

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021年1月21日

不動産投資信託証券発行者名 阪急阪神リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8977 U R L <https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 白木 義章

資産運用会社名 阪急阪神リート投信株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 白木 義章
 問合せ先責任者 (役職名) 財務・IR部長 (氏名) 岡野 清隆
 TEL 06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日 2021年2月25日 分配金支払開始予定日 2021年2月17日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年11月期 (2020年6月1日~2020年11月30日) の運用、資産の状況

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年11月期	5,950	△7.9	2,509	△6.9	2,149	△7.9	2,147	△8.0
2020年5月期	6,460	8.5	2,696	5.2	2,334	5.7	2,333	5.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年11月期	3,089	2.5	1.3	36.1
2020年5月期	3,356	2.7	1.4	36.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年11月期	3,009	2,091	—	—	97.4	2.4
2020年5月期	3,039	2,112	—	—	90.6	2.4

(注) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、圧縮積立金の積立 (2020年5月期は221百万円、2020年11月期は56百万円) によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年11月期	171,191	86,639	50.6	124,625
2020年5月期	170,888	86,604	50.7	124,574

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年11月期	3,744	△556	△2,136	10,168
2020年5月期	8,604	△8,972	△708	9,116

2. 2021年5月期 (2020年12月1日~2021年5月31日) 及び2021年11月期 (2021年6月1日~2021年11月30日) の運用状況の
 予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年5月期	5,801	△2.5	2,386	△4.9	2,059	△4.2	2,057	△4.2	2,960	—
2021年11月期	5,888	1.5	2,409	0.9	2,073	0.7	2,071	0.7	2,980	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2021年5月期) 2,960円、1口当たり予想当期純利益 (2021年11月期) 2,980円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2020年11月期	695,200口	2020年 5月期	695,200口
② 期末自己投資口数	2020年11月期	0口	2020年 5月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、2021年5月期及び2021年11月期の運用状況の予想数値は5ページ「2021年5月期（第32期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第33期：2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過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。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
A. 投資法人の主な推移	2
B. 運用の実績	2
C. 資金調達の概要	3
D. 業績及び分配金	3
②今後の見通し	3
A. 今後の運用方針及び対処すべき課題	3
B. 決算日後に生じた重要な事実	4
C. 運用状況の見通し	4
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	20
3. 参考情報	21
(1) 運用資産等の価格に関する情報	21
①本投資法人の資産の構成	21
②投資資産	22
A. 投資有価証券の主要銘柄	22
B. 投資不動産物件	22
C. その他投資資産の主要なもの	23
(イ) 不動産の概要	23
(ロ) テナントの概要	31
(ハ) ポートフォリオの状況	34
(2) 資本的支出の状況	38

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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）に基づき、資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2004年12月3日に設立され、2005年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8977）した後、第30期（2020年5月期：2019年12月1日～2020年5月31日）末現在では32物件を保有しておりました。

第31期（2020年11月期：2020年6月1日～2020年11月30日）において、商業用施設1物件（準共有持分）の譲渡及び本投資法人が保有する商業用施設の敷地部分の追加取得を行いました。この結果、第31期末現在では31物件を運用しており、資産総額は171,191百万円、発行済投資口の総口数は695,200口となっております。

（注）特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。以下同じです。

B. 運用の実績

第31期のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動が抑制されたことで極めて厳しい状況におかれましたが、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、日本政府による政策の効果等もあり個人消費を中心に持ち直しの動きがみられました。

J-REIT市場では、東証REIT指数が、新型コロナウイルス感染症の影響による急落後、世界的な金融緩和及び日本政府による大規模な経済対策等の流れを受け、1,700ポイント台まで回復しましたが、都心のオフィス空室率の上昇等、オフィス市況に対する懸念が高まったことに加えて、海外における新型コロナウイルス感染症の再拡大に対する不安から下落基調となり、11月末時点では1,687.98ポイントと上値の重い展開が続いております。

不動産売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の拡大により先行き不透明な状況となりましたが、資金調達環境が良好のため、市場参加者の物件取得に対する投資需要は旺盛な状態が続いております。本投資法人としましては、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の総合力や本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用することにより、フェアバリュー（適正価格水準をいいます。）で物件を取得していくことが重要となっております。

このような環境の中、本投資法人は、2020年11月期（第31期）中に、「ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）」の譲渡を行いました。これは、第30期に実施した資産の入替えの一部であり、当該物件の分割譲渡により第31期における分配金の平準化に寄与しております。また、「高槻城西ショッピングセンター」の敷地のうち借地部分の一部を追加取得しました。本投資法人は今後も投資主価値向上の観点から、ポートフォリオの収益性と質の向上を図り、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指していきます。

第31期末現在保有する31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、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・向上を図ってまいりました。「上六Fビルディング」においては、2020年5月時点で稼働率は90%まで回復しましたが、更に、他の区画についても後継テナントが決定したため、2020年6月に100%まで回復しました。第31期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.8%（注）と、引き続き高稼働率を維持しております。

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

しかしながら、本投資法人が保有する一部の商業施設やホテルでは、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を受け、大幅に売上が減少したテナントが存在します。本投資法人及び本資産運用会社は、金融商品取引法上の忠実義務及び善管注意義務を果たす中で、このようなテナントに対しては、事業継続を支えるため一時的な賃料減額又は支払猶予を受け入れ共存を目指すことが社会的要請に照らしても必要であり、それがポートフォリオの中長期的な価値の最大化にもつながるとの判断のもと、個別に協議の上、一部のテナントに対して賃料減額等の対応を進めてまいりました。

第31期末現在の賃貸可能面積は399,922.89㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は69.0%（取得価格ベース）、関西圏の比率は73.7%（取得価格ベース）となっております。

また、本投資法人は、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（併せて「ESG」）への配慮が投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の継続的な成長に不可欠であると認識しており、スポンサーグループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を制定し、不動産投資運用事業を通じた実践を図っています。第31期においては、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投資に強い関心を持つ債券投資家からの需要を喚起することによる投資家層の拡大及び資金調達手段の拡充を目的として、本投資法人にとっては初の取組みとなるグリーンボンドの発行を実施しました。

（注）パススルー型マスターリースを導入している物件については、エンドテナントを基準として算出しております。

C. 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・保証金等（第31期末現在の残高6,973百万円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向に鑑み、借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図るべく取り組んでおります。

第31期においては、2020年7月に返済期限が到来した借入金4,500百万円（短期借入金）について、短期・変動金利にて借換えを行いました。更に、2020年10月に返済期限が到来した借入金3,000百万円（長期借入金）については、資金調達の柔軟性と分配金貢献等の観点から長期・変動金利と長期・固定金利を組み合わせる借換えを行いました。そして2020年8月に返済期限が到来した借入金2,000百万円（長期借入金）については、社債市場の動向を鑑みて、短期・変動金利にて借換えを行った上で、2020年10月に第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債総額2,000百万円をグリーンボンドとして発行し、当該借入金の返済に充当しました。

第31期末現在の有利子負債残高は、75,400百万円となりました。このうち借入金は69,400百万円（短期借入金4,500百万円、長期借入金64,900百万円（1年内返済予定の長期借入金4,000百万円を含みます。）、投資法人債は6,000百万円（1年内償還予定はありません。）であり、総資産有利子負債比率は44.0%となっております。

