

2023年11月期 決算短信 (REIT)

2024年1月17日

不動産投資信託証券発行者名	アクティビア・プロパティーズ投資法人	上場取引所	東
コード番号	3279	URL	https://www.activia-reit.co.jp
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	柏木 信英
資産運用会社名	東急不動産リート・マネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	久保 章
問合せ先責任者	(役職名) アクティビア運用本部 運用戦略部長	(氏名)	上川原 学
	TEL (03) 6455-3377 (代表)		

有価証券報告書提出予定日 2024年2月26日 分配金支払開始予定日 2024年2月19日

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

(百万円未満切捨て)

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

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年11月期	17,344	△0.8	9,588	△2.4	8,622	△2.7	8,621	△2.5
2023年5月期	17,482	8.1	9,826	10.2	8,859	10.8	8,843	12.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年11月期	10,678	3.1	1.5	49.7
2023年5月期	10,904	3.2	1.6	50.7

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2023年5月期810,997口、2023年11月期807,446口) で除することにより算定しています。

(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	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年11月期	9,611	7,760	—	—	9,611	7,760	90.0	2.8
2023年5月期	9,875	7,973	—	—	9,875	7,973	90.2	2.9

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の積立 (2023年5月期) 841百万円、(2023年11月期) 862百万円の実施によるものです。

(注2) 2023年5月期の配当性向は、期中に自己投資口の消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年11月期	568,922	274,803	48.3	340,336
2023年5月期	567,177	274,155	48.3	339,534

(参考) 自己資本 2023年5月期 274,155百万円 2023年11月期 274,803百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年11月期	13,797	△1,474	△8,124	25,548
2023年5月期	48,683	△45,271	△4,247	21,350

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

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年5月期	15,794	△8.9	8,171	△14.8	7,102	△17.6	7,101	△17.6	9,300	—
2024年11月期	15,404	△2.4	7,645	△6.4	6,575	△7.4	6,574	△7.4	9,300	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2024年5月期）8,795円（2024年11月期）8,142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）	2023年11月期	807,446口	2023年5月期	807,446口
② 期末自己投資口数	2023年11月期	—口	2023年5月期	—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、30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に関する記述は、本投資法人が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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第26期：2024年6月1日～2024年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	14
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	33
（1）投資状況	33
（2）投資資産	34

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、TLCタウンシップ株式会社（2017年4月1日付で、現 東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社（2012年4月1日付でTLCタウンシップ株式会社から商号変更。）を消滅会社とする吸収合併を行いました。）を設立企画人として、2011年9月7日出資金200百万円（400口）で設立し、2011年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年6月13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3279）し、2021年9月7日に上場後7回目となる公募増資及び2021年9月28日に第三者割当を実施しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

当期（2023年11月期）においては、2023年6月1日に「ルオーゴ汐留」（準共有持分51%）の譲渡を行いました。この結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は46物件（取得価格合計546,170百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、雇用情勢及び個人消費が改善する中で、緩やかに回復しています。

商業施設を取り巻く環境については、新型コロナウイルス感染症が「5類感染症」となったことによる消費行動の平常化とインパウンドの急回復に伴い、テナントの出店意欲の改善が見られます。

賃貸オフィス市場は、新築ビルが大型空室を抱える一方で足元のオフィス需要は堅調に推移しており、空室率は減少傾向にあります。三鬼商事株式会社が公表した2023年11月末時点の都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は6.03%で、前期末（2023年5月31日）時点との比較では0.13ポイント低下しました。内、渋谷区の空室率は4.24%で、他のエリアと比較して低位な水準で推移しています。2023年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は19,726円となりました。

J-REIT市場は、前半は東証REIT指数が1,900ポイントを回復する動きが見られたものの、後半は日本銀行の政策修正に伴い金利上昇が進み、11月には長期金利が大幅低下に転じ株式市場が反発するなかで、REITは限定的な値動きとなりました。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2023年6月1日に「ルオーゴ汐留」（準共有持分51%）（譲渡価格4,646百万円）を譲渡しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は46物件（取得価格合計546,170百万円）、総賃貸可能面積は446,508.06㎡（135,066坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2023年 6月末	2023年 7月末	2023年 8月末	2023年 9月末	2023年 10月末	2023年 11月末
都市型商業施設	97.5%	97.5%	97.7%	97.8%	97.5%	97.7%
東京オフィス	94.6%	97.0%	98.7%	98.4%	96.5%	98.7%
アクティビア・アカウント	99.0%	98.1%	98.1%	99.3%	99.3%	99.7%
全体	97.1%	97.6%	98.2%	98.6%	97.8%	98.8%

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(エ) サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取組みを推進してまいりました。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。

当期の環境負荷軽減工事としては、①「A-PLACE渋谷金王」及び②「A-PLACE馬車道」でトイレ改修工事を実施致しました。運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社のグリーン調達基準に則った環境に配慮した製品を活用しており、大便器をはじめ衛生器具を節水型器具に更新したところ、洗浄水量が現状対比でそれぞれ①58%及び②75%削減される見込みです。また、「A-FLAG札幌」において、ホテル客室窓改修工事を実施致しました。客室窓の断熱性向上により、客室の空調運転によるエネルギー消費量を削減する効果が期待できます。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取組んでおり、当期は、CASBEE不動産評価認証を「霞が関東急ビル（Sランク）」で取得致しております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は35物件、延床面積ベースで74.2%（2023年11月30日現在）となりました。

さらに、「東急プラザ表参道原宿」では、着られなくなった思い出の衣服を使い、1/6ドールサイズにアップサイクルし展示する100 My Licca「わたしのクローゼット展」を実施致しました。当展示を通して、人々の大切な想いを尊重した取組みに貢献することができました。

また、「キュープラザ心齋橋」では、共用部のエントランススペースを催事等のイベントができるスペースに整備致しました。テナントの営業支援に繋がるほか、賑わいを創出することによる地域貢献への寄与も期待しております。

本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

(オ) 資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済等のため、16,750百万円の借入を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は265,850百万円（借入金238,150百万円、投資法人債27,700百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で46.7%、長期比率100.0%、固定金利比率94.1%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	安定的

(カ) 当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益17,344百万円、営業利益9,588百万円、経常利益8,622百万円、当期純利益8,621百万円となりました。

当期の分配金は、当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,760,363,506円を利益分配金として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9,611円となりました。

② 次期の見通し

(ア) 次期の運用環境

日本経済は、海外経済の回復ペース鈍化による下押し圧力をうけるものの、ペントアップ需要の顕在化に加え、緩和的な金融環境や政府の経済対策により、緩やかな回復が見込まれます。一方で、海外でインフレ率が高止まりする中で急速な利上げの時差的な影響の不確実性といったリスクや、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による資源・穀物価格の上昇といったリスク要素に注視が必要となります。

