2018年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2019年１月24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）ＩＲ・広報部長　（氏名）吉田　洋
ＴＥＬ　06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日　2019年２月27日　　分配金支払開始予定日　2019年２月21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）

１．2018年11月期（2018年６月１日～2018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	%
2018年11月期	5,506	5.8	2,394	4.8	1,991	5.6	1,990	5.6
2018年５月期	5,203	6.1	2,284	6.3	1,886	5.2	1,884	9.7

	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	%	%	%
2018年11月期	3,117	2.5	1.3	36.2
2018年５月期	3,032	2.5	1.2	36.3

(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	%	%
2018年11月期	3,117	1,990	0	―	100.0	2.5
2018年５月期	2,952	1,884	0	―	100.0	2.4

（注）2018年５月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

(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
2018年11月期	155,922	78,727	50.5	123,300
2018年５月期	155,592	78,621	50.5	123,135

(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
2018年11月期	3,711	△913	△1,921	10,114
2018年５月期	2,392	△13,082	5,337	9,237

２．2019年５月期（2018年12月１日～2019年５月31日）及び2019年11月期（2019年６月１日～2019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
2019年５月期	6,010	9.2	2,568	7.3	2,198	10.4	2,196	10.4	3,160	0
2019年11月期	5,901	△1.8	2,528	△1.6	2,156	△1.9	2,155	△1.9	3,100	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（2019年５月期）　3,160円、１口当たり予想当期純利益（2019年11月期）　3,100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）	2018年11月期	638,500口	2018年５月期	638,500口
②　期末自己投資口数	2018年11月期	0口	2018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、21ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

2019年５月期及び2019年11月期の運用状況の予想数値は７～８ページ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．投資法人の関係法人 ･･････ 2

２．運用方針及び運用状況 ･･････ 2
（１）運用方針 ･･････ 2
（２）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．決算後に生じた重要な事実 ･･････ 4
Ｃ．運用状況の見通し ･･････ 6
（３）投資リスク ･･････ 8

３．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）表示方法の変更に関する注記 ･･････ 15
（９）財務諸表に関する注記事項 ･･････ 16
(10) 発行済投資口の総口数の増減 ･･････ 23

４．役員の異動 ･･････ 23

５．参考情報 ･･････ 24
（１）本投資法人の資産の構成 ･･････ 24
（２）投資資産 ･･････ 25
①投資有価証券の主要銘柄 ･･････ 25
②投資不動産物件 ･･････ 25
③その他投資資産の主要なもの ･･････ 25
Ａ．不動産の概要 ･･････ 25
Ｂ．テナントの概要 ･･････ 32
Ｃ．ポートフォリオの状況 ･･････ 36

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018 年８月 24 日提出）における「本投資法人の仕組み図」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

２．運用方針及び運用状況

（１） 運用方針

最近の有価証券報告書（2018 年８月 24 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

（２） 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（2018 年９月１日付で商号を「阪急リート投資法人」から「阪急阪神リート投資法人」に変更しました。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（旧商号：阪急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、前期（2018 年５月期：2017 年 12 月１日～2018 年５月 31 日）末現在では 27 物件を保有しておりました。

当期（2018 年 11 月期：2018 年６月１日～2018 年 11 月 30 日）中の物件の取得及び譲渡はありませんでしたので、当期末現在では 27 物件を運用しており、資産総額は 155,922 百万円、発行済投資口の総口数は 638,500 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

当期のわが国経済は、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企業収益及び雇用・所得環境の着実な改善により緩やかな回復基調を辿りました。個人消費においては、実質総雇用者所得が緩やかに増加する中で消費者マインドは持ち直しの動きが続いております。

東証ＲＥＩＴ指数は、米国の長期金利引上げ及び 2018 年８月におけるトルコ通貨の急落等の影響を受け一時的に 1,700 ポイント台前半から半ばのレンジで推移する場面もありましたが、継続的な長期金利の低位推移及びＪ－ＲＥＩＴの好調な業績等を背景に 11 月には 1,800 ポイント台前半まで上昇するなど、堅調に推移しました。

不動産売買市場においては、前期に引き続いて当期も上場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ております。物件取得競争は依然として過熱しており、本投資法人においても、スポンサー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。以下同じです。）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 2018 年において２回目となる一般募集（公募）による新投資口の発行（第 28 期）を決議し、併せて「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）」及び「（仮称）バロー高槻店（敷地）」の３物件の取得（第 28 期）、並びに「ららぽーと甲子園（敷地）」の譲渡（第 28 期）を決議しました。本投資法人は、スポンサーグループの総合力を活用し、梅田エリアのプライム立地に所在する超高層都市型ビル及び安定した地域密着型商業施設を組み入れることで、更なる資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上及び収益安定性の強化を図りました。

当期末現在保有する 27 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。2018 年９月には、「ＨＥＰファイブ」において、旧「ジョイポリス」跡に「ＶＲ ＺＯＮＥ ＯＳＡＫＡ」を誘致し、施設の活性化に向けた取組みを進めました。また、「スフィアタワー天王洲」においては、既存テナントによる館内増床が実現し、稼働率は当期末の 94.9%から2019年１月（第28期）には100%へと上昇しました。当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。

当期末現在の賃貸可能面積は 530,509.08 ㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は 74.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は71.0%（取得価格ベース）となっております。

（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（当期末現在の残高 7,447 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。

