U chayamachi(ヌーチャヤまち)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。

(3) 資金調達の詳細

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N_U 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A2(格付けの見直し: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。

(4)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。

(3)増資等の状況

当期においては増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下の通りです。

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円にて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、資産の運用を開始いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月
最高	円 760,000	844,000	900,000	1,370,000
最低	円 639,000	700,000	679,000	876,000

(4)分配金等の実績

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。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	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
当期純利益総額	千円 1,315,983	942,398	952,359	1,037,887
前期繰越利益	千円 -	20	36	19
当期末処分利益総額	千円 1,315,983	942,418	952,395	1,037,907
利益留保額	千円 20	36	19	30
金銭の分配金総額	千円 1,315,962	942,382	952,376	1,037,877
(1口当たり分配金)	円 (18,962)	(13,579)	(13,723)	(14,955)
うち利益分配金総額	千円 1,315,962	942,382	952,376	1,037,877
(1口当たり利益分配金)	円 (18,962)	(13,579)	(13,723)	(14,955)
うち出資払戻総額	千円 -	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円 (-)	(-)	(-)	(-)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

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、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。

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして投資を行ってまいります。

外部成長戦略としては、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図るため、継続的に運用資産を取得してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的にを行い、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NJL chiyamachi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。

(6)決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行について

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。

【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

【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NJL chiyamachi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。

(参考情報)

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年8月3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する予定です。

【スフィアタワー天王洲】

所在地 : 東京都品川区
 資産の種類 : 不動産信託受益権（準共有持分33%相当）（予定）
 取得価格 : 9,405,000千円（予定）
 取得時期 : 平成19年10月2日（予定）
 売主 : グローバル・ワン不動産投資法人

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

項目	期	第1期	第2期	第3期	第4期
		平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在
発行可能投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	69,400	69,400	69,400	69,400
投資主数	人	7,619	4,850	4,132	3,708

(2) 投資口に関する事項

平成19年5月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,918	9.97
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,365	6.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,350	6.27
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,510	5.06
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04
株式会社池田銀行	3,400	4.90
富士火災海上保険株式会社	2,786	4.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,269	3.27
株式会社北洋銀行	1,977	2.85
ビクテアンドシエ	1,670	2.41

(3) 役員等に関する事項

平成19年5月31日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)(注2)
執行役員	山川 肇夫	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長	— (注3)
監督役員	宇多 民夫	原田・宇多法律事務所 弁護士	3,600
監督役員	堀之内清孝	堀之内会計事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	7,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注3) 執行役員は、投資法人から報酬を受取っていません。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年5月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	阪急リート投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(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)	第3期 平成18年11月30日現在		第4期 平成19年5月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
			不動産	商業用途区画	関西圏	10,076
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(注4)			58,118 (53,136)	100.0 (91.4)	79,242 (72,348)	100.0 (91.3)

(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おります。

(注3) 第3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、第4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。

(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(2) 主要な保有資産

平成19年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿 価額 (百万円)	賃貸方式 (注1)	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)	対総賃 貸事業 収入比 率(%)	運用 日数 (日)	主たる 用途
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	22,891	バススルー 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	36.2	182	商業 用途 区画
			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)			
北野阪急ビル	8,018	バススルー 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	19.0	182	商業 用途 区画
			バススルー型： 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)			
デュー阪急山田	6,716	ダイレクト リース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	11.6	182	商業 用途 区画
高槻城西 ショッピング センター	8,667	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4)	31,451.81	100.0	8.9	182	商業 用途 区画
ニトリ茨木北店 (敷地)	1,340	ダイレクト リース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	— (注5)	182	商業 用途 区画
コーナン広島 中野東店(敷地)	2,280	ダイレクト リース	(C)	25,529.73	25,529.73	100.0	2.4	182	商業 用途 区画
NU chayamachi	19,425	バススルー 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	9.5	78	商業 用途 区画
			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)			
上六F ビルディング	3,007	ダイレクト リース	(C)	4,659.13	3,098.95	66.5	10.3	182	商業 用途 区画
合計	72,348	—	(A)と(C)の合計	147,538.55	145,978.37	98.9	100.0	—	—
			((B)と(C)の合計)	(121,834.31)	(120,065.10)	(98.5)			

