

第12期 資産運用報告

自 2017年6月1日 至 2017年11月30日

12th





第12期 資産運用報告

自 2017年6月1日 至 2017年11月30日

▶ 確定分配金

第12期(2017年11月期)

1口当たり分配金

9,346円

▶ 予想分配金

第13期(2018年5月期)

1口当たり分配金

9,400円

第14期(2018年11月期)

1口当たり分配金

9,410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おります。



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

04	トップメッセージ	46	Ⅱ 貸借対照表
06	TOPICS	48	Ⅲ 損益計算書
12	財務状況	49	Ⅳ 投資主資本等変動計算書
13	本投資法人の基本方針	50	Ⅴ 注記表
15	ポートフォリオ一覧	60	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書
16	ポートフォリオマップ	61	Ⅶ 監査報告書
17	第11期以前取得物件	62	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
27	投資法人の概要	64	資産運用会社の概要
28	I 資産運用報告	66	投資主インフォメーション

5回目の公募増資を実施、 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

細井 成明



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12期(2017年6月1日~2017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。

第12期における日本経済は、世界経済の緩やかな成長に伴い輸出が増加基調で推移し、企業の収益や業況感の改善によって設備投資も堅調さを増す等、回復基調が続きました。

賃貸オフィス市場については、都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率は引き続き低下傾向にあり、賃料水準

の上昇基調も継続しており、良好な市況が続きました。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下と賃料水準の上昇基調が続き、堅調さを維持しました。

商業施設を取り巻く環境については、一部に弱さは見られるものの、雇用環境が一段と引き締まりをみせるなかで、消費マインドの回復基調は底堅く推移しました。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、2017年7月から9月までの四半期において、訪日外国人旅行者数及び1人当たり旅行支出がともに増加し、インバウンド需要は拡大傾向にあります。

J-REIT市場においては、軟調に推移する場面も見られましたが、相対的な利回りの割安感が意識され、持ち直しの動きも見られました。

また、日本銀行の金融緩和政策は維持されており、不動産市況も好調に推移するなかで、J-REITによる資金調達と物件の取得は継続し、資産規模も拡大を続けました。

このような中、本投資法人では、「東京オフィス」の категорияにおいて2013年11月期の第4期から2018年5月期の第13期まで、10期連続で契約改定時に賃料増額改定を実現しています。

これらの結果、第12期の業績は、営業収益12,720百万円、営業利益7,074百万円、当期純利益6,217百万円となり、1口当たりの分配金は、当初予想9,167円を上回る9,346円となりました。

特に第12期では、契約改定期を迎えたテナントのうち、過去最高の87%が増額改定となりました。また、「都市型商業施設」においては引き続きホテルが好調で歩合賃料の伸長が実現しています。

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上場来初となる100%となりました。

さらに、2017年12月(第13期)には、5年連続となる公募増資を実施し、重点投資対象資産である「都市型商業施設」に該当するデックス東京ビーチ(49%準共有持分取得)及びA-FLAG北心斎橋、「アクティビア・アカウント」に該当するコマーシャルモール博多の3物件(取得価格合計:236億円)を取得しました。これにより、本投資法人のポートフォリオは42物件、取得価格の合計は4,315億円に拡大するとともに、重点投資対象である「都市型商業施設」及び「東京オフィス」のポートフォリオ全体に占める割合は80.6%となりました。

第13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たいと考えています。

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

	第11期	第12期
営業収益	12,107百万円	12,720百万円
営業利益	6,980百万円	7,074百万円
経常利益	6,152百万円	6,218百万円
当期純利益	6,151百万円	6,217百万円

	第11期	第12期
総資産	425,977百万円	426,838百万円
純資産	208,451百万円	208,523百万円
自己資本比率	48.9%	48.9%
1口当たり純資産(注)	313,359円	313,467円

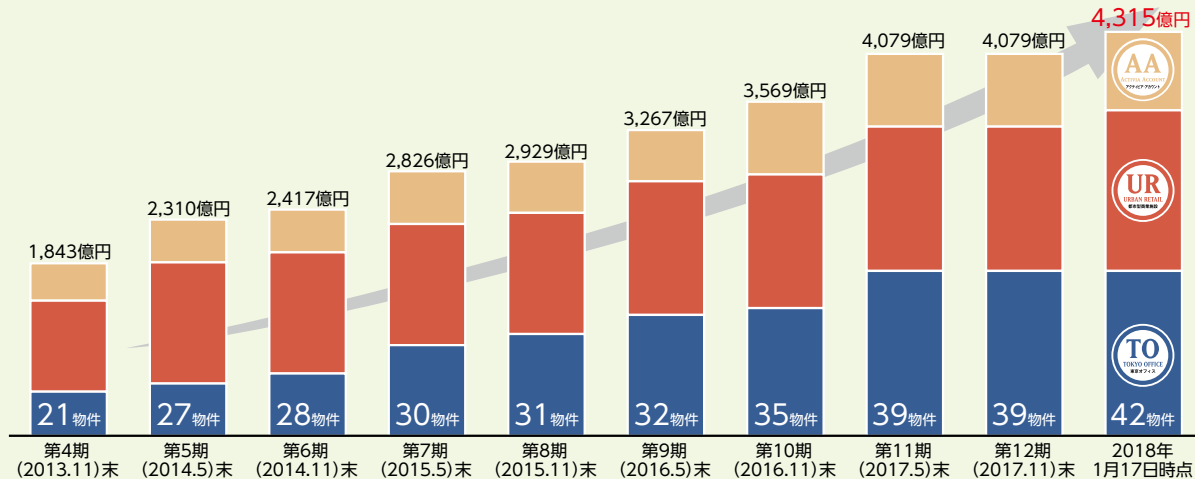
(注)2015年10月1日を効力発生日として1口当たり2口の割合による投資口の分割を行っております。

TOPICS

1 外部成長

立地とクオリティにこだわった資産の取得

- 第12期は、新たに商業施設3物件の取得を決定し、2018年1月17日時点では、新規上場(2012年6月)から25物件・2,634億円の物件取得を実施し、資産規模(取得価格ベース)は約5年半で約2.5倍、42物件・4,315億円まで拡大しました。

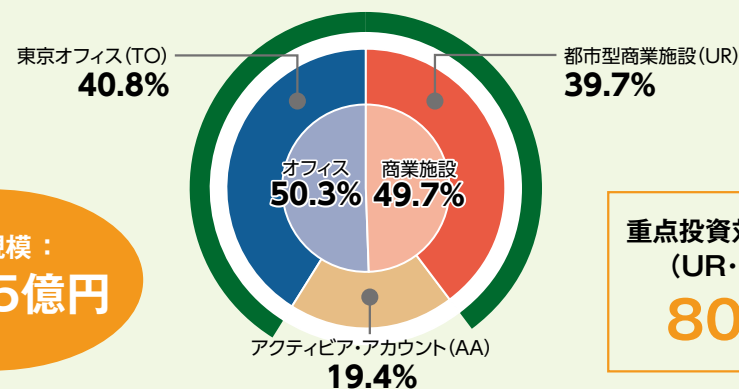


新規取得資産一覧

カテゴリ	物件名	取得ルート	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得 利回り	稼働率 (2017年 11月30日時点)	取得日
UR	デックス東京ビーチ (準共有持分49%)	スポンサールート	東京都港区	12,740	12,887	4.4%	100%	2018年 1月 5日
UR	A-FLAG北心斎橋	運用会社独自ルート	大阪府大阪市	4,725	4,770	4.3%	100%	2017年12月 1日
AA	コマーシャルモール博多	運用会社独自ルート	福岡県福岡市	6,100	6,270	5.0%	100%	2018年 1月 5日
合計/平均				23,565	23,927	4.6%	—	—

“変わらない”ポートフォリオ戦略

新規取得資産取得後

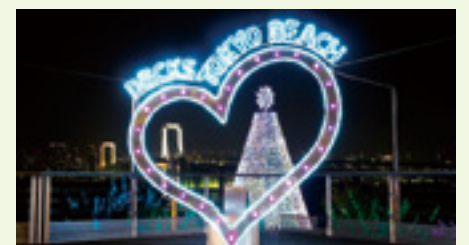


資産規模：
4,315億円

重点投資対象資産比率
(UR・TO合計)
80.6%

新規取得資産 3物件(236億円)

UR-15 デックス東京ビーチ (準共有持分49%)



1年を通じて開催される“YAKEI”イルミネーション

デックス東京ビーチ3つの魅力

- 1. 東京の観光拠点「お台場」エリア**
国内外の観光客を取り込む賑わいのある一大エンターテインメント・リゾート
2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催に向けて、開発・インフラ整備が進む
- 2. 海に面した抜群のロケーション**
目の前にはビーチが広がり、レインボーブリッジや都心が見え
- 3. 希少性の高い「体験型」商業施設**
本物件が日本又は首都圏「唯一」の店となる各種体験型テナントを中心とした多様なテナントで構成される大型商業施設

所在地	東京都港区台場
最寄駅	新交通ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅徒歩2分 りんかい線「東京テレポート」駅徒歩5分
取得価格	12,740百万円
鑑定評価額	12,887百万円
対鑑定評価額	98.9%
取得利回り	4.4%
稼働率	100.0%(2017年11月30日時点)



東京ジョイポリス(屋内型遊園地)等、“体験型”テナントを中心とする希少性の高い商業施設



UR-14 A-FLAG北心斎橋



A-FLAG北心斎橋3つの魅力	
1. 西日本随一の集客力を誇る「心斎橋」	通行量が多く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
2. 心斎橋筋に面する好立地	視認性が高い角地に立地し、築年も浅く(築9年)、テナント代替性も高い
3. 多彩なテナント構成	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

所在地	大阪府大阪市中央区南船場
最寄駅	大阪市営地下鉄「心斎橋」駅徒歩3分
取得価格	4,725百万円
鑑定評価額	4,770百万円
対鑑定評価額	99.1%
取得利回り	4.3%
稼働率	100.0%(2017年11月30日時点)

AA-12 コマーシャルモール博多



コマーシャルモール博多3つの魅力	
1. 人口増加の著しいエリア	政令指定都市の中で人口増加率No.1の福岡市の中でも増加率が著しい博多区に立地
2. 高い視認性と良好なアプローチ	片側2車線の生活幹線道路である筑紫通りに間口広く面した高い視認性と良好なアプローチ
3. 時間消費型テナント中心の構成	TSUTAYAやユニクロ等の全国展開のテナントが多く入居する、“人”が集まる商業施設

