平成29年５月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成29年７月14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）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　平成29年８月30日　分配金支払開始予定日　平成29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．平成29年５月期（平成28年12月１日～平成29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	％
29年５月期	4,740	0.4	1,979	0.1	1,625	3.5	1,623	3.5
28年11月期	4,721	△14.6	1,976	△3.7	1,570	△5.3	1,569	△5.4

	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	％	％	％
29年５月期	2,717	2.2	1.1	34.3
28年11月期	2,626	2.1	1.1	33.3

（2）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	％	％
29年５月期	2,717	1,623	0	―	100.0	2.2
28年11月期	2,626	1,569	0	―	100.0	2.1

（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
29年５月期	147,834	73,283	49.6	122,649
28年11月期	147,958	73,228	49.5	122,558

（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
29年５月期	2,419	△341	△1,570	13,835
28年11月期	2,279	△9,216	2,318	13,327

２．平成29年11月期（平成29年６月１日～平成29年11月30日）及び平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30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
29年11月期	4,873	2.8	2,052	3.7	1,674	3.0	1,673	3.0	2,800	0
30年５月期	4,956	1.7	2,104	2.5	1,734	3.6	1,732	3.6	2,900	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（29年11月期）　2,800円、１口当たり予想当期純利益（30年５月期）　2,900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）	29年５月期	597,500口	28年11月期	597,500口
②　期末自己投資口数	29年５月期	0口	28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29年11月期及び平成30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

最近の有価証券報告書（平成29年２月22日提出）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いたします。

２．運用方針及び運用状況

（1）　運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年２月22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（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、資産運用会社である阪急リート投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、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28年11月期：平成28年６月１日～平成28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（平成29年５月期：平成28年12月１日～平成29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ので、当期末現在では23物件を運用しており、資産総額は147,834百万円、発行済投資口の総口数は597,500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、一部で動きに鈍さがみられるものの、実質総雇用者所得が緩やかに増加する中で持ち直しの動きが続いております。

東証ＲＥＩＴ指数は、平成28年12月に日本銀行による長期金利上昇の抑制策実施が継続されるとの報道を受け、同年８月以来となる高値をつけましたが、その後、同施策実施に対する不透明感が広がったこと等により、長期金利が上昇し、平成29年２月には10年日本国債利回りが一時0.1％を上回ったこと等を受け、1,800ポイントを割り込みました。その後は、北朝鮮情勢をはじめとした地政学的リスクが高まる局面等を経て、同年５月末にかけて1,750ポイントを挟むレンジで推移しました。

不動産売買市場においては、前期に引き続いて当期もＪ－ＲＥＩＴの新規上場銘柄、既上場銘柄、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の総合力や本資産運用会社独自のルートを活用することにより、適正価格水準で物件を取得していくことが重要となってきております。

保有する23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。稼働率が低迷してい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52.5％から88.1％へ上昇いたしました。引き続き、エリアやビルの特性を踏まえたリーシングを推進し、更なる稼働率の向上を目指します。また、オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）について、開業に伴い平成29年７月３日より賃料が100％収受となりました（第25期）。北青山３丁目ビルについては、ダウンタイムなく従前を上回る水準にてテナント入替えを実現しました。また、北野阪急ビル及びデュー阪急山田について、施設の活性化に寄与するテナントを誘致しました（平成29年６月：第25期）。当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.6％（注）と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488,728.20㎡、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は73.3%(取得価格ベース)、関西圏の比率は74.3%(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7,200百万円)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6,000 百万円(全て短期借入金)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(2,800百万円)と短期・変動金利(3,200百万円)にて借換えを行いました。

当期末現在の有利子負債残高は、65,900百万円となりました。このうち借入金は61,900百万円(短期3,200百万円、長期58,700 百万円(1年内返済予定の長期借入金9,000百万円を含みます。))、投資法人債は4,000百万円(1年内償還予定はありません。)、総資産有利子負債比率は44.6%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4,740百万円、営業利益1,979百万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1,625百万円、また当期純利益は1,623百万円となりました。

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、2,717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(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

