平成 23 年 11 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成24年1月20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	ＵＲＬ	http://www.hankyu-reit.jp/
代表者	執行役員　髙橋　秀一郎		
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　髙橋　秀一郎		
問合せ先責任者	経営企画部長　髙橋　清之	ＴＥＬ	06(6376)6823
有価証券報告書提出予定日	平成24年2月23日		
分配金支払開始予定日	平成24年2月17日		

（百万円未満切捨て）

１．平成23年11月期の運用、資産の状況（平成23年6月1日～平成23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　%
23年11月期	4,894　(3.2)	1,549　(△0.7)	1,085　(△0.0)	1,083　(△0.0)
23年 5月期	4,742　(△1.7)	1,561　(0.5)	1,085　(2.2)	1,084　(2.2)

	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	%	%	%
23年11月期	12,688	1.9	0.9	22.2
23年 5月期	12,693	1.9	0.9	22.9

(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	%	%
23年11月期	12,688	1,083	0	－	100.0	1.9
23年 5月期	12,694	1,084	0	－	100.0	1.9

(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
23年11月期	125,868	56,428	44.8	660,753
23年 5月期	126,314	56,428	44.7	660,759

(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
23年11月期	2,303	△627	△1,715	9,057
23年 5月期	1,827	△404	△1,059	9,095

２．平成24年5月期の運用状況の予想（平成23年12月1日～平成24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	4,784　(△2.2)	1,477　(△4.7)	1,026　(△5.4)	1,024　(△5.4)	12,000	0

(参考)1口当たり予想当期純利益　12,000円

3．その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①	会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	無
②	①以外の会計方針の変更	無
③	会計上の見積りの変更	無
④	修正再表示	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）	23年11月期 85,400口	23年5月期	85,400口
②	期末自己投資口数	23年11月期 0口	23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、20ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(注) 平成24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 23 年 8 月 26 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 23 年 8 月 26 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 23 年 5 月期：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日）末現在では 15 物件を保有しておりました。

また、当期（平成 23 年 11 月期：平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日）中の物件の取得及び譲渡はありませんでしたが、商業用施設（敷地）の不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を 1 件取得しております。

この結果、当期末現在では 15 物件（匿名組合出資持分を除きます。）を運用しており、資産総額は 125,868 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、東日本大震災により寸断されたサプライチェーンの復旧や復興需要等により徐々に回復傾向が見られましたが、欧州債務問題に端を発する世界的な景気減速懸念や円高の進行等により、先行きは不透明な状況となりました。

不動産マーケットにおいては、平成 23 年 9 月公表の都道府県地価調査によると、平成 22 年 7 月から 1 年間の商業地の地価動向については全国平均で△4.0%、三大都市圏でも、平均で住宅地△1.7%、商業地△2.2%と、前回に引き続き低下したものの低下幅は縮小しました。不動産売買市場においても、東日本大震災後、不動産取引は一時停滞しましたが、その後 J-REIT による物件取得が増加する等、徐々に回復の兆しも見え始めました。

このような経済環境の中で、本投資法人は、従前の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 15 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、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、上六Ｆビルディング、スフィアタワー天王洲、ラグザ大阪及び難波阪神ビル）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 23 年 6 月 30 日にイオンモール堺北花田（敷地）の不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得し、当該不動産信託受益権又は当該不動産信託受益権の信託の対象不動産である敷地の取得に関する優先交渉権を得ております。

当期末現在の賃貸可能面積は 341,637 ㎡であり、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は 74.3%（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。

15 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99.8％となっております。

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

C.　資金調達の概要

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

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金等（当期末現在の残高 11,202 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、平成 23 年 11 月 11 日に本投資法人としては初となる無担保投資法人債（5 年債）発行により 6,000 百万円を調達し、当該資金と自己資金により短期借入金 6,600 百万円の期限前返済を行いました。また、当期中に返済期限が到来した借入金 16,000 百万円（短期 4,900 百万円、長期 11,100 百万円）について借換を行った結果、当期末現在の有利子負債残高は、前期末現在に比し 600 百万円減少し 56,900 百万円となりました。このうち借入金は 50,900 百万円（短期 3,500 百万円、長期 47,400 百万円（1 年内返済予定の長期借入金 17,900 百万円を含みます。））、投資法人債は 6,000 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 45.2％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・ジャパン株式会社（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。なお、本投資法人は、平成 24 年 1 月 17 日付でムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody’s）に対して発行体格付けの取下げを依頼し、同日付で取下げられました。

