



平成21年11月期 決算短信 (REIT)

平成22年1月21日

不動産投資信託証券発行者名 阪急リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8977 U R L <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 経営企画部長 夏秋 英雄 T E L 06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日 平成22年2月23日
 分配金支払開始予定日 平成22年2月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年11月期の運用、資産の状況 (平成21年6月1日～平成21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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年11月期	5,933	(13.2)	1,569	(△21.8)	993	(△33.1)	991	(△33.1)
21年5月期	5,243	(13.0)	2,006	(21.3)	1,484	(13.2)	1,482	(13.2)

	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
	円	%	%	%
21年11月期	11,611	1.8	0.7	16.7
21年5月期	17,364	2.6	1.1	28.3

(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	%	%
21年11月期	11,611	991	0	—	100.0	1.8
21年5月期	17,365	1,482	0	—	100.0	2.6

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年11月期	133,044	56,336	42.3	659,677
21年5月期	144,125	56,827	39.4	665,430

(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
21年11月期	16,391	△2,291	△10,281	13,067
21年5月期	2,226	△23,255	21,694	9,248

2. 平成22年5月期の運用状況の予想 (平成21年12月1日～平成22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	4,859 (△18.1)	1,628 (3.8)	1,111 (11.9)	1,110 (12.0)	13,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 13,000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） 21年11月期 85,400口 21年5月期 85,400口

- ② 期末自己投資口数 21年11月期 0口 21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口当たり情報に関する注記」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) 22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 21 年 8 月 25 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 21 年 8 月 25 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

阪急リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。その後の改正を含みます。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、前期（平成 21 年 5 月期：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）末現在では 16 物件を保有しておりました。

また、当期（平成 21 年 11 月期：平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）中に事務所用施設 1 物件及び商業用施設 1 物件の一部を譲渡しております。なお、当期中の物件の取得はありませんでした。

この結果、当期末現在では 15 物件を運用しており、資産総額は 133,044 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おります。以下同じです。

B. 運用の実績

当期のわが国経済は、世界的な金融市場の混乱の影響から企業収益が落ち込み、設備投資の減少や雇用情勢の悪化等厳しい状況が続きました。しかし、政府の経済対策の効果や企業の在庫調整の進展等により、一部には景気回復の兆しが見え始めました。不動産マーケットにおいては、平成 21 年 9 月公表の都道府県地価調査によると、平成 20 年 7 月から 1 年間の商業地の地価変動率は全国平均で△5.9%と、前回に引き続き低下しました。三大都市圏でも、平均で住宅地△5.6%、商業地△8.2%となり、平成 17 年以来 4 年ぶりに上昇から低下に転じました。ま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に一部緩和傾向が見られるものの、中・小規模物件の取引に比べ、大規模な優良物件の取引は低調に推移しております。

このような厳しい環境の中で、本投資法人においても、鑑定評価額が想定以上に下落した影響を受け、負債比率（LTV）（注）が上昇しております。前期末現在において 57.9%に上昇し、当期末につきましては、更なる鑑定評価額の低下により、LTV が資産運用会社の運用ガイドラインで定める上限値の 60%を超過する可能性が高まっておりました。かかる状況の下で、本投資法人は、資本市場環境及び不動産取引市場の動向を踏まえて、投資主利益に資する施策として、保有資産の一部につき譲渡をするに至りました。具体的には阪急電鉄本社ビルを平成 21 年 11 月 25 日に、また HEP ファイブについては平成 21 年 11 月 27 日に準共有持分（持分割合 50%）の 10%を譲渡し、借入金の返済等を行いました。その結果、当期末現在において、LTV は 55.2%に低下いたしました。今回の施策を、今後の中長期的・持続的成長及び安定的収益の確保による投資主価値の最大化に繋げてまいりたいと考えております。

