平成22年5月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成22年7月15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　山川　峯夫		
資産運用会社名	阪急リート投信株式会社		
代表者	代表取締役社長　山川　峯夫		
問合せ先責任者	経営企画部長　夏秋　英雄	ＴＥＬ	06(6376)6823
有価証券報告書提出予定日	平成22年8月27日		
分配金支払開始予定日	平成22年8月13日		

（百万円未満切捨て）

１．平成22年5月期の運用、資産の状況（平成21年12月1日～平成22年5月31日）

(1)運用状況　（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円　%	百万円　%	百万円　%	百万円　%
22年 5月期	4,829（△18.6）	1,729　(10.2)	1,223　(23.2)	1,222　(23.2)
21年11月期	5,933　(13.2)	1,569（△21.8）	993（△33.1）	991（△33.1）

	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	%	%	%
22年 5月期	14,310	2.2	0.9	25.3
21年11月期	11,611	1.8	0.7	16.7

(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	%	%
22年 5月期	14,310	1,222	0	－	100.0	2.2
21年11月期	11,611	991	0	－	100.0	1.8

(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
22年 5月期	128,907	56,566	43.9	662,376
21年11月期	133,044	56,336	42.3	659,677

(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
22年 5月期	1,579	△1,032	△3,892	9,721
21年11月期	16,391	△2,291	△10,281	13,067

２．平成22年11月期の運用状況の予想（平成22年6月1日～平成22年11月30日）　（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円　%	百万円　%	百万円　%	百万円　%	円	円
通　期	4,846（0.3）	1,537（△11.1）	1,035（△15.4）	1,033（△15.4）	12,100	0

(参考)1口当たり予想当期純利益　12,100円

３．その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更　　有・無

② ①以外の変更　　有・無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）22年5月期　85,400口　　21年11月期　85,400口

② 期末自己投資口数　　22年5月期　　0口　　21年11月期　　0口

(注) １口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、16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22年11月期の運用状況の予想数値は6ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年2月23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22年2月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2） 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

阪急リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年12月3日に設立され、平成17年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8977）した後、前期（平成21年11月期：平成21年6月1日～平成21年11月30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22年5月期：平成21年12月1日～平成22年5月31日）中の物件の取得及び譲渡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128,907百万円、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、政府の経済対策の効果や企業の輸出拡大等に支えられ、景気は着実に持ち直しつつあったものの、依然としてデフレが続き、経済の自律回復力は弱く、失業率が高水準にあるなど回復は限定的なものとなりました。不動産マーケットにおいても、平成22年3月公表の地価公示によると、平成21年1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△6.1%と、前回に引き続き低下しました。三大都市圏でも、平均で住宅地△4.5%、商業地△7.1%と、前回に引き続き低下しました。また不動産売買市場においては、資金調達環境の改善等を受けJ-REITによる物件取得が増加するなど、徐々に回復の兆しも見え始めましたが、本格的な回復にはなお時間を要すると考えられます。

このような経済環境の中で、本投資法人は、運用方針に基づいて資産運用を行いました。

まず、前期末までに取得した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、汐留イーストサイドビル、上六Fビルディング、スフィアタワー天王洲、ホテルグレイスリー田町、ラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松）については、当期全期間を通じて稼働いたしました。（当期中の運用日数：182日）

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74.1%（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99.6%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（当期末現在の残高11,832百万円）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2,900百万円の返済を行うとともに、短期借入金1,000百万円について長期借入金にて借換を行った結果、当期末現在の借入金残高は59,500百万円（短期1,000百万円、長期58,500百万円）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46.2%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･インベスターズ･サービス(Moody's)よりＡ３（格付けの見通し：ネガティブ）、株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）よりＡ＋（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しております。

D.　業績及び分配

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益4,829百万円、営業利益1,729百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,223百万円、また当期純利益は1,222百万円となりました。

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、14,310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、緩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、雇用・所得環境の回復の遅れ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、平成22年3月末現在における梅田エリアのオフィスビルの空室率が9.2%（出所：シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」）に上昇する等、大量供給と企業のオフィス需要縮小の影響を受け、楽観できない状況となっております。