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 4,894 百万円、営業利益 1,549 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 1,085 百万円、また当期純利益は 1,083 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。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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 12,688 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、復興需要等を背景として緩やかな回復傾向に向かうことが期待されるものの、欧州債務問題等による世界経済の下振れ懸念や円高による影響等、不透明な状況が続くと見込まれます。

本投資法人が重点投資対象とする商業用途区画に関しては、景気変動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。

重点投資エリアである関西圏のうち、梅田エリアについては、今後商業・ビジネスエリアとしての集積度が高まり、その吸引力は更に上昇していくものと想定しておりますが、新築ビルの大量供給等

の影響により競争環境は厳しさを増しております。

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、商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして投資を行ってまいります。

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。更に、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 24 年 5 月期（平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 4,784 百万円、営業利益 1,477 百万円、経常利益 1,026 百万円、当期純利益 1,024 百万円、１口当たり分配金 12,000 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 24 年 5 月期（第 14 期：平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧下さい。

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

平成 24 年 5 月期（第 14 期：平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 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 14 期】平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日（運用日数：183 日）
運用資産	・ 本書の日付時点で保有している 15 物件及び不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 1 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	・ 本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素につきましては、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	・ 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・ 固定資産税及び都市計画税等につきましては、513 百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しております。 ・ 建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 委託管理料につきましては、556 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 14 期に見込んでおります資本的支出（157 百万円）を含めて定額法により算出しており、999 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（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）につきましては、366 百万円を見込んでおります。
営業外費用	・ 支払利息及び融資関連費用として 450 百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 第 14 期中を通じて借入金残高は 50,900 百万円で増減しないことを前提としております。第 14 期中に返済期限が到来する長期借入金 10,200 百万円（返済期限 平成 24 年 1 月 23 日及び平成 24 年 2 月 29 日）は借換を行うことを前提としております。なお、第 14 期中に返済期限が到来する短期借入金はありません。 ・ 第14期中を通じて投資法人債発行残高は6,000百万円で増減しないことを前提としております。なお、第14期中に償還期限が到来する投資法人債はありません。
投資口	・ 本書の日付現在の発行済投資口数 85,400 口から第 14 期末までに投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・ １口当たりの当期純利益及び分配金は予想期末発行済投資口数 85,400 口により算出しております。
１口当たり 分配金	・ 分配金（１口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
１口当たり 利益超過分配金	・ 利益超過の分配（１口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に、不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 平成23年5月31日現在	当期 平成23年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,068,265	2,267,346
信託現金及び信託預金	7,027,629	6,790,215
営業未収入金	11,726	25,625
貯蔵品	188	－
預け金	337,606	309,455
前払費用	143,625	79,338
繰延税金資産	16	32
流動資産合計	9,589,058	9,472,014
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	△ 790,137	△ 852,373
建物（純額）	2,360,817	2,298,581
構築物	505,713	505,713
減価償却累計額	△ 174,240	△ 189,927
構築物（純額）	331,472	315,785
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 14,584	△ 15,285
工具、器具及び備品（純額）	3,208	2,506
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	42,347,761	42,567,457
減価償却累計額	△ 7,633,943	△ 8,494,769
信託建物（純額）	34,713,817	34,072,687
信託構築物	729,473	733,914
減価償却累計額	△ 267,320	△ 290,507
信託構築物（純額）	462,152	443,406
信託機械及び装置	429,980	429,980
減価償却累計額	△ 198,542	△ 216,745
信託機械及び装置（純額）	231,438	213,234
信託工具、器具及び備品	136,010	150,823
減価償却累計額	△ 62,911	△ 70,580
信託工具、器具及び備品（純額）	73,098	80,242
信託土地	69,613,503	69,613,503
有形固定資産合計	115,728,074	114,978,515
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	2,925	2,303
信託その他無形固定資産	4,375	4,074
無形固定資産合計	964,458	963,535
投資その他の資産		
投資有価証券	－	375,696
長期前払費用	23,286	36,922
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	33,286	422,618
固定資産合計	116,725,819	116,364,668
繰延資産		
投資法人債発行費	－	31,702
繰延資産合計	－	31,702
資産合計	126,314,878	125,868,385

