



2021年5月期(第19期)

# 資産運用報告

自 2020年12月1日 至 2021年5月31日

19<sup>th</sup>



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
- 5 TOPICS
- 15 本投資法人の特徴
- 16 ポートフォリオマップ
- 19 ポートフォリオ一覧
- 20 I 資産運用報告
- 38 II 貸借対照表
- 40 III 損益計算書
- 41 IV 投資主資本等変動計算書
- 42 V 注記表
- 51 VI 金銭の分配に係る計算書
- 52 VII 監査報告書
- 54 VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 56 投資法人の概要
- 57 資産運用会社の概要
- 58 投資主インフォメーション

#### 確定分配金

2021年5月期(第19期)  
1口当たり分配金

9,401円

#### 予想分配金

2021年11月期(第20期) 2022年5月期(第21期)  
1口当たり分配金 1口当たり分配金

9,350円 9,100円

#### 決算ハイライト

	2020年11月期(第18期)	2021年5月期(第19期)
営業収益	15,073百万円	14,715百万円
営業利益	8,228百万円	8,101百万円
経常利益	7,363百万円	7,250百万円
当期純利益	7,363百万円	7,249百万円
総資産	525,378百万円	525,379百万円
純資産	255,705百万円	255,581百万円
自己資本比率	48.7%	48.6%
1口当たり純資産 <sup>(注)</sup>	331,558円	331,397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。



## アフターコロナを見据えた施策を通じ、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  
佐藤一志

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。

まずは新型コロナウイルス感染症に罹患された方々の一刻も早い回復をお祈りするとともに、治療に関わる医療従事者の方々に心より敬意を表します。

本投資法人はこのたび、2021年5月期（第19期、2020年12月1日～2021年5月31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。

2021年5月期における日本経済は、本感染症の影響から、依然として厳しい状態にあります。一部では持ち直しの動きが見えるものの、個人消費のサービス業関連の支出を中心に弱さが増えています。

一方、J-REIT市場につきましては、本感染症の感染拡大に対する懸念が残る中、各銘柄の決算内容が全体的に堅調なことを受けて上昇基調で推移しています。

このような中、本投資法人の運用資産において、「東京オフィス」は引き続きマーケットの動向に注視していく必要はあるものの、賃料ギャップを背景とした賃料改定時の増額基調は継続し、テナント入替も安定的に推移しています。「都市型商業施設」では、本感染症の影響が続いている一方、消費者行動の変化を捉えた生活密着型の商業施設では好調な運営が行われています。

また2021年5月には、マーケットのリスクと回復を見据えた外部成長の施策として、2021年11月期において資産入替を実施することを決定いたしました。

今後も、本投資法人の運用資産の持つ立地及びクオリティの優位性を活かし、アフターコロナを見据えた運用を行って参る所存です。

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98.1%と、このような環境においても引き続き高水準を維持しています。

これらの結果、2021年5月期の業績は、営業収益14,715百万円、営業利益8,101百万円、当期純利益7,249百万円となり、1口当たりの分配金は9,401円となりました。

本投資法人はまた、持続可能（サステナブル）な社会の実現に向け、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）の観点を経営課題に位置づけております。これまでも、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進して参りましたが、2021年5月期においては、本感染症拡大を受け、影響を大きく受けたテナントからの賃料の一時減額等の要望に対して引き続き柔軟な対応を行った他、本投資法人初となるサステナビリティレポートを発行いたしました。

今後も本投資法人はマテリアリティ（重要な社会課題）毎に設定した目標に基づいた取り組みを、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様と一層信頼関係を深めるべく、より積極的に推進していく所存です。

2021年11月期（第20期）以降につきましては、本投資法人を早期に成長軌道に回帰させるべく、将来のアップサイドにつながるような取り組みを推進するなど、投資主価値の最大化を変わらぬ最重要課題として運用を行って参りたいと考えております。

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。

## 1 2021年5月期（第19期）の主要指標ハイライト

■ 21.5期はコロナ影響により減配も、**主要指標は伸長し堅調な決算**

決算（21.5期）			
営業収益		当期純利益	
147 億円	対前期 △4 億円	72 億円	対前期 △1 億円
1口当たり分配金（DPU）		1口当たりNAV	
9,401 円	対前期 △146 円	455,748 円	対前期 △7,197 円

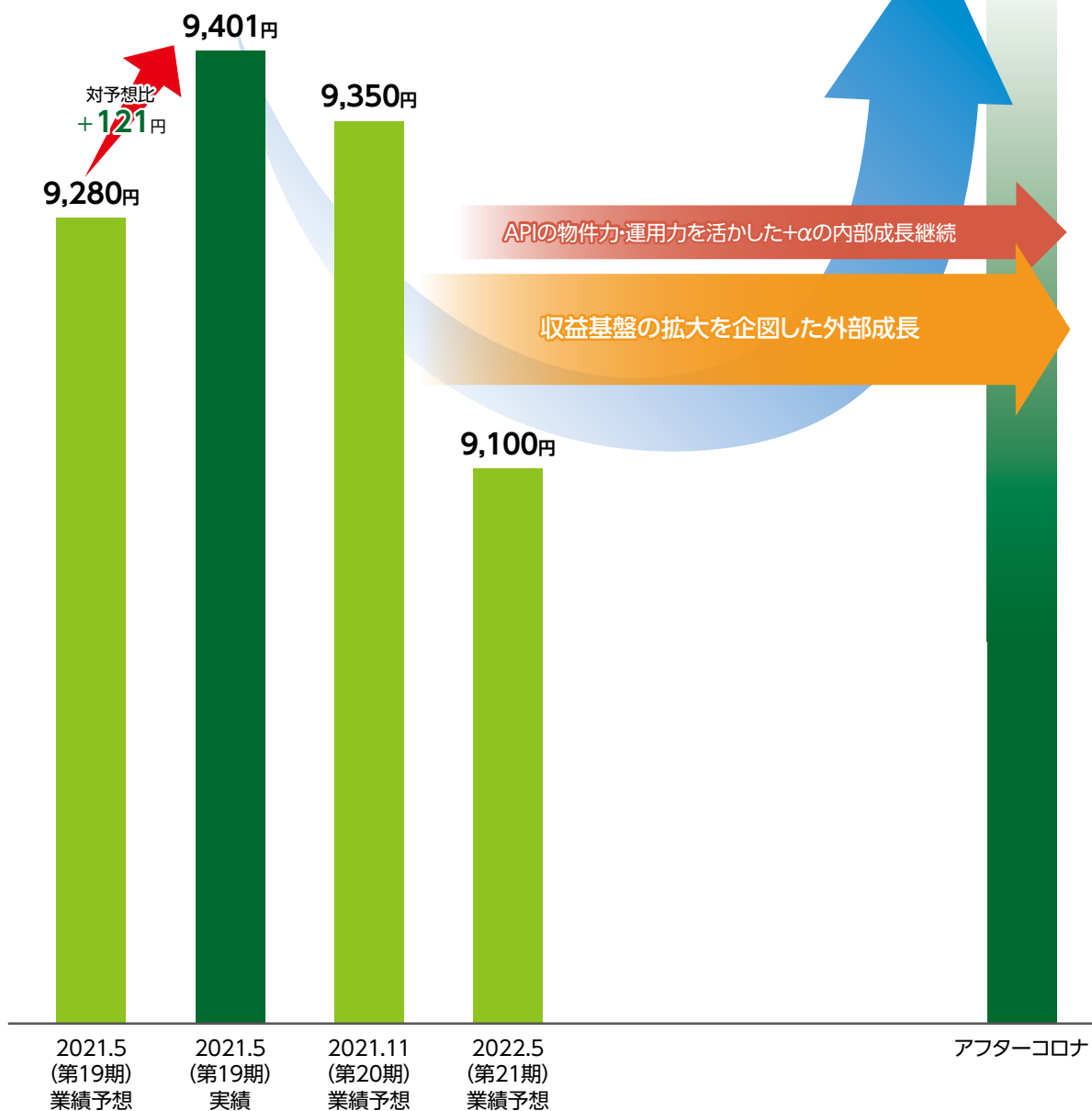
オフィス内部成長（21.5期）	運用物件（21.5期末時点）	財務（決算発表日時点）
増額割合 50 % 対前期 +6 pt	物件数 44 物件 対前期末 —	有利子負債残高 2,442 億円 対前期末 △2 億円
賃料増額 97 百万円 対前期 +6 百万円	資産規模 5,092 億円 対前期末 —	LTV（簿価） 46.5 % 対前期末 △0 pt
増額率 13.0 % 対前期 △9 pt	重点投資対象資産（UR+TO）比率 79.7 % 対前期末 —	平均残存年数 4.2 年 対前期末 +0.2 年
平均賃料 22.1 千円 対前期 +0.3 千円	鑑定評価額 6,009 億円 対前期末 △60 億円	平均金利 0.54 % 対前期末 △0.02 pt
賃料ギャップ △6 % 対前期 +2 pt	含み益 959 億円 対前期末 △54 億円	コミットメントライン 210 億円 対前期末 —

（注）オフィス内部成長は、東京オフィス（TO）及びアクティビア・アカウント（AA）のオフィス全体で集計。賃料増額は従前従後の賃料差額を期当たり換算して表示

## 2 環境認識・見通し等

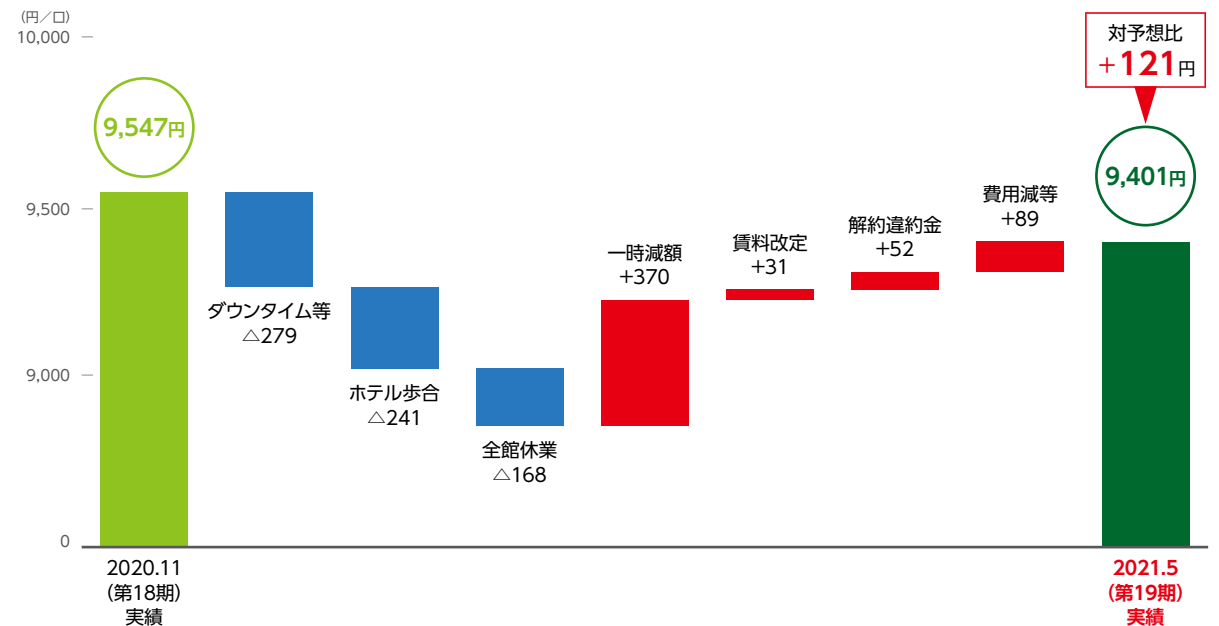
- 2度の緊急事態宣言を受けた減賃対応を実施も、**第19期決算は業績予想を上回る着地**
- 第20期、第21期の業績予想はコロナ影響の長期化を前提に作成も、市況回復に向け、**好立地・高クオリティの物件力と運用力**を活かして内部成長戦略を継続
- **収益基盤の拡大を企図**し、**投資主価値向上に資する外部成長**を目指す

アフターコロナに向けた市況回復



## 3 2021年5月期(第19期)のDPUサマリー

- 新型コロナウイルスの影響によるダウンタイム、ホテル歩合減少、全館休業実施の影響を受け、前期比△146円となる**9,401円**で着地
- 2度の緊急事態宣言に伴う全館休業を実施も、一時減額対応による影響の圧縮により業績予想比**+121円**



