平成26年５月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成26年７月16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）経営企画部長	（氏名）中野　彰久	
	ＴＥＬ　06(6376)6823		

有価証券報告書提出予定日　平成26年８月27日　　分配金支払開始予定日　平成26年８月14日

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

（百万円未満切捨て）

１．平成26年５月期の運用、資産の状況（平成25年12月１日～平成26年５月31日）

(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	%
26年５月期	4,460	△1.9	1,750	△3.5	1,312	△4.0	1,311	△4.0
25年11月期	4,545	△43.8	1,812	23.6	1,367	35.4	1,366	35.5

	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	%	%	%
26年５月期	12,462	2.0	1.0	29.4
25年11月期	13,244	2.2	1.1	30.1

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年５月期	12,462	1,311	0	―	100.0	2.0
25年11月期	12,985	1,366	0	―	100.0	2.0

（注）平成25年11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
26年５月期	131,083	65,627	50.1	623,831
25年11月期	131,658	65,682	49.9	624,354

(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
26年５月期	1,795	△570	△1,363	8,587
25年11月期	2,909	△10,507	7,917	8,726

２．平成26年11月期の運用状況の予想（平成26年６月１日～平成26年11月30日）

（%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
26年11月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	4,764	6.8	1,905	8.9	1,483	13.0	1,481	13.0	12,400	0

（参考）１口当たり予想当期純利益　12,400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) 発行済投資口数

①　期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年５月期	105,200口	25年11月期	105,200口
②　期末自己投資口数	26年５月期	0口	25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、22ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※　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

平成26年11月期の運用状況の予想数値は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。

１．投資法人の関係法人

平成26年５月12日提出の有価証券届出書における「本投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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（平成26年２月25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（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。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年12月３日に設立され、平成17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（平成25年11月期：平成25年６月１日～平成25年11月30日）末現在では19物件を保有しておりました。

また、当期（平成26年５月期：平成25年12月１日～平成26年５月31日）中の物件の取得及び譲渡はありませんでした。

この結果、当期末現在では19物件を運用しており、資産総額は131,083百万円、発行済投資口数は105,200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、平成26年４月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動から、同年４月以降は景気減速の懸念がありましたが、反動減は想定の範囲内との見方が多く、同年４月下旬以降は順調に回復する兆しを見せております。また、ウクライナ情勢や中国関連問題等、海外情勢に景況が左右される懸念も依然として続いておりますが、企業業績の回復に伴う雇用・所得環境の改善や設備投資の増加等により、景気の回復基調が引き続き継続することが期待される状況となりました。

Ｊ－ＲＥＩＴ市場においては、消費税率引き上げに伴う景気の先行き不透明感、日銀の追加緩和期待の後退のなか、東証ＲＥＩＴ指数は平成26年４月初旬に一旦は下落に転じたものの、ＧＰＩＦ（年金積立金管理運用独立行政法人）のＲＥＩＴ組入れ発表や株式相場の反転等をきっかけに同年４月下旬には上昇に転じました。同年５月初旬にはウクライナ情勢や円高進行に伴う株式相場下落を受け、再び下落したものの、同年５月中旬以降は、国債利回りの低下、東京都心５区を中心としたオフィスビル賃料の上昇傾向及び空室率の改善等を背景として、堅調に推移し、心理的な節目であるとされていた1,500ｐｔの突破以降も、年初来高値を更新するなど堅調に推移いたしました。

また、前期に引き続いて当期もＲＥＩＴの新規上場銘柄、既上場銘柄及び私募ファンド等による活発な物件取得が進められております。しかしながら、物件取得競争が過熱しつつあり、適正価格水準での物件の取得が難しくなってきており、本投資法人においては、スポンサーグループとの連携を高め、グループの総合力を活用して物件を取得していくことが必須となってきております。

このような経済環境の中で、本投資法人は平成26年６月に昨年に続き２年連続となる一般募集（公募）による新投資口の発行を行い、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）及び（仮称）万代五条西小路店（敷地）の４物件を取得しました（平成26年６月：第19期）。これらのスポンサー保有物件及びスポンサーウェアハウジング物件を新たに

組み入れることにより、持続的な成長を実現するとともにポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図りました。

既存物件については、従前の運用方針に基づいて資産運用を行いました。当期末現在の賃貸可能面積は477,703㎡、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は69.2%（取得価格ベース）、関西圏の比率は69.8%（取得価格ベース）となっております。

保有する19物件（当期末現在）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、あるいは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･上昇を図ってまいりました。スフィアタワー天王洲については、稼働率低迷を早期に改善するべく、共用部の改装や動線・サインのバリューアップ工事を計画するとともに、外資系企業のリーシングに強みのあるプロパティ･マネジメント会社の選定や、仲介会社の協力を得てリーシング専属チームを設置するなど、リーシング体制の強化を推進しております。一方、難波阪神ビルについては、ＥＶホール等の共用部の美装工事（工事実施は平成25年11月:第17期）及び仲介会社によるローラー営業等を実施し、稼働率の向上を実現しました。結果、当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は98.6%（注）と依然として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。

（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います。

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7,340百万円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向を鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達しております。

