

HEP Five

Kitano Hankyu Building

Dew Hankyu Yamada

Takatsuki - Josai Shopping Center

Ueroku F Building

Nitori Ibaraki - Kita Store

Kohnan Hiroshima Nakano - Higashi Store

NU chayamachi

Sphere Tower Tennoz

Shiodome East Side Building

Hankyu Corporation Head Office Building



# Hankyu REIT

第7期 資産運用報告

自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日

阪急リート投資法人

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



# Hankyu REIT

阪急リート投資法人

## 第7期 資産運用報告

自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日



## Table of Contents

- 02 第7期決算サマリー
- 04 投資主の皆様へ
- 09 第8期新規取得資産
- 12 ポートフォリオマップ
- 13 ポートフォリオ一覧、ポートフォリオ・サマリー
- 14 ポートフォリオの概要

### Financial Section

- |                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| 18 I. 資産運用報告       | 44 VI. 金銭の分配に係る計算書              |
| 34 II. 貸借対照表       | 45 VII. 会計監査人の監査報告書             |
| 36 III. 損益計算書      | 46 VIII. キャッシュ・フロー計算書<br>(参考情報) |
| 37 IV. 投資主資本等変動計算書 |                                 |
| 38 V. 注記表          | 48 投資主インフォメーション                 |

## 第7期 決算サマリー

第7期確定分配金 (1口当たり)  
▶ **15,342**円

■ 営業収益	4,638 百万円
■ 営業利益	1,654 百万円
■ 経常利益	1,311 百万円
■ 当期純利益	1,310 百万円

平成21年1月16日(金)に行いました第7期決算発表において、第8期(平成21年5月期)の予想分配金について次の通り発表しています。

第8期予想分配金 (1口当たり)  
▶ **16,500**円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成21年1月16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21年1月16日付「平成20年11月期(平成20年6月1日～平成20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。

## 「堅実・着実・健全」…「持続的な成長」

- 中長期にわたる安定的な収益の確保
- 投資主利益の最大化

堅実かつ着実な  
外部成長

オペレーショナル・  
マネジメントの実践による  
内部成長

持続的な成長を支える  
健全な財務体質の維持

阪急阪神ホールディングス  
グループのサポート

持続的な成長  
安定的な収益の確保



# 投資主の皆様へ

## はじめに

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、阪急リート投資法人に格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに、本投資法人第7期(平成20年6月1日～平成20年11月30日)の運用の概況につきましてご報告申し上げます。

米国のサブプライムローン問題に端を発した金融不安は、世界的な信用収縮を招き、わが国の経済界にも深刻な影響を及ぼしております。

このような厳しい環境下にあります、本投資法人は、「堅実・着実・健全」を基本方針として、これを実践して資産の運用に取り組んでまいりました。この結果、おかげさまで第7期につきましても順調な成績を収めることができました。

国内の不動産業界は、当分の間、厳しく先行き不透明な状況が続くと考えられますが、本投資法人は今後も進むべき方向を見失うことなく、質の高いバランスのとれたポートフォリオを構築するとともに、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主の皆様の利益の最大化に取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、本投資法人が運用を委託しております阪急リート投信株式会社ともども、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

阪急リート投資法人 執行役員  
阪急リート投信株式会社 代表取締役社長

山川 峯夫



## 決算の概要

本投資法人の当期の決算は、営業収益4,638百万円、当期純利益1,310百万円となり、第3期から5期連続の増収増益となりました。1口当たりの分配金は15,342円となり、平成20年7月18日に発表しました予想分配金(15,000円)を342円(2.3%)上回ることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と感謝しております。

### 安定した運用実績



(注) 第1期の実質運用期間は、平成17年2月1日～平成17年11月30日の303日間です。

## 外部成長についての取り組み

### ● 投資方針の一部変更を実施

当期は、新たな物件の取得はありませんでしたが、新規物件に関する情報につきましては継続して積極的に収集し、検討・分析しております。

また、施設の形態が多様化している都市開発の現状や、これまでの本投資法人における物件運用の実績を踏まえて、投資方針の一部について見直しを行いました。

昨今、ホテルが都市機能の担い手として優良な収益物件となる場合が多いこと、また、阪急阪神ホールディングスグループとのコラボレーションが図られるカテゴリーであることから、商業用途区画として、一定の範囲内でホテルへの投資を可能といたします。

また、併せて、共有・準共有物件、底地物件に係る投資基準を明確化しております。

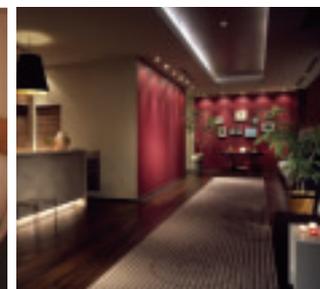
いずれの変更も優良な収益物件確保の機会の拡大を図るための見直しで、第8期から、この新たな投資方針に基づき運用を実施してまいります。

### ● 阪急阪神ホールディングスグループとのコラボレーション

第8期に、ホテルグレイスリー田町(東京都港区)、ラグザ大阪(大阪市福島区)、ららぽーと甲子園(敷地)(兵庫県西宮市)、難波阪神ビル(大阪市中央区)、リッチモンドホテル浜松(浜松市中区)の5物件を総額230億円で新たに取得しております。

いずれも優良物件であり、ポートフォリオの質の向上と着実な成長が図られるものです。

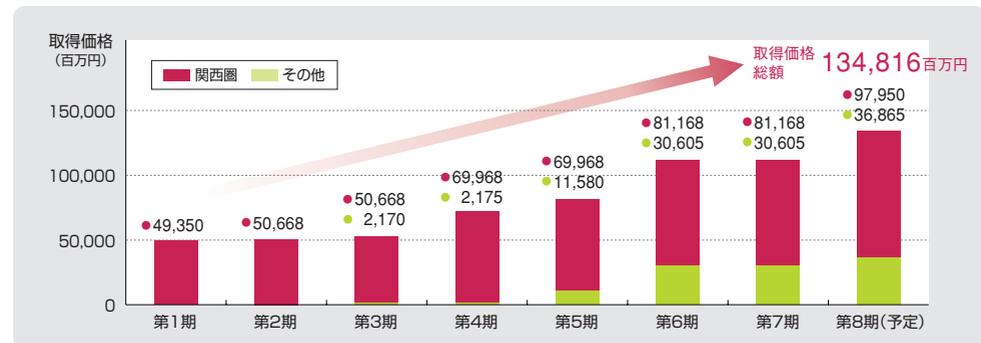
これら5物件は、全て阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供により取得したものです。中でも、ラグザ大阪、ららぽーと甲子園(敷地)、難波阪神ビルの3物件は、平成18年10月1日付の阪急ホールディングスグループと阪神電気鉄道グループの統合前には、阪神電気鉄道グループが保有していたもので、阪急阪神ホールディングスグループとのより強いコラボレーションが実現したものとと言えます。



これを契機とし、今後さらに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を活かしてまいります。

なお、これら5物件の取得に要する資金は、国内大手行からの借入金により調達しております。この取得により、本投資法人の資産規模は134,816百万円となっております。

## 資産規模の推移



## 内部成長についての取り組み - オペレーショナル・マネジメントの実践 -

### ● HEPファイブ開業10周年の取り組み

HEPファイブは、平成20年11月に開業10周年を迎えました。

開業10周年の取り組みといたしまして、4階と5階を中心に館内4フロアを対象として、フロア毎のコンセプトの見直しを行いました。そのコンセプトに合わせて、テナントの館内移転と新規テナントの誘致を実施し、商業施設としての鮮度と顧客の利便性を高め、収益アップを図りました。これにより、当期は空室期間が発生したために賃貸収入は前期比較でマイナスとなりましたが、第8期以降は約16百万円の増収を見込んでおります。

また、関西における「No.1ファッションビル」としてのイメージアップと集客力向上を図るために、各種リニューアルと販売促進イベントを実施いたしました。インフォメーションでは、お客様の要望に応じてコーディネートを提案できるコンシェルジュ機能を導入し、来館される様々な年代のお客様や外国人観光客を意識して、館内サインやホームページをリニューアルいたしました。

さらに、11月28日から30日までの3日間は、「10周年Anniversary」として、パフォーマンスイベントをはじめ各種販売促進イベントを実施することにより、館内の賑わいを演出しました。



### ● 汐留イーストサイドビルとスフィアタワー天王洲のリーシング状況

汐留イーストサイドビルでは、平成20年2月末の取得当初は8フロア中の1階部分が空室となっておりますが、当期(平成20年9月)のテナント入居により稼働率100%を達成することができました。今後は、安定した稼働率で推移するものと思われまます。

スフィアタワー天王洲においては、テナント退去により一時、稼働率が低下しましたが、空室部分の約50%のリーシングが完了しております。引き続き、鋭意リーシング活動を行い、稼働率を高めるとともに、テナント入替による賃料収入の上昇を図ります。



