



2023年11月期(第24期)

# 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

自 2023年6月1日 至 2023年11月30日

アクティビア・プロパティーズ投資法人 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号 <https://www.activia-reit.co.jp>

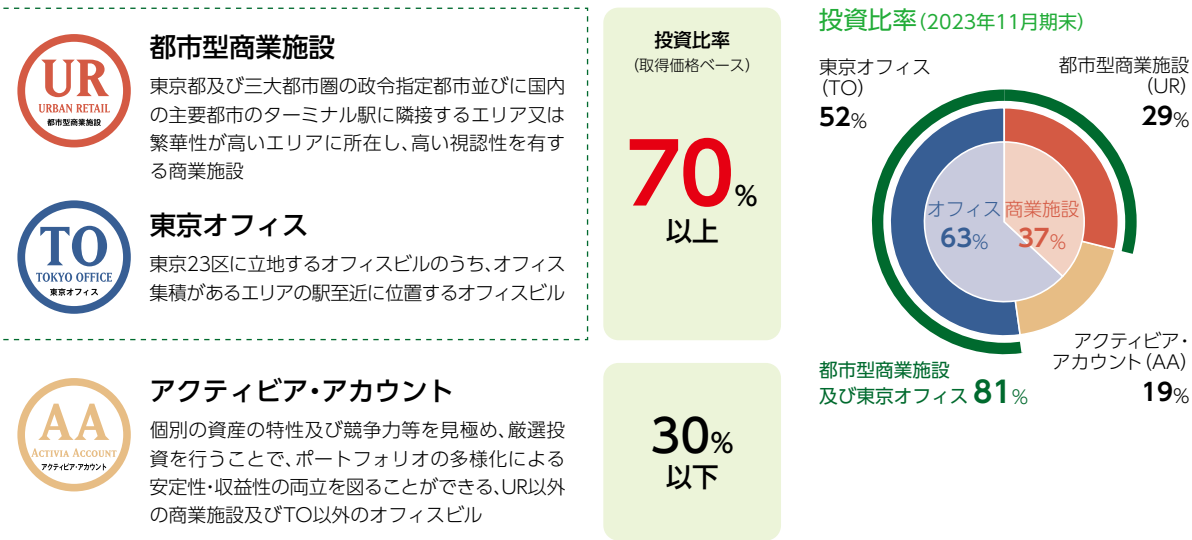
24<sup>th</sup>

3279

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、  
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、  
「プロアクティブな運用」を目指します。(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

## アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

### 1 都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資



### 2 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

- 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を最大限活用することで、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により、資産の収益性の向上(内部成長)を目指します。



### 3 投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

- 投資主利益とスポンサー利益の共同化手法として、一部物件をスポンサーと共有することにより利害関係を一致させた運営を可能としています。

#### スポンサーとの一部物件の共有

##### 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



## Contents

3	トップメッセージ	30	Ⅱ 貸借対照表	44	Ⅶ 監査報告書
4	TOPICS	32	Ⅲ 損益計算書	46	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
8	GOTO Activa	33	Ⅳ 投資主資本等変動計算書	48	投資法人の概要
10	ポートフォリオマップ	34	Ⅴ 注記表	49	資産運用会社の概要
12	Ⅰ 資産運用報告	43	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	50	投資主インフォメーション

## 収益増加に向けた施策に加え 外部成長戦略の推進を通じ 投資主価値向上を目指す

アクティビア・プロパティーズ投資法人  
執行役員  
**柏木 信英**



平素は、アクティビア・プロパティーズ投資法人(略称: API)に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
本投資法人はこのたび、2023年11月期(第24期、2023年6月1日～2023年11月30日)の決算を無事終えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人の決算期における資産の運用状況につきましては、まず、賃貸オフィスでは、リーシングが順調に進捗し、安定稼働が見通せる状況になりました。商業施設においても、市況回復によりテナントの出店意欲に改善が見られ、空室消化が進捗いたしました。ホテルにおいては引き続き国内外の宿泊需要の増加を受けて客室稼働率及び客室単価の回復傾向が継続しています。

その他、2024年5月期(第25期)実施予定のポートフォリオの収益力及び質の向上を企図した資産入替戦略に基づいた資産の売却、及び投資主価値向上施策としての自己投資口取得を公表いたしております。

上場より11年が経過いたしました。今後も本投資法人の中長期的な成長を目指した運用を行って参る所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



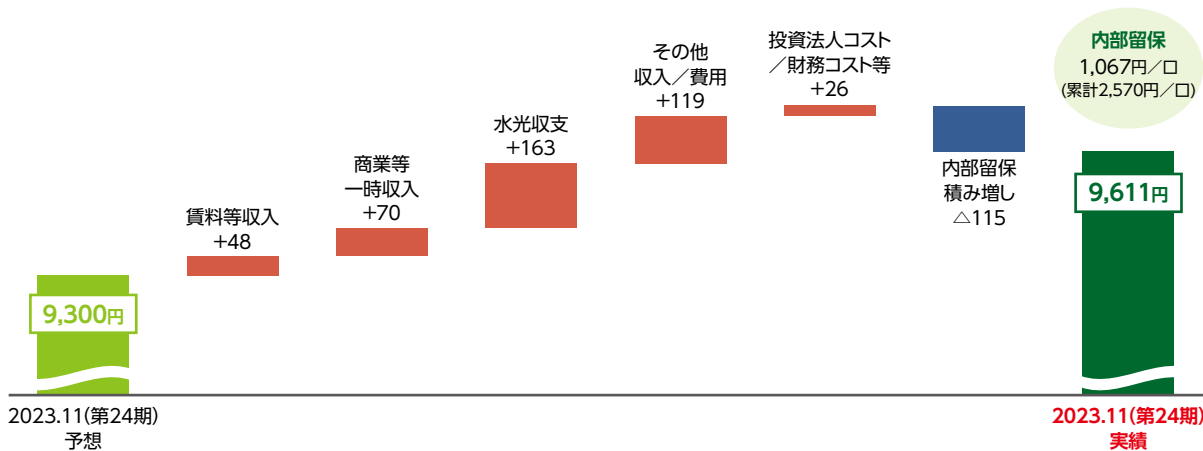
# 1 2023年11月期(第24期)決算ハイライト

	2023年5月期(第23期)	2023年11月期(第24期)
営業収益 (内不動産売却益)	17,482百万円 (2,388百万円)	17,344百万円 (2,261百万円)
営業利益	9,826百万円	9,588百万円
当期純利益	8,843百万円	8,621百万円

DPU(1口当たり分配金)		
2023年11月期(実績)	2024年5月期(予想)	2024年11月期(予想)
<b>9,611円</b>	9,300円	9,300円
取得価格合計	1口当たりNAV(時価純資産)	稼働率(2023年11月末)
<b>5,461億円</b>	456,924円	<b>98.8%</b>

## 決算

- 2023年11月期実績DPUは**賃貸収入の増加**及び**費用減**により業績予想を上振れて着地



## 投資主価値向上施策

- 資産入替戦略**の一環として資産売却を決定(A-FLAG骨董通り)
- 投資口価格水準等を踏まえ、EPU(1口当たり当期純利益)向上を企図して**自己投資口取得**を選択(3回目)



### UR-11 A-FLAG骨董通り

譲渡予定日	2024年5月31日
譲渡予定価格	5,000百万円
帳簿価額	4,385百万円



### 自己投資口取得 最大60億円

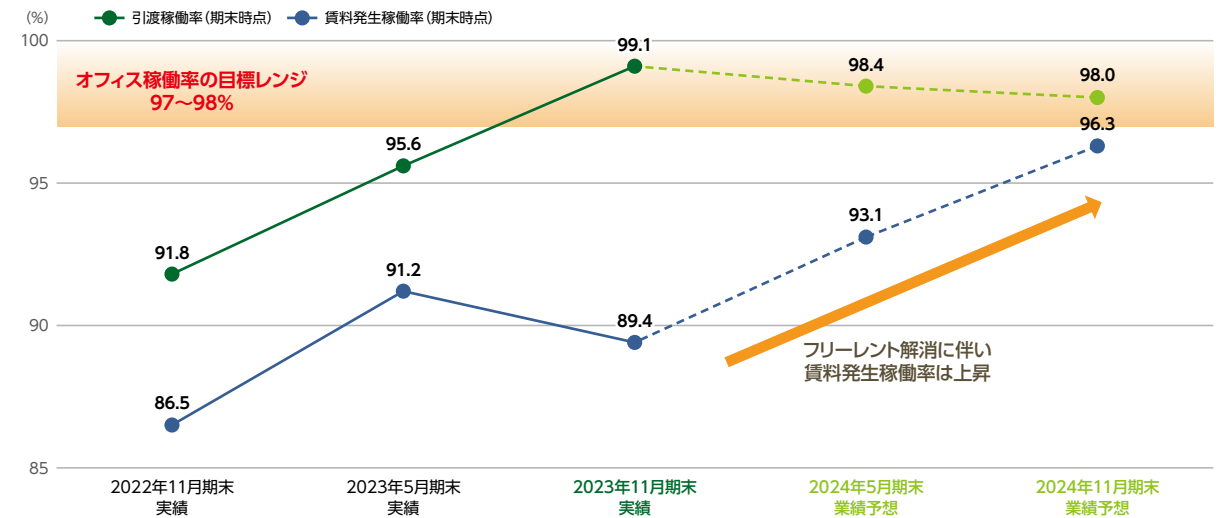
(発行済投資口総数の1.8%相当を想定)

取得予定期間 2024年1月18日～2024年5月17日

# 2 今期の運用状況

## オフィス

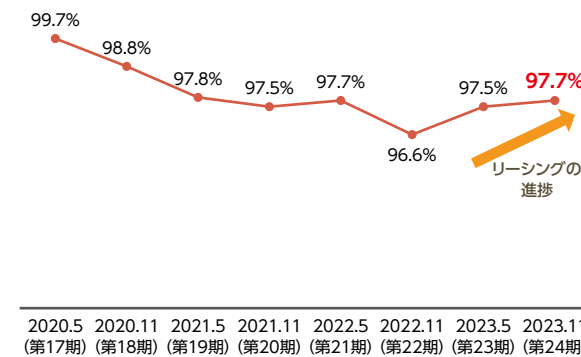
- リーシングが順調に進捗し、期末引渡稼働率は99.1%と**予想を上回り着地**
- 賃料発生稼働率**についても2024年11月期末は96.3%へ回復する見通し