当期においては、当期中に返済期限が到来した借入金10,000百万円（短期1,000百万円、長期9,000百万円）の全額について借換えを行った結果、当期末現在の有利子負債残高は、前期末と同じく56,900百万円となりました。このうち借入金は50,900百万円（全て長期借入金（1年内返済予定の長期借入金23,700百万円を含みます。））、投資法人債は6,000百万円となっております。

当期末現在の総資産有利子負債比率は43.4%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4,460百万円、営業利益1,750百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,312百万円、また当期純利益は1,311百万円となりました。

分配金につきましては、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12,462円となりました。

② 次期の見通し

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、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社と締結した情報共有に係る協定書に基づき、物件情報の取得やグループ物件に係る優先交渉権を活用します。また、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、特に稼働率の低下しているオフィスビルについてリーシングに努めるなど、賃貸事業利益の維持・向上に注力いたします。

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、金利動向を鑑み、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、引き続き着実な成長を果たしたいと考えております。更に、上場投資法人及び資産運用会社におけるコンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス機能及び内部統制体制の強化を引き続き図っていく方針です。

B.　決算後に生じた重要な事実

（ｉ）新投資口の発行

平成26年５月12日及び平成26年５月21日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部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、平成26年６月２日（公募分）及び平成26年６月27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、平成26年６月27日付での出資総額は71,659,094千円、発行済投資口数の総数は119,500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	：13,000口
発行価格	：１口当たり532,057円
発行価格の総額	：6,916,741,000円
発行価額	：１口当たり513,503円
発行価額の総額	：6,675,539,000円
払込期日	：平成26年６月２日
分配金起算日	：平成26年６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	：1,300口
発行価額	：１口当たり513,503円
発行価額の総額	：667,553,900円
払込期日	：平成26年６月27日
分配金起算日	：平成26年６月１日
割当先	：みずほ証券株式会社

（ⅱ）資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.35％ 変動金利	平成26年６月23日	無担保 無保証 期限 一括返済	平成27年６月23日
	みずほ信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	500				
	株式会社みずほ銀行	500				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	500				
	三井住友信託銀行株式会社	300				
	株式会社池田泉州銀行	200				
合　計		5,000				

（ⅲ）資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集（公募）による新投資口の発行による手取金及び新規借入金により、以下の資産を取得いたしました。

① デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格　　：3,100,000,000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　　：平成26年６月４日
所在地　　：京都市上京区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

② コトクロス阪急河原町

資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格　　：2,770,000,000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　　：平成26年６月４日
所在地　　：京都市下京区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

③ ライフ下山手店（敷地）

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）
取得価格　　：1,421,000,000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　　：平成26年６月４日
所在地　　：神戸市中央区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

④　（仮称）万代五条西小路店（敷地）

資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）

取得価格　　：4,182,000,000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　　：平成26年６月24日

所在地　　：京都市右京区

取得先　　：阪急電鉄株式会社

C.　運用状況の見通し

平成26年11月期（平成26年６月１日～平成26年11月30日）の運用状況につきましては、営業収益4,764百万円、営業利益1,905百万円、経常利益1,483百万円、当期純利益1,481百万円、１口当たり分配金12,400円を見込んでおります。この見通しの前提条件につきましては、８ページ記載の「平成26年11月期（第19期：平成26年６月１日～平成26年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧下さい。

なお、平成26年５月期からの営業利益の増加を見込んでおりますが、これは、平成26年11月期に取得した物件の賃貸事業利益等の寄与による増加､阪急西宮ガーデンズ等の平成25年５月期及び平成25年11月期に取得した物件の公租公課増加による減少等を勘案した結果です。

(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。

平成26年11月期（第19期：平成26年６月１日～平成26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19期】平成26年６月１日～平成26年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・ 本書の日付時点で保有している23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）は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	・ 本書の日付時点で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して算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素につきましては、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きましては、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につきましては、551百万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しております。 ・ 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。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。 ・ 委託管理料につきましては、333百万円を見込んでおります。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、第19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、972百万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）につきましては、415百万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407百万円を見込んでおります。 ・ 一時的な費用として、公募及び第三者割当により発行した新投資口の発行等に係る費用９百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 本投資法人は、第18期末現在56,900百万円の有利子負債残高を有しています。このうち借入金は50,900百万円（全て長期借入金（1年内返済予定の長期借入金23,700百万円を含みます。））、投資法人債は6,000百万円となっております。 ・ 平成26年６月23日に前記「Ｂ．決算後に生じた重要な事実（ⅱ）資金の借入れ」のとおり、5,000百万円の借入れを実施しております。 ・ 第19期中に返済期限が到来する長期借入金12,500百万円は全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 上記を除いて第19期中に新たな借入れ等は行わない前提です。
投資口	・ 本書の日付現在の発行済投資口数119,500口から第19期末までに投資口の追加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予想期末発行済投資口数119,500口により算出しております。
１口当たり 分配金	・ 分配金（１口当たり分配金）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	・ 利益超過の分配（１口当たり利益超過分配金）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、投信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

