

## 2022年11月期 決算短信 (REIT)

2023年1月17日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年2月22日 分配金支払開始予定日 2023年2月16日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年11月期の運用、資産の状況 (2022年6月1日~2022年11月30日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年11月期	16,178	4.3	8,920	3.4	7,997	3.4	7,844	1.5
2022年5月期	15,512	△0.9	8,624	△1.5	7,734	△0.6	7,731	△0.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年11月期	9,653	2.9	1.4	49.4
2022年5月期	9,453	2.8	1.4	49.9

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2022年5月期817,847口、2022年11月期812,564口) で除することにより算定しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年11月期	9,300	7,556	—	—	9,300	7,556	96.3	2.7
2022年5月期	9,510	7,727	—	—	9,510	7,727	99.9	2.8

(注) 2022年5月期の配当性向は、期中に自己投資口の消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年11月期	561,682	274,906	48.9	338,319
2022年5月期	562,272	274,768	48.9	338,149

(参考) 自己資本 2022年5月期 274,768百万円 2022年11月期 274,906百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年11月期	15,252	△1,776	△7,899	22,185
2022年5月期	9,234	△774	△11,909	16,608

2. 2023年5月期の運用状況の予想（2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年5月期	16,149	△0.2	8,844	△0.9	7,880	△1.5	7,865	0.3	9,350	—
2023年11月期	17,172	6.3	9,313	5.3	8,278	5.1	8,277	5.2	9,300	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2023年5月期）9,679円（2023年11月期）10,187円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2022年11月期	812,564口	2022年5月期	812,564口
② 期末自己投資口数	2022年11月期	—口	2022年5月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

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

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ① 当期の概況

## (ア) 投資法人の主な推移

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

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2021年9月7日に上場後7回目となる公募増資及び2021年9月28日に第三者割当を実施しました。

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

新規上場以来、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、当期末時点で本投資法人が保有する物件は46物件（取得価格合計542,402百万円）となりました。

## (イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症対策と経済活動の両立が進み、資源・エネルギー価格高騰による下押し圧力はあるものの、緩やかな持ち直しの動きが継続しています。

商業施設を取り巻く環境については、3年振りに夏場の行動制限が解除されたこともあり、衣料品や服飾雑貨の売上が回復したほか、富裕層を中心とした高額消費も引き続き好調に推移しました。

賃貸オフィス市場は、成約賃料は引き続き下落傾向にあるものの、テレワークへの移行一巡やオフィス回帰の動きもあり、足元では空室率の上昇傾向に鈍化の兆しがみられます。三鬼商事株式会社が公表した2022年11月末時点の都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は6.38%で、前期末（2022年5月31日）時点との比較では0.01ポイント上昇しました。賃料水準については、2020年8月以降28ヶ月連続で下落しており、2022年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は20,081円となりました。東京以外の主要都市においても空室率は高い水準にありますが、賃料水準は底入れし、反転に転じる動きもみられます。

J-REIT市場は、6月の世界的な金利上昇局面で大きく調整したほか、10月の相次ぐ公募増資で一時的な需給の悪化がみられたものの、その後は落ち着きを取り戻し、2022年11月末にかけて値を戻す展開となりました。

## (ウ) 運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、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資産合計は46物件（取得価格合計542,402百万円）、総賃貸可能面積は425,476.30㎡（128,704坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2022年 6月末	2022年 7月末	2022年 8月末	2022年 9月末	2022年 10月末	2022年 11月末
都市型商業施設	95.9%	96.9%	96.8%	96.3%	96.8%	96.6%
東京オフィス	96.5%	90.1%	88.1%	89.5%	89.7%	89.9%
アクティビア・アカウント	98.7%	98.6%	99.0%	98.9%	98.9%	98.8%
全体	97.3%	95.2%	94.7%	95.0%	95.2%	95.2%

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(エ) サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取組みを推進してまいりました。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。また、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サステナビリティ推進体制の強化を図るため、2021年4月1日付でサステナビリティ推進部が新設されました。これまで環境技術部で所管していたESGに関する業務等をサステナビリティ推進部が引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取組みを推進していきます。当期の環境負荷軽減工事としては、「A-PLACE青山」や「A-PLACE五反田」の専有部で、照明のLED化工事を実施しております。また、「大阪中之島ビル」では非常用エレベーターの更新工事を実施しており、設備の省エネルギー性能が向上したことで、消費電力及びCO2排出量の削減に寄与しております。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、CASBEE不動産評価認証を「icot多摩センター（Sランク）」・「A-PLACE馬車道（Aランク）」で取得、BELS認証を「キュープラザ新宿三丁目（★★）」「A-PLACE五反田駅前（★★）」で取得いたしております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は33物件、延床面積ベースで72.5%（2022年11月30日現在）となりました。

さらに、「デックス東京ビーチ」では、従業員満足度向上の為に「従業員トイレのリニューアル」を実施しており、「東急プラザ表参道原宿」では、屋上のおもはらの森で、渋谷区や協賛企業と共に野菜の栽培を行い、地元保育園の園児たちと野菜を収穫するなど、地域に開けた取組みも実施しております。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

(オ) 資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済等のため、12,999百万円の借入を行い、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260,349百万円（借入金234,649百万円、投資法人債25,700百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で46.4%、長期比率99.6%、固定金利比率97.9%となりました。

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

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

(カ) 当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益16,178百万円、営業利益8,920百万円、経常利益7,997百万円、当期純利益7,844百万円となりました。

当期の分配金は、不動産等売却益967,224,205円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため344,091,593円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額を控除した全額である7,556,845,200円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,300円となりました。

## ② 次期の見通し

## (ア) 次期の運用環境

日本経済は、物価上昇対策や全国旅行支援等の各種の政策対応により、景気の緩やかな回復が見込まれます。一方で、資源・エネルギー価格の高騰に起因したインフレの進行と長期化、ウィズコロナ禍での感染再拡大、金融資本市場の変動といったリスク要素を注視していく必要があります。

商業施設を取り巻く環境については、入国制限の一段の緩和と円安により、訪日外国人客の回復が見込まれるものの、相次ぐ食品等の値上げにより、生活必需品を中心に節約意識が高まっている点に留意が必要です。賃貸オフィス市場に関しては、本年より大量供給が開始される一方で、テレワークの浸透により拡張ニーズは減少傾向にあるものの、好立地やビルグレードを求める動きは継続するものと考えています。J-REIT市場については、長期金利の先高観があるものの、依然として3%台半ばのイールドスプレッド水準が確保されていることから、資金流入の継続が期待できるものと考えます。

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、まずはポートフォリオの競争力向上を図るため物件入替を実施し、将来の分配金成長に向けた基盤整備に注力します。短期的には、物件入替に伴う売却益を有効活用し安定分配を実行し、その後は売却益に拠らない持続的な投資主価値の向上に努めてまいります。

