

2021年11月期 決算短信 (REIT)

2022年1月14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) 柏木 信英
 資産運用会社名 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 兼松 将興
 問合せ先責任者 (役職名) アクティビア運用本部 (氏名) 村山 和幸
 運用戦略部長
 T E L (03) 6455-3377 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2022年2月24日 分配金支払開始予定日 2022年2月14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. 2021年11月期の運用、資産の状況 (2021年6月1日～2021年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年11月期	15,646	6.3	8,758	8.1	7,781	7.3	7,753	6.9
2021年5月期	14,715	△2.4	8,101	△1.5	7,250	△1.5	7,249	△1.5

	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	%	%	%
2021年11月期	9,754	2.9	1.4	49.7
2021年5月期	9,400	2.8	1.4	49.3

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2021年5月期771,224口、2021年11月期794,871口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年11月期	9,360	7,700	0	0	9,360	7,700	99.3	2.8
2021年5月期	9,386	7,238	15	11	9,401	7,250	99.8	2.8

(注1) 2021年11月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 2021年5月期の1口当たり利益超過分配金15円のうち、一時差異等調整引当額は15円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(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
2021年11月期	566,257	278,716	49.2	338,760
2021年5月期	525,379	255,581	48.6	331,397

(参考) 自己資本 2021年11月期 278,716百万円 2021年5月期 255,581百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年11月期	21,002	△49,887	31,061	20,057
2021年5月期	8,745	△566	△7,847	17,881

2. 2022年5月期の運用状況の予想（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期の運用状況の予想（2022年6月1日～2022年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年5月期	15,271	△2.4	8,614	△1.6	7,673	△1.4	7,672	△1.0	9,325	—
2022年11月期	15,520	1.6	8,558	△0.7	7,579	△1.2	7,578	△1.2	9,210	—

（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）（2022年5月期）9,325円（2022年11月期）9,210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 : 有
- 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）	2021年11月期	822,754口	2021年5月期	771,224口
② 期末自己投資口数	2021年11月期	—口	2021年5月期	—口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	14
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）会計方針の変更に関する注記	17
（9）財務諸表に関する注記事項	19
（10）発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	33
（1）投資状況	33
（2）投資資産	34

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

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

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

当期（2021年11月期）においては、2021年9月10日に公募増資等により本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」3物件を取得しました。また、2021年10月29日に「東急プラザ赤坂（50%準共有持分）」を譲渡し、「東京オフィス」1物件を取得する資産の入替を行いました。この結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は47物件（取得価格合計548,035百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き持ち直しの動きに弱さがみられました。

商業施設を取り巻く環境については、緊急事態宣言等の全面解除に伴い接触型サービス消費に回復の兆しがみられるなど、消費者マインドに持ち直しの動きがみられます。

賃貸オフィス市場については、新型コロナウイルス感染症を契機としたテレワークの浸透やコスト削減の動きにより、オフィス集約や縮小移転等の動きが続いています。三鬼商事株式会社が公表した2021年11月末時点の都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は6.35%で、前期末（2021年5月31日）時点との比較では0.45ポイント上昇しました。賃料水準についても、2020年8月以降16ヶ月連続で下落しており、2021年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は20,686円となりました。東京以外の主要都市でも空室率は上昇傾向にありますが、賃料水準は緩やかな下落または横ばいで推移しています。

J-REIT市場は、緊急事態宣言解除に伴う経済活動の正常化への期待感などから底堅く推移していましたが、新型コロナウイルスの新たな変異株への警戒感が強まり、2021年11月末にかけて値を下げる展開となりました。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、公募増資により、2021年9月10日に「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台（注1）」の3物件（3物件取得価格合計43,500百万円）を取得しました。また、2021年10月29日に「東急プラザ赤坂（50%準共有持分）」（譲渡価格11,800百万円）を譲渡するとともに、同日付で「A-PLACE田町イースト（注2）」（取得価格6,800百万円）を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は47物件（取得価格合計548,035百万円）、総賃貸可能面積は429,067.46㎡（129,791坪）となりました。

（注1）「A-PLACE渋谷南平台」の本書の日付現在の名称は「日交渋谷南平台ビル」ですが、2022年9月1日付で名称の変更を予定しています。

（注2）「A-PLACE田町イースト」の本書の日付現在の名称は「田町イーストビル」ですが、2022年11月1日付で名称の変更を予定しています。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2021年 6月末	2021年 7月末	2021年 8月末	2021年 9月末	2021年 10月末	2021年 11月末
都市型商業施設	97.7%	97.3%	97.2%	97.3%	97.4%	97.5%
東京オフィス	96.7%	97.1%	96.8%	97.2%	96.9%	96.7%
アクティビア・アカウント	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	98.2%
全 体	98.0%	98.0%	97.9%	98.0%	97.9%	97.5%

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまでも、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さまざまな取り組みを推進してまいりました。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。また、運用会社である東急不動産リート・マネジメン株式会社のサステナビリティ推進体制の強化を図るため、2021年4月1日付でサステナビリティ推進部が新設されました。これまで環境技術部で所管していたESGに関する業務等をサステナビリティ推進部が引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取り組みを推進していきます。当期の環境負荷軽減工事としては、「icot大森」の共用部、「A-PLACE代々木」・「A-PLACE池袋」・「A-PLACE品川」・「A-PLACE恵比寿東」・「恵比寿プライムスクエアタワー」の共用部の一部、「汐留ビルディング」・「恵比寿プライムスクエア」の専有部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、「A-PLACE品川」のトイレ改修工事では、節水型の便器を採用し、水資源の有効利用を促進するとともに、「ルオーゴ汐留」の空調更新工事では、高効率タイプの室外機を採用することで省エネルギー性能を向上させました。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、BELS認証を「梅田ゲートタワー（★★）」・「大崎ウィズタワー（★★）」で取得いたしております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は29物件、延床面積ベースで65.4%（2021年11月30日現在）となりました。

さらに、「ルオーゴ汐留」・「A-PLACE品川東」・「A-PLACE五反田」・「A-PLACE青山」・「A-PLACE代々木」・「A-PLACE渋谷金王」・「東急不動産恵比寿ビル」・「恵比寿プライムスクエア」にて傘のシェアリングサービスを新規導入すると共に、「東急プラザ表参道原宿」では、施設内の飲食店から排出される生ごみを堆肥化処理した後、屋上庭園の畑でいちご栽培に活用し、飲食店舗にて栽培したいちごを使用したメニューを提供する、施設内完結型の資源循環を目指すプロジェクトをスタートいたしました。本投資法人は、このような環境、社会への取り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、前記3物件の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2021年9月7日に公募による投資口の追加発行（49,030口）及び2021年9月28日に第三者割当による新投資口の発行（2,500口）並びに2021年9月10日に16,200百万円の資金の借入れを行うとともに、返済期日が到来した借入金及び投資法人債の返済等のため、合計13,750百万円の借換えを行いました。また、グリーンボンド（無担保投資法人債）を2021年11月16日に3,900百万円発行し、短期借入金の返済に充当しました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は260,350百万円（借入金233,650百万円、投資法人債26,700百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で46.0%、長期比率100%、固定金利比率96.6%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15,646百万円、営業利益8,758百万円、経常利益7,781百万円、当期純利益7,753百万円となりました。

