第29期 資産運用報告

自：2025年12月 1 日
至：2026年 5 月31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/）

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

UD FONT
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。

GREEN PRINTING JFPI P-A10043
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。

VEGETABLE OIL INK
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。

FSC ミックス 紙 | 責任ある森林管理を支えています FSC® C013080
適切に管理された森林からの用紙を使用しています。

1.資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業期間		自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日	自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
営業収益	(百万円)	15,910	15,708	15,881	16,538	17,732
うち賃貸事業収入	(百万円)	14,395	14,411	14,820	14,943	15,115
営業費用	(百万円)	7,498	7,905	7,853	7,981	7,992
うち賃貸事業費用	(百万円)	6,160	6,658	6,587	6,655	6,572
営業利益	(百万円)	8,411	7,802	8,028	8,557	9,740
経常利益	(百万円)	7,417	6,746	6,915	7,395	8,457
当期純利益	(百万円)	7,416	6,745	6,914	7,394	8,456
純資産額	(百万円)	268,462	267,784	267,332	267,810	268,869
(対前期比)	(%)	(△2.3)	(△0.3)	(△0.2)	(0.2)	(0.4)
総資産額	(百万円)	561,792	560,210	560,097	561,233	562,050
(対前期比)	(%)	(△1.3)	(△0.3)	(△0.0)	(0.2)	(0.1)
出資総額(純額) (注4)	(百万円)	258,964	258,964	258,964	258,964	258,964
発行済投資口の総口数	(口)	792,106	792,106	792,106	2,376,318	2,376,318
1口当たり純資産額 (注5)	(円)	338,922	338,066	112,498	112,699	113,145
分配総額	(百万円)	7,418	7,366	6,915	7,397	7,613
1口当たり当期純利益 (注1)(注5)	(円)	9,283	8,516	2,909	3,111	3,558
1口当たり分配金額	(円)	9,365	9,300	8,731	3,113	3,204
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,365	9,300	8,731	3,113	3,204
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)	(%)	1.3	1.2	1.2	1.3	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	2.7	2.5	2.6	2.8	3.2
自己資本比率 (注2)	(%)	47.8	47.8	47.7	47.7	47.8
(対前期増減)		(△0.5)	(−)	(△0.1)	(−)	(0.1)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	109.2	100.0	100.0	90.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	45	45	45	45	46
総賃貸可能面積 (注3)	(㎡)	443,836.19	443,846.30	443,875.29	443,875.29	443,443.98
期末稼働率	(%)	99.3	99.3	99.5	99.6	99.1
当期減価償却額	(百万円)	1,524	1,562	1,604	1,632	1,678
当期資本的支出額	(百万円)	1,322	1,408	1,602	1,615	1,393
賃貸NOI (注2)	(百万円)	10,802	10,618	10,904	11,471	11,244

(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、第29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」」、「神戸旧居留地25番館」、「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%、76%、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、米国通商政策や中東情勢の影響及び物価上昇がみられる中で、内需や雇用情勢の改善を背景に回復基調を維持しました。

商業施設を取り巻く環境は、中国の渡航自粛要請や中東情勢の影響があるものの、テナントの出店ニーズは高水準を維持しており、空室率の低下やそれに伴う賃料の上昇傾向が見られました。

賃貸オフィス市場は、オフィスの質の向上や拡張を目的とした移転、分室開設等の動きが目立ち、空室率は低水準で推移しました。三鬼商事株式会社が公表した2026年5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2.07%で、前期末(2025年11月30日)時点と比べて0.37ポイント低下しました。このうち、渋谷区の空室率は1.28%で、他エリアと比べて低水準で推移しました。2026年5月末時点における都心5区の1坪当たり平均賃料は22,845円でした。

J-REIT市場は、長期金利の上昇継続や中東情勢の影響を受けて、東証REIT指数は2026年に入って以降調整が継続しています。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2026年５月28日に「神戸旧居留地25番館」(準共有持分24%)(譲渡価格6,301百万円)を譲渡しました。また、2026年５月29日に手元資金により「ネストホテル那覇久茂地」(取得価格5,490百万円)を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有物件合計は46物件(取得価格合計542,171百万円)、総賃貸可能面積は443,443.98㎡(134,139坪)となりました。

③ サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまでも、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様々な取組みを推進してまいりました。2026年4月には、本投資法人が取り組むべきマテリアリティ(重要課題)を、2026年7月には環境面におけるより広範囲なパフォーマンスにおいて新たな目標数値を公表いたしました。引き続き、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減や、再生可能エネルギーの調達を全保有物件で継続的に実施いたします。また、新たにGHG排出量については、2030年までに2022年度比でスコープ1・スコープ2を42%削減、スコープ3を25%削減することを目標として、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、「A-PLACE代々木」で空調更新工事を実施し、年間の電気使用量を24%程度削減される見込みとなっております。また、「恵比寿プライムスクエア」において、水使用量が55%程度削減するトイレ改修工事の実施を引き続き進めており、節水にも取り組んでおります。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎期継続的に取り組んでおり、当期はCASBEE不動産認証を「マーケットスクエア相模原(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39物件、延床面積ベースで85.2%(2026年5月31日現在)となっています。

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

④ 資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済や償還期限が到来した投資法人債の償還等のため、20,718百万円の借入を行い、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264,748百万円（借入金246,048百万円、投資法人債18,700百万円）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47.1%、長期比率99.2%、固定金利比率86.3%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17,732百万円、営業利益9,740百万円、経常利益8,457百万円、当期純利益8,456百万円となりました。

当期の分配金は、当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,613,722,872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3,204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口当たり発行価額445,050円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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口当たり発行価額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口当たり発行価額948,051円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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口当たり発行価額457,418円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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口当たり発行価額468,283円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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口当たり発行価額443,657円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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口当たり発行価額431,320円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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口当たり発行価額438,438円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注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。

【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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業期間	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
最　高	417,500円	376,500円	355,500円 (注)117,200円	145,900円	151,500円
最　低	364,000円	319,500円	310,500円 (注)114,500円	114,800円	128,300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、当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,613,722,872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3,204円となりました。

期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業期間	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	自 2025年12月1日 至 2026年5月31日
当期未処分利益総額	7,788,454千円	7,116,032千円	7,284,954千円	7,763,638千円	8,822,627千円
利益留保額	370,382千円	370,382千円	369,076千円	366,160千円	387,884千円
金銭の分配金総額	7,418,072千円	7,366,585千円	6,915,877千円	7,397,477千円	7,613,722千円
(1口当たり分配金)	(9,365円)	(9,300円)	(8,731円)	(3,113円)	(3,204円)
うち利益分配金総額	7,418,072千円	7,366,585千円	6,915,877千円	7,397,477千円	7,613,722千円
(1口当たり利益分配金)	(9,365円)	(9,300円)	(8,731円)	(3,113円)	(3,204円)
うち出資払戻総額	−千円	−千円	−千円	−千円	−千円
(1口当たり出資払戻額)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)	(−円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	−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、中東情勢によるエネルギーや原材料の価格上昇の影響があるものの、政府による各種施策や緩和的な金融環境等が下支え要因として作用し、緩やかな成長を続けると見込まれます。各国の通商政策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、需給逼迫を背景に、賃料の上昇基調が継続することが見込まれます。