### 商業テナント要望・交渉状況サマリー

- 緊急事態宣言の発令に伴う減賃要請が発生も、**要望件数は減少**
- 一時減額要望に応じる一方、**将来の内部成長や足もとのリスク軽減につながる代替条件**を5割超のテナントから獲得

### 1. 要望件数の推移



### 2020年12月～21年5月末までの実績

要望内容		交渉状況	
一時減額	71件	減額合意	53件
解約	18件	据置	7件
支払猶予	6件	交渉中	11件

一時減額: テナントの業種や状況などから判断し、個別対応を実施  
 解約: 小規模区画が中心で影響は軽微

### 2. 代替条件の獲得

#### 将来の内部成長

- 1 減額期間経過後の賃料増額 5件
  - 一時減額相当を回収するケースもあり

- 2 売上歩合の新設／基準変更 28件
  - 新設の場合、売上が把握可能となり、今後の運用に活用

減額合意の5割超で代替条件を獲得

#### 足もとのリスク低減

- 3 解約禁止期間の延長 25件
  - 予告期間の延長も合わせて行うことで、長期のリーシング期間を確保

- 4 再契約の締結 20件
  - 単純に同条件で行うだけではなく、普通借から定借への切り替えも実施

減額合意の5割超で代替条件を獲得

52%

減額合意

## 4 物件入替

### 1. 物件入替の概要

取得予定物件		譲渡予定物件	
TO-19 田町イーストビル		UR-2 東急プラザ赤坂(準共有持分50%)	
			
			
売買契約締結日	2021年5月21日	売買契約締結日	2021年5月21日
取得予定日	2021年10月29日	譲渡予定日	2021年10月29日
取得予定価格 (取得利回り <sup>(注1)</sup> )	6,800百万円 (3.9%)	譲渡予定価格 <sup>(注4)</sup>	11,800百万円
		想定帳簿価格 <sup>(注4)(注5)</sup>	11,537百万円
償却後NOI <sup>(注2)</sup>	244百万円	償却後NOI <sup>(注2)(注4)</sup>	193百万円
償却後利回り <sup>(注3)</sup>	3.6%	償却後利回り <sup>(注3)</sup>	1.7%

#### 償却後NOI、利回りの向上

#### 余剰資金の将来的な活用

(注1) 2021年3月31日時点の不動産鑑定評価書の直接還元法におけるNOI(263百万円)を取得価格で除した数値を記載しております。

(注2) 「田町イーストビル」は現時点の想定に基づく年間の想定収支を、「東急プラザ赤坂」は保有を継続した場合の現時点の想定に基づく2022年5月期及び2022年11月期の想定収支の合計値を記載しております。

(注3) 「田町イーストビル」は現時点の想定に基づく年間の想定収支を、取得価格(6,800百万円)で除した数値を、「東急プラザ赤坂」は保有を継続した場合の現時点の想定に基づく2022年5月期及び2022年11月期の想定収支の合計値を取得価格(11,450百万円)で除した数値を記載しております。

(注4) 準共有持分(50%)に相当する金額を記載しております。

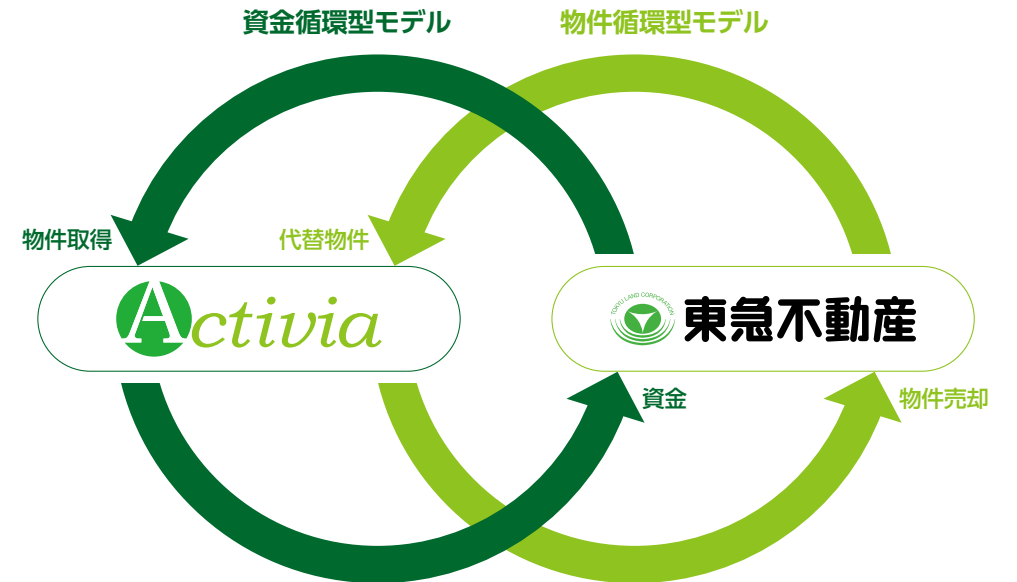
(注5) 2021年10月29日時点における想定値を記載しております。

### 2. 物件入替の効果

1	ポートフォリオの強化	新型コロナの影響を受けたホテルを核とする商業施設を売却し、重点投資エリアに所在する安定した東京オフィスを取得
2	物件循環型モデルの推進	スポンサーサポートを活用した機動的な物件入替を実現し、「物件循環型モデル」を推進
3	外部成長機会の確保	売却する東急プラザ赤坂はスポンサーにて建替も検討 本売却時に本物件を建替えた場合の新建物の優先交渉権を取得

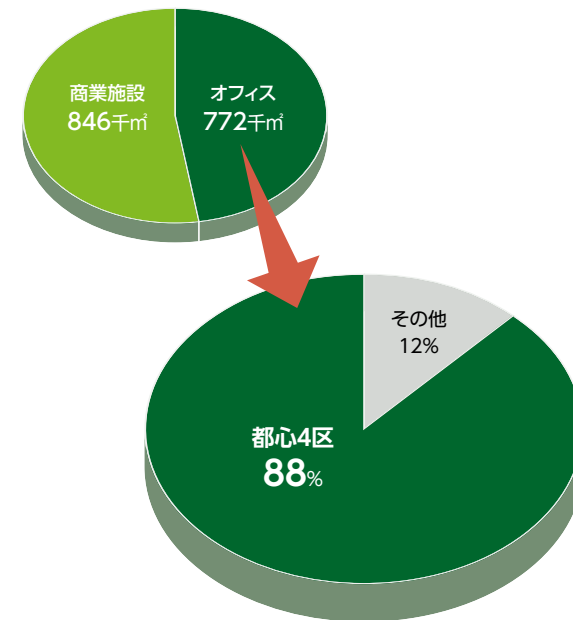
## 5 外部成長戦略

- 外部成長はスポンサーとの資金循環型モデルと物件循環型モデルが両輪
- 市場環境や物件特性を考慮し、投資主価値向上に資する外部成長を目指す



### 1. スポンサーの保有物件(オフィス・商業施設)

- 広域渋谷圏を含む都心主要4区を中心に  
1,600千㎡超のオフィス・商業施設を保有



(注) 都心4区: 渋谷区、港区、千代田区、中央区

### 2. 主な開発案件

- 広域渋谷圏を中心に、大規模再開発が進行中



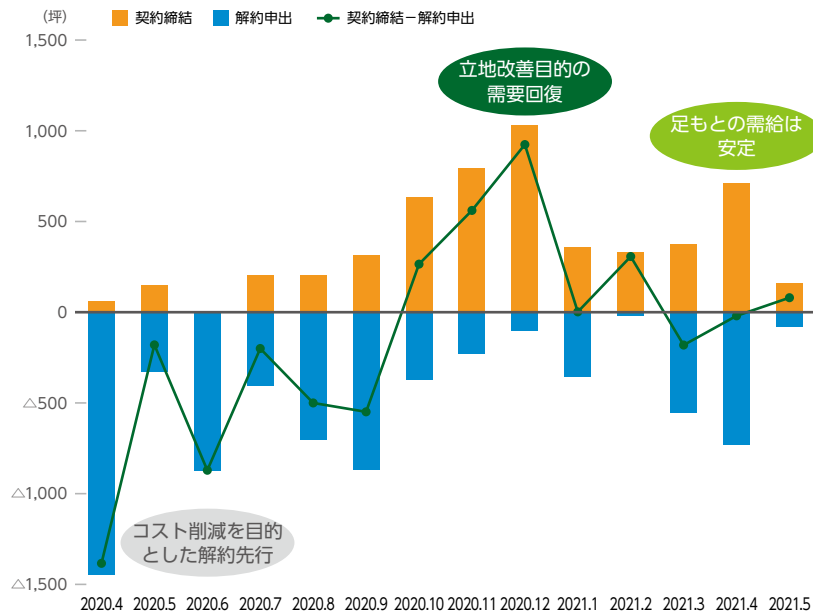


# 6 オフィスの状況

## 1. 賃料改定の状況

- コロナ禍においても継続的なテナントリレーションに注力し、**着実な改定時の賃料増額を継続**
- 入替時には賃料ギャップを活用した増額を実現し、**期当たりの賃料増額は過去最高**

## 2. 契約締結及び解約申出の推移 (申込ベース)



## 3. 改定入替実績 (21.5期)

TO賃料改定	
増額率	12.0%
増額賃料	2,830万円
TO入替	
増額率	15.8%
増額賃料	5,030万円
AA賃料改定	
増額率	4.1%
増額賃料	610万円
AA入替	
増額率	22.6%
増額賃料	1,280万円

## 4. 契約改定事例

### TO-9 A-PLACE五反田

- 五反田エリアへのベンチャー・スタートアップ企業の需要の強さを背景に増額改定
- 改定後は段階賃料を導入し、将来の内部成長を確保
- 2区画とも2度目の増額改定



増額率  
+13.0%

対象面積  
196坪  
(2区画)

### TO-2 A-PLACE恵比寿南

- 物件の立地とクオリティを評価し、2010年から継続入居するテナント
- 継続的なテナントリレーションにより、5度目となる改定で賃料ギャップを背景に大幅増額を実現



増額率  
+14.8%

対象面積  
69坪

## 5. 入替事例

### TO-12 汐留ビルディング

- 拠点集約に伴う退去1,325坪について、**ダウンタイム無しで入替**
- 新規入居のうち763坪は**内部増床**によるもので**入居テナントが物件を高く評価**



平均DT  
0ヶ月

対象面積  
1,325坪  
(3.5フロア)

### AA-10 梅田ゲートタワー

- 利便性の高い立地、高い設備スペックを背景に、集約統合先として本物件を選択
- 入替時に**賃料ギャップを解消**することで、大幅増額を実現

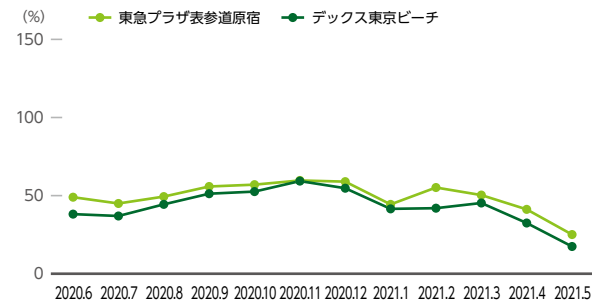


増額率  
+38.9%

対象面積  
355坪  
(2区画)

# 7 商業施設の状況

## 1. UR商業施設の売上推移 (前々年同期比)



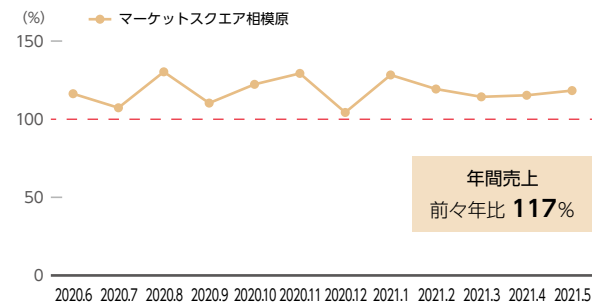
## 2. UR商業施設の入替事例

### UR-1 東急プラザ表参道原宿

- アメリカンイーグル区画は**DT無く後継テナントと契約**
- 新規入居は大手小売テナント  
長期の定期賃貸借契約で**安定性を確保**
- その他の路面店舗についても長期の定期賃貸借を締結予定



