2023年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2024年1月24日

不動産投資信託証券発行者名　阪急阪神リート投資法人　　上場取引所　東
コード番号　8977　　ＵＲＬ　https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/
代表者　（役職名）執行役員　　（氏名）白木　義章

資産運用会社名　阪急阪神リート投信株式会社
代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）白木　義章
問合せ先責任者　（役職名）財務・IR部長　（氏名）岡野　清隆
ＴＥＬ　06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日　2024年2月21日　　分配金支払開始予定日　2024年2月20日

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

（百万円未満切捨て）

１．2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）の運用、資産の状況

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期	5,899	1.3	2,456	0.4	2,125	0.4	2,124	0.4
2023年 5月期	5,823	2.5	2,445	0.7	2,116	0.8	2,115	0.8

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2023年11月期	3,055	2.5	1.2	36.0
2023年 5月期	3,042	2.4	1.2	36.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年11月期	3,056	2,124	―	―	100.0	2.5
2023年 5月期	3,043	2,115	―	―	100.0	2.4

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年11月期	176,099	86,701	49.2	124,715
2023年 5月期	175,459	86,693	49.4	124,702

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年11月期	3,485	△573	△2,128	11,024
2023年 5月期	2,792	△5,189	2,788	10,240

２．2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年 5月期	5,917	0.3	2,394	△2.5	2,039	△4.0	2,038	△4.0	3,030	―
2024年11月期	6,101	3.1	2,512	4.9	2,115	3.7	2,113	3.7	3,040	―

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年5月期）2,931円、1口当たり予想当期純利益（2024年11月期）3,040円

（注）2024年5月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（68百万円）を取り崩して分配することを前提として算出しています。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

①　期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2023年11月期	695,200口	2023年 5月期	695,200口
②　期末自己投資口数	2023年11月期	0口	2023年 5月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、2024年5月期及び2024年11月期の運用状況の予想数値は5ページ「2024年5月期（第38期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第39期：2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

１．運用状況…… 2
（１）運用状況…… 2
①当期の概況…… 2
Ａ．投資法人の主な推移…… 2
Ｂ．運用の実績…… 2
Ｃ．資金調達の概要…… 2
Ｄ．業績及び分配金…… 3
②今後の見通し…… 3
Ａ．今後の運用方針及び対処すべき課題…… 3
Ｂ．決算後に生じた重要な事実…… 3
Ｃ．運用状況の見通し…… 4
（２）投資リスク…… 6

２．財務諸表…… 7
（１）貸借対照表…… 7
（２）損益計算書…… 9
（３）投資主資本等変動計算書…… 10
（４）金銭の分配に係る計算書…… 11
（５）キャッシュ・フロー計算書…… 12
（６）継続企業の前提に関する注記…… 13
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記…… 13
（８）財務諸表に関する注記事項…… 14
（９）発行済投資口の総口数の増減…… 19

３．参考情報…… 20
（１）運用資産等の価格に関する情報…… 20
①本投資法人の資産の構成…… 20
②投資資産…… 21
Ａ．投資有価証券の主要銘柄…… 21
Ｂ．投資不動産物件…… 21
Ｃ．その他投資資産の主要なもの…… 22
（イ）不動産の概要…… 22
（ロ）テナントの概要…… 30
（ハ）ポートフォリオの状況…… 34
（２）資本的支出の状況…… 38

１．運用状況

（１） 運用状況

① 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。）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不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8977）した後、第36期（2023年5月期：2022年12月1日～2023年5月31日）末現在では34物件を保有していました。

第37期（2023年11月期：2023年6月1日～2023年11月30日）中の物件の取得及び譲渡はありませんでしたので、第37期末現在では34物件を運用しており、資産総額は176,099百万円、発行済投資口の総口数は695,200口となっています。

（注）特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。以下同じです。

Ｂ．運用の実績

第37期のわが国経済は、資源・エネルギー価格の高騰や円安の影響による物価上昇、世界的な金融引締め等が継続したことにより先行き不透明な状況にあり、個人消費は足踏み状況が続いているものの、賃金上昇を中心とした雇用環境の改善が進み、物価と賃金の好循環実現に向けた動きが徐々にみられるようになりました。

J-REIT市場は、本邦市場における金利上昇懸念から東証REIT指数は低下基調となっており、2023年11月末時点の東証REIT指数は1,845.45ポイントと2023年5月末時点と比較して35.00ポイントの低下となりました。

不動産売買市場においては、一部投資家の投資意欲の減退がみられるものの、良好な資金調達環境、海外市場との金利差、円安の進行により、市場参加者の物件取得に対する投資需要は旺盛な状態が継続しており、物件の取得環境は依然として厳しい状況にあります。本投資法人としましては、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。

第37期末現在保有する34物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメントの最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい管理を行ってテナント満足度を向上させ、効果的な販売促進活動を通じて賃料単価及び稼働率の維持・向上を図ってきました。第37期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は98.5％（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。

第37期末現在の賃貸可能面積は399,696.30㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は73.1％（取得価格ベース）、関西圏の比率は73.1％（取得価格ベース）となっています。

また、本投資法人は、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（併せて「ESG」）への配慮が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認識しており、スポンサーグループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を制定し、不動産投資運用事業を通じた実践を図っています。

（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、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金等（第37期末現在の残高6,575百万円）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、借入コストの抑制と、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。

第37期においては、2023年11月に償還期限が到来した投資法人債2,000百万円及び同月に返済期限が到来した借入金4,900百万円(短期借入金)の合計6,900百万円について、三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団より長期・変動金利にて借換えを行いました。そのうち、3,000百万円については、金利変動リスクをヘッジするため金利スワップの活用により変動金利を固定化しました。

第37期末現在の有利子負債残高は、80,300百万円となりました。このうち借入金は76,300百万円（長期借入金76,300百万円（1年内返済予定の長期借入金6,400百万円を含みます。））、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45.6％となっています。

本投資法人は、第37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．業績及び分配金

こうした運用の結果、第37期の実績として営業収益5,899百万円、営業利益2,456百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,125百万円、また当期純利益は2,124百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（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口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、3,056円となりました。

② 今後の見通し

A．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を主な投資対象とし、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」ということがあります。）との間で締結した情報共有等に係る協定書に基づき、物件情報の取得や、不動産情報提供会社が保有又は開発する物件に係る優先交渉権等を活用します。また、本資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的に行い、外部物件情報の獲得を図ります。

内部成長戦略としては、本投資法人独自の強みであるオペレーショナル・マネジメントを軸に、フロアや区画毎の利用形態にまで着目し、また、テナントのみならずエンドユーザーたる消費者にまで目線を合わせた運営を行い、賃貸事業利益の維持・向上に注力します。

