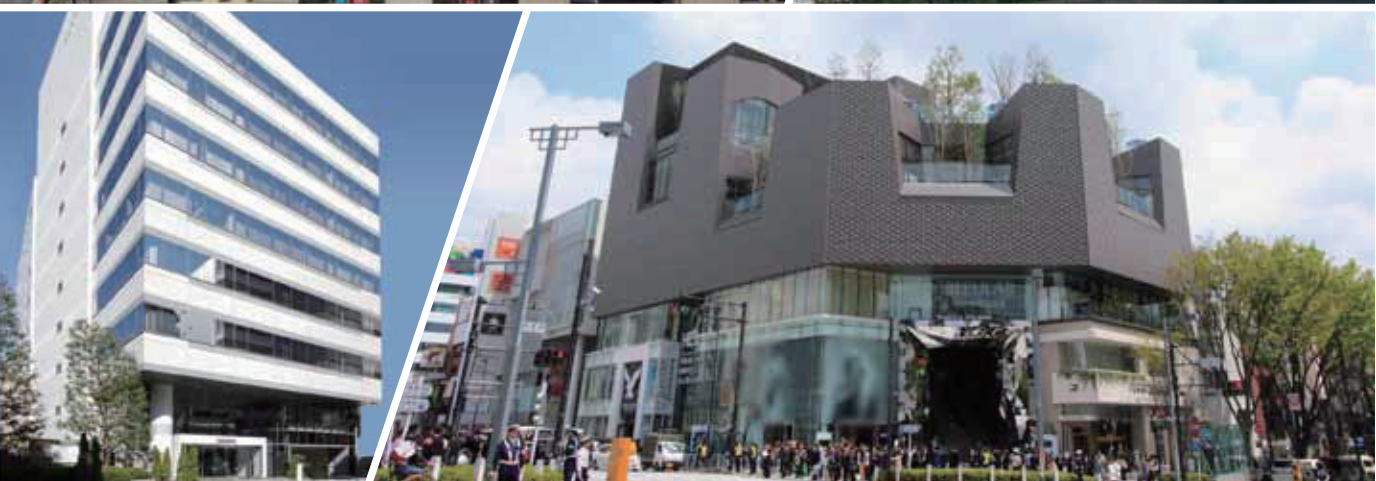


第13期 資産運用報告

自 2017年12月1日 至 2018年5月31日





第13期 資産運用報告

自 2017年12月1日 至 2018年5月31日

▶ 確定分配金

第13期(2018年5月期)

1口当たり分配金

9,462円

▶ 予想分配金

第14期(2018年11月期)

1口当たり分配金

9,500円

第15期(2019年5月期)

1口当たり分配金

9,502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	28	I 資産運用報告
6	TOPICS	46	II 貸借対照表
12	財務状況	48	III 損益計算書
13	本投資法人の基本方針	49	IV 投資主資本等変動計算書
14	継続的なESGへの取り組み	50	V 注記表
15	ポートフォリオ一覧	60	VI 金銭の分配に係る計算書
16	ポートフォリオマップ	61	VII 監査報告書
17	都市型商業施設の物件概要	62	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
21	東京オフィスの物件概要	64	資産運用会社の概要
25	アクティビア・アカウントの物件概要	65	投資主インフォメーション
27	投資法人の概要		

5回目の公募増資を実施、 継続的な資産規模の拡大と 投資主価値の向上を目指す。

アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員

村山 和幸



平素は、アクティビア・プロパティーズ投資法人(略称:API)に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人はこのたび、第13期(2017年12月1日~2018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。

第13期における日本経済は、世界経済の回復を背景に輸出が増加基調にあり、企業業績の改善を受けた設備投資需要も堅調さを維持する等、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、消費マインドは概ね横ばいで推移し、引き続き良好な雇用環境を背景に底堅い動きとなっています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2017年度の訪日外国人旅行消費額が年間値で過去最高となったことに加え、2018年1月から3月までの四半期においても、前年同期比で17.2%増加する等、インバウンド需要は順調に拡大しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率が2018年3月以降3%割れの水準となり、2018年5月末時点では2.68%まで低下しました。賃料水準については、平均賃料が2018年5月までで