平成29年11月期（平成29年６月１日～平成29年11月30日）の運用状況については、営業収益4,873百万円、営業利益2,052百万円、経常利益1,674百万円、当期純利益1,673百万円、１口当たり分配金2,800円を見込んでおります。平成30年５月期（平成29年12月１日～平成30年５月31日）の運用状況については、営業収益4,956百万円、営業利益2,104百万円、経常利益1,734百万円、当期純利益1,732百万円、１口当たり分配金2,900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「平成29年11月期（第25期：平成29年６月１日～平成29年11月30日）及び平成30年５月期（第26期：平成29年12月１日～平成30年５月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧下さい。

（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。

平成29年11月期（第25期：平成29年６月１日～平成29年11月30日）及び平成30年５月期（第26期：平成29年12月１日～平成30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25期】平成29年６月１日～平成29年11月30日（運用日数：183日） 【第26期】平成29年12月１日～平成30年５月31日（運用日数：182日）
運用資産	・ 本書の日付現在で保有している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	・ 本書の日付現在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25期に554百万円、第26期に554百万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等相当額については、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。 ・ 委託管理料については、第25期に320百万円、第26期に358百万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25期に844百万円、第26期に860百万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25期に476百万円、第26期に473百万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25期に365百万円、第26期に362百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 本投資法人は、第24期末現在65,900百万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61,900百万円、投資法人債は4,000百万円となっております。 ・ 第25期中及び第26期中を通じて有利子負債残高は65,900百万円で増減しないことを前提としております。 ・ 第25 期中に返済期限が到来する長期借入金7,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。なお、平成29年７月24日に返済期限が到来する長期借入金2,500百万円については、同日付で全額を短期借入金にて借換えを行う予定です。 ・ 第26期中に返済期限が到来する長期借入金2,000百万円及び短期借入金3,200百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 第25期中及び第26期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597,500口から第26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の総口数 597,500 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

最近の有価証券報告書（平成29年２月22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 （平成28年11月30日）	当期 （平成29年５月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,604,912	6,410,747
信託現金及び信託預金	7,722,937	7,424,705
営業未収入金	7,448	7,029
貯蔵品	3,310	2,428
預け金	80,245	98,449
未収消費税等	258,807	－
前払費用	144,694	221,078
繰延税金資産	26	26
流動資産合計	13,822,382	14,164,464
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,727,878	3,733,797
減価償却累計額	△1,503,484	△1,576,340
建物（純額）	2,224,393	2,157,456
構築物	541,192	541,192
減価償却累計額	△321,678	△329,484
構築物（純額）	219,514	211,707
工具、器具及び備品	18,017	18,017
減価償却累計額	△17,696	△17,767
工具、器具及び備品（純額）	321	250
土地	18,130,721	18,143,525
信託建物	37,471,179	37,768,725
減価償却累計額	△11,624,368	△12,344,929
信託建物（純額）	25,846,810	25,423,796
信託構築物	871,881	877,828
減価償却累計額	△330,345	△350,814
信託構築物（純額）	541,536	527,013
信託機械及び装置	424,636	451,326
減価償却累計額	△281,201	△293,998
信託機械及び装置（純額）	143,435	157,327
信託工具、器具及び備品	162,426	174,202
減価償却累計額	△105,707	△104,875
信託工具、器具及び備品（純額）	56,719	69,327
信託土地	85,466,362	85,466,362
信託建設仮勘定	48,934	39,979
有形固定資産合計	132,678,749	132,196,747
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
信託その他無形固定資産	67,355	63,250
無形固定資産合計	1,024,513	1,020,407
投資その他の資産		
長期前払費用	398,216	419,555
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	408,216	429,555
固定資産合計	134,111,478	133,646,710
繰延資産		
投資法人債発行費	24,806	23,568
繰延資産合計	24,806	23,568
資産合計	147,958,667	147,834,744

（単位：千円）

	前期 （平成28年11月30日）	当期 （平成29年５月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	572,593	539,180
短期借入金	6,000,000	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	9,000,000
未払配当金	10,789	7,290
未払費用	167,674	166,722
未払法人税等	1,542	1,544
未払消費税等	79,958	73,943
前受金	691,707	661,823
預り金	220,034	182,411
流動負債合計	14,744,300	13,832,916
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	48,900,000	49,700,000
預り敷金及び保証金	1,391,388	1,344,368
信託預り敷金及び保証金	5,694,514	5,674,441
固定負債合計	59,985,902	60,718,810
負債合計	74,730,203	74,551,727
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	71,659,094	71,659,094
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,569,370	1,623,922
剰余金合計	1,569,370	1,623,922
投資主資本合計	73,228,464	73,283,017
純資産合計	73,228,464	73,283,017
負債純資産合計	147,958,667	147,834,744

