平成25年5月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成25年7月19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	東証
コード番号	８９７７	ＵＲＬ	http://www.hankyu-reit.jp/
代表者	執行役員　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	代表取締役社長　白木　義章		
問合せ先責任者	経営企画部長　中野　善浩	ＴＥＬ	06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日　平成25年8月27日　　分配金支払開始予定日　平成25年8月16日

決算補足説明資料作成の有無　有・無

決算説明会開催の有無　有・無　(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5月期の運用、資産の状況（平成24年12月1日～平成25年5月31日）

(1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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 5月期	8,088　(70.8)	1,466　(△0.3)	1,009　(△3.4)	1,008　(△3.5)
24年11月期	4,736　(△0.8)	1,471　(△1.9)	1,045　(△0.8)	1,044　(△0.8)

	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 5月期	11,805	1.8	0.8	12.5
24年11月期	12,227	1.9	0.8	22.1

(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	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 5月期	11,806	1,008	0	―	100.0	1.8
24年11月期	12,228	1,044	0	―	100.0	1.9

(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 5月期	121,777	56,353	46.3	659,872
24年11月期	125,113	56,389	45.1	660,294

(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 5月期	32,541	△32,439	△1,043	8,407
24年11月期	2,264	△971	△1,051	9,348

2．平成25年11月期の運用状況の予想（平成25年6月1日～平成25年11月30日）

(%表示は対前期増減比)

	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
通　期	4,529　(△44.0)	1,793　(22.3)	1,337　(32.5)	1,336　(32.5)	12,700	0

(参考)1口当たり予想当期純利益　12,700円

3．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5月期 85,400口	24年11月期	85,400口
②	期末自己投資口数	25年5月期 0口	24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25年11月期の運用状況の予想数値は7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 2 月 22 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 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 24 年 11 月期：平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）末現在では 15 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 5 月期：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）中に、商業用施設を 2 物件を譲渡（うち 1 物件は準共有持分の一部を譲渡）し、事務所用施設 1 物件と商業用施設 1 物件を取得しております。

この結果、当期末現在では 16 物件（本匿名組合出資持分を除きます。）を運用しており、資産総額は 121,777 百万円、発行済投資口数は 85,400 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、新政権により「縮小均衡の分配政策」から「成長による富の創出」への転換を図るべく、金融緩和や経済対策が進められており、円高の是正や景気回復への期待感から株価が上昇するなどの明るい兆しが見られました。

一方、J-REIT 市場においては、投資口価格の上昇・回復を背景に、前期に引き続いて当期も新規上場や既上場銘柄による公募増資等が相次ぎ、積極的な物件取得による分配金向上への動きが活発に見られました。投資口価格水準については、4 月上旬までは上昇基調でありましたが、その後、地方銀行等の利益確定の売りや長期金利の上昇等もあり、不安定な局面となっています。

このような経済環境の中で、本投資法人は、平成 25 年 4 月にスポンサーグループ（阪急阪神ホールディングス株式会社を持株会社として構成される企業集団をいいます。）との資産入替えを行い、ＨＥＰファイブの一部（準共有持分 31％相当）と NU chayamachi を譲渡し、新たに阪急西宮ガーデンズ（準共有持分 28％相当）と阪急電鉄本社ビルを取得することにより、ポートフォリオの基礎体力向上を図りました。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、平成 23 年 6 月に取得（平成 24 年 6 月 1 日に追加取得）し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、当期を通じて安定的な運用が行なわれ、約定に従い匿名組合利益分配を受領しております。

当期末現在の賃貸可能面積は 404,773 ㎡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 64.6%（取得価格ベース）、関西圏の比率は 68.3%（取得価格ベース）となっております。

資産入替えにより取得した物件を含めた 16 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（区画の用途特性に応じた運営）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。当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.5%（注）となっております。

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7,264百万円）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4,000百万円（短期3,000百万円、長期1,000百万円）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4,000百万円、長期46,900百万円（1年内返済予定の長期借入金12,000百万円を含みます。））、投資法人債は6,000百万円となっております。

なお、当期末現在の総資産有利子負債比率は46.7%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＋（格付けの方向性：安定的）の発行体格付けを取得しております。

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8,088百万円、営業利益1,466百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は1,009百万円、また当期純利益は1,008百万円となりました。なお、保有資産譲渡にかかる不動産等売却益から売却損を控除した金額は21百万円でした。

