



平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）決算短信

平成20年7月18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20年8月28日
 分配金支払開始予定日 平成20年8月19日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年5月期の運用、資産の状況（平成19年12月1日～平成20年5月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年5月期	4,088	(14.1)	1,487	(14.5)	1,281	(10.4)
19年11月期	3,583	(11.6)	1,298	(8.7)	1,160	(11.7)

	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5月期	1,280 (10.4)	14,990	2.3	1.2	31.4
19年11月期	1,159 (11.7)	13,856	2.5	1.4	32.4

(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5月期	14,990	1,280	0	—	100.0	2.3
19年11月期	13,572	1,159	0	—	100.0	2.1

(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5月期	120,736	56,625	46.9	663,056
19年11月期	88,170	56,503	64.1	661,638

(参考)自己資本

20年5月期 56,625百万円

19年11月期 56,503百万円

(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05月期	1,865	△29,032	29,243	8,337
19年11月期	2,239	△9,389	7,338	6,260

2. 平成20年11月期の運用状況の予想（平成20年6月1日～平成20年11月30日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	4,638 (13.5)	1,650 (10.9)	1,282 (0.1)	1,281 (0.1)	15,000	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 15,000円

3. その他

(1) 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

(2) 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5月期 85,400口 19年11月期 85,400口

② 期末自己投資口数 20年5月期 0口 19年11月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、14ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(注) 20年11月期の運用状況の予想数値は6ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年2月21日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年2月21日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

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5期（平成19年11月期：平成19年6月1日～平成19年11月30日）末現在では9物件を保有しておりました。

また、当期（平成20年5月期：平成19年12月1日～平成20年5月31日）中に事務所用施設2物件を取得しております。

この結果、当期末（平成20年5月31日）現在では11物件を運用しており、資産総額は120,736百万円、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、原油をはじめとするエネルギー・原材料価格高騰の影響などから、減速傾向を示しつつ推移しました。不動産マーケットにおいては、平成20年3月公表の地価公示によると1年間の商業地の地価変動率は全国平均で3.8%と、2年連続の上昇となりました。特に三大都市圏では、平均で住宅地4.3%、商業地10.4%上昇しました。特に都心部における上昇傾向が継続し、周辺地域への広がりを見せたものの、一方で金融市場における資金調達環境の変化もあり、不動産売買市場の過熱感はピークを過ぎつつあるものと思われま

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9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、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）

また、平成20年2月29日には汐留イーストサイドビルを、平成20年5月16日には阪急電鉄本社ビルを取得しました。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は192,984.23㎡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62.6%（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99.3%となっております。

同時に、運営管理の品質向上や効率化を進め、競争力強化につながるテナント満足度の維持・向上を図りつつも管理費用の適正化に努めました。

C. 資金調達の詳細

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140億円）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分散を踏まえて調達しております。

当期においては、平成20年2月28日に汐留イーストサイドビルの取得資金として198億円、平成20年5月15日には阪急電鉄本社ビルの取得資金として106億円の新規借入を行った結果、当期末現在の借入金残高は492億円（短期183億円、長期309億円）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40.8%となっております。

また、多様な資金調達手段の確保を目的として、平成19年12月11日に投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出いたしました。

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4,088百万円、営業利益1,487百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,281百万円、また当期純利益は1,280百万円となりました。

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、14,990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、引き続き原油をはじめとするエネルギー・原材料価格高騰の影響等により下振れリスクが高まっており、また、不動産マーケットは、エリア及び個別物件による差異がさらに明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が鮮明になって行くものと思われます。

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、天候や景気動向による個人消費への影響は否めないと思われませんが、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20年地価公示では大阪圏の商業地は平均で7.2%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、引き続き堅調さを維持するものと思われませんが、一方でエリア及び個別物件間の格差が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視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20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）の運用状況につきましては、営業収益4,638百万円、営業利益1,650百万円、経常利益1,282百万円、当期純利益1,281百万円、1口当たり分配金15,000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20年11月期（第7期：平成20年6月1日～平成20年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（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20年11月期（第7期：平成20年6月1日～平成20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7期】平成20年6月1日～平成20年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付時点で保有している11物件から運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、267百万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、前所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7期に見込んでおります資本的支出（169百万円）を含めて定額法により算出しており、918百万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、325百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息をはじめとした借入関連費用として360百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 第7期中を通じて借入金残高は49,200百万円で増減しないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数85,400口から第7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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