平成 26 年５月 12 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します。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成25年11月30日）	当期 （平成26年５月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,078,508	1,856,610
信託現金及び信託預金	6,648,108	6,731,265
営業未収入金	4,481	4,831
貯蔵品	315	686
預け金	95,722	116,991
未収還付法人税等	12,375	－
前払費用	87,841	174,543
繰延税金資産	29	26
流動資産合計	8,927,383	8,884,957
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,349,399	3,350,496
減価償却累計額	△1,101,947	△1,167,915
建物（純額）	2,247,451	2,182,580
構築物	516,770	516,770
減価償却累計額	△249,079	△262,147
構築物（純額）	267,690	254,623
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△17,280	△17,369
工具、器具及び備品（純額）	511	422
土地	9,482,687	9,485,600
信託建物	39,434,924	39,659,792
減価償却累計額	△8,286,647	△9,102,855
信託建物（純額）	31,148,276	30,556,937
信託構築物	847,127	850,673
減価償却累計額	△207,780	△229,891
信託構築物（純額）	639,346	620,781
信託機械及び装置	436,769	442,348
減価償却累計額	△214,383	△231,222
信託機械及び装置（純額）	222,386	211,126
信託工具、器具及び備品	132,877	151,836
減価償却累計額	△66,157	△74,849
信託工具、器具及び備品（純額）	66,719	76,987
信託土地	77,467,356	77,467,356
信託建設仮勘定	451	26,153
有形固定資産合計	121,542,877	120,882,569
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	467	280
信託その他無形固定資産	89,422	86,466
無形固定資産合計	1,047,047	1,043,905
投資その他の資産		
長期前払費用	112,443	246,622
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	122,443	256,622
固定資産合計	122,712,369	122,183,096
繰延資産		
投資法人債発行費	18,806	15,582
繰延資産合計	18,806	15,582
資産合計	131,658,559	131,083,636

（単位：千円）

	前期 （平成25年11月30日）	当期 （平成26年５月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	624,896	369,299
短期借入金	1,000,000	－
1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	23,700,000
未払配当金	10,819	12,347
未払費用	178,515	157,506
未払法人税等	1,123	1,416
未払消費税等	55,307	55,506
前受金	629,704	615,187
預り金	415,866	206,975
流動負債合計	24,416,233	25,118,239
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	28,400,000	27,200,000
預り敷金及び保証金	1,478,235	1,430,937
信託預り敷金及び保証金	5,682,000	5,707,375
固定負債合計	41,560,236	40,338,313
負債合計	65,976,470	65,456,552
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,316,001	64,316,001
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,366,086	1,311,082
剰余金合計	1,366,086	1,311,082
投資主資本合計	65,682,088	65,627,083
純資産合計	65,682,088	65,627,083
負債純資産合計	131,658,559	131,083,636

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日）	当期 （自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	4,536,520	4,460,917
匿名組合分配金	9,256	－
営業収益合計	4,545,777	4,460,917
営業費用		
賃貸事業費用	2,353,422	2,305,123
資産運用報酬	285,091	299,487
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	16,113	17,133
一般事務委託手数料	30,728	33,019
会計監査人報酬	7,500	7,500
その他営業費用	36,402	45,012
営業費用合計	2,732,857	2,710,876
営業利益	1,812,919	1,750,040
営業外収益		
受取利息	833	863
未払分配金戻入	1,043	1,027
その他	186	12
営業外収益合計	2,063	1,904
営業外費用		
支払利息	344,555	318,680
融資関連費用	39,035	38,241
投資法人債利息	37,958	38,241
投資法人債発行費償却	3,223	3,223
投資口交付費	16,582	36,308
その他	5,984	4,637
営業外費用合計	447,339	439,333
経常利益	1,367,643	1,312,611
税引前当期純利益	1,367,643	1,312,611
法人税、住民税及び事業税	1,600	1,591
法人税等調整額	△0	2
法人税等合計	1,599	1,594
当期純利益	1,366,043	1,311,017
前期繰越利益	43	64
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,366,086	1,311,082

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成25年６月１日　至　平成25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	55,344,800	1,008,275	1,008,275	56,353,075	56,353,075
当期変動額					
新投資口の発行	8,971,201			8,971,201	8,971,201
剰余金の配当		△1,008,232	△1,008,232	△1,008,232	△1,008,232
当期純利益		1,366,043	1,366,043	1,366,043	1,366,043
当期変動額合計	8,971,201	357,811	357,811	9,329,013	9,329,013
当期末残高	64,316,001	1,366,086	1,366,086	65,682,088	65,682,088

当期（自　平成25年12月１日　至　平成26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	64,316,001	1,366,086	1,366,086	65,682,088	65,682,088
当期変動額					
剰余金の配当		△1,366,022	△1,366,022	△1,366,022	△1,366,022
当期純利益		1,311,017	1,311,017	1,311,017	1,311,017
当期変動額合計	－	△55,004	△55,004	△55,004	△55,004
当期末残高	64,316,001	1,311,082	1,311,082	65,627,083	65,627,083

