2018年５月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2018年７月18日

不動産投資信託証券発行者名	阪急リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8977	ＵＲＬ	http://www.hankyu-reit.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　2018年８月24日　　分配金支払開始予定日　2018年８月15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５月期（2017年12月１日～2018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	%
2018年５月期	5,203	6.1	2,284	6.3	1,886	5.2	1,884	9.7
2017年11月期	4,902	3.4	2,150	8.6	1,793	10.4	1,718	5.9

	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５月期	3,032	2.5	1.2	36.3
2017年11月期	2,876	2.3	1.2	36.6

(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５月期	2,952	1,884	0	―	100.0	2.4
2017年11月期	2,877	1,719	0	―	100.0	2.3

（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５月期	155,592	78,621	50.5	123,135
2017年11月期	147,953	73,378	49.6	122,809

(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５月期	2,392	△13,082	5,337	9,237
2017年11月期	2,817	△439	△1,622	14,590

２．2018年11月期（2018年６月１日～2018年11月30日）及び2019年５月期（2018年12月１日～2019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
2018年11月期	5,503	5.8	2,269	△0.7	1,917	1.7	1,915	1.6	3,000	0
2019年５月期	5,479	△0.4	2,305	1.6	1,949	1.7	1,948	1.7	3,050	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（2018年11月期）　3,000円、１口当たり予想当期純利益（2019年５月期）　3,050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５月期	638,500口	2017年11月期	597,500口
②　期末自己投資口数	2018年５月期	0口	2017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、20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

2018年11月期及び2019年５月期の運用状況の予想数値は６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 ･･･ 3
（1）運用方針 ･･･ 3
（2）運用状況 ･･･ 3
①当期の概況 ･･･ 3
Ａ．投資法人の主な推移 ･･･ 3
Ｂ．運用の実績 ･･･ 3
Ｃ．資金調達の概要 ･･･ 4
Ｄ．業績及び分配金 ･･･ 4
②今後の見通し ･･･ 4
Ａ．今後の運用方針及び対処すべき課題 ･････････････････････････････････････ 4
Ｂ．運用状況の見通し ･･ 5
（3）投資リスク ･･ 7

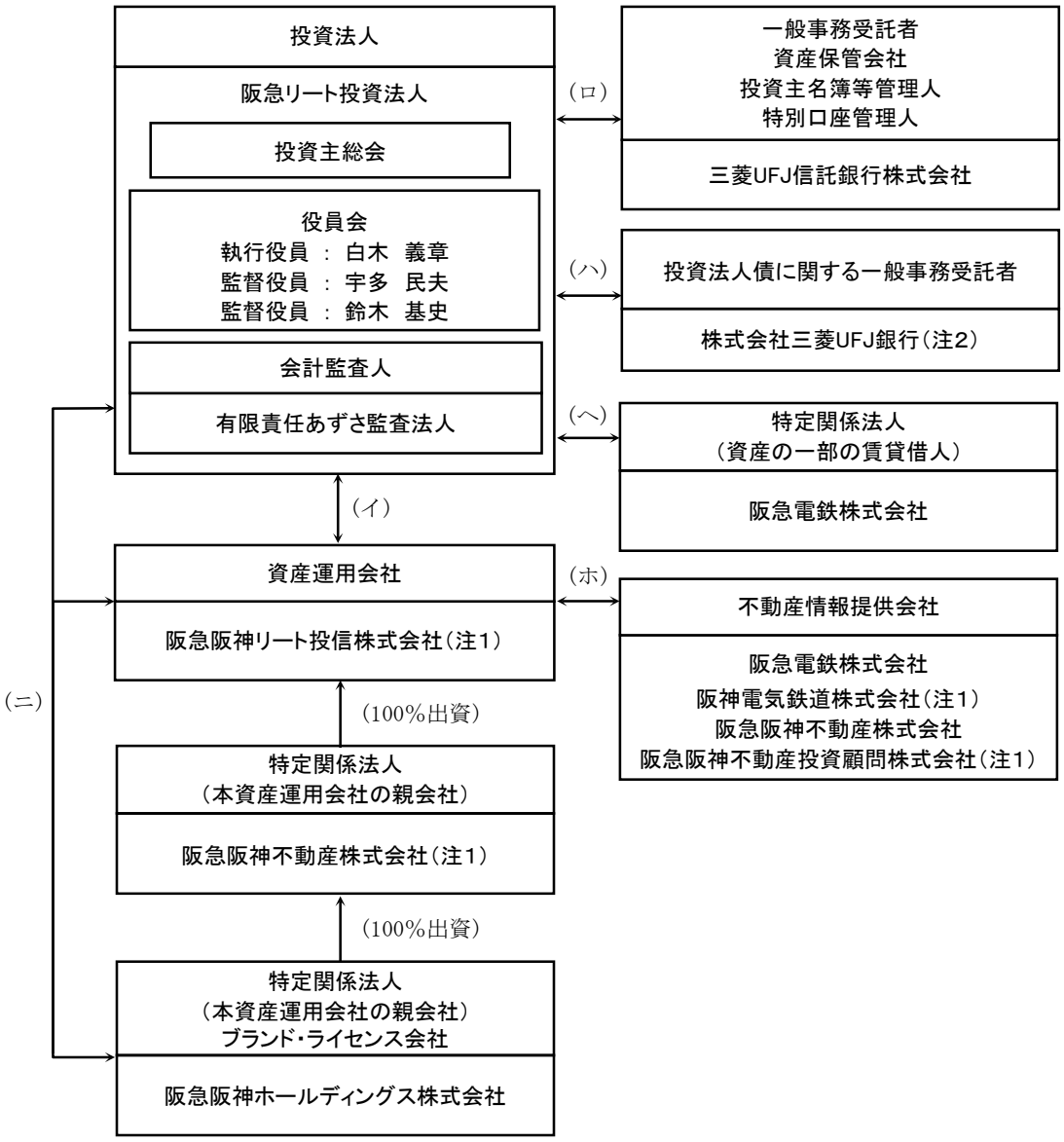
３．財務諸表 ･･ 8
（1）貸借対照表 ･･ 8
（2）損益計算書 ･･ 10
（3）投資主資本等変動計算書 ･･ 11
（4）金銭の分配に係る計算書 ･･ 12
（5）キャッシュ・フロー計算書 ･･ 13
（6）継続企業の前提に関する注記 ･･ 14
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記 ･･････････････････････････････････････ 14
（8）財務諸表に関する注記事項 ･･ 15
（9）発行済投資口の総口数の増減 ･･ 20