(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

バススルー型マスターリース(方式)：マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式

固定型マスターリース(方式)：マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

マスターレシー：信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転貸する転貸人

エンドテナント：借り受けた各物件の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に区画を使用する賃借人又は転借人

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めておりません。

(注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注4) 賃貸面積には駐車場棟の面積0,476.49㎡を含んでおります。

(注5) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成19年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
HEPファイブ(準共有持分50%相当)	大阪市北区角田町5番15号	不動産信託受益権	31,200	22,891
北野阪急ビル	大阪市北区芝田一丁目8番1号	不動産信託受益権	8,990	8,018
デュ-阪急山田	大阪府吹田市山田西四丁目1番2号	不動産信託受益権	7,330	6,716
高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市城西町6番28号	不動産	8,445	8,667
ニトリ茨木北店(敷地)	大阪府茨木市西豊川町1番31号	不動産	1,346	1,340
コーナン広島中野東店(敷地)	広島市安芸区中野東七丁目28番1号	不動産	2,230 (注2)	2,280
NU chayamachi	大阪市北区茶屋町10番12号	不動産信託受益権	19,800	19,425
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	2,980	3,007
	合計		82,321	72,348

(注1) 期末算定価額は、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-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おります。

(注2) 平成19年4月9日に追加取得した土地の取得価格5百万円を含んでおります。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称	第3期 自平成18年6月1日 至 平成18年11月30日				第4期 自平成18年12月1日 至 平成19年5月31日			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)(注3)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)(注3)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	1 (140)	100.0 (100.0)	1,159	42.2	1 (141)	100.0 (100.0)	1,164	36.2
北野阪急ビル	1 (24)	100.0 (97.1)	662	24.1	1 (24)	100.0 (99.4)	611	19.0
デュ-阪急山田	26	100.0	372	13.6	26	100.0	373	11.6
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	10.4	1	100.0	284	8.9
ニトリ茨木北店(敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
コーナン広島中野東店(敷地)	1	100.0	25	0.9	1	100.0	76	2.4
NU chayamachi	—	—	—	—	1 (74)	100.0 (99.2)	306	9.5
上六Fビルディング	10	95.2	177	6.4	9	66.5	330	10.3
合計	41 (203)	99.8 (99.3)	2,745	100.0	41 (277)	98.9 (98.5)	3,211	100.0

(注1) テナント総数は、1テナントが特定の資産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テナントが複数の資産を賃借している場合は別に数え、延べテナント数を合計欄に記載しております。

(注2) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注3) 括弧内は、バスル-型マスターリース方式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テナント総数及び稼働率を記載しております。

(注4) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

(4) その他資産の状況

該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
北野阪急ビル	大阪市北区	外壁タイル補修及び美装工事	自平成19年9月 至平成19年11月	49	—	—
		排水処理装置改修工事	自平成19年9月 至平成19年10月	37	—	—
		2・3階共用部通路改修工事	自平成19年9月 至平成19年10月	35	—	—
		空調用温度湿度計測器更新工事	自平成19年7月 至平成19年8月	15	—	—
		送排風機モーター更新工事	自平成19年8月 至平成19年9月	10	—	—
上六Fビルディング	大阪市中央区	1・2階新規入居に伴う工事	自平成19年7月 至平成19年8月	112	—	—

(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。

(2) 期中の資本的支出

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206百万円であり、当期費用に区分された修繕費168百万円と合わせ、374百万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	中央監視設備更新工事	自平成19年1月 至平成19年5月	54
		1階店舗新規入居に伴う工事	自平成18年10月 至平成19年3月	13
高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	屋外売場上屋増築工事	自平成18年12月 至平成19年3月	20
上六 Fビルディング	大阪市中央区	3階新規入居に伴う工事	自平成19年4月 至平成19年5月	71
		その他		47
		合計		206

(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2期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	第3期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	第4期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日
前期末積立金残高(百万円)	—	59	59
当期積立額(百万円)	59	—	8
当期積立金取崩額(百万円)	—	—	—
次期繰越額(百万円)	59	59	68

