

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年 8 月22日
【計算期間】	第28期 （自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）
【発行者名】	阪急阪神リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 白木 義章
【本店の所在の場所】	大阪市北区茶屋町19番19号
【事務連絡者氏名】	阪急阪神リート投信株式会社 取締役 夏秋 英雄
【連絡場所】	大阪市北区茶屋町19番19号
【電話番号】	06 - 6376 - 6821
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月		2014年 11月	2015年 5月	2015年 11月	2016年 5月	2016年 11月
営業収益	百万円	4,786	4,842	4,875	5,527	4,721
うち賃貸事業収入	百万円	4,786	4,842	4,875	4,795	4,721
営業費用	百万円	2,857	2,903	2,913	3,474	2,745
うち賃貸事業費用	百万円	2,433	2,459	2,471	2,387	2,284
営業利益	百万円	1,928	1,939	1,961	2,053	1,976
経常利益	百万円	1,517	1,535	1,566	1,659	1,570
当期純利益	百万円	1,515	1,534	1,565	1,657	1,569
出資総額	百万円	71,659	71,659	71,659	71,659	71,659
発行済投資口の総口数	口	119,500	597,500	597,500	597,500	597,500
純資産額	百万円	73,175	73,193	73,224	73,317	73,228
総資産額	百万円	144,288	144,143	144,092	143,964	147,958
1口当たり純資産額	(注2) 円	122,468	122,499	122,552	122,706	122,558
1口当たり当期純利益	(注2)(注3) 円	2,542	2,567	2,619	2,774	2,626
分配総額	百万円	1,515	1,533	1,565	1,658	1,569
1口当たり分配金額	円	12,685	2,567	2,620	2,775	2,626
うち1口当たり 利益分配金	円	12,685	2,567	2,620	2,775	2,626
うち1口当たり 利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 (ROA)	(注4)(注5) %	1.1(2.2)	1.1(2.1)	1.1(2.2)	1.2(2.3)	1.1(2.1)
自己資本比率	(注6) %	50.7	50.8	50.8	50.9	49.5
自己資本利益率 (ROE)	(注5)(注7) %	2.2(4.4)	2.1(4.2)	2.1(4.3)	2.3(4.5)	2.1(4.3)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数	日	183	182	183	183	183
期末負債比率 (LTV)	(注8) %	45.9(45.4)	45.9(44.4)	45.9(43.2)	45.8(41.9)	47.4(43.0)
期末総資産有利子 負債比率	(注9) %	42.9	42.9	43.0	43.0	44.5
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ (DSCR)	(注10) 倍	8.2	8.3	8.7	8.9	8.5
ネット・オペレー ティング・インカム (NOI)	(注11) 百万円	3,325	3,357	3,373	3,335	3,286
ファンズ・フロム・ オペレーション (FFO)	(注12) 百万円	2,488	2,508	2,534	2,486	2,418

回次		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		2017年 5月	2017年 11月	2018年 5月	2018年 11月	2019年 5月
営業収益	百万円	4,740	4,902	5,203	5,506	6,078
うち賃貸事業収入	百万円	4,740	4,902	5,203	5,506	5,873
営業費用	百万円	2,760	2,752	2,918	3,111	3,475
うち賃貸事業費用	百万円	2,297	2,269	2,429	2,592	2,928
営業利益	百万円	1,979	2,150	2,284	2,394	2,603
経常利益	百万円	1,625	1,793	1,886	1,991	2,233
当期純利益	百万円	1,623	1,718	1,884	1,990	2,232
出資総額	百万円	71,659	71,659	76,736	76,736	84,270
発行済投資口の総口数	口	597,500	597,500	638,500	638,500	695,200
純資産額	百万円	73,283	73,378	78,621	78,727	86,503
総資産額	百万円	147,834	147,953	155,592	155,922	169,306
1口当たり純資産額 (注2)	円	122,649	122,809	123,135	123,300	124,429
1口当たり当期純利益 (注2)(注3)	円	2,717	2,876	3,032	3,117	3,215
分配総額	百万円	1,623	1,719	1,884	1,990	2,232
1口当たり分配金額	円	2,717	2,877	2,952	3,117	3,211
うち1口当たり利益分配金	円	2,717	2,877	2,952	3,117	3,211
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 (注4)(注5)	%	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.2(2.5)	1.3(2.6)	1.4(2.8)
自己資本比率 (注6)	%	49.6	49.6	50.5	50.5	51.1
自己資本利益率 (注5)(注7)	%	2.2(4.4)	2.3(4.7)	2.5(5.0)	2.5(5.0)	2.7(5.4)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期実質運用日数	日	182	183	182	183	182
期末負債比率 (注8)	%	47.4(42.2)	47.3(41.4)	47.2(41.1)	47.1(40.4)	46.9(40.0)
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	44.6	44.5	43.6	43.5	43.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注10)	倍	9.2	9.5	10.6	10.7	11.6
ネット・オペレーティング・インカム (注11)	百万円	3,288	3,474	3,657	3,822	3,929
ファンズ・フロム・オペレーション (注12)	百万円	2,469	2,560	2,768	2,900	3,012

(注1) 営業収益等については、消費税等は含まれていません。

(注2) 2014年11月30日を基準日、2014年12月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第18期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を以下の期中平均投資口数で除することにより算出しています。

第19期 596,221口
 第20期 597,500口
 第21期 597,500口
 第22期 597,500口
 第23期 597,500口
 第24期 597,500口
 第25期 597,500口
 第26期 621,521口
 第27期 638,500口
 第28期 694,235口

(注4) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2 }

(注5) 日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。

(注6) 期末純資産額 / 期末総資産額

（注7）当期純利益 / {（期首純資産額 + 期末純資産額） / 2}

（注8）（期末有利子負債額 + 期末敷金・保証金 - 期末敷金・保証金見合い現預金） / （期末総資産額 - 期末敷金・保証金見合い現預金）

期末総資産額は期末日現在の貸借対照表計上額です。なお、有形固定資産の鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該期末総資産額に加減した金額を用いて算出した数値を括弧書きで記載しています。

（注9）期末有利子負債額 / 期末総資産額

（注10）利払前償却前当期純利益 / 支払利息

（注11）不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

（注12）当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損

（注13）本書においては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います。このため、本書中の各数値を合計した場合、その合計値が本書中の他の同様の事項を示す数値と一致しないことがあります。

運用状況

（イ）当期の概況

a．投資法人の主な推移

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

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

b．運用の実績

当期のわが国経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融緩和策の継続を背景とした高水準の企業収益及び雇用・所得環境の着実な改善等により緩やかな回復基調を辿りました。個人消費においては、実質総雇用者所得が緩やかに増加する中で消費者マインドは持ち直しの動きが続いています。

東証REIT指数は、2018年12月には米国の政権混乱から世界的なリスク回避の動きを受け、一時的に1,700ポイント台前半から半ばのレンジで推移する場面もありましたが、継続的な長期金利の低位推移及びJ-REITの好調な業績等を背景に2019年5月には1,900ポイント台前半から半ばの水準まで上昇するなど、堅調に推移しました。

不動産売買市場においては、前期に引き続いて当期も上場REIT、私募REIT及び外資系ファンド等による活発な取得が進められています。物件取得競争は依然として過熱しており、本投資法人においても、スポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループ（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。）の総合力や本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用することにより、フェアバリュー（適正価格水準をいいます。）で物件を取得していくことが重要となっています。

このような環境の中、本投資法人は2018年において2回目となる一般募集（公募）による新投資口の発行を実施し、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）」、「グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）」、「パロー高槻店（敷地）」及び「FUNDES神保町」の4物件を取得するとともに、「ららぽーと甲子園（敷地）」を譲渡しました。本投資法人は、スポンサーグループの総合力と本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用し、梅田エリアのプライム立地に所在する超高層都市型ビル及び安定した地域密着型商業施設等を組み入れることで、更なる資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上及び収益安定性の強化を図りました。

当期末現在保有する30物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメントの最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）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・向上を図ってきました。「スフィアタワー天王洲」においては、既存テナントによる館内増床が実現し、稼働率は前期末の94.9%から当期末には100%に上昇しました。当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.8%（注）と、引き続き高稼働率を維持しています。

同時に、競争力強化につながるテナント満足度の維持・向上を図りつつ運営管理の品質向上や効率化を進め、管理費用の適正化に努めました。

当期末現在の賃貸可能面積は426,618.72㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は72.1%（取得価格ベース）、関西圏の比率は71.7%（取得価格ベース）となっています。

（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います。

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（後記「2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準」において定義します。以下同じです。）等において受け入れた敷金・保証金等（当期末現在の残高7,225百万円）を有効に活用しています。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います。

当期においては、2019年1月に返済期限が到来した借入金6,000百万円（長期借入金）について、資金調達の柔軟性と配金貢献等の観点から短期・変動金利にて借換えを行いました。また、2019年3月に返済期限が到来予定であった借入金2,000百万円（短期借入金）について、全額を2019年1月に期限前返済しつつ長期・固定金利にて借換えを行いました。更に、2018年12月及び2019年3月に新規物件の取得資金として6,000百万円の新規借入れ（長期借入金）を行いました。

当期末現在の有利子負債残高は、73,900百万円となりました。このうち借入金は69,900百万円（短期7,000百万円、長期62,900百万円（1年内返済予定の長期借入金5,500百万円を含みます。））、投資法人債は4,000百万円（1年内償還予定はありません。）であり、総資産有利子負債比率は43.6%となっています。

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います。

d. 業績及び分配の概要

こうした運用の結果、当期の実績として営業収益6,078百万円、営業利益2,603百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,233百万円、また当期純利益は2,232百万円となりました。

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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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口当たりの配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの配金は、3,211円となりました。

(ロ) 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いきます。

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いきます。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神不動産投資顧問株式会社（以下「不動産情報提供会社」といいます。）との間で締結した情報共有等に係る協定書（以下「情報共有等に係る協定書」といいます。）に基づき、物件情報の取得や、不動産情報提供会社が保有又は開発する物件に係る優先交渉権等を活用します。また、本資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的に行い、外部物件情報の獲得を図ります。

内部成長戦略としては、本投資法人独自の強みであるオペレーショナル・マネジメントを軸に、フロアや区画毎の利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持・向上に注力します。「北野阪急ビル」においては、既存テナントによる館内移転及び新規テナントの誘致実現により、稼働率が当期末の96.6%から2019年10月（第29期）には100%へと上昇する見込みです。一方、「汐留イーストサイドビル」及び「上六Fビルディング」においては、一部テナントの解約予告を受け、稼働率が低下する見込みですが、中長期的な視点でのリーシング活動を実施し、早期の稼働率向上を目指します。

財務戦略としては、引き続き、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金を有効に活用します。また、借入れに際しては、金利動向に鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達するよう努めます。2019年7月に返済期限が到来した借入金7,500百万円（長期借入金5,500百万円、短期借入金2,000百万円）について、資金調達の柔軟性と配金貢献等の観点から短期・変動金利にて借換えを行いました。なお、そのうち、株式会社三井住友銀行からの借入れについては、本投資法人の環境配慮状況を評価し、更なる取組み向上を支援する資金調達であるSMB環境配慮評価融資です。

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しています。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います。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いきます。

（ハ）決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、規約の規定に基づき、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第１号へに定める不動産等資産をいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しないその他の資産にも投資することができるものとしています。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に則って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議（後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項（イ）機関の内容 a.投資主総会」において定義します。）により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。全ての執行役員及び監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（１）投資方針 及び（２）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針（３）分配方針」をご参照下さい。

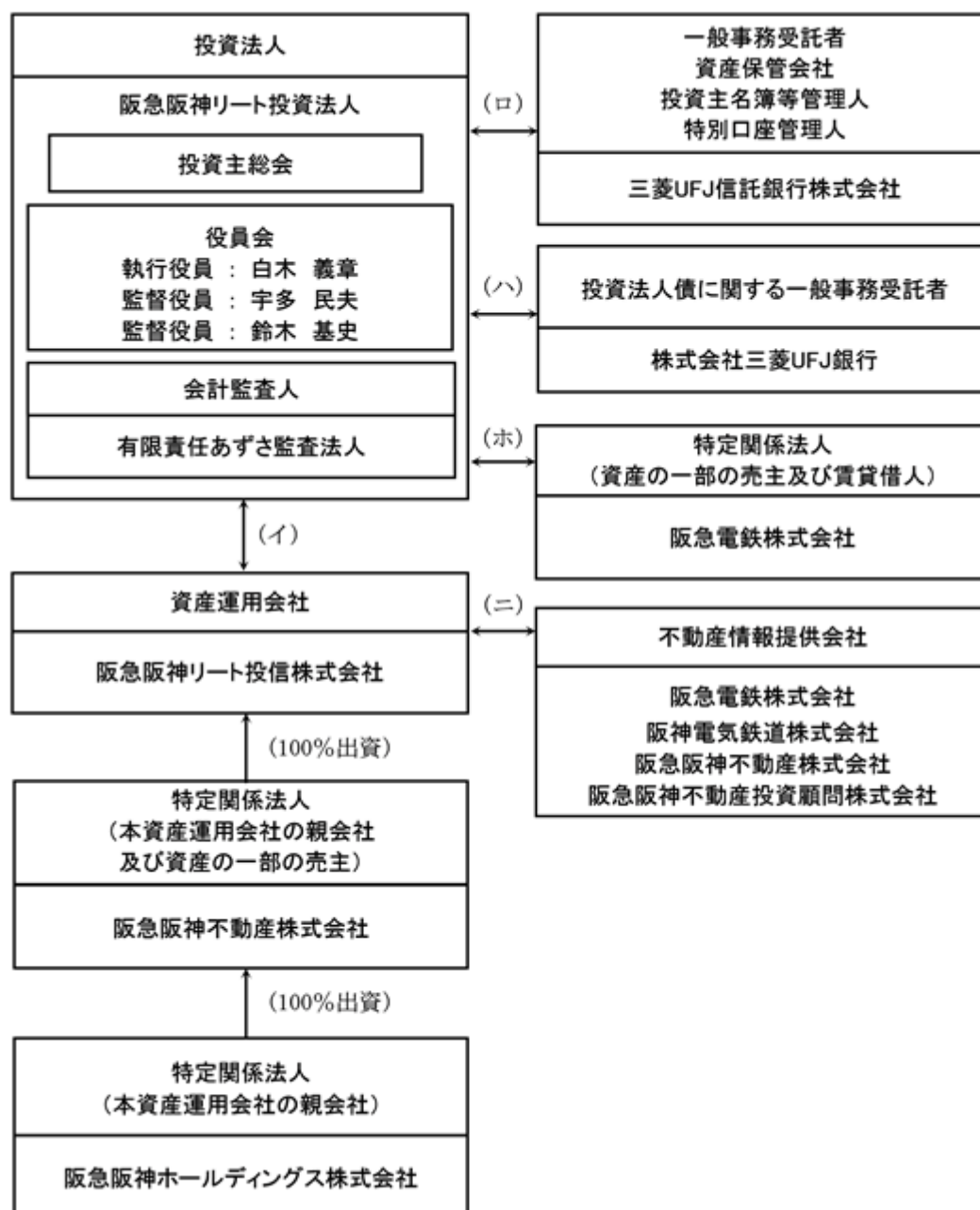
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）

（以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 投資口事務代行委託契約 / 特別口座の管理に関する契約

(ハ) 財務代理契約

(ニ) 情報共有等に係る協定書

(ホ) 資産の一部の譲渡契約及び賃貸借契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
本投資法人	阪急阪神リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	阪急阪神リート投信株式会社	2004年12月3日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約（その後に締結した変更覚書を含みます。以下同じです。）に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2004年12月3日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。また、2008年12月26日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号から第6号まで）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び 役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、 本投資証券の発行に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、 投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年10月28日付で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が本投資法人との間で締結した第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約に基づく投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）としての地位を、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社から承継しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、財務代理契約に基づき、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債に関する 発行代理人事務、 支払代理人事務及び 投資法人債原簿に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
本資産運用会社の親会社 不動産情報提供会社 運用資産の一部の売主	阪急阪神不動産株式会社	本資産運用会社の株式の全てを所有しています。 情報共有等に係る協定書変更覚書を本資産運用会社と締結し、これにより、2018年4月1日付で本資産運用会社との間の2015年9月18日付「情報共有等に係る協定書」の当事者となりました。 本資産運用会社に対して、不動産売却情報の提供を行います。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与」をご参照下さい。 本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2019年3月29日、本投資法人に対して「パロー高槻店（敷地）」を2,258百万円（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。）で譲渡しました。
不動産情報提供会社 運用資産の一部の売主 運用資産の一部の賃借人 運用資産の一部の賃貸人	阪急電鉄株式会社（注2）	2015年9月18日付で本資産運用会社との間で、「情報共有等に係る協定書」を締結しました。本資産運用会社に対して、不動産売却情報の提供を行います。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与」をご参照下さい。 本投資法人との間で締結した受益権売買契約に基づき、2018年12月5日、本投資法人に対して「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）」を9,212百万円（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。）で譲渡しました。 本投資法人との間で締結した受益権売買契約に基づき、2018年12月5日、本投資法人に対して「グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）」を6,566百万円（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。）で譲渡しました。 本投資法人から「北野阪急ビル」の一部、「阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）」、「阪急電鉄本社ビル」、「コトクロス阪急河原町」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）」を賃借しています。詳細は後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。 本投資法人に「阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）」及び「コトクロス阪急河原町」の敷地の一部を賃貸しています。詳細は後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。
本資産運用会社の親会社	阪急阪神ホールディングス株式会社（注3）	本資産運用会社の株式を全て所有する阪急阪神不動産株式会社の株式の全てを所有しています。

（注1）阪急阪神不動産株式会社、阪急電鉄株式会社及び阪急阪神ホールディングス株式会社は、特定関係法人に該当します。また、本資産運用会社の親会社の子会社並びに不動産の譲渡、取得及び賃貸借の相手方は、本投資法人の特定関係法人に該当する者のみを記載しています。

（注2）阪急電鉄株式会社について

旧阪急電鉄株式会社は、2005年4月1日に分社型（物的）吸収分割により、「阪急」及び「HANKYU」の商標等に関するブランドの保有及び一部の営業を除き、その営む営業を同社の完全子会社である阪急電鉄分割準備株式会社へ承継させて純粋持株会社となり、同日付で阪急ホールディングス株式会社へと商号を変更しました（その後、（注3）記載のとおり2006年10月1日付で阪急阪神ホールディングス株式会社に商号変更）。また、同日付で阪急電鉄分割準備株式会社は阪急電鉄株式会社にその商号を変更しました。

本書において、別段の記載がある場合を除き、阪急電鉄株式会社とは、2005年4月1日以降に関する記述においては現在の阪急電鉄株式会社を指すものとし、それ以前に関しては上記吸収分割前の旧阪急電鉄株式会社を指すものとし、

（注３）阪急阪神ホールディングス株式会社について

阪急阪神ホールディングス株式会社は、阪急ホールディングス株式会社が、2006年10月１日に阪神電気鉄道株式会社と株式交換を実施して経営統合するとともに、同日付で商号を変更したものです。

阪急阪神ホールディングス株式会社は、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社、株式会社阪急交通社、株式会社阪急阪神エクスプレス、株式会社阪急阪神ホテルズ等の純粋持株会社として東京証券取引所に上場しています。

上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
不動産情報提供会社	阪神電気鉄道株式会社 阪急阪神不動産投資顧問株式会社	阪急阪神不動産投資顧問株式会社は、2015年９月18日付で本資産運用会社との間で「情報共有等に係る協定書」を締結し、また阪神電気鉄道株式会社は、本資産運用会社との間で情報共有等に係る協定書変更覚書を締結し、これにより、2018年４月１日付で本資産運用会社との間の2015年９月18日付「情報共有等に係る協定書」の当事者となりました。本資産運用会社に対して、不動産売却情報の提供を行います。業務の内容は、後記「２ 投資方針（１）投資方針 基本方針（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します（規約第12条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（以下「特別決議」といいます。）（投信法第93条の２第２項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第５章「資産運用」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を大阪市とし、原則として２年に１回以上開催されます（規約第９条）。なお、本投資法人の投資主総会は、2016年８月５日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの８月５日及び同日以後遅滞なく招集し、また、本投資法人は必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第10条第２項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

b．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、出席者の議決権の過半数をもって決議されます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の規約（第24条ただし書）において、決議につき特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人にこれによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令に定める限度において免除することができます（規約第22条）。

c．会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3か月に1度以上開催することと定め、実際の運営においては、毎月1回程度の頻度で開催しています。

かかる役員会には、執行役員1名と監督役員2名のほか、本資産運用会社の代表取締役及び取締役が同席し、本資産運用会社の資産運用業務の状況を確認することで内部管理体制を確立しています。

上記のほか、執行役員専決事項に関しては意思決定書を作成、保存し、爾後、監督役員の確認を得ることで、執行役員の業務執行を監督しています。

本書の日付現在、監督役員には弁護士1名、公認会計士1名が選任されており、各監督役員はこれまでの業務経験と見識に基づき、執行役員の業務執行等についてさまざまな見地から監督を行っています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員及び本資産運用会社から資産運用、コンプライアンスに関する報告を受けています。

一方、会計監査人は、定期的に監督役員に対する監査報告会等を実施しており、監督役員と会計監査人の連携を図っています。また、会計監査人は、その職務を遂行するにあたって、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告する職務を担っています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社に関しては、本投資法人の役員会において業務執行状況等の報告を求めているほか、本資産運用会社のコンプライアンス委員会（同社のコンプライアンス委員会規程に基づき、原則として月1回開催されます。）で審議決定された利益相反取引に係る事項について、その質疑応答の詳細も含めて、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが本投資法人役員会に出席し、報告しています（利益相反取引のうち一定の要件を満たすものについては役員会における承認を得た上で与えられた本投資法人の同意も必要としています。）。また、保有物件における遵法性についても、本資産運用会社が調査の上、適宜、本投資法人役員会に報告しています。

また、運用資産に係る運用ガイドライン（利益相反取引ルール（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本投資法人に関する利益相反取引ルール」において定義します。以下同じです。）を含みます。以下同じです。）は本投資法人と本資産運用会社の間で締結された資産運用委託契約及び本投資法人規約に基づき制定されていますが、本資産運用会社が、当該運用ガイドラインを改定する場合には、爾後速やかに本投資法人役員会にも報告しています。

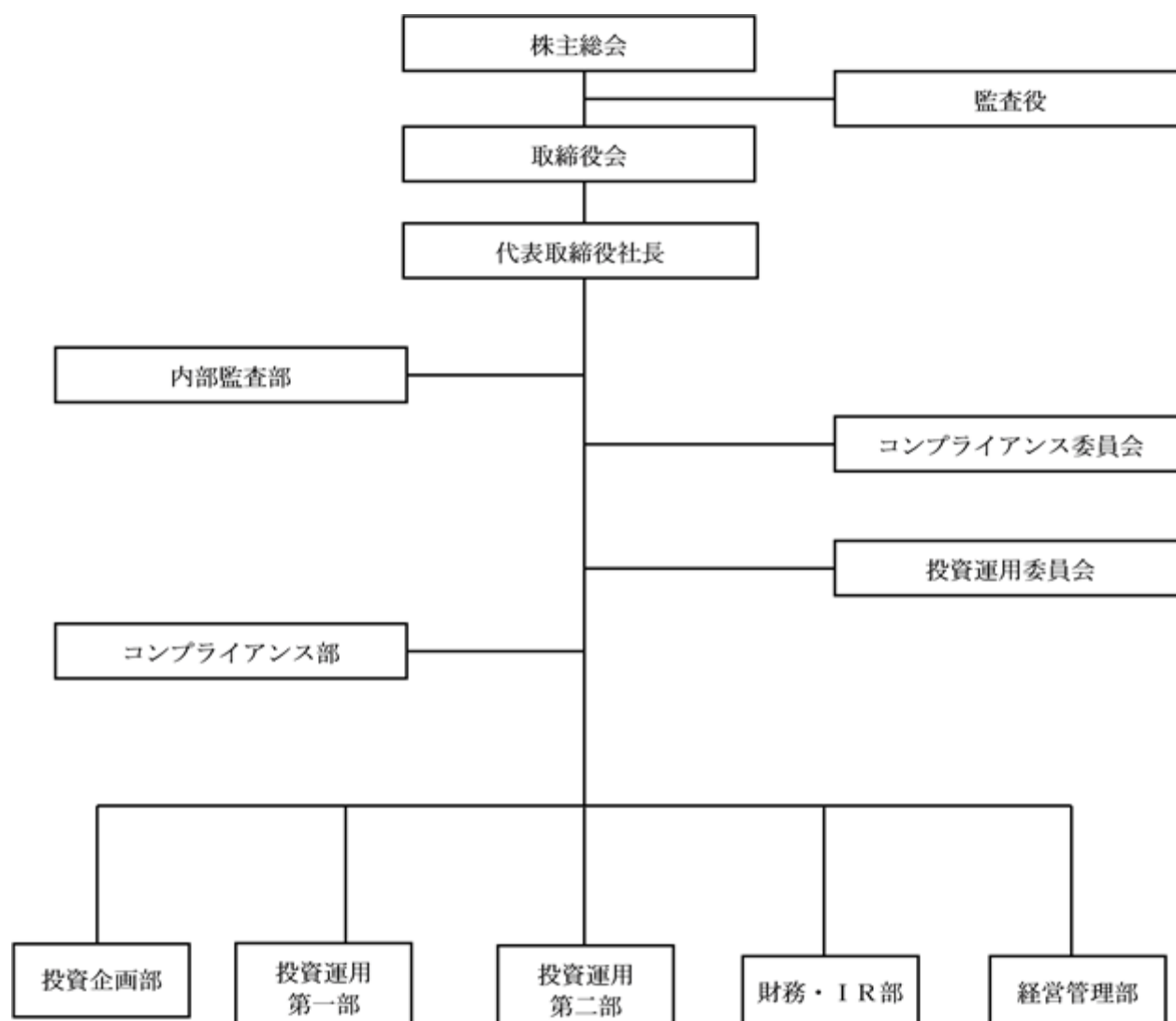
一般事務受託者及び資産保管会社については、本投資法人の役員会においてその業務執行状況について定期的に報告を受けています。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の取締役会は、本資産運用会社の経営に関する重要事項の意思決定機関として、経営方針及び業務執行に関する基本的事項につき意思決定を行うとともに、取締役の職務の執行を監督します。本資産運用会社の各種業務は、投資企画部、投資運用第一部、投資運用第二部、財務・IR部（注）、経営管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部室に分掌され、それぞれ、担当の取締役及び部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資運用委員会を設置し、更に、利益相反取引等に関する事項の審議及び決定並びにコンプライアンス等に係る事項に関する諮問を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（注）2019年4月1日付で、経営管理部の資金調達業務をIR・広報部へ移管するとともに、IR・広報部を財務・IR部に改称しました。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

組織名	主な業務
投資企画部	・本投資法人の資産のポートフォリオ構築戦略に関する事項 ・本投資法人の資産の機能性評価に関する事項（長期修繕計画、鑑定評価・エンジニアリングレポート取得、環境性能を含む） ・本投資法人の資産の運用方針、運用計画に関する事項（運用ガイドライン、資産運用計画の策定、変更を含む） ・経営計画に関する事項 ・投資運用委員会事務局 ・その他付随する事項
投資運用第一部	・本投資法人の資産の取得・処分にに関する事項 ・不動産市場の調査分析に関する事項 ・その他付随する事項
投資運用第二部	・本投資法人の資産の賃貸、管理に関する事項（賃借人の与信管理を含む） ・本投資法人の資産の運用実績の分析、評価に関する事項 ・小売業等業界動向の調査分析に関する事項 ・その他付随する事項
財務・IR部	・本投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項（投資口、投資法人債、資金調達に関する事項を含む） ・本投資法人の決算の分析、評価に関する事項 ・IR、格付、開示、広報活動に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ・その他付随する事項
経営管理部	・資産運用委託契約の締結、解約、変更に関する事項 ・許認可、届出、法定帳簿の作成、申請、管理に関する事項 ・業界団体に関する事項 ・本投資法人の機関運営における一般事務受託者の補助に関する事項 ・本投資法人の決算並びに金銭の分配に関する事項 ・苦情処理に関する事項 ・株主総会、取締役会の運営に関する事項 ・規程の策定及び変更に関する事項 ・人事、総務、経理に関する事項 ・個人情報、重要情報（法人関係情報を除く）の管理及び電子情報システムの運営管理に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス部	・コンプライアンス、リスク管理に関する事項 ・内部統制システムの構築に関する事項 ・金融庁検査に関する事項 ・コンプライアンス委員会事務局 ・インサイダー取引防止に関する事項（法人関係情報の管理を含む） ・その他付随する事項
内部監査部	・内部監査に関する事項 ・その他付随する事項

(ロ) 委員会

本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下のとおりです。

a. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役並びにこれに準じる取締役（コンプライアンス・オフィサーを除きます。）、各部室の部長（ただし、常勤取締役並びにこれに準じる取締役又はコンプライアンス部長以外の者）
内容	以下の事項に関して審議し、決議します。 ・本投資法人との重要な契約の締結 ・金融商品取引業（投資運用業）に係る業務の内容及び方法の策定・変更 ・運用ガイドラインの策定・変更 ・ポートフォリオ全体の資産配分の決定・変更 ・本投資法人に組み入れる不動産関連資産（不動産等（後記「2 投資方針（2） 投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）（イ）」にて定義する不動産等をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針（2） 投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）（ロ）」にて定義する不動産対応証券をいいます。以下同じです。）をいいます。以下同じです。）の取得・処分 ・本投資法人の資産運用計画の策定・変更 ・本投資法人の運用資産に係る運営管理計画の承認・変更 ・本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約の締結・変更・本投資法人からの解約申入れ ・運営管理計画に定められていない工事の発注 ・本投資法人の資金調達等 ・運用実績についての評価・分析 ・その他代表取締役社長が必要と判断する事項
審議・決議方法等	委員長が出席し、かつ、全委員の4分の3以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、関係各部室より付議された委員会の審議・決議事項について審議後、出席委員全員の賛成により決議します（コンプライアンス・オフィサーは同席義務を負っているものの議決権を有していません。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題点を発見した場合には、起案部室に差し戻すものとします。なお、正当な理由がある場合には、コンプライアンス委員会が予め指定するコンプライアンス部の構成員（コンプライアンス部長の次席的位置付けにある構成員）が、コンプライアンス・オフィサーの代理人として投資運用委員会に同席することができます。）。

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、外部専門家2名 ^{（注）}
オブザーバー	監査役及び非常勤取締役のほか、委員長の推薦に基づき本委員会において承認を受けた者
内容	（ ）審議・決定事項 ・業務方法書（職制規程及び苦情処理の体制その他の業務方法書の一部を構成する規程類を含む。）の策定・変更及び資産運用委託契約の締結・変更 ・コンプライアンス・プログラムの策定・変更 ・コンプライアンス・マニュアルの策定・変更 ・金融商品取引業（投資運用業）に係るコンプライアンスに関する事項 ・運用ガイドラインの策定 ・利益相反取引ルールに関する運用ガイドラインの変更 ・利益相反取引の承認 ・「事故等起因損害取扱規程」に定める損害の処理 ・コンプライアンス・オフィサーが投資運用委員会に同席することができない場合におけるコンプライアンス・オフィサーの代理人の選任 ・その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項 （ ）諮問事項 投資運用委員会に同席したコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが同席できない場合はその代理人）が、当該委員会において審議された事項の内容又は審議経過について法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、当該事項について審議し、少数意見も含めた委員及びオブザーバーの全意見が、代表取締役社長及び取締役会に具申されます。 （ ）継続業務 コンプライアンス委員会は、継続業務として、適時、以下の事項についてコンプライアンス上の問題点を指摘する責務を負います。 ・投資運用委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の事後的な審議 ・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況の定期的な確認
審議・決議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家2名が出席し、かつ、全委員の4分の3以上が出席し、付議事項について審議します。 上記（ ）に列挙された事項の決定は、出席した委員全員の賛成により行われます（オブザーバーは、本委員会に出席し、意見を述べることはできません）。 上記（ ）及び（ ）の事項については、コンプライアンス委員会は、代表取締役社長及び取締役会の諮問機関にとどまるものとし、代表取締役社長及び取締役会が最終的な決定権限を有するものとします。ただし、かかる場合、コンプライアンス委員会での審議内容は、少数意見も含めた委員（委員長を含む。）及びオブザーバーの全意見について代表取締役社長及び取締役会に具申されます。

（注）本書の日付現在、外部専門家として弁護士1名及び公認会計士1名が選任されています。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、資産運用管理規程及び運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限（2）本投資法人に関する利益相反取引ルール」において記載する利害関係者をいい、以下同様とします。）との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産運用計画を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、資産の取得その他の資産運用に係る決定を行います。

運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の運用に係る意思決定フローは以下のとおりです。

(イ) 投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定

運用ガイドラインの策定・変更に係る意思決定フロー

・運用ガイドラインの策定・変更は、投資企画部が関係各部室との協議を経た上で原案を作成し、投資運用委員会に上程します。当該委員会において、承認されない場合、又はコンプライアンス・オフィサーが原案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該原案は投資企画部に差し戻されます。

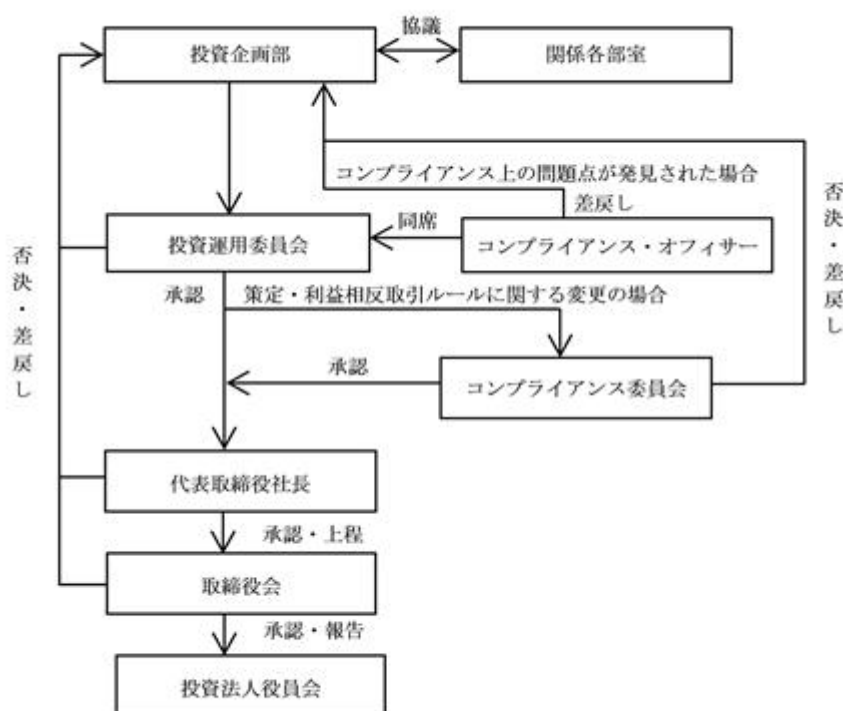
・投資運用委員会で承認された後、運用ガイドラインの策定及び利益相反取引ルールに関する運用ガイドラインの変更については、コンプライアンス委員会にて審議の上、同委員会により承認された後、代表取締役社長に提出されます。承認されない場合には、投資企画部に差し戻されます。

・代表取締役社長は、運用ガイドラインを承認後、取締役会へ上程します。承認しない場合には、投資企画部に差し戻します。

・取締役会で審議の上、承認されます。承認されない場合には、投資企画部に差し戻されます。

・策定及び変更内容は、爾後本投資法人役員会に報告されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行います。



(ロ) 投資法人の資産の運用に係る計画策定と運用体制

a. 資産運用計画の策定及び変更に係る意思決定フロー

・資産運用計画の策定及び変更は、投資企画部が関係各部室との協議を経た上で原案を作成し、投資運用委員会に上程します。当該委員会において、承認されない場合、又はコンプライアンス・オフィサーが原案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該原案は投資企画部に差し戻されます。

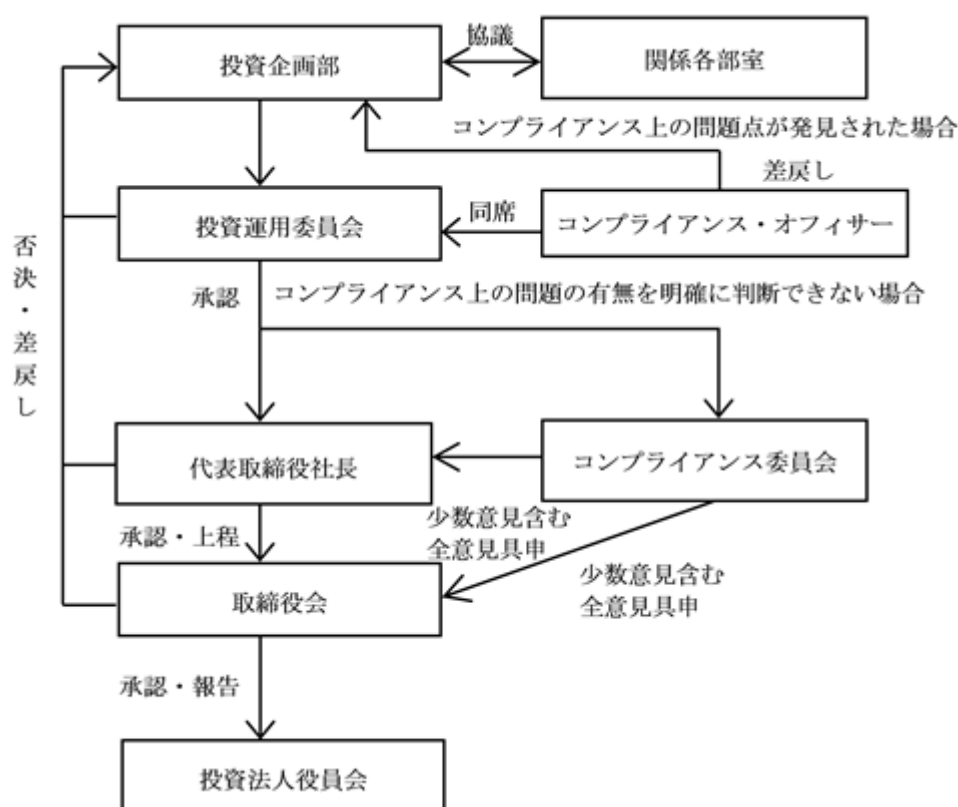
・投資運用委員会で承認された後、コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容又は審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、コンプライアンス委員会に付議され、審議されます。この場合には、コンプライアンス委員会は諮問機関にとどまります。コンプライアンス委員会において審議の上、代表取締役社長及び取締役会に少数意見も含めた委員及びオブザーバーの全意見について具申されます。

・代表取締役社長は、資産運用計画を承認後、取締役会へ上程します。承認しない場合には、投資企画部に差し戻します。

・取締役会は、両委員会の審議結果及びコンプライアンス委員会における少数意見も含めた委員及びオブザーバーの全意見についての具申を参考に、資産運用計画を審議し、承認します。承認しない場合には、投資企画部に差し戻します。

・承認内容は、爾後本投資法人役員会に報告され、本投資法人の営業期間毎の予算に反映されます。

資産運用計画は、本投資法人の営業期間毎に策定しますが、計画期間中に変更の必要が生じた場合には、代表取締役社長は、投資企画部に対し変更計画の作成を指示し、資産運用計画の策定と同様の手続で変更が決定されます。



b. 資産の運用に係る意思決定フロー

・資産の運用に関する業務執行の決定を行う場合、関係各部室が業務執行案を作成し、投資運用委員会に上程します。当該委員会において、承認されない場合、又はコンプライアンス・オフィサーが、資産運用に関する業務執行案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該業務執行案は起案部室に差し戻されます。

・投資運用委員会で承認された後、（ ）当該議案が利益相反取引に該当する場合、又は（ ）コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容若しくは審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、コンプライアンス委員会に付議され、審議されます。

