

HEP Five
Kitano Hankyu Building
Dew Hankyu Yamada
Takatsuki - Josai Shopping Center
Ueroku F Building
Nitori Ibaraki - Kita Store
Kohnan Hiroshima Nakano - Higashi Store
NU chayamachi
Sphere Tower Tennoz
Shiodome East Side Building
Hotel Gracery Tamachi
LAXA Osaka
LaLaport Koshien
Namba-Hanshin Building
Richmond Hotel Hamamatsu



Hankyu REIT

第9期 資産運用報告

自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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9期 資産運用報告

自平成21年6月1日 至平成21年11月30日

Table of Contents

04 投資主の皆様へ

- 第9期決算サマリー
- 決算の概要

06 今期の取り組み

- 中長期的な持続的成長への取り組み
- 内部成長についての取り組み
- 財務についての取り組み

09 Hankyu REIT 探訪

ウメダの空のスイートルーム
「HEPファイブ観覧車」

10 ポートフォリオ・データ

12 ポートフォリオマップ

14 ポートフォリオ物件一覧

Financial Section

18 I. 資産運用報告

34 II. 貸借対照表

36 III. 損益計算書

37 IV. 投資主資本等変動計算書

38 V. 注記表

44 VI. 金銭の分配に係る計算書

45 VII. 会計監査人の監査報告書

46 VIII. キャッシュ・フロー計算書
(参考情報)

48 投資主インフォメーション





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9期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)の運用の概況につきましてご報告申し上げます。当期の国内経済は、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など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、地価の低下基調は明確化し、不動産売買市場は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、保有物件の鑑定評価額が想定以上に下落した影響を受け、負債比率が上昇し、資産運用会社の運用ガイドラインで定める上限値を超過する可能性が高まりました。そのため、保有資産の一部譲渡等を実施することにより、借入金返済等を行い財務の健全化を図りました。

当該取り組みにより、平成21年7月に発表いたしました第9期の予想分配金を下回る実績となり、投資主の皆様方に対して深くお詫び申し上げます。一方、厳しい環境下において、中長期的・持続的成長及び安定的収益の確保により投資主利益に資していくために、如何にすべきかという観点にて熟考して実施させて頂いた取り組みであり、何卒ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

今後も本投資法人が運用を委託しております阪急リート投信株式会社とともに、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



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

「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

オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長

持続的成長を支える健全な財務体質の維持

阪急阪神ホールディングスグループのサポート

持続的な成長
安定的な収益の確保

第9期決算サマリー

第9期確定分配金(1口当たり)

▶▶▶ 11,611円

営業収益	5,933
営業利益	1,569
経常利益	993
当期純利益	991

平成22年1月21日(木)に行いました第9期決算発表において、第10期(平成22年5月期)の予想分配金について次の通り発表しています。

第10期予想分配金(1口当たり)

▶▶▶ 13,000円

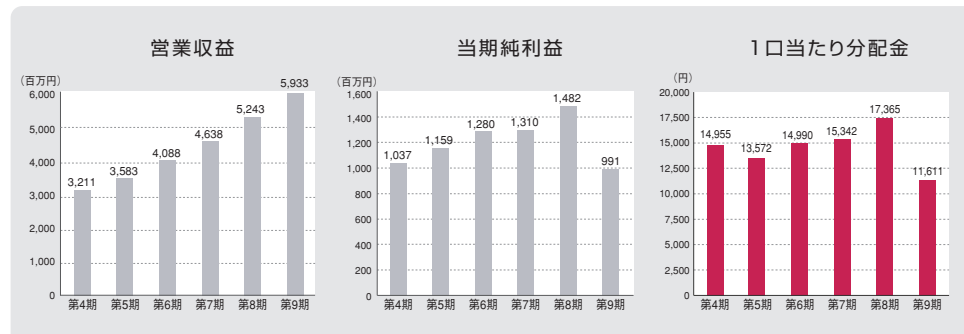
予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成22年1月21日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成22年1月21日付「平成21年11月期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。

決算の概要

本投資法人の当期の決算は、営業収益5,933百万円、当期純利益991百万円となり、営業収益につきましては第3期から7期連続の増収となりましたが、当期純利益につきましては物件譲渡による損失の影響により減益となりました。

1口当たりの分配金は11,611円となり、平成21年7月15日に発表しました予想分配金(14,100円)を2,489円(△17.7%)下回る結果となりました。

運用実績の推移





今期の取り組み

中長期的な持続的成長への取り組み

● 外部環境の急激な変化

前期である第8期中に、阪神電気鉄道株式会社が当初保有しておりました3物件（ラグザ大阪等）を含む計5物件を、新規借入金230億円（長期借入金210億円、短期借入金20億円）にて取得いたしました。しかし、その後の経済環境の悪化の影響を受け、保有物件の鑑定評価額が想定以上に下落したことにより負債比率（LTV^(注)）が上昇し、資産運用会社の運用ガイドラインで定める上限値を超過する可能性が高まりました。期末のLTVが60%を超えますと、借入条件が悪化するなど資金調達面をはじめと様々な面で制約が生じることが予測されます。

スポンサーである阪急電鉄株式会社と協働して、中長期的・持続的成長及び安定的収益の確保により投資主利益に資していくために、LTV改善のための具体策を実施いたしました。

(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。



● 財務内容改善策

具体的には、平成21年11月に阪急電鉄本社ビルとHEPファイブの一部（信託受益権の準共有持分割合50%のうちの10%）を譲渡いたしました。当該物件譲渡にかかる不動産等売却損益は△295百万円となりました。なお、阪急電鉄本社ビルにつきまして、買主が将来当該物件を売却する際の優先買取交渉権が本投資法人に付与されております。

当該譲渡代金によって、借入金返済等を行い、健全な財務基盤の構築を図りました。

● 規約の一部変更実施

平成21年11月6日に臨時に第5回投資主総会を開催し、規約の見直しを行いました。本投資法人も設立（平成16年12月3日）より5年が経過し、資産運用会社に支払う運用報酬体系につきましても中長期的・持続的成長への対応（成熟型への転換）と、簡素な報酬体系への移行を図るため料率の一元化や譲渡報酬の廃止などにより、投資主の皆様方により安定的な分配を実現するための変更を行いました。

併せて投資証券の電子化、地球温暖化対策の推進、租税特別措置法の改正など社会的な要請や法令改正への対応を行いました。

総会に引き続き開催いたしました運用状況報告会と合わせまして、多数の投資主様のご出席を賜り、あらためて感謝申し上げます。

内部成長についての取り組み

● 積極的なリーシング活動による稼働率のアップ

資産運用面につきましては、景気の悪化による消費の低迷が賃料の相場にも影響を及ぼす厳しい状況下ではありますが、HEPファイブやNU chayamachiなどの商業施設においては、売り上げ不振テナントの入れ替えを行うとともに、事務所施設においても空き区画について積極的なリーシング活動を行いました。

上六Fビルディングは稼働率が80%台後半で推移していましたが、一部テナントの館内移転実施により、新規に金融機関の大型誘致を実現し、稼働率を96.6%まで高めることができました。

また、夕留イーストサイドビルにつきましては、一部テナントの退去が発生いたしました。館内テナントによる増床によって、稼働率93.1%を維持することができました。

いずれの場合も積極的なリーシング活動により、厳しい環境の中にあって短期間でテナント誘致が実現できており、PM会社との緊密な連携による成果が現われたものです。

● 賃料増額改定を実現

デュー阪急山田は、本投資法人の運用開始時（平成17年2月）より保有する物件のひとつで、大阪府吹田市北部の交通結節点に位置する都市近郊型商業施設です。平成15年11月のオープンより6年が経過しておりますが、本物件はオープン以来、全館売上が前年を上回るなど、堅調に推移してきております。

景気低迷の影響により、商業施設においても賃料の減額要請が強まっている状況ですが、平成21年11月に本物件が賃料改定期を迎えるに際して、テナント毎に賃料水準・売上推移・当ビルでの位置づけ等を勘案した改定率を提示し、賃料アップを目指して積極的な改定交渉に取り組みました。

