

2025年5月期 決算短信 (REIT)

2025年7月16日

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

有価証券報告書提出予定日 2025年8月27日 分配金支払開始予定日 2025年8月20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. 2025年5月期の運用、資産の状況 (2024年12月1日~2025年5月31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	%
2025年5月期	15,881	1.1	8,028	2.9	6,915	2.5	6,914	2.5
2024年11月期	15,708	△1.3	7,802	△7.2	6,746	△9.0	6,745	△9.0

	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	%	%	%
2025年5月期	2,909	2.6	1.2	43.5
2024年11月期	2,838	2.5	1.2	42.9

(注) 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いました。2024年11月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり当期純利益を算定しています(日数加重平均投資口数(2024年11月期2,376,318口、2025年5月期2,376,318口)を用いて算定しています。)。以下同じです。

(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	%	%
2025年5月期	8,731	6,915	—	—	8,731	6,915	100.0	2.6
2024年11月期	9,300	7,366	—	—	9,300	7,366	109.2	2.7

(注) 2024年11月期における分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の取崩し(620百万円)の実施によるものです。

(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
2025年5月期	560,097	267,332	47.7	112,498
2024年11月期	560,210	267,784	47.8	112,688

(注) 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いました。2024年11月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産を算定しています。

(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
2025年5月期	8,602	△2,606	△7,573	19,804
2024年11月期	8,690	△1,532	△8,620	21,381

2. 2025年11月期の運用状況の予想（2025年6月1日～2025年11月30日）及び2026年5月期の運用状況の予想（2025年12月1日～2026年5月31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
2025年11月期	16,436	3.5	8,353	4.1	7,130	3.1	7,129	3.1	3,000	—
2026年5月期	15,921	△3.1	8,150	△2.4	6,899	△3.2	6,898	△3.2	3,000	—

（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）（2025年11月期）3,000円（2026年5月期）2,902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）	2025年5月期	792,106口	2024年11月期	792,106口
② 期末自己投資口数	2025年5月期	—口	2024年11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、28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「2025年11月期（第28期）及び2026年5月期（第29期）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
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	31

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。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、米国の通商政策等による不透明感がみられるものの、雇用・所得環境の改善の動きが続く中で緩やかに回復しています。

商業施設を取り巻く環境は、訪日外国人の増加や所得環境の改善等により、賃料負担力の高いテナントの出店ニーズの増加がみられました。

賃貸オフィス市場は、前年竣工の新築大型ビルの空室消化等によって、空室率の低下がみられました。三鬼商事株式会社が公表した2025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3.56%で、前期末（2024年11月30日）時点との比較では0.6ポイント低下しました。内、渋谷区の空室率は2.49%で、他のエリアと比較して低位な水準で推移しています。2025年5月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は20,776円となりました。

J-REIT市場は、4月に米国の関税政策による株式相場の急落を受けて、REIT指数が一時下落しましたが、日銀が金利据置きを発表したことや米国の関税政策の懸念が後退したことを受け、東証REIT指数は上昇しました。

(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、2025年3月27日に「柏ロジインベストメント合同会社 匿名組合出資持分」（取得価格276百万円）、2025年4月3日に「合同会社CA-1 B号匿名組合出資持分」（取得価格1,000百万円）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45物件（取得価格合計541,800百万円）、総賃貸可能面積は443,875.29㎡（134,270坪）となりました。

(エ) サステナビリティに関する取組み

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

当期の環境負荷軽減工事としては、「デックス東京ビーチ」で照明のLED化工事を実施いたしました。運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社のグリーン調達基準に則った環境に配慮した製品を活用しており、電気使用量が76%削減される見込みです。また、「A-PLACE青山」において、トイレ改修工事を実施いたしました。これにより、水使用量を69%削減する節水効果を見込んでおります。

このほか、グリーンビル認証の取得にも每期継続的に取組んでおり、当期はCASBEE不動産認証を「キュープラザ原宿（高層棟・店舗部分）（Sランク）」で取得したほか、BELS認証を「A-PLACE渋谷南平台（★★★）」で取得いたしました。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は34物件、延床面積ベースで69.8%（2025年5月31日現在）となっています。

また、「マーケットスクエア相模原」において、スポンサーである東急不動産株式会社の100%出資子会社である株式会社リエネと協働して、オフサイト型コーポレートPPAスキームにより、相模原市内の小学校屋上に設置された太陽光発電所で発電した再生可能エネルギー由来の電力を使用電力の一部として活用する取組みを年内に開始する予定です。これにより、小学校での自家消費後の余剰再エネ電力を有効活用する事で相模原市内の電気の地産地消に寄与するとともに、「マーケットスクエア相模原」の使用電力量の一部を「生の再エネ電力」とすることが可能です。

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や償還期限が到来した投資法人債の償還等のため、19,178百万円の借入を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は264,848百万円（借入金244,148百万円、投資法人債20,700百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で47.3%、長期比率99.2%、固定金利比率89.5%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15,881百万円、営業利益8,028百万円、経常利益6,915百万円、当期純利益6,914百万円となりました。

当期の分配金は、当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である6,915,877,486円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は8,731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、各国の通商政策等の影響を受けて、成長ペースは鈍化すると見込まれます。各国の通商政策等の動きやその影響を受けた海外の経済・物価動向や、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による輸入物価の変動リスク等への注視が必要となります。

商業施設を取り巻く環境については、出店需要の業態の多様化や低い空室率を背景に賃料の上昇傾向が続くものと考えています。

賃貸オフィス市場に関しては、足元のオフィス需要は堅調であり、今後の新規供給も限定的であることから、空室率は今後も低下基調で推移すると考えています。J-REIT市場については、日本銀行による追加利上げの見送り等により上昇基調が続いており、相対的に高い分配金利回りや割安感から、底堅く推移することが期待できると考えます。