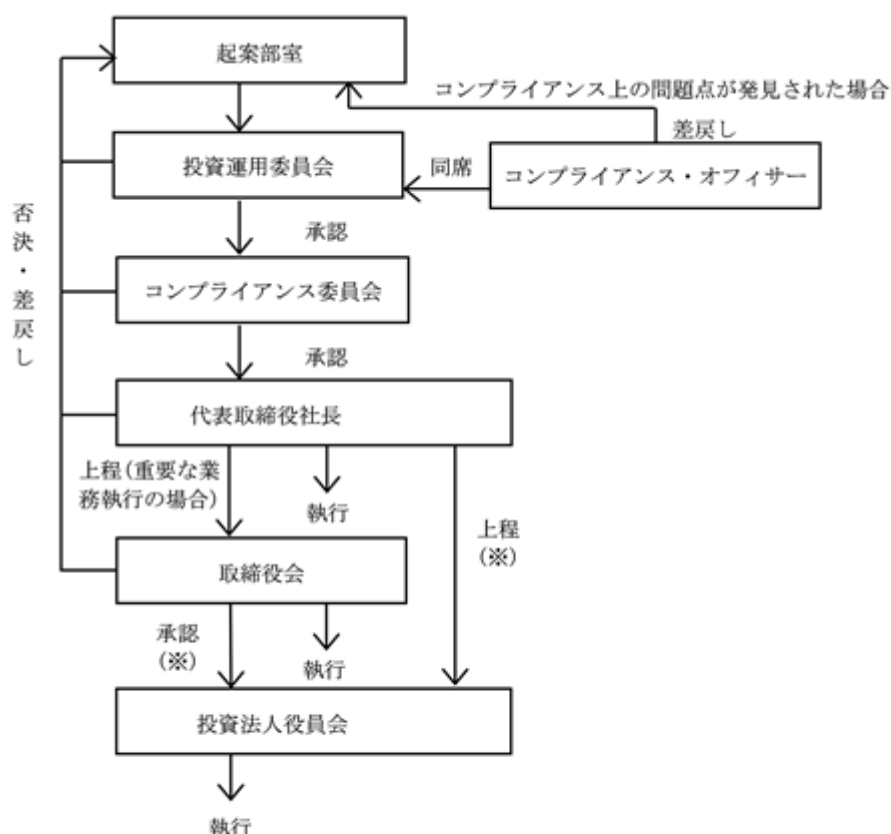
・上記（ ）の場合には、コンプライアンス委員会により承認された後、代表取締役社長に提出されます。コンプライアンス委員会においてコンプライアンス上の問題点が発見され承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。

・上記（ ）の場合には、コンプライアンス委員会は諮問機関にとどまります。コンプライアンス委員会において審議の上、代表取締役社長及び取締役会に少数意見も含めた委員及びオブザーバーの全意見について具申されます。

・代表取締役社長による承認後、更に取締役会における決議を要するかは別途定める取締役会付議基準に基づきます（付議の要否についてもコンプライアンス上の判断の対象となります。）。なお、代表取締役社長、又は取締役会により承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。

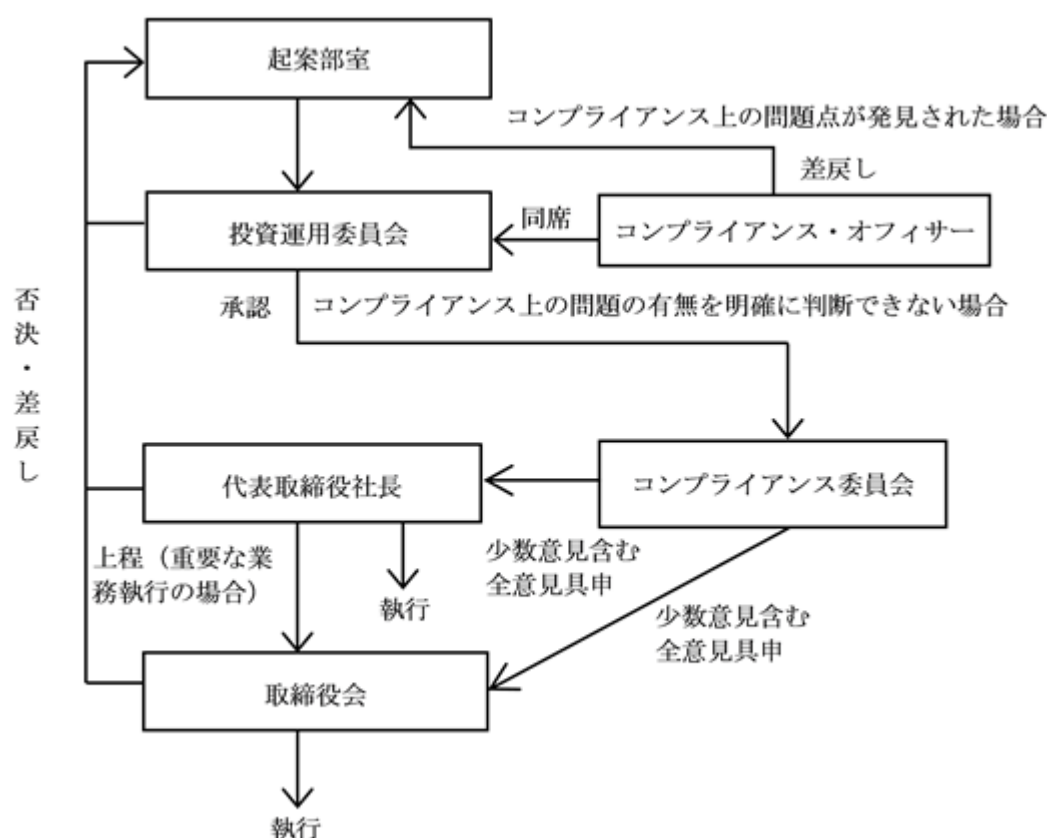
・上記（ ）の場合で、当該議案が有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引（ただし、投信法施行規則第245条の2に該当する取引を除きます。）に該当する場合、本投資法人の役員会の承認を得た上で与えられた本投資法人の同意を確認する必要があります。

<利益相反取引に該当する場合（上記（ ）の場合）>

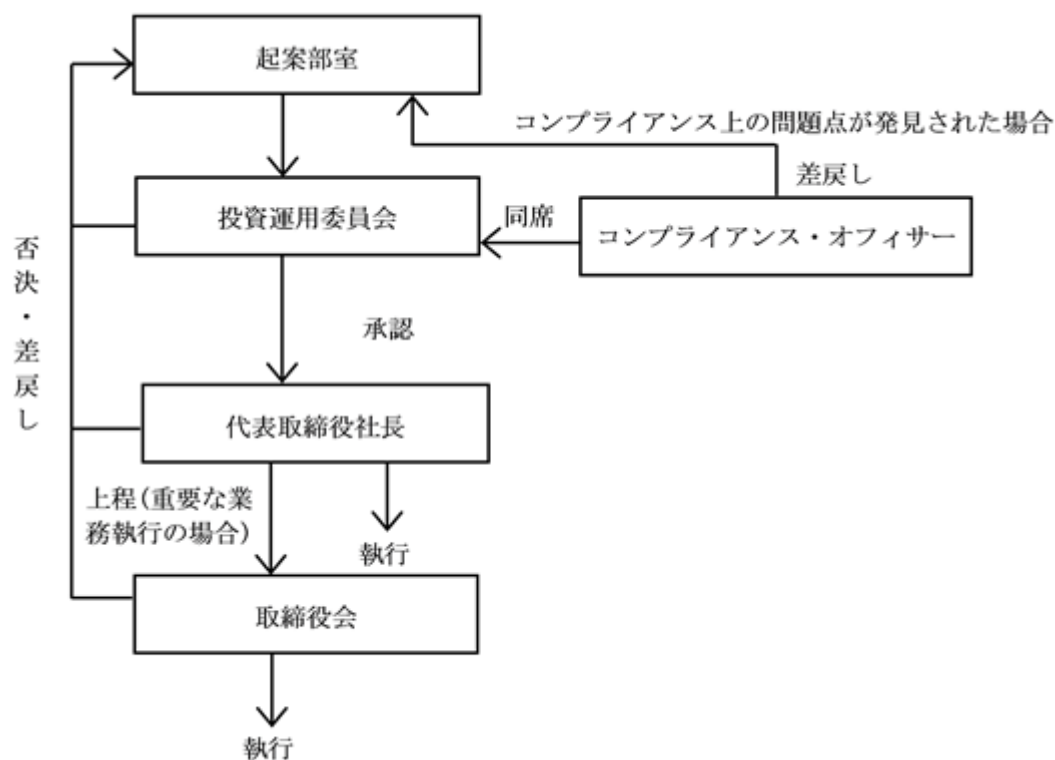


※ 有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借の場合
（投信法施行規則第245条の2に該当する取引を除きます。）

<コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容又は審議経過について法令及び諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合（上記 . () の場合）>



<上記 . () 及び () のいずれにも該当しない場合>



(ハ) 利害関係者との取引に関する本投資法人役員会への報告

運用資産の取得、売却、賃貸、管理委託、売買・賃貸の仲介、工事の発注、資金の借入れ等が本資産運用会社の策定する利益相反取引ルールに規定する利害関係者との間での取引である場合には、前記意思決定フローに加えて、本投資法人の役員会に報告するものとします（ただし前記意思決定フローに従い本投資法人の役員会の承認を得ている場合を除きます。）。役員会に報告する旨の内規を変更する場合にも、本投資法人の役員会への報告が必要です。概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社では、本投資法人との間で締結された資産運用委託契約及び本投資法人規約に基づき、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配方針及び開示方針等投資運用に関する基本的事項を運用ガイドラインとして作成しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

具体的なリスク管理としては、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルに基づき、資産の取得又は処分に関するリスク、運用管理に伴うリスク、資金調達に関するリスク、事務リスク等、それぞれの部門においてリスクの把握及び分析を行った上で、年度毎にリスク管理基本計画を策定しています。また、資産の運用に関する意思決定に際しては、必要に応じて投資運用委員会、コンプライアンス委員会において審議され、重要な事項は取締役会にて審議又は報告されることとなっています。これとは別に、内部監査規程に基づき、全ての部門について監査する権限を有している内部監査部が定期的に各部室における管理体制、リスクへの対応状況等を確認し、その結果を取締役に報告しています。

利益相反取引については、コンプライアンス委員会において審議を行うほか、投資運用委員会にコンプライアンス・オフィサーが同席し、利益相反の有無を確認し、また全ての稟議書についてコンプライアンス・オフィサーによる合議を得ることで、利益相反や法令等への違反行為の防止に努めています。

このほか、本資産運用会社では、基本的な行動指針としてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定め、これを元に、コンプライアンス部が法令遵守の点検及び教育を実施しています。

以上のほか、本資産運用会社の投資リスクに対する管理体制については、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	84,270,314,300円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	695,200口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年６月２日	公募増資	13,000	118,200	6,675	70,991	（注１）
2014年６月27日	第三者割当増資	1,300	119,500	667	71,659	（注２）
2014年12月１日	投資口分割	478,000	597,500	-	71,659	（注３）
2018年２月13日	公募増資	39,000	636,500	4,829	76,489	（注４）
2018年３月13日	第三者割当増資	2,000	638,500	247	76,736	（注５）
2018年12月３日	公募増資	54,000	692,500	7,174	83,911	（注６）
2018年12月26日	第三者割当増資	2,700	695,200	358	84,270	（注７）

（注１）１口当たり発行価格532,057円（発行価額513,503円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注２）１口当たり発行価額513,503円にて、手許資金とし、将来の特定資産の取得資金、特定資産の取得にあたって利用した預り敷金・保証金の返還又は借入金の返済に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注３）2014年11月30日を基準日、2014年12月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。

（注４）１口当たり発行価格128,115円（発行価額123,844円）にて、新たな特定資産の取得資金に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注５）１口当たり発行価額123,844円にて、手許資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注６）１口当たり発行価格137,377円（発行価額132,868円）にて、新たな特定資産の取得資金に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注７）１口当たり発行価額132,868円にて、手許資金とし、将来の特定資産の取得資金、預り敷金・保証金の返還又は借入金の返済に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2019年5月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数 （口）	発行済投資口の総 口数に対する所有 投資口数の割合 （％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	144,051	20.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	83,817	12.06
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	23,359	3.36
阪急阪神不動産株式会社	大阪府大阪市北区芝田一丁目１番４号 阪急ターミナルビル内	22,400	3.22
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地 8	13,620	1.96
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄三丁目33番13号	11,385	1.64
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	11,042	1.59
SIX SIS LTD.	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND	9,738	1.40
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋一丁目９番１号	9,025	1.30
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目１番１号	8,890	1.28
合計	-	337,327	48.52

（参考）所有者別の状況

（2019年5月31日現在）

区分	投資口の状況						
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等 (うち個人)	個人その他	計
投資主数（人）	-	123	23	270	141(6)	14,916	15,473
投資主数の割合 （％）	-	0.79	0.15	1.74	0.91(0.04)	96.40	100.00
所有投資口数 （口）	-	396,248	23,300	63,763	61,068(38)	150,821	695,200
所有投資口数の 割合（％）	-	57.00	3.35	9.17	8.78(0.01)	21.69	100.00

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

本投資法人は、商業用途又は事務用途の区画（注）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、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指す複合型不動産投資信託です。本投資法人は、本資産運用会社への運用委託を通じて阪急阪神ホールディングスグループの持つ不動産事業における企画能力及び運営能力を活用していきます。

（注）各用途区画については、後記「ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準 b. 用途区画と投資比率」をご参照下さい。

本投資法人は、一棟の建物の大型化やニーズの多様化とともに、フロアや区画がそれぞれ様々な用途に供され、単に商業用施設や事務用施設（後記「ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準」において定義します。以下同じです。）というだけでは分類できない施設が増えていることに鑑み、投資対象用途を一つのものに特化することなく複数の用途を投資対象としています。本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループが豊富な不動産運営実績を有する商業用途又は事務用途の区画を有する不動産を投資対象とし、建物全体だけでなく、フロアや区画毎の利用形態にまで着目した、「区画の用途特性に応じた運営」（オペレーショナル・マネジメント）の最適化を目指します。中でも、かかる阪急阪神ホールディングスグループの企画能力及び運営能力が活用でき、利便性の高い立地条件等の要件を充足することによって、地域の地価動向や経済変動にかかわらず収益の維持・向上が期待できる「商業用途区画」に重点的に投資を行います。

また、本投資法人は、資産規模の拡大による収益安定性の向上及びポートフォリオの分散を図るために、いかなる地域においても活用できると考える阪急阪神ホールディングスグループが有する企画能力及び運営能力を活かし、全国を投資対象エリアとしますが、その中でも、相応の経済規模を有し、阪急阪神ホールディングスグループの地域に根ざした情報力及びネットワークを最も有効に活用できる「関西圏」へ重点的に投資していきます。「関西圏」における生産年齢人口、総生産額、大型小売店動向等の経済規模については、後記「（ホ）本投資法人が主に投資対象とする関西圏の市場概況」をご参照下さい。

本投資法人は、阪急阪神不動産株式会社の全額出資子会社である本資産運用会社に運用を委託しています。本資産運用会社は、阪急阪神ホールディングスグループ出身者を中心に不動産・流通関連又は投資関連等の多様な業務の経験者で構成されており、以下の阪急阪神ホールディングスグループの企画能力及び運営能力を承継しています。

阪急阪神ホールディングスグループの中核企業である阪急電鉄株式会社及び阪神電気鉄道株式会社は、ともに鉄道事業を出発点とし、不動産事業、エンタテインメント・コミュニケーション事業等多岐にわたる分野においてサービスを提供してきました。

阪急電鉄株式会社は、1907年の創立以来、鉄道沿線の宅地開発と観光・文化施設（社寺、大学、宝塚歌劇等）の誘致と創設を通じて、沿線定住人口と鉄道利用者の増加を実現してきました。更に、私鉄最大級のターミナルである阪急電鉄梅田駅を中心に、百貨店をはじめとした商業施設、オフィスビル、ホテル及び劇場等からなる街づくりを行い、人の流れを作り出してきました。また、様々な生活密着型事業を自ら行うことで、都市生活者のニーズを先取りした上質の空間やサービス等を提供してきました。事例としては、「川の流れる地下街」阪急三番街や「観覧車のある商業施設」HEPファイブ等の特色ある施設の企画・開発が挙げられます。

阪神電気鉄道株式会社は、快適で、健康的・文化的な生活環境を創造し、提供することを経営理念として、100年余りの永きにわたり、鉄道事業を中心に社会的な貢献を果たすとともに、阪神百貨店、ハービスO S A K K A、ハービスE N T等の梅田エリアの開発や阪神タイガースをはじめとするレジャー事業等にも経営資源を投入してきました。

2006年10月、阪急電鉄グループの持株会社である阪急ホールディングス株式会社と阪神電気鉄道株式会社は、約100年にわたる互いの歴史や企業風土を尊重し合いながらも戦略的な方向性を一つにし、持続的な成長と発展を実現するため、阪急阪神ホールディングス株式会社を共同の持株会社とする経営統合を行いました。これにより、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、株式会社阪急交通社、株式会社阪急ホテルマネジメント（現商号：株式会社阪急阪神ホテルズ）の4社を中核とする阪急阪神ホールディングスグループが誕生しました（注）。

（注）本書の日付現在、前記の会社に阪急阪神不動産株式会社及び株式会社阪急阪神エクスプレスを加えた6社を中核とするグループになっています。

阪急阪神ホールディングスグループは、都市と都市、都市と郊外を、安全で快適な高速度・高密度輸送で結ぶことにより、人々の生活圏を大きく広げると同時に、情報、生活、食文化等に関する様々な生活密着型事業を直営し、沿線住民の生活全般に深くかかわる事業領域を有しています。阪急阪神ホールディングスグループは、都市生活者の様々な生活局面における行動のあり方を世に一步先んじて提供してきた経験から得られる企画能力（ライフスタイル提案力）、及び小売業をはじめ演劇、出版、旅行等、人の感性、感動にかかわる複数の業態を直接に企画・運営することで、実際の利用者（エンドユーザーたる消費者）の目線を理解してきた経

験から得られる企画能力（コンテンツ創造力）を有しています。本投資法人は、本資産運用会社とともに阪急阪神ホールディングスグループの有するライフスタイル提案力やコンテンツ創造力に基づく企画能力及び運営能力を活用し、投資戦略及び成長戦略に具現化していきます。

ライフスタイル提案力には、都市交通事業と連携する不動産開発事業を通じて、また幅広い領域にわたる生活密着型事業の運営者として培った、交通拠点とその周辺における都市生活者の動線（人の流れ）分析力や背景となる商圈の特性の分析力が含まれており、本投資法人は、これらを商業用施設や事務所用施設等の開発や運営に活用しています。

更に、阪急阪神ホールディングスグループが培ってきた消費者ニーズの分析力は、特に不動産の開発・運営において、新規業態の誘致や回遊性の高い施設づくり及びエンタテインメント要素のあるフロア開発として結実しており、また、テナントニーズの分析力は、入居テナントの事業構造や運営スキルの把握の面で活かされ、収益性向上につながると、本投資法人は考えています。

阪急阪神ホールディングスグループの主要交通拠点である梅田エリアにおける本投資法人及び阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件の状況並びに梅田エリアの1日当たり乗車人員数は、以下のとおりです。

梅田エリアにおける本投資法人及び
阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件



(注1) 阪急阪神ホールディングスグループとの共同保有物件を含みます。

(注2) 他社との共同保有物件を含みます。

(注3) 西日本旅客鉄道株式会社より公表されている、本書の日付現在の予定に基づく記載であり、今後、変更又は中止される可能性があります。

(注4) 株式会社ヨドバシホールディングス及び株式会社阪急阪神ホテルズにより公表されている、本書の日付現在の予定に基づく記載であり、今後、変更又は中止される可能性があります。

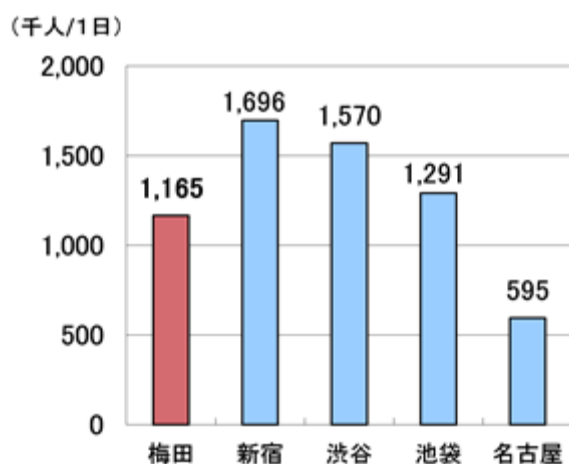
上図は、梅田エリアにおける本投資法人及び阪急阪神ホールディングスグループの主要開発・保有物件を示したものであり、本書の日付現在、既保有物件以外の物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

梅田エリアの乗車人員数比較

梅田エリアの1日当たりの乗車人員数は、2013年度で約116万人であり、関西圏主要駅エリアでは第1位となっています。

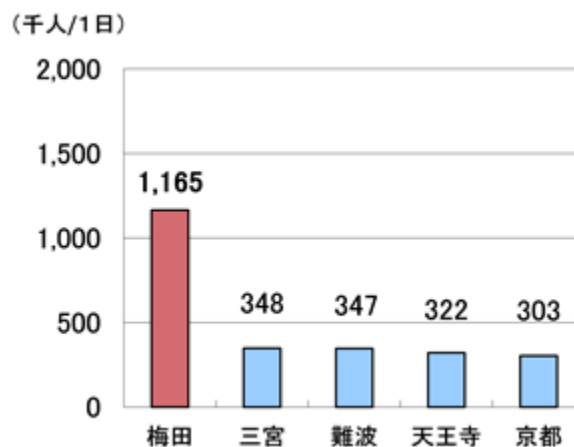
<全国主要駅エリア比較>

2013年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数



<関西圏主要駅エリア比較>

2013年度 1日当たり駅エリアの乗車人員数（関西圏）



出典：一般財団法人運輸政策研究機構「平成27年版都市交通年報」

（注）各エリアの1日当たりの乗車人員数は、「平成27年版都市交通年報」に基づき、各エリアに含まれる以下の各駅における1日当たりの乗車人員数を合計することにより算出しています。

梅田エリア 梅田駅（阪急、阪神、大阪市交）、大阪駅（ＪＲ）、西梅田駅（大阪市交）、東梅田駅（大阪市交）
 新宿エリア 新宿駅（ＪＲ、京王、小田急、東京メトロ、東京都営）、西武新宿駅（西武）
 渋谷エリア 渋谷駅（ＪＲ、東急、京王、東京メトロ）
 池袋エリア 池袋駅（ＪＲ、西武、東武、東京メトロ）
 名古屋エリア 名古屋駅（ＪＲ、名古屋市、名古屋臨海高速）、名鉄名古屋駅（名鉄）、近鉄名古屋駅（近鉄）
 難波エリア 難波駅（南海、大阪市交）、大阪難波駅（近鉄）
 三宮エリア 三宮（三ノ宮、神戸三宮）駅（ＪＲ、阪急、阪神、神戸新交通、神戸市交）、三宮・花時計前駅（神戸市交）
 天王寺エリア 天王寺駅（ＪＲ、大阪市交）、大阪阿部野橋駅（近鉄）、天王寺駅前駅（阪堺電気軌道）
 京都エリア 京都駅（ＪＲ、京都市交、近鉄）
 大阪市交、東京都営、名古屋市交、神戸市交、京都市交はそれぞれ都営地下鉄又は市営地下鉄を示します。

本投資法人は、本資産運用会社とともに阪急阪神ホールディングスグループの有するライフスタイル提案力やコンテンツ創造力に基づく企画能力及び運営能力を活用して収益性を確保することができる不動産等を取得するため、阪急阪神ホールディングスグループ内における幅広いネットワークに基づく情報提供等の支援を活用していきます（後記「（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与」をご参照下さい。）。また、本投資法人は、阪急阪神ホールディングス株式会社より、「阪急」等の商標の使用許諾を受けており、阪急阪神ホールディングスグループの支援体制を積極的に活用していきます。

更に、本投資法人は、投資主にとって有用かつ重要な情報は積極的に開示し、透明性を確保し、コンプライアンスを徹底するとともに、阪急阪神ホールディングスグループ各社との取引を牽制し、利益相反取引の適正化に努めます。

(イ) 成長戦略

a. アクイジション（資産取得）

本投資法人は、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、継続的に運用資産を取得します。

・物件情報獲得

本資産運用会社は、独自のネットワーク及び阪急阪神ホールディングスグループの情報収集能力を活用し、併せて阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神不動産投資顧問株式会社（以下、これらの者を総称して「本資産運用会社以外の協定書当事者」といいます。）との間の情報共有等に係る協定書に基づき、物件情報の提供を受けることにより（外部物件情報（注）の共有を含みます。）、不動産等の売却に関する情報を広く収集するとともに、入手した情報を多角的かつ的確に分析し、投資判断を行います。また入札等による過度の競争を避けるという観点から、物件所有者やテナントとの直接的な協議に基づく取引（相対取引）ができるように努めます。

（注）外部物件情報とは、情報共有等に係る協定書の当事者が、協定書当事者以外の第三者（協定書の当事者が匿名組合契約等を締結している相手方の営業者を含みます。）から入手した、本投資法人の投資基準に適合する物件の売却情報をいいます。

・阪急阪神ホールディングスグループに対する優先交渉権

本資産運用会社は、情報共有等に係る協定書に基づき、本資産運用会社以外の協定書当事者が所有又は開発する適格不動産（注）の売却情報について、他の協定書当事者及び第三者に優先して情報提供を受けるものとし、本資産運用会社が当該適格不動産の取得検討を申し出たときは、当該物件取得のための優先交渉権を得られることとすることにより、情報取得経路を強化するとともに、本投資法人が物件取得において阪急阪神ホールディングスグループのネットワークを活用できる体制を確保しています（後記「（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与」をご参照下さい。）。

（注）適格不動産とは、本投資法人が一般に公表する投資基準を満たす、現に稼働しており若しくは開発計画が策定済で竣工後速やかに稼働することが合理的に見込まれる収益用不動産又は同不動産に係る信託受益権をいいます。以下同じです。

また、首都圏の資産や開発中の資産の取得についても、同グループのネットワークを活用して積極的な取組みを展開しています。

・ウェアハウジング

本資産運用会社は、情報共有等に係る協定書に基づき、協定書当事者以外の第三者が売主となる適格不動産について、本投資法人が当該売主から直接物件を取得することが困難である場合、必要に応じて、将来の本投資法人による取得を目的として、当該物件の取得及び一時的な保有を阪急阪神不動産株式会社又は阪急阪神不動産投資顧問株式会社に依頼するものとし、これにより本投資法人による円滑な資産取得の実現に努めるものとします。

・独自のネットワーク

更に、本投資法人は本資産運用会社を通じて、一般事業会社、流通事業会社及び不動産ファンド運用会社等との間のネットワークを独自に拡大することにより、少数入札や相対取引による適正な価格にて外部物件を取得しており、また、開発型物件や敷地物件の取得にも取り組むなど、取得手法の多様化を図っています。

b. 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）

本投資法人は、運用資産の運営について、建物全体だけでなく、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ることで、区画の用途特性に応じた運営の最適化を目指し、賃貸事業利益の維持・向上を図ります。

・個別テナントの管理

本投資法人は、PM会社を通じて個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズ（商業用途においては消費者動向を含みます。）を反映したきめ細かい管理を行います。これによって、テナント満足度を向上させ、また解約によるテナント流失の回避に努め、賃料単価及び稼働率の維持・増加を図ります。特に、売上歩合賃料等を採用する商業用途区画については、来客数及び滞在時間がテナントの売上を通じて賃貸収入に影響するため、効果的な販売促進活動等の企画を実施し、集客力と滞在時間の向上を図ります。

・管理費用の適正化

本投資法人は、運営管理の効率化及び管理費用単価の随時見直しにより、管理費用の適正化に努めます。管理費用の削減に際しては、運用資産の競争力及びテナント満足度の維持・向上を図りつつ、総合的な観点から実施します。

・阪急阪神ホールディングスグループのPM会社の活用

本投資法人は、個々の運用資産の運営にあたり、阪急阪神ホールディングスグループの有する運営能力を活用することが有効かつ適切と判断した場合には、阪急阪神ホールディングスグループからPM会社を選定します（後記「ポートフォリオ構築方針（八）資産運営方針」をご参照下さい。）。

（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与

本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループによる本投資法人の物件取得活動に対するバックアップを有効に機能させるため、情報共有等に係る協定書において、以下のとおり本資産運用会社以外の協定書当事者が所有又は開発する適格不動産に関する優先交渉権を確保するとともに、これらの会社が取得した外部物件情報の提供を受けることとしており、同グループのネットワークを活用できる体制にあります。

- a．本資産運用会社は、本資産運用会社以外の協定書当事者が所有又は開発する適格不動産の売却情報の提供を受けた場合、本投資法人による当該適格不動産の取得検討を申し出ることにより、当該適格不動産の取得に関して、一定期間、他の協定書当事者及び第三者に優先して交渉を行う権利（優先交渉権）を付与されます。
- b．本資産運用会社が優先交渉権を有する場合、当該売却情報を提供した協定書当事者は、当該適格不動産の売買予約契約等の締結に向け、本資産運用会社と誠実に協議します。なお、売買予約契約等が締結されなかった場合又はその他やむを得ない事由の発生により、本投資法人による当該適格不動産の取得が困難となった場合には、本資産運用会社は優先交渉権を失います。ただし、売却情報を提供した協定書当事者が、当該適格不動産を本資産運用会社との協議において提示した条件より購入者側に有利な条件によって売却しようとする場合、本資産運用会社は、当該条件について第三者に優先して提示を受けることができます。
- c．本資産運用会社以外の協定書当事者及び本資産運用会社（以下、これらの者を総称して「情報共有者」といいます。）は、第三者から入手した外部物件情報（当該売却情報の発信元から承諾が得られないものを除きます。）に関する情報共有を行います。情報の管理は阪急阪神不動産株式会社が行います。
- d．本資産運用会社が外部物件情報に基づき物件の取得に着手することを希望する旨を申し出た場合、当該外部物件情報を入手した情報共有者は、本投資法人による物件の取得に向け本資産運用会社と誠実に協議します。
- e．上記d．において、本資産運用会社以外の情報共有者が、当該外部物件情報の内容、本投資法人の投資基準、不動産市況等の諸事情を総合的に考慮した上で、自ら当該物件を取得することが相当であると判断し、当該物件の取得への着手を希望する旨を申し出た場合、本資産運用会社は、当該情報共有者と誠実に協議するものとします。

本資産運用会社以外の協定書当事者から本投資法人が物件を取得する際には、当該物件を本投資法人が売却しようとする場合における優先交渉権の付与等につき予め取り決めておくことに關し、誠実に協議するものとします。

（ハ）サステナビリティ方針

本投資法人は、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮が本投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の継続的な成長に不可欠であるとの認識に基づき、サステナビリティ方針やサステナビリティに関する各種ポリシー等を勘案し、投資・運用を行うものとします。

（二）透明性の確保

透明性を確保するため、本投資法人は、法令等に定められている開示事項以外に投資主にとって有用かつ重要である情報の適切な開示に努めます。

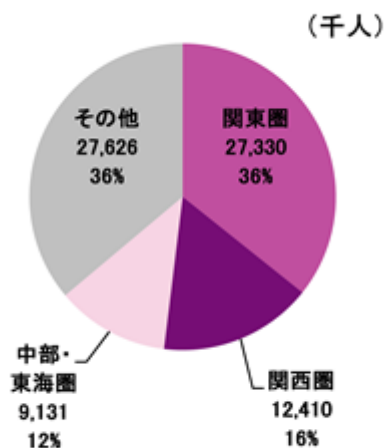
また、コンプライアンスの徹底と、コンプライアンス委員会への外部専門家の招聘による第三者の監視体制の確立等により、阪急阪神ホールディングスグループ等、利害関係者との取引を牽制し、利益相反取引の適正化に努めます。

(ホ) 本投資法人が主に投資対象とする関西圏の市場概況

a. 生産年齢人口

2019年1月1日現在の関西圏の生産年齢人口は、全国の約16%を占めており、関東圏の約半分の規模に相当し、中部・東海圏を上回っています。

< 2019年 生産年齢人口 >



出典：公益財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」（2019年）

（注1）生産年齢とは、一般的には生産活動に従事する年齢（通常満15歳以上満65歳未満）をいいます。

（注2）関東圏の数値は、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県が生産年齢人口の総和です。

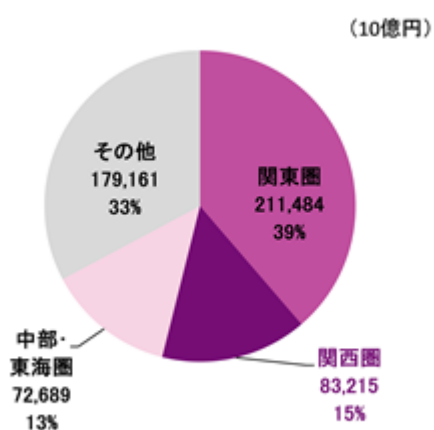
関西圏の数値は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の生産年齢人口の総和です。

中部・東海圏の数値は、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県の生産年齢人口の総和です。

b. 総生産額

2015年度の関西圏の総生産額は、全国の約15%を占めています。諸外国と比較すると、2015年における世界19位のスイスや世界20位のサウジアラビアを上回る規模を有しています。

< 2015年度 国内総生産額 >



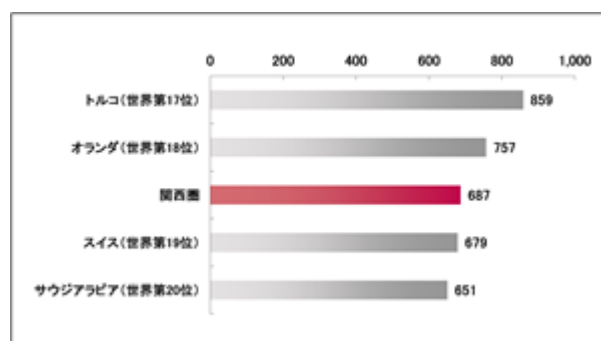
出典：内閣府経済社会総合研究所「平成27年度県民経済計算 県内総生産（名目）平成27年度（2015）」

（注）関東圏の数値は、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県が県内総生産の総和です。

関西圏の数値は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の県内総生産の総和です。

中部・東海圏の数値は、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県の県内総生産の総和です。

< 諸外国の国内総生産額との比較 >



出典：関西圏：内閣府経済社会総合研究所「平成27年度県民経済計算 県内総生産（名目）平成27年度（2015）」

総務省統計局「世界の統計2019 第10章 国際収支・金融・財政 10 - 3 為替相場（2015）」

諸外国：総務省統計局「世界の統計2019 第3章 国民経済計算 3 - 2 国内総生産（米ドル表示）（2015）」

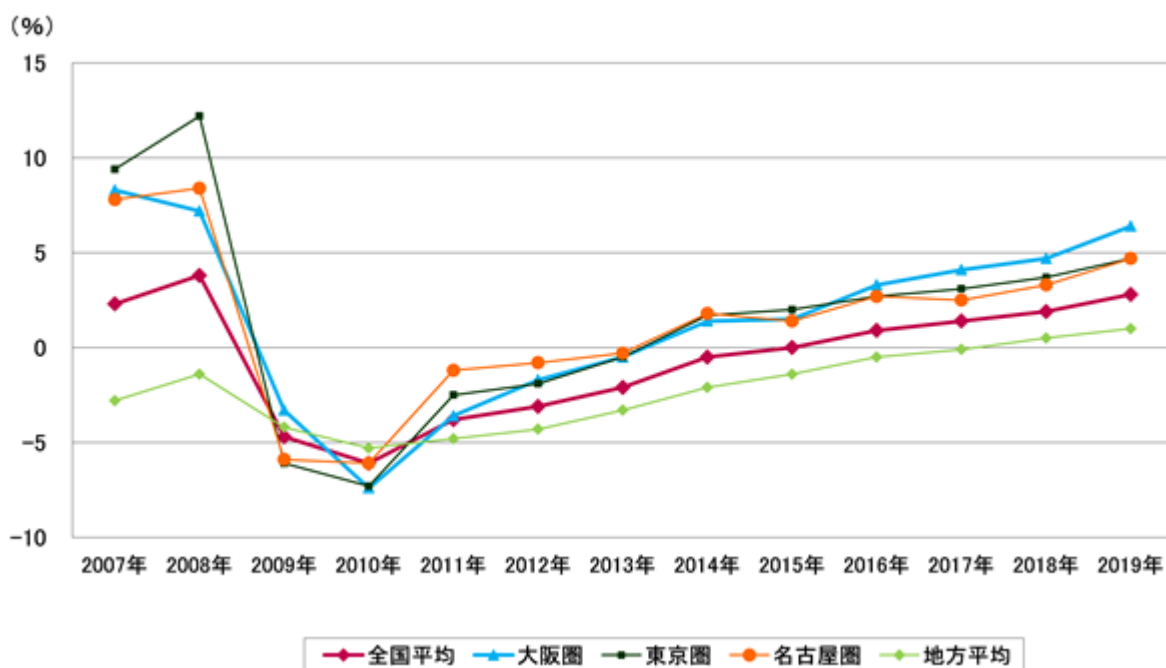
（注1）上記グラフは、諸外国の2015年（暦年）の国内総生産額と関西圏の2015年度（2016年3月期）の総生産額を並列的に列挙したものです。

（注2）関西圏の数値は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の2015年度の県内総生産の総和を、2015年の為替レートの年平均値121.044円 / 1米ドルを使用して米ドルに換算したものです。

c. 商業地の公示価格の変動率

国土交通省が発表する商業地の公示価格の年別変動率において、2019年の全国平均は2.8%となり4年連続のプラスとなりました。大阪圏においては、東京圏・名古屋圏を上回るプラス6.4%となっています。

< 商業地の公示価格の年別変動率 >



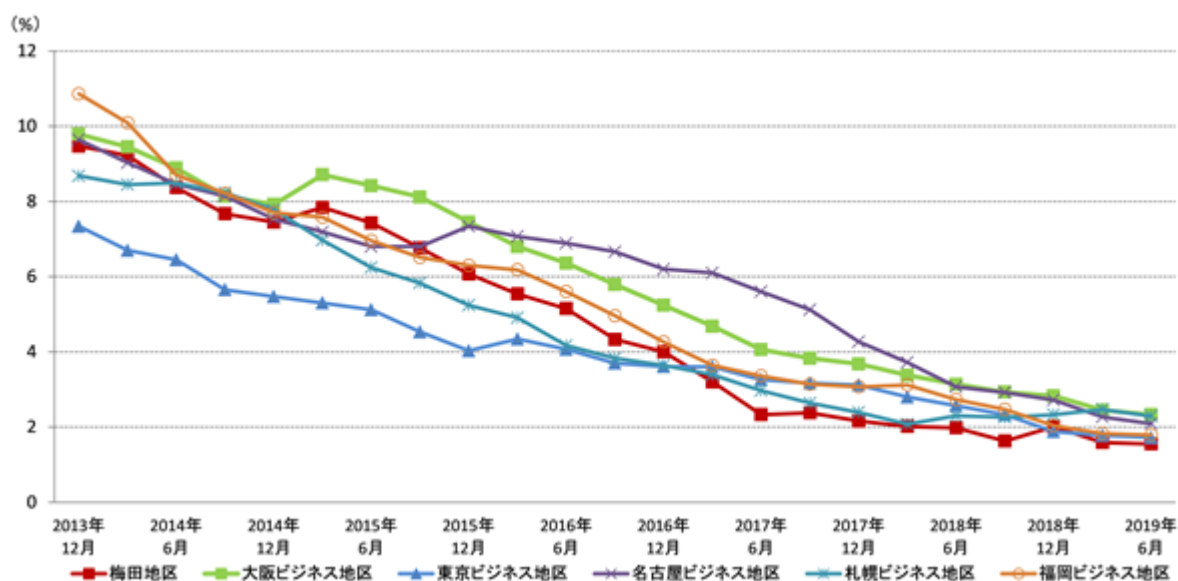
出典：国土交通省「地価公示 平成19年～平成31年の公示価格年別変動率及び都道府県別変動率」

（注）都道府県別変動率より商業地データを抽出の上作成しています。

d．主要都市と梅田地区の空室率推移

主要都市におけるオフィスビルの空室率は、低下傾向が継続しています。東京ビジネス地区では、2％を割り込み、賃料相場も上昇傾向にあります。大阪ビジネス地区では2019年6月時点で2.33％に低下し、とりわけ梅田地区においては、1.55％となっています。

<主要都市と梅田地区の空室率の推移>



出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

（注1）各ビジネス地区の対象地区は以下となります。

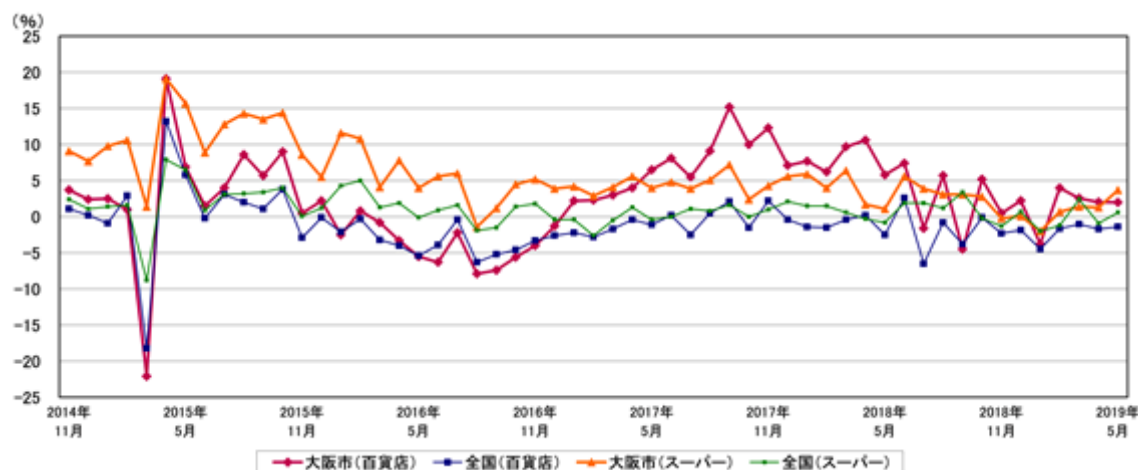
- ・大阪ビジネス地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区
- ・東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- ・名古屋ビジネス地区：名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区
- ・札幌ビジネス地区：駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区
- ・福岡ビジネス地区：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

