

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6期 資産運用報告

自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31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6期 資産運用報告

自平成19年12月1日 至 平成20年5月31日



Table of Contents

04 「投資主の皆様へ」

- 第6期決算サマリー

06 「今期の取り組み」

- 外部成長についての取り組み
- 内部成長についての取り組み
- 財務その他の取り組み

08 「新規取得資産」

- 汐留イーストサイドビル
「汐留シオサイト」に隣接するオフィスビル
- 阪急電鉄本社ビル
阪急阪神ホールディングスグループの中心的オフィスビル

10 ポートフォリオマップ

11 ポートフォリオ一覧、ポートフォリオ・サマリー

12 ポートフォリオの概要

Financial Section

16	I. 資産運用報告	40	VI. 金銭の分配に係る計算書
30	II. 貸借対照表	41	VII. 会計監査人の監査報告書
32	III. 損益計算書	42	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)
33	IV. 投資主資本等変動計算書		
34	V. 注記表	44	投資主インフォメーション



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。

お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第6期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）の決算を迎え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心から感謝申し上げます。

ここに、当期（平成20年5月期）の運用の概況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

第6期決算サマリー

第6期確定分配金（1口当たり） **14,990**円

■ 営業収益 4,088 百万円 ■ 営業利益 1,487 百万円
■ 経常利益 1,281 百万円 ■ 当期純利益 1,280 百万円

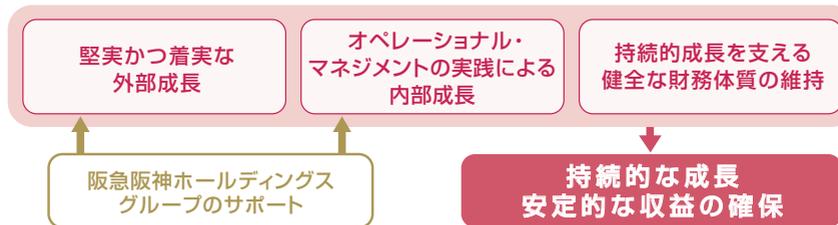
平成20年7月18日（金）に行いました第6期決算発表において、第7期（平成20年11月期）の予想分配金について以下の通り発表しています。

第7期予想分配金（1口当たり） **15,000**円

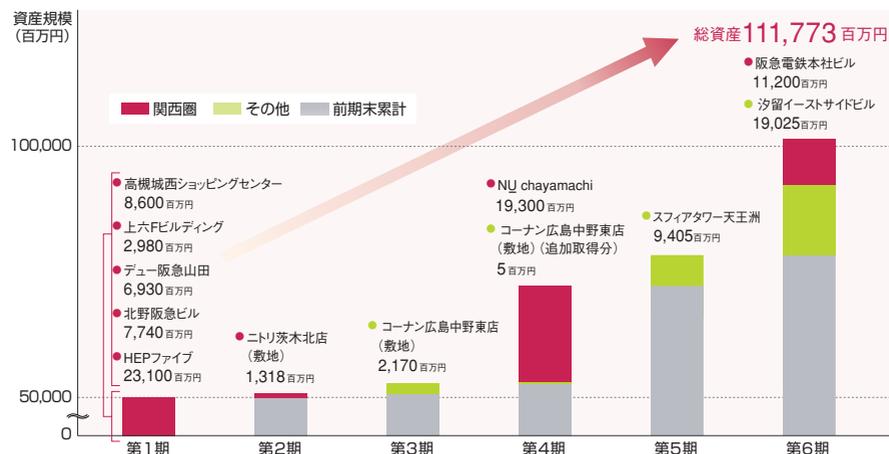
予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年7月18日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成20年7月18日付「平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。

「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



資産規模の推移



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。



今期の取り組み

外部成長についての取り組み

取得価格総額1,100億円超に成長

● 汐留イーストサイドビルの不動産信託受益権を取得

平成20年2月29日に取得した本物件は、本投資法人にとって初めての「開発型案件」であり、建物建築段階で一定の条件を設けた譲渡契約を締結し、開発リスク並びにテナント誘致リスクを適切にマネジメントすることにより優良物件の取得機会を捉えた取り組みです。

汐留シオサイトに隣接しており、二次的需要を取り込める可能性の高い立地となっております。また、設備仕様も最新の水準を備え、幅広いオフィスニーズに応えられる仕様となっており、高い競争力を有しております。



● 阪急電鉄本社ビルの不動産信託受益権を取得

本物件は、平成20年5月16日に取得したオフィスビル物件です。阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点であり、かつ西日本最大の商業集積地である梅田エリアに位置し、交通利便性の高い立地であることに加え、主要テナントが阪急電鉄株式会社であり、安定した運用が期待できます。



阪急阪神ホールディングスグループの パイプラインの活用

上記2物件（汐留イーストサイドビル及び阪急電鉄本社ビル）は、いずれも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が実現したものであり、同グループとのコラボレーションの実績を示すものでもあります。

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ファイブにおきましては、引続き優良テナントとの中長期的な関係強化に努める一方で、競争力のあるテナントへの入替や顧客の回遊性を高めるためのテナントの配置換えにより、さらなる活性化を図りました。

その他商業施設につきましては、テナント鮮度の維持、周年行事による話題性の創出、ハード面の改修等を行いました。今後も、顧客への訴求力及びテナント満足度を高めることでテナントの売上アップを図り、賃料の増加に繋げてまいります。

