

2022年5月期 決算短信 (REIT)

2022年7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8月29日 分配金支払開始予定日 2022年8月16日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年5月期の運用、資産の状況 (2021年12月1日~2022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	%
2022年5月期	15,512	△0.9	8,624	△1.5	7,734	△0.6	7,731	△0.3
2021年11月期	15,646	6.3	8,758	8.1	7,781	7.3	7,753	6.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年5月期	9,453	2.8	1.4	49.9
2021年11月期	9,754	2.9	1.4	49.7

(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11月期794,871口、2022年5月期817,847口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年5月期	9,510	7,727	0	0	9,510	7,727	99.9	2.8
2021年11月期	9,360	7,700	0	0	9,360	7,700	99.3	2.8

(注) 2021年11月期および2022年5月期の配当性向は、期中に新投資口の発行または自己投資口の消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年5月期	562,272	274,768	48.9	338,149
2021年11月期	566,257	278,716	49.2	338,760

(参考) 自己資本 2021年11月期 278,716百万円 2022年5月期 274,768百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年5月期	9,234	△774	△11,909	16,608
2021年11月期	21,002	△49,887	31,061	20,057

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

（％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11月期	15,882	2.4	8,834	2.4	7,888	2.0	7,773	0.5	9,300	0
2023年5月期	15,868	△0.1	8,712	△1.4	7,706	△2.3	7,693	△1.0	9,350	0

（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11月期）9,566円（2023年5月期）9,468円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2022年5月期	812,564口	2021年11月期	822,754口
② 期末自己投資口数	2022年5月期	－口	2021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、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11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

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

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

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

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

新規上場以来、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、当期末時点で本投資法人が保有する物件は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変異株の拡大とそれに伴うまん延防止等重点措置の発令により、再び弱含むような場面があったものの、緩やかな持ち直しの動きがみられます。

商業施設を取り巻く環境については、感染者数の減少による人流の回復もあり、高額品消費や春夏物衣料品が好調に推移するなど、個人消費の回復傾向もみられます。

賃貸オフィス市場は、テレワークの浸透やコスト削減を目的としたオフィス集約や縮小移転等の動きが継続しているものの、以前よりは落ち着きがみられる状況です。三鬼商事株式会社が公表した2022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6.37%で、前期末（2021年11月30日）時点との比較では0.02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22ヶ月連続で下落しており、2022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20,319円となりました。東京以外の主要都市においても空室率は高い水準にありますが、賃料水準には底入れの兆しもみられます。

J-REIT市場は、2022年初からの米国における金融引き締め観測の加速化や、3月のウクライナ情勢の緊迫化により不安定な値動きがみられましたが、その後は落ち着きを取り戻し、2022年5月末にかけて値を戻す展開となりました。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、ポートフォリオの維持・向上を継続し、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は47物件（取得価格合計548,035百万円）、総賃貸可能面積は428,911.58㎡（129,743坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2021年 12月末	2022年 1月末	2022年 2月末	2022年 3月末	2022年 4月末	2022年 5月末
都市型商業施設	97.4%	97.7%	97.5%	96.9%	96.2%	97.7%
東京オフィス	95.8%	96.2%	96.6%	97.4%	96.4%	96.7%
アクティビア・アカウント	97.9%	97.9%	97.9%	98.0%	97.9%	98.7%
全 体	97.1%	97.3%	97.4%	97.5%	97.0%	97.8%

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(エ) サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取組みを推進してまいりました。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。また、運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社のサステナビリティ推進体制の強化を図るため、2021年4月1日付でサステナビリティ推進部が新設されました。これまで環境技術部で所管していたESGに関する業務等をサステナビリティ推進部が引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取組みを推進してまいります。当期の環境負荷軽減工事としては、「A-FLAG渋谷」でエスカレーター制御リニューアル工事、「コマーシャルモール博多」で空調設備更新工事を実施しております。「A-FLAG渋谷」のエスカレーター制御リニューアル工事では、利用状況を検知して速度を制御するエコモード運転を導入したことで、消費電力を節約し、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、CASBEE不動産評価認証を「icotなかもず（Aランク）」・「A-FLAG渋谷（Aランク）」で取得、DBJグリーンビルディング認証を「汐留ビルディング（★★★★）」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65.5%（2022年5月31日現在）となりました。

さらに、「東急不動産恵比寿ビル」・「A-PLACE恵比寿南」他、オフィス物件合計24物件にて、テナント従業員向けにグループ優待サービスを提供するサービスを導入し、「東急プラザ表参道原宿」では、近隣の専門学校の卒業生や在校生の作品展示スペースを提供するなど、産学連携にも取り組んでおります。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

(オ) 資金調達概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済等のため、14,100百万円の借入を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は260,350百万円（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46.3%、長期比率100%、固定金利比率98.3%となりました。

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

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

(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15,512百万円、営業利益8,624百万円、経常利益7,734百万円、当期純利益7,731百万円となりました。