## (イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

## a. 基本方針

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

## b. 外部成長戦略

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

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

## c. 内部成長戦略

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

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

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

## d. 財務戦略

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

（ウ）決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、2022年9月28日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2022年12月19日付で以下のとおり投資法人債を発行しました。

名称 アクティビア・プロパティーズ投資法人第15回無担保投資法人債  
 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

発行総額 金20億円

利率 年0.820%

担保等 本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

償還方法及び期限 2032年12月17日に本投資法人債の総額を償還します。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

取得格付 AA（株式会社日本格付研究所）

資金使途 既存の借入金の期限前弁済の資金の全部又は一部に充当しました。

<参考情報>

a. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下に掲げる資産を取得しました。

（UR-18）A-FLAG 西心斎橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	14,300百万円
取得日	2023年 1月 13日
所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番4号
用途	ホテル・駐車場
敷地面積	1,255.39 m <sup>2</sup>
延床面積	13,531.41 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上18階
竣工年月	2022年 3月
所有形態	所有権

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

b. 資産の譲渡

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

（T0-5）ルオーゴ汐留

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	合計 7,288百万円
	（1）2,642 百万円 （準共有持分 29%）
	（2）4,646 百万円 （準共有持分 51%）
引渡予定年月日	（1）2023年 5月 31日 （準共有持分 29%）
	（2）2023年 6月 1日 （準共有持分 51%）
所在地	東京都港区東新橋二丁目3番3号
用途	事務所
敷地面積	1,134.44 m <sup>2</sup>
延床面積	8,242.61 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上11階
竣工年月	2004年 7月
所有形態	所有権

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

(エ) 運用状況の見通し

2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	16,149百万円
営業利益	8,844百万円
経常利益	7,880百万円
当期純利益	7,865百万円
1口当たり分配金	9,350円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	17,172百万円
営業利益	9,313百万円
経常利益	8,278百万円
当期純利益	8,277百万円
1口当たり分配金	9,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第23期（2022年12月1日～2023年5月31日）（182日）</li> <li>第24期（2023年6月1日～2023年11月30日）（183日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する47物件（以下「現保有資産」といいます。）につき、以下の物件売却を加味しています。</li> <li>第23期（2022年12月1日～2023年5月31日） 2023年1月13日に「A-FLAG西心斎橋」を取得しており、また2023年5月31日に「ルオーゴ汐留（準共有持分29%）」の譲渡を予定しているため、当該譲渡予定日後の総物件数は47物件となる前提としています。</li> <li>第24期（2023年6月1日～2023年11月30日） 2023年6月1日に「ルオーゴ汐留（準共有持分51%）」を譲渡する予定であり、当該譲渡予定日後の総物件数は46物件となる前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>第23期（2022年12月1日～2023年5月31日）において、「ルオーゴ汐留（準共有持分29%）」の譲渡に伴う売却益1,285百万円の計上を見込んでいます。また、第24期（2023年6月1日～2023年11月30日）において、「ルオーゴ汐留（準共有持分51%）」の譲渡に伴う売却益2,261百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、2023年5月期（第23期）に1,410百万円、2023年11月期（第24期）に1,478百万円の費用計上を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年5月期（第23期）に1,437百万円、2023年11月期（第24期）に1,455百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2023年5月期（第23期）に964百万円、2023年11月期（第24期）に1,034百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、260,350百万円（借入金232,650百万円、投資法人債27,700百万円）の有利子負債残高があります。</li> <li>2023年5月期（第23期）及び2023年11月期（第24期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第23期：長期借入金14,500百万円、第24期：短期借入金999百万円および長期借入金17,750百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。</li> <li>2023年5月期末及び2023年11月期末のLTVはともに47%程度となる見込みです。</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 <math>LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{資産総額} \times 100</math></li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数812,564口を前提とし、2023年11月期（第24期）末までに投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>2023年5月期（第23期）及び2023年11月期（第24期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数812,564口により算出しています。</li> </ul>

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・ 長期的な分配金の安定のため、不動産等売却益の一部として、2023年5月期（第23期）において1口当たり329円、2023年11月期（第24期）において1口当たり887円を内部留保することを前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>・ 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、2023年5月期（第23期）及び2023年11月期（第24期）については、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。</li> <li>・ 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,843,945	18,682,435
信託現金及び信託預金	3,764,154	3,503,303
営業未収入金	871,790	975,131
前払費用	599,919	399,878
未収還付法人税等	13	-
その他	3,772	7,213
流動資産合計	18,083,596	23,567,962
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	87,597,797	87,849,045
減価償却累計額	△18,371,248	△19,535,902
信託建物（純額）	69,226,549	68,313,143
信託構築物	793,559	789,704
減価償却累計額	△279,961	△299,392
信託構築物（純額）	513,597	490,311
信託機械及び装置	1,522,142	1,509,042
減価償却累計額	△542,401	△570,254
信託機械及び装置（純額）	979,741	938,788
信託工具、器具及び備品	335,509	339,084
減価償却累計額	△199,934	△213,285
信託工具、器具及び備品（純額）	135,575	125,799
信託土地	462,769,582	457,717,784
信託建設仮勘定	64,240	47,273
有形固定資産合計	533,689,287	527,633,100
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	4,197	6,077
無形固定資産合計	9,059,283	9,061,163
投資その他の資産		
長期前払費用	1,264,829	1,217,968
デリバティブ債権	20,177	41,581
繰延税金資産	-	15,287
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,323,329	1,313,159
固定資産合計	544,071,900	538,007,424
繰延資産		
投資法人債発行費	117,273	107,514
繰延資産合計	117,273	107,514
資産合計	562,272,770	561,682,901

（単位：千円）

	前期 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,087,755	1,828,444
短期借入金	—	999,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	26,500,000	32,250,000
未払金	8,047	17,645
未払費用	988,033	978,032
未払法人税等	605	168,105
未払消費税等	412,809	367,653
前受金	634,802	450,262
預り金	804	830
その他	—	0
流動負債合計	30,632,856	37,059,974
固定負債		
投資法人債	25,700,000	25,700,000
長期借入金	207,150,000	201,400,000
信託預り敷金及び保証金	24,021,568	22,616,298
その他	242	210
固定負債合計	256,871,810	249,716,509
負債合計	287,504,667	286,776,483
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △866	※3 —
その他の出資総額控除額	※4 △3,999,657	※4 △3,999,657
出資総額控除額合計	△4,000,523	△3,999,657
出資総額（純額）	266,963,033	266,963,899
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,784,892	7,900,936
剰余金合計	7,784,892	7,900,936
投資主資本合計	274,747,925	274,864,836
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	20,177	41,581
評価・換算差額等合計	20,177	41,581
純資産合計	※2 274,768,103	※2 274,906,417
負債純資産合計	562,272,770	561,682,901

