2019年５月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2019年７月19日

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

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

有価証券報告書提出予定日　2019年８月22日　　分配金支払開始予定日　2019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）

１．2019年５月期（2018年12月１日～2019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	%
2019年５月期	6,078	10.4	2,603	8.7	2,233	12.2	2,232	12.2
2018年11月期	5,506	5.8	2,394	4.8	1,991	5.6	1,990	5.6

	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	%	%	%
2019年５月期	3,215	2.7	1.4	36.8
2018年11月期	3,117	2.5	1.3	36.2

(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	%	%
2019年５月期	3,211	2,232	―	―	100.0	2.6
2018年11月期	3,117	1,990	―	―	100.0	2.5

（注）2019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
2019年５月期	169,306	86,503	51.1	124,429
2018年11月期	155,922	78,727	50.5	123,300

(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
2019年５月期	10,274	△22,181	11,486	9,693
2018年11月期	3,711	△913	△1,921	10,114

２．2019年11月期（2019年６月１日～2019年11月30日）及び2020年５月期（2019年12月１日～2020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
2019年11月期	5,952	△2.1	2,515	△3.4	2,156	△3.5	2,155	△3.5	3,100	―
2020年５月期	6,075	2.1	2,543	1.1	2,171	0.7	2,169	0.7	3,120	―

（参考）１口当たり予想当期純利益（2019年11月期）　3,100円、１口当たり予想当期純利益（2020年５月期）　3,120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）	2019年５月期	695,200口	2018年11月期	638,500口
②　期末自己投資口数	2019年５月期	0口	2018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、19ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

2019年11月期及び2020年５月期の運用状況の予想数値は５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．運用状況 ･･････ ２
（１）運用状況 ･･････ ２
①当期の概況 ･･････ ２
Ａ．投資法人の主な推移 ･･････ ２
Ｂ．運用の実績 ･･････ ２
Ｃ．資金調達の概要 ･･････ ３
Ｄ．業績及び分配金 ･･････ ３
②今後の見通し ･･････ ３
Ａ．今後の運用方針及び対処すべき課題 ･･････ ３
Ｂ．決算後に生じた重要な事実 ･･････ ４
Ｃ．運用状況の見通し ･･････ ４
（２）投資リスク ･･････ ６

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

３．参考情報 ･･････ 21
（１）運用資産等の価格に関する情報 ･･････ 21
①本投資法人の資産の構成 ･･････ 21
②投資資産 ･･････ 22
Ａ．投資有価証券の主要銘柄 ･･････ 22
Ｂ．投資不動産物件 ･･････ 22
Ｃ．その他投資資産の主要なもの ･･････ 22
（イ）不動産の概要 ･･････ 22
（ロ）テナントの概要 ･･････ 29
（ハ）ポートフォリオの状況 ･･････ 33
（２）資本的支出の状況 ･･････ 37

１．運用状況

（1） 運用状況

① 当期の概況

A．投資法人の主な推移

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）に基づき、資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2004年12月３日に設立され、2005年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8977）した後、前期（2018年11月期：2018年６月１日～2018年11月30日）末現在では27物件を保有しておりました。

当期（2019年５月期：2018年12月１日～2019年５月31日）において、2018年12月に一般募集（公募）及び第三者割当による新投資口発行を実施し、複合施設２物件と商業施設２物件（内１物件は敷地）を取得するとともに、商業施設１物件（敷地）を譲渡しました。この結果、当期末現在では30物件を運用しており、資産総額は169,306百万円、発行済投資口の総口数は695,200口となっております。

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

B．運用の実績

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高水準の企業収益及び雇用・所得環境の着実な改善等により緩やかな回復基調を辿りました。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12月には米国の政権混乱から世界的なリスク回避の動きを受け、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2019年５月には1,900ポイント台前半から半ばの水準まで上昇するなど、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、スポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループの総合力や本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用することにより、フェアバリュー（適正価格水準をいいます。）で物件を取得していくことが重要となっております。

このような環境の中、本投資法人は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を実施し、「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）」、「バロー高槻店（敷地）」及び「ＦＵＮＤＥＳ神保町」の４物件を取得するとともに、「ららぽーと甲子園（敷地）」を譲渡しました。本投資法人は、スポンサーグループの総合力と本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用し、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等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30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。「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、稼働率は前期末の94.9%から当期末には100%に上昇しました。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426,618.72㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は72.1%（取得価格ベース）、関西圏の比率は71.7%（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7,225百万円）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、2019年１月に返済期限が到来した借入金6,000百万円（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３月に返済期限が到来予定であった借入金2,000百万円（短期借入金）について、全額を2019年１月に期限前返済しつつ長期・固定金利にて借換えを行いました。更に、2018年12月及び2019年３月に新規物件の取得資金として6,000百万円の新規借入れ（長期借入金）を行いました。

当期末現在の有利子負債残高は、73,900百万円となりました。このうち借入金は69,900百万円（短期7,000百万円、長期62,900百万円（１年内返済予定の長期借入金5,500百万円を含みます。））、投資法人債は4,000百万円（１年内償還予定はありません。）であり、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6,078百万円、営業利益2,603百万円を計上いたしました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,233百万円、また当期純利益は2,232百万円となりました。

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、3,211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。「北野阪急ビル」においては、既存テナントによる館内移転及び新規テナントの誘致実現により、稼働率が当期末の96.6％から2019年10月（第29期）には100％へと上昇する見込みです。一方、「汐留イーストサイドビル」及び「上六Ｆビルディング」におい

