2022年11月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2023年1月20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　2023年2月22日　　分配金支払開始予定日　2023年2月15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）

１．2022年11月期（2022年6月1日～2022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	%
2022年11月期	5,679	△0.3	2,428	1.2	2,100	0.5	2,098	0.5
2022年 5月期	5,697	△0.2	2,398	3.6	2,090	3.3	2,088	3.3

	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	%	%	%
2022年11月期	3,018	2.4	1.2	37.0
2022年 5月期	3,004	2.4	1.2	36.7

(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	%	%
2022年11月期	3,019	2,098	―	―	100.0	2.4
2022年 5月期	2,961	2,058	―	―	98.6	2.4

（注）2022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、圧縮積立金の積立（30百万円）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
	百万円	百万円	%	円
2022年11月期	170,604	86,676	50.8	124,678
2022年 5月期	171,558	86,636	50.5	124,620

(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
2022年11月期	3,075	△1,353	△2,071	9,848
2022年 5月期	10,357	△9,283	△2,036	10,198

２．2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（2023年6月1日～2023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
2023年 5月期	5,779	1.8	2,374	△2.2	2,038	△2.9	2,036	△2.9	2,930	―
2023年11月期	5,894	2.0	2,355	△0.8	2,017	△1.0	2,016	△1.0	2,900	―

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年5月期）2,930円、1口当たり予想当期純利益（2023年11月期）2,900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　：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)	2022年11月期	695,200口	2022年 5月期	695,200口
②　期末自己投資口数	2022年11月期	0口	2022年 5月期	0口

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

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、2023年5月期及び2023年11月期の運用状況の予想数値は5ページ「2023年5月期（第36期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第37期：2023年6月1日～2023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）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…… 31
（ハ）ポートフォリオの状況…… 34
（２）資本的支出の状況…… 38

１．運用状況

（１） 運用状況

① 当期の概況

Ａ．投資法人の主な推移

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）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34期（2022年5月期：2021年12月1日～2022年5月31日）末現在では32物件を保有していました。

第35期（2022年11月期：2022年6月1日～2022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35期末現在では32物件を運用しており、資産総額は170,604百万円、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35期のわが国経済は、資源・エネルギー価格の高騰や円安の影響による物価上昇、世界的な金融引締め等により先行き不透明な状況にありますが、新型コロナワクチンが普及し、社会経済活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあり個人消費を中心に持ち直しの動きがみられました。

J-REIT市場は、欧米の金融引締めが続くとの懸念から株式市場と共に下落し、東証REIT指数が1,900ポイントを下回る場面もみられましたが、金融引締め懸念の後退や国内長期金利の安定等を背景として、底堅い動きとなり、11月末時点では1,970.04ポイントとなりました。

不動産売買市場においては、金利動向を注視する動きはあるものの、良好な資金調達環境、海外市場との金利差、円安の進行により、市場参加者の物件取得に対する投資需要は旺盛な状態が継続しており、物件の取得環境は依然として厳しい状況にあります。本投資法人としましては、スポンサーグループである阪急阪神ホールディングスグループの総合力や本資産運用会社独自の取得情報ルートを活用することにより、フェアバリュー（適正価格水準をいいます。）で物件を取得していくことが重要となっています。

第35期末現在保有する32物件の運用に際しては、本投資法人の強みの一つであるオペレーショナル・マネジメントの最適化に注力しました。すなわち、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい管理を行ってテナント満足度を向上させ、効果的な販売促進活動を通じて賃料単価及び稼働率の維持・向上を図ってきました。第35期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.2%（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35期末現在の賃貸可能面積は398,927.14㎡（注）、ポートフォリオ全体に占める商業用途区画の比率は72.7%（取得価格ベース）、関西圏の比率は75.2%（取得価格ベース）となっています。

また、本投資法人は、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（併せて「ESG」）への配慮が投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の継続的な成長に不可欠であると認識しており、スポンサーグループの経営理念や社会貢献・環境保全の考え方に沿った「サステナビリティ方針」を制定し、不動産投資運用事業を通じた実践を図っています。

（注）パススルー型マスターリースを導入している物件については、エンドテナントを基準として算出しています。

Ｃ．資金調達の概要

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

そのため、エクイティファイナンスやデットファイナンスとともに、商業用施設等において受け入れた敷金・保証金等（第35期末現在の残高6,435百万円）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35期においては、2022年9月に返済期限が到来した借入金7,000百万円（長期借入金）について、長期・固定金利にて借換えを行いました。

第35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5,000百万円を含みます。））、投資法人債は6,000百万円（1年内償還予定の投資法人債2,000百万円を含みます。）であり、総資産有利子負債比率は44.2%となっています。

本投資法人は、第35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35期の実績として営業収益5,679百万円、営業利益2,428百万円を計上しました。ここから支払利息等を控除した後の経常利益は2,100百万円、また当期純利益は2,098百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、3,019円となりました。

② 今後の見通し

A．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を主な投資対象とし、全国を投資対象エリアとして投資を行っていきます。

外部成長戦略としては、基本方針として、資産規模の拡大や物件数の増加による収益の拡大と安定、リスク分散及び投資口の流動性増大を図るため、物件の内容を十分に吟味した上で継続的に優良物件の取得を検討していきます。具体的には、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社及び阪急阪神不動産投資顧問株式会社（以下「不動産情報提供会社」ということがあります。）との間で締結した情報共有等に係る協定書に基づき、物件情報の取得や、不動産情報提供会社が保有又は開発する物件に係る優先交渉権等を活用します。また、本資産運用会社固有のネットワークによる事業会社等への直接アプローチも継続的に行い、外部物件情報の獲得を図ります。