## 3. AA商業施設の売上推移 (前々年同期比)



## 4. AA商業施設の入替事例

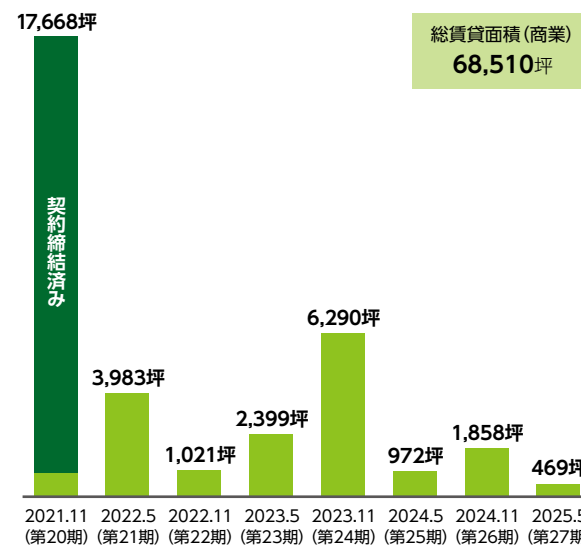
### AA-8 icot大森

- 大森駅徒歩3分に所在し、住宅街、オフィスエリアに隣接した立地の商業施設
- **コロナ禍の宅食需要を受けた**  
通販用食品、冷凍食品を製造する企業がキッチン利用として新規入居
- 施設利用者をターゲットに、物件内に冷凍食品の自動販売機を設置

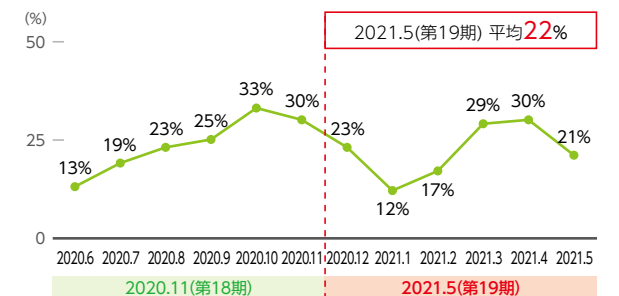


## 5. 契約満了期間分布

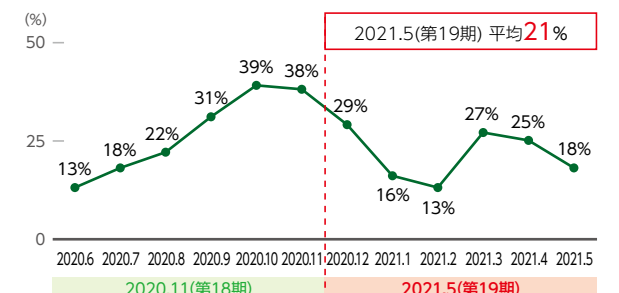
- 2021年11月期に満期を迎える大型区画は契約締結済み、今後の**契約満了時期は分散化**
- **契約期間を固定し、長期安定的な稼働を実現**



## 6. ホテル客室稼働率

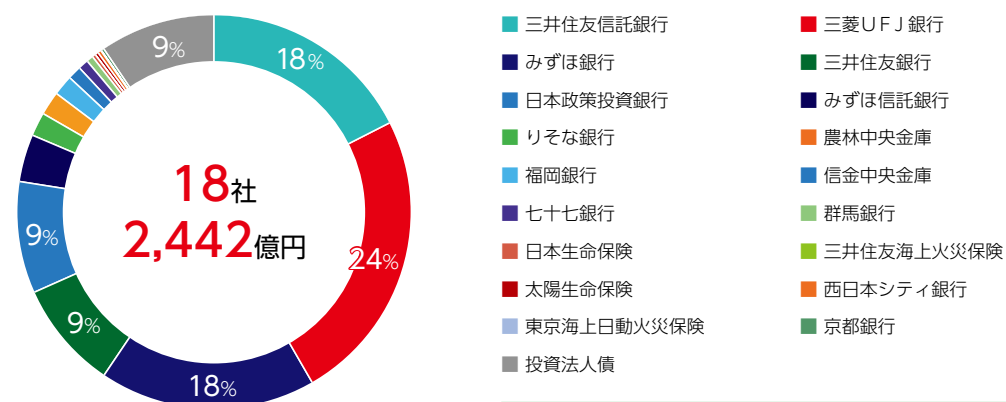


## 7. ホテルRevPAR (前々年同期比)



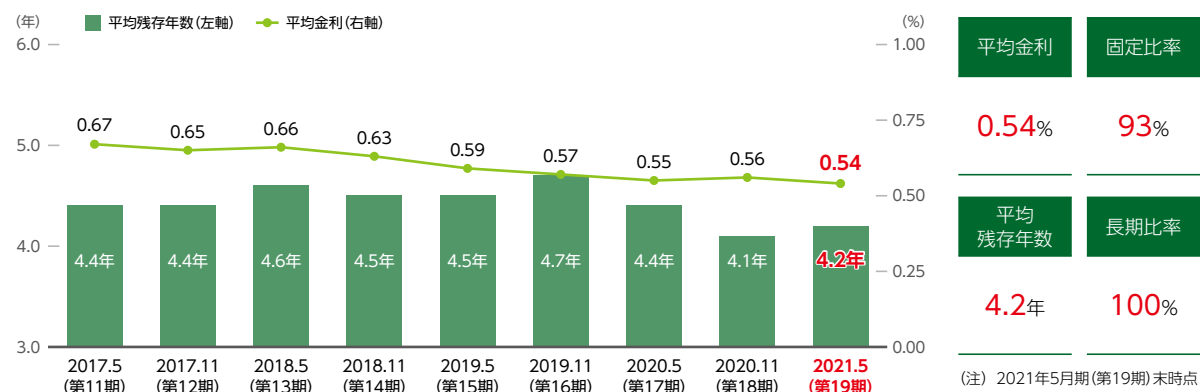
## 8 財務の状況

### 借入先一覧



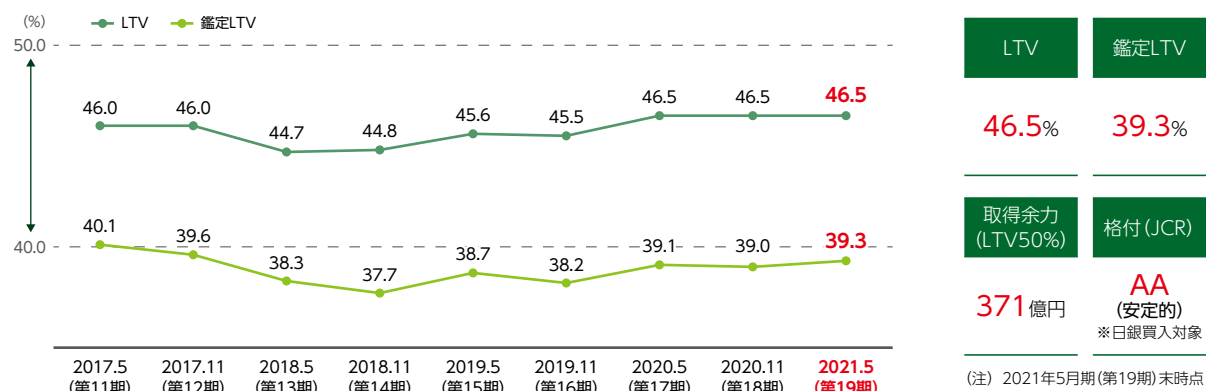
### 平均残存年数と平均金利の推移

- 平均残存年数を維持しながら平均金利の低下を実現、引き続き**デットコストの低減**を目指す



### LTVの推移

- 21.5期(第19期)末時点のLTVは**46.5%**(鑑定LTVは39.3%)、**40%~50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施



## 9 ESGの取り組み

- 2021年6月には**本投資法人初**となる**サステナビリティレポート**を発行、**本投資法人WEBサイト**のサステナビリティ関連情報も**拡充**
- ESG関連の取り組み強化と適切な情報開示を行い、ステークホルダーとの対話を通じて更なるESGの推進を目指す

### 1. サステナビリティレポートの発行

- E(環境)、S(社会)、G(ガバナンス)それぞれの観点における本投資法人の考え方を明記し、発信力を強化



### 2. 本投資法人WEBサイトのサステナビリティページの充実化

- これまでの取り組みをE、S、Gの観点別に「見える化」、網羅的に掲載することで、本投資法人のさまざまなイニシアティブを紹介



### 3. 地域社会

- 「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」では、中高木を植栽するとともに、鳥の巣箱を設置し**生物多様性保存に配慮**
- 近隣の小学生が手作りした巣箱の設置や、幼稚園児に野菜作り体験をする場を提供するなど**地域社会に貢献**



# 9 ESGの取り組み

## 4. 外部・環境認証評価 (2021年5月期末時点)

### GRESBリアルエステイト評価

#### 総合スコア評価

3年連続の  
最上位5つ星



#### 開示評価

3年連続の  
最上位Aランク



### CASBEE不動産評価認証



S(★★★★★) 11物件  
A(★★★★★) 13物件

### BELS評価認証



★★★★★ 4物件  
★★★★ 2物件  
★★★ 5物件  
★★ 1物件

### 環境認証取得物件

認証取得  
物件数 28物件

延床面積  
割合 66%

### DBJ Green Building認証



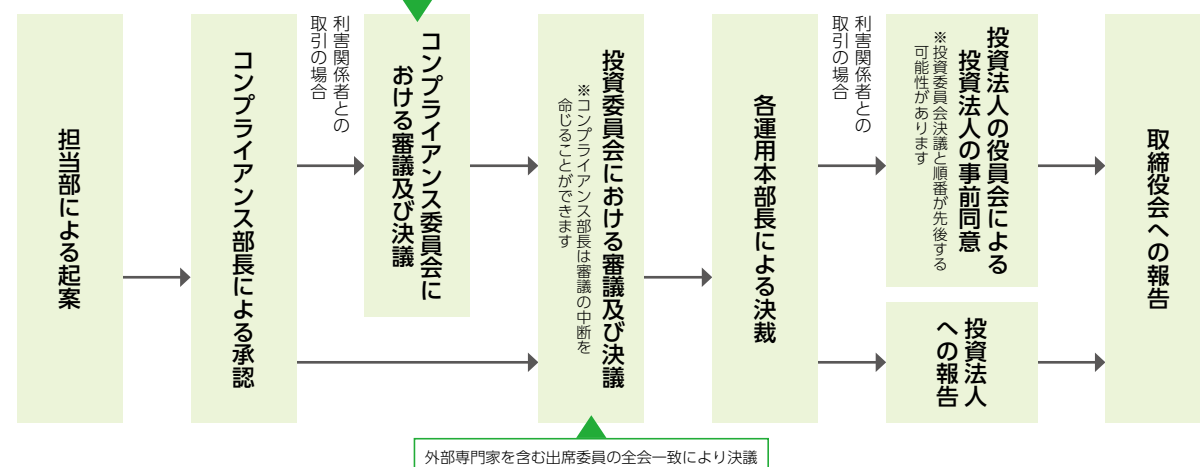
### 中小低炭素モデルビル



## 5. 適切な意思決定プロセスの構築

- 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的として、利害関係者からの資産取得等に際しては外部専門家を含むコンプライアンス委員会における決議が必要

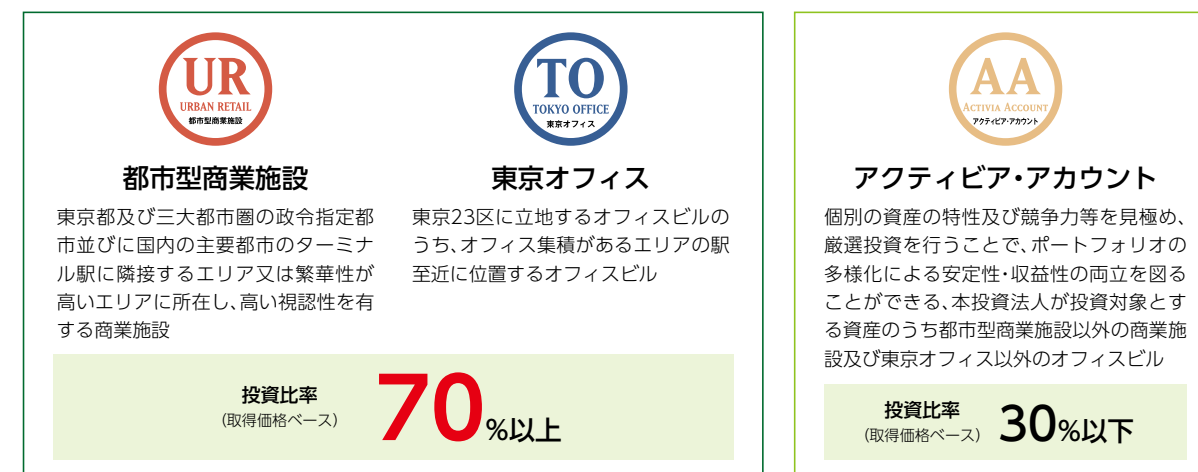
出席委員中、コンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決議



