

## 2025年11月期 決算短信 (R E I T)

2026年1月23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 U R L <https://www.hankyuhanhinreit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 岡崎 豊茂

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) 岡崎 豊茂  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務・IR部長 (氏名) 板倉 弘志  
 TEL 06(6376)6823

有価証券報告書提出予定日 2026年2月24日 分配金支払開始予定日 2026年2月19日

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

(百万円未満切捨て)

### 1. 2025年11月期 (2025年6月1日～2025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	%
2025年11月期	6,504	1.3	2,766	△2.2	2,360	△3.1	2,358	△3.2
2025年 5月期	6,417	3.1	2,829	9.9	2,436	11.0	2,435	11.0

	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
2025年11月期	円 3,392	% 2.7	% 1.3	% 36.3
2025年 5月期	3,503	2.8	1.3	38.0

#### (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
2025年11月期	円 3,389	百万円 2,356	円 —	百万円 —	% 99.9	% 2.7
2025年 5月期	3,319	2,307	—	—	94.7	2.7

(注) 2025年5月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、圧縮積立金の繰入（114百万円）及び圧縮特別勘定積立金の積立（13百万円）によるものです。2025年11月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、圧縮積立金の取崩（1百万円）及び圧縮特別勘定積立金の取崩（13百万円）並びに圧縮積立金の繰入（17百万円）によるものです。

#### (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
2025年11月期	百万円 183,177	百万円 87,044	% 47.5	円 125,208
2025年 5月期	182,767	86,993	47.6	125,134

#### (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
2025年11月期	百万円 7,103	百万円 △3,824	百万円 △2,321	百万円 11,135
2025年 5月期	16,107	△14,846	△2,204	10,177

### 2. 2026年5月期 (2025年12月1日～2026年5月31日) 及び2026年11月期 (2026年6月1日～2026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
2026年 5月期	6,306	△3.0	2,685	△2.9	2,243	△5.0	2,241	△5.0	3,270	—
2026年11月期	6,443	2.2	2,690	0.2	2,236	△0.3	2,234	△0.3	3,330	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年5月期) 3,224円、1口当たり予想当期純利益 (2026年11月期) 3,214円

(注) 2026年5月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（31百万円）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。  
2026年11月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（80百万円）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)	2025年11月期	695,200口	2025年 5月期	695,200口
② 期末自己投資口数	2025年11月期	0口	2025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、2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想数値は5ページ「2026年5月期（第42期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第43期：2026年6月1日～2026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) 繼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) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	20
3. 参考情報	21
(1) 運用資産等の価格に関する情報	21
①本投資法人の資産の構成	21
②投資資産	22
A. 投資有価証券の主要銘柄	22
B. 投資不動産物件	22
C. その他投資資産の主要なもの	23
(イ) 不動産の概要	23
(ロ) テナントの概要	32
(ハ) ポートフォリオの状況	36
(2) 資本的支出の状況	41

## 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40期（2025年5月期：2024年12月1日～2025年5月31日）末現在では37物件を保有していました。

第41期（2025年11月期：2025年6月1日～2025年11月30日）において、事務所用施設（準共有持分）1物件の譲渡及び事務所用施設1物件の取得を行いました。この結果、第41期末現在では37物件を運用しており、資産総額は183,177百万円、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41期のわが国経済は、各国の通商政策による影響が見られるものの、緩やかな回復基調にあります。また関西地域においては、サービス消費を中心に緩やかに消費が増加しています。10月には大阪・関西万博が閉幕しましたが、その後も、堅調なインバウンド需要等から、百貨店販売が高水準で推移しています。

J-REIT市場に関しては、好調なオフィス市況を背景に内部成長への期待が高まっていることから、東証REIT指数は上昇しました。この結果、2025年11月末時点の東証REIT指数は2,023.80ポイントとなり、2025年5月末時点比で287.06ポイントの上昇となりました。

不動産売買市場においては、金融市場の動向等に懸念材料はあるものの、依然として良好な資金調達環境が続いている。これにより市場参加者の投資意欲は旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい状況にあります。本投資法人としましては、スpon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。

このような環境の中、本投資法人は、2025年11月期（第41期）中に、「阪急阪神上野御徒町ビル」を取得するとともに、「汐留イーストサイドビル（準共有持分20%相当）」の譲渡を行いました。かかる取得及び譲渡は、2025年5月期（第40期）より実施している資産入替えの一環であり、本入替えによりスponサー グループが開発した東京都心部のオフィスビルを取得することで、ポートフォリオの質の向上と着実な成長を図りました。

第41期末現在保有する37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ン・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41期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.9%（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41期末現在の賃貸可能面積は481,105.38m<sup>2</sup>（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は83.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は82.7%（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ponサー グループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方方に沿った「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）パススルーモード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41期末現在の残高6,911百万円）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41期においては、2025年7月に返済期限が到来した長期借入金2,500百万円について、短期借入金と長期借入金（いざれも変動金利）を組み合わせて借換えを行いました。更に、2026年1月と同年3月に返済期限が到来予定であった借入金2,400百万円を期限前返済するとともに、2025年10月に償還期限が到来した投資法人債1,000百万円の償還に用いるため、これらを合わせた合計3,400百万円について、株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとす

る協調融資団より長期・変動金利にて借入れを行いました。なお、当該借入金の全額について、金利スワップ取引により金利の実質固定化を図っています。また、2025年10月に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円についても、長期・変動金利にて借換えを行いました。

第41期末現在の有利子負債残高は、86,800百万円となりました。このうち借入金は82,500百万円（短期借入金1,000百万円、長期借入金81,500百万円（1年内返済予定の長期借入金6,100百万円を含みます。））、投資法人債は4,300百万円（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47.4%となっています。

本投資法人は、第41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41期の実績として営業収益6,504百万円、営業利益2,766百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,360百万円、また当期純利益は2,358百万円となりました。

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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額及び圧縮特別勘定積立金取崩額を加算した金額から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、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全額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、3,389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ン・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

該当事項はありません。

(参考情報)

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、2025年10月22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。

(仮称) スギ薬局大東御領店（敷地）

資産の種類： 所有権

取得予定価格： 1,100,000,000 円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)