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

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

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と投資主利益の最大化を目指しています。優良物件取得に関する競争環境は依然として厳しいものがありますが、個別物件の収益性及びポートフォリオ全体のバランスの両面を考慮して慎重に投資判断を行い、着実な成長を実現したいと考えています。更に、本投資法人及び本資産運用会社における利益相反取引に係る厳格な検証をはじめ、コンプライアンス徹底の社会的要請に鑑み、本資産運用会社における内部統制システム及びコンプライアンス機能の強化を引き続き図っていきます。

B．決算後に生じた重要な事実

a．資金の借入れ

特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	金利	借入実行日	借入方法 返済方法	返済期限
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	900	基準金利（全銀協１ヶ月日本円 TIBOR）＋0.15％変動金利	2022年12月1日	無担保無保証 期限一括返済	2023年11月30日
	株式会社三井住友銀行	800				
	三井住友信託銀行株式会社	800				
	株式会社みずほ銀行	800				
	株式会社池田泉州銀行	800				
	みずほ信託銀行株式会社	800				
合　計		4,900				

b．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a．の新規借入金により、以下の資産を取得しました。

① H-CUBE KITAAOYAMA

特定資産の種類：　所有権

取得価格：　1,410,000,000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：　2022年12月1日

所在地：　東京都港区

取得先：　阪急阪神不動産株式会社

② H-CUBE MINAMIAOYAMA Ⅱ

特定資産の種類：　所有権

取得価格：　3,468,000,000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：　2022年12月1日

所在地：　東京都港区

取得先：　阪急阪神不動産株式会社

C．運用状況の見通し

2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況については、営業収益5,779百万円、営業利益2,374百万円、経常利益2,038百万円、当期純利益2,036百万円、1口当たり分配金2,930円を見込んでいます。2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）の運用状況については、営業収益5,894百万円、営業利益2,355百万円、経常利益2,017百万円、当期純利益2,016百万円、1口当たり分配金2,900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「2023年5月期（第36期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第37期：2023年6月1日～2023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。

2023年5月期（第36期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第37期：2023年6月1日～2023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36期】2022年12月1日～2023年5月31日（運用日数：182日） ・【第37期】2023年6月1日～2023年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・2022年11月30日時点で本投資法人が保有している32物件に、前記「Ｂ．決算後に生じた重要な事実　b．資産の取得」に記載の2022年12月1日に取得した2物件を加えた34物件を前提としています。 ・上記を除き、2023年11月期（第37期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・本書の日付現在において有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案のうえ算出しています。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素については、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・新型コロナウイルス感染症の影響につき、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います。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第36期に593百万円、第37期に621百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。 ・修繕費については、第36期に146百万円、第37期に190百万円を見込んでいます。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・委託管理料については、第36期に503百万円、第37期に492百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用、各期に見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しており、第36期に978百万円、第37期に985百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、第36期に545百万円、第37期に541百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用等については、第36期に335百万円、第37期に337百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本投資法人は、第35期末現在75,400百万円の有利子負債残高を有しています。このうち借入金は69,400百万円、投資法人債は6,000百万円となっています。 ・上記有利子負債に加え、前記「Ｂ．決算後に生じた重要な事実　a.資金の借入れ」に記載のとおり、2022年12月1日に4,900百万円の新規借入れを行っており、2022年12月1日以降有利子負債残高が80,300百万円で増減しないことを前提としています。 ・第36期中に返済期限が到来する長期借入金5,000百万円については、2022年12月26日付で全額借換えを行っています。 ・第37期中に返済期限が到来する短期借入金4,900百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・第37期中に償還期限が到来する投資法人債2,000百万円については、全額投資法人債の発行等を行うことを前提としています。
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数695,200口から第37期末（2023年11月30日）までに新投資口の発行がないことを前提としています。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は、第36期及び第37期の予想期末発行済投資口の総口数695,200口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提とし、利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 ・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。

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

（２） 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年8月25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34期 （2022年 5月31日）	第35期 （2022年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,270,708	4,651,372
信託現金及び信託預金	4,927,811	5,197,061
営業未収入金	22,295	20,742
貯蔵品	1,135	1,135
預け金	164,862	164,186
前払費用	216,995	157,757
流動資産合計	10,603,809	10,192,256
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,671,374	6,680,259
減価償却累計額	△2,582,186	△2,689,436
建物（純額）	4,089,188	3,990,823
構築物	553,883	556,453
減価償却累計額	△401,361	△408,007
構築物（純額）	152,521	148,445
機械及び装置	125	125
減価償却累計額	△3	△6
機械及び装置（純額）	121	118
工具、器具及び備品	27,526	27,526
減価償却累計額	△22,549	△23,326
工具、器具及び備品（純額）	4,976	4,200
土地	38,773,708	38,773,708
リース資産	336,600	336,600
減価償却累計額	△43,010	△54,230
リース資産（純額）	293,590	282,370
信託建物	43,454,833	43,670,958
減価償却累計額	△17,551,302	△18,342,080
信託建物（純額）	25,903,530	25,328,878
信託構築物	946,608	963,416
減価償却累計額	△481,887	△498,130
信託構築物（純額）	464,721	465,286
信託機械及び装置	471,167	517,446
減価償却累計額	△363,589	△373,171
信託機械及び装置（純額）	107,577	144,274
信託工具、器具及び備品	405,091	427,671
減価償却累計額	△247,151	△269,274
信託工具、器具及び備品（純額）	157,940	158,396
信託土地	89,449,489	89,449,489
信託リース資産	47,924	47,924
減価償却累計額	△13,844	△15,442
信託リース資産（純額）	34,079	32,482
信託建設仮勘定	87,419	77,203
有形固定資産合計	159,518,864	158,855,677
無形固定資産		
借地権	897,709	897,709
信託その他無形固定資産	70,225	64,855
無形固定資産合計	967,935	962,565