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11,806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、特に稼働率の低下が見込まれ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25年5月30日及び平成25年6月11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25年6月18日及び平成25年7月10日に払込みが完了し、下記条件にて発行いたしました。この結果、平成25年7月10日付での出資総額は64,316,001千円、発行済投資口数の総数は105,200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	：18,000口
発行価格	：1口当たり469,462円
発行価格の総額	：8,450,316,000円
発行価額	：1口当たり453,091円
発行価額の総額	：8,155,638,000円
払込期日	：平成25年6月18日
分配金起算日	：平成25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	：1,800口
発行価額	：1口当たり453,091円
発行価額の総額	：815,563,800円
払込期日	：平成25年7月10日
分配金起算日	：平成25年6月1日
割当先	：野村證券株式会社

（ⅱ）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により、以下の資産を取得いたしました。

１．イオンモール堺北花田（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	：8,100,000,000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25年6月27日
所在地	：堺市北区

取得先　　：ベイリーフ・ファンディング合同会社

２．（仮称）万代豊中豊南町店（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　　：1,870,000,000 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 25 年 6 月 27 日
所在地　　：大阪府豊中市
取得先　　：阪急電鉄株式会社

C．　運用状況の見通し

平成 25 年 11 月期（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 4,529 百万円、営業利益 1,793 百万円、経常利益 1,337 百万円、当期純利益 1,336 百万円、１口当たり分配金 12,700 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、7 ページ記載の「平成 25 年 11 月期（第 17 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧下さい。

また、平成 25 年 5 月期からの主な増減要因は以下の通りです。

（営業収益）

・平成 25 年 5 月期に譲渡したＨＥＰファイブ（準共有持分の 31%相当を譲渡）の不動産等売却益 3,492 百万円の減少

（営業費用）

・平成 25 年 5 月期に譲渡した NU chayamachi の不動産等売却損 3,470 百万円の減少

（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 25 年 11 月期（第 17 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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 17 期】平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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 18 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、391 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 17 期に見込まれる資本的支出（233 百万円）を含めて定額法により算出しており、945 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、373 百万円を見込んでおります。
営業外費用	・ 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 16 百万円を見込んでおります。 ・ 支払利息及び融資関連費用として 437 百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 第 17 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 17 期中に返済期限が到来する短期借入金 3,000 百万円（返済期限 平成 25 年 7 月 23 日及び平成 25 年 8 月 30 日）及び長期借入金 3,000 百万円（返済期限 平成 25 年 10 月 31 日）は全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 第 17 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 17 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 17 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24年11月30日）	当期 （平成25年5月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,676,553	1,939,061
信託現金及び信託預金	7,672,143	6,467,982
営業未収入金	44,269	316,559
貯蔵品	370	430
預け金	295,076	119,742
未収還付法人税等	2,802	7,056
未収消費税等	－	24,869
前払費用	90,374	142,989
繰延税金資産	27	28
流動資産合計	9,781,616	9,018,719
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,150,955	3,150,955
減価償却累計額	△ 976,847	△ 1,039,083
建物（純額）	2,174,107	2,111,871
構築物	506,033	506,033
減価償却累計額	△ 221,328	△ 236,128
構築物（純額）	284,705	269,904
工具、器具及び備品	17,792	17,792
減価償却累計額	△ 16,688	△ 17,191
工具、器具及び備品（純額）	1,103	600
土地	7,938,565	7,938,565
信託建物	42,715,071	39,296,308
減価償却累計額	△ 10,220,521	△ 7,469,379
信託建物（純額）	32,494,549	31,826,929
信託構築物	736,216	845,198
減価償却累計額	△ 337,236	△ 185,730
信託構築物（純額）	398,979	659,468
信託機械及び装置	434,819	433,963
減価償却累計額	△ 253,228	△ 197,706
信託機械及び装置（純額）	181,590	236,257
信託工具、器具及び備品	155,080	120,775
減価償却累計額	△ 87,814	△ 58,882
信託工具、器具及び備品（純額）	67,266	61,892
信託土地	69,613,503	67,388,783
信託建設仮勘定	－	392
有形固定資産合計	113,154,372	110,494,666
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
その他	1,059	654
信託その他無形固定資産	3,472	93,452
無形固定資産合計	961,688	1,051,264
投資その他の資産		
投資有価証券	1,119,353	1,119,353
長期前払費用	60,840	61,021
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	1,190,194	1,190,374
固定資産合計	115,306,255	112,736,304
繰延資産		
投資法人債発行費	25,254	22,030
繰延資産合計	25,254	22,030
資産合計	125,113,126	121,777,054

