

# 16<sup>th</sup>

**Activia**

2019年11月期(第16期)

**資産運用報告**

自 2019年6月1日 至 2019年11月30日



恵比寿プライムスクエア



# 2019年11月期(第16期) 資産運用報告

自 2019年6月1日 至 2019年11月30日

## ▶ 確定分配金

2019年11月期(第16期)

1口当たり分配金

**10,137円**

## ▶ 予想分配金

2020年5月期(第17期)

1口当たり分配金

**9,880円**

2020年11月期(第18期)

1口当たり分配金

**9,930円**



アクティビア・プロパティーズ投資法人は、  
中長期的な投資主価値の最大化を図るため、  
多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として  
「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、  
「プロアクティブな運用」を目指します。

(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

## アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

- 1 都市型商業施設及び  
東京オフィスへの重点投資

---

- 2 包括的なサポート体制を通じた  
東急不動産ホールディングスグループの  
バリューチェーンの活用

---

- 3 投資主価値を最大化するための  
ガバナンス体制

## Contents

- |    |                |    |                         |
|----|----------------|----|-------------------------|
| 4  | トップメッセージ       | 52 | VI 金銭の分配に係る計算書          |
| 6  | TOPICS         | 53 | VII 監査報告書               |
| 14 | 本投資法人の基本方針     | 54 | VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報) |
| 15 | ポートフォリオ一覧      | 56 | 資産運用会社の概要               |
| 16 | ポートフォリオマップ     | 57 | 投資主インフォメーション            |
| 19 | 投資法人の概要        | 58 | 投資主メモ                   |
| 20 | I 資産運用報告       |    |                         |
| 40 | II 貸借対照表       |    |                         |
| 42 | III 損益計算書      |    |                         |
| 43 | IV 投資主資本等変動計算書 |    |                         |
| 44 | V 注記表          |    |                         |

## 内部成長の追求とともに 資産入替を実施、 投資主価値の最大化を目指す

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。

本投資法人はこのたび、第16期(2019年6月1日~2019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。

2019年11月期における日本経済は、米中貿易交渉の影響による世界経済の後退懸念により、輸出において引き続き弱めの動きが続いたことや、製造業を中心に景況感に慎重さが見られたものの、企業収益は高水準で底堅く推移しており、雇用・所得環境の改善も続いている等、概ね緩やかな回復傾向が続きました。

J-REIT市場は、引き続き低水準な金利環境や

好調な不動産市況を背景に、収益の安定性や相対的な利回りの高さに着目した資金流入等もあり、総じて上昇基調で推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

このような中、本投資法人の運用資産において、内部成長につきましては「東京オフィス」を中心としたオフィスの賃料改定時における増額基調は継続しております。また、「都市型商業施設」を中心とした商業施設については、立地及びクオリティの優位性を活かした長期安定的な運営を行っております。

物件の稼働状況につきましては、期末時点のポートフォリオ稼働率は99.8%と、引き続き高稼

働を維持しています。

また、2019年6月には、A-FLAG赤坂(準共有持分50%)を譲渡いたしました。

これらの結果、2019年11月期の業績は、営業収益15,542百万円、営業利益8,680百万円、当期純利益7,817百万円となり、1口当たりの分配金は、前回予想10,018円を上回る10,137円となりました。

また、2020年5月期において、本投資法人は1口当たり分配金の向上及びポートフォリオの強化等を目的として資産入替を実施いたします。2020年1月には、恵比寿プライムスクエア(準共有持分51%)を取得し、2020年3月には、A-PLACE新橋駅前を譲渡する予定です。これにより、本投資法人のポートフォリオは44物件、取得価格の合計は5,092億円まで拡大する見込みです。

さらに近年は、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)の観点から長期的な経営課題に位置づけ、より積極的な取り組みを推進していく姿勢が企業活動にも求められています。

本投資法人はこれまでも、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動

産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進してまいりました。これらの取り組みを踏まえ、本投資法人の資産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は、「環境や社会への配慮」、「ガバナンスの強化」といった社会課題から中長期的に重要な社会課題を抽出し、マテリアリティとして特定し、本投資法人と共有しております。

引き続き本投資法人はマテリアリティ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。

2020年5月期(第17期)以降につきましても、オフィスを中心とした内部成長を追求し、着実な分配金の成長を目指すとともにポートフォリオの強化等を目的とした資産入替等による投資主価値の最大化を最重要課題として運用を行ってまい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。

### 決算ハイライト

	2019年5月期(第15期)	2019年11月期(第16期)
営業収益	14,843百万円	15,542百万円
営業利益	8,599百万円	8,680百万円
経常利益	7,726百万円	7,818百万円
当期純利益	7,725百万円	7,817百万円

	2019年5月期(第15期)	2019年11月期(第16期)
総資産	514,359百万円	515,480百万円
純資産	256,085百万円	256,198百万円
自己資本比率	49.8%	49.7%
1口当たり純資産(注)	332,050円	332,196円

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

# TOPICS

## 1 2019年11月期(第16期)の運用ハイライト

### 投資主価値向上を実現

1口当たりDPU  
**10,137円**  
(前期比+120円/+1.2%)

1口当たりNAV  
**458,775円**  
(前期比+7,763円/+1.7%)

### 内部成長

- 過去最大の内部成長

賃料増額(オフィス)  
**+147**百万円/期

増額率(オフィス平均)  
**+12.9%**

### 外部成長

- 資産入替を公表

ポートフォリオ収支改善

内部成長余力拡大

広域渋谷圏回帰

### 財務戦略

- 機動的なボンド発行

7月、11月にGB起債  
(5年債50億円・10年債40億円)

最多水準の投資表明を  
獲得  
(7月:8社、11月:21社)

### ESG

- 新たな取り組みを推進

運用報酬体系変更  
2020年5月期(第17期)より適用開始

サステナビリティ方針  
の制定  
マテリアリティを特定

## 2 外部成長(資産入替の実施)

- 1口当たり分配金及びNAVの成長、ポートフォリオの強化等を目的として資産入替を実施

### 資産入替の概要

#### 取得資産

TO-18 恵比寿プライムスクエア(準共有持分51%)



取得価格 (取得利回り)	30,700百万円 (3.7%)
鑑定評価額	31,000百万円
想定NOI	1,148百万円
償却後利回り	3.1%

償却後利回りを引き上げ

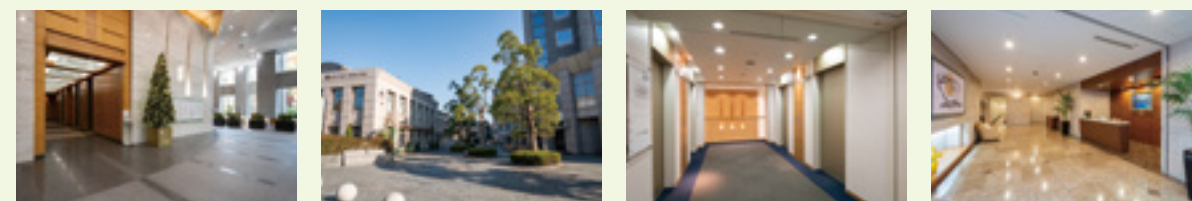
#### 譲渡予定資産

TO-17 A-PLACE新橋駅前



譲渡予定価格	21,000百万円
想定帳簿価格(注1)	20,824百万円
鑑定評価額(注2)	20,400百万円
想定NOI	635百万円
償却後利回り	2.6%

含み損を解消



### 恵比寿プライムスクエア3つの魅力

1. 広域渋谷圏所在  
テック企業等からのオフィスニーズが強い「恵比寿」駅から徒歩6分のプライム立地
2. 視認性の高い希少な高層ビル  
約4千坪の敷地に事務所棟及び商業棟、住宅棟の3棟が配されたオフィス中心の複合施設
3. 内部成長ポテンシャル  
取得時点における賃料ギャップは△11%将来の内部成長余地を確保

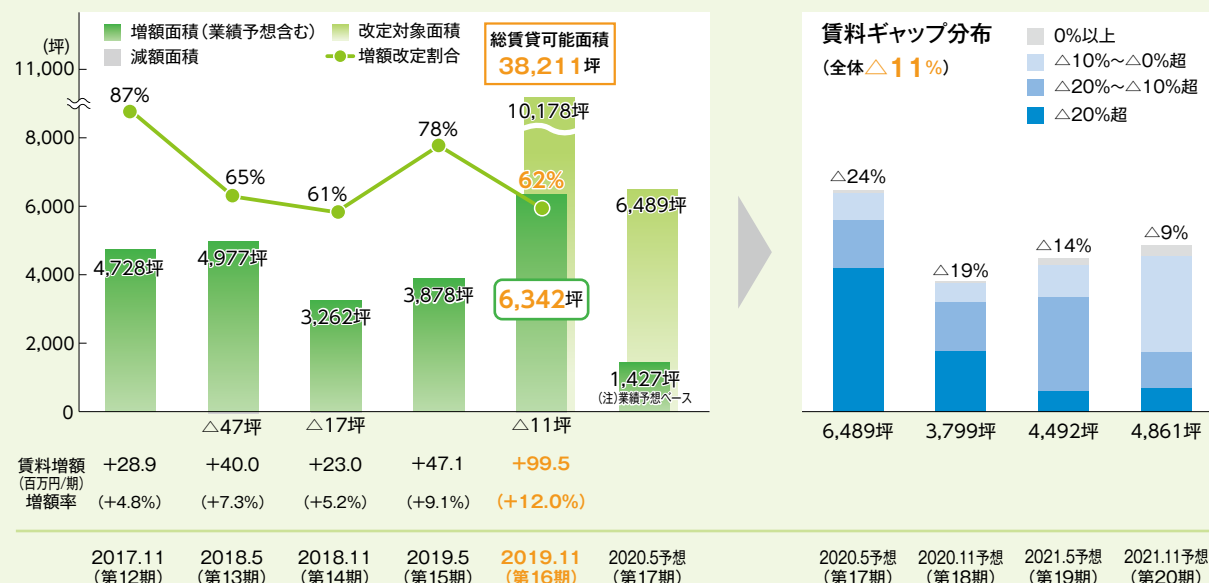
(注1)2020年3月19日時点における想定値  
(注2)2019年11月期(第16期)末時点の不動産鑑定評価書に基づき記載

# 3 内部成長

## 東京オフィスの運用状況

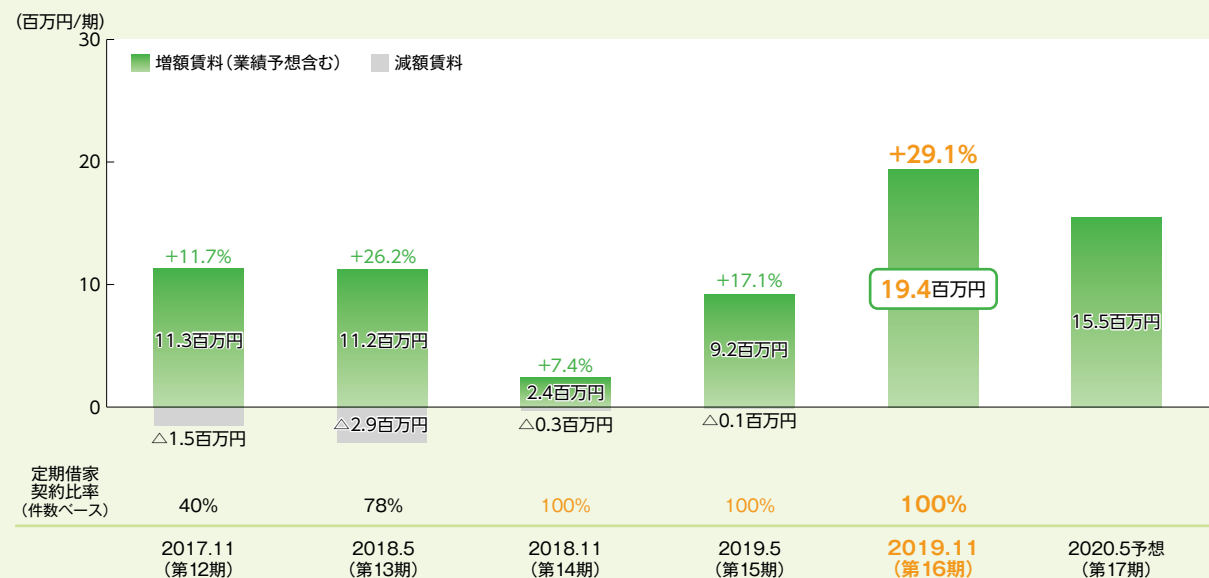
### 賃料改定

- 2019年11月期は増額面積及び賃料増額で過去最高を記録、増額改定の基調に変化の兆しは見られない
- 2020年5月期以降も賃料ギャップの大きさから内部成長余地を有する状況