科 目	前期 (平成19年11月30日現在)			当期 (平成20年5月31日現在)			増減	
	金額		構成比	金額		構成比	金額	前期比
	千円	千円		千円	千円		千円	%
資産の部								
I 流動資産								
現金及び預金		2,018,645			2,236,269			
信託現金及び信託預金		4,241,501			6,100,789			
営業未収入金		16,620			19,401			
預け金		353,592			345,609			
未収還付法人税等		451			391			
未収消費税等		102,541			414,314			
前払費用		44,832			80,885			
繰延税金資産		33			32			
流動資産合計		6,778,218	7.7		9,197,693	7.6	2,419,475	35.7
II 固定資産								
1.有形固定資産								
建物	3,149,975			3,150,955				
減価償却累計額	296,614	2,853,360		367,924	2,783,030			
構築物	504,953			504,953				
減価償却累計額	64,622	440,330		80,271	424,681			
工具器具及び備品	17,792			17,792				
減価償却累計額	7,288	10,503		9,037	8,754			
土地		7,938,565			7,938,565			
信託建物	27,859,774			37,902,558				
減価償却累計額	2,039,192	25,820,581		2,707,649	35,194,909			
信託構築物	600,027			754,970				
減価償却累計額	113,665	486,362		135,579	619,391			
信託機械及び装置	75,312			238,696				
減価償却累計額	12,164	63,148		20,954	217,741			
信託工具器具及び備品	63,845			68,911				
減価償却累計額	27,778	36,066		32,890	36,020			
信託土地		42,756,122			63,327,196			
有形固定資産合計		80,405,042	91.2		110,550,291	91.6	30,145,248	37.5
2.無形固定資産								
借地権		957,157			957,157			
その他無形固定資産		2,655			6,332			
信託その他無形固定資産		3,525			3,397			
無形固定資産合計		963,337	1.1		966,887	0.8	3,549	0.4
3.投資その他の資産								
長期前払費用		14,172			11,136			
差入預託保証金		10,000			10,000			
投資その他の資産合計		24,172	0.0		21,136	0.0	△ 3,036	△ 12.6
固定資産合計		81,392,553	92.3		111,538,315	92.4	30,145,761	37.0
資産合計		88,170,771	100.0		120,736,009	100.0	32,565,237	36.9

阪急リート投資法人(8977)平成20年5月期決算短信

期 別 科 目	前 期 (平成19年11月30日現在)			当 期 (平成20年5月31日現在)			増 減	
	金額		構成比	金額		構成比	金額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
負債の部								
I 流動負債								
営業未払金		337,937			416,176			
短期借入金		5,700,000			18,300,000			
一年以内返済予定長期借入金		1,500,000			1,500,000			
未払配当金		3,920			6,869			
未払費用		53,929			90,796			
未払法人税等		876			896			
前受金		256,112			368,701			
預り金		326,614			413,937			
流動負債合計		8,179,392	9.3		21,097,377	17.5	12,917,985	157.9
II 固定負債								
長期借入金		11,600,000			29,400,000			
預り敷金保証金		1,977,758			1,930,460			
信託預り敷金保証金		9,909,711			11,683,163			
固定負債合計		23,487,470	26.6		43,013,624	35.6	19,526,154	83.1
負債合計		31,666,862	35.9		64,111,002	53.1	32,444,139	102.5
純資産の部								
I 投資主資本								
1.出資総額								
出資総額		55,344,800	62.8		55,344,800	45.8	-	0.0
2.剰余金								
当期未処分利益		1,159,109			1,280,206			
剰余金合計		1,159,109	1.3		1,280,206	1.1	121,097	10.4
投資主資本合計		56,503,909	64.1		56,625,006	46.9	121,097	0.2
II 評価・換算差額等		-	-		-	-	-	-
純資産合計		56,503,909	64.1		56,625,006	46.9	121,097	0.2
負債・純資産合計		88,170,771	100.0		120,736,009	100.0	32,565,237	36.9