オフィスビルにつきましては、空室の早期稼働とテナント退去の回避を図ることで安定的な稼働を保持するとともに、市況に合わせ適切な賃料水準の維持に努めました。

併せて経費面では、効率・効果の高い運営管理水準を保持すべく引き続き努力してまいります。



財務その他の取り組み

健全な財務体質の維持

● 安定的かつ効率的な資金調達を継続

当期は、汐留イーストサイドビル及び阪急電鉄本社ビルの取得資金として、304億円（長期借入金178億円、短期借入金126億円）の借入を実施いたしました。今後も、既存行との取引関係を継続する一方、市場環境に応じて投資法人債の発行や新規調達先の開拓についても検討してまいります。

また、引続き保守的なLTVコントロールを行うとともに、返済期限の分散や借入の長短バランスを図ることにより、健全な財務体質を維持してまいります。

財務体質の健全性維持	期末LTV 45.6%
金利上昇リスクの低減	借入金の長期・固定比率 62.8%
	長期有利子負債の平均残存年数 3.7年

今後もグループが保有する不動産事業における企画能力及び運営能力の更なる活用とサポートを得て、「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」及び「健全な財務体質の維持」に努め、持続的な成長と中長期にわたる安定的な収益の確保を実現し、投資主利益の最大化を図ってまいります。

引続いてのご支援をよろしくお願い申し上げます。



新規取得資産

「汐留シオサイト」に隣接する オフィスビル

O1 汐留イーストサイドビル

Shiodome East Side Building

事務所用施設

所在地 東京都中央区
築地五丁目4番18号

敷地面積 1,932.54m²
延床面積 11,950.30m²
賃貸可能面積 9,311.32m²
階数 8階建
竣工年月 平成19年8月



- 当施設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・汐留地区に隣接し平成15年に再開発事業による「汐留シオサイト」が誕生したことで、そこに拠点を置く企業の分室、関連会社や取引先企業等からの二次的需要を取り込める可能性の高い立地となっています。
- 当施設は、基準階面積が約1,218m²、延床面積が約11,950m²、地上8階建てと、築地地域に多く見られる中小規模ビルより明らかに規模の大きなビルとなっています。



所在地 大阪市北区芝田
一丁目16番1号

敷地面積 3,396.82m²
延床面積 27,369.37m²
賃貸可能面積 27,369.37m²
階数 地下2階付19階建
竣工年月 平成4年9月

阪急阪神 ホールディングス グループの 中心的オフィスビル

O2 (K) 阪急電鉄本社ビル Hankyu Corporation Head Office Building

事務所用施設

- 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り、かつ西日本最大の商業集積地である梅田エリアに位置し、阪急梅田駅から徒歩3分に位置する交通利便性の高い立地です。
- 梅田エリアは近年相当数の大規模ビルが供給されたことから、オフィスビル集積の厚みが増し、ビジネスエリアとしての認知度も高まっているエリアで、現在においても大規模な再開発案件が進行中であり、今後益々発展が期待できるエリアであるといえます。
- 本物件の主要テナントは阪急電鉄株式会社であり、同社の本社及び阪急阪神ホールディングス株式会社等が入居しているスポンサーグループの中心的な物件です。



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 5,596.11m²(注1)
 延床面積 45,266.96m²(注1)
 賃貸可能面積 22,633.48m²(10,573.77m²)(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。



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 4,109.74m²(注1)
 延床面積 25,194.25m²(注1)
 賃貸可能面積 15,546.75m²(11,626.65m²)(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(登記簿記載の一種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。



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 6,106.11m²(注1)
 延床面積 ①事務所・店舗棟 43,477.68m²(注1)
 ②地域冷暖房施設 3,674.04m²(注2)
 賃貸可能面積 8,812.30m²(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)建物は信託受益権者と隣接地地権者との共有になっており、信託受益権者の持分は、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。



ポートフォリオの概要

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 4,450.05m²
 延床面積 28,194.15m²
 賃貸可能面積 28,194.15m² (18,469.72m²) (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 7,914.22m²
 延床面積 33,484.76m²
 賃貸可能面積 12,982.19m²
 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 31,007.58m²
 (うち借地8,409.40m²)
 延床面積 ①店舗、駐車場 21,975.32m²
 ②駐車場 9,476.49m²
 賃貸可能面積 31,451.81m²
 階数 ① 3階建 ② 4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 25,529.73m²
 賃貸可能面積 25,529.73m²

※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 6,541.31m²
 賃貸可能面積 6,541.31m²

※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 大阪府中央区上本町西五丁目3番5号
 敷地面積 915.22m²
 延床面積 7,017.62m²
 賃貸可能面積 4,611.82m²
 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間		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	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
営業収益	百万円	2,639	2,745	3,211	3,583	4,088
うち賃貸事業収益	百万円	2,639	2,745	3,211	3,583	4,088
営業費用	百万円	1,612	1,726	2,017	2,284	2,600
うち賃貸事業費用	百万円	1,401	1,514	1,801	2,015	2,301
営業利益	百万円	1,026	1,019	1,194	1,298	1,487
経常利益	百万円	944	954	1,039	1,160	1,281
当期純利益	百万円	942	952	1,037	1,159	1,280
総資産額	百万円	57,604	58,118	79,242	88,170	120,736
(対前期比)	%	(△1.1)	(+0.9)	(+36.3)	(+11.3)	(+36.9)
純資産額	百万円	35,642	35,652	35,737	56,503	56,625
(対前期比)	%	(△1.0)	(+0.0)	(+0.2)	(+58.1)	(+0.2)
出資総額	百万円	34,700	34,700	34,700	55,344	55,344
発行済投資口総数	口	69,400	69,400	69,400	85,400	85,400
1口当たり純資産額(基準価額)(注1)	円	513,580	513,723	514,955	661,638	663,056
分配金総額	百万円	942	952	1,037	1,159	1,280
1口当たり分配金額	円	13,579	13,723	14,955	13,572	14,990
うち1口当たり利益分配金	円	13,579	13,723	14,955	13,572	14,990
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)	%	1.6 (3.3)	1.6 (3.3)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.2 (2.5)
純資産利益率(ROE)(注2)(注4)	%	2.6 (5.3)	2.7 (5.3)	2.9 (5.8)	2.5 (5.0)	2.3 (4.5)
純資産比率	%	61.9	61.3	45.1	64.1	46.9
(対前期比増減)	%	(+0.0)	(△0.5)	(△16.2)	(+19.0)	(△17.2)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数	日	182	183	182	183	183
期末負債比率(LTV)(注5)	%	32.8 (30.0)	34.8 (30.7)	52.2 (46.1)	33.0 (28.8)	50.5 (45.6)
期末総資産有利子負債比率(注6)	%	18.2	18.9	39.1	21.3	40.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)(注7)	倍	24.8	23.6	15.3	18.0	11.3
ネット・オペレーティング・インカム(NOI)(注8)	百万円	1,675	1,669	1,925	2,192	2,580
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)(注9)	百万円	1,379	1,390	1,552	1,783	2,073

