

HEP Five
Kitano Hankyu Building
Dew Hankyu Yamada
Takatsuki - Josai Shopping Center
Ueroku F Building
Nitori Ibaraki - Kita Store
Kohnan Hiroshima Nakano - Higashi Store
NU chayamachi
Sphere Tower Tennoz
Shiodome East Side Building
Hankyu Corporation Head Office Building
Hotel Gracery Tamachi
LAXA Osaka
LaLaport Koshien
Namba-Hanshin Building
Richmond Hotel Hamamatsu



Hankyu REIT

第8期 資産運用報告

自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日



阪急リート投資法人

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



Hankyu REIT

阪急リート投資法人



第8期 資産運用報告

自平成20年12月1日 至平成21年5月31日

Table of Contents

04 投資主の皆様へ

- 第8期決算サマリー
- 決算の概要

06 今期の取り組み

～阪急阪神ホールディングスグループとの
コラボレーションによる5物件取得～

- 外部成長についての取り組み
- 内部成長についての取り組み
- 財務についての取り組み

10 Hankyu REIT 探訪

～エデュテインメントタウン「キッズニア甲子園」～

- 11 ポートフォリオ・データ
- 12 ポートフォリオマップ
- 14 ポートフォリオ物件一覧

Financial Section

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

■ 今期取得の5物件

ららぽーと甲子園(敷地)



ラグザ大阪



難波阪神ビル



ホテルグレイスリー田町



リッチモンドホテル浜松





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8期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)の運用の概況につきましてご報告申し上げます。

当期も依然として厳しい経済環境が続いてまいりましたが、本投資法人は一貫して「堅実・着実・健全」を基本方針とし、持続的な成長を図るべく取り組んでまいりました。この結果、おかげさまをもちまして、第8期につきましても順調な成績を収めることができました。

今後、国内景気が本格的に回復してまいりますまでにはなお相当の期間を要すると思われませんが、本投資法人はさらに質の高いバランスのとれたポートフォリオを構築するとともに、引き続き中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主の皆様の利益の最大化に取り組んでまいります。

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



阪急リート投資法人 執行役員
阪急リート投信株式会社 代表取締役社長

山川 峯夫

「堅実・着実・健全」 → 「持続的な成長」

- 中長期にわたる安定的な収益の確保
- 投資主利益の最大化

堅実かつ着実な外部成長

オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長

持続的な成長を支える健全な財務体質の維持

阪急阪神ホールディングスグループのサポート

持続的な成長
安定的な収益の確保

第8期決算サマリー

第8期確定分配金(1口当たり)

▶▶▶ 17,365円

営業収益	5,243
営業利益	2,006
経常利益	1,484
当期純利益	1,482

平成21年7月15日(水)に行いました第8期決算発表において、第9期(平成21年11月期)の予想分配金について次の通り発表しています。

第9期予想分配金(1口当たり)

▶▶▶ 14,100円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成21年7月15日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成21年7月15日付「平成21年5月期(平成20年12月1日～平成21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。

決算の概要

本投資法人の当期の決算は、営業収益5,243百万円、当期純利益1,482百万円となり、第3期から6期連続の増収増益となりました。1口当たりの分配金は17,365円となり、平成21年1月16日に発表しました予想分配金(16,500円)を865円(5.2%)上回ることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と感謝しております。

安定した運用実績



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



今期の取り組み

外部成長についての取り組み

● 阪急阪神ホールディングスグループとのコラボレーション

本投資法人は、平成20年12月25日にホテルグレイスリー田町の不動産信託受益権を取得し、さらに平成21年1月22日にラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル、リッチモンドホテル浜松の4物件の不動産信託受益権を取得しております。5物件の取得価格の総額は約230億円で、取得に際して同額の借入れを実施しております。

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

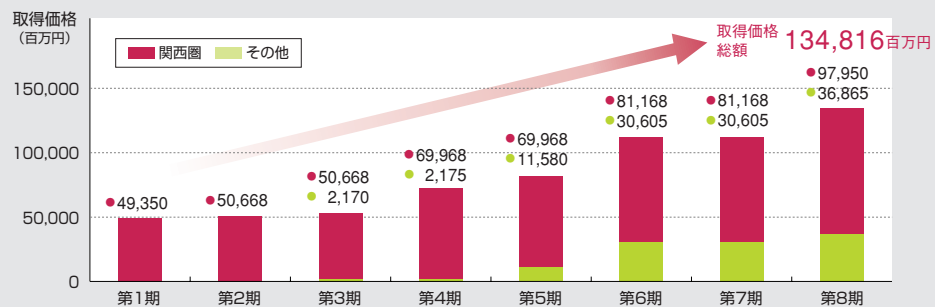
なお、5物件の取得により、本投資法人の資産規模は1,348億円となりました。

今後さらに阪急阪神ホールディングスグループのネットワークと大阪・梅田エリアの優位性を活かしてまいります。

● 投資方針の一部変更

平成20年12月1日より、投資対象としております商業用途区画の定義にホテルを追加し、一定の範囲内でホテルへの投資を可能とし、優良な収益物件確保の機会拡大を図っております。

資産規模の推移



第8期新規取得資産

M3(K) ラグザ大阪

LAXA Osaka 複合施設

充実した設備と立地優位性、周辺のランドマークビルとしても浸透

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



R9(K) ららぽーと甲子園（敷地）

LaLaport Koshien 商業用施設

大規模ショッピングモールに適した交通利便性の優れた敷地

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

※本投資法人は土地及び駐車場管理棟（延床面積394.88m²）を所有しています。



M4(K) 難波阪神ビル

Namba-Hanshin Building 複合施設

難波エリア内での規模的優位性の高い事務所中心の複合施設

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

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

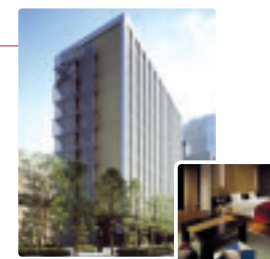


R8 ホテルグレイスリー田町

Hotel Gracery Tamachi 商業用施設

高いグレードと優れた立地性をあわせ持つワンランク上のビジネスホテル

所在地	東京都港区芝浦三丁目8番1号
敷地面積	1,724.01m ²
延床面積	4,979.95m ²
賃貸可能面積	4,943.66m ²
階数	11階建
竣工年月	平成20年9月

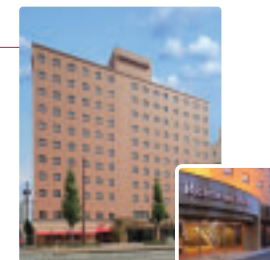


R10 リッチモンドホテル浜松

Richmond Hotel Hamamatsu 商業用施設

「政令指定都市」浜松市に所在するグレードの高いビジネスホテル

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



内部成長についての取り組み - オペレーショナル・マネジメントの実践 -

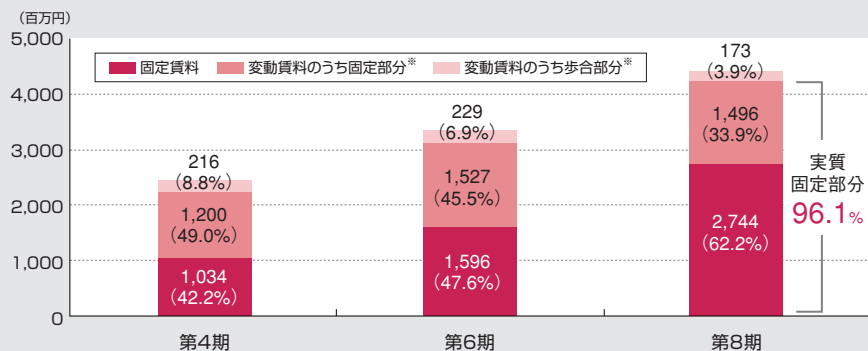
● ポートフォリオ拡大による賃料収入の安定化

本投資法人が保有する物件は、都市型・都市近郊型商業施設、大型オフィスビルが中心で、景気低迷下においても、比較的安定した収入を計上することができます。

また、賃料収入に占める固定賃料部分の比率を高めることにより、賃料収入のダウンサイドリスクを抑制するようしております。新規に取得いたしました5物件の賃料体系は、いずれも固定賃料であり、当期における賃料収入全体に占める固定賃料の比率は、96.1%となっており、消費の低迷が続く状況下にあっても安定的な賃料収入を維持しております。



■ 賃料体系別収入比率の推移



● スフィアタワー天王洲のリーシング状況

スフィアタワー天王洲におきましては、テナント退去により一時、稼働率が低下しておりましたが、鋭意リーシング活動を行い、当期末時点における稼働率は86.6%、平成21年7月1日時点で98.4%まで回復いたしました。引き続きテナントリレーションの強化を図り、安定稼働に努めてまいります。



財務についての取り組み

● 持続的成長を支える健全な財務体質の維持

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

当期は、前記5物件の取得資金として、平成20年12月から平成21年1月にかけて230億円の新規借入れ（長期借入金210億円、短期借入金20億円）を実施いたしました。

