

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年5月30日
【発行者名】	阪急リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山川 峯夫
【本店の所在の場所】	大阪市北区茶屋町19番19号
【事務連絡者氏名】	阪急リート投信株式会社 取締役業務部長 弥谷 忠二郎
【電話番号】	06-6376-6821
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	阪急リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 20,000,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,290,000,000円
	（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	（注2）売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

阪急リート投資法人

(英文表示：Hankyu REIT, Inc.)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 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。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

16,000口

(注) 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集と同時に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から1,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

20,000,000,000円

(注) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の通り、上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日（下記（注2）に定義されます。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注2) 上記（注1）に記載の仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成19年6月13日（水）から平成19年6月15日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る

投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6) **【申込手数料】**

申込手数料はありません。

(7) **【申込単位】**

1口以上1口単位

(8) **【申込期間】**

平成19年6月18日(月)から平成19年6月20日(水)まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年6月11日(月)から平成19年6月15日(金)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年6月13日(水)から平成19年6月15日(金)までを予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合には、「平成19年6月14日(木)から平成19年6月18日(月)まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) **【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額です。

(10) **【申込取扱場所】**

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) **【払込期日】**

平成19年6月25日(月)

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年6月11日(月)から平成19年6月15日(金)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年6月13日(水)から平成19年6月15日(金)までを予定しています。したがって、払込期日が最も繰り上がった場合には、「平成19年6月21日(木)」となることがありますのでご注意ください。

(12) **【払込取扱場所】**

株式会社三菱東京UFJ銀行 大阪中央支店
大阪市中央区伏見町三丁目5番6号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) **【手取金の使途】**

一般募集における本投資法人の手取金(20,000,000,000円)については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金(上限1,250,000,000円)と併せて、全額をNU chayamachiの取得資金として平成19年3月14日に借り入れた短期借入金20,000,000,000円をはじめとする短期借入金の返済等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアラットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(注3) NU chayamachiについては、「第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第4期以降取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取り受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
合計		16,000口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している阪急リート投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 以下、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。当該本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じです。

(3)【売出数】

1,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集と同時に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から1,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

1,290,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成19年6月18日（月）から平成19年6月20日（水）まで

(注) 申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成19年6月26日（火）

(注) 受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 (11) 払込期日」に記載の払込期日の翌営業日と

します。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集と同時に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から1,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,000口を予定していますが、当該売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返却に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成19年5月30日（水）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」といいます。）として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返却を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資証券は、借入投資証券の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返却に充当する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資証券の返却に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引に関しては、野村証券株式会社がみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行うものとしています。

2 売却・発行等の制限

(1) 阪急電鉄株式会社は、本書の日付現在本投資証券を3,500口保有していますが、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格決定日から一般募集の受渡期日の1年後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資証券の売却、担保提供、貸出し等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村証券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格決定日から一般募集

の受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の発行等（ただし、本件第三者割当による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は上記期間中にその裁量で当該合意の一部又は全部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日） 平成19年2月22日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年2月22日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 運用状況

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 運用状況」、同「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載された運用環境及び運用の状況、投資方針並びに資金調達に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 本投資法人の特色

① 基本方針

本投資法人は、平成16年12月3日に設立され、平成17年10月26日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました（銘柄コード8977）。

本投資法人は、資産運用会社への運用委託を通じて阪急阪神ホールディングスグループ（注）からの人材、ノウハウ、ブランドの提供を受けるとともに、同グループの有する不動産事業における企画能力及び運営能力を活用し、また、同グループから物件取得に対するバックアップを得て、「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」に努めることで、持続的な成長と中長期にわたる安定的収益の確保を実現し、投資主利益の最大化を図っていきます。

（注）阪急阪神ホールディングスグループとは、阪急阪神ホールディングス株式会社を持株会社として構成される企業集団をいいます。

② 本投資法人の主要エリア「梅田」

本投資法人の主要な保有物件であるHEPファイブ、北野阪急ビル及びNU chayamachiが立地するエリアである梅田は、阪急阪神ホールディングスグループの中核的企業である阪急電鉄株式会社及び阪神電気鉄道株式会社が、永年にわたり経営資源を投入し、商業施設、オフィスビル、ホテル等からなる街づくりを行ってきたエリアです。

阪急阪神ホールディングスグループは、この梅田エリアにおいて生活密着型事業を自ら行うことで、都市生活者のニーズを先取りした上質な空間やサービスを提供してきました。具体的事例としては、川の流れる地下街「阪急三番街」、観覧車のある商業施設「HEPファイブ」、劇場を有する商業施設「ハービスENT」等が挙げられます。

なお、梅田エリアを含む関西圏のマーケット環境については、後記「(5) 投資環境」をご参照下さい。

(2) 堅実かつ着実な外部成長

① 資産規模の推移

本投資法人は、設立以来、堅実に物件を取得する方針のもと、着実に資産規模を拡大してきました。第1期（平成17年11月期：平成16年12月3日～平成17年11月30日）中に5物件、第2

期（平成18年5月期：平成17年12月1日～平成18年5月31日）中に1物件、第3期（平成18年11月期：平成18年6月1日～平成18年11月30日）中に1物件を取得し、取得資産の取得価格の総額は、第1期末において49,350百万円、第2期末において50,668百万円と推移し、第3期末現在においては7物件を保有し、取得価格の総額は52,838百万円となっています。

第4期（平成19年5月期：平成18年12月1日～平成19年5月31日）以降については、下表の通り、第4期中にNU chayamachi及びコーナン広島中野東店（敷地）（追加取得分）を取得し、更に第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）中に汐留イーストサイドビルの取得を予定しており、これらの取得（予定）物件を加えた取得（予定）価格の総額は、92,184百万円（注）となります。

<第4期以降取得（予定）資産>

物件名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定）価格 （百万円）
NU chayamachi	大阪市北区	平成19年3月15日	19,300
コーナン広島中野東店 （敷地）（追加取得分）	広島市安芸区	平成19年4月9日	5
汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成20年2月末日までの間で現 所有者と別途合意する日	18,532～ 21,550（注）

（注）第6期中に取得予定の汐留イーストサイドビルの取得予定価格については、受益権譲渡契約に規定する一定の取決めに従い、テナント誘致の結果による収益性に連動して、原則として18,532,249,000円から21,550,155,000円の範囲内で決定されるため、本書の日付現在、当該取得予定価格は決定していません。したがって、本書においては、汐留イーストサイドビルの取得予定価格は「18,532百万円～21,550百万円」と記載していますが、取得（予定）価格の総額や投資比率等の計算が必要な場合においては便宜的に前記取得予定価格の範囲の中央値（百万円未満切捨て）である20,041百万円で取得するものとして計算しています。以下同じです。

<資産規模の推移>

取得（予定）時期		物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）		
期	取得（予定）日				期合計	期末累計
第1期	平成17年2月1日	HEPファイブ	大阪市北区	23,100	49,350	49,350
	平成17年2月1日	北野阪急ビル	大阪市北区	7,740		
	平成17年2月1日	デュー阪急山田	大阪府吹田市	6,930		
	平成17年11月1日	上六Fビルディング	大阪市中央区	2,980		
	平成17年11月15日	高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市	8,600		
第2期	平成18年3月29日	ニトリ茨木北店（敷地）	大阪府茨木市	1,318	1,318	50,668
第3期	平成18年10月2日	コーナン広島中野東店（敷地）	広島市安芸区	2,170	2,170	52,838
第4期	平成19年3月15日	NU chayamachi	大阪市北区	19,300	19,305	72,143
	平成19年4月9日	コーナン広島中野東店（敷地）（追加取得分）	広島市安芸区	5		
第6期	平成20年2月末日までの間で現所有者と別途合意する日	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	18,532～21,550	18,532～21,550	92,184

② 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得（アキュジション戦略）

本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループのネットワーク及び情報収集能力を活用するとともに、資産運用会社独自のネットワークによる一般事業会社、流通事業会社、不動産ファンド運用会社への直接的なアプローチも継続的に行い、物件情報を獲得するとともに、物件取得機会の確保に取り組んできました。

具体的には、情報共有に係る協定書において阪急阪神ホールディングスグループの中核的企業である阪急電鉄株式会社、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の3社に対する物件の取得に係る優先交渉権を確保しており、同グループのネットワークを活用することにより、過熱化する不動産売買市場において、西日本随一の商業集積地である梅田を中心に投資基準に合致する資産を、適正な価格で取得しています。また、首都圏の資産や開発中の資産の取得についても、同グループのネットワークを活用して積極的な取組みを開始しており、第6期中には汐留イーストサイドビルの取得を予定しています。

更に、資産運用会社は、一般事業会社、流通事業会社及び不動産ファンド運用会社等との間のネットワークを独自に拡大することにより、少数入札や相対取引を通じて適正な価格にて外部物件を取得しており、また、開発型物件や敷地物件の取得にも取り組むなど、取得手法の多様化を図っています。

これらの取組みにより、本投資法人はこれまで、梅田を中心とした投資基準に合致する資産を適正な価格で取得してきており、堅実かつ着実な外部成長を実現しています。

具体的な取得（予定）資産の取引方法は、以下の通りです。

<取得（予定）資産の取引手法一覧>

情報入手経路による 資産区分	第1期～第3期 (平成16年12月3日～ 平成18年11月30日)	第4期 (平成18年12月1日～ 平成19年5月31日)	第5期以降 (平成19年6月1日～)
阪急阪神ホールディングスグループからの取得資産及び同グループからの情報提供による取得資産	HEPファイブ ・梅田エリアに所在 北野阪急ビル ・梅田エリアに所在 デュー阪急山田 ニトリ茨木北店（敷地） 上記4物件はすべて鑑定価格での取得	NU_chayamachi ・梅田エリアに所在 ・鑑定価格での取得 ・平成19年3月15日取得済	汐留イーストサイドビル ・首都圏に所在 ・開発型物件 ・平成20年2月取得予定
資産運用会社独自のネットワークによる取得資産	高槻城西ショッピングセンター ・少数入札を通じての取得 上六Fビルディング ・相対取引を通じての取得 コーナン広島中野東店（敷地）（注） ・相対取引を通じての取得	—	—

（注）コーナン広島中野東店（敷地）については、第4期中（平成19年4月9日）に相対取引を通じて追加取得しています。

③ 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断

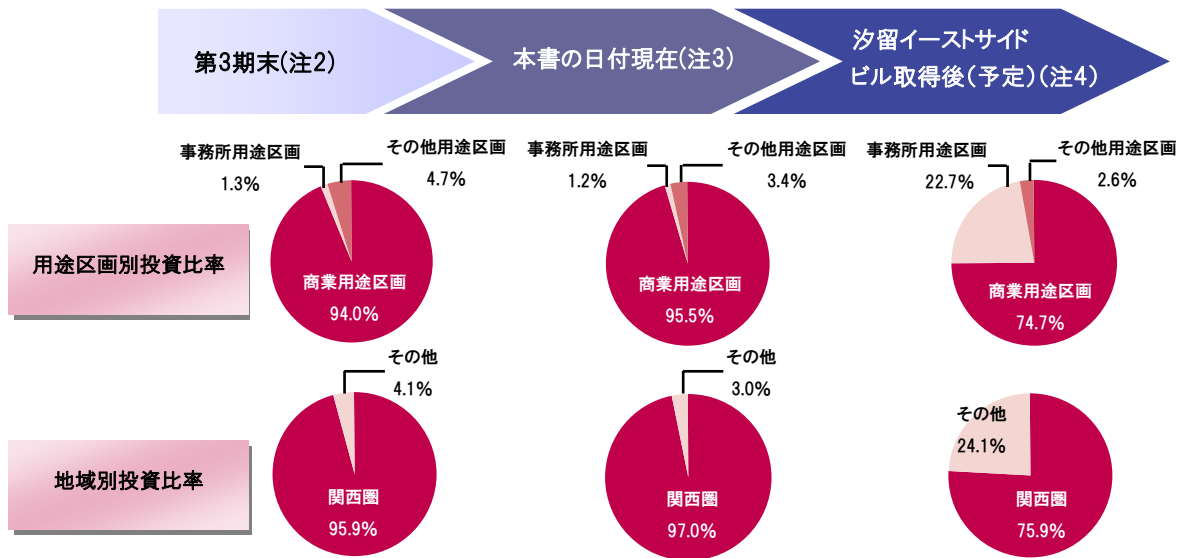
投資判断にあたって、取得後の運用において本投資法人の強みであるオペレーショナル・マネジメント（建物全体だけではなく、フロアや区画毎の利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで視線を合わせた、「区画の用途特性に応じた運営」）を活用できるかどうかという点を考慮し、中長期的に内部成長を着実に図ることができると判断される物件を取得しています。このような投資判断の手法は、阪急阪神ホールディングスグループが、都市生活者のさまざまな生活局面における行動のあり方を世に一步先んじて提供してきた中で得られた企画能力「ライフスタイル提案力」や、小売業をはじめ演劇、出版、旅行等、人の感性、感動にかかわる複数の業態を直接に手がける中で得られた企画能力「コンテンツ創造力」をその背景としています。

具体的には、各資産の物件特性を踏まえて、オペレーショナル・マネジメントの資産運営における各活用プロセスを以下のように想定して、各資産への投資判断を行っています。

物件名称	オペレーショナル・マネジメントからの視点	
	具体的な活用プロセス	物件特性
HEPファイブ北野 阪急ビル NU chayamachi	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 ライフスタイル提案力、テナント 消費者ニーズ分析力の活用 売上歩合賃料体系の採用 阪急阪神ホールディングスグループの運営能力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 西日本随一の人の流れを有する商業集積地「梅田」に立地 売上歩合賃料による収益向上を狙える都市型商業施設 阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点「梅田」に立地し、阪急阪神ホールディングスグループ保有物件との相乗効果による集客力向上が可能
デュー阪急山田	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 テナント・消費者ニーズ分析力の活用 阪急阪神ホールディングスグループの運営能力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 乗換駅（阪急千里線山田駅・大阪モノレール山田駅）に隣接し、利便性が高く人口増加が期待できる立地 阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進が可能な阪急沿線物件
高槻城西ショッピングセンター	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 テナント・消費者ニーズ分析力の活用 阪急阪神ホールディングスグループの運営能力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路に近い都市近郊型商業施設 阪急沿線主要駅（阪急京都線高槻市駅）に近接
ニトリ茨木北店 （敷地）	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路に面し、鉄道（大阪モノレール）延伸により新設された豊川駅に近接し、人口増加が期待できるエリアに立地 郊外店舗へのニーズの変化に柔軟に対応できる、敷地のみ保有
コーナン広島 中野東店（敷地）	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路に接する郊外型商業施設 郊外店舗へのニーズの変化に柔軟に対応できる、敷地のみ保有
上六Fビルディング	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 テナント・消費者ニーズ分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性の高い立地 文教地区に立地し、学習塾のニーズに適合する設備スペック
汐留イーストサイドビル	<ul style="list-style-type: none"> 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 テナントニーズ分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 人の流れの創出を見込める新しいオフィスゾーンに立地する事務用途区画主体の物件

