2020年5月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2020年7月16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　　ＵＲＬ　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　2020年8月25日　　分配金支払開始予定日　2020年8月14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5月期（2019年12月1日～2020年5月31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 5月期	6,460	8.5	2,696	5.2	2,334	5.7	2,333	5.7
2019年11月期	5,955	△2.0	2,563	△1.5	2,209	△1.1	2,207	△1.1

	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 5月期	3,356	2.7	1.4	36.1
2019年11月期	3,176	2.6	1.3	37.1

(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 5月期	3,039	2,112	－	－	90.6	2.4
2019年11月期	3,176	2,207	－	－	100.0	2.6

（注）2020年5月期の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（221百万円）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 5月期	170,888	86,604	50.7	124,574
2019年11月期	169,315	86,478	51.1	124,394

(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 5月期	8,604	△8,972	△708	9,116
2019年11月期	3,755	△1,021	△2,234	10,193

２．2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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
2020年11月期	5,966	△7.6	2,450	△9.1	2,088	△10.6	2,086	△10.6	2,920	－
2021年 5月期	5,874	△1.5	2,377	△3.0	2,045	△2.0	2,044	△2.0	2,940	－

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年11月期）　3,001円、1口当たり予想当期純利益（2021年5月期）　2,940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 5月期	695,200口	2019年11月期	695,200口
②　期末自己投資口数	2020年 5月期	0口	2019年11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、21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、2020年11月期及び2021年5月期の運用状況の予想数値は6ページ「2020年11月期（第31期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第32期：2020年12月1日～2021年5月31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…… 5
（２）投資リスク…… 8

２．財務諸表…… 9
（１）貸借対照表…… 9
（２）損益計算書…… 11
（３）投資主資本等変動計算書…… 12
（４）金銭の分配に係る計算書…… 13
（５）キャッシュ・フロー計算書…… 14
（６）継続企業の前提に関する注記…… 15
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記…… 15
（８）財務諸表に関する注記事項…… 16
（９）発行済投資口の総口数の増減…… 21

３．参考情報…… 22
（１）運用資産等の価格に関する情報…… 22
①本投資法人の資産の構成…… 22
②投資資産…… 23
Ａ．投資有価証券の主要銘柄…… 23
Ｂ．投資不動産物件…… 23
Ｃ．その他投資資産の主要なもの…… 24
（イ）不動産の概要…… 24
（ロ）テナントの概要…… 32
（ハ）ポートフォリオの状況…… 35
（２）資本的支出の状況…… 39

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29期（2019年11月期：2019年6月1日～2019年11月30日）末現在では30物件を保有しておりました。

第30期（2020年5月期：2019年12月1日～2020年5月31日）において、事務所用施設1物件と商業用施設2物件（うち1物件は敷地）を取得するとともに、商業用施設2物件（うち1物件は敷地、1物件は準共有持分の一部）を譲渡しました。この結果、第30期末現在では32物件を運用しており、資産総額は170,888百万円、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30期のわが国経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融緩和策の継続を背景とした高水準の企業収益及び雇用・所得環境の着実な改善等により緩やかな回復基調を辿っておりましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、急速な悪化が続いており、極めて厳しい状況におかれています。個人消費は、実質総雇用者所得の緩やな増加を背景に、持ち直しの動きがみられましたが、足もとでは新型コロナウイルス感染症の影響により、急速な減少が続いております。

東証REIT指数は、米中貿易摩擦等を背景とした世界的なリスク回避の動きから長期金利が低位推移したこと、J-REITの業績が堅調に推移していること等を受け、2019年11月には2,250ポイントを超え、その後も堅調に推移しておりましたが、2020年3月には新型コロナウイルス感染症の影響を受けて急落しました。その後回復傾向にはあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響を織り込んだ各投資法人の投資口価格の調整等により、不安定な値動きが続いております。

不動産売買市場においては、上場REIT、私募REIT及び外資系ファンド等による活発な取得が進められ、物件取得競争が過熱しておりましたが、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。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5月期（第30期）中に、「芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）」、「nanohana戎橋店（敷地）」及び「万代下新庄店」の3物件を取得するとともに、「コーナン広島中野東店（敷地）」及び「ホテルグレイスリー田町（準共有持分90%相当）」を譲渡しました。なお、2020年8月（第31期中）には「ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）」を譲渡することを予定しております。これは、スポンサーグループの総合力と本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用し、東京都心のオフィスビル、安定性の高い大阪中心部の敷地及び地域密着型商業施設を取得し、併せて本投資法人保有の地域密着型商業施設及びホテルを譲渡するという戦略的な資産の入替えを行い、ポートフォリオの質の向上及び体質の強化を図ったものです。

第30期末現在保有する32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。「汐留イーストサイドビル」においては、新規テナントの誘致実現により、稼働率が第29期末の約64%から2020年4月には100%まで回復しました。「上六Ｆビルディング」においては、一部テナントの解約予告を受け、2020年2月には稼働率が約63%に低下する見込みでしたが、一部区画について空室期間なしで入居する後続テナントが早期に決定したことなどにより、稼働率は90%まで回復しました（2020年5月）。更に、他の区画についても後継テナントが決定し、2020年6月（第31期中）には100%まで回復しました。第30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、2020年4月7日に新型コロナウイルス感染症の拡大による緊急事態宣言が発出され、本投資法人が保有する一部の商業施設やホテルでは、休業を余儀なくされる等、大幅な売上減少に直面するテナントが生じました。本投資法人及び資産運用会社は、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、一部のテナントと協議の上、賃料減額等の対応を進めております。

第30期末現在の賃貸可能面積は400,398.40㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は69.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は73.5%（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（Society）・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30期においては、2020年5月29日付で新たにスフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）についてCASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）不動産評価認証を取得いたしました。