## 商業施設

- 市況回復に伴うテナントの出店意欲改善により**商業物件の稼働率は底打ち**

### UR商業施設の引渡稼働率推移



### リーシング事例

#### UR-17 キュープラザ原宿



1・2階フロアにブランドヴィンテージショップが入居

第23期末時点  
営業面積

285坪

第24期末時点  
営業面積

0坪

#### UR-8 A-FLAG札幌



飲食区画の空室が解消

第23期末時点  
営業面積

231坪

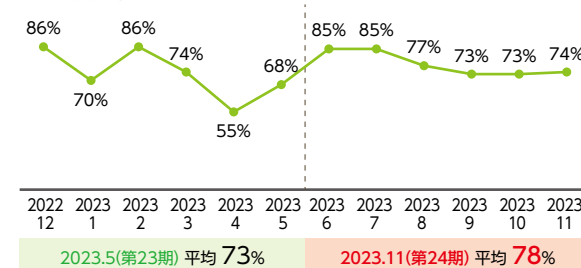
第24期末時点  
営業面積

0坪

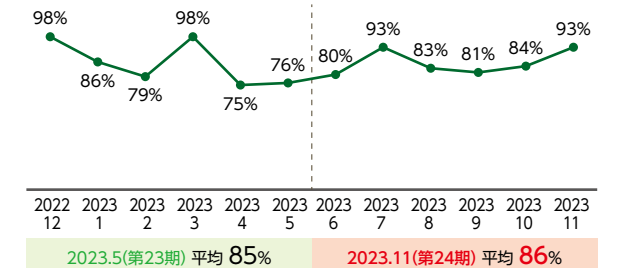
## ホテル

- ホテルは**回復傾向**が継続、単価も上昇傾向

### 客室稼働率



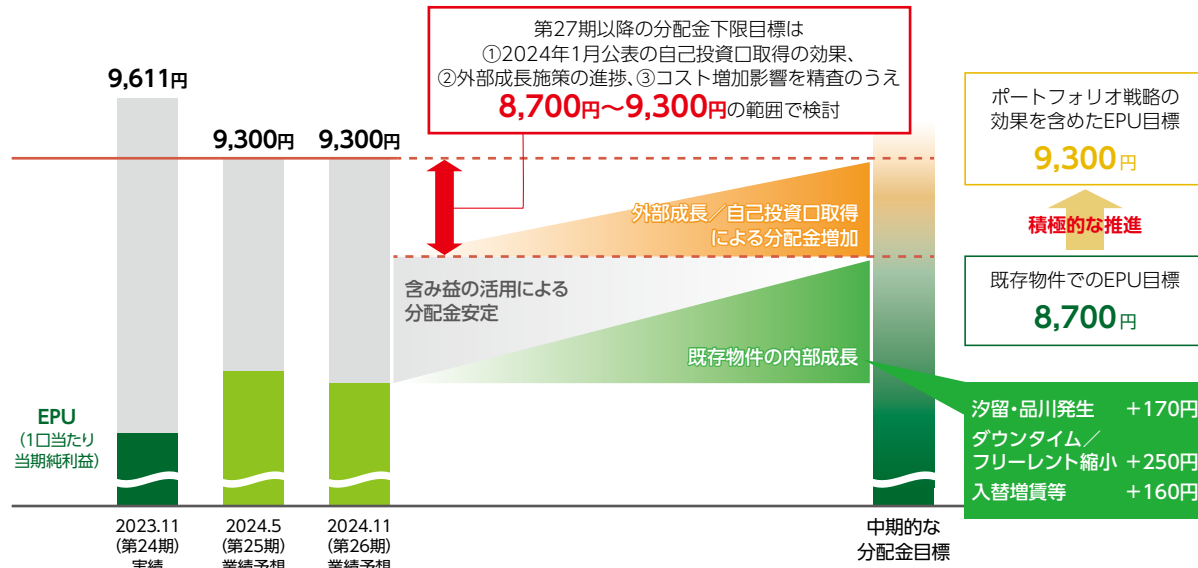
### RevPAR(2019年比)



# 3 今後の戦略

## 分配方針

- 既存物件でのEPU目標8,700円に加え、**外部成長施策の積極的な推進**により、**9,300円の分配金を目指す**
- 第27期以降の分配金下限目標は各種施策や費用等を精査のうえ、**8,700円から9,300円の範囲で検討**



## 取得方針・売却方針

- 取得はポートフォリオの**収支性向上**を軸に、中長期的な安定性と成長性の両面から再検討
- 売却は**収支性、築年、競争力**の観点から物件単位で選択



# 4 ESGの取り組み

- 資産運用会社と連携した着実な取り組みを継続

## 1. 主要な環境KPIと進捗

	再生可能エネルギーの調達	ポートフォリオのグリーン化	サステナブルファイナンス
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギー電力導入<sup>(注1)</sup></li> <li>● 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO<sub>2</sub>排出量を100%削減<sup>(注1)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● グリーンビル認証取得割合：2030年までに<b>70%以上</b></li> <li>● グリーンリース契約：新規契約において締結 <b>100%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率 <b>100%</b><sup>(注2)</sup></li> <li>● 将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討</li> </ul>
進捗	再生可能エネルギー電力利用率 <b>31%</b> 再生可能エネルギー導入済物件 <b>13</b> 物件	グリーンビル認証取得割合（延床面積ベース） <b>74%</b> グリーンリース契約締結比率（2023年11月期締結新規契約） <b>100%</b>	KPI設定以降グリーンボンド発行率 <b>100%</b> 発行余力 <b>963</b> 億円

(注1) 再生可能エネルギー電力未導入物件のうち、共有・区分物件・底地を除く

(注2) 現在のフレームワーク発行を前提とする

## 2. 外部評価



### GRESBリアルエステイト評価2023

複合型（オフィス/商業）

アジア・セクターリーダー及びグローバル・セクターリーダー（上場）へ選出

総合スコア評価 6年連続 最上位5つ星

開示評価 6年連続 最上位Aランク

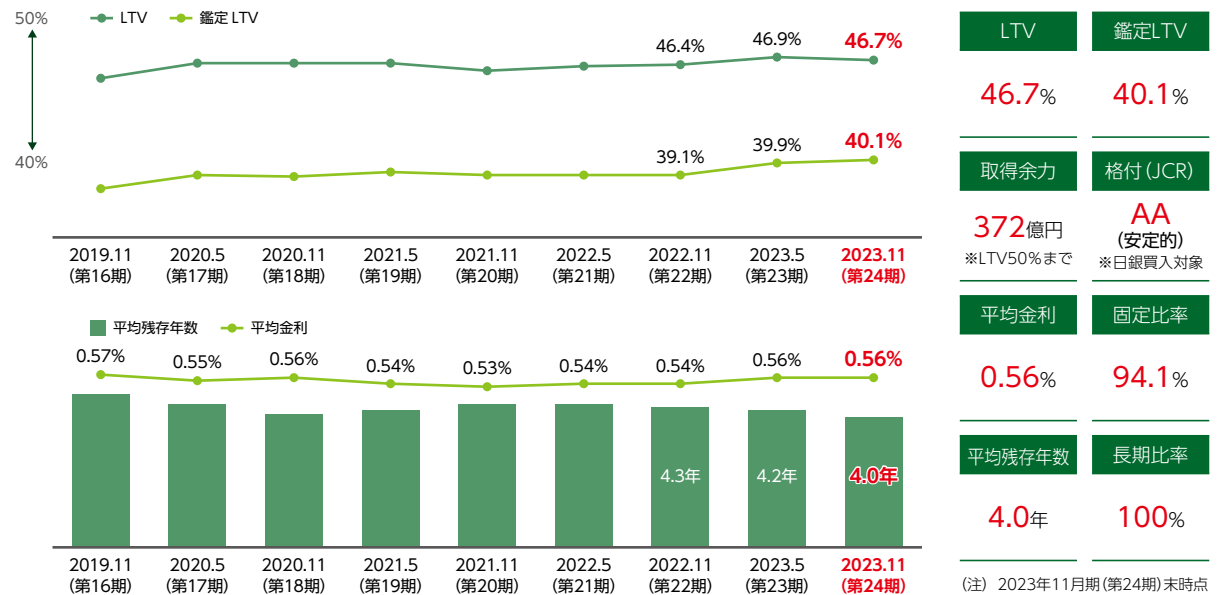
### WEBサイトサステナビリティページのご案内

本投資法人及び本資産運用会社のESGに対する様々な取り組みを発信しています。ぜひご覧ください。

<https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html>

# 5 財務の状況

- 2023年11月期（第24期）末時点のLTVは**46.7%**、40～50%の想定レンジ内で**LTVコントロール**を実施
- **平均残存年数と平均金利の水準を維持**しつつ、借入コスト上昇リスクへの対応も継続





## UR-1 東急プラザ 表参道原宿

「東急プラザ表参道原宿」が所在する神宮前交差点は、表参道と明治通りが交差する日本のファッションやカルチャーの発信拠点として、メディアにも多く露出しています。

本物件はエリアのランドマークとして抜群の立地を誇ることから、多様なテナントが旗艦店や新業態店舗としての位置付けで出店し、また万華鏡を想起させる本物件の印象的なエントランスは、広告媒体としても機能しています。



## リテール

5F

## LOCUL

「LOCUL」は株式会社リアルゲイトが企画・運営を行う「シェア型リテールコミュニティ」という全く新しい商業モデルを打ち出したスペース。本物件の5階、約1,000平方メートルの1フロアはポップアップショップ、オフィス、カフェ、ギャラリーなどから構成されています。壁一枚から借りられるギャラリーなど出店しやすい仕組みが作られ、多種多様なブランドの売り場が入り混じるように並びます。トレンド発信拠点である原宿ならではの新しい商業施設を体験しませんか？



## UR-15 デックス東京ビーチ



都内屈指の観光エリアであるお台場に位置する「デックス東京ビーチ」は、新交通ゆりかもめ・お台場海浜公園駅から徒歩2分、りんかい線・東京テレポート駅からは徒歩5分で接続しています。

本物件は大型アミューズメント施設である東京ジョイポリス、屋内型テーマパークのレゴランド・ディスカバリー・センター東京やマダム・タッソー東京、テーマ型物販・飲食ゾーンである台場一丁目商店街、お台場たこ焼きミュージアムといった多様なエンターテインメント施設のほか、約80の専門店や飲食店も軒を連ねています。シーサイドデッキからの東京湾の眺望や夜景も楽しみ、外国人観光客や修学旅行生をはじめ幅広い層が訪れるスポットとなっています。



## UR-8 A-FLAG札幌

札幌市営地下鉄南北線すすきの駅より徒歩2分、札幌市の主要幹線道路の一つである月寒通りに面している「A-FLAG札幌」は、東急不動産グループが開発、管理、運営を行う都市型商業施設です。1980年開業の「札幌東急REIホテル」は札幌市内最大級の575室を有するホテルで、幅広い客層により市内のホテルの中でも安定した高稼働率を維持しています。「札幌東急REIホテル」とともにテナントとして併設する名店街「レストランプラザ札幌」には、10店舗以上の飲食店が並び、北海道の名店がお客様をお待ちしています。



## 2023年11月、A-FLAG札幌の隣地にCOCONO SUSUKINO (ココノススキノ) 開業

「札幌の街に「あそびば」を～昼も眠らない街ススキノへ～」をコンセプトに、ライフスタイルホテル・本格シネマコンプレックスに加えて、地元の方に馴染みの店舗から、道内初出店の店舗まで、目白押しの85店舗が、1日中多様な楽しみ方を提供します。各所に憩い・賑わいの広場も整備した本施設は、1人でも、誰かと一緒に、訪れる全ての人々が自分らしく楽しめる「あそびば」です。



## レストラン チーズフォンデュ&ステーキ&ワイン ケルン本店 / 鉄板焼ステーキハウス ケルンアネックス

チーズフォンデュ&ステーキ&ワイン ケルン本店はチーズフォンデュの老舗です。北海道の新鮮食材、こだわりのワインとともに堪能する本場スイスの24か月熟成グリュエールチーズを100%使用したフォンデュは格別の美味しさ！鉄板焼ステーキハウス ケルンアネックスでは絶品のステーキをお手頃価格で提供しています。贅沢な鉄板焼スタイルで、目の前に広がる豪快な炎やシェフによるパフォーマンスとともに黒毛和牛や国産牛ヒレをお楽しみください！

## レストラン

B1F

## 札幌 開陽亭 すすきの

刺身、かに、いくら、ウニなど、とことん鮮度と産地にこだわった北海道や近海地物の天然海鮮を豊富に取り揃え、お手頃価格で提供しています。名物の活きイカおどり造りは、開陽亭が元祖。毎朝函館から直送されるイカをご堪能ください！