当期の分配金は、不動産等売却益250,323,186円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため53,379,899円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額である7,700,977,440円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,360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、ワクチンの普及などにより新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らいでいくなかで、外需の増加や経済政策の効果等もあり、企業部門と家計部門がともに持ち直していくと思われれます。ただし、新型コロナウイルスの変異株の流行や、物流の停滞・サプライチェーン障害等の供給制約の長期化といったグローバルな下振れリスクの影響に注視する必要があります。

商業施設を取り巻く環境については、ワクチンの普及等により感染抑制と消費活動の両立が進み、サービス等のペントアップ需要が顕在化することが期待されるものの、新型コロナウイルスの変異株の流行により消費が再び抑制されるリスクに留意が必要です。賃貸オフィス市場に関しては、限定的な新規供給が好材料であるものの、引き続き縮小移転や部分解約により需給は緩和傾向となると考えられ、物件の立地やクオリティが試される状況が継続すると考えています。J-REIT市場は、短期的には新型コロナウイルスの変異株への警戒感から値動きの荒い展開も想定されますが、中長期的には、業績が相対的に安定しており配当利回り水準が魅力的なREITには資金流入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、感染予防対策等の社会的責務を果たすとともに、豊富な運用ノウハウによって新型コロナウイルス感染症の影響を最小化し、中長期的視野に立ったポートフォリオ戦略のもと、スポンサーサポートを活用した物件入替によりポートフォリオの収益向上を図り、投資主価値向上軌道への回帰を目指します。

(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5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図ります。

c. 内部成長戦略

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

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

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

d. 財務戦略

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

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(エ) 運用状況の見通し

2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	15,271百万円
営業利益	8,614百万円
経常利益	7,673百万円
当期純利益	7,672百万円
1口当たり分配金	9,325円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2022年11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	15,520百万円
営業利益	8,558百万円
経常利益	7,579百万円
当期純利益	7,578百万円
1口当たり分配金	9,210円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第21期（2021年12月1日～2022年5月31日）（182日） 第22期（2022年6月1日～2022年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する47物件（以下「現保有資産」といいます。）を前提としています。 現時点で譲渡を決定していませんが、第22期末において保有物件を譲渡することを想定しております。
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。 第22期において、現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより、不動産等売却益195百万円が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。 上記の他、新型コロナウイルス感染症拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
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、2022年5月期（第21期）に1,260百万円、2022年11月期（第22期）に1,450百万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、2022年5月期（第21期）に1,377百万円、2022年11月期（第22期）に1,394百万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、2022年5月期（第21期）に939百万円、2022年11月期（第22期）に978百万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、260,350百万円（借入金233,650百万円、投資法人債26,700百万円）の有利子負債残高があります。 2022年5月期（第21期）及び2022年11月期（第22期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第21期：長期借入金14,100百万円、第22期：長期借入金12,000百万円および投資法人債1,000百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。 2022年5月期末及び2022年11月期末のLTVはともに46%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822,754口を前提とし、2022年11月期（第22期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。 2022年5月期（第21期）及び2022年11月期（第22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822,754口により算出しています。

<p>1口当たり 分配金</p>	<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。 ・ 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。 ・ 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、2022年5月期（第21期）及び2022年11月期（第22期）については、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。 ・ 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。
<p>その他</p>	<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況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,227,970	15,986,135
信託現金及び信託預金	3,653,881	4,071,575
営業未収入金	601,413	911,525
前払費用	569,141	388,238
その他	6,566	14,324
流動資産合計	19,058,973	21,371,798
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	85,760,008	87,070,366
減価償却累計額	△16,450,302	△17,086,807
信託建物（純額）	69,309,705	69,983,558
信託構築物	805,357	783,513
減価償却累計額	△252,555	△259,824
信託構築物（純額）	552,802	523,689
信託機械及び装置	1,422,969	1,464,287
減価償却累計額	△462,948	△501,805
信託機械及び装置（純額）	960,021	962,481
信託工具、器具及び備品	302,469	290,941
減価償却累計額	△181,133	△182,233
信託工具、器具及び備品（純額）	121,335	108,707
信託土地	424,862,322	462,769,582
信託建設仮勘定	163,000	35,061
有形固定資産合計	495,969,188	534,383,081
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	678	423
無形固定資産合計	9,055,764	9,055,510
投資その他の資産		
長期前払費用	1,144,625	1,278,079
繰延税金資産	2	2,765
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,182,950	1,319,167
固定資産合計	506,207,903	544,757,758
繰延資産		
投資法人債発行費	112,210	127,469
繰延資産合計	112,210	127,469
資産合計	525,379,087	566,257,027

（単位：千円）

	前期 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,078,246	928,758
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,850,000	26,100,000
未払金	13,719	64,640
未払費用	918,728	981,085
未払法人税等	637	31,233
未払消費税等	263,790	199,558
前受金	695,615	784,759
預り金	753	74,548
流動負債合計	30,821,491	30,164,583
固定負債		
投資法人債	22,800,000	25,700,000
長期借入金	193,500,000	207,550,000
信託預り敷金及び保証金	22,636,356	24,125,396
デリバティブ債務	39,646	409
固定負債合計	238,976,003	257,375,805
負債合計	269,797,494	287,540,389
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	248,370,846	270,963,556
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △28,535	※3 △40,103
出資総額控除額合計	△28,535	△40,103
出資総額（純額）	248,342,311	270,923,453
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,278,928	7,793,594
剰余金合計	7,278,928	7,793,594
投資主資本合計	255,621,239	278,717,047
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△39,646	△409
評価・換算差額等合計	△39,646	△409
純資産合計	※2 255,581,592	※2 278,716,638
負債純資産合計	525,379,087	566,257,027