財務戦略としては、引き続き、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金を有効に活用します。また、借入れに際しては、金利動向に鑑み、固定比率や返済期限の分散を踏まえて調達するよう努めます。

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

B．決算後に生じた重要な事実

資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2024年1月24日開催の本資産運用会社の取締役会において、以下の資産を取得することを決議しました。

ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）

特定資産の種類：	所有権及び借地権
取得予定価格：	6,500,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得予定日：	2024年3月27日
所在地：	大阪府堺市
取得先：	住友商事株式会社

（注）本物件の取得に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・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。）に該当します。また、本投資法人に売買契約上の重大な義務の違反がある場合（本投資法人が売買契約に基づいて表明保証した事項が、その表明保証を行った日において、重要な点につき真実又は正確でないことが判明した場合を含みます。）には、売主が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときには、売主は売買契約の全部又は一部を解除することができ、これにより売買契約が解除された場合には、本投資法人は売主に対して売買代金の20%に相当する金額を違約金として支払う旨の合意がなされています。

本投資法人は、本物件の取得資金について借入金及び自己資金で充当することを予定していますが、本投資法人の財務状況等に鑑みると、本物件を取得するにあたって資金調達が完了できない可能性は低いものと考えており、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

C．運用状況の見通し

2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況については、営業収益5,917百万円、営業利益2,394百万円、経常利益2,039百万円、当期純利益2,038百万円、1口当たり分配金3,030円を見込んでいます。2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況については、営業収益6,101百万円、営業利益2,512百万円、経常利益2,115百万円、当期純利益2,113百万円、1口当たり分配金3,040円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、5ページ記載の「2024年5月期（第38期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第39期：2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2024年5月期（第38期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第39期：2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・【第38期】2023年12月1日～2024年5月31日（運用日数：183日） ・【第39期】2024年6月1日～2024年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・2023年11月30日時点で本投資法人が保有している34物件に、前記「Ｂ．決算後に生じた重要な事実　資産の取得」に記載した「ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)」を取得予定日に取得することを前提としています。 ・上記を除き、2024年11月期（第39期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・本書の日付現在において有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案のうえ算出しています。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素については、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第38期に623百万円、第39期に628百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。 ・修繕費については、第38期に272百万円、第39期に251百万円を見込んでいます。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・委託管理料については、第38期に499百万円、第39期に500百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用、各期に見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しており、第38期に981百万円、第39期に996百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、第38期に557百万円、第39期に587百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用等については、第38期に354百万円、第39期に397百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本投資法人は、第37期末現在80,300百万円の有利子負債残高を有しています。このうち借入金は76,300百万円、投資法人債は4,000百万円となっています。 ・上記有利子負債に加え、第38期中に前記「Ｂ．決算後に生じた重要な事実　資産の取得」に記載した「ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)」の取得資金として短期借入金6,500百万円を新たに借り入れることを前提としています。当該新規借入れ以外には、第38期中及び第39期中を通じて有利子負債残高が増減しないことを前提としています。 ・第38期中に返済期限が到来する長期借入金5,200百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・第39期中に返済期限が到来する長期借入金1,200百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第39期末（2024年11月30日）までに新投資口の発行がないことを前提としています。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第38期及び第39期の予想期末発行済投資口の総口数695,200口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提とし、利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 ・2024年5月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（68百万円）を取り崩して分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過分配については、現時点では行う予定はありません。

項目	前提条件
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則及び一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に、不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（２） 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年8月23日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	第36期 （2023年5月31日）	第37期 （2023年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,237,982	5,765,919
信託現金及び信託預金	5,002,139	5,258,124
営業未収入金	64,204	68,225
貯蔵品	1,135	1,135
預け金	159,846	164,441
前払費用	218,402	148,300
その他	－	3,717
流動資産合計	10,683,711	11,409,865
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,005,241	7,009,041
減価償却累計額	△2,798,192	△2,906,737
建物（純額）	4,207,048	4,102,304
構築物	562,583	562,583
減価償却累計額	△414,802	△421,556
構築物（純額）	147,780	141,026
機械及び装置	733	733
減価償却累計額	△25	△59
機械及び装置（純額）	707	673
工具、器具及び備品	29,019	29,756
減価償却累計額	△24,161	△25,121
工具、器具及び備品（純額）	4,857	4,634
土地	43,454,756	43,461,101
リース資産	336,600	336,600
減価償却累計額	△65,450	△76,670
リース資産（純額）	271,150	259,930
信託建物	43,968,937	44,752,989
減価償却累計額	△19,132,848	△19,925,790
信託建物（純額）	24,836,089	24,827,198
信託構築物	973,561	1,073,027
減価償却累計額	△514,585	△531,667
信託構築物（純額）	458,975	541,360
信託機械及び装置	522,551	541,097
減価償却累計額	△384,361	△396,132
信託機械及び装置（純額）	138,189	144,964
信託工具、器具及び備品	433,835	456,147
減価償却累計額	△291,447	△310,440
信託工具、器具及び備品（純額）	142,387	145,707
信託土地	89,449,489	89,449,489
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△17,039	△18,637
信託リース資産（純額）	30,884	29,287
信託建設仮勘定	93,429	49,590
有形固定資産合計	163,235,745	163,157,267
無形固定資産		
借地権	897,709	897,709
信託その他無形固定資産	59,485	54,520
無形固定資産合計	957,195	952,229

（単位：千円）

	第36期 （2023年5月31日）	第37期 （2023年11月30日）
投資その他の資産		
投資有価証券	88,200	88,200
長期前払費用	443,253	442,983
繰延税金資産	21	16
敷金及び保証金	31,926	31,926
信託敷金及び保証金	1,696	1,696
その他	490	490
投資その他の資産合計	565,587	565,312
固定資産合計	164,758,528	164,674,810
繰延資産		
投資法人債発行費	17,097	15,000
繰延資産合計	17,097	15,000
資産合計	175,459,336	176,099,676
負債の部		
流動負債		
営業未払金	567,285	1,237,618
短期借入金	4,900,000	―
１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	―
１年内返済予定の長期借入金	5,200,000	6,400,000
リース債務	24,684	24,684
信託リース債務	3,149	3,149
未払配当金	6,888	7,420
未払費用	138,165	138,753
未払法人税等	1,452	1,342
未払消費税等	52,672	69,781
前受金	753,954	750,744
預り金	280,550	290,674
流動負債合計	13,928,802	8,924,169
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	64,200,000	69,900,000
リース債務	275,638	263,296
信託リース債務	27,293	25,719
預り敷金及び保証金	1,897,703	1,861,057
信託預り敷金及び保証金	4,436,731	4,423,470
固定負債合計	74,837,367	80,473,542
負債合計	88,766,170	89,397,712
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,270,314	84,270,314
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	307,000	307,000
任意積立金合計	307,000	307,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,115,852	2,124,649
剰余金合計	2,422,852	2,431,649
投資主資本合計	86,693,166	86,701,964
純資産合計	86,693,166	86,701,964
負債純資産合計	175,459,336	176,099,676