本投資法人は、第31期末現在において、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりA+（格付の方向性：安定的）の発行体格付をそれぞれ取得しております。

D. 業績及び分配金

こうした運用の結果、第31期の実績として営業収益5,950百万円、営業利益2,509百万円を計上いたしました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,149百万円、また当期純利益は2,147百万円となりました。

第31期は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（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。）（以下、「租税特別措置法」といいます。）第65条の7）に基づき、2020年8月28日に譲渡を行った「ホテルグレイスリー田町」の信託受益権の準共有持分10%相当の譲渡益72百万円のうち、56百万円を圧縮積立金として繰り入れます。よって、分配金については、租税特別措置法第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、当期未処分利益から当該圧縮積立金を控除した上で、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全額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、3,009円となりました。

② 今後の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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上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、阪神電気鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神不動産投資顧問株式会社（以下「不動産情報提供会社」といいます。）との間で締結した情報共有等に係る協定書に基づき、物件情報の取得や、不動産情報提供会社が保有又は開発する物件に係る優先交渉権等を活用します。また、本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視線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持・向上に注力します。

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、金利動向に鑑み、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。

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、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、着実な成長を実現したいと考えております。更に、本投資法人及び本

資産運用会社における利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、本資産運用会社における内部統制システム及びコンプライアンス機能の強化を引き続き図ってまいります。

B. 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

C. 運用状況の見通し

2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況については、営業収益5,801百万円、営業利益2,386百万円、経常利益2,059百万円、当期純利益2,057百万円、1口当たり分配金2,960円を見込んでおります。2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況については、営業収益5,888百万円、営業利益2,409百万円、経常利益2,073百万円、当期純利益2,071百万円、1口当たり分配金2,980円を見込んでおります。この見通しの前提条件については、5ページ記載の「2021年5月期（第32期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第33期：2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。

2021年5月期（第32期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第33期：2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・【第32期】2020年12月1日～2021年5月31日（運用日数：182日） ・【第33期】2021年6月1日～2021年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している既存31物件から運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案のうえ算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素については、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。 ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響につき、現時点におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払猶予の申し出及び協議状況、変動賃料の減少、空室率の上昇等の営業収益への影響を加味し、2021年5月期（第32期）に150百万円、2021年11月期（第33期）に137百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第32期に581百万円、第33期に594百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。 ・建物の修繕費は、第32期に217百万円、第33期に218百万円を見込んでおります。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・委託管理料については、第32期に498百万円、第33期に511百万円を見込んでおります。 ・減価償却費については、付随費用、各期に見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しており、第32期に1,040百万円、第33期に1,064百万円を見込んでおります。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、第32期に536百万円、第33期に539百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資関連費用として第32期に327百万円、第33期に335百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、第31期末現在75,400百万円の有利子負債残高を有しております。このうち借入金は69,400百万円、投資法人債は6,000百万円となっております。 ・第32期中及び第33期中を通じて有利子負債残高が75,400百万円で増減しないことを前提としております。 ・第32期中に返済期限が到来する長期借入金4,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第33期中に返済期限が到来する短期借入金4,500百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第33期末までに投資法人債発行残高は6,000百万円で増減しないことを前提としております。なお、第33期末までに償還期限が到来する投資法人債はありません。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第33期末（2021年11月30日）までに新投資口の発行がないことを前提としております。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第32期及び第33期の予想期末発行済投資口の総口数695,200口により算出しております。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提とし、利益の概ね全額を分配することを前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過分配については、現時点では行う予定はありません。

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則及び一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に、不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2020年8月25日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,905,307	4,917,803
信託現金及び信託預金	5,211,501	5,251,027
営業未収入金	39,943	9,987
貯蔵品	1,916	1,914
預け金	110,250	159,098
前払費用	212,937	137,494
流動資産合計	9,481,857	10,477,325
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,613,227	6,635,119
減価償却累計額	△2,140,120	△2,250,978
建物（純額）	4,473,106	4,384,141
構築物	550,167	550,167
減価償却累計額	△373,735	△380,954
構築物（純額）	176,431	169,212
工具、器具及び備品	26,106	26,106
減価償却累計額	△19,684	△20,398
工具、器具及び備品（純額）	6,421	5,707
土地	36,754,910	36,878,083
リース資産	—	336,600
減価償却累計額	—	△9,350
リース資産（純額）	—	327,250
建設仮勘定	478	—
信託建物	44,858,059	44,969,660
減価償却累計額	△16,374,680	△17,127,071
信託建物（純額）	28,483,378	27,842,589
信託構築物	926,480	922,881
減価償却累計額	△431,320	△445,021
信託構築物（純額）	495,159	477,859
信託機械及び装置	474,766	476,174
減価償却累計額	△351,587	△361,403
信託機械及び装置（純額）	123,178	114,770
信託工具、器具及び備品	378,865	381,262
減価償却累計額	△182,748	△203,443
信託工具、器具及び備品（純額）	196,117	177,818
信託土地	88,986,245	88,720,416
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△7,454	△9,052
信託リース資産（純額）	40,469	38,872
信託建設仮勘定	33,749	41,202
有形固定資産合計	159,769,646	159,177,924
無形固定資産		
借地権	957,157	897,709
信託その他無形固定資産	91,966	86,454
無形固定資産合計	1,049,123	984,164

（単位：千円）

	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	88,200	88,200
長期前払費用	449,423	402,036
繰延税金資産	15	19
敷金及び保証金	31,926	31,926
信託敷金及び保証金	1,696	1,696
その他	490	490
投資その他の資産合計	571,751	524,368
固定資産合計	161,390,522	160,686,457
繰延資産		
投資法人債発行費	16,141	28,212
繰延資産合計	16,141	28,212
資産合計	170,888,521	171,191,994
負債の部		
流動負債		
営業未払金	597,062	811,394
短期借入金	4,500,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	4,000,000
リース債務	—	24,684
信託リース債務	3,149	3,149
未払配当金	8,097	7,405
未払費用	154,273	145,556
未払法人税等	1,323	1,413
未払消費税等	162,269	47,819
前受金	796,323	764,129
預り金	274,532	339,786
流動負債合計	15,497,032	10,645,339
固定負債		
投資法人債	4,000,000	6,000,000
長期借入金	57,900,000	60,900,000
リース債務	—	337,348
信託リース債務	36,741	35,166
預り敷金及び保証金	1,867,492	1,801,479
信託預り敷金及び保証金	4,982,954	4,833,323
固定負債合計	68,787,188	73,907,318
負債合計	84,284,221	84,552,658
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,270,314	84,270,314
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	221,000
任意積立金合計	—	221,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,333,985	2,148,022
剰余金合計	2,333,985	2,369,022
投資主資本合計	86,604,300	86,639,336
純資産合計	86,604,300	86,639,336
負債純資産合計	170,888,521	171,191,994

