



主要な環境KPIと進捗

	再生可能エネルギーの調達	ポートフォリオのグリーン化	サステナブルファイナンス
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギー電力導入^(注1) 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO₂排出量を100%削減^(注1) 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンビル認証取得割合: 2030年までに70%以上 グリーンリース契約: 新規契約において締結 100% 	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率 100%^(注2) 将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討
進捗	<p>再生可能エネルギー電力利用率 (2023年度電力使用量ベースに試算)</p> <p>63%</p> <p>2023.11: 31% → 2024.11: 63%</p> <p>調達見通し (対象年度ベース) (2024年度以降は2023年度電力消費量をベースに試算)</p> <p>2022年7月 KPI策定: 20% → 2023年: 31% → 2024年: 63% → 2025年: 100%</p> <p>2023年度分はスポンサーグループのReENEから非化石証書を調達</p>	<p>グリーンビル認証取得割合 (2024年11月末時点) 77%</p> <p>認証取得物件数 36 物件</p> <p>グリーンリース契約締結率 (2024年11月末時点) 100%</p> <p>新規契約数 31 件</p>	<p>KPI設定以降グリーンボンド発行率 100%</p> <p>発行余力 1,097 億円</p>

(注1) 再生可能エネルギー電力未導入物件のうち、共有・区分物件・底地を除く
(注2) 現在のフレームワーク発行を前提とする

外部評価 **GRESBリアルエステイト評価2024**

総合スコア評価
7年連続 最上位5つ星

開示評価
7年連続 最上位Aランク

投資主メモ

決算期	5月末日及び11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	規約第15条第1項に定める日
分配金受領 投資主確定日	5月末日及び11月末日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:3279)
公告掲載新聞	日本経済新聞

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)
〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)
☎ 0120-782-031
(インターネットホームページURL)
<https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>

年間スケジュール

- 5月** 5月期 決算月
- 7月** 5月期 決算発表
- 8月** 5月期 資産運用報告発送 / 分配金支払開始
- 11月** 11月期 決算月
- 1月** 11月期 決算発表
- 2月** 11月期 資産運用報告発送 / 分配金支払開始

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

NISA口座でご所有の上場株式の配当金等(投資口の分配金を含みます。)について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要な手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。



2024年11月期(第26期)

決算・運用状況 のご報告 (資産運用報告)

自 2024年 6月 1日
至 2024年11月30日

DPU(1口当たり分配金)

2024年11月期(実績)

9,300 円

2025年5月期(予想)

8,700 円

2025年11月期(予想)

8,782 円

決算ハイライト

取得価格合計

5,418 億円

1口当たりNAV(時価純資産)

457,596 円

稼働率(2024年11月末)

99.3%

	2024年5月期(第25期)	2024年11月期(第26期)
営業収益 (内不動産売却益)	15,910百万円 (490百万円)	15,708百万円 (一百万円)
営業利益	8,411百万円	7,802百万円
当期純利益	7,416百万円	6,745百万円

ぜひ足を運んでみてはいかがでしょうか！

東急プラザ原宿 「ハラカド」

スポンサー
保有



イト
5~6F

原宿まちの食堂

5Fでは日常的に通いたくなる飲食店や路地裏のような雰囲気のある居酒屋など、個性的で多様性のある店舗が横町のように軒を連ねています。

6Fでは芝生ゾーンと屋上テラスがシームレスにつながり、のんびり過ごせる神宮前交差点の“たまり場”となっています。



リラクゼーション
7F

屋上テラス

7Fの屋上テラスでは、神宮前交差点を見下ろせ、美しい景色と緑豊かなリラックスした雰囲気を楽しめます。



ブランド
ヴィンテージショップ
NEW OPEN!

UR-17 キュープラザ 原宿

明治
通り

明治神宮前駅



TOKYU PLAZA
HARAJUKU



表参道

原宿駅 →

TOKYU PLAZA
OMOTESANDO



UR-1

東急プラザ表参道 「オモカド」



リラクゼーション
6F

おもはらの森

「おもはらの森」は誰でも気軽にご利用いただける屋上テラスです。隣接するスターバックスでは店舗限定メニューも提供しており、地域の皆様や来館者様に親しまれる場所になることを目指しています。



都市メディア
1F

エントランス

東急プラザ表参道「オモカド」はエントランス部分を毎月多様な企業様に商品・ブランド広告のためにご利用いただいております。第25期には新たにデジタルサイネージも加わることでますます広告需要が拡大しています。



2024年8月実施



2024年10月実施

トップメッセージ

力強い内部成長を継続し、
中長期的な視点での
ポートフォリオ戦略を通じて
投資主価値最大化を目指す

アクティブ・プロパティーズ投資法人
執行役員
柏木 信英



平素は、アクティブ・プロパティーズ投資法人(略称:API)に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。本投資法人はこのたび、2024年11月期(第26期、2024年6月1日~2024年11月30日)の決算を無事終えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人の資産の運用状況につきましては、まず、賃貸オフィスではマーケットの堅調な回復が追い風となり、引き続き高稼働を維持することができました。商業施設においても訪日外国人の増加等を背景にテナント出店意欲がますます増加しており、今後も力強い内部成長が期待できる状況となりました。ホテルにおいては引き続き国内外の宿泊需要の増加を受けて客室単価が上昇する傾向が継続しています。

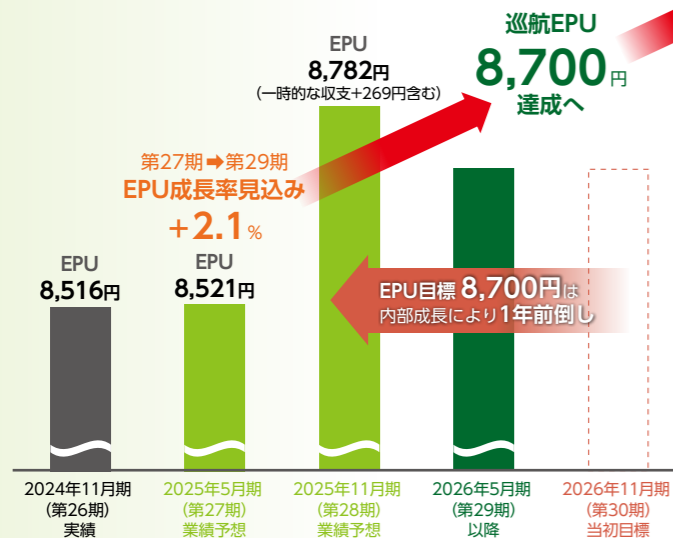
また、当期においては中長期的な投資主価値向上施策として、ブリッジファンドへの匿名組合出資を実施し、将来のパイプラインを確保いたしました。

2025年5月期(第27期)以降につきましても、ポートフォリオの収益増加に向けた施策に加え、市況に応じた外部成長戦略の推進を通じ、投資主価値向上に注力して参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

成長戦略

- EPUは2025年11月期(第28期)から**8,700円に到達見込み(当初目標より1年前倒し)**
- **2026年5月期(第29期)以降もAPIの強みを活かした内部成長戦略を軸にインフレに勝つEPU成長を目指す**



※EPU=売却益を除いた1口当たり当期純利益

インフレに勝つEPU成長を目指す

(新たなEPU目標は改めて設定予定)

内部成長戦略

- **広域渋谷圏**(オフィス/商業)の継続的成長
 - ▶ 継続的かつ高い市場成長力
 - ▶ ポートフォリオに占める割合約30%
 - ▶ スポンサーのエリア戦略とのシナジー
- **好立地商業**の戦略的増額改定 → 「路面戦略」
- **コロナ影響を受けた東京オフィスの賃料回復と成長**

ポートフォリオ戦略

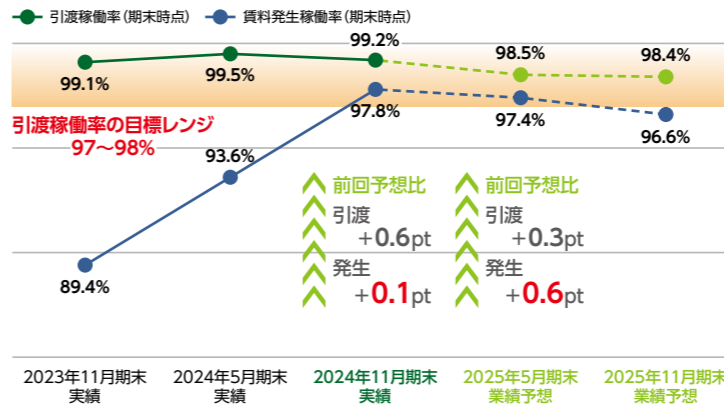
- エクイティ出資を通じて**パイプラインを確保**
- 売却物件の内部成長余地も踏まえ**中長期的なEPU成長**を軸に資産入替等を判断

今期の運用状況

オフィス

- 広域渋谷圏物件を中心とした**リーシング期間短縮**により、**賃料発生稼働率は前倒しで上昇**
- 今後も**安定稼働を継続**しながら、テナント満足度向上や更なるバリューアップ施策も活用した**賃料増額を目指す**