当期においては、返済期限が到来した借入金 1,000 百万円（長期借入金）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いました。また、2019 年２月及び５月（第 28 期）に返済期限が到来予定であった短期借入金 3,500 百万円について、全額を期限前返済しつつ長期・固定金利にて全額の借換えを行いました。

当期末現在の有利子負債残高は、67,900 百万円となりました。このうち借入金は 63,900 百万円（短期 3,000 百万円、長期 60,900 百万円（１年内返済予定の長期借入金 11,500 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。）、総資産有利子負債比率は 43.5%となっております。

本投資法人は、当期末現在において、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

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益 5,506 百万円、営業利益 2,394 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 1,991 百万円、また当期純利益は 1,990 百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は、3,117 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。

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.　決算後に生じた重要な事実

（ｉ）新投資口の発行

2018年11月８日及び2018年11月19日開催の本投資法人役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行の決議を行い、2018年12月３日（公募分）及び2018年12月26日（第三者割当分）に払込みが完了し、下記条件にて発行いたしました。この結果、2018年12月26日付での出資総額は84,270,314千円、発行済投資口の総口数は695,200口となっております。

①　一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数	: 54,000口
発行価格	: １口当たり137,377円
発行価格の総額	: 7,418,358,000円
発行価額	: １口当たり132,868円
発行価額の総額	: 7,174,872,000円
払込期日	: 2018年12月３日
分配金起算日	: 2018年12月１日

②　第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 2,700口
発行価額	: １口当たり132,868円
発行価額の総額	: 358,743,600円
払込期日	: 2018年12月26日
分配金起算日	: 2018年12月１日
割当先	: 野村證券株式会社

（ⅱ）資金の借入れ

特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	金利	借入実行日	借入方法 返済方法	返済期限
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	600	0.80864% 固定金利	2018年 12月3日	無担保 無保証 期限 一括返済	2028年 11月30日

（参考情報）

2018年11月8日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下のとおり資金の借入れを決議しました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	金利	借入実行日	借入方法 返済方法	返済期限
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	600	未定 固定金利	2019年 3月28日	無担保 無保証 期限 一括返済	2029年 3月28日
	株式会社三井住友銀行	400				
	株式会社日本政策投資銀行	400				
	株式会社みずほ銀行	400				
	みずほ信託銀行株式会社	400				
	株式会社池田泉州銀行	200				
合　計		2,400				

（ⅲ）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、以下の資産を譲渡しました。

ららぽーと甲子園（敷地）

特定資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）
譲渡価格　：7,960,000,000 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。）
譲渡日　：2018年12月3日
所在地　：兵庫県西宮市
譲渡先　：阪神電気鉄道株式会社

（ⅳ）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、上記（ⅰ）の一般募集（公募）による新投資口の発行による手取金、上記（ⅱ）の新規借入金、自己資金及び上記（ⅲ）の譲渡資金により、以下の資産を取得しました。

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）

特定資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
取得価格　：9,212,000,000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　：2018年12月５日
所在地　：大阪市北区
取得先　：阪急電鉄株式会社

② グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）

特定資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
取得価格　：6,566,000,000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　：2018年12月５日
所在地　：大阪市北区
取得先　：阪急電鉄株式会社

（参考情報）

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、2018年11月８日開催の本資産運用会社の取締役会において、上記（ⅱ）の新規借入金及び自己資金により、以下の資産を取得することを決議しました。

（仮称）バロー高槻店（敷地）

特定資産の種類　：所有権
取得予定価格　：2,258,500,000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。）
取得予定日　：2019年３月29日
所在地　：大阪府高槻市
取得先　：阪急阪神不動産株式会社

C．運用状況の見通し

2019年５月期（2018年12月１日～2019年５月31日）の運用状況については、営業収益6,010百万円、営業利益2,568百万円、経常利益2,198百万円、当期純利益2,196百万円、１口当たり分配金3,160円を見込んでおります。2019年11月期（2019年６月１日～2019年11月30日）の運用状況については、営業収益5,901百万円、営業利益2,528百万円、経常利益2,156百万円、当期純利益2,155百万円、１口当たり分配金3,100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、７～８ページ記載の「2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）及び2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019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。

2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）及び2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019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	・【第28期】2018年12月１日～2019年５月31日（運用日数：182日） ・【第29期】2019年６月１日～2019年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・本書の日付現在保有している既存28物件に、2018年11月８日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得、貸借の開始並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の（仮称）バロー高槻店（敷地）（以下「取得予定資産」ということがあります。）を取得することを前提としております。また、これら以外に第29期末（2019年11月30日）までに運用資産の異動（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。 ・（仮称）バロー高槻店（敷地）の取得予定日は2019年３月29日です。 ・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	・既存28物件については、本書の日付現在において有効な賃貸借契約、取得予定資産については取得予定日において効力を有する予定の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。 ・2018年12月３日に「ららぽーと甲子園（敷地）」を譲渡しており、これによる譲渡益として、第28期に201百万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、既存28物件の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。 また、取得予定資産の費用については、現保有者より提供を受けた情報及び取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約を勘案のうえ、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28期に503百万円、第29期に582百万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。また、第28期における取得（予定）資産については、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の公租公課の総額は15百万円を見込んでおります。 ・建物の修繕費は、第28期に331百万円、第29期に133百万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28期に517百万円、第29期に518百万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28期に980百万円、第29期に998百万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28期に533百万円、第29期に538百万円を見込んでおります。
営業外費用	・一時的な費用として、2018年12月に実行した新投資口の発行等に係る費用等として、第28期に7百万円を見込んでおります。 ・支払利息及び融資関連費用として第28期に363百万円、第29期に370百万円を見込んでおります。