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年12月1日 至 2021年5月31日	自	2021年6月1日 至 2021年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1, ※3 13,765,352		※1, ※3 14,283,556
その他賃貸事業収入		※1, ※3 950,325		※1, ※3 1,112,460
不動産等売却益		—		※2 250,323
営業収益合計		14,715,678		15,646,339
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,369,825		※1 5,551,549
資産運用報酬		1,104,682		1,135,604
資産保管手数料		14,884		15,281
一般事務委託手数料		37,015		39,054
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		84,835		143,153
営業費用合計		6,614,543		6,887,943
営業利益		8,101,135		8,758,396
営業外収益				
受取利息		85		82
未払分配金戻入		1,188		1,113
受取保険金		—		857
営業外収益合計		1,273		2,052
営業外費用				
支払利息		598,377		616,195
投資法人債利息		57,807		60,629
投資法人債発行費償却		8,841		9,186
投資口交付費		—		93,250
融資関連費用		186,412		198,829
その他		500		500
営業外費用合計		851,939		978,591
経常利益		7,250,469		7,781,857
税引前当期純利益		7,250,469		7,781,857
法人税、住民税及び事業税		650		31,245
法人税等調整額		14		△2,763
法人税等合計		665		28,482
当期純利益		7,249,804		7,753,375
前期繰越利益		29,124		40,219
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)		7,278,928		7,793,594

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	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)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	248,370,846	△3,084	△3,084	248,367,761	7,366,549	7,366,549	
当期変動額							
剰余金の配当					△7,337,425	△7,337,425	△7,337,425
一時差異等調整引当 額による利益超過分配		△25,450	△25,450	△25,450			△25,450
当期純利益					7,249,804	7,249,804	7,249,804
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	—	△25,450	△25,450	△25,450	△87,620	△87,620	△113,071
当期末残高	※1 248,370,846	△28,535	△28,535	248,342,311	7,278,928	7,278,928	255,621,239

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△28,584	△28,584	255,705,726
当期変動額			
剰余金の配当			△7,337,425
一時差異等調整引当 額による利益超過分配			△25,450
当期純利益			7,249,804
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	△11,062	△11,062	△11,062
当期変動額合計	△11,062	△11,062	△124,133
当期末残高	△39,646	△39,646	255,581,592

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	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)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	248,370,846	△28,535	△28,535	248,342,311	7,278,928	7,278,928	
当期変動額							
新投資口の発行	22,592,710			22,592,710			22,592,710
剰余金の配当					△7,238,708	△7,238,708	△7,238,708
一時差異等調整引当 額による利益超過分配		△11,568	△11,568	△11,568			△11,568
当期純利益					7,753,375	7,753,375	7,753,375
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	22,592,710	△11,568	△11,568	22,581,141	514,666	514,666	23,095,808
当期末残高	※1 270,963,556	△40,103	△40,103	270,923,453	7,793,594	7,793,594	278,717,047

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△39,646	△39,646	255,581,592
当期変動額			
新投資口の発行			22,592,710
剰余金の配当			△7,238,708
一時差異等調整引当 額による利益超過分配			△11,568
当期純利益			7,753,375
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	39,237	39,237	39,237
当期変動額合計	39,237	39,237	23,135,045
当期末残高	△409	△409	278,716,638

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,278,928,158	7,793,594,694
II 利益超過分配金加算額	11,568,360	—
うち一時差異等調整引当額	11,568,360	—
III 出資総額組入額	—	39,237,355
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	39,237,355
IV 分配金の額	7,250,276,824	7,700,977,440
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,401)	(9,360)
うち利益分配金	7,238,708,464	7,700,977,440
(うち1口当たり利益分配金)	(9,386)	(9,360)
うち一時差異等調整引当額	11,568,360	—
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(15)	(—)
V 次期繰越利益	40,219,694	53,379,899

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である7,238,708,464円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失39,646,906円から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,250,276,824円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については不動産等売却益250,323,186円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため53,379,899円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額である7,700,977,440円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年12月1日 2021年5月31日	自 至	2021年6月1日 2021年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,250,469		7,781,857
減価償却費		1,352,409		1,374,955
固定資産除却損		7,860		5,229
投資法人債発行費償却		8,841		9,186
受取利息及び有価証券利息		△85		△82
支払利息		656,185		676,825
投資口交付費		—		93,250
融資関連費用		186,412		198,829
営業未収入金の増減額（△は増加）		44,474		△310,112
未払消費税等の増減額（△は減少）		△54,509		△64,232
前払費用の増減額（△は増加）		△205,702		203,964
信託有形固定資産の売却による減少額		—		11,540,850
営業未払金の増減額（△は減少）		18,685		△50,957
未払費用の増減額（△は減少）		△19,264		37,228
前受金の増減額（△は減少）		157,127		89,143
長期前払費用の増減額（△は増加）		15,412		1,091
その他		△1,979		63,838
小計		9,416,336		21,650,868
利息の受取額		85		82
利息の支払額		△670,357		△647,967
法人税等の支払額		△954		△650
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,745,109		21,002,333
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		△850,086		△51,376,826
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,191,268		△1,190,565
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,474,589		2,679,605
投資活動によるキャッシュ・フロー		△566,765		△49,887,787
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		—		3,898,245
短期借入金の返済による支出		△6,518,000		△3,900,000
長期借入れによる収入		17,268,352		25,723,217
長期借入金の返済による支出		△12,500,000		△13,750,000
投資法人債の発行による収入		1,286,500		3,879,871
投資口の発行による収入		—		22,499,459
分配金の支払額		△7,364,538		△7,254,890
その他		△19,887		△34,589
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,847,572		31,061,312
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		330,772		2,175,858
現金及び現金同等物の期首残高		17,551,079		17,881,851
現金及び現金同等物の期末残高		※1 17,881,851		※1 20,057,710

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～66年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～33年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～66年	機械及び装置	2～33年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～66年								
機械及び装置	2～33年								
工具、器具及び備品	2～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。</p> <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56,701千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>								

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</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>6. 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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、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) 会計方針の変更に関する注記

1. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる財務諸表への影響は軽微です。

2. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が財務諸表に及ぼす影響は軽微です。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	11,568

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の解消	△39,237

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(9) 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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	—	—
差引	21,000,000千円	21,000,000千円

※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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	28,535	3,084	25,450	—	28,535	—

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	40,103	28,535	11,568	—	40,103	—

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

（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 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	12,674,111		13,170,192	
共益費収入	712,876		706,032	
駐車場収入	281,003		307,780	
その他賃貸収入	97,361	13,765,352	99,550	14,283,556
その他賃貸事業収入		950,325		1,112,460
不動産賃貸事業収益合計		14,715,678		15,396,016
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,325,956		1,307,867	
水道光熱費	722,712		873,305	
公租公課	1,281,248		1,374,652	
損害保険料	13,031		13,324	
修繕費	384,062		276,218	
減価償却費	1,352,155		1,374,701	
固定資産除却損	7,860		5,229	
その他賃貸事業費用	282,797	5,369,825	326,250	5,551,549
不動産賃貸事業費用合計		5,369,825		5,551,549
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,345,853		9,844,466