（注2）空室率は、上記「オフィスデータ」で設定された各ビジネス地区内において、延床面積（梅田地区及び大阪ビジネス地区では1,000坪以上、名古屋ビジネス地区では500坪以上、札幌ビジネス地区及び福岡ビジネス地区では100坪以上）又は基準階面積（東京ビジネス地区では100坪以上）により規定された竣工済みの主要貸事務所ビル（新築貸事務所ビル及び既存貸事務所ビル）を調査対象としており、必ずしも地区内に所在する全ての物件を網羅し算出されたものではありません。

e. 大型小売店販売動向

大阪市における大型小売店販売は、百貨店においては、自然災害等により一時的に前年同月を割り込む時期もありましたが、2018年全体では訪日外国人観光客や国内富裕層による購入の活発化により、前年を上回っています。スーパーマーケットにおいても、2018年全体では前年を上回っており、全国よりも高い水準を維持しています。

< 大型小売店販売動向（前年同月比） >



出典：経済産業省「商業動態統計調査」

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ運用基準

本投資法人は、前記「基本方針」に従って、区画の用途特性に応じた運営の最適化を目指します。複合施設についても区画を用途別に把握し、投資比率においても、施設単位ではなく用途区画単位での管理を行います。

a. 保有期間

本投資法人は、長期的な保有を前提として資産を取得し、運用します。

b. 用途区画と投資比率

本投資法人は、商業用施設、事務所用施設及び複合施設に投資を行います。

「商業用施設」とは、「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、「事務所用用途区画」のない施設をいいます。以下同じです。

「事務所用施設」とは、「事務所用用途区画」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」のない施設をいいます。以下同じです。

「複合施設」とは、「商業用途区画」及び「事務所用用途区画」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をいいます。以下同じです。

(注) 上記の各施設の定義における賃料収入とは、原則として、用途毎の直近計算期間の賃料収入（共益費を含みます。）を指します。

「商業用途区画」及び「事務所用用途区画」のいずれにも含まれない「住居」等については、原則として投資対象としませんが、上記各施設に付設されている場合に限り、投資対象となることがあります。

(注1) 「商業用途区画」とは、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をいいます。

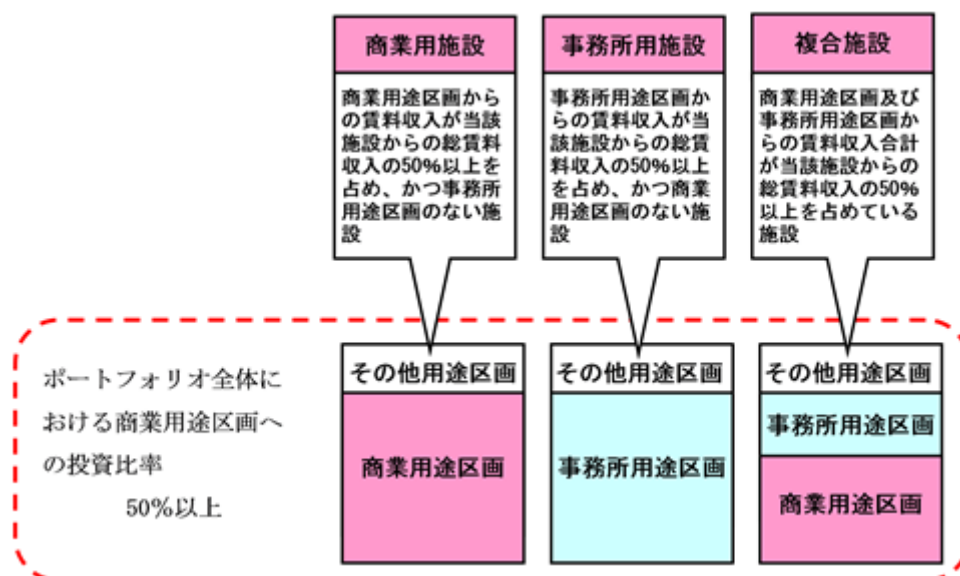
(注2) 「事務所用用途区画」とは、執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画をいいます。

(注3) 「商業用途区画」及び「事務所用用途区画」のいずれにも含まれない区画（住居等）を「その他用途区画」といいます。

本投資法人は、原則としてポートフォリオ全体の投資額合計における商業用途区画への投資額を、各決算期現在において50%以上（取得価格ベース）とします。

なお、複数の用途区画を有する運用資産における各用途区画の投資額は、一棟の投資額を各用途区画からの賃料収入（注）で按分比例して算定するものとします。

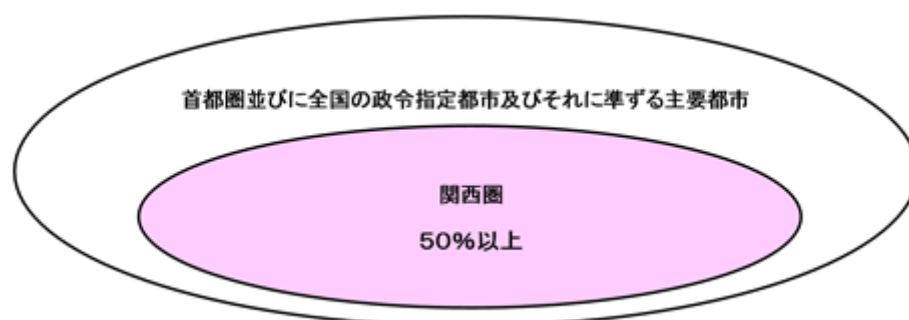
（注）各用途区画からの賃料収入は、原則として、用途毎に直近計算期間の賃料収入（共益費を含みます。）を合計したものとします。



c. 地域と投資比率

本投資法人は、首都圏並びに全国の政令指定都市及びそれに準ずる主要都市を投資対象エリアとします。

また、本投資法人は、投資対象エリアのうち関西圏に重点を置いて投資を行うものとし、関西圏への投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の投資額の50%以上（取得価格ベース）とします。



(ロ) 投資基準

a. 投資における検討事項

個々の投資にあたっては、運用資産の収支項目について、マーケット調査等の客観的調査データに基づく分析と将来にわたるキャッシュ・フローの想定を行い、当該運用資産のポートフォリオ全体に与える影響も考慮し、また以下の投資基準のとおり十分に調査を実施し、総合的に検討を行います。

	商業用施設		事務所用施設	複合施設
立地	都市型	都市部の都市機能集積地に立地	都市部の事務所集積地に立地 上記にあわせて賃貸市場の動向、利便性、視認性等を総合的に勘案し、判断します。	商業用途区画と事務所用途区画の併存する複合施設については、商業用途区画と事務所用途区画の基準を総合的に勘案し、判断します。
	都市近郊型	都市近郊に立地		
	上記にあわせて現在及び将来の商圈範囲、人口・世帯数、動線や所要時間等の交通アクセス、競合店の状況等を総合的に勘案し、判断します。			
交通アクセス	都市型	交通拠点から徒歩圏	交通拠点から徒歩圏	
	都市近郊型	交通拠点から概ね30分以内		
延床面積	都市型	原則500㎡以上	原則 3,300 ㎡（約 1,000 坪）以上	
	都市近郊型	原則3,300㎡（約1,000坪）以上		
投資額	原則10億円以上（購入金額のみで、購入に付随する費用等を含みません。）		原則10億円以上（購入金額のみで、購入に付随する費用等を含みません。）	
築年数	原則築30年以内 ただし、当該施設の用途に必要な機能を満たしている場合、又は取得後の改良により満たすと判断される場合においては30年超も可とします。		原則築30年以内 ただし、大規模修繕等により建物性能が向上した場合、又は取得後の改良により建物性能の向上が見込まれる等の場合においては30年超も可とします。	
核テナントが存在する場合の条件	核テナントは、上場企業又はそれに準ずる信用力を有する企業であること、また核テナントの退去時の他用途への転用や売却が検討可能なことを条件とします。なお、核テナントとは、施設全体の賃貸可能面積の30%以上を専有するテナントをいうものとします。			
稼働率	原則80%以上としますが、マーケット調査等に基づき将来の稼働率上昇が十分に見込める場合は、80%未満でも投資できるものとします。なお、マーケット調査については、必要に応じて利害関係を有しない第三者機関へ委託します。			
テナント	入居テナントは、一定水準以上の信用力を有すること、又は十分な預託金等を受けていること等を条件とします。反社会的勢力との取引防止に関し、確認や契約上の手当てがなされているものとします。			

権利関係等	投資対象施設の権利関係については、以下を勘案します。 ・ 共有・準共有については、持分処分の制約が少ないこと、他の共有者・準共有者の信用力が高いこと及び共有者間・準共有者間で投資対象施設の運営方法が定められていること。 ・ 区分所有については、運営上の制約が少なく、他の区分所有者の信用力に特段問題がないこと。 ・ 借地物件については、建物処分に係る制約が少なく、地主の信用力に特段問題がないこと。 ・ 底地物件については、借地契約の内容（期間、借地権の態様、処分に対する制約の有無等）、借地人の信用力等に特段問題がないこと。 ・ 担保権及び用益権については、テナントとの間の賃貸借契約に規定されている建設協力金、保証金に係るもの等、やむを得ない事情で設定されている場合を除き、原則として設定されていないこと。
設備の状況	投資対象施設の設備については、当該施設の用途におけるテナントニーズに応じた標準仕様以上のもので、汎用性があり転用が容易であることを前提とします。管理状況について詳細調査（デュー・ディリジェンス）を行い、評価の前提とするほか、リスク要因の検討を行います。
取得価格	原則として不動産鑑定士による鑑定評価額を基準に、投資基準を勘案し個別に判断します。ただし、利害関係者との取引においては、利益相反取引ルールに定める基準・手続を遵守するものとします。
耐震性能	個別資産のPML（注）は、原則として20%以下とします。ただし、取得後の耐震補強工事等で基準を満たすことができると見込める場合は投資可能とします。
環境分析	投資対象施設の有害物質調査については、十分な調査の上、個別に使用状況等を勘案し検討します。 土壤汚染については、地歴調査で、可能性がない若しくは低いと判断されたもの、又は土壤改良等の必要な措置が行われたものを投資対象とします。
用途	商業用途区画にホテル用途部分が含まれる場合には、当該ホテル用途部分について、原則としてホテルの経営・運営リスクを回避できる内容の賃貸借契約の締結が可能な施設のみを投資対象とします。なお、本投資法人の保有する運用資産全体に対するホテル用途部分の割合は、原則として20%を上限とします。また、ホテル用途部分のテナントは、オペレーターとしての運営力・業歴・財務内容・ブランド力等、総合的な信用力を勘案し、慎重に選定を行うものとします。

（注）PML（Probable Maximum Loss）は、通常「予想最大損失率」と訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、再現期間475年相当（年超過確率0.21%）で生じる地震による損害の予想損失額を再調達価格（既存建築物を調査時に新築するとした場合の費用）に対する比率（%）で示したものをいいます。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

b．開発不動産への投資

本投資法人は、原則として取得時点で賃貸の用に供されている不動産等に投資するものとし、未稼働の不動産等は投資対象としません。ただし、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等であっても、竣工後の入居テナントの確保が十分に見込まれ、稼働後の収益の安定性が見込める場合には、投資を行うことができるものとします。

c．不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産対応証券について、以下のいずれかを条件に取得を検討します。

- ・ 当該証券の収益の安定が十分に見込めること。
- ・ 当該証券の償還時（又はスキーム終了時）において当該証券の投資対象である不動産（施設）の取得が検討可能であること。

(八) 資産運営方針

a. 基本運営方針

中長期的な安定収益の確保と運用資産全体の収益性の維持・向上を図るため、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕による資産価値の維持・向上、管理コストの適正化及び削減を目的とした運用管理を行います。

・不動産マーケット動向の把握

不動産や商業等のマーケットレポート、テナント仲介会社より収集した情報に基づき、賃料相場、稼働率、競合物件の動向等を分析し、運用資産の属するマーケットの把握を行います。

・テナントとの連携

P M会社を通じた既存テナントとの綿密な日常的連携、消費者動向及びテナントニーズを反映したきめ細かい営業・管理によって、テナント満足度を向上させ、適切な賃料増額交渉や増床提案を行うとともに、解約防止等についての対応を迅速に行うことで、賃料収入の増加や稼働率の維持・向上を図ります。更に、商業系テナントについては、販売促進活動等の企画実施を通じてテナント満足度の向上も図ります。

・テナント誘致

新規テナントに関する誘致活動については、常時テナント仲介会社と連携し、テナント情報の収集に努めるとともに誘致計画を立案し、実施します。すなわち、運用資産が中長期的に安定した収益を確保するために、P M会社及びテナント仲介会社と緊密に連携し、運用資産毎にその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案して、新規テナントの探索を行います。なお、新規テナントの具体的な選定に際しては、反社会的勢力との取引防止に留意すると共に、調査会社等による信用調査等を活用しながら、誘致対象運用資産の運用計画、運営方針との整合性、長期的・安定的契約継続の可否等を判断し、決定します。個別の新規テナントとの賃貸借契約条件については、当該テナントの業種、実績、信用力、施設活性化への寄与度等を総合的に判断し、決定します。また、阪急阪神ホールディングスグループの有する物件のテナント等との幅広いネットワークを活用し、より迅速かつ多数の情報収集及び有利なテナント誘致を図ります。

・テナントとの賃貸借契約の形態

賃料収入の安定化と、施設の運営に弾力性をを持たせるために主に定期借家契約の採用を検討します。

また、賃料収入の向上に売上歩合賃料の導入が適しているとは判断される場合には、その採用を検討します。

契約形態については、既存テナントとの円滑なリレーションシップ及び効率的な運営管理を維持することを目的とし、従前の賃貸人等を転貸人（マスターレシー）とする転貸借方式（マスターリース方式）を導入する場合があります。この場合、転貸人からの賃料と転借人からの賃料が常に同額となるパススルー型マスターリースや、転貸人からの賃料を固定とする固定型マスターリース等、施設毎に最適な契約形態を検討します。

v. 運用資産の資産価値の維持・向上

運用資産の物理的・機能的価値の維持のために、本投資法人の営業期間毎に修繕更新計画を立案し、実施します。

運用資産の物理的・機能的価値の向上のために、適時改良計画を立案し、実施します。

・施設運営管理の効率化

設備保守点検・清掃・警備等管理業務の内容及び費用を本投資法人の営業期間毎に見直すものとし、必要に応じて仕様及び委託会社の変更等によるコストの適正化を図ります。なお、コストの削減に際しては、当該運用資産の競争力及び入居テナントの満足度を考慮します。

・損害保険等の付保方針

・ 損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有信託受益権に係る不動産について火災保険、賠償責任保険を付保します。また、必要に応じて災害や事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。更に、テナントの売上金管理を行っている商業施設については、現金盗難等による事故を担保するため、個別に動産総合保険の付保を検討します。

・ 地震保険

ポートフォリオ全体に係るP M Lを基準に、災害による影響と損害保険料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、個別物件のP M Lが15%を超える場合には、個別に地震保険の付保を検討します。

上記各種保険の付保にあたっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

b. 計画的管理の手法

本投資法人の営業期間毎にポートフォリオ全体の運用計画と個別資産の運用計画を策定し、運用資産の計画的な管理を行います。

・ポートフォリオ全体の運用計画

本投資法人の保有する運用資産全体について、本投資法人の営業期間毎に運用計画を策定し、計画的な運用管理を実施します。

ポートフォリオ全体の運用計画には、ポートフォリオ全体の運用管理に係る以下の事項を記載します。

- ・ポートフォリオ全体の収益性向上のための施策
- ・ポートフォリオ全体の収支計画
- ・ポートフォリオ内の個別資産の位置付けに関する事項
- ・プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）に関する事項
- ・投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項

・個別資産の運用計画

個別の運用資産について、本投資法人の営業期間毎に運用計画を策定し、計画的な運用管理を実施します。

個別資産の運用計画には、個別資産の運用管理に係る以下の事項を記載します。

- ・収益性の維持・向上のための施策
- ・修繕、改良計画
- ・管理費、水道光熱費等コスト削減のための施策
- ・運用資産の収支計画及び予算

・計画の検証及び修正

個別の運用資産毎及びポートフォリオ全体について、原則として毎月予算と実績を比較・分析し、大きな乖離が認められる等、資産運用計画の見直しが必要と判断される場合は、期中において、修正計画を策定します。上記の検証を踏まえ、翌営業期間以降のポートフォリオ全体の運用計画及び個別資産の運用計画を策定します。

c. PM方針

・PM会社の選定方針

資産の運営管理を統括するPM会社については、以下の項目に基づき総合的に検討・判断し、選定するものとします。また、検討の結果、運営管理の効率化を目的として、特定のPM会社に複数の運用資産についてのPM業務を一括して委託することがあります。

- ・用途及び地域別の管理業務受託実績
- ・決算内容及び財務状況等の経営内容
- ・組織体制（緊急時の対応を含めた人員配置、情報管理体制、有資格者及び専門技術者の有無等）
- ・賃貸営業管理能力（テナントリーシング、市場精通度、仲介業者とのネットワーク構築度、テナント管理、テナント審査等）
- ・施設運営管理能力
- ・各種工事計画の策定及び工事管理能力
- ・販売促進計画の立案及び実施能力
- ・予算計画の策定及び管理能力
- ・各種レポーティング書類の作成能力
- ・その他渉外業務への対応能力
- ・PM業務内容に相応した報酬水準
- ・利益相反回避への対応

・阪急阪神ホールディングスグループのPM会社の選定

テナント誘致に関する情報網、テナント営業力等の観点から、阪急阪神ホールディングスグループの有する物件の運営・管理に関する能力を活用することが有効かつ適切と判断される場合には、阪急阪神ホールディングスグループからPM会社を選定します。ただし、その報酬の設定方法については、原則として、基本報酬に利益連動報酬を組み合わせることにより、投資主の利益のために努力する仕組みを導入することができます。選定したPM会社が利害関係者に該当する場合においては、利益相反取引ルールに定める基準・手続を遵守するものとします。

なお、本資産運用会社は、一部の不動産について、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神ビルマネジメント株式会社をPM会社として選定しています。

・PM会社の管理手法

PM会社との間で、原則として毎月1回、前月の収支状況及び稼働状況、既存テナントの動向、リーシング状況、施設管理上のクレーム・トラブル等の事項についての確認を行い、対応についての協議を行います。

PM会社との間で締結するPM業務委託契約の期間は、原則1年間とし、契約期間満了時までにPM会社の運営管理実績に対する評価を実施します。この評価結果を慎重に検討の上、契約の更新を行うか否かについて判断するものとし、その結果によっては、PM会社を変更する場合があります。契約を更新する場合においても、評価結果を基にPM会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図ります。また、必要に応じ委託業務内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図ります。

d. 売却方針

本投資法人は、原則として長期的な資産保有を目的としますが、市場環境等を勘案し、資産運用計画策定時又は必要に応じて随時、売却について検討を行うことがあります。売却については、主に以下の項目を総合的に勘案して判断します。

・当該不動産の資産価値の増減及びそれについての予測

・ポートフォリオへの影響

なお、資産の売却にあたっては、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額を基準に、上記項目を勘案し、個別に売却価格を判断します。ただし、利害関係者との取引においては、利益相反取引ルールに定める基準・手続を遵守するものとします。

本投資法人が本資産運用会社以外の協定書当事者から購入した物件を売却しようとする場合、情報共有に係る協定書に基づき、購入する際の協議により、本資産運用会社以外の協定書当事者等に対して当該物件の売却に関する優先交渉権を付与していることがあります（前記「基本方針（ロ）阪急阪神ホールディングスグループからの不動産情報提供及び優先交渉権の付与」をご参照下さい。）。

また、本投資法人は、上記協定書によらない場合でも、物件取得時の経緯等により、何らかの優先交渉権を上記各社又はその他の第三者に付与していることがあります。

その他、以下の点にも留意するものとします。

- ・投資法人の配当利回りに与える影響
- ・広く売却可能先を探索し、経済条件その他の売却にあたっての条件を公正に比較検討し、必要に応じ競争原理の活用を含めた、透明性の高い売却手続きを履践すること
- ・売却先については、当該売却対象不動産の取得後の運営において、社会的評価の著しい悪化を招くおそれのあるような先、又は公序良俗に反する可能性のある先については除外すること

(二) 財務方針

a. 基本方針

本投資法人は、安定収益の確保及び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ます。

資金の借入れ又は投資法人債の発行により調達した金銭の用途は、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。

資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態等の観点から安定的かつ効率的な資金調達手段を選定します。

b. 負債比率（LTV）

負債比率（ローン・トゥ・バリュー）（以下「LTV」といいます。）の算定については以下の算式に基づいて行い、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い一時的に60%を超えることがあります。

$$LTV = \frac{\text{借入金額}_{(注1)} + \text{敷金及び保証金}_{(注2)} - \text{見合い現預金}_{(注3)}}{\text{資産総額}_{(注4)} - \text{見合い現預金}_{(注3)}}$$

（注1）借入金額には、発行済投資法人債がある場合には、未償還残高を含みます。

（注2）敷金及び保証金は、本投資法人（及び本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産）が受け入れた敷金及び保証金です。

（注3）見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金です。

（注4）資産総額は、LTV計算時点における直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とします。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。なお、鑑定評価額とは、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づき取得した、不動産鑑定士による各決算期の鑑定評価額を意味します。

c. デット調達戦略

. 長短比率

資本市場及び金利の動向を鑑み、機動性を重視した短期資金調達（短期借入金及び短期投資法人債）と、長期の安定的な資金調達（長期借入金及び短期投資法人債を除く投資法人債）とを効率的に組み合わせ、安定的かつ効率的な資金調達を行います。

. 金利の固定・変動に関する方針

借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号において定義されています。）への投資を行うことがあります。

. 返済期限分散

前記「. 長短比率」と同様に、資本市場及び金利の動向を鑑み、資金の借入れ及び投資法人債についての返済及び償還期限の分散を図るものとします。

. 借入先

資金の借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）に限ります。以下同じです。）に限るものとします。

借入れの実施に際しては、借入条件等につき複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。ただし、安定的な資金調達ルート確保のため、特定の適格機関投資家に集中することなく、資産規模の拡大に従い、資金調達先の分散、拡大を検討します。

. 投資法人債

資金調達手段の多様化を目的として、投資法人債を発行することがあります。投資法人債の発行に際して、又は財務の健全性の一つの指標等とするため、信用格付業者（金融商品取引法第2条第36項に定義される信用格付業者を指します。）より格付を取得することがあります。

本投資法人は、本書の日付現在で、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います。

また、2017年12月11日に投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しました。

. 借入条件等に関する方針（担保設定等）

資金の借入れに際して、金融環境変化による影響を抑えつつ、安定的かつ効率的な資金調達を行うために、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定します。

. 極度借入枠設定契約、コミットメント・ライン等

将来の運用資産の追加取得、資本金の支出又は敷金・保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメント・ライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結し借入れを実行することがあります。

なお、契約締結先は前記「. 借入先」と同様に、適格機関投資家に限るものとします。

また、契約諸条件については、複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定することとします。

・ キャッシュ・マネジメント方針

資金調達手段としてテナントから預かった敷金・保証金を活用することがあります。また、資金運用については、安全性、換金性等を考慮し、金利の動向及び資金繰りを十分に鑑みて行います。

d．エクイティ調達戦略

本投資法人は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ投資口の希薄化（投資口の追加発行による既存投資口の持分割合の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします。

(ホ) その他

- a．本投資法人は、資産運用の方針として、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します（規約第28条第1項）。

b．組入資産の貸付け・運用及び第三者のための担保提供（規約第31条）

・ 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。

・ 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約の定めに従い運用します。

・ 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

・ 本投資法人は、不動産その他の運用資産について、第三者のために担保に供することがあります。

（２）【投資対象】

投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）

本投資法人は、主として不動産等資産に投資します。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しないその他の資産にも投資することができるものとされています。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a．不動産
- b．不動産の賃借権
- c．地上権
- d．次に掲げるものを信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）
 - ．不動産
 - ．地上権又は不動産の賃借権
 - ．金銭（信託財産を主として上記i．及び．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限りま。
- e．当事者の一方が相手方の行う前記a．からd．までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
- f．金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含みます。）

（ロ）不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。

- a．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b．受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c．投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記（イ）d．又はf．に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、前記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券を投資対象とするほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a．預金
- b．コールローン
- c．国債証券
- d．地方債証券
- e．特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
- f．資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。）
- g．社債券（相互会社の社債券を含みます。転換社債券、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
- h．コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをいいます。）
- i．投資法人債券（投信法第2条第20項に定めるものをいいます。）
- j．オプションを表示する証券又は証書（金融商品取引法第2条第1項第19号で定めるものをいいます。）
- k．貸付債権信託受益証券
- l．金銭債権（投信法施行令第3条第7号で定めるものをいいます。）
- m．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号で定めるものをいいます。）
- n．金銭の信託の受益権であって、信託財産を前記a．からm．までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- o．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号で定めるものをいいます。）
- p．公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号で定めるものをいいます。）

（ニ）本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- a．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権（前記（イ）a．からd．までに掲げる資産に対する投資に付随するものに限りま。
- b．慣習法上認められる温泉権（源泉権）（前記（イ）a．からd．までに掲げる資産に対する投資に付随するものに限りま。
- c．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

d．民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の動産（ただし、前記（ハ）o．に掲げる資産を除き、また、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産等に附加されたものに限りま。

e．その他特定の不動産等に付随する資産又は権利で、当該不動産等と併せて取得するもの

（ホ）金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記（イ）から（ニ）までを適用するものとします。

投資基準

（イ）投資基準については、前記「（１）投資方針 ポートフォリオ構築方針 （ロ）投資基準」をご参照下さい。

（ロ）用途別、地域別による投資割合については、前記「（１）投資方針 ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第36条）。

利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条第1項に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って計算されるものとします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90（ただし、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率とします。以下 において同じです。）に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における課税負担の発生を抑えることを目的として本投資法人が適切と判断する場合、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則を含みます。）に定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

投資信託協会規則

上記のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）（ハ）c．からk．まで及びn．」に定める有価証券並びに前記同「l．」に定める金銭債権について、積極的な運用益の取得を目指した投資を行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとします（規約第30条第1項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）（ハ）m．」に定めるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第30条第2項）。

（ハ）国外不動産に係る制限

投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。）は国内不動産に限定するものとします（規約第30条第3項）。

（ニ）組入資産の貸付け・運用及び第三者のための担保提供に係る制限

- a．本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします（規約第31条第1項）。
- b．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の規約第27条及び第28条に従い運用します（規約第31条第2項）。
- c．本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第31条第3項）。
- d．本投資法人は、不動産その他の運用資産について、第三者のために担保に供することがあります（規約第31条第4項）。

（ホ）借入れ及び投資法人債の発行に係る制限

- a．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ができます（規約第34条第1項）。
- b．上記a．に係る借入れ及び投資法人債の発行により調達した金銭の使途は、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします（規約第34条第2項）。
- c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします（規約第34条第3項）。
- d．資金を借り入れる場合、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第34条第4項）。
- e．上記a．に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第34条第5項）。

法令に基づく投資制限

（イ）資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、登録投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。また、利害関係人との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （1）法令に基づく制限」をご参照下さい。

a．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b．運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的を持って、正当な根拠を有しない取引を内容とする運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

・資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

・資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

・第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

・他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

・有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

・第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

・その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

（ロ）資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、及び商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2）。

（ハ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、原則として当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、不動産の取得若しくは譲渡、貸借又は管理の委託に係る取引を行うことができないものとして投信法施行令に定める場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合はこの限りではありません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

（二）自己投資口の取引及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a．その資産を主として投信法施行令に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
- b．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- c．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- d．その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とされています（投信法施行規則第129条）。

- ・当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- ・当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。 において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- ・当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

（ ）組織の変更

（ ）合併

（ ）株式交換

- ・その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに ないし に掲げる場合を除きます。）。

上記 a． から d． に掲げる場合においては、当該投資法人は、相当の時期にその投資口の処分又は消却をしなければなりません（投信法第80条第2項）。なお、本投資法人は、規約第6条第2項において投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を定めています。

（ホ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
- b．その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

- ・親法人投資口を無償で取得する場合。
- ・その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。 において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
- ・その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

（ ）組織の変更

（ ）合併

（ ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（ ）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

- ・その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び ないし に掲げる場合を除きます。）。

その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「（１）投資方針 ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産及び信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 その他投資資産の主要なもの （ロ）個別の投資不動産物件の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

（ハ）金銭の分配に関するリスク

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

（ヘ）本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）関西圏に重点をおいた投資を行うことによるリスク

（ロ）投資対象用途を限定していることによるリスク

（ハ）少数のテナントに依存していることによるリスク

（ニ）阪急阪神ホールディングスグループ各社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

（ホ）不動産を取得又は処分できないリスク

（ヘ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）阪急阪神ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

（ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（チ）転賃に関するリスク

（リ）マスターリース契約に関するリスク

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

（ル）共有物件に関するリスク

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

（ワ）借地物件に関するリスク

（カ）借家物件に関するリスク

（ヨ）底地物件に関するリスク

（タ）開発物件に関するリスク

（レ）有害物質に関するリスク

（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

(ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(二) 一般的な税制の変更に係るリスク

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

(ハ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

(二) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、本投資証券の売買高の減少、倒産手続の開始その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換価の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落すること、又は本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じることがあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、市場環境や物件取得見込み等を勘案しながら投資口を随時追加発行する場合がありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 関西圏に重点をおいた投資を行うことによるリスク

本投資法人は関西圏への投資比率が原則としてポートフォリオ全体の50%以上となるよう投資を行います。このため、関西圏における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害の発生、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの地域におけるテナント獲得に際し賃貸市場における競争が激化した場合、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は、商業用途区画からの賃料収入が一定割合を占める商業用施設、事務用途区画からの賃料収入が一定割合を占める事務用施設並びに商業用途区画及び事務用途区画からの賃料収入が一定割合を占める複合施設を投資対象としており、中でも、商業用途区画を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は、一部のテナントとの間で売上歩合賃料を採用しており、この場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

(ハ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうちには、少数のテナントへ賃貸されているものが含まれるほか、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件が含まれます。これらの場合、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存し、これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになります。また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(二) 阪急阪神ホールディングスグループ各社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本資産運用会社は、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神不動産投資顧問株式会社（以下、本（二）において「阪急阪神ホールディングスグループ各社」といいます。）との間で、本投資法人による物件の取得を支援する体制を構築することを目的として、「情報共有等に係る協定書」を締結しています。しかし、阪急阪神ホールディングスグループ各社が本投資法人の投資基準に合致する物件に関する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、同協定書は、阪急阪神ホールディングスグループ各社が所有又は開発する適格不動産に関する優先交渉権を本資産運用会社にとるとともに、本資産運用会社が阪急阪神ホールディングスグループ各社が取得した外部物件情報の提供を受ける旨を規定するものにすぎず、阪急阪神ホールディングスグループ各社が本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、この協定書に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で取得することまでは担保されていません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、阪急阪神ホールディングスグループ各社から、本投資法人が適切であると判断する物件を希望どおり取得できるとは限りません。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資や、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争が活況である場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める財務制限条項のほか、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約するなどの財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限されるなどの可能性があります。このような制限が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の借入金及び投資法人債については、前記のような条項その他の一般的な財務制限条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金の一部については、将来の返還に備えて信託勘定に現預金として留保されますが、信託受託者との合意に基づいて、本投資法人がその一部を利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 阪急阪神ホールディングスグループへの依存、利益相反に関するリスク

阪急阪神不動産株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の主要な投資主です。また、阪急阪神不動産株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式を100%保有しています。更に、阪急阪神ホールディングスグループは、本資産運用会社の取締役及び従業員の出向元であり、取締役、監査役及び従業員の兼務先です。本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループから、今後もその保有する不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することが想定されています。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分につき阪急阪神ホールディングスグループにPM業務を委託しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、阪急阪神ホールディングスグループと密接な関連性を有しており、本投資法人の安定した収益と成長性の実現に対する阪急阪神ホールディングスグループの影響は相当程度高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が阪急阪神ホールディングスグループと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

一方、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、阪急阪神ホールディングスグループとの間で取引を行う場合、阪急阪神ホールディングスグループの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性があり、その場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本投資法人又は本資産運用会社若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。本投資法人の運用資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入金を弁済し又は投資法人債を償還した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 （2）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建設資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性についての保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて

期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

土地の賃借人は、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第11条に基づく賃料減額請求をすることができ、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱い（いわゆる既存不適格）とされています。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川

法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

（チ）転貸に関するリスク

本投資法人は、賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えている物件を保有しており、また、今後もそのような権限を与えることがあります。その場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナント等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して不動産全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産を信託する信託の受益権の一部は、第三者との間で準共有されており、また、今後も共有持分又は準共有持分を取得することがありますが、その場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権となると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ロ) 区分所有建物に関するリスク

本投資法人は、区分所有建物を保有しており、また、今後も取得することがありますが、区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その

有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいまします。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権を保有しており、また、今後も取得することがありますが、借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、本投資法人による物件取得時において、あらかじめ借地権の期限到来時に契約の更新が認められるか否かを正確に予測することは不可能であり、また、仮に土地所有者による更新拒絶につき正当事由が認められ借地権が消滅する場合に、本投資法人が建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記（ワ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（コ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を保有しており、また、今後も取得することがありますが、底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ク）開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。底地のみを取得するために予め建物の開発段階で底地の売買契約を締結する場合にも、これと類似したリスクがあります。

（ケ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土壌汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の場合には、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

本投資法人が建物又は建物の信託受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合や当該建物にPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

更に、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で保有しており、また今後も取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えたと解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ツ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めますが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い 投資法人の税務（イ）支払配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資態度において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第28条第1項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（二）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他**（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク**

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリングレポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。）ため、税務と会計の相違が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ハ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、利益を超える金銭の分配のうち会計処理と税務上の取扱いの差異等である一時差異等調整引当額の増加額と同額であるものについては配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

（二）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（2）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、少なくとも3か月に1度開催され、役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の職務執行状況等を報告するものとされています。なお、実際の運営においては、毎月1回程度の頻度で開催されています。

また、役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定します。なお、執行役員は定期的に法令等遵守に関する事項について報告するものとされています。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し当該運用ガイドラインに従って委託業務を遂行すること、本資産運用会社は、委託業務に関する報告書を6か月に1回以上作成し本投資法人へ交付すること、本資産運用会社は、利益相反取引について利益相反取引ルールを定め、本投資法人の役員会に報告を行うこと等の本資産運用会社が遵守すべき義務が定められています。また、本投資法人は、同契約上、本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。このように、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ハ）内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

（イ）資産運用管理規程及び運用ガイドライン

本資産運用会社は、資産の取得、運用管理、売却、資金調達及び利益分配等における基本方針、遵守すべき管理規範、業務執行の基本原則を定める資産運用管理規程を制定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、利益相反取引ルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、資産運用管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

（ロ）組織体制

本資産運用会社では、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、投資運用委員会を設置し、資産の取得、資産運用計画の策定、資金調達等、本投資法人資産運用業に関する事項を投資運用委員会規程に基づき審議することとしています。更に、利益相反取引に該当する取引等の一定の重要事項については投資運用委員会のほか、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス委員会規程に基づき、審議・承認を経ることが要求されるなど、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。なお、組織体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 投資法人の運用体制」から「同 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」までをご参照下さい。

（ハ）リスク管理関連規程

本資産運用会社では、リスク管理規程及びリスク管理マニュアルを制定しており、組織的、統一的にリスク管理に努めています。

（ニ）内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定しており、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

（ホ）コンプライアンス・マニュアル

本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルを制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの軽減に努めています。

（ヘ）内部監査規程

本資産運用会社は、内部監査規程を制定しており、本資産運用会社の業務の適法・適正な運営及び財産の保全を図るとともに不正過誤を防止し、業務の改善、能率の増進を図り、投資法人資産運用業の健全な発展に資することを目的として内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めています。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第6条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

役員報酬（規約第21条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりです。

（イ）各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会にて定める金額を各月末日までに振込により支払われます。

（ロ）各監督役員の報酬は、月額60万円を上限として役員会にて定める金額を各月末日までに振込により支払われます。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第41条及び別紙）

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1から3までにより構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、本資産運用会社が指定する銀行口座への振込により支払われます。

報酬の種類	計算方法と支払時期
運用報酬1	本投資法人の各営業期間に係る運用報酬1は、直前の営業期間の決算期の貸借対照表に記載された総資産額に応じ、以下の計算式により求められた金額に消費税額を加算した金額とします。 （計算式） 直前決算期の総資産額×0.175%（1円未満切捨て） 本投資法人の当該営業期間に係る運用報酬1は、上記で計算された金額を2分割し、当該直前の営業期間における計算書類の役員会承認直後に到来する報酬支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の末日をいいます。以下同じです。）及びその翌報酬支払日を支払期限としてそれぞれ支払われるものとします。
運用報酬2	本投資法人の各営業期間における分配可能額に応じ、以下の計算式により求められた金額に消費税額を加算した金額とします。 （計算式） 当該営業期間の分配可能額×5.0%（1円未満切捨て） なお、ここで「分配可能額」とは、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。 運用報酬2は、本投資法人の当該営業期間の計算書類の役員会承認後1か月以内に支払われるものとします。
運用報酬3	本投資法人が不動産関連資産を取得した場合において、その取得価格に0.5%の料率を乗じた金額に消費税額を加算した金額とします（1円未満切捨て）。 なお、上記の取得価格は、当該不動産関連資産そのものの取得金額のみとし、税金、取得費用、取得報酬等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。 運用報酬3は、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日の属する月の翌月末までに支払われるものとします。

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 一般事務受託者の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は以下のとおりです。

a. 報酬額の計算方法

一般事務に係る報酬は、2月、5月、8月及び11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本（イ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の当該報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

b. 報酬の支払時期及び方法

本投資法人は、当該報酬を各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

c. 調整

上記a.の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。

総資産額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

(ロ) 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は以下のとおりです。

a. 報酬額の計算方法

資産保管業務に係る報酬は、2月、5月、8月及び11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本（ロ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の当該報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

b. 報酬の支払時期及び方法

本投資法人は、当該報酬を各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

c . 調整

上記 a . の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が 5 億円以下の場合、当該報酬の金額は 15 万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が 5 億円を超えた場合は、出資総額が 5 億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で 15 万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。

総資産額	算定方法（年間）
100億円以下	7,000,000円
100億円超500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超2,000億円以下	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超3,000億円以下	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

(ハ) 投資主名簿等管理人の手数料

投資主名簿等管理人への手数料の計算方法並びに支払時期及び方法は以下のとおりです。

a . 手数料の計算方法

本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、後記手数料明細表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議の上決定します。

b . 手数料の支払時期及び方法

投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	1．月末現在の投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする 2．月中に失格となった投資主 1 名につき 55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 ・分配利益明細簿 ・投資証券台帳 ・投資証券不発行管理簿 ・投資証券払戻金額帳 ・未払分配利益明細簿 ・未払払戻金明細簿 ・上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類
分配金計算料	1．投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1 回の最低額を350,000円とする 2．振込指定分 1 投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1．分配金領収証 1 枚につき 500円 2．月末現在未払投資主 1 名につき 5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理 1 件につき 250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1．振替投資口に係る個人番号の登録 1 件につき 250円 2．非振替投資口に係る個人番号の登録 1 件につき 550円 3．個人番号の保管月末現在 1 件につき 月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 定形サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき 15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき 200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円 6. 共通用紙作成料 (本料率を適用する場合、帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する) (1) 議決権行使書(委任状)用紙、行使勧誘はがき等(用紙の両面に印刷するもの) 1枚につき 2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算 (議決権行使書(委任状)用紙の仕様変更は最低額60,000円とする) (2) 分配金計算書、宛名台紙等(用紙の片面に印刷するもの) 1枚につき 1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書面(委任状)、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1通につき 250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書面(委任状)作成集計料	1. 議決権行使書面(委任状)作成料 作成1枚につき 18円 2. 議決権行使書面(委任状)集計料 集計1枚につき 50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書面(委任状)の作成、提出議決権行使書面(委任状)の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務

項目	手数料	対象事務
振替制度関係手数料	1．総投資主通知に関するデータ受送料 総投資主通知受送料 投資主 1 名 1 件につき 100円 2．個別投資主通知に関するデータ受送料 個別投資主通知 受理 1 件につき 250円 3．情報提供請求データ受送料 情報提供請求 1 件につき 250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については、両当事者協議の上その都度手数料を定めます。