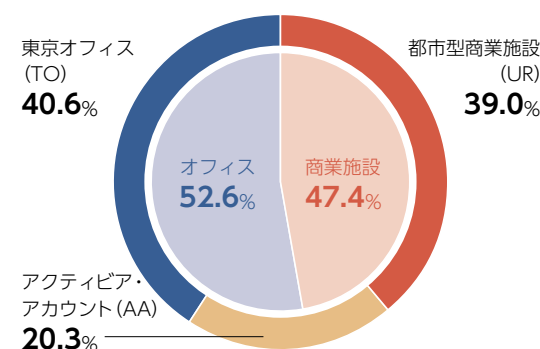
## 本投資法人の特徴

### 1. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

- 本投資法人は、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た上、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、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行う

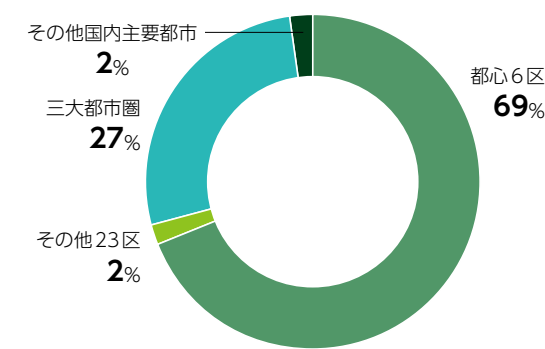


### 投資比率(カテゴリー別)



重点投資対象資産比率 79.7% (UR+TO)

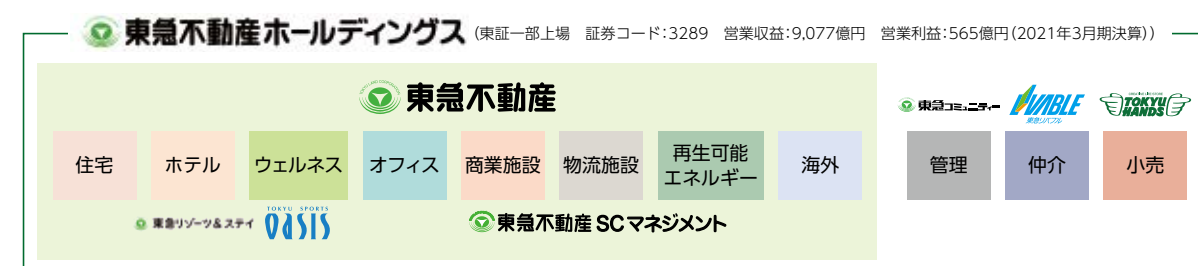
### 投資比率(エリア別)



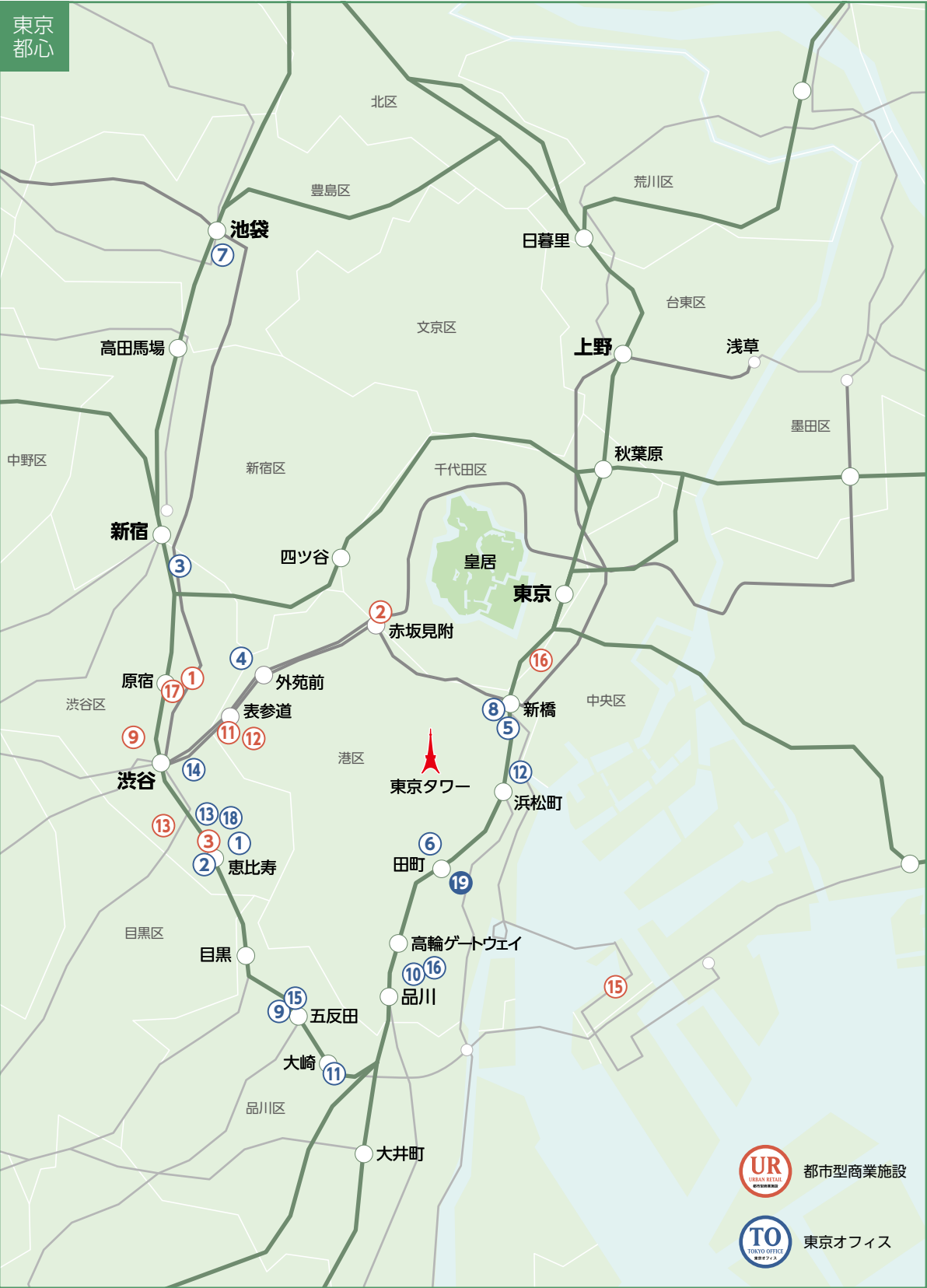
資産規模 5,092億円

### 2. スポンサーグループのバリューチェーンの活用

- 包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用することで、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により、資産の収益性の向上(内部成長)を目指す







<b>UR-1</b> 東急プラザ 表参道原宿	<b>UR-2</b> 東急プラザ 赤坂 <sup>(注1)</sup>	<b>UR-3</b> キュープラザ 恵比寿	<b>UR-9</b> A-FLAG 渋谷	<b>UR-11</b> A-FLAG 骨董通り
<b>UR-12</b> A-FLAG 美術館通り	<b>UR-13</b> A-FLAG 代官山ウエスト	<b>UR-15</b> デックス 東京ビーチ	<b>UR-16</b> 東急プラザ 銀座(底地)	<b>UR-17</b> キュープラザ 原宿
<b>TO-1</b> 東急不動産 恵比寿ビル	<b>TO-2</b> A-PLACE 恵比寿南	<b>TO-3</b> A-PLACE 代々木	<b>TO-4</b> A-PLACE 青山	<b>TO-5</b> ルオーゴ汐留
<b>TO-6</b> 田町スクエア (底地)	<b>TO-7</b> A-PLACE 池袋	<b>TO-8</b> A-PLACE 新橋	<b>TO-9</b> A-PLACE 五反田	<b>TO-10</b> A-PLACE 品川
<b>TO-11</b> 大崎ウィズタワー	<b>TO-12</b> 汐留ビルディング	<b>TO-13</b> A-PLACE 恵比寿東	<b>TO-14</b> A-PLACE 渋谷金王	<b>TO-15</b> A-PLACE 五反田駅前
<b>TO-16</b> A-PLACE 品川東	<b>TO-18</b> 恵比寿 プライムスクエア	<b>TO-19</b> 田町イーストビル (予定) <sup>(注2)</sup>		

(注1)「東急プラザ赤坂」(準共有持分50%)は、2021年10月29日に譲渡を予定しております。  
(注2)「田町イーストビル」は、2021年10月29日に取得を予定しております。



AA-4

icot溝の口

AA-5

icot多摩センター

AA-8

icot大森

AA-9

マーケット  
スクエア相模原

AA-11

A-PLACE  
馬車道

UR

都市型  
商業施設

AA

アクティビア・  
アカウント

AA-12

コマーシャル  
モール博多



UR-5

京都烏丸  
パーキングビル

UR-7

神戸旧居留地  
25番館

UR-10

キュープラザ  
心斎橋

UR-14

A-FLAG  
北心斎橋

AA-1

あまがさきキュー  
ズモール(底地)

AA-2

icotなかもず

AA-7

大阪中之島ビル

AA-10

梅田ゲートタワー

AA-13

EDGE心斎橋



UR-8

A-FLAG  
札幌

AA-6

A-PLACE  
金山

(2021年5月31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(m)	建築時期 <sup>(注1)</sup>	稼働率	
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 <sup>(注2)</sup>	東京都渋谷区神宮前	45,000	8.8%	4,918.43	2012年3月	99.4%	
	UR-2	東急プラザ赤坂 <sup>(注2)</sup>	東京都千代田区永田町	11,450	2.2%	16,609.75	1969年9月	96.8%	
	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	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	1.7%	21,616.04	2006年7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	96.0%	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	1.3%	3,403.07	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	2.6%	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	88.9%	
	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	0.4%	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%	2,538.13	2008年3月	100.0%	
	UR-15	デックス東京ビーチ <sup>(注2)</sup>	東京都港区台場	12,740	2.5%	16,119.47	1996年6月 2000年11月(増築)	94.9%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) <sup>(注2)</sup>	東京都中央区銀座	37,500	7.4%	1,130.04	－	100.0%	
	UR-17	キュープラザ原宿 <sup>(注2)</sup>	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				198,715	39.0%	124,671.85	－	97.8%
	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	88.7%
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	1.7%	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	0.9%	4,476.35	2004年7月	87.3%	
TO-6		田町スクエア(底地) <sup>(注3)</sup>	東京都港区芝	2,338	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%	5,054.19	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	1.1%	4,028.69	2012年2月	100.0%	
TO-10		A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	0.7%	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 <sup>(注2)</sup>	東京都港区海岸	71,600	14.1%	28,136.05	2007年12月	99.5%	
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	0.9%	3,010.53	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	1.4%	4,333.64	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)	95.2%	
TO-18		恵比寿プライムスクエア <sup>(注2)</sup>	東京都渋谷区広尾	30,700	6.0%	18,063.03	1997年1月	89.6%	
東京オフィス				206,900	40.6%	126,352.43	－	96.7%	
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%	20,226.77	1984年3月	99.5%	
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.1%	6,209.78	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	0.9%	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	3.7%	13,566.95	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%	9,710.91	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	87.0%	
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋	19,800	3.9%	15,897.10	1986年4月	100.0%	
	アクティビア・アカウント				103,570	20.3%	174,468.80	－	99.2%
ポートフォリオ全体				509,185	100.0%	425,493.08	－	98.1%	

(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」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)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)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。