### テナント入替

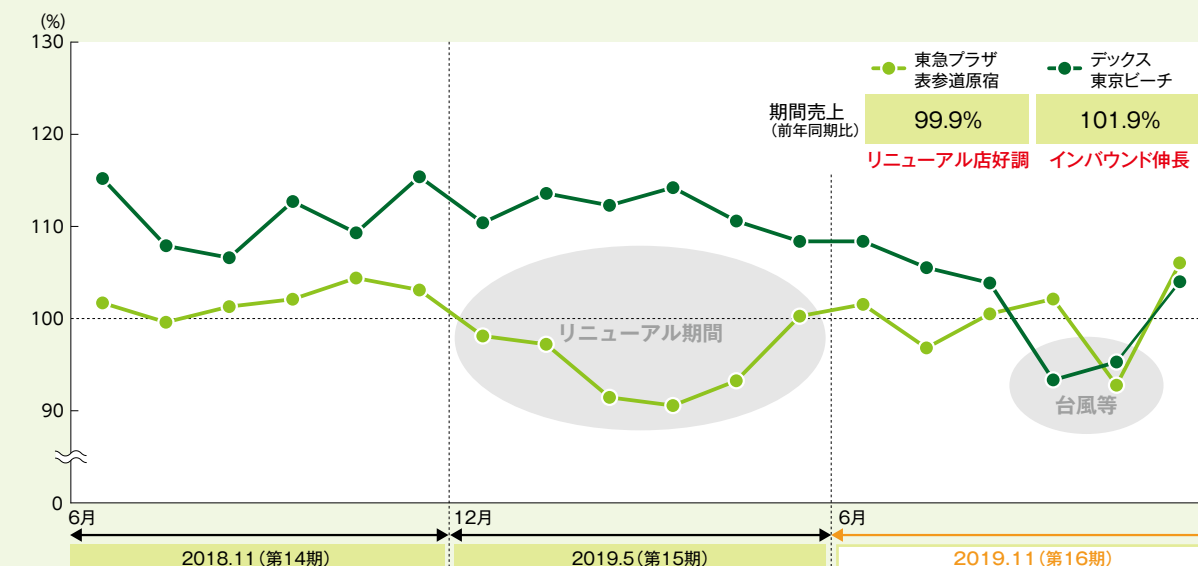
- マーケット賃料を上回る水準での成約を狙う



## 商業施設の運用状況

### 売上推移(東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチ)

- 台風等天候悪化による一時的な落ち込みがあるも、両施設とも回復基調
- 2019年10月以降の消費増税に伴う売上への影響は軽微



### 改定・入替実績(第16期・第17期)

- URを中心に着実に賃料増額を実現

	面積	賃料増減額	増減額率
賃料改定	1,245坪	+2.0百万円/期	+1.4%
テナント入替	191坪	+2.1百万円/期	+10.5%
合計	1,436坪	+4.1百万円/期	+2.6%

**賃料改定事例**

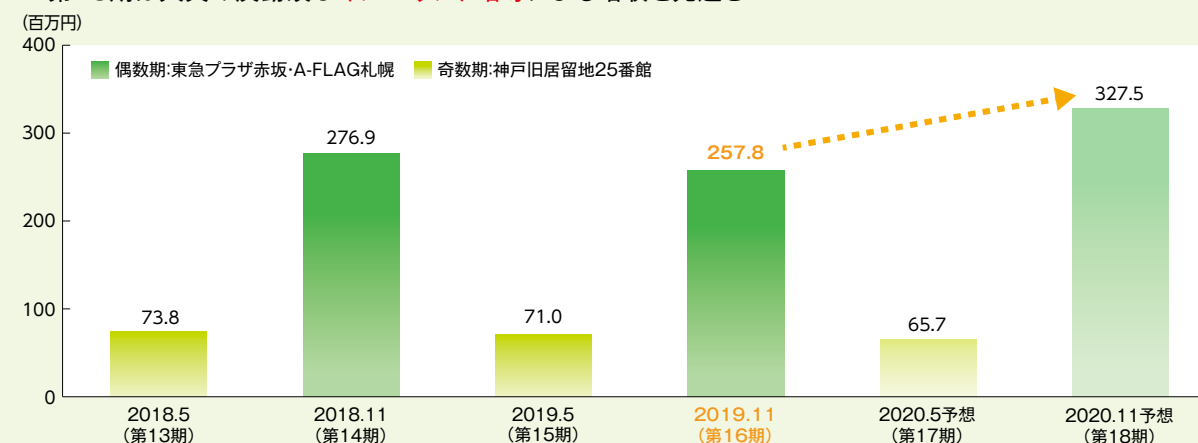
UR-13 A-FLAG代官山ウエスト

■ 2017年1月取得後初の増額改定に成功

増額率 +6.3%(780坪)

### ホテルの歩合賃料

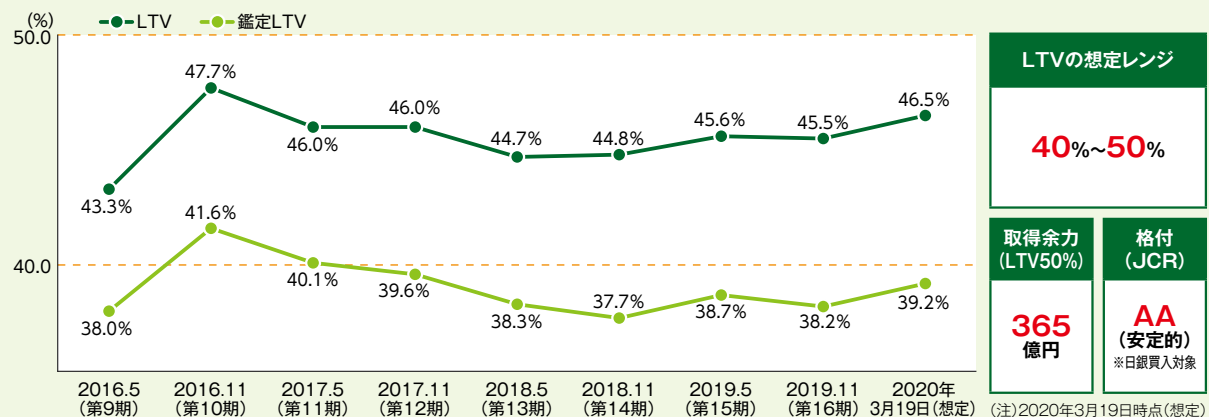
- 第18期は天災の反動及びインバウンド増等による増収を見込む



# 4 財務の状況

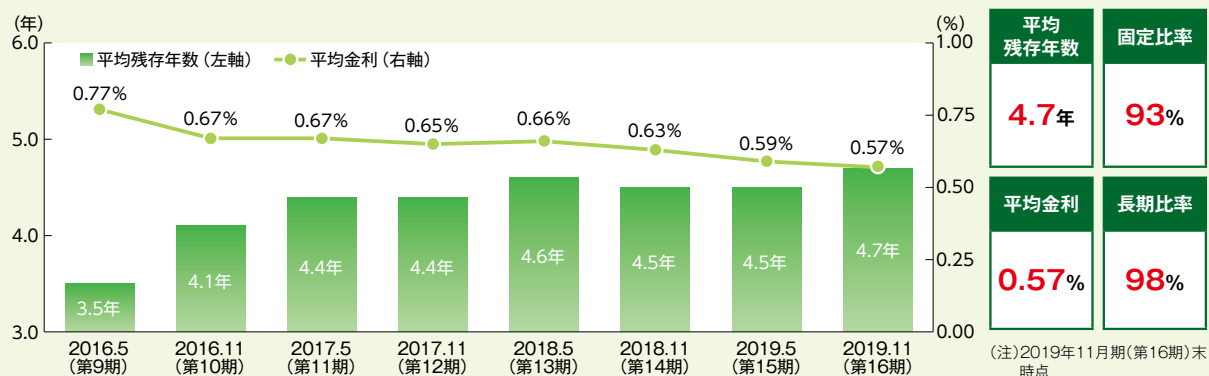
## LTVの推移

■本資産入替後のLTVは**46.5%**(鑑定LTVは39.2%)の見込み、DPU水準に配慮しながら**LTVコントロール**を実施予定

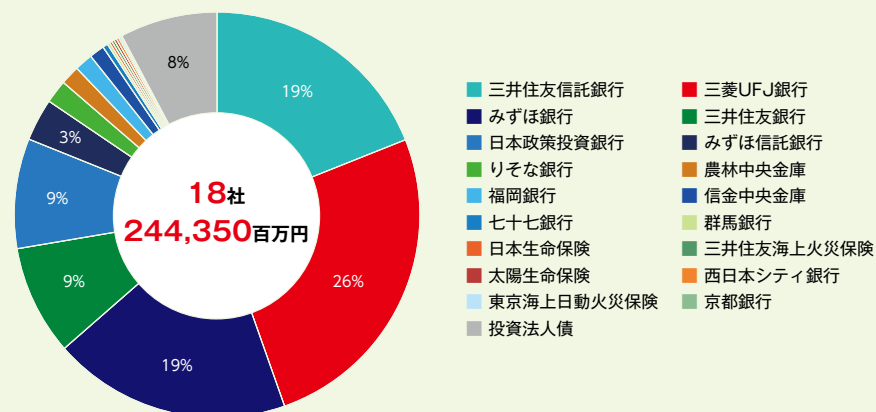


## 平均残存年数と平均金利の推移

■平均残存年数の延長と平均金利の低下を両立しながら、**90%超の固定比率**を確保



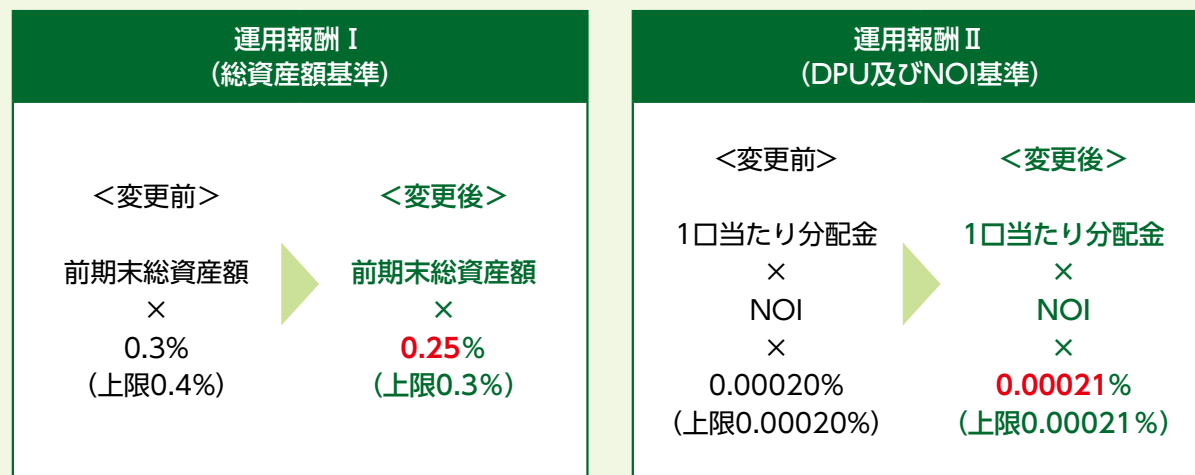
## 借入先一覧(2020年3月19日時点想定)