④ バランスのとれたポートフォリオの構築

本投資法人は、投資判断にあたって、用途区画別及び地域別のポートフォリオのバランスを考慮しています。第3期末、本書の日付現在及び汐留イーストサイドビル取得後（予定）におけるポートフォリオの用途区画別投資比率及び地域別投資比率（いずれも取得（予定）価格ベース）は、それぞれ以下の通りです。



(注1) 比率は、各取得（予定）価格のポートフォリオ合計に占める割合です。小数第2位を四捨五入しており、各比率を合算しても必ずしも100%になりません。

(注2) 第3期末の用途区分別投資比率の算出にあたっては、複数の用途区分を有する物件の取得価格は、第3期中の各用途区分からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

(注3) 本書の日付現在の用途区分別投資比率の算出にあたっては、複数の用途区分を有する物件の取得価格は、平成18年12月1日から平成19年2月28日までの期間の各用途区分からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

(注4) 汐留イーストサイドビル取得後（予定）の用途区分別投資比率の算出にあたっては、複数の用途区分を有する物件の取得価格は、平成18年12月1日から平成19年2月28日までの期間の各用途区分からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分し、また、汐留イーストサイドビルは事務所用途としてテナントを募集しているため、便宜的に事務所用途区分のみを有するものとして算出しています。

(3) オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長

本投資法人は、内部成長戦略として、運用資産の運営について、建物全体だけでなく、フロアや区画毎の利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた、区画の用途特性に応じた運営を行うオペレーショナル・マネジメントの実践により、資産価値の向上と中長期的な賃貸事業利益の維持、向上を図ります。オペレーショナル・マネジメントにおいては、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を通じて管理費用の適正化を図るとともに、優良なテナントとの中長期的な関係強化及びその結果としての安定的な賃貸事業利益の確保を重視しています。主として阪急阪神ホールディングスグループのPM会社を通じて既存優良テナントとの連携を密にし、消費者動向及びテナントニーズを反映したきめ細かい管理を行うことによってテナント満足度を向上させ、適切な賃料増額交渉や増床提案、解約防止等についての対応を迅速に行っています。

その一環として、本投資法人は、テナントやPM会社と協働して、顧客層に応じた多彩な販売促進活動を積極的に行っています。

具体例としては、ピュアヤング（高校生から20歳前半）を主要顧客とするHEPファイブにおいてはオリジナルファッションコンテストや有名女性誌専属モデルのトークショーを実施し、ファッショントレンドの発信を行っています。毎年10月に開催されるオリジナルファッションコンテストには海外からを含む多数の応募があり、独創性のあるライフスタイル提案のイベントと

して消費者に支持されています。

デュー阪急山田においては、テナントニーズや消費者ニーズ分析力を活用して、商圈の顧客層や世帯構成を意識した3周年記念販売促進活動「3周年ハッピーアニバーサリーフェア」を開催しました。

北野阪急ビルにおいては、平成17年11月に20周年記念サイン・リニューアル工事を行い、資産価値の向上に取り組んでいます。

また、本投資法人では、阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策を実施しています。

具体例としては、本投資法人の保有資産であるHEPファイブ及びNU chayamachiと阪急阪神ホールディングスグループの保有資産であるHEPナビオ及び阪急三番街は梅田エリア内で近接していますが、本投資法人と阪急阪神ホールディングスグループは、阪急+阪神HAPPY宝くじキャンペーン等の共同での販売促進活動を行ってきたほか、HEPファイブとHEPナビオとの共同ウェブサイトや共通カードによる販売促進活動を行っています。また、平成17年10月には、NU chayamachiと北野阪急ビルとの間の回遊性向上による集客力強化を目的として、両施設を結ぶ阪急電鉄高架下通路の美装工事が阪急電鉄株式会社により実施されています。

上記の取組み等により資産価値の向上を図ると同時に、常時PM会社及びテナント仲介会社と連携し、競争力の高い新規テナント誘致を図り、優良テナントとの中長期的な関係を強化しています。すなわち、運用資産が中長期的に安定した収益を確保するために、PM会社及びテナント仲介会社と緊密に連携し、テナント情報の収集に努めるとともに、運用資産毎にその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案して、競争力の高い新規テナントの探索・誘致を行っています。

更に、テナントとの賃貸借契約の形態についても、物件の特性に応じて売上歩合賃料の導入、定期借家契約、固定型マスターリースを検討・実施し、賃料収入の維持・向上を図っています。

(4) 持続的成長を支える健全な財務体質の維持

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、持続的成長を財務面から支えることを主眼として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案し、実行しています。

借入れに際しては、リファイナンス時点での金利変動リスク等のリスクを抑制するため、固定比率（借入金残高に占める固定金利による借入金の比率）や返済期限のバランスを踏まえて調達しています。資金の借入れ時には、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、並びに既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態等の観点から安定的かつ効率的な資金調達手段を選定しています。なお、第3期末現在における固定比率は約73%、長期借入比率（借入金残高に占める長期借入金の比率）は約73%でした。また、返済期限の分散状況は、以下の通りです。

<返済期限の分散状況（第3期末現在）>

（単位：百万円）

第3期末借入金残高	返済期限											
	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
11,000	—	3,000	—	1,500	—	—	—	3,000	—	500	—	3,000

更に、資金調達能力の確保や資金調達手段の多様化も積極的に行っています。格付については、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

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+（格付の方向性：安定的）の発行体格付を取得しています。

格付機関	格付対象	格付	格付の見通し／方向性
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付	A 2	安定的
株式会社格付投資情報センター (R & I)	発行体格付	A +	安定的

また、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金（第3期末現在の残高約109億円）を有効に活用し、効率的な財務運営を図っています。

負債比率（ローン・トゥ・バリュー）（以下「LTV」といいます。）については、健全な財務体質維持のため、以下の通り堅実にコントロールしています。

なお、第4期以降の資金調達としては、NU chayamachi取得資金として、平成19年3月14日に200億円を短期借入れにより調達していますが、一般募集及び本件第三者割当における本投資法人の手取金により、当該短期借入金の一部又は全部を返済する予定です。

<資金調達状況の推移>

（単位：百万円）

	第1期末	第2期末	第3期末	平成19年3月 末日現在
借入金額	10,500	10,500	11,000	31,000
敷金又は保証金（注1）	11,041	11,009	10,990	—
見合い現預金（注2）	4,016	3,922	2,723	—
資産総額（注3）	60,482	62,588	65,389	—
総資産額	58,231	57,604	58,118	—
LTV（注4）	31.0%	30.0%	30.7%	—
総資産有利子負債比率	18.0%	18.2%	18.9%	—

（注1）敷金又は保証金は、本投資法人及び本投資法人が保有する資産（本投資法人が保有する信託受益権の対象たる資産を含みます。）が受け入れた敷金又は保証金です。

（注2）見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる資産が受け入れた敷金又は保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金です。

（注3）資産総額は、有形固定資産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を総資産額に加減した金額です。なお、鑑定評価額は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）に基づき取得した、不動産鑑定士による各決算期の鑑定評価額を意味します。

（注4）LTVの算定については以下の算式に基づいています。

$$LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{敷金又は保証金（注1）} - \text{見合い現預金（注2）}}{\text{資産総額（注3）} - \text{見合い現預金（注2）}}$$

平成19年3月末日現在の借入金の明細は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	借入先	第3期末 残高	増加額	減少額	平成19年 3月末残高	利率(%) (注1)	返済期限	資金 使途	摘要
株式会社三井住友銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.78364	平成19年 10月31日			
中央三井信託銀行株式会社	500,000	—	—	500,000	0.78364	平成19年 10月31日			
株式会社みずほコーポレート銀行	0	3,000,000	—	3,000,000	0.93636	平成19年 6月29日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	0	3,000,000	—	3,000,000	0.92000	平成19年 6月29日			
株式会社三井住友銀行	0	2,800,000	—	2,800,000	0.91000	平成19年 6月29日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	0	2,800,000	—	2,800,000	0.93636	平成19年 6月29日			
住友信託銀行株式会社	0	2,800,000	—	2,800,000	0.93636	平成19年 6月29日			
中央三井信託銀行株式会社	0	2,800,000	—	2,800,000	0.93636	平成19年 6月29日			
株式会社池田銀行	0	2,800,000	—	2,800,000	0.92452	平成19年 6月29日			
合計	3,000,000	20,000,000	0	23,000,000					
長期 借入金	日本政策投資銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.64800	平成24年 9月30日	(注2)	無担 保無 保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500,000	—	—	1,500,000	1.03375	平成20年 10月31日		
	株式会社池田銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.30952	平成22年 10月29日		
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.38125	平成22年 10月29日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.30952	平成22年 10月29日		
	中央三井信託銀行株式会社	500,000	—	—	500,000	1.60250	平成23年 9月30日		
	合計	8,000,000	0	0	8,000,000				

(注1) 利率は、平成19年3月末日現在の適用利率を記載しています。

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

(注3) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除きます。）の平成19年3月末日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は、以下の通りです。

(単位：千円)

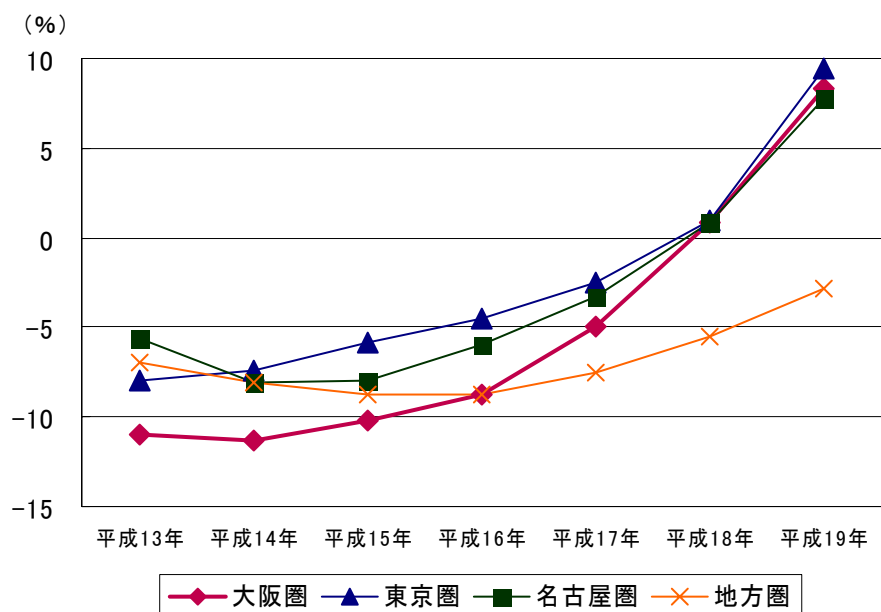
	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	1,500,000	—	3,000,000	500,000

(5) 投資環境

① 商業地の公示価格の変動率

国土交通省が発表する商業地の公示価格は、国内主要エリアにおいて上昇傾向に転じており、大阪圏においても2年連続で上昇しています。

< 商業地の公示価格の年別変動率 >



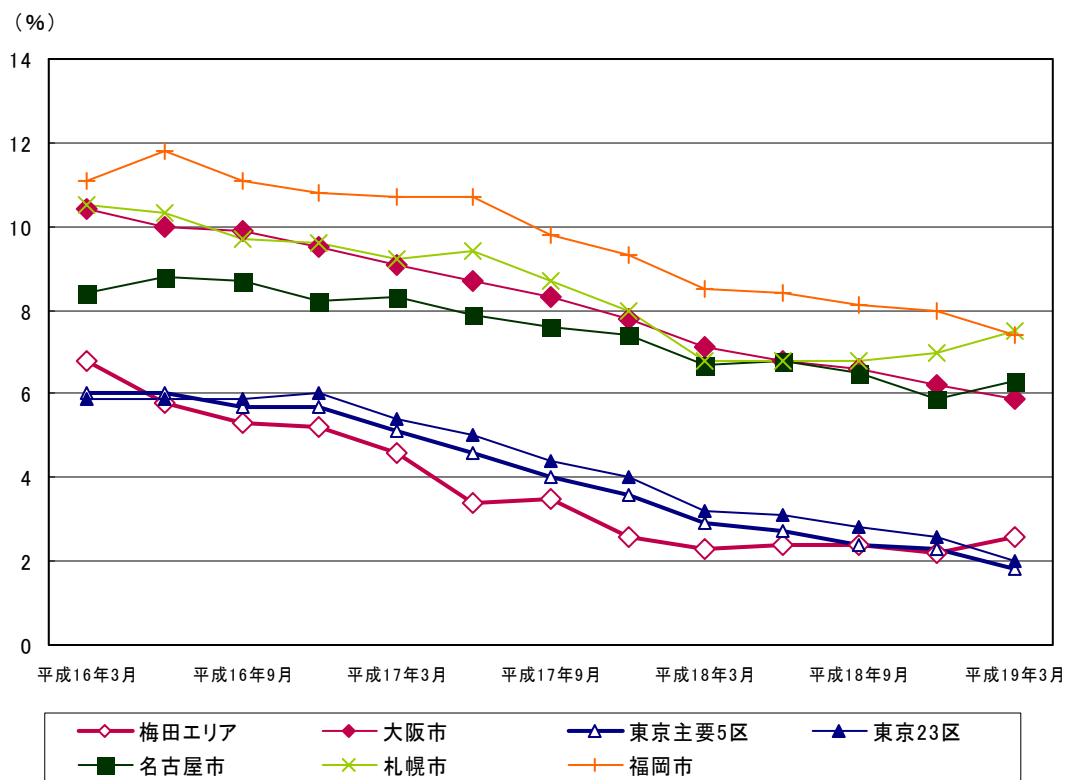
(出所) : 国土交通省「地価公示 平成13年～平成19年の公示価格年別変動率及び都道府県別変動率」

