2021年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2022年1月21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　2022年2月25日　　分配金支払開始予定日　2022年2月18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）

１．2021年11月期（2021年6月1日～2021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	%
2021年11月期	5,706	0.4	2,315	△4.3	2,024	△3.3	2,022	△3.3
2021年 5月期	5,685	△4.5	2,418	△3.6	2,092	△2.6	2,091	△2.6

	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	%	%	%
2021年11月期	2,909	2.3	1.2	35.5
2021年 5月期	3,008	2.4	1.2	36.8

(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	%	%
2021年11月期	2,909	2,022	－	－	100.0	2.3
2021年 5月期	3,008	2,091	－	－	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
2021年11月期	171,781	86,570	50.4	124,525
2021年 5月期	171,521	86,638	50.5	124,624

(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
2021年11月期	4,275	△1,288	△2,104	11,160
2021年 5月期	2,839	△625	△2,105	10,278

２．2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022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
2022年 5月期	5,680	△0.5	2,343	1.2	2,031	0.4	2,029	0.4	2,920	－
2022年11月期	5,680	△0.0	2,375	1.4	2,045	0.7	2,043	0.7	2,940	－

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年5月期）2,920円、1口当たり予想当期純利益（2022年11月期）2,940円

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：有

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

（注）詳細は、15ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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)	2021年11月期	695,200口	2021年 5月期	695,200口
②　期末自己投資口数	2021年11月期	0口	2021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、20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、2022年5月期及び2022年11月期の運用状況の予想数値は5ページ「2022年5月期（第34期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第35期：2022年6月1日～2022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…… 4
Ｃ．運用状況の見通し…… 4
（２）投資リスク…… 7

２．財務諸表…… 8
（１）貸借対照表…… 8
（２）損益計算書…… 10
（３）投資主資本等変動計算書…… 11
（４）金銭の分配に係る計算書…… 12
（５）キャッシュ・フロー計算書…… 13
（６）継続企業の前提に関する注記…… 14
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記…… 14
（８）会計方針の変更に関する注記…… 15
（９）財務諸表に関する注記事項…… 16
(10) 発行済投資口の総口数の増減…… 21

３．参考情報…… 22
（１）運用資産等の価格に関する情報…… 22
①本投資法人の資産の構成…… 22
②投資資産…… 23
Ａ．投資有価証券の主要銘柄…… 23
Ｂ．投資不動産物件…… 23
Ｃ．その他投資資産の主要なもの…… 24
（イ）不動産の概要…… 24
（ロ）テナントの概要…… 32
（ハ）ポートフォリオの状況…… 35
（２）資本的支出の状況…… 39

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）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32期（2021年5月期：2020年12月1日～2021年5月31日）末現在では31物件を保有しておりました。

第33期（2021年11月期：2021年6月1日～2021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33期末現在では31物件を運用しており、資産総額は171,781百万円、発行済投資口の総口数は695,200口となっております。

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

Ｂ．運用の実績

第33期のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動が抑制されたことで厳しい状況におかれましたが、感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進する中で、日本政府による政策の効果等もあり持ち直しの動きがみられました。

J-REIT市場では、ワクチン接種の進展による経済正常化期待や米国における利上げ観測後退から東証REIT指数が2,200ポイントを超える場面もありましたが、中国不動産会社の債務問題や原油価格の上昇、新型コロナウイルスの変異株の発生等により経済の先行き不透明感が強まり、株式市場とともに下落し、11月末時点では2,002.58ポイントとなりました。

不動産売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況が続く中ではあるものの、良好な資金調達環境により、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おります。

第33期末現在保有する31物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメントの最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい管理を行ってテナント満足度を向上させ、効果的な販売促進活動を通じて賃料単価及び稼働率の維持・向上を図ってまいりました。第33期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.4％（注）と、引き続き高稼働率を維持しております。

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

しかしながら、本投資法人が保有する一部の商業施設やホテルでは、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、大幅な売上減少を余儀なくされたテナントが存在します。本投資法人及び本資産運用会社は、金融商品取引法上の忠実義務及び善管注意義務を果たす中で、このようなテナントに対しては、事業継続を支えるため一時的な賃料減額又は支払猶予を受け入れ共存を目指すことが社会的要請に照らしても必要であり、それがポートフォリオの中長期的な価値の最大化にもつながるとの判断のもと、個別に協議の上、一部のテナントに対して賃料減額等の対応を進めてまいりました。

第33期末現在の賃貸可能面積は399,976.46㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は68.8％（取得価格ベース）、関西圏の比率は73.7％（取得価格ベース）となっております。

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おります。

Ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、安定収益確保の実現と運用資産の着実な成長による投資主価値の最大化を図るために、安定的かつ効率的な財務戦略を立案し実行することを基本方針としております。

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金等（第33期末現在の残高6,613百万円）を有効に活用しております。また、借入れに際しては、金利動向に鑑み、借入コストの抑制、借入年限の長期化・返済期限の分散の両立を図るべく取り組んでおります。

第33期においては、2021年7月に返済期限が到来した借入金4,500百万円（短期借入金）について、長期・固定

金利にて借換えを行いました。

第33期末現在の有利子負債残高は、75,400百万円となりました。このうち借入金は69,400百万円（長期借入金69,400百万円（1年内返済予定の長期借入金9,000百万円を含みます。））、投資法人債は6,000百万円（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43.9％となっております。