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

(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レーションに基づく磐石なバンクフォーメーションにより、安定的な財務基盤の構築を図ります。また、資金調達手段多様化の観点から、金融マーケット動向を注視しつつ、投資法人債の発行にも取組みます。また、新投資口の発行につきましては、長期的かつ安定的な成長のため、諸々の環境に配慮しつつ、慎重かつ機動的に行ってまいります。

（ウ）決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、2025年5月31日を基準日、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施いたしました。

2. 本分割の方法

2025年5月31日を基準日として、同日（注）の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

（注）同日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2025年5月30日となります。

3. 本分割により増加した投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 792,106口

本分割により増加した投資口の総口数 : 1,584,212口

本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,376,318口

本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 12,000,000口（注）

（注）投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

<参考情報>

東急不動産株式会社による本投資法人投資口の追加取得完了

本投資法人は、本投資法人の資産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スポンサーである東急不動産株式会社より、2025年3月5日付「東急不動産株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」にて公表の本投資法人の投資口の追加取得（以下「本取組」といいます。）を完了した旨の通知を受領しました。

東急不動産株式会社における本投資法人の投資口保有状況

	本取組前	本取組	本取組後
発行済投資口数（注）	2,376,318口	一口	2,376,318口
東急不動産株式会社保有口数	268,095口	34,076口	302,171口
東急不動産株式会社保有割合	11.3%	1.4%	12.7%

（注）2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合で投資口の分割を行いました。上記口数のいずれも、本取組前に当該投資口の分割が行われたと仮定して、分割後の口数を記載しています。

(エ) 運用状況の見通し

2025年11月期（第28期）及び2026年5月期（第29期）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「2025年11月期（第28期）及び2026年5月期（第29期）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2025年11月期	2026年5月期
営業収益	16,436百万円	15,921百万円
営業利益	8,353百万円	8,150百万円
経常利益	7,130百万円	6,899百万円
当期純利益	7,129百万円	6,898百万円
1口当たり分配金	3,000円	3,000円
1口当たり利益超過分配金	－円	－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。

2025年11月期（第28期）及び2026年5月期（第29期）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第28期（2025年6月1日～2025年11月30日）（183日） 第29期（2025年12月1日～2026年5月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が現在保有する45物件（以下「現保有資産」といいます。）及び匿名組合出資持分3件を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、2025年11月期（第28期）に1,553百万円、2026年5月期（第29期）に1,554百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2025年11月期（第28期）に1,659百万円、2026年5月期（第29期）に1,718百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2025年11月期（第28期）に1,229百万円、2026年5月期（第29期）に1,257百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、264,848百万円（借入金244,148百万円、投資法人債20,700百万円）の有利子負債残高があります。 2025年11月期（第28期）末までに返済期限が到来する有利子負債は、19,700百万円（うち、長期借入金19,700百万円）ですが、すべて借換えを行うことを前提としています。 2026年5月期（第29期）末までに返済期限が到来する有利子負債は、20,818百万円（うち、短期借入金1,998百万円、長期借入金16,820百万円、投資法人債2,000百万円）ですが、すべて借換えを行うことを前提としています。 2025年11月期末及び2026年5月期末のLTVはともに47%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数2,376,318口を前提とし、2026年5月期（第29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。 2025年11月期（第28期）及び2026年5月期（第29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2,376,318口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2026年5月期（第29期）において、圧縮積立金の一部である230百万円を取り崩して分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市場等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2024年11月30日	当期 2025年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,841,625	15,395,071
信託現金及び信託預金	4,540,113	4,409,254
営業未収入金	791,542	754,979
前払費用	433,820	697,180
未収還付法人税等	59	2,588
その他	5,751	4,461
流動資産合計	22,612,911	21,263,535
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	97,309,404	98,717,367
減価償却累計額	△24,628,454	△26,069,824
信託建物（純額）	72,680,949	72,647,542
信託構築物	836,591	839,280
減価償却累計額	△381,356	△401,363
信託構築物（純額）	455,235	437,916
信託機械及び装置	1,660,113	1,723,548
減価償却累計額	△711,966	△761,067
信託機械及び装置（純額）	948,147	962,480
信託工具、器具及び備品	496,728	526,731
減価償却累計額	△284,267	△309,418
信託工具、器具及び備品（純額）	212,460	217,313
信託土地	452,419,828	452,419,828
信託建設仮勘定	17,058	29,044
有形固定資産合計	526,733,680	526,714,126
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	2,937	4,466
無形固定資産合計	9,058,023	9,059,552
投資その他の資産		
投資有価証券	307,643	1,594,315
長期前払費用	1,373,802	1,349,188
デリバティブ債権	438	—
繰延税金資産	13	—
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	1,721,120	2,982,726
固定資産合計	537,512,824	538,756,405
繰延資産		
投資法人債発行費	84,586	77,176
繰延資産合計	84,586	77,176
資産合計	560,210,322	560,097,117

（単位：千円）

	前期 2024年11月30日	当期 2025年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,899,710	1,447,450
短期借入金	—	1,998,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,880,000	36,520,000
未払金	7,830	6,916
未払費用	1,008,104	1,066,994
未払法人税等	691	605
未払消費税等	242,545	307,252
前受金	401,785	438,416
預り金	1,582	2,966
流動負債合計	42,442,250	43,788,601
固定負債		
投資法人債	20,700,000	18,700,000
長期借入金	205,270,000	205,630,000
信託預り敷金及び保証金	24,013,496	24,645,352
その他	80	1,121
固定負債合計	249,983,577	248,976,473
負債合計	292,425,828	292,765,074
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	1,703,957	1,083,022
任意積立金合計	1,703,957	1,083,022
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,116,032	7,284,954
剰余金合計	8,819,990	8,367,976
投資主資本合計	267,784,056	267,332,042
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	438	—
評価・換算差額等合計	438	—
純資産合計	※2 267,784,494	※2 267,332,042
負債純資産合計	560,210,322	560,097,117