（単位：千円）

	前期 （平成24年11月30日）	当期 （平成25年5月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	340,067	435,087
短期借入金	6,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	12,000,000
未払配当金	10,486	10,473
未払費用	166,627	169,502
未払法人税等	1,156	1,153
未払消費税等	42,671	21,420
前受金	475,359	615,785
預り金	418,598	469,461
流動負債合計	11,454,967	17,722,883
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	40,900,000	34,900,000
預り敷金及び保証金	1,504,778	1,457,480
信託預り敷金及び保証金	8,864,262	5,343,613
固定負債合計	57,269,041	47,701,094
負債合計	68,724,008	65,423,978
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,044,317	1,008,275
剰余金合計	1,044,317	1,008,275
投資主資本合計	56,389,117	56,353,075
純資産合計	56,389,117	56,353,075
負債純資産合計	125,113,126	121,777,054

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日）	当期 （自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	4,700,649	4,556,226
不動産等売却益	－	3,492,079
匿名組合分配金	35,455	40,291
営業収益合計	4,736,105	8,088,597
営業費用		
賃貸事業費用	2,892,788	2,787,844
不動産等売却損	－	3,470,975
資産運用報酬	274,046	272,095
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	16,461	16,457
一般事務委託手数料	31,250	30,823
会計監査人報酬	7,500	7,500
その他営業費用	38,472	32,445
営業費用合計	3,264,118	6,621,741
営業利益	1,471,986	1,466,855
営業外収益		
受取利息	800	854
未払分配金戻入	1,062	836
固定資産税還付金	4,330	－
その他	452	3
営業外収益合計	6,645	1,694
営業外費用		
支払利息	359,518	345,010
融資関連費用	30,198	30,101
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	－	28,929
その他	1,897	13,233
営業外費用合計	432,795	458,740
経常利益	1,045,837	1,009,809
税引前当期純利益	1,045,837	1,009,809
法人税、住民税及び事業税	1,574	1,581
法人税等調整額	2	△ 0
法人税等合計	1,577	1,580
当期純利益	1,044,260	1,008,228
前期繰越利益	57	46
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,044,317	1,008,275

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日）	当期 （自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31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		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	55,344,800	55,344,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	1,052,527	1,044,317
当期変動額		
剰余金の配当	△1,052,469	△1,044,271
当期純利益	1,044,260	1,008,228
当期変動額合計	△8,209	△36,042
当期末残高	1,044,317	1,008,275
投資主資本合計		
当期首残高	56,397,327	56,389,117
当期変動額		
剰余金の配当	△1,052,469	△1,044,271
当期純利益	1,044,260	1,008,228
当期変動額合計	△8,209	△36,042
当期末残高	56,389,117	56,353,075
純資産合計		
当期首残高	56,397,327	56,389,117
当期変動額		
剰余金の配当	△1,052,469	△1,044,271
当期純利益	1,044,260	1,008,228
当期変動額合計	△8,209	△36,042
当期末残高	56,389,117	56,353,075

（4）金銭の分配に係る計算書

期別 科目	前期 （自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日）	当期 （自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	1,044,317,967	1,008,275,605
Ⅱ 分配金の額	1,044,271,200	1,008,232,400
（投資口１口当たり分配金の額）	（12,228）	（11,806）
Ⅲ 次期繰越利益	46,767	43,205
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 1,044,271,200 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 36 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日）	当期 （自 平成24年12月 1日 至 平成25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	1,045,837	1,009,809
減価償却費	987,122	1,015,002
投資法人債発行費償却	3,223	3,223
固定資産除却損	291	273
受取利息	△800	△854
未払分配金戻入	△1,062	△836
支払利息	397,476	383,252
営業未収入金の増減額(△は増加)	△18,260	△272,290
貯蔵品の増減額（△は増加）	－	△60
預け金の増減額（△は増加）	44,612	175,334
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）	46,249	△52,794
営業未払金の増減額（△は減少）	154,113	22,551
未払費用の増減額（△は減少）	△65	△44
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,440	△21,250
前受金の増減額（△は減少）	27,941	140,426
預り金の増減額（△は減少）	△183	4,803
有形固定資産の売却による減少額	－	30,545,258
小計	2,683,054	32,926,934
利息の受取額	800	854
利息の支払額	△416,631	△380,332
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,387	△5,838
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,264,836	32,541,617
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	△77,471	△28,826,410
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	△228,257	△4,394,785
預り敷金及び保証金の受入による収入	77,121	872,898
投資有価証券の取得による支出	△743,201	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△971,809	△32,439,821
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	3,000,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,500,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	8,200,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,700,000	△1,000,000
分配金の支払額	△1,051,046	△1,043,448
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,051,046	△1,043,448
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	241,980	△941,652
現金及び現金同等物の期首残高	9,106,716	9,348,696
現金及び現金同等物の期末残高	9,348,696	8,407,044