(注1) 円未満を四捨五入して記載しております。

(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。

(注3) 経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) / 2}

(注4) 当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) / 2}

(注5) (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6) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注7) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注8) 不動産賃貸事業損益+減価償却費

(注9) 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5期(平成19年11月期:平成19年6月1日~平成19年11月30日)末現在では9物件を保有しております。

また、当期(平成20年5月期:平成19年12月1日~平成20年5月31日)中に事務所用施設2物件を取得しております。

この結果、当期末(平成20年5月31日)現在では11物件を運用しており、資産総額は120,736百万円、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、原油をはじめとするエネルギー・原材料価格高騰の影響などから、減速傾向を示しつつ推移しました。不動産マーケットにおいては、平成20年3月公表の地価公示によると1年間の商業地の地価変動率は全国平均で3.8%と、2年連続の上昇となりました。特に三大都市圏では、平均で住宅地4.3%、商業地10.4%上昇しました。特に都心部における上昇傾向が継続し、周辺地域への広がりを見せたものの、一方で金融市場における資金調達環境の変化もあり、不動産売買市場の過熱感ピークを過ぎつつあるものと思われます。

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9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、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)

また、平成20年2月29日には汐留イーストサイドビルを、平成20年5月16日には阪急電鉄本社ビルを取得しました。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は192,984.23㎡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62.6%(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99.3%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140億円)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分散を踏まえて調達しております。

当期においては、平成20年2月28日に汐留イーストサイドビルの取得資金として198億円、平成20年5月15日には阪急電鉄本社ビルの取得資金として106億円の新規借入を行った結果、当期末現在の借入金残高は492億円(短期183億円、長期309億円)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40.8%となっております。

また、多様な資金調達手段の確保を目的として、平成19年12月11日に投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出いたしました。

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(格付けの見通し: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4,088百万円、営業利益1,487百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,281百万円、また当期純利益は1,280百万円となりました。

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、14,990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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年5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
最高	円 844,000	900,000	1,370,000	1,380,000	907,000
最低	円 700,000	679,000	876,000	793,000	581,000

(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、14,990円となりました。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	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	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
当期純利益総額	千円 942,398	952,359	1,037,887	1,159,078	1,280,146
前期繰越利益	千円 20	36	19	30	60
当期末処分利益総額	千円 942,418	952,395	1,037,907	1,159,109	1,280,206
利益留保額	千円 36	19	30	60	60
金銭の分配金総額	千円 942,382	952,376	1,037,877	1,159,048	1,280,146
(1口当たり分配金)	円 (13,579)	(13,723)	(14,955)	(13,572)	(14,990)
うち利益分配金総額	千円 942,382	952,376	1,037,877	1,159,048	1,280,146
(1口当たり利益分配金)	円 (13,579)	(13,723)	(14,955)	(13,572)	(14,990)
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、引き続き原油をはじめとするエネルギー・原材料価格高騰の影響等により下振れリスクが高まっており、また、不動産マーケットは、エリア及び個別物件による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。

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、天候や景気動向による個人消費への影響は否めないと考えられますが、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20年地価公示では大阪圏の商業地は平均で7.2%上昇しており、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が2%台で推移するなど、引き続き堅調さを維持するものと思われま。

また、重点投資エリアである関西圏についても、平成20年地価公示では大阪圏の商業地は平均で7.2%上昇しており、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が2%台で推移するなど、引き続き堅調さを維持するものと思われま。

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取り、外部物件情報の獲得を図ります。

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

(6)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

項目	期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在	平成20年5月31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	69,400	85,400	85,400
投資主数	人	4,850	4,132	3,708	5,659	5,704

(2) 投資口に関する事項

平成20年5月31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）	6,897	8.08
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,418	7.52
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,873	6.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,815	4.47
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10
株式会社北洋銀行	3,038	3.56
株式会社池田銀行	3,030	3.55
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,295	2.69
富士火災海上保険株式会社	2,286	2.68
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,594	1.87

(3) 役員等に関する事項

①平成20年5月31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 肇夫	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	原田・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	—	7,588