実績稼働率と予想稼働率



賃料増額事例

TO-18 恵比寿プライムスクエア

広域渋谷圏 グループ連携

増額入替

増額率 対象面積
+17.9% 79坪

TO-22 A-PLACE渋谷南平台

広域渋谷圏 トップレント引き上げ

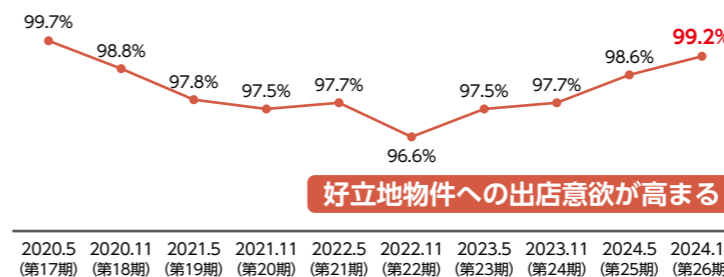
増額入替

増額率 対象面積
+12.5% 194坪

商業施設

- テナントの出店意欲改善により**稼働率回復が継続**。今後も**高稼働が継続する見込み**
- **プロアクティブな交渉による大幅な賃料増額**を実現

UR(都市型商業施設)の引渡稼働率推移



賃料増額事例

AA-2 icotなかもず

第26期増額改定 **+23%**

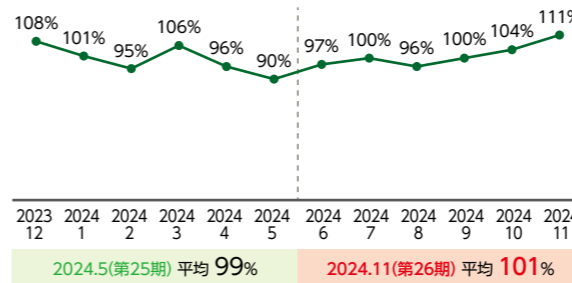
AA-13 A-PLACE心斎橋

第26期増額改定 **+80%**

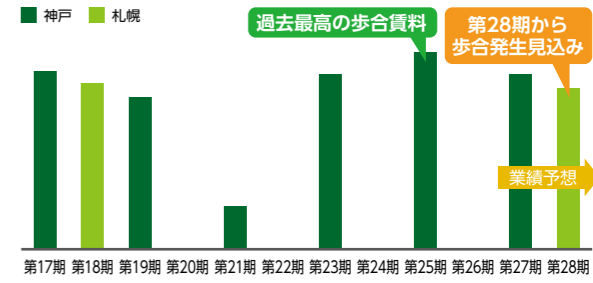
ホテル

- 客室稼働率は高水準で安定、**RevPARはコロナ前水準を超過**
- 神戸、札幌に売上歩合の設定があり、**毎期ホテル売上歩合賃料が計上される見込み**

RevPAR(2019年比、A-FLAG西心斎橋除く)



ホテル売上歩合賃料の実績と見込み





東京都心

 東急プラザ表参道「オモカド」	 キュープラザ恵比寿	 A-FLAG渋谷	 A-FLAG美術館通り	 A-FLAG代官山ウエスト	 デックス東京ビーチ	 キュープラザ原宿	 東急不動産恵比寿ビル
 A-PLACE恵比寿南	 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	 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	 A-PLACE恵比寿東	 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	 A-PLACE田町イースト	 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		

**ポートフォリオの
広域渋谷圏比率約30%**

スポンサーグループでは渋谷駅を中心に半径2.5km圏内を「広域渋谷圏」と定め、都市開発と魅力を向上させる取り組みの両面から渋谷のまちづくりを進めています。



都心近郊




 icot溝の口	 icot多摩センター	 icot大森
 マーケットスクエア相模原		
 A-PLACE馬車道		

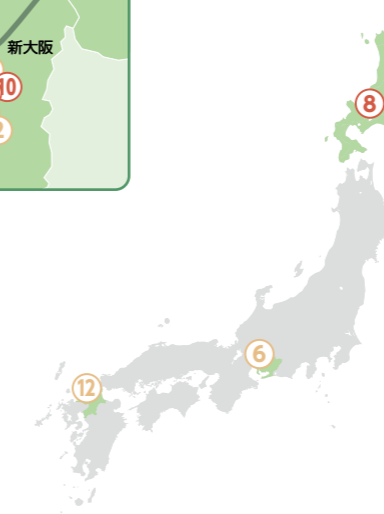
関西

 京都烏丸パーキングビル	 神戸旧居留地25番館	 キュープラザ心斎橋
 A-FLAG西心斎橋	 あまがさきキューズモール (底地)	 icotなかもず
 大阪中之島ビル	 梅田ゲートタワー	 A-PLACE心斎橋



 A-FLAG札幌	 A-PLACE金山	 コマースモール博多
---	--	--

-  都市型商業施設
-  東京オフィス
-  アクティブ・アカウント



第26期 資産運用報告

自：2024年6月1日

至：2024年11月30日



見やすいユニバーサル
デザインフォントを
採用しています。



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。



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。



適切に管理された森林から
の用紙を使用しています。



有害な廃液が出ない
「水なし印刷」で印刷し
ています。

証券コード **3279**

アクティビア・プロパティーズ投資法人

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号 <https://www.activia-reit.co.jp>

1. 資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
営業期間		自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	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	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
営業収益	(百万円)	16,178	17,482	17,344	15,910	15,708
うち賃貸事業収入	(百万円)	13,693	13,969	13,951	14,395	14,411
営業費用	(百万円)	7,257	7,656	7,755	7,498	7,905
うち賃貸事業費用	(百万円)	5,896	6,197	6,359	6,160	6,658
営業利益	(百万円)	8,920	9,826	9,588	8,411	7,802
経常利益	(百万円)	7,997	8,859	8,622	7,417	6,746
当期純利益	(百万円)	7,844	8,843	8,621	7,416	6,745
純資産額	(百万円)	274,906	274,155	274,803	268,462	267,784
(対前期比)	(%)	(0.1)	(△0.3)	(0.2)	(△2.3)	(△0.3)
総資産額	(百万円)	561,682	567,177	568,922	561,792	560,210
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(1.0)	(0.3)	(△1.3)	(△0.3)
出資総額(純額)	(注4) (百万円)	266,963	264,963	264,963	258,964	258,964
発行済投資口の総口数	(口)	812,564	807,446	807,446	792,106	792,106
1口当たり純資産額	(円)	338,319	339,534	340,336	338,922	338,066
分配総額	(百万円)	7,556	7,973	7,760	7,418	7,366
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	9,653	10,904	10,678	9,283	8,516
1口当たり分配金額	(円)	9,300	9,875	9,611	9,365	9,300
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,300	9,875	9,611	9,365	9,300
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.4	1.6	1.5	1.3	1.2
自己資本利益率	(注2) (%)	2.9	3.2	3.1	2.7	2.5
自己資本比率	(注2) (%)	48.9	48.3	48.3	47.8	47.8
(対前期増減)	(%)	(—)	(△0.6)	(—)	(△0.5)	(—)
配当性向	(注2) (%)	96.3	90.2	90	100	109.2
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	46	47	46	45	45
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	425,476.30	448,841.77	446,508.06	443,836.19	443,846.30
期末稼働率	(%)	95.2	97	98.8	99.3	99.3
当期減価償却額	(百万円)	1,376	1,454	1,486	1,524	1,562
当期資本的支出額	(百万円)	1,046	1,187	1,813	1,322	1,408
賃貸NOI	(注2) (百万円)	10,690	10,369	10,238	10,802	10,618

(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(第22期812,564口、第23期810,997口、第24期807,446口、第25期798,941口、第26期792,106口)で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。
「総資産経常利益率」 経常利益/平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
「自己資本利益率」 当期純利益/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
「自己資本比率」 期末純資産額/期末総資産額×100
「配当性向」 分配総額(利益超過分配金を含まない)/当期純利益×100
「賃貸NOI」 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-賃貸事業費用)+当期減価償却費+当期固定資産除却損

(注3) 「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、決算日時点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、決算日時点における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。また、「東急プラザ参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「キューラザ原宿」、「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%、35%、60%、51%)に相当する数値に基づき記載しています。

(注4) 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。

2 当期の資産の運用の経過

① 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日に出資金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日の上場後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。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、個人消費に一部足踏みが残るものの、雇用や所得環境が改善する中で、緩やかな回復がみられています。

商業施設を取り巻く環境は、訪日外国人の増加等によるテナントの出店意欲の改善が顕著になっています。CBREが公表した2024年第3四半期のJapan Retail Market Viewによると、空室率は多くのエリアで前期から低下し、低下が大きかった渋谷エリアでは、海外スポーツブランドの出店が空室消化に寄与しました。

賃貸オフィス市場は、前年竣工の新築大型ビルの空室消化等によって、空室率の低下がみられました。三鬼商事株式会社が公表した2024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4.16%で、前期末(2024年5月31日)時点との比較では1.32ポイント低下しました。内、渋谷区の空室率は3.03%で、他のエリアと比較して低位な水準で推移しています。2024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20,243円となりました。

J-REIT市場は、8月に米国の景気後退懸念や長期金利の低下を背景に円高が急伸したことを受け、REIT指数が一時下落しましたが、8月末には、米国の景気減速懸念が後退したことを受け東証REIT指数は1,800ポイント目前に迫る水準まで回復しました。しかしその後は日米の長期金利の上昇懸念が継続し東証REIT指数は下落基調が続いております。

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、2024年10月28日に「合同会社京都インベストメント匿名組合出資持分」(取得価格300百万円)を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は45物件(取得価格合計541,800百万円)、総賃貸可能面積は443,846.30㎡(134,261坪)となりました。