（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．資金調達の概要

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30期末現在の残高7,124百万円）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30期においては、2020年1月に返済期限が到来した借入金5,000百万円（短期借入金）について、長期・固定金利にて借換えを行いました。更に、2020年3月に新規物件の取得資金として1,500百万円の新規借入れ（長期・固定金利）を行いました。

第30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71,400百万円（短期借入金4,500百万円、長期借入金66,900百万円（1年内返済予定の長期借入金9,000百万円を含みます。））、投資法人債は4,000百万円（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44.1%となっております。

本投資法人は、第30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30期の実績として営業収益6,460百万円、営業利益2,696百万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2,334百万円、また当期純利益は2,333百万円となりました。

第30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5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90%相当の譲渡益668百万円のうち、221百万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、3,039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、商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を投資対象とし、全国を投資対象エリアとして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」ということがあります。）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目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。

新型コロナウイルス感染症の拡大による政府の緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等が発令されたことを受け、商業店舗やホテルを中心とした一部のテナントについては休業を余儀なくされることとなりました。また、当該緊急事態宣言の解除後も感染拡大防止策として提唱された「新しい生活様式」の導入に伴い、大幅な売上減少に直面しているテナントがあります。本投資法人及び資産運用会社は、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、このような一部の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、社会的な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ものと判断しています。そこで、現時点における一部のテナントからの賃料減額や支払猶予の申し出に対して、金融庁の「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」等を踏まえた協議を行っております。

財務戦略としては、引き続き、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金を有効に活用します。また、借入れに際しては、金利動向に鑑み、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。2020年7月に返済期限が到来する借入金4,500百万円（短期借入金）について、資金調達の柔軟性と分配金貢献等の観点から短期・変動金利にて借換えを行う予定です。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しております。優良物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、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

資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、自己資金により、以下の資産を取得しました。

高槻城西ショッピングセンターの敷地の一部（注）

特定資産の種類：所有権
取得価格　　：55,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得日　　：2020年6月4日
所在地　　：大阪府高槻市
取得先　　：取得先である個人より氏名等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該個人との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

（注）本投資法人は「高槻城西ショッピングセンター」（土地所有権、借地権及び建物所有権）を保有しており、本追加取得はかかる借地権付建物の敷地（敷地面積：31,007.58㎡）のうち借地部分（8,409.40㎡）の一部（522.30㎡）の土地所有権を取得したものです。

（参考情報）

（ⅰ）資産の譲渡

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2020年3月18日開催の本資産運用会社の取締役会において、以下の資産を譲渡することを決議しました。

ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）

特定資産の種類：信託受益権
譲渡予定価格　：431,000,000円（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
譲渡予定日　　：2020年8月28日
所在地　　：東京都港区
譲渡先　　：日鉄興和不動産株式会社、日本土地建物株式会社

（ⅱ）運用報酬体系の変更の投資主総会への付議

本投資法人は、2020年7月16日開催の役員会において、本投資法人が本資産運用会社に支払う運用報酬に関して、投資主利益との連動性をより高めた運用報酬体系の導入等を目的に、運用報酬体系に関する規定を含む投資法人規約を一部変更することについて、2020年8月25日に開催予定の第11回投資主総会に付議することを決議しました。

変更後の運用報酬体系では、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬1の料率を0.175%から0.15%に引き下げるとともに、運用報酬2について、分配可能額を基礎とする算定方法から1口当たり分配可能額及びNOIを基礎

とする算定方法に変え、投資主利益との連動性をより高めると共に、投資口の希薄化抑止を意識した報酬体系に変更し、運用報酬2の料率を5.0%から0.0011%に変更します。

併せて、投資主利益の実現の観点から、本投資法人の長期的なポートフォリオの質の向上に資する取組みの強化を図るため、本投資法人が運用資産を譲渡した場合に運用会社に支払う譲渡報酬を設定し、これに伴い、運用報酬3の名称を取得報酬へ変更します。更に、本投資法人が他の投資法人との合併を行った場合に運用会社に支払う合併報酬を新たに導入します。

なお、当該付議された議案において、運用報酬体系の変更は、2020年8月25日に開催予定の本投資法人の第11回投資主総会で承認されることを条件に、運用報酬1及び2については2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）より、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬については2020年9月1日より、効力が発生するものとしています。

C．運用状況の見通し

2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況については、営業収益5,966百万円、営業利益2,450百万円、経常利益2,088百万円、当期純利益2,086百万円、1口当たり分配金2,920円を見込んでおります。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5,874百万円、営業利益2,377百万円、経常利益2,045百万円、当期純利益2,044百万円、1口当たり分配金2,940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、6ページ記載の「2020年11月期（第31期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第32期：2020年12月1日～2021年5月31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。

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

項目	前提条件
計算期間	・【第31期】2020年6月1日～2020年11月30日（運用日数：183日） ・【第32期】2020年12月1日～2021年5月31日（運用日数：182日）
運用資産	・本書の日付現在保有している既存32物件に、2020年3月18日付「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり譲渡予定資産を譲渡予定日に譲渡すること、また、これ以外に第32期末（2021年5月31日）までに運用資産の異動がないことを前提としております。 ・上記「国内不動産の取得並びに国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ」に記載の譲渡予定資産の譲渡予定日は以下のとおりです。 【譲渡予定日】 ホテルグレイスリー田町：2020年8月28日　準共有持分10％相当 ・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	・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、2020年11月期（第31期）に168百万円、2021年5月期（第32期）に124百万円を、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。 ・上記「運用資産」欄に記載のとおり、2020年8月28日に「ホテルグレイスリー田町（準共有持分10％相当）」を譲渡することを予定しており、これによる不動産等売却益として、第31期に75百万円を見込んでおります。
営業費用	・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31期に580百万円、第32期に581百万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、前保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31期に211百万円、第32期に232百万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31期に505百万円、第32期に539百万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31期に1,012百万円、第32期に1,034百万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31期に579百万円、第32期に555百万円を見込んでおります。
営業外費用	・支払利息及び融資関連費用として第31期に362百万円、第32期に331百万円を見込んでおります。
有利子負債	・本投資法人は、第30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71,400百万円、投資法人債は4,000百万円となっております。 ・第31期中及び第32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31期中に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円及び短期借入金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32期末までに投資法人債発行残高は4,000百万円で増減しないことを前提としております。なお、第32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	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第32期末（2021年5月31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31期及び第32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。