(注) 都道府県別変動率より商業地データを抽出の上作成しています。

② 梅田エリアと主要都市の空室率推移

主要都市において、オフィス空室率は低下傾向にあります。特に、梅田エリアにおけるオフィスの空室率は、2%台に低下しています。

＜梅田エリアと主要都市の空室率推移＞



(出所) : シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」

(注1) 梅田エリアは、上記「オフィスマーケットレポート」で大阪市内において設定された20か所のゾーンのうちの一つです。

(注2) 東京主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

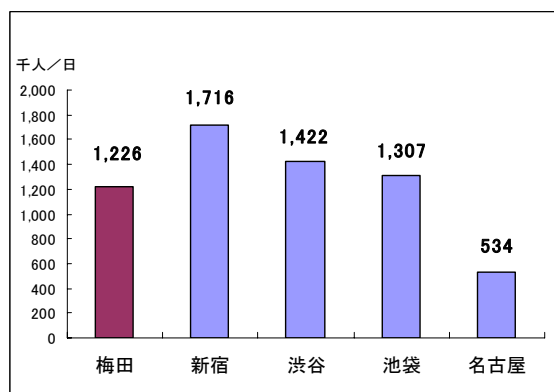
(注3) 空室率は、上記「オフィスマーケットレポート」で設定された各ゾーン内において、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルを対象に、(空室面積÷貸室総面積)×100の算式により算出しています。ただし、必ずしもゾーン内に所在するすべての物件を網羅して算出したものではありません。

③ 梅田エリアの乗車人員数比較

梅田エリアの1日当たりの乗車人員数は、平成16年度で約123万人であり、関西圏主要駅エリアでは第1位となっています。

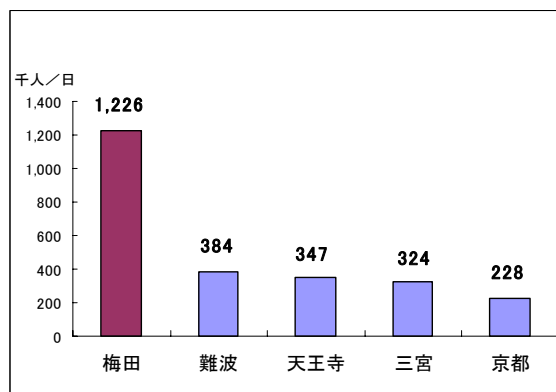
<全国主要駅エリア比較>

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



<関西圏主要駅エリア比較>

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数 (関西圏)



(出所) : 財団法人運輸政策研究機構「平成18年都市交通年報」

(注) 各エリアの1日当たりの乗車人員数は、平成18年都市交通年報に基づき、各エリアに含まれる以下の各駅における1日当たりの乗車人員数を合計することにより算出しています。

梅田エリア 梅田駅 (阪急、阪神、大阪市)、大阪駅 (JR)、西梅田駅 (大阪市)、東梅田駅 (大阪市)

新宿エリア 新宿駅 (JR、京王、西武、小田急、東京メトロ、東京都)

渋谷エリア 渋谷駅 (JR、東急、京王、東京メトロ)

池袋エリア 池袋駅 (JR、西武、東武、東京メトロ)

名古屋エリア 名古屋駅 (JR、名古屋市)、新名古屋駅 (現名鉄名古屋駅) (名鉄)、近鉄名古屋駅 (近鉄)

難波エリア 難波駅 (近鉄、南海、大阪市)

天王寺エリア 天王寺駅 (JR、大阪市)、阿部野橋駅 (近鉄)、天王寺駅前駅 (阪堺電気軌道)

三宮エリア 三宮駅 (JR、阪急、阪神、神戸高速、神戸新交通、神戸市)

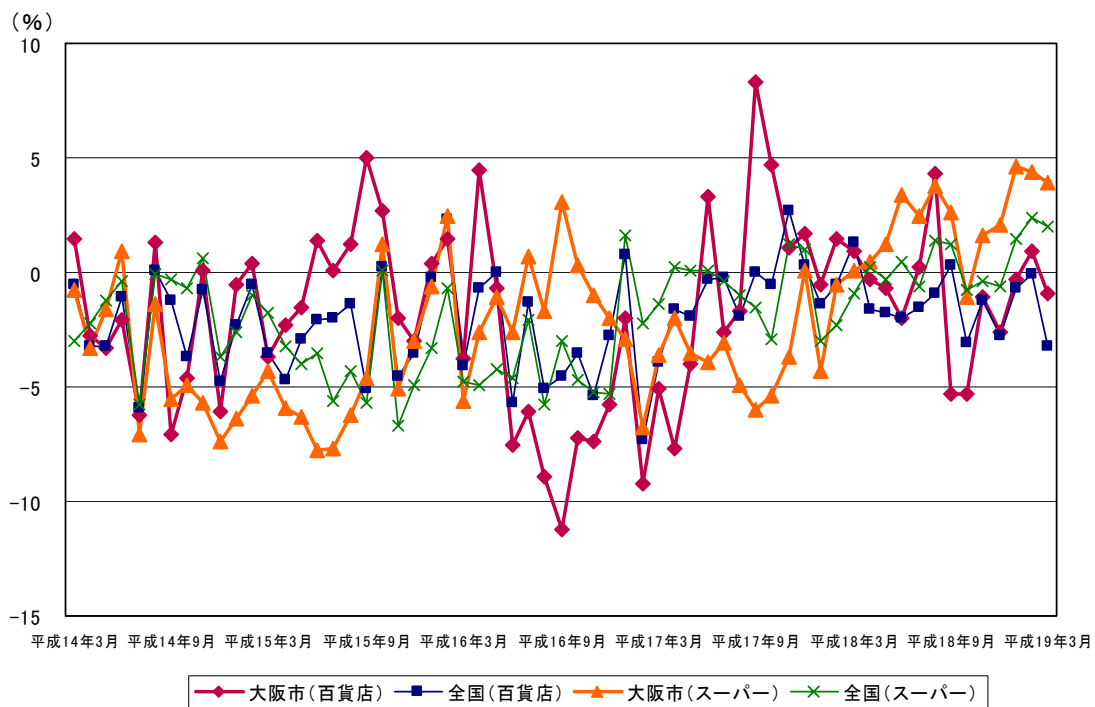
京都エリア 京都駅 (JR、京都市)

大阪市、東京都、名古屋市、神戸市、京都市はそれぞれ都営地下鉄又は市営地下鉄を示します。

④ 大型小売店販売動向

大型小売店販売は、季節的要因等によって浮き沈みがあるものの、底堅く推移しています。

<大型小売店販売動向（対前年同月比）>



(出所) : 経済産業省「商業動態統計調査」

2 投資対象

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」に記載された不動産の概要、個別の投資不動産物件の概要、主なテナントへの賃貸概要、建物状況調査報告書の概要、地震リスク分析の概要及びポートフォリオの状況に関する記載につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 第4期以降取得済資産及び取得予定資産の概要

第4期以降取得済資産（ただし、第4期に追加取得したコーナン広島中野東店（敷地）を除きます。）及び取得予定資産の概要は、以下の通りです。

個々の不動産の概要については、特段の記載がない限り平成19年2月28日現在における情報です。

■ 資産の概要

「取得（予定）価格」は、いずれも諸経費（手数料、公租公課等）を含まない金額で記載しています。

土地の「敷地面積」並びに建物の「竣工年月」、「構造／階数」、「用途」及び「延床面積」は、本書中特段の記載がない限り、登記簿上の記載によるものです。

「建ぺい率」、「容積率」及び「用途地域」は、それぞれ株式会社谷澤総合鑑定所が作成した鑑定評価書又は株式会社立地評価研究所が作成した不動産調査報告書の記載によるものです。

「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。

「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。

「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「主要テナント」は、賃貸面積の上位2社を記載しています。なお、パススルー型マスターリース方式を導入しているNU chayamachiについては、エンドテナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積を使用しています。

「PM委託先」は、それぞれの物件の管理を委託している会社を記載しています。

「特記事項」には、各信託不動産の権利関係・利用の状況等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

■ 地域特性／物件特性

NU chayamachiに関する「地域特性／物件特性」は、本投資法人が株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに調査を委託し作成されたマーケットレポートの概要を記載しています。また、汐留イーストサイドビルに関する「地域特性／物件特性」は、本投資法人が三幸エステート株式会社に調査を委託し作成されたマーケットレポートの概要を記載しています。

■ 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が投信法に基づく不動産評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。

当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

① NU chayamachi (ヌーちゃやまち)

取得日	平成19年3月15日	取得価格	19,300百万円	
所在地	住居表示	大阪市北区茶屋町10番12号		
土地	建ぺい率	50%	建物	
	容積率	700%/550%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	4,109.74㎡ (注1)		
	所有形態	所有権 (共有持分割合: 987,861/1,000,000)		
竣工年月	平成17年10月			
構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根/地下2階付9階建			
用途	店舗・駐車場			
延床面積	25,194.25㎡ (注1)			
所有形態	区分所有権 (専有部分の面積: 15,546.75㎡) (注2)			
特定資産の種類	信託受益権		賃貸関係図	
前所有者	阪急電鉄株式会社		<p> 阪急リート投資法人 ↑ 信託受託者 ↑ マスターレシー ↑ エンドテナント </p>	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間	平成19年3月15日から平成29年3月31日まで			
賃貸方式	パススルー型マスターリース方式			
マスターレシー	株式会社阪急ファシリティーズ			
主要テナント	タワーレコード株式会社 株式会社石橋楽器店			
PM委託先	株式会社阪急ファシリティーズ			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 阪急電鉄株式会社との間で締結されている売却手続に関する覚書に基づき、本信託受益権又は対象不動産を売却する際の優先買取権が阪急電鉄株式会社に付与されています。 ・ 対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象建物の敷地とみなして適用されます。 			
				<p>※矢印は賃貸収入の流れを表しております。</p>

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、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) 専有部分の面積は、本投資法人所有部分の面積であり、他の区分所有者の所有部分及び共用部分の面積を含みません。

<地域特性／物件特性>

<p>周辺環境・地域特性</p>	<p>西日本最大の商業集積地である梅田エリアの北東に位置する茶屋町エリアは、地下街ネットワークで形成される梅田エリアの中で街歩きが楽しめる地域の特徴を持っています。そのため、若者を中心に集客するエリアとなっており、ファッション感度の高い街として路面店には有力なロケーションです。また、JR大阪駅や阪急梅田駅から茶屋町エリアへの歩行者の回遊動線が確立されており、相互の回遊は良好となっています。今後は、北ヤードの開発などによって新たな動線も形成されることから、競合性もある反面、相乗効果も期待できます。</p> <p>当施設東側では、茶屋町東地区市街地再開発事業（商業・専門学校・住宅）や大阪東急ホテル跡地のホテル・住宅・商業からなる複合ビルなどの新規大型開発案件が計画されています。商業集積が進むことにより街のイメージや集客力の向上が期待できることから、茶屋町エリアは梅田エリアの他の施設との回遊を楽しみながら街歩きのできる希少性の高い立地となることが予想されます。</p>
<p>商圏の特性</p>	<p>当施設のある梅田エリアは、阪急百貨店・阪神百貨店・大丸などの全国でも有数の売上高を持つ百貨店や、HEPファイブ・イーマ・JR大阪駅構内・ディアモールなどの大型専門店が集積する西日本で最大の商業集積地です。</p> <p>梅田エリアは西日本全体の中でもとりわけ高い広域集客力を持ち、なかでも当施設の位置する大阪市北区より北西側等が中心商圏と想定されます。この地域は人口増加率が大阪市平均を上回り、また、単独世帯比率が高い傾向が伺えます。年齢構成では当施設のメインターゲットとなる25歳から35歳の世代層が圧倒的に多く、恵まれたマーケットポテンシャルを有しています。</p>
<p>物件の特性・テナント構成等</p>	<p>当施設の特徴として、建物のほぼ中央を突き抜ける2層（1・2階）の吹き抜けの遊歩空間で開放感がある造りとなっていることや、外向きに店舗を構え3方を道路に挟まれた立地を活かして外からのアプローチも可能な路面店感覚を創出していることがあげられ、路面回遊志向の周辺施設との連続性が感じられます。また、ファサードは外壁を覆うテラコッタのルーバーが特徴的で夜間になると灯りがこぼれ、昼間とは違った印象のビルへと変化し、施設コンセプトが外観面でも演出されています。</p> <p>顧客ターゲットを25歳から35歳の女性やカップルに置き、周辺施設がターゲットとしているヤング層ではなく「新感覚のオトナ」に照準を合わせ、セレクトショップやカップルと一緒にショッピングできるテナントを積極的に展開しています。</p> <p>6階と7階に大型CD店が入居している他、ファッション雑貨や高感度セレクトショップ、化粧雑貨、シューズショップやメンズブランドなど、関西初上陸や新業態など話題性の高いテナント構成で、ファッション中心の施設となっています。先進性が強く、情報発信性の高いテナントが集積しています。</p>

<鑑定評価書の概要>

物件名	NU chayamachi (ヌーちややまち)
-----	-------------------------

鑑定評価額	19,300,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年12月1日

項目	数値	根拠等
収益価格	19,300,000,000円	D C F法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
直接還元法による収益価格	19,800,000,000円	—
(1) 総収益 (①+②-③+④+⑤)	1,516,076,460円	—
①貸室賃料等収入	1,507,223,602円	市場賃料に基づき査定 (共益費等を含む)
②その他収入	23,904,000円	収支実績等に基づき査定
③空室損失等	37,226,867円	対象不動産の市場競争力を勘案して査定
④敷金等の運用益	22,175,725円	運用利回りを2.0%として査定
⑤礼金等の運用益及び償却額	0円	—
(2) 総費用 (①+②+③+④)	627,979,007円	—
①維持管理費等	241,775,428円	収支実績等に基づき査定
②水道光熱費	211,483,516円	収支実績等に基づき査定
③公租公課	100,212,740円	平成18年度実額に基づき査定
④その他費用	74,507,323円	収支実績等に基づき査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	888,097,453円	—
(4) 大規模修繕費年間積立額	29,954,500円	建物状況調査報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	6,850,020円	—
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5))	851,292,933円	—
(7) 還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
D C F法による価格	19,100,000,000円	—
期間収益割引率	4.5%	—
最終還元利回り	4.6%	—
積算価格	16,000,000,000円	—
土地割合	64.0%	—
建物割合	36.0%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し、留意した事項	対象不動産は、阪急電鉄「梅田」駅東方約100m付近、大型雑貨店ロフトを中心に若者向け物販・飲食店舗（カフェ等）が集積する「茶屋町」エリアの玄関口に存しています。従来、小規模店舗・住宅等が密集していた地区に、第一種市街地再開発事業（茶屋町西地区）によって2005年秋に誕生した商業ビルで、立地・規模・品等・知名度に優れる競争力の高い物件です。茶屋町エリアでは今後も市街地再開発事業（茶屋町東地区）のほか、大規模開発が予定されており、エリアとしてのポテンシャル及び対象不動産の市場競争力は高まっていくものと考えられます。本件評価においては、「区分所有建物（貸家）及びその敷地」としての類型を踏まえ、市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程等を考慮し、積算価格は参考にとどめ、収益価格に基づき鑑定評価額を決定しました。
-----------------------------	--

