



Activia

14<sup>th</sup>

2018年11月期  
(第14期)

## 資産運用報告

自 2018年6月1日 至 2018年11月30日

アクティビア・プロパティーズ投資法人

東京都港区南青山一丁目1番1号 <https://www.activia-reit.co.jp>





# 2018年11月期(第14期) 資産運用報告

自 2018年6月1日 至 2018年11月30日

## ▶ 確定分配金

2018年11月期(第14期)

1口当たり分配金

9,584円

## ▶ 予想分配金

2019年5月期(第15期)

1口当たり分配金

9,878円

2019年11月期(第16期)

1口当たり分配金

9,905円



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 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
- 3 投資主価値を最大化するための  
ガバナンス体制

## Contents

- |    |                   |    |                         |
|----|-------------------|----|-------------------------|
| 4  | トップメッセージ          | 27 | 投資法人の概要                 |
| 6  | TOPICS            | 28 | I 資産運用報告                |
| 10 | 公募増資及び新規取得物件の概要   | 48 | II 貸借対照表                |
| 12 | 入替戦略              | 50 | III 損益計算書               |
| 13 | 外部成長              | 51 | IV 投資主資本等変動計算書          |
| 14 | 本投資法人の基本方針        | 52 | V 注記表                   |
| 14 | スポンサーの状況          | 60 | VI 金銭の分配に係る計算書          |
| 15 | ポートフォリオ一覧         | 61 | VII 監査報告書               |
| 16 | ポートフォリオマップ        | 62 | VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報) |
| 17 | 都市型商業施設の物件概要      | 64 | 資産運用会社の概要               |
| 20 | 東京オフィスの物件概要       | 65 | 投資主インフォメーション            |
| 25 | アクティビア・アカウントの物件概要 |    |                         |



## 6回目の公募増資を決定、 継続的な資産規模の拡大と 投資主価値の向上を目指す。

アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員

村山 和幸



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、第14期(2018年6月1日～2018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。

2018年11月期(第14期)における日本経済は、相次いだ自然災害の影響等が懸念されたものの、企業収益及び雇用・所得環境は引き続き改善基調にあり、世界経済も総じて緩やかな回復が続いたことから、概ね堅調に推移しました。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」におい

て、消費マインドに弱含む動きがみられた一方、経済産業省公表の「商業動態統計調査」によると、小売業販売額は緩やかに持ち直しています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2018年7月から9月までの四半期における訪日外国人旅行者数は、相次いだ自然災害の影響で一時的に減少しましたが、足許では2018年12月に初めて年間3,000万人を超える等、インバウンド需要は好調さを維持しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率が2018年3月以降2%台で推移し、2018年11月時点では2%を割り込み、1.98%まで低下したことに加え、賃料水準についても平均賃料が59か月連続で上昇

しており、良好な需給環境が継続しています。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下又は賃料の上昇傾向は拡大しており、引き続き市場環境は好調に推移しました。

J-REIT市場は、日本銀行から長期金利の変動幅の拡大容認の公表があった一方、好調な賃貸オフィス市場等を背景とした業績改善が進んでいることや、相対的な利回りの高さから、総じて堅調に推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

このような中、本投資法人は、「東京オフィス」において13期連続で契約改定時に賃料増額改定を実現するとともに、「都市型商業施設」でも立地の良さとクオリティの高さを活かしテナントの入替による賃料増額とホテルの歩合賃料が伸長しており、ポートフォリオ全体で着実な内部成長が継続しています。

物件の稼働状況につきましては、期末時点のポートフォリオ稼働率は99.9%と、引き続き高稼働を維持しています。

これらの結果、2018年11月期の業績は、営業収

益13,815百万円、営業利益7,546百万円、当期純利益6,696百万円となり、1口当たりの分配金は、前回予想9,500円を上回る9,584円となりました。

さらに、2018年12月には、6年連続となる公募増資を実施し、「都市型商業施設」に該当する東急プラザ銀座(底地)(準共有持分30%)、キュープラザ原宿(準共有持分60%)及び「アクティビア・アカウント」に該当するEDGE心斎橋の3物件を取得しました。

これにより、2019年1月17日時点における本投資法人のポートフォリオは45物件、取得価格の合計は5,020億円まで拡大いたしました。

2019年5月期(第15期)以降につきましても、資産運用会社独自のノウハウとネットワークは勿論のこと、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に活用することで、外部成長・内部成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指して運用を行ってまいります。

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。

### 決算ハイライト

	2018年5月期(第13期)	2018年11月期(第14期)
営業収益	13,327百万円	13,815百万円
営業利益	7,471百万円	7,546百万円
経常利益	6,611百万円	6,697百万円
当期純利益	6,610百万円	6,696百万円

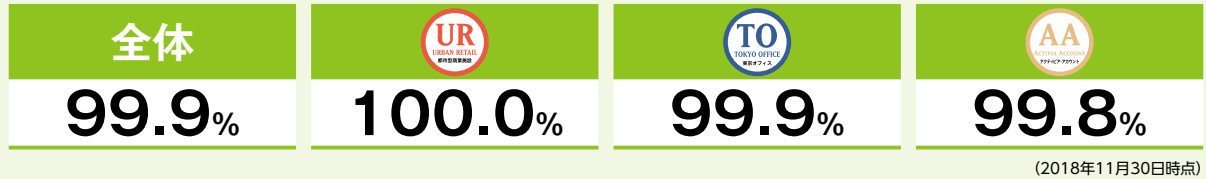
	2018年5月期(第13期)	2018年11月期(第14期)
総資産	445,941百万円	445,464百万円
純資産	223,777百万円	223,842百万円
自己資本比率	50.2%	50.2%
1口当たり純資産(注)	320,275円	320,368円

(注)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。

# TOPICS

## 1 稼働率

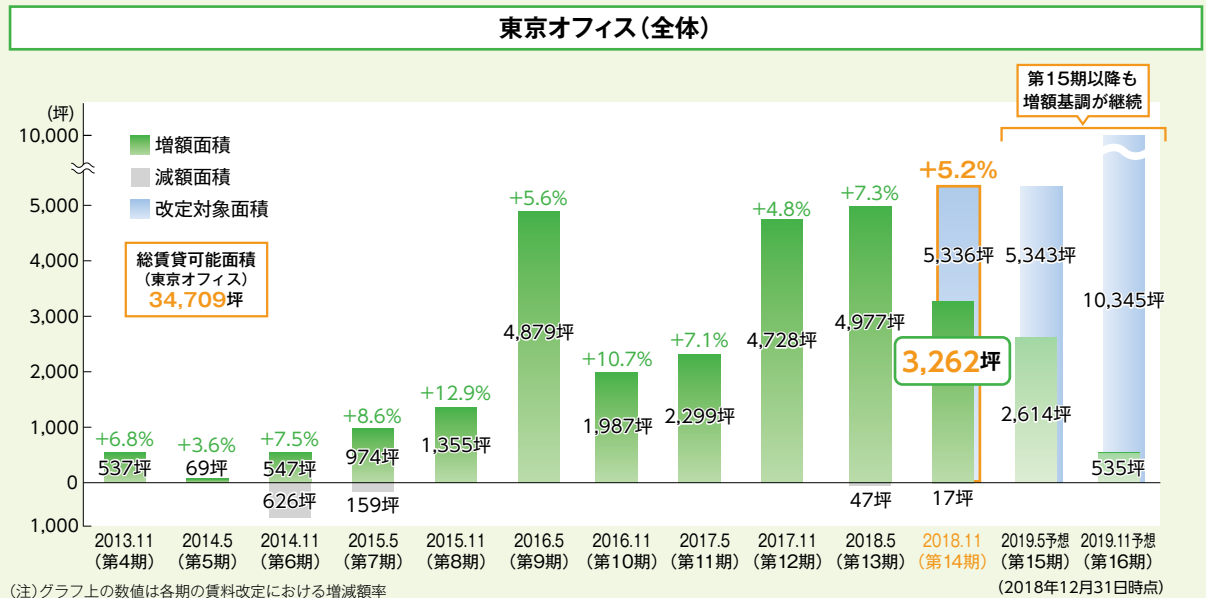
- 期末平均稼働率は、上場以来99%以上を維持しており、2018年11月期(第14期)末の稼働率は99.9%と高位安定的に推移しています。



## 2 内部成長

### 東京オフィスの賃料改定状況

- 2013年11月期(第4期)から2019年11月期(第16期)まで13期連続で賃料増額改定を実現しています。



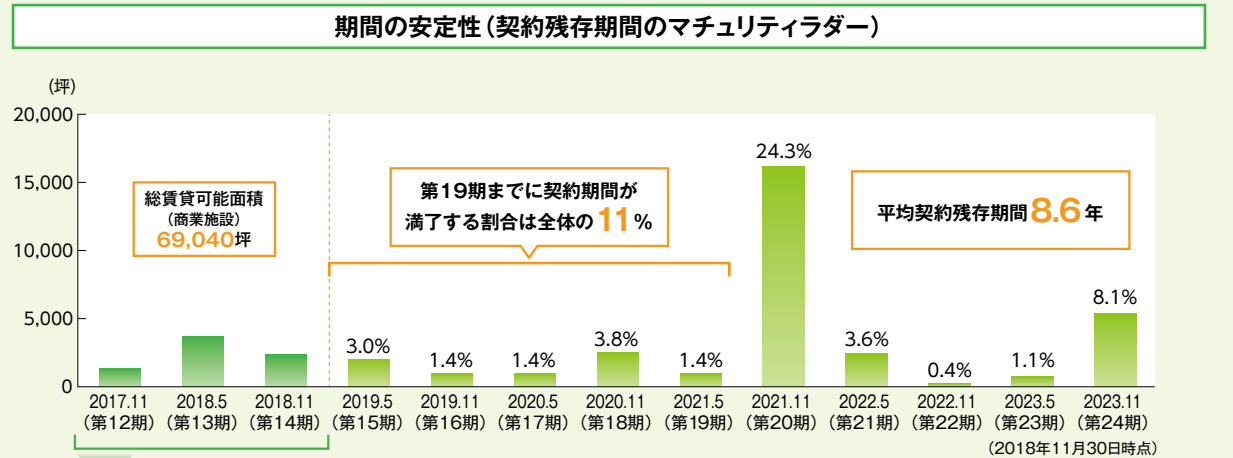
### 東京オフィスの賃料改定状況

- 旺盛な需要と低い空室率が追い風となり、2018年11月期(第14期)以降も多くの物件で賃料増額を実現しています。



### 商業施設の運用状況

- 本投資法人の商業施設は、長期の契約期間で安定性が高い一方、契約期間満了に伴うテナント入替や賃料改定により、収益性も兼ね備えています。



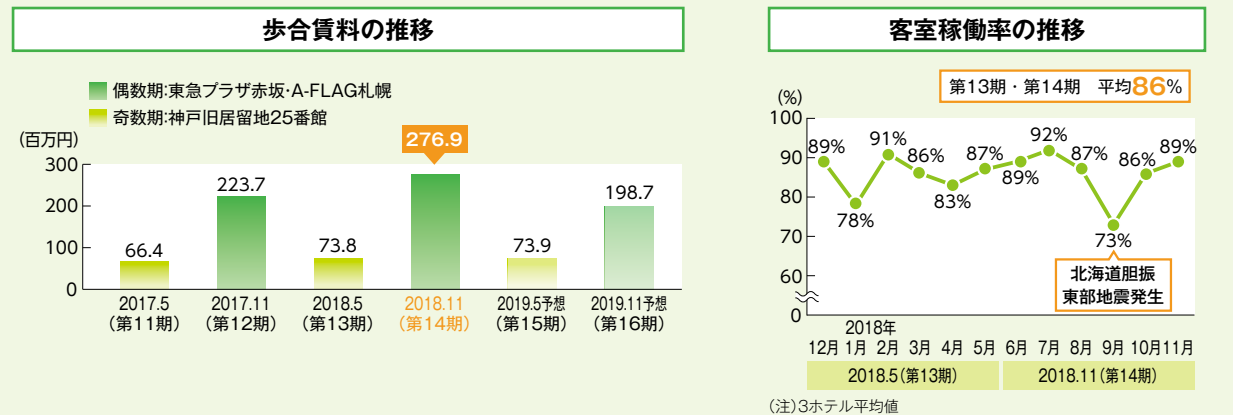
### 〈入替事例〉

- 商業施設全体では2018年11月期(第14期)以降、44百万円の賃料増額を実現しています。



### ホテルの運営状況

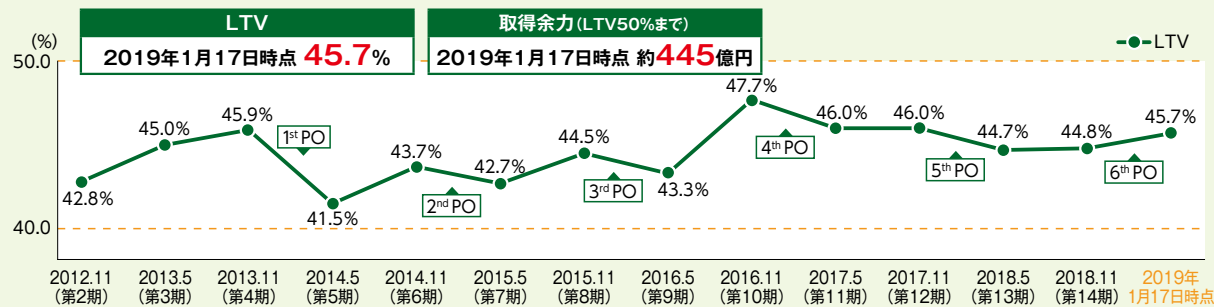
- 2018年11月期(第14期)は前年を大きく上回るホテル歩合賃料を計上、2019年11月期(第16期)歩合賃料には「A-FLAG札幌」の震災影響を見込みますが回復傾向です。