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年12月1日 至 2022年5月31日	自	2022年6月1日 至 2022年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	14,490,760	※1, ※3	13,693,641
その他賃貸事業収入	※1, ※3	1,021,894	※1, ※3	1,517,376
不動産等売却益		—	※2	967,224
営業収益合計		15,512,654		16,178,241
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,558,011	※1	5,896,538
資産運用報酬		1,187,489		1,175,652
資産保管手数料		16,019		15,873
一般事務委託手数料		39,832		39,675
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		83,052		126,298
営業費用合計		6,887,706		7,257,339
営業利益		8,624,948		8,920,902
営業外収益				
受取利息		91		81
未払分配金戻入		1,019		854
受取保険金		523		—
受取補償金		26,144		—
営業外収益合計		27,779		936
営業外費用				
支払利息		630,483		637,621
投資法人債利息		67,477		67,364
投資法人債発行費償却		10,196		9,759
融資関連費用		205,731		209,339
その他		3,956		530
営業外費用合計		917,845		924,614
経常利益		7,734,882		7,997,224
税引前当期純利益		7,734,882		7,997,224
法人税、住民税及び事業税		605		168,118
法人税等調整額		2,765		△15,287
法人税等合計		3,370		152,830
当期純利益		7,731,512		7,844,394
前期繰越利益		53,379		56,542
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,784,892		7,900,936

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額					剰余金	
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		一時差異等 調整引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額 控除額合計			
当期首残高	270,963,556	△40,103	—	△40,103	270,923,453	7,793,594	7,793,594
当期変動額							
剰余金の配当						△7,700,977	△7,700,977
一時差異等調整引当額 の戻入		39,237		39,237	39,237	△39,237	△39,237
当期純利益						7,731,512	7,731,512
自己投資口の取得							
自己投資口の消却			△3,999,657	△3,999,657	△3,999,657		
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	39,237	△3,999,657	△3,960,420	△3,960,420	△8,702	△8,702
当期末残高	※1 270,963,556	△866	△3,999,657	△4,000,523	266,963,033	7,784,892	7,784,892

（単位：千円）

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	278,717,047	△409	△409	278,716,638
当期変動額					
剰余金の配当		△7,700,977			△7,700,977
一時差異等調整引当額 の戻入		—			—
当期純利益		7,731,512			7,731,512
自己投資口の取得	△3,999,657	△3,999,657			△3,999,657
自己投資口の消却	3,999,657	—			—
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			20,587	20,587	20,587
当期変動額合計	—	△3,969,122	20,587	20,587	△3,948,534
当期末残高	—	274,747,925	20,177	20,177	274,768,103

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額					剰余金	
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		一時差異等 調整引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額 控除額合計			
当期首残高	270,963,556	△866	△3,999,657	△4,000,523	266,963,033	7,784,892	7,784,892
当期変動額							
剰余金の配当						△7,727,483	△7,727,483
一時差異等調整引当額 の戻入		866		866	866	△866	△866
当期純利益						7,844,394	7,844,394
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	866	—	866	866	116,044	116,044
当期末残高	※1 270,963,556	—	△3,999,657	△3,999,657	266,963,899	7,900,936	7,900,936

（単位：千円）

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	274,747,925	20,177	20,177	274,768,103
当期変動額					
剰余金の配当		△7,727,483			△7,727,483
一時差異等調整引当額 の戻入		—			—
当期純利益		7,844,394			7,844,394
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			21,403	21,403	21,403
当期変動額合計	—	116,910	21,403	21,403	138,314
当期末残高	—	274,864,836	41,581	41,581	274,906,417

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,784,892,593	7,900,936,793
II 出資総額組入額	866,293	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	866,293	—
III 分配金の額	7,727,483,640	7,556,845,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,510)	(9,300)
うち利益分配金	7,727,483,640	7,556,845,200
(うち1口当たり利益分配金)	(9,510)	(9,300)
IV 次期繰越利益	56,542,660	344,091,593

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から内部留保相当額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した金額の全額として7,727,483,640円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については不動産等売却益967,224,205円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため344,091,593円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額を控除した全額である7,556,845,200円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	--	---



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年12月1日 2022年5月31日	自 至	2022年6月1日 2022年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		7,734,882		7,997,224
減価償却費		1,367,676		1,377,072
固定資産除却損		1,097		-
投資法人債発行費償却		10,196		9,759
受取利息及び有価証券利息		△91		△81
支払利息		697,960		704,985
融資関連費用		205,731		209,339
営業未収入金の増減額（△は増加）		39,735		△103,341
未払消費税等の増減額（△は減少）		213,250		△45,155
前払費用の増減額（△は増加）		△203,453		197,985
信託有形固定資産の売却による減少額		-		5,708,272
営業未払金の増減額（△は減少）		73,131		80,494
未払金の増減額（△は減少）		-		10,021
未払費用の増減額（△は減少）		2,889		△9,141
前受金の増減額（△は減少）		△149,957		△184,539
長期前払費用の増減額（△は増加）		12,433		3,621
その他		△42,513		△4,358
小計		9,962,969		15,952,157
利息の受取額		91		81
利息の支払額		△697,361		△698,820
法人税等の支払額		△31,247		△603
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,234,452		15,252,815
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△645,349		△368,219
無形固定資産の取得による支出		△4,160		△2,568
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,225,657		△2,165,417
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,100,346		760,148
投資活動によるキャッシュ・フロー		△774,820		△1,776,056
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		999,000
長期借入れによる収入		13,915,275		11,864,716
長期借入金の返済による支出		△14,100,000		△12,000,000
投資法人債の償還による支出		-		△1,000,000
自己投資口の取得による支出		△3,999,657		-
分配金の支払額		△7,699,901		△7,727,051
その他		△24,957		△35,784
財務活動によるキャッシュ・フロー		△11,909,242		△7,899,119
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△3,449,610		5,577,638
現金及び現金同等物の期首残高		20,057,710		16,608,099
現金及び現金同等物の期末残高		※1 16,608,099		※1 22,185,738

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。  <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～66年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～33年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～66年	機械及び装置	2～33年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～66年								
機械及び装置	2～33年								
工具、器具及び備品	2～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。  <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である借借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> </p> <p>(2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。  <p>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せん。</p> </p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金          ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権          ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法          固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の解消	△866

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

該当事項はありません。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	－千円	999,000千円
差引	21,000,000千円	20,001,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	－	40,103	40,103	－	39,237	866	デリバティブ取引 の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	－	40,103	866	－	866	－	デリバティブ取引 の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
総消却口数	10,190口	－口
消却総額	3,999,657千円	－千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	13,413,454		12,667,243	
共益費収入	677,699		611,410	
駐車場収入	299,832		300,857	
その他賃貸収入	99,773	14,490,760	114,130	13,693,641
その他賃貸事業収入		1,021,894		1,517,376
不動産賃貸事業収益合計		15,512,654		15,211,017
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,269,345		1,258,250	
水道光熱費	918,297		1,175,108	
公租公課	1,273,744		1,413,622	
損害保険料	13,296		13,204	
修繕費	346,175		320,801	
減価償却費	1,367,301		1,376,446	
固定資産除却損	1,097		—	
その他賃貸事業費用	368,754	5,558,011	339,104	5,896,538
不動産賃貸事業費用合計		5,558,011		5,896,538
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,954,643		9,314,478