不動産マーケットにおいては、今後更にエリア及び個別物件による差異が明確化し、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が拡大していくものと思われます。

A.　今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務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。さらに、上場投資法人及び資産運用会社におけるコンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス機能及び内部統制体制の強化を引き続き図っていく方針です。

B.　運用状況の見通し

平成 22 年 11 月期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 4,846 百万円、営業利益 1,537 百万円、経常利益 1,035 百万円、当期純利益 1,033 百万円、１口当たり分配金 12,100 円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、6 ページ記載の「平成 22 年 11 月期（第 11 期：平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 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 22 年 11 月期（第 11 期：平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第 11 期】平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 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、502 百万円を見込んでおります。（平成 21 年 1 月 22 日に取得した 4 物件に係る固定資産税及び都市計画税等が通期費用化されること等による増加を見込んでおります。（前期：371 百万円））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、561 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 11 期に見込んでおります資本的支出（348 百万円）を含めて定額法により算出しており、1,037 百万円を見込んでおります。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬、資産保管委託報酬及び一般事務委託報酬につきましては、330 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 501 百万円を見込んでおります。
借入れ	・ 第 11 期中を通じて借入金残高は 59,500 百万円で増減しないことを前提としております。なお、第 11 期中に返済期限が到来する短期借入金 1,000 百万円（返済期限 平成 22 年 9 月 30 日）及び長期借入金 10,100 百万円（返済期限 平成 22 年 8 月 31 日、平成 22 年 9 月 30 日及び平成 22 年 10 月 29 日）は借換を行うことを前提としております。
投資口	・ 本書の日付現在の発行済投資口数 85,400 口から第 11 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21年11月30日現在	当期 平成22年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,413,833	2,230,933
信託現金及び信託預金	9,653,179	7,490,076
営業未収入金	44,066	9,972
貯蔵品	－	188
預け金	351,889	344,106
未収消費税等	－	173,282
前払費用	85,192	154,077
繰延税金資産	32	30
流動資産合計	13,548,194	10,402,668
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	△ 581,979	△ 653,331
建物(純額)	2,568,975	2,497,623
構築物	504,953	504,953
減価償却累計額	△ 127,217	△ 142,866
構築物(純額)	377,735	362,086
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 12,461	△ 13,180
工具、器具及び備品(純額)	5,331	4,611
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	42,104,530	42,141,365
減価償却累計額	△ 4,996,962	△ 5,891,873
信託建物(純額)	37,107,568	36,249,492
信託構築物	722,346	722,494
減価償却累計額	△ 194,028	△ 219,593
信託構築物(純額)	528,318	502,901
信託機械及び装置	426,682	429,051
減価償却累計額	△ 123,802	△ 151,536
信託機械及び装置(純額)	302,879	277,515
信託工具、器具及び備品	98,305	118,030
減価償却累計額	△ 43,414	△ 49,121
信託工具、器具及び備品(純額)	54,890	68,909
信託土地	69,613,503	69,613,503
有形固定資産合計	118,497,768	117,515,208
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	3,662	4,548
信託その他無形固定資産	3,499	3,349
無形固定資産合計	964,319	965,054
投資その他の資産		
長期前払費用	23,956	14,628
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	33,956	24,628
固定資産合計	119,496,043	118,504,891
資産合計	133,044,238	128,907,560

（単位：千円）

	前期 平成21年11月30日現在	当期 平成22年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	560,632	221,435
短期借入金	4,900,000	1,000,000
一年内返済予定の長期借入金	10,100,000	21,700,000
未払配当金	12,780	11,200
未払費用	252,205	245,317
未払法人税等	1,353	1,230
未払消費税等	375,862	62,643
前受金	492,113	466,442
預り金	928,733	274,169
流動負債合計	17,623,682	23,982,439
固定負債		
長期借入金	47,400,000	36,800,000
預り敷金及び保証金	1,788,566	1,741,268
信託預り敷金及び保証金	9,895,570	9,816,913
固定負債合計	59,084,137	48,358,182
負債合計	76,707,820	72,340,621
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(△)	991,617	1,222,138
剰余金合計	991,617	1,222,138
投資主資本合計	56,336,417	56,566,938
純資産合計	56,336,417	56,566,938
負債純資産合計	133,044,238	128,907,560