ては、一部テナントの解約予告を受け、稼働率が低下する見込みですが、中長期的な視点でのリーシング活動を実施し、早期の稼働率向上を目指します。

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。2019年７月に返済期限が到来する借入金7,500百万円（長期借入金5,500百万円、短期借入金2,000百万円）について、資金調達の柔軟性と分配金貢献等の観点から短期・変動金利にて借換えを行う予定です。なお、そのうち、株式会社三井住友銀行からの借入れについては、本投資法人の環境配慮状況を評価し、更なる取組み向上を支援する資金調達であるＳＭＢＣ環境配慮評価融資となる予定です。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しております。優良物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、個別物件の収益性及びポートフォリオ全体のバランスの両面を考慮して慎重に投資判断を行い、着実な成長を実現したいと考えております。更に、本投資法人及び本資産運用会社における利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、本資産運用会社における内部統制システム及びコンプライアンス機能の強化を引き続き図ってまいります。

Ｂ．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

Ｃ．運用状況の見通し

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5,952百万円、営業利益2,515百万円、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。2020年５月期（2019年12月１日～2020年５月31日）の運用状況については、営業収益6,075百万円、営業利益2,543百万円、経常利益2,171百万円、当期純利益2,169百万円、１口当たり分配金3,120円を見込んでおります。この見通しの前提条件については、５ページ記載の「2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019年11月30日）及び2020年５月期（第30期：2019年12月１日～2020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。

2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019年11月30日）及び2020年５月期（第30期：2019年12月１日～2020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29期】2019年６月１日～2019年11月30日（運用日数：183日） ・【第30期】2019年12月１日～2020年５月31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30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29期に587百万円、第30期に586百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。 ・建物の修繕費は、第29期に141百万円、第30期に221百万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29期に507百万円、第30期に527百万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29期に1,006百万円、第30期に1,023百万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29期に547百万円、第30期に555百万円を見込んでおります。
営業外費用	・支払利息及び融資関連費用として第29期に357百万円、第30期に372百万円を見込んでおります。
有利子負債	・本投資法人は、第28期末現在73,900百万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69,900百万円、投資法人債は4,000百万円となっております。 ・第29期中及び第30期中を通じて有利子負債残高が73,900百万円で増減しない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5,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第30期中に返済期限が到来する短期借入金5,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第30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30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30期末（2020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29期及び第30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。

（2） 投資リスク

2019 年２月 27 日提出の有価証券報告書における「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。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年５月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,669,041	4,688,300
信託現金及び信託預金	5,445,465	5,005,329
営業未収入金	2,729	26,321
貯蔵品	2,198	1,925
預け金	79,787	173,886
未収消費税等	－	284,424
前払費用	148,563	224,012
その他	1,080	0
流動資産合計	10,348,865	10,404,200
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,362,269	5,906,920
減価償却累計額	△1,837,809	△1,934,472
建物（純額）	3,524,460	3,972,448
構築物	541,951	542,740
減価償却累計額	△352,228	△359,382
構築物（純額）	189,723	183,357
工具、器具及び備品	18,412	26,106
減価償却累計額	△18,038	△18,240
工具、器具及び備品（純額）	373	7,866
土地	26,484,130	31,198,723
信託建物	40,611,059	45,124,614
減価償却累計額	△14,566,936	△15,380,939
信託建物（純額）	26,044,122	29,743,675
信託構築物	918,646	948,231
減価償却累計額	△402,009	△419,869
信託構築物（純額）	516,636	528,362
信託機械及び装置	457,979	469,755
減価償却累計額	△322,389	△332,053
信託機械及び装置（純額）	135,590	137,702
信託工具、器具及び備品	247,948	294,049
減価償却累計額	△133,293	△147,660
信託工具、器具及び備品（純額）	114,654	146,389
信託土地	87,050,524	91,378,701
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△2,662	△4,259
信託リース資産（純額）	45,262	43,664
信託建設仮勘定	36,446	26,209
有形固定資産合計	144,141,925	157,367,100
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
信託その他無形固定資産	58,736	54,470
無形固定資産合計	1,015,893	1,011,628
投資その他の資産		
投資有価証券	－	88,200
長期前払費用	363,525	382,903
繰延税金資産	23	25
敷金及び保証金	31,926	31,926
信託敷金及び保証金	－	1,696
その他	－	490
投資その他の資産合計	395,475	505,241
固定資産合計	145,553,294	158,883,970

（単位：千円）

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年５月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	19,855	18,617
繰延資産合計	19,855	18,617
資産合計	155,922,015	169,306,788
負債の部		
流動負債		
営業未払金	656,312	718,072
短期借入金	3,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	5,500,000
信託リース債務	3,149	3,149
未払配当金	8,221	8,326
未払費用	158,955	152,476
未払法人税等	1,480	1,531
未払消費税等	164,973	－
前受金	813,020	752,195
預り金	184,004	499,675
流動負債合計	16,490,118	14,635,427
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	49,400,000	57,400,000
信託リース債務	41,465	39,890
預り敷金及び保証金	1,601,743	1,756,260
信託預り敷金及び保証金	5,661,429	4,972,100
固定負債合計	60,704,638	68,168,251
負債合計	77,194,757	82,803,679
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	76,736,698	84,270,314
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,990,559	2,232,794
剰余金合計	1,990,559	2,232,794
投資主資本合計	78,727,258	86,503,108
純資産合計	78,727,258	86,503,108
負債純資産合計	155,922,015	169,306,788