有利子負債	・本投資法人は、第 27 期末現在 67,900 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 63,900 百万円、投資法人債は 4,000 百万円となっております。 ・上記有利子負債に加え、2018 年 11 月 8 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、2018 年 12 月３日に 600 百万円の新規借入れを行っており、これに加え、2019 年３月 28 日に 2,400 百万円の新規借入れを行うこと、及び 2019 年３月 28 日以降有利子負債残高が 70,900 百万円で増減しないことを前提としております。 ・第 28 期中に返済期限が到来する長期借入金 6,000 百万円及び短期借入金 2,000 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 29 期中に返済期限が到来する長期借入金 5,500 百万円及び短期借入金 1,000 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 29 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 29 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 29 期末（2019 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 28 期及び第 29 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）	・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	・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。

（3） 投資リスク

2018 年 11 月８日提出の有価証券届出書における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2018年５月31日)	当期 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,917,703	4,669,041
信託現金及び信託預金	5,320,025	5,445,465
営業未収入金	14,439	2,729
貯蔵品	2,605	2,198
預け金	100,867	79,787
未収消費税等	214,197	－
前払費用	225,914	148,563
その他	3,365	1,080
流動資産合計	9,799,118	10,348,865
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,325,831	5,362,269
減価償却累計額	△1,745,281	△1,837,809
建物（純額）	3,580,549	3,524,460
構築物	541,192	541,951
減価償却累計額	△345,081	△352,228
構築物（純額）	196,110	189,723
工具、器具及び備品	18,307	18,412
減価償却累計額	△17,965	△18,038
工具、器具及び備品（純額）	341	373
土地	26,452,148	26,484,130
信託建物	39,626,789	40,611,059
減価償却累計額	△13,802,943	△14,566,936
信託建物（純額）	25,823,846	26,044,122
信託構築物	891,242	918,646
減価償却累計額	△388,370	△402,009
信託構築物（純額）	502,872	516,636
信託機械及び装置	457,341	457,979
減価償却累計額	△312,881	△322,389
信託機械及び装置（純額）	144,460	135,590
信託工具、器具及び備品	212,010	247,948
減価償却累計額	△121,608	△133,293
信託工具、器具及び備品（純額）	90,401	114,654
信託土地	87,050,524	87,050,524
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△1,064	△2,662
信託リース資産（純額）	46,859	45,262
信託建設仮勘定	453,932	36,446
有形固定資産合計	144,342,048	144,141,925
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
信託その他無形固定資産	55,113	58,736
無形固定資産合計	1,012,270	1,015,893
投資その他の資産		
長期前払費用	386,356	363,525
繰延税金資産	23	23
敷金及び保証金	31,926	31,926
投資その他の資産合計	418,306	395,475
固定資産合計	145,772,625	145,553,294

（単位：千円）

	前期 (2018年５月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	21,093	19,855
繰延資産合計	21,093	19,855
資産合計	155,592,836	155,922,015
負債の部		
流動負債		
営業未払金	537,164	656,312
短期借入金	5,500,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	11,500,000
信託リース債務	3,149	3,149
未払配当金	7,834	8,221
未払費用	159,326	158,955
未払法人税等	1,480	1,480
未払消費税等	―	164,973
前受金	782,352	813,020
預り金	250,161	184,004
流動負債合計	14,241,467	16,490,118
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	51,400,000	49,400,000
信託リース債務	43,040	41,465
預り敷金及び保証金	1,668,336	1,601,743
信託預り敷金及び保証金	5,618,134	5,661,429
固定負債合計	62,729,510	60,704,638
負債合計	76,970,978	77,194,757
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	76,736,698	76,736,698
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,885,158	1,990,559
剰余金合計	1,885,158	1,990,559
投資主資本合計	78,621,857	78,727,258
純資産合計	78,621,857	78,727,258
負債純資産合計	155,592,836	155,922,015

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）	当期 （自　2018年６月１日 至　2018年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,203,575	5,506,241
営業収益合計	5,203,575	5,506,241
営業費用		
賃貸事業費用	2,429,263	2,592,898
資産運用報酬	358,200	377,115
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	18,816	19,604
一般事務委託手数料	38,089	40,123
会計監査人報酬	10,500	11,000
その他営業費用	60,455	67,106
営業費用合計	2,918,925	3,111,449
営業利益	2,284,650	2,394,791
営業外収益		
受取利息	65	44
未払分配金戻入	808	1,679
営業外収益合計	873	1,724
営業外費用		
支払利息	275,516	288,294
融資関連費用	54,765	54,680
投資法人債利息	11,950	11,849
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
投資口交付費	55,660	48,683
その他	30	30
営業外費用合計	399,160	404,775
経常利益	1,886,363	1,991,740
税引前当期純利益	1,886,363	1,991,740
法人税、住民税及び事業税	1,490	1,487
法人税等調整額	△6	△0
法人税等合計	1,483	1,487
当期純利益	1,884,879	1,990,252
前期繰越利益	279	306
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,885,158	1,990,559

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2017年12月１日　至　2018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	71,659,094	1,719,286	1,719,286	73,378,381	73,378,381
当期変動額					
新投資口の発行	5,077,604			5,077,604	5,077,604
剰余金の配当		△1,719,007	△1,719,007	△1,719,007	△1,719,007
当期純利益		1,884,879	1,884,879	1,884,879	1,884,879
当期変動額合計	5,077,604	165,871	165,871	5,243,475	5,243,475
当期末残高	76,736,698	1,885,158	1,885,158	78,621,857	78,621,857