（2）損益計算書

（単位:千円）

	前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	5,285,407	4,829,677
不動産等売却益	648,065	－
営業収益合計	5,933,473	4,829,677
営業費用		
賃貸事業費用	3,014,047	2,707,735
不動産等売却損	943,457	－
資産運用報酬	304,498	297,236
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	18,420	17,276
一般事務委託手数料	34,107	31,108
会計監査人報酬	7,589	7,588
その他営業費用	38,208	35,695
営業費用合計	4,363,929	3,100,240
営業利益	1,569,544	1,729,436
営業外収益		
受取利息	1,630	2,025
未払分配金戻入	391	531
還付加算金	2,629	－
その他	－	34
営業外収益合計	4,651	2,590
営業外費用		
支払利息	544,588	480,398
融資関連費用	34,970	26,267
その他	1,342	1,588
営業外費用合計	580,901	508,255
経常利益	993,293	1,223,772
税引前当期純利益	993,293	1,223,772
法人税、住民税及び事業税	1,679	1,669
法人税等調整額	△ 2	2
法人税等合計	1,677	1,671
当期純利益	991,615	1,222,100
前期繰越利益	1	38
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	991,617	1,222,138

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	1,482,972	991,617
当期変動額		
剰余金の配当	△1,482,971	△991,579
当期純利益	991,615	1,222,100
当期変動額合計	△491,355	230,521
当期末残高	991,617	1,222,138
投資主資本合計		
前期末残高	56,827,772	56,336,417
当期変動額		
剰余金の配当	△1,482,971	△991,579
当期純利益	991,615	1,222,100
当期変動額合計	△491,355	230,521
当期末残高	56,336,417	56,566,938
純資産合計		
前期末残高	56,827,772	56,336,417
当期変動額		
剰余金の配当	△1,482,971	△991,579
当期純利益	991,615	1,222,100
当期変動額合計	△491,355	230,521
当期末残高	56,336,417	56,566,938

（4）金銭の分配に係る計算書

期別 科目	前期 （自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年 11月30日）	当期 （自 平成21年 12月 1 日 至 平成22年 5月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	991,617,794	1,222,138,809
Ⅱ 分配金の額	991,579,400	1,222,074,000
（投資口１口当たり分配金の額）	（11,611）	（14,310）
Ⅲ 次期繰越利益	38,394	64,809
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。	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1,222,074,000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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	993,293	1,223,772
減価償却費	1,165,667	1,042,772
固定資産除却損	3	－
受取利息	△1,630	△2,025
未払分配金戻入	△391	△531
支払利息	544,588	480,398
営業未収入金の増減額(△は増加)	△33,387	34,094
貯蔵品の増減額(△は増加)	－	△188
預け金の増減額(△は増加)	△3,569	7,783
未収消費税等の増減額(△は増加)	436,130	△173,282
前払費用の増減額(△は増加)	88,138	△59,557
営業未払金の増減額(△は減少)	91,412	△147,385
未払費用の増減額(△は減少)	4,387	△2,290
未払消費税等の増減額(△は減少)	354,510	△313,218
前受金の増減額(△は減少)	△31,353	△25,671
預り金の増減額(△は減少)	433	△580
有形固定資産の売却による減少額	13,332,022	－
小計	16,940,255	2,064,089
利息の受取額	1,630	2,025
利息の支払額	△549,222	△484,997
法人税等の支払額	△993	△1,792
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,391,669	1,579,324
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	△211,687	△250,889
無形固定資産の取得による支出	－	△1,870
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,259,993	△992,865
預り敷金及び保証金の受入による収入	180,445	212,926
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,291,235	△1,032,698
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	1,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△9,800,000	△3,900,000
長期借入れによる収入	－	1,000,000
分配金の支払額	△1,481,646	△992,628
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,281,646	△3,892,628
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,818,787	△3,346,002
現金及び現金同等物の期首残高	9,248,225	13,067,012
現金及び現金同等物の期末残高	13,067,012	9,721,010