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第30期 （自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日）	第31期 （自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,792,153	5,878,390
不動産等売却益	668,407	72,390
営業収益合計	6,460,561	5,950,781
営業費用		
賃貸事業費用	2,769,549	2,862,097
不動産等売却損	400,142	—
資産運用報酬	419,184	412,168
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	21,021	21,184
一般事務委託手数料	41,387	43,293
会計監査人報酬	12,500	12,500
その他営業費用	96,223	86,303
営業費用合計	3,763,608	3,441,148
営業利益	2,696,952	2,509,633
営業外収益		
受取利息	44	39
未払分配金戻入	515	746
営業外収益合計	559	786
営業外費用		
支払利息	295,058	292,622
融資関連費用	54,460	54,417
投資法人債利息	11,950	12,618
投資法人債発行費償却	1,237	1,566
その他	30	30
営業外費用合計	362,737	361,254
経常利益	2,334,774	2,149,164
税引前当期純利益	2,334,774	2,149,164
法人税、住民税及び事業税	1,330	1,419
法人税等調整額	7	△4
法人税等合計	1,337	1,415
当期純利益	2,333,436	2,147,749
前期繰越利益	549	273
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,333,985	2,148,022

（3）投資主資本等変動計算書

第30期（自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	84,270,314	—	—	2,208,504	2,208,504	86,478,818	86,478,818
当期変動額							
剰余金の配当				△2,207,955	△2,207,955	△2,207,955	△2,207,955
当期純利益				2,333,436	2,333,436	2,333,436	2,333,436
当期変動額合計	—	—	—	125,481	125,481	125,481	125,481
当期末残高	84,270,314	—	—	2,333,985	2,333,985	86,604,300	86,604,300

第31期（自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	84,270,314	—	—	2,333,985	2,333,985	86,604,300	86,604,300
当期変動額							
圧縮積立金の積立		221,000	221,000	△221,000	—	—	—
剰余金の配当				△2,112,712	△2,112,712	△2,112,712	△2,112,712
当期純利益				2,147,749	2,147,749	2,147,749	2,147,749
当期変動額合計	—	221,000	221,000	△185,963	35,036	35,036	35,036
当期末残高	84,270,314	221,000	221,000	2,148,022	2,369,022	86,639,336	86,639,336

（4）金銭の分配に係る計算書

	第30期 (自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)	第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,333,985,928	2,148,022,512
II 分配金の額	2,112,712,800	2,091,856,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,039)	(3,009)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	221,000,000	56,000,000
IV 次期繰越利益	273,128	165,712
分配金の額の算出方法	<p>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利益の額の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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,112,712,800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。</p>	<p>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利益の額の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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,091,856,800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。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第30期 （自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日）	第31期 （自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,334,774	2,149,164
減価償却費	1,023,312	1,018,680
投資法人債発行費償却	1,237	1,566
固定資産除却損	2,213	3,231
受取利息	△44	△39
未払分配金戻入	△515	△746
支払利息	295,058	292,622
投資法人債利息	11,950	12,618
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,417	29,955
貯蔵品の増減額（△は増加）	37	2
預け金の増減額（△は増加）	73,115	△48,848
前払費用の増減額（△は増加）	△130,583	122,831
営業未払金の増減額（△は減少）	△105,644	239,597
未払費用の増減額（△は減少）	312	314
未払消費税等の増減額（△は減少）	△29,198	△80,790
前受金の増減額（△は減少）	19,593	△32,193
預り金の増減額（△は減少）	△28	884
有形固定資産の売却による減少額	5,428,436	351,216
小計	8,900,610	4,060,066
利息の受取額	44	39
利息の支払額	△295,111	△314,271
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,483	△1,329
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,604,060	3,744,505
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	△9,101,702	△405,111
無形固定資産の取得による支出	△42,046	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△532,208	△169,774
預り敷金及び保証金の受入による収入	703,671	18,499
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,972,286	△556,386
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	—	6,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△6,500,000
長期借入れによる収入	6,500,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,000,000
投資法人債の発行による収入	—	1,986,363
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,574	△9,802
分配金の支払額	△2,206,670	△2,112,658
財務活動によるキャッシュ・フロー	△708,245	△2,136,097
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,076,471	1,052,021
現金及び現金同等物の期首残高	10,193,280	9,116,809
現金及び現金同等物の期末残高	9,116,809	10,168,830

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 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とおりです。 建物 2～66年 構築物 2～56年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年 ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 ②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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第31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、不動産等の取得に伴い、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、賃貸事業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。第31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503千円です。
5. 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	手許現金及び信託現金、随時引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か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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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、当該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科目については、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、信託リース資産、信託建設仮勘定 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託敷金及び保証金 (5) 信託預り敷金及び保証金 (6) 信託リース債務 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。

（8）財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表に関する注記

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
信託建物	22,411千円	22,411千円

b. リース取引に関する注記

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
1年内	6,234,507千円	6,168,809千円
1年超	20,913,764千円	17,691,722千円
合計	27,148,272千円	23,860,532千円

c. 金融商品に関する注記

① 金融商品の状況に関する事項

A. 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として借入れ又は投資法人債の発行を行うこととしております。

余資の運用については、積極的な運用益の獲得を目的とした投資は行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとしております。

なお、デリバティブ取引については借入金の金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしております。

B. 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の発行によって調達した資金の用途は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得並びに既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。

借入金のうち、変動金利の借入金については金利変動リスクに晒されておりますが、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことにより、金利変動の影響を限定しております。

借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金は流動性リスクに晒されておりますが、本資産運用会社が資金繰り表を作成するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しております。

C. 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

② 金融商品の時価等に関する事項

2020年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,905,307	3,905,307	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,211,501	5,211,501	—
資産合計	9,116,809	9,116,809	—
(3) 短期借入金	4,500,000	4,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,007,080	7,080
(5) 預り金	274,532	273,720	△812
(6) 投資法人債	4,000,000	3,969,200	△30,800
(7) 長期借入金	57,900,000	58,627,624	727,624
(8) 預り敷金及び保証金	165,623	162,172	△3,450
(9) 信託預り敷金及び保証金	110,317	86,352	△23,965
負債合計	75,950,473	76,626,150	675,676

2020年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,917,803	4,917,803	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,251,027	5,251,027	—
資産合計	10,168,830	10,168,830	—
(3) 短期借入金	4,500,000	4,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,818	818
(5) 預り金	339,786	339,155	△630
(6) 投資法人債	6,000,000	5,988,200	△11,800
(7) 長期借入金	60,900,000	61,584,055	684,055
(8) 預り敷金及び保証金	118,325	116,369	△1,955
(9) 信託預り敷金及び保証金	108,257	84,632	△23,624
負債合計	75,966,368	76,613,231	646,862

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (7) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。また、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 預り金 (8) 預り敷金及び保証金 (9) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(6) 投資法人債

時価については、日本証券業協会による公表参考値によっております。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
投資有価証券	88,200	88,200
預り敷金及び保証金	1,701,869	1,683,154
信託預り敷金及び保証金	4,872,636	4,725,066

投資有価証券

上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

上記貸借対照表計上額については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（2020年 5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,905,307	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,211,501	—	—	—	—	—
合計	9,116,809	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,917,803	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,251,027	—	—	—	—	—
合計	10,168,830	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2020年 5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,000,000	—	2,000,000
長期借入金	9,000,000	2,000,000	12,000,000	5,200,000	6,200,000	32,500,000
合計	13,500,000	2,000,000	12,000,000	7,200,000	6,200,000	34,500,000

借入金及び投資法人債の決算日（2020年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	1,000,000	3,000,000
長期借入金	4,000,000	9,000,000	5,000,000	6,400,000	6,000,000	34,500,000
合計	8,500,000	9,000,000	7,000,000	6,400,000	7,000,000	37,500,000

d. 税効果会計に関する注記

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

	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	19千円
繰延税金資産合計	15千円	19千円
繰延税金資産の純額	15千円	19千円