## 3 財務の状況

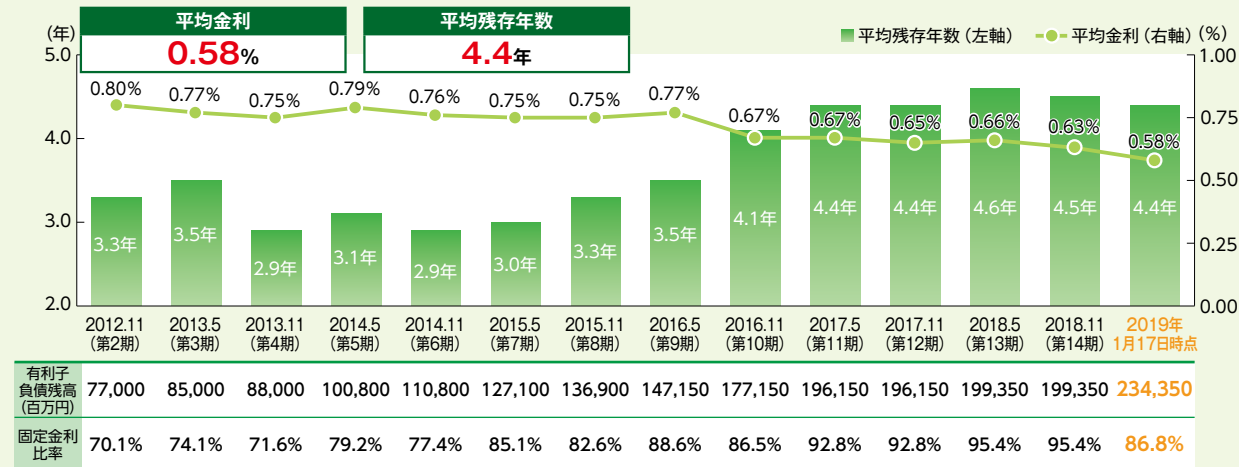
### LTV及び取得余力の状況

- 本PO実施後のLTV50%までの取得余力は約445億円と、機動的に物件を取得できる体制を確保しています。



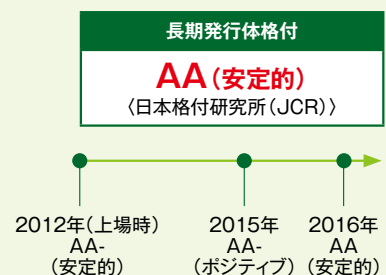
### 平均金利・平均残存年数

- 平均金利を引き下げつつも、2019年1月17日時点において4年超の平均残存年数と80%超の固定金利比率を確保しています。



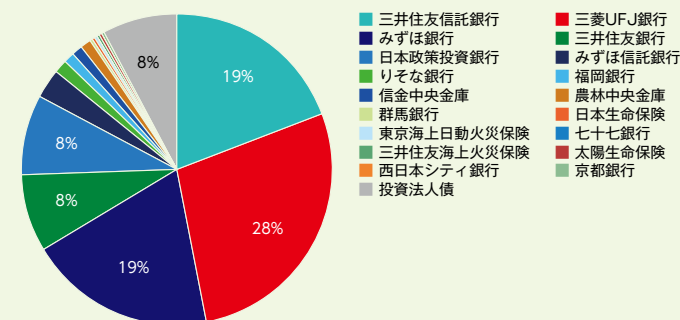
### 格付の状況

- 日本格付研究所による長期発行体格付は2016年からAA(安定的)の評価を得ています。



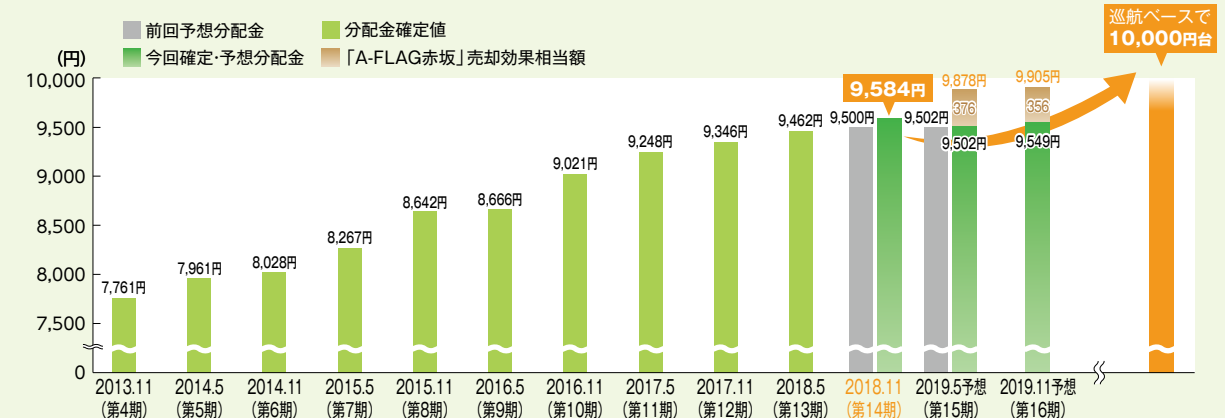
### 有利子負債の分散状況

- 現在18社からの借入を実施、また投資法人債も活用することで調達先の多様化を推進しています。



## 4 1口当たり分配金の動向

- 2018年11月期(第14期)については、2018年5月期(第13期)以前の内部成長が巡航となったことやホテル歩合賃料の増加により、前回予想を上回る9,584円の分配金を実現しました。



(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

## 5 継続的なESGへの取り組み

### GRESBリアルエステイト評価

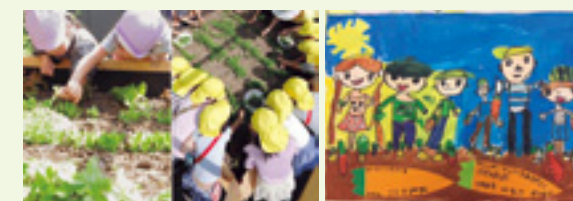


- 2018年に実施・公表された評価において、「複合型(オフィス・商業)/アジア」における「Sector Leader」に2年連続選出
- GRESBレーティングにおいて、最上位の「5 Stars」の評価を取得



- 2018年11月5日開催の「不動産におけるサステナビリティとESG投資—GRESB評価結果発表とESGの今後の潮流—」においてアジアセクターリーダーの表彰式が行われました。

### 社会への貢献(「東急プラザ表参道原宿」)



- 屋上テラス「おもはらの森」において、地元保育園の園児たちによる野菜栽培体験を実施
- 2018年6月から随時収穫祭を実施、様々なプロジェクトを通じて、地域社会とのコミュニケーションを図る



# 公募増資及び新規取得物件の概要

- 2018年12月に本投資法人第6回目となるグローバル・オフリングを実施、約8.2倍(2,394億円)の需要を獲得しました。
- 本POを通じて商業施設2物件(507億円)、オフィスビル1物件(198億円)、合計3物件(705億円)の新規物件を取得、立地とクオリティを追求した厳選投資を通じ、ポートフォリオクオリティを一段と高めることに成功しました。

UR-16 東急プラザ銀座(底地) (準共有持分30%)



UR-17 キュープラザ原宿(準共有持分60%)



AA-13 EDGE心斎橋



## 公募増資の概要

発行口数 (国内:海外)	72,520口 (募集:67,320(内親引け7,252口)、第三者割当:5,200口) (65:35)
新投資口 発行後総口数	771,224口
発行価格	1口当たり445,410円
発行価額	1口当たり431,320円
発行価額の総額	31,279,326,400円(第三者割当含む)
発行決議日	2018年11月30日(金)
条件決定日	2018年12月12日(水)
払込日	2018年12月19日(水)
受渡日	2018年12月20日(木)

## 新規取得物件の概要

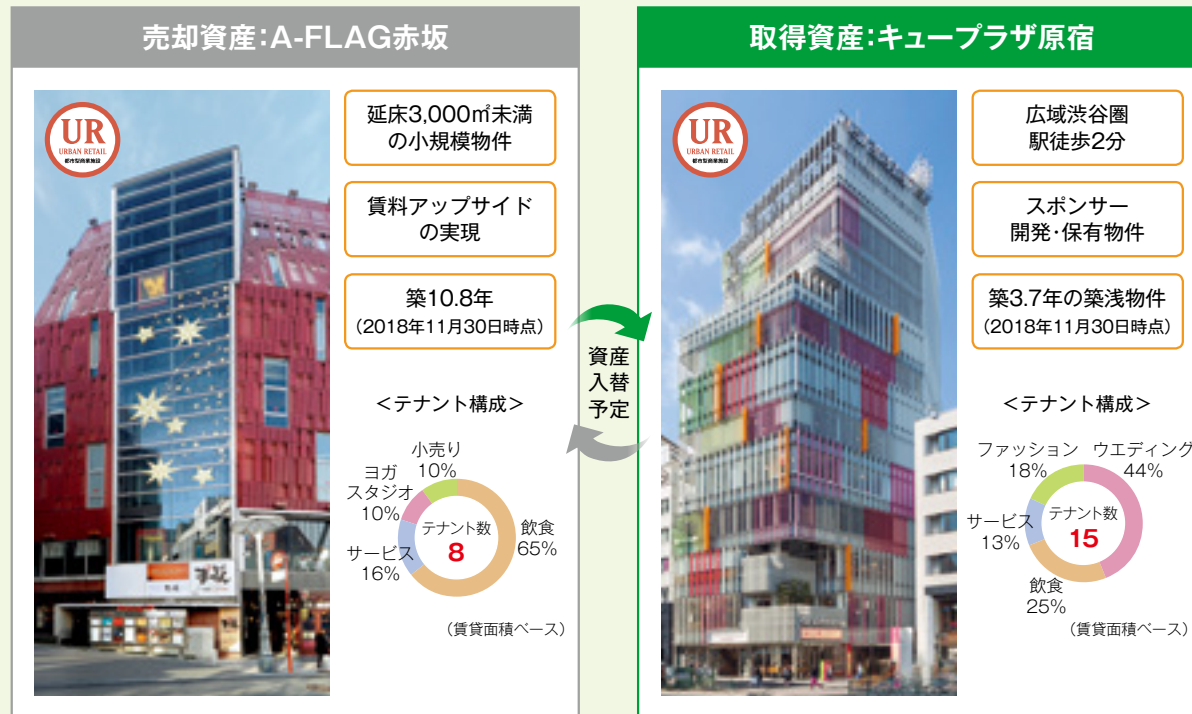
用途	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得利回り
商業施設	東急プラザ銀座(底地) (準共有持分30%)	東京都中央区	スポンサールート	2019年1月10日	37,500	39,000	2.5%
	キュープラザ原宿 (準共有持分60%)	東京都渋谷区			13,200	13,300	3.1%
オフィス	EDGE心斎橋	大阪府大阪市			19,800	20,000	4.0%
合計/平均					70,500	72,300	3.1%