(2)損益計算書

期 別 科 目	前期 〔自平成19年6月1日 至平成19年11月30日〕			当期 〔自平成19年12月1日 至平成20年5月31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								
貸貸事業収入	3,583,482	3,583,482	100.0	4,088,097	4,088,097	100.0	504,614	14.1
2.営業費用								
貸貸事業費用	2,015,788			2,301,619				
資産運用報酬	199,767			221,762				
役員報酬	3,600			3,600				
資産保管委託報酬	11,586			12,919				
一般事務委託報酬	22,788			23,575				
会計監査人報酬	7,556			7,588				
その他費用	23,651	2,284,739	63.8	29,352	2,600,417	63.6	315,678	13.8
営業利益金額		1,298,743	36.2		1,487,679	36.4	188,936	14.5
3.営業外収益								
受取利息	6,255			5,752				
その他営業外収益	1,724	7,980	0.2	2,806	8,558	0.2	578	7.3
4.営業外費用								
支払利息	105,106			202,067				
投資口交付費	30,967			-				
融資関連費用	9,895	145,969	4.0	12,368	214,436	5.2	68,466	46.9
経常利益金額		1,160,753	32.4		1,281,802	31.4	121,048	10.4
税引前当期純利益金額		1,160,753	32.4		1,281,802	31.4	121,048	10.4
法人税、住民税及び事業税	1,675			1,655				
法人税等調整額	△0	1,675	0.1	1	1,656	0.1	△19	△1.1
当期純利益金額		1,159,078	32.3		1,280,146	31.3	121,067	10.4
前期繰越利益		30			60			
当期未処分利益		1,159,109			1,280,206		121,097	10.4

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

項目	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計		
		当期末処分利益			
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	34,700,000	1,037,907	35,737,907	-	35,737,907
当期変動額					
投資口の発行	20,644,800		20,644,800		20,644,800
剰余金の配当		△ 1,037,877	△ 1,037,877		△ 1,037,877
当期純利益		1,159,078	1,159,078		1,159,078
当期変動額合計	20,644,800	121,201	20,766,001	-	20,766,001
当期末残高	55,344,800	1,159,109	56,503,909	-	56,503,909

当期（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）

項目	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計		
		当期末処分利益			
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	55,344,800	1,159,109	56,503,909	-	56,503,909
当期変動額					
剰余金の配当		△ 1,159,048	△ 1,159,048		△ 1,159,048
当期純利益		1,280,146	1,280,146		1,280,146
当期変動額合計	-	121,097	121,097	-	121,097
当期末残高	55,344,800	1,280,206	56,625,006	-	56,625,006

（4）金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期 〔自 平成19年 6月 1日〕 〔至 平成19年11月30日〕	当期 〔自 平成19年12月 1日〕 〔至 平成20年 5月31日〕
		円	円
I 当期末処分利益		1,159,109,266	1,280,206,987
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,159,048,800 (13,572)	1,280,146,000 (14,990)
III 次期繰越利益		60,466	60,987
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数85,400口の整数倍の最大値となる1,159,048,800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。</p>	<p>本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	前 期 〔 自 平成19年 6月 1日 〕 〔 至 平成19年11月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年12月 1日 〕 〔 至 平成20年 5月31日 〕
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円
税引前当期純利益金額	1,160,753	1,281,802
減価償却費	624,833	793,783
固定資産圧縮損	13,198	-
投資口交付費	30,967	-
受取利息	△ 6,255	△ 5,752
支払利息	105,106	202,067
営業未収入金の増加・減少額	△ 5,723	△ 2,780
預け金の増加・減少額	15,894	7,982
未収消費税等の増加・減少額	233,676	△ 311,773
前払費用の増加・減少額	34,689	△ 33,017
営業未払金の増加・減少額	52,778	1,707
未払費用の増加・減少額	4,723	1,492
未払消費税等の増加・減少額	△ 11,626	-
前受金の増加・減少額	83,807	112,588
預り金の増加・減少額	24,810	△ 20,537
小計	2,361,635	2,027,562
利息の受取額	6,255	5,752
利息の支払額	△ 126,270	△ 166,692
法人税等の支払額	△ 2,518	△ 1,575
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,239,102	1,865,047
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	△ 9,674,732	△ 30,861,699
無形固定資産の取得による支出	△ 317	△ 4,350
預り敷金保証金の受入による収入	484,053	2,194,149
預り敷金保証金の返還による支出	△ 198,025	△ 360,135
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,389,021	△ 29,032,035
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	5,700,000	12,600,000
短期借入金の返済による支出	△ 23,000,000	-
長期借入金の借入による収入	5,100,000	17,800,000
分配金の支払額	△ 1,038,483	△ 1,156,099
投資口の発行による収入	20,577,348	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,338,864	29,243,900
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	188,945	2,076,912
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,071,201	6,260,146
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,260,146	8,337,059