当期（自　2018年６月１日　至　2018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	76,736,698	1,885,158	1,885,158	78,621,857	78,621,857
当期変動額					
剰余金の配当		△1,884,852	△1,884,852	△1,884,852	△1,884,852
当期純利益		1,990,252	1,990,252	1,990,252	1,990,252
当期変動額合計	－	105,400	105,400	105,400	105,400
当期末残高	76,736,698	1,990,559	1,990,559	78,727,258	78,727,258

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）	当期 （自　2018年６月１日 至　2018年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,885,158,614	1,990,559,467
Ⅱ　分配金の額	1,884,852,000	1,990,204,500
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,952)	(3,117)
Ⅲ　次期繰越利益	306,614	354,967
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638,500口の整数倍の最大値となる1,884,852,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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638,500口の整数倍の最大値となる1,990,204,500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）

	前期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）	当期 （自　2018年６月１日 至　2018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	1,886,363	1,991,740
減価償却費	883,409	910,021
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
固定資産除却損	－	4,939
投資口交付費	55,660	48,683
受取利息	△65	△44
未払分配金戻入	△808	△978
支払利息	275,516	288,294
投資法人債利息	11,950	11,849
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,527	11,709
貯蔵品の増減額（△は増加）	△283	407
預け金の増減額（△は増加）	△17,503	21,080
未収消費税等の増減額（△は増加）	△214,197	214,197
前払費用の増減額（△は増加）	△72,357	100,181
営業未払金の増減額（△は減少）	△104,596	221,411
未払費用の増減額（△は減少）	303	926
未払消費税等の増減額（△は減少）	△63,610	164,174
前受金の増減額（△は減少）	50,679	30,668
預り金の増減額（△は減少）	7,939	△8,543
その他	△3,365	2,285
小計	2,683,745	4,014,243
利息の受取額	65	44
利息の支払額	△290,052	△301,440
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,351	△1,487
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,392,405	3,711,360
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	△13,419,623	△824,161
無形固定資産の取得による支出	－	△7,966
預り敷金及び保証金の返還による支出	△167,757	△127,880
預り敷金及び保証金の受入による収入	526,872	46,968
敷金及び保証金の差入による支出	△21,926	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,082,434	△913,039
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	5,500,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△7,200,000	△3,500,000
長期借入れによる収入	5,700,000	3,500,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△1,000,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,049	△1,574
分配金の支払額	△1,717,028	△1,883,486
投資口の発行による収入	5,055,722	－
その他	－	△36,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,337,643	△1,921,542
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,352,384	876,778
現金及び現金同等物の期首残高	14,590,113	9,237,728
現金及び現金同等物の期末残高	9,237,728	10,114,507

（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．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　2～52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、残存価格を零とする定額法を採用しております。
2．繰延資産の処理方法	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。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 17,378 千円です。
4．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。
5．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）信託預り敷金及び保証金 （5）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）表示方法の変更に関する注記

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年２月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」23千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」23千円に含めて表示しております。

（9）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

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
信託建物	13,238千円	13,238千円

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

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
1年内	5,802,534千円	5,883,013千円
1年超	29,981,942千円	28,305,525千円
合計	35,784,477千円	34,188,538千円

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

2018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	3,917,703	3,917,703	－
（2）信託現金及び信託預金	5,320,025	5,320,025	－
資産合計	9,237,728	9,237,728	－
（3）短期借入金	5,500,000	5,500,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,013,094	13,094
（5）預り金	250,161	249,614	△546
（6）投資法人債	4,000,000	3,976,000	△24,000
（7）長期借入金	51,400,000	52,172,005	772,005
（8）預り敷金及び保証金	354,815	346,485	△8,329
（9）信託預り敷金及び保証金	145,224	115,763	△29,460
負債合計	68,650,200	69,372,963	722,762

2018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	4,669,041	4,669,041	－
（2）信託現金及び信託預金	5,445,465	5,445,465	－
資産合計	10,114,507	10,114,507	－
（3）短期借入金	3,000,000	3,000,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,469,665	△30,334
（5）預り金	184,004	183,521	△482
（6）投資法人債	4,000,000	3,962,600	△37,400
（7）長期借入金	49,400,000	50,087,971	687,971
（8）預り敷金及び保証金	307,517	301,142	△6,374
（9）信託預り敷金及び保証金	143,164	115,024	△28,139
負債合計	68,534,685	69,119,926	585,241

（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	前期 （2018年５月31日）	当期 （2018年11月30日）
預り敷金及び保証金	1,313,521	1,294,226
信託預り敷金及び保証金	5,472,909	5,518,265

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（2018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	3,917,703	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,320,025	－	－	－	－	－
合計	9,237,728	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2018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	4,669,041	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,445,465	－	－	－	－	－
合計	10,114,507	－	－	－	－	－

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（2018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	5,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	4,000,000
長期借入金	7,000,000	5,500,000	9,000,000	2,000,000	12,000,000	22,900,000
合計	12,500,000	5,500,000	9,000,000	2,000,000	12,000,000	26,900,000

借入金及び投資法人債の決算日（2018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	3,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	2,000,000	2,000,000
長期借入金	11,500,000	5,000,000	4,000,000	9,000,000	5,000,000	26,400,000
合計	14,500,000	5,000,000	4,000,000	9,000,000	7,000,000	28,400,000