（6）注記表

［継続企業の前提に関する注記］

前期 （自　平成21年 6月 1日 至　平成21年11月30日）	当期 （自　平成21年 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）
該当事項はありません。	同左

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

最近の有価証券報告書（平成 22 年 2 月 23 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

［貸借対照表に関する注記］

前期 （平成21年 11月30日現在）	当期 （平成22年　5月31日現在）
直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物　13,198 千円	直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物　13,198 千円

［リース取引に関する注記］

前期 （自　平成21年 6月 1日 至　平成21年11月30日）	当期 （自　平成21年 12月 1 日 至　平成22年　5月31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　3,033,135 1年超　14,679,225 合計　17,712,361	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　2,677,967 1年超　13,381,066 合計　16,059,034

［金融商品に関する注記］

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

（追加情報）

当計算期間から「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

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22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 22 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、次の通りです。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	2,230,933	2,230,933	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,490,076	7,490,076	－
資産合計	9,721,010	9,721,010	－
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	－
(4) 1 年内返済予定の長期借入金	21,700,000	21,724,974	24,974
(5) 預り金	274,169	273,246	△923
(6) 長期借入金	36,800,000	37,005,083	205,083
(7) 預り敷金及び保証金	1,111,583	954,766	△156,816
(8) 信託預り敷金及び保証金	38,968	37,650	△1,317
負債合計	60,924,720	60,995,721	71,001

(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	9,777,945

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	2,230,933	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,490,076	－	－	－	－	－
合計	9,721,010	－	－	－	－	－

(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	1,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	21,700,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	21,300,000	7,500,000	4,000,000	4,000,000	－
合計	22,700,000	21,300,000	7,500,000	4,000,000	4,000,000	－

［税効果会計に関する注記］

前期 （自　平成21年 6月 1日 至　平成21年11月30日）	当期 （自　平成21年 12月 1日 至　平成22年 5月31日）
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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	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　30 繰延税金資産合計　30 繰延税金資産の純額　30
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　△39.20 その他　0.10 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.17	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　△39.22 その他　0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.14

［賃貸等不動産に関する注記］

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

(追加情報)

当計算期間から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

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、次の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
119,458,425	△ 982,710	118,475,714	113,293,000

（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22年5月期における損益は、次の通りです。

（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
4,829,677	2,707,735	2,121,942

（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21年 6月 1日 至　平成21年11月30日）	当期 （自　平成21年 12月 1日 至　平成22年 5月31日）
（単位：円） 1口当たり純資産額　659,677 1口当たり当期純利益　11,611 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　662,376 1口当たり当期純利益　14,310 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21年 6月 1日 至　平成21年11月30日）	当期 （自　平成21年 12月 1日 至　平成22年 5月31日）
当期純利益（千円）	991,615	1,222,100
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）	991,615	1,222,100
期中平均投資口数（口）	85,400	85,400

［重要な後発事象に関する注記］

前期 （自　平成21年 6月 1日 至　平成21年11月30日）	当期 （自　平成21年 12月 1日 至　平成22年 5月31日）
該当事項はありません。	同左

（開示の省略）
有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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

（1） 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。次期における役員の異動については、別途本日付で公表しております「規約の変更及び役員の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

（2） 資産運用会社の取締役及び監査役

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社において、取締役の弥谷忠二郎が平成 22 年 3 月 31 日付で辞任いたしました。次期における取締役及び監査役の異動については、別途本日付で公表しております「資産運用会社における代表取締役の変更予定に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 21 年 11 月 30 日現在） 保有総額 （百万円） (注 2)	前期 対総資産 比率 （%）	当期 （平成 22 年 5 月 31 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	9,567	7.2	9,479	7.4
		関西圏以外	2,280	1.7	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		11,847	8.9	11,760	9.1
信託不動産 (注 3)	商業用途区画	関西圏	69,048	51.9	68,533	53.2
		関西圏以外	7,385	5.6	7,165	5.6
	事務所用途区画	関西圏	4,060	3.1	3,984	3.1
		関西圏以外	26,611	20.0	26,584	20.6
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	504	0.4	448	0.3
	小計		107,610	80.9	106,715	82.8
預金・その他の資産(注 3) (注 4)			13,585	10.2	10,431	8.1
資産総額計			133,044	100.0	128,907	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)　当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 7,490 百万円、前期の預金・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。