(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5月31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	
			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	9,919
関西圏以外	2,280	2.6			2,280	1.9
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		12,199		13.8	12,112	10.0
信託不動産	商業用途区画	関西圏	56,132	63.7	56,077	46.4
		関西圏以外	933	1.1	943	0.8
	事務用途区画	関西圏	1,071	1.2	12,042	10.0
		関西圏以外	8,064	9.1	27,390	22.7
	その他用途区画	関西圏	2,497	2.8	2,481	2.1
		関西圏以外	467	0.5	463	0.4
	小計		69,165	78.4	99,398	82.3
預金・その他の資産(注3)		6,805	7.7	9,225	7.6	
資産総額計(注4)		88,170 (81,365)	100.0 (92.3)	120,736 (111,510)	100.0 (92.4)	

(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記載しております。

(注3) 第5期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,241百万円が、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5月31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)	22,569	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	27.9	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)」	(10,573.77)	(10,265.65)	(97.1)			
汐留イーストサイドビル	19,323	ダイレクトリース	(C)	9,311.32	8,531.25	91.6	5.7	93	事務用途区画
NU chayamachi	19,099	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	18.6	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)	(11,355.93)	(97.7)			
阪急電鉄本社ビル	11,316	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	0.7	16	事務用途区画
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,473	ダイレクトリース	(C)	8,812.30	8,616.86	97.8	9.0	183	事務用途区画
高槻城西ショッピングセンター	8,491	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	100.0	7.0	183	商業用途区画
北野阪急ビル	7,980	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	15.1	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)	(18,351.21)	(99.4)			
デュール阪急山田	6,577	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	9.2	183	商業用途区画
上六Fビルディング	3,057	ダイレクトリース	(C)	4,611.82	4,194.80	91.0	3.4	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	1.9	183	商業用途区画
合計	110,170	—	(A)と(C)の合計	186,442.92	185,050.39	99.3	98.4	—	—
			(B)と(C)の合計	(160,738.68)	(158,648.80)	(98.7)			

(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(転賃人)に賃貸し、マスターレッシュがエンドテナント(転賃人)に転賃する方式

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賃する転賃人

エンドテナント：借り受けた各物件の区画を転賃せず、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賃人

(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5月31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	31,600	22,569
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	9,020	7,980
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	7,720	6,577
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	8,376	8,491
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	1,401	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2番1号	不動産	2,220	2,280
NU chayamachi	大阪市北区茶屋町10番12号	不動産信託受益権	20,300	19,099
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	19,100	19,323
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	11,200	11,316
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	3,010	3,057
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	9,473
合計			124,177	111,510

(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地価研究所、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5期 自平成19年6月1日 至 平成19年11月30日				第6期 自平成19年12月1日 至 平成20年5月31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 (139)	100.0 (100.0)	1,138	31.8	1 (136)	100.0 (97.1)	1,142	27.9
北野阪急ビル	1 (24)	100.0 (99.4)	664	18.5	1 (24)	100.0 (99.4)	615	15.1
デュー阪急山田	26	100.0	373	10.4	26	100.0	377	9.2
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	7.9	1	100.0	284	7.0
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	2.1	1	100.0	76	1.9
NU chayamachi	1 (73)	100.0 (96.5)	768	21.5	1 (72)	100.0 (97.7)	759	18.6
汐留イーストサイドビル	—	—	—	—	5	91.6	231	5.7
阪急電鉄本社ビル	—	—	—	—	1	100.0	29	0.7
上六Fビルディング	11	95.2	108	3.0	11	91.0	138	3.4
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	24	97.7	103	2.9	25	97.8	367	9.0
合計	67 (300)	99.7 (99.3)	3,583	100.0	74 (303)	99.3 (98.8)	4,088	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	冷却塔部分更新工事	自平成20年10月 至平成20年11月	25	—	—
		5階テナント区画変更工事	自平成20年8月 至平成20年9月	20	—	—
		PBX更新工事	自平成20年10月 至平成20年10月	17	—	—
		2、5階便所改修工事	自平成20年10月 至平成20年11月	11	—	—
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10月 至平成20年11月	50	—	—
阪急電鉄本社ビル	大阪市 北区	各階便所改修工事	自平成20年9月 至平成20年9月	12	—	—

(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203百万円であり、当期費用に区分された修繕費83百万円と合わせ、286百万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	防災監視盤更新工事	自平成20年5月 至平成20年5月	14
上六Fビルディング	大阪市中央区	共用部空調機増設工事	自平成20年3月 至平成20年4月	13
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区	共用部リニューアル工事	自平成19年10月 至平成20年3月	94
		その他		80
		合計		203

(3) 長期修繕計画のために積立した金銭

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2期	第3期	第4期	第5期	第6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	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
前期末積立金残高(百万円)	—	59	59	68	157
当期積立額(百万円)	59	—	8	89	43
当期積立金取崩額(百万円)	—	—	—	—	—
次期繰越額(百万円)	59	59	68	157	201

(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5期		第6期	
		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
資産運用報酬	千円	199,767	221,762	199,767	221,762
資産保管委託報酬	千円	11,586	12,919	11,586	12,919
一般事務委託報酬	千円	22,788	23,575	22,788	23,575
役員報酬	千円	3,600	3,600	3,600	3,600
会計監査人報酬	千円	7,556	7,588	7,556	7,588
その他費用	千円	23,651	29,352	23,651	29,352
合計	千円	268,950	298,798	268,950	298,798

(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5期は65,835千円、第6期は189,180千円あります。