53ヶ月連続で上昇したことに加え、8年10ヶ月ぶりに2万円台となる等、引き続き上昇基調となっています。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下または賃料の上昇が続いており、需給の引き締まりが見られます。

J-REIT市場においては、軟調に推移する場面も見られましたが、日本銀行の金融緩和政策の継続や堅調な不動産市況を背景に、概ね安定的に推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

本投資法人は2017年12月に5年連続となる公募増資を実施し、「都市型商業施設」に該当するデックス東京ビーチ(準共有持分49%)をはじめ、A-FLAG北心斎橋及びコマーシャルモール博多の3物件を取得いたしました。これにより、本投資法人のポートフォリオは42物件、取得価格の合計は4,315億円まで拡大いたしました。

内部成長については、「東京オフィス」において過去最高となる4,977坪で賃料増額改定と

なり、第4期以降第14期まで、11期連続で賃料増額改定が実現しております。また、「都市型商業施設」においても大幅な賃料増額入替が実現しております。

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。

これらの結果、第13期の業績は、営業収益13,327百万円、営業利益7,471百万円、当期純利益6,610百万円となり、1口当たりの分配金は、前期実績9,346円を上回る9,462円となりました。

第14期以降につきましても、資産運用会社独自のノウハウとネットワークは勿論のこと、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限に活用することで、外部成長・内部成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指して運用を行ってまいりたいと考えています。

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

決算ハイライト

	第12期(2017年11月期)	第13期(2018年5月期)
営業収益	12,720百万円	13,327百万円
営業利益	7,074百万円	7,471百万円
経常利益	6,218百万円	6,611百万円
当期純利益	6,217百万円	6,610百万円

	第12期(2017年11月期)	第13期(2018年5月期)
総資産	426,838百万円	445,941百万円
純資産	208,523百万円	223,777百万円
自己資本比率	48.9%	50.2%
1口当たり純資産(注)	313,467円	320,275円