（４）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 （自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日）	当期 （自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,366,086,872	1,311,082,173
Ⅱ　分配金の額	1,366,022,000	1,311,002,400
（投資口１口当たり分配金の額）	(12,985)	(12,462)
Ⅲ　次期繰越利益	64,872	79,773
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数105,200口の整数倍の最大値となる1,366,022,000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数105,200口の整数倍の最大値となる1,311,002,400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　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日）	当期 （自　平成25年12月１日 至　平成26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	1,367,643	1,312,611
減価償却費	944,062	947,415
投資法人債発行費償却	3,223	3,223
固定資産除却損	210	446
投資口交付費	16,582	－
受取利息	△833	△863
未払分配金戻入	△1,043	△1,027
支払利息	382,513	356,922
営業未収入金の増減額（△は増加）	312,078	△349
貯蔵品の増減額（△は増加）	115	△371
預け金の増減額（△は増加）	24,019	△21,269
未収消費税等の増減額（△は増加）	24,869	－
前払費用の増減額（△は増加）	3,724	△220,879
営業未払金の増減額（△は減少）	157,767	△204,177
未払費用の増減額（△は減少）	△175	1,934
未払消費税等の増減額（△は減少）	33,887	199
前受金の増減額（△は減少）	13,918	△14,517
預り金の増減額（△は減少）	△4,889	4,126
その他	11,257	－
小計	3,288,931	2,163,423
利息の受取額	833	863
利息の支払額	△373,324	△379,866
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△6,949	11,076
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,909,491	1,795,496
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	△11,925,850	△334,666
無形固定資産の取得による支出	－	△1,163
預り敷金及び保証金の返還による支出	△299,252	△298,880
預り敷金及び保証金の受入による収入	609,689	63,939
投資有価証券の償還による収入	1,108,095	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,507,318	△570,771
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	6,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△9,000,000
分配金の支払額	△1,006,843	△1,363,466
投資口の発行による収入	8,924,243	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,917,400	△1,363,466
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	319,573	△138,740
現金及び現金同等物の期首残高	8,407,044	8,726,617
現金及び現金同等物の期末残高	8,726,617	8,587,876

（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（信託財産を含む） 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　2～50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。
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ありません。
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 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 （平成25年11月30日）	当期 （平成26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 （平成25年11月30日）	当期 （平成26年5月31日）
１年内	4,682,288千円	4,750,323千円
１年超	31,101,190千円	29,960,676千円
合計	35,783,479千円	34,710,999千円

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、積極的な運用益の取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リファイナンスです。
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
平成25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	2,078,508	2,078,508	－
（2）信託現金及び信託預金	6,648,108	6,648,108	－
資産合計	8,726,617	8,726,617	－
（3）短期借入金	1,000,000	1,000,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	21,500,000	21,526,778	26,778
（5）預り金	415,866	415,092	△774
（6）投資法人債	6,000,000	6,093,600	93,600
（7）長期借入金	28,400,000	28,555,734	155,734
（8）預り敷金及び保証金	780,497	732,004	△48,492
（9）信託預り敷金及び保証金	154,551	140,110	△14,441
負債合計	58,250,915	58,463,319	212,403

平成26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	1,856,610	1,856,610	－
（2）信託現金及び信託預金	6,731,265	6,731,265	－
資産合計	8,587,876	8,587,876	－
（3）短期借入金	－	－	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	23,700,000	23,737,414	37,414
（5）預り金	206,975	206,077	△898
（6）投資法人債	6,000,000	6,094,800	94,800
（7）長期借入金	27,200,000	27,425,339	225,339
（8）預り敷金及び保証金	733,199	692,665	△40,533
（9）信託預り敷金及び保証金	141,218	128,162	△13,056
負債合計	57,981,393	58,284,458	303,065

（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、金融データ提供会社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貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 （平成25年11月30日）	当期 （平成26年５月31日）
預り敷金及び保証金	697,738	697,738
信託預り敷金及び保証金	5,527,448	5,566,156

預り敷金及び保証金、信託預り金及び保証金

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（平成25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	2,078,508	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,648,108	－	－	－	－	－
合計	8,726,617	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成26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	1,856,610	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,731,265	－	－	－	－	－
合計	8,587,876	－	－	－	－	－

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（平成25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	1,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	6,000,000	－	－	－
長期借入金	21,500,000	12,400,000	1,000,000	7,000,000	3,000,000	5,000,000
合計	22,500,000	12,400,000	7,000,000	7,000,000	3,000,000	5,000,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成26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
投資法人債	－	－	6,000,000	－	－	－
長期借入金	23,700,000	2,200,000	－	9,000,000	7,000,000	9,000,000
合計	23,700,000	2,200,000	6,000,000	9,000,000	7,000,000	9,000,000

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 （平成25年11月30日）	当期 （平成26年5月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	29千円	26千円
繰延税金資産合計	29千円	26千円
繰延税金資産の純額	29千円	26千円

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 （平成25年11月30日）	当期 （平成26年5月31日）
法定実効税率	36.54%	36.54%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.50%	△36.50%
その他	0.08%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%	0.12%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年３月31日に公布され、平成26年４月１日以後に開始する計算期間から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年11月期（第19期）及び平成27年５月期（第20期）に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の36.54%から34.11%に変更されます。

この税率の変更による影響額は軽微です。

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 平成25年６月１日 至 平成25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	1,155,206	不動産賃貸事業

当期（自 平成25年12月１日 至 平成26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	1,148,699	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 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）	当期 （自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	111,544,882	122,589,006
	期中増減額	11,044,123	△688,965
	期末残高	122,589,006	121,900,040
期末時価		118,919,000	120,907,000