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2018年６月１日 至　2018年11月30日）	当期 （自　2018年12月１日 至　2019年５月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,506,241	5,873,771
不動産等売却益	―	204,834
営業収益合計	5,506,241	6,078,605
営業費用		
賃貸事業費用	2,592,898	2,928,550
資産運用報酬	377,115	390,441
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	19,604	19,638
一般事務委託手数料	40,123	39,907
会計監査人報酬	11,000	12,000
その他営業費用	67,106	81,330
営業費用合計	3,111,449	3,475,468
営業利益	2,394,791	2,603,137
営業外収益		
受取利息	44	42
未払分配金戻入	1,679	685
営業外収益合計	1,724	728
営業外費用		
支払利息	288,294	292,601
融資関連費用	54,680	54,972
投資法人債利息	11,849	11,943
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
投資口交付費	48,683	9,105
その他	30	30
営業外費用合計	404,775	369,890
経常利益	1,991,740	2,233,974
税引前当期純利益	1,991,740	2,233,974
法人税、住民税及び事業税	1,487	1,537
法人税等調整額	△0	△2
法人税等合計	1,487	1,535
当期純利益	1,990,252	2,232,439
前期繰越利益	306	354
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,990,559	2,232,794

（３）投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自　2018年12月１日　至　2019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	76,736,698	1,990,559	1,990,559	78,727,258	78,727,258
当期変動額					
新投資口の発行	7,533,615			7,533,615	7,533,615
剰余金の配当		△1,990,204	△1,990,204	△1,990,204	△1,990,204
当期純利益		2,232,439	2,232,439	2,232,439	2,232,439
当期変動額合計	7,533,615	242,234	242,234	7,775,850	7,775,850
当期末残高	84,270,314	2,232,794	2,232,794	86,503,108	86,503,108

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　2018年６月１日 至　2018年11月30日）	当期 （自　2018年12月１日 至　2019年５月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,990,559,467	2,232,794,312
Ⅱ　分配金の額	1,990,204,500	2,232,287,200
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,117)	(3,211)
Ⅲ　次期繰越利益	354,967	507,112
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1,990,204,500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。	本投資法人の規約第36条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,232,287,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2018年６月１日 至　2018年11月30日）	当期 （自　2018年12月１日 至　2019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	1,991,740	2,233,974
減価償却費	910,021	984,697
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
固定資産除却損	4,939	6,907
固定資産圧縮損	－	9,172
投資口交付費	48,683	9,105
受取利息	△44	△42
未払分配金戻入	△978	△685
支払利息	288,294	292,601
投資法人債利息	11,849	11,943
営業未収入金の増減額（△は増加）	11,709	△23,592
貯蔵品の増減額（△は増加）	407	272
預け金の増減額（△は増加）	21,080	△94,098
未収消費税等の増減額（△は増加）	214,197	△284,874
前払費用の増減額（△は増加）	100,181	△94,826
営業未払金の増減額（△は減少）	221,411	5,394
未払費用の増減額（△は減少）	926	353
未払消費税等の増減額（△は減少）	164,174	△164,973
前受金の増減額（△は減少）	30,668	△60,825
預り金の増減額（△は減少）	△8,543	2,122
有形固定資産の売却による減少額	－	7,752,186
その他	2,285	1,079
小計	4,014,243	10,587,130
利息の受取額	44	42
利息の支払額	△301,440	△311,377
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,487	△1,487
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,711,360	10,274,307
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	△824,161	△21,869,709
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	△127,880	△462,864
預り敷金及び保証金の受入による収入	46,968	241,601
敷金及び保証金の差入による支出	－	△1,696
投資有価証券の取得による支出	－	△88,200
その他	－	△490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△913,039	△22,181,358
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	1,000,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,500,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	3,500,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△6,000,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,574	△1,574
分配金の支払額	△1,883,486	△1,989,414
投資口の発行による収入	－	7,477,162
その他	△36,480	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,921,542	11,486,173
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	876,778	△420,876
現金及び現金同等物の期首残高	9,237,728	10,114,507
現金及び現金同等物の期末残高	10,114,507	9,693,630

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１.資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。
２．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～66 年 構築物　2～56 年 機械及び装置　2～17 年 工具、器具及び備品　2～18 年 ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 ②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち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 15,774 千円です。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 （１）信託現金及び信託預金 （２）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産、信託建設仮勘定 （３）信託その他無形固定資産 （４）信託敷金及び保証金 （５）信託預り敷金及び保証金 （６）信託リース債務 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

（８）財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表に関する注記

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
信託建物	13,238千円	22,411千円

b. リース取引に関する注記

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
１年内	5,883,013千円	5,813,532千円
１年超	28,298,793千円	26,237,075千円
合計	34,181,806千円	32,050,607千円

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

2019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	4,688,300	4,688,300	－
（2）信託現金及び信託預金	5,005,329	5,005,329	－
資産合計	9,693,630	9,693,630	－
（3）短期借入金	7,000,000	7,000,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	5,500,000	5,499,013	△986
（5）預り金	499,675	499,041	△634
（6）投資法人債	4,000,000	4,016,600	16,600
（7）長期借入金	57,400,000	58,520,714	1,120,714
（8）預り敷金及び保証金	260,219	255,080	△5,138
（9）信託預り敷金及び保証金	127,770	103,792	△23,978
負債合計	74,787,665	75,894,240	1,106,575

（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11月30日）	当期 （2019年５月31日）
投資有価証券	－	88,200
預り敷金及び保証金	1,294,226	1,496,041
信託預り敷金及び保証金	5,518,265	4,844,329

投資有価証券

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

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

（注３）金銭債権の決算日（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	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2019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	4,688,300	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,005,329	－	－	－	－	－
合計	9,693,630	－	－	－	－	－