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

A-FLAG北心斎橋	
不動産等売却収入	5,100,000
不動産等売却原価	4,830,753
その他売却費用	181,712
不動産等売却益	87,533

（単位：千円）

ルオーゴ汐留（準共有持分20%）

不動産等売却収入	1,822,000	
不動産等売却原価	877,518	
その他売却費用	64,790	
不動産等売却益		879,690

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2021年12月1日	至 2022年5月31日	自 2022年6月1日	至 2022年11月30日
営業取引によるもの				
営業収益		917,241（注）		1,813,076

（注）東急不動産株式会社は、本投資法人が前期に行った自己投資口の消却及び同社が行った本投資法人の投資口の市場取引による取得により、2022年3月3日に主要投資主に該当することとなりました。このため、取引金額には、主要投資主に該当することとなった時点からの金額を記載しています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 2021年12月1日	至 2022年5月31日	自 2022年6月1日	至 2022年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		812,564口		812,564口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自 2021年12月1日	至 2022年5月31日	自 2022年6月1日	至 2022年11月30日
現金及び預金		12,843,945千円		18,682,435千円
信託現金及び信託預金		3,764,154千円		3,503,303千円
現金及び現金同等物		16,608,099千円		22,185,738千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の投資法人債	1,000,000	1,000,995	995
（2）1年内返済予定の長期借入金	26,500,000	26,585,545	85,545
（3）投資法人債	25,700,000	25,800,959	100,959
（4）長期借入金	207,150,000	207,586,014	436,014
負債合計	260,350,000	260,973,515	623,515
デリバティブ取引	20,177	20,177	—

2022年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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年内返済予定の長期借入金	32,250,000	32,351,324	101,324
(2) 投資法人債	25,700,000	25,630,288	△69,711
(3) 長期借入金	201,400,000	200,167,710	△1,232,289
負債合計	259,350,000	258,149,324	△1,200,675
デリバティブ取引	41,581	41,581	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(2) 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。

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日(2022年5月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	—	7,000,000	2,000,000	1,000,000	15,700,000
長期借入金	26,500,000	35,250,000	24,500,000	27,500,000	28,500,000	91,400,000
合計	27,500,000	35,250,000	31,500,000	29,500,000	29,500,000	107,100,000

借入金及び投資法人債の決算日(2022年11月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	15,700,000
長期借入金	32,250,000	29,500,000	26,500,000	24,500,000	31,600,000	89,300,000
合計	32,250,000	34,500,000	28,500,000	26,500,000	32,600,000	105,000,000



（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの  
 前期（2022年5月31日）  
 該当事項はありません。

当期（2022年11月30日）  
 該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの  
 前期（2022年5月31日）  
 ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	20,177	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	13,140,000	*	—

当期（2022年11月30日）  
 ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	41,581	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	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を含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（3）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	一千円	15,287千円
繰延税金資産合計	一千円	15,287千円
繰延税金資産の純額	一千円	15,287千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2022年5月31日)	当期 (2022年11月30日)
法定実効税率	31.46%	34.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.43%	△ 32.69%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	1.91%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	10.98%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	375	信託預り敷金及び保証金	2,339,896
								預り敷金保証金の返還	10,076		
								賃料収入等	917,241	営業未収入金	120,595
										前受金	239,442

(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。

(注3) 東急不動産株式会社は、本投資法人が当期に行った自己投資口の消却及び同社が行った本投資法人の投資口の市場取引による取得により、2022年3月3日に主要投資主に該当することとなりました。このため、取引金額には、主要投資主に該当することとなった時点からの金額を記載しています。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	10.99%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	79,926	信託預り敷金及び保証金	2,396,526
								預り敷金保証金の返還	23,295		
								賃料収入等	1,813,076	営業未収入金	150,917
										前受金	146,538

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	18,861	信託預り敷金及び保証金	6,638,907
								預り敷金保証金の返還	137,307		
								賃料収入等	2,260,142	営業未収入金	240,859
										前受金	9,242
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	593,744	その他未払費用	529,768

(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。

(注3) 本投資法人が当期に行った自己投資口の消却及び東急不動産株式会社が行った本投資法人の投資口の市場取引による取得により、同社は2022年3月3日に主要投資主に該当することとなりました。これに伴い、東急不動産SCマネジメント株式会社及び東急不動産リート・マネジメント株式会社は、同日より関連当事者に該当することとなったため、取引金額には、関連当事者に該当することとなった時点からの金額を記載しています。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	8,211	信託預り敷金及び保証金	6,429,011
								預り敷金保証金の返還	218,107		
								賃料収入等	4,442,230	営業未収入金	257,138
										前受金	4,667
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,210,262	その他未払費用	527,995

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	186,299,634	186,154,048
	期中増減額	△145,585	△4,601,911
	期末残高	186,154,048	181,552,137
	期末時価	221,605,000	216,486,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	255,093,632	254,741,901
	期中増減額	△351,731	△1,322,782
	期末残高	254,741,901	253,419,118
	期末時価	302,880,000	299,688,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	102,044,900	101,848,946
	期中増減額	△195,954	△130,864
	期末残高	101,848,946	101,718,081
	期末時価	125,360,000	126,250,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	543,438,167	542,744,896
	期中増減額	△693,271	△6,055,558
	期末残高	542,744,896	536,689,337
	期末時価	649,845,000	642,424,000

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 当期減少額のうち、主な減少理由は「A-FLAG北心斎橋」の譲渡（4,830,753千円）、「ルオーゴ汐留（20%持分）」の譲渡（877,518千円）及び減価償却費（1,376,446千円）の計上によるものです。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期については、「A-FLAG北心斎橋」は2022年4月27日付の売買契約における譲渡価格（5,100,000千円）に、「ルオーゴ汐留」は2022年5月27日付の売買契約における譲渡価格（100%持分相当額である9,110,000千円）にそれぞれ基づいています。当期については、「ルオーゴ汐留」は2022年5月27日付の売買契約における譲渡価格（80%持分相当額である7,288,000千円）に基づいています。

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

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
水道光熱費収入	820,609	820,609
その他	—	14,692,045
合計	820,609	15,512,654

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

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,922,000	※2 967,224
水道光熱費収入	1,024,506	1,024,506
その他	—	14,186,511
合計	7,946,506	16,178,241

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

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

## 2. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

## 残存履行義務に配分した取引価格

2022年5月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年4月27日に売買契約を締結した不動産等に係る5,100,000千円及び2022年5月27日に売買契約を締結した不動産等に係る9,110,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務のうち5,100,000千円について、2022年6月30日に当該不動産等の引渡しが完了しており、収益を認識することを見込んでいます。また1,822,000千円について2022年11月30日に、2,642,000千円について2023年5月31日に、4,646,000千円について2023年6月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