(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 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	期	第3期	第4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
資産運用報酬	千円	151,018	156,421
資産保管委託報酬	千円	8,362	8,438
一般事務委託報酬	千円	16,948	16,009
役員報酬	千円	2,400	3,600
会計監査人報酬	千円	7,031	7,250
その他費用	千円	25,637	24,511
合計	千円	211,398	216,231

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が第3期15,190千円、第4期96,535千円あります。

(2) 借入状況

平成19年5月31日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年10月31日	1,500	1,500	0.95917	平成19年10月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	平成18年10月31日	1,000	1,000	0.95917	平成19年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年10月31日	500	500	0.95917	平成19年10月31日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月14日	—	3,000	0.93636	平成19年6月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年3月14日	—	3,000	0.92000	平成19年6月29日			
	株式会社池田銀行	平成19年3月14日	—	2,800	0.92452	平成19年6月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成19年3月14日	—	2,800	0.93636	平成19年6月29日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月14日	—	2,800	0.93636	平成19年6月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年3月14日	—	2,800	0.91000	平成19年6月29日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月14日	—	2,800	0.93636	平成19年6月29日				
小計			3,000	23,000	—	—	—	—	—
長期 借入金	日本政策投資銀行	平成17年2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社池田銀行	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月14日	1,000	1,000	1.38125	平成22年10月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年11月14日	1,500	1,500	1.03375	平成20年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月29日	500	500	1.60250	平成23年9月30日			
小計			8,000	8,000	—	—	—	—	—
合計			11,000	31,000	—	—	—	—	—

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均を記載しております。

(注2) 資金用途は、信託受益権又は現物不動産の購入及びそれに関連する費用並びに借入金の借換資金です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	NU chayamachi	平成19年3月15日	19,300	—	—	—	—
不動産	コーナン広島中野東店(敷地)	平成19年4月9日	5	—	—	—	—
合計			19,305	—	—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注3)
不動産信託受益権	NU chayamachi	平成19年3月15日	19,300	19,300
不動産	コーナン広島中野東店(敷地)	平成19年4月9日	5	2,210

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(注3) 平成18年10月2日に取得済みの不動産とともにコーナン広島中野東店(敷地)として利用されており、当該物件全体の取引について調査した価格を記載しております。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	19,305,000千円	一千円
	うち利害関係人等からの買付額 19,300,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等への売付額 一千円 (一%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
阪急電鉄株式会社	19,300,000千円 (100.0%)	一千円 (一%)
合 計	19,300,000千円 (100.0%)	一千円 (一%)

(注) 括弧内は、買付額等の総額に対する比率を記載しております。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
委託管理料	448,840	株式会社阪急ファシリティーズ	392,499	87.4
		阪急不動産株式会社	3,804	0.8
		阪急電鉄株式会社	1,189	0.3
支払賃借料	32,771	株式会社阪急ファシリティーズ	8,703	26.6
		阪急不動産株式会社	1,306	4.0
		阪急電鉄株式会社	1,229	3.8
広告宣伝費	98,092	株式会社阪急ファシリティーズ	85,850	87.5
		株式会社阪急アドエージェンシー	1,071	1.1
その他賃貸事業費用	44,806	株式会社阪急ファシリティーズ	36,799	82.1

(注) 上記記載の支払手数料等以外に、以下の利害関係人等に支払った金額 (未払額を含む) が資産に計上されております。
株式会社阪急ファシリティーズ 5,442千円
株式会社アーバン・エース 500千円

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社 (阪急リート投信株式会社) は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本 (純資産) 及び損益の状況等

「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

「Ⅵ. 注記表 [重要な会計方針に係る事項に関する注記]」をご参照下さい。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概 要
平成19年3月8日	金銭消費貸借契約の締結	平成19年3月15日付でNU chayamachiを取得することを目的とする借入を行うため、平成17年10月27日締結済みの基本合意書に基づき、以下の契約を平成19年3月12日に締結することを承認しました。 ・株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社池田銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約
平成19年3月27日	一般事務委託契約書及び資産保管業務委託契約書の一部変更	平成16年12月3日に締結した一般事務委託契約書及び資産保管業務委託契約書の一部変更に関する覚書を三菱UFJ信託銀行株式会社と締結することを承認しました。
平成19年5月30日	新投資口引受契約の締結	引受会社 (野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社並びに三菱UFJ証券株式会社) に本投資口の募集に関する事務を委託することを承認しました。