商業施設を取り巻く環境については、入国制限緩和や円安により訪日外国人客数の回復が進み、足元のインバウンド消費も急速に回復が進んでいるものの、物価高による実質所得の減少が消費マインドに与える影響には留意が必要です。賃貸オフィス市場に関しては、特定のエリアにおいて新規供給により需給が緩む懸念はあるものの、グレードアップや立地改善などの前向きな移転需要は継続するものと考えています。J-REIT市場については、金融政策や不動産賃貸市況といった外部環境に不透明感が残る中で、J-REITの相対的な収益の安定性や利回りの高さから、底堅く推移することが期待できると考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、サステナビリティへの取組を更に進める等の社会的責務を果たすとともに、引き続きポートフォリオの競争力向上を図るため物件入替や自己投資口取得、消却により将来の分配金成長に向けた基盤整備を実施しています。当面は入替に伴う売却益を有効に活用しつつ、同時に内部成長、外部成長各施策を継続し、持続的な投資主価値向上に努めてまいります。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」「包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用」及び「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針として運用を行います。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社4社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図ります。

c. 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティマネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うことにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

さらに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウ、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握や小売業・サービス業等各業界の動向に関する情報を有する東急不動産株式会社及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、資産価値の維持・向上を図る方針です。

なお、運用資産のプロパティマネジメント業務については、東急不動産株式会社、東急不動産S Cマネジメント株式会社又は株式会社東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

d. 財務戦略

本投資法人は、保守的なLTVコントロール及び借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を目指す健全な財務方針を有し、主要金融機関との良好なリレーションに基づく磐石なバンクフォーマーションにより、安定的な財務基盤の構築を図ります。また、資金調達手段多様化の観点から、金融マーケット動向を注視しつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。また、新投資口の発行につきましては、長期的かつ安定的な成長のため、諸々の環境に配慮しつつ、慎重かつ機動的に行ってまいります。

（ウ）決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、2024年1月17日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。

なお、取得したすべての投資口につき、2024年5月期（第25期）中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

b. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：19,900口（上限）

投資口の取得価額の総額：6,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2024年1月18日から2024年5月17日まで

<参考情報>

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下に掲げる資産を譲渡する予定です。

（UR-11）A-FLAG骨董通り

資産の種類	信託受益権
譲渡価格	5,000百万円
引渡年月日	2024年5月31日
所在地	東京都港区南青山五丁目4番40号
用途	店舗、事務所、車庫
敷地面積	776.78㎡
延床面積	3,358.28㎡
構造	鉄筋コンクリート造／地下2階地上5階
竣工年月	1992年1月、2005年9月（増築）
所有形態	所有権

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「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ヶ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。

（エ）運用状況の見通し

2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2025年11月期（第26期：2024年6月1日～2024年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	15,794百万円
営業利益	8,171百万円
経常利益	7,102百万円
当期純利益	7,101百万円
1口当たり分配金	9,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2025年11月期（第26期：2024年6月1日～2024年11月30日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2024年11月期（第26期：2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	15,404百万円
営業利益	7,645百万円
経常利益	6,575百万円

当期純利益	6,574百万円
1口当たり分配金	9,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

（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、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2024年5期（第25期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第26期：2024年6月1日～2024年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第25期（2023年12月1日～2024年5月31日）（183日） 第26期（2024年6月1日～2024年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が現在保有する46物件（以下「現保有資産」といいます。）につき、以下の物件売却を加味しています。 第25期（2023年12月1日～2024年5月31日） 2024年5月31日に「A-FLAG骨董通り」を譲渡予定であり、当該譲渡日以後の総物件数は45物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、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。 第25期（2023年12月1日～2024年5月31日）において、「A-FLAG骨董通り」の譲渡に伴う売却益486百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である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に、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、2024年5月期（第25期）に1,366百万円、2024年11月期（第26期）に1,515百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難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はないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年5月期（第25期）に1,534百万円、2024年11月期（第26期）に1,565百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2024年5月期（第25期）に1,067百万円、2024年11月期（第26期）に1,069百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、265,850百万円（借入金238,150百万円、投資法人債27,700百万円）の有利子負債残高があります。 2024年5月期（第25期）及び2024年11月期（第26期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第25期：長期借入金17,500百万円、第26期：長期借入金12,000百万円、投資法人債5,000百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。 2024年5月期末及び2024年11月期末のLTVはともに47%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数807,446口を前提とし、2025年11月期（第26期）末までに投資口数の変動がないことを前提としています。 2024年5月期（第25期）及び2024年11月期（第26期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数807,446口により算出しています。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金(1口当たり分配金)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て算出しています。 ・ 2024年5月期(第25期)において、圧縮積立金の一部である407百万円を取り崩して分配することを前提としています。 ・ 2024年11月期(第26期)において、圧縮積立金の一部である935百万円を取り崩して分配することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、2024年5月期(第25期)及び2024年11月期(第26期)については、利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行う予定はありません。 ・ 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2023年5月31日	当期 2023年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,150,438	21,367,770
信託現金及び信託預金	4,200,316	4,180,602
営業未収入金	993,424	889,327
前払費用	633,114	399,062
未収還付法人税等	14	14
未収消費税等	303,074	—
その他	33,305	10,432
流動資産合計	23,313,687	26,847,210
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	94,557,011	95,174,518
減価償却累計額	△20,766,367	△21,888,573
信託建物（純額）	73,790,644	73,285,945
信託構築物	826,479	822,734
減価償却累計額	△319,842	△340,171
信託構築物（純額）	506,637	482,562
信託機械及び装置	1,614,169	1,605,181
減価償却累計額	△595,184	△615,920
信託機械及び装置（純額）	1,018,985	989,261
信託工具、器具及び備品	374,756	408,858
減価償却累計額	△228,818	△245,402
信託工具、器具及び備品（純額）	145,938	163,455
信託土地	457,941,557	456,559,716
信託建設仮勘定	58,978	35,815
有形固定資産合計	533,462,741	531,516,756
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	5,396	4,715
無形固定資産合計	9,060,482	9,059,801
投資その他の資産		
長期前払費用	1,184,546	1,352,461
デリバティブ債権	4,033	3,595
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	1,227,801	1,395,278
固定資産合計	543,751,026	541,971,836
繰延資産		
投資法人債発行費	113,181	103,077
繰延資産合計	113,181	103,077
資産合計	567,177,894	568,922,124

