平成25年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成26年１月22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 ＴＥＬ　06(6376)6823	（氏名）中野　善浩	

有価証券報告書提出予定日　平成26年２月25日　　分配金支払開始予定日　平成26年２月19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25年11月期の運用、資産の状況（平成25年６月１日～平成25年11月30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	%
25年11月期	4,545	△43.8	1,812	23.6	1,367	35.4	1,366	35.5
25年５月期	8,088	70.8	1,466	△0.3	1,009	△3.4	1,008	△3.5

	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	%	%	%
25年11月期	13,244	2.2	1.1	30.1
25年５月期	11,805	1.8	0.8	12.5

(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	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	%	%
25年11月期	12,985	1,366	0	―	100.0	2.0
25年５月期	11,806	1,008	0	―	100.0	1.8

（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
25年11月期	131,658	65,682	49.9	624,354
25年５月期	121,777	56,353	46.3	659,872

(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
25年11月期	2,909	△10,507	7,917	8,726
25年５月期	32,541	△32,439	△1,043	8,407

２．平成26年５月期の運用状況の予想（平成25年12月１日～平成26年５月31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
通　期	百万円 4,445	% △2.2	百万円 1,708	% △5.8	百万円 1,295	% △5.3	百万円 1,293	% △5.3	円 12,300	円 0

（参考）１口当たり予想当期純利益　12,300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）	25年11月期	105,200口	25年５月期	85,400口
②　期末自己投資口数	25年11月期	0口	25年５月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19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 25 年８月 27 日提出）における「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 25 年８月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（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５月期：平成 24 年 12 月１日～平成 25 年５月 31 日）末現在では 16 物件及び商業用施設（敷地）の不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）１件を保有しておりました。

また、当期（平成 25 年 11 月期：平成 25 年６月１日～平成 25 年 11 月 30 日）中には、平成 25 年６月に一般募集（公募）による新投資口の発行に伴い、商業用施設を２物件（ともに敷地のみ）取得いたしました。更に同年 11 月に商業用施設を１物件取得し、合わせて商業用施設を３物件取得いたしました。本匿名組合出資持分については、本投資法人による運用資産の取得に伴い運用を終了し、出資持分に応じた出資金の返還を受けております。

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 131,658 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、金融緩和や様々な経済対策により企業業績の回復が進み、日本銀行が平成 25 年 12 月に発表した企業短期経済観測調査では、円安の進行を背景に大企業の製造業における景況感は４四半期連続で改善し、中小企業の景況感もプラスに転じるなど明るい兆しが見えてきました。一方で、平成 26 年４月には消費税の増税が控えており、景気減速の懸念もあり先行きの見方は慎重となっています。

Ｊ－ＲＥＩＴ市場においては、長期金利の上昇を受けて、東証ＲＥＩＴ指数は平成 25 年８月までは軟調に推移していましたが、同年９月に入り、平成 32 年の東京オリンピック開催が決定されると国内景気の改善や不動産価格の上昇への期待感から上昇し、平成 25 年 10 月以降は横ばいに推移しています。また前期に引き続いて当期も新規上場や既上場銘柄による活発な資金調達が相次ぎ、積極的な物件取得が進められています。しかしながら物件取得競争が過熱しつつあり、分配金向上へ寄与する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優良な物件を取得していくことが必要不可欠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 25 年６月に一般募集（公募）による新投資口の発行を行い、イオンモール堺北花田（敷地）及び万代豊中豊南店（敷地）を取得することによって、外部成長を再開し、成長軌道への回帰を果たすとともにポートフォリオの利回り向上を図りました。また、平成 25 年 11 月には北青山３丁目ビルを取得し、首都圏において初めて都市型商業施設を組み

入れ、ポートフォリオの質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。

また、イオンモール堺北花田（敷地）の不動産信託受益権を運用資産とする本匿名組合出資持分につきましても、売却までの間、安定的な運用が行なわれ、約定に従い匿名組合分配金を受領しております。なお、匿名組合への出資金については、本投資法人の運用資産取得による運用終了により返還を受けております。

