

HEP Five

Kitano Hankyu Building

Dew Hankyu Yamada

Takatsuki Josai SC

Ueroku F Building

Nitori Ibaraki Kitaten

Kohnan Hiroshima Nakanohigashiten

NU chayamachi

Sphere Tower Tennoz



# Hankyu REIT

第5期 資産運用報告

自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日

阪急リート投資法人

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



# Hankyu REIT

阪急リート投資法人

## 第5期 資産運用報告

自平成19年6月1日 至平成19年11月30日

### Contents

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

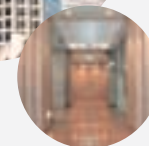
### 決算サマリー

■ 営業収益	3,583百万円
■ 営業利益	1,298百万円
■ 経常利益	1,160百万円
■ 当期純利益	1,159百万円
■ 1口当たり分配金	
第5期確定分配金	13,572円

平成20年1月23日(水)に行いました第5期決算発表において、第6期(平成20年5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6期予想分配金 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20年1月23日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成20年1月23日付「平成19年11月期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しています。



## 「堅実・着実・健全」→「持続的な成長」

● 中長期にわたる安定的な収益の確保 ● 投資主利益の最大化

### 堅実かつ着実な外部成長

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

### オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長

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

### 持続的な成長を支える健全な財務体質の維持

- 資金調達能力の確保、リファイナンス時点での金利変動リスク等の抑制
- 堅実なLTVコントロールの実践

### 阪急阪神ホールディングスグループのサポート

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

持続的な成長  
安定的な収益の確保

## 投資主の皆様へ



### はじめに

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、阪急リート投資法人に格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに、本投資法人第5期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）の運用の概況につきましてご報告申し上げます。

阪急リート投資法人 執行役員  
阪急リート投信株式会社 代表取締役社長

山川 峯夫

### 決算の概要

本投資法人の当期の決算は、営業収益3,583百万円、当期純利益1,159百万円となり、第3期から3期連続の増収増益となりました。1口当たりの分配金額は13,572円となり、平成19年7月20日に発表しました予想分配金（12,800円）を772円（6.0%）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。

### 外部成長についての取り組み

#### ● スフィアタワー天王洲の不動産信託受益権を取得

平成19年8月3日に、グローバル・ワン不動産投資法人が保有するスフィアタワー天王洲の不動産信託受益権の一部（33%相当）につき信託受益権準共有持分売買契約を締結し、同年10月2日に9,405百万円で本受益権を取得いたしました。

本物件は、東京都品川区の臨海部で比較的新しい大型のオフィスの集積がみられる「品川・天王洲ゾーン」に位置する高層ビルです。また、デッキにより東京モノレール線の天王洲アイル駅に直結するとともに、東京臨海高速鉄道りんかい線の天王洲アイル駅に近接しており、東京国際空港（羽田空港）方面、東京駅方面、新宿・渋谷駅方面へのアクセスにも恵まれております。

本物件は、本投資法人が初めて取得した首都圏に所在する物件であり、また、J-REIT間の売買として初の事例となりました。



#### ● 汐留イーストサイドビルの売買価格が決定

阪急電鉄株式会社との情報パイプラインにより平成19年1月30日に不動産信託受益権譲渡契約を締結した東京都中央区の汐留イーストサイドビルにつき、第6期の平成19年12月28日に譲渡実行に関する覚書を締結したことにより売買価格が決定し、19,025百万円にて平成20年2月29日に取得する運びとなりました。



本物件が所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接しております。まず築地卸売市場が連想されるエリアですが、広告、水産関係の企業や大手新聞社の本社があることから、その関連企業等が拠点を構えており、これまでも一定のオフィス需要がある地域でした。平成15年に、隣接エリアに汐留シオサイトが誕生したことで、そこに拠点を置く企業の分室、関連会社や取引先企業等から新たなオフィス需要が発生しており、いわゆる汐留シオサイト起点の二次的需要を取り込める可能性の高い立地となっております。

鉄道によるアクセスについては、最寄駅の都営地下鉄大江戸線築地市場駅のほか、都営地下鉄大江戸線・ゆりかもめの汐留駅、JR線・東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線の新橋駅までいずれも徒歩圏と、複数の路線が利用可能であることから、周辺地域への移動についても一定の利便性を持っております。

本物件は、地上8階建て、基準階面積が約1,218㎡、延床面積が約11,950㎡の大型ビルであり、競争力を有すると思われます。また、OA床、細分割されたゾーン設定の個別空調、2,800mmの天井高等、基本的な部分は最新の水準を備えており、幅広いオフィスニーズに応えられる仕様となっております。

本物件は、平成19年8月30日に竣工しております。



これらの取り組みの結果、第5期末時点で本投資法人の保有物件数は9物件、取得価格の総額は81,548百万円となり、第6期に取得する予定の汐留イーストサイドビルを加えた取得（予定）価格の総額は、100,573百万円に達する見込みとなりました。

### 内部成長についての取り組み

HEPファイブにおきましては、優良テナントとの中長期的な関係強化に努める中で、競争力のあるテナントへの入替やブランド変更によって施設の活性化を図ってまいりました。このほか、本物件の外観上の特徴にもなっている観覧車を利用した飲食店舗への販売促進活動等も実施いたしました。しかしながら、夏季の記録的な猛暑等の天候不順や、一部の大型テナントの売上が低調であったことによる影響が大きく、当期の全館売上高は約153億円、前年同期比95.8%となりました。

NU chayamachiにおきましては、上記天候不順に加えて、一部の売上不振テナントの退去による影響等がありましたが、開業後満2年が経過し、認知度が高まるとともにリピーターが増加したことによって当期の全館売上高は約47億円、前年同期比100.2%を確保することができました。

上六Fビルディングにおきましては、平成19年11月26日に1階から3階の3フロアにおいて、「野村證券上本町支店」が開業いたしました。これにより、本物件の稼働率が66.5%から95.2%に回復するとともに、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率も当期末時点で99.3%（エンドテナントベース）となりました。



スポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループとの協働としては、次のような取り組みを行いました。

平成19年10月1日より、新グループカードである「STACIA」(スタシア)が発行されたのを機に、同グループによる販売促進支援としてポイントUPキャンペーンが行われており、HEPファイブとNU chayamachiの2物件がポイント進呈の優待施設として参画しております。

また、梅田周辺エリアの流行発信スポットなどを紹介した情報誌「阪急・阪神 Walker」が作成され、上記2物件のほか北野阪急ビルにおける店舗の紹介記事が掲載され、集客に寄与いたしました。

平成19年6月7日には、NU chayamachiを含む茶屋町一帯で、イベント「1000000人のキャンドルナイト」が開催され、アートオブジェのキャンドル回廊や野外ライブ等の演出により多くの人々が賑わいました。



## 財務その他の取り組み

### ● 新投資口の発行

平成19年6月21日には、本投資法人初の新投資口の発行(16,000口)を行いました。本件は、NU chayamachiの取得のための借入金200億円を返済するとともに、物件取得余力を確保することを企図して行ったものです。この物件取得余力を活用することによって、スフィアタワー天王洲の取得を行い、更に、汐留イーストサイドビルの取得にも対応することが可能となり、本投資法人のポートフォリオの一層の充実が図られます。

また、第5期末のLTVは28.8%となり、第4期末のLTV46.1%より大きく低下しており、財務の健全性も更に向上いたしました。

### ● 投資法人債の発行登録

平成19年12月11日には、投資法人債の発行登録を行いました。

その概要は、発行予定額は100,000百万円、発行予定期間は平成19年12月19日から平成21年12月18日まで、資金使途は特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含む)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等となっております。