また、平成21年2月に短期借入金116億円の借換を実施し、うち一部を長期固定化いたしました。



■ 第8期末時点の借入金の状況

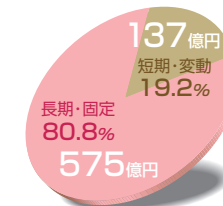
平成21年5月末時点における借入金の状況は右表の通りです。引き続き、健全な財務体質の確保に努めてまいります。

借入金合計	712億円
期末LTV**	57.9%
期末平均借入利率	1.54%

※算出方法につきましては、18ページ「(1) 投資法人の運用状況等の推移」欄外の(注4)をご参照ください。

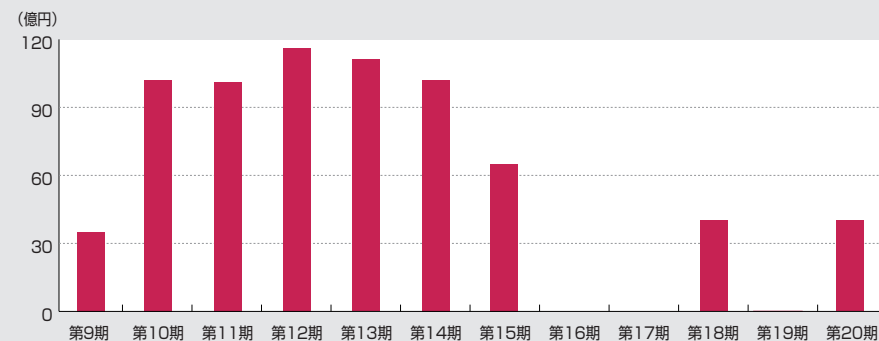
■ 借入金の長短・固定変動比率 (平成21年5月末時点)

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



■ 借入金の返済期限の分散状況 (平成21年5月末時点)

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



Hankyu REIT 探訪 エデュテインメントタウン※「キッザニア甲子園」

第8期に取得いたしました「ららぽーと甲子園」(敷地)に、本年3月27日に「キッザニア甲子園」がオープンいたしました。「キッザニア甲子園」は、本物そっくりなお店や施設が建ち並び、子ども達が80種類以上のお仕事や習い事の中から好きなことにチャレンジできる職業・社会体験型施設です。楽しみながら社会の仕組みを学ぶとともに、大人のように色々なお仕事をすることでキッズ(専用通貨)をもらい、ショッピングや習い事などに使うことができます。働くことの楽しさや厳しさを学んだり、自立性や社会性、金銭感覚を養ったりする社会学習の場として、オープン以来連日たくさんのお子様で熱気に包まれています。

阪急阪神ホールディングスグループからは、阪神電気鉄道株式会社と株式会社阪急阪神ホテルズの2社がパビリオンを出展し、スポンサー企業として積極的に子ども達の成長を支援しています。

阪神電車のパビリオンでは、電車の運転士と車掌が協力して、乗客の安全を守りながら電車を運行するお仕事やシミュレーターを使って体験でき、電車の「安心・快適」がどのようにして創り上げられるかを感じてもらえます。

阪急阪神ホテルズのホテルパビリオンでは、グループのフラッグシップホテルであるホテル阪急インターナショナルをイメージし、フロントやバンケットスタッフなどのアクティビティを通じて、お客様に喜んでもらう楽しさやチームワークの大切さを学んでもらえます。

いずれのパビリオンも、阪急阪神ホールディングスグループが掲げる「「安心・快適」、そして「夢・感動」をお届けすることで、お客様の喜びを実現し、社会に貢献します。」という経営理念に通じるものです。

※「エデュテインメントタウン」とは、エドゥケーション(学び)とエンターテインメント(楽しさ)を組み合わせた造語です。



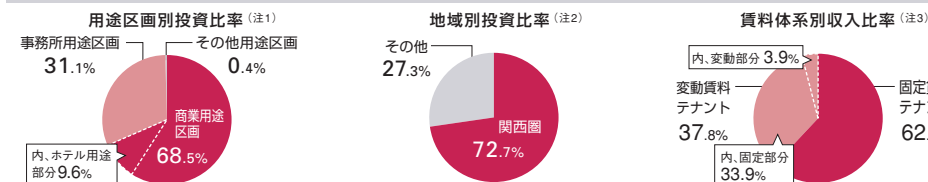
ポートフォリオ一覧

	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 (注3)	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 (準共有持分50%相当)	大阪市北区	平成10年	22,633.48 (10,567.67)	100.0% (100.0%)	1 (141)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	17.1%
	R2 (K)	北野阪急ビル	大阪市北区	昭和60年	28,194.15 (18,469.72)	100.0% (93.0%)	1 (21)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	5.7%
	R3 (K)	デュー阪急山田	大阪府吹田市	平成15年	12,982.19	100.0%	26	4.3%	平成17年2月1日	6,930	5.1%
	R4 (K)	高槻城西 ショッピングセンター	大阪府高槻市	平成15年	31,451.81	100.0%	1	6.0%	平成17年11月15日	8,600	6.4%
	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	1.0%
	R6	コーナン広島中野東店 (敷地)	広島市安芸区	—	25,469.59 60.14	100.0%	1	—	平成18年10月2日 平成19年4月9日	2,170 5	1.6%
	R7 (K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (93.4%)	1 (65)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	14.3%
	R8	ホテルグレイスリー・田町	東京都港区	平成20年	4,943.66	100.0%	1	10.2%	平成20年12月25日	4,160	3.1%
	R9 (K)	ららぽーと甲子園 (敷地)	兵庫県西宮市	—	126,052.16	100.0%	1	6.0%	平成21年1月22日	7,350	5.5%
	R10	リッチモンドホテル浜松	浜松市中区	平成14年	6,995.33	100.0%	1	13.9%	平成21年1月22日	2,100	1.6%
事務所用施設	O1	汐留イーストサイドビル	東京都中央区	平成19年	9,311.32	100.0%	5	4.6%	平成20年2月29日	19,025	14.1%
	O2 (K)	阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	平成4年	27,369.37	100.0%	1	3.4%	平成20年5月16日	11,200	8.3%
複合施設	M1 (K)	上六Fビルディング	大阪市中央区	平成5年	4,611.82	87.5%	10	2.9%	平成17年11月1日	2,980	2.2%
	M2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区	平成5年(注4)	8,807.72	86.6%	25	2.7%	平成19年10月2日	9,405	7.0%
	M3 (K)	ラグザ大阪	大阪市福島区	平成11年	30,339.91	100.0%	1	3.4%	平成21年1月22日	5,122	3.8%
	M4 (K)	難波阪神ビル	大阪市中央区	平成4年	9,959.01 (6,456.88)	100.0% (80.9%)	1 (17)	4.5%	平成21年1月22日	4,310	3.2%
ポートフォリオ合計					371,269.72 (342,057.26)	99.5% (98.5%)	78 (318)	2.9%	—	134,816	100.0%

(注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を次の施設及び地域毎に分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表しております。数字は各施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表しております。
(注2) 括弧内は、エンドテナントへの賃貸可能面積及びそれに基づく稼働率並びにエンドテナント数を記載しております。なお、HEPファイブは、信託受益権の準共有持分割合50%に対応する賃貸可能面積を記載しております。スフィアタワー天王洲は、信託受益権の準共有持分割合33%に対応する賃貸可能面積を記載しております。ららぽーと甲子園(敷地)は、商業用施設の敷地部分86,124.96m²、駐車場の敷地部分39,927.20m²の合計面積です。
(注3) ららぽーと甲子園(敷地)のPMLは、駐車場管理棟(394.88m²)部分です。
(注4) 事務所・店舗部分の竣工年です。