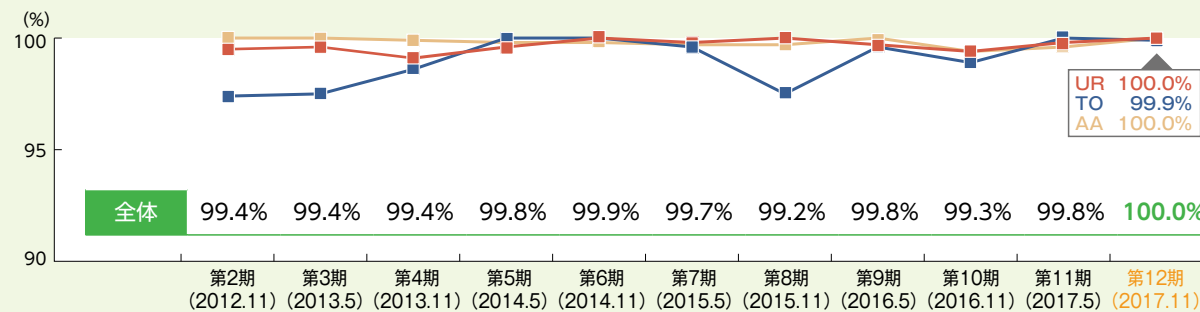
所在地	福岡県福岡市博多区東光寺町
最寄駅	JR鹿児島本線「竹下」駅徒歩16分
取得価格	6,100百万円
鑑定評価額	6,270百万円
対鑑定評価額	97.3%
取得利回り	5.0%
稼働率	100.0%(2017年11月30日時点)



2 内部成長

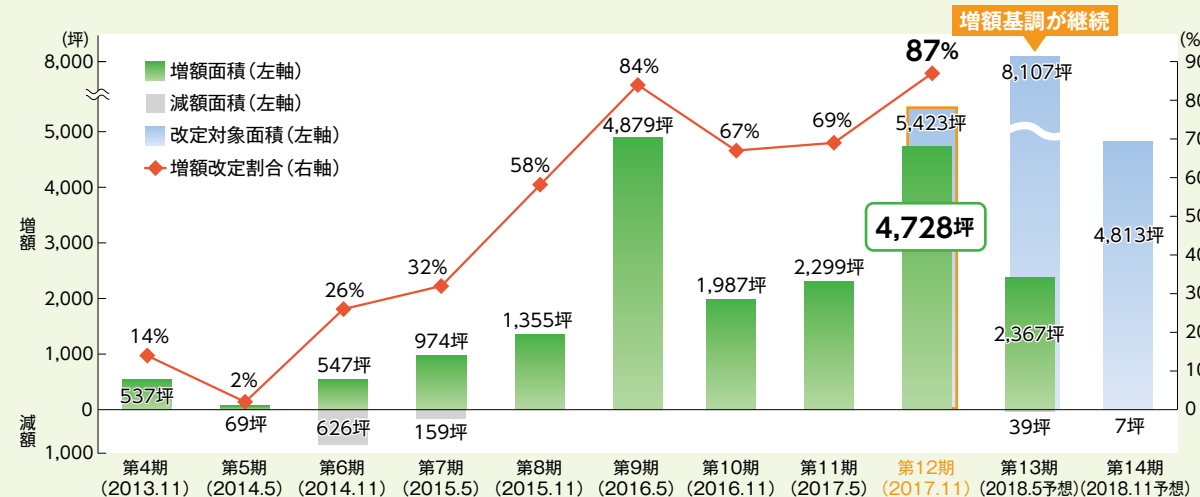
稼働率の推移

■ 上場以来、ポートフォリオの期末稼働率は99%以上を維持しており、第12期末は過去最高となる100.0%となりました。



東京オフィスにおける賃料増額改定の実現

■ 第12期における契約改定時期を迎えたテナントのうち、過去最高の約87%が増額改定となり、第4期以降第13期まで、10期連続で増額改定を実現しています。



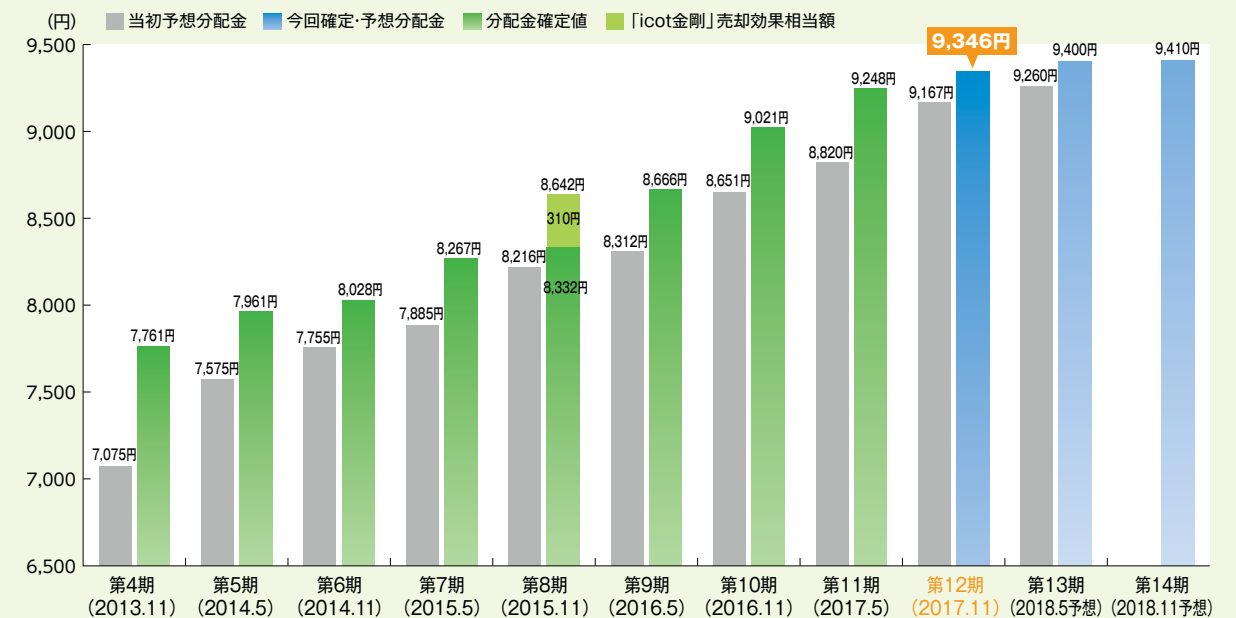
都市型商業施設における主な賃料増額実績

■ 保有物件のクオリティを活かした運営により、大幅な賃料増額を実現しています。



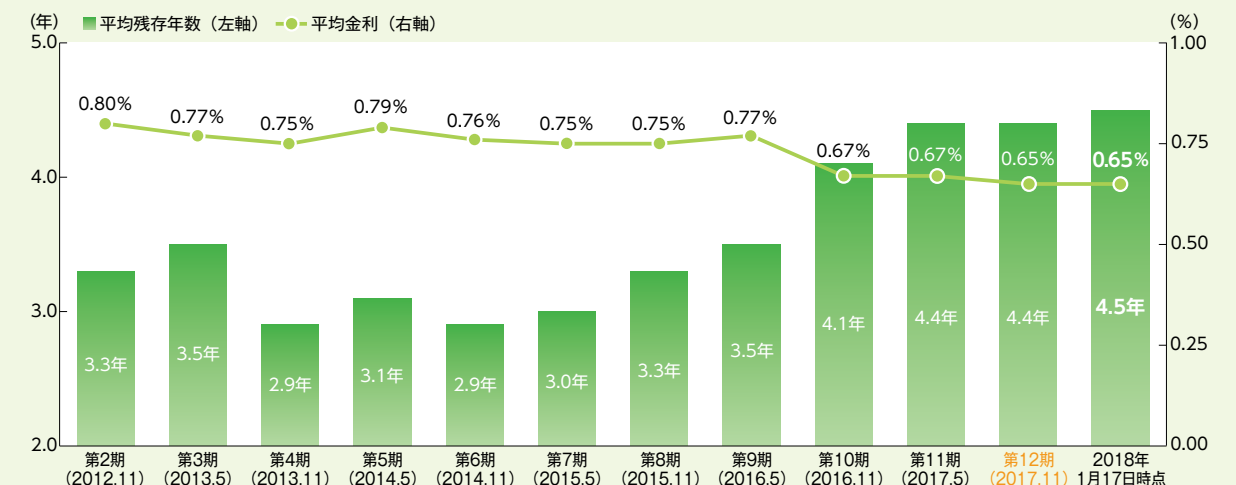
3 1口当たり分配金の動向

■ 第12期については、第11期取得物件の通期稼働による外部成長及び、継続的かつ着実な内部成長等により、当初予想9,167円及び、第13期の当初予想9,260円を上回る9,346円の分配金を実現しました。
■ 今後も着実に成長しながら、早期に9,500円台の水準を目指します。



4 財務戦略

■ 平均金利を抑制しながら平均残存年数の長期化を実現し、2018年1月17日時点で平均金利0.65%、平均残存年数は4.5年です。



財務状況

主要金融機関との良好なリレーションによる磐石なバンクフォーメーションに基づき、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を維持します。

■ 主な財務指標

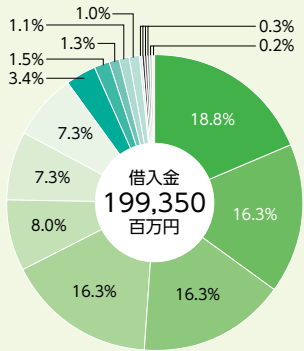
	第11期 (2017年5月期)	第12期 (2017年11月期)	2018年1月17日時点
有利子負債残高	196,150百万円	196,150百万円	199,350百万円
LTV ^(注1)	46.0%	46.0%	44.8%
長期比率 ^(注2)	94.9%(82.2%)	94.9%(82.2%)	92.9%(83.1%)
固定金利比率 ^(注3)	92.8%	92.8%	92.9%
平均残存年数	4.4年	4.4年	4.5年
平均金利 ^(注3)	0.67%	0.65%	0.65%

(注1)有利子負債残高÷資産総額×100

(注2)括弧内の数値は、1年内返済予定の長期借入金を除いた場合の長期比率です。

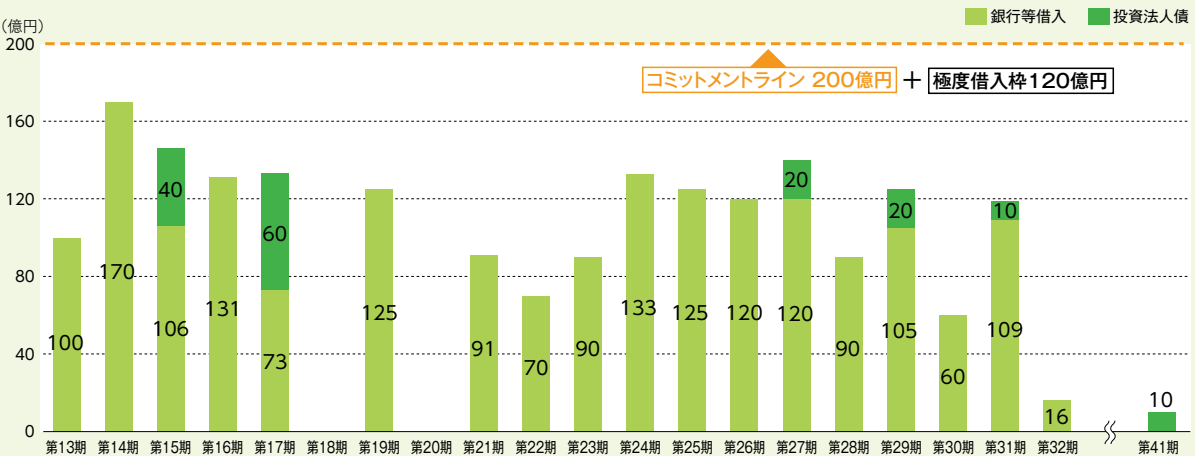
(注3)金利変動リスクを回避する目的で一部金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した数値を記載しています。