賃貸オフィス市場に関して、東京ではオフィスの環境改善や拡張ニーズが幅広い業種で顕在化しており、今後も賃料の上昇傾向が継続することが見込まれます。

このような環境のもと、本投資法人は、サステナビリティへの取組みを更に進める等の社会的責務を果たすとともに、マーケット成長の機会を捉えた内部成長施策の積極推進並びに資産入替等の外部成長施策の具現化により、EPU成長を通じた持続的な投資主価値の向上に努めてまいります。

① 基本方針

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

② 外部成長戦略

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

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

③ 内部成長戦略

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

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。

④ 財務戦略

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

＜参考情報＞

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する予定です。

(UR-20)A-FLAG京都四条

資産の種類	信託受益権
取得予定価格	11,500百万円
取得予定日	2026年9月24日
所在地	京都府京都市下京区四条通西洞院東入郭巨山町8
用途	ホテル・店舗
敷地面積	916.00㎡
延床面積	6,193.16㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階付10階建
竣工年月	2014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。

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。

（UR-７）神戸旧居留地25番館

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	合計 19,956百万円 （１）6,564百万円（準共有持分25%） （２）6,564百万円（準共有持分25%） （３）6,827百万円（準共有持分26%）
引渡予定年月日	（１）2026年11月27日（準共有持分25%） （２）2027年5月28日（準共有持分25%） （３）2027年6月2日（準共有持分26%）
所在地	兵庫県神戸市中央区京町25番地
用途	ホテル、店舗、駐車場
敷地面積	3,013.68 ㎡
延床面積	27,010.67 ㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下3階地上18階
竣工年月	2010年1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。

2.投資法人の概況

1 出資の状況

		第25期 2024年５月31日	第26期 2024年11月30日	第27期 2025年５月31日	第28期 2025年11月30日	第29期 2026年５月31日
発行可能投資口総口数	（口）	4,000,000	4,000,000	4,000,000	12,000,000	12,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	792,106	792,106	792,106	2,376,318	2,376,318
出資総額（純額）（注）	（百万円）	258,964	258,964	258,964	258,964	258,964
投資主数	（人）	9,016	9,500	9,197	9,600	9,131

（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）	567,730	23.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	400,565	16.85
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）	112,469	4.73
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	39,220	1.65
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	31,665	1.33
JP MORGAN CHASE BANK 385781	30,387	1.27
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	25,635	1.07
シービーロンドン リーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド	24,367	1.02
株式会社常陽銀行	22,543	0.94
合　計	1,556,752	65.51

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

3 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注）	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	－
監督役員（注）	高松　和彦	山田・合谷・鈴木法律事務所　パートナー	3,600
	稲垣　奈津子	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）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25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。

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	〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 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。 〈保険料の負担割合〉 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。 〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為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。

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28期 2025年11月30日 保有総額（百万円）（注1）	第28期 2025年11月30日 対総資産比率（%）	第29期 2026年5月31日 保有総額（百万円）（注1）	第29期 2026年5月31日 対総資産比率（%）
信託不動産	都市型商業施設	153,662	27.4	154,526	27.5
	東京オフィス	280,269	49.9	280,181	49.8
	アクティビア・アカウント	101,820	18.1	101,775	18.1
	小計	535,752	95.5	536,484	95.5
不動産等計		535,752	95.5	536,484	95.5
匿名組合出資持分（注2）		1,624	0.3	1,605	0.3
預金・その他資産（注3）		23,857	4.3	23,960	4.3
資産総額計（注4）		561,233 (535,752)	100.0 (95.5)	562,050 (536,484)	100.0 (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です。
（注3）工具、器具及び備品が含まれています。
（注4）「資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また、括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

2 主要な保有資産

当期において本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
汐留ビルディング（注4）	69,566	28,136.05	28,084.25	99.8	8.8	オフィス
東急プラザ表参道「オモカド」（注4）	44,264	5,154.08	5,154.08	100.0	6.9	商業施設
恵比寿プライムスクエア（注4）	31,488	18,059.66	17,969.18	99.5	5.7	オフィス
霞が関東急ビル	30,763	12,023.76	12,023.76	100.0	4.1	オフィス
A-PLACE心斎橋	20,163	15,892.27	15,892.27	100.0	3.9	オフィス
梅田ゲートタワー	18,686	13,513.73	12,639.19	93.5	3.4	オフィス
A-PLACE品川東	18,603	14,517.11	14,212.47	97.9	3.1	オフィス
キュープラザ新宿三丁目	18,500	4,528.01	4,528.01	100.0	2.7	オフィス
目黒東急ビル	16,656	6,993.70	5,856.74	83.7	1.9	オフィス
神戸旧居留地25番館（注4）	14,810	14,918.11	14,918.11	100.0	4.5	商業施設
合　計	283,503	133,736.48	131,278.06	98.2	45.1	

（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」」、「恵比寿プライムスクエア」及び「神戸旧居留地25番館」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ35%、75%、51%及び76%）に相当する数値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
都市型商業施設	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	5,148.08	79,500	44,264
	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	14,600	8,020
	京都烏丸パーキングビル	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	8,536
	神戸旧居留地25番館(注4)	兵庫県神戸市中央区京町25番地	信託受益権	14,918.11	18,696	14,810
	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	8,690	5,809
	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	6,445
	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	13,279
	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	4,724
	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	2,436
	デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	15,997.00	10,535	13,122
	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	13,256
	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	15,600	14,127
	ネストホテル那覇久茂地	沖縄県那覇市久茂地二丁目22番5	信託受益権	4,441.87	5,770	5,711
	小　計			115,237.50	203,281	154,545
東京オフィス	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	12,900	7,103
	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	16,600	9,347
	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	5,090	3,797
	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	8,604
	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	5,800	3,503
	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	7,720	5,605
	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	5,158
	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	6,000	3,761
	大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,500	9,998
	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	71,400	69,566
	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	8,240	6,899
	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	4,919
	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	7,569
	A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,517.11	18,300	18,603
	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	33,600	31,488
	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	6,936
	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	17,200	16,656
	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	19,400	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	4,376.41	9,200	9,035
	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	31,000	30,763
	小　計			153,941.59	319,850	280,181
アクティビア・アカウント	あまがさきキューズモール(底地)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号	信託受益権	27,465.44	15,800	12,113
	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁428番2号	信託受益権	28,098.02	13,200	7,861
	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	4,610	2,679
	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	2,429
	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	8,760	5,689
	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	19,300	11,946
	icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.78（注5）	7,400	5,536
	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	4,362
	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	18,686
	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	9,703.12	5,120	4,093
	コマーシャルモール博多	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	6,020	6,211
	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	信託受益権	15,892.27	26,800	20,163
	小　計			174,264.89	138,760	101,775
合　計				443,443.98	661,891	536,502