● 賃貸コストの削減・適正化への取り組み

平成21年5月より実施いたしましたHEPファイブ観覧車リフレッシュ工事に伴う休業後の営業再開に合わせ、運営体制を見直すことにより、運営委託料を約24%圧縮する等、引き続き、省エネルギー化を含めたビル運営コストの削減に取り組んでまいります。



財務についての取り組み

● 持続的成長を支える健全な財務体質の維持

金融機関との良好な取引関係を構築することにより、国内大手行を中心に安定的な資金調達を継続しております。

当期は、鑑定評価額の下落に伴うLTV上昇に対応するため、保有物件の一部売却を実施し、短期借入金88億円を返済いたしました。この結果、第9期末の借入金の状況は下表の通りとなっております。

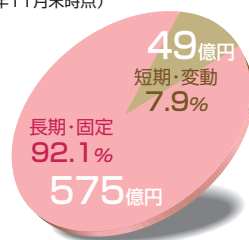
Ⅰ 期末の借入金の状況

借入金合計	624億円
期末LTV [※]	55.2%
期末平均借入利率	1.58%

※(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)

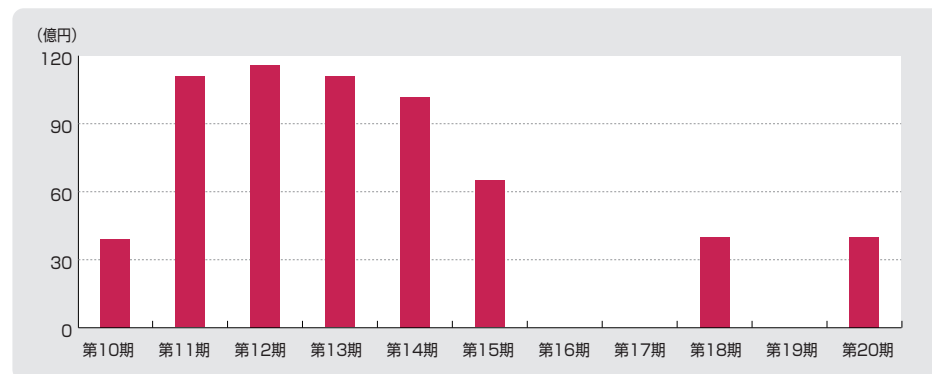
Ⅱ 借入金の長短・固定変動比率

(平成21年11月末時点)



Ⅲ 借入金の返済期限の分散状況 (平成21年11月末時点)

借入期間、返済期限を分散させることにより、金融環境の変化により大きく影響を受けない財務体質を構築しております。



なお、第9期末以降、1月21日に短期借入金20億円のうち10億円を自己資金により返済するとともに、10億円について長期借入金での借換を実施いたしました。

Hankyu REIT 探訪 ウメダの空のスイートルーム「HEPファイブ観覧車」

建物と一体となりました当観覧車は、関西を代表する娯楽商業施設「HEPファイブ」を象徴する施設であり、また梅田エリアのランドマークとして平成10年11月の開業以来ずっと皆様に親しまれてきております。昨年5月22日から11月19日までの約6ヶ月間運転を休止し、一部老朽化した部分の点検補修も含めた安全対策工事を実施するとともに、併せてリニューアル工事を実施し、11月20日に新たにリフレッシュ・オープンいたしました。



新しくなった点といたしましては、搭乗前のワクワク感を演出する待合空間のプロジェクターや照明装置、空中遊覧のひとつをお好きな音楽とともに楽しむことができる「携帯音楽プレイヤー接続スピーカーセット」のゴンドラ内設置、その他環境整備として、乗り場のウッドデッキ改修や観覧車回転輪の再塗装、夜間ライトアップ設備改修などを実施しております。

このように今回のリフレッシュでは、従来の眺望の魅力に加え、ゴンドラ内での滞在時間や空間自体を楽しんでいただけるような工夫を行い、さらに魅力アップを図るよういたしました。

お陰さまでリフレッシュ・オープン後も1周約15分間の滞在空間は、引き続き若いカップルや家族連れで賑わい楽しんでいただいております。



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 (注3)	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 (準共有持分45%相当)	大阪市北区	平成 10年	20,370.13 (9,510.90)	100.0% (99.6%)	1 (140)	4.5%	平成17年2月1日	20,790	17.1%
	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% (92.5%)	1 (20)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	6.4%
	R3 (K)	デュエー阪急山田	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	5.7%
	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	7.1%
	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	1.1%
	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	1.8%
	R7 (K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成 17年	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (96.6%)	1 (68)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	15.9%
	R8	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	平成 20年	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.4%
	R9 (K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	兵庫県西宮市	—	126,052.16	100.0%	1	6.0% (注4)	平成21年1月22日	7,350	6.1%
	R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成 14年	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.7%
用事施設所	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成 19年	9,311.32	93.1%	4	4.6%	平成20年2月29日	19,025	15.7%
複合施設	M1 (K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成 5年	4,611.82	96.6%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.5%
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区	平成 5年(注5)	8,807.72	98.4%	26	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.8%
	M3 (K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成 11年	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	4.2%
	M4 (K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成 4年	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (78.1%)	1 (16)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.6%
ポートフォリオ合計					341,637.00 (313,631.12)	99.7% (98.7%)	78 (318)	3.1%	—	121,306	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は事務用施設を、Mは複合施設を表してあります。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あります。

(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45%に対応する賃貸可能面積を記載しております。スフィアタワー天王洲は、信託受益権の準共有持分割合33%に対応する賃貸可能面積を記載しております。ららぽーと甲子園(敷地)は、商業用施設の敷地部分86,124.96m²、駐車場の敷地部分39,927.20m²の合計面積です。

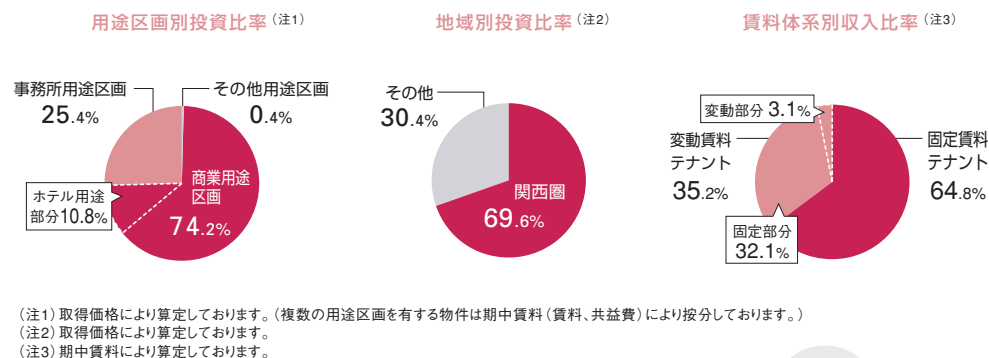
(注3) PML (Probable Maximum Loss) は、通常「予想最大損失率」と訳されております。統一された厳密な定義はありませんが、再現期間475年相当(年超過確率0.21%)で生じる地震による損害の予想損失額を再調達価格(既存建築物を調査時に新築するに相当する費用)に対する比率(%)で示したものをいいます。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器・家具・什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する備償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれておりません。

(注4) ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは、駐車場管理棟(394.88m²)部分です。