(2) その他

本書では特に記載のない限り、記載未滿の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

科目	当期 (平成19年5月31日現在)			前期 (ご参考) (平成18年11月30日現在)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
資産の部	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金		1,893,859			1,040,100	
信託現金及び信託預金		4,177,342			3,629,846	
営業未収入金		10,896			13,714	
預け金		369,486			226,164	
未収消費税等		336,217			—	
前払費用		75,804			36,973	
繰延税金資産		32			31	
流動資産合計		6,863,639	8.7		4,946,831	8.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	3,149,975			3,149,975		
減価償却累計額	225,324	2,924,650		154,034	2,995,940	
構築物	504,953			484,852		
減価償却累計額	48,973	455,979		33,433	451,419	
工具器具及び備品	17,792			17,792		
減価償却累計額	5,539	12,253		3,789	14,002	
土地		7,938,409			7,925,402	
信託建物	23,974,917			16,799,275		
減価償却累計額	1,531,156	22,443,760		1,132,146	15,667,129	
信託構築物	582,231			575,873		
減価償却累計額	93,246	488,984		73,109	502,764	
信託機械及び装置	51,348			51,348		
減価償却累計額	9,634	41,713		7,851	43,496	
信託工具器具及び備品	45,584			42,405		
減価償却累計額	23,188	22,395		18,269	24,136	
信託土地		37,059,577			24,551,909	
有形固定資産合計		71,387,725	90.1		52,176,202	89.8
2. 無形固定資産						
借地権		957,157			957,157	
その他無形固定資産		3,110			3,565	
信託その他無形固定資産		3,324			3,434	
無形固定資産合計		963,592	1.2		964,157	1.7
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		17,889			21,742	
差入預託保証金		10,000			10,000	
投資その他の資産合計		27,889	0.0		31,742	0.0
固定資産合計		72,379,207	91.3		53,172,101	91.5
資産合計		79,242,847	100.0		58,118,933	100.0

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

損益計算書

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

投資主資本等変動計算書

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			
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

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			
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

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	当 期 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年 6月 1 日 至 平成18年11月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="1"> <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。</p> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～48年	構築物	5～49年	機械及び装置	2～16年	工具器具及び備品	2～17年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2～48年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5～49年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～16年</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>2～17年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～48年	構築物	5～49年	機械及び装置	2～16年	工具器具及び備品	2～17年
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	投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。	—																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、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等相当額は72,134千円です。</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は4,488千円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 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</p> <p>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。</p>	同左																

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成19年5月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年11月30日現在)																				
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2,924,650千円</td></tr> <tr><td>担保を付している債務は、次の通りであります。</td><td></td></tr> <tr><td>預り金</td><td>94,596千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>1,789,101千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,883,697千円</td></tr> </table> <p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	建物	2,924,650千円	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	1,789,101千円	合計	1,883,697千円	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2,995,940千円</td></tr> <tr><td>担保を付している債務は、次の通りであります。</td><td></td></tr> <tr><td>預り金</td><td>94,596千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>1,836,399千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,930,995千円</td></tr> </table> <p>同左</p>	建物	2,995,940千円	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	1,836,399千円	合計	1,930,995千円
建物	2,924,650千円																				
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	1,789,101千円																				
合計	1,883,697千円																				
建物	2,995,940千円																				
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	1,836,399千円																				
合計	1,930,995千円																				