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成28年６月１日 至　平成28年11月30日）	当期 （自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	4,721,882	4,740,206
営業収益合計	4,721,882	4,740,206
営業費用		
賃貸事業費用	2,284,184	2,297,630
資産運用報酬	334,609	344,461
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	18,404	18,816
一般事務委託手数料	37,602	36,459
会計監査人報酬	11,050	10,500
その他営業費用	56,069	49,431
営業費用合計	2,745,519	2,760,899
営業利益	1,976,362	1,979,306
営業外収益		
受取利息	73	65
未払分配金戻入	1,304	1,956
還付加算金	－	988
営業外収益合計	1,378	3,010
営業外費用		
支払利息	285,524	289,029
融資関連費用	54,199	54,935
投資法人債利息	35,273	11,943
投資法人債発行費償却	2,892	1,237
その他	29,104	30
営業外費用合計	406,995	357,175
経常利益	1,570,745	1,625,141
税引前当期純利益	1,570,745	1,625,141
法人税、住民税及び事業税	1,553	1,554
法人税等調整額	△6	△0
法人税等合計	1,546	1,554
当期純利益	1,569,198	1,623,587
前期繰越利益	171	335
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,569,370	1,623,922

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成28年６月１日　至　平成28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	1,658,233	1,658,233	73,317,328	73,317,328
当期変動額					
剰余金の配当		△1,658,062	△1,658,062	△1,658,062	△1,658,062
当期純利益		1,569,198	1,569,198	1,569,198	1,569,198
当期変動額合計	－	△88,863	△88,863	△88,863	△88,863
当期末残高	71,659,094	1,569,370	1,569,370	73,228,464	73,228,464

当期（自　平成28年12月１日　至　平成29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	1,569,370	1,569,370	73,228,464	73,228,464
当期変動額					
剰余金の配当		△1,569,035	△1,569,035	△1,569,035	△1,569,035
当期純利益		1,623,587	1,623,587	1,623,587	1,623,587
当期変動額合計	－	54,552	54,552	54,552	54,552
当期末残高	71,659,094	1,623,922	1,623,922	73,283,017	73,283,017

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　平成28年６月１日 至　平成28年11月30日）	当期 （自　平成28年12月１日 至　平成29年５月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	1,569,370,022	1,623,922,512
Ⅱ　分配金の額	1,569,035,000	1,623,407,500
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,626)	(2,717)
Ⅲ　次期繰越利益	335,022	515,012
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1,569,035,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数597,500口の整数倍の最大値となる1,623,407,500円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　平成28年６月１日 至　平成28年11月30日）	当期 （自　平成28年12月１日 至　平成29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	1,570,745	1,625,141
減価償却費	849,214	846,113
投資法人債発行費償却	2,892	1,237
固定資産除却損	1,431	4,845
受取利息	△73	△65
未払分配金戻入	△1,304	△1,956
支払利息	285,524	289,029
投資法人債利息	35,273	11,943
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,199	418
貯蔵品の増減額（△は増加）	△443	71
預け金の増減額（△は増加）	14,170	△18,203
未収消費税等の増減額（△は増加）	△258,807	258,807
前払費用の増減額（△は増加）	135,763	△97,723
営業未払金の増減額（△は減少）	195,587	△159,386
未払費用の増減額（△は減少）	△228	419
未払消費税等の増減額（△は減少）	△268,373	△6,015
前受金の増減額（△は減少）	45,046	△29,884
預り金の増減額（△は減少）	1,161	△1,252
小計	2,604,381	2,723,538
利息の受取額	73	65
利息の支払額	△324,037	△302,343
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,264	△1,552
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,279,153	2,419,708
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	△9,390,717	△238,065
無形固定資産の取得による支出	△1,527	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△149,607	△135,970
預り敷金及び保証金の受入による収入	324,993	32,508
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,216,859	△341,527
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	6,000,000	3,200,000
短期借入金の返済による支出	－	△6,000,000
長期借入れによる収入	－	2,800,000
投資法人債の発行による収入	3,974,987	－
投資法人債の償還による支出	△6,000,000	－
分配金の支払額	△1,656,932	△1,570,577
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,318,054	△1,570,577
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,619,651	507,603
現金及び現金同等物の期首残高	17,947,501	13,327,849
現金及び現金同等物の期末残高	13,327,849	13,835,453

