

HEP Five

Kitano Hankyu Building

Dew Hankyu Yamada

Takatsuki Josai SC

Ueroku F Building

Nitori Ibaraki Kitaten



Hankyu REIT

第2期 資産運用報告

自 平成17年12月1日 至 平成18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>



決算サマリー

■ 営業収益	2,639百万円
■ 営業利益	1,026百万円
■ 経常利益	944百万円
■ 当期純利益	942百万円
■ 1口当たり分配金 第2期確定分配金	13,579円

平成18年7月21日(金)に行いました第2期決算発表において、第3期(平成18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3期予想分配金	12,800円
----------	---------

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成18年7月21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18年7月21日付「平成18年5月期(平成17年12月1日～平成18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。

Hankyu REIT 阪急リート投資法人

第2期 資産運用報告
自平成17年12月1日 至平成18年5月31日

Contents

決算サマリー	3
I. 投資法人の概要	4
II. 資産運用報告	16
III. 貸借対照表	30
IV. 損益計算書	32
V. 投資主資本等変動計算書	33
VI. 注記表	34
VII. 金銭の分配に係る計算書	38
VIII. 会計監査人の監査報告書	39
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	40
投資主インフォメーション	42

投資方針

■ 投資対象 … 商業用途区画に重点

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

■ 投資エリア … 関西圏に重点

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

※「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県を指すものとします。

成長戦略

■ アクイジション

継続的に運用資産を取得し、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図ります。

■ オペレーショナル・マネジメント

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

投資主の皆様へ



はじめに

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

ここに、本投資法人第2期(平成17年12月1日～平成18年5月31日)の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

阪急リート投資法人 執行役員
阪急リート投信株式会社 代表取締役社長

山川 峯夫

トムソン ディール ウォッチ 本投資法人投資口売出しがTHOMSON Deal Watch「J-REIT Deal of the Year」を受賞

平成18年4月7日、世界的な金融情報サービス機関であるトムソンファイナンシャル社^(*)が2005年度Deal Watch Awards(株式やJ-REIT等7部門)を発表し、本投資法人の東京証券取引所上場時における投資口売出しが「J-REIT Deal of the Year」を受賞いたしました。

選考については、平成17年度における公募ファイナンス案件の中から、証券会社や機関投資家の意見を基に、資本市場発展への貢献度等を判断基準に決定されたものです。

平成17年10月26日の上場時の投資口売出しについて、売出価格の設定や上場後の取り組みによる価格の安定的推移を含め、高い評価を頂戴いたしました。



※ トムソンファイナンシャル社…投資銀行や機関投資家に金融・経済データベースを提供している世界的金融情報企業
母体の米国トムソンコーポレーションは、従業員約4万人、売上高87億米ドル、資本金27億米ドルの金融・法律・健康管理・科学・教育等の幅広い分野を対象とした専門情報提供機関

発行体格付けを取得

■ Moody's A2 (格付けの見通し: 安定的)、R&I A+ (格付けの方向性: 安定的)

平成18年5月31日には、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いたしました。

この格付けは、スポンサーである阪急電鉄グループのネットワーク等を利用した優れた物件取得能力及び管理・運営能力、関西圏の商業施設としてはトップクラスの集客力を誇るHEPファイブを中心として構成されるクオリティの高いポートフォリオから生まれるキャッシュ・フローの安定性、投資環境を考慮した堅実な投資方針、スポンサーグループ各社との厳格な利益相対策、今後の成長過程における保守的な財務運営方針(LTVコントロール)等が反映されたものとなっております。

この他、当期の本投資法人は、その「投資方針」や「成長戦略」に基づき、着実な取り組みを行ってまいりました。

外部成長についての取り組み

■ 阪急電鉄グループに対する優先交渉権と資産運用会社の独自ネットワークを活用し、過熱する不動産マーケットの中で堅実に物件を取得

外部成長については、昨今の不動産マーケットが過熱していると感じられる中で、慎重に物件の選別を行いました。その結果、平成18年3月29日にニトリ茨木北店(敷地)を取得し、続いて同年4月28日に(仮称)コーナン広島中野東店(敷地)について土地売買契約を締結いたしました。

ニトリ茨木北店(敷地)は、阪急電鉄グループに対する優先交渉権に基づいて阪急電鉄株式会社から相対交渉により取得いたしました。本物件は、大阪府北部に位置する茨木市にあり、大阪と京都を結ぶ大動脈である国道171号線沿いの交通至便なロケーションにあります。また、平成19年春までに大阪モノレールの阪大病院前駅～彩都西駅間が延伸され、新設される「豊川」駅に近距離となることから、鉄道アクセスも飛躍的に向上する見込みです。本物件の北、約1kmのあたりから広がる丘陵地(約743ヘクタール)において阪急電鉄株式会社、茨木市等が連携し、彩都(国際文化公園都市)と呼ばれる大規模開発を進めております。彩都の計画人口は5万人を想定しており、開発計画の進捗に伴って将来の後背人口の増加が見込まれます。茨木市は若いファミリー層の割合が高く、所得水準も比較的高いこともあり、テナント(土地賃借人)である株式会社ニトリが本物件上に所有する家具等の専門店に適したマーケット特性を有しております。



(仮称)コーナン広島中野東店(敷地)は、広島市安芸区に位置し、生活・産業の両面にわたる幹線道路である国道2号線に面しております。本物件上にはテナントとなるコーナン商事株式会社によりホームセンター及び食品スーパーが建設され、本物件は商業用施設の敷地となる予定です。なお、取得予定時期は平成18年10月となっております。



これら2物件は土地所有権のみの取得ですので、公租公課の他は運営管理コストが僅少であり、減価償却費が発生しないため収益のほぼすべてを分配金に振り向けることが可能であるといったメリットがあります。土地所有権のみの取得については、ポートフォリオ全体のバランスを見ながら、今後も検討する可能性があります。