（単位：千円）

	第34期 （2022年 5月31日）	第35期 （2022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	324,501	452,088
繰延税金資産	25	18
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	446,839	574,419
固定資産合計	160,933,639	160,392,662
繰延資産		
投資法人債発行費	21,543	19,320
繰延資産合計	21,543	19,320
資産合計	171,558,992	170,604,239
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,664,006	756,444
１年内償還予定の投資法人債	－	2,000,000
１年内返済予定の長期借入金	12,000,000	5,000,000
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	6,978	6,433
未払費用	135,913	135,660
未払法人税等	1,528	1,386
未払消費税等	93,773	107,948
前受金	730,461	739,435
預り金	268,662	183,904
流動負債合計	14,929,158	8,959,046
固定負債		
投資法人債	6,000,000	4,000,000
長期借入金	57,400,000	64,400,000
リース債務	300,322	287,980
信託リース債務	30,443	28,868
預り敷金及び保証金	1,692,156	1,679,999
信託預り敷金及び保証金	4,570,579	4,571,832
固定負債合計	69,993,500	74,968,679
負債合計	84,922,658	83,927,726
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	307,000
任意積立金合計	277,000	307,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,089,019	2,099,198
剰余金合計	2,366,019	2,406,198
投資主資本合計	86,636,333	86,676,513
純資産合計	86,636,333	86,676,513
負債純資産合計	171,558,992	170,604,239

（２）損益計算書

（単位：千円）

	第34期 （自　2021年12月　1日 至　2022年　5月31日）	第35期 （自　2022年　6月　1日 至　2022年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,636,983	5,679,610
不動産等売却益	60,019	－
営業収益合計	5,697,003	5,679,610
営業費用		
賃貸事業費用	2,718,467	2,697,705
資産運用報酬	394,567	397,570
役員報酬	3,600	3,600
資産保管手数料	21,276	21,253
一般事務委託手数料	41,687	42,896
会計監査人報酬	12,500	12,500
その他営業費用	106,476	76,046
営業費用合計	3,298,575	3,251,572
営業利益	2,398,427	2,428,038
営業外収益		
受取利息	44	43
未払分配金戻入	472	1,075
補助金収入	18,012	－
営業外収益合計	18,529	1,118
営業外費用		
支払利息	259,598	260,211
融資関連費用	48,774	50,549
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	326,779	329,090
経常利益	2,090,178	2,100,066
税引前当期純利益	2,090,178	2,100,066
法人税、住民税及び事業税	1,535	1,392
法人税等調整額	0	6
法人税等合計	1,535	1,399
当期純利益	2,088,642	2,098,666
前期繰越利益	377	532
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,089,019	2,099,198

（３）投資主資本等変動計算書

第34期（自　2021年12月 1日　至　2022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	277,000	277,000	2,022,713	2,299,713	86,570,028	86,570,028
当期変動額							
剰余金の配当				△2,022,336	△2,022,336	△2,022,336	△2,022,336
当期純利益				2,088,642	2,088,642	2,088,642	2,088,642
当期変動額合計	－	－	－	66,305	66,305	66,305	66,305
当期末残高	84,270,314	277,000	277,000	2,089,019	2,366,019	86,636,333	86,636,333

第35期（自　2022年 6月 1日　至　2022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	2,089,019	2,366,019	86,636,333	86,636,333
当期変動額							
圧縮積立金の積立		30,000	30,000	△30,000	－	－	－
剰余金の配当				△2,058,487	△2,058,487	△2,058,487	△2,058,487
当期純利益				2,098,666	2,098,666	2,098,666	2,098,666
当期変動額合計	－	30,000	30,000	10,179	40,179	40,179	40,179
当期末残高	84,270,314	307,000	307,000	2,099,198	2,406,198	86,676,513	86,676,513

（４）金銭の分配に係る計算書

	第34期 （自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日）	第35期 （自　2022年 6月 1日 至　2022年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ　当期未処分利益	2,089,019,406	2,099,198,874
Ⅱ　分配金の額	2,058,487,200	2,098,808,800
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,961)	(3,019)
Ⅲ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	30,000,000	－
Ⅳ　次期繰越利益	532,206	390,074
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2,058,487,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第36条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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2,098,808,800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34期 （自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日）	第35期 （自　2022年 6月 1日 至　2022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	2,090,178	2,100,066
減価償却費	967,220	974,996
投資法人債発行費償却	2,223	2,223
固定資産除却損	34,389	1,419
受取利息	△44	△43
未払分配金戻入	△472	△1,075
支払利息	259,598	260,211
投資法人債利息	16,139	16,060
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,464	1,553
貯蔵品の増減額（△は増加）	705	－
預け金の増減額（△は増加）	△5,721	676
前払費用の増減額（△は増加）	△43,081	△68,348
営業未払金の増減額（△は減少）	△132,100	42,696
未払費用の増減額（△は減少）	7	△53
未払消費税等の増減額（△は減少）	△30,168	14,175
前受金の増減額（△は減少）	△882,812	8,973
有形固定資産の売却による減少額	8,361,593	－
無形固定資産の売却による減少額	1	－
小計	10,636,190	3,353,532
利息の受取額	44	43
利息の支払額	△276,853	△276,473
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,540	△1,535
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,357,841	3,075,567
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	△9,201,995	△1,258,117
預り敷金及び保証金の返還による支出	△491,598	△140,332
預り敷金及び保証金の受入による収入	409,864	44,670
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,283,729	△1,353,779
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△7,000,000
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	△2,022,421	△2,057,957
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,036,338	△2,071,874
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△962,225	△350,085
現金及び現金同等物の期首残高	11,160,745	10,198,519
現金及び現金同等物の期末残高	10,198,519	9,848,433

（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　2～66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35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35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います。

6．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産、信託建設仮勘定 (3) 信託その他無形固定資産 (4) 信託敷金及び保証金 (5) 信託預り敷金及び保証金 (6) 信託リース債務