（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

１．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28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
信託建物	13,238千円	13,238千円

２．偶発債務

本投資法人の運用資産である「ホテルグレイスリー田町」の賃借人である藤田観光株式会社より、当該物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社（以下「信託受託者」といいます。）を通じて、平成25年９月30日以降の賃料につき現行賃料比約23.5%の減額を主な請求内容とする賃料減額請求訴訟の提起を、平成26年10月９日付で東京地方裁判所において受けました。本投資法人としては、首都圏における現在のホテル市況や賃料動向等を踏まえると、当該減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、信託受託者を通じてその旨を主張してきております。

本件訴訟は係属中ですが、本投資法人は当該物件における直近の地価等の経済指標や売上指標及びホテル収支の改善状況、並びに、本投資法人が取得した平成27年５月１日時点の賃料鑑定の結果を踏まえ現行賃料を増額するべきであるとの判断に至ったことから、信託受託者を通じて、平成27年７月１日以降の賃料につき現行賃料比約7.3%の増額を主な請求内容とする反訴を、平成27年７月６日付で東京地方裁判所において提起しました。

当該賃料減額請求訴訟及び増額反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性がありますが、現時点でその影響額を予測することはできません。

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28年11月30日)	当期 (平成29年5月31日)
１年内	5,074,547千円	5,221,428千円
１年超	25,133,914千円	24,817,709千円
合計	30,208,462千円	30,039,137千円

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

平成28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	5,604,912	5,604,912	－
（2）信託現金及び信託預金	7,722,937	7,722,937	－
資産合計	13,327,849	13,327,849	－
（3）短期借入金	6,000,000	6,000,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,016,738	16,738
（5）預り金	220,034	219,600	△433
（6）投資法人債	4,000,000	3,959,800	△40,200
（7）長期借入金	48,900,000	49,958,126	1,058,126
（8）預り敷金及び保証金	496,709	482,986	△13,722
（9）信託預り敷金及び保証金	178,071	146,658	△31,413
負債合計	66,794,814	67,783,909	989,095

平成29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	6,410,747	6,410,747	－
（2）信託現金及び信託預金	7,424,705	7,424,705	－
資産合計	13,835,453	13,835,453	－
（3）短期借入金	3,200,000	3,200,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,012,325	12,325
（5）預り金	182,411	181,895	△515
（6）投資法人債	4,000,000	3,951,000	△49,000
（7）長期借入金	49,700,000	50,605,844	905,844
（8）預り敷金及び保証金	449,411	437,403	△12,007
（9）信託預り敷金及び保証金	162,677	131,292	△31,385
負債合計	66,694,500	67,519,762	825,261

(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 （平成28年11月30日）	当期 （平成29年５月31日）
預り敷金及び保証金	894,679	894,957
信託預り敷金及び保証金	5,516,442	5,511,763

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（平成28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	5,604,912	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	7,722,937	―	―	―	―	―
合計	13,327,849	―	―	―	―	―

金銭債権の決算日（平成29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	6,410,747	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	7,424,705	―	―	―	―	―
合計	13,835,453	―	―	―	―	―

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（平成28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	6,000,000	―	―	―	―	―
投資法人債	―	―	―	―	―	4,000,000
長期借入金	7,000,000	3,000,000	11,500,000	5,000,000	4,000,000	25,400,000
合計	13,000,000	3,000,000	11,500,000	5,000,000	4,000,000	29,400,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成29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	3,200,000	―	―	―	―	―
投資法人債	―	―	―	―	―	4,000,000
長期借入金	9,000,000	7,000,000	5,500,000	9,000,000	2,000,000	26,200,000
合計	12,200,000	7,000,000	5,500,000	9,000,000	2,000,000	30,200,000