以上により、当期末現在では 15 物件を保有し、賃貸可能面積は 341,637 m²となり、ポートフォリ

オ全体に占める商業用途区画の比率は 74.2%（取得価格ベース）、関西圏の比率は 69.6%（取得価格ベース）となっております。

（注）負債比率（LTV）は（借入金額＋敷金・保証金－敷金・保証金見合い現預金）

÷（資産総額（鑑定評価調整ベース）－敷金・保証金見合い現預金）で計算しております。

資産運用においては、運用方針に基づき、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 99.7%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 12,612 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、短期借入金 2,500 百万円の期限返済と短期借入金 6,300 百万円の期限前返済を行うとともに、短期借入金 1,000 百万円の借換を行った結果、当期末現在の借入金残高は 62,400 百万円（短期 4,900 百万円、長期 57,500 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 46.9%となっております。

本投資法人は、当期末現在で、ムーディーズ・インバスターズ・サービス (Moody's) より A3（格付けの見通し：ネガティブ）、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 5,933 百万円、営業利益 1,569 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 993 百万円、また当期純利益は 991 百万円となりました。なお、保有資産譲渡にかかる不動産等売却損益は△295 百万円でした。

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。その後の改正を含みます。）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、11,611 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、穏やかな回復傾向に向かうことが期待されるものの、世界経済の下振れ懸念等により不透明な状況が継続する可能性もあります。

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。

一方、重点投資エリアである関西圏については、梅田エリアのオフィスビルの空室率が 6%台に上昇する等、景気後退の影響を受け、楽観できない状況となっております。

不動産マーケットにおいては、今後更にエリア及び個別物件による差異が明確化し、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。

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、基本方針として、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上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。

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、フロアや区画毎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。

財務戦略としては、引き続き、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・保証金を有効に活用します。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するよう努めます。

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 22 年 5 月期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 4,859 百万円、営業利益 1,628 百万円、経常利益 1,111 百万円、当期純利益 1,110 百万円、1 口当たり分配金 13,000 円を見込んでおります。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 22 年 5 月期（第 10 期：平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。（平成 21 年 10 月 27 日付の「平成 21 年 11 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 22 年 5 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表しました予想数値を修正したものです。）

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成22年5月期（第10期：平成21年12月1日～平成22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10期】平成21年12月1日～平成22年5月31日（運用日数：182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15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、367百万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。 委託管理料につきましては、602百万円を見込んでおります。 減価償却費につきましては、付随費用、第10期に見込んでおります資本的支出（310百万円）を含めて定額法により算出しており、1,045百万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、339百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として515百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 第10期中に返済期限が到来する短期借入金3,900百万円のうち1,000百万円（返済期限平成22年1月21日）は自己資金により返済を行い、2,900百万円（返済期限平成22年1月21日及び平成22年2月26日）は借換を行うことを前提としております。なお、第10期中に返済期限が到来する長期借入金はありません。この結果、第10期末の借入金残高は61,400百万円となることを見込んでおります。
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10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

(単位:千円)

	前期 平成21年5月31日現在	当期 平成21年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,357,475	3,413,833
信託現金及び信託預金	7,890,749	9,653,179
営業未収入金	10,679	44,066
預け金	348,320	351,889
未収還付法人税等	267	-
未収消費税等	436,130	-
前払費用	153,672	85,192
繰延税金資産	30	32
流動資産合計	10,197,327	13,548,194
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	△ 510,628	△ 581,979
建物(純額)	2,640,326	2,568,975
構築物	504,953	504,953
減価償却累計額	△ 111,569	△ 127,217
構築物(純額)	393,384	377,735
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 11,685	△ 12,461
工具、器具及び備品(純額)	6,107	5,331
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	47,125,872	42,104,530
減価償却累計額	△ 4,455,528	△ 4,996,962
信託建物(純額)	42,670,343	37,107,568
信託構築物	844,873	722,346
減価償却累計額	△ 186,599	△ 194,028
信託構築物(純額)	658,273	528,318
信託機械及び装置	427,789	426,682
減価償却累計額	△ 92,712	△ 123,802
信託機械及び装置(純額)	335,076	302,879
信託工具、器具及び備品	84,599	98,305
減価償却累計額	△ 43,154	△ 43,414
信託工具、器具及び備品(純額)	41,445	54,890
信託土地	78,225,740	69,613,503
有形固定資産合計	132,909,263	118,497,768
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	4,552	3,662
信託その他無形固定資産	3,645	3,499
無形固定資産合計	965,355	964,319
投資その他の資産		
長期前払費用	43,614	23,956
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	53,614	33,956
固定資産合計	133,928,232	119,496,043
資産合計	144,125,560	133,044,238