（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 155,219 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 24 年 11 月 30 日）	当期 （平成 25 年 5 月 31 日）
信託建物	13,329 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 24 年 11 月 30 日）	当期 （平成 25 年 5 月 31 日）
1 年内	2,309,324 千円	4,187,254 千円
1 年超	13,714,018 千円	22,716,373 千円
合計	16,023,342 千円	26,903,628 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24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	1,676,553	1,676,553	－
(2)信託現金及び信託預金	7,672,143	7,672,143	－
資産合計	9,348,696	9,348,696	－
(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	4,000,000	4,008,678	8,678
(5)預り金	418,598	417,907	△691
(6)投資法人債	6,000,000	6,054,000	54,000
(7)長期借入金	40,900,000	41,140,834	240,834
(8)預り敷金及び保証金	875,093	803,941	△71,151
負債合計	58,193,691	58,425,361	231,670

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

(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24年11月30日)	当期 (平成25年5月31日)
投資有価証券	1,119,353	1,119,353
預り敷金及び保証金	629,685	629,685
信託預り敷金及び保証金	8,864,262	5,223,613

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24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	1,676,553	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,672,143	－	－	－	－	－
合計	9,348,696	－	－	－	－	－

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	－	－	－	－	－

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成24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	－	－	－	6,000,000	－	－
長期借入金	4,000,000	21,500,000	12,400,000	－	7,000,000	－
合計	10,000,000	21,500,000	12,400,000	6,000,000	7,000,000	－

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	－

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 24 年 11 月 30 日）	当期 （平成 25 年 5 月 31 日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	27 千円	28 千円
繰延税金資産合計	27 千円	28 千円
繰延税金資産の純額	27 千円	28 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 24 年 11 月 30 日）	当期 （平成 25 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	△36.49%	△36.48%
その他	0.10%	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%	0.16%

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 6 月 1 日 至 平成 24 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

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（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

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 6月 1 日 至 平成24年 11月30日）	当期 （自 平成24年 12月 1 日 至 平成25年 5月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	115,055,497	114,115,002
	期中増減額	△940,495	△2,570,119
	期末残高	114,115,002	111,544,882
期末時価		105,790,000	105,729,000

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当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。

（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 6月 1 日 至 平成24年 11月30日）	当期 （自 平成24年 12月 1 日 至 平成25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	4,700,649	4,556,226
	不動産賃貸事業費用	2,892,788	2,787,844
	不動産賃貸事業損益	1,807,861	1,768,382

（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 6月 1 日 至 平成24年 11月30日）	当期 （自 平成24年 12月 1 日 至 平成25年 5月31日）
1 口当たり純資産額	660,294 円	659,872 円
1 口当たり当期純利益	12,227 円	11,805 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 6月 1 日 至 平成24年 11月30日）	当期 （自 平成24年 12月 1 日 至 平成25年 5月31日）
当期純利益（千円）	1,044,260	1,008,228
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）	1,044,260	1,008,228
期中平均投資口数（口）	85,400	85,400

h. 重要な後発事象に関する注記

１．新投資口の発行

平成 25 年 5 月 30 日及び平成 25 年 6 月 11 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 25 年 6 月 18 日及び平成 25 年 7 月 10 日に払込みが完了し、下記条件にて発行いたしました。この結果、平成 25 年 7 月 10 日付での出資総額は 64,316,001 千円、発行済投資口数の総数は 105,200 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　：18,000 口
②発行価格　：1 口当たり 469,462 円
③発行価格の総額　：8,450,316,000 円
④発行価額　：1 口当たり 453,091 円
⑤発行価額の総額　：8,155,638,000 円
⑥払込期日　：平成 25 年 6 月 18 日
⑦分配金起算日　：平成 25 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　：1,800 口
②発行価額　：1 口当たり 453,091 円
③発行価額の総額　：815,563,800 円
④払込期日　：平成 25 年 7 月 10 日
⑤分配金起算日　：平成 25 年 6 月 1 日
⑥割当先　：野村證券株式会社