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 （平成28年11月30日）	当期 （平成29年5月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	26千円	26千円
繰延税金資産合計	26千円	26千円
繰延税金資産の純額	26千円	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28年11月30日）	当期 （平成29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	△31.66%	△31.66%
その他	0.07%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	0.10%

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28年6月1日 至 平成28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	1,257,770	不動産賃貸事業

当期（自 平成28年12月1日 至 平成29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	1,251,256	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 平成28年 6月 1日 至 平成28年 11月30日）	当期 （自 平成28年 12月 1日 至 平成29年 5月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	125,205,866	133,654,328
	期中増減額	8,448,461	△477,152
	期末残高	133,654,328	133,177,175
期末時価		148,317,000	150,785,000

（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ＫＯＨＹＯ小野原店（1,662,166千円）及びオアシスタウン伊丹鴻池（敷地）（7,382,609千円）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28年 6月 1日 至 平成28年 11月30日）	当期 （自 平成28年 12月 1日 至 平成29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	4,721,882	4,740,206
	不動産賃貸事業費用	2,284,184	2,297,630
	不動産賃貸事業損益	2,437,697	2,442,575

（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28年 6月 1日 至 平成28年 11月30日）	当期 （自 平成28年12月1日 至 平成29年 5月31日）
１口当たり純資産額	122,558円	122,649円
１口当たり当期純利益	2,626円	2,717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 平成28年 6月 1日 至 平成28年 11月30日）	当期 （自 平成28年 12月 1日 至 平成29年 5月31日）
当期純利益（千円）	1,569,198	1,623,587
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）	1,569,198	1,623,587
期中平均投資口数（口）	597,500	597,500

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

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

４．役員の異動

役員の異動については、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

５．参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途（注１）	地域（注１）	前期（平成 28 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 29 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	17,517	11.8	17,459	11.8
		関西圏以外	3,535	2.4	3,521	2.4
	事務所用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	478	0.3	489	0.3
	その他用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	―	―	―	―
	小計		21,532	14.6	21,470	14.5
信託不動産（注３）	商業用途区画	関西圏	71,818	48.5	71,742	48.5
		関西圏以外	6,021	4.1	5,671	3.8
	事務所用途区画	関西圏	10,622	7.2	10,414	7.0
		関西圏以外	22,333	15.1	22,636	15.3
	その他用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	1,325	0.9	1,242	0.8
	小計		112,122	75.8	111,707	75.6
預金・その他の資産（注３）（注４）			14,304	9.7	14,657	9.9
資産総額（注５）			147,958 (133,654)	100.0 (90.3)	147,834 (133,177)	100.0 (90.1)

（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（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 7,722 百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 7,424 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な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（平成 28 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 29 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	74,730	50.5	74,551	50.4
純資産総額	73,228	49.5	73,283	49.6

（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（平成29年5月31日現在）貸借対照表計上額（百万円）	当期（平成29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	4.6	5,574	8,862
	Ｒ２（Ｋ）	大阪市北区	北野阪急ビル	平成17年2月1日	7,740	5.5	7,732	7,140
	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	4.9	5,568	8,630
	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	6.1	7,071	8,320
	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	0.9	1,340	1,710
	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）	1.5	2,280	1,890
	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	2.9	3,686	4,420
	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	5.2	7,748	7,720
	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	12.9	17,486	24,472
	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	5.7	8,189	9,750
	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	1.3	1,889	2,290
	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）	平成26年6月4日	3,100	2.2	3,127	3,550
	Ｒ15（Ｋ）	京都市下京区	コトクロス阪急河原町	平成26年6月4日	2,770	2.0	2,688	3,270
	Ｒ16（Ｋ）	神戸市中央区	ライフ下山手店（敷地）	平成26年6月4日	1,421	1.0	1,434	1,610
	Ｒ17（Ｋ）	京都市右京区	万代五条西小路店（敷地）	平成26年6月24日	4,182	3.0	4,213	4,660
	Ｒ18（Ｋ）	大阪府箕面市	ＫＯＨＹＯ小野原店	平成28年7月1日	1,631	1.2	1,656	1,710
	Ｒ19（Ｋ）	兵庫県伊丹市	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	平成28年11月25日	7,100	5.0	7,391	7,270
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	13.4	17,287	14,400
	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	7.2	9,600	11,900
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	2.1	2,628	2,740
	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	6.6	8,575	6,831

