

2023年5月期 決算短信 (REIT)

2023年7月19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	URL	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)	久保 章
問合せ先責任者	(役職名) アクティビア運用本部 運用戦略部長	(氏名)	上川原 学
	TEL (03) 6455-3377 (代表)		

有価証券報告書提出予定日 2023年8月28日 分配金支払開始予定日 2023年8月18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. 2023年5月期の運用、資産の状況 (2022年12月1日~2023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	%
2023年5月期	17,482	8.1	9,826	10.2	8,859	10.8	8,843	12.7
2022年11月期	16,178	4.3	8,920	3.4	7,997	3.4	7,844	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	%	%	%
2023年5月期	10,904	3.2	1.6	50.7
2022年11月期	9,653	2.9	1.4	49.4

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2022年11月期812,564口、2023年5月期810,997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	%	%
2023年5月期	9,875	7,973	—	—	9,875	7,973	90.2	2.9
2022年11月期	9,300	7,556	—	—	9,300	7,556	96.3	2.7

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は内部留保の積立 (2022年11月期) 344百万円) および圧縮積立金の積立 (2023年5月期) 841百万円) の実施によるものです。

(注2) 2023年5月期の配当性向は、期中に自己投資口の消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年5月期	567,177	274,155	48.3	339,534
2022年11月期	561,682	274,906	48.9	338,319

(参考) 自己資本 2022年11月期 274,906百万円 2023年5月期 274,155百万円

(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
2023年5月期	48,683	△45,271	△4,247	21,350
2022年11月期	15,252	△1,776	△7,899	22,185

2. 2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期の運用状況の予想（2023年12月1日～2024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
2023年11月期	17,260	△1.3	9,312	△5.2	8,279	△6.5	8,278	△6.4	9,300	—
2024年5月期	15,071	△12.7	7,575	△18.7	6,474	△21.8	6,473	△21.8	9,300	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2023年11月期）10,252円（2024年5月期）8,017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）	2023年5月期	807,446口	2022年11月期	812,564口
② 期末自己投資口数	2023年5月期	—口	2022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、29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、6ページ記載の「2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024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	8
（1）貸借対照表	8
（2）損益計算書	10
（3）投資主資本等変動計算書	11
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	14
（6）継続企業の前提に関する注記	15
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
（8）財務諸表に関する注記事項	17
（9）発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	32
（1）投資状況	32
（2）投資資産	33

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（2023年5月期）においては、2023年1月13日に手元資金及び借入金により「A-FLAG西心斎橋」を取得しました。また、2023年3月28日に「霞が関東急ビル」を取得し、2023年4月5日に「東急プラザ銀座（底地）」（準共有持分30%）を譲渡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548,485百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、雇用情勢と消費者マインドが改善する中で、緩やかに回復しています。

商業施設を取り巻く環境については、新型コロナウイルス感染症による社会経済活動の制限が緩和されたことに伴い、百貨店売上高や外食売上高、旅行取扱高が前年比で改善しています。

賃貸オフィス市場は、新規供給が増加する一方で移転は活発であり、空室率の低下が見られ始めるようになりました。三鬼商事株式会社が公表した2023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6.16%で、前期末（2022年11月30日）時点との比較では0.22ポイント低下しました。内、渋谷区の空室率は4.55%で、他エリアと比較して低位な水準で推移しています。賃料水準については、2020年8月以降34ヶ月連続で下落しており、2023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19,877円となりました。

J-REIT市場は、前半は日本銀行の政策修正や欧米の金融不安により大きく調整したものの、後半は日経平均株価がバブル崩壊後の高値を更新する中、株式市場と比べた出遅れ感が意識され、2023年5月末にかけて値を戻す動きとなりました。

(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、2023年1月13日に手元資金及び借入金により「A-FLAG西心斎橋」（取得価格14,300百万円）を取得しました。また、2023年3月28日に「霞が関東急ビル」（取得価格30,600百万円）を取得するとともに、2023年4月5日に「東急プラザ銀座（底地）」（準共有持分30%）（譲渡価格39,000百万円）を譲渡しました。

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548,485百万円）、総賃貸可能面積は448,841.77㎡（135,772坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2022年 12月末	2023年 1月末	2023年 2月末	2023年 3月末	2023年 4月末	2023年 5月末
都市型商業施設	96.5%	96.6%	96.5%	96.5%	96.8%	97.5%
東京オフィス	89.9%	89.9%	89.7%	91.0%	91.3%	94.6%
アクティビア・アカウント	99.2%	99.2%	99.1%	99.1%	98.7%	98.9%
全 体	95.4%	95.4%	95.3%	95.6%	95.6%	97.0%

(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。

当期の環境負荷軽減工事としては、「梅田ゲートタワー」で大便器更新工事を実施致しました。運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社のグリーン調達基準に則った環境に配慮した製品を活用しており、水消費量の削減にも寄与しています。また、BCPの一環として、「デックス東京ビーチ」「キューブラザ原宿」において、防災センター等の天井補強工事を実施しております。これにより、災害発生後に円滑な復旧活動が行える機能確保を致しました。

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「A-FLAG骨董通り（Aランク）」で取得、BELS認証を「A-FLAG西心斎橋（★★★★）」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35物件、延床面積ベースで71.2%（2023年5月31日現在）となりました。

さらに、「東急プラザ表参道原宿」では、屋上のおもはらの森で、誰でも参加可能なSDGsイベントを開催致しました。水耕栽培と養殖を掛け合わせた持続可能な農業「アクアポニックス」の展示や、廃材を利用した雑貨販売などを行い、3日間で計1,000名にご来場いただきました。

また、傘のシェアリングサービス「アイカサ」による使い捨て傘の廃棄ゼロを目的とした取り組み「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト for office」に、運用会社が参画致しました。本投資法人は11物件において傘スポットを設置しており、テナント満足度の向上にも寄与しています。