取得予定日： 2026年3月31日

所在地： 大阪府大東市

取得先： 取得先である国内事業法人より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。

(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。）に該当します。また、本投資法人が売買契約の各条項に重大な違反をした場合には、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。

C. 運用状況の見通し

2026年5月期（2025年12月1日～2026年5月31日）の運用状況については、営業収益6,306百万円、営業利益2,685百万円、経常利益2,243百万円、当期純利益2,241百万円、1口当たり分配金3,270円を見込んでいます。2026年11月期（2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況については、営業収益6,443百万円、営業利益2,690百万円、経常利益2,236百万円、当期純利益2,234百万円、1口当たり分配金3,330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「2026年5月期（第42期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第43期：2026年6月1日～2026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。

2026年5月期（第42期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第43期：2026年6月1日～2026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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【第42期】2025年12月1日～2026年5月31日（運用日数：182日）</li> <li>【第43期】2026年6月1日～2026年11月30日（運用日数：183日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している既存37物件に、前記「B. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）資産の取得」に記載した「（仮称）スギ薬局大東御領店（敷地）」を取得予定日に取得することを前提としています。</li> <li>上記を除き、2026年11月期（第43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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、売上運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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第42期に682百万円、第43期に724百万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。</li> <li>修繕費については、第42期に218百万円、第43期に229百万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。</li> <li>委託管理料については、第42期に497百万円、第43期に509百万円を見込んでいます。</li> <li>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42期に1,068百万円、第43期に1,081百万円を見込んでいます。</li> <li>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42期に599百万円、第43期に608百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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42期に455百万円、第43期に472百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、第41期末現在86,800百万円の有利子負債残高を有しています。このうち借入金は82,500百万円、投資法人債は4,300百万円となっています。</li> <li>第42期中及び第43期中を通じて有利子負債残高が86,800百万円で増減しないことを前提としています。</li> <li>第42期中及び第43期中に返済期限が到来する短期借入金1,000百万円及び長期借入金6,100百万円については、全額借換え等を行うことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第43期末（2026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。</li> <li>1口当たりの当期純利益及び分配金は、第42期及び第43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。</li> </ul>
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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額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。</li> <li>2026年5月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（31百万円）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。</li> <li>2026年11月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（80百万円）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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

（2） 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年8月20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40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,605,871	5,307,523
信託現金及び信託預金	5,571,977	5,828,168
営業未収入金	96,889	101,356
貯蔵品	1,082	1,076
預け金	186,605	204,248
未収還付法人税等	490	1,439
未収消費税等	30,409	—
前払費用	218,183	145,199
流動資産合計	10,711,510	11,589,013
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,163,849	7,222,337
減価償却累計額	△3,235,927	△3,346,903
建物（純額）	3,927,921	3,875,434
構築物	563,533	564,300
減価償却累計額	△434,300	△438,515
構築物（純額）	129,232	125,785
機械及び装置	2,580	2,580
減価償却累計額	△302	△429
機械及び装置（純額）	2,278	2,151
工具、器具及び備品	34,670	39,907
減価償却累計額	△28,138	△29,022
工具、器具及び備品（純額）	6,531	10,884
土地	52,522,167	52,522,167
リース資産	336,600	336,600
減価償却累計額	△110,330	△121,550
リース資産（純額）	226,270	215,050
建設仮勘定	280	—
信託建物	45,417,029	45,435,980
減価償却累計額	△19,573,164	△19,753,385
信託建物（純額）	25,843,865	25,682,594
信託構築物	1,438,216	1,426,256
減価償却累計額	△539,614	△550,735
信託構築物（純額）	898,602	875,520
信託機械及び装置	416,838	385,951
減価償却累計額	△303,497	△283,044
信託機械及び装置（純額）	113,340	102,906
信託工具、器具及び備品	578,163	592,371
減価償却累計額	△365,173	△386,754
信託工具、器具及び備品（純額）	212,989	205,617
信託土地	86,706,061	86,523,600
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△23,429	△25,027
信託リース資産（純額）	24,494	22,897
信託建設仮勘定	11,033	15,847
有形固定資産合計	170,625,070	170,180,458
無形固定資産		
借地権	897,709	897,709
信託その他無形固定資産	56,225	55,994
無形固定資産合計	953,934	953,703

(単位：千円)

	第40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025年11月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	88,200	88,200
長期前払費用	333,169	312,166
繰延税金資産	14	19
敷金及び保証金	34,826	34,826
信託敷金及び保証金	1,696	1,696
その他	490	490
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>458,397</b>	<b>437,398</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>172,037,401</b>	<b>171,571,559</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	18,342	16,633
<b>繰延資産合計</b>	<b>18,342</b>	<b>16,633</b>
<b>資産合計</b>	<b>182,767,254</b>	<b>183,177,206</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	858,374	1,041,049
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	6,100,000
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	10,117	9,634
未払費用	147,904	160,604
未払法人税等	1,096	1,124
未払消費税等	—	187,932
前受金	752,552	759,355
預り金	91,740	71,187
<b>流動負債合計</b>	<b>13,889,618</b>	<b>9,358,720</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	4,300,000	4,300,000
長期借入金	70,500,000	75,400,000
リース債務	226,270	213,928
信託リース債務	20,995	19,420
預り敷金及び保証金	1,984,512	2,072,247
信託預り敷金及び保証金	4,852,582	4,768,194
<b>固定負債合計</b>	<b>81,884,361</b>	<b>86,773,791</b>
<b>負債合計</b>	<b>95,773,980</b>	<b>96,132,512</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	84,270,314	84,270,314
<b>剰余金</b>		
任意積立金		
圧縮積立金	287,000	401,873
圧縮特別勘定積立金	—	13,580
任意積立金合計	287,000	415,453
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,435,960	2,358,926
<b>剰余金合計</b>	<b>2,722,960</b>	<b>2,774,379</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>86,993,274</b>	<b>87,044,693</b>
<b>純資産合計</b>	<b>86,993,274</b>	<b>87,044,693</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>182,767,254</b>	<b>183,177,206</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	第40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月 31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月 30日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	6,124,796	6,422,679
不動産等売却益	293,157	81,474
営業収益合計	6,417,954	6,504,154
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	2,949,218	3,111,320
資産運用報酬	447,044	449,232
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	22,397	22,410
一般事務委託手数料	44,595	43,359
会計監査人報酬	12,840	13,140
その他営業費用	109,118	94,441
営業費用合計	3,588,815	3,737,503
<b>営業利益</b>	<b>2,829,138</b>	<b>2,766,650</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4,729	11,428
未払分配金戻入	864	477
還付加算金	—	85
営業外収益合計	5,594	11,990
<b>営業外費用</b>		
支払利息	329,445	352,066
融資関連費用	44,109	42,550
投資法人債利息	22,369	22,075
投資法人債発行費償却	1,911	1,709
その他	39	47
営業外費用合計	397,877	418,449
<b>経常利益</b>	<b>2,436,856</b>	<b>2,360,192</b>
税引前当期純利益	2,436,856	2,360,192
法人税、住民税及び事業税	1,315	1,408
法人税等調整額	14	△4
法人税等合計	1,329	1,404
当期純利益	2,435,526	2,358,787
前期繰越利益	433	138
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,435,960	2,358,926