２．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により、以下の資産を取得いたしました。

Ａ．イオンモール堺北花田（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　：8,100,000,000 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 25 年 6 月 27 日
所在地　：堺市北区
取得先　：ベイリーフ・ファンディング合同会社

Ｂ．（仮称）万代豊中豊南町店（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　：1,870,000,000 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 25 年 6 月 27 日
所在地　：大阪府豊中市
取得先　：阪急電鉄株式会社

（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 24 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 25 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	9,075	7.3	8,997	7.4
		関西圏以外	2,280	1.8	2,280	1.9
	事務所用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	―	―	―	―
	その他用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	―	―	―	―
	小計		11,355	9.1	11,278	9.3
信託不動産 (注 3)	商業用途区画	関西圏	66,474	53.1	53,962	44.3
		関西圏以外	6,778	5.4	6,711	5.5
	事務所用途区画	関西圏	3,411	2.7	13,684	11.2
		関西圏以外	25,593	20.5	25,405	20.9
	その他用途区画	関西圏	―	―	―	―
		関西圏以外	501	0.4	502	0.4
	小計		102,759	82.1	100,266	82.3
匿名組合出資持分(注 4)			1,119	0.9	1,119	0.9
預金・その他の資産(注 3) (注 5)			9,878	7.9	9,112	7.5
資産総額計			125,113	100.0	121,777	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)　ベイリーフ・ファンディング合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用資産はイオンモール堺北花田（敷地）の不動産信託受益権です。

(注 5)　前期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 7,672 百万円、当期の預金・その他の資産には信託財産内の預金 6,467 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 24 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 25 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	68,724	54.9	65,423	53.7
純資産総額	56,389	45.1	56,353	46.3

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

種類	名称	当期（平成 25 年 5 月 31 日現在）		
		貸借対照表計上額（百万円）	評価額（百万円）（注 1）	対総資産比率（%）
匿名組合出資持分	ベイリーフ・ファンディング合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（注 2）（注 3）	1,119	1,108	0.9

(注 1) 評価額は、一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。

(注 2) 平成 24 年 6 月 1 日に本匿名組合出資持分全体の 20.0%を追加取得しており、当期末現在本匿名組合出資持分全体の 30.0%を保有しております。

(注 3) 本投資法人は、平成 25 年 6 月 27 日に本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）を取得しており、本書の日付現在本匿名組合出資持分の払戻しを受けております。

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 5 月 31 日現在）	
							貸借対照表計上額(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注 5)
商業用施設	R1(K)	大阪市北区	ＨＥＰファイブ（準共有持分 14%相当）(注 6)	平成 17 年 2 月 1 日	6,468	5.6	5,864	7,462
	R2(K)	大阪市北区	北野阪急ビル	平成 17 年 2 月 1 日	7,740	6.7	7,750	6,650
	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	6.0	5,949	7,100
	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	7.4	7,656	7,497
	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	1.1	1,340	1,435
	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 7)	1.9	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	3.6	3,960	4,000
	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	6.3	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	1.8	1,740	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	15.8	18,441	20,272
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	16.4	18,196	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	8.8	10,303	10,300
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	2.6	2,833	2,500
	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	8.1	8,722	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	4.4	4,704	5,200
	M4(K)	大阪市中央区	難波阪神ビル	平成 21 年 1 月 22 日	4,310	3.7	4,050	2,860
ポートフォリオ合計					116,184	100.0	111,544	105,729

(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、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、汐留イーストサイドビル、ホテルグレイスリー田町、ららぽーと甲子園（敷地）及びリッチモンドホテル浜松については株式会社立地評価研究所、阪急電鉄本社ビル、上六Ｆビルディング及び難波阪神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 25 年 4 月 9 日付で信託受益権の準共有持分 31%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は 14%です。