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

	第30期 (2020年 5月31日)	第31期 (2020年11月30日)
法定実効税率 (調整)	31.42%	31.42%
支払分配金の損金算入額	△28.43%	△30.58%
圧縮積立金繰入額	△2.97%	△0.82%
その他	0.04%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.07%

e. セグメント情報等に関する注記

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(関連情報)

第30期（自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日）

①製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②地域ごとの情報

A. 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,256,349	不動産賃貸事業

第31期（自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日）

①製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②地域ごとの情報

A. 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,254,888	不動産賃貸事業

f. 賃貸等不動産に関する注記

本投資法人は、関西圏その他の地域において、賃貸商業用施設や賃貸事務所用施設等を保有しております。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

	第30期 (自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)	第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	158,200,960	160,778,359
期中増減額	2,577,398	△662,765
期末残高	160,778,359	160,115,594
期末時価	191,281,000	189,728,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、第30期の主な増加額はnanohana戎橋店（敷地）（4,268,275千円）、万代下新庄店（689,537千円）及び芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）（3,517,998千円）の取得によるものであり、減少額はコーナン広島中野東店（敷地）（2,280,543千円）及びホテルグレイスリー田町（準共有持分90%相当）（3,147,893千円）の譲渡並びに減価償却費の計上によるものです。第31期の主な増加額は高槻城西ショッピングセンターの敷地の一部（58,715千円）の取得によるものであり、減少額はホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）（351,216千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

（単位：千円）

	第30期 (自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)	第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)
損益計算書における金額		
不動産賃貸事業収益	5,792,153	5,878,390
不動産賃貸事業費用	2,769,549	2,862,097
不動産賃貸事業損益	3,022,604	3,016,292

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対応する費用（減価償却費、委託管理料、水道光熱費、公租公課等）であり、それぞれ「賃貸事業収入」及び「賃貸事業費用」に計上されております。

g. 1口当たり情報に関する注記

	第30期 (自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)	第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)
1口当たり純資産額	124,574円	124,625円
1口当たり当期純利益	3,356円	3,089円

(注1) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。

また、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。

(注2) 1口当たり当期純利益算定上の基礎は以下のとおりです。

	第30期 (自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)	第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)
当期純利益（千円）	2,333,436	2,147,749
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）	2,333,436	2,147,749
期中平均投資口数（口）	695,200	695,200

h. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

(開示の省略)

有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

第31期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注1)	第30期 (2020年 5月31日現在)		第31期 (2020年11月30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	28,539	16.7	28,542	16.7
		関西圏以外	10,312	6.0	10,604	6.2
	事務用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	3,516	2.1	3,514	2.1
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
小計			42,367	24.8	42,661	24.9
信託不動産 (注3)	商業用途区画	関西圏	70,687	41.4	69,566	40.6
		関西圏以外	3,947	2.3	3,499	2.0
	事務用途区画	関西圏	19,396	11.4	20,051	11.7
		関西圏以外	23,886	14.0	23,853	13.9
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	492	0.3	482	0.3
小計			118,410	69.3	117,453	68.6
預金・その他の資産 (注3) (注4)			10,110	5.9	11,076	6.5
資産総額 (注5)			170,888 (160,778)	100.0 (94.1)	171,191 (160,115)	100.0 (93.5)

(注1) 商業用途区画：事務所、店舗、飲食、アミューズメント、クリニック、学習塾、学校、美容院、貸会議室、ホール、劇場、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：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）

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（2009年1月22日）の属する月（2009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。その後の改正を含みます。）に定める「その他の資産」です。

(注4) 第30期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,211百万円、第31期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,251百万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。

	第30期 (2020年 5月31日現在)		第31期 (2020年11月30日現在)	
	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	84,284	49.3	84,552	49.4
純資産総額	86,604	50.7	86,639	50.6

②投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(イ) 株式

銘柄	株式数	取得価額（千円）		評価額（千円）		評価損益 （千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO	1,666株	50	83,300	50	83,300	-	-

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

(ロ) 株式以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額（千円）	評価額（千円）	対総資産比率（%）
基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	4,900	4,900	0.0

(注) 評価額については帳簿価額を記載しております。

B. 投資不動産物件

本投資法人が所有する不動産は後記「C. その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、同項に記載するもの以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

C. その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権について、本「C. その他投資資産の主要なもの」にあわせて記載しています。

(イ) 不動産の概要

a. 価格及び投資比率

施設区分 (注2)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	第31期 (2020年11月30日現在)		鑑定評価会社 (注5)
						貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	
商業用 施設	大阪市 北区	H E Pファイブ (準共有持分14%相当)	2005年 2月 1日	6,468	3.8	5,508	8,736	谷澤
	大阪市 北区	北野阪急ビル	2005年 2月 1日	7,740	4.6	8,121	7,770	谷澤
	大阪府 吹田市	デュー阪急山田	2005年 2月 1日	6,930	4.1	5,399	8,610	谷澤
	大阪府 高槻市	高槻城西ショッピングセンター	2005年 11月15日	8,655 (注6)	5.1	6,741	8,670	立地
	大阪府 茨木市	ニトリ茨木北店 (敷地)	2006年 3月29日	1,318	0.8	1,340	1,770	谷澤
	兵庫県 西宮市	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	2013年 4月16日	18,300	10.8	17,481	25,564	谷澤
	堺市 北区	イオンモール堺北花田 (敷地)	2013年 6月27日	8,100	4.8	8,189	10,480	立地
	大阪府 豊中市	万代豊中豊南店 (敷地)	2013年 6月27日	1,870	1.1	1,889	2,300	大和
	東京都 港区	北青山3丁目ビル	2013年 11月12日	1,680	1.0	1,709	2,090	大和
	京都市 下京区	コトクロス阪急河原町	2014年 6月 4日	2,770	1.6	2,548	3,370	大和
	京都市 上京区	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店 (敷地)	2014年 6月 4日	3,100	1.8	3,127	3,990	大和
	神戸市 中央区	ライフ下山手店 (敷地)	2014年 6月 4日	1,421	0.8	1,434	1,690	谷澤
	京都市 右京区	万代五条西小路店 (敷地)	2014年 6月24日	4,182	2.5	4,213	4,760	大和
	大阪府 箕面市	KOHYO小野原店	2016年 7月 1日	1,631	1.0	1,604	1,820	谷澤
	兵庫県 伊丹市	オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	2016年 11月25日	7,100	4.2	7,391	7,450	大和
	名古屋市 東区	メッツ大曾根	2018年 2月15日	5,400	3.2	5,961	5,670	大和
	兵庫県 西宮市	万代仁川店 (敷地)	2018年 3月27日	2,280	1.3	2,320	2,360	大和
	大阪府 東大阪市	ラ・ムー東大阪店 (敷地)	2018年 3月27日	1,850	1.1	1,886	1,950	谷澤
	福岡市 博多区	ベッセルイン博多中洲	2018年 3月29日	2,760	1.6	2,712	2,830	J R E I
	東京都 千代田区	FUND E S 神保町	2019年 3月29日	2,830	1.7	2,933	2,760	谷澤
大阪府 高槻市	パロー高槻店 (敷地)	2019年 3月29日	2,258	1.3	2,298	2,310	谷澤	
大阪市 中央区	nanohana戎橋店 (敷地)	2020年 3月31日	4,230	2.5	4,270	4,310	大和	
大阪市 東淀川区	万代下新庄店	2020年 3月31日	674	0.4	686	705	J R E I	