（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イオンモール堺北花田（敷地）（8,189,401千円）、万代豊中豊南店（敷地）（1,889,126千円）及び北青山３丁目ビル（1,752,223千円）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 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）	当期 （自 平成25年12月 1日 至 平成26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	4,536,520	4,460,917
	不動産賃貸事業費用	2,353,422	2,305,123
	不動産賃貸事業損益	2,183,098	2,155,793

（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 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）	当期 （自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日）
１口当たり純資産額	624,354円	623,831円
１口当たり当期純利益	13,244円	12,462円

（注１） １口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重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 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）	当期 （自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日）
当期純利益（千円）	1,366,043	1,311,017
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）	1,366,043	1,311,017
期中平均投資口数（口）	103,144	105,200

h. 重要な後発事象に関する注記

１．新投資口の発行

平成26年５月12日及び平成26年５月21日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成26年６月２日（公募分）及び平成26年６月27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、平成26年６月27日付での出資総額は71,659,094千円、発行済投資口数の総数は119,500口となっております。

Ａ．一般募集（公募）による新投資口の発行

①発行新投資口数　：13,000口
②発行価格　：１口当たり532,057円
③発行価格の総額　：6,916,741,000円
④発行価額　：１口当たり513,503円
⑤発行価額の総額　：6,675,539,000円
⑥払込期日　：平成26年６月２日
⑦分配金起算日　：平成26年６月１日

Ｂ．第三者割当による新投資口の発行

①発行新投資口数　：1,300口
②発行価額　：１口当たり513,503円
③発行価額の総額　：667,553,900円
④払込期日　：平成26年６月27日
⑤分配金起算日　：平成26年６月１日
⑥割当先　：みずほ証券株式会社

２．資金の借入れ

不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）＋0.35％ 変動金利	平成26年６月23日	無担保無保証 期限一括返済	平成27年６月23日
	みずほ信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	500				
	株式会社みずほ銀行	500				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	500				
	三井住友信託銀行株式会社	300				
	株式会社池田泉州銀行	200				
合　計		5,000				

３．資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集（公募）による新投資口の発行による手取金及び新規借入金により、以下の資産を取得いたしました。

Ａ．デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

資産の種類：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格　：3,100,000,000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　　：平成26年６月４日
所在地　　：京都市上京区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

Ｂ．コトクロス阪急河原町

資産の種類：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格　：2,770,000,000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　　：平成26年６月４日
所在地　　：京都市下京区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

Ｃ．ライフ下山手店（敷地）

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）
取得価格　：1,421,000,000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　　：平成26年６月４日
所在地　　：神戸市中央区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

Ｄ．（仮称）万代五条西小路店（敷地）

資産の種類：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格　：4,182,000,000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　　：平成26年６月24日
所在地　　：京都市右京区
取得先　　：阪急電鉄株式会社

（９）発行済投資口数の増減

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

（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、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。

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）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途（注１）	地域（注１）	前期（平成25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（平成26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	8,923	6.8	8,848	6.7
		関西圏以外	3,548	2.7	3,497	2.7
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	483	0.4	534	0.4
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		12,955	9.8	12,880	9.8
信託不動産（注３）	商業用途区画	関西圏	63,606	48.3	63,684	48.6
		関西圏以外	7,072	5.4	8,354	6.4
	事務所用途区画	関西圏	13,630	10.4	13,129	10.0
		関西圏以外	24,602	18.7	22,453	17.1
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	722	0.5	1,397	1.1
	小計		109,633	83.3	109,019	83.2
預金・その他の資産（注３）（注４）			9,069	6.9	9,183	7.0
資産総額計			131,658	100.0	131,083	100.0

（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（平成21年１月22日）の属する月（平成21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、前期に取得した北青山３丁目ビルについては、前期において賃料収入及び共益費収入を収受していないことから、テナントとの賃貸借契約に基づく各用途区画からの月額賃料収入及び月額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6,648百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金6,731百万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。

	前期（平成25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（平成26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	65,976	50.1	65,456	49.9
純資産総額	65,682	49.9	65,627	50.1