当期末現在の賃貸可能面積は 477,703 ㎡であり、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は 67.8%（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。

期中に取得した物件を含めた 19 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、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。しかしながら、スフィアタワー天王洲では主要テナントが退去し、稼働率が 42.8%まで低下する影響もあり、当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は 98.6%（注）と前期末よりも 0.9 ポイント低下していますが、依然として高稼働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 7,575 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 6,000 百万円（短期 3,000 百万円、長期 3,000 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（短期 1,000 百万円、長期 49,900 百万円（1 年内返済予定の長期借入金 21,500 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 43.2%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）の発行体格付を取得しております。なお、本投資法人は、平成 25 年 12 月 11 日付に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）の長期発行体格付を新規に取得いたしました。

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 4,545 百万円、営業利益 1,812 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 1,367 百万円、また当期純利益は 1,366 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 12,985 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.　運用状況の見通し

平成 26 年５月期（平成 25 年 12 月１日～平成 26 年５月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 4,445 百万円、営業利益 1,708 百万円、経常利益 1,295 百万円、当期純利益 1,293 百万円、１口当たり分配金 12,300 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、６ページ記載の「平成 26 年５月期（第 18 期：平成 25 年 12 月１日～平成 26 年５月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧下さい。

なお、平成 25 年 11 月期からの営業利益の減少の主な要因は、スフィアタワー天王洲及び難波阪神ビルの稼働率低下、並びに前年に取得した阪急西宮ガーデンズ等による公租公課の増加の影響によるものです。

（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５月期（第 18 期：平成 25 年 12 月１日～平成 26 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 18 期】平成 25 年 12 月１日～平成 26 年５月 31 日（運用日数：182 日）
運用資産	・ 本書の日付時点で保有している 19 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、442 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、339 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 18 期に見込まれる資本的支出（342 百万円）を含めて定額法により算出しており、948 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、408 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 408 百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 第 18 期中を通じて借入金残高は 50,900 百万円で増減しないことを前提としております。第 18 期中に返済期限が到来する短期借入金 1,000 百万円（返済期限 平成 26 年１月 23 日）及び長期借入金 9,000 百万円（返済期限 平成 25 年 12 月 24 日及び平成 26 年１月 21 日）は全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 第18期中を通じて投資法人債発行残高は6,000百万円で増減しないことを前提としております。なお、第 18 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数105,200口から第18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 105,200 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．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成25年５月31日）	当期 （平成25年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,939,061	2,078,508
信託現金及び信託預金	6,467,982	6,648,108
営業未収入金	316,559	4,481
貯蔵品	430	315
預け金	119,742	95,722
未収還付法人税等	7,056	12,375
未収消費税等	24,869	－
前払費用	142,989	87,841
繰延税金資産	28	29
流動資産合計	9,018,719	8,927,383
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,150,955	3,349,399
減価償却累計額	△ 1,039,083	△ 1,101,947
建物（純額）	2,111,871	2,247,451
構築物	506,033	516,770
減価償却累計額	△ 236,128	△ 249,079
構築物（純額）	269,904	267,690
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 17,191	△ 17,280
工具、器具及び備品（純額）	600	511
土地	7,938,565	9,482,687
信託建物	39,296,308	39,434,924
減価償却累計額	△ 7,469,379	△ 8,286,647
信託建物（純額）	31,826,929	31,148,276
信託構築物	845,198	847,127
減価償却累計額	△ 185,730	△ 207,780
信託構築物（純額）	659,468	639,346
信託機械及び装置	433,963	436,769
減価償却累計額	△ 197,706	△ 214,383
信託機械及び装置（純額）	236,257	222,386
信託工具、器具及び備品	120,775	132,877
減価償却累計額	△ 58,882	△ 66,157
信託工具、器具及び備品（純額）	61,892	66,719
信託土地	67,388,783	77,467,356
信託建設仮勘定	392	451
有形固定資産合計	110,494,666	121,542,877
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	654	467
信託その他無形固定資産	93,452	89,422
無形固定資産合計	1,051,264	1,047,047
投資その他の資産		
投資有価証券	1,119,353	－
長期前払費用	61,021	112,443
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	1,190,374	122,443
固定資産合計	112,736,304	122,712,369
繰延資産		
投資法人債発行費	22,030	18,806
繰延資産合計	22,030	18,806
資産合計	121,777,054	131,658,559