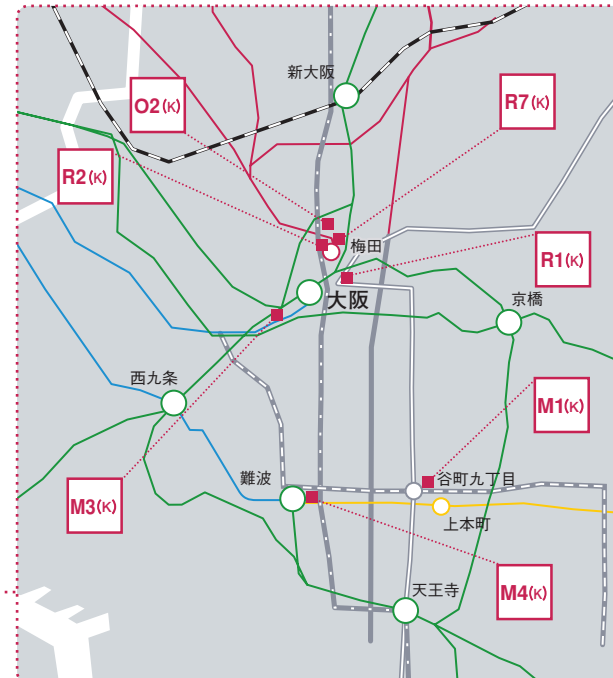
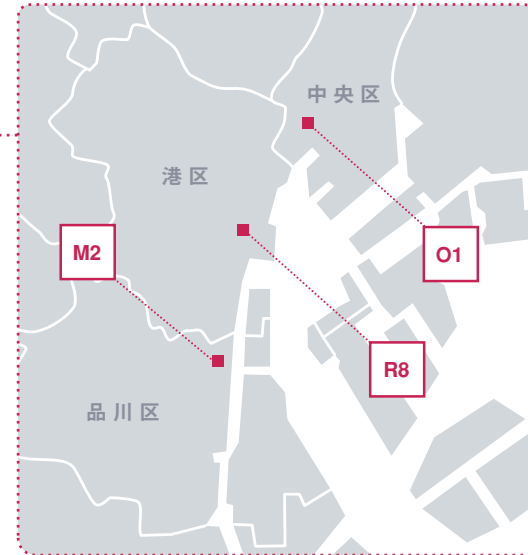
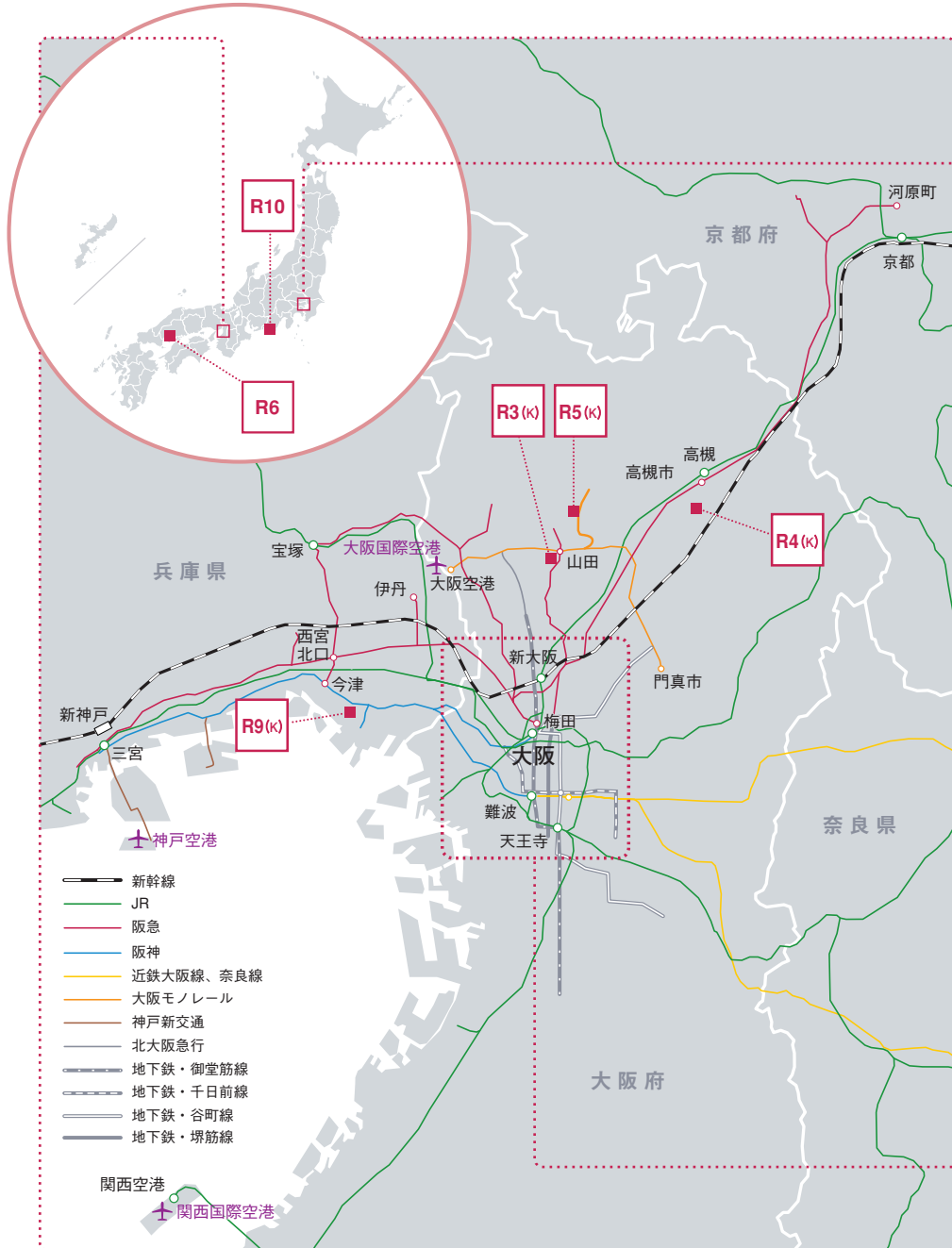
ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
1,348.1億円	99.5%	16物件	2.9%



(注1) 取得価格により算定しております。(複数の用途区分を有する物件は期中賃料(賃料、共益費)により按分しております。)
(注2) 取得価格により算定しております。
(注3) 期中賃料により算定しております。

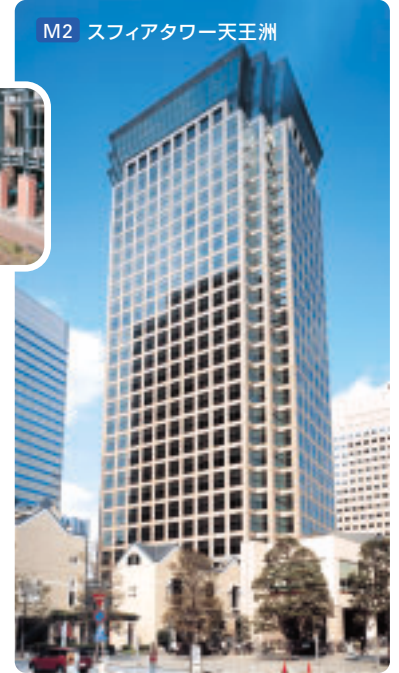
ポートフォリオマップ



- R1 (K) HEPファイブ
- R2 (K) 北野阪急ビル
- R3 (K) デュー阪急山田
- R4 (K) 高槻城西ショッピングセンター
- R5 (K) ニトリ茨木北店 (敷地)
- R6 コーナン広島中野東店 (敷地)
- R7 (K) NU chayamachi
- R8 ホテルグレイスリー田町
- R9 (K) ららぽーと甲子園 (敷地)
- R10 リッチモンドホテル浜松
- O1 汐留イーストサイドビル
- O2 (K) 阪急電鉄本社ビル
- M1 (K) 上六Fビルディング
- M2 スフィアタワー天王洲
- M3 (K) ラグザ大阪
- M4 (K) 難波阪神ビル



ポートフォリオ物件一覧



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業収益	百万円	3,211	3,583	4,088	4,638	5,243
うち賃貸事業収益	百万円	3,211	3,583	4,088	4,638	5,243
営業費用	百万円	2,017	2,284	2,600	2,984	3,236
うち賃貸事業費用	百万円	1,801	2,015	2,301	2,612	2,858
営業利益	百万円	1,194	1,298	1,487	1,654	2,006
経常利益	百万円	1,039	1,160	1,281	1,311	1,484
当期純利益	百万円	1,037	1,159	1,280	1,310	1,482
総資産額	百万円	79,242	88,170	120,736	119,745	144,125
(対前期比)	%	(+36.3)	(+11.3)	(+36.9)	(△0.8)	(+20.4)
純資産額	百万円	35,737	56,503	56,625	56,655	56,827
(対前期比)	%	(+0.2)	(+58.1)	(+0.2)	(+0.1)	(+0.3)
出資総額	百万円	34,700	55,344	55,344	55,344	55,344
発行済投資口総数	口	69,400	85,400	85,400	85,400	85,400
1口当たり純資産額(基準価額)	円	514,955	661,638	663,056	663,407	665,430
分配金総額	百万円	1,037	1,159	1,280	1,310	1,482
1口当たり分配金額	円	14,955	13,572	14,990	15,342	17,365
うち1口当たり利益分配金	円	14,955	13,572	14,990	15,342	17,365
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(ROA) (注1)(注2)	%	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.2 (2.5)	1.1 (2.2)	1.1 (2.3)
純資産利益率(ROE) (注1)(注3)	%	2.9 (5.8)	2.5 (5.0)	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)	2.6 (5.2)
純資産比率	%	45.1	64.1	46.9	47.3	39.4
(対前期比増減)	%	(△16.2)	(+19.0)	(△17.2)	(+0.4)	(△7.9)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数	日	182	183	183	183	182
期末負債比率(LTV) (注4)	%	52.2 (46.1)	33.0 (28.8)	50.5 (45.6)	50.1 (46.0)	58.0 (57.9)
期末総資産有利子負債比率(注5)	%	39.1	21.3	40.8	40.3	49.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(DSCR) (注6)	倍	15.3	18.0	11.3	7.5	6.3
ネット・オペレーティング・インカム(NOI) (注7)	百万円	1,925	2,192	2,580	2,954	3,516
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO) (注8)	百万円	1,552	1,783	2,073	2,237	2,614

(注1) 日数により年換算した数値を括弧書きで記載しております。

(注2) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

(注3) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

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

(注5) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注6) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注7) 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

(注8) 当期純利益 + 減価償却費

(2) 当期の資産の運用の経過

① 運用方針

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

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

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

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

② 運用状況

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。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、平成16年12月3日に設立され、平成17年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8977)した後、前期(平成20年11月期:平成20年6月1日~平成20年11月30日)末現在では11物件を保有しておりました。