(2) 借入状況

平成20年5月31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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年10月1日	1,500	1,500	1.14000	平成20年9月30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19年10月1日	1,200	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	1,500	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	1,000	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	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	1.09333	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	1.09333	平成21年2月27日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年2月28日	—	1,600	1.09333	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	1.09333	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	1.09333	平成21年2月27日			
小計		5,700	18,300	—	—	—	—	—	
一年以内返済予定	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	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	小計		1,500	1,500	—	—	—	—	—
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	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	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	1.40094	平成24年2月29日			
	日本政策投資銀行	平成20年5月15日	—	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	1.57823	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	1.57823	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	1.57823	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	1.57823	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	1.57823	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	1.57823	平成23年5月16日			
	小計		11,600	29,400	—	—			
合計		18,800	49,200	—	—	—	—	—	

(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

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)
不動産信託受益権	汐留イーストサイドビル	平成20年2月29日	19,025	—	—	—	—
不動産信託受益権	阪急電鉄本社ビル	平成20年5月16日	11,200	—	—	—	—
合計			30,225	—	—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）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等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2)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産信託受益権	汐留イーストサイドビル	平成20年2月29日	19,025	19,100
不動産信託受益権	阪急電鉄本社ビル	平成20年5月16日	11,200	11,200

(注1) 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。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）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等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。

(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	565,440	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	497,735	88.0
		阪急不動産株式会社	3,768	0.7
		阪急電鉄株式会社	1,177	0.2
支払賃借料	33,224	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	9,028	27.2
		阪急不動産株式会社	1,165	3.5
		阪急電鉄株式会社	1,229	3.7
広告宣伝費	131,325	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	129,804	98.8
		株式会社阪急アドエージェンシー	1,071	0.8
		宝塚映像株式会社	450	0.3
その他賃貸事業費用	50,492	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	37,367	74.0
		株式会社クリエイティブ阪急	108	0.2

(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。

阪急阪神ビルマネジメント株式会社 174千円
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。
阪急不動産株式会社 191,470千円
阪急阪神ビルマネジメント株式会社 987千円

(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2月21日	金銭消費貸借契約の締結	平成20年2月29日付で汐留イーストサイドビルを取得することを目的とする借入を行うため、平成17年10月27日締結済みの基本合意書に基づき、以下の契約を平成20年2月26日に締結することを承認しました。 ・株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社池田銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約
平成20年2月21日	一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約の更新	一般事務受託者兼資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社と一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約（以下本(1)において「本契約」といいます。）を締結していますが、有効期間満了予定日の3か月前までに契約更新をしない旨の通知を行わない場合は2年間延長されることとなっているため、有効期間満了予定日である平成20年5月31日の3か月前までに解約通知を行わず、本契約を更新することを承認しました。
平成20年5月13日	金銭消費貸借契約の締結	平成20年5月16日付で阪急電鉄本社ビルを取得することを目的とする借入を行うため、平成17年10月27日締結済みの基本合意書に基づき、以下の契約を平成20年5月13日に締結することを承認しました。 ・日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社池田銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約

(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	期 別			期 別		
	当期 (平成20年5月31日現在)			前期 (ご参考) (平成19年11月30日現在)		
	金 額	構成比	金 額	構成比		
	千円	千円	%	千円	千円	%
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金		2,236,269			2,018,645	
信託現金及び信託預金		6,100,789			4,241,501	
営業未収入金		19,401			16,620	
預け金		345,609			353,592	
未取還付法人税等		391			451	
未取消費税等		414,314			102,541	
前払費用		80,885			44,832	
繰延税金資産		32			33	
流動資産合計		9,197,693	7.6		6,778,218	7.7
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	3,150,955			3,149,975		
減価償却累計額	367,924	2,783,030		296,614	2,853,360	
構築物	504,953			504,953		
減価償却累計額	80,271	424,681		64,622	440,330	
工具器具及び備品	17,792			17,792		
減価償却累計額	9,037	8,754		7,288	10,503	
土地		7,938,565			7,938,565	
信託建物 ※2	37,902,558			27,859,774		
減価償却累計額	2,707,649	35,194,909		2,039,192	25,820,581	
信託構築物	754,970			600,027		
減価償却累計額	135,579	619,391		113,665	486,362	
信託機械及び装置	238,696			75,312		
減価償却累計額	20,954	217,741		12,164	63,148	
信託工具器具及び備品	68,911			63,845		
減価償却累計額	32,890	36,020		27,778	36,066	
信託土地		63,327,196			42,756,122	
有形固定資産合計		110,550,291	91.6		80,405,042	91.2
2. 無形固定資産						
借地権		957,157			957,157	
その他無形固定資産		6,332			2,655	
信託その他無形固定資産		3,397			3,525	
無形固定資産合計		966,887	0.8		963,337	1.1
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		11,136			14,172	
差入預託保証金		10,000			10,000	
投資その他の資産合計		21,136	0.0		24,172	0.0
固定資産合計		111,538,315	92.4		81,392,553	92.3
資産合計		120,736,009	100.0		88,170,771	100.0

科 目	期 別			期 別		
	当期 (平成20年5月31日現在)			前期 (ご参考) (平成19年11月30日現在)		
	金 額	構成比	金 額	構成比		
	千円	千円	%	千円	千円	%
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金		416,176			337,937	
短期借入金		18,300,000			5,700,000	
一年以内返済予定長期借入金		1,500,000			1,500,000	
未払配当金		6,869			3,920	
未払費用		90,796			53,929	
未払法人税等		896			876	
前受金		368,701			256,112	
預り金 ※1		413,937			326,614	
流動負債合計		21,097,377	17.5		8,179,392	9.3
II 固定負債						
長期借入金		29,400,000			11,600,000	
預り敷金保証金 ※1		1,930,460			1,977,758	
信託預り敷金保証金		11,683,163			9,909,711	
固定負債合計		43,013,624	35.6		23,487,470	26.6
負債合計		64,111,002	53.1		31,666,862	35.9
純資産の部 ※3						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		55,344,800	45.8		55,344,800	62.8
2. 剰余金						
当期末処分利益		1,280,206			1,159,109	
剰余金合計		1,280,206	1.1		1,159,109	1.3
投資主資本合計		56,625,006	46.9		56,503,909	64.1
II 評価・換算差額等		—	—		—	—
純資産合計		56,625,006	46.9		56,503,909	64.1
負債・純資産合計		120,736,009	100.0		88,170,771	100.0