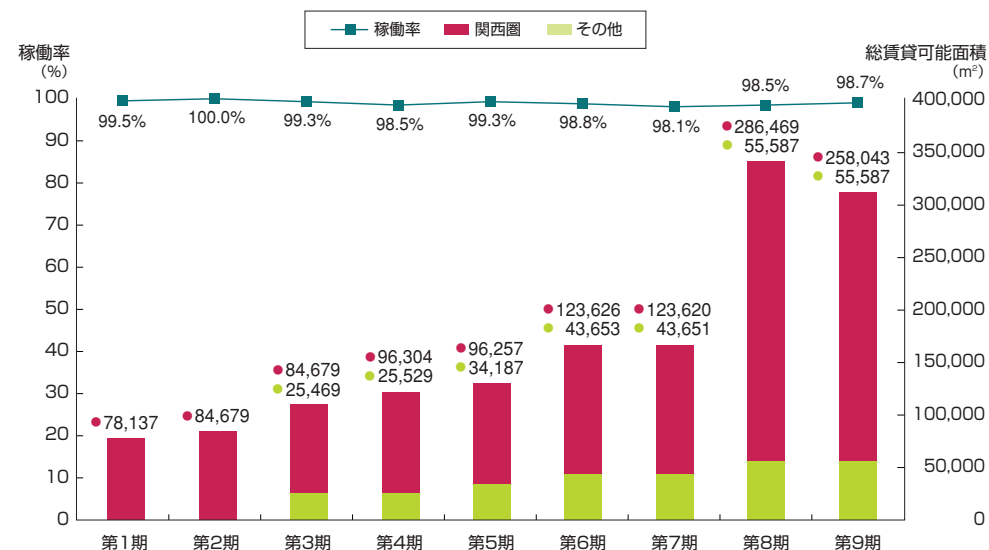
(注5) 事務所・店舗部分の竣工年です。

ポートフォリオ・サマリー

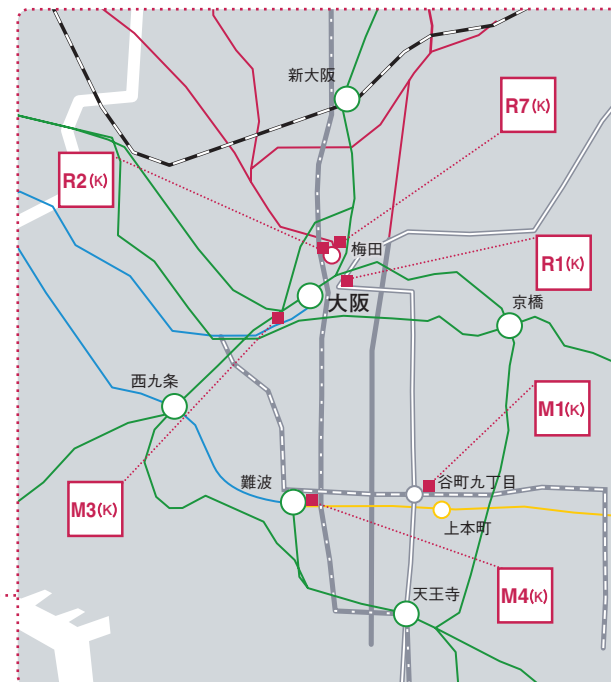
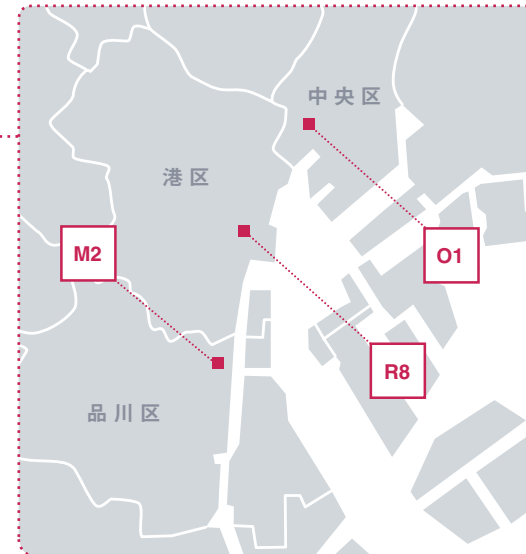
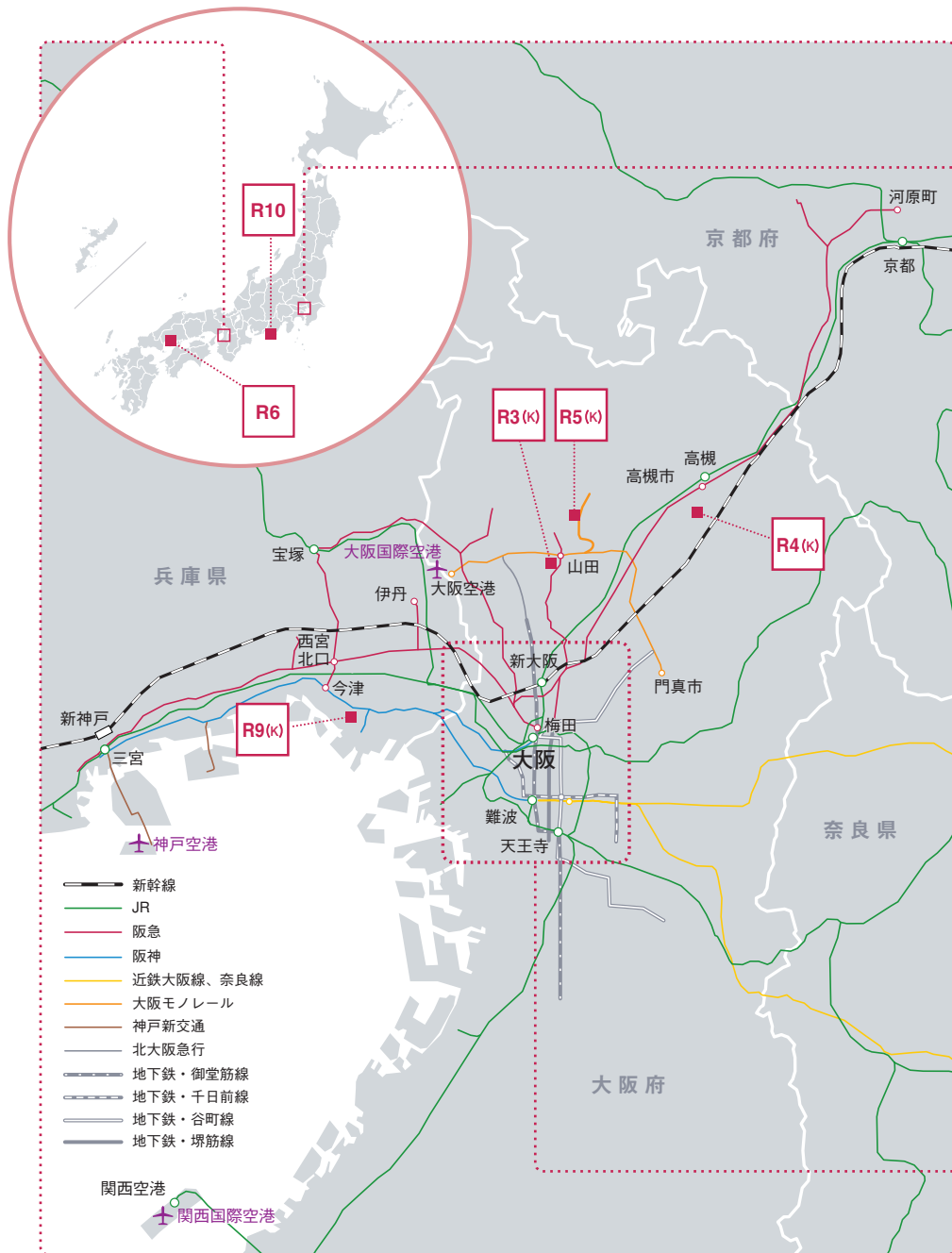
取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
1,213.0億円	99.7%	15物件	3.1%



ポートフォリオ稼働率(エンドテナントベース)



ポートフォリオマップ



商業用施設

- R1(k) HEPファイブ
- R2(k) 北野阪急ビル
- R3(k) デュー阪急山田
- R4(k) 高槻城西ショッピングセンター
- R5(k) ニトリ茨木北店(敷地)
- R6 コーナン広島中野東店(敷地)
- R7(k) NU chayamachi
- R8 ホテルグレイスリー田町
- R9(k) ららぽーと甲子園(敷地)
- R10 リッチモンドホテル浜松