## (3) 投資主資本等変動計算書

第40期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

(単位:千円)

出資総額	投資主資本							純資産合計 投資主資本合計	
	剩余金								
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剩余金合計				
	圧縮積立金	圧縮特別 勘定積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	84,270,314	287,000	—	287,000	2,193,789	2,480,789	86,751,104	86,751,104	
当期変動額									
剩余金の配当					△2,193,356	△2,193,356	△2,193,356	△2,193,356	
当期純利益					2,435,526	2,435,526	2,435,526	2,435,526	
当期変動額合計	—	—	—	—	242,170	242,170	242,170	242,170	
当期末残高	84,270,314	287,000	—	287,000	2,435,960	2,722,960	86,993,274	86,993,274	

第41期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

(単位:千円)

出資総額	投資主資本							純資産合計 投資主資本合計	
	剩余金								
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剩余金合計				
	圧縮積立金	圧縮特別 勘定積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	84,270,314	287,000	—	287,000	2,435,960	2,722,960	86,993,274	86,993,274	
当期変動額									
圧縮積立金の積立		114,873		114,873	△114,873	—	—	—	
圧縮特別勘定積立金 の積立			13,580	13,580	△13,580	—	—	—	
剩余金の配当					△2,307,368	△2,307,368	△2,307,368	△2,307,368	
当期純利益					2,358,787	2,358,787	2,358,787	2,358,787	
当期変動額合計	—	114,873	13,580	128,453	△77,034	51,419	51,419	51,419	
当期末残高	84,270,314	401,873	13,580	415,453	2,358,926	2,774,379	87,044,693	87,044,693	

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	第40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)
I 当期末処分利益	(単位：円) 2,435,960,496	(単位：円) 2,358,926,257
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	1,435,180
圧縮特別勘定積立金取崩額	—	13,580,139
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,307,368,800 (3,319)	2,356,032,800 (3,389)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	114,873,207	17,901,862
圧縮特別勘定積立金積立額	13,580,139	—
V 次期繰越利益	138,350	6,914
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7及び第65条の8で定める圧縮積立金繰入額及び圧縮特別勘定積立金積立額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,307,368,800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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額及び圧縮特別勘定積立金取崩額を加算した金額から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数695,200口の整数倍の最大値となる2,356,032,800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40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月 31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月 30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,436,856	2,360,192
減価償却費	1,015,807	1,053,121
投資法人債発行費償却	1,911	1,709
固定資産除却損	42	7,189
受取利息	△4,729	△11,428
未払分配金戻入	△864	△477
支払利息	329,445	352,066
投資法人債利息	22,369	22,075
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,810	△4,467
貯蔵品の増減額（△は増加）	23	5
預け金の増減額（△は増加）	△8,952	△17,643
未取消費税等の増減額（△は増加）	△30,409	30,409
前払費用の増減額（△は増加）	△41,231	93,987
営業未払金の増減額（△は減少）	△65,680	135,063
未払費用の増減額（△は減少）	△176	△261
未取消費税等の増減額（△は減少）	△73,058	187,932
前受金の増減額（△は減少）	△23,017	6,802
有形固定資産の売却による減少額	12,921,598	3,239,297
小計	16,456,124	7,455,576
利息の受取額	4,729	11,428
利息の支払額	△351,333	△361,179
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,189	△2,330
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>16,107,331</b>	<b>7,103,494</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△15,047,760	△3,807,155
無形固定資産の取得による支出	△16,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△599,999	△230,101
預り敷金及び保証金の受入による収入	817,630	212,895
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△14,846,130</b>	<b>△3,824,361</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,000,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,000,000
長期借入れによる収入	4,000,000	5,900,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△4,900,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,000,000
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	△2,191,027	△2,307,374
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△2,204,944</b>	<b>△2,321,291</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△943,743	957,842
現金及び現金同等物の期首残高	11,121,592	10,177,848
現金及び現金同等物の期末残高	10,177,848	11,135,691

## (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41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41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3,097千円です。
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、隨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	<p>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</p> <p>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。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3) 信託その他無形固定資産</li> <li>(4) 信託敷金及び保証金</li> <li>(5) 信託預り敷金及び保証金</li> <li>(6) 信託リース債務</li> </ol>

#### （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40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025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40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025年11月30日)
1年内	6,759,785千円	6,407,327千円
1年超	28,475,005千円	25,503,272千円
合計	35,234,791千円	31,910,599千円

##### 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り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

借り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り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

2025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	1,000,000	997,500	△2,500
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	9,997,937	△2,062
(3) 投資法人債	4,300,000	4,053,750	△246,250
(4) 長期借入金	70,500,000	69,594,696	△905,303
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2025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	6,100,000	6,100,000	—
(3) 投資法人債	4,300,000	4,013,560	△286,440
(4) 長期借入金	75,400,000	73,793,916	△1,606,083
(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40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025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 (2025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	1,000,000	—	—	—	—	4,300,000
長期借入金	10,000,000	4,100,000	12,200,000	12,500,000	14,200,000	27,500,000

借入金及び投資法人債の決算日 (2025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	3,300,000
長期借入金	6,100,000	9,600,000	10,800,000	13,100,000	15,000,000	26,900,000

## 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40期 (2025年5月31日)

該当事項はありません。

第41期 (2025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40期 (2025年5月31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	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。）。