施設区分 (注2)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	第31期 (2020年11月30日現在)		鑑定評価会社 (注5)
						貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	
事務所 用施設	東京都 中央区	汐留イーストサイドビル	2008年 2月29日	19,025	11.2	16,713	17,300	立地
	大阪市 北区	阪急電鉄本社ビル	2013年 4月10日	10,200	6.0	9,064	12,400	大和
	東京都 港区	芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	2020年 5月28日	3,475	2.0	3,514	3,540	立地
複合 施設	大阪市 中央区	上六Fビルディング	2005年 11月1日	2,980	1.8	2,532	2,910	大和
	東京都 品川区	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	2007年 10月2日	9,405	5.5	8,409	8,283	JREI
	大阪市 福島区	ラグザ大阪	2009年 1月22日	5,122	3.0	4,225	5,640	谷澤
	大阪市 北区	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	2018年 12月5日	9,212	5.4	9,277	10,000	JREI
	大阪市 北区	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	2018年 12月5日	6,566	3.9	6,604	7,690	JREI
ポートフォリオ合計				169,534	100.0	160,115	189,728	—

(注1) 「HEPファイブ」、「北野阪急ビル」、「デュー阪急山田」、「阪急西宮ガーデンズ」、「イオンモール堺北花田(敷地)」、「万代豊中豊南店(敷地)」、「コトクロス阪急河原町」、「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店(敷地)」、「ライフ下山手店(敷地)」、「万代五条西小路店(敷地)」、「ベッセルイン博多中洲」、「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」、「スフィアタワー天王洲」、「ラグザ大阪」、「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」は、不動産信託受益権として保有しております。

(注2) 商業用施設：「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務用途区画」のない施設
事務所用施設：「事務用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設

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

(注3) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。

(注4) 「鑑定評価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2020年11月30日を価格時点とした鑑定評価額を記載しております。

(注5) 「鑑定評価会社」欄に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「立地」は株式会社立地評価研究所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

(注6) 2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでおります。

(注7) 2020年8月28日付で「ホテルグレイスリー田町(準共有持分10%相当)」を431百万円で譲渡しました。

b. 賃貸の概要

物件名称	賃貸方式 (注1)	第31期 (2020年11月30日現在)					第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)	
		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)	テナ ント 総数 (注4)	賃貸事業 収入 (百万円)	運用日数 (日)
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	パススル ー型マ スター リース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	6,337.37	6,337.37	100.0	1	266	183
		エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B)	(2,958.94)	(2,887.50)	(97.6)	(122)		
北野阪急ビル	パススル ー型マ スター リース、固定 型マ スター リース の併用 (注5)	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	2	515	183
		パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレシー との賃貸借契約により算出 (B)	(18,477.35)	(18,353.06)	(99.3)	(24)		
デュー阪急山田	ダイレ クト リース	(C)	13,027.28	12,895.64	99.0	26	357	183
上六Fビルディング	ダイレ クト リース	(C)	4,598.07	4,598.07	100.0	10	136	183
高槻城西ショッピングセンター	固定型マ スター リース、ダイ レク ト リース の併用	(C)	31,451.81 (注6)	31,451.81 (注6)	100.0	1	284	183
ニトリ茨木北店 (敷地)	ダイレ クト リース	(C)	6,541.31	6,541.31	100.0	1	非開示 (注7)	183
スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	ダイレ クト リース	(C)	8,818.09	8,783.52	99.6	24	296	183
汐留イーストサイドビル	ダイレ クト リース	(C)	9,286.58	9,286.58	100.0	8	423	183
ホテルグレイスリー田町 (準共有持分10%相当) (注8)	ダイレ クト リース	(C)	—	—	—	—	5	88
ラグザ大阪	固定型マ スター リース	(C)	30,339.91	30,339.91	100.0	1	254	183
阪急電鉄本社ビル	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	1	359	183
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	固定型マ スター リース	(C)	70,558.88 (注9)	70,558.88 (注9)	100.0	1	631	183
イオンモール堺北花田 (敷地)	ダイレ クト リース	(C)	64,104.27	64,104.27	100.0	2	非開示 (注7)	183
万代豊中豊南店 (敷地)	ダイレ クト リース	(C)	8,159.41	8,159.41	100.0	1	非開示 (注7)	183
北青山3丁目ビル	ダイレ クト リース	(C)	619.76	619.76	100.0	3	非開示 (注7)	183
コトクロス阪急河原町	固定型マ スター リース	(C)	4,400.13	4,400.13	100.0	1	104	183
デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店 (敷地)	ダイレ クト リース	(C)	3,776.15	3,776.15	100.0	1	非開示 (注7)	183

物件名称	賃貸方式 (注1)	第31期 (2020年11月30日現在)					第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)	
		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)	テナ ント 総数 (注4)	賃貸事業 収入 (百万円)	運用日数 (日)
ライフ下山手店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	2,397.83	2,397.83	100.0	1	非開示 (注7)	183
万代五条西小路店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	9,182.80	9,182.80	100.0	1	非開示 (注7)	183
KOHYO小野原店	固定型マ スターリ ース、ダ イレク トリース の併用	(C)	3,310.31	3,310.31	100.0	1	非開示 (注7)	183
オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	17,997.10	17,997.10	100.0	1	非開示 (注7)	183
メッツ大曽根	ダイレク トリース	(C)	15,708.81	15,671.53	99.8	13	327	183
万代仁川店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	9,194.01	9,194.01	100.0	1	非開示 (注7)	183
ラ・ムー東大阪店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	8,942.54	8,942.54	100.0	1	非開示 (注7)	183
ベッセルイン博多中洲	ダイレク トリース	(C)	2,776.49	2,776.49	100.0	1	非開示 (注7)	183
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	パススル ー型マス ターリ ース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A) エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B)	5,893.37 (5,188.33)	5,893.37 (5,101.57)	100.0 (98.3)	2 (227)	非開示 (注7)	183
グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	パススル ー型マス ターリ ース、固 定型マス ターリ ース、ダ イレク トリース の併用	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出 (A) パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレシー との賃貸借契約により算出 (B)	8,748.18 (8,457.49)	8,748.18 (8,305.06)	100.0 (98.2)	5 (97)	非開示 (注7)	183
FUNDES神保町	ダイレク トリース	(C)	1,168.43	1,049.83	89.8	6	63	183
バロー高槻店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	7,366.39	7,366.39	100.0	1	非開示 (注7)	183
nanohana戎橋店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	302.40	302.40	100.0	1	76	183
万代下新庄店	ダイレク トリース	(C)	1,608.65	1,608.65	100.0	1	非開示 (注7)	183
芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	ダイレク トリース	(C)	1,833.96	1,833.96	100.0	11	非開示 (注7)	183
ポートフォリオ合計		(A) と (C) の合計	414,013.83	413,691.74	99.9	131	5,878	-
		(B) と (C) の合計	(399,922.89)	(399,165.87)	(99.8)	(591)		