当期の分配金は、当期末処分利益から内部留保相当額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した金額の全額として7,727,483,640円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,510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、ワクチン接種の進展や政府による各種対策等により、経済活動の正常化と景気の持ち直しが期待されます。一方で、ウクライナ情勢の緊迫長期化に加え、円安の進行やサプライチェーンの停滞、各国中銀の金融政策による金融資本市場の変動といったリスクを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、足元の入国制限の緩和により訪日外国人客の回復が見込まれる一方、円安やエネルギー価格の高騰による食品等の値上げ本格化により、家計の購買意欲が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、2023年度以降の新規供給増加を注視する必要があるものの、縮小移転や部分解約の動きには落ち着きもみられることから、引き続き好立地物件を中心とした選好が続くものと考えています。J-REIT市場については、新型コロナウイルス感染症からの回復途上にあることから、依然として先行きには不透明感を残すものの、中長期的には業績が相対的に安定しており、高い配当利回り水準にも魅力のあるJ-REITには継続的な資金流入が期待できるものと考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、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、資産入替など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外部成長や、立地・クオリティにこだわった物件の強みを活かした内部成長等により、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。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

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

c. 内部成長戦略

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

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

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

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

（ウ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

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

（UR-14）A-FLAG 北心斎橋	
資産の種類	信託受益権
譲渡価格	5,100百万円
引渡年月日	2022年6月30日
所在地	大阪府大阪市中心区南船場三丁目10番11号
用途	店舗・事務所・車庫
敷地面積	627.13 m ²
延床面積	3,096.18 m ²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下1階地上7階
竣工年月	2008年3月
所有形態	所有権

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

（T0-5）ルオーゴ汐留	
資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	合計 9,110百万円
	（1）1,822 百万円 （準共有持分 20%）
	（2）2,642 百万円 （準共有持分 29%）
	（3）4,646 百万円 （準共有持分 51%）
引渡予定年月日	（1）2022年 11月 30日 （準共有持分 20%）
	（2）2023年 5月 31日 （準共有持分 29%）
	（3）2023年 6月 1日 （準共有持分 51%）
所在地	東京都港区東新橋二丁目3番3号
用途	事務所
敷地面積	1,134.44 m ²
延床面積	8,242.61 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上11階
竣工年月	2004年7月
所有形態	所有権

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

(エ) 運用状況の見通し

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11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31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	15,882百万円
営業利益	8,834百万円
経常利益	7,888百万円
当期純利益	7,773百万円
1口当たり分配金	9,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2022年11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31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	15,868百万円
営業利益	8,712百万円
経常利益	7,706百万円
当期純利益	7,693百万円
1口当たり分配金	9,350円
1口当たり利益超過分配金	－円

(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11月期（第22期：2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（第23期：2022年12月1日～2023年5月31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22期（2022年6月1日～2022年11月30日）（183日） 第23期（2022年12月1日～2023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、本投資法人が本日現在保有する46物件（以下「現保有資産」といいます。）につき、以下の物件売却を加味しています。 第22期（2022年6月1日～2022年11月30日） 2022年6月30日に「A-FLAG北心斎橋」を譲渡しており、また2022年11月30日に「ルオーゴ汐留（準共有持分20%）」の譲渡を予定しているため、当該譲渡予定日後の総物件数は46物件を前提としています。 第23期（2022年12月1日～2023年5月31日） 2023年5月31日に「ルオーゴ汐留（準共有持分29%）」を譲渡する予定であり、当該譲渡予定日後の総物件数は46物件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。 第22期（2022年6月1日～2022年11月30日）において、「A-FLAG北心斎橋」の譲渡に伴う売却益87百万円および「ルオーゴ汐留（準共有持分20%）」の譲渡に伴う売却益882百万円の計上を見込んでいます。また、第23期（2022年12月1日～2023年5月31日）において、「ルオーゴ汐留（準共有持分29%）」の譲渡に伴う売却益1,290百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。 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11月期（第22期）に1,422百万円、2023年5月期（第23期）に1,413百万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11月期（第22期）に1,376百万円、2023年5月期（第23期）に1,391百万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11月期（第22期）に945百万円、2023年5月期（第23期）に1,005百万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11月期（第22期）及び2023年5月期（第23期）末までに返済期限が到来する有利子負債（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、第23期：長期借入金14,500百万円）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11月期末及び2023年5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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数812,564口を前提とし、2023年5月期（第23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。 2022年11月期（第22期）及び2023年5月期（第23期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数812,564口により算出しています。

<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。 ・ 長期的な分配金の安定のため、不動産等売却益の一部として、2022年11月期（第22期）において1口当たり266円、2023年5月期（第23期）において1口当たり118円を内部留保すること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11月期（第22期）及び2023年5月期（第23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11月30日	当期 2022年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,986,135	12,843,945
信託現金及び信託預金	4,071,575	3,764,154
営業未収入金	911,525	871,790
前払費用	388,238	599,919
未収還付法人税等	—	13
その他	14,324	3,772
流動資産合計	21,371,798	18,083,596
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	87,070,366	87,597,797
減価償却累計額	△17,086,807	△18,371,248
信託建物（純額）	69,983,558	69,226,549
信託構築物	783,513	793,559
減価償却累計額	△259,824	△279,961
信託構築物（純額）	523,689	513,597
信託機械及び装置	1,464,287	1,522,142
減価償却累計額	△501,805	△542,401
信託機械及び装置（純額）	962,481	979,741
信託工具、器具及び備品	290,941	335,509
減価償却累計額	△182,233	△199,934
信託工具、器具及び備品（純額）	108,707	135,575
信託土地	462,769,582	462,769,582
信託建設仮勘定	35,061	64,240
有形固定資産合計	534,383,081	533,689,287
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	423	4,197
無形固定資産合計	9,055,510	9,059,283
投資その他の資産		
長期前払費用	1,278,079	1,264,829
デリバティブ債権	—	20,177
繰延税金資産	2,765	—
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,319,167	1,323,329
固定資産合計	544,757,758	544,071,900
繰延資産		
投資法人債発行費	127,469	117,273
繰延資産合計	127,469	117,273
資産合計	566,257,027	562,272,770