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

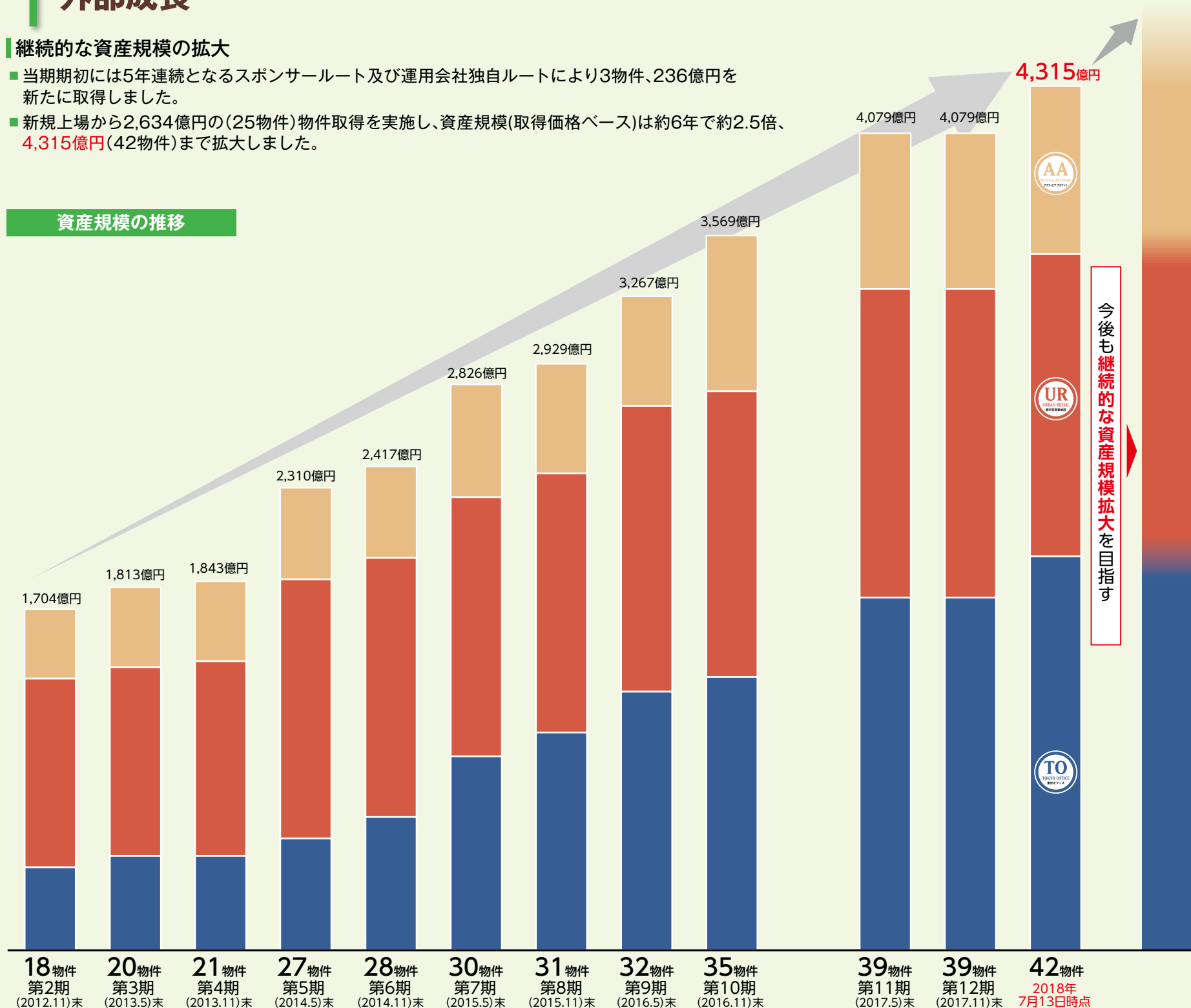
TOPICS

1 外部成長

継続的な資産規模の拡大

- 当期期初には5年連続となるスポンサールート及び運用会社独自ルートにより3物件、236億円を新たに取得しました。
- 新規上場から2,634億円の(25物件)物件取得を実施し、資産規模(取得価格ベース)は約6年で約2.5倍、**4,315億円**(42物件)まで拡大しました。

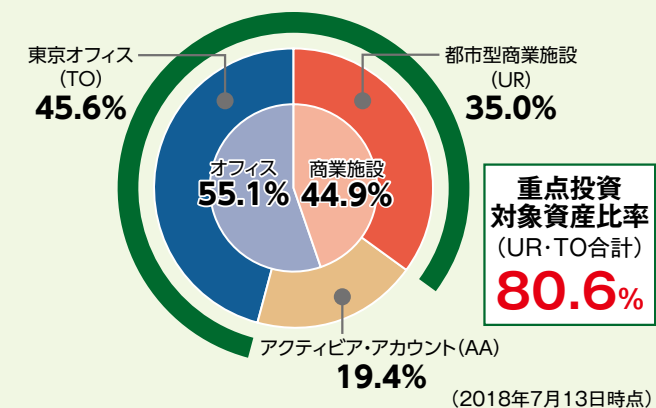
資産規模の推移



今後も継続的な資産規模拡大を目指す

投資比率

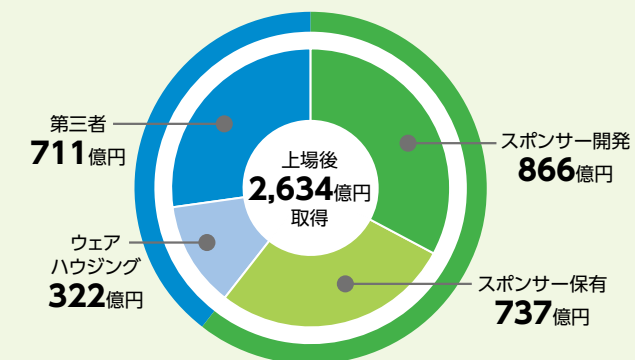
- IPO時に比べ、オフィス比率は約2倍に拡大しました。



取得形態

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

運用会社独自ルート
1,032億円(39%)