③ 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、「目黒東急ビル」で照明のLED化工事を実施いたしました。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、電気使用量が66%削減される見込みです。また、「A-PLACE馬車道」において、トイレ改修工事を実施いたしました。これにより、水使用量を75%削減する節水効果を見込んでおります。

このほか、グリーンビル認証の取得にも每期継続的に取り組んでおり、当期はCASBEE不動産認証を「目黒東急ビル(Sランク)」で取得したほか、BELS認証を「A-PLACE田町イースト(★★★)」で取得いたしました。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は36物件、延床面積ベースで76.8%(2024年11月30日現在)となっています。

また、「霞が関東急ビル」の屋上において、「室外機芋緑化システム」を導入いたしました。これは空調室外機の間に設けた架台でサツマイモを栽培するもので、室外機からの排熱の再吸い込み防止や日陰効果、蒸散作用により室外機周辺の気温を下げ、空調効率を向上させるものです。副産物であるサツマイモについては、テナント従業員の皆様に参加するイベントにて収穫を行い、コミュニケーションの促進とリフレッシュを通してテナント企業のウェルネスに貢献できた

I 資産運用報告

考えております。

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。

④ 資金調達概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済や償還期限が到来した投資法人債の償還等のため、16,000百万円の借入を行い、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264,850百万円(借入金242,150百万円、投資法人債22,700百万円)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47.3%、長期比率100.0%、固定金利比率92.4%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

⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益15,708百万円、営業利益7,802百万円、経常利益6,746百万円、当期純利益6,745百万円となりました。

当期の分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,366,585,800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9,300円となりました。

3 増資等の状況

当期までの増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2011年9月7日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2012年6月12日	公募増資	204,100	204,500	90,834	91,034	(注2)
2012年7月10日	第三者割当増資	762	205,262	339	91,373	(注3)
2013年12月16日	公募増資	43,100	248,362	32,636	124,010	(注4)
2014年1月15日	第三者割当増資	2,700	251,062	2,044	126,054	(注5)
2014年12月17日	公募増資	24,050	275,112	22,800	148,855	(注6)
2015年1月8日	第三者割当増資	2,020	277,132	1,915	150,770	(注7)
2015年10月1日	投資口分割	277,132	554,264	-	150,770	(注8)
2015年12月15日	公募増資	41,870	596,134	19,152	169,922	(注9)
2016年1月6日	第三者割当増資	3,520	599,654	1,610	171,532	(注10)
2016年12月1日	公募増資	61,040	660,694	28,583	200,116	(注11)
2016年12月15日	第三者割当増資	4,520	665,214	2,116	202,233	(注12)
2017年12月13日	公募増資	31,090	696,304	13,793	216,026	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	2,400	698,704	1,064	217,091	(注14)
2018年12月19日	公募増資	67,320	766,024	29,036	246,127	(注15)
2019年1月7日	第三者割当増資	5,200	771,224	2,242	248,370	(注16)
2021年9月7日	公募増資	49,030	820,254	21,496	269,867	(注17)
2021年9月28日	第三者割当増資	2,500	822,754	1,096	270,963	(注18)
2022年5月13日	消却	△ 10,190	812,564	△ 3,999	266,963	(注19)
2023年5月12日	消却	△ 5,118	807,446	△ 1,999	264,963	(注20)
2024年5月10日	消却	△ 15,340	792,106	△ 5,999	258,964	(注21)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて東急不動産株式会社の出資により本投資法人が設立されました。
(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ました。
(注3) 1口当たり発行価額445,050円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(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口当たり発行価格757,229円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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等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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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口の割合をもって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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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等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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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等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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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等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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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等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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(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) 2024年1月18日から2024年3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(15,340口)については、2024年4月24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2024年5月10日に消却しました。
(注22) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
営業期間	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	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	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
最高	449,000円	427,500円	424,000円	417,500円	376,500円
最低	392,000円	361,500円	396,000円	364,000円	319,500円

4 分配金等の実績

当期の分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,366,585,800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9,300円となりました。

期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
営業期間	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	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	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
当期末処分利益総額	7,900,936千円	9,187,516千円	8,994,370千円	7,788,454千円	7,116,032千円
利益留保額	344,091千円	1,213,987千円	1,234,006千円	370,382千円	370,382千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,556,845千円 (9,300円)	7,973,529千円 (9,875円)	7,760,363千円 (9,611円)	7,418,072千円 (9,365円)	7,366,585千円 (9,300円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,556,845千円 (9,300円)	7,973,529千円 (9,875円)	7,760,363千円 (9,611円)	7,418,072千円 (9,365円)	7,366,585千円 (9,300円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-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 (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)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-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 (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)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は、海外経済の緩やかな成長のもと、所得から支出への前向きの循環メカニズムが徐々に強まることにより、潜在成長率を上回る成長が見込まれます。一方で、海外での経済の減速ペースやそのもとでの各国中銀の政策運営を巡る思惑から、金融・為替市場の変動が大きくなるリスク、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による変動リスクへ

I 資産運用報告

の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、一部で中国と米国の景気後退や円高の進行を懸念する動きがあるものの、国内外ともにテナントの高い出店意欲を背景にハイストリートにおける賃料の上昇傾向が続くものと考えています。

賃貸オフィス市場に関しては、2025年は例年を上回る新規供給が見込まれるものの、足元のオフィス需要は堅調であり、空室率は今後も低下基調で推移すると考えています。J-REIT市場については、日本銀行による追加利上げ観測の警戒感から下落基調が続いていますが、相対的に高い配金利回りや割安感から、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みを更に進める等の社会的責務を果たすとともに、マーケットの回復・改善の機会を捉え、内部成長の取組みを推進するとともに外部成長施策も具現化することで、EPU成長を通じた持続的な投資主価値の向上に努めてまいります。

① 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。

② 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が、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。

③ 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。

更に、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。

④ 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メーションにより、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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

1 出資の状況

	第22期 2022年11月30日	第23期 2023年5月31日	第24期 2023年11月30日	第25期 2024年5月31日	第26期 2024年11月30日
発行可能投資口総口数 (口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	812,564	807,446	807,446	792,106	792,106
出資総額(純額)(注) (百万円)	266,963	264,963	264,963	258,964	258,964
投資主数 (人)	8,547	8,805	8,707	9,016	9,500

(注) 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。

2 投資口に関する事項

当期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名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(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	200,539	25.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	126,893	16.01
東急不動産株式会社	89,365	11.28
野村信託銀行株式会社(投信口)	33,242	4.19
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD.AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	15,412	1.94
ピーエヌワイエム アズ エージーテイクライアンツ 10 パーセント	14,225	1.79
SMBC日興証券株式会社	10,918	1.37
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー-505234	10,395	1.31
シービーロンドンリーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド	9,638	1.21
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー-505103	8,426	1.06
合計	519,053	65.52

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

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)	柏木 信英	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 アクティブ運用本部長	—
監督役員 (注)	有賀 美典	公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長	3,600
	高松 和彦	山田・合谷・鈴木法律事務所 パートナー	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	11,600

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも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、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

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、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)</p> <p>被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>(保険料の負担割合)</p> <p>本保険契約は投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており本投資法人の負担としています。</p> <p>(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)</p> <p>犯罪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よって被保険者が被った被害等は補償の対象外となっています。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務委託者(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

I 資産運用報告

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	分類	第25期 2024年5月31日		第26期 2024年11月30日	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
信託不動産	都市型商業施設	153,766	27.4	153,566	27.4
	東京オフィス	280,215	49.9	280,207	50.0
	アクティビア・アカウント	101,978	18.2	102,016	18.2
	小計	535,961	95.4	535,790	95.6
不動産等計		535,961	95.4	535,790	95.6
匿名組合出資持分(注2)		—	—	307	0.1
預金・その他資産		25,831	4.6	24,112	4.3
資産総額計(注3)		561,792 (535,961)	100.0 (95.4)	560,210 (535,790)	100.0 (95.6)

(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) 合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注3) 「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。また、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

当期において本投資法人が保有する主要な保有資産(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)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
汐留ビルディング(注4)	69,717	28,136.05	27,658.29	98.3	8.9	オフィス
東急プラザ表参道「オモカド」(注4)	44,421	5,154.14	5,154.14	100.0	6.7	商業施設
恵比寿プライムスクエア(注4)	31,186	18,059.66	17,259.68	95.6	5.3	オフィス
霞が関東急ビル	30,789	12,023.76	12,023.76	100.0	4.2	オフィス
A-PLACE心斎橋	19,923	15,892.27	15,892.27	100.0	3.8	オフィス
神戸旧居留地25番館	19,538	19,629.09	18,996.93	96.8	3.6	商業施設
梅田ゲートタワー	18,773	13,513.73	13,513.73	100.0	3.5	オフィス
A-PLACE品川東	18,676	14,517.11	14,517.11	100.0	2.6	オフィス
キューブラザ新宿三丁目	18,497	4,528.01	4,528.01	100.0	2.9	オフィス
目黒東急ビル	16,498	6,993.70	6,993.70	100.0	2.0	オフィス
合計	288,021	138,447.52	136,537.62	98.6	43.5	

(注1) 「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、決算日時点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、決算日時点における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2) 「賃貸面積」は、決算日時点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、各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3) 「稼働率」は、決算日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して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。