（８）財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表に関する注記

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	第34期 (2022年 5月31日)	第35期 (2022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34期 (2022年 5月31日)	第35期 (2022年11月30日)
１年内	5,821,993千円	4,712,218千円
１年超	22,625,853千円	20,594,028千円
合計	28,447,847千円	25,306,247千円

c. 金融商品に関する注記

① 金融商品の状況に関する事項

Ａ．金融商品に対する取組方針

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

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

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

Ｂ．金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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。

② 金融商品の時価等に関する事項

2022年 5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,020,327	20,327
(3) 投資法人債	6,000,000	5,974,400	△25,600
(4) 長期借入金	57,400,000	57,087,880	△312,119

2022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	2,000,000	1,998,200	△1,800
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,002,051	2,051
(3) 投資法人債	4,000,000	3,953,200	△46,800
(4) 長期借入金	64,400,000	64,015,787	△384,212

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

(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。

（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34期 (2022年 5月31日)	第35期 (2022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（2022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	12,000,000	5,200,000	6,200,000	3,500,000	3,800,000	38,700,000

借入金及び投資法人債の決算日（2022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	5,000,000	6,400,000	8,500,000	1,000,000	7,300,000	41,200,000

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34期 （2022年 5月31日）	第35期 （2022年11月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25千円	18千円
繰延税金資産合計	25千円	18千円
繰延税金資産の純額	25千円	18千円

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34期 （2022年 5月31日）	第35期 （2022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	△30.94%	△31.40%
圧縮積立金繰入額	△0.45%	－%
その他	0.05%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	0.07%

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、記載を省略しています。

（関連情報）

第34期（自 2021年12月 1日 至 2022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	1,251,965	不動産賃貸事業

第35期（自 2022年 6月 1日 至 2022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	1,240,726	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34期 （自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日）	第35期 （自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	159,750,234	160,396,766
	期中増減額	646,531	△657,449
	期末残高	160,396,766	159,739,316
期末時価		192,705,000	192,537,000

（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34期の主な増加額はH-CUBE MINAMIAOYAMA（6,693,463千円）及びコープこうべ協同購入センター西宮（敷地）（1,894,430千円）の取得によるものであり、主な減少額はスフィアタワー天王洲（準共有持分33%相当）（8,361,594千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。第35期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

（単位：千円）

		第34期 （自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日）	第35期 （自 2022年 6月 1日 至 2022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	5,636,983	5,679,610
	不動産賃貸事業費用	2,718,467	2,697,705
	不動産賃貸事業損益	2,918,516	2,981,905

（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。

g.1口当たり情報に関する注記

	第34期 （自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日）	第35期 （自　2022年 6月 1日 至　2022年11月30日）
1口当たり純資産額	124,620円	124,678円
1口当たり当期純利益	3,004円	3,018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34期 （自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日）	第35期 （自　2022年 6月 1日 至　2022年11月30日）
当期純利益（千円）	2,088,642	2,098,666
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）	2,088,642	2,098,666
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資金の借入れ

特定資産の取得資金に充当することを目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 （百万円）	金利	借入 実行日	借入方法 返済方法	返済期限
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	900	基準金利 （全銀協１ヶ月 日本円 TIBOR） ＋0.15％ 変動金利	2022年 12月1日	無担保 無保証 期限 一括返済	2023年 11月30日
	株式会社三井住友銀行	800				
	三井住友信託銀行株式会社	800				
	株式会社みずほ銀行	800				
	株式会社池田泉州銀行	800				
	みずほ信託銀行株式会社	800				
合　計		4,900				

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の新規借入金により、以下の資産を取得しました。

Ａ.H-CUBE KITAAOYAMA

特定資産の種類：　所有権

取得価格：　1,410,000,000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：　2022年12月1日

所在地：　東京都港区

取得先：　阪急阪神不動産株式会社

Ｂ.H-CUBE MINAMIAOYAMA Ⅱ

特定資産の種類：　所有権

取得価格：　3,468,000,000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：　2022年12月1日

所在地：　東京都港区

取得先：　阪急阪神不動産株式会社

（開示の省略）

有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、退職給付、資産除去債務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35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34期 （2022年 5月31日現在）		第35期 （2022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	28,376	16.5	28,327	16.6
		関西圏以外	10,454	6.1	10,400	6.1
	事務所用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	3,485	2.0	3,475	2.0
	その他用途区画	関西圏	1,894	1.1	1,894	1.1
		関西圏以外	－	－	－	－
	小計		44,211	25.8	44,097	25.8
信託不動産 （注3）	商業用途区画	関西圏	70,660	41.2	69,957	41.0
		関西圏以外	9,339	5.4	9,314	5.5
	事務所用途区画	関西圏	19,736	11.5	19,983	11.7
		関西圏以外	16,448	9.6	16,386	9.6
	その他用途区画	関西圏	－	－	－	－
		関西圏以外	－	－	－	－
	小計		116,185	67.7	115,642	67.8
預金・その他の資産（注3）（注4）			11,162	6.5	10,864	6.4
資産総額（注5）			171,558 (160,396)	100.0 (93.5)	170,604 (159,739)	100.0 (93.6)

（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34期の預金・その他の資産には信託財産内の預金4,927百万円、第35期の預金・その他の資産には信託財産内の預金5,197百万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34期 （2022年 5月31日現在）		第35期 （2022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	84,922	49.5	83,927	49.2
純資産総額	86,636	50.5	86,676	50.8

②投資資産

Ａ．投資有価証券の主要銘柄

第35期末（2022年11月30日）現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は、以下のとおりです。

（イ）株式

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

（注1）「評価額」については、取得原価を記載しています。

（注2）「投資比率」については、当該株式の取得価額が2022年11月30日現在の資産総額に占める割合を記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額（千円）	評価額（千円）（注）	対総資産比率（%）
基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	4,900	4,900	0.0