1. 資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
営業期間		自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
営業収益	(百万円)	14,843	15,542	14,984	15,073	14,715
うち賃貸事業収入	(百万円)	13,472	14,063	13,903	14,009	13,765
営業費用	(百万円)	6,243	6,862	6,778	6,845	6,614
うち賃貸事業費用	(百万円)	4,973	5,464	5,470	5,588	5,369
営業利益	(百万円)	8,599	8,680	8,206	8,228	8,101
経常利益	(百万円)	7,726	7,818	7,333	7,363	7,250
当期純利益	(百万円)	7,725	7,817	7,332	7,363	7,249
純資産額	(百万円)	256,085	256,198	255,700	255,705	255,581
(対前期比)	(%)	(14.4)	(0.0)	(△0.2)	(0.0)	(△0.0)
総資産額	(百万円)	514,359	515,480	525,686	525,378	525,379
(対前期比)	(%)	(15.5)	(0.2)	(2.0)	(△0.1)	(0.0)
出資総額	(注4) (百万円)	248,370	248,370	248,370	248,370	248,370
発行済投資口の総口数	(口)	771,224	771,224	771,224	771,224	771,224
1口当たり純資産額	(円)	332,050	332,196	331,551	331,558	331,397
分配総額	(百万円)	7,725	7,817	7,332	7,362	7,250
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	10,118	10,136	9,507	9,547	9,400
1口当たり分配金額	(円)	10,017	10,137	9,508	9,547	9,401
うち1口当たり利益分配金	(円)	10,003	10,137	9,504	9,514	9,386
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	14	—	4	33	15
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.6	1.5	1.4	1.4	1.4
自己資本利益率	(注2) (%)	3.2	3.1	2.9	2.9	2.8
自己資本比率	(注2) (%)	49.8	49.7	48.6	48.7	48.6
(対前期増減)	(注2)	(△0.4)	(△0.1)	(△1.1)	(0.1)	(△0.1)
配当性向	(注2) (%)	99.8	100.0	100.0	99.7	99.8
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	45	44	44	44	44
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	415,167.22	414,008.41	425,551.96	425,490.09	425,493.08
期末稼働率	(%)	99.5	99.8	99.8	98.9	98.1
当期減価償却額	(百万円)	1,294	1,298	1,334	1,335	1,352
当期資本的支出額	(百万円)	413	640	702	650	678
賃貸NOI	(注2) (百万円)	10,827	11,034	10,704	10,803	10,705

(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15期763,508口、第16期771,224口、第17期771,224口、第18期771,224口、第19期771,224口)で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

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

「自己資本比率」 期末純資産額／期末総資産額×100

「配当性向」 分配総額(利益超過分配金を含まない)／当期純利益×100(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」、「汐留ビルディング」、「キュープラザ原宿」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、35%、60%、30%及び51%)に相当する数値に基づき記載しています。

(注4) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3279)し、2018年12月19日に6年連続となる公募増資及び2019年1月7日に第三者割当を実施しました。

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

新規上場以降、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44物件(取得価格合計509,185百万円)となりました。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状態にあるなか、一部では持ち直しの動きが続いているものの、個人消費のサービス業関連の支出を中心に弱さが増えています。

商業施設を取り巻く環境については、消費者マインドは持ち直しの動きを見せていたものの、2度の緊急事態宣言の発出により、足元では旅行やレジャーなどのサービス消費や、被服や化粧品などの外出関連支出が減少しました。

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)を中心に稼働率、賃料水準ともに高い水準を維持していましたが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞により、オフィス集約や縮小移転等の動きが続いています。三鬼商事株式会社が公表した2021年5月末時点の都心5区の平均空室率は5.90%で、前期末(2020年11月30日)時点との比較では1.57ポイント上昇しました。賃料水準についても、2020年8月以降10ヶ月連続で下落しており、2021年5月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は21,249円となりました。東京以外の主要都市でも空室率は上昇傾向にありますが、賃料水準は緩やかな下落または横ばいで推移しています。

J-REIT市場は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対する懸念が残る一方、各銘柄の決算内容が全体的に堅調なことを受けて上昇基調で推移しています。

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44物件(取得価格合計509,185百万円)、総賃貸可能面積は425,493.08㎡(128,709坪)となりました。また、当期末時点の稼働率は98.1%となっています。

③ サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進してまいりました。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ(重要課題)として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては、運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社において、2020年12月に環境管理システム運用マニュアルを制定し、本投資法人においても、環境目標設定(Plan)、実績把握(Do)、予実分析(Check)、対策実行・改善(Act)を行い、環境負荷の継続的な低減を図っております。また、「ルオーゴ汐留」・「A-PLACE恵比寿東」の共用部、「デックス東京ビーチ」・「A-PLACE品川」・「恵比寿プライムスクエア」の共用部の一部、「A-PLACE恵比寿南」・「A-PLACE品川東」・「恵比寿プライムスクエア」・「A-PLACE馬車道」・「EDGE心斎橋」の専有部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、「A-FLAG渋谷」のエレベーター更新工事では、最新の制御方式や永久磁石を使用した効率性の高いモーターを採用すると共に、天井照明LED化により省エネルギー性能を向上させました。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取組んでおり、当期は、BELS認証を「キュープラザ恵比寿(★★)」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28物件、延床面積ベースで65.8%(2021年5月31日現在)となりました。

さらに、「キュープラザ心斎橋」にて電動シェアサイクルを新規導入すると共に、「コマーシャルモール博多」では、テナント退居後の仮囲いされた区画に、市内福祉施設に入所されている方が描いたアートを展示する「仮囲いミュージアム」を実施いたしました。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

④ 資金調達概要

当期においては、負債の返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達方法の多様化を図るため、無担保投資法人債を2021年2月9日に1,300百万円発行し、短期借入金の返済に充当しました。また、返済期日が到来した借入金の返済等のため、12,200百万円の借入れを行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。



I 資産運用報告

この結果、当期末時点における有利子負債残高は244,150百万円(借入金221,350百万円、投資法人債22,800百万円)となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合(LTV=有利子負債残高÷資産総額×100)については、当期末時点で46.5%、長期比率100.0%、固定金利比率92.6%となりました。

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

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

⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益14,715百万円、営業利益8,101百万円、経常利益7,250百万円、当期純利益7,249百万円となりました。

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(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)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き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,238,708,464円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失39,646,906円から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,401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)
2018年12月19日	公募増資	67,320	766,024	29,036	246,127	(注15)
2019年 1 月 7 日	第三者割当増資	5,200	771,224	2,242	248,370	(注16)

(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口当たり発行価格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。  
(注15) 1口当たり発行価格445,410円(発行価額431,320円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注16) 1口当たり発行価額431,320円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注17) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
営業期間	自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
最 高	492,500円	589,000円	582,000円	426,000円	515,000円
最 低	432,000円	461,000円	227,400円	335,000円	390,500円

4 分配金等の実績

当期の分配金は、租税の特例(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き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,238,708,464円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失39,646,906円から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,401円となりました。

期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
営業期間	自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
当期末処分利益総額	7,726,143千円	7,829,267千円	7,333,243千円	7,366,549千円	7,278,928千円
利益留保額	11,589千円	572千円	3,530千円	29,124千円	40,219千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,725,350千円 (10,017円)	7,817,897千円 (10,137円)	7,332,797千円 (9,508円)	7,362,875千円 (9,547円)	7,250,276千円 (9,401円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,714,553千円 (10,003円)	7,817,897千円 (10,137円)	7,329,712千円 (9,504円)	7,337,425千円 (9,514円)	7,238,708千円 (9,386円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	10,797千円 (14円)	一千円 (一円)	3,084千円 (4円)	25,450千円 (33円)	11,568千円 (15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)	10,797千円 (14円)	一千円 (一円)	3,084千円 (4円)	25,450千円 (33円)	11,568千円 (15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)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

経済活動の水準は、感染症の影響が徐々に和らいでいくもとで回復していくとみられますが、先行きの見通しについては、新規感染者数の増減やそれが内外経済に与える影響によって変わりうるため、不透明感が強い状況です。

商業施設を取り巻く環境については、足元では営業短縮要請や訪日外国人客数の減少等により厳しい状況が続くものの、ワクチン接種の進展等により緩やかな回復傾向となることが期待されます。賃貸オフィス市場に関しては、空室率の上昇と賃料の下落が継続する懸念はあるものの、2021年は新規供給が減少することもあり、好立地物件については底堅い状況が継続するものと考えています。J-REIT市場は、景気や不動産賃貸市場の先行きに未だ不透明感が残るものの、相対的に業績の安定性や財務面の健全性が高く魅力的な配当利回り水準にあるREITには長期的な資金流入が期待できると考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、感染予防対策等の社会的責務を果たすとともに、豊富な運用ノウハウによって新型コロナウイルス感染症の影響を最小化し、資産入替など中長期的視野に立ったポートフォリオ戦略のもと、スポンサーサポートを活用した外部成長や、立地・クオリティにこだわった物件の強みを活かした内部成長により、投資主価値向上軌道への回帰を目指します。

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。

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。

## I 資産運用報告

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

### ③ 内部成長戦略

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

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

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

### ④ 財務戦略

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### <参考情報>

#### a. 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、「b. 資産の譲渡」の譲渡資金により、以下に掲げる資産を取得する予定です。

#### (TO-19) 田町イーストビル

資産の種類	信託受益権
取得予定価格	6,800百万円
取得予定年月日(注)	2021年10月29日
所在地	東京都港区芝浦三丁目2番16号
用途	事務所・共同住宅・車庫
敷地面積	970.13㎡
延床面積	6,065.08㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上10階
竣工年月	2003年4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。

#### b. 資産の譲渡

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-2) 東急プラザ赤坂

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	11,800百万円
引渡予定年月日(注)	2021年10月29日
所在地	東京都千代田区永田町二丁目14番3号
用途	ホテル、事務所、店舗、駐車場
敷地面積	5,103.57㎡
延床面積	51,491.66㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下3階地上14階
竣工年月	1969年9月
所有形態	土地:所有権(準共有持分50%) 建物:所有権(準共有持分50%)

(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。

## 2. 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第15期 2019年5月31日	第16期 2019年11月30日	第17期 2020年5月31日	第18期 2020年11月30日	第19期 2021年5月31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)	771,224	771,224	771,224	771,224	771,224
出資総額(注)(百万円)	248,370	248,370	248,370	248,370	248,370
投資主数(人)	7,680	6,914	7,758	7,542	7,160

(注) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

### 2 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口 数に対する所有投資 口数の割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	172,464	22.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	132,020	17.11
東急不動産株式会社	81,137	10.52
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,432	4.07
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	21,293	2.76
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)	19,613	2.54
SMBC日興証券株式会社	11,795	1.52
日本証券金融株式会社	10,635	1.37
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	9,101	1.18
みずほ証券株式会社	8,267	1.07
合 計	497,757	64.54

(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)	佐藤 一志	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 アクティビア運用本部長	3,300
監督役員 (注1)	山田 洋之助 有賀 美典	山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー 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	—	13,700 (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、2021年2月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務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



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18期 2020年11月30日		第19期 2021年5月31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	198,465	37.8	198,195	37.7
	東京オフィス	204,673	39.0	204,632	38.9
	アクティビア・アカウント	102,437	19.5	102,196	19.5
	小 計	505,577	96.2	505,024	96.1
不動産等計		505,577	96.2	505,024	96.1
預金・その他資産		19,801	3.8	20,355	3.9
資産総額計(注2)		525,378 (505,577)	100.0 (96.2)	525,379 (505,024)	100.0 (96.1)

(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)	70,502	28,136.05	27,993.23	99.5	10.2	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,573	4,918.43	4,891.23	99.4	6.4	商業施設
東急プラザ銀座(底地)(注4)	37,895	1,130.04	1,130.04	100.0	3.9	商業施設
恵比寿プライムスクエア(注4)	31,044	18,063.03	16,176.70	89.6	5.5	オフィスビル
神戸旧居留地25番館	20,209	19,653.90	19,653.90	100.0	4.7	商業施設
EDGE心斎橋	19,991	15,897.10	15,897.10	100.0	3.9	オフィスビル
梅田ゲートタワー	19,107	13,566.95	13,566.95	100.0	3.1	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,790	14,658.98	13,956.02	95.2	3.8	オフィスビル
キューブラザ心斎橋	13,380	2,820.23	2,820.23	100.0	2.3	商業施設
キューブラザ原宿(注4)	13,313	3,378.49	3,216.91	95.2	1.6	商業施設
合 計	288,808	122,223.20	119,302.31	97.6	45.5	