(注4) 「汐留ビルディング」、「東急プラザ表参道「オモカド」」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35%、75%及び51%)に相当する数値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
東急プラザ表参道「オモカド」(注4)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号	信託受益権	5,154.14	60,675	44,421
キューブラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号	信託受益権	4,024.88	11,400	8,053
京都烏丸パークビル	京都府京都市中京区元法然寺町678番	信託受益権	21,616.04	10,300	8,561
神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中央区京町25番地	信託受益権	19,629.09	25,400	19,538
A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西五丁目1番	信託受益権	21,229.16	7,470	5,646
A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,403.07	7,910	6,381
キューブラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番10号	信託受益権	2,820.23	14,100	13,320
A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山六丁目3番16号	信託受益権	1,994.65	4,300	4,737
A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町11番6号	信託受益権	2,579.08	2,110	2,419
デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,119.47	10,976	12,948
キューブラザ原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	3,378.49	11,200	13,273
A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番4号	信託受益権	13,680.84	15,700	14,262
小計			115,629.14	181,541	153,566
東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿一丁目18番18号	信託受益権	7,342.60	12,100	7,073
A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号	信託受益権	7,950.49	16,700	9,433
A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目23番15号	信託受益権	3,106.17	5,070	3,764
A-PLACE青山	東京都港区北青山二丁目11番3号	信託受益権	7,303.69	11,000	8,480
田町スクエア(底地)	東京都港区芝五丁目26番24号	信託受益権	1,287.96	3,000	2,362
A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋一丁目16番22号	信託受益権	3,409.73	5,680	3,546
A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,054.18	7,230	5,661
A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田二丁目27番3号	信託受益権	4,028.69	7,780	5,240
A-PLACE品川	東京都港区港南一丁目8番40号	信託受益権	2,986.36	5,990	3,781
大崎ウイスタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,100	10,135
汐留ビルディング(注4)	東京都港区海岸一丁目2番20号	信託受益権	28,136.05	73,500	69,717
A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目13番11号	信託受益権	4,010.69	7,850	6,866
A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	3,010.53	6,120	4,944
A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田一丁目5番1号	信託受益権	4,333.64	7,960	7,592
A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,517.11	18,000	18,676
恵比寿プライムスクエア(注4)	東京都渋谷区広尾一丁目1番7号、39号、40号	信託受益権	18,059.66	32,600	31,186
A-PLACE田町イースト	東京都港区芝浦三丁目2番16号	信託受益権	4,288.88	7,280	6,974
目黒東急ビル	東京都品川区上大崎二丁目13番17号	信託受益権	6,993.70	16,300	16,498
キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区新宿三丁目5番6号	信託受益権	4,528.01	19,300	18,497
A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区南平台町2番17号	信託受益権	4,376.17	9,150	8,985
霞が関東急ビル	東京都千代田区霞が関三丁目7番1号	信託受益権	12,023.76	30,700	30,789
小計			153,941.35	317,410	280,207
あまがさきキューズモール(底地)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号	信託受益権	27,465.44	15,400	12,113
icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	12,800	7,963
icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口六丁目11番1号	信託受益権	14,032.05	4,670	2,710
icot多摩センター	東京都多摩市落合一丁目35番	信託受益権	5,181.58	4,210	2,487
A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山一丁目14番18号	信託受益権	9,314.90	8,730	5,854
大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号	信託受益権	20,091.83	18,900	11,967
icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権 (注5)	6,209.78	7,530	5,575
マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢777番2	信託受益権	15,152.42	5,040	4,429
梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町1番9号	信託受益権	13,513.73	22,000	18,773
A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,710.91	5,110	4,006
コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号	信託受益権	9,612.88	5,830	6,211
A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	信託受益権	15,892.27	21,300	19,923
小計			174,275.81	131,520	102,016
合計			443,846.30	630,471	535,790

(注1) 「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、決算日時点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、決算日時点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2) 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森井鑑定株式会社委託しており、「期末算定価額」には、決算日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3) 「帳簿価額」は、決算日時点におけ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) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「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5) 「icot大森」の賃貸可能面積は、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。

I 資産運用報告

本投資法人が保有する運用不動産ごと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25期(2023.12.1~2024.5.31)				第26期(2024.6.1~2024.11.30)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東急プラザ表参道「オモカド」(注4)	22	98.2	1,059	6.9	23	100.0	1,050	6.7
キュープラザ恵比寿	4	100.0	267	1.7	4	100.0	279	1.8
京都烏丸パーキングビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
神戸旧居留地25番館	7	93.0	631	4.1	8	96.8	559	3.6
A-FLAG札幌	15	100.0	487	3.2	15	100.0	489	3.1
A-FLAG渋谷	2	100.0	217	1.4	2	100.0	229	1.5
キュープラザ心齋橋	6	100.0	271	1.8	6	100.0	279	1.8
A-FLAG骨董通り(注4)	-	-	120	0.8	-	-	-	-
A-FLAG美術館通り	4	100.0	85	0.6	4	100.0	105	0.7
A-FLAG代官山ウエスト	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
デックス東京ビーチ(注4)	80	99.3	596	3.9	80	98.4	618	3.9
キュープラザ原宿(注4)	16	100.0	209	1.4	15	98.2	229	1.5
A-FLAG西心齋橋	1	100.0	332	2.2	1	100.0	332	2.1
小計	160	98.6	-	-	161	99.2	-	-
東急不動産恵比寿ビル	13	100.0	333	2.2	12	95.8	335	2.1
A-PLACE恵比寿南	8	100.0	445	2.9	7	100.0	449	2.9
A-PLACE代々木	5	100.0	139	0.9	5	100.0	142	0.9
A-PLACE青山	8	100.0	316	2.1	8	94.7	279	1.8
田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.4	1	100.0	62	0.4
A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE新橋	13	100.0	203	1.3	13	100.0	206	1.3
A-PLACE五反田	14	100.0	192	1.2	13	100.0	200	1.3
A-PLACE品川	8	100.0	144	0.9	8	100.0	133	0.9
大崎ウィスタワー	6	100.0	353	2.3	6	100.0	358	2.3
汐留ビルディング(注4)	49	98.3	1,229	8.0	49	98.3	1,391	8.9
A-PLACE恵比寿東	9	100.0	157	1.0	9	100.0	188	1.2
A-PLACE渋谷金王	5	100.0	167	1.1	5	100.0	137	0.9
A-PLACE五反田駅前	12	100.0	187	1.2	12	100.0	208	1.3
A-PLACE品川東	11	100.0	340	2.2	11	100.0	412	2.6
恵比寿プライムスクエア(注4)	116	94.5	844	5.5	115	95.6	833	5.3
A-PLACE田町イースト	24	100.0	174	1.1	24	100.0	176	1.1
目黒東急ビル	9	100.0	317	2.1	8	100.0	320	2.0
キュープラザ新宿三丁目	4	100.0	393	2.5	6	100.0	459	2.9
A-PLACE渋谷南平台	11	100.0	198	1.3	11	100.0	210	1.3
霞が関東急ビル	25	100.0	662	4.3	25	100.0	656	4.2
小計	352	99.0	-	-	349	98.7	-	-
あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	360	2.3	1	100.0	364	2.3
icotなかもず	2	100.0	311	2.0	2	100.0	311	2.0
icot溝の口	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
icot多摩センター	10	100.0	144	0.9	10	100.0	145	0.9
A-PLACE金山	19	100.0	301	2.0	19	100.0	302	1.9
大阪中之島ビル	39	100.0	560	3.6	38	98.4	549	3.5
icot大森	8	100.0	228	1.5	8	100.0	239	1.5
マーケットスクエア相模原	3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
梅田ゲートタワー	21	100.0	532	3.5	21	100.0	556	3.5
A-PLACE馬車道	37	100.0	189	1.2	37	100.0	201	1.3
コマースモール博多	17	99.4	208	1.4	17	99.4	229	1.5
A-PLACE心齋橋	21	100.0	575	3.7	21	100.0	596	3.8
小計	179	100.0	-	-	178	99.8	-	-
合計	691	99.3	15,420	100.0	688	99.3	15,708	100.0

(注1) 「テナント総数」は、決算日時点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2) 「稼働率」は、決算日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して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。
(注3) 「賃貸事業収入」にはその他賃貸事業収入を含んでいます。
(注4) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「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。また、「A-FLAG骨董通り」は2024年5月31日に譲渡しています。
(注5) 「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は、テナントからの同意が得られていないため開示していません。

4 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人の有価証券組入資産の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	-	307,643	-	307,643	-	(注2)
合計		-	-	307,643	-	307,643	-	-

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 運用資産は、「御宿野乃京都七条」の不動産信託受益権です。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人の特定資産の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価 (注2)(注3)
			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	19,140,000	13,140,000	438
合計		19,140,000	13,140,000	438

(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表示しています。
(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ものについては、時価の記載は省略しています。
(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

6 その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、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

当期末現在において、本投資法人が当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
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	324	-	-
A-PLACE心齋橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事(I期)	自 2026年6月 至 2026年11月	312	-	-
A-PLACE心齋橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事(II期)	自 2026年12月 至 2027年5月	312	-	-
A-PLACE心齋橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事(III期)	自 2027年6月 至 2027年11月	312	-	-
A-PLACE心齋橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事(IV期)	自 2027年12月 至 2028年5月	312	-	-
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2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 2024年12月	184	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	外壁大規模改修工事	自 2027年12月 至 2028年5月	146	-	-
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	-	-
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2025年12月 至 2028年5月	139	-	-