## 財務についての取り組み

### ● 持続的成長を支える健全な財務体質の維持

当期につきましては、平成20年8月29日付で三菱UFJ信託銀行株式会社からの短期借入金63億円のうち10億円を期限前返済したほか、返済のための借換資金として72億円の借入れを実施いたしました。

また、第8期に入りましてから、前記5物件の取得資金として、総額230億円の借入れを実施いたしました。

サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融不安により、国内金融機関の融資条件も厳しさを増してきており、財務戦略の重要性が高まってきております。

本投資法人は、財務戦略を効果的に実施するとともに、金融機関との良好な関係を維持構築することで、持続的な成長を支える健全な財務体質の強化を図ってまいります。

### ● 財務戦略の実施状況

#### 国内大手行を中心とした安定的な資金調達

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

#### 低い資金調達コストの実現

出来る限り低い資金調達コストを実現するように努め、平成21年1月末時点(前記5物件の取得後)の平均借入利率は1.51%となっております。

また、敷金・保証金についても、信託留保分を除いて有効活用しております。

## 金利上昇およびリファイナンスリスクの低減

### ・借入期間における長短比率

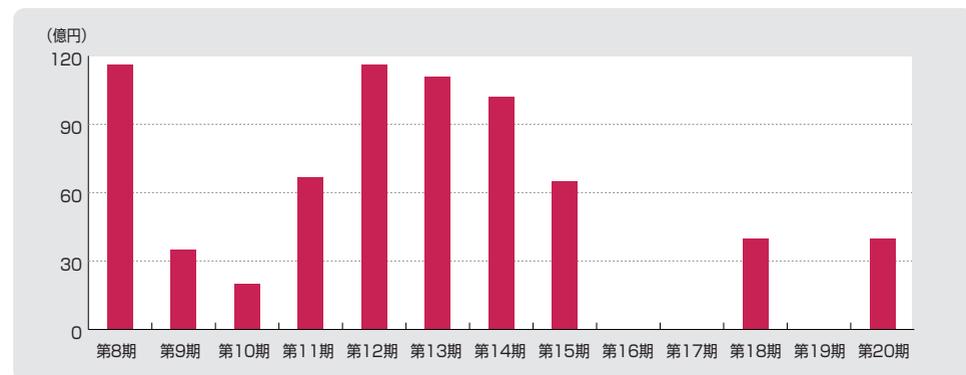
マーケット環境に応じて、機動性を重視した短期資金調達と、安定的な長期資金調達とを組み合わせ、安定的かつ効率的な資金調達を図ります。

なお、平成21年1月末時点のLTVは約54%、有利子負債比率は約50%となっております。

### ・借入期間、返済期限を分散

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

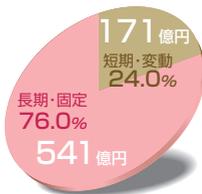
### ■借入金における返済期限の分散 (平成21年1月末時点)



## その他の取り組み

平成20年8月28日に、大阪・梅田の阪急グランドビルにおきまして、第4回投資主総会を開催し、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、補欠監督役員1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。

### ■借入金の長短・固定変動比率 (平成21年1月末時点)



## 第8期新規取得資産

本投資法人は、  
阪急阪神ホールディングスグループからの情報提供により、  
第8期に5物件を取得しております。

## R8 ホテルグレイスリー田町



高いグレードと優れた立地性をあわせ持つ  
ワンランク上のビジネスホテル

### Hotel Gracery Tamachi 商業用施設

所在地	東京都港区芝浦三丁目8番1号
敷地面積	1,724.01㎡
延床面積	4,979.95㎡
賃貸可能面積	4,943.66㎡
階数	11階建
竣工年月	平成20年9月



- 本物件は、運営者である藤田観光株式会社が既存の「フシントンホテル」よりワンランク上のブランドとして新たにリリースした、「グレイスリー」の名前を冠するビジネスホテルです。最寄り駅からのアクセスの良さに加え、羽田空港まで30分弱、新幹線が停車する品川まで1駅と、全国各地からの出張者の利便性も高い立地となっております。
- 【交通アクセス】JR田町駅より徒歩約5分、地下鉄三田駅より徒歩約7分

### M3(K) ラグザ大阪



充実した設備と立地優位性  
周辺のランドマークビルとしても浸透

#### LAXA Osaka 複合施設

所在地 大阪市福島区福島五丁目6番16号  
敷地面積 5,678.87m<sup>2</sup> (うち他の区分所有者の所有部分1,204.93m<sup>2</sup>、借地部分320.49m<sup>2</sup>)  
延床面積 40,674.12m<sup>2</sup> (うち本投資法人取得部分は約81.8%)  
賃貸可能面積 30,339.91m<sup>2</sup>  
階数 地下2階付24階建  
竣工年月 平成11年2月



- 本物件は、優れた立地性を有したホテル(ホテル阪神)・事務所・飲食店街で構成される複合施設です。本物件の大部分を占めるホテルは株式会社阪急阪神ホテルズが運営しており、天然温泉が利用できる客室289室、チャペル、宴会場、レストラン、スパ等の施設を有するシティホテルとして相応の競争力を有しています。
- 【交通アクセス】JR大阪環状線福島駅前、阪神本線福島駅より徒歩1分

### M4(K) 難波阪神ビル



難波エリア内での規格的優位性の高い  
事務所中心の複合施設

#### Namba-Hanshin Building 複合施設

所在地 大阪市中央区難波四丁目7番14号  
敷地面積 971.61m<sup>2</sup>  
延床面積 9,959.01m<sup>2</sup>  
賃貸可能面積 9,959.01m<sup>2</sup> (6,456.88m<sup>2</sup>) (注)  
階数 地下2階付11階建  
竣工年月 平成4年3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。



- 難波エリアは、大阪では梅田エリアに次ぐ関西有数の商業地域で、5つの路線が乗り入れているターミナル駅として、大阪では梅田に次ぐ乗降客数を誇っています。平成21年3月には阪神なんば線の開通が予定されており、新たな人の流れを創出することが期待されます。
- 【交通アクセス】地下鉄御堂筋線なんば駅より地下街「なんばウォーク」1番街南通りB5番出口より徒歩1分

### R9(K) ららぽーと甲子園(敷地)

大規模ショッピングモールに適した  
交通利便性の優れた敷地

#### LaLaport Koshien 商業用施設

所在地 兵庫県西宮市甲子園八番町1番100号  
敷地面積 ①商業施設部分 86,124.96m<sup>2</sup>  
②西側駐車場部分 35,737.20m<sup>2</sup>  
③東側駐車場部分 4,190.00m<sup>2</sup>  
賃貸可能面積 126,052.16m<sup>2</sup>

※本投資法人は土地及び駐車場管理棟を所有しています。



- 本物件は、三井不動産株式会社が所有する商業施設の敷地として利用されています。阪神高速神戸線・国道43号線に近接し、同社の関連会社が大型スーパーを始め、ファッション、インテリア、生活雑貨、飲食店等約170の専門店を有するショッピングモールを運営しています。
- 【交通アクセス】阪神本線甲子園駅より徒歩約5分