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

(オ) 資金調達の概要

当期においては、グリーンボンド（無担保投資法人債）を2022年12月に2,000百万円発行し、借入金の期限前返済に充当しました。また、「A-FLAG西心斎橋」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2023年1月に9,000百万円の借入を行いました。2023年3月には、「霞が関東急ビル」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、25,800百万円の借入を行い、2023年4月付で「東急プラザ銀座（底地）」の売却資金の一部を当該借入金および「A-FLAG西心斎橋」の取得に係る借入金の一部である29,300百万円の返済に充当しました。そのほか、合計14,500百万円の借換を行いました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は265,850百万円（借入金238,150百万円、投資法人債27,700百万円）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46.9%、長期比率100.0%、固定金利比率95.7%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17,482百万円、営業利益9,826百万円、経常利益8,859百万円、当期純利益8,843百万円となりました。

当期の分配金は、当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,973,529,250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9,875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、春季労使交渉による賃上げや新型コロナウイルス感染症が「5類感染症」となったことによるペントアップ需要の顕在化により、緩やかな回復が見込まれます。一方で、海外でインフレが高止まりする中で金融引き締めが長期化し経済が下振れするリスクや、ウクライナ情勢の展開による資源・穀物価格の上昇といったリスク要素に注視が必要となります。

商業施設を取り巻く環境については、入国制限の緩和や円安により訪日外国人客数の回復が継続することが見込まれるものの、幅広い品目で予定されている値上げが消費マインドに与える影響には留意が必要です。賃貸オフィス市場に関しては、大量供給の継続や海外情勢に起因する外資系企業の需要の弱さといった懸念点があるものの、好立地やビルグレードを求める動きは継続するものと考えています。J-REIT市場については、早期の金融政策変更への警戒感が後退する中で、J-REITの相対的な収益の安定性や利回りの高さから、底堅く推移することが期待できると考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、サステナビリティへの取組を更に進める等の社会的責務を果たすとともに、ポートフォリオの競争力向上を図るため物件入替を実施し、将来の分配金成長に向けた基盤整備に注力します。ポートフォリオ全体の稼働を安定化させ、さらに各物件の状況に応じて収益向上策に取り組み、持続的な投資主価値向上に努めてまいります。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

b. 外部成長戦略

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

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

c. 内部成長戦略

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

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

なお、運用資産のプロパティマネジメント業務については、東急不動産株式会社、東急不動産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も、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。

（T0-5）ルオーゴ汐留

資産の種類	信託受益権
譲渡価格	4,646百万円（準共有持分 51%）
引渡年月日	2023年6月1日
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㎡
延床面積	8,242.61㎡
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つて、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

（エ）運用状況の見通し

2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023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「2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024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	17,260百万円
営業利益	9,312百万円
経常利益	8,279百万円
当期純利益	8,278百万円
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「2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024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、2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024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	15,071百万円
営業利益	7,575百万円
経常利益	6,474百万円
当期純利益	6,473百万円
1口当たり分配金	9,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

2023年11月期（第24期：2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（第25期：2023年12月1日～2024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24期（2023年6月1日～2023年11月30日）（183日） 第25期（2023年12月1日～2024年5月31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24期（2023年6月1日～2023年11月30日） 2023年6月1日に「ルオーゴ汐留」（準共有持分51%）を譲渡しており、当該譲渡日以後の総物件数は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24期（2023年6月1日～2023年11月30日）において、「ルオーゴ汐留」（準共有持分51%）の譲渡に伴う売却益2,261百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。
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、2023年11月期（第24期）に1,351百万円、2024年5月期（第25期）に1,356百万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、2023年11月期（第24期）に1,490百万円、2024年5月期（第25期）に1,525百万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、2023年11月期（第24期）に1,032百万円、2024年5月期（第25期）に1,099百万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、265,850百万円（借入金238,150百万円、投資法人債27,700百万円）の有利子負債残高があります。 2023年11月期（第24期）及び2024年5月期（第25期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第24期：長期借入金16,750百万円、第25期：長期借入金17,500百万円）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。 2023年11月期末及び2024年5月期末のLTVはともに47%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数807,446口を前提とし、2024年5月期（第25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。 2023年11月期（第24期）及び2024年5月期（第25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807,446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、2023年11月期（第24期）において1口当たり952円を内部留保することを前提として算出しています。 ・ 2024年5月期（第25期）において、圧縮積立金の一部である1,035百万円を取り崩して分配することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 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、2023年11月期（第24期）及び2024年5月期（第25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 2022年11月30日	当期 2023年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,682,435	17,150,438
信託現金及び信託預金	3,503,303	4,200,316
営業未収入金	975,131	993,424
前払費用	399,878	633,114
未収還付法人税等	-	14
未収消費税等	-	303,074
その他	7,213	33,305
流動資産合計	23,567,962	23,313,687
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	87,849,045	94,557,011
減価償却累計額	△19,535,902	△20,766,367
信託建物（純額）	68,313,143	73,790,644
信託構築物	789,704	826,479
減価償却累計額	△299,392	△319,842
信託構築物（純額）	490,311	506,637
信託機械及び装置	1,509,042	1,614,169
減価償却累計額	△570,254	△595,184
信託機械及び装置（純額）	938,788	1,018,985
信託工具、器具及び備品	339,084	374,756
減価償却累計額	△213,285	△228,818
信託工具、器具及び備品（純額）	125,799	145,938
信託土地	457,717,784	457,941,557
信託建設仮勘定	47,273	58,978
有形固定資産合計	527,633,100	533,462,741
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	6,077	5,396
無形固定資産合計	9,061,163	9,060,482
投資その他の資産		
長期前払費用	1,217,968	1,184,546
デリバティブ債権	41,581	4,033
繰延税金資産	15,287	-
その他	38,322	39,222
投資その他の資産合計	1,313,159	1,227,801
固定資産合計	538,007,424	543,751,026
繰延資産		
投資法人債発行費	107,514	113,181
繰延資産合計	107,514	113,181
資産合計	561,682,901	567,177,894