(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2月21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19年11月30日現在)	当期 (平成20年5月31日現在)
当期に実施した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6月1日 至 平成19年11月30日〕	当期 〔自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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 549,519 千円 1年超 <u>2,264,343 千円</u> 合計 2,813,863 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 1,501,506 千円 1年超 <u>4,508,018 千円</u> 合計 6,009,524 千円

[税効果会計に関する注記]

前期 （自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日）	当期 （自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月 31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 <u>33千円</u> 繰延税金資産合計 33千円 繰延税金資産の純額 <u>33千円</u>	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 <u>32千円</u> 繰延税金資産合計 32千円 繰延税金資産の純額 <u>32千円</u>
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 <u>0.08%</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%	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 <u>0.08%</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%

[1口当たり情報に関する注記]

前期 （自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日）	当期 （自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月 31日）
1口当たり純資産額 661,638円 1口当たり当期純利益金額 13,856円	1口当たり純資産額 663,056円 1口当たり当期純利益金額 14,990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。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

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

	前期 （自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日）	当期 （自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月 31日）
当期純利益金額（千円）	1,159,078	1,280,146
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）	1,159,078	1,280,146
期中平均投資口数（口）	83,651	85,400

[重要な後発事象に関する注記]

前期 〔 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日 〕	当期 〔 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月 31日 〕
—	—

[追加情報]

前期 〔 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日 〕	当期 〔 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月 31日 〕
<p>1. 売買価格の決定について</p> <p>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取得を決議し、平成19年1月30日に受益権譲渡契約を締結しておりました以下の資産について、受益権譲渡契約の定めに基づき売買価格が決定し、平成19年12月28日に売主と譲渡実行に関する覚書を締結しました。</p> <p>【汐留イーストサイドビル】</p> <p>所在地 : 東京都中央区築地五丁目4番18号</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)</p> <p>取得価格 : 19,025,718,075 円 (予定)</p> <p>取得時期 : 平成20年2月29日 (予定)</p> <p>売主 : 有限会社ライラ</p>	—

(開示の省略)

有価証券、デリバティブ取引、退職給付、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業用途区画	関西圏	9,919	11.3	9,831	8.1
		関西圏以外	2,280	2.6	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			12,199	13.8	12,112	10.0
信託不動産	商業用途区画	関西圏	56,132	63.7	56,077	46.4
		関西圏以外	933	1.1	943	0.8
	事務所用途区画	関西圏	1,071	1.2	12,042	10.0
		関西圏以外	8,064	9.1	27,390	22.7
	その他用途区画	関西圏	2,497	2.8	2,481	2.1
		関西圏以外	467	0.5	463	0.4
小計			69,165	78.4	99,398	82.3
預金・その他の資産(注3)			6,805	7.7	9,225	7.6
資産総額			88,170	100.0	120,736	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）

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6,100百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,241百万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19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	31,666	35.9	64,111	53.1
純資産総額	56,503	64.1	56,625	46.9