### R10 リッチモンドホテル浜松

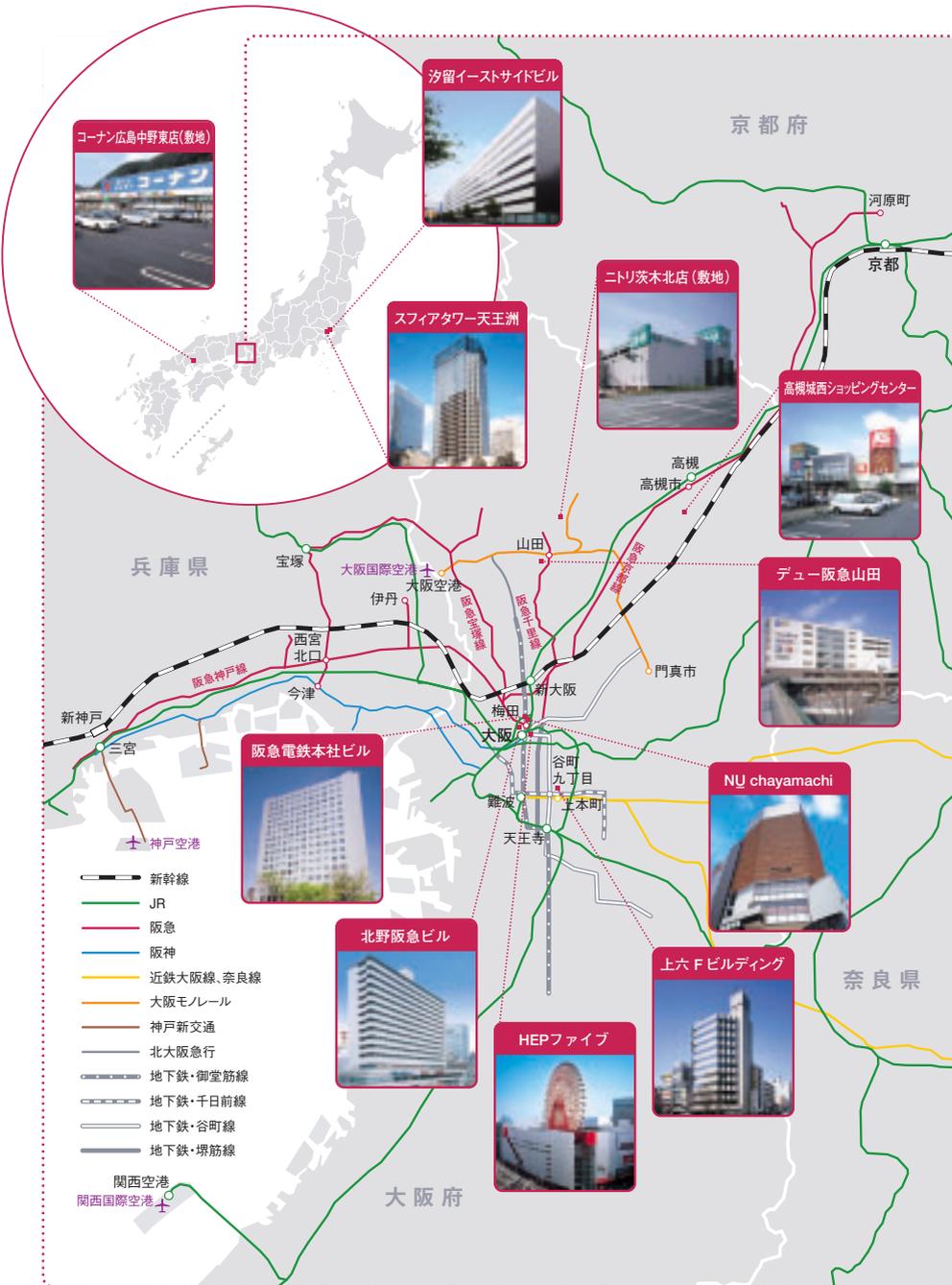
「政令指定都市」浜松市に所在する  
グレードの高いビジネスホテル

#### Richmond Hotel Hamamatsu 商業用施設

所在地 浜松市中区元城町218番地の1  
敷地面積 1,264.43m<sup>2</sup>  
延床面積 6,995.33m<sup>2</sup> (附属建物114.24m<sup>2</sup>を含む)  
賃貸可能面積 6,995.33m<sup>2</sup>  
階数 11階建  
竣工年月 平成14年9月



- 本物件は、浜松市役所に近接する立地で、視認性・景観性も優れています。本物件の施設機能は、競合全国チェーンのビジネスホテルより上位のグレードであり、相店の競争力を有しています。
- 【交通アクセス】JR浜松駅より車で約5分(国道152号線沿)



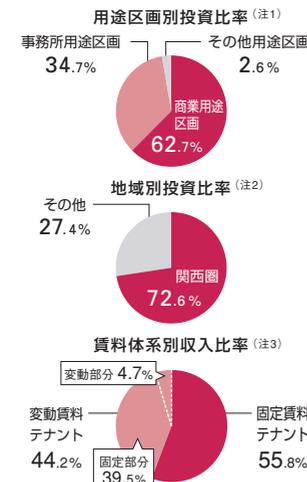
ポートフォリオ一覧

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
R1(K)	HEPファイブ	大阪市北区	平成10年	22,633.48 (10,567.68)	100.0% (100.0%)	1 (142)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	20.7%
R2(K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (98.5%)	1 (23)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	6.9%
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	4.3%	平成17年2月1日	6,930	6.2%
R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市	平成15年	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	7.7%
R5(K)	ニトリ茨木北店(敷地)	大阪府茨木市	-	6,541.31	100.0%	1	-	平成18年3月29日	1,318	1.2%
R6	コーナン広島中野東店(敷地)	広島市安芸区	-	25,469.59 60.14	100.0%	1	-	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	1.9%
R7(K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (93.8%)	1 (69)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	17.3%
O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成19年	9,311.32	100.0%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	17.0%
O2(K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年	27,369.37	100.0%	1	3.4%	平成20年5月16日	11,200	10.0%
M1(K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成5年	4,611.82	91.0%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.7%
M2	スフィアタワー天王洲	東京都品川区	平成5年(注3)	8,810.78	80.8%	24	2.7%	平成19年10月2日	9,405	8.4%
ポートフォリオ合計				192,982.71 (167,272.38)	98.9% (98.1%)	73 (304)	3.2%	-	111,773	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あります。数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表してあります。  
 (注2) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載しております。なお、HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積を記載しております。スフィアタワー天王洲は、信託受益権の準共有持分割合33%に対応する賃貸可能面積を記載しております。  
 (注3) 事務所・店舗部分の竣工年です。

ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
1,117.7億円	98.9%	11物件	3.2%



「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。「事務所用区画」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「事務所用区画」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。

※平成20年12月1日より、「商業用途区画」にホテルを含むこととなりましたが、本資産運用報告では、上記の分類により記載しております。

(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

商業用施設



### HEP Five 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>(注1)  
 延床面積 45,266.96m<sup>2</sup>(注1)  
 賃貸可能面積 22,633.48m<sup>2</sup>(10,567.68m<sup>2</sup>)(注2)  
 階数 地下3階付10階建  
 竣工年月 平成10年11月

(注1)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2)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。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。



## O1 汐留イーストサイドビル

事務用施設



### Shiodome East Side Building 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4番18号  
 敷地面積 1,932.54m<sup>2</sup>  
 延床面積 11,950.30m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 9,311.32m<sup>2</sup>  
 階数 8階建  
 竣工年月 平成19年8月



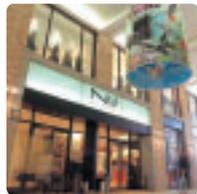
## R7(K) NU chayamachi (ヌーチャヤマチ)

商業用施設

### NU chayamachi NU chayamachi (ヌーチャヤマチ)

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1)  
 賃貸可能面積 15,546.75m<sup>2</sup>(11,626.65m<sup>2</sup>)(注2)  
 階数 地下2階付9階建  
 竣工年月 平成17年9月

(注1)本物件の土地建物全体(登記簿記載の一棟の建物及びその敷地)に係る面積です。  
 (注2)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。



## O2(K) 阪急電鉄本社ビル

事務用施設

### Hankyu Corporation Head Office Building 阪急電鉄本社ビル

所在地 大阪市北区芝田一丁目16番1号  
 敷地面積 3,396.82m<sup>2</sup>  
 延床面積 27,369.37m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 27,369.37m<sup>2</sup>  
 階数 地下2階付19階建  
 竣工年月 平成4年9月



# ポートフォリオの概要

## M2 スフィアタワー天王洲

複合施設



### Sphere Tower Tennoz スフィアタワー天王洲

所在地 東京都品川区東品川二丁目2番8号  
 敷地面積 6,106.11m<sup>2</sup>(注1)  
 延床面積 ①事務所・店舗棟 43,477.68m<sup>2</sup>(注1)  
 ②地域冷暖房施設 3,674.04m<sup>2</sup>(注2)  
 賃貸可能面積 8,810.78m<sup>2</sup>(注3)  
 階数 ①地下2階付27階建  
 ②地下4階建  
 竣工年月 ①平成5年4月  
 ②平成3年6月

(注1) 本物件全体の面積を記載しています。  
 (注2) 建物は信託受益者と隣接地権者との共有になっており、信託受益者の持分は、3,444/10,000です。  
 (注3) 本物件については、本投資法人33%、グローバル・ワン不動産投資法人67%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。



## R2(K) 北野阪急ビル

商業用施設



### Kitano Hankyu Building 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>(18,469.72m<sup>2</sup>)(注)  
 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

商業用施設



### Dew Hankyu Yamada 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

## R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

商業用施設



### Takatsuki - Josai Shopping Center 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 31,007.58m<sup>2</sup>  
 (うち借地8,409.40m<sup>2</sup>)  
 延床面積 ①店舗、駐車場 21,975.32m<sup>2</sup>  
 ②駐車場 9,476.49m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 31,451.81m<sup>2</sup>  
 階数 ①3階建 ②4階建  
 竣工年月 平成15年4月

## R6 コーナン広島中野東店(敷地)

商業用施設



### Konnan Hiroshima Nakano - Higashi Store 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 25,529.73m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 25,529.73m<sup>2</sup>

※本投資法人は土地のみを所有しています。

## R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)

商業用施設



### Nitori Ibaraki - Kita Store 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 6,541.31m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 6,541.31m<sup>2</sup>  
 ※本投資法人は土地のみを所有しています。