事務所用施設

- O1 汐留イーストサイドビル

複合施設

- M1(k) 上六Fビルディング
- M2 スフィアタワー天王洲
- M3(k) ラグザ大阪
- M4(k) 難波阪神ビル



ポートフォリオ物件一覧



ポートフォリオ物件一覧

商業用施設 R9(K) ららぽーと甲子園(敷地)



事務所用施設 O1 汐留イーストサイドビル



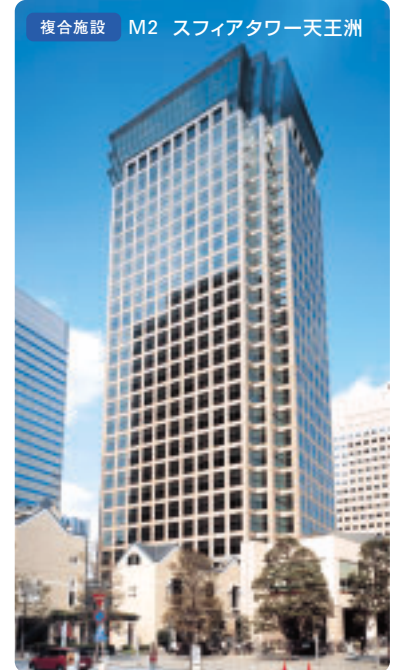
商業用施設 R10 リッチモンドホテル浜松



複合施設 M1(K) 上六Fビルディング



複合施設 M2 スフィアタワー天王洲



複合施設 M3(K) ラグザ大阪



複合施設 M4(K) 難波阪神ビル



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	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	百万円	3,583	4,088	4,638	5,243	5,933
うち賃貸事業収益	百万円	3,583	4,088	4,638	5,243	5,285
営業費用	百万円	2,284	2,600	2,984	3,236	4,363
うち賃貸事業費用	百万円	2,015	2,301	2,612	2,858	3,014
営業利益	百万円	1,298	1,487	1,654	2,006	1,569
経常利益	百万円	1,160	1,281	1,311	1,484	993
当期純利益	百万円	1,159	1,280	1,310	1,482	991
総資産額	百万円	88,170	120,736	119,745	144,125	133,044
(対前期比)	%	(+11.3)	(+36.9)	(△0.8)	(+20.4)	(△7.7)
純資産額	百万円	56,503	56,625	56,655	56,827	56,336
(対前期比)	%	(+58.1)	(+0.2)	(+0.1)	(+0.3)	(△0.9)
出資総額	百万円	55,344	55,344	55,344	55,344	55,344
発行済投資口総数	口	85,400	85,400	85,400	85,400	85,400
1口当たり純資産額(基準価額)	円	661,638	663,056	663,407	665,430	659,677
分配金総額	百万円	1,159	1,280	1,310	1,482	991
1口当たり分配金額	円	13,572	14,990	15,342	17,365	11,611
うち1口当たり利益分配金	円	13,572	14,990	15,342	17,365	11,611
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1)(注2)	%	1.4(2.8)	1.2(2.5)	1.1(2.2)	1.1(2.3)	0.7(1.4)
純資産利益率(ROE)(注1)(注3)	%	2.5(5.0)	2.3(4.5)	2.3(4.6)	2.6(5.2)	1.8(3.5)
純資産比率	%	64.1	46.9	47.3	39.4	42.3
(対前期比増減)	%	(+19.0)	(△17.2)	(+0.4)	(△7.9)	(+2.9)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数	日	183	183	183	182	183
期末負債比率(LTV)(注4)	%	33.0(28.8)	50.5(45.6)	50.1(46.0)	58.0(57.9)	53.8(55.2)
期末総資産有利子負債比率(注5)	%	21.3	40.8	40.3	49.4	46.9
デット・サービス・カバーレッジ・レシオ(DSCR)(注6)	倍	18.0	11.3	7.5	6.3	5.0
ネット・オペレーティング・インカム(NOI)(注7)	百万円	2,192	2,580	2,954	3,516	3,437
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)(注8)	百万円	1,783	2,073	2,237	2,614	2,452

(注1) 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。

(注2) 経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) / 2}

(注3) 当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) / 2}

(注4) (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)

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5) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注6) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注7) 不動産賃貸事業損益+減価償却費

(注8) 当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益

(2) 当期の資産の運用の経過

① 運用方針

阪急リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指す複合型不動産投資信託です。

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

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

本投資法人は、阪急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。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す。

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。

(2) 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、前年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す。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にに至りました。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な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㎡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。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、安定収益確保の実現と運用資産の着実な成長による投資主価値の最大化を図るために、安定的かつ効率的な財務戦略を立案し実行することを基本方針としております。

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金（当期末現在の残高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・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA3（格付けの見直し：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。

(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。

(3) 増資等の状況

当期並びに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)
平成19年6月21日	公募増資	16,000	85,400	20,644	55,344	(注3)

(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。

(注3) 1口当たり発行価格1,338,600円にて短期借入金の返済等に充当することを目的として一般募集による新投資口の発行を行いました。

【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株式会社東京証券取引所の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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最高	円 1,380,000	907,000	605,000	432,000	441,000
最低	円 793,000	581,000	348,000	342,000	341,000

(4) 分配金等の実績

当期の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。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	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
当期純利益総額	千円 1,159,078	1,280,146	1,310,179	1,482,939	991,615
前期繰越利益	千円 30	60	60	33	1
当期末処分利益総額	千円 1,159,109	1,280,206	1,310,240	1,482,972	991,617
利益留保額	千円 60	60	33	1	38
金銭の分配金総額	千円 1,159,048	1,280,146	1,310,206	1,482,971	991,579
(1口当たり分配金)	円 (13,572)	(14,990)	(15,342)	(17,365)	(11,611)
うち利益分配金総額	千円 1,159,048	1,280,146	1,310,206	1,482,971	991,579
(1口当たり利益分配金)	円 (13,572)	(14,990)	(15,342)	(17,365)	(11,611)
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

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。

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者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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

		第5期 平成19年11月30日現在	第6期 平成20年5月31日現在	第7期 平成20年11月30日現在	第8期 平成21年5月31日現在	第9期 平成21年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	85,400	85,400	85,400	85,400	85,400
投資主数	人	5,659	5,704	6,317	6,689	7,241

(2) 投資口に関する事項

平成21年11月30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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,879	8.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,159	6.04
株式会社池田銀行	4,150	4.86
株式会社もみじ銀行	4,148	4.86
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10
富士火災海上保険株式会社	3,397	3.98
株式会社北洋銀行	3,038	3.56
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,708	3.17
全国共済農業協同組合連合会	2,401	2.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,177	2.55

(3) 役員等に関する事項

①平成21年11月30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1）
執行役員	山川 峯夫	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長	—（注2）
監督役員	宇多 民夫	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	—	7,589

（注1）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を、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2）執行役員は、本投資法人から報酬を受取っておりません。

（注3）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おりません。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。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年11月30日現在の資産運用会社、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
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8期 平成21年5月31日現在		第9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	9,654	6.7
		関西圏	2,280	1.6	2,280	1.7
		関西圏以外	—	—	—	—
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小 計		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 (注5)			144,125 (133,870)	100.0 (92.9)	133,044 (119,458)	100.0 (89.8)