内部成長についての取り組み

■ 阪急電鉄グループから承継し、本投資法人が強みを持つノウハウ「オペレーショナル・マネジメント」を活用し、収益力の向上を実現



内部成長については、まずHEPファイブでは、ファッション感度の高い競争力のあるテナントへの入替やブランド変更、業態変更を実施いたしました。当期はテナント入替を4店舗、ブランド変更を3店舗について行い、この7店舗の最近3ヶ月(平成18年3月~5月)の売上高は、前年同期比でテナント入替店舗は165.6%、ブランド変更店舗は27.2%、それぞれ増加いたしました。この中には、売上高が前年同期比で約5倍にのぼった女性向けファッションの店舗もあります。売上連動賃料を導入している効果もあって、上記7店舗のこの期間の賃料収入は、前年同期比でテナント入替店舗は72.0%、ブランド変更店舗は5.4%、それぞれ増加いたしました。

その他、テナントやプロパティ・マネジメント会社との協働により、平成17年12月にクリスマスイベント、平成18年1月に全館統一の冬のバーゲン、3月にはHEPファイブ・HEPナビオ・阪急三番街・NUchayamachiでFM放送局との音楽コラボレーションイベント「Access! UMEDA SOUND GATE」、5月にはゴールデンウィーク期間イベント「HEP WONDERFUL HOLIDAY」と、時代を先取りした様々なイベントを実施し、各テナントの売上増加に結びつけました。これらにより、当期の全館ベースでの来場者数は約897万人にのぼり、全館売上は174億円、賃貸事業収入は1,180百万円となりました。



デュー阪急山田においては、消費者の志向を捉えて急成長中のテナント「ハニーズ」を誘致いたしました。同店は女性向けのカジュアルファッション店舗で、平成18年2月のオープン以来、売上が好調に推移しております。

上六Fビルディングにおいては、文教地区という地域特性を勘案して有力学習塾「Z会」を平成18年3月に誘致することによって、稼働率100%を達成いたしました。



この結果、本投資法人が保有するすべての物件において稼働率が100%となりました。

財務についての取り組み

財務については、金利上昇懸念が高まる中、金利動向に留意しながら長期資金調達のパイプを広げるなど、最適な調達の実現に向けての取り組みをいたしました。

先に述べました通り、発行体格付けを取得いたしましたので、長期資金を調達する場合には、市場や金利動向を勘案のうえ、投資法人債の起債も含めて最も有利な調達方法の検討を行います。

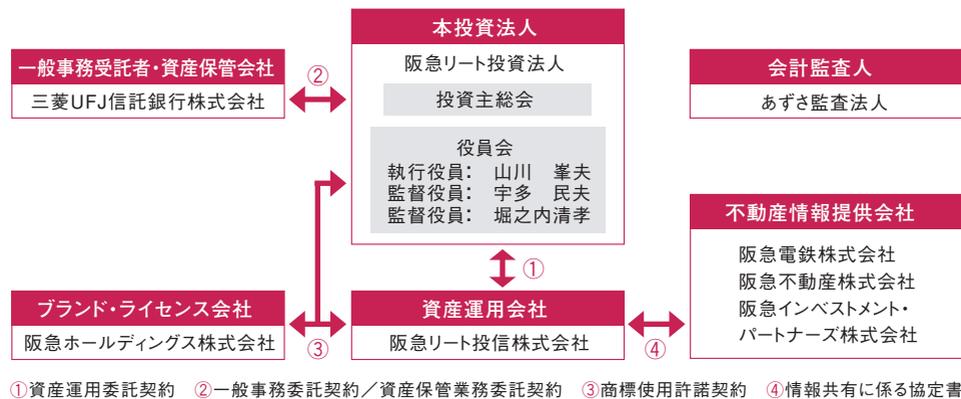
なお、物件取得等に際しての機動的な資金調達を目的として、金融機関7行との間で、貸付人の承諾を前提とした短期極度貸付基本契約を締結しております。

今後の取り組み

オフィスビルや商業施設については、ますます取得競争が激化して価格が上昇しており、このような中で価格がヒートアップした物件を取得することは、ポートフォリオの劣化を招くと認識しております。物件の取得については、中長期的な視点で分配金やポートフォリオ全体のバランスに与える影響を考慮しながら、引き続き資産運用会社である阪急リート投信株式会社が持つ阪急電鉄グループとの優先交渉権や独自ネットワークを活用して取り組んでまいります。

今後とも投資主の皆様の利益の最大化を目指して努力する所存ですので、引き続きのご支援をよろしくお願い申し上げます。

投資法人の概要

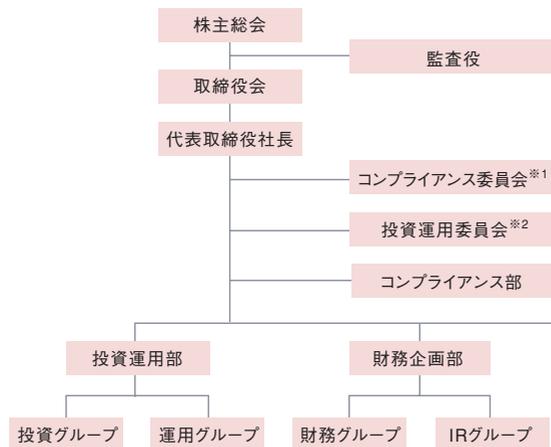


①資産運用委託契約 ②一般事務委託契約／資産保管業務委託契約 ③商標使用許諾契約 ④情報共有に係る協定書

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)

■ 資産運用会社組織図



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

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

■ 株主の状況

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

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

投資口の状況

■ 投資口価格の推移

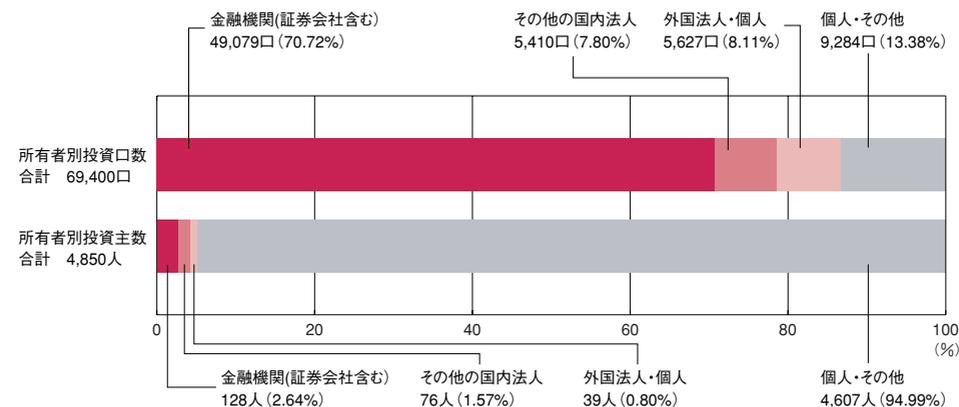
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成18年5月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。