また、当期(平成21年5月期:平成20年12月1日~平成21年5月31日)中に商業施設3物件(うち1物件は敷地)及び複合施設2物件を取得しております。

この結果、当期末現在では16物件を運用しており、資産総額は144,125百万円、発行済投資口数は85,400口となっております。

(2) 運用の実績

当期のわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱の影響が实体经济へと波及し、景気の悪化が顕著となりました。不動産マーケットにおいては、平成21年3月公表の地価公示によると、平成20年1月から1年間の商業地の地価変動率は全国平均で△4.7%と、上昇から低下に転じました。三大都市圏でも、平均で住宅地△3.5%、商業地△5.4%と上昇から低下に転じました。また不動産売買市場においても、国内外の金融機関の不動産向け融資姿勢が厳しくなったこと等を背景に、不動産ファンド関連等の売買は低迷し需給の緩和傾向がより鮮明になりました。

このような環境の中で、本投資法人は、上記①運用方針に基づいて資産運用を行いました。

まず、前期末までに取得した11物件(HEPファイブ、北野阪急ビル、デュール阪急山田、高槻城西ショッピングセンター、ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)、NUJ chayamachi、汐留イーストサイドビル、阪急電鉄本社ビル、上六Fビルディング及びスフィアタワー天王洲)については、当期全期間を通じて稼働いたしました。(当期中の運用日数:182日)

また、平成20年12月25日にホテルグレイスリー田町を、平成21年1月22日にはラグザ大阪、ららぽーと甲子園(敷地)、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松を取得しました。これにより、当期末現在の賃貸可能面積は371,269.72㎡となり、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は68.5%(取得価格ベース)、関西圏の比率は72.7%(取得価格ベース)となっております。

なお、平成20年12月1日より、投資対象たる商業用途区画の定義にホテルを追加し、一定の範囲内でホテルへの投資を可能としています。

16物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメント(区画の用途特性に応じた運営)の最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい管理を行ってテナント満足度を向上させ、あるいは効果的な販売促進活動を通じて、賃料単価及び稼働率の維持・上昇を図ってまいりました。当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.5%となっております。

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

(3) 資金調達概要

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

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金（当期末現在の残高14,691百万円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達しております。

当期においては、平成20年12月24日にホテルグレイスリー田町の取得資金として4,000百万円、平成21年1月21日にはラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松の取得資金として19,000百万円の新規借入を行いました。また、既存借入金11,600百万円の借換を行った結果、当期末現在の借入金残高は71,200百万円（短期13,700百万円、長期57,500百万円）となっております。

当期末現在の総資産有利子負債比率は49.4%となっております。

本投資法人は、ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) より取得しております発行体格付けが、平成21年4月21日付にて変更され、当期末現在で、ムーディーズ・インベスターズ・サービスよりA3（格付けの見直し：ネガティブ）、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりA+（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しております。

(4) 業績及び分配

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益5,243百万円、営業利益2,006百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,484百万円、また当期純利益は1,482百万円となりました。

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。その後の改正を含みます。）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、17,365円となりました。

(3) 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下の通りです。

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所の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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月
最高	円 1,370,000	1,380,000	907,000	605,000	432,000
最低	円 876,000	793,000	581,000	348,000	342,000

(4) 分配金等の実績

当期の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。その後の改正を含みます。）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、17,365円となりました。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
当期純利益総額	千円 1,037,887	1,159,078	1,280,146	1,310,179	1,482,939
前期繰越利益	千円 19	30	60	60	33
当期未処分利益総額	千円 1,037,907	1,159,109	1,280,206	1,310,240	1,482,972
利益留保額	千円 30	60	60	33	1
金銭の分配金総額	千円 1,037,877	1,159,048	1,280,146	1,310,206	1,482,971
(1口当たり分配金)	円 (14,955)	(13,572)	(14,990)	(15,342)	(17,365)
うち利益分配金総額	千円 1,037,877	1,159,048	1,280,146	1,310,206	1,482,971
(1口当たり利益分配金)	円 (14,955)	(13,572)	(14,990)	(15,342)	(17,365)
うち出資払戻総額	千円 -	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

国内景気の先行きについては、政府の景気対策や企業の在庫調整の進展等により、やや落ち着いた動きを取り戻しつつあるものの、依然として景気低迷が続くものと見込まれております。不動産マーケットは、引き続きエリア及び個別物件による差異が明確化し、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が拡大していくものと思われれます。

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

一方、重点投資エリアである関西圏については、梅田エリアのオフィスビルの空室率が5%台に上昇する等楽観できない状況となっており、今後もエリア及び個別物件間の格差が拡大すると見込んでおります。

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

外部成長戦略としては、基本方針として、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図るため、物件の内容を十分に吟味したうえで継続的に優良物件の取得を検討してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、資産運用会社固有のネットワークによる事業者等への直接アプローチも継続的に行い、外部物件情報の獲得を図ります。

内部成長戦略としては、本投資法人独自の強みであるオペレーショナル・マネジメントを軸に、フロアや区画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運営を行い、賃貸事業利益の維持・増加を図ります。

財務戦略としては、引き続き、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・保証金を有効に活用します。また、借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達するよう努めます。

なお、当期末においてLTVが57.9%へ上昇した結果を受けて、今後、鑑定評価額の動向を注視し、LTVの適正な運用のため、阪急阪神ホールディングスグループとの連携を図りながら、投資主利益を十分に考慮した各種の施策を検討していく方針です。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しております。優良物件取得に関する

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

		第4期 平成19年5月31日現在	第5期 平成19年11月30日現在	第6期 平成20年5月31日現在	第7期 平成20年11月30日現在	第8期 平成21年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	69,400	85,400	85,400	85,400	85,400
投資主数	人	3,708	5,659	5,704	6,317	6,689

(2) 投資口に関する事項

平成21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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,320	8.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,700	6.67
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,779	5.60
株式会社もみじ銀行	4,261	4.99
株式会社池田銀行	4,150	4.86
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10
富士火災海上保険株式会社	3,397	3.98
株式会社北洋銀行	3,038	3.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,441	2.86
全国共済農業協同組合連合会	2,401	2.81

(3) 役員等に関する事項

①平成21年5月31日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎 の報酬の総額(千円)(注1)
執行役員	山川 峯夫	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長	— (注2)
監督役員	宇多 民夫	宇多法律事務所 弁護士	3,600
監督役員	堀之内清孝	堀之内会計事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	8,291

(注1) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額を、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受取っておりません。

(注3) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年5月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	第7期 平成20年11月30日現在		第8期 平成21年5月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
			不動産	商業用途区画	関西圏	9,742
関西圏以外	2,280	1.9			2,280	1.6
事務用途区画	関西圏	—		—	—	—
	関西圏以外	—		—	—	—
その他用途区画	関西圏	—		—	—	—
	関西圏以外	—		—	—	—
小計			12,023	10.0	11,935	8.3
信託不動産	商業用途区画	関西圏	55,723	46.5	71,763	49.8
		関西圏以外	1,074	0.9	7,606	5.3
	事務用途区画	関西圏	11,938	10.0	15,364	10.7
		関西圏以外	27,026	22.6	26,646	18.5
	その他用途区画	関西圏	2,467	2.1	—	—
		関西圏以外	479	0.4	554	0.4
小計			98,709	82.4	121,934	84.6
預金・その他の資産 (注3)(注4)			9,012	7.5	10,255	7.1
資産総額計 (注5)			119,745 (110,733)	100.0 (92.5)	144,125 (133,870)	100.0 (92.9)

- (注1) 商業用途区画：＜第7期における定義＞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
＜第8期における定義＞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、ホテル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
その他用途区画：＜第7期における定義＞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）
＜第8期における定義＞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（住居等）
（平成20年12月1日より、ホテルを「その他用途区画」から「商業用途区画」に変更しております。そのため、上表では、ホテルを第7期では「その他用途区画」に、第8期では「商業用途区画」に分類しております。）
関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県
- (注2) 用途区画別の保有総額は、期末日現在の物件毎の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しております。
ただし、ラグザ大阪の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（平成21年1月22日）の属する月（平成21年1月）のエンドテナント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率で按分しております。
- (注3) 信託不動産及び預金・その他の資産は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号）に定める「その他の資産」です。
- (注4) 第7期の預金・その他の資産には信託財産内の預金6,033百万円、第8期の預金・その他の資産には信託財産内の預金7,890百万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5) 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21年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸方式 (注1)	右記情報の算出方法 (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)	運用日数 (日)	主たる用途
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	22,304	バススルー型マスターリース	マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(A)	22,633.48	22,633.48	100.0	21.4	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)	(10,567.67)	(10,567.67)	(100.0)			
汐留イーストサイドビル	19,139	ダイレクトリース	(C)	9,311.32	9,311.32	100.0	10.9	182	事務所用途区画
NU chayamachi	18,788	バススルー型マスターリース	マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(A)	15,546.75	15,546.75	100.0	13.9	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)	(11,626.65)	(10,861.17)	(93.4)			
阪急電鉄本社ビル	11,205	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	27,369.37	27,369.37	100.0	6.4	182	事務所用途区画
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,279	ダイレクトリース	(C)	8,807.72	7,626.58	86.6	5.8	182	事務所用途区画
高槻城西ショッピングセンター	8,314	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	31,451.81 (注4)	31,451.81 (注4)	100.0	5.4	182	商業用途区画
北野阪急ビル	7,872	バススルー型マスターリース、固定型マスターリースの併用	マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(A)	28,194.15	28,194.15	100.0	11.2	182	商業用途区画
			バススルー型、エンドテナント固定型、マスターレッシュとの賃貸借契約により算出(B)	(18,469.72)	(17,173.01)	(93.0)			
ららぽーと甲子園 (敷地)	7,749	ダイレクトリース	(C)	126,052.16 (注5)	126,052.16 (注5)	100.0	3.5	130	商業用途区画
デュール阪急山田	6,478	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	7.2	182	商業用途区画
ラグザ大阪	5,313	固定型マスターリース	(C)	30,339.91	30,339.91	100.0	3.5	130	商業用途区画
合計	116,445	—	(A)と(C)の合計	312,688.86	311,507.72	99.6	89.2	—	—
			(B)と(C)の合計	(286,978.52)	(283,735.19)	(98.9)			