	前期 （平成 21 年 11 月 30 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 22 年 5 月 31 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	76,707	57.7	72,340	56.1
純資産総額	56,336	42.3	56,566	43.9

（２）投資不動産物件の概要

①価格及び投資比率

施設区分(注 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 22 年 5 月 31 日現在）	
							貸借対照表計上額(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注 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	19,790	24,705
	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	7,761	7,080
	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	6,345	6,850
	R4(K)	大阪府高槻市	高槻城西ショッピングセンター	平成 17 年 11 月 15 日	8,600	7.1	8,138	7,657
	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	1,326
	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	2,010
	R7(K)	大阪市北区	NU chayamachi	平成 19 年 3 月 15 日	19,300	15.9	18,462	16,100
	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	4,177	3,840
	R9(K)	兵庫県西宮市	ららぽーと甲子園（敷地）	平成 21 年 1 月 22 日	7,350	6.1	7,749	6,600
	R10	浜松市中区	リッチモンドホテル浜松	平成 21 年 1 月 22 日	2,100	1.7	2,038	1,927
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	18,902	15,500
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	2,936	2,540
	M2	東京都品川区	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	平成 19 年 10 月 2 日	9,405	7.8	9,080	8,778
	M3(K)	大阪市福島区	ラグザ大阪	平成 21 年 1 月 22 日	5,122	4.2	5,166	4,930
	M4(K)	大阪市中央区	難波阪神ビル	平成 21 年 1 月 22 日	4,310	3.6	4,306	3,450
ポートフォリオ合計					121,306	100.0	118,475	113,293

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

(注 2) 商業用施設：「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の 50%以上を占め、かつ、「事務所用途区画」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。

②賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式（注 1）	当期（平成 22 年 5 月 31 日現在）					当期（自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）	
			右記情報の算出方法（注 1）	賃貸可能面積（㎡）（注 2）	賃貸面積（㎡）（注 2）	稼働率（%）（注 3）	テナント総数（注 4）	賃貸事業収入（百万円）	運用日数（日）
R1(K)	HEP ファイブ（準共有持分 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	987	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(9,510.90)	(9,510.90)	(100.0)	(138)		
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	534	182
			（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)）	(18,469.72)	(17,087.63)	(92.5)	(20)		
R3(K)	デュー阪急山田	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	25	374	182
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	182
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）	182
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	182
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	683	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(11,626.65)	(10,658.20)	(91.7)	(64)		
R8	ホテルグレイスリー田町	ダイレクトリース	(C)	4,943.66	4,943.66	100.0	1	121	182
R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	ダイレクトリース	(C)	126,052.16	126,052.16	100.0	1	254	182
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）	182
O1	汐留イーストサイドビル	ダイレクトリース	(C)	9,311.32	8,667.21	93.1	4	465	182
M1(K)	上六 F ビルディング	ダイレクトリース	(C)	4,611.82	3,912.03	84.8	11	134	182
M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	ダイレクトリース	(C)	8,807.72	8,778.31	99.7	24	364	182
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	182
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	154	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(6,456.88)	(5,010.50)	(77.6)	(16)		
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	341,637.00	340,263.69	99.6	75	4,829	—
			((B)と(C)の合計)	(313,631.11)	(308,460.88)	(98.4)	(309)		