（単位：千円）

	前期 （平成25年５月31日）	当期 （平成25年11月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	435,087	624,896
短期借入金	4,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	21,500,000
未払配当金	10,473	10,819
未払費用	169,502	178,515
未払法人税等	1,153	1,123
未払消費税等	21,420	55,307
前受金	615,785	629,704
預り金	469,461	415,866
流動負債合計	17,722,883	24,416,233
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	34,900,000	28,400,000
預り敷金及び保証金	1,457,480	1,478,235
信託預り敷金及び保証金	5,343,613	5,682,000
固定負債合計	47,701,094	41,560,236
負債合計	65,423,978	65,976,470
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	55,344,800	64,316,001
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,008,275	1,366,086
剰余金合計	1,008,275	1,366,086
投資主資本合計	56,353,075	65,682,088
純資産合計	56,353,075	65,682,088
負債純資産合計	121,777,054	131,658,559

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）	当期 （自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	4,556,226	4,536,520
不動産等売却益	3,492,079	－
匿名組合分配金	40,291	9,256
営業収益合計	8,088,597	4,545,777
営業費用		
賃貸事業費用	2,787,844	2,353,422
不動産等売却損	3,470,975	－
資産運用報酬	272,095	285,091
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	16,457	16,113
一般事務委託手数料	30,823	30,728
会計監査人報酬	7,500	7,500
その他営業費用	32,445	36,402
営業費用合計	6,621,741	2,732,857
営業利益	1,466,855	1,812,919
営業外収益		
受取利息	854	833
未払分配金戻入	836	1,043
その他	3	186
営業外収益合計	1,694	2,063
営業外費用		
支払利息	345,010	344,555
融資関連費用	30,101	39,035
投資法人債利息	38,241	37,958
投資法人債発行費償却	3,223	3,223
投資口交付費	28,929	16,582
その他	13,233	5,984
営業外費用合計	458,740	447,339
経常利益	1,009,809	1,367,643
税引前当期純利益	1,009,809	1,367,643
法人税、住民税及び事業税	1,581	1,600
法人税等調整額	△ 0	△ 0
法人税等合計	1,580	1,599
当期純利益	1,008,228	1,366,043
前期繰越利益	46	43
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,008,275	1,366,086

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日）	当期 （自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	55,344,800	55,344,800
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,971,201
当期変動額合計	－	8,971,201
当期末残高	55,344,800	64,316,001
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	1,044,317	1,008,275
当期変動額		
剰余金の配当	△1,044,271	△1,008,232
当期純利益	1,008,228	1,366,043
当期変動額合計	△36,042	357,811
当期末残高	1,008,275	1,366,086
投資主資本合計		
当期首残高	56,389,117	56,353,075
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,971,201
剰余金の配当	△1,044,271	△1,008,232
当期純利益	1,008,228	1,366,043
当期変動額合計	△36,042	9,329,013
当期末残高	56,353,075	65,682,088
純資産合計		
当期首残高	56,389,117	56,353,075
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,971,201
剰余金の配当	△1,044,271	△1,008,232
当期純利益	1,008,228	1,366,043
当期変動額合計	△36,042	9,329,013
当期末残高	56,353,075	65,682,088