本投資法人は、第33期末現在において、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA-（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりA+（格付の方向性：安定的）の発行体格付をそれぞれ取得しております。

D．業績及び分配金

こうした運用の結果、第33期の実績として営業収益5,706百万円、営業利益2,315百万円を計上いたしました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,024百万円、また当期純利益は2,022百万円となりました。

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、2,909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まいります。なお、2021年12月24日に本投資法人の資産の運用に係る本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインの一部が変更されました。具体的には、店舗や消費者等に商材を届ける役割を担う物流施設及び賃貸住宅への投資を一定の範囲内で可能とすることとし、「その他施設」として単独で投資可能とするようにいたしました。

外部成長戦略としては、基本方針として、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図るため、物件の内容を十分に吟味した上で継続的に優良物件の取得を検討してまいります。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪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おります。優良物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、個別物件の収益性及びポートフォリオ全体のバランスの両面を考慮して慎重に投資判断を行い、着実な成長を実現したいと考えております。更に、本投資法人及び本資産運用会社における利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、本資産運用会社における内部統制システム及びコンプライアンス機能の強化を引き続き図ってまいります。

B．決算後に生じた重要な事実

a．資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡いたしました。

スフィアタワー天王洲（準共有持分33％相当）

特定資産の種類：　不動産信託受益権（受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）
譲渡価格：　8,600,000,000円（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
譲渡日：　2021年12月10日
所在地：　東京都品川区
譲渡先：　譲渡先である国内法人より名称等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、特筆すべき資本的関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

b．資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記「a.資産の譲渡」の「スフィアタワー天王洲」の譲渡資金により「H-CUBE MINAMIAOYAMA」を、また上記「a.資産の譲渡」の譲渡資金及び自己資金により「コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）」を、それぞれ以下のとおり取得しました。

①H-CUBE MINAMIAOYAMA

特定資産の種類：　不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格：　6,650,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得日：　2021年12月14日
所在地：　東京都港区
取得先：　阪急阪神不動産株式会社

②コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

特定資産の種類：　所有権
取得価格：　1,864,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得日：　2021年12月27日
所在地：　兵庫県西宮市
取得先：　取得先である国内事業法人より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

C．運用状況の見通し

2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況については、営業収益5,680百万円、営業利益2,343百万円、経常利益2,031百万円、当期純利益2,029百万円、1口当たり分配金2,920円を見込んでおります。2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況については、営業収益5,680百万円、営業利益2,375百万円、経常利益2,045百万円、当期純利益2,043百万円、1口当たり分配金2,940円を見込んでおります。この見通しの前提条件については、5ページ記載の「2022年5月期（第34期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第35期：2022年6月1日～2022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。

2022年5月期（第34期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第35期：2022年6月1日～2022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34期】2021年12月1日～2022年5月31日（運用日数：182日） ・【第35期】2022年6月1日～2022年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・本書の日付現在保有している既存32物件から運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・本書の日付現在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おります。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素については、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。 ・新型コロナウイルス感染症の影響につき、現時点におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払猶予の申し出及び協議状況、変動賃料の減少、空室率の上昇等の営業収益への影響を一定程度織り込んで算出しています。
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おります。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第34期に574百万円、第35期に611百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等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いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。 ・建物の修繕費は、第34期に232百万円、第35期に172百万円を見込んでおります。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・委託管理料については、第34期に475百万円、第35期に483百万円を見込んでおります。 ・減価償却費については、付随費用、各期に見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しており、第34期に977百万円、第35期に993百万円を見込んでおります。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、第34期に570百万円、第35期に551百万円を見込んでおります。
営業外費用	・支払利息及び融資関連費用として第34期に328百万円、第35期に330百万円を見込んでおります。
有利子負債	・本投資法人は、第33期末現在75,400百万円の有利子負債残高を有しております。このうち借入金は69,400百万円、投資法人債は6,000百万円となっております。 ・第34期中及び第35期中を通じて有利子負債残高が75,400百万円で増減しないことを前提としております。 ・第34期中に返済期限が到来する長期借入金2,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第35期中に返済期限が到来する長期借入金7,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・第35期末までに投資法人債発行残高は6,000百万円で増減しないことを前提としております。なお、第35期末までに償還期限が到来する投資法人債はありません。
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第35期末（2022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おります。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第34期及び第35期の予想期末発行済投資口の総口数695,200口により算出しております。
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おります。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過分配については、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おります。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に、不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（２） 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021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32期 （2021年 5月31日）	第33期 （2021年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,934,734	5,658,913
信託現金及び信託預金	5,343,267	5,501,831
営業未収入金	16,438	20,831
貯蔵品	1,841	1,841
預け金	111,636	159,141
前払費用	217,712	144,142
流動資産合計	10,625,630	11,486,701
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,653,045	6,660,940
減価償却累計額	△2,362,543	△2,474,129
建物（純額）	4,290,501	4,186,810
構築物	551,977	552,943
減価償却累計額	△388,210	△394,767
構築物（純額）	163,767	158,175
工具、器具及び備品	26,106	27,406
減価償却累計額	△21,067	△21,777
工具、器具及び備品（純額）	5,038	5,628
土地	36,879,278	36,879,278
リース資産	336,600	336,600
減価償却累計額	△20,570	△31,790
リース資産（純額）	316,030	304,810
信託建物	46,139,364	46,548,217
減価償却累計額	△17,972,328	△18,828,725
信託建物（純額）	28,167,035	27,719,492
信託構築物	940,714	955,571
減価償却累計額	△460,424	△476,437
信託構築物（純額）	480,289	479,133
信託機械及び装置	489,901	502,308
減価償却累計額	△371,099	△381,640
信託機械及び装置（純額）	118,801	120,667
信託工具、器具及び備品	389,048	415,770
減価償却累計額	△223,963	△245,426
信託工具、器具及び備品（純額）	165,085	170,344
信託土地	88,720,416	88,720,416
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△10,649	△12,247
信託リース資産（純額）	37,274	35,677
信託建設仮勘定	36,879	40,206
有形固定資産合計	159,380,399	158,820,641
無形固定資産		
借地権	897,709	897,709
信託その他無形固定資産	80,967	75,597
無形固定資産合計	978,676	973,306