## レストラン

シーサイドモール5F


## FARMS' KITCHEN MIKIKE TOKYO ODAIBA

兵庫県に本店を構えるFARMS' KITCHEN MIKIKEの2号店。絶景を眺める非日常空間で、厳選された新鮮食材を使用した創作フレンチダイニングが楽しめます。その日届いた食材から考案されたメニューで一期一会の料理を提供しています。結婚式二次会、女子会、週末のお出かけなど多彩なシーンにどうぞ。






東京都心




UR-1

東急プラザ表参道原宿




UR-3

キュープラザ恵比寿




UR-9

A-FLAG渋谷




UR-11

A-FLAG骨董通り<sup>(注)</sup>




UR-12

A-FLAG美術館通り




UR-13

A-FLAG代官山ウエスト




TO-1

東急不動産恵比寿ビル




TO-2

A-PLACE恵比寿南




TO-3

A-PLACE代々木




TO-4

A-PLACE青山




TO-6

田町スクエア(底地)




TO-7

A-PLACE池袋




TO-10

A-PLACE品川




TO-11

大崎ウィズタワー




TO-12

汐留ビルディング



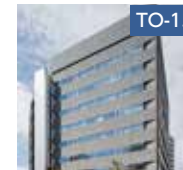
TO-13

A-PLACE恵比寿東




TO-14

A-PLACE渋谷金王




TO-15

A-PLACE五反田駅前




TO-19

A-PLACE田町イースト




TO-20

目黒東急ビル




TO-21

キュープラザ新宿三丁目



TO-22

A-PLACE渋谷南平台



TO-23

霞が関東急ビル



UR-15

デックス東京ビーチ



UR-17

キュープラザ原宿



TO-8

A-PLACE新橋



TO-9

A-PLACE五反田



TO-16

A-PLACE品川東



TO-18

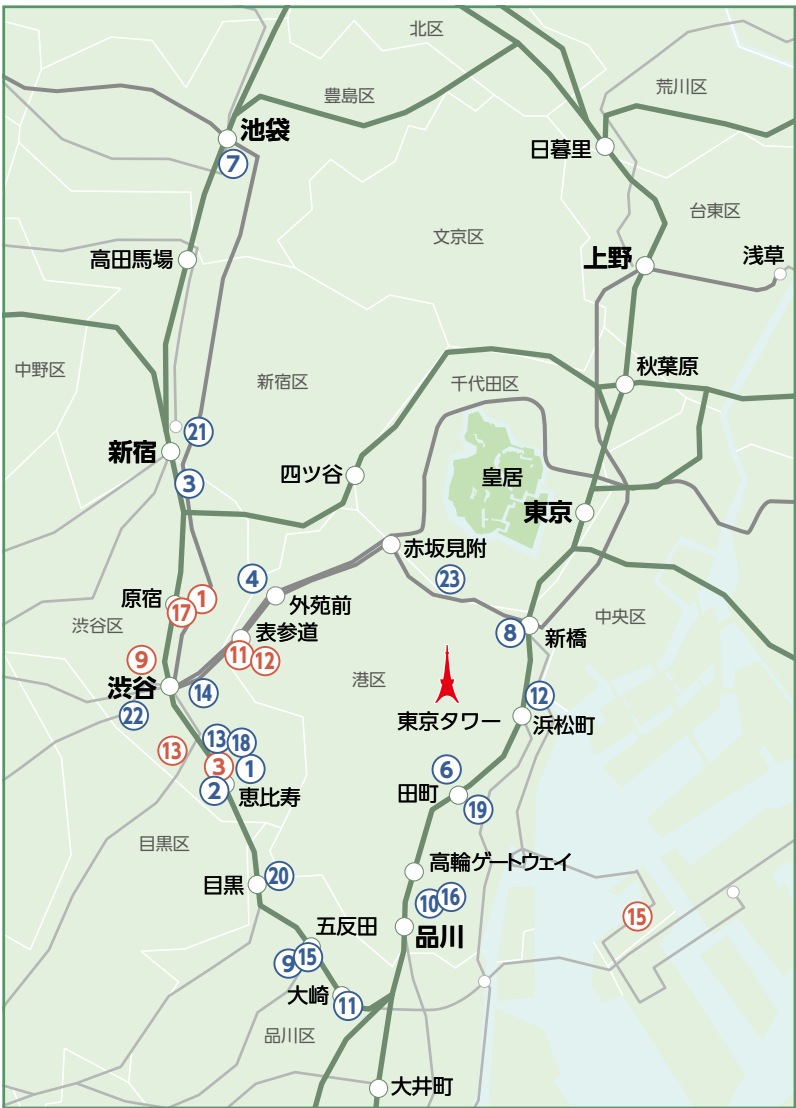
恵比寿プライムスクエア

UR 都市型商業施設

TO 東京オフィス

AA アクティビヤ・アカウント

(注)「A-FLAG骨董通り」は、2024年5月31日に譲渡を予定しております。



都心近郊



AA-4

icot溝の口



AA-5

icot多摩センター



AA-8

icot大森



東京

新横浜

5, 4, 9, 8, 11



AA-9

マーケットスクエア相模原



AA-11

A-PLACE馬車道



AA-7

大阪中之島ビル

関西



UR-5

京都烏丸パーキングビル



UR-7

神戸旧居留地25番館



UR-10

キュープラザ心斎橋



UR-18

A-FLAG西心斎橋



AA-1

あまがさきキューズモール(底地)



AA-2

icotなかもず



AA-10

梅田ゲートタワー



AA-13

A-PLACE心斎橋





UR-8

A-FLAG札幌



AA-6

A-PLACE金山



AA-12

コマーシャルモール博多



1. 資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
営業期間		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	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	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
営業収益	(百万円)	15,646	15,512	16,178	17,482	17,344
うち賃貸事業収入	(百万円)	14,283	14,490	13,693	13,969	13,951
営業費用	(百万円)	6,887	6,887	7,257	7,656	7,755
うち賃貸事業費用	(百万円)	5,551	5,558	5,896	6,197	6,359
営業利益	(百万円)	8,758	8,624	8,920	9,826	9,588
経常利益	(百万円)	7,781	7,734	7,997	8,859	8,622
当期純利益	(百万円)	7,753	7,731	7,844	8,843	8,621
純資産額	(百万円)	278,716	274,768	274,906	274,155	274,803
(対前期比)	(%)	(9.1)	(△1.4)	(0.1)	(△0.3)	(0.2)
総資産額	(百万円)	566,257	562,272	561,682	567,177	568,922
(対前期比)	(%)	(7.8)	(△0.7)	(△0.1)	(1.0)	(0.3)
出資総額(純額)	(注4) (百万円)	270,963	266,963	266,963	264,963	264,963
発行済投資口の総口数	(口)	822,754	812,564	812,564	807,446	807,446
1口当たり純資産額	(円)	338,760	338,149	338,319	339,534	340,336
分配総額	(百万円)	7,700	7,727	7,556	7,973	7,760
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	9,754	9,453	9,653	10,904	10,678
1口当たり分配金額	(円)	9,360	9,510	9,300	9,875	9,611
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,360	9,510	9,300	9,875	9,611
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.4	1.4	1.4	1.6	1.5
自己資本利益率	(注2) (%)	2.9	2.8	2.9	3.2	3.1
自己資本比率	(注2) (%)	49.2	48.9	48.9	48.3	48.3
(対前期増減)		(0.6)	(△0.3)	(—)	(△0.6)	(—)
配当性向	(注2) (%)	99.3	99.9	96.3	90.2	90.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	47	47	46	47	46
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	429,067.46	428,911.58	425,476.30	448,841.77	446,508.06
期末稼働率	(%)	97.5	97.8	95.2	97.0	98.8
当期減価償却額	(百万円)	1,374	1,367	1,376	1,454	1,486
当期資本的支出額	(百万円)	810	645	1,046	1,187	1,813
賃貸NOI	(注2) (百万円)	11,224	11,323	10,690	10,369	10,238

(注1) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数(第20期794,871口、第21期817,847口、第22期812,564口、第23期810,997口、第24期807,446口)で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

「総資産経常利益率」 経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2

「自己資本利益率」 当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2

「自己資本比率」 期末純資産額／期末総資産額×100

「配当性向」 分配総額(利益超過分配金を含まない)／当期純利益×100

「賃貸NOI」 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入＋その他賃貸事業収入－賃貸事業費用)＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損

(注3) 「総賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、決算日時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、決算日時点における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「キュープラザ原宿」、「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、35%、60%、51%)に相当する数値に基づき記載しています。

(注4) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期(2023年11月期)においては、2023年6月1日に「ルオーゴ沙留」(準共有持分51%)を譲渡を行いました。この結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は46物件(取得価格合計546,170百万円)となりました。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、雇用情勢及び個人消費が改善する中で、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が「5類感染症」となったことによる消費行動の平常化とインバウンドの急回復に伴い、テナントの出店意欲の改善が見られます。

賃貸オフィス市場は、新築ビルが大型空室を抱える一方で足元のオフィス需要は堅調に推移しており、空室率は減少傾向にあります。三鬼商事株式会社が公表した2023年11月末時点の都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率は6.03%で、前期末(2023年5月31日)時点との比較では0.13ポイント低下しました。内、渋谷区の空室率は4.24%で、他のエリアと比較して低位な水準で推移しています。2023年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は19,726円となりました。

J-REIT市場は、前半は東証REIT指数が1,900ポイントを回復する動きが見られたものの、後半は日本銀行の政策修正に伴い金利上昇が進み、11月には長期金利が大幅低下に転じ株式市場が反発するなかで、REITは限定的な値動きとなりました。

③ サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまでも、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けて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、①「A-PLACE渋谷金王」及び②「A-PLACE馬車道」でトイレ改修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、大便器をはじめ衛生器具を節水型器具に更新したところ、洗浄水量が現状対比でそれぞれ①58%及び②75%削減される見込みです。また、「A-FLAG札幌」において、ホテル客室窓改修工事を実施致しました。客室窓の断熱性向上により、客室の空調運転によるエネルギー消費量を削減する効果が期待できます。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取組んでおり、当期は、CASBEE不動産評価認証を「霞が関東急ビル(Sランク)」で取得致しております。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74.2%(2023年11月30日現在)となりました。

さらに、「東急プラザ表参道原宿」では、着られなくなった思い出の衣服を使い、1/6ドールサイズにアップサイクルし展示する「100 My Licca「わたしのクローゼット展」」を実施致しました。当展示を通して、人々の大切な想いを尊重した取り組みに貢献することができました。

また、「キュープラザ心斎橋」では、共用部のエントランススペースを催事等のイベントができるスペースに整備致しました。テナントの営業支援に繋がるほか、賑わいを創出することによる地域貢献への寄与も期待しております。

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。

④ 資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済等のため、16,750百万円の借入を行い、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46.7%、長期比率100.0%、固定金利比率94.1%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。

I 資産運用報告

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

⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益17,344百万円、営業利益9,588百万円、経常利益8,622百万円、当期純利益8,621百万円となりました。

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7,760,363,506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9,611円となりました。