(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5月31日現在)	
							貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
商業用 施設	R1(K)	大阪市 北区	HEP ファイブ (準共有持分 50%相当)	平成 17 年 2 月 1 日	23,100	20.7	22,569	31,600
	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	7,980	9,020
	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	6,577	7,720
	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	8,491	8,376
	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	1,401
	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	2,220
	R7(K)	大阪市 北区	NU chayamachi	平成 19 年 3 月 15 日	19,300	17.3	19,099	20,300
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	19,323	19,100
	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	11,316	11,200
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	3,057	3,010
	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	9,473	10,230
ポートフォリオ合計					111,773	100.0	111,510	124,177

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

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

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

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

(R：商業用施設、O：事務所用施設、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5月31日現在)					当期 (平成19年12月1日～ 平成20年5月31日)	
			右記情報の算出方法 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナ ント 総数 (注4)	賃貸事業 収入 (百万円)	運用 日数 (日)
R1(K)	HEP ファイブ (準共有持分50%相当)	パススルー 型マスター リース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	22,633.48	22,633.48	100.0	1	1,142	183
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B) 〕	(10,573.77)	(10,265.65)	(97.1)	(136)		
R2(K)	北野阪急ビル	パススルー 型マスター リース、固 定型マスタ ーリースの 併用	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	1	615	183
			〔 パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレシー との賃貸借契約により算出 (B) 〕	(18,469.72)	(18,351.21)	(99.4)	(24)		
R3(K)	デュー阪急山田	ダイレク トリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	26	377	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	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)	(11,355.93)	(97.7)	(72)		
O1	汐留イーストサイドビル	ダイレク トリース	(C)	9,311.32	8,531.25	91.6	5	231	93
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	29	16
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	138	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)	8,812.30	8,616.86	97.8	25	367	183
ポートフォリオ合計			(A) と (C) の合計	192,984.23	191,591.70	99.3	74	4,088	—
			(B) と (C) の合計	(167,279.99)	(165,190.11)	(98.8)	(303)		

(注1) マスターリース (方式)：信託受託者又は本投資法人がマスターレシー (転貸人) に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント (転借人) に転貸する方式

ダイレクトリース (方式)：マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント (賃借人) に直接賃貸する方式

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

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

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

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

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

(注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

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

(注5) 賃貸面積には駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでいます。

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

③収支の状況（平成19年12月1日～平成20年5月31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	968,142	425,834	261,401	283,646	(注2)	76,455	
水道光熱費収入	72,028	130,965	53,187	—		—	
その他収入	101,925	59,136	63,157	814		10	
賃貸事業収入合計	1,142,096	615,936	377,746	284,460		76,465	
委託管理料	168,347	123,903	73,996	9,578		480	
水道光熱費	86,059	128,736	47,582	99		—	
支払賃借料	9,076	1,047	1,244	21,568		—	
広告宣伝費	82,375	10,379	2,996	—		—	
修繕費	26,718	28,985	4,840	334		—	
損害保険料	4,481	3,095	1,555	1,397		—	
公租公課	58,963	49,535	26,960	29,208		8,139	
その他費用	37,941	1,011	3,826	192		110	
減価償却費(A)	181,147	57,026	71,877	88,708		—	
賃貸事業費用合計	655,112	403,719	234,881	151,088		8,729	
賃貸事業利益(B)	486,984	212,216	142,865	133,372		67,736	
NOI(注1)(A)+(B)	668,131	269,242	214,743	222,081		60,898	67,736
資本的支出	34,025	27,277	3,818	980		—	—