(注1) マスターリース(方式)：信託受託者又は本投資法人がマスターレッシュ(転貸人)に賃貸し、マスターレッシュがエンドテナント(転借人)に転貸する方式

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

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

(注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注4) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場標の面積9,476.49㎡を含んでおります。

(注5) 登記簿上の面積を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成21年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市北区角田町5番15号	不動産信託受益権	28,350	22,304
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	7,520	7,872
デュー阪急山田	大阪府吹田市山田西四丁目1番2号	不動産信託受益権	7,210	6,478
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	8,106	8,314
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	1,346	1,340
コーナン広島中野東店(敷地)	広島市安芸区中野東七丁目28番1号	不動産	2,060	2,280
NU chayamachi	大阪市北区茶屋町10番12号	不動産信託受益権	17,500	18,788
ホテルグレイスリー田町	東京都港区芝浦三丁目8番1号	不動産信託受益権	4,110	4,248
ららぽーと甲子園(敷地)	兵庫県西宮市甲子園八番町1番100号	不動産信託受益権	7,090	7,749
リッチモンドホテル浜松	浜松市中区元城町218番地の1(注2)	不動産信託受益権	2,091	2,139
汐留イーストサイドビル	東京都中央区築地五丁目4番18号	不動産信託受益権	17,500	19,139
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区芝田一丁目16番1号	不動産信託受益権	10,500	11,205
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	2,660	2,993
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	東京都品川区東品川二丁目2番8号	不動産信託受益権	8,976	9,279
ラグザ大阪	大阪市福島区福島五丁目6番16号	不動産信託受益権	4,920	5,313
難波阪神ビル	大阪市中央区難波四丁目7番14号	不動産信託受益権	4,030	4,422
合 計			133,969	133,870

(注1) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法、基準及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、HEPファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)、NU chayamachi及びラグザ大阪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、汐留イーストサイドビル、ホテルグレイスリー田町、ららぽーと甲子園(敷地)及びリッチモンドホテル浜松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、阪急電鉄本社ビル及び難波阪神ビルについては大和不動産鑑定株式会社、スフィアタワー天王洲については財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

(注2) 住居表示未実施のため、地番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7期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日				第8期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日			
	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)(注3)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)(注3)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	1 (142)	100.0 (100.0)	1,109	23.9	1 (141)	100.0 (100.0)	1,122	21.4
北野阪急ビル	1 (23)	100.0 (98.5)	651	14.0	1 (21)	100.0 (93.0)	587	11.2
デュー阪急山田	26	100.0	374	8.1	26	100.0	375	7.2
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	6.1	1	100.0	284	5.4
ニトリ茨木北店(敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
コーナン広島中野東店(敷地)	1	100.0	76	1.6	1	100.0	76	1.5
NU chayamachi	1 (69)	100.0 (93.8)	759	16.4	1 (65)	100.0 (93.4)	730	13.9
ホテルグレイスリー田町	—	—	—	—	1	100.0	105	2.0
ららぽーと甲子園(敷地)	—	—	—	—	1	100.0	183	3.5
リッチモンドホテル浜松	—	—	—	—	1	100.0 (注4)	— (注4)	— (注4)
汐留イーストサイドビル	5	100.0	476	10.3	5	100.0	569	10.9
阪急電鉄本社ビル	1	100.0	337	7.3	1	100.0	337	6.4
上六Fビルディング	11	91.0	141	3.0	10	87.5	135	2.6
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	24	80.8	362	7.8	25	86.6	302	5.8
ラグザ大阪	—	—	—	—	1	100.0	183	3.5
難波阪神ビル	— —	— —	—	—	1 (17)	100.0 (80.9)	130	2.5
合 計	73 (304)	98.9 (98.1)	4,638	100.0	78 (318)	99.5 (98.5)	5,243	100.0

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

(注2) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

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

(注4) 物件全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

(4) その他資産の状況

該当事項はありません。

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市 北区	観覧車リフレッシュ工事	自平成21年6月 至平成21年10月	19	—	—
		B1階、7階便所改修工事	自平成21年10月 至平成21年11月	10	—	—
阪急電鉄本社ビル	大阪市 北区	中央監視盤更新工事	自平成21年9月 至平成22年3月	105	—	—
		空調機部分更新工事	自平成21年7月 至平成21年7月	11	—	—
ラグザ大阪	大阪市 福島区	駐車管制設備更新工事	自平成21年8月 至平成21年8月	26	—	—

(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199百万円であり、当期費用に区分された修繕費110百万円と合わせ、309百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	大阪市北区	サインリニューアル工事	自平成20年11月 至平成21年1月	17
		冷却塔充填材取替工事	自平成20年11月 至平成21年2月	15
夕留イースト サイドビル	東京都中央区	受変電設備増設工事	自平成20年12月 至平成20年12月	57
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	防災設備機器更新工事	自平成20年11月 至平成21年5月	56
その他				52
合計				199

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
前期末積立金残高 (百万円)	59	68	157	201	244
当期積立額 (百万円)	8	89	43	42	119
当期積立金取崩額 (百万円)	—	—	—	—	—
次期繰越額 (百万円)	68	157	201	244	363

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

		第7期	第8期
		自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
資産運用報酬	千円	280,331	287,690
資産保管手数料	千円	16,005	15,903
一般事務委託手数料	千円	29,261	28,468
役員報酬	千円	3,600	3,600
会計監査人報酬	千円	7,843	8,291
その他営業費用	千円	34,775	33,858
合計	千円	371,817	377,813

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る資産運用報酬分が第8期に161,299千円あります。

(2) 借入状況

平成21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	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月28日	5,300	—	1.10750	平成21年2月27日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年2月28日	2,400	—	1.10750	平成21年2月27日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年2月28日	1,600	—	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年2月28日	1,500	—	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社池田銀行	平成20年2月28日	800	—	1.10750	平成21年2月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月30日	1,500	1,500	1.13750	平成21年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年10月31日	1,500	1,500	1.10909	平成21年10月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年10月31日	500	500	1.10909	平成21年10月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年1月21日	—	1,000	1.33583	平成22年1月21日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年1月21日	—	1,000	1.48583	平成22年1月21日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月27日	—	3,300	1.28182	平成22年2月26日			
	住友信託銀行株式会社	平成21年2月27日	—	1,600	1.28182	平成22年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年2月27日	—	1,500	1.28182	平成22年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	—	1,000	1.28182	平成22年2月26日			
株式会社池田銀行	平成21年2月27日	—	800	1.28182	平成22年2月26日				
小計			15,100	13,700	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成17年2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社池田銀行	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月14日	1,000	1,000	1.38125	平成22年10月29日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月29日	500	500	1.60250	平成23年9月30日			

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月1日	1,500	1,500	1.64852	平成23年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社池田銀行	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月1日	1,200	1,200	1.64852	平成23年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年2月28日	4,000	4,000	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月28日	2,400	2,400	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社池田銀行	平成20年2月28日	800	800	1.40094	平成24年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年5月15日	4,000	4,000	1.99130	平成27年5月15日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社池田銀行	平成20年5月15日	1,200	1,200	1.57823	平成23年5月16日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年5月15日	1,000	1,000	1.57823	平成23年5月16日			
	住友信託銀行株式会社	平成20年9月30日	1,200	1,200	1.56809	平成22年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年10月31日	1,500	1,500	1.36911	平成22年10月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成20年10月31日	1,000	1,000	1.36911	平成22年10月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年12月24日	—	4,000	2.09431	平成25年12月24日			
	住友信託銀行株式会社	平成21年1月21日	—	3,000	1.50080	平成23年1月21日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年1月21日	—	2,000	1.35080	平成23年1月21日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年1月21日	—	3,500	1.58000	平成23年7月21日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年1月21日	—	2,000	1.60000	平成23年7月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年1月21日	—	3,000	1.64118	平成24年1月23日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年1月21日	—	3,500	1.72000	平成24年7月23日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月27日	—	2,000	1.50014	平成22年8月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	—	1,400	1.47014	平成22年8月31日				
小計			33,100	57,500	—	—	—	—	
合計			48,200	71,200	—	—	—	—	