４．役員の異動 ･･･ 21

５．参考情報 ･･ 22
（1）本投資法人の資産の構成 ･･ 22
（2）投資資産 ･･ 23
①投資有価証券の主要銘柄 ･･ 23
②投資不動産物件 ･･ 23
③その他投資資産の主要なもの ･･ 23
Ａ．不動産の概要 ･･ 23
Ｂ．テナントの概要 ･･ 30
Ｃ．ポートフォリオの状況 ･･ 34

１．投資法人の関係法人

本書の日付現在における阪急リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の仕組みは以下のとおりです。



（イ）資産運用委託契約
（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
（ハ）財務代理契約
（ニ）商標使用許諾契約
（ホ）情報共有等に係る協定書
（ヘ）資産の一部の賃貸借契約

（注１）2018 年４月１日付の阪急阪神ホールディングスグループにおける不動産事業の再編に伴い、阪急阪神不動産株式会社（旧商号：阪急不動産株式会社）が、本投資法人の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）の親会社となりました。更に、不動産情報提供会社（情報共有等に係る協定書の当事者を意味します。）に阪神電気鉄道株式会社が加わったほか、阪急阪神不動産投資顧問株式会社（旧商号：阪急インベストメント・パートナーズ株式会社）が商号を変更しました。

（注２）株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループにおける再編に伴い、2018 年４月 16 日付で投資法人債に関する一般事務受託者が三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社から株式会社三菱ＵＦＪ銀行に変更されました。

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２月 27 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

阪急リート投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号）に基づき、資産運用会社である阪急リート投信株式会社（現商号：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、前期（2017 年 11 月期：2017 年６月１日～2017 年 11 月 30 日）末現在では 23 物件を保有しておりました。

当期（2018 年５月期：2017 年 12 月１日～2018 年５月 31 日）において、2018 年２月の一般募集（公募）及び３月の第三者割当により新投資口を発行するとともに、商業用施設４物件（内２物件は敷地のみ）を取得いたしました。