スポンサールート
1,602億円(61%)

取得余力

- 第5回POの実施効果もあり、機動的な物件取得のための余力を十分に確保しています。

約472億円

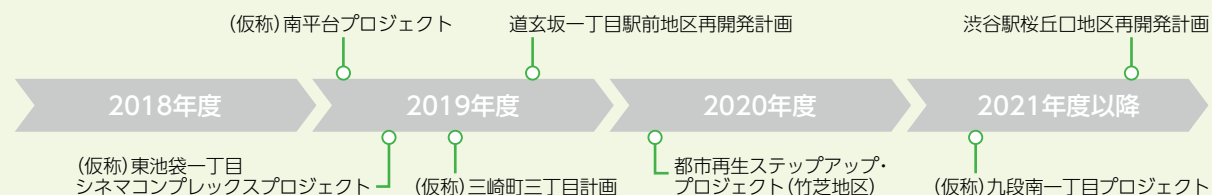
※LTV50%とした場合

東急不動産ホールディングスグループ(スポンサーグループ)の活用

東急不動産ホールディングスグループにおける中期経営計画(2017-2020)の概要



東急不動産ホールディングスグループによる主な開発予定案件



■ 渋谷駅周辺の再開発プロジェクト



(仮称)南平台プロジェクト

事業主体: 一般社団法人道玄坂121 (当社及び地権者で組成した事業会社)
 用途: 集会場、駐車場等
 延床面積: 約46,954㎡
 高さ: 約108m
 開業時期: 2019年度(予定)



道玄坂一丁目駅前地区



事業主体: 道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業(参加組合員:東急不動産(株))
 用途: 事務所、店舗、駐車場、バスターミナル等
 延床面積: 約58,900㎡
 高さ: 110m
 開業時期: 2019年度(予定)



渋谷駅桜丘口地区



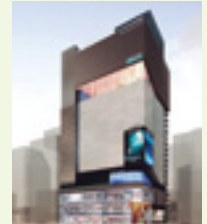
事業主体: 渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合(参加組合員:東急不動産(株))
 用途: 事務所、店舗、教会、企業支援施設等
 延床面積: 約252,870㎡
 高さ: A1棟約180m
 開業時期: 2023年度(予定)



■ その他エリア

(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト

所在地: 豊島区
 用途: 商業/映画館
 延床面積: 約17千㎡
 開業時期: 2019年度(予定)



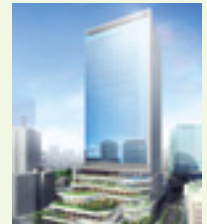
(仮称)三崎町三丁目計画

所在地: 千代田区
 用途: オフィス
 延床面積: 約11千㎡
 開業時期: 2019年度(予定)



都市再生ステップアッププロジェクト(竹芝地区)

所在地: 港区
 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)



(仮称)九段南一丁目プロジェクト

所在地: 千代田区
 用途: オフィス/商業
 延床面積: 約68千㎡
 開業時期: 2022年度(予定)



