平成 22 年 11 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成23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　夏秋　英雄	ＴＥＬ	06(6376)6823
有価証券報告書提出予定日	平成23年2月24日		
分配金支払開始予定日	平成23年2月18日		

（百万円未満切捨て）

１．平成22年11月期の運用、資産の状況（平成22年6月1日～平成22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　%
22年11月期	4,824　(△0.1)	1,553　(△10.2)	1,061　(△13.2)	1,060　(△13.2)
22年 5月期	4,829　(△18.6)	1,729　(10.2)	1,223　(23.2)	1,222　(23.2)

	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	%	%	%
22年11月期	12,414	1.9	0.8	22.0
22年 5月期	14,310	2.2	0.9	25.3

(2)分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年11月期	12,415	1,060	0	－	100.0	1.9
22年 5月期	14,310	1,222	0	－	100.0	2.2

(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11月期	126,776	56,405	44.5	660,481
22年 5月期	128,907	56,566	43.9	662,376

(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11月期	2,476	△243	△3,221	8,731
22年 5月期	1,579	△1,032	△3,892	9,721

２．平成23年5月期の運用状況の予想（平成22年12月1日～平成23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	4,738　(△1.8)	1,506　(△3.0)	1,026　(△3.3)	1,024　(△3.3)	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

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

(注) ①の詳細については、13ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧下さい。

(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11月期　85,400口	22年5月期　85,400口
②	期末自己投資口数	22年11月期　0口	22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、19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23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 22 年 8 月 27 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 8 月 27 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 22 年 5 月期：平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 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 22 年 11 月期：平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 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。

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 126,776 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、世界経済の減速、急激な円高による輸出競争力の低下等により不安定な状態が続き、依然として失業率が高水準にある等、景気の持続的な回復には懸念が残る状況が続きました。不動産マーケットにおいても、平成 22 年 9 月公表の都道府県地価調査によると、平成 21 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△4.6%、三大都市圏でも、平均で住宅地△2.9%、商業地△4.2%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。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、徐々に回復の兆しも見え始めましたが、中・小規模物件の取引に比べ大型物件の取引は低調に推移しております。

このような経済環境の中で、本投資法人は、従前から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）

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11,698百万円）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、当期中に返済期限が到来した借入金11,100百万円（短期1,000百万円、長期10,100百万円）について、借換及び一部返済を行った結果、当期末現在の借入金残高は、前期末現在の借入金残高59,500百万円（短期1,000百万円、長期58,500百万円）に比し2,000百万円減少し、57,500百万円（短期4,900百万円、長期52,600百万円（1年内返済予定の長期借入金22,700百万円を含みます。））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45.4%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）（注）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。

（注）平成22年10月1日付でムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）と本投資法人との間で締結されていた格付け契約に基づく全ての権利、権限、利益及び義務はムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）に譲渡・移管されました。

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4,824百万円、営業利益1,553百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,061百万円、また当期純利益は1,060百万円となりました。

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、12,415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、政府の経済対策の反動減や世界経済の下振れ懸念、円高による輸出競争力の低下等を背景に、政府は緊急総合経済対策を決定し、日本銀行も包括的な金融緩和政策を決定する等したものの、引き続き足踏み状態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、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9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11.8%（出所：シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT JAPAN Q3 2010」）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が、商業・ビジネスエリアとしての集積度が高まり、梅田エリアの吸引力は、今後更に上昇していくものと想定しております。

