



# Hankyu Hanshin REIT

第41期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2025年6月1日 至 2025年11月30日



阪急阪神リート投資法人

大阪市北区茶屋町19番19号(証券コード: 8977)  
<https://www.hankyuhanshinreit.co.jp>

# 投資主の皆様へ

## 阪急阪神リートは継続的な成長と 分配金の向上を実践しています。

投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに本投資法人第41期(2025年6月1日~2025年11月30日)の運用状況につきましてご報告申し上げます。

阪急阪神リート投資法人のスポンサーである阪急阪神ホールディングスグループは、阪急電鉄株式会社及び阪神電気鉄道株式会社による鉄道事業を起点に、不動産事業、エンタテインメント事業等、多岐にわたる分野で皆様に多様なサービスを提供してまいりました。

中でも不動産事業においては、大阪梅田エリアを中心にオフィスや商業施設の開発・運営を展開し、これらを核として鉄道沿線に多数の施設を開発・保有しております。

本投資法人はスポンサーグループが培ってきた不動産事業における企画能力及び運営能力を最大限に活用し、持続的な成長に向けた取組を継続してまいります。

本投資法人の重点投資対象エリアである関西圏では、「大阪・関西万博」閉幕後もインバウンド客をはじめとする国内外の観光需要が引き続き堅調に推移しています。また、コロナ禍で大きく制約を受けていた外出需要も改善傾向が続いております。

加えて、建築工事費の上昇に伴う新築オフィスの供給減少傾向や、企業の採用強化や雇用環境改善を目的とした立地改善ニーズの高まりにより、オフィス空室率の低下や賃料単価の上昇も継続しています。

一方で、インフレーションの進行により、物品・サービス価格の上昇等が続くなど、本投資法人を取り巻く社会経済環境は変化の途上にあります。

このような環境下において、本投資法人は着実な成長を遂げてまいりました。

第41期(2025年6月1日~2025年11月30日)には、「汐留イーストサイドビル(準共有持分20%相当)」の売却資金をもとに「阪急阪神上野御徒町ビル」の取得、及び「(仮称)スギ薬局大東御領店(敷地)」の売買契約締結(2026年3月取得予定)を実施いたしました。これにより、2025年3月に着手した戦略的な資産入替が完了しております。

既存物件の運営面では、都市型商業施設を中心としたテナント売上の増加傾向が変動賃料の増加につながり、また、固定賃料テナントの一部では賃料増額改定が進捗するなど、収益増加に向けた取組が着実に実を結んでいます。

これらの結果、第41期(2025年11月期)の1口当たり分配金は3,389円となり、2025年7月17日に発表した予想値(3,300円)を2.7%上回る結果となりました。

第42期(2026年5月期)の1口当たり分配金は3,270円を、第43期(2026年11月期)は3,330円を予想しております。

今後も、外部成長、内部成長、財務戦略、サステナビリティの各分野に注力し、1口当たり分配金の伸長と投資主価値の最大化を目指してまいります。

引き続き、皆様のご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



阪急阪神リート投資法人 執行役員  
阪急阪神リート投信株式会社 代表取締役社長

岡崎 豊茂

## Table of Contents

投資主の皆様へ	1
第41期ハイライト	2

## Financial Section

I. 資産運用報告	3
II. 貸借対照表	25
III. 損益計算書	27
IV. 投資主資本等変動計算書	28
V. 注記表	29
VI. 金銭の分配に係る計算書	37
VII. 会計監査人の監査報告書	38
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	41

# 第41期ハイライト

第41期確定分配金（1口当たり）

3,389円

予想分配金（1口当たり）

第42期

3,270円

第43期

3,330円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2026年1月23日時点のものであり、状況の変化により実際の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。なお、上記予想数値は、2026年1月23日付「2025年11月期決算短信（REIT）」により公表した内容に基づき記載しています。

営業収益

6,504  
百万円

営業利益

2,766  
百万円

経常利益

2,360  
百万円

当期純利益

2,358  
百万円

取得資産総額／総物件数

1,781.4億円／37物件

LTV

39.9%

稼働率

（エンドテナントベース）

99.9%

格付

株式会社日本格付研究所  
（JCR）

AA-

（格付の見通し：安定的）

株式会社格付投資情報センター  
（R&I）

A+

（格付の方向性：安定的）

## 阪急阪神リート投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトを通じて、透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております。投資主の皆様には有用な、分配金情報、物件情報、決算情報など最新の情報を提供していきますので、ぜひご覧ください。