（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森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、決算日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
（注3）「帳簿価額」は、決算日時点における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
（注4）「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「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%、76%、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。

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28期(2025.6.1～2025.11.30)				第29期(2025.12.1～2026.5.31)			
		テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）
都市型商業施設	東急プラザ表参道「オモカド」(注4)	23	100.0	1,351	8.2	12	100.0	1,115	6.9
	キューブラザ恵比寿	4	100.0	277	1.7	4	100.0	267	1.7
	京都烏丸パーキングビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
	神戸旧居留地25番館(注4)	9	100.0	631	3.8	9	100.0	724	4.5
	A-FLAG札幌	15	100.0	657	4.0	15	100.0	494	3.1
	A-FLAG渋谷	2	100.0	229	1.4	2	100.0	219	1.4
	キューブラザ心斎橋	6	100.0	280	1.7	6	100.0	272	1.7
	A-FLAG美術館通り	4	100.0	113	0.7	4	100.0	112	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	626	3.8	78	95.3	614	3.8
	キューブラザ原宿(注4)	16	100.0	223	1.4	16	100.0	225	1.4
	A-FLAG西心斎橋	1	100.0	332	2.0	1	100.0	332	2.1
	ネストホテル那覇久茂地	–	–	–	–	1	100.0	0	0.0
	小　計	162	100.0	–	–	151	99.3	–	–
東京オフィス	東急不動産恵比寿ビル	12	89.0	328	2.0	14	91.6	287	1.8
	A-PLACE恵比寿南	7	100.0	461	2.8	7	100.0	468	2.9
	A-PLACE代々木	6	77.8	92	0.6	8	100.0	121	0.8
	A-PLACE青山	9	100.0	338	2.0	8	100.0	330	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	208	1.3	13	100.0	199	1.2
	A-PLACE五反田	13	100.0	203	1.2	13	100.0	200	1.2
	A-PLACE品川	8	100.0	143	0.9	8	100.0	143	0.9
	大崎ウィズタワー	6	100.0	314	1.9	7	100.0	333	2.1
	汐留ビルディング(注4)	52	99.8	1,408	8.5	52	99.8	1,427	8.8
	A-PLACE恵比寿東	9	100.0	194	1.2	8	92.4	189	1.2
	A-PLACE渋谷金王	5	100.0	150	0.9	5	100.0	151	0.9
	A-PLACE五反田駅前	12	100.0	211	1.3	12	100.0	204	1.3
	A-PLACE品川東	11	100.0	506	3.1	10	97.9	497	3.1
	恵比寿プライムスクエア(注4)	117	98.7	908	5.5	115	99.5	921	5.7
	A-PLACE田町イースト	24	100.0	178	1.1	23	98.8	175	1.1
	目黒東急ビル	8	100.0	323	2.0	7	83.7	309	1.9
	キューブラザ新宿三丁目	6	100.0	441	2.7	6	100.0	435	2.7
	A-PLACE渋谷南平台	12	100.0	197	1.2	12	100.0	212	1.3
	霞が関東急ビル	27	100.0	655	4.0	27	100.0	665	4.1
	小　計	359	98.8	–	–	357	98.3	–	–
アクティビア・アカウント	あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	364	2.2	1	100.0	364	2.3
	icotなかもず	2	100.0	311	1.9	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	9	100.0	143	0.9
	A-PLACE金山	19	100.0	312	1.9	22	100.0	309	1.9
	大阪中之島ビル	39	100.0	597	3.6	39	100.0	585	3.6
	icot大森	8	100.0	235	1.4	8	100.0	229	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	555	3.4	20	93.5	541	3.4
	A-PLACE馬車道	37	100.0	200	1.2	37	100.0	197	1.2
	コマーシャルモール博多	18	100.0	234	1.4	18	100.0	221	1.4
	A-PLACE心斎橋	21	100.0	600	3.6	21	100.0	633	3.9
	小　計	180	100.0	–	–	181	99.5	–	–
合　計		701	99.6	16,492	100.0	689	99.1	16,134	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。また、「神戸旧居留地25番館」は2026年5月28日に24%準共有持分を譲渡しています。そのため譲渡日以降は76%準共有持分に相当する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	−	−	290,640	−	290,640	−	(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	−	−	1,016,227	−	1,016,227	−	(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	−	−	299,042	−	299,042	−	(注4) (注5)
合　計	−	−	−	1,605,910	−	1,605,910	−	−

(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。
(注5) 運用資産は2026年5月29日付で売却済であり、2026年11月期中に償還が予定されています。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価 (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	31,710,000	31,710,000	−
合　計		31,710,000	31,710,000	−

(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その他の特定資産の組入れはありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目　的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
汐留ビルディング (東京都港区)	空調機更新工事(Ⅰ期～Ⅹ期)	自 2027年12月 至 2032年11月	2,800 (注)	−	−
霞が関東急ビル (東京都千代田区)	空調更新工事(Ⅰ期～Ⅲ期)	自 2027年６月 至 2028年11月	999	−	−
A-PLACE品川東 (東京都港区)	空調設備更新(Ⅰ期・Ⅱ期・電気室)	自 2027年６月 至 2029年５月	804	−	−
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅰ期～Ⅲ期)	自 2027年６月 至 2028年11月	736	−	−
A-PLACE金山 (愛知県名古屋市)	空調設備更新(Ⅰ～Ⅳ期)	自 2027年６月 至 2029年５月	730	−	−
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	空調設備更新(Ⅰ～Ⅳ期)	自 2029年６月 至 2031年５月	636	−	−
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	エレベーター更新(タワー棟)	自 2029年６月 至 2030年11月	596 (注)	−	−
キューブラザ恵比寿 (東京都渋谷区)	設備改修工事・大規模修繕工事	自 2026年10月 至 2027年３月	533	−	−
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	空調更新工事(5～20階・共用部)	自 2027年12月 至 2029年５月	520	−	−
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	特高受変電設備更新工事(Ⅰ期・Ⅱ期)	自 2029年６月 至 2030年５月	519	−	−
A-PLACE青山 (東京都港区)	空調設備更新(Ⅰ期～Ⅲ期)	自 2027年６月 至 2028年11月	446	−	−
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館・新館蒸気管更新工事(1期～3期)	自 2027年６月 至 2032年11月	410	−	−
A-PLACE五反田 (東京都品川区)	空調設備更新(Ⅰ期・Ⅱ期)	自 2028年６月 至 2029年５月	386	−	−
霞が関東急ビル (東京都千代田区)	外壁補修工事	自 2028年６月 至 2028年11月	363	−	−
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅰ期・Ⅱ期)	自 2030年６月 至 2031年５月	315	−	−
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	シティ棟外壁大規模改修工事(Ⅰ期・Ⅱ期)	自 2026年12月 至 2027年11月	297 (注)	−	−
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	雨水管・給水管更新	自 2030年６月 至 2032年５月	253	−	−
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅰ期・Ⅱ期)	自 2027年12月 至 2028年11月	240	−	−
A-PLACE池袋 (東京都豊島区)	空調設備更新	自 2028年12月 至 2029年５月	220	−	−
A-PLACE品川 (東京都港区)	空調設備更新	自 2030年12月 至 2031年５月	200	−	−
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅳ期～Ⅷ期)	自 2026年８月 至 2031年５月	187 (注)	−	−
京都烏丸パーキングビル (京都府京都市)	外壁改修及び鉄部塗装工事	自 2027年12月 至 2028年５月	165	−	−

