

# 第28期 資産運用報告

自：2025年6月1日  
至：2025年11月30日



## 投資法人サイトのご案内

詳細な運用状況はこちらの二次元コード、  
又は以下URLからご参照ください。  
(<https://www.activia-reit.co.jp/>)



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24期                           | 第25期                           | 第26期                           | 第27期                           | 第28期                           |
|----------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 営業期間           |             | 自 2023年 6月 1日<br>至 2023年11月30日 | 自 2023年12月 1日<br>至 2024年 5月31日 | 自 2024年 6月 1日<br>至 2024年11月30日 | 自 2024年12月 1日<br>至 2025年 5月31日 | 自 2025年 6月 1日<br>至 2025年11月30日 |
| 営業収益           | (百万円)       | 17,344                         | 15,910                         | 15,708                         | 15,881                         | 16,538                         |
| うち賃貸事業収入       | (百万円)       | 13,951                         | 14,395                         | 14,411                         | 14,820                         | 14,943                         |
| 営業費用           | (百万円)       | 7,755                          | 7,498                          | 7,905                          | 7,853                          | 7,981                          |
| うち賃貸事業費用       | (百万円)       | 6,359                          | 6,160                          | 6,658                          | 6,587                          | 6,655                          |
| 営業利益           | (百万円)       | 9,588                          | 8,411                          | 7,802                          | 8,028                          | 8,557                          |
| 経常利益           | (百万円)       | 8,622                          | 7,417                          | 6,746                          | 6,915                          | 7,395                          |
| 当期純利益          | (百万円)       | 8,621                          | 7,416                          | 6,745                          | 6,914                          | 7,394                          |
| 純資産額           | (百万円)       | 274,803                        | 268,462                        | 267,784                        | 267,332                        | 267,810                        |
| (対前期比)         | (%)         | (0.2)                          | (△2.3)                         | (△0.3)                         | (△0.2)                         | (0.2)                          |
| 総資産額           | (百万円)       | 568,922                        | 561,792                        | 560,210                        | 560,097                        | 561,233                        |
| (対前期比)         | (%)         | (0.3)                          | (△1.3)                         | (△0.3)                         | (△0.0)                         | (0.2)                          |
| 出資総額(純額)       | (注4)(百万円)   | 264,963                        | 258,964                        | 258,964                        | 258,964                        | 258,964                        |
| 発行済投資口の総口数     | (口)         | 807,446                        | 792,106                        | 792,106                        | 792,106                        | 2,376,318                      |
| 1口当たり純資産額      | (注5)(円)     | 340,336                        | 338,922                        | 338,066                        | 112,498                        | 112,699                        |
| 分配総額           | (百万円)       | 7,760                          | 7,418                          | 7,366                          | 6,915                          | 7,397                          |
| 1口当たり当期純利益     | (注1)(注5)(円) | 10,678                         | 9,283                          | 8,516                          | 2,909                          | 3,111                          |
| 1口当たり分配金額      | (円)         | 9,611                          | 9,365                          | 9,300                          | 8,731                          | 3,113                          |
| うち1口当たり利益分配金   | (円)         | 9,611                          | 9,365                          | 9,300                          | 8,731                          | 3,113                          |
| 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)(%)     | 1.5                            | 1.3                            | 1.2                            | 1.2                            | 1.3                            |
| 自己資本利益率        | (注2)(%)     | 3.1                            | 2.7                            | 2.5                            | 2.6                            | 2.8                            |
| 自己資本比率         | (注2)(%)     | 48.3                           | 47.8                           | 47.8                           | 47.7                           | 47.7                           |
| (対前期増減)        | (%)         | (—)                            | (△0.5)                         | (—)                            | (△0.1)                         | (—)                            |
| 配当性向           | (注2)(%)     | 90.0                           | 100.0                          | 109.2                          | 100.0                          | 100.0                          |
| 【その他参考情報】      |             |                                |                                |                                |                                |                                |
| 投資物件数          | (件)         | 46                             | 45                             | 45                             | 45                             | 45                             |
| 総賃貸可能面積        | (注3)(㎡)     | 446,508.06                     | 443,836.19                     | 443,846.30                     | 443,875.29                     | 443,875.29                     |
| 期末稼働率          | (%)         | 98.8                           | 99.3                           | 99.3                           | 99.5                           | 99.6                           |
| 当期減価償却額        | (百万円)       | 1,486                          | 1,524                          | 1,562                          | 1,604                          | 1,632                          |
| 当期資本的支出額       | (百万円)       | 1,813                          | 1,322                          | 1,408                          | 1,602                          | 1,615                          |
| 賃貸NOI          | (注2)(百万円)   | 10,238                         | 10,802                         | 10,618                         | 10,904                         | 11,471                         |

(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24期807,446口、第25期798,941口、第26期792,106口、第27期2,376,318口、第28期2,376,318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、「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「キュープラザ原宿」、「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。

(注5) 2025年5月31日を分割の基準日とし、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第27期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

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。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国の通商政策による影響がみられるものの、雇用情勢の改善の動きが続く中で緩やかに回復しています。

商業施設を取り巻く環境は、訪日外国人の増加等によりテナントの出店ニーズが高まり、空室率の低下やそれに伴う賃料の上昇傾向がみられました。

賃貸オフィス市場は、前年竣工の新築大型ビルによる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2025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2.44%で、前期末(2025年5月31日)時点との比較では1.1ポイント低下しました。内、渋谷区は空室率は1.88%で、他のエリアと比較して低位水準で推移しています。2025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21,308円となりました。

J-REIT市場は、好調な不動産賃貸市場や日銀の早期利上げ観測が後退したこと等により、東証REIT指数は4月以降8ヶ月連続で上昇しました。

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、ポートフォリオの維持・向上を継続し、当期末時点の本投資法人の保有物件合計は45物件(取得価格合計541,800百万円)、総賃貸可能面積は443,875.29㎡(134,270坪)となりました。

③ サステナビリティに関する取組

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、「霞が関東急ビル」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70%程度削減される見込みです。また、「恵比寿プライムスクエア」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55%程度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毎期継続的に取組んでおり、当期はCASBEE不動産認証を「デックス東京ビーチ(店舗部分)(Sランク)」で取得いたしました。グリーンビル認証取得数の合計は38物件、延床面積ベースで83.7%(2025年11月30日現在)となっています。

また、本投資法人は、2025年11月に気候変動イニシアティブ(JCI)が発表した気候変動アクション日本サミット2025宣言「脱炭素社会への移行をリードする — 私たちは、決して止まらない —」に賛同いたしました。この宣言は、バリ協定採択から10年、そしてCOP30を前に、脱炭素への挑戦を続ける揺るぎない決意を表明するものです。

本投資法人は、このような環境、社会への取組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。

## I 資産運用報告

### ④ 資金調達の詳細

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済のため、19,700百万円の借入を行い、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264,848百万円(借入金244,148百万円、投資法人債20,700百万円)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47.2%、長期比率99.2%、固定金利比率88.4%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16,538百万円、営業利益8,557百万円、経常利益7,395百万円、当期純利益7,394百万円となりました。

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を控除した全額である7,397,477,934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3,113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)(注1) |         | 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2)  |
| 2012年6月12日  | 公募増資    | 204,100       | 204,500   | 90,834            | 91,034  | (注3)  |
| 2012年7月10日  | 第三者割当増資 | 762           | 205,262   | 339               | 91,373  | (注4)  |
| 2013年12月16日 | 公募増資    | 43,100        | 248,362   | 32,636            | 124,010 | (注5)  |
| 2014年1月15日  | 第三者割当増資 | 2,700         | 251,062   | 2,044             | 126,054 | (注6)  |
| 2014年12月17日 | 公募増資    | 24,050        | 275,112   | 22,800            | 148,855 | (注7)  |
| 2015年1月8日   | 第三者割当増資 | 2,020         | 277,132   | 1,915             | 150,770 | (注8)  |
| 2015年10月1日  | 投資口分割   | 277,132       | 554,264   | —                 | 150,770 | (注9)  |
| 2015年12月15日 | 公募増資    | 41,870        | 596,134   | 19,152            | 169,922 | (注10) |
| 2016年1月6日   | 第三者割当増資 | 3,520         | 599,654   | 1,610             | 171,532 | (注11) |
| 2016年12月1日  | 公募増資    | 61,040        | 660,694   | 28,583            | 200,116 | (注12) |
| 2016年12月15日 | 第三者割当増資 | 4,520         | 665,214   | 2,116             | 202,233 | (注13) |
| 2017年12月13日 | 公募増資    | 31,090        | 696,304   | 13,793            | 216,026 | (注14) |
| 2017年12月26日 | 第三者割当増資 | 2,400         | 698,704   | 1,064             | 217,091 | (注15) |
| 2018年12月19日 | 公募増資    | 67,320        | 766,024   | 29,036            | 246,127 | (注16) |
| 2019年1月7日   | 第三者割当増資 | 5,200         | 771,224   | 2,242             | 248,370 | (注17) |
| 2021年9月7日   | 公募増資    | 49,030        | 820,254   | 21,496            | 269,867 | (注18) |
| 2021年9月28日  | 第三者割当増資 | 2,500         | 822,754   | 1,096             | 270,963 | (注19) |
| 2022年5月13日  | 消却      | △10,190       | 812,564   | △3,999            | 266,963 | (注20) |
| 2023年5月12日  | 消却      | △5,118        | 807,446   | △1,999            | 264,963 | (注21) |
| 2024年5月10日  | 消却      | △15,340       | 792,106   | △5,999            | 258,964 | (注22) |
| 2025年6月1日   | 投資口分割   | 1,584,212     | 2,376,318 | —                 | 258,964 | (注23) |

(注1) 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。  
(注2) 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3) 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4) 1口当たり発行価格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5) 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6) 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7) 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8) 1口当たり発行価格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9) 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10) 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11) 1口当たり発行価格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12) 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13) 1口当たり発行価格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14) 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15) 1口当たり発行価格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16) 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17) 1口当たり発行価格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18) 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19) 1口当たり発行価格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20) 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21) 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22) 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23) 2025年5月31日を基準日、2025年6月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合をもって投資口の分割を行いました。

## I 資産運用報告

### 【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24期                           | 第25期                           | 第26期                           | 第27期                           | 第28期                           |
|------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 営業期間 | 自 2023年 6月 1日<br>至 2023年11月30日 | 自 2023年12月 1日<br>至 2024年 5月31日 | 自 2024年 6月 1日<br>至 2024年11月30日 | 自 2024年12月 1日<br>至 2025年 5月31日 | 自 2025年 6月 1日<br>至 2025年11月30日 |
| 最高   | 424,000円                       | 417,500円                       | 376,500円                       | 355,500円<br>(注)117,200円        | 145,900円                       |
| 最低   | 396,000円                       | 364,000円                       | 319,500円                       | 310,500円<br>(注)114,500円        | 114,800円                       |