項目	前提条件
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。 ・「ホテルグレイスリー田町（準共有持分10％相当）」の譲渡により、第31期に計上する不動産等売却益の見込額75百万円のうち57百万円について、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の制度を適用して、圧縮積立金を積み立てることを前提としています。 ・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	・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。
その他	・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

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、最近の有価証券報告書（2020年2月27日提出）における「投資リスク」に「（１）リスク要因　⑥その他　（ホ）新型コロナウイルス感染症の影響を受けるリスク」を追加します。なお、変更箇所は下線で示しています。

（１）リスク要因

（中略）

⑥　その他

（中略）

（ホ）新型コロナウイルス感染症の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症の国内外における感染拡大に伴い、政府の緊急事態宣言及び地方公共団体による緊急事態措置、要請その他の措置等が行われること等に起因して、運用資産である不動産について、不動産の正常な運営、管理等が妨げられて追加の費用負担その他の負担が生じ、又は一定期間不稼働を余儀なくされ若しくは稼働が制限される等により、賃料収入が減少し若しくは当該不動産の収支が悪化し又は当該不動産の価値が下落する可能性があり、これらの結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	第29期 (2019年11月30日)	第30期 (2020年 5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,654,284	3,905,307
信託現金及び信託預金	5,538,996	5,211,501
営業未収入金	16,526	39,943
貯蔵品	1,953	1,916
預け金	183,366	110,250
前払費用	139,238	212,937
流動資産合計	10,534,365	9,481,857
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,953,582	6,613,227
減価償却累計額	△2,035,412	△2,140,120
建物（純額）	3,918,170	4,473,106
構築物	543,040	550,167
減価償却累計額	△366,538	△373,735
構築物（純額）	176,501	176,431
工具、器具及び備品	26,106	26,106
減価償却累計額	△18,962	△19,684
工具、器具及び備品（純額）	7,143	6,421
土地	31,211,665	36,754,910
建設仮勘定	－	478
信託建物	45,864,057	44,858,059
減価償却累計額	△16,224,233	△16,374,680
信託建物（純額）	29,639,823	28,483,378
信託構築物	958,327	926,480
減価償却累計額	△437,136	△431,320
信託構築物（純額）	521,191	495,159
信託機械及び装置	471,824	474,766
減価償却累計額	△342,016	△351,587
信託機械及び装置（純額）	129,807	123,178
信託工具、器具及び備品	333,868	378,865
減価償却累計額	△163,923	△182,748
信託工具、器具及び備品（純額）	169,945	196,117
信託土地	91,378,701	88,986,245
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△5,857	△7,454
信託リース資産（純額）	42,067	40,469
信託建設仮勘定	41,504	33,749
有形固定資産合計	157,236,523	159,769,646
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
信託その他無形固定資産	54,944	91,966
無形固定資産合計	1,012,102	1,049,123
投資その他の資産		
投資有価証券	88,200	88,200
長期前払費用	392,539	449,423
繰延税金資産	23	15
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	514,875	571,751
固定資産合計	158,763,500	161,390,522

（単位：千円）

	第29期 （2019年11月30日）	第30期 （2020年 5月31日）
繰延資産		
投資法人債発行費	17,379	16,141
繰延資産合計	17,379	16,141
資産合計	169,315,246	170,888,521
負債の部		
流動負債		
営業未払金	822,349	597,062
短期借入金	9,500,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	9,000,000
信託リース債務	3,149	3,149
未払配当金	7,328	8,097
未払費用	142,062	154,273
未払法人税等	1,476	1,323
未払消費税等	191,468	162,269
前受金	776,730	796,323
預り金	203,664	274,532
流動負債合計	16,648,229	15,497,032
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	55,400,000	57,900,000
信託リース債務	38,316	36,741
預り敷金及び保証金	1,708,433	1,867,492
信託預り敷金及び保証金	5,041,447	4,982,954
固定負債合計	66,188,197	68,787,188
負債合計	82,836,427	84,284,221
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,270,314	84,270,314
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,208,504	2,333,985
剰余金合計	2,208,504	2,333,985
投資主資本合計	86,478,818	86,604,300
純資産合計	86,478,818	86,604,300
負債純資産合計	169,315,246	170,888,521

（２）損益計算書

（単位：千円）

	第29期 （自　2019年 6月 1日 至　2019年11月30日）	第30期 （自　2019年12月 1日 至　2020年 5月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,955,254	5,792,153
不動産等売却益	－	668,407
営業収益合計	5,955,254	6,460,561
営業費用		
賃貸事業費用	2,833,725	2,769,549
不動産等売却損	－	400,142
資産運用報酬	412,575	419,184
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	21,020	21,021
一般事務委託手数料	37,721	41,387
会計監査人報酬	12,499	12,500
その他営業費用	70,189	96,223
営業費用合計	3,391,332	3,763,608
営業利益	2,563,922	2,696,952
営業外収益		
受取利息	41	44
未払分配金戻入	674	515
還付加算金	887	－
営業外収益合計	1,603	559
営業外費用		
支払利息	291,400	295,058
融資関連費用	51,525	54,460
投資法人債利息	11,849	11,950
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
その他	30	30
営業外費用合計	356,043	362,737
経常利益	2,209,482	2,334,774
税引前当期純利益	2,209,482	2,334,774
法人税、住民税及び事業税	1,482	1,330
法人税等調整額	2	7
法人税等合計	1,485	1,337
当期純利益	2,207,997	2,333,436
前期繰越利益	507	549
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,208,504	2,333,985