（単位：千円）

	前期 平成23年5月31日現在	当期 平成23年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	239,779	575,593
短期借入金	11,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	17,900,000
未払配当金	10,734	11,192
未払費用	229,579	226,393
未払法人税等	1,163	1,516
未払消費税等	46,533	34,311
前受金	461,428	487,262
預り金	340,107	401,064
流動負債合計	34,129,326	23,137,333
固定負債		
投資法人債	－	6,000,000
長期借入金	24,700,000	29,500,000
預り敷金及び保証金	1,646,672	1,599,374
信託預り敷金及び保証金	9,409,994	9,203,294
固定負債合計	35,756,666	46,302,669
負債合計	69,885,993	69,440,002
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（△）	1,084,085	1,083,582
剰余金合計	1,084,085	1,083,582
投資主資本合計	56,428,885	56,428,382
純資産合計	56,428,885	56,428,382
負債純資産合計	126,314,878	125,868,385

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日	当期 自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	4,742,576	4,882,781
匿名組合分配金	－	11,689
営業収益合計	4,742,576	4,894,471
営業費用		
賃貸事業費用	2,814,145	2,972,990
資産運用報酬	278,999	278,168
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	16,629	16,582
一般事務委託手数料	29,689	30,127
会計監査人報酬	7,588	7,587
その他営業費用	30,633	35,588
営業費用合計	3,181,286	3,344,643
営業利益	1,561,290	1,549,827
営業外収益		
受取利息	889	802
未払分配金戻入	1,661	796
その他	7	－
営業外収益合計	2,558	1,598
営業外費用		
支払利息	448,481	431,891
融資関連費用	28,181	28,164
投資法人債利息	－	3,977
投資法人債発行費償却	－	537
その他	1,517	1,630
営業外費用合計	478,180	466,200
経常利益	1,085,668	1,085,225
税引前当期純利益	1,085,668	1,085,225
法人税、住民税及び事業税	1,621	1,676
法人税等調整額	14	△ 16
法人税等合計	1,636	1,660
当期純利益	1,084,032	1,083,564
前期繰越利益	52	17
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,084,085	1,083,582

(3)投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日	当期 自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	55,344,800	55,344,800
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	1,060,293	1,084,085
当期変動額		
剰余金の配当	△1,060,241	△1,084,067
当期純利益	1,084,032	1,083,564
当期変動額合計	23,791	△502
当期末残高	1,084,085	1,083,582
投資主資本合計		
当期首残高	56,405,093	56,428,885
当期変動額		
剰余金の配当	△1,060,241	△1,084,067
当期純利益	1,084,032	1,083,564
当期変動額合計	23,791	△502
当期末残高	56,428,885	56,428,382
純資産合計		
当期首残高	56,405,093	56,428,885
当期変動額		
剰余金の配当	△1,060,241	△1,084,067
当期純利益	1,084,032	1,083,564
当期変動額合計	23,791	△502
当期末残高	56,428,885	56,428,382