（単位：千円）

	第32期 （2021年 5月31日）	第33期 （2021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	388,846	354,274
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	1,696
その他	490	490
投資その他の資産合計	511,182	476,612
固定資産合計	160,870,258	160,270,560
繰延資産		
投資法人債発行費	25,989	23,766
繰延資産合計	25,989	23,766
資産合計	171,521,878	171,781,028
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,405,672	942,046
短期借入金	4,500,000	―
１年内返済予定の長期借入金	2,000,000	9,000,000
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	7,287	7,535
未払費用	132,367	137,022
未払法人税等	1,485	1,533
未払消費税等	10,981	123,942
前受金	758,541	1,613,273
預り金	300,087	277,106
流動負債合計	9,144,256	12,130,293
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	62,900,000	60,400,000
リース債務	325,006	312,664
信託リース債務	33,592	32,017
預り敷金及び保証金	1,686,649	1,619,412
信託預り敷金及び保証金	4,793,680	4,716,612
固定負債合計	75,738,928	73,080,706
負債合計	84,883,184	85,211,000
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	277,000	277,000
任意積立金合計	277,000	277,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,091,379	2,022,713
剰余金合計	2,368,379	2,299,713
投資主資本合計	86,638,693	86,570,028
純資産合計	86,638,693	86,570,028
負債純資産合計	171,521,878	171,781,028

（２）損益計算書

（単位：千円）

	第32期 （自　2020年12月　1日 至　2021年　5月31日）	第33期 （自　2021年　6月　1日 至　2021年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,685,651	5,706,614
営業収益合計	5,685,651	5,706,614
営業費用		
賃貸事業費用	2,720,760	2,853,238
資産運用報酬	397,958	390,758
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	21,215	21,249
一般事務委託手数料	42,390	42,145
会計監査人報酬	12,500	12,500
その他営業費用	68,643	67,805
営業費用合計	3,267,069	3,391,297
営業利益	2,418,582	2,315,316
営業外収益		
受取利息	44	43
未払分配金戻入	623	517
還付加算金	－	37
補助金収入	－	35,911
営業外収益合計	667	36,511
営業外費用		
支払利息	260,288	261,132
融資関連費用	47,852	48,333
投資法人債利息	16,139	16,060
投資法人債発行費償却	2,223	2,223
その他	45	45
営業外費用合計	326,548	327,794
経常利益	2,092,702	2,024,033
税引前当期純利益	2,092,702	2,024,033
法人税、住民税及び事業税	1,491	1,539
法人税等調整額	△3	△2
法人税等合計	1,488	1,537
当期純利益	2,091,213	2,022,496
前期繰越利益	165	217
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,091,379	2,022,713

（３）投資主資本等変動計算書

第32期（自　2020年12月 1日　至　2021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	221,000	221,000	2,148,022	2,369,022	86,639,336	86,639,336
当期変動額							
圧縮積立金の積立		56,000	56,000	△56,000	－	－	－
剰余金の配当				△2,091,856	△2,091,856	△2,091,856	△2,091,856
当期純利益				2,091,213	2,091,213	2,091,213	2,091,213
当期変動額合計	－	56,000	56,000	△56,643	△643	△643	△643
当期末残高	84,270,314	277,000	277,000	2,091,379	2,368,379	86,638,693	86,638,693

第33期（自　2021年 6月 1日　至　2021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	277,000	277,000	2,091,379	2,368,379	86,638,693	86,638,693
当期変動額							
剰余金の配当				△2,091,161	△2,091,161	△2,091,161	△2,091,161
当期純利益				2,022,496	2,022,496	2,022,496	2,022,496
当期変動額合計	－	－	－	△68,665	△68,665	△68,665	△68,665
当期末残高	84,270,314	277,000	277,000	2,022,713	2,299,713	86,570,028	86,570,028