（３）投資主資本等変動計算書

第29期（自　2019年 6月 1日　至　2019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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	84,270,314	2,232,794	2,232,794	86,503,108	86,503,108
当期変動額					
剰余金の配当		△2,232,287	△2,232,287	△2,232,287	△2,232,287
当期純利益		2,207,997	2,207,997	2,207,997	2,207,997
当期変動額合計	－	△24,289	△24,289	△24,289	△24,289
当期末残高	84,270,314	2,208,504	2,208,504	86,478,818	86,478,818

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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
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

（４）金銭の分配に係る計算書

	第29期 （自　2019年 6月 1日 至　2019年11月30日）	第30期 （自　2019年12月 1日 至　2020年 5月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	2,208,504,498	2,333,985,928
Ⅱ　分配金の額	2,207,955,200	2,112,712,800
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,176)	(3,039)
Ⅲ　任意積立金 圧縮積立金繰入額	－	221,000,000
Ⅳ　次期繰越利益	549,298	273,128
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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,207,955,200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、当期未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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第29期 （自　2019年 6月 1日 至　2019年11月30日）	第30期 （自　2019年12月 1日 至　2020年 5月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,209,482	2,334,774
減価償却費	1,001,078	1,023,312
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
固定資産除却損	－	2,213
受取利息	△41	△44
未払分配金戻入	△674	△515
支払利息	291,400	295,058
投資法人債利息	11,849	11,950
営業未収入金の増減額（△は増加）	9,795	△23,417
貯蔵品の増減額（△は増加）	△28	37
預け金の増減額（△は増加）	△9,479	73,115
未収消費税等の増減額（△は増加）	284,424	－
前払費用の増減額（△は増加）	75,137	△130,583
営業未払金の増減額（△は減少）	△17,903	△105,644
未払費用の増減額（△は減少）	2,203	312
未払消費税等の増減額（△は減少）	191,468	△29,198
前受金の増減額（△は減少）	24,534	19,593
預り金の増減額（△は減少）	△2,070	△28
有形固定資産の売却による減少額	－	5,428,436
その他	0	－
小計	4,072,414	8,900,610
利息の受取額	41	44
利息の支払額	△315,867	△295,111
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,537	△1,483
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,755,050	8,604,060
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	△744,359	△9,101,702
無形固定資産の取得による支出	△4,349	△42,046
預り敷金及び保証金の返還による支出	△364,914	△532,208
預り敷金及び保証金の受入による収入	92,494	703,671
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,021,128	△8,972,286
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	7,500,000	－
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,500,000	－
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,574	△1,574
分配金の支払額	△2,232,610	△2,206,670
その他	△86	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,234,271	△708,245
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	499,650	△1,076,471
現金及び現金同等物の期首残高	9,693,630	10,193,280
現金及び現金同等物の期末残高	10,193,280	9,116,809

（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30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30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12,714千円です。
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29期 （2019年11月30日）	第30期 （2020年 5月31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29期 （2019年11月30日）	第30期 （2020年 5月31日）
１年内	5,835,730千円	7,434,507千円
１年超	22,921,408千円	31,510,539千円
合計	28,757,138千円	38,945,046千円

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使途は、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、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

2019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	4,654,284	4,654,284	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,538,996	5,538,996	－
資産合計	10,193,280	10,193,280	－
(3) 短期借入金	9,500,000	9,500,000	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,007,920	7,920
(5) 預り金	203,664	202,941	△723
(6) 投資法人債	4,000,000	4,010,400	10,400
(7) 長期借入金	55,400,000	56,185,931	785,931
(8) 預り敷金及び保証金	212,921	208,089	△4,831
(9) 信託預り敷金及び保証金	125,710	101,352	△24,358
負債合計	74,442,296	75,216,635	774,339

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

（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29期 （2019年11月30日）	第30期 （2020年 5月31日）
投資有価証券	88,200	88,200
預り敷金及び保証金	1,495,512	1,701,869
信託預り敷金及び保証金	4,915,736	4,872,636

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おりません。

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おりません。

（注3）金銭債権の決算日（2019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	4,654,284	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,538,996	－	－	－	－	－
合計	10,193,280	－	－	－	－	－

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	－	－	－	－	－

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2019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	9,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	2,000,000	－	2,000,000
長期借入金	5,000,000	4,000,000	9,000,000	5,000,000	6,400,000	31,000,000
合計	14,500,000	4,000,000	9,000,000	7,000,000	6,400,000	33,000,000

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

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29期 （2019年11月30日）	第30期 （2020年 5月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	23千円	15千円
繰延税金資産合計	23千円	15千円
繰延税金資産の純額	23千円	15千円

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29期 （2019年11月30日）	第30期 （2020年 5月31日）
法定実効税率	31.46%	31.42%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44%	△28.43%
圧縮積立金繰入額	－	△2.97%
その他	0.05%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	0.06%

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29期（自 2019年 6月 1日 至 2019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	1,272,265	不動産賃貸事業

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

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29期 （自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日）	第30期 （自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	158,345,555	158,200,960
	期中増減額	△144,594	2,577,398
	期末残高	158,200,960	160,778,359
期末時価		189,534,000	191,281,000

（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29期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。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。

（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29期 （自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日）	第30期 （自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日）
損益計算書における金額			
	不動産賃貸事業収益	5,955,254	5,792,153
	不動産賃貸事業費用	2,833,725	2,769,549
	不動産賃貸事業損益	3,121,528	3,022,604