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

（単位：千円）

東急プラザ赤坂（50%準共有持分）	
不動産等売却収入	11,800,000
不動産等売却原価	11,540,850
その他売却費用	8,826
不動産等売却益	250,323

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020年12月1日	自 2021年6月1日
	至 2021年5月31日	至 2021年11月30日

営業取引によるもの

営業収益	1,863,166	974,811
------	-----------	---------

(注) 東急不動産株式会社は、本投資法人が2021年9月7日に行った公募による新投資口の発行により、主要投資主に該当しなくなりました。このため、取引金額には、主要投資主に該当しなくなる直前時点までの金額を記載しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2020年12月1日	自 2021年6月1日
	至 2021年5月31日	至 2021年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	771,224口	822,754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 2020年12月1日	自 2021年6月1日
	至 2021年5月31日	至 2021年11月30日
現金及び預金	14,227,970千円	15,986,135千円
信託現金及び信託預金	3,653,881千円	4,071,575千円
現金及び現金同等物	17,881,851千円	20,057,710千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	27,850,000	27,891,765	41,765
（2）投資法人債	22,800,000	22,975,707	175,707
（3）長期借入金	193,500,000	195,464,522	1,964,522
負債合計	244,150,000	246,331,994	2,181,994
デリバティブ取引	△39,646	△39,646	—

2021年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の投資法人債	1,000,000	1,004,125	4,125
(2) 1年内返済予定の長期借入金	26,100,000	26,193,790	93,790
(3) 投資法人債	25,700,000	26,082,115	382,115
(4) 長期借入金	207,550,000	209,313,703	1,763,703
負債合計	260,350,000	262,593,735	2,243,735
デリバティブ取引	△409	△409	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の投資法人債、(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) 借入金及び投資法人債の決算日(2021年5月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	1,000,000	—	7,000,000	2,000,000	12,800,000
長期借入金	27,850,000	26,500,000	32,750,000	24,500,000	27,500,000	82,250,000
合計	27,850,000	27,500,000	32,750,000	31,500,000	29,500,000	95,050,000

借入金及び投資法人債の決算日(2021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	1,000,000	—	5,000,000	2,000,000	2,000,000	16,700,000
長期借入金	26,100,000	32,250,000	29,500,000	26,500,000	24,500,000	94,800,000
合計	27,100,000	32,250,000	34,500,000	28,500,000	26,500,000	111,500,000

（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（2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2021年5月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	△39,646	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	*	—

当期（2021年11月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	△409	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2千円	2,765千円
繰延ヘッジ損益	12,472千円	141千円
繰延税金資産小計	12,475千円	2,906千円
評価性引当額	△12,472千円	△141千円
繰延税金資産合計	2千円	2,765千円
繰延税金資産の純額	2千円	2,765千円

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 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
法定実効税率	31.46%	34.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△34.23%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.37%

（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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	10.52%	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	170,771	信託預り敷金及び保証金	2,459,904
								預り敷金保証金の返還	95,433		
								賃料収入等	1,863,166	営業未収入金	48,685
										前受金	196,033

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	10.52%	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	11,581	信託預り敷金及び保証金	2,461,043
								預り敷金保証金の返還	10,442		
								賃料収入等	974,811	営業未収入金	84,988
										前受金	60,619

（注）東急不動産株式会社は、本投資法人が2021年9月7日に行った公募による新投資口の発行により、関連当事者に該当しなくなりました。このため、議決権等の所有(被所有)割合、取引金額及び期末残高には、関連当事者に該当しなくなる直前時点の割合及び金額を記載しています。

2. 関連会社等

前期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年12月1日 至 2021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	16,924	信託預 り敷金 及び保 証金	6,195,007
								預り敷 金保証 金の返 還	61,835		
								賃料収 入等	3,968,534	営業未 収入金	186,630
										前受金	42,441
主要 投資 主の 子会 社	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	1,653	不動産 管理業	-	なし	不動産 の 賃貸・ 管理	敷金保 証金の 預り	1,066,671	信託預 り敷金 及び保 証金	9,445,453
								預り敷 金保証 金の返 還	845,808		
								賃料収 入等	5,914,339	営業未 収入金	204,877
								不動産 管理委 託報酬	905,983	営業未 払金	194,553
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	1,104,682	その他 未払費 用	494,734

(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 2021年6月1日 至 2021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	4,597	信託 預り 敷金 及び 保証 金	6,162,971	
								預り敷 金保証 金の返 還	36,633			
								賃料収 入等	2,051,470	営業 未収 入金		290,903
										前受 金		8,234
主要 投資 主の 子会 社	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	1,653	不動産 管理業	-	なし	不動産 の賃貸・ 管理	敷金保 証金の 預り	258,190	信託 預り 敷金 及び 保証 金	9,573,583	
								預り敷 金保証 金の返 還	130,060			
								賃料収 入等	3,004,802	営業 未収 入金		268,057
										前受 金		16,840
								不動産 管理委 託報酬	412,899	営業 未払 金		160,612
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	567,802	その 他未 払費 用	262,394	

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 本投資法人が2021年9月7日に行った公募による新投資口の発行により、東急不動産株式会社が関連当事者に該当しなくなったことに伴い、東急不動産SCマネジメント株式会社、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産リート・マネジメント株式会社は、関連当事者に該当しなくなりました。このため、議決権等の所有(被所有)割合、取引金額及び期末残高には、関連当事者に該当しなくなる直前時点の割合及び金額を記載しています。

（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 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	198,465,968	198,195,674
	期中増減額	△270,294	△11,896,039
	期末残高	198,195,674	186,299,634
	期末時価	232,977,000	221,314,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	204,673,488	204,632,303
	期中増減額	△41,185	50,461,329
	期末残高	204,632,303	255,093,632
	期末時価	246,570,000	298,380,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	102,437,930	102,196,027
	期中増減額	△241,903	△151,126
	期末残高	102,196,027	102,044,900
	期末時価	122,380,000	123,690,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	505,577,388	505,024,005
	期中増減額	△553,383	38,414,162
	期末残高	505,024,005	543,438,167
	期末時価	601,927,000	643,384,000

（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） 当期増加額のうち、主な増加理由は4物件（A-PLACE田町イースト、目黒東急ビル、キューブラザ新宿三丁目及びA-PLACE渋谷南平台）の取得（50,650,190千円）によるものであり、主な減少理由は東急プラザ赤坂の譲渡（11,540,850千円）及び減価償却費（1,374,701千円）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）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	11,800,000	※2 250,323
水道光熱費収入	879,402	879,402
その他	—	14,516,614
合計	12,679,402	15,646,339