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
大阪中之島ビル（大阪府大阪市）	外壁大規模改修工事	自 2027年12月 至 2028年５月	146	－	－
汐留ビルディング（東京都港区）	中央監視装置更新工事（3/7期・4/7期）	自 2026年12月 至 2028年５月	145（注）	－	－
目黒東急ビル（東京都品川区）	エレベーター制御リニューアル	自 2028年６月 至 2028年11月	136	－	－
A-PLACE田町イースト（東京都港区）	大規模修繕	自 2026年12月 至 2027年５月	127	－	－
A-PLACE代々木（東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅱ期・Ⅲ期）	自 2025年12月 至 2027年５月	126	－	－
A-PLACE心斎橋（大阪府大阪市）	照明LED化工事	自 2026年８月 至 2028年５月	125	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	空気調和機更新（第32期・3フロア）	自 2027年６月 至 2027年11月	122（注）	－	－
東急プラザ表参道「オモカド」（東京都渋谷区）	路面区画分割工事	自 2026年12月 至 2027年５月	118（注）	－	－
京都烏丸パーキングビル（京都府京都市）	泡消火設備一斉開放弁・薬剤更新	自 2026年12月 至 2027年３月	114	－	－
A-FLAG札幌（北海道札幌市）	照明・防災照明LED化工事	自 2027年６月 至 2028年５月	101	－	－
東急プラザ表参道「オモカド」（東京都渋谷区）	外壁改修・防水更新工事	自 2027年12月 至 2028年５月	99（注）	－	－
梅田ゲートタワー（大阪府大阪市）	外壁改修工事	自 2026年３月 至 2026年11月	99	－	－
コマーシャルモール博多（福岡県福岡市）	外壁大規模改修工事	自 2027年12月 至 2028年５月	94	－	－
デックス東京ビーチ（東京都港区）	ウッドデッキ床更新（2期）	自 2027年12月 至 2028年５月	84（注）	－	－
神戸旧居留地25番館（兵庫県神戸市）	EHP・給排気ファン更新（14～16F）	自 2026年６月 至 2026年11月	82（注）	－	－
A-PLACE心斎橋（大阪府大阪市）	防災監視盤更新工事（自火報関連）	自 2026年12月 至 2027年５月	82	－	－
A-PLACE恵比寿南（東京都渋谷区）	エレベーター制御リニューアル	自 2026年６月 至 2026年８月	77	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	空気調和機更新（前倒し工事・2フロア）	自 2026年12月 至 2027年５月	77（注）	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	空気調和機更新（第30期・2フロア）	自 2026年６月 至 2026年11月	77（注）	－	－
デックス東京ビーチ（東京都港区）	温水高温対応工事	自 2026年12月 至 2027年５月	72（注）	－	－
A-PLACE代々木（東京都渋谷区）	大規模修繕	自 2027年６月 至 2027年11月	71	－	－
東急不動産恵比寿ビル（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 至 2027年３月	67	－	－
A-PLACE馬車道（神奈川県横浜市）	空調設備更新（Ⅲ期）	自 2026年８月 至 2026年11月	67	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	プラザ棟外壁大規模改修	自 2027年12月 至 2028年５月	65（注）	－	－
A-PLACE心斎橋（大阪府大阪市）	空調設備更新工事（31期）	自 2026年12月 至 2027年５月	64	－	－

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-PLACE渋谷金王（東京都渋谷区）	大規模修繕	自 2026年６月 至 2026年10月	61	－	－
キューブプラザ心斎橋（大阪府大阪市）	原状回復工事	自 2027年６月 至 2027年11月	57	－	－
A-PLACE品川（東京都港区）	大規模修繕	自 2026年６月 至 2026年10月	55	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	エレベーター更新（住宅棟）	自 2031年12月 至 2032年５月	55（注）	－	－
A-PLACE恵比寿南（東京都渋谷区）	変圧器更新（Ⅰ期）	自 2027年12月 至 2028年５月	52	－	－
東急不動産恵比寿ビル（東京都渋谷区）	トイレリニューアル（Ⅲ期）	自 2026年６月 至 2026年11月	49	－	－
icot多摩センター（東京都多摩市）	1階駐車場一斉開放弁交換及び薬剤交換	自 2026年12月 至 2027年５月	48	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	エレベーター更新（商業棟他）（Ⅱ期）	自 2026年６月 至 2026年11月	43（注）	－	－
A-PLACE渋谷南平台（東京都渋谷区）	増圧ポンプ新設・高架水槽更新	自 2026年５月 至 2026年７月	36	－	－
汐留ビルディング（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 至 2026年８月	35（注）	－	－
汐留ビルディング（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８月 至 2026年９月	31（注）	－	－
A-PLACE渋谷南平台（東京都渋谷区）	機械駐車設備修繕（Ⅱ期）	自 2026年10月 至 2026年11月	31	－	－

（注）「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（75%、76%、49%、51%及び35%）に相当する数値を記載しています。

2 期中の資本的支出

本投資法人の当期末保有資産において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,393百万円であり、当期に費用処理された修繕費428百万円と合わせ1,821百万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）
神戸旧居留地25番館（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 至 2026年５月	110
A-PLACE心斎橋（大阪府大阪市）	1～5号機エレベーター制御リニューアル工事（1・2号機）	自 2025年12月 至 2026年３月	92
A-PLACE馬車道（神奈川県横浜市）	空調設備更新（Ⅱ期）	自 2025年12月 至 2026年５月	87
目黒東急ビル（東京都品川区）	大規模修繕	自 2025年11月 至 2026年４月	76
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	空気調和機更新（第29期・2フロア）	自 2025年12月 至 2026年５月	70（注）
汐留ビルディング（東京都港区）	中央監視装置更新工事（2/7期）	自 2025年12月 至 2026年５月	59（注）
A-PLACE代々木（東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅰ期）	自 2025年12月 至 2026年５月	58
デックス東京ビーチ（東京都港区）	30周年リニューアル工事	自 2025年12月 至 2026年５月	48（注）
梅田ゲートタワー（大阪府大阪市）	防災監視盤更新工事	自 2025年12月 至 2026年５月	47
東急不動産恵比寿ビル（東京都渋谷区）	トイレリニューアル（Ⅲ期）	自 2026年１月 至 2026年５月	44
コマーシャルモール博多（福岡県福岡市）	変圧器更新工事	自 2025年12月 至 2026年５月	38
A-FLAG渋谷（東京都渋谷区）	空調機更新工事（2階、3階）	自 2025年12月 至 2026年５月	34
大阪中之島ビル（大阪府大阪市）	2階～3階トイレリニューアル工事	自 2025年12月 至 2026年５月	33
その他			589
合　計			1,393