（２）損益計算書

（単位：千円）

	第36期 （自　2022年12月　1日 至　2023年　5月31日）	第37期 （自　2023年　6月　1日 至　2023年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,823,337	5,899,705
営業収益合計	5,823,337	5,899,705
営業費用		
賃貸事業費用	2,834,243	2,890,670
資産運用報酬	397,573	406,387
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	21,154	21,656
一般事務委託手数料	41,669	42,795
会計監査人報酬	12,500	12,500
その他営業費用	67,365	65,884
営業費用合計	3,378,107	3,443,494
営業利益	2,445,230	2,456,210
営業外収益		
受取利息	42	45
未払分配金戻入	652	605
営業外収益合計	695	650
営業外費用		
支払利息	266,244	268,157
融資関連費用	44,356	45,170
投資法人債利息	16,139	15,730
投資法人債発行費償却	2,223	2,096
その他	45	60
営業外費用合計	329,007	331,216
経常利益	2,116,917	2,125,645
税引前当期純利益	2,116,917	2,125,645
法人税、住民税及び事業税	1,458	1,349
法人税等調整額	△3	5
法人税等合計	1,455	1,354
当期純利益	2,115,462	2,124,290
前期繰越利益	390	358
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,115,852	2,124,649

（３）投資主資本等変動計算書

第36期（自　2022年12月1日　至　2023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	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	84,270,314	307,000	307,000	2,099,198	2,406,198	86,676,513	86,676,513
当期変動額							
剰余金の配当				△2,098,808	△2,098,808	△2,098,808	△2,098,808
当期純利益				2,115,462	2,115,462	2,115,462	2,115,462
当期変動額合計	－	－	－	16,653	16,653	16,653	16,653
当期末残高	84,270,314	307,000	307,000	2,115,852	2,422,852	86,693,166	86,693,166

第37期（自　2023年6月1日　至　2023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	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	84,270,314	307,000	307,000	2,115,852	2,422,852	86,693,166	86,693,166
当期変動額							
剰余金の配当				△2,115,493	△2,115,493	△2,115,493	△2,115,493
当期純利益				2,124,290	2,124,290	2,124,290	2,124,290
当期変動額合計	－	－	－	8,797	8,797	8,797	8,797
当期末残高	84,270,314	307,000	307,000	2,124,649	2,431,649	86,701,964	86,701,964

（４）金銭の分配に係る計算書

	第36期 （自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日）	第37期 （自　2023年 6月 1日 至　2023年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	2,115,852,466	2,124,649,800
Ⅱ　分配金の額	2,115,493,600	2,124,531,200
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,043)	(3,056)
Ⅲ　次期繰越利益	358,866	118,600
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,115,493,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第36条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,124,531,200円を利益分配金として分配することとしました。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36期 （自　2022年12月　1日 至　2023年　5月31日）	第37期 （自　2023年　6月　1日 至　2023年11月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,116,917	2,125,645
減価償却費	975,952	980,341
投資法人債発行費償却	2,223	2,096
固定資産除却損	1,175	1,915
受取利息	△42	△45
未払分配金戻入	△652	△605
支払利息	266,244	268,157
投資法人債利息	16,139	15,730
営業未収入金の増減額（△は増加）	△43,461	△4,021
預け金の増減額（△は増加）	4,339	△4,595
前払費用の増減額（△は増加）	△68,302	70,372
営業未払金の増減額（△は減少）	△155,867	305,491
未払費用の増減額（△は減少）	△66	684
未払消費税等の増減額（△は減少）	△55,276	17,109
前受金の増減額（△は減少）	14,519	△3,209
その他	－	△3,717
小計	3,073,842	3,771,350
利息の受取額	42	45
利息の支払額	△279,812	△283,984
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,392	△1,459
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,792,680	3,485,952
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	△5,368,625	△533,973
預り敷金及び保証金の返還による支出	△111,948	△105,274
預り敷金及び保証金の受入による収入	291,198	65,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,189,375	△573,756
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	4,900,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△4,900,000
長期借入れによる収入	5,000,000	6,900,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	－
投資法人債の償還による支出	－	△2,000,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△13,916	△13,916
分配金の支払額	△2,097,700	△2,114,355
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,788,383	△2,128,272
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	391,687	783,922
現金及び現金同等物の期首残高	9,848,433	10,240,121
現金及び現金同等物の期末残高	10,240,121	11,024,044

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1．資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 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	①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　2～71年 構築物　2～75年 機械及び装置　2～17年 工具、器具及び備品　2～18年 ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しています。 ③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	①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。 ②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	①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②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第37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。第37期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
5．ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約及びデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。

6．キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	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下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (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

（８）財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表に関する注記

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	第36期 (2023年5月31日)	第37期 (2023年11月30日)
信託建物	22,411千円	22,411千円

b. リース取引に関する注記

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	第36期 (2023年5月31日)	第37期 (2023年11月30日)
1年内	5,476,257千円	5,473,396千円
1年超	24,342,536千円	22,221,030千円
合計	29,818,794千円	27,694,427千円

c. 金融商品に関する注記

① 金融商品の状況に関する事項

Ａ．金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として借入れ又は投資法人債の発行を行うこととしています。

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。更に、一部の変動金利の借入金については、金利変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に基づき行っています。

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、本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。なお、後記「d.デリバティブ取引に関する注記」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

② 金融商品の時価等に関する事項

2023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、市場価格のない株式等は、次表には含めていません。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,200	△800
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,200,000	5,240,451	40,451
(3) 投資法人債	4,000,000	3,933,000	△67,000
(4) 長期借入金	64,200,000	64,442,848	242,848
(5) デリバティブ取引	－	－	－

2023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、市場価格のない株式等は、次表には含めていません。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,413,165	13,165
(3) 投資法人債	4,000,000	3,900,400	△99,600
(4) 長期借入金	69,900,000	69,522,289	△377,710
(5) デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債　(3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金　(4) 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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「d.デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入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。