（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29期 （自　2019年 6月 1日 至　2019年11月30日）	第30期 （自　2019年12月 1日 至　2020年 5月31日）
1口当たり純資産額	124,394円	124,574円
1口当たり当期純利益	3,176円	3,356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29期 （自　2019年 6月 1日 至　2019年11月30日）	第30期 （自　2019年12月 1日 至　2020年 5月31日）
当期純利益（千円）	2,207,997	2,333,436
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）	2,207,997	2,333,436
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

資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、自己資金により、以下の資産を取得しました。

高槻城西ショッピングセンターの敷地の一部（注）

特定資産の種類：所有権
取得価格　　：55,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得日　　：2020年6月4日
所在地　　：大阪府高槻市
取得先　　：取得先である個人より氏名等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該個人との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

（注）本投資法人は「高槻城西ショッピングセンター」（土地所有権、借地権及び建物所有権）を保有しており、本追加取得はかかる借地権付建物の敷地（敷地面積：31,007.58㎡）のうち借地部分（8,409.40㎡）の一部（522.30㎡）の土地所有権を取得したものです。

i.追加情報に関する注記

資産の譲渡

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2020年3月18日開催の本資産運用会社の取締役会において、以下の資産を譲渡することを決議しました。

ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）

特定資産の種類：信託受益権
譲渡予定価格　：431,000,000円（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
譲渡予定日　　：2020年8月28日
所在地　　：東京都港区
譲渡先　　：日鉄興和不動産株式会社、日本土地建物株式会社

（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くな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30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29期 （2019年11月30日現在）		第30期 （2020年 5月31日現在）	
			保有総額 （百万円） （注2）	対総資産 比率 （%）	保有総額 （百万円） （注2）	対総資産 比率 （%）
不動産	商業用途区画	関西圏	23,642	14.0	28,539	16.7
		関西圏以外	12,628	7.5	10,312	6.0
	事務所用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	－	－	3,516	2.1
	その他用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	－	－	－	－
	小計		36,270	21.4	42,367	24.8
信託不動産 （注3）	商業用途区画	関西圏	72,111	42.6	70,687	41.4
		関西圏以外	7,192	4.2	3,947	2.3
	事務所用途区画	関西圏	18,239	10.8	19,396	11.4
		関西圏以外	23,888	14.1	23,886	14.0
	その他用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	498	0.3	492	0.3
	小計		121,930	72.0	118,410	69.3
預金・その他の資産（注3）（注4）			11,114	6.6	10,110	5.9
資産総額（注5）			169,315 (158,200)	100.0 (93.4)	170,888 (160,778)	100.0 (94.1)

（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

事務所用途区画：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所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29期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,538百万円、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29期 （2019年11月30日現在）		第30期 （2020年 5月31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	82,836	48.9	84,284	49.3
純資産総額	86,478	51.1	86,604	50.7

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）	物件番号（注3）	所在地	物件名称	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注4）	第30期（2020年 5月31日現在）		鑑定評価会社（注6）
							貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注5）	
商業用施設	R1（K）	大阪市北区	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	2005年2月 1日	6,468	3.8	5,550	8,946	谷澤
	R2（K）	大阪市北区	北野阪急ビル	2005年2月 1日	7,740	4.6	8,161	7,980	谷澤
	R3（K）	大阪府吹田市	デュー阪急山田	2005年2月 1日	6,930	4.1	5,415	8,660	谷澤
	R4（K）	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	8,600	5.1	6,730	8,630	立地
	R5（K）	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	1,780	谷澤
	R8	東京都港区	ホテルグレイスリー田町（準共有持分10%相当）（注7）	2008年12月25日	416	0.2	352	429	立地
	R11（K）	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	17,632	25,648	谷澤
	R12（K）	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
	R13（K）	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	2,310	大和
	M5	東京都港区	北青山３丁目ビル	2013年11月12日	1,680	1.0	1,713	2,100	大和
	R14（K）	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
	R15（K）	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	2,568	3,380	大和
	R16（K）	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
	R17（K）	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
	R18（K）	大阪府箕面市	ＫＯＨＹＯ小野原店	2016年7月 1日	1,631	1.0	1,613	1,820	谷澤
	R19（K）	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
	R20	名古屋市東区	メッツ大曽根	2018年2月15日	5,400	3.2	5,658	5,660	大和
	R21（K）	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
	R22（K）	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
	R23	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	2,734	2,830	ＪＲＥＩ
	R24（K）	大阪府高槻市	バロー高槻店（敷地）	2019年3月29日	2,258	1.3	2,298	2,320	谷澤
	R25	東京都千代田区	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2019年3月29日	2,830	1.7	2,941	2,790	谷澤
	R26（K）	大阪市中央区	nanohana戎橋店（敷地）	2020年3月31日	4,230	2.5	4,268	4,310	大和
	R27（K）	大阪市東淀川区	万代下新庄店	2020年3月31日	674	0.4	688	705	ＪＲＥＩ

施設区分（注2）	物件番号（注3）	所在地	物件名称	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注4）	第30期（2020年 5月31日現在）		鑑定評価会社（注6）
							貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注5）	
事務所用施設	O1	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	16,820	17,200	立地
	O2（K）	大阪市北区	阪急電鉄本社ビル	2013年4月10日	10,200	6.0	9,176	12,400	大和
	O3	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	3,516	3,520	立地
複合施設	M1（K）	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	2,553	2,910	大和
	M2	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	8,418	7,953	ＪＲＥＩ
	M3（K）	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	3.0	4,252	6,080	谷澤
	M6（K）	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	9,306	10,500	ＪＲＥＩ
	M7（K）	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	6,611	7,740	ＪＲＥＩ
ポートフォリオ合計					169,895	100.0	160,778	191,281	－