〔損益計算書に関する注記〕

当 期 (自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年 6月 1 日 至 平成18年11月30日)																																																																				
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸収入</td><td>2,472,231千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td>281,474千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>458,081千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>3,211,787千円</td></tr> </table> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>委託管理料</td><td>448,840千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>297,496千円</td></tr> <tr><td>支払賃借料</td><td>32,771千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td>98,092千円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>168,053千円</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>14,071千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>181,888千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>514,995千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>44,806千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,801,016千円</td></tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>1,410,770千円</td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃貸収入	2,472,231千円	水道光熱費収入	281,474千円	その他賃貸事業収入	458,081千円	不動産賃貸事業収益合計	3,211,787千円	賃貸事業費用		委託管理料	448,840千円	水道光熱費	297,496千円	支払賃借料	32,771千円	広告宣伝費	98,092千円	修繕費	168,053千円	損害保険料	14,071千円	公租公課	181,888千円	減価償却費	514,995千円	その他賃貸事業費用	44,806千円	不動産賃貸事業費用合計	1,801,016千円		1,410,770千円	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸収入</td><td>2,171,548千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td>307,715千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>266,608千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>2,745,872千円</td></tr> </table> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>委託管理料</td><td>386,785千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>331,118千円</td></tr> <tr><td>支払賃借料</td><td>32,074千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td>71,438千円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>24,911千円</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>12,616千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>177,832千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>438,601千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>39,224千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,514,602千円</td></tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>1,231,270千円</td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃貸収入	2,171,548千円	水道光熱費収入	307,715千円	その他賃貸事業収入	266,608千円	不動産賃貸事業収益合計	2,745,872千円	賃貸事業費用		委託管理料	386,785千円	水道光熱費	331,118千円	支払賃借料	32,074千円	広告宣伝費	71,438千円	修繕費	24,911千円	損害保険料	12,616千円	公租公課	177,832千円	減価償却費	438,601千円	その他賃貸事業費用	39,224千円	不動産賃貸事業費用合計	1,514,602千円		1,231,270千円
賃貸事業収入																																																																					
賃貸収入	2,472,231千円																																																																				
水道光熱費収入	281,474千円																																																																				
その他賃貸事業収入	458,081千円																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	3,211,787千円																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
委託管理料	448,840千円																																																																				
水道光熱費	297,496千円																																																																				
支払賃借料	32,771千円																																																																				
広告宣伝費	98,092千円																																																																				
修繕費	168,053千円																																																																				
損害保険料	14,071千円																																																																				
公租公課	181,888千円																																																																				
減価償却費	514,995千円																																																																				
その他賃貸事業費用	44,806千円																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,801,016千円																																																																				
	1,410,770千円																																																																				
賃貸事業収入																																																																					
賃貸収入	2,171,548千円																																																																				
水道光熱費収入	307,715千円																																																																				
その他賃貸事業収入	266,608千円																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	2,745,872千円																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
委託管理料	386,785千円																																																																				
水道光熱費	331,118千円																																																																				
支払賃借料	32,074千円																																																																				
広告宣伝費	71,438千円																																																																				
修繕費	24,911千円																																																																				
損害保険料	12,616千円																																																																				
公租公課	177,832千円																																																																				
減価償却費	438,601千円																																																																				
その他賃貸事業費用	39,224千円																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	1,514,602千円																																																																				
	1,231,270千円																																																																				

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期（自平成18年12月1日 至平成19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	—	—	—	—

前期（ご参考）（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

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

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期（ご参考） (自平成18年6月1日 至平成18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	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 △39.27% その他 0.10% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16%	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%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	
---------------------------------	--

1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	5.04%	不動産信託受益権の購入(注3)	19,300,000	—	—
				不動産の賃貸	199,228	前受金	26,385
				委託管理料	1,189	信託預り敷金保証金	163,380
				支払賃借料	1,229	預け金(注4)	106,724
						営業未払金	213
利害関係人等	株式会社阪急 ファシリティーズ	不動産管理業	—	不動産の賃貸	25,151	前受金	1,050
				委託管理料	392,499	預け金(注5)	145,710
				支払賃借料	8,703	営業未払金	38,673
				広告宣伝費	85,850	前払費用	971
				その他賃貸事業費用	36,799	営業未払金	199
				修繕費	1,166	営業未払金	5,728
				改修工事の発注	5,442	営業未払金	—
						営業未払金	168
						営業未払金	3,358
						前受金	1,471
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	不動産の賃貸	13,103	信託預り敷金保証金	50,875
利害関係人等	株式会社いいな ダイニング	食品製造 販売業	—	不動産の賃貸	1,690	前受金	171
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	5,110	—	—
利害関係人等	阪神商事株式会社	小売業	—	広告宣伝費	1,071	前払費用	749
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	不動産の賃貸	3,827	信託預り敷金保証金	40,672
利害関係人等	阪急エムテック株式会社	自動車整備業	—	委託管理料	3,804	預け金(注6)	117,051
利害関係人等	株式会社阪急コミュニティー	設備管理業	—	支払賃借料	1,306	前払費用	1,367
利害関係人等	株式会社アーバン・エース	建設コンサルタント業	—	修繕費	311	—	—
			—	修繕費	449	—	—
			—	工事関係業務委託料の支払	500	営業未払金	525