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。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 23 年 5 月期（平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 4,738 百万円、営業利益 1,506 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 23 年 5 月期（第 12 期：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 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 23 年 5 月期（第 12 期：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 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 12 期】平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日（運用日数：182 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、505 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、569 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 12 期に見込んでおります資本的支出（205 百万円）を含めて定額法により算出しており、994 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、323 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 480 百万円を見込んでおります。
借入れ	・ 第 12 期中を通じて借入金残高は 57,500 百万円で増減しないことを前提としております。第 12 期中に返済期限が到来する長期借入金 11,600 百万円（返済期限 平成 23 年 1 月 21 日及び平成 23 年 5 月 16 日）は借換を行うことを前提としております。なお、第 12 期中に返済期限が到来する短期借入金はありません。
投資口	・ 本書の日付現在の発行済投資口数 85,400 口から第 12 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22年5月31日現在	当期 平成22年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,230,933	2,208,499
信託現金及び信託預金	7,490,076	6,523,488
営業未収入金	9,972	3,874
貯蔵品	188	188
預け金	344,106	323,116
未収消費税等	173,282	－
前払費用	154,077	81,319
繰延税金資産	30	31
その他	－	28
流動資産合計	10,402,668	9,140,547
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	△ 653,331	△ 724,683
建物（純額）	2,497,623	2,426,271
構築物	504,953	505,713
減価償却累計額	△ 142,866	△ 158,553
構築物（純額）	362,086	347,159
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 13,180	△ 13,882
工具、器具及び備品（純額）	4,611	3,909
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	42,141,365	42,276,955
減価償却累計額	△ 5,891,873	△ 6,775,133
信託建物（純額）	36,249,492	35,501,821
信託構築物	722,494	726,280
減価償却累計額	△ 219,593	△ 243,899
信託構築物（純額）	502,901	482,380
信託機械及び装置	429,051	429,980
減価償却累計額	△ 151,536	△ 178,821
信託機械及び装置（純額）	277,515	251,158
信託工具、器具及び備品	118,030	132,741
減価償却累計額	△ 49,121	△ 55,467
信託工具、器具及び備品（純額）	68,909	77,273
信託土地	69,613,503	69,613,503
有形固定資産合計	117,515,208	116,642,044
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	4,548	3,547
信託その他無形固定資産	3,349	4,676
無形固定資産合計	965,054	965,381
投資その他の資産		
長期前払費用	14,628	18,880
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	24,628	28,880
固定資産合計	118,504,891	117,636,306
資産合計	128,907,560	126,776,854

（単位：千円）

	前期 平成22年5月31日現在	当期 平成22年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	221,435	393,622
短期借入金	1,000,000	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	21,700,000	22,700,000
未払配当金	11,200	11,218
未払費用	245,317	232,353
未払法人税等	1,230	1,302
未払消費税等	62,643	38,680
前受金	466,442	495,261
預り金	274,169	397,389
流動負債合計	23,982,439	29,169,828
固定負債		
長期借入金	36,800,000	29,900,000
預り敷金及び保証金	1,741,268	1,693,970
信託預り敷金及び保証金	9,816,913	9,607,961
固定負債合計	48,358,182	41,201,932
負債合計	72,340,621	70,371,760
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（△）	1,222,138	1,060,293
剰余金合計	1,222,138	1,060,293
投資主資本合計	56,566,938	56,405,093
純資産合計	56,566,938	56,405,093
負債純資産合計	128,907,560	126,776,854

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	4,829,677	4,824,736
営業収益合計	4,829,677	4,824,736
営業費用		
賃貸事業費用	2,707,735	2,889,397
資産運用報酬	297,236	281,476
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	17,276	16,849
一般事務委託手数料	31,108	31,686
会計監査人報酬	7,588	7,500
その他営業費用	35,695	40,619
営業費用合計	3,100,240	3,271,129
営業利益	1,729,436	1,553,606
営業外収益		
受取利息	2,025	1,720
未払分配金戻入	531	363
還付加算金	－	1,566
その他	34	－
営業外収益合計	2,590	3,650
営業外費用		
支払利息	480,398	466,397
融資関連費用	26,267	27,444
その他	1,588	1,540
営業外費用合計	508,255	495,382
経常利益	1,223,772	1,061,875
税引前当期純利益	1,223,772	1,061,875
法人税、住民税及び事業税	1,669	1,646
法人税等調整額	2	△ 0
法人税等合計	1,671	1,646
当期純利益	1,222,100	1,060,229
前期繰越利益	38	64
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,222,138	1,060,293