# 5 継続的なESGの取り組み

## 資産運用報酬体系の変更

- 2019年8月の投資主総会において、**運用報酬体系の変更**を可決
- DPU及びNOIに連動した料率(運用報酬II)を引き上げることにより、**投資主価値最大化へのインセンティブを強化**



## マテリアリティ(重要課題)の特定

- SDGs(持続可能な開発目標)の考え方に基づき**マテリアリティ(重要課題)を特定**
- 各マテリアリティに対する取り組みを通じてSDGsへの貢献を目指す



	マテリアリティ	関連するSDGs
<b>E</b>	環境負荷の軽減	7 エネルギーを安全に もたらすこと、11 住み続けられる まちづくりを、12 つる責任 をつかさどる、13 気候変動に 具体的な対策を
<b>S</b>	プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	3 すべての人に 健康と福祉を、4 質の高い教育を みんなに、5 ジェンダー平等を 実現しよう、8 働きがいも 経済成長も
	地域への貢献	3 すべての人に 健康と福祉を、9 産業と技術革新の 基盤をつくろう、11 住み続けられる まちづくりを
	テナントの健康と快適性	3 すべての人に 健康と福祉を、11 住み続けられる まちづくりを
	サプライヤーとのエンゲージメント	11 住み続けられる まちづくりを、12 つる責任 をつかさどる
<b>G</b>	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請 に対応する経営体制	12 つる責任 をつかさどる、16 平和と公正を すべての人に

# ESGの取り組み

## 1. 環境認証評価(2019年11月末時点)

### GRESB認証リアルエステイト評価



### CASBEE不動産評価認証



### BELS評価認証

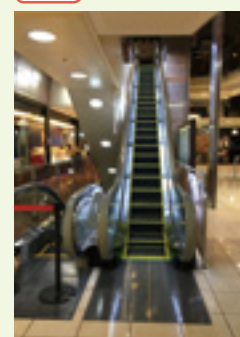


### DBJ Green Building認証



## 2. 環境パフォーマンス改善の工事例

### UR-8 A-FLAG札幌



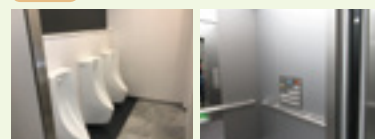
■ エスカレーター更新 (マイコンインバータ制御) 消費電力20%低減

### TO-8 A-PLACE新橋



■ 省エネLow-Eガラス設置 年間空調負荷7%削減

### AA-7 大阪中之島ビル



■ 節水効果のあるトイレの導入により小便器66%、大便器47%の節水  
 ■ エレベーター機械設備の更新により22%の省エネ効果

## 3. 個別物件における取り組み

### UR-1 東急プラザ表参道原宿

■ 屋上テラス「おもはらの森」では、地元保育園の園児たちへ野菜栽培体験を提供し、**地域社会とのコミュニケーション**を深める



### UR-15 デックス東京ビーチ

■ 子供用品売り場にキッズスペースを新設  
 ■ シーサイドデッキではファニチャー設置と緑化を行い、憩いのスペースを実現



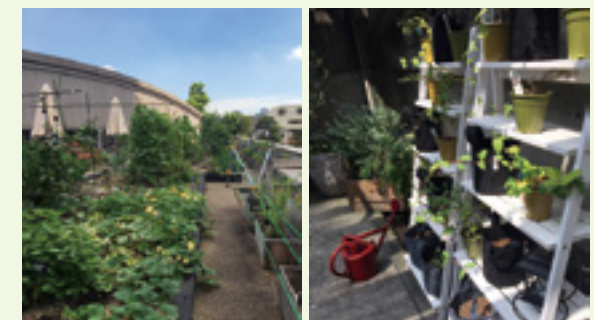
### TO-12 汐留ビルディング

■ 「ハマサイトの夏祭り」では、当ビルの**公開空地を提供**  
 ■ 地域の住民、ワーカー、ビルテナント等様々なステークホルダーが参加



### TO-18 恵比寿プライムスクエア

■ **商業棟の屋上を菜園化**することで地域ワーカーなどへ農業体験を提供し、農作業を通じたコミュニティを形成



## 4. 運用会社における取り組み

### 従業員や社外ステークホルダーへ向けたESG研修



■ 社外専門家によるESG研修やAM・PM合同研修により、ESGへの理解及び知識を深める

### 地域の清掃活動



■ NPO法人「グリーンバード」主催の清掃活動に定期的に参加し、渋谷周辺の地域住民やワーカーと協働して、街のごみ拾い等を行うことで、**コミュニティ形成を促進**

# 本投資法人の基本方針

## 都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

### ポートフォリオ構築方針

**UR** **URBAN RETAIL**  
都市型商業施設

**TO** **TOKYO OFFICE**  
東京オフィス

**AA** **ACTIVIA ACCOUNT**  
アクティビア・アカウント

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。

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

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

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

# スポンサーの状況

## 東急不動産ホールディングスグループによる渋谷の再開発等

渋谷フクラス(東急プラザ渋谷) 2019年度

東京ポートシティ竹芝 2020年度

神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業 2021年度以降

渋谷駅桜丘口地区再開発計画

**渋谷フクラス(東急プラザ渋谷)**  
用途：オフィス・商業  
延床面積：約59千㎡  
開業時期：2019年10月  
東急プラザ渋谷12月

**渋谷スクランブルスクエア**  
用途：オフィス・商業、展望施設等  
延床面積：約277千㎡  
開業時期：東棟:2019年11月  
中央・西棟:2027年度(予定)

**渋谷駅桜丘口地区再開発計画**  
用途：オフィス・商業・住宅  
延床面積：約201千㎡  
開業時期：2020年度(予定)

**東京ポートシティ竹芝**  
用途：商業・公共施設  
延床面積：約22千㎡  
開業時期：2022年度(予定)

凡例  
スポンサー主体  
東急電鉄主体

# ポートフォリオ一覧

(2019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)	稼働率	
UR	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注2)	東京都渋谷区神宮前	45,000	8.8%	4,918.44	2012年3月	100.0%	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	東京都千代田区永田町	11,450	2.2%	16,609.75	1969年9月	99.9%	
	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	京都丸ビル	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	99.6%	
	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	100.0%	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山	4,700	0.9%	1,994.65	1998年12月	100.0%	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町	2,280	0.4%	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%	2,536.75	2008年3月	100.0%	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注2)	東京都港区台場	12,740	2.5%	16,125.56	1996年6月 2000年11月(増築)	99.2%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	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(注2)	東京都渋谷区神宮前	13,200	2.6%	3,378.49	2015年3月	100.0%	
	都市型商業施設				198,715	39.0%	124,676.57	-	99.8%
	TO	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	1.5%	7,342.60	1993年3月	100.0%
TO-2		A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	1.9%	7,950.49	1995年1月	100.0%	
TO-3		A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷	4,070	0.8%	3,106.17	2007年2月	100.0%	
TO-4		A-PLACE青山	東京都港区北青山	8,790	1.7%	7,303.69	1966年9月	100.0%	
TO-5		ルオーゴ夕留	東京都港区東新橋	4,540	0.9%	4,476.35	2004年7月	100.0%	
TO-6		田町スクエア(底地)(注3)	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%	5,052.14	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	1.1%	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		夕留ビルディング(注2)	東京都港区海岸	71,600	14.1%	28,136.05	2007年12月	99.7%	
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%	2,995.72	1992年3月	100.0%	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田	7,280	1.4%	4,316.89	1993年11月	100.0%	
TO-16		A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	3.7%	14,658.98	1985年8月(本館) 1999年9月(別館)	100.0%	
TO-17		恵比寿プライムスクエア(注2)	東京都渋谷区広尾	30,700	6.0%	18,063.02	1997年1月	98.0%	
東京オフィス				206,900	40.6%	126,318.81	-	99.7%	
AA	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	100.0%	
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.1%	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	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%	13,624.49	2010年1月	100.0%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	0.8%	9,775.50	1975年5月	100.0%	
	AA-12	コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町	6,100	1.2%	9,612.88	2005年11月	95.0%	
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋	19,800	3.9%	15,897.64	1986年4月	100.0%	
	アクティビア・アカウント				103,570	20.3%	174,591.48	-	99.7%
ポートフォリオ全体				509,185	100.0%	425,586.86	-	99.7%	

(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」、「夕留ビルディング」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。

(注4)2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」を含み、2020年3月19日に譲渡予定の「A-PLACE新橋駅前」を除く44物件で算出しています。



# ポートフォリオマップ

東京都心

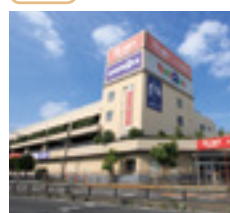


<p><b>UR-1</b> 東急プラザ表参道原宿</p>	<p><b>UR-2</b> 東急プラザ赤坂</p>	<p><b>UR-3</b> キュープラザ恵比寿</p>	<p><b>UR-9</b> A-FLAG渋谷</p>	<p><b>UR-11</b> A-FLAG骨董通り</p>
<p><b>UR-12</b> A-FLAG美術館通り</p>	<p><b>UR-13</b> A-FLAG代官山ウエスト</p>	<p><b>UR-15</b> デックス東京ビーチ</p>	<p><b>UR-16</b> 東急プラザ銀座(底地)</p>	<p><b>UR-17</b> キュープラザ原宿</p>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

都心近郊



AA-4 icot溝の口



AA-5 icot多摩センター



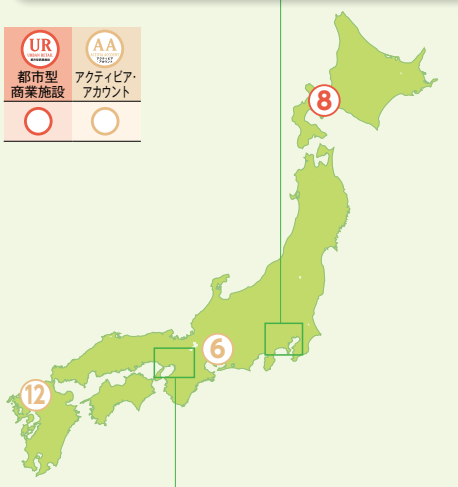
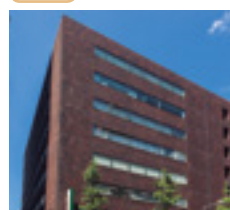
AA-8 icot大森



AA-9 マーケットスクエア相模原



AA-11 A-PLACE馬車道



関西



UR-5 京都烏丸パーキングビル



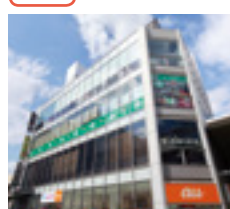
UR-7 神戸旧居留地25番館



UR-10 キュープラザ心斎橋



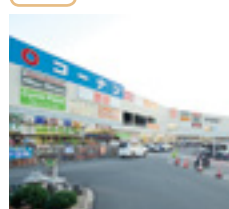
UR-14 A-FLAG北心斎橋



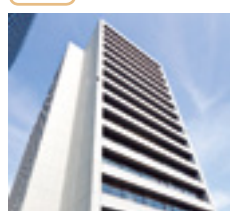
AA-1 あまがさきキューズモール(底地)



