

HEP Five

Kitano Hankyu Building

Dew Hankyu Yamada

Takatsuki Josai SC

Ueroku F Building

Nitori Ibaraki Kitaten

Konan Hiroshima Nakanohigashiten



# Hankyu REIT

第3期 資産運用報告

自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日

阪急リート投資法人

大阪市北区茶屋町19番19号  
<http://www.hankyu-reit.jp>



## Contents

3	決算サマリー
4	I. 投資法人の概要
14	II. 資産運用報告
28	III. 貸借対照表
30	IV. 損益計算書
31	V. 投資主資本等変動計算書
32	VI. 注記表
36	VII. 金銭の分配に係る計算書
37	VIII. 会計監査人の監査報告書
38	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
40	投資主インフォメーション



### 投資方針

#### ■ 投資対象 … 商業用途区画に重点

商業用途又は事務用用途の区画を有する不動産を投資対象とします。中でも、阪急電鉄グループの企画能力及び運営能力の活用等により、地域の経済変動等にかかわらず収益の維持・向上が期待できる「商業用途区画」に重点的に投資します。

#### ■ 投資エリア … 関西圏に重点

全国を投資対象エリアとします。中でも、相応の経済規模を有し、阪急電鉄グループの情報力等が活用できる「関西圏」に重点的に投資します。

※「関西圏」とは、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県を指すものとします。

### 成長戦略

#### ■ アクイジション

継続的に運用資産を取得し、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ります。

#### ■ オペレーショナル・マネジメント

消費者にまで目線を合わせるにより、区画の用途特性に応じた運営の最適化を目指し、賃貸事業利益の維持、向上を図ります。

### 決算サマリー

■ 営業収益	2,745百万円
■ 営業利益	1,019百万円
■ 経常利益	954百万円
■ 当期純利益	952百万円
■ 1口当たり分配金	
第3期確定分配金	13,723円
平成19年1月26日(金)に行いました第3期決算発表において、第4期(平成19年5月期)の予想分配金について以下の通り発表しています。	
第4期予想分配金	14,300円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成19年1月26日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成19年1月26日付「平成18年11月期(平成18年6月1日～平成18年11月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。

## 投資主の皆様へ



## はじめに

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、阪急リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに、本投資法人第3期(平成18年6月1日～平成18年11月30日)の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

阪急リート投資法人 執行役員  
阪急リート投信株式会社 代表取締役社長

山川 峯夫

## 外部成長についての取り組み



外部成長につきましては、平成18年10月2日にコーナン広島中野東店(敷地)を取得いたしました。本物件は、広島市安芸区の国道2号線沿いに位置する商業施設の敷地として利用されている土地の所有権です。同年8月23日より本物件上において、テナント(土地賃借人)であるコーナン商事株式会社のホームセンター及び食品スーパーが営業しております。

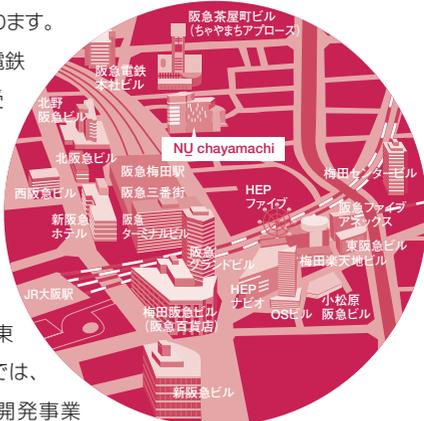
本投資法人は、平成17年10月の東京証券取引所への上場を経て、資産規模の早期の拡大を目指してまいりました。しかしながら、不動産売買価格が急騰している昨今の環境下においては、長期保有に相応しい物件を適正な価格で取得することを主眼として外部成長に取り組んでまいりました。本物件は、この取り組みの中で、相対取引により適正な価格で取得することができたものです。

今後もこのような取引を行うことに努めますが、当面は現在のような環境が続くものと思われますので、スポンサーである阪急電鉄株式会社のみならず、平成18年10月に阪急ホールディングス株式会社と阪神電気鉄道株式会社との経営統合により誕生した阪急阪神ホールディングスグループとの連携を更に強めて行くことで外部成長を図りたいと考えております。

この成果として、第4期に入った平成18年12月19日に阪急電鉄株式会社とNU chayamachi(ヌーちゃやまち)の不動産信託受益権(予定)の売買に関する合意書を締結し、平成19年3月15日(予定)に売買契約を締結のうえ取得する運びとなりました。

本物件は、西日本で最大の商業集積地であり、阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点でもある大阪・梅田エリア内の茶屋町地区に位置しております。

茶屋町地区では、阪急電鉄株式会社を中心として茶屋町東地区市街地再開発計画等が進められております。梅田エリアでは、阪急百貨店の建替や、阪急電鉄株式会社を含む企業連合が開発事業



者に決定した梅田北ヤード再開発事業が進められており、相乗効果によって本投資法人の保有物件であるHEPファイブや北野阪急ビルとともに、本物件の集客力が更に向上することが期待されます。

本物件は平成17年10月に開業したマルチテナント型商業施設で、吹き抜けの遊歩空間を建物のほぼ中央に配し、外壁にテラコッタ製のルーバーを使用するなど、デザイン性の高い物件です。25歳から35歳のファッションに敏感な女性とカップルをメインターゲットとして、洗練されたセレクトショップを中心に、雑貨、飲食などの人気の店舗を展開しております。

また、平成19年1月24日に阪急電鉄株式会社との情報パイプラインにより、東京都中央区で建設中の(仮称)汐留イーストサイドビルの不動産信託受益権売買契約を締結することを決定し、平成20年2月に取得する予定となっております。



## 内部成長についての取り組み

HEPファイブにおいては、7店舗のテナント入替やブランド変更を行うとともに、販促活動を積極的に行った結果、ほぼ所期の成績を上げることができました。

平成18年10月には、第29回HEPオリジナルファッションコンテスト(OFC)が開催されました。海外を含む各地から多数の応募を頂き、各賞受賞作品のファッションショーは多くの来場者で賑わいました。HEPファイブでは、引き続きテナントの入替や効果的な販促活動によって活性化を図ってまいります。

北野阪急ビルにおいては、1階に株式会社ダイヤモンドダイニングが経営する話題の飲食店舗を誘致し、平成19年2月に開業の予定です。

平成18年11月に開業3周年を迎えたデュー阪急山田においては、アニバーサリーフェスタの実施により館内の賑いを演出し、周辺地域の人口が増加したこともあって、店舗売上は好調に推移いたしました。

この他、平成18年10月1日の阪急阪神ホールディングス誕生を記念し、同年11月にHEPファイブを含む阪急・阪神のショッピングセンター12施設において、共同企画「阪急+阪神HAPPY宝くじキャンペーン」を実施し、話題を呼びました。

## 財務その他の取り組み

財務につきましては、平成18年9月29日にコーナン広島中野東店(敷地)の取得資金の一部として5億円の借入を行い、同年10月31日には短期資金30億円の借換を行いました。

平成18年10月19日には、大阪・梅田の阪急ランドビルにおきまして、第3回投資主総会を本投資法人の上場後初めて開催し、規約一部変更、執行役員1名選任、補欠執行役員1名選任、監督役員2名選任の各議案を決議いたしました。その後引き続き開催した運用状況報告会と合わせまして、多数の投資主様のご出席を賜り、あらためて感謝申し上げます。

今後とも阪急阪神ホールディングスグループのネットワークと大阪・梅田エリアの優位性も活かしながら、投資主の皆様の利益の最大化を目指して努力する所存ですので、引き続きのご支援をよろしくお願い申し上げます。

## 取得予定資産（第4期）

### R(K) NU chayamachi (ヌーチャヤまち)



■ 物件概要	
物件名	NU chayamachi (ヌーチャヤまち)
所在地	大阪市北区茶屋町10番12号
敷地面積	4,109.74m <sup>2</sup> (注1)
延床面積	25,194.25m <sup>2</sup> (注2)
賃貸可能面積	11,626.65m <sup>2</sup>
階数	地下2階付9階建
竣工年月	平成17年10月
取得時期	平成19年3月15日(予定)