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日）	当期 （自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	1,008,275,605	1,366,086,872
Ⅱ 分配金の額	1,008,232,400	1,366,022,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(11,806)	(12,985)
Ⅲ 次期繰越利益	43,205	64,872
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85,400口の整数倍の最大値となる1,008,232,400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。	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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成24年12月１日 至 平成25年５月31日	当期 自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,009,809	1,367,643
減価償却費	1,015,002	944,062
投資法人債発行費償却	3,223	3,223
固定資産除却損	273	210
投資口交付費	－	16,582
受取利息	△854	△833
未払分配金戻入	△836	△1,043
支払利息	383,252	382,513
営業未収入金の増減額(△は増加)	△272,290	312,078
貯蔵品の増減額（△は増加）	△60	115
預け金の増減額（△は増加）	175,334	24,019
未収消費税等の増減額（△は増加）	△24,869	24,869
前払費用の増減額（△は増加）	△52,794	3,724
営業未払金の増減額（△は減少）	22,551	157,767
未払費用の増減額（△は減少）	△44	△175
未払消費税等の増減額（△は減少）	△21,250	33,887
前受金の増減額（△は減少）	140,426	13,918
預り金の増減額（△は減少）	4,803	△4,889
有形固定資産の売却による減少額	30,545,258	－
その他	－	11,257
小計	32,926,934	3,288,931
利息の受取額	854	833
利息の支払額	△380,332	△373,324
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△5,838	△6,949
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,541,617	2,909,491
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	△28,826,410	△11,925,850
無形固定資産の取得による支出	△91,523	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,394,785	△299,252
預り敷金及び保証金の受入による収入	872,898	609,689
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	△32,439,821	△10,507,318
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	－
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	3,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△3,000,000
分配金の支払額	△1,043,448	△1,006,843
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	△1,043,448	7,917,400
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△941,652	319,573
現金及び現金同等物の期首残高	9,348,696	8,407,044
現金及び現金同等物の期末残高	8,407,044	8,726,617

（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	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を採用しております。 匿名組合出資持分については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。
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。
3．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。
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、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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、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 50,027 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処理方法 保有する不動産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項目については、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５月 31 日）	当期 （平成 25 年 11 月 30 日）
信託建物	13,238 千円	13,238 千円

b. リース取引に関する注記
オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

	前期 （平成 25 年５月 31 日）	当期 （平成 25 年 11 月 30 日）
１年内	4,187,254 千円	4,682,288 千円
１年超	22,716,373 千円	31,101,190 千円
合計	26,903,628 千円	35,783,479 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	1,939,061	1,939,061	－
（2）信託現金及び信託預金	6,467,982	6,467,982	－
資産合計	8,407,044	8,407,044	－
（3）短期借入金	4,000,000	4,000,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,032,337	32,337
（5）預り金	469,461	468,673	△788
（6）投資法人債	6,000,000	6,051,600	51,600
（7）長期借入金	34,900,000	34,973,088	73,088
（8）預り敷金及び保証金	827,795	761,726	△66,068
（9）信託預り敷金及び保証金	119,999	109,686	△10,313
負債合計	58,317,256	58,397,111	79,854

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

（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５月31日）	当期 （平成25年11月30日）
投資有価証券	1,119,353	－
預り敷金及び保証金	629,685	697,738
信託預り敷金及び保証金	5,223,613	5,527,448

投資有価証券

投資有価証券（匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、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	1,939,061	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,467,982	－	－	－	－	－
合計	8,407,044	－	－	－	－	－

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	－	－	－	－	－

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（平成25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	4,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	6,000,000	－	－
長期借入金	12,000,000	23,700,000	2,200,000	－	9,000,000	－
合計	16,000,000	23,700,000	2,200,000	6,000,000	9,000,000	－

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

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5月31日）	当期 （平成25年11月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	28千円	29千円
繰延税金資産合計	28千円	29千円
繰延税金資産の純額	28千円	29千円