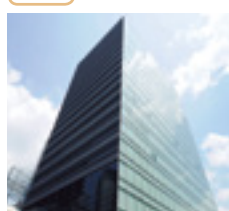
AA-2 icotなかもず



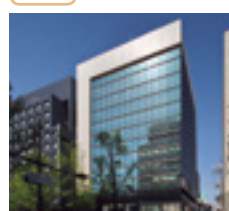
AA-7 大阪中之島ビル



AA-10 梅田ゲートタワー



AA-13 EDGE心斎橋



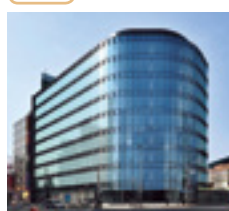
札幌

UR-8 A-FLAG札幌



名古屋

AA-6 A-PLACE金山



博多

AA-12 コマーシャルモール博多



# 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 渋谷ソラスタ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)

## 1. 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業期間		自 2017年 6月 1日 至 2017年 11月 30日	自 2017年 12月 1日 至 2018年 5月 31日	自 2018年 6月 1日 至 2018年 11月 30日	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
営業収益	(百万円)	12,720	13,327	13,815	14,843	15,542
うち賃貸事業収入	(百万円)	11,861	12,409	12,673	13,472	14,063
営業費用	(百万円)	5,645	5,855	6,268	6,243	6,862
うち賃貸事業費用	(百万円)	4,509	4,706	5,076	4,973	5,464
営業利益	(百万円)	7,074	7,471	7,546	8,599	8,680
経常利益	(百万円)	6,218	6,611	6,697	7,726	7,818
当期純利益	(百万円)	6,217	6,610	6,696	7,725	7,817
純資産額	(百万円)	208,523	223,777	223,842	256,085	256,198
(対前期比)	(%)	(0.0)	(7.3)	(0.0)	(14.4)	(0.0)
総資産額	(百万円)	426,838	445,941	445,464	514,359	515,480
(対前期比)	(%)	(0.2)	(4.5)	(△0.1)	(15.5)	(0.2)
出資総額	(注4) (百万円)	202,233	217,091	217,091	248,370	248,370
発行済投資口の総口数	(口)	665,214	698,704	698,704	771,224	771,224
1口当たり純資産額	(円)	313,467	320,275	320,368	332,050	332,196
分配総額	(百万円)	6,217	6,611	6,696	7,725	7,817
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	9,346	9,493	9,584	10,118	10,136
1口当たり分配金額						
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,346	9,462	9,584	10,003	10,137
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	14	-
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.5	1.5	1.5	1.6	1.5
自己資本利益率	(注2) (%)	3.0	3.1	3.0	3.2	3.1
自己資本比率	(%)	48.9	50.2	50.2	49.8	49.7
(対前期増減)	(注2) (%)	(-)	(1.3)	(-)	(△0.4)	(△0.1)
配当性向	(注2) (%)	99.9	100.0	99.9	99.8	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	39	42	42	45	44
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	370,296.85	395,994.33	395,967.44	415,167.22	414,008.41
期末稼働率	(%)	100.0	99.8	99.9	99.5	99.8
当期減価償却額	(百万円)	1,189	1,234	1,267	1,294	1,298
当期資本的支出額	(百万円)	303	1,077	352	413	640
賃貸NOI	(注2) (百万円)	9,400	9,855	10,006	10,827	11,034

(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12期665,214口、第13期696,324口、第14期698,704口、第15期763,508口、第16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」及び「東急プラザ銀座(底地)」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、35%、60%及び30%)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」(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。

当期(2019年11月期)においては、「A-FLAG赤坂(50%準共有持分)(注)」の信託受益権を譲渡しました。その結果、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498,985百万円)となりました。

(注) 2019年3月1日に50%準共有持分を、2019年6月3日に残りの50%準共有持分を譲渡しております。

#### ② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米中貿易交渉の影響による世界経済の後退懸念により、輸出において引き続き弱めの動きが続いたことや、製造業を中心に景況感に慎重さが見られたものの、企業収益は高水準で底堅く推移しており、雇用・所得環境の改善も続いている等、概ね緩やかな回復傾向が続きました。

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、10月の消費税率の引き上げや台風等の自然災害の影響が懸念されましたが、足許では消費者態度指数が11月まで2か月連続で上昇し、消費マインドは堅調に推移しています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によれば、日韓対立により韓国からの旅行者数は減少したものの、2019年1月から9月までの訪日外国人旅行消費額は過去最高額となり、インバウンド需要は力強さを維持しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率は2018年11月以降1%台で推移し、足許では過去最低を更新する等、需給の逼迫が継続しています。一方、賃料水準についても、平均賃料の上昇局面が7か月連続と過去最長を更新しており、上昇基調が続いています。また、東京以外の主要都市においても、空室率が大阪で1%台に低下する等、過去最低水準で推移しており、賃料水準も緩やかに上昇を続け、市況は好調さを維持しています。

J-REIT市場は、引き続き低水準な金利環境や好調な不動産市況を背景に、収益の安定性や相対的な利回りの高さに着目した資金流入等もあり、総じて上昇基調で推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2019年6月3日に「A-FLAG赤坂(50%準共有持分)」(譲渡価格1,875百万円)を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は44物件(取得価格合計498,985百万円)、総賃貸可能面積は414,008㎡(125,235坪)となりました。また、当期末時点の稼働率は99.8%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。これらの取組みを踏まえ、本投資法人の資産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は、持続可能(サステナブル)な社会の発展に貢献するという考え方を明文化した「サステナビリティ方針」を制定し、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いたしました。この一環として、エネルギー消費原単位と温室効果ガス(GHG)を中長期的に年平均1%削減する等具体的に4項目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「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「ルオーゴ汐留」、「A-PLACE五反田駅前」、「A-PLACE馬車道」、「EDGE心齋橋」の共用部の一部、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE品川」、「A-PLACE恵比寿東」、「A-PLACE五反田駅前」、「A-PLACE金山」、「EDGE心齋橋」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札幌」で消費電力低減効果のあるエスカレーター更新工事と省エネ効果のある空調機更新工事、「デックス東京ビーチ」で環境負荷の少ない冷媒を用いた空調機更新工事、

## I 資産運用報告

「A-PLACE新橋」で省エネガラスの設置、「大阪中之島ビル」で節水タイプの機器を採用したトイレ更新工事と、消費電力削減・CO<sub>2</sub>排出削減効果のあるエレベーター更新工事を行っております。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、BELS認証を「キューブラザ原宿(★★)」1物件で取得しております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は25物件、延床面積ベースで59.0%(2019年11月30日現在)となりました。

さらに、東急プラザ表参道原宿でNPO法人、協賛企業、地元保育園とともに野菜を育てる「野菜の森プロジェクト」の継続や、地域社会に向けた取り組みとして、当期は、汐留ビルディングにおけるハマサイトの夏祭りへの特別協賛や、京都烏丸パーキングビルにおける祇園祭への参加など、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、社会への取り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とともに、サステナビリティへの取り組みの更なる推進、ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要喚起による投資家層の拡大を図るため、本投資法人初となるグリーンボンド(無担保投資法人債)を2019年7月及び11月にそれぞれ5,000百万円及び4,000百万円発行し、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及び投資法人債の返済等のため、合計18,100百万円の借換を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は234,350百万円(借入金211,350百万円、投資法人債23,000百万円)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45.5%、長期比率97.9%、固定金利比率92.8%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15,542百万円、営業利益8,680百万円、経常利益7,818百万円、当期純利益7,817百万円となりました。

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、当期末処分利益の全額から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した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10,137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等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注7) 1口当たり発行価格948,051円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注8) 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合をもって投資口の分割を行いました。  
(注9) 1口当たり発行価格472,360円(発行価額457,418円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注10) 1口当たり発行価格457,418円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注11) 1口当たり発行価格483,326円(発行価額468,283円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注12) 1口当たり発行価格468,283円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注13) 1口当たり発行価格458,150円(発行価額443,657円)にて、新規物件の取得資金の調達等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口当たり発行価格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等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注16) 1口当たり発行価格431,320円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注17) 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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業期間	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	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
最高	518,000円	499,500円	518,000円	492,500円	589,000円
最低	437,500円	448,000円	466,000円	432,000円	461,000円

## I 資産運用報告

### 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き、当期末処分利益の全額から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額の全額である7,817,897,688円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,137円となりました。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業期間	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	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
当期末処分利益総額	6,217,532千円	6,611,254千円	6,696,690千円	7,726,143千円	7,829,267千円
利益留保額	442千円	117千円	311千円	11,589千円	572千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)	7,725,350千円 (10,017円)	7,817,897千円 (10,137円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)	7,714,553千円 (10,003円)	7,817,897千円 (10,137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)	10,797千円 (14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)	10,797千円 (14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、世界経済の減速の影響により、輸出や設備投資等に不透明感が残るものの、国内の堅調な企業業績や雇用・所得環境の改善を背景に、底堅く推移するものと見られます。一方、米中貿易交渉の進展、欧米の金融政策の動向、英国のEU離脱の行方等には留意が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、堅調な企業業績を背景に、引き続きオフィス環境の改善や人員増による拡張移転、増設等の需要は強く、低水準な空室率と緩やかな賃料水準の上昇は続く見られます。商業施設を取り巻く環境においては、足許では消費マインドに持ち直しの動きが見られていることや外国人旅行者消費額が好調さを維持しているものの、消費税率の引き上げの影響等には留意が必要と考えます。J-REIT市場は、金融緩和政策が継続することで、金利水準は低位で推移すると見られ、また、J-REITの業績の安定性及び相対的に高い配当利回り等を背景に、底堅く推移していくことが見込まれます。このような環境のもと、本投資法人は、引き続き運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、厳選投資による外部成長も図りながら、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。

#### 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が、その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

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

### 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、借入金等により、以下に掲げる資産を取得しました。

##### (TO-18) 恵比寿プライムスクエア(51%持分取得)

資産の種類	信託受益権
取得価格	30,700百万円
取得年月日	2020年1月10日
所在地	①東京都渋谷区広尾一丁目1番39号 ②東京都渋谷区広尾一丁目1番40号 ③東京都渋谷区広尾一丁目1番7号
用途	①事務所、店舗、駐車場 ②店舗、駐車場 ③共同住宅、スポーツクラブ、駐車場
敷地面積	12,179.49㎡
延床面積(注)	67,581.00㎡
構造	①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下3階地上22階 ②鉄筋コンクリート造/地下2階地上2階 ③鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造/地下2階地上13階
竣工年月	1997年1月
所有形態	土地:所有権(準共有持分51%) 建物:所有権(準共有持分51%)

(注) 本物件は3棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。

##### 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。

##### (TO-17) A-PLACE新橋駅前

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	21,000百万円
引渡予定年月日(注)	2020年3月19日
所在地	東京都港区新橋一丁目12番9号
用途	店舗、事務所、駐車場
敷地面積	1,001.39㎡
延床面積	8,541.44㎡
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	2008年4月、2018年5月一部取壊・増築
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。

# I 資産運用報告

## 2. 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第12期 2017年11月30日	第13期 2018年5月31日	第14期 2018年11月30日	第15期 2019年5月31日	第16期 2019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)	665,214	698,704	698,704	771,224	771,224
出資総額(注) (百万円)	202,233	217,091	217,091	248,370	248,370
投資主数 (人)	6,871	7,162	6,910	7,680	6,914

(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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	148,037	19.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	133,353	17.29
東急不動産株式会社	73,425	9.52
野村信託銀行株式会社(投信口)	30,697	3.98
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,535	3.31
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)	18,280	2.37
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	13,941	1.80
みずほ証券株式会社	13,210	1.71
JPモルガン証券株式会社	9,087	1.17
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,001	1.03
合 計	473,566	61.40

(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) (注2)	村山 和幸	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 運用戦略部長	—
	佐藤 一志	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	EY新日本有限責任監査法人	—	15,700 (注3)

(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) 2019年9月7日付で村山和幸が任期満了により執行役員を退任しました。また、2019年8月9日開催の本投資法人の投資主総会において、新執行役員として佐藤一志が選任され、2019年9月8日付で就任しました。

(注3) 会計監査人の報酬には、2019年7月及び2019年11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15期 2019年5月31日		第16期 2019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	200,524	39.0	198,881	38.6
	東京オフィス	195,556	38.0	195,101	37.8
	アクティビア・アカウント	102,739	20.0	102,648	19.9
	小 計	498,820	97.0	496,631	96.3
不動産等計		498,820	97.0	496,631	96.3
預金・その他資産		15,538	3.0	18,849	3.7
資産総額計(注2)		514,359 (498,820)	100.0 (97.0)	515,480 (496,631)	100.0 (96.3)