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）	当期 （自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）
1口当たり純資産額	331,397円	338,760円
1口当たり当期純利益金額	9,400円	9,754円

（注1） 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数（前期 771,224口、当期 794,871口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2） 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）	当期 （自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）
当期純利益金額(千円)	7,249,804	7,753,375
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	7,249,804	7,753,375
期中平均投資口数(口)	771,224	794,871

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2021年9月7日及び2021年9月28日に新投資口の発行（公募増資49,030口及び第三者割当2,500口）を行い、22,592百万円を調達しました。なお、当期までにおける出資総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（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2011年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	(注1)
2012年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	(注2)
2012年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	(注3)
2013年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	(注4)
2014年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	(注5)
2014年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	(注6)
2015年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	(注7)
2015年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	(注8)
2015年12月15日	公募増資	19,152,091	169,922,702	41,870	596,134	(注9)
2016年1月6日	第三者割当増資	1,610,111	171,532,813	3,520	599,654	(注10)
2016年12月1日	公募増資	28,583,994	200,116,808	61,040	660,694	(注11)
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116,639	202,233,447	4,520	665,214	(注12)
2017年12月13日	公募増資	13,793,296	216,026,743	31,090	696,304	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	1,064,776	217,091,520	2,400	698,704	(注14)
2018年12月19日	公募増資	29,036,462	246,127,982	67,320	766,024	(注15)
2019年1月7日	第三者割当増資	2,242,864	248,370,846	5,200	771,224	(注16)
2021年9月7日	公募増資	21,496,615	269,867,461	49,030	820,254	(注17)
2021年9月28日	第三者割当増資	1,096,095	270,963,556	2,500	822,754	(注18)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (注15) 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額431,320円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格452,760円（発行価額438,438円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価額438,438円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注19) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2021年5月31日現在)		当期 (2021年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	198,195	37.7	186,299	32.9
	東京オフィス	204,632	38.9	255,093	45.0
	アクティビア・アカウント	102,196	19.5	102,044	18.0
	地域別				
	都心5区(注3)	323,822	61.6	346,305	61.2
	その他23区	32,821	6.2	49,095	8.7
	三大都市圏(注4)	137,310	26.1	137,054	24.2
	その他国内主要都市	11,070	2.1	10,982	1.9
	小計	505,024	96.1	543,438	96.0
不動産等計	505,024	96.1	543,438	96.0	
預金・その他資産	20,354	3.9	22,818	4.0	
資産総額計(注5)	525,379	100.0	566,257	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額(注5、6)	269,797	51.4	287,540	50.8
純資産総額(注5)	255,581	48.6	278,716	49.2

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

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第20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、2021年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2021年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,520	62,100	63,075	2.7	61,050	2.4	2.8	8.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,144	11,700	11,900	3.2	11,600	3.4/3.3	3.4	1.5
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,644	10,400	10,500	4.7	10,400	4.7	4.9	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,103	26,700	27,300	3.8	26,100	3.6	4.0	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,708	7,670	7,690	5.4	7,660	5.2	5.6	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,353	7,910	7,970	3.9	7,890	3.7	4.1	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,365	14,300	14,200	3.6	14,400	3.4	3.8	2.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,383	4,850	4,860	3.4	4,850	3.1	3.5	0.8
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,701	4,860	4,950	3.5	4,770	3.3	3.7	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,434	2,300	2,320	3.9	2,270	3.7	4.1	0.4
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,832	4,670	4,750	3.9	4,590	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,904	12,054	12,544	4.0	11,809	3.8	4.2	2.3
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (注6、8)	37,500	37,895	39,000	38,700	2.6	39,000	2.5	—	6.8
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,307	12,800	12,960	3.0	12,600	2.7	3.1	2.4
		小計	187,265	186,299	221,314	223,719	—	218,989	—	—	34.2
東京 オフィ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,116	11,800	12,200	3.6	11,600	3.7	3.8	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,597	15,800	15,300	3.5	16,000	3.6	3.7	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,837	5,000	5,060	3.8	4,940	3.6	4.0	0.7
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,511	10,700	10,700	3.9	10,700	3.7	4.1	1.6
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,435	6,350	6,470	3.5	6,300	3.3	3.7	0.8
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,850	2,980	3.4	2,800	3.8	3.6	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,639	5,610	5,710	3.8	5,510	3.6	4.0	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,731	7,330	7,440	3.6	7,220	3.3	3.7	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,374	8,180	8,310	3.5	8,050	3.3	3.7	1.0
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,770	6,320	6,480	3.3	6,150	3.1	3.5	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,423	14,700	14,800	3.3	14,600	3.0	3.4	2.0
	TO-12	汐留ビルディング(注6)	71,600	70,380	77,350	80,850	3.3	75,950	3.1	3.5	13.1
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,990	7,630	7,740	3.6	7,510	3.4	3.8	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,909	5,730	5,690	3.5	5,760	3.2	3.6	0.9
TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,603	7,950	7,950	3.7	7,940	3.4	3.8	1.3	
TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,761	21,600	21,900	3.8	21,300	3.6	4.0	3.4	
TO-18	恵比寿プライムスクエア (注6)	30,700	31,010	31,300	31,875	3.4	30,600	3.2	3.6	5.6	

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	TO-19	A-PLACE田町イースト	6,800	6,855	7,130	7,270	3.4	6,980	3.2	3.6	1.2
	TO-20	目黒東急ビル	16,300	16,391	16,800	17,100	3.2	16,500	2.9	3.3	3.0
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	18,524	19,200	19,500	3.5	18,900	3.3	3.7	3.4
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	8,862	9,050	9,110	3.3	8,980	3.0	3.4	1.6
	小計		257,200	255,093	298,380	304,435	—	294,290	—	—	46.9
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール(底地)	12,000	12,113	14,200	14,400	4.2	14,000	3.9	4.4	2.2
	AA-2	icotなかもず(注9)	8,500	8,138	10,600	10,900	4.8	10,500	4.7 /4.8 /4.9	5.0	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,587	3,240	3,310	5.4	3,160	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,540	3,950	3,960	5.0	3,940	4.6	5.2	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,080	8,660	8,750	5.0	8,560	4.8	5.2	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,048	17,400	17,700	3.7	17,100	3.5	3.9	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,662	6,870	6,940	4.3	6,790	4.1	4.5	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模 原	4,820	4,567	5,010	5,030	5.3	4,980	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,042	21,600	22,100	3.6	21,400	3.4	3.8	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,012	4,760	4,850	4.8	4,660	4.5	5.0	0.7
	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	6,274	5,900	5,910	4.8	5,880	4.5	4.9	1.1
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	19,977	21,500	21,800	3.7	21,100	3.5	3.9	3.6
	小計		103,570	102,044	123,690	125,650	—	122,070	—	—	18.9
合計		548,035	543,438	643,384	653,804	—	635,349	—	—	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。)、TO(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、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注3) 「当期末帳簿価格」は、2021年11月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2021年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