（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。

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28期 自 2025年６月１日 至 2025年11月30日	第29期 自 2025年12月１日 至 2026年５月31日
(a) 資産運用報酬（注）	1,181,573	1,238,710
(b) 資産保管報酬	15,788	15,790
(c) 一般事務委託報酬	43,859	39,661
(d) 役員報酬	3,900	3,600
(e) その他費用	80,655	121,786
合　計	1,325,776	1,419,548

（注）資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（第29期：37,902千円）があります。また、個々の不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬（第29期：31,509千円）があります。

2 借入状況

当期末現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2025年４月18日	666	－	1.08151%	2026年４月17日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		666	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		666	－					
	三井住友信託銀行株式会社	2026年２月２日	－	666	1.18262%	2027年２月２日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	666					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	666					
	小　計		1,998	1,998					
長期借入金（注2）	みずほ信託銀行株式会社	2019年８月29日	1,500	－	0.09313%	2026年２月27日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	信金中央金庫		1,500	－					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年９月21日	2,100	－	0.61942%	2026年３月19日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,100	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		4,200	－					
	株式会社三井住友銀行		1,050	－					
	株式会社日本政策投資銀行		1,050	－					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年３月30日	750	－	0.94761%	2026年３月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		750	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		750	－					
	株式会社三井住友銀行		1,070	－					
	株式会社三井住友銀行	2016年12月13日	6,000	6,000	0.69796%	2026年６月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2019年３月７日	1,100	1,100	0.35765%	2026年９月７日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	株式会社福岡銀行		1,100	1,100					
	農林中央金庫		1,100	1,100					
	株式会社七十七銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年３月29日	2,000	2,000	0.97922%	2026年９月29日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年６月13日	1,750	1,750	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		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６月28日	1,200	1,200	0.23004%	2026年12月28日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	農林中央金庫		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年１月９日	780	780	0.70698%	2027年１月９日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		780	780					
	株式会社三菱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					

	区分 / 借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注2）	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月10日	950	950	0.43349%	2027年1月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		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9月29日	1,500	1,500	0.97047%	2027年3月29日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社山形銀行		500	500					
	東京海上日動火災保険株式会社	2022年3月31日	400	400	0.43309%	2027年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年6月13日	2,200	2,200	0.73360%	2027年6月13日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,200	2,200					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,200	2,200					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年1月5日	320	320	0.74869%	2027年7月5日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		320	320					
	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	2019年4月19日	1,000	1,000	0.54375%（注6）	2027年7月5日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		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4月19日	500	500	0.58821%	2027年7月5日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2020年3月31日	1,000	1,000	0.28500%	2027年9月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	農林中央金庫		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月10日	3,210	3,210	0.55800%（注6）	2028年1月11日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		3,210	3,210					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,610	1,610					
	株式会社三井住友銀行		1,610	1,610					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年1月10日	1,610	1,610	0.65264%	2028年1月11日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2025年3月31日	500	500	0.98422%	2028年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年5月31日	1,165	1,165	0.56127%	2028年5月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,165	1,165					
	株式会社三菱UFJ銀行		590	590					
	株式会社三井住友銀行		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6月15日	1,870	1,870	0.60750%	2028年6月15日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,870	1,870					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,870	1,870					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月9日	420	420	0.49281%	2028年7月10日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		420	420					
	株式会社三菱UFJ銀行		420	420					
	株式会社三井住友銀行		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年1月12日	1,500	1,500	0.27935%	2028年7月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		1,500	1,500					
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	2025年9月11日	1,000	1,000	0.98422%	2028年9月11日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社常陽銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年6月13日	6,000	6,000	0.56511%	2028年12月13日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2025年3月21日	960	960	1.41250%	2029年3月21日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年3月31日	2,000	2,000	0.56934%	2029年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社七十七銀行		400	400					

	区分 / 借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注2）	三井住友信託銀行株式会社	2023年4月6日	1,000	1,000	0.74000%	2029年4月6日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	2026年4月17日	－	1,000	1.12929%	2029年4月17日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		－	900					
	株式会社SBI新生銀行	2024年7月8日	800	800	0.89125%	2029年7月8日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	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		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年7月12日	1,200	1,200	0.36806%	2029年7月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		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		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年9月10日	1,400	1,400	0.40809%	2029年9月10日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年9月16日	1,150	1,150	1.50750%	2029年9月10日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	1,320	1,320	0.45403%	2029年12月21日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,320	1,320					
	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	2022年1月11日	400	400	0.49750%	2030年1月11日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	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1月12日	1,670	1,670	0.45882%	2030年1月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		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1月12日	1,670	1,670	0.87125%	2030年1月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,670	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		845	845					
	太陽生命保険株式会社	2023年9月29日	500	500	0.88777%	2030年3月29日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年7月12日	2,720	2,720	0.42436%	2030年7月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,720	2,720					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,370	1,370					
	株式会社三井住友銀行		1,370	1,370					
	株式会社日本政策投資銀行		1,370	1,370					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年9月10日	1,400	1,400	0.46690%	2030年9月10日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年1月10日	620	620	1.25125%	2031年1月10日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		620	620					
	株式会社三菱UFJ銀行		620	620					
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	株式会社日本政策投資銀行		320	320					