3 増資等の状況

当期までの増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2011年 9 月 7 日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2012年 6 月12日	公募増資	204,100	204,500	90,834	91,034	(注2)
2012年 7 月10日	第三者割当増資	762	205,262	339	91,373	(注3)
2013年12月16日	公募増資	43,100	248,362	32,636	124,010	(注4)
2014年 1 月15日	第三者割当増資	2,700	251,062	2,044	126,054	(注5)
2014年12月17日	公募増資	24,050	275,112	22,800	148,855	(注6)
2015年 1 月 8 日	第三者割当増資	2,020	277,132	1,915	150,770	(注7)
2015年10月 1 日	投資口分割	277,132	554,264	－	150,770	(注8)
2015年12月15日	公募増資	41,870	596,134	19,152	169,922	(注9)
2016年 1 月 6 日	第三者割当増資	3,520	599,654	1,610	171,532	(注10)
2016年12月 1 日	公募増資	61,040	660,694	28,583	200,116	(注11)
2016年12月15日	第三者割当増資	4,520	665,214	2,116	202,233	(注12)
2017年12月13日	公募増資	31,090	696,304	13,793	216,026	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	2,400	698,704	1,064	217,091	(注14)
2018年12月19日	公募増資	67,320	766,024	29,036	246,127	(注15)
2019年 1 月 7 日	第三者割当増資	5,200	771,224	2,242	248,370	(注16)
2021年 9 月 7 日	公募増資	49,030	820,254	21,496	269,867	(注17)
2021年 9 月28日	第三者割当増資	2,500	822,754	1,096	270,963	(注18)
2022年 5 月13日	消却	△10,190	812,564	△3,999	266,963	(注19)
2023年 5 月12日	消却	△5,118	807,446	△1,999	264,963	(注20)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて東急不動産株式会社の出資により本投資法人が設立されました。

(注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ました。

(注3) 1口当たり発行価額445,050円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口当たり発行価格757,229円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口当たり発行価格948,051円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口の割合をもって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口当たり発行価格457,418円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口当たり発行価格468,283円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口当たり発行価格431,320円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口当たり発行価格438,438円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
営業期間	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	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	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
最 高	531,000円	443,000円	449,000円	427,500円	424,000円
最 低	425,500円	364,500円	392,000円	361,500円	396,000円

4 分配金等の実績

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7,760,363,506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9,611円となりました。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
営業期間	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	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	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
当期末処分利益総額	7,793,594千円	7,784,892千円	7,900,936千円	9,187,516千円	8,994,370千円
利益留保額	53,379千円	56,542千円	344,091千円	1,213,987千円	1,234,006千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,700,977千円 (9,360円)	7,727,483千円 (9,510円)	7,556,845千円 (9,300円)	7,973,529千円 (9,875円)	7,760,363千円 (9,611円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,700,977千円 (9,360円)	7,727,483千円 (9,510円)	7,556,845千円 (9,300円)	7,973,529千円 (9,875円)	7,760,363千円 (9,611円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は、海外経済の回復ペース鈍化による下押し圧力をうけるものの、ペントアップ需要の顕在化に加え、緩和的な金融環境や政府の経済対策により、緩やかな回復が見込まれます。一方で、海外でインフレ率が高止まりする中で急速な利上げの時差的な影響の不確実性といったリスクや、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による資源・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、入国制限緩和や円安により訪日外国人客数の回復が進み、足元のインバウンド消費も急速に回復が進んでいるものの、物価高による実質所得の減少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、特定のエリアにおいて新規供給により需給が緩む懸念はあるものの、グレードアップや立地改善などの前向きな移転需要は継続するものと考えています。J-REIT市場については、金融政策や不動産賃貸市況といった外部環境に不透明感が残る中で、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、引き続きポートフォリオの競争力向上を図るため物件入替や自己投資口取得、消却により将来の分配金成長に向けた基盤整備を実施しています。当法人は入替に伴う売却益を有効に活用しつつ、同時に内部成長、外部成長各施策を継続し、持続的な投資主価値向上に努めてまいります。

① 基本方針

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

② 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。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



## I 資産運用報告

質の維持・向上を図ります。

### ③ 内部成長戦略

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

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

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

### ④ 財務戦略

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2. 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第20期 2021年11月30日	第21期 2022年 5 月31日	第22期 2022年11月30日	第23期 2023年 5 月31日	第24期 2023年11月30日
発行可能投資口総口数 (口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	822,754	812,564	812,564	807,446	807,446
出資総額(純額)(注) (百万円)	270,963	266,963	266,963	264,963	264,963
投資主数 (人)	8,164	8,547	8,547	8,805	8,707

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

### 2 投資口に関する事項

当期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口 数に対する所有投資 口数の割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	217,815	26.97
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	129,610	16.05
東急不動産株式会社	89,365	11.06
野村信託銀行株式会社(投信口)	39,232	4.85
SMBC日興証券株式会社	24,868	3.07
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー505103	10,826	1.34
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ-505234	10,342	1.28
全国信用協同組合連合会	8,425	1.04
シービーロンドン リーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド	8,295	1.02
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,218	1.01
合 計	546,996	67.74

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

### 3 役員等に関する事項

#### ① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	柏木 信英	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 アクティブア運用本部長	—
監督役員 (注1)	山田 洋之助(注2)	山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー	3,750
	有賀 美典	公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長	
	高松 和彦(注3)	山田・合谷・鈴木法律事務所 パートナー	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	11,600

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 山田洋之助は2023年9月7日付で本投資法人の監督役員を退任しました。

(注3) 高松和彦は2023年9月8日付で本投資法人の監督役員に就任しました。

#### ② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

### 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員 及び監督役員	〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 〈保険料の負担割合〉 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、当該特約部分の保険料(保険料全体の1割)については執行役員及び監督役員の負担、それ以外の保険料(残りの9割)については本投資法人の負担としています。 〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は補償の対象外となっています。

I 資産運用報告

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務委託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	分 類	第23期 2023年 5月31日		第24期 2023年11月30日	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	小 計	—	—	—	—
信託不動産	都市型商業施設	158,242	27.9	158,347	27.8
	東京オフィス	282,766	49.9	280,486	49.3
	アクティビア・アカウント	101,509	17.9	101,739	17.9
	小 計	542,518	95.7	540,572	95.0
不動産等計		542,518	95.7	540,572	95.0
預金・その他資産		24,659	4.3	28,349	5.0
資産総額計(注2)		567,177 (542,518)	100.0 (95.7)	568,922 (540,572)	100.0 (95.0)

(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)「資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また、括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
汐留ビルディング(注4)	69,926	28,136.05	27,173.90	96.6	7.5	オフィス
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,337	5,154.14	5,154.14	100.0	6.7	商業施設
恵比寿プライムスクエア(注4)	31,044	18,059.66	17,477.49	96.8	5.6	オフィス
霞が関東急ビル	30,808	12,023.76	12,023.76	100.0	4.2	オフィス
A-PLACE心斎橋	19,947	15,892.28	15,892.28	100.0	3.9	オフィス
神戸旧居留地25番館	19,668	19,618.98	18,012.77	91.8	3.8	商業施設
梅田ゲートタワー	18,832	13,513.73	13,513.73	100.0	3.7	オフィス
A-PLACE品川東	18,702	14,517.11	14,517.11	100.0	2.5	オフィス
キューブラザ新宿三丁目	18,502	4,528.01	4,528.01	100.0	2.7	オフィス
目黒東急ビル	16,337	6,993.70	6,993.70	100.0	2.1	オフィス
合 計	288,108	138,437.42	135,286.89	97.7	42.7	

(注1)「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2023年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2023年11月30日現在における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。  
(注2)「賃貸面積」は、2023年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。  
(注3)「稼働率」は、2023年11月30日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4)「汐留ビルディング」、「東急プラザ表参道原宿」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35%、75%及び51%)に相当する数値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	
都市型商業施設	東急プラザ表参道原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号	信託受益権	5,154.14	60,675	44,337	
	キューブラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号	信託受益権	4,024.88	11,500	8,090	
	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町678番	信託受益権	21,616.04	10,400	8,588	
	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中央区京町25番地	信託受益権	19,618.98	26,200	19,668	
	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西五丁目1番	信託受益権	21,229.16	7,370	5,856	
	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,403.07	7,920	6,385	
	キューブラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番10号	信託受益権	2,820.23	14,000	13,350	
	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山五丁目4番40号	信託受益権	2,656.53	4,780	4,373	
	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山六丁目3番16号	信託受益権	1,994.65	4,340	4,747	
	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町11番6号	信託受益権	2,579.08	2,210	2,427	
	デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,119.47	10,976	12,883	
	キューブラザ原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	3,378.49	11,800	13,283	
A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番4号	信託受益権	13,680.84	15,100	14,352		
小 計				118,275.56	187,271	158,347	
東京オフィス	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿一丁目18番18号	信託受益権	7,342.60	12,300	7,157	
	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号	信託受益権	7,950.49	16,600	9,506	
	A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目23番15号	信託受益権	3,106.17	5,070	3,784	
	A-PLACE青山	東京都港区北青山二丁目11番3号	信託受益権	7,303.69	11,000	8,471	
	田町スクエア(底地)	東京都港区芝五丁目26番24号	信託受益権	1,287.96	2,980	2,362	
	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋一丁目16番22号	信託受益権	3,409.73	5,690	3,585	
	A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,054.18	7,160	5,704	
	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田二丁目27番3号	信託受益権	4,028.69	8,020	5,295	
	A-PLACE品川	東京都港区港南一丁目8番40号	信託受益権	2,986.36	6,560	3,789	
	大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,700	10,231	
	汐留ビルディング(注4)	東京都港区海岸一丁目2番20号	信託受益権	28,136.05	73,500	69,926	
	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目13番11号	信託受益権	4,010.69	7,780	6,906	
	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	3,010.53	5,880	4,918	
	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田一丁目5番1号	信託受益権	4,333.64	7,890	7,575	
	A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,517.11	17,900	18,702	
	恵比寿プライムスクエア(注4)	東京都渋谷区広尾一丁目1番7号、39号、40号	信託受益権	18,059.66	32,600	31,044	
	A-PLACE田町イースト	東京都港区芝浦三丁目2番16号	信託受益権	4,288.88	7,250	6,996	
	目黒東急ビル	東京都品川区上大崎二丁目13番17号	信託受益権	6,993.70	16,300	16,337	
	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区新宿三丁目5番6号	信託受益権	4,528.01	19,000	18,502	
	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区南平台町2番17号	信託受益権	4,373.54	9,120	8,875	
	霞が関東急ビル	東京都千代田区霞が関三丁目7番1号	信託受益権	12,023.76	31,200	30,808	
小 計				153,938.72	318,500	280,486	
アクティビア・アカウント	あまがさきキョースモール(底地)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号	信託受益権	27,465.44	14,600	12,113	
	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	10,600	8,028	
	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口六丁目11番1号	信託受益権	14,032.05	4,600	2,730	
	icot多摩センター	東京都多摩市落合一丁目35番	信託受益権	5,181.58	4,180	2,528	
	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山一丁目14番18号	信託受益権	9,314.90	8,730	5,920	
	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号	信託受益権	20,109.79	19,100	11,244	
	icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.78 (注5)	7,370	5,606	
	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢777番2	信託受益権	15,152.42	5,000	4,473	
	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町1番9号	信託受益権	13,513.73	22,000	18,832	
	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,710.91	5,080	4,074	
	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号	信託受益権	9,612.88	5,780	6,237	
	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	信託受益権	15,892.28	21,900	19,947	
	小 計				174,293.78	128,940	101,739
	合 計				446,508.06	634,711	540,572

(注1)「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2023年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2023年11月30日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。  
(注2)各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社にて委託しており、「期末算定価額」には、2023年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。  
(注3)「帳簿価額」は、2023年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。  
(注4)「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。  
(注5)「icot大森」の賃貸可能面積は、外部駐輪場の一部(約21㎡)と2階共用部の一部(約28㎡)を含めて算定しています。