■ 有利子負債調達先の分散状況(2018年1月17日時点)



(注)小数点以下第2位を四捨五入した数値を記載しています。そのため、各比率の合計は100%とならない場合があります。

■ 返済期限の分散状況(2018年1月17日時点)



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」



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ビルのうち、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

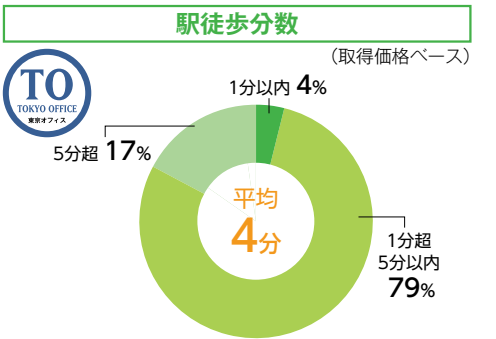
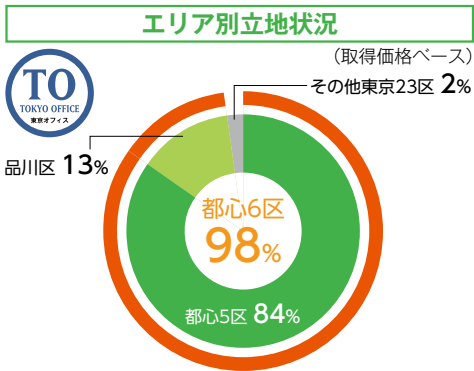
70%以上

(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。

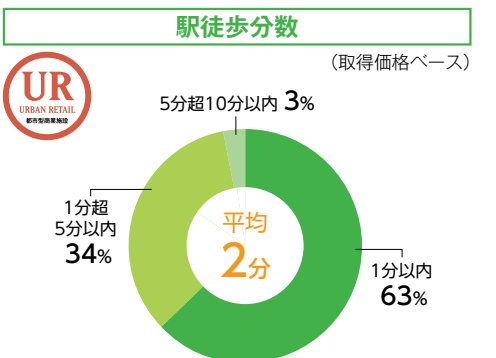
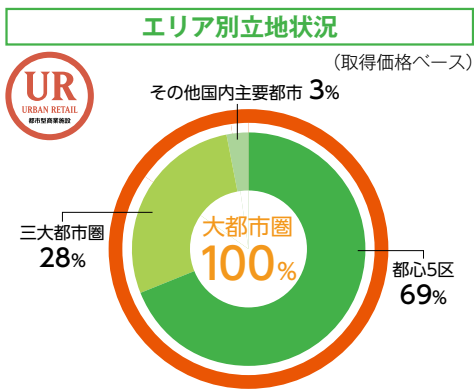
立地とクオリティを重視した本投資法人のポートフォリオ

「高い立地優位性」

■ 東京オフィスは都心6区に98%所在し、駅徒歩分数平均4分と高い立地優位性を有しています。



■ 都市型商業施設は全て大都市圏に所在し、駅徒歩分数平均2分と好立地に位置しています。



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

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とノウハウの活用



本資産運用会社独自のノウハウの活用

東急不動産リート・マネジメント

東急不動産ホールディングスグループにおいて商業施設及びオフィスビルの開発・運営・管理等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成

- ・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を活用した外部成長
- ・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・管理体制の構築

投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

資産取得等に際する第三者性確保

資産取得等に際しては、利益相反対策等の投資主の利益保護を目的として、第三者性を確保した承認プロセスを導入しています。

さらに、2014年11月1日より、利害関係者との不動産または有価証券の全ての売買及び一部の貸借取引を本投資法人の役員会の承認事項とする体制を整えました。

投資主及びスポンサーとの利益共同化

スポンサーによる本投資法人への出資及び一部物件のスポンサーとの共有により、投資主とスポンサーの利益を一致させ、本投資法人とスポンサーが協同して事業を行う体制を築いています。

分配金連動報酬

運用報酬の一部については、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用することで、資産運用会社は投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能になります。

ポートフォリオ一覧

(2017年11月30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)	期末 稼働率 (注2)	
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注3)	東京都渋谷区神宮前	45,000	10.4%	4,904.94	2012年3月	100.0%	
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注3)	東京都千代田区永田町	11,450	2.7%	16,579.26	1969年9月	99.7%	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	2.0%	4,024.88	2008年8月	100.0%	
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区新橋	20,500	4.8%	9,156.01	2008年4月	100.0%	
	UR-5	京都丸丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	2.1%	21,616.04	2006年7月	100.0%	
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂	3,000	0.7%	2,280.22	2008年2月	100.0%	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中京区京町	21,330	4.9%	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	1.0%	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	1.5%	3,413.80	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	3.1%	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	1.0%	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	1.1%	2,055.97	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	1.1%	2,536.75	2008年3月	100.0%	
	第13期取得資産	UR-15	デックス東京ビーチ (注3)	東京都港区台場	12,740	3.0%	16,136.88	1996年6月 2000年11月(増築)	100.0%
都市型商業施設				171,515	39.7%	131,643.65	-	100.0%	
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	1.7%	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	2.2%	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	0.9%	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	2.0%	7,303.69	1966年9月	100.0%	
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	4,540	1.1%	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4)	0.5%	1,287.96	-	100.0%	
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	0.9%	3,409.73	2011年10月	100.0%	
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.3%	5,052.14	1999年3月	100.0%	
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	1.3%	4,028.69	2012年2月	100.0%	
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	0.9%	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	2.5%	7,193.28	2014年1月	100.0%	
	TO-12	汐留ビルディング (注5)	東京都港区海岸	30,300	16.6%	28,136.05	2007年12月	99.7%	
				20,400					
				20,900					
				合計71,600					
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東	7,072	1.6%	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	1.1%	2,983.36	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	1.7%	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	4.4%	14,658.98	1985年8月 (本館) 1999年9月 (別館)	100.0%	
東京オフィス				176,200	40.8%	108,243.43	-	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	2.8%	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	2.0%	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	0.6%	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	0.7%	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	1.6%	9,314.91	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	2.6%	20,229.20	1984年3月	100.0%	
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.3%	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	1.1%	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	4.4%	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	0.9%	9,775.50	1975年5月	100.0%	
	第13期取得資産	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	1.4%	9,612.88	2005年11月	100.0%
	アクティビア・アカウント				83,770	19.4%	158,696.28	-	100.0%
ポートフォリオ全体				431,485	100.0%	398,583.36	-	100.0%	

(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)「期末稼働率」は2017年11月30日時点における各物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「デックス東京ビーチ」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%及び49%)に相当する数値を記載しています。

(注4)「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5)「汐留ビルディング」は、2015年1月9日付、2015年12月16日付及び2016年12月2日付で、それぞれ準共有持分(15%、10%及び10%)を取得しました。上段から順に2015年1月9日付、2015年12月16日付、2016年12月2日付、合計額及び合計額に基づく投資比率を記載しています。また、総賃貸可能面積は物件の準共有持分割合(35%)に相当する数値を記載しています。

(注6)2017年12月1日に取得した「A-FLAG北心斎橋」、2018年1月5日に取得した「デックス東京ビーチ」及び「コマーシャルモール博多」を含む、42件で算出しています。

東京都心 ポートフォリオマップ



第11期以前取得物件



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

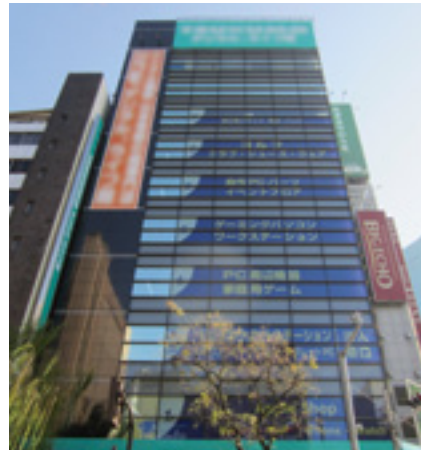




UR-3 キュープラザ恵比寿

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-4 新橋プレイス

所在地:東京都港区新橋 取得価格:20,500百万円

- 交通利便性が高く日本有数のターミナル駅である「新橋」駅より徒歩1分
- オフィスビルとしても利用可能な構造を有しており、多様なテナントをカバーできる代替性・柔軟性を有する



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-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

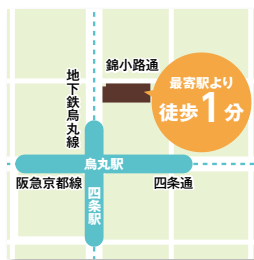
- 北海道随一の繁華街であり、国内を代表する観光地でもあるすすきのエリアに所在
- 「札幌東急REIホテル」は1980年開業、札幌市内最大級の575室を有する



UR-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條烏丸エリアに位置
- 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華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-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-10 キュープラザ心斎橋

所在地:大阪府大阪市中央区心斎橋筋 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斎橋に所在
- 心斎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-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

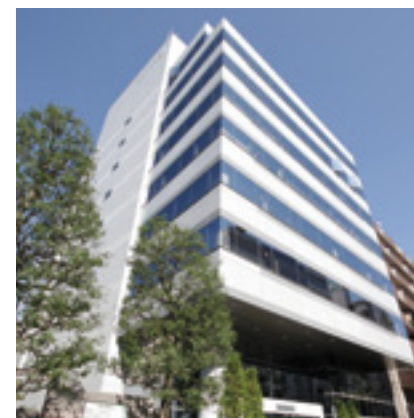
- 表参道・南青山エリア「美術館通り」沿いに立地する希少性の高い物件で、名門ジャズクラブが入居
- 大通りに広く面した視認性と開放感のある物件



UR-13 A-FLAG代官山ウエスト

所在地:東京都渋谷区猿楽町 取得価格:2,280百万円

- 高感度なショップが集積する個性豊かなエリア
- 近年集客力が飛躍的に伸びている代官山に所在し、回廊を配した中庭を有した、代官山を愛好するテナントへの高い訴求力のある物件



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みられ、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805㎡と規模の面で優位性を有する