- (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) 第8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、第9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5) 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21年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）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 (準共有持分相当) (注4)	19,944	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) [エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)]	20,370.13 (9,510.90)	20,370.13 (9,469.26)	100.0 (99.6)	20.0	183	商業用途区画
汐留イーストサイドビル	19,023	ダイレクトリース	(C)	9,311.32	8,667.21	93.1	9.5	183	事務所用途区画
NU chayamachi	18,620	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) [エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)]	15,546.75 (11,626.65)	15,546.75 (11,228.26)	100.0 (96.6)	13.2	183	商業用途区画
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,176	ダイレクトリース	(C)	8,807.72	8,670.04	98.4	6.4	183	事務所用途区画
高槻城西ショッピングセンター	8,226	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	31,451.81 (注5)	31,451.81 (注5)	100.0	5.4	183	商業用途区画
北野阪急ビル	7,815	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) [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)]	28,194.15 (18,469.72)	28,194.15 (17,087.63)	100.0 (92.5)	10.6	183	商業用途区画
ららぽーと甲子園(敷地)	7,749	ダイレクトリース	(C)	126,052.16	126,052.16	100.0	4.8	183	商業用途区画
デュー阪急山田	6,411	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	7.1	183	商業用途区画
ラグザ大阪	5,243	固定型マスターリース	(C)	30,339.91	30,339.91	100.0	4.8	183	商業用途区画
難波阪神ビル	4,359	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) [エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)]	9,959.01 (6,456.88)	9,959.01 (5,040.48)	100.0 (78.1)	3.1	183	事務所用途区画
合計	106,571	—	(A)と(C)の合計 [(B)と(C)の合計]	293,015.15 (265,009.27)	292,233.37 (260,988.96)	99.7 (98.5)	84.9	—	—

- (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(転賃人)に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント(転賃人)に転賃する方式
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賃する転賃人
エンドテナント：借り受けた各物件の区画を転賃せず、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賃人
- (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) 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、当期末現在の本投資法人の持分割合は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、対総賃貸事業収入比率は当期の比率を記載しております。
- (注5) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場様の面積9,476.49㎡を含んでおります。

(3) 不動産等組入資産明細

平成21年11月30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45%相当) (注2)	大阪市北区角田町5番15号	不動産信託受益権	25,155	19,944
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	7,240	7,815
デュー阪急山田	大阪府吹田市山田西四丁目1番2号	不動産信託受益権	7,120	6,411
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	7,826	8,226
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	1,328	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	2,030	2,280
NU chayamachi	大阪市北区茶屋町10番12号	不動産信託受益権	16,500	18,620
ホテルグレイスリー田町	東京都港区芝浦三丁目8番1号	不動産信託受益権	3,970	4,212
ららぽーと甲子園(敷地)	兵庫県西宮市甲子園八番町1番100号	不動産信託受益権	6,960	7,749
リッチモンドホテル浜松	浜松市中区元城町218番1(注3)	不動産信託受益権	1,990	2,088
汐留イーストサイドビル	東京都中央区築地五丁目4番18号	不動産信託受益権	16,200	19,023
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	2,590	2,964
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区東品川二丁目2番8号	不動産信託受益権	8,778	9,176
ラグザ大阪	大阪市福島区福島五丁目6番16号	不動産信託受益権	4,930	5,243
難波阪神ビル	大阪市中央区難波四丁目7番14号	不動産信託受益権	3,660	4,359
合計			116,277	119,458

(注1) 期末算定価額は、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、当期末現在の本投資法人の持分割合は45%です。

(注3) 住居表示未実施のため、地番を記載しております。

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8期 自平成20年12月1日 至 平成21年5月31日				第9期 自平成21年6月1日 至 平成21年11月30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 (準共有持分相当) (注4)	1 (141)	100.0 (100.0)	1,122	21.4	1 (140)	100.0 (99.6)	1,058	20.0
北野阪急ビル	1 (21)	100.0 (93.0)	587	11.2	1 (20)	100.0 (92.5)	559	10.6
デュー阪急山田	26	100.0	375	7.2	26	100.0	374	7.1
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	5.4	1	100.0	284	5.4
ニトリ茨木北店(敷地)	1	100.0	— (注5)	— (注5)	1	100.0	— (注5)	— (注5)
コーナン広島中野東店(敷地)	1	100.0	76	1.5	1	100.0	76	1.4
NU chayamachi	1 (65)	100.0 (93.4)	730	13.9	1 (68)	100.0 (96.6)	698	13.2
ホテルグレイスリー田町	1	100.0	105	2.0	1	100.0	121	2.3
ららぽーと甲子園(敷地)	1	100.0	183	3.5	1	100.0	254	4.8
リッチモンドホテル浜松	1	100.0	— (注5)	— (注5)	1	100.0	— (注5)	— (注5)
汐留イーストサイドビル	5	100.0	569	10.9	4	93.1	503	9.5
阪急電鉄本社ビル (注6)	1	100.0	337	6.4	—	—	325	6.2
上六Fビルディング	10	87.5	135	2.6	11	96.6	134	2.6
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	25	86.6	302	5.8	26	98.4	336	6.4
ラグザ大阪	1	100.0	183	3.5	1	100.0	254	4.8
難波阪神ビル	1 (17)	100.0 (80.9)	130	2.5	1 (16)	100.0 (78.1)	161	3.1
合計	78 (318)	99.5 (98.5)	5,243	100.0	78 (318)	99.7 (98.7)	5,285	100.0

(注1) 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、バスルー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) 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、第9期末現在の本投資法人の持分割合は45%です。

(注5) 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6) 平成21年11月25日に譲渡しており、第9期末現在は保有しておりません。

(4) その他資産の状況

該当事項はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

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
HEPファイブ (準共有持分45%相当)	大阪市 北区	観覧車券売機更新工事	自平成22年2月 至平成22年3月	11	—	—
北野阪急ビル	大阪市 北区	空室新規入居準備工事	自平成22年2月 至平成22年5月	160	—	—
		共用部美装工事	自平成22年4月 至平成22年5月	50	—	—
		歩道駐輪対策工事	自平成22年1月 至平成22年2月	10	—	—
上六Fビルディング	大阪市 中央区	空調機更新工事	自平成22年4月 至平成22年5月	11	—	—

(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85百万円であり、当期費用に区分された修繕費179百万円と合わせ、264百万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)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市北区	観覧車リフレッシュ工事	自平成21年5月 至平成21年11月	20
ラグザ大阪	大阪市福島区	駐車管制設備更新工事	自平成21年10月 至平成21年10月	11
		その他		53
		合計		85

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	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
前期末積立金残高 (百万円)	68	157	201	244	363
当期積立額 (百万円)	89	43	42	119	20
当期積立金取崩額 (百万円)	—	—	—	—	112
次期繰越額 (百万円)	157	201	244	363	271

(注) 第9期の積立金の取崩しは、平成21年11月25日付の阪急電鉄本社ビル譲渡及び平成21年11月27日付のHEPファイブ信託受益権準共有持分一部譲渡(準共有持分(持分割合50%)の10%)により、阪急電鉄本社ビルの積立金相当額及びHEPファイブの積立金相当額(一部譲渡分)を取り崩したものです。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

		第8期	第9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
資産運用報酬	千円	287,690	304,498
資産保管手数料	千円	15,903	18,420
一般事務委託手数料	千円	28,468	34,107
役員報酬	千円	3,600	3,600
会計監査人報酬	千円	8,291	7,589
その他営業費用	千円	33,858	38,208
合計	千円	377,813	406,424

(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資産運用報酬分が第8期に161,299千円あります。

(2) 借入状況

平成21年11月30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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	1,500	—	1.13750	平成21年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年10月31日	1,500	—	1.10909	平成21年10月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年10月31日	500	—	1.10909	平成21年10月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年1月21日	1,000	1,000	1.21818	平成22年1月21日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年1月21日	1,000	1,000	1.36818	平成22年1月21日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月27日	3,300	1,300	1.22364	平成22年2月26日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 変動金利
	住友信託銀行株式会社	平成21年2月27日	1,600	600	1.22364	平成22年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	1,500	—	1.25273	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	1,000	—	1.25273	平成22年2月26日			
	株式会社池田銀行	平成21年2月27日	800	—	1.25273	平成22年2月26日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年9月30日	—	1,000	1.25273	平成22年9月30日				
	小計		13,700	4,900	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	株式会社池田銀行	平成17年10月31日	—	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	1.30952	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	1.38125	平成22年10月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	—	1,200	1.56809	平成22年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年10月31日	—	1,500	1.36911	平成22年10月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年10月31日	—	1,000	1.36911	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月27日	—	2,000	1.50014	平成22年6月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	—	1,400	1.47014	平成22年8月31日				
	小計		—	10,100	—	—	—	—	—