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	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
営業収益				
貸貸事業収入		※1,※2 14,411,840		※1,※2 14,820,259
その他貸貸事業収入		※1,※2 1,296,513		※1,※2 1,055,237
匿名組合投資利益		—		5,538
営業収益合計		15,708,353		15,881,035
営業費用				
貸貸事業費用		※1 6,658,736		※1 6,587,929
資産運用報酬		1,107,177		1,123,239
資産保管手数料		15,797		15,798
一般事務委託手数料		39,904		40,802
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		80,254		81,636
営業費用合計		7,905,470		7,853,005
営業利益		7,802,883		8,028,029
営業外収益				
受取利息		1,725		9,527
未払分配金戻入		674		959
雑収入		1,571		—
営業外収益合計		3,971		10,486
営業外費用				
支払利息		766,441		834,159
投資法人債利息		70,926		67,781
投資法人債発行費償却		8,386		7,409
融資関連費用		214,037		213,474
その他		530		500
営業外費用合計		1,060,321		1,123,325
経常利益		6,746,532		6,915,191
税引前当期純利益		6,746,532		6,915,191
法人税、住民税及び事業税		895		605
法人税等調整額		△13		13
法人税等合計		881		618
当期純利益		6,745,650		6,914,572
前期繰越利益		370,382		370,382
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,116,032		7,284,954

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	※1 270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,788,454	9,492,412	268,456,478	6,253	6,253	268,462,732
当期変動額						
剰余金の配当	△7,418,072	△7,418,072	△7,418,072			△7,418,072
当期純利益	6,745,650	6,745,650	6,745,650			6,745,650
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				△5,815	△5,815	△5,815
当期変動額合計	△672,422	△672,422	△672,422	△5,815	△5,815	△678,237
当期末残高	7,116,032	8,819,990	267,784,056	438	438	267,784,494

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957
当期変動額						
圧縮積立金の取崩					△620,935	△620,935
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	△620,935	△620,935
当期末残高	※1 270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,083,022	1,083,022

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,116,032	8,819,990	267,784,056	438	438	267,784,494
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	620,935	—	—			—
剰余金の配当	△7,366,585	△7,366,585	△7,366,585			△7,366,585
当期純利益	6,914,572	6,914,572	6,914,572			6,914,572
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				△438	△438	△438
当期変動額合計	168,921	△452,013	△452,013	△438	△438	△452,451
当期末残高	7,284,954	8,367,976	267,332,042	—	—	267,332,042

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	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
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,116,032,658	7,284,954,206
II 任意積立金取崩額	620,935,190	—
圧縮積立金取崩額	620,935,190	—
III 分配金の額	7,366,585,800	6,915,877,486
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,300)	(8,731)
うち利益分配金	7,366,585,800	6,915,877,486
(うち1口当たり利益分配金)	(9,300)	(8,731)
IV 次期繰越利益	370,382,048	369,076,720

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期については当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,366,585,800円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期については当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である6,915,877,486円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	--	--

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		6,746,532		6,915,191
減価償却費		1,563,138		1,604,278
固定資産除却損		6,078		13,358
投資法人債発行費償却		8,386		7,409
受取利息及び有価証券利息		△1,725		△9,527
支払利息		837,368		901,940
融資関連費用		214,037		213,474
営業未収入金の増減額（△は増加）		88,955		36,562
未払消費税等の増減額（△は減少）		△135,630		64,706
前払費用の増減額（△は増加）		200,050		△259,839
営業未払金の増減額（△は減少）		82,396		△100,437
未払金の増減額（△は減少）		△27,500		—
未払費用の増減額（△は減少）		△59,755		17,888
前受金の増減額（△は減少）		13,879		36,631
長期前払費用の増減額（△は増加）		△89,887		32,844
その他		25,217		2,806
小計		9,471,541		9,477,289
利息の受取額		1,725		9,527
利息の支払額		△782,048		△881,400
法人税等の支払額		△851		△3,220
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,690,368		8,602,196
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△1,383,348		△1,948,543
投資有価証券の取得による支出		△306,696		△1,297,234
投資有価証券の償還による収入		—		10,562
無形固定資産の取得による支出		—		△2,880
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△422,148		△333,871
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		579,865		965,727
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,532,327		△2,606,240
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		—		1,998,000
長期借入れによる収入		15,836,200		16,987,055
長期借入金の返済による支出		△12,000,000		△17,180,000
投資法人債の償還による支出		△5,000,000		△2,000,000
分配金の支払額		△7,417,868		△7,366,604
その他		△39,284		△11,820
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,620,952		△7,573,369
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△1,462,911		△1,577,413
現金及び現金同等物の期首残高		22,844,650		21,381,738
現金及び現金同等物の期末残高		※1 21,381,738		※1 19,804,325

（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

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～66年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～66年	機械及び装置	2～39年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～66年								
機械及び装置	2～39年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。</p> <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、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。</p> <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ませぬ。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31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	1,998,000千円
差引	21,000,000千円	19,002,000千円

※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 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

（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 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	13,365,136		13,743,204	
共益費収入	599,515		605,489	
駐車場収入	288,009		310,820	
その他賃貸収入	159,178	14,411,840	160,745	14,820,259
その他賃貸事業収入		1,296,513		1,055,237
不動産賃貸事業収益合計		15,708,353		15,875,497
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,334,008		1,308,999	
水道光熱費	1,313,936		1,161,099	
公租公課	1,498,277		1,513,159	
損害保険料	18,476		27,253	
修繕費	536,873		565,346	
減価償却費	1,562,950		1,604,042	
固定資産除却損	6,078		13,358	
その他賃貸事業費用	388,133	6,658,736	394,670	6,587,929
不動産賃貸事業費用合計		6,658,736		6,587,929
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,049,617		9,287,567