(注) 投資口分割による権利落後の最高・最低価格(取引値)を記載しています。

### 4 分配金等の実績

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を控除した全額である7,397,477,934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3,113円となりました。

| 期                                     | 第24期                           | 第25期                           | 第26期                           | 第27期                           | 第28期                           |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 営業期間                                  | 自 2023年 6月 1日<br>至 2023年11月30日 | 自 2023年12月 1日<br>至 2024年 5月31日 | 自 2024年 6月 1日<br>至 2024年11月30日 | 自 2024年12月 1日<br>至 2025年 5月31日 | 自 2025年 6月 1日<br>至 2025年11月30日 |
| 当期末処分利益総額                             | 8,994,370千円                    | 7,788,454千円                    | 7,116,032千円                    | 7,284,954千円                    | 7,763,638千円                    |
| 利益留保額                                 | 1,234,006千円                    | 370,382千円                      | 370,382千円                      | 369,076千円                      | 366,160千円                      |
| 金銭の分配金総額<br>(1口当たり分配金)                | 7,760,363千円<br>(9,611円)        | 7,418,072千円<br>(9,365円)        | 7,366,585千円<br>(9,300円)        | 6,915,877千円<br>(8,731円)        | 7,397,477千円<br>(3,113円)        |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金)             | 7,760,363千円<br>(9,611円)        | 7,418,072千円<br>(9,365円)        | 7,366,585千円<br>(9,300円)        | 6,915,877千円<br>(8,731円)        | 7,397,477千円<br>(3,113円)        |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)              | －千円<br>(－円)                    | －千円<br>(－円)                    | －千円<br>(－円)                    | －千円<br>(－円)                    | －千円<br>(－円)                    |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額<br>からの分配金総額       | －千円                            | －千円                            | －千円                            | －千円                            | －千円                            |
| (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一<br>時差異等調整引当額分配金) | (－円)                           | (－円)                           | (－円)                           | (－円)                           | (－円)                           |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分<br>配からの分配金総額      | －千円                            | －千円                            | －千円                            | －千円                            | －千円                            |
| (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資<br>等減少分配からの分配金)  | (－円)                           | (－円)                           | (－円)                           | (－円)                           | (－円)                           |

### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は、各国の通商政策等の影響を受けて、緩やかな金融環境などが下支え要因として作用するものの、成長ペースは鈍化すると見込まれます。各国の通商政策等の動きやその影響を受けた海外の経済・物価動向や、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による輸入物価の変動リスク等へ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、空室率の低下や出店需要の多様化が継続することにより、賃料は今後底上げされるが見込まれます。

賃貸オフィス市場に関して、東京では増床かつグレードアップ移転が多く、今後の新規供給も限定的であることから、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、好調な不動産市況等により上昇基調が続いており、日銀の追加利上げへの警戒感があるものの、相対的に高い配当金利回りや堅調に推移する不動産市況から、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、マーケット成長の機会を捉え、内部成長の取組を推進するとともに資産入替等の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。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・不特定の検証を通じ、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。

#### 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。

## I 資産運用報告

### 2. 投資法人の概況

#### 1 出資の状況

|                   | 第24期<br>2023年11月30日 | 第25期<br>2024年5月31日 | 第26期<br>2024年11月30日 | 第27期<br>2025年5月31日 | 第28期<br>2025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          | 12,000,000          |
| 発行済投資口の総口数 (口)    | 807,446             | 792,106            | 792,106             | 792,106            | 2,376,318           |
| 出資総額(純額)(注) (百万円) | 264,963             | 258,964            | 258,964             | 258,964            | 258,964             |
| 投資主数 (人)          | 8,707               | 9,016              | 9,500               | 9,197              | 9,600               |

(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)   | 589,426   | 24.80                          |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)  | 380,856   | 16.02                          |
| 東急不動産株式会社  | 302,171   | 12.71                          |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)  | 113,644   | 4.78                           |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001   | 34,343    | 1.44                           |
| 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 ベンションズ マネージメント リミテッド                                       | 32,720    | 1.37                           |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社  | 32,576    | 1.37                           |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781  | 29,765    | 1.25                           |
| 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   | 28,180    | 1.18                           |
| THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND | 23,676    | 0.99                           |
| 合計   | 1,567,357 | 65.95                          |

(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位未満を切捨てて表示しています。

#### 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1) | 上川原 学         | 東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 アクティビア運用本部 本部長 兼 運用戦略部長 | —                       |
| 監督役員(注1) | 有賀 美典(注2)     | 公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長                                | 3,900                   |
|          | 高松 和彦         | 山田・合谷・鈴木法律事務所 パートナー                                |                         |
|          | 稲垣 奈津子(注3)    | 稲垣公認会計士事務所   |                         |
| 会計監査人    | EY新日本有限責任監査法人 | —  | 11,600                  |

(注1) 執行役員上川原学は、本投資法人の投資口を自己の名義で22口保有しており、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、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。

(注2) 有賀美典は2025年9月7日付で本投資法人の監督役員を退任しました。

(注3) 稲垣奈津子は2025年9月8日付で本投資法人の監督役員に就任しました。

##### 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〉<br/>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〉<br/>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〉<br/>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 |

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27期<br>2025年5月31日    |                 | 第28期<br>2025年11月30日   |                 |
|--------------|--------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|              |              | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)   | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)   |
| 信託不動産        | 都市型商業施設      | 153,491               | 27.4            | 153,662               | 27.4            |
|              | 東京オフィス       | 280,402               | 50.1            | 280,269               | 49.9            |
|              | アクティビア・アカウント | 101,876               | 18.2            | 101,820               | 18.1            |
|              | 小計           | 535,770               | 95.7            | 535,752               | 95.5            |
| 不動産等計        |              | 535,770               | 95.7            | 535,752               | 95.5            |
| 匿名組合出資持分(注2) |              | 1,594                 | 0.3             | 1,624                 | 0.3             |
| 預金・その他資産     |              | 22,731                | 4.1             | 23,857                | 4.3             |
| 資産総額計(注3)    |              | 560,097<br>(535,770)  | 100.0<br>(95.7) | 561,233<br>(535,752)  | 100.0<br>(95.5) |

(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、合同会社CA-1を営業者とするB号匿名組合出資持分、柏口ジーンベストメント合同会社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<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(㎡)(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 対総賃貸事業<br>収入比率(%) | 主たる用途 |
|--------------------|---------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------|
| 汐留ビルディング(注4)       | 69,626        | 28,136.05         | 28,084.25           | 99.8               | 8.5               | オフィス  |
| 東急プラザ表参道「オモカド」(注4) | 44,319        | 5,154.14          | 5,154.14            | 100.0              | 8.2               | 商業施設  |
| 恵比寿プライムスクエア(注4)    | 31,376        | 18,059.66         | 17,816.13           | 98.7               | 5.5               | オフィス  |
| 霞が関東急ビル            | 30,777        | 12,023.76         | 12,023.76           | 100.0              | 4.0               | オフィス  |
| A-PLACE心斎橋         | 20,071        | 15,892.27         | 15,892.27           | 100.0              | 3.6               | オフィス  |
| 神戸旧居留地25番館         | 19,492        | 19,629.09         | 19,629.09           | 100.0              | 3.8               | 商業施設  |
| 梅田ゲートタワー           | 18,682        | 13,513.73         | 13,513.73           | 100.0              | 3.4               | オフィス  |
| A-PLACE品川東         | 18,635        | 14,517.11         | 14,517.11           | 100.0              | 3.1               | オフィス  |
| キューブラザ新宿三丁目        | 18,500        | 4,528.01          | 4,528.01            | 100.0              | 2.7               | オフィス  |
| 目黒東急ビル             | 16,614        | 6,993.70          | 6,993.70            | 100.0              | 2.0               | オフィス  |
| 合計                 | 288,098       | 138,447.52        | 138,152.19          | 99.8               | 44.8              |       |

(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<br>(㎡)<br>(注1) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注2) | 帳簿価額<br>(百万円)<br>(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              | 72,675                  | 44,319                |
| 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              | 11,100                  | 8,038                 |
| 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             | 10,400                  | 8,553                 |
| 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             | 24,900                  | 19,492                |
| 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             | 8,260                   | 5,918                 |
| 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              | 7,780                   | 6,413                 |
| 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                  | 13,292                |
| 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                   | 4,725                 |
| 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                   | 2,441                 |
| テックス東京ビーチ(注4)      | 東京都港区台場一丁目6番1号                                  | 信託受益権         | 16,151.35             | 10,976                  | 13,032                |
| 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                  | 13,261                |
| 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                  | 14,172                |
| 小計                 |   |               | 115,661.02            | 193,501                 | 153,662               |
| 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              | 12,200                  | 7,062                 |
| 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              | 16,500                  | 9,381                 |
| 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                   | 3,754                 |
| 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                  | 8,631                 |
| 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              | 5,920                   | 3,511                 |
| 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              | 7,200                   | 5,627                 |
| 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                   | 5,185                 |
| 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              | 6,030                   | 3,773                 |
| 大崎ウィスタワー           | 東京都品川区大崎二丁目11番1号                                | 信託受益権         | 7,193.28              | 14,300                  | 10,041                |
| 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             | 71,750                  | 69,626                |
| 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              | 7,800                   | 6,914                 |
| 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              | 6,130                   | 4,937                 |
| 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              | 7,710                   | 7,579                 |
| 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             | 17,900                  | 18,635                |
| 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             | 33,500                  | 31,376                |
| 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                   | 6,946                 |
| 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              | 17,100                  | 16,614                |
| 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                  | 18,500                |
| 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              | 9,180                   | 9,029                 |
| 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             | 30,900                  | 30,777                |
| 小計                 |   |               | 153,941.59            | 317,550                 | 280,269               |
| あまがさきキーズモール(底地)    | (本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号<br>(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             | 15,700                  | 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             | 13,200                  | 7,899                 |
| 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                   | 2,690                 |
| 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              | 4,060                   | 2,449                 |
| 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                   | 5,743                 |
| 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         | 20,088.70             | 19,200                  | 12,015                |
| icot大森             | 東京都大田区大森北一丁目8番2号                                | 信託受益権<br>(注5) | 6,209.78              | 7,530                   | 5,552                 |
| 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             | 4,990                   | 4,384                 |
| 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             | 22,700                  | 18,682                |
| 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              | 5,120                   | 4,027                 |
| 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              | 6,010                   | 6,189                 |
| 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             | 26,700                  | 20,071                |
| 小計                 |   |               | 174,272.68            | 138,610                 | 101,820               |
| 合計                 |   |               | 443,875.29            | 649,661                 | 535,752               |