I 資産運用報告

本投資法人が保有する運用不動産ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第23期(2022.12.1～2023.5.31)				第24期(2023.6.1～2023.11.30)			
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
都市型商業施設	東急プラザ表参道原宿(注4)	23	100.0	990	6.6	23	100.0	1,008	6.7
	キューブラザ恵比寿	4	100.0	271	1.8	4	100.0	244	1.6
	京都烏丸バーキングビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
	神戸旧居留地25番館	5	91.6	645	4.3	5	91.8	577	3.8
	A-FLAG札幌	14	96.4	493	3.3	14	99.1	486	3.2
	A-FLAG渋谷	2	100.0	219	1.5	2	100.0	225	1.5
	キューブラザ心斎橋	6	100.0	217	1.4	6	100.0	276	1.8
	A-FLAG骨董通り	8	100.0	117	0.8	8	100.0	122	0.8
	A-FLAG美術館通り	4	100.0	126	0.8	4	100.0	118	0.8
	A-FLAG代官山ウエスト	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	デックス東京ビーチ(注4)	78	97.5	562	3.7	78	98.1	595	3.9
	東急プラザ銀座(底地)(注4)	—	—	407	2.7	—	—	—	—
	キューブラザ原宿(注4)	15	95.2	164	1.1	15	83.2	160	1.1
	A-FLAG西心斎橋	1	100.0	255	1.7	1	100.0	332	2.2
	小 計	163	97.5	—	—	163	97.7	—	—
東京オフィス	東急不動産恵比寿ビル	13	100.0	326	2.2	13	100.0	336	2.2
	A-PLACE恵比寿南	8	97.1	444	2.9	8	100.0	441	2.9
	A-PLACE代々木	5	100.0	140	0.9	5	100.0	136	0.9
	A-PLACE青山	8	100.0	328	2.2	8	100.0	328	2.2
	ルオーゴ汐留(注4)	7	79.1	115	0.8	—	—	—	—
	田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.4	1	100.0	62	0.4
	A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	A-PLACE新橋	13	100.0	144	1.0	13	100.0	159	1.1
	A-PLACE五反田	14	100.0	198	1.3	14	100.0	201	1.3
	A-PLACE品川	8	100.0	136	0.9	8	100.0	143	1.0
	大崎ウイズタワー	6	100.0	352	2.3	6	100.0	355	2.4
	汐留ビルディング(注4)	45	75.2	1,025	6.8	48	96.6	1,126	7.5
	A-PLACE恵比寿東	7	100.0	186	1.2	8	100.0	174	1.2
	A-PLACE渋谷金王	4	96.2	148	1.0	5	100.0	140	0.9
	A-PLACE五反田駅前	10	100.0	213	1.4	10	88.6	191	1.3
	A-PLACE品川東	10	98.2	359	2.4	11	100.0	381	2.5
	恵比寿プライムスクエア(注4)	116	97.4	849	5.6	115	96.8	841	5.6
	A-PLACE田町イースト	24	100.0	180	1.2	24	100.0	165	1.1
	目黒東急ビル	9	100.0	326	2.2	9	100.0	322	2.1
	キューブラザ新宿三丁目	4	100.0	448	3.0	4	100.0	412	2.7
アクティビティ・アカウン	A-PLACE渋谷南平台	11	100.0	195	1.3	11	100.0	212	1.4
	霞が関東急ビル	26	100.0	233	1.5	26	100.0	631	4.2
	小 計	350	94.6	—	—	348	98.7	—	—
	あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	359	2.4	1	100.0	360	2.4
	icotなかもず	2	100.0	311	2.1	2	100.0	311	2.1
	icot溝の口	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	icot多摩センター	10	100.0	145	1.0	10	100.0	144	1.0
	A-PLACE金山	21	100.0	306	2.0	20	100.0	303	2.0
	大阪中之島ビル	38	99.1	549	3.6	39	100.0	502	3.3
	icot大森	8	100.0	233	1.5	8	100.0	233	1.5
	マーケットスクエア相模原	3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
	梅田ゲートタワー	20	99.2	530	3.5	21	100.0	557	3.7
	A-PLACE馬車道	36	94.7	193	1.3	37	100.0	191	1.3
	コマーシャルモール博多	16	89.3	185	1.2	17	94.3	211	1.4
	A-PLACE心斎橋	20	100.0	563	3.7	20	100.0	585	3.9
	小 計	176	98.9	—	—	179	99.7	—	—
	合 計	689	97.0	15,094	100.0	690	98.8	15,082	100.0

(注1) 「テナント総数」は、決算日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、決算日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」にはその他賃貸事業収入を含んでいます。

(注4) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。また、「ルオーゴ汐留」は2022年11月30日に20%、2023年5月31日に29%、2024年6月1日に51%準共有持分をそれぞれ譲渡しています。そのため譲渡日以降は保有割合に相当する値を記載しています。

(注5) 「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は、テナントからの同意が得られていないため開示していません。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人の特定資産の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。(単位:千円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時 価 (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	25,140,000	19,140,000	3,595
合 計		25,140,000	19,140,000	3,595

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

5 その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総 額	当期支払額	既支出総額
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)	駐車場2号機、3号機改修工事	自 2025年 7月 至 2025年11月	338	—	—
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2期)	自 2024年10月 至 2025年 5月	194	—	—
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11月	192	—	—
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 2024年 1月 至 2024年 3月	179 (注)	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	1～5号機エレベーター制御 リニューアル工事(第1期)	自 2025年 6月 至 2025年11月	141	—	—
A-PLACE渋谷南平台 (東京都渋谷区)	北棟空調機増設	自 2024年 6月 至 2024年11月	134	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	中央監視盤更新	自 2025年 3月 至 2025年11月	122	—	—
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	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新(3フロア)	自 2025年 6月 至 2025年11月	100 (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(12F,13F,17FゾーンE)	自 2025年 6月 至 2025年 7月	92	—	—
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 (8F,9F,17FゾーンB)	自 2024年 5月 至 2024年 7月	91	—	—
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(10F,11F,17FゾーンC)	自 2025年 1月 至 2025年 2月	91	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	大規模修繕	自 2025年 1月 至 2025年 5月	90	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2025年 1月 至 2025年 5月	74	—	—
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 2025年 5月	67 (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 6月 至 2024年11月	65 (注)	—	—

I 資産運用報告

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総 額	当期支払額	既支出総額
A-PLACE青山 (東京都港区)	エレベーター制御リニューアル	自 2024年10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 2024年 2月 至 2024年 5月	64 (注)	－	－
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(第1期)	自 2024年 5月 至 2025年 3月	63 (注)	－	－
A-PLACE田町イースト (東京都港区)	エントランス・EVホール リニューアル工事	自 2025年 6月 至 2025年11月	60	－	－
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2025年 6月 至 2025年11月	53	－	－
A-PLACE金山 (愛知県名古屋市中)	共用部LED化工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	42	－	－
デックス東京ビーチ (東京都港区)	FCU更新	自 2023年12月 至 2024年 5月	38 (注)	－	－
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	専有部3フロア照明LED化工事	自 2024年 4月 至 2024年 5月	35	－	－
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事(第7期)	自 2023年10月 至 2024年 2月	30 (注)	－	－
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	5F,6F,7F,9Fトイレ・給湯室改修	自 2023年 9月 至 2024年 5月	30	－	－

(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。

2 期中の資本的支出

本投資法人の当期末保有資産において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,813百万円であり、当期に費用処理された修繕費527百万円と合わせ2,340百万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)	本館・新館 改修工事	自 2023年 3月 至 2023年11月	447
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	326
icot溝の口 (神奈川県川崎市)	大規模修繕	自 2023年 6月 至 2023年10月	177
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	142
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2023年下期)(2フロア)	自 2023年 8月 至 2023年11月	62 (注)
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	専有部・共用部照明LED化工事	自 2023年 9月 至 2023年11月	39
A-PLACE品川 (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	32
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	5F,6F OAフロア更新工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	31
その他			551
合 計			1,813

(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。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5.費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第23期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	第24期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
(a)資産運用報酬	1,211,643	1,197,952
(b)資産保管報酬	16,223	15,937
(c)一般事務委託報酬	40,499	41,618
(d)役員報酬	3,300	3,750
(e)その他費用	187,612	137,313
合 計	1,459,278	1,396,571

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第23期:224,500千円)があります。また、個々の不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第23期:13,210千円、第24期23,230千円)があります。

2 借入状況

2023年11月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金注2	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行(注6) 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	2015年 6 月15日	1,500	－	1.06316%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,500	－	1.06316%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,500	－	1.06316%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,500	－	1.06316%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			625	－	0.75387%	2023年 6 月15日	期限一括	(注3) 無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	2015年12月16日	625	－	0.75387%	2023年 6 月15日	期限一括	(注3) 無担保無保証
			625	－	0.75387%	2023年 6 月15日	期限一括	(注3) 無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	2017年 6 月13日	1,250	－				
			2,500	－	0.46400%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,250	－				
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9 月10日	600	－				
			600	－	0.17544%	2023年 9 月10日	期限一括	(注3) 無担保無保証
			300	－				
	太陽生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	2017年 3 月31日	500	－	0.35998%	2023年 9 月29日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			500	－				
	株式会社りそな銀行 株式会社群馬銀行	2020年 3 月31日	1,500	－	0.16125%	2023年 9 月30日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			500	－	0.20125%	2023年 9 月30日	期限一括	(注4) 無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行(注6) 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	2016年 1 月12日	1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			700	700	0.78362%	2024年 1 月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			700	700	0.78362%	2024年 1 月12日	期限一括	(注4) 無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	2020年 1 月10日	1,420	1,420				
			1,420	1,420				
			720	720	0.34459%	2024年 1 月12日	期限一括	(注3) 無担保無保証
			720	720				
	株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 信金中央金庫 農林中央金庫	2017年 3 月31日	720	720				
			2,000	2,000				
			1,500	1,500				
			1,000	1,000	0.41380%	2024年 3 月29日	期限一括	(注4) 無担保無保証
			500	500				
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行(注6) 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	2015年12月16日	500	500				
			1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日	期限一括	(注3) 無担保無保証
			1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3) 無担保無保証
			1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3) 無担保無保証
			1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3) 無担保無保証
			600	600	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3) 無担保無保証
			600	600	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3) 無担保無保証



I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2016年 6 月13日	1,500	1,500	0.33150% (注5)	2024年 6 月17日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 6 月13日	1,500	1,500	0.36900% (注5)	2024年12月13日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9 月21日	1,200	1,200	0.54094%	2025年 3 月21日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,400	2,400					
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 3 月30日	1,560	1,560	0.19046%	2025年 3 月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,560	1,560					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,560	1,560					
	日本生命保険相互会社	2021年 3 月31日	500	500	0.25000%	2025年 3 月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 6 月15日	－	1,400	0.18492%	2025年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	1,400					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 9 月11日	－	600	0.18742%	2025年 9 月11日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 3 月16日	1,800	1,800	0.70169%	2025年 9 月16日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,600	3,600					
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		900	900					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3 月16日	440	440	0.46453%	2025年 9 月16日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		440	440					
	株式会社福岡銀行		440	440					
	信金中央金庫		440	440					
	農林中央金庫		440	440					
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 3 月16日	500	500	0.58630%	2025年 9 月16日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社京都銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2018年 3 月30日	500	500	0.09313%	2026年 2 月27日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	信金中央金庫	2019年 8 月29日	1,500	1,500	0.61942%	2026年 3 月19日	期限一括	(注3)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社	2,100		2,100						
株式会社三菱UFJ銀行	4,200		4,200						
株式会社みずほ銀行	2016年 9 月21日	2,100	2,100	0.20046%	2026年 3 月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社三井住友銀行		1,050	1,050						
株式会社日本政策投資銀行		1,050	1,050						
三井住友信託銀行株式会社	2023年 3 月30日	750	750	0.69796%	2026年 6 月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		750	750						
株式会社三菱UFJ銀行		750	750						
株式会社三井住友銀行		1,070	1,070						
株式会社三井住友銀行	2016年12月13日	6,000	6,000	0.35765%	2026年 9 月 7 日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
みずほ信託銀行株式会社	2019年 3 月 7 日	1,100	1,100						
株式会社りそな銀行		1,100	1,100						
株式会社福岡銀行		1,100	1,100						
農林中央金庫		1,100	1,100						
株式会社七十七銀行		600	600						