損益計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)			前 期 (ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30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	4,088,097	4,088,097	100.0	3,583,482	3,583,482	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	2,301,619			2,015,788		
資産運用報酬	221,762			199,767		
役員報酬	3,600			3,600		
資産保管委託報酬	12,919			11,586		
一般事務委託報酬	23,575			22,788		
会計監査人報酬	7,588			7,556		
その他費用	29,352	2,600,417	63.6	23,651	2,284,739	63.8
営業利益金額		1,487,679	36.4		1,298,743	36.2
3. 営業外収益						
受取利息	5,752			6,255		
その他営業外収益	2,806	8,558	0.2	1,724	7,980	0.2
4. 営業外費用						
支払利息	202,067			105,106		
投資口交付費	—			30,967		
融資関連費用	12,368	214,436	5.2	9,895	145,969	4.0
経常利益金額		1,281,802	31.4		1,160,753	32.4
税引前当期純利益金額		1,281,802	31.4		1,160,753	32.4
法人税、住民税及び事業税	1,655			1,675		
法人税等調整額	1	1,656	0.1	△0	1,675	0.1
当期純利益金額		1,280,146	31.3		1,159,078	32.3
前期繰越利益		60			30	
当期末処分利益		1,280,206			1,159,109	

投資主資本等変動計算書

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31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			
千円		千円		千円	千円
前期末残高	55,344,800	1,159,109		—	56,503,909
当期変動額					
剰余金の配当		△1,159,048			△1,159,048
当期純利益		1,280,146			1,280,146
当期変動額合計	—	121,097		—	121,097
当期末残高	55,344,800	1,280,206		—	56,625,006

前期 (ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19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			
千円		千円		千円	千円
前期末残高	34,700,000	1,037,907		—	35,737,907
当期変動額					
投資口の発行	20,644,800				20,644,800
剰余金の配当		△1,037,877			△1,037,877
当期純利益		1,159,078			1,159,078
当期変動額合計	20,644,800	121,201		—	20,766,001
当期末残高	55,344,800	1,159,109		—	56,503,909

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	当期	前期（ご参考）
項 目	（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30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 2～50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。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～50年 構築物 5～49年 機械及び装置 2～16年 工具器具及び備品 2～18年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理の方法	—	投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。 なお、平成19年6月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年6月21日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、772,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、772,800千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。
3. 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。	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14,426千円です。

期 別	当期	前期（ご参考）
項 目	（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）
4. 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

〔貸借対照表に関する注記〕

当期	前期（ご参考）
（平成20年5月31日現在）	（平成19年11月30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 2,783,030千円 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 預り敷金保証金 1,694,505千円 合計 1,789,101千円	※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 2,853,360千円 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 1,741,803千円 合計 1,836,399千円
※2 直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198千円	※2 当期に実施した直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198千円
※3 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	前期（ご参考）
（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30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 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 B. 不動産賃貸事業費用 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 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,786,477千円	※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 2,901,154千円 水道光熱費収入 391,420千円 その他賃貸事業収入 290,907千円 不動産賃貸事業収益合計 3,583,482千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 503,754千円 水道光熱費 449,164千円 支払賃借料 33,106千円 広告宣伝費 91,705千円 修繕費 50,681千円 損害保険料 14,754千円 公租公課 189,999千円 減価償却費 624,833千円 その他賃貸事業費用 57,788千円 不動産賃貸事業費用合計 2,015,788千円 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,567,694千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期（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	—	—	—	—

前期（ご参考）（自平成19年6月1日 至平成19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	16,000	—	85,400
自己投資口	—	—	—	—

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期（ご参考） (自平成19年6月1日 至平成19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)	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	未払事業税損金不算入額 33千円
繰延税金資産合計 32千円	繰延税金資産合計 33千円
繰延税金資産の純額 32千円	繰延税金資産の純額 33千円
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	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%	法定実効税率 39.33%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.28%	支払分配金の損金算入額 △39.27%
その他 0.08%	その他 0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期 (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	—	委託管理料	497,735	前受金	1,050
				支払賃借料	9,028	預け金(注4)	146,784
				広告宣伝費	129,804	営業未払金	43,200
				修繕費	174	営業未払金	117
				その他賃貸事業費用	37,367	前払費用	169
				改修工事の発注	987	営業未払金	640
				不動産の賃貸	12,977	営業未払金	—
				その他賃貸事業費用	108	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	—	前受金	1,471	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	2,638	—	—
				不動産の賃貸	5,110	—	—
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	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
				支払賃借料	1,165	前払費用	973
利害関係人等	株式会社阪急リテールズ	小売業	—	改修工事の発注	1,213	—	—
				不動産の賃貸	8,168	信託預り敷金保証金	31,004
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	450	—	—
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	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〕