(注1) 上記金額には、消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 不動産信託受益権の購入は、NJU chayamachiに係るもので、取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。

(注4) 本投資法人が所有し阪急電鉄株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

(注5) 本投資法人が所有し株式会社阪急ファシリティーズがマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

(注6) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

2. 資産保管会社

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	一般事務報酬	16,009	未払費用	12,311
				信託報酬	1,750	—	—
				その他費用	862	—	—
				短期借入金の借入	2,800,000	短期借入金	2,800,000
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,000,000
				支払利息	12,204	未払費用	6,930

(注1) 上記金額には、消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

その他該当する事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）	
--------------------------------------	--

1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	5.04%	不動産の賃貸	235,935	前受金 信託預り敷金保証金	26,385 163,380
				委託管理料	1,311	預け金(注3)	101,502
				支払賃借料	1,229	営業未払金	203
利害関係人等	株式会社阪急 ファシリティーズ	不動産管理業	—	不動産の賃貸	25,675	前受金	1,050
				委託管理料	352,355	営業未払金	28,738
				支払賃借料	7,984	前払費用	861
				広告宣伝費	68,967		
				その他賃貸事業費用	32,403		
				その他費用	380		
				改修工事の発注	2,122	営業未払金	2,053
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	不動産の賃貸	14,060	前受金 信託預り敷金保証金	1,471 50,875
利害関係人等	株式会社いいな ダイニング	食品製造 販売業	—	不動産の賃貸	1,801	前受金 信託預り敷金保証金	171 2,638
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	851	営業未収入金	894
利害関係人等	阪神商事株式会社	小売業	—	広告宣伝費	1,071	前払費用	749
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	委託管理料	3,786	信託預り敷金保証金	40,672
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	支払賃借料	1,306	預け金(注4)	124,662
利害関係人等	宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	支払賃借料	150	前払費用	783
利害関係人等	株式会社アバン・エース	建設コンサルタント業	—	広告宣伝費	150		
利害関係人等	株式会社アバン・エース	建設コンサルタント業	—	基本設計料の支払	2,300		

(注1) 上記金額には、消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人が所有し阪急電鉄株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が收受していない金額が預け金として計上されております。

(注4) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が收受していない金額が預け金として計上されております。

2. 資産保管会社

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	一般事務報酬	16,948	未払費用	7,950
				信託報酬	1,750		
				その他費用	1,586		
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,000,000
				支払利息	6,565	未払費用	1,112

(注1) 上記金額には、消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

その他該当する事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期（ご参考） (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)
1口当たり純資産額	514,955円
1口当たり当期純利益金額	14,955円
1口当たり純資産額	513,723円
1口当たり当期純利益金額	13,723円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

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

当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期（ご参考） (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)
当期純利益金額（千円）	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）	1,037,887
期中平均投資口数（口）	69,400
	952,359
	—
	952,359
	69,400

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期（ご参考） (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)
---------------------------------	--------------------------------------

1. 新投資口の発行について

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。

【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

【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。

1. 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、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。

【NU chayamachi（ヌーチャヤマチ）】

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

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。

【(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

金銭の分配に係る計算書

期 別	当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期 (ご参考) (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)
科 目		
I 当期末処分利益	1,037,907,639円	952,395,851円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,037,877,000円 (14,955円)	952,376,200円 (13,723円)
III 次期繰越利益	30,639円	19,651円
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。	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。

独立監査人の監査報告書

平成19年7月19日

阪急リート投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員山下 幸一 指定社員 公認会計士
業務執行社員池田 芳則 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、阪急リート投資法人の平成18年12月1日から平成19年5月31日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