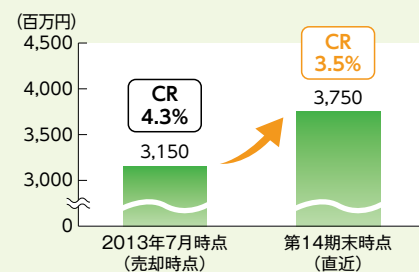
## 入替戦略

### 「A-FLAG赤坂」と「キュープラザ原宿」の資産入替の概要

- ポートフォリオクオリティ向上及び配金マネジメントを目的に資産入替を実施します。

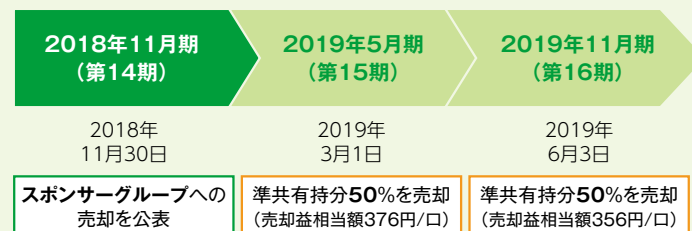


### 鑑定評価額の比較



### 売却スケジュール

- 第15期と第16期に売却益を計上予定です。



### 今後の資産入替方針

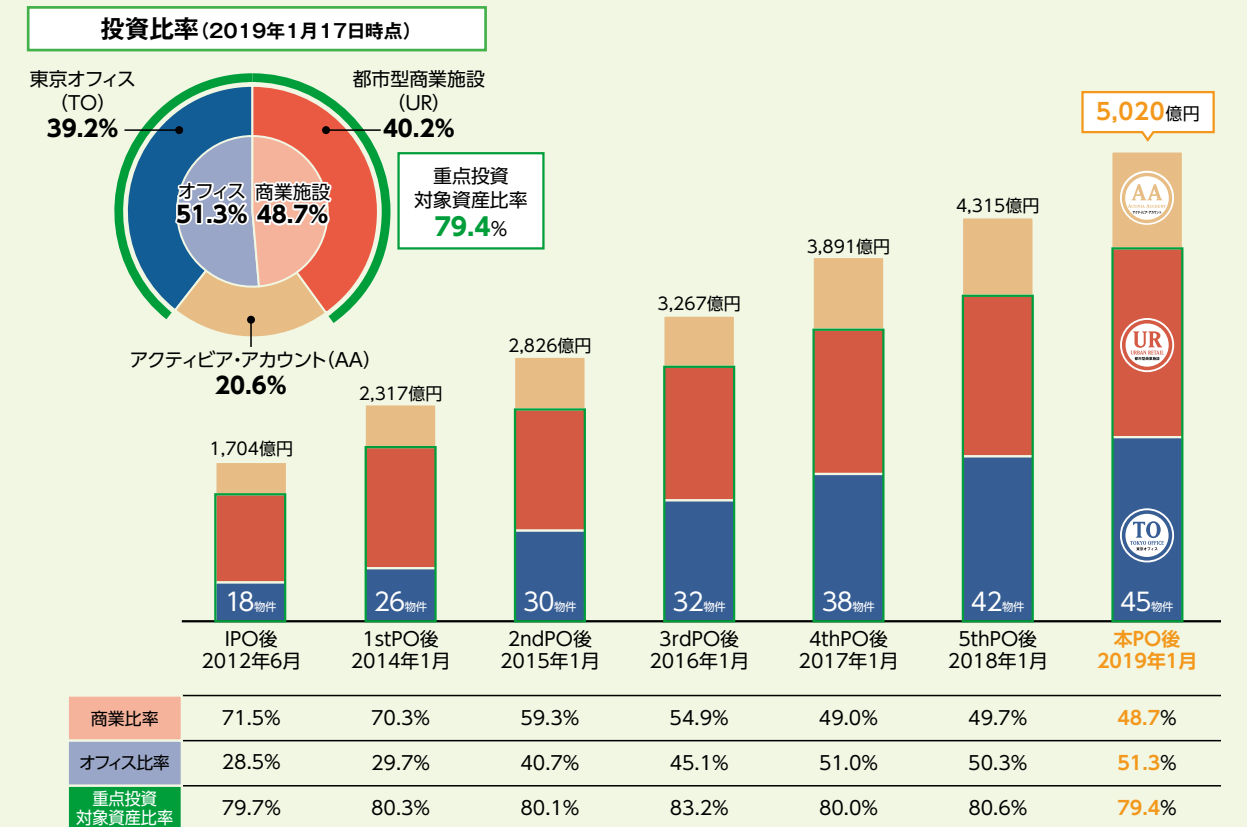
資産入替によるポートフォリオのクオリティ向上を通じて、本投資法人の更なる成長を目指す

- 売却物件選定は個別物件の競争力等から総合的に判断
- 物件入替のタイミングについては機動的かつ柔軟に対応

## 外部成長

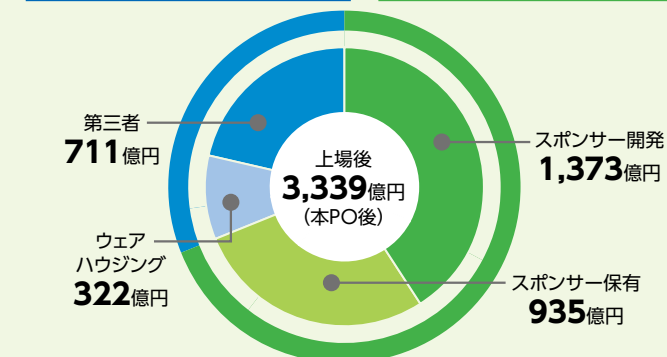
### 資産規模の推移

- IPO以来、重点投資対象資産比率を80%前後で維持したまま、“立地”と“クオリティ”に拘った厳選投資を継続しています。
- 投資主価値の向上に資する外部成長を実施してまいります。



### 取得先・取得形態

- 上場来、スポンサールート・運用会社独自ルートの双方を活用して外部成長を実現しています。



### 取得余力

- 本PO実施後も、機動的な物件取得のための余力を十分に確保しています。

約 **445** 億円  
(注)LTV50%とした場合

本投資法人の基本方針

都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

ポートフォリオ構築方針

UR  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

TO  
TOKYO OFFICE  
東京オフィス

AA  
ACTIVIA ACCOUNT  
アクティビア・アカウント

都市型商業施設

東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設

東京オフィス

東京23区に立地するオフィスの内、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル

アクティビア・アカウント

個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる、都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビル

投資比率(取得価格ベース)  
投資金額の

70%以上

(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。

スポンサーの状況

スポンサーグループの主な保有物件

オフィス

番号	名称	最寄駅	駅徒歩分数	竣工時期	延床面積(千㎡)
①	一番町東急ビル	半蔵門	1分	2002年	20
②	恵比寿ビジネスタワー	恵比寿	2分	2003年	23
③	渋谷スクエア	渋谷	3分	2004年	13
④	浜松町スクエア	浜松町	1分	2004年	24
⑤	渋谷南東急ビル	渋谷	6分	2005年	20
⑥	内幸町東急ビル	新橋	2分	2006年	14
⑦	日本橋丸善東急ビル	日本橋	1分	2006年	17
⑧	南青山東急ビル	表参道	4分	2008年	12
⑨	新橋東急ビル	新橋	2分	2008年	15
⑩	霞が関東急ビル	溜池山王	4分	2010年	19
⑪	新目黒東急ビル	目黒	2分	2012年	22
⑫	新青山東急ビル	表参道	3分	2015年	9

商業施設

番号	名称	最寄駅	駅徒歩分数	竣工時期	延床面積(千㎡)
①	渋谷BEAM	渋谷	5分	1992年	7
②	第二武蔵野ビル	新宿三丁目	1分	1992年	6

(2018年9月30日時点)

スポンサーグループとの共同保有物件

UR  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

30%

東急プラザ銀座(底地)

UR  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

60%

キュープラザ原宿

UR  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

75%

東急プラザ表参道原宿

UR  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

50%

東急プラザ赤坂

UR  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

49%

デックス東京ビーチ

ポートフォリオ一覧

(2019年1月17日時点)

カテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	投資比率	総賃貸可能面積(㎡)	建築時期(注1)	稼働率
売却予定	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注2)	東京都渋谷区神宮前	45,000	9.0%	4,999.87	2012年3月	100.0%
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	東京都千代田区永田町	11,450	2.3%	16,609.75	1969年9月	100.0%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	1.7%	4,024.88	2008年8月	100.0%
	UR-5	京都局丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	1.8%	21,616.04	2006年7月	100.0%
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂	3,000	0.6%	2,280.22	2008年2月	100.0%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中央区京町	21,330	4.2%	19,653.90	2010年1月	100.0%
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西	4,410	0.9%	21,229.16	1980年5月	100.0%
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	1.3%	3,417.70	1988年6月	100.0%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	13,350	2.7%	2,820.23	2007年11月	100.0%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山	4,370	0.9%	2,656.53	1992年1月	100.0%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山	4,700	0.9%	1,994.65	1998年12月	100.0%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町	2,280	0.5%	2,579.08	1992年4月	100.0%
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場	4,725	0.9%	2,536.75	2008年3月	100.0%
	UR-15	デックス東京ビーチ(注2)	東京都港区台場	12,740	2.5%	16,112.00	1996年6月 2000年11月(増築)	99.7%
第15期取得資産	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	東京都中央区銀座	37,500	7.5%	1,130.04	-	100.0%
第15期取得資産	UR-17	キュープラザ原宿(注2)	東京都渋谷区神宮前	13,200	2.6%	3,378.49	2015年3月	95.2%
都市型商業施設				201,715	40.2%	127,039.29	-	99.7%
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	1.5%	7,342.60	1993年3月	100.0%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	1.9%	7,950.49	1995年1月	100.0%
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷	4,070	0.8%	3,106.17	2007年2月	100.0%
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区北青山	8,790	1.8%	7,303.69	1966年9月	100.0%
	TO-5	ルオーゴ夕留	東京都港区東新橋	4,540	0.9%	4,476.35	2004年7月	100.0%
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区芝	2,338(注3)	0.5%	1,287.96	-	100.0%
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	0.8%	3,409.73	2011年10月	100.0%
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.1%	5,052.14	1999年3月	98.7%
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	1.1%	4,028.69	2012年2月	100.0%
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	0.8%	2,986.36	1991年9月	100.0%
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎	10,690	2.1%	7,193.28	2014年1月	100.0%
	TO-12	汐留ビルディング(注2)	東京都港区海岸	71,600	14.3%	28,136.05	2007年12月	100.0%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東	7,072	1.4%	4,010.69	1992年1月	100.0%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷	4,810	1.0%	2,995.72	1992年3月	100.0%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田	7,280	1.5%	4,316.89	1993年11月	100.0%
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	3.7%	14,658.98	1985年8月(本館) 1999年9月(別館)	100.0%
	TO-17	A-PLACE新橋駅前(注4)	東京都港区新橋	20,500	4.1%	6,484.57	2008年4月	100.0%
東京オフィス				196,700	39.2%	114,740.36	-	99.9%
AA ACTIVIA ACCOUNT 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)	兵庫県尼崎市潮江	12,000	2.4%	27,465.44	-	100.0%
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町	8,500	1.7%	28,098.02	2007年6月	100.0%
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口	2,710	0.5%	14,032.05	1998年7月	100.0%
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市落合	2,840	0.6%	5,181.58	2006年3月	100.0%
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	1.4%	9,314.90	2009年2月	100.0%
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	11,100	2.2%	20,229.25	1984年3月	100.0%
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.2%	6,209.79	2007年3月	100.0%
	AA-9	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	4,820	1.0%	15,152.42	2014年6月	100.0%
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町	19,000	3.8%	13,624.49	2010年1月	100.0%
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	0.8%	9,775.50	1975年5月	100.0%
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町	6,100	1.2%	9,612.88	2005年11月	97.0%
第15期取得資産	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋	19,800	3.9%	15,950.45	1986年4月	93.8%
アクティビア・アカウント				103,570	20.6%	174,646.77	-	99.3%
ポートフォリオ全体				501,985	100.0%	416,426.42	-	99.6%

(注1)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」は検査済証における工事完了検査年月を記載しています。

(注2)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」の取得価格及び総賃貸可能面積は各物件の準共有持分(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています。

(注3)「田町スクエア(底地)」の取得価格は当初取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注4)「A-PLACE新橋駅前(旧「新橋プレイス」)」については、2018年6月1日(第14期)より、カテゴリー及び物件名称の変更を行っています。

14 (注)数値は本投資法人の持分

15



# 東京都心 ポートフォリオマップ



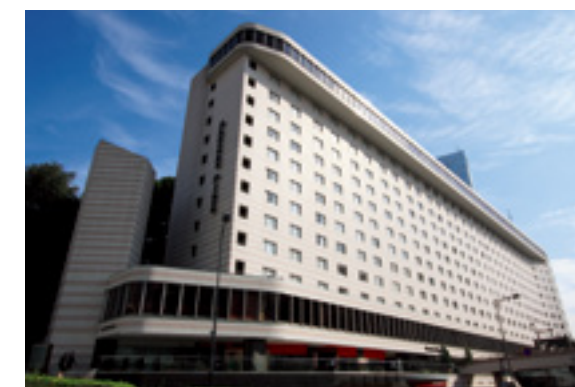
## 都市型商業施設の物件概要



### UR-1 東急プラザ表参道原宿

所在地: 東京都渋谷区神宮前 取得価格: 45,000百万円

■表参道と明治通りが交差する、日本のファッション・カルチャーの中心地である神宮前交差点に位置し、ファッションショップにとってはブランディング効果がきわめて高い優れたロケーション



### UR-2 東急プラザ赤坂

所在地: 東京都千代田区永田町 取得価格: 11,450百万円

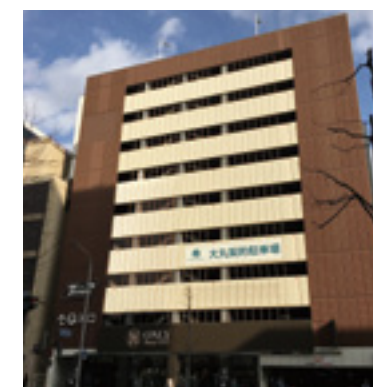
■背後に永田町エリア、霞ヶ関エリアを擁する一方、外資系企業や各国大使館等が存する国際色溢れる赤坂エリアに所在し、大人のオフィスワーカーが多く集う、飲食店やホテル、オフィスの集積地に立地



### UR-3 キュープラザ恵比寿

所在地: 東京都渋谷区恵比寿 取得価格: 8,430百万円

■大人の街としての認知度が高い恵比寿エリアに所在  
■駅正面に面したテラコッタルーバーとガラスを組合せたファサード及びライトアップによる高い視認性



### UR-5 京都烏丸パーキングビル

所在地: 京都府京都市中京区元法然寺町 取得価格: 8,860百万円

■京都を代表する中心市街地である四条烏丸エリアに位置  
■大丸京都店や高島屋京都店等の提携駐車場となっており、近隣店舗の顧客サービスとしても重要性を有する施設







## UR-6 A-FLAG赤坂

所在地:東京都港区赤坂 取得価格:3,000百万円

- 「赤坂」駅から徒歩3分、「赤坂見附」駅から徒歩5分の立地
- 赤坂の中で最も歩行者流量が多く繁华性の高い一ツ木通りに面した、前面歩行者への視認性が高い商業施設



## UR-7 神戸旧居留地25番館

所在地:兵庫県神戸市中央区京町 取得価格:21,330百万円

- 港町神戸の歴史を残す旧居留地は、観光、商業の集積地として西日本有数の集客力を有する
- 神戸旧居留地25番館は仲町通りに面し、大丸神戸店に近く、日本銀行神戸支店や神戸市立博物館にも隣接した希少性の高い立地