(注1) 所有権(敷地権の割合1,000,000分の987,861)を取得する予定です。  
 (注2) 区分所有権(公簿面積に基づく専有面積割合約99.1%)を取得する予定です。



#### マルチテナント型商業施設として平成17年10月に開業

- 本物件は、阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点である大阪・梅田エリア内の茶屋町地区のほぼ中心に位置し、阪急梅田駅茶屋町口から至近距離にあります。
- 2層吹き抜けの遊歩空間や外向きの店舗の構えで路面店感覚を創出した外観が特徴で、ファサードは外壁を覆うテラコッタのルーバーにより、夜間になると明かりがこぼれ、昼間とは異なった表情を見せています。
- HEPファイブ、HEPナビオ及び阪急三番街と合同で行う販促活動の他、阪急電車の線路を挟んだ北野阪急ビルとの回遊性向上を図るなど、物件価値を高める様々な活動を行っています。

## 取得予定資産（第6期）

### O (仮称) 汐留イーストサイドビル



■ 物件概要	
物件名	(仮称) 汐留イーストサイドビル
所在地	東京都中央区築地五丁目2番3
敷地面積	1,932.54m <sup>2</sup>
延床面積	12,579.86m <sup>2</sup> (注)
階数	8階建
竣工年月	平成19年9月(予定)
取得時期	平成20年2月(予定)

(注) 延床面積は、建築確認済証による面積です。



#### 大規模開発地区「汐留シオサイト」に近接

- 本物件の所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に近接するという立地条件にあり、昨今の超高層オフィスビルに匹敵するスペックを有し、かつ快適なオフィス空間を追求した設計となっています。

## Hankyu REIT 探訪

### HEPファイブOFC (オリジナルファッションコンテスト)

HEP FIVE OFC

本年度で29回目を迎えたOFCは、歴史のある、オリジナル性に富んだ、HEPファイブならではのイベントです。



OFCは、旧阪急ファイブの誕生とほぼ同時に、京阪神の洋裁学校の生徒を対象にスタートしました。その後、回数を重ねるごとに、関西のファッションクリエイターの登竜門的な存在として認知されるようになりました。そして、旧阪急ファイブがファッションと若者文化の発信基地を目指す中で、単なるイベントとしてではなく、若者文化のインキュベーターと位置付け、「大阪のファッション文化の創造と発信」をポリシーとして開催してきました。

HEPファイブの開業後、対象をプロ・アマ問わず広げ、国内各地のみならず中国・韓国・シンガポール・タイ等、アジアの国々からも多数の応募を集めています。応募点数は年々増加しており、今回は約3,000点の応募がありました。

この中から審査により各賞を選出し、HEPファイブ1階アトリウムでファッションショーと表彰式を行っています。審査は、ファッションデザイナーのドン小西氏や田山淳朗氏等、現在活躍中のデザイナーや服飾専門家、計7名の審査員が行っています。審査員の一人である藤井輝之氏は、過去にOFCで最優秀賞を受賞し、現在はデザイナーとして活躍中です。



# ポートフォリオマップ



## ポートフォリオ一覧

	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注2)	テナント 総数 (注2)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率
商業用施設	R1 (K)	HEPファイブ	大阪市北区	平成10年	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (140)	5.2%	平成17年2月1日	23,100	43.7%
	R2 (K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	28,194.15 (18,471.08)	100.0% (97.1%)	1 (24)	8.6%	平成17年2月1日	7,740	14.6%
	R3 (K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年	12,982.19	100.0%	26	5.2%	平成17年2月1日	6,930	13.1%
	R4 (K)	高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	平成15年	31,451.81	100.0%	1	2.4%	平成17年11月15日	8,600	16.3%
	R5 (K)	ニトリ茨木北店 (数地)	大阪府茨木市	—	6,541.31	100.0%	1	—	平成18年3月29日	1,318	2.5%
	R6	コーナン広島中野東店 (数地)	広島市安芸区	—	25,469.59	100.0%	1	—	平成18年10月2日	2,170	4.1%
施設合	M1 (K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成5年	4,659.08 (110,148.83)	95.2% (99.3%)	10 (203)	3.7%	平成17年11月1日	2,980	5.6%
ポートフォリオ合計					131,931.61 (110,148.83)	99.8% (99.3%)	41 (203)	4.8%	—	52,838	100.0%

(注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を次の施設及び地域毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表しております。数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しております。  
(注2) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載しております。なお、HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積を記載しております。

## ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
528.3億円	99.8%	7物件	4.8%



「商業用途区画」とは、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をいいます。



「事務用途区画」とは、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をいいます。  
「商業用途区画」及び「事務用途区画」のいずれにも含まれない区画(ホテル、住居等)を「その他用途区画」といいます。



(注1) 取得価格により算定しております。(複数の用途区画を有する物件は期中賃料(賃料、共益費)により按分しております。)

(注2) 取得価格により算定しております。

固定賃料テナントからは固定賃料のみを収受しております。変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受しておりますが、固定徴収部分(固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料)も含まれております。

(注3) 期中賃料により算定しております。

ポートフォリオの概要

R1(K)

HEPファイブ

HEP Five



■ 物件概要

物件名 : HEPファイブ  
 所在地 : 大阪市北区角田町5番15号  
 敷地面積 : 5,596.11m<sup>2</sup>  
 延床面積 : 45,266.96m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 : 22,633.48m<sup>2</sup> (10,573.77m<sup>2</sup>)  
 階数 : 地下3階付10階建  
 竣工年月 : 平成10年11月

(注1) 本物件については、阪急不動産株式会社と各々50%の割合で信託受益権を準共有しており、賃貸可能面積については、準共有持分に対応する面積を記載しています。  
 (注2) 敷地面積、延床面積については、本物件の土地建物全体に係る面積を記載しています。  
 (注3) 賃貸可能面積の括弧内はエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。



西日本最大のターミナル、梅田エリアに立地

- 梅田エリアは、JR、阪急、阪神、大阪市営地下鉄が乗り入れる西日本最大のターミナルであり、店舗数、年間販売額、売り場面積においても最も優位性を保持するエリアです。本物件は、阪急百貨店及び阪急三番街と隣接し、南側にはHEPナビオ、北側にEST、阪急インクス等の商業施設が集中するエリアに位置しています。
- 本物件の入館者数は年間1,700万人以上(平成17年度)を誇り、大阪都市圏の商業施設ではトップクラスとなっています。

観覧車を載せたエンタテインメント性あふれる商業施設

- 本物件の屋上には直径75mの赤い観覧車(ビルの高さを加えると最高地上106m)があり、梅田エリア内のランドマークとなっています。また、館内には巨大な赤い鯨のオブジェがあり、若者の待ち合わせスポットにもなっています。
- 顧客の中心層は女性を中心としたビュアヤング(高校生から20代前半)です。若年層を意識したファッション系の物販店舗を中心に、飲食、イベントホール、アミューズメント(ジョイポリス、観覧車)を取り入れ、エンタテインメント性を高めています。



R2(K)

北野阪急ビル

Kitano Hankyu Building



開発計画の進行により集客力アップが期待される駅周辺

- 本物件は、阪急梅田駅北西側、JR大阪駅と大阪市営地下鉄御堂筋線梅田駅の北側に立地し、梅田エリアにおける圧倒的な乗降客数と駅との近接性がアドバンテージです。
- 周辺エリアでは再開発事業が進行中です。茶屋町地区の再開発事業に加え、梅田貨物駅(通称:北ヤード)の跡地開発による梅田エリア北側の集客力増加が期待されています。

飲食店、ホテルを中心とした商業施設

- 本物件は、中高層部分に阪急阪神第一ホテルグループの「新阪急ホテルアネックス」、3、4階にフィットスクラブ「コナミスポーツクラブ」、地下1階～3階は飲食店を中心とした「D.D.HOUSE」で構成されています。