（注４）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

借入金及び投資法人債の決算日（2019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	7,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	2,000,000	2,000,000
長期借入金	5,500,000	9,000,000	2,000,000	12,000,000	5,200,000	29,200,000
合計	12,500,000	9,000,000	2,000,000	12,000,000	7,200,000	31,200,000

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11月30日)	当期 (2019年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	23千円	25千円
繰延税金資産合計	23千円	25千円
繰延税金資産の純額	23千円	25千円

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11月30日)	当期 (2019年5月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44%	△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	0.07%	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 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

当期（自 2018年12月１日 至 2019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	1,264,132	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 2018年 6月１日 至 2018年11月30日）	当期 （自 2018年12月１日 至 2019年５月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	144,900,386	145,113,608
	期中増減額	213,221	13,231,947
	期末残高	145,113,608	158,345,555
期末時価		170,184,000	186,877,000

（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阪急西宮ガーデンズにおける別館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。当期の主な増加額はグランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）（9,311,220千円）、グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）（6,653,680千円）、バロー高槻店（敷地）（2,293,401千円）及びＦＵＮＤＥＳ神保町（2,944,896千円）の取得によるものであり、減少額はららぽーと甲子園（敷地）（7,752,186千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 （自 2018年6月１日 至 2018年11月30日）	当期 （自2018年12月１日 至 2019年５月31日）
損益計算書における金額			
	不動産賃貸事業収益	5,506,241	5,873,771
	不動産賃貸事業費用	2,592,898	2,928,550
	不動産賃貸事業損益	2,913,342	2,945,220

（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 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日）	当期 （自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）
１口当たり純資産額	123,300円	124,429円
１口当たり当期純利益	3,117円	3,215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 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日）	当期 （自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）
当期純利益（千円）	1,990,252	2,232,439
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）	1,990,252	2,232,439
期中平均投資口数（口）	638,500	694,235

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 12 月に公募増資（54,000 口）及び第三者割当増資（2,700 口）を行い、合計 7,533 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	
2014年６月２日	公募増資	13,000	118,200	6,675	70,991	（注１）
2014年６月27日	第三者割当増資	1,300	119,500	667	71,659	（注２）
2014年12月１日	投資口分割	478,000	597,500	－	71,659	（注３）
2018年２月13日	公募増資	39,000	636,500	4,829	76,489	（注４）
2018年３月13日	第三者割当増資	2,000	638,500	247	76,736	（注５）
2018年12月３日	公募増資	54,000	692,500	7,174	83,911	（注６）
2018年12月26日	第三者割当増資	2,700	695,200	358	84,270	（注７）

（注１）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２）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３）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４）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５）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。

（注６）１口当たり発行価格137,377円（発行価額132,868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132,868円にて、手許資金とし、将来の特定資産の取得資金、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。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途（注１）	地域（注１）	前期（2018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（2019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	21,454	13.8	24,180	14.3
		関西圏以外	9,227	5.9	11,728	6.9
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	473	0.3	245	0.1
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		31,155	20.0	36,154	21.4
信託不動産（注３）	商業用途区画	関西圏	71,991	46.2	72,045	42.6
		関西圏以外	7,319	4.7	7,453	4.4
	事務所用途区画	関西圏	10,138	6.5	18,245	10.8
		関西圏以外	23,987	15.4	23,924	14.1
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	521	0.3	520	0.3
	小計		113,957	73.1	122,190	72.2
預金・その他の資産（注３）（注４）			10,808	6.9	10,961	6.5
資産総額（注５）			155,922 (145,113)	100.0 (93.1)	169,306 (158,345)	100.0 (93.5)

（注１） 商業用途区画：事務所、店舗、飲食、アミューズメント、クリニック、学習塾、学校、美容院、貸会議室、ホール、劇場、ホテル及び娯楽施設等のうち、対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした人が訪れる区画及び物やサービス等を提供するための補完的区画

事務所用途区画：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5,445百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,005百万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（2019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	77,194	49.5	82,803	48.9
純資産総額	78,727	50.5	86,503	51.1

②投資資産

Ａ．投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

（イ）株式

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

（注）当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

（ロ）株式以外の有価証券

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

（注）評価額については帳簿価額を記載しております。

Ｂ．投資不動産物件

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

Ｃ．その他投資資産の主要なもの

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

（イ）不動産の概要

ａ．価格及び投資比率

施設区分（注２）	物件番号（注３）	所在地	物件名称	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注４）	当期（2019年５月31日現在）		鑑定評価会社（注６）
							貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注５）	
商業用施設	Ｒ１（Ｋ）	大阪市北区	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	2005年２月１日	6,468	3.9	5,579	9,114	谷澤
	Ｒ２（Ｋ）	大阪市北区	北野阪急ビル	2005年２月１日	7,740	4.6	7,922	8,160	谷澤
	Ｒ３（Ｋ）	大阪府吹田市	デュー阪急山田	2005年２月１日	6,930	4.1	5,385	8,860	谷澤
	Ｒ４（Ｋ）	大阪府高槻市	高槻城西ショッピングセンター	2005年11月15日	8,600	5.1	6,832	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	0.8	1,340	1,780	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）	1.3	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	2.5	3,564	4,310	立地
	Ｒ11（Ｋ）	兵庫県西宮市	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	2013年４月16日	18,300	10.9	17,860	25,704	谷澤
	Ｒ12（Ｋ）	堺市北区	イオンモール堺北花田（敷地）	2013年６月27日	8,100	4.8	8,189	10,480	立地
	Ｒ13（Ｋ）	大阪府豊中市	万代豊中豊南店（敷地）	2013年６月27日	1,870	1.1	1,889	2,310	大和
	Ｒ14（Ｋ）	京都市上京区	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	2014年６月４日	3,100	1.9	3,127	3,960	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	1.7	2,607	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	0.8	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	2.5	4,213	4,760	大和
	Ｒ18（Ｋ）	大阪府箕面市	ＫＯＨＹＯ小野原店	2016年７月１日	1,631	1.0	1,630	1,820	谷澤