(単位:千円)

	前期 平成21年5月31日現在	当期 平成21年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	595,747	560,632
短期借入金	13,700,000	4,900,000
一年内返済予定の長期借入金	-	10,100,000
未払配当金	11,847	12,780
未払費用	252,452	252,205
未払法人税等	935	1,353
未払消費税等	21,352	375,862
前受金	523,466	492,113
預り金	540,844	928,733
流動負債合計	15,646,645	17,623,682
固定負債		
長期借入金	57,500,000	47,400,000
預り敷金及び保証金	1,835,864	1,788,566
信託預り敷金及び保証金	12,315,276	9,895,570
固定負債合計	71,651,141	59,084,137
負債合計	87,297,787	76,707,820
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(△)	1,482,972	991,617
剰余金合計	1,482,972	991,617
投資主資本合計	56,827,772	56,336,417
純資産合計	56,827,772	56,336,417
負債純資産合計	144,125,560	133,044,238

(2)損益計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	5,243,260	5,285,407
不動産等売却益	-	648,065
営業収益合計	5,243,260	5,933,473
営業費用		
賃貸事業費用	2,858,539	3,014,047
不動産等売却損	-	943,457
資産運用報酬	287,690	304,498
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	15,903	18,420
一般事務委託手数料	28,468	34,107
会計監査人報酬	8,291	7,589
その他営業費用	33,858	38,208
営業費用合計	3,236,352	4,363,929
営業利益	2,006,908	1,569,544
営業外収益		
受取利息	4,828	1,630
未払分配金戻入	1,383	391
還付加算金	1	2,629
その他	0	-
営業外収益合計	6,214	4,651
営業外費用		
支払利息	497,923	544,588
融資関連費用	28,781	34,970
その他	1,844	1,342
営業外費用合計	528,549	580,901
経常利益	1,484,573	993,293
税引前当期純利益	1,484,573	993,293
法人税、住民税及び事業税	1,633	1,679
法人税等調整額	0	△ 2
法人税等合計	1,633	1,677
当期純利益	1,482,939	991,615
前期繰越利益	33	1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,482,972	991,617

(3)投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日	自 平成21年 6月 1日 至 平成21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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,310,240	1,482,972
当期変動額		
剰余金の配当	△1,310,206	△1,482,971
当期純利益	1,482,939	991,615
当期変動額合計	172,732	△491,355
当期末残高	1,482,972	991,617
投資主資本合計		
前期末残高	56,655,040	56,827,772
当期変動額		
剰余金の配当	△1,310,206	△1,482,971
当期純利益	1,482,939	991,615
当期変動額合計	172,732	△491,355
当期末残高	56,827,772	56,336,417
純資産合計		
前期末残高	56,655,040	56,827,772
当期変動額		
剰余金の配当	△1,310,206	△1,482,971
当期純利益	1,482,939	991,615
当期変動額合計	172,732	△491,355
当期末残高	56,827,772	56,336,417