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	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
営業取引によるもの				
営業収益		2,454,940		2,487,467

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	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
※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		792,106口		792,106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	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
現金及び預金		16,841,625千円		15,395,071千円
信託現金及び信託預金		4,540,113千円		4,409,254千円
現金及び現金同等物		21,381,738千円		19,804,325千円

（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。

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、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

2024年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,008,263	8,263
（2）1年内返済予定の長期借入金	36,880,000	36,914,415	34,415
（3）投資法人債	20,700,000	20,086,516	△613,483
（4）長期借入金	205,270,000	202,786,506	△2,483,493
負債合計	264,850,000	261,795,701	△3,054,298
デリバティブ取引	438	438	—

2025年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,940,374	△59,625
(2) 1年内返済予定の長期借入金	36,520,000	36,495,777	△24,222
(3) 投資法人債	18,700,000	17,799,784	△900,215
(4) 長期借入金	205,630,000	201,532,030	△4,097,969
負債合計	262,850,000	257,767,968	△5,082,031
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は1,594,315千円です。

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

（単位：千円）

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

借入金及び投資法人債の決算日（2025年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

（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（2024年11月30日）
 該当事項はありません。

当期（2025年5月31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（2024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	6,000,000	—	438	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	13,140,000	13,140,000	*	—

当期（2025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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	13,140,000	13,140,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価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（4）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13千円	－千円
繰延税金資産合計	13千円	－千円
繰延税金資産の純額	13千円	－千円

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

	前期 (2024年11月30日)	当期 (2025年5月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.35%	△31.46%
圧縮積立金取崩額	2.90%	－%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	11.28%	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	17,407	信託預り敷金及び保証金	3,078,935
								預り敷金保証金の返還	45,442		
								賃料収入等	2,454,940	営業未収入金	168,413
										前受金	95,787

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2024年12月1日 至 2025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	12.52%	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	578,039	信託預り敷金及び保証金	3,626,873
								預り敷金保証金の返還	30,101		
								賃料収入等	2,487,467	営業未収入金	180,055
										前受金	62,497

(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 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	202,823	信託預り敷金及び保証金	6,731,085
								預り敷金保証金の返還	81,729		
								賃料収入等	4,464,268	営業未収入金 前受金	280,978 4,716
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	1,109,277	その他未払費用	443,313

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2024年12月1日 至 2025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	22,453	信託預り敷金及び保証金	6,701,057
								預り敷金保証金の返還	52,481		
								賃料収入等	4,498,876	営業未収入金	268,261
										前受金	9,948
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	1,129,621	その他未払費用	467,384

(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 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
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	153,766,661	153,566,078
	期中増減額	△200,582	△74,550
	期末残高	153,566,078	153,491,528
	期末時価	181,541,000	184,686,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	280,215,832	280,207,623
	期中増減額	△8,209	195,344
	期末残高	280,207,623	280,402,967
	期末時価	317,410,000	316,220,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,978,881	102,016,969
	期中増減額	38,087	△140,628
	期末残高	102,016,969	101,876,340
	期末時価	131,520,000	137,480,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	535,961,375	535,790,671
	期中増減額	△170,704	△19,834
	期末残高	535,790,671	535,770,836
	期末時価	630,471,000	638,386,000

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

（注2） 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（1,604,042千円）の計上によるものです。

（注3） 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、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 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

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

※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 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	971,288	971,288
その他	-	14,909,747
合計	971,288	15,881,035

※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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
1口当たり純資産額	112,688円	112,498円
1口当たり当期純利益	2,838円	2,909円

(注1) 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いました。2024年11月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数（前期 2,376,318口、当期 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3) 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 2024年6月1日 至 2024年11月30日)	当期 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
当期純利益(千円)	6,745,650	6,914,572
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,745,650	6,914,572
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）

投資口の分割

本投資法人は、2025年5月31日を基準日、2025年6月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口分割を実施いたしました。

2. 本分割の方法

2025年5月31日を基準日として、同日（注）の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

（注）同日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2025年5月30日となります。

3. 本分割により増加した投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 792,106口

本分割により増加した投資口の総口数 : 1,584,212口

本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,376,318口

本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 12,000,000口（注）

（注）投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

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

（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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額431,320円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格452,760円（発行価額438,438円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価額438,438円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注19) 2022年2月18日から2022年3月15日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,190口）については、2022年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年5月13日に消却しました。
- (注20) 2023年3月29日から2023年4月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,118口）については、2023年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2023年5月12日に消却しました。
- (注21) 2024年1月18日から2024年3月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（15,340口）については、2024年4月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年5月10日に消却しました。
- (注22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
- (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口の割合による投資口の分割を行いました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2024年11月30日現在)		当期 (2025年5月31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)
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	153,566	27.4	153,491	27.4
	東京オフィス	280,207	50.0	280,402	50.1
	アクティビア・アカウント	102,016	18.2	101,876	18.2
	地域別				
	都心5区(注3)	329,429	58.8	329,686	58.9
	その他23区	48,589	8.7	48,615	8.7
	三大都市圏(注4)	145,913	26.0	145,731	26.0
	その他国内主要都市	11,857	2.1	11,737	2.1
	小計	535,790	95.6	535,770	95.7
不動産等計		535,790	95.6	535,770	95.7
匿名組合出資持分(注5)		307	0.1	1,594	0.3
預金・その他資産		24,112	4.3	22,731	4.1
資産総額計(注6)		560,210	100.0	560,097	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6、7)	292,425	52.2	292,765	52.3
純資産総額(注6)	267,784	47.8	267,332	47.7

(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) 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6) 「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7) 「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

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分 (注3)	国内	—	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	300,402	300,402	0.1
匿名組合出資持分 (注4)	国内	—	合同会社CA-1を営業者とするB号匿名組合出資持分	1,013,404	1,013,404	0.2
匿名組合出資持分 (注5)	国内	—	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	280,509	280,509	0.1