（注1）「ＨＥＰファイブ」、「北野阪急ビル」、「デュー阪急山田」、「ホテルグレイスリー田町」、「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）」、「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）」、「コトクロス阪急河原町」、「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、「事務所用途区画」のない施設

事務所用施設：「事務所用途区画」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「事務所用途区画」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）「物件番号」は、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、取得した当時の施設区分に従って符号及び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は複合施設を表します。数字は、施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右又は下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ます。

（注4）「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5）「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5月31日を価格時点とした鑑定評価額を記載しております。

（注6）「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7）2020年5月28日付で信託受益権の準共有持分90%を譲渡しており、第30期末現在の持分割合は10%です。

（注8）2020年3月19日付で「コーナン広島中野東店（敷地）」を1,926百万円で譲渡しました。

b．賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式（注1）	第30期（2020年 5月31日現在）					第30期（自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31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）
R1（K）	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	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	6,337.37	6,337.37	100.0	1	226	183
			エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B）	(2,958.94)	(2,920.07)	(98.7)	(120)		
R2（K）	北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、固定型マスターリースの併用（注5）	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	537	183
			パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(18,477.35)	(18,477.35)	(100.0)	(26)		
R3（K）	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	356	183
R4（K）	高槻城西ショッピングセンター	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	31,451.81（注6）	31,451.81（注6）	100.0	1	284	183
R5（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	6,541.31	6,541.31	100.0	1	非開示（注7）	183
R6	コーナン広島中野東店（敷地）（注8）	ダイレクトリース	（C）	－	－	－	－	41	109
R8	ホテルグレイスリー田町（注9）	ダイレクトリース	（C）	494.36	494.36	100.0	1	110	183
R11（K）	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10）	70,558.88（注10）	100.0	1	631	183
R12（K）	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
R13（K）	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
M5	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
R14（K）	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
R15（K）	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	102	183
R16（K）	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
R17（K）	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
R18（K）	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

物件番号	物件名称	賃貸方式（注1）	第30期（2020年 5月31日現在）					第30期（自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31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）
R19（K）	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
R20	メッツ大曽根	ダイレクトリース	（C）	15,708.81	15,708.81	100.0	14	311	183
R21（K）	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
R22（K）	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
R23	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
R24（K）	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
R25	ＦＵＮＤＥＳ神保町	ダイレクトリース	（C）	1,168.43	1,168.43	100.0	7	69	183
R26（K）	nanohana戎橋店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	302.40	302.40	100.0	1	25	62
R27（K）	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）	62
O1	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	356	183
O2（K）	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
O3	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）	4
M1（K）	上六Ｆビルディング	ダイレクトリース	（C）	4,598.07	4,137.37	90.0	9	167	183
M2	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	294	183
M3（K）	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
M6（K）	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	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	5,893.37	5,893.37	100.0	2	非開示（注7）	183
			エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B）	(5,188.34)	(5,159.82)	(99.5)	(235)		
M7（K）	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	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	8,729.32	8,729.32	100.0	5	非開示（注7）	183
			パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(8,438.63)	(8,352.96)	(99.0)	(95)		
ポートフォリオ合計			（A）と（C）の合計	414,489.34	413,862.43	99.8	133	5,792	－
			（（B）と（C）の合計）	(400,398.40)	(399,618.41)	(99.8)	(599)		

（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ー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式
ダイレクトリース（方式）：マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
パススルー型マスターリース（方式）：マスターレッ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）：マスターレッ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
マスターレッシー：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」、「ホテルグレイスリー田町」、「阪急西宮ガーデンズ」、「スフィアタワー天王洲」、「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3月19日付で譲渡しており、第30期末現在は保有しておりません。賃貸事業収入は第30期の収入を記載しております。

（注9） 2020年5月28日付で信託受益権の準共有持分90％を譲渡しており、第30期末の持分割合は10％です。賃貸可能面積及び賃貸面積は第30期末現在の持分割合10％相当の面積を、賃貸事業収入は第30期の収入を記載しております。

（注10）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 2019年12月 1日　至 2020年 5月31日）

（単位：千円）

物件番号	R1（K）	R2（K）	R3（K）	R4（K）	R5（K）	R6
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	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店（敷地）	コーナン広島中野東店（敷地）（注3）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	109日
賃貸収入	179,338	381,866	253,182	283,646	非開示（注2）	41,063
水道光熱費収入	11,405	93,625	41,798	－		－
その他収入	35,781	61,569	61,603	757		△1
賃貸事業収入合計	226,525	537,061	356,585	284,403		41,062
委託管理料	45,148	111,184	75,174	9,488		320
水道光熱費	15,742	104,753	40,451	105		－
支払賃借料	4,227	374	1,312	22,587		－
広告宣伝費	28,255	2,589	5,204	－		－
修繕費	8,689	26,362	1,821	670		－
損害保険料	660	1,709	804	772		－
公租公課	27,683	54,964	26,156	25,586		3,557
その他費用	6,938	3,422	3,246	144		－
減価償却費（A）	42,512	120,707	50,980	51,194		－
賃貸事業費用合計	179,858	426,069	205,153	110,549		3,877
賃貸事業利益（B）	46,666	110,991	151,431	173,853	60,919	37,185
ＮＯＩ（注1）（A）＋（B）	89,179	231,699	202,412	225,048	60,919	37,185
資本的支出	30,525	46,292	69,564	－	－	－

（単位：千円）

物件番号	R8	R11（K）	R12（K）	R13（K）	M5	R14（K）
物件名称	ホテルグレイスリー田町（注4）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	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	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	105,909	630,840	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）
水道光熱費収入	－	－				
その他収入	4,549	527				
賃貸事業収入合計	110,459	631,367				
委託管理料	1,445	513				
水道光熱費	－	－				
支払賃借料	－	6,876				
広告宣伝費	－	－				
修繕費	－	738				
損害保険料	344	2,018				
公租公課	16,442	64,469				
その他費用	887	141				
減価償却費（A）	33,395	151,461				
賃貸事業費用合計	52,515	226,220				
賃貸事業利益（B）	57,943	405,147	211,069	53,241	32,837	87,474
ＮＯＩ（注1）（A）＋（B）	91,339	556,608	211,069	53,241	36,852	87,474
資本的支出	3,226	35,350	－	－	－	－