■ 物件概要

物件名 : 北野阪急ビル  
 所在地 : 大阪市北区芝田一丁目8番1号  
 敷地面積 : 4,450.05m<sup>2</sup>  
 延床面積 : 28,194.15m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 : 28,194.15m<sup>2</sup> (18,471.08m<sup>2</sup>)  
 階数 : 地下2階付20階建  
 竣工年月 : 昭和60年6月

(注) 賃貸可能面積の括弧内はエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。



R3(K)

デュー阪急山田

Dew Hankyu Yamada



■ 物件概要

物件名 : デュー阪急山田  
 所在地 : 大阪府吹田市山田西四丁目1番2号  
 敷地面積 : 7,914.22m<sup>2</sup>  
 延床面積 : 33,484.76m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 : 12,982.19m<sup>2</sup>  
 階数 : 7階建  
 竣工年月 : 平成15年10月

生活利便性の高いロケーション

- 本物件は、大阪モノレール山田駅及び阪急千里線山田駅に直結し、駅前にはバスターミナルが整備されるなど、交通環境に恵まれています。
- 本物件の周辺は、JR大阪駅から北に直線で約10kmの吹田市北部、千里ニュータウン東部の吹田市山田エリアに位置する住宅地区で、周辺には万博記念公園等の公園やマンション、戸建て住宅が広がっています。

集客力のある店舗構成

- 本物件は、大型テナントとして「トイザラス」(玩具)、「スポーツオーソリティ」(スポーツ)を有し、更に、食品スーパー、ドラッグストア、カジュアルファッション、書店等、集客力のある店舗が中心となっています。



ポートフォリオの概要

R4(K)

高槻城西ショッピングセンター

Takatsuki Josai SC



■ 物件概要

物件名：高槻城西ショッピングセンター  
 所在地：大阪府高槻市城西町6番28号  
 敷地面積：31,007.58㎡(うち借地8,409.40㎡)  
 延床面積：①店舗、駐車場 21,975.32㎡  
 ②駐車場 9,476.49㎡  
 賃貸可能面積：31,451.81㎡  
 階数：①3階建 ②4階建  
 竣工年月：平成15年4月



大きい商圈人口

● 本物件は、大阪と京都の中間に位置する大阪府北東部、高槻市にあり、阪急京都線高槻駅、JR京都線高槻駅の南方約1kmに立地し、人口密度の高いエリアが足元商圈となっています。

競争力のある店舗で構成された郊外型商業施設

● 本物件は、平成15年4月に開設された郊外型ショッピングセンターです。コーナン商事株式会社へのマスターリースのもと、ホームセンターの「コーナン」をはじめ、食品スーパーの「ライフ」、家電の「ケースデンキ」、スポーツ用品の「スポーツデポ」等、競争力のある店舗で構成されています。  
 ● 駐車場は1,125台分のスペースを確保しており、郊外型ロードサイドショッピングセンターとして十分なキャパシティを有しています。

R5(K)

ニトリ茨木北店(敷地)

Nitori Ibaraki Kitaten



■ 物件概要

物件名：ニトリ茨木北店(敷地)  
 所在地：大阪府茨木市西豊川町1番31号  
 敷地面積：6,541.31㎡  
 賃貸可能面積：6,541.31㎡



発展を続けるベッドタウン

● 本物件は、大阪府北部に位置する茨木市にあり、大阪と京都を結ぶ大動脈の一つである国道171号線と茨木摂津線との交差点に所在しています。交通至便、良好な視認性に加え、大規模開発地域として開発が進む、彩都(国際文化公園都市)の入口に位置するなど恵まれた立地環境にあります。  
 ● 平成19年3月19日に大阪モノレール彩都線(国際文化公園都市モノレール線)が延伸される予定です。本物件は、新設される豊川駅に至近距離となることから、鉄道アクセスも飛躍的に向上する見込みです。

商圈特性に適した商業施設

● 茨木市は若いファミリー層の割合が高く、周辺開発により人口増加も期待でき、家具等の専門店との競合性も低いことから、テナントである「ニトリ」に適したマーケット特性を有していると言えます。本投資法人は、土地の所有権のみを保有しています。

R6

コーナン広島中野東店(敷地)

Konan Hiroshima Nakanohigashiten



■ 物件概要

物件名：コーナン広島中野東店(敷地)  
 所在地：広島市安芸区中野東七丁目28番1号  
 敷地面積：25,469.59㎡(注)  
 賃貸可能面積：25,469.59㎡(注)

(注) 敷地面積は25,529.73㎡ですが、このうち25,469.59㎡については平成18年10月2日に2,170百万円で取得済みであり、残る60.14㎡は土壤汚染対策法での指定区域になっているため、広島市による指定解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定です。



競争力のある規模とロケーション

● 本物件は、中国地方の広域幹線道路である国道2号線に面し、車でのアクセスが良好な、ロードサイドショップの出店に適した立地となっています。  
 ● 本物件上では、ホームセンターの「コーナン」を核テナントとして、食品スーパー等が営業しています。商圈内では大型の商業施設として、規模・テナント競争力等において他の競合施設より優位性があると判断しています。本投資法人は、土地の所有権のみを保有しています。

M1(K)

上六Fビルディング

Ueroku F Building



交通アクセスと視認性に優れた立地

● 本物件は、大阪市内の主要ターミナルの一つである近鉄上本町駅と大阪市営地下鉄谷町九丁目駅から至近で、また、上町筋と千日前通の交差点角地に位置することから視認性に優れています。

高い市場競争力

● 周辺地域内において、本物件は築年数の浅い大型ビルとして、相対的に高い市場競争力を有していると考えられます。

■ 物件概要

物件名：上六Fビルディング  
 所在地：大阪府中央区上本町西五丁目3番5号  
 敷地面積：915.22㎡  
 延床面積：7,017.62㎡  
 賃貸可能面積：4,659.08㎡  
 階数：地下1階付11階建  
 竣工年月：平成5年9月



## 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間		第1期	第2期	第3期
		自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
営業収益	百万円	3,618	2,639	2,745
うち賃貸事業収益	百万円	3,618	2,639	2,745
営業費用	百万円	2,157	1,612	1,726
うち賃貸事業費用	百万円	1,885	1,401	1,514
営業利益	百万円	1,460	1,026	1,019
経常利益	百万円	1,319	944	954
当期純利益	百万円	1,315	942	952
総資産額	百万円	58,231	57,604	58,118
(対前期比)	%	(-)	(△1.1)	(+0.9)
純資産額	百万円	36,015	35,642	35,652
(対前期比)	%	(-)	(△1.0)	(+0.0)
出資総額	百万円	34,700	34,700	34,700
発行済投資口総数	口	69,400	69,400	69,400
1口当たり純資産額(基準価額)(注1)	円	518,962	513,580	513,723
分配金総額	百万円	1,315	942	952
1口当たり分配金額	円	18,962	13,579	13,723
うち1口当たり利益分配金	円	18,962	13,579	13,723
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-
総資産経常利益率(ROA)(注2)(注3)	%	2.5(3.0)	1.6(3.3)	1.6(3.3)
純資産利益率(ROE)(注2)(注4)	%	3.7(4.5)	2.6(5.3)	2.7(5.3)
純資産比率	%	61.8	61.9	61.3
(対前期比増減)	%	(-)	(+0.0)	(△0.5)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数(注5)	日	303	182	183
期末負債比率(LTV)(注6)	%	32.3(31.0)	32.8(30.0)	34.8(30.7)
期末総資産有利子負債比率(注7)	%	18.0	18.2	18.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)(注8)	倍	48.1	24.8	23.6
ネット・オペレーティング・インカム(NOI)(注9)	百万円	2,281	1,675	1,669
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)(注10)	百万円	1,864	1,379	1,390

(注1) 円未満を四捨五入しております。

(注2) 日数により年換算した数値を括弧書きで記載しております。なお、第1期は平成17年2月1日に実質的に運用を開始したため、実質的な運用日数303日により年換算した数値を括弧書きで記載しております。