I 資産運用報告

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
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 (9F、10F、17FゾーンA)	自 2026年 1月 至 2026年 4月	130	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新(Ⅰ期)	自 2025年 6月 至 2025年11月	130	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新(Ⅱ期)	自 2025年12月 至 2026年 5月	130	—	—
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	121	—	—
目黒東急ビル (東京都品川区)	大規模修繕	自 2025年12月 至 2026年 5月	120	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調機更新(3フロア)	自 2027年 6月 至 2027年11月	109 (注)	—	—
A-PLACE品川 (東京都港区)	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年11月	104	—	—
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 (B2、B1、3F、16F、17FゾーンD)	自 2026年 6月 至 2026年 8月	102	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2026年 6月 至 2026年11月	100	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新(Ⅲ期)	自 2026年 8月 至 2026年11月	100	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2028年12月 至 2029年 1月	95 (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 (10F、11F、17FゾーンC)	自 2025年 1月 至 2025年 2月	91	—	—
A-PLACE心斎橋 (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2期)	自 2025年12月 至 2026年 3月	89	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅰ期)	自 2025年12月 至 2026年 5月	84	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅲ期)	自 2026年12月 至 2027年 5月	83	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅱ期)	自 2026年 6月 至 2026年11月	82	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2026年 6月 至 2026年11月	81	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	大規模修繕	自 2025年 1月 至 2025年 5月	80	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	防災監視盤更新工事(自火報関連)	自 2026年 6月 至 2026年11月	77	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年11月	74	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	30周年リニューアル工事	自 2025年12月 至 2026年 5月	73 (注)	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(3/7期)	自 2026年 6月 至 2027年 2月	73 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅱ期)	自 2025年 1月 至 2025年 5月	72 (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 2025年12月 至 2026年 5月	72 (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 2026年 6月 至 2026年11月	72 (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 2026年12月 至 2027年 5月	72 (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 2025年 6月 至 2025年11月	70 (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 2025年 2月 至 2025年 5月	67 (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2期)	自 2025年 7月 至 2026年 2月	66 (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 2024年12月	65	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2029年12月 至 2030年 1月	65 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場1・4号機改修工事	自 2026年 6月 至 2026年11月	61	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル(28期・3フロア)	自 2025年 6月 至 2025年11月	60	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル(29期・3フロア)	自 2025年12月 至 2026年 5月	60	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル(30期・3フロア)	自 2026年 6月 至 2026年11月	60	—	—
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 6月 至 2025年 2月	60 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2027年12月 至 2028年 1月	60 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	パッケージエアコン(EHP-1、2、3) 更新工事	自 2025年 6月 至 2025年11月	55	—	—
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 8月	53	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレ改修(Ⅱ期)	自 2025年 1月 至 2025年 5月	52	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	エレベーター更新	自 2027年12月 至 2028年 5月	52	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅳ期) (支払2回目)	自 2026年10月 至 2027年 3月	50 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅵ期) (支払1回目)	自 2030年 1月 至 2030年 5月	49 (注)	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(B1階、1階)	自 2024年12月 至 2025年 5月	41	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2階、3階)	自 2025年12月 至 2026年 5月	41	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2026年12月 至 2027年 1月	38 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	機械警備更新	自 2024年11月 至 2025年 2月	31 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2025年11月 至 2025年12月	31 (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12月 至 2025年 5月	30	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事(2フロア分)	自 2025年 6月 至 2025年11月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事(2フロア分)	自 2025年12月 至 2026年 5月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事(2フロア分)	自 2026年 6月 至 2026年11月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事(2フロア分)	自 2026年12月 至 2027年 5月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事(2フロア分)	自 2027年 6月 至 2027年11月	28	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅴ期)	自 2027年 5月 至 2027年 7月	24 (注)	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(4階)	自 2025年 6月 至 2025年11月	21	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅲ期)	自 2026年 1月 至 2026年 2月	19 (注)	—	—

I 資産運用報告

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
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(VI期) (支払2回目)	自 2030年 6月 至 2030年 7月	15 (注)	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(IV期) (支払1回目)	自 2026年 9月 至 2026年 11月	9 (注)	-	-

(注) 「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(49%・51%及び35%)に相当する数値を記載しています。

2 期中の資本的支出

本投資法人の当期末保有資産において、当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。当期の資本的支出は1,408百万円であり、当期に費用処理された修繕費536百万円と合わせ1,945百万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)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(3期工事)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	408
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 6月	175
A-PLACE渋谷南平台 (東京都渋谷区)	北棟空調設備改修	自 2024年 6月 至 2024年 11月	118
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP・給排気ファン更新(8F、9F、17FゾーンB)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	77
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2フロア)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	63 (注)
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレ改修(1期)	自 2024年 6月 至 2024年 9月	39
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(1期)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	35 (注)
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	エレベーター更新	自 2024年 5月 至 2024年 7月	34
その他			456
合計			1,408

(注) 「デックス東京ビーチ」及び「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(49%及び51%)に相当する数値を記載しています。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第25期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	第26期 自 2024年 6月 1日 至 2024年 11月30日
	(a) 資産運用報酬	1,166,207
(b) 資産保管報酬	15,931	15,797
(c) 一般事務委託報酬	39,977	39,904
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	113,119	80,254
合計	1,338,836	1,246,734

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第25期25,000千円)及び投資の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分の取得に係る報酬(第26期2,100千円)があります。

2 借入状況

当期末現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	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
借入先	2015年12月16日	三井住友信託銀行株式会社	1,200	-	0.85377%	2024年 6月17日	期限一括	(注3) 無担保無保証
		株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,200	-	0.85377%	2024年 6月17日		(注3) 無担保無保証
		株式会社みずほ銀行	1,200	-	0.85377%	2024年 6月17日		(注3) 無担保無保証
		株式会社三菱UFJ銀行	1,200	-	0.85377%	2024年 6月17日		(注3) 無担保無保証
		株式会社三井住友銀行	600	-	0.85377%	2024年 6月17日		(注3) 無担保無保証
		株式会社日本政策投資銀行	600	-	0.85377%	2024年 6月17日		(注3) 無担保無保証
2016年 6月13日	三井住友信託銀行株式会社	1,500	-	0.33150% (注5)	2024年 6月17日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	-					
	株式会社みずほ銀行	1,500	-					
2016年 6月13日	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500	0.36900% (注5)	2024年12月13日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500					
2016年 9月21日	三井住友信託銀行株式会社	1,200	1,200	0.54094%	2025年 3月21日	期限一括	(注3) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,400	2,400					
	株式会社みずほ銀行	1,200	1,200					
2023年 3月30日	株式会社三井住友銀行	600	600	0.41301%	2025年 3月30日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	1,560	1,560					
2021年 3月31日	株式会社みずほ銀行	1,560	1,560	0.25000%	2025年 3月31日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,560	1,560					
	日本生命保険相互会社	500	500					
2023年 6月15日	三井住友信託銀行株式会社	1,400	1,400	0.41301%	2025年 6月15日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社みずほ銀行	1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,400	1,400					
2023年 9月11日	三井住友信託銀行株式会社	600	600	0.41301%	2025年 9月11日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社みずほ銀行	600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	300	300					
長期借入金(注2)	2017年 3月16日	三井住友信託銀行株式会社	1,800	1,800	0.70169%	2025年 9月16日	期限一括	(注3) 無担保無保証
		株式会社三菱UFJ銀行	3,600	3,600				
		株式会社みずほ銀行	1,800	1,800				
		株式会社三井住友銀行	900	900				
		株式会社日本政策投資銀行	900	900				
		みずほ信託銀行株式会社	440	440				
		株式会社りそな銀行	440	440				
		株式会社福岡銀行	440	440				
		信金中央金庫	440	440				
		農林中央金庫	440	440				
2018年 3月16日	株式会社西日本シティ銀行	500	500	0.46453%	2025年 9月16日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社京都銀行	300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	500	500					
2018年 3月30日	株式会社みずほ銀行	500	500	0.58630%	2025年 9月16日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	500	500					
	株式会社三井住友銀行	250	250					
2019年 8月29日	株式会社日本政策投資銀行	250	250	0.09313%	2026年 2月27日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	1,500					
	信金中央金庫	1,500	1,500					
2016年 9月21日	三井住友信託銀行株式会社	2,100	2,100	0.61942%	2026年 3月19日	期限一括	(注3) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	4,200	4,200					
	株式会社みずほ銀行	2,100	2,100					
2023年 3月30日	株式会社三井住友銀行	1,050	1,050	0.42301%	2026年 3月30日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	1,050	1,050					
	三井住友信託銀行株式会社	750	750					
2016年12月13日	株式会社みずほ銀行	750	750	0.69796%	2026年 6月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	750	750					
	株式会社三井住友銀行	1,070	1,070					