(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森井鑑定株式会社へ委託しており、「期末算定価額」は、決算日を価格時点とする各不動産鑑定評価簿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」」、「テックス東京ビーチ」、「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27期(2024.12.1~2025.5.31)         |                            |                                    |                                   | 第28期(2025.6.1~2025.11.30)         |                            |                                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|                    | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(%)<br>(注5) | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収入<br>期間中<br>(百万円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(%)<br>(注5) |
| 東急プラザ表参道「オモカド」(注4) | 23                                | 100.0                      | 1,077                              | 6.8                               | 23                                | 100.0                      | 1,351                              | 8.2                               |
| キューブラザ恵比寿          | 4                                 | 100.0                      | 268                                | 1.7                               | 4                                 | 100.0                      | 277                                | 1.7                               |
| 京都丸の内パークビル         | 2                                 | 100.0                      | (注5)                               | (注5)                              | 2                                 | 100.0                      | (注5)                               | (注5)                              |
| 神戸旧居留地25番館         | 8                                 | 96.8                       | 675                                | 4.3                               | 9                                 | 100.0                      | 631                                | 3.8                               |
| A-FLAG札幌           | 14                                | 99.6                       | 502                                | 3.2                               | 15                                | 100.0                      | 657                                | 4.0                               |
| A-FLAG渋谷           | 2                                 | 100.0                      | 220                                | 1.4                               | 2                                 | 100.0                      | 229                                | 1.4                               |
| キューブラザ心齋橋          | 6                                 | 100.0                      | 274                                | 1.7                               | 6                                 | 100.0                      | 280                                | 1.7                               |
| A-FLAG美術館通り        | 4                                 | 100.0                      | 109                                | 0.7                               | 4                                 | 100.0                      | 113                                | 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)      | 79                                | 100.0                      | 611                                | 3.8                               | 79                                | 100.0                      | 626                                | 3.8                               |
| キューブラザ原宿(注4)       | 16                                | 100.0                      | 223                                | 1.4                               | 16                                | 100.0                      | 223                                | 1.4                               |
| A-FLAG西心齋橋         | 1                                 | 100.0                      | 332                                | 2.1                               | 1                                 | 100.0                      | 332                                | 2.0                               |
| 小計                 | 160                               | 99.4                       | -                                  | -                                 | 162                               | 100.0                      | -                                  | -                                 |
| 東急不動産恵比寿ビル         | 13                                | 100.0                      | 319                                | 2.0                               | 12                                | 89.0                       | 328                                | 2.0                               |
| A-PLACE恵比寿南        | 8                                 | 100.0                      | 449                                | 2.8                               | 7                                 | 100.0                      | 461                                | 2.8                               |
| A-PLACE代々木         | 5                                 | 100.0                      | 141                                | 0.9                               | 6                                 | 77.8                       | 92                                 | 0.6                               |
| A-PLACE青山          | 9                                 | 100.0                      | 312                                | 2.0                               | 9                                 | 100.0                      | 338                                | 2.0                               |
| 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                      | 206                                | 1.3                               | 13                                | 100.0                      | 208                                | 1.3                               |
| A-PLACE五反田         | 13                                | 100.0                      | 193                                | 1.2                               | 13                                | 100.0                      | 203                                | 1.2                               |
| A-PLACE品川          | 8                                 | 100.0                      | 137                                | 0.9                               | 8                                 | 100.0                      | 143                                | 0.9                               |
| 大崎ウィズタワー           | 5                                 | 87.5                       | 348                                | 2.2                               | 6                                 | 100.0                      | 314                                | 1.9                               |
| 汐留ビルディング(注4)       | 50                                | 98.5                       | 1,415                              | 8.9                               | 52                                | 99.8                       | 1,408                              | 8.5                               |
| A-PLACE恵比寿東        | 9                                 | 100.0                      | 194                                | 1.2                               | 9                                 | 100.0                      | 194                                | 1.2                               |
| A-PLACE渋谷金王        | 5                                 | 100.0                      | 150                                | 0.9                               | 5                                 | 100.0                      | 150                                | 0.9                               |
| A-PLACE五反田駅前       | 12                                | 100.0                      | 215                                | 1.4                               | 12                                | 100.0                      | 211                                | 1.3                               |
| A-PLACE品川東         | 11                                | 100.0                      | 477                                | 3.0                               | 11                                | 100.0                      | 506                                | 3.1                               |
| 恵比寿プライムスクエア(注4)    | 121                               | 99.4                       | 858                                | 5.4                               | 117                               | 98.7                       | 908                                | 5.5                               |
| A-PLACE田町イースト      | 23                                | 98.8                       | 163                                | 1.0                               | 24                                | 100.0                      | 178                                | 1.1                               |
| 目黒東急ビル             | 8                                 | 100.0                      | 322                                | 2.0                               | 8                                 | 100.0                      | 323                                | 2.0                               |
| キューブラザ新宿三丁目        | 6                                 | 100.0                      | 407                                | 2.6                               | 6                                 | 100.0                      | 441                                | 2.7                               |
| A-PLACE渋谷南平台       | 12                                | 100.0                      | 199                                | 1.3                               | 12                                | 100.0                      | 197                                | 1.2                               |
| 霞が関東急ビル            | 25                                | 99.3                       | 660                                | 4.2                               | 27                                | 100.0                      | 655                                | 4.0                               |
| 小計                 | 358                               | 99.0                       | -                                  | -                                 | 359                               | 98.8                       | -                                  | -                                 |
| あまがさきキーズモール(底地)    | 1                                 | 100.0                      | 364                                | 2.3                               | 1                                 | 100.0                      | 364                                | 2.2                               |
| icotなかもず           | 2                                 | 100.0                      | 311                                | 2.0                               | 2                                 | 100.0                      | 311                                | 1.9                               |
| 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                      | 146                                | 0.9                               | 10                                | 100.0                      | 146                                | 0.9                               |
| A-PLACE金山          | 19                                | 100.0                      | 305                                | 1.9                               | 19                                | 100.0                      | 312                                | 1.9                               |
| 大阪中之島ビル            | 39                                | 100.0                      | 560                                | 3.5                               | 39                                | 100.0                      | 597                                | 3.6                               |
| icot大森             | 8                                 | 100.0                      | 232                                | 1.5                               | 8                                 | 100.0                      | 235                                | 1.4                               |
| 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                      | 546                                | 3.4                               | 21                                | 100.0                      | 555                                | 3.4                               |
| A-PLACE馬車道         | 37                                | 100.0                      | 195                                | 1.2                               | 37                                | 100.0                      | 200                                | 1.2                               |
| コマースモール博多          | 18                                | 100.0                      | 223                                | 1.4                               | 18                                | 100.0                      | 234                                | 1.4                               |
| A-PLACE心齋橋         | 21                                | 100.0                      | 590                                | 3.7                               | 21                                | 100.0                      | 600                                | 3.6                               |
| 小計                 | 180                               | 100.0                      | -                                  | -                                 | 180                               | 100.0                      | -                                  | -                                 |
| 合計                 | 698                               | 99.5                       | 15,875                             | 100.0                             | 701                               | 99.6                       | 16,492                             | 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) 「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 | -  | -    | 294,322   | -       | 294,322   | -    | (注2) |
| 合同会社CA-1を営業者とするB号匿名組合出資持分      | 匿名組合出資持分 | -  | -    | 1,046,016 | -       | 1,046,016 | -    | (注3) |
| 柏ロジインベストメント合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 | 匿名組合出資持分 | -  | -    | 283,669   | -       | 283,669   | -    | (注4) |
| 合計                             | -        | -  | -    | 1,624,008 | -       | 1,624,008 | -    | -    |

(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。  
(注3) 運用資産は、「COERU渋谷公園通り」、「COERU東新宿」、「ラムザタワーB棟」の不動産信託受益権です。  
(注4) 運用資産は、「LOGIQ柏」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<br>(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<br>変動受取・固定支払 | 22,990,000 | 22,990,000 | -              |
| 合計        |                       | 22,990,000 | 22,990,000 | -              |

(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もの以外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。

# I 資産運用報告

## 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<br>(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 |
| キュープラザ恵比寿<br>(東京都渋谷区)    | 設備改修工事                         | 自 2026年10月<br>至 2027年 3月 | 463         | -     | -     |
| 霞が関東急ビル<br>(東京都千代田区)     | 空調更新工事(I期)                     | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 364         | -     | -     |
| A-PLACE心齋橋<br>(大阪府大阪市)   | 空調設備更新工事(31期)                  | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 308         | -     | -     |
| A-PLACE恵比寿南<br>(東京都渋谷区)  | 空調設備更新(I期)                     | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 283         | -     | -     |
| A-FLAG札幌<br>(北海道札幌市)     | 照明器具・非常照明・誘導灯更新工事              | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 264         | -     | -     |
| A-PLACE品川東<br>(東京都港区)    | 空調設備更新(本館5~7階:I期)              | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 240         | -     | -     |
| 恵比寿プライムスクエア<br>(東京都渋谷区)  | シティ棟外壁大規模改修工事(I期)              | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 148<br>(注)  | -     | -     |
| 恵比寿プライムスクエア<br>(東京都渋谷区)  | シティ棟外壁大規模改修工事(II期)             | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 148<br>(注)  | -     | -     |
| A-PLACE金山<br>(愛知県名古屋)    | 空調更新工事(I期)                     | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 148         | -     | -     |
| A-PLACE田町イースト<br>(東京都港区) | 大規模修繕                          | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 127         | -     | -     |
| 神戸旧居留地25番館<br>(兵庫県神戸市)   | EHP・給排気ファン更新(B2、B1、3F、17FゾーンD) | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 125         | -     | -     |
| 神戸旧居留地25番館<br>(兵庫県神戸市)   | EHP・給排気ファン更新(14~16F)           | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 108         | -     | -     |
| A-PLACE品川<br>(東京都港区)     | 大規模修繕                          | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 104         | -     | -     |
| 梅田ゲートタワー<br>(大阪府大阪市)     | 外壁改修工事                         | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 99          | -     | -     |
| キュープラザ恵比寿<br>(東京都渋谷区)    | 大規模修繕工事                        | 自 2026年10月<br>至 2027年 3月 | 90          | -     | -     |
| A-PLACE青山<br>(東京都港区)     | 空調設備更新(I期)                     | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 90          | -     | -     |
| A-PLACE馬車道<br>(神奈川県横浜)   | 空調設備更新(II期)                    | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 90          | -     | -     |
| A-PLACE代々木<br>(東京都渋谷区)   | 大規模修繕                          | 自 2027年 6月<br>至 2027年11月 | 89          | -     | -     |
| A-PLACE心齋橋<br>(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(1・2号機)   | 自 2025年12月<br>至 2026年 3月 | 89          | -     | -     |
| 目黒東急ビル<br>(東京都品川区)       | 大規模修繕                          | 自 2025年11月<br>至 2026年 4月 | 80          | -     | -     |
| A-PLACE心齋橋<br>(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<br>至 2026年11月 | 79          | -     | -     |
| A-PLACE恵比寿南<br>(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<br>至 2026年 8月 | 77          | -     | -     |