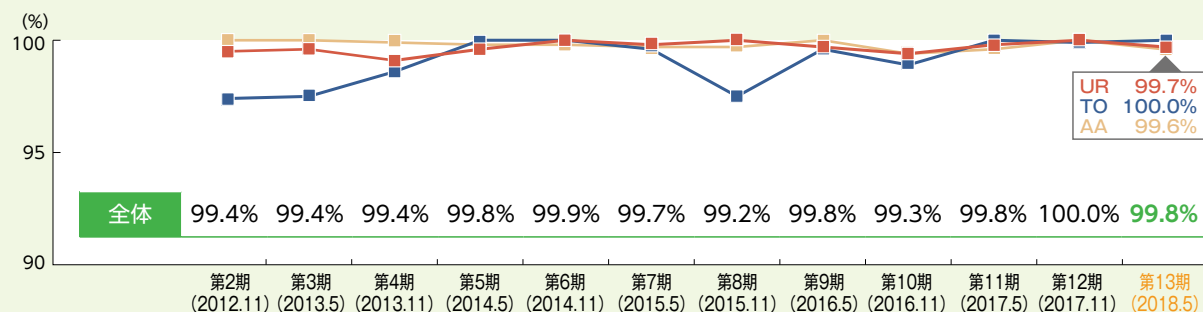
東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用



2 内部成長

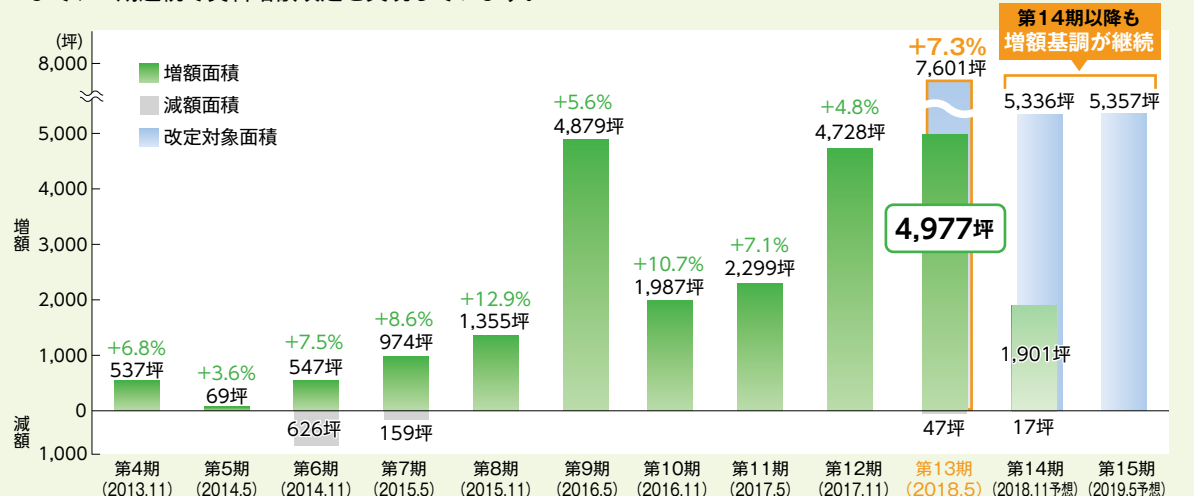
稼働率の推移

■ 上場以来、ポートフォリオの期末稼働率は99%以上を維持しております。



東京オフィスにおける賃料増額改定の実現

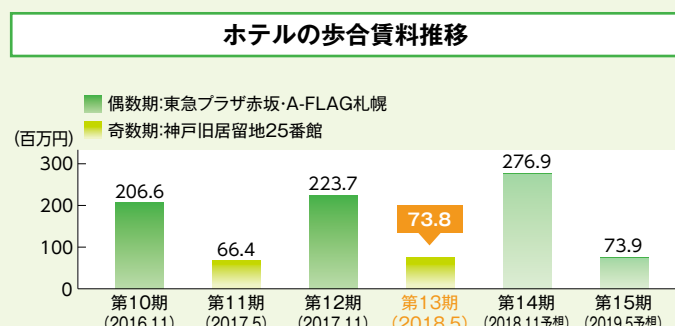
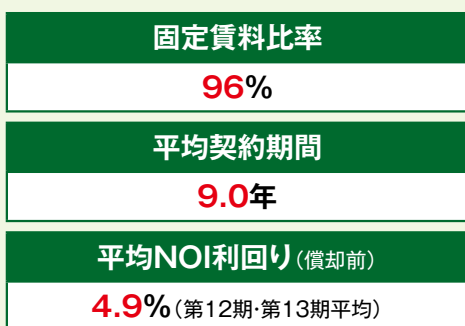
■ 当期における契約改定期を迎えたテナントのうち、過去最高の4,977坪が賃料増額改定となり、第4期以降第14期まで、11期連続で賃料増額改定を実現しています。