## UR-10 キュープラザ心齋橋

所在地:大阪府大阪市中央区心齋橋筋 取得価格:13,350百万円

- 「大阪らしさ」を体感できる街として国内外の観光客にも人気の心齋橋に所在
- 心齋橋筋商店街の入口に位置しており、ランドマーク性が非常に高い施設



## UR-11 A-FLAG骨董通り

所在地:東京都港区南青山 取得価格:4,370百万円

- 表参道・南青山エリア「骨董通り」沿いに立地する希少性の高い物件で、御影石仕上げによるグレード感及びデザイン性の高いファサード
- 多様な業態の出店ニーズに対応可能な商業区画である



## UR-8 A-FLAG札幌

所在地:北海道札幌市中央区南四条西 取得価格:4,410百万円

- 北海道随一の繁华街であり、国内を代表する観光地でもあるすすきのエリアに所在
- 「札幌東急REIホテル」は1980年開業、札幌市内最大級の575室を有する



## UR-9 A-FLAG渋谷

所在地:東京都渋谷区宇田川町 取得価格:6,370百万円

- 日本を代表する商業集積地であり、「若者の街」「流行の発信地」として知られる渋谷エリアに所在
- 今後の大規模再開発による更なる発展が見込まれる



## UR-12 A-FLAG美術館通り

所在地:東京都港区南青山 取得価格:4,700百万円

- 表参道・南青山エリア「美術館通り」沿いに立地する希少性の高い物件で、名門ジャズクラブが入居
- 大通りに広く面した視認性と開放感のある物件



## UR-13 A-FLAG代官山ウエスト

所在地:東京都渋谷区猿樂町 取得価格:2,280百万円

- 代官山エリアのメインストリートである「八幡通り」沿いに立地
- 回廊を配した中庭を有し、代官山を愛好するテナントへの高い訴求力のある物件







## UR-14 A-FLAG北心斎橋

所在地:大阪府大阪市中央区南船場  
取得価格:4,725百万円

- 多くの人で賑わう心斎橋筋北商店街のアーケードに面し、商業立地としての高い競争力を有する
- 携帯ショップ、スポーツジム、ライブハウス等、多彩なテナント構成により多様なニーズに対応



## UR-15 デックス東京ビーチ(準共有持分49%)

所在地:東京都港区台場  
取得価格:12,740百万円

- 国内外の観光客も多いお台場エリアに立地し、レインボーブリッジや都心が一望できる抜群のロケーション
- 日本又は首都圏「唯一」となる体験型テナントが中心の大型商業施設



## TO-3 A-PLACE代々木

所在地:東京都渋谷区千駄ヶ谷  
取得価格:4,070百万円

- 「新宿」駅から徒歩圏内であることに加え、明治通り沿いに位置する良好な視認性
- 1フロア約104坪の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能



## TO-4 A-PLACE青山

所在地:東京都港区北青山  
取得価格:8,790百万円

- 周辺に所在するオフィスビルと比較し規模の面で優位性を有する
- 2008年に耐震補強を含む大規模リニューアル工事を実施済み



## 東京オフィスの物件概要



## TO-1 東急不動産恵比寿ビル

所在地:東京都渋谷区恵比寿  
取得価格:7,400百万円

- 周辺は恵比寿エリアの中でも特にオフィスビルの集積が見られ、認知度を有するエリア
- 周辺のオフィスビルと比較し、基準階面積が約243坪と規模の面で優位性を有する



## TO-2 A-PLACE恵比寿南

所在地:東京都渋谷区恵比寿南  
取得価格:9,640百万円

- 交通利便性の高い「恵比寿」駅 徒歩4分に立地
- 恵比寿エリアは、交通利便性の高さから、ソフトウェア開発等のIT企業やアパレル企業、外資系企業などからの需要が高いことが特徴



## TO-5 ルオーゴ汐留

所在地:東京都港区東新橋  
取得価格:4,540百万円

- 「イタリア街」として親しまれる「汐留シオサイト」西街区の北側に位置し、高い交通利便性を有する
- 免震構造を備えているため、周辺のオフィスビルに対し一定の競争力を有する



## TO-6 田町スクエア(底地)

所在地:東京都港区芝  
取得価格:2,338百万円(注)

- 「三田」駅から徒歩2分、「田町」駅から徒歩4分の場所に所在
- JR線、都営地下鉄線の各線が利用可能であり、都心近接性・交通利便性に優れたエリア

(注)取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。



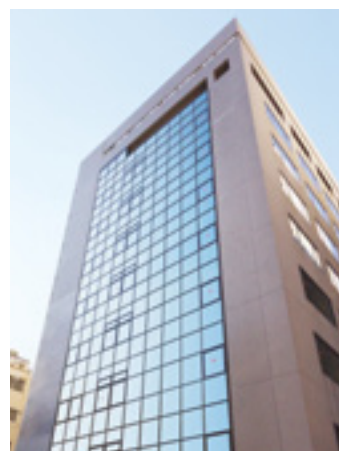




## TO-7 A-PLACE池袋

所在地:東京都豊島区南池袋 取得価格:3,990百万円

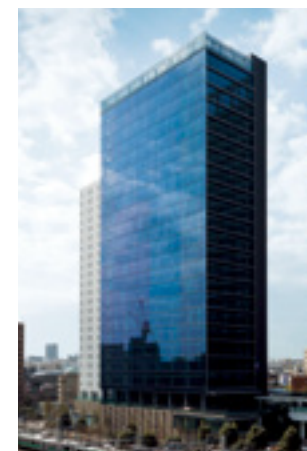
- ターミナル駅としてのポテンシャルが高い「池袋」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する
- 近隣では鉄道会社による大型複合開発、豊島区庁舎の跡地再開発が計画されており、今後更なる発展が期待される



## TO-8 A-PLACE新橋

所在地:東京都港区新橋 取得価格:5,650百万円

- JR山手線、東京メトロ銀座線をはじめとする7路線が乗り入れる「新橋」駅から徒歩3分の距離に立地
- 天井高2,700mmとゆとりある事務所空間を備えているほか、個別空調等の設備面で一定のクオリティを有する



## TO-11 大崎ウィズタワー

所在地:東京都品川区大崎 取得価格:10,690百万円

- 4路線が乗り入れるターミナル駅である「大崎」駅から徒歩4分、歩行者用デッキで直結
- 都内はもちろん、横浜・埼玉方面へのアクセスが良好



## TO-12 汐留ビルディング

所在地:東京都港区海岸 取得価格:71,600百万円

- 幅広いニーズに柔軟に対応できるハイスpekビル
- 2駅5路線利用可能で「羽田空港」へもアクセス良好であり、大規模再開発に伴う更なる発展性も見込める



## TO-9 A-PLACE五反田

所在地:東京都品川区西五反田 取得価格:5,730百万円

- 都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩3分、JR「五反田」駅徒歩4分の好立地
- その他複数路線が利用可能で、東京主要エリアへのアクセスに優れる



## TO-10 A-PLACE品川

所在地:東京都港区港南 取得価格:3,800百万円

- JR「品川」駅徒歩4分に立地
- 「品川」駅は東海道新幹線が発着し、京急線で羽田空港へのダイレクトアクセスも可能



## TO-13 A-PLACE恵比寿東

所在地:東京都渋谷区東 取得価格:7,072百万円

- 「恵比寿」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置し、かつ角地でもあることから採光性や視認性に優れている
- 全館リニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好



## TO-14 A-PLACE渋谷金王

所在地:東京都渋谷区渋谷 取得価格:4,810百万円

- 9路線が乗り入れる「渋谷」駅から徒歩4分に立地
- 「渋谷」駅東口は、国道246号渋谷駅周辺整備や再開発事業により、歩行者デッキやエスカレーターによるアクセス性の向上等、更なる発展が見込まれる







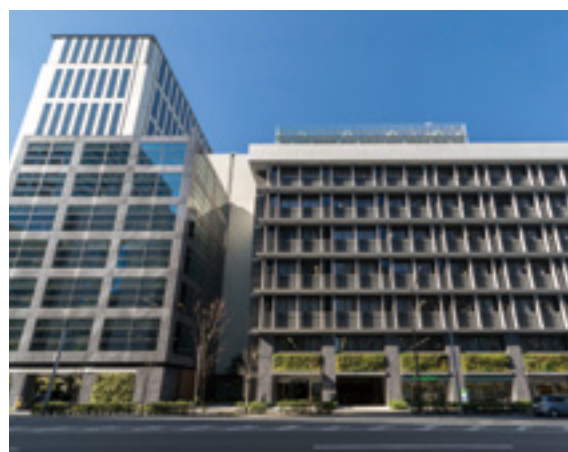
## アクティビア・アカウントの物件概要



### TO-15 A-PLACE五反田駅前

所在地: 東京都品川区西五反田 取得価格: 7,280百万円

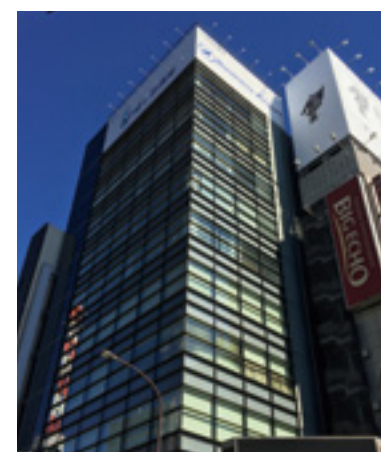
- 「五反田」駅から徒歩1分の駅至近に立地
- 「五反田」駅からの視認性と抜群の利便性により、広告機能の発揮や、来店型店舗等の幅広いテナント需要を取り込むことが可能



### TO-16 A-PLACE品川東

所在地: 東京都港区港南 取得価格: 18,800百万円

- 国内有力企業が集積する「品川」駅港南口エリア。リニア新幹線開業による将来的な発展が期待される
- 2014年に壁面緑化など大規模リニューアルを実施



### TO-17 A-PLACE新橋駅前

所在地: 東京都港区新橋 取得価格: 20,500百万円

- 7路線が乗り入れる「新橋」駅から徒歩1分、日本屈指の繁華街銀座の玄関口に立地
- 「新橋」駅からの視認性と高い利便性により、来店型オフィス等幅広いテナント需要に対応可能



### AA-1 あまがさきキューズモール(底地)

所在地: 兵庫県尼崎市潮江 取得価格: 12,000百万円



### AA-2 icotなかもず

所在地: 大阪府堺市北区中百舌鳥町 取得価格: 8,500百万円



### AA-4 icot溝の口

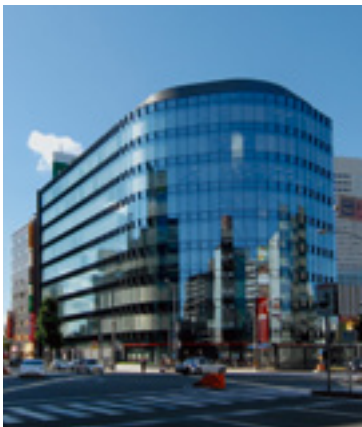
所在地: 神奈川県川崎市高津区溝口 取得価格: 2,710百万円



### AA-5 icot多摩センター

所在地: 東京都多摩市落合 取得価格: 2,840百万円





AA-6 A-PLACE金山

所在地: 愛知県名古屋市中区金山  
取得価格: 6,980百万円



AA-7 大阪中之島ビル

所在地: 大阪府大阪市北区中之島  
取得価格: 11,100百万円



AA-8 icot大森

所在地: 東京都大田区大森北  
取得価格: 5,790百万円



AA-9 マーケットスクエア相模原

所在地: 神奈川県相模原市中央区下九沢  
取得価格: 4,820百万円



AA-10 梅田ゲートタワー

所在地: 大阪府大阪市北区鶴野町  
取得価格: 19,000百万円



AA-11 A-PLACE馬車道

所在地: 神奈川県横浜市中区本町  
取得価格: 3,930百万円



AA-12 コマーシャルモール博多

所在地: 福岡県福岡市博多区東光寺町  
取得価格: 6,100百万円

# 投資法人の概要

## 組織図



## 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 村山 和幸
住所	東京都港区南青山一丁目1番1号 新青山ビル 東館9F
事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 TEL: 03-6804-5671 (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)



## 1. 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業期間		自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日	自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
営業収益	(百万円)	10,917	12,107	12,720	13,327	13,815
うち賃貸事業収入	(百万円)	10,175	11,370	11,861	12,409	12,673
営業費用	(百万円)	4,755	5,127	5,645	5,855	6,268
うち賃貸事業費用	(百万円)	3,833	4,097	4,509	4,706	5,076
営業利益	(百万円)	6,161	6,980	7,074	7,471	7,546
経常利益	(百万円)	5,410	6,152	6,218	6,611	6,697
当期純利益	(百万円)	5,409	6,151	6,217	6,610	6,696
純資産額	(百万円)	177,018	208,451	208,523	223,777	223,842
(対前期比)	(%)	(0.2)	(17.8)	(0.0)	(7.3)	(0.0)
総資産額	(百万円)	371,680	425,977	426,838	445,941	445,464
(対前期比)	(%)	(9.4)	(14.6)	(0.2)	(4.5)	(△0.1)
出資総額	(百万円)	171,532	202,233	202,233	217,091	217,091
発行済投資口の総口数	(口)	599,654	665,214	665,214	698,704	698,704
1口当たり純資産額	(円)	295,200	313,359	313,467	320,275	320,368
分配総額	(百万円)	5,409	6,151	6,217	6,611	6,696
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	9,021	9,252	9,346	9,493	9,584
1口当たり分配金額						
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,021	9,248	9,346	9,462	9,584
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) (%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
自己資本利益率	(注2) (%)	3.1	3.2	3.0	3.1	3.0
自己資本比率	(注2) (%)	47.6	48.9	48.9	50.2	50.2
(対前期増減)	(%)	(△4.4)	(1.3)	(—)	(1.3)	(—)
配当性向	(注2) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	35	39	39	42	42
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	340,271.66	370,194.77	370,296.85	395,994.33	395,967.44
期末稼働率	(%)	99.3	99.8	100.0	99.8	99.9
当期減価償却額	(百万円)	1,051	1,175	1,189	1,234	1,267
当期資本的支出額	(百万円)	502	147	303	1,077	352
賃貸NOI	(注2) (百万円)	8,135	9,185	9,400	9,855	10,006