（単位：千円）

	前期 2022年11月30日	当期 2023年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,828,444	1,291,250
短期借入金	999,000	—
1年内返済予定の長期借入金	32,250,000	34,250,000
未払金	17,645	183,435
未払費用	978,032	1,077,749
未払法人税等	168,105	605
未払消費税等	367,653	—
前受金	450,262	394,999
預り金	830	49,941
その他	0	19,336
流動負債合計	37,059,974	37,267,318
固定負債		
投資法人債	25,700,000	27,700,000
長期借入金	201,400,000	203,900,000
信託預り敷金及び保証金	22,616,298	24,154,932
その他	210	177
固定負債合計	249,716,509	255,755,110
負債合計	286,776,483	293,022,428
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	※4 △3,999,657	※4 △5,999,640
出資総額控除額合計	△3,999,657	△5,999,640
出資総額（純額）	266,963,899	264,963,916
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,900,936	9,187,516
剰余金合計	7,900,936	9,187,516
投資主資本合計	274,864,836	274,151,432
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	41,581	4,033
評価・換算差額等合計	41,581	4,033
純資産合計	※2 274,906,417	※2 274,155,466
負債純資産合計	561,682,901	567,177,894

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2022年6月1日 至 2022年11月30日	自	2022年12月1日 至 2023年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1, ※3 13,693,641		※1, ※3 13,969,224
その他賃貸事業収入		※1, ※3 1,517,376		※1, ※3 1,124,851
不動産等売却益		※2 967,224		※2 2,388,827
営業収益合計		16,178,241		17,482,902
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,896,538		※1 6,197,119
資産運用報酬		1,175,652		1,211,643
資産保管手数料		15,873		16,223
一般事務委託手数料		39,675		40,499
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		126,298		187,612
営業費用合計		7,257,339		7,656,398
営業利益		8,920,902		9,826,504
営業外収益				
受取利息		81		94
未払分配金戻入		854		646
受取保険金		—		729
営業外収益合計		936		1,469
営業外費用				
支払利息		637,621		668,933
投資法人債利息		67,364		73,997
投資法人債発行費償却		9,759		10,103
融資関連費用		209,339		213,596
その他		530		2,024
営業外費用合計		924,614		968,656
経常利益		7,997,224		8,859,317
税引前当期純利益		7,997,224		8,859,317
法人税、住民税及び事業税		168,118		605
法人税等調整額		△15,287		15,287
法人税等合計		152,830		15,892
当期純利益		7,844,394		8,843,424
前期繰越利益		56,542		344,091
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,900,936		9,187,516

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

当期（自 2022年12月1日 至 2023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	—	△3,999,657	△3,999,657	266,963,899	7,900,936	7,900,936
当期変動額							
剰余金の配当						△7,556,845	△7,556,845
当期純利益						8,843,424	8,843,424
自己投資口の取得							
自己投資口の消却			△1,999,983	△1,999,983	△1,999,983		
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	—	—	△1,999,983	△1,999,983	△1,999,983	1,286,579	1,286,579
当期末残高	※1 270,963,556	—	△5,999,640	△5,999,640	264,963,916	9,187,516	9,187,516

（単位：千円）

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	274,864,836	41,581	41,581	274,906,417
当期変動額					
剰余金の配当		△7,556,845			△7,556,845
当期純利益		8,843,424			8,843,424
自己投資口の取得	△1,999,983	△1,999,983			△1,999,983
自己投資口の消却	1,999,983	—			—
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)			△37,548	△37,548	△37,548
当期変動額合計	—	△713,403	△37,548	△37,548	△750,951
当期末残高	—	274,151,432	4,033	4,033	274,155,466

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	7,900,936,793	9,187,516,573
II 分配金の額	7,556,845,200	7,973,529,250
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,300)	(9,875)
うち利益分配金	7,556,845,200	7,973,529,250
（うち1口当たり利益分配金）	(9,300)	(9,875)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	841,591,668
IV 次期繰越利益	344,091,593	372,395,655

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967,224,205円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため344,091,593円を内部留保し、当期未処分利益から当該内部留保相当額を控除した全額である7,556,845,200円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<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、当期については当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,973,529,250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	2022年6月1日	自	2022年12月1日
	至	2022年11月30日	至	2023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		7,997,224		8,859,317
減価償却費		1,377,072		1,454,609
固定資産除却損		-		18,726
投資法人債発行費償却		9,759		10,103
受取利息及び有価証券利息		△81		△94
支払利息		704,985		742,931
融資関連費用		209,339		213,596
営業未収入金の増減額（△は増加）		△103,341		△18,292
未収消費税等の増減額（△は増加）		-		△303,074
未払消費税等の増減額（△は減少）		△45,155		△367,653
前払費用の増減額（△は増加）		197,985		△234,167
信託有形固定資産の売却による減少額		5,708,272		39,157,799
営業未払金の増減額（△は減少）		80,494		△37,392
未払金の増減額（△は減少）		10,021		8,946
未払費用の増減額（△は減少）		△9,141		55,074
前受金の増減額（△は減少）		△184,539		△55,262
長期前払費用の増減額（△は増加）		3,621		4,622
その他		△4,358		48,502
小計		15,952,157		49,558,292
利息の受取額		81		94
利息の支払額		△698,820		△706,536
法人税等の支払額		△603		△168,119
営業活動によるキャッシュ・フロー		15,252,815		48,683,730
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		△368,219		△46,808,998
無形固定資産の取得による支出		△2,568		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,165,417		△1,129,870
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		760,148		2,668,503
その他		-		△900
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,776,056		△45,271,265
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		999,000		29,298,425
短期借入金の返済による支出		-		△30,299,000
長期借入れによる収入		11,864,716		19,846,439
長期借入金の返済による支出		△12,000,000		△15,500,000
投資法人債の発行による収入		-		1,985,315
投資法人債の償還による支出		△1,000,000		-
自己投資口の取得による支出		-		△1,999,983
分配金の支払額		△7,727,051		△7,555,761
その他		△35,784		△22,883
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,899,119		△4,247,448
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		5,577,638		△834,983
現金及び現金同等物の期首残高		16,608,099		22,185,738
現金及び現金同等物の期末残高		※1 22,185,738		※1 21,350,754