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均を記載しております。

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

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	ホテルグレイスリー田町	平成20年12月25日	4,160	—	—	—	—
不動産信託受益権	ラグザ大阪	平成21年1月22日	5,122	—	—	—	—
不動産信託受益権	ららぽーと甲子園(敷地)	平成21年1月22日	7,350	—	—	—	—
不動産信託受益権	難波阪神ビル	平成21年1月22日	4,310	—	—	—	—
不動産信託受益権	リッチモンドホテル浜松	平成21年1月22日	2,100	—	—	—	—
合計			23,042	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産信託受益権	ホテルグレイスリー田町	平成20年12月25日	4,160	4,160
不動産信託受益権	ラグザ大阪	平成21年1月22日	5,122	5,130
不動産信託受益権	ららぽーと甲子園(敷地)	平成21年1月22日	7,350	7,350
不動産信託受益権	難波阪神ビル	平成21年1月22日	4,310	4,310
不動産信託受益権	リッチモンドホテル浜松	平成21年1月22日	2,100	2,100

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料及び公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書等に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
委託管理料	583,338	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	524,983	90.0
		阪急不動産株式会社	3,720	0.6
		阪急電鉄株式会社	1,146	0.2
支払賃借料	46,199	阪神電気鉄道株式会社	12,900	27.9
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	8,593	18.6
		阪急電鉄株式会社	1,229	2.7
		阪急不動産株式会社	1,025	2.2
広告宣伝費	121,982	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	120,461	98.8
		株式会社阪急アドエージェンシー	1,071	0.9
		宝塚映像株式会社	450	0.4
その他賃貸事業費用	75,186	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	48,998	65.2
		株式会社クリエイティブ阪急	105	0.1

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

阪急阪神ビルマネジメント株式会社 8,597千円
株式会社ハンシン建設 688千円
株式会社阪急エムテック 383千円
株式会社クリエイティブ阪急 320千円
株式会社アーバン・エース 130千円

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

阪急インベストメント・パートナーズ株式会社 418,856千円
阪急不動産株式会社 42,000千円
阪急阪神ビルマネジメント株式会社 3,451千円
株式会社アーバン・エース 3,200千円
株式会社ハンシン建設 926千円
中央電設株式会社 815千円

(注2) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（純資産）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

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

承認日	承認事項	概要
平成20年12月18日	金銭消費貸借契約の締結	平成20年12月25日付でホテルグレイスリー田町を取得することを目的とする借入を行うため、平成17年10月27日締結済みの基本合意書に基づき、以下の契約を平成20年12月19日に締結することを承認しました。 ・株式会社日本政策投資銀行との間の金銭消費貸借契約
	株式等の電子化に伴う投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約の締結	平成21年1月5日より実施された株式等の電子化に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結した「投資口事務代行委託契約」を平成21年1月4日をもって終了し、新たに平成21年1月5日から効力を生ずる「投資口事務代行委託契約」を締結するとともに、「特別口座の管理に関する契約」を締結しました。
平成21年1月16日	金銭消費貸借契約の締結	平成21年1月22日付でラグザ大阪、ららぽーと甲子園（敷地）、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松を取得することを目的とする借入を行うため、平成17年10月27日締結済みの基本合意書に基づき、以下の契約を平成21年1月19日に締結することを承認しました。 ・株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約

(2) その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,548,571	1,357,475
信託現金及び信託預金	6,033,820	7,890,749
営業未収入金	25,731	10,679
預け金	335,073	348,320
未取還付法人税等	618	267
未取消費税等	—	436,130
前払費用	44,002	153,672
繰延税金資産	31	30
流動資産合計	8,987,848	10,197,327
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 3,150,955	※1 3,150,955
減価償却累計額	△439,276	△510,628
建物 (純額)	2,711,678	2,640,326
構築物	504,953	504,953
減価償却累計額	△95,920	△111,569
構築物 (純額)	409,033	393,384
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△10,787	△11,685
工具、器具及び備品 (純額)	7,005	6,107
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	※2 37,922,120	※2 47,125,872
減価償却累計額	△3,483,646	△4,455,528
信託建物 (純額)	34,438,473	42,670,343
信託構築物	754,970	844,873
減価償却累計額	△159,100	△186,599
信託構築物 (純額)	595,870	658,273
信託機械及び装置	361,143	427,789
減価償却累計額	△54,465	△92,712
信託機械及び装置 (純額)	306,677	335,076
信託工具、器具及び備品	76,206	84,599
減価償却累計額	△37,913	△43,154
信託工具、器具及び備品 (純額)	38,293	41,445
信託土地	63,327,196	78,225,740
有形固定資産合計	109,772,794	132,909,263
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	5,442	4,552
信託その他無形固定資産	3,269	3,645
無形固定資産合計	965,869	965,355
投資その他の資産		
長期前払費用	9,280	43,614
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	19,280	53,614
固定資産合計	110,757,943	133,928,232
資産合計	119,745,792	144,125,560

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	382,381	595,747
短期借入金	15,100,000	13,700,000
未払配当金	8,309	11,847
未払費用	96,096	252,452
未払法人税等	820	935
未払消費税等	128,112	21,352
前受金	385,973	523,466
預り金	※1 554,150	※1 540,844
流動負債合計	16,655,845	15,646,645
固定負債		
長期借入金	33,100,000	57,500,000
預り敷金及び保証金	※1 1,883,162	※1 1,835,864
信託預り敷金及び保証金	11,451,743	12,315,276
固定負債合計	46,434,906	71,651,141
負債合計	63,090,752	87,297,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,310,240	1,482,972
剰余金合計	1,310,240	1,482,972
投資主資本合計	56,655,040	56,827,772
純資産合計	※3 56,655,040	※3 56,827,772
負債純資産合計	119,745,792	144,125,560

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,638,875	※1 5,243,260
営業収益合計	4,638,875	5,243,260
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,612,225	※1 2,858,539
資産運用報酬	280,331	287,690
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	16,005	15,903
一般事務委託手数料	29,261	28,468
会計監査人報酬	7,843	8,291
その他営業費用	34,775	33,858
営業費用合計	2,984,042	3,236,352
営業利益	1,654,832	2,006,908
営業外収益		
受取利息	7,179	4,828
未払分配金戻入	—	1,383
還付加算金	1,494	1
その他	36	0
営業外収益合計	8,710	6,214
営業外費用		
支払利息	342,720	497,923
融資関連費用	9,004	28,781
その他	—	1,844
営業外費用合計	351,724	528,549
経常利益	1,311,817	1,484,573
税引前当期純利益	1,311,817	1,484,573
法人税、住民税及び事業税	1,637	1,633
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	1,638	1,633
当期純利益	1,310,179	1,482,939
前期繰越利益	60	33
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,310,240	1,482,972

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	55,344,800	55,344,800
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,280,206	1,310,240
当期変動額		
剰余金の配当	△1,280,146	△1,310,206
当期純利益	1,310,179	1,482,939
当期変動額合計	30,033	172,732
当期末残高	1,310,240	1,482,972
投資主資本合計		
前期末残高	56,625,006	56,655,040
当期変動額		
剰余金の配当	△1,280,146	△1,310,206
当期純利益	1,310,179	1,482,939
当期変動額合計	30,033	172,732
当期末残高	56,655,040	56,827,772
純資産合計		
前期末残高	56,625,006	56,655,040
当期変動額		
剰余金の配当	△1,280,146	△1,310,206
当期純利益	1,310,179	1,482,939
当期変動額合計	30,033	172,732
当期末残高	56,655,040	56,827,772

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

	前期（ご参考） （自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）	当期 （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～49年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～16年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	2～49年	機械及び装置	2～16年	工具、器具及び備品	2～18年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～18年
建物	2～50年																	
構築物	2～49年																	
機械及び装置	2～16年																	
工具、器具及び備品	2～18年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品	2～18年																	
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は346,839千円です。</p>																
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託その他無形固定資産 (4)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左																

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （平成20年11月30日現在）	当期 （平成21年5月31日現在）
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。 建物 2,711,678千円 預り金 94,596千円 預り敷金及び保証金 1,647,207千円 合計 1,741,803千円</p>	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りであります。 建物 2,640,326千円 預り金 94,596千円 預り敷金及び保証金 1,599,909千円 合計 1,694,505千円</p>
<p>※2 直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198千円</p>	同左
<p>※3 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	同左