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

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	23千円	23千円
繰延税金資産合計	23千円	23千円
繰延税金資産の純額	23千円	23千円

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

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
法定実効税率	31.69%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.66%	△31.44%
その他	0.05%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	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）

前期（自 2017年12月 1日 至 2018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	1,255,492	不動産賃貸事業

当期（自 2018年６月１日 至 2018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	1,270,506	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）

		前期 （自 2017年 12月 1日 至 2018年5月31日）	当期 （自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	132,608,696	144,900,386
	期中増減額	12,291,689	213,221
	期末残高	144,900,386	145,113,608
期末時価		167,605,000	170,184,000

（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、前期の主な増加額はメッツ大曽根（5,717,123千円）及び万代仁川店（敷地）（2,307,148千円）及びラ・ムー東大阪店（敷地）（1,873,904千円）及びベッセルイン博多中洲（2,819,865千円）の取得によるものであり、減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は阪急西宮ガーデンズにおける南臨時駐車場の竣工によるものであり、減少額は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）

		前期 （自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）	当期 （自2018年6月 1日 至 2018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	5,203,575	5,506,241
	不動産賃貸事業費用	2,429,263	2,592,898
	不動産賃貸事業損益	2,774,311	2,913,342

（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

	前期 （自 2017年 12月 1日 至 2018年5月31日）	当期 （自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）
１口当たり純資産額	123,135円	123,300円
１口当たり当期純利益	3,032円	3,117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。

	前期 （自 2017年 12月 1日 至 2018年5月31日）	当期 （自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）
当期純利益（千円）	1,884,879	1,990,252
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,884,879	1,990,252
期中平均投資口数（口）	621,521	638,500

h. 重要な後発事象に関する注記

（ｉ）新投資口の発行

2018年11月８日及び2018年11月19日開催の本投資法人役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行の決議を行い、2018年12月３日（公募分）及び2018年12月26日（第三者割当分）に払込みが完了し、下記条件にて発行いたしました。この結果、2018年12月26日付での出資総額は84,270,314千円、発行済投資口の総口数は695,200口となっております。

① 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数 ：54,000口
発行価格 ：１口当たり137,377円
発行価格の総額 ：7,418,358,000円
発行価額 ：１口当たり132,868円
発行価額の総額 ：7,174,872,000円
払込期日 ：2018年12月３日
分配金起算日 ：2018年12月１日

② 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 ：2,700口
発行価額 ：１口当たり132,868円
発行価額の総額 ：358,743,600円
払込期日 ：2018年12月26日
分配金起算日 ：2018年12月１日
割当先 ：野村證券株式会社

（ⅱ）資金の借入れ

特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	金利	借入実行日	借入方法返済方法	返済期限
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	600	0.80864%固定金利	2018年12月3日	無担保無保証 期限一括返済	2028年11月30日

（参考情報）

2018年11月8日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下のとおり資金の借入れを決議しました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	金利	借入実行日	借入方法返済方法	返済期限
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	600	未定固定金利	2019年3月28日	無担保無保証 期限一括返済	2029年3月28日
	株式会社三井住友銀行	400				
	株式会社日本政策投資銀行	400				
	株式会社みずほ銀行	400				
	みずほ信託銀行株式会社	400				
	株式会社池田泉州銀行	200				
合　計		2,400				

（ⅲ）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、以下の資産を譲渡しました。

ららぽーと甲子園（敷地）

特定資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）
譲渡価格　：7,960,000,000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。）
譲渡日　：2018年12月3日
所在地　：兵庫県西宮市
譲渡先　：阪神電気鉄道株式会社

（ⅳ）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、上記（ⅰ）の一般募集（公募）による新投資口の発行による手取金、上記（ⅱ）の新規借入金、自己資金及び上記（ⅲ）の譲渡資金により、以下の資産を取得しました。

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）

特定資産の種類 ：不動産信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
取得価格 ：9,212,000,000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 ：2018年12月５日
所在地 ：大阪市北区
取得先 ：阪急電鉄株式会社

② グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）

特定資産の種類 ：不動産信託受益権（受託者：三井住友信託銀行株式会社）
取得価格 ：6,566,000,000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 ：2018年12月５日
所在地 ：大阪市北区
取得先 ：阪急電鉄株式会社

（参考情報）

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、2018年11月８日開催の本資産運用会社の取締役会において、上記（ⅱ）の新規借入金及び自己資金により、以下の資産を取得することを決議しました。

（仮称）バロー高槻店（敷地）

特定資産の種類 ：所有権
取得予定価格 ：2,258,500,000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。）
取得予定日 ：2019年３月29日
所在地 ：大阪府高槻市
取得先 ：阪急阪神不動産株式会社

（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。

（１０）発行済投資口の総口数の増減

当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。

４．役員の異動

役員の異動については、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

５．参考情報

（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）	前期（2018年５月31日現在）保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）	当期（2018年11月30日現在）保有総額（百万円）（注２）	当期 対総資産比率（%）
不動産	商業用途区画	関西圏	21,489	13.8	21,454	13.8
		関西圏以外	9,223	5.9	9,227	5.9
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	473	0.3	473	0.3
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		31,186	20.0	31,155	20.0
信託不動産（注３）	商業用途区画	関西圏	71,421	45.9	71,991	46.2
		関西圏以外	7,330	4.7	7,319	4.7
	事務所用途区画	関西圏	10,257	6.6	10,138	6.5
		関西圏以外	24,155	15.5	23,987	15.4
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	549	0.4	521	0.3
	小計		113,714	73.1	113,957	73.1
預金・その他の資産（注３）（注４）			10,692	6.9	10,808	6.9
資産総額（注５）			155,592 (144,900)	100.0 (93.1)	155,922 (145,113)	100.0 (93.1)