第41期 (2025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	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	6,400,000	6,400,000	(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40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14千円	19千円
繰延税金資産合計	14千円	19千円
繰延税金資産の純額	14千円	19千円

## 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40期 (2025年5月31日)	第41期 (2025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	△29.75%	△31.36%
圧縮積立金繰入額	△1.48%	△0.24%
圧縮特別勘定積立金積立額	△0.18%	-%
圧縮積立金取崩額	-%	0.02%
圧縮特別勘定積立金取崩額	-%	0.18%
その他	0.04%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	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、不動産賃貸事業の单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40期（自 2024年12月1日 至 2025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	1,321,032	不動産賃貸事業

第41期（自 2025年6月1日 至 2025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	1,332,869	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40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	170,590,179	171,567,566
期中増減額	977,386	△449,370
期末残高	171,567,566	171,118,195
期末時価	215,362,000	217,164,000

(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40期の主な増加額は「イオンモール猪名川」（11,821,252千円）及び「フレンドマート茨木平田店（敷地）」（2,472,620千円）の取得によるものであり、主な減少額は「汐留イーストサイドビル（準共有持分80%相当）」（12,921,598千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。第41期の主な増加額は「阪急阪神上野御徒町ビル」（3,241,507千円）の取得によるものであり、主な減少額は「汐留イーストサイドビル（準共有持分20%相当）」（3,239,297千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

(単位：千円)

	第40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025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	6,124,796	6,422,679
不動産賃貸事業費用	2,949,218	3,111,320
不動産賃貸事業損益	3,175,577	3,311,359

(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40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)
1口当たり純資産額	125,134円	125,208円
1口当たり当期純利益	3,503円	3,392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40期 (自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)	第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)
当期純利益（千円）	2,435,526	2,358,787
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）	2,435,526	2,358,787
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

該当事項はありません。

## j. 追加情報に関する注記

## 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、2025年10月22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。

## (仮称) スギ薬局大東御領店（敷地）

資産の種類： 所有権

取得予定価格： 1,100,000,000 円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)

取得予定日： 2026年3月31日

所在地： 大阪府大東市

取得先： 取得先である国内事業法人より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。

(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。）に該当します。また、本投資法人が売買契約の各条項に重大な違反をした場合には、売主が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内にお履行又は是正されないときには、売主は売買契約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。

## (開示の省略)

損益計算書、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、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41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40期 (2025年5月31日)		第41期 (2025年11月30日)		
			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	37,132	20.3	37,085	20.2	
		関西圏以外	14,152	7.7	15,224	8.3	
	事務所用途区画	関西圏	—	—	—	—	
		関西圏以外	4,522	2.5	3,434	1.9	
	その他用途区画	関西圏	1,905	1.0	1,905	1.0	
		関西圏以外	—	—	—	—	
小計			57,711	31.6	57,649	31.5	
信託不動産 (注3)	商業用途区画	関西圏	81,672	44.7	81,610	44.6	
		関西圏以外	9,195	5.0	9,174	5.0	
	事務所用途区画	関西圏	19,756	10.8	19,447	10.6	
		関西圏以外	3,232	1.8	3,236	1.8	
	その他用途区画	関西圏	—	—	—	—	
		関西圏以外	—	—	—	—	
小計			113,855	62.3	113,468	61.9	
預金・その他の資産 (注3) (注4)			11,199	6.1	12,059	6.6	
資産総額 (注5)			182,767 (171,567)	100.0 (93.9)	183,177 (171,118)	100.0 (93.4)	

(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40期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,571百万円、第41期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,828百万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40期 (2025年5月31日)		第41期 (2025年11月30日)	
	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	95,773	52.4	96,132	52.5
純資産総額	86,993	47.6	87,044	47.5

## ②投資資産

## A. 投資有価証券の主要銘柄

第41期末現在、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2025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. 價格及び投資比率

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41期 (2025年11月30日)		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	3.6	5,460	9,086	谷澤
	大阪市 北区	北野阪急ビル	2005年 2月1日	7,740	4.3	7,913	7,590	谷澤
	大阪府 吹田市	デュー阪急山田	2005年 2月1日	6,930	3.9	5,472	8,370	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	4.9	6,316	8,870	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	0.7	1,340	2,270	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	10.3	16,529	25,340	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	4.5	8,189	10,090	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	1.0	1,889	3,960	大和
	東京都 港区	北青山3丁目ビル	2013年 11月12日	1,680	0.9	1,677	2,190	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	2,418	3,270	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	1.7	3,127	4,310	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	1,820	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	2.3	4,213	6,020	大和
	大阪府 箕面市	KOHYO小野原店	2016年 7月1日	1,631	0.9	1,526	2,000	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	4.0	7,391	7,620	大和
	名古屋市 東区	メッツ大曾根	2018年 2月15日	5,400	3.0	5,761	5,620	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	2,440	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	1.0	1,886	2,060	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	1.5	2,505	3,030	JREI
	東京都 千代田区	FUNDES神保町	2019年 3月29日	2,830	1.6	2,865	2,640	谷澤
	大阪府 高槻市	パロー高槻店 (敷地)	2019年 3月29日	2,258	1.3	2,298	2,450	谷澤
	大阪市 中央区	なんば戎橋 (敷地)	2020年 3月31日	4,230	2.4	4,270	4,410	大和
	大阪市 東淀川区	万代下新庄店	2020年 3月31日	674	0.4	671	768	JREI
	東京都 港区	H-CUBE MINAMIAOYAMA	2021年 12月14日	6,650	3.7	6,668	8,050	大和
	東京都 港区	H-CUBE KITAAOYAMA	2022年 12月1日	1,410	0.8	1,424	1,680	大和
	東京都 港区	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	2022年 12月1日	3,468	1.9	3,495	3,750	大和
	堺市 堺区	ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	2024年 3月27日	6,500	3.6	6,588	6,820	谷澤
	大阪府 茨木市	フレンドマート 茨木平田店 (敷地)	2025年 4月3日	2,440	1.4	2,472	2,480	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41期 (2025年11月30日)		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	兵庫県川辺郡	イオンモール猪名川	2025年4月23日	11,500	6.5	11,712	11,700	谷澤
事務所用施設	大阪市北区	阪急電鉄本社ビル	2013年4月10日	10,200	5.7	9,615	15,200	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	3,434	3,480	立地
	東京都台東区	阪急阪神上野御徒町ビル	2025年9月30日	3,213	1.8	3,236	3,600	大和
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	2,330	2,610	大和
	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	2.9	5,147	6,040	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	5.2	9,131	12,900	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	3.7	6,471	10,400	JREI
その他施設	兵庫県西宮市	コーポこうべ協同購入センター西宮（敷地）	2021年12月27日	1,864	1.0	1,905	2,230	谷澤
ポートフォリオ合計				178,148	100.0	171,118	217,164	—