I 資産運用報告

区分	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
借入先								
みずほ信託銀行株式会社	2019年 3月 7日	1,100	1,100	0.35765%	2026年 9月 7日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
株式会社福岡銀行		1,100	1,100					
農林中央金庫		1,100	1,100					
株式会社七十七銀行		600	600					
みずほ信託銀行株式会社	2024年 3月 29日	2,000	2,000	0.39801%	2026年 9月 29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月 13日	1,750	1,750	0.71015%	2026年 12月 14日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三菱UFJ銀行		3,500	3,500					
株式会社みずほ銀行		1,750	1,750					
みずほ信託銀行株式会社		1,200	1,200					
農林中央金庫	2019年 6月 28日	1,200	1,200	0.23004%	2026年 12月 28日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		780	780					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 1月 9日	1,560	1,560	0.70698%	2027年 1月 9日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		780	780					
株式会社三井住友銀行		390	390					
株式会社日本政策投資銀行		390	390					
三井住友信託銀行株式会社		950	950					
株式会社みずほ銀行	2020年 1月 10日	950	950	0.43349%	2027年 1月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三菱UFJ銀行		950	950					
株式会社三井住友銀行		475	475					
株式会社日本政策投資銀行		475	475					
株式会社りそな銀行	2023年 9月 29日	1,500	1,500	0.38926%	2027年 3月 29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社山形銀行		500	500					
東京海上日動火災保険株式会社	2022年 3月 31日	400	400	0.43309%	2027年 3月 31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社	2018年 6月 13日	2,200	2,200	0.73360%	2027年 6月 13日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		2,200	2,200					
株式会社三菱UFJ銀行		2,200	2,200					
株式会社三井住友銀行		200	200					
株式会社日本政策投資銀行		200	200					
三井住友信託銀行株式会社	2018年 1月 5日	320	320	0.74869%	2027年 7月 5日	期限一括	(注3)	無担保無保証
株式会社三菱UFJ銀行		640	640					
株式会社みずほ銀行		320	320					
株式会社三井住友銀行		160	160					
株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月 19日	1,000	1,000	0.54375% (注5)	2027年 7月 5日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 4月 19日	1,000	1,000	0.58821%	2027年 7月 5日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		500	500					
株式会社日本政策投資銀行	2020年 3月 31日	500	500	0.28500%	2027年 9月 30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
農林中央金庫		500	500					
三井住友信託銀行株式会社	2019年 1月 10日	3,210	3,210	0.55800% (注5)	2028年 1月 11日	期限一括	(注3)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		3,210	3,210					
株式会社三菱UFJ銀行		1,610	1,610					
株式会社三井住友銀行	2019年 1月 10日	1,610	1,610	0.65264%	2028年 1月 11日	期限一括	(注3)	無担保無保証
株式会社日本政策投資銀行		1,610	1,610					
三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月 31日	1,165	1,165	0.56127%	2028年 5月 31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		1,165	1,165					
株式会社三菱UFJ銀行		590	590					
株式会社三井住友銀行	2019年 5月 31日	590	590	0.60750%	2028年 6月 15日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社日本政策投資銀行		590	590					
三井住友信託銀行株式会社	2022年 6月 15日	1,870	1,870	0.60750%	2028年 6月 15日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		1,870	1,870					
株式会社三菱UFJ銀行		1,870	1,870					

長期借入金(注2)

区分	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
借入先								
三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月 9日	420	420	0.49281%	2028年 7月 10日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行		420	420					
株式会社三菱UFJ銀行		420	420					
株式会社三井住友銀行		220	220					
株式会社日本政策投資銀行		220	220					
みずほ信託銀行株式会社	2021年 1月 12日	1,500	1,500	0.27935%	2028年 7月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社福岡銀行		1,500	1,500					
株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
株式会社西日本シティ銀行	2019年 6月 13日	1,000	1,000	0.56511%	2028年 12月 13日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社日本政策投資銀行		6,000	6,000					
みずほ信託銀行株式会社	2022年 3月 31日	2,000	2,000	0.56934%	2029年 3月 31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
信金中央金庫		500	500					
株式会社七十七銀行	2023年 4月 6日	400	400	0.74000%	2029年 4月 6日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
株式会社SBI新生銀行	2024年 7月 8日	-	800	0.89125%	2029年 7月 8日	期限一括	(注7)	無担保無保証
株式会社京葉銀行		-	800					
株式会社七十七銀行		-	800					
株式会社第四北陸銀行		-	800					
株式会社山形銀行	2021年 7月 12日	-	800	0.36806%	2029年 7月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
株式会社三菱UFJ銀行		600	600					
株式会社三井住友銀行		600	600					
株式会社日本政策投資銀行	2021年 9月 10日	600	600	0.40809%	2029年 9月 10日	期限一括	(注3)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月 10日	700	700	0.40809%	2029年 9月 10日	期限一括	(注3)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		700	700					
株式会社日本政策投資銀行	2020年 12月 21日	700	700	0.45403%	2029年 12月 21日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,320	1,320					
株式会社みずほ銀行		1,320	1,320					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月 11日	1,320	1,320	0.49750%	2030年 1月 11日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		670	670					
株式会社日本政策投資銀行	2021年 1月 12日	670	670	0.45882%	2030年 1月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		400	400					
株式会社みずほ銀行		400	400					
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月 11日	400	400	0.49750%	2030年 1月 11日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		200	200					
株式会社日本政策投資銀行	2021年 1月 12日	200	200	0.45882%	2030年 1月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,670	1,670					
株式会社みずほ銀行		1,670	1,670					
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月 12日	1,670	1,670	0.45882%	2030年 1月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		845	845					
株式会社日本政策投資銀行	2024年 1月 12日	845	845	0.87125%	2030年 1月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社		1,670	1,670					
株式会社みずほ銀行		1,670	1,670					
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 1月 12日	970	970	0.87125%	2030年 1月 12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
株式会社三井住友銀行		845	845					
株式会社日本政策投資銀行	2023年 9月 29日	845	845	0.88777%	2030年 3月 29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
太陽生命保険株式会社		500	500					
三井住友海上火災保険株式会社		500	500					

長期借入金(注2)

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)	三井住友信託銀行株式会社	2021年7月12日	2,720	2,720	0.42436%	2030年7月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,720	2,720					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,370	1,370					
	株式会社三井住友銀行		1,370	1,370					
	株式会社日本政策投資銀行		1,370	1,370					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年9月10日	1,400	1,400	0.46690%	2030年9月10日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年1月10日	620	620	1.25125%	2031年1月10日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		620	620					
	株式会社三菱UFJ銀行		620	620					
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	株式会社日本政策投資銀行		320	320					
三井住友信託銀行株式会社	2022年1月11日	2,470	2,470	0.56125%	2031年1月11日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		2,470	2,470						
株式会社三菱UFJ銀行		1,770	1,770						
株式会社三井住友銀行		1,245	1,245						
株式会社日本政策投資銀行		1,245	1,245						
信金中央金庫	2024年3月29日	500	500	0.91125%	2031年3月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
農林中央金庫		500	500						
三井住友信託銀行株式会社	2022年6月15日	1,810	1,810	0.86750%	2031年6月15日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		1,810	1,810						
株式会社三菱UFJ銀行		1,810	1,810						
株式会社三井住友銀行		480	480						
株式会社日本政策投資銀行		480	480						
三井住友信託銀行株式会社	2023年6月15日	2,040	2,040	0.89750%	2031年6月15日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		2,040	2,040						
株式会社三菱UFJ銀行		2,040	2,040						
株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行		930	930						
三井住友信託銀行株式会社	2024年1月12日	1,500	1,500	1.10250%	2032年1月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		1,500	1,500						
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500						
株式会社三井住友銀行		750	750						
株式会社日本政策投資銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社	2023年1月13日	1,580	1,580	1.32250%	2032年1月13日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		1,580	1,580						
株式会社三菱UFJ銀行		780	780						
株式会社三井住友銀行		780	780						
株式会社日本政策投資銀行		780	780						
三井住友信託銀行株式会社	2024年6月17日	-	3,380	1.31000%	2032年6月17日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		-	3,380						
株式会社三菱UFJ銀行		-	3,380						
株式会社三井住友銀行		-	930						
株式会社日本政策投資銀行		-	930						
合計		238,150	242,150						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。
(注4) 資金使途は、既存借入の借換資金又は投資法人債の償還資金に充当するためです。
(注5) 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ており、金利スワップの効果も勘案した利率を記載しています。
(注6) 2018年4月16日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付人の地位が、株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

3 投資法人債

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	2015年4月21日	2,000	2,000	0.726	2025年4月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第4回無担保投資法人債	2016年2月3日	2,000	2,000	0.770	2026年2月3日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第6回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.480	2027年2月2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第7回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.810	2032年2月2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第9回無担保投資法人債	2018年2月13日	1,000	1,000	1.050	2038年2月12日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年7月9日	5,000	-	0.220	2024年7月9日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第11回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年11月18日	4,000	4,000	0.530	2029年11月16日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月21日	4,500	4,500	0.510	2030年10月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第13回無担保投資法人債	2021年2月9日	1,300	1,300	0.750	2036年2月8日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月16日	3,900	3,900	0.400	2031年11月14日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第15回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年12月19日	2,000	2,000	0.820	2032年12月17日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
合計		27,700	22,700					

(注) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

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

分類	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)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
-	匿名組合 出資持分	合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分	2024.10.28	300	-	-	-	-
合計			-	300	-	-	-	-

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は当該匿名組合出資持分の取得(出資)に要した諸費用を含まない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。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

I 資産運用報告

② 匿名組合出資持分

取得 又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格(百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分	2024年10月28日	300	300

(注) 投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会公表の専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