(二) 特別口座管理人の報酬

a. 報酬額の計算方法

本投資法人は、口座管理事務手数料として、後記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限とした手数料を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理人が協議の上決定するものとします。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議の上、口座管理事務手数料を変更しうるものとします。なお、上記の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

b. 報酬の支払時期及び方法

口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の翌末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上 75円 ただし、月額最低額を20,000円とする 2. 各口座管理事務につき下記（1）～（5）の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記（1）～（5）の手数料を適用しない （1）総投資主報告料 報告 1 件につき 150円 （2）個別投資主通知申出受理料 受理 1 件につき 250円 （3）情報提供請求受理料 受理 1 件につき 250円 （4）諸届受理料 受理 1 件につき 250円 （5）分配金振込指定取次料 取次 1 件につき 130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構等への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
個人番号関係手数料	1. 個人番号の登録 1 件につき 250円 2. 個人番号の保管月末現在 1 件につき 月額5円 ただし、三菱UFJ信託銀行株式会社が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記 1. 及び 2. の手数料を適用しない	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	1. 発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 1,600円 2. 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求 1 件につき 1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

a．引受手数料

本投資法人は、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債の引受人である野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社に対して、引受手数料として総額金800万円及び総額金1,000万円を2016年11月10日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b．財務代理手数料

本投資法人は、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料としてそれぞれ金250万円及び金430万円を2016年11月10日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

会計監査人報酬（規約第39条）

会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき2,000万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3か月以内に振込により支払います。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに自己投資口の取得に関する費用

投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

分配金支払に関する費用（分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

本投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するのに要する費用

信託報酬

その他上記 から の費用に類する費用

なお、上記（１）から（４）までの手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

阪急阪神リート投信株式会社

大阪市北区茶屋町19番19号

電話番号 06 - 6376 - 6821

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。
なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

投資主の税務**（イ）個人投資主の税務****a．金銭の分配に係る税務**

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額であるものを含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、本投資法人から受け取る金銭の分配は、上場株式等の配当等として、大口株主等（発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人投資主）を除き、以下の特例の対象となります。

- ・金銭の分配に対する源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）の税率が適用されます（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。）。また、個人投資主は源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です。
- ・所得税の確定申告においては、総合課税に代えて、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。）。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- ・金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内で本投資法人からの金銭の分配を受け取ることも可能です（下記c．．をご参照下さい。）。
- ・少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、2014年1月1日以後、その年の1月1日において満20歳（2023年1月1日以後は満18歳）以上である方が金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（2014年及び2015年は新規投資額で毎年100万円、2016年から2023年までの期間については、新規投資額で毎年120万円を上限とします。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。（2018年1月に現行NISAとの選択制で累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。）また、2016年1月以後は、その年の1月1日において満20歳（2023年1月1日以後は満18歳）未満である方又はその年中に出生した方についても非課税口座の開設を申し込むことができ、同年4月1日以後は当該口座にて取引できるようになりました（非課税投資額の上限は新規投資額で毎年80万円）。なお、配当等が非課税となるのは、配当金受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b．出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額であるものを除きます。）は、出資の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a．における金銭の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を計算し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c．の投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- ・本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分において申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます（2016年1月1日以後は、国債、地方債、上場公社債等の一定の利子所得の金額からも控除することができます。）。なお、上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたって繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます（2016年1月1日以後は、国債、地方債、上場公社債等の一定の利子所得の金額からも控除することができます。）。

- ・金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。なお、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます（2016年1月1日以後は、特定口座の源泉徴収選択口座内における、国債、地方債、上場公社債等の一定の利子等に係る所得税額も減額調整されます。）。
- ・少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、2014年1月1日以後、その年の1月1日において満20歳（2023年1月1日以後は満18歳）以上である方が金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（2014年及び2015年は新規投資額で毎年100万円、2016年から2023年までの期間については、新規投資額で毎年120万円を上限とします。）をその非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日から5年以内に譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。（2018年1月に現行NISAとの選択制で累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。）また、2016年1月以後は、その年の1月1日において満20歳（2023年1月1日以後は満18歳）未満である方又はその年中に出生した方についても非課税口座の開設を申し込むことができ、同年4月1日以後は当該口座にて取引できるようになりました（非課税投資額の上限は新規投資額で毎年80万円）。なお、上記の場合には、譲渡損失はないものとみなされるため、上記 . 及び . の損益通算や繰越控除は適用できません。

(ロ) 法人投資主の税務

a . 金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額であるものを含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の金銭の分配は特例の対象となり、源泉徴収税率は15%となります（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b . 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額であるものを除きます。）は、出資の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記 a . における金銭の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を計算し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱い、下記 c . の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c . 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1）みなし配当の金額は、次の算式により計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、次の算式により計算されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当の金額（注1）}$$

（注3）投資主の譲渡原価の額は、次の算式により計算されます。

$$\text{投資主の譲渡原価の額} = \text{出資払戻し直前の取得価額} \times \text{純資産減少割合}$$

この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益の額は、次の算式により計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{投資口の譲渡に係る収入金額（注2）} - \text{投資主の譲渡原価の額（注3）}$$

投資法人の税務

(イ) 支払配当等の損金算入要件

導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による支払配当等（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額であるものを含みます。）を投資法人の損金に算入することが認められています。支払配当等を損金算入するために留意すべき主な要件は以下のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人（所在地国の法令の規制等により、海外不動産の取得等ができない場合において、専ら海外不動産の取得等を行うことを目的とした財務省令で定める法人を除きます。）の株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと
- c. 租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定する機関投資家（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（同法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業のうち同条第8項に規定する有価証券関連業に該当するもの又は同条第4項に規定する投資運用業を行う者に限ります。）その他財務省令で定めるものに限ります。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、1人の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数及び議決権総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
- e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載又は記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること又は租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定する機関投資家（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（同法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業のうち同条第8項に規定する有価証券関連業に該当するもの又は同条第4項に規定する投資運用業を行う者に限ります。）その他財務省令で定めるものに限ります。）のみによって所有されているものであること
- g. 事業年度の終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち一定の資産の帳簿価額として政令で定める金額がその時において有する資産の総額として政令で定める金額の2分の1に相当する金額を超えていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、2013年4月1日から2021年3月31日までに登記される土地の売買による所有権移転の登記については1.5%に軽減されています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法第2条第3項第1号の適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産の所有権移転登記については、特例により軽減税率の1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、2021年3月31日までに取得される住宅又は土地については3%の軽減税率が適用されます。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第28期末（2019年5月31日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途 （注１）	地域 （注１）	第28期 （2019年5月31日現在）	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対する 比率（％）
不動産	商業用途区画	関西圏	24,180	14.3
		関西圏以外	11,728	6.9
	事務所用途区画	関西圏	-	-
		関西圏以外	245	0.1
	その他用途区画	関西圏	-	-
		関西圏以外	-	-
	小計		36,154	21.4
信託不動産 （注３）	商業用途区画	関西圏	72,045	42.6
		関西圏以外	7,453	4.4
	事務所用途区画	関西圏	18,245	10.8
		関西圏以外	23,924	14.1
	その他用途区画	関西圏	-	-
		関西圏以外	520	0.3
	小計		122,190	72.2
預金・その他の資産（注３）（注４）			10,961	6.5
資産総額（注５）			169,306 （158,345）	100.0 （93.5）

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

事務所用途区画：執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画

その他用途区画：商業用途区画及び事務所用途区画のいずれにも含まれない区画（住居等）

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

(注2) 用途区画別の保有総額は、期末日現在の物件毎の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分して記載しています。ただし、「ラグザ大阪」の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（2009年1月22日）の属する月（2009年1月）のエンドテナントの各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

(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) 預金・その他の資産には信託財産内の預金5,005百万円が含まれています。なお、信託不動産には信託財産内の預金は含まれていません。

(注5) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	第28期 (2019年5月31日現在)	
	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	82,803	48.9
純資産総額	86,503	51.1

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

第28期末（2019年5月31日）現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は、以下のとおりです。

(イ) 株式

（単位：千円）

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

（注）評価額については、取得原価を記載しています。

(ロ) 株式以外の有価証券

（単位：千円）

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

（注）評価額については、帳簿価額を記載しています。

【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産は後記「 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。

【その他投資資産の主要なもの】

第28期末（2019年5月31日）現在、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は、以下のとおりです。

(イ) 不動産の概要

a. 価格及び投資比率

施設区分 (注2)	物件番号 (注3)	所在地	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	第28期 (2019年5月31日現在)		鑑定評価会社 (注6)
							貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	
商業用 施設	R 1 (K)	大阪市 北区	H E Pファイブ (準共有持分14%相当)	2005年 2月1日	6,468	3.9	5,579	9,114	谷澤
	R 2 (K)	大阪市 北区	北野阪急ビル	2005年 2月1日	7,740	4.6	7,922	8,160	谷澤
	R 3 (K)	大阪府 吹田市	デュー阪急山田	2005年 2月1日	6,930	4.1	5,385	8,860	谷澤
	R 4 (K)	大阪府 高槻市	高槻城西ショッピングセンター	2005年 11月15日	8,600	5.1	6,832	8,590	立地
	R 5 (K)	大阪府 茨木市	ニトリ茨木北店（敷地）	2006年 3月29日	1,318	0.8	1,340	1,780	谷澤
	R 6	広島市 安芸区	コーナン広島中野東店（敷地）	2006年 10月2日	2,175 (注7)	1.3	2,280	1,890	谷澤
	R 8	東京都 港区	ホテルグレイスリー田町	2008年 12月25日	4,160	2.5	3,564	4,310	立地
	R 11 (K)	兵庫県 西宮市	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	2013年 4月16日	18,300	10.9	17,860	25,704	谷澤
	R 12 (K)	堺市 北区	イオンモール堺北花田（敷地）	2013年 6月27日	8,100	4.8	8,189	10,480	立地
	R 13 (K)	大阪府 豊中市	万代豊中豊南店（敷地）	2013年 6月27日	1,870	1.1	1,889	2,310	大和
	R 14 (K)	京都市 上京区	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	2014年 6月4日	3,100	1.9	3,127	3,960	大和
	R 15 (K)	京都市 下京区	コトクロス阪急河原町	2014年 6月4日	2,770	1.7	2,607	3,400	大和
	R 16 (K)	神戸市 中央区	ライフ下山手店（敷地）	2014年 6月4日	1,421	0.8	1,434	1,670	谷澤
	R 17 (K)	京都市 右京区	万代五条西小路店（敷地）	2014年 6月24日	4,182	2.5	4,213	4,760	大和
	R 18 (K)	大阪府 箕面市	K O H Y O小野原店	2016年 7月1日	1,631	1.0	1,630	1,820	谷澤
	R 19 (K)	兵庫県 伊丹市	オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	2016年 11月25日	7,100	4.2	7,391	7,450	大和
	R 20	名古屋市 東区	メッツ大首根	2018年 2月15日	5,400	3.2	5,682	5,600	大和
	R 21 (K)	兵庫県 西宮市	万代仁川店（敷地）	2018年 3月27日	2,280	1.4	2,320	2,350	大和
	R 22 (K)	大阪府 東大阪市	ラ・ムー東大阪店（敷地）	2018年 3月27日	1,850	1.1	1,886	1,920	谷澤
	R 23	福岡市 博多区	ベッセルイン博多中洲	2018年 3月29日	2,760	1.6	2,776	2,850	J R E I
	R 24 (K)	大阪府 高槻市	パロー高槻店（敷地）	2019年 3月29日	2,258	1.3	2,293	2,280	谷澤
	R 25	東京都 千代田区	F U N D E S 神保町	2019年 3月29日	2,830	1.7	2,941	2,830	谷澤
事務 所用 施設	O 1	東京都 中央区	汐留イーストサイドビル	2008年 2月29日	19,025	11.4	16,895	15,700	立地
	O 2 (K)	大阪市 北区	阪急電鉄本社ビル	2013年 4月10日	10,200	6.1	9,347	12,400	大和

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)	第28期 (2019年5月31日現在)		鑑定評価会社 (注6)
							貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	
複合 施設	M 1 (K)	大阪市 中央区	上六F ビルディング	2005年 11月1日	2,980	1.8	2,548	2,880	大和
	M 2	東京都 品川区	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	2007年 10月2日	9,405	5.6	8,498	7,689	J R E I
	M 3 (K)	大阪市 福島区	ラグザ大阪	2009年 1月22日	5,122	3.1	4,211	6,150	谷澤
	M 5	東京都 港区	北青山3丁目ビル	2013年 11月12日	1,680	1.0	1,717	2,080	大和
	M 6 (K)	大阪市 北区	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	2018年 12月5日	9,212	5.5	9,342	10,200	J R E I
	M 7 (K)	大阪市 北区	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	2018年 12月5日	6,566	3.9	6,630	7,690	J R E I
ポートフォリオ合計					167,434	100.0	158,345	186,877	-

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

(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、「事務用途区画」のない施設

事務所用施設：「事務用途区画」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「事務用途区画」からの賃料収入合計が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設

(注3) 「物件番号」は、本投資法人が保有する物件を施設及び地域毎に分類し、符号及び番号を付したものです。左のアルファベットは施設を表し、Rは商業用施設を、Oは事務所用施設を、Mは複合施設を表します。数字は、施設毎に取得日順に番号を付しており、数字の右又は下にアルファベットの(K)が付されている場合、当該物件が関西圏に所在することを表します。

(注4) 「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。

(注5) 「鑑定評価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2019年5月31日を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。

(注6) 「鑑定評価会社」欄に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「立地」は株式会社立地評価研究所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「J R E I」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

(注7) 2007年4月9日に追加取得した土地の取得価格5百万円を含んでいます。

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

b. 賃貸の概要

物件番号	物件名称	賃貸方式 （注1）	第28期 （2019年5月31日現在）					第28期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
			右記情報の算出方法 （注1）	賃貸可能 面積（㎡） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注2）	稼働率 （%） （注3）	テナ ント 総数 （注4）	賃貸事業 収入 （百万 円）	運用日数 （日）
R 1 （K）	H E P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	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出（A）	6,337.37	6,337.37	100.0	1	314	182
			エンドテナントとの 賃貸借契約により算出（B）	(2,958.94)	(2,958.94)	(100.0)	(127)		
R 2 （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）	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	542	182
			パススルー型： エンドテナント 固定型： マスターレシーとの賃貸借 契約により算出（B）	(18,477.35)	(17,855.15)	(96.6)	(25)		
R 3 （K）	デュー阪急山田	ダイレク トリース	（C）	13,027.28	12,852.96	98.7	24	370	182
R 4 （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
R 5 （K）	ニトリ茨木北店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	6,541.31	6,541.31	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 6	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
R 8	ホテルグレイスリー田町	ダイレク トリース	（C）	4,943.66	4,943.66	100.0	1	112	182
R 9 （K）	ららぽーと甲子園（敷地） （注10）	ダイレク トリース	（C）	—	—	—	—	2	2
R 11 （K）	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	固定型マ ス タ ー リース	（C）	70,558.88 （注9）	70,558.88 （注9）	100.0	1	640	182
R 12 （K）	イオンモール堺北花田 （敷地）	ダイレク トリース	（C）	64,104.27	64,104.27	100.0	2	非開示 （注7）	182
R 13 （K）	万代豊中豊南店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	8,159.41	8,159.41	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 14 （K）	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	3,776.15	3,776.15	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 15 （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
R 16 （K）	ライフ下山手店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	2,397.83	2,397.83	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 17 （K）	万代五条西小路店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	9,182.80	9,182.80	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 18 （K）	K O H Y O小野原店	固定型マ ス タ ー リース、 ダイレク トリース の併用	（C）	3,310.31	3,310.31	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 19 （K）	オアシスタウン伊丹鴻池 （敷地）	ダイレク トリース	（C）	17,997.10	17,997.10	100.0	1	非開示 （注7）	182
R 20	メッツ大曽根	ダイレク トリース	（C）	15,681.37	15,681.37	100.0	13	311	182
R 21 （K）	万代仁川店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	9,194.01	9,194.01	100.0	1	非開示 （注7）	182

物件 番号	物件名称	賃貸方式 （注１）	第28期 （2019年5月31日現在）					第28期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
			右記情報の算出方法 （注１）	賃貸可能 面積（㎡） （注２）	賃貸面積 （㎡） （注２）	稼働率 （％） （注３）	テナ ント 総数 （注４）	賃貸事業 収入 （百万 円）	運用日数 （日）
R22 （K）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	8,942.54	8,942.54	100.0	1	非開示 （注７）	182
R23	ベッセルイン博多中洲	ダイレク トリース	（C）	2,776.49	2,776.49	100.0	1	非開示 （注７）	182
R24 （K）	パロー高槻店（敷地）	ダイレク トリース	（C）	7,366.39	7,366.39	100.0	1	非開示 （注７）	64
R25	FUNDUS神保町	ダイレク トリース	（C）	1,168.43	1,168.43	100.0	7	21	64
O１	汐留イーストサイドビル	ダイレク トリース	（C）	9,286.58	9,286.58	100.0	6	401	182
O２ （K）	阪急電鉄本社ビル	固定型マ ス タ ー リース、 ダイレク トリース の併用	（C）	27,369.37	27,369.37	100.0	1	359	182
M１ （K）	上六Fビルディング	ダイレク トリース	（C）	4,611.82	4,611.82	100.0	11	151	182
M２	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	ダイレク トリース	（C）	8,818.09	8,818.09	100.0	25	286	182
M３ （K）	ラグザ大阪	固定型マ ス タ ー リース	（C）	30,339.91	30,339.91	100.0	1	259	182
M５	北青山３丁目ビル	ダイレク トリース	（C）	619.76	619.76	100.0	3	非開示 （注７）	182
M６ （K）	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	パススルー 型マスター リース	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出（A）	5,893.37	5,893.37	100.0	2	非開示 （注７）	178
			エンドテナントとの 賃貸借契約により算出（B）	(5,188.34)	(5,177.72)	(99.8)	(241)		
M７ （K）	グランフロント大阪 （北館） （共有持分4.9%相当）	パスス ルー型マ ス タ ー リース、 固定型マ ス タ ー リース、 ダイレク トリース の併用	マスターレシーとの 賃貸借契約により算出（A）	8,729.32	8,729.32	100.0	5	非開示 （注７）	178
			パススルー型： エンドテナント 固定型： マスターレシーとの賃貸借 契約により算出（B）	(8,438.63)	(8,379.60)	(99.3)	(99)		
ポートフォリオ合計			（A）と（C）の合計	440,709.66	440,535.34	100.0	119	5,873	-
			（（B）と（C）の合計）	(426,618.72)	(425,752.55)	(99.8)	(601)		

（注1）マスターリース（方式）：信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレ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、機械室等を含めていません。また、「HEPファイブ」、「阪急西宮ガーデンズ」、「スフィアタワー天王洲」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」については、それぞれの準共有持分又は共有持分相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しています。括弧外はパススルー型マスターリースの場合のマスターレシーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリースの場合のマスターレシー及びエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸可能面積又は賃貸面積をそれぞれ記載しています。

- （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。合計欄については、賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積（いずれも固定型マスターリースの場合のマスターレシー及びエンドテナントとの賃貸借契約に基づきます。）の合計の割合を記載しています。括弧外はマスターレシーとの賃貸借契約による、括弧内はエンドテナントとの賃貸借契約による賃貸可能面積及び賃貸面積により計算した稼働率を記載しています。なお、「高槻城西ショッピングセンター」の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、「阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）」の賃貸可能面積及び賃貸面積には本館駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46㎡（準共有持分28%相当）を、それぞれ含めて稼働率を計算しています。
- （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と数えて記載しています。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います。括弧外はパススルー型マスターリースの場合のマスターレシーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリースの場合のマスターレシー及びエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント総数をそれぞれ記載しています。
- （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います。
- （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㎡を含んでいます。
- （注７）賃料等の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。
- （注８）当初取得分の25,469.59㎡と追加取得分の60.14㎡の合計です。
- （注９）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46㎡（準共有持分28%相当）を含んでいます。
- （注10）2018年12月３日付で譲渡しており、第28期末現在は保有していません。

c . 稼働率の推移

			第19期 (2014年 11月30日現在)	第20期 (2015年 5月31日現在)	第21期 (2015年 11月30日現在)	第22期 (2016年 5月31日現在)	第23期 (2016年 11月30日現在)
総賃貸可能面積（㎡）（注2）			497,459.98 (480,862.62)	497,459.98 (480,862.62)	497,459.98 (480,858.43)	480,505.64 (467,410.41)	501,823.43 (488,728.20)
総賃貸面積（㎡）（注2）			491,802.78 (474,606.78)	492,090.89 (474,847.31)	492,090.89 (474,847.92)	475,096.94 (461,635.31)	497,348.90 (484,225.03)
稼働率（％）（注1）（注2）			98.9 (98.7)	98.9 (98.7)	98.9 (98.8)	98.9 (98.8)	99.1 (99.1)
個別物件 の稼働率 （％） （注1） （注2）	R 1（K）	H E Pファイブ （準共有持分14%相当）	100.0 (99.2)	100.0 (100.0)	100.0 (99.7)	100.0 (98.0)	100.0 (99.0)
	R 2（K）	北野阪急ビル	100.0 (98.7)	100.0 (97.9)	100.0 (98.0)	100.0 (98.3)	100.0 (100.0)
	R 3（K）	デュー阪急山田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 4（K）	高槻城西ショッピングセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 5（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 6	コーナン広島中野東店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 8	ホテルグレイスリー田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 9（K）	ららぽーと甲子園（敷地） （注4）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 10	リッチモンドホテル浜松（注3）	100.0	100.0	100.0	-	-
	R 11（K）	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 13（K）	万代豊中豊南店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 14（K）	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 15（K）	コトクロス阪急河原町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 16（K）	ライフ下山手店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 17（K）	万代五条西小路店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 18（K）	K O H Y O小野原店	-	-	-	-	100.0
	R 19（K）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	-	-	-	-	100.0
	R 20	メッツ大曽根	-	-	-	-	-
	R 21（K）	万代仁川店（敷地）	-	-	-	-	-
	R 22（K）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	-	-	-	-	-
	R 23	ベッセルイン博多中洲	-	-	-	-	-
	R 24（K）	パロー高槻店（敷地）	-	-	-	-	-
	R 25	F U N D E S 神保町	-	-	-	-	-
	O 1	汐留イーストサイドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O 2（K）	阪急電鉄本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M 1（K）	上六Fビルディング	93.8	100.0	100.0	100.0	93.8
	M 2	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	39.0	39.0	39.0	40.9	52.5
	M 3（K）	ラグザ大阪	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M 4（K）	難波阪神ビル（注3）	100.0 (94.9)	100.0 (96.0)	100.0 (96.0)	-	-
	M 5	北青山3丁目ビル	100.0	100.0	100.0	66.7	100.0
	M 6（K）	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	-	-	-	-	-
	M 7（K）	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	-	-	-	-	-

			第24期 (2017年 5月31日現在)	第25期 (2017年 11月30日現在)	第26期 (2018年 5月31日現在)	第27期 (2018年 11月30日現在)	第28期 (2019年 5月31日現在)
総賃貸可能面積（㎡）（注2）			501,823.43 (488,728.20)	501,823.43 (488,728.20)	538,417.84 (525,322.61)	543,604.30 (530,509.08)	440,709.66 (426,618.72)
総賃貸面積（㎡）（注2）			500,199.76 (486,632.27)	500,920.50 (487,601.99)	537,958.02 (524,157.70)	543,154.97 (529,428.72)	440,535.34 (425,752.55)
稼働率（％）（注1）（注2）			99.7 (99.6)	99.8 (99.8)	99.9 (99.8)	99.9 (99.8)	100.0 (99.8)
個別物件 の稼働率 （％） （注1） （注2）	R 1（K）	HEPファイブ （準共有持分14%相当）	100.0 (98.5)	100.0 (99.7)	100.0 (99.3)	100.0 (99.7)	100.0 (100.0)
	R 2（K）	北野阪急ビル	100.0 (97.7)	100.0 (98.8)	100.0 (96.3)	100.0 (96.6)	100.0 (96.6)
	R 3（K）	デュー阪急山田	97.8	100.0	100.0	100.0	98.7
	R 4（K）	高槻城西ショッピングセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 5（K）	ニトリ茨木北店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 6	コーナン広島中野東店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 8	ホテルグレイスリー田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 9（K）	ららばーと甲子園（敷地） （注4）	100.0	100.0	100.0	100.0	-
	R 10	リッチモンドホテル浜松（注3）	-	-	-	-	-
	R 11（K）	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 12（K）	イオンモール堺北花田（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 13（K）	万代豊中豊南店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 14（K）	デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 15（K）	コトクロス阪急河原町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 16（K）	ライフ下山手店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 17（K）	万代五条西小路店（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 18（K）	KOHYO小野原店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 19（K）	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R 20	メッツ大曽根	-	-	100.0	100.0	100.0
	R 21（K）	万代仁川店（敷地）	-	-	100.0	100.0	100.0
	R 22（K）	ラ・ムー東大阪店（敷地）	-	-	100.0	100.0	100.0
	R 23	ベッセルイン博多中洲	-	-	100.0	100.0	100.0
	R 24（K）	パロー高槻店（敷地）	-	-	-	-	100.0
	R 25	FUNDÉS神保町	-	-	-	-	100.0
	O 1	汐留イーストサイドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O 2（K）	阪急電鉄本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M 1（K）	上六Fビルディング	93.8	93.8	100.0	100.0	100.0
	M 2	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	88.1	93.0	94.8	94.9	100.0
	M 3（K）	ラグザ大阪	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M 4（K）	難波阪神ビル（注3）	-	-	-	-	-
	M 5	北青山3丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M 6（K）	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	-	-	-	-	100.0 (99.8)
	M 7（K）	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	-	-	-	-	100.0 (99.3)

（注１）「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合です。本投資法人が資産運用を開始した後の各時点における稼働率を記載しています。

（注２）括弧外はマスターレシーとの賃貸借契約による、括弧内はエンドテナントとの賃貸借契約による総賃貸可能面積、総賃貸面積及びそれに基づく稼働率を記載しています。

（注３）2016年４月８日付で譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

（注４）2018年12月３日付で譲渡しており、第28期末現在は保有していません。

（ロ）個別の投資不動産物件の概要

第28期末（2019年５月31日）現在の個別の投資不動産物件の概要については、以下の方針で記載しています。

■投資不動産物件の概要

「所在地」欄には、住居表示又は登記簿上表示されている地番を記載しています。

土地の「敷地面積」並びに建物の「竣工年月」、「構造／階数」、「用途」及び「延床面積」欄は、登記簿上の記載によるものです。

土地の「建蔽率」、「容積率」及び「用途地域」欄は、それぞれ株式会社竹中工務店等が作成した建物状況調査報告書及び株式会社谷澤総合鑑定所等が作成した鑑定評価書の記載によるものです。

「建蔽率」欄には、建築基準法第53条第１項に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

「容積率」欄には、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

「用途地域」欄には、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地及び建物の「所有形態」欄には、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

「信託受託者」及び「信託設定期間」欄には、信託契約所定の信託受託者又は信託期間を記載しています。

「準共有者」及び「共有者」欄には、本投資法人が準共有持分又は共有持分を保有している物件に係る準共有者又は共有者を記載しています。

「賃貸方式」欄には、建物の賃貸方式（土地のみを保有する場合は土地の賃貸方式）を記載しています。

「マスターレシー」欄には、転貸人が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する方式を導入している場合の転貸人（以下「マスターレシー」といいます。）を記載しています。

「主要テナント」欄には、賃貸面積の上位２社（ただし、駐車場部分の賃借人を除きます。）を記載しています。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記載しています。

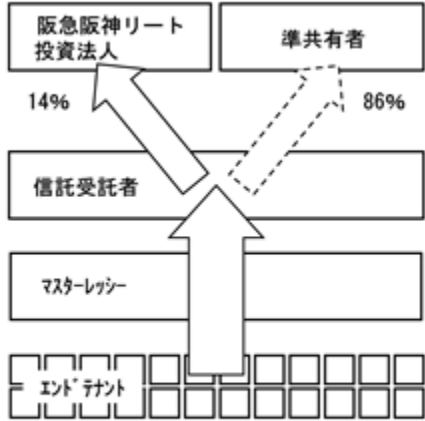
「PM委託先」欄には、各物件の管理を委託している会社を記載しています。

「特記事項」欄には、各物件の権利関係・利用の状況等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

■収支の状況

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。

R 1（K）H E Pファイブ（準共有持分14%相当）（注１）

所在地	住居表示	大阪市北区角田町 5 番15号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	1998年11月
	容積率	800%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地下 3 階付10階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・遊技場・劇場・駐車場
	敷地面積	5,596.11㎡ (100%相当) ・うち111.59㎡は公共の道路敷に供 しています。		延床面積	45,266.96㎡ (100%相当)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	信託受益権				賃貸関係図  矢印は賃貸収入の流れを表しています。 (破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。)
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社				
信託設定期間	2005年 2 月 1 日～2025年 1 月31日				
準共有者	阪急阪神不動産株式会社 ・本物件については、本投資法人14%、阪急阪神不動産株式会 社86%の割合で信託受益権を準共有しており、本投資法人、 信託受託者及び阪急阪神不動産株式会社との間で準共有者間 協定を締結しています。(注1)(注2)				
賃貸方式	パススルー型マスターリース ・三菱UFJ 信託銀行株式会社が阪急阪神不動産株式会社へ一 括して賃貸し、阪急阪神不動産株式会社は各エンドテナント へ転貸しています。エンドテナントから収受する賃料、共益 費等の収入と同額が、阪急阪神不動産株式会社から三菱UF J 信託銀行株式会社に支払われるパススルー型のマスター リース方式です。				
マスター・レシー	阪急阪神不動産株式会社				
主要テナント	株式会社バンダイナムコアミューズメント、株式会社アダスト リア				
PM委託先	阪急阪神不動産株式会社 (阪急阪神ビルマネジメント株式会社) ・三菱UFJ 信託銀行株式会社が阪急阪神不動産株式会社に一 括して委託し、阪急阪神不動産株式会社は阪急阪神ビルマネ ジメント株式会社に対し、その大部分を再委託しています。				
特記事項					

（注１）2005年 2 月 1 日付で信託受益権の準共有持分50%を取得しましたが、2009年11月27日付で信託受益権の準共有持分 5 %を譲渡し、2013 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、第28期末現在の持分割合は14%です。

（注２）信託受益権準共有者間協定の骨子は以下のとおりです。

- 1．信託契約に基づく受益者としての受託者に対する指図、指示及び承認その他の意思表示を含む権利行使については、信託契約期間延長、信託契約の合意解除、信託建物の増改築及び建替え、信託不動産の全部又は一部の売却その他一定の事項を除き、阪急阪神不動産株式会社が単独の裁量にて決定し、阪急阪神不動産株式会社の指示を受けた本投資法人が単独名義にて行います。
- 2．受益者に交付される収益金は、持分割合に応じて各準共有者に支払われます。
- 3．信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担します。
- 4．一方の準共有者が信託契約に基づく金銭債務の履行を怠った場合は、他方の準共有者はかかる債務を代位弁済することができます。
- 5．準共有者間の利益の調整を図るため、準共有者協議会を設置するものとします。
- 6．本投資法人は、阪急阪神不動産株式会社の準共有持分の取得を申し入れることができます。
- 7．本投資法人が準共有持分の一部のみを処分することはできず、また、阪急阪神不動産株式会社は優先して本投資法人の準共有持分を買い取ることができます。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	244,687	248,062	245,205	245,535	242,437
水道光熱費収入	15,825	15,444	15,218	14,837	14,706
その他収入	44,574	44,532	47,792	54,528	51,680
賃貸事業収入合計	305,087	308,038	308,216	314,902	308,824
委託管理料	43,456	45,060	43,387	45,214	43,994
水道光熱費	28,951	25,378	26,445	22,565	23,906
支払賃借料	3,245	3,024	3,190	3,148	3,148
広告宣伝費	26,425	36,622	27,866	31,163	25,702
修繕費	7,828	7,180	9,781	4,201	11,803
損害保険料	718	714	713	713	716
公租公課	23,144	23,368	23,818	23,961	24,246
その他費用	6,881	7,967	6,750	7,286	6,918
減価償却費（Ａ）	51,420	51,571	44,112	40,059	40,979
賃貸事業費用合計	192,073	200,890	186,065	178,313	181,415
賃貸事業利益（Ｂ）	113,014	107,147	122,150	136,588	127,409
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	164,435	158,719	166,263	176,648	168,388
資本的支出	4,026	12,029	5,216	16,925	20,955

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	245,089	244,427	235,575	231,586	243,537
水道光熱費収入	14,563	14,465	13,747	12,395	12,973
その他収入	51,238	52,331	55,694	59,911	58,065
賃貸事業収入合計	310,891	311,224	305,017	303,892	314,576
委託管理料	45,544	43,680	46,623	43,430	47,203
水道光熱費	21,059	25,556	20,568	23,464	19,695
支払賃借料	3,103	3,107	3,395	3,312	3,618
広告宣伝費	28,434	26,996	31,550	24,437	35,025
修繕費	8,651	3,208	21,327	4,847	4,754
損害保険料	712	662	657	661	653
公租公課	24,247	24,250	24,721	25,662	26,248
その他費用	7,271	6,737	7,420	6,877	7,580
減価償却費（Ａ）	41,691	40,183	40,322	42,782	41,083
賃貸事業費用合計	180,717	174,383	196,588	175,477	185,862
賃貸事業利益（Ｂ）	130,173	136,841	108,429	128,414	128,713
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	171,864	177,024	148,751	171,197	169,796
資本的支出	8,552	24,300	50,367	86,891	7,502

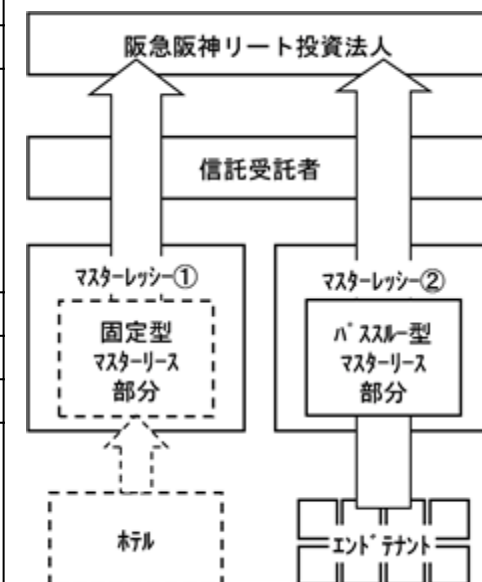
R 2（K）北野阪急ビル

所在地	住居表示	大阪市北区芝田一丁目 8 番 1 号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	1985年 6月
	容積率	600%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地下 2 階付20階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・ホテル・フィットネスクラブ・駐車場
	敷地面積	4,450.05㎡		延床面積	28,194.15㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定期間		2002年 4月26日～2022年 4月30日			
賃貸方式		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 ・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、三井住友信託銀行株式会社から阪急電鉄株式会社への固定型マスターリース、ホテル部分以外（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、三井住友信託銀行株式会社から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います。			
マスターレシー		阪急電鉄株式会社、 阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
主要テナント		阪急電鉄株式会社（ホテル）、株式会社コナミスポーツクラブ			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・ 阪急電鉄株式会社との間で締結されている売却手続に関する覚書に基づき、本信託受益権又は対象不動産を売却する際の優先買取権が阪急電鉄株式会社に付与されています。			

賃貸関係図

矢印は賃貸収入の流れを表しています。
(破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。)

賃貸関係図



矢印は賃貸収入の流れを表しています。
（破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）

< 収支の状況 >

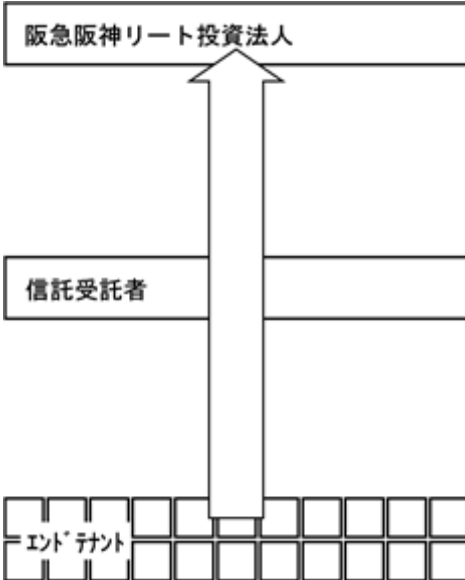
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	380,596	376,616	372,960	375,471	378,654
水道光熱費収入	136,789	113,317	132,443	110,680	137,082
その他収入	61,491	55,095	59,061	58,830	62,366
賃貸事業収入合計	578,877	545,029	564,465	544,982	578,104
委託管理料	113,169	114,336	112,343	115,341	113,180
水道光熱費	185,178	152,225	164,510	135,678	149,718
支払賃借料	377	376	318	376	378
広告宣伝費	1,547	1,321	5,943	1,309	1,960
修繕費	4,887	9,181	13,960	13,233	8,102
損害保険料	1,911	1,900	1,909	1,909	1,910
公租公課	50,201	50,100	49,897	49,770	49,514
その他費用	1,600	2,370	1,159	1,114	1,588
減価償却費（Ａ）	75,116	81,434	81,988	82,627	85,575
賃貸事業費用合計	433,989	413,249	432,032	401,361	411,929
賃貸事業利益（Ｂ）	144,888	131,779	132,432	143,621	166,174
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	220,004	213,214	214,421	226,249	251,749
資本的支出	143,427	29,578	18,156	95,818	85,378

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	379,166	376,576	369,699	368,274	373,337
水道光熱費収入	109,178	138,363	110,435	133,342	110,231
その他収入	59,867	61,652	71,326	63,683	58,849
賃貸事業収入合計	548,211	576,593	551,461	565,301	542,418
委託管理料	111,972	116,424	113,416	120,393	111,721
水道光熱費	122,107	149,202	119,668	130,995	122,282
支払賃借料	375	378	375	379	374
広告宣伝費	1,394	3,765	3,947	3,456	2,981
修繕費	19,679	8,073	20,731	28,902	58,365
損害保険料	1,897	1,710	1,701	1,710	1,698
公租公課	49,422	49,238	49,879	51,160	52,101
その他費用	6,832	1,072	1,290	1,595	6,304
減価償却費（Ａ）	86,593	89,472	92,890	98,049	100,605
賃貸事業費用合計	400,274	419,339	403,902	436,643	456,434
賃貸事業利益（Ｂ）	147,936	157,253	147,558	128,657	85,984
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	234,530	246,726	240,449	226,706	186,589
資本的支出	159,469	59,507	200,414	96,852	219,291

R 3（K）デュー阪急山田

所在地	住居表示	大阪府吹田市山田西四丁目 1 番 2 号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2003年10月
	容積率	300%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 7 階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗・駐車場
	敷地面積	7,914.22㎡		延床面積	33,484.76㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社			
信託設定期間		2005年 2 月 1 日 ~ 2025年 1 月31日			
賃貸方式		ダイレクトリース ・ 三菱UFJ 信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社メガスポーツ、日本トイザラス株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・ 阪急電鉄株式会社との間で締結されている売却手続に関する覚書に基づき、本信託受益権又は対象不動産を売却する際の優先買取権が阪急電鉄株式会社に付与されています。 ・ 対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建蔽率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象建物の敷地とみなして適用されます。			

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	261,020	270,920	265,150	267,675	258,891
水道光熱費収入	58,149	50,178	58,436	47,271	53,963
その他収入	68,585	68,849	67,446	67,245	66,555
賃貸事業収入合計	387,756	389,947	391,033	382,193	379,411
委託管理料	76,130	73,489	76,598	73,245	75,937
水道光熱費	61,482	55,607	62,123	50,154	53,349
支払賃借料	1,327	1,312	1,312	1,312	1,312
広告宣伝費	123	2,163	816	6,840	4,933
修繕費	2,098	11,214	14,488	7,587	22,236
損害保険料	978	973	980	980	984
公租公課	26,320	26,258	26,161	26,124	26,102
その他費用	4,666	5,302	3,821	5,041	4,605
減価償却費（Ａ）	61,835	61,555	61,437	62,222	62,888
賃貸事業費用合計	234,964	237,877	247,740	233,510	252,349
賃貸事業利益（Ｂ）	152,791	152,070	143,293	148,683	127,061
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	214,627	213,625	204,730	210,905	189,949
資本的支出	-	360	23,821	18,724	1,968

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	259,496	255,087	261,329	255,521	251,524
水道光熱費収入	43,678	52,662	43,721	51,047	41,471
その他収入	70,562	66,011	66,617	64,775	77,130
賃貸事業収入合計	373,736	373,762	371,668	371,345	370,127
委託管理料	73,353	75,888	78,515	81,400	75,088
水道光熱費	44,884	51,671	43,914	51,084	42,580
支払賃借料	1,312	1,312	1,312	1,312	1,312
広告宣伝費	2,564	5,018	5,027	5,064	7,476
修繕費	6,288	1,900	40,264	34,751	66,910
損害保険料	974	808	800	805	799
公租公課	26,096	26,085	26,111	26,164	26,156
その他費用	4,755	3,920	3,779	3,285	5,977
減価償却費（Ａ）	63,393	65,034	64,694	65,120	65,443
賃貸事業費用合計	223,623	231,639	264,419	268,988	291,743
賃貸事業利益（Ｂ）	150,113	142,122	107,249	102,356	78,383
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	213,507	207,157	171,943	167,476	143,826
資本的支出	45,972	27,261	30,282	3,988	15,930