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、明治通り沿道に位置する良好な視認性
- 1フロア約346㎡の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能



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-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





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-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

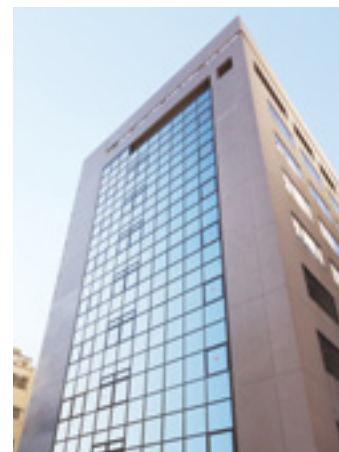
- JR「品川」駅徒歩4分に立地
- 羽田空港まで京急本線で一本等、東京主要エリアへのアクセスが良好なほか、東海道新幹線も利用可能



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

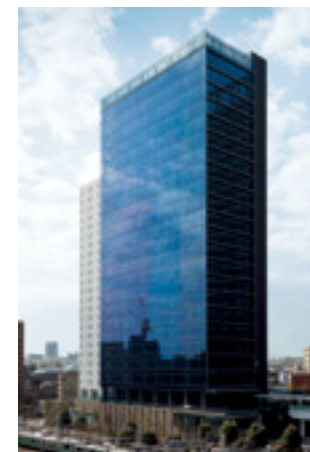
- ターミナル駅としてのポテンシャルが高い「池袋」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する



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も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-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」駅南口は、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



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



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」駅から西口徒歩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

- 「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
- リニア新幹線の開業による将来的な発展が期待される



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

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 細井 成明
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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間		自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	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
営業収益	(百万円)	9,701	10,175	10,917	12,107	12,720
うち賃貸事業収入	(百万円)	8,780	9,528	10,175	11,370	11,861
営業費用	(百万円)	4,241	4,249	4,755	5,127	5,645
うち賃貸事業費用	(百万円)	3,422	3,399	3,833	4,097	4,509
営業利益	(百万円)	5,460	5,926	6,161	6,980	7,074
経常利益	(百万円)	4,790	5,197	5,410	6,152	6,218
当期純利益	(百万円)	4,789	5,196	5,409	6,151	6,217
純資産額	(百万円)	155,560	176,729	177,018	208,451	208,523
(対前期比)	(%)	(0.1)	(13.6)	(0.2)	(17.8)	(0.0)
総資産額	(百万円)	307,746	339,894	371,680	425,977	426,838
(対前期比)	(%)	(3.5)	(10.4)	(9.4)	(14.6)	(0.2)
出資総額	(百万円)	150,770	171,532	171,532	202,233	202,233
発行済投資口の総口数	(口)	554,264	599,654	599,654	665,214	665,214
1口当たり純資産額 (注1)	(円)	280,661	294,719	295,200	313,359	313,467
分配総額	(百万円)	4,789	5,196	5,409	6,151	6,217
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)	(円)	8,642	8,722	9,021	9,252	9,346
1口当たり分配金額						
うち1口当たり利益分配金	(円)	8,642	8,666	9,021	9,248	9,346
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	－	－	－	－	－
総資産経常利益率 (注3)	(%)	1.6	1.6	1.5	1.5	1.5
自己資本利益率 (注3)	(%)	3.1	3.1	3.1	3.2	3.0
自己資本比率 (注3)	(%)	50.5	52.0	47.6	48.9	48.9
(対前期増減)	(%)	(△1.7)	(1.5)	(△4.4)	(1.3)	(－)
配当性向 (注3)	(%)	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	31	32	35	39	39
総賃貸可能面積 (注4)	(㎡)	301,802.03	312,572.42	340,271.66	370,194.77	370,296.85
期末稼働率	(%)	99.2	99.8	99.3	99.8	100.0
当期減価償却額	(百万円)	925	989	1,051	1,175	1,189
当期資本的支出額	(百万円)	272	244	502	147	303
賃貸NOI (注3)	(百万円)	7,006	7,766	8,135	9,185	9,400

(注1) 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。「1口当たり当期純利益」については、第8期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 「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8期554,264口、第9期595,758口、第10期599,654口、第11期664,866口、第12期665,214口)で除することにより算定しています。

(注3) 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4) 「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」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%、及び15%(第8期)、25%(第9期及び第10期)又は35%(第11期及び第12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、2016年12月1日に4年連続となる公募増資及び2016年12月15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39物件(取得価格合計407,920百万円)となりました。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、世界経済の緩やかな成長に伴い輸出が増加基調で推移し、企業の収益や業況感の改善によって設備投資も堅調さを増す等、回復基調が続きました。

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、一部に弱さは見られるものの、雇用環境が一段と引き締まりをみせるなかで、消費マインドの回復基調は底堅く推移しました。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、2017年7月から9月までの四半期において、訪日外国人旅行者数及び1人当たり旅行支出がともに増加し、旅行消費額は前年同期比で26.7%増加しており、インバウンド需要は拡大傾向にあります。

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2016年7月以降3%台で推移し、2017年11月末時点では3.03%まで低下する等、引き続き需給が逼迫した状況であり、賃料水準については2017年11月までで47か月連続で上昇しており、良好な市況が続きました。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下と賃料水準の上昇基調が続き、堅調さを維持しました。

J-REIT市場においては、軟調に推移する場面も見られましたが、相対的な利回りの割安感が意識され、持ち直しの動きも見られました。また、日本銀行の金融緩和政策は維持されており、不動産市況も好調に推移するなかで、J-REITによる資金調達と物件の取得は継続し、資産規模も拡大を続けました。

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39物件(取得価格合計407,920百万円)、総賃貸可能面積は370,296㎡(112,013坪)となりました。また、当期末時点の稼働率は100.0%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「ルオーゴ汐留」のテナント入替時における専有部、「A-FLAG札幌」・「A-FLAG美術館通り」・「A-FLAG代官山ウエスト」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。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、省エネルギー性能を評価するBELS認証を「A-PLACE池袋(★★)」・「A-PLACE五反田(★★)」・「A-PLACE品川(★)」・「A-PLACE恵比寿東(★★★)」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22件、延床面積ベースで59.5%(2017年11月30日現在)となりました。

また、東急プラザ表参道原宿では5周年イベントとして表参道の写真展を開催したほか、地域社会に向けた取り組みとして、汐留エリアにおける夏祭りや物件の所在する各地域におけるグリーンキャンペーンに参加するなど、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、2017年6月に12,000百万円、2017年9月に5,000百万円の借換えを行い、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196,150百万円(借入金180,150百万円、投資法人債16,000百万円)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46.0%、長期比率94.9%、固定金利比率92.8%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12,720百万円、営業利益7,074百万円、経常利益6,218百万円、当期純利益6,217百万円となりました。

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9,346円となりました。

3 増資等の状況

当期において増資等は行っていません。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)

(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口当たり発行価額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。

【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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間	自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	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
最 高	537,000円	609,000円	580,000円	560,000円	518,000円
最 低	421,500円	481,500円	488,500円	490,000円	437,500円

(注) 2015年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そのため、第8期については第8期期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

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9,346円となりました。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間	自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	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
当期末処分利益総額	4,790,093千円	5,196,849千円	5,409,874千円	6,152,150千円	6,217,532千円
利益留保額	143千円	247千円	395千円	251千円	442千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,789,949千円 (8,642円)	5,196,601千円 (8,666円)	5,409,478千円 (9,021円)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,789,949千円 (8,642円)	5,196,601千円 (8,666円)	5,409,478千円 (9,021円)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346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、世界経済の着実な成長による輸出の増加、緩和的な金融環境や各種経済対策による財政出動を背景とした設備投資及び個人消費の増加等により、緩やかな回復基調が続くことが期待されます。一方、欧米の金融・経済政策の動向や地政学的リスクの影響を受けた海外経済の不確実性の高まりや金融市場の変動の影響については、留意が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、オフィスの稼働率が引き続き高水準で推移しており、雇用環境の改善や企業収益の拡大が続くなかで、立地改善や拡張に対するニーズは旺盛さを維持するとみられ、良好な市況が続く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、雇用・所得環境が着実に改善していくことで、消費マインドも緩やかに上昇していくことが期待されます。J-REIT市場は、需給面での悪化懸念はあるものの、日本銀行の金融緩和政策は当面維持されるとみられ、J-REITの相対的に高い利回りや業績の堅調さを背景に、底堅く推移することが期待されます。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、厳選投資による継続的な資産規模の拡大を図りながら、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、クオリティ、仕様及びテナント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・不特定の検証を通じ、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

2017年11月28日及び2017年12月6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、2017年12月13日及び2017年12月26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217,091,520,300円、発行済投資口の総口数は698,704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	31,090口
発行価格	1口当たり458,150円
発行価格の総額	14,243,883,500円
発行価額	1口当たり443,657円
発行価額の総額	13,793,296,130円
払込期日	2017年12月13日

(ii)第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	2,400口
発行価額	1口当たり443,657円
発行価額の総額	1,064,776,800円
払込期日	2017年12月26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、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(単位:百万円)

区分	借入先	借入金額	利 率	借入実行日	返済期日 (注)	返済方法	担 保
長期	三井住友信託銀行株式会社	1,600	0.41931%	2018年 1月5日	2021年 12月28日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社三菱東京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						
	三井住友信託銀行株式会社	1,600	0.74869%	2018年 1月5日	2027年 7月5日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社三菱東京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						
合 計		3,200					

(注) 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。

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-14)A-FLAG北心斎橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,725百万円
取得年月日	2017年12月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号
用途	店舗・事務所・車庫
敷地面積	627.13㎡
延床面積	3,096.18㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上7階
竣工年月	2008年3月
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

(UR-15)デックス東京ビーチ(49%持分取得)

資産の種類	信託受益権
取得価格	12,740百万円
取得年月日	2018年1月5日
所在地(住居表示)	東京都港区台場一丁目6番1号
用途	店舗・遊技場・工場・駐車場
敷地面積	18,703.45㎡
延床面積	67,506.91㎡
構造	鉄骨造/地上8階
竣工年月	1996年6月(2000年11月増築)
所有形態	土地:所有権(準共有持分49%) 建物:所有権(準共有持分49%)

(AA-12)コマーシャルモール博多

資産の種類	信託受益権
取得価格	6,100百万円
取得年月日	2018年1月5日
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号
用途	百貨店・駐車場
敷地面積	10,686.42㎡
延床面積	13,848.76㎡
構造	鉄骨造/地上3階
竣工年月	2005年11月
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

| 2. 投資法人の概況 |

1 出資の状況

	第8期 2015年11月30日	第9期 2016年5月31日	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
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）	554,264	599,654	599,654	665,214	665,214
出資総額（百万円）	150,770	171,532	171,532	202,233	202,233
投資主数（人）	6,526	6,502	6,359	6,656	6,871