（単位：千円）

	前期 2023年5月31日	当期 2023年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,291,250	2,348,159
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	34,250,000	29,500,000
未払金	183,435	103,368
未払費用	1,077,749	1,021,588
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	678,875
前受金	394,999	369,333
預り金	49,941	1,351
その他	19,336	—
流動負債合計	37,267,318	39,023,282
固定負債		
投資法人債	27,700,000	22,700,000
長期借入金	203,900,000	208,650,000
信託預り敷金及び保証金	24,154,932	23,745,222
その他	177	145
固定負債合計	255,755,110	255,095,368
負債合計	293,022,428	294,118,651
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	※ ₃ △5,999,640	※ ₃ △5,999,640
出資総額控除額合計	△5,999,640	△5,999,640
出資総額（純額）	264,963,916	264,963,916
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	841,591
任意積立金合計	—	841,591
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	9,187,516	8,994,370
剰余金合計	9,187,516	9,835,961
投資主資本合計	274,151,432	274,799,878
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	4,033	3,595
評価・換算差額等合計	4,033	3,595
純資産合計	※ ₂ 274,155,466	※ ₂ 274,803,473
負債純資産合計	567,177,894	568,922,124

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年12月1日 至 2023年5月31日	自	2023年6月1日 至 2023年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1, ※3 13,969,224		※1, ※3 13,951,092
その他貸貸事業収入		※1, ※3 1,124,851		※1, ※3 1,131,553
不動産等売却益		※2 2,388,827		※2 2,261,356
営業収益合計		17,482,902		17,344,002
営業費用				
貸貸事業費用		※1 6,197,119		※1 6,359,060
資産運用報酬		1,211,643		1,197,952
資産保管手数料		16,223		15,937
一般事務委託手数料		40,499		41,618
役員報酬		3,300		3,750
その他営業費用		187,612		137,313
営業費用合計		7,656,398		7,755,631
営業利益		9,826,504		9,588,370
営業外収益				
受取利息		94		96
未払分配金戻入		646		655
還付加算金		—		649
受取保険金		729		155
その他		—		33
営業外収益合計		1,469		1,589
営業外費用				
支払利息		668,933		668,627
投資法人債利息		73,997		75,261
投資法人債発行費償却		10,103		10,103
融資関連費用		213,596		212,802
その他		2,024		586
営業外費用合計		968,656		967,380
経常利益		8,859,317		8,622,579
税引前当期純利益		8,859,317		8,622,579
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		15,287		—
法人税等合計		15,892		605
当期純利益		8,843,424		8,621,974
前期繰越利益		344,091		372,395
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,187,516		8,994,370

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△3,999,657	△3,999,657	266,963,899	—	—
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却		△1,999,983	△1,999,983	△1,999,983		
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	△1,999,983	△1,999,983	△1,999,983	—	—
当期末残高	※1 270,963,556	△5,999,640	△5,999,640	264,963,916	—	—

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	7,900,936	7,900,936	—	274,864,836	41,581	41,581	274,906,417
当期変動額							
剰余金の配当	△7,556,845	△7,556,845		△7,556,845			△7,556,845
当期純利益	8,843,424	8,843,424		8,843,424			8,843,424
自己投資口の取得			△1,999,983	△1,999,983			△1,999,983
自己投資口の消却			1,999,983	—			—
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△37,548	△37,548	△37,548
当期変動額合計	1,286,579	1,286,579	—	△713,403	△37,548	△37,548	△750,951
当期末残高	9,187,516	9,187,516	—	274,151,432	4,033	4,033	274,155,466

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		その他の出資総 額控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△5,999,640	△5,999,640	264,963,916	—	—
当期変動額						
圧縮積立金の積立					841,591	841,591
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	841,591	841,591
当期末残高	※1 270,963,556	△5,999,640	△5,999,640	264,963,916	841,591	841,591

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	9,187,516	9,187,516	—	274,151,432	4,033	4,033	274,155,466
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△841,591						
剰余金の配当	△7,973,529	△7,973,529		△7,973,529			△7,973,529
当期純利益	8,621,974	8,621,974		8,621,974			8,621,974
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△438	△438	△438
当期変動額合計	△193,146	648,445	—	648,445	△438	△438	648,007
当期末残高	8,994,370	9,835,961	—	274,799,878	3,595	3,595	274,803,473

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	9,187,516,573	8,994,370,170
II 分配金の額	7,973,529,250	7,760,363,506
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,875)	(9,611)
うち利益分配金	7,973,529,250	7,760,363,506
（うち1口当たり利益分配金）	(9,875)	(9,611)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	841,591,668	862,366,009
IV 次期繰越利益	372,395,655	371,640,655

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定され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、当期については当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,973,529,250円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定され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、当期については当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,760,363,506円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年12月1日 2023年5月31日	自 至	2023年6月1日 2023年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		8,859,317		8,622,579
減価償却費		1,454,609		1,486,808
固定資産除却損		18,726		29,108
投資法人債発行費償却		10,103		10,103
受取利息及び有価証券利息		△94		△96
支払利息		742,931		743,888
融資関連費用		213,596		212,802
営業未収入金の増減額（△は増加）		△18,292		104,096
未収消費税等の増減額（△は増加）		△303,074		303,074
未払消費税等の増減額（△は減少）		△367,653		678,875
前払費用の増減額（△は増加）		△234,167		229,832
信託有形固定資産の売却による減少額		39,157,799		2,220,530
営業未払金の増減額（△は減少）		△37,392		255,091
未払金の増減額（△は減少）		8,946		△18,967
未払費用の増減額（△は減少）		55,074		△38,896
前受金の増減額（△は減少）		△55,262		△25,665
長期前払費用の増減額（△は増加）		4,622		△216,446
その他		48,502		△45,741
小計		49,558,292		14,550,979
利息の受取額		94		96
利息の支払額		△706,536		△753,240
法人税等の支払額		△168,119		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		48,683,730		13,797,230
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△46,808,998		△1,065,134
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,129,870		△1,079,420
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,668,503		669,711
その他		△900		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△45,271,265		△1,474,843
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		29,298,425		-
短期借入金の返済による支出		△30,299,000		-
長期借入れによる収入		19,846,439		16,633,660
長期借入金の返済による支出		△15,500,000		△16,750,000
投資法人債の発行による収入		1,985,315		-
自己投資口の取得による支出		△1,999,983		-
分配金の支払額		△7,555,761		△7,972,021
その他		△22,883		△36,407
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,247,448		△8,124,768
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△834,983		4,197,618
現金及び現金同等物の期首残高		22,185,738		21,350,754
現金及び現金同等物の期末残高		※1 21,350,754		※1 25,548,373

（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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～66年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～66年	機械及び装置	2～39年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～66年								
機械及び装置	2～39年								
工具、器具及び備品	2～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(2) 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。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る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計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の費用処理方法 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、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、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ありませぬ。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、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：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>								

<p>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</p>	<p>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。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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、該当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、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	21,000,000千円	21,000,000千円