時価総額：54,826百万円(平成18年5月31日現在)
 最高価格：844,000円
 最低価格：639,000円

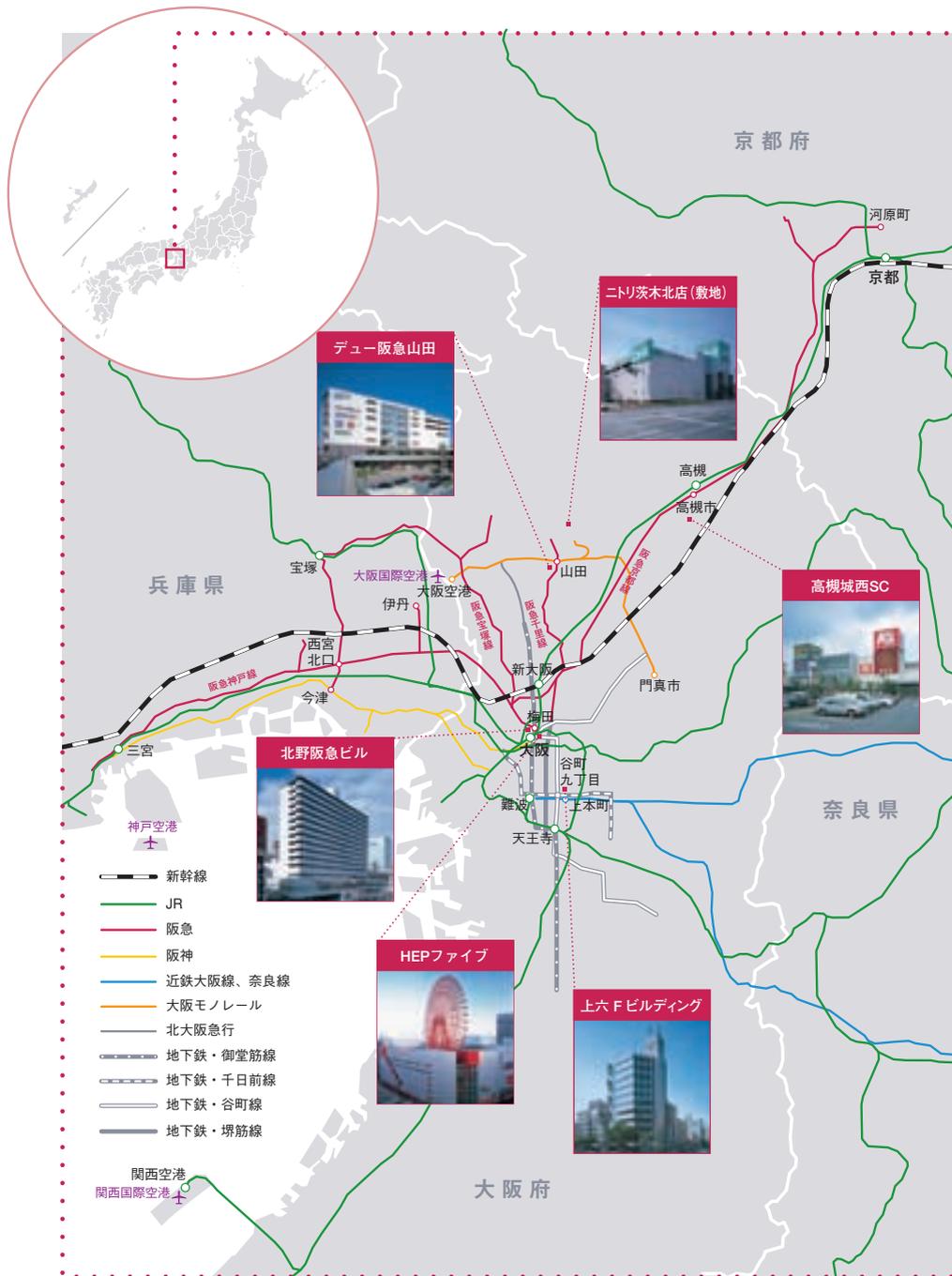


(注) 投資口価格については終値ベースで記載しています。

■ 投資主の構成



ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年	賃貸可能面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注2)	テナント 総数 (注2)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資 比率
商業用施設	R1 (K)	HEPファイブ	大阪市北区	平成10年	22,633.48 (10,573.77)	100.0% (100.0%)	1 (140)	5.2%	平成17年2月1日	23,100	45.6%
	R2 (K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	28,194.15 (18,471.08)	100.0% (100.0%)	1 (25)	8.6%	平成17年2月1日	7,740	15.3%
	R3 (K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年	12,982.19	100.0%	26	5.2%	平成17年2月1日	6,930	13.7%
	R4 (K)	高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	平成15年	31,451.81	100.0%	1	2.4%	平成17年11月15日	8,600	17.0%
	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	2.6%
施設 複合	M1 (K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成5年	4,659.08	100.0%	11	3.7%	平成17年11月1日	2,980	5.9%
ポートフォリオ合計					106,462.02 (84,679.24)	100.0% (100.0%)	41 (204)	4.8%	—	50,668	100.0%

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

ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
506.6億円	100.0%	6物件	4.8%



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

「事務所用用途区画」とは、執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画をいいます。

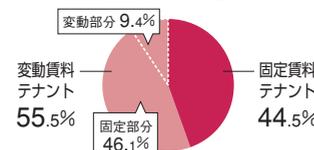
「商業用途区画」及び「事務所用用途区画」のいずれにも含まれない区画(ホテル、住居等)を「その他用途区画」といいます。