R 4（K）高槻城西ショッピングセンター

所在地	住居表示	大阪府高槻市城西町 6 番28号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2003年 4 月
	容積率	200%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 3 階建 鉄骨造陸屋根 / 4 階建
	用途地域	準工業地域 第二種住居地域		用途	店舗・駐車場 駐車場
	敷地面積	31,007.58㎡ （借地部分8,409.40㎡を含みます。）		延床面積	21,975.32㎡ 9,476.49㎡ 他に集会場（鉄骨造平家建、床面積146.55㎡）があります。
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
特定資産の種類	所有権、借地権				賃貸関係図
賃貸方式	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用 ・本投資法人がコーナン商事株式会社へ一括して賃貸しており、その一部が転貸されています。				矢印は賃貸収入の流れを表しています。 （破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）
マスターレシー	コーナン商事株式会社				
主要テナント	コーナン商事株式会社				
P M委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	・対象土地には、建築確認を受けることなくテナントが設置した店舗用倉庫が存在していますが、建築基準法に適合している旨の専門家の意見を得ています。 ・対象土地は電池製造等の工場の跡地であり、1997年より土壌汚染対策が実施され、2004年の城西地区浄化対策会議において、地下水中重金属濃度等について環境基準以下となっていたため浄化終了とされました。なお、現行の土壌汚染対策法に照らした場合の当該汚染対策は重金属類を除いて浄化が完了していること、重金属類に関して実施した不溶化・固化法を用いた対策はその性能を維持していると判断できることについて、専門家の意見を取得しています。 ・前所有者から承継した賃貸借契約に基づき、テナントに対する敷金返還債務等を担保するため、対象建物に抵当権が設定されています。 担保権者：コーナン商事株式会社 被担保債権額：金748百万円（注）				

（注）第28期末現在の金額を記載しています。

< 収支の状況 >

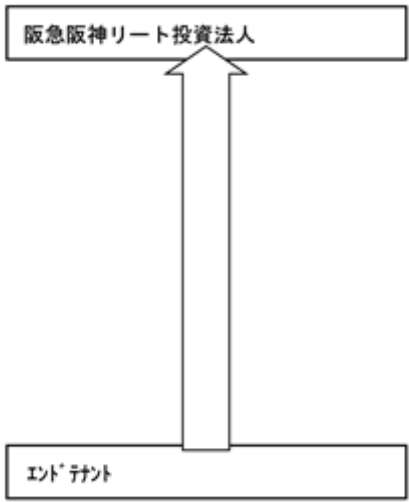
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	283,646	283,646	283,646	283,646	283,646
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	825	812	831	822	818
賃貸事業収入合計	284,472	284,458	284,477	284,468	284,464
委託管理料	10,859	10,280	10,551	10,748	10,427
水道光熱費	115	122	120	114	113
支払賃借料	22,587	22,587	22,587	22,587	22,587
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	836	23,451	2,638	38,011	133
損害保険料	1,123	1,117	1,122	1,122	1,122
公租公課	26,591	26,451	26,173	26,143	26,084
その他費用	293	144	233	144	240
減価償却費（Ａ）	75,259	75,263	75,264	74,846	68,392
賃貸事業費用合計	137,666	159,419	138,691	173,717	129,100
賃貸事業利益（Ｂ）	146,805	125,039	145,786	110,751	155,363
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	222,065	200,303	221,050	185,597	223,755
資本的支出	735	-	275	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	283,646	283,646	283,646	283,646	283,646
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	818	850	869	871	906
賃貸事業収入合計	284,464	284,496	284,515	284,517	284,552
委託管理料	10,380	10,859	13,100	13,284	12,668
水道光熱費	111	121	125	118	132
支払賃借料	22,587	22,587	22,587	22,587	22,587
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	25,940	288	31,484	10,777	103,000
損害保険料	1,112	774	770	773	768
公租公課	26,058	26,004	25,892	25,667	25,646
その他費用	168	144	240	144	144
減価償却費（Ａ）	68,392	68,400	67,815	51,323	51,323
賃貸事業費用合計	154,749	129,180	162,015	124,675	216,270
賃貸事業利益（Ｂ）	129,715	155,315	122,500	159,841	68,281
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	198,107	223,716	190,315	211,164	119,605
資本的支出	-	525	-	-	-

R 5（K）ニトリ茨木北店（敷地）

所在地	住居表示	大阪府茨木市西豊川町 1 番31号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	近隣商業地域		用途	-
	敷地面積	6,541.31㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図  矢印は賃貸収入の流れを表しています。
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社ニトリホールディングス			
P M委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・本投資法人は土地のみを所有しています。			

< 収支の状況 >

（単位：千円）

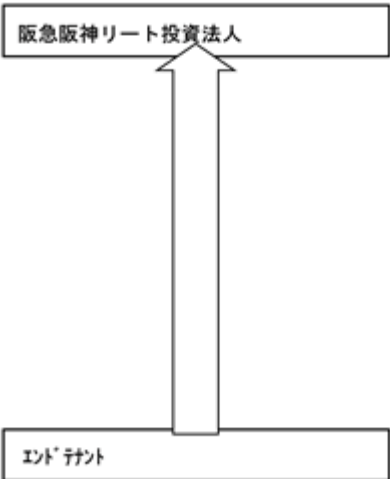
	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	60,919	60,919	60,919	60,919	60,919
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	60,919	60,919	60,919	60,919	60,919
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	60,919	60,919	60,919	60,919	60,919
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	60,919	60,919	60,919	60,919	60,919
資本的支出	-	-	-	-	-

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

R 6 コーナン広島中野東店（敷地）

所在地	住居表示	広島市安芸区中野東七丁目28番 1 号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	準工業地域		用途	-
	敷地面積	25,529.73㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図 
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		コーナン商事株式会社			
PM委託先		株式会社東急コミュニティー			
特記事項		・本投資法人は土地のみを所有しています。 ・対象土地のうち、地番4363番 3（面積25.65㎡）には、中国電力株式会社により送電線路に係る地役権が設定されています。 ・敷地面積25,529.73㎡のうち、25,469.59㎡については2006年10月 2 日に2,170百万円で取得し、残る60.14㎡は2007年 4 月 9 日に 5 百万円で取得しました。			

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

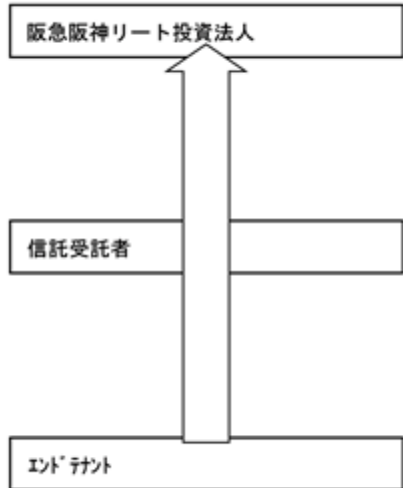
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	68,809	68,809	68,809	68,809	68,809
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	15	15	15	15	15
賃貸事業収入合計	68,824	68,824	68,824	68,824	68,824
委託管理料	480	480	480	480	480
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	-	-	-
公租公課	6,351	6,281	6,141	6,100	6,017
その他費用	-	-	-	-	-
減価償却費（Ａ）	-	-	-	-	-
賃貸事業費用合計	6,831	6,761	6,621	6,580	6,497
賃貸事業利益（Ｂ）	61,992	62,062	62,203	62,244	62,327
ＮＯＩ（Ａ）＋（Ｂ）	61,992	62,062	62,203	62,244	62,327
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	68,809	68,809	68,809	68,809	68,809
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	15	15	40	-	30
賃貸事業収入合計	68,824	68,824	68,849	68,809	68,839
委託管理料	480	480	480	480	480
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	-	-	-	-
公租公課	6,017	6,017	6,002	5,973	5,973
その他費用	-	-	-	-	-
減価償却費（Ａ）	-	-	-	-	-
賃貸事業費用合計	6,497	6,497	6,482	6,453	6,453
賃貸事業利益（Ｂ）	62,327	62,327	62,367	62,356	62,386
ＮＯＩ（Ａ）＋（Ｂ）	62,327	62,327	62,367	62,356	62,386
資本的支出	-	-	-	-	-

R 8 ホテルグレイスリー田町

所在地	住居表示	東京都港区芝浦三丁目 8 番 1 号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2008年 9 月
	容積率	400%		構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 / 11階建
	用途地域	準工業地域		用途	ホテル・駐車場
	敷地面積	1,724.01㎡		延床面積	4,979.95㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2007年 3 月15日～2027年 3 月31日			
賃貸方式		ダイレクトリース ・みずほ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		藤田観光株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建蔽率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象物件の敷地とみなして適用されます。 当該一団地認定に関して隣地所有者との間で締結されている合意書により、（ ）本信託受益権又は対象不動産を売却する場合の優先交渉権が隣地所有者に付与され、また（ ）対象建物の建替え、行政からの許認可の変更等を行う場合には事前に隣地所有者の書面承諾を得ることなどが合意されています。			

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

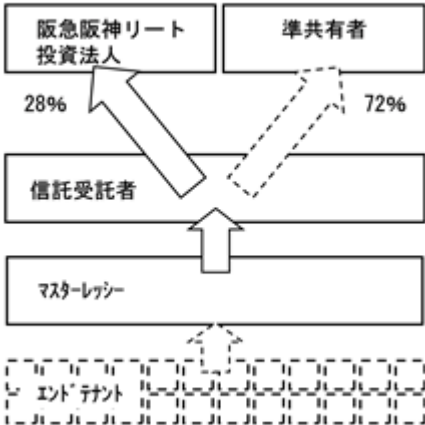
（単位：千円）

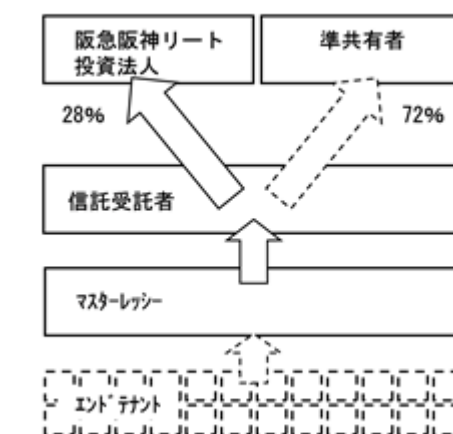
	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	116,645	116,645	116,645	116,645	116,645
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	4,639	4,639	4,639	4,639	4,639
賃貸事業収入合計	121,284	121,284	121,284	121,284	121,284
委託管理料	1,470	1,470	1,470	1,470	1,470
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	135	-	320	-	730
損害保険料	442	440	442	442	442
公租公課	14,878	14,878	15,003	15,003	14,962
その他費用	954	952	954	952	954
減価償却費（Ａ）	36,256	36,256	35,872	32,722	32,773
賃貸事業費用合計	54,137	53,997	54,062	50,589	51,332
賃貸事業利益（Ｂ）	67,147	67,286	67,221	70,694	69,952
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	103,404	103,543	103,094	103,417	102,725
資本的支出	-	-	350	-	3,400

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	116,645	113,763	108,000	108,000	108,000
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	4,639	4,639	4,639	4,639	4,639
賃貸事業収入合計	121,284	118,402	112,639	112,639	112,639
委託管理料	1,470	1,470	1,470	1,510	1,470
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	180	2,327	980
損害保険料	438	347	343	346	337
公租公課	14,962	14,926	14,926	15,714	15,714
その他費用	1,372	704	702	706	700
減価償却費（Ａ）	32,840	32,849	32,928	33,115	33,176
賃貸事業費用合計	51,084	50,297	50,550	53,719	52,378
賃貸事業利益（Ｂ）	70,200	68,105	62,089	58,920	60,261
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	103,040	100,955	95,017	92,035	93,438
資本的支出	1,798	-	4,137	1,367	4,599

R11（Ｋ）阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）

所在地	住居表示	兵庫県西宮市高松町14番 2 号			
土地	建蔽率	80％ / 60％	建物	竣工年月	2008年10月（本館） 2018年10月（別館）
	容積率	300％ / 200％		構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 鉄骨造陸屋根 6 階建 鉄骨造陸屋根 7 階建
	用途地域	近隣商業地域 / 準工業地域		用途	店舗・駐車場・映画館 駐車場 駐車場・店舗
	敷地面積	79,003.72㎡（100％相当） （借地部分6,255.29㎡を含みます。）		延床面積	201,581.85㎡（100％相当） 31,891.07㎡（100％相当） 18,523.10㎡（100％相当）
	所有形態	所有権、借地権（注 1）		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権		賃貸関係図	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2013年 3 月26日～2033年 3 月31日			
準共有者		阪急電鉄株式会社 ・本物件については、本投資法人28%、阪急電鉄株式会社72%の割合で信託受益権を準共有しており、本投資法人及び阪急電鉄株式会社との間で準共有者間協定を締結しています。 （注 2）			
賃貸方式		固定型マスターリース ・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社から阪急電鉄株式会社へ一括して賃貸し、阪急電鉄株式会社からエンドテナントに転貸しています。			
マスターレシー		阪急電鉄株式会社			
主要テナント		阪急電鉄株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注 3）			
特記事項		-		矢印は賃貸収入の流れを表しています。 （破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）	



矢印は賃貸収入の流れを表しています。
（破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）

（注1）特定関係法人である阪急電鉄株式会社から土地の一部を賃借しています。賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

契約満了日：2058年11月19日

契約更改の方法：該当事項はありません。

（注2）信託受益権準共有者間協定の骨子は、以下のとおりです。

1. 信託契約に基づく受益者としての受託者に対する指図、指示及び承認その他の意思表示を含む権利行使については、信託契約期間延長、信託契約の合意解除、信託建物の増改築及び建替え、信託不動産の全部又は一部の売却その他一定の事項を除き、阪急電鉄株式会社が単独の裁量にて決定し、阪急電鉄株式会社の指示を受けた本投資法人が単独名義にて行います。
2. 信託契約に従い生じる一切の金銭債務を、持分割合に応じて各準共有者が負担します。
3. 一方の準共有者が信託契約に基づく金銭債務の履行を怠った場合は、他方の準共有者はかかる債務を弁済することができます。
4. 準共有者間の利害の調整を図るため、準共有者協議会を設置するものとします。
5. 本投資法人は、阪急電鉄株式会社の準共有持分の追加取得を申し入れることができます。
6. 本投資法人は、準共有持分の一部のみを処分することはできず、また、阪急電鉄株式会社は、本投資法人より準共有持分の全部の処分の通知を受け、それを承諾しない場合は、本投資法人の準共有持分を買い取るものとします。

（注3）PM業務については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社のほか、その一部を阪急電鉄株式会社にも委託していますが、同社は、阪急阪神ビルマネジメント株式会社に対し、当該業務を再委託しています。

< 収支の状況 >

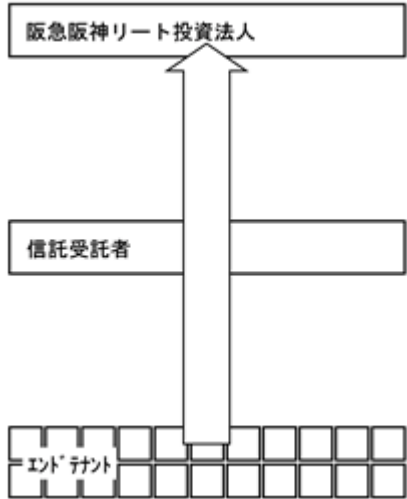
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	617,904	617,904	617,904	617,904	617,904
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	985	609	444	894	383
賃貸事業収入合計	618,889	618,513	618,348	618,798	618,287
委託管理料	504	504	504	504	504
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	6,868	6,868	6,868	6,868	6,868
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	835	699	175	576	118
損害保険料	2,861	2,845	2,858	2,858	2,859
公租公課	58,792	58,962	59,299	59,192	58,978
その他費用	140	140	224	140	140
減価償却費（Ａ）	141,189	141,494	141,545	141,971	142,669
賃貸事業費用合計	211,191	211,514	211,476	212,111	212,138
賃貸事業利益（Ｂ）	407,697	406,998	406,871	406,686	406,148
ＮＯＩ（Ａ）＋（Ｂ）	548,886	548,493	548,417	548,658	548,817
資本的支出	-	24,075	6,950	25,401	14,793

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	617,904	617,904	622,216	630,840	630,840
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	504	647	1,374	990	9,706
賃貸事業収入合計	618,408	618,551	623,590	631,830	640,546
委託管理料	504	504	504	504	504
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	6,868	6,868	6,964	6,871	6,865
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	1,467	1,580	820	2,437	688
損害保険料	2,834	1,888	1,877	1,942	2,018
公租公課	58,912	58,778	59,348	60,489	61,819
その他費用	146	145	141	4,682	9,481
減価償却費（Ａ）	139,064	130,511	132,898	140,293	149,334
賃貸事業費用合計	209,798	200,276	202,557	217,221	230,712
賃貸事業利益（Ｂ）	408,609	418,275	421,033	414,609	409,834
ＮＯＩ（Ａ）＋（Ｂ）	547,674	548,786	553,932	554,902	559,168
資本的支出	17,867	26,950	41,540	735,534	123,007

R12（Ｋ）イオンモール堺北花田（敷地）

所在地	住居表示	堺市北区東浅香山町四丁 1 番12号			
土地	建蔽率	80% / 60%	建物	竣工年月	-
	容積率	300% / 200%		構造 / 階数	-
	用途地域	近隣商業地域 / 第一種中高層住居専用 地域		用途	-
	敷地面積	64,232.77㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 
信託受託者		三菱ＵＦＪ 信託銀行株式会社			
信託設定期間		2011年 7月 1 日 ~ 2023年 6月30日			
賃貸方式		ダイレクトリース ・三菱ＵＦＪ 信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		三井住友信託銀行株式会社、イオンモール株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・ 本投資法人は土地のみを保有しています。 ・ 対象土地のうち、地番 1 番32の一部及び 1 番41（合計面積 2,541.24㎡）には、関西電力株式会社により電線路設置等に関する地役権が設定されています。			

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

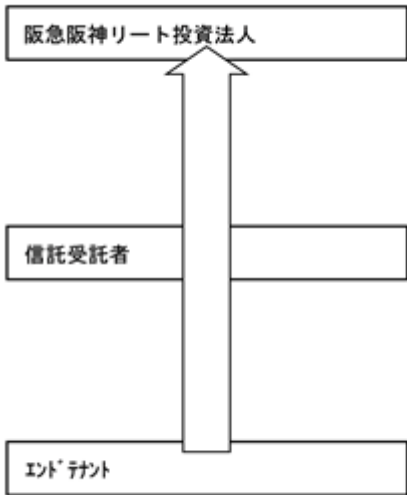
	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	211,070	211,070	211,070	211,070	211,070
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	211,070	211,070	211,070	211,070	211,070
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	211,070	211,070	211,075	211,069	211,069
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	211,070	211,070	211,075	211,069	211,069
資本的支出	-	-	-	-	-

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

R13（K）万代豊中豊南店（敷地）

所在地	住居表示	大阪府豊中市豊南町東三丁目 1 番20号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	工業地域		用途	-
	敷地面積	8,159.41㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類	信託受益権				賃貸関係図 
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定期間	2012年 3月30日 ~ 2023年 6月30日				
賃貸方式	ダイレクトリース ・みずほ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。				
主要テナント	株式会社万代				
PM委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	・本投資法人は土地のみを保有しています。				

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

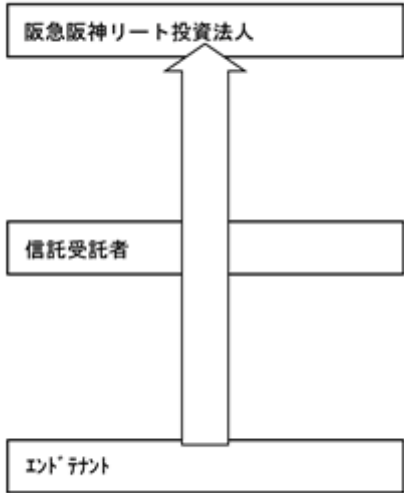
	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	53,241	53,241	53,241	53,241	53,241
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	53,241	53,241	53,241	53,241	53,241
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	53,241	53,241	53,241	53,241	53,241
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	53,241	53,241	53,241	53,241	53,241
資本的支出	-	-	-	-	-

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

R14（K）デリーカーナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）

所在地	住居表示	京都市上京区堀川通丸太町下る堀川町146番			
土地	建蔽率	80% / 60%	建物	竣工年月	-
	容積率	600% / 400% / 200%		構造 / 階数	-
	用途地域	商業地域 / 第一種住居地域		用途	-
	敷地面積	3,776.15㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類	信託受益権				賃貸関係図 
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定期間	2013年2月22日～2024年6月30日				
賃貸方式	ダイレクトリース ・みずほ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。				
主要テナント	イズミヤ株式会社				
P M委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	・本投資法人は土地のみを保有しています。 ・テナントに対する敷金及び保証金の返還債務等を担保するため、信託受益権に質権が、対象不動産に停止条件付根抵当権がそれぞれ設定されています。（注） 担保権者：イズミヤ株式会社				矢印は賃貸収入の流れを表しています。

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

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日 （注 1）	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	180日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	91,351	91,287	88,062	88,062	88,062
NOI（A）＋（B）	91,351	91,287	88,062	88,062	88,062
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	88,062	88,062	87,912	87,610	87,565
NOI（A）＋（B）	88,062	88,062	87,912	87,610	87,565
資本的支出	-	-	-	-	-

（注 1）第19期中に取得したため、取得日（2014年 6 月 4 日）から第19期末までの収支を記載しています。

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

R15（Ｋ）コトクロス阪急河原町

所在地	地番	京都市下京区四条通小橋西入真町67番1他			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2007年10月
	容積率	700%		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	敷地面積	638.62㎡ (借地部分205.08㎡を含みます。)		延床面積	4,400.13㎡
	所有形態	所有権、借地権(注1)		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 図は、賃貸収入の流れを示しています。最上段に「阪急阪神リート投資法人」があり、その下に「信託受託者」があり、さらに下に「マスター・レシー」があります。これら3つのボックスは縦に並んでおり、それらをつなぐ矢印は上向きです。最下段には「エンドテナント」のボックスがあり、破線の矢印が「マスター・レシー」から「エンドテナント」へと伸びています。
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2013年8月23日～2024年6月30日			
賃貸方式		固定型マスターリース ・みずほ信託銀行株式会社から阪急電鉄株式会社へ一括して賃貸しており、阪急電鉄株式会社からエンドテナントに転貸しています。			
マスター・レシー		阪急電鉄株式会社			
主要テナント		阪急電鉄株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社(注2)			
特記事項		・対象不動産の所在地は、2007年9月1日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが40.593m(建築確認申請書記載の建築物の最高の高さ)であるため、現在は既存不適格となっています。			

矢印は賃貸収入の流れを表しています。
(破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。)

（注1）特定関係法人である阪急電鉄株式会社から土地の一部を賃借しています。賃貸借契約の概要は以下のとおりです。
契約満了日：2063年8月22日
契約更改の方法：該当事項はありません。

（注2）PM業務については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社のほか、その一部を阪急電鉄株式会社にも委託していますが、同社は、阪急阪神ビルマネジメント株式会社に対し、当該業務を再委託しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

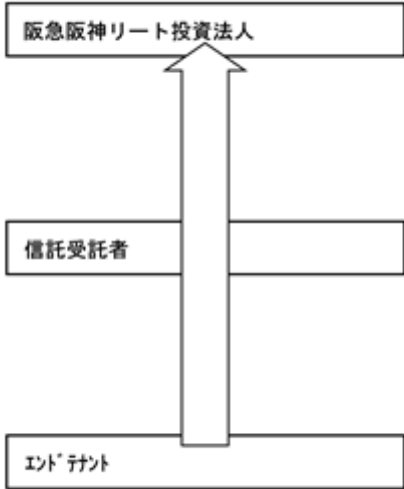
	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日 （注）	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	180日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	100,300	102,000	102,000	102,000	102,000
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	480	-	-	-	347
賃貸事業収入合計	100,780	102,000	102,000	102,000	102,347
委託管理料	1,770	1,800	1,800	1,800	1,800
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	12,498	12,710	12,710	12,710	12,710
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	252
損害保険料	366	370	448	448	448
公租公課	-	3,432	10,298	10,281	10,249
その他費用	544	500	500	500	500
減価償却費（Ａ）	21,911	21,922	21,922	22,076	20,943
賃貸事業費用合計	37,091	40,736	47,678	47,816	46,903
賃貸事業利益（Ｂ）	63,688	61,263	54,321	54,183	55,444
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	85,600	83,186	76,243	76,259	76,387
資本的支出	736	-	-	7,004	210

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	88
賃貸事業収入合計	102,000	102,000	102,000	102,000	102,088
委託管理料	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	12,710	12,710	12,710	12,710	12,710
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	252
損害保険料	444	333	331	333	331
公租公課	10,236	10,210	10,358	10,656	10,834
その他費用	826	500	500	800	500
減価償却費（Ａ）	20,998	21,017	21,051	20,828	20,851
賃貸事業費用合計	47,015	46,571	46,752	47,128	47,279
賃貸事業利益（Ｂ）	54,984	55,428	55,247	54,871	54,808
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	75,983	76,445	76,299	75,699	75,659
資本的支出	1,635	770	1,450	690	318

（注）第19期中に取得したため、取得日（2014年 6 月 4 日）から第19期末までの収支を記載しています。

R16（K）ライフ下山手店（敷地）

所在地	住居表示	神戸市中央区下山手通七丁目 1 番 7 号			
土地	建蔽率	80% / 60%	建物	竣工年月	-
	容積率	400% / 300%		構造 / 階数	-
	用途地域	商業地域 / 第二種住居地域		用途	-
	敷地面積	2,397.83㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類	信託受益権				賃貸関係図 
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社				
信託設定期間	2013年 9 月12日 ~ 2024年 6 月30日				
賃貸方式	ダイレクトリース ・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。				
主要テナント	株式会社ライフコーポレーション				
PM委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	・本投資法人は土地のみを保有しています。 ・信託受託者と株式会社ライフコーポレーションとの間で締結されている事業用借地権設定契約に基づき、対象不動産について第三者に対し所有権の移転を行う際には、株式会社ライフコーポレーションに対しその旨を事前に書面により通知し、同社が買受けを希望するときは優先的に交渉を行うことが定められています。				矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日 （注 1）	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	180日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	36,260	36,159	34,727	34,727	34,727
NOI（A）＋（B）	36,260	36,159	34,727	34,727	34,727
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	34,727	34,727	34,727	34,727	34,727
NOI（A）＋（B）	34,727	34,727	34,727	34,727	34,727
資本的支出	-	-	-	-	-

（注 1）第19期中に取得したため、取得日（2014年 6 月 4 日）から第19期末までの収支を記載しています。

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

R 17（K）万代五条西小路店（敷地）

所在地	住居表示	京都市右京区西院六反田町33番			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	300% / 200%		構造 / 階数	-
	用途地域	工業地域		用途	-
	敷地面積	9,182.80㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類	信託受益権				賃貸関係図
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定期間	2013年 9月13日～2024年 6月30日				
賃貸方式	ダイレクトリース ・みずほ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。				
主要テナント	株式会社万代				
P M委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	・本投資法人は土地のみを保有しています。				

阪急阪神リート投資法人

信託受託者

エンドテナント

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日 （注 1）	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	160日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	31,839	113,716	109,993	109,993	109,993
NOI（A）＋（B）	31,839	113,716	109,993	109,993	109,993
資本的支出	-	-	-	-	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	109,992	109,993	109,993	109,993	109,993
NOI（A）＋（B）	109,992	109,993	109,993	109,993	109,993
資本的支出	-	-	-	-	-

（注 1）第19期中に取得したため、取得日（2014年 6 月24日）から第19期末までの収支を記載しています。

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

R18（Ｋ）ＫＯＨＹＯ小野原店

所在地	地番	大阪府箕面市小野原東六丁目 2 番 1			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2016年 5 月
	容積率	200%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板葺 2 階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗
	敷地面積	4,479.14㎡		延床面積	3,206.72㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類	所有権				賃貸関係図
賃貸方式	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用 ・本投資法人が株式会社光洋へ一括して賃貸しており、その一部が転貸されています。				
マスターレシー	株式会社光洋				
主要テナント	株式会社光洋				
P M委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	-				

阪急阪神リート投資法人

マスターレシー

固定型
マスターリース部分

直接店舗部分

エンドテナント

矢印は賃貸収入の流れを表しています。
(破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。)

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日 （注 1）	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日
運用日数	153日	182日	183日	182日	183日
賃貸収入	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）	非開示 （注 2）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	33,884	38,858	35,263	35,231	18,753
NOI（A）＋（B）	40,896	47,302	43,765	43,737	27,327
資本的支出	-	9,519	-	982	8,054

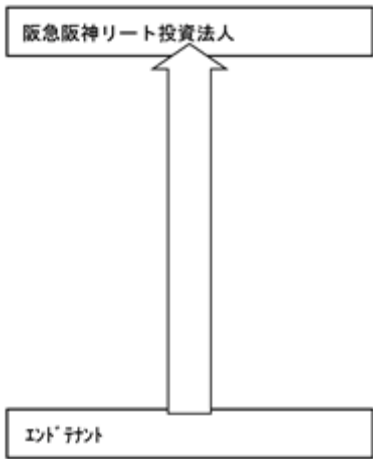
（単位：千円）

	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日
賃貸収入	非開示 （注 2）
水道光熱費収入	
その他収入	
賃貸事業収入合計	
委託管理料	
水道光熱費	
支払賃借料	
広告宣伝費	
修繕費	
損害保険料	
公租公課	
その他費用	
減価償却費（A）	
賃貸事業費用合計	
賃貸事業利益（B）	35,004
NOI（A）＋（B）	43,788
資本的支出	-

（注 1）第23期中に取得したため、取得日（2016年 7 月 1 日）から第23期末までの収支を記載しています。

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

R19（K）オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）

所在地	地番	兵庫県伊丹市鴻池四丁目183番			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	準工業地域		用途	-
	敷地面積	17,997.10㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類	所有権				賃貸関係図  矢印は賃貸収入の流れを表しています。
賃貸方式	ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。				
主要テナント	株式会社阪急オアシス				
P M委託先	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項	・ 本投資法人は土地のみを保有しています。				

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日 （注 1）	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日 （注 2）	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日
運用日数	6日	182日	183日	182日	183日
賃貸収入	非開示 （注 3）	非開示 （注 3）	非開示 （注 3）	非開示 （注 3）	非開示 （注 3）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（A）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（B）	1,341	37,133	131,698	153,431	153,431
NOI（A）＋（B）	1,341	37,133	131,698	153,431	153,431
資本的支出	-	9,203	-	-	-

（単位：千円）

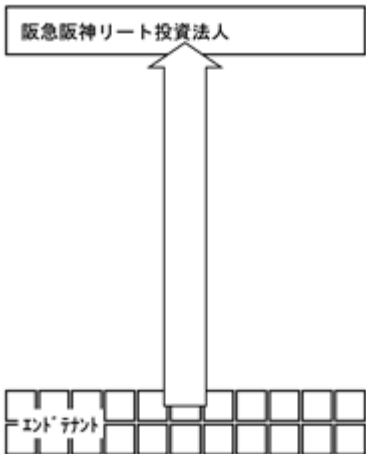
	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日
賃貸収入	非開示 （注 3）
水道光熱費収入	
その他収入	
賃貸事業収入合計	
委託管理料	
水道光熱費	
支払賃借料	
広告宣伝費	
修繕費	
損害保険料	
公租公課	
その他費用	
減価償却費（A）	
賃貸事業費用合計	
賃貸事業利益（B）	153,431
NOI（A）＋（B）	153,431
資本的支出	-

（注 1）第23期中に取得したため、取得日（2016年11月25日）から第23期末までの収支を記載しています。

（注 2）取得日より賃借人の店舗開店日の前日である2017年 7 月 2 日までの賃料は、店舗開店後に支払われる賃料の25%相当額となっていました。2017年 7 月 3 日以降は、賃料全額が支払われています。

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

R 20 メッツ大曽根

所在地	住居表示	名古屋市東区矢田二丁目 1 番95号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2002年 4 月
	容積率	所有部分300% / 400%（注 1）、賃借部分（注 2）500%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 / 5 階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗・駐車場
	敷地面積	17,422.32㎡ （賃借部分（注 2）3,660.77㎡を含みます。）		延床面積	34,384.04㎡
	所有形態	所有権、賃借権（注 2）		所有形態	所有権
特定資産の種類		所有権、賃借権（注 2）			賃貸関係図  矢印は賃貸収入の流れを表しています。
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社ニトリホールディングス、株式会社エディオン			
PM委託先		株式会社東急コミュニティー			
特記事項		-			

（注 1）本物件に係る土地の容積率は、南側道路から30m以内は400%、30m超は300%となっています。

（注 2）本投資法人は、平面駐車場の敷地について、国内事業法人より賃借しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日 （注）	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	106日	183日	182日
賃貸収入	150,440	257,897	257,897
水道光熱費収入	12,848	49,096	34,923
その他収入	10,677	19,091	18,863
賃貸事業収入合計	173,965	326,085	311,684
委託管理料	38,774	70,345	69,329
水道光熱費	13,645	50,517	40,971
支払賃借料	12,790	21,926	21,926
広告宣伝費	1,958	2,804	4,804
修繕費	649	22,195	15,007
損害保険料	734	888	887
公租公課	-	-	8,641
その他費用	132	286	297
減価償却費（A）	23,693	35,916	36,375
賃貸事業費用合計	92,378	204,880	198,241
賃貸事業利益（B）	81,586	121,204	113,442
NOI（A）+（B）	105,280	157,120	149,818
資本的支出	1,728	1,985	19,637

（注）第26期中に取得したため、取得日（2018年 2 月15日）から第26期末までの収支を記載しています。

R21（K）万代仁川店（敷地）

所在地	住居表示	兵庫県西宮市田近野町 3 番35号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	第 1 種住居地域		用途	-
	敷地面積	9,194.01㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社万代			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・本投資法人は土地のみを保有しています。 ・本敷地の一部（地番：西宮市田近野町 1 番211（527.32㎡））において、地下における上水道管渠及び下水道管渠の存続を目的とする、西宮市による地上権（期間：2044年 5月25日まで）が設定されています（対価は無償とされています。）。また、当該地上権の設定に伴い、本敷地の利用に際して、地表面にかかる載荷重を一定の数値以下としなければならないとされています。			

阪急阪神リート投資法人

↑

エンドテナント

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

（単位：千円）

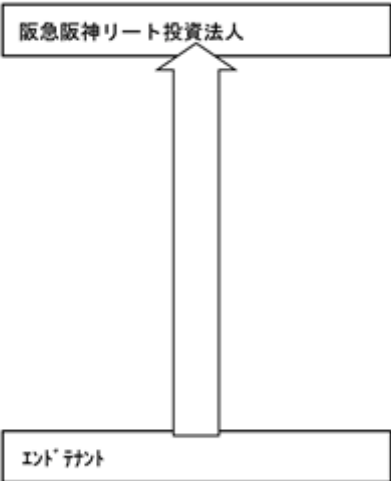
	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日 （注 1）	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日 （注 2）	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	66日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注 3）	非開示 （注 3）	非開示 （注 3）
水道光熱費収入			
その他収入			
賃貸事業収入合計			
委託管理料			
水道光熱費			
支払賃借料			
広告宣伝費			
修繕費			
損害保険料			
公租公課			
その他費用			
減価償却費（A）			
賃貸事業費用合計			
賃貸事業利益（B）	9,617	39,750	51,235
NOI（A）+（B）	9,617	39,750	51,235
資本的支出	-	-	-

（注 1）第26期中に取得したため、取得日（2018年 3 月27日）から第26期末までの収支を記載しています。

（注 2）取得日より2018年 8 月31日までの賃料は、2018年 9 月 1 日以降に支払われる賃料の51.1%相当額となっていました。2018年 9 月 1 日以降は、賃料全額が支払われています。

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

R22（K）ラ・ムー東大阪店（敷地）

所在地	地番	大阪府東大阪市古箕輪一丁目437番 1 他			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	準工業地域、第 1 種住居地域		用途	-
	敷地面積	8,942.54㎡		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図  矢印は賃貸収入の流れを表しています。
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		大黒天物産株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・本投資法人は土地のみを保有しています。			

< 収支の状況 >

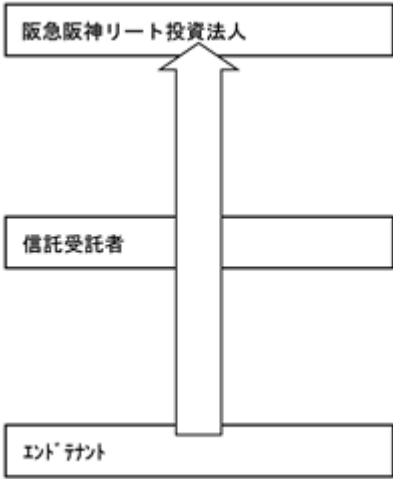
（単位：千円）

	第26期 自2017年12月1日 至2018年5月31日 （注1）	第27期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月1日 至2019年5月31日
運用日数	66日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
水道光熱費収入			
その他収入			
賃貸事業収入合計			
委託管理料			
水道光熱費			
支払賃借料			
広告宣伝費			
修繕費			
損害保険料			
公租公課			
その他費用			
減価償却費（A）			
賃貸事業費用合計			
賃貸事業利益（B）	15,634	43,416	41,981
NOI（A）+（B）	15,634	43,416	41,981
資本的支出	-	-	-

（注1）第26期中に取得したため、取得日（2018年3月27日）から第26期末までの収支を記載しています。

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

R23 ベッセルイン博多中洲

所在地	住居表示	福岡市博多区中洲五丁目 1 番12号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2009年 7 月
	容積率	700%		構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 / 14階建
	用途地域	商業地域		用途	ホテル
	敷地面積	405.98㎡		延床面積	2,776.49㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 
信託受託者		新生信託銀行株式会社			
信託設定期間		2007年 9 月28日 ~ 2028年 3 月31日			
賃貸方式		ダイレクトリース ・ 新生信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社ベッセルホテル開発			
PM委託先		株式会社ベッセルホテル開発			
特記事項		-			矢印は賃貸収入の流れを表しています。

< 収支の状況 >

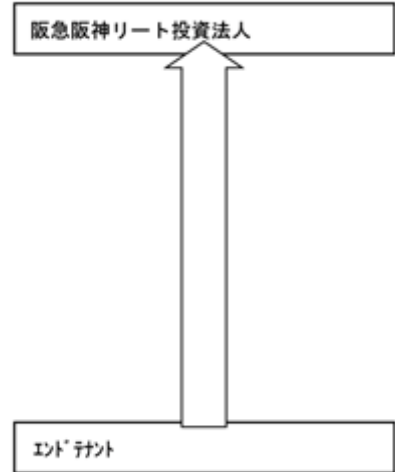
(単位：千円)

	第26期 自2017年12月1日 至2018年5月31日 (注1)	第27期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月1日 至2019年5月31日
運用日数	64日	183日	182日
賃貸収入	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
水道光熱費収入			
その他収入			
賃貸事業収入合計			
委託管理料			
水道光熱費			
支払賃借料			
広告宣伝費			
修繕費			
損害保険料			
公租公課			
その他費用			
減価償却費(A)			
賃貸事業費用合計			
賃貸事業利益(B)	10,915	41,020	39,703
NOI(A)+(B)	21,597	62,385	61,067
資本的支出	-	-	-

(注1) 第26期中に取得したため、取得日(2018年3月29日)から第26期末までの収支を記載しています。

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

R24（K）パロー高槻店（敷地）

所在地	住居表示	大阪府高槻市若松町31番 1 号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	-
	容積率	200%		構造 / 階数	-
	用途地域	準工業地域		用途	-
	敷地面積	7,366.39㎡（注）		延床面積	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図 
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社パローホールディングス			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		・本投資法人は土地のみを保有しています。 ・対象土地のうち、地番300番 3（面積60.11㎡）には、大阪瓦斯株式会社によりガス導管の敷設に係る地役権が設定されています。			

矢印は賃貸収入の流れを表しています。

（注）2019年1月31日付で分筆登記がされたことに伴い、上記敷地面積は7,366.41㎡から7,366.39㎡に変更されています。

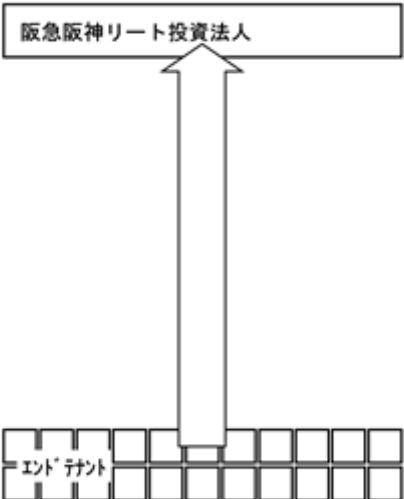
< 収支の状況 > （単位：千円）

	第28期 自2018年12月1日 至2019年5月31日 （注1）
運用日数	64日
賃貸収入	非開示 （注2）
水道光熱費収入	
その他収入	
賃貸事業収入合計	
委託管理料	
水道光熱費	
支払賃借料	
広告宣伝費	
修繕費	
損害保険料	
公租公課	
その他費用	
減価償却費（A）	
賃貸事業費用合計	
賃貸事業利益（B）	18,386
NOI（A）+（B）	18,386
資本的支出	-