## M1(K) 上六Fビルディング

複合施設



### Ueroku F Building 上六Fビルディング

所在地 大阪市中央区上本町西五丁目3番5号  
 敷地面積 915.22m<sup>2</sup>  
 延床面積 7,017.62m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 4,611.82m<sup>2</sup>  
 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		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
営業収益	百万円	2,745	3,211	3,583	4,088	4,638
うち賃貸事業収益	百万円	2,745	3,211	3,583	4,088	4,638
営業費用	百万円	1,726	2,017	2,284	2,600	2,984
うち賃貸事業費用	百万円	1,514	1,801	2,015	2,301	2,612
営業利益	百万円	1,019	1,194	1,298	1,487	1,654
経常利益	百万円	954	1,039	1,160	1,281	1,311
当期純利益	百万円	952	1,037	1,159	1,280	1,310
総資産額	百万円	58,118	79,242	88,170	120,736	119,745
(対前期比)	%	(+0.9)	(+36.3)	(+11.3)	(+36.9)	(△0.8)
純資産額	百万円	35,652	35,737	56,503	56,625	56,655
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.2)	(+58.1)	(+0.2)	(+0.1)
出資総額	百万円	34,700	34,700	55,344	55,344	55,344
発行済投資口総数	口	69,400	69,400	85,400	85,400	85,400
1口当たり純資産額(基準価額)	円	513,723	514,955	661,638	663,056	663,407
分配金総額	百万円	952	1,037	1,159	1,280	1,310
1口当たり分配金額	円	13,723	14,955	13,572	14,990	15,342
うち1口当たり利益分配金	円	13,723	14,955	13,572	14,990	15,342
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(ROA)(注1)(注2)	%	1.6(3.3)	1.5(3.0)	1.4(2.8)	1.2(2.5)	1.1(2.2)
純資産利益率(ROE)(注1)(注3)	%	2.7(5.3)	2.9(5.8)	2.5(5.0)	2.3(4.5)	2.3(4.6)
純資産比率	%	61.3	45.1	64.1	46.9	47.3
(対前期比増減)	%	(△0.5)	(△16.2)	(+19.0)	(△17.2)	(+0.4)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数	日	183	182	183	183	183
期末負債比率(LTV)(注4)	%	34.8(30.7)	52.2(46.1)	33.0(28.8)	50.5(45.6)	50.1(46.0)
期末総資産有利子負債比率(注5)	%	18.9	39.1	21.3	40.8	40.3
デット・サービス・ガバレッジ・レシオ(DSCR)(注6)	倍	23.6	15.3	18.0	11.3	7.5
ネット・オペレーティング・インカム(NOI)(注7)	百万円	1,669	1,925	2,192	2,580	2,954
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)(注8)	百万円	1,390	1,552	1,783	2,073	2,237

(注1) 日数により年換算した数値を括弧書きで記載しております。

(注2) 経常利益 / (1(期首総資産額+期末総資産額) / 2)

(注3) 当期純利益 / (1(期首純資産額+期末純資産額) / 2)

(注4) (期末借入金額+期末敷金+保証金-期末敷金+保証金見合い現預金) / (期末総資産額-期末敷金+保証金見合い現預金)  
期末総資産額は期末日現在の貸借対照表計上額です。なお、有形固定資産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該期末総資産額に加減した金額を用いて算出した数値を括弧書きで記載しております。

(注5) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注6) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注7) 不動産賃貸事業損益+減価償却費

(注8) 当期純利益+減価償却費

## (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(銘柄コード8977)した後、第6期(平成20年5月期:平成19年12月1日~平成20年5月31日)末現在では11物件を保有しておりました。

また、当期(平成20年11月期:平成20年6月1日~平成20年11月30日)中の物件の取得はありませんでした。この結果、当期末(平成20年11月30日)現在では11物件を運用しており、資産総額は119,745百万円、発行済投資口数は85,400口となっております。

## (2) 運用の実績

当期のわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱や、それに伴う実体経済の減速を受け、停滞感が顕著となりました。不動産マーケットにおいては、平成20年9月公表の都道府県地価調査によると1年間の商業地の地価変動率は全国平均で△0.8%と、上昇から下落に転じました。三大都市圏では、平均で住宅地1.4%、商業地3.3%上昇したものの、上昇幅は大幅に縮小しました。不動産売買市場においても、国内外の金融機関の不動産向け融資姿勢が慎重になったこと等を背景に、不動産ファンド関連等の売買は低迷し需給の緩和傾向が鮮明になりました。

このような環境の中で、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11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、阪急電鉄本社ビル、上六Fビルディング及びスフィアタワー天王洲)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192,982.71㎡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62.7%(取得価格ベース)、関西圏の比率は72.6%(取得価格ベース)となっております。

11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98.9%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。

本投資法人の旗艦物件であるHEPファイブは、平成20年11月に開業10周年を迎えました。開業10周年の取り組みとして、4階と5階を中心に館内4フロアを対象として、フロア毎のコンセプトの見直しを行い、当該コンセプトに合わせてテナントの館内移転と新規テナントの誘致を実施し、商業施設としての鮮度と顧客の利便性を高めるとともに、各種販売促進イベントを実施しました。

## (3) 資金調達の概要

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

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金(当期末現在の残高13,888百万円)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、既存借入金7,200百万円の借換を行うとともに、短期借入金1,000百万円の期限前返済を行った結果、当期末現在の借入金残高は48,200百万円(短期15,100百万円、長期33,100百万円)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40.3%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4,638百万円、営業利益1,654百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,311百万円、また当期純利益は1,310百万円となりました。

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、15,342円となりました。

## (3)増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成16年12月3日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年2月1日	私募増資	69,200	69,400	34,600	34,700	(注2)
平成19年6月21日	公募増資	16,000	85,400	20,644	55,344	(注3)

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

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

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

## 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月
最高	円 900,000	1,370,000	1,380,000	907,000	605,000
最低	円 679,000	876,000	793,000	581,000	348,000

## (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、15,342円となりました。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
当期純利益総額	千円 952,359	1,037,887	1,159,078	1,280,146	1,310,179
前期繰越利益	千円 36	19	30	60	60
当期末処分利益総額	千円 952,395	1,037,907	1,159,109	1,280,206	1,310,240
利益留保額	千円 19	30	60	60	33
金銭の分配金総額	千円 952,376	1,037,877	1,159,048	1,280,146	1,310,206
(1口当たり分配金)	円 (13,723)	(14,955)	(13,572)	(14,990)	(15,342)
うち利益分配金総額	千円 952,376	1,037,877	1,159,048	1,280,146	1,310,206
(1口当たり利益分配金)	円 (13,723)	(14,955)	(13,572)	(14,990)	(15,342)
うち出資払戻総額	千円 -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

## (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

国内景気の先行きについては、世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念、株式・為替市場の大幅な変動などから、国内経済の景気後退局面が続くものと見込まれます。不動産マーケットは、より一層エリア及び個別物件による差異が明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が拡大していくものと思われれます。

本投資法人が重点投資対象とする商業用途区画に関しては、景気低迷による個人消費への影響はある程度避けられないと思われるものの、基盤需要は相応に見込まれ、急激な落ち込みはないものと予想しております。

また、重点投資エリアである関西圏についても、これまで2%台で推移していた梅田エリアのオフィスビルの空室率が3%台に上昇する等楽観できない状況となっておりますが、一方でエリア及び個別物件間の格差がより一層拡大す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。なお、平成20年12月1日より、投資対象たる商業用途区画の定義にホテルを追加し、一定の範囲内でホテルへの投資を可能としています。

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、物件の内容を十分に吟味したうえ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。

平成20年12月25日にはホテルグレイスリー田町を4,160百万円で取得しております。また平成21年1月22日にはラグザ大阪、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を計18,882百万円で取得することを確認しております。

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。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、いたすに規模の拡大を追い求めるのではなく、前記の優先交渉権も活用して、個別物件の収益性及びポートフォリオ全体のバランスの両面を考慮して慎重に投資判断を行い、引き続き着実な成長を果たしたいと考えております。さらに、上場投資法人及び資産運用会社におけるコンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス機能及び内部統制体制の強化を引き続き図っていく方針です。

## (6)決算後に生じた重要な事実

## 資産の取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年12月18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、平成20年12月25日付で取得を完了しました。

## 【ホテルグレイスリー田町】

所在地：東京都港区  
資産の種類：不動産信託受益権  
取得価格：4,160,000千円  
取得時期：平成20年12月25日  
売主：合同会社イーホテルズ・エスビー

## (参考情報)

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成21年1月16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。

## 【ラグザ大阪】

所在地：大阪市福島区  
資産の種類：不動産信託受益権（予定）  
取得価格：5,122,800千円（予定）  
取得時期：平成21年1月22日（予定）  
売主：セクト合同会社

## 【ららぽーと甲子園（敷地）】

所在地：兵庫県西宮市  
資産の種類：不動産信託受益権（予定）  
取得価格：7,350,000千円（予定）  
取得時期：平成21年1月22日（予定）  
売主：セクト合同会社