地域別投資比率



ポートフォリオを構成するのは関西圏に存する不動産のみですが、今後、その他地域への投資の結果、関西圏の比率が低下していくことがあります。

賃料体系別収入比率



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

ポートフォリオの概要

R1(K)

HEPファイブ

HEP Five



■ 物件概要

物件名 : HEPファイブ
 所在地 : 大阪市北区角田町5番15号
 敷地面積 : 5,596.11m²
 延床面積 : 45,266.96m²
 賃貸可能面積 : 22,633.48m² (10,573.77m²)
 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。



西日本最大のターミナル、梅田エリアに立地

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

観覧車を載せたエンタテインメント性あふれる商業施設

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



R2(K)

北野阪急ビル

Kitano Hankyu Building



開発計画の進行により集客力アップが期待される駅周辺

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

飲食店、ホテルを中心とした商業施設

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

■ 物件概要

物件名 : 北野阪急ビル
 所在地 : 大阪市北区芝田一丁目8番1号
 敷地面積 : 4,450.05m²
 延床面積 : 28,194.15m²
 賃貸可能面積 : 28,194.15m² (18,471.08m²)
 階数 : 地下2階付20階建
 竣工年月 : 昭和60年6月

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



R3(K)

デュー阪急山田

Dew Hankyu Yamada



■ 物件概要

物件名 : デュー阪急山田
 所在地 : 大阪府吹田市山田西四丁目1番2号
 敷地面積 : 7,914.22m²
 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

生活利便性の高いロケーション

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

集客力のある店舗構成

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



ポートフォリオの概要

R4(K)

高槻城西ショッピングセンター

Takatsuki Josai SC



■ 物件概要

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

大きい商圏人口

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

競争力のある店舗で構成された郊外型商業施設

●本物件は、平成15年4月に開設された郊外型ショッピングセンターです。コーナン商事株式会社へのマスターリースのもと、ホームセンターの「コーナン」をはじめ、食品スーパーの「ライフ」、家電の「ケースデンキ」、スポーツ用品の「スポーツデポ」等、競争力のある店舗で構成されています。

●駐車場は1,125台分のスペースを確保しており、郊外型ロードサイドショッピングセンターとして十分なキャパシティを有しています。



R5(K)

ニトリ茨木北店(敷地)

Nitori Ibaraki Kitaten



■ 物件概要

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

発展を続けるベッドタウン

●本物件は、大阪府北部に位置する茨木市にあり、大阪と京都を結ぶ大動脈の一つである国道171号線と茨木摂津線との交差点に所在しています。交通至便、良好な視認性に加え、大規模開発地域として開発が進む、彩都(国際文化公園都市)の入口に位置するなど恵まれた立地環境にあります。

●平成19年春までに大阪モノレール彩都線(国際文化公園都市モノレール線)が延伸され、新設される「豊川」駅に至近距離となることから、鉄道アクセスも飛躍的に向上する見込みです。

商圏特性に適した商業施設

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



M1(K)

上六Fビルディング

Ueroku F Building



交通アクセスと視認性に優れた立地

●本物件は、大阪市内の主要ターミナルの1つに位置付けられる近鉄上本町駅、大阪市営地下鉄谷町九丁目駅から至近で、また、上町筋と千日前通の交差点角地に位置することから視認性に優れています。

高い市場競争力

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

■ 物件概要

物件名：上六Fビルディング
 所在地：大阪府中央区上本町五丁目3番5号
 敷地面積：915.22㎡
 延床面積：7,017.62㎡
 賃貸可能面積：4,659.08㎡
 階数：地下1階付11階建
 竣工年月：平成5年9月



取得予定資産

R6

(仮称)コーナン広島中野東店(敷地)

Konon Hiroshima Nakanohigashiten



■ 物件概要

物件名：(仮称)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等
 敷地面積：25,544.24㎡
 延床面積：—
 賃貸可能面積：25,544.24㎡
 階数：—
 竣工年月：—

競争力のある規模とロケーション

●本物件は、中国地方の広域幹線道路である国道2号線に面し、車でのアクセスが良好な、ロードサイドショップの出店に適した立地となっています。

●本物件上には、コーナン商事株式会社を核テナントとするホームセンター、食品スーパーが建設中です。敷地面積約25,544㎡、延床面積約12,812㎡と大型の商業施設であり、規模・テナント競争力等においても商圏内の競合施設より優位性があると判断しています。本投資法人は、土地の所有権のみを取得する予定です。

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

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

(注1) 円未満を四捨五入しております。

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

(注3) 経常利益 / (1期首 (※) 総資産額 + 期末総資産額) / 2

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

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

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

(注6) (期末借入金額 + 期末敷金・保証金 - 期末敷金・保証金見合い現預金) / (期末総資産額 - 期末敷金・保証金見合い現預金)

期末総資産額は期末日現在の貸借対照表計上額です。なお、有形固定資産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該期末総資産額に加減した金額を用いて算出した数値を括弧書きで記載しております。

(注7) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注8) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注9) 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

(注10) 当期純利益 + 減価償却費

(2) 当期の資産の運用の経過

① 運用方針

本投資法人は、商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして、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、阪急電鉄グループの持つ不動産事業における企画能力及び運営能力を活用してまいります。

② 運用状況

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年12月3日に設立され、平成17年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8977）。

前期（平成17年11月期：平成16年12月3日～平成17年11月30日）に商業用施設4物件及び複合施設（商業用途区画と事務所用途区画を有する施設）1物件を取得し、また当期（平成18年5月期：平成17年12月1日～平成18年5月31日）中に商業用施設（敷地）1物件を取得しました。この結果、当期末（平成18年5月31日）現在では6物件を運用しており、資産総額は57,604百万円、発行済投資口数は69,400口となっております。

(2) 運用の実績

当期のわが国経済は、原油価格高騰等の影響が懸念されたものの、民間設備投資の増加や個人消費の活性化など、明確に改善を示すものとなりました。不動産マーケットにおいては、二極化の傾向がさらに強まり、首都圏や関西圏の一部では賃料の上昇及び空室率の低下が顕在化している反面、地価の下げ止まり感が未だに弱いエリアも見られました。エリア間での競争をも踏まえ、個別物件の競争力がより問われる状況にあります。