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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4) 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5) 運用資産は、「LOGI'Q柏」の不動産信託受益権です。

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

本投資法人が当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、当期末現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

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「オモカド」(注6)	45,000	44,380	64,200	64,200	2.6	64,125	2.3	2.6	8.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注7)	8,430	8,056	11,400	11,500	3.2	11,300	3.4/3.3	3.4	1.6
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,570	10,000	10,100	4.5	10,000	4.5	4.7	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	19,522	24,800	25,000	3.6	24,500	3.4	3.7	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	5,541	8,120	8,070	5.1	8,140	4.9	5.3	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,406	7,780	7,880	3.8	7,730	3.6	4.0	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,306	14,100	14,800	3.4	13,800	3.2	3.6	2.5
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,729	4,300	4,400	3.2	4,190	3.0	3.4	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,437	2,110	2,120	3.8	2,100	3.6	4.0	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ(注6)	12,740	13,055	10,976	11,711	4.0	10,682	3.8	4.2	2.4
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,267	11,200	11,280	2.8	10,980	2.5	2.9	2.4
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	14,300	14,217	15,700	15,800	3.8	15,500	3.6	3.9	2.6
		小計	154,970	153,491	184,686	186,861	—	183,047	—	—	28.6
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,053	11,900	12,300	3.4	11,700	3.5	3.6	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,413	16,800	16,000	3.3	17,100	3.4	3.5	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,762	5,070	5,170	3.6	4,960	3.4	3.8	0.8
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,661	11,000	11,000	3.7	11,000	3.5	3.9	1.6
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	3,000	3,150	3.2	2,940	3.6	3.4	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,524	5,680	5,730	3.7	5,620	3.5	3.8	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,645	7,230	7,340	3.4	7,120	3.2	3.5	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,213	7,780	7,940	3.3	7,620	3.1	3.5	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,774	6,030	6,110	3.2	5,940	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,088	14,100	14,300	3.2	14,000	2.9	3.3	2.0
	TO-12	汐留ビルディング(注6)	71,600	69,657	71,750	76,300	3.1	69,650	2.9	3.3	13.2
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,883	7,850	7,980	3.4	7,720	3.2	3.6	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,936	6,120	6,110	3.3	6,130	3.0	3.4	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,582	7,750	7,750	3.5	7,750	3.2	3.6	1.3
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,658	18,200	19,600	3.6	17,600	3.4	3.8	3.5
TO-18	恵比寿プライムスクエア(注6)	30,700	31,294	33,000	33,558	3.2	32,436	3.0	3.4	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	6,960	7,280	7,430	3.2	7,120	3.0	3.4	1.3
	T0-20	目黒東急ビル	16,300	16,640	16,300	16,300	3.1	16,300	2.8	3.1	3.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	18,495	19,300	19,600	3.4	19,000	3.2	3.6	3.4
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	8,999	9,180	9,230	3.1	9,130	2.8	3.2	1.6
	T0-23	霞が関東急ビル	30,600	30,793	30,900	31,900	3.2	30,500	3.3	3.4	5.6
	小計			283,260	280,402	316,220	324,798	—	311,336	—	—
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)(注8)	12,000	12,113	15,500	—	—	15,500	5.1	—	2.2
	AA-2	icotなかもず(注9)	8,500	7,933	13,300	13,600	4.7	13,100	4.7/4.6	4.9	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,700	4,670	4,780	5.3	4,560	5.1	5.7	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,469	4,060	4,070	4.6	4,040	4.2	4.8	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	5,798	8,730	8,840	4.7	8,620	4.5	4.9	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	12,083	18,900	19,100	3.4	18,700	3.2	3.5	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,565	7,530	7,560	3.9	7,490	3.7	4.0	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模 原	4,820	4,407	5,040	5,060	5.2	5,020	5.0	5.4	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,735	22,000	22,300	3.4	21,900	3.2	3.6	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	3,960	5,120	5,260	4.6	4,970	4.3	4.8	0.7
	AA-12	コマースモール博多	6,100	6,195	5,830	5,810	4.6	5,840	4.3	4.7	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	19,800	19,912	26,800	27,800	3.5	26,400	3.3	3.7	3.7
	小計			103,570	101,876	137,480	124,180	—	136,140	—	—
合計			541,800	535,770	638,386	635,839	—	630,523	—	—	100.0

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR(都市型商業施設を意味します。)、T0(東京オフィスを意味します。)&及びAA(アクティビア・アカウントを意味します。)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、当期末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、当期末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「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です。
- (注8) あまがさきキューズモール(底地)について、一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書においては、「当該事業用定期借地権の有期性を勘案のうえ、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は適用せず、DCF法により収益価格を試算する。」との見解が示されており、「直接還元価格」及び「直接還元利回り」の記載はありません。また、「対象不動産は事業用定期借地権が付着した底地であり、契約期間終了時には契約は更新されず、再契約を行わない限り、更地として所有者に復帰することから、更地が所有者に復帰することを想定し、価格時点における更地価格をもって分析期間末の売却価格と査定した」との見解が示されており、「最終還元利回り」の記載はありません。
- (注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から2年目は4.7%、3年目以降は4.6%です。