※ 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

② 汐留イーストサイドビル

取得予定日	平成20年2月末日までの間で現所有者と別途合意する日		取得予定価格	18,532,249,000円～21,550,155,000円	
所在地	地番	東京都中央区築地五丁目2番3			
土地	建ぺい率	80%	建物 (注1)	竣工年月	平成19年9月(予定)
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/8階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,932.54㎡		延床面積	12,535.05㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	信託受益権		参考評価額(注2)	20,110百万円(価格時点:平成19年1月1日、評価機関:株式会社立地評価研究所)	
現所有者	有限会社ライラ(注3)				
特記事項	<p>本書の日付現在、対象建物は未竣工であり、現所有者の費用負担による対象建物の竣工等を前提条件とした受益権譲渡契約(以下「本受益権譲渡契約」といいます。)を現所有者との間で締結しています。対象不動産の取得予定価格は本受益権譲渡契約に規定する一定の取決めに従いテナント誘致の結果による収益性に連動して一定の期日までに原則として上記取得予定価格の範囲内で確定する予定です(以下、取得予定価格の確定日を「買取代金確定日」といいます。)。ただし、テナント入居率(買取代金確定日において既に締結済みの対象建物に係る賃貸借契約の賃貸面積の対象建物の賃貸可能面積に対する割合)が一定の割合に満たない場合には、1か月を超えない範囲でテナント入居率が当該割合に達する日まで、買取代金確定日は延期されます。買取代金確定日が延期された場合で、買取代金確定日から1か月を経過してもなおテナント入居率が当該割合に満たないときは、本投資法人は現所有者と取得予定価格の減額について誠意を持って協議し、取得予定価格を確定させることができますが、なお協議が整わない場合には、本受益権譲渡契約は解除されます。</p>				

(注1) 対象建物は、未竣工、未登記のため、建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認済証の内容により記載しています。

(注2) 対象建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成し稼働しているものと仮定し、不動産鑑定評価書に準じた方法で算定した参考評価額を記載しています。

(注3) 同社は、阪急電鉄株式会社等が匿名組合出資を行う特別目的会社です。

<地域特性/物件特性>

周辺環境・地域特性	<p>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・汐留地区に隣接します。一般的には築地卸売市場が第一に連想されるエリアで、場所柄、水産関係の企業や大手新聞社の本社があることから、その関連企業等が拠点を構えており、元々一定のオフィス需要がある地域ではありましたが、加えて、隣接エリアで、2003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、新たなオフィス需要が発生するという変化も見られるようになり、所謂、「汐留シオサイト」起点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。</p> <p>鉄道利便性については、最寄駅の都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅まで徒歩にして約5分、都営地下鉄大江戸線「汐留」駅とゆりかもめ「汐留」駅まで7～8分、JR線・東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線が乗り入れている「新橋」駅まで徒歩圏(利用路線によって多少異なります。)と、複数の路線が利用可能であることから中心部のビジネス街ほどではありませんが、一定の評価を受けるものと思われます。</p>
物件の特性	<p>当施設は、基準階面積が約368坪、延床面積が3,790坪、地上8階建てと、再開発事業に見られる高層ビルほどではありませんが、「築地」地域に多く見られる中小規模ビルよりは明らかに規模の大きなビルとなっています。OA床(100mm)・細分割されたゾーン設定の個別空調・2,800mmの天井高・標準50VA/㎡のコンセント容量・500kg/㎡の床荷重等、基本的部分は最新の水準で整えられる予定であり、設備面を重視するテナントから検討される機会が多いと予想されます。</p> <p>貸室が横に長い形状となっており、また新大橋通りから一本入ったやや奥まった場所に建っていますが、1フロアで300坪以上の面積が確保できるビルが少ない昨今の市況や、「汐留シオサイト」の今後の発展、中心部ビジネス街での建替えによる移転需要の増加等に鑑みますと、設備水準の高さが保たれている限り対象物件の競争力は維持されるものと思われます。</p>

(2) 運用資産の概要

運用資産の概要は、以下の通りです。

① 価格及び投資比率

施設区分 (注1)	物件番号 (注2)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	第3期 (平成18年11月30日現在)	
							貸借対照表 計上額 (百万円) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
商業用 施設	R 1 (K)	大阪市 北区	HEPファイブ (準共有持分50%相当)	平成17年 2月1日	23,100	32.0	23,058	29,900
	R 2 (K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	平成17年 2月1日	7,740	10.7	7,988	8,570
	R 3 (K)	大阪府 吹田市	デュー阪急山田	平成17年 2月1日	6,930	9.6	6,783	7,090
	R 4 (K)	大阪府 高槻市	高槻城西ショッピングセンター	平成17年 11月15日	8,600	11.9	8,735	8,306
	R 5 (K)	大阪府 茨木市	ニトリ茨木北店 (敷地)	平成18年 3月29日	1,318	1.8	1,340	1,331
	R 6	広島市 安芸区	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成18年 10月2日	2,175 (注6)	3.0	2,267 (注4)	2,210 (注5)
	R 7 (K)	大阪市 北区	NU chayamachi	平成19年 3月15日	19,300	26.8	— (注4)	19,300 (注5)
複合 施設	M 1 (K)	大阪市 中央区	上六Fビルディング	平成17年 11月1日	2,980	4.1	2,962	3,000
ポートフォリオ合計					72,143	100.0	— (注4)	79,707 (注5)

(注1) 商業用施設 : 「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務用途区画」のない施設

事務用施設 : 「事務用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設

複合施設 : 「商業用途区画」及び「事務用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設

商業用途区画 : 事務所、店舗、飲食、アミューズメント、クリニック、学習塾、学校、美容院、貸会議室、ホール、劇場及び娯楽施設等のうち、対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画及び物やサービス等を提供するための補完的区画

事務用途区画 : 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

(注2) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、番号を付したものです。

Rは商業用施設を、Oは事務用施設を、Mは複合施設を、数字は同一施設区分内における取得日順を、(K)は関西圏を、それぞれ意味しています。以下同じです。

(注3) 投資比率は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) コーナン広島中野東店 (敷地) の貸借対照表計上額の対象には、平成19年4月9日に追加取得した土地の価格は含まれていません。また、NU chayamachiは第4期中に取得したため貸借対照表計上額を記載しておらず、したがって、貸借対照表計上額のポートフォリオ合計も記載していません。

(注5) 鑑定評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法、基準及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、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については株式会社立地評価研究所、上六Fビルディングについては大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額を記載しています。

また、NU chayamachiの鑑定評価額は平成18年12月1日現在の鑑定評価額を記載しており、コーナン広島中野東店（敷地）については、平成19年4月9日に追加取得した土地を含めた平成19年4月1日現在の鑑定評価額を記載しています。

（注6）平成19年4月9日に追加取得した土地の取得価格5百万円を含んでいます。

（注7）HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、NU chayamachi及び上六Fビルディングについては、不動産信託受益権として保有しています。

② 賃貸の概要（平成19年2月28日現在）

物件番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	右記情報の算出方法	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃料収入 (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円)
R 1 (K)	HEPファイブ (準共有持分 50%相当)	パススルー型 マスターリース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	22,633.48	22,633.48	100.0	1	497	7,052
			エンドテナントとの賃 貸借契約により算出 (B)	(10,573.77)	(10,573.77)	(100.0)	(141)		
R 2 (K)	北野阪急ビル	パススルー型 マスターリース 、固定型マ スターリース の併用	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	1	211	904
			パススルー型：エンド テナント 固定型：マスターレ シーとの賃貸借契約に より算出 (B)	(18,469.72)	(18,469.72)	(100.0)	(25)		
R 3 (K)	デュエ阪急山田	ダイレク トリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	26	134	653
R 4 (K)	高槻城西ショッ ピングセンター	固定型マ スターリース、 ダイレク トリースの併用	(C)	31,451.81	31,451.81	100.0	1	141	1,907
R 5 (K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	1	(注6)	108
R 6	コーナン広島中 野東店 (敷地) (注7)	ダイレク トリース	(C)	25,529.73	25,529.73	100.0	1	38	127
R 7 (K)	NU chayamachi (注8)	パススルー型 マスターリース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	15,546.75	15,546.75	100.0	1	329	1,149
			エンドテナントとの賃 貸借契約により算出 (B)	(11,626.65)	(11,536.13)	(99.2)	(74)		
M 1 (K)	上六Fビルディ ング	ダイレク トリース	(C)	4,659.08	3,098.90	66.5	9	52	112
ポートフォリオ合計			(A) と (C) の合計	147,538.50	145,978.32	98.9	41	1,438	12,016
			(B) と (C) の合計	(121,834.26)	(120,183.56)	(98.6)	(278)		

- (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シー (転貸人) に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント (転借人) に転貸する方式
- ダイレクトリース (方式) : マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント (賃借人) に直接賃貸する方式
- パススルー型マスターリース (方式) : マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
- 固定型マスターリース (方式) : マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式
- マスターレシー : 信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転貸する転貸人
- エンドテナント : 借り受けた各物件の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に区画を使用する賃借人又は転借人

(注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めていません。

(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。小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注4) 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と数えて記載しています。これに対し、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しています。
- (注5) 平成18年12月1日から平成19年2月28日までの3か月間の賃料収入を記載しています。なお、この賃料収入は、賃料収入に共益費収入を加え計算しています。
- (注6) 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、開示していません。
- (注7) 平成19年4月9日に追加取得した土地(60.14㎡)を含めて記載しています。
- (注8) NU chayamachiについては平成19年2月28日現在本投資法人は保有していませんが、平成19年2月28日現在の前所有者保有時における情報をもとに記載しています。なお、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率及びテナント総数については、前所有者はマスターリース方式を採用していませんが、本書の日付現在において本投資法人はマスターリース方式を採用しているため、平成19年2月28日現在において同方式を採用していたものと仮定して記載しています。

③ 稼働率の推移

		第1期 (平成17年11月30日)	第2期 (平成18年5月31日)	第3期 (平成18年11月30日)	平成19年2月28日現在 (注3)
総賃貸可能面積 (㎡)		99,920.71 (78,137.93)	106,462.02 (84,679.24)	131,931.61 (110,148.83)	147,538.50 (121,834.26)
総賃貸面積 (㎡)		99,504.67 (77,721.89)	106,462.02 (84,679.24)	131,708.47 (109,384.05)	145,978.32 (120,183.56)
稼働率 (%)		99.6 (99.5)	100.0 (100.0)	99.8 (99.3)	98.9 (98.6)
個別 物件の 稼働率 (%)	R 1 (K)	HEPファイブ (準 共有部分50%相当)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)
	R 2 (K)	北野阪急ビル	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (97.1)
	R 3 (K)	デュー阪急山田	100.0	100.0	100.0
	R 4 (K)	高槻城西ショッピング センター	100.0	100.0	100.0
	R 5 (K)	ニトリ茨木北店 (敷 地)	—	100.0	100.0
	R 6	コーナン広島中野東 店 (敷地)	—	—	100.0
	R 7 (K)	NU chayamachi	—	—	100.0 (99.2)
	M 1 (K)	上六Fビルディング	91.1	100.0	95.2

- (注1) 稼働率は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 括弧外はマスターリースとの賃貸借契約による、括弧内はエンドテナントとの賃貸借契約による総賃貸可能面積、総賃貸面積及びそれに基づく稼働率を記載しています。なお、HEPファイブは、信託受益権の準共有持分50%に対応する賃貸可能面積及び賃貸面積で計算しています。
- (注3) NU chayamachi及びコーナン広島中野東店(敷地)(追加取得分)については平成19年2月28日現在本投資法人は保有していませんが、平成19年2月28日現在の総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、平成19年2月28日現在の前所有者保有時における情報をもとに、かかる物件も含めて計算しています。なお、NU chayamachiについては、前所有者はマスターリース方式を採用していませんが、本書の日付現在において本投資法人はマスターリース方式を採用しているため、平成19年2月28日現在において同方式を採用していたものと仮定して記載しています。

(3) 主なテナントへの賃貸概要

① 主なテナントへの賃貸概要

平成18年12月1日から平成19年2月28日の期間における、賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを1テナントとして扱っています。1テナントが複数の物件を賃貸している場合は別のテナントとして扱っています。

テナント名称(業種)	コーナン商事株式会社(小売業)	
入居物件名称	高槻城西ショッピングセンター	
平成18年12月1日 ～平成19年2月28日	運用日数	90日
	賃料	141,823千円
平成19年2月28日現在	賃貸面積	31,451.81㎡(駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。)
	総賃貸面積に占める比率	21.5%
	敷金・保証金	1,907,346千円
契約満了日	平成35年3月31日	
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに、文書による契約終了の意思表示がない限り、3年間延長されます。	
その他特記事項	本投資法人がコーナン商事株式会社へ一括して賃貸しており、その一部が転貸されています。 敷金・保証金のうち1,513,616千円は、賃貸人からテナントに対し毎月均等額を返済するものとし、当該返済額は賃料の一部と相殺できるものと定められています。	