（4）金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期 〔自 平成 20 年 12 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 21 年 6 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 11 月 30 日〕
I 当期末処分利益		円 1,482,972,961	円 991,617,794
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		1,482,971,000 (17,365)	991,579,400 (11,611)
III 次期繰越利益		1,961	38,394
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 36 条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、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の改正に伴い、同法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 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 1,482,971,000 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>	<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利益の金額の 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 991,579,400 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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自平成20年12月1日		自平成21年6月1日	
	至平成21年5月31日		至平成21年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,484,573		993,293	
減価償却費	1,131,798		1,165,667	
固定資産除却損	-		3	
受取利息	△4,828		△1,630	
未払分配金戻入	△1,383		△391	
支払利息	497,923		544,588	
営業未収入金の増減額(△は増加)	15,051		△33,387	
預け金の増減額(△は増加)	△13,247		△3,569	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△436,130		436,130	
前払費用の増減額(△は増加)	△144,004		88,138	
営業未払金の増減額(△は減少)	4,432		91,412	
未払費用の増減額(△は減少)	△555		4,387	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△106,760		354,510	
前受金の増減額(△は減少)	137,492		△31,353	
預り金の増減額(△は減少)	△351		433	
有形固定資産の売却による減少額	-		13,332,022	
小計	2,564,009		16,940,255	
利息の受取額	4,828		1,630	
利息の支払額	△341,011		△549,222	
法人税等の支払額	△1,167		△993	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,226,659		16,391,669	
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	△24,058,304		△211,687	
無形固定資産の取得による支出	△516		-	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△587,145		△2,259,993	
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,390,426		180,445	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,255,540		△2,291,235	
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	10,200,000		1,000,000	
短期借入金の返済による支出	△11,600,000		△9,800,000	
長期借入れによる収入	24,400,000		-	
分配金の支払額	△1,305,285		△1,481,646	
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,694,714		△10,281,646	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	665,832		3,818,787	
現金及び現金同等物の期首残高	8,582,392		9,248,225	
現金及び現金同等物の期末残高	9,248,225		13,067,012	

(6) 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期 〔自 平成20年 12月 1日〕 至 平成21年 5月 31日〕	当期 〔自 平成21年 6月 1日〕 至 平成21年 11月 30日〕
該当事項はありません。	同左

[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21年8月25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21年 5月 31日現在)	当期 (平成21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20年 12月 1日〕 至 平成21年 5月 31日〕	当期 〔自 平成21年 6月 1日〕 至 平成21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 2,708,044 千円 1年超 <u>15,801,295 千円</u> 合計 18,509,339 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 3,033,135 千円 1年超 <u>14,679,225 千円</u> 合計 17,712,361 千円

[税効果会計に関する注記]

前期 〔自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日〕
<p>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)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>30 千円</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>30 千円</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>30 千円</u></p>	<p>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)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>32 千円</u></p> <p>繰延税金資産合計 <u>32 千円</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>32 千円</u></p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 <u>39.27%</u> (調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.23%</u></p> <p>その他 <u>0.07%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.11%</u></p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 <u>39.27%</u> (調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.20%</u></p> <p>その他 <u>0.10%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.17%</u></p>

[1 口当たり情報に関する注記]

前期 〔自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日〕
1 口当たり純資産額 <u>665,430 円</u>	1 口当たり純資産額 <u>659,677 円</u>
1 口当たり当期純利益 <u>17,364 円</u>	1 口当たり当期純利益 <u>11,611 円</u>
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。	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 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日〕	当期 〔自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日〕
当期純利益 (千円)	1,482,939	991,615
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)	1,482,939	991,615
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20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日 〕	当期 〔 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年 11月 30日 〕
該当事項はありません。	同左

（開示の省略）

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

4. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	前期 (平成21年5月31日現在)		当期 (平成21年11月30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	9,654	6.7	9,567	7.2
		関西圏以外	2,280	1.6	2,280	1.7
	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			11,935	8.3	11,847	8.9
信託不動産 (注3)	商業用途区画	関西圏	71,763	49.8	69,048	51.9
		関西圏以外	7,606	5.3	7,385	5.6
	事務所用途区画	関西圏	15,364	10.7	4,060	3.1
		関西圏以外	26,646	18.5	26,611	20.0
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	554	0.4	504	0.4
小計			121,934	84.6	107,610	80.9
預金・その他の資産(注3)(注4)			10,255	7.1	13,585	10.2
資産総額計			144,125	100.0	133,044	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、ホテル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（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率で按分しております。

ただし、ラグザ大阪の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（平成21年1月22日）の属する月（平成21年1月）のエンドテナント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おります。

(注3) 信託不動産及び預金・その他の資産は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号）に定める「その他の資産」です。

(注4) 当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金9,653百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金7,890百万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。