この結果、当期末現在では 27 物件を運用しており、資産総額は 155,592 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、2018 年１月には米国株高から景気回復期待を背景に 1,700 ポイント台半ばまで上昇したものの、２月には米国長期金利の上昇を契機に円高が進行し、世界的に投資家のリスク回避姿勢が強まったことから 1,600 ポイント台半ばまで急落しました。その後、毎月分配型投資信託からの資金流出が続くなか、日本銀行による金融緩和策の継続観測及びＪ－ＲＥＩＴの好調な業績等を背景に東証ＲＥＩＴ指数は上昇し、５月には 1,700 ポイント台前半のレンジで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２月に約３年８か月ぶりとなる一般募集（公募）による新投資口の発行を行い、「メッツ大曽根」及び「ベッセルイン博多中洲」の２物件を取得いたしました。更に、３月には公募増資の実施により拡大した借入余力を活用し、「（仮称）万代仁川店（敷地）」及び「ラ・ムー東大阪店（敷地）」を取得いたしました。上記４物件については、いずれも本資産運用会社独自のネットワーク等を活用することで相対取引又は少数限定入札による中長期的な価値算定に基づくフェアバリューでの取得が実現したものであり、ポートフォリオの質の向上と収益安定性の強化を図りました。

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 年秋（第 27 期）頃には、「ＨＥＰファイブ」において、旧「ジョイポリス」跡に「ＶＲ ＺＯＮＥ ＯＳＡＫＡ」を誘致する予定であり、施設の活性化に向けた取組みを進めております。また、「スフィアタワー天王洲」においては、新規テナントのリーシングが実現し、当期末の

稼働率は前期末の 93.0%から 94.8%へ上昇しました。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 525,322.61 ㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は 74.6%（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 7,528 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 6,700 百万円（短期借入金 4,700 百万円、長期借入金 2,000 百万円）について、資金調達の安定性と分配金貢献等の観点から長期（10 年）・固定金利（3,200 百万円）と短期・変動金利（3,500 百万円）にて借換えを行いました。また、2018 年７月（第 27 期）に返済期限が到来予定であった短期借入金 2,500 百万円について、全額を期限前返済しつつ長期借入金にて全額の借換えを行いました。更に、2018 年３月 30 日に「（仮称）万代仁川店（敷地）」及び「ラ・ムー東大阪店（敷地）」の取得資金の一部として、短期・変動金利（2,000 百万円）の新規借入れを行いました。

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 5,500 百万円、長期 58,400 百万円（１年内返済予定の長期借入金 7,000 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。）、総資産有利子負債比率は 43.6%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 5,203 百万円、営業利益 2,284 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 1,886 百万円、また当期純利益は 1,884 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、2,952 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．運用状況の見通し

2018 年 11 月期（2018 年６月１日～2018 年 11 月 30 日）の運用状況については、営業収益 5,503 百万円、営業利益 2,269 百万円、経常利益 1,917 百万円、当期純利益 1,915 百万円、１口当たり分配金 3,000 円を見込んでおります。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 5,479 百万円、営業利益 2,305 百万円、経常利益 1,949 百万円、当期純利益 1,948 百万円、１口当たり分配金 3,050 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「2018 年 11 月期（第 27 期：2018 年６月１日～2018 年 11 月 30 日）及び 2019 年５月期（第 28 期：2018 年 12 月１日～2019 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。

2018年11月期（第27期：2018年６月１日～2018年11月30日）及び2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019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27期】2018年６月１日～2018年11月30日（運用日数：183日） ・【第28期】2018年12月１日～2019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27物件から運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・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。
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27期に565百万円、第28期に579百万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、必要と想定される額を費用として計上しております（2018年６月18日に発生しました大阪府北部地震の影響による修繕費については、第27期に60百万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27期に396百万円、第28期に423百万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27期に915百万円、第28期に938百万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27期に516百万円、第28期に506百万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27期に351百万円、第28期に350百万円を見込んでおります。
有利子負債	・本投資法人は、第26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。 ・第27期中及び第28期中を通じて有利子負債残高は67,900百万円で増減しないことを前提としております。 ・第27期中に返済期限が到来する長期借入金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5,500百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第27期中及び第28期中を通じて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、各期中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638,500口から第28期末（2019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27期及び第28期の予想期末発行済投資口の総口数638,500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