(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)	70,891	28,136.05	28,058.40	99.7	10.3	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,704	4,918.44	4,918.44	100.0	7.3	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	3.8	商業施設
A-PLACE新橋駅前	20,822	6,484.57	6,484.57	100.0	2.6	オフィスビル
神戸旧居留地25番館	20,549	19,653.90	19,653.90	100.0	4.9	商業施設
EDGE心斎橋	19,994	15,897.64	15,897.64	100.0	3.2	オフィスビル
梅田ゲートタワー	19,302	13,624.49	13,624.49	100.0	3.1	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,832	14,658.98	14,658.98	100.0	3.5	オフィスビル
キュープラザ心斎橋	13,412	2,820.23	2,820.23	100.0	2.4	商業施設
キュープラザ原宿(注4)	13,328	3,378.49	3,378.49	100.0	1.6	商業施設
合 計	279,735	110,702.83	110,625.18	99.9	42.8	

(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、2019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、2019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、2019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、2019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」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%、75%、30%及び60%)に相当する数値を記載しています。

# I 資産運用報告

## 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 (注3)
東急ブラザ表参道原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号	信託受益権	4,918.44	62,775	44,704
東急ブラザ赤坂(注4)	東京都千代田区永田町二丁目14番3号	信託受益権	16,609.75	15,700	11,677
キューブラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号	信託受益権	4,024.88	11,900	8,215
京都丸ビル	京都府京都市中京区元法然寺町678番	信託受益権	21,616.04	11,200	8,704
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	27,400	20,549
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	7,250	4,865
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	8,110	6,343
キューブラザ心齋橋	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目1番10号	信託受益権	2,820.23	14,700	13,412
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	5,020	4,394
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	4,711
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	2,348
A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号	信託受益権	2,536.75	4,780	4,837
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	16,125.56	12,887	12,892
東急ブラザ銀座(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	13,300	13,328
小計			124,676.57	241,282	198,881
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	11,800	7,205
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	15,200	9,364
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	4,970	3,876
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	10,400	8,577
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	6,570	4,206
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	3,000	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	5,270	3,716
A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,052.14	7,250	5,819
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	7,970	5,475
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	5,430	3,779
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	10,616
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	77,700	70,891
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	7,720	7,066
A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	2,995.72	5,680	4,945
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	7,860	7,541
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	20,600	18,832
A-PLACE新橋駅前	東京都港区新橋一丁目12番9号	信託受益権	6,484.57	20,400	20,822
小計			114,740.36	232,420	195,101
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	10,900	8,068
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	2,612
icot多摩センター	東京都多摩市落合一丁目35番	信託受益権	5,181.58	4,000	2,609
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	8,830	6,282
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	15,200	10,972
icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.79 (注5)	6,870	5,729
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	4,661
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	21,400	19,302
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	4,610	3,976
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	6,290	6,323
EDGE心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋二丁目2番3号	信託受益権	15,897.64	20,000	19,994
小計			174,591.48	120,550	102,648
合計			414,008.41	594,252	496,631

(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、2019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、2019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、日本ヴァリアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社等に委託しており、「期末算定価額」には、2019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、2019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」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%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。

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15期(2018.12.1~2019.5.31)				第16期(2019.6.1~2019.11.30)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東急ブラザ表参道原宿(注4)	35	100.0	1,081	7.5	35	100.0	1,115	7.3
東急ブラザ赤坂(注4)	98	100.0	613	4.2	95	99.9	667	4.4
キューブラザ恵比寿	4	100.0	271	1.9	4	100.0	277	1.8
京都丸ビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG赤坂(注4)	8	100.0	79	0.5	-	-	1	0.0
神戸旧居留地25番館	7	100.0	805	5.6	7	100.0	743	4.9
A-FLAG札幌	17	100.0	448	3.1	16	99.6	636	4.2
A-FLAG渋谷	2	100.0	217	1.5	2	100.0	220	1.4
キューブラザ心齋橋	6	100.0	353	2.4	6	100.0	358	2.4
A-FLAG骨董通り	7	100.0	122	0.8	7	100.0	124	0.8
A-FLAG美術館通り	4	100.0	124	0.9	4	100.0	128	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北心齋橋	5	100.0	106	0.7	5	100.0	105	0.7
デックス東京ビーチ(注4)	85	100.0	583	4.0	81	99.2	620	4.1
東急ブラザ銀座(底地)(注4)	1	100.0	448	3.1	1	100.0	571	3.8
キューブラザ原宿(注4)	16	100.0	184	1.3	16	100.0	243	1.6
小計	298	100.0	-	-	282	99.8	-	-
東急不動産恵比寿ビル	12	100.0	343	2.4	12	100.0	339	2.2
A-PLACE恵比寿南	11	100.0	374	2.6	11	100.0	389	2.6
A-PLACE代々木	3	100.0	130	0.9	3	100.0	135	0.9
A-PLACE青山	8	100.0	303	2.1	8	100.0	315	2.1
ルオーゴ汐留	7	100.0	179	1.2	7	100.0	182	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	9	99.7	199	1.4	10	100.0	206	1.4
A-PLACE五反田	11	100.0	182	1.3	11	100.0	193	1.3
A-PLACE品川	7	100.0	116	0.8	8	100.0	129	0.9
大崎ウィズタワー	5	100.0	337	2.3	5	100.0	354	2.3
汐留ビルディング(注4)	39	100.0	1,524	10.5	38	99.7	1,568	10.3
A-PLACE恵比寿東	8	100.0	175	1.2	8	100.0	176	1.2
A-PLACE渋谷金王	4	100.0	115	0.8	4	100.0	117	0.8
A-PLACE五反田駅前	10	100.0	185	1.3	10	100.0	190	1.3
A-PLACE品川東	9	100.0	518	3.6	9	100.0	534	3.5
A-PLACE新橋駅前	6	100.0	399	2.8	6	100.0	400	2.6
小計	151	99.9	-	-	152	99.9	-	-
あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	356	2.5	1	100.0	356	2.3
icotなかもず	2	100.0	311	2.1	2	100.0	310	2.0
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	1.0	9	100.0	146	1.0
A-PLACE金山	20	100.0	287	2.0	21	100.0	294	1.9
大阪中之島ビル	40	99.9	535	3.7	40	100.0	544	3.6
icot大森	8	100.0	233	1.6	8	100.0	234	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	15	100.0	464	3.2	15	100.0	475	3.1
A-PLACE馬車道	34	100.0	184	1.3	34	100.0	185	1.2
コマースモール博多	18	97.0	210	1.5	18	95.0	220	1.4
EDGE心齋橋	19	90.7	351	2.4	23	100.0	487	3.2
小計	170	99.0	-	-	175	99.7	-	-
合計	619	99.5	14,502	100.0	609	99.8	15,199	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」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています。また、「A-FLAG赤坂」は、2019年3月1日及び2019年6月3日にそれぞれ50%準共有持分を譲渡しています。そのため、第15期においては、譲渡日以降は50%準共有持分に相当する値を記載し、第16期においては、譲渡日の前日までの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。

# I 資産運用報告

## 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	8,954
合計		30,140,000	30,140,000	8,954

(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
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター機械設備一式更新	自 2019年12月 至 2020年 4月	190	-	-
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2020年12月 至 2020年 5月	83	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2020年 5月 至 2020年11月	80	-	-
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	外壁補修工事	自 2020年 5月 至 2020年11月	72	-	-
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2019年12月 至 2020年 5月	62	-	-
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 2021年10月 至 2021年11月	62	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2020年 5月 至 2020年 9月	59	-	-
A-PLACE新橋駅前 (東京都港区)	室外機更新	自 2020年 4月 至 2020年 5月	50	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	高層棟雨水排水管及び給湯主管更新 工事(第2期)	自 2019年12月 至 2020年 5月	41	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	12階13階トイレ配管改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	32	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	14階15階トイレ配管改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	32	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空気式自動制御設備更新	自 2020年 3月 至 2020年 5月	31	-	-
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車装置保全(垂直循環)中間部 チェーンガイドレール取替等工事	自 2019年12月 至 2020年 5月	30	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	機械式駐車場オーバーホール	自 2020年 3月 至 2020年 5月	26	-	-
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	おもはらの森デッキ更新	自 2020年 2月 至 2020年 2月	23 (注)	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	小宴会場空調更新(GHP化)	自 2020年 3月 至 2020年 5月	22	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	コンデンサ計画更新工事	自 2020年 2月 至 2020年 2月	19	-	-
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	空調更新	自 2020年 1月 至 2020年 1月	19	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	BCP対応及び発電機運転時間冗長化	自 2019年12月 至 2020年 3月	18 (注)	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	専有部分改修工事	自 2019年12月 至 2019年12月	17	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エレベーター更新	自 2020年 3月 至 2020年 5月	17	-	-
A-PLACE青山 (東京都港区)	中央監視盤一部改修	自 2020年 3月 至 2020年 5月	15	-	-
合計			180		640

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	空調室外機整備	自 2020年 2月 至 2020年 5月	12	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	サイン改修	自 2019年12月 至 2019年12月	11 (注)	-	-
icotなかもず (大阪府堺市)	アスファルト舗装カラー工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	10	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	熱源水遮断弁交換(第1期)	自 2019年10月 至 2020年 1月	10 (注)	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	厨房排水系統配管交換工事	自 2019年10月 至 2020年 1月	10 (注)	-	-

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

## 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640百万円であり、当期に費用処理された修繕費436百万円と合わせ1,076百万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)
icot大森 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2019年 6月 至 2019年11月	90
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	非常用発電機更新工事	自 2019年 4月 至 2019年 8月	89
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(8号機)	自 2019年 6月 至 2019年 8月	53
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(7号機)	自 2019年 9月 至 2019年11月	45
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新(第2期)工事	自 2019年 8月 至 2019年11月	30
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エスカレーター更新(4基)	自 2019年10月 至 2019年11月	25
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空調機更新工事及びFCU更新	自 2019年10月 至 2019年11月	25
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	10階11階トイレ配管改修工事	自 2019年 9月 至 2019年11月	19
汐留ビルディング (東京都港区)	非常用発電設備点検整備・劣化部品交換	自 2019年 9月 至 2019年 9月	18 (注)
デックス東京ビーチ (東京都港区)	環境改善工事	自 2019年11月 至 2019年11月	18 (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工事	自 2019年11月 至 2019年11月	17
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	専有部LED工事	自 2019年 8月 至 2019年11月	14
A-PLACE新橋 (東京都港区)	中央監視設備更新	自 2019年 7月 至 2019年11月	10
その他			180
合計			640

(注) 「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合(49%及び35%)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15期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日	第16期 自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日
(a) 資産運用報酬(注)	1,127,058	1,249,529
(b) 資産保管報酬	14,021	14,641
(c) 一般事務委託報酬	35,168	37,874
(d) 役員報酬	3,300	3,300
(e) その他費用	90,830	92,843
合計	1,270,378	1,398,189