| 不動産等の名称<br>(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 |
| 恵比寿プライムスクエア<br>(東京都渋谷区) | 空調調和機更新(前倒し工事・2フロア)          | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 77<br>(注)   | -     | -     |
| 恵比寿プライムスクエア<br>(東京都渋谷区) | 空調調和機更新(第30期・2フロア)           | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 77<br>(注)   | -     | -     |
| 京都市丸ビルディング<br>(京都府京都市)  | 泡消火設備一斉開放弁更新                 | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 74          | -     | -     |
| デックス東京ビーチ<br>(東京都港区)    | 30周年リニューアル工事                 | 自 2025年12月<br>至 2026年 3月 | 72<br>(注)   | -     | -     |
| 汐留ビルディング<br>(東京都港区)     | 中央監視装置更新工事(3/7期)             | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 72<br>(注)   | -     | -     |
| 恵比寿プライムスクエア<br>(東京都渋谷区) | 空調調和機更新(第29期・2フロア)           | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 72<br>(注)   | -     | -     |
| A-PLACE渋谷金王<br>(東京都渋谷区) | 大規模修繕                        | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 69          | -     | -     |
| 東急不動産恵比寿ビル<br>(東京都渋谷区)  | エレベーター制御リニューアル               | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 67          | -     | -     |
| A-PLACE馬車道<br>(神奈川県横浜)  | 空調設備更新(III期)                 | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 67          | -     | -     |
| A-PLACE代々木<br>(東京都渋谷区)  | 空調設備更新(III期)                 | 自 2026年12月<br>至 2027年 5月 | 65          | -     | -     |
| A-PLACE代々木<br>(東京都渋谷区)  | 空調設備更新(II期)                  | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 61          | -     | -     |
| A-PLACE代々木<br>(東京都渋谷区)  | 空調設備更新(I期)                   | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 60          | -     | -     |
| 汐留ビルディング<br>(東京都港区)     | 中央監視装置更新工事(2/7期)             | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 59<br>(注)   | -     | -     |
| 東急不動産恵比寿ビル<br>(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<br>至 2026年11月 | 57          | -     | -     |
| デックス東京ビーチ<br>(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12月<br>至 2027年 5月 | 52<br>(注)   | -     | -     |
| 東急不動産恵比寿ビル<br>(東京都渋谷区)  | トイレリニューアル(29期・3フロア)          | 自 2026年 1月<br>至 2026年 5月 | 49          | -     | -     |
| 梅田ゲートタワー<br>(大阪府大阪市)    | 防災監視盤更新工事                    | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 46          | -     | -     |
| A-FLAG渋谷<br>(東京都渋谷区)    | 空調機更新工事(2階、3階)               | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 40          | -     | -     |
| 汐留ビルディング<br>(東京都港区)     | 自火報設備更新(センター機器更新)            | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 38<br>(注)   | -     | -     |
| コマーシャルモール博多<br>(福岡県福岡市) | 変圧器更新工事                      | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 36          | -     | -     |
| A-PLACE心齋橋<br>(大阪府大阪市)  | 照明LED化工事(4、5階)               | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 32          | -     | -     |
| デックス東京ビーチ<br>(東京都港区)    | 受水槽(AB棟、C棟)、消火水槽(AB棟、C棟)更新工事 | 自 2025年12月<br>至 2026年 5月 | 31<br>(注)   | -     | -     |
| 汐留ビルディング<br>(東京都港区)     | 非常用発電設備(1・2号機)点検整備・劣化部品交換    | 自 2026年 6月<br>至 2026年11月 | 30<br>(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。

## I 資産運用報告

### 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1,615百万円であり、当期に費用処理された修繕費375百万円と合わせ1,991百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在地)         | 目的                           | 予定期間                       | 工事金額<br>(百万円) |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------|
| A-FLAG札幌<br>(北海道札幌市)     | 駐車場2・3号機改修工事                 | 自 2025年 7 月<br>至 2025年11月  | 335           |
| A-PLACE心斎橋<br>(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(3~5号機) | 自 2025年 6 月<br>至 2025年11月  | 146           |
| A-FLAG札幌<br>(北海道札幌市)     | 中央監視盤更新                      | 自 2025年 3 月<br>至 2025年11月  | 126           |
| A-PLACE馬車道<br>(神奈川県横浜市)  | 空調設備更新(I期)                   | 自 2025年 6 月<br>至 2025年11月  | 88            |
| 神戸旧居留地25番館<br>(兵庫県神戸市)   | EHP・給排気ファン更新(12、13、17FゾーンE)  | 自 2025年 6 月<br>至 2025年 7 月 | 78            |
| 恵比寿プライムスクエア<br>(東京都渋谷区)  | 空調調和機更新(第28期・2フロア)           | 自 2025年 6 月<br>至 2025年11月  | 68<br>(注)     |
| A-PLACE恵比寿東<br>(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<br>至 2025年 8 月 | 56            |
| 東急不動産恵比寿ビル<br>(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<br>至 2025年11月  | 51            |
| 大阪中之島ビル<br>(大阪府大阪市)      | トイレリニューアル(28期・2フロア)          | 自 2025年 6 月<br>至 2025年11月  | 32            |
| A-PLACE渋谷南平台<br>(東京都渋谷区) | 機械駐車設備修繕(I期)                 | 自 2025年 6 月<br>至 2025年11月  | 30            |
| その他                      |                              |                            | 600           |
| 合計                       |                              |                            | 1,615         |

(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。

### 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27期<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5 月31日 | 第28期<br>自 2025年 6 月 1 日<br>至 2025年11月30日 |
|---------------|--|--|
| (a) 資産運用報酬(注) | 1,123,239                                | 1,181,573                                |
| (b) 資産保管報酬    | 15,798                                   | 15,788                                   |
| (c) 一般事務委託報酬  | 40,802                                   | 43,859                                   |
| (d) 役員報酬      | 3,600                                    | 3,900                                    |
| (e) その他費用     | 81,636                                   | 80,655                                   |
| 合計            | 1,265,076                                | 1,325,776                                |

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、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27期6,382千円)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状況は以下のとおりです。

| 区分        | 借入日             | 借入先            | 借入日            | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)   | 返済期限           | 返済方法           | 用途         | 摘要         |            |
|-----------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|------------|
|           |                 |                |                |                    |                    |                |                |                |            |            | 借入日        |
| 短期借入金     | 2025年<br>4月18日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 666            | 666                | 0.87696%           | 2026年<br>4月17日 | 期限一括           | (注5)           | 無担保<br>無保証 |            |            |
|           |                 | 株式会社みずほ銀行      | 666            | 666                |                    |                |                |                |            |            |            |
|           |                 | 株式会社三菱UFJ銀行    | 666            | 666                |                    |                |                |                |            |            |            |
|           | 小計              |                | 1,998          | 1,998              |                    |                |                |                |            |            |            |
|           | 長期借入金(注2)       | 2023年<br>6月15日 | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,400              | —                  | 0.68044%       | 2025年<br>6月15日 | 期限一括           | (注4)       | 無担保<br>無保証 |            |
|           |                 |                | 株式会社みずほ銀行      | 1,400              | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 |                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 1,400              | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 | 2023年<br>9月11日 | 三井住友信託銀行株式会社   | 600                | —                  | 0.73314%       | 2025年<br>9月11日 | 期限一括           | (注4)       | 無担保<br>無保証 |            |
|           |                 |                | 株式会社みずほ銀行      | 600                | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 |                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 300                | —                  |                |                |                |            |            |            |
| 長期借入金(注2) |                 | 2017年<br>3月16日 | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,800              | —                  | 0.70169%       | 2025年<br>9月16日 | 期限一括           | (注3)       | 無担保<br>無保証 |            |
|           |                 |                | 株式会社みずほ銀行      | 1,800              | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 |                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 3,600              | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 | 長期借入金(注2)      | 2018年<br>3月16日 | 株式会社三井住友銀行         | 900                | —              | 0.46453%       | 2025年<br>9月16日 | 期限一括       | (注4)       | 無担保<br>無保証 |
|           | 株式会社日本政策投資銀行    |                |                | 900                | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           | みずほ信託銀行株式会社     |                |                | 440                | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           | 長期借入金(注2)       |                | 2018年<br>3月30日 | 株式会社りそな銀行          | 440                | —              | 0.58630%       | 2025年<br>9月16日 | 期限一括       | (注4)       | 無担保<br>無保証 |
|           |                 |                |                | 株式会社福岡銀行           | 440                | —              |                |                |            |            |            |
|           |                 |                |                | 信金中央金庫             | 440                | —              |                |                |            |            |            |
|           |                 |                |                | 農林中央金庫             | 440                | —              |                |                |            |            |            |
| 長期借入金(注2) | 2019年<br>8月29日  | 株式会社西日本シティ銀行   | 500            | —                  | 0.09313%           | 2026年<br>2月27日 | 期限一括           | (注4)           | 無担保<br>無保証 |            |            |
|           |                 | 株式会社京都銀行       | 300            | —                  |                    |                |                |                |            |            |            |
|           |                 | 三井住友信託銀行株式会社   | 500            | —                  |                    |                |                |                |            |            |            |
|           | 長期借入金(注2)       | 2016年<br>9月21日 | 株式会社みずほ銀行      | 500                | —                  | 0.61942%       | 2026年<br>3月19日 | 期限一括           | (注3)       | 無担保<br>無保証 |            |
|           |                 |                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 500                | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 |                | 株式会社三井住友銀行     | 250                | —                  |                |                |                |            |            |            |
|           |                 | 長期借入金(注2)      | 2023年<br>3月30日 | 株式会社日本政策投資銀行       | 250                | —              | 0.75196%       | 2026年<br>3月30日 | 期限一括       | (注4)       | 無担保<br>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          |                |                |            |            |            |
|           |                 |                |                | 三井住友信託銀行株式会社       | 2,100              | 2,100          |                |                |            |            |            |
| 長期借入金(注2) | 2016年<br>9月21日  | 株式会社みずほ銀行      | 2,100          | 2,100              | 0.61942%           | 2026年<br>3月19日 | 期限一括           | (注3)           | 無担保<br>無保証 |            |            |
|           |                 | 株式会社三菱UFJ銀行    | 4,200          | 4,200              |                    |                |                |                |            |            |            |
|           |                 | 株式会社三井住友銀行     | 1,050          | 1,050              |                    |                |                |                |            |            |            |
|           | 長期借入金(注2)       | 2023年<br>3月30日 | 株式会社日本政策投資銀行   | 1,050              | 1,050              | 0.75196%       | 2026年<br>3月30日 | 期限一括           | (注4)       | 無担保<br>無保証 |            |
|           |                 |                | 三井住友信託銀行株式会社   | 750                | 750                |                |                |                |            |            |            |
|           |                 |                | 株式会社みずほ銀行      | 750                | 750                |                |                |                |            |            |            |
|           |                 |                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 750                | 750                |                |                |                |            |            |            |
| 長期借入金(注2) | 2016年<br>12月13日 | 株式会社三井住友銀行     | 1,070          | 1,070              | 0.69796%           | 2026年<br>6月12日 | 期限一括           | (注4)           | 無担保<br>無保証 |            |            |
|           |                 | 株式会社三井住友銀行     | 6,000          | 6,000              |                    |                |                |                |            |            |            |