(注 7) 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 5 月 31 日現在）					当期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 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（準共有持分相当）（注 5）	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	802（注 5）	182
			（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）	(2,930.90)（注 5）	(99.1)	(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 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	536	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)	(18,076.08)	(97.8)	(23)		
R3(K)	デュー阪急山田	ダイレクトリース	(C)	12,982.19	12,982.19	100.0	28	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 7）	31,451.81（注 7）	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 8）	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 9）	25,529.73（注 9）	100.0	1	76	182
R7(K)	NU chayamachi（注 10）	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)	―	―	―	―	470（注 10）	136
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	―	―	―	―		
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 8）	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 11）	65,372.41（注 11）	100.0	1	154	46
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	395	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	101	52
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	132	182
M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）（注 12）	ダイレクトリース	(C)	8,806.19（注 12）	7,890.95（注 12）	89.6	22	310	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	144	182
			（エンドテナントとの賃貸借契約により算出(B)）	(6,456.88)	(5,976.71)	(92.6)	(17)		
ポートフォリオ合計			(A)と(C)の合計	404,773.01	403,727.52	99.7	81	4,556	―
			((B)と(C)の合計)	(388,175.66)	(386,220.68)	(99.5)	(248)		

(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、その他の用途に区画を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、貸室を賃借しているテナントの合計数です（敷地物件を除きます。）。なお、1 テナントが特定の物件にて複数の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)　平成 25 年 4 月 9 日付で信託受益権の準共有持分 31%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は 14%です。賃貸可能面積及び賃貸面積は当期末現在の持分割合 14%相当の面積を、賃貸事業収入は当期の収入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)　物件全体を 1 テナントに賃貸しており、同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)　平成 25 年 4 月 16 日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。賃貸事業収入は当期の収入を記載しております。

(注 11)　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 12)　平成 25 年 2 月 27 日及び平成 25 年 3 月 26 日付で、主要テナントであるネットワンシステムズ株式会社より、解約日を平成 25 年 8 月末日及び平成 25 年 9 月末日とする賃貸借契約の解約通知を受領しております。また、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 24 年 12 月 1 日　至 平成 25 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（準共有持分相当）（注 2）	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	644,218	377,763	259,216	283,646	（注 3）	76,455
水道光熱費収入	52,331	110,532	45,261	－		－
その他収入	106,238	48,696	69,046	816		15
賃貸事業収入合計	802,788	536,992	373,524	284,462		76,470
委託管理料	118,913	122,926	75,699	9,824		480
水道光熱費	62,930	128,779	46,286	101		－
支払賃借料	5,901	376	1,299	21,511		－
広告宣伝費	114,173	2,496	2,379	－		－
修繕費	11,015	10,009	7,199	10,355		－
損害保険料	2,391	2,172	1,069	980		－
公租公課	56,201	50,339	26,380	26,808		6,605
その他費用	25,963	1,107	3,806	146		－
減価償却費(A)	145,817	69,494	62,281	77,539		－
賃貸事業費用合計	543,309	387,700	226,402	147,269		7,085
賃貸事業利益(B)	259,479	149,292	147,122	137,193		69,385
NOI(注 1)(A)+(B)	405,297	218,786	209,403	214,732	60,903	69,385
資本的支出	5,363	46,105	1,968	－	－	－

（単位：千円）

物件番号	R7(K)	R8	R9(K)	R10	R11(K)	O1
物件名称	NU chayamachi（注 4）	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）	汐留イーストサイドビル
運用日数	136 日	182 日	182 日	182 日	46 日	182 日
賃貸収入	348,550	116,645	257,045	（注 3）	154,476	372,412
水道光熱費収入	59,446	－	－		－	21,187
その他収入	62,589	4,639	3		－	2,095
賃貸事業収入合計	470,587	121,284	257,049		154,476	395,695
委託管理料	79,150	1,470	1,800		126	18,559
水道光熱費	80,484	－	－		－	26,150
支払賃借料	22	－	636		1,717	107
広告宣伝費	57,410	－	－		－	－
修繕費	7,515	－	186		－	4,049
損害保険料	1,635	433	128		813	1,005
公租公課	38,840	14,983	102,601		－	21,801
その他費用	1,906	952	1,020		892	2,172
減価償却費(A)	140,945	36,256	155		46,042	121,938
賃貸事業費用合計	407,911	54,095	106,528		49,591	195,785
賃貸事業利益(B)	62,675	67,188	150,521		104,884	199,910
NOI(注 1)(A)+(B)	203,620	103,445	150,676	65,676	150,926	321,848
資本的支出	1,383	－	103	－	－	2,533