	区分	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注2）	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月11日	2,470	2,470	0.56125%	2031年1月11日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,470	2,470					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,770	1,770					
	株式会社三井住友銀行		1,245	1,245					
	株式会社日本政策投資銀行		1,245	1,245					
	株式会社日本政策投資銀行	2026年3月19日	－	1,050	2.42125%	2031年3月19日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	信金中央金庫	2024年3月29日	500	500	0.91125%	2031年3月29日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	農林中央金庫		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年6月15日	1,810	1,810	0.86750%	2031年6月15日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,810	1,810					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,810	1,810					
	株式会社三井住友銀行		480	480					
	株式会社日本政策投資銀行		480	480					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年6月15日	2,040	2,040	0.89750%	2031年6月15日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,040	2,040					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,040	2,040					
	株式会社三井住友銀行		930	930					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年1月12日	1,500	1,500	1.10250%	2032年1月12日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社日本政策投資銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年1月13日	1,580	1,580	1.32250%	2032年1月13日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,580	1,580					
	株式会社三菱UFJ銀行		780	780					
	株式会社三井住友銀行		780	780					
	株式会社日本政策投資銀行		780	780					
	三井住友信託銀行株式会社	2026年3月19日	－	900	1.22744%	2032年3月19日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	1,800					
	株式会社三井住友銀行		－	450					
	三井住友信託銀行株式会社	2025年3月31日	1,560	1,560	1.11922%	2032年3月31日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,560	1,560					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,560	1,560					
	三井住友信託銀行株式会社	2025年6月16日	1,400	1,400	1.11922%	2032年6月16日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年6月17日	3,380	3,380	1.31000%	2032年6月17日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		3,380	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					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年12月13日	1,500	1,500	1.38875%	2032年12月13日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2026年2月27日	－	1,500	1.14188%	2033年2月27日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	信金中央金庫		－	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2026年3月19日	－	1,200	2.70800%（注6）	2033年3月19日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	2,400					
	株式会社三井住友銀行		－	600					
	三井住友信託銀行株式会社	2025年3月21日	1,435	1,435	1.15422%	2033年3月21日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	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					
	三井住友信託銀行株式会社	2025年9月16日	2,400	2,400	1.85160%（注6）	2033年9月16日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,900	3,900					
	株式会社三井住友銀行		1,150	1,150					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年9月16日	440	440	1.08922%	2033年9月16日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		440	440					
	株式会社福岡銀行		440	440					
	信金中央金庫		440	440					
	農林中央金庫		440	440					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社京都銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2026年3月30日	－	750	2.79025%（注6）	2034年3月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	750					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	750					
	株式会社三井住友銀行		－	1,070					
	小　計		242,150	244,050					
	合　計		244,148	246,048					

（注1）変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。
（注2）長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
（注3）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。
（注4）資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。
（注5）資金使途は、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。

3 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第4回無担保投資法人債	2016年2月3日	2,000	－	0.770	2026年2月3日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第6回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.480	2027年2月2日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第7回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.810	2032年2月2日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第9回無担保投資法人債	2018年2月13日	1,000	1,000	1.050	2038年2月12日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第11回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年11月18日	4,000	4,000	0.530	2029年11月16日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第12回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2020年10月21日	4,500	4,500	0.510	2030年10月21日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第13回無担保投資法人債	2021年2月9日	1,300	1,300	0.750	2036年2月8日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第14回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2021年11月16日	3,900	3,900	0.400	2031年11月14日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
第15回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年12月19日	2,000	2,000	0.820	2032年12月17日	期限一括（注）	借入金の一部返済	無担保無保証
合　計		20,700	18,700					

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

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

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

分　類	資産の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
			取得年月日	取得価格（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
都市型商業施設	信託受益権	神戸旧居留地25番館（注2）（注3）	－	－	2026年5月28日	6,301	4,676	1,529
都市型商業施設	信託受益権	ネストホテル那覇久茂地	2026年5月29日	5,490	－	－	－	－
合　計			－	5,490	－	6,301	4,676	1,529

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は各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経費を含まない。）を記載しています。
（注2）譲渡価格は準共有持分割合（24%）に相当する数値を記載しています。
（注3）上記の他に「その他売却費用」95百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価格（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	神戸旧居留地25番館（注2）	2026年5月28日	6,301	5,976	一般財団法人日本不動産研究所	2025年11月30日
取得	ネストホテル那覇久茂地	2026年5月29日	5,490	5,770	一般財団法人日本不動産研究所	2026年4月30日

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、各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経費を含まない。）を記載しています。
（注2）譲渡価格は準共有持分割合（24%）に相当する数値を記載しています。
（注3）上記記載の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

本投資法人が2025年12月１日から2026年５月31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２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	支払手数料総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	503,585	株式会社東急コミュニティー	279,501	55.5
		東急不動産SCマネジメント株式会社	125,758	25.0
		東急不動産株式会社	60,246	12.0
		東急住宅リース株式会社	5,486	1.1
ビル・マネジメント報酬	777,489	株式会社東急コミュニティー	658,562	84.7
コンストラクション・マネジメント報酬	12,454	株式会社東急コミュニティー	6,929	55.6
		東急不動産SCマネジメント株式会社	4,285	34.4
その他管理業務費	85,613	株式会社東急コミュニティー	9,378	11.0
水道光熱費	1,095,263	株式会社リエネ	92,772	8.5
その他賃貸事業費用	391,391	株式会社東急コミュニティー	108,662	27.8
		東急不動産SCマネジメント株式会社	6,915	1.8
		株式会社石勝エクステリア	596	0.2

(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資産運用業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 126,253千円
株式会社東急Re・デザイン 11,360千円
東急不動産SCマネジメント株式会社 8,701千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(東急不動産リート・マネジメント株式会社)は金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7.経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8.その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、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） 2025年 11月30日	当　期 2026年5 月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,624,331	15,170,679
信託現金及び信託預金	4,581,403	5,926,972
営業未収入金	744,238	680,509
前払費用	441,514	707,110
未収還付法人税等	4,791	14,171
その他	5,196	21,384
流動資産合計	22,401,477	22,520,829
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	－	19,094
減価償却累計額	－	△ 503
工具、器具及び備品（純額）	－	18,591
信託建物	99,858,541	100,599,189
減価償却累計額	△ 27,608,230	△ 28,451,575
信託建物（純額）	72,250,311	72,147,614
信託構築物	844,275	839,978
減価償却累計額	△ 421,595	△ 437,016
信託構築物（純額）	422,680	402,961
信託機械及び装置	2,077,785	1,980,711
減価償却累計額	△ 763,318	△ 781,937
信託機械及び装置（純額）	1,314,466	1,198,773
信託工具、器具及び備品	596,394	646,586
減価償却累計額	△ 336,620	△ 360,526
信託工具、器具及び備品（純額）	259,774	286,059
信託土地	452,419,828	453,337,142
信託建設仮勘定	29,044	55,374
有形固定資産合計	526,696,106	527,446,517
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	3,896	3,326
無形固定資産合計	9,058,982	9,058,412
投資その他の資産		
投資有価証券	1,624,008	1,605,910
長期前払費用	1,343,794	1,315,671
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	3,007,025	2,960,804
固定資産合計	538,762,114	539,465,734
繰延資産		
投資法人債発行費	70,357	63,925
繰延資産合計	70,357	63,925
資産合計	561,233,948	562,050,490