前期（ご参考） （自平成19年6月1日 至平成19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 (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	207,162	前受金	26,348
						信託預り敷金保証金	163,380
				委託管理料	1,348	預け金(注3)	103,936
				支払賃借料	1,229	—	—
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	25,374	前受金	1,050
						預け金(注4)	141,139
				委託管理料	452,631	営業未払金	36,484
				支払賃借料	9,028	営業未払金	117
				広告宣伝費	90,034	営業未払金	5,310
				その他賃貸事業費用	33,019	営業未払金	1,732
		改修工事の発注	2,117	営業未払金	1,170		
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	14,183	前受金	1,471
						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	1,827	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	阪神商事株式会社(注5)	小売業	—	不動産の賃貸	2,363	信託預り敷金保証金	40,672
				委託管理料	3,741	預け金(注6)	108,445
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	前払費用	783
				改修工事の発注	106	営業未払金	—
利害関係人等	阪急エムテック株式会社	自動車整備業	—	修繕費	150	—	—
利害関係人等	株式会社阪急コミュニケーションサービス	設備管理業	—	修繕費	478	営業未払金	402
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	600	—	—

- (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) 阪神商事株式会社は、平成19年10月1日付で利害関係人等に該当しなくなったため、利害関係人等であった期間の取引金額及び期末残高を記載しております。
(注6) 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。

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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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	22,788	未払費用	17,034
				信託報酬	1,750	—	—
				投資口交付費	1,081	—	—
				その他費用	809	—	—
				短期借入金の返済	2,800,000	短期借入金	—
				長期借入金の借入	1,200,000	長期借入金	2,200,000
				融資関連費用	1,003	前払費用	2,106
						長期前払費用	4,012
						支払利息	11,882

- (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19年12月1日 至平成20年5月31日）		前期（ご参考） （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	
1口当たり純資産額	663,056円	1口当たり純資産額	661,638円
1口当たり当期純利益金額	14,990円	1口当たり当期純利益金額	13,856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おりません。		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おりません。	

- (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19年12月1日 至平成20年5月31日）	前期（ご参考） （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）
当期純利益金額（千円）	1,280,146	1,159,078
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）	1,280,146	1,159,078
期中平均投資口数（口）	85,400	83,651

〔追加情報〕

当期 （自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）		前期（ご参考） （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	
—		—	
1. 売買価格の決定について 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取得を決議し、平成19年1月30日に受益権譲渡契約を締結して以下以下の資産について、受益権譲渡契約の定めに基づき売買価格が決定し、平成19年12月28日に売主と譲渡実行に関する覚書を締結しました。 【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 資産の種類：不動産信託受益権（予定） 取得価格：19,025,718,075円（予定） 取得時期：平成20年2月29日（予定） 売主：有限会社ライラ			

金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前 期 (ご参考) (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
I 当期末処分利益	1,280,206,987円	1,159,109,266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)	1,159,048,800円 (13,572円)
III 次期繰越利益	60,987円	60,466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1,159,048,800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 20 年 7 月 17 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
業務執行社員公認会計士 池田 芳則 指定社員
業務執行社員公認会計士 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19年12月1日から平成20年5月31日までの第6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。

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)

科 目	期 別	
	当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30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	1,281,802	1,160,753
減価償却費	793,783	624,833
固定資産圧縮損	—	13,198
投資口交付費	—	30,967
受取利息	△5,752	△6,255
支払利息	202,067	105,106
営業未収入金の増加・減少額	△2,780	△5,723
預け金の増加・減少額	7,982	15,894
未収消費税等の増加・減少額	△311,773	233,676
前払費用の増加・減少額	△33,017	34,689
営業未払金の増加・減少額	1,707	52,778
未払費用の増加・減少額	1,492	4,723
未払消費税等の増加・減少額	—	△11,626
前受金の増加・減少額	112,588	83,807
預り金の増加・減少額	△20,537	24,810
小計	2,027,562	2,361,635
利息の受取額	5,752	6,255
利息の支払額	△166,692	△126,270
法人税等の支払額	△1,575	△2,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,865,047	2,239,102
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	△30,861,699	△9,674,732
無形固定資産の取得による支出	△4,350	△317
預り敷金保証金の受入による収入	2,194,149	484,053
預り敷金保証金の返還による支出	△360,135	△198,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,032,035	△9,389,021
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	12,600,000	5,700,000
短期借入金の返済による支出	—	△23,000,000
長期借入金の借入による収入	17,800,000	5,100,000
分配金の支払額	△1,156,099	△1,038,483
投資口の発行による収入	—	20,577,348
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,243,900	7,338,864
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,076,912	188,945
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,260,146	6,071,201
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,337,059	6,260,146

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

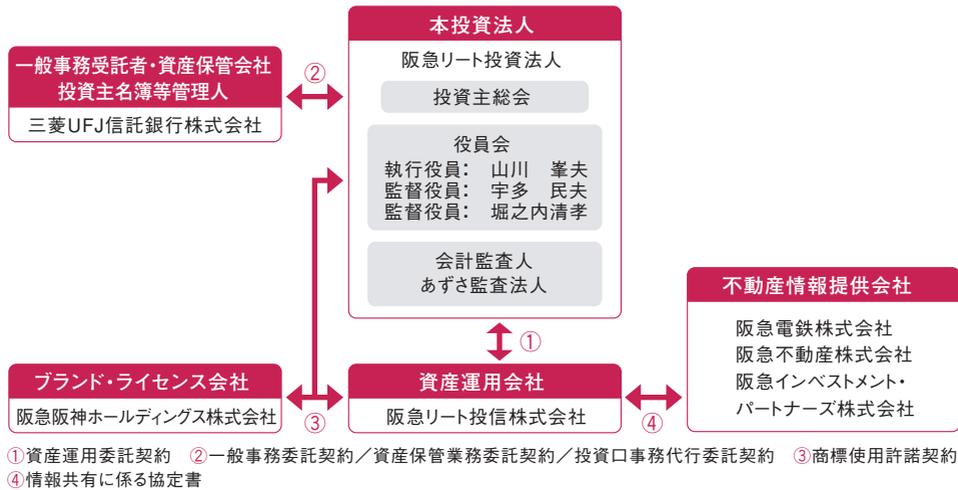
項 目	期 別	
	当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、(現金及び現金同等物)の範囲 随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	期 別	
	当期 (自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)	前期 (自平成19年6月1日 至平成19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19年11月30日現在)	
現金及び預金	2,236,269千円	現金及び預金 2,018,645千円
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 4,241,501千円
現金及び現金同等物	8,337,059千円	現金及び現金同等物 6,260,146千円