最近の有価証券報告書（2018 年２月 27 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年５月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,973,555	3,917,703
信託現金及び信託預金	7,616,558	5,320,025
営業未収入金	1,911	14,439
貯蔵品	2,321	2,605
預け金	83,364	100,867
未収消費税等	－	214,197
前払費用	152,469	225,914
繰延税金資産	16	23
その他	－	3,365
流動資産合計	14,830,197	9,799,141
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,735,022	5,325,831
減価償却累計額	△1,649,263	△1,745,281
建物（純額）	2,085,758	3,580,549
構築物	541,192	541,192
減価償却累計額	△337,291	△345,081
構築物（純額）	203,900	196,110
工具、器具及び備品	18,307	18,307
減価償却累計額	△17,845	△17,965
工具、器具及び備品（純額）	461	341
土地	18,143,525	26,452,148
信託建物	38,016,909	39,626,789
減価償却累計額	△13,065,713	△13,802,943
信託建物（純額）	24,951,196	25,823,846
信託構築物	886,543	891,242
減価償却累計額	△370,111	△388,370
信託構築物（純額）	516,432	502,872
信託機械及び装置	451,981	457,341
減価償却累計額	△303,497	△312,881
信託機械及び装置（純額）	148,483	144,460
信託工具、器具及び備品	188,369	212,010
減価償却累計額	△112,109	△121,608
信託工具、器具及び備品（純額）	76,260	90,401
信託土地	85,466,362	87,050,524
信託リース資産	－	47,924
減価償却累計額	－	△1,064
信託リース資産（純額）	－	46,859
信託建設仮勘定	94,400	453,932
有形固定資産合計	131,686,782	144,342,048
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
信託その他無形固定資産	59,157	55,113
無形固定資産合計	1,016,314	1,012,270
投資その他の資産		
長期前払費用	387,443	386,356
敷金及び保証金	10,000	31,926
投資その他の資産合計	397,443	418,282
固定資産合計	133,100,540	145,772,601

（単位：千円）

	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年５月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	22,330	21,093
繰延資産合計	22,330	21,093
資産合計	147,953,069	155,592,836
負債の部		
流動負債		
営業未払金	540,213	537,164
短期借入金	7,200,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	7,000,000
信託リース債務	―	3,149
未払配当金	6,663	7,834
未払費用	161,608	159,326
未払法人税等	1,341	1,480
未払消費税等	63,610	―
前受金	731,672	782,352
預り金	239,258	250,161
流動負債合計	11,944,367	14,241,467
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	51,700,000	51,400,000
信託リース債務	―	43,040
預り敷金及び保証金	1,297,070	1,668,336
信託預り敷金及び保証金	5,633,248	5,618,134
固定負債合計	62,630,319	62,729,510
負債合計	74,574,687	76,970,978
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	71,659,094	76,736,698
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,719,286	1,885,158
剰余金合計	1,719,286	1,885,158
投資主資本合計	73,378,381	78,621,857
純資産合計	73,378,381	78,621,857
負債純資産合計	147,953,069	155,592,836

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2017年６月１日 至　2017年11月30日）	当期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	4,902,260	5,203,575
営業収益合計	4,902,260	5,203,575
営業費用		
賃貸事業費用	2,269,827	2,429,263
資産運用報酬	349,244	358,200
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	18,803	18,816
一般事務委託手数料	36,576	38,089
会計監査人報酬	10,500	10,500
その他営業費用	63,615	60,455
営業費用合計	2,752,167	2,918,925
営業利益	2,150,093	2,284,650
営業外収益		
受取利息	62	65
未払分配金戻入	1,321	808
営業外収益合計	1,383	873
営業外費用		
支払利息	289,322	275,516
融資関連費用	55,446	54,765
投資法人債利息	11,856	11,950
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
投資口交付費	－	55,660
その他	30	30
営業外費用合計	357,893	399,160
経常利益	1,793,583	1,886,363
特別損失		
訴訟和解金	73,450	－
特別損失合計	73,450	－
税引前当期純利益	1,720,132	1,886,363
法人税、住民税及び事業税	1,351	1,490
法人税等調整額	9	△6
法人税等合計	1,361	1,483
当期純利益	1,718,771	1,884,879
前期繰越利益	515	279
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,719,286	1,885,158

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2017年６月１日　至　2017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	71,659,094	1,623,922	1,623,922	73,283,017	73,283,017
当期変動額					
剰余金の配当		△1,623,407	△1,623,407	△1,623,407	△1,623,407
当期純利益		1,718,771	1,718,771	1,718,771	1,718,771
当期変動額合計	－	95,364	95,364	95,364	95,364
当期末残高	71,659,094	1,719,286	1,719,286	73,378,381	73,378,381