（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

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（平成26年５月31日現在） 貸借対照表計上額（百万円）	当期（平成26年５月31日現在） 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）	平成17年２月１日	6,468	5.1	5,776	7,770
	Ｒ２（Ｋ）	大阪市北区	北野阪急ビル	平成17年２月１日	7,740	6.1	7,698	6,600
	Ｒ３（Ｋ）	大阪府吹田市	デュー阪急山田	平成17年２月１日	6,930	5.4	5,850	7,610
	Ｒ４（Ｋ）	大阪府高槻市	高槻城西ショッピングセンター	平成17年11月15日	8,600	6.7	7,507	7,609
	Ｒ５（Ｋ）	大阪府茨木市	ニトリ茨木北店（敷地）	平成18年３月29日	1,318	1.0	1,340	1,530
	Ｒ６	広島市安芸区	コーナン広島中野東店（敷地）	平成18年10月２日	2,175（注６）	1.7	2,280	1,860
	Ｒ８	東京都港区	ホテルグレイスリー田町	平成20年12月25日	4,160	3.3	3,887	4,010
	Ｒ９（Ｋ）	兵庫県西宮市	ららぽーと甲子園（敷地）	平成21年１月22日	7,350	5.7	7,748	6,850
	Ｒ10	浜松市中区	リッチモンドホテル浜松	平成21年１月22日	2,100	1.6	1,641	1,988
	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）	平成25年４月16日	18,300	14.3	18,245	21,728
	Ｒ12（Ｋ）	堺市北区	イオンモール堺北花田（敷地）	平成25年６月27日	8,100	6.3	8,189	8,650
	Ｒ13（Ｋ）	大阪府豊中市	万代豊中豊南店（敷地）	平成25年６月27日	1,870	1.5	1,889	2,130
事務所用施設	Ｏ１	東京都中央区	汐留イーストサイドビル	平成20年２月29日	19,025	14.9	17,955	12,900
	Ｏ２（Ｋ）	大阪市北区	阪急電鉄本社ビル	平成25年４月10日	10,200	8.0	10,095	10,700
複合施設	Ｍ１（Ｋ）	大阪市中央区	上六Ｆビルディング	平成17年11月１日	2,980	2.3	2,771	2,590
	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）	平成19年10月２日	9,405	7.4	8,721	6,732
	Ｍ３（Ｋ）	大阪市福島区	ラグザ大阪	平成21年１月22日	5,122	4.0	4,553	5,220
	Ｍ４（Ｋ）	大阪市中央区	難波阪神ビル	平成21年１月22日	4,310	3.4	3,995	2,730
	Ｍ５	東京都港区	北青山３丁目ビル	平成25年11月12日	1,680	1.3	1,751	1,700
ポートフォリオ合計					127,834	100.0	121,900	120,907

（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）、リッチモンドホテル浜松、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）、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、ラグザ大阪及び難波阪神ビルは、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、基準及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、ＨＥＰファイブ、北野阪急ビル、デュー阪急山田、ニトリ茨木北店（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）、阪急西宮ガーデンズ及びラグザ大阪については株式会社谷澤総合鑑定所、高槻城西ショッピングセンター、ホテルグレイスリー田町、ららぽーと甲子園（敷地）、リッチモンドホテル浜松、イオンモール堺北花田（敷地）及び汐留イーストサイドビルについては株式会社立地評価研究所、万代豊中豊南店（敷地）、阪急電鉄本社ビル、上六Ｆビルディング、難波阪神ビル及び北青山３丁目ビルについては大和不動産鑑定株式会社、スフィアタワー天王洲については一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。

（注６）平成 19 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（平成26年５月31日現在）					当期（自 平成25年12月１日 至 平成26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	303	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(2,958.94)	(2,881.25)	(97.4)	(131)		
R２（K）	北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、固定型マスターリースの併用（注５）	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	537	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)	(18,233.63)	(98.7)	(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	28	387	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	—（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	121	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
R10	リッチモンドホテル浜松	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	6,995.33	6,995.33	100.0	1	—（注７）	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	618	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	—（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	—（注７）	182
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	407	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	4,481.57	97.2	12	137	182
M２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）（注10）	ダイレクトリース	（C）	8,807.71	3,474.47	39.4	21	120	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
M４（K）	難波阪神ビル	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）	9,959.01	9,959.01	100.0	1	108	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(6,456.88)	(5,993.74)	(92.8)	(18)		
M５	北青山３丁目ビル	ダイレクトリース	（C）	619.76	619.76	100.0	2	—（注７）	182

ポートフォリオ合計	（A）と（C）の合計	477,703.07	472,239.57	98.9	85	4,460	—
	（（B）と（C）の合計）	(461,105.71)	(454,857.66)	(98.6)	(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、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）テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

（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。

(注10) 平成 26 年４月１日付でＰＭ委託先をジョーンズラングラサール株式会社に変更しております。

（ハ）収支の状況（自 平成 25 年 12 月 1 日　至 平成 26 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	244,922	374,411	267,049	283,646	（注２）	68,809
水道光熱費収入	15,828	111,837	50,422	—		—
その他収入	42,565	50,785	70,284	850		15
賃貸事業収入合計	303,316	537,035	387,755	284,496		68,824
委託管理料	45,131	112,705	74,130	9,488		480
水道光熱費	24,858	143,524	54,100	115		—
支払賃借料	2,362	376	1,327	22,304		—
広告宣伝費	39,052	1,356	5,047	—		—
修繕費	9,781	8,664	1,768	6		—
損害保険料	784	2,171	1,049	1,227		—
公租公課	22,700	50,208	26,341	26,673		6,397
その他費用	8,245	1,325	5,148	96		—
減価償却費（Ａ）	51,406	72,382	62,938	75,272		—
賃貸事業費用合計	204,323	392,716	231,851	135,182		6,877
賃貸事業利益（Ｂ）	98,993	144,318	155,904	149,314		61,946
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	150,399	216,700	218,842	224,586	60,918	61,946
資本的支出	7,030	62,354	10,208	—	—	—