(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」、「イオンモール猪名川」、「阪急電鉄本社ビル」、「阪急阪神上野御徒町ビル」、「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、2025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。

## b. 貸貸の概要

物件名称	賃貸方式 (注1)	第41期 (2025年11月30日)					第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)	
		右記情報の算出方法 (注1)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注2) (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・レッサーとの 賃貸借契約により算出 (A)	6,337.37	6,337.37	100.0	1	320	183
		エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B)	(2,923.44)	(2,906.95)	(99.4)	(104)		
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・レッサーとの 賃貸借契約により算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	2	595	183
		パススルー型：エンドテナント その他：マスター・レッサーとの 賃貸借契約により算出 (B)	(18,480.69)	(18,480.69)	(100.0)	(24)		
デュー・阪急山田	ダイレク トリース	(C)	13,027.28	13,027.28	100.0	25	378	183
上六Fビルディング	ダイレク トリース	(C)	4,586.83	4,352.55	94.9	9	132	
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	31,451.81	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6)	183
汐留イーストサイドビル (準共有持分20%相当) (注7)	ダイレク トリース	(C)	—	—	—	—	11	29
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	263	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	404	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	70,558.88	100.0	1	630	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6)	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6)	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6)	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6)	183
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6)	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6)	183

物件名称	賃貸方式 (注1)	第41期 (2025年11月30日)					第41期 (自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)	
		右記情報の算出方法 (注1)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注2) (注3)	テナ ント 総数 (注4)	賃貸事業 収入 (百万円)	運用日数 (日)
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6)	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6)	183
メッツ大曾根	ダイレク トリース	(C)	15,708.81	15,708.81	100.0	13	342	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6)	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6)	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6)	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 <sup>ス</sup>	マスター・レッサーとの 賃貸借契約により算出 (A) エンドテナントとの 賃貸借契約により算出 (B)	5,883.69 (5,185.35)	5,883.69 (5,077.73)	100.0 (97.9)	2 (242)	非開示 (注6)	183
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 <sup>ス</sup> 、その 他のマスター リース、ダイ レクトリ ースの併 用	マスター・レッサーとの 賃貸借契約により算出 (A) パススルー型：エンドテナント その他：マスター・レッサー との賃貸借契約により算出 (B)	8,748.18 (8,467.56)	8,748.18 (8,447.80)	100.0 (99.8)	5 (107)	非開示 (注6)	183
FUNDES神保町	ダイレク トリース	(C)	1,168.43	1,168.43	100.0	7	68	183
パロー高槻店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	7,366.39	7,366.39	100.0	1	非開示 (注6)	183
なんば戎橋 (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6)	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	1,630.68	88.9	18	非開示 (注6)	183
H-CUBE MINAMIAOYAMA	ダイレク トリース	(C)	774.21	774.21	100.0	2	非開示 (注6)	183
コーポこうべ協同購入 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6)	183
H-CUBE KITAAOYAMA	ダイレク トリース	(C)	386.03	386.03	100.0	2	非開示 (注6)	183
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	ダイレク トリース	(C)	427.33	427.33	100.0	2	非開示 (注6)	183
ホームセンター <sup>一</sup> コーナン堺高須店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	21,235.72	21,235.72	100.0	1	非開示 (注6)	183
フレンドマート 茨木平田店 (敷地)	ダイレク トリース	(C)	5,537.30	5,537.30	100.0	1	非開示 (注6)	183
イオンモール猪名川	固定型マ スター リース	(C)	62,100.86	62,100.86	100.0	1	非開示 (注6)	183
阪急阪神上野御徒町ビル	ダイレク トリース	(C)	1,856.25	1,856.25	100.0	4	28	62
ポートフォリオ合計		(A) と (C) の合計	495,211.74	494,774.18	99.9	120	6,422	—
		( (B) と (C) の合計 )	(481,105.38)	(480,523.96)	(99.9)	(587)		

- (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・レッサー（転貸人）に貸貸し、マスター・レッサ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）に直接貸貸する方式
- バスルーム型マスターリース（方式）：マスター・レッサーが支払う賃料と、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・レッサーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかる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）：バスルーム型マスターリース（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・レッサー：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。バスルーム型マスターリースが用いられている場合には、括弧外はバスルーム型マスターリースの場合のマスター・レッサーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリース及びその他マスターリースの場合のマスター・レッサー並びにバスルーム型マスターリース及びダイレクトリースの場合のエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸可能面積又は賃貸面積をそれぞれ記載しています。なお、「高槻城西ショッピングセンター」の賃貸可能面積及び賃貸面積には駐車場棟の面積9,476.49m<sup>2</sup>を、「阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）」の賃貸可能面積及び賃貸面積には本館駐車場棟の面積8,929.49m<sup>2</sup>（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46m<sup>2</sup>（準共有持分28%相当）を、「イオンモール猪名川」の賃貸可能面積及び賃貸面積には駐車場棟の面積5,665.04m<sup>2</sup>を、それぞれ含めて記載しており、またこれらの物件の稼働率については、かかる賃貸可能面積及び賃貸面積により計算のうえ記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。合計欄については、賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積（いずれも固定型マスターリース及びその他マスターリースの場合のマスター・レッサー及びエンドテナントとの賃貸借契約に基づきます。）の合計の割合を記載しています。バスルーム型マスターリースが用いられている場合には、括弧外はバスルーム型マスターリースの場合のマスター・レッサーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリース及びその他マスターリースの場合のマスター・レッサー並びにバスルーム型マスターリース及びダイレクトリースの場合のエンドテナントとの賃貸借契約による賃貸可能面積及び賃貸面積により計算した稼働率を記載しています。
- (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。バスルーム型マスターリースが用いられている場合には、括弧外はバスルーム型マスターリースの場合のマスター・レッサーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリース及びその他マスターリースの場合のマスター・レッサー並びにバスルーム型マスターリース及びダイレクトリースの場合のエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント総数をそれぞれ記載しています。
- (注5) ホテル部分（株式会社阪急阪神ホテルズへの転貸部分）については、阪急電鉄株式会社への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バスルーム型マスターリースとなっています。
- (注6) 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7) 2025年6月30日付で譲渡しており、第41期末現在は保有していません。