当期（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

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　2017年６月１日 至　2017年11月30日）	当期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,719,286,624	1,885,158,614
Ⅱ　分配金の額	1,719,007,500	1,884,852,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,877)	(2,952)
Ⅲ　次期繰越利益	279,124	306,614
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597,500口の整数倍の最大値となる1,719,007,500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。	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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2017年６月１日 至　2017年11月30日）	当期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,720,132	1,886,363
減価償却費	841,875	883,409
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
固定資産除却損	290	－
投資口交付費	－	55,660
受取利息	△62	△65
未払分配金戻入	△1,321	△808
支払利息	289,322	275,516
投資法人債利息	11,856	11,950
訴訟和解金	73,450	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	828	△12,527
貯蔵品の増減額（△は増加）	106	△283
預け金の増減額（△は増加）	15,084	△17,503
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△214,197
前払費用の増減額（△は増加）	100,720	△72,357
営業未払金の増減額（△は減少）	85,192	△104,596
未払費用の増減額（△は減少）	270	303
未払消費税等の増減額（△は減少）	△10,333	△63,610
前受金の増減額（△は減少）	69,849	50,679
預り金の増減額（△は減少）	232	7,939
その他	－	△3,365
小計	3,198,734	2,683,745
利息の受取額	62	65
利息の支払額	△306,563	△290,052
訴訟和解金の支払額	△73,450	－
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,553	△1,351
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,817,228	2,392,405
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	△412,268	△13,419,623
預り敷金及び保証金の返還による支出	△71,224	△167,757
預り敷金及び保証金の受入による収入	43,637	526,872
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	△439,855	△13,082,434
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	4,000,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	－	△7,200,000
長期借入れによる収入	3,000,000	5,700,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△2,000,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	－	△1,049
分配金の支払額	△1,622,712	△1,717,028
投資口の発行による収入	－	5,055,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,622,712	5,337,643
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	754,660	△5,352,384
現金及び現金同等物の期首残高	13,835,453	14,590,113
現金及び現金同等物の期末残高	14,590,113	9,237,728

（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（信託財産を含む） 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 63,727 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）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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
１年内	4,674,598千円	5,802,534千円
１年超	22,562,187千円	29,981,942千円
合計	27,236,785千円	35,784,477千円

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

2017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	6,973,555	6,973,555	－
（2）信託現金及び信託預金	7,616,558	7,616,558	－
資産合計	14,590,113	14,590,113	－
（3）短期借入金	7,200,000	7,200,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,006,108	6,108
（5）預り金	239,258	238,819	△438
（6）投資法人債	4,000,000	3,957,600	△42,400
（7）長期借入金	51,700,000	52,503,253	803,253
（8）預り敷金及び保証金	402,113	392,307	△9,805
（9）信託預り敷金及び保証金	160,617	129,377	△31,240
負債合計	66,701,988	67,427,466	725,477

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

（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 （2017年11月30日）	当期 （2018年５月31日）
預り敷金及び保証金	894,957	1,313,521
信託預り敷金及び保証金	5,472,631	5,472,909

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（2017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	6,973,555	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,616,558	－	－	－	－	－
合計	14,590,113	－	－	－	－	－

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	－	－	－	－	－

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（2017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	7,200,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	4,000,000
長期借入金	3,000,000	11,500,000	5,000,000	4,000,000	9,000,000	22,200,000
合計	10,200,000	11,500,000	5,000,000	4,000,000	9,000,000	26,200,000

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

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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	23千円
繰延税金資産合計	16千円	23千円
繰延税金資産の純額	16千円	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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
法定実効税率	31.69%	31.69%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.67%	△31.66%
その他	0.06%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	0.08%

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6月 1日 至 2017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	1,257,700	不動産賃貸事業

当期（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

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 6月 1日 至 2017年11月30日）	当期 （自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	133,177,175	132,608,696
	期中増減額	△568,479	12,291,689
	期末残高	132,608,696	144,900,386
期末時価		153,070,000	167,605,000

（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、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当期の主な増加額はメッツ大曽根（5,717,123千円）及び（仮称）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。

（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6月 1日 至 2017年11月30日）	当期 （自 2017年 12月 1日 至 2018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	4,902,260	5,203,575
	不動産賃貸事業費用	2,269,827	2,429,263
	不動産賃貸事業損益	2,632,433	2,774,311

（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 6月 1日 至 2017年11月30日）	当期 （自 2017年 12月 1日 至 2018年 5月 31日）
１口当たり純資産額	122,809円	123,135円
１口当たり当期純利益	2,876円	3,032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 6月 1日 至 2017年11月30日）	当期 （自 2017年 12月 1日 至 2018年 5月31日）
当期純利益（千円）	1,718,771	1,884,879
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）	1,718,771	1,884,879
期中平均投資口数（口）	597,500	621,521

h. 重要な後発事象に関する注記
該当事項はありません。

（開示の省略）
有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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
本投資法人は、2018年２月に公募増資（39,000口）を、2018年３月に第三者割当増資（2,000口）をそれぞれ行い、合計5,077百万円の資金を調達しました。
なお、最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年６月18日	公募増資	18,000	103,400	8,155	63,500	（注１）
2013年７月10日	第三者割当増資	1,800	105,200	815	64,316	（注２）
2014年６月２日	公募増資	13,000	118,200	6,675	70,991	（注３）
2014年６月27日	第三者割当増資	1,300	119,500	667	71,659	（注４）
2014年12月１日	投資口分割	478,000	597,500	－	71,659	（注５）
2018年２月13日	公募増資	39,000	636,500	4,829	76,489	（注６）
2018年３月13日	第三者割当増資	2,000	638,500	247	76,736	（注７）