(注3) 経常利益 / (1(期首)(※)総資産額+期末総資産額) / 2

(注4) 当期純利益 / (1(期首)(※)純資産額+期末純資産額) / 2

(※) 第1期の期首は、実質的に運用を開始した平成17年2月1日時点としております。

(注5) 第1期は、実質的な運用期間である平成17年2月1日から平成17年11月30日までの日数です。

(注6) (期末借入金額+期末敷金・保証金-期末敷金・保証金見合い現預金) / (期末総資産額-期末敷金・保証金見合い現預金)  
期末総資産額は期末日現在の貸借対照表計上額です。なお、有形固定資産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該期末総資産額に加減した金額を用いて算出した数値を括弧書きで記載しております。

(注7) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注8) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注9) 不動産賃貸事業損益+減価償却費

(注10) 当期純利益+減価償却費

## (2) 当期の資産の運用の経過

## ① 運用方針

本投資法人は、商業用途又は事務用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指す複合型不動産投資信託です。

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

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

本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループの持つ不動産事業における企画能力及び運営能力を活用してまいります。

## ② 運用状況

## (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。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しました(銘柄コード8977)。

第1期(平成17年11月期:平成16年12月3日~平成17年11月30日)に商業用施設4物件及び複合施設(商業用途区画と事務用途区画を有する施設)1物件を取得し、前期(平成18年5月期:平成17年12月1日~平成18年5月31日)中に商業用施設(敷地)1物件を取得しました。また、当期(平成18年11月期:平成18年6月1日~平成18年11月30日)中に商業用施設(敷地)1物件を取得しております。この結果、当期末(平成18年11月30日)現在では7物件を運用しており、資産総額は58,118百万円、発行済投資口数は69,400口となっております。

## (2) 運用の実績

当期のわが国経済は、企業収益の改善及び民間設備投資額の増加等、着実な足取りを示しました。個人消費の伸びは鈍化しているものの、雇用統計数値の改善とあいまって持続的な景気の回復が見られました。不動産マーケットにおいては、大都市圏の商業地、住宅地ともに地価が上昇に転じ、都心部においては上昇傾向が強まったエリアもありました。地価動向には地域的な差異が見られるものの、三大都市圏を中心に地価の反転が明確になってきております。

このような環境の中で、本投資法人は、前記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6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、上六Fビルディング及びニトリ茨木北店(敷地))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18年10月2日には、コーナン広島中野東店(敷地)を取得しました(当期中の運用日数:60日)。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は131,931.61㎡となりました。なお、当期末現在のポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は94.0%(取得価格ベース)、関西圏の比率は95.9%(取得価格ベース)となっております。

7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促活動を通じて、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%(マスターリースベース)となっております。

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

## (3) 資金調達概要

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109億円)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バランスを踏まえて調達しております。

当期末現在の借入金残高は110億円(短期借入金残高30億円、長期借入金残高80億円)となっております。当期においては、上記のコーナン広島中野東店(敷地)の取得資金として5億円の新規借入れを行いました。

当期末現在の総資産有利子負債比率は18.9%となっております。

なお、本投資法人は、平成18年5月31日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)よりA2(格付けの見直し:安定的)、株式会社格付投資情報センター(R&I)よりA+(格付けの方向性:安定的)の発行体格付けを取得しております。

## (4)業績及び分配

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益2,745百万円、営業利益1,019百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は954百万円、また当期純利益は952百万円となりました。

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）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、13,723円となりました。

## (3)増資等の状況

当期においては増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成16年12月3日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年2月1日	私募増資	69,200	69,400	34,600	34,700	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて不動産関連資産の取得資金に充当することを目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始いたしました。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期		第1期	第2期	第3期
決算年月		平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月
最高	円	760,000	844,000	900,000
最低	円	639,000	700,000	679,000

## (4)分配金等の実績

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）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、13,723円となりました。

期		第1期	第2期	第3期
計算期間		自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
当期純利益総額	千円	1,315,983	942,398	952,359
前期繰越利益	千円	—	20	36
当期末処分利益総額	千円	1,315,983	942,418	952,395
利益留保額	千円	20	36	19
金銭の分配金総額	千円	1,315,962	942,382	952,376
(1口当たり分配金)	円	(18,962)	(13,579)	(13,723)
うち利益分配金総額	千円	1,315,962	942,382	952,376
(1口当たり利益分配金)	円	(18,962)	(13,579)	(13,723)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)

## (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

個人消費動向の推移には若干の弱含み懸念があるものの、国内景気は依然回復基調にあると見られ、また、不動産マーケットは、全般的な地価回復傾向の下でエリア間の差異がさらに明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が鮮明になって行くものと思われます。

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、暖冬など天候不順による個人消費への影響は否めないと見られますが、大きな落ち込みはないものと予想しております。

また、重点投資エリアである関西圏についても、平成18年9月公表の基準地価では大阪圏の商業地が上昇に転じ、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が2%台に低下するなど、不動産マーケットの回復傾向が明確であると見込んでおります。

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして投資を行ってまいります。

外部成長戦略としては、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、継続的に運用資産を取得してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、資産運用会社固有のネットワークによる事業者等への直接アプローチも継続的にを行い、外部物件情報の獲得を図ります。

平成18年12月19日には、阪急電鉄株式会社との間で、N<sub>U</sub> chayamachi（ヌーチャヤまち）の信託受益権の売買に関する合意書を締結しており、平成19年3月15日の取得を予定しております。本物件は、梅田・茶屋町地区に位置する大型の商業施設であり、次期から収益に寄与するものと見込んでおります。

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、フロアや区画ごと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。

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。不動産市況の活性化とあいまって、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まいります。

## (6)決算後に生じた重要な事実

資産の取得について

- A. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の取得に関する合意書を平成18年12月19日付で締結しました。

【N<sub>U</sub> chayamachi（ヌーチャヤまち）】

所在地：大阪市北区  
 資産の種類：不動産信託受益権（予定）  
 取得価格：19,300,000千円（予定）  
 取得時期：平成19年3月15日（予定）  
 売主：阪急電鉄株式会社

- B. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年1月24日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議しました。

## 【(仮称) 汐留イーストサイドビル】

所在地：東京都中央区  
 資産の種類：不動産信託受益権（予定）  
 取得価格：18,532,249千円～21,550,155千円（予定）  
 取得時期：平成20年2月（予定）  
 売主：有限会社ライラ

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

項目	期	第1期	第2期	第3期
		平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在
発行可能投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	69,400	69,400	69,400
投資主数	名	7,619	4,850	4,132

### (2) 投資口に関する事項

平成18年11月30日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,173	8.89
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	5,308	7.65
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04
株式会社池田銀行	3,400	4.90
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,161	4.55
富士火災海上保険株式会社	2,984	4.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,443	3.52
株式会社北洋銀行	1,952	2.81
株式会社南都銀行	1,760	2.54
株式会社親和銀行	1,544	2.22

### (3) 役員等に関する事項

平成18年11月30日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額（千円）
執行役員	山川 肇夫	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長	—（注2）
監督役員	宇多 民夫	原田・宇多法律事務所 弁護士	2,400
監督役員	堀之内清孝	堀之内会計事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あざさ監査法人	—	7,031

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）執行役員は、投資法人から報酬を受取っておりません。

### (4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年11月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	阪急リート投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社

## 3 投資法人の運用資産の状況

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	第2期 平成18年5月31日現在		第3期 平成18年11月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
			不動産	商業用途区画	関西圏	10,161
関西圏以外	—	—			2,267	3.9
事務用途区画	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			10,161	17.6	12,343	21.2
信託不動産	商業用途区画	関西圏	37,779	65.6	37,566	64.6
		関西圏以外	—	—	—	—
	事務用途区画	関西圏	837	1.5	671	1.2
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	2,437	4.2	2,554	4.4
		関西圏以外	—	—	—	—
小計			41,054	71.3	40,792	70.2
預金・その他の資産(注3)			6,388	11.1	4,982	8.6
資産総額(注4)			57,604 (51,216)	100.0 (88.9)	58,118 (53,136)	100.0 (91.4)