(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10期599,654口、第11期664,866口、第12期665,214口、第13期696,324口、第14期698,704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／当期純利益×100(小数点第1位未満を切り捨てて表示しています)

「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」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び25%(第10期)又は35%(第11期乃至第14期))に相当する数値に基づき記載しています。

## 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」(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「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(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3279)し、2017年12月13日に5年連続となる公募増資及び2017年12月26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。

また、新規上場以降、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、当期末時点で本投資法人が保有する物件は42物件(取得価格合計431,485百万円)となりました。

## ② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、相次いだ自然災害の影響等が懸念されたものの、企業収益及び雇用・所得環境は引き続き改善基調にあり、世界経済も総じて緩やかな回復が続いたことから、概ね堅調に推移しました。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」において、消費マインドに弱含む動きがみられた一方、経済産業省公表の「商業動態統計調査」によると、小売販売額は緩やかに持ち直しています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2018年7月から9月までの四半期における訪日外国人旅行者数は、相次いだ自然災害の影響で一時的に減少しましたが、足許では2018年12月に初めて年間3,000万人を超える等、インバウンド需要は好調さを維持しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率が2018年3月以降2%台で推移し、2018年11月時点では2%を割り込み、1.98%まで低下したことに加え、賃料水準についても平均賃料が59か月連続で上昇しており、良好な需給環境が継続しています。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下または賃料の上昇傾向は拡大しており、引き続き市場環境は好調に推移しました。

J-REIT市場は、日本銀行から長期金利の変動幅の拡大容認の公表があった一方、好調な賃貸オフィス市場等を背景とした業績改善が進んでいることや、相対的な利回りの高さから、総じて堅調に推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、ポートフォリオの維持・向上を継続し、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は42物件(取得価格合計431,485百万円)、総賃貸可能面積は395,967㎡(119,764坪)となりました。また、当期末時点の稼働率は99.9%となっています。

## ③ サステナビリティに関する取組み

本投資法人では、「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオの構築を目指す上で、「環境負荷の低減」を実現し、「周辺環境や地域社会への貢献」を行えることも、ポートフォリオに備わる大切な要素の一つであると考えています。この一環として、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位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。当期の取組みとしては「A-PLACE五反田駅前」のテナント入替時における専有部、「A-PLACE恵比寿東」・「コマーシャルモール博多」においては共用部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、新規の賃貸借契約や更新の覚書においてグリーンリース条項を追加し各テナントと環境配慮への協力体制を構築しております。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ます。当期はCASBEE-不動産を「A-PLACE品川東(S)」・「東急不動産恵比寿ビル(A)」・「A-PLACE恵比寿東(A)」・「A-PLACE渋谷金王(A)」の4物件で取得いたしました。これによりグリーンビル認証取得数の合計は24物件、延床面積ベースで58.8%(2018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のNPO法人、協賛企業、地元保育園とともに実施しております野菜を育てる「野菜の森プロジェクト」での初の収穫や、地域社会に向けた取組みとして、各物件の所在する地域におけるグリーンキャンペーンや夏祭りなどに参加するなど、周辺企業・住民・街との共生を目指し、コミュニティ活動に協力しています。

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。



## I 資産運用報告

### 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のため、2018年6月に17,000百万円の借換えを行い、引き続き金利コストの低減及び有利子負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。当期末時点における有利子負債残高は199,350百万円(借入金181,350百万円、投資法人債18,000百万円)となっています。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44.8%、長期比率95.4%、固定金利比率95.4%となっています。

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

### ⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益13,815百万円、営業利益7,546百万円、経常利益6,697百万円、当期純利益6,696百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の定める分配方針(規約第35条)に従い、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,584円となりました。

### 3 増資等の状況

当期及び前期以前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(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)

(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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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。

### 【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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業期間	自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日	自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
最 高	580,000円	560,000円	518,000円	499,500円	518,000円
最 低	488,500円	490,000円	437,500円	448,000円	466,000円

### 4 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は9,584円となりました。

期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業期間	自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日	自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
当期末処分利益総額	5,409,874千円	6,152,150千円	6,217,532千円	6,611,254千円	6,696,690千円
利益留保額	395千円	251千円	442千円	117千円	311千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,409,478千円 (9,021円)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,409,478千円 (9,021円)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584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

今後の日本経済は、日本銀行の金融緩和政策の継続や政府支出による下支え等を背景に、設備投資、個人消費等の国内需要は底堅く推移し、雇用・所得環境も引き続き堅調さを維持していくことで、概ね緩やかな回復基調が続けることが期待されます。一方、リスク要因として、米国等の通商政策や欧米の金融政策の動向が世界経済や金融資本市場へ与える影響、英国のEU離脱交渉の行方、消費税率引き上げの影響等が挙げられます。

賃貸オフィス市場に関しては、企業の拡張・立地改善移転等の需要は引き続き堅調に推移するとみられ、需給は逼迫した状況が続ぎ、好調な市況が維持されることが見込まれます。商業施設を取り巻く環境においては、堅調な雇用・所得環境や訪日外国人旅行者数の増加基調が続いていることから、一時的には消費税率の引き上げの影響を受けつつも、政策出動も見込まれる等、底堅く推移していくことが期待されます。J-REIT市場は、欧米の政策動向の影響を受けた海外経済の不確実性等に留意が必要ですが、国内の堅調な不動産市況や低水準で推移する長期金利は市場の下支えになるとみられます。このような環境のもと、本投資法人は、引き続きスポンサーサポート等を活用した厳選投資による外部成長と、運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、投資主価値向上を目指します。

### 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。



I 資産運用報告

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、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

③ 内部成長戦略

本投資法人は、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。今後も、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮しつつ新投資口の発行を機動的に行っていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

① 新投資口の発行

2018年11月30日及び2018年12月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年12月19日及び2019年1月7日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。

この結果、出資総額は248,370,846,700円、発行済投資口の総口数は771,224口となっています。

(i) 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数	67,320口
発行価格	1口当たり445,410円
発行価格の総額	29,985,001,200円
発行価額	1口当たり431,320円
発行価額の総額	29,036,462,400円
払込期日	2018年12月19日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	5,200口
発行価額	1口当たり431,320円
発行価額の総額	2,242,864,000円
払込期日	2019年1月7日
割当先	野村證券株式会社

② 資金の借入れ

本投資法人は、後記「③資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利 率	借入実行日	返済期限 (注1)	借入方法・返済 方法・担保・保証	
短期	三井住友信託銀行株式会社	5,000百万円	基準金利に 0.13%を 加えた利率	2019年1月10日	2019年5月31日	左記借入先を貸付人 とする金銭消費貸借 契約に基づく借入れ 期限一括弁済 無担保・無保証	
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社三菱UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社	5,000百万円	基準金利に 0.13%を 加えた利率	2019年1月10日			
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社三菱UFJ銀行						
合 計	10,000百万円						
長期	三井住友信託銀行株式会社	11,780百万円	基準金利に 0.145%を 加えた利率	2019年1月10日	2021年7月12日	左記借入先を貸付人 とする金銭消費貸借 契約に基づく借入れ 期限一括弁済 無担保・無保証	
	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	1,970百万円	0.36607%	2019年1月10日	2021年7月12日		
	株式会社日本政策投資銀行						
	三井住友信託銀行株式会社	9,640百万円	0.55800% (注2)	2019年1月10日	2028年1月11日		
	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	1,610百万円	0.65264%	2019年1月10日	2028年1月11日		
合 計	25,000百万円						
合 計	35,000百万円						

(注1) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 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、金利スワップ効果を勘案した利率を記載しています。

③ 資産の取得

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、一般募集(公募)及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、以下に掲げる資産を取得しました。

(UR-16) 東急プラザ銀座(底地)(30%持分取得)

資産の種類	信託受益権
取得価格	37,500百万円
取得年月日	2019年1月10日
所在地(住居表示)	東京都中央区銀座五丁目2番1号
用途	—
敷地面積	3,766.80㎡
延床面積	—
構造	—
竣工年月	—
所有形態	土地:所有権(準共有持分30%)

(UR-17) キュープラザ原宿(60%持分取得)

資産の種類	信託受益権
取得価格	13,200百万円
取得年月日	2019年1月10日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号
用途	(A棟)店舗(B棟)会館
敷地面積	2,165.54㎡
延床面積	7,667.27㎡
構造	(A棟)鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上11階 (B棟)鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上2階
竣工年月	2015年3月
所有形態	土地:所有権(準共有持分60%) 建物:所有権(準共有持分60%)



I 資産運用報告

(AA-13)EDGE心斎橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	19,800百万円
取得年月日	2019年1月10日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号
用途	事務所・店舗・車庫
敷地面積	2,217.78㎡
延床面積	23,483.28㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上14階
竣工年月	1986年4月
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

〈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する予定です。

(UR-6)A-FLAG赤坂

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	合計3,750百万円 (i)1,875百万円(準共有持分50%) (ii)1,875百万円(準共有持分50%)
引渡予定日(注)	(i)2019年3月1日(準共有持分50%) (ii)2019年6月3日(準共有持分50%)
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂四丁目3番6号
用途	店舗
敷地面積	514.86㎡
延床面積	2,429.01㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上7階
竣工年月	2008年2月
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

(注) 当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後には決済・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。

Ⅱ 投資法人の概況

1 出資の状況

	第10期 2016年11月30日	第11期 2017年5月31日	第12期 2017年11月30日	第13期 2018年5月31日	第14期 2018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)	599,654	665,214	665,214	698,704	698,704
出資総額 (百万円)	171,532	202,233	202,233	217,091	217,091
投資主数 (人)	6,359	6,656	6,871	7,162	6,910

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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	129,161	18.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	111,255	15.92
東急不動産株式会社	61,913	8.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	28,691	4.10
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	22,646	3.24
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	12,711	1.81
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,100	1.58
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	10,246	1.46
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,160	1.16
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	7,693	1.10
合 計	403,576	57.76

(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)	村山 和幸	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 運用戦略部長	—
監督役員 (注1)	山田 洋之助	山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー	3,300
	有賀 美典	公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	13,100 (注2)

(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) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

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 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



I 資産運用報告

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13期 2018年5月31日		第14期 2018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	－	－	－	－
	アクティブ・アカウント	－	－	－	－
	小 計	－	－	－	－
信託不動産	都市型商業施設(注3)	172,148	38.6	151,044	33.9
	東京オフィス(注3)	175,402	39.3	195,900	44.0
	アクティブ・アカウント	83,348	18.7	83,038	18.6
	小 計	430,898	96.6	429,984	96.5
不動産等計		430,898	96.6	429,984	96.5
預金・その他資産		15,042	3.4	15,480	3.5
資産総額計(注2)		445,941 (430,898)	100.0 (96.6)	445,464 (429,984)	100.0 (96.5)

(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の保有に相当する部分を記載しています。

(注3) 第14期において「東京オフィス」に該当する「A-PLACE新橋駅前」は、2018年6月1日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」に、名称を「新橋プレイス」から「A-PLACE新橋駅前」に変更しています。以下同じです。

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)	71,141	28,136.05	28,136.05	100.0	11.1	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,757	4,999.87	4,999.87	100.0	8.0	商業施設
A-PLACE新橋駅前	20,921	6,484.57	6,484.57	100.0	2.8	オフィスビル
神戸旧居留地25番館	20,753	19,653.90	19,653.90	100.0	5.4	商業施設
梅田ゲートタワー	19,431	13,624.49	13,624.49	100.0	3.2	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,876	14,658.98	14,658.98	100.0	3.7	オフィスビル
キューブラザ心斎橋	13,437	2,820.23	2,820.23	100.0	2.5	商業施設
デックス東京ビーチ(注4)	12,892	16,112.00	16,056.19	99.7	4.6	商業施設
あまがさきキューズモール(底地)	12,113	27,465.44	27,465.44	100.0	2.6	商業施設
東急プラザ赤坂(注4)	11,744	16,609.75	16,609.75	100.0	4.8	商業施設
合 計	246,070	150,565.28	150,509.47	100.0	－	

(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、2018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、2018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、2018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、2018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」、「デックス東京ビーチ」及び「東急プラザ赤坂」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%、75%、49%及び50%)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	4,999.87	61,200	44,757
	東急プラザ赤坂(注4)	東京都千代田区永田町二丁目14番3号	信託受益権	16,609.75	15,500	11,744
	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	11,900	8,251
	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	11,000	8,736
	A-FLAG赤坂(注6)	東京都港区赤坂四丁目3番6号	信託受益権	2,280.22	3,750	3,070
	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	19,653.90	26,900	20,753
	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	7,090	4,723
	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,417.70	7,930	6,358
	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	14,600	13,437
	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	4,880	4,401
	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	4,920	4,722
	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	2,340	2,345
	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号	信託受益権	2,536.75	4,740	4,847
	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	16,112.00	12,887	12,892
東京オフィス	小 計			122,530.76	189,637	151,044
	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	10,800	7,289
	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	14,600	9,411
	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	4,710	3,907
	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	10,100	8,615
	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋二丁目3番3号	信託受益権	4,476.35	6,220	4,256
	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	2,830	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	5,120	3,757
	A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,052.14	7,080	5,701
	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	6,970	5,529
	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	4,400	3,787
	大崎ウィスタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,600	10,713
	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	75,600	71,141
	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	7,700	7,112
アクティブ・アカウント	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	2,995.72	5,350	4,970
	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	4,316.89	7,690	7,546
	A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,658.98	19,500	18,876
	A-PLACE新橋駅前	東京都港区新橋一丁目12番9号	信託受益権	6,484.57	20,500	20,921
	小 計			114,740.36	223,770	195,900
	あまがさきキューズモール(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	13,900	12,113
	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁428番2号	信託受益権	28,098.02	10,500	8,137
	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	3,170	2,629
	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	3,880	2,645
	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	8,550	6,377
	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	20,229.25	14,300	10,970
	icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.79 (注5)	6,870	5,674
	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	5,020	4,709
	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	13,624.49	21,300	19,431
	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	9,775.50	4,500	4,012
	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	6,290	6,336
小 計				158,696.32	98,280	83,038
	合 計			395,967.44	511,687	429,984