投資法人債の「発行登録制度」とは、投資法人債の発行を予定する発行体が、あらかじめ一定期間(1年間または2年間)内の発行予定額等を記載した「発行登録書」を提出することにより、発行時には証券情報等を記載した「発行登録追補書類」を提出するのみで、有価証券届出書を提出することなく機動的な起債による資金調達を可能とする制度です。

実際の起債にあたっては、借入と比較検討の上、起債時期及び起債額を決定いたします。

### ● 阪急阪神ホールディングスグループとの更なる協働

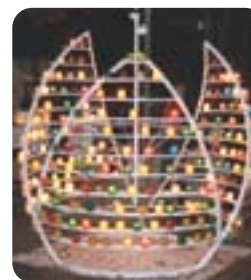
平成18年10月1日の阪急阪神ホールディングスグループの発足から1年以上が経過いたしました。

平成19年10月1日には、本投資法人のプロパティ・マネジメント会社の1つである株式会社阪急ファシリティーズが阪神エンジニアリング株式会社と合併し、阪急阪神ホールディングスグループにおける新たな総合プロパティ・マネジメント会社「阪急阪神ビルマネジメント株式会社」として発足いたしました。

この他にも、阪急阪神ホールディングスグループの統合効果の発現に向けた取り組みが着々と進められており、より力を増した同グループが有する不動産事業における企画能力及び運営能力を更に活用してまいります。また、同グループから物件取得に対するサポートを得て、「堅実かつ着実な外部成長」、「オペレーショナル・マネジメントの実践による内部成長」及び「健全な財務体質の維持」に努めることにより、持続的な成長と中長期にわたる安定的な収益の確保を実現し、投資主利益の最大化を図る所存ですので、引き続きいてのご支援をよろしくお願い申し上げます。

## Hankyu REIT 探訪 ～1000000人のキャンドルナイト～

平成19年6月7日にNU chayamachiを含む茶屋町一帯で、イベント「1000000人のキャンドルナイト」が開催されました。気負わずに地球環境と暮らしを見つめ直す全国的なムーブメント「1000000人のキャンドルナイト」は、平成15年から毎年、夏至と冬至の時期に全国各地で開催されています。大阪梅田地区においては、現在は阪急阪神ホールディングスグループに属している阪神電気鉄道株式会社等が中心となって西梅田地区においてこれまで3回開催してきたもので、今回から新たに茶屋町地区として、周辺施設や企業が参加することとなりました。阪急阪神ホールディングスグループからは阪急電鉄株式会社が主体となって参加し、阪急電鉄株式会社本社ビル、アプローズタワー、梅田ロフト、毎日放送の一帯で20:00～22:00の間、建物を消灯して



クリエーター27人がロウソクを用いて制作したアート作品を連ねた「キャンドル回廊」を設けるとともに、NU chayamachiの3階テラスにおいて「野外ライブ」を実施しました。

建物の照明が消えた暗闇の中で無数のロウソクの灯が仄かに揺れる幻想的な光景を、イベント全体で約13万人の皆様にお楽しみいただき、NU chayamachiの集客と営業収益の向上にも寄与しました。

第6期の平成19年12月3日にも同様にイベントが開催され、賑わいを見せました。

## 新規取得(予定)資産

### M2 スフィアタワー天王洲

第5期取得資産

複合施設



#### Sphere Tower Tennoz スフィアタワー天王洲

所在地 東京都品川区東品川二丁目2番8号  
 敷地面積 6,106.11m<sup>2</sup>(注1)  
 延床面積 ①事務所・店舗棟 43,477.68m<sup>2</sup>(注1)  
 ②地域冷暖房施設 3,674.04m<sup>2</sup>(注2)  
 賃貸可能面積 8,657.30m<sup>2</sup>(注3)  
 階数 ①地下2階付27階建  
 ②地下4階建  
 竣工年月 ①平成5年4月  
 ②平成3年6月

(注1) 本物件全体の面積を記載しています。  
 (注2) 建物は信託受益者と隣接地権者との共有になっており、信託受益者の持分は、3,444/10,000です。  
 (注3) 本物件については、本投資法人33%、グローバル・ワン不動産投資法人67%の割合で信託受益権を準共有しており、賃貸可能面積については、準共有持分に対応する面積を記載しています。



#### 品川臨海部の新しいオフィスエリアに位置する高層ビル

- 本物件は、東京都品川区の臨海部で比較的新しい大型のオフィスビルやホテル、商業施設等が集積する「品川・天王洲ゾーン」に位置する高層ビルとなっています。

#### 都心・首都圏への良好なアクセス

- デッキにより東京モノレール線の天王洲アイル駅に直結するとともに、東京臨海高速鉄道りんかい線の天王洲アイル駅に近接しており、東京国際空港(羽田空港)方面、東京駅方面、新宿・渋谷駅方面に加え、千葉・埼玉方面へのアクセスにも恵まれています。

### O 汐留イーストサイドビル

第6期取得予定資産

事務所用施設



#### Shiodome East Side Building

汐留イーストサイドビル

所在地 東京都中央区築地五丁目4番18号  
 敷地面積 1,932.54m<sup>2</sup>  
 延床面積 11,950.30m<sup>2</sup>  
 階数 8階建  
 竣工年月 平成19年8月



#### 「汐留シオサイト」に近接するオフィスビル

- 当施設の所在する築地地区は、東京のビジネス・商業の中心的エリアの一つである銀座・汐留地区に隣接し平成15年に再開発事業による「汐留シオサイト」が誕生したことで、そこに拠点を置く企業の分室、関連会社や取引先企業等からの二次的の需要を取り込める可能性の高い立地となっています。
- 当施設は、基準階面積が約1,218m<sup>2</sup>、延床面積が約11,950m<sup>2</sup>、地上8階建てと、築地地域に多く見られる中小規模ビルより明らかに規模の大きなビルとなっています。



## ポートフォリオマップ



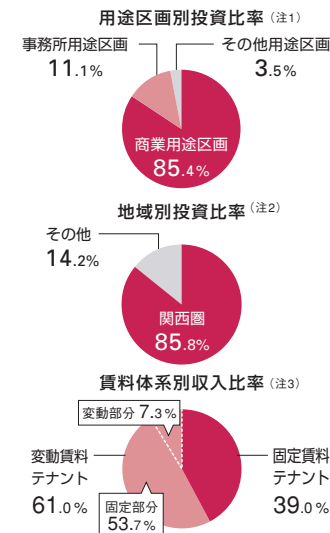
## ポートフォリオ一覧

	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	竣工年	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注2)	テナント 総数 (注2)	PML	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率
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 (139)	4.5%	平成17年2月1日	23,100	28.3%
	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% (99.4%)	1 (24)	9.5%	平成17年2月1日	7,740	9.5%
	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	8.5%
	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	10.5%
	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	1.6%
	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	2.7%
	R7 (K)	NU chayamachi	大阪市北区	平成17年	15,546.75 (11,626.65)	100.0% (96.5%)	1 (73)	4.5%	平成19年3月15日	19,300	23.7%
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	95.2%	11	2.9%	平成17年11月1日	2,980	3.7%
	M2	スフィアタワー天王洲	東京都品川区	平成5年 <sup>(注3)</sup>	8,657.30	97.7%	24	2.7%	平成19年10月2日	9,405	11.5%
ポートフォリオ合計					156,148.54 (130,444.30)	99.7% (99.3%)	67 (300)	3.7%	—	81,548	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。  
 (注3) 事務所・店舗部分の竣工年です。