テナント名称(業種)	阪急電鉄株式会社(鉄道業)	
入居物件名称	北野阪急ビル	
平成18年12月1日 ～平成19年2月28日	運用日数	90日
	賃料	211,329千円
平成19年2月28日現在	賃貸面積(注)	28,194.15㎡(パススルー型マスターリース部分の転貸面積は9,721.54㎡です。)
	総賃貸面積に占める比率	19.3%
	敷金・保証金	904,423千円
契約満了日	平成24年4月30日	
契約更改の方法	本契約は定期建物賃貸借契約であり、更新の定めはなく、期間満了時に終了します。ただし、貸主である住友信託銀行株式会社と借主である阪急電鉄株式会社との合意により、再契約することを妨げません。	
その他特記事項	住友信託銀行株式会社が阪急電鉄株式会社へ一括して賃貸し、阪急電鉄株式会社はエンドテナントへ転貸しています。そのうち、株式会社阪急ホテルマネジメントへの転貸部分については、固定型マスターリース、それ以外の各エンドテナントへの転貸部分については、パススルー型マスターリースとなっています。	

(注) パススルー型マスターリースとなっていないホテル部分の概要

店舗名	新阪急ホテルアネックス	
平成18年12月1日 ～平成19年2月28日	運用日数	90日
	賃料	66,021千円
平成19年2月28日現在	賃貸面積	8,748.18㎡
	敷金・保証金	132,043千円

テナント名称(業種)	コーナン商事株式会社(小売業)	
入居物件名称	コーナン広島中野東店(敷地)	
平成18年12月1日 ～平成19年2月28日	運用日数	90日
	賃料	38,137千円
平成19年2月28日現在	賃貸面積	25,529.73㎡(注)
	総賃貸面積に占める比率	17.5%
	敷金・保証金	127,125千円
契約満了日	平成38年8月22日	
契約更改の方法	本契約は事業用借地権設定契約であり、更新の定めはなく、期間満了時に終了します。	
その他特記事項	本投資法人は土地のみを所有し、コーナン商事株式会社との間で事業用借地権設定契約を締結しています。	

(注) 平成19年4月9日に追加取得した土地(60.14㎡)を含めて記載しています。

テナント名称(業種)	阪急不動産株式会社(不動産業)	
入居物件名称	HEPファイブ(準共有持分50%相当分)	
平成18年12月1日 ～平成19年2月28日	運用日数	90日
	賃料	497,454千円
平成19年2月28日現在	賃貸面積	22,633.48㎡(エンドテナントへの転貸面積は、10,573.77㎡です。)
	総賃貸面積に占める比率	15.5%
	敷金・保証金	7,052,559千円
契約満了日	平成27年1月31日	
契約更改の方法	貸主である三菱UFJ信託銀行株式会社と借主である阪急不動産株式会社の合意により、マスターリース契約を延長することができます。	
その他特記事項	三菱UFJ信託銀行株式会社が阪急不動産株式会社へ一括して賃貸し、阪急不動産株式会社が各エンドテナントに転貸するパススルー型マスターリースとなっています。	

テナント名称(業種)	株式会社阪急ファシリティーズ(不動産管理業)	
入居物件名称	NU_chayamachi	
平成18年12月1日 ～平成19年2月28日	運用日数	90日
	賃料	329,982千円
平成19年2月28日現在	賃貸面積	15,546.75㎡(エンドテナントへの転貸面積は、11,536.13㎡です。)
	総賃貸面積に占める比率	10.7%
	敷金・保証金	1,149,911千円
契約満了日	平成29年3月31日	
契約更改の方法	貸主であるみずほ信託銀行株式会社と借主である株式会社阪急ファシリティーズの合意により、マスターリース契約を延長することができます。	
その他特記事項	みずほ信託銀行株式会社が株式会社阪急ファシリティーズへ一括賃貸し、株式会社阪急ファシリティーズが各エンドテナントに転貸するパススルー型マスターリースとなっています。	

② 賃貸面積上位10テナント

平成19年2月28日現在、賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを1テナントとして扱っています。1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

テナント名称	店舗名 (注1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡) (注2)	比率 (%)
コーナン商事株式会社	—	高槻城西ショッピングセンター	平成35年 3月31日	31,451.81 (注3)	21.5
	コーナン広島中野東店	コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注4) (注5)	17.5
阪急電鉄株式会社	—	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	28,194.15	19.3
	ブックファースト、カ ラーフィールド	デュー阪急山田	平成22年 11月19日	619.33	0.4
阪急不動産株式会社	—	HEPファイブ	平成27年 1月31日	22,633.48 (注6)	15.5
株式会社阪急ファシリ ティーズ (注7)	—	NU chayamachi (注 7)	平成29年 3月31日	15,546.75 (注7)	10.7
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷 地)	平成36年 10月27日	6,541.31 (注5)	4.5
株式会社メガスポーツ	スポーツオーソリティ	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	4,055.51	2.8
日本トイザラス株式会社	トイザラス	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	3,659.93	2.5
株式会社光洋	コーヨー	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	1,610.08	1.1
株式会社日能研関西	日能研大阪上本町校	上六Fビルディング	平成20年 3月31日	207.09	0.6
			平成20年 10月13日	714.31	
株式会社ユニクロ	ユニクロ	デュー阪急山田	平成22年 11月19日	795.57	0.5
合計				141,559.05	97.0
総賃貸面積				145,978.32	100.0

(注1) 高槻城西ショッピングセンターのテナントであるコーナン商事株式会社、北野阪急ビルのテナントである阪急電鉄株式会社、HEPファイブのテナントである阪急不動産株式会社及びNU chayamachiのテナントである株式会社阪急ファシリティーズはマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。

(注2) 賃貸面積はマスターリース契約に定めた契約面積を記載しています。

(注3) 賃貸面積には駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

(注4) 平成19年4月9日に追加取得した土地(60.14㎡)を含めて記載しています。

(注5) ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地)は敷地のみであるため、事業用借地権設定契約に記載された土地の賃貸面積を記載しています。

(注6) 契約面積に50%(信託受益権の準共有持分)を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注7) 平成19年2月28日現在、本投資法人はNU chayamachiを保有していませんが、同日現在の前保有者保有時におけ

る運用状況に基づき記載しています。なお、前所有者はマスターリース方式を採用していませんが、本書の日付現在において本投資法人はマスターリース方式を採用しているため、平成19年2月28日現在において同方式を採用していたものと仮定して記載しています。

(参考)

パススルー型マスターリースを導入している物件について、エンドテナントを基準として算出した場合に賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下の通りです。1テナントが複数の物件を賃貸している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
コーナン商事株式会社 (注1)	ホームセンターコーナン他	高槻城西ショッピングセンター	平成35年 3月31日	31,451.81 (注2)	26.2
		コーナン広島中野東店 (敷地)	平成38年 8月22日	25,529.73 (注3) (注4)	21.2
阪急電鉄株式会社	新阪急ホテルアネックス	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	8,748.18	7.3
	ブックファースト、カラフィールド	デュー阪急山田	平成22年 11月19日	619.33	0.5
株式会社ニトリ	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店(敷地)	平成36年 10月27日	6,541.31 (注4)	5.4
株式会社メガスポーツ	スポーツオーソリティ	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	4,055.51	3.4
日本トイザラス株式会社	トイザラス	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	3,659.93	3.0
株式会社コナミスポーツ &ライフ	コナミスポーツクラブ	北野阪急ビル	平成24年 4月30日	3,588.98	3.0
タワーレコード株式会社	TOWER RECORDS	NU chayamachi (注5)	平成22年 10月31日	2,967.08	2.5
株式会社セガ	ジョイポリス	HEPファイブ	平成25年 11月30日	1,745.22 (注6)	1.5
株式会社光洋	コーヨー	デュー阪急山田	平成35年 11月19日	1,610.08	1.3
シンワオックス株式会社	ZACC、くらくら	北野阪急ビル	平成24年 9月30日	857.69	0.7
	ワンス	NU chayamachi (注5)	平成22年 10月31日	208.69	0.2
合計				91,583.54	76.2
総賃貸面積				120,183.56	100.0

(注1) パススルー型マスターリースとなっていない高槻城西ショッピングセンター及びコーナン広島中野東店(敷地)については、転貸部分も含めてコーナン商事株式会社を1テナントとして扱っています。

(注2) 賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

(注3) 平成19年4月9日に追加取得した土地(60.14㎡)を含めて記載しています。

(注4) ニトリ茨木北店(敷地)及びコーナン広島中野東店(敷地)は敷地のみであるため、事業用借地権設定契約に記載された土地の賃貸面積を記載しています。

(注5) 平成19年2月28日現在、本投資法人はNU chayamachiを保有していませんが、同日現在の前保有者保有時におけ

る運用状況に基づき記載しています。

(注6) 契約面積に50% (信託受益権の準共有持分) を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

③ 利害関係人への賃貸借状況

平成19年2月28日現在、利害関係人への賃貸借状況については、以下の通りです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを1テナントとして扱っています。

テナント名称	店舗名 (注1)	入居物件名称	第4期中 平成19年2月28日現在		第4期中 自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日	契約 満了日	契約 更改の 方法	契約 形態
			賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%)	期中賃料 (千円) (注2)			
阪急不動産株式会社	—	HEPファイブ (準共有持分50% 相当)	22,633.48	15.5	—	平成27年 1月31日	合意によ り延長可	普通借 家契約
阪急電鉄株式会社	—	北野阪急ビル	28,194.15	19.3	66,021	平成24年 4月30日	—	定期借 家契約
株式会社阪急ファ シリティーズ (注 3)	—	NU chayamachi (注3)	15,546.75 (注3)	10.7	—	平成29年 3月31日	合意によ り延長可	普通借 家契約
阪急電鉄株式会社	ブックファース ト、カラー フィールド	デュー阪急山田	619.33	0.4	9,980	平成22年 11月19日	—	定期借 家契約
株式会社いいなダ イニング	hito tsubu	デュー阪急山田	25.69	0.0	477	平成22年 11月19日	—	定期借 家契約
合計			67,019.40	45.9	—	—		
総賃貸面積			145,978.32	100.0	—	—		

(注1) HEPファイブのテナントである阪急不動産株式会社、北野阪急ビルのテナントである阪急電鉄株式会社及びNU chayamachiのテナントである株式会社阪急ファシリティーズはマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。また、賃貸面積はマスターリース契約に定めた契約面積を記載しています。

(注2) 期中賃料は賃料収入及び共益費収入の合計を記載しています。HEPファイブ及びNU chayamachiの期中賃料は、パススルー型マスターリースのため表示していません。北野阪急ビルの期中賃料は、株式会社阪急ホテルマネジメントの賃料のみを表示し、パススルー型マスターリースのエンドテナントの賃料は含まれていません。

(注3) 平成19年2月28日現在、本投資法人はNU chayamachiを保有していませんが、同日現在の前保有者保有時における運用状況に基づき記載しています。なお、前所有者はマスターリース方式を採用していませんが、本書の日付現在において本投資法人はマスターリース方式を採用しているため、平成19年2月28日現在において同方式を採用していたものと仮定して記載しています。

(参考)

パススルー型マスターリースを導入している物件について、エンドテナントを基準として算出した場合の利害関係人への賃貸借状況は、以下の通りです。

テナント名称	店舗名	入居物件名称	第4期中 平成19年2月28日現在		第4期中 自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日	契約 満了日	契約 更改の 方法	契約 形態
			賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	期中賃料 (千円) (注)			
阪神商事株式会社	アンドア	HEPファイブ	59.46	0.0	1,480	平成19年 11月30日	2年更新	普通借 家契約
阪急電鉄株式会社	新阪急ホテルア ネックス	北野阪急ビル	8,748.18	7.3	66,021	平成24年 4月30日	—	定期借 家契約
株式会社クリエイ ティブ阪急	寸	北野阪急ビル	151.88	0.1	4,682	平成19年 7月11日	1年自動 更新	普通借 家契約
阪急電鉄株式会社	ブックファース ト、カラー フィールド	デュー阪急山田	619.33	0.5	9,980	平成22年 11月19日	—	定期借 家契約
株式会社いいなダ イニング	hito tsubu	デュー阪急山田	25.69	0.0	477	平成22年 11月19日	—	定期借 家契約
合計			9,604.54	8.0	82,642	—		
総賃貸面積			120,183.56	100.0	—	—		

(注) 期中賃料は賃料収入及び共益費収入の合計を記載しています。

(4) 建物状況調査報告書の概要

運用資産毎に建物状況調査を大成建設株式会社又は株式会社竹中工務店（以下「建物調査会社」といいます。）に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。各運用資産の状況は、以下の通りです。「長期修繕費用の見積額」は各建物調査会社が試算した12年間の修繕・更新費用の年平均額です。なお、当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。また、汐留イーストサイドビルは、本書の日付現在、建物が未竣工であるため、以下の表には含めていません。

物件名称	作成者	作成日	緊急修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)
HEPファイブ（準共有持分50%相当）	大成建設株式会社	平成16年9月	—	67,792 (注2)
北野阪急ビル	大成建設株式会社	平成16年9月	—	128,150
デュー阪急山田	大成建設株式会社	平成16年9月	—	21,433
高槻城西ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成17年5月	—	4,746
NU chayamachi	大成建設株式会社	平成18年10月	—	34,300 (注3)
上六Fビルディング	株式会社竹中工務店	平成17年2月	—	16,852
合計			—	273,273

(注1) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) HEPファイブの長期修繕費用の見積額については、建物状況調査報告書記載の金額に50%（信託受益権の準共有部分）を乗じて記載しています。

(注3) NU chayamachiは区分所有建物ですが、長期修繕費用の見積額については建物全体についての金額を記載しています。

(5) 地震リスク分析の概要

運用資産毎及びポートフォリオ全体の地震リスクについて、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。なお、汐留イーストサイドビルは、本書の日付現在、建物が未竣工であるため、以下の表には含めていません。

(平成19年2月17日)

物件名称	地震リスク分析評価者	PML (%)	地震保険の有無
HEPファイブ	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	無
北野阪急ビル	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	9.5	無
デュエ阪急山田	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	4.3	無
高槻城西ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	6.0	無
NU chayamachi	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	無
上六Fビルディング	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2.9	無
ポートフォリオPML	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	4.3	無

(6) 設計会社・施工会社・建築確認機関の状況

運用資産及び取得予定資産の設計会社、施工会社及び建築確認機関は、以下の通りです。

物件名称	設計会社	施工会社	建築確認機関
HEPファイブ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
北野阪急ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
デュエ阪急山田	株式会社アーバン・エース	竹中工務店・熊谷組共同企業体	財団法人日本建築総合試験所
高槻城西ショッピングセンター	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ERI株式会社
NU chayamachi	株式会社日本設計、株式会社アーバン・エース	竹中・銭高特定建設工事共同企業体	財団法人日本建築総合試験所
上六Fビルディング	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大阪市
汐留イーストサイドビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都