## 残存履行義務に配分した取引価格

2022年11月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年5月27日に売買契約を締結した不動産等に係る7,288,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務のうち、2,642,000千円について2023年5月31日に、4,646,000千円について2023年6月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
1口当たり純資産額	338,149円	338,319円
1口当たり当期純利益金額	9,453円	9,653円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数（前期 817,847口、当期 812,564口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
当期純利益金額(千円)	7,731,512	7,844,394
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	7,731,512	7,844,394
期中平均投資口数(口)	817,847	812,564

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。



（9）発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注15） 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2022年5月31日現在)		当期 (2022年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	186,154	33.1	181,552	32.3
	東京オフィス	254,741	45.3	253,419	45.1
	アクティビア・アカウント	101,848	18.1	101,718	18.1
	地域別				
	都心5区(注3)	346,071	61.5	344,724	61.4
	その他23区	48,993	8.7	48,873	8.7
	三大都市圏(注4)	136,726	24.3	131,703	23.4
	その他国内主要都市	10,953	1.9	11,387	2.0
	小計	542,744	96.5	536,689	95.6
不動産等計	542,744	96.5	536,689	95.6	
預金・その他資産	19,527	3.5	24,993	4.4	
資産総額計(注5)	562,272	100.0	561,682	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額(注5、6)	287,504	51.1	286,776	51.1
純資産総額(注5)	274,768	48.9	274,906	48.9

(注1) 「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

- (注4) 「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）、近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。
- (注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。
- (注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

## ③ その他投資資産の主要なもの

## (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第22期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2022年11月30日現在のものです。

## a. 保有資産の概要 ①

(2022年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,434	62,250	62,400	2.7	62,025	2.4	2.7	8.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,115	11,600	11,800	3.2	11,500	3.4/3.3	3.4	1.6
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,621	10,300	10,300	4.6	10,300	4.6	4.8	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	19,901	27,000	27,600	3.8	26,300	3.6	4.0	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	5,123	7,490	7,480	5.4	7,490	5.2	5.6	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,408	7,780	7,850	3.9	7,750	3.7	4.1	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,361	14,400	14,300	3.6	14,500	3.4	3.8	2.5
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,377	4,730	4,840	3.2	4,680	3.0	3.4	0.8
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,689	4,970	5,070	3.4	4,870	3.2	3.6	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,428	2,210	2,230	3.9	2,180	3.7	4.1	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,899	11,956	12,593	4.0	11,662	3.8	4.2	2.3
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (注6、8)	37,500	37,895	39,000	38,400	2.6	39,000	2.5	-	6.9
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,294	12,800	12,960	3.0	12,540	2.7	3.1	2.4
		小計	182,540	181,552	216,486	217,823	-	214,797	-	-	33.7
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,115	12,400	12,900	3.4	12,200	3.5	3.6	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,526	16,700	16,100	3.3	16,900	3.4	3.5	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,813	5,070	5,130	3.7	5,010	3.5	3.9	0.8
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,520	11,000	10,900	3.8	11,000	3.6	4.0	1.6
	TO-5	ルオーゴ汐留(注6)	3,632	3,510	5,120	5,200	3.4	5,080	3.2	3.6	0.7
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	3,020	3,170	3.2	2,960	3.6	3.4	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,620	5,830	5,880	3.7	5,770	3.5	3.8	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,714	7,420	7,470	3.5	7,370	3.2	3.5	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,339	7,990	8,110	3.5	7,860	3.3	3.7	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,761	6,640	6,730	3.2	6,550	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,327	14,800	14,900	3.2	14,700	2.9	3.3	2.0
	TO-12	汐留ビルディング(注6)	71,600	70,155	75,950	80,500	3.2	74,200	3.0	3.4	13.2
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,947	7,790	7,920	3.5	7,660	3.3	3.7	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,884	5,860	5,840	3.4	5,870	3.1	3.5	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,588	7,890	7,900	3.6	7,880	3.3	3.7	1.3
TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,704	19,500	20,400	3.7	19,100	3.5	3.9	3.5	
TO-18	恵比寿プライムスクエア (注6)	30,700	30,951	32,000	32,640	3.3	31,263	3.1	3.5	5.7	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
東京 オフィ ス	T0-19	A-PLACE田町イースト	6,800	6,842	7,250	7,400	3.3	7,090	3.1	3.5	1.3
	T0-20	目黒東急ビル	16,300	16,363	16,600	16,600	3.1	16,500	2.8	3.1	3.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	18,513	19,400	19,700	3.5	19,100	3.3	3.7	3.4
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	8,857	9,290	9,360	3.2	9,220	2.9	3.3	1.6
	小計			256,292	253,419	297,520	304,750	-	293,283	-	-
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール(底地)	12,000	12,113	14,200	14,400	4.2	14,000	3.9	4.4	2.2
	AA-2	icotなかもず(注9)	8,500	8,068	10,600	10,900	4.8	10,500	4.8/4.9	5.0	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,570	3,250	3,320	5.4	3,170	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,509	4,010	4,020	4.8	4,000	4.4	5.0	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,024	8,730	8,810	4.9	8,650	4.7	5.1	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,075	18,700	18,900	3.5	18,500	3.3	3.6	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,635	7,270	7,300	4.1	7,230	3.9	4.2	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,520	5,010	5,030	5.3	4,990	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,921	21,600	21,900	3.5	21,400	3.3	3.7	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,049	5,190	5,320	4.7	5,050	4.4	4.9	0.7
	AA-12	コマースシャルモール博 多	6,100	6,263	5,790	5,780	4.8	5,790	4.5	4.9	1.1
	AA-13	A-PLACE心齋橋(注10)	19,800	19,965	21,900	22,200	3.6	21,500	3.4	3.8	3.7
	小計			103,570	101,718	126,250	127,880	-	124,780	-	-
合計			542,402	536,689	640,256	650,453	-	632,860	-	-	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR(都市型商業施設を意味します。)、T0(東京オフィスを意味します。)及びAA(アクティビア・アカウントを意味します。)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注3) 「当期末帳簿価格」は、2022年11月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2022年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格(消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。)の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「ルオーゴ汐留」、「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%、30%、60%、80%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目は3.4%、2年目以降は3.3%です。