（注1）第28期中に取得したため、取得日（2019年3月29日）から第28期末までの収支を記載しています。

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

R25 FUND E S 神保町

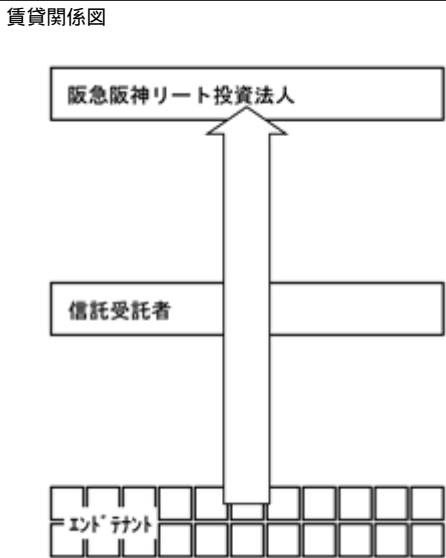
所在地	地番	東京都千代田区神田神保町一丁目 8 番地 9、8 番地 8、8 番地 10			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2016年10月
	容積率	700%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根11階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	敷地面積	171.78㎡		延床面積	1,339.42㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図 
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社ヴァリック			
P M委託先		株式会社プライムブレイス			
特記事項		-			

< 収支の状況 > (単位：千円)

	第28期 自2018年12月1日 至2019年5月31日 (注)
運用日数	64日
賃貸収入	18,978
水道光熱費収入	2,060
その他収入	579
賃貸事業収入合計	21,618
委託管理料	2,550
水道光熱費	1,210
支払賃借料	4
広告宣伝費	101
修繕費	-
損害保険料	101
公租公課	-
その他費用	-
減価償却費 (A)	3,580
賃貸事業費用合計	7,548
賃貸事業利益 (B)	14,069
NOI (A) + (B)	17,650
資本的支出	-

(注) 第28期中に取得したため、取得日(2019年3月29日)から第28期末までの収支を記載しています。

○ 1 汐留イーストサイドビル

所在地	住居表示	東京都中央区築地五丁目 4 番18号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2007年 8 月
	容積率	600%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 8 階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,932.54㎡		延床面積	11,950.30㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2005年 9 月26日～2028年 3 月31日			
賃貸方式		ダイレクトリース ・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		ドコモ・サポート株式会社、扶桑電通株式会社			
ＰＭ委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		-			

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	377,011	377,062	378,368	379,506	380,435
水道光熱費収入	27,811	23,310	25,125	19,728	20,990
その他収入	2,254	3,546	4,564	3,778	3,832
賃貸事業収入合計	407,077	403,920	408,058	403,013	405,258
委託管理料	18,396	18,409	18,502	18,366	18,453
水道光熱費	33,171	28,949	30,033	24,557	25,195
支払賃借料	348	354	347	334	334
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	457	1,195	1,151	4,946	552
損害保険料	699	696	700	700	700
公租公課	21,697	21,438	21,612	21,351	21,539
その他費用	2,288	4,489	2,181	2,027	2,223
減価償却費（Ａ）	122,104	115,289	113,556	113,581	113,640
賃貸事業費用合計	199,165	190,823	188,086	185,865	182,640
賃貸事業利益（Ｂ）	207,911	213,096	219,971	217,147	222,617
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	330,015	328,385	333,527	330,729	336,258
資本的支出	1,859	3,977	-	2,496	278

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	375,440	376,383	376,383	376,383	377,132
水道光熱費収入	17,985	22,203	19,610	24,467	20,780
その他収入	3,683	3,588	3,512	3,689	3,513
賃貸事業収入合計	397,109	402,175	399,507	404,540	401,425
委託管理料	18,615	18,795	19,378	18,376	19,574
水道光熱費	22,285	26,622	23,189	27,422	21,538
支払賃借料	334	945	1,075	1,045	1,084
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	5,291	4,139	11,199	11,789	18,055
損害保険料	695	829	821	827	824
公租公課	21,286	21,465	21,204	22,127	21,866
その他費用	2,176	2,105	4,254	1,196	6,419
減価償却費（Ａ）	108,512	104,879	105,088	105,449	105,607
賃貸事業費用合計	179,196	179,783	186,212	188,233	194,969
賃貸事業利益（Ｂ）	217,912	222,392	213,294	216,307	206,456
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	326,424	327,271	318,383	321,756	312,063
資本的支出	10,560	229	17,732	900	9,820

O 2（K）阪急電鉄本社ビル

所在地	住居表示	大阪市北区芝田一丁目16番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	1992年 9月
	容積率	600% / 400%		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地下 2 階付19階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	3,396.82㎡		延床面積	27,369.37㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 <pre>graph TD A[阪急阪神リート投資法人] B[信託受託者] C[マスターリース] subgraph C D[自社使用部分] E[固定型マスターリース部分] end F[テナント] B -- 実質的賃貸 --> A A -- 賃貸収入 --> C C -- 賃貸収入 --> F style D stroke-dasharray: 5 5 style E stroke-dasharray: 5 5 style F stroke-dasharray: 5 5</pre> 矢印は賃貸収入の流れを表しています。 （破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定期間		2003年 3月20日～2023年 4月30日			
賃貸方式		固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用 ・三井住友信託銀行株式会社が阪急電鉄株式会社へ一括して賃貸しており、その一部が転貸されています。			
マスターレシー		阪急電鉄株式会社			
主要テナント		阪急電鉄株式会社			
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		-			

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	359,712	359,712	359,712	359,712	359,712
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計	359,712	359,712	359,712	359,712	359,712
委託管理料	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	810
損害保険料	1,493	1,485	1,493	1,493	1,494
公租公課	48,517	48,067	47,167	47,164	47,160
その他費用	500	500	500	500	500
減価償却費（Ａ）	105,662	106,006	108,445	109,250	109,134
賃貸事業費用合計	157,973	157,859	159,406	160,208	160,899
賃貸事業利益（Ｂ）	201,738	201,852	200,305	199,503	198,812
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	307,401	307,859	308,751	308,753	307,947
資本的支出	-	81,815	38,469	26,981	-

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	359,712	359,712	359,712	359,712	359,712
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計	359,712	359,712	359,712	359,712	359,712
委託管理料	1,800	1,800	1,800	1,800	2,771
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	-	500	-	-	35,168
損害保険料	1,483	1,773	1,764	1,772	1,763
公租公課	47,134	47,084	47,308	47,756	48,392
その他費用	500	500	500	500	3,937
減価償却費（Ａ）	108,842	110,231	112,302	112,305	114,582
賃貸事業費用合計	159,761	161,889	163,675	164,134	206,616
賃貸事業利益（Ｂ）	199,950	197,822	196,036	195,577	153,095
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	308,793	308,053	308,339	307,882	267,678
資本的支出	5,300	78,443	8,814	11,403	100,590

M 1（K）上六Fビルディング

所在地	住居表示	大阪市中心区上本町西五丁目3番5号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	1993年9月
	容積率	800%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 / 地下1階付11階建
	用途地域	商業地域		用途	店舗・事務所・駐車場
	敷地面積	915.22㎡		延床面積	7,017.62㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図 矢印は賃貸収入の流れを表しています。
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2004年3月24日～2025年4月30日			
賃貸方式		ダイレクトリース ・みずほ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		野村ファシリティーズ株式会社、株式会社日能研関西			
P M委託先		東京建物株式会社			
特記事項		-			

< 収支の状況 >

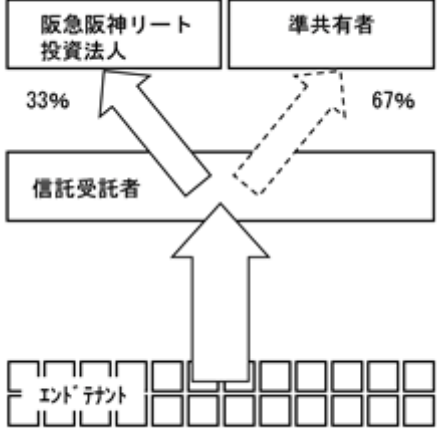
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	118,234	115,934	117,194	120,481	120,631
水道光熱費収入	13,182	10,720	12,722	10,129	11,675
その他収入	8,163	7,818	8,050	8,052	7,891
賃貸事業収入合計	139,580	134,473	137,966	138,663	140,198
委託管理料	22,159	22,219	22,216	22,640	22,545
水道光熱費	12,413	11,199	12,168	10,893	11,192
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	1,359	4,604	3,892	3,367	4,303
損害保険料	446	443	446	446	446
公租公課	12,586	12,475	12,227	12,240	12,232
その他費用	1,337	2,368	1,057	1,033	1,104
減価償却費（Ａ）	36,211	36,367	36,695	36,884	37,687
賃貸事業費用合計	86,512	89,678	88,704	87,507	89,512
賃貸事業利益（Ｂ）	53,068	44,794	49,261	51,156	50,685
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	89,279	81,162	85,957	88,041	88,372
資本的支出	1,765	10,533	2,488	13,656	27,695

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	115,102	115,102	117,878	123,403	123,457
水道光熱費収入	9,449	11,705	9,899	11,891	8,868
その他収入	13,634	8,225	8,223	8,435	18,912
賃貸事業収入合計	138,186	135,033	136,001	143,729	151,239
委託管理料	22,541	22,299	22,558	22,483	22,945
水道光熱費	10,032	11,424	10,440	11,444	10,332
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	43	-	-	-	-
修繕費	12,431	4,453	4,244	3,227	11,705
損害保険料	443	461	456	460	459
公租公課	12,242	12,227	12,259	12,290	12,358
その他費用	1,012	1,380	1,174	1,576	1,024
減価償却費（Ａ）	38,423	39,146	39,689	39,908	40,479
賃貸事業費用合計	97,171	91,393	90,823	91,391	99,305
賃貸事業利益（Ｂ）	41,015	43,640	45,177	52,338	51,933
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	79,438	82,787	84,866	92,247	92,413
資本的支出	23,723	19,475	2,493	21,818	35,609

M2 スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）

所在地	住居表示	東京都品川区東品川二丁目2番8号			
土地	建蔽率	80%	建物 (注1)	竣工年月	1993年4月 1991年6月
	容積率	500%		構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 / 地下2階付27階建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗 機械室
	敷地面積	6,106.11㎡ (100%相当)		延床面積	事務所・店舗棟 43,477.68㎡ (100%相当) 地域冷暖房施設 3,674.04㎡ (100%相当)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権		賃貸関係図	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定期間		2003年3月31日～2027年6月30日			
準共有者		プレミア投資法人 ・本物件については、本投資法人33%、プレミア投資法人67%の割合で信託受益権を準共有しており、本投資法人、信託受託者及びプレミア投資法人との間で準共有者間協定を締結しています。(注2)			
賃貸方式		ダイレクトリース ・三菱UFJ信託銀行株式会社がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		ソフトバンク株式会社、セントラルスポーツ株式会社			
PM委託先		ジョーンズラングラサル株式会社			
特記事項		・対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建蔽率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象建物の敷地とみなして適用されます。		矢印は賃貸収入の流れを表しています。 (破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。)	

(注1) 本物件の建物のうち事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設は北側隣接地所有者と信託受託者との共有(信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%)になっています。なお、地域冷暖房施設は、本物件の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しています。

(注2) 2017年6月21日付で、ハーバーキャピタル特定目的会社が準共有持分67%をプレミア投資法人に譲渡したことに伴い、準共有者間協定上の同社の地位が同投資法人に承継されました。信託受益権準共有者間協定の骨子は以下のとおりです。

1. 信託受託者に対する指図、承諾等(以下「指図等」といいます。)はプレミア投資法人が受益者を代表して行うものとし、資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、プレミア投資法人の代理人として、その指図等の権利を行使します。
2. 信託受託者に指図等を行うにあたり、信託財産にその指図等が及ぼす経済的影響度及び管理・運営上の円滑性を考慮し、必要場合は協議等で受益者間の調整を図った上でその内容を決定します。
3. 受益者に交付される収益金は、持分割合に応じて各準共有者に支払われます。
4. 信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担します。
5. 準共有者間の利益の調整を図るため、準共有者連絡会議を設置するものとし。
6. 準共有者の何れか一方が準共有持分の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができます。

< 収支の状況 >

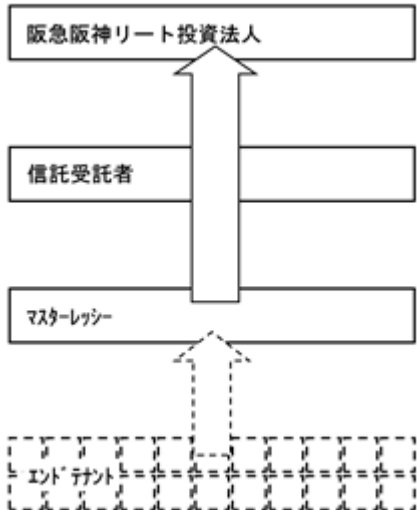
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	83,608	83,772	84,174	78,342	90,888
水道光熱費収入	11,732	12,521	13,017	11,942	12,072
その他収入	18,405	19,198	23,086	31,539	20,197
賃貸事業収入合計	113,746	115,492	120,277	121,823	123,158
委託管理料	23,994	24,161	22,483	26,558	42,344
水道光熱費	47,313	44,067	44,854	40,562	42,340
支払賃借料	-	-	-	-	-
広告宣伝費	222	1,354	96	2,889	-
修繕費	2,861	11,048	12,558	10,256	7,296
損害保険料	473	406	407	407	397
公租公課	29,215	28,388	29,060	28,233	29,030
その他費用	2,308	2,343	2,628	1,778	12,694
減価償却費（Ａ）	57,553	59,290	59,734	59,875	60,272
賃貸事業費用合計	163,942	171,061	171,824	170,562	194,378
賃貸事業利益（Ｂ）	50,195	55,568	51,546	48,738	71,219
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	7,357	3,722	8,188	11,137	10,946
資本的支出	7,840	111,175	4,901	6,871	24,062

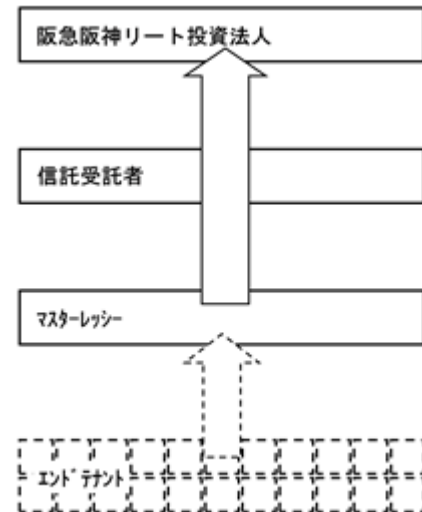
（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	96,985	114,557	217,236	227,373	229,278
水道光熱費収入	14,079	17,202	16,637	17,941	17,352
その他収入	25,675	43,263	34,889	43,047	39,644
賃貸事業収入合計	136,741	175,023	268,763	288,362	286,275
委託管理料	26,039	28,463	29,540	27,780	33,773
水道光熱費	45,274	55,254	50,417	58,195	52,745
支払賃借料	-	-	202	211	343
広告宣伝費	115	-	88	-	84
修繕費	16,471	21,348	18,634	13,147	9,594
損害保険料	392	506	700	699	548
公租公課	28,204	29,009	28,183	29,297	28,470
その他費用	31,002	1,723	5,332	3,335	2,641
減価償却費（Ａ）	61,639	63,688	64,142	65,125	67,514
賃貸事業費用合計	209,139	199,995	197,241	197,793	195,716
賃貸事業利益（Ｂ）	72,398	24,972	71,521	90,569	90,558
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	10,758	38,716	135,664	155,694	158,073
資本的支出	59,458	13,271	33,761	15,642	119,990

M 3（K）ラグザ大阪

所在地	住居表示	大阪市福島区福島五丁目 6 番16号					
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	1999年 2 月		
	容積率	600% / 400%		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地下 2 階付24 階建		
	用途地域	商業地域		用途	店舗・事務所・ホテル・駐車場		
	敷地面積	5,678.87㎡ （他の区分所有者の所有部分1,204.93㎡と借地部分320.49㎡を含みます。）		延床面積	40,674.12㎡（注 1）		
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	区分所有権（専有部分の面積：30,339.91㎡）（注 2）		
特定資産の種類		信託受益権			賃貸関係図		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社					
信託設定期間		2007年 3 月28日～2029年 1 月31日					
賃貸方式		固定型マスターリース ・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が阪神電気鉄道株式会社へ一括して賃貸しており、阪神電気鉄道株式会社からエンドテナントに転貸されています。					
マスターレシー		阪神電気鉄道株式会社					
主要テナント		阪神電気鉄道株式会社					
PM委託先		阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注 3）					
特記事項		・他の区分所有者との間で締結されている阪神杉村ビルディング区分所有規約により、対象不動産を担保に供する場合は事前に他の区分所有者に通知すること、対象不動産を売却する際には、他の第三者に優先して他の区分所有者に通知し、売買条件について協議すること、及び他の区分所有者に提示した売買条件より有利な条件で対象不動産を売却した場合は、他の区分所有者は当該売買を取り消すことができることが定められています。 ・阪神電気鉄道株式会社との間で締結されている売却手続に関する覚書により、本信託受益権を売却する際には、他の第三者に優先して他の区分所有者に通知し、売買条件について協議することが定められており、更に、他の区分所有者が本信託受益権又は対象不動産を買い受けない場合の優先買取権が阪神電気鉄道株式会社に付与されています。 ・対象土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建蔽率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を対象物件の敷地とみなして適用されます。					

賃貸関係図



矢印は賃貸収入の流れを表しています。
（破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）

（注 1）「延床面積」は、本物件の建物全体（登記簿記載の一棟の建物）に係る面積です。

（注 2）専有部分の面積は、本投資法人所有部分の面積であり、他の区分所有者の所有部分及び共用部分の面積を含みません。

（注 3）PM業務については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社のほか、その一部を阪神電気鉄道株式会社にも委託していますが、同社は、阪急阪神ビルマネジメント株式会社に対し、当該業務を再委託しています。

< 収支の状況 >

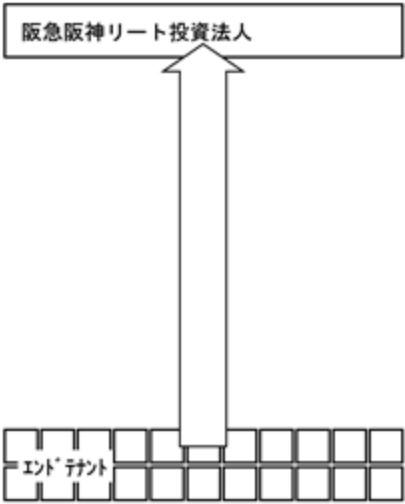
（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	254,412	254,412	254,412	254,412	254,412
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	8,370	-	486	128	903
賃貸事業収入合計	262,782	254,412	254,898	254,540	255,315
委託管理料	1,845	1,848	1,928	2,111	2,985
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	17,250	17,250	17,250	17,250	17,250
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	2,605	3,510	7,294	10,188	33,481
損害保険料	2,737	2,723	2,740	2,740	2,738
公租公課	49,371	48,691	47,331	47,358	47,414
その他費用	9,745	1,000	1,000	1,249	1,000
減価償却費（Ａ）	81,719	81,423	82,044	62,731	63,191
賃貸事業費用合計	165,274	156,446	159,589	143,629	168,061
賃貸事業利益（Ｂ）	97,507	97,965	95,308	110,910	87,254
ＮＯＩ（Ａ）＋（Ｂ）	179,226	179,388	177,353	173,642	150,446
資本的支出	8,258	24,696	6,507	22,813	74,449

（単位：千円）

	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	254,412	254,412	254,412	254,412	254,412
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	128	5,568
賃貸事業収入合計	254,412	254,412	254,412	254,540	259,980
委託管理料	3,182	2,762	1,904	2,601	1,884
水道光熱費	-	-	-	-	-
支払賃借料	17,250	17,250	17,250	17,250	17,250
広告宣伝費	-	-	-	-	-
修繕費	39,056	28,689	4,885	26,958	7,118
損害保険料	2,718	2,399	2,386	2,398	2,385
公租公課	47,570	47,883	47,951	48,088	48,413
その他費用	1,000	1,000	1,001	1,000	3,899
減価償却費（Ａ）	63,203	63,875	62,521	65,215	65,894
賃貸事業費用合計	173,981	163,860	137,900	163,512	146,844
賃貸事業利益（Ｂ）	80,430	90,551	116,511	91,027	113,136
ＮＯＩ（Ａ）＋（Ｂ）	143,633	154,427	179,032	156,243	179,030
資本的支出	20,744	21,962	50,019	83,609	38,417

M 5 北青山3丁目ビル

所在地	住居表示	東京都港区北青山三丁目12番13号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2013年 9 月
	容積率	300%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	店舗・事務所
	敷地面積	415.42㎡		延床面積	692.00㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		所有権			賃貸関係図  矢印は賃貸収入の流れを表しています。
賃貸方式		ダイレクトリース ・本投資法人がエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
主要テナント		株式会社ACRO、株式会社Allure			
PM委託先		株式会社グリーンシード、阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項		-			

< 収支の状況 >

（単位：千円）

	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	33,978	31,633	32,978	29,547	35,778
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	37,838	35,501	36,861	33,433	39,668
資本的支出	-	515	-	190	660

（単位：千円）

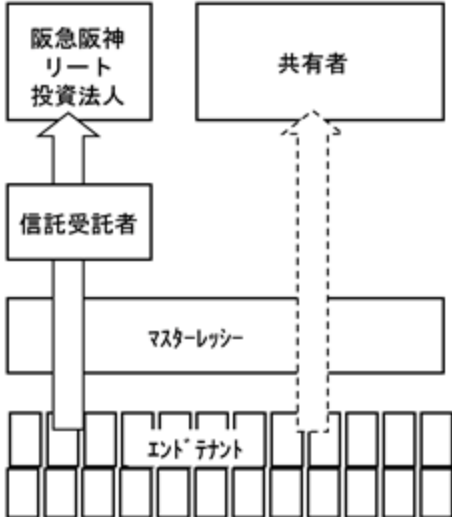
	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
賃貸収入	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
水道光熱費収入					
その他収入					
賃貸事業収入合計					
委託管理料					
水道光熱費					
支払賃借料					
広告宣伝費					
修繕費					
損害保険料					
公租公課					
その他費用					
減価償却費（Ａ）					
賃貸事業費用合計					
賃貸事業利益（Ｂ）	36,961	31,673	32,669	31,963	34,616
NOI（Ａ）＋（Ｂ）	40,859	35,578	36,582	35,894	38,565
資本的支出	-	990	-	1,796	470

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

M 6（K）グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）

所在地	住居表示	大阪市北区大深町 4 番 1 号（うめきた広場）、4 番 20 号（南館）			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2013 年 2 月（うめきた広場） 2013 年 3 月（南館）
	容積率	800%		構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 2 階建（うめきた広場） 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 38階建（南館）
	用途地域	商業地域		用途	店舗・駐輪場（うめきた広場） 事務所・店舗・駐車場（南館）
	敷地面積	20,488.08㎡ （借地部分9,917㎡を含みます。） （100%相当）		延床面積	10,226.10㎡（うめきた広場）（100%相当） 181,371.39㎡（南館）（100%相当）
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
特定資産の種類			信託受益権		
信託受託者			三井住友信託銀行株式会社		
信託設定期間			2018年12月 5 日～2024年11月29日		
共有者			非開示（注 1）		
賃貸方式			パススルー型マスターリース ・三井住友信託銀行株式会社及び共有者からマスターレシーに一括して賃貸し、マスターレシーからエンドテナントに転貸しています。		
マスターレシー			非開示（注 1）		
主要テナント			非開示（注 1）		
PM委託先			非開示（注 1）		
特記事項			・信託受託者が保有する共有持分及び本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については本物件の共有者等の承諾が必要となります。 ・本投資法人、本資産運用会社、信託受託者、阪急阪神不動産株式会社及び阪急電鉄株式会社の間で締結されている共有者間協定において、信託受託者及び阪急電鉄株式会社が保有する持分に関する一定の事項の意思決定については、信託受託者及び阪急電鉄株式会社ににて誠実に協議の上、両者の合意により決定するものとされています。		

賃貸関係図



```
graph TD
    A[阪急阪神リート投資法人] <--> B[信託受託者]
    B <--> C[マスターレシー]
    C <--> D[エンドテナント]
    E[共有者] <--> B
    E <--> C
    E <--> D
```

矢印は賃貸収入の流れを表しています。
（破線の矢印は本投資法人の収入とはなりません。）

(注 1) 共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。

(注 2) 本物件及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）」の取得に伴い、本投資法人は、一般社団法人グランフロント大阪 T M O に係る基金 490,000 円の返還請求権を、取得価格 490,000 円で阪急電鉄株式会社から取得しました（なお、取得価格は、売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています）。

< 収支の状況 > (単位：千円)

	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日 (注 1)
運用日数	178日
賃貸収入	非開示 (注2)
水道光熱費収入	
その他収入	
賃貸事業収入合計	
委託管理料	
水道光熱費	
支払賃借料	
広告宣伝費	
修繕費	
損害保険料	
公租公課	
その他費用	
減価償却費 (A)	
賃貸事業費用合計	
賃貸事業利益 (B)	172,754
NOI (A) + (B)	200,921
資本的支出	59,619

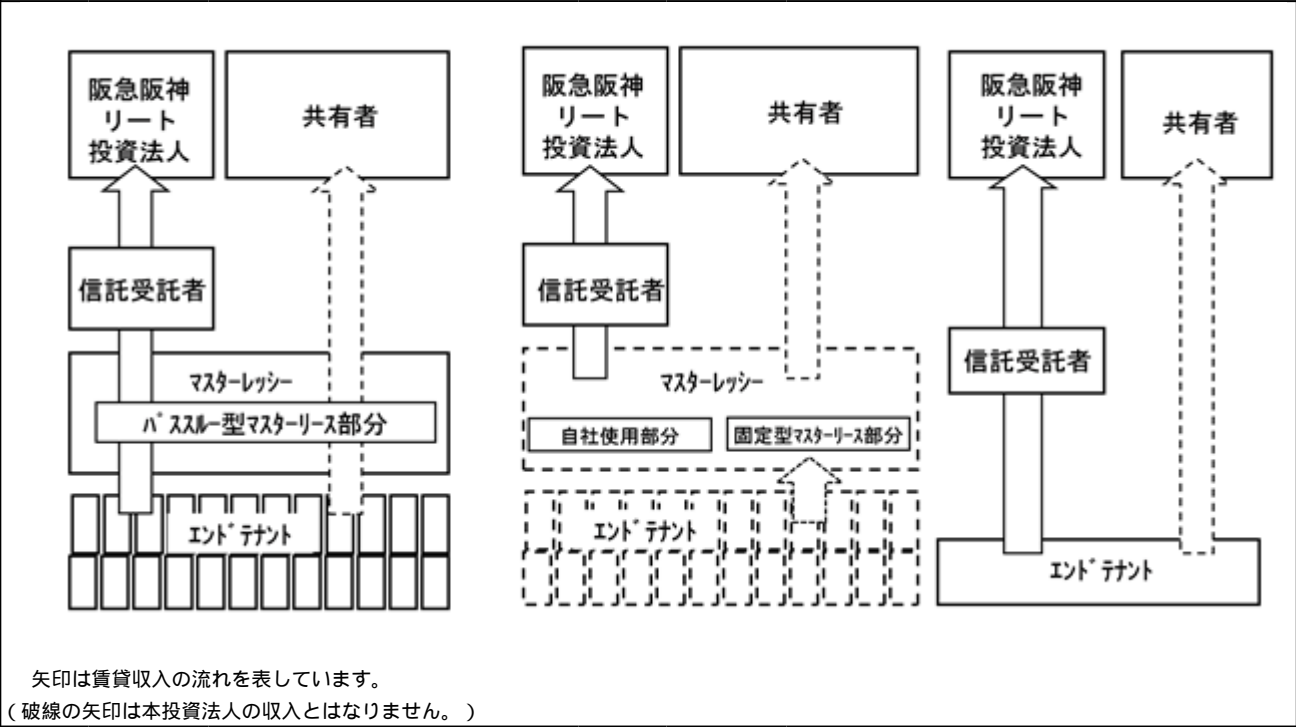
(注 1) 第28期中に取得したため、取得日(2018年12月 5 日)から第28期末までの収支を記載しています。

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

M 7（K）グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）

所在地	住居表示	大阪市北区大深町 3 番 1 号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2013年 2 月
	容積率	600%		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 38階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場
	敷地面積	22,680.03㎡（100%相当）		延床面積	290,030.59㎡（100%相当）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託設定期間		2018年12月 5 日～2024年11月29日			
共有者		非開示（注 1）			
賃貸方式		パススルー型マスターリース、固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用 ・一部については、三井住友信託銀行株式会社及び共有者からマスターレシーに一括して賃貸し、マスターレシーからエンドテナントに転貸しています。これにはパススルー型マスターリース部分と固定型マスターリース部分が含まれます。また、その他の部分については、三井住友信託銀行株式会社及び共有者からエンドテナントへ直接賃貸するダイレクトリースとなっています。			
エンドテナント		非開示（注 1）			
主要テナント		非開示（注 1）			
P M委託先		非開示（注 1）			
特記事項		・ 信託受託者が保有する共有持分及び本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については本物件の共有者等の承諾が必要となります。 ・ 本投資法人、本資産運用会社、信託受託者、阪急阪神不動産株式会社及び阪急電鉄株式会社の間で締結されている共有者間協定において、信託受託者及び阪急電鉄株式会社が保有する持分に関する一定の事項の意思決定については、信託受託者及び阪急電鉄株式会社にて誠実に協議の上、両者の合意により決定するものとされています。			

賃貸関係図



(注 1) 共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。

(注 2) 本物件の取得に伴い、本投資法人は、株式会社 K M O の普通株式1,666株、及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金4,900,000円の返還請求権を、取得価格それぞれ83,300,000円（1株当たり50,000円）及び4,900,000円で、阪急電鉄株式会社から取得しました（なお、取得価格は、売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています）。

< 収支の状況 > (単位：千円)

	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日 (注 1)
運用日数	178日
賃貸収入	非開示 (注2)
水道光熱費収入	
その他収入	
賃貸事業収入合計	
委託管理料	
水道光熱費	
支払賃借料	
広告宣伝費	
修繕費	
損害保険料	
公租公課	
その他費用	
減価償却費 (A)	
賃貸事業費用合計	
賃貸事業利益 (B)	148,140
NOI (A) + (B)	173,866
資本的支出	2,912

(注 1) 第28期中に取得したため、取得日(2018年12月 5 日)から第28期末までの収支を記載しています。

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

(八) 主なテナントへの賃貸概要

- a．第28期末（2019年5月31日）現在、賃貸面積が全賃貸面積の10%以上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、マスターレシーを1テナントとして扱っています。1テナントが複数の物件を賃借している場合は別のテナントとして扱っています。

テナント名称（業種）	阪急電鉄株式会社（鉄道業）	
入居物件名称	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	
第28期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	運用日数	182日
	当期賃料	630,840千円
第28期 2019年5月31日現在	賃貸面積	70,558.88㎡（注1）
	全賃貸面積に占める比率	16.0%
	敷金・保証金	617,904千円（注2）
契約満了日	2023年3月31日	
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約であり、更新の定めはなく、期間満了時に終了します。 ただし、阪急電鉄株式会社が、本投資法人に対し、賃貸期間満了の1年前までに、書面により再契約を希望する旨の通知を行った場合は、再契約につき、あらゆる第三者に優先して、阪急電鉄株式会社と協議することとなっています。	
その他特記事項	三菱UFJ信託銀行株式会社が、阪急電鉄株式会社に賃貸しています。 賃貸借物件の敷地の一部に借地1,751.48㎡を含みます。	

（注1）賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（28%）を乗じて記載しており、本館駐車場の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46㎡（準共有持分28%相当）を含んでいます。

（注2）敷金・保証金は、信託受益権の準共有持分28%相当の金額を記載しています。

テナント名称（業種）	三井住友信託銀行株式会社（銀行業）	
入居物件名称	イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）	
第28期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	運用日数	182日
	当期賃料	非開示（注1）
第28期 2019年5月31日現在	賃貸面積	57,475.71㎡（注2）
	全賃貸面積に占める比率	13.0%
	敷金・保証金	非開示（注1）
契約満了日	非開示（注1）	
契約更改の方法	非開示（注1）	
その他特記事項	三菱UFJ信託銀行株式会社が、三井住友信託銀行株式会社に賃貸しています。	

（注1）賃料、敷金・保証金、契約満了日及び契約更改の方法の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注2）本物件は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

b. 賃貸面積上位10テナント

第28期末（2019年5月31日）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、マスターレシーを1テナントとして扱っています。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います。

テナント名称	店舗名 （注1）	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 （㎡）	比率（%） （注6）
阪急電鉄株式会社	-	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	2023年 3月31日	70,558.88 （注4）	16.0
	-	阪急電鉄本社ビル	2021年 11月24日	27,369.37	6.2
	-	北野阪急ビル （ホテル部分）	2022年 4月30日	8,789.31	2.0
	-	コトクロス阪急河原町	2023年 8月22日	4,400.13	1.0
	-	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
	-	グランフロント大阪 （北館） （共有持分4.9%相当）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
三井住友信託銀行株式会社	イオンモール 堺北花田	イオンモール堺北花田 （敷地）（商業施設部分）	非開示 （注2）	57,475.71 （注3）	13.0
コーナン商事株式会社	-	高槻城西 ショッピングセンター	2023年 3月31日	31,451.81 （注5）	7.1
	コーナン 広島中野東店他	コーナン広島中野東店 （敷地）	2026年 8月22日	25,529.73 （注3）	5.8
阪神電気鉄道株式会社	-	ラグザ大阪	2022年 3月31日	30,339.91	6.9
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店（敷地）	2038年 12月31日	9,194.01 （注3）	2.1
	万代五条西小路店	万代五条西小路店（敷地）	2034年 10月31日	9,182.80 （注3）	2.1
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	2033年 9月6日	8,159.41 （注3）	1.9
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	-	北野阪急ビル （その他部分）	2022年 4月30日	19,404.84	4.4
株式会社阪急オアシス	阪急オアシス 伊丹鴻池店他	オアシスタウン 伊丹鴻池（敷地）	非開示 （注2）	17,997.10 （注3）	4.1
株式会社ニトリホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 （敷地）	2024年 10月27日	6,541.31 （注3）	1.5
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示 （注2）	6,033.77	1.4
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店（敷地）	2046年 4月3日	8,942.54 （注3）	2.0
株式会社パローホールディングス	パロー高槻店	パロー高槻店（敷地）	2048年 6月19日	7,366.39 （注3）	1.7
合計				352,019.95	79.9
全賃貸面積				440,535.34	100.0

（注1）「阪急西宮ガーデンズ」、「阪急電鉄本社ビル」、「北野阪急ビル（ホテル部分）」、「コトクロス阪急河原町」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」のテナントである阪急電鉄株式会社、「高槻城西ショッピングセンター」のテナントであるコーナン商事株式会社、「ラグザ大阪」のテナントである阪神電気鉄道株式会社並びに「北野阪急ビル（その他部分）」のテナントである阪急阪神ビルマネジメント株式会社はマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。

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

（注3）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「コーナン広島中野東店（敷地）」、「万代仁川店（敷地）」、「万代五条西小路店（敷地）」、「万代豊中豊南店（敷地）」、「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」、「ニ

トリ茨木北店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」及び「パロー高槻店（敷地）」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

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

（注５）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

（注６）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（参考）

第28期末（2019年5月31日）現在、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。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います。

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注7)
阪急電鉄株式会社(注1)	阪急西宮ガーデンズ	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	2023年 3月31日	70,558.88 (注5)	16.6
	(注2)	阪急電鉄本社ビル	2021年 11月24日	27,369.37	6.4
	新阪急ホテルアネックス	北野阪急ビル (ホテル部分)	2022年 4月30日	8,748.18	2.1
	コトクロス阪急河原町	コトクロス阪急河原町	2023年 8月22日	4,400.13	1.0
三井住友信託銀行株式会社	イオンモール堺北花田	イオンモール堺北花田 (敷地)(商業施設部分)	非開示 (注3)	57,475.71 (注4)	13.5
コーナン商事株式会社 (注1)	ホームセンター コーナン他	高槻城西 ショッピングセンター	2023年 3月31日	31,451.81 (注6)	7.4
		コーナン広島中野東店 (敷地)	2026年 8月22日	25,529.73 (注4)	6.0
阪神電気鉄道株式会社 (注1)	ホテル阪神大阪他	ラグザ大阪	2022年 3月31日	30,339.91	7.1
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店(敷地)	2038年 12月31日	9,194.01 (注4)	2.2
	万代五条西小路店	万代五条西小路店 (敷地)	2034年 10月31日	9,182.80 (注4)	2.2
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店(敷地)	2033年 9月6日	8,159.41 (注4)	1.9
株式会社阪急オアシス	阪急オアシス 伊丹鴻池店他	オアシスタウン 伊丹鴻池(敷地)	非開示 (注3)	17,997.10 (注4)	4.2
株式会社ニトリホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店(敷地)	2024年 10月27日	6,541.31 (注4)	1.5
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示 (注3)	6,033.77	1.4
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店(敷地)	2046年 4月3日	8,942.54 (注4)	2.1
株式会社バローホールディングス	バロー高槻店	バロー高槻店(敷地)	2048年 6月19日	7,366.39 (注4)	1.7
イオンモール株式会社	イオンモール堺北花田	イオンモール堺北花田 (敷地)(駐車場部分)	非開示 (注3)	6,628.56 (注4)	1.6
合計				335,919.61	78.9
全賃貸面積				425,752.55	100.0

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

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

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

(注4) 「イオンモール堺北花田(敷地)(商業施設部分)」、「コーナン広島中野東店(敷地)」、「万代仁川店(敷地)」、「万代五条西小路店(敷地)」、「万代豊中豊南店(敷地)」、「オアシスタウン伊丹鴻池(敷地)」、「ニトリ茨木北店(敷地)」、「ラ・ムー東大阪店(敷地)」、「バロー高槻店(敷地)」及び「イオンモール堺北花田(敷地)(駐車場部分)」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

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

(注6) 賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

(注7) 「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

c. 利害関係人への賃貸借状況

第28期末（2019年5月31日）現在、利害関係人への賃貸借状況について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、マスターレシーを1テナントとして扱っています。

テナント 名称	店舗名 (注1)	入居物件名称	第28期 2019年5月31日現在		第28期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	契約 満了日	契約更改 の方法	契約 形態
			賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	当期賃料 (千円) (注3)			
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)	70,558.88 (注4)	16.0	630,840	2023年 3月31日	-	定期借家 契約
	-	阪急電鉄本社ビル	27,369.37	6.2	359,712	2021年 11月24日	-	定期借家 契約
	-	北野阪急ビル (ホテル部分)	8,789.31	2.0	132,201	2022年 4月30日	-	定期借家 契約
	-	コトクロス阪急河原町	4,400.13	1.0	102,000	2023年 8月22日	-	定期借家 契約
	-	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	-	グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
阪神電気鉄 道株式会社	-	ラグザ大阪	30,339.91	6.9	254,412	2022年 3月31日	-	定期借家 契約
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)	19,404.84	4.4	-	2022年 4月30日	合意によ り延長可	普通借家 契約
阪急阪神不 動産株式会 社	-	H E Pファイブ (準共有持分14%相当)	6,337.37	1.4	-	2025年 1月31日	合意によ り延長可	普通借家 契約
株式会社阪 急スタイル レーベルズ	カラー フィール ルド	デュー阪急山田	69.00	0.0	2,553	2023年 1月31日	-	定期借家 契約
合計			170,551.74	38.7	-	-		
全賃貸面積			440,535.34	100.0	-	-		

(注1) 「阪急西宮ガーデンズ」、「阪急電鉄本社ビル」、「北野阪急ビル(ホテル部分)」、「コトクロス阪急河原町」、「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」のテナントである阪急電鉄株式会社、「ラグザ大阪」のテナントである阪神電気鉄道株式会社及び「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並びに「H E Pファイブ」のテナントである阪急阪神不動産株式会社はマスターレシーであるため、店舗名の記載はありません。なお、賃貸面積はマスターリース契約に定めた契約面積を記載しています。

(注2) 「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注3) 「当期賃料」は、賃料収入及び共益費収入の合計を記載しています。「北野阪急ビル(その他部分)」及び「H E Pファイブ」の当期賃料は、パススルー型マスターリースのため表示していません。

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

(注5) 賃貸面積、比率、当期賃料、契約満了日、契約更改の方法及び契約形態の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