（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） 前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,320百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,445百万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。

	前期（2018年５月31日現在）貸借対照表計上額（百万円）	前期 対総資産比率（%）	当期（2018年11月30日現在）貸借対照表計上額（百万円）	当期 対総資産比率（%）
負債総額	76,970	49.5	77,194	49.5
純資産総額	78,621	50.5	78,727	50.5

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

本投資法人が所有する不動産は後記「③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。

③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「③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。

Ａ．不動産の概要

（イ）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）	当期（2018年11月30日現在） 貸借対照表計上額（百万円）	当期（2018年11月30日現在） 鑑定評価額（百万円）（注５）	鑑定評価会社（注６）
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	4.2	5,612	9,072	谷澤
	Ｒ２（Ｋ）	大阪市北区	北野阪急ビル	2005年2月1日	7,740	5.0	7,808	7,920	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	4.5	5,434	8,850	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	5.6	6,884	8,590	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	0.9	1,340	1,750	谷澤
	Ｒ６	広島市安芸区	コーナン広島中野東店（敷地）	2006年10月2日	2,175（注７）	1.4	2,280	1,890	谷澤
	Ｒ８	東京都港区	ホテルグレイスリー田町	2008年12月25日	4,160	2.7	3,592	4,320	立地
	Ｒ９（Ｋ）	兵庫県西宮市	ららぽーと甲子園（敷地）（注８）	2009年1月22日	7,350	4.8	7,752	7,960	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	11.9	17,882	25,368	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	5.3	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	1.2	1,889	2,310	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	2.0	3,127	3,880	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	1.8	2,628	3,400	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	0.9	1,434	1,670	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	2.7	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	1.1	1,639	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	4.6	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	3.5	5,699	5,620	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	1.5	2,315	2,350	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	1.2	1,882	1,910	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	1.8	2,798	2,840	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）	当期（2018年11月30日現在） 貸借対照表計上額（百万円）	当期（2018年11月30日現在） 鑑定評価額（百万円）（注５）	鑑定評価会社（注６）
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	12.4	16,991	15,000	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	6.6	9,364	12,500	大和
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	1.9	2,553	2,870	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	6.1	8,445	7,524	ＪＲＥＩ
	Ｍ３（Ｋ）	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	3.3	4,239	6,020	谷澤
	Ｍ５	東京都港区	北青山３丁目ビル	2013年11月12日	1,680	1.1	1,720	2,060	大和
ポートフォリオ合計					153,918	100.0	145,113	170,184	―

（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」、「ららぽーと甲子園（敷地）」、「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」及び「ラグザ大阪」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」からの賃料収入合計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、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、2018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。なお、2018年12月３日付で譲渡した「ららぽーと甲子園（敷地）」については、2018年９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）2007年４月９日に追加取得した土地の取得価格５百万円を含んでおります。

（注８）「ららぽーと甲子園（敷地）」については、不動産信託受益権として保有しておりましたが、2018年12月３日付で譲渡しました。以下同じです。

（ロ）賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式（注１）	当期（2018年11月30日現在）					当期（自 2018年６月１日 至 2018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）
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	303	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(2,958.94)	(2,950.12)	(99.7)	(124)		
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	565	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)	(17,855.15)	(96.6)	(25)		
R３（K）	デュー阪急山田	ダイレクトリース	（C）	13,027.28	13,027.28	100.0	27	371	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）	ダイレクトリース	（C）	25,529.73（注８）	25,529.73（注８）	100.0	1	68	183
R８	ホテルグレイスリー田町	ダイレクトリース	（C）	4,943.66	4,943.66	100.0	1	112	183
R９（K）	ららぽーと甲子園（敷地）	ダイレクトリース	（C）	126,052.16	126,052.16	100.0	1	257	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９）	70,558.88（注９）	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
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
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）	15,681.37	15,681.37	100.0	13	326	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

物件番号	物件名称	賃貸方式（注１）	当期（2018年11月30日現在）					当期（自 2018年6月1日 至 2018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）
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	6	404	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
Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	ダイレクトリース	（Ｃ）	4,611.82	4,611.82	100.0	11	143	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	8,368.76	94.9	25	288	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
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
ポートフォリオ合計			（Ａ）と（Ｃ）の合計	543,604.30	543,154.97	99.9	108	5,506	―
			（（Ｂ）と（Ｃ）の合計）	(530,509.08)	(529,428.72)	(99.8)	(254)		

（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」、「阪急西宮ガーデンズ」及び「スフィアタワー天王洲」については、それぞれの準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）当初取得分の25,469.59㎡と追加取得分の60.14㎡の合計です。

（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。

（ハ）収支の状況（自 2018 年６月１日　至 2018 年 11 月 30 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）
運用日数	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日
賃貸収入	231,586	368,274	255,521	283,646	非開示（注２）	68,809
水道光熱費収入	12,395	133,342	51,047	—		—
その他収入	59,911	63,683	64,775	871		—
賃貸事業収入合計	303,892	565,301	371,345	284,517		68,809
委託管理料	43,430	120,393	81,400	13,284		480
水道光熱費	23,464	130,995	51,084	118		—
支払賃借料	3,312	379	1,312	22,587		—
広告宣伝費	24,437	3,456	5,064	—		—
修繕費	4,847	28,902	34,751	10,777		—
損害保険料	661	1,710	805	773		—
公租公課	25,662	51,160	26,164	25,667		5,973
その他費用	6,877	1,595	3,285	144		—
減価償却費（Ａ）	42,782	98,049	65,120	51,323		—
賃貸事業費用合計	175,477	436,643	268,988	124,675		6,453
賃貸事業利益（Ｂ）	128,414	128,657	102,356	159,841	60,919	62,356
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	171,197	226,706	167,476	211,164	60,919	62,356
資本的支出	86,891	96,852	3,988	—	—	—