(注8) 「東急プラザ銀座(底地)」の直接還元価格については、有期還元法による価格を記載しています。

(注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から5年目は4.8%、6年目以降は4.9%です。

(注10) 2022年9月1日付で、「EDGE心齋橋」から「A-PLACE心齋橋」へ物件名称を変更しております。以下同様です。

## b. 保有資産の概要 ②

(2022年11月30日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注 7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道 原宿（注8）	東京都渋谷区	2012年 3月14日	24	1,780	1,382	4,918.40	4,602.92	93.6
	UR-3	キュープラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	5	974	1,276	19,653.90	18,012.77	91.6
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	14	695	103	21,229.16	20,462.26	96.4
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	673	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	8	245	192	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-15	デックス東京ビー チ（注8）	東京都港区	1996年 6月20日	76	520	427	16,119.47	15,443.20	95.8
	UR-16	東急プラザ銀座 (底地)（注8）	東京都中央区	—	1	1,183	572	1,130.04	1,130.04	100.0
	UR-17	キュープラザ原宿 (注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	14	293	232	3,378.49	3,201.22	94.8
		小計			—	161	—	—	105,523.94	101,946.89
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿 ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	13	622	489	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	9	828	779	7,950.49	7,950.49	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	5	261	241	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	607	588	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-5	ルオーゴ汐留（注 8）	東京都港区	2004年 7月30日	7	214	206	3,581.08	2,832.52	79.1
	TO-6	田町スクエア（底 地）	東京都港区	—	1	125	0	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	11	290	225	5,054.19	3,994.42	79.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	14	375	352	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	267	257	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	6	686	686	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	41	2,232	1,952	28,136.05	19,552.58	69.5
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	359	269	4,010.69	4,010.69	100.0

分類	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ イ ス	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	285	209	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	401	340	4,333.64	4,333.64	100.0
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	7	821	819	14,658.98	10,911.70	74.4
	T0-18	恵比寿プライムスクエア(注8)	東京都渋谷区	1997年 1月31日	116	1,457	1,141	18,059.66	17,491.51	96.9
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年 4月9日	24	329	314	4,288.88	4,288.88	100.0
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	9	609	598	6,993.70	6,993.70	100.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区	1992年 9月24日	4	827	570	4,528.01	4,528.01	100.0
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	12	383	350	4,373.54	4,373.54	100.0
	小計				—	317	—	—	145,637.92	130,930.69
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	—	1	718	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	237	233	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	2009年 2月10日	21	541	446	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	38	991	710	20,125.63	19,934.80	99.1
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	19	979	769	13,513.73	13,214.86	97.8
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	37	352	262	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースシャルモール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	18	308	154	9,612.88	8,683.91	90.3
	AA-13	A-PLACE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	18	1,040	851	15,897.10	15,252.64	95.9
	小計				—	176	—	—	174,314.44	172,251.31
合計				—	654	—	—	425,476.30	405,128.89	95.2



- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2022年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
- (注3) 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2022年11月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2022年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2022年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2022年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2022年11月30日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、2022年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2022年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」、「ルオーゴ汐留」、「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%、30%、60%、80%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。
- (注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。
- (注10) 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部（約21㎡）と2階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。
- (注11) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2022年11月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

## (イ) 運用資産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

2022年11月30日現在において、本投資法人がその第22期末保有資産につき、計画している改修工事等に  
伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計  
上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	特高受変電設備更新工事2期	自 2022年 11月 至 2023年 4月	470	—	20
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第3期）	自 2024年 6月 至 2024年 11月	450	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP更新(14～16F ホテル客室 他)・給排気ファン更新(14～16F ホテル客室)	自 2025年 6月 至 2026年 4月	428	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第2期）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	425	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	(本館・新館)外壁及び客室窓改修 工事	自 2023年 3月 至 2023年 11月	412	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第1期）	自 2022年 11月 至 2023年 11月	347	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	空調機更新	自 2024年 11月 至 2024年 11月	311	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	1～5号機乗用エレベーター制御 リニューアル工事	自 2025年 6月 至 2026年 3月	300	—	—
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新1期	自 2024年 4月 至 2024年 6月	250	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第4期）	自 2024年 12月 至 2025年 2月	224	—	—
icot溝の口 (神奈川県川崎市)	大規模修繕工事	自 2023年 5月 至 2023年 8月	213	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	サイネージモニター外壁取付工事	自 2023年 10月 至 2024年 1月	208	—	—
A-PLACE田町イースト (東京都港区)	空調更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 11月	165	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	132	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2022年 11月 至 2023年 5月	117	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP・給排気ファン更新(8・ 9F ホテル客室)	自 2026年 6月 至 2026年 8月	107	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP・給排気ファン更新(12・ 13F ホテル客室)	自 2025年 1月 至 2025年 2月	104	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP更新(10・11F ホテル客 室)	自 2024年 5月 至 2024年 7月	90	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレリニューアル	自 2024年 11月 至 2024年 11月	90	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	(アイランド棟、階段) ウッドデ ッキ床更新(第2期)	自 2024年 5月 至 2024年 11月	84	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	レストランプラザリニューアル工 事	自 2023年 8月 至 2023年 11月	66	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2023年 8月 至 2023年 11月	64	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	64	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2024年 6月 至 2024年 11月	64	—	—
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	大規模修繕	自 2023年 1月 至 2023年 5月	62	—	—
icot多摩センター (東京都多摩市)	エレベーター・エスカレーター更 新工事	自 2023年 2月 至 2023年 5月	61	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	トイレ美装	自 2023年 6月 至 2023年 11月	54	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	各階トイレ改修	自 2023年 10月 至 2023年 11月	54	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	共用部商品化工事	自 2023年 11月 至 2023年 11月	50	—	—
A-PLACE品川 (東京都港区)	外壁改修	自 2024年 11月 至 2024年 11月	50	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場設備改修	自 2022年 10月 至 2023年 5月	49	—	—
icotなかもず (大阪府堺市)	受変電設備更新(S C棟)	自 2022年 12月 至 2023年 3月	35	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（1フロア）	自 2022年 12月 至 2023年 5月	32	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第5期）	自 2023年 2月 至 2023年 2月	28	—	—
A-PLACE品川東 (東京都港区)	エントランスリニューアル	自 2022年 12月 至 2023年 5月	23	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	屋上フェンス改修	自 2023年 2月 至 2023年 5月	20	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	受変電設備部品更新	自 2023年 5月 至 2023年 5月	20	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備計画修繕工事	自 2023年 2月 至 2023年 2月	20	—	—
A-FLAG骨董通り (東京都港区)	B 2階専有部漏水対策	自 2023年 5月 至 2023年 5月	18	—	—
A-PLACE新橋 (東京都港区)	3～5階トイレ更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 5月	16	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	厨房排水配管更新	自 2022年 12月 至 2023年 3月	13	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	セットアップオフィス新設工事	自 2023年 5月 至 2023年 5月	13	—	—
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	トイレ大便器更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 3月	13	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	5階共用部改修工事	自 2023年 3月 至 2023年 3月	12	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
汐留ビルディング (東京都港区)	昇降機監視盤更新工事(第3期)	自 2023年 1月 至 2023年 1月	12	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	水平循環式駐車場保全（縦送り装置1・2層部分）	自 2023年 5月 至 2023年 5月	12	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電アクティブフィルター取付	自 2022年 7月 至 2023年 4月	11	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	8階水回り増設	自 2023年 1月 至 2023年 5月	11	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	ハロン制御盤更新	自 2023年 5月 至 2023年 5月	11	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	1階A区画バリアフリー化	自 2023年 2月 至 2023年 3月	10	—	—