## 【難波阪神ビル】

所在地 : 大阪市中央区  
 資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)  
 取得価格 : 4,310,000千円 (予定)  
 取得時期 : 平成21年1月22日 (予定)  
 売主 : セクト合同会社

## 【リッチモンドホテル浜松】

所在地 : 浜松市中区  
 資産の種類 : 不動産信託受益権 (予定)  
 取得価格 : 2,100,000千円 (予定)  
 取得時期 : 平成21年1月22日 (予定)  
 売主 : 有限会社イーホテルズ・ネットワーク

## 2 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

		第3期 平成18年11月30日現在	第4期 平成19年5月31日現在	第5期 平成19年11月30日現在	第6期 平成20年5月31日現在	第7期 平成20年11月30日現在
発行可能投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	69,400	69,400	85,400	85,400	85,400
投資主数	人	4,132	3,708	5,659	5,704	6,317

## (2) 投資口に関する事項

平成20年11月30日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,670	8.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,211	7.27
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,855	6.86
株式会社池田銀行	4,169	4.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,612	4.23
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10
富士火災海上保険株式会社	3,397	3.98
株式会社北洋銀行	3,038	3.56
株式会社もみじ銀行	2,486	2.91
全国共済農業協同組合連合会	2,401	2.81

## (3) 役員等に関する事項

①平成20年11月30日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額 (千円) (注2)
執行役員	山川 峯夫	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長	— (注3)
監督役員	宇多 民夫	宇多法律事務所 弁護士	3,600
監督役員	堀之内清孝	堀之内会計事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	7,843

(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いません。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) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受取っていません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年11月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	第6期 平成20年5月31日現在		第7期 平成20年11月30日現在	
			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	9,831
関西圏以外	2,280	1.9			2,280	1.9
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		12,112		10.0	12,023	10.0
信託不動産	商業用途区画	関西圏	56,077	46.4	55,723	46.5
		関西圏以外	943	0.8	1,074	0.9
	事務所用途区画	関西圏	12,042	10.0	11,938	10.0
		関西圏以外	27,390	22.7	27,026	22.6
	その他用途区画	関西圏	2,481	2.1	2,467	2.1
		関西圏以外	463	0.4	479	0.4
	小計		99,398	82.3	98,709	82.4
預金・その他の資産(注3)			9,225	7.6	9,012	7.5
資産総額計(注4)			120,736 (111,510)	100.0 (92.4)	119,745 (110,733)	100.0 (92.5)

(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（ホテル、住居等）

（平成20年12月1日より商業用途区画の定義にホテルを追加しておりますが、本資産運用報告においては、上記定義に抛ります。）

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記載しております。

(注3) 第6期の預金・その他の資産には信託財産内の預金6,100百万円が、第7期の預金・その他の資産には信託財産内の預金6,033百万円がそれぞれ含まれております。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20年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸方式 (注1)	右記情報の算出方法 (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)	運用日数 (日)	主たる用途
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	22,438	バススルー型マスターリース	マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(A)	22,633.48	22,633.48	100.0	23.9	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)〕	(10,567.68)	(10,567.68)	(100.0)			
汐留イーストサイドビル	19,203	ダイレクトリース	(C)	9,311.32	9,311.32	100.0	10.3	183	事務所用途区画
NU chayamachi	18,952	バススルー型マスターリース	マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(A)	15,546.75	15,546.75	100.0	16.4	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)〕	(11,626.65)	(10,906.20)	(93.8)			
阪急電鉄本社ビル	11,235	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	27,369.37	27,369.37	100.0	7.3	183	事務所用途区画
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,376	ダイレクトリース	(C)	8,810.78	7,117.80	80.8	7.8	183	事務所用途区画
高槻城西ショッピングセンター	8,402	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4)	31,451.81 (注4)	100.0	6.1	183	商業用途区画
北野阪急ビル	7,928	バ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	マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(A)	28,194.15	28,194.15	100.0	14.0	183	商業用途区画
			〔バススルー型・エンドテナント固定型・マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(B)〕	(18,469.72)	(18,199.33)	(98.5)			
デュール阪急山田	6,548	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	8.1	183	商業用途区画
上六Fビルディング	3,025	ダイレクトリース	(C)	4,611.82	4,194.80	91.0	3.0	183	商業用途区画
コーナン広島中野東店(敷地)	2,280	ダイレクトリース	(C)	25,529.73	25,529.73	100.0	1.6	183	商業用途区画
合計	109,392	—	(A)と(C)の合計	186,441.40	184,331.40	98.9	98.6	—	—
			〔(B)と(C)の合計〕	(160,731.07)	(157,630.23)	(98.1)			

(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ュ(転貸人)に賃貸し、マスターレッシュがエンドテナント(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

バススルー型マスターリース(方式)：マスターレッシュが支払う賃料と、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)：マスターレッシュが支払う賃料を、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

マスターレッシュ：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) 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。

## (3) 不動産等組入資産明細

平成20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)	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	30,900	22,438
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	8,280	7,928
デュー阪急山田	大阪府吹田市山田西四丁目1番2号	不動産信託受益権	7,760	6,548
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	8,222	8,402
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	1,388	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	2,170	2,280
NU chayamachi	大阪市北区茶屋町10番12号	不動産信託受益権	19,500	18,952
汐留イーストサイドビル	東京都中央区築地五丁目4番18号	不動産信託受益権	18,800	19,203
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区芝田一丁目16番1号	不動産信託受益権	10,900	11,235
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	2,850	3,025
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区東品川二丁目2番8号	不動産信託受益権	10,230	9,376
合 計			121,000	110,733

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法、基準及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)及びNU chayamachi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及び汐留イーストサイドビルについては株式会社立地評価研究所、上六Fビルディング及び阪急電鉄本社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。

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6期 自平成19年12月1日 至 平成20年5月31日				第7期 自平成20年6月1日 至 平成20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 (136)	100.0 (97.1)	1,142	27.9	1 (142)	100.0 (100.0)	1,109	23.9
北野阪急ビル	1 (24)	100.0 (99.4)	615	15.1	1 (23)	100.0 (98.5)	651	14.0
デュー阪急山田	26	100.0	377	9.2	26	100.0	374	8.1
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	7.0	1	100.0	284	6.1
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	76	1.9	1	100.0	76	1.6
NU chayamachi	1 (72)	100.0 (97.7)	759	18.6	1 (69)	100.0 (93.8)	759	16.4
汐留イーストサイドビル	5	91.6	231	5.7	5	100.0	476	10.3
阪急電鉄本社ビル	1	100.0	29	0.7	1	100.0	337	7.3
上六Fビルディング	11	91.0	138	3.4	11	91.0	141	3.0
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	25	97.8	367	9.0	24	80.8	362	7.8
合 計	74 (303)	99.3 (98.8)	4,088	100.0	73 (304)	98.9 (98.1)	4,638	100.0

(注1) テナント総数は、1テナントが特定の物件にて複数の貸室を賃借している場合には1と数えて記載しております。これに対し、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数を合計欄に記載しております。

(注2) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

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

(注4) 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
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市 北区	館内サインリニューアル	自平成20年11月 至平成20年12月	21	—	—
		冷却塔部分更新工事	自平成20年12月 至平成21年3月	14	—	—
		7階(南北)便所改修工事	自平成21年4月 至平成21年5月	10	—	—
阪急電鉄本社ビル	大阪市 北区	防災盤機器更新工事	自平成20年12月 至平成21年5月	56	—	—
		中央監視盤更新工事に伴う 基本設計業務	自平成20年11月 至平成21年5月	10	—	—

(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149百万円であり、当期費用に区分された修繕費87百万円と合わせ、237百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市北区	PB更新工事	自平成20年9月 至平成20年9月	16
		2、5階便所改修工事	自平成20年10月 至平成20年11月	10
デュー阪急山田	大阪府吹田市	5階駐車場床面防水工事	自平成20年9月 至平成20年11月	41
NU chayamachi	大阪市北区	受変電設備増設工事	自平成20年7月 至平成20年7月	17
その他				62
合計				149

### (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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
前期末積立金残高 (百万円)	59	59	68	157	201
当期積立額 (百万円)	—	8	89	43	42
当期積立金取崩額 (百万円)	—	—	—	—	—
次期繰越額 (百万円)	59	68	157	201	244

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

		第6期	第7期
		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
資産運用報酬	千円	221,762	280,331
資産保管手数料	千円	12,919	16,005
一般事務委託手数料	千円	23,575	29,261
役員報酬	千円	3,600	3,600
会計監査人報酬	千円	7,588	7,843
その他営業費用	千円	29,352	34,775
合計	千円	298,798	371,817