QRコードから  
スマートフォン版ウェブサイト  
へ簡単にアクセスいただけます。

トップページ



<https://www.hankyuhanshinreit.co.jp>

IR情報・開示資料



<https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/ir/disclosure.html>

※QRコードの商標は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

## 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期		第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
営業期間		自 2023年 6月 1日 至 2023年 11月 30日	自 2023年 12月 1日 至 2024年 5月 31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年 11月 30日	自 2024年 12月 1日 至 2025年 5月 31日	自 2025年 6月 1日 至 2025年 11月 30日
営業収益	百万円	5,899	5,933	6,222	6,417	6,504
うち賃貸事業収益	百万円	5,899	5,933	6,222	6,124	6,422
営業費用	百万円	3,443	3,484	3,647	3,588	3,737
うち賃貸事業費用	百万円	2,890	2,922	3,057	2,949	3,111
営業利益	百万円	2,456	2,448	2,574	2,829	2,766
経常利益	百万円	2,125	2,087	2,195	2,436	2,360
当期純利益	百万円	2,124	2,086	2,193	2,435	2,358
総資産額	百万円	176,099	182,244	182,637	182,767	183,177
(対前期比)	%	(+0.4)	(+3.5)	(+0.2)	(+0.1)	(+0.2)
純資産額	百万円	86,701	86,663	86,751	86,993	87,044
(対前期比)	%	(+0.0)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.3)	(+0.1)
出資総額	百万円	84,270	84,270	84,270	84,270	84,270
発行済投資口の総口数	口	695,200	695,200	695,200	695,200	695,200
1口当たり純資産額 (基準価額)	円	124,715	124,660	124,785	125,134	125,208
分配金総額	百万円	2,124	2,106	2,193	2,307	2,356
1口当たり分配金額	円	3,056	3,030	3,155	3,319	3,389
うち1口当たり利益分配金	円	3,056	3,030	3,155	3,319	3,389
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (注1) (注2)	%	1.2 (2.4)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.3 (2.7)	1.3 (2.6)
純資産利益率 (注1) (注3)	%	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)	2.5 (5.0)	2.8 (5.6)	2.7 (5.4)
自己資本比率 (注4)	%	49.2	47.6	47.5	47.6	47.5
(対前期増減)		(△0.2)	(△1.7)	(△0.1)	(+0.1)	(△0.1)
配当性向	%	100.0	101.0	100.0	94.7	99.9
当期実質運用日数	日	183	183	183	182	183
期末負債比率 (LTV) (注5)	%	48.4 (40.2)	50.4 (41.7)	50.3 (41.0)	50.3 (40.4)	50.2 (39.9)
期末総資産有利子負債比率 (注6)	%	45.6	47.6	47.5	47.5	47.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR) (注7)	倍	11.9	10.9	10.6	10.8	10.1
ネット・オペレーティング・インカム (NOI) (注8)	百万円	3,988	3,991	4,159	4,191	4,364
ファンズ・フロム・オペレーション (FFO) (注9)	百万円	3,104	3,067	3,188	3,158	3,330

(注1) 日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。

(注2) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2 }

(注3) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2 }

(注4) 期末純資産額 / 期末総資産額

(注5) (期末有利子負債額 + 期末敷金・保証金 - 期末敷金・保証金見合い現預金) / (期末総資産額 - 期末敷金・保証金見合い現預金)

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

(注6) 期末有利子負債額 / 期末総資産額

(注7) 利払前償却前当期純利益 / 支払利息

(注8) 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

(注9) 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ①運用方針

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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、中長期にわたる安定的な収益を確保し、投資主利益の最大化を目指す複合型不動産投資信託です。

中でも、商業用途区画（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）に重点的に投資します。

商業用途区画及び関西圏への投資比率は、原則として、各決算期現在におけるポートフォリオ全体の投資額合計のそれぞれ50%以上（取得価格ベース）とします。

本投資法人は、阪急阪神ホールディングスグループ（阪急阪神ホールディングス株式会社を持株会社として構成される企業集団をいい、以下「スポンサーグループ」ということがあります。）の持つ不動産事業における企画能力及び運営能力を活用していきます。

### ②運用状況

#### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、資産運用会社である阪急阪神リート投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2004年12月3日に設立され、2005年10月26日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8977）した後、前期（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。

当期（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、当期末現在では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。

#### (2) 運用の実績

当期のわが国経済は、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ます。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。

このような環境の中、本投資法人は、当期中に、「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、前期より実施している資産入替えの一環であり、本入替えによりスポン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。

当期末現在保有する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。当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。

当期末現在の賃貸可能面積は481,105.38㎡（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。

(3) 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（当期末現在の残高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。

当期においては、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（いずれも変動金利）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。

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

(4) 業績及び分配

こうした運用の結果、当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。

(3) 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2023年11月	2024年5月	2024年11月	2025年5月	2025年11月
最高	円 146,300	円 146,400	円 134,400	円 153,700	円 180,200
最低	円 138,300	円 132,000	円 118,000	円 115,000	円 147,500

#### (4) 分配金等の実績

当期（第41期）の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第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。

期		第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
営業期間		自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
当期純利益総額	千円	2,124,290	2,086,474	2,193,652	2,435,526	2,358,787
前期繰越利益	千円	358	118	137	433	138
当期末処分利益総額	千円	2,124,649	2,086,593	2,193,789	2,435,960	2,358,926
利益留保額	千円	118	137	433	128,591	17,908
金銭の分配金総額	千円	2,124,531	2,106,456	2,193,356	2,307,368	2,356,032
（1口当たり分配金）	円	(3,056)	(3,030)	(3,155)	(3,319)	(3,389)
うち利益分配金総額	千円	2,124,531	2,106,456	2,193,356	2,307,368	2,356,032
（1口当たり利益分配金）	円	(3,056)	(3,030)	(3,155)	(3,319)	(3,389)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

#### (5) 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。

## (6) 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。

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

		第37期 2023年11月30日現在	第38期 2024年5月31日現在	第39期 2024年11月30日現在	第40期 2025年5月31日現在	第41期 2025年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	口	695,200	695,200	695,200	695,200	695,200
投資主数	人	15,445	15,711	16,522	14,175	13,664

### (2) 投資口に関する事項

2025年11月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	142,953	20.56
阪急阪神不動産株式会社	79,208	11.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	75,503	10.86
野村信託銀行株式会社（投信口）	32,892	4.73
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,273	1.33
JP MORGAN CHASE BANK 385781	9,159	1.32
株式会社八十二銀行	8,600	1.24
野村證券株式会社	6,983	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,894	0.99
株式会社常陽銀行	6,231	0.90

### (3) 役員等に関する事項

#### ① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員（注1）	岡崎 豊茂	阪急阪神リート投信株式会社 代表取締役社長	—（注2）
監督役員（注3）	塩路 広海	弁護士法人塩路総合法律事務所 弁護士	3,600（注4）
監督役員（注3）	岡野 秀章	岡野公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	13,440（注5）

（注1） 執行役員は、2025年11月30日現在、本投資法人の投資口を累積投資制度を利用することにより31口所有しています。

（注2） 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

（注3） 監督役員は、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注4） 当期において支給した額を記載しています。

（注5） 会計監査人の報酬は、英文財務諸表監査報酬が含まれています。また、有限責任あずさ監査法人と同一のネットワークに属するものに対する非監査業務に基づく報酬は10,254千円です。

#### ② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為、詐欺行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025年11月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	阪急阪神リート投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (計算・機関運営・投資口事務代行等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社

### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (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日現在		第41期 2025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	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。

(2) 主要な保有資産

2025年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸方式 (注1)	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)	対総賃貸事業 収入比率(%)	運用 日数 (日)	主たる 用途
阪急西宮ガーデンズ (準共有持分28%相当)	16,529	固定型マスター リース	(C)	70,558.88 (注4)	70,558.88 (注4)	100.0	9.8	183	商業 用途 区画
イオンモール猪名川	11,712	固定型マスター リース	(C)	62,100.86 (注5)	62,100.86 (注5)	100.0	— (注6)	183	商業 用途 区画
阪急電鉄本社ビル	9,615	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	6.3	183	事務所 用途 区画
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)	9,131	バススルー型マ スターリース	マスターレシーとの賃 貸借契約により算出 (A)	5,883.69	5,883.69	100.0	— (注6)	183	事務所 用途 区画
			エンドテナントとの賃貸 借契約により算出 (B)	(5,185.35)	(5,077.73)	(97.9)			
イオンモール堺北花田 (敷地)	8,189	ダイレクトリース	(C)	64,104.27	64,104.27	100.0	— (注6)	183	商業 用途 区画
北野阪急ビル	7,913	バススルー型マ スターリース、 その他マスター リースの併用 (注7)	マスターレシーとの賃 貸借契約により算出 (A)	28,194.15	28,194.15	100.0	9.3	183	商業 用途 区画
			バススルー型：エンドテ ナント その他：マスターレシー との賃貸借契約により 算出 (B)	(18,480.69)	(18,480.69)	(100.0)			
オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	7,391	ダイレクトリース	(C)	17,997.10	17,997.10	100.0	— (注6)	183	商業 用途 区画
H-CUBE MINAMIAOYAMA	6,668	ダイレクトリース	(C)	774.21	774.21	100.0	— (注6)	183	商業 用途 区画
ホームセンターコーナン 堺高須店 (敷地)	6,588	ダイレクトリース	(C)	21,235.72	21,235.72	100.0	— (注6)	183	商業 用途 区画
グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	6,471	バススルー型マ 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	マスターレシーとの賃 貸借契約により算出 (A)	8,748.18	8,748.18	100.0	— (注6)	183	事務所 用途 区画
			バススルー型：エンドテ ナント その他：マスターレシー との賃貸借契約により 算出 (B)	(8,467.56)	(8,447.80)	(99.8)			
合 計	90,212	—	(A) と (C) の合計	306,966.44	306,966.44	100.0	52.4	—	—
			(B) と (C) の合計	(296,274.02)	(296,146.64)	(100.0)			

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

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、「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）」及び「グランフロント大阪（北館）」については、それぞれの準共有持分又は共有持分相当の賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しています。パススルー型マスターリースが用いられている場合には、括弧外はパススルー型マスターリースの場合のマスターレシーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリース及びその他マスターリースの場合のマスターレシー並びにパススルー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。

(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シー及びエンドテナントとの賃貸借契約に基づきます。）の合計の割合を記載しています。パススルー型マスターリースが用いられている場合には、括弧外はパススルー型マスターリースの場合のマスターレシーとの賃貸借契約、括弧内は固定型マスターリース及びその他マスターリースの場合のマスターレシー並びにパススルー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) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、本館駐車場棟の面積8,929.49㎡（準共有持分28%相当）と別館の面積5,186.46㎡（準共有持分28%相当）を含んでいます。

(注5) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、駐車場棟の面積5,665.04㎡を含んでいます。

(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) 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おります。

### (3) 組入資産明細

#### ① 不動産等組入資産明細

2025年11月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価 会社 (注2)
HEPファイブ（準共有持分14%相当）	大阪市北区角田町5番15号	不動産信託受益権	9,086	5,460	谷澤
北野阪急ビル	大阪市北区芝田一丁目8番1号	不動産信託受益権	7,590	7,913	谷澤
デュー阪急山田	大阪府吹田市山田西四丁目1番2号	不動産信託受益権	8,370	5,472	谷澤
高槻城西ショッピングセンター	大阪府高槻市城西町6番28号	不動産	8,870	6,316	立地
ニトリ茨木北店（敷地）	大阪府茨木市西豊川町1番31号	不動産	2,270	1,340	谷澤
阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	兵庫県西宮市高松町14番2号	不動産信託受益権	25,340	16,529	谷澤
イオンモール堺北花田（敷地）	堺市北区東浅香山町四丁目1番12号	不動産信託受益権	10,090	8,189	立地
万代豊中豊南店（敷地）	大阪府豊中市豊南町東三丁目1番20号	不動産信託受益権	3,960	1,889	大和
北青山3丁目ビル	東京都港区北青山三丁目12番13号	不動産	2,190	1,677	大和
コトクロス阪急河原町	京都市下京区四条通小橋西入真町67番1他	不動産信託受益権	3,270	2,418	大和
デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店（敷地）	京都市上京区堀川通丸太町下下堀川町146番他	不動産信託受益権	4,310	3,127	大和
ライフ下山手店（敷地）	神戸市中央区下山手通七丁目1番7号	不動産信託受益権	1,820	1,434	谷澤
万代五条西小路店（敷地）	京都市右京区西院六反町33番他	不動産信託受益権	6,020	4,213	大和
KOHYO小野原店	大阪府箕面市小野原東六丁目2番7号	不動産	2,000	1,526	谷澤
オアシスタウン伊丹鴻池（敷地）	兵庫県伊丹市鴻池四丁目1番10号	不動産	7,620	7,391	大和
メッツ大曽根	名古屋市東区矢田二丁目1番95号	不動産	5,620	5,761	大和
万代仁川店（敷地）	兵庫県西宮市田近野町3番35号	不動産	2,440	2,320	大和
ラ・ムー東大阪店（敷地）	大阪府東大阪市古箕輪一丁目14番3号	不動産	2,060	1,886	谷澤
ベッセルイン博多中洲	福岡市博多区中洲五丁目1番12号	不動産信託受益権	3,030	2,505	JREI