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)	156,980	23.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	90,637	13.62
東急不動産株式会社	61,913	9.30
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	27,343	4.11
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,716	3.86
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)	11,720	1.76
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)	7,955	1.19
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)	7,016	1.05
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 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	6,944	1.04
シービーエヌワイディーエフエーインターナショナルリアルエステートセキュリティーズポートフォリオ (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	6,675	1.00
合 計	402,899	60.56

(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)	細井 成明	東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役常務執行役員 アクティビア運用本部長	—
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	新日本有限責任監査法人	—	12,500 (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。

③ 会計監査人が過去2年間に受けた業務停止処分

金融庁が2015年12月22日付で発表した懲戒処分等の内容

(i) 処分の対象者

新日本有限責任監査法人

(ii) 処分の内容

- ・契約の新規の締結に関する業務の停止3か月
(2016年1月1日から同年3月31日まで)
- ・業務改善命令(業務管理体制の改善)
※併せて、同日、約21億円の課徴金納付命令に係る審判手続開始を決定

(iii) 処分理由

- ・新日本有限責任監査法人(以下「当監査法人」という。)は、株式会社東芝の2010年3月期、2012年3月期及び2013年3月期における財務書類の監査において、7名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明した。
- ・当監査法人の運営が著しく不当と認められた。

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)	三菱UFJ信託銀行株式会社、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11期 2017年5月31日		第12期 2017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	154,110	36.2	153,842	36.0
	東京オフィス	176,243	41.4	175,846	41.2
	アクティビア・アカウント	77,476	18.2	77,256	18.1
	小計	407,830	95.7	406,945	95.3
不動産等計		407,830	95.7	406,945	95.3
預金・その他資産		18,146	4.3	19,893	4.7
資産総額計(注2)		425,977 (407,830)	100.0 (95.7)	426,838 (406,945)	100.0 (95.3)

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

(注2)「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。

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)	71,427	28,136.05	28,044.75	99.7	12.0	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,836	4,904.94	4,904.94	100.0	8.5	商業施設
神戸旧居留地25番館	20,964	19,653.90	19,653.90	100.0	5.8	商業施設
新橋プレイス	20,283	9,156.01	9,156.01	100.0	(注5)	商業施設
梅田ゲートタワー	19,566	13,624.49	13,624.49	100.0	3.4	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,931	14,658.98	14,658.98	100.0	3.9	オフィスビル
キューブラザ心斎橋	13,460	2,820.23	2,820.23	100.0	2.5	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	2.8	商業施設
東急プラザ赤坂(注4)	11,787	16,579.26	16,526.52	99.7	5.1	商業施設
大阪中之島ビル	11,052	20,229.20	20,229.20	100.0	4.1	オフィスビル
合計	244,423	157,228.50	157,084.46	99.9	—	

(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、2017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、2017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、2017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、2017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「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%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5)「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。

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	4,904.94	58,200	44,836
	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	16,579.26	15,000	11,787
	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	11,100	8,288
	新橋プレイス	東京都港区新橋一丁目12番9号	信託受益権	9,156.01	20,500	20,283
	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	11,100	8,767
	A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂四丁目3番6号	信託受益権	2,280.22	3,730	3,085
	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	26,800	20,964
	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	6,880	4,561
	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,413.80	7,400	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	14,400	13,460
	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	4,408
	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	2,055.97	4,760	4,717
	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	2,400	2,323
小計				112,970.02	187,050	153,842
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	9,860	7,355
	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	13,600	9,463
	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	4,610	3,938
	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	9,680	8,648
	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	4,306
	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	2,770	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	5,010	3,798
	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	6,670	5,732
	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	6,930	5,583
	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	4,300	3,795
	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	14,500	10,809
	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	74,550	71,427
	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	7,680	7,150
	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	2,983.36	5,340	4,981
	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	7,650	7,560
	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	18,931
	小計			108,243.43	198,870	175,846
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	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	10,200	8,204
	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	3,250	2,646
	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	3,810	2,681
	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	9,314.91	7,900	6,479
	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	20,229.20	13,800	11,052
	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)	6,590	5,694
	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	4,757
	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	21,000	19,566
	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	4,060
小計				149,083.40	89,970	77,256
合計				370,296.85	475,890	406,945

(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、2017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、2017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森井総合鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2017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、2017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」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%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。

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11期(2016.12.1～2017.5.31)				第12期(2017.6.1～2017.11.30)			
		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	東急ブラザ表参道原宿(注4)	28	100.0	1,089	9.0	29	100.0	1,077	8.5
	東急ブラザ赤坂(注4)	96	100.0	609	5.0	96	99.7	654	5.1
	キューブラザ恵比寿	4	100.0	268	2.2	4	100.0	273	2.2
	新橋プレイス	1	100.0	(注5)	(注5)	1	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	7	90.0	93	0.8	8	100.0	97	0.8
	神戸旧居留地25番館	7	100.0	787	6.5	7	100.0	731	5.8
	A-FLAG札幌	18	100.0	437	3.6	18	100.0	629	4.9
	A-FLAG渋谷	2	100.0	205	1.7	2	100.0	207	1.6
	キューブラザ心斎橋	6	100.0	310	2.6	6	100.0	314	2.5
	A-FLAG骨董通り	7	100.0	94	0.8	7	100.0	106	0.8
	A-FLAG美術館通り	3	100.0	122	1.0	3	100.0	125	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)
	小 計	182	99.8	—	—	184	100.0	—	—
東京オフィス	東急不動産恵比寿ビル	12	100.0	295	2.4	12	100.0	291	2.3
	A-PLACE恵比寿南	11	100.0	350	2.9	11	100.0	356	2.8
	A-PLACE代々木	4	100.0	122	1.0	4	100.0	128	1.0
	A-PLACE青山	8	100.0	287	2.4	8	100.0	296	2.3
	ルオーゴ汐留	6	100.0	168	1.4	7	100.0	167	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	189	1.6	10	100.0	197	1.6
	A-PLACE五反田	11	100.0	166	1.4	11	100.0	177	1.4
	A-PLACE品川	8	100.0	113	0.9	7	100.0	113	0.9
	大崎ウィスタワー	5	100.0	332	2.7	5	100.0	339	2.7
	汐留ビルディング(注4)	38	99.9	1,525	12.6	38	99.7	1,522	12.0
	A-PLACE恵比寿東	9	100.0	164	1.4	9	100.0	166	1.3
	A-PLACE渋谷金王	3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
	A-PLACE五反田駅前	10	100.0	172	1.4	10	100.0	181	1.4
	A-PLACE品川東	9	100.0	203	1.7	9	100.0	495	3.9
	小 計	146	100.0	—	—	146	99.9	—	—
アクティビティアカウント	あまがさきキユースモール(底地)	1	100.0	350	2.9	1	100.0	353	2.8
	icotなかもず	2	100.0	310	2.6	2	100.0	310	2.4
	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	146	1.2	9	100.0	147	1.2
	A-PLACE金山	20	100.0	283	2.3	20	100.0	288	2.3
	大阪中之島ビル	40	96.9	517	4.3	40	100.0	515	4.1
	icot大森	9	100.0	231	1.9	9	100.0	238	1.9
	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	11	100.0	414	3.4	13	100.0	436	3.4
	A-PLACE馬車道	32	100.0	174	1.4	33	100.0	191	1.5
	小 計	128	99.6	—	—	131	100.0	—	—
	合 計	456	99.8	12,107	100.0	461	100.0	12,720	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) 「東急ブラザ表参道原宿」、「東急ブラザ赤坂」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%及び25%(第11期のうち2016年12月1日まで)又は35%(第11期のうち2016年12月2日以降及び第12期))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。

(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	24,400,000	19,400,000	72,117
合 計		24,400,000	19,400,000	72,117

(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別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。

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
新橋プレイス (東京都港区)	オフィス商品化	自 2018年 1 月 至 2018年 5 月	700	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	客用エレベーター更新	自 2017年11月 至 2018年 5 月	64	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備改修更新(制御機器等) (第3期)	自 2016年12月 至 2018年 3 月	29	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室系統空調機更新	自 2018年 4 月 至 2018年 5 月	23	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館全熱交換器更新	自 2018年 4 月 至 2018年 5 月	20	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場系統ヒーターユニット更新	自 2018年 4 月 至 2018年 5 月	19	—	—
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	自動火災報知設備更新	自 2018年 4 月 至 2018年 5 月	17	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ボイラー室系ヒーターユニット更新	自 2018年 4 月 至 2018年 5 月	17	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	共用部空調機新設	自 2018年 1 月 至 2018年 5 月	13	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	配電盤交換(第2期)	自 2017年 9 月 至 2018年 3 月	13	—	—
東急ブラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	POPUP区画工事	自 2018年 1 月 至 2018年 2 月	12 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化(第2期)	自 2017年11月 至 2017年12月	11	—	—

(注) 「東急ブラザ表参道原宿」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合(75%)に相当する数値を記載しています。

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303百万円であり、当期に費用処理された修繕費304百万円と併せ、608百万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)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調調和機改修更新	自 2017年 3 月 至 2017年10月	50
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化(第2期)	自 2017年 5 月 至 2017年11月	17
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館系統空調機更新	自 2017年10月 至 2017年11月	17
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調全熱交換機ローター交換	自 2017年 9 月 至 2017年10月	12
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館最下階排水横主管更新工事	自 2017年 6 月 至 2017年 9 月	11
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館電気室系統空調更新	自 2017年11月 至 2017年11月	11
その他			184
合 計			303

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。

I 資産運用報告

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11期 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	第12期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日
(a)資産運用報酬(注)	915,853	1,013,473
(b)資産保管報酬	11,446	11,947
(c)一般事務委託報酬	29,098	31,652
(d)役員報酬	3,300	3,300
(e)その他費用	69,516	76,091
合 計	1,029,214	1,136,464