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）	当期 （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）																																																																
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸収入</td><td>3,847,240千円</td></tr> <tr><td> 水道光熱費収入</td><td>427,605千円</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td>364,028千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>4,638,875千円</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 委託管理料</td><td>547,882千円</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td>555,469千円</td></tr> <tr><td> 支払賃借料</td><td>33,241千円</td></tr> <tr><td> 広告宣伝費</td><td>115,841千円</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td>87,766千円</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td>18,262千円</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td>265,700千円</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td>927,819千円</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td>60,240千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,612,225千円</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,026,649千円</p>	賃貸事業収入		賃貸収入	3,847,240千円	水道光熱費収入	427,605千円	その他賃貸事業収入	364,028千円	不動産賃貸事業収益合計	4,638,875千円	賃貸事業費用		委託管理料	547,882千円	水道光熱費	555,469千円	支払賃借料	33,241千円	広告宣伝費	115,841千円	修繕費	87,766千円	損害保険料	18,262千円	公租公課	265,700千円	減価償却費	927,819千円	その他賃貸事業費用	60,240千円	不動産賃貸事業費用合計	2,612,225千円	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸収入</td><td>4,440,674千円</td></tr> <tr><td> 水道光熱費収入</td><td>383,513千円</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業収入</td><td>419,072千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>5,243,260千円</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 委託管理料</td><td>583,338千円</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td>478,510千円</td></tr> <tr><td> 支払賃借料</td><td>46,199千円</td></tr> <tr><td> 広告宣伝費</td><td>121,982千円</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td>110,433千円</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td>25,207千円</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td>285,880千円</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td>1,131,798千円</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td>75,186千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,858,539千円</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,384,721千円</p>	賃貸事業収入		賃貸収入	4,440,674千円	水道光熱費収入	383,513千円	その他賃貸事業収入	419,072千円	不動産賃貸事業収益合計	5,243,260千円	賃貸事業費用		委託管理料	583,338千円	水道光熱費	478,510千円	支払賃借料	46,199千円	広告宣伝費	121,982千円	修繕費	110,433千円	損害保険料	25,207千円	公租公課	285,880千円	減価償却費	1,131,798千円	その他賃貸事業費用	75,186千円	不動産賃貸事業費用合計	2,858,539千円
賃貸事業収入																																																																	
賃貸収入	3,847,240千円																																																																
水道光熱費収入	427,605千円																																																																
その他賃貸事業収入	364,028千円																																																																
不動産賃貸事業収益合計	4,638,875千円																																																																
賃貸事業費用																																																																	
委託管理料	547,882千円																																																																
水道光熱費	555,469千円																																																																
支払賃借料	33,241千円																																																																
広告宣伝費	115,841千円																																																																
修繕費	87,766千円																																																																
損害保険料	18,262千円																																																																
公租公課	265,700千円																																																																
減価償却費	927,819千円																																																																
その他賃貸事業費用	60,240千円																																																																
不動産賃貸事業費用合計	2,612,225千円																																																																
賃貸事業収入																																																																	
賃貸収入	4,440,674千円																																																																
水道光熱費収入	383,513千円																																																																
その他賃貸事業収入	419,072千円																																																																
不動産賃貸事業収益合計	5,243,260千円																																																																
賃貸事業費用																																																																	
委託管理料	583,338千円																																																																
水道光熱費	478,510千円																																																																
支払賃借料	46,199千円																																																																
広告宣伝費	121,982千円																																																																
修繕費	110,433千円																																																																
損害保険料	25,207千円																																																																
公租公課	285,880千円																																																																
減価償却費	1,131,798千円																																																																
その他賃貸事業費用	75,186千円																																																																
不動産賃貸事業費用合計	2,858,539千円																																																																

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考）（自平成20年6月1日 至平成20年11月30日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

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

当期（自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 31千円 繰延税金資産合計 31千円 繰延税金資産の純額 31千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 30千円 繰延税金資産合計 30千円 繰延税金資産の純額 30千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.28% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%	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 39.27% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.23% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)						
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	4.10	不動産の賃貸	515,143	前受金	82,173
				委託管理料	1,341	信託預り敷金保証金	1,436,333
				支払賃借料	1,229	預け金(注3)	103,095
利害関係人等	阪急阪神ビル マネジメント株式会社	不動産管理業	—	不動産の賃貸	24,012	営業未払金	212
				委託管理料	488,208	前受金	1,050
				支払賃借料	8,906	預け金(注4)	133,377
				広告宣伝費	114,422	営業未払金	38,746
				その他賃貸事業費用	32,990	営業未払金	117
				その他費用	380	前払費用	140
				改修工事の発注	3,416	営業未払金	18,578
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	不動産の賃貸	13,544	信託預り敷金保証金	861
利害関係人等	株式会社いな ダイニング	食品製造販売業	—	不動産の賃貸	1,825	前受金	174
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	5,110	信託預り敷金保証金	2,638
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	広告宣伝費	1,071	前払費用	749
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	委託管理料	3,690	預け金(注5)	98,600
利害関係人等	株式会社 阪急リテールズ	小売業	—	支払賃借料	1,085	前払費用	621
利害関係人等	株式会社 宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	不動産の賃貸	29,720	前受金	3,190
利害関係人等	株式会社 アーバン・エース	建設コンサル タント業	—	広告宣伝費	150	信託預り敷金保証金	31,046
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	一般事務報酬	29,261	—	—
				信託報酬	4,575	—	—
				その他費用	2,013	—	—
				短期借入金の返済	1,000,000	未払費用	23,042
				長期借入金の借入	—	—	—
				融資関連費用	1,003	短期借入金	5,300,000
支払利息	84,327	長期借入金	7,200,000				
						前払費用	2,101
						長期前払費用	1,911
						未払費用	19,991

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

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

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

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

その他該当する事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	4.10	不動産の賃貸	513,218	前受金 信託預り敷金及び保証金	82,173 1,436,333
				委託管理料	1,148	預け金 (注3)	89,261
				支払賃借料	1,229	営業未払金	178
				不動産の賃貸	24,268	前受金	1,050
				委託管理料	524,983	預け金 (注4)	159,114
				支払賃借料	8,593	営業未払金	45,408
				広告宣伝費	120,461	前払費用	116
				その他賃貸事業費用	48,998	前払費用	1,044
				修繕費	8,597	営業未払金	625
				改修工事の発注	3,451	営業未払金	3,979
				不動産の賃貸	306	信託預り敷金及び保証金	50,875
				修繕費	320	前受金	174
				その他賃貸事業費用	105	信託預り敷金及び保証金	2,638
利害関係人等	株式会社いいな ダイニング	食品製造販売業	—	不動産の賃貸	1,743	前受金	174
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	5,110	信託預り敷金及び保証金	—
				広告宣伝費	1,071	前払費用	749
				不動産等売買媒介手数料	42,000	前払費用	—
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	委託管理料	3,720	預け金 (注5)	99,944
				支払賃借料	1,025	前払費用	910
利害関係人等	株式会社 阪急リテールズ	小売業	—	不動産の賃貸	29,351	前受金	3,190
						信託預り敷金及び保証金	31,046
利害関係人等	宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	広告宣伝費	450	—	—
利害関係人等	株式会社 アーバン・エース	建設コンサルタント業	—	修繕費	130	営業未払金	136
				設計料の支払	3,200	営業未払金	3,360
利害関係人等	阪神商事株式会社	小売業	—	不動産の賃貸 (注6)	1,158	信託預り敷金及び保証金	40,672
利害関係人等	株式会社ハンシン建設	建設業	—	修繕費	688	—	—
				改修工事の発注	926	営業未払金	972
利害関係人等	阪神電気鉄道株式会社	鉄道業	—	不動産の賃貸	183,286	前受金	44,522
						信託預り敷金及び保証金	254,412
				支払賃借料	12,900	営業未払金	6,000
利害関係人等	株式会社 阪急エムテック	自動車整備業	—	修繕費	383	—	—
利害関係人等	阪急インベストメント・ パートナーズ株式会社	不動産アセット・ マネジメント業	—	不動産等売買媒介手数料	418,856	—	—
利害関係人等	中央電設株式会社	電気工事業	—	改修工事の発注	815	—	—
				一般事務報酬	28,468	未払費用	14,137
				信託報酬	21,876	—	—
				その他費用	1,600	—	—
				短期借入金の借入	4,300,000	短期借入金	4,300,000
				短期借入金の返済	5,300,000	—	—
				長期借入金の借入	4,000,000	長期借入金	11,200,000
				融資関連費用	4,656	前払費用	13,262
				支払利息	102,897	長期前払費用	5,242
						未払費用	44,567

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

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

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

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

(注6) 阪神商事株式会社は、平成21年4月1日付で利害関係人等に該当することとなったため、利害関係人等であった期間の取引金額を記載しております。

その他該当する事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)		当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)	
1口当たり純資産額	663,407円	1口当たり純資産額	665,430円
1口当たり当期純利益	15,341円	1口当たり当期純利益	17,364円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益算定上の基礎は以下の通りです。

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

	前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
当期純利益 (千円)	1,310,179	1,482,939
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,310,179	1,482,939
期中平均投資口数 (口)	85,400	85,400

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)		当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
資産の取得について		該当事項はありません。
規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年12月18日開催の資産運用会社の取締役会において、以下の資産の取得を決議し、平成20年12月25日付で取得を完了しました。		
【ホテルグレイスリー田町】		
所在地 : 東京都港区		
資産の種類 : 不動産信託受益権		
取得価格 : 4,160,000千円		
取得時期 : 平成20年12月25日		
売主 : 合同会社イーホテルズ・エスピー		

金銭の分配に係る計算書



	前期 (ご参考) (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
I 当期末処分利益	1,310,240,229円	1,482,972,961円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,310,206,800円 (15,342円)	1,482,971,000円 (17,365円)
III 次期繰越利益	33,429円	1,961円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数85,400口の整数倍の最大値となる1,310,206,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、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の改正に伴い、同法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数85,400口の整数倍の最大値となる1,482,971,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 7 月 14 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
業務執行社員松山和弘 指定社員 公認会計士
業務執行社員河崎雄亮 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、阪急リート投資法人の平成20年12月1日から平成21年5月31日までの第8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)