(7) ポートフォリオの状況

本投資法人のポートフォリオの状況は、以下の通りです。なお、汐留イーストサイドビルは、本書の日付現在、建物が未竣工であるため、以下の各表には含めていません。

① 用途区分別投資比率

用途	物件番号	物件名称	第2期 (平成18年5月31日)		第3期 (平成18年11月30日)		本書の日付現在	
			取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
商業用途 区分	R 1 (K)	HEPファイブ (準共有持分50%相当)	23,100	45.6	23,100	43.7	23,100	32.0
	R 2 (K)	北野阪急ビル	5,380	10.6	5,264	10.0	5,321	7.4
	R 3 (K)	デュー阪急山田	6,930	13.7	6,930	13.1	6,930	9.6
	R 4 (K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	17.0	8,600	16.3	8,600	11.9
	R 5 (K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	2.6	1,318	2.5	1,318	1.8
	R 6	コーナン広島中野東店 (敷地)	—	—	2,170	4.1	2,175	3.0
	R 7 (K)	NJ chayamachi	—	—	—	—	19,300	26.8
	M 1 (K)	上六Fビルディング	2,142	4.2	2,304	4.4	2,117	2.9
商業用途区分小計			47,470	93.7	49,687	94.0	68,862	95.5
事務所用 区分	M 1 (K)	上六Fビルディング	837	1.7	675	1.3	862	1.2
事務所用区分小計			837	1.7	675	1.3	862	1.2
その他用 区分	R 2 (K)	北野阪急ビル	2,359	4.7	2,475	4.7	2,418	3.4
その他用途区分小計			2,359	4.7	2,475	4.7	2,418	3.4
ポートフォリオ合計			50,668	100.0	52,838	100.0	72,143	100.0

(注1) 複数の用途区分を有する物件の取得価格は、期中(ただし、本書の日付現在の取得価格については平成18年12月1日から平成19年2月28日までの期間)の各用途区分からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

(注2) 投資比率は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。小数第2位を四捨五入しています。

② 地域別投資比率

用途	物件番号	物件名称	第2期 (平成18年5月31日)		第3期 (平成18年11月30日)		本書の日付現在	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
関西圏	R 1 (K)	HEPファイブ (準共有持分50%相当)	23,100	45.6	23,100	43.7	23,100	32.0
	R 2 (K)	北野阪急ビル	7,740	15.3	7,740	14.6	7,740	10.7
	R 3 (K)	デュー阪急山田	6,930	13.7	6,930	13.1	6,930	9.6
	R 4 (K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	17.0	8,600	16.3	8,600	11.9
	R 5 (K)	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	2.6	1,318	2.5	1,318	1.8
	R 7 (K)	NJ chayamachi	—	—	—	—	19,300	26.8
	M 1 (K)	上六Fビルディング	2,980	5.9	2,980	5.6	2,980	4.1
	小計			50,668	100.0	50,668	95.9	69,968
その他	R 6	コーナン広島中野東店 (敷地)	—	—	2,170	4.1	2,175	3.0
小計			—	—	2,170	4.1	2,175	3.0
ポートフォリオ合計			50,668	100.0	52,838	100.0	72,143	100.0

(注) 投資比率は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。小数第2位を四捨五入しています。

③ 賃料体系別収入比率

賃料体系別テナント区分	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日			第3期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日			第4期中(注5) 自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日		
	テナント数(注2)	期中賃料(百万円)(注3)	収入比率(注4)(%)	テナント数(注2)	期中賃料(百万円)(注3)	収入比率(注4)(%)	テナント数(注2)	期中賃料(百万円)(注3)	収入比率(注4)(%)
固定賃料テナント	54	871	43.7	54	979	45.5	54	538	37.5
変動賃料テナント(注1)	固定徴収部分	904	45.4	149	995	46.2	224	758	52.9
	変動徴収部分	216	10.9		178	8.3		137	9.6
ポートフォリオ合計	204	1,992	100.0	203	2,153	100.0	278	1,434	100.0

(注1) 変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受していますが、固定徴収部分(固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料)を含む場合があります。

(注2) テナント数は、第2期及び第3期は各期末のものを、第4期中については平成19年2月28日現在のものを記載しています。

(注3) 期中賃料は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。HEPファイブについては、信託受益権の準共有持分50%相当です。期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適合しないHEP HALL使用料等は含めていません。

(注4) 収入比率は、テナント区分毎の期中賃料のポートフォリオ合計に占める比率です。小数第2位を四捨五入しています。

(注5) NU chayamachi及びコーナン広島中野東店(敷地)(追加取得分)は平成19年2月28日現在において保有していませんが、第4期中のテナント数、期中賃料及び収入比率は、平成19年2月28日現在における前所有者所有時の運用状況をもとに、かかる物件を含めて算出しています。

(8) 参照有価証券報告書提出日後における個別の投資不動産物件の概要に関する記載の変更

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」に記載された個別の投資不動産物件の概要に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、変更点に関しては、__罫で示しています。

① R4 (K) 高槻城西ショッピングセンターの特記事項

- ・対象土地には、建築確認を受けることなくテナントが設置した店舗用倉庫が存在していますが、建築基準法に適合している旨の専門家の意見を取得しています。
- ・対象土地は電池製造等の工場の跡地であり、平成9年より土壌汚染対策が実施され、平成16年の城西地区浄化対策会議において、地下水中重金属濃度等について環境基準以下となっていたため浄化終了とされました。なお、現行の土壌汚染対策法に照らした場合の当該汚染対策は重金属類を除いて浄化が完了していること、重金属類に関して実施した不溶化・固化法を用いた対策はその性能を維持していると判断できることについて、専門家の意見を取得しています。
- ・前所有者から承継した賃貸借契約に基づき、テナントに対する敷金返還債務等を担保するため、対象建物に抵当権が設定されています。

② R6 コーナン広島中野東店(敷地)の特記事項

- ・本投資法人は土地のみを所有しています。
- ・対象土地のうち、地番4363番3(面積25.65㎡)には、中国電力株式会社により送電線路に係る地役権が設定されています。
- ・敷地面積25,529.73㎡のうち、25,469.59㎡については平成18年10月2日に2,170百万円で取

得し、残る60.14㎡は平成19年4月9日に5百万円で取得しました。

- ③ M1（K）上六Fビルディングの主要テナント
株式会社日能研関西、株式会社Z会

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」に記載されたリスク要因に関する記述につき、補完すべき内容を記載したものです。なお、変更点に関しては、__罫で示しています。

① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

4 その他

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員 の状況」に記載された資産運用会社の役員及び重要な使用人に関する記述、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関する記述及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 ① 純資産等の推移」に記載された本投資証券の取引所価格の推移に関する記述等につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 資産運用会社の役員及び重要な使用人の異動

① 資産運用会社の役員の変動

参照有価証券報告書提出日後、以下の通り取締役の変動がありました。

退任 取締役 森 寛 (平成19年2月28日付)

就任 取締役 弥谷 忠二郎 (平成19年4月1日付)

新たに就任した取締役の本職の日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 業務部長	弥谷 忠二郎	昭和49年4月	阪急電鉄株式会社(現阪急阪神ホールディングス株式会社) 入社	0
		昭和63年12月	アルナ工機株式会社(現アルナ車両株式会社) 出向	
		平成2年12月	阪急電鉄株式会社(現阪急阪神ホールディングス株式会社) 創遊本部創遊企画室調査役	
		平成3年6月	株式会社呉阪急観光開発 出向	
		平成4年6月	株式会社呉阪急ホテル 出向	
		平成5年6月	阪急電鉄株式会社(現阪急阪神ホールディングス株式会社) グループ事業室調査役	
		平成7年6月	阪急バス株式会社 出向	
		平成10年11月	阪急電鉄株式会社(現阪急阪神ホールディングス株式会社) 統括本部総務室秘書役	
		平成12年6月	同 構造改革推進室調査役	
		平成12年6月	株式会社阪急ホテルズ(現株式会社阪急ホテルマネジメント) 出向	
		平成13年6月	同 常務取締役	
		平成14年4月	株式会社第一阪急ホテルズ(現株式会社阪急ホテルマネジメント) 取締役	
		平成15年6月	同 常務取締役	
		平成17年4月	株式会社天橋立ホテル 出向 代表取締役社長	
		平成19年4月	阪急リート投信株式会社 出向 取締役業務部長 現在	

② 資産運用会社の重要な使用人の異動

参照有価証券報告書提出日後、平成19年3月1日付で以下の通り重要な使用人の異動がありました。

就任 投資運用第一部部長 葉山 恵司
 就任 財務部長 中野 善浩
 就任 I R 部長 夏秋 英雄

新たに就任した重要な使用人の本書の日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
投資運用第一部部長	葉山 恵司	昭和55年4月 昭和55年10月 平成3年11月 平成9年4月 平成11年11月 平成14年4月 平成16年11月 平成16年11月 平成19年3月	近畿日本鉄道株式会社 入社 近鉄不動産株式会社 出向 同 流通鑑定部課長 預金保険機構 大阪特別業務部調査役（近鉄不動産株式会社より派遣） 近鉄不動産株式会社 商品企画部課長 株式会社整理回収機構 入社 不動産部調査役 阪急電鉄株式会社（現阪急阪神ホールディングス株式会社） 入社 阪急リート投信株式会社 出向 投資運用部シニア・マネジャー 同 投資運用第一部部長 現在	0
財務部長	中野 善浩	平成3年4月 平成12年4月 平成13年4月 平成16年4月 平成19年3月	阪急電鉄株式会社（現阪急阪神ホールディングス株式会社） 入社 同 総合企画室調査役 同 グループ政策推進室調査役 阪急リート投信株式会社 出向 業務管理部シニア・マネジャー 同 財務部長 現在	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
I R 部長	夏秋 英雄	昭和63年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成11年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成15年7月 平成16年2月 平成16年4月 平成19年3月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 入社 大和銀企業投資株式会社（現りそなキャピタル株式会社） 出向 株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 資本市場部部長代理 同 本店営業部課長 船井電機株式会社 出向 株式会社りそな銀行 融資企画部部長代理 株式会社パトライト 入社 阪急電鉄株式会社（現阪急阪神ホールディングス株式会社） 入社 阪急リート投信株式会社 出向 財務企画部 シニア・マネジャー 同 I R 部長 現在	0

(2) 課税上の取扱い

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に関し、参照有価証券報告書提出日後、以下の通り変更されました。なお、変更点に関しては、__ 罫で示しています。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

(i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%

（所得税7%、住民税3%）となります。

(ii) 本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

(iii) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税

3%)、平成21年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

※この割合は、小数点以下第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であ

ること

- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること
- d. 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに行われる土地の売買による所有権移転登記については1%の税率に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日の間に行う不動産の所有権移転登記については、特例による軽減税率の0.8%が適用されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、平成18年4月1日から平成21年3月31日までに取得される住宅又は土地については3%、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得される住宅以外の家屋については3.5%の軽減税率が適用されます。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

(3) 本投資証券の取引価格の推移

平成18年12月以降の月別最高・最低投資口価格は、以下の通りです。

月別	平成18年12月	平成19年1月	平成19年2月	平成19年3月	平成19年4月
最高	945,000	1,080,000	1,140,000	1,160,000	1,410,000
最低	845,000	925,000	1,000,000	1,010,000	1,120,000

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託市場の取引値によります。

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19年4月27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：90,220百万円（平成19年4月27日現在）

最高価格：1,370,000円（終値）

最低価格：639,000円（終値）



(4) その他

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社を対象として、証券取引等監視委員会による臨店検査が実施されています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

阪急リート投資法人 本店
(大阪市北区茶屋町19番19号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は次の通りです。

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
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
代理人の名称及び住所	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
手数料	なし

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙並びに表紙の次頁以降に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人及び資産運用会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、「堅実・着実・健全」をキャッチ・コピーとして使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏又は表紙の次に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 本書及び参照有価証券報告書の主な内容を要約した文章及び図案を目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあります。
4. 本書及び参照有価証券報告書に記載される運用資産の主な内容を要約して目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあるとともに、かかる運用資産の写真及び所在分布図等を目論見書の表紙の次頁以降に掲載することがあります。目論見書の表紙の次頁以降に以下の内容を記載します。



Hankyu REIT

阪急リート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書

本頁以降に記載される説明、写真及び図表等は「第二部 参照情報」（参照書類である第3期有価証券報告書等を含みます。）の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は各該当箇所をご参照下さい。



本簿出目録見書により行う阪急リート投資法人投資口20,000,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,290,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成19年5月30日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記帳内容についても訂正される可能性があります。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



「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

- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでをも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築

阪急阪神ホールディングス グループのサポート

- 商業用施設における販売促進活動等の協働
- 不動産情報の提供（情報共有・優先交渉権）
- 人材、ノウハウ、ブランドの提供、PM会社の活用

オペレーショナル・ マネジメントの実践 による内部成長

- 阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進策の実施
- 優良テナントとの中長期的な関係強化・競争力の高い新規テナント誘致
- 顧客層に応じた多彩な販売促進活動、資産価値の向上

持続的な成長 安定的な収益の確保

持続的成長を支える 健全な財務体質の維持

- 資金調達能力の確保、リファイナンス時点での金利変動リスク等の抑制
 - 堅実なLTVコントロールの実践（第3期末：30.7%）
- 【参考】総資産有利子負債比率（第3期末：18.9%）