（注）「評価額」については、帳簿価額を記載しています。

Ｂ．投資不動産物件

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

Ｃ．その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権について、本「Ｃ．その他投資資産の主要なもの」に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35期（2022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	5,540	8,526	谷澤
	大阪市北区	北野阪急ビル	2005年2月 1日	7,740	4.6	7,854	7,950	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	5,363	8,260	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	6,560	8,750	立地
	大阪府茨木市	ニトリ茨木北店（敷地）	2006年3月29日	1,318	0.8	1,340	1,760	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	10.9	16,981	25,704	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	10,300	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	1,700	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	2,470	3,360	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	3,970	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	1,575	1,810	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	7,440	大和
	名古屋市東区	メッツ大曽根	2018年2月15日	5,400	3.2	5,795	5,710	大和
	兵庫県西宮市	万代仁川店（敷地）	2018年3月27日	2,280	1.4	2,320	2,370	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	2,627	2,850	ＪＲＥＩ
	東京都千代田区	ＦＵＮＤＥＳ神保町	2019年3月29日	2,830	1.7	2,904	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	682	707	ＪＲＥＩ
	東京都港区	H-CUBE MINAMIAOYAMA	2021年12月14日	6,650	3.9	6,687	7,300	大和

施設区分（注2）	所在地	物件名称	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注3）	第35期（2022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	11.3	16,386	16,400	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	8,852	14,200	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	2.1	3,475	3,490	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	2,459	2,620	大和
	大阪市福島区	ラグザ大阪	2009年1月22日	5,122	3.0	5,882	5,730	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	5.5	9,170	10,500	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	6,511	8,580	ＪＲＥＩ
その他施設	兵庫県西宮市	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	2021年12月27日	1,864	1.1	1,894	2,080	谷澤
ポートフォリオ合計				168,643	100.0	159,739	192,537	－

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

（注2）商業用施設：「商業用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「事務所用途区画」のない施設
事務所用施設：「事務所用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占め、かつ、「商業用途区画」のない施設
複合施設：「商業用途区画」及び「事務所用途区画」が併存し、両区画からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%以上を占めている施設
その他施設：「商業用途区画」、「事務所用途区画」のいずれにも含まれない「その他用途区画」からの賃料収入が当該施設からの総賃料収入の50%超を占めている施設

（注3）「投資比率」は、各物件の取得価格のポートフォリオ合計に対する比率です。

（注4）「鑑定評価額」は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2022年11月30日を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。

（注5）「鑑定評価会社」欄に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「立地」は株式会社立地評価研究所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「ＪＲＥＩ」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

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

ｂ．賃貸の概要

物件名称	賃貸方式（注1）	第35期（2022年11月30日現在）					第35期（自 2022年 6月 1日 至 2022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	266	183
		エンドテナントとの賃貸借契約により算出（B）	(2,958.94)	(2,892.38)	(97.8)	(119)		
北野阪急ビル	パススルー型マスターリース、その他マスターリースの併用（注5）	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	28,194.15	28,194.15	100.0	2	467	183
		パススルー型：エンドテナント その他：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(18,518.48)	(17,528.16)	(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	370	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	183
高槻城西ショッピングセンター	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	31,451.81（注6）	31,451.81（注6）	100.0	1	284	183
ニトリ茨木北店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	6,541.31	6,541.31	100.0	1	非開示（注7）	183
汐留イーストサイドビル	ダイレクトリース	（C）	9,286.58	8,252.41	88.9	6	388	183
ラグザ大阪	その他マスターリース	（C）	30,339.91	30,339.91	100.0	1	214	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	632	183
イオンモール堺北花田（敷地）	ダイレクトリース	（C）	64,104.27	64,104.27	100.0	2	非開示（注7）	183
万代豊中豊南店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	8,159.41	8,159.41	100.0	1	非開示（注7）	183
北青山３丁目ビル	ダイレクトリース	（C）	619.76	619.76	100.0	4	非開示（注7）	183
コトクロス阪急河原町	固定型マスターリース	（C）	4,400.13	4,400.13	100.0	1	106	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35期（2022年11月30日現在）					第35期（自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日）	
		右記情報の算出方法（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント総数（注4）	賃貸事業収入（百万円）	運用日数（日）
ライフ下山手店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	2,397.83	2,397.83	100.0	1	非開示（注7）	183
万代五条西小路店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	9,182.80	9,182.80	100.0	1	非開示（注7）	183
ＫＯＨＹＯ小野原店	固定型マスターリース、ダイレクトリースの併用	（C）	3,310.31	3,310.31	100.0	1	非開示（注7）	183
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	ダイレクトリース	（C）	17,997.10	17,997.10	100.0	1	非開示（注7）	183
メッツ大曽根	ダイレクトリース	（C）	15,708.81	15,708.81	100.0	13	337	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)	(4,686.07)	(90.3)	(238)		
グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	パススルー型マスターリース、その他マスターリース、ダイレクトリースの併用	マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（A）	8,748.18	8,748.18	100.0	5	非開示（注7）	183
		パススルー型：エンドテナント その他：マスターレッシーとの賃貸借契約により算出（B）	(8,467.56)	(8,345.82)	(98.6)	(104)		
ＦＵＮＤＥＳ神保町	ダイレクトリース	（C）	1,168.43	1,168.43	100.0	7	68	183
バロー高槻店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	7,366.39	7,366.39	100.0	1	非開示（注7）	183
nanohana戎橋店（敷地）	ダイレクトリース	（C）	302.40	302.40	100.0	1	77	183
万代下新庄店	ダイレクトリース	（C）	1,608.65	1,608.65	100.0	1	非開示（注7）	183
芝浦ルネサイトタワー（共有持分10%相当）	ダイレクトリース	（C）	1,833.96	1,626.59	88.7	12	非開示（注7）	183
H-CUBE MINAMIAOYAMA	ダイレクトリース	（C）	774.21	774.21	100.0	2	非開示（注7）	183
コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	ダイレクトリース	（C）	7,005.80	7,005.80	100.0	1	非開示（注7）	183
ポートフォリオ合計		（A）と（C）の合計	412,964.51	411,488.68	99.6	111	5,679	－
		（（B）と（C）の合計）	(398,927.14)	(395,768.04)	(99.2)	(583)		