b. 保有資産の概要 ②

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	東急ブラザ表参道 「オモカド」(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	23	1,934	1,417	5,154.14	5,154.14	100.0
	UR-3	キューブラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	484	381	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	8	1,102	1,399	19,629.09	18,996.93	96.8
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	14	722	121	21,229.16	21,148.56	99.6
	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	キューブラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	512	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	205	206	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-15	デックス東京ビー チ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	79	547	360	16,151.35	16,151.35	100.0
	UR-17	キューブラザ原宿 (注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	16	432	380	3,378.49	3,378.49	100.0
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	大阪府大阪市	2022年 3月14日	1	665	333	13,680.84	13,680.84	100.0
	小計				—	160	—	—	115,661.02	114,948.26
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿 ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	13	628	498	7,342.60	7,342.60	100.0
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	8	854	808	7,950.49	7,950.49	100.0
	T0-3	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
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	9	611	605	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-6	田町スクエア(底 地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	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
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	13	366	300	5,054.18	5,054.18	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	13	376	358	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	272	262	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	5	600	600	7,193.28	6,294.12	87.5
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	50	2,844	2,612	28,136.05	27,701.69	98.5
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	9	362	280	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	5	280	214	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅 前	東京都品川区	1993年 11月30日	12	410	342	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)	11	922	890	14,517.11	14,517.11	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ イ ス	T0-18	恵比寿プライムスクエア（注8）	東京都渋谷区	1997年 1月31日	121	1,575	1,220	18,059.66	17,956.02	99.4
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年 4月9日	23	327	315	4,288.88	4,235.81	98.8
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	8	627	610	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	6	807	552	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	392	350	4,376.41	4,376.41	100.0
	T0-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2010年 10月20日	25	1,222	714	12,023.76	11,939.72	99.3
	小計				—	358	—	—	153,941.59	152,367.32
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	729	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)	188	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	237	233	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	19	546	459	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	39	1,057	878	20,088.70	20,088.70	100.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	21	1,019	810	13,513.73	13,513.73	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	37	345	273	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	338	166	9,612.88	9,612.88	100.0
	AA-13	A-PLACE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	21	1,097	927	15,892.27	15,892.27	100.0
	小計				—	180	—	—	174,272.68	174,272.68
合計				—	698	—	—	443,875.29	441,588.26	99.5

(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、当期末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、当期末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。）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、当期末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、当期末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、当期末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、当期末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、当期末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、当期末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「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。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、当期末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

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
キューブラザ恵比寿 (東京都渋谷区)	3階～5階テナント入替工事	自 2026年 12月 至 2027年 5月	433	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調設備更新（Ⅰ期）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	413	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場2・3号機改修工事	自 2025年 7月 至 2025年 11月	324	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅰ期）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	312	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅱ期）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	312	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅲ期）	自 2027年 6月 至 2027年 11月	312	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅳ期）	自 2027年 12月 至 2028年 5月	312	—	—
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）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	147 (注)	—	—
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（Ⅱ期）	自 2027年 6月 至 2027年 11月	147 (注)	—	—
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2026年 6月 至 2026年 11月	141	—	—
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	自 2025年 6月 至 2025年 11月	141	—	—
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	136	—	—
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	126	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	中央監視盤更新	自 2025年 3月 至 2025年 11月	121	—	—
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	108	—	—
A-PLACE品川 (東京都港区)	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年 11月	104	—	—
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	97	—	—
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、13、17FゾーンE）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	92	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新（Ⅰ期）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	91	—	—
キューブラザ恵比寿 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2026年 12月 至 2027年 5月	90	—	—
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②	自 2025年 12月 至 2026年 3月	89	—	—
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	81 (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31期・2フロア）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	81 (注)	—	—
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	78	—	—
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 2025年 6月 至 2026年 11月	77	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	防災監視盤更新工事（自火報関連）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	77	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	30周年リニューアル工事	自 2025年 12月 至 2026年 5月	73 (注)	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(3/7期)	自 2026年 12月 至 2027年 5月	73 (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29期・2フロア)	自 2025年 12月 至 2026年 5月	72 (注)	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新(Ⅲ期)	自 2026年 6月 至 2026年 11月	71	-	-
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28期・2フロア)	自 2025年 6月 至 2025年 11月	70 (注)	-	-
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 5月	67	-	-
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 11月	67	-	-
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	66 (注)	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル(29期・3フロア)	自 2025年 12月 至 2026年 5月	65	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル(30期・3フロア)	自 2026年 6月 至 2026年 11月	65	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅲ期)	自 2026年 12月 至 2027年 5月	65	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新(Ⅱ期)	自 2026年 6月 至 2026年 11月	64	-	-
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	64	-	-
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	61	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル(28期・3フロア)	自 2025年 6月 至 2025年 11月	57	-	-
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2025年 6月 至 2025年 8月	53	-	-
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金山 (愛知県名古屋)	CWシーリング補修	自 2025年 7月 至 2025年 10月	41	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2階、3階)	自 2025年 12月 至 2026年 5月	41	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	パッケージエアコン(EHP-1、2、3)更新工事	自 2025年 5月 至 2025年 6月	38	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	4階～5階トイレリニューアル	自 2025年 6月 至 2025年 11月	35	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	専有部3フロア照明LED化工事	自 2025年 6月 至 2025年 11月	35	-	-
A-PLACE渋谷南平台 (東京都渋谷区)	機械駐車設備修繕(Ⅰ期)	自 2025年 6月 至 2025年 11月	34	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	0Aフロア更新(8階7階4階共用部・専有部)	自 2025年 6月 至 2025年 11月	30	-	-
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・スポーツ施設)	自 2026年 6月 至 2026年 11月	22 (注)	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(4階)	自 2025年 6月 至 2025年 11月	21	-	-

(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。

b. 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1,602百万円であり、当期に費用処理された修繕費565百万円と合わせ2,167百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（4期工事）	自 2024年 12月 至 2025年 2月	221
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新（第2期）	自 2024年 10月 至 2024年 12月	168
A-PLACE青山 (東京都港区)	大規模修繕	自 2025年 5月 至 2025年 5月	84
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP・給排気ファン更新（10、11F、17FゾーンC）	自 2025年 1月 至 2025年 2月	70
A-PLACE青山 (東京都港区)	エレベーター制御リニューアル工事	自 2024年 10月 至 2025年 1月	66
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	タワー棟における空気調和機更新（第27期・2フロア）	自 2024年 12月 至 2025年 4月	65 (注)
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新（II期）	自 2025年 1月 至 2025年 5月	64 (注)
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事（第1期）	自 2024年 6月 至 2025年 2月	60 (注)
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレ改修（II期）	自 2025年 1月 至 2025年 5月	48
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事（地下1階・1階）	自 2024年 12月 至 2025年 4月	35
デックス東京ビーチ (東京都港区)	機械警備更新工事	自 2024年 11月 至 2025年 2月	31 (注)
その他			686
合計			1,602