（単位：千円）

物件番号	Ｒ８	Ｒ９（Ｋ）	Ｒ11（Ｋ）	Ｒ12（Ｋ）	Ｒ13（Ｋ）	Ｒ14（Ｋ）
物件名称	ホテルグレイスリー田町	ららぽーと甲子園（敷地）	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）	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	108,000	257,045	630,840	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	4,639	—	990			
賃貸事業収入合計	112,639	257,045	631,830			
委託管理料	1,510	1,800	504			
水道光熱費	—	—	—			
支払賃借料	—	636	6,871			
広告宣伝費	—	—	—			
修繕費	2,327	—	2,437			
損害保険料	346	142	1,942			
公租公課	15,714	102,758	60,489			
その他費用	706	997	4,682			
減価償却費（Ａ）	33,115	316	140,293			
賃貸事業費用合計	53,719	106,650	217,221			
賃貸事業利益（Ｂ）	58,920	150,394	414,609	211,069	53,241	87,610
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	92,035	150,710	554,902	211,069	53,241	87,610
資本的支出	1,367	—	735,534	—	—	—

（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）	257,897
水道光熱費収入	—					49,096
その他収入	—					19,091
賃貸事業収入合計	102,000					326,085
委託管理料	1,800					70,345
水道光熱費	—					50,517
支払賃借料	12,710					21,926
広告宣伝費	—					2,804
修繕費	—					22,195
損害保険料	333					888
公租公課	10,656					—
その他費用	800					286
減価償却費（A）	20,828					35,916
賃貸事業費用合計	47,128					204,880
賃貸事業利益（B）	54,871	34,727	109,993	18,753	153,431	121,204
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	75,699	34,727	109,993	27,327	153,431	157,120
資本的支出	690	—	—	8,054	—	1,985

（単位：千円）

物件番号	R21（K）	R22（K）	R23	O１	O２（K）	M１（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	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
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）	376,383	359,712	123,403
水道光熱費収入				24,467	—	11,891
その他収入				3,689	—	8,435
賃貸事業収入合計				404,540	359,712	143,729
委託管理料				18,376	1,800	22,483
水道光熱費				27,422	—	11,444
支払賃借料				1,045	—	—
広告宣伝費				—	—	—
修繕費				11,789	—	3,227
損害保険料				827	1,772	460
公租公課				22,127	47,756	12,290
その他費用				1,196	500	1,576
減価償却費（A）				105,449	112,305	39,908
賃貸事業費用合計				188,233	164,134	91,391
賃貸事業利益（B）	39,750	43,416	41,020	216,307	195,577	52,338
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	39,750	43,416	62,385	321,756	307,882	92,247
資本的支出	—	—	—	900	11,403	21,818

（単位：千円）

物件番号	Ｍ２	Ｍ３（Ｋ）	Ｍ５	―
物件名称	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	ラグザ大阪	北青山３丁目ビル	合 計
運用日数	183 日	183 日	183 日	―
賃貸収入	227,373	254,412	非開示（注２）	4,935,819
水道光熱費収入	17,941	―		301,143
その他収入	43,047	128		269,278
賃貸事業収入合計	288,362	254,540		5,506,241
委託管理料	27,780	2,601		418,926
水道光熱費	58,195	―		354,427
支払賃借料	211	17,250		88,243
広告宣伝費	―	―		35,762
修繕費	13,147	26,958		175,511
損害保険料	699	2,398		14,156
公租公課	29,297	48,088		566,665
その他費用	3,335	1,000		29,584
減価償却費（Ａ）	65,125	65,215		909,620
賃貸事業費用合計	197,793	163,512		2,592,898
賃貸事業利益（Ｂ）	90,569	91,027	31,963	2,913,342
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	155,694	156,243	35,894	3,822,963
資本的支出	15,642	83,609	1,796	1,070,533

（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。

B．テナントの概要

・賃貸面積上位 10 テナント

当期末現在、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７）
三井不動産株式会社	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園（敷地）	2024 年 1 月 31 日（注２）	126,052.16（注４）	23.2
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５）	13.0
	—	阪急電鉄本社ビル	2021 年 11 月 24 日	27,369.37	5.0
	—	北野阪急ビル（ホテル部分）	2022 年 4 月 30 日	8,789.31	1.6
	—	コトクロス阪急河原町	2023 年 8 月 22 日	4,400.13	0.8
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）	10.6
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６）	5.8
	コーナン広島中野東店他	コーナン広島中野東店（敷地）	2026 年 8 月 22 日	25,529.73（注４）	4.7
阪神電気鉄道株式会社	—	ラグザ大阪	2022 年 3 月 31 日	30,339.91	5.6
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）	1.7
	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）	1.7
	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）	1.5
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	3.6
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）	3.3
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４）	1.2
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示（注３）	6,033.77	1.1
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）	1.6
合計				467,422.79	86.1
全賃貸面積				543,154.97	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）」及び「コトクロス阪急河原町」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） 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