(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11期:263,990千円)があります。

2 借入状況

2017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	2017.3.16	1,250	—	0.160	2017.9.29	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2017.3.16	1,250	1,250	0.163	2018.3.16		(注4)	
		2017.9.29	—	1,250	0.170	2018.6.1		(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017.3.16	1,250	—	0.160	2017.9.29		(注3)	
		2017.3.16	1,250	1,250	0.163	2018.3.16		(注4)	
		2017.9.29	—	1,250	0.170	2018.6.1		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2017.3.16	1,250	—	0.160	2017.9.29		(注3)	
		2017.3.16	1,250	1,250	0.163	2018.3.16		(注4)	
		2017.9.29	—	1,250	0.170	2018.6.1		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017.3.16	1,250	—	0.160	2017.9.29		(注3)	
2017.3.16		1,250	1,250	0.163	2018.3.16	(注4)			
2017.9.29		—	1,250	0.170	2018.6.1	(注3)			
小 計			10,000	10,000					
長期借入金(注2)	株式会社三井住友銀行	2013.4.19	400	400	0.919	2019.4.19	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2013.12.19	530	530	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	80	80	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	670	670	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	300	300	0.725	2020.1.10		(注4)	
		2015.1.9	390	390	0.498	2018.1.9		(注3)	
		2015.1.9	250	250	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	170	170	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	420	420	0.737	2022.1.9			
		2015.12.16	100	100	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	625	625	0.754	2023.6.15			
		2015.12.16	600	600	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	700	700	0.784	2024.1.12			
		2016.9.21	600	600	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	1,050	1,050	0.619	2026.3.19		(注3)	
		2016.10.6	400	400	0.385	2023.4.6		(注4)	
		2016.12.13	6,000	6,000	0.698	2026.6.12			
	2017.3.16	900	900	0.702	2025.9.16				
	2012.6.13	3,000	—	0.953	2017.6.13	(注3)			
	2012.6.13	3,000	3,000	1.063	2018.6.13	(注4)			
	2013.3.29	5,000	5,000	0.683 (注5)	2018.3.31				
	2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19				
	2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			(注3)	
	2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10				
	2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10	(注4)			
	2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10	(注3)			
	2015.1.9	780	780	0.498	2018.1.9				
	2015.1.9	500	500	0.523	2019.1.9				
	2015.1.9	340	340	0.544	2019.7.9				
	2015.1.9	840	840	0.737	2022.1.9				

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									
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15			
		2015.9.30	1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30		(注3)	
		2015.12.16	200	200	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	1,200	1,200	0.854	2024.6.17		(注4)	
		2016.1.12	1,400	1,400	0.784	2024.1.12			
		2016.6.13	1,500	1,500	0.332 (注5)	2024.6.17		2024.12.13	
		2016.6.13	1,500	1,500	0.369 (注5)				
		2016.7.1	4,100	4,100	0.168	2018.1.9		(注3)	
		2016.9.21	1,200	1,200	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	2,100	2,100	0.619	2026.3.19			
		2016.10.6	800	800	0.385	2023.4.6			
		2017.3.16	1,800	1,800	0.702	2025.9.16		(注4)	
		2017.6.13	—	1,250	0.464	2023.6.15			
		2017.6.13	—	1,750	0.710	2026.12.14			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012.6.13	3,000	—	0.953	2017.6.13		(注3)	
		2012.6.13	3,000	3,000	1.063	2018.6.13			
		2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19			
		2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10		(注4)	
		2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10		(注3)	
		2015.1.9	780	780	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	500	500	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	340	340	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	840	840	0.737	2022.1.9		(注4)	
		2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15			
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15		(注3)	
		2015.9.30	1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30			
		2015.12.16	200	200	0.657	2022.6.15		(注4)	
		2015.12.16	1,200	1,200	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	1,400	1,400	0.784	2024.1.12		(注3)	
		2016.6.13	1,500	1,500	0.332 (注5)	2024.6.17			
		2016.6.13	1,500	1,500	0.369 (注5)	2024.12.13			
		2016.9.21	1,200	1,200	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	2,100	2,100	0.619	2026.3.19		(注4)	
	2016.10.6	800	800	0.385	2023.4.6				
	2017.3.16	1,800	1,800	0.702	2025.9.16				
	2017.6.13	—	1,250	0.464	2023.6.15				
	2017.6.13	—	1,750	0.710	2026.12.14				
	株式会社みずほ銀行	2012.6.13	3,000	—	0.953	2017.6.13		(注3)	
		2012.6.13	3,000	3,000	1.063	2018.6.13			
		2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19			
		2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10		(注4)	
		2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10		(注3)	
		2015.1.9	780	780	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	500	500	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	340	340	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	840	840	0.737	2022.1.9		(注4)	
		2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15			
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15		(注3)	
2015.9.30		1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30				
2015.12.16		200	200	0.657	2022.6.15	(注4)			
2015.12.16		1,200	1,200	0.854	2024.6.17				
2016.1.12		1,400	1,400	0.784	2024.1.12	(注3)			
2016.6.13		1,500	1,500	0.332 (注5)	2024.6.17				
2016.6.13		1,500	1,500	0.369 (注5)	2024.12.13				

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）	株式会社みずほ銀行	2016.9.21	1,200	1,200	0.541	2025.3.21	期限一括	無担保 無保証	
		2016.9.21	2,100	2,100	0.619	2026.3.19			
		2016.10.6	800	800	0.385	2023.4.6			
		2017.3.16	1,800	1,800	0.702	2025.9.16			
		2017.6.13	—	1,250	0.464	2023.6.15			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017.6.13	—	1,750	0.710	2026.12.14			
		2012.6.13	3,000	—	0.953	2017.6.13			
		2012.6.13	3,000	3,000	1.063	2018.6.13			
		2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19			
		2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10			
		2015.1.9	780	780	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	500	500	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	340	340	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	840	840	0.737	2022.1.9			
		2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15			
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15			
		2015.9.30	1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30			
		2015.12.16	200	200	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	1,200	1,200	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	1,400	1,400	0.784	2024.1.12			
		2016.6.13	1,500	1,500	0.332 (注5)	2024.6.17			
		2016.6.13	1,500	1,500	0.369 (注5)	2024.12.13			
		2016.9.21	1,200	1,200	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	2,100	2,100	0.619	2026.3.19			
		2016.10.6	800	800	0.385	2023.4.6			
		2017.3.16	1,800	1,800	0.702	2025.9.16			
		2017.6.13	—	1,250	0.464	2023.6.15			
		2017.6.13	—	1,750	0.710	2026.12.14			
		2012.6.13	6,000	6,000	1.191	2019.6.13			
		2013.4.19	400	400	0.919	2019.4.19			
		2013.12.19	530	530	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	80	80	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	670	670	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	300	300	0.725	2020.1.10			
		2015.1.9	390	390	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	250	250	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	170	170	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	420	420	0.737	2022.1.9			
		2015.12.16	100	100	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	625	625	0.754	2023.6.15			
		2015.12.16	600	600	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	700	700	0.784	2024.1.12			
		2016.9.21	600	600	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	1,050	1,050	0.619	2026.3.19			
		2016.10.6	400	400	0.385	2023.4.6			
		2017.3.16	900	900	0.702	2025.9.16			
	みずほ信託銀行株式会社	2014.8.29	1,500	1,500	0.510	2019.8.29			
		2015.3.31	2,000	2,000	0.685	2022.3.31			
		2016.6.30	1,200	1,200	0.029 (注5)	2019.6.28			
	株式会社りそな銀行	2017.3.31	2,000	2,000	0.414	2024.3.29			
		2015.3.31	1,500	1,500	0.525	2020.3.31			
		2017.3.31	1,500	1,500	0.414	2024.3.29			
	株式会社福岡銀行	2015.3.31	1,000	1,000	0.525	2020.3.31			
		2017.3.31	1,000	1,000	0.414	2024.3.29			
	株式会社群馬銀行	2015.3.31	500	500	0.525	2020.3.31			
		2014.8.29	1,500	1,500	0.510	2019.8.29			
	信金中央金庫	2015.3.31	500	500	0.685	2022.3.31			
		2017.3.31	500	500	0.414	2024.3.29			

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）	農林中央金庫	2015.3.31	500	500	0.525	2020.3.31	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2016.6.30	1,200	1,200	0.029 (注5)	2019.6.28			
		2017.3.31	500	500	0.414	2024.3.29			
	日本生命保険相互会社	2017.3.31	500	500	0.250	2021.3.31			
		2017.3.31	400	400	0.306	2022.3.31			
		2017.3.31	400	400	0.306	2022.3.31			
	太陽生命保険株式会社	2017.3.31	500	500	0.360	2023.9.29			
		2017.3.31	500	500	0.360	2023.9.29			
		2017.3.31	500	500	0.360	2023.9.29			
	小 計		170,150	170,150					
合 計			180,150	180,150					

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第4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。

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
合 計		16,000	16,000					

(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	374,287	株式会社東急コミュニティー	157,401	42.1
		東急不動産SCマネジメント株式会社	105,563	28.2
		東急不動産株式会社	70,371	18.8
ビル・マネジメント報酬	615,205	株式会社東急コミュニティー	510,696	83.0
		株式会社東急コミュニティー	5,748	49.3
		東急不動産SCマネジメント株式会社	4,136	35.4
コンストラクション・マネジメント報酬	11,669	東急不動産株式会社	1,073	9.2
		株式会社東急コミュニティー	4,417	7.2
		東急不動産SCマネジメント株式会社	3,375	5.5
その他管理業務費	61,563	株式会社東急コミュニティー	63,961	24.2
		東急不動産SCマネジメント株式会社	2,556	1.0
		ハンズラボ株式会社	821	0.3
その他賃貸事業費用	264,192			

(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	80,850千円
株式会社東急ホームズ	12,137千円
株式会社東急Re・デザイン	8,522千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	3,248千円
株式会社石勝エクステリア	1,750千円
東急不動産株式会社	1,099千円

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

- ① 2017年8月10日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 ・会計監査人に対する報酬の支払に関し、会計監査人の請求をもってその支払期限の計算が開始されることとするために必要な変更及び形式的な字句の修正 ・上記のほか、規定の明確化のための修正及び不要となった附則の削除
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、細井成明が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、村山和幸が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、山田洋之助及び有賀美典が監督役員に選任されました。

- ② 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
2017年11月28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、東海東京証券株式会社です。また、海外における引受会社は、Nomura International plc、Morgan Stanley & Co. International plc、Daiwa Capital Markets Europe Limited、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) 2017年5月31日	当 期 2017年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,959,519	15,165,946
信託現金及び信託預金	2,881,469	2,723,436
営業未収入金	645,163	486,257
前払費用	449,641	292,870
繰延税金資産	10	18
その他	2,241	2,230
流動資産合計	16,938,046	18,670,759
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	79,082,209	79,354,657
減価償却累計額	△7,373,381	△8,503,434
信託建物(純額)	71,708,828	70,851,222
信託構築物	637,056	638,231
減価償却累計額	△116,034	△132,712
信託構築物(純額)	521,022	505,519
信託機械及び装置	1,352,828	1,364,809
減価償却累計額	△241,957	△271,072
信託機械及び装置(純額)	1,110,871	1,093,736
信託工具、器具及び備品	131,955	150,520
減価償却累計額	△54,665	△68,153
信託工具、器具及び備品(純額)	77,290	82,367
信託土地	325,281,819	325,281,819
信託建設仮勘定	—	1,126
有形固定資産合計	398,699,831	397,815,791
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	784	3,032
無形固定資産合計	9,130,881	9,133,130
投資その他の資産		
長期前払費用	1,052,097	1,064,673
デリバティブ債権	65,673	72,117
その他	15,217	15,217
投資その他の資産合計	1,132,989	1,152,009
固定資産合計	408,963,702	408,100,931
繰延資産		
投資法人債発行費	75,651	66,891
繰延資産合計	75,651	66,891
資産合計	425,977,400	426,838,582