## ポートフォリオ・サマリー

取得資産総額	稼働率	総物件数	PML
815.4億円	99.7%	9物件	3.7%



「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。

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

(注2) 取得価格により算定しております。

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

(注3) 期中賃料により算定しております。

ポートフォリオの概要

R1(K) HEPファイブ

商業用施設



HEP Five HEPファイブ

所在地 大阪市北区角田町5番15号  
 敷地面積 5,596.11m<sup>2</sup>(注1)  
 延床面積 45,266.96m<sup>2</sup>(注1)  
 賃貸可能面積 22,633.48m<sup>2</sup>(10,573.77m<sup>2</sup>)(注2)  
 階数 地下3階付10階建  
 竣工年月 平成10年11月

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



R7(K) NU chayamachi (ヌーチャやまち)

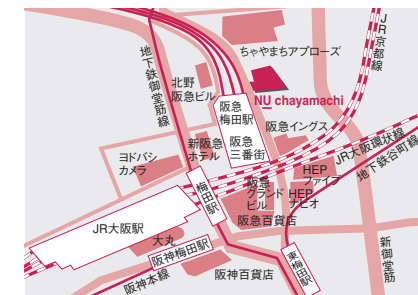
商業用施設



NU chayamachi NU chayamachi (ヌーチャやまち)

所在地 大阪市北区茶屋町10番12号  
 敷地面積 4,109.74m<sup>2</sup>(注1)  
 延床面積 25,194.25m<sup>2</sup>(注1)  
 賃貸可能面積 15,546.75m<sup>2</sup>(11,626.65m<sup>2</sup>)(注2)  
 階数 地下2階付9階建  
 竣工年月 平成17年9月

(注1) 本物件の土地建物全体(登記簿記載の一棟の建物及びその敷地)に係る面積です。  
 (注2) 賃貸可能面積の括弧内はエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。

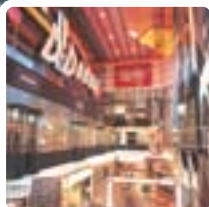




## ポートフォリオの概要

### R2(K) 北野阪急ビル

商業用施設



#### Kitano Hankyu Building 北野阪急ビル

所在地 大阪市北区芝田一丁目8番1号  
 敷地面積 4,450.05m<sup>2</sup>  
 延床面積 28,194.15m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 28,194.15m<sup>2</sup> (18,469.72m<sup>2</sup>) (注)  
 階数 地下2階付20階建  
 竣工年月 昭和60年6月

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



### R4(K) 高槻城西ショッピングセンター

商業用施設



#### Takatsuki Josai SC 高槻城西ショッピングセンター

所在地 大阪府高槻市城西町6番28号  
 敷地面積 31,007.58m<sup>2</sup>  
 (うち借地8,409.40m<sup>2</sup>)  
 延床面積 ①店舗、駐車場 21,975.32m<sup>2</sup>  
 ②駐車場 9,476.49m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 31,451.81m<sup>2</sup>  
 階数 ① 3階建 ② 4階建  
 竣工年月 平成15年4月

### R5(K) ニトリ茨木北店(敷地)

商業用施設



#### Nitori Ibaraki Kitaten ニトリ茨木北店(敷地)

所在地 大阪府茨木市西豊川町1番31号  
 敷地面積 6,541.31m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 6,541.31m<sup>2</sup>  
 ※本投資法人は土地のみを所有しています。

### R3(K) デュー阪急山田

商業用施設

#### Dew Hankyu Yamada デュー阪急山田

所在地 大阪府吹田市山田西四丁目1番2号  
 敷地面積 7,914.22m<sup>2</sup>  
 延床面積 33,484.76m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 12,982.19m<sup>2</sup>  
 階数 7階建  
 竣工年月 平成15年10月



### R6 コーナン広島中野東店(敷地)

商業用施設



#### Konnan Hiroshima Nakanohigashiten コーナン広島中野東店(敷地)

所在地 広島市安芸区中野東七丁目28番1号  
 敷地面積 25,529.73m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 25,529.73m<sup>2</sup>  
 ※本投資法人は土地のみを所有しています。

### M1(K) 上六Fビルディング

複合施設



#### Ueroku F Building 上六Fビルディング

所在地 大阪府中央区上本町西五丁目3番5号  
 敷地面積 915.22m<sup>2</sup>  
 延床面積 7,017.62m<sup>2</sup>  
 賃貸可能面積 4,611.82m<sup>2</sup>  
 階数 地下1階付11階建  
 竣工年月 平成5年9月





## (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3,583百万円、営業利益1,298百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,160百万円、また当期純利益は1,159百万円となりました。

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、13,572円となりました。

## (3)増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下の通りです。

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

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

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

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

## 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月
最高	円 760,000	844,000	900,000	1,370,000	1,380,000
最低	円 639,000	700,000	679,000	876,000	793,000

## (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、13,572円となりました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
当期純利益総額	千円 1,315,983	942,398	952,359	1,037,887	1,159,078
前期繰越利益	千円 —	20	36	19	30
当期末処分利益総額	千円 1,315,983	942,418	952,395	1,037,907	1,159,109
利益留保額	千円 20	36	19	30	60
金銭の分配金総額	千円 1,315,962	942,382	952,376	1,037,877	1,159,048
(1口当たり分配金)	円 (18,962)	(13,579)	(13,723)	(14,955)	(13,572)
うち利益分配金総額	千円 1,315,962	942,382	952,376	1,037,877	1,159,048
(1口当たり利益分配金)	円 (18,962)	(13,579)	(13,723)	(14,955)	(13,572)
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

原油価格の高騰や海外経済の動向が国内経済に与える影響等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、不動産マーケットは、全般的な地価回復傾向の下でエリア間の差異がさらに明確となり、個別物件の競争力や運用の巧拙による収益力の差が鮮明になって行くものと思われます。

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、天候による個人消費への影響は否めないと考えられますが、大きな落ち込みはないものと予想しております。

また、重点投資エリアである関西圏についても、平成19年都道府県地価調査では大阪圏の商業地は平均で8.0%上昇しており、梅田地区におけるオフィスビルの空室率が2%台で推移するなど、不動産マーケットの回復傾向は続いていく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、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図るため、継続的に運用資産を取得してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的にを行い、外部物件情報の獲得を図ります。

平成19年1月30日に受益権譲渡契約を締結した汐留イーストサイドビルについては、平成19年12月28日に譲渡実行に関する覚書を締結したことにより、売買価格が19,025百万円と確定し、平成20年2月29日の取得を予定しております。

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

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

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あり、その一環として資産運用会社において平成19年10月1日付にて組織変更を行い、内部監査の独立性を強化するため内部監査部を新設しております。

## (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	第3期	第4期	第5期
		平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在
発行可能投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	69,400	69,400	69,400	69,400	85,400
投資主数	人	7,619	4,850	4,132	3,708	5,659

### (2) 投資口に関する事項

平成19年11月30日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,558	7.68
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6,236	7.30
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,101	7.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,782	5.60
阪急電鉄株式会社	3,500	4.10
株式会社池田銀行	3,473	4.07
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,724	3.19
株式会社北洋銀行	2,648	3.10
富士火災海上保険株式会社	2,286	2.68
野村證券株式会社	1,919	2.25

### (3) 役員等に関する事項

平成19年11月30日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)(注2)
執行役員	山川 肇夫	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長	— (注3)
監督役員	宇多 民夫	原田・宇多法律事務所 弁護士	3,600
監督役員	堀之内清孝	堀之内会計事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あざさ監査法人	—	7,556

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受取っていません。

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年11月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