（単位：千円）

	前期 2021年11月30日	当期 2022年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	928,758	1,087,755
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,100,000	26,500,000
未払金	64,640	8,047
未払費用	981,085	988,033
未払法人税等	31,233	605
未払消費税等	199,558	412,809
前受金	784,759	634,802
預り金	74,548	804
流動負債合計	30,164,583	30,632,856
固定負債		
投資法人債	25,700,000	25,700,000
長期借入金	207,550,000	207,150,000
信託預り敷金及び保証金	24,125,396	24,021,568
デリバティブ債務	409	—
その他	—	242
固定負債合計	257,375,805	256,871,810
負債合計	287,540,389	287,504,667
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △40,103	※3 △866
その他の出資総額控除額	—	※4 △3,999,657
出資総額控除額合計	△40,103	△4,000,523
出資総額（純額）	270,923,453	266,963,033
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,793,594	7,784,892
剰余金合計	7,793,594	7,784,892
投資主資本合計	278,717,047	274,747,925
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△409	20,177
評価・換算差額等合計	△409	20,177
純資産合計	※2 278,716,638	※2 274,768,103
負債純資産合計	566,257,027	562,272,770

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年6月1日 至 2021年11月30日	自	2021年12月1日 至 2022年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1, ※3 14,283,556		※1, ※3 14,490,760
その他賃貸事業収入		※1, ※3 1,112,460		※1, ※3 1,021,894
不動産等売却益		※2 250,323		—
営業収益合計		15,646,339		15,512,654
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,551,549		※1 5,558,011
資産運用報酬		1,135,604		1,187,489
資産保管手数料		15,281		16,019
一般事務委託手数料		39,054		39,832
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		143,153		83,052
営業費用合計		6,887,943		6,887,706
営業利益		8,758,396		8,624,948
営業外収益				
受取利息		82		91
未払分配金戻入		1,113		1,019
受取保険金		857		523
受取補償金		—		26,144
営業外収益合計		2,052		27,779
営業外費用				
支払利息		616,195		630,483
投資法人債利息		60,629		67,477
投資法人債発行費償却		9,186		10,196
投資口交付費		93,250		—
融資関連費用		198,829		205,731
その他		500		3,956
営業外費用合計		978,591		917,845
経常利益		7,781,857		7,734,882
税引前当期純利益		7,781,857		7,734,882
法人税、住民税及び事業税		31,245		605
法人税等調整額		△2,763		2,765
法人税等合計		28,482		3,370
当期純利益		7,753,375		7,731,512
前期繰越利益		40,219		53,379
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,793,594		7,784,892

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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	
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		一時差異等 調整引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額 控除額合計			
当期首残高	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		
剰余金の配当						△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		
当期純利益						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
当期末残高	※1 270,963,556	△40,103	—	△40,103	270,923,453	7,793,594	7,793,594

（単位：千円）

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	255,621,239	△39,646	△39,646	255,581,592
当期変動額				
新投資口の発行	22,592,710			22,592,710
剰余金の配当	△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
当期純利益	7,753,375			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	23,095,808	39,237	39,237	23,135,045
当期末残高	278,717,047	△409	△409	278,716,638

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,793,594,694	7,784,892,593
II 出資総額組入額	39,237,355	866,293
うち一時差異等調整引当額戻入額	39,237,355	866,293
III 分配金の額	7,700,977,440	7,727,483,640
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,360)	(9,510)
うち利益分配金	7,700,977,440	7,727,483,640
(うち1口当たり利益分配金)	(9,360)	(9,510)
IV 次期繰越利益	53,379,899	56,542,660

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期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>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から内部留保相当額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した金額の全額として7,727,483,640円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年6月1日 至 2021年11月30日	自	2021年12月1日 至 2022年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,781,857		7,734,882
減価償却費		1,374,955		1,367,676
固定資産除却損		5,229		1,097
投資法人債発行費償却		9,186		10,196
受取利息及び有価証券利息		△82		△91
支払利息		676,825		697,960
投資口交付費		93,250		-
融資関連費用		198,829		205,731
営業未収入金の増減額（△は増加）		△310,112		39,735
未払消費税等の増減額（△は減少）		△64,232		213,250
前払費用の増減額（△は増加）		203,964		△203,453
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）		△50,957		73,131
未払費用の増減額（△は減少）		37,228		2,889
前受金の増減額（△は減少）		89,143		△149,957
長期前払費用の増減額（△は増加）		1,091		12,433
その他		63,838		△42,513
小計		21,650,868		9,962,969
利息の受取額		82		91
利息の支払額		△647,967		△697,361
法人税等の支払額		△650		△31,247
営業活動によるキャッシュ・フロー		21,002,333		9,234,452
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		△51,376,826		△645,349
無形固定資産の取得による支出		-		△4,160
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,190,565		△1,225,657
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,679,605		1,100,346
投資活動によるキャッシュ・フロー		△49,887,787		△774,820
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		△3,900,000		-
長期借入れによる収入		25,723,217		13,915,275
長期借入金の返済による支出		△13,750,000		△14,100,000
投資法人債の発行による収入		3,879,871		-
投資口の発行による収入		22,499,459		-
自己投資口の取得による支出		-		△3,999,657
分配金の支払額		△7,254,890		△7,699,901
その他		△34,589		△24,957
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,061,312		△11,909,242
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,175,858		△3,449,610
現金及び現金同等物の期首残高		17,881,851		20,057,710
現金及び現金同等物の期末残高		※1 20,057,710		※1 16,608,099