（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>2～39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	2～39年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～66年								
機械及び装置	2～39年								
工具、器具及び備品	2～15年								
<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、顧客である借借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(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156,405千円です。</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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023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	999,000千円	一千円
差引	20,001,000千円	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 (2022年11月30日)	当期 (2023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 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
総消却口数	一口	5,118口
消却総額	一千円	1,999,983千円

（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 2022年6月1日 至 2022年11月30日		自 2022年12月1日 至 2023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	12,667,243		12,908,174	
共益費収入	611,410		622,745	
駐車場収入	300,857		315,903	
その他賃貸収入	114,130	13,693,641	122,401	13,969,224
その他賃貸事業収入		1,517,376		1,124,851
不動産賃貸事業収益合計		15,211,017		15,094,075
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,258,250		1,280,651	
水道光熱費	1,175,108		1,230,523	
公租公課	1,413,622		1,481,717	
損害保険料	13,204		13,685	
修繕費	320,801		376,234	
減価償却費	1,376,446		1,454,058	
固定資産除却損	—		18,726	
その他賃貸事業費用	339,104	5,896,538	341,522	6,197,119
不動産賃貸事業費用合計		5,896,538		6,197,119
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,314,478		8,896,955

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

ルオーゴ汐留（準共有持分20%）	
不動産等売却収入	1,822,000
不動産等売却原価	877,518
その他売却費用	64,790
不動産等売却益	879,690

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

（単位：千円）

東急プラザ銀座（底地）（準共有持分30%）	
不動産等売却収入	39,000,000
不動産等売却原価	37,895,144
その他売却費用	2,403
不動産等売却益	1,102,451

（単位：千円）

ルオーゴ汐留（準共有持分29%）	
不動産等売却収入	2,642,000
不動産等売却原価	1,262,654
その他売却費用	92,970
不動産等売却益	1,286,375

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
営業取引によるもの		
営業収益	1,813,076	2,035,968

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月1日 至 2023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	812,564口	807,446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 自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
現金及び預金	18,682,435千円	17,150,438千円
信託現金及び信託預金	3,503,303千円	4,200,316千円
現金及び現金同等物	22,185,738千円	21,350,754千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	32,250,000	32,351,324	101,324
（2）投資法人債	25,700,000	25,630,288	△69,711
（3）長期借入金	201,400,000	200,167,710	△1,232,289
負債合計	259,350,000	258,149,324	△1,200,675
デリバティブ取引	41,581	41,581	—

2023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」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	34,250,000	34,366,492	116,492
(2) 投資法人債	27,700,000	27,711,705	11,705
(3) 長期借入金	203,900,000	203,616,254	△283,745
負債合計	265,850,000	265,694,452	△155,547
デリバティブ取引	4,033	4,033	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(2) 投資法人債

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

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日(2022年11月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

借入金及び投資法人債の決算日(2023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	—	7,000,000	2,000,000	1,000,000	—	17,700,000
長期借入金	34,250,000	29,180,000	30,820,000	28,500,000	29,450,000	85,950,000
合計	34,250,000	36,180,000	32,820,000	29,500,000	29,450,000	103,650,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの
 前期（2022年11月30日）
 該当事項はありません。

当期（2023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（2022年11月30日）
 ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	41,581	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	13,140,000	*	—

当期（2023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	4,033	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	13,140,000	13,140,000	*	—

*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（3）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15,287千円	－千円
繰延税金資産合計	15,287千円	－千円
繰延税金資産の純額	15,287千円	－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 (2022年11月30日)	当期 (2023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	△ 32.69%	△28.31%
圧縮積立金繰入額	－%	△2.99%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.91%	0.18%

（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 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

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

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

（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2022年12月1日 至 2023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	11.06%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	預り敷金保証金の引渡	711,368	信託預り敷金及び保証金	3,058,583
								敷金保証金の預り	803,147		
								預り敷金保証金の返還	141,090		
								賃料収入等	2,035,968	営業未収入金	
		前受金	60,588								

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

（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

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

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2022年12月1日 至 2023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	219,444	信託預り敷金及び保証金	6,625,188
								預り敷金保証金の返還	23,267		
								賃料収入等	4,250,594	営業未収入金 前受金	286,952 15,153
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	1,449,353	その他未払費用	577,140

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	186,154,048	181,552,137
	期中増減額	△4,601,911	△23,309,618
	期末残高	181,552,137	158,242,519
	期末時価	216,486,000	188,590,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	254,741,901	253,419,118
	期中増減額	△1,322,782	29,347,494
	期末残高	253,419,118	282,766,613
	期末時価	299,688,000	326,756,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,848,946	101,718,081
	期中増減額	△130,864	△208,366
	期末残高	101,718,081	101,509,715
	期末時価	126,250,000	128,350,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	542,744,896	536,689,337
	期中増減額	△6,055,558	5,829,509
	期末残高	536,689,337	542,518,847
	期末時価	642,424,000	643,696,000

（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「東急プラザ銀座（底地）」の譲渡（37,895,144千円）、「ルオーゴ汐留」（29%持分の譲渡（1,262,654千円）及び減価償却費（1,454,058千円）の計上によるものです。

（注3） 当期増加額のうち、主な増加理由は「霞が関東急ビル」の取得（30,858,650千円）及び「A-FLAG西心斎橋」の取得（14,435,541千円）によるものです。

（注4） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期については、「ルオーゴ汐留」は2022年5月27日付の売買契約における譲渡価格（80%持分相当額である7,288,000千円）に基づいています。当期については、「ルオーゴ汐留」は2022年5月27日付の売買契約における譲渡価格（51%持分相当額である4,646,000千円）に基づいています。

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

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

（単位：千円）

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

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

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

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31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	41,642,000	※2 2,388,827
水道光熱費収入	952,174	952,174
その他	—	14,141,900
合計	42,594,174	17,482,902