（単位：千円）

物件番号	Ｒ８	Ｒ９（Ｋ）	Ｒ10	Ｒ11（Ｋ）	Ｒ12（Ｋ）	Ｒ13（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）	リッチモンドホテル浜松	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）
運用日数	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	116,645	257,045	（注２）	617,904	（注２）	（注２）
水道光熱費収入	—	—		—		
その他収入	4,639	3		982		
賃貸事業収入合計	121,284	257,049		618,886		
委託管理料	1,470	1,800		504		
水道光熱費	—	—		—		
支払賃借料	—	636		6,868		
広告宣伝費	—	—		—		
修繕費	142	—		1,004		
損害保険料	492	205		3,027		
公租公課	14,928	102,601		19,600		
その他費用	956	1,020		502		
減価償却費（Ａ）	36,256	156		139,998		
賃貸事業費用合計	54,246	106,420		171,505		
賃貸事業利益（Ｂ）	67,038	150,629		447,381		
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	103,295	150,785	65,588	587,379	239,810	56,501
資本的支出	—	—	—	66,547	—	—

（単位：千円）

物件番号	Ｏ１	Ｏ２（Ｋ）	Ｍ１（Ｋ）	Ｍ２	Ｍ３（Ｋ）	Ｍ４（Ｋ）
物件名称	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（準共有持分33%相当）	ラグザ大阪	難波阪神ビル
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸収入	382,164	359,712	118,972	87,666	254,412	91,491
水道光熱費収入	23,541	—	10,352	12,407	—	7,131
その他収入	2,109	—	7,934	20,771	—	10,025
賃貸事業収入合計	407,815	359,712	137,260	120,844	254,412	108,648
委託管理料	19,010	1,800	22,931	24,219	1,800	22,757
水道光熱費	28,717	—	11,094	44,732	—	15,976
支払賃借料	333	—	—	—	15,875	—
広告宣伝費	—	—	—	—	—	—
修繕費	15,298	—	31,776	8,249	1,289	25,021
損害保険料	743	1,621	506	507	3,387	811
公租公課	21,547	16,172	12,604	28,354	49,377	18,857
その他費用	2,123	500	1,227	1,872	1,000	6,005
減価償却費（Ａ）	122,044	105,662	36,105	56,819	81,953	53,037
賃貸事業費用合計	209,818	125,755	116,246	164,753	154,682	142,467
賃貸事業利益（Ｂ）	197,996	233,956	21,013	△43,909	99,729	△33,818
ＮＯＩ（注１） （Ａ）＋（Ｂ）	320,040	339,618	57,119	12,910	181,683	19,219
資本的支出	759	—	6,686	72,827	3,665	24,618

（単位：千円）

物件番号	Ｍ５	—
物件名称	北青山 ３丁目ビル	合 計
運用日数	182日	—
賃貸収入	（注２）	4,017,794
水道光熱費収入		232,153
その他収入		210,968
賃貸事業収入合計		4,460,917
委託管理料		344,160
水道光熱費		324,161
支払賃借料		50,083
広告宣伝費		45,456
修繕費		103,001
損害保険料		17,204
公租公課		442,300
その他費用		31,526
減価償却費（Ａ）		947,228
賃貸事業費用合計		2,305,123
賃貸事業利益（Ｂ）		2,155,793
ＮＯＩ（注１） （Ａ）＋（Ｂ）	35,673	3,103,022
資本的支出	—	254,698

（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）テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

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）	平成 36 年 1 月 31 日（注２）	126,052.16（注４）	26.7
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）	平成 30 年 3 月 31 日	65,372.41（注５）	13.8
	－	阪急電鉄本社ビル	平成 33 年 11 月 24 日	27,369.37	5.8
	－	北野阪急ビル（ホテル部分）	平成 34 年 4 月 30 日	8,789.31	1.9
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）	－（注３）	57,475.71（注４）	12.2
コーナン商事株式会社	－	高槻城西ショッピングセンター	平成 35 年 3 月 31 日	31,451.81（注６）	6.7
	コーナン広島中野東店他	コーナン広島中野東店（敷地）	平成 38 年 8 月 22 日	25,529.73（注４）	5.4
阪神電気鉄道株式会社	－	ラグザ大阪	平成 29 年 3 月 31 日	30,339.91	6.4
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	－	北野阪急ビル（その他部分）	平成 34 年 4 月 30 日	19,404.84	4.1
	－	難波阪神ビル	平成 31 年 1 月 31 日	9,959.01	2.1
	－	汐留イーストサイドビル	平成 27 年 2 月 28 日	373.78	0.1
株式会社万代	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	平成 45 年 9 月 6 日	8,159.41（注４）	1.7
アールエヌティーホテルズ株式会社	－	リッチモンドホテル浜松	平成 36 年 3 月 31 日	6,995.33	1.5
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）	－（注３）	6,628.56（注４）	1.4
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）	平成 36 年 10 月 27 日	6,541.31（注４）	1.4
合計				430,442.65	91.1
全賃貸面積				472,239.57	100.0

（注１）阪急西宮ガーデンズ、阪急電鉄本社ビル及び北野阪急ビル（ホテル部分）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、北野阪急ビル（その他部分）及び難波阪神ビルのテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社並びにリッチモンドホテル浜松のテナントであるアールエヌティーホテルズ株式会社はマスターレッシーであり、また、汐留イーストサイドビル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）テナントから契約満了日を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