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5月31日）	当期 （平成25年11月30日）
法定実効税率	36.54%	36.54%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.48%	△36.50%
その他	0.10%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16%	0.12%

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24年12月1日 至 平成25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
阪急不動産株式会社	3,495,346	不動産賃貸事業

当期（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

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24年12月 1日 至 平成25年 5月31日）	当期 （自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	114,115,002	111,544,882
	期中増減額	△2,570,119	11,044,123
	期末残高	111,544,882	122,589,006
期末時価		105,729,000	118,919,000

（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（18,487,247 千円）及び阪急電鉄本社ビル（10,326,957 千円）の取得によるものであり、減少額はＨＥＰファイブの準共有持分の一部（13,002,883 千円）及び NU chayamachi（17,542,375 千円）の売却、減価償却費の計上によるものです。当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。

（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24年12月 1日 至 平成25年 5月31日）	当期 （自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）
損益計算書における金額			
	不動産賃貸事業収益	4,556,226	4,536,520
	不動産賃貸事業費用	2,787,844	2,353,422
	不動産賃貸事業損益	1,768,382	2,183,098

（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24年12月 1日 至 平成25年 5月31日）	当期 （自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）
１口当たり純資産額	659,872円	624,354円
１口当たり当期純利益	11,805円	13,244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24年12月 1日 至 平成25年 5月31日）	当期 （自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日）
当期純利益（千円）	1,008,228	1,366,043
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）	1,008,228	1,366,043
期中平均投資口数（口）	85,400	103,144

h. 重要な後発事象に関する注記
該当事項はありません。

（９）発行済投資口数の増減
本投資法人は、平成 25 年６月に公募増資（18,000 口）及び同年７月に第三者割当増資（1,800 口）を行い、合計8,971 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総数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年６月18日	公募増資	18,000	103,400	8,155	63,500	（注１）
平成25年７月10日	第三者割当増資	1,800	105,200	815	64,316	（注２）

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

（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５月 31 日現在）保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）	当期（平成 25 年 11 月 30 日現在）保有総額（百万円）（注２）	当期 対総資産比率（%）
不動産	商業用途区画	関西圏	8,997	7.4	8,923	6.8
		関西圏以外	2,280	1.9	3,548	2.7
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	483	0.4
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	—	—	—	—
	小計		11,278	9.3	12,955	9.8
信託不動産（注３）	商業用途区画	関西圏	53,962	44.3	63,606	48.3
		関西圏以外	6,711	5.5	7,072	5.4
	事務所用途区画	関西圏	13,684	11.2	13,630	10.4
		関西圏以外	25,405	20.9	24,602	18.7
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—
		関西圏以外	502	0.4	722	0.5
	小計		100,266	82.3	109,633	83.3
匿名組合出資持分（注４）			1,119	0.9	—	—
預金・その他の資産（注３）（注５）			9,112	7.5	9,069	6.9
資産総額計			121,777	100.0	131,658	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、当期に取得した北青山３丁目ビルについては、当期に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）平成 25 年６月 27 日に匿名組合出資持分の運用資産であったイオンモール堺北花田（敷地）の信託受益権を取得しており、本匿名組合出資持分の払戻しを受けております。

（注５）前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,467 百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,648 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５月 31 日現在）貸借対照表計上額（百万円）	前期 対総資産比率（%）	当期（平成 25 年 11 月 30 日現在）貸借対照表計上額（百万円）	当期 対総資産比率（%）
負債総額	65,423	53.7	65,976	50.1
純資産総額	56,353	46.3	65,682	49.9

（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 25 年 11 月 30 日現在） 貸借対照表計上額（百万円）	当期（平成 25 年 11 月 30 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	5,821	7,490
	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	7,708	6,560
	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	5,903	7,370
	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	7,582	7,460
	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	1,488
	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	1,840
	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	3,923	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	1,690	1,982
	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	18,319	20,860
	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	2,100
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	18,076	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	10,201	10,500
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	2,800	2,560
	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	8,705	6,699
	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	4,631	5,190
	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	4,023	2,710
	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	122,589	118,919