（注1）マスターリース（方式）：信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式
ダイレクトリース（方式）：マスターリース方式を採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
パススルー型マスターリース（方式）：マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
固定型マスターリース（方式）：マスターレッシーが支払う賃料を、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

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

（注2）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、マスターリース方式により一括賃貸をしている場合を除き、倉庫、駐車場、機械室等を含めていません。また、「ＨＥＰファイブ」、「阪急西宮ガーデンズ」、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」、「グランフロント大阪（北館）」及び「芝浦ルネサイトタワー」については、それぞれの準共有持分又は共有持分相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しています。

（注3）「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

（注4）「テナント総数」は、敷地又は貸室を賃借しているテナントの合計数です。なお、1テナントが特定の物件にて複数の敷地又は貸室を賃借している場合には1と数えて記載しています。これに対し、1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、延べテナント数をポートフォリオ合計に記載しています。

（注5）ホテル部分（株式会社阪急阪神ホテルズへの転貸部分）については、阪急電鉄株式会社へのその他マスターリース、それ以外（ホテル以外の各エンドテナントへの転貸部分）については、阪急阪神ビルマネジメント株式会社へのパススルー型マスターリースとなっています。

（注6）賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

（注7）賃料等の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注8）賃貸可能面積及び賃貸面積には、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28％相当）と別館の面積5,186.46㎡（準共有持分28％相当）を含んでいます。

ｃ．収支の状況（自 2022年 6月 1日　至 2022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	214,869	291,974	255,085	114,267	283,646	非開示（注1）
水道光熱費収入	10,979	107,367	55,707	9,607	－	
その他収入	40,504	67,819	59,899	8,163	862	
賃貸事業収入合計	266,352	467,161	370,692	132,038	284,508	
委託管理料	43,228	107,287	72,682	23,390	9,847	
水道光熱費	19,442	131,039	55,658	10,967	121	
支払賃借料	6,934	380	1,312	－	21,205	
広告宣伝費	22,342	6,266	6,650	－	－	
修繕費	5,772	46,918	3,067	4,686	13,221	
損害保険料	592	1,545	715	408	664	
公租公課	29,001	58,535	27,083	12,282	25,723	
その他費用	7,803	1,998	10,371	1,157	144	
減価償却費（Ａ）	44,887	123,076	57,669	37,255	44,757	
賃貸事業費用合計	180,006	477,047	235,211	90,149	115,685	
賃貸事業利益（Ｂ）	86,345	△9,885	135,480	41,888	168,822	60,919
ＮＯＩ（注2）（Ａ）＋（Ｂ）	131,232	113,190	193,150	79,144	213,580	60,919
資本的支出	180	55,721	25,085	22,863	－	－

（単位：千円）

物件名称	汐留イーストサイドビル	ラグザ大阪	阪急電鉄本社ビル	阪急西宮ガーデンズ（準共有持分28%相当）	イオンモール堺北花田（敷地）	万代豊中豊南店（敷地）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	365,960	213,252	359,712	630,840	非開示（注1）	非開示（注1）
水道光熱費収入	18,699	－	－	－		
その他収入	3,712	1,499	－	1,303		
賃貸事業収入合計	388,373	214,751	359,712	632,143		
委託管理料	19,422	1,840	1,800	504		
水道光熱費	20,078	－	－	－		
支払賃借料	1,092	17,250	－	6,871		
広告宣伝費	－	－	－	－		
修繕費	3,890	4,551	－	479		
損害保険料	676	2,210	1,592	1,769		
公租公課	23,900	50,228	52,301	64,929		
その他費用	1,015	1,289	1,364	155		
減価償却費（Ａ）	66,515	136,431	123,703	154,164		
賃貸事業費用合計	136,591	213,801	180,762	228,873		
賃貸事業利益（Ｂ）	251,781	950	178,949	403,270	208,899	53,241
ＮＯＩ（注2）（Ａ）＋（Ｂ）	318,297	137,381	302,653	557,434	208,899	53,241
資本的支出	4,620	155,229	5,305	28,763	－	－

（単位：千円）

物件名称	北青山 ３丁目ビル	コトクロス 阪急河原町	デイリーカナート イズミヤ堀川丸太 町店（敷地）	ライフ 下山手店 （敷地）	万代 五条西小路店 （敷地）	ＫＯＨＹＯ 小野原店
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注1）	102,000	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）
水道光熱費収入		－				
その他収入		4,029				
賃貸事業収入合計		106,029				
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		－				
損害保険料		291				
公租公課		12,093				
その他費用		500				
減価償却費（Ａ）		21,201				
賃貸事業費用合計		48,596				
賃貸事業利益（Ｂ）	27,792	57,432	87,135	34,686	109,970	34,549
ＮＯＩ（注2） （Ａ）＋（Ｂ）	31,916	78,633	87,135	34,686	109,970	43,412
資本的支出	680	920	－	－	－	5,976