	前期 (平成21年5月31日現在)		当期 (平成21年11月30日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	87,297	60.6	76,707	57.7
純資産総額	56,827	39.4	56,336	42.3

(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2)	物件番号 (注3)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	当期 (平成21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5)
商業用 施設	R1(K)	大阪市 北区	HEPファイブ (準共有持分45%相当) (注6)	平成17年 2月1日	20,790	17.1	19,944	25,155
	R2(K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	平成17年 2月1日	7,740	6.4	7,815	7,240
	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	5.7	6,411	7,120
	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	7.1	8,226	7,826
	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	1.1	1,340	1,328
	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7)	1.8	2,280	2,030
	R7(K)	大阪市 北区	NU chayamachi	平成19年 3月15日	19,300	15.9	18,620	16,500
	R8	東京都 港区	ホテルグレイスリー田町	平成20年 12月25日	4,160	3.4	4,212	3,970
	R9(K)	兵庫県 西宮市	ららぽーと甲子園(敷地)	平成21年 1月22日	7,350	6.1	7,749	6,960
	R10	浜松市 中区	リッチモンドホテル浜松	平成21年 1月22日	2,100	1.7	2,088	1,990
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	15.7	19,023	16,200
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	2.5	2,964	2,590
	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	7.8	9,176	8,778
	M3(K)	大阪市 福島区	ラグザ大阪	平成21年 1月22日	5,122	4.2	5,243	4,930
	M4(K)	大阪市 中央区	難波阪神ビル	平成21年 1月22日	4,310	3.6	4,359	3,660
ポートフォリオ合計					121,306	100.0	119,458	116,277

(注1) HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、NU chayamachi、汐留イーストサイドビル、上六Fビルディング、スフィアタワー天王洲、ホテルグレイスリー田町、ららぽーと甲子園(敷地)、リッチモンドホテル浜松、ラグザ大阪及び難波阪神ビルは、不動産信託受益権として保有しております。

(注2) 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3) 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4) 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5) 鑑定評価額は、本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)、NU chayamachi及びラグザ大阪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、ホテルグレイスリー田町、ららぽーと甲子園(敷地)及びリッチモンドホテル浜松については株式会社立地評価研究所、上六Fビルディング及び難波阪神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おります。

(注6) 平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分(持分割合50%)の10%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は45%です。

(注7) 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。

②賃貸の概要

物件 番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	当期 (平成21年11月30日現在)					当期 (自平成21年6月1日 至平成21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 (準共有持分相当) (注5)	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)	20,370.13	20,370.13	100.0	1	1,058	183
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出(B) 〕	(9,510.90)	(9,469.26)	(99.6)	(140)		
R2(K)	北野阪急ビル	パススルー型 マスターリー ス、固定型マ スターリー スの併用	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	559	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)	(17,087.63)	(92.5)	(20)		
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6)	31,451.81 (注6)	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7)	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	698	183
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出(B) 〕	(11,626.65)	(11,228.26)	(96.6)	(68)		
R8	ホテルグレイスリー田町	ダイレクトリ ース	(C)	4,943.66	4,943.66	100.0	1	121	183
R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	ダイレクトリ ース	(C)	126,052.16	126,052.16	100.0	1	254	183
R10	リッチモンドホテル浜松	固定型マスタ ーリース、ダイ レクトリ ースの併用	(C)	6,995.33	6,995.33	100.0	1	— (注7)	183
O1	汐留イーストサイドビル	ダイレクトリ ース	(C)	9,311.32	8,667.21	93.1	4	503	183
O2(K)	阪急電鉄本社ビル (注8)	固定型マスタ ーリース、ダイ レクトリ ースの併用	(C)	—	—	—	—	325	177
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレクトリ ース	(C)	4,611.82	4,453.96	96.6	11	134	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)	8,807.72	8,670.04	98.4	26	336	183
M3(K)	ラグザ大阪	固定型マスタ ーリース	(C)	30,339.91	30,339.91	100.0	1	254	183
M4(K)	難波阪神ビル	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)	9,959.01	9,959.01	100.0	1	161	183
			〔 エンドテナントとの 賃貸借契約により算出(B) 〕	(6,456.88)	(5,040.48)	(78.1)	(16)		
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	341,637.00	340,697.36	99.7	78	5,285	—
			〔(B)と(C)の合計〕	(313,631.12)	(309,452.95)	(98.7)	(318)		