（注３）契約満了日の開示につきテナント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）「ららぽーと甲子園（敷地）」、「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「コーナン広島中野東店（敷地）」、「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）」及び「ラ・ムー東大阪店（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。

(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８）
三井不動産株式会社	ららぽーと甲子園他	ららぽーと甲子園（敷地）	2024年1月31日（注３）	126,052.16（注５）	23.8
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６）	13.3
	—（注２）	阪急電鉄本社ビル	2021年11月24日	27,369.37	5.2
	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	1.7
	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	0.8
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４）	57,475.71（注５）	10.9
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７）	5.9
		コーナン広島中野東店（敷地）	2026年8月22日	25,529.73（注５）	4.8
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	5.7
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５）	1.7
	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５）	1.7
	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５）	1.5
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４）	17,997.10（注５）	3.4
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５）	1.2
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示（注４）	6,033.77	1.1
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５）	1.7
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４）	6,628.56（注５）	1.3
合計				454,605.38	85.9
全賃貸面積				529,428.72	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） 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

（注４） 契約満了日の開示につきテナント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５）「ららぽーと甲子園（敷地）」、「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「コーナン広島中野東店（敷地）」、「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「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６） 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７） 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８）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

Ｃ．ポートフォリオの状況

（イ）用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期（2018年5月31日現在）取得価格（百万円）（注２）	前期（2018年5月31日現在）投資比率（%）（注３）	当期（2018年11月30日現在）取得価格（百万円）（注２）	当期（2018年11月30日現在）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	4.2	6,468	4.2
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.0	7,740	5.0
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.5	6,930	4.5
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.6	8,600	5.6
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.9	1,318	0.9
	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.4	2,175	1.4
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.7	4,160	2.7
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	4.8	7,350	4.8
	Ｒ11（Ｋ）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	11.9	18,300	11.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.3	8,100	5.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.2	1,870	1.2
	Ｒ14（Ｋ）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	2.0	3,100	2.0
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	1.8	2,770	1.8
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.9	1,421	0.9
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.7	4,182	2.7
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.1	1,631	1.1
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.6	7,100	4.6
	Ｒ20	メッツ大曽根	5,400	3.5	5,400	3.5
	Ｒ21（Ｋ）	万代仁川店（敷地）	2,280	1.5	2,280	1.5
	Ｒ22（Ｋ）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.2	1,850	1.2
	Ｒ23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.8	2,760	1.8
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,424	1.6	2,443	1.6
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	980	0.6	1,033	0.7
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	4,743	3.1	4,743	3.1
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,218	0.8	1,218	0.8
商業用途区画小計			114,872	74.6	114,943	74.7
事務所用途区画	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	12.4	19,025	12.4

用途	物件番号	物件名称	前期（2018年５月31日現在）		当期（2018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）
事務所用途区画	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.6	10,200	6.6
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	555	0.4	536	0.3
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	7,816	5.1	7,790	5.1
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	461	0.3	461	0.3
事務所用途区画小計			38,438	25.0	38,394	24.9
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）	607	0.4	580	0.4
その他用途区画小計			607	0.4	580	0.4
ポートフォリオ合計			153,918	100.0	153,918	100.0

（注１） 当期におけるホテル用途部分の合計は13,794百万円（投資比率9.0%）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。

（ロ）地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期（2018年5月31日現在）取得価格（百万円）	前期（2018年5月31日現在）投資比率（%）（注）	当期（2018年11月30日現在）取得価格（百万円）	当期（2018年11月30日現在）投資比率（%）（注）
関西圏	Ｒ１（Ｋ）	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	4.2	6,468	4.2
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.0	7,740	5.0
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.5	6,930	4.5
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.6	8,600	5.6
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.9	1,318	0.9
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	4.8	7,350	4.8
	Ｒ11（Ｋ）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	11.9	18,300	11.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.3	8,100	5.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.2	1,870	1.2
	Ｒ14（Ｋ）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	2.0	3,100	2.0
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	1.8	2,770	1.8
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.9	1,421	0.9
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.7	4,182	2.7
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.1	1,631	1.1
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.6	7,100	4.6
	Ｒ21（Ｋ）	万代仁川店（敷地）	2,280	1.5	2,280	1.5
	Ｒ22（Ｋ）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.2	1,850	1.2
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.6	10,200	6.6
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,980	1.9	2,980	1.9
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	5,122	3.3	5,122	3.3
	小計		109,312	71.0	109,312	71.0
その他	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.4	2,175	1.4
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.7	4,160	2.7
	Ｒ20	メッツ大曽根	5,400	3.5	5,400	3.5
	Ｒ23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.8	2,760	1.8
	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	12.4	19,025	12.4
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	6.1	9,405	6.1
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,680	1.1	1,680	1.1

地域	物件番号	物件名称	前期（2018年5月31日現在）		当期（2018年11月30日現在）	
			取得価格（百万円）	投資比率（%）（注）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注）
その他	小計		44,605	29.0	44,605	29.0
ポートフォリオ合計			153,918	100.0	153,918	100.0

（注）「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。

（ハ）賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		前期 （自　2017年12月1日 至　2018年5月31日）			当期 （自　2018年6月1日 至　2018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		118	4,357	92.5	119	4,595	93.2
変動賃料テナント（注１）	固定部分	136	303	6.5	135	292	5.9
	変動部分		50	1.1		42	0.9
ポートフォリオ合計		254	4,711	100.0	254	4,929	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」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%相当です。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ＨＥＰＨＡＬＬ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。