（単位：千円）

物件番号	O2(K)	M1(K)	M2	M3(K)	M4(K)	—
物件名称	阪急電鉄 本社ビル	上六 Ｆビルディング	スフィアタワー 天王洲（準共有持分 33%相当）	ラグザ大阪	難波阪神ビル	合 計
運用日数	52 日	182 日	182 日	182 日	182 日	—
賃貸収入	101,918	114,756	243,724	254,412	120,768	3,865,305
水道光熱費収入	—	8,815	22,301	—	9,388	329,264
その他収入	—	8,756	44,442	—	14,125	361,656
賃貸事業収入合計	101,918	132,328	310,467	254,412	144,282	4,556,226
委託管理料	542	22,228	27,183	2,076	23,704	506,425
水道光熱費	—	9,317	52,184	—	15,141	421,377
支払賃借料	—	—	—	18,000	—	49,573
広告宣伝費	—	—	489	—	—	176,949
修繕費	770	9,721	10,089	10,915	11,123	93,092
損害保険料	507	574	513	3,330	909	17,037
公租公課	—	12,656	28,367	49,412	18,840	463,794
その他費用	163	1,890	2,680	1,001	792	44,995
減価償却費（A）	35,124	34,952	55,649	81,613	57,417	1,014,598
賃貸事業費用合計	37,108	91,342	177,159	166,348	127,930	2,787,844
賃貸事業利益（B）	64,809	40,986	133,308	88,063	16,352	1,768,382
NOI(注 1)(A)+(B)	99,934	75,938	188,958	169,676	73,769	2,782,980
資本的支出	11,418	37,216	7,046	—	62,666	175,806

(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) 平成 25 年 4 月 9 日付で信託受益権の準共有持分 31%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は 14%です。

(注 3) 物件全体を 1 テナントに賃貸しており、同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 4) 平成 25 年 4 月 16 日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。

B．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 2)	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 （㎡）	比率（%） （注 9）
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 4)	31.2
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)	16.2
	－	阪急電鉄本社ビル	平成 33 年 11 月 24 日	27,369.37	6.8
	－	北野阪急ビル （ホテル部分）	平成 34 年 4 月 30 日	8,789.31	2.2
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)	7.8
	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)	6.3
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	7.5
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	－	北野阪急ビル （その他部分）	平成 34 年 4 月 30 日	19,404.84	4.8
	－	難波阪神ビル	平成 31 年 1 月 31 日	9,959.01	2.5
	－	汐留イーストサイドビル	平成 27 年 2 月 28 日	373.78	0.1
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	1.7
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)	1.6
阪急不動産株式会社	－	ＨＥＰファイブ	平成 27 年 1 月 31 日	6,337.37 (注 7)	1.6
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	1.2
ネットワンシステムズ株式会社(注 1)	－	スフィアタワー天王洲	平成 25 年 8 月 31 日 (注 3)	4,118.09 (注 8)	1.0
合計				373,578.11	92.5
全賃貸面積				403,727.52	100.0

(注 1) 平成 25 年 2 月 27 日及び平成 25 年 3 月 26 日付で、解約日を平成 25 年 8 月末日及び平成 25 年 9 月末日とする賃貸借契約の解約通知を受領しております。

(注 2) 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、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並びにＨＥＰファイブのテナントである阪急不動産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及びスフィアタワー天王洲のテナントであるネットワンシステムズ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) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）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)　賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（14%）を乗じて記載しております。

(注 8)　賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（33%）を乗じて記載しております。

(注 9)　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 9）
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 4）	126,052.16（注 5）	32.6
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）	16.9
	―（注 3）	阪急電鉄本社ビル	平成 33 年 11 月 24 日	27,369.37	7.1
	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	2.3
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）	8.1
		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）	6.6
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	7.9
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	1.8
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）	1.7
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	1.3
ネットワンシステムズ株式会社(注 2)	―（注 3）	スフィアタワー天王洲	平成 25 年 8 月 31 日（注 4）	4,118.09（注 8）	1.1
株式会社メガスポーツ	スポーツオーソリティ	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	4,055.51	1.1
日本トイザらス株式会社	トイザらス	デュー阪急山田	平成 35 年 11 月 19 日	3,659.93	0.9
合計				345,177.41	89.4
全賃貸面積				386,220.68	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) 平成 25 年 2 月 27 日及び平成 25 年 3 月 26 日付で、解約日を平成 25 年 8 月末日及び平成 25 年 9 月末日とする賃貸借契約の解約通知を受領しております。

(注 3) 阪急電鉄本社ビルにおける阪急電鉄株式会社並びにスフィアタワー天王洲におけるネットワンシステムズ株式会社は、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 4) 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 5) ららぽーと甲子園（敷地）、コーナン広島中野東店（敷地）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) 賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（33%）を乗じて記載しております。