(注) 「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」、「汐留ビルディング」及び「東急プラザ表参道原宿」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%、35%及び75%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第22期末保有資産において、2022年11月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2022年11月期の資本的支出は1,046百万円であり、2022年11月期に費用処理された修繕費320百万円と合わせ1,366百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	特高受変電設備更新工事1期	自 2022年 3月 至 2022年 11月	547
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター準撤去リニューアル工事	自 2022年 4月 至 2022年 11月	143
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	給水縦管・揚水管・排水縦管更新	自 2022年 5月 至 2022年 11月	59
A-PLACE青山 (東京都港区)	専有部照明LED化工事	自 2022年 9月 至 2022年 11月	50
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	区画形成工事	自 2022年 9月 至 2022年 11月	42
汐留ビルディング (東京都港区)	専用部・共用部 照明器具LED化工事	自 2022年 4月 至 2022年 8月	27
A-PLACE五反田 (東京都品川区)	専有部照明LED化工事	自 2022年 8月 至 2022年 9月	15
キュープラザ心斎橋 (大阪府大阪市)	北側光壁灯具更新工事	自 2022年 10月 至 2022年 11月	15
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	T-1 受水槽更新工事	自 2022年 10月 至 2022年 11月	15
その他			129
合計			1,046

(注) 「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（35%）に相当する数値を記載しています。

(ウ) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナントの概要

下表は、第22期末保有資産につき、2022年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産S Cマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2022年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	245	192	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	622	489	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	828	779	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	261	241	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	607	588	2025年5月31日
		ルオーゴザ留（注6）	2,832.52	214	206	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	（注5）	（注5）	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	3,994.42	290	225	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	375	352	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	267	257	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	686	686	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	359	269	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	285	209	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	401	340	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	10,911.70	821	819	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア （注6）	13,892.29	1,248	1,111	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,288.88	329	314	2031年10月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,373.54	383	350	2031年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.90	541	446	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	19,934.80	991	710	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,214.86	979	769	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	352	262	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	8,683.91	308	154	2027年3月31日		
A-PLACE心齋橋	15,252.64	1,040	851	2031年12月31日		
		合計	173,737.77	—	—	—

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2024年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		神戸旧居留地25番館	18,012.77	974	1,276	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,462.26	695	103	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	673	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,443.20	520	427	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,201.22	293	232	2029年1月31日
		キュープラザ新宿三丁目	4,528.01	827	570	2031年9月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2024年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2024年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	237	233	2024年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
			合計	166,759.26	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、2022年11月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2022年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2022年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「ルオーゴ汐留」、「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合(それぞれ80%、51%、49%及び60%)に相当する数値を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2022年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
三井住友信託銀行株式会社（注3）	東急プラザ銀座（底地）	29,883.44 (注4)	2089年1月9日	一般定期借地権設定契約
	田町スクエア（底地）		2074年5月31日	普通借地権設定契約
	あまがさきキューズモール（底地）		2042年1月31日	事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891.39	2027年3月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	2051年2月28日	定期建物賃貸借契約
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず	5,609.11	—	—
	icot多摩センター			
	A-PLACE金山			
CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ	4,911.63	2036年7月31日	定期建物賃貸借契約
—	icot大森	—	—	—

(注1) 「総賃貸面積」は、2022年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「東急プラザ銀座（底地）」及び「デックス東京ビーチ」については、2022年11月30日現在における準共有持分割合（30%及び49%）に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、2022年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、「東急プラザ銀座（底地）」については、合同会社スパードハウス、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」については、東急不動産株式会社です。

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

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

## (エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第22期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

物件番号	UR-1	UR-3	UR-5	UR-7	UR-8
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	987,094	275,355	(注2)	738,950	471,698
賃貸事業収入	943,600	242,939	(注2)	510,183	394,195
その他賃貸事業収入	43,494	32,416	(注2)	228,766	77,503
②賃貸事業費用	236,397	69,814	47,738	230,212	269,498
管理業務費	87,375	16,357	3,652	75,754	102,881
水道光熱費	37,983	31,526	—	66,465	75,918
公租公課	74,342	9,155	41,090	49,348	25,109
損害保険料	254	101	212	897	739
修繕費	3,148	776	1,674	32,647	57,380
その他賃貸事業費用	33,293	11,896	1,108	5,099	7,469
③NOI (①-②)	750,696	205,540	(注2)	508,738	202,199
④減価償却費等(注3)	52,599	18,596	16,187	124,337	81,348
賃貸事業損益(③-④)	698,097	186,944	(注2)	384,400	120,851

（単位：千円）

物件番号	UR-9	UR-10	UR-11	UR-12	UR-13
物件名称	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	225,876	356,147	119,853	127,061	(注2)
賃貸事業収入	209,971	336,227	113,175	119,079	(注2)
その他賃貸事業収入	15,904	19,919	6,677	7,981	(注2)
②賃貸事業費用	39,113	49,454	42,187	36,925	27,662
管理業務費	13,470	9,734	12,530	4,092	7,756
水道光熱費	11,841	15,872	7,690	8,233	444
公租公課	11,858	17,694	14,417	2,118	14,667
損害保険料	70	89	100	49	82
修繕費	673	2,256	4,394	1,592	1,875
その他賃貸事業費用	1,199	3,807	3,053	20,839	2,837
③NOI (①-②)	186,762	306,692	77,666	90,136	(注2)
④減価償却費等(注3)	13,073	14,633	4,428	7,200	5,516
賃貸事業損益(③-④)	173,688	292,058	73,237	82,935	(注2)



（単位：千円）

物件番号	UR-14	UR-15	UR-16	UR-17	T0-1
物件名称	A-FLAG北心斎橋 (注4)	デックス東京ビーチ (注1)	東急プラザ銀座 (底地) (注1)	キュープラザ原宿 (注1)	東急不動産 恵比寿ビル
第22期中の営業日数	29	183	183	183	183
①賃貸事業収益	17,164	533,224	591,584	166,653	270,686
賃貸事業収入	15,164	405,863	591,584	150,795	257,036
その他賃貸事業収入	1,999	127,360	—	15,858	13,649
②賃貸事業費用	10,764	334,412	116,026	79,675	86,398
管理業務費	831	106,511	—	18,766	32,889
水道光熱費	1,610	115,234	—	14,797	16,162
公租公課	6,855	56,870	115,724	39,717	17,425
損害保険料	15	617	—	106	266
修繕費	—	7,813	—	3,038	7,421
その他賃貸事業費用	1,451	47,364	302	3,249	12,233
③NOI（①－②）	6,399	198,811	475,557	86,977	184,287
④減価償却費等（注3）	998	31,478	—	6,801	49,771
賃貸事業損益（③－④）	5,401	167,332	475,557	80,176	134,516