## I. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価 会社 (注2)
FUNDES神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目8番地9他	不動産	2,640	2,865	谷澤
ハロー高槻店（敷地）	大阪府高槻市若松町31番1号	不動産	2,450	2,298	谷澤
なんば戎橋（敷地）	大阪市中央区心斎橋筋二丁目4番5号	不動産	4,410	4,270	大和
万代下新店	大阪市東淀川区下新庄三丁目10番22号	不動産	768	671	JREI
H-CUBE MINAMIAOYAMA	東京都港区南青山五丁目7番1号	不動産信託受益権	8,050	6,668	大和
H-CUBE KITAAOYAMA	東京都港区北青山三丁目13番7号	不動産	1,680	1,424	大和
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	東京都港区南青山五丁目5番1号	不動産	3,750	3,495	大和
ホームセンターコーナン堺高須店 （敷地）	堺市堺区高須町一丁目1番38号	不動産	6,820	6,588	谷澤
フレンドマート茨木平田店 （敷地）	大阪府茨木市平田町一丁目2番41号	不動産	2,480	2,472	JREI
イオンモール猪名川	兵庫県川辺郡猪名川町白金二丁目1番1他	不動産信託受益権	11,700	11,712	谷澤
阪急電鉄本社ビル	大阪市北区芝田一丁目16番1号	不動産信託受益権	15,200	9,615	大和
芝浦ルネサイトタワー （共有持分10%相当）	東京都港区芝浦三丁目9番1号	不動産	3,480	3,434	立地
阪急阪神上野御徒町ビル	東京都台東区台東四丁目9番2号	不動産信託受益権	3,600	3,236	大和
上六Fビルディング	大阪市中央区上本町西五丁目3番5号	不動産信託受益権	2,610	2,330	大和
ラグザ大阪	大阪市福島区福島五丁目6番16号	不動産信託受益権	6,040	5,147	谷澤
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）	大阪市北区大深町 4番1号（うめきた広場）、4番20号（南館）	不動産信託受益権	12,900	9,131	JREI
グランフロント大阪（北館） （共有持分4.9%相当）	大阪市北区大深町3番1号	不動産信託受益権	10,400	6,471	JREI
コープこうべ協同購入センター西宮 （敷地）	兵庫県西宮市東町一丁目9番12号	不動産	2,230	1,905	谷澤
合 計			217,164	171,118	—

(注1) 「期末算定価額」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2) 「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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	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			
	テナント総数 (期末時点) (注1) (注2)	稼働率 (期末時点) (%) (注2) (注3)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント総数 (期末時点) (注1) (注2)	稼働率 (期末時点) (%) (注2) (注3)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
HEPファイブ （準共有持分14%相当）	1 (105)	100.0 (99.4)	328	5.4	1 (104)	100.0 (99.4)	320	5.0
北野阪急ビル	2 (24)	100.0 (100.0)	536	8.8	2 (24)	100.0 (100.0)	595	9.3
デュー阪急山田	25	100.0	368	6.0	25	100.0	378	5.9
高槻城西ショッピングセンター	1	100.0	284	4.6	1	100.0	284	4.4
ニトリ茨木北店（敷地）	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
阪急西宮ガーデンズ （準共有持分28%相当）	1	100.0	631	10.3	1	100.0	630	9.8
イオンモール堺北花田（敷地）	2	100.0	— (注4)	— (注4)	2	100.0	— (注4)	— (注4)
万代豊中豊南店（敷地）	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)

不動産等の名称	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			
	テナント総数 (期末時点) (注1) (注2)	稼働率 (期末時点) (%) (注2) (注3)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント総数 (期末時点) (注1) (注2)	稼働率 (期末時点) (%) (注2) (注3)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
	北青山3丁目ビル	4	100.0	— (注4)	— (注4)	4	100.0	— (注4)
コトクロス阪急河原町	1	100.0	102	1.7	1	100.0	102	1.6
デイリーカナートイズミヤ 堀川丸太町店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
ライフ下山手店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
万代五条西小路店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
KOHYO小野原店	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
オアシスタウン伊丹鴻池 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
メッツ大曽根	13	100.0	324	5.3	13	100.0	342	5.3
万代仁川店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
ラ・ムー東大阪店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
ベッセルイン博多中洲	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
FUNDES神保町	7	100.0	65	1.1	7	100.0	68	1.1
パロー高槻店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
なんば戎橋 (敷地)	1	100.0	77	1.3	1	100.0	77	1.2
万代下新店	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
H-CUBE MINAMIAOYAMA	2	100.0	— (注4)	— (注4)	2	100.0	— (注4)	— (注4)
H-CUBE KITAAOYAMA	2	100.0	— (注4)	— (注4)	2	100.0	— (注4)	— (注4)
H-CUBE MINAMIAOYAMA II	2	100.0	— (注4)	— (注4)	2	100.0	— (注4)	— (注4)
ホームセンターコーナン堺高須店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
フレンドマート茨木平田店 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
イオンモール猪名川	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
汐留イーストサイドビル (注5)	7	86.9	218	3.6	—	—	11	0.2
阪急電鉄本社ビル	1	100.0	404	6.6	1	100.0	404	6.3
芝浦ルネサイトタワー (共有持分10%相当)	16	77.5	— (注4)	— (注4)	18	88.9	— (注4)	— (注4)
阪急阪神上野御徒町ビル	—	—	—	—	4	100.0	28	0.4
上六Fビルディング	9	94.9	133	2.2	9	94.9	132	2.1
ラグザ大阪	1	100.0	265	4.3	1	100.0	263	4.1
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)	2 (238)	100.0 (94.7)	— (注4)	— (注4)	2 (242)	100.0 (97.9)	— (注4)	— (注4)
グランフロント大阪 (北館) (共有持分4.9%相当)	5 (105)	100.0 (99.5)	— (注4)	— (注4)	5 (107)	100.0 (99.8)	— (注4)	— (注4)
コープこうべ協同購入センター 西宮 (敷地)	1	100.0	— (注4)	— (注4)	1	100.0	— (注4)	— (注4)
合 計	121 (583)	99.8 (99.7)	6,124	100.0	120 (587)	99.9 (99.9)	6,422	100.0