(注1) 商業用途区画：対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画及び物やサービス等を提供するための補完的区画

事務用途区画：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用途区画のいずれにも含まれない区画（ホテル、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で按分しております。

(注3) 第2期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,747百万円、第3期の預金・その他の資産には信託財産内の預金3,629百万円が含まれております。なお、信託不動産には信託財産内の預金は含まれておりません。

(注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

## (2) 主要な保有資産

平成18年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿 価額 (百万円)	賃貸方式 (注1)	右記情報の 算出方法 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃 貸事業 収入比 率(%)	運用 日数 (日)	主たる 用途
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	23,058	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)	22,633.48	22,633.48	100.0	42.2	183	商業 用途 区画
			エンドテナ ントとの賃貸 借契約により 算出 (B)	(10,573.77)	(10,573.77)	(100.0)			
北野阪急ビル	7,988	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	24.1	183	商業 用途 区画
			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)	(18,471.08)	(17,929.44)	(97.1)			
デュー阪急山田	6,783	ダイレク トリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	13.6	183	商業 用途 区画
高槻城西 ショッピング センター	8,735	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	31,451.81	100.0	10.4	183	商業 用途 区画
ニトリ茨木北店 (敷地)	1,340	ダイレク トリース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	— (注4)	183	商業 用途 区画
コーナン広島 中野東店(敷地)	2,267	ダイレク トリース	(C)	25,469.59 (注5)	25,469.59 (注5)	100.0	0.9	60	商業 用途 区画
上六F ビルディング	2,962	ダイレク トリース	(C)	4,659.08	4,435.94	95.2	6.4	183	商業 用途 区画
合計	53,136	—	(A)と(C)の合計	131,931.61	131,708.47	99.8	100.0	—	—
			((B)と(C)の合計)	(110,148.83)	(109,384.05)	(99.3)			

(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) 敷地全体を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5) コーナン広島中野東店(敷地)の敷地面積は25,529.73㎡ですが、このうち25,469.59㎡については平成18年10月2日に2,170百万円で取得済みであり、残る60.14㎡は土壌汚染対策法での指定区域になっているため、広島市による指定解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定です。

## (3) 不動産等組入資産明細

平成18年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
HEPファイブ(準共有持分50%相当)	大阪市北区角田町5番15号	不動産信託受益権	29,900	23,058
北野阪急ビル	大阪市北区芝田一丁目8番1号	不動産信託受益権	8,570	7,988
デュ-阪急山田	大阪府吹田市山田西四丁目1番2号	不動産信託受益権	7,090	6,783
高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市城西町6番28号	不動産	8,306	8,735
ニトリ茨木北店(敷地)	大阪府茨木市西豊川町1番31号	不動産	1,331	1,340
コーナン広島中野東店(敷地)	広島市安芸区中野東七丁目28番1号	不動産	2,210 (注2)	2,267
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	3,000	2,962
合計			60,407	53,136

(注1) 期末算定価額は、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-阪急山田、ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地)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ビルディングについては大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額を記載しております。

(注2) コーナン広島中野東店(敷地)の敷地面積は25,529.73㎡ですが、このうち25,469.59㎡については平成18年10月2日に2,170百万円で取得済みであり、残る60.14㎡は土壌汚染対策法での指定区域になっているため、広島市による指定解除の旨の公告がなされた後に5百万円で取得する予定です。期末算定価額は前述の60.14㎡を含まない価額であり、この部分を追加取得の後に本物件全体の鑑定評価書を取得する予定です。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称	第2期 自平成17年12月1日 至 平成18年5月31日				第3期 自平成18年6月1日 至 平成18年11月30日			
	テナント 総数 <期末時点> (注1)(注3)	稼働率 <期末時点> (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 <期末時点> (注1)(注3)	稼働率 <期末時点> (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	1 (140)	100.0 (100.0)	1,180	44.7	1 (140)	100.0 (100.0)	1,159	42.2
北野阪急ビル	1 (25)	100.0 (100.0)	627	23.8	1 (24)	100.0 (97.1)	662	24.1
デュ-阪急山田	26	100.0	359	13.6	26	100.0	372	13.6
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	285	10.8	1	100.0	284	10.4
ニトリ茨木北店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
コーナン広島中野東店(敷地)	—	—	—	—	1	100.0	25	0.9
上六Fビルディング	11	100.0	163	6.2	10	95.2	177	6.4
合計	41 (204)	100.0 (100.0)	2,639	100.0	41 (203)	99.8 (99.3)	2,745	100.0

(注1) テナント総数は、1テナントが特定の資産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テナントが複数の資産を賃借している場合は別に数え、延べテナント数を合計欄に記載しております。

(注2) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注3) 括弧内は、バスル-型マスターリース方式を導入している物件について、エンドテナントを基準として算出したテナント総数及び稼働率を記載しております。

(注4) 敷地全体を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。

## (4) その他資産の状況

該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

## (1) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
北野阪急ビル	大阪市北区	中央監視設備更新工事	自平成19年1月 至平成19年5月	60	—	—
		1F店舗新規入居に伴う工事	自平成18年12月 至平成19年2月	15	—	—
		漏水検知設備新設工事	自平成19年1月 至平成19年5月	10	—	—
高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	屋外売場上屋増築工事	自平成19年1月 至平成19年2月	25	—	—

(注) 予定工事の内容を精査した結果、工事金額等が変更となる場合があります。

## (2) 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は87百万円であり、当期費用に区分された修繕費24百万円と合わせ、112百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
北野阪急ビル	大阪市北区	地下汚水処理ピット躯体補修工事	自平成18年10月 至平成18年11月	41
		地下1階店舗系統排水管更新工事	平成18年11月	10
その他				35
合計				87

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てております。

営業期間	第1期 自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	第2期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	第3期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
前期末積立金残高(百万円)	—	—	59
当期積立額(百万円)	—	59	—
当期積立金取崩額(百万円)	—	—	—
次期繰越額(百万円)	—	59	59

(注) 修繕積立金は、第2期から積み立てを開始しております。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	期	第2期	第3期
		自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
資産運用報酬	千円	151,592	151,018
資産保管委託報酬	千円	8,455	8,362
一般事務委託報酬	千円	17,688	16,948
役員報酬	千円	2,400	2,400
会計監査人報酬	千円	6,952	7,031
その他費用	千円	24,600	25,637
合計	千円	211,690	211,398

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が第2期6,590千円、第3期15,190千円あります。

### (2) 借入状況

平成18年11月30日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年 10月31日	1,500	1,500	0.78364	平成19年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	平成18年 10月31日	1,000	1,000	0.78364	平成19年 10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年 10月31日	500	500	0.78364	平成19年 10月31日			
	小計		3,000	3,000	—	—			
長期借入金	日本政策投資銀行	平成17年 2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年 11月14日	1,500	1,500	1.03375	平成20年 10月31日			
	株式会社池田銀行	平成17年 10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年 10月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年 11月14日	1,000	1,000	1.38125	平成22年 10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年 10月29日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年 9月29日	—	500	1.60250	平成23年 9月30日			
小計		7,500	8,000	—	—				
合計		10,500	11,000	—	—				

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均を記載しております。

(注2) 資金用途は、信託受益権又は現物不動産の購入及びそれに関連する費用並びに借入金の借換資金です。

### (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	コーナン広島中野東店(敷地)	平成18年10月2日	2,170	—	—	—	—
合計			2,170	—	—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産	コーナン広島中野東店(敷地)	平成18年10月2日	2,170	2,210

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

## (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

## ① 取引状況

該当事項はありません。

## ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
委託管理料	386,785	株式会社阪急ファシリティーズ	352,355	91.1
		阪急不動産株式会社	3,786	1.0
		阪急電鉄株式会社	1,311	0.3
支払賃借料	32,074	株式会社阪急ファシリティーズ	7,984	24.9
		阪急不動産株式会社	1,306	4.1
		阪急電鉄株式会社	1,229	3.8
広告宣伝費	71,438	株式会社阪急ファシリティーズ	68,967	96.5
		株式会社阪急アドエージェンシー	1,071	1.5
		宝塚映像株式会社	150	0.2
その他賃貸事業費用	39,224	株式会社阪急ファシリティーズ	32,403	82.6
その他費用	25,637	株式会社阪急ファシリティーズ	380	1.5