(5) デリバティブ取引

後記「d.デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	第36期 (2023年5月31日)	第37期 (2023年11月30日)
投資有価証券	88,200	88,200

投資有価証券

上記貸借対照表計上額については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日（2023年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	－	1,000,000	－	－	3,000,000
長期借入金	5,200,000	6,200,000	3,500,000	4,100,000	10,200,000	40,200,000

借入金及び投資法人債の決算日（2023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
投資法人債	－	1,000,000	－	－	－	3,000,000
長期借入金	6,400,000	8,500,000	1,000,000	7,600,000	10,800,000	42,000,000

d.デリバティブ取引に関する注記

① ヘッジ会計が適用されていないもの

第36期（2023年5月31日）

該当事項はありません。

第37期（2023年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

第36期（2023年5月31日）

該当事項はありません。

第37期（2023年11月30日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,000,000	3,000,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「c.金融商品に関する注記 ② 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。）。

e. 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36期 （2023年5月31日）	第37期 （2023年11月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	21千円	16千円
繰延税金資産合計	21千円	16千円
繰延税金資産の純額	21千円	16千円

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36期 （2023年5月31日）	第37期 （2023年11月30日）
法定実効税率	31.42%	31.42%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.40%	△31.40%
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%	0.06%

f. 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36期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

①製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの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。

②地域ごとの情報

Ａ．営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

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。

③主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,254,768	不動産賃貸事業

第37期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

①製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの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。

②地域ごとの情報

A．営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

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。

③主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,272,517	不動産賃貸事業

g. 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36期 （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	第37期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	159,739,316	164,098,681
	期中増減額	4,359,364	△39,111
	期末残高	164,098,681	164,059,570
期末時価		197,931,000	199,375,000

（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36期の主な増加額はH-CUBE KITAAOYAMA（1,428,908千円）及びH-CUBE MINAMIAOYAMA Ⅱ（3,499,320千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。第37期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

（単位：千円）

		第36期 （自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日）	第37期 （自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）
損益計算書における金額			
	不動産賃貸事業収益	5,823,337	5,899,705
	不動産賃貸事業費用	2,834,243	2,890,670
	不動産賃貸事業損益	2,989,093	3,009,034

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸事業収入とこれに対応する費用（減価償却費、委託管理料、水道光熱費、公租公課等）であり、それぞれ「賃貸事業収入」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

h.1口当たり情報に関する注記

	第36期 （自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日）	第37期 （自　2023年 6月 1日 至　2023年11月30日）
1口当たり純資産額	124,702円	124,715円
1口当たり当期純利益	3,042円	3,055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36期 （自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日）	第37期 （自　2023年 6月 1日 至　2023年11月30日）
当期純利益（千円）	2,115,462	2,124,290
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）	2,115,462	2,124,290
期中平均投資口数（口）	695,200	695,200

i.重要な後発事象に関する注記

資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2024年1月24日開催の本資産運用会社の取締役会において、以下の資産を取得することを決議しました。

ホームセンターコーナン堺高須店（敷地）
特定資産の種類：　所有権及び借地権
取得予定価格：　6,500,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得予定日：　2024年3月27日
所在地：　大阪府堺市
取得先：　住友商事株式会社

（注）本物件の取得に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。また、本投資法人に売買契約上の重大な義務の違反がある場合（本投資法人が売買契約に基づいて表明保証した事項が、その表明保証を行った日において、重要な点につき真実又は正確でないことが判明した場合を含みます。）には、売主が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときには、売主は売買契約の全部又は一部を解除することができ、これにより売買契約が解除された場合には、本投資法人は売主に対して売買代金の20%に相当する金額を違約金として支払う旨の合意がなされています。
本投資法人は、本物件の取得資金について借入金及び自己資金で充当することを予定していますが、本投資法人の財務状況等に鑑みると、本物件を取得するにあたって資金調達が完了できない可能性は低いものと考えており、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

（開示の省略）

有価証券、関連当事者との取引、退職給付、資産除去債務及び収益認識に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

第37期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途 （注1）	地域 （注1）	第36期 （2023年5月31日現在）		第37期 （2023年11月30日現在）	
			保有総額 （百万円） （注2）	対総資産 比率 （%）	保有総額 （百万円） （注2）	対総資産 比率 （%）
不動産	商業用途区画	関西圏	28,271	16.1	28,218	16.0
		関西圏以外	14,254	8.1	14,198	8.1
	事務所用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	4,552	2.6	4,544	2.6
	その他用途区画	関西圏	1,905	1.1	1,905	1.1
		関西圏以外	－	－	－	－
	小計		48,983	27.9	48,867	27.7
信託不動産 （注3）	商業用途区画	関西圏	69,763	39.8	69,860	39.7
		関西圏以外	9,290	5.3	9,266	5.3
	事務所用途区画	関西圏	19,717	11.2	19,780	11.2
		関西圏以外	16,343	9.3	16,285	9.2
	その他用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	－	－	－	－
	小計		115,114	65.6	115,192	65.4
預金・その他の資産（注3）（注4）			11,360	6.5	12,040	6.8
資産総額（注5）			175,459 (164,098)	100.0 (93.5)	176,099 (164,059)	100.0 (93.2)

（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（物流・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います。

ただし、「ラグザ大阪」については、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）第36期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,002百万円、第37期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,258百万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36期 （2023年5月31日現在）		第37期 （2023年11月30日現在）	
	貸借対照表計上額 （百万円）	対総資産比率 （%）	貸借対照表計上額 （百万円）	対総資産比率 （%）
負債総額	88,766	50.6	89,397	50.8
純資産総額	86,693	49.4	86,701	49.2

②投資資産

Ａ．投資有価証券の主要銘柄

第37期末（2023年11月30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

銘柄	株式数	取得価額（千円）		評価額（千円）（注1）		評価損益（千円）	投資比率（%）（注2）
		単価	金額	単価	金額		
株式会社KMO	1,666株	50	83,300	50	83,300	－	0.0

（注1）「評価額」については、取得原価を記載しています。

（注2）「投資比率」については、当該株式の取得価額が2023年11月30日現在の資産総額に占める割合を記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額（千円）	評価額（千円）（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

（注）「評価額」については、帳簿価額を記載しています。

Ｂ．投資不動産物件

本投資法人が所有する不動産は後記「Ｃ．その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、同項に記載するもの以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

C．その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権について、本「C．その他投資資産の主要なもの」に併せて記載しています。