(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、2021年5月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2021年5月31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、2021年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、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、2021年5月31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」、「東急プラザ銀座(底地)」、「恵比寿プライムスクエア」及び「キューブラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%、75%、30%、51%及び60%)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	4,918.43	61,275	44,573	
	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	10,800	11,570	
	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	11,700	8,160	
	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町678番	信託受益権	21,616.04	10,400	8,660	
	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	20,209	
	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	7,670	4,780	
	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,403.07	7,910	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	14,300	13,380	
	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	4,850	4,388	
	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	4,860	4,708	
	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	2,300	2,433	
	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	2,538.13	4,670	4,830	
	デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,119.47	12,642	12,932	
	東急プラザ銀座(底地)(注4)	東京都中央区銀座五丁目2番1号	信託受益権	1,130.04	39,000	37,895	
	キューブラザ原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	3,378.49	12,800	13,313	
小 計				124,671.85	231,977	198,195	
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	11,900	7,160	
	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	15,900	9,449	
	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	4,880	3,832	
	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	10,700	8,535	
	ルオーゴ沙留	東京都港区東新橋二丁目3番3号	信託受益権	4,476.35	6,390	4,349	
	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	2,840	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	5,470	3,654	
	A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,054.19	7,330	5,751	
	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田二丁目27番3号	信託受益権	4,028.69	8,180	5,401	
	A-PLACE品川	東京都港区港南一丁目8番40号	信託受益権	2,986.36	6,250	3,773	
	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	14,600	10,471	
	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	78,050	70,502	
	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	7,670	7,013	
	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	3,010.53	5,700	4,921	
	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田一丁目5番1号	信託受益権	4,333.64	7,810	7,617	
	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	21,600	18,790	
	恵比寿プライムスクエア(注4)	東京都渋谷区広尾一丁目1番7号、39号、40号	信託受益権	18,063.03	31,300	31,044	
	小 計				126,352.43	246,570	204,632
アクティビティアカウント	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	14,200	12,113	
	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	10,600	7,977	
	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	3,240	2,587	
	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	3,950	2,558	
	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	8,600	6,132	
	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	20,226.77	16,700	11,133	
	icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.78 (注5)	6,860	5,676	
	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	5,010	4,591	
	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	13,566.95	21,400	19,107	
	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,710.91	4,760	4,036	
	コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号	信託受益権	9,612.88	5,960	6,289	
	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	信託受益権	15,897.10	21,100	19,991	
	小 計				174,468.80	122,380	102,196
	合 計				425,493.08	600,927	505,024

(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、2021年5月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2021年5月31日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注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、2021年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3)「帳簿価額」は、2021年5月31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」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注5)「icot大森」の賃貸可能面積は、外部駐輪場の一部(約21㎡)と2階共用部の一部(約28㎡)を含めて算定しています。



I 資産運用報告

本投資法人が保有する運用不動産ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第18期(2020.6.1～2020.11.30)				第19期(2020.12.1～2021.5.31)			
		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)	33	98.6	1,129	7.5	32	99.4	934	6.4
	東急ブラザ赤坂(注4)	90	97.1	576	3.8	90	96.8	509	3.5
	キューブラザ恵比寿	4	100.0	217	1.4	4	100.0	270	1.8
	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)
	神戸旧居留地25番館	7	100.0	637	4.2	7	100.0	691	4.7
	A-FLAG札幌	15	98.3	525	3.5	12	96.0	396	2.7
	A-FLAG渋谷	2	100.0	197	1.3	2	100.0	215	1.5
	キューブラザ心斎橋	6	100.0	320	2.1	6	100.0	345	2.3
	A-FLAG骨董通り	8	100.0	119	0.8	7	88.9	116	0.8
	A-FLAG美術館通り	4	100.0	111	0.7	4	100.0	124	0.8
	A-FLAG代官山ウエスト	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	A-FLAG北心斎橋	5	100.0	91	0.6	5	100.0	94	0.6
	デックス東京ビーチ(注4)	77	96.8	488	3.2	77	94.9	440	3.0
	東急ブラザ銀座(底地)(注4)	1	100.0	581	3.9	1	100.0	581	3.9
キューブラザ原宿(注4)	16	100.0	215	1.4	14	95.2	229	1.6	
小 計	271	98.9	—	—	264	97.8	—	—	
東京オフィス	東急不動産恵比寿ビル	11	93.2	330	2.2	11	88.7	319	2.2
	A-PLACE恵比寿南	9	92.3	385	2.6	10	100.0	361	2.5
	A-PLACE代々木	3	100.0	138	0.9	4	100.0	127	0.9
	A-PLACE青山	8	100.0	316	2.1	8	100.0	299	2.0
	ルオーゴ汐留	7	100.0	189	1.3	6	87.3	172	1.2
	田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.4	1	100.0	62	0.4
	A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
	A-PLACE新橋	10	100.0	207	1.4	10	100.0	207	1.4
	A-PLACE五反田	11	100.0	201	1.3	11	100.0	201	1.4
	A-PLACE品川	8	100.0	138	0.9	8	100.0	142	1.0
	大崎ウィスタワー	5	100.0	351	2.3	6	100.0	372	2.5
	汐留ビルディング(注4)	38	99.7	1,546	10.3	36	99.5	1,506	10.2
	A-PLACE恵比寿東	7	100.0	187	1.2	7	100.0	188	1.3
	A-PLACE渋谷金王	4	100.0	131	0.9	4	100.0	134	0.9
	A-PLACE五反田駅前	11	88.6	197	1.3	11	100.0	170	1.2
	A-PLACE品川東	8	100.0	562	3.7	7	95.2	563	3.8
	恵比寿プライムスクエア(注4)	102	94.2	824	5.5	103	89.6	804	5.5
	小 計	244	97.8	—	—	244	96.7	—	—
	アクティビティ・アカUNT	あまがさきキユースモール(底地)	1	100.0	356	2.4	1	100.0	356
icotなかもず		2	100.0	310	2.1	2	100.0	310	2.1
icot溝の口		1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
icot多摩センター		10	100.0	139	0.9	10	100.0	142	1.0
A-PLACE金山		21	100.0	303	2.0	21	100.0	288	2.0
大阪中之島ビル		39	100.0	551	3.7	38	99.5	548	3.7
icot大森		8	100.0	208	1.4	8	100.0	220	1.5
マーケットスクエア相模原		3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
梅田ゲートタワー		17	100.0	469	3.1	17	100.0	460	3.1
A-PLACE馬車道		36	100.0	199	1.3	36	100.0	196	1.3
コマースモール博多		18	92.7	209	1.4	17	87.0	192	1.3
EDGE心斎橋		22	100.0	507	3.4	21	100.0	578	3.9
小 計		178	99.6	—	—	175	99.2	—	—
合 計		693	98.9	15,046	100.0	683	98.1	14,715	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」、「デックス東京ビーチ」、「東急ブラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%・50%・49%・30%・60%・35%及び51%)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	30,140,000	30,140,000	△39,646
合 計		30,140,000	30,140,000	△39,646

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

5 その他資産の状況

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

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総 額	当期支払額	既支出総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事(第1期)	自 2022年 3月 至 2022年11月	560	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事(第2期)	自 2022年11月 至 2023年 5月	470	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕(第1期・第2期)	自 2020年12月 至 2021年11月	281	112	112
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事(SC棟)	自 2021年 5月 至 2021年10月	189	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事(第2期)	自 2020年12月 至 2021年11月	140	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用エレベーター2台更新工事	自 2021年 7月 至 2022年11月	140	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーターリニューアル	自 2022年 1月 至 2022年 3月	74	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車場改修工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	59	—	—
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車装置保全 (垂直循環)主務チェーン取替	自 2021年 2月 至 2021年11月	27	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事(第2期)	自 2021年 4月 至 2021年 8月	26 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調ドレン横引配管更新(第2期)	自 2021年 4月 至 2021年11月	24	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2021年 6月 至 2021年 8月	20	—	—
東急ブラザ赤坂 (東京都千代田区)	法定点検指摘是正	自 2021年10月 至 2021年10月	17 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備更新(駆動部)	自 2021年11月 至 2021年11月	11	—	—
A-FLAG北心斎橋 (大阪府大阪市)	受変電設備更新	自 2021年11月 至 2021年11月	10	—	—

(注) 「汐留ビルディング」及び「東急ブラザ赤坂」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(35%及び50%)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工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は678百万円であり、当期に費用処理された修繕費384百万円と合わせ1,062百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額(百万円)
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事(第1期)	自 2020年12月 至 2021年 5月	124
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2020年 6月 至 2021年 1月	103
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 2020年 7月 至 2021年 2月	82
デックス東京ビーチ (東京都港区)	3階シーサイドデッキ改修	自 2021年 1月 至 2021年 5月	49 (注)
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事(第1期)	自 2020年10月 至 2021年 3月	26 (注)
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	専有部LED化工事	自 2021年 2月 至 2021年 5月	21
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	機械式駐車設備3号機改修	自 2021年 3月 至 2021年 4月	20
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備計画修繕工事	自 2020年10月 至 2021年 3月	16
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	住宅棟カロリーメーター更新	自 2020年10月 至 2021年 3月	12 (注)
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	屋上デッキ改修工事(第2期)	自 2021年 2月 至 2021年 3月	10 (注)
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2020年 1月 至 2021年 1月	10
その他			200
合 計			678

(注)「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「恵比寿プライムスクエア」及び「東急プラザ表参道原宿」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(49%、35%、51%及び75%)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18期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	第19期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
(a)資産運用報酬	1,120,034	1,104,682
(b)資産保管報酬	14,905	14,884
(c)一般事務委託報酬	37,280	37,015
(d)役員報酬	3,300	3,300
(e)その他費用	81,227	84,835
合 計	1,256,747	1,244,717

2 借入状況

2021年5月31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	2020年 1 月10日	2,000	—	0.18079%	2021年 1 月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月30日	506	—	0.20464%	2021年11月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		506	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		506	—					
	合 計		6,518	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月19日	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	—	1.07980%	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	—	1.07980%	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	—	1.07980%	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	—	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	—	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	—	1.07856%	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	—	1.07856%	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	—	1.07856%	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	—	1.07856%	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	—	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	—	1.07856%	2021年 1 月10日		(注3)	無担保 無保証
長期借入金(注2)	日本生命保険相互会社	2017年 3 月31日	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	2019年 1 月10日	3,920	3,920	0.22246%	2021年 7 月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		3,920	3,920					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,970	1,970					
	株式会社三井住友銀行		1,970	1,970					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1 月10日	1,970	1,970	0.36607%	2021年 7 月12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	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					
	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
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1 月10日	1,420	1,420	0.21746%	2022年 1 月11日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,420	1,420					
	株式会社三菱UFJ銀行		720	720					
	株式会社三井住友銀行		720	720					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 1 月10日	720	720	0.31571%	2022年 1 月11日	期限一括	(注4)	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	0.94688%	2022年 6 月15日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500	0.94688%	2022年 6 月15日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500	0.94688%	2022年 6 月15日		(注4)	無担保 無保証



I 資産運用報告

区 分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	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	0.65691%	2022年 6 月15日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200	0.65691%	2022年 6 月15日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200	0.65691%	2022年 6 月15日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		100	100	0.65691%	2022年 6 月15日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		100	100	0.65691%	2022年 6 月15日		(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	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	1,560					
	株式会社三菱UFJ銀行		160	160					
	株式会社三井住友銀行		160	160					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1 月 9 日	620	620	0.38236%	2023年 1 月10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		620	620					
	株式会社みずほ銀行		620	620					
	株式会社三菱UFJ銀行		320	320					
	株式会社三井住友銀行	2015年 9 月30日	320	320	0.61330% (注5)	2023年 3 月30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		1,250	1,250					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,250	1,250					
	株式会社みずほ銀行	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		375	375					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月 6 日	800	800	0.38472%	2023年 4 月 6 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	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
	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		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月16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
	株式会社三井住友銀行		625	625					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 6 月13日	625	625	0.75387%	2023年 6 月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3 月31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
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	太陽生命保険株式会社	2020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					
	株式会社りそな銀行	2020年 3 月31日	1,500	1,500	0.19371%	2023年 9 月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行		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					
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					

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	2020年 1 月10日	1,420	1,420	0.34459%	2024年 1 月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,420	1,420					
	株式会社三菱UFJ銀行		720	720					
	株式会社三井住友銀行		720	720					
	株式会社日本政策投資銀行		720	720					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 3 月31日	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		1,500	1,500	0.33150% (注5)	2024年 6 月17日		期限一括	(注4)
	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	2016年 9 月21日	1,500	1,500	0.54094%	2025年 3 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	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	0.25000%	2025年 3 月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	日本生命保険相互会社	—	500						
	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	2019年 8 月29日	250	250	0.09313%	2026年 2 月27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		250	250						
みずほ信託銀行株式会社		1,500	1,500						
信金中央金庫		1,500	1,500						
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	2016年 9 月21日	4,200	4,200	0.61942%	2026年 3 月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		2,100	2,100						
株式会社三井住友銀行		2,100	2,100						
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		1,050	1,050						
株式会社三井住友銀行	2016年12月13日	6,000	6,000	0.69796%	2026年 6 月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
みずほ信託銀行株式会社	2019年 3 月 7 日	1,100	1,100	0.35765%	2026年 9 月 7 日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		1,100	1,100						
株式会社福岡銀行		1,100	1,100						
農林中央金庫		1,100	1,100						
株式会社七十七銀行		600	600						
三井住友信託銀行株式会社	2017年 6 月13日	1,750	1,750	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		3,500	3,500						
株式会社みずほ銀行		1,750	1,750						
みずほ信託銀行株式会社	2019年 6 月28日	1,200	1,200	0.23004%	2026年12月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
農林中央金庫		1,200	1,200						