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

## 3 投資法人の運用資産の状況

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	第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	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
			不動産	商業用途区画	関西圏	10,008
関西圏以外	2,280	2.9			2,280	2.6
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		12,288	15.5	12,199	13.8	
信託不動産	商業用途区画	関西圏	56,597	71.4	56,132	63.7
		関西圏以外	—	—	933	1.1
	事務用途区画	関西圏	971	1.2	1,071	1.2
		関西圏以外	—	—	8,064	9.1
	その他用途区画	関西圏	2,490	3.1	2,497	2.8
		関西圏以外	—	—	467	0.5
小計		60,059	75.8	69,165	78.4	
預金・その他の資産(注3)			6,894	8.7	6,805	7.7
資産総額(注4)			79,242 (72,348)	100.0 (91.3)	88,170 (81,365)	100.0 (92.3)

(注1) 商業用途区画：対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画及び物やサービス等を提供するための補完的区画

事務用途区画：執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画

その他用途区画：商業用途区画及び事務用途区画のいずれにも含まれない区画（ホテル、住居等）

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

(注2) 用途区画別の保有総額は、期末日現在の物件毎の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比で按分しております。

(注3) 第4期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,177百万円、第5期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,241百万円が含まれております。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19年11月30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 (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)	22,716	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	31.8	183	商業 用途 区画
			エンドテナントと の賃貸借契約 により算出(B)	(10,573.77)	(10,573.77)	(100.0)			
北野阪急ビル	8,010	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	18.5	183	商業 用途 区画
			バススルー型： エンドテナント 固定型：マスタ ーレッシュとの 賃貸借契約に より算出(B)	(18,469.72)	(18,351.21)	(99.4)			
デュー阪急山田	6,645	ダイレクト リース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	10.4	183	商業 用途 区画
高槻城西 ショッピング センター	8,578	固定型マスタ ーリース、 ダイレクトリ ースの併用	(C)	31,451.81 (注4)	31,451.81	100.0	7.9	183	商業 用途 区画
ニトリ茨木北店 (敷地)	1,340	ダイレクト リース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	— (注5)	183	商業 用途 区画
コーナン広島 中野東店(敷地)	2,280	ダイレクト リース	(C)	25,529.73	25,529.73	100.0	2.1	183	商業 用途 区画
NU chayamachi	19,261	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	21.5	183	商業 用途 区画
			エンドテナントと の賃貸借契約 により算出(B)	(11,626.65)	(11,223.63)	(96.5)			
上六F ビルディング	3,066	ダイレクト リース	(C)	4,611.82	4,388.68	95.2	3.0	183	商業 用途 区画
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,465	ダイレクト リース	(C)	8,657.30	8,461.86	97.7	2.9	60	事務所 用途 区画
合計	81,365	—	(A)と(C)の合計 (B)と(C)の合計	156,148.54 (130,444.30)	155,729.96 (129,504.19)	99.7 (99.3)	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ッシュ(転賃人)に賃貸し、マスターレッシュがエンドテナント(転賃人)に転賃する方式

ダイレクトリース(方式)：マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント(賃借人)に直接賃貸する方式

バススルー型マスターリース(方式)：マスターレッシュが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式

固定型マスターリース(方式)：マスターレッシュが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

マスターレッシュ：信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転賃する転賃人

エンドテナント：借り受けた各物件の区画を転賃せず、自らが商業、事務所、その他の用途に区画を使用する賃借人又は転賃人

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

(注3) 稼働率は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注4) 賃貸面積には駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

(注5) 敷地全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。



## (3) 不動産等組入資産明細

平成19年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
HEPファイブ(準共有持分50%相当)	大阪市北区角田町5番15号	不動産信託受益権	31,600	22,716
北野阪急ビル	大阪市北区芝田一丁目8番1号	不動産信託受益権	9,260	8,010
デュ-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	7,780	6,645
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	8,362	8,578
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	1,408	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	2,230	2,280
NU chayamachi	大阪市北区茶屋町10番12号	不動産信託受益権	20,500	19,261
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	3,010	3,066
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	9,603	9,465
合 計			93,753	81,365

(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-阪急山田、ニトリ茨木北店(敷地)、コーナン広島中野東店(敷地)及びNU chayamachiについては株式会社谷澤総合鑑定所、高槻城西ショッピングセンターについては株式会社立地評価研究所、上六Fビルディングについては大和不動産鑑定株式会社、スフィアタワー天王洲については財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産等の名称	第4期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日				第5期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日			
	テナント 総数 <期末時点> (注1)(注3)	稼働率 <期末時点> (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 <期末時点> (注1)(注3)	稼働率 <期末時点> (%) (注2)(注3)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
HEPファイブ (準共有持分50%相当)	1 (141)	100.0 (100.0)	1,164	36.2	1 (139)	100.0 (100.0)	1,138	31.8
北野阪急ビル	1 (24)	100.0 (99.4)	611	19.0	1 (24)	100.0 (99.4)	664	18.5
デュ-阪急山田	26	100.0	373	11.6	26	100.0	373	10.4
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	8.9	1	100.0	284	7.9
ニトリ茨木北店(敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
コーナン広島中野東店(敷地)	1	100.0	76	2.4	1	100.0	76	2.1
NU chayamachi	1 (74)	100.0 (99.2)	306	9.5	1 (73)	100.0 (96.5)	768	21.5
上六Fビルディング	9	66.5	330	10.3	11	95.2	108	3.0
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	—	—	—	—	24	97.7	103	2.9
合 計	41 (277)	98.9 (98.5)	3,211	100.0	67 (300)	99.7 (99.3)	3,583	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、バスル-型マスター-方式を導入している物件について、エンドテナントを基準として算出したテナント総数及び稼働率を記載しております。

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

## (4) その他資産の状況

該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

## (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
HEPファイブ	大阪市北区	PBX更新工事	自平成20年5月 至平成20年5月	17	—	—
		3、6階便所改修工事	自平成20年5月 至平成20年5月	10	—	—
北野阪急ビル	大阪市北区	防災監視盤更新工事	自平成20年4月 至平成20年4月	17	—	—
上六Fビルディング	大阪市中央区	6、7階空調機更新工事	自平成20年3月 至平成20年5月	20	—	—
		共用部空調機新設工事	自平成20年3月 至平成20年4月	15	—	—
スフィアタワー天王洲	東京都品川区	共用部リニューアル工事	自平成19年10月 至平成20年5月	115	—	—

(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157百万円であり、当期費用に区分された修繕費50百万円と合わせ、208百万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	排水処理装置改修工事	自平成19年10月 至平成19年11月	32
		空調用温湿度計測器更新工事	自平成19年8月 至平成19年10月	17
上六Fビルディング	大阪市中央区	1~3階新規入居に伴う工事	自平成19年8月 至平成19年11月	86
そ の 他				20
合 計				157

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(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4期	第5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
資産運用報酬	千円	156,421	199,767
資産保管委託報酬	千円	8,438	11,586
一般事務委託報酬	千円	16,009	22,788
役員報酬	千円	3,600	3,600
会計監査人報酬	千円	7,250	7,556
その他費用	千円	24,511	23,651
合計	千円	216,231	268,950

(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分が第4期96,535千円、第5期65,835千円あります。