## I. 資産運用報告

- (注1) 「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、延べテナント数を合計欄に記載しています。
- (注2) 括弧内は、パススルー型マスターリース方式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テナント総数及び稼働率を記載しています。
- (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) 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5) 2025年3月25日付で信託受益権の準共有持分80%を、また2025年6月30日付で信託受益権の準共有持分20%を譲渡しており、当該譲渡以降は保有していません。

### ②再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

### ③公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

### ④有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

## (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	6,400,000	6,400,000	(注2)

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

## (5) その他資産の状況

2025年11月30日現在のその他資産の状況は以下のとおりです。

株式

銘柄	株式数	取得価額		評価額		評価損益	備考
		単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
株式会社KMO	1,666株	50,000	83,300	50,000	83,300	—	(注)

(注) 評価額については取得原価を記載しています。

株式以外の有価証券

資産の種類	数量	取得価額		評価額		評価損益	備考
		単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
基金返還請求権	1件	—	4,900	—	4,900	—	(注)

(注) 評価額については取得原価を記載しています。

その他の資産

資産の種類	数量	取得価額		評価額		評価損益	備考
		単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
基金返還請求権	1件	—	490	—	490	—	(注)

(注) 評価額については取得原価を記載しています。

## (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域の海外不動産等の組入れはないため、該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (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
メッツ大曽根	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

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
	自2023年6月1日 至2023年11月30日	自2023年12月1日 至2024年5月31日	自2024年6月1日 至2024年11月30日	自2024年12月1日 至2025年5月31日	自2025年6月1日 至2025年11月30日
当期首積立金残高(百万円)	180	180	189	189	200
当期積立額(百万円)	—	8	0	18	0
当期積立金取崩額(百万円)	—	—	—	6	—
次期繰越額(百万円)	180	189	189	200	201

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目		第40期	第41期
		自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日
資産運用報酬	千円	447,044	449,232
資産保管手数料	千円	22,397	22,410
一般事務委託手数料	千円	44,595	43,359
役員報酬	千円	3,600	3,600
会計監査人報酬	千円	12,840	13,140
その他営業費用	千円	109,118	94,441
合計	千円	639,596	626,183

### (2) 借入状況

2025年11月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要		
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 1 月31日	1,000	—	0.80182	2026年 1 月27日 (注3)	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証 変動金利		
	株式会社三井住友銀行	2025年 7 月31日	—	1,000	0.85364	2026年 7 月27日					
	小計	—	1,000	1,000	—	—					
長期借入金 (注2)	三井住友信託銀行株式会社	2017年 5 月31日	2,800	2,800	0.77064	2027年 5 月31日			期限一括	(注4)	無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 9 月29日	3,000	3,000	0.77701	2027年 9 月30日					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2 月28日	1,000	1,000	0.77462	2028年 2 月29日					
	株式会社三井住友銀行	2018年 5 月24日	2,500	2,500	0.80082	2028年 5 月31日					
	株式会社三井住友銀行		500	500	0.79156						
	株式会社日本政策投資銀行		500	500							
	株式会社みずほ銀行	2018年 5 月28日	500	500							
	みずほ信託銀行株式会社		500	500							
	株式会社池田泉州銀行		200	200							
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月29日	2,500	2,500	0.85883	2028年10月30日					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000	1,000	0.85003	2028年10月31日					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年12月 3 日	600	600	0.80864	2028年11月30日					
	株式会社三井住友銀行		600	600	0.70528	2029年 1 月31日					
	株式会社みずほ銀行		600	600							
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 1 月31日	300	300							
	株式会社日本政策投資銀行		300	300							
	株式会社池田泉州銀行		200	200							
	三井住友信託銀行株式会社		600	600			0.65668	2029年 3 月28日			
	株式会社三井住友銀行		400	400							
	株式会社みずほ銀行		400	400							
みずほ信託銀行株式会社		400	400								
株式会社日本政策投資銀行	2019年 3 月28日	400	400								
株式会社池田泉州銀行		200	200								
株式会社みずほ銀行		700	700								
三井住友信託銀行株式会社		500	500								
株式会社三井住友銀行		500	500								
株式会社日本政策投資銀行		500	500								