(二) 建物状況調査報告書の概要

運用資産毎に建物状況調査を利害関係を有しない独立した外部業者（以下「建物調査会社」といいます。）に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。本投資法人が第28期末（2019年5月31日）現在保有する各運用資産の状況は、以下のとおりです。「長期修繕費用の見積額」は各建物調査会社が試算した12年間の修繕・更新費用の年平均額です。なお、当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件名称	作成者	作成日	緊急修繕費用の見積額（千円） （注1）	長期修繕費用の見積額（千円） （注1）
H E P ファイブ （準共有持分14%相当）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	20,507 （注2）
北野阪急ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	-	138,090
デュー阪急山田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	29,190
高槻城西ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	2016年11月	-	26,444
ホテルグレイスリー田町	株式会社竹中工務店	2014年6月	-	14,977
阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	株式会社イー・アール・エス	2018年12月	-	47,714 （注3）
コトクロス阪急河原町	株式会社イー・アール・エス	2014年3月	-	2,501
K O H Y O 小野原店	株式会社イー・アール・エス	2016年6月	-	152
汐留イーストサイドビル	株式会社竹中工務店	2013年12月	-	28,770
阪急電鉄本社ビル	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月	-	113,458
上六Fビルディング	株式会社竹中工務店	2016年11月	-	37,249
スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	株式会社E R I ソリューション	2018年8月	-	35,888 （注4）
ラグザ大阪	株式会社イー・アール・エス	2014年5月	-	113,216
北青山3丁目ビル	株式会社イー・アール・エス	2013年11月	-	207
メッツ大曽根	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	300	46,995
ベッセルイン博多中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	-	0
グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年9月	-	13,793 （注5）
グランフロント大阪 （北館） （共有持分4.9%相当）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年9月	-	19,623 （注5）
F U N D E S 神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年3月	-	1,200
合計			300	689,974

（注１）千円未満を四捨五入して記載しています。

（注２）「ＨＥＰファイブ」の長期修繕費用の見積額については、建物状況調査報告書記載の金額に14%（信託受益権の準共有持分）を乗じて記載しています。

（注３）「阪急西宮ガーデンズ」の長期修繕費用の見積額については、建物状況調査報告書記載の金額に28%（信託受益権の準共有持分）を乗じて記載しています。

（注４）「スフィアタワー天王洲」の長期修繕費用の見積額については、建物状況調査報告書記載の金額に33%（信託受益権の準共有持分）を乗じて記載しています。

（注５）「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」の長期修繕費用の見積額については、建物状況調査報告書記載の金額に4.9%（共有持分）を乗じて記載しています。

（ホ）地震リスク分析の概要

運用資産毎及びポートフォリオ全体の地震リスクについて、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。

本投資法人が第28期末（2019年5月31日）現在保有する物件のPML等は、以下のとおりです。

物件名称	地震リスク分析評価者	作成日	PML (%)	地震保険 の有無
ＨＥＰファイブ （準共有持分14%相当）	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2016年3月	5.0	無
北野阪急ビル	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2018年2月	10.7	無
デュー阪急山田	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2016年3月	4.7	無
高槻城西ショッピング センター	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2016年11月	5.9	無
ホテルグレイスリー田町	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2014年5月	10.3	無
阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2018年12月	9.4	無
コトクロス阪急河原町	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2014年3月	2.6	無
KOHYO小野原店	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2016年6月	5.3	無
汐留イーストサイドビル	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2013年11月	4.6	無
阪急電鉄本社ビル	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2019年3月	3.8	無
上六Fビルディング	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2016年11月	3.2	無
スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2018年8月	2.8	無
ラグザ大阪	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2014年5月	3.7	無
北青山3丁目ビル	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2013年11月	7.4	無
メッツ大曽根	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2017年8月	5.6	無
ベッセルイン博多中洲	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2017年9月	0.2	無
グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2018年9月	2.1	無
グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2018年9月	2.8	無
FUNDUS神保町	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2019年2月	5.3	無
ポートフォリオPML	株式会社イー・アール・エス、 応用アール・エム・エス株式会社	2019年5月	3.2	-

(ヘ) 資本的支出の状況

a. 第28期（自2018年12月1日 至2019年5月31日）における主要な資本的支出

保有不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は757百万円であり、当期費用に区分された修繕費349百万円と合わせ、1,107百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
北野阪急ビル	大阪市 北区	熱源設備更新工事（２期）	自 2018年３月 至 2019年３月	119
		泡消火設備更新工事	自 2019年１月 至 2019年５月	28
		ハロゲン化物消火設備更新工事	自 2019年１月 至 2019年５月	32
阪急電鉄本社ビル	大阪市 北区	熱源設備更新工事（１期）	自 2018年５月 至 2019年１月	91
上六Ｆビルディング	大阪市 中央区	便所リニューアル工事（２期）	自 2019年４月 至 2019年５月	32
スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	東京都 品川区	26・27階オフィス化対応工事	自 2018年11月 至 2019年１月	63
		給湯設備方式変更に伴う 電源関係工事	自 2018年12月 至 2019年３月	31
その他				359
合 計				757

b. 主要な資本的支出の予定

保有不動産等に関し、当期末後に行われた資本的支出及び本書の日付現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事（予定）金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	(予定) 期間	工事（予定）金額（百万円）		
				総額	当期 支払額	既払総額
北野阪急ビル	大阪市 北区	受変電設備更新工事	自 2017年9月 至 2019年11月	300	-	-
		スプリンクラー消火設備更新工事	自 2019年9月 至 2019年11月	50	-	-
		新規入居対応工事	自 2019年8月 至 2019年11月	70	-	-
汐留イーストサイドビル	東京都 中央区	照明LED化工事	自 2019年7月 至 2019年9月	40	-	-
		空調機部品交換工事	自 2019年7月 至 2019年8月	36	-	-
上六Fビルディング	大阪市 中央区	便所リニューアル工事（3期）	自 2019年9月 至 2019年10月	30	-	-
ラグザ大阪	大阪市 福島区	自動火災報知設備更新工事	自 2019年7月 至 2019年11月	100	-	-

（注）予定工事の内容を精査した結果、工事金額等が変更となる場合があります。

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭

各期における修繕は、期中の営業活動によるキャッシュ・フローから賄うことを原則としていますが、各保有不動産のエンジニアリングレポート（建物状況評価書）等に基づく積立ても、以下のとおり実施しています。

営業期間	第19期 自2014年 6 月 1 日 至2014年11月30日	第20期 自2014年12月 1 日 至2015年 5 月31日	第21期 自2015年 6 月 1 日 至2015年11月30日	第22期 自2015年12月 1 日 至2016年 5 月31日	第23期 自2016年 6 月 1 日 至2016年11月30日
当期首積立金 残高（百万円）	176	200	200	200	178
当期積立額 （百万円）	24	-	-	-	0
当期積立金 取崩額(百万円)	-	-	-	21 （注 1）	3
次期繰越額 （百万円）	200	200	200	178	175

営業期間	第24期 自2016年12月 1 日 至2017年 5 月31日	第25期 自2017年 6 月 1 日 至2017年11月30日	第26期 自2017年12月 1 日 至2018年 5 月31日	第27期 自2018年 6 月 1 日 至2018年11月30日	第28期 自2018年12月 1 日 至2019年 5 月31日
当期首積立金 残高（百万円）	175	178	160	171	170
当期積立額 （百万円）	2	-	11	0	15
当期積立金 取崩額(百万円)	-	18 （注 2）	-	1	-
次期繰越額 （百万円）	178	160	171	170	185

（注 1）第22期の積立金の取崩しは、2016年 4 月 8 日付の難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松の信託受益権譲渡に伴い、難波阪神ビル及びリッチモンドホテル浜松の積立金相当額を取り崩したものです。

（注 2）第25期の積立金の取崩しは、スフィアタワー天王洲の工事に伴うものです。

(ト) ポートフォリオの状況

a. 用途区画別投資比率

用途	物件 番号	物件名称	第27期 (2018年11月30日現在)		第28期 (2019年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
商業用途区画 (注1)	R 1 (K)	H E Pファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	4.2	6,468	3.9
	R 2 (K)	北野阪急ビル	7,740	5.0	7,740	4.6
	R 3 (K)	デュー阪急山田	6,930	4.5	6,930	4.1
	R 4 (K)	高槻城西ショッピング センター	8,600	5.6	8,600	5.1
	R 5 (K)	ニトリ茨木北店(敷地)	1,318	0.9	1,318	0.8
	R 6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,175	1.4	2,175	1.3
	R 8	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.7	4,160	2.5
	R 9 (K)	ららぽーと甲子園(敷地) (注4)	7,350	4.8	-	-
	R 11 (K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	11.9	18,300	10.9
	R 12 (K)	イオンモール堺北花田 (敷地)	8,100	5.3	8,100	4.8
	R 13 (K)	万代豊中豊南店(敷地)	1,870	1.2	1,870	1.1
	R 14 (K)	デイリーカナートイズミヤ堀 川丸太町店(敷地)	3,100	2.0	3,100	1.9
	R 15 (K)	コトクロス阪急河原町	2,770	1.8	2,770	1.7
	R 16 (K)	ライフ下山手店(敷地)	1,421	0.9	1,421	0.8
	R 17 (K)	万代五条西小路店(敷地)	4,182	2.7	4,182	2.5
	R 18 (K)	K O H Y O小野原店	1,631	1.1	1,631	1.0
	R 19 (K)	オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	7,100	4.6	7,100	4.2
	R 20	メッツ大曽根	5,400	3.5	5,400	3.2
	R 21 (K)	万代仁川店(敷地)	2,280	1.5	2,280	1.4
	R 22 (K)	ラ・ムー東大阪店(敷地)	1,850	1.2	1,850	1.1
	R 23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.8	2,760	1.6
	R 24 (K)	パロー高槻店(敷地)	-	-	2,258	1.3
	R 25	F U N D E S 神保町	-	-	2,830	1.7
	M 1 (K)	上六Fビルディング	2,443	1.6	2,442	1.5
	M 2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	1,033	0.7	1,049	0.6
	M 3 (K)	ラグザ大阪	4,743	3.1	4,743	2.8
	M 5	北青山3丁目ビル	1,218	0.8	1,439	0.9

用途	物件 番号	物件名称	第27期 (2018年11月30日現在)		第28期 (2019年5月31日現在)	
			取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
商業用途区画 (注1)	M 6 (K)	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	-	-	4,814	2.9
	M 7 (K)	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	-	-	2,935	1.8
商業用途区画小計			114,943	74.7	120,667	72.1
事務用途区画	O 1	汐留イーストサイドビル	19,025	12.4	19,025	11.4
	O 2 (K)	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.6	10,200	6.1
	M 1 (K)	上六Fビルディング	536	0.3	537	0.3
	M 2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	7,790	5.1	7,779	4.6
	M 3 (K)	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	M 5	北青山3丁目ビル	461	0.3	240	0.1
	M 6 (K)	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	-	-	4,397	2.6
	M 7 (K)	グランフロント大阪(北館) (共有持分4.9%相当)	-	-	3,630	2.2
事務用途区画小計			38,394	24.9	46,191	27.6
その他用途区画	M 2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	580	0.4	575	0.3
その他用途区画小計			580	0.4	575	0.3
ポートフォリオ合計			153,918	100.0	167,434	100.0

(注1) 第28期におけるホテル用途部分の合計は14,699百万円(投資比率8.8%)です。

(注2) 複数の用途区画を有する物件の取得価格は、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

ただし、「ラグザ大阪」の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日(2009年1月22日)の属する月(2009年1月)のエンドテナントの各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。

(注3) 「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。

(注4) 2018年12月3日付で譲渡しており、第28期末現在は保有していません。

b．地域別投資比率

地域	物件 番号	物件名称	第27期 (2018年11月30日現在)		第28期 (2019年 5月31日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
関西圏	R 1 (K)	H E P ファイブ (準共有持分14%相当)	6,468	4.2	6,468	3.9
	R 2 (K)	北野阪急ビル	7,740	5.0	7,740	4.6
	R 3 (K)	デュー阪急山田	6,930	4.5	6,930	4.1
	R 4 (K)	高槻城西ショッピングセンター	8,600	5.6	8,600	5.1
	R 5 (K)	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.9	1,318	0.8
	R 9 (K)	ららぽーと甲子園（敷地） （注2）	7,350	4.8	-	-
	R 11 (K)	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	11.9	18,300	10.9
	R 12 (K)	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	5.3	8,100	4.8
	R 13 (K)	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.2	1,870	1.1
	R 14 (K)	デイリーカナートイズミヤ堀川 丸太町店（敷地）	3,100	2.0	3,100	1.9
	R 15 (K)	コトクロス阪急河原町	2,770	1.8	2,770	1.7
	R 16 (K)	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.9	1,421	0.8
	R 17 (K)	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.7	4,182	2.5
	R 18 (K)	K O H Y O 小野原店	1,631	1.1	1,631	1.0
	R 19 (K)	オアシスタウン伊丹鴻池 （敷地）	7,100	4.6	7,100	4.2
	R 21 (K)	万代仁川店（敷地）	2,280	1.5	2,280	1.4
	R 22 (K)	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.2	1,850	1.1
	R 24 (K)	パロー高槻店（敷地）	-	-	2,258	1.3
	O 2 (K)	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.6	10,200	6.1
	M 1 (K)	上六Fビルディング	2,980	1.9	2,980	1.8
	M 3 (K)	ラグザ大阪	5,122	3.3	5,122	3.1
	M 6 (K)	グランフロント大阪 （うめきた広場・南館） （共有持分4.9%相当）	-	-	9,212	5.5
	M 7 (K)	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	-	-	6,566	3.9
	小計		109,312	71.0	119,998	71.7

地域	物件 番号	物件名称	第27期 (2018年11月30日現在)		第28期 (2019年 5月31日現在)	
			取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
その他	R 6	コーナン広島中野東店 (敷地)	2,175	1.4	2,175	1.3
	R 8	ホテルグレイスリー田町	4,160	2.7	4,160	2.5
	R 20	メッツ大曽根	5,400	3.5	5,400	3.2
	R 23	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.8	2,760	1.6
	R 25	F U N D E S 神保町	-	-	2,830	1.7
	O 1	汐留イーストサイドビル	19,025	12.4	19,025	11.4
	M 2	スフィアタワー天王洲 (準共有持分33%相当)	9,405	6.1	9,405	5.6
	M 5	北青山3丁目ビル	1,680	1.1	1,680	1.0
	小計		44,605	29.0	47,435	28.3
ポートフォリオ合計			153,918	100.0	167,434	100.0

(注1)「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。

(注2) 2018年12月3日付で譲渡しており、第28期末現在は保有していません。

c．賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第27期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日			第28期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日		
		テナント 数(注 2)	期中賃料 (百万円) (注 3)	収入比率 (%) (注 4)	テナント 数(注 2)	期中賃料 (百万円) (注 3)	収入比率 (%) (注 4)
固定賃料テナント		119	4,595	93.2	255	4,705	89.2
変動賃料 テナント (注 1)	固定部分	135	292	5.9	346	431	8.2
	変動部分		42	0.9		138	2.6
ポートフォリオ合計		254	4,929	100.0	601	5,275	100.0

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

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

(注 3) 「期中賃料」は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。「ＨＥＰファイブ」については信託受益権の準共有持分14%相当、「阪急西宮ガーデンズ」については信託受益権の準共有持分28%相当、「スフィアタワー天王洲」については信託受益権の準共有持分33%相当、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」については共有持分4.9%相当です。また、期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適さないＨＥＰ ＨＡＬＬ等は含めていません。

(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。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額(円)
第9期計算期間末 (2009年11月30日)	133,044 (132,052)	56,336 (55,344)	659,677 (648,066)
第10期計算期間末 (2010年5月31日)	128,907 (127,685)	56,566 (55,344)	662,376 (648,066)
第11期計算期間末 (2010年11月30日)	126,776 (125,716)	56,405 (55,344)	660,481 (648,066)
第12期計算期間末 (2011年5月31日)	126,314 (125,230)	56,428 (55,344)	660,759 (648,065)
第13期計算期間末 (2011年11月30日)	125,868 (124,784)	56,428 (55,344)	660,753 (648,065)
第14期計算期間末 (2012年5月31日)	125,144 (124,091)	56,397 (55,344)	660,390 (648,066)
第15期計算期間末 (2012年11月30日)	125,113 (124,068)	56,389 (55,344)	660,294 (648,066)
第16期計算期間末 (2013年5月31日)	121,777 (120,768)	56,353 (55,344)	659,872 (648,066)
第17期計算期間末 (2013年11月30日)	131,658 (130,292)	65,682 (64,316)	624,354 (611,369)
第18期計算期間末 (2014年5月31日)	131,083 (129,772)	65,627 (64,316)	124,766(注4) (122,273)
第19期計算期間末 (2014年11月30日)	144,288 (142,772)	73,175 (71,659)	122,468(注4) (119,931)
第20期計算期間末 (2015年5月31日)	144,143 (142,610)	73,193 (71,659)	122,499 (119,932)
第21期計算期間末 (2015年11月30日)	144,092 (142,526)	73,224 (71,659)	122,552 (119,932)
第22期計算期間末 (2016年5月31日)	143,964 (142,306)	73,317 (71,659)	122,706 (119,931)
第23期計算期間末 (2016年11月30日)	147,958 (146,389)	73,228 (71,659)	122,558 (119,932)
第24期計算期間末 (2017年5月31日)	147,834 (146,211)	73,283 (71,659)	122,649 (119,932)
第25期計算期間末 (2017年11月30日)	147,953 (146,234)	73,378 (71,659)	122,809 (119,932)
第26期計算期間末 (2018年5月31日)	155,592 (153,707)	78,621 (76,737)	123,135 (120,183)
第27期計算期間末 (2018年11月30日)	155,922 (153,931)	78,727 (76,737)	123,300 (120,183)
第28期計算期間末 (2019年5月31日)	169,306 (167,074)	86,503 (84,270)	124,429 (121,218)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

(注4) 2014年11月30日を基準日、2014年12月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たりの純資産額については、第18期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（本投資証券の金融商品取引所価格の推移）

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第 9 期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	決算年月	2009年11月	2010年 5 月	2010年11月	2011年 5 月	2011年11月	2012年 5 月
	最高（円）	449,000	433,000	419,500	470,000	430,000	409,500
	最低（円）	338,000	337,000	340,500	318,000	330,000	324,500
	回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	
	決算年月	2012年11月	2013年 5 月	2013年11月	2014年 5 月	2014年11月	
						権利落前	権利落後
	最高（円）	413,000	706,000	594,000	566,000	733,000	147,500
	最低（円）	337,000	390,500	457,000	512,000	538,000	140,000
	回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	決算年月	2015年 5 月	2015年11月	2016年 5 月	2016年11月	2017年 5 月	2017年11月
	最高（円）	168,800	148,900	141,800	151,000	156,500	144,900
	最低（円）	141,900	108,200	118,000	120,300	140,100	129,900
	回次	第26期	第27期	第28期			
	決算年月	2018年 5 月	2018年11月	2019年 5 月			
	最高（円）	141,800	149,600	154,700			
	最低（円）	126,900	132,400	134,200			

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	2018年12月	2019年 1 月	2019年 2 月	2019年 3 月	2019年 4 月	2019年 5 月
	最高（円）	148,000	145,600	145,200	151,700	149,300	154,700
	最低（円）	134,200	141,500	139,700	142,400	144,200	147,600
	月別	2019年 6 月	2019年 7 月				
	最高（円）	151,400	155,000				
	最低（円）	144,600	150,400				

（注 1）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

（注 2）本投資証券は、2005年10月26日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

（注 3）2014年11月30日を基準日、2014年12月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 5 口の割合による投資口の分割を行いました。それに伴い、2014年11月26日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

【分配の推移】

計算期間			分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第9期	自 2009年6月1日 至 2009年11月30日		991,579	11,611
第10期	自 2009年12月1日 至 2010年5月31日		1,222,074	14,310
第11期	自 2010年6月1日 至 2010年11月30日		1,060,241	12,415
第12期	自 2010年12月1日 至 2011年5月31日		1,084,067	12,694
第13期	自 2011年6月1日 至 2011年11月30日		1,083,555	12,688
第14期	自 2011年12月1日 至 2012年5月31日		1,052,469	12,324
第15期	自 2012年6月1日 至 2012年11月30日		1,044,271	12,228
第16期	自 2012年12月1日 至 2013年5月31日		1,008,232	11,806
第17期	自 2013年6月1日 至 2013年11月30日		1,366,022	12,985
第18期	自 2013年12月1日 至 2014年5月31日		1,311,002	12,462
第19期	自 2014年6月1日 至 2014年11月30日		1,515,857	12,685
第20期	自 2014年12月1日 至 2015年5月31日		1,533,782	2,567
第21期	自 2015年6月1日 至 2015年11月30日		1,565,450	2,620
第22期	自 2015年12月1日 至 2016年5月31日		1,658,062	2,775
第23期	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日		1,569,035	2,626
第24期	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		1,623,407	2,717
第25期	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		1,719,007	2,877
第26期	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日		1,884,852	2,952
第27期	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		1,990,204	3,117
第28期	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		2,232,287	3,211

(注) 2014年11月30日を基準日、2014年12月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (注1)	年換算値 (注2)
第9期	自 2009年6月1日 至 2009年11月30日	1.8%	3.5%
第10期	自 2009年12月1日 至 2010年5月31日	2.2%	4.3%
第11期	自 2010年6月1日 至 2010年11月30日	1.9%	3.7%
第12期	自 2010年12月1日 至 2011年5月31日	1.9%	3.9%
第13期	自 2011年6月1日 至 2011年11月30日	1.9%	3.8%
第14期	自 2011年12月1日 至 2012年5月31日	1.9%	3.7%
第15期	自 2012年6月1日 至 2012年11月30日	1.9%	3.7%
第16期	自 2012年12月1日 至 2013年5月31日	1.8%	3.6%
第17期	自 2013年6月1日 至 2013年11月30日	2.2%	4.5%
第18期	自 2013年12月1日 至 2014年5月31日	2.0%	4.0%
第19期	自 2014年6月1日 至 2014年11月30日	2.2%	4.4%
第20期	自 2014年12月1日 至 2015年5月31日	2.1%	4.2%
第21期	自 2015年6月1日 至 2015年11月30日	2.1%	4.3%
第22期	自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	2.3%	4.5%
第23期	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	2.1%	4.3%
第24期	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	2.2%	4.4%
第25期	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	2.3%	4.7%
第26期	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	2.5%	5.0%
第27期	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	2.5%	5.0%
第28期	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	2.7%	5.4%

(注1) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2 }

(注2) 実質運用日数により算出した年換算値を記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2004年12月1日	設立企画人（現商号：阪急阪神リート投信株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2004年12月3日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2004年12月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年1月20日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 近畿財務局長 第1号）
2005年1月28日	規約の変更
2005年9月15日	規約の変更
2005年10月26日	東京証券取引所に上場
2006年10月19日	規約の変更
2008年8月28日	規約の変更
2009年11月6日	規約の変更
2010年8月27日	規約の変更
2012年8月29日	規約の変更
2014年8月27日	規約の変更
2014年12月1日	規約の変更
2014年12月1日	投資口の分割
2016年8月25日	規約の変更
2018年8月24日	規約の変更
2018年9月1日	規約の変更及び阪急リート投資法人から阪急阪神リート投資法人への商号変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	白木 義章 （注２）	1979年４月	阪急電鉄株式会社 入社	51
		1991年４月	同 経理部財務企画課調査役	
		1995年６月	同 経営管理室調査役	
		2001年４月	同 グループ政策推進室調査役	
		2001年６月	株式会社阪急交通社 出向 国際輸送事業本部企画室調査役	
		2002年６月	同 取締役兼執行役員社長室長	
		2004年５月	阪急リート投信株式会社 取締役（非常勤）	
		2004年６月	同 出向 取締役業務管理部長	
		2006年12月	阪急リート投信株式会社 取締役業務部長	
		2007年４月	同 取締役	
		2011年４月	同 常務取締役	
		2012年６月	阪急リート投資法人 執行役員 現在	
		2012年６月	阪急リート投信株式会社 代表取締役社長 現在	
監督役員	宇多 民夫	1974年４月	弁護士登録（大阪弁護士会） 関西法律特許事務所 入所	0
		1977年10月	原田・宇多法律事務所（現 宇多法律事務所）設立 現在	
		1998年４月	大阪弁護士会副会長	
		2004年12月	阪急リート投資法人 監督役員 現在	
		2005年４月	大阪府建設工事紛争審査会委員	
		2009年６月	栗田工業株式会社 監査役	
監督役員	鈴木 基史	1973年４月	監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人） 入社	0
		1977年３月	公認会計士登録	
		1977年６月	税理士登録	
		1982年７月	鈴木公認会計士事務所開設 現在	
		2006年４月	甲南大学会計大学院教授	
		2007年３月	アーバンライフ株式会社 監査役	
		2016年９月	阪急リート投資法人 監督役員 現在	

（注１）主要略歴については、就任時の商号を記載しています。

（注２）本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2012年６月22日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（注３）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2018年８月24日開催の投資主総会において、同日付で補欠執行役員として庄司敏典を選任することを決議しました。

（注４）監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2018年８月24日開催の投資主総会において、同日付で補欠監督役員として塩路広海を選任することを決議しました。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第20条第１項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期が満了する時までです（規約第20条第１項ただし書）。補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします（規約第20条第２項本文）。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第20条第２項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の議決権を６か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）」をご参照下さい。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約の変更

規約の変更の手続等については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 （５）その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、2018年８月24日開催の第10回投資主総会において、2018年９月１日付で本投資法人の商号を「阪急リート投資法人」から「阪急阪神リート投資法人」に変更すること等を内容とする規約の変更について決定しました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、2018年12月に新投資口の発行を行いました。かかる新投資口の発行については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （１） 主要な経営指標等の推移 運用状況 （イ）当期の概況」をご参照下さい。

なお、出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （５）投資法人の出資総額」をご参照下さい。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条第1項）。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、本投資証券の価格については第一種金融商品取引業を営む金融商品取引業者に問い合わせること等により確認できます。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約に定めています（規約第6条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第32条第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

（ロ）前記「第一部 ファンド情報 ２ 投資方針 （２）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）（イ）d．乃至f．」に記載の信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価額で評価することができるものとします。

（ニ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。

（ホ）預金、コールローン及び金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

（ヘ）デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引により生じる債権及び債務については、取得価額をもって評価します。以上にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

（ト）金銭の信託の受益権

一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額を控除して、信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（チ）上記以外の資産

一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した価額とします。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第32条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

（ロ）前記「第一部 ファンド情報 ２ 投資方針 （２）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第27条及び第29条）（イ）d．乃至f．」に記載の信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年5月末日及び11月末日）とします。ただし、前記「（八）、（二）及び（ヘ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第32条第3項）。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）において、これを閲覧することができます。

また、投資主は、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第35条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

（ロ）投資口の募集

本投資法人が発行することができる投資口の総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、募集毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、原則として、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：阪急阪神リート投信株式会社

資産運用委託契約

期間	2005年1月20日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i . 本投資法人又は本資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用に係る委託契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることができません。 . 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合、役員会の決議により、資産運用に係る委託契約を解約することができます。 () 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該義務違反、職務懈怠が是正可能である場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。 () 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合。 () 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。 . 本投資法人は、上記 . にかかわらず本資産運用会社が次のいずれかに該当するときは、資産運用に係る委託契約を解約しなければならないものとします。 () 金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（同法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）（投信法第199条の要件を充足する者に限ります。）でなくなったとき。 () 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。 () 解散したとき。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社は、双方の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、本契約を変更することができます。

(ロ) 一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	2018年6月1日から2020年5月31日までです。
更新	有効期間満了予定日の3か月前までに、当事者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	・本投資法人及び一般事務受託者は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約することはできません。 ・上記 i . にかかわらず、本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。 ・上記 . による契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。 ・本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。 ・本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。 () 解散原因の発生、又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 () 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。 () 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により本契約の存続が適当でないと認められるとき。 () 関係官公庁より、その営業につき取り消し又は停止の処分を受けたとき。 () 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 () その他一般事務受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由等、本件一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

資産保管業務委託契約

期間	2018年6月1日から2020年5月31日までです。
更新	有効期間満了予定日の3か月前までに、当事者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	・本投資法人及び資産保管会社は、以下に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約することはできません。 ・本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。 ・本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができます。 ・本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解約することができます。 () 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 () 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。 () 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により本契約の存続が適当でないと認められるとき。 () 関係官公庁より、その営業につき取り消し又は停止の処分を受けたとき。 () 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 () その他資産保管会社の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼすおそれがあると合理的に認められる事由等、本件業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができます。当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、前記の変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

投資口事務代行委託契約

期間	2018年6月1日から2020年5月31日までです。
更新	有効期間満了予定日の3か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。 - 当事者間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、両当事者の合意によって指定された日に失効します。 - 以下の（ ）又は（ ）に掲げる事由が生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に失効します。なお、（ ）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 （ ）本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合。 （ ）本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める旨の通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合。 - 当事者のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合における、違反当事者の相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は解除の通知において指定する日に失効します。
変更等	本契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、協議の上、本契約を改定することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	2009年1月5日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。 ・特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ・振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ・当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。 ・本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使しうることが発生した場合における、当事者の一方が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前記　後段の規定を準用します。
変更等	本契約について法令の変更又は監督官庁並びに株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）その他の振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人と特別口座管理人が協議の上これを改定します。

(ハ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

財務代理契約

（第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ニ) 不動産情報提供会社：阪急阪神不動産株式会社

情報共有等に係る協定書

期間	2018年4月1日から1年間
更新	契約期間満了日の1か月前までに1以上の当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人が解散した場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産の運用を受託しないこととなった場合は、契約期間にかかわらず終了するものとします。
変更等	該当事項はありません。

(ホ) 不動産情報提供会社、運用資産の一部の賃借人及び運用資産の一部の賃貸人：阪急電鉄株式会社

情報共有等に係る協定書の更改等に関する手続については、前記「(ニ) 不動産情報提供会社：阪急阪神不動産株式会社 情報共有等に係る協定書」を御参照下さい。

本投資法人の保有物件の一部に係る賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(ヘ) 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第38条）。

関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更該当する場合には、原則として、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ ）有価証券の貸借、（ ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の２）。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

- （イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。
- （ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。
- （ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。
- （ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）その執行役員又は監督役員、（ロ）その資産の運用を行う資産運用会社、（ハ）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで、投信法施行規則第220条の２）。

- a．有価証券の取得又は譲渡

- b．有価証券の貸借
- c．不動産の取得又は譲渡
- d．不動産の貸借
- e．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本において「不動産等の資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等の資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

（２）本投資法人に関する利益相反取引ルール

基本原則

（イ）利益相反取引ルールの策定・変更

- a．自主ルールとして、利益相反取引ルールを以下のとおり定めます。
- b．利益相反取引ルールの策定・変更については、コンプライアンス委員会の審議を経た上で、取締役会決議をもって行うものとします。
- c．利益相反取引ルールが変更された場合には速やかに開示します（ただし、投資家の投資判断に重大な影響を及ぼさない軽微なものは除きます。）。

（ロ）利益相反取引ルールの主な内容

- a．利益相反取引に係る議案は、常に、外部専門家を含むコンプライアンス委員会の承認を得なければならないものとして取引の適正を制度的に担保します。
- b．本資産運用会社で承認された取引のうち、有価証券又は不動産の譲渡、取得又は貸借に係る取引（ただし、投信法施行規則第245条の2に該当する取引を除きます。）については、当該取引に先立ち、本投資法人の役員会の承認を得た上で与えられた本投資法人の同意を確認しなくてはならないものとします。
- c．上記b．に該当しない取引についても、本投資法人に報告しなくてはならないものとします。

利害関係者

利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

（イ）投信法第201条第1項で定義される利害関係人等

（ロ）上記（イ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資、優先出資等を行っている法人

対象となる取引の範囲

本投資法人は、利害関係人等との取引制限に関する法令上の制限に加え、利害関係者との間において以下の取引を行う場合、それぞれ以下の基準に基づいて判断し、下記の手続を経てこれを実行するものとします。

（イ）利害関係者からの物件の取得

a．不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産及び不動産信託受益権の取得価格は、鑑定評価額以下とします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に物件を取得し、その後本投資法人が取得する場合には、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用、専門家報酬、税金（不動産取得税及び登録免許税を含みます。以下同じです。）及び固定資産税等の期間按分の精算額等）が存在する場合は、当該諸費用を鑑定評価額に加えた額以下とします。

なお、取得価格に含まれるのは、不動産及び不動産信託受益権そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額に含まれていない、税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。

- b. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記不動産及び不動産信託受益権の場合に準じるものとします。
- (ロ) 利害関係者の仲介による物件の取得及び売却
 - a. 不動産及び不動産信託受益権の場合
仲介手数料は、宅地建物取引業法第46条の定めに従うものとします。
 - b. その他の特定資産の場合
上記不動産及び不動産信託受益権の場合に準じるものとします。
- (ハ) 利害関係者への物件の売却
 - a. 不動産及び不動産信託受益権の場合
不動産及び不動産信託受益権の売却価格は、鑑定評価額以上とします。
なお、売却価格に含まれるのは、不動産及び不動産信託受益権そのものの売却金額のみとし、鑑定評価額に含まれていない、税金及び譲渡費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。
 - b. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記不動産及び不動産信託受益権の場合に準じるものとします。
- (ニ) 利害関係者への物件の賃貸
 - a. 賃貸額の決定
市場相場及び周辺の賃貸事例等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。
 - b. 該当取引の範囲
賃貸面積10㎡未満（本投資法人の持分相当面積）の取引は対象外とします。
- (ホ) 利害関係者がマスターレシーとなる物件の賃貸
市場相場及び周辺の取引事例等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。上記賃貸条件が適正か否かの検討にあたっては、必要に応じサブリース契約の内容を確認します。
- (ヘ) 利害関係者の仲介によるテナント誘致
仲介手数料は、宅地建物取引業法第46条の定めに従うものとします。
- (ト) 利害関係者へのPM業務の委託
委託手数料が市場価格と著しく乖離しておらず、委託先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。また、契約期間は原則1年間とし、契約の更改にあたっては、更改時までの毎期の委託実績を検証した上、契約の打切りを含む最も適切と考えられる方法を選択します。
- (チ) 利害関係者への業務の委託（上記（ト）及び下記（ヌ）の場合を除きます。）
委託手数料が市場価格と著しく乖離しておらず、委託先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。
- (リ) 利害関係者への工事の発注
 - a. 発注条件の決定
請負金額が市場価格と著しく乖離しておらず、発注先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。
 - b. 該当取引の範囲
請負金額1,000万円未満（本投資法人の持分相当額）の取引は対象外とします。
- (ヌ) 利害関係者への工事関連業務の委託・発注（工事関連業務とは設計、計画、検討、申請、届出、工事監理等の工事に付随する業務をいい、上記（リ）の場合を除きます。）
 - a. 委託・発注条件の決定
委託・発注金額が市場価格と著しく乖離しておらず、委託・発注先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。
 - b. 該当取引の範囲
委託・発注金額500万円未満（本投資法人の持分相当額）の取引は対象外とします。

(ル) その他の取引

上記(イ)から(ヌ)までの規定にかかわらず、1件当たりの受取金額又は支払金額（本投資法人の持分相当額）が20万円未満の取引（継続的契約にあつては、年間の受取金額又は支払金額が20万円未満の取引とします。）については、利益相反取引ルールの対象とはしないものとします。

利害関係者との取引に関する手続

上記に定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続に従い、コンプライアンス上の問題点の確認を十分に行った上で、これを行うこととします。

- (イ) 資産の運用に関する業務執行の決定を行う場合には、まず投資運用委員会において審議及び決定がなされるものとします。当該委員会において、コンプライアンス・オフィサーが、資産運用に関する業務執行案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該業務執行案は起案部室に差し戻されます。
- (ロ) 投資運用委員会の審議・決定の後、a. 当該議案が利益相反取引に該当する場合、又はb. コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容若しくは審議経過について法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、コンプライアンス委員会が開催され、同委員会にてコンプライアンスの観点から審議されます。
- (ハ) 上記(ロ) a. の場合は、コンプライアンス委員会においてコンプライアンス上の問題点が発見され承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。
- (ニ) 上記(ロ) b. の場合は、コンプライアンス委員会は諮問機関にとどまります。ただし、コンプライアンス委員会での審議内容は、少数意見を含む全意見について代表取締役社長及び取締役会に具申され、代表取締役社長及び取締役会がはかかる意見を踏まえ業務執行の決定を行います。
- (ホ) 代表取締役社長による承認後、更に取締役会における決議を要するかは別途予め定める取締役会付議基準をもとに判断します（付議の要否についてもコンプライアンス上の判断の対象となります。）。
- (ヘ) 代表取締役社長又は取締役会により実施することが承認された取引のうち、投信法又は本投資法人の役員会規程の定めに従い本投資法人の役員会における承認を得ることとされているものについては、当該取引に先立ち、本投資法人の役員会において当該内容を説明の上、本投資法人の役員会の承認を得ることとし、取引の実行に際してはかかる承認を得た上で与えられた本投資法人の同意を確認します。
- (ト) 資産の取得の決定に関する案件の場合は、不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書並びに必要な応じてその他の外部機関の意見書を、各部室における起案の段階で添付するものとします。
- (チ) 資産の売却の決定に関する案件の場合は、不動産鑑定評価書及び必要に応じて建物状況調査報告書等の外部機関の意見書を、各部室における起案の段階で添付するものとします。
- (リ) 各委員会等において否決された場合、当該業務執行案は起案部室に差し戻されますが、運用上、その後の手続及び審議の負担を、上記手続を遵守する範囲で軽減すること（例えば、全てについて審議しなおすのではなく問題となった点に限り審議すること）は許容され得るものとします。
- (ヌ) 緊急その他やむを得ない事由によりコンプライアンス委員会に議案を上程することができない場合には、上記(ハ)及び(ニ)の手続に代えて、コンプライアンス・オフィサーが議案の承認をすることができます。ただし、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、承認又は不承認の後遅滞なく、これをコンプライアンス委員会に報告し、その承認を得なくてはならないものとします。
- コンプライアンス委員会又は本投資法人の役員会が同議案を不承認とした場合、関係当事者は、当該取引を解消し又は取引条件が利益相反取引ルールに適合するよう変更することに努めるものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況

第28期における利害関係人等との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

(注) 利害関係人等とは、投信法第201条第 1 項に規定される、本資産運用会社の利害関係人等です。

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	20,866,500千円	7,960,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
阪急電鉄株式会社	15,778,000千円 (75.6%)	- 千円 (- %)
阪神電気鉄道株式会社	- 千円 (- %)	7,960,000千円 (100.0%)
阪急阪神不動産株式会社	2,258,500千円 (10.8%)	- 千円 (- %)
合 計	18,036,500千円 (86.4%)	7,960,000千円 (100.0%)

(注) 売買金額等は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

支払手数料等の金額

区分	支払 手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
委託管理料	507,009	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	321,972	63.5
		阪急電鉄株式会社	8,957	1.8
		阪急阪神不動産株式会社	1,028	0.2
支払賃借料	89,514	阪神電気鉄道株式会社	17,250	19.3
		阪急電鉄株式会社	13,939	15.6
		エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社	6,720	7.5
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	3,532	3.9
広告宣伝費	50,472	阪急阪神不動産株式会社	556	0.6
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	45,079	89.3
		阪急電鉄株式会社	12,494	13.3
その他賃貸事業費用	93,869	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	11,272	12.0
		株式会社阪急阪神ホテルズ	1,566	1.7

(注) 上記の支払手数料等以外に、第28期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

阪急設計コンサルタント株式会社 4,480千円

中央電設株式会社 2,650千円

株式会社ハンシン建設 2,351千円

阪急阪神ビルマネジメント株式会社 1,757千円

また、以下の利害関係人等に支払った金額（未払額を含みます。）が資産に計上されています。

阪急阪神ビルマネジメント株式会社 12,804千円

中央電設株式会社 7,402千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号）

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条第2項、第206条第1項）
- c．投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
- d．投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e．規約の変更（投信法第140条）
- f．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下のとおりです。

- a．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第12条）。
- b．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第13条本文）。ただし、当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第13条ただし書）。
- c．書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第14条第1項）。
- d．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第2項）。
- e．上記c．及びd．の定めに基づき、書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、第92条の2第3項、規約第14条第3項）。
- f．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- g．上記f．の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- h．決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項、第3項、規約第16条第1項）。
- i．上記h．の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第2項）。

その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴

えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめをことを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- (ニ) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめをことを請求することができます。

- (ホ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

- (ヘ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめをことを請求することができます。

- (ト) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめをことを請求することができます。

- (チ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

- (リ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

- (ヌ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

- (ル) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、第110条、会社法第306条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足る事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

- (ヲ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

- (ワ) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第6条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

少数投資主権等の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者

及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）については、投資法人債管理者を定めておらず、株式会社三菱UFJ銀行に財務代理人としての事務を委託しています。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

阪急阪神リート投信株式会社

資本金の額

本書の日付現在 300百万円

事業の内容

- ・不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- ・宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業務
- ・金融商品取引法に基づく投資運用業
- ・前各号に付帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
2004年3月15日	会社設立
2004年4月28日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 大阪府知事(3)第50641号 2019年4月28日免許証更新)
2004年9月1日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第23号)
2004年11月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第34号)
2006年8月24日	業務の方法の変更の認可取得
2007年11月30日	金融商品取引法に基づく投資運用業に係る登録 (近畿財務局長(金商)第44号)
2018年4月1日	阪急阪神リート投信株式会社に商号変更