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2017年5月31日	当 期 2017年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	668,243	764,214
短期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,000,000
未払金	103,682	65,580
未払費用	720,452	822,039
未払法人税等	784	972
未払消費税等	232,885	494,431
前受金	428,034	434,216
預り金	23,755	1,190
その他	4,076	—
流動負債合計	37,181,916	37,582,644
固定負債		
投資法人債	16,000,000	16,000,000
長期借入金	145,150,000	145,150,000
信託預り敷金及び保証金	19,194,160	19,582,816
その他	51	23
固定負債合計	180,344,211	180,732,839
負債合計	217,526,128	218,315,484
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	202,233,447	202,233,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,152,150	6,217,532
剰余金合計	6,152,150	6,217,532
投資主資本合計	208,385,598	208,450,980
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	65,673	72,117
評価・換算差額等合計	65,673	72,117
純資産合計	※1 208,451,272	208,523,097
負債純資産合計	425,977,400	426,838,582

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	11,370,770	11,861,072
その他賃貸事業収入	※1	736,582	859,517
営業収益合計		12,107,352	12,720,589
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,097,908	4,509,419
資産運用報酬		915,853	1,013,473
資産保管手数料		11,446	11,947
一般事務委託手数料		29,098	31,652
役員報酬		3,300	3,300
その他営業費用		69,516	76,091
営業費用合計		5,127,122	5,645,884
営業利益		6,980,230	7,074,704
営業外収益			
受取利息		60	68
有価証券利息		113	—
未払分配金戻入		1,768	1,456
還付加算金		1,076	—
受取保険金		—	177
営業外収益合計		3,019	1,702
営業外費用			
支払利息		598,109	609,206
投資法人債利息		29,422	31,863
投資法人債発行費償却		7,524	8,760
投資口交付費		48,191	55,185
融資関連費用		146,928	152,635
その他		500	500
営業外費用合計		830,676	858,151
経常利益		6,152,573	6,218,255
税引前当期純利益		6,152,573	6,218,255
法人税、住民税及び事業税		811	982
法人税等調整額		7	△8
法人税等合計		818	974
当期純利益		6,151,755	6,217,281
前期繰越利益		395	251
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,152,150	6,217,532

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2016年12月1日 至 2017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	171,532,813	5,409,874	5,409,874	176,942,688	75,684	75,684	177,018,373
当期変動額							
新投資口の発行	30,700,633			30,700,633			30,700,633
剰余金の配当		△5,409,478	△5,409,478	△5,409,478			△5,409,478
当期純利益		6,151,755	6,151,755	6,151,755			6,151,755
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）					△10,010	△10,010	△10,010
当期変動額合計	30,700,633	742,276	742,276	31,442,909	△10,010	△10,010	31,432,898
当期末残高	※1 202,233,447	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272

当期(自 2017年6月1日 至 2017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	202,233,447	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272
当期変動額							
剰余金の配当		△6,151,899	△6,151,899	△6,151,899			△6,151,899
当期純利益		6,217,281	6,217,281	6,217,281			6,217,281
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）					6,443	6,443	6,443
当期変動額合計	－	65,381	65,381	65,381	6,443	6,443	71,825
当期末残高	※1 202,233,447	6,217,532	6,217,532	208,450,980	72,117	72,117	208,523,097

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 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当 期 自 2017年 6月 1 日 至 2017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101,356千円です。	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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) 2017年5月31日	当 期 2017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4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4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

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当 期 自 2017年 6月 1 日 至 2017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 10,233,375 共益費収入 845,780 駐車場収入 206,124 その他賃貸収入 85,490 計 11,370,770 その他賃貸事業収入 736,582 不動産賃貸事業収益合計 12,107,352 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,037,552 水道光熱費 682,073 公租公課 778,702 損害保険料 8,854 修繕費 197,447 減価償却費 1,175,819 固定資産除却損 0 その他賃貸事業費用 217,457 不動産賃貸事業費用合計 4,097,908 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 8,009,444	※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 10,738,149 共益費収入 830,944 駐車場収入 209,935 その他賃貸収入 82,041 計 11,861,072 その他賃貸事業収入 859,517 不動産賃貸事業収益合計 12,720,589 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,062,726 水道光熱費 791,991 公租公課 887,699 損害保険料 9,090 修繕費 304,182 減価償却費 1,189,537 固定資産除却損 — その他賃貸事業費用 264,192 不動産賃貸事業費用合計 4,509,419 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 8,211,169

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当 期 自 2017年 6月 1 日 至 2017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 665,214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 665,214口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2017年5月31日	当 期 2017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	10
繰延税金資産合計	10
繰延税金資産の純額	10
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 2016年12月1日 至 2017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

2017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	12,959,519	12,959,519	—
(2)信託現金及び信託預金	2,881,469	2,881,469	—
資産合計	15,840,989	15,840,989	—
(1)短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,038,580	38,580
(3)投資法人債	16,000,000	16,201,572	201,572
(4)長期借入金	145,150,000	147,457,012	2,307,012
負債合計	196,150,000	198,697,165	2,547,165
デリバティブ取引	65,673	65,673	—

(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。)

(3)投資法人債

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。

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	65,673	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	10,000,000	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(4)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	19,194,160

※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(2017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	12,959,519	—	—	—	—	—
信託預金	2,881,469	—	—	—	—	—
合 計	15,840,989	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2017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	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	6,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	25,000,000	18,500,000	20,400,000	12,500,000	7,500,000	86,250,000
合 計	35,000,000	22,500,000	26,400,000	12,500,000	7,500,000	92,250,000

当期(自 2017年6月1日 至 2017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

2017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	15,165,946	15,165,946	—
(2)信託現金及び信託預金	2,723,436	2,723,436	—
資産合計	17,889,382	17,889,382	—
(1)短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,075,199	75,199
(3)投資法人債	16,000,000	16,195,996	195,996
(4)長期借入金	145,150,000	146,708,543	1,558,543
負債合計	196,150,000	197,979,740	1,829,740
デリバティブ取引	72,117	72,117	—

(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。).

(3) 投資法人債

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。

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	72,117	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	10,000,000	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(4)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	19,582,816

※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(2017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	15,165,946	—	—	—	—	—
信託預金	2,723,436	—	—	—	—	—
合 計	17,889,382	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2017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	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	6,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	25,000,000	19,600,000	7,300,000	12,500,000	14,500,000	91,250,000
合 計	35,000,000	23,600,000	13,300,000	12,500,000	14,500,000	97,250,000

V 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期(ご参考)

自 2016年12月 1 日 至 2017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	
357,406,633	50,424,072	407,830,705	

(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5物件(A-FLAG骨董通り、A-FLAG美術館通り、A-FLAG代官山ウエスト、汐留ビルディング、A-PLACE品川東)の取得(51,452,384千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(1,175,819千円)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 2017年 6 月 1 日 至 2017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	
407,830,705	△885,368	406,945,337	
			475,890,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(1,189,537千円)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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2016年12月1日 至 2017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	9.30	なし	利害関係 人等	不動産信託受 益権の購入	4,700,000	－	－
							預り敷金保証 金の引受	295,957	信託預り敷金 及び保証金	2,438,531
							敷金保証金の 預り	80,789		
							預り敷金保証 金の返還	127,665		
							賃料収入等	2,112,048	営業未収入金 前受金	81,225 61,169
利害関係 人等	合同会社 クラッセ	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	10,450,000	－	－
							預り敷金保証 金の引受	376,122	－	－
利害関係 人等	有限会社 マーレ	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	10,450,000	－	－
							預り敷金保証 金の引受	376,122	－	－
利害関係 人等	合同会社 トリトス	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	2,280,000	－	－
							預り敷金保証 金の引受	1,194,027	－	－
利害関係 人等	合同会社 プロートス	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	18,800,000	－	－
							預り敷金保証 金の引受	793,585	－	－
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	1,489,984	信託預り敷金 及び保証金	6,917,336
							敷金保証金の 預り	1,554,993		
							預り敷金保証 金の返還	20,364		
							賃料収入等	3,979,976	営業未収入金 前受金	135,639 963
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	預り敷金保証 金の引渡	926,497	信託預り敷金 及び保証金	6,474,579
							敷金保証金の 預り	1,386,354		
							預り敷金保証 金の返還	273,450		
							賃料収入等	3,874,279	営業未収入金 前受金	294,033 40,700
							不動産管理委 託報酬	652,341	営業未払金	154,294
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	3,100,000	短期借入金	2,500,000
							短期借入金の 返済	1,950,000		
							長期借入金の 借入	1,800,000	長期借入金	37,470,000
							長期借入金の 返済	2,900,000		
							支払利息の支 払	133,893	未払費用	49,491
							ローン手数料 の支払	29,602	未払費用	4,410
									前払費用	53,405
		長期前払費用	175,072							

(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。

V 注記表

当期(自 2017年6月1日 至 2017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	9.30	なし	利害関係 人等	敷金保証金の 預り	18,301	信託預り敷金 及び保証金	2,439,190		
							預り敷金保証 金の返還	17,641				
							賃料収入等	2,148,014			営業未収入金 前受金	70,957
											104,790	
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	361,895	信託預り敷金 及び保証金	7,249,904		
							預り敷金保証 金の返還	29,327			営業未収入金	152,729
							賃料収入等	4,161,768			前受金	1,072
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	373,926	信託預り敷金 及び保証金	6,522,614		
							預り敷金保証 金の返還	323,750			営業未収入金	189,449
							賃料収入等	4,252,600			前受金	33,759
							不動産管理委 託報酬	678,264			営業未払金	129,822
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	1,250,000	短期借入金	2,500,000		
							短期借入金の 返済	1,250,000				
							長期借入金の 借入	3,000,000	長期借入金	37,470,000		
							長期借入金の 返済	3,000,000				
							支払利息の支 払	133,437	未払費用	57,959		
									未払費用	3,479		
							ローン手数料 の支払	43,111	前払費用	46,797		
									長期前払費用	188,762		

(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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日		当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	
1口当たり純資産額	313,359円	1口当たり純資産額	313,467円
1口当たり当期純利益	9,252円	1口当たり当期純利益	9,346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(664,866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(665,214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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日
当期純利益(千円)	6,151,755	6,217,281
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)	6,151,755	6,217,281
期中平均投資口数(口)	664,866	665,214

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日
該当事項はありません。	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2017年11月28日及び2017年12月6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、2017年12月13日及び2017年12月26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217,091,520,300円、発行済投資口の総口数は698,704口となっています。</p> <p>(1)公募による新投資口の発行(一般募集)</p> <p>① 発行新投資口数:31,090口</p> <p>② 発行価格 :1口当たり458,150円</p> <p>③ 発行価格の総額:14,243,883,500円</p> <p>④ 発行価額 :1口当たり443,657円</p> <p>⑤ 発行価額の総額:13,793,296,130円</p> <p>⑥ 払込期日 :2017年12月13日</p> <p>⑦ 分配金起算日 :2017年12月1日</p> <p>(2)第三者割当による新投資口の発行</p> <p>① 発行新投資口数:2,400口</p> <p>② 発行価額 :1口当たり443,657円</p> <p>③ 発行価額の総額:1,064,776,800円</p> <p>④ 払込期日 :2017年12月26日</p> <p>⑤ 分配金起算日 :2017年12月1日</p> <p>⑥ 割当先 :野村證券株式会社</p> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用に充当するため、2018年1月5日付にて3,200百万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。</p> <p>3. 資産の取得</p> <p>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、2017年12月1日付にて1物件・4,725百万円、2018年1月5日付にて2物件・18,840百万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。</p>