- (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、機械室等を含めておりません。
- (注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。
- (注4) テナント総数は、貸室を賃借しているテナントの合計数です（敷地物件を除く）。なお、1テナントが特定の物件にて複数の貸室を賃借している場合には1と数えて記載しております。これに対し、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しております。
- (注5) 平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分（持分割合50%）の10%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は45%です。賃貸可能面積及び賃貸面積は当期末現在の持分割合45%相当の面積を、賃貸事業収入は当期の収入を記載しております。
- (注6) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。
- (注7) 物件全体を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。
- (注8) 平成21年11月25日に譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。賃貸事業収入は当期の収入を記載しております。

③収支の状況（自平成21年6月1日 至 平成21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 相当) (注2)	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	940,134	367,527	246,688	283,646	(注3)	76,455	
水道光熱費収入	72,032	139,733	60,844	—		—	
その他収入	45,880	52,712	67,437	801		15	
賃貸事業収入合計	1,058,047	559,974	374,970	284,447		76,470	
委託管理料	161,788	115,045	71,958	10,517		480	
水道光熱費	92,817	149,907	54,693	100		—	
支払賃借料	8,490	1,043	1,244	21,582		—	
広告宣伝費	65,357	1,976	—	—		—	
修繕費	116,021	20,866	3,575	113		—	
損害保険料	3,805	2,515	1,309	1,168		—	
公租公課	66,622	51,549	27,414	28,900		7,669	
その他費用	21,302	1,161	3,320	156		—	
減価償却費(A)	182,012	57,501	72,874	87,776		—	
賃貸事業費用合計	718,218	401,568	236,390	150,315		8,149	
賃貸事業利益(B)	339,828	158,406	138,579	134,131		68,321	
NOI(注1)(A)+(B)	521,841	215,907	211,453	221,908		60,896	68,321
資本的支出	37,402	838	6,627	—		—	—

（単位：千円）

物件番号	R7(K)	R8	R9(K)	R10	O1	O2(K)	
物件名称	NUchayamachi	ホテル グレイスリー 田町	ららぽーと 甲子園 (敷地)	リッチモンド ホテル 浜松	汐留 イーストサイド ビル	阪急電鉄 本社ビル(注4)	
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	177日	
賃貸収入	589,533	116,645	254,500	(注3)	476,498	325,989	
水道光熱費収入	67,573	—	—		22,068	—	
その他収入	41,692	5,154	3		5,312	—	
賃貸事業収入合計	698,799	121,800	254,503		503,879	325,989	
委託管理料	116,142	1,470	1,800		20,908	1,970	
水道光熱費	96,220	—	—		27,305	—	
支払賃借料	27	—	593		505	—	
広告宣伝費	23,135	—	—		—	—	
修繕費	2,849	—	60		63	7,430	
損害保険料	2,722	512	181		1,140	4,180	
公租公課	46,679	14,008	—		22,980	48,829	
その他費用	3,239	993	1,131		3,876	1,448	
減価償却費(A)	167,612	36,239	155		121,285	103,000	
賃貸事業費用合計	458,630	53,224	3,921		198,064	166,859	
賃貸事業利益(B)	240,168	68,575	250,582		305,814	159,129	
NOI(注1)(A)+(B)	407,781	104,815	250,737		71,558	427,100	262,130
資本的支出	—	—	—		—	5,090	13,626