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

(注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から2年目は3.4%、3年目以降は3.3%です。

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

(注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目は4.7%、2年目から6年目は4.8%、7年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2021年11月30日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注 7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道 原宿 (注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	30	1,964	1,475	4,918.43	4,796.34	97.5
	UR-3	キュープラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	6	1,207	1,407	19,653.90	19,265.71	98.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	13	690	100	21,229.16	20,392.03	96.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	673	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	7	200	161	2,656.53	2,362.46	88.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2008年 3月25日	5	186	129	2,538.13	2,538.13	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	78	584	450	16,119.47	15,316.03	95.0
	UR-16	東急プラザ銀座 (底地) (注8)	東京都中央区	—	1	1,162	572	1,130.04	1,130.04	100.0
	UR-17	キュープラザ原宿 (注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	14	432	322	3,378.49	3,143.27	93.0
	小計			—	173	—	—	108,062.10	105,381.96	97.5
東京 オフ イス	T0-1	東急不動産恵比寿 ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	10	524	445	7,342.60	6,034.78	82.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	10	833	784	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	8	606	580	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	5	279	254	4,476.35	3,540.65	79.1
	T0-6	田町スクエア (底 地)	東京都港区	—	1	125	0	1,287.96	1,287.96	100.0
	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	10	378	315	5,054.19	5,054.19	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	361	324	4,028.69	3,598.67	89.3
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	271	256	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	6	680	680	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	37	3,228	2,670	28,136.05	28,002.58	99.5
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	354	266	4,010.69	4,010.69	100.0

分類	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ ィ ス	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	285	225	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	398	339	4,333.64	4,333.64	100.0
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	7	1,092	996	14,658.98	13,956.02	95.2
	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	109	1,404	1,088	18,063.03	16,834.23	93.2
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年 4月9日	23	328	313	4,288.88	4,236.16	98.8
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	8	605	597	6,993.70	6,993.70	100.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区	1992年 9月24日	4	827	570	4,528.01	4,528.01	100.0
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	13	378	343	4,373.54	4,373.54	100.0
	小計				—	297	—	—	146,536.56	141,745.07
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	714	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	9	233	231	5,181.58	5,110.96	98.6
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	21	542	446	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	38	1,010	714	20,226.77	20,125.63	99.5
	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	16	849	662	13,566.95	11,593.87	85.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	36	355	250	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースモール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	17	304	151	9,612.88	8,624.06	89.7
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	21	1,061	864	15,897.10	15,897.10	100.0
	小計				—	173	—	—	174,468.80	171,335.14
合計				—	643	—	—	429,067.46	418,462.17	97.5

- (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、2021年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
- (注3) 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2021年11月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2021年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2021年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）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、2021年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2021年11月30日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、2021年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2021年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%）に相当する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、2021年11月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

2021年11月30日現在において、本投資法人がその第20期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事（第1期）	自 2022年 3月 至 2022年 11月	560	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第2期）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	520	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事（第2期）	自 2022年 11月 至 2023年 5月	470	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第1期）	自 2023年 6月 至 2023年 11月	400	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第3期）	自 2024年 6月 至 2024年 11月	400	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2022年 12月 至 2023年 5月	210	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第4期）	自 2024年 12月 至 2025年 5月	153	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用エレベーター2台更新工事	自 2021年 7月 至 2022年 11月	140	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	外壁大規模改修工事	自 2022年 6月 至 2023年 11月	106	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	空調設備更新	自 2022年 11月 至 2022年 11月	85 (注)	—	—
A-PLACE品川東 (東京都港区)	空調設備オーバーホール	自 2023年 10月 至 2023年 11月	77	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーターリニューアル	自 2022年 1月 至 2022年 3月	74	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	シーサイド棟吹付タイル更新(1期)	自 2023年 2月 至 2023年 5月	73 (注)	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	給水配管・揚水管・排水配管更新	自 2021年 6月 至 2022年 11月	73	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	LED化工事	自 2022年 6月 至 2022年 11月	70	—	—
icotなかもず (大阪府堺市)	受変電設備更新(SC棟)	自 2023年 5月 至 2023年 5月	70	—	—
A-PLACE金山 (愛知県名古屋市中)	専有部LED化工事	自 2022年 1月 至 2022年 5月	66	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車場改修工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	64	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2023年 6月 至 2023年 10月	64 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	区画統合工事	自 2022年 8月 至 2022年 9月	59 (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
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	2階～5階トイレ配管改修工事	自 2021年 5月 至 2023年 5月	58	—	—
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	大規模修繕	自 2022年 12月 至 2023年 5月	52	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	エントランス改修工事	自 2022年 12月 至 2023年 5月	50	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	トイレ美装	自 2023年 6月 至 2023年 11月	50	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	セットアップオフィス新設工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	48	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	自動火災報知設備更新	自 2021年 9月 至 2022年 3月	34 (注)	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（1フロア）	自 2022年 12月 至 2023年 4月	32 (注)	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第3期）	自 2021年 10月 至 2022年 2月	28 (注)	—	—
コマーシャルモール博多 (福岡県福岡市)	空調機更新工事	自 2021年 12月 至 2021年 12月	23	—	—
A-PLACE池袋 (東京都豊島区)	LED化工事	自 2022年 1月 至 2022年 5月	22	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備計画修繕工事	自 2022年 2月 至 2022年 2月	21	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	警備システム更新	自 2021年 12月 至 2022年 5月	18	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ターボ冷凍機分解整備	自 2021年 11月 至 2022年 2月	17	—	—
EDGE心齋橋 (大阪府大阪市)	機械警備及び出入監視装置更新	自 2021年 11月 至 2021年 12月	17	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	3～9階系統全熱交換器・給排気 ファン更新	自 2022年 4月 至 2022年 5月	16	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	5階空調機更新工事	自 2022年 1月 至 2022年 1月	13	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	区画形成工事	自 2021年 12月 至 2022年 1月	13 (注)	—	—
EDGE心齋橋 (大阪府大阪市)	冷却水系伝熱管取替	自 2022年 5月 至 2022年 5月	13	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	屋上デッキ改修工事（第3期）	自 2022年 5月 至 2022年 5月	11 (注)	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	自動火災報知設備更新	自 2022年 2月 至 2022年 5月	11	—	—