科 目	期 別	当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期 (自平成18年6月1日 至平成18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		1,039,550	954,004
減価償却費		514,995	438,601
受取利息		△1,980	△521
支払利息		108,748	61,494
営業未収入金の増加・減少額		2,817	4,933
預け金の増加・減少額		△143,322	△5,577
未収消費税等の増加・減少額		△336,217	—
前払費用の増加・減少額		△34,979	22,847
営業未払金の増加・減少額		△16,350	58,079
未払費用の増加・減少額		△29	△540
未払消費税等の増加・減少額		△9,745	△51,211
前受金の増加・減少額		△30,979	29,081
預り金の増加・減少額		4,025	△159
小計		1,096,535	1,511,032
利息の受取額		1,980	521
利息の支払額		△67,182	△59,665
法人税等の支払額		△1,937	△1,732
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,029,396	1,450,155
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		△19,584,034	△2,369,223
預り敷金保証金の受入による収入		1,195,772	134,118
預り敷金保証金の返還による支出		△287,398	△153,660
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,675,660	△2,388,765
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		20,000,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出		—	△3,000,000
長期借入金の借入による収入		—	500,000
分配金の支払額		△952,481	△942,565
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,047,518	△442,565
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,401,254	△1,381,174
V 現金及び現金同等物の期首残高		4,669,947	6,051,121
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,071,201	4,669,947

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

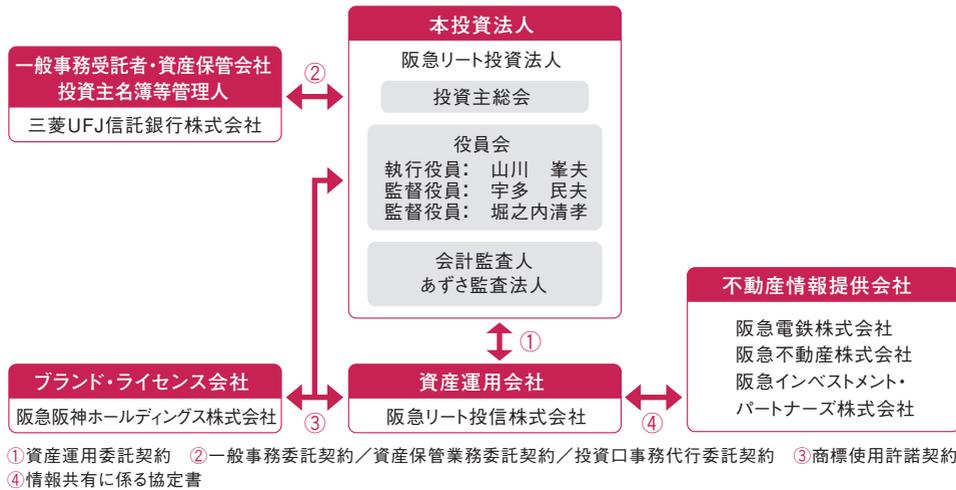
期 別	当期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

当 期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	前 期 (自平成18年6月1日 至平成18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19年5月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,893,859千円	1,040,100千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,177,342千円	3,629,846千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
6,071,201千円	4,669,947千円

投資主インフォメーション

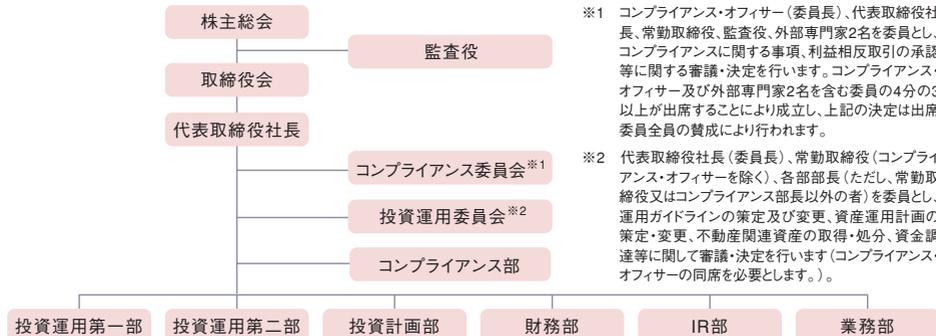
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