（単位：千円）

物件番号	M1(K)	M2	M3(K)	M4(K)	—
物件名称	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）	ラグザ大阪	難波阪神ビル	合 計 (注5)
運用日数	183日	183日	183日	183日	—
賃貸収入	117,206	255,614	254,412	132,915	4,577,063
水道光熱費収入	11,557	25,748	—	10,549	410,108
その他収入	6,102	55,088	—	18,033	298,234
賃貸事業収入合計	134,867	336,451	254,412	161,498	5,285,407
委託管理料	24,803	28,141	1,934	22,709	581,410
水道光熱費	11,476	59,125	—	16,208	507,854
支払賃借料	—	—	18,000	—	51,487
広告宣伝費	—	11	—	—	90,480
修繕費	4,600	7,591	9,972	6,356	179,499
損害保険料	687	600	4,099	1,098	24,719
公租公課	14,370	30,290	—	—	363,117
その他費用	2,610	6,948	1,105	1,911	49,809
減価償却費（A）	32,312	107,389	82,148	63,963	1,164,776
賃貸事業費用合計	90,862	240,098	117,259	112,247	3,013,156
賃貸事業利益（B）	44,004	96,352	137,152	49,251	2,272,250
NOI(注1)(A)+(B)	76,317	203,741	219,301	113,214	3,437,027
資本的支出	4,170	4,692	11,960	753	85,161

（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） 平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分（持分割合50%）の10%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は45%です。

（注3） 物件全体を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。

（注4） 平成21年11月25日に譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

（注5） 賃貸事業費用合計には、本社部門の減価償却費890千円は含まれておりません。

（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おります。1テナントが複数の物件を賃貸している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しております。

テナント名称	店舗名 (注1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注6)
三井不動産株式会社	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園 (敷地)	平成36年 1月31日 (注2)	126,052.16 (注3)	37.0
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4)	9.2
	コーナン 広島中野東店他	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注3)	7.5
阪神電気鉄道株式会社	—	ラグザ大阪	平成24年 3月31日	30,339.91	8.9
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	8.3
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	4.6
	—	難波阪神ビル	平成31年 1月31日	9,959.01	2.9
阪急不動産株式会社	—	HEP ファイブ	平成27年 1月31日	20,370.13 (注5)	6.0
アールエヌティー ホテルズ株式会社	—	リッチモンドホテル 浜松	平成36年 3月31日	6,995.33	2.1
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3)	1.9
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー 田町	ホテルグレイスリー 田町	平成40年 9月29日	4,943.66	1.5
株式会社メガスポーツ	スポーツ オーソリティ	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	4,055.51	1.2
合計				309,979.46	91.0
全賃貸面積				340,697.36	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、ラグザ大阪のテナントである阪神電気鉄道株式会社、北野阪急ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、NU chayamachi及び難波阪神ビルのテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社、HEP ファイブのテナントである阪急不動産株式会社、及びリッチモンドホテル浜松のテナントであるアールエヌティーホテルズ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) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）及びニトリ茨木北店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

(注4) 賃貸面積には駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

(注5) 契約面積に信託受益権の準共有持分（45%）を乗じて記載しております。

(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に、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下の通りです。1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しております。

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注6)
三井不動産株式会社 (注1)	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園 (敷地)	平成36年 1月31日 (注2)	126,052.16 (注3)	40.7
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4)	10.2
		コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注3)	8.2
阪神電気鉄道株式会社 (注1)	ホテル阪神他	ラグザ大阪	平成24年 3月31日	30,339.91	9.8
阪急電鉄株式会社	新阪急ホテル アネックス	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	8,748.18	2.8
アールエヌティー ホテルズ株式会社 (注1)	リッチモンドホテル 浜松	リッチモンドホテル 浜松	平成36年 3月31日	6,995.33	2.3
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	平成36年 10月27日	6,541.31 (注3)	2.1
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー 田町	ホテルグレイスリー 田町	平成40年 9月29日	4,943.66	1.6
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	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23年 4月30日 (注2)	3,898.65 (注5)	1.3
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	1.2
合計				252,216.18	81.5
全賃貸面積				309,452.95	100.0

(注1) パススルー型マスターリースとなっていない、ららぽーと甲子園（敷地）、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）、ラグザ大阪及びリッチモンドホテル浜松については、転貸部分も含めて三井不動産株式会社、コーナン商事株式会社、阪神電気鉄道株式会社及びアールエヌティーホテルズ株式会社をそれぞれ1テナントとして扱っております。