（イ）不動産の概要

a．価格及び投資比率

施設区分（注2）	所在地	物件名称	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	第37期（2023年11月30日現在）		鑑定評価会社（注5）
						貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注4）	
商業用施設	大阪市北区	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	2005年2月1日	6,468	3.7	5,585	8,540	谷澤
	大阪市北区	北野阪急ビル	2005年2月1日	7,740	4.5	7,670	8,040	谷澤
	大阪府吹田市	デュー阪急山田	2005年2月1日	6,930	4.0	5,463	8,320	谷澤
	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	8,655（注6）	5.0	6,473	8,750	立地
	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	2,240	谷澤
	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	10.5	16,692	25,452	谷澤
	堺市北区	イオンモール堺北花田（敷地）	2013年6月27日	8,100	4.7	8,189	10,290	立地
	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	2,300	大和
	東京都港区	北青山3丁目ビル	2013年11月12日	1,680	1.0	1,694	2,140	大和
	京都市下京区	コトクロス阪急河原町	2014年6月4日	2,770	1.6	2,459	3,310	大和
	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	1.8	3,127	3,990	大和
	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	1,730	谷澤
	京都市右京区	万代五条西小路店（敷地）	2014年6月24日	4,182	2.4	4,213	4,840	大和
	大阪府箕面市	KOHYO小野原店	2016年7月1日	1,631	0.9	1,557	1,830	谷澤
	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	4.1	7,391	7,440	大和
	名古屋市東区	メッツ大曽根	2018年2月15日	5,400	3.1	5,770	5,540	大和
	兵庫県西宮市	万代仁川店（敷地）	2018年3月27日	2,280	1.3	2,320	2,370	大和
	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	2,000	谷澤
	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	2,585	2,840	JREI
	東京都千代田区	FUNDES神保町	2019年3月29日	2,830	1.6	2,890	2,750	谷澤
	大阪府高槻市	バロー高槻店（敷地）	2019年3月29日	2,258	1.3	2,298	2,340	谷澤
	大阪市中央区	nanohana戎橋店（敷地）	2020年3月31日	4,230	2.4	4,270	4,300	大和
	大阪市東淀川区	万代下新庄店	2020年3月31日	674	0.4	678	723	JREI
	東京都港区	H-CUBE MINAMIAOYAMA	2021年12月14日	6,650	3.8	6,681	7,480	大和
	東京都港区	H-CUBE MINAMIAOYAMAⅡ	2022年12月1日	3,468	2.0	3,500	3,640	大和

施設区分（注2）	所在地	物件名称	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	第37期（2023年11月30日現在）		鑑定評価会社（注5）
						貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注4）	
事務所用施設	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	11.0	16,285	15,300	立地
	大阪市北区	阪急電鉄本社ビル	2013年4月10日	10,200	5.9	9,143	14,700	大和
	東京都港区	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	2020年5月28日	3,475	2.0	3,457	3,410	立地
複合施設	大阪市中央区	上六Fビルディング	2005年11月1日	2,980	1.7	2,414	2,620	大和
	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	3.0	5,640	5,820	谷澤
	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	5.3	9,188	11,400	JREI
	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	3.8	6,527	9,260	JREI
	東京都港区	H-CUBE KITAAOYAMA	2022年12月1日	1,410	0.8	1,429	1,530	大和
その他施設	兵庫県西宮市	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	2021年12月27日	1,864	1.1	1,905	2,140	谷澤
ポートフォリオ合計				173,521	100.0	164,059	199,375	―

（注1）「HEPファイブ」、「北野阪急ビル」、「デュー阪急山田」、「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）」、「コトクロス阪急河原町」、「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）」、「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」、「H-CUBE MINAMIAOYAMA」、「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」、「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、「事務所用途区画」のない施設

事務所用施設：「事務所用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設

複合施設：「商業用途区画」及び「事務所用途区画」が併存し、両区画からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設

その他施設：「商業用途区画」、「事務所用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%超を占めている施設

（注3）「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4）「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、2023年11月30日を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。

（注5）「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、「JREI」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6）2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでいます。

b．賃貸の概要

物件名称	賃貸方式（注1）	第37期（2023年11月30日現在）					第37期（自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）	
		右記情報の算出方法（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント総数（注4）	賃貸事業収入（百万円）	運用日数（日）
HEPファイブ（準共有持分14%相当）	パススルー型マスターリース	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	6,337.37	6,337.37	100.0	1	293	183
		エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B）	(2,927.05)	(2,894.01)	(98.9)	(117)		
北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、その他マスターリースの併用（注5）	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	532	183
		パススルー型：エンドテナント その他：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出 (B)	(18,518.48)	(17,929.43)	(96.8)	(21)		
デュー阪急山田	ダイレクトリース	(C)	13,027.28	8,971.77	68.9	24	357	183
上六Fビルディング	ダイレクトリース	(C)	4,586.83	4,586.83	100.0	10	138	183
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	183
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）	183
汐留イーストサイドビル	ダイレクトリース	(C)	9,286.58	8,252.41	88.9	6	386	183
ラグザ大阪	その他マスターリース	(C)	30,339.91	30,339.91	100.0	1	247	183
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	361	183
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8）	70,558.88（注8）	100.0	1	631	183
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）	183
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）	183
北青山3丁目ビル	ダイレクトリース	(C)	619.76	619.76	100.0	4	非開示（注7）	183
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	183
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）	183

物件名称	賃貸方式（注1）	第37期（2023年11月30日現在）					第37期（自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日）	
		右記情報の算出方法（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント総数（注4）	賃貸事業収入（百万円）	運用日数（日）
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）	183
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）	183
KOHYO小野原店	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	(C)	3,310.31	3,310.31	100.0	1	非開示（注7）	183
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）	183
メッツ大曽根	ダイレクトリース	(C)	15,708.81	15,708.81	100.0	13	341	183
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）	183
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）	183
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）	183
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	マスターレッ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）	183
		エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B）	(5,178.40)	(4,871.90)	(94.1)	(243)		
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、その他マスターリース、ダイレクトリースの併用	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	8,748.18	8,748.18	100.0	5	非開示（注7）	183
		パススルー型：エンドテナント その他：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(8,467.56)	(8,325.70)	(98.3)	(102)		
FUNDES神保町	ダイレクトリース	(C)	1,168.43	1,168.43	100.0	7	67	183
バロー高槻店（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）	183
nanohana戎橋店（敷地）	ダイレクトリース	(C)	302.40	302.40	100.0	1	77	183
万代下新庄店	ダイレクトリース	(C)	1,608.65	1,608.65	100.0	1	非開示（注7）	183
芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	ダイレクトリース	(C)	1,833.96	1,810.49	98.7	16	非開示（注7）	183
H-CUBE MINAMIAOYAMA	ダイレクトリース	(C)	774.21	774.21	100.0	2	非開示（注7）	183
コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	ダイレクトリース	(C)	7,005.80	7,005.80	100.0	1	非開示（注7）	183
H-CUBE KITAAOYAMA	ダイレクトリース	(C)	386.03	386.03	100.0	2	非開示（注7）	183
H-CUBE MINAMIAOYAMAⅡ	ダイレクトリース	(C)	427.33	427.33	100.0	2	非開示（注7）	183
ポートフォリオ合計		(A) と (C) の合計	413,777.87	408,664.71	98.8	117	5,899	－
		((B) と (C) の合計)	(399,696.30)	(393,512.69)	(98.5)	(590)		