このような環境の中で、本投資法人は、前記運用方針に基づいて物件の取得と運用を行いました。

まず、前期末までに取得した5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及び上六Fビルディング）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：182日）

平成18年3月29日には、ニトリ茨木北店（敷地）を取得しました（当期中の運用日数：64日）。これにより、当期末の賃貸可能面積は106,462.02㎡となりました。なお、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は93.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は100%となっております。

また、平成18年4月28日には（仮称）コーナン広島中野東店（敷地）について売買契約を締結しました。（当期末現在、開発工事中であり、商業施設の稼働後引渡しを受ける予定です。）

6物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメント（区画の用途特性に応じた運営）の最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい管理を行ってテナント満足度を向上させ、あるいは効果的な販促活動を通じて、賃料単価及び稼働率の維持・上昇を図ってまいりました。

同時に、運営管理の効率化を進め、競争力やテナント満足度の維持・向上を図りつつも管理費用の適正化に努めました。

(3) 資金調達概要

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

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金（当期末現在の残高110億円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率や返済期限のバランスを踏まえて調達しております。

当期末現在の借入金残高は105億円（短期借入金残高30億円、長期借入金残高75億円）となっております。当期における新規の借入れはありませんでした。

期末の総資産有利子負債比率は18.2%となっております。

本投資法人は、資金調達の多様化を目指し、平成18年5月31日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA2（格付けの見直し：安定的）、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりA+（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しました。

(4)業績及び分配

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益2,639百万円、営業利益1,026百万円を計上しました。ここから支払利息や格付け取得費用等を控除した後の経常利益は944百万円、また当期純利益は942百万円となりました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、13,579円となりました。

(3)増資等の状況

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

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

(4)分配金等の実績

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、13,579円となりました。

期		第1期	第2期
計算期間		自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
当期末処分利益総額	千円	1,315,983	942,418
利益留保額	千円	20	36
金銭の分配金総額	千円	1,315,962	942,383
(1口当たり分配金)	円	(18,962)	(13,579)
うち利益分配金総額	千円	1,315,962	942,383
(1口当たり利益分配金)	円	(18,962)	(13,579)
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

原油価格や金利動向には注意を要するものの、国内景気は依然回復基調にあると見られ、また、不動産市場は、引き続きエリア間の競争が激化するとともに、個別物件の競争力や運用の成否が問われる動きが明確になると考えられます。

本投資法人が重点投資対象とする商業用途区画に関しては、全国の百貨店売上高が平成17年第4四半期及び平成18年第1四半期と連続して対前年プラスとなったこともあり、商業動向は堅調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、大阪圏では平成18年3月時点の商業地の公示地価が上昇に転じ、オフィスの空室率低下が続くなど、不動産マーケットの回復基調が明確であると見込んでおります。

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

また、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。この面においては、阪急電鉄グループ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。資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも行い、外部物件情報の獲得を図ります。

運用資産の運営については、本投資法人独自の強みであるオペレーショナル・マネジメントを軸に、フロアや区画ごとの利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持・増加を図ります。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しております。不動産市況の活性化とあいまって、物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、徒に規模の拡大を追い求めるのではなく、個別物件の投資可否と、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判断を行い、着実な成長を果たしたいと考えております。

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

(2) 投資口に関する事項

平成18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）	5,825	8.39
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,441	6.40
阪急電鉄株式会社	3,500	5.04
株式会社池田銀行	3,500	5.04
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,845	4.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,818	4.06
富士火災海上保険株式会社	2,740	3.95
株式会社三井住友銀行	1,532	2.21
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,400	2.02
株式会社もみじ銀行	1,382	1.99

(3) 役員等に関する事項

平成18年5月31日現在の執行役員及び監督役員は以下の通りです。

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

(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) 執行役員は、投資法人から報酬を受取っていません。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年5月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第1期 平成17年11月30日現在		第2期 平成18年5月31日現在	
			保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	商業用途区画	関西圏	8,878	15.2	10,161	17.6
		関西圏以外	—	—	—	—
	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			8,878	15.2	10,161	17.6
信託不動産	商業用途区画	関西圏	37,902	65.1	37,779	65.6
		関西圏以外	—	—	—	—
	事務用途区画	関西圏	955	1.6	837	1.5
		関西圏以外	—	—	—	—
	その他用途区画	関西圏	2,513	4.3	2,437	4.2
		関西圏以外	—	—	—	—
小計			41,371	71.0	41,054	71.3
預金・その他の資産			7,981	13.7	6,388	11.1
資産総額			58,231 (50,250)	100.0 (86.3)	57,604 (51,216)	100.0 (88.9)

- (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を、当期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比で按分しております。
- (注3) 第1期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,856百万円、第2期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,747百万円が含まれております。なお、信託不動産には信託財産内の預金は含まれておりません。
- (注4) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(2) 主要な保有資産

平成18年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿 価額 (百万円)	賃貸方式	右記情報の 算出方法	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃 貸事業 収入比 率 (%)	運用 日数 (日)	主たる 用途
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	23,227	パススルー 型マスター リース	マスターレ ッシーとの賃貸 借契約により 算出 (A)	22,633.48	22,633.48	100.0	44.7	182	商業 用途 区画
			エンドテナ ントとの賃貸借 契約により算 出 (B)	(10,573.77)	(10,573.77)	(100.0)			
北野阪急ビル	7,995	パススルー 型マスター リース、固 定型マス ターリース、 ダイレク トリースの併 用	マスターレ ッシーとの賃貸 借契約により 算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	23.8	182	商業 用途 区画
			パススルー 型：エンドテ ナント 固定型：マス ターレッシ ーダイレク トリースの併 用 (B)	(18,471.08)	(18,471.08)	(100.0)			
デュー阪急山田	6,852	ダイレク トリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	13.6	182	商業 用途 区画
高槻城西 ショッピング センター	8,824	固定型マス ターリース、 ダイレク トリースの併 用	(C)	31,451.81	31,451.81	100.0	10.8	182	商業 用途 区画
ニトリ茨木北店 (敷地)	1,337	ダイレク トリース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	— (注4)	64	商業 用途 区画
上六F ビルディング	2,978	ダイレク トリース	(C)	4,659.08	4,659.08	100.0	6.2	182	商業 用途 区画
合計	51,216	—	(A)と(C)の合計	106,462.02	106,462.02	100.0	100.0	—	—
			(B)と(C)の合計	(84,679.24)	(84,679.24)	(100.0)			