(注) 上記記載の支払手数料等以外に、以下の利害関係人等に支払った金額が資産に計上されております。  
株式会社アーバン・エース 2,300千円  
株式会社阪急ファシリティーズ 2,122千円

## (5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（阪急リート投信株式会社）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

## 7 経理の状況

## (1) 資産、負債、元本（純資産）及び損益の状況等

「Ⅲ. 貸借対照表」及び「Ⅳ. 損益計算書」をご参照下さい。

## (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

## (1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概要
平成18年9月26日	資産運用委託契約変更	資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲を変更するとともに、運用報酬の定めから第1期の特例に関する記載を削除し、また、若干の字句修正を行いました。

本投資法人は、平成18年10月19日に第3回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された主な事項は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 ・投資信託及び投資法人に関する法律の改正に伴う所要の変更 ・株式会社東京証券取引所が定める規程の改正に対応して、温泉権、その他特定の不動産等に付随する資産で、当該不動産等と併せて取得するその他の権利への投資を可能とするための所要の変更 ・本投資法人の設立に際して必要とされた事項について、不要となった文言の削除 ・その他、字句の修正、表現の統一及び定義の明確化
執行役員1名選任の件	山川峯夫が執行役員に選任されました。なお、任期は平成18年12月4日から2年間です。
補欠執行役員1名選任の件	白木義章が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	宇多民夫及び堀之内清孝の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成18年12月4日から2年間です。

## (2) その他

本書では特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

科目	当期 (平成18年11月30日現在)			前期 (ご参考) (平成18年5月31日現在)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
資産の部	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金		1,040,100			1,303,752	
信託現金及び信託預金		3,629,846			4,747,369	
営業未収入金		13,714			18,648	
預け金		226,164			220,587	
前払費用		36,973			60,514	
繰延税金資産		31			31	
流動資産合計		4,946,831	8.5		6,350,903	11.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	3,149,975			3,149,975		
減価償却累計額	154,034	2,995,940		82,744	3,067,230	
構築物	484,852			484,852		
減価償却累計額	33,433	451,419		18,001	466,850	
工具器具及び備品	17,792			17,792		
減価償却累計額	3,789	14,002		2,040	15,751	
土地		7,925,402			5,654,746	
建設仮勘定		—			2,256	
信託建物	16,799,275			16,712,386		
減価償却累計額	1,132,146	15,667,129		809,980	15,902,406	
信託構築物	575,873			574,843		
減価償却累計額	73,109	502,764		53,018	521,825	
信託機械及び装置	51,348			51,348		
減価償却累計額	7,851	43,496		5,710	45,638	
信託工具器具及び備品	42,405			42,405		
減価償却累計額	18,269	24,136		13,102	29,302	
信託土地		24,551,909			24,551,909	
有形固定資産合計		52,176,202	89.8		50,257,918	87.2
2. 無形固定資産						
借地権		957,157			957,157	
その他無形固定資産		3,565			4,020	
信託その他無形固定資産		3,434			3,544	
無形固定資産合計		964,157	1.7		964,723	1.7
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		21,742			21,048	
差入預託保証金		10,000			10,000	
投資その他の資産合計		31,742	0.0		31,048	0.1
固定資産合計		53,172,101	91.5		51,253,690	89.0
資産合計		58,118,933	100.0		57,604,593	100.0

科目	当期 (平成18年11月30日現在)			前期 (ご参考) (平成18年5月31日現在)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
負債の部	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動負債						
営業未払金		216,029			170,854	
短期借入金		3,000,000			3,000,000	
未払配当金		4,632			4,815	
未払費用		28,832			27,543	
未払法人税等		1,541			1,627	
未払消費税等		21,372			72,583	
前受金		203,283			174,202	
預り金 ※1		338,553			342,599	
流動負債合計		3,814,245	6.6		3,794,225	6.6
II 固定負債						
長期借入金		8,000,000			7,500,000	
預り敷金保証金 ※1		2,072,354			1,992,527	
信託預り敷金保証金		8,579,937			8,675,420	
固定負債合計		18,652,292	32.1		18,167,948	31.5
負債合計		22,466,537	38.7		21,962,174	38.1
純資産の部 ※2						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		34,700,000	59.7		34,700,000	60.3
2. 剰余金						
当期末処分利益		952,395			942,418	
剰余金合計		952,395	1.6		942,418	1.6
投資主資本合計		35,652,395	61.3		35,642,418	61.9
II 評価・換算差額等		—	—		—	—
純資産合計		35,652,395	61.3		35,642,418	61.9
負債・純資産合計		58,118,933	100.0		57,604,593	100.0

## 損益計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)			前 期 (ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)		
	金 額		百分比	金 額		百分比
	千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	2,745,872	2,745,872	100.0	2,639,144	2,639,144	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	1,514,602			1,401,197		
資産運用報酬	151,018			151,592		
役員報酬	2,400			2,400		
資産保管委託報酬	8,362			8,455		
一般事務委託報酬	16,948			17,688		
会計監査人報酬	7,031			6,952		
その他費用	25,637	1,726,001	62.9	24,600	1,612,888	61.1
営業利益金額		1,019,871	37.1		1,026,255	38.9
3. 営業外収益						
受取利息	521			33		
還付加算金	—			2,421		
その他営業外収益	0	522	0.0	0	2,454	0.1
4. 営業外費用						
支払利息	61,494			57,939		
融資関連費用	4,894	66,389	2.4	26,706	84,645	3.2
経常利益金額		954,004	34.7		944,064	35.8
税引前当期純利益金額		954,004	34.7		944,064	35.8
法人税、住民税及び事業税	1,645			1,634		
法人税等調整額	△0	1,644	0.0	31	1,666	0.1
当期純利益金額		952,359	34.7		942,398	35.7
前期繰越利益		36			20	
当期末処分利益		952,395			942,418	

## 投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）

項 目	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計		
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	34,700,000	942,418	35,642,418	—	35,642,418
当期変動額					
剰余金の配当		△942,382	△942,382		△942,382
当期純利益		952,359	952,359		952,359
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				—	—
当期変動額合計	—	9,977	9,977	—	9,977
当期末残高	34,700,000	952,395	35,652,395	—	35,652,395

## 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	当 期 (自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)
1. 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 2～48年 構築物 5～49年 機械及び装置 2～16年 工具器具及び備品 2～17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。	同左
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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相当額は4,488千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、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相当額は5,788千円です。
3. その他計算書類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。	同左
4. 会計処理の変更	—	①固定資産の減損に係る会計基準 当期より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。 これによる損益への影響はありません。 ②貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。従来の資本の部の合計に相当する金額は、35,642,418千円です。 なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）により作成しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成18年11月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年5月31日現在)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。 建物 2,995,940千円 担保を付している債務は、次の通りであります。 預り金 94,596千円 預り敷金保証金 1,836,399千円 合計 1,930,995千円	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。 建物 3,067,230千円 担保を付している債務は、次の通りであります。 預り金 94,596千円 預り敷金保証金 1,883,697千円 合計 1,978,293千円
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	同左

〔損益計算書に関する注記〕

当 期 (自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 2,171,548千円 水道光熱費収入 307,715千円 その他賃貸事業収入 266,608千円 不動産賃貸事業収益合計 2,745,872千円  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 386,785千円 水道光熱費 331,118千円 支払賃借料 32,074千円 広告宣伝費 71,438千円 修繕費 24,911千円 損害保険料 12,616千円 公租公課 177,832千円 減価償却費 438,601千円 その他賃貸事業費用 39,224千円 不動産賃貸事業費用合計 1,514,602千円  C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,231,270千円	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 2,133,566千円 水道光熱費収入 268,151千円 その他賃貸事業収入 237,426千円 不動産賃貸事業収益合計 2,639,144千円  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 405,120千円 水道光熱費 270,149千円 支払賃借料 32,369千円 広告宣伝費 76,187千円 修繕費 57,362千円 損害保険料 15,796千円 公租公課 59,277千円 減価償却費 437,105千円 その他賃貸事業費用 47,828千円 不動産賃貸事業費用合計 1,401,197千円  C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,237,946千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口	69,400	—	—	69,400
自己投資口	—	—	—	—