(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. 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。</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								
2. 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>								
3. 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収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</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>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によつています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>								

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

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期（自 2021年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戻入額

(単位：千円)

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

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(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 (2021年11月30日)	当期 (2022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
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11月30日)	当期 (2022年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2021年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。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
総消却口数	—口	10,190口
消却総額	—千円	3,999,657千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日		自 2021年12月1日 至 2022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	13,170,192		13,413,454	
共益費収入	706,032		677,699	
駐車場収入	307,780		299,832	
その他賃貸収入	99,550	14,283,556	99,773	14,490,760
その他賃貸事業収入		1,112,460		1,021,894
不動産賃貸事業収益合計		15,396,016		15,512,654
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,307,867		1,269,345	
水道光熱費	873,305		918,297	
公租公課	1,374,652		1,273,744	
損害保険料	13,324		13,296	
修繕費	276,218		346,175	
減価償却費	1,374,701		1,367,301	
固定資産除却損	5,229		1,097	
その他賃貸事業費用	326,250	5,551,549	368,754	5,558,011
不動産賃貸事業費用合計		5,551,549		5,558,011
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,844,466		9,954,643

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（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

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2021年6月1日	自 2021年12月1日
	至 2021年11月30日	至 2022年5月31日

営業取引によるもの

営業収益 974,811（注1） 917,241（注2）

（注1）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。

（注2）東急不動産株式会社は、本投資法人が当期に行った自己投資口の消却及び同社が行った本投資法人の投資口の市場取引による取得により、2022年3月3日に主要投資主に該当することとなりました。このため、取引金額には、主要投資主に該当することとなった時点からの金額を記載しています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期	当期
	自 2021年6月1日	自 2021年12月1日
	至 2021年11月30日	至 2022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	822,754口	812,564口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前期	当期
	自 2021年6月1日	自 2021年12月1日
	至 2021年11月30日	至 2022年5月31日
現金及び預金	15,986,135千円	12,843,945千円
信託現金及び信託預金	4,071,575千円	3,764,154千円
現金及び現金同等物	20,057,710千円	16,608,099千円

（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」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	—

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

(単位：千円)

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

(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

借入金及び投資法人債の決算日(2022年5月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

（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11月30日）
 該当事項はありません。

当期（2022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（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	*	—

当期（2022年5月31日）

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

（単位：千円）

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

*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11月30日)	当期 (2022年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2,765千円	－千円
繰延ヘッジ損益	141千円	－千円
繰延税金資産小計	2,906千円	－千円
評価性引当額	△141千円	－千円
繰延税金資産合計	2,765千円	－千円
繰延税金資産の純額	2,765千円	－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 (2021年11月30日)	当期 (2022年5月31日)
法定実効税率	34.59%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.23%	△31.43%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.37%	0.04%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年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1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 東急不動産株式会社は、本投資法人が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。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

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

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

2. 関連会社等

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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 前受 金	290,903
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。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

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

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月1日 至 2022年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	198,195,674	186,299,634
	期中増減額	△11,896,039	△145,585
	期末残高	186,299,634	186,154,048
	期末時価	221,314,000	221,605,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	204,632,303	255,093,632
	期中増減額	50,461,329	△351,731
	期末残高	255,093,632	254,741,901
	期末時価	298,380,000	302,880,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	102,196,027	102,044,900
	期中増減額	△151,126	△195,954
	期末残高	102,044,900	101,848,946
	期末時価	123,690,000	125,360,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	505,024,005	543,438,167
	期中増減額	38,414,162	△693,271
	期末残高	543,438,167	542,744,896
	期末時価	643,384,000	649,845,000

（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（1,367,301千円）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、「A-FLAG北心斎橋」については2022年4月27日付の売買契約における譲渡価格（5,100,000千円）に、「ルオーゴ汐留」については2022年5月27日付の売買契約における譲渡価格（9,110,000千円）にそれぞれ基づいています。

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

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2021年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。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

（単位：千円）

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

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

2. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
1口当たり純資産額	338,760円	338,149円
1口当たり当期純利益金額	9,754円	9,453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 794,871口、当期 817,847口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
当期純利益金額(千円)	7,753,375	7,731,512
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)	7,753,375	7,731,512
期中平均投資口数(口)	794,871	817,847

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2021年11月30日現在)		当期 (2022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)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	186,299	32.9	186,154	33.1
	東京オフィス	255,093	45.0	254,741	45.3
	アクティビア・アカウント	102,044	18.0	101,848	18.1
	地域別				
	都心5区(注3)	346,305	61.2	346,071	61.5
	その他23区	49,095	8.7	48,993	8.7
	三大都市圏(注4)	137,054	24.2	136,726	24.3
	その他国内主要都市	10,982	1.9	10,953	1.9
	小計	543,438	96.0	542,744	96.5
不動産等計	543,438	96.0	542,744	96.5	
預金・その他資産	22,818	4.0	19,527	3.5	
資産総額計(注5)	566,257	100.0	562,272	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額(注5、6)	287,540	50.8	287,504	51.1
純資産総額(注5)	278,716	49.2	274,768	48.9