	Ｍ３ （Ｋ）	大阪市 福島区	ラグザ大阪	平成21年 1月22日	5,122	3.6	4,275	5,670
	Ｍ５	東京都 港区	北青山３丁目ビル	平成25年 11月12日	1,680	1.2	1,729	1,970
ポートフォリオ合計					141,628	100.0	133,177	150,785

（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）、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、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、ライフ下山手店（敷地）、ＫＯＨＹＯ小野原店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）、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）、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、万代五条西小路店（敷地）、オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）、阪急電鉄本社ビル、上六Ｆビルディング及び北青山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29年5月31日現在） 右記情報の算出方法（注１）	当期（平成29年5月31日現在） 賃貸可能面積（㎡）（注２）	当期（平成29年5月31日現在） 賃貸面積（㎡）（注２）	当期（平成29年5月31日現在） 稼働率（%）（注３）	当期（平成29年5月31日現在） テナント総数（注４）	当期（自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日） 賃貸事業収入（百万円）	当期（自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日） 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	310	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（Ｂ））	(2,958.94)	(2,915.80)	(98.5)	(124)		
Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、固定型マスターリースの併用（注５）	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（Ａ）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	548	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)	(18,048.24)	(97.7)	(23)		
Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	ダイレクトリース	（Ｃ）	13,027.28	12,742.60	97.8	26	373	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
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
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	―（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	―（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	―（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	―（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	―（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	397	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	4,323.71	93.8	11	138	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	7,767.21	88.1	23	136	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	― （注７）	182
ポートフォリオ合計			（Ａ）と（Ｃ）の合計	501,823.43	500,199.76	99.7	89	4,740	―
			（（Ｂ）と（Ｃ）の合計 ）	(488,728.20)	(486,632.27)	(99.6)	(233)		

（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が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 平成 28 年 12 月１日　至 平成 29 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	245,089	379,166	259,496	283,646		68,809
水道光熱費収入	14,563	109,178	43,678	―		―
その他収入	51,238	59,867	70,562	818		15
賃貸事業収入合計	310,891	548,211	373,736	284,464		68,824
委託管理料	45,544	111,972	73,353	10,380		480
水道光熱費	21,059	122,107	44,884	111		―
支払賃借料	3,103	375	1,312	22,587	（注２）	―
広告宣伝費	28,434	1,394	2,564	―		―
修繕費	8,651	19,679	6,288	25,940		―
損害保険料	712	1,897	974	1,112		―
公租公課	24,247	49,422	26,096	26,058		6,017
その他費用	7,271	6,832	4,755	168		―
減価償却費（Ａ）	41,691	86,593	63,393	68,392		―
賃貸事業費用合計	180,717	400,274	223,623	154,749		6,497
賃貸事業利益（Ｂ）	130,173	147,936	150,113	129,715	60,919	62,327
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	171,864	234,530	213,507	198,107	60,919	62,327
資本的支出	8,552	159,469	45,972	―	―	―

（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	116,645	257,045	617,904			
水道光熱費収入	―	―	―			
その他収入	4,639	3	504			
賃貸事業収入合計	121,284	257,049	618,408			
委託管理料	1,470	1,800	504			
水道光熱費	―	―	―			
支払賃借料	―	636	6,868	（注２）	（注２）	（注２）
広告宣伝費	―	―	―			
修繕費	―	―	1,467			
損害保険料	438	187	2,834			
公租公課	14,962	102,592	58,912			
その他費用	1,372	1,020	146			
減価償却費（Ａ）	32,840	175	139,064			
賃貸事業費用合計	51,084	106,412	209,798			
賃貸事業利益（Ｂ）	70,200	150,636	408,609	211,070	53,241	88,062
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	103,040	150,812	547,674	211,070	53,241	88,062
資本的支出	1,798	―	17,867	―	―	―