Hankyu REIT

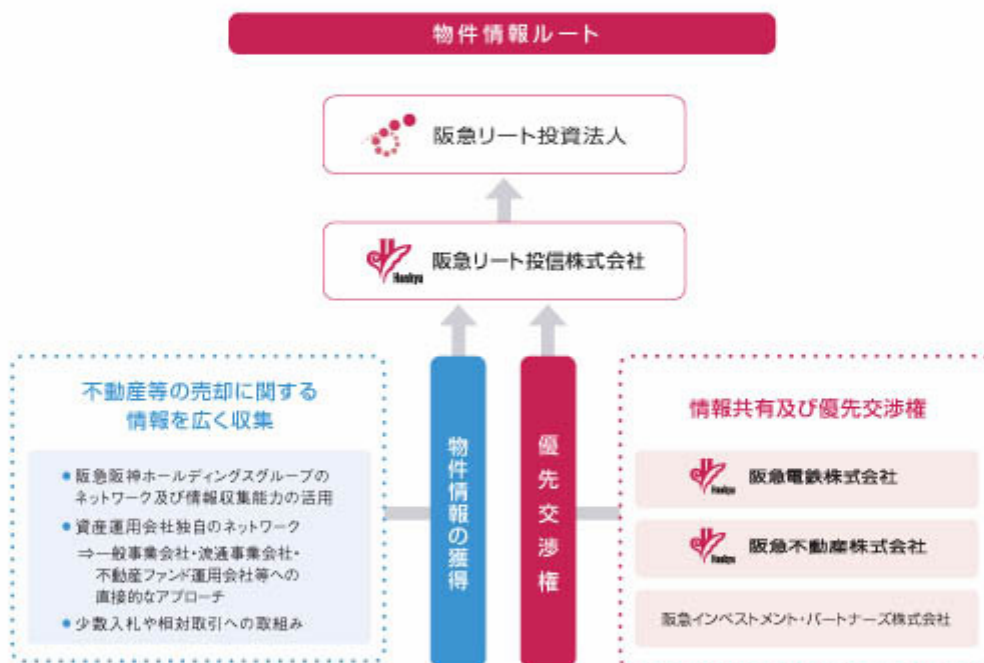
阪急リート投資法人 



堅実かつ着実な外部成長

アキュジション戦略

- 物件取得機会の確保と適正価格での資産取得
 - 阪急阪神ホールディングスグループのネットワーク及び情報収集能力の活用
 - 資産運用会社独自のネットワークの拡大
 - 取得手法の多様化（開発型物件・敷地物件）
- 取得後のオペレーショナル・マネジメントまでをも考慮した投資判断
- バランスのとれたポートフォリオの構築



堅実かつ着実なアクイジションの実績

- 阪急阪神ホールディングスグループから、「梅田」を中心に、投資基準に合致する資産を適正な価格で取得
- 外部物件については少数入札又は相対取引により適正価格にて取得
- 開発型物件、敷地物件への取組み





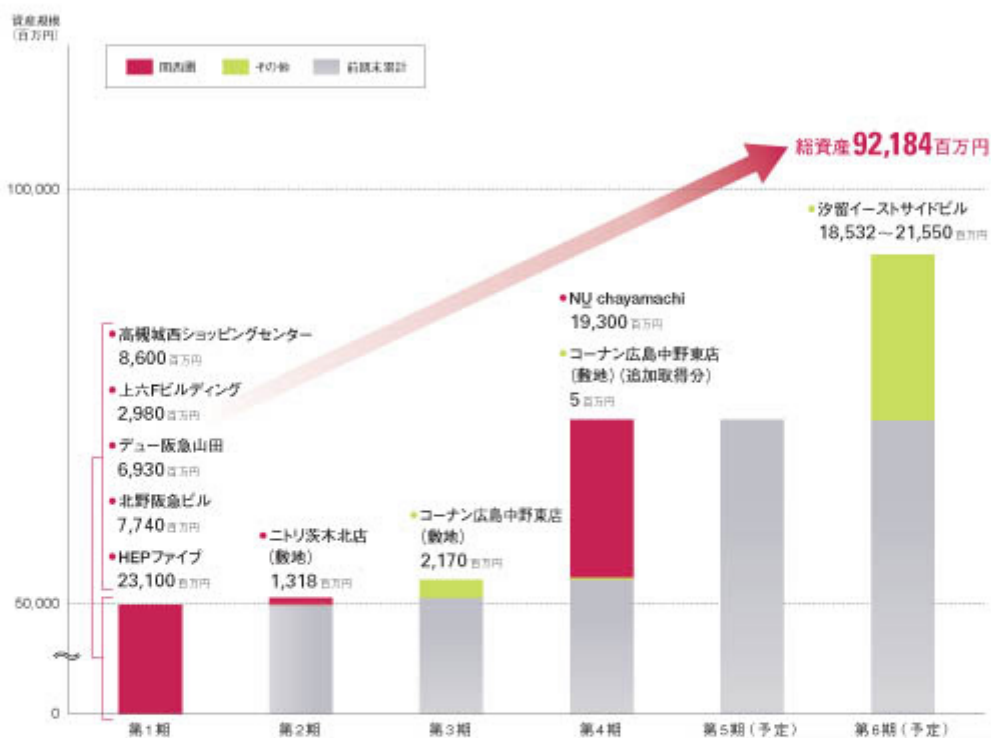
堅実かつ着実な外部成長

取得後のオペレーショナル・マネジメントまでも考慮した投資判断

投資判断にあたって、本投資法人の強みであるオペレーショナル・マネジメントを活用できるかという点を考慮

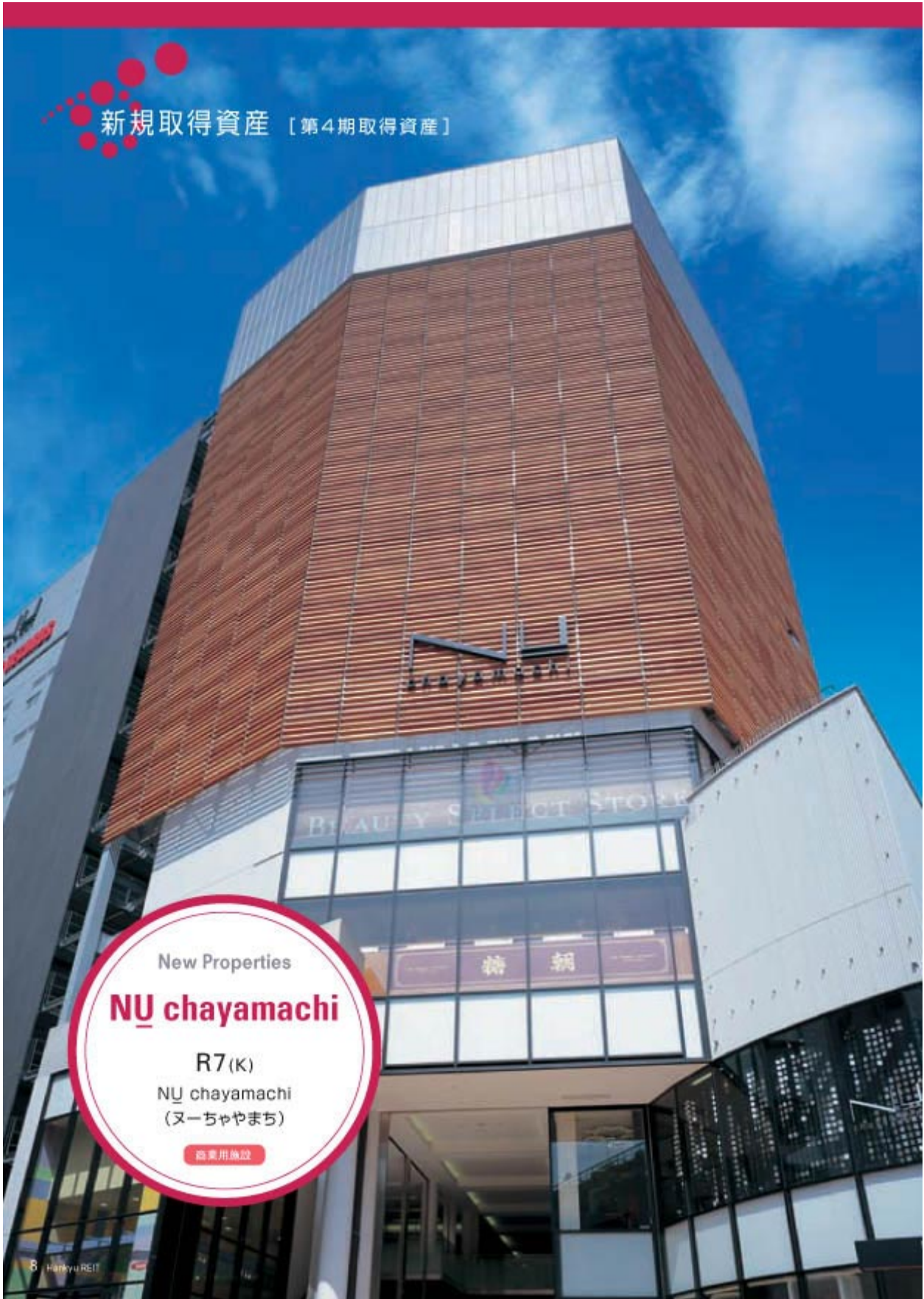
物件名称	オペレーショナル・マネジメントからの視点	
	具体的な活用プロセス	物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ● HEPファイブ ● 北野阪急ビル ● NU chayamachi 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 ● ライフスタイル提案力、テナント・消費者ニーズ分析力の活用 ● 売上多合賃料体系の採用 ● 阪急阪神ホールディングスグループの運営能力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 西日本随一の人の流れを有する商業集積地「梅田」に立地 ● 売上多合賃料による収益向上を狙える都市型商業施設 ● 阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点「梅田」に立地し、阪急阪神ホールディングスグループ保有物件との相乗効果による集客力向上が可能
<ul style="list-style-type: none"> ● デュー阪急山田 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 ● テナント・消費者ニーズ分析力の活用 ● 阪急阪神ホールディングスグループの運営能力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 乗換駅（阪急千里線山田駅・大阪モノレール山田駅）に隣接し、利便性が高く人口増加が期待できる立地 ● 阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進が可能な阪急沿線物件
<ul style="list-style-type: none"> ● 高槻城西ショッピングセンター 		<ul style="list-style-type: none"> ● 主要幹線道路に近い都市近郊型商業施設 ● 阪急沿線主要駅（阪急京都線高槻市駅）に近接
<ul style="list-style-type: none"> ● ニトリ茨木北店（敷地） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 主要幹線道路に面し、鉄道（大阪モノレール）延伸により新設された豊川駅に近接し、人口増加が期待できるエリアに立地 ● 郊外店舗へのニーズの変化に柔軟に対応できる、敷地のみの保有
<ul style="list-style-type: none"> ● コーナン広島中野東店（敷地） 		<ul style="list-style-type: none"> ● 主要幹線道路に接する郊外型商業施設 ● 郊外店舗へのニーズの変化に柔軟に対応できる、敷地のみの保有
<ul style="list-style-type: none"> ● 上六Fビルディング 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 ● テナント・消費者ニーズ分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通利便性の高い立地 ● 文教地区に立地し、学習塾のニーズに適合する設備スペック
<ul style="list-style-type: none"> ● 汐留イーストサイドビル 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市生活者の動線（人の流れ）分析力の活用 ● テナントニーズ分析力の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人の流れの創出を見込める新しいオフィスゾーンに立地する事務用途区画主体の物件

資産規模の推移





新規取得資産 [第4期取得資産]



New Properties

NU chayamachi

R7(K)

NU chayamachi
(ヌーチャヤマチ)

商業用施設

8 HANYU REIT

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 ² (注1)
延床面積	25,194.25m ² (注1)
賃貸可能面積	15,546.75m ² (11,626.65m ²)(注2)
階数	地下2階付9階建
竣工年月	平成17年10月

(注1) 本物件の土地建物全件(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。

茶屋町エリアに立地する商業施設

- 西日本最大の商業集積地である梅田エリアの北東に位置する茶屋町エリアは、地下街ネットワークで形成される梅田エリアの中で街歩きが楽しめる地域の特徴を持っています。
- JR大阪駅や阪急梅田駅から茶屋町エリアへの歩行者の回遊動線が確立されており、相互の回遊は良好となっています。今後は、北ヤードの開発などによって新たな動線も形成されることから、競合性もある反面、相乗効果も期待できます。
- 当施設の特徴として、建物のほぼ中央を突き抜ける2層(1・2階)の吹き抜けの遊歩空間で開放感がある造りとなっています。また、ファサードは外壁を覆うテラコッタのルーバーが特徴的で夜間になると灯りがこぼれ、昼間とは違った印象のビルへと変化し、施設コンセプトが外観面でも演出されています。

新規取得資産 [第6期取得予定資産]



(注) 上図は設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

New Properties Shiodome East Side Building

○
汐留イーストサイドビル

事務所用施設



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2番3
敷地面積 1,932.54m²
延床面積 12,535.05m²(注)
階数 8階建(注)
竣工予定年月 平成19年9月(注)

(注) 未竣工、未登記のため、建築基準法第6条第1項の規定に基づき確認済証の内容により記載しています。

「汐留シオサイト」に近接するオフィスビル

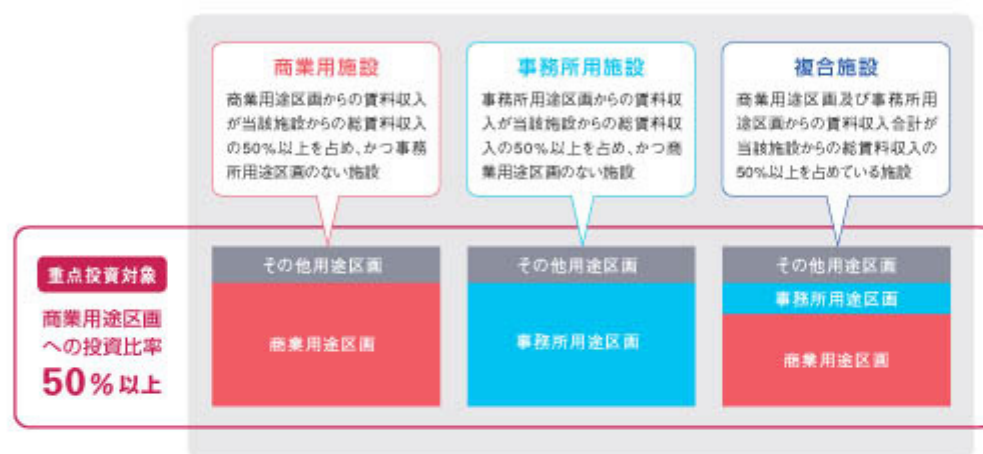
- 当施設の所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接し、2003年に再開発事業による「汐留シオサイト」が誕生したことで、そこに拠点を置く企業の分室、関連会社や取引先企業等からの二次的需要を取り込める可能性の高い立地となっています。
- 当施設は、基準階面積が約366坪、延床面積が約3,790坪、地上8階建てと、「築地」地域に多く見られる中小規模ビルよりは明らかに規模の大きなビルとなっています。