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

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第21期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2022年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2022年5月31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	44,487	62,100	63,150	2.7	60,975	2.4	2.8	8.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,134	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	8,635	10,300	10,300	4.6	10,300	4.6	4.8	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	19,983	26,800	27,400	3.8	26,100	3.6	4.0	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,673	7,470	7,460	5.4	7,480	5.2	5.6	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,419	7,890	7,950	3.9	7,870	3.7	4.1	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,360	14,400	14,300	3.6	14,400	3.4	3.8	2.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,380	4,850	4,980	3.2	4,800	3.0	3.4	0.8
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,695	4,890	4,980	3.5	4,790	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	2,280	3.7	4.1	0.4
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,831	4,670	4,730	3.9	4,600	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,922	12,005	12,642	4.0	11,711	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	13,300	12,800	12,960	3.0	12,540	2.7	3.1	2.4
		小計	187,265	186,154	221,175	223,772	-	218,446	-	-	34.2
東京 オフィ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,163	12,200	12,700	3.5	12,000	3.6	3.7	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,562	16,300	15,700	3.4	16,500	3.5	3.6	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,829	5,060	5,120	3.7	4,990	3.5	3.9	0.7
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,493	11,000	10,900	3.8	11,000	3.6	4.0	1.6
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,421	6,400	6,500	3.4	6,350	3.2	3.6	0.8
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,940	3,070	3.3	2,880	3.7	3.5	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,641	5,830	5,880	3.7	5,770	3.5	3.8	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,734	7,420	7,470	3.5	7,370	3.2	3.5	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,350	7,790	7,910	3.6	7,670	3.4	3.8	1.0
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,762	6,640	6,740	3.2	6,540	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,375	14,800	14,900	3.2	14,700	2.9	3.3	2.0
	TO-12	汐留ビルディング(注6)	71,600	70,270	76,650	80,850	3.3	74,900	3.1	3.5	13.1
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,969	7,790	7,910	3.5	7,670	3.3	3.7	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,896	5,860	5,840	3.4	5,870	3.1	3.5	0.9
TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,593	7,870	7,870	3.6	7,860	3.3	3.7	1.3	
TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,735	21,700	22,000	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	30,974	31,400	32,130	3.4	30,702	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	6,847	7,230	7,380	3.3	7,070	3.1	3.5	1.2
	TO-20	目黒東急ビル	16,300	16,378	16,800	16,800	3.1	16,800	2.8	3.1	3.0
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	18,518	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	8,858	9,290	9,350	3.2	9,220	2.9	3.3	1.6
	小計		257,200	254,741	300,170	306,520	-	296,062	-	-	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	8,101	10,600	10,900	4.8	10,500	4.8/4.9	5.0	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,579	3,250	3,320	5.4	3,170	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,528	3,970	3,980	4.9	3,960	4.5	5.1	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,077	8,760	8,840	4.9	8,680	4.7	5.1	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,000	18,100	18,300	3.6	17,900	3.4	3.7	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,654	7,050	7,130	4.2	6,960	4.0	4.4	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模 原	4,820	4,544	5,010	5,030	5.3	4,990	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,986	21,600	21,900	3.5	21,400	3.3	3.7	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,010	5,100	5,210	4.8	4,980	4.5	5.0	0.7
	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	6,279	5,720	5,720	4.8	5,720	4.5	4.9	1.1
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	19,971	22,000	22,300	3.6	21,600	3.4	3.8	3.6
	小計		103,570	101,848	125,360	127,030	-	123,860	-	-	18.9
合計		548,035	542,744	646,705	657,322	-	638,368	-	-	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、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注3) 「当期末帳簿価格」は、2022年5月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2022年5月31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年目は3.4%、2年目以降は3.3%です。

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

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

b. 保有資産の概要 ②

(2022年5月31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	26	1,816	1,397	4,918.43	4,578.33	93.1
	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	1,235	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	691	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	7	188	146	2,540.93	2,540.93	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	77	542	421	16,119.47	15,642.84	97.0
	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	15	300	236	3,378.49	3,278.26	97.0
	小計			—	171	—	—	108,064.90	105,628.55	97.7
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	11	512	429	7,342.60	6,054.73	82.5
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	9	828	779	7,950.49	7,950.49	100.0
	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	609	583	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	8	312	294	4,476.35	4,108.26	91.8
	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	11	261	222	5,054.19	3,994.42	79.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	12	388	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	7	236	226	2,986.36	2,580.94	86.4
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	6	686	686	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	38	3,163	2,744	28,136.05	27,508.15	97.8
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	359	269	4,010.69	4,010.69	100.0