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第20期末保有資産において、2021年11月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2021年11月期の資本的支出は810百万円であり、2021年11月期に費用処理された修繕費260百万円と合わせ1,070百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕（第1期・第2期）	自 2020年 12月 至 2021年 8月	298
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事（SC棟）	自 2021年 4月 至 2021年 10月	197
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事（第2期）	自 2020年 12月 至 2021年 11月	122
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第2期）	自 2021年 4月 至 2021年 8月	26 (注)
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2021年 6月 至 2021年 8月	20
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調ドレン横引配管更新（第2期）	自 2021年 3月 至 2021年 8月	12
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備更新（駆動部）	自 2021年 8月 至 2021年 9月	10
その他			122
合計			810

(注) 「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（35%）に相当する数値を記載しています。

(ウ) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナントの概要

下表は、第20期末保有資産につき、2021年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産S Cマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2021年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,362.46	200	161	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	6,034.78	524	445	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	833	784	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	261	241	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	606	580	2025年5月31日
		ルオーゴザ留	3,540.65	279	254	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,054.19	378	315	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	3,598.67	361	324	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	271	256	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	680	680	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	354	266	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	285	225	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	398	339	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	13,956.02	1,092	996	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア (注6)	13,342.87	1,204	1,059	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,236.16	328	313	2031年10月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,373.54	378	343	2031年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.90	542	446	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,125.63	1,010	714	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	11,593.87	849	662	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	355	250	2026年10月31日
コマースモール博多	8,624.06	304	151	2027年3月31日		
合計		159,173.29	—	—	—	

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		神戸旧居留地25番館	19,265.71	1,207	1,407	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,392.03	690	100	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	673	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,538.13	186	129	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,316.03	584	450	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,143.27	432	322	2029年1月31日
		キュープラザ新宿三丁目	4,528.01	827	570	2031年9月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2022年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2022年6月30日
		icot多摩センター	5,110.96	233	231	2024年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計		170,224.36	-	-

(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、2021年11月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2021年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)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、2021年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)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、2021年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
三井住友信託銀行株式会社(注3)	東急プラザ銀座(底地) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	29,883.44 (注4)	2089年1月9日 2074年5月31日 2042年1月31日	一般定期借地権設定契約 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	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	2026年7月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891.39	2027年3月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	2022年2月28日 (注5)	定期建物賃貸借契約
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	2022年6月30日 (注6)	定期建物賃貸借契約
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,488.78	2022年4月30日 2023年3月31日	普通建物賃貸借契約
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	—	—

(注1) 「総賃貸面積」は、2021年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載していません。なお「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」については、2021年11月30日現在における準共有持分割合(30%及び35%)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、2021年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

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

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

(注5) 2021年12月10日付で、賃貸借期間を2022年3月1日から2051年2月28日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注6) エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社は、2022年6月30日の契約満了を以て退去予定です。

(注7) 「—」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20期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-5	UR-7
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1、4)	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
第20期中の営業日数	183	150	183	183	183
①賃貸事業収益	1,074,108	437,077	273,154	(注2)	697,195
賃貸事業収入	924,159	379,778	242,939	(注2)	630,776
その他賃貸事業収入	149,949	57,299	30,215	(注2)	66,419
②賃貸事業費用	263,785	242,738	61,203	45,585	188,639
管理業務費	129,146	61,941	16,387	4,724	74,355
水道光熱費	23,928	41,385	22,889	—	50,748
公租公課	68,710	114,561	8,910	38,893	48,074
損害保険料	254	583	101	212	897
修繕費	662	15,744	1,516	469	7,484
その他賃貸事業費用	41,083	8,521	11,397	1,286	7,080
③NOI (①-②)	810,322	194,339	211,951	(注2)	508,556
④減価償却費等(注3)	52,070	32,245	18,298	15,894	123,366
賃貸事業損益(③-④)	758,252	162,093	193,652	(注2)	385,189

(単位：千円)

物件番号	UR-8	UR-9	UR-10	UR-11	UR-12
物件名称	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り
第20期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	376,070	212,505	356,064	103,117	119,711
賃貸事業収入	336,594	202,646	341,065	98,257	113,079
その他賃貸事業収入	39,475	9,859	14,999	4,859	6,631
②賃貸事業費用	190,924	36,415	42,840	33,187	32,238
管理業務費	107,932	12,109	9,743	8,447	3,797
水道光熱費	44,193	7,378	10,957	5,628	5,192
公租公課	24,295	11,380	16,837	13,851	2,120
損害保険料	739	70	89	100	49
修繕費	4,901	917	1,586	2,723	741
その他賃貸事業費用	8,862	4,558	3,626	2,436	20,338
③NOI (①-②)	185,145	176,089	313,224	69,929	87,472
④減価償却費等(注3)	78,709	10,264	16,293	5,236	7,199
賃貸事業損益(③-④)	106,436	165,825	296,930	64,693	80,273

（単位：千円）

物件番号	UR-13	UR-14	UR-15	UR-16	UR-17
物件名称	A-FLAG 代官山ウエスト	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ (注1)	東急プラザ銀座 (底地) (注1)	キュープラザ原宿 (注1)
第20期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	(注2)	101,663	518,484	581,063	227,645
貸貸事業収入	(注2)	92,168	404,795	581,063	215,277
その他貸貸事業収入	(注2)	9,495	113,688	—	12,368
②貸貸事業費用	28,027	22,810	314,853	105,506	72,414
管理業務費	8,224	5,415	106,757	—	19,165
水道光熱費	385	8,039	87,732	—	11,113
公租公課	14,100	6,656	54,807	105,203	36,868
損害保険料	82	59	617	—	106
修繕費	1,947	1,598	17,526	—	1,336
その他貸貸事業費用	3,288	1,041	47,411	302	3,825
③NOI (①-②)	(注2)	78,853	203,631	475,557	155,230
④減価償却費等 (注3)	5,131	5,581	28,769	—	6,778
貸貸事業損益 (③-④)	(注2)	73,271	174,861	475,557	148,452

（単位：千円）

物件番号	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5
物件名称	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留
第20期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	286,581	435,437	125,009	282,277	160,817
貸貸事業収入	277,307	419,182	118,858	264,643	153,255
その他貸貸事業収入	9,273	16,255	6,151	17,634	7,562
②貸貸事業費用	85,055	120,716	34,521	67,597	72,606
管理業務費	26,545	30,339	12,710	18,141	11,203
水道光熱費	10,016	21,159	6,953	17,321	7,304
公租公課	17,259	32,094	10,576	23,523	20,001
損害保険料	266	339	114	249	214
修繕費	17,486	30,241	1,289	2,776	28,274
その他貸貸事業費用	13,480	6,542	2,875	5,584	5,607
③NOI (①-②)	201,525	314,721	90,487	214,680	88,211
④減価償却費等 (注3)	43,916	35,558	15,799	23,497	36,730
貸貸事業損益 (③-④)	157,609	279,163	74,688	191,182	51,480