※2. 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

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
総消却口数	5,118口	－口
消却総額	1,999,983千円	－千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日		自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	12,908,174		12,886,699	
共益費収入	622,745		630,998	
駐車場収入	315,903		308,873	
その他賃貸収入	122,401	13,969,224	124,521	13,951,092
その他賃貸事業収入		1,124,851		1,131,553
不動産賃貸事業収益合計		15,094,075		15,082,646
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,280,651		1,386,996	
水道光熱費	1,230,523		1,179,463	
公租公課	1,481,717		1,349,131	
損害保険料	13,685		13,950	
修繕費	376,234		527,601	
減価償却費	1,454,058		1,486,258	
固定資産除却損	18,726		29,108	
その他賃貸事業費用	341,522	6,197,119	386,551	6,359,060
不動産賃貸事業費用合計		6,197,119		6,359,060
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		8,896,955		8,723,585

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

（単位：千円）

東急プラザ銀座（底地）（準共有持分30%）		
不動産等売却収入	39,000,000	
不動産等売却原価	37,895,144	
その他売却費用	2,403	
不動産等売却益		1,102,451

（単位：千円）

ルオーゴ汐留（準共有持分29%）		
不動産等売却収入	2,642,000	
不動産等売却原価	1,262,654	
その他売却費用	92,970	
不動産等売却益		1,286,375

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

（単位：千円）

ルオーゴ汐留（準共有持分51%）

不動産等売却収入	4,646,000	
不動産等売却原価	2,220,530	
その他売却費用	164,113	
不動産等売却益		2,261,356

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2022年12月1日	至 2023年5月31日	自 2023年6月1日	至 2023年11月30日
営業取引によるもの				
営業収益		2,035,968		2,385,026

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 2022年12月1日	至 2023年5月31日	自 2023年6月1日	至 2023年11月30日
※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		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		807,446口		807,446口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期		当期	
	自 2022年12月1日	至 2023年5月31日	自 2023年6月1日	至 2023年11月30日
現金及び預金		17,150,438千円		21,367,770千円
信託現金及び信託預金		4,200,316千円		4,180,602千円
現金及び現金同等物		21,350,754千円		25,548,373千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行又は投資口の発行等により資金調達を行います。

資金調達においては資本を充実させ保守的な有利子負債を維持し、財務の安定性の確保及び金利上昇リスクの回避を目的とした有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しています。

また、一時的な余剰資金は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。預り敷金及び保証金はテナントからの預り金です。借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、返済、償還又は返還時の流動性リスクに晒されていますが、月次での資金繰り予定表を作成し手許流動性を管理するとともに、借入金及び投資法人債については返済期限の分散化等によって流動性リスクの低減を図ること等で流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は支払金利の上昇リスクに晒されていますが、一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、金利の変動リスクを管理しています。

（3）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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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ため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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年内返済予定の投資法人債	—	—	—
（2）1年内返済予定の長期借入金	34,250,000	34,366,492	116,492
（3）投資法人債	27,700,000	27,711,705	11,705
（4）長期借入金	203,900,000	203,616,254	△283,745
負債合計	265,850,000	265,694,452	△155,547
デリバティブ取引	4,033	4,033	—

2023年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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ため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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年内返済予定の投資法人債	5,000,000	5,019,647	19,647
(2) 1年内返済予定の長期借入金	29,500,000	29,586,706	86,706
(3) 投資法人債	22,700,000	22,318,306	△381,693
(4) 長期借入金	208,650,000	207,055,187	△1,594,812
負債合計	265,850,000	263,979,848	△1,870,151
デリバティブ取引	3,595	3,595	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しています。

(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。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています(但し、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同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日(2023年5月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	7,000,000	2,000,000	1,000,000	—	17,700,000
長期借入金	34,250,000	29,180,000	30,820,000	28,500,000	29,450,000	85,950,000
合計	34,250,000	36,180,000	32,820,000	29,500,000	29,450,000	103,650,000

借入金及び投資法人債の決算日(2023年11月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	—	17,700,000
長期借入金	29,500,000	36,880,000	27,820,000	33,600,000	27,660,000	82,690,000
合計	34,500,000	38,880,000	29,820,000	34,600,000	27,660,000	100,390,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの
 前期（2023年5月31日）
 該当事項はありません。

当期（2023年11月30日）
 該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの
 前期（2023年5月31日）
 ヘッジ会計の方法ごと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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	4,033	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	13,140,000	13,140,000	*	—

当期（2023年11月30日）
 ヘッジ会計の方法ごと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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	6,000,000	3,595	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	13,140,000	13,140,000	*	—

*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。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（4）を参照してください。）

（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

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	－千円	－千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－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

	前期 (2023年5月31日)	当期 (2023年11月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△28.31%	△28.31%
圧縮積立金繰入額	△2.99%	△3.15%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	11.06%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	預り敷金保証金の引渡	711,368	信託預り敷金及び保証金	3,058,583
								敷金保証金の預り	803,147		
								預り敷金保証金の返還	141,090		
								賃料収入等	2,035,968	営業未収入金	
									前受金	60,588	

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	11.06%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	預り敷金保証金の引渡	—	信託預り敷金及び保証金	3,054,647
								敷金保証金の預り	8,661		
								預り敷金保証金の返還	12,597		
								賃料収入等	2,385,026	営業未収入金	
									前受金	94,326	

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権 等の所有(被 所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要 投資 主の 子会 社	東急不 動産SC マネジ メント 株式会 社	東京都 渋谷区 道玄坂 一丁目 16番3 号	100	不動産 管理業	—	なし	不動 産の 賃貸・ 管理	敷金保 証金の 預り	219,444	信託 預り 敷金 及び 保証金	6,625,188
								預り敷 金保証 金の返 還	23,267		
								賃料収 入等	4,250,594	営業 未収 入金	286,952
										前受 金	15,153
主要 投資 主の 子会 社	東急不 動産リ ート・ マネジ メント 株式会 社	東京都 渋谷区 道玄坂 一丁目 21番1 号	200	投資運 用業	—	なし	資産 運用 会社	資産運 用報酬 の支払	1,449,353	その 他未 払費 用	577,140

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	202,377	信託預り敷金及び保証金	6,465,283
								預り敷金保証金の返還	362,282		
								賃料収入等	4,201,291	営業未収入金	261,833
										前受金	5,239
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,221,182	その他未払費用	535,741

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、都市型商業施設及び東京オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	自 2023年6月1日 至 2023年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	181,552,137	158,242,519
	期中増減額	△23,309,618	104,487
	期末残高	158,242,519	158,347,007
	期末時価	188,590,000	187,271,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	253,419,118	282,766,613
	期中増減額	29,347,494	△2,280,603
	期末残高	282,766,613	280,486,010
	期末時価	326,756,000	318,500,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,718,081	101,509,715
	期中増減額	△208,366	229,999
	期末残高	101,509,715	101,739,714
	期末時価	128,350,000	128,940,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	536,689,337	542,518,847
	期中増減額	5,829,509	△1,946,115
	期末残高	542,518,847	540,572,731
	期末時価	643,696,000	634,711,000