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	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成17年2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年9月30日			
	株式会社池田銀行	平成17年10月31日	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	—	1.30952	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	—	1.38125	平成22年10月29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			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月1日	1,500	1,500	1.64852	平成23年9月30日			
	株式会社池田銀行	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月28日	4,000	4,000	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月28日	2,400	2,400	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社池田銀行	平成20年2月28日	800	800	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年5月15日	4,000	4,000	1.99130	平成27年5月15日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社池田銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	1,200	—	1.56809	平成22年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年10月31日	1,500	—	1.36911	平成22年10月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年10月31日	1,000	—	1.36911	平成22年10月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年12月24日	4,000	4,000	2.09431	平成25年12月24日			
	住友信託銀行株式会社	平成21年1月21日	3,000	3,000	1.50080	平成23年1月21日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年1月21日	2,000	2,000	1.35080	平成23年1月21日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年1月21日	3,500	3,500	1.58000	平成23年7月21日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年1月21日	2,000	2,000	1.60000	平成23年7月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年1月21日	3,000	3,000	1.64118	平成24年1月23日			
株式会社三井住友銀行	平成21年1月21日	3,500	3,500	1.72000	平成24年7月23日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月27日	2,000	—	1.50014	平成22年8月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	1,400	—	1.47014	平成22年8月31日				
小計			57,500	47,400	—	—	—	—	—
合計			71,200	62,400	—	—	—	—	—

(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) 資金使途は、不動産信託受益権又は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。

(4) 短期投資法人債の状況

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)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
不動産信託受益権	阪急電鉄本社ビル	—	—	平成21年11月25日	10,200	11,116	△943
不動産信託受益権	HEPファイブ (準共有持分：持分割合 50%) の10%	—	—	平成21年11月27日	2,870	2,216	648
合計		—	—	—	13,070	13,332	△295

(注1) 譲渡価額は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）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等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2) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した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	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産信託受益権	阪急電鉄本社ビル	平成21年11月25日	10,200	10,200
不動産信託受益権	HEPファイブ (準共有持分：持分割合50%) の10%	平成21年11月27日	2,870	2,800

(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) 譲渡価額は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）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等に記載された不動産等の譲渡金額）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	一千円	13,070,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 一千円 (一%)	うち利害関係人等への売付額 2,870,000千円 (22.0%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
阪急不動産株式会社	一千円 (一%)	2,870,000千円 (22.0%)
合 計	一千円 (一%)	2,870,000千円 (22.0%)

(注) 括弧内は、売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	581,410	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	523,233	90.0
		阪急不動産株式会社	3,569	0.6
		阪急電鉄株式会社	1,182	0.2
支払賃借料	51,487	阪神電気鉄道株式会社	18,000	35.0
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	8,578	16.7
		阪急電鉄株式会社	1,229	2.4
広告宣伝費	90,480	阪急不動産株式会社	1,023	2.0
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	89,422	98.8
		株式会社阪急アドエージェンシー	896	1.0
その他賃貸事業費用	49,809	宝塚映像株式会社	150	0.2
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	23,481	47.1

(注1) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

阪急阪神ビルマネジメント株式会社	5,406千円
阪急コンストラクション・マネジメント株式会社	1,110千円
中央電設株式会社	1,085千円
株式会社ハンシン建設	770千円
株式会社アーバン・エース	499千円
株式会社クリエイティブ阪急	388千円
阪神ケーブルエンジニアリング株式会社	113千円
また、以下の利害関係人等に支払った金額（未払額を含みます。）が資産に計上されております。	
株式会社ハンシン建設	3,800千円
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	3,737千円

(注2) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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

「II.貸借対照表」、「III.損益計算書」、「IV.投資主資本等変動計算書」、「V.注記表」及び「VI.金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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21年9月18日	資産運用委託契約変更覚書の締結	平成21年11月6日開催の本投資法人第5回投資主総会において規約の一部変更が承認されることを変更の効力の停止条件として、阪急リート投信株式会社との間で締結された平成16年12月3日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）の変更覚書を平成21年9月18日に締結することを承認しました。

本投資法人は、平成21年11月6日に第5回投資主総会を開催いたしました。投資主総会で承認された主な事項は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・資産運用会社に支払う運用報酬のうち、運用報酬3の料率を一本化するとともに、運用報酬4を廃止 ・投資証券等の電子化に対応するための所要の変更 ・負ののれん発生益発生時の調整措置の新設に伴う条項の追加 ・資産運用の対象となる資産の種類に関する変更 ・租税特別措置法の改正に伴う規定の整備 ・その他、字句の修正、条文の整備等のための所要の変更
補欠執行役員1名選任の件	白木義章が補欠執行役員に選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	戸奈常光が補欠監督役員に選任されました。

(2) その他

本書では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。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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
未取還付法人税等	267	—
未取消費税等	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	※1 3,150,955	※1 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	※2 47,125,872	※2 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 (ご参考) (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	※1 540,844	※1 928,733
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 1,835,864	※1 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		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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	※3 56,827,772	※3 56,336,417
負債純資産合計	144,125,560	133,044,238

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,243,260	※1	5,285,407
不動産等売却益		—	※2	648,065
営業収益合計		5,243,260		5,933,473
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,858,539	※1	3,014,047
不動産等売却損		—	※2	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

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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)	
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

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

	前期 (ご参考) (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. 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="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~18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	2~50年	構築物	2~50年	機械及び装置	2~17年	工具、器具及び備品	2~18年	同左
建物	2~50年									
構築物	2~50年									
機械及び装置	2~17年									
工具、器具及び備品	2~18年									
2. 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。 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346,839千円です。</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。 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ありません。</p>								
3. 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)信託預り敷金及び保証金</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]

	前期 (ご参考) (平成21年 5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)																				
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次の通りであります。	<table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2,640,326千円</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>預り敷金及び保証金</td> <td>1,599,909千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,694,505千円</td> </tr> </table>	建物	2,640,326千円	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	預り敷金及び保証金	1,599,909千円	合計	1,694,505千円	<table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2,568,975千円</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>預り敷金及び保証金</td> <td>1,552,611千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,647,207千円</td> </tr> </table>	建物	2,568,975千円	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	預り敷金及び保証金	1,552,611千円	合計	1,647,207千円
建物	2,640,326千円																					
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																					
預り敷金及び保証金	1,599,909千円																					
合計	1,694,505千円																					
建物	2,568,975千円																					
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																					
預り敷金及び保証金	1,552,611千円																					
合計	1,647,207千円																					
※2 直接減額方式による圧縮記帳額	<table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>13,198千円</td> </tr> </table>	信託建物	13,198千円	<table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>13,198千円</td> </tr> </table>	信託建物	13,198千円																
信託建物	13,198千円																					
信託建物	13,198千円																					
※3 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																				

[損益計算書に関する注記]