（単位：千円）

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10
物件名称	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川
第20期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	209,210	197,002	144,320
賃貸事業収入	62,502	(注2)	196,160	186,650	140,257
その他賃貸事業収入	—	(注2)	13,049	10,352	4,062
②賃貸事業費用	9,383	34,633	56,524	44,609	37,386
管理業務費	—	10,486	17,162	15,952	10,139
水道光熱費	—	10,129	12,057	9,129	4,542
公租公課	9,130	10,550	15,340	13,811	11,495
損害保険料	—	113	190	153	105
修繕費	—	622	5,423	2,774	8,042
その他賃貸事業費用	252	2,730	6,350	2,787	3,060
③NOI (①-②)	53,118	(注2)	152,686	152,393	106,933
④減価償却費等 (注3)	—	20,777	23,069	26,934	9,274
賃貸事業損益 (③-④)	53,118	(注2)	129,616	125,458	97,659

（単位：千円）

物件番号	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15
物件名称	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	A-PLACE 五反田駅前
第20期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	347,128	1,506,834	188,122	149,943	199,364
賃貸事業収入	331,727	1,446,089	180,596	145,108	190,055
その他賃貸事業収入	15,400	60,745	7,525	4,834	9,308
②賃貸事業費用	95,164	325,305	37,403	34,383	54,834
管理業務費	58,234	106,099	12,138	13,150	16,182
水道光熱費	10,935	59,016	7,311	5,394	10,382
公租公課	23,516	123,992	13,840	9,462	18,095
損害保険料	448	900	139	107	159
修繕費	192	15,757	1,132	3,338	865
その他賃貸事業費用	1,837	19,539	2,840	2,929	9,148
③NOI (①-②)	251,963	1,181,528	150,719	115,560	144,530
④減価償却費等 (注3)	48,275	154,748	23,497	13,247	14,620
賃貸事業損益 (③-④)	203,687	1,026,780	127,222	102,313	129,909

（単位：千円）

物件番号	T0-16	T0-18	T0-19	T0-20	T0-21
物件名称	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（注5）	目黒東急ビル（注6）	キュープラザ新宿三丁目（注6）
第20期中の営業日数	183	183	33	82	82
①賃貸事業収益	579,770	795,498	31,404	144,719	197,433
賃貸事業収入	547,193	703,806	30,204	139,494	149,307
その他賃貸事業収入	32,576	91,692	1,200	5,225	48,125
②賃貸事業費用	138,675	271,554	6,144	16,796	14,637
管理業務費	47,189	63,955	2,753	10,473	6,141
水道光熱費	24,672	103,456	1,253	5,742	7,189
公租公課	48,026	68,535	—	—	—
損害保険料	630	861	34	115	84
修繕費	6,004	18,464	885	238	—
その他賃貸事業費用	12,152	16,280	1,217	228	1,222
③NOI（①－②）	441,094	523,944	25,260	127,922	182,795
④減価償却費等（注3）	31,225	45,951	2,697	7,494	2,975
賃貸事業損益（③－④）	409,869	477,992	22,563	120,428	179,820

（単位：千円）

物件番号	T0-22	AA-1	AA-2	AA-4	AA-5
物件名称	A-PLACE渋谷南平台（注6）	あまがさきキューズモール（底地）	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター
第20期中の営業日数	82	183	183	183	183
①賃貸事業収益	88,050	356,784	311,044	（注2）	142,289
賃貸事業収入	82,990	356,784	311,014	（注2）	131,461
その他賃貸事業収入	5,059	—	30	（注2）	10,828
②賃貸事業費用	12,550	56,412	41,959	15,314	46,389
管理業務費	6,570	—	5,765	2,343	16,881
水道光熱費	4,207	—	30	—	9,627
公租公課	—	56,159	30,123	9,949	11,706
損害保険料	86	—	307	133	217
修繕費	975	—	4,729	2,036	6,765
その他賃貸事業費用	710	252	1,003	851	1,190
③NOI（①－②）	75,499	300,371	269,084	（注2）	95,899
④減価償却費等（注3）	1,983	—	35,849	8,385	18,991
賃貸事業損益（③－④）	73,516	300,371	233,234	（注2）	76,907

（単位：千円）

物件番号	AA-6	AA-7	AA-8	AA-9	AA-10
物件名称	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー
第20期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	306,264	550,967	219,431	(注2)	502,599
賃貸事業収入	283,139	527,233	194,454	(注2)	465,119
その他賃貸事業収入	23,125	23,733	24,977	(注2)	37,480
②賃貸事業費用	76,430	159,552	50,884	37,516	107,861
管理業務費	24,286	55,658	8,891	16,104	32,194
水道光熱費	19,878	37,033	25,060	4,834	29,117
公租公課	27,453	53,816	12,388	13,557	35,158
損害保険料	343	1,023	144	180	504
修繕費	1,166	4,474	2,422	1,710	5,226
その他賃貸事業費用	3,301	7,546	1,977	1,128	5,660
③NOI (①-②)	229,834	391,414	168,547	(注2)	394,737
④減価償却費等(注3)	52,442	92,946	18,405	23,649	67,949
賃貸事業損益(③-④)	177,392	298,467	150,141	(注2)	326,788

（単位：千円）

物件番号	AA-11	AA-12	AA-13
物件名称	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	EDGE心齋橋
第20期中の営業日数	183	183	183
①賃貸事業収益	203,102	192,966	570,523
賃貸事業収入	186,116	155,521	531,334
その他賃貸事業収入	16,985	37,445	39,189
②賃貸事業費用	66,967	68,616	192,054
管理業務費	19,629	21,198	41,195
水道光熱費	18,632	23,845	47,494
公租公課	16,972	12,296	60,541
損害保険料	402	166	617
修繕費	6,857	2,396	34,491
その他賃貸事業費用	4,473	8,713	7,714
③NOI (①-②)	136,134	124,350	378,469
④減価償却費等(注3)	33,840	16,180	23,173
賃貸事業損益(③-④)	102,293	108,169	355,295

(注1) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注3) 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

(注4) 2021年10月29日に譲渡しています。そのため、譲渡日の前日までの数値を記載しています。

(注5) 2021年10月29日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。

(注6) 2021年9月10日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。