## 〔税効果会計に関する注記〕

当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18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 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 31千円 繰延税金資産合計 31千円 繰延税金資産の純額 31千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 31千円 繰延税金資産合計 31千円 繰延税金資産の純額 31千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.26% 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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.26% その他 0.11% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.18%

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)
---------------------------------

## 1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	5.04%	不動産の賃貸	235,935千円	前受金 26,385千円 信託預り敷金保証金 163,380千円	
				委託管理料	1,311千円	預け金(注3) 101,502千円 営業未払金 203千円	
				支払賃借料	1,229千円	—	—
				不動産の賃貸	25,675千円	前受金 1,050千円 営業未払金 28,738千円	
				委託管理料	352,355千円	前払費用 861千円	
利害関係人等	株式会社阪急 ファシリティーズ	不動産管理業	—	支払賃借料	7,984千円	—	—
				広告宣伝費	68,967千円	—	—
				その他賃貸事業費用	32,403千円	—	—
				その他費用	380千円	—	—
				改修工事の発注	2,122千円	営業未払金 2,053千円	
				不動産の賃貸	14,060千円	前受金 1,471千円 信託預り敷金保証金 50,875千円	
利害関係人等	株式会社 クリエィティブ阪急	飲食業	—	不動産の賃貸	14,060千円	前受金 1,471千円 信託預り敷金保証金 50,875千円	
				委託管理料	3,786千円	預け金(注4) 124,662千円	
利害関係人等	株式会社いいな ダイニング	食品製造 販売業	—	不動産の賃貸	1,801千円	前受金 171千円 信託預り敷金保証金 2,638千円	
				支払賃借料	1,306千円	前払費用 783千円	
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	851千円	営業未収入金 894千円	
				支払賃借料	1,306千円	前払費用 749千円	
利害関係人等	阪神商事株式会社	小売業	—	不動産の賃貸	3,881千円	信託預り敷金保証金 40,672千円	
				委託管理料	3,786千円	預け金(注4) 124,662千円	
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	支払賃借料	1,306千円	前払費用 783千円	
				支払賃借料	1,306千円	前払費用 783千円	
利害関係人等	宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	支払賃借料	1,306千円	—	—
				支払賃借料	1,306千円	—	—
利害関係人等	株式会社アバン・エース	建設コンサルタント業	—	基本設計料の支払	2,300千円	—	—

(注1) 上記金額には、消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人が所有し阪急電鉄株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が取受していない金額が預け金として計上されております。

(注4) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が取受していない金額が預け金として計上されております。

## 2. 資産保管会社

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	一般事務報酬	16,948千円	未払費用	7,950千円
				信託報酬	1,750千円	—	—
				その他費用	1,586千円	—	—
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,000,000千円
				支払利息	6,565千円	未払費用	1,112千円

(注1) 上記金額には、消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等市場の実勢に基づいて決定しております。

その他該当する事項はありません。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)		
1口当たり純資産額	513,723円	1口当たり純資産額	513,580円
1口当たり当期純利益金額	13,723円	1口当たり当期純利益金額	13,579円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額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金額については、当期純利益金額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。

	当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
当期純利益金額 (千円)	952,359	942,398
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金額 (千円)	952,359	942,398
期中平均投資口数 (口)	69,400	69,400

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前期 (ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
---------------------------------	---------------------------------------

## 1. 資産の取得について

A. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の取得に関する合意書を平成18年12月19日付で締結しました。

## 【NU chayamachi (ヌーチャヤまち)】

所在地 : 大阪市北区  
資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)  
取得価格 : 19,300,000千円 (予定)  
取得時期 : 平成19年3月15日 (予定)  
売主 : 阪急電鉄株式会社

B. 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年1月24日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議しました。

## 【(仮称) 汐留イーストサイドビル】

所在地 : 東京都中央区  
資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)  
取得価格 : 18,532,249千円~21,550,155千円 (予定)  
取得時期 : 平成20年2月 (予定)  
売主 : 有限会社ライラ

該当事項はありません。

## 金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
I 当期末処分利益	952,395,851円	942,418,665円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	952,376,200円 (13,723円)	942,382,600円 (13,579円)
III 次期繰越利益	19,651円	36,065円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針に基づき、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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数69,400口の整数倍の最大値となる952,376,200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。	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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数69,400口の整数倍の最大値となる942,382,600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。

## 独立監査人の監査報告書

平成 19 年 1 月 24 日

阪急リート投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

山下 幸一 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

池田 芳則 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、阪急リート投資法人の平成18年6月1日から平成18年11月30日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

資産の取得に関する後発事象が資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

期 別 科 目	当 期 (自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	前 期 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円
税引前当期純利益金額	954,004	944,064
減価償却費	438,601	437,105
受取利息	△521	△33
支払利息	61,494	57,939
営業未収入金の増加・減少額	4,933	△19
預け金の増加・減少額	△5,577	△4,527
未収消費税等の増加・減少額	—	979,912
前払費用の増加・減少額	22,847	△33,888
営業未払金の増加・減少額	58,079	△291,456
未払費用の増加・減少額	△540	934
未払消費税等の増加・減少額	△51,211	72,583
前受金の増加・減少額	29,081	△14,148
預り金の増加・減少額	△159	△22,320
小計	1,511,032	2,126,146
利息の受取額	521	33
利息の支払額	△59,665	△51,433
法人税等の支払額	△1,732	△3,110
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,450,155	2,071,636
II 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	△2,369,223	△1,381,439
無形固定資産の取得による支出	—	△22
預り敷金保証金の受入による収入	134,118	188,017
預り敷金保証金の返還による支出	△153,660	△220,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,388,765	△1,413,565
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	3,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	—
長期借入金の借入による収入	500,000	—
分配金の支払額	△942,565	△1,311,147
財務活動によるキャッシュ・フロー	△442,565	△1,311,147
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,381,174	△653,076
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,051,121	6,704,198
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,669,947	6,051,121

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

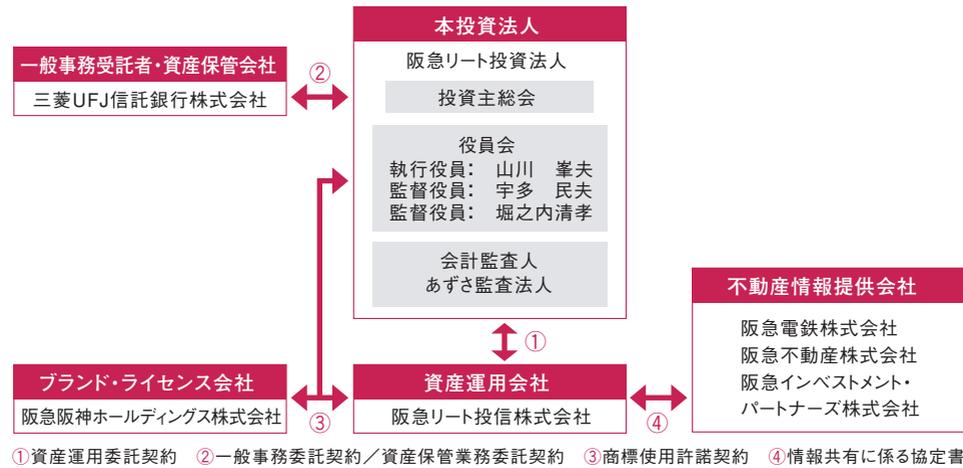
期 別 項 目	当 期 (自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	前 期 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)
キャッシュ・フロー 計算書における資金 (現金及び現金同等 物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、 随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容 易に換金可能であり、かつ、価値の変動につ いて僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月 以内に償還期限の到来する短期投資からなっ ております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当 期 (自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日)	前 期 (自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記され ている科目の金額との関係 (平成18年11月30日現在)		現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記され ている科目の金額との関係 (平成18年5月31日現在)
現金及び預金	1,040,100千円	現金及び預金 1,303,752千円
信託現金及び信託預金	3,629,846千円	信託現金及び信託預金 4,747,369千円
現金及び現金同等物	4,669,947千円	現金及び現金同等物 6,051,121千円