（単位：千円）

物件名称	オアシスタウン 伊丹鴻池（敷地）	メッツ大曽根	万代仁川店 （敷地）	ラ・ムー東大阪店 （敷地）	ベッセルイン 博多中洲	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示 （注1）	272,860	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）	非開示 （注1）
水道光熱費収入		44,817				
その他収入		19,648				
賃貸事業収入合計		337,327				
委託管理料		55,269				
水道光熱費		61,148				
支払賃借料		21,926				
広告宣伝費		2,564				
修繕費		233				
損害保険料		849				
公租公課		26,197				
その他費用		879				
減価償却費（Ａ）		48,688				
賃貸事業費用合計		217,756				
賃貸事業利益（Ｂ）	153,431	119,570	48,107	39,135	37,045	161,790
ＮＯＩ（注2） （Ａ）＋（Ｂ）	153,431	168,258	48,107	39,135	58,336	191,852
資本的支出	－	4,798	－	－	－	2,914

（単位：千円）

物件名称	グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）	ＦＵＮＤＥＳ 神保町	バロー高槻店（敷地）	nanohana戎橋店（敷地）	万代下新庄店	芝浦 ルネサイトタワー（共有持分10%相当）
運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日
賃貸収入	非開示（注1）	54,522	非開示（注1）	77,026	非開示（注1）	非開示（注1）
水道光熱費収入		11,508		－		
その他収入		2,938		－		
賃貸事業収入合計		68,969		77,026		
委託管理料		7,477		600		
水道光熱費		10,777		－		
支払賃借料		304		－		
広告宣伝費		3,171		－		
修繕費		5,324		－		
損害保険料		108		－		
公租公課		4,807		2,401		
その他費用		300		－		
減価償却費（A）		7,237		－		
賃貸事業費用合計		39,509		3,001		
賃貸事業利益（B）	113,893	29,460	47,994	74,025	15,219	45,583
ＮＯＩ（注2）（A）＋（B）	142,634	36,698	47,994	74,025	17,096	55,926
資本的支出	4,882	－	－	－	－	－

（単位：千円）

物件名称	H-CUBE MINAMIAOYAMA	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	合 計
運用日数	183日	183日	－
賃貸収入	非開示（注1）	非開示（注1）	5,111,907
水道光熱費収入			295,364
その他収入			272,339
賃貸事業収入合計			5,679,610
委託管理料			456,710
水道光熱費			377,741
支払賃借料			91,767
広告宣伝費			40,996
修繕費			100,673
損害保険料			12,861
公租公課			583,022
その他費用			59,826
減価償却費（A）			974,103
賃貸事業費用合計			2,697,705
賃貸事業利益（B）	130,877	33,539	2,981,905
ＮＯＩ（注2）（A）＋（B）	134,091	33,539	3,956,009
資本的支出	133	－	318,074

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

（注2）「ＮＯＩ」とは、ネット・オペレーティング・インカムを意味し、各物件の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）の合計を控除した額をいいます。

（ロ）テナントの概要

・賃貸面積上位10テナント

第35期末現在、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下のとおりです。マスターリース方式により一括賃貸をしている物件については、マスターレッシーを1テナントとして扱っています。1テナントが複数の物件を賃借している場合は別に数え、それぞれを合算した面積の順に記載しています。

テナント名称	店舗名 （注1）	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 （㎡）	比率(%) （注2）
阪急電鉄株式会社	－	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	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	6.7
	－	北野阪急ビル （ホテル部分）	2027年 5月31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）	14.0
コーナン商事株式会社	－	高槻城西 ショッピングセンター	2023年 3月31日	31,451.81 （注6）	7.6
阪神電気鉄道株式会社	－	ラグザ大阪	2027年 5月31日	30,339.91	7.4
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店（敷地）	2038年 12月31日	9,194.01 （注5）	2.2
	万代五条西小路店	万代五条西小路店（敷地）	2034年 10月31日	9,182.80 （注5）	2.2
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	2033年 9月 6日	8,159.41 （注5）	2.0
	万代下新庄店	万代下新庄店	2024年 9月30日	1,608.65	0.4
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	－	北野阪急ビル （その他部分）	2032年 4月30日	19,404.84	4.7
株式会社阪急オアシス	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	79.7
全賃貸面積				411,488.68	100.0

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

（注2）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（注3）賃貸面積には、信託受益権の準共有持分（28%）を乗じて記載しており、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）と別

館の面積5,186.46㎡（準共有持分28%相当）を含んでいます。

（注4）契約満了日、賃貸面積及び比率の開示につきテナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注5）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「万代仁川店（敷地）」、「万代五条西小路店（敷地）」、「万代豊中豊南店（敷地）」、「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」、「ニトリ茨木北店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」及び「バロー高槻店（敷地）」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

（注6）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

（参考）

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

テナント名称	店舗名 （注1）	入居物件名称	契約満了日	賃貸面積 （㎡）	比率（%） （注2）
阪急電鉄株式会社（注3）	阪急西宮ガーデンズ	阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	2023年 3月31日	70,558.88 （注4）	17.8
	―	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）	2027年 5月31日	8,789.31	2.2
	コトクロス 阪急河原町	コトクロス阪急河原町	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3）	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3）	ホテル阪神大阪	ラグザ大阪	2027年 5月31日	30,339.91	7.7
株式会社万代	万代仁川店	万代仁川店（敷地）	2038年 12月31日	9,194.01 （注6）	2.3
	万代五条西小路店	万代五条西小路店（敷地）	2034年 10月31日	9,182.80 （注6）	2.3
	万代豊中豊南店	万代豊中豊南店（敷地）	2033年 9月 6日	8,159.41 （注6）	2.1
	万代下新庄店	万代下新庄店	2024年 9月30日	1,608.65	0.4
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）	1.7
	ニトリ大曽根店	メッツ大曽根	非開示 （注5）	6,033.77	1.5
大黒天物産株式会社	ラ・ムー東大阪店	ラ・ムー東大阪店（敷地）	2046年 4月 3日	8,942.54 （注6）	2.3
株式会社バロー ホールディングス	バロー高槻店	バロー高槻店（敷地）	2048年 6月19日	7,366.39 （注6）	1.9
非開示 （注5）	―	コープこうべ協同購入 センター西宮（敷地）	非開示 （注5）	7,005.80 （注6）	1.8
合計				312,416.90	78.9
全賃貸面積				395,768.04	100.0