（３）投資主資本等変動計算書

（単位:千円）

	前期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22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		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	991,617	1,222,138
当期変動額		
剰余金の配当	△991,579	△1,222,074
当期純利益	1,222,100	1,060,229
当期変動額合計	230,521	△161,844
当期末残高	1,222,138	1,060,293
投資主資本合計		
前期末残高	56,336,417	56,566,938
当期変動額		
剰余金の配当	△991,579	△1,222,074
当期純利益	1,222,100	1,060,229
当期変動額合計	230,521	△161,844
当期末残高	56,566,938	56,405,093
純資産合計		
前期末残高	56,336,417	56,566,938
当期変動額		
剰余金の配当	△991,579	△1,222,074
当期純利益	1,222,100	1,060,229
当期変動額合計	230,521	△161,844
当期末残高	56,566,938	56,405,093

（4）金銭の分配に係る計算書

期別 科目	前期 （自　平成21年 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,222,138,809	1,060,293,935
Ⅱ　分配金の額	1,222,074,000	1,060,241,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(14,310)	(12,415)
Ⅲ　次期繰越利益	64,809	52,935
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 1,222,074,000 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。	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 1,060,241,000 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12月 1日 至 平成22年 5月31日	当期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22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	1,223,772	1,061,875
減価償却費	1,042,772	1,030,340
受取利息	△2,025	△1,720
未払分配金戻入	△531	△363
支払利息	480,398	466,397
営業未収入金の増減額(△は増加)	34,094	6,098
貯蔵品の増減額（△は増加）	△188	－
預け金の増減額（△は増加）	7,783	20,989
未収消費税等の増減額（△は増加）	△173,282	173,282
前払費用の増減額（△は増加）	△59,557	68,505
営業未払金の増減額（△は減少）	△147,385	124,542
未払費用の増減額（△は減少）	△2,290	52
未払消費税等の増減額（△は減少）	△313,218	△23,963
前受金の増減額（△は減少）	△25,671	28,819
預り金の増減額（△は減少）	△580	664
その他	－	110
小計	2,064,089	2,955,629
利息の受取額	2,025	1,720
利息の支払額	△484,997	△479,413
法人税等の支払額	△1,792	△1,574
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,579,324	2,476,362
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	△250,889	△108,493
無形固定資産の取得による支出	△1,870	△1,503
預り敷金及び保証金の返還による支出	△992,865	△209,440
預り敷金及び保証金の受入による収入	212,926	75,745
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,032,698	△243,691
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	－	4,900,000
短期借入金の返済による支出	△3,900,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	1,000,000	4,200,000
長期借入金の返済による支出	－	△10,100,000
分配金の支払額	△992,628	△1,221,693
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,892,628	△3,221,693
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,346,002	△989,022
現金及び現金同等物の期首残高	13,067,012	9,721,010
現金及び現金同等物の期末残高	9,721,010	8,731,987

（6）注記表

［継続企業の前提に関する注記］

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

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

最近の有価証券報告書（平成 22 年 8 月 27 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。

［会計方針の変更に関する注記］

前期 （自　平成21年 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22年11月30日）
該当事項はありません。	当計算期間から「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

［貸借対照表に関する注記］

前期 （平成 22 年　5 月 31 日現在）	当期 （平成 22 年 11 月 30 日現在）
直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物　13,198 千円	直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物　13,329 千円

［リース取引に関する注記］

前期 （自　平成21年 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22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　2,677,967 1 年超　13,381,066 合計　16,059,034	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　2,352,227 1 年超　12,413,635 合計　14,765,863

［金融商品に関する注記］

前期（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	－

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22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。なお、平成22年11月30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、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	2,208,499	2,208,499	－
(2)信託現金及び信託預金	6,523,488	6,523,488	－
資産合計	8,731,987	8,731,987	－
(3)短期借入金	4,900,000	4,900,000	－
(4)1年内返済予定の長期借入金	22,700,000	22,744,410	44,410
(5)預り金	397,389	396,617	△771
(6)長期借入金	29,900,000	30,104,845	204,845
(7)預り敷金及び保証金	1,064,285	924,548	△139,736
(8)信託預り敷金及び保証金	38,968	37,986	△981
負債合計	59,000,642	59,108,408	107,766

(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	9,568,992

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	2,208,499	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,523,488	－	－	－	－	－
合計	8,731,987	－	－	－	－	－

(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	4,900,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	22,700,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	17,900,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	－
合計	27,600,000	17,900,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	－