③ その他

該当事項はありません。

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 総額 (A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B)/(A) (%)
		支払先	支払金額 (B)(千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	443,035	株式会社東急コミュニティー	195,524	44.1
		東急不動産SCマネジメント株式会社	131,092	29.6
		東急不動産株式会社	83,313	18.8
		東急住宅リース株式会社	4,062	0.9
ビル・マネジメント報酬	754,510	株式会社東急コミュニティー	660,003	87.5
		株式会社東急コミュニティー	11,611	64.4
コンストラクション・マネジメント報酬	18,028	東急不動産SCマネジメント株式会社	2,971	16.5
		東急不動産株式会社	2,895	16.1
		株式会社東急コミュニティー	9,034	7.6
その他管理業務費	118,434	株式会社東急コミュニティー	123,254	31.8
その他賃貸事業費用	388,133	株式会社東急コミュニティー	4,145	1.1
		東急不動産SCマネジメント株式会社		

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条並びに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号に規定される利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、当期中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。

株式会社東急コミュニティー	153,327千円
株式会社東急Re・デザイン	35,890千円
東急不動産株式会社	9,069千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	7,262千円

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(東急不動産リート・マネジメント株式会社)は金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は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する取引はありません。

| 7. 経理の状況 |

1 資産、負債、元本及び損益の状況

「II 貸借対照表」、「III 損益計算書」、「IV 投資主資本等変動計算書」、「V 注記表」及び「VI 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 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

当期において投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年9月27日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託の件	発行総額の上限を500億円以内とし、発行時期を2024年10月4日から2025年10月3日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

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、記載未満の数値について、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

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2024年 5 月31日	当 期 2024年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,331,673	16,841,625
信託現金及び信託預金	4,512,977	4,540,113
営業未収入金	880,497	791,542
前払費用	630,450	433,820
未収還付法人税等	17	59
その他	31,037	5,751
流動資産合計	24,386,653	22,612,911
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	96,039,480	97,309,404
減価償却累計額	△ 23,180,132	△ 24,628,454
信託建物(純額)	72,859,348	72,680,949
信託構築物	822,649	836,591
減価償却累計額	△ 360,731	△ 381,356
信託構築物(純額)	461,918	455,235
信託機械及び装置	1,620,723	1,660,113
減価償却累計額	△ 662,878	△ 711,966
信託機械及び装置(純額)	957,845	948,147
信託工具、器具及び備品	440,756	496,728
減価償却累計額	△ 261,768	△ 284,267
信託工具、器具及び備品(純額)	178,987	212,460
信託土地	452,419,828	452,419,828
信託建設仮勘定	26,175	17,058
有形固定資産合計	526,904,103	526,733,680
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	3,405	2,937
無形固定資産合計	9,058,492	9,058,023
投資その他の資産		
投資有価証券	—	307,643
長期前払費用	1,305,093	1,373,802
デリバティブ債権	6,253	438
繰延税金資産	—	13
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	1,350,569	1,721,120
固定資産合計	537,313,166	537,512,824
繰延資産		
投資法人債発行費	92,973	84,586
繰延資産合計	92,973	84,586
資産合計	561,792,793	560,210,322

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2024年 5 月31日	当 期 2024年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,802,338	1,899,710
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,180,000	36,880,000
未払金	35,800	7,830
未払費用	1,018,399	1,008,104
未払法人税等	605	691
未払消費税等	378,175	242,545
前受金	387,905	401,785
預り金	729	1,582
その他	214	—
流動負債合計	39,804,169	42,442,250
固定負債		
投資法人債	20,700,000	20,700,000
長期借入金	208,970,000	205,270,000
信託預り敷金及び保証金	23,855,778	24,013,496
その他	113	80
固定負債合計	253,525,891	249,983,577
負債合計	293,330,060	292,425,828
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 △ 11,999,491	△ 11,999,491
出資総額控除額合計	△ 11,999,491	△ 11,999,491
出資総額(純額)	258,964,065	258,964,065
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,703,957	1,703,957
任意積立金合計	1,703,957	1,703,957
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,788,454	7,116,032
剰余金合計	9,492,412	8,819,990
投資主資本合計	268,456,478	267,784,056
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	6,253	438
評価・換算差額等合計	6,253	438
純資産合計	※1 268,462,732	267,784,494
負債純資産合計	561,792,793	560,210,322

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
貸貨事業収入	※1、※3	14,395,428		14,411,840
その他貸貨事業収入	※1、※3	1,024,822		1,296,513
不動産等売却益	※2	490,311		-
営業収益合計		15,910,563		15,708,353
営業費用				
貸貨事業費用	※1	6,160,081		6,658,736
資産運用報酬		1,166,207		1,107,177
資産保管手数料		15,931		15,797
一般事務委託手数料		39,977		39,904
役員報酬		3,600		3,600
貸倒損失		391		-
その他営業費用		112,728		80,254
営業費用合計		7,498,918		7,905,470
営業利益		8,411,645		7,802,883
営業外収益				
受取利息		114		1,725
未払分配金戻入		486		674
雑収入		-		1,571
営業外収益合計		601		3,971
営業外費用				
支払利息		692,184		766,441
投資法人債利息		75,261		70,926
投資法人債発行費償却		10,103		8,386
融資関連費用		213,387		214,037
その他		3,889		530
営業外費用合計		994,827		1,060,321
経常利益		7,417,419		6,746,532
税引前当期純利益		7,417,419		6,746,532
法人税、住民税及び事業税		605		895
法人税等調整額		-		△ 13
法人税等合計		605		881
当期純利益		7,416,814		6,745,650
前期繰越利益		371,640		370,382
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,788,454		7,116,032

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本								評価・換算差額等		純資産合計		
	出資総額				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
	出資総額	出資総額控除額	出資総額控除額合計	出資総額(純額)	任意積立金	任意積立金合計	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	270,963,556	△ 5,999,640	△ 5,999,640	264,963,916	841,591	841,591	8,994,370	9,835,961	-	274,799,878	3,595	3,595	274,803,473
当期変動額													
圧縮積立金の積立					862,366	862,366	△ 862,366	-		-			-
剰余金の配当							△ 7,760,363	△ 7,760,363		△ 7,760,363			△ 7,760,363
当期純利益							7,416,814	7,416,814		7,416,814			7,416,814
自己投資口の取得									△ 5,999,850	△ 5,999,850			△ 5,999,850
自己投資口の消却		△ 5,999,850	△ 5,999,850	△ 5,999,850					5,999,850	-			-
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)											2,658	2,658	2,658
当期変動額合計	-	△ 5,999,850	△ 5,999,850	△ 5,999,850	862,366	862,366	△ 1,205,915	△ 343,549	-	△ 6,343,399	2,658	2,658	△ 6,340,741
当期末残高	※1 270,963,556	△ 11,999,491	△ 11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957	7,788,454	9,492,412	-	268,456,478	6,253	6,253	268,462,732

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本								評価・換算差額等		純資産合計		
	出資総額				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
	出資総額	出資総額控除額	出資総額控除額合計	出資総額(純額)	任意積立金	任意積立金合計	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	270,963,556	△ 11,999,491	△ 11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957	7,788,454	9,492,412	-	268,456,478	6,253	6,253	268,462,732
当期変動額													
剰余金の配当							△ 7,418,072	△ 7,418,072		△ 7,418,072			△ 7,418,072
当期純利益							6,745,650	6,745,650		6,745,650			6,745,650
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)											△ 5,815	△ 5,815	△ 5,815
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	△ 672,422	△ 672,422	-	△ 672,422	△ 5,815	△ 5,815	△ 678,237
当期末残高	※1 270,963,556	△ 11,999,491	△ 11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957	7,116,032	8,819,990	-	267,784,056	438	438	267,784,494

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	—	<p>その他有価証券 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<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。 (主な耐用年数) 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 (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。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。</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。 (主な耐用年数) 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 (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。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (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>(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (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>
4. 収益及び費用の計上基準	<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。 (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ん。</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。 (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ん。</p>

項目	前期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	<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。 (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 (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。 (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>(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。 (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 (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。 (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>
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>(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 (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>	<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 (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>

(貸借対照表に関する注記)

	前期(ご参考) 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
※1. 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	50,000千円	50,000千円
2. 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。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 借入残高 差引	21,000,000 — 21,000,000	21,000,000 — 21,000,000
※3. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 消却総額	15,340口 5,999,850千円	該当事項はありません。

V 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		当 期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	13,291,901	賃料収入	13,365,136
共益費収入	628,449	共益費収入	599,515
駐車場収入	330,039	駐車場収入	288,009
その他賃貸収入	145,038	その他賃貸収入	159,178
計	14,395,428	計	14,411,840
その他賃貸事業収入	1,024,822	その他賃貸事業収入	1,296,513
不動産賃貸事業収益合計	15,420,251	不動産賃貸事業収益合計	15,708,353
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	1,343,273	管理業務費	1,334,008
水道光熱費	1,075,809	水道光熱費	1,313,936
公租公課	1,375,190	公租公課	1,498,277
損害保険料	14,057	損害保険料	18,476
修繕費	452,832	修繕費	536,873
減価償却費	1,524,793	減価償却費	1,562,950
固定資産除却損	17,329	固定資産除却損	6,078
その他賃貸事業費用	356,794	その他賃貸事業費用	388,133
不動産賃貸事業費用合計	6,160,081	不動産賃貸事業費用合計	6,658,736
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	9,260,169	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	9,049,617
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	
A-FLAG骨董通り		該当事項はありません。	
不動産等売却収入	5,000,000		
不動産等売却原価	4,384,264		
その他売却費用	125,424		
不動産等売却益	490,311		
※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)	※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
営業収益	2,462,185	営業収益	2,454,940