長期借入金(注2)

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6 月13日	1,750	1,750	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,500	3,500					
	株式会社みずほ銀行		1,750	1,750					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 6 月28日	1,200	1,200	0.23004%	2026年12月28日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	農林中央金庫		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		780	780					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 1 月 9 日	1,560	1,560	0.70698%	2027年 1 月 9 日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		780	780					
	株式会社三井住友銀行		390	390					
	株式会社日本政策投資銀行		390	390					
	三井住友信託銀行株式会社		950	950					
	株式会社みずほ銀行	2020年 1 月10日	950	950	0.43349%	2027年 1 月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		950	950					
	株式会社三井住友銀行		475	475					
	株式会社日本政策投資銀行		475	475					
	株式会社りそな銀行		—	1,500					
	株式会社山形銀行	2023年 9 月29日	—	500	0.17710%	2027年 3 月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	2022年 3 月31日	400	400					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 6 月13日	2,200	2,200					
	株式会社みずほ銀行		2,200	2,200					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,200	2,200					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 1 月 5 日	320	320	0.74869%	2027年 7 月 5 日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		640	640					
	株式会社みずほ銀行		320	320					
	株式会社三井住友銀行		160	160					
	株式会社日本政策投資銀行		160	160					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 4 月19日	1,000	1,000	0.54375% (注5)	2027年 7 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 4 月19日	500	500	0.58821%	2027年 7 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2020年 3 月31日	1,000	1,000	0.28500%	2027年 9 月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	農林中央金庫		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 1 月10日	3,210	3,210	0.55800% (注5)	2028年 1 月11日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		3,210	3,210					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,610	1,610					
	株式会社三井住友銀行		1,610	1,610					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1 月10日	1,610	1,610	0.65264%	2028年 1 月11日	期限一括	(注3)	無担保無保証
三井住友信託銀行株式会社	2019年 5 月31日	1,165	1,165	0.56127%	2028年 5 月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		1,165	1,165						
株式会社三菱UFJ銀行		590	590						
株式会社三井住友銀行		590	590						
株式会社日本政策投資銀行		590	590						
三井住友信託銀行株式会社	2022年 6 月15日	1,870	1,870	0.60750%	2028年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		1,870	1,870						
株式会社三菱UFJ銀行		1,870	1,870						
三井住友信託銀行株式会社	2019年 7 月 9 日	420	420	0.49281%	2028年 7 月10日	期限一括	(注4)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行		420	420						
株式会社三菱UFJ銀行		420	420						
株式会社三井住友銀行		220	220						
株式会社日本政策投資銀行		220	220						

長期借入金(注2)

I 資産運用報告

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	みずほ信託銀行株式会社	2021年 1 月12日	1,500	1,500	0.27935%	2028年 7 月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		1,500	1,500					
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6 月13日	6,000	6,000	0.56511%	2028年12月13日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 3 月31日	2,000	2,000					
	信金中央金庫		500	500			期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社七十七銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 4 月 6 日	1,000	1,000	0.74000%	2029年 4 月 6 日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 7 月12日	1,200	1,200	0.36806%	2029年 7 月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 9 月10日	600	600	0.40809%	2029年 9 月10日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行	2020年12月21日	700	700	0.45403%	2029年12月21日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,320	1,320					
	株式会社みずほ銀行		1,320	1,320					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,320	1,320					
	株式会社三井住友銀行	2022年 1 月11日	670	670	0.49750%	2030年 1 月11日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		670	670					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1 月12日	400	400	0.45882%	2030年 1 月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		1,670	1,670					
	株式会社みずほ銀行	2023年 9 月29日	1,670	1,670	0.88777%	2030年 3 月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		845	845					
	株式会社三井住友銀行		845	845					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	太陽生命保険株式会社	2021年 7 月12日	—	500	0.42436%	2030年 7 月12日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社		2,720	2,720					
	三井住友信託銀行株式会社		2,720	2,720					
	株式会社みずほ銀行		1,370	1,370					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9 月10日	1,370	1,370	0.46690%	2030年 9 月10日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,370	1,370					
	株式会社日本政策投資銀行		1,370	1,370					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行	2023年 1 月10日	1,400	1,400	1.25125%	2031年 1 月10日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 1 月10日	620	620	1.25125%	2031年 1 月10日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		620	620					
	株式会社三菱UFJ銀行		620	620					
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	株式会社日本政策投資銀行		320	320					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1 月11日	2,470	2,470	0.56125%	2031年 1 月11日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,470	2,470					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,770	1,770					
	株式会社三井住友銀行		1,245	1,245					
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 6 月15日	1,245	1,245	0.86750%	2031年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,810	1,810					
	株式会社みずほ銀行		1,810	1,810					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,810	1,810					
	株式会社三井住友銀行	2023年 6 月15日	480	480	0.89750%	2031年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		480	480					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,040					
	株式会社みずほ銀行		—	2,040					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 1 月13日	—	2,040	1.32250%	2032年 1 月13日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行		—	930					
	三井住友信託銀行株式会社		1,580	1,580					
	株式会社みずほ銀行	2023年 1 月13日	1,580	1,580	1.32250%	2032年 1 月13日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		780	780					
	株式会社三井住友銀行		780	780					
	株式会社日本政策投資銀行		780	780					
	合 計		238,150	238,150					

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。  
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。  
(注4) 資金使途は、既存借入の借換資金又は投資法人債の償還資金に充当するためです。  
(注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
(注6) 2018年4月16日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付人の地位が、株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2015年 4 月21日	2,000	2,000	0.726	2025年 4 月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第4回無担保投資法人債	2016年 2 月 3 日	2,000	2,000	0.770	2026年 2 月 3 日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第6回無担保投資法人債	2017年 2 月 2 日	1,000	1,000	0.480	2027年 2 月 2 日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第7回無担保投資法人債	2017年 2 月 2 日	1,000	1,000	0.810	2032年 2 月 2 日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第9回無担保投資法人債	2018年 2 月13日	1,000	1,000	1.050	2038年 2 月12日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7 月 9 日	5,000	5,000	0.220	2024年 7 月 9 日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第11回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年11月18日	4,000	4,000	0.530	2029年11月16日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月21日	4,500	4,500	0.510	2030年10月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第13回無担保投資法人債	2021年 2 月 9 日	1,300	1,300	0.750	2036年 2 月 8 日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月16日	3,900	3,900	0.400	2031年11月14日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
第15回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年12月19日	2,000	2,000	0.820	2032年12月17日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保無保証
合 計		27,700	27,700					

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



I 資産運用報告

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

分 類	資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
東京オフィス	信託受益権	ルオーゴ汐留(注2)(注3)	－	－	2023.6.1	4,646	2,220	2,261
合 計			－	－	－	4,646	2,220	2,261

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は各資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含まない。)を記載しています。  
(注2) 譲渡価格は準共有持分割合(51%)に相当する数値を記載しています。  
(注3) 上記の他に「その他売却費用」164百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	ルオーゴ汐留(注2)	2023.6.1	4,646	3,238	大和不動産鑑定株式会社	2021.11.30

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、各資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含まない。)を記載しています。  
(注2) 譲渡価格は準共有持分割合(51%)に相当する数値を記載しています。  
(注3) 上記記載の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B)/(A) (%)
		支払先	支払金額 (B)(千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	487,494	株式会社東急コミュニティー	219,391	45.0
		東急不動産SCマネジメント株式会社	164,406	33.7
		東急不動産株式会社	71,988	14.8
		東急住宅リース株式会社	4,076	0.8
ビル・マネジメント報酬	774,499	株式会社東急コミュニティー	683,701	88.3
コンストラクション・マネジメント報酬	18,663	株式会社東急コミュニティー	14,259	76.4
		東急不動産SCマネジメント株式会社	3,603	19.3
その他管理業務費	106,339	株式会社東急コミュニティー	8,850	8.3
不動産売買媒介手数料	139,380	東急リバブル株式会社	139,380	100.0
その他賃貸事業費用	386,551	株式会社東急コミュニティー	120,464	31.2
		株式会社東急設計コンサルタント	5,000	1.3
		東急不動産SCマネジメント株式会社	521	0.1

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。  
(注2) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。  
株式会社東急コミュニティー 152,276千円  
東急不動産SCマネジメント株式会社 29,926千円  
株式会社東急Re・デザイン 5,231千円  
東急不動産株式会社 888千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

当期において投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2023年 9 月26日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託の件	発行総額の上限を500億円以内とし、発行時期を2023年10月4日から2024年10月3日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2023年 5 月31日	当 期 2023年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,150,438	21,367,770
信託現金及び信託預金	4,200,316	4,180,602
営業未収入金	993,424	889,327
前払費用	633,114	399,062
未収還付法人税等	14	14
未収消費税等	303,074	—
その他	33,305	10,432
流動資産合計	23,313,687	26,847,210
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	94,557,011	95,174,518
減価償却累計額	△ 20,766,367	△ 21,888,573
信託建物(純額)	73,790,644	73,285,945
信託構築物	826,479	822,734
減価償却累計額	△ 319,842	△ 340,171
信託構築物(純額)	506,637	482,562
信託機械及び装置	1,614,169	1,605,181
減価償却累計額	△ 595,184	△ 615,920
信託機械及び装置(純額)	1,018,985	989,261
信託工具、器具及び備品	374,756	408,858
減価償却累計額	△ 228,818	△ 245,402
信託工具、器具及び備品(純額)	145,938	163,455
信託土地	457,941,557	456,559,716
信託建設仮勘定	58,978	35,815
有形固定資産合計	533,462,741	531,516,756
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	5,396	4,715
無形固定資産合計	9,060,482	9,059,801
投資その他の資産		
長期前払費用	1,184,546	1,352,461
デリバティブ債権	4,033	3,595
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	1,227,801	1,395,278
固定資産合計	543,751,026	541,971,836
繰延資産		
投資法人債発行費	113,181	103,077
繰延資産合計	113,181	103,077
資産合計	567,177,894	568,922,124

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 2023年 5 月31日	当 期 2023年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,291,250	2,348,159
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	34,250,000	29,500,000
未払金	183,435	103,368
未払費用	1,077,749	1,021,588
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	678,875
前受金	394,999	369,333
預り金	49,941	1,351
その他	19,336	—
流動負債合計	37,267,318	39,023,282
固定負債		
投資法人債	27,700,000	22,700,000
長期借入金	203,900,000	208,650,000
信託預り敷金及び保証金	24,154,932	23,745,222
その他	177	145
固定負債合計	255,755,110	255,095,368
負債合計	293,022,428	294,118,651
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	※3 △ 5,999,640	△ 5,999,640
出資総額控除額合計	△ 5,999,640	△ 5,999,640
出資総額(純額)	264,963,916	264,963,916
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	841,591
任意積立金合計	—	841,591
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,187,516	8,994,370
剰余金合計	9,187,516	9,835,961
投資主資本合計	274,151,432	274,799,878
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	4,033	3,595
評価・換算差額等合計	4,033	3,595
純資産合計	※1 274,155,466	274,803,473
負債純資産合計	567,177,894	568,922,124



Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)			
		前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
営業収益			
賃貸事業収入	※1、※3	13,969,224	13,951,092
その他賃貸事業収入	※1、※3	1,124,851	1,131,553
不動産等売却益	※2	2,388,827	2,261,356
営業収益合計		17,482,902	17,344,002
営業費用			
賃貸事業費用	※1	6,197,119	6,359,060
資産運用報酬		1,211,643	1,197,952
資産保管手数料		16,223	15,937
一般事務委託手数料		40,499	41,618
役員報酬		3,300	3,750
その他営業費用		187,612	137,313
営業費用合計		7,656,398	7,755,631
営業利益		9,826,504	9,588,370
営業外収益			
受取利息		94	96
未払分配金戻入		646	655
還付加算金		—	649
受取保険金		729	155
その他		—	33
営業外収益合計		1,469	1,589
営業外費用			
支払利息		668,933	668,627
投資法人債利息		73,997	75,261
投資法人債発行費償却		10,103	10,103
融資関連費用		213,596	212,802
その他		2,024	586
営業外費用合計		968,656	967,380
経常利益		8,859,317	8,622,579
税引前当期純利益		8,859,317	8,622,579
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		15,287	—
法人税等合計		15,892	605
当期純利益		8,843,424	8,621,974
前期繰越利益		344,091	372,395
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,187,516	8,994,370

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2022年12月1日 至 2023年 5月31日)													(単位：千円)
	投資主資本										評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額				剰余金				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	
	出資 総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金 合計					
		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計		圧縮 積立金	任意 積立金 合計							
当期首残高	270,963,556	△ 3,999,657	△ 3,999,657	266,963,899	-	-	7,900,936	7,900,936	-	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		△ 7,556,845			△ 7,556,845
当期純利益							8,843,424	8,843,424		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	△ 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)											△ 37,548	△ 37,548	△ 37,548
当期変動額合計	-	△ 1,999,983	△ 1,999,983	△ 1,999,983	-	-	1,286,579	1,286,579	-	△ 713,403	△ 37,548	△ 37,548	△ 750,951
当期末残高	※1 270,963,556	△ 5,999,640	△ 5,999,640	264,963,916	-	-	9,187,516	9,187,516	-	274,151,432	4,033	4,033	274,155,466

当期(自 2023年 6月1日 至 2023年 11月30日)													(単位：千円)
	投資主資本									評価・換算差額等		純資産 合計	
	出資総額				剰余金				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
	出資 総額	出資総額控除額 その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計	出資総額 (純額)	圧縮 積立金	任意 積立金 合計	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金 合計					
当期首残高	270,963,556	△ 5,999,640	△ 5,999,640	264,963,916	-	-	9,187,516	9,187,516	-	274,151,432	4,033	4,033	274,155,466
当期変動額													
圧縮積立金の 積立					841,591	841,591	△ 841,591						-
剰余金の配当							△ 7,973,529	△ 7,973,529		△ 7,973,529			△ 7,973,529
当期純利益							8,621,974	8,621,974		8,621,974			8,621,974
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)											△ 438	△ 438	△ 438
当期変動額合計	-	-	-	-	841,591	841,591	△ 193,146	648,445	-	648,445	△ 438	△ 438	648,007
当期末残高	※1 270,963,556	△ 5,999,640	△ 5,999,640	264,963,916	841,591	841,591	8,994,370	9,835,961	-	274,799,878	3,595	3,595	274,803,473

V 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日	当 期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2～70年 構築物 2～66年 機械及び装置 2～39年 工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2～70年 構築物 2～66年 機械及び装置 2～39年 工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は156,405千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はあります。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。

項 目	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日	当 期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) 2023年5月31日	当 期 2023年11月30日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 21,000,000 借入残高 — 差引 21,000,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 21,000,000 借入残高 — 差引 21,000,000
※3. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 5,118口 消却総額 1,999,983千円	※3. 自己投資口の消却の状況 該当事項はありません。



V 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日		当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	12,908,174	賃料収入	12,886,699
共益費収入	622,745	共益費収入	630,998
駐車場収入	315,903	駐車場収入	308,873
その他賃貸収入	122,401	その他賃貸収入	124,521
計	13,969,224	計	13,951,092
その他賃貸事業収入	1,124,851	その他賃貸事業収入	1,131,553
不動産賃貸事業収益合計	15,094,075	不動産賃貸事業収益合計	15,082,646
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	1,280,651	管理業務費	1,386,996
水道光熱費	1,230,523	水道光熱費	1,179,463
公租公課	1,481,717	公租公課	1,349,131
損害保険料	13,685	損害保険料	13,950
修繕費	376,234	修繕費	527,601
減価償却費	1,454,058	減価償却費	1,486,258
固定資産除却損	18,726	固定資産除却損	29,108
その他賃貸事業費用	341,522	その他賃貸事業費用	386,551
不動産賃貸事業費用合計	6,197,119	不動産賃貸事業費用合計	6,359,060
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	8,896,955	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	8,723,585
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)
東急プラザ銀座(底地)(準共有持分30%)		ルオーゴ汐留(準共有持分51%)	
不動産等売却収入	39,000,000	不動産等売却収入	4,646,000
不動産等売却原価	37,895,144	不動産等売却原価	2,220,530
その他売却費用	2,403	その他売却費用	164,113
不動産等売却益	1,102,451	不動産等売却益	2,261,356
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)	※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
営業収益	2,035,968	営業収益	2,385,026

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日		当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※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	発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	807,446口	発行済投資口の総口数	807,446口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2023年5月31日		当 期 2023年11月30日	
1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位: %)	1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位: %)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 28.31	支払分配金の損金算入額	△ 28.31
圧縮積立金繰入額	△ 2.99	圧縮積立金繰入額	△ 3.15
その他	0.02	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(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、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

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以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は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

(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

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		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	※1	－

※1 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記負債(3)参照)。

(注2)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

V 注記表

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(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、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

2023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以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,019,647	19,647
(2) 1年内返済予定の長期借入金	29,500,000	29,586,706	86,706
(3) 投資法人債	22,700,000	22,318,306	△ 381,693
(4) 長期借入金	208,650,000	207,055,187	△ 1,594,812
負債合計	265,850,000	263,979,848	△ 1,870,151
デリバティブ取引	3,595	3,595	－

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債  
これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しています。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金  
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。).

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。

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	6,000,000	3,595	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	※1	－

※1 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記負債(4)参照)。

(注2)借入金及び投資法人債の決算日(2023年11月30日)後の返済予定額

	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	－	17,700,000
長期借入金	29,500,000	36,880,000	27,820,000	33,600,000	27,660,000	82,690,000
合 計	34,500,000	38,880,000	29,820,000	34,600,000	27,660,000	100,390,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期(ご参考)	
自 2022年12月1日 至 2023年5月31日	

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
536,689,337	5,829,509	542,518,847	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)によるものであり、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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、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(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は「損益計算書に関する注記」に記載しています。

当 期	
自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
542,518,847	△1,946,115	540,572,731	634,711,000

(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、主な減少理由はルオーゴ汐留(51%持分)の譲渡(2,220,530千円)及び減価償却費(1,486,258千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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



V 注記表

〔関連当事者との取引に関する注記〕  
前期(ご参考)(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	事業の 内容 又は職業	投資口等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
					役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	11.06	なし	利害関係人等	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		
利害関係人等	有限会社ジャック	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	不動産業	－	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入	14,300,000	－	－
							預り敷金保証金の引受	332,550		
利害関係人等	有限会社カスミガセキ・インベストメント	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号	不動産業	－	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入	30,600,000	－	－
							預り敷金保証金の引受	711,368		
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	－	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	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	15,153		
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	－	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	737,513	信託預り敷金及び保証金	11,315,853
							預り敷金保証金の返還	371,703		
							賃料収入等	6,810,350		
							不動産管理委託報酬	897,654		
利害関係人等	東急リバブル株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	不動産仲介業	－	なし	利害関係人等	不動産売買媒介手数料	79,260	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	銀行業	－	なし	資産保管会社	短期借入金の借入	10,000,000	短期借入金	－
							短期借入金の返済	10,333,000		
							長期借入金の借入	5,510,000		
							長期借入金の返済	3,820,000		
							支払利息の支払	147,253		
							ローン手数料の支払	51,857		
									未払費用	82,542
									未払費用	6,588
									前払費用	69,684
									長期前払費用	259,964

(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 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住 所	事業の 内容 又は職業	投資口等 の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)		
					役員の 兼任等	事業上 の関係						
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	11.06	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	8,661	信託預り敷金及び保証金	3,054,647		
							預り敷金保証金の返還	12,597				
							賃料収入等	2,385,026				
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	－	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	202,377	信託預り敷金及び保証金	6,465,283		
							預り敷金保証金の返還	362,282				
							賃料収入等	4,201,291				
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	－	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	434,750	信託預り敷金及び保証金	11,081,361		
							預り敷金保証金の返還	669,242				
							賃料収入等	6,721,549				
							不動産管理委託報酬	926,202				
利害関係人等	東急リバブル株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	不動産仲介業	－	なし	利害関係人等	不動産売買媒介手数料	139,380	－	－		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	銀行業	－	なし	資産保管会社	長期借入金の借入	4,040,000	長期借入金	50,225,000		
							長期借入金の返済	3,350,000				
							支払利息の支払	145,026			未払費用	80,776
							ローン手数料の支払	36,502			未払費用	4,750
											前払費用	69,970
						長期前払費用	249,033					

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日		当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	
1口当たり純資産額	339,534円	1口当たり純資産額	340,336円
1口当たり当期純利益金額	10,904円	1口当たり当期純利益金額	10,678円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(810,997口)で除することにより算定しています。		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(807,446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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
当期純利益金額(千円)	8,843,424	8,621,974
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)	8,843,424	8,621,974
期中平均投資口数(口)	810,997	807,446

V 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考)(自 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(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	41,642,000	(注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

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

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

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	4,646,000	(注2) 2,261,356
水道光熱費収入	1,057,945	1,057,945
その他	—	14,024,701
合 計	5,703,945	17,344,002

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

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

2. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期(ご参考)(自 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。

当期(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	9,187,516,573	8,994,370,170
II 分配金の額	7,973,529,250	7,760,363,506
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,875)	(9,611)
うち利益分配金	7,973,529,250	7,760,363,506
(うち1口当たり利益分配金)	(9,875)	(9,611)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	841,591,668	862,366,009
IV 次期繰越利益	372,395,655	371,640,655

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保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。	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,760,363,506円を利益分配金として分配することとしました。
------------	---	---



## 独立監査人の監査報告書

2024年1月12日

アクティビア・プロパティーズ投資法人  
役員会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 板谷 秀穂