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 2025年 11月30日	当　期 2026年5 月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,010,935	1,392,769
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	1,000,000
１年内返済予定の長期借入金	32,320,000	35,000,000
未払金	7,169	55,507
未払費用	1,095,483	1,302,170
未払法人税等	605	605
未払消費税等	355,386	247,684
前受金	425,441	452,329
預り金	957	2,661
その他	－	3,278
流動負債合計	40,213,978	41,455,006
固定負債		
投資法人債	18,700,000	17,700,000
長期借入金	209,830,000	209,050,000
信託預り敷金及び保証金	24,678,319	24,975,025
その他	923	742
固定負債合計	253,209,243	251,725,768
負債合計	293,423,221	293,180,774
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△ 11,999,491	△ 11,999,491
出資総額控除額合計	△ 11,999,491	△ 11,999,491
出資総額（純額）	258,964,065	258,964,065
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,083,022	1,083,022
任意積立金合計	1,083,022	1,083,022
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,763,638	8,822,627
剰余金合計	8,846,660	9,905,650
投資主資本合計	267,810,726	268,869,716
純資産合計　※1	267,810,726	268,869,716
負債純資産合計	561,233,948	562,050,490

Ⅲ損益計算書

（単位：千円）

		前　期（ご参考） 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1、※3	14,943,595	15,115,710
その他賃貸事業収入	※1、※3	1,549,093	1,019,255
不動産等売却益	※2	－	1,529,403
匿名組合投資利益		46,060	68,538
営業収益合計		16,538,749	17,732,907
営業費用			
賃貸事業費用	※1	6,655,471	6,572,526
資産運用報酬		1,181,573	1,238,710
資産保管手数料		15,788	15,790
一般事務委託手数料		43,859	39,661
役員報酬		3,900	3,600
貸倒損失		6	－
その他営業費用		80,648	121,786
営業費用合計		7,981,247	7,992,075
営業利益		8,557,501	9,740,832
営業外収益			
受取利息		17,581	19,618
未払分配金戻入		832	1,318
受取保険金		－	244
その他		－	2
営業外収益合計		18,414	21,182
営業外費用			
支払利息		894,390	1,024,996
投資法人債利息		62,478	57,204
投資法人債発行費償却		6,819	6,431
融資関連費用		216,310	215,559
その他		750	750
営業外費用合計		1,180,749	1,304,942
経常利益		7,395,166	8,457,072
税引前当期純利益		7,395,166	8,457,072
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		7,394,561	8,456,467
前期繰越利益		369,076	366,160
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,763,638	8,822,627

Ⅳ投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年 6 月 1 日　至 2025年11月30日）　（単位：千円）

	投資主資本									純資産合計
	出資総額				剰余金				投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	270,963,556	△ 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	※1 270,963,556	△ 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

当期（自2025年12月 1 日　至2026年 5 月31日）　（単位：千円）

	投資主資本									純資産合計
	出資総額				剰余金				投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	270,963,556	△ 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
当期変動額										
剰余金の配当							△ 7,397,477	△ 7,397,477	△ 7,397,477	△ 7,397,477
当期純利益							8,456,467	8,456,467	8,456,467	8,456,467
当期変動額合計	－	－	－	－	－	－	1,058,989	1,058,989	1,058,989	1,058,989
当期末残高	※1 270,963,556	△ 11,999,491	△ 11,999,491	258,964,065	1,083,022	1,083,022	8,822,627	9,905,650	268,869,716	268,869,716

Ⅴ注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項　目	前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	その他有価証券 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	その他有価証券 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物　2～70年 構築物　2～66年 機械及び装置　2～39年 工具、器具及び備品　2～15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物　2～70年 構築物　2～66年 機械及び装置　2～39年 工具、器具及び備品　2～15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。 (2)固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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。 (2)固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,333千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前　期(ご参考) 2025年11月30日	当　期 2026年 5 月31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	※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
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。　(単位:千円) コミットメントライン契約の総額　21,000,000 借入残高　1,998,000 差引　19,002,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。　(単位:千円) コミットメントライン契約の総額　21,000,000 借入残高　1,998,000 差引　19,002,000

Ⅴ注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日		当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31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	13,899,158	賃料収入	14,057,091
共益費収入	586,328	共益費収入	582,887
駐車場収入	291,697	駐車場収入	309,116
その他賃貸収入	166,411	その他賃貸収入	166,615
計	14,943,595	計	15,115,710
その他賃貸事業収入	1,549,093	その他賃貸事業収入	1,019,255
不動産賃貸事業収益合計	16,492,688	不動産賃貸事業収益合計	16,134,965
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	1,384,671	管理業務費	1,379,142
水道光熱費	1,288,941	水道光熱費	1,095,263
公租公課	1,550,346	公租公課	1,568,964
損害保険料	27,301	損害保険料	27,263
修繕費	375,841	修繕費	428,546
減価償却費	1,632,098	減価償却費	1,678,881
固定資産除却損	2,068	固定資産除却損	3,071
その他賃貸事業費用	394,200	その他賃貸事業費用	391,391
不動産賃貸事業費用合計	6,655,471	不動産賃貸事業費用合計	6,572,526
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	9,837,217	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	9,562,439
※2. 不動産等売却損益の内訳 該当事項はありません。		※2. 不動産等売却損益の内訳 神戸旧居留地25番館(準共有持分24%)	(単位:千円)
		不動産等売却収入	6,301,920
		不動産等売却原価	4,676,978
		その他売却費用	95,538
		不動産等売却益	1,529,403
※3. 主要投資主との取引 営業取引によるもの	(単位:千円)	※3. 主要投資主との取引 営業取引によるもの	(単位:千円)
営業収益	1,778,661	営業収益	1,541,938

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日		当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31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	12,000,000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	2,376,318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) 2025年11月30日		当　期 2026年 5 月31日	
1. 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		1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.46	支払分配金の損金算入額	△28.32
その他	0.01	圧縮積立金繰入額	△3.05
		その他	△0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 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えます。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	うち1年超	時 価	当該時価の算定方法
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	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

当期(自 2025年12月1日 至 2026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えます。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
2026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	1,000,000	999,715	△284
(2) 1年内返済予定の長期借入金	35,000,000	34,959,696	△40,303
(3) 投資法人債	17,700,000	16,293,043	△1,406,956
(4) 長期借入金	209,050,000	200,092,106	△8,957,893
負債合計	262,750,000	252,344,562	△10,405,437
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	うち1年超	時 価	当該時価の算定方法
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	31,710,000	31,710,000	※	―

※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1,605,910千円です。

(注3)借入金及び投資法人債の決算日(2026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	―	―	4,000,000	4,500,000	9,200,000
長期借入金	35,000,000	29,950,000	29,570,000	34,850,000	28,200,000	86,480,000
合 計	36,000,000	29,950,000	29,570,000	38,850,000	32,700,000	95,680,000

Ⅴ注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前　期(ご参考)
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
当期首残高	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。

当　期
自 2025年12月1日　至 2026年5月31日

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
535,752,535	750,130	536,502,665	663,151,080