（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） 当期減少額のうち、主な減少理由はルオーゴ汐留（51%持分）の譲渡（2,220,530千円）及び減価償却費（1,486,258千円）の計上によるものです。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期については、「ルオーゴ汐留」は2022年5月27日付売買契約における譲渡価格（51%持分相当額である4,646,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	41,642,000	※2 2,388,827
水道光熱費収入	952,174	952,174
その他	-	14,141,900
合計	42,594,174	17,482,902

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	4,646,000	※2 2,261,356
水道光熱費収入	1,057,945	1,057,945
その他	-	14,024,701
合計	5,703,945	17,344,002

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2023年5月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年5月27日に売買契約を締結した不動産等に係る4,646,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務につき、2023年6月1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

当期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
1口当たり純資産額	339,534円	340,336円
1口当たり当期純利益金額	10,904円	10,678円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数（前期 810,997口、当期 807,446口）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金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当期 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益金額(千円)	8,843,424	8,621,974
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金額(千円)	8,843,424	8,621,974
期中平均投資口数(口)	810,997	807,446

（重要な後発事象に関する注記）

本投資法人は、2024年1月17日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。

なお、取得したすべての投資口につき、2024年5月期（第25期）中に消却することを予定しています。

a. 自己投資口取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

b. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数：19,900口（上限）

投資口の取得価額の総額：6,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2024年1月18日から2024年5月17日まで

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、資産除去債務及びセグメント情報等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

当期までにおける出資総額（純額）及び発行済投資口の総口数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2011年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	（注1）
2012年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	（注2）
2012年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	（注3）
2013年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	（注4）
2014年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	（注5）
2014年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	（注6）
2015年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	（注7）
2015年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	（注8）
2015年12月15日	公募増資	19,152,091	169,922,702	41,870	596,134	（注9）
2016年1月6日	第三者割当増資	1,610,111	171,532,813	3,520	599,654	（注10）
2016年12月1日	公募増資	28,583,994	200,116,808	61,040	660,694	（注11）
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116,639	202,233,447	4,520	665,214	（注12）
2017年12月13日	公募増資	13,793,296	216,026,743	31,090	696,304	（注13）
2017年12月26日	第三者割当増資	1,064,776	217,091,520	2,400	698,704	（注14）
2018年12月19日	公募増資	29,036,462	246,127,982	67,320	766,024	（注15）
2019年1月7日	第三者割当増資	2,242,864	248,370,846	5,200	771,224	（注16）
2021年9月7日	公募増資	21,496,615	269,867,461	49,030	820,254	（注17）
2021年9月28日	第三者割当増資	1,096,095	270,963,556	2,500	822,754	（注18）
2022年5月13日	消却	△3,999,657	266,963,899	△10,190	812,564	（注19）
2023年5月12日	消却	△1,999,983	264,963,916	△5,118	807,446	（注20）

（注1） 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

（注2） 1口当たり発行価格460,000円（発行価額445,050円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

（注3） 1口当たり発行価額445,050円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注4） 1口当たり発行価格782,925円（発行価額757,229円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5） 1口当たり発行価額757,229円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注6） 1口当たり発行価格979,020円（発行価額948,051円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注7） 1口当たり発行価額948,051円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注8） 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

（注9） 1口当たり発行価格472,360円（発行価額457,418円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注10） 1口当たり発行価額457,418円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注11） 1口当たり発行価格483,326円（発行価額468,283円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注12） 1口当たり発行価額468,283円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注13） 1口当たり発行価格458,150円（発行価額443,657円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注14） 1口当たり発行価額443,657円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

- (注15) 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額431,320円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格452,760円（発行価額438,438円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価額438,438円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注19) 2022年2月18日から2022年3月15日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,190口）については、2022年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年5月13日に消却しました。
- (注20) 2023年3月29日から2023年4月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,118口）については、2023年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2023年5月12日に消却しました。
- (注21) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2023年5月31日現在)		当期 (2023年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	158,242	27.9	158,347	27.8
	東京オフィス	282,766	49.9	280,486	49.3
	アクティビア・アカウント	101,509	17.9	101,739	17.9
	地域別				
	都心5区(注3)	336,286	59.3	333,990	58.7
	その他23区	48,737	8.6	48,632	8.5
	三大都市圏(注4)	145,784	25.7	145,856	25.6
	その他国内主要都市	11,711	2.1	12,094	2.1
	小計	542,518	95.7	540,572	95.0
不動産等計	542,518	95.7	540,572	95.0	
預金・その他資産	24,659	4.3	28,349	5.0	
資産総額計(注5)	567,177	100.0	568,922	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額(注5、6)	293,022	51.7	294,118	51.7
純資産総額(注5)	274,155	48.3	274,803	48.3

(注1) 「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、決算日時点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）に基づいて記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「都心5区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）、近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意