（注1）マスターリース（方式）：信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式
ダイレクトリース（方式）：マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
パススルー型マスターリース（方式）：マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式

固定型マスターリース（方式）：マスターレッシーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式
その他マスターリース（方式）：パススルー型マスターリース（方式）及び固定型マスターリース（方式）のいずれにも該当しないマスターリース方式
マスターレッシー：信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転貸する転貸人
エンドテナント：借り受けた各物件の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に使用する賃借人又は転借人

（注2）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めていません。また、「HEPファイブ」、「阪急西宮ガーデンズ」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」、「グランフロント大阪（北館）」及び「芝浦ルネサイトタワー」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。

（注3）「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（注4）「テナント総数」は、敷地又は貸室を賃借しているテナントの合計数です。なお、1テナントが特定の物件にて複数の敷地又は貸室を賃借している場合には1と数えて記載しています。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。

（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その他マスターリース、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） 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。

c．収支の状況（自 2023年6月1日　至 2023年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	北野阪急ビル	デュー阪急山田	上六Fビルディング	高槻城西ショッピングセンター	ニトリ茨木北店（敷地）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	223,719	328,913	249,798	120,728	283,646	非開示（注1）
水道光熱費収入	9,291	114,887	48,231	9,123	－	
その他収入	60,335	88,482	59,397	8,454	829	
賃貸事業収入合計	293,346	532,283	357,426	138,305	284,476	
委託管理料	44,674	124,172	86,479	23,921	13,887	
水道光熱費	17,540	130,934	49,346	9,469	96	
支払賃借料	7,216	379	1,312	－	21,205	
広告宣伝費	27,546	3,495	5,615	－	－	
修繕費	21,422	31,159	14,295	6,098	3,541	
損害保険料	606	1,699	758	450	705	
公租公課	31,106	63,742	28,190	12,661	25,684	
その他費用	10,358	7,650	8,444	1,501	144	
減価償却費（A）	45,106	116,750	59,920	36,975	42,191	
賃貸事業費用合計	205,578	479,985	254,363	91,077	107,457	
賃貸事業利益（B）	87,768	52,298	103,062	47,227	177,018	60,919
NOI（注2）（A）＋（B）	132,874	169,048	162,983	84,203	219,210	60,919
資本的支出	120,509	40,397	182,101	5,997	－	－

（単位：千円）

物件名称	汐留イーストサイドビル	ラグザ大阪	阪急電鉄本社ビル	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	イオンモール堺北花田（敷地）	万代豊中豊南店（敷地）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	364,291	247,263	361,210	630,840	非開示（注1）	非開示（注1）
水道光熱費収入	18,591	－	－	－		
その他収入	3,759	125	－	805		
賃貸事業収入合計	386,642	247,388	361,210	631,645		
委託管理料	19,564	1,987	3,657	504		
水道光熱費	23,217	－	－	－		
支払賃借料	1,092	17,250	－	6,871		
広告宣伝費	－	－	－	－		
修繕費	2,286	8,874	79,844	1,808		
損害保険料	741	2,474	1,757	1,892		
公租公課	24,968	52,281	56,032	67,018		
その他費用	1,129	2,590	1,563	140		
減価償却費（A）	64,363	142,048	131,070	152,710		
賃貸事業費用合計	137,362	227,507	273,926	230,945		
賃貸事業利益（B）	249,279	19,880	87,284	400,699	203,846	52,741
NOI（注2）（A）＋（B）	313,642	161,929	218,355	553,410	203,846	52,741
資本的支出	6,021	28,897	397,773	7,796	－	－

（単位：千円）

物件名称	北青山 3丁目ビル	コトクロス 阪急河原町	デイリーカナート イズミヤ堀川丸太 町店（敷地）	ライフ 下山手店 （敷地）	万代 五条西小路店 （敷地）	KOHYO 小野原店
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注1）	102,000	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）
水道光熱費収入		－				
その他収入		290				
賃貸事業収入合計		102,290				
委託管理料		1,800				
水道光熱費		－				
支払賃借料		14,856				
広告宣伝費		－				
修繕費		242				
損害保険料		312				
公租公課		12,980				
その他費用		990				
減価償却費（A）		18,130				
賃貸事業費用合計		49,313				
賃貸事業利益（B）	31,894	52,976	86,458	34,686	109,979	34,858
NOI（注2） （A）＋（B）	36,197	71,107	86,458	34,686	109,979	43,738
資本的支出	－	13,151	－	－	－	－

（単位：千円）

物件名称	オアシスタウン 伊丹鴻池（敷地）	メッツ大曽根	万代仁川店 （敷地）	ラ・ムー東大阪店 （敷地）	ベッセルイン 博多中洲	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）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注1）	272,860	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）
水道光熱費収入		49,314				
その他収入		19,344				
賃貸事業収入合計		341,520				
委託管理料		59,842				
水道光熱費		56,263				
支払賃借料		21,926				
広告宣伝費		3,508				
修繕費		2,472				
損害保険料		939				
公租公課		27,015				
その他費用		261				
減価償却費（A）		49,575				
賃貸事業費用合計		221,805				
賃貸事業利益（B）	153,431	119,714	48,107	39,135	36,887	137,145
NOI（注2） （A）＋（B）	153,431	169,289	48,107	39,135	58,178	168,081
資本的支出	－	2,154	－	－	－	66,489