- 名称：阪急リート投信株式会社
- 資本の額：3億円
- 事業の内容：投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業、投資法人資産運用業及び不動産の管理業務
- 沿革：平成16年3月15日 阪急リート投信株式会社設立
平成16年4月28日 宅地建物取引業免許取得（免許証番号 大阪府知事（1）第50641号）
平成16年9月1日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第23号）
平成16年11月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号 内閣総理大臣第34号）
平成18年8月24日 業務の方法の変更の認可取得

資産運用会社組織図



株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) ^(注)
阪急電鉄株式会社	大阪市北区芝田一丁目16番1号	6,000	100

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

投資口の状況

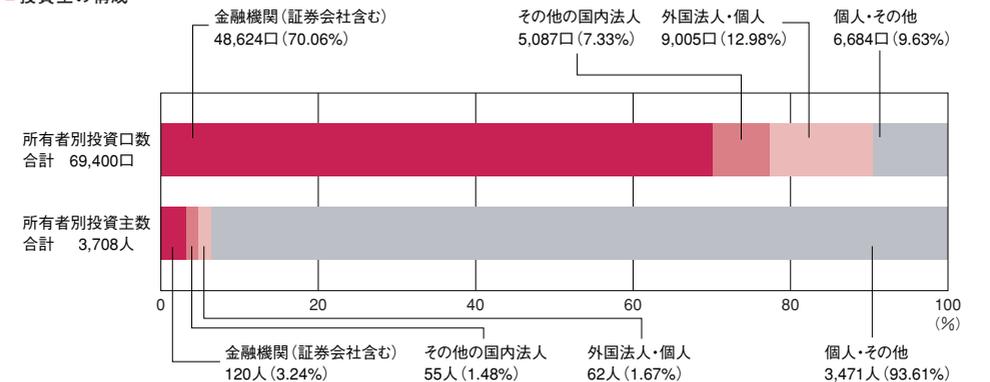
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成19年5月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。

時価総額：90,914百万円（平成19年5月31日現在）
最高価格：1,370,000円
最低価格：639,000円



投資主の構成



投資主インフォメーション

決算スケジュール



分配金の受取について

① 受取期間内の場合

「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、銀行振込をご指定の方は、「分配金計算書」及び「分配金振込先のご確認について」をお送りしましたので、ご確認ください。

② 受取期間を過ぎた場合

「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

住所、氏名、届出印等の変更手続について

① 証券保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方

お取引証券会社にお申し出下さい。

② お手元に投資証券をお持ちの方

三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部へご連絡下さい。(フリーダイヤル:0120-094-777)

なお、株式関係のお手続用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行株式会社の電話及びインターネットでも24時間承っております。

フリーダイヤル 0120-244-479 (本店証券代行部)
0120-684-479 (大阪証券代行部)

インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

投資主メモ

決算期	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告し定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8977)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部(フリーダイヤル:0120-094-777)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店

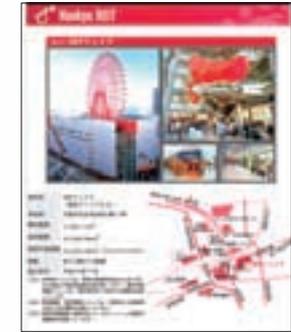
ウェブサイトのご案内

阪急リート投資法人のウェブサイトでは、迅速かつ正確な情報開示に努めております。

投資法人の概要、特色、不動産ポートフォリオ(物件写真、地図等)に加え、プレスリリース、分配金に関する情報、決算情報、各種ディスクロージャー資料等を掲載しております。

今後も継続して、更に充実した情報提供を行ってまいります。

<http://www.hankyu-reit.jp>



皆様のご意見をお聞かせ下さい

本投資法人では、投資主の皆様から広くご意見をお聞きし、今後のIR活動に役立てていくためアンケートを実施させていただいております。お手数ではございますが、以下の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。なお、QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、下記QRコードよりアクセスしていただけます。

 ホームページへアクセス
<http://www.e-kabunushi.com>
〈アクセスコード:8977〉

 携帯電話からもアクセスできます
QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



 空メールによりURL自動返信
kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから、約2ヶ月間(10月末日まで)となりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

※本アンケートは、株式会社エーツメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

(株式会社エーツメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL:03-5777-3900 MAIL:info@e-kabunushi.com

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。