(注 9) 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 24 年 11 月 30 日現在）取得価格（百万円）(注 4)	前期 投資比率（%）(注 5)	当期（平成 25 年 5 月 31 日現在）取得価格（百万円）(注 4)	当期 投資比率（%）(注 5)
商業用途区画（注 1）	R1(K)	ＨＥＰファイブ（準共有持分相当）(注 2)	20,790	17.1	6,468	5.6
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	6.4	7,740	6.7
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	5.7	6,930	6.0
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.1	8,600	7.4
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.1	1,318	1.1
	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.8	2,175	1.9
	R7(K)	NU chayamachi (注 3)	19,300	15.9	－	－
	R8	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.4	4,160	3.6
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6.1	7,350	6.3
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.7	2,100	1.8
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分 28%相当）	－	－	18,300	15.8
	M1(K)	上六Ｆビルディング	2,513	2.1	2,545	2.2
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	1,064	0.9	1,091	0.9
	M3(K)	ラグザ大阪	4,743	3.9	4,743	4.1
	M4(K)	難波阪神ビル	1,524	1.3	1,522	1.3
商業用途区画小計			90,309	74.4	75,043	64.6
事務所用途区画	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	15.7	19,025	16.4
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	－	－	10,200	8.8
	M1(K)	上六Ｆビルディング	466	0.4	434	0.4
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	7,802	6.4	7,772	6.7
	M3(K)	ラグザ大阪	379	0.3	379	0.3
	M4(K)	難波阪神ビル	2,785	2.3	2,787	2.4
事務所用途区画小計			30,459	25.1	40,598	34.9
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）	537	0.4	541	0.5
その他用途区画小計			537	0.4	541	0.5
ポートフォリオ合計			121,306	100.0	116,184	100.0

(注 1) 当期におけるホテル用途部分の合計は 13,063 百万円(投資比率 11.2%)です。
(注 2) 平成 25 年 4 月 9 日付で信託受益権の準共有持分 31%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は 14%です。
(注 3) 平成 25 年 4 月 16 日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。
(注 4) 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 5) 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 24 年 11 月 30 日現在）		当期（平成 25 年 5 月 31 日現在）	
			取得価格（百万円）	投資比率（%）(注 3)	取得価格（百万円）	投資比率（%）(注 3)
関西圏	R1(K)	ＨＥＰファイブ（準共有持分相当）(注 1)	20,790	17.1	6,468	5.6
	R2(K)	北野阪急ビル	7,740	6.4	7,740	6.7
	R3(K)	デュー阪急山田	6,930	5.7	6,930	6.0
	R4(K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	7.1	8,600	7.4
	R5(K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	1.1	1,318	1.1
	R7(K)	NU chayamachi (注 2)	19,300	15.9	－	－
	R9(K)	ららぽーと甲子園（敷地）	7,350	6.1	7,350	6.3
	R11(K)	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分 28%相当）	－	－	18,300	15.8
	O2(K)	阪急電鉄本社ビル	－	－	10,200	8.8
	M1(K)	上六Ｆビルディング	2,980	2.5	2,980	2.6
	M3(K)	ラグザ大阪	5,122	4.2	5,122	4.4
	M4(K)	難波阪神ビル	4,310	3.6	4,310	3.7
	小計		84,440	69.6	79,318	68.3
その他	R6	コーナン広島中野東店（敷地）	2,175	1.8	2,175	1.9
	R8	ホテルグレイスリー田町	4,160	3.4	4,160	3.6
	R10	リッチモンドホテル浜松	2,100	1.7	2,100	1.8
	O1	汐留イーストサイドビル	19,025	15.7	19,025	16.4
	M2	スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%相当）	9,405	7.8	9,405	8.1
	小計		36,865	30.4	36,865	31.7
ポートフォリオ合計			121,306	100.0	116,184	100.0

(注 1)　平成 25 年 4 月 9 日付で信託受益権の準共有持分 31%を譲渡しており、当期末現在の持分割合は 14%です。
(注 2)　平成 25 年 4 月 16 日付で譲渡しており、当期末現在は保有しておりません。
(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。

(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 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）			当期 （自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 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		109	2,518	65.0	109	2,767	71.9
変動賃料テナント（注 1）	固定部分	206	1,253	32.4	139	964	25.1
	変動部分		101	2.6		115	3.0
ポートフォリオ合計		315	3,874	100.0	248	3,847	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%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。