（4）金銭の分配に係る計算書

期別 科目	前期 （自 平成22年 12月 1 日 至 平成23年 5月31日）	当期 （自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年 11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	1,084,085,082	1,083,582,276
Ⅱ 分配金の額	1,084,067,600	1,083,555,200
（投資口１口当たり分配金の額）	(12,694)	(12,688)
Ⅲ 次期繰越利益	17,482	27,076
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 36 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数 85,400 口の整数倍の最大値となる 1,084,067,600 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額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数85,400 口の整数倍の最大値となる 1,083,555,200 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 36 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日	当期 自 平成23年 6月 1日 至 平成23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	1,085,668	1,085,225
減価償却費	992,161	989,433
投資法人債発行費償却	－	537
受取利息	△889	△802
未払分配金戻入	△1,661	△796
支払利息	448,481	435,868
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,851	△11,595
貯蔵品の増減額（△は増加）	－	188
預け金の増減額（△は増加）	△14,490	28,150
前払費用の増減額（△は増加）	△66,711	50,651
営業未払金の増減額（△は減少）	△128,439	152,251
未払費用の増減額（△は減少）	△943	△45
未払消費税等の増減額（△は減少）	7,852	△12,222
前受金の増減額（△は減少）	△33,833	25,833
預り金の増減額（△は減少）	△672	693
その他	28	－
小計	2,278,700	2,743,371
利息の受取額	889	802
利息の支払額	△450,312	△439,009
法人税等の支払額	△1,760	△1,324
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,827,517	2,303,840
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	△102,672	△57,896
預り敷金及び保証金の返還による支出	△362,562	△331,248
預り敷金及び保証金の受入による収入	60,687	137,514
投資有価証券の取得による支出	－	△375,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△404,546	△627,121
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	6,600,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出	－	△11,500,000
長期借入れによる収入	5,000,000	12,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,600,000	△11,100,000
投資法人債の発行による収入	－	5,967,760
分配金の支払額	△1,059,063	△1,082,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,059,063	△1,715,052
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	363,906	△38,332
現金及び現金同等物の期首残高	8,731,987	9,095,894
現金及び現金同等物の期末残高	9,095,894	9,057,562

（6）注記表

［継続企業の前提に関する注記］

当期 （自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年 11月30日）
該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資持分については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	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。 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。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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 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。

［追加情報］

当期 （自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年 11月30日）
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当計算期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

［貸借対照表に関する注記］

前期 （平成23年 5月31日現在）	当期 （平成23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 13,329千円	直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,329千円

［リース取引に関する注記］

前期 （自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日）	当期 （自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年 11月30日）
オペレーティングリース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内 2,376,869 1年超 11,999,507 合計 14,376,377	オペレーティングリース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内 2,058,243 1年超 11,082,239 合計 13,140,482

［金融商品に関する注記］

前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

① 金融商品の状況に関する事項

A．金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として借入れ又は投資法人債の発行を行うこととしております。なお、平成23年5月31日現在、投資法人債の発行はありません。

余資の運用については、積極的な運用益の取得を目的とした投資は行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとしております。

なお、デリバティブ取引については借入金の金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしております。

B．金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れによって調達した資金の使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得並びに既存の借入れのリファイナンスです。

借入金のうち、変動金利の借入金については金利変動リスクに晒されておりますが、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことにより、金利変動の影響を限定しております。

借入金並びに預り敷金及び保証金は流動性リスクに晒されておりますが、資産運用会社が資金繰り表を作成するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しております。

C．金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

② 金融商品の時価等に関する事項

平成23年5月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,068,265	2,068,265	－
(2)信託現金及び信託預金	7,027,629	7,027,629	－
資産合計	9,095,894	9,095,894	－
(3)短期借入金	11,500,000	11,500,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,326,390	26,390
(5)預り金	340,107	339,249	△858
(6)長期借入金	24,700,000	24,925,089	225,089
(7)預り敷金及び保証金	1,016,987	892,742	△124,244
(8)信託預り敷金及び保証金	19,484	19,016	△467
負債合計	58,876,578	59,002,488	125,910

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金　(2)信託現金及び信託預金　(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4)1年内返済予定の長期借入金　(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5)預り金　(7)預り敷金及び保証金　(8)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	629,685
信託預り敷金及び保証金	9,390,509

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,068,265	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,027,629	－	－	－	－	－
合計	9,095,894	－	－	－	－	－

(注4) 借入金の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	11,500,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	8,700,000	12,000,000	4,000,000	－	－
合計	32,800,000	8,700,000	12,000,000	4,000,000	－	－

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

① 金融商品の状況に関する事項

A．金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として借入れ又は投資法人債の発行を行うこととしております。

余資の運用については、積極的な運用益の取得を目的とした投資は行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとしております。

なお、デリバティブ取引については借入金の金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしております。

B．金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の発行によって調達した資金の使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得並びに既存の借入れのリファイナンスです。

借入金のうち、変動金利の借入金については金利変動リスクに晒されておりますが、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことにより、金利変動の影響を限定しております。