（ロ）株式の総数

a．発行可能株式総数（本書の日付現在）

30,000株

b．発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

（ハ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	2015年3月31日 現在	2016年3月31日 現在	2017年3月31日 現在	2018年3月31日 現在	2019年3月31日 現在
総資産	1,286,606	1,362,779	1,481,051	1,606,495	1,716,465
総負債	106,999	104,050	115,379	128,084	133,411
純資産	1,179,607	1,258,729	1,365,672	1,478,410	1,583,053

b. 最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第12期 自 2014年 4月 1日 至 2015年 3月31日	第13期 自 2015年 4月 1日 至 2016年 3月31日	第14期 自 2016年 4月 1日 至 2017年 3月31日	第15期 自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日	第16期 自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日
営業収益	680,846	667,821	722,270	755,149	848,945
経常利益	244,158	213,469	238,105	259,386	255,824
当期純利益	156,010	141,528	163,558	178,162	175,910

（二）その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年内の最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までです。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記a. からc. までに関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 （４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率 （％） （注）
阪急阪神不動産株式会社	大阪市北区芝田一丁目1番4号	6,000	100

（注）比率とは、発行済株式の総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 （株）
代表取締役社長	白木 義章 （注２）	前記「第１ 投資法人の追加情報 ２ 役員の状況」をご参照下さい。		0
常務取締役	庄司 敏典	1983年４月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1995年６月	株式会社阪急リエゾンサービス 出向	
		1997年６月	同 取締役梅田営業部長	
		2001年４月	阪急電鉄株式会社 流通営業第一部調査役	
		2006年11月	同 不動産運用部調査役	
		2008年４月	同 不動産運用部長	
		2008年４月	阪急リート投信株式会社 監査役（非常勤）	
		2010年４月	阪急不動産株式会社 経営企画部長	
		2012年４月	阪急リート投信株式会社 出向 取締役	
		2016年４月	同 常務取締役 投資運用第二部長 兼 投資企画室長	
		2016年５月	同 常務取締役 投資運用第二部長	0
		2017年４月	同 常務取締役 現在	
取締役	夏秋 英雄	1988年４月	株式会社大和銀行 入社	
		1994年７月	大和銀企業投資株式会社 出向	
		1995年７月	株式会社大和銀行 資本市場部部長代理	
		1999年４月	同 本店営業部課長	
		2001年４月	船井電機株式会社 出向	
		2003年４月	株式会社りそな銀行 融資企画部部長代理	
		2003年７月	株式会社パトライト 入社	
		2004年２月	阪急電鉄株式会社 入社	
		2004年４月	阪急リート投信株式会社 出向 財務企画部シニア・マネジャー	
		2007年３月	同 ＩＲ部長	0
		2009年４月	同 経営企画部長	
		2011年４月	同 経営管理部長	
		2014年３月	同 取締役 経営管理部長	
		2015年４月	同 取締役 現在	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役	木下 太	1990年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1998年3月	同 住宅営業部調査役	
		2002年4月	阪急不動産株式会社 出向 マンション販売部調査役	
		2003年4月	阪急電鉄株式会社 不動産運用部調査役	
		2006年4月	同 不動産開発部東京事務所調査役	
		2010年4月	同 不動産開発部東京事務所営業統括所長	
		2011年4月	同 不動産開発部東京事務所営業統括所長 兼 阪急阪神ビルマネジメント株式会社 オフィスリー シングプロジェクトチーム 部長	
		2012年10月	阪急リート投信株式会社 出向 投資運用第一部部長	
		2015年4月	同 投資運用第一部部長	
		2018年4月	阪急阪神リート投信株式会社 取締役 投資企画部 長 現在	
取締役 コンプライア ンス・オフィ サー 兼 コン プライアンス部 長 兼 内部監 査部長	森 敏彦	1989年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		2001年6月	株式会社阪急ホテルズ 出向	
		2002年4月	株式会社第一阪急ホテルズ 出向	
		2002年12月	阪急電鉄株式会社 グループ経営グループ政策推進室 調査役	
		2004年6月	株式会社阪急ホテルマネジメント 出向	
		2008年4月	株式会社阪急阪神ホテルズ 出向	
		2017年4月	阪急リート投信株式会社 出向 コンプライアンス部 部長 兼 内部監査部部長	
		2019年4月	阪急阪神リート投信株式会社 取締役 コンプライ アンス・オフィサー 兼 コンプライアンス部長 兼 内部監査部長 現在	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役 (非常勤)	八木 則行	1991年4月	阪神電気鉄道株式会社 入社	0
		1999年7月	同 土地経営部係長	
		2005年7月	同 開発営業部係長	
		2006年7月	同 土地管理部課長	
		2007年7月	同 開発営業部課長	
		2010年7月	同 開発営業室課長	
		2017年4月	同 開発営業室部長 現在	
		2017年4月	阪急リート投信株式会社 取締役(非常勤) 現在	
		2018年4月	阪急阪神不動産株式会社 出向 賃貸事業部部長 現在	
取締役 (非常勤)	小森 豊之	1988年4月	阪神電気鉄道株式会社 入社	0
		1996年7月	同 土地経営部係長	
		2001年7月	同 土地経営部勤務課長	
		2002年7月	同 土地経営部課長	
		2007年7月	同 開発営業室課長	
		2013年4月	同 開発営業室部長	
		2014年4月	阪急リート投信株式会社 取締役(非常勤)	
		2017年4月	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 取締役	
		2018年4月	阪急阪神不動産株式会社 出向 賃貸事業本部 投資企画部長 現在	
		2018年4月	阪急阪神リート投信株式会社 取締役(非常勤) 現在	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	福井 康樹	1988年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1999年4月	同 社長室調査役	
		1999年12月	株式会社阪急ホテルズ出向	
		2000年10月	同 企画部長	
		2011年4月	阪急電鉄株式会社 不動産運用部部长	
		2011年4月	同 不動産開発部部长	
		2011年4月	阪急不動産株式会社 経営企画部担当部長	
		2011年6月	千里朝日阪急ビル管理株式会社 監査役（非常勤）現在	
		2012年4月	阪急リート投信株式会社 監査役（非常勤）	
		2012年6月	阪急リート投信株式会社 取締役	
		2015年4月	阪急電鉄株式会社 不動産運用部長	
		2015年4月	阪急不動産株式会社 経営企画部長	
		2017年4月	阪急電鉄株式会社 執行役員 不動産運用部長	
		2017年4月	阪急インベストメント・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）	
		2018年4月	阪急阪神不動産株式会社 取締役 経営企画本部副本部長 兼 賃貸事業本部副本部長 兼 賃貸事業部長	
		2018年4月	阪急阪神ビルマネジメント 取締役（非常勤）現在	
		2018年4月	阪急阪神リート投信株式会社 監査役（非常勤）現在	
		2018年4月	HANKYU HANSHIN PROPERTIES SINGAPORE PTE.LTD. DIRECTOR（非常勤）現在	
		2019年4月	阪急阪神不動産株式会社 常務取締役 海外事業本部副本部長 兼 経営企画本部副本部長 現在	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	藤田 頼雄	1982年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1997年5月	同 流通営業部調査役	
		2002年4月	同 不動産運用部調査役	
		2003年4月	株式会社阪急メディアックス 出向 代表取締役常務取締役	
		2005年4月	株式会社阪急ファシリティーズ 出向 経営企画部部长	
		2007年4月	株式会社阪急ビジネスアソシエイト 出向 取締役経営企画室長	
		2008年10月	株式会社阪急阪神ビジネスアソシエイト 常務取締役 ヒューマンリソース事業部長	
		2014年3月	阪急電鉄株式会社 内部監査部課長	
		2018年12月	同 内部監査部調査役	
		2019年4月	阪急阪神不動産株式会社 内部監査部課長 現在	
		2019年4月	阪急阪神リート投信株式会社 監査役(非常勤) 現在	
		2019年4月	阪急阪神不動産投資顧問株式会社 監査役(非常勤) 現在	
		2019年4月	株式会社阪急阪神ハウジングサポート 監査役(非常勤) 現在	
		2019年4月	株式会社阪急仁川スポーツガーデン 監査役(非常勤) 現在	

また、その他の重要な使用人は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
投資企画部部長	永末 昭彦	1988年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1995年6月	同 電気部調査役	
		1998年3月	同 鉄道技術第一部調査役	
		1999年6月	同 人事統括室調査役	
		2001年4月	同 鉄道技術第一部調査役	
		2004年4月	株式会社阪急ファシリティーズ 出向	
		2006年4月	阪急電鉄株式会社 不動産運用部調査役	
		2009年4月	阪急リート投信株式会社 出向 投資運用第二部グループ・リーダー	
		2011年4月	同 投資運用第二部部長	
		2016年5月	同 投資企画部部長 現在	
投資企画部部長	吉田 洋	1993年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		2000年4月	同 人事統括室調査役	
		2000年6月	同 経営監理室調査役	
		2001年4月	同 グループ政策推進室調査役	
		2001年10月	同 グループ経営本部本部長付 カード事業推進チーム調査役	
		2002年6月	株式会社ステーション・ファイナンス 出向	
		2003年8月	株式会社阪急カード 出向	
		2007年4月	株式会社阪急阪神カード 出向	
		2013年4月	阪急リート投信株式会社 出向 経営企画部シニア・マネジャー	
		2014年3月	同 経営企画部グループ・リーダー	
		2015年4月	同 経営企画部グループ・リーダー 兼 投資企画室グループ・リーダー	
		2016年5月	同 I R・広報部長	
		2019年4月	阪急阪神リート投信株式会社 投資企画部部長 現在	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
投資運用 第一部長	清水 正和	1992年4月	阪神電気鉄道株式会社 入社	0
		1992年6月	同 土地経営部	
		1997年8月	牛窓観光開発株式会社 出向 総務課長	
		2002年7月	阪神電気鉄道株式会社 土地経営部係長	
		2005年7月	同 土地管理部係長	
		2007年7月	同 開発営業室係長	
		2009年4月	同 開発営業室課長	
		2011年4月	三菱商事株式会社 出向 チームリーダー補佐	
		2013年10月	阪神電気鉄道株式会社 開発営業室課長	
		2015年4月	阪急リート投信株式会社 出向 投資運用第一部 グループ・リーダー	
		2016年5月	同 投資運用第一部部長	
		2018年4月	阪急阪神リート投信株式会社 投資運用第一部長 現在	
投資運用 第二部長	平野 俊明	1992年4月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1992年4月	同 鉄道事業本部 運輸部 京都線運転係	
		1993年4月	同 車両部 京都線 車両課	
		1993年10月	同 車両部 工場課	
		1994年4月	同 車両部 技術グループ	
		1998年3月	同 鉄道技術第二部 工場課	
		1998年4月	同 鉄道技術第二部 神戸線車両課 助役	
		1998年10月	阪急エンジニアリング株式会社 出向	
		2005年4月	阪急リート投信株式会社 出向	
		2009年4月	阪急電鉄株式会社 復職 不動産運用部	
		2012年4月	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 出向 経営企画 部部長	
		2015年4月	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 施設管理部長	
		2018年4月	阪急阪神リート投信株式会社 出向 投資運用第二部長 現在	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
財務・ＩＲ部長	岡野 清隆	1992年４月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		2001年４月	同 歌劇事業部調査役	
		2007年５月	宝塚歌劇団 出向	
		2008年４月	阪急電鉄株式会社 創遊統括部調査役	
		2009年１月	株式会社梅田芸術劇場 出向	
		2014年３月	阪急リート投信株式会社 出向 経営管理部 グループ・リーダー	
		2015年４月	同 経営管理部長	
		2018年４月	阪急阪神リート投信株式会社 経営管理部部長 (業務改革担当)	
		2019年４月	同 財務・ＩＲ部長 現在	
財務・ＩＲ部 部長	服部 式子	1992年４月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1992年６月	同 鉄道本部運輸部営業課	
		1994年６月	同 経理部アカウンティンググループ	
		1995年６月	同 経理室	
		1997年１月	株式会社阪急メディアックス 出向	
		2003年11月	株式会社阪急ビジネスアソシエイト 出向	
		2005年５月	株式会社阪急リテールズ 出向	
		2012年４月	阪急阪神ビルマネジメント株式会社 出向	
		2018年４月	阪急阪神リート投信株式会社 出向 投資企画部 グループ・マネジャー	
		2019年４月	同 財務・ＩＲ部部長 現在	
経営管理部長	中野 彰久	1991年４月	阪急電鉄株式会社 入社	0
		1993年６月	同 経理室	
		2003年４月	株式会社阪急ビジネスアソシエイト 出向 経理事業 部マネージャ	
		2005年６月	阪急電鉄株式会社 経営企画部調査役 兼 阪急ホールディングス株式会社 兼 株式会社阪急ビジネスアソシエイト	
		2007年４月	株式会社阪急ビジネスアソシエイト 出向 経理事業 部マネージャ	
		2007年12月	同 経理事業部部長	
		2014年３月	阪急リート投信株式会社 出向 経営企画部長	
		2016年５月	同 投資企画部長	
		2018年４月	阪急阪神リート投信株式会社 経営管理部長 現在	

(注１) 主要略歴については、就任時の商号を記載しています。

(注２) 本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2012年６月22日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注３) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、41名です。このうち23名が阪急阪神ホールディングス株式会社、２名が株式会社阪急阪神ビジネスアソシエイト、１名が阪急電鉄株式会社からの出向者です。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理人

（イ）名称及び住所

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

（ロ）資本金の額

2019年５月31日現在 324,279百万円

（ハ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務）

（イ）名称及び住所

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目７番１号

（ロ）資本金の額

2019年５月31日現在 1,711,958百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

本資産運用会社の親会社、不動産情報提供会社及び運用資産の一部の売主

（イ）名称及び住所

阪急阪神不動産株式会社

大阪府大阪市北区芝田一丁目１番４号

（ロ）資本金の額

2019年５月31日現在 12,426百万円

（ハ）事業の内容

不動産事業を営んでいます。

不動産情報提供会社、運用資産の一部の売主、運用資産の一部の賃借人及び運用資産の一部の賃貸人

（イ）名称及び住所

阪急電鉄株式会社

大阪府池田市栄町１番１号

（ロ）資本金の額

2019年５月31日現在 100百万円

（ハ）事業の内容

都市交通事業、不動産事業及びエンタテインメント・コミュニケーション事業を営んでいます。

本資産運用会社の親会社

（イ）名称及び住所

阪急阪神ホールディングス株式会社

大阪府池田市栄町１番１号

（ロ）資本金の額

2019年５月31日現在 99,474百万円

（ハ）事業の内容

持株会社として、各事業を営む会社を経営管理しています。

（２）【関係業務の概要】

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（イ）経理等に係る一般事務等受託者としての業務

- a．計算に関する事務
- b．会計帳簿の作成に関する事務
- c．納税に関する事務
- d．本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計に関する事務を除きます。）

（ロ）資産保管会社としての業務

- a．資産保管業務
- b．金銭出納管理業務
- c．その他上記a．及びb．に関連し又は付随する業務

（ハ）投資主名簿等管理人としての業務

- a．投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）
- b．上記a．に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - ．分配利益明細簿
 - ．投資証券台帳
 - ．投資証券不発行管理簿
 - ．投資証券払戻金額帳
 - ．未払分配利益明細簿
 - ．未払払戻金明細簿
 - ．上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類
- c．投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消、及び証券保管（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限ります。）
- d．振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- e．投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- f．投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- g．上記a．からf．までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- h．投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関係書類の作成及び発送並びに議決権行使書面又は委任状の作成及び集計に関する事務
- i．投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
- j．投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- k．投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- l．投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- m．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- n．投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記a．からm．までの事務に関連するものに限ります。）
- o．上記a．からn．までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- p．投資主等の個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。）（以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号。）（以下「法人番号」といいます。）の収集及び登録に関する事務
- q．投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
- r．上記a．からq．までに掲げる事項に付随する事務

(二) 特別口座管理人としての業務

- a. 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- b. 総投資主通知に係る報告に関する事務
- c. 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
- d. 保管振替機構その他の振替機関（以下「機構等」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務
- e. 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- f. 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- g. 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への届出に関する事務
- h. 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- i. 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- j. 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- k. 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（機構等を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
- l. 上記 a. から k. までに掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
- m. 上記 a. から l. までに掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- n. 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- o. 投資口の併合・分割に関する事務
- p. 上記 a. から o. までに掲げる事務に付随する事務
- q. 加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
- r. 加入者等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
- s. 上記 a. から r. までに掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理人が協議の上定める事務

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

第２回無担保投資法人債及び第３回無担保投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

- a. 振替機関の業務規程等に定める発行代理人事務
- b. 振替機関の業務規程等に定める支払代理人事務
- c. 投資法人債原簿関係事務
 - ・本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- d. 上記 a. から c. までに掲げる事務のほか、次に定める事務
 - ・公告の手配
 - ・投資法人債権者集会に関する事務
 - ・投資法人債券台帳の調製
 - ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
 - ・買入消却にかかる事務
 - ・その他本投資法人と一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務

阪急阪神不動産株式会社

不動産情報提供会社としての業務

本投資法人及び本資産運用会社に対する、適格不動産に関する情報の提供及びそのうち自らが所有又は開発するものについての優先交渉権の付与

阪急電鉄株式会社

不動産情報提供会社としての業務

本投資法人及び本資産運用会社に対する、適格不動産に関する情報の提供及びそのうち自らが所有又は開発するものについての優先交渉権の付与

阪急阪神ホールディングス株式会社
該当事項はありません。

（３）【資本関係】

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
2019年５月31日現在、該当事項はありません。

株式会社三菱ＵＦＪ銀行
2019年５月31日現在、該当事項はありません。

阪急阪神不動産株式会社
2019年５月31日現在、本投資法人の投資口22,400口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：3.22%）を保有しており、本投資法人の主要な投資主に該当します。

阪急電鉄株式会社
2019年５月31日現在、該当事項はありません。

阪急阪神ホールディングス株式会社
2019年５月31日現在、該当事項はありません。

第 5 【投資法人の経理状況】

1 . 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第 2 条の規定により投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2 . 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の 2 第 1 項の規定に基づき、第28期計算期間（2018年12月 1 日から2019年 5 月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

3 . 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,669,041	4,688,300
信託現金及び信託預金	5,445,465	5,005,329
営業未収入金	2,729	26,321
貯蔵品	2,198	1,925
預け金	79,787	173,886
未収消費税等	-	284,424
前払費用	148,563	224,012
その他	1,080	0
流動資産合計	10,348,865	10,404,200
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 5,362,269	¹ 5,906,920
減価償却累計額	1,837,809	1,934,472
建物（純額）	3,524,460	3,972,448
構築物	541,951	542,740
減価償却累計額	352,228	359,382
構築物（純額）	189,723	183,357
工具、器具及び備品	18,412	26,106
減価償却累計額	18,038	18,240
工具、器具及び備品（純額）	373	7,866
土地	26,484,130	31,198,723
信託建物	² 40,611,059	² 45,124,614
減価償却累計額	14,566,936	15,380,939
信託建物（純額）	26,044,122	29,743,675
信託構築物	918,646	948,231
減価償却累計額	402,009	419,869
信託構築物（純額）	516,636	528,362
信託機械及び装置	457,979	469,755
減価償却累計額	322,389	332,053
信託機械及び装置（純額）	135,590	137,702
信託工具、器具及び備品	247,948	294,049
減価償却累計額	133,293	147,660
信託工具、器具及び備品（純額）	114,654	146,389
信託土地	¹ 87,050,524	¹ 91,378,701
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	2,662	4,259
信託リース資産（純額）	45,262	43,664
信託建設仮勘定	36,446	26,209
有形固定資産合計	144,141,925	157,367,100
無形固定資産		
借地権	957,157	957,157
信託その他無形固定資産	58,736	54,470
無形固定資産合計	1,015,893	1,011,628
投資その他の資産		
投資有価証券	-	88,200
長期前払費用	363,525	382,903
繰延税金資産	23	25
敷金及び保証金	31,926	31,926
信託敷金及び保証金	-	1,696
その他	-	490
投資その他の資産合計	395,475	505,241
固定資産合計	145,553,294	158,883,970

（単位：千円）

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年5月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	19,855	18,617
繰延資産合計	19,855	18,617
資産合計	155,922,015	169,306,788
負債の部		
流動負債		
営業未払金	656,312	718,072
短期借入金	3,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	5,500,000
信託リース債務	3,149	3,149
未払配当金	8,221	8,326
未払費用	158,955	152,476
未払法人税等	1,480	1,531
未払消費税等	164,973	-
前受金	813,020	752,195
預り金	1 184,004	1 499,675
流動負債合計	16,490,118	14,635,427
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	49,400,000	57,400,000
信託リース債務	41,465	39,890
預り敷金及び保証金	1 1,601,743	1 1,756,260
信託預り敷金及び保証金	1 5,661,429	1 4,972,100
固定負債合計	60,704,638	68,168,251
負債合計	77,194,757	82,803,679
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	76,736,698	84,270,314
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,990,559	2,232,794
剰余金合計	1,990,559	2,232,794
投資主資本合計	78,727,258	86,503,108
純資産合計	3 78,727,258	3 86,503,108
負債純資産合計	155,922,015	169,306,788

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第27期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 5,506,241	1 5,873,771
不動産等売却益	-	2 204,834
営業収益合計	5,506,241	6,078,605
営業費用		
賃貸事業費用	1 2,592,898	1 2,928,550
資産運用報酬	377,115	390,441
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	19,604	19,638
一般事務委託手数料	40,123	39,907
会計監査人報酬	11,000	12,000
その他営業費用	67,106	81,330
営業費用合計	3,111,449	3,475,468
営業利益	2,394,791	2,603,137
営業外収益		
受取利息	44	42
未払分配金戻入	1,679	685
営業外収益合計	1,724	728
営業外費用		
支払利息	288,294	292,601
融資関連費用	54,680	54,972
投資法人債利息	11,849	11,943
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
投資口交付費	48,683	9,105
その他	30	30
営業外費用合計	404,775	369,890
経常利益	1,991,740	2,233,974
税引前当期純利益	1,991,740	2,233,974
法人税、住民税及び事業税	1,487	1,537
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	1,487	1,535
当期純利益	1,990,252	2,232,439
前期繰越利益	306	354
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,990,559	2,232,794

（３）【投資主資本等変動計算書】

第27期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（　）	剰余金合計		
当期首残高	76,736,698	1,885,158	1,885,158	78,621,857	78,621,857
当期変動額					
剰余金の配当		1,884,852	1,884,852	1,884,852	1,884,852
当期純利益		1,990,252	1,990,252	1,990,252	1,990,252
当期変動額合計	-	105,400	105,400	105,400	105,400
当期末残高	76,736,698	1,990,559	1,990,559	78,727,258	78,727,258

第28期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（ ）	剰余金合計		
当期首残高	76,736,698	1,990,559	1,990,559	78,727,258	78,727,258
当期変動額					
新投資口の発行	7,533,615			7,533,615	7,533,615
剰余金の配当		1,990,204	1,990,204	1,990,204	1,990,204
当期純利益		2,232,439	2,232,439	2,232,439	2,232,439
当期変動額合計	7,533,615	242,234	242,234	7,775,850	7,775,850
当期末残高	84,270,314	2,232,794	2,232,794	86,503,108	86,503,108

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	第27期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
	(単位：円)	(単位：円)
当期末処分利益	1,990,559,467	2,232,794,312
分配金の額	1,990,204,500	2,232,287,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,117)	(3,211)
次期繰越利益	354,967	507,112
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数638,500口の整数倍の最大値となる1,990,204,500円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,232,287,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位:千円)

	第27期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,991,740	2,233,974
減価償却費	910,021	984,697
投資法人債発行費償却	1,237	1,237
固定資産除却損	4,939	6,907
固定資産圧縮損	-	9,172
投資口交付費	48,683	9,105
受取利息	44	42
未払分配金戻入	978	685
支払利息	288,294	292,601
投資法人債利息	11,849	11,943
営業未収入金の増減額(は増加)	11,709	23,592
貯蔵品の増減額(は増加)	407	272
預け金の増減額(は増加)	21,080	94,098
未収消費税等の増減額(は増加)	214,197	284,874
前払費用の増減額(は増加)	100,181	94,826
営業未払金の増減額(は減少)	221,411	5,394
未払費用の増減額(は減少)	926	353
未払消費税等の増減額(は減少)	164,174	164,973
前受金の増減額(は減少)	30,668	60,825
預り金の増減額(は減少)	8,543	2,122
有形固定資産の売却による減少額	-	7,752,186
その他	2,285	1,079
小計	4,014,243	10,587,130
利息の受取額	44	42
利息の支払額	301,440	311,377
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,487	1,487
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,711,360	10,274,307
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	824,161	21,869,709
無形固定資産の取得による支出	7,966	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	127,880	462,864
預り敷金及び保証金の受入による収入	46,968	241,601
敷金及び保証金の差入による支出	-	1,696
投資有価証券の取得による支出	-	88,200
その他	-	490
投資活動によるキャッシュ・フロー	913,039	22,181,358
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出	3,500,000	2,000,000
長期借入れによる収入	3,500,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	1,000,000	6,000,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,574	1,574
分配金の支払額	1,883,486	1,989,414
投資口の発行による収入	-	7,477,162
その他	36,480	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,921,542	11,486,173
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	876,778	420,876
現金及び現金同等物の期首残高	9,237,728	10,114,507
現金及び現金同等物の期末残高	10,114,507	10,993,630

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっています。
２．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～66年 構築物 2～56年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～18年 無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。
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います。 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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います。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,774千円です。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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います。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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います。 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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 （１）信託現金及び信託預金 （２）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産、信託建設仮勘定 （３）信託その他無形固定資産 （４）信託敷金及び保証金 （５）信託預り敷金及び保証金 （６）信託リース債務 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、税抜方式によっています。

（未適用の会計基準等に関する注記）

（収益認識に関する会計基準等）

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

1 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

2 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

3 当該会計基準等の適用による影響

財務諸表に与える影響額は、現在評価中です。

（貸借対照表に関する注記）

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、以下のとおりです。

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年5月31日)
建物	1,448,914千円	1,403,621千円
信託土地	3,127,561千円	3,127,561千円
合計	4,576,475千円	4,531,182千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年5月31日)
預り金	98,716千円	98,716千円
預り敷金及び保証金	701,247千円	653,949千円
信託預り敷金及び保証金	273,279千円	271,218千円
合計	1,073,242千円	1,023,884千円

２．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

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年 5 月31日)
信託建物	13,238千円	22,411千円

３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年 5 月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	第27期 (自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日)
A．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	4,935,819	5,282,021
水道光熱費収入	301,143	267,259
その他賃貸事業収入	269,278	324,490
不動産賃貸事業収益合計	5,506,241	5,873,771
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
委託管理料	418,926	494,205
水道光熱費	354,427	349,096
支払賃借料	88,243	89,514
広告宣伝費	35,762	50,472
修繕費	175,511	349,967
損害保険料	14,156	14,864
公租公課	566,665	502,664
減価償却費	909,620	983,895
その他賃貸事業費用	29,584	93,869
不動産賃貸事業費用合計	2,592,898	2,928,550
C．不動産賃貸事業損益		
(A - B)	2,913,342	2,945,220

２．不動産等売却益の内訳（単位：千円）

第27期（自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）

ららぽーと甲子園（敷地）

不動産等売却収入	7,960,000
不動産等売却原価	7,752,186
その他売却費用	2,979
不動産等売却益	204,834

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	第27期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	638,500口	695,200口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

1．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	第27期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
現金及び預金	4,669,041千円	4,688,300千円
信託現金及び信託預金	5,445,465千円	5,005,329千円
現金及び現金同等物	10,114,507千円	9,693,630千円

（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

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年5月31日)
1年内	5,883,013千円	5,813,532千円
1年超	28,298,793千円	26,237,075千円
合計	34,181,806千円	32,050,607千円

（金融商品に関する注記）

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います。

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います。

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います。

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いますが、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います。

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いますが、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います。

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います。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。

金融商品の時価等に関する事項

2018年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	4,669,041	4,669,041	-
（２）信託現金及び信託預金	5,445,465	5,445,465	-
資産合計	10,114,507	10,114,507	-
（３）短期借入金	3,000,000	3,000,000	-
（４）1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,469,665	30,334
（５）預り金	184,004	183,521	482
（６）投資法人債	4,000,000	3,962,600	37,400
（７）長期借入金	49,400,000	50,087,971	687,971
（８）預り敷金及び保証金	307,517	301,142	6,374
（９）信託預り敷金及び保証金	143,164	115,024	28,139
負債合計	68,534,685	69,119,926	585,241

2019年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

（単位：千円）

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

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金 （２）信託現金及び信託預金 （３）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（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います。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います。

（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います。

（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います。

（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	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年5月31日)
投資有価証券	-	88,200
預り敷金及び保証金	1,294,226	1,496,041
信託預り敷金及び保証金	5,518,265	4,844,329

投資有価証券

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

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

（注３）金銭債権の決算日（2018年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	4,669,041	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,445,465	-	-	-	-	-
合計	10,114,507	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（2019年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	4,688,300	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,005,329	-	-	-	-	-
合計	9,693,630	-	-	-	-	-

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（2018年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000
長期借入金	11,500,000	5,000,000	4,000,000	9,000,000	5,000,000	26,400,000
合計	14,500,000	5,000,000	4,000,000	9,000,000	7,000,000	28,400,000

借入金及び投資法人債の決算日（2019年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	7,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000
長期借入金	5,500,000	9,000,000	2,000,000	12,000,000	5,200,000	29,200,000
合計	12,500,000	9,000,000	2,000,000	12,000,000	7,200,000	31,200,000

（有価証券に関する注記）

第27期（2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（2019年5月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

第27期（2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（2019年5月31日）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

第27期（2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（2019年5月31日）

該当事項はありません。

（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

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年 5 月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	23千円	25千円
繰延税金資産合計	23千円	25千円
繰延税金資産の純額	23千円	25千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	第27期 (2018年11月30日)	第28期 (2019年 5 月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	31.44%	31.44%
その他	0.05%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	0.07%

（資産除去債務に関する注記）

第27期（自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）

該当事項はありません。

（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、記載を省略しています。

（関連情報）

第27期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

製品及びサービスに関する情報

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、記載を省略しています。

地域に関する情報

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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,270,506	不動産賃貸事業

第28期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

製品及びサービスに関する情報

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、記載を省略しています。

地域に関する情報

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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,264,132	不動産賃貸事業

（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います。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）

	第27期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	144,900,386	145,113,608
期中増減額	213,221	13,231,947
期末残高	145,113,608	158,345,555
期末時価	170,184,000	186,877,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、第27期の主な増加額は阪急西宮ガーデンズにおける別館の竣工によるものであり、減少額は減価償却費の計上によるものです。第28期の主な増加額はグランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）（9,311,220千円）、グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）（6,653,680千円）、パロー高槻店（敷地）（2,293,401千円）及びFUNDUS神保町（2,944,896千円）の取得によるものであり、減少額はららぽーと甲子園（敷地）（7,752,186千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」をご参照下さい。

（持分法損益等に関する注記）

第27期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1．親会社及び法人主要投資主等

第27期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

2．関連会社等

第27期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

第27期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

第28期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

第27期（自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円) (注１)	科目	期末 残高 (千円) (注１)
役員及 びその 近親者	白木 義章	-	-	本投資法人 執行役員 兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	0.01% (注２)	資産運用 委託先	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払 (注３)	377,115	営業 未払金	113,214

(注１) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注２) 白木義章は、2018年11月30日現在、本投資法人の投資口を累積投資制度を利用することにより46口所有しています。

(注３) 資産運用報酬額については、白木義章が第三者（本資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

第28期（自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円) (注１)	科目	期末 残高 (千円) (注１)
役員及 びその 近親者	白木 義章	-	-	本投資法人 執行役員 兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	0.01% (注２)	資産運用 委託先	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払 (注３)	494,773 (注４)	営業 未払金	126,983

(注１) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注２) 白木義章は、2019年 5 月31日現在、本投資法人の投資口を累積投資制度を利用することにより49口所有しています。

(注３) 資産運用報酬額については、白木義章が第三者（本資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注４) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬104,332千円が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

	第27期 (自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日)
1口当たり純資産額	123,300円	124,429円
1口当たり当期純利益	3,117円	3,215円

(注１) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

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いません。

(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。

	第27期 (自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日)	第28期 (自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日)
当期純利益(千円)	1,990,252	2,232,439
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,990,252	2,232,439
期中平均投資口数(口)	638,500	694,235

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

（イ）株式

（単位：千円）

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

（注）評価額については、取得価額を記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過 利子	評価額（注）	評価損益	備考
基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	-	4,900	-	-	4,900	-	-
合計	-	-	4,900	-	-	4,900	-	-

（注）評価額については、帳簿価額を記載しています。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表
該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要
						又は 償却 累計額	当期 償却額		
有形 固定 資産	建物	5,362,269	544,651	-	5,906,920	1,934,472	96,663	3,972,448	-
	構築物	541,951	788	-	542,740	359,382	7,154	183,357	-
	工具、器具及び 備品	18,412	7,694	-	26,106	18,240	201	7,866	-
	土地	26,484,130	4,714,592	-	31,198,723	-	-	31,198,723	（注１）
	信託建物	40,611,059	4,557,789	44,233 （9,172）	45,124,614	15,380,939	832,391	29,743,675	（注２）
	信託構築物	918,646	30,485	900	948,231	419,869	18,311	528,362	-
	信託機械及び装置	457,979	11,775	-	469,755	332,053	9,663	137,702	-
	信託工具、器具及 び備品	247,948	46,632	531	294,049	147,660	14,448	146,389	-
	信託リース資産	47,924	-	-	47,924	4,259	1,597	43,664	-
	信託土地	87,050,524	12,069,700	7,741,523	91,378,701	-	-	91,378,701	（注３）
	信託建設仮勘定	36,446	16,706,146	16,716,382	26,209	-	-	26,209	-
	合計	161,777,294	38,690,255	24,503,571	175,963,978	18,596,877	980,431	157,367,100	-
無形 固定 資産	借地権	957,157	-	-	957,157	-	-	957,157	-
	その他	18,738	-	-	18,738	11,966	796	6,771	-
	信託その他無形固 定資産	100,277	-	-	100,277	52,577	3,469	47,699	-
	合計	1,076,172	-	-	1,076,172	64,544	4,265	1,011,628	-

（注１）当期増加額は、主に「パロー高槻店（敷地）」及び「FUNDES神保町」の取得によるものです。

（注２）当期減少額の下段（ ）は内数で、当期の圧縮額を記載しています。

（注３）当期増加額は、主に「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（北館）（共有持分4.9%相当）」の取得によるものであり、
当期減少額は、主に「ららぽーと甲子園（敷地）」の譲渡によるものです。

その他特定資産の明細表

その他特定資産については、上記「 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率 (%)	償還 期限	使途	担保
第2回 無担保投資法人債	2016年 11月10日	2,000,000	-	2,000,000	0.29000	2023年 11月10日	(注1)	無担保 無保証
第3回 無担保投資法人債	2016年 11月10日	2,000,000	-	2,000,000	0.90000	2031年 11月10日	(注1)	無担保 無保証
合計	-	4,000,000	-	4,000,000	-	-	-	-

（注1）資金使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金です。

（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注3）投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年毎の償還予定額の総額は以下のとおりです。

（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
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000

借入金明細表

（単位：千円）

区 分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 （％） （注１）	返済 期限	使 途	摘 要
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	-（注２）	0.21273	2019年 3月29日	(注３)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.20818	2019年 7月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	3,000,000	-	3,000,000	0.20818	2020年 1月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.20818	2020年 1月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.20818	2019年 7月31日		
	合 計	3,000,000	6,000,000	2,000,000	7,000,000	-	-	-	-
１ 年長 内期 返借 入金 定の	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	3,000,000	-	0.85968	2019年 1月31日	(注３)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	0.95968	2019年 1月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.96537	2019年 1月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,500,000	-	-	3,500,000	0.73972	2019年 7月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.73972	2019年 7月31日		
	合 計	11,500,000	-	6,000,000	5,500,000	-	-	-	-
長期 借入 金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.31957	2020年 8月31日	(注３)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.20595	2020年 10月30日		
	株式会社池田泉州銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.20595	2020年 10月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.20595	2020年 10月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	1.26104	2020年 12月24日		
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.08976	2022年 9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	1.08976	2022年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.08976	2022年 9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.08976	2022年 9月30日		
	株式会社池田泉州銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.08976	2022年 9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	1.08976	2022年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.98328	2022年 12月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.98328	2022年 12月26日		

	区 分	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000	0.98328	2022年 12月26日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.98328	2022年 12月26日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.98328	2022年 12月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.98328	2022年 12月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000	0.98328	2022年 12月26日		
	株式会社池田泉州銀行	200,000	-	-	200,000	0.98328	2022年 12月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.79316	2022年 1月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.06833	2024年 2月29日		
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	1.06833	2024年 2月29日		
	株式会社池田泉州銀行	800,000	-	-	800,000	1.06833	2024年 2月29日		
	株式会社日本政策投資銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	1.24659	2025年 5月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,200,000	-	-	1,200,000	0.41909	2024年 9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.41909	2025年 1月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,800,000	-	-	2,800,000	0.77064	2027年 5月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.77701	2027年 9月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.77462	2028年 2月29日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.80082	2028年 5月31日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.79156	2028年 5月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000	0.79156	2028年 5月31日		
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.79156	2028年 5月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.79156	2028年 5月31日		
	株式会社池田泉州銀行	200,000	-	-	200,000	0.79156	2028年 5月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.85883	2028年 10月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.85003	2028年 10月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	600,000	-	600,000	0.80864	2028年 11月30日		

	区分	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	-	600,000	-	600,000	0.70528	2029年 1月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	600,000	-	600,000	0.70528	2029年 1月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000	0.70528	2029年 1月31日		
	株式会社日本政策投資銀行	-	300,000	-	300,000	0.70528	2029年 1月31日		
	株式会社池田泉州銀行	-	200,000	-	200,000	0.70528	2029年 1月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	600,000	-	600,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社三井住友銀行	-	400,000	-	400,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000	0.65668	2029年 3月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	-	400,000	-	400,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社池田泉州銀行	-	200,000	-	200,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社みずほ銀行	-	700,000	-	700,000	0.65668	2029年 3月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社三井住友銀行	-	500,000	-	500,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	-	500,000	-	500,000	0.65668	2029年 3月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.65668	2029年 3月28日		
	株式会社池田泉州銀行	-	300,000	-	300,000	0.65668	2029年 3月28日		
	合計	49,400,000	8,000,000	-	57,400,000	-	-	-	-

（注1）平均利率は、借入契約毎の期末時点における借入利率を、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。

（注2）2019年1月31日付で期限前返済しています。

（注3）資金使途は、信託受益権又は現物不動産の購入及びそれに関連する費用並びに借入金の借換資金です。

（注4）長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	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
長期借入金	9,000,000	2,000,000	12,000,000	5,200,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年 5 月31日現在)

資産総額	169,306,788千円
負債総額	82,803,679千円
純資産総額 (-)	86,503,108千円
発行済投資口の総口数	695,200口
1口当たり純資産額 (/)	124,429円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第9期 自 2009年6月1日 至 2009年11月30日	-	-	-	85,400
第10期 自 2009年12月1日 至 2010年5月31日	-	-	-	85,400
第11期 自 2010年6月1日 至 2010年11月30日	-	-	-	85,400
第12期 自 2010年12月1日 至 2011年5月31日	-	-	-	85,400
第13期 自 2011年6月1日 至 2011年11月30日	-	-	-	85,400
第14期 自 2011年12月1日 至 2012年5月31日	-	-	-	85,400
第15期 自 2012年6月1日 至 2012年11月30日	-	-	-	85,400
第16期 自 2012年12月1日 至 2013年5月31日	-	-	-	85,400
第17期 自 2013年6月1日 至 2013年11月30日	2013年6月18日	18,000	-	103,400
	2013年7月10日	1,800	-	105,200
第18期 自 2013年12月1日 至 2014年5月31日	-	-	-	105,200
第19期 自 2014年6月1日 至 2014年11月30日	2014年6月2日	13,000	-	118,200
	2014年6月27日	1,300	-	119,500
第20期 自 2014年12月1日 至 2015年5月31日	-	-	-	597,500 (注3)
第21期 自 2015年6月1日 至 2015年11月30日	-	-	-	597,500

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第22期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	-	-	-	597,500
第23期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	-	-	-	597,500
第24期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	-	-	-	597,500
第25期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	-	-	-	597,500
第26期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	2018年2月13日	39,000	-	636,500
	2018年3月13日	2,000	-	638,500
第27期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	-	-	-	638,500
第28期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	2018年12月3日	54,000	-	692,500
	2018年12月26日	2,700	-	695,200

（注1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

（注3）2014年11月30日を基準日、2014年12月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行ったことにより、分割後の発行済投資口の総口数は、597,500口となっています。

第 7 【参考情報】

第28期計算期間中及びそれ以降本書の日付までに以下の書類を関東財務局長宛に提出しました。
2019年 2 月27日 有価証券報告書（第27期（自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日））

独立監査人の監査報告書

2019年 8 月21日

阪急阪神リート投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野 友之
--------------------	-------	-------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木 重久
--------------------	-------	-------

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている阪急阪神リート投資法人の2018年12月1日から2019年5月31日までの第28期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、阪急阪神リート投資法人の2019年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注1）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

（注2）XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。