味します。以下同じです。

(注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する信託不動産は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第24期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2023年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2023年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万 円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,337	60,675	60,675	2.6	60,600	2.3	2.6	8.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,090	11,500	11,600	3.2	11,400	3.4/3.3	3.4	1.5
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,588	10,400	10,400	4.5	10,400	4.5	4.7	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	19,668	26,200	26,500	3.7	25,900	3.5	3.8	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	5,856	7,370	7,360	5.2	7,380	5.0	5.4	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,385	7,920	8,020	3.8	7,870	3.6	4.0	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,350	14,000	14,700	3.5	13,700	3.3	3.7	2.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,373	4,780	4,890	3.1	4,730	2.9	3.3	0.8
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,747	4,340	4,460	3.2	4,210	3.0	3.4	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,427	2,210	2,230	3.9	2,190	3.7	4.1	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,883	10,976	11,662	4.0	10,682	3.8	4.2	2.3
	UR-17	キュープラザ原宿 (注6)	13,200	13,283	11,800	12,000	2.9	11,460	2.6	3.0	2.4
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	14,300	14,352	15,100	15,200	3.9	15,000	3.7	4.0	2.6
		小計	159,340	158,347	187,271	189,697	—	185,522	—	—	29.2
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,157	12,300	12,800	3.4	12,100	3.5	3.6	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,506	16,600	16,000	3.3	16,800	3.4	3.5	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,784	5,070	5,130	3.7	5,010	3.5	3.9	0.7
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,471	11,000	11,000	3.7	11,000	3.5	3.9	1.6
	TO-6	田町スクエア（底地）	2,338	2,362	2,980	3,120	3.2	2,920	3.6	3.4	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,585	5,690	5,740	3.7	5,640	3.5	3.8	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,704	7,160	7,260	3.4	7,060	3.2	3.5	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,295	8,020	8,150	3.4	7,890	3.2	3.6	1.0
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,789	6,560	6,630	3.2	6,480	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,231	14,700	14,900	3.2	14,600	2.9	3.3	2.0
	TO-12	汐留ビルディング (注6)	71,600	69,926	73,500	78,400	3.1	71,400	2.9	3.3	13.1
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,906	7,780	7,910	3.5	7,640	3.3	3.7	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,918	5,880	5,870	3.4	5,890	3.1	3.5	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,575	7,890	7,890	3.6	7,880	3.3	3.7	1.3
TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,702	17,900	19,400	3.6	17,200	3.4	3.8	3.4	
TO-18	恵比寿プライムスクエア (注6)	30,700	31,044	32,600	33,303	3.2	31,875	3.0	3.4	5.6	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万 円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
東京 オフィス	T0-19	A-PLACE田町イースト	6,800	6,996	7,250	7,400	3.3	7,100	3.1	3.5	1.2
	T0-20	目黒東急ビル	16,300	16,337	16,300	16,300	3.1	16,200	2.8	3.1	3.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	18,502	19,000	19,300	3.5	18,700	3.3	3.7	3.4
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	8,875	9,120	9,170	3.2	9,060	2.9	3.3	1.6
	T0-23	霞が関東急ビル	30,600	30,808	31,200	32,300	3.2	30,700	3.3	3.4	5.6
	小計		283,260	280,486	318,500	327,973	—	313,145	—	—	51.9
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール（底地）	12,000	12,113	14,600	14,700	4.1	14,500	3.8	4.2	2.2
	AA-2	icotなかもず（注8）	8,500	8,028	10,600	10,900	4.8	10,500	4.8/4.9	5.0	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,730	4,600	4,700	5.4	4,490	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,528	4,180	4,190	4.7	4,160	4.3	4.9	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	5,920	8,730	8,800	4.8	8,650	4.6	5.0	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,244	19,100	19,200	3.4	18,900	3.2	3.5	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,606	7,370	7,380	4.0	7,350	3.8	4.1	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模 原	4,820	4,473	5,000	5,020	5.3	4,980	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,832	22,000	22,300	3.4	21,800	3.2	3.6	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,074	5,080	5,210	4.6	4,950	4.3	4.8	0.7
	AA-12	コマースモール博多	6,100	6,237	5,780	5,770	4.7	5,780	4.4	4.8	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	19,800	19,947	21,900	22,200	3.6	21,500	3.4	3.8	3.6
	小計		103,570	101,739	128,940	130,370	—	127,560	—	—	19.0
合計		546,170	540,572	634,711	648,040	—	626,227	—	—	100.0	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、T0（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2023年11月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2023年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です。
- (注8) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から4年目は4.8%、5年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2023年11月30日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注 7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	23	1,902	1,396	5,154.14	5,154.14	100.0
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	484	381	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	5	977	1,276	19,618.98	18,012.77	91.8
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	14	712	114	21,229.16	21,028.00	99.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	512	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	8	245	192	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	208	206	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-15	デックス東京ビーチ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	78	536	433	16,119.47	15,817.37	98.1
	UR-17	キュープラザ原宿(注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	15	308	252	3,378.49	2,812.30	83.2
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	大阪府大阪市	2022年 3月14日	1	665	333	13,680.84	13,680.84	100.0
		小計			—	163	—	—	118,275.56	115,599.90
東京 オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	13	623	476	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	8	833	783	7,950.49	7,950.49	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	5	261	241	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	608	590	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	—	1	125	0	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	13	365	300	5,054.18	5,054.18	100.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	14	371	348	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	271	261	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	6	686	686	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング(注8)	東京都港区	2007年 12月14日	48	2,805	2,570	28,136.05	27,173.90	96.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	8	360	261	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	5	280	214	3,010.53	3,010.53	100.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	367	307	4,333.64	3,838.63	88.6
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	11	923	891	14,517.11	14,517.11	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ イ ス	T0-18	恵比寿プライムスクエア(注8)	東京都渋谷区	1997年 1月31日	115	1,492	1,154	18,059.66	17,477.49	96.8
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年 4月9日	24	329	313	4,288.88	4,288.88	100.0
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	9	617	600	6,993.70	6,993.70	100.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区	1992年 9月24日	4	733	475	4,528.01	4,528.01	100.0
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	11	386	353	4,373.54	4,373.54	100.0
	T0-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2010年 10月20日	26	1,217	710	12,023.76	12,023.76	100.0
	小計			—	348	—	—	153,938.72	151,899.39	98.7
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	—	1	720	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	(注9)	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	237	233	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	20	542	449	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	39	1,038	840	20,109.79	20,109.79	100.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	21	1,011	796	13,513.73	13,513.73	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	37	344	272	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースシャルモール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	17	321	155	9,612.88	9,069.43	94.3
	AA-13	A-PLACE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	20	1,073	888	15,892.28	15,892.28	100.0
		小計			—	179	—	—	174,293.78	173,750.33
	合計			—	690	—	—	446,508.06	441,249.62	98.8

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します(底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。)。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、2023年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

(注3) 「総賃料収入(年間)」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2023年11月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。)(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2023年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、2023年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2023年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2023年11月30日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

- (注6) 「総賃貸面積」は、2023年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2023年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。
- (注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。
- (注10) 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部（約21㎡）と2階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。
- (注11) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2023年11月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

2023年11月30日現在において、本投資法人がその第24期末保有資産につき、計画している改修工事等に
伴う資本的支出の予定額のうち、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、費用処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	既支出 総額
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第3期）	自 2024年 6月 至 2024年 11月	450	—	9
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第2期）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	425	—	9
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場2号機、3号機改修工事	自 2025年 7月 至 2025年 11月	338	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第4期）	自 2024年 12月 至 2025年 5月	224	—	4
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新（第2期）	自 2024年 10月 至 2025年 5月	194	—	—
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新（第1期）	自 2024年 4月 至 2024年 11月	192	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	サイネージモニター外壁取付工事	自 2024年 1月 至 2024年 3月	179 (注)	—	—
A-PLACE心齋橋 (大阪府大阪市)	1～5号機エレベーター制御リ ニューアル工事（第1期）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	141	—	—
A-PLACE渋谷南平台 (東京都渋谷区)	北棟空調機増設	自 2024年 6月 至 2024年 11月	134	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	中央監視盤更新	自 2025年 3月 至 2025年 11月	122	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新工事	自 2024年 2月 至 2024年 5月	111	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（3フロア）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	100 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機(EHP)・給排気ファン更新 (12F, 13F, 17FゾーンE)	自 2025年 6月 至 2025年 7月	92	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機(EHP)・給排気ファン更新 (8F, 9F, 17FゾーンB)	自 2024年 5月 至 2024年 7月	91	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機(EHP)・給排気ファン更新 (10F, 11F, 17FゾーンC)	自 2025年 1月 至 2025年 2月	91	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	大規模修繕	自 2025年 1月 至 2025年 5月	90	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2025年 1月 至 2025年 5月	74	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2024年 2月 至 2025年 5月	67 (注)	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2024年 6月 至 2024年 11月	65 (注)	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	エレベーター制御リ ニューアル	自 2024年 10月 至 2025年 5月	65	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2024年 2月 至 2024年 5月	64 (注)	—	—