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（2019年５月31日現在） 貸借対照表計上額（百万円）	当期（2019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）
商業用施設	R19（K）	兵庫県伊丹市	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	2016年11月25日	7,100	4.2	7,391	7,450	大和
	R20	名古屋市東区	メッツ大曽根	2018年2月15日	5,400	3.2	5,682	5,600	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	1.4	2,320	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	1.1	1,886	1,920	谷澤
	R23	福岡市博多区	ベッセルイン博多中洲	2018年3月29日	2,760	1.6	2,776	2,850	ＪＲＥＩ
	R24（K）	大阪府高槻市	バロー高槻店（敷地）	2019年3月29日	2,258	1.3	2,293	2,280	谷澤
	R25	東京都千代田区	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2019年3月29日	2,830	1.7	2,941	2,830	谷澤
事務所用施設	O1	東京都中央区	汐留イーストサイドビル	2008年2月29日	19,025	11.4	16,895	15,700	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	6.1	9,347	12,400	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	1.8	2,548	2,880	大和
	M2	東京都品川区	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	2007年10月2日	9,405	5.6	8,498	7,689	ＪＲＥＩ
	M3（K）	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	3.1	4,211	6,150	谷澤
	M5	東京都港区	北青山３丁目ビル	2013年11月12日	1,680	1.0	1,717	2,080	大和
	M6（K）	大阪市北区	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）	2018年12月5日	9,212	5.5	9,342	10,200	ＪＲＥＩ
	M7（K）	大阪市北区	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	2018年12月5日	6,566	3.9	6,630	7,690	ＪＲＥＩ
ポートフォリオ合計					167,434	100.0	158,345	186,877	―

（注１）「ＨＥＰファイブ」、「北野阪急ビル」、「デュー阪急山田」、「ホテルグレイスリー田町」、「阪急西宮ガーデンズ」、「イオンモール堺北花田（敷地）」、「万代豊中豊南店（敷地）」、「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）」、「コトクロス阪急河原町」、「ライフ下山手店（敷地）」、「万代五条西小路店（敷地）」、「ベッセルイン博多中洲」、「汐留イーストサイドビル」、「阪急電鉄本社ビル」、「上六Ｆビルディング」、「スフィアタワー天王洲」、「ラグザ大阪」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」は、不動産信託受益権として保有しております。

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

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

複合施設：「商業用途区画」及び「事務所用途区画」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、2019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。

（注８）2018年12月３日付で「ららぽーと甲子園（敷地）」を7,960百万円で譲渡しました。

ｂ．賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式（注１）	当期（2019年５月31日現在）					当期（自 2018年12月１日 至 2019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	314	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（Ｂ））	(2,958.94)	(2,958.94)	(100.0)	(127)		
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	542	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)	(17,855.15)	(96.6)	(25)		
Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	ダイレクトリース	（Ｃ）	13,027.28	12,852.96	98.7	24	370	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）（注10）	ダイレクトリース	（Ｃ）	—	—	—	—	2	2
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	640	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	311	182
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）	182
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）	182
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）	182

物件番号	物件名称	賃貸方式（注１）	当期（2019年５月31日現在）					当期（自 2018年12月１日 至 2019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）
R24（K）	バロー高槻店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	7,366.39	7,366.39	100.0	1	非開示（注７）	64
R25	ＦＵＮＤＥＳ神保町	ダイレクトリース	（C）	1,168.43	1,168.43	100.0	7	21	64
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	401	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	151	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	8,818.09	100.0	25	286	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	259	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
M６（K）	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）	パススルー型マスターリース	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	5,893.37	5,893.37	100.0	2	非開示（注７）	178
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(5,188.34)	(5,177.72)	(99.8)	(241)		
M７（K）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	パススルー型マスターリース、固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	8,729.32	8,729.32	100.0	5	非開示（注７）	178
			（パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B））	(8,438.63)	(8,379.60)	(99.3)	(99)		
ポートフォリオ合計			（A）と（C）の合計	440,709.66	440,535.34	100.0	119	5,873	—
			（（B）と（C）の合計）	(426,618.72)	(425,752.55)	(99.8)	(601)		

（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」、「スフィアタワー天王洲」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」については、それぞれの準共有持分又は共有持分相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しております。

（注３）「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（注４）「テナント総数」は、敷地又は貸室を賃借しているテナントの合計数です。なお、１テナントが特定の物件にて複数の敷地又は貸室を賃借している場合には１と数えて記載しております。これに対し、１テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しております。

（注５）ホテル部分（株式会社阪急阪神ホテルズへの転貸部分）については、阪急電鉄株式会社への固定型マスターリース、それ以外（ホテル以外の各エンドテナントへの転貸部分）については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社へのパススルー型マスターリースとなっております。