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

(注 5)　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。

③収支の状況（自　平成 21 年 12 月 1 日　至　平成 22 年 5 月 31 日）

（単位：千円）

物件番号	R1(K)	R2(K)	R3(K)	R4(K)	R5(K)	R6
物件名称	ＨＥＰファイブ（準共有持分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	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	850,867	366,099	257,798	283,646	(注 2)	76,455
水道光熱費収入	63,987	112,876	50,851	—		—
その他収入	72,312	55,805	65,650	1,133		15
賃貸事業収入合計	987,166	534,781	374,300	284,779		76,470
委託管理料	151,460	121,005	76,534	9,595		480
水道光熱費	70,145	118,104	46,291	100		—
支払賃借料	7,659	1,042	1,244	21,568		—
広告宣伝費	71,117	2,196	2,000	—		—
修繕費	20,293	14,159	4,386	844		—
損害保険料	3,406	2,501	1,302	1,162		—
公租公課	61,728	52,246	27,648	28,823		7,616
その他費用	29,277	1,263	4,489	154		—
減価償却費(A)	164,725	57,545	73,101	87,720		—
賃貸事業費用合計	579,812	370,063	236,999	149,968		8,096
賃貸事業利益(B)	407,353	164,717	137,301	134,811		68,373
NOI(注 1)(A)+(B)	572,079	222,262	210,403	222,531	60,896	68,373
資本的支出	10,832	3,246	6,282	—	—	—

（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	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	574,167	116,645	254,500	(注 2)	443,163	114,882
水道光熱費収入	66,129	—	—		18,162	8,946
その他収入	43,599	4,725	3		4,469	10,787
賃貸事業収入合計	683,897	121,370	254,503		465,795	134,616
委託管理料	112,467	1,470	1,800		20,283	24,724
水道光熱費	80,190	—	—		23,288	9,977
支払賃借料	27	—	593		523	—
広告宣伝費	30,231	—	—		—	36
修繕費	3,019	—	800		2,860	2,632
損害保険料	2,707	509	180		1,134	683
公租公課	47,382	14,008	34,207		22,719	14,344
その他費用	4,496	954	1,020		2,058	1,391
減価償却費(A)	167,791	36,252	155		121,366	32,493
賃貸事業費用合計	448,315	53,194	38,756		194,235	86,283
賃貸事業利益(B)	235,581	68,176	215,747		271,560	48,332
NOI(注 1)(A)+(B)	403,373	104,428	215,902	69,366	392,927	80,826
資本的支出	9,756	1,126	—	—	—	3,969

（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	182 日	182 日	182 日	—
賃貸収入	284,652	254,412	128,611	4,145,198
水道光熱費収入	26,689	—	9,711	357,355
その他収入	52,838	—	15,783	327,123
賃貸事業収入合計	364,180	254,412	154,106	4,829,677
委託管理料	28,778	1,945	22,867	575,151
水道光熱費	52,442	—	12,947	413,489
支払賃借料	—	18,000	—	50,658
広告宣伝費	—	—	—	105,581
修繕費	6,969	10,168	9,629	75,763
損害保険料	598	4,076	1,092	20,048
公租公課	29,461	17,907	7,045	371,239
その他費用	4,342	1,000	884	51,832
減価償却費（A）	102,780	83,085	64,266	1,041,788
賃貸事業費用合計	225,371	136,183	118,733	2,705,553
賃貸事業利益（B）	138,809	118,228	35,372	2,124,123
NOI(注 1)(A)+(B)	241,589	201,313	99,638	3,165,912
資本的支出	6,647	6,150	11,068	59,077

(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、本社部門の広告宣伝費 1,198 千円及び減価償却費 983 千円は含まれておりません。

（３）テナントの概要

・賃貸面積上位 10 テナント

当期末現在、賃貸面積上位 10 社を占めるテナントは以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレッシーを 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	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 （敷地）	平成 36 年 10 月 27 日	6,541.31 (注 3)	1.9
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー 田町	ホテルグレイスリー 田町	平成 40 年 9 月 29 日	4,943.66	1.5
ネットワンシステムズ 株式会社	－	スフィアタワー天王洲	平成 23 年 4 月 30 日 (注 2)	4,119.62 (注 6)	1.2
合計				310,043.57	91.1
全賃貸面積				340,263.69	100.0