（単位：千円）

物件番号	R15（K）	R16（K）	R17（K）	R18（K）	R19（K）	R20
物件名称	コトクロス 阪急河原町	ライフ 下山手店 （敷地）	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
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	102,000	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	258,495
水道光熱費収入	－					33,906
その他収入	114					19,071
賃貸事業収入合計	102,114					311,473
委託管理料	1,800					61,750
水道光熱費	－					37,835
支払賃借料	12,710					21,926
広告宣伝費	－					2,936
修繕費	80					3,454
損害保険料	333					888
公租公課	11,369					25,938
その他費用	500					494
減価償却費（A）	20,870					38,774
賃貸事業費用合計	47,662					193,998
賃貸事業利益（B）	54,451	34,727	110,001	35,023	153,431	117,474
ＮＯＩ（注1） （A）＋（B）	75,321	34,727	110,001	43,807	153,431	156,248
資本的支出	1,882	－	－	－	－	14,358

（単位：千円）

物件番号	R21（K）	R22（K）	R23	R24（K）	R25	R26（K）
物件名称	万代仁川店 （敷地）	ラ・ムー東大阪店 （敷地）	ベッセルイン 博多中洲	バロー高槻店 （敷地）	ＦＵＮＤＥＳ 神保町	nanohana戎橋店 （敷地）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	62日
賃貸収入	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	54,307	25,981
水道光熱費収入					11,591	－
その他収入					3,640	－
賃貸事業収入合計					69,540	25,981
委託管理料					7,297	203
水道光熱費					8,755	－
支払賃借料					299	－
広告宣伝費					111	－
修繕費					660	－
損害保険料					111	－
公租公課					－	－
その他費用					200	－
減価償却費（A）					7,225	－
賃貸事業費用合計					24,661	203
賃貸事業利益（B）	48,107	39,135	31,829	51,073	44,878	25,778
ＮＯＩ（注1） （A）＋（B）	48,107	39,135	53,156	51,073	52,104	25,778
資本的支出	－	－	－	－	390	－

（単位：千円）

物件番号	R27（K）	O1	O2（K）	O3	M1（K）	M2
物件名称	万代下新庄店	汐留 イーストサイド ビル	阪急電鉄 本社ビル	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	上六 Ｆビルディング	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）
運用日数	62日	183日	183日	4日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注2）	342,277	359,712	非開示 （注2）	113,766	240,212
水道光熱費収入		11,720	－		6,915	16,660
その他収入		2,946	－		47,090	37,699
賃貸事業収入合計		356,945	359,712		167,773	294,572
委託管理料		18,529	1,910		22,668	28,965
水道光熱費		12,608	－		8,440	47,468
支払賃借料		1,066	－		－	358
広告宣伝費		－	－		－	84
修繕費		2,920	3,161		25,615	17,573
損害保険料		827	1,772		460	439
公租公課		22,692	50,352		12,453	28,755
その他費用		24,473	500		2,437	6,106
減価償却費（A）		110,319	116,363		42,454	69,540
賃貸事業費用合計		193,438	174,060		114,530	199,293
賃貸事業利益（B）	5,550	163,506	185,651	30	53,242	95,279
ＮＯＩ（注1） （A）＋（B）	6,472	273,826	302,014	1,735	95,697	164,820
資本的支出	－	92,038	27,571	－	63,580	34,409

（単位：千円）

物件番号	M3（K）	M6（K）	M7（K）	－
物件名称	ラグザ大阪	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）	合 計
運用日数	183日	183日	183日	－
賃貸収入	254,412	非開示 （注2）	非開示 （注2）	5,234,732
水道光熱費収入	－			254,756
その他収入	－			302,665
賃貸事業収入合計	254,412			5,792,153
委託管理料	1,955			480,678
水道光熱費	－			317,764
支払賃借料	17,250			90,392
広告宣伝費	－			39,182
修繕費	7,791			130,749
損害保険料	2,397			14,812
公租公課	49,232			582,605
その他費用	750			90,928
減価償却費（A）	73,812			1,022,435
賃貸事業費用合計	153,189			2,769,549
賃貸事業利益（B）	101,222	151,645	91,802	3,022,604
ＮＯＩ（注1） （A）＋（B）	175,034	180,870	118,643	4,045,039
資本的支出	89,888	18,098	27,496	554,672

（注1）ＮＯＩ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3月19日付で譲渡しており、第30期末現在は保有しておりません。