借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金は流動性リスクに晒されておりますが、資産運用会社が資金繰り表を作成するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しております。

C．金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

② 金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,267,346	2,267,346	－
(2)信託現金及び信託預金	6,790,215	6,790,215	－
資産合計	9,057,562	9,057,562	－
(3)短期借入金	3,500,000	3,500,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	17,900,000	17,928,908	28,908
(5)預り金	401,064	400,332	△731
(6)投資法人債	6,000,000	5,982,000	△18,000
(7)長期借入金	29,500,000	29,694,345	194,345
(8)預り敷金及び保証金	969,689	860,897	△108,791
(9)信託預り敷金及び保証金	19,484	19,140	△343
負債合計	58,290,237	58,385,623	95,386

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金　(2)信託現金及び信託預金　(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4)1年内返済予定の長期借入金　(7)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5)預り金　(8)預り敷金及び保証金　(9)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6)投資法人債

時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	375,696
預り敷金及び保証金	629,685
信託預り敷金及び保証金	9,183,810

投資有価証券

投資有価証券（匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

上記貸借対照表計上額については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,267,346	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,790,215	－	－	－	－	－
合計	9,057,562	－	－	－	－	－

(注4) 借入金及び投資法人債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	6,000,000	－
長期借入金	17,900,000	4,000,000	21,500,000	4,000,000	－	－
合計	21,400,000	4,000,000	21,500,000	4,000,000	6,000,000	－

［税効果会計に関する注記］

前期 （自　平成22年12月 1日 至　平成23年　5月31日）	当期 （自 平成23年　6月 1 日 至 平成23年 11月30日）
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　16 繰延税金資産合計　16 繰延税金資産の純額　16	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 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　32 繰延税金資産合計　32 繰延税金資産の純額　32
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 （単位：%） 法定実効税率　39.27 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.21 その他　0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.15	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 （単位：%） 法定実効税率　39.27 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.21 その他　0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.15
	3．決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成 23 年法律第 114 号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成 23 年法律第 117 号）が平成 23 年 12 月 2 日に公布され、平成 24 年 4 月 1 日以降に開始する計算期間から法人税率が変更されることになりました。 これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は当計算期間の 39.27％から 34.11％に段階的に変更されます。 なお、この変更による影響はありません。

［セグメント情報等に関する注記］

前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

①製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。

②地域ごとの情報

A．営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。

B．有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。

③主要な顧客ごとの情報
単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
（セグメント情報）
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）
①製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②地域ごとの情報
A．営業収益
本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。
B．有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③主要な顧客ごとの情報
単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

［賃貸等不動産に関する注記］
前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）
本投資法人は、関西圏その他の地域において、賃貸商業用施設や賃貸事務所用施設等を有しております。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は、以下の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
117,603,879	△914,271	116,689,607	109,329,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年5月期における損益は、以下の通りです。

（単位：千円）

損益計算書における金額		
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
4,742,576	2,814,145	1,928,430

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対応する費用（減価償却費、委託管理料、水道光熱費、公租公課等）であり、それぞれ「賃貸事業収入」及び「賃貸事業費用」に計上されております。

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
本投資法人は、関西圏その他の地域において、賃貸商業用施設や賃貸事務所用施設等を有しております。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は、以下の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
116,689,607	△749,860	115,939,747	107,752,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年11月期における損益は、以下の通りです。

（単位：千円）

損益計算書における金額		
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
4,882,781	2,972,990	1,909,791

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対応する費用（減価償却費、委託管理料、水道光熱費、公租公課等）であり、それぞれ「賃貸事業収入」及び「賃貸事業費用」に計上されております。

［1 口当たり情報に関する注記］

前期 （自　平成 22 年 12 月 1 日 至　平成 23 年　5 月 31 日）	当期 （自 平成 23 年　6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日）
（単位：円） 1 口当たり純資産額　660,759 1 口当たり当期純利益　12,693 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。	（単位：円） 1 口当たり純資産額　660,753 1 口当たり当期純利益　12,688 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 22 年 12 月 1 日 至　平成 23 年　5 月 31 日）	当期 （自 平成 23 年　6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日）
当期純利益（千円）	1,084,032	1,083,564
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）	1,084,032	1,083,564
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］