(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「神戸旧居留地25番館」(24%持分)の譲渡(4,676,978千円)及び減価償却費(1,678,881千円)の計上によるものです。
(注3) 当期増加額のうち、主な増加理由は「ネストホテル那覇久茂地」の取得(5,715,921千円)によるものです。
(注4) 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、当期については、「神戸旧居留地25番館」は2026年1月16日付の売買契約における譲渡価格(76%持分相当額である19,956,080千円)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は「損益計算書に関する注記」に記載しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2025年6月1日　至 2025年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	12.71	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	263,652	信託預り敷金及び保証金	2,276,215
							預り敷金保証金の返還	1,614,310		
							賃料収入等	1,778,661	営業未収入金	132,294
									前受金	61,254
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	―	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	34,639	信託預り敷金及び保証金	6,610,293
							預り敷金保証金の返還	125,403		
							賃料収入等	4,696,056	営業未収入金	289,427
									前受金	4,972
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	―	なし	利害関係人等	預り敷金保証金の引渡	1,349,680	信託預り敷金及び保証金	12,404,930
							敷金保証金の預り	1,904,699		
							預り敷金保証金の返還	470,760		
							賃料収入等	7,703,138	営業未収入金	245,263
									前受金	85,144
							不動産管理委託報酬	901,579	営業未払金	173,591
									前払費用	209
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	銀行業	―	なし	資産保管会社	短期借入金の借入	―	短期借入金	666,000
							長期借入金の借入	3,800,000	長期借入金	50,990,000
							長期借入金の返済	4,300,000		
							支払利息の支払	197,257	未払費用	105,155
							ローン手数料の支払	54,704	未払費用	4,126
									前払費用	76,304
									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。

Ⅴ注記表

当期(自 2025年12月1日　至 2026年5月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	12.71	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	425,776	信託預り敷金及び保証金	2,618,476
							預り敷金保証金の返還	83,515		
							賃料収入等	1,541,938	営業未収入金	113,536
									前受金	60,837
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	―	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	304,277	信託預り敷金及び保証金	6,496,627
							預り敷金保証金の返還	417,944		
							賃料収入等	4,572,805	営業未収入金	262,168
									前受金	9,931
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	―	なし	利害関係人等	預り敷金保証金の引渡	25,833	信託預り敷金及び保証金	12,491,563
							敷金保証金の預り	616,703		
							預り敷金保証金の返還	530,071		
							賃料収入等	7,705,404	営業未収入金	239,312
									前受金	102,151
							不動産管理委託報酬	954,371	営業未払金	175,908
									前払費用	512
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	銀行業	―	なし	資産保管会社	短期借入金の借入	666,000	短期借入金	666,000
							短期借入金の返済	666,000		
							長期借入金の借入	2,850,000	長期借入金	50,990,000
							長期借入金の返済	2,850,000		
							支払利息の支払	212,552	未払費用	102,718
							ローン手数料の支払	46,887	未払費用	6,047
									前払費用	77,301
									長期前払費用	255,897

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
1口当たり純資産額　112,699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。 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口当たり純資産額　113,145円 1口当たり当期純利益　3,558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。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期純利益金額(千円)	7,394,561	8,456,467
普通投資主に帰属しない金額(千円)	―	―
普通投資口に係る当期純利益(千円)	7,394,561	8,456,467
期中平均投資口数(口)	2,376,318	2,376,318

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

Ⅴ注記表

〔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 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。

当期(自 2025年12月1日　至 2026年5月31日)　(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	(注2)1,529,403
水道光熱費収入	922,098	922,098
その他	－	15,281,405
合　計	922,098	17,732,907

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び移管指針第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。

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

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(ご参考)(自 2025年6月1日　至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年12月1日　至 2026年5月31日)

該当事項はありません。

Ⅵ金銭の分配に係る計算書

	前　期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
	金　額(円)	金　額(円)
Ⅰ　当期末処分利益	7,763,638,508	8,822,627,958
Ⅱ　分配金の額	7,397,477,934	7,613,722,872
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,113)	(3,204)
うち利益分配金	7,397,477,934	7,613,722,872
(うち1口当たり利益分配金)	(3,113)	(3,204)
Ⅲ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	821,020,517
Ⅳ　次期繰越利益	366,160,574	387,884,569

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期については当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,397,477,934円を利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期については当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,613,722,872円を利益分配金として分配することとしました。

独立監査人の監査報告書

２０２６年７月１０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１２月１日から２０２６年５月３１日までの第２９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

Ⅷキャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

		前　期（ご参考） 自 2025年６月１日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月１日 至 2026年５月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		7,395,166	8,457,072
減価償却費		1,632,387	1,679,170
固定資産除却損		2,068	3,071
投資法人債発行費償却		6,819	6,431
受取利息及び有価証券利息		△17,581	△19,618
支払利息		956,868	1,082,201
融資関連費用		216,310	215,559
営業未収入金の増減額(△は増加)		10,741	63,728
未払消費税等の増減額(△は減少)		48,134	△107,702
前払費用の増減額(△は増加)		257,850	△267,775
信託有形固定資産の売却による減少額		－	4,676,978
営業未払金の増減額(△は減少)		△59,551	△81,640
未払金の増減額(△は減少)		－	49,025
未払費用の増減額(△は減少)		24,786	192,427
前受金の増減額(△は減少)		△12,975	26,888
長期前払費用の増減額(△は増加)		32,787	28,968
その他		△39,448	△29,317
小計		10,454,366	15,975,470
利息の受取額		17,581	19,618
利息の支払額		△965,546	△1,094,202
法人税等の支払額		△2,808	△9,985
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,503,593	14,890,900
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		－	△19,094
信託有形固定資産の取得による支出		△992,830	△7,618,371
投資有価証券の償還による収入		6,079	34,722
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△868,842	△1,104,935
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		901,809	1,401,641
投資活動によるキャッシュ・フロー		△953,783	△7,306,037
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
短期借入金の返済による支出		－	△1,998,000
長期借入れによる収入		19,485,525	18,536,944
長期借入金の返済による支出		△19,700,000	△16,820,000
投資法人債の償還による支出		－	△2,000,000
分配金の支払額		△6,914,889	△7,396,861
その他		△19,034	△13,029
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,148,398	△7,692,946
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,401,410	△108,083
現金及び現金同等物の期首残高		19,804,325	21,205,735
現金及び現金同等物の期末残高	※	21,205,735	21,097,652

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前　期（ご参考） 自 2025年６月１日 至 2025年11月30日	当　期 自 2025年12月１日 至 2026年５月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前　期（ご参考） 自 2025年６月１日 至 2025年11月30日		当　期 自 2025年12月１日 至 2026年５月31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	16,624,331千円	現金及び預金	15,170,679千円
	信託現金及び信託預金	4,581,403千円	信託現金及び信託預金	5,926,972千円
	現金及び現金同等物	21,205,735千円	現金及び現金同等物	21,097,652千円