# 投資主インフォメーション

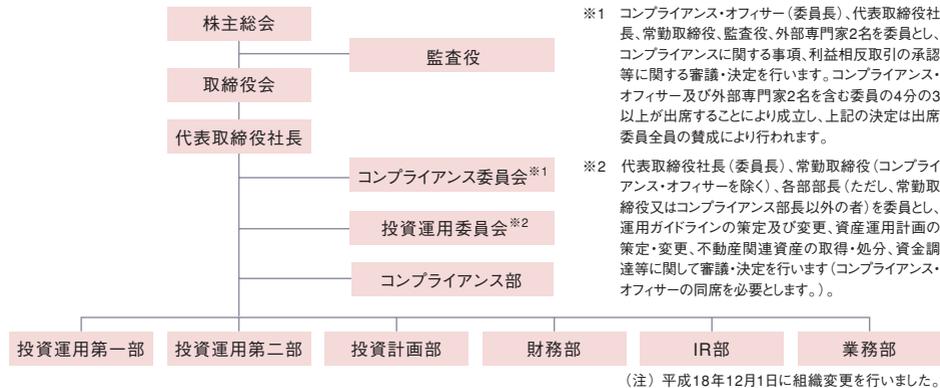
## 投資法人の概要



## 資産運用会社の概要

- 名称：阪急リート投信株式会社
- 資本の額：3億円
- 事業の内容：投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業、投資法人資産運用業及び不動産の管理業務
- 沿革：平成16年3月15日 阪急リート投信株式会社設立  
 平成16年4月28日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 大阪府知事(1)第50641号)  
 平成16年9月1日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第23号)  
 平成16年11月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第34号)  
 平成18年8月24日 業務の方法の変更の認可取得

### ■ 資産運用会社組織図



### ■ 株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) <sup>(注)</sup>
阪急電鉄株式会社	大阪市北区芝田一丁目16番1号	6,000	100

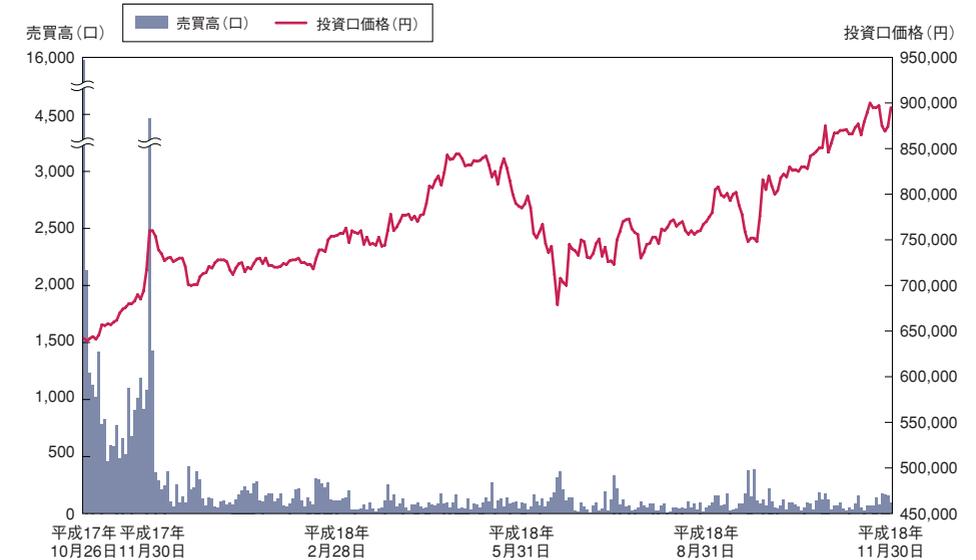
(注)比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## 投資口の状況

### ■ 投資口価格の推移

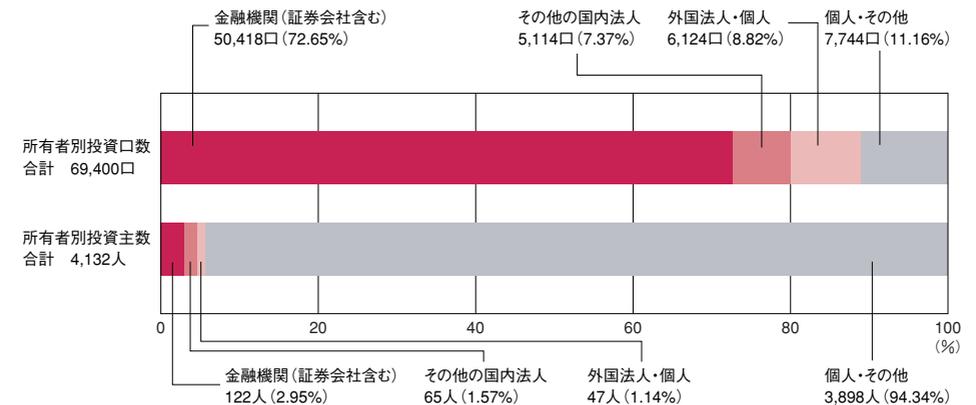
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成18年11月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。

時価総額：62,113百万円(平成18年11月30日現在)  
 最高価格：900,000円  
 最低価格：639,000円



(注)投資口価格については終値ベースで記載しています。

### ■ 投資主の構成



## 投資主インフォメーション

### 決算スケジュール



### 分配金の受取について

- ① 受取期間内の場合  
「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、銀行振込をご指定の方は、「分配金計算書」及び「分配金振込先のご確認について」をお送りしましたので、ご確認下さい。
- ② 受取期間を過ぎた場合  
「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

### 住所、氏名、届出印等の変更手続について

- ① 証券保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方  
お取引証券会社にお申し出下さい。
- ② お手元に投資証券をお持ちの方  
三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部へご連絡下さい。(フリーダイヤル:0120-094-777)  
なお、株式関係のお手続用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行株式会社の電話及びインターネットでも24時間承っております。  
フリーダイヤル 0120-244-479 (本店証券代行部)  
0120-684-479 (大阪証券代行部)  
インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

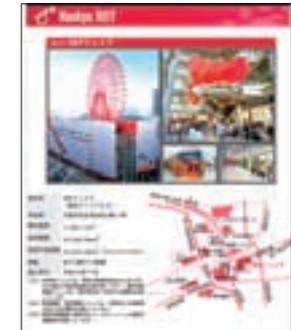
### 投資主メモ

決算期	毎年11月末日・5月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告し定める日
分配金支払確定基準日	毎年11月末日・5月末日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8977)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部(フリーダイヤル:0120-094-777)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店

### ウェブサイトのご案内

阪急リート投資法人のウェブサイトでは、迅速かつ正確な情報開示に努めております。投資法人の概要、特色、不動産ポートフォリオ(物件写真、地図等)に加え、プレスリリース、分配金に関する情報、決算情報、各種ディスクロージャー資料等を掲載しております。今後も継続して、更に充実した情報提供を行ってまいります。

<http://www.hankyu-reit.jp>



### 皆様のご意見をお聞かせ下さい

本投資法人では、投資主の皆様から広くご意見をお聞きし、今後のIR活動に役立てていくためアンケートを実施させていただくことになりました。お手数ではございますが、以下の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。なお、QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、下記QRコードよりアクセスしていただけます。

 ホームページへアクセス  
<http://www.e-kabunushi.com>  
<アクセスコード:8977>

 携帯電話からもアクセスできます  
QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



 空メールによりURL自動返信  
kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから、約2ヶ月間(4月末まで)となりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。  
(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただき、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL:03-5777-3900 MAIL:info@e-kabunushi.com

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。