当期 （自 平成 23 年　6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日）
該当事項はありません。

（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、資産除去債務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．役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

５．参考情報

（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 23 年 5 月 31 日現在） 保有総額 （百万円） (注 2)	前期 対総資産 比率 （%）	当期 （平成 23 年 11 月 30 日現在） 保有総額 （百万円） (注 2)	当期 対総資産 比率 （%）
不動産	商業用途区画	関西圏	9,310	7.4	9,232	7.3
		関西圏以外	2,280	1.8	2,280	1.8
	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		11,591	9.2	11,512	9.1
信託不動産 (注 3)	商業用途区画	関西圏	67,821	53.7	67,460	53.6
		関西圏以外	6,869	5.4	6,827	5.4
	事務所用途区画	関西圏	3,630	2.9	3,587	2.9
		関西圏以外	26,342	20.9	26,107	20.7
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	434	0.3	442	0.4
	小計		105,098	83.2	104,427	83.0
匿名組合出資持分(注 4)			—	—	375	0.3
預金・その他の資産(注 3) (注 5)			9,625	7.6	9,552	7.6
資産総額計			126,314	100.0	125,868	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。その後の改正を含みます。）に定める「その他の資産」です。

(注 4)　ベイリーフ・ファンディング合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用資産はイオンモール堺北花田（敷地）の不動産信託受益権です。

(注 5)　前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 7,027 百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,790 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 23 年 5 月 31 日現在） 貸借対照表計上額 （百万円）	前期 対総資産比率 （%）	当期 （平成 23 年 11 月 30 日現在） 貸借対照表計上額 （百万円）	当期 対総資産比率 （%）
負債総額	69,885	55.3	69,440	55.2
純資産総額	56,428	44.7	56,428	44.8

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

種類	名称	当期（平成 23 年 11 月 30 日現在）		
		貸借対照表計上額（百万円）	評価額（百万円）（注）	対総資産比率（%）
匿名組合出資持分	ベイリーフ・ファンディング合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	375	372	0.3

（注） 評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。

②投資不動産物件

Ａ．不動産の概要

(イ)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 23 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）	平成 17 年 2 月 1 日	20,790	17.1	19,325	24,120
	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	7,872	6,870
	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	6,145	6,840
	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	7,891	7,330
	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	1,377
	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 6）	1.8	2,280	2,000
	R7(K)	大阪市北区	NU chayamachi	平成 19 年 3 月 15 日	19,300	15.9	17,987	14,400
	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	4,068	3,850
	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	7,748	6,710
	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	1,888	1,937
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	18,538	13,400
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	2,870	2,440
	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	8,882	8,448
	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	4,942	5,000
	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	4,155	3,030
ポートフォリオ合計					121,306	100.0	115,939	107,752

(注 1) HEP ファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、NU chayamachi、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、上六 F ビルディング、スフィアタワー天王洲、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、「事務所用途区画」のない施設

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

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

(注 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一般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 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。

(ロ)賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式(注 1)	当期（平成 23 年 11 月 30 日現在）					当期（自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 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 45%相当）	パススルー型マスターリース	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出(A)	20,370.13	20,370.13	100.0	1	1,048	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(9,510.90)	(9,476.91)	(99.6)	(133)		
R2(K)	北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、固定型マスターリースの併用	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出(A)	28,194.15	28,194.15	100.0	1	561	183
			（パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出(B)）	(18,477.35)	(18,194.06)	(98.5)	(23)		
R3(K)	デュー阪急山田	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	26	373	183
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	31,451.81（注 5）	31,451.81（注 5）	100.0	1	284	183
R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	ダイレクトリース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	1	—（注 6）	183
R6	コーナン広島中野東店（敷地）	ダイレクトリース	(C)	25,529.73	25,529.73	100.0	1	76	183
R7(K)	NU chayamachi	パススルー型マスターリース	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出(A)	15,546.75	15,546.75	100.0	1	697	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(11,626.65)	(11,292.21)	(97.1)	(66)		
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	118	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	257	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 6）	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	9,311.32	100.0	5	423	183
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレクトリース	(C)	4,611.82	4,146.73	89.9	12	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)	8,807.71	8,642.49	98.1	23	355	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	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出(A)	9,959.01	9,959.01	100.0	1	157	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(6,456.88)	(5,970.43)	(92.5)	(17)		
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	341,637.00	341,006.68	99.8	77	4,882	—
			((B)と(C)の合計)	(313,638.74)	(311,870.25)	(99.4)	(312)		