投資主インフォメーション

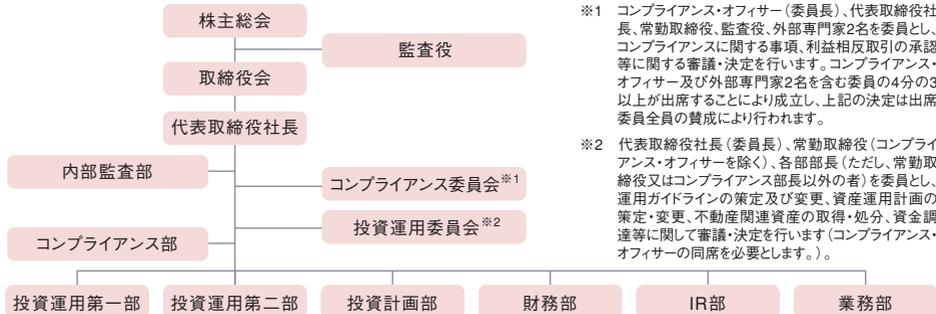
投資法人の仕組み



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



● 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

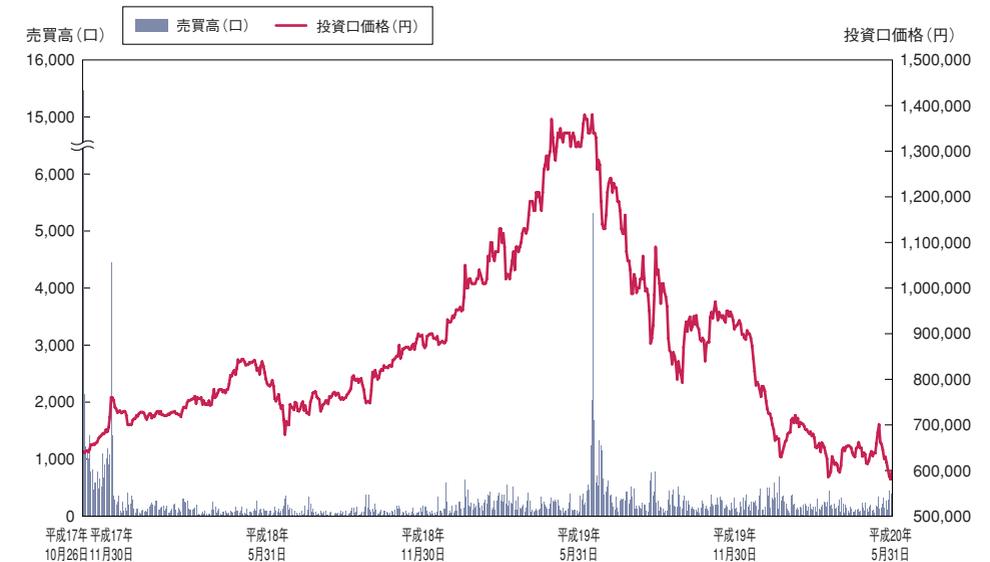
(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

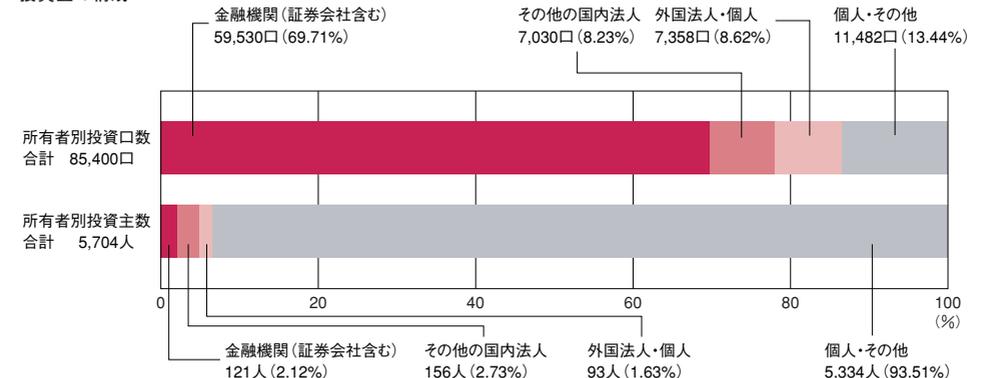
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成20年5月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。

時価総額：51,154百万円(平成20年5月31日現在)
最高価格：1,380,000円
最低価格：581,000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

「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、ご確認下さい。

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 (東京)
0120-684-479 (大阪)

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(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

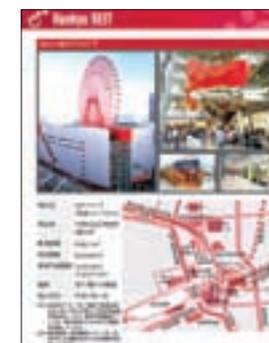
ウェブサイトのご案内

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>
(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(10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 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。