(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) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）及びニトリ茨木北店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

(注4) 賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

(注5) 契約面積に信託受益権の準共有持分（33%）を乗じて記載しております。

(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21年5月31日現在)		当期 (平成21年11月30日現在)	
			取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
商業用途区画 (注1)	R1(K)	HEP ファイブ (準共有持分相当)(注4)	23,100	17.1	20,790	17.1
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	5.7	7,740	6.4
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	5.1	6,930	5.7
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.4	8,600	7.1
	R5(K)	ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	1.0	1,318	1.1
	R6	コーナン広島中野東店(敷地)	2,175	1.6	2,175	1.8
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	14.3	19,300	15.9
	R8	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.1	4,160	3.4
	R9(K)	ららぽーと甲子園(敷地)	7,350	5.5	7,350	6.1
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.6	2,100	1.7
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,310	1.7	2,401	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	1,234	0.9	1,111	0.9
	M3(K)	ラグザ大阪	4,743	3.5	4,743	3.9
	M4(K)	難波阪神ビル	1,295	1.0	1,248	1.0
商業用途区画小計			92,357	68.5	89,967	74.2
事務所用途区画	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	14.1	19,025	15.7
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル(注5)	11,200	8.3	—	—
	M1(K)	上六 F ビルディング	669	0.5	578	0.5
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	7,608	5.6	7,776	6.4
	M3(K)	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	M4(K)	難波阪神ビル	3,014	2.2	3,061	2.5
事務所用途区画小計			41,897	31.1	30,821	25.4
その他用途区画	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	561	0.4	517	0.4
その他用途区画小計			561	0.4	517	0.4
ポートフォリオ合計			134,816	100.0	121,306	100.0

(注1) 当期におけるホテル用途部分の合計は13,137百万円(投資比率10.8%)です。

(注2) 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おります。ただし、ラグザ大阪の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日(平成21年1月22日)の属する月(平成21年1月)のエンドテナント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おります。

(注3) 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。

(注4) 平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分(持分割合50%)の10%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は45%です。

(注5) 平成21年11月25日に譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

②地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期 (平成21年5月31日現在)		当期 (平成21年11月30日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ (準共有持分相当) (注2)	23,100	17.1	20,790	17.1
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	5.7	7,740	6.4
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	5.1	6,930	5.7
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.4	8,600	7.1
	R5(K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	1.0	1,318	1.1
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	14.3	19,300	15.9
	R9(K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	7,350	5.5	7,350	6.1
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル(注3)	11,200	8.3	—	—
	M1(K)	上六Fビルディング	2,980	2.2	2,980	2.5
	M3(K)	ラグザ大阪	5,122	3.8	5,122	4.2
	M4(K)	難波阪神ビル	4,310	3.2	4,310	3.6
	小計	97,950	72.7	84,440	69.6	
その他	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,175	1.6	2,175	1.8
	R8	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.1	4,160	3.4
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.6	2,100	1.7
	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	14.1	19,025	15.7
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	7.0	9,405	7.8
		小計	36,865	27.3	36,865	30.4
	ポートフォリオ合計	134,816	100.0	121,306	100.0	

(注1) 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。

(注2) 平成21年11月27日に信託受益権の準共有持分（持分割合50%）の10%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は45%です。

(注3) 平成21年11月25日に譲渡しており、当期末現在は保有していません。

③賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分	前期 (自平成20年12月1日至平成21年5月31日)			当期 (自平成21年6月1日至平成21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	103	2,744	62.2	102	2,947	64.8
変動賃料 テナント (注1)	固定徴収部分	1,496	33.9	216	1,463	32.1
	変動徴収部分	173	3.9		141	3.1
ポートフォリオ合計	318	4,415	100.0	318	4,551	100.0

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

(注2) テナント数は、当該期末現在のものを記載しております。

(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相当（平成21年11月26日までは50%相当、平成21年11月27日以降は45%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 使用料等は含めておりません。

(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。