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る資産運用報酬分が第6期に189,180千円あります。

### (2) 借入状況

平成20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	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年10月1日	1,500	—	1.14000	平成20年9月30日			
	住友信託銀行株式会社	平成19年10月1日	1,200	—	1.14000	平成20年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月31日	1,500	—	1.13167	平成20年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	1,000	—	1.13167	平成20年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年10月31日	500	—	1.13167	平成20年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月28日	6,300	5,300	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月28日	2,400	2,400	1.10750	平成21年2月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 変動金利
	住友信託銀行株式会社	平成20年2月28日	1,600	1,600	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年2月28日	1,500	1,500	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社池田銀行	平成20年2月28日	800	800	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	—	1,500	1.30583	平成21年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年10月31日	—	1,500	1.31750	平成21年10月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年10月31日	—	500	1.31750	平成21年10月30日			
小計			18,300	15,100	—	—	—	—	—
一年以内 返済予定 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年11月14日	1,500	—	1.03375	平成20年10月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	小計		1,500	—	—	—	—	—	—

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
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成17年2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	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			
	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			
	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			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月29日	500	500	1.60250	平成23年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月1日	1,500	1,500	1.64852	平成23年9月30日			
	株式会社池田銀行	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月28日	4,000	4,000	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月28日	2,400	2,400	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社池田銀行	平成20年2月28日	800	800	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年5月15日	4,000	4,000	1.99130	平成27年5月15日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社池田銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	—	1,200	1.56809	平成22年9月30日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年10月31日	—	1,500	1.36911	平成22年10月29日				
株式会社三井住友銀行	平成20年10月31日	—	1,000	1.36911	平成22年10月29日				
小計			29,400	33,100	—	—	—	—	
合計			49,200	48,200	—	—	—	—	

(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、不動産信託受益権又は不動産の購入及びそれに関連する費用並びに借入金の借換資金です。

### (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

### (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### (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

該当事項はありません。

### (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	547,882	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	488,208	89.1
		阪急不動産株式会社	3,690	0.7
		阪急電鉄株式会社	1,341	0.2
支払賃借料	33,241	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	8,906	26.8
		阪急電鉄株式会社	1,229	3.7
		阪急不動産株式会社	1,085	3.3
広告宣伝費	115,841	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	114,422	98.8
		株式会社阪急アドエージェンシー	1,071	0.9
		宝塚映像株式会社	150	0.1
その他賃貸事業費用	60,240	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	32,990	54.8

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

株式会社アーバン・エース 198千円

また、以下の利害関係人等に支払った金額（未払額を含みます。）が資産に計上されております。

阪急阪神ビルマネジメント株式会社 3,416千円

(注2) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

### (5) 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（阪急リート投信株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本（純資産）及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 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20年8月28日	資産運用委託契約変更覚書の締結	平成20年8月28日に開催された本投資法人第4回投資主総会において規約が改正されたことに伴い、阪急リート投信株式会社との間で締結された平成16年12月3日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）の変更覚書を平成20年8月28日に締結することを承認しました。

本投資法人は、平成20年8月28日に第4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。 ・証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行による、投信法その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴う参照条文、語句等の整理 ・租税特別措置法施行令の改正に伴う変更その他必要な字句の修正 ・その他、字句の修正及び条文の整備等のための所要の変更
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20年9月1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20年9月1日から2年間です。
補欠監督役員1名選任の件	戸奈常光が補欠監督役員に選任されました。

### (2) その他

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

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日現在)	当期 (平成20年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,236,269	2,548,571
信託現金及び信託預金	6,100,789	6,033,820
営業未収入金	19,401	25,731
預け金	345,609	335,073
未取還付法人税等	391	618
未取消費税等	414,314	—
前払費用	80,885	44,002
繰延税金資産	32	31
流動資産合計	9,197,693	8,987,848
固定資産		
有形固定資産		
建物 ※1	3,150,955	3,150,955
減価償却累計額	△367,924	△439,276
建物 (純額)	2,783,030	2,711,678
構築物	504,953	504,953
減価償却累計額	△80,271	△95,920
構築物 (純額)	424,681	409,033
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△9,037	△10,787
工具、器具及び備品 (純額)	8,754	7,005
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物 ※2	37,902,558	37,922,120
減価償却累計額	△2,707,649	△3,483,646
信託建物 (純額)	35,194,909	34,438,473
信託構築物	754,970	754,970
減価償却累計額	△135,579	△159,100
信託構築物 (純額)	619,391	595,870
信託機械及び装置	238,696	361,143
減価償却累計額	△20,954	△54,465
信託機械及び装置 (純額)	217,741	306,677
信託工具、器具及び備品	68,911	76,206
減価償却累計額	△32,890	△37,913
信託工具、器具及び備品 (純額)	36,020	38,293
信託土地	63,327,196	63,327,196
有形固定資産合計	110,550,291	109,772,794
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	6,332	5,442
信託その他無形固定資産	3,397	3,269
無形固定資産合計	966,887	965,869
投資その他の資産		
長期前払費用	11,136	9,280
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	21,136	19,280
固定資産合計	111,538,315	110,757,943
資産合計	120,736,009	119,745,792

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日現在)	当期 (平成20年11月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	416,176	382,381
短期借入金	18,300,000	15,100,000
一年内返済予定の長期借入金	1,500,000	—
未払配当金	6,869	8,309
未払費用	90,796	96,096
未払法人税等	896	820
未払消費税等	—	128,112
前受金	368,701	385,973
預り金 ※1	413,937	554,150
流動負債合計	21,097,377	16,655,845
固定負債		
長期借入金	29,400,000	33,100,000
預り敷金及び保証金 ※1	1,930,460	1,883,162
信託預り敷金及び保証金	11,683,163	11,451,743
固定負債合計	43,013,624	46,434,906
負債合計	64,111,002	63,090,752
純資産の部 ※3		
投資主資本		
出資総額	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,280,206	1,310,240
剰余金合計	1,280,206	1,310,240
投資主資本合計	56,625,006	56,655,040
純資産合計	56,625,006	56,655,040
負債純資産合計	120,736,009	119,745,792

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	4,088,097	4,638,875
営業収益合計	4,088,097	4,638,875
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,301,619	2,612,225
資産運用報酬	221,762	280,331
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	12,919	16,005
一般事務委託手数料	23,575	29,261
会計監査人報酬	7,588	7,843
その他営業費用	29,352	34,775
営業費用合計	2,600,417	2,984,042
営業利益	1,487,679	1,654,832
営業外収益		
受取利息	5,752	7,179
還付加算金	344	1,494
その他	2,461	36
営業外収益合計	8,558	8,710
営業外費用		
支払利息	202,067	342,720
融資関連費用	12,368	9,004
営業外費用合計	214,436	351,724
経常利益	1,281,802	1,311,817
税引前当期純利益	1,281,802	1,311,817
法人税、住民税及び事業税	1,655	1,637
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	1,656	1,638
当期純利益	1,280,146	1,310,179
前期繰越利益	60	60
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,280,206	1,310,240

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	55,344,800	55,344,800
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,159,109	1,280,206
当期変動額		
剰余金の配当	△1,159,048	△1,280,146
当期純利益	1,280,146	1,310,179
当期変動額合計	121,097	30,033
当期末残高	1,280,206	1,310,240
投資主資本合計		
前期末残高	56,503,909	56,625,006
当期変動額		
剰余金の配当	△1,159,048	△1,280,146
当期純利益	1,280,146	1,310,179
当期変動額合計	121,097	30,033
当期末残高	56,625,006	56,655,040
純資産合計		
前期末残高	56,503,909	56,625,006
当期変動額		
剰余金の配当	△1,159,048	△1,280,146
当期純利益	1,280,146	1,310,179
当期変動額合計	121,097	30,033
当期末残高	56,625,006	56,655,040

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

	前期 (ご参考) (自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日)	当期 (自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~49年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~18年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p>	建物	2~50年	構築物	2~49年	機械及び装置	2~16年	工具、器具及び備品	2~18年	同左
建物	2~50年									
構築物	2~49年									
機械及び装置	2~16年									
工具、器具及び備品	2~18年									
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は100,027千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>								
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託その他無形固定資産 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左								

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (平成20年 5月31日現在)	当期 (平成20年11月30日現在)
<p>※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 2,783,030千円 担保を付している債務は、次の通りであります。 預り金 94,596千円 預り敷金及び保証金 1,694,505千円 合計 1,789,101千円</p>	<p>※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 2,711,678千円 担保を付している債務は、次の通りであります。 預り金 94,596千円 預り敷金及び保証金 1,647,207千円 合計 1,741,803千円</p>
<p>※2 直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198千円</p>	同左
<p>※3 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	同左