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		当 期 自 2024年6月1日 至 2024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		※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	発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	792,106口	発行済投資口の総口数	792,106口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2024年5月31日		当 期 2024年11月30日	
-		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主なる原因別内訳	
		(単位:千円)	
		(繰延税金資産)	
		未払事業税損金不算入額	13
		繰延税金資産合計	13
		繰延税金資産の純額	13
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		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	
(単位:%)		(単位:%)	
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 31.46	支払分配金の損金算入額	△ 34.35
その他	0.01	圧縮積立金取崩額	2.90
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	その他	0.00
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

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が、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、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

2024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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は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年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,026,919	26,919
(2) 1年内返済予定の長期借入金	29,180,000	29,219,164	39,164
(3) 投資法人債	20,700,000	20,085,404	△ 614,595
(4) 長期借入金	208,970,000	206,146,029	△ 2,823,970
負債合計	265,850,000	262,477,518	△ 3,372,481
デリバティブ取引	6,253	6,253	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(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

(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	-	6,253	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	※1	-

※1 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(上記負債(4)参照)。

V 注記表

(注2)借入金及び投資法人債の決算日(2024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	29,180,000	36,520,000	35,000,000	29,450,000	25,210,000	82,790,000
合計	36,180,000	38,520,000	36,000,000	29,450,000	25,210,000	100,490,000

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

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が、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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

(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、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

2024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、匿名組合出資持分は、次表には含めていません(注2)。「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は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年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,008,263	8,263
(2) 1年内返済予定の長期借入金	36,880,000	36,914,415	34,415
(3) 投資法人債	20,700,000	20,086,516	△ 613,483
(4) 長期借入金	205,270,000	202,786,506	△ 2,483,493
負債合計	264,850,000	261,795,701	△ 3,054,298
デリバティブ取引	438	438	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(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

(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	6,000,000	—	438	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	※1	—

※1 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(上記負債(4)参照)。

(注2)匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「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4項(1)に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は307,643千円です。

(注3)借入金及び投資法人債の決算日(2024年11月30日)後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	2,000,000	1,000,000	—	4,000,000	13,700,000
長期借入金	36,880,000	32,320,000	33,600,000	27,660,000	26,000,000	85,690,000
合計	38,880,000	34,320,000	34,600,000	27,660,000	30,000,000	99,390,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期(ご参考)
自 2023年12月1日 至 2024年5月31日

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
540,572,731	△ 4,611,356	535,961,375	628,681,000

(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A-FLAG骨董通りの譲渡(4,384,264千円)及び減価償却費(1,524,793千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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、賃貸等不動産に関する当期の損益は「損益計算書に関する注記」に記載しています。

当 期
自 2024年6月1日 至 2024年11月30日

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
535,961,375	△ 170,704	535,790,671	630,471,000

(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、主な減少理由は減価償却費(1,562,950千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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、賃貸等不動産に関する当期の損益は「損益計算書に関する注記」に記載しています。

V 注記表

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	事業の 内容 又は職業	投資口等 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	不動産業	11.28	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	80,390	信託預り敷金 及び保証金	3,106,970
							預り敷金保証金の返還	28,067		
							賃料収入等	2,462,185		
							営業未収入金 前受金	225,028 61,553		
利害関係人等	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	不動産 管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	231,795	信託預り敷金 及び保証金	6,609,992
							預り敷金保証金の返還	87,087		
							賃料収入等	4,357,380		
							営業未収入金 前受金	272,407 9,689		
利害関係人等	株式会社東急 コミュニティー	東京都世田谷区 用賀四丁目 10番1号	不動産 管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	491,399	信託預り敷金 及び保証金	10,961,824
							預り敷金保証金の返還	418,492		
							賃料収入等	6,724,166		
							営業未収入金 前受金	305,374 59,397		
							不動産管理委託報酬 前払費用	912,612 423		
資産保 管会社	三井住友信託 銀行株式会社	東京都千代田区 丸の内一丁目4 番1号	銀行業	-	なし	資産保 管会社	長期借入金の借入	3,170,000	長期借入金	50,575,000
							長期借入金の返済	2,820,000		
							支払利息の支払	153,140		
							未払費用	86,886		
							ローン手数料の支払	40,958		
前払費用	7,019 69,923									
長期前払費用	242,327									

(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 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	事業の 内容 又は職業	投資口等 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	不動産業	11.28	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	17,407	信託預り敷金 及び保証金	3,078,935
							預り敷金保証金の返還	45,442		
							賃料収入等	2,454,940		
利害関係人等	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	不動産 管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	202,823	信託預り敷金 及び保証金	6,731,085
							預り敷金保証金の返還	81,729		
							賃料収入等	4,464,268		
利害関係人等	株式会社東急 コミュニティー	東京都世田谷区 用賀四丁目 10番1号	不動産 管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	352,086	信託預り敷金 及び保証金	11,026,141
							預り敷金保証金の返還	287,769		
							賃料収入等	6,746,340		
							営業未収入金 前受金	273,493 27,700		
							不動産管理委託報酬 前払費用	876,173 157		
資産保 管会社	三井住友信託 銀行株式会社	東京都千代田区 丸の内一丁目 4番1号	銀行業	-	なし	資産保 管会社	長期借入金の借入	3,380,000	長期借入金	51,255,000
							長期借入金の返済	2,700,000		
							支払利息の支払	173,428		
							未払費用	101,604		
							ローン手数料の支払	52,084		
前払費用	7,019 71,063									
長期前払費用	244,700									

(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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当 期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
1口当たり純資産額 338,922円	1口当たり純資産額 338,066円
1口当たり当期純利益 9,283円	1口当たり当期純利益 8,516円
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(798,941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。	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(792,106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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当 期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
当期純利益(千円)	7,416,814	6,745,650
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)	7,416,814	6,745,650
期中平均投資口数(口)	798,941	792,106

V 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当 期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔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(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	5,000,000	(注2) 490,311
水道光熱費収入	885,168	885,168
その他	—	14,535,083
合 計	5,885,168	15,910,563

(注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。

(注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 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	1,150,887	1,150,887
その他	—	14,557,466
合 計	1,150,887	15,708,353

(注) 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移管指針第10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。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当 期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	7,788,454,738	7,116,032,658
II 任意積立金取崩額	—	620,935,190
圧縮積立金取崩額	—	620,935,190
III 分配金の額	7,418,072,690	7,366,585,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,365)	(9,300)
うち利益分配金	7,418,072,690	7,366,585,800
(うち1口当たり利益分配金)	(9,365)	(9,300)
IV 次期繰越利益	370,382,048	370,382,048

分配金の額の算出方法	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を控除した全額である7,418,072,690円を利益分配金として分配することとしました。	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末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,366,585,800円を利益分配金として分配することとしました。

独立監査人の監査報告書

2025年1月14日

アクティビア・プロパティーズ投資法人
役員 会 御 中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 板谷 秀穂

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

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、アクティビア・プロパティーズ投資法人の2024年6月1日から2024年11月30日までの第26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。

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

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当 期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024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	7,417,419	6,746,532
減価償却費	1,525,283	1,563,138
固定資産除却損	17,329	6,078
投資法人債発行費償却	10,103	8,386
受取利息及び有価証券利息	△ 114	△ 1,725
支払利息	767,446	837,368
融資関連費用	213,387	214,037
営業未収入金の増減額(△は増加)	8,829	88,955
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 300,700	△ 135,630
前払費用の増減額(△は増加)	△ 233,101	200,050
信託有形固定資産の売却による減少額	4,384,264	—
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 118,779	82,396
未払金の増減額(△は減少)	27,500	△ 27,500
未払費用の増減額(△は減少)	△ 27,481	△ 59,755
前受金の増減額(△は減少)	18,571	13,879
長期前払費用の増減額(△は増加)	4,465	△ 89,887
その他	△ 21,531	25,217
小計	13,692,894	9,471,541
利息の受取額	114	1,725
利息の支払額	△ 749,958	△ 782,048
法人税等の支払額	△ 607	△ 851
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,942,442	8,690,368
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	△ 1,832,911	△ 1,383,348
投資有価証券の取得による支出	—	△ 306,696
無形固定資産の取得による支出	△ 1,501	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 729,219	△ 422,148
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	839,775	579,865
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,723,856	△ 1,532,327
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	17,362,858	15,836,200
長期借入金の返済による支出	△ 17,500,000	△ 12,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 5,000,000
自己投資口の取得による支出	△ 5,999,850	—
分配金の支払額	△ 7,760,490	△ 7,417,868
その他	△ 24,824	△ 39,284
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,922,307	△ 8,620,952
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 2,703,722	△ 1,462,911
現金及び現金同等物の期首残高	25,548,373	22,844,650
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,844,650	21,381,738

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当 期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024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(ご参考) 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当 期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024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	現金及び預金 18,331,673千円 信託現金及び信託預金 4,512,977千円 現金及び現金同等物 22,844,650千円	現金及び預金 16,841,625千円 信託現金及び信託預金 4,540,113千円 現金及び現金同等物 21,381,738千円