# I 資産運用報告

| 区分<br>借入先      | 借入日            | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)     | 返済期限            | 返済方法 | 用途   | 摘要         |
|----------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|-----------------|------|------|------------|
|                |                |                    |                    |                  |                 |      |      |            |
| みずほ信託銀行株式会社    | 2019年<br>3月7日  | 1,100              | 1,100              | 0.35765%         | 2026年<br>9月7日   | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>3月29日 | 2,000              | 2,000              | 0.72696%         | 2026年<br>9月29日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>6月13日 | 1,750              | 1,750              | 0.71015%         | 2026年<br>12月14日 | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社みずほ銀行      |                | 1,750              | 1,750              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                | 3,500              | 3,500              |                  |                 |      |      |            |
| みずほ信託銀行株式会社    | 2019年<br>6月28日 | 1,200              | 1,200              | 0.23004%         | 2026年<br>12月28日 | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 農林中央金庫         |                | 1,200              | 1,200              |                  |                 |      |      |            |
| 三井住友信託銀行株式会社   | 2018年<br>1月9日  | 780                | 780                | 0.70698%         | 2027年<br>1月9日   | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社みずほ銀行      |                | 780                | 780                |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                | 1,560              | 1,560              |                  |                 |      |      |            |
| 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   | 2020年<br>1月10日 | 950                | 950                | 0.43349%         | 2027年<br>1月12日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社みずほ銀行      |                | 950                | 950                |                  |                 |      |      |            |
| 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<br>9月29日 | 1,500              | 1,500              | 0.71821%         | 2027年<br>3月29日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>3月31日 | 400                | 400                | 0.43309%         | 2027年<br>3月31日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 三井住友信託銀行株式会社   |                | 2,200              | 2,200              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行      | 2018年<br>6月13日 | 2,200              | 2,200              | 0.73360%         | 2027年<br>6月13日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 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   |                | 320                | 320                |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行      | 2018年<br>1月5日  | 320                | 320                | 0.74869%         | 2027年<br>7月5日   | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                | 640                | 640                |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                | 160                | 160                |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   |                | 160                | 160                |                  |                 |      |      |            |
| 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      | 2019年<br>4月19日 | 1,000              | 1,000              | 0.54375%<br>(注6) | 2027年<br>7月5日   | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                | 1,000              | 1,000              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                | 1,000              | 1,000              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                | 500                | 500                |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   | 2019年<br>4月19日 | 500                | 500                | 0.58821%         | 2027年<br>7月5日   | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社福岡銀行       |                | 1,000              | 1,000              |                  |                 |      |      |            |
| 農林中央金庫         | 2020年<br>3月31日 | 500                | 500                | 0.28500%         | 2027年<br>9月30日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 三井住友信託銀行株式会社   |                | 3,210              | 3,210              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行      | 2019年<br>1月10日 | 3,210              | 3,210              | 0.55800%<br>(注6) | 2028年<br>1月11日  | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                | 1,610              | 1,610              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                | 1,610              | 1,610              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   |                | 1,610              | 1,610              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社SBI新生銀行    | 2025年<br>3月31日 | 500                | 500                | 0.73196%         | 2028年<br>3月31日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 三井住友信託銀行株式会社   |                | 1,165              | 1,165              |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行      | 2019年<br>5月31日 | 1,165              | 1,165              | 0.56127%         | 2028年<br>5月31日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                | 590                | 590                |                  |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                | 590                | 590                |                  |                 |      |      |            |
| 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<br>6月15日 | 1,870              | 1,870              | 0.60750%         | 2028年<br>6月15日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>借入先      | 借入日             | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1) | 返済期限            | 返済方法 | 用途   | 摘要         |
|----------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------|-----------------|------|------|------------|
|                |                 |                    |                    |              |                 |      |      |            |
| 三井住友信託銀行株式会社   | 2019年<br>7月9日   | 420                | 420                | 0.49281%     | 2028年<br>7月10日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>1月12日  | 1,500              | 1,500              | 0.27935%     | 2028年<br>7月12日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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   |                 | 1,000              | 1,000              |              |                 |      |      |            |
| 株式会社りそな銀行      | 2025年<br>9月11日  | —                  | 1,000              | 0.72226%     | 2028年<br>9月11日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社常陽銀行       |                 | —                  | 500                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   | 2019年<br>6月13日  | 6,000              | 6,000              | 0.56511%     | 2028年<br>12月13日 | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社日本政策投資銀行   |                 | 2025年<br>3月21日     | 960                |              |                 |      |      |            |
| みずほ信託銀行株式会社    | 2022年<br>3月31日  | 2,000              | 2,000              | 0.56934%     | 2029年<br>3月31日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 信金中央金庫         |                 | 500                | 500                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社七十七銀行      | 2023年<br>4月6日   | 400                | 400                | 0.74000%     | 2029年<br>4月6日   | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>7月8日   | 800                | 800                | 0.89125%     | 2029年<br>7月8日   | 期限一括 | (注5) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社京葉銀行       |                 | 800                | 800                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社七十七銀行      |                 | 800                | 800                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社第四北越銀行     |                 | 800                | 800                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社山形銀行       | 2021年<br>7月12日  | 800                | 800                | 0.36806%     | 2029年<br>7月12日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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<br>9月10日  | 600                | 600                | 0.40809%     | 2029年<br>9月10日  | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
| 三井住友信託銀行株式会社   |                 | 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                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   | 2025年<br>9月16日  | —                  | 1,150              | 1.50750%     | 2029年<br>9月10日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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      | 2020年<br>12月21日 | 1,320              | 1,320              | 0.45403%     | 2029年<br>12月21日 | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                 | 1,320              | 1,320              |              |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                 | 670                | 670                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   |                 | 670                | 670                |              |                 |      |      |            |
| 三井住友信託銀行株式会社   |                 | 400                | 400                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行      | 2022年<br>1月11日  | 400                | 400                | 0.49750%     | 2030年<br>1月11日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                 | 400                | 400                |              |                 |      |      |            |
| 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   | 2021年<br>1月12日  | 1,670              | 1,670              | 0.45882%     | 2030年<br>1月12日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社みずほ銀行      |                 | 1,670              | 1,670              |              |                 |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                 | 1,670              | 1,670              |              |                 |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     |                 | 845                | 845                |              |                 |      |      |            |
| 株式会社日本政策投資銀行   |                 | 845                | 845                |              |                 |      |      |            |
| 三井住友信託銀行株式会社   | 2024年<br>1月12日  | 1,670              | 1,670              | 0.87125%     | 2030年<br>1月12日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 株式会社みずほ銀行      |                 | 1,670              | 1,670              |              |                 |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行    |                 | 970                | 970                |              |                 |      |      |            |
| 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<br>9月29日  | 500                | 500                | 0.88777%     | 2030年<br>3月29日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>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 | 2023年<br>9月29日  | 500                | 500                | 0.88777%     | 2030年<br>3月29日  | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
| 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              | 借入日            | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1) | 返済期限            | 返済方法           | 用途   | 摘要         |            |
|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|-----------------|----------------|------|------------|------------|
|                 |                |                    |                    |              |                 |                |      |            | 借入先        |
| 長期借入金(注2)       | 2021年<br>7月12日 | 三井住友信託銀行株式会社       | 2,720              | 2,720        | 0.42436%        | 2030年<br>7月12日 | 期限一括 | (注4)       | 無担保<br>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        |                 |                |      |            |            |
|                 | 2021年<br>9月10日 | 三井住友信託銀行株式会社       | 1,400              | 1,400        | 0.46690%        | 2030年<br>9月10日 | 期限一括 | (注3)       | 無担保<br>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          |                 |                |      |            |            |
|                 | 2023年<br>1月10日 | 三井住友信託銀行株式会社       | 620                | 620          | 1.25125%        | 2031年<br>1月10日 | 期限一括 | (注4)       | 無担保<br>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          |                 |                |      |            |            |
|                 | 2022年<br>1月11日 | 三井住友信託銀行株式会社       | 2,470              | 2,470        | 0.56125%        | 2031年<br>1月11日 | 期限一括 | (注4)       | 無担保<br>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        |                 |                |      |            |            |
| 2024年<br>3月29日  | 信金中央金庫         | 500                | 500                | 0.91125%     | 2031年<br>3月29日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>無保証 |            |
|                 | 農林中央金庫         | 500                | 500                |              |                 |                |      |            |            |
| 2022年<br>6月15日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,810              | 1,810              | 0.86750%     | 2031年<br>6月15日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>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                |              |                 |                |      |            |            |
| 2023年<br>6月15日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 2,040              | 2,040              | 0.89750%     | 2031年<br>6月15日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>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              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三井住友銀行     | 930                | 930                |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社日本政策投資銀行   | 1,000              | 1,000              |              |                 |                |      |            |            |
| 2024年<br>1月12日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,500              | 1,500              | 1.10250%     | 2032年<br>1月12日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>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                |              |                 |                |      |            |            |
| 2023年<br>1月13日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,580              | 1,580              | 1.32250%     | 2032年<br>1月13日  | 期限一括           | (注3) | 無担保<br>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                |              |                 |                |      |            |            |
| 2025年<br>3月31日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,560              | 1,560              | 0.86696%     | 2032年<br>3月31日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>無保証 |            |
|                 | 株式会社みずほ銀行      | 1,560              | 1,560              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三菱UFJ銀行    | 1,560              | 1,560              |              |                 |                |      |            |            |
| 2025年<br>6月16日  | 三井住友信託銀行株式会社   | -                  | 1,400              | 0.86035%     | 2032年<br>6月16日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>無保証 |            |
|                 | 株式会社みずほ銀行      | -                  | 1,400              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三菱UFJ銀行    | -                  | 1,400              |              |                 |                |      |            |            |
| 2024年<br>6月17日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 3,380              | 3,380              | 1.31000%     | 2032年<br>6月17日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>無保証 |            |
|                 | 株式会社みずほ銀行      | 3,380              | 3,380              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三菱UFJ銀行    | 3,380              | 3,380              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三井住友銀行     | 930                | 930                |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社日本政策投資銀行   | 930                | 930                |              |                 |                |      |            |            |
| 2024年<br>12月13日 | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,500              | 1,500              | 1.38875%     | 2032年<br>12月13日 | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>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    | 3,000              | 3,000              |              |                 |                |      |            |            |
| 2025年<br>3月21日  | 三井住友信託銀行株式会社   | 1,435              | 1,435              | 0.90196%     | 2033年<br>3月21日  | 期限一括           | (注4) | 無担保<br>無保証 |            |
|                 | 株式会社みずほ銀行      | 1,435              | 1,435              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三菱UFJ銀行    | 1,210              | 1,210              |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社三井住友銀行     | 960                | 960                |              |                 |                |      |            |            |
|                 | 株式会社日本政策投資銀行   | 960                | 960                |              |                 |                |      |            |            |

| 区分        | 借入日            | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1) | 返済期限             | 返済方法           | 用途   | 摘要   |            |
|-----------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|------------------|----------------|------|------|------------|
|           |                |                    |                    |              |                  |                |      |      | 借入先        |
| 長期借入金(注2) | 2025年<br>9月16日 | 三井住友信託銀行株式会社       | -                  | 2,400        | 1.85160%<br>(注6) | 2033年<br>9月16日 | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|           |                | 株式会社みずほ銀行          | -                  | 2,400        |                  |                |      |      |            |
|           |                | 株式会社三菱UFJ銀行        | -                  | 3,900        |                  |                |      |      |            |
|           |                | 株式会社三井住友銀行         | -                  | 1,150        |                  |                |      |      |            |
|           |                | みずほ信託銀行株式会社        | -                  | 440          |                  |                |      |      |            |
|           | 2025年<br>9月16日 | 株式会社りそな銀行          | -                  | 440          | 0.82511%         | 2033年<br>9月16日 | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|           |                | 株式会社福岡銀行           | -                  | 440          |                  |                |      |      |            |
|           |                | 信金中央金庫             | -                  | 440          |                  |                |      |      |            |
|           |                | 農林中央金庫             | -                  | 440          |                  |                |      |      |            |
|           |                | 株式会社西日本シティ銀行       | -                  | 500          |                  |                |      |      |            |
|           | 株式会社京都銀行       | -                  | 300                |              |                  |                |      |      |            |
|           | 小計             |                    | 242,150            | 242,150      |                  |                |      |      |            |
| 合計        |                | 244,148            | 244,148            |              |                  |                |      |      |            |

(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) 資金用途は、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) 資金用途は、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) 資金用途は、投資法人債の償還資金に充当するためです。  
(注6) 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を勘案した利率を記載しています。