（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 25 年 11 月 30 日現在）					当期（自 平成25年６月１日 至 平成25年11月30日）	
			右記情報の算出方法（注１）	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント総数（注４）	賃貸事業収入（百万円）	運用日数（日）
R１（K）	ＨＥＰファイブ（準共有持分 14%相当）	パススルー型マスターリース	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	6,337.37（注５）	6,337.37（注５）	100.0	1	310	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(2,958.94)（注５）	(2,874.78)（注５）	(97.2)	(130)		
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６）	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	571	183
			（パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出(B)）	(18,477.35)	(17,774.64)	(96.2)	(22)		
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	388	183
R４（K）	高槻城西ショッピングセンター	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	31,451.81（注７）	31,451.81（注７）	100.0	1	284	183
R５（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	6,541.31	6,541.31	100.0	1	—（注８）	183
R６	コーナン広島中野東店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	25,529.73（注９）	25,529.73（注９）	100.0	1	72	183
R８	ホテルグレイスリー田町	ダイレクトリース	（C）	4,943.66	4,943.66	100.0	1	121	183
R９（K）	ららぽーと甲子園（敷地）	ダイレクトリース	（C）	126,052.16	126,052.16	100.0	1	257	183
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８）	183
R11（K）	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分 28%相当）	固定型マスターリース	（C）	65,372.41（注 10）	65,372.41（注 10）	100.0	1	618	183
R12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	ダイレクトリース	（C）	64,104.27	64,104.27	100.0	2	—（注８）	157
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８）	157
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	183
O２（K）	阪急電鉄本社ビル	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	27,369.37	27,369.37	100.0	1	359	183
M１（K）	上六Ｆビルディング	ダイレクトリース	（C）	4,611.82	4,481.57	97.2	12	137	183
M２	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	ダイレクトリース	（C）	8,807.71（注 11）	3,772.85（注 11）	42.8	21	217	183
M３（K）	ラグザ大阪	固定型マスターリース	（C）	30,339.91	30,339.91	100.0	1	254	183
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	146	183
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B））	(6,456.88)	(6,126.86)	(94.9)	(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８）	19

ポートフォリオ合計	（A）と（C）の合計	477,703.07	472,537.95	98.9	85	4,536	—
	（（B）と（C）の合計 ）	(461,105.71)	(454,823.71)	(98.6)	(251)		

（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。

（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）準共有持分 14％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６）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７）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８）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９）当初取得分の 25,469.59 ㎡と追加取得分の 60.14 ㎡の合計です。

(注10) 準共有持分 28％相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しております。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11) 準共有持分 33％相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しております。

（ハ）収支の状況（自 平成 25 年６月１日　至 平成 25 年 11 月 30 日）

（単位：千円）

物件番号	Ｒ１（Ｋ）	Ｒ２（Ｋ）	Ｒ３（Ｋ）	Ｒ４（Ｋ）	Ｒ５（Ｋ）	Ｒ６
物件名称	ＨＥＰファイブ（準共有持分14%相当）	北野阪急ビル	デュー阪急山田	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店（敷地）	コーナン広島中野東店（敷地）
運用日数	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日	183 日
賃貸収入	248,370	373,610	255,449	283,646	（注２）	72,262
水道光熱費収入	16,528	141,649	63,045	—		—
その他収入	45,654	55,974	70,483	832		15
賃貸事業収入合計	310,552	571,234	388,978	284,478		72,277
委託管理料	43,922	111,588	78,070	10,782		480
水道光熱費	26,450	180,737	63,305	117		—
支払賃借料	2,296	377	1,327	21,511		—
広告宣伝費	26,762	1,251	123	—		—
修繕費	15,461	23,794	20,113	9,127		—
損害保険料	788	2,183	1,055	1,233		—
公租公課	22,478	50,212	26,352	26,714		6,420
その他費用	8,648	1,153	3,827	144		—
減価償却費（Ａ）	51,065	71,258	62,397	75,263		—
賃貸事業費用合計	197,873	442,558	256,572	144,894		6,900
賃貸事業利益（Ｂ）	112,679	128,675	132,405	139,584		65,376
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	163,745	199,934	194,802	214,847	60,918	65,376
資本的支出	8,206	28,981	16,413	1,080	—	—