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

（注2）「比率」は、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合です。

（注3）固定型マスターリースを導入している、「阪急西宮ガーデンズ」、「阪急電鉄本社ビル」、「コトクロス阪急河原町」及び「高槻城西ショッピングセンター」、並びにその他マスターリースを導入している「北野阪急ビル（ホテル部分）」及び「ラグザ大阪」については、転貸部分も含めて阪急電鉄株式会社、コーナン商事株式会社及び阪神電気鉄道株式会社をそれぞれ1テナントとして扱っています。

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

（注5）テナント又は共有者からの同意を得られていないこと、また、開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注6）「イオンモール堺北花田（敷地）（商業施設部分）」、「万代仁川店（敷地）」、「万代五条西小路店（敷地）」、「万代豊中豊南店（敷地）」、「オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）」、「ニトリ茨木北店（敷地）」、「ラ・ムー東大阪店（敷地）」、「バロー高槻店（敷地）」及び「コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）」は敷地のみであるため、土地の賃貸面積を記載しています。

（注7）賃貸面積には、駐車場棟の面積9,476.49㎡を含んでいます。

（ハ）ポートフォリオの状況

ａ．用途区画別投資比率

用途	物件名称	第34期 （2022年 5月31日現在）		第35期 （2022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	1,255	0.7	1,184	0.7
	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
	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	10.9	18,300	10.9
	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	1.4	2,280	1.4
	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34期 （2022年 5月31日現在）		第35期 （2022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）	4,645	2.8	4,165	2.5
	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	2,205	1.3	2,340	1.4
	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
	H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	3.9	6,650	3.9
商業用途区画小計		123,047	73.0	122,631	72.7
事務所用途区画	上六Ｆビルディング	1,724	1.0	1,795	1.1
	汐留イーストサイドビル	19,025	11.3	19,025	11.3
	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）	4,566	2.7	5,046	3.0
	グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	4,360	2.6	4,225	2.5
	芝浦ルネサイトタワー （共有持分10%相当）	3,475	2.1	3,475	2.1
事務所用途区画小計		43,731	25.9	44,147	26.2
その他用途区画	コープこうべ協同購入 センター西宮（敷地）	1,864	1.1	1,864	1.1
その他用途区画小計		1,864	1.1	1,864	1.1
ポートフォリオ合計		168,643	100.0	168,643	100.0

（注1）複数の用途区画を有する物件の取得価格は、期中の各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。
ただし、「ラグザ大阪」については、期中の用途区画別の収入額を算出することが困難なため、取得日（2009年1月22日）の属する月（2009年1月）のエンドテナントの各用途区画からの賃料収入及び共益費収入の合計の比率で按分しています。
（注2）「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。
（注3）第35期におけるホテル用途部分の合計は10,212百万円（投資比率6.1%）です。
（注4）2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでいます。

ｂ．地域別投資比率

地域	物件名称	第34期（2022年 5月31日現在）		第35期（2022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	10.9	18,300	10.9
	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	1.4	2,280	1.4
	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	5.5	9,212	5.5
	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
	コープこうべ協同購入センター西宮（敷地）	1,864	1.1	1,864	1.1
	小計	126,822	75.2	126,822	75.2

地域	物件名称	第34期 （2022年 5月31日現在）		第35期 （2022年11月30日現在）	
		取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）
その他	汐留イーストサイドビル	19,025	11.3	19,025	11.3
	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	2.1	3,475	2.1
	H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,650	3.9	6,650	3.9
	小計	41,820	24.8	41,820	24.8
ポートフォリオ合計		168,643	100.0	168,643	100.0

（注1）「投資比率」は、各取得価格のポートフォリオ合計に占める割合です。
（注2）2020年6月4日に追加取得した土地の取得価格55百万円を含んでいます。

ｃ．賃料体系別収入比率

賃料体系別 テナント区分		第34期 （自　2021年12月 1日 至　2022年 5月31日）			第35期 （自　2022年 6月 1日 至　2022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		244	4,587	88.9	241	4,285	83.9
変動賃料 テナント （注4）	固定部分	335	475	9.2	342	724	14.2
	変動部分		95	1.9		95	1.9
ポートフォリオ合計		579	5,157	100.0	583	5,106	100.0

（注1）「テナント数」は、エンドテナント（ただし、「北野阪急ビル」及び「グランフロント大阪（北館）」のその他マスターリース部分、「高槻城西ショッピングセンター」、「ラグザ大阪」、「阪急電鉄本社ビル」、「阪急西宮ガーデンズ」、「コトクロス阪急河原町」及び「ＫＯＨＹＯ小野原店」についてはマスターレッシー）を基準として当該期末現在のものを記載しています。

（注2）「期中賃料」は、当該期中に収受したテナント区分毎の賃料収入及び共益費収入の合計値です。「ＨＥＰファイブ」については信託受益権の準共有持分14%相当、「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（譲渡日（2021年12月10日）まで）、「阪急西宮ガーデンズ」については信託受益権の準共有持分28%相当、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」については共有持分4.9%相当、「芝浦ルネサイトタワー」については共有持分10%相当です。また、期中賃料の算出において、賃料体系別収入比率算定に適さないテナント等は含めていません。

（注3）「収入比率」は、ポートフォリオ合計に占めるテナント区分毎の期中賃料の比率です。

（注4）変動賃料テナントからは売上歩合賃料を含む賃料を収受していますが、固定部分（固定契約賃料、共益費収入、最低保証賃料）を含む場合があります。

（２）資本的支出の状況

資本的支出の予定及び期中の資本的支出については、2023年1月20日付の決算説明会用資料をご参照ください。