（単位：千円）

物件番号	R15（K）	R16（K）	R17（K）	R18（K）	R19（K）	O１
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)	汐留 イーストサイド ビル
運用日数	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日
賃貸収入	102,000	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	375,440
水道光熱費収入	―					17,985
その他収入	―					3,683
賃貸事業収入合計	102,000					397,109
委託管理料	1,800					18,615
水道光熱費	―					22,285
支払賃借料	12,710					334
広告宣伝費	―					―
修繕費	―					5,291
損害保険料	444					695
公租公課	10,236					21,286
その他費用	826					2,176
減価償却費（A）	20,998					108,512
賃貸事業費用合計	47,015					179,196
賃貸事業利益（B）	54,984	34,727	109,992	38,858	37,133	217,912
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	75,983	34,727	109,992	47,302	37,133	326,424
資本的支出	1,635	―	―	9,519	9,203	10,560

（単位：千円）

物件番号	O２（K）	M１（K）	M２	M３（K）	M５	―
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	合 計
運用日数	182 日	182 日	182 日	182 日	182 日	―
賃貸収入	359,712	115,102	96,985	254,412	（注２）	4,293,577
水道光熱費収入	―	9,449	14,079	―		209,572
その他収入	―	13,634	25,675	―		237,057
賃貸事業収入合計	359,712	138,186	136,741	254,412		4,740,206
委託管理料	1,800	22,541	26,039	3,182		328,636
水道光熱費	―	10,032	45,274	―		266,457
支払賃借料	―	―	―	17,250		65,178
広告宣伝費	―	43	115	―		32,553
修繕費	―	12,431	16,471	39,056		135,362
損害保険料	1,483	443	392	2,718		14,530
公租公課	47,134	12,242	28,204	47,570		547,427
その他費用	500	1,012	31,002	1,000		61,371
減価償却費（A）	108,842	38,423	61,639	63,203		846,113
賃貸事業費用合計	159,761	97,171	209,139	173,981		2,297,630
賃貸事業利益（B）	199,950	41,015	△ 72,398	80,430	36,961	2,442,575
ＮＯＩ（注１） （A）＋（B）	308,793	79,438	△ 10,758	143,633	40,859	3,288,688
資本的支出	5,300	23,723	59,458	20,744	―	373,806

（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が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）	平成36年1月31日（注２）	126,052.16（注４）	25.2
阪急電鉄株式会社	―	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	平成30年3月31日	65,372.41（注５）	13.1
	―	阪急電鉄本社ビル	平成33年11月24日	27,369.37	5.5
	―	北野阪急ビル（ホテル部分）	平成34年4月30日	8,789.31	1.8
	―	コトクロス阪急河原町	平成30年8月22日	4,400.13	0.9
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）	11.5
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）	6.3
	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）	5.1
阪神電気鉄道株式会社	―	ラグザ大阪	平成34年3月31日	30,339.91	6.1
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	3.9
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）	―（注３）	17,997.10（注４）	3.6
株式会社万代	万代五条西小路店	万代五条西小路店（敷地）	平成46年10月31日	9,182.80（注４）	1.8
	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）	1.6
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）	1.3
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）	平成36年10月27日	6,541.31（注４）	1.3
合計				444,694.56	88.9
全賃貸面積				500,199.76	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が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）、オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）、万代五条西小路店（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)	平成36年1月31日(注3)	126,052.16(注5)	25.9
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)	13.4
	—(注2)	阪急電鉄本社ビル	平成33年11月24日	27,369.37	5.6
	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	1.8
	コトクロス阪急河原町	コトクロス阪急河原町	平成30年8月22日	4,400.13	0.9
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)	11.8
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)	6.5
		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)	5.2
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34年3月31日	30,339.91	6.2
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)	—(注4)	17,997.10(注5)	3.7
株式会社万代	万代五条西小路店	万代五条西小路店(敷地)	平成46年10月31日	9,182.80(注5)	1.9
	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)	1.7
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)	—(注4)	6,628.56(注5)	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5)	1.3
株式会社光洋(注1)	KOHYO小野原店	KOHYO小野原店	—(注4)	3,310.31	0.7
	KOHYO山田店	デュー阪急山田	—(注4)	1,683.32	0.3
合計				430,242.22	88.4
全賃貸面積				486,632.27	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、ラグザ大阪及びKOHYO小野原店については、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株式会社光洋をそれぞれ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が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)、オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)、万代五条西小路店(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28年11月30日現在）		当期（平成29年5月31日現在）	
			取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
商業用途区画（注１）	Ｒ１（K）	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	4.6	6,468	4.6
	Ｒ２（K）	北野阪急ビル	7,740	5.5	7,740	5.5
	Ｒ３（K）	デュー阪急山田	6,930	4.9	6,930	4.9
	Ｒ４（K）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.1	8,600	6.1
	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	1.5
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.9	4,160	2.9
	Ｒ９（K）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	5.2	7,350	5.2
	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	12.9
	Ｒ12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.7	8,100	5.7
	Ｒ13（K）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.3	1,870	1.3
	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	2.2
	Ｒ15（K）	コトクロス阪急河原町	2,770	2.0	2,770	2.0
	Ｒ16（K）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	1.0	1,421	1.0
	Ｒ17（K）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	3.0	4,182	3.0
	Ｒ18（K）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.2	1,631	1.2
	Ｒ19（K）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	5.0	7,100	5.0
	Ｍ１（K）	上六Ｆビルディング	2,305	1.6	2,416	1.7
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	2,526	1.8	2,177	1.5
	Ｍ３（K）	ラグザ大阪	4,743	3.3	4,743	3.3
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,216	0.9	1,204	0.9
商業用途区画小計			104,006	73.4	103,756	73.3
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	13.4
	Ｏ２（K）	阪急電鉄本社ビル	10,200	7.2	10,200	7.2
	Ｍ１（K）	上六Ｆビルディング	674	0.5	563	0.4
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	5,424	3.8	5,865	4.1
	Ｍ３（K）	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3