［税効果会計に関する注記］

前期 （自　平成21年 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22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　30 繰延税金資産合計　30 繰延税金資産の純額　30	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　31 繰延税金資産合計　31 繰延税金資産の純額　31
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	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　0.10 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.16

［セグメント情報等に関する注記］

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

（追加情報）

当計算期間から「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

（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。

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22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、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	
118,475,714	△ 871,835	117,603,879	110,406,000

（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22年11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
4,824,736	2,889,397	1,935,339

（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 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22年11月30日）
（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 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　660,481 1 口当たり当期純利益　12,414 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 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22年11月30日）
当期純利益（千円）	1,222,100	1,060,229
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）	1,222,100	1,060,229
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 12月 1 日 至　平成22年　5月31日）	当期 （自　平成22年　6月　1日 至　平成22年11月30日）
該当事項はありません。	同左

（開示の省略）
有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付、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

（１）　本投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の異動は次の通りです。

① 就任役員

執行役員　　髙橋　秀一郎（平成 22 年 9 月 1 日付）

補欠監督役員　鈴木　基史（平成 22 年 8 月 27 日付）

② 退任役員

執行役員　　山川　峯夫（平成 22 年 8 月 31 日付）

補欠監督役員　戸奈　常光（平成 22 年 8 月 27 日付）

（２）　資産運用会社の取締役及び監査役

当期中における本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社の取締役及び監査役の異動は次の通りです。

① 就任取締役及び監査役

代表取締役社長　髙橋　秀一郎（平成 22 年 9 月 1 日付）

② 退任取締役及び監査役

代表取締役社長　山川　峯夫（平成 22 年 9 月 1 日付）

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 22 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 22 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	9,479	7.4	9,392	7.4
		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		11,760	9.1	11,673	9.2
信託不動産 (注 3)	商業用途区画	関西圏	68,533	53.2	68,157	53.8
		関西圏以外	7,165	5.6	6,997	5.5
	事務所用途区画	関西圏	3,984	3.1	3,865	3.0
		関西圏以外	26,584	20.6	26,485	20.9
	その他用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	448	0.3	425	0.3
	小計		106,715	82.8	105,930	83.6
預金・その他の資産(注 3) (注 4)			10,431	8.1	9,172	7.2
資産総額計			128,907	100.0	126,776	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 6,523 百万円、前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 7,490 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 22 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 22 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	72,340	56.1	70,371	55.5
純資産総額	56,566	43.9	56,405	44.5

（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 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	19,629	24,570
	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	7,782	6,790
	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	6,283	6,860
	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	8,051	7,305
	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	1,322
	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	18,321	15,100
	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	4,141	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	1,987	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	18,781	14,700
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	2,914	2,430
	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	8,998	8,712
	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	5,098	4,970
	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	4,243	3,280
ポートフォリオ合計					121,306	100.0	117,603	110,406

(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 11 月 30 日現在）					当期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 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	981	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(9,510.90)	(9,473.32)	(99.6)	(137)		
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	550	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)）	(18,469.72)	(17,273.44)	(93.5)	(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	376	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	646	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(11,626.65)	(10,987.28)	(94.5)	(67)		
R8	ホテルグレイスリー田町	ダイレクトリース	(C)	4,943.66	4,943.66	100.0	1	121	183
R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	ダイレクトリース	(C)	126,052.16	126,052.16	100.0	1	254	183
R10	リッチモンドホテル浜松	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	6,995.33	6,995.33	100.0	1	—（注 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	8,667.21	93.1	4	470	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	132	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	388	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	255	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	147	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(6,456.88)	(5,494.80)	(85.1)	(16)		
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	341,637.00	340,362.57	99.6	75	4,824	—
			((B)と(C)の合計)	(313,631.11)	(309,521.38)	(98.7)	(311)		