（単位：千円）

物件番号	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5	T0-6
物件名称	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留 (注5)	田町スクエア (底地)
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	442,246	112,003	336,754	145,292	62,502
賃貸事業収入	419,436	104,588	313,516	135,653	62,502
その他賃貸事業収入	22,809	7,414	23,237	9,639	—
②賃貸事業費用	98,364	34,051	82,087	49,692	10,223
管理業務費	29,539	10,023	19,826	11,595	—
水道光熱費	29,465	8,731	25,405	10,862	—
公租公課	32,999	10,938	24,468	20,607	9,620
損害保険料	339	114	249	214	—
修繕費	1,901	1,843	3,988	1,008	—
その他賃貸事業費用	4,119	2,399	8,147	5,404	603
③NOI（①－②）	343,881	77,952	254,666	95,600	52,278
④減価償却費等（注3）	36,775	16,286	23,936	33,940	0
賃貸事業損益（③－④）	307,106	61,665	230,730	61,659	52,278

（単位：千円）

物件番号	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10	T0-11
物件名称	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	(注2)	161,912	186,248	127,626	354,315
賃貸事業収入	(注2)	105,458	172,891	122,203	340,286
その他賃貸事業収入	(注2)	56,454	13,356	5,423	14,029
②賃貸事業費用	36,579	74,755	48,010	51,629	96,400
管理業務費	10,645	25,102	16,077	11,905	58,079
水道光熱費	11,807	9,676	13,469	6,356	11,598
公租公課	10,812	15,772	14,083	11,875	24,603
損害保険料	113	190	153	105	448
修繕費	484	15,653	2,169	15,562	—
その他賃貸事業費用	2,716	8,360	2,057	5,824	1,671
③NOI（①－②）	(注2)	87,156	138,238	75,996	257,915
④減価償却費等（注3）	21,741	23,919	27,029	9,472	48,045
賃貸事業損益（③－④）	(注2)	63,236	111,208	66,523	209,869

（単位：千円）

物件番号	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15	T0-16
物件名称	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,091,407	192,306	150,071	216,891	565,009
賃貸事業収入	1,036,187	183,371	145,336	203,221	432,660
その他賃貸事業収入	55,219	8,934	4,735	13,669	132,349
②賃貸事業費用	373,439	39,725	36,935	56,738	179,239
管理業務費	93,043	12,266	12,650	14,551	64,852
水道光熱費	85,132	9,617	6,038	14,458	32,752
公租公課	127,486	14,262	9,680	18,690	49,517
損害保険料	898	139	107	159	630
修繕費	23,679	1,469	2,409	2,197	14,515
その他賃貸事業費用	43,200	1,968	6,049	6,680	16,970
③NOI（①－②）	717,967	152,581	113,136	160,152	385,769
④減価償却費等（注3）	156,558	23,498	13,113	15,105	31,436
賃貸事業損益（③－④）	561,409	129,083	100,022	145,047	354,333

（単位：千円）

物件番号	T0-18	T0-19	T0-20	T0-21	T0-22
物件名称	恵比寿プライムスクエア（注1）	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル	キュープラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	834,126	175,499	320,298	447,257	222,669
賃貸事業収入	721,409	164,442	302,384	332,034	179,811
その他賃貸事業収入	112,717	11,057	17,914	115,222	42,857
②賃貸事業費用	304,371	47,398	67,239	88,852	62,731
管理業務費	60,485	14,597	22,071	11,601	20,245
水道光熱費	131,132	11,295	20,110	24,592	13,508
公租公課	69,506	14,656	17,806	48,442	21,032
損害保険料	861	191	258	188	192
修繕費	27,889	3,637	1,769	1,320	4,347
その他賃貸事業費用	14,494	3,020	5,223	2,707	3,404
③NOI（①－②）	529,755	128,101	253,059	358,404	159,937
④減価償却費等（注3）	44,330	8,167	15,006	5,950	4,035
賃貸事業損益（③－④）	485,424	119,933	238,052	352,454	155,902

（単位：千円）

物件番号	AA-1	AA-2	AA-4	AA-5	AA-6
物件名称	あまがさきキューズモール（底地）	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	359,181	311,031	（注2）	143,796	308,629
賃貸事業収入	359,181	311,001	（注2）	132,772	283,171
その他賃貸事業収入	—	30	（注2）	11,024	25,458
②賃貸事業費用	59,159	39,275	13,596	44,992	81,768
管理業務費	—	5,674	2,262	17,191	24,056
水道光熱費	—	30	—	13,066	26,125
公租公課	58,556	30,962	10,094	11,699	28,157
損害保険料	—	307	133	217	343
修繕費	—	1,356	—	1,821	298
その他賃貸事業費用	603	943	1,105	997	2,787
③NOI（①－②）	300,021	271,755	（注2）	98,804	226,861
④減価償却費等（注3）	—	37,081	8,426	19,155	54,161
賃貸事業損益（③－④）	300,021	234,674	（注2）	79,648	172,699

（単位：千円）

物件番号	AA-7	AA-8	AA-9	AA-10	AA-11
物件名称	大阪中之島ビル	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道
第22期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	552,176	235,626	(注2)	477,678	203,582
賃貸事業収入	524,973	202,800	(注2)	438,316	181,225
その他賃貸事業収入	27,203	32,826	(注2)	39,362	22,357
②賃貸事業費用	189,977	58,091	38,450	137,719	98,081
管理業務費	54,117	8,889	16,075	38,750	20,950
水道光熱費	56,910	32,148	6,565	38,968	30,413
公租公課	55,857	12,686	13,499	35,686	17,420
損害保険料	1,023	144	180	504	402
修繕費	13,708	2,373	955	18,436	26,765
その他賃貸事業費用	8,359	1,849	1,174	5,372	2,129
③NOI（①－②）	362,199	177,535	(注2)	339,958	105,501
④減価償却費等（注3）	94,367	19,001	23,521	68,092	33,977
賃貸事業損益（③－④）	267,831	158,533	(注2)	271,866	71,523

（単位：千円）

物件番号	AA-12	AA-13
物件名称	コマーシャルモール博多	A-PLACE心斎橋
第22期中の営業日数	183	183
①賃貸事業収益	195,455	568,542
賃貸事業収入	156,379	526,627
その他賃貸事業収入	39,076	41,915
②賃貸事業費用	68,199	176,029
管理業務費	20,424	38,094
水道光熱費	26,754	64,331
公租公課	12,544	63,197
損害保険料	166	617
修繕費	1,341	3,207
その他賃貸事業費用	6,967	6,580
③NOI（①－②）	127,256	392,513
④減価償却費等（注3）	16,340	16,993
賃貸事業損益（③－④）	110,916	375,519

（注1） 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

（注4） 2022年6月30日に譲渡しています。そのため、譲渡日の前日までの数値を記載しています。

（注5） 2022年11月30日に20%準共有持分を譲渡しています。そのため、譲渡日以降は残りの80%準共有持分に相当する値を記載しています。