(注) グラフ上の数値は増額率です。

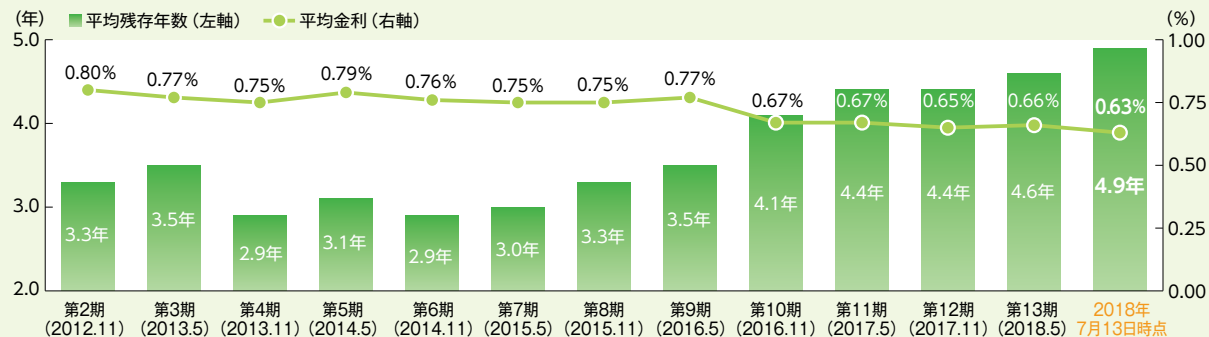
都市型商業施設の運用状況

■ 「安定性」と「収益性」により、商業施設の運営は引き続き好調を維持しています。



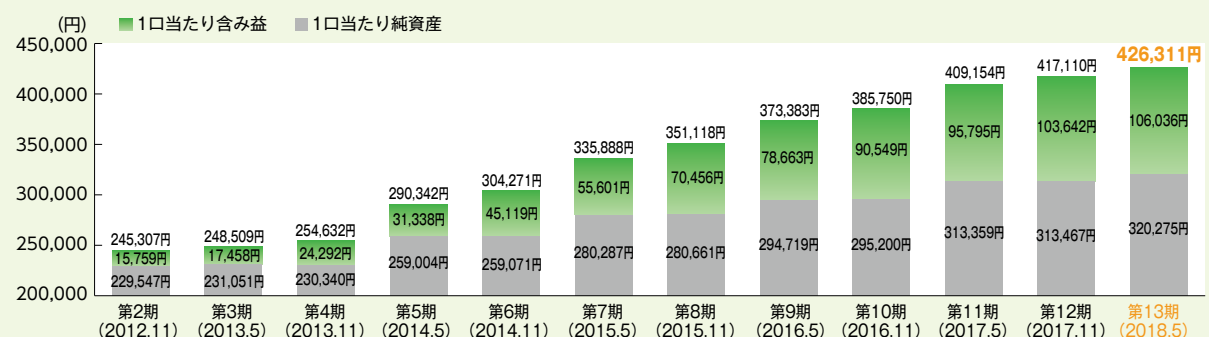
3 財務戦略

■ 平均金利を抑制しながら平均残存年数の長期化を実現し、2018年7月13日時点で平均金利0.63%、平均残存年数は4.9年です。



4 1口当たりNAVの推移

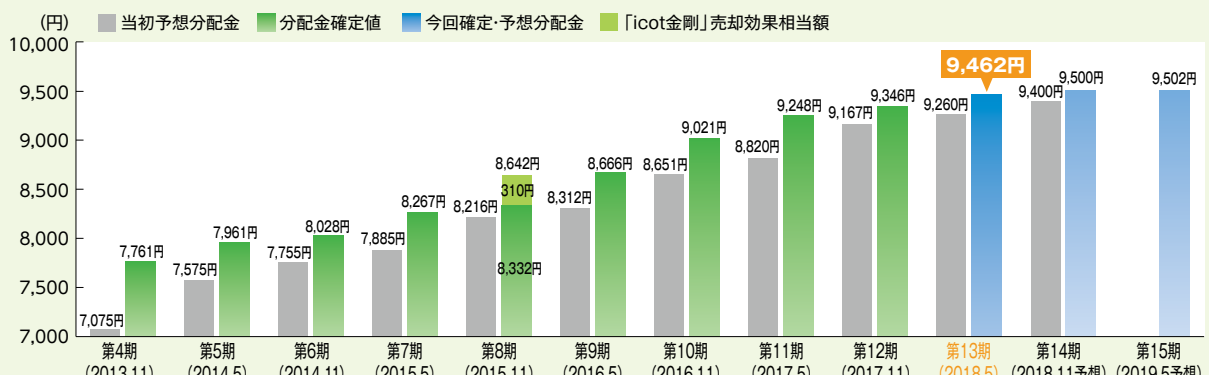
■ 第13期末の1口当たりNAVは426,311円、前期末から9,201円と2.2%の増加しました。



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

5 1口当たり分配金の動向

■ 第13期は、当初予想及び第12期の実績を上回る9,462円の分配金を実現、第14期は9,500円、第15期は9,502円の予想です。



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

財務状況

主要金融機関との良好なリレーションによる磐石なバンクフォーメーションに基づき、金利コストの低減及び有利子負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性を維持します。