（注4）2020年5月28日付で信託受益権の準共有持分90%を譲渡しており、第30期末現在の持分割合は10%です。

（ロ）テナントの概要

・賃貸面積上位10テナント

第30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、マスターレッシーを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（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）	17.0
	－	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）	4.3
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
株式会社バローホールディングス	バロー高槻店	バロー高槻店（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				413,862.43	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ッシーであるため、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「バロー高槻店（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
	ー（注2）	阪急電鉄本社ビル	2021年11月24日	27,369.37	6.8
	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
	万代下新庄店	万代下新庄店	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
株式会社バローホールディングス	バロー高槻店	バロー高槻店（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	78.1
全賃貸面積				399,618.41	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、転貸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）」、「バロー高槻店（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．用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	第29期（2019年11月30日現在）		第30期（2020年 5月31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）	R1（K）	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	3.9	6,468	3.8
	R2（K）	北野阪急ビル	7,740	4.6	7,740	4.6
	R3（K）	デュー阪急山田	6,930	4.1	6,930	4.1
	R4（K）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.1	8,600	5.1
	R5（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.8	1,318	0.8
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）（注4）	2,175	1.3	－	－
	R8	ホテルグレイスリー田町（注5）	4,160	2.5	416	0.2
	R11（K）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	10.9	18,300	10.8
	R12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.8	8,100	4.8
	R13（K）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.1	1,870	1.1
	M5	北青山３丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	R14（K）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	1.9	3,100	1.8
	R15（K）	コトクロス阪急河原町	2,770	1.7	2,770	1.6
	R16（K）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.8	1,421	0.8
	R17（K）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.5	4,182	2.5
	R18（K）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.0	1,631	1.0
	R19（K）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.2	7,100	4.2
	R20	メッツ大曽根	5,400	3.2	5,400	3.2
	R21（K）	万代仁川店（敷地）	2,280	1.4	2,280	1.3
	R22（K）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.1	1,850	1.1
	R23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6
	R24（K）	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	R25	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2,830	1.7	2,830	1.7
	R26（K）	nanohana戎橋店（敷地）	－	－	4,230	2.5

用途	物件番号	物件名称	第29期（2019年11月30日現在）		第30期（2020年 5月31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）	R27（K）	万代下新庄店	－	－	674	0.4
	M1（K）	上六Ｆビルディング	2,438	1.5	1,959	1.2
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	1,007	0.6	961	0.6
	M3（K）	ラグザ大阪	4,743	2.8	4,743	2.8
	M6（K）	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）	4,746	2.8	4,439	2.6
	M7（K）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	2,907	1.7	2,386	1.4
商業用途区画小計			120,767	72.1	118,398	69.7
事務所用途区画	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	11.4	19,025	11.2
	O2（K）	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.1	10,200	6.0
	O3	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	－	－	3,475	2.0
	M1（K）	上六Ｆビルディング	541	0.3	1,020	0.6
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	7,842	4.7	7,893	4.6
	M3（K）	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	M6（K）	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）	4,465	2.7	4,772	2.8
	M7（K）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	3,658	2.2	4,179	2.5
事務所用途区画小計			46,113	27.5	50,946	30.0
その他用途区画	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	554	0.3	549	0.3
その他用途区画小計			554	0.3	549	0.3
ポートフォリオ合計			167,435	100.0	169,895	100.0

（注1）第30期におけるホテル用途部分の合計は10,289百万円（投資比率6.1%）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3月19日付で譲渡しており、第30期末現在は保有しておりません。
（注5）2020年5月28日付で信託受益権の準共有持分90%を譲渡しており、第30期末現在の持分割合は10%です。

ｂ．地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	第29期（2019年11月30日現在）		第30期（2020年 5月31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	R1（K）	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	3.9	6,468	3.8
	R2（K）	北野阪急ビル	7,740	4.6	7,740	4.6
	R3（K）	デュー阪急山田	6,930	4.1	6,930	4.1
	R4（K）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.1	8,600	5.1
	R5（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.8	1,318	0.8
	R11（K）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	10.9	18,300	10.8
	R12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.8	8,100	4.8
	R13（K）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.1	1,870	1.1
	R14（K）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	1.9	3,100	1.8
	R15（K）	コトクロス阪急河原町	2,770	1.7	2,770	1.6
	R16（K）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.8	1,421	0.8
	R17（K）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.5	4,182	2.5
	R18（K）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.0	1,631	1.0
	R19（K）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.2	7,100	4.2
	R21（K）	万代仁川店（敷地）	2,280	1.4	2,280	1.3
	R22（K）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.1	1,850	1.1
	R24（K）	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	R26（K）	nanohana戎橋店（敷地）	－	－	4,230	2.5
	R27（K）	万代下新庄店	－	－	674	0.4
	O2（K）	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.1	10,200	6.0
	M1（K）	上六Ｆビルディング	2,980	1.8	2,980	1.8
	M3（K）	ラグザ大阪	5,122	3.1	5,122	3.0
	M6（K）	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	5.5	9,212	5.4
	M7（K）	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
	小計		119,999	71.7	124,903	73.5

地域	物件番号	物件名称	第29期（2019年11月30日現在）		第30期（2020年 5月31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	R6	コーナン広島中野東店（敷地）（注2）	2,175	1.3	－	－
	R8	ホテルグレイスリー田町（注3）	4,160	2.5	416	0.2
	M5	北青山３丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	R20	メッツ大曽根	5,400	3.2	5,400	3.2
	R23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6
	R25	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2,830	1.7	2,830	1.7
	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	11.4	19,025	11.2
	O3	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	－	－	3,475	2.0
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	5.6	9,405	5.5
	小計		47,435	28.3	44,991	26.5
ポートフォリオ合計			167,435	100.0	169,895	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3月19日付で譲渡しており、第30期末現在は保有しておりません。
（注3）2020年5月28日付で信託受益権の準共有持分90%を譲渡しており、第30期末現在の持分割合は10%です。

ｃ．賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第29期 （自　2019年 6月 1日 至　2019年11月30日）			第30期 （自　2019年12月 1日 至　2020年 5月31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		254	4,708	89.0	264	4,757	91.0
変動賃料 テナント （注1）	固定部分	339	452	8.6	335	375	7.2
	変動部分		128	2.4		94	1.8
ポートフォリオ合計		593	5,289	100.0	599	5,227	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」、「阪急西宮ガーデンズ」、「コトクロス阪急河原町」、「ＫＯＨＹＯ小野原店」、「阪急電鉄本社ビル」及び「ラグザ大阪」についてはマスターレッシー）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、「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、「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、「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。なお、「ホテルグレイスリー田町」については、2020年5月28日より準共有持分10%相当で算出しております。また、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、2020年7月16日付の決算説明会用資料をご参照ください。