## I 資産運用報告

### 3 投資法人債

| 銘柄                            | 発行年月日           | 当期首残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利率<br>(%) | 償還期限            | 償還方法        | 用途           | 摘要         |
|-------------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------|-----------------|-------------|--------------|------------|
| 第4回無担保<br>投資法人債               | 2016年<br>2月3日   | 2,000          | 2,000          | 0.770     | 2026年<br>2月3日   | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第6回無担保<br>投資法人債               | 2017年<br>2月2日   | 1,000          | 1,000          | 0.480     | 2027年<br>2月2日   | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第7回無担保<br>投資法人債               | 2017年<br>2月2日   | 1,000          | 1,000          | 0.810     | 2032年<br>2月2日   | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第9回無担保<br>投資法人債               | 2018年<br>2月13日  | 1,000          | 1,000          | 1.050     | 2038年<br>2月12日  | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第11回無担保<br>投資法人債<br>(グリーンボンド) | 2019年<br>11月18日 | 4,000          | 4,000          | 0.530     | 2029年<br>11月16日 | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第12回無担保<br>投資法人債<br>(グリーンボンド) | 2020年<br>10月21日 | 4,500          | 4,500          | 0.510     | 2030年<br>10月21日 | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第13回無担保<br>投資法人債              | 2021年<br>2月9日   | 1,300          | 1,300          | 0.750     | 2036年<br>2月8日   | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第14回無担保<br>投資法人債<br>(グリーンボンド) | 2021年<br>11月16日 | 3,900          | 3,900          | 0.400     | 2031年<br>11月14日 | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第15回無担保<br>投資法人債<br>(グリーンボンド) | 2022年<br>12月19日 | 2,000          | 2,000          | 0.820     | 2032年<br>12月17日 | 期限一括<br>(注) | 借入金の<br>一部返済 | 無担保<br>無保証 |
| 合計                            |                 | 20,700         | 20,700         |           |                 |             |              |            |

(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

該当事項はありません。

### 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等

#### ① 不動産等

該当事項はありません。

#### ② その他

本投資法人が2025年6月1日から2025年11月30日までの対象期間中に行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものは、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、赤坂有限責任監査法人にその調査を依頼し、調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名前、銘柄、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関するることについて調査を委託しています。

### 4 利害関係人等との取引状況

#### ① 取引状況

該当事項はありません。

#### ② 支払手数料等の金額

| 区分                 | 支払手数料<br>総額<br>(A) (千円) | 利害関係人等との取引内訳      |                  | 総額に対する<br>割合(B)/(A)<br>(%) |
|--------------------|-------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|
|                    |                         | 支払先               | 支払金額<br>(B) (千円) |                            |
| プロパティ・マネジメント報酬     | 507,679                 | 株式会社東急コミュニティー     | 235,018          | 46.3                       |
|                    |                         | 東急不動産SCマネジメント株式会社 | 129,596          | 25.5                       |
|                    |                         | 東急不動産株式会社         | 103,164          | 20.3                       |
|                    |                         | 東急住宅リース株式会社       | 4,682            | 0.9                        |
| ビル・マネジメント報酬        | 767,379                 | 株式会社東急コミュニティー     | 649,937          | 84.7                       |
| コンストラクション・マネジメント報酬 | 11,628                  | 株式会社東急コミュニティー     | 7,360            | 63.3                       |
|                    |                         | 東急不動産SCマネジメント株式会社 | 3,347            | 28.8                       |
| その他管理業務費           | 97,984                  | 株式会社東急コミュニティー     | 9,264            | 9.5                        |
| 水道光熱費              | 1,288,941               | 株式会社リエネ           | 108,249          | 8.4                        |
| その他賃貸事業費用          | 394,200                 | 株式会社東急コミュニティー     | 119,766          | 30.4                       |
|                    |                         | 東急不動産SCマネジメント株式会社 | 4,330            | 1.1                        |
|                    |                         | 東急住宅リース株式会社       | 526              | 0.1                        |

(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     | 121,347千円 |
| 株式会社東急Pe・デザイン     | 39,016千円  |
| 東急不動産SCマネジメント株式会社 | 25,647千円  |

### 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。

## I 資産運用報告

### | 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  |
|------------|----------------------------|---|
| 2025年9月26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2025年10月4日から2026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)<br>2025年5月31日 | 当期<br>2025年11月30日 |
|-----------------|-----------------------|-------------------|
| <b>資産の部</b>     |                       |                   |
| <b>流動資産</b>     |                       |                   |
| 現金及び預金          | 15,395,071            | 16,624,331        |
| 信託現金及び信託預金      | 4,409,254             | 4,581,403         |
| 営業未収入金          | 754,979               | 744,238           |
| 前払費用            | 697,180               | 441,514           |
| 未収還付法人税等        | 2,588                 | 4,791             |
| その他             | 4,461                 | 5,196             |
| 流動資産合計          | 21,263,535            | 22,401,477        |
| <b>固定資産</b>     |                       |                   |
| <b>有形固定資産</b>   |                       |                   |
| 信託建物            | 98,717,367            | 99,858,541        |
| 減価償却累計額         | △ 26,069,824          | △ 27,608,230      |
| 信託建物(純額)        | 72,647,542            | 72,250,311        |
| 信託構築物           | 839,280               | 844,275           |
| 減価償却累計額         | △ 401,363             | △ 421,595         |
| 信託構築物(純額)       | 437,916               | 422,680           |
| 信託機械及び装置        | 1,723,548             | 2,077,785         |
| 減価償却累計額         | △ 761,067             | △ 763,318         |
| 信託機械及び装置(純額)    | 962,480               | 1,314,466         |
| 信託工具、器具及び備品     | 526,731               | 596,394           |
| 減価償却累計額         | △ 309,418             | △ 336,620         |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 217,313               | 259,774           |
| 信託土地            | 452,419,828           | 452,419,828       |
| 信託建設仮勘定         | 29,044                | 29,044            |
| 有形固定資産合計        | 526,714,126           | 526,696,106       |
| <b>無形固定資産</b>   |                       |                   |
| 信託借地権           | 9,055,086             | 9,055,086         |
| その他             | 4,466                 | 3,896             |
| 無形固定資産合計        | 9,059,552             | 9,058,982         |
| <b>投資その他の資産</b> |                       |                   |
| 投資有価証券          | 1,594,315             | 1,624,008         |
| 長期前払費用          | 1,349,188             | 1,343,794         |
| その他             | 39,222                | 39,222            |
| 投資その他の資産合計      | 2,982,726             | 3,007,025         |
| 固定資産合計          | 538,756,405           | 538,762,114       |
| <b>繰延資産</b>     |                       |                   |
| 投資法人債発行費        | 77,176                | 70,357            |
| 繰延資産合計          | 77,176                | 70,357            |
| 資産合計            | 560,097,117           | 561,233,948       |

(単位:千円)

|                     | 前期(ご参考)<br>2025年5月31日 | 当期<br>2025年11月30日 |
|---------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>負債の部</b>         |                       |                   |
| <b>流動負債</b>         |                       |                   |
| 営業未払金               | 1,447,450             | 2,010,935         |
| 短期借入金               | 1,998,000             | 1,998,000         |
| 1年内償還予定の投資法人債       | 2,000,000             | 2,000,000         |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 36,520,000            | 32,320,000        |
| 未払金                 | 6,916                 | 7,169             |
| 未払費用                | 1,066,994             | 1,095,483         |
| 未払法人税等              | 605                   | 605               |
| 未払消費税等              | 307,252               | 355,386           |
| 前受金                 | 438,416               | 425,441           |
| 預り金                 | 2,966                 | 957               |
| 流動負債合計              | 43,788,601            | 40,213,978        |
| <b>固定負債</b>         |                       |                   |
| 投資法人債               | 18,700,000            | 18,700,000        |
| 長期借入金               | 205,630,000           | 209,830,000       |
| 信託預り敷金及び保証金         | 24,645,352            | 24,678,319        |
| その他                 | 1,121                 | 923               |
| 固定負債合計              | 248,976,473           | 253,209,243       |
| 負債合計                | 292,765,074           | 293,423,221       |
| <b>純資産の部</b>        |                       |                   |
| <b>投資主資本</b>        |                       |                   |
| 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         | △ 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       |
| <b>剰余金</b>          |                       |                   |
| 任意積立金               |                       |                   |
| 圧縮積立金               | 1,083,022             | 1,083,022         |
| 任意積立金合計             | 1,083,022             | 1,083,022         |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 7,284,954             | 7,763,638         |
| 剰余金合計               | 8,367,976             | 8,846,660         |
| 投資主資本合計             | 267,332,042           | 267,810,726       |
| 純資産合計               | 267,332,042           | 267,810,726       |
| 負債純資産合計             | 560,097,117           | 561,233,948       |

※1

### Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

|                     | 前期(ご参考)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日 |            | 当期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025年11月30日 |            |
|---------------------|--|------------|---------------------------------------|------------|
|                     | 営業収益                                       |            |                                       |            |
| 貸貨事業収入              | ※1、※2                                      | 14,820,259 |                                       | 14,943,595 |
| その他貸貨事業収入           | ※1、※2                                      | 1,055,237  |                                       | 1,549,093  |
| 匿名組合投資利益            |  | 5,538      |                                       | 46,060     |
| 営業収益合計              |  | 15,881,035 |                                       | 16,538,749 |
| 営業費用                |  |            |                                       |            |
| 貸貨事業費用              | ※1   | 6,587,929  |                                       | 6,655,471  |
| 資産運用報酬              |  | 1,123,239  |                                       | 1,181,573  |
| 資産保管手数料             |  | 15,798     |                                       | 15,788     |
| 一般事務委託手数料           |  | 40,802     |                                       | 43,859     |
| 役員報酬                |  | 3,600      |                                       | 3,900      |
| 貸倒損失                |  | -          |                                       | 6          |
| その他営業費用             |  | 81,636     |                                       | 80,648     |
| 営業費用合計              |  | 7,853,005  |                                       | 7,981,247  |
| 営業利益                |  | 8,028,029  |                                       | 8,557,501  |
| 営業外収益               |  |            |                                       |            |
| 受取利息                |  | 9,527      |                                       | 17,581     |
| 未払分配金戻入             |  | 959        |                                       | 832        |
| 営業外収益合計             |  | 10,486     |                                       | 18,414     |
| 営業外費用               |  |            |                                       |            |
| 支払利息                |  | 834,159    |                                       | 894,390    |
| 投資法人債利息             |  | 67,781     |                                       | 62,478     |
| 投資法人債発行費償却          |  | 7,409      |                                       | 6,819      |
| 融資関連費用              |  | 213,474    |                                       | 216,310    |
| その他                 |  | 500        |                                       | 750        |
| 営業外費用合計             |  | 1,123,325  |                                       | 1,180,749  |
| 経常利益                |  | 6,915,191  |                                       | 7,395,166  |
| 税引前当期純利益            |  | 6,915,191  |                                       | 7,395,166  |
| 法人税、住民税及び事業税        |  | 605        |                                       | 605        |
| 法人税等調整額             |  | 13         |                                       | -          |
| 法人税等合計              |  | 618        |                                       | 605        |
| 当期純利益               |  | 6,914,572  |                                       | 7,394,561  |
| 前期繰越利益              |  | 370,382    |                                       | 369,076    |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) |  | 7,284,954  |                                       | 7,763,638  |

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自2024年12月 1 日 至2025年 5月31日)