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

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

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

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

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

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

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

(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（敷地物件を除きます。）。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) 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 6) 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。

(ハ)収支の状況（自 平成 23 年 6 月 1 日　至 平成 23 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45%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	823,957	376,069	252,845	283,646	(注 2)	76,455
水道光熱費収入	59,765	131,500	57,253	—		—
その他収入	164,584	54,158	63,838	1,122		15
賃貸事業収入合計	1,048,308	561,728	373,936	284,768		76,470
委託管理料	141,349	113,016	72,449	10,988		480
水道光熱費	81,867	152,213	54,833	102		—
支払賃借料	7,375	1,043	1,244	21,554		—
広告宣伝費	137,360	3,432	61	—		—
修繕費	20,654	6,396	8,692	3,241		—
損害保険料	3,048	2,173	1,072	983		—
公租公課	69,108	53,645	28,161	28,477		7,277
その他費用	26,229	1,289	4,271	144		—
減価償却費(A)	164,061	62,452	73,829	78,625		—
賃貸事業費用合計	651,055	395,663	244,618	144,116		7,757
賃貸事業利益(B)	397,252	166,065	129,318	140,652		68,712
NOI(注 1)(A)+(B)	561,314	228,517	203,148	219,277	60,896	68,712
資本的支出	19,281	186,210	1,256	—	—	—

（単位：千円）

物件番号	R7(K)	R8	R9(K)	R10	O1	M1(K)
物件名称	NU chayamachi	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	上六Ｆビルディング
運用日数	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日
賃貸収入	510,619	113,728	257,045	(注 2)	398,366	114,179
水道光熱費収入	71,816	—	—		20,869	11,935
その他収入	114,597	4,639	3		4,189	8,679
賃貸事業収入合計	697,034	118,368	257,049		423,425	134,794
委託管理料	105,141	1,470	1,900		20,348	22,383
水道光熱費	107,326	—	—		25,536	11,423
支払賃借料	—	—	593		523	—
広告宣伝費	79,093	—	—		—	—
修繕費	5,327	215	3,000		366	1,131
損害保険料	2,177	435	128		1,032	575
公租公課	55,422	15,247	102,622		23,578	14,115
その他費用	1,799	958	1,019		4,694	1,475
減価償却費(A)	168,075	36,254	155		121,392	33,717
賃貸事業費用合計	524,363	54,580	109,420		197,472	84,822
賃貸事業利益(B)	172,670	63,787	147,628		225,952	49,971
NOI(注 1)(A)+(B)	340,745	100,042	147,783	65,035	347,345	83,689
資本的支出	2,177	—	—	—	—	—

（単位：千円）

物件番号	M2	M3(K)	M4(K)	—
物件名称	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 3）
運用日数	183 日	183 日	183 日	—
賃貸収入	281,559	254,412	129,926	4,012,106
水道光熱費収入	23,651	—	9,999	386,792
その他収入	50,007	—	17,677	483,881
賃貸事業収入合計	355,219	254,412	157,603	4,882,781
委託管理料	29,035	2,128	23,891	546,323
水道光熱費	57,042	—	16,790	507,137
支払賃借料	—	18,000	—	50,333
広告宣伝費	—	—	—	219,947
修繕費	16,583	9,060	5,903	80,842
損害保険料	566	3,339	910	17,018
公租公課	31,542	53,712	21,161	514,723
その他費用	3,046	1,000	800	47,230
減価償却費（A）	64,183	81,200	55,356	988,811
賃貸事業費用合計	202,001	168,442	124,815	2,972,368
賃貸事業利益（B）	153,218	85,969	32,788	1,910,413
NOI(注 1)(A)+(B)	217,401	167,169	88,144	2,899,224
資本的支出	3,579	6,258	20,187	238,950