（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	183 日	183 日	183 日	183 日	157 日	157 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	271		680		
賃貸事業収入合計	121,284	257,316		618,584		
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	177	—		1,035		
損害保険料	495	206		3,043		
公租公課	14,928	102,601		—		
その他費用	950	1,019		140		
減価償却費（Ａ）	36,256	156		138,330		
賃貸事業費用合計	54,277	106,421		149,923		
賃貸事業利益（Ｂ）	67,006	150,895		468,661		
ＮＯＩ（注１）（Ａ）＋（Ｂ）	103,263	151,052	65,583	606,992	217,464	28,772
資本的支出	—	—	—	16,307	—	—

（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	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	378,013	359,712	117,082	169,274	254,412	121,918
水道光熱費収入	27,550	—	12,789	14,821	—	9,342
その他収入	2,130	—	7,755	33,682	—	14,882
賃貸事業収入合計	407,694	359,712	137,626	217,779	254,412	146,143
委託管理料	18,962	1,800	22,938	23,787	2,433	23,328
水道光熱費	32,296	—	12,256	51,653	—	19,765
支払賃借料	114	—	—	—	18,000	—
広告宣伝費	—	—	—	—	—	—
修繕費	776	5,130	41,405	5,126	19,674	21,421
損害保険料	747	1,630	509	513	3,406	815
公租公課	21,805	—	12,600	29,180	49,380	18,664
その他費用	2,137	500	1,385	2,817	1,000	1,020
減価償却費（Ａ）	121,985	105,563	36,011	55,473	81,654	58,475
賃貸事業費用合計	198,825	114,624	127,106	168,552	175,549	143,492
賃貸事業利益（Ｂ）	208,869	245,087	10,519	49,226	78,862	2,651
ＮＯＩ（注１） （Ａ）＋（Ｂ）	330,855	350,651	46,530	104,700	160,517	61,126
資本的支出	1,885	3,472	2,690	38,202	8,692	31,461

（単位：千円）

物件番号	Ｍ５	—
物件名称	北青山 ３丁目ビル	合 計 （注３）
運用日数	19日	—
賃貸収入	（注２）	4,013,789
水道光熱費収入		285,727
その他収入		237,003
賃貸事業収入合計		4,536,520
委託管理料		345,810
水道光熱費		386,582
支払賃借料		51,132
広告宣伝費		28,137
修繕費		163,242
損害保険料		17,254
公租公課		391,274
その他費用		26,103
減価償却費（Ａ）		943,875
賃貸事業費用合計		2,353,414
賃貸事業利益（Ｂ）		2,183,106
ＮＯＩ（注１） （Ａ）＋（Ｂ）	△154	3,126,981
資本的支出	—	157,392

（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。

（注３）各物件に共通の公租公課（８千円）を含んだ公租公課は391,282千円、賃貸事業費用合計は2,353,422千円、賃貸事業利益は2,183,098千円、ＮＯＩは3,126,973千円です。