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

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

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

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

マスターレシー : 信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転貸する転貸人

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

(注2) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めておりません。また、「HEPファイブ」、「スフィアタワー天王洲」、「阪急西宮ガーデンズ」、「グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)」、「グランフロント大阪 (北館)」及び「芝浦ルネサイトタワー」については、それぞれの準共有持分又は共有持分相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しております。

(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) 「テナント総数」は、敷地又は貸室を賃借しているテナントの合計数です。なお、1テナントが特定の物件にて複数の敷地又は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、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しております。
- (注5) ホテル部分(株式会社阪急阪神ホテルズへの転貸部分)については、阪急電鉄株式会社への固定型マスターリース、それ以外(ホテル以外の各エンドテナントへの転貸部分)については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社へのパススルー型マスターリースとなっております。
- (注6) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。
- (注7) 賃料等の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としております。
- (注8) 2020年8月28日付で譲渡しており、第31期末現在は保有していません。賃貸事業収入は第31期の収入を記載しております。
- (注9) 賃貸可能面積及び賃貸面積には、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡(準共有持分28%相当)と別館の面積5,186.46㎡(準共有持分28%相当)を含んでおります。

c. 収支の状況（自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	HEPファイブ (準共有持分 14%相当)	北野阪急ビル	デュー阪急山田	上六 Fビルディング	高槻城西ショッ ピングセンター	ニトリ 茨木北店 (敷地)
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	222,313	353,815	247,359	117,516	283,646	非開示 (注2)
水道光熱費収入	10,135	94,629	50,671	9,913	—	
その他収入	34,253	66,872	59,557	8,597	801	
賃貸事業収入合計	266,702	515,317	357,589	136,027	284,447	
委託管理料	42,404	124,652	80,035	23,852	14,708	
水道光熱費	17,294	92,593	46,636	10,234	120	
支払賃借料	4,568	380	1,312	—	21,228	
広告宣伝費	11,288	6,075	8,287	—	—	
修繕費	4,609	104,718	6,004	8,695	31,574	
損害保険料	503	1,335	634	358	593	
公租公課	28,209	56,919	26,190	12,401	25,550	
その他費用	7,110	924	3,796	1,047	144	
減価償却費（A）	42,912	122,183	53,518	43,346	47,388	
賃貸事業費用合計	158,902	509,783	226,416	99,937	141,308	
賃貸事業利益（B）	107,799	5,533	131,173	36,090	143,139	
NO I（注1） （A）+（B）	150,712	127,717	184,691	79,437	190,527	60,919
資本的支出	627	82,017	37,363	22,997	—	—

（単位：千円）

物件名称	スフィアタワー 天王洲（準共有持 分33%相当）	汐留 イーストサイド ビル	ホテル グレイスリー田町 (準共有持分10% 相当)（注3）	ラグザ大阪	阪急電鉄 本社ビル	阪急西宮 ガーデンズ (準共有持分 28%相当)
運用日数	183日	183日	88日	183日	183日	183日
賃貸収入	244,714	405,056	5,167	254,412	359,712	630,840
水道光熱費収入	14,127	15,128	—	—	—	—
その他収入	37,952	3,280	221	—	—	376
賃貸事業収入合計	296,794	423,466	5,389	254,412	359,712	631,216
委託管理料	30,136	18,432	150	1,954	1,800	504
水道光熱費	49,130	15,229	—	—	—	—
支払賃借料	211	1,069	—	17,250	—	6,871
広告宣伝費	—	—	—	—	—	—
修繕費	20,722	815	—	8,238	—	285
損害保険料	442	602	8	1,888	1,373	1,568
公租公課	29,603	23,412	793	49,571	51,724	64,450
その他費用	3,029	1,172	68	3,768	500	140
減価償却費（A）	69,958	111,176	1,748	76,552	117,212	151,955
賃貸事業費用合計	203,235	171,910	2,770	159,224	172,610	225,775
賃貸事業利益（B）	93,558	251,555	2,619	95,187	187,101	405,441
NO I（注1） （A）+（B）	163,517	362,732	4,368	171,740	304,314	557,397
資本的支出	60,891	3,558	—	52,123	4,320	821

（単位：千円）

物件名称	イオンモール 堺北花田 (敷地)	万代 豊中豊南店 (敷地)	北青山 3丁目ビル	コトクロス 阪急河原町	デイリーカナート イズミヤ堀川丸太 町店 (敷地)	ライフ 下山手店 (敷地)
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	102,000	非開示 (注2)	非開示 (注2)
水道光熱費収入				－		
その他収入				2,224		
賃貸事業収入合計				104,224		
委託管理料				1,800		
水道光熱費				－		
支払賃借料				12,710		
広告宣伝費				－		
修繕費				－		
損害保険料				259		
公租公課				11,728		
その他費用				500		
減価償却費（A）				20,906		
賃貸事業費用合計				47,904		
賃貸事業利益（B）	211,069	53,241	30,891	56,319	87,474	34,727
NOI（注1） （A）＋（B）	211,069	53,241	34,906	77,226	87,474	34,727
資本的支出	－	－	－	1,333	－	－

（単位：千円）

物件名称	万代 五条西小路店 (敷地)	KOHYO 小野原店	オアシスタウン 伊丹鴻池 (敷地)	メッツ大曽根	万代仁川店 (敷地)	ラ・ムー東大阪店 (敷地)
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	258,276	非開示 (注2)	非開示 (注2)
水道光熱費収入				46,796		
その他収入				22,886		
賃貸事業収入合計				327,959		
委託管理料				57,634		
水道光熱費				47,212		
支払賃借料				21,926		
広告宣伝費				848		
修繕費				25,198		
損害保険料				755		
公租公課				25,965		
その他費用				280		
減価償却費（A）				48,623		
賃貸事業費用合計				228,444		
賃貸事業利益（B）	110,000	35,068	153,431	99,514	48,107	39,135
NOI（注1） （A）＋（B）	110,000	43,852	153,431	148,138	48,107	39,135
資本的支出	－	－	－	352,111	－	－

（単位：千円）

物件名称	ベッセルイン 博多中洲	グランフロント大 阪（うめきた広 場・南館）（共有 持分4.9%相当）	グランフロント大 阪（北館）（共有 持分4.9%相当）	FUND E S 神保町	パロー高槻店 （敷地）	nanohana戎橋店 （敷地）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	50,470	非開示 （注2）	76,964
水道光熱費収入				9,659		—
その他収入				3,194		—
賃貸事業収入合計				63,324		76,964
委託管理料				7,297		600
水道光熱費				6,609		—
支払賃借料				304		—
広告宣伝費				1,056		—
修繕費				14		—
損害保険料				97		—
公租公課				4,669		—
その他費用				547		—
減価償却費（A）				7,237		—
賃貸事業費用合計				27,833		600
賃貸事業利益（B）				37,122		157,810
NO I（注1） （A）+（B）	58,413	187,289	129,424	42,728	47,994	76,364
資本的支出	—	773	20,427	—	—	—