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

B．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、マスターレッシーを 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 (注 1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 （㎡）	比率（%） （注 7）
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
株式会社ニトリホールディングス	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	1.4
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 25 年 4 月 30 日 (注 2)	4,119.62 (注 6)	1.2
合計				310,043.57	90.9
全賃貸面積				341,006.68	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並びに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ッシーであり、また、ネットワンシステムズ株式会社はオフィスとして利用しているため、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) 賃貸面積には、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) 賃貸面積には、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 7) 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 7）
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 3）	126,052.16（注 4）	40.4
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 5）	10.1
		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）	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	9.7
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	2.2
株式会社ニトリホールディングス	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）	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
ネットワンシステムズ株式会社	―（注 2）	スフィアタワー天王洲	平成 25 年 4 月 30 日（注 3）	4,119.62（注 6）	1.3
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
日本トイザらス株式会社	トイザらス	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	3,659.93	1.2
合計				252,437.15	80.9
全賃貸面積				311,870.25	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) ネットワンシステムズ株式会社はオフィスとして利用しているため、店舗名の記載はありません。

(注 3) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

(注 4) 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 5) 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 6) 賃貸面積には、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 7) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

C．ポートフォリオの状況

(イ)用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期（平成 23 年 5 月 31 日現在）取得価格（百万円）(注 2)	前期 投資比率（%）(注 3)	当期（平成 23 年 11 月 30 日現在）取得価格（百万円）(注 2)	当期 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 45%相当）	20,790	17.1	20,790	17.1
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	6.4	7,740	6.4
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	5.7	6,930	5.7
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.1	8,600	7.1
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.1	1,318	1.1
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.8	2,175	1.8
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	15.9	19,300	15.9
	R8	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.4	4,160	3.4
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6.1	7,350	6.1
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.7	2,100	1.7
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,483	2.0	2,481	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	869	0.7	922	0.8
	M3(K)	ラグザ大阪	4,743	3.9	4,743	3.9
	M4(K)	難波阪神ビル	1,455	1.2	1,466	1.2
商業用途区画小計			90,015	74.2	90,076	74.3
事務所用途区画	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	15.7	19,025	15.7
	M1(K)	上六 F ビルディング	496	0.4	498	0.4
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	8,079	6.7	8,013	6.6
	M3(K)	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	M4(K)	難波阪神ビル	2,854	2.4	2,843	2.3
事務所用途区画小計			30,834	25.4	30,761	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）	456	0.4	468	0.4
その他用途区画小計			456	0.4	468	0.4
ポートフォリオ合計			121,306	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 13,073 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。

(ロ)地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期（平成 23 年 5 月 31 日現在）		当期（平成 23 年 11 月 30 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（準共有持分 45%相当）	20,790	17.1	20,790	17.1
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	6.4	7,740	6.4
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	5.7	6,930	5.7
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.1	8,600	7.1
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.1	1,318	1.1
	R7(K)	NU chayamachi	19,300	15.9	19,300	15.9
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6.1	7,350	6.1
	M1(K)	上六 F ビルディング	2,980	2.5	2,980	2.5
	M3(K)	ラグザ大阪	5,122	4.2	5,122	4.2
	M4(K)	難波阪神ビル	4,310	3.6	4,310	3.6
	小計		84,440	69.6	84,440	69.6
その他	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.8	2,175	1.8
	R8	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.4	4,160	3.4
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.7	2,100	1.7
	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	15.7	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	7.8	9,405	7.8
	小計		36,865	30.4	36,865	30.4
ポートフォリオ合計			121,306	100.0	121,306	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。

(ハ)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 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日）			当期 （自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 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		104	2,604	64.2	107	2,585	64.8
変動賃料テナント（注 1）	固定部分	210	1,307	32.2	205	1,305	32.7
	変動部分		146	3.6		99	2.5
ポートフォリオ合計		314	4,057	100.0	312	3,990	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、エンドテナント（ただし、北野阪急ビルの固定型マスターリース部分、高槻城西ショッピングセンター、リッチモンドホテル浜松及びラグザ大阪についてはマスターレッシー）を基準として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 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。