（４）金銭の分配に係る計算書

	第32期 （自　2020年12月 1日 至　2021年 5月31日）	第33期 （自　2021年 6月 1日 至　2021年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	2,091,379,398	2,022,713,848
Ⅱ　分配金の額	2,091,161,600	2,022,336,800
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,008)	(2,909)
Ⅲ　次期繰越利益	217,798	377,048
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2,091,161,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,022,336,800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32期 （自　2020年12月 1日 至　2021年 5月31日）	第33期 （自　2021年 6月 1日 至　2021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	2,092,702	2,024,033
減価償却費	1,029,955	1,057,420
投資法人債発行費償却	2,223	2,223
固定資産除却損	1,164	2,592
受取利息	△44	△43
未払分配金戻入	△623	△517
支払利息	260,288	261,132
投資法人債利息	16,139	16,060
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,451	△4,393
貯蔵品の増減額（△は増加）	72	－
預け金の増減額（△は増加）	47,462	△47,505
前払費用の増減額（△は増加）	△67,028	108,142
営業未払金の増減額（△は減少）	△201,741	162,908
未払費用の増減額（△は減少）	△7	△229
未払消費税等の増減額（△は減少）	△36,837	112,960
前受金の増減額（△は減少）	△5,588	854,731
預り金の増減額（△は減少）	△907	－
小計	3,130,778	4,549,515
利息の受取額	44	43
利息の支払額	△289,609	△272,307
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,420	△1,491
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,839,793	4,275,759
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	△432,088	△1,121,418
預り敷金及び保証金の返還による支出	△214,854	△204,270
預り敷金及び保証金の受入による収入	21,589	36,984
投資活動によるキャッシュ・フロー	△625,353	△1,288,703
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	－	△4,500,000
長期借入れによる収入	4,000,000	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	－
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	△2,091,351	△2,090,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,105,268	△2,104,312
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	109,171	882,743
現金及び現金同等物の期首残高	10,168,830	10,278,001
現金及び現金同等物の期末残高	10,278,001	11,160,745

（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 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。
2．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～66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 ②無形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 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おります。
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おります。 ②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。
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おります。 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」として表示しております。 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33期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、賃貸事業費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。第33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．キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

6．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産、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 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

（８）会計方針の変更に関する注記

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年 3月31日）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号　2019年 7月 4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年 7月 4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号　令和 3年 9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しております。

（９）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32期 （2021年 5月31日）	第33期 （2021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32期 （2021年 5月31日）	第33期 （2021年11月30日）
１年内	5,692,804千円	5,520,361千円
１年超	15,139,971千円	20,441,902千円
合計	20,832,776千円	25,962,264千円

c. 金融商品に関する注記

① 金融商品の状況に関する事項

Ａ．金融商品に対する取組方針

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

余資の運用については、積極的な運用益の獲得を目的とした投資は行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとしております。

なお、デリバティブ取引については借入金の金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしております。

Ｂ．金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の発行によって調達した資金の使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得並びに既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。

借入金のうち、変動金利の借入金については金利変動リスクに晒されておりますが、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことにより、金利変動の影響を限定しております。

借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金は流動性リスクに晒されておりますが、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おります。

Ｃ．金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

② 金融商品の時価等に関する事項

2021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、次表には含めておりません。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、注記を省略しております。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	1,998,122	△1,877
(2) 投資法人債	6,000,000	5,984,700	△15,300
(3) 長期借入金	62,900,000	63,237,243	337,243

2021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、次表には含めておりません。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、注記を省略しております。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,031,141	31,141
(2) 投資法人債	6,000,000	6,013,200	13,200
(3) 長期借入金	60,400,000	60,887,554	487,554

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金　(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。また、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資法人債

時価については、日本証券業協会による公表参考値によっております。

（注2）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32期 (2021年 5月31日)	第33期 (2021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おりません。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日（2021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	2,000,000	12,000,000	5,200,000	6,200,000	1,000,000	38,500,000

借入金及び投資法人債の決算日（2021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	－	2,000,000	－	1,000,000	－	3,000,000
長期借入金	9,000,000	5,000,000	6,400,000	8,500,000	1,000,000	39,500,000

d. 税効果会計に関する注記

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	第32期 （2021年 5月31日）	第33期 （2021年11月30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32期 （2021年 5月31日）	第33期 （2021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%	△31.39%
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%	0.08%

e. セグメント情報等に関する注記

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

第32期（自 2020年12月 1日 至 2021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、記載を省略しております。

②地域ごとの情報

Ａ．営業収益

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

Ｂ．有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,247,502	不動産賃貸事業

第33期（自 2021年 6月 1日 至 2021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、記載を省略しております。

②地域ごとの情報

A．営業収益

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

B．有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
阪急電鉄株式会社	1,251,120	不動産賃貸事業

f. 賃貸等不動産に関する注記

本投資法人は、関西圏その他の地域において、賃貸商業用施設や賃貸事務所用施設等を保有しております。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

		第32期 （自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日）	第33期 （自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	160,115,594	160,317,797
	期中増減額	202,202	△567,562
	期末残高	160,317,797	159,750,234
期末時価		188,888,000	191,633,000

（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32期の主な増加額はラグザ大阪における南棟熱源更新工事（1期）（488,048千円）及び北棟熱源更新工事（1期）（234,289千円）の資本的支出によるものであり、減少額は減価償却費の計上によるものです。第33期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

（単位：千円）

		第32期 （自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日）	第33期 （自 2021年 6月 1日 至 2021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	5,685,651	5,706,614
	不動産賃貸事業費用	2,720,760	2,853,238
	不動産賃貸事業損益	2,964,890	2,853,375