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日)	当期 (自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日)																																																																				
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td>3,395,965千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>369,146千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>322,984千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>4,088,097千円</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>委託管理料</td> <td>565,440千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>422,839千円</td> </tr> <tr> <td>支払賃借料</td> <td>33,224千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>131,325千円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>83,257千円</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>15,967千円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>205,288千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>793,783千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>50,492千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>2,301,619千円</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>1,786,477千円</td> </tr> </table>	賃貸事業収入		賃貸収入	3,395,965千円	水道光熱費収入	369,146千円	その他賃貸事業収入	322,984千円	不動産賃貸事業収益合計	4,088,097千円	賃貸事業費用		委託管理料	565,440千円	水道光熱費	422,839千円	支払賃借料	33,224千円	広告宣伝費	131,325千円	修繕費	83,257千円	損害保険料	15,967千円	公租公課	205,288千円	減価償却費	793,783千円	その他賃貸事業費用	50,492千円	不動産賃貸事業費用合計	2,301,619千円		1,786,477千円	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td>3,847,240千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td> <td>427,605千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>364,028千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>4,638,875千円</td> </tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>委託管理料</td> <td>547,882千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>555,469千円</td> </tr> <tr> <td>支払賃借料</td> <td>33,241千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>115,841千円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>87,766千円</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>18,262千円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>265,700千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>927,819千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>60,240千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>2,612,225千円</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>2,026,649千円</td> </tr> </table>	賃貸事業収入		賃貸収入	3,847,240千円	水道光熱費収入	427,605千円	その他賃貸事業収入	364,028千円	不動産賃貸事業収益合計	4,638,875千円	賃貸事業費用		委託管理料	547,882千円	水道光熱費	555,469千円	支払賃借料	33,241千円	広告宣伝費	115,841千円	修繕費	87,766千円	損害保険料	18,262千円	公租公課	265,700千円	減価償却費	927,819千円	その他賃貸事業費用	60,240千円	不動産賃貸事業費用合計	2,612,225千円		2,026,649千円
賃貸事業収入																																																																					
賃貸収入	3,395,965千円																																																																				
水道光熱費収入	369,146千円																																																																				
その他賃貸事業収入	322,984千円																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	4,088,097千円																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
委託管理料	565,440千円																																																																				
水道光熱費	422,839千円																																																																				
支払賃借料	33,224千円																																																																				
広告宣伝費	131,325千円																																																																				
修繕費	83,257千円																																																																				
損害保険料	15,967千円																																																																				
公租公課	205,288千円																																																																				
減価償却費	793,783千円																																																																				
その他賃貸事業費用	50,492千円																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	2,301,619千円																																																																				
	1,786,477千円																																																																				
賃貸事業収入																																																																					
賃貸収入	3,847,240千円																																																																				
水道光熱費収入	427,605千円																																																																				
その他賃貸事業収入	364,028千円																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	4,638,875千円																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
委託管理料	547,882千円																																																																				
水道光熱費	555,469千円																																																																				
支払賃借料	33,241千円																																																																				
広告宣伝費	115,841千円																																																																				
修繕費	87,766千円																																																																				
損害保険料	18,262千円																																																																				
公租公課	265,700千円																																																																				
減価償却費	927,819千円																																																																				
その他賃貸事業費用	60,240千円																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	2,612,225千円																																																																				
	2,026,649千円																																																																				

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考）（自平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口	85,400	—	—	85,400
自己投資口	—	—	—	—

当期（自平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口	85,400	—	—	85,400
自己投資口	—	—	—	—

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (自平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至 平成20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 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 32千円 繰延税金資産合計 32千円 繰延税金資産の純額 32千円	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 △39.28% その他 0.08% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%	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 △39.28% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）  
(自平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	阪急リート投信株式会社	投資運用業	—	補償金の受入	2,196	—	—
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	4.10	不動産の賃貸	222,346	前受金	85,363
				委託管理料	1,177	信託預り敷金保証金	1,436,375
				支払賃借料	1,229	預け金(注3)	96,795
				不動産の賃貸	25,281	営業未払金	193
利害関係人等	阪急阪神ビル マネジメント株式会社	不動産管理業	—	前受金	—	前受金	1,050
				委託管理料	497,735	預け金(注4)	146,784
				営業未払金	—	営業未払金	43,200
				支払賃借料	9,028	営業未払金	117
				前払費用	—	前払費用	169
				広告宣伝費	129,804	営業未払金	640
				修繕費	174	営業未払金	—
				その他賃貸事業費用	37,367	前払費用	861
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	改修工事の発注	987	営業未払金	1,554
				不動産の賃貸	12,977	前受金	1,471
				信託預り敷金保証金	—	信託預り敷金保証金	50,875
				その他賃貸事業費用	108	—	—
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	1,728	前受金	174
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	信託預り敷金保証金	—	信託預り敷金保証金	2,638
利害関係人等	株式会社阪急不動産株式会社	不動産業	—	不動産の賃貸	5,110	—	—
				広告宣伝費	1,071	前払費用	749
				不動産等売買媒介手数料	190,257	—	—
				委託管理料	3,768	預け金(注5)	102,030
利害関係人等	株式会社阪急リテールズ	小売業	—	支払賃借料	1,165	前払費用	973
				改修工事の発注	1,213	—	—
利害関係人等	宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	不動産の賃貸	8,168	信託預り敷金保証金	31,004
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	広告宣伝費	450	—	—
				一般事務報酬	23,575	未払費用	11,743
				信託報酬	11,093	—	—
				その他費用	1,161	—	—
				短期借入金の借入	6,300,000	短期借入金	6,300,000
				長期借入金の借入	5,000,000	長期借入金	7,200,000
				融資関連費用	1,003	前払費用	2,101
				支払利息	49,521	長期前払費用	2,964
				未払費用	20,052		

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

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

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

(注5) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

その他該当する事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	4.10	不動産の賃貸	515,143	前受金	82,173
						信託預り敷金保証金	1,436,333
				委託管理料	1,341	預け金(注3)	103,095
				支払賃借料	1,229	営業未払金	212
利害関係人等	阪急阪神ビル マネジメント株式会社	不動産管理業	—	不動産の賃貸	24,012	前受金	1,050
						預け金(注4)	133,377
				委託管理料	488,208	営業未払金	38,746
				支払賃借料	8,906	営業未払金	117
						前払費用	140
				広告宣伝費	114,422	営業未払金	18,578
				その他賃貸事業費用	32,990	前払費用	861
				その他費用	380	—	—
改修工事の発注	3,416	営業未払金	1,573				
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	不動産の賃貸	13,544	信託預り敷金保証金	50,875
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	1,825	前受金	174
				信託預り敷金保証金	2,638		
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	5,110	—	—
				広告宣伝費	1,071	前払費用	749
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	委託管理料	3,690	預け金(注5)	98,600
				支払賃借料	1,085	前払費用	621
利害関係人等	株式会社 阪急リテールズ	小売業	—	不動産の賃貸	29,720	前受金	3,190
						信託預り敷金保証金	31,046
利害関係人等	宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	広告宣伝費	150	—	—
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	—	修繕費	198	—	—
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	29,261	未払費用	23,042
				信託報酬	4,575	—	—
				その他費用	2,013	—	—
				短期借入金の返済	1,000,000	短期借入金	5,300,000
				長期借入金の借入	—	長期借入金	7,200,000
				融資関連費用	1,003	前払費用	2,101
				支払利息	84,327	長期前払費用	1,911
				未払費用	19,991		

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

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

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

(注5) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

その他該当する事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
1口当たり純資産額	663,056円
1口当たり当期純利益	14,990円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益算定上の基礎は以下の通りです。

なお、1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

	前期 (ご参考) (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
当期純利益 (千円)	1,280,146	1,310,179
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)	1,280,146	1,310,179
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 (ご参考) (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
—	資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年12月18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、平成20年12月25日付で取得を完了しました。  【ホテルグレイスリー田町】 所在地 : 東京都港区 資産の種類 : 不動産信託受益権 取得価格 : 4,160,000千円 取得時期 : 平成20年12月25日 売主 : 合同会社イーホテルズ・エスピー

## 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
I 当期末処分利益	1,280,206,987円	1,310,240,229円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,280,146,000円 (14,990円)	1,310,206,800円 (15,342円)
III 次期繰越利益	60,987円	33,429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85,400口の整数倍の最大値となる1,280,146,000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85,400口の整数倍の最大値となる1,310,206,800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 21 年 1 月 15 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  
業務執行社員池田 芳則 指定社員 公認会計士  
業務執行社員河崎 雄亮 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、阪急リート投資法人の平成20年6月1日から平成20年11月30日までの第7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)

(単位：千円)

	前期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20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	1,281,802	1,311,817
減価償却費	793,783	927,819
受取利息	△5,752	△7,179
支払利息	202,067	342,720
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,780	△6,329
預け金の増減額 (△は増加)	7,982	10,536
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△311,773	414,314
前払費用の増減額 (△は増加)	△33,017	38,739
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,707	45,823
未払費用の増減額 (△は減少)	1,492	4,515
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	128,112
前受金の増減額 (△は減少)	112,588	17,271
預り金の増減額 (△は減少)	△20,537	△8,299
小計	2,027,562	3,219,863
利息の受取額	5,752	7,179
利息の支払額	△166,692	△341,935
法人税等の支払額	△1,575	△1,940
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,865,047	2,883,167
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	△30,861,699	△228,922
無形固定資産の取得による支出	△4,350	—
預り敷金保証金の返還による支出	△360,135	△587,972
預り敷金保証金の受入による収入	2,194,149	457,767
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,032,035	△359,128
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	12,600,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△6,700,000
長期借入れによる収入	17,800,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	—	△1,500,000
分配金の支払額	△1,156,099	△1,278,705
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,243,900	△2,278,705
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,076,912	245,333
現金及び現金同等物の期首残高	6,260,146	8,337,059
現金及び現金同等物の期末残高	8,337,059	8,582,392