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	既支出 総額
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(第1期)	自 2024年 5月 至 2025年 3月	63 (注)	—	—
A-PLACE田町イースト (東京都港区)	エントランス・EVホールリニュー アル工事	自 2025年 6月 至 2025年 11月	60	—	—
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2025年 6月 至 2025年 11月	53	—	—
A-PLACE金山 (愛知県名古屋市)	共用部LED化工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	42	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	FCU更新	自 2023年 12月 至 2024年 5月	38 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	専有部3フロア照明LED化工事	自 2024年 4月 至 2024年 5月	35	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第7期）	自 2023年 10月 至 2024年 2月	30 (注)	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	5F, 6F, 7F, 9Fトイレ・給湯室 改修	自 2023年 9月 至 2024年 5月	30	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（75%、49%、51%及び35%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第24期末保有資産において、2023年11月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2023年11月期の資本的支出は1,813百万円であり、2023年11月期に費用処理された修繕費527百万円と合わせ2,340百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館・新館 改修工事	自 2023年 3月 至 2023年 11月	447
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(第1期)	自 2022年 11月 至 2023年 11月	326
icot溝の口 (神奈川県川崎市)	大規模修繕	自 2023年 6月 至 2023年 10月	177
A-PLACE田町イースト (東京都港区)	空調更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 11月	142
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2023年下期) (2フロア)	自 2023年 8月 至 2023年 11月	62 (注)
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	専有部・共用部照明LED化工事	自 2023年 9月 至 2023年 11月	39
A-PLACE品川 (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年 10月 至 2023年 11月	32
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	5F, 6F 0Aフロア更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	31
その他			551
合計			1,813

(注) 「恵比寿プライムスクエア」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（51％）に相当する数値を記載しています。

(ウ) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナントの概要

下表は、第24期末保有資産につき、2023年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2023年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	245	192	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	623	476	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	833	783	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	261	241	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	608	590	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,054.18	365	300	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	371	348	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	271	261	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	686	686	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	360	261	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	280	214	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	3,838.63	367	307	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,517.11	923	891	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア (注6)	13,998.58	1,275	1,123	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,288.88	329	313	2031年10月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,373.54	386	353	2031年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.90	542	449	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,109.79	1,038	840	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,513.73	1,011	796	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	344	272	2026年10月31日
		コマースモール博多	9,069.43	321	155	2027年3月31日
A-PLACE心齋橋	15,892.28	1,073	888	2031年12月31日		
		合計	176,680.72	—	—	—

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	484	381	2024年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		神戸旧居留地25番館	18,012.77	977	1,276	2025年8月31日
		A-FLAG札幌	21,028.00	712	114	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	512	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	208	206	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,817.37	536	433	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	2,812.30	308	252	2029年1月31日
		キュープラザ新宿三丁目	4,528.01	733	475	2031年9月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2024年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	(注5)	2024年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	237	233	2024年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計		167,310.25	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、2023年11月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2023年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2023年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の3ヶ月前までに、賃借人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合(それぞれ51%、49%及び60%)に相当する数値を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2023年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
三井住友信託銀行株式会社（注3）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40 (注4)	2074年5月31日 2042年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891.39	2027年3月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	2051年2月28日	定期建物賃貸借契約
株式会社エディオン	icot溝の口	14,032.05	2043年7月24日	定期建物賃貸借契約
東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心齋橋	13,680.84	2037年10月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	—	—
CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ	4,911.63	2036年7月31日	定期建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、2023年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「デックス東京ビーチ」については、2023年11月30日現在における準共有持分割合（49%）に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、2023年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は東急不動産株式会社です。

(注4) 「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。

(注5) 「—」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

(エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第24期（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-3	UR-5	UR-7	UR-8
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,008,977	244,290	(注2)	577,189	486,992
賃貸事業収入	970,433	211,606	(注2)	515,082	402,121
その他賃貸事業収入	38,543	32,684	(注2)	62,106	84,870
②賃貸事業費用	257,590	89,882	53,392	194,461	295,906
管理業務費	88,136	32,786	3,610	72,137	108,169
水道光熱費	37,404	25,083	—	59,152	82,809
公租公課	80,588	9,639	45,470	51,894	30,255
損害保険料	254	101	212	897	739
修繕費	3,315	4,967	637	2,730	62,579
その他賃貸事業費用	47,889	17,303	3,460	7,649	11,353
③NOI (①-②)	751,386	154,408	(注2)	382,727	191,085
④減価償却費等 (注3)	58,892	18,825	16,255	125,622	113,970
賃貸事業損益 (③-④)	692,494	135,582	(注2)	257,105	77,115

(単位：千円)

物件番号	UR-9	UR-10	UR-11	UR-12	UR-13
物件名称	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	225,163	276,183	122,653	118,612	(注2)
賃貸事業収入	209,971	256,425	115,947	110,157	(注2)
その他賃貸事業収入	15,192	19,757	6,706	8,454	(注2)
②賃貸事業費用	40,233	49,863	38,416	40,486	31,864
管理業務費	14,198	8,880	8,782	7,841	7,882
水道光熱費	10,409	16,620	7,255	6,913	630
公租公課	12,819	19,473	15,553	2,115	15,770
損害保険料	70	89	100	49	82
修繕費	1,437	829	3,744	1,754	3,651
その他賃貸事業費用	1,296	3,970	2,980	21,812	3,847
③NOI (①-②)	184,930	226,319	84,237	78,125	(注2)
④減価償却費等 (注3)	12,738	15,233	4,486	7,556	5,739
賃貸事業損益 (③-④)	172,192	211,086	79,750	70,568	(注2)

（単位：千円）

物件番号	UR-15	UR-17	UR-18	T0-1	T0-2
物件名称	デックス東京ビーチ （注1）	キュープラザ原宿 （注1）	A-FLAG西心斎橋	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	595,708	160,464	332,550	336,265	441,532
賃貸事業収入	460,363	147,108	332,550	317,211	420,863
その他賃貸事業収入	135,344	13,356	—	19,053	20,668
②賃貸事業費用	344,116	83,904	2,698	95,435	128,604
管理業務費	105,194	20,308	—	27,467	32,574
水道光熱費	117,982	15,417	—	18,111	28,163
公租公課	60,652	43,126	—	18,140	34,777
損害保険料	617	106	388	266	339
修繕費	10,983	1,228	—	15,934	24,850
その他賃貸事業費用	48,686	3,718	2,310	15,515	7,899
③NOI（①－②）	251,591	76,559	329,851	240,830	312,927
④減価償却費等（注3）	29,227	6,907	45,141	49,105	37,201
賃貸事業損益（③－④）	222,363	69,652	284,709	191,725	275,726