(単位:千円)

|                              | 投資主資本             |              |              |              |           |           |                                 |             | 評価・換算差額等    |                 | 純資産<br>合計 |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------|--------------------|
|                              | 出資総額              |              |              |              | 剰余金       |           |                                 |             | 投資主<br>資本合計 | 繰延<br>ヘッジ<br>損益 |           | 評価・換算<br>差額等<br>合計 |
|                              | 出資<br>総額          | 出資総額控除額      |              | 出資総額<br>(純額) | 任意積立金     |           | 当期未処分<br>利益又は<br>当期未処理<br>損失(△) | 剰余金<br>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 | 7,116,032                       | 8,819,990   | 267,784,056 | 438             | 438       | 267,784,494        |
| 当期変動額                        |                   |              |              |              |           |           |                                 |             |             |                 |           |                    |
| 圧縮積立金の取崩                     |                   |              |              |              | △ 620,935 | △ 620,935 | 620,935                         | -           | -           |                 |           | -                  |
| 剰余金の配当                       |                   |              |              |              |           |           | △ 7,366,585                     | △ 7,366,585 | △ 7,366,585 |                 |           | △ 7,366,585        |
| 当期純利益                        |                   |              |              |              |           |           | 6,914,572                       | 6,914,572   | 6,914,572   |                 |           | 6,914,572          |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変<br>動額(純額) |                   |              |              |              |           |           |                                 |             |             | △ 438           | △ 438     | △ 438              |
| 当期変動額合計                      | -                 | -            | -            | -            | △ 620,935 | △ 620,935 | 168,921                         | △ 452,013   | △ 452,013   | △ 438           | △ 438     | △ 452,451          |
| 当期末残高                        | ※1<br>270,963,556 | △ 11,999,491 | △ 11,999,491 | 258,964,065  | 1,083,022 | 1,083,022 | 7,284,954                       | 8,367,976   | 267,332,042 | -               | -         | 267,332,042        |

当期(自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日)

(単位:千円)

|         | 投資主資本             |              |              |              |           |           |                                 |             | 純資産<br>合計   |             |
|---------|-------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|         | 出資総額              |              |              |              | 剰余金       |           |                                 |             |             |             |
|         | 出資<br>総額          | 出資総額控除額      |              | 出資総額<br>(純額) | 任意積立金     |           | 当期未処分<br>利益又は<br>当期未処理<br>損失(△) | 剰余金<br>合計   |             |             |
| 当期首残高   | 270,963,556       | △ 11,999,491 | △ 11,999,491 | 258,964,065  | 1,083,022 | 1,083,022 | 7,284,954                       | 8,367,976   | 267,332,042 | 267,332,042 |
| 当期変動額   |                   |              |              |              |           |           |                                 |             |             |             |
| 剰余金の配当  |                   |              |              |              |           |           | △ 6,915,877                     | △ 6,915,877 | △ 6,915,877 | △ 6,915,877 |
| 当期純利益   |                   |              |              |              |           |           | 7,394,561                       | 7,394,561   | 7,394,561   | 7,394,561   |
| 当期変動額合計 | -                 | -            | -            | -            | -         | -         | 478,684                         | 478,684     | 478,684     | 478,684     |
| 当期末残高   | ※1<br>270,963,556 | △ 11,999,491 | △ 11,999,491 | 258,964,065  | 1,083,022 | 1,083,022 | 7,763,638                       | 8,846,660   | 267,810,726 | 267,810,726 |

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)<br>自 2024年12月1日<br>至 2025年5月31日   | 当期<br>自 2025年6月1日<br>至 2025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<br/>市場価格のないもの<br/>移動平均法による原価法を採用しています。<br/>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>   | <p>その他有価証券<br/>市場価格のないもの<br/>移動平均法による原価法を採用しています。<br/>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)<br/>定額法を採用しています。<br/>(主な耐用年数)<br/>建物 2~70年<br/>構築物 2~66年<br/>機械及び装置 2~39年<br/>工具、器具及び備品 2~15年<br/>(2)無形固定資産<br/>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。<br/>(3)長期前払費用<br/>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)<br/>定額法を採用しています。<br/>(主な耐用年数)<br/>建物 2~70年<br/>構築物 2~66年<br/>機械及び装置 2~39年<br/>工具、器具及び備品 2~15年<br/>(2)無形固定資産<br/>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。<br/>(3)長期前払費用<br/>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<br/>発生時に全額費用計上しています。<br/>(2)投資法人債発行費<br/>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<br/>発生時に全額費用計上しています。<br/>(2)投資法人債発行費<br/>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<br/>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。<br/>①不動産等の売却<br/>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。<br/>②水道光熱費収入<br/>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収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。<br/>(2)固定資産税等の費用処理方法<br/>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。<br/>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<br/>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。<br/>①不動産等の売却<br/>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。<br/>②水道光熱費収入<br/>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収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。<br/>(2)固定資産税等の費用処理方法<br/>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。<br/>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)<br>自 2024年12月1日<br>至 2025年5月31日  | 当期<br>自 2025年6月1日<br>至 2025年11月30日   |
|----------------------------|--|--|
| 5. ヘッジ会計の方法                | <p>(1)ヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっています。<br/>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。<br/>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段:金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象:長期借入金<br/>(3)ヘッジ方針<br/>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。<br/>(4)ヘッジ有効性判定の方法<br/>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<br/>繰延ヘッジ処理によっています。<br/>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。<br/>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段:金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象:長期借入金<br/>(3)ヘッジ方針<br/>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。<br/>(4)ヘッジ有効性判定の方法<br/>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<br/>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。<br/>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。<br/>①信託現金及び信託預金<br/>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<br/>③信託預り敷金及び保証金<br/>(2)消費税及び地方消費税の処理方法<br/>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<br/>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。<br/>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。<br/>①信託現金及び信託預金<br/>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<br/>③信託預り敷金及び保証金<br/>(2)消費税及び地方消費税の処理方法<br/>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)<br>2025年5月31日                 | 当期<br>2025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<br>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。<br>(単位:千円)<br>コミットメントライン契約の総額<br>借入残高<br>差引 | 21,000,000<br>1,998,000<br>19,002,000 | 21,000,000<br>1,998,000<br>19,002,000 |

V 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

| 前 期(ご参考)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日 | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025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 13,743,204                             | 賃料収入 13,899,158                        |
| 共益費収入 605,489                               | 共益費収入 586,328                          |
| 駐車場収入 310,820                               | 駐車場収入 291,697                          |
| その他賃貸収入 160,745                             | その他賃貸収入 166,411                        |
| 計 14,820,259                                | 計 14,943,595                           |
| その他賃貸事業収入 1,055,237                         | その他賃貸事業収入 1,549,093                    |
| 不動産賃貸事業収益合計 15,875,497                      | 不動産賃貸事業収益合計 16,492,688                 |
| 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 1,308,999                             | 管理業務費 1,384,671                        |
| 水道光熱費 1,161,099                             | 水道光熱費 1,288,941                        |
| 公租公課 1,513,159                              | 公租公課 1,550,346                         |
| 損害保険料 27,253                                | 損害保険料 27,301                           |
| 修繕費 565,346                                 | 修繕費 375,841                            |
| 減価償却費 1,604,042                             | 減価償却費 1,632,098                        |
| 固定資産除却損 13,358                              | 固定資産除却損 2,068                          |
| その他賃貸事業費用 394,670                           | その他賃貸事業費用 394,200                      |
| 不動産賃貸事業費用合計 6,587,929                       | 不動産賃貸事業費用合計 6,655,471                  |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 9,287,567                 | C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 9,837,217            |
| ※2. 主要投資主との取引 (単位:千円)                       | ※2. 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 2,487,467                              | 営業収益 1,778,661                         |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前 期(ご参考)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日 | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025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 12,000,000口                 |
| 発行済投資口の総口数 792,106口                         | 発行済投資口の総口数 2,376,318口                  |

〔税効果会計に関する注記〕

| 前 期(ご参考)<br>2025年 5月31日                                     | 当 期<br>2025年11月30日  |
|---|---|
| 1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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 | 1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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)  |
| 支払分配金の損算入額 △31.46   | 支払分配金の損算入額 △31.46   |
| その他 0.01  | その他 0.01  |
| 税効果会計適用後の法人税率の負担率 0.01                                      | 税効果会計適用後の法人税率の負担率 0.01                                      |

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(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。

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

2025年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。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」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似する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   | 1,940,374   | △59,625    |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 36,520,000  | 36,495,777  | △24,222    |
| (3) 投資法人債         | 18,700,000  | 17,799,784  | △900,215   |
| (4) 長期借入金         | 205,630,000 | 201,532,030 | △4,097,969 |
| 負債合計              | 262,850,000 | 257,767,968 | △5,082,031 |
| デリバティブ取引          | -           | -           | -          |

(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      |     |           |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>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(上記負債(4)参照)。

## V 注記表

### (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1,594,315千円です。

### (注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2025年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

|       | 1年以内       | 1年超2年以内    | 2年超3年以内    | 3年超4年以内    | 4年超5年以内    | 5年超        |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 投資法人債 | 2,000,000  | 1,000,000  | —          | —          | 4,000,000  | 13,700,000 |
| 長期借入金 | 36,520,000 | 35,000,000 | 29,950,000 | 26,170,000 | 33,700,000 | 80,810,000 |
| 合計    | 38,520,000 | 36,000,000 | 29,950,000 | 26,170,000 | 37,700,000 | 94,510,000 |

当期(自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (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

2025年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。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」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似する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   | 1,987,046   | △12,953    |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 32,320,000  | 32,303,514  | △16,485    |
| (3) 投資法人債         | 18,700,000  | 17,470,047  | △1,229,952 |
| (4) 長期借入金         | 209,830,000 | 203,928,436 | △5,901,563 |
| 負債合計              | 262,850,000 | 255,689,044 | △7,160,955 |
| デリバティブ取引          | —           | —           | —          |

#### (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      |            |     |           |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 22,990,000 | 22,990,000 | ※   | —         |

※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(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1,624,008千円です。

### (注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2025年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

|       | 1年以内       | 1年超2年以内    | 2年超3年以内    | 3年超4年以内    | 4年超5年以内    | 5年超        |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 投資法人債 | 2,000,000  | 1,000,000  | —          | 4,000,000  | 4,500,000  | 9,200,000  |
| 長期借入金 | 32,320,000 | 33,600,000 | 29,660,000 | 28,110,000 | 35,050,000 | 83,410,000 |
| 合計    | 34,320,000 | 34,600,000 | 29,660,000 | 32,110,000 | 39,550,000 | 92,610,000 |

## 【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(ご参考)  
自 2024年12月1日 至 2025年5月31日

本投資法人では、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      |
|-------------|---------|-------------|-------------|
| 当期末残高       | 当期増減額   | 当期末残高       |             |
| 535,790,671 | △19,834 | 535,770,836 | 638,386,000 |

(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(1,604,042千円)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 2025年6月1日 至 2025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      |
|-------------|---------|-------------|-------------|
| 当期末残高       | 当期増減額   | 当期末残高       |             |
| 535,770,836 | △18,301 | 535,752,535 | 649,661,000 |