（単位：千円）

物件名称	万代下新庄店	芝浦ルネサイトタワー （共有持分10%相当）	合 計
運用日数	183日	183日	—
賃貸収入	非開示 （注2）	非開示 （注2）	5,314,331
水道光熱費収入			277,258
その他収入			286,800
賃貸事業収入合計			5,878,390
委託管理料			508,591
水道光熱費			331,562
支払賃借料			89,522
広告宣伝費			27,556
修繕費			236,082
損害保険料			11,700
公租公課			580,012
その他費用			59,280
減価償却費（A）			1,017,788
賃貸事業費用合計			2,862,097
賃貸事業利益（B）			17,303
NO I（注1） （A）+（B）	19,148	73,329	4,034,080
資本的支出	—	—	639,365

（注1）NO Iとは、ネット・オペレーティング・インカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）の合計を控除した額をいいます。

（注2）賃料等の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としております。

（注3）2020年8月28日付で譲渡しており、第31期末現在には保有していません。

(ロ) テナントの概要

・賃貸面積上位10テナント

第31期末現在、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下のとおりです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレシーを1テナントとして扱っております。1テナントが複数の物件を賃貸している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しております。

テナント名称	店舗名 (注1)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注6)
阪急電鉄株式会社	—	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	2023年 3月31日	70,558.88 (注4)	17.1
	—	阪急電鉄本社ビル	2021年 11月24日	27,369.37	6.6
	—	北野阪急ビル (ホテル部分)	2022年 4月30日	8,789.31	2.1
	—	コトクロス阪急河原町	2023年 8月22日	4,400.13	1.1
	—	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	—	グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
三井住友信託銀行株式会社	イオンモール 堺北花田	イオンモール堺北花田 (敷地) (商業施設部分)	非開示 (注2)	57,475.71 (注3)	13.9
コーナン商事株式会社	—	高槻城西 ショッピングセンター	2023年 3月31日	31,451.81 (注5)	7.6
阪神電気鉄道株式会社	—	ラグザ大阪	2022年 3月31日	30,339.91	7.3
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店 (敷地)	2038年 12月31日	9,194.01 (注3)	2.2
	万代五条西小路店	万代五条西小路店 (敷地)	2034年 10月31日	9,182.80 (注3)	2.2
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店 (敷地)	2033年 9月6日	8,159.41 (注3)	2.0
	万代下新庄店	万代下新庄店	2021年 12月7日	1,608.65	0.4
阪急阪神ビルマネジメント 株式会社	—	北野阪急ビル (その他部分)	2022年 4月30日	19,404.84	4.7
株式会社阪急オアシス	阪急オアシス 伊丹鴻池店他	オアシスタウン 伊丹鴻池 (敷地)	非開示 (注2)	17,997.10 (注3)	4.4
株式会社ニトリ ホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	2024年 10月27日	6,541.31 (注3)	1.6
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示 (注2)	6,033.77	1.5
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店 (敷地)	2046年 4月3日	8,942.54 (注3)	2.2
株式会社パロー ホールディングス	パロー高槻店	パロー高槻店 (敷地)	2048年 6月19日	7,366.39 (注3)	1.8
合計				328,098.87	79.3
全賃貸面積				413,691.74	100.0

(注1) 「阪急西宮ガーデンズ」、「阪急電鉄本社ビル」、「北野阪急ビル (ホテル部分)」、「コトクロス阪急河原町」、「グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪 (北館)」のテナントである阪急電鉄株式会社、「高槻城西ショッピングセンター」のテナントであるコーナン商事株式会社、「ラグザ大阪」のテナントである阪神電気鉄道株式会社並びに「北野阪急ビル (その他部分)」のテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社はマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。

(注2) 契約満了日、賃貸面積及び比率の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としております。

- (注3) 「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「万代仁川店（敷地）」、「万代五条西小路店（敷地）」、「万代豊中豊南店（敷地）」、「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」、「ニトリ茨木北店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」及び「パロー高槻店（敷地）」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。
- (注4) 賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（28%）を乗じて記載しており、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46㎡（準共有持分28%相当）を含んでおります。
- (注5) 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6) 「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（参考）

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

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注7)
阪急電鉄株式会社（注1）	阪急西宮ガーデンズ	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	2023年 3月31日	70,558.88 (注5)	17.7
	— (注2)	阪急電鉄本社ビル	2021年 11月24日	27,369.37	6.9
	新阪急ホテル アネックス	北野阪急ビル (ホテル部分)	2022年 4月30日	8,748.18	2.2
	コトクロス 阪急河原町	コトクロス阪急河原町	2023年 8月22日	4,400.13	1.1
三井住友信託銀行 株式会社	イオンモール 堺北花田	イオンモール堺北花田 (敷地) (商業施設部分)	非開示 (注3)	57,475.71 (注4)	14.4
コーナン商事株式会社 (注1)	ホームセンター コーナン他	高槻城西 ショッピングセンター	2023年 3月31日	31,451.81 (注6)	7.9
阪神電気鉄道株式会社 (注1)	ホテル阪神大阪他	ラグザ大阪	2022年 3月31日	30,339.91	7.6
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店 (敷地)	2038年 12月31日	9,194.01 (注4)	2.3
	万代五条西小路店	万代五条西小路店 (敷地)	2034年 10月31日	9,182.80 (注4)	2.3
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店 (敷地)	2033年 9月6日	8,159.41 (注4)	2.0
	万代下新店	万代下新店	2021年 12月7日	1,608.65	0.4
株式会社阪急オアシス	阪急オアシス 伊丹鴻池店他	オアシスタウン 伊丹鴻池 (敷地)	非開示 (注3)	17,997.10 (注4)	4.5
株式会社ニトリ ホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	2024年 10月27日	6,541.31 (注4)	1.6
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示 (注3)	6,033.77	1.5
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店 (敷地)	2046年 4月3日	8,942.54 (注4)	2.2
株式会社パロー ホールディングス	パロー高槻店	パロー高槻店 (敷地)	2048年 6月19日	7,366.39 (注4)	1.8
イオンモール株式会社	イオンモール 堺北花田	イオンモール堺北花田 (敷地) (駐車場部分)	非開示 (注3)	6,628.56 (注4)	1.7
合計				311,998.53	78.2
全賃貸面積				399,165.87	100.0

(注1) 固定型マスターリースを導入している、「阪急西宮ガーデンズ」、「阪急電鉄本社ビル」、「北野阪急ビル (ホテル部分)」、「コトクロス阪急河原町」、「高槻城西ショッピングセンター」及び「ラグザ大阪」については、転賃部分も含めて阪急電鉄株式会社、コーナン商事株式会社及び阪神電気鉄道株式会社をそれぞれ1テナントとして扱っております。

(注2) 「阪急電鉄本社ビル」における阪急電鉄株式会社は、オフィスとして利用しているため、店舗名の記載はありません。

(注3) 契約満了日の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としております。

(注4) 「イオンモール堺北花田 (敷地) (商業施設部分)」、「万代仁川店 (敷地)」、「万代五条西小路店 (敷地)」、「万代豊中豊南店 (敷地)」、「オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)」、「ニトリ茨木北店 (敷地)」、「ラ・ムー東大阪店 (敷地)」、「パロー高槻店 (敷地)」及び「イオンモール堺北花田 (敷地) (駐車場部分)」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

(注5) 賃貸面積には、信託受益権の準共有持分 (28%) を乗じて記載しており、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡ (準共有持分28%相当) と別館の面積5,186.46㎡ (準共有持分28%相当) を含んでおります。