## c. 収支の状況 (自 2025年6月1日 至 2025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	240,457	398,425	255,723	114,466	283,646	
水道光熱費収入	10,893	118,037	52,575	10,261	—	
その他収入	68,836	79,305	70,093	7,601	843	
賃貸事業収入合計	320,188	595,768	378,392	132,329	284,489	
委託管理料	45,714	128,579	90,759	24,207	13,803	
水道光熱費	19,126	146,689	54,399	10,470	120	
支払賃借料	8,409	65	1,822	—	22,605	
広告宣伝費	23,525	2,742	5,281	—	—	
修繕費	5,735	13,157	81,696	49,924	8,000	
損害保険料	614	1,703	755	448	703	
公租公課	32,508	75,692	29,221	13,065	25,791	
その他費用	8,286	3,518	3,582	5,969	308	
減価償却費 (A)	48,983	146,027	63,302	36,600	39,705	
賃貸事業費用合計	192,903	518,177	330,821	140,685	111,037	
賃貸事業利益 (B)	127,284	77,591	47,571	△8,355	173,452	60,919
NOI (注2) (A) + (B)	176,268	223,618	110,873	28,244	213,158	60,919
資本の支出	1,206	14,009	116,707	17,591	1,756	—

(単位:千円)

物件名称	汐留イースト サイドビル (準共有持分 20%相当) (注3)	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	29日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	10,356	263,863	404,676	630,840		
水道光熱費収入	1,119	—	—	—		
その他収入	133	—	—	152		
賃貸事業収入合計	11,609	263,863	404,676	630,992		
委託管理料	691	3,029	1,972	504		
水道光熱費	1,340	—	—	—		
支払賃借料	35	17,750	—	6,871		
広告宣伝費	—	—	—	—		
修繕費	179	24,565	23,186	1,766		
損害保険料	149	2,473	1,760	1,889		
公租公課	1,132	54,245	62,348	70,229		
その他費用	31	750	3,183	141		
減価償却費 (A)	1,981	144,181	172,961	117,697		
賃貸事業費用合計	5,542	246,995	265,413	199,099		
賃貸事業利益 (B)	6,066	16,867	139,262	431,893	198,052	82,865
NOI (注2) (A) + (B)	8,048	161,049	312,223	549,590	198,052	82,865
資本の支出	9,262	23,114	327,105	25,576	—	—

(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		102,000				
水道光熱費収入		—				
その他収入		—				
賃貸事業収入合計		102,000				
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		—				
損害保険料		312				
公租公課		14,860				
その他費用		500				
減価償却費 (A)		19,080				
賃貸事業費用合計		51,409				
賃貸事業利益 (B)	30,700	50,590	84,897	34,328	126,286	6,160
NOI (注2) (A) + (B)	35,019	69,670	84,897	34,328	126,286	13,549
資本的支出	—	540	—	—	—	—

(単位：千円)

物件名称	オアシスタウン 伊丹鴻池 (敷地)	メッツ大曾根	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		273,533				
水道光熱費収入		49,887				
その他収入		19,455				
賃貸事業収入合計		342,876				
委託管理料		61,482				
水道光熱費		54,206				
支払賃借料		21,926				
広告宣伝費		4,216				
修繕費		39,181				
損害保険料		939				
公租公課		28,274				
その他費用		437				
減価償却費 (A)		53,482				
賃貸事業費用合計		264,147				
賃貸事業利益 (B)	153,431	78,729	48,107	39,135	42,569	157,924
NOI (注2) (A) + (B)	153,431	132,211	48,107	39,135	60,236	191,022
資本的支出	—	52,096	—	—	—	3,786

(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	パロー高槻店 (敷地)	なんば戎橋 (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		50,872		77,694		
水道光熱費収入		13,727		—		
その他収入		3,996		—		
賃貸事業収入合計		68,595		77,694		
委託管理料		7,891		600		
水道光熱費		11,799		—		
支払賃借料		456		—		
広告宣伝費		1,314		—		
修繕費		1,490		—		
損害保険料		116		—		
公租公課		5,063		3,027		
その他費用		200		—		
減価償却費（A）		7,272		—		
賃貸事業費用合計		35,604		3,627		
賃貸事業利益（B）	168,907	32,990	47,994	74,066	15,418	36,162
NOI（注2） (A) + (B)	201,654	40,263	47,994	74,066	17,231	47,355
資本的支出	3,323	3,478	—	—	—	8,043

(単位：千円)

物件名称	H-CUBE MINAMIAOYAMA	コーポこうべ協同 購入センター西宮 (敷地)	H-CUBE KITAAOYAMA	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	フレンドマート 茨木平田店 (敷地)
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入						
水道光熱費収入						
その他収入						
賃貸事業収入合計						
委託管理料						
水道光熱費						
支払賃借料						
広告宣伝費						
修繕費						
損害保険料						
公租公課						
その他費用						
減価償却費（A）						
賃貸事業費用合計						
賃貸事業利益（B）	129,685	33,317	51,431	56,681	104,683	44,123
NOI（注2） (A) + (B)	132,945	33,317	52,922	58,335	104,683	44,123
資本的支出	—	—	—	570	—	—

(単位：千円)

物件名称	イオンモール 猪名川	阪急阪神 上野御徒町ビル	合 計
運用日数	183日	62日	-
賃貸収入	非開示 (注1)	27,653	5,807,271
水道光熱費収入		310	296,733
その他収入		166	318,675
賃貸事業収入合計		28,130	6,422,679
委託管理料		2,018	514,140
水道光熱費		192	370,170
支払賃借料		10	101,368
広告宣伝費		-	37,080
修繕費		-	289,796
損害保険料		67	15,857
公租公課		-	662,639
その他費用		255	67,153
減価償却費 (A)		4,645	1,053,112
賃貸事業費用合計		7,190	3,111,320
賃貸事業利益 (B)	288,622	20,940	3,311,359
NOI (注2) (A) + (B)	371,180	25,585	4,364,472
資本的支出	557	-	608,724