(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 22 年 6 月 1 日　至 平成 22 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	846,426	361,053	251,637	283,646	(注 2)	76,455
水道光熱費収入	63,694	136,986	60,818	—		—
その他収入	71,363	52,597	64,388	778		15
賃貸事業収入合計	981,484	550,637	376,843	284,424		76,470
委託管理料	142,831	115,538	70,805	9,430		480
水道光熱費	85,321	155,934	55,773	104		—
支払賃借料	7,659	1,043	1,244	21,582		—
広告宣伝費	56,321	4,708	866	—		—
修繕費	24,099	14,764	1,748	—		—
損害保険料	3,705	2,837	1,336	1,227		—
公租公課	64,997	53,638	28,116	28,668		7,512
その他費用	25,245	1,928	3,982	144		—
減価償却費(A)	163,713	58,128	73,351	87,740		—
賃貸事業費用合計	573,894	408,521	237,226	148,898		7,992
賃貸事業利益(B)	407,590	142,115	139,617	135,526		68,477
NOI(注 1)(A)+(B)	571,303	200,243	212,969	223,266	60,896	68,477
資本的支出	2,740	79,161	11,908	760	—	—

（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	536,970	116,645	254,500	(注 2)	443,163	111,864
水道光熱費収入	67,308	—	—		23,022	12,391
その他収入	42,201	4,639	3		4,252	8,052
賃貸事業収入合計	646,480	121,284	254,503		470,439	132,309
委託管理料	114,283	1,470	1,800		20,517	22,634
水道光熱費	103,757	—	—		28,379	11,939
支払賃借料	27	—	593		523	—
広告宣伝費	23,771	—	—		230	563
修繕費	7,574	—	420		682	3,276
損害保険料	2,862	540	183		1,213	724
公租公課	48,787	14,590	102,623		23,543	14,291
その他費用	2,531	958	1,019		2,024	1,893
減価償却費(A)	168,161	36,254	155		121,369	32,677
賃貸事業費用合計	471,757	53,813	106,795		198,482	88,000
賃貸事業利益(B)	174,722	67,470	147,708		271,957	44,308
NOI(注 1)(A)+(B)	342,883	103,725	147,863	64,787	393,326	76,985
資本的支出	27,425	—	—	—	350	10,789

（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	297,088	254,412	120,926	4,094,085
水道光熱費収入	28,237	—	9,926	402,386
その他収入	63,002	791	16,178	328,263
賃貸事業収入合計	388,328	255,203	147,031	4,824,736
委託管理料	28,933	1,896	22,970	555,331
水道光熱費	64,755	—	16,260	522,225
支払賃借料	—	18,000	—	50,674
広告宣伝費	—	—	—	86,462
修繕費	8,616	7,346	6,436	74,963
損害保険料	600	4,258	1,145	21,361
公租公課	30,978	53,721	21,135	503,251
その他費用	2,756	1,000	801	44,785
減価償却費（A）	89,159	83,486	64,636	1,029,338
賃貸事業費用合計	225,800	169,709	133,386	2,888,395
賃貸事業利益（B）	162,527	85,493	13,644	1,936,340
NOI(注 1)(A)+(B)	251,687	168,980	78,281	2,965,679
資本的支出	6,827	15,325	2,183	157,470

(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 1,001 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	1.5
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				340,362.57	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）	40.7
コーナン商事株式会社（注 1）	ホームセンターコーナン他	高槻城西ショッピングセンター	平成 35 年 3 月 31 日	31,451.81（注 5）	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 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	9.8
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 23 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	81.6
全賃貸面積				309,521.38	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終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。

（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 22 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 22 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	2,440	2.0	2,413	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	984	0.8	907	0.7
	M3(K)	ラグザ大阪	4,743	3.9	4,743	3.9
	M4(K)	難波阪神ビル	1,237	1.0	1,329	1.1
商業用途区画小計			89,868	74.1	89,857	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	539	0.4	566	0.5
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	7,956	6.6	8,052	6.6
	M3(K)	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	M4(K)	難波阪神ビル	3,072	2.5	2,980	2.5
事務所用途区画小計			30,973	25.5	31,004	25.6
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）	464	0.4	444	0.4
その他用途区画小計			464	0.4	444	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 13,187 百万円(投資比率 10.9%)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 22 年 5 月 31 日現在）		当期（平成 22 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。

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 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）			当期 （自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 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		99	2,613	63.4	100	2,615	64.2
変動賃料テナント（注 1）	固定部分	210	1,360	33.0	211	1,340	32.9
	変動部分		147	3.6		116	2.9
ポートフォリオ合計		309	4,120	100.0	311	4,071	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 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。