## (2) 借入状況

平成19年11月30日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年10月31日	1,500	—	0.95917	平成19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18年10月31日	1,000	—	0.95917	平成19年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年10月31日	500	—	0.95917	平成19年10月31日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月14日	3,000	—	0.93636	平成19年6月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年3月14日	3,000	—	0.92000	平成19年6月29日			
	株式会社池田銀行	平成19年3月14日	2,800	—	0.92452	平成19年6月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成19年3月14日	2,800	—	0.93636	平成19年6月29日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月14日	2,800	—	0.93636	平成19年6月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年3月14日	2,800	—	0.91000	平成19年6月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月14日	2,800	—	0.93636	平成19年6月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年10月1日	—	1,500	1.16000	平成20年9月30日			
	住友信託銀行株式会社	平成19年10月1日	—	1,200	1.15833	平成20年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月31日	—	1,500	1.16167	平成20年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成19年10月31日	—	1,000	1.16167	平成20年10月31日			
中央三井信託銀行株式会社	平成19年10月31日	—	500	1.16167	平成20年10月31日				
小計			23,000	5,700	—	—	—	—	
特定 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年11月14日	—	1,500	1.03375	平成20年10月31日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	小計		—	1,500	—	—	—	—	—
長期 借入金	日本政策投資銀行	平成17年2月1日	3,000	3,000	1.64800	平成24年9月30日	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社池田銀行	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月31日	1,000	1,000	1.30952	平成22年10月29日			
	住友信託銀行株式会社	平成17年11月14日	1,000	1,000	1.38125	平成22年10月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年11月14日	1,500	—	1.03375	平成20年10月31日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年9月29日	500	500	1.60250	平成23年9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月1日	—	1,500	1.64852	平成23年9月30日			
	株式会社池田銀行	平成19年10月1日	—	1,200	1.64852	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	1.64852	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	1.64852	平成23年9月30日			
小計			8,000	11,600	—	—	—	—	
合計			31,000	18,800	—	—	—	—	

(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	スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)	平成19年10月2日	9,405	—	—	—	—
合計			9,405	—	—	—	—

(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) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産信託受益権	スフィアタワー天王洲(準共有持分33%相当)	平成19年10月2日	9,405	9,405

(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、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。



## (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	503,754	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 (注1)	452,631	89.9
		阪急不動産株式会社	3,741	0.7
		阪急電鉄株式会社	1,348	0.3
支払賃借料	33,106	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 (注1)	9,028	27.3
		阪急不動産株式会社	1,306	3.9
		阪急電鉄株式会社	1,229	3.7
広告宣伝費	91,705	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 (注1)	90,034	98.2
		株式会社阪急アドエージェンシー	1,071	1.2
		宝塚映像株式会社	600	0.7
その他賃貸事業費用	57,788	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 (注1)	33,019	57.1

(注1) 阪急阪神ビルマネジメント株式会社は、株式会社阪急ファシリティーズが平成19年10月1日に阪神エンジニアリング株式会社と合併し、商号変更したものです。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、以下の利害関係人等に支払った金額（未払額を含む）が資産に計上されております。

阪急阪神ビルマネジメント株式会社 2,117千円  
阪急不動産株式会社 106千円

(注3) 利害関係人等及び主要株主とは、それぞれ、平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投信法第15条第2項第1号に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び同改正前の投信法第9条第3項に定義される当該投資信託委託業者の主要株主をいいます。

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

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

## (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19年9月25日	金銭消費貸借契約の締結	平成19年10月2日付でスフィアタワー天王洲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19年9月27日に締結することを承認しました。 ・株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社池田銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間の金銭消費貸借契約

## (2) その他

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

貸借対照表

科 目	期 別		当期 (平成19年11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年5月31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		2,018,645		1,893,859		
信託現金及び信託預金		4,241,501		4,177,342		
営業未収入金		16,620		10,896		
預け金		353,592		369,486		
未取還付法人税等		451		—		
未取消費税等		102,541		336,217		
前払費用		44,832		75,804		
繰延税金資産		33		32		
流動資産合計		6,778,218	7.7	6,863,639		8.7
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	3,149,975			3,149,975		
減価償却累計額	296,614	2,853,360		225,324	2,924,650	
構築物	504,953			504,953		
減価償却累計額	64,622	440,330		48,973	455,979	
工具器具及び備品	17,792			17,792		
減価償却累計額	7,288	10,503		5,539	12,253	
土地		7,938,565			7,938,409	
信託建物 ※2	27,859,774			23,974,917		
減価償却累計額	2,039,192	25,820,581		1,531,156	22,443,760	
信託構築物	600,027			582,231		
減価償却累計額	113,665	486,362		93,246	488,984	
信託機械及び装置	75,312			51,348		
減価償却累計額	12,164	63,148		9,634	41,713	
信託工具器具及び備品	63,845			45,584		
減価償却累計額	27,778	36,066		23,188	22,395	
信託土地		42,756,122			37,059,577	
有形固定資産合計		80,405,042	91.2		71,387,725	90.1
2. 無形固定資産						
借地権		957,157			957,157	
その他無形固定資産		2,655			3,110	
信託その他無形固定資産		3,525			3,324	
無形固定資産合計		963,337	1.1		963,592	1.2
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		14,172			17,889	
差入預託保証金		10,000			10,000	
投資その他の資産合計		24,172	0.0		27,889	0.0
固定資産合計		81,392,553	92.3		72,379,207	91.3
資産合計		88,170,771	100.0		79,242,847	100.0

科 目	期 別		当期 (平成19年11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年5月31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		337,937			341,597	
短期借入金		5,700,000			23,000,000	
一年以内返済予定長期借入金		1,500,000			—	
未払配当金		3,920			4,527	
未払費用		53,929			70,369	
未払法人税等		876			1,267	
未払消費税等		—			11,626	
前受金		256,112			172,304	
預り金 ※1		326,614			243,313	
流動負債合計		8,179,392	9.3		23,845,007	30.1
II 固定負債						
長期借入金		11,600,000			8,000,000	
預り敷金保証金 ※1		1,977,758			2,025,056	
信託預り敷金保証金		9,909,711			9,634,875	
固定負債合計		23,487,470	26.6		19,659,932	24.8
負債合計		31,666,862	35.9		43,504,940	54.9
純資産の部 ※3						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		55,344,800	62.8		34,700,000	43.8
2. 剰余金						
当期末処分利益		1,159,109			1,037,907	
剰余金合計		1,159,109	1.3		1,037,907	1.3
投資主資本合計		56,503,909	64.1		35,737,907	45.1
II 評価・換算差額等		—	—		—	—
純資産合計		56,503,909	64.1		35,737,907	45.1
負債・純資産合計		88,170,771	100.0		79,242,847	100.0

## 損益計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)			前 期 (ご参考) (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)		
	金 額		百分比	金 額		百分比
	千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	3,583,482	3,583,482	100.0	3,211,787	3,211,787	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	2,015,788			1,801,016		
資産運用報酬	199,767			156,421		
役員報酬	3,600			3,600		
資産保管委託報酬	11,586			8,438		
一般事務委託報酬	22,788			16,009		
会計監査人報酬	7,556			7,250		
その他費用	23,651	2,284,739	63.8	24,511	2,017,247	62.8
営業利益金額		1,298,743	36.2		1,194,539	37.2
3. 営業外収益						
受取利息	6,255			1,980		
その他営業外収益	1,724	7,980	0.2	0	1,980	0.1
4. 営業外費用						
支払利息	105,106			108,748		
投資口交付費	30,967			36,483		
融資関連費用	9,895	145,969	4.0	11,736	156,968	4.9
経常利益金額		1,160,753	32.4		1,039,550	32.4
税引前当期純利益金額		1,160,753	32.4		1,039,550	32.4
法人税、住民税及び事業税	1,675			1,663		
法人税等調整額	△0	1,675	0.1	△0	1,662	0.1
当期純利益金額		1,159,078	32.3		1,037,887	32.3
前期繰越利益		30			19	
当期末処分利益		1,159,109			1,037,907	

## 投資主資本等変動計算書

当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)

項 目	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 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	1,037,907	35,737,907	—	35,737,907
当期変動額					
投資口の発行	20,644,800		20,644,800		20,644,800
剰余金の配当		△1,037,877	△1,037,877		△1,037,877
当期純利益		1,159,078	1,159,078		1,159,078
当期変動額合計	20,644,800	121,201	20,766,001	—	20,766,001
当期末残高	55,344,800	1,159,109	56,503,909	—	56,503,909