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通りです。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	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				472,537.95	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	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				454,823.71	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５月 31 日現在）取得価格（百万円）（注２）	前期 投資比率（%）（注３）	当期（平成 25 年 11 月 30 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	5.6	6,468	5.1
	Ｒ２（Ｋ）	北野阪急ビル	7,740	6.7	7,740	6.1
	Ｒ３（Ｋ）	デュー阪急山田	6,930	6.0	6,930	5.4
	Ｒ４（Ｋ）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.4	8,600	6.7
	Ｒ５（Ｋ）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.1	1,318	1.0
	Ｒ６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.9	2,175	1.7
	Ｒ８	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.6	4,160	3.3
	Ｒ９（Ｋ）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6.3	7,350	5.7
	Ｒ10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.8	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	15.8	18,300	14.3
	Ｒ12（Ｋ）	イオンモール堺北花田（敷地）	－	－	8,100	6.3
	Ｒ13（Ｋ）	万代豊中豊南店（敷地）	－	－	1,870	1.5
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	2,545	2.2	2,479	1.9
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	1,091	0.9	1,574	1.2
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	4,743	4.1	4,743	3.7
	Ｍ４（Ｋ）	難波阪神ビル	1,522	1.3	1,508	1.2
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	－	－	1,216	1.0
商業用途区画小計			75,043	64.6	86,633	67.8
事務所用途区画	Ｏ１	汐留イーストサイドビル	19,025	16.4	19,025	14.9
	Ｏ２（Ｋ）	阪急電鉄本社ビル	10,200	8.8	10,200	8.0
	Ｍ１（Ｋ）	上六Ｆビルディング	434	0.4	500	0.4
	Ｍ２	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	7,772	6.7	7,050	5.5
	Ｍ３（Ｋ）	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	Ｍ４（Ｋ）	難波阪神ビル	2,787	2.4	2,801	2.2
	Ｍ５	北青山３丁目ビル	－	－	463	0.4
事務所用途区画小計			40,598	34.9	40,421	31.6
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）	541	0.5	780	0.6
その他用途区画小計			541	0.5	780	0.6
ポートフォリオ合計			116,184	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 13,093 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、当期に取得した北青山３丁目ビルについては、当期に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 5 月 31 日現在）		当期（平成 25 年 11 月 30 日現在）	
			取得価格（百万円）	投資比率（%）（注）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注）
関西圏	R１（K）	ＨＥＰファイブ（準共有持分 14%相当）	6,468	5.6	6,468	5.1
	R２（K）	北野阪急ビル	7,740	6.7	7,740	6.1
	R３（K）	デュー阪急山田	6,930	6.0	6,930	5.4
	R４（K）	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.4	8,600	6.7
	R５（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.1	1,318	1.0
	R９（K）	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6.3	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	15.8	18,300	14.3
	R12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	－	－	8,100	6.3
	R13（K）	万代豊中豊南店（敷地）	－	－	1,870	1.5
	O２（K）	阪急電鉄本社ビル	10,200	8.8	10,200	8.0
	M１（K）	上六Ｆビルディング	2,980	2.6	2,980	2.3
	M３（K）	ラグザ大阪	5,122	4.4	5,122	4.0
	M４（K）	難波阪神ビル	4,310	3.7	4,310	3.4
	小計		79,318	68.3	89,288	69.8
その他	R６	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.9	2,175	1.7
	R８	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.6	4,160	3.3
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.8	2,100	1.6
	O１	汐留イーストサイドビル	19,025	16.4	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	8.1	9,405	7.4
	M５	北青山３丁目ビル	－	－	1,680	1.3
	小計		36,865	31.7	38,545	30.2
ポートフォリオ合計			116,184	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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）			当期 （自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日）		
		テナント数 （注２）	期中賃料 （百万円） （注３）	収入比率 （%） （注４）	テナント数 （注２）	期中賃料 （百万円） （注３）	収入比率 （%） （注４）
固定賃料テナント		109	2,767	71.9	113	3,651	91.1
変動賃料テナント（注１）	固定部分	139	964	25.1	138	314	7.9
	変動部分		115	3.0		40	1.0
ポートフォリオ合計		248	3,847	100.0	251	4,006	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相当（平成 25 年４月８日までは 45%相当、平成 25 年４月９日以降は 14%）、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。