（注１）１口当たり発行価格469,462円（発行価額453,091円）にて、新たな特定資産の取得資金に充当すること及び運用資産の取得にあたって利用した預り敷金・保証金の返還又は借入金の返済に充当することを目的として公募により投資口を追加発行いたしました。
（注２）１口当たり発行価額453,091円にて、新たな特定資産の取得資金に充当すること及び運用資産の取得にあたって利用した預り敷金・保証金の返還又は借入金の返済に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行いたしました。
（注３）１口当たり発行価格532,057円（発行価額513,503円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行いたしました。

（注４）１口当たり発行価額513,503円にて、手許資金とし、将来の特定資産の取得資金、特定資産の取得にあたって利用した預り敷金・保証金の返還又は借入金の返済に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行いたしました。

（注５）2014年11月30日を基準日、2014年12月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。

（注６）１口当たり発行価格128,115円（発行価額123,844円）にて、新たな特定資産の取得資金に充当することを目的として公募により投資口を追加発行いたしました。

（注７）１口当たり発行価額123,844円にて、手許資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行いたしました。

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（2017年11月30日現在） 保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）	当期（2018年５月31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	17,383	11.7	21,489	13.8
		関西圏以外	3,532	2.4	9,223	5.9
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	474	0.3	473	0.3
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		21,390	14.5	31,186	20.0
信託不動産（注３）	商業用途区画	関西圏	71,479	48.3	71,421	45.9
		関西圏以外	5,334	3.6	7,330	4.7
	事務所用途区画	関西圏	10,375	7.0	10,257	6.6
		関西圏以外	22,982	15.5	24,155	15.5
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	1,045	0.7	549	0.4
	小計		111,217	75.2	113,714	73.1
預金・その他の資産（注３）（注４）			15,344	10.4	10,692	6.9
資産総額（注５）			147,953 (132,608)	100.0 (89.6)	155,592 (144,900)	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7,616百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,320百万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（2017年11月30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５月31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	74,574	50.4	76,970	49.5
純資産総額	73,378	49.6	78,621	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	4.2	5,568	9,002	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	7,809	7,540	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	5,495	8,780	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	6,935	8,480	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	1,730	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	3,624	4,210	立地
	Ｒ９（Ｋ）	兵庫県西宮市	ららぽーと甲子園（敷地）	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	17,291	25,116	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	10,230	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	3,810	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	2,648	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	1,640	1,780	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	7,440	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	5,693	5,620	大和
	Ｒ21（Ｋ）	兵庫県宝塚市西宮市	（仮称）万代仁川店（敷地）	2018年３月27日	2,280	1.5	2,307	2,330	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	1,873	1,880	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	2,819	2,770	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５月31日現在） 貸借対照表計上額（百万円）	当期（2018年５月31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	17,095	14,700	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	9,465	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	2,571	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	8,495	6,897	ＪＲＥＩ
	Ｍ３（Ｋ）	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年１月22日	5,122	3.3	4,220	5,870	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	1,722	2,060	大和
ポートフォリオ合計					153,918	100.0	144,900	167,605	―

（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。（Ｒ：商業用施設、Ｏ：事務所用施設、Ｍ：複合施設、数字：取得日順、（Ｋ）：関西圏）

（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）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。

（ロ）賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式（注１）	当期（2018年５月31日現在）					当期（自 2017年12月１日 至 2018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	305	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(2,958.94)	(2,939.45)	(99.3)	(125)		
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	551	182
			（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)	(17,791.76)	(96.3)	(24)		
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	182
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	182
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）	182
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	182
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	182
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	182
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）	65,372.41（注９）	65,372.41（注９）	100.0	1	623	182
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）	182
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）	182
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）	182
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	182
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）	182
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）	182
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）	182
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）	182
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	173	106
R21（K）	（仮称）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）	66
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）	66
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）	64

物件番号	物件名称	賃貸方式（注１）	当期（2018年５月31日現在）					当期（自 2017年12月１日 至 2018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）
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	399	182
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	182
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	136	182
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	8,358.27	94.8	25	268	182
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	182
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）	182
ポートフォリオ合計			（Ａ）と（Ｃ）の合計	538,417.84	537,958.02	99.9	108	5,203	―
			（（Ｂ）と（Ｃ）の合計）	(525,322.61)	(524,157.70)	(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、駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）を含んでおります。