前期 (自平成18年12月1日 至平成19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	952,395	35,652,395	—	35,652,395
当期変動額					
剰余金の配当		△952,376	△952,376		△952,376
当期純利益		1,037,887	1,037,887		1,037,887
当期変動額合計	—	85,511	85,511	—	85,511
当期末残高	34,700,000	1,037,907	35,737,907	—	35,737,907



## 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別	当期	前期（ご参考）																
項目	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	（自平成18年12月1日 至平成19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="1"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5～49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	5～49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="1"> <tr><td>建物</td><td>2～48年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5～49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>2～17年</td></tr> </table> <p>（会計処理の変更） 平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。</p> <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	2～48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
建物	2～50年																	
構築物	5～49年																	
機械及び装置	2～16年																	
工具器具及び備品	2～18年																	
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. 繰延資産の処理の方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。 なお、平成19年6月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。 平成19年6月21日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、772,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、772,800千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>																
3. 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14,426千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は72,134千円です。</p>																

期別	当期	前期（ご参考）
項目	（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	（自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>信託その他無形固定資産</li> <li>信託預り敷金保証金</li> </ol> <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〕

当期	前期（ご参考）																				
（平成19年11月30日現在）	（平成19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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2,853,360千円</td></tr> <tr><td>担保を付している債務は、次の通りであります。</td><td></td></tr> <tr><td>預り金</td><td>94,596千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>1,741,803千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,836,399千円</td></tr> </table> <p>※2 当期に実施した直接減額方式による圧縮記帳額 信託建物 13,198千円</p> <p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	建物	2,853,360千円	担保を付している債務は、次の通りであります。		預り金	94,596千円	預り敷金保証金	1,741,803千円	合計	1,836,399千円	<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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2,924,650千円</td></tr> <tr><td>担保を付している債務は、次の通りであります。</td><td></td></tr> <tr><td>預り金</td><td>94,596千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>1,789,101千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,883,697千円</td></tr> </table> <p>※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</p> <p>—</p>	建物	2,924,650千円	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	1,789,101千円	合計	1,883,697千円
建物	2,853,360千円																				
担保を付している債務は、次の通りであります。																					
預り金	94,596千円																				
預り敷金保証金	1,741,803千円																				
合計	1,836,399千円																				
建物	2,924,650千円																				
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	1,789,101千円																				
合計	1,883,697千円																				

〔損益計算書に関する注記〕

当期	前期（ご参考）																																																																
（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	（自平成18年12月1日 至平成19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="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸収入</td><td>2,901,154千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td>391,420千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>290,907千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>3,583,482千円</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>委託管理料</td><td>503,754千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>449,164千円</td></tr> <tr><td>支払賃借料</td><td>33,106千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td>91,705千円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>50,681千円</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>14,754千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>189,999千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>624,833千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>57,788千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,015,788千円</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,567,694千円</p>	賃貸事業収入		賃貸収入	2,901,154千円	水道光熱費収入	391,420千円	その他賃貸事業収入	290,907千円	不動産賃貸事業収益合計	3,583,482千円	賃貸事業費用		委託管理料	503,754千円	水道光熱費	449,164千円	支払賃借料	33,106千円	広告宣伝費	91,705千円	修繕費	50,681千円	損害保険料	14,754千円	公租公課	189,999千円	減価償却費	624,833千円	その他賃貸事業費用	57,788千円	不動産賃貸事業費用合計	2,015,788千円	<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="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸収入</td><td>2,472,231千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td>281,474千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>458,081千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>3,211,787千円</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>委託管理料</td><td>448,840千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>297,496千円</td></tr> <tr><td>支払賃借料</td><td>32,771千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td>98,092千円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>168,053千円</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>14,071千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>181,888千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>514,995千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>44,806千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>1,801,016千円</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,410,770千円</p>	賃貸事業収入		賃貸収入	2,472,231千円	水道光熱費収入	281,474千円	その他賃貸事業収入	458,081千円	不動産賃貸事業収益合計	3,211,787千円	賃貸事業費用		委託管理料	448,840千円	水道光熱費	297,496千円	支払賃借料	32,771千円	広告宣伝費	98,092千円	修繕費	168,053千円	損害保険料	14,071千円	公租公課	181,888千円	減価償却費	514,995千円	その他賃貸事業費用	44,806千円	不動産賃貸事業費用合計	1,801,016千円
賃貸事業収入																																																																	
賃貸収入	2,901,154千円																																																																
水道光熱費収入	391,420千円																																																																
その他賃貸事業収入	290,907千円																																																																
不動産賃貸事業収益合計	3,583,482千円																																																																
賃貸事業費用																																																																	
委託管理料	503,754千円																																																																
水道光熱費	449,164千円																																																																
支払賃借料	33,106千円																																																																
広告宣伝費	91,705千円																																																																
修繕費	50,681千円																																																																
損害保険料	14,754千円																																																																
公租公課	189,999千円																																																																
減価償却費	624,833千円																																																																
その他賃貸事業費用	57,788千円																																																																
不動産賃貸事業費用合計	2,015,788千円																																																																
賃貸事業収入																																																																	
賃貸収入	2,472,231千円																																																																
水道光熱費収入	281,474千円																																																																
その他賃貸事業収入	458,081千円																																																																
不動産賃貸事業収益合計	3,211,787千円																																																																
賃貸事業費用																																																																	
委託管理料	448,840千円																																																																
水道光熱費	297,496千円																																																																
支払賃借料	32,771千円																																																																
広告宣伝費	98,092千円																																																																
修繕費	168,053千円																																																																
損害保険料	14,071千円																																																																
公租公課	181,888千円																																																																
減価償却費	514,995千円																																																																
その他賃貸事業費用	44,806千円																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,801,016千円																																																																

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

発行済投資口の総数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口	69,400	16,000	—	85,400
自己投資口	—	—	—	—

前期（ご参考）（自平成18年12月1日 至平成19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19年6月1日 至平成19年11月30日)	前期（ご参考） (自平成18年12月1日 至平成19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な原因別内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 33千円	未払事業税損金不算入額 32千円
繰延税金資産合計 33千円	繰延税金資産合計 32千円
繰延税金資産の純額 33千円	繰延税金資産の純額 32千円
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 △39.27%	支払分配金の損金算入額 △39.27%
その他 0.08%	その他 0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.16%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
---------------------------------

## 1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	4.10	不動産の賃貸	207,162	前受金	26,348
						信託預り敷金保証金	163,380
				委託管理料	1,348	預け金(注3)	103,936
				営業未払金	207		
				支払賃借料	1,229	—	—
				不動産の賃貸	25,374	前受金	1,050
				委託管理料	452,631	預け金(注4)	141,139
				支払賃借料	9,028	営業未払金	36,484
				広告宣伝費	90,034	営業未払金	117
				その他賃貸事業費用	33,019	営業未払金	5,310
				改修工事の発注	2,117	営業未払金	1,732
						営業未払金	1,170
利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—	不動産の賃貸	14,183	前受金	1,471
						信託預り敷金保証金	50,875
利害関係人等	株式会社いいな ダイニング	食品製造 販売業	—	不動産の賃貸	1,827	前受金	174
						信託預り敷金保証金	2,638
利害関係人等	株式会社阪急アド エージェンシー	広告代理店業	—	不動産の賃貸	5,110	—	—
				広告宣伝費	1,071	前払費用	749
利害関係人等	阪神商事株式会社(注5)	小売業	—	不動産の賃貸	2,363	信託預り敷金保証金	40,672
				委託管理料	3,741	預け金(注6)	108,445
利害関係人等	阪急不動産株式会社	不動産業	—	支払賃借料	1,306	前払費用	783
				改修工事の発注	106	営業未払金	—
利害関係人等	阪急エムテック株式会社	自動車整備業	—	修繕費	150	—	—
利害関係人等	株式会社阪急コミュニケーションサービス	設備管理業	—	修繕費	478	営業未払金	402
利害関係人等	宝塚映像株式会社	広告代理店業	—	広告宣伝費	600	—	—