	前期 (ご参考) (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 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td>4,440,674千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>383,513千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>419,072千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>5,243,260千円</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>委託管理料</td> <td>583,338千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>478,510千円</td> </tr> <tr> <td>支払賃借料</td> <td>46,199千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>121,982千円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>110,433千円</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>25,207千円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>285,880千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,131,798千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>75,186千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>2,858,539千円</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <p>2,384,721千円</p>	賃貸事業収入		賃料収入	4,440,674千円	水道光熱費収入	383,513千円	その他賃貸事業収入	419,072千円	不動産賃貸事業収益合計	5,243,260千円	賃貸事業費用		委託管理料	583,338千円	水道光熱費	478,510千円	支払賃借料	46,199千円	広告宣伝費	121,982千円	修繕費	110,433千円	損害保険料	25,207千円	公租公課	285,880千円	減価償却費	1,131,798千円	その他賃貸事業費用	75,186千円	不動産賃貸事業費用合計	2,858,539千円	<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="0"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td>4,577,063千円</td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td>4,577,063千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>410,108千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>298,234千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>5,285,407千円</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>委託管理料</td> <td>581,410千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>507,854千円</td> </tr> <tr> <td>支払賃借料</td> <td>51,487千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>90,480千円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>179,499千円</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>24,719千円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>363,117千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,165,667千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>49,809千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>3,014,047千円</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <p>2,271,360千円</p>	賃貸事業収入	4,577,063千円	賃料収入	4,577,063千円	水道光熱費収入	410,108千円	その他賃貸事業収入	298,234千円	不動産賃貸事業収益合計	5,285,407千円	賃貸事業費用		委託管理料	581,410千円	水道光熱費	507,854千円	支払賃借料	51,487千円	広告宣伝費	90,480千円	修繕費	179,499千円	損害保険料	24,719千円	公租公課	363,117千円	減価償却費	1,165,667千円	その他賃貸事業費用	49,809千円	不動産賃貸事業費用合計	3,014,047千円
賃貸事業収入																																																																		
賃料収入	4,440,674千円																																																																	
水道光熱費収入	383,513千円																																																																	
その他賃貸事業収入	419,072千円																																																																	
不動産賃貸事業収益合計	5,243,260千円																																																																	
賃貸事業費用																																																																		
委託管理料	583,338千円																																																																	
水道光熱費	478,510千円																																																																	
支払賃借料	46,199千円																																																																	
広告宣伝費	121,982千円																																																																	
修繕費	110,433千円																																																																	
損害保険料	25,207千円																																																																	
公租公課	285,880千円																																																																	
減価償却費	1,131,798千円																																																																	
その他賃貸事業費用	75,186千円																																																																	
不動産賃貸事業費用合計	2,858,539千円																																																																	
賃貸事業収入	4,577,063千円																																																																	
賃料収入	4,577,063千円																																																																	
水道光熱費収入	410,108千円																																																																	
その他賃貸事業収入	298,234千円																																																																	
不動産賃貸事業収益合計	5,285,407千円																																																																	
賃貸事業費用																																																																		
委託管理料	581,410千円																																																																	
水道光熱費	507,854千円																																																																	
支払賃借料	51,487千円																																																																	
広告宣伝費	90,480千円																																																																	
修繕費	179,499千円																																																																	
損害保険料	24,719千円																																																																	
公租公課	363,117千円																																																																	
減価償却費	1,165,667千円																																																																	
その他賃貸事業費用	49,809千円																																																																	
不動産賃貸事業費用合計	3,014,047千円																																																																	
※2 不動産等売却損益の内訳	<p>HEPファイブ (準共有部分：持分割合50%) の10%</p> <table border="0"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>2,870,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>2,216,016千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>5,917千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td>648,065千円</td> </tr> </table>	不動産等売却収入	2,870,000千円	不動産等売却原価	2,216,016千円	その他売却費用	5,917千円	不動産等売却益	648,065千円	<table border="0"> <tr> <td>阪急電鉄本社ビル</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>10,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>11,116,005千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>27,452千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却損</td> <td>943,457千円</td> </tr> </table>	阪急電鉄本社ビル		不動産等売却収入	10,200,000千円	不動産等売却原価	11,116,005千円	その他売却費用	27,452千円	不動産等売却損	943,457千円																																														
不動産等売却収入	2,870,000千円																																																																	
不動産等売却原価	2,216,016千円																																																																	
その他売却費用	5,917千円																																																																	
不動産等売却益	648,065千円																																																																	
阪急電鉄本社ビル																																																																		
不動産等売却収入	10,200,000千円																																																																	
不動産等売却原価	11,116,005千円																																																																	
その他売却費用	27,452千円																																																																	
不動産等売却損	943,457千円																																																																	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考）（自平成20年12月1日 至平成21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	85,400	—	—	85,400
自己投資口	—	—	—	—

当期（自平成21年6月1日 至平成21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	85,400	—	—	85,400
自己投資口	—	—	—	—

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 30千円	未払事業税損金不算入額 32千円
繰延税金資産合計 30千円	繰延税金資産合計 32千円
繰延税金資産の純額 30千円	繰延税金資産の純額 32千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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 39.27% (調整)	法定実効税率 39.27% (調整)
支払分配金の損金算入額 △39.23%	支払分配金の損金算入額 △39.20%
その他 0.07%	その他 0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%	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]

前期（ご参考） (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)						
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--

属性	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	4.10	不動産の賃貸	513,218	前受金	82,173
				委託管理料	1,148	信託預り敷金及び保証金	1,436,333
				支払賃借料	1,229	預け金 (注3)	89,261
				不動産の賃貸	24,268	営業未払金	178
利害関係人等	阪急阪神 ビルマネジメント 株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	524,983	前受金	1,050
				支払賃借料	8,593	預け金 (注4)	159,114
				広告宣伝費	120,461	営業未払金	45,408
				その他賃貸事業費用	48,998	営業未払金	116
				修繕費	8,597	前払費用	1,044
				改修工事の発注	3,451	営業未払金	625
				不動産の賃貸	306	信託預り敷金及び保証金	4,193
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	修繕費	320	信託預り敷金及び保証金	50,875
				その他賃貸事業費用	105	—	—
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	1,743	前受金	174
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	信託預り敷金及び保証金	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	—	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	—	不動産等売買媒介手数料	42,000	—	—
利害関係人等	株式会社 阪急リテールズ	小売業	—	委託管理料	3,720	預け金 (注5)	99,944
利害関係人等	株式会社 宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	支払賃借料	1,025	前払費用	910
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	—	不動産の賃貸	29,351	前受金	3,190
利害関係人等	阪神商事株式会社	小売業	—	不動産の賃貸 (注6)	1,158	信託預り敷金及び保証金	31,046
利害関係人等	株式会社ハンシン建設	建設業	—	修繕費	688	—	—
利害関係人等	株式会社 アーク・エース	建設コンサルタント業	—	改修工事の発注	926	営業未払金	972
利害関係人等	阪神電気鉄道株式会社	鉄道業	—	不動産の賃貸	183,286	前受金	44,522
利害関係人等	株式会社 阪急エムテック	自動車整備業	—	支払賃借料	12,900	信託預り敷金及び保証金	254,412
利害関係人等	阪急インベストメント・ パートナーズ株式会社	不動産アセット・ マネジメント業	—	修繕費	383	営業未払金	6,000
利害関係人等	中央電設株式会社	電気工事業	—	不動産等売買媒介手数料	418,856	—	—
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	28,468	未払費用	14,137
				信託報酬	21,876	—	—
				その他費用	1,600	—	—
				短期借入金の借入	4,300,000	短期借入金	4,300,000
				短期借入金の返済	5,300,000	長期借入金	11,200,000
				長期借入金の借入	4,000,000	長期借入金	11,200,000
				融資関連費用	4,656	前払費用	13,262
支払利息	102,897	長期前払費用	5,242				
				未払費用	44,567		

(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4) 本投資法人が所有し阪急阪神ビルマネジメント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。

(注6) 阪神商事株式会社は、平成21年4月1日付で利害関係人等に該当することとなったため、利害関係人等であった期間の取引金額を記載しております。

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〕

当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)							
属性	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	阪急不動産株式会社	不動産業	—	不動産信託受益権の 売却(注3)	2,870,000	—	—
利害関係人等	阪急阪神ビル マネジメント株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	523,233	営業未払金	47,579
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	短期借入金の返済	2,000,000	短期借入金	2,300,000
				—	—	一年内返済予定の 長期借入金	3,000,000
				—	—	長期借入金	8,200,000
				支払利息	111,495	未払費用	43,533

(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売却は、HEPファイブの準共有持分(持分割合50%)の10%に係るもので、取引金額には当該不動産等の譲渡に要した諸費用(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。

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〕

前期(ご参考) (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	665,430円	1口当たり純資産額	659,677円
1口当たり当期純利益	17,364円	1口当たり当期純利益	11,611円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		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(ご参考) (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

金銭の分配に係る計算書


	前期 (ご参考) (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	1,482,972,961円	991,617,794円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,482,971,000円 (17,365円)	991,579,400円 (11,611円)
III 次期繰越利益	1,961円	38,394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。	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。

独立監査人の監査報告書

平成22年1月20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
業務執行社員松山和弘 指定社員 公認会計士
業務執行社員河崎雄亮 