(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、2018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、2018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委託しており、「期末算定価額」には、2018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、2018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」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び35%)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。

(注6) 「A-FLAG赤坂」の信託受益権の準共有持分について、合同会社オープとの間で、2019年3月1日(準共有持分割合50%)及び2019年6月3日(準共有持分割合50%)を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、合同会社オープとの間で、準共有者間協定書を締結しています。以下同じです。



I 資産運用報告

本投資法人が保有する運用不動産毎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13期(2017.12.1~2018.5.31)				第14期(2018.6.1~2018.11.30)			
	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 (%)
東急プラザ表参道原宿(注4)	30	100.0	1,084	8.1	30	100.0	1,101	8.0
東急プラザ赤坂(注4)	97	100.0	612	4.6	98	100.0	656	4.8
キューブラザ恵比寿	4	100.0	267	2.0	4	100.0	275	2.0
新橋プレイス	6	100.0	(注5)	(注5)	—	—	—	—
京都烏丸パーキングビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG赤坂	8	100.0	103	0.8	8	100.0	107	0.8
神戸旧居留地25番館	7	100.0	809	6.1	7	100.0	744	5.4
A-FLAG札幌	18	100.0	443	3.3	17	100.0	677	4.9
A-FLAG渋谷	2	100.0	205	1.5	2	100.0	212	1.5
キューブラザ心斎橋	5	88.4	283	2.1	6	100.0	345	2.5
A-FLAG骨董通り	7	100.0	107	0.8	7	100.0	121	0.9
A-FLAG美術館通り	3	100.0	123	0.9	4	100.0	138	1.0
A-FLAG代官山ウエスト	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG北心斎橋	5	100.0	108	0.8	5	100.0	110	0.8
デックス東京ビーチ(注4)	86	100.0	462	3.5	85	99.7	634	4.6
小 計	281	99.7	—	—	276	100.0	—	—
東急不動産恵比寿ビル	12	100.0	317	2.4	12	100.0	324	2.4
A-PLACE恵比寿南	11	100.0	368	2.8	11	100.0	373	2.7
A-PLACE代々木	4	100.0	127	1.0	3	100.0	129	0.9
A-PLACE青山	8	100.0	293	2.2	8	100.0	303	2.2
ルオーゴ汐留	7	100.0	174	1.3	7	100.0	181	1.3
田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.5	1	100.0	62	0.5
A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE新橋	10	100.0	197	1.5	9	98.7	199	1.4
A-PLACE五反田	11	100.0	175	1.3	11	100.0	180	1.3
A-PLACE品川	7	100.0	114	0.9	7	100.0	116	0.8
大崎ウィスタワー	5	100.0	334	2.5	5	100.0	349	2.5
汐留ビルディング(注4)	38	99.9	1,499	11.3	39	100.0	1,534	11.1
A-PLACE恵比寿東	8	100.0	179	1.3	8	100.0	175	1.3
A-PLACE渋谷金王	4	100.0	(注5)	(注5)	4	100.0	115	0.8
A-PLACE五反田駅前	10	100.0	180	1.4	10	100.0	179	1.3
A-PLACE品川東	9	100.0	492	3.7	9	100.0	509	3.7
A-PLACE新橋駅前	—	—	—	—	6	100.0	381	2.8
小 計	146	100.0	—	—	151	99.9	—	—
あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	353	2.7	1	100.0	356	2.6
icotなかもず	2	100.0	310	2.3	2	100.0	311	2.3
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	9	100.0	147	1.1	9	100.0	147	1.1
A-PLACE金山	20	100.0	285	2.1	20	100.0	292	2.1
大阪中之島ビル	40	98.4	525	3.9	41	100.0	535	3.9
icot大森	9	100.0	233	1.8	8	100.0	239	1.7
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	13	100.0	449	3.4	14	100.0	444	3.2
A-PLACE馬車道	33	100.0	185	1.4	33	100.0	191	1.4
コマーシャルモール博多	18	97.0	168	1.3	18	97.0	222	1.6
小 計	149	99.6	—	—	150	99.8	—	—
合 計	576	99.8	13,327	100.0	577	99.9	13,815	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」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び35%)に相当する数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。

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	19,400,000	17,000,000	54,245
合 計		19,400,000	17,000,000	54,245

(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。

I 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、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	既支払総額
A-PLACE新橋 (東京都港区)	大規模修繕	自 2018年11月 至 2019年 4 月	139	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	給湯主管更新	自 2019年 1 月 至 2019年 4 月	59	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	リニューアル工事(第1期)	自 2019年 2 月 至 2019年 5 月	48 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新(第1期)	自 2018年 6 月 至 2019年 5 月	29	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	カードロックリプレイス工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	21	—	—
A-PLACE品川東 (東京都港区)	4階空調機器更新	自 2018年12月 至 2019年 1 月	14	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	特定天井対策	自 2019年 1 月 至 2019年 2 月	11 (注)	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	ITV設備更新	自 2019年 1 月 至 2019年 2 月	10 (注)	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	授乳室設置工事	自 2019年 2 月 至 2019年 2 月	10 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備修繕工事	自 2019年 4 月 至 2019年 5 月	10	—	—

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



I 資産運用報告

2 期中の資本的支出

当期末保有資産において、当期に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は352百万円であり、当期に費用処理された修繕費281百万円と併せ633百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期 間	工事金額(百万円)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	大宴会場系統空調機GHP化	自 2018年 9 月 至 2018年11月	60
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	衛生配管更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年11月	17 (注)
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場整備修繕	自 2018年 9 月 至 2018年11月	17
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ハロン消火制御盤更新	自 2018年10月 至 2018年11月	16
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ヒーターユニット更新	自 2018年11月 至 2018年11月	14
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空調機及びファンコイルユニット更新	自 2018年 9 月 至 2018年11月	14
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	冷水コイル増設	自 2018年 5 月 至 2018年 6 月	11
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	自火報(受信機・感知器)更新工事	自 2018年 8 月 至 2018年11月	11
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	女子トイレ修繕工事	自 2018年11月 至 2018年11月	10 (注)
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	全熱交換器整備工事	自 2018年11月 至 2018年11月	10
その他			167
合 計			352

(注) 「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」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%及び50%)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13期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	第14期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
(a)資産運用報酬(注)	1,034,028	1,077,918
(b)資産保管報酬	12,427	12,638
(c)一般事務委託報酬	32,131	32,248
(d)役員報酬	3,300	3,300
(e)その他費用	67,522	66,403
合 計	1,149,409	1,192,509

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第13期:117,825千円)があります。

2 借入状況

2018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
借入先									
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2017年 9 月29日	1,250	—	—% (注7)	2018年 6 月 1 日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,250	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,500	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 1 月 9 日	1,025	1,025	0.18898%	2019年 1 月 9 日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,050	2,050					
	株式会社みずほ銀行		1,025	1,025					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 6 月 1 日	—	1,670	0.18802%	2019年 6 月 1 日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,670					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,660					
合 計			9,100	9,100					
長期借入金(注2)	株式会社みずほ銀行	2012年 6 月13日	3,000	—	1.06309%	2018年 6 月13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		3,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		6,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 1 月 9 日	500	500	0.52304%	2019年 1 月 9 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		500	500	0.52304%	2019年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500	0.52304%	2019年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500	0.52304%	2019年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		250	250	0.52304%	2019年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		250	250	0.52304%	2019年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800	0.91941%	2019年 4 月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		800	800	0.91941%	2019年 4 月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 4 月19日	800	800	0.91941%	2019年 4 月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800	0.91941%	2019年 4 月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		400	400	0.91941%	2019年 4 月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		400	400	0.91941%	2019年 4 月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2012年 6 月13日	6,000	6,000	1.19051%		2019年 6 月13日	期限一括
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 6 月30日	1,200	1,200	0.02875% (注5)	2019年 6 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	0.02875% (注5)				



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	2015年 1 月 9 日	340	340	0.54352%	2019年 7 月 9 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		340	340	0.54352%	2019年 7 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		340	340	0.54352%	2019年 7 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		340	340	0.54352%	2019年 7 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		170	170	0.54352%	2019年 7 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		170	170	0.54352%	2019年 7 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社 信金中央金庫	2014年 8 月29日	1,500 1,500	1,500 1,500	0.51000%	2019年 8 月29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	2014年 1 月10日	160	160	0.93846%	2020年 1 月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		160	160	0.93846%	2020年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		160	160	0.93846%	2020年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		160	160	0.93846%	2020年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		80	80	0.93846%	2020年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		80	80	0.93846%	2020年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 7 月 9 日	600	600	0.72546%	2020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(注6)		600	600	0.72546%	2020年 1 月10日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600	0.72546%	2020年 1 月10日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600	0.72546%	2020年 1 月10日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300	0.72546%	2020年 1 月10日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		300	300	0.72546%	2020年 1 月10日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2015年 3 月31日	1,500	1,500	0.52500%	2020年 3 月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社群馬銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月19日	1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		530	530	1.07980%	2020年12月19日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		530	530	1.07980%	2020年12月19日		(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 1 月10日	1,340	1,340	1.07856%	2021年 1 月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,340	1,340	1.07856%	2021年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,340	1,340	1.07856%	2021年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340	1.07856%	2021年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		670	670	1.07856%	2021年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		670	670	1.07856%	2021年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2017年 3 月31日	500	500	0.25000%	2021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	2018年 1 月 5 日	320	320	0.41931%	2021年12月28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					

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	2015年 1 月 9 日	840	840	0.73690%	2022年 1 月 9 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		840	840	0.73690%	2022年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		840	840	0.73690%	2022年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		840	840	0.73690%	2022年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		420	420	0.73690%	2022年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		420	420	0.73690%	2022年 1 月 9 日		(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3 月31日	2,000	2,000	0.68500%	2022年 3 月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫		500	500					
	東京海上日動火災保険株式会社	2017年 3 月31日	400	400	0.30630%	2022年 3 月31日	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	2015年 6 月15日	1,500	1,500	0.94688%	2022年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,500	1,500				(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500				(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500				(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年12月16日	200	200	0.65691%	2022年 6 月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		200	200				(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200				(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200				(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		100	100				(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		100	100				(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 6 月13日	—	1,560	0.44835%	2022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		—	1,560					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,560					
	株式会社三井住友銀行		—	160					
	株式会社日本政策投資銀行		—	160					
	三井住友信託銀行株式会社		2015年 9 月30日	1,250					
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,250		1,250	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行	1,250		1,250	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250		1,250	(注4)	無担保 無保証			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 3 月30日	750	750	0.44804%	2023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	750		750						
株式会社三菱UFJ銀行	750		750						
株式会社三井住友銀行	375		375						
株式会社日本政策投資銀行	2016年10月 6 日	375	375	0.38472%	2023年 4 月 6 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		800	800						
株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600						
株式会社みずほ銀行		800	800						
株式会社三井住友銀行	2015年 6 月15日	400	400	1.06316%	2023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		400	400						
三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500						
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,500	1,500						
株式会社みずほ銀行	2015年 6 月15日	1,500	1,500	1.06316%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500						
株式会社三井住友銀行		625	625						
株式会社日本政策投資銀行		625	625						



I 資産運用報告

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
借入先								
三井住友信託銀行株式会社	2017年 6 月13日	1,250	1,250	0.46400%	2023年 6 月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		2,500	2,500					
株式会社みずほ銀行		1,250	1,250					
太陽生命保険株式会社	2017年 3 月31日	500	500	0.35998%	2023年 9 月29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		500	500					
三井住友信託銀行株式会社	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
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日		(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日		(注4)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400	0.78362%	2024年 1 月12日		(注4)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		700	700	0.78362%	2024年 1 月12日		(注4)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行		700	700	0.78362%	2024年 1 月12日		(注4)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000	0.41380%	2024年 3 月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		1,500	1,500					
株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
信金中央金庫		500	500					
農林中央金庫		500	500					
三井住友信託銀行株式会社	2015年12月16日	1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		600	600	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行		600	600	0.85377%	2024年 6 月17日		(注3)	無担保 無保証
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	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30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		500	500					
株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
株式会社三井住友銀行	2016年 9 月21日	250	250	0.61942%	2026年 3 月19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		250	250					
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		2,100	2,100					
株式会社三井住友銀行	2016年12月13日	1,050	1,050	0.69796%	2026年 6 月12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		1,050	1,050					
株式会社三井住友銀行		6,000	6,000					

長期借入金(注2)