分類	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ 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	400	340	4,333.64	4,333.64	100.0
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	7	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	112	1,486	1,174	18,063.03	17,620.67	97.6
	T0-19	A-PLACE田町イ ースト	東京都港区	2003年 4月9日	24	330	314	4,288.88	4,288.88	100.0
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	9	609	598	6,993.70	6,993.70	100.0
	T0-21	キューブラザ新宿 三丁目	東京都新宿区	1992年 9月24日	4	827	570	4,528.01	4,528.01	100.0
	T0-22	A-PLACE渋谷南平 台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	12	378	343	4,373.54	4,373.54	100.0
	小計				—	306	—	—	146,536.56	141,642.19
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	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	21	541	446	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	39	1,010	714	20,125.63	20,125.63	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	19	930	715	13,509.41	12,634.87	93.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	37	355	261	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースシャルモ ール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	18	308	154	9,612.88	8,683.91	90.3
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	18	1,046	856	15,897.10	15,421.89	97.0
	小計				—	177	—	—	174,310.12	172,031.40
合計				—	654	—	—	428,911.58	419,302.14	97.8

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2022年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
- (注3) 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2022年5月31日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2022年5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2022年5月31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、2022年5月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2022年5月31日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、2022年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2022年5月31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、2022年5月31日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

（イ）運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

2022年5月31日現在において、本投資法人がその第21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	572	12	12
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	480	10	10
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	461	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	(本館・新館) 外壁及び客室窓改修工事	自 2023年 3月 至 2023年 11月	444	—	—
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	401	—	—
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	357	—	—
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	267	—	—
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新I期	自 2023年 12月 至 2024年 5月	250	—	—
icot溝の口 (神奈川県川崎市)	大規模修繕工事	自 2023年 1月 至 2023年 7月	220	—	—
A-PLACE田町イースト (東京都港区)	空調更新工事	自 2022年 10月 至 2023年 11月	175	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2022年 12月 至 2023年 5月	165	—	—
コマーシャルモール博多 (福岡県福岡市)	外壁大規模改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 5月	150	—	—
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)	非常用発電機更新工事	自 2023年 12月 至 2024年 5月	132	—	—
キュープラザ恵比寿 (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	83	—	—
A-PLACE渋谷南平台 (東京都渋谷区)	北棟空調機更新（増設案）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	76	—	—
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	74	—	—
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	72	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	各階トイレ改修	自 2023年 10月 至 2023年 11月	65	—	—
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 11月	64 (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
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	64 (注)	—	—
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2022年 12月 至 2023年 5月	62	—	—
icot多摩センター (東京都多摩市)	エレベーター・エスカレーター更 新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	61	—	—
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 2022年 12月 至 2023年 5月	58	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	4階リニューアル工事	自 2023年 3月 至 2023年 3月	50 (注)	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	共用部商品化工事	自 2023年 5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	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	LED化工事	自 2022年 6月 至 2022年 11月	49	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	1・2階B区画 区画形成工事 (A工事)	自 2022年 9月 至 2022年 11月	42	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第4期）	自 2022年 4月 至 2022年 8月	28 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備更新工事（リフト チェーン更新）	自 2022年 6月 至 2022年 11月	19	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	21階原状回復工事	自 2022年 9月 至 2022年 11月	19 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	T-1受水槽更新工事	自 2022年 7月 至 2022年 11月	18	—	—
キュープラザ心齋橋 (大阪府大阪市)	北側光壁灯具修繕工事	自 2022年 3月 至 2022年 11月	16	—	—
目黒東急ビル (東京都品川区)	専有室内LED化工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	16	—	—
A-PLACE五反田 (東京都品川区)	専有部LED化工事	自 2022年 7月 至 2022年 11月	15	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	1階A区画バリアフリー化	自 2022年 7月 至 2022年 7月	14 (注)	—	—
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	7階 13階 14階 18階 20階 空調室 外機修繕工事	自 2022年 6月 至 2022年 11月	10	—	—

(注) 「恵比寿プライムスクエア」、「東急プラザ表参道原宿」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（51%、75%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

本投資法人の第21期末保有資産において、2022年5月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2022年5月期の資本的支出は645百万円であり、2022年5月期に費用処理された修繕費346百万円と合わせ992百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーター制御リニューアル工事および機器改修	自 2022年 3月 至 2022年 3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	49
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 3月 至 2022年 4月	44
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 4月 至 2022年 5月	44
デックス東京ビーチ (東京都港区)	自動火災報知設備更新工事	自 2021年 9月 至 2022年 3月	33 (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	27 (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 2022年 12月 至 2022年 1月	22
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 3月	19
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	機械警備及び出入管理装置更新	自 2021年 11月 至 2021年 12月	18
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)	ターボ冷凍機圧縮機換装	自 2021年 11月 至 2022年 2月	16
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	3～9階系統全熱交換機・給排気ファン更新	自 2022年 4月 至 2022年 5月	16
A-PLACE新橋 (東京都港区)	LED化工事	自 2022年 2月 至 2022年 4月	12
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	区画形成工事	自 2022年 4月 至 2022年 5月	11
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	10
その他			204
合計			645

(注) 「デックス東京ビーチ」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（それぞれ49%および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、第21期末保有資産につき、2022年5月31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、2022年5月31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	6,054.73	512	429	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	828	779	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	261	241	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	609	583	2025年5月31日
		ルオーゴザ留	4,108.26	312	294	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	3,994.42	261	222	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	388	358	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,580.94	236	226	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	686	686	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	359	269	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	285	225	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	400	340	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)	14,271.04	1,294	1,146	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,288.88	330	314	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	541	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	12,634.87	930	715	2028年4月30日
A-PLACE馬車道	9,710.91	355	261	2026年10月31日		
コマースモール博多	8,683.91	308	154	2027年3月31日		
合計		160,807.42	—	—	—	