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	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	2020年 1 月10日	950	950	0.43349%	2027年 1 月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		950	950					
	株式会社三菱UFJ銀行		950	950					
	株式会社三井住友銀行		475	475					
	株式会社日本政策投資銀行		475	475					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 6 月13日	2,200	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	2,200					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,200	2,200					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 1 月 5 日	320	320	0.74869%	2027年 7 月 5 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		640	640					
	株式会社みずほ銀行		320	320					
	株式会社三井住友銀行		160	160					
	株式会社日本政策投資銀行		160	160					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 4 月19日	1,000	1,000	0.54375% (注5)	2027年 7 月 5 日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	2020年 3 月31日	1,000	1,000	0.28500%	2027年 9 月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 1 月10日	3,210	3,210	0.55800% (注5)	2028年 1 月11日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		3,210	3,210					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,610	1,610					
	株式会社三井住友銀行		1,610	1,610					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1 月10日	1,610	1,610	0.65264%	2028年 1 月11日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5 月31日	1,165	1,165	0.56127%	2028年 5 月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,165	1,165					
	株式会社三菱UFJ銀行		590	590					
	株式会社三井住友銀行		590	590					
	株式会社日本政策投資銀行		590	590					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7 月 9 日	420	420	0.49281%	2028年 7 月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		420	420					
	株式会社三菱UFJ銀行		420	420					
	株式会社三井住友銀行		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 1 月12日	—	1,500	0.27935%	2028年 7 月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		—	1,500					
	株式会社七十七銀行		—	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6 月13日	6,000	6,000	0.56511%	2028年12月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	—	1,320	0.45403%	2029年12月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,320					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,320					
	株式会社三井住友銀行		—	670					
	株式会社日本政策投資銀行		—	670					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 1 月12日	—	1,670	0.45882%	2030年 1 月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,670					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,670					
	株式会社三井住友銀行		—	845					
	株式会社日本政策投資銀行		—	845					
	合 計		216,350	221,350					

(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。

3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2015年 4 月21日	2,000	2,000	0.726	2025年 4 月21日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2016年 2 月 3 日	2,000	2,000	0.770	2026年 2 月 3 日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2017年 2 月 2 日	1,000	1,000	0.480	2027年 2 月 2 日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2017年 2 月 2 日	1,000	1,000	0.810	2032年 2 月 2 日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第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
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7 月 9 日	5,000	5,000	0.220	2024年 7 月 9 日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第11回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年11月18日	4,000	4,000	0.530	2029年11月16日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月21日	4,500	4,500	0.510	2030年10月21日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第13回無担保投資法人債	2021年 2 月 9 日	—	1,300	0.750	2036年 2 月 8 日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
合 計		21,500	22,800					

(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	472,365	株式会社東急コミュニティー	235,576	49.9
		東急不動産SCマネジメント株式会社	119,336	25.3
		東急不動産株式会社	64,929	13.7
		東急住宅リース株式会社	2,980	0.6
ビル・マネジメント報酬	781,226	株式会社東急コミュニティー	656,857	84.1
コンストラクション・マネジメント報酬	11,693	株式会社東急コミュニティー	5,322	45.5
		東急不動産SCマネジメント株式会社	3,001	25.7
		東急不動産株式会社	1,470	12.6
その他管理業務費	60,671	株式会社東急コミュニティー	8,226	13.6
		株式会社東急コミュニティー	58,480	20.7
その他賃貸事業費用	282,797	東急不動産株式会社	3,585	1.3
		株式会社東急設計コンサルタント	814	0.3
		ハンズラボ株式会社	790	0.3

(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	125,953千円
株式会社東急Re・デザイン	79,467千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	2,657千円
株式会社石勝エクステリア	1,702千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

| 7. 経理の状況 |

1 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

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

該当事項はありません。

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) 2020年11月30日	当 期 2021年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,125,013	14,227,970
信託現金及び信託預金	3,426,066	3,653,881
営業未収入金	645,887	601,413
前払費用	349,034	569,141
その他	5,694	6,566
流動資産合計	18,551,695	19,058,973
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	85,235,526	85,760,008
減価償却累計額	△15,209,363	△16,450,302
信託建物(純額)	70,026,162	69,309,705
信託構築物	741,007	805,357
減価償却累計額	△233,660	△252,555
信託構築物(純額)	507,346	552,802
信託機械及び装置	1,397,285	1,422,969
減価償却累計額	△425,855	△462,948
信託機械及び装置(純額)	971,430	960,021
信託工具、器具及び備品	282,268	302,469
減価償却累計額	△161,686	△181,133
信託工具、器具及び備品(純額)	120,582	121,335
信託土地	424,862,322	424,862,322
信託建設仮勘定	34,458	163,000
有形固定資産合計	496,522,302	495,969,188
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	932	678
無形固定資産合計	9,056,018	9,055,764
投資その他の資産		
長期前払費用	1,102,057	1,144,625
繰延税金資産	16	2
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,140,397	1,182,950
固定資産合計	506,718,718	506,207,903
繰延資産		
投資法人債発行費	108,108	112,210
繰延資産合計	108,108	112,210
資産合計	525,378,522	525,379,087

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2020年11月30日	当 期 2021年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,033,314	1,078,246
短期借入金	6,518,000	—
1年内返済予定の長期借入金	26,250,000	27,850,000
未払金	86,271	13,719
未払費用	945,284	918,728
未払法人税等	941	637
未払消費税等	318,300	263,790
前受金	538,488	695,615
預り金	575	753
流動負債合計	35,691,175	30,821,491
固定負債		
投資法人債	21,500,000	22,800,000
長期借入金	190,100,000	193,500,000
信託預り敷金及び保証金	22,353,035	22,636,356
デリバティブ債務	28,584	39,646
固定負債合計	233,981,620	238,976,003
負債合計	269,672,796	269,797,494
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	248,370,846	248,370,846
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△3,084	△28,535
出資総額控除額合計	△3,084	△28,535
出資総額(純額)	248,367,761	248,342,311
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,366,549	7,278,928
剰余金合計	7,366,549	7,278,928
投資主資本合計	255,734,310	255,621,239
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,584	△39,646
評価・換算差額等合計	△28,584	△39,646
純資産合計 ※1	255,705,726	255,581,592
負債純資産合計	525,378,522	525,379,087



Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1、※3	14,009,287	13,765,352
その他賃貸事業収入	※1、※3	1,037,494	950,325
不動産等売却益	※2	26,732	—
営業収益合計		15,073,515	14,715,678
営業費用			
賃貸事業費用	※1	5,588,521	5,369,825
資産運用報酬		1,120,034	1,104,682
資産保管手数料		14,905	14,884
一般事務委託手数料		37,280	37,015
役員報酬		3,300	3,300
その他営業費用		81,227	84,835
営業費用合計		6,845,268	6,614,543
営業利益		8,228,246	8,101,135
営業外収益			
受取利息		78	85
未払分配金戻入		1,158	1,188
受取保険金		7,334	—
営業外収益合計		8,570	1,273
営業外費用			
支払利息		634,346	598,377
投資法人債利息		46,159	57,807
投資法人債発行費償却		7,684	8,841
融資関連費用		184,162	186,412
その他		500	500
営業外費用合計		872,851	851,939
経常利益		7,363,965	7,250,469
税引前当期純利益		7,363,965	7,250,469
法人税、住民税及び事業税		953	650
法人税等調整額		△5	14
法人税等合計		947	665
当期純利益		7,363,018	7,249,804
前期繰越利益		3,530	29,124
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,366,549	7,278,928

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2020年6月1日 至 2020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
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金 合計				
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計							
当期首残高	248,370,846	-	-	248,370,846	7,333,243	7,333,243	255,704,090	△3,443	△3,443	255,700,646
当期変動額										
剰余金の配当					△7,329,712	△7,329,712	△7,329,712			△7,329,712
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△3,084	△3,084	△3,084			△3,084			△3,084
当期純利益					7,363,018	7,363,018	7,363,018			7,363,018
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)								△25,141	△25,141	△25,141
当期変動額合計	-	△3,084	△3,084	△3,084	33,305	33,305	30,220	△25,141	△25,141	5,079
当期末残高	※1 248,370,846	△3,084	△3,084	248,367,761	7,366,549	7,366,549	255,734,310	△28,584	△28,584	255,705,726

当期(自 2020年12月1日 至 2021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		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)					剰余金 合計
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計							
当期首残高	248,370,846	△3,084	△3,084	248,367,761	7,366,549	7,366,549	255,734,310	△28,584	△28,584	255,705,726
当期変動額										
剰余金の配当					△7,337,425	△7,337,425	△7,337,425			△7,337,425
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△25,450	△25,450	△25,450			△25,450			△25,450
当期純利益					7,249,804	7,249,804	7,249,804			7,249,804
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)								△11,062	△11,062	△11,062
当期変動額合計	-	△25,450	△25,450	△25,450	△87,620	△87,620	△113,071	△11,062	△11,062	△124,133
当期末残高	※1 248,370,846	△28,535	△28,535	248,342,311	7,278,928	7,278,928	255,621,239	△39,646	△39,646	255,581,592

# 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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2~70年 構築物 2~66年 機械及び装置 2~33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 2~66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ありません。	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。

項 目	前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 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) 2020年11月30日	当 期 2021年5月31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 借入残高 差引	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 借入残高 差引																																
※3. 一時差異等調整引当額 (1)引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)	※3. 一時差異等調整引当額 (1)引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)																																
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>当初発生額</th><th>当期首残高</th><th>当期引当額</th><th>当期戻入額</th><th>当期末残高</th><th>戻入れの発生事由</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>金利スワップ評価損の発生</td><td>3,084</td><td>-</td><td>3,084</td><td>-</td><td>3,084</td><td>-</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	3,084	-	3,084	-	3,084	-	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>当初発生額</th><th>当期首残高</th><th>当期引当額</th><th>当期戻入額</th><th>当期末残高</th><th>戻入れの発生事由</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>金利スワップ評価損の発生</td><td>28,535</td><td>3,084</td><td>25,450</td><td>-</td><td>28,535</td><td>-</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	28,535	3,084	25,450	-	28,535	-
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由																										
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	3,084	-	3,084	-	3,084	-																										
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由																										
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	28,535	3,084	25,450	-	28,535	-																										
(2)戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。	(2)戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。																																



## V 注記表

### 〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31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 12,889,168 共益費収入 739,267 駐車場収入 285,349 その他賃貸収入 95,500 計 14,009,287 その他賃貸事業収入 1,037,494 不動産賃貸事業収益合計 15,046,782 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,278,062 水道光熱費 892,089 公租公課 1,268,968 損害保険料 12,985 修繕費 441,806 減価償却費 1,335,601 固定資産除却損 9,230 その他賃貸事業費用 349,775 不動産賃貸事業費用合計 5,588,521 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 9,458,260	※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 12,674,111 共益費収入 712,876 駐車場収入 281,003 その他賃貸収入 97,361 計 13,765,352 その他賃貸事業収入 950,325 不動産賃貸事業収益合計 14,715,678 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,325,956 水道光熱費 722,712 公租公課 1,281,248 損害保険料 13,031 修繕費 384,062 減価償却費 1,352,155 固定資産除却損 7,860 その他賃貸事業費用 282,797 不動産賃貸事業費用合計 5,369,825 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 9,345,853
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円) EDGE心斎橋(工作物) 不動産等売却収入 29,000 不動産等売却原価 — その他売却費用 2,267 不動産等売却益 26,732	※2. 不動産等売却損益の内訳 該当事項はありません。
※3. 主要投資主との取引 (単位:千円) 営業取引によるもの 営業収益 2,124,905	※3. 主要投資主との取引 (単位:千円) 営業取引によるもの 営業収益 1,863,166

### 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 771,224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 771,224口

### 〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2020年11月30日	当 期 2021年5月31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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延ヘッジ損益 8,992 繰延税金資産小計 9,009 評価性引当額 △8,992 繰延税金資産合計 16 繰延税金資産の純額 16 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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.46 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	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) 未払事業税損金不算入額 2 繰延ヘッジ損益 12,472 繰延税金資産小計 12,475 評価性引当額 △12,472 繰延税金資産合計 2 繰延税金資産の純額 2 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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.46 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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

#### 1. 金融商品の状況に関する事項

##### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

##### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

##### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2020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	14,125,013	14,125,013	—
(2)信託現金及び信託預金	3,426,066	3,426,066	—
資産合計	17,551,079	17,551,079	—
(1)短期借入金	6,518,000	6,518,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	26,250,000	26,309,036	59,036
(3)投資法人債	21,500,000	21,661,272	161,272
(4)長期借入金	190,100,000	192,679,568	2,579,568
負債合計	244,368,000	247,167,878	2,799,878
デリバティブ取引	△28,584	△28,584	—