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
借入先								
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					
三井住友信託銀行株式会社	2018年 1 月 9 日	780	780	0.70698%	2027年 1 月 9 日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		1,560	1,560					
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	2018年 6 月13日	—	2,200	0.73360%	2027年 6 月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		—	2,200					
株式会社三菱UFJ銀行		—	2,200					
株式会社三井住友銀行		—	200					
株式会社日本政策投資銀行		—	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					
合 計		172,250	172,250					

長期借入金(注2)

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。  
(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。  
(注7) 利息の計算方法が後落しによる片端によるため当期中の利息は発生しておりません。

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1回無担保投資法人債	2014年 4 月25日	4,000	4,000	0.370	2019年 4 月25日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2015年 4 月21日	2,000	2,000	0.297	2020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5回無担保投資法人債	2017年 2 月 2 日	4,000	4,000	0.001	2020年 1 月31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8回無担保投資法人債	2018年 2 月13日	1,000	1,000	0.160	2022年 8 月12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
合 計		18,000	18,000					

(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。

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。



I 資産運用報告

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当する取引はありません。

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	453,607	東急不動産SCマネジメント株式会社	179,773	39.6
		株式会社東急コミュニティー	168,910	37.2
		東急不動産株式会社	72,156	15.9
ビル・マネジメント報酬	713,754	株式会社東急コミュニティー	622,571	87.2
		株式会社東急コミュニティー	4,643	48.7
コンストラクション・マネジメント報酬	9,527	東急不動産SCマネジメント株式会社	3,191	33.5
		東急不動産株式会社	1,198	12.6
		株式会社東急コミュニティー	6,943	11.7
その他管理業務費	59,387	株式会社東急コミュニティー	52,605	18.0
		株式会社東急Re・デザイン	6,192	2.1
その他賃貸事業費用	292,707	株式会社東急設計コンサルタント	1,500	0.5
		ハンズラボ株式会社	1,057	0.4
		株式会社東急ハンズ	804	0.3
		東急不動産株式会社	620	0.2

(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	81,137千円
株式会社東急Re・デザイン	22,690千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	7,765千円
株式会社東急設計コンサルタント	5,700千円
東急不動産株式会社	1,569千円

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(もしくは旧証券取引法上の証券業)、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。

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
2018年11月30日	新投資口引受契約等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受会社(注)に委託しました。

(注) 国内における引受会社は、野村證券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、株式会社SBI証券です。また、海外における引受会社は、Nomura International plc、Daiwa Capital Markets Europe Limited、Morgan Stanley & Co. International plc、Citigroup Global Markets Limitedです。

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) 2018年5月31日	当 期 2018年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,498,104	10,023,157
信託現金及び信託預金	3,116,967	3,067,204
営業未収入金	645,833	848,825
前払費用	455,470	294,817
繰延税金資産	5	—
未収消費税等	47,699	—
その他	6,514	3,066
流動資産合計	13,770,595	14,237,072
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	83,050,493	83,354,620
減価償却累計額	△9,675,982	△10,879,394
信託建物(純額)	73,374,511	72,475,226
信託構築物	689,748	696,585
減価償却累計額	△150,438	△168,417
信託構築物(純額)	539,310	528,167
信託機械及び装置	1,364,809	1,390,538
減価償却累計額	△300,583	△330,343
信託機械及び装置(純額)	1,064,225	1,060,195
信託工具、器具及び備品	183,401	193,307
減価償却累計額	△82,287	△98,107
信託工具、器具及び備品(純額)	101,113	95,200
信託土地	346,689,270	346,689,270
信託建設仮勘定	—	6,708
有形固定資産合計	421,768,431	420,854,767
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	2,575	2,118
無形固定資産合計	9,132,673	9,132,216
投資その他の資産		
長期前払費用	1,078,965	1,080,595
デリバティブ債権	74,904	54,245
繰延税金資産	—	18
その他	38,742	38,322
投資その他の資産合計	1,192,612	1,173,181
固定資産合計	432,093,717	431,160,166
繰延資産		
投資法人債発行費	77,584	67,645
繰延資産合計	77,584	67,645
資産合計	445,941,897	445,464,883

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2018年5月31日	当 期 2018年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	846,139	913,616
短期借入金	9,100,000	9,100,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	19,600,000
未払金	234,813	73,949
未払費用	809,070	902,125
未払法人税等	708	976
未払消費税等	—	457,386
前受金	314,273	428,888
預り金	4,755	566
流動負債合計	33,809,761	35,477,509
固定負債		
投資法人債	14,000,000	14,000,000
長期借入金	153,750,000	152,650,000
信託預り敷金及び保証金	20,604,450	19,494,916
その他	6	2
固定負債合計	188,354,456	186,144,918
負債合計	222,164,217	221,622,427
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	217,091,520	217,091,520
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,611,254	6,696,690
剰余金合計	6,611,254	6,696,690
投資主資本合計	223,702,774	223,788,210
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	74,904	54,245
評価・換算差額等合計	74,904	54,245
純資産合計	※1 223,777,679	223,842,455
負債純資産合計	445,941,897	445,464,883



### Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	12,409,430	12,673,479
その他賃貸事業収入	※1	917,584	1,141,921
営業収益合計		13,327,014	13,815,400
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,706,236	5,076,357
資産運用報酬		1,034,028	1,077,918
資産保管手数料		12,427	12,638
一般事務委託手数料		32,131	32,248
役員報酬		3,300	3,300
その他営業費用		67,522	66,403
営業費用合計		5,855,645	6,268,867
営業利益		7,471,369	7,546,533
営業外収益			
受取利息		81	55
未払分配金戻入		908	830
還付加算金		—	409
受取保険金		—	149
営業外収益合計		990	1,443
営業外費用			
支払利息		615,512	595,522
投資法人債利息		35,235	37,928
投資法人債発行費償却		9,546	9,938
投資口交付費		46,468	54,545
融資関連費用		153,550	151,997
その他		500	500
営業外費用合計		860,813	850,432
経常利益		6,611,545	6,697,544
税引前当期純利益		6,611,545	6,697,544
法人税、住民税及び事業税		721	984
法人税等調整額		12	△12
法人税等合計		734	971
当期純利益		6,610,811	6,696,573
前期繰越利益		442	117
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,611,254	6,696,690

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年12月1日 至 2018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		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	202,233,447	6,217,532	6,217,532	208,450,980	72,117	72,117	208,523,097
当期変動額							
新投資口の発行	14,858,072			14,858,072			14,858,072
剰余金の配当		△6,217,090	△6,217,090	△6,217,090			△6,217,090
当期純利益		6,610,811	6,610,811	6,610,811			6,610,811
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）					2,787	2,787	2,787
当期変動額合計	14,858,072	393,721	393,721	15,251,794	2,787	2,787	15,254,581
当期末残高	※1 217,091,520	6,611,254	6,611,254	223,702,774	74,904	74,904	223,777,679

当期(自 2018年6月1日 至 2018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		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	217,091,520	6,611,254	6,611,254	223,702,774	74,904	74,904	223,777,679
当期変動額							
剰余金の配当		△6,611,137	△6,611,137	△6,611,137			△6,611,137
当期純利益		6,696,573	6,696,573	6,696,573			6,696,573
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）					△20,659	△20,659	△20,659
当期変動額合計	－	85,435	85,435	85,435	△20,659	△20,659	64,776
当期末残高	※1 217,091,520	6,696,690	6,696,690	223,788,210	54,245	54,245	223,842,455

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 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018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 2～60年 機械及び装置 2～33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 2～60年 機械及び装置 2～33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	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129,633千円です。	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せん。
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。
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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。	(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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

〔表示方法の変更に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
該当事項はありません。	(「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」の適用に伴う変更) 「[税効果会計に係る会計基準]の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)を当計算期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) 2018年5月31日	当 期 2018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 20,000,000 借入残高 — 差引 20,000,000	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

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
※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 賃貸事業収入 賃料収入 11,196,642 共益費収入 851,982 駐車場収入 267,359 その他賃貸収入 93,445 計 12,409,430 その他賃貸事業収入 917,584 不動産賃貸事業収益合計 13,327,014 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,225,076 水道光熱費 836,857 公租公課 895,539 損害保険料 8,795 修繕費 235,857 減価償却費 1,234,521 固定資産除却損 284 その他賃貸事業費用 269,303 不動産賃貸事業費用合計 4,706,236 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 8,620,778	※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 賃貸事業収入 賃料収入 11,463,285 共益費収入 810,382 駐車場収入 285,449 その他賃貸収入 114,361 計 12,673,479 その他賃貸事業収入 1,141,921 不動産賃貸事業収益合計 13,815,400 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,236,276 水道光熱費 1,001,848 公租公課 988,148 損害保険料 8,875 修繕費 281,326 減価償却費 1,267,174 固定資産除却損 — その他賃貸事業費用 292,707 不動産賃貸事業費用合計 5,076,357 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 8,739,043

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 698,704口	※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 発行済投資口の総口数 698,704口



V 注記表

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2018年5月31日	当 期 2018年11月30日
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 (単位:千円)	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 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	5
繰延税金資産合計	5
繰延税金資産の純額	5
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 (単位:%)	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 (単位:%)
法定実効税率	31.74
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.74
その他	0.01
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 2017年12月1日 至 2018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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	9,498,104	9,498,104	—
(2)信託現金及び信託預金	3,116,967	3,116,967	—
資産合計	12,615,072	12,615,072	—
(1)短期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,011,819	11,819
(3)1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,535,570	35,570
(4)投資法人債	14,000,000	14,225,517	225,517
(5)長期借入金	153,750,000	155,002,178	1,252,178
負債合計	199,350,000	200,875,086	1,525,086
デリバティブ取引	74,904	74,904	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産  
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、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。  
負 債  
(1)短期借入金  
これらは短期間で決済されるため、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。  
(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)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。  
(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)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	14,400,000	14,400,000	74,904	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	5,000,000	5,000,000	※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(5)参照)。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	20,604,450

※2 賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3)金銭債権の決算日(2018年5月31日)後の償還予定額

(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
預金	9,498,104	—	—	—	—	—
信託預金	3,116,967	—	—	—	—	—
合 計	12,615,072	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2018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
短期借入金	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,000,000	6,000,000	—	—	1,000,000	7,000,000
長期借入金	18,500,000	20,400,000	12,500,000	9,100,000	19,000,000	92,750,000
合 計	31,600,000	26,400,000	12,500,000	9,100,000	20,000,000	99,750,000

当期(自 2018年6月1日 至 2018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。

V 注記表

(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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	10,023,157	10,023,157	－
(2)信託現金及び信託預金	3,067,204	3,067,204	－
資産合計	13,090,361	13,090,361	－
(1)短期借入金	9,100,000	9,100,000	－
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,006,417	6,417
(3)1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	19,663,090	63,090
(4)投資法人債	14,000,000	14,199,701	199,701
(5)長期借入金	152,650,000	154,031,795	1,381,795
負債合計	199,350,000	201,001,005	1,651,005
デリバティブ取引	54,245	54,245	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産  
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、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。  
負 債  
(1)短期借入金  
これらは短期間で決済されるため、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。  
(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)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。  
(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)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	14,400,000	12,000,000	54,245	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	5,000,000	5,000,000	※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(5)参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	19,494,916

※2 賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2018年11月30日)後の償還予定額

(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
預金	10,023,157	－	－	－	－	－
信託預金	3,067,204	－	－	－	－	－
合 計	13,090,361	－	－	－	－	－

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2018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
短期借入金	9,100,000	－	－	－	－	－
投資法人債	4,000,000	6,000,000	－	1,000,000	－	7,000,000
長期借入金	19,600,000	7,300,000	12,500,000	21,100,000	25,250,000	86,500,000
合 計	32,700,000	13,300,000	12,500,000	22,100,000	25,250,000	93,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期(ご参考)	
自 2017年12月 1 日 至 2018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	
406,945,337	23,953,563	430,898,900	

(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) 当期増減額のうち、主な増加理由は3物件(A-FLAG北心斎橋、デックス東京ビーチ、コマーシャルモール博多)の取得(24,110,584千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(1,234,521千円)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。

当 期	
自 2018年 6 月 1 日 至 2018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	
430,898,900	△914,646	429,984,254	

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  
(注2) 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(1,267,174千円)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。



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 2017年12月1日 至 2018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				
利害関係人等	東急不動産株式会社	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 21番2号	不動産業	8.86	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入	12,740,000	—	—
							預り敷金保証金の引受	504,538	信託預り敷金及び保証金	2,454,768
							敷金保証金の預り	22,484		
							預り敷金保証金の返還	6,906		
							賃料収入等	2,113,698	営業未収入金前受金	80,134 61,669
利害関係人等	有限会社コスモス	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	10,825,000	—	—
							預り敷金保証金の引受	289,200	—	—
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 2番2号	不動産管理業	—	なし	利害関係人等	預り敷金保証金の引渡	629,967	信託預り敷金及び保証金	7,496,583
							敷金保証金の預り	951,671		
							預り敷金保証金の返還	705,971		
							賃料収入等	4,530,224	営業未収入金前受金	249,809 2,415
							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
敷金保証金の預り	1,369,557									
預り敷金保証金の返還	72,364									
賃料収入等	4,616,099	営業未収入金前受金	250,259 51,961							
不動産管理委託報酬	750,734	営業未払金	152,065							
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	1,025,000	短期借入金	2,275,000
							短期借入金の返済	1,250,000		
							長期借入金の借入	2,670,000	長期借入金	30,260,000
							長期借入金の返済	9,880,000		
							支払利息の支払	127,332	未払費用	54,456
							ローン手数料の支払	32,722	未払費用	4,986
									前払費用	42,568
									長期前払費用	192,250