	Ｍ５	北青山３丁目ビル	463	0.3	475	0.3
事務所用途区画小計			36,168	25.5	36,509	25.8
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）	1,453	1.0	1,362	1.0
その他用途区画小計			1,453	1.0	1,362	1.0
ポートフォリオ合計			141,628	100.0	141,628	100.0

（注１）当期におけるホテル用途部分の合計は 10,954 百万円（投資比率 7.7%）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28年11月30日現在） 取得価格（百万円）	前期 投資比率（%）（注）	当期（平成29年5月31日現在） 取得価格（百万円）	当期 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	4.6
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	5.5	7,740	5.5
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	4.9	6,930	4.9
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	6.1	8,600	6.1
	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	5.2
	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	12.9
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.7	8,100	5.7
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.3	1,870	1.3
	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	2.2
	Ｒ15（Ｋ）	コトクロス阪急河原町	2,770	2.0	2,770	2.0
	Ｒ16（Ｋ）	ライフ下山手店（敷地）	1,421	1.0	1,421	1.0
	Ｒ17（Ｋ）	万代五条西小路店（敷地）	4,182	3.0	4,182	3.0
	Ｒ18（Ｋ）	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.2	1,631	1.2
	Ｒ19（Ｋ）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	5.0	7,100	5.0
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	7.2	10,200	7.2
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,980	2.1	2,980	2.1
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	5,122	3.6	5,122	3.6
	小計		105,182	74.3	105,182	74.3
その他	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.5	2,175	1.5
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.9	4,160	2.9
	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	13.4	19,025	13.4
	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	6.6
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	1,680	1.2	1,680	1.2
	小計		36,445	25.7	36,445	25.7
ポートフォリオ合計			141,628	100.0	141,628	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28年6月1日 至　平成28年11月30日） テナント数 （注２）	前期 期中賃料 （百万円） （注３）	前期 収入比率 （%） （注４）	当期 （自　平成28年12月1日 至　平成29年5月31日） テナント数 （注２）	当期 期中賃料 （百万円） （注３）	当期 収入比率 （%） （注４）
固定賃料テナント		99	3,885	91.6	97	3,912	91.3
変動賃料テナント（注１）	固定部分	140	310	7.3	136	318	7.4
	変動部分		44	1.0		55	1.3
ポートフォリオ合計		239	4,241	100.0	233	4,287	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ＨＥＰ ＨＡＬＬ等は含めておりません。

（注４）収入比率は、ポートフォリオ合計に占めるテナント区分毎の期中賃料の比率です。