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	1,235	1,407	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,392.03	691	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	2,540.93	188	146	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,642.84	542	421	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,278.26	300	236	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	5,181.58	237	233	2024年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計		170,759.58	-	-

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、2022年5月31日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2022年5月31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、2022年5月31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、2022年5月31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	—	定期建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891.39	2027年3月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	2051年2月28日	定期建物賃貸借契約
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
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5)	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8月15日 (注6)	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、2022年5月31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、2022年5月31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、2022年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、「東急プラザ銀座(底地)」については、合同会社スパーハウス、「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) 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しております。

(注6) 水ing株式会社は、2022年8月15日付で合意解約し退去する予定です。

(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21期（自 2021年12月1日 至 2022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 表参道原宿 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	946,201	271,253	(注2)	722,432	450,474
賃貸事業収入	897,211	242,944	(注2)	666,472	399,868
その他賃貸事業収入	48,989	28,309	(注2)	55,960	50,606
②賃貸事業費用	242,449	61,356	44,265	189,886	221,063
管理業務費	85,637	16,344	3,608	79,971	100,762
水道光熱費	25,199	25,014	—	49,036	76,356
公租公課	68,941	8,928	38,893	48,073	24,702
損害保険料	253	101	211	892	852
修繕費	10,692	452	543	6,010	13,027
その他賃貸事業費用	51,725	10,515	1,008	5,901	5,362
③NOI (①-②)	703,751	209,896	(注2)	532,546	229,410
④減価償却費等(注3)	52,446	18,439	16,032	124,086	78,044
賃貸事業損益(③-④)	651,304	191,457	(注2)	408,459	151,366

(単位：千円)

物件番号	UR-9	UR-10	UR-11	UR-12	UR-13
物件名称	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	218,669	349,017	105,140	122,349	(注2)
賃貸事業収入	209,911	336,227	100,299	116,214	(注2)
その他賃貸事業収入	8,757	12,789	4,841	6,134	(注2)
②賃貸事業費用	41,325	45,127	33,019	32,691	28,215
管理業務費	12,312	9,857	8,259	3,846	7,810
水道光熱費	7,919	10,668	5,572	5,897	402
公租公課	11,425	16,837	13,946	2,120	14,424
損害保険料	70	89	99	49	82
修繕費	7,598	3,085	3,300	410	3,233
その他賃貸事業費用	1,999	4,590	1,840	20,367	2,262
③NOI (①-②)	177,344	303,890	72,120	89,658	(注2)
④減価償却費等(注3)	11,812	14,614	4,359	7,207	5,369
賃貸事業損益(③-④)	165,532	289,275	67,761	82,450	(注2)

（単位：千円）

物件番号	UR-14	UR-15	UR-16	UR-17	T0-1
物件名称	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ (注1)	東急プラザ銀座 (底地) (注1)	キュープラザ原宿 (注1)	東急不動産 恵比寿ビル
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	90,792	472,065	581,063	200,455	271,613
賃貸事業収入	78,313	367,799	581,063	186,996	260,217
その他賃貸事業収入	12,478	104,266	—	13,458	11,396
②賃貸事業費用	26,646	331,223	105,511	72,850	105,970
管理業務費	8,162	108,678	—	19,741	33,579
水道光熱費	7,494	86,898	—	12,376	13,091
公租公課	6,656	56,345	105,203	36,891	17,616
損害保険料	59	614	—	105	264
修繕費	1,973	29,903	—	453	28,306
その他賃貸事業費用	2,300	48,782	307	3,282	13,112
③NOI（①－②）	64,146	140,841	475,552	127,604	165,643
④減価償却費等（注3）	5,958	30,053	0	6,791	45,172
賃貸事業損益（③－④）	58,188	110,788	475,552	120,812	120,471

（単位：千円）

物件番号	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5	T0-6
物件名称	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア (底地)
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	430,804	137,872	330,376	122,916	62,502
賃貸事業収入	411,558	132,345	313,860	115,294	62,502
その他賃貸事業収入	19,246	5,526	16,516	7,621	—
②賃貸事業費用	108,854	30,673	68,345	49,395	9,383
管理業務費	36,838	10,504	19,358	18,171	—
水道光熱費	23,047	7,174	19,328	7,848	—
公租公課	33,411	10,700	23,585	20,388	9,130
損害保険料	337	114	248	213	—
修繕費	7,847	1,305	1,800	766	—
その他賃貸事業費用	7,372	873	4,023	2,008	252
③NOI（①－②）	321,949	107,199	262,031	73,520	53,118
④減価償却費等（注3）	36,893	16,074	23,588	33,404	0
賃貸事業損益（③－④）	285,056	91,124	238,443	40,116	53,118

（単位：千円）

物件番号	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10	T0-11
物件名称	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	(注2)	185,315	193,141	141,876	351,133
貸貸事業収入	(注2)	174,957	172,201	135,125	339,933
その他貸貸事業収入	(注2)	10,358	20,940	6,751	11,199
②貸貸事業費用	33,954	74,995	48,143	31,663	93,123
管理業務費	10,535	19,932	18,295	10,033	58,078
水道光熱費	9,738	10,258	9,083	5,908	9,286
公租公課	10,769	15,653	14,114	11,672	23,516
損害保険料	112	189	152	104	445
修繕費	1,854	23,280	2,441	1,371	-
その他貸貸事業費用	944	5,681	4,055	2,573	1,795
③NOI (①-②)	(注2)	110,319	144,998	110,213	258,010
④減価償却費等 (注3)	21,014	23,417	26,755	9,312	48,246
貸貸事業損益 (③-④)	(注2)	86,902	118,243	100,900	209,763