(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15期:352,500千円)があります。



# I 資産運用報告

## 2 借入状況

2019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			
										短期借入金		
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年6月1日	1,670	—	0.19184%	2019年6月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行		1,670	—								
	株式会社三菱UFJ銀行		1,660	—								
	三井住友信託銀行株式会社	2019年4月24日	1,600	—	0.19154%	2019年11月24日	期限一括	(注7)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行		1,600	—								
	株式会社三菱UFJ銀行		800	—								
	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月10日	2,000	2,000	0.20062%	2020年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000								
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000								
	合 計			14,000	5,000							
長期借入金(注2)	株式会社日本政策投資銀行	2012年6月13日	6,000	—	1.19051%	2019年6月13日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年6月30日	1,200	—	0.02875% (注5)	2019年6月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	農林中央金庫		1,200	—	0.02875% (注5)							
	三井住友信託銀行株式会社	2015年1月9日	340	—	0.54352%	2019年7月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		340	—	0.54352%	2019年7月9日						
	株式会社みずほ銀行		340	—	0.54352%	2019年7月9日						
	株式会社三菱UFJ銀行		340	—	0.54352%	2019年7月9日						
	株式会社三井住友銀行		170	—	0.54352%	2019年7月9日						
	株式会社日本政策投資銀行		170	—	0.54352%	2019年7月9日						
	みずほ信託銀行株式会社	2014年8月29日	1,500	—	0.51000%	2019年8月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	信金中央金庫		1,500	—								
	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月10日	160	160	0.93846%	2020年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		160	160	0.93846%	2020年1月10日						
	株式会社みずほ銀行		160	160	0.93846%	2020年1月10日						
	株式会社三菱UFJ銀行		160	160	0.93846%	2020年1月10日						
	株式会社三井住友銀行		80	80	0.93846%	2020年1月10日						
	株式会社日本政策投資銀行		80	80	0.93846%	2020年1月10日						
	三井住友信託銀行株式会社		600	600	0.72546%	2020年1月10日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		600	600	0.72546%	2020年1月10日						
	株式会社みずほ銀行		600	600	0.72546%	2020年1月10日						
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600	0.72546%	2020年1月10日						
	株式会社三井住友銀行	300	300	0.72546%	2020年1月10日							
	株式会社日本政策投資銀行	300	300	0.72546%	2020年1月10日							
	株式会社りそな銀行	2015年3月31日	1,500	1,500	0.52500%	2020年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000								
	株式会社群馬銀行		500	500								
	農林中央金庫		500	500								
	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月19日	1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日						
	株式会社みずほ銀行		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日						
株式会社三菱UFJ銀行	1,060		1,060	1.07980%	2020年12月19日							
株式会社三井住友銀行	530		530	1.07980%	2020年12月19日							
株式会社日本政策投資銀行	530		530	1.07980%	2020年12月19日							
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			1,560	1,560								
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		620	620									
株式会社みずほ銀行		620	620									
株式会社三菱UFJ銀行		620	620									
株式会社三井住友銀行		320	320									
株式会社日本政策投資銀行		320	320									

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要			
										長期借入金(注2)		
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月10日	1,340	1,340	1.07856%	2021年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,340	1,340	1.07856%	2021年1月10日						
	株式会社みずほ銀行		1,340	1,340	1.07856%	2021年1月10日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340	1.07856%	2021年1月10日						
	株式会社三井住友銀行		670	670	1.07856%	2021年1月10日						
	株式会社日本政策投資銀行		670	670	1.07856%	2021年1月10日						
	日本生命保険相互会社	2017年3月31日	500	500	0.25000%	2021年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月10日	3,920	3,920	0.21562%	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		840	840						0.73690%	2022年1月9日	期限一括	(注3)
株式会社三菱UFJ銀行(注6)	840	840	0.73690%	2022年1月9日								
株式会社みずほ銀行	840	840	0.73690%	2022年1月9日								
株式会社三菱UFJ銀行	840	840	0.73690%	2022年1月9日								
株式会社三井住友銀行	420	420	0.73690%	2022年1月9日								
株式会社日本政策投資銀行	420	420	0.73690%	2022年1月9日								
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							
株式会社みずほ銀行		1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日							
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日							
三井住友信託銀行株式会社		200	200	0.65691%	2022年6月15日							
株式会社三菱UFJ銀行(注6)	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				
株式会社みずほ銀行		200	200	0.65691%	2022年6月15日							
株式会社三菱UFJ銀行		200	200	0.65691%	2022年6月15日							
株式会社三井住友銀行		100	100	0.65691%	2022年6月15日							
株式会社日本政策投資銀行		100	100	0.65691%	2022年6月15日							
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			1,560	1,560								
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	620		620									
株式会社みずほ銀行	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				
株式会社三菱UFJ銀行		620	620									
株式会社三井住友銀行		320	320									
株式会社日本政策投資銀行		320	320									
三井住友信託銀行株式会社		320	320									

# 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9月30日	1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年3月30日	750	750	0.44804%	2023年3月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行		750	750					
	株式会社三井住友銀行		375	375					
	株式会社日本政策投資銀行	375	375	0.38472%	2023年4月6日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社	800	800						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600						
	株式会社みずほ銀行	800	800						
	株式会社三井住友銀行	400	400	1.06316%	2023年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500						
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,500	1,500						
	株式会社みずほ銀行	2015年6月15日	1,500	1,500	1.06316%	2023年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500	1.06316%	2023年6月15日			
	株式会社三井住友銀行		625	625	0.75387%	2023年6月15日			
	株式会社日本政策投資銀行		625	625	0.75387%	2023年6月15日			
三井住友信託銀行株式会社	2017年6月13日	1,250	1,250	0.46400%	2023年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,500	2,500						
株式会社みずほ銀行		1,250	1,250						
太陽生命保険株式会社		500	500						
三井住友海上火災保険株式会社	2017年3月31日	500	500	0.35998%	2023年9月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日				
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日				
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月12日	1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		700	700	0.78362%	2024年1月12日				
株式会社日本政策投資銀行		700	700	0.78362%	2024年1月12日				
みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000	0.41380%	2024年3月29日				期限一括
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	0.85377%	2024年6月17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(注6)	1,200	1,200							
株式会社みずほ銀行	1,200	1,200							
株式会社三菱UFJ銀行	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	
株式会社三井住友銀行		600	600	0.85377%	2024年6月17日				
株式会社日本政策投資銀行		600	600	0.85377%	2024年6月17日				
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
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	1,500	1,500							
株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月13日	3,000	3,000	0.36900% (注5)	2024年12月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,500	1,500						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2016年9月21日	1,200	1,200	0.54094%	2025年3月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,400	2,400					
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行	600	600	0.70169%	2025年9月16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	1,800	1,800						
	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	0.46453%	2025年9月16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	900	900						
	みずほ信託銀行株式会社	440	440						
	株式会社りそな銀行	440	440						
	株式会社福岡銀行	440	440	0.58630%	2025年9月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	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	500	500						
	株式会社京都銀行	300	300	0.09313%	2026年2月27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	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	250	250	0.61942%	2026年3月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	250	250						
	みずほ信託銀行株式会社	—	1,500						
	信金中央金庫	—	1,500						
	三井住友信託銀行株式会社	2016年9月21日	2,100	2,100	0.61942%	2026年3月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		4,200	4,200					
	株式会社みずほ銀行		2,100	2,100					
	株式会社三井住友銀行		1,050	1,050					
	株式会社日本政策投資銀行	1,050	1,050	0.69796%	2026年6月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	6,000	6,000						
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100						
	株式会社りそな銀行	1,100	1,100						
	株式会社福岡銀行	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
	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		1,750	1,750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月13日	3,500	3,500	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,750	1,750					
	株式会社三井住友銀行	2019年6月28日	—	1,200	0.23004%	2026年12月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,200					
農林中央金庫	—		1,200						
三井住友信託銀行株式会社	780		780						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年1月9日	1,560	1,560	0.70698%	2027年1月9日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		780	780						
株式会社三井住友銀行		390	390						
株式会社日本政策投資銀行		390	390						
三井住友信託銀行株式会社	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	0.54375% (注5)	2027年7月5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	1,000	1,000							
株式会社みずほ銀行	1,000	1,000							
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000							
株式会社三井住友銀行	2019年4月19日	500	500	0.58821%	2027年7月5日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		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						

## I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末 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	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					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	420					
	株式会社三井住友銀行		—	220					
	株式会社日本政策投資銀行		—	220					
株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月13日	—	6,000	0.56511%	2028年12月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
合 計		206,350	206,350						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。  
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。  
(注4) 資金使途は、既存借入の借換資金又は投資法人債の償還資金に充当するためです。  
(注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
(注6) 2018年4月16日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付人の地位が、株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。  
(注7) 資金使途は、投資法人債の償還資金に充当するためです。

### 3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期末 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2回無担保投資法人債	2015年 4月21日	2,000	2,000	0.297	2020年 4月21日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	2015年 4月21日	2,000	2,000	0.726	2025年 4月21日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2016年 2月 3日	2,000	2,000	0.770	2026年 2月 3日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	4,000	4,000	0.001	2020年 1月31日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	1,000	1,000	0.480	2027年 2月 2日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	1,000	1,000	0.810	2032年 2月 2日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2018年 2月13日	1,000	1,000	0.160	2022年 8月12日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
第9回無担保投資法人債	2018年 2月13日	1,000	1,000	1.050	2038年 2月12日	期限一括 (注)	借入金 の一部返済	無担保 無保証
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	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	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
合 計		14,000	23,000					

(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。

## 6. 期中の売買状況

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

分 類	資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得 年月日	取得価額 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
都市型 商業施設	信託受益権	A-FLAG赤坂(注2)(注3)	—	—	2019.6.3	1,875	1,530	343
合 計			—	—	—	1,875	1,530	343

(注1) 「譲渡価額」は、各資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含まない。)を記載しています。  
(注2) 譲渡価額は準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。  
(注3) 上記のほかに「その他売却費用」1百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

### 2 その他の資産の売買状況等

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

### 3 特定資産の価格等の調査

#### ① 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	A-FLAG赤坂(注2)	2019.6.3	1,875	1,875	一般財団法人日本不動産研究所	2018.10.1
合 計			—	1,875	—	—

(注1) 「譲渡価額」は、各資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含まない。)を記載しています。  
(注2) 譲渡価額は準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。  
(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

#### ② その他

該当事項はありません。

## I 資産運用報告

### 4 利害関係人等との取引状況

#### ① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	－百万円	1,875百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社オーブ	－百万円 (－%)	1,875百万円 (100.0%)
合 計	－百万円 (－%)	1,875百万円 (100.0%)

#### 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	424,176	株式会社東急コミュニティー	184,451	43.5
		東急不動産SCマネジメント株式会社	127,059	30.0
		東急不動産株式会社	69,112	16.3
ビル・マネジメント報酬	753,388	株式会社東急コミュニティー	629,132	83.5
		株式会社東急コミュニティー	7,337	46.9
コンストラクション・マネジメント報酬	15,641	東急不動産SCマネジメント株式会社	5,114	32.7
		東急不動産株式会社	1,505	9.6
		株式会社東急コミュニティー	7,101	11.9
その他管理業務費	59,546	株式会社東急コミュニティー	113,368	31.0
		株式会社東急コミュニティー	1,296	0.4
その他賃貸事業費用	365,542	株式会社東急コミュニティー	946	0.3
		ハンズラボ株式会社	1,296	0.4
		株式会社石勝エクステリア	946	0.3
		東急不動産SCマネジメント株式会社	953	0.3
		東急不動産株式会社	878	0.2
株式会社東急Re・デザイン	784	0.2		

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社東急コミュニティー	99,994千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	12,699千円
株式会社東急設計コンサルタント	4,500千円
株式会社東急Re・デザイン	2,535千円

### 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 2019年8月9日に、本投資法人の第5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	<ul style="list-style-type: none"> <li>原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の本店所在地を、2019年12月31日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本投資法人の本店移転日をもって、東京都港区から東京都渋谷区に変更する旨の規定の変更</li> <li>資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、投資主利益との連動性をより高いものとするために、運用報酬Ⅰ(総資産額基準)並びに運用報酬Ⅱ(DPU及びNOI基準)のバランスを見直し、運用報酬Ⅰの上限料率を0.4%から0.3%に引き下げるとともに、運用報酬Ⅱの上限料率を0.0002%から0.00021%へ引き上げる旨の規定の変更</li> <li>上記の新たな資産運用報酬の計算方法については、本投資法人の第17期営業期間の初日である2019年12月1日から導入することとするために、附則において、規約変更の効力発生日について必要な規定の新設</li> <li>改元の影響を避けるために、規約における記載を西暦表記に変更する旨の規定の変更</li> </ul> </li> </ul>
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、佐藤一志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
2019年8月29日	資産運用委託契約第4回変更契約締結の件	本投資法人の第5回投資主総会において、資産運用報酬に係る規約変更が承認されたことに対応し、本投資法人と資産運用会社との間で締結された2011年9月7日付資産運用委託契約書(その後の変更を含みます。)を一部変更することを承認しました。