- (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
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借人
- (注2) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めておりません。
- (注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。
- (注4) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ず開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成18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)	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	28,400	23,227
北野阪急ビル	大阪市北区芝田一丁目8番1号	不動産信託受益権	8,360	7,995
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	6,810	6,852
高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市城西町6番28号	不動産	8,306	8,824
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	1,324	1,337
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	3,000	2,978
合 計			56,200	51,216

(注) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法、基準及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、ニトリ茨木北店(敷地)については株式会社谷澤総合鑑定所、高槻城西ショッピングセンターについては株式会社地価評価研究所、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1期 自平成16年12月3日 至平成17年11月30日				第2期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日			
	テナント 総数 <期末時点>	稼働率 <期末時点> (%)	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>	稼働率 <期末時点> (%)	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 (141)	100.0 (100.0)	1,922	53.1	1 (140)	100.0 (100.0)	1,180	44.7
北野阪急ビル	1 (25)	100.0 (100.0)	1,018	28.2	1 (25)	100.0 (100.0)	627	23.8
デュー阪急山田	26	100.0	630	17.4	26	100.0	359	13.6
高槻城西ショッピング センター	1	100.0	21	0.6	1	100.0	285	10.8
ニトリ茨木北店(敷地)	—	—	—	—	1	100.0	—(注4)	—(注4)
上六Fビルディング	11	91.1	25	0.7	11	100.0	163	6.2
合 計	40 (204)	99.6 (99.5)	3,618	100.0	41 (204)	100.0 (100.0)	2,639	100.0

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

(注2) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注3) 括弧内は、バス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、やむを得ず開示していません。

(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	大阪市北区	オープン店舗用電気幹線 増強工事	平成18年10月	20 (100%相当)	—	—
北野阪急ビル	大阪市北区	地下水汚水処理ピット補修工事	平成18年11月	50	—	—
		1F店舗新規入居に伴う工事	平成18年9月	35	—	—
		2,3F共用部通路照明更新工事	平成18年10月	20	—	—
		駐輪対策工事	平成18年10月	10	—	—
		漏水検知設備新設工事	平成18年9月	10	—	—

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

(2) 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は30百万円であり、当期費用に区分された修繕費57百万円と合わせ、88百万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	空調機インバータ盤更新工事	平成18年5月	12
そ の 他				18
合 計				30

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(注) 修繕積立金は、第2期から積み立てを開始しております。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	期	第1期	第2期
		自平成16年12月3日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
資産運用報酬	千円	181,033	151,592
資産保管委託報酬	千円	8,338	8,455
一般事務委託報酬	千円	18,829	17,688
役員報酬	千円	4,800	2,400
会計監査人報酬	千円	6,125	6,952
その他費用	千円	52,596	24,600
合計	千円	271,723	211,690

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が第1期269,910千円、第2期6,590千円あります。

(2) 借入状況

平成18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	株式会社みずほコーポレート銀行	平成17年11月14日	1,500	1,500	0.44000	平成18年10月31日	期限一括	(注2)	無担保・無保証 変動金利
	株式会社三井住友銀行	平成17年11月14日	1,000	1,000	0.44000	平成18年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年11月14日	500	500	0.44000	平成18年10月31日			
	小計		3,000	3,000	—	—			
長期借入金	日本政策投資銀行	平成17年2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・無保証 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年11月14日	1,500	1,500	1.03375	平成20年10月31日			
	株式会社池田銀行	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月14日	1,000	1,000	1.38125	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	小計		7,500	7,500	—	—			
合計		10,500	10,500	—	—	—	—		

(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です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	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	ニトリ茨木北店(敷地)	平成18年3月29日	1,318	—	—	—	—
合計			1,318	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産	ニトリ茨木北店(敷地)	平成18年3月29日	1,318	1,318

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

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

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	1,318,000千円 うち利害関係人等からの買付額 1,318,000千円(100.0%)	一千円 うち利害関係人等への売付額 一千円(—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
阪急電鉄株式会社	1,318,000千円(100.0%)	一千円(—%)
合計	1,318,000千円(100.0%)	一千円(—%)

(注) 括弧内は、買付額等の総額に対する比率を記載しております。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料 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	405,120	株式会社阪急ファシリティーズ	370,538	91.5
		阪急不動産株式会社	3,835	0.9
		阪急電鉄株式会社	1,212	0.3
支払賃借料	32,369	株式会社阪急ファシリティーズ	8,279	25.6
		阪急不動産株式会社	1,306	4.0
		阪急電鉄株式会社	1,229	3.8
広告宣伝費	76,187	株式会社阪急ファシリティーズ	74,380	97.6
		宝塚映像株式会社	450	0.6
		株式会社阪急アドエージェンシー(注1)	357	0.5
その他賃貸事業費用	47,828	株式会社阪急ファシリティーズ	39,226	82.0
		株式会社クリエイティブ阪急	105	0.2

(注1) 株式会社阪急アドエージェンシーは、株式会社遊時創造が平成18年4月1日に商号変更したものです。

(注2) 投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者は、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社、株式会社阪急ファシリティーズ、宝塚映像株式会社、株式会社阪急アドエージェンシー、株式会社クリエイティブ阪急です。

(注3) 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。

阪急電気工事株式会社	6,014千円
株式会社阪急エムテック	138千円
また、以下の利害関係人等に支払った金額が資産に計上されております。	
株式会社阪急ファシリティーズ	1,086千円
阪急電気工事株式会社	18,950千円

なお、阪急電気工事株式会社は平成18年7月1日に株式会社阪電工に商号変更いたしました。

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

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

7 経理の状況

(1)資産、負債、元本(純資産)及び損益の状況等

「Ⅲ.貸借対照表」及び「Ⅳ.損益計算書」をご参照下さい。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