（ハ）収支の状況（自 2017 年 12 月 1 日　至 2018 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）
運用日数	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	235,575	369,699	261,329	283,646	非開示（注２）	68,809
水道光熱費収入	13,747	110,435	43,721	—		—
その他収入	55,694	71,326	66,617	869		40
賃貸事業収入合計	305,017	551,461	371,668	284,515		68,849
委託管理料	46,623	113,416	78,515	13,100		480
水道光熱費	20,568	119,668	43,914	125		—
支払賃借料	3,395	375	1,312	22,587		—
広告宣伝費	31,550	3,947	5,027	—		—
修繕費	21,327	20,731	40,264	31,484		—
損害保険料	657	1,701	800	770		—
公租公課	24,721	49,879	26,111	25,892		6,002
その他費用	7,420	1,290	3,779	240		—
減価償却費（Ａ）	40,322	92,890	64,694	67,815		—
賃貸事業費用合計	196,588	403,902	264,419	162,015		6,482
賃貸事業利益（Ｂ）	108,429	147,558	107,249	122,500	60,919	62,367
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	148,751	240,449	171,943	190,315	60,919	62,367
資本的支出	50,367	200,414	30,282	—	—	—

（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	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	108,000	257,045	622,216	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	10	1,374			
賃貸事業収入合計	112,639	257,055	623,590			
委託管理料	1,470	1,800	504			
水道光熱費	—	—	—			
支払賃借料	—	636	6,964			
広告宣伝費	—	—	—			
修繕費	180	2,165	820			
損害保険料	343	142	1,877			
公租公課	14,926	102,649	59,348			
その他費用	702	1,053	141			
減価償却費（Ａ）	32,928	269	132,898			
賃貸事業費用合計	50,550	108,716	202,557			
賃貸事業利益（Ｂ）	62,089	148,339	421,033	211,075	53,241	87,912
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	95,017	148,608	553,932	211,075	53,241	87,912
資本的支出	4,137	4,507	41,540	—	—	—

（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	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	106 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）	150,440
水道光熱費収入	—					12,848
その他収入	—					10,677
賃貸事業収入合計	102,000					173,965
委託管理料	1,800					38,774
水道光熱費	—					13,645
支払賃借料	12,710					12,790
広告宣伝費	—					1,958
修繕費	—					649
損害保険料	331					734
公租公課	10,358					—
その他費用	500					132
減価償却費（A）	21,051					23,693
賃貸事業費用合計	46,752					92,378
賃貸事業利益（B）	55,247	34,727	109,993	35,231	153,431	81,586
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	76,299	34,727	109,993	43,737	153,431	105,280
資本的支出	1,450	—	—	982	—	1,728

（単位：千円）

物件番号	R21（K）	R22（K）	R23	O１	O２（K）	M１（K）
物件名称	（仮称） 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	66 日	66 日	64 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	376,383	359,712	117,878
水道光熱費収入				19,610	—	9,899
その他収入				3,512	—	8,223
賃貸事業収入合計				399,507	359,712	136,001
委託管理料				19,378	1,800	22,558
水道光熱費				23,189	—	10,440
支払賃借料				1,075	—	—
広告宣伝費				—	—	—
修繕費				11,199	—	4,244
損害保険料				821	1,764	456
公租公課				21,204	47,308	12,259
その他費用				4,254	500	1,174
減価償却費（A）				105,088	112,302	39,689
賃貸事業費用合計				186,212	163,675	90,823
賃貸事業利益（B）	9,617	15,634	10,915	213,294	196,036	45,177
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	9,617	15,634	21,597	318,383	308,339	84,866
資本的支出	—	—	—	17,732	8,814	2,493

（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	182 日	182 日	182 日	―
賃貸収入	217,236	254,412	非開示（注２）	4,717,872
水道光熱費収入	16,637	―		227,820
その他収入	34,889	―		257,881
賃貸事業収入合計	268,763	254,412		5,203,575
委託管理料	29,540	1,904		381,287
水道光熱費	50,417	―		283,131
支払賃借料	202	17,250		79,300
広告宣伝費	88	―		42,573
修繕費	18,634	4,885		156,601
損害保険料	700	2,386		13,861
公租公課	28,183	47,951		559,122
その他費用	5,332	1,001		29,973
減価償却費（Ａ）	64,142	62,521		883,409
賃貸事業費用合計	197,241	137,900		2,429,263
賃貸事業利益（Ｂ）	71,521	116,511	32,669	2,774,311
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	135,664	179,032	36,582	3,657,721
資本的支出	33,761	50,019	―	448,230