（単位：千円）

物件名称	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	FUNDES 神保町	バロー高槻店（敷地）	nanohana戎橋店（敷地）	万代下新庄店	芝浦 ルネサイトタワー（共有持分10%相当）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示（注1）	46,858	非開示（注1）	77,357	非開示（注1）	非開示（注1）
水道光熱費収入		10,978		－		
その他収入		9,302		－		
賃貸事業収入合計		67,139		77,357		
委託管理料		7,344		600		
水道光熱費		10,420		－		
支払賃借料		304		－		
広告宣伝費		914		－		
修繕費		65		－		
損害保険料		113		－		
公租公課		5,011		2,649		
その他費用		200		－		
減価償却費（A）		7,244		－		
賃貸事業費用合計		31,619		3,249		
賃貸事業利益（B）	119,847	35,520	47,994	74,108	15,281	44,197
NOI（注2）（A）＋（B）	149,663	42,765	47,994	74,108	17,094	54,648
資本的支出	62,335	－	－	－	－	575

（単位：千円）

物件名称	H-CUBE MINAMIAOYAMA	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	H-CUBE KITAAOYAMA	H-CUBE MINAMIAOYAMAⅡ	合 計
運用日数	183日	183日	183日	183日	－
賃貸収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	5,311,104
水道光熱費収入					302,120
その他収入					286,480
賃貸事業収入合計					5,899,705
委託管理料					508,144
水道光熱費					367,626
支払賃借料					94,217
広告宣伝費					41,080
修繕費					184,440
損害保険料					13,997
公租公課					621,310
その他費用					80,005
減価償却費（A）					979,847
賃貸事業費用合計					2,890,670
賃貸事業利益（B）	130,381	33,539	23,023	57,837	3,009,034
NOI（注2）（A）＋（B）	133,600	33,539	24,473	59,435	3,988,882
資本的支出	300	－	－	－	934,500

（注1）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2）「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。

（ロ）テナントの概要

・賃貸面積上位10テナント

第37期末現在、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下のとおりです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレッシーを1テナントとして扱っています。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2）
阪急電鉄株式会社	－	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	2028年3月31日	70,558.88（注3）	17.3
	－	阪急電鉄本社ビル	2031年11月24日	27,369.37	6.7
	－	北野阪急ビル（ホテル部分）	2027年5月31日	8,789.31	2.2
	－	コトクロス阪急河原町	2026年8月31日	4,400.13	1.1
	－	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4）	非開示（注4）	非開示（注4）
	－	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	非開示（注4）	非開示（注4）	非開示（注4）
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4）	57,475.71（注5）	14.1
コーナン商事株式会社	－	高槻城西ショッピングセンター	2026年3月31日	31,451.81（注6）	7.7
阪神電気鉄道株式会社	－	ラグザ大阪	2027年5月31日	30,339.91	7.4
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5）	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5）	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5）	2.0
	万代下新庄店	万代下新庄店	2024年9月30日	1,608.65	0.4
イズミヤ・阪急オアシス株式会社	阪急オアシス伊丹鴻池店	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	非開示（注4）	17,997.10（注5）	4.4
	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	非開示（注4）	3,776.15（注5）	0.9
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）	2032年4月30日	19,404.84	4.7
株式会社ニトリホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店（敷地）	2024年10月27日	6,541.31（注5）	1.6
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示（注4）	6,033.77	1.5
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5）	2.2
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5）	1.8
合計				331,875.02	81.2
全賃貸面積				408,664.71	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ッシーであるため、店舗名の記載はありません。

（注2）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（注3）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4）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5）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「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）」、「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）」、「ニトリ茨木北店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」及び「バロー高槻店（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6）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

（参考）

パススルー型マスターリースを導入している物件について、エンドテナントを基準として算出した場合の賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下のとおりです。また、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

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2）
阪急電鉄株式会社（注3）	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）	2028年 3月31日	70,558.88 （注4）	17.9
	―	阪急電鉄本社ビル	2031年 11月24日	27,369.37	7.0
	新阪急ホテル アネックス	北野阪急ビル （ホテル部分）	2027年 5月31日	8,789.31	2.2
	コトクロス 阪急河原町	コトクロス阪急河原町	2026年 8月31日	4,400.13	1.1
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5）	57,475.71 （注6）	14.6
コーナン商事株式会社 （注3）	コーナン高槻城西店	高槻城西 ショッピングセンター	2026年 3月31日	31,451.81 （注7）	8.0
阪神電気鉄道株式会社 （注3）	ホテル阪神大阪	ラグザ大阪	2027年 5月31日	30,339.91	7.7
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6）	2.3
	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6）	2.3
	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6）	2.1
	万代下新庄店	万代下新庄店	2024年 9月30日	1,608.65	0.4
イズミヤ・阪急オアシス 株式会社	阪急オアシス 伊丹鴻池店	オアシスタウン 伊丹鴻池（敷地）	非開示 （注5）	17,997.10 （注6）	4.6
	デイリーカナート イズミヤ 堀川丸太町店	デイリーカナート イズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	非開示 （注5）	3,776.15 （注6）	1.0
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6）	1.7
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示 （注5）	6,033.77	1.5
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6）	2.3
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6）	1.9
非開示 （注5）	―	コープこうべ協同購入 センター西宮（敷地）	非開示 （注5）	7,005.80 （注6）	1.8
合計				316,193.05	80.4
全賃貸面積				393,512.69	100.0

（注1）「阪急電鉄本社ビル」及び「コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）」については、事務所用施設及びその他施設のため、店舗名の記載はありません。

（注2）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（注3）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」、「コトクロス阪急河原町」及び「高槻城西ショッピングセンター」、並びにその他マスターリースを導入している「北野阪急ビル（ホテル部分）」及び「ラグザ大阪」については、転貸部分も含めて阪急電鉄株式会社、コーナン商事株式会社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）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6）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「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）」、「デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（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「コープこうべ協同購入センター西宮（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7）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

（ハ）ポートフォリオの状況

ａ．用途区画別投資比率

用途	物件名称	第36期（2023年5月31日現在）		第37期（2023年11月30日現在）	
		取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
商業用途区画（注3）	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	3.7	6,468	3.7
	北野阪急ビル	7,740	4.5	7,740	4.5
	デュー阪急山田	6,930	4.0	6,930	4.0
	上六Fビルディング	1,248	0.7	1,278	0.7
	高槻城西ショッピングセンター	8,655（注4）	5.0	8,655（注4）	5.0
	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.8	1,318	0.8
	ラグザ大阪	4,743	2.7	4,743	2.7
	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	10.5	18,300	10.5
	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.7	8,100	4.7
	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.1	1,870	1.1
	北青山3丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	コトクロス阪急河原町	2,770	1.6	2,770	1.6
	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	1.8	3,100	1.8
	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.8	1,421	0.8
	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.4	4,182	2.4
	KOHYO小野原店	1,631	0.9	1,631	0.9
	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.1	7,100	4.1
	メッツ大曽根	5,400	3.1	5,400	3.1
	万代仁川店（敷地）	2,280	1.3	2,280	1.3
	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.1	1,850	1.1
	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6