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

貸借対照表

科目	当期 (平成18年5月31日現在)			前期 (ご参考) (平成17年11月30日現在)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
資産の部	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金		1,303,752		1,848,026		
信託現金及び信託預金		4,747,369		4,856,171		
営業未収入金		18,648		18,628		
預け金		220,587		216,060		
未収消費税等		—		979,912		
前払費用		60,514		23,317		
繰延税金資産		31		63		
流動資産合計		6,350,903	11.0	7,942,180	13.6	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	3,149,975			3,129,356		
減価償却累計額	82,744	3,067,230		11,643	3,117,712	
構築物	484,852			484,852		
減価償却累計額	18,001	466,850		2,569	482,282	
工具器具及び備品	17,792			17,792		
減価償却累計額	2,040	15,751		291	17,501	
土地		5,654,746			4,303,991	
建設仮勘定		2,256			—	
信託建物	16,712,386			16,685,066		
減価償却累計額	809,980	15,902,406		488,983	16,196,083	
信託構築物	574,843			574,393		
減価償却累計額	53,018	521,825		32,947	541,445	
信託機械及び装置	51,348			51,348		
減価償却累計額	5,710	45,638		3,568	47,779	
信託工具器具及び備品	42,405			39,122		
減価償却累計額	13,102	29,302		8,053	31,068	
信託土地		24,551,909			24,551,909	
有形固定資産合計		50,257,918	87.2	49,289,775	84.6	
2. 無形固定資産						
借地権		957,157		957,134		
その他無形固定資産		4,020		4,476		
信託その他無形固定資産		3,544		3,654		
無形固定資産合計		964,723	1.7	965,265	1.7	
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		21,048		24,356		
差入預託保証金		10,000		10,000		
投資その他の資産合計		31,048	0.1	34,356	0.1	
固定資産合計		51,253,690	89.0	50,289,397	86.4	
資産合計		57,604,593	100.0	58,231,578	100.0	

科目	当期 (平成18年5月31日現在)			前期 (ご参考) (平成17年11月30日現在)		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
負債の部	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動負債						
営業未払金		170,854		439,067		
短期借入金		3,000,000		3,000,000		
未払配当金		4,815		—		
未払費用		27,543		20,102		
未払法人税等		1,627		3,103		
未払消費税等		72,583		—		
前受金		174,202		188,350		
預り金 ※1		342,599		280,363		
流動負債合計		3,794,225	6.6	3,930,987	6.8	
II 固定負債						
長期借入金		7,500,000		7,500,000		
預り敷金保証金 ※1		1,992,527		1,930,995		
信託預り敷金保証金		8,675,420		8,853,612		
固定負債合計		18,167,948	31.5	18,284,607	31.4	
負債合計		21,962,174	38.1	22,215,595	38.2	
純資産の部 ※2						
I 投資主資本						
1. 出資総額		34,700,000	60.3	—	—	
出資総額						
2. 剰余金						
当期末処分利益		942,418		—		
剰余金合計		942,418	1.6	—	—	
投資主資本合計		35,642,418	61.9	—	—	
II 評価・換算差額等		—	—	—	—	
純資産合計		35,642,418	61.9	—	—	
負債・純資産合計		57,604,593	100.0	—	—	
出資の部 ※2						
I 出資総額 ※3						
出資総額		—	—	34,700,000	59.6	
II 剰余金						
当期末処分利益		—		1,315,983		
剰余金合計		—	—	1,315,983	2.2	
出資合計		—	—	36,015,983	61.8	
負債・出資合計		—	—	58,231,578	100.0	

損益計算書

期 別 科 目	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)			前期(ご参考) (自平成16年12月3日 至平成17年11月30日)		
	金 額	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
	千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	2,639,144	2,639,144	100.0	3,618,005	3,618,005	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	1,401,197			1,885,646		
資産運用報酬	151,592			181,033		
役員報酬	2,400			4,800		
資産保管委託報酬	8,455			8,338		
一般事務委託報酬	17,688			18,829		
会計監査人報酬	6,952			6,125		
その他費用	24,600	1,612,888	61.1	52,596	2,157,369	59.6
営業利益金額		1,026,255	38.9		1,460,635	40.4
3. 営業外収益						
受取利息	33			45		
修繕積立金引継収入	—			78,685		
受取保証料 ※2	—			19,745		
還付加算金	2,421			—		
その他営業外収益	0	2,454	0.1	0	98,477	2.7
4. 営業外費用						
支払利息	57,939			39,557		
新投資口発行費	—			100		
投資口公開関連費用	—			181,489		
融資関連費用	26,706			17,641		
創業費	—			1,247		
その他営業外費用	—	84,645	3.2	43	240,079	6.6
経常利益金額		944,064	35.8		1,319,032	36.5
税引前当期純利益金額		944,064	35.8		1,319,032	36.5
法人税、住民税及び事業税	1,634			3,112		
法人税等調整額	31	1,666	0.1	△63	3,049	0.1
当期純利益金額		942,398	35.7		1,315,983	36.4
前期繰越利益		20			—	
当期末処分利益		942,418			1,315,983	

投資主資本等変動計算書

当期(自平成17年12月1日 至平成18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 当期末処分利益	投資主資本合計		
	千円	千円	千円	千円	千円
前期末残高	34,700,000	1,315,983	36,015,983	—	36,015,983
当期変動額					
剰余金の配当		△1,315,962	△1,315,962		△1,315,962
当期純利益		942,398	942,398		942,398
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				—	—
当期変動額合計	—	△373,564	△373,564	—	△373,564
当期末残高	34,700,000	942,418	35,642,418	—	35,642,418

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前期(ご参考) (自平成16年12月3日 至平成17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 2~48年 構築物 5~49年 機械及び装置 2~16年 工具器具及び備品 2~17年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。	同左
2. 繰延資産の処理方法	—	①創業費 支出時に全額費用として計上しております。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。
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相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は5,788千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は271,647千円です。
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

期別 項目	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前期(ご参考) (自平成16年12月3日 至平成17年11月30日)
5. 会計処理の変更	①固定資産の減損に係る会計基準 当期より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益への影響はありません。 ②貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しております。従来資本の部の合計に相当する金額は、35,642,418千円です。 なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)により作成しております。	—

(貸借対照表に関する注記)