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

g.1口当たり情報に関する注記

	第32期 （自　2020年12月 1日 至　2021年 5月31日）	第33期 （自　2021年 6月 1日 至　2021年11月30日）
1口当たり純資産額	124,624円	124,525円
1口当たり当期純利益	3,008円	2,909円

（注1）1口当たり当期純利益については、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。
　　また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。
（注2）1口当たり当期純利益算定上の基礎は以下のとおりです。

	第32期 （自　2020年12月 1日 至　2021年 5月31日）	第33期 （自　2021年 6月 1日 至　2021年11月30日）
当期純利益（千円）	2,091,213	2,022,496
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）	2,091,213	2,022,496
期中平均投資口数（口）	695,200	695,200

h.重要な後発事象に関する注記

①資産の譲渡

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、以下の資産を譲渡しました。

スフィアタワー天王洲（準共有持分33％相当）

特定資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）
譲渡価格　　：8,600,000,000円（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
譲渡日　　：2021年12月10日
所在地　　：東京都品川区
譲渡先　　：譲渡先である国内法人より名称等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、特筆すべき資本的関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

②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、上記①の譲渡資金によりH-CUBE MINAMIAOYAMAを、また上記①の譲渡資金及び自己資金によりコープこうべ協同購入センター西宮（敷地）を、それぞれ以下のとおり取得しました。

A.H-CUBE MINAMIAOYAMA

特定資産の種類　：不動産信託受益権（受託者：みずほ信託銀行株式会社）
取得価格　　：6,650,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得日　　：2021年12月14日
所在地　　：東京都港区
取得先　　：阪急阪神不動産株式会社

B.コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）

特定資産の種類　：所有権
取得価格　　：1,864,000,000円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
取得日　　：2021年12月27日
所在地　　：兵庫県西宮市
取得先　　：取得先である国内事業法人より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

（開示の省略）

有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付、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おります。

（10）発行済投資口の総口数の増減

第33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32期 （2021年 5月31日現在）		第33期 （2021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	28,488	16.6	28,432	16.6
		関西圏以外	10,559	6.2	10,505	6.1
	事務所用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	3,504	2.0	3,494	2.0
	その他用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	－	－	－	－
	小計		42,552	24.8	42,432	24.7
信託不動産 （注3）	商業用途区画	関西圏	70,324	41.0	69,568	40.5
		関西圏以外	3,447	2.0	3,358	2.0
	事務所用途区画	関西圏	19,755	11.5	20,189	11.8
		関西圏以外	23,760	13.9	23,743	13.8
	その他用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	477	0.3	457	0.3
	小計		117,765	68.7	117,317	68.3
預金・その他の資産（注3）（注4）			11,204	6.5	12,030	7.0
資産総額（注5）			171,521 (160,317)	100.0 (93.5)	171,781 (159,750)	100.0 (93.0)

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

事務所用途区画：執務することを目的とした区画及び執務のための補完的区画

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

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県の2府4県

（注2）用途区画別の保有総額は、期末日現在の物件毎の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しております。

ただし、「ラグザ大阪」の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（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おります。

（注3）信託不動産及び預金・その他の資産は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）に定める「その他の資産」です。

（注4）第32期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,343百万円、第33期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,501百万円が含まれております。なお、信託不動産には信託財産内の預金は含まれておりません。

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

	第32期 （2021年 5月31日現在）		第33期 （2021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	84,883	49.5	85,211	49.6
純資産総額	86,638	50.5	86,570	50.4

②投資資産

Ａ．投資有価証券の主要銘柄

第33期末（2021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おります。

（注2）「投資比率」については、当該株式の取得価額が2021年11月30日現在の資産総額に占める割合を記載しております。

（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おります。

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」にあわ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33期（2021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	3.8	5,570	8,610	谷澤
	大阪市北区	北野阪急ビル	2005年2月 1日	7,740	4.6	8,015	7,830	谷澤
	大阪府吹田市	デュー阪急山田	2005年2月 1日	6,930	4.1	5,399	8,610	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）	5.1	6,649	8,640	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	1,770	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	10.8	17,215	25,592	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	4.8	8,189	10,310	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	2,290	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	1,701	2,090	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	2,511	3,350	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	3,940	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	1,690	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	2.5	4,213	4,760	大和
	大阪府箕面市	ＫＯＨＹＯ小野原店	2016年7月 1日	1,631	1.0	1,586	1,860	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	4.2	7,391	7,450	大和
	名古屋市東区	メッツ大曽根	2018年2月15日	5,400	3.2	5,885	5,690	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	1,950	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	2,670	2,840	ＪＲＥＩ
	東京都千代田区	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2019年3月29日	2,830	1.7	2,919	2,780	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	2,310	谷澤
	大阪市中央区	nanohana戎橋店（敷地）	2020年3月31日	4,230	2.5	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	685	691	ＪＲＥＩ

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33期（2021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	11.2	16,514	17,200	立地
	大阪市北区	阪急電鉄本社ビル	2013年4月10日	10,200	6.0	8,835	14,000	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	3,494	3,510	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	1.8	2,493	2,920	大和
	東京都品川区	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）（注7）	2007年10月 2日	9,405	5.5	8,373	8,250	ＪＲＥＩ
	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	3.0	5,084	5,650	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	5.4	9,223	10,200	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	3.9	6,556	8,180	ＪＲＥＩ
ポートフォリオ合計				169,534	100.0	159,750	191,633	－