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

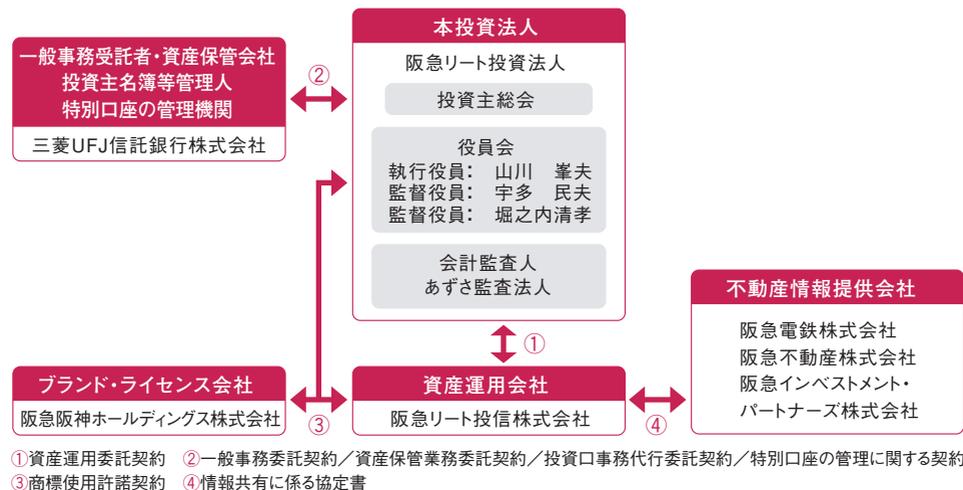
	前期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	当期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年5月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在)	
現金及び預金	2,236,269千円	現金及び預金 2,548,571千円
信託現金及び信託預金	6,100,789千円	信託現金及び信託預金 6,033,820千円
現金及び現金同等物	8,337,059千円	現金及び現金同等物 8,582,392千円

# 投資主インフォメーション

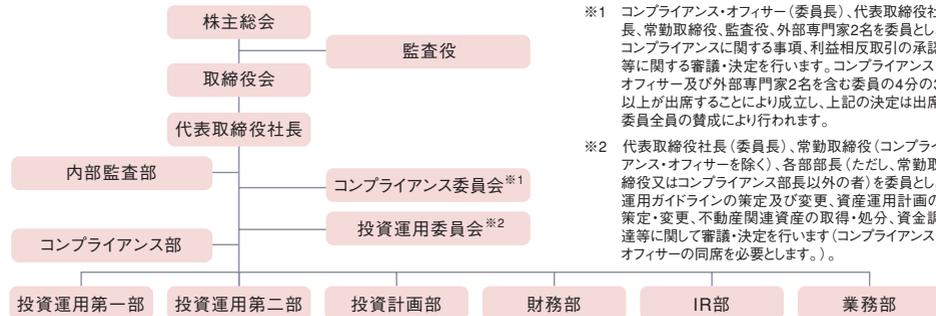
## 投資法人の仕組み



## 資産運用会社の概要

- 名称：阪急リート投信株式会社
- 資本の額：3億円
- 事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業及び投資信託及び投資法人に関する法律に基づく特定投資運用行為
- 沿革：
  - 平成16年3月15日 阪急リート投信株式会社設立
  - 平成16年4月28日 宅地建物取引業免許取得(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(国土交通大臣認可第23号)
  - 平成16年11月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(内閣総理大臣第34号)
  - 平成18年8月24日 業務の方法の変更の認可取得
  - 平成19年11月30日 金融商品取引業登録(近畿財務局長(金商)第44号)

### 資産運用会社組織図



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

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

### 株主の状況

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

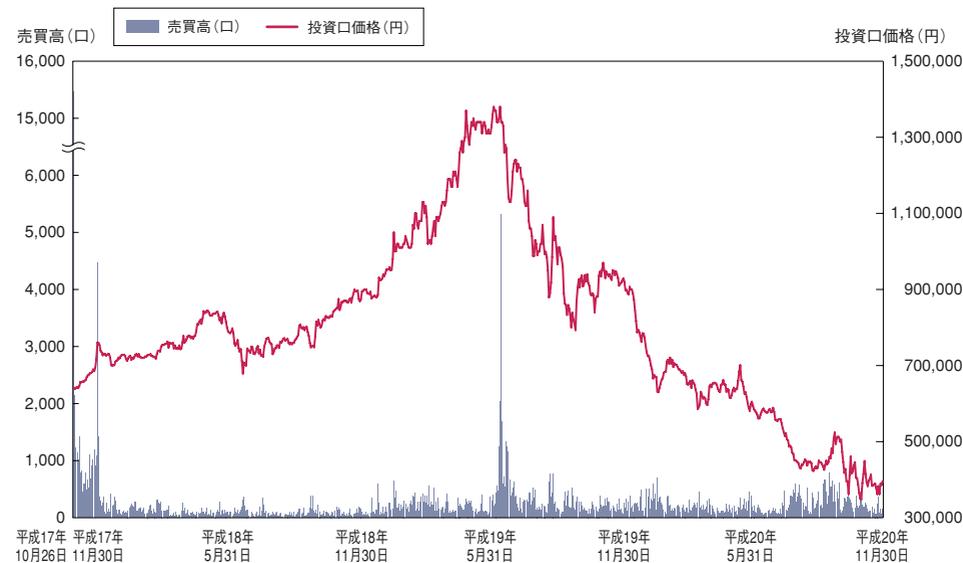
(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## 投資口の状況

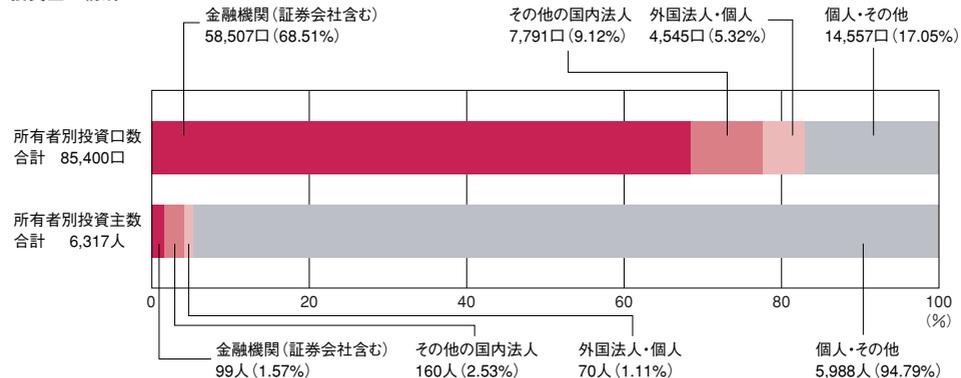
### 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成20年11月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。(投資口価格については終値ベースで記載しています。)

時価総額：33,818百万円(平成20年11月30日現在)  
 最高価格：1,380,000円  
 最低価格：348,000円



### 投資主の構成



# 投資主インフォメーション

## 決算スケジュール



## 分配金の受取について

### ① 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、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、ご確認ください。

### ② 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

## 住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

- ① 投資証券電子化に伴い、住所変更等各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社等）で承ることとなります。口座を開設されている証券会社等にお問合せ下さい。
- ② 投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理いたしました。対象の投資主様には2月中旬に、特別口座の投資口数を郵送にてお知らせいたします。特別口座の投資口に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、下記特別口座管理機関にお問合せ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店にてもお取次ぎいたします。

口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
連絡先	〒530-0004 大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL フリーダイヤル:0120-094-777

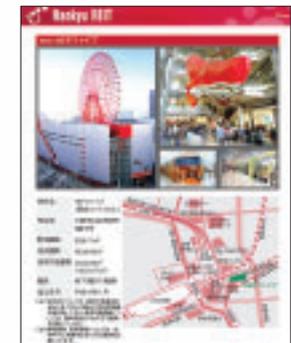
## 投資主メモ

決算期	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告し定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード:8977）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 (TEL フリーダイヤル:0120-094-777)

## ウェブサイトのご案内

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

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



## 皆様のご意見をお聞かせ下さい

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

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

**ホームページへアクセス**  
http://  
[www.e-kabunushi.com](http://www.e-kabunushi.com)  
(アクセスコード:8977)

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



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

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

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

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

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL:03-5777-3900(平日10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。