（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	93日	16日	183日	183日	—
賃貸収入	652,363	223,904	29,009	122,531	287,379	3,395,965
水道光熱費収入	73,293	3,683	—	10,021	25,966	369,146
その他収入	33,997	3,487	—	6,272	54,182	322,984
賃貸事業収入合計	759,654	231,075	29,009	138,825	367,528	4,088,097
委託管理料	115,850	10,638	154	24,962	36,928	565,440
水道光熱費	87,997	6,329	—	10,747	55,286	422,839
支払賃借料	27	259	—	—	—	33,224
広告宣伝費	35,574	—	—	—	—	131,325
修繕費	2,222	—	—	4,350	15,805	83,257
損害保険料	3,156	513	227	841	698	15,967
公租公課	14,598	—	—	14,082	—	205,288
その他費用	1,043	1,019	131	1,351	3,864	50,492
減価償却費(A)	164,317	77,643	16,703	31,753	103,932	793,110
賃貸事業費用合計	424,789	96,403	17,216	88,090	216,516	2,300,946
賃貸事業利益(B)	334,864	134,672	11,792	50,735	151,011	1,787,150
NOI(注1)(A)+(B)	499,182	212,315	28,495	82,489	254,944	2,580,260
資本的支出	2,365	—	—	22,926	112,224	203,616

(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672千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 5 月 31 日）現在、賃貸面積上位 10 社を占めるテナントは以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを 1 テナントとして扱っています。1 テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

テナント名称	店舗名 (注 1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注 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)	16.4
	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)	13.3
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	14.7
	—	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)	11.8
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ports	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
日本トイザラス 株式会社	トイザラス	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	3,659.93	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	2,437.50	1.3
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
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)	2,289.74 (注 5)	1.2
合計				172,146.78	89.9
全賃貸面積				191,591.70	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せん。

(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)	19.0
		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)	15.5
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	16.6
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
日本トイザラス 株式会社	トイザラス	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	3,659.93	2.2
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
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
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	2,437.50	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	1.5
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)	2,289.74 (注5)	1.4
合計				121,076.64	73.3
全賃貸面積				165,190.11	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用途区分別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
商業用途区分画	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	28.3	23,100	20.7
	R2(K)	北野阪急ビル	5,326	6.5	5,333	4.8
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	8.5	6,930	6.2
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	10.5	8,600	7.7
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.6	1,318	1.2
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	2.7	2,175	1.9
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	23.7	19,300	17.3
	M1(K)	上六 F ビルディング	1,939	2.4	2,272	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲	927	1.1	936	0.8
商業用途区分画小計			69,616	85.4	69,965	62.6
事務用途区分画	O1	汐留イーストサイドビル	—	—	19,025	17.0
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	—	—	11,200	10.0
	M1(K)	上六 F ビルディング	1,040	1.3	707	0.6
	M2	スフィアタワー天王洲	8,013	9.8	8,008	7.2
事務用途区分画小計			9,054	11.1	38,941	34.8
その他用途区分画	R2(K)	北野阪急ビル	2,413	3.0	2,406	2.2
	M2	スフィアタワー天王洲	464	0.6	459	0.4
その他用途区分画小計			2,877	3.5	2,867	2.6
ポートフォリオ合計			81,548	100.0	111,773	100.0

(注1) 複数の用途区分画を有する物件の取得価格は、期中の各用途区分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19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ	23,100	28.3	23,100	20.7
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	9.5	7,740	6.9
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	8.5	6,930	6.2
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	10.5	8,600	7.7
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.6	1,318	1.2
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	23.7	19,300	17.3
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	—	—	11,200	10.0
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	3.7	2,980	2.7
	小計			69,968	85.8	81,168
その他	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	2.7	2,175	1.9
	O1	汐留イーストサイドビル	—	—	19,025	17.0
	M2	スフィアタワー天王洲	9,405	11.5	9,405	8.4
	小計			11,580	14.2	30,605
ポートフォリオ合計			81,548	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 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日)			当期 (平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日)		
	テナント 数(注 2)	期中賃料 (百万円) (注 3)	収入比率 (%) (注 4)	テナント 数(注 2)	期中賃料 (百万円) (注 3)	収入比率 (%) (注 4)
固定賃料テナント	79	1,120	39.0	87	1,596	47.6
変動賃料 テナント (注 1)	固定徴収部分	221	1,540	216	1,527	45.5
	変動徴収部分		209		7.3	229
ポートフォリオ合計	300	2,870	100.0	303	3,354	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。