(注6) 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7) 「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

(ハ) ポートフォリオの状況

a. 用途区分別投資比率

用途	物件名称	第30期 (2020年 5月31日現在)		第31期 (2020年11月30日現在)	
		取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
商業用途区分 (注1)	H E Pファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	3.8	6,468	3.8
	北野阪急ビル	7,740	4.6	7,740	4.6
	デュー阪急山田	6,930	4.1	6,930	4.1
	上六Fビルディング	1,959	1.2	1,298	0.8
	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.1	8,655 (注4)	5.1
	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	0.8	1,318	0.8
	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	961	0.6	880	0.5
	ホテルグレイスリー田町 (準共有持分10%相当) (注5)	416	0.2	—	—
	ラグザ大阪	4,743	2.8	4,743	2.8
	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	10.8	18,300	10.8
	イオンモール堺北花田 (敷地)	8,100	4.8	8,100	4.8
	万代豊中豊南店 (敷地)	1,870	1.1	1,870	1.1
	北青山3丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	コトクロス阪急河原町	2,770	1.6	2,770	1.6
	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店 (敷地)	3,100	1.8	3,100	1.8
	ライフ下山手店 (敷地)	1,421	0.8	1,421	0.8
	万代五条西小路店 (敷地)	4,182	2.5	4,182	2.5
	KOHYO小野原店	1,631	1.0	1,631	1.0
	オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	7,100	4.2	7,100	4.2
	メッツ大曾根	5,400	3.2	5,400	3.2
万代仁川店 (敷地)	2,280	1.3	2,280	1.3	
ラ・ムー東大阪店 (敷地)	1,850	1.1	1,850	1.1	
ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6	

用途	物件名称	第30期 (2020年 5月31日現在)		第31期 (2020年11月30日現在)	
		取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
商業用途区画 (注1)	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	4,439	2.6	4,330	2.6
	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	2,386	1.4	2,261	1.3
	FUND E S 神保町	2,830	1.7	2,830	1.7
	パロー高槻店(敷地)	2,258	1.3	2,258	1.3
	nanohana戎橋店(敷地)	4,230	2.5	4,230	2.5
	万代下新庄店	674	0.4	674	0.4
商業用途区画小計		118,398	69.7	117,062	69.0
事務所用途区画	上六Fビルディング	1,020	0.6	1,681	1.0
	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	7,893	4.6	7,985	4.7
	汐留イーストサイドビル	19,025	11.2	19,025	11.2
	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.0	10,200	6.0
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	4,772	2.8	4,881	2.9
	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	4,179	2.5	4,304	2.5
	芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	3,475	2.0	3,475	2.0
事務所用途区画小計		50,946	30.0	51,932	30.6
その他用途区画	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	549	0.3	539	0.3
その他用途区画小計		549	0.3	539	0.3
ポートフォリオ合計		169,895	100.0	169,534	100.0

(注1) 第31期におけるホテル用途部分の合計は9,807百万円(投資比率5.8%)です。

(注2) 複数の用途区画を有する物件の取得価格は、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(2009年1月22日)の属する月(2009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) 「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。

(注4) 2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでおります。

(注5) 2020年8月28日付で譲渡しており、第31期末現在には保有しておりません。

b. 地域別投資比率

地域	物件名称	第30期 (2020年 5月31日現在)		第31期 (2020年11月30日現在)	
		取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
関西圏	H E Pファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	3.8	6,468	3.8
	北野阪急ビル	7,740	4.6	7,740	4.6
	デュー阪急山田	6,930	4.1	6,930	4.1
	上六Fビルディング	2,980	1.8	2,980	1.8
	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.1	8,655 (注2)	5.1
	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.8	1,318	0.8
	ラグザ大阪	5,122	3.0	5,122	3.0
	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.0	10,200	6.0
	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	10.8	18,300	10.8
	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.8	8,100	4.8
	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.1	1,870	1.1
	コトクロス阪急河原町	2,770	1.6	2,770	1.6
	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	3,100	1.8	3,100	1.8
	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.8	1,421	0.8
	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.5	4,182	2.5
	KOHYO小野原店	1,631	1.0	1,631	1.0
	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.2	7,100	4.2
	万代仁川店（敷地）	2,280	1.3	2,280	1.3
	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.1	1,850	1.1
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	9,212	5.4	9,212	5.4
	グランフロント大阪（北館） (共有持分4.9%相当)	6,566	3.9	6,566	3.9
	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	nanohana戎橋店（敷地）	4,230	2.5	4,230	2.5
	万代下新庄店	674	0.4	674	0.4
	小計	124,903	73.5	124,958	73.7

地域	物件名称	第30期 (2020年 5月31日現在)		第31期 (2020年11月30日現在)	
		取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
その他	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	5.5	9,405	5.5
	汐留イーストサイドビル	19,025	11.2	19,025	11.2
	ホテルグレイスリー田町 (準共有持分10%相当) (注3)	416	0.2	—	—
	北青山3丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	メッツ大曽根	5,400	3.2	5,400	3.2
	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6
	FUNDÉS 神保町	2,830	1.7	2,830	1.7
	芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	3,475	2.0	3,475	2.0
	小計	44,991	26.5	44,575	26.3
ポートフォリオ合計		169,895	100.0	169,534	100.0

(注1) 「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。
(注2) 2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでおります。
(注3) 2020年8月28日付で譲渡しており、第31期末現在は保有していません。

c. 賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第30期 (自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日)			第31期 (自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)		
		テナント数 (注2)	期中賃料 (百万円) (注3)	収入比率 (%) (注4)	テナント数 (注2)	期中賃料 (百万円) (注3)	収入比率 (%) (注4)
固定賃料テナント		264	4,757	91.0	259	4,824	90.9
変動賃料 テナント (注1)	固定部分	335	375	7.2	332	406	7.7
	変動部分		94	1.8		76	1.4
ポートフォリオ合計		599	5,227	100.0	591	5,307	100.0

- (注1) 変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受しておりますが、固定部分（固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料）を含む場合があります。
- (注2) 「テナント数」は、エンドテナント（ただし、「北野阪急ビル」及び「グランフロント大阪（北館）」の固定型マスターリース部分、「高槻城西ショッピングセンター」、「ラグザ大阪」、「阪急電鉄本社ビル」、「阪急西宮ガーデンズ」、「コトクロス阪急河原町」及び「KOHYO小野原店」についてはマスターレシー）を基準として当該期末現在のものを記載しております。
- (注3) 「期中賃料」は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。「HEPファイブ」については信託受益権の準共有持分14%相当、「スフィアタワー天王洲」については信託受益権の準共有持分33%相当、「阪急西宮ガーデンズ」については信託受益権の準共有持分28%相当、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」については共有持分4.9%相当、「芝浦ルネサイトタワー」については共有持分10%相当です。また、「ホテルグレイスリー田町」については、2020年5月28日より信託受益権の準共有持分10%相当で算出しておりますが、2020年8月28日付で譲渡し、第31期末現在は保有しておりません。なお、期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適さないHEP HALL等は含めておりません。
- (注4) 「収入比率」は、ポートフォリオ合計に占めるテナント区分毎の期中賃料の比率です。

(2) 資本的支出の状況

資本的支出の予定及び期中の資本的支出については、2021年1月21日付の決算説明会用資料をご参照ください。