バランスのとれたポートフォリオの構築

投資対象用途区分

商業用途又は事務用途の区分を有する不動産が投資対象

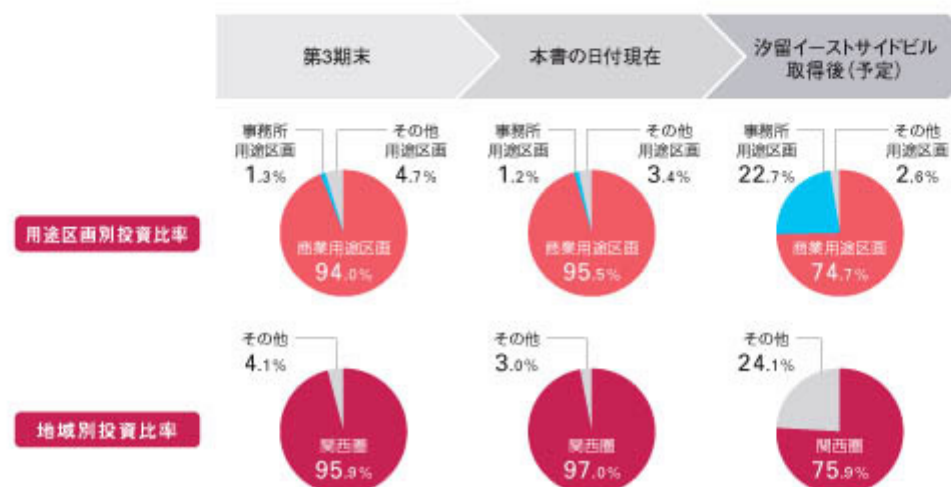
中でも「商業用途区分」に原則として各決算期現在において、ポートフォリオ全体の投資額合計の50%以上(取得価格ベース)を投資



投資対象地域

首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市が投資対象

中でも「関西圏」に原則としてポートフォリオ全体の投資額の50%以上(取得価格ベース)を投資



【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



オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長

内部成長戦略

本投資法人は、運用資産の運営について、建物全体だけでなく、フロアや区画毎の利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた、区画の用途特性に応じた運営を行うオペレーショナル・マネジメントの実践により、資産価値の向上と中長期的な賃貸事業利益の維持、向上を図ります。

- オペレーショナル・マネジメントにおいては、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を通じて管理費用の適正化を図るとともに、主として阪急阪神ホールディングスグループのPM会社を通じて、既存優良テナントとの中長期的な関係強化及びその結果としての安定的な賃貸事業利益の確保を重視しています。



オペレーショナル・マネジメントの取組事例

● 阪急阪神ホールディングスグループとの協働による販売促進活動

- 阪急+阪神HAPPY宝くじキャンペーン
- HEPファイブ、NU chayamachi、HEPナビオ、阪急三番街との共同販売促進活動
- HEPファイブとHEPナビオとの共同ウェブサイト、共通カード

● テナントリーシング、販売促進活動及び資産価値向上の取組み

- HEPファイブ …………… オリジナルファッションコンテスト等のイベント開催
- 北野阪急ビル …………… 20周年記念サイン・リニューアル
- デュー阪急山田 …………… 3周年記念販売促進活動「3周年ハッピーアニバーサリーフェア」の開催

● HEPファイブ「オリジナルファッションコンテスト」



● 阪急+阪神HAPPY宝くじキャンペーン



● 北野阪急ビル「20周年記念サイン・リニューアル」





持続的成長を支える健全な財務体質の維持

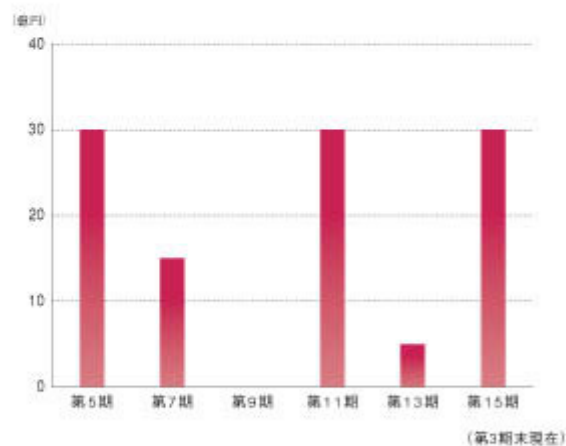
堅実な財務戦略

- 持続的成長を図るため、健全な財務体質を維持（堅実なLTVコントロール）
- 高い格付の取得による資金調達能力の確保及び資金調達手段の多様化
- 借入期間及び固定・変動の金利形態等の観点から、安定的かつ効率的な資金調達手段を選定
- 敷金・保証金の有効活用

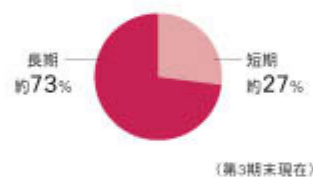
格付取得（発行体格付） 平成19年5月31日取得

- ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) : **A2** (格付の見通し : 安定的)
- 株式会社格付投資情報センター (R&I) : **A+** (格付の方向性 : 安定的)

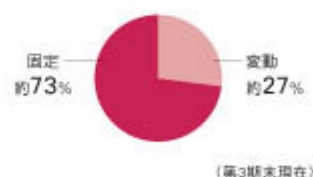
返済期限の分散状況



長短比率



固定変動比率



資金調達状況の推移

(単位: 百万円)

項目	第1期末	第2期末	第3期末	平成19年3月31日現在
借入金額	10,500	10,500	11,000	31,000
敷金又は保証金	11,041	11,009	10,990	—
見合い現預金	4,016	3,922	2,723	—
資産総額	60,482	62,588	65,389	—
総資産額	58,231	57,604	58,118	—
LTV	31.0%	30.0%	30.7%	—
総資産有利子負債比率	18.0%	18.2%	18.9%	—



決算ハイライト

決算ハイライト

項目	第1期実績 自 平成16年12月 3日 至 平成17年11月30日	第2期実績 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	第3期実績 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年11月30日
運用日数(日)	303	182	183
営業収益(百万円)	3,618	2,639	2,745
営業利益金額(百万円)	1,460	1,026	1,019
経常利益金額(百万円)	1,319	944	954
当期純利益金額(百万円)	1,315	942	952
期末時点発行済投資口数(口)	69,400	69,400	69,400
1口当たり分配金(円)	18,962	13,579	13,723

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19年4月27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：90,220百万円(平成19年4月27日現在)
 最高価格：1,370,000円(終値)
 最低価格：639,000円(終値)



(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。

阪急阪神ホールディングスグループの主要拠点「梅田エリア」

梅田エリアの乗車人員数比較

全国主要駅エリア比較

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



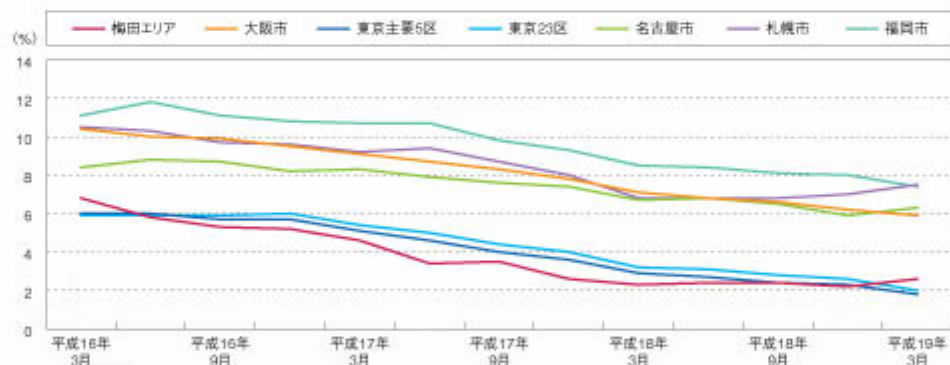
出所：財団法人運輸政策研究機構「平成18年都市交通年報」

関西圏主要駅エリア比較

平成16年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数(関西圏)



梅田エリアと主要都市の空室率推移



出所：シービー・リチャードエリス株式会社「オフィスマーケットレポート」



(HEPファイブ内)



ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率	テナント 総数	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率	鑑定評価額 (百万円)	
R1 (K)	HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市 北区	平成10年11月	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (141)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	32.0%	29,900	
R2 (K)	北野阪急ビル	大阪市 北区	昭和60年6月	28,194.15 (18,489.72)	100.0% (100.0%)	1 (25)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	10.7%	8,570	
R3 (K)	デュ-阪急山田	大阪府 吹田市	平成15年10月	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	9.8%	7,090	
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4月	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	11.9%	8,306	
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	1.8%	1,331	
R6	コーナン広島 中野東店(敷地)	広島市 安芸区	—	25,469.59 80.14	100.0%	1	—	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	3.0%	2,210	
R7 (K)	Nij chayamachi	大阪市 北区	平成17年10月	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (99.2%)	1 (74)	4.6%	平成19年3月15日	19,300	26.8%	19,300	
現 合 築 設	M1 (K)	上六 Fビルディング	大阪府 中央区	平成5年9月	4,659.08	66.6%	9	2.9%	平成17年11月1日	2,980	4.1%	3,000
ポートフォリオ合計				147,538.50 (121,834.28)	96.9% (96.6%)	41 (278)	4.3%	—	72,143	100.0%	79,707	

(注) 本表については、本文「第二節 参照情報」(参照書類である第3期有価証券報告書等を含みます。)をご参照下さい。



R1(K) HEPファイブ

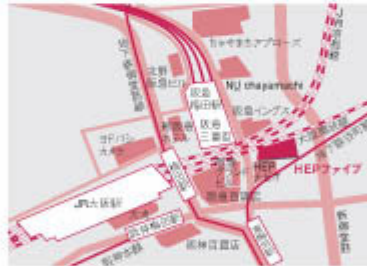
商業用施設



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
 延床面積 45,266.96m²
 賃貸可能面積 22,633.48m² (10,579.77m²)
 階数 地下3階付10階建
 竣工年月 平成10年11月

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



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)
 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

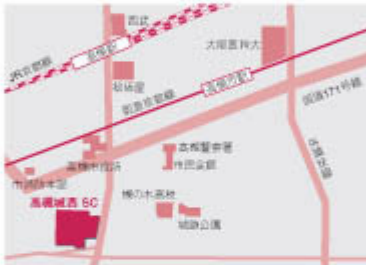


R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

商業用施設

Takatsuki Josai SC 高槻城西ショッピングセンター

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



R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)

商業用地

Nitori Ibaraki Kitaten ニトリ茨木北店(敷地)

所在地 大阪府茨木市西豊川町1番31号
 敷地面積 6,541.31㎡
 賃貸可能面積 6,541.31㎡

※本投資法人は土地のみを所有



R6 コーナン広島中野東店(敷地)

商業用施設

Kohnan Hiroshima Nakanohigashiten

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



M1(K) 上六Fビルディング

複合施設

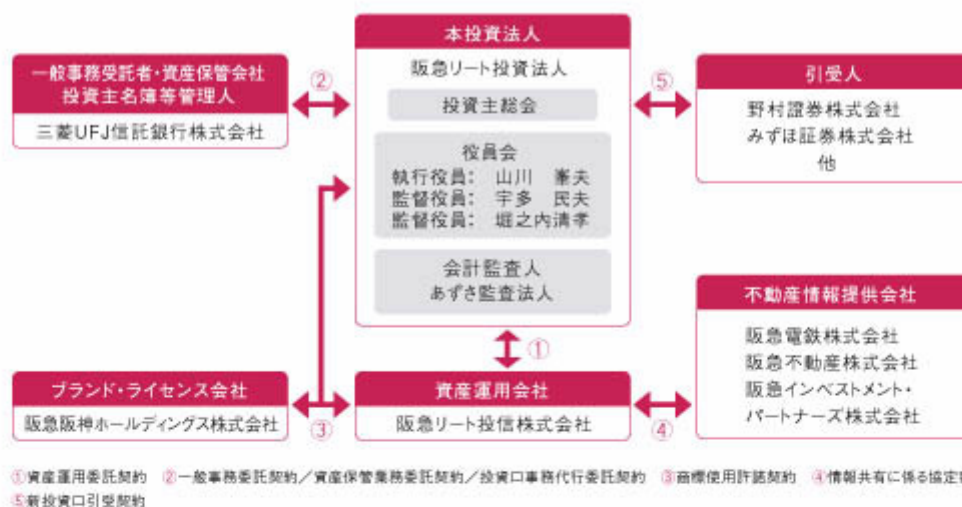


Ueroku F Building 上六Fビルディング

所在地 大阪市中央区上本町西五丁目
3番5号
 敷地面積 915.22m²
 延床面積 7,017.62m²
 賃貸可能面積 4,659.08m²
 階数 地下1階付11階建
 竣工年月 平成5年9月



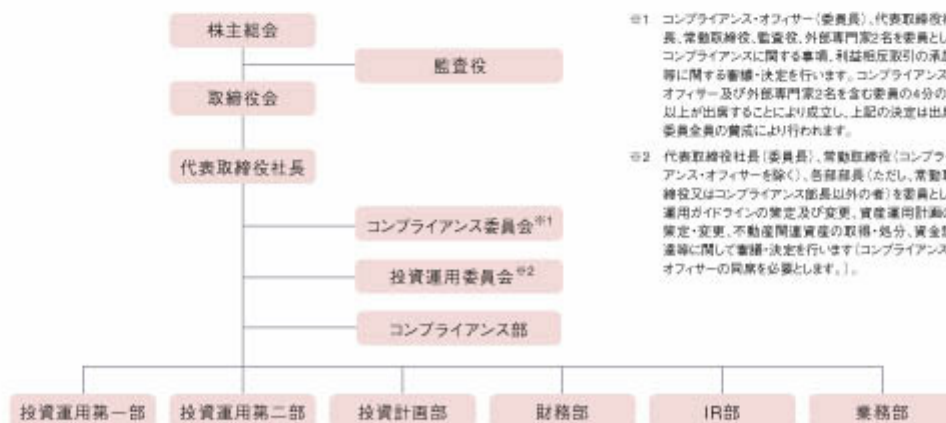
投資法人の概要



資産運用会社の概要

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

● 資産運用会社組織図



● 株主の状況(本書の日付現在)

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。