(注 1) 高槻城西ショッピングセンターのテナントであるコーナン商事株式会社、ラグザ大阪のテナントである阪神電気鉄道株式会社、北野阪急ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、NU chayamachi 及び難波阪神ビルのテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社、HEP ファイブのテナントである阪急不動産株式会社、及びリッチモンドホテル浜松のテナントであるアールエヌティーホテルズ株式会社はマスターレッシーであるため、店舗名の記載はありません。

(注 2) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しております。

(注 3) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）及びニトリ茨木北店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

(注 4) 賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでおります。

(注 5) 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 6）
三井不動産株式会社（注 1）	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園（敷地）	平成 36 年 1 月 31 日（注 2）	126,052.16（注 3）	40.9
コーナン商事株式会社（注 1）	ホームセンターコーナン他	高槻城西ショッピングセンター	平成 35 年 3 月 31 日	31,451.81（注 4）	10.2
		コーナン広島中野東店（敷地）	平成 38 年 8 月 22 日	25,529.73（注 3）	8.3
阪神電気鉄道株式会社（注 1）	ホテル阪神他	ラグザ大阪	平成 24 年 3 月 31 日	30,339.91	9.8
阪急電鉄株式会社	新阪急ホテルアネックス	北野阪急ビル	平成 24 年 4 月 30 日	8,748.18	2.8
アールエヌティーホテルズ株式会社（注 1）	リッチモンドホテル浜松	リッチモンドホテル浜松	平成 36 年 3 月 31 日	6,995.33	2.3
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店（敷地）	平成 36 年 10 月 27 日	6,541.31（注 3）	2.1
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー田町	ホテルグレイスリー田町	平成 40 年 9 月 29 日	4,943.66	1.6
ネットワンシステムズ株式会社	－	スフィアタワー天王洲	平成 23 年 4 月 30 日（注 2）	4,119.62（注 5）	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	81.8
全賃貸面積				308,460.88	100.0

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

(注 2) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しております。

(注 3) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）及びニトリ茨木北店（敷地）は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

(注 4) 賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでおります。

(注 5) 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 6) 比率は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（4）ポートフォリオの状況

①用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期（平成 21 年 11 月 30 日現在）取得価格（百万円）(注 2)	前期 投資比率（%）(注 3)	当期（平成 22 年 5 月 31 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	2,401	2.0	2,440	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	1,111	0.9	984	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	1,248	1.0	1,237	1.0
商業用途区画小計			89,967	74.2	89,868	74.1
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	578	0.5	539	0.4
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	7,776	6.4	7,956	6.6
	M3(K)	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	M4(K)	難波阪神ビル	3,061	2.5	3,072	2.5
事務所用途区画小計			30,821	25.4	30,973	25.5
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）	517	0.4	464	0.4
その他用途区画小計			517	0.4	464	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 13,148 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。

②地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期（平成 21 年 11 月 30 日現在）		当期（平成 22 年 5 月 31 日現在）	
			取得価格（百万円）	投資比率（%）(注)	取得価格（百万円）	投資比率（%）(注)
関西圏	R1(K)	HEP ファイブ（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。

③賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		前期 （自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日）			当期 （自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）		
		テナント数(注 2)	期中賃料 （百万円） (注 3)	収入比率 （%） (注 4)	テナント数(注 2)	期中賃料 （百万円） (注 3)	収入比率 （%） (注 4)
固定賃料テナント		102	2,947	64.8	99	2,613	63.4
変動賃料テナント（注 1）	固定部分	216	1,463	32.1	210	1,360	33.0
	変動部分		141	3.1		147	3.6
ポートフォリオ合計		318	4,551	100.0	309	4,120	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相当（平成 21 年 11 月 26 日までは 50%相当、平成 21 年 11 月 27 日以降は 45%相当）、スフィアタワー天王洲については信託受益権の準共有持分 33%相当です。また、期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適さない HEP HALL 使用料等は含めておりません。

(注 4) 収入比率は、ポートフォリオ合計に占めるテナント区分毎の期中賃料の比率です。