（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）	23.4
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	65,372.41（注５）	12.2
	—	阪急電鉄本社ビル	2021 年 11 月 24 日	27,369.37	5.1
	—	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	2018 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）	10.7
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	（仮称）万代仁川店	（仮称）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）	1.7
合計				462,236.32	85.9
全賃貸面積				537,958.02	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）、（仮称）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、駐車場棟の面積 8,929.49 ㎡（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）	24.0
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	65,372.41（注６）	12.5
	—（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	2018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）	11.0
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）	6.0
		コーナン広島中野東店（敷地）	2026年8月22日	25,529.73（注５）	4.9
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	5.8
株式会社万代	（仮称）万代仁川店	（仮称）万代仁川店（敷地）	2038年12月31日	9,194.01（注５）	1.8
	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）	1.8
	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）	1.6
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	1.2
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				449,418.91	85.7
全賃貸面積				524,157.70	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）、（仮称）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、駐車場棟の面積 8,929.49 ㎡（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（2017年11月30日現在）取得価格（百万円）（注２）	前期（2017年11月30日現在）投資比率（%）（注３）	当期（2018年5月31日現在）取得価格（百万円）（注２）	当期（2018年5月31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	4.6	6,468	4.2
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.5	7,740	5.0
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.9	6,930	4.5
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.1	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	1.5	2,175	1.4
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.9	4,160	2.7
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	5.2	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	12.9	18,300	11.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.7	8,100	5.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.3	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	2.2	3,100	2.0
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	2.0	2,770	1.8
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	1.0	1,421	0.9
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	3.0	4,182	2.7
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.2	1,631	1.1
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	5.0	7,100	4.6
	Ｒ20	メッツ大曽根	—	—	5,400	3.5
	Ｒ21（Ｋ）	（仮称）万代仁川店（敷地）	—	—	2,280	1.5
	Ｒ22（Ｋ）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	—	—	1,850	1.2
	Ｒ23	ベッセルイン博多中洲	—	—	2,760	1.8
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,416	1.7	2,424	1.6
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	1,854	1.3	980	0.6
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	4,743	3.3	4,743	3.1
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,218	0.9	1,218	0.8
商業用途区画小計			103,446	73.0	114,872	74.6
事務所用途区画	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	13.4	19,025	12.4

用途	物件番号	物件名称	前期（2017年11月30日現在）		当期（2018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）
事務所用途区画	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	7.2	10,200	6.6
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	563	0.4	555	0.4
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	6,397	4.5	7,816	5.1
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	379	0.3	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			37,028	26.1	38,438	25.0
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）	1,153	0.8	607	0.4
その他用途区画小計			1,153	0.8	607	0.4
ポートフォリオ合計			141,628	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13,784百万円（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（2017年11月30日現在）取得価格（百万円）	前期（2017年11月30日現在）投資比率（%）（注）	当期（2018年５月31日現在）取得価格（百万円）	当期（2018年５月31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	4.6	6,468	4.2
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.5	7,740	5.0
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.9	6,930	4.5
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.1	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	5.2	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	12.9	18,300	11.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.7	8,100	5.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.3	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	2.2	3,100	2.0
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	2.0	2,770	1.8
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	1.0	1,421	0.9
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	3.0	4,182	2.7
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.2	1,631	1.1
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	5.0	7,100	4.6
	Ｒ21（Ｋ）	（仮称）万代仁川店（敷地）	—	—	2,280	1.5
	Ｒ22（Ｋ）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	—	—	1,850	1.2
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	7.2	10,200	6.6
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,980	2.1	2,980	1.9
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	5,122	3.6	5,122	3.3
	小計		105,182	74.3	109,312	71.0
その他	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.5	2,175	1.4
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.9	4,160	2.7
	Ｒ20	メッツ大曽根	—	—	5,400	3.5
	Ｒ23	ベッセルイン博多中洲	—	—	2,760	1.8
	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	13.4	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	6.6	9,405	6.1
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,680	1.2	1,680	1.1

地域	物件番号	物件名称	前期（2017年11月30日現在）		当期（2018年５月31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		36,445	25.7	44,605	29.0
ポートフォリオ合計			141,628	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６月１日 至　2017年11月30日）			当期 （自　2017年12月１日 至　2018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		99	4,027	91.6	118	4,357	92.5
変動賃料テナント（注１）	固定部分	142	325	7.4	136	303	6.5
	変動部分		44	1.0		50	1.1
ポートフォリオ合計		241	4,397	100.0	254	4,711	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。