用途	物件名称	第36期（2023年5月31日現在）		第37期（2023年11月30日現在）	
		取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
商業用途区画（注3）	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）	4,396	2.5	4,505	2.6
	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	2,311	1.3	2,395	1.4
	FUNDES神保町	2,830	1.6	2,830	1.6
	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	nanohana戎橋店（敷地）	4,230	2.4	4,230	2.4
	万代下新庄店	674	0.4	674	0.4
	H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	3.8	6,650	3.8
	H-CUBE KITAAOYAMA	338	0.2	338	0.2
	H-CUBE MINAMIAOYAMAⅡ	3,468	2.0	3,468	2.0
商業用途区画小計		126,703	73.0	126,926	73.1
事務所用途区画	上六Fビルディング	1,731	1.0	1,701	1.0
	汐留イーストサイドビル	19,025	11.0	19,025	11.0
	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	阪急電鉄本社ビル	10,200	5.9	10,200	5.9
	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）	4,815	2.8	4,706	2.7
	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	4,254	2.5	4,170	2.4
	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	3,475	2.0	3,475	2.0
	H-CUBE KITAAOYAMA	1,071	0.6	1,071	0.6
事務所用途区画小計		44,953	25.9	44,730	25.8
その他用途区画	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	1,864	1.1	1,864	1.1
その他用途区画小計		1,864	1.1	1,864	1.1
ポートフォリオ合計		173,521	100.0	173,521	100.0

（注1）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」については、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2）「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3）第37期におけるホテル用途部分の合計は10,601百万円（投資比率6.1%）です。
（注4）2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでいます。

b．地域別投資比率

地域	物件名称	第36期（2023年5月31日現在）		第37期（2023年11月30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	HEPファイブ（準共有持分14%相当）	6,468	3.7	6,468	3.7
	北野阪急ビル	7,740	4.5	7,740	4.5
	デュー阪急山田	6,930	4.0	6,930	4.0
	上六Fビルディング	2,980	1.7	2,980	1.7
	高槻城西ショッピングセンター	8,655（注2）	5.0	8,655（注2）	5.0
	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.8	1,318	0.8
	ラグザ大阪	5,122	3.0	5,122	3.0
	阪急電鉄本社ビル	10,200	5.9	10,200	5.9
	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	18,300	10.5	18,300	10.5
	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.7	8,100	4.7
	万代豊中豊南店（敷地）	1,870	1.1	1,870	1.1
	コトクロス阪急河原町	2,770	1.6	2,770	1.6
	デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	3,100	1.8	3,100	1.8
	ライフ下山手店（敷地）	1,421	0.8	1,421	0.8
	万代五条西小路店（敷地）	4,182	2.4	4,182	2.4
	KOHYO小野原店	1,631	0.9	1,631	0.9
	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.1	7,100	4.1
	万代仁川店（敷地）	2,280	1.3	2,280	1.3
	ラ・ムー東大阪店（敷地）	1,850	1.1	1,850	1.1
	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	5.3	9,212	5.3
	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	6,566	3.8	6,566	3.8
	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	nanohana戎橋店（敷地）	4,230	2.4	4,230	2.4
	万代下新庄店	674	0.4	674	0.4
	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	1,864	1.1	1,864	1.1
	小計	126,822	73.1	126,822	73.1

地域	物件名称	第36期 (2023年5月31日現在)		第37期 (2023年11月30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	汐留イーストサイドビル	19,025	11.0	19,025	11.0
	北青山3丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	メッツ大曽根	5,400	3.1	5,400	3.1
	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6
	FUNDES神保町	2,830	1.6	2,830	1.6
	芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	3,475	2.0	3,475	2.0
	H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	3.8	6,650	3.8
	H-CUBE KITAAOYAMA	1,410	0.8	1,410	0.8
	H-CUBE MINAMIAOYAMAⅡ	3,468	2.0	3,468	2.0
	小計	46,698	26.9	46,698	26.9
ポートフォリオ合計		173,521	100.0	173,521	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) 2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでいます。

ｃ．賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第36期 （自　2022年12月 1日 至　2023年 5月31日）			第37期 （自　2023年 6月 1日 至　2023年11月30日）		
		テナント数 （注1）	期中賃料 （百万円） （注2）	収入比率 （%） （注3）	テナント数 （注1）	期中賃料 （百万円） （注2）	収入比率 （%） （注3）
固定賃料テナント		247	4,389	83.2	252	4,371	82.4
変動賃料 テナント （注4）	固定部分	317	729	13.8	338	751	14.2
	変動部分		157	3.0		182	3.4
ポートフォリオ合計		564	5,276	100.0	590	5,304	100.0

（注1）「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）」のその他マスターリース部分、「高槻城西ショッピングセンター」、「ラグザ大阪」、「阪急電鉄本社ビル」、「阪急西宮ガーデンズ」、「コトクロス阪急河原町」及び「KOHYO小野原店」についてはマスターレッシー）を基準として当該期末現在のものを記載しています。
（注2）「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、「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、「芝浦ルネサイトタワー」については共有持分10%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テナント等は含めていません。
（注3）「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。
（注4）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。

（２）資本的支出の状況

①資本的支出の予定

保有不動産等に関し、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	防災盤改修工事	自 2022年12月 至 2024年 5月	187	－	－
デュー阪急山田	大阪府 吹田市	共用部リニューアル工事（2期）	自 2023年10月 至 2024年 4月	72	－	－
阪急電鉄本社ビル	大阪市 北区	空調機更新工事	自 2023年 7月 至 2024年 5月	100	－	－
		乗用エレベーター改修工事	自 2023年 1月 至 2023年12月	210	－	－
メッツ大曽根	名古屋 市東区	人荷用エレベーター改修工事	自 2023年11月 至 2024年 3月	42	－	－

（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。

②期中の資本的支出

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934百万円であり、当期費用に区分された修繕費184百万円と合わせ、1,118百万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）
HEPファイブ（準共有持分14%相当）	大阪市北区	7階飲食フロア全面リニューアル工事	自 2023年 1月 至 2023年10月	115
デュー阪急山田	大阪府吹田市	共用部リニューアル工事（1期）	自 2023年 1月 至 2023年 6月	106
		防火シャッター危害防止装置設置工事	自 2023年 4月 至 2023年11月	56
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	受変電設備更新工事（2期）	自 2021年 6月 至 2023年11月	285
		空調機更新工事	自 2022年 8月 至 2023年 9月	63
その他				307
合　計				934