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
長期借入金 (注2)	みずほ信託銀行株式会社	2019年 3月28日	500	500	0.65668	2029年 3月28日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証 固定金利	
	株式会社池田泉州銀行		300	300						
	株式会社あいち銀行	2019年 9月30日	1,000	1,000	0.30250	2029年 9月28日				
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000						
	株式会社もみじ銀行	2020年 1月31日	3,000	3,000	0.57722	2030年 1月31日				
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000						
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	1,500	1,500	0.62429	2030年 3月29日				無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社	2020年10月30日	1,000	1,000	1.05909	2026年10月30日				
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000	0.41818	2027年10月29日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年12月24日	4,000	4,000	0.49160	2030年12月24日				
	株式会社日本政策投資銀行		2,500	—	0.25806	2025年 7月31日				
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月30日	2,000	2,000	0.42493	2030年11月29日				
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000	0.67250	2032年 1月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月31日	500	500	0.66000	2027年 9月30日				
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200	1.04445	2032年 3月31日				
	株式会社三井住友銀行	2022年 9月30日	2,600	2,600	1.09000	2032年 9月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500						
	株式会社みずほ銀行	2022年12月26日	1,200	1,200	1.10746	2030年11月29日				
	株式会社池田泉州銀行		300	300					0.85511	2027年 5月31日
	三井住友信託銀行株式会社	2022年12月26日	1,000	1,000	1.00854	2029年 6月29日				
	みずほ信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社みずほ銀行	2022年12月26日	1,500	1,500	1.10746	2030年11月29日				
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年11月30日	500	500	1.30375	2032年12月24日				
	株式会社日本政策投資銀行		200	200						
	株式会社池田泉州銀行	2023年11月30日	430	430	0.92750	2028年11月30日				
	株式会社秋田銀行		430	430						
	株式会社第四北越銀行	2023年11月30日	90	90	1.19625	2030年11月29日				
	株式会社千葉銀行		50	50						
	株式会社福岡銀行	2023年11月30日	360	360	1.13636	2032年 5月31日				
	株式会社関西みらい銀行		360	360						
株式会社群馬銀行	2023年11月30日	360	360	1.13636	2032年 5月31日					
信金中央金庫		360	360							
株式会社中国銀行	2023年11月30日	360	360	1.13636	2032年 5月31日					
株式会社七十七銀行		210	210							
株式会社福岡銀行	2023年11月30日	210	210	1.13636	2032年 5月31日					
株式会社千葉銀行		140	140							
信金中央金庫	2023年11月30日	600	600	1.13636	2032年 5月31日					
株式会社京都銀行		400	400							
株式会社十八親和銀行	2023年11月30日	400	400	1.13636	2032年 5月31日					
株式会社南都銀行		400	400							
株式会社みなと銀行	2023年11月30日	400	400	1.13636	2032年 5月31日					
株式会社もみじ銀行		400	400							
株式会社千葉銀行	2023年11月30日	250	250	1.13636	2032年 5月31日	無担保・ 無保証 変動金利				

## I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社福岡銀行	2023年11月30日	250	250	1.13636	2032年5月31日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社関西みらい銀行		200	200					
	株式会社紀陽銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社八十二銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	1,300	1,300	1.07500	2031年2月28日			無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社池田泉州銀行		600	600					
	日本生命保険相互会社		250	250					
	株式会社京都銀行		150	150					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年3月27日	1,400	—	0.84182	2026年3月27日 (注3)			無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社日本政策投資銀行		1,300	1,300	1.05273	2026年3月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200	0.85364				
	三井住友信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社池田泉州銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年9月30日	1,200	1,200		0.96625			2029年9月28日
	株式会社日本政策投資銀行	2025年5月30日	2,000	2,000	1.14273	2027年6月28日			無担保・ 無保証 変動金利
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000	1.57375	2030年5月31日			無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社三井住友銀行		2025年7月31日	—	1,500	1.07909			2031年7月31日
	株式会社秋田銀行	2025年9月29日	—	400	1.98500	2033年3月31日			無担保・ 無保証 固定金利
	株式会社第四北越銀行		—	400					
	株式会社千葉銀行		—	400					
	株式会社南都銀行		—	400					
株式会社みなと銀行	—		400						
株式会社紀陽銀行	—		200						
株式会社群馬銀行	—		200						
株式会社十八親和銀行	—		200						
株式会社西日本シティ銀行	—		200						
株式会社八十二銀行	—		200						
株式会社関西みらい銀行	—		100						
株式会社七十七銀行	—		100						
株式会社中国銀行	—		100						
株式会社福岡銀行	—		100						
三井住友信託銀行株式会社	2025年10月31日	—	1,000	0.86364	2030年10月31日	無担保・ 無保証 変動金利			
小計	—	80,500	81,500	—	—	—	—		
合計	—	81,500	82,500	—	—	—	—		

(注1) 平均利率は、借入契約毎の期末時点における借入利率を、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。

(注2) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金は、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示をしています。

(注3) 2025年9月29日付で期限前弁済しています。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権又は不動産の購入及びそれに関連する費用並びに借入金の借換資金です。

### (3) 投資法人債の状況

2025年11月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第3回無担保投資法人債	2016年11月10日	2,000	2,000	0.90000	2031年11月10日	期限一括	(注1)	無担保・無保証 (注2)
第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月28日	1,000	—	0.30000	2025年10月28日	期限一括	(注3)	無担保・無保証 (注2)
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月28日	1,000	1,000	0.54000	2030年10月28日	期限一括	(注3)	無担保・無保証 (注2)
第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2024年 2月20日	1,300	1,300	1.40900	2034年 2月20日	期限一括	(注3)	無担保・無保証 (注2)
合計		5,300	4,300	—	—	—	—	—

(注1) 資金使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 資金使途はグリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産である「汐留イーストサイドビル」取得に要した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金の一部です。

### (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注3)
不動産 信託受益権	汐留イーストサイドビル (準共有持分20%相当)	—	—	2025年6月30日	3,360	3,239	81
不動産 信託受益権	阪急阪神上野御徒町ビル	2025年9月30日	3,213	—	—	—	—
合計		—	3,213	—	3,360	3,239	81

(注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書等に記載された不動産等の買取金額）を記載しています。

(注2) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注3) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡にかかる費用を控除した金額を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

不動産等

取得 又は 譲渡	物件名	取引年月日	内容	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注2) (注3)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産 鑑定機関 (注4)
譲渡	汐留イーストサイドビル (準共有持分20%相当)	2025年6月30日	信託土地	3,360	2,940 (注5)	2024年 11月30日	立地
			信託建物 (附属設備を含む)				
取得	阪急阪神上野御徒町ビル	2025年9月30日	信託土地	3,213	3,680	2025年 8月1日	大和
			信託建物 (附属設備を含む)				

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は不動産鑑定機関から当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書等に記載された不動産等の買取金額）を記載しています。

(注3) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料及び公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書等に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注4) 不動産鑑定機関欄に記載されている「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それぞれ表します。

(注5) 当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の準共有持分割合（20%）を乗じた金額を記載しています。