(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。

(注3) 2025年6月30日付で譲渡しており、第41期末現在は保有していません。

## (口) テナントの概要

## ・賃貸面積上位10テナント

第41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・リースを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 (m <sup>2</sup> ) (注2)	比率(%) (注3)
阪急電鉄株式会社	—	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	2028年 3月31日	70,558.88	14.3
	—	阪急電鉄本社ビル	2031年 11月24日	27,369.37	5.5
	—	北野阪急ビル (ホテル部分)	2027年 5月31日	8,789.31	1.8
	—	コトクロス阪急河原町	2026年 8月31日	4,400.13	0.9
	—	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)	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)
イオンリテール株式会社	—	イオンモール猪名川	非開示 (注4)	62,100.86	12.6
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)	11.6
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	6.4
	コーナン堺高須店	ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	2038年 7月31日	21,235.72 (注5)	4.3
阪神電気鉄道株式会社	—	ラグザ大阪	2027年 5月31日	30,339.91	6.1
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店 (敷地)	2038年 12月31日	9,194.01 (注5)	1.9
	万代五条西小路店	万代五条西小路店 (敷地)	2054年 10月31日	9,182.80 (注5)	1.9
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店 (敷地)	2053年 9月30日	8,159.41 (注5)	1.6
	万代下新庄店	万代下新庄店	2027年 9月30日	1,608.65	0.3
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)	3.6
	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4)	3,776.15 (注5)	0.8
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	3.9
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)	非開示 (注4)	6,541.31 (注5)	1.3
	ニトリ大曾根店	メッツ大曾根	非開示 (注4)	6,033.77	1.2
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)	1.8
合計				407,835.53	82.4
全賃貸面積				494,774.18	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、「イオンモール猪名川」のテナントであるイオンリテール株式会社、「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 レッサーであるため、店舗名の記載はありません。
- (注2) 「阪急西宮ガーデンズ」の賃貸面積には、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8,929.49m<sup>2</sup>（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46m<sup>2</sup>（準共有持分28%相当）を含んでいます。また、「イオンモール猪名川」の賃貸面積には、駐車場棟の面積5,665.04m<sup>2</sup>を、「高槻城西ショッピングセンター」の賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49m<sup>2</sup>を、それぞれ含めて記載しています。
- (注3) 「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。
- (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) 敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

## (参考)

第41期末現在、パススルー型マスターリースを導入している物件について、エンドテナントを基準として算出した場合の賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下のとおりです。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 (m <sup>2</sup> ) (注2)	比率(%) (注3)
阪急電鉄株式会社 (注4)	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	14.7
	一	阪急電鉄本社ビル	2031年 11月24日	27,369.37	5.7
	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	1.8
	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	0.9
イオンリテール株式会社 (注4)	イオン猪名川店	イオンモール猪名川	非開示 (注5)	62,100.86	12.9
三井住友信託銀行 株式会社	イオンモール 堺北花田	イオンモール堺北花田 (敷地) (商業施設部分)	非開示 (注5)	57,475.71 (注6)	12.0
コーナン商事株式会社 (注4)	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	6.5
	コーナン堺高須店	ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	2038年 7月31日	21,235.72 (注6)	4.4
阪神電気鉄道株式会社 (注4)	ホテル阪神大阪	ラグザ大阪	2027年 5月31日	30,339.91	6.3
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6)	1.9
	万代五条西小路店	万代五条西小路店 (敷地)	2054年 10月31日	9,182.80 (注6)	1.9
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店 (敷地)	2053年 9月30日	8,159.41 (注6)	1.7
	万代下新庄店	万代下新庄店	2027年 9月30日	1,608.65	0.3
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)	3.7
	デイリーカート イズミヤ 堀川丸太町店	デイリーカート イズミヤ 堀川丸太町店 (敷地)	非開示 (注5)	3,776.15 (注6)	0.8
株式会社ニトリ ホールディングス	ニトリ茨木北店	ニトリ茨木北店 (敷地)	非開示 (注5)	6,541.31 (注6)	1.4
	ニトリ大曾根店	メッツ大曾根	非開示 (注5)	6,033.77	1.3
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)	1.9
株式会社パロー ホールディングス	パロー高槻店	パロー高槻店 (敷地)	2048年 6月19日	7,366.39 (注6)	1.5
合計				392,523.83	81.7
全賃貸面積				480,523.96	100.0

(注1) 「阪急電鉄本社ビル」については、事務所用施設のため、店舗名の記載はありません。

(注2) 「阪急西宮ガーデンズ」の賃貸面積には、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8,929.49m<sup>2</sup> (準共有持分28%相当)と別館の面積5,186.46m<sup>2</sup> (準共有持分28%相当)を含んでいます。また、「イオンモール猪名川」の賃貸面積には、駐車場棟の面積5,665.04m<sup>2</sup>を、「高槻城西ショッピングセンター」の賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49m<sup>2</sup>を、それぞれ含めて記載しています。

(注3) 「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

(注4) 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」、「イオンモール猪名川」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、イオンリテール株式会社、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います。

(注6) 敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

## (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40期 (2025年5月31日)		第41期 (2025年11月30日)	
		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	3.6	6,468	3.6
	北野阪急ビル	7,740	4.3	7,740	4.3
	デュー阪急山田	6,930	3.9	6,930	3.9
	上六Fビルディング	1,129	0.6	1,094	0.6
	高槻城西ショッピングセンター	8,655	4.8	8,655	4.9
	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	0.7	1,318	0.7
	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	10.2	18,300	10.3
	イオンモール堺北花田 (敷地)	8,100	4.5	8,100	4.5
	万代豊中豊南店 (敷地)	1,870	1.0	1,870	1.0
	北青山3丁目ビル	1,680	0.9	1,680	0.9
	コトクロス阪急河原町	2,770	1.5	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	1.7	3,100	1.7
	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	2.3	4,182	2.3
	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	4.0	7,100	4.0
	メッツ大曾根	5,400	3.0	5,400	3.0
	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	1.0	1,850	1.0
	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.5	2,760	1.5
	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)	4,699	2.6	4,733	2.7
	グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	2,573	1.4	2,977	1.7