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

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

2. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

残存履行義務に配分した取引価格

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

当期（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2023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5月27日に売買契約を締結した不動産等に係る4,646,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務につき、2023年6月1日に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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
1口当たり純資産額	338,319円	339,534円
1口当たり当期純利益金額	9,653円	10,904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 812,564口、当期 810,997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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当期 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
当期純利益金額(千円)	7,844,394	8,843,424
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)	7,844,394	8,843,424
期中平均投資口数(口)	812,564	810,997

（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）
2023年5月12日	消却	△1,999,983	264,963,916	△5,118	807,446	（注20）

（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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

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

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

- (注15) 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額431,320円にて、野村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) 2023年3月29日から2023年4月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,118口）については、2023年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2023年5月12日に消却しました。
- (注21) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2022年11月30日現在)		当期 (2023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	181,552	32.3	158,242	27.9
	東京オフィス	253,419	45.1	282,766	49.9
	アクティビア・アカウント	101,718	18.1	101,509	17.9
	地域別				
	都心5区（注3）	344,724	61.4	336,286	59.3
	その他23区	48,873	8.7	48,737	8.6
	三大都市圏（注4）	131,703	23.4	145,784	25.7
	その他国内主要都市	11,387	2.0	11,711	2.1
	小計	536,689	95.6	542,518	95.7
不動産等計	536,689	95.6	542,518	95.7	
預金・その他資産	24,993	4.4	24,659	4.3	
資産総額計（注5）	561,682	100.0	567,177	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）	286,776	51.1	293,022	51.7
純資産総額（注5）	274,906	48.9	274,155	48.3

（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23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、2023年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2023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	44,389	60,675	60,825	2.6	60,450	2.3	2.6	8.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,099	11,600	11,700	3.2	11,500	3.4/3.3	3.4	1.5
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,605	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	19,783	26,200	26,700	3.7	25,700	3.5	3.9	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	5,459	7,490	7,460	5.3	7,500	5.1	5.5	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,395	7,780	7,850	3.9	7,750	3.7	4.1	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,358	14,000	14,700	3.5	13,800	3.3	3.7	2.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,373	4,740	4,840	3.2	4,690	3.0	3.4	0.8
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,752	4,970	5,080	3.2	4,850	3.0	3.4	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,432	2,210	2,230	3.9	2,190	3.7	4.1	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,905	11,025	11,662	4.0	10,780	3.8	4.2	2.3
	UR-17	キュープラザ原宿 (注6)	13,200	13,288	12,600	12,840	3.0	12,360	2.7	3.1	2.4
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	14,300	14,397	15,000	15,200	3.9	14,800	3.7	4.1	2.6
		小計	159,340	158,242	188,590	191,387	—	186,670	—	—	29.1
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,194	12,400	12,900	3.4	12,200	3.5	3.6	1.3
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,503	16,700	16,100	3.3	17,000	3.4	3.5	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,801	5,070	5,130	3.7	5,010	3.5	3.9	0.7
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,496	11,000	10,900	3.8	11,000	3.6	4.0	1.6
	TO-5	ルオーゴ汐留(注6)	2,315	2,220	3,260	3,330	3.4	3,230	3.2	3.6	0.4
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	3,020	3,170	3.2	2,960	3.6	3.4	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,600	5,760	5,810	3.7	5,710	3.5	3.8	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,725	7,240	7,250	3.5	7,230	3.2	3.5	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,311	8,060	8,190	3.4	7,920	3.2	3.6	1.0
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,755	6,560	6,630	3.2	6,480	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,279	14,800	14,900	3.2	14,700	2.9	3.3	1.9
	TO-12	汐留ビルディング (注6)	71,600	70,053	75,600	80,500	3.1	73,500	2.9	3.3	13.1
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,928	7,790	7,910	3.5	7,660	3.3	3.7	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,910	5,880	5,870	3.4	5,890	3.1	3.5	0.9
TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,578	7,890	7,900	3.6	7,870	3.3	3.7	1.3	
TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,681	18,200	19,700	3.6	17,600	3.4	3.8	3.4	
TO-18	恵比寿プライムスクエア (注6)	30,700	30,973	32,400	33,099	3.2	31,620	3.0	3.4	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	6,834	7,250	7,410	3.3	7,080	3.1	3.5	1.2
	TO-20	目黒東急ビル	16,300	16,348	16,500	16,500	3.1	16,500	2.8	3.1	3.0
	TO-21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	18,507	19,400	19,700	3.5	19,100	3.3	3.7	3.4
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	8,855	9,290	9,340	3.2	9,230	2.9	3.3	1.6
	TO-23	霞が関東急ビル	30,600	30,842	31,300	32,300	3.2	30,800	3.3	3.4	5.6
	小計			285,575	282,766	325,370	334,539	—	320,290	—	—
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	14,600	14,700	4.1	14,500	3.8	4.2	2.2
	AA-2	icotなかもず（注8）	8,500	8,067	10,600	10,900	4.8	10,500	4.8/4.9	5.0	1.5
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,562	4,470	4,710	5.4	4,370	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,549	4,110	4,120	4.7	4,100	4.3	4.9	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	5,970	8,730	8,810	4.8	8,650	4.6	5.0	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,008	19,000	19,200	3.4	18,800	3.2	3.5	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,618	7,370	7,380	4.0	7,350	3.8	4.1	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模 原	4,820	4,497	5,000	5,020	5.3	4,980	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,867	21,600	21,900	3.5	21,500	3.3	3.7	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,050	5,200	5,330	4.6	5,060	4.3	4.8	0.7
	AA-12	コマースモール博多	6,100	6,251	5,770	5,770	4.7	5,770	4.4	4.8	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	19,800	19,952	21,900	22,200	3.6	21,500	3.4	3.8	3.6
	小計			103,570	101,509	128,350	130,040	—	127,080	—	—
合計			548,485	542,518	642,310	655,966	—	634,040	—	—	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。）を記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2023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、2023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」、「キューブラザ原宿」、「ルオーゴ汐留」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、51%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です。
- (注8) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から4年目は4.8%、5年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2023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	23	1,883	1,389	5,154.14	5,154.14	100.0
	UR-3	キュープラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	5	977	1,276	19,653.90	18,012.77	91.6
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	14	695	103	21,229.16	20,462.26	96.4
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	512	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	8	245	192	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-15	デックス東京ビー チ (注8)	東京都港区	1996年 6月20日	78	520	429	16,119.47	15,719.40	97.5
	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	355	236	3,378.49	3,216.55	95.2
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	大阪府大阪市	2022年 3月14日	1	665	333	13,680.84	13,680.84	100.0
		小計			—	163	—	—	118,310.48	115,340.44
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿 ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	13	622	489	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	8	807	761	7,950.49	7,721.20	97.1
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	5	261	241	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	608	590	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-5	ルオーゴ沙留 (注 8)	東京都港区	2004年 7月30日	7	137	131	2,282.94	1,805.73	79.1
	TO-6	田町スクエア (底 地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	13	365	300	5,054.19	5,054.19	100.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	14	371	348	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	270	260	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	6	686	686	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	沙留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	45	2,318	2,102	28,136.05	21,164.54	75.2
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	362	253	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	265	205	3,010.53	2,895.71	96.2
	TO-15	A-PLACE五反田駅 前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	401	340	4,333.64	4,333.64	100.0
	TO-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)	10	994	991	14,517.11	14,260.66	98.2