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

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

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

(注5) 阪神商事株式会社は、平成19年10月1日付で利害関係人等に該当しなくなったため、利害関係人等であった期間の取引金額及び期末残高を記載しております。

(注6) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

## 2. 資産保管会社

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	一般事務報酬	22,788	未払費用	17,034
				信託報酬	1,750	—	—
				投資口交付費	1,081	—	—
				その他費用	809	—	—
				短期借入金の返済	2,800,000	短期借入金	—
				長期借入金の借入	1,200,000	長期借入金	2,200,000
				融資関連費用	1,003	前払費用	2,106
				支払利息	11,882	長期前払費用	4,012
				未払費用	4,418		

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

その他該当する事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）	
--------------------------------------	--

## 1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	5.04	不動産信託受益権の購入(注3)	19,300,000	—	—
				不動産の賃貸	199,228	前受金	26,385
				委託管理料	1,189	信託預り敷金保証金	163,380
				支払賃借料	1,229	預け金(注4)	106,724
						営業未払金	213
利害関係人等	株式会社阪急 ファシリティーズ	不動産管理業	—	不動産の賃貸	25,151	前受金	1,050
				委託管理料	392,499	預け金(注5)	145,710
						営業未払金	38,673
				支払賃借料	8,703	前払費用	971
				広告宣伝費	85,850	営業未払金	199
				5,728	5,728		
				その他賃貸事業費用	36,799	—	—
				修繕費	1,166	営業未払金	168
				改修工事の発注	5,442	営業未払金	3,358
				利害関係人等	株式会社 クリエイティブ阪急	飲食業	—
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	1,690	前受金	171
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	—	—
利害関係人等	阪神商事株式会社	小売業	—	不動産の賃貸	3,827	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	3,804	信託預り敷金保証金	40,672
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	—	支払賃借料	1,306	預け金(注6)	117,051
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	—	支払賃借料	1,306	前払費用	1,367
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	—	修繕費	311	—	—
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	—	修繕費	449	—	—
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	—	工事関係業務委託料の支払	500	営業未払金	525

(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) 不動産信託受益権の購入は、NUJ chayamachiに係るもので、取引金額に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4) 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5) 本投資法人が所有し株式会社阪急ファシリティーズ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) 本投資法人が所有し阪急不動産株式会社がマスターレシーとなっている一部物件について、テナントから同社に入金された賃料のうち、本投資法人が収受していない金額が預け金として計上されております。

## 2. 資産保管会社

関係	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	一般事務報酬	16,009	未払費用	12,311
				信託報酬	1,750	—	—
				その他費用	862	—	—
				短期借入金の借入	2,800,000	短期借入金	2,800,000
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,000,000
				支払利息	12,204	未払費用	6,930

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

その他該当する事項はありません。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）		前期（ご参考） （自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）	
1口当たり純資産額	661,638円	1口当たり純資産額	514,955円
1口当たり当期純利益金額	13,856円	1口当たり当期純利益金額	14,955円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

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

	当期 （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）	前期（ご参考） （自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）
当期純利益金額（千円）	1,159,078	1,037,887
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	1,159,078	1,037,887
期中平均投資口数（口）	83,651	69,400

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）		前期（ご参考） （自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）	
—		—	

1. 新投資口の発行について  
平成19年5月30日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については平成19年6月21日に申込が完了いたしました。発行条件は以下の通りとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成19年6月21日付での出資総額は55,344,800千円、発行済投資口数の総数は85,400口となっております。

【一般募集による新投資口の発行】

発行新投資口数 : 16,000口  
発行価格（募集価格） : 1口当たり1,338,600円  
発行価格の総額 : 21,417,600千円  
発行価額（引受価額） : 1口当たり1,290,300円  
発行価額の総額 : 20,644,800千円  
払込期日 : 平成19年6月21日  
投資証券交付日 : 平成19年6月21日  
分配金起算日 : 平成19年6月1日

【今回調達資金の使途】

今回の一般募集における手取金（20,644,800千円）については、全額をNUJ chayamachiの取得資金として平成19年3月14日に借り入れた短期借入金20,000,000千円をはじめとする短期借入金の返済等に充当します。

## 〔追加情報〕

当期 （自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）		前期（ご参考） （自平成18年12月1日 至平成19年5月31日）	
—		—	

1. 売買価格の決定について  
平成19年1月24日開催の資産運用会社の取締役会において取得を決議し、平成19年1月30日に受益権譲渡契約を締結していただきました以下の資産について、受益権譲渡契約の定めに基づき売買価格が決定し、平成19年12月28日に売主と譲渡実行に関する覚書を締結しました。

【汐留イーストサイドビル】  
所在地 : 東京都中央区築地五丁目4番18号  
資産の種類 : 不動産信託受益権（予定）  
取得価格 : 19,025,718,075円（予定）  
取得時期 : 平成20年2月29日（予定）  
売主 : 有限会社ライラ



## 金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前 期 (ご参考) (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
I 当期末処分利益	1,159,109,266円	1,037,907,639円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,159,048,800円 (13,572円)	1,037,877,000円 (14,955円)
III 次期繰越利益	60,466円	30,639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1,159,048,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,037,877,000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 20 年 1 月 22 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 19 年 6 月 1 日から平成 19 年 11 月 30 日までの第 5 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)

科 目	期 別	
	当 期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前 期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円
税引前当期純利益金額	1,160,753	1,039,550
減価償却費	624,833	514,995
固定資産圧縮損	13,198	—
投資口交付費	30,967	—
受取利息	△6,255	△1,980
支払利息	105,106	108,748
営業未収入金の増加・減少額	△5,723	2,817
預け金の増加・減少額	15,894	△143,322
未収消費税等の増加・減少額	233,676	△336,217
前払費用の増加・減少額	34,689	△34,979
営業未払金の増加・減少額	52,778	△16,350
未払費用の増加・減少額	4,723	△29
未払消費税等の増加・減少額	△11,626	△9,745
前受金の増加・減少額	83,807	△30,979
預り金の増加・減少額	24,810	4,025
小計	2,361,635	1,096,535
利息の受取額	6,255	1,980
利息の支払額	△126,270	△67,182
法人税等の支払額	△2,518	△1,937
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,239,102	1,029,396
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	△9,674,732	△19,584,034
無形固定資産の取得による支出	△317	—
預り敷金保証金の受入による収入	484,053	1,195,772
預り敷金保証金の返還による支出	△198,025	△287,398
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,389,021	△18,675,660
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	5,700,000	20,000,000
短期借入金の返済による支出	△23,000,000	—
長期借入金の借入による収入	5,100,000	—
分配金の支払額	△1,038,483	△952,481
投資口の発行による収入	20,577,348	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,338,864	19,047,518
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	188,945	1,401,254
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,071,201	4,669,947
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,260,146	6,071,201