（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」、「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おります。

（注2）商業用施設：「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務所用途区画」のない施設
事務所用施設：「事務所用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設
複合施設：「商業用途区画」及び「事務所用途区画」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

（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、2021年11月30日を価格時点とした鑑定評価額を記載しております。

（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55百万円を含んでおります。

（注7）「スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）」については、不動産信託受益権として保有しておりましたが、2021年12月10日付で譲渡しました。以下同じです。

ｂ．賃貸の概要

物件名称	賃貸方式（注1）	第33期（2021年11月30日現在）					第33期（自 2021年 6月 1日 至 2021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	242	183
		エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B）	(2,958.94)	(2,902.21)	(98.1)	(118)		
北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、固定型マスターリースの併用（注5）	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	449	183
		パススルー型：エンドテナント 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(18,518.48)	(17,528.16)	(94.7)	(21)		
デュー阪急山田	ダイレクトリース	（C）	13,027.28	13,027.28	100.0	27	362	183
上六Ｆビルディング	ダイレクトリース	（C）	4,598.07	4,598.07	100.0	10	135	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
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	8,692.20	98.6	22	285	183
汐留イーストサイドビル	ダイレクトリース	（C）	9,286.58	8,896.52	95.8	7	416	183
ラグザ大阪	固定型マスターリース	（C）	30,339.91	30,339.91	100.0	1	254	183
阪急電鉄本社ビル	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	27,369.37	27,369.37	100.0	1	359	183
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	3	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33期（2021年11月30日現在）					第33期（自 2021年 6月 1日 至 2021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	15,671.53	99.8	13	320	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）	(5,190.71)	(5,038.68)	(97.1)	(227)		
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 固定型：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(8,467.56)	(8,314.74)	(98.2)	(100)		
ＦＵＮＤＥＳ神保町	ダイレクトリース	（C）	1,168.43	1,049.83	89.8	6	61	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	76	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	1,626.59	88.7	12	非開示（注7）	183
ポートフォリオ合計		（A）と（C）の合計	414,013.83	413,134.63	99.8	130	5,706	－
		（（B）と（C）の合計）	(399,976.46)	(397,745.36)	(99.4)	(586)		

（注1）マスターリース（方式）：信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式
ダイレクトリース（方式）：マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
パススルー型マスターリース（方式）：マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
固定型マスターリース（方式）：マスターレッシーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式
マスターレッシー：信託受託者又は本投資法人から各物件を借り受け、各物件の区画をエンドテナントに転貸する転貸人
エンドテナント：借り受けた各物件の区画を転貸せず、自らが商業、事務所、その他の用途に使用する賃借人又は転借人

（注2）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めておりません。また、「ＨＥＰファイブ」、「スフィアタワー天王洲」、「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おります。

（注3）「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（注4）「テナント総数」は、敷地又は貸室を賃借しているテナントの合計数です。なお、1テナントが特定の物件にて複数の敷地又は貸室を賃借している場合には1と数えて記載しております。これに対し、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しております。
（注5） ホテル部分（株式会社阪急阪神ホテルズへの転貸部分）については、阪急電鉄株式会社への固定型マスターリース、それ以外（ホテル以外の各エンドテナントへの転貸部分）については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社へのパススルー型マスターリースとなっております。
（注6） 賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。
（注7） 賃料等の開示につきテナント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おります。
（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）を含んでおります。

c．収支の状況（自 2021年 6月 1日　至 2021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	203,704	331,657	254,025	117,706	283,646	非開示（注2）
水道光熱費収入	8,684	65,090	50,386	8,954	－	
その他収入	30,205	52,596	58,018	9,024	822	
賃貸事業収入合計	242,594	449,344	362,430	135,684	284,468	
委託管理料	39,930	118,841	83,541	23,532	13,145	
水道光熱費	13,434	79,777	46,117	10,053	116	
支払賃借料	5,390	380	1,312	－	21,205	
広告宣伝費	19,070	4,585	7,407	－	－	
修繕費	6,664	98,640	37,836	3,105	5,437	
損害保険料	438	1,309	623	363	593	
公租公課	27,916	55,957	26,537	12,074	25,572	
その他費用	7,038	1,919	5,948	1,315	144	
減価償却費（Ａ）	43,514	124,755	56,700	43,168	46,209	
賃貸事業費用合計	163,399	486,168	266,024	93,613	112,424	
賃貸事業利益（Ｂ）	79,194	△36,823	96,405	42,071	172,043	60,919
ＮＯＩ（注1）（Ａ）＋（Ｂ）	122,709	87,932	153,106	85,240	218,253	60,919
資本的支出	25,105	85,195	75,779	17,440	800	－