(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 2018年6月1日 至 2018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				
利害関係 人等	東急不動産 株式会社	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 21番2号	不動産業	8.86	なし	利害関係 人等	敷金保証金の預り	10,062	信託預り敷金 及び保証金	2,443,265
							預り敷金保証 金の返還	21,566		
							賃料収入等	2,176,562		
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 2番2号	不動産管理業	－	なし	利害関係 人等	敷金保証金の預り	301,380	信託預り敷金 及び保証金	6,101,552
							預り敷金保証 金の返還	1,696,411		
							賃料収入等	4,429,746		
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	457,629	信託預り敷金 及び保証金	8,101,888
							預り敷金保証 金の返還	158,333		
							賃料収入等	5,476,634		
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	不動産管理委 託報酬	803,069	営業未払金	146,736
							短期借入金の借入	1,670,000	短期借入金	2,695,000
							短期借入金の返済	1,250,000		
							長期借入金の借入	3,760,000		
							長期借入金の返済	3,000,000		
							支払利息の支払	114,655	未払費用	65,110
							ローン手数料 の支払	45,378	未払費用	4,750
前払費用	46,566									
長期前払費用	202,885									

(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 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日		当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	
1口当たり純資産額	320,275円	1口当たり純資産額	320,368円
1口当たり当期純利益	9,493円	1口当たり当期純利益	9,584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(696,324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。		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(698,704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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
当期純利益(千円)	6,610,811	6,696,573
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,610,811	6,696,573
期中平均投資口数(口)	696,324	698,704

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日
該当事項はありません。	1. 新投資口の発行 2018年11月30日及び2018年12月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年12月19日及び2019年1月7日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は248,370,846,700円、発行済投資口の総口数は771,224口となっています。 (1)公券による新投資口の発行(一般募集) ① 発行新投資口数:67,320口 ② 発行価格 :1口当たり445,410円 ③ 発行価格の総額:29,985,001,200円 ④ 発行価額 :1口当たり431,320円 ⑤ 発行価額の総額:29,036,462,400円 ⑥ 払込期日 :2018年12月19日 ⑦ 分配金起算日 :2018年12月1日 (2)第三者割当による新投資口の発行 ① 発行新投資口数:5,200口 ② 発行価額 :1口当たり431,320円 ③ 発行価額の総額:2,242,864,000円 ④ 払込期日 :2019年1月7日 ⑤ 分配金起算日 :2018年12月1日 ⑥ 割当先 :野村證券株式会社  2. 資金の借入れ 本投資法人は、後記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2019年1月10日付にて35,000百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「Ⅰ 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実 ②資金の借入れ」をご参照ください。  3. 資産の取得 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、一般募集(公募)及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、2019年1月10日付にて3物件・70,500百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「Ⅰ 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実 ③資産の取得」をご参照ください。

Ⅵ金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日	当 期 自 2018年 6月 1 日 至 2018年11月30日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	6,611,254,555	6,696,690,398
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,611,137,248 (9,462)	6,696,379,136 (9,584)
III 次期繰越利益	117,307	311,262

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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数698,704口の整数倍数の最大値となる6,611,137,248円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数698,704口の整数倍数の最大値となる6,696,379,136円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

Ⅶ監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年1月16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

指定有限責任社員 公認会計士  
業 務 執 行 社 員

鈴木 理

指定有限責任社員 公認会計士  
業 務 執 行 社 員

齋木 夏生

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2018年6月1日から2018年11月30日までの第14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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任  
経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任  
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。  
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。  
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。

監査意見  
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

利害関係  
投資法人与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 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018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	6,611,545	6,697,544
減価償却費	1,234,776	1,267,428
固定資産除却損	284	—
投資法人債発行費償却	9,546	9,938
受取利息及び有価証券利息	△81	△55
支払利息	650,748	633,450
投資口交付費	46,468	54,545
融資関連費用	153,550	151,997
営業未収入金の増減額(△は増加)	△159,576	△202,992
未収消費税等の増減額(△は増加)	△47,699	47,699
未払消費税等の増減額(△は減少)	△494,431	457,386
前払費用の増減額(△は増加)	△158,518	166,083
営業未払金の増減額(△は減少)	22,389	11,232
未払金の増減額(△は減少)	78,334	△78,334
未払費用の増減額(△は減少)	24,647	9,346
前受金の増減額(△は減少)	△119,943	114,615
長期前払費用の増減額(△は増加)	11,258	△12,281
その他	△715	△18,142
小計	7,862,582	9,309,462
利息の受取額	81	55
利息の支払額	△638,416	△600,021
法人税等の支払額	△984	△717
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,223,263	8,708,779
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	△25,062,465	△354,286
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△523,524	△1,879,200
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,544,178	786,882
その他	1,354	△24,459
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,040,457	△1,471,063
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	4,098,155	4,997,750
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	14,940,999	11,878,013
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△12,000,000
投資法人債の発行による収入	1,979,812	—
投資口の発行による収入	14,756,418	—
分配金の支払額	△6,216,193	△6,609,955
その他	△16,310	△28,233
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,542,882	△6,762,426
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,274,310	475,289
現金及び現金同等物の期首残高	17,889,382	12,615,072
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	12,615,072	13,090,361

(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 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018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。	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。

## 〔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 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	当 期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018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 9,498,104千円 信託現金及び信託預金 3,116,967千円 現金及び現金同等物 12,615,072千円	現金及び預金 10,023,157千円 信託現金及び信託預金 3,067,204千円 現金及び現金同等物 13,090,361千円

# 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	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 (2)第91139号 一般社団法人投資信託協会会員
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%)	代表取締役	遠又 寛行

## 東急不動産のDNA

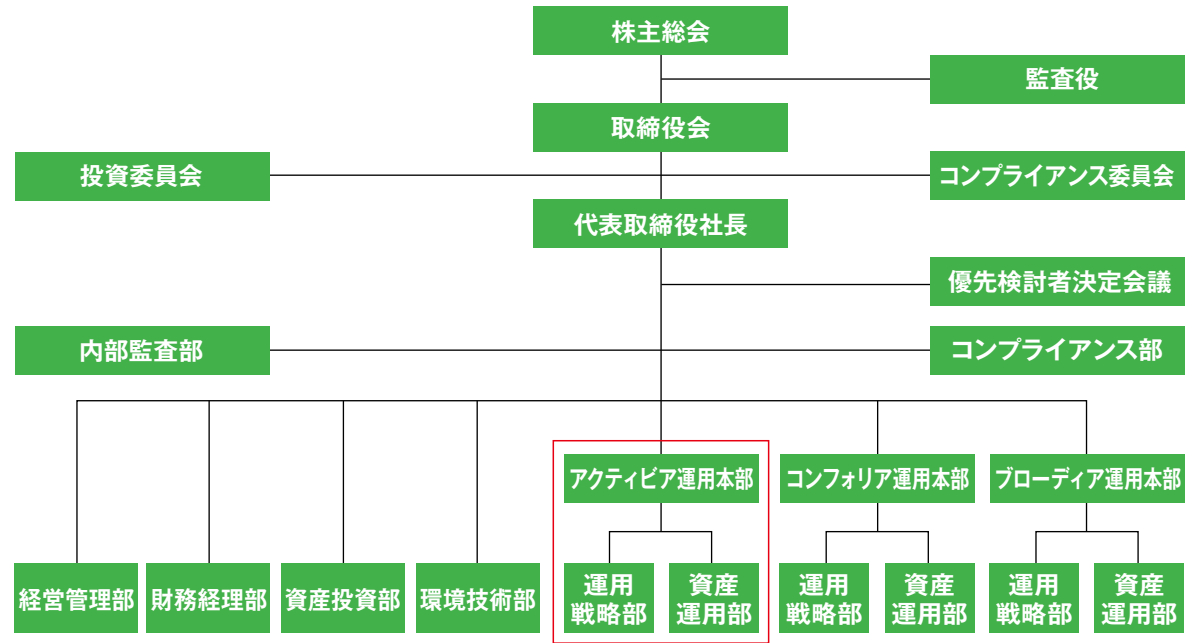
首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

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

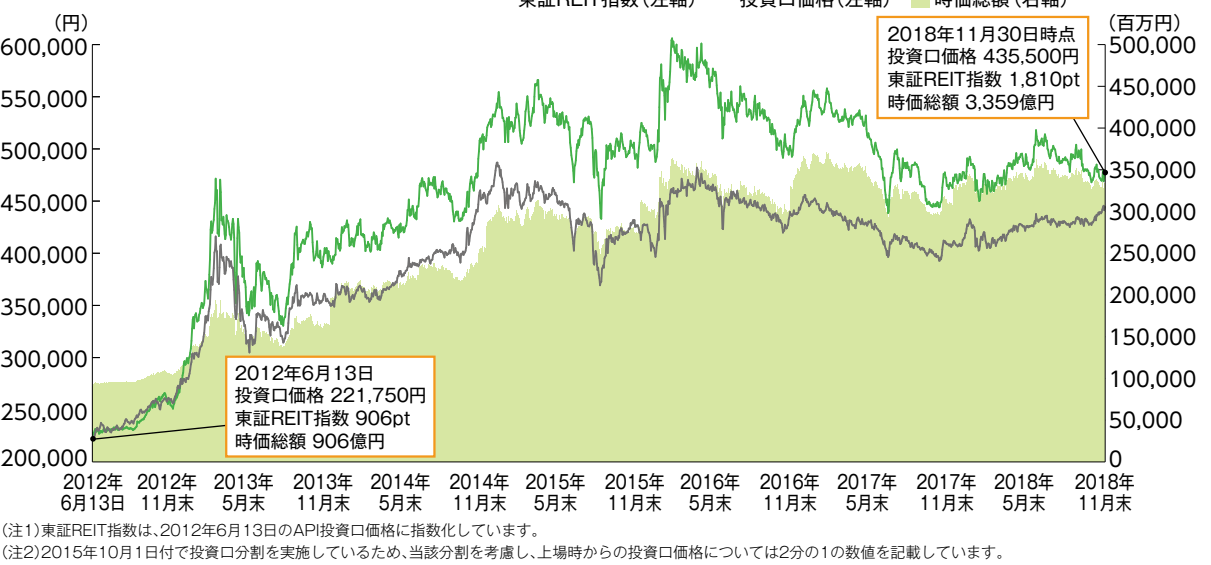
本資産運用会社では、「プロアクティブな行動(率先して、先を見越し、状況を改善する行動)」が社員に求められています。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境(不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況)を注視し、早期対応を心がけることで、中長期に安定した資産運用を実現していきます。

## 組織図

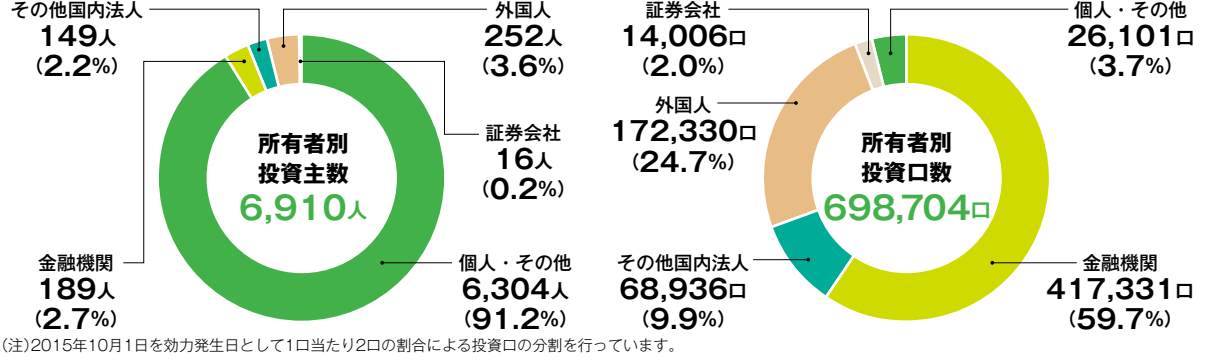


# 投資主インフォメーション

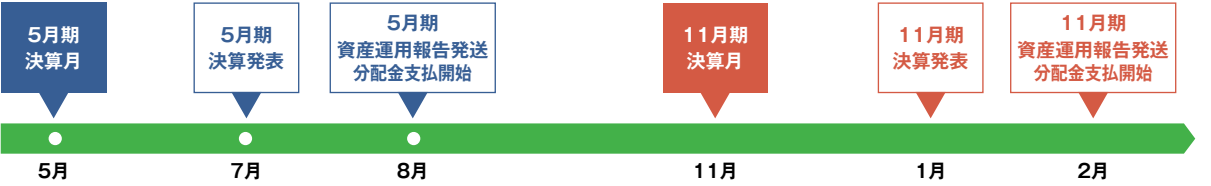
## 投資口価格の推移



## 投資主分布



## 年間スケジュール



## 投資法人WEBサイト

投資法人WEBサイトにて適宜情報開示を行っています。

<WEBサイトURL>

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

スマートフォンからご覧いただけます





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/agency/index.html">https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html</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
-----------	--------------------------------------

分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっていますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねています。  
なお、「支払通知書」は投資主様が確定申告する際の添付資料としてご使用いただくことができます。(株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引先の証券会社へお問い合わせください。)

＜上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について＞

分配金の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日		2038年1月1日～	
上場投資法人の 分配金の税率	20.315%		20%	
	内 訳	所得税 15%＋復興特別所得税 0.315% <sup>(注)</sup>	内 訳	所得税 15%
		住民税 5%		住民税 5%

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**

そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

■ 上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%(所得税20%＋復興特別所得税0.42%<sup>(注)</sup>)となります。  
なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- ・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

(注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

■ 「復興特別所得税」に係るご留意事項

- ・所得税が非課税又は免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。



アクティビア・プロパティーズ投資法人

*API 3279*