（単位：千円）

物件番号	T0-3	T0-4	T0-6	T0-7	T0-8
物件名称	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	田町スクエア （底地）	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	136,995	328,082	62,502	（注2）	159,024
賃貸事業収入	129,292	314,718	62,502	（注2）	144,977
その他賃貸事業収入	7,703	13,363	—	（注2）	14,046
②賃貸事業費用	47,254	79,952	10,835	50,126	63,405
管理業務費	10,403	19,568	—	10,855	16,588
水道光熱費	12,064	19,228	—	14,917	12,565
公租公課	11,571	26,391	10,582	11,371	16,637
損害保険料	114	249	—	113	190
修繕費	3,001	7,443	—	9,471	10,194
その他賃貸事業費用	10,098	7,069	252	3,396	7,228
③NOI（①－②）	89,740	248,129	51,666	（注2）	95,618
④減価償却費等（注3）	16,446	25,461	—	21,796	23,902
賃貸事業損益（③－④）	73,294	222,668	51,666	（注2）	71,716

（単位：千円）

物件番号	T0-9	T0-10	T0-11	T0-12	T0-13
物件名称	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	201,695	143,716	355,751	1,126,269	174,086
貸貸事業収入	187,111	137,213	340,286	1,059,207	165,786
その他貸貸事業収入	14,583	6,503	15,464	67,062	8,299
②貸貸事業費用	69,284	47,726	144,405	409,925	55,963
管理業務費	13,595	10,384	103,078	100,314	14,790
水道光熱費	13,367	5,942	13,396	101,323	9,362
公租公課	14,695	12,631	25,838	134,453	15,072
損害保険料	153	105	448	879	139
修繕費	19,246	14,571	—	28,311	13,964
その他貸貸事業費用	8,226	4,090	1,643	44,642	2,633
③NOI（①－②）	132,410	95,990	211,346	716,344	118,122
④減価償却費等（注3）	27,469	10,251	48,045	158,667	23,670
貸貸事業損益（③－④）	104,941	85,738	163,300	557,677	94,452

（単位：千円）

物件番号	T0-14	T0-15	T0-16	T0-18	T0-19
物件名称	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライム スクエア（注1）	A-PLACE田町イースト
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	140,817	191,482	381,130	841,070	165,690
貸貸事業収入	134,875	181,811	336,365	738,714	155,523
その他貸貸事業収入	5,941	9,670	44,765	102,355	10,167
②貸貸事業費用	53,905	69,407	183,089	313,993	77,071
管理業務費	14,434	21,728	57,750	65,199	13,761
水道光熱費	6,151	11,771	43,307	119,291	9,824
公租公課	10,121	19,979	52,573	71,676	15,366
損害保険料	107	159	630	861	191
修繕費	18,688	7,047	22,171	40,584	34,006
その他貸貸事業費用	4,403	8,720	6,654	16,379	3,921
③NOI（①－②）	86,911	122,074	198,041	527,076	88,619
④減価償却費等（注3）	14,341	15,055	32,272	46,104	12,203
貸貸事業損益（③－④）	72,569	107,019	165,768	480,972	76,416

（単位：千円）

物件番号	T0-20	T0-21	T0-22	T0-23	AA-1
物件名称	目黒東急ビル	キュープラザ 新宿三丁目	A-PLACE渋谷南 平台	霞が関東急ビル	あまがさきキューズモ ール（底地）
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	322,061	412,505	212,555	631,480	360,004
貸貸事業収入	304,456	383,914	199,507	589,753	360,004
その他貸貸事業収入	17,604	28,590	13,048	41,727	—
②貸貸事業費用	66,201	88,483	63,549	95,144	59,632
管理業務費	22,634	11,577	14,217	44,707	—
水道光熱費	19,615	21,225	18,883	41,118	—
公租公課	18,642	52,168	22,530	—	59,379
損害保険料	258	188	192	606	—
修繕費	374	728	4,323	3,210	—
その他貸貸事業費用	4,676	2,595	3,401	5,501	252
③NOI（①-②）	255,860	324,021	149,006	536,336	300,371
④減価償却費等（注3）	14,700	5,823	4,178	33,477	—
貸貸事業損益（③-④）	241,159	318,197	144,828	502,859	300,371

（単位：千円）

物件番号	AA-2	AA-4	AA-5	AA-6	AA-7
物件名称	i c o t なかもず	i c o t 溝の口	i c o t 多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	311,031	（注2）	144,485	303,930	502,921
貸貸事業収入	311,001	（注2）	133,947	283,603	478,096
その他貸貸事業収入	30	（注2）	10,537	20,327	24,825
②貸貸事業費用	42,140	38,519	47,952	89,882	236,723
管理業務費	5,721	25,583	20,491	24,574	67,111
水道光熱費	30	—	12,486	21,348	52,354
公租公課	32,618	10,094	11,692	29,633	59,432
損害保険料	307	133	217	343	1,023
修繕費	2,510	1,940	933	9,582	49,994
その他貸貸事業費用	953	768	2,131	4,399	6,806
③NOI（①-②）	268,890	（注2）	96,532	214,048	266,198
④減価償却費等（注3）	38,412	9,019	20,684	54,143	118,181
貸貸事業損益（③-④）	230,477	（注2）	75,847	159,905	148,016

（単位：千円）

物件番号	AA-8	AA-9	AA-10	AA-11	AA-12
物件名称	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多
第24期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	233,207	(注2)	557,537	191,755	211,582
賃貸事業収入	202,800	(注2)	516,067	171,711	166,357
その他賃貸事業収入	30,407	(注2)	41,469	20,044	45,224
②賃貸事業費用	57,046	38,302	124,026	120,062	82,132
管理業務費	8,986	16,133	31,902	22,192	23,229
水道光熱費	28,205	5,936	36,914	25,056	24,190
公租公課	13,300	13,447	36,968	18,239	13,172
損害保険料	144	180	504	402	166
修繕費	4,814	1,218	11,632	49,979	15,012
その他賃貸事業費用	1,593	1,386	6,103	4,192	6,360
③NOI（①-②）	176,160	(注2)	433,511	71,693	129,449
④減価償却費等（注3）	19,168	23,523	69,066	45,657	18,926
賃貸事業損益（③-④）	156,992	(注2)	364,444	26,035	110,523

（単位：千円）

物件番号	AA-13
物件名称	A-PLACE心齋橋
第24期中の営業日数	183
①賃貸事業収益	585,733
賃貸事業収入	543,086
その他賃貸事業収入	42,647
②賃貸事業費用	170,688
管理業務費	37,506
水道光熱費	53,626
公租公課	68,568
損害保険料	617
修繕費	3,999
その他賃貸事業費用	6,369
③NOI（①-②）	415,045
④減価償却費等（注3）	17,812
賃貸事業損益（③-④）	397,232

（注1） 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。