（単位：千円）

物件名称	スフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）	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）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	243,478	397,520	254,412	359,712	630,840	非開示（注2）
水道光熱費収入	12,959	15,428	－	－	－	
その他収入	28,570	3,713	－	－	274	
賃貸事業収入合計	285,008	416,662	254,412	359,712	631,114	
委託管理料	29,259	19,673	1,977	2,200	507	
水道光熱費	46,839	15,451	－	－	－	
支払賃借料	211	1,092	17,250	－	6,871	
広告宣伝費	－	－	－	－	－	
修繕費	10,283	4,361	8,637	9,000	338	
損害保険料	563	639	1,885	1,373	1,555	
公租公課	29,118	23,340	49,013	50,498	64,041	
その他費用	2,494	1,000	750	500	140	
減価償却費（Ａ）	73,312	111,362	104,077	116,435	153,045	
賃貸事業費用合計	192,083	176,922	183,591	180,007	226,498	
賃貸事業利益（Ｂ）	92,925	239,739	70,820	179,704	404,615	211,075
ＮＯＩ（注1）（Ａ）＋（Ｂ）	166,237	351,102	174,898	296,140	557,660	211,075
資本的支出	64,409	14,358	180,203	－	15,117	－

（単位：千円）

物件名称	万代 豊中豊南店 （敷地）	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）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注2）	非開示 （注2）	102,000	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			132			
賃貸事業収入合計			102,132			
委託管理料			1,800			
水道光熱費			－			
支払賃借料			12,710			
広告宣伝費			－			
修繕費			94			
損害保険料			260			
公租公課			11,644			
その他費用			972			
減価償却費（A）			21,067			
賃貸事業費用合計			48,550			
賃貸事業利益（B）	53,241	31,483	53,582	87,474	34,727	109,991
ＮＯＩ（注1） （A）＋（B）	53,241	35,479	74,649	87,474	34,727	109,991
資本的支出	－	－	2,992	－	－	－

（単位：千円）

物件名称	ＫＯＨＹＯ 小野原店	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
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注2）	非開示 （注2）	258,275	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
水道光熱費収入			44,507			
その他収入			18,106			
賃貸事業収入合計			320,889			
委託管理料			59,804			
水道光熱費			44,132			
支払賃借料			21,926			
広告宣伝費			2,077			
修繕費			3,013			
損害保険料			755			
公租公課			25,591			
その他費用			269			
減価償却費（A）			51,673			
賃貸事業費用合計			209,242			
賃貸事業利益（B）	35,054	153,431	111,647	48,107	39,135	31,888
ＮＯＩ（注1） （A）＋（B）	43,839	153,431	163,320	48,107	39,135	53,179
資本的支出	－	－	9,360	－	－	－

（単位：千円）

物件名称	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）	ＦＵＮＤＥＳ 神保町	バロー高槻店（敷地）	nanohana戎橋店（敷地）	万代下新庄店
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示（注2）	非開示（注2）	44,537	非開示（注2）	76,900	非開示（注2）
水道光熱費収入			5,798		－	
その他収入			11,230		－	
賃貸事業収入合計			61,565		76,900	
委託管理料			7,747		600	
水道光熱費			4,290		－	
支払賃借料			304		－	
広告宣伝費			2,538		－	
修繕費			10,908		－	
損害保険料			91		－	
公租公課			4,669		2,275	
その他費用			833		－	
減価償却費（A）			7,237		－	
賃貸事業費用合計			38,621		2,875	
賃貸事業利益（B）	149,394	96,010	22,943	47,994	74,025	15,223
ＮＯＩ（注1）（A）＋（B）	179,139	123,995	30,181	47,994	74,025	17,100
資本的支出	794	－	－	－	－	－

（単位：千円）

物件名称	芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	合 計
運用日数	183日	－
賃貸収入	非開示（注2）	5,228,437
水道光熱費収入		237,697
その他収入		240,480
賃貸事業収入合計		5,706,614
委託管理料		504,747
水道光熱費		306,376
支払賃借料		90,415
広告宣伝費		35,678
修繕費		207,308
損害保険料		11,727
公租公課		584,236
その他費用		56,219
減価償却費（A）		1,056,527
賃貸事業費用合計		2,853,238
賃貸事業利益（B）	45,326	2,853,375
ＮＯＩ（注1）（A）＋（B）	55,615	3,909,903
資本的支出	－	491,557

（注1）「ＮＯＩ」とは、ネット・オペレーティング・インカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）の合計を控除した額をいいます。

（注2）賃料等の開示につきテナント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おります。

（ロ）テナントの概要

・賃貸面積上位10テナント

第33期末現在、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下のとおりです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレッシーを1テナントとして扱っております。1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しております。

テナント名称	店舗名 （注1）	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 （㎡）	比率(%) （注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）	2023年 3月31日	70,558.88 （注3）	17.1
	－	阪急電鉄本社ビル	2031年 11月24日	27,369.37	6.6
	－	北野阪急ビル （ホテル部分）	2022年 4月30日	8,789.31	2.1
	－	コトクロス阪急河原町	2023年 8月22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）	13.9
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6）	7.6
阪神電気鉄道株式会社	－	ラグザ大阪	2022年 3月31日	30,339.91	7.3
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
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	4.7
株式会社阪急オアシス	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
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				328,098.87	79.4
全賃貸面積				413,134.63	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）を含んでおります。
（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おります。
（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）」、「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おります。
（注6）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