(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。

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

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、当期末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（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	東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	628	498	2027年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	854	808	2027年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	261	241	2027年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	611	605	2027年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2027年5月31日
		A-PLACE新橋	5,054.18	366	300	2027年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	376	358	2027年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	272	262	2027年5月31日
		大崎ウィズタワー	6,294.12	600	600	2027年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	362	280	2027年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	280	214	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	410	342	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,517.11	922	890	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア (注6)	14,397.75	1,338	1,189	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,235.81	327	315	2031年10月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,376.41	392	350	2031年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.90	546	459	2027年5月31日
		大阪中之島ビル	20,088.70	1,057	878	2026年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,513.73	1,019	810	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	345	273	2026年10月31日
A-PLACE心齋橋	15,892.27	1,097	927	2031年12月31日		
		合計	164,878.48	—	—	—

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	484	381	2026年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2026年11月30日
		神戸旧居留地25番館	18,996.93	1,102	1,399	2025年8月31日
		A-FLAG札幌	21,148.56	722	121	2025年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2025年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	512	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	205	206	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		デックス東京ビーチ(注6)	16,151.35	547	360	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,378.49	432	380	2029年1月31日
		キュープラザ新宿三丁目	4,528.01	807	552	2031年9月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2026年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	188	2026年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	237	233	2026年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2025年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2027年1月31日
		合計		169,315.14	-	-

(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、当期末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、当期末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、当期末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、賃貸人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

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

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

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

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
三井住友信託銀行株式会社（注3）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40 (注4)	2074年5月31日 2042年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2047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	14,582.67	2051年2月28日	定期建物賃貸借契約
株式会社エディオン	icot溝の口	14,032.05	2043年7月24日	定期建物賃貸借契約
東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心齋橋	13,680.84	2037年10月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	—	—
CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ	4,911.63	2036年7月31日	定期建物賃貸借契約

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

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

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

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

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

（エ）賃貸借の概況及び損益状況

第27期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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 「オモカド」 (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27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,077,048	268,668	(注2)	675,515	502,399
賃貸事業収入	1,036,492	242,449	(注2)	624,031	417,384
その他賃貸事業収入	40,556	26,219	(注2)	51,483	85,014
②賃貸事業費用	277,786	73,641	96,879	212,773	250,117
管理業務費	94,959	16,568	5,211	60,376	93,015
水道光熱費	34,825	25,720	—	55,286	110,081
公租公課	87,524	10,151	49,778	53,695	33,479
損害保険料	558	205	409	1,948	2,041
修繕費	3,826	6,308	40,627	35,662	7,632
その他賃貸事業費用	56,092	14,687	851	5,802	3,867
③NOI（①－②）	799,262	195,026	(注2)	462,741	252,281
④減価償却費等（注3）	61,513	19,362	16,870	130,354	118,039
賃貸事業損益（③－④）	737,748	175,664	(注2)	332,387	134,242

（単位：千円）

物件番号	UR-9	UR-10	UR-12	UR-13	UR-15
物件名称	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト	デックス東京ビーチ (注1)
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	220,111	274,525	109,271	(注2)	611,031
賃貸事業収入	209,911	257,058	102,263	(注2)	483,006
その他賃貸事業収入	10,200	17,466	7,008	(注2)	128,024
②賃貸事業費用	51,469	53,899	39,519	34,216	387,550
管理業務費	14,447	9,904	3,664	8,069	113,131
水道光熱費	11,334	15,924	8,501	452	99,851
公租公課	13,767	21,135	2,051	17,231	64,734
損害保険料	146	190	99	206	1,282
修繕費	10,155	1,010	1,977	5,038	37,487
その他賃貸事業費用	1,616	5,734	23,225	3,216	71,064
③NOI（①－②）	168,642	220,625	69,751	(注2)	223,480
④減価償却費等（注3）	13,625	14,780	7,714	6,381	35,373
賃貸事業損益（③－④）	155,016	205,845	62,037	(注2)	188,107

（単位：千円）

物件番号	UR-17	UR-18	T0-1	T0-2	T0-3
物件名称	キュープラザ原宿 （注1）	A-FLAG西心斎橋	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	223,210	332,550	319,502	449,289	141,264
貸貸事業収入	208,549	332,550	304,039	431,696	134,893
その他貸貸事業収入	14,660	—	15,463	17,592	6,371
②貸貸事業費用	90,627	30,212	93,103	116,047	47,160
管理業務費	21,054	—	28,532	31,341	10,912
水道光熱費	14,729	—	18,972	25,336	10,402
公租公課	46,912	26,972	18,538	37,333	12,380
損害保険料	230	841	529	657	214
修繕費	3,624	88	2,510	16,398	10,909
その他貸貸事業費用	4,077	2,310	24,019	4,981	2,340
③NOI（①－②）	132,582	302,337	226,398	333,241	94,104
④減価償却費等（注3）	6,868	45,141	48,632	35,825	14,309
貸貸事業損益（③－④）	125,714	257,196	177,765	297,416	79,795