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21年6月1日から平成21年11月30日までの第9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にあり、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。

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)

(単位：千円)

	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)
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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

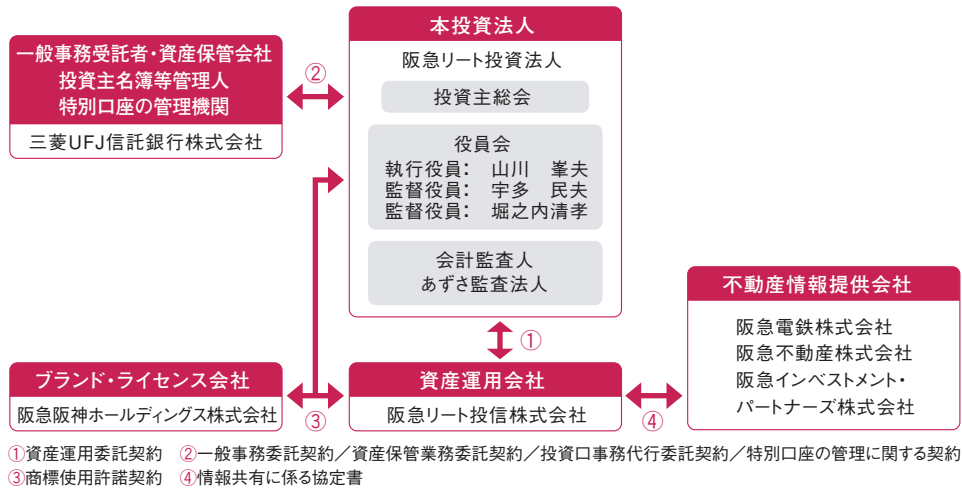
	前期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	当期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、(現金及び現金同等物)の範囲	同左
	随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	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)
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21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21年11月30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21年11月30日現在)
現金及び預金	1,357,475千円	3,413,833千円
信託現金及び信託預金	7,890,749千円	9,653,179千円
現金及び現金同等物	9,248,225千円	13,067,012千円

投資主インフォメーション

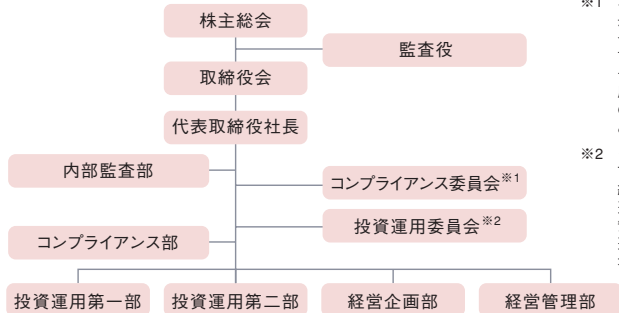
投資法人の仕組み



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：金融商品取引法に基づく投資運用業及び投資信託及び投資法人に関する法律に基づく特定投資運用行為
- 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(2)第50641号 平成21年4月28日更新)
 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(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(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
 平成19年11月30日 金融商品取引業登録(近畿財務局長(金商)第44号)

● 資産運用会社組織図



※1 コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長、常勤取締役、外部専門家2名を委員とし、コンプライアンスに関する事項、利益相反取引の承認等に関する審議・決定を行います。コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家2名を含む委員の4分の3以上が出席することにより成立し、上記の決定は出席委員全員の賛成により行われます。なお、監査役はオブザーバーとして委員会に出席し、意見を述べることができます。

※2 代表取締役社長(委員長)、常勤取締役(コンプライアンス・オフィサーを除く)、各部署長(ただし、常勤取締役又はコンプライアンス部長以外の者)を委員とし、運用ガイドラインの策定及び変更、資産運用計画の策定・変更、不動産関連資産の取得・処分、資金調達等に関して審議・決定を行います(コンプライアンス・オフィサーの同席を必要とします。)

● 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

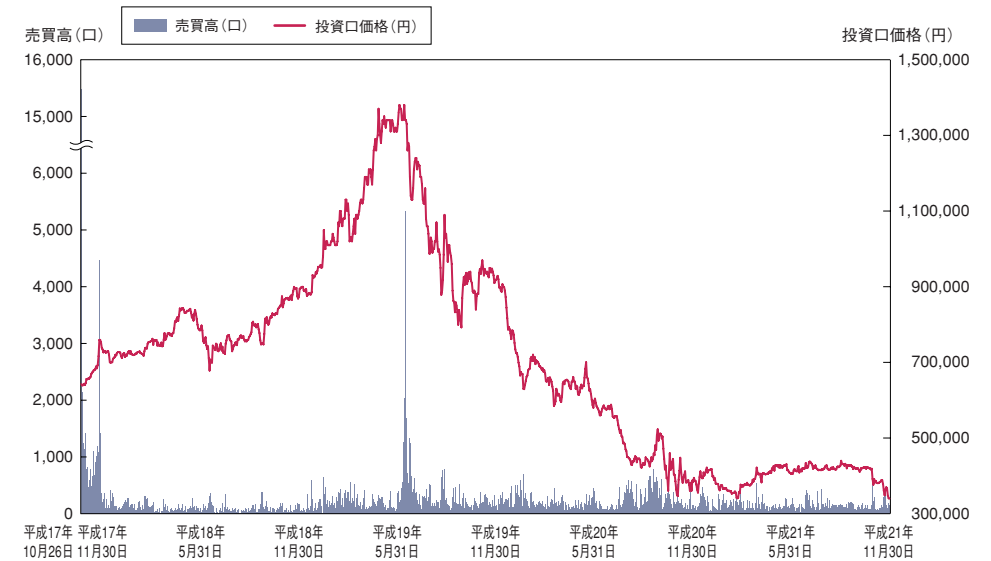
(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

投資口の状況

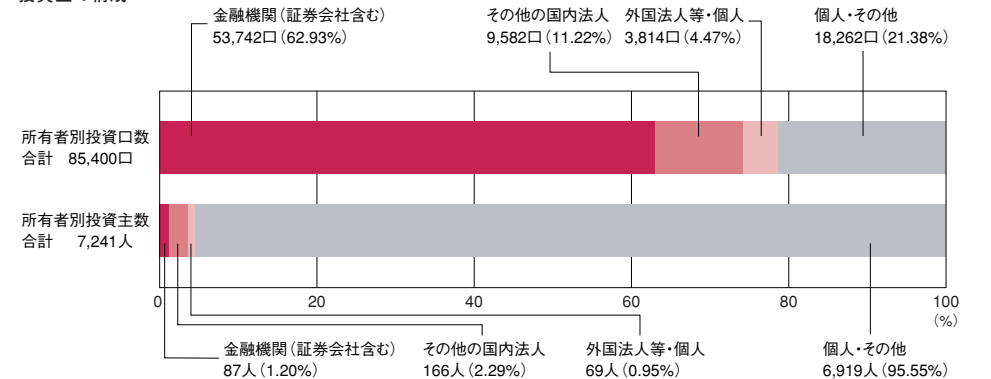
■ 投資口価格の推移

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21年11月30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。(投資口価格については終値ベースで記載しています。)

時価総額：29,121百万円(平成21年11月30日現在)
 最高価格：1,380,000円
 最低価格：341,000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

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・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、口座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。分配金の口座振込をご指定の方と同様に、「分配金領収証」により分配金をお受取りになれる投資主様宛にも「分配金計算書」を同封いたしております。分配金をお受取りになった後の分配金額のご確認や確定申告の添付書類としてご使用いただけます。

② 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」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きについて

- 投資証券電子化に伴い、住所変更等各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社等）で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問合せ下さい。
- 投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理いたしました。特別口座の投資口に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、下記特別口座管理機関にお問合せ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店にても取次ぎいたします。

特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
連絡先	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL フリーダイヤル:0120-094-777

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	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部（TEL フリーダイヤル:0120-094-777）

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下さい。
（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（4月末まで）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、株式会社エーツー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。
（株式会社エーツー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（平日10:00~17:30） 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。