当期 (平成18年5月31日現在)	前期(ご参考) (平成17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 3,067,230千円 担保を付している債務は、次の通りであります。 預り金 94,596千円 預り敷金保証金 1,883,697千円 合計 1,978,293千円	—
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円
—	※3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 69,400口

〔損益計算書に関する注記〕

当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)		前期（ご参考） (自平成16年12月3日 至平成17年11月30日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		※1 不動産賃貸事業損益の内訳	
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	2,133,566千円	賃貸収入	2,841,616千円
水道光熱費収入	268,151千円	水道光熱費収入	416,521千円
その他賃貸事業収入	237,426千円	その他賃貸事業収入	359,867千円
不動産賃貸事業収益合計	2,639,144千円	不動産賃貸事業収益合計	3,618,005千円
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
委託管理料	405,120千円	委託管理料	604,323千円
水道光熱費	270,149千円	水道光熱費	439,351千円
支払賃借料	32,369千円	支払賃借料	21,560千円
広告宣伝費	76,187千円	広告宣伝費	119,566千円
修繕費	57,362千円	修繕費	57,274千円
損害保険料	15,796千円	損害保険料	19,746千円
公租公課	59,277千円	減価償却費	548,704千円
減価償却費	437,105千円	その他賃貸事業費用	75,118千円
その他賃貸事業費用	47,828千円	不動産賃貸事業費用合計	1,885,646千円
不動産賃貸事業費用合計	1,401,197千円		
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	1,237,946千円	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	1,732,358千円
※2 支配投資主との取引高		※2 支配投資主との取引高	
—		営業取引以外の取引高	19,745千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期（自平成17年12月1日 至平成18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	69,400	—	—	69,400
自己投資口	—	—	—	—

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)		前期（ご参考） (自平成16年12月3日 至平成17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		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)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	31千円	未払事業税損金不算入額	63千円
繰延税金資産合計	31千円	繰延税金資産合計	63千円
繰延税金資産の純額	31千円	繰延税金資産の純額	63千円
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	△39.26%	支払分配金の損金算入額	△39.24%
その他	0.11%	その他	0.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%

〔1口当たり情報に関する注記〕

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

(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。

	当期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)
当期純利益金額（千円）	942,398
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	942,398
期中平均投資口数（口）	69,400

金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年12月3日 至平成17年11月30日)
I 当期末処分利益	942,418,665円	1,315,983,184円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	942,382,600円 (13,579円)	1,315,962,800円 (18,962円)
III 次期繰越利益	36,065円	20,384円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数69,400口の整数倍の最大値となる942,382,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数69,400口の整数倍の最大値となる1,315,962,800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 18 年 7 月 20 日

阪急リート投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員山下 幸一 指定社員 公認会計士
業務執行社員池田 芳則 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、阪急リート投資法人の平成17年12月1日から平成18年5月31日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

期 別 科 目	当 期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前 期 (自平成16年12月3日 至平成17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	944,064	1,319,032
減価償却費	437,105	548,704
固定資産除却損	—	5,285
受取利息	△33	△45
支払利息	57,939	39,557
営業未収入金の増加・減少額	△19	△18,628
預け金の増加・減少額	△4,527	△216,060
未収消費税等の増加・減少額	979,912	△979,912
前払費用の増加・減少額	△33,888	△23,317
営業未払金の増加・減少額	△291,456	439,067
未払費用の増加・減少額	934	11,945
未払消費税等の増加・減少額	72,583	—
前受金の増加・減少額	△14,148	188,350
預り金の増加・減少額	△22,320	23,256
長期前払費用の増加・減少額	—	△24,356
差入預託保証金の支出	—	△10,000
小計	2,126,146	1,302,880
利息の受取額	33	45
利息の支払額	△51,433	△31,401
法人税等の支払額	△3,110	△9
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,071,636	1,271,515
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	△1,381,439	△49,843,505
無形固定資産の取得による支出	△22	△965,525
預り敷金保証金の受入による収入	188,017	11,266,003
預り敷金保証金の返還による支出	△220,120	△224,289
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,413,565	△39,767,317
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	—	3,000,000
長期借入金の借入による収入	—	9,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
分配金の支払額	△1,311,147	—
投資口発行による収入	—	34,700,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,311,147	45,200,000
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△653,076	6,704,198
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,704,198	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,051,121	6,704,198

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

期 別 項 目	当 期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前 期 (自平成16年12月3日 至平成17年11月30日)
キャッシュ・フロー 計算書における資 金(現金及び現金 同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び信 託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預 金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値 の変動について僅少なリスクしか負わない取 得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当 期 (自平成17年12月1日 至平成18年5月31日)	前 期 (自平成16年12月3日 至平成17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18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17年11月30日現在)
現金及び預金	1,303,752千円	現金及び預金 1,848,026千円
信託現金及び信託預金	4,747,369千円	信託現金及び信託預金 4,856,171千円
現金及び現金同等物	6,051,121千円	現金及び現金同等物 6,704,198千円

投資主インフォメーション

決算スケジュール



分配金の受取について

① 受取期間内の場合

「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、銀行振込をご指定の方は、「分配金計算書」及び「分配金振込先のご確認について」をお送りしましたので、ご確認下さい。

② 受取期間を過ぎた場合

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

住所、氏名、届出印等の変更手続について

① 証券保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方

お取引証券会社にお申し出下さい。

② お手元に投資証券をお持ちの方

三菱UFJ信託銀行株式会社大阪証券代行部へご連絡下さい。(フリーダイヤル:0120-094-777)

なお、株式関係のお手続用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行株式会社の電話及びインターネットでも24時間承っております。

フリーダイヤル 0120-244-479 (本店証券代行部)

0120-684-479 (大阪証券代行部)

インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

投資主メモ

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

ウェブサイトのご案内

阪急リート投資法人のウェブサイトでは、迅速かつ正確な情報開示に努めております。

投資法人の概要、特色、不動産ポートフォリオ(物件写真、地図等)に加え、プレスリリース、分配金に関する情報、決算情報、各種ディスクロージャー資料等を掲載しております。

今後も継続して、更に充実した情報提供を行ってまいります。

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



皆様のご意見をお聞かせ下さい

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

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。

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。

<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード: 8977



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月末日まで)となりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

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

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

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。