■ 主な財務指標

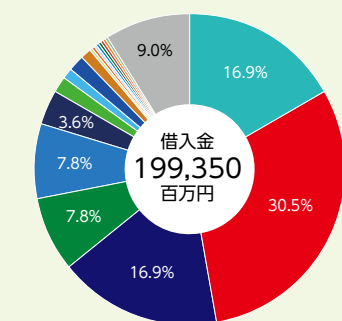
	第12期 (2017年11月期)	第13期 (2018年5月期)	2018年7月13日時点
有利子負債残高	196,150百万円	199,350百万円	199,350百万円
LTV ^(注1)	46.0%	44.7%	44.7%
長期比率 ^(注2)	94.9%(82.2%)	95.4%(84.1%)	95.4%(85.1%)
固定金利比率 ^(注3)	92.8%	95.4%	95.4%
平均残存年数	4.4年	4.6年	4.9年
平均金利 ^(注3)	0.65%	0.66%	0.63%

(注1)有利子負債残高÷資産総額×100

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

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

■ 有利子負債調達先の分散状況(2018年7月13日時点)



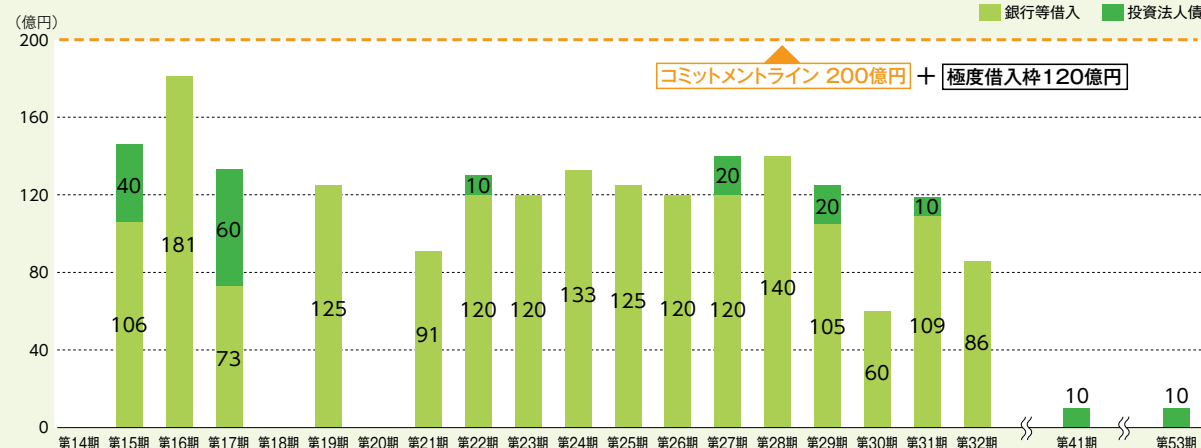
(注1)小数点以下第2位を四捨五入した数値を記載しています。そのため、各比率の合計は100%とならない場合があります。