（単位：千円）

物件番号	T0-4	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9
物件名称	A-PLACE青山	田町スクエア （底地）	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	312,013	62,502	（注2）	206,356	193,467
貸貸事業収入	297,629	62,502	（注2）	192,138	183,283
その他貸貸事業収入	14,383	—	（注2）	14,218	10,184
②貸貸事業費用	112,031	11,863	43,743	71,955	56,903
管理業務費	22,859	—	10,634	17,604	14,584
水道光熱費	17,329	—	13,035	13,592	12,956
公租公課	28,471	11,607	12,243	17,593	15,683
損害保険料	485	—	215	492	319
修繕費	37,750	—	2,794	11,094	4,500
その他貸貸事業費用	5,133	256	4,819	11,577	8,859
③NOI（①－②）	199,982	50,638	（注2）	134,401	136,564
④減価償却費等（注3）	29,835	—	22,220	24,336	27,687
貸貸事業損益（③－④）	170,147	50,638	（注2）	110,064	108,876

（単位：千円）

物件番号	T0-10	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14
物件名称	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	137,168	348,252	1,415,851	194,541	150,653
賃貸事業収入	129,931	337,391	1,336,775	184,386	145,633
その他賃貸事業収入	7,236	10,861	79,076	10,154	5,020
②賃貸事業費用	41,507	127,122	397,964	49,154	48,254
管理業務費	9,886	87,313	106,031	12,581	13,007
水道光熱費	7,168	10,034	102,819	10,124	6,436
公租公課	13,451	27,207	141,689	16,130	10,891
損害保険料	219	820	874	338	206
修繕費	6,662	—	20,202	7,380	14,691
その他賃貸事業費用	4,118	1,746	26,347	2,597	3,021
③NOI（①－②）	95,661	221,130	1,017,887	145,386	102,399
④減価償却費等（注3）	11,850	47,226	157,756	24,225	16,675
賃貸事業損益（③－④）	83,810	173,903	860,130	121,161	85,723

（単位：千円）

物件番号	T0-15	T0-16	T0-18	T0-19	T0-20
物件名称	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエ ア（注1）	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	215,260	477,791	858,171	163,443	322,666
賃貸事業収入	207,151	428,382	751,662	154,908	309,716
その他賃貸事業収入	8,108	49,409	106,508	8,534	12,949
②賃貸事業費用	62,536	198,811	309,596	53,660	91,057
管理業務費	15,004	45,387	65,689	13,280	22,258
水道光熱費	11,937	46,158	110,741	9,536	16,727
公租公課	21,448	57,203	75,874	16,324	19,454
損害保険料	351	1,268	1,565	370	514
修繕費	6,444	45,582	38,084	11,475	28,363
その他賃貸事業費用	7,349	3,211	17,641	2,672	3,738
③NOI（①－②）	152,723	278,980	548,574	109,783	231,608
④減価償却費等（注3）	17,195	33,616	59,477	14,569	33,317
賃貸事業損益（③－④）	135,527	245,363	489,097	95,213	198,291

（単位：千円）

物件番号	T0-21	T0-22	T0-23	AA-1	AA-2
物件名称	キュープラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台	霞が関東急ビル	あまがさきキューズモール（底地）	icotなかもず
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	407,149	199,868	660,971	364,278	311,031
貸貸事業収入	379,512	191,593	619,822	364,278	311,001
その他貸貸事業収入	27,637	8,274	41,148	—	30
②貸貸事業費用	93,944	71,565	198,709	63,910	44,652
管理業務費	11,547	21,712	50,763	—	5,689
水道光熱費	23,694	13,391	41,456	—	30
公租公課	54,635	23,188	69,233	63,653	34,469
損害保険料	392	381	1,061	—	598
修繕費	937	10,023	30,102	—	2,940
その他貸貸事業費用	2,735	2,867	6,091	256	924
③NOI（①－②）	313,205	128,303	462,262	300,368	266,378
④減価償却費等（注3）	5,914	9,418	36,479	—	38,822
貸貸事業損益（③－④）	307,290	118,884	425,783	300,368	227,555

（単位：千円）

物件番号	AA-4	AA-5	AA-6	AA-7	AA-8
物件名称	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	（注2）	146,279	305,148	560,652	232,318
貸貸事業収入	（注2）	135,017	285,245	539,916	202,858
その他貸貸事業収入	（注2）	11,262	19,903	20,736	29,460
②貸貸事業費用	14,230	48,372	89,384	216,118	61,798
管理業務費	2,979	18,566	23,951	64,762	8,593
水道光熱費	—	14,735	24,906	45,053	29,534
公租公課	10,223	11,691	31,298	61,542	13,827
損害保険料	259	384	659	1,887	255
修繕費	—	398	2,644	37,263	6,554
その他貸貸事業費用	768	2,595	5,924	5,610	3,033
③NOI（①－②）	（注2）	97,907	215,763	344,533	170,520
④減価償却費等（注3）	10,204	20,563	55,519	147,530	18,944
貸貸事業損益（③－④）	（注2）	77,343	160,243	197,003	151,576

（単位：千円）

物件番号	AA-9	AA-10	AA-11	AA-12	AA-13
物件名称	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	A-PLACE心齋橋
第27期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	(注2)	546,275	195,873	223,412	590,715
賃貸事業収入	(注2)	518,740	181,376	179,269	555,027
その他賃貸事業収入	(注2)	27,535	14,497	44,142	35,687
②賃貸事業費用	41,939	132,769	93,457	81,486	187,019
管理業務費	16,043	34,801	19,939	23,977	38,356
水道光熱費	8,293	35,139	23,565	31,486	49,793
公租公課	14,028	38,359	19,224	13,748	73,073
損害保険料	324	1,046	747	363	1,285
修繕費	210	10,290	26,127	5,514	14,053
その他賃貸事業費用	3,040	13,133	3,852	6,396	10,458
③NOI（①-②）	(注2)	413,505	102,416	141,925	403,695
④減価償却費等（注3）	22,235	72,555	47,696	15,704	20,181
賃貸事業損益（③-④）	(注2)	340,950	54,720	126,221	383,513

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