（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）、万代豊中豊南店（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）（駐車場部分）及びニトリ茨木北店（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に、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下の通りです。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	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）	平成36年1月31日（注３）	126,052.16（注５）	27.7
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）	平成30年3月31日	65,372.41（注６）	14.4
	―（注２）	阪急電鉄本社ビル	平成33年11月24日	27,369.37	6.0
	新阪急ホテルアネックス	北野阪急ビル（ホテル部分）	平成34年4月30日	8,748.18	1.9
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）	―（注４）	57,475.71（注５）	12.6
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	平成35年3月31日	31,451.81（注７）	6.9
		コーナン広島中野東店（敷地）	平成38年8月22日	25,529.73（注５）	5.6
阪神電気鉄道株式会社（注１）	ホテル阪神他	ラグザ大阪	平成29年3月31日	30,339.91	6.7
株式会社万代	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	平成45年9月6日	8,159.41（注５）	1.8
アールエヌティーホテルズ株式会社（注１）	リッチモンドホテル浜松	リッチモンドホテル浜松	平成36年3月31日	6,995.33	1.5
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）	―（注４）	6,628.56（注５）	1.5
株式会社ニトリホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店（敷地）	平成36年10月27日	6,541.31（注５）	1.4
藤田観光株式会社	ホテルグレイスリー田町	ホテルグレイスリー田町	平成40年9月29日	4,943.66	1.1
合計				405,607.55	89.2
全賃貸面積				454,857.66	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）、高槻城西ショッピングセンター、ラグザ大阪及びリッチモンドホテル浜松については、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、阪神電気鉄道株式会社及びアールエヌティーホテルズ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）テナントから契約満了日を開示することにつき同意が得られていないため、開示しておりません。

（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）、万代豊中豊南店（敷地）、イオンモール堺北花田（敷地）（駐車場部分）及びニトリ茨木北店（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（平成25年11月30日現在）取得価格（百万円）（注２）	前期 投資比率（%）（注３）	当期（平成26年５月31日現在）取得価格（百万円）（注２）	当期 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	5.1	6,468	5.1
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	6.1	7,740	6.1
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	5.4	6,930	5.4
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.7	8,600	6.7
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.0	1,318	1.0
	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.7	2,175	1.7
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.3	4,160	3.3
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	5.7	7,350	5.7
	Ｒ10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.6	2,100	1.6
	Ｒ11（Ｋ）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	14.3	18,300	14.3
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	6.3	8,100	6.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.5	1,870	1.5
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,479	1.9	2,434	1.9
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	1,574	1.2	3,047	2.4
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	4,743	3.7	4,743	3.7
	Ｍ４（Ｋ）	難波阪神ビル	1,508	1.2	1,948	1.5
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,216	1.0	1,167	0.9
商業用途区画小計			86,633	67.8	88,451	69.2
事務所用途区画	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	14.9	19,025	14.9
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	8.0	10,200	8.0
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	500	0.4	545	0.4
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	7,050	5.5	4,850	3.8
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	Ｍ４（Ｋ）	難波阪神ビル	2,801	2.2	2,361	1.8
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	463	0.4	512	0.4
事務所用途区画小計			40,421	31.6	37,875	29.6
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）	780	0.6	1,507	1.2
その他用途区画小計			780	0.6	1,507	1.2
ポートフォリオ合計			127,834	100.0	127,834	100.0

（注１）当期におけるホテル用途部分の合計は13,087百万円（投資比率10.2%）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（平成21年１月22日）の属する月（平成21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、前期に取得した北青山３丁目ビルについては、前期においては賃料収入及び共益費収入を収受していないことから、テナントとの賃貸借契約に基づく各用途区画からの月額賃料収入及び月額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（平成25年11月30日現在）取得価格（百万円）	前期（平成25年11月30日現在）投資比率（%）（注）	当期（平成26年5月31日現在）取得価格（百万円）	当期（平成26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	5.1	6,468	5.1
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	6.1	7,740	6.1
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	5.4	6,930	5.4
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.7	8,600	6.7
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.0	1,318	1.0
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	5.7	7,350	5.7
	Ｒ11（Ｋ）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	14.3	18,300	14.3
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	6.3	8,100	6.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.5	1,870	1.5
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	8.0	10,200	8.0
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,980	2.3	2,980	2.3
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	5,122	4.0	5,122	4.0
	Ｍ４（Ｋ）	難波阪神ビル	4,310	3.4	4,310	3.4
	小計		89,288	69.8	89,288	69.8
その他	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.7	2,175	1.7
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.3	4,160	3.3
	Ｒ10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.6	2,100	1.6
	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	14.9	19,025	14.9
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	9,405	7.4	9,405	7.4
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,680	1.3	1,680	1.3
	小計		38,545	30.2	38,545	30.2
ポートフォリオ合計			127,834	100.0	127,834	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 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）			当期 （自 平成25年12月１日 至 平成26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		113	3,651	91.1	114	3,648	91.0
変動賃料テナント（注１）	固定部分	138	314	7.9	140	305	7.6
	変動部分		40	1.0		57	1.4
ポートフォリオ合計		251	4,006	100.0	254	4,011	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、リッチモンドホテル浜松、阪急西宮ガーデンズ、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ＨＥＰ ＨＡＬＬ使用料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。