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注 7)
東京 オ フ イ ス	TO-18	恵比寿プライムスクエア（注8）	東京都渋谷区	1997年 1月31日	116	1,494	1,167	18,059.66	17,597.78	97.4
	TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年 4月9日	24	329	313	4,288.88	4,288.88	100.0
	TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	9	616	599	6,993.70	6,993.70	100.0
	TO-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
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	11	386	353	4,373.54	4,373.54	100.0
	TO-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2010年 10月20日	26	1,218	711	12,023.76	12,023.76	100.0
小計				—	350	—	—	156,221.67	147,710.51	94.6
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	718	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	237	233	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	21	541	446	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	38	998	720	20,125.63	19,934.80	99.1
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	20	1,003	789	13,513.73	13,410.77	99.2
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜	1975年 5月31日	36	328	258	9,710.91	9,198.95	94.7
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	16	303	145	9,612.88	8,588.37	89.3
	AA-13	A-PLACE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	20	1,073	888	15,892.28	15,892.28	100.0
	小計				—	176	—	—	174,309.62	172,479.36
合計				—	689	—	—	448,841.77	435,530.31	97.0

(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、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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」、「キュープラザ原宿」、「ルオーゴ汐留」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、51%、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、2023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

2023年5月31日現在において、本投資法人がその第23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
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第3期）	自 2024年 6月 至 2024年 11月	450	—	9
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第2期）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	425	—	9
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	(本館・新館) 外壁及び客室窓改 修工事	自 2023年 3月 至 2023年 11月	412	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第1期）	自 2022年 11月 至 2023年 11月	347	—	7
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	224	—	4
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新（第1期）	自 2024年 4月 至 2024年 6月	223	—	—
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新（第2期）	自 2024年 10月 至 2024年 12月	211	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	サイネージモニター外壁取付工事	自 2023年 3月 至 2024年 5月	208 (注)	—	—
icot溝の口 (神奈川県川崎市)	大規模修繕工事	自 2023年 5月 至 2023年 9月	168	—	—
A-PLACE田町イースト (東京都港区)	空調更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 11月	165	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	FCU更新	自 2024年 2月 至 2024年 5月	132 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機（EHP）・給排気ファン更 新（13F, 14F, 17FゾーンC）	自 2025年 1月 至 2025年 5月	129	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機（EHP）・給排気ファン更 新（15F, 16F, 17FゾーンB）	自 2024年 5月 至 2024年 11月	127	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新工事	自 2024年 2月 至 2024年 5月	111	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	特高変圧器1台更新工事	自 2025年 5月 至 2025年 5月	100	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	B1～4F空調機更新	自 2025年 5月 至 2025年 5月	93	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレリニューアル	自 2024年 11月 至 2024年 11月	90	—	—
霞が関東急ビル (東京都千代田区)	専有部LED化（5.5フロア）	自 2023年 12月 至 2024年 5月	82	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	FCU更新	自 2024年 3月 至 2024年 6月	73 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	レストランプラザリニューアル工 事	自 2023年 9月 至 2023年 11月	68	—	3
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2024年 12月 至 2025年 5月	67 (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 2024年 6月 至 2024年 11月	66 (注)	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	エレベーター制御リニューアル	自 2024年 12月 至 2025年 5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 8月 至 2023年 11月	64 (注)	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2024年 2月 至 2024年 5月	64 (注)	—	—
A-PLACE品川 (東京都港区)	外壁改修	自 2024年 6月 至 2024年 11月	57	—	—
A-FLAG骨董通り (東京都港区)	大規模修繕	自 2024年 7月 至 2025年 5月	50	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	各階トイレ改修（1期：4階～9階）	自 2023年 7月 至 2023年 11月	49	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	専有部・共用部照明LED化	自 2023年 9月 至 2023年 11月	40	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	5～6階0Aフロア更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	37	—	—
A-PLACE品川 (東京都港区)	エレベーター更新	自 2023年 10月 至 2023年 11月	33	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	トイレリニューアル（第1期）	自 2023年 8月 至 2023年 11月	32	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第6期）	自 2023年 6月 至 2023年 8月	30 (注)	—	—