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新田 浩史

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、アクティビア・プロパティーズ投資法人の2023年6月1日から2023年11月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)		
	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,859,317	8,622,579
減価償却費	1,454,609	1,486,808
固定資産除却損	18,726	29,108
投資法人債発行費償却	10,103	10,103
受取利息及び有価証券利息	△ 94	△ 96
支払利息	742,931	743,888
融資関連費用	213,596	212,802
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 18,292	104,096
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 303,074	303,074
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 367,653	678,875
前払費用の増減額(△は増加)	△ 234,167	229,832
信託有形固定資産の売却による減少額	39,157,799	2,220,530
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 37,392	255,091
未払金の増減額(△は減少)	8,946	△ 18,967
未払費用の増減額(△は減少)	55,074	△ 38,896
前受金の増減額(△は減少)	△ 55,262	△ 25,665
長期前払費用の増減額(△は増加)	4,622	△ 216,446
その他	48,502	△ 45,741
小計	49,558,292	14,550,979
利息の受取額	94	96
利息の支払額	△ 706,536	△ 753,240
法人税等の支払額	△ 168,119	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,683,730	13,797,230
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	△ 46,808,998	△ 1,065,134
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,129,870	△ 1,079,420
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,668,503	669,711
その他	△ 900	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 45,271,265	△ 1,474,843
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	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	19,846,439	16,633,660
長期借入金の返済による支出	△ 15,500,000	△ 16,750,000
投資法人債の発行による収入	1,985,315	－
自己投資口の取得による支出	△ 1,999,983	－
分配金の支払額	△ 7,555,761	△ 7,972,021
その他	△ 22,883	△ 36,407
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,247,448	△ 8,124,768
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 834,983	4,197,618
現金及び現金同等物の期首残高	22,185,738	21,350,754
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,350,754	25,548,373

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	当 期 自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日
※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	現金及び預金 17,150,438千円 信託現金及び信託預金 4,200,316千円 現金及び現金同等物 21,350,754千円	現金及び預金 21,367,770千円 信託現金及び信託預金 4,180,602千円 現金及び現金同等物 25,548,373千円



# 投資法人の概要

## 仕組図



## 概 要

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名	執行役員 柏木 信英
住 所	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号 渋谷ソラスト18階
事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 TEL:03-6455-3377(代表)
決算期	5月末日及び11月末日

## 沿 革

2011年9月7日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2011年9月20日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第73号)
2012年6月13日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場(銘柄コード:3279)

# 資産運用会社の概要



## 資産運用会社の概要

商 号	東急不動産リート・マネジメント株式会社
設立年月日	2009年10月6日
資本金	200百万円
株 主	東急不動産株式会社(100%)
登録・免許等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第2370号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第65号 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第91139号 一般社団法人投資信託協会会員
代表取締役	久保 章

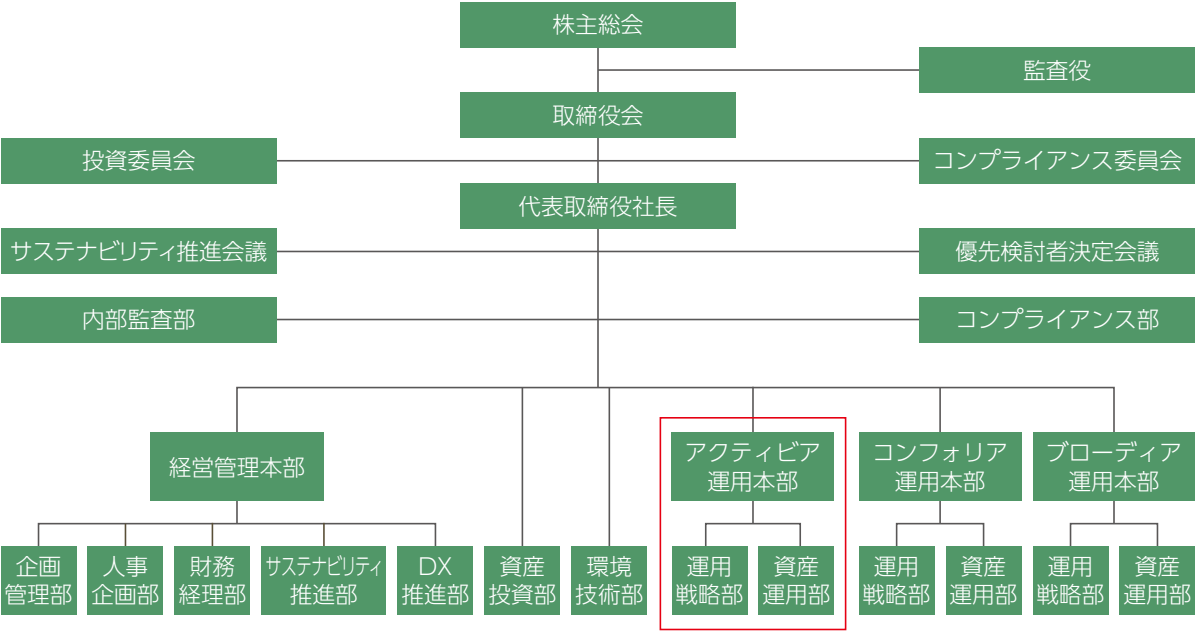
## 東急不動産のDNA

首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力は、グループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」など、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。東急不動産ホールディングスグループの各事業分野で経験を積んだ社員がJ-REITの運用に携わることで、投資主の皆様のニーズに応えていきます。

## プロアクティブな行動

本資産運用会社では、「プロアクティブな行動(率先して、先を見越し、状況を改善する行動)」が社員に求められています。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境(不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況)を注視し、早期対応を心がけることで、中長期的に安定した資産運用を実現していきます。

## 組織図



投資主メモ

決算期	5月末日及び11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	規約第15条第1項に定める日
分配金受領投資主確定日	5月末日及び11月末日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) ☎ 0120-782-031 (インターネットホームページURL) <a href="https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/">https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/</a>
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 3279)
公告掲載新聞	日本経済新聞

■ 住所、氏名、届出印等の変更、分配金振込先の指定・変更について

お取引先の証券会社にお申し出ください。

■ 分配金について

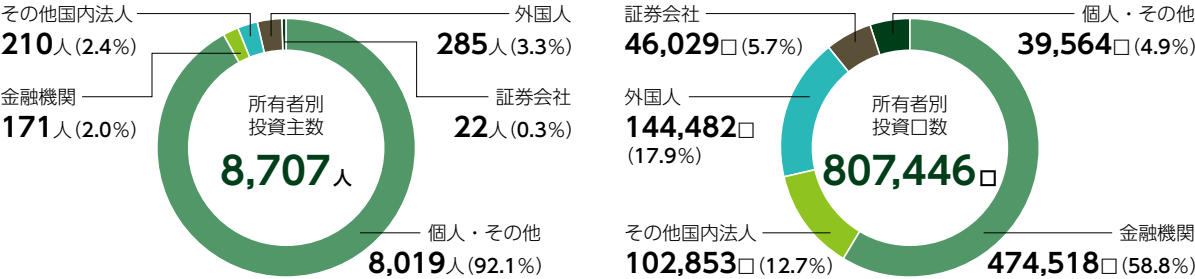
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。  
また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。

電話照会先	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 ☎ 0120-782-031
-------	-----------------------------------

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

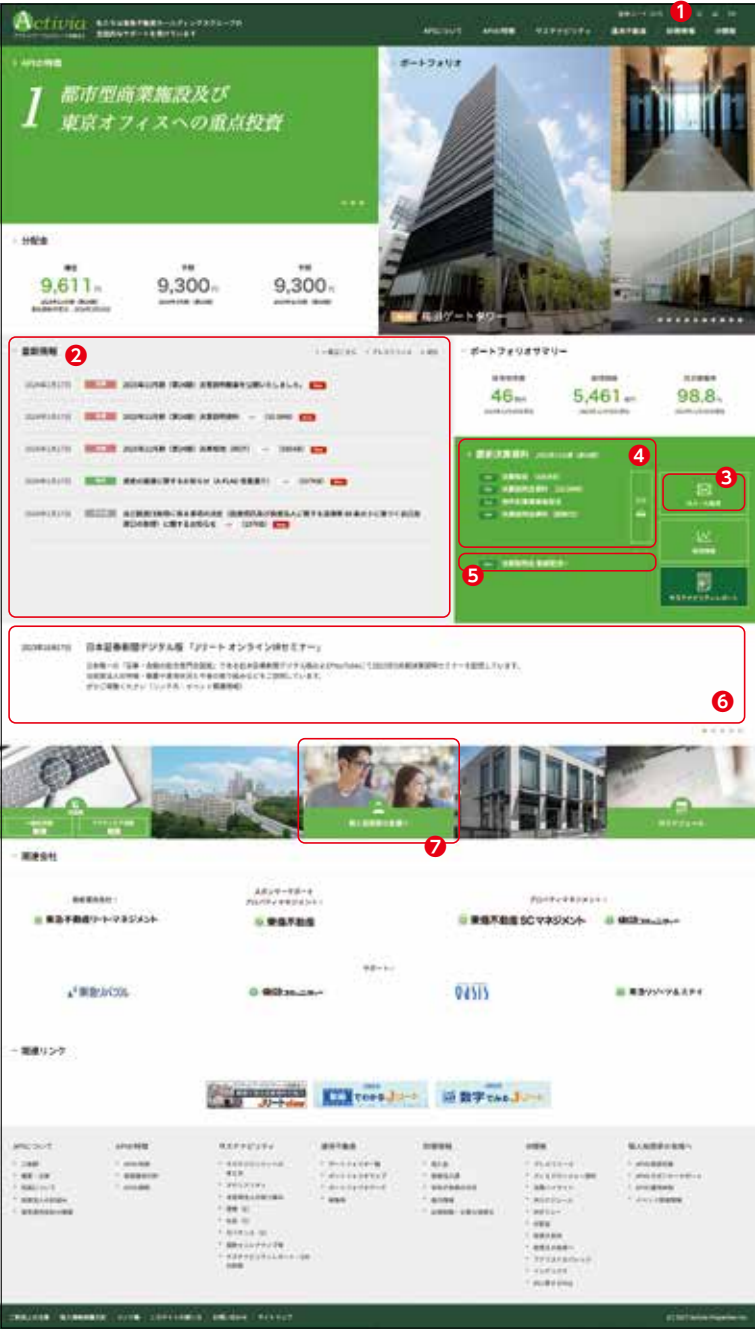
NISA口座でご所有の上場株式の配当金等（投資口の分配金を含みます。）について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要な手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。

投資主分布



(注1) 2015年10月1日を効力発生日として1口当たり2口の割合による投資口の分割を行っています。  
(注2) 個人・その他には政府・地方公共団体を含みます。

WEBサイトのご案内 <https://www.activia-reit.co.jp>



1 サイト内検索  
キーワードを入力して投資法人WEBサイト上のコンテンツを検索できます。

2 最新情報  
プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

3 IRメール配信  
クリックすると登録画面に遷移しますので情報をご入力いただけますとご登録いただけます。



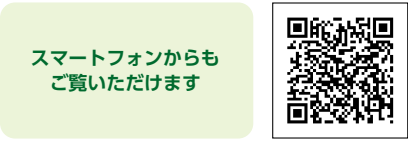
4 最新決算資料  
最新決算資料はこちらからご覧いただけます。一括ダウンロードも可能です。

5 決算説明会動画  
最新決算説明を動画にてご覧いただけます。



6 トピックス  
タイムリーな情報をお知らせいたします。

7 個人投資家の皆様へ  
個人投資家向けコンテンツやセミナーのご案内があります。



年間スケジュール







<https://www.activia-reit.co.jp>



見やすく読みまちがえにくい  
ユニバーサルデザインフォント  
を採用しています。



この印刷製品は、環境に配慮した  
資材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部  
使用したインキで印刷しています。



適切に管理された森林からの用  
紙を使用しています。



有害な廃液が出ない「水なし  
印刷」で印刷しています。