（単位：千円）

物件番号	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15	T0-16
物件名称	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	1,535,391	190,112	150,245	210,051	589,885
貸貸事業収入	1,466,847	181,532	145,368	201,514	558,233
その他貸貸事業収入	68,543	8,579	4,876	8,537	31,651
②貸貸事業費用	384,375	42,189	35,429	54,376	144,024
管理業務費	103,400	12,539	12,597	15,115	46,838
水道光熱費	63,470	7,923	5,646	10,522	28,589
公租公課	124,934	14,033	9,688	18,300	49,426
損害保険料	895	138	106	158	627
修繕費	22,346	5,223	3,587	4,611	3,097
その他貸貸事業費用	69,328	2,330	3,802	5,667	15,445
③NOI (①-②)	1,151,015	147,922	114,816	155,675	445,861
④減価償却費等 (注3)	155,534	23,461	13,099	14,879	31,355
貸貸事業損益 (③-④)	995,480	124,461	101,716	140,796	414,506

（単位：千円）

物件番号	T0-18	T0-19	T0-20	T0-21	T0-22
物件名称	恵比寿プライムスクエア（注1）	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル	キュープラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	797,170	175,555	320,245	441,669	205,375
賃貸事業収入	708,415	166,824	301,325	331,874	195,605
その他賃貸事業収入	88,754	8,731	18,920	109,794	9,769
②賃貸事業費用	281,053	27,522	47,890	34,160	41,711
管理業務費	65,815	13,424	24,391	11,548	14,921
水道光熱費	102,879	8,568	16,007	19,817	9,822
公租公課	72,368	177	—	131	105
損害保険料	856	190	256	187	191
修繕費	26,414	2,934	4,380	—	12,585
その他賃貸事業費用	12,719	2,227	2,855	2,476	4,085
③NOI（①-②）	516,116	148,033	272,354	407,508	163,663
④減価償却費等（注3）	44,428	8,091	15,006	5,950	3,987
賃貸事業損益（③-④）	471,688	139,941	257,348	401,557	159,676

（単位：千円）

物件番号	AA-1	AA-2	AA-4	AA-5	AA-6
物件名称	あまがさきキューズモール（底地）	i c o t なかもず	i c o t 溝の口	i c o t 多摩センター	A-PLACE金山
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	356,784	311,031	（注2）	141,835	303,793
賃貸事業収入	356,784	311,001	（注2）	131,490	283,001
その他賃貸事業収入	—	30	（注2）	10,344	20,792
②賃貸事業費用	56,417	39,569	13,542	53,287	99,725
管理業務費	—	5,603	2,261	17,427	25,160
水道光熱費	—	30	—	11,313	20,972
公租公課	56,159	30,121	9,949	11,706	27,510
損害保険料	—	306	133	216	341
修繕費	—	2,502	—	10,977	23,168
その他賃貸事業費用	257	1,005	1,198	1,646	2,571
③NOI（①-②）	300,367	271,461	（注2）	88,547	204,068
④減価償却費等（注3）	—	37,032	8,426	19,044	52,738
賃貸事業損益（③-④）	300,367	234,429	（注2）	69,503	151,330

（単位：千円）

物件番号	AA-7	AA-8	AA-9	AA-10	AA-11
物件名称	大阪中之島ビル	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道
第21期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	554,073	229,171	(注2)	466,699	200,777
賃貸事業収入	530,536	202,800	(注2)	436,705	185,061
その他賃貸事業収入	23,536	26,371	(注2)	29,994	15,715
②賃貸事業費用	166,473	50,671	38,440	139,383	67,847
管理業務費	54,699	8,855	16,060	36,646	19,586
水道光熱費	42,196	26,725	5,470	29,791	21,018
公租公課	54,119	12,393	13,528	35,157	17,075
損害保険料	1,018	143	179	501	400
修繕費	8,515	1,413	577	31,336	4,720
その他賃貸事業費用	5,923	1,139	2,623	5,948	5,045
③NOI（①－②）	387,599	178,500	(注2)	327,316	132,930
④減価償却費等（注3）	92,859	18,518	23,528	67,972	32,135
賃貸事業損益（③－④）	294,739	159,981	(注2)	259,344	100,794

（単位：千円）

物件番号	AA-12	AA-13
物件名称	コマーシャルモール博多	EDGE心斎橋
第21期中の営業日数	182	182
①賃貸事業収益	186,352	562,981
賃貸事業収入	156,888	527,741
その他賃貸事業収入	29,464	35,240
②賃貸事業費用	75,445	165,937
管理業務費	23,253	38,874
水道光熱費	22,954	36,974
公租公課	12,296	60,610
損害保険料	165	614
修繕費	7,855	20,269
その他賃貸事業費用	8,920	8,593
③NOI（①－②）	110,907	397,043
④減価償却費等（注3）	17,399	23,850
賃貸事業損益（③－④）	93,507	373,192

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

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。