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第23期末保有資産において、2023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。2023年5月期の資本的支出は1,187百万円であり、2023年5月期に費用処理された修繕費376百万円と合わせ1,564百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	特高受変電設備更新工事2期	自 2022年 11月 至 2023年 4月	437
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2022年 11月 至 2023年 5月	126
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	大規模修繕	自 2023年 1月 至 2023年 5月	64
icot多摩センター (東京都多摩市)	エレベーター・エスカレーター更新工事	自 2023年 2月 至 2023年 5月	58
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場設備改修	自 2022年 10月 至 2023年 5月	37
icotなかもず (大阪府堺市)	受変電設備更新(SC棟)	自 2022年 12月 至 2023年 3月	36
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新(1フロア)	自 2022年 12月 至 2023年 5月	31 (注)
その他			395
合計			1,187

(注) 「恵比寿プライムスクエア」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%)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23期末保有資産につき、2023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、2023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	2,656.53	245	192	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	622	489	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,721.20	807	761	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	608	590	2025年5月31日
		ルオーゴザ留（注6）	1,805.73	137	131	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	365	300	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	371	348	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	270	260	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	362	253	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,895.71	265	205	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	401	340	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,260.66	994	991	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア （注6）	14,150.64	1,288	1,138	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,288.88	329	313	2031年10月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,373.54	386	353	2031年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.90	541	446	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	19,934.80	998	720	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,410.77	1,003	789	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,198.95	328	258	2026年10月31日
		コマーシャルモール博多	8,588.37	303	145	2027年3月31日
A-PLACE心齋橋	15,892.28	1,073	888	2031年12月31日		
		合計	177,262.00	—	—	—

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2024年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		神戸旧居留地25番館	18,012.77	977	1,276	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,462.26	695	103	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	512	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,719.40	520	429	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,216.55	355	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	2024年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2024年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	237	233	2024年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計		167,050.79	—	—

(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、2023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、2023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、)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、2023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、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「ルオーゴ汐留」、「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合(それぞれ51%、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、2023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）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40 (注4)	2074年5月31日 2042年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	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 (注5)	定期建物賃貸借契約
東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心斎橋	13,680.84	2037年10月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	—	—
CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ	5,172.76	2036年7月31日	定期建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、2023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す。なお「デックス東京ビーチ」については、2023年5月31日現在における準共有持分割合（49%）に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、2023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不動産株式会社です。

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

(注5) 株式会社家具の大正堂は、2023年7月24日の契約満了を以て退去予定です。

(注6) 「—」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23期（自 2022年12月1日 至 2023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23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	990,167	271,964	(注2)	645,463	493,157
賃貸事業収入	955,749	242,944	(注2)	587,042	413,053
その他賃貸事業収入	34,418	29,020	(注2)	58,420	80,103
②賃貸事業費用	263,543	66,484	46,614	212,922	318,083
管理業務費	95,429	16,426	3,596	76,778	100,650
水道光熱費	37,957	25,768	—	64,224	117,850
公租公課	74,573	9,172	41,090	49,347	27,683
損害保険料	253	101	211	892	852
修繕費	15,828	2,495	265	16,338	65,688
その他賃貸事業費用	39,500	12,520	1,450	5,342	5,357
③NOI（①－②）	726,623	205,480	(注2)	432,541	175,073
④減価償却費等（注3）	71,052	18,748	16,250	125,549	101,746
賃貸事業損益（③－④）	655,571	186,732	(注2)	306,991	73,326

（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23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	219,287	217,180	117,083	126,552	(注2)
賃貸事業収入	209,911	201,227	110,868	119,079	(注2)
その他賃貸事業収入	9,375	15,952	6,214	7,472	(注2)
②賃貸事業費用	41,624	52,886	50,093	37,870	31,491
管理業務費	14,247	9,276	9,429	3,972	7,878
水道光熱費	9,122	16,262	7,053	7,048	452
公租公課	11,903	17,694	14,512	2,118	14,991
損害保険料	70	89	99	49	82
修繕費	2,842	5,242	16,108	1,999	4,933
その他賃貸事業費用	3,438	4,321	2,890	22,683	3,153
③NOI（①－②）	177,663	164,293	66,990	88,681	(注2)
④減価償却費等（注3）	12,873	14,926	4,450	6,787	5,581
賃貸事業損益（③－④）	164,790	149,366	62,539	81,894	(注2)

（単位：千円）

物件番号	UR-15	UR-16	UR-17	UR-18	T0-1
物件名称	デックス東京ビーチ （注1）	東急プラザ銀座 （底地） （注1）（注4）	キュープラザ原宿 （注1）	A-FLAG西心斎橋 （注5）	東急不動産 恵比寿ビル
第23期中の営業日数	182	125	182	139	182
①賃貸事業収益	562,035	407,535	164,511	255,670	326,302
賃貸事業収入	435,332	407,535	146,438	255,670	310,993
その他賃貸事業収入	126,703	—	18,072	—	15,308
②賃貸事業費用	353,052	175,542	81,909	2,059	77,595
管理業務費	106,894	—	20,999	—	23,906
水道光熱費	116,134	—	17,175	—	19,721
公租公課	58,397	175,330	39,740	—	17,782
損害保険料	614	—	105	294	264
修繕費	15,644	—	2,078	—	1,576
その他賃貸事業費用	55,366	212	1,809	1,764	14,344
③NOI（①－②）	208,983	231,992	82,601	253,610	248,707
④減価償却費等（注3）	28,739	—	6,829	37,617	49,444
賃貸事業損益（③－④）	180,244	231,992	75,772	215,993	199,262

（単位：千円）

物件番号	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5	T0-6
物件名称	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留 （注6）	田町スクエア （底地）
第23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	444,917	140,015	328,020	115,994	62,502
賃貸事業収入	423,006	132,958	313,879	108,349	62,502
その他賃貸事業収入	21,911	7,056	14,141	7,644	—
②賃貸事業費用	101,746	35,244	77,364	43,844	9,875
管理業務費	29,693	10,604	19,495	8,503	—
水道光熱費	29,730	9,395	21,452	9,247	—
公租公課	34,317	11,062	24,530	20,193	9,620
損害保険料	337	114	248	172	—
修繕費	3,670	2,982	7,422	554	—
その他賃貸事業費用	3,997	1,085	4,214	5,171	255
③NOI（①－②）	343,171	104,770	250,655	72,149	52,626
④減価償却費等（注3）	36,800	16,315	25,416	26,888	—
賃貸事業損益（③－④）	306,371	88,455	225,239	45,261	52,626