#### (4) 利害関係人等との取引状況

##### ①取引状況

該当事項はありません。

##### ②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に 対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
委託管理料	528,865	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	355,247	67.2
		阪急電鉄株式会社	10,880	2.1
		阪急阪神クリーンサービス株式会社	1,119	0.2
		阪急阪神不動産株式会社	1,062	0.2
支払賃借料	101,368	阪神電気鉄道株式会社	17,750	17.5
		阪急電鉄株式会社	16,086	15.9
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	8,235	8.1
		エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社	6,720	6.6
広告宣伝費	37,080	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	30,964	83.5
その他賃貸事業費用	67,153	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	10,595	15.8
		阪急電鉄株式会社	8,022	11.9

(注1) 上記の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社ハンシン建設	9,042千円
中央電設株式会社	4,189千円
また、以下の利害関係人等に支払った金額（未払額を含みます。）が資産に計上されています。	
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	14,724千円
アイテック阪急阪神株式会社	8,900千円
阪急設計コンサルタント株式会社	4,500千円
株式会社ハンシン建設	1,214千円
阪急コンストラクション・マネジメント株式会社	1,063千円

(注2) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社（阪急阪神リート投信株式会社）の利害関係人等です。

#### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（阪急阪神リート投信株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## **8** その他

### (1) お知らせ

該当事項はありません。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### (5) その他

本書では特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## II. 貸借対照表

### 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年5月31日)		当期 (2025年11月30日)	
資産の部				
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	※1	7,163,849	※1	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	※2	45,417,029	※2	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	※1	86,706,061	※1	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
投資その他の資産				
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
投資その他の資産合計		458,397		437,398
繰延資産				
投資法人債発行費		18,342		16,633
繰延資産合計		18,342		16,633
資産合計		182,767,254		183,177,206

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年5月31日)		当期 (2025年11月30日)	
負債の部				
流動負債				
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	※1	91,740	※1	71,187
流動負債合計		13,889,618		9,358,720
固定負債				
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	1,984,512	※1	2,072,247
信託預り敷金及び保証金	※1	4,852,582	※1	4,768,194
固定負債合計		81,884,361		86,773,791
負債合計		95,773,980		96,132,512
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		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
剰余金合計		2,722,960		2,774,379
投資主資本合計		86,993,274		87,044,693
純資産合計	※3	86,993,274	※3	87,044,693
負債純資産合計		182,767,254		183,177,206

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日）		（自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,124,796	※1	6,422,679
不動産等売却益	※2	293,157	※2	81,474
営業収益合計		6,417,954		6,504,154
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,949,218	※1	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
営業利益		2,829,138		2,766,650
営業外収益				
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
営業外費用				
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
経常利益		2,436,856		2,360,192
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

#### IV. 投資主資本等変動計算書

##### 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年12月1日 至 2025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			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		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								
剰余金の配当					△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

当期（自 2025年6月1日 至 2025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			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		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	—	—	—
剰余金の配当					△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

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
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。	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。	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。	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当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、賃貸事業費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は60,224千円です。	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当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、賃貸事業費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,097千円です。

	前期（ご参考） （自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）	当期 （自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）
5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(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</p>	<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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>(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</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2025年5月31日）	当期 （2025年11月30日）																												
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 （単位：千円）</p> <p>担保に供している資産は、以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>923,460</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>3,127,561</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,051,022</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>預り金</td><td>4,120</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>393,730</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>246,497</td></tr> <tr><td>合計</td><td>644,348</td></tr> </table>	建物	923,460	信託土地	3,127,561	合計	4,051,022	預り金	4,120	預り敷金及び保証金	393,730	信託預り敷金及び保証金	246,497	合計	644,348	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 （単位：千円）</p> <p>担保に供している資産は、以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>886,229</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>3,127,561</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,013,790</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>預り金</td><td>4,120</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>393,730</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>244,437</td></tr> <tr><td>合計</td><td>642,288</td></tr> </table>	建物	886,229	信託土地	3,127,561	合計	4,013,790	預り金	4,120	預り敷金及び保証金	393,730	信託預り敷金及び保証金	244,437	合計	642,288
建物	923,460																												
信託土地	3,127,561																												
合計	4,051,022																												
預り金	4,120																												
預り敷金及び保証金	393,730																												
信託預り敷金及び保証金	246,497																												
合計	644,348																												
建物	886,229																												
信託土地	3,127,561																												
合計	4,013,790																												
預り金	4,120																												
預り敷金及び保証金	393,730																												
信託預り敷金及び保証金	244,437																												
合計	642,288																												
<p>※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>22,411千円</td></tr> </table>	信託建物	22,411千円	<p>※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>22,411千円</td></tr> </table>	信託建物	22,411千円																								
信託建物	22,411千円																												
信託建物	22,411千円																												
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>																												

V. 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）	当期 （自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円）</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 5,585,875 水道光熱費収入 255,259 その他賃貸事業収入 283,660 不動産賃貸事業収益合計 6,124,796</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 513,223 水道光熱費 328,632 支払賃借料 102,273 広告宣伝費 48,630 修繕費 215,772 損害保険料 14,224 公租公課 655,910 減価償却費 1,015,786 その他賃貸事業費用 54,763 不動産賃貸事業費用合計 2,949,218</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,175,577</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円）</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 5,807,271 水道光熱費収入 296,733 その他賃貸事業収入 318,675 不動産賃貸事業収益合計 6,422,679</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 514,140 水道光熱費 370,170 支払賃借料 101,368 広告宣伝費 37,080 修繕費 289,796 損害保険料 15,857 公租公課 662,639 減価償却費 1,053,112 その他賃貸事業費用 67,153 不動産賃貸事業費用合計 3,111,320</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,311,359</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳 （単位：千円）</p> <p>汐留イーストサイドビル（準共有持分80%相当） 不動産等売却収入 13,440,000 不動産等売却原価 12,921,598 その他売却費用 225,244 不動産等売却益 293,157</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳 （単位：千円）</p> <p>汐留イーストサイドビル（準共有持分20%相当） 不動産等売却収入 3,360,000 不動産等売却原価 3,239,297 その他売却費用 39,228 不動産等売却益 81,474</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）	当期 （自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）
<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 695,200口</p>	<p>1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 695,200口</p>