（参考）

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

テナント名称	店舗名	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積（㎡）	比率(%)（注1）
阪急電鉄株式会社（注2）	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3）	17.7
	ー（注4）	阪急電鉄本社ビル	2031年11月24日	27,369.37	6.9
	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	8,789.31	2.2
	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	1.1
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）	14.5
コーナン商事株式会社（注2）	コーナン高槻城西店	高槻城西ショッピングセンター	2023年3月31日	31,451.81（注7）	7.9
阪神電気鉄道株式会社（注2）	ホテル阪神大阪	ラグザ大阪	2022年3月31日	30,339.91	7.6
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
株式会社阪急オアシス	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）	4.5
株式会社ニトリホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店（敷地）	2024年10月27日	6,541.31（注6）	1.6
	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）	2.2
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6）	1.9
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5）	6,628.56（注6）	1.7
合計				312,039.66	78.5
全賃貸面積				397,745.36	100.0

（注1）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（注2）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おります。

（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）を含んでおります。

（注4）「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5）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おります。

（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）」、「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おります。

（注7）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでおります。

（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32期 （2021年 5月31日現在）		第33期 （2021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	3.8	6,468	3.8
	北野阪急ビル	7,740	4.6	7,740	4.6
	デュー阪急山田	6,930	4.1	6,930	4.1
	上六Ｆビルディング	1,298	0.8	1,296	0.8
	高槻城西ショッピングセンター	8,655 （注4）	5.1	8,655 （注4）	5.1
	ニトリ茨木北店（敷地）	1,318	0.8	1,318	0.8
	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	848	0.5	773	0.5
	ラグザ大阪	4,743	2.8	4,743	2.8
	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	18,300	10.8	18,300	10.8
	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.8	8,100	4.8
	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	2.5	4,182	2.5
	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.0	1,631	1.0
	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.2	7,100	4.2
	メッツ大曽根	5,400	3.2	5,400	3.2
	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32期 （2021年 5月31日現在）		第33期 （2021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）	4,445	2.6	4,193	2.5
	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	2,353	1.4	2,014	1.2
	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2,830	1.7	2,830	1.7
	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	nanohana戎橋店（敷地）	4,230	2.5	4,230	2.5
	万代下新庄店	674	0.4	674	0.4
商業用途区画小計		117,237	69.2	116,568	68.8
事務所用途区画	上六Ｆビルディング	1,681	1.0	1,683	1.0
	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	8,020	4.7	8,118	4.8
	汐留イーストサイドビル	19,025	11.2	19,025	11.2
	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	阪急電鉄本社ビル	10,200	6.0	10,200	6.0
	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）	4,766	2.8	5,018	3.0
	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	4,212	2.5	4,551	2.7
	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
事務所用途区画小計		51,760	30.5	52,452	30.9
その他用途区画	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	536	0.3	513	0.3
その他用途区画小計		536	0.3	513	0.3
ポートフォリオ合計		169,534	100.0	169,534	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おります。ただし、「ラグザ大阪」の賃貸方式は固定型マスターリースであり、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（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おります。
（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33期におけるホテル用途部分の合計は10,329百万円（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55百万円を含んでおります。

ｂ．地域別投資比率

地域	物件名称	第32期 (2021年 5月31日現在)		第33期 (2021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	3.8	6,468	3.8
	北野阪急ビル	7,740	4.6	7,740	4.6
	デュー阪急山田	6,930	4.1	6,930	4.1
	上六Ｆビルディング	2,980	1.8	2,980	1.8
	高槻城西ショッピングセンター	8,655 (注2)	5.1	8,655 (注2)	5.1
	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	6.0	10,200	6.0
	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	18,300	10.8	18,300	10.8
	イオンモール堺北花田（敷地）	8,100	4.8	8,100	4.8
	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	2.5	4,182	2.5
	ＫＯＨＹＯ小野原店	1,631	1.0	1,631	1.0
	オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	7,100	4.2	7,100	4.2
	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	5.4	9,212	5.4
	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	6,566	3.9	6,566	3.9
	バロー高槻店（敷地）	2,258	1.3	2,258	1.3
	nanohana戎橋店（敷地）	4,230	2.5	4,230	2.5
	万代下新庄店	674	0.4	674	0.4
	小計	124,958	73.7	124,958	73.7

地域	物件名称	第32期 （2021年 5月31日現在）		第33期 （2021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	スフィアタワー天王洲 （準共有持分33%相当）	9,405	5.5	9,405	5.5
	汐留イーストサイドビル	19,025	11.2	19,025	11.2
	北青山３丁目ビル	1,680	1.0	1,680	1.0
	メッツ大曽根	5,400	3.2	5,400	3.2
	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.6	2,760	1.6
	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2,830	1.7	2,830	1.7
	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
	小計	44,575	26.3	44,575	26.3
ポートフォリオ合計		169,534	100.0	169,534	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55百万円を含んでおります。

ｃ．賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第32期 （自　2020年12月 1日 至　2021年 5月31日）			第33期 （自　2021年 6月 1日 至　2021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		257	4,780	91.4	255	4,772	91.4
変動賃料 テナント （注4）	固定部分	329	362	6.9	331	378	7.2
	変動部分		84	1.6		71	1.4
ポートフォリオ合計		586	5,227	100.0	586	5,222	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」、「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おります。

（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、「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、「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HEP HALL等は含めておりません。

（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おりますが、固定部分（固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料）を含む場合があります。

（２）資本的支出の状況

資本的支出の予定及び期中の資本的支出については、2022年 1月21日付の決算説明会用資料をご参照ください。