(単位：千円)

	前期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,311,817	1,484,573
減価償却費	927,819	1,131,798
受取利息	△7,179	△4,828
未払分配金戻入	—	△1,383
支払利息	342,720	497,923
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,329	15,051
預け金の増減額 (△は増加)	10,536	△13,247
未収消費税等の増減額 (△は増加)	414,314	△436,130
前払費用の増減額 (△は増加)	38,739	△144,004
営業未払金の増減額 (△は減少)	45,823	4,432
未払費用の増減額 (△は減少)	4,515	△555
未払消費税等の増減額 (△は減少)	128,112	△106,760
前受金の増減額 (△は減少)	17,271	137,492
預り金の増減額 (△は減少)	△8,299	△351
小計	3,219,863	2,564,009
利息の受取額	7,179	4,828
利息の支払額	△341,935	△341,011
法人税等の支払額	△1,940	△1,167
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,883,167	2,226,659
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	△228,922	△24,058,304
無形固定資産の取得による支出	—	△516
預り敷金保証金の返還による支出	△587,972	△587,145
預り敷金保証金の受入による収入	457,767	1,390,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△359,128	△23,255,540
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,500,000	10,200,000
短期借入金の返済による支出	△6,700,000	△11,600,000
長期借入れによる収入	3,700,000	24,400,000
長期借入金の返済による支出	△1,500,000	—
分配金の支払額	△1,278,705	△1,305,285
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,278,705	21,694,714
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	245,333	665,832
現金及び現金同等物の期首残高	8,337,059	8,582,392
現金及び現金同等物の期末残高	8,582,392	9,248,225

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

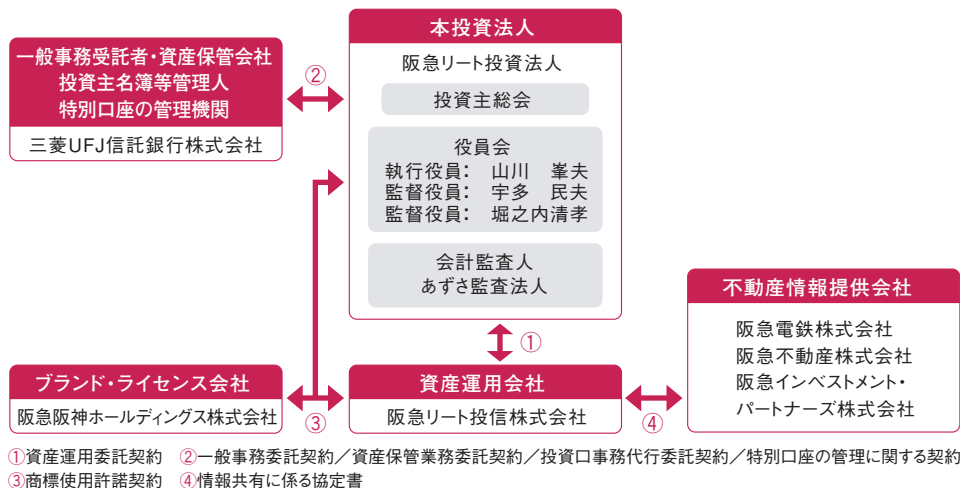
	前期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年11月30日現在)	現金及び預金 2,548,571千円 信託現金及び信託預金 6,033,820千円 現金及び現金同等物 8,582,392千円	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21年5月31日現在) 現金及び預金 1,357,475千円 信託現金及び信託預金 7,890,749千円 現金及び現金同等物 9,248,225千円

投資主インフォメーション

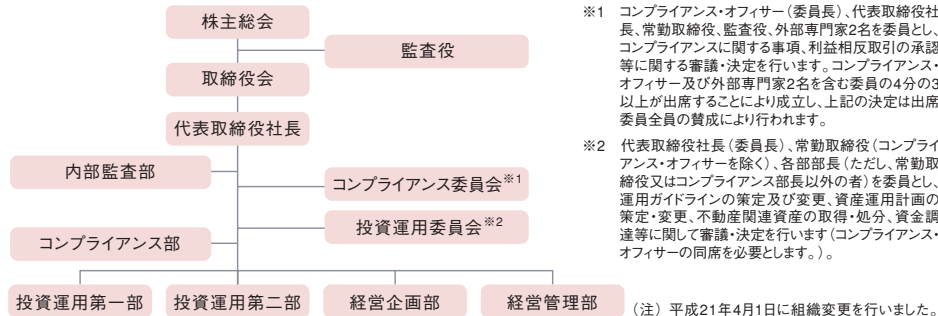
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

- 名称：阪急リート投信株式会社
- 資本の額：3億円
- 事業の内容：金融商品取引法に基づく投資運用業及び投資信託及び投資法人に関する法律に基づく特定投資運用行為
- 沿革：平成16年3月15日 阪急リート投信株式会社設立
平成16年4月28日 宅地建物取引業免許取得（免許証番号 大阪府知事(第)250641号 平成21年4月28日更新)
平成16年9月1日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第23号）
平成16年11月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得（内閣総理大臣第34号）
平成18年8月24日 業務の方法の変更の認可取得
平成19年11月30日 金融商品取引業登録（近畿財務局長（金商）第44号）

資産運用会社組織図



株主の状況

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

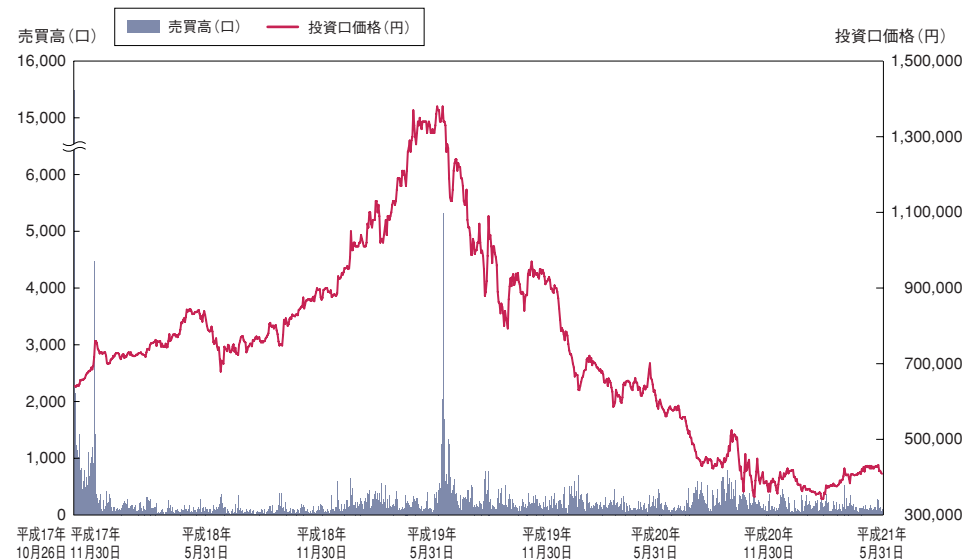
(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

投資口の状況

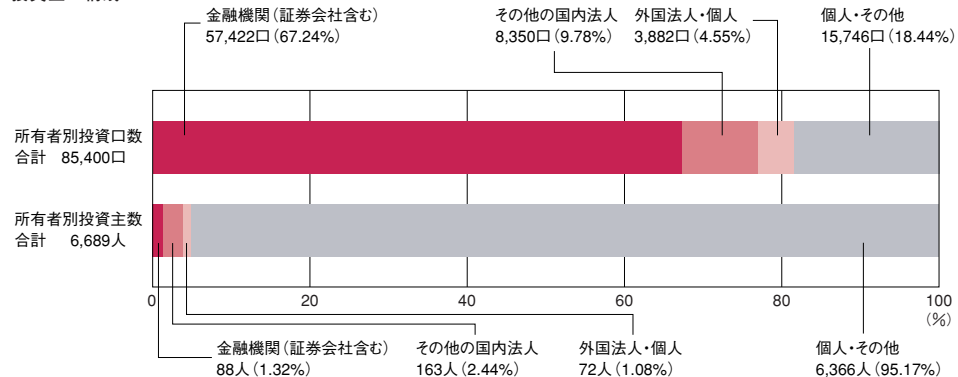
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成21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。（投資口価格については終値ベースで記載しています。）

時価総額：34,928百万円（平成21年5月31日現在）
最高価格：1,380,000円
最低価格：342,000円



投資主の構成



投資主インフォメーション

決算スケジュール



分配金の受取について

① 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、口座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。分配金の口座振込をご指定の方と同様に、「分配金領収証」により分配金をお受取りになれる投資主様宛にも「分配金計算書」を同封いたしております。分配金をお受取りになった後の分配金額のご確認や確定申告の添付書類としてご使用いただけます。

② 受取期間を過ぎた場合

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

住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

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

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

投資主メモ

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

ウェブサイトのご案内

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

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



皆様のご意見をお聞かせ下さい

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

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

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

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



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

アンケート実施期間は、本資産運用報告がお手元に到着してから、約2ヶ月間（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ます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

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

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。