（注６）賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

（注７）賃料等の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としております。

（注８）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。

（注10）2018年12月３日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

ｃ．収支の状況（自 2018 年 12 月１日　至 2019 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	243,537	373,337	251,524	283,646	非開示（注２）	68,809
水道光熱費収入	12,973	110,231	41,471	—		—
その他収入	58,065	58,849	77,130	906		30
賃貸事業収入合計	314,576	542,418	370,127	284,552		68,839
委託管理料	47,203	111,721	75,088	12,668		480
水道光熱費	19,695	122,282	42,580	132		—
支払賃借料	3,618	374	1,312	22,587		—
広告宣伝費	35,025	2,981	7,476	—		—
修繕費	4,754	58,365	66,910	103,000		—
損害保険料	653	1,698	799	768		—
公租公課	26,248	52,101	26,156	25,646		5,973
その他費用	7,580	6,304	5,977	144		—
減価償却費（Ａ）	41,083	100,605	65,443	51,323		—
賃貸事業費用合計	185,862	456,434	291,743	216,270		6,453
賃貸事業利益（Ｂ）	128,713	85,984	78,383	68,281	60,919	62,386
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	169,796	186,589	143,826	119,605	60,919	62,386
資本的支出	7,502	219,291	15,930	—	—	—

（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）（注３）	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	2 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	108,000	2,763	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	—	9,706			
賃貸事業収入合計	112,639	2,763	640,546			
委託管理料	1,470	19	504			
水道光熱費	—	—	—			
支払賃借料	—	9	6,865			
広告宣伝費	—	—	—			
修繕費	980	—	688			
損害保険料	337	65	2,018			
公租公課	15,714	1,501	61,819			
その他費用	700	10	9,481			
減価償却費（Ａ）	33,176	52	149,334			
賃貸事業費用合計	52,378	1,659	230,712			
賃貸事業利益（Ｂ）	60,261	1,104	409,834	211,069	53,241	87,565
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	93,438	1,157	559,168	211,069	53,241	87,565
資本的支出	4,599	—	123,007	—	—	—

（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	182 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	—					34,923
その他収入	88					18,863
賃貸事業収入合計	102,088					311,684
委託管理料	1,800					69,329
水道光熱費	—					40,971
支払賃借料	12,710					21,926
広告宣伝費	—					4,804
修繕費	252					15,007
損害保険料	331					887
公租公課	10,834					8,641
その他費用	500					297
減価償却費（A）	20,851					36,375
賃貸事業費用合計	47,279					198,241
賃貸事業利益（B）	54,808	34,727	109,993	35,004	153,431	113,442
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	75,659	34,727	109,993	43,788	153,431	149,818
資本的支出	318	—	—	—	—	19,637

（単位：千円）

物件番号	R21（K）	R22（K）	R23	R24（K）	R25	O１
物件名称	万代仁川店 （敷地）	ラ・ムー東大阪店 （敷地）	ベッセルイン 博多中洲	バロー高槻店 （敷地）	ＦＵＮＤＥＳ 神保町	汐留 イーストサイド ビル
運用日数	182 日	182 日	182 日	64 日	64 日	182 日
賃貸収入	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	18,978	377,132
水道光熱費収入					2,060	20,780
その他収入					579	3,513
賃貸事業収入合計					21,618	401,425
委託管理料					2,550	19,574
水道光熱費					1,210	21,538
支払賃借料					4	1,084
広告宣伝費					101	—
修繕費					—	18,055
損害保険料					101	824
公租公課					—	21,866
その他費用					—	6,419
減価償却費（A）					3,580	105,607
賃貸事業費用合計					7,548	194,969
賃貸事業利益（B）	51,235	41,981	39,703	18,386	14,069	206,456
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	51,235	41,981	61,067	18,386	17,650	312,063
資本的支出	—	—	—	—	—	9,820

（単位：千円）

物件番号	Ｏ２（Ｋ）	Ｍ１（Ｋ）	Ｍ２	Ｍ３（Ｋ）	Ｍ５	Ｍ６（Ｋ）
物件名称	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（準共有持分33%相当）	ラグザ大阪	北青山３丁目ビル	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）
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	178日
賃貸収入	359,712	123,457	229,278	254,412	非開示（注２）	非開示（注２）
水道光熱費収入	—	8,868	17,352	—		
その他収入	—	18,912	39,644	5,568		
賃貸事業収入合計	359,712	151,239	286,275	259,980		
委託管理料	2,771	22,945	33,773	1,884		
水道光熱費	—	10,332	52,745	—		
支払賃借料	—	—	343	17,250		
広告宣伝費	—	—	84	—		
修繕費	35,168	11,705	9,594	7,118		
損害保険料	1,763	459	548	2,385		
公租公課	48,392	12,358	28,470	48,413		
その他費用	3,937	1,024	2,641	3,899		
減価償却費（Ａ）	114,582	40,479	67,514	65,894		
賃貸事業費用合計	206,616	99,305	195,716	146,844		
賃貸事業利益（Ｂ）	153,095	51,933	90,558	113,136	34,616	172,754
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	267,678	92,413	158,073	179,030	38,565	200,921
資本的支出	100,590	35,609	119,990	38,417	470	59,619

（単位：千円）

物件番号	Ｍ７（Ｋ）	—
物件名称	グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9％相当）	合 計
運用日数	178日	—
賃貸収入	非開示（注２）	5,282,021
水道光熱費収入		267,259
その他収入		324,490
賃貸事業収入合計		5,873,771
委託管理料		494,205
水道光熱費		349,096
支払賃借料		89,514
広告宣伝費		50,472
修繕費		349,967
損害保険料		14,864
公租公課		502,664
その他費用		93,869
減価償却費（Ａ）		983,895
賃貸事業費用合計		2,928,550
賃貸事業利益（Ｂ）	148,140	2,945,220
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	173,866	3,929,116
資本的支出	2,912	757,717