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

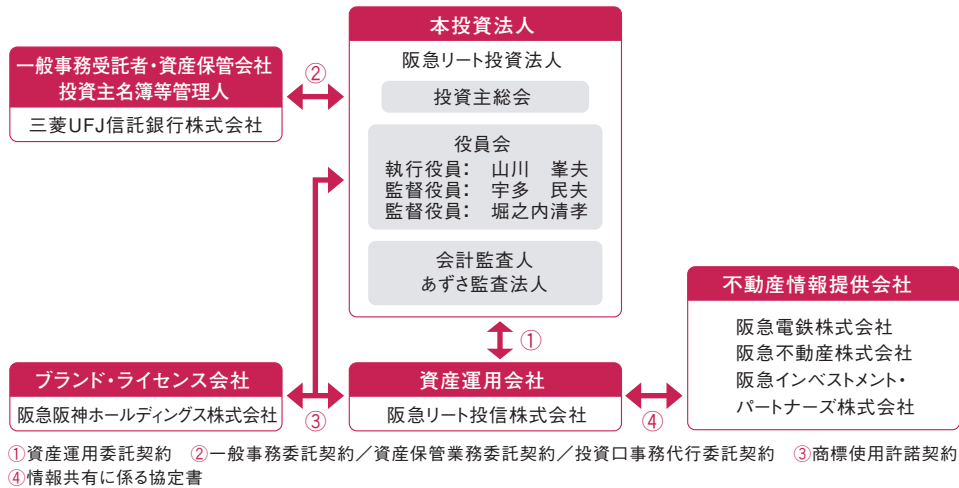
項 目	期 別	
	当 期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)	前 期 (自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、(現金及び現金同等物)の範囲 随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	当 期 (自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)		前 期 (自平成18年12月1日 至平成19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19年11月30日現在)			現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在)
現金及び預金	2,018,645千円		現金及び預金	1,893,859千円
信託現金及び信託預金	4,241,501千円		信託現金及び信託預金	4,177,342千円
現金及び現金同等物	6,260,146千円		現金及び現金同等物	6,071,201千円

# 投資主インフォメーション

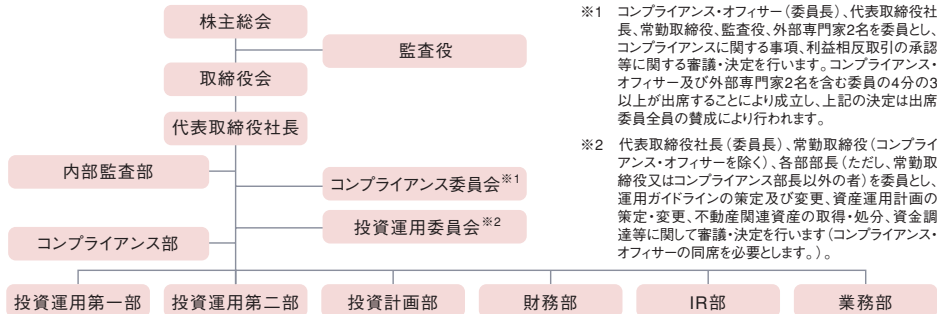
## 投資法人の仕組み



## 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（1）第50641号）  
平成16年9月1日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第23号）  
平成16年11月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号 内閣総理大臣第34号）  
平成18年8月24日 業務の方法の変更の認可取得  
平成19年11月30日 金融商品取引業登録（近畿財務局長（金商）第44号）

### ● 資産運用会社組織図



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

※2 代表取締役社長（委員長）、常勤取締役（コンプライアンス・オフィサーを除く）、各部部长（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。）。

（注）平成19年10月1日に組織変更を行いました。

### ● 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

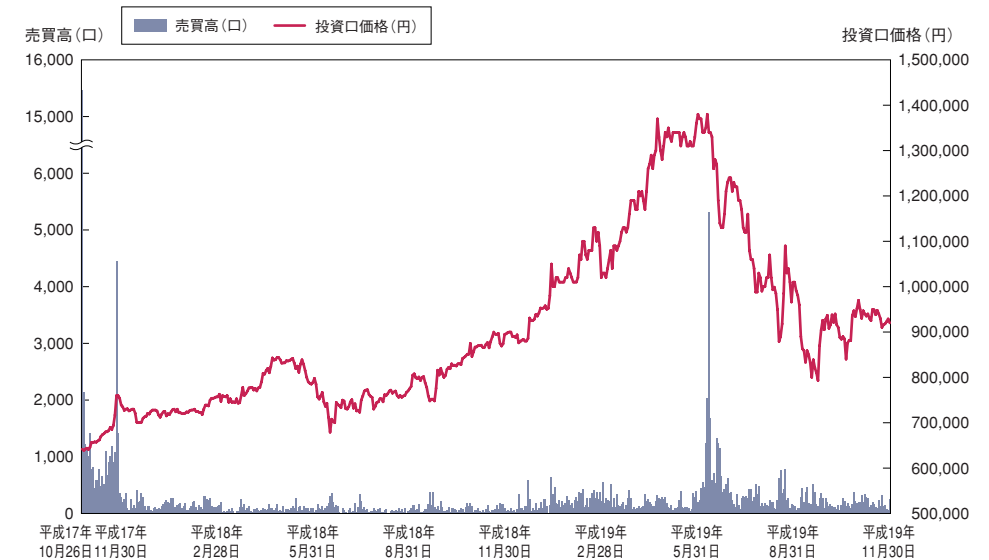
（注）比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## 投資口の状況

### ■ 投資口価格の推移

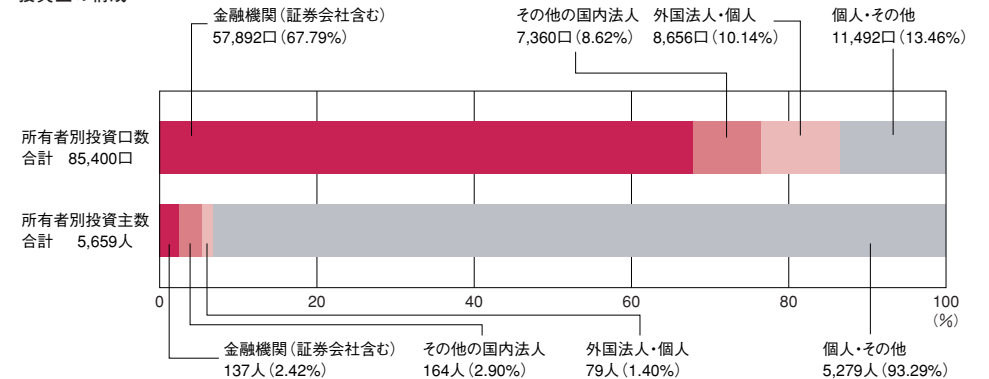
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月26日から平成19年11月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下の通りです。

時価総額：78,568百万円（平成19年11月30日現在）  
最高価格：1,380,000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。

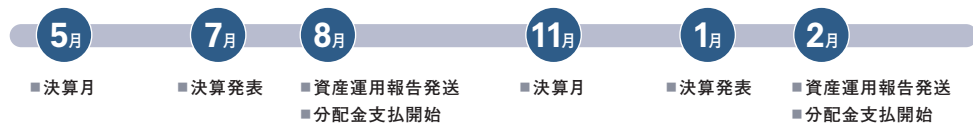
### ■ 投資主の構成





## 投資主インフォメーション

### 決算スケジュール



### 分配金の受取について

#### ① 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、銀行振込をご指定の方は、「分配金計算書」及び「分配金振込先のご確認について」をお送りしましたので、ご確認下さい。

#### ② 受取期間を過ぎた場合

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

### 住所、氏名、届出印等の変更手続について

#### ① 証券保管振替制度をご利用で、お手元に投資証券がない方

お取引証券会社にお申し出下さい。

#### ② お手元に投資証券をお持ちの方

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

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

フリーダイヤル 0120-244-479 (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5月末日・11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告し定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8977)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部(フリーダイヤル:0120-094-777)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店

### ウェブサイトのご案内

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

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

今後も継続して、更に充実した情報提供を行ってまいります。

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



### 皆様のご意見をお聞かせ下さい

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

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

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

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



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

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

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

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

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