用途	物件名称	第40期 (2025年5月31日)		第41期 (2025年11月30日)	
		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)	FUNDES神保町	2,830	1.6	2,830	1.6
	パロー高槻店 (敷地)	2,258	1.3	2,258	1.3
	なんば戎橋 (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	3.7	6,650	3.7
	H-CUBE KITAAOYAMA	338	0.2	1,410	0.8
	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	3,468	1.9	3,468	1.9
	ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	6,500	3.6	6,500	3.6
	フレンドマート 茨木平田店 (敷地)	2,440	1.4	2,440	1.4
	イオンモール猪名川	11,500	6.4	11,500	6.5
商業用途区画小計		147,589	82.6	149,064	83.7
事務所用途区画	上六Fビルディング	1,850	1.0	1,885	1.1
	汐留イーストサイドビル (準共有持分20%相当) (注4)	3,805	2.1	—	—
	ラグザ大阪	379	0.2	379	0.2
	阪急電鉄本社ビル	10,200	5.7	10,200	5.7
	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)	4,512	2.5	4,478	2.5
	グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	3,992	2.2	3,588	2.0
	芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	3,475	1.9	3,475	2.0
	H-CUBE KITAAOYAMA	1,071	0.6	—	—
	阪急阪神上野御徒町ビル	—	—	3,213	1.8
事務所用途区画小計		29,286	16.4	27,219	15.3
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	1.0	1,864	1.0
その他用途区画小計		1,864	1.0	1,864	1.0
ポートフォリオ合計		178,740	100.0	178,148	100.0

(注1) 期末時点で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41期におけるホテル用途部分の合計は10,964百万円（投資比率6.2%）です。

(注4) 2025年6月30日付で譲渡しており、第41期末現在は保有していません。

## b. 地域別投資比率

地域	物件名称	第40期 (2025年5月31日)		第41期 (2025年11月30日)	
		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	3.6	6,468	3.6
	北野阪急ビル	7,740	4.3	7,740	4.3
	デュー阪急山田	6,930	3.9	6,930	3.9
	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	4.8	8,655	4.9
	ニトリ茨木北店 (敷地)	1,318	0.7	1,318	0.7
	ラグザ大阪	5,122	2.9	5,122	2.9
	阪急電鉄本社ビル	10,200	5.7	10,200	5.7
	阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	18,300	10.2	18,300	10.3
	イオンモール堺北花田 (敷地)	8,100	4.5	8,100	4.5
	万代豊中豊南店 (敷地)	1,870	1.0	1,870	1.0
	コトクロス阪急河原町	2,770	1.5	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	1.7	3,100	1.7
	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	2.3	4,182	2.3
	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	4.0	7,100	4.0
	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	1.0	1,850	1.0
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分4.9%相当)	9,212	5.2	9,212	5.2
	グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	6,566	3.7	6,566	3.7
	パロー高槻店 (敷地)	2,258	1.3	2,258	1.3
	なんば戎橋 (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	1.0	1,864	1.0
	ホームセンター コーナン堺高須店 (敷地)	6,500	3.6	6,500	3.6
	フレンドマート 茨木平田店 (敷地)	2,440	1.4	2,440	1.4
	イオンモール猪名川	11,500	6.4	11,500	6.5
	小計	147,262	82.4	147,262	82.7

地域	物件名称	第40期 (2025年5月31日)		第41期 (2025年11月30日)	
		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 (準共有持分20%相当) (注2)	3,805	2.1	—	—
	北青山3丁目ビル	1,680	0.9	1,680	0.9
	メッツ大曾根	5,400	3.0	5,400	3.0
	ベッセルイン博多中洲	2,760	1.5	2,760	1.5
	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	1.9	3,475	2.0
	H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	3.7	6,650	3.7
	H-CUBE KITAAOYAMA	1,410	0.8	1,410	0.8
	H-CUBE MINAMIAOYAMA II	3,468	1.9	3,468	1.9
	阪急阪神上野御徒町ビル	—	—	3,213	1.8
ポートフォリオ合計		31,478	17.6	30,886	17.3
ポートフォリオ合計		178,740	100.0	178,148	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) 2025年6月30日付で譲渡しており、第41期末現在は保有していません。

## c. 賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第40期 (自 至 2024年12月 1日 2025年 5月31日)			第41期 (自 至 2025年 6月 1日 2025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		259	4,513	80.9	264	4,686	80.8
変動賃料 テナント (注4)	固定部分	324	811	14.6	323	827	14.3
	変動部分		253	4.5		286	4.9
ポートフォリオ合計		583	5,578	100.0	587	5,799	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」、「KOHYO小野原店」及び「イオンモール猪名川」についてはマスターレッサー）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。なお、「汐留イーストサイドビル」については、2025年3月25日より準共有持分20%相当で算出していますが、2025年6月30日付で譲渡し、第41期末現在は保有していません。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
HEPファイブ (準共有持分14%相当)	大阪市北区	観覧車リニューアル工事	自 2025年 6月 至 2026年 4月	45	—	—
デュー阪急山田	大阪府吹田市	変圧器更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 5月	100	—	—
ラグザ大阪	大阪市福島区	泡消火設備一斉開放弁取替工事	自 2025年 8月 至 2026年 5月	23	—	—
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	ファンコイルユニット更新工事	自 2025年10月 至 2026年 5月	60	—	—
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	兵庫県西宮市	外壁改修工事（2期）	自 2025年 7月 至 2026年 3月	126	—	—

(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608百万円であり、当期費用に区分された修繕費289百万円と合わせ、898百万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）	
デュー阪急山田	大阪府吹田市	泡消火薬剤一斉開放弁更新工事	自 2025年 7月 至 2025年11月	115	
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区	非常用発電機更新工事	自 2024年 3月 至 2025年 6月	183	
		エレベーター改修工事（1基）	自 2024年 8月 至 2025年11月	72	
メッツ大曾根	名古屋市東区	4階西トイレリニューアル工事	自 2025年 5月 至 2025年 6月	11	
		立体駐車場泡消火設備一斉開放弁更新工事	自 2025年 9月 至 2025年11月	38	
その他				187	
合 計				608	