（注１）ＮＯＩとは、ネット・オペレーティング・インカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）の合計を控除した額をいいます。

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

（注３）2018年12月３日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

（ロ）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６）
阪急電鉄株式会社	―	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分 28%相当）	2023 年 3 月 31 日	70,558.88（注４）	16.0
	―	阪急電鉄本社ビル	2021 年 11 月 24 日	27,369.37	6.2
	―	北野阪急ビル（ホテル部分）	2022 年 4 月 30 日	8,789.31	2.0
	―	コトクロス阪急河原町	2023 年 8 月 22 日	4,400.13	1.0
	―	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分 4.9%相当）	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）
	―	グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）
三井住友信託銀行株式会社	イオンモール堺北花田	イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）	非開示（注２）	57,475.71（注３）	13.0
コーナン商事株式会社	―	高槻城西ショッピングセンター	2023 年 3 月 31 日	31,451.81（注５）	7.1
	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３）	5.8
阪神電気鉄道株式会社	―	ラグザ大阪	2022 年 3 月 31 日	30,339.91	6.9
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店（敷地）	2038 年 12 月 31 日	9,194.01（注３）	2.1
	万代五条西小路店	万代五条西小路店（敷地）	2034 年 10 月 31 日	9,182.80（注３）	2.1
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	2033 年 9 月 6 日	8,159.41（注３）	1.9
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	―	北野阪急ビル（その他部分）	2022 年 4 月 30 日	19,404.84	4.4
株式会社阪急オアシス	阪急オアシス伊丹鴻池店他	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	非開示（注２）	17,997.10（注３）	4.1
株式会社ニトリホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店（敷地）	2024 年 10 月 27 日	6,541.31（注３）	1.5
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示（注２）	6,033.77	1.4
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店（敷地）	2046 年 4 月 3 日	8,942.54（注３）	2.0
株式会社バローホールディングス	バロー高槻店	バロー高槻店（敷地）	2048 年 6 月 19 日	7,366.39（注３）	1.7
合計				352,019.95	79.9
全賃貸面積				440,535.34	100.0

（注１）「阪急西宮ガーデンズ」、「阪急電鉄本社ビル」、「北野阪急ビル（ホテル部分）」、「コトクロス阪急河原町」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」のテナントである阪急電鉄株式会社、「高槻城西ショッピングセン

ター」のテナントであるコーナン商事株式会社、「ラグザ大阪」のテナントである阪神電気鉄道株式会社並びに「北野阪急ビル（その他部分）」のテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社はマスターレッシーであるため、店舗名の記載はありません。

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

（注３）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「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「バロー高槻店（敷地）」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

（注４）賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（28%）を乗じて記載しており、本館駐車場棟の面積 8,929.49 ㎡（準共有持分 28%相当）と別館の面積 5,186.46 ㎡（準共有持分 28%相当）を含んでおります。

（注５）賃貸面積には、駐車場棟の面積 9,476.49 ㎡を含んでおります。

（注６）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

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

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注７）
阪急電鉄株式会社（注１）	阪急西宮ガーデンズ	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分 28%相当）	2023 年 3 月 31 日	70,558.88（注５）	16.6
	―（注２）	阪急電鉄本社ビル	2021 年 11 月 24 日	27,369.37	6.4
	新阪急ホテル アネックス	北野阪急ビル（ホテル部分）	2022 年 4 月 30 日	8,748.18	2.1
	コトクロス 阪急河原町	コトクロス阪急河原町	2023 年 8 月 22 日	4,400.13	1.0
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）	13.5
コーナン商事株式会社（注１）	ホームセンター コーナン他	高槻城西 ショッピングセンター	2023 年 3 月 31 日	31,451.81（注６）	7.4
		コーナン 広島中野東店（敷地）	2026 年 8 月 22 日	25,529.73（注４）	6.0
阪神電気鉄道株式会社（注１）	ホテル阪神大阪他	ラグザ大阪	2022 年 3 月 31 日	30,339.91	7.1
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店（敷地）	2038 年 12 月 31 日	9,194.01（注４）	2.2
	万代五条西小路店	万代五条西小路店（敷地）	2034 年 10 月 31 日	9,182.80（注４）	2.2
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	2033 年 9 月 6 日	8,159.41（注４）	1.9
株式会社阪急オアシス	阪急オアシス 伊丹鴻池店他	オアシスタウン 伊丹鴻池（敷地）	非開示（注３）	17,997.10（注４）	4.2
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）	1.5
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示（注３）	6,033.77	1.4
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店（敷地）	2046 年 4 月 3 日	8,942.54（注４）	2.1
株式会社バローホールディングス	バロー高槻店	バロー高槻店（敷地）	2048 年 6 月 19 日	7,366.39（注４）	1.7
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３）	6,628.56（注４）	1.6
合計				335,919.61	78.9
全賃貸面積				425,752.55	100.0

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

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

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

（注４）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「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）」、「バロー高槻店（敷地）」及び「イオンモール堺北花田（敷地）（駐車場部分）」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しております。