##### (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

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。

V 注記表

デリバティブ取引

- (1)ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。
- (2)ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。
- (単位:千円)

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ 対象	契約額等		時 価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	△28,584	取引先金融機関から 提示された価格 等によっています。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	※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	22,353,035

※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(2020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	14,125,013	－	－	－	－	－
信託預金	3,426,066	－	－	－	－	－
合 計	17,551,079	－	－	－	－	－

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2020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	6,518,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	1,000,000	－	5,000,000	2,000,000	13,500,000
長期借入金	26,250,000	26,100,000	29,750,000	29,500,000	26,000,000	78,750,000
合 計	32,768,000	27,100,000	29,750,000	34,500,000	28,000,000	92,250,000

当期(自 2020年12月1日 至 2021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えます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	14,227,970	14,227,970	－
(2)信託現金及び信託預金	3,653,881	3,653,881	－
資産合計	17,881,851	17,881,851	－
(1)1年内返済予定の長期借入金	27,850,000	27,891,765	41,765
(2)投資法人債	22,800,000	22,975,707	175,707
(3)長期借入金	193,500,000	195,464,522	1,964,522
負債合計	244,150,000	246,331,994	2,181,994
デリバティブ取引	△39,646	△39,646	－

(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)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

(2)投資法人債

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ 対象	契約額等		時 価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	△39,646	取引先金融機関から 提示された価格 等によっています。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	※1	－

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

(注2)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	22,636,356

※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。



V 注記表

(注3)金銭債権の決算日(2021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	14,227,970	—	—	—	—	—
信託預金	3,653,881	—	—	—	—	—
合 計	17,881,851	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2021年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	1,000,000	—	7,000,000	2,000,000	12,800,000
長期借入金	27,850,000	26,500,000	32,750,000	24,500,000	27,500,000	82,250,000
合 計	27,850,000	27,500,000	32,750,000	31,500,000	29,500,000	95,050,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期(ご参考)	
自 2020年 6 月 1 日 至 2020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。

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	
506,272,066	△694,677	505,577,388	

(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(1,335,601千円)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 2020年12月 1 日 至 2021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。

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	
505,577,388	△553,383	505,024,005	

(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(1,352,155千円)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、東急プラザ赤坂については、2021年5月21日付の売買契約における譲渡価格(11,800,000千円)に基づいています。

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

属 性	会社等の名称又は氏名	住 所	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	10.52	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	9,635	信託預り敷金及び保証金	2,384,566
							預り敷金保証金の返還	67,322		
							賃料収入等	2,124,905		
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	—	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	18,195	信託預り敷金及び保証金	6,239,918
							預り敷金保証金の返還	62,410		
							賃料収入等	3,939,335		
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	358,920	信託預り敷金及び保証金	9,224,589
							預り敷金保証金の返還	437,397		
							賃料収入等	6,064,036		
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	866,295	営業未収入金前受金	209,203
							短期借入金の借入	506,000		
							短期借入金の返済	2,266,000		
							—	—	長期借入金	42,745,000
							支払利息の支払	134,109		
							ローン手数料の支払	7,888		
							—	—	未払費用	62,751
							—	—	未払費用	4,559
							—	—	前払費用	55,834
							—	—	長期前払費用	186,154

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

属 性	会社等の名称又は氏名	住 所	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	10.52	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	170,771	信託預り敷金及び保証金	2,459,904
							預り敷金保証金の返還	95,433		
							賃料収入等	1,863,166		
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	—	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	16,924	信託預り敷金及び保証金	6,195,007
							預り敷金保証金の返還	61,835		
							賃料収入等	3,968,534		
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	1,066,671	信託預り敷金及び保証金	9,445,453
							預り敷金保証金の返還	845,808		
							賃料収入等	5,914,339		
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	905,983	営業未収入金前受金	194,553
							短期借入金の返済	2,506,000		
							長期借入金の借入	2,990,000		
							長期借入金の返済	2,400,000	長期借入金	43,335,000
							支払利息の支払	124,747		
							—	—		
							ローン手数料の支払	52,600		
							—	—	未払費用	60,839
							—	—	未払費用	6,980
							—	—	前払費用	57,803
							—	—	長期前払費用	197,857
							—	—	—	—
							—	—	—	—

(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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日		当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	
1口当たり純資産額	331,558円	1口当たり純資産額	331,397円
1口当たり当期純利益金額	9,547円	1口当たり当期純利益金額	9,400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(771,224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(771,224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金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
当期純利益金額(千円)	7,363,018	7,249,804
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	7,363,018	7,249,804
期中平均投資口数(口)	771,224	771,224

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日			当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	25,450	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	11,568
2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。		

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	7,366,549,137	7,278,928,158
II 利益超過分配金加算額	25,450,392	11,568,360
うち一時差異等調整引当額	25,450,392	11,568,360
III 分配金の額	7,362,875,528	7,250,276,824
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,547)	(9,401)
うち利益分配金	7,337,425,136	7,238,708,464
(うち1口当たり利益分配金)	(9,514)	(9,386)
うち一時差異等調整引当額	25,450,392	11,568,360
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(33)	(15)
IV 次期繰越利益	29,124,001	40,219,694

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である7,337,425,136円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失28,584,671円から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)3,084,896円を控除した額25,499,775円に相当する額として投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される25,450,392円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,362,875,528円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である7,238,708,464円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失39,646,906円から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,250,276,824円としています。</p>
------------	---	---



## 独立監査人の監査報告書

2021年7月8日

アクティビア・プロパティーズ投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

向出勇希

新居幹也

### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、アクティビア・プロパティーズ投資法人の2020年12月1日から2021年5月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

### 監査意見の根拠

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

### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

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

以上

## Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,363,965	7,250,469
減価償却費	1,335,856	1,352,409
固定資産除却損	9,230	7,860
投資法人債発行費償却	7,684	8,841
受取利息及び有価証券利息	△78	△85
支払利息	680,505	656,185
融資関連費用	184,162	186,412
営業未収入金の増減額(△は増加)	33,319	44,474
未払消費税等の増減額(△は減少)	△11,743	△54,509
前払費用の増減額(△は増加)	206,899	△205,702
営業未払金の増減額(△は減少)	68,498	18,685
未払費用の増減額(△は減少)	△852	△19,264
前受金の増減額(△は減少)	△311,338	157,127
長期前払費用の増減額(△は増加)	16,948	15,412
その他	△27,019	△1,979
小計	9,556,036	9,416,336
利息の受取額	78	85
利息の支払額	△680,318	△670,357
法人税等の支払額	△829	△954
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,874,966	8,745,109
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	△757,118	△850,086
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△640,820	△1,191,268
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	684,397	1,474,589
投資活動によるキャッシュ・フロー	△713,542	△566,765
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	1,517,316	—
短期借入金の返済による支出	△5,998,000	△6,518,000
長期借入れによる収入	—	17,268,352
長期借入金の返済による支出	—	△12,500,000
投資法人債の発行による収入	4,474,498	1,286,500
分配金の支払額	△7,328,580	△7,364,538
その他	△32,130	△19,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,366,894	△7,847,572
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	794,529	330,772
現金及び現金同等物の期首残高	16,756,549	17,551,079
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	17,551,079	17,881,851

(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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当 期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31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 14,125,013千円 信託現金及び信託預金 3,426,066千円 現金及び現金同等物 17,551,079千円	現金及び預金 14,227,970千円 信託現金及び信託預金 3,653,881千円 現金及び現金同等物 17,881,851千円



# 投資法人の概要

## 仕組図



## 概 要

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名	執行役員 佐藤 一志
住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号 渋谷ソラスト18階
事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 TEL:03-6455-3377(代表)
決算期	5月末日及び11月末日

## 沿 革

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

## 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



# 資産運用会社の概要



## 資産運用会社の概要

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

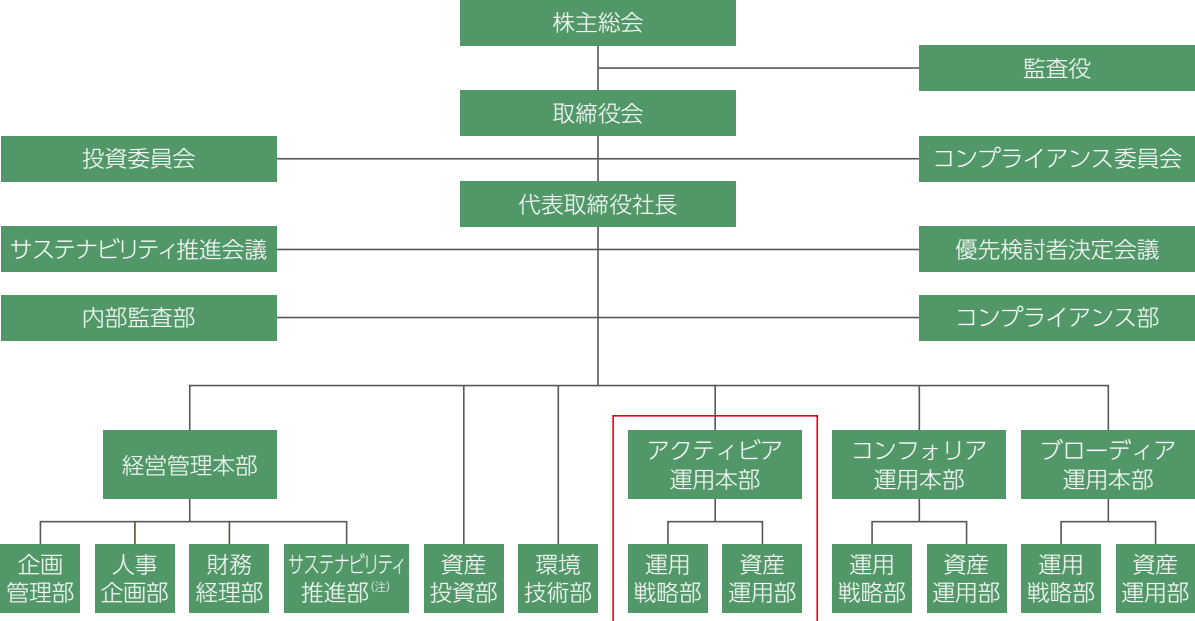
## 東急不動産のDNA

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、中長期的に安定した資産運用を実現していきます。

## 組織図



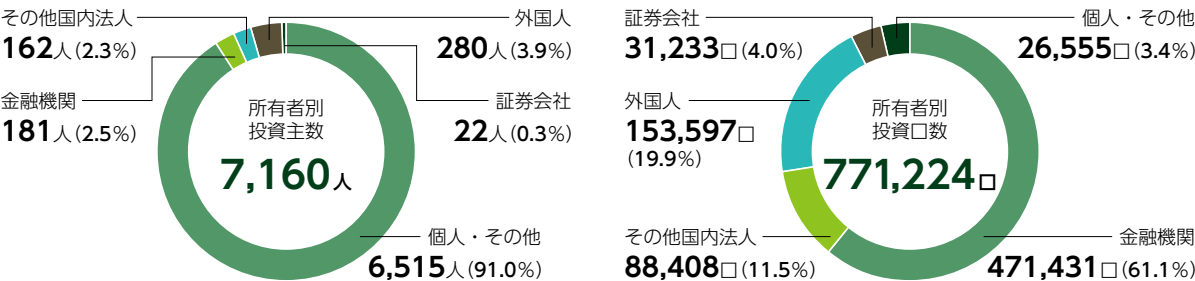
(注) 2021年4月新設

投資口価格の推移



(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。  
(注2) 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、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。

投資主分布



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

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
-------	----------------------------------

＜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> 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%<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。

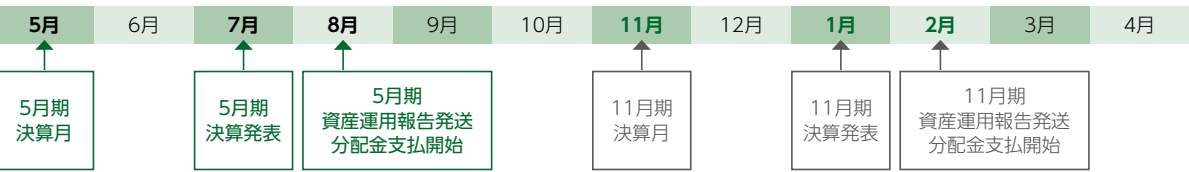
(注) 20% × 復興特別所得税率2.1% = 0.42%

■ 「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。

年間スケジュール







*API 3279*



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