### 3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 5 その他

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

## II 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2019年5月31日	当 期 2019年11月30日
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	9,257,380	12,670,027
信託現金及び信託預金	3,542,901	3,515,426
営業未収入金	866,251	804,474
前払費用	507,244	355,113
その他	7,987	6,749
流動資産合計	14,181,766	17,351,791
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	84,710,063	84,986,537
減価償却累計額	△12,065,901	△13,256,431
信託建物(純額)	72,644,162	71,730,105
信託構築物	698,826	703,696
減価償却累計額	△185,296	△201,554
信託構築物(純額)	513,529	502,142
信託機械及び装置	1,406,968	1,434,131
減価償却累計額	△359,497	△388,834
信託機械及び装置(純額)	1,047,471	1,045,296
信託工具、器具及び備品	222,204	247,197
減価償却累計額	△113,714	△128,828
信託工具、器具及び備品(純額)	108,489	118,368
信託土地	415,408,426	414,174,855
信託建設仮勘定	5,928	5,928
有形固定資産合計	489,728,007	487,576,696
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	9,092,591	9,055,086
その他	1,695	1,441
無形固定資産合計	9,094,287	9,056,527
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	1,258,702	1,350,026
デリバティブ債権	—	8,954
繰延税金資産	24	5
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,297,049	1,397,309
固定資産合計	500,119,344	498,030,533
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	58,103	98,652
繰延資産合計	58,103	98,652
資産合計	514,359,213	515,480,977

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2019年5月31日	当 期 2019年11月30日
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	614,988	1,265,123
短期借入金	14,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	7,300,000
未払金	375,773	198,011
未払費用	929,635	963,509
未払法人税等	1,099	605
未払消費税等	165,430	379,062
前受金	574,299	581,577
預り金	11,019	1,390
その他	0	—
流動負債合計	43,072,245	21,689,281
<b>固定負債</b>		
投資法人債	8,000,000	17,000,000
長期借入金	185,950,000	199,050,000
信託預り敷金及び保証金	21,239,977	21,543,424
デリバティブ債務	11,474	—
固定負債合計	215,201,452	237,593,424
負債合計	258,273,697	259,282,705
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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	—	△10,797
出資総額控除額合計	—	△10,797
出資総額(純額)	248,370,846	248,360,049
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,726,143	7,829,267
剰余金合計	7,726,143	7,829,267
投資主資本合計	256,096,990	256,189,316
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△11,474	8,954
評価・換算差額等合計	△11,474	8,954
純資産合計 ※1	256,085,515	256,198,271
負債純資産合計	514,359,213	515,480,977

### Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,472,375		14,063,573
その他賃貸事業収入	※1	1,030,063		1,136,219
不動産等売却益	※2	341,051		343,063
営業収益合計		14,843,490		15,542,856
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,973,578		5,464,545
資産運用報酬		1,127,058		1,249,529
資産保管手数料		14,021		14,641
一般事務委託手数料		35,168		37,874
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		90,830		92,843
営業費用合計		6,243,957		6,862,734
営業利益		8,599,533		8,680,122
営業外収益				
受取利息		73		59
未払分配金戻入		913		967
受取保険金		-		663
営業外収益合計		986		1,690
営業外費用				
支払利息		634,549		636,203
投資法人債利息		36,262		35,543
投資法人債発行費償却		9,542		9,905
投資口交付費		25,013		-
融資関連費用		167,716		181,347
その他		500		500
営業外費用合計		873,583		863,501
経常利益		7,726,936		7,818,311
税引前当期純利益		7,726,936		7,818,311
法人税、住民税及び事業税		1,110		614
法人税等調整額		△6		19
法人税等合計		1,104		634
当期純利益		7,725,832		7,817,677
前期繰越利益		311		11,589
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,726,143		7,829,267

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年12月1日 至 2019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	217,091,520	6,696,690	6,696,690	223,788,210	54,245	54,245	223,842,455
当期変動額							
新投資口の発行	31,279,326			31,279,326			31,279,326
剰余金の配当		△6,696,379	△6,696,379	△6,696,379			△6,696,379
当期純利益		7,725,832	7,725,832	7,725,832			7,725,832
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)					△65,719	△65,719	△65,719
当期変動額合計	31,279,326	1,029,453	1,029,453	32,308,779	△65,719	△65,719	32,243,059
当期末残高	※1 248,370,846	7,726,143	7,726,143	256,096,990	△11,474	△11,474	256,085,515

当期(自 2019年6月1日 至 2019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	出資総額		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	投資主 資本合計	繰延 ヘッジ 損益		評価・換算 差額等 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	7,726,143	7,726,143	256,096,990	△11,474	△11,474	256,085,515
当期変動額										
剰余金の配当					△7,714,553	△7,714,553	△7,714,553			△7,714,553
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△10,797	△10,797	△10,797			△10,797			△10,797
当期純利益					7,817,677	7,817,677	7,817,677			7,817,677
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)								20,429	20,429	20,429
当期変動額合計	-	△10,797	△10,797	△10,797	103,123	103,123	92,326	20,429	20,429	112,756
当期末残高	※1 248,370,846	△10,797	△10,797	248,360,049	7,829,267	7,829,267	256,189,316	8,954	8,954	256,198,271

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 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2~70年 構築物 2~66年 機械及び装置 2~33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366,528千円です。	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) 2019年5月31日	当期 2019年11月30日																
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 21,000,000 借入残高 - 差引 21,000,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 21,000,000 借入残高 - 差引 21,000,000																
-	※3. 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 border="1"> <thead> <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>当期戻入れ額</th> <th>当期末残高</th> <th>戻入れの発生事由</th> </tr> </thead> <tbody> <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>10,797</td> <td>-</td> <td>10,797</td> <td>-</td> <td>10,797</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </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	当期戻入れ額	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	10,797	-	10,797	-	10,797	-
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	当期戻入れ額	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	10,797	-	10,797	-	10,797	-										
	(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の予定です。																

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 12,235,271	賃料収入 12,896,071
共益費収入 836,999	共益費収入 754,640
駐車場収入 291,993	駐車場収入 295,863
その他賃貸収入 108,110	その他賃貸収入 116,997
計 13,472,375	計 14,063,573
その他賃貸事業収入 1,030,063	その他賃貸事業収入 1,136,219
不動産賃貸事業収益合計 14,502,439	不動産賃貸事業収益合計 15,199,792
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 1,235,835	管理業務費 1,252,752
水道光熱費 940,529	水道光熱費 1,011,981
公租公課 998,158	公租公課 1,087,694
損害保険料 9,402	損害保険料 11,227
修繕費 189,963	修繕費 436,542
減価償却費 1,294,914	減価償却費 1,298,804
固定資産除却損 3,793	固定資産除却損 -
その他賃貸事業費用 300,981	その他賃貸事業費用 365,542
不動産賃貸事業費用合計 4,973,578	不動産賃貸事業費用合計 5,464,545
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
9,528,861	9,735,247
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
A-FLAG赤坂(準共有持分50%)	A-FLAG赤坂(準共有持分50%)
不動産等売却収入 1,875,000	不動産等売却収入 1,875,000
不動産等売却原価 1,532,587	不動産等売却原価 1,530,575
その他売却費用 1,361	その他売却費用 1,360
不動産等売却益 341,051	不動産等売却益 343,063

## V 注記表

### 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当 期 自 2019年6月1日 至 2019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 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) 2019年5月31日	当 期 2019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 24	未払事業税損金不算入額 5
繰延税金資産合計 24	繰延税金資産合計 5
繰延税金資産の純額 24	繰延税金資産の純額 5
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 31.51	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.50	支払分配金の損金算入額 △31.51
その他 0.00	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 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 2018年12月1日 至 2019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、一時的な剰余資金は、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、月次での資金繰り予定表を作成し手許流動性を管理するとともに、借入金及び投資法人債については返済期限の分散化等によって流動性リスクの低減を図ること等で流動性リスクを管理しています。  
また、変動金利による借入金は支払金利の上昇リスクに晒されていますが、一部についてデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することで、金利の変動リスクを管理しています。

##### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2019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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	9,257,380	9,257,380	—
(2)信託現金及び信託預金	3,542,901	3,542,901	—
資産合計	12,800,282	12,800,282	—
(1)短期借入金	14,000,000	14,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,003,546	3,546
(3)1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	20,446,855	46,855
(4)投資法人債	8,000,000	8,327,254	327,254
(5)長期借入金	185,950,000	188,220,631	2,270,631
負債合計	234,350,000	236,998,287	2,648,287
デリバティブ取引	△11,474	△11,474	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

#### 資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

#### 負 債

(1)短期借入金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。  
(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債  
これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しています。  
(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金  
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

#### デリバティブ取引

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	12,000,000	△11,474	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(5)参照)。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	21,239,977

※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(2019年5月31日)後の償還予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
預金	9,257,380	—	—	—	—	—
信託預金	3,542,901	—	—	—	—	—
合 計	12,800,282	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2019年5月31日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	14,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	6,000,000	—	—	1,000,000	—	7,000,000
長期借入金	20,400,000	12,500,000	22,850,000	26,500,000	25,750,000	98,350,000
合 計	40,400,000	12,500,000	22,850,000	27,500,000	25,750,000	105,350,000



## V 注記表

当期(自 2019年6月1日 至 2019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、一時的な剰余金は、安全性、換金性を考慮し、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、換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

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

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2019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	12,670,027	12,670,027	—
(2)信託現金及び信託預金	3,515,426	3,515,426	—
資産合計	16,185,454	16,185,454	—
(1)短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,004,836	4,836
(3)1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,320,691	20,691
(4)投資法人債	17,000,000	17,504,805	504,805
(5)長期借入金	199,050,000	201,308,615	2,258,615
負債合計	234,350,000	237,138,949	2,788,949
デリバティブ取引	8,954	8,954	—

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法

##### 資 産

##### (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

##### 負 債

##### (1)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

##### (2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

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

##### (3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

##### デリバティブ取引

##### (1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### (2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	8,954	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(5)参照)。

#### (注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	21,543,424

※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(2019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	12,670,027	—	—	—	—	—
信託預金	3,515,426	—	—	—	—	—
合 計	16,185,454	—	—	—	—	—

#### (注4)借入金及び投資法人債の決算日(2019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	5,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	6,000,000	—	1,000,000	—	5,000,000	11,000,000
長期借入金	7,300,000	26,250,000	21,100,000	27,750,000	24,500,000	99,450,000
合 計	18,300,000	26,250,000	22,100,000	27,750,000	29,500,000	110,450,000

### (賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)  
自 2018年12月1日 至 2019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	
429,984,254	68,836,344	498,820,598	590,567,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は3物件(東急プラザ銀座(底地)、キュープラザ原宿、EDGE心斎橋)の取得(71,254,331千円)によるものであり、主な減少理由はA-FLAG赤坂の譲渡(1,532,587千円)及び減価償却費(1,294,914千円)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 2019年6月1日 至 2019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	
498,820,598	△2,188,816	496,631,782	594,252,000

(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A-FLAG赤坂の譲渡(1,530,675千円)及び減価償却費(1,298,804千円)の計上によるものです。

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

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

## V 注記表

### 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2018年12月1日 至 2019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	9.52	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入 預り敷金保証金の引受 敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	13,200,000 329,116 95,191 86,184 2,114,424	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	2,452,272 76,088 61,673
利害関係人等	合同会社スベードハウス	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	37,500,000	-	-
利害関係人等	有限会社ジャック	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	不動産業	-	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入 預り敷金保証金の引受	19,800,000 601,793	- -	- -
利害関係人等	合同会社オーブ	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売却 売却に伴う預り敷金保証金の引渡	1,875,000 71,349	- -	- -
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 敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	329,116 359,652 91,606 4,353,049	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	6,368,569 260,942 17,106
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 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	365,043 132,464 5,513,357	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	8,334,467 456,078 42,182
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 短期借入金の借入 短期借入金の返済 長期借入金の借入 長期借入金の返済 支払利息の支払 ローン手数料の支払	814,430 6,965,000 4,390,000 9,915,000 1,300,000 123,912 96,192	短期借入金 長期借入金 未払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用	5,270,000 39,635,000 63,652 6,980 58,027 251,820