Ⅵ金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	当 期 自 2017年 6月 1 日 至 2017年11月30日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	6,152,150,774	6,217,532,741
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,151,899,072 (9,248)	6,217,090,044 (9,346)
III 次期繰越利益	251,702	442,697

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665,214口の整数倍数の最大値となる6,151,899,072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665,214口の整数倍数の最大値となる6,217,090,044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

2018年1月17日

アクティビア・プロパティーズ投資法人
役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 川井 克之
業 務 執 行 社 員
指定有限責任社員 公認会計士 齋 木 夏 生
業 務 執 行 社 員

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2017年6月1日から2017年11月30日までの第12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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017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	6,152,573	6,218,255
減価償却費	1,176,077	1,189,628
固定資産除却損	0	—
投資法人債発行費償却	7,524	8,760
受取利息及び有価証券利息	△174	△68
支払利息	627,531	641,070
投資口交付費	48,191	55,185
融資関連費用	146,928	152,635
営業未収入金の増減額(△は増加)	△134,894	158,906
未収消費税等の増減額(△は増加)	240,810	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	232,885	261,545
前払費用の増減額(△は増加)	△160,833	154,892
営業未払金の増減額(△は減少)	94,699	18,149
未払費用の増減額(△は減少)	63,227	17,528
前受金の増減額(△は減少)	111,220	6,181
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,594	11,381
その他	23,628	△30,436
小計	8,644,992	8,863,616
利息の受取額	174	68
利息の支払額	△592,201	△609,261
法人税等の支払額	△972	△795
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,051,992	8,253,629
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	△47,344,411	△264,927
無形固定資産の取得による支出	—	△2,536
信託無形固定資産の取得による支出	△4,304,399	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△427,568	△417,990
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,831,129	808,786
その他	△426	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,245,675	123,332
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	12,396,074	4,998,489
短期借入金の返済による支出	△7,800,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	22,519,387	11,849,238
長期借入金の返済による支出	△14,400,000	△12,000,000
投資法人債の発行による収入	5,962,843	—
投資口の発行による収入	30,597,876	—
分配金の支払額	△5,410,632	△6,150,128
その他	△15,326	△26,167
財務活動によるキャッシュ・フロー	43,850,222	△6,328,568
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,656,538	2,048,393
現金及び現金同等物の期首残高	12,184,450	15,840,989
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,840,989	17,889,382

(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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017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 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	当 期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017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 12,959,519千円 信託現金及び信託預金 2,881,469千円 現金及び現金同等物 15,840,989千円	現金及び預金 15,165,946千円 信託現金及び信託預金 2,723,436千円 現金及び現金同等物 17,889,382千円

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 |

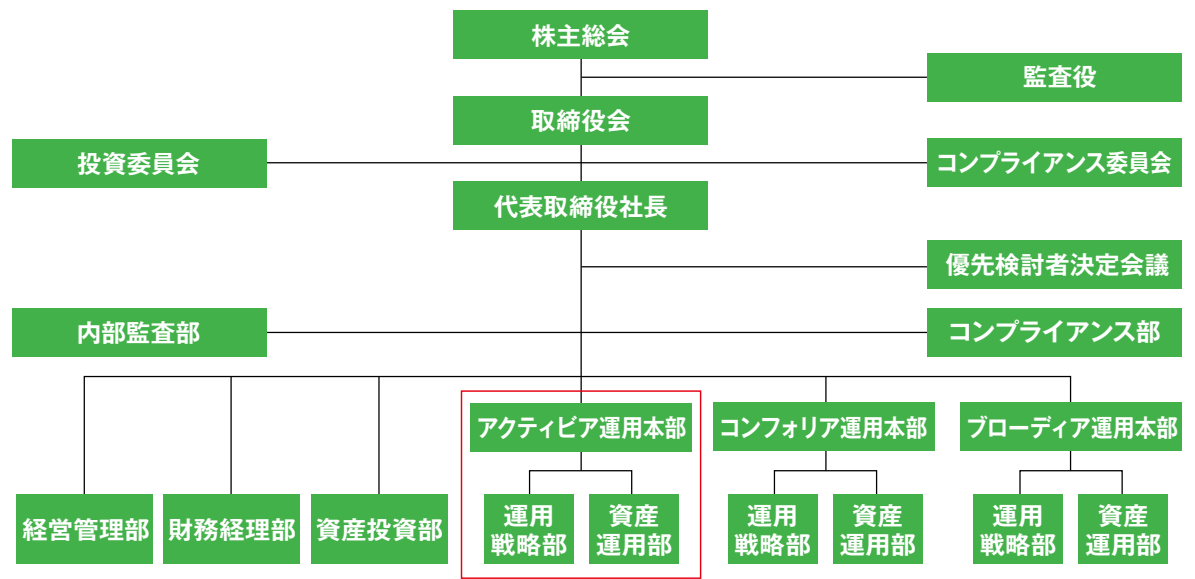
首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビル先の駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

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 |

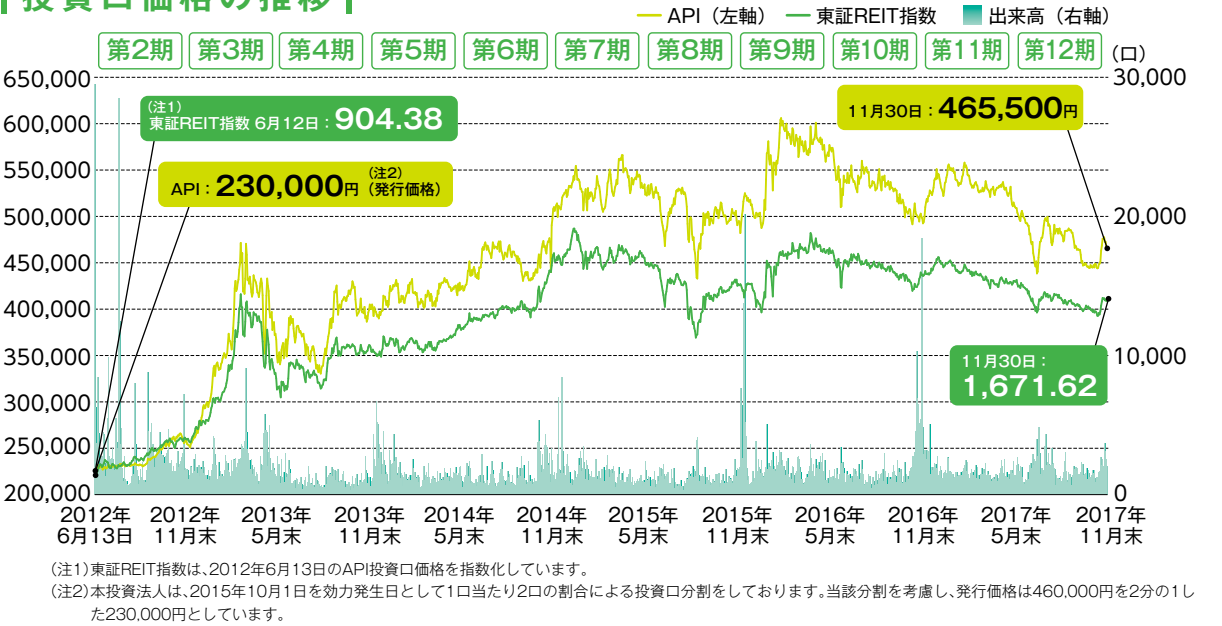
本資産運用会社では、「プロアクティブな行動(率先して、先を見越し、状況を改善する行動)」が社員に求められております。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境(不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況)を注視し、早期対応を心がけることで、中長年に安定した資産運用を実現していきます。

| 組織図 |

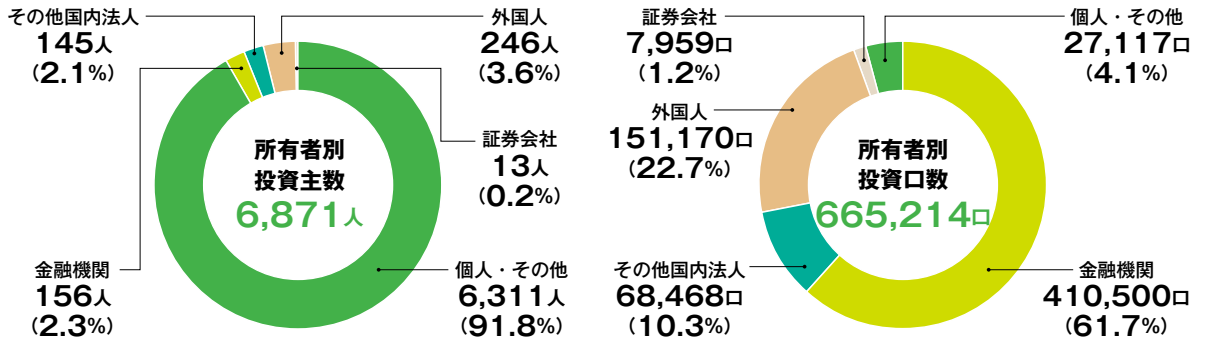


投資主インフォメーション

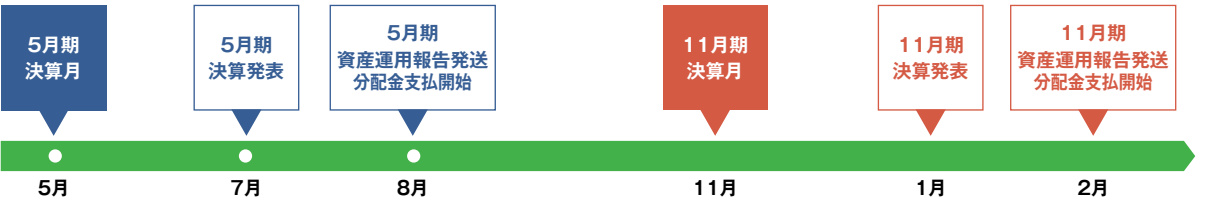
| 投資口価格の推移 |



| 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サイトに適宜情報開示を行っております。

<WEBサイトURL>

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

スマートフォンからもご覧いただけます



投資主インフォメーション

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) http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html
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おりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。
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% ^(注) 住民税 5%	内 訳	所得税 15% 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%^(注))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

- ・所得税が非課税また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