金融機関	残高(百万円)	比率(%) ^(注)	金融機関	残高(百万円)	比率(%) ^(注)
三井住友信託銀行	33,715	16.9%	群馬銀行	500	0.3%
三菱UFJ銀行 ^(注1)	60,740	30.5%	日本生命保険	500	0.3%
みずほ銀行	33,715	16.9%	東京海上日動火災保険	400	0.2%
三井住友銀行	15,490	7.8%	七十七銀行	400	0.2%
日本政策投資銀行	15,490	7.8%	三井住友海上火災保険	500	0.3%
みずほ信託銀行	7,140	3.6%	太陽生命保険	500	0.3%
りそな銀行	3,440	1.7%	西日本シティ銀行 ^(注2)	500	0.3%
福岡銀行	2,440	1.2%	京都銀行 ^(注2)	300	0.2%
信金中央金庫	2,940	1.5%	投資法人債	18,000	9.0%
農林中央金庫	2,640	1.3%	合計	199,350	100.0%

(注1)三菱UFJ銀行には旧三菱UFJ信託銀行からの借入27,035百万円を含みます。

(注2)2018年3月の借換時の新規招聘行

■ 返済期限の分散状況(2018年7月13日時点)



本投資法人の基本方針

都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

■ ポートフォリオ構築方針



都市型商業施設

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



東京オフィス

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



アクティビア・アカウント

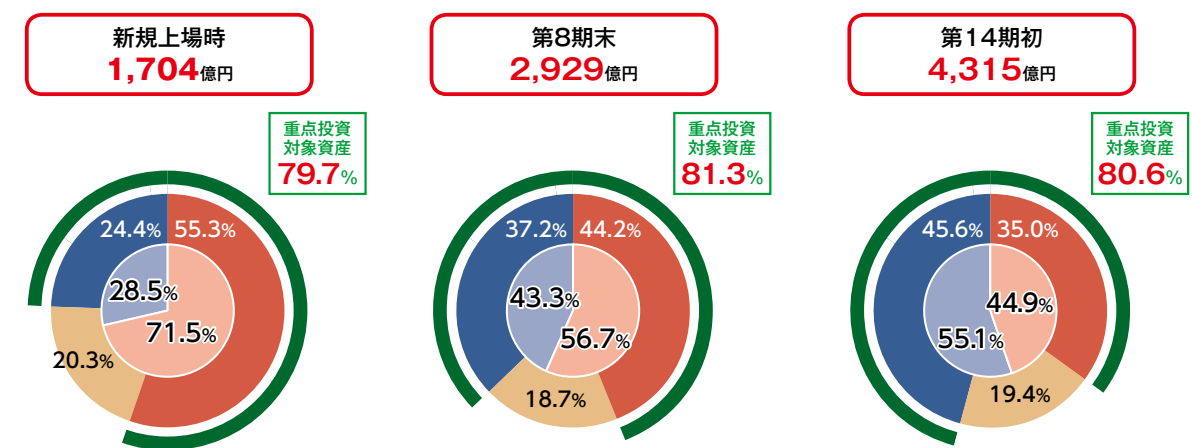