(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(1,632,098千円)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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

| 属性         | 会社等の名称<br>又は氏名            | 住所                        | 事業の<br>内容<br>又は職業 | 投資口等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合(%) | 関係内容       |            | 取引の内容          | 取引金額<br>(千円) | 科目              | 期末残高<br>(千円) |
|------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|
|            |                           |                           |                   |                               | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の関係 |                |              |                 |              |
| 主要<br>投資主  | 東急不動産<br>株式会社             | 東京都渋谷区<br>道玄坂一丁目<br>21番1号 | 不動産業              | 12.52                         | なし         | 利害<br>関係人等 | 敷金保証金の<br>預り   | 578,039      | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 3,626,873    |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 預り敷金保証金の<br>返還 | 30,101       |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 賃料収入等          | 2,487,467    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前受金            | 62,497       |                 |              |
| 利害関<br>係人等 | 東急不動産<br>SCマネジメント<br>株式会社 | 東京都渋谷区<br>道玄坂一丁目<br>16番3号 | 不動産<br>管理業        | -                             | なし         | 利害<br>関係人等 | 敷金保証金の<br>預り   | 22,453       | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 6,701,057    |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 預り敷金保証金の<br>返還 | 52,481       |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 賃料収入等          | 4,498,876    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前受金            | 9,948        |                 |              |
| 利害関<br>係人等 | 株式会社東急<br>コミュニティー         | 東京都世田谷区<br>用賀四丁目<br>10番1号 | 不動産<br>管理業        | -                             | なし         | 利害<br>関係人等 | 敷金保証金の<br>預り   | 310,536      | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 10,970,991   |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 預り敷金保証金の<br>返還 | 365,686      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 賃料収入等          | 6,636,289    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前受金            | 95,116       |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 不動産管理委託<br>報酬  | 862,469      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前払費用           | 523          |                 |              |
| 資産保<br>管会社 | 三井住友信託<br>銀行株式会社          | 東京都千代田区<br>丸の内一丁目<br>4番1号 | 銀行業               | -                             | なし         | 資産<br>保管会社 | 短期借入金の<br>借入   | 666,000      | 短期借入金           | 666,000      |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期借入金の<br>借入   | 4,495,000    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期借入金の<br>返済   | 4,260,000    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 支払利息の支払        | 188,621      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 未払費用           | 107,376      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前払費用           | 6,820        |                 |              |
| 資産保<br>管会社 | 三井住友信託<br>銀行株式会社          | 東京都千代田区<br>丸の内一丁目<br>4番1号 | 銀行業               | -                             | なし         | 資産<br>保管会社 | ローン手数料の<br>支払  | 63,435       | 前払費用            | 73,801       |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前払費用           | 73,801       |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期前払費用         | 256,882      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期前払費用         | 256,882      |                 |              |

(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 2025年6月1日 至 2025年11月30日)

| 属性         | 会社等の名称<br>又は氏名            | 住所                        | 事業の<br>内容<br>又は職業 | 投資口等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合(%) | 関係内容       |            | 取引の内容          | 取引金額<br>(千円) | 科目              | 期末残高<br>(千円) |
|------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|
|            |                           |                           |                   |                               | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の関係 |                |              |                 |              |
| 主要<br>投資主  | 東急不動産<br>株式会社             | 東京都渋谷区<br>道玄坂一丁目<br>21番1号 | 不動産業              | 12.71                         | なし         | 利害<br>関係人等 | 敷金保証金の<br>預り   | 263,652      | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 2,276,215    |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 預り敷金保証金の<br>返還 | 1,614,310    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 賃料収入等          | 1,778,661    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前受金            | 61,254       |                 |              |
| 利害関<br>係人等 | 東急不動産<br>SCマネジメント<br>株式会社 | 東京都渋谷区<br>道玄坂一丁目<br>16番3号 | 不動産<br>管理業        | -                             | なし         | 利害<br>関係人等 | 敷金保証金の<br>預り   | 34,639       | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 6,610,293    |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 預り敷金保証金の<br>返還 | 125,403      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 賃料収入等          | 4,696,056    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前受金            | 4,972        |                 |              |
| 利害関<br>係人等 | 株式会社東急<br>コミュニティー         | 東京都世田谷区<br>用賀四丁目<br>10番1号 | 不動産<br>管理業        | -                             | なし         | 利害<br>関係人等 | 預り敷金保証金の<br>引渡 | 1,349,680    | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 12,404,930   |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 敷金保証金の<br>預り   | 1,904,699    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 預り敷金保証金の<br>返還 | 470,760      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 賃料収入等          | 7,703,138    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前受金            | 85,144       |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 不動産管理委託<br>報酬  | 901,579      |                 |              |
| 資産保<br>管会社 | 三井住友信託<br>銀行株式会社          | 東京都千代田区<br>丸の内一丁目<br>4番1号 | 銀行業               | -                             | なし         | 資産<br>保管会社 | 短期借入金の<br>借入   | -            | 短期借入金           | 666,000      |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期借入金の<br>借入   | 3,800,000    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期借入金の<br>返済   | 4,300,000    |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 支払利息の支払        | 197,257      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 未払費用           | 105,155      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前払費用           | 4,126        |                 |              |
| 資産保<br>管会社 | 三井住友信託<br>銀行株式会社          | 東京都千代田区<br>丸の内一丁目<br>4番1号 | 銀行業               | -                             | なし         | 資産<br>保管会社 | ローン手数料の<br>支払  | 54,704       | 前払費用            | 76,304       |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 前払費用           | 76,304       |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期前払費用         | 259,558      |                 |              |
|            |                           |                           |                   |                               |            |            | 長期前払費用         | 259,558      |                 |              |

(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)<br>自 2024年12月1日<br>至 2025年5月31日  | 当 期<br>自 2025年6月1日<br>至 2025年11月30日   |
|---|---|
| 1口当たり純資産額 112,498円  | 1口当たり純資産額 112,699円  |
| 1口当たり当期純利益 2,909円   | 1口当たり当期純利益 3,111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(2,376,318口)で除することにより算定しています。<br>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(2,376,318口)で除することにより算定しています。<br>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) 2025年5月31日を基準日、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年5月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 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)<br>自 2024年12月1日<br>至 2025年5月31日 | 当 期<br>自 2025年6月1日<br>至 2025年11月30日 |
|-------------------|--|-------------------------------------|
| 当期純利益(千円)         | 6,914,572                                | 7,394,561                           |
| 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) | 6,914,572                                | 7,394,561                           |
| 期中平均投資口数(口)       | 2,376,318                                | 2,376,318                           |

## V 注記表

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

| 前 期(ご参考)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日  | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025年11月30日 |
|--|--|
| <p>投資口の分割<br/>本投資法人は、2025年5月31日を基準日、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>a. 本分割の目的<br/>2024年1月から新たな少額投資非課税制度(新NISA)が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施いたしました。</p> <p>b. 本分割の方法<br/>2025年5月31日を基準日として、同日(注)の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。</p> <p>(注) 同日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2025年5月30日となります。</p> <p>c. 本分割により増加した投資口数等<br/>① 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 792,106口<br/>② 本分割により増加した投資口の総口数 : 1,584,212口<br/>③ 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,376,318口<br/>④ 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 12,000,000口<sup>(注)</sup></p> <p>(注) 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。</p> | <p>該当事項はありません。</p>                     |

### 〔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 2024年12月1日 至 2025年5月31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 | 971,288          | 971,288    |
| その他     | —                | 14,909,747 |
| 合 計     | 971,288          | 15,881,035 |

(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。

当期(自 2025年6月1日 至 2025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 | 1,180,059        | 1,180,059  |
| その他     | —                | 15,358,689 |
| 合 計     | 1,180,059        | 16,538,749 |

(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)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日  | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025年11月30日   |
|-----------------|--|--|
|                 | 金 額(円)   | 金 額(円)   |
| I 当期末処分利益       | 7,284,954,206  | 7,763,638,508  |
| II 分配金の額        | 6,915,877,486  | 7,397,477,934  |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (8,731)  | (3,113)  |
| うち利益分配金         | 6,915,877,486  | 7,397,477,934  |
| (うち1口当たり利益分配金)  | (8,731)  | (3,113)  |
| III 次期繰越利益      | 369,076,720  | 366,160,574  |
| 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。</p> <p>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6,915,877,486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。</p> <p>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7,397,477,934円を利益分配金として分配することとしました。</p> |

## 独立監査人の監査報告書

2026年1月13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 金子 秀 嗣

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2025年6月1日から2025年11月30日までの第28期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

## 監査意見の根拠

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

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

## 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
  - ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
  - ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
  - ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
  - ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
- 監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## 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

## Ⅳキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

|                     | 前 期(ご参考)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日 | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025年11月30日 |
|---------------------|---|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |   |  |
| 税引前当期純利益            | 6,915,191                                   | 7,395,166                              |
| 減価償却費               | 1,604,278                                   | 1,632,387                              |
| 固定資産除却損             | 13,358                                      | 2,068                                  |
| 投資法人債発行費償却          | 7,409                                       | 6,819                                  |
| 受取利息及び有価証券利息        | △9,527                                      | △17,581                                |
| 支払利息                | 901,940                                     | 956,868                                |
| 融資関連費用              | 213,474                                     | 216,310                                |
| 営業未収入金の増減額(△は増加)    | 36,562                                      | 10,741                                 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)    | 64,706                                      | 48,134                                 |
| 前払費用の増減額(△は増加)      | △259,839                                    | 257,850                                |
| 営業未払金の増減額(△は減少)     | △100,437                                    | △59,551                                |
| 未払費用の増減額(△は減少)      | 17,888                                      | 24,786                                 |
| 前受金の増減額(△は減少)       | 36,631                                      | △12,975                                |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)    | 32,844                                      | 32,787                                 |
| その他                 | 2,806                                       | △39,448                                |
| 小計                  | 9,477,289                                   | 10,454,366                             |
| 利息の受取額              | 9,527                                       | 17,581                                 |
| 利息の支払額              | △881,400                                    | △965,546                               |
| 法人税等の支払額            | △3,220                                      | △2,808                                 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 8,602,196                                   | 9,503,593                              |
| 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    | △1,948,543                                  | △992,830                               |
| 投資有価証券の取得による支出      | △1,297,234                                  | -                                      |
| 投資有価証券の償還による収入      | 10,562                                      | 6,079                                  |
| 無形固定資産の取得による支出      | △2,880                                      | -                                      |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △333,871                                    | △868,842                               |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 965,727                                     | 901,809                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △2,606,240                                  | △953,783                               |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |   |  |
| 短期借入れによる収入          | 1,998,000                                   | -                                      |
| 長期借入れによる収入          | 16,987,055                                  | 19,485,525                             |
| 長期借入金の返済による支出       | △17,180,000                                 | △19,700,000                            |
| 投資法人債の償還による支出       | △2,000,000                                  | -                                      |
| 分配金の支払額             | △7,366,604                                  | △6,914,889                             |
| その他                 | △11,820                                     | △19,034                                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | △7,573,369                                  | △7,148,398                             |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △1,577,413                                  | 1,401,410                              |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 21,381,738                                  | 19,804,325                             |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※ 19,804,325                                | 21,205,735                             |

## 【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)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日  | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025年11月30日   |
|----------------------------------|--|--|
| キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲 | 手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | 手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

|   | 前 期(ご参考)<br>自 2024年12月 1 日<br>至 2025年 5月31日                             | 当 期<br>自 2025年 6月 1 日<br>至 2025年11月30日                                  |
|---|---|---|
| ※ 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 15,395,071千円<br>信託現金及び信託預金 4,409,254千円<br>現金及び現金同等物 19,804,325千円 | 現金及び預金 16,624,331千円<br>信託現金及び信託預金 4,581,403千円<br>現金及び現金同等物 21,205,735千円 |