（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23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	(注2)	144,204	198,854	136,348	352,386
賃貸事業収入	(注2)	132,632	187,592	128,708	340,286
その他賃貸事業収入	(注2)	11,571	11,261	7,639	12,100
②賃貸事業費用	35,320	62,478	48,608	42,145	96,082
管理業務費	10,502	21,706	13,237	10,061	58,067
水道光熱費	11,971	13,154	14,325	7,836	11,283
公租公課	11,031	16,085	14,386	12,052	24,603
損害保険料	112	189	152	104	445
修繕費	643	4,031	3,889	10,285	—
その他賃貸事業費用	1,058	7,310	2,617	1,806	1,681
③NOI（①－②）	(注2)	81,725	150,245	94,202	256,304
④減価償却費等（注3）	21,731	23,878	27,294	9,951	48,045
賃貸事業損益（③－④）	(注2)	57,847	122,950	84,250	208,258

（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23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,025,569	186,722	148,061	213,859	359,269
賃貸事業収入	951,575	176,874	128,035	203,740	326,177
その他賃貸事業収入	73,993	9,848	20,026	10,119	33,091
②賃貸事業費用	383,690	43,539	46,453	62,451	185,746
管理業務費	94,792	14,728	15,673	14,858	61,740
水道光熱費	100,633	10,469	6,866	14,582	38,336
公租公課	128,419	14,455	9,906	18,895	50,917
損害保険料	874	138	106	158	627
修繕費	25,430	1,759	4,830	6,784	27,543
その他賃貸事業費用	33,540	1,988	9,069	7,171	6,580
③NOI（①－②）	641,878	143,182	101,608	151,407	173,523
④減価償却費等（注3）	157,698	23,578	13,368	15,445	31,408
賃貸事業損益（③－④）	484,180	119,604	88,239	135,961	142,115

（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23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	849,964	180,089	326,666	448,689	195,473
貸貸事業収入	743,074	167,672	307,497	352,268	186,120
その他貸貸事業収入	106,889	12,417	19,168	96,421	9,353
②貸貸事業費用	328,698	49,319	81,488	91,044	56,897
管理業務費	63,196	13,832	29,782	11,569	14,270
水道光熱費	127,974	12,449	21,515	27,499	14,214
公租公課	73,339	15,081	17,817	48,704	21,241
損害保険料	856	190	256	187	191
修繕費	47,643	2,696	3,064	510	2,416
その他貸貸事業費用	15,687	5,068	9,051	2,573	4,562
③NOI（①－②）	521,266	130,770	245,177	357,645	138,576
④減価償却費等（注3）	44,002	8,276	15,006	5,971	4,103
貸貸事業損益（③－④）	477,264	122,493	230,170	351,673	134,472

（単位：千円）

物件番号	T0-23	AA-1	AA-2	AA-4	AA-5
物件名称	霞が関東急ビル （注7）	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23期中の営業日数	65	182	182	182	182
①貸貸事業収益	233,685	359,181	311,031	（注2）	145,481
貸貸事業収入	219,546	359,181	311,001	（注2）	133,413
その他貸貸事業収入	14,138	－	30	（注2）	12,068
②貸貸事業費用	37,025	58,811	45,220	13,256	50,980
管理業務費	20,060	－	5,854	2,261	17,952
水道光熱費	14,634	－	30	－	14,227
公租公課	9	58,555	30,958	10,093	11,699
損害保険料	215	－	306	133	216
修繕費	64	－	7,160	－	5,902
その他貸貸事業費用	2,041	255	911	768	982
③NOI（①－②）	196,659	300,369	265,810	（注2）	94,501
④減価償却費等（注3）	16,731	－	37,796	8,426	19,410
貸貸事業損益（③－④）	179,928	300,369	228,014	（注2）	75,090

（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23期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	306,408	549,391	233,203	(注2)	530,953
賃貸事業収入	283,176	522,624	202,800	(注2)	498,000
その他賃貸事業収入	23,231	26,766	30,403	(注2)	32,952
②賃貸事業費用	78,491	181,882	54,276	39,455	115,697
管理業務費	23,566	55,920	8,858	16,085	32,540
水道光熱費	22,221	59,331	29,584	6,282	39,148
公租公課	28,213	55,900	12,690	13,473	35,686
損害保険料	341	1,018	143	179	501
修繕費	1,409	4,817	1,616	1,266	1,409
その他賃貸事業費用	2,739	4,894	1,381	2,166	6,410
③NOI（①-②）	227,916	367,508	178,926	(注2)	415,255
④減価償却費等（注3）	54,139	98,286	19,062	23,521	68,533
賃貸事業損益（③-④）	173,777	269,222	159,863	(注2)	346,722

（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	A-PLACE心斎橋
第23期中の営業日数	182	182	182
①賃貸事業収益	193,467	185,526	563,605
賃貸事業収入	179,159	154,656	526,646
その他賃貸事業収入	14,308	30,870	36,959
②賃貸事業費用	85,751	76,164	193,507
管理業務費	19,885	29,689	42,173
水道光熱費	28,261	20,262	54,826
公租公課	17,523	12,544	63,366
損害保険料	400	165	614
修繕費	17,091	4,316	23,979
その他賃貸事業費用	2,588	9,186	8,546
③NOI（①-②）	107,716	109,362	370,098
④減価償却費等（注3）	37,472	16,179	17,443
賃貸事業損益（③-④）	70,244	93,183	352,655

（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」、「ルオーゴ汐留」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、30%、60%、80%、35%及び51%）に相当する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） 2023年4月5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） 2023年1月13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） 2023年5月31日に準共有持分29%を譲渡しています。そのため、譲渡日以降は残りの準共有持分51%に相当する値を記載していません。

（注7） 2023年3月28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。