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

① 金融商品の状況に関する事項

A. 金融商品に対する取組方針

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

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

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

B. 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金のうち、変動金利の借入金については金利変動リスクに晒されていますが、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことにより、金利変動の影響を限定しています。更に、一部の変動金利の借入金については、金利変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に基づき行っています。

借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金は流動性リスクに晒されていますが、本資産運用会社が資金繰り表を作成するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

C. 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。なお、後記「② 金融商品の時価等に関する事項」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	—	—	—

(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「(5) デリバティブ取引」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。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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

(単位：千円)

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

(※) 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。

(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	貸借対照表計上額
投資有価証券	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

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

① 金融商品の状況に関する事項

A. 金融商品に対する取組方針

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

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

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

B. 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金のうち、変動金利の借入金については金利変動リスクに晒されていますが、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことにより、金利変動の影響を限定しています。更に、一部の変動金利の借入金については、金利変動リスクを回避し支払金利の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理規程に基づき行っています。

借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金は流動性リスクに晒されていますが、本資産運用会社が資金繰り表を作成するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しています。

C. 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。なお、後記「② 金融商品の時価等に関する事項」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年内返済予定の長期借入金	6,100,000	6,100,000	—
(2) 投資法人債	4,300,000	4,013,560	△286,440
(3) 長期借入金	75,400,000	73,793,916	△1,606,083
(4) 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年内返済予定の長期借入金 (3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。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「(4) デリバティブ取引」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。

(2) 投資法人債

時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,400,000	6,400,000	(※)	—

(※) 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。



V. 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

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）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
170,590,179	977,386	171,567,566	215,362,000

（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、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。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

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）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
171,567,566	△449,370	171,118,195	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、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、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	—	賃貸収入	1,282,750	—	—
利害関係人等	阪急阪神ビル マネジメント株式会社	不動産 管理業	—	委託管理料	351,793	営業未払金	58,083

（注1） 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

（注2） 取引条件の決定方法等  
市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	阪急電鉄株式会社	鉄道業	—	賃貸収入	1,282,750	—	—
利害関係人等	阪急阪神ビル マネジメント株式会社	不動産 管理業	—	委託管理料	355,247	営業未払金	84,282

（注1） 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

（注2） 取引条件の決定方法等  
市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）		当期 （自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）	
	（単位：円）		（単位：円）
1口当たり純資産額	125,134	1口当たり純資産額	125,208
1口当たり当期純利益	3,503	1口当たり当期純利益	3,392

（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。

	前期（ご参考） （自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）	当期 （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

〔重要な後発事象に関する注記〕

**前期（ご参考）（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）**

**資産の譲渡**

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

汐留イーストサイドビル（準共有持分20%相当）

資産の種類： 不動産信託受益権  
 譲渡価格： 3,360,000,000円（譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）  
 譲渡日： 2025年6月30日  
 所在地： 東京都中央区  
 譲渡先： 譲渡先である国内法人より名称等の開示につき同意を得られていないため、非開示として  
 います。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、特筆すべき資本関係・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。

**当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）**

該当事項はありません。

〔追加情報に関する注記〕

**前期（ご参考）（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）**

該当事項はありません。

**当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）**

**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、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。

金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） （自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日）	当期 （自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日）
	（単位：円）	（単位：円）
I 当期末処分利益	2,435,960,496	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	<p>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。</p>	<p>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。</p>

独立監査人の監査報告書

2026年1月23日

阪急阪神リート投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 千葉 一史

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 辰巳 幸久

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、阪急阪神リート投資法人の2025年6月1日から2025年11月30日までの第41期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（3）役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当期 (自 2025年6月1日 至 2025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	2,436,856	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
未収消費税等の増減額（△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
未払消費税等の増減額（△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
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,107,331	7,103,494
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	△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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,846,130	△3,824,361
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,204,944	△2,321,291
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	※1 10,177,848	※1 11,135,691

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当期 (自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)
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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当期 (自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2025年5月31日現在) (単位：千円)		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2025年11月30日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	4,605,871	現金及び預金	5,307,523
信託現金及び信託預金	<u>5,571,977</u>	信託現金及び信託預金	<u>5,828,168</u>
現金及び現金同等物	10,177,848	現金及び現金同等物	11,135,691

# 投資主インフォメーション

## ■決算スケジュール



## ■分配金の受取りについて

### ① 受取期間内の場合

「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことで、お受取りいただけます。なお、口座振込をご指定の方は、「分配金計算書」及び「投資主分配金振込先ご確認」のご案内をお送りしましたので、ご確認ください。

分配金のお受取りにつきまして、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお問合せください。ゆうちょ銀行口座への振込もお選びいただけるようになっています。

分配金の口座振込をご指定の方と同様に、「分配金領収証」により分配金をお受取りになれる投資主様宛にも「分配金計算書」を同封しています。（分配金のお受取り方法が株式数比例配分方式の場合は、お取引証券会社にお問合せください。）

### ② 受取期間を過ぎた場合

「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

## ■住所、氏名、届出印等の変更手続きについて

① 住所変更等各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社等）で承ることとなっています。口座を開設されている証券会社等にお問合せください。

② 特別口座の投資口に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっていますので、右記特別口座の口座管理機関にお問合せください。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店にてもお取次ぎします。

特別口座の 口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
連絡先	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL フリーダイヤル:0120-094-777

## ■投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要があります。

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出します。

支払調書

\* 配当金に関する支払調書

### マイナンバーのお届出に関する問合せ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様 → お取引の証券会社までお問合せください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様 → 右記フリーダイヤルまでお問合せください。 **三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 (0120-094-777)**

## ■投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日	同事務取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 (TEL フリーダイヤル:0120-094-777)
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日		
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8977)		



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。



環境に配慮して、植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。