(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 2019年6月1日 至 2019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1号	不動産業	9.52	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	20,757 21,069 2,202,906	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	2,451,960 69,467 106,196
利害関係人等	合同会社オーブ	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売却 売却に伴う預り敷金保証金の引渡	1,875,000 71,349	- -	- -
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 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	2,079 98,044 4,512,597	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	6,272,604 259,643 59,790
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 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	481,415 213,082 5,658,717	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	8,602,800 431,480 32,558
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 短期借入金の借入 短期借入金の返済 長期借入金の借入 長期借入金の返済 支払利息の支払 ローン手数料の支払	828,022 1,670,000 4,940,000 420,000 340,000 130,365 14,418	短期借入金 長期借入金 未払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用	2,000,000 39,715,000 63,892 4,750 57,310 228,894

(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 2018年12月1日 至 2019年5月31日		当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	
1口当たり純資産額	332,050円	1口当たり純資産額	332,196円
1口当たり当期純利益金額	10,118円	1口当たり当期純利益金額	10,136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(763,508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 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
当期純利益金額(千円)	7,725,832	7,817,677
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)	7,725,832	7,817,677
期中平均投資口数(口)	763,508	771,224

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

### 〔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 2018年12月1日 至 2019年5月31日			当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30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. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (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	戻入れの発生事由	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	10,797	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の解消	△10,797
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)	当 期
	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
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	7,726,143,417	7,829,267,374
II 利益超過分配金加算額	10,797,136	—
うち一時差異等調整引当額	10,797,136	—
III 出資総額組入額	—	10,797,136
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	10,797,136
IV 分配金の額	7,725,350,808	7,817,897,688
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,017)	(10,137)
うち利益分配金	7,714,553,672	7,817,897,688
(うち1口当たり利益分配金)	(10,003)	(10,137)
うち一時差異等調整引当額	10,797,136	—
(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))	(14)	(—)
V 次期繰越利益	11,589,745	572,550

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、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7,714,553,672円を利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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、当期末処分利益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。)の戻入額を控除した全額である7,817,897,688円を利益分配金として分配することとしました。
	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11,474,393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10,797,136円を、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。)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7,725,350,808円としています。	



## VII 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2020年1月16日

アクティビア・プロパティーズ投資法人  
役員 会 御 中

### EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 鈴木 理   
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2019年6月1日から2019年11月30日までの第16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に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 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当 期 自 2019年6月1日 至 2019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	7,726,936	7,818,311
減価償却費	1,295,168	1,299,058
固定資産除却損	3,793	—
投資法人債発行費償却	9,542	9,905
受取利息及び有価証券利息	△73	△59
支払利息	670,811	671,747
投資口交付費	25,013	—
融資関連費用	167,716	181,347
営業未収入金の増減額(△は増加)	△17,425	61,777
未払消費税等の増減額(△は減少)	△291,956	213,632
前払費用の増減額(△は増加)	△172,582	165,699
信託有形固定資産の売却による減少額	1,495,081	1,493,070
信託無形固定資産の売却による減少額	37,505	37,505
営業未払金の増減額(△は減少)	△75,397	303,762
未払費用の増減額(△は減少)	72,335	19,133
前受金の増減額(△は減少)	145,410	7,278
長期前払費用の増減額(△は増加)	9,113	△83,861
その他	△5,940	△10,040
小計	11,095,053	12,188,268
利息の受取額	73	59
利息の支払額	△668,083	△653,684
法人税等の支払額	△987	△1,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,426,056	11,533,534
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	△71,588,974	△472,822
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△326,192	△345,198
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,082,892	648,645
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,832,274	△169,375
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	18,095,107	4,997,750
短期借入金の返済による支出	△13,200,000	△14,000,000
長期借入れによる収入	40,234,648	12,925,779
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	△13,100,000
投資法人債の発行による収入	—	8,953,594
投資法人債の償還による支出	△4,000,000	—
投資口の発行による収入	31,199,767	—
分配金の支払額	△6,695,537	△7,723,513
その他	△17,847	△32,598
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,116,138	△7,978,987
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△290,079	3,385,171
現金及び現金同等物の期首残高	13,090,361	12,800,282
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,800,282	16,185,454

(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 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当 期 自 2019年6月1日 至 2019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 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当 期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び預金 9,257,380千円 信託現金及び信託預金 3,542,901千円 現金及び現金同等物 12,800,282千円	現金及び預金 12,670,027千円 信託現金及び信託預金 3,515,426千円 現金及び現金同等物 16,185,454千円

# 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 (3)第91139号 一般社団法人投資信託協会会員
設立年月日	2009年10月6日		
資本金	200百万円		
株主	東急不動産株式会社(100%)	代表取締役	遠又 寛行

## 東急不動産のDNA

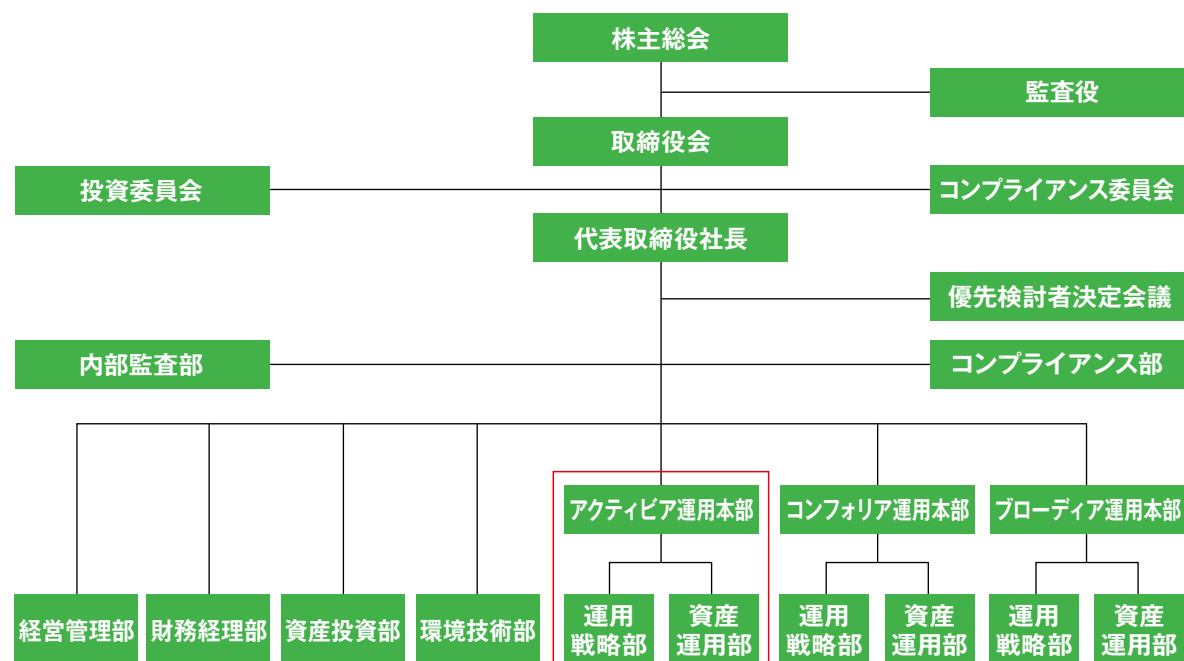
首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化のお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

東急不動産ホールディングスグループの各事業分野で経験を積んだ社員がJ-REITの運用に携わることで、投資主の皆様のニーズに応えていきます。

## プロアクティブな行動

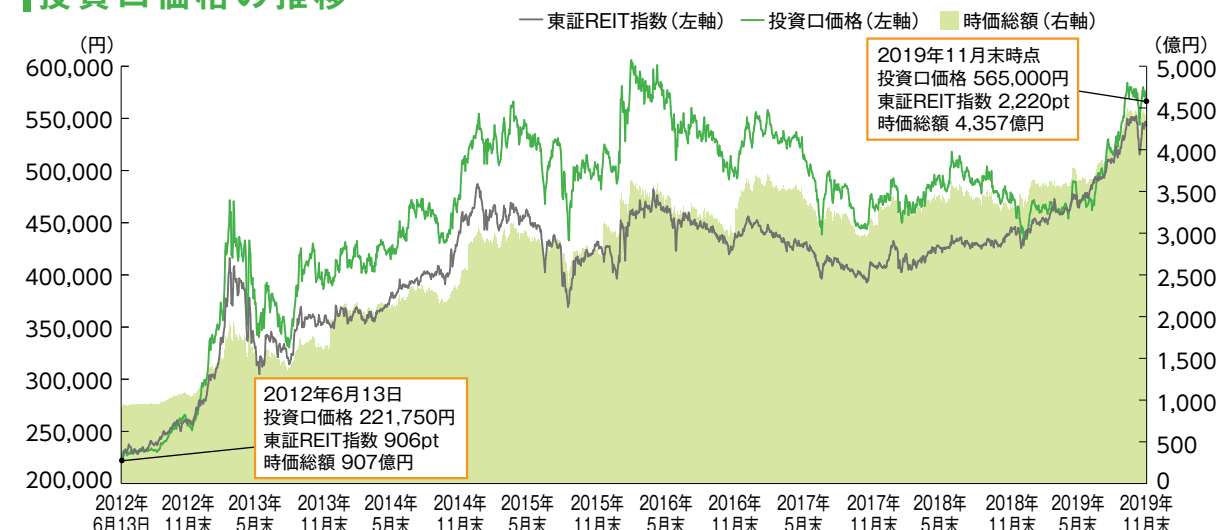
本資産運用会社では、「プロアクティブな行動(率先して、先を見越し、状況を改善する行動)」が社員に求められています。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境(不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況)を注視し、早期対応を心がけることで、中長期に安定した資産運用を実現していきます。

## 組織図



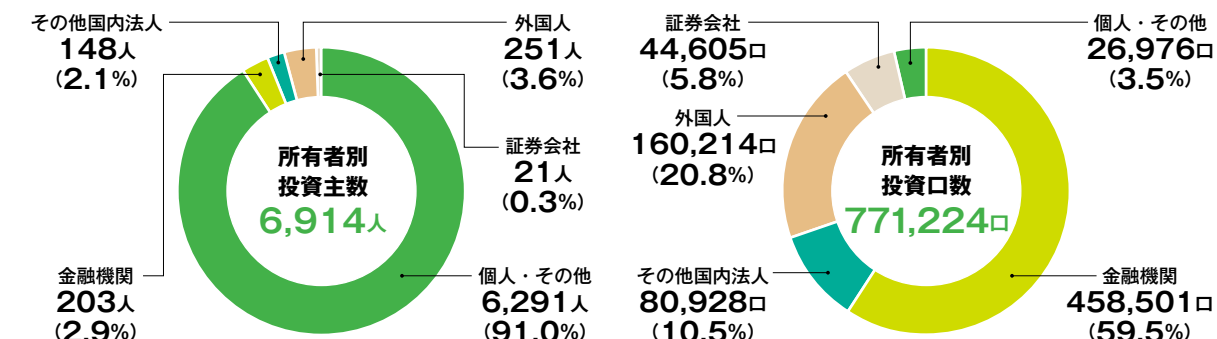
# 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移



(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)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。

## 年間スケジュール



## 投資法人WEBサイト

投資法人WEBサイトにて適宜情報開示を行っています。

<WEBサイトURL>

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

スマートフォンからもご覧いただけます



## 投資主メモ

決算期	5月末日及び11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	規約第15条第1項に定める日
分配金受領投資主確定日	5月末日及び11月末日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) ☎ <b>0120-782-031</b> (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 ☎ <b>0120-782-031</b>
-------	---

### ■ 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」を兼ねています。なお、「支払通知書」は投資主様が確定申告する際の添付資料としてご使用いただくことができます。(株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引先の証券会社へお問い合わせください。)

## <上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について>

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



アクティビア・プロパティーズ投資法人

**API 3279**