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

（注６） 賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

（注７）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（ハ）ポートフォリオの状況

ａ．用途区画別投資比率

用途	物件番号	物件名称	前期（2018年11月30日現在）取得価格（百万円）（注２）	前期（2018年11月30日現在）投資比率（%）（注３）	当期（2019年５月31日現在）取得価格（百万円）（注２）	当期（2019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	4.2	6,468	3.9
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.0	7,740	4.6
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.5	6,930	4.1
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.6	8,600	5.1
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.9	1,318	0.8
	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.4	2,175	1.3
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.7	4,160	2.5
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）（注４）	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	10.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.3	8,100	4.8
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.2	1,870	1.1
	Ｒ14（Ｋ）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	2.0	3,100	1.9
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	1.8	2,770	1.7
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.9	1,421	0.8
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.7	4,182	2.5
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.1	1,631	1.0
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.6	7,100	4.2
	Ｒ20	メッツ大曽根	5,400	3.5	5,400	3.2
	Ｒ21（Ｋ）	万代仁川店（敷地）	2,280	1.5	2,280	1.4
	Ｒ22（Ｋ）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.2	1,850	1.1
	Ｒ23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.8	2,760	1.6
	Ｒ24（Ｋ）	バロー高槻店（敷地）	—	—	2,258	1.3
	Ｒ25	ＦＵＮＤＥＳ神保町	—	—	2,830	1.7
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,443	1.6	2,442	1.5
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	1,033	0.7	1,049	0.6
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	4,743	3.1	4,743	2.8
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,218	0.8	1,439	0.9

用途	物件番号	物件名称	前期（2018年11月30日現在）		当期（2019年５月31日現在）	
			取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
商業用途区画（注１）	Ｍ６（Ｋ）	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）	—	—	4,814	2.9
	Ｍ７（Ｋ）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	—	—	2,935	1.8
商業用途区画小計			114,943	74.7	120,667	72.1
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	11.4
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.6	10,200	6.1
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	536	0.3	537	0.3
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	7,790	5.1	7,779	4.6
	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	240	0.1
	Ｍ６（Ｋ）	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）	—	—	4,397	2.6
	Ｍ７（Ｋ）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	—	—	3,630	2.2
事務所用途区画小計			38,394	24.9	46,191	27.6
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）	580	0.4	575	0.3
その他用途区画小計			580	0.4	575	0.3
ポートフォリオ合計			153,918	100.0	167,434	100.0

（注１）当期におけるホテル用途部分の合計は14,699百万円（投資比率8.8%）です。
（注２）複数の用途区画を有する物件の取得価格は、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しております。ただし、「ラグザ大阪」の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（2009年１月22日）の属する月（2009年１月）のエンドテナントの各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しております。
（注３）「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。
（注４）2018年12月３日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

ｂ．地域別投資比率

地域	物件番号	物件名称	前期（2018年11月30日現在）		当期（2019年５月31日現在）	
			取得価格（百万円）	投資比率（%）（注１）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注１）
関西圏	Ｒ１（Ｋ）	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	4.2	6,468	3.9
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.0	7,740	4.6
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.5	6,930	4.1
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.6	8,600	5.1
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.9	1,318	0.8
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）（注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	11.9	18,300	10.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.3	8,100	4.8
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.2	1,870	1.1
	Ｒ14（Ｋ）	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	2.0	3,100	1.9
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	1.8	2,770	1.7
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.9	1,421	0.8
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.7	4,182	2.5
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.1	1,631	1.0
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.6	7,100	4.2
	Ｒ21（Ｋ）	万代仁川店（敷地）	2,280	1.5	2,280	1.4
	Ｒ22（Ｋ）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.2	1,850	1.1
	Ｒ24（Ｋ）	バロー高槻店（敷地）	—	—	2,258	1.3
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.6	10,200	6.1
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,980	1.9	2,980	1.8
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	5,122	3.3	5,122	3.1
	Ｍ６（Ｋ）	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）	—	—	9,212	5.5
	Ｍ７（Ｋ）	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	—	—	6,566	3.9
	小計		109,312	71.0	119,998	71.7
その他	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.4	2,175	1.3
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.7	4,160	2.5
	Ｒ20	メッツ大曽根	5,400	3.5	5,400	3.2
	Ｒ23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.8	2,760	1.6

地域	物件番号	物件名称	前期（2018年11月30日現在）		当期（2019年５月31日現在）	
			取得価格（百万円）	投資比率（%）（注１）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注１）
その他	R25	ＦＵＮＤＥＳ神保町	—	—	2,830	1.7
	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	12.4	19,025	11.4
	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	5.6
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,680	1.1	1,680	1.0
	小計		44,605	29.0	47,435	28.3
ポートフォリオ合計			153,918	100.0	167,434	100.0

（注１）「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。
（注２）2018年12月３日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

ｃ．賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		前期 （自　2018年６月１日 至　2018年11月30日）			当期 （自　2018年12月１日 至　2019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		119	4,595	93.2	255	4,705	89.2
変動賃料テナント（注１）	固定部分	135	292	5.9	346	431	8.2
	変動部分		42	0.9		138	2.6
ポートフォリオ合計		254	4,929	100.0	601	5,275	100.0

（注１）変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受しておりますが、固定部分（固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料）を含む場合があります。

（注２）「テナント数」は、エンドテナント（ただし、「北野阪急ビル」及び「グランフロント大阪（北館）」の固定型マスターリース部分、「高槻城西ショッピングセンター」、「阪急西宮ガーデンズ」、「コトクロス阪急河原町」、「ＫＯＨＹＯ小野原店」、「阪急電鉄本社ビル」及び「ラグザ大阪」についてはマスターレッシー）を基準として当該期末現在のものを記載しております。

（注３）「期中賃料」は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。「ＨＥＰファイブ」については信託受益権の準共有持分14%相当、「阪急西宮ガーデンズ」については信託受益権の準共有持分28%相当、「スフィアタワー天王洲」については信託受益権の準共有持分 33%相当、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」については共有持分 4.9%相当です。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。

（２）資本的支出の状況

資本的支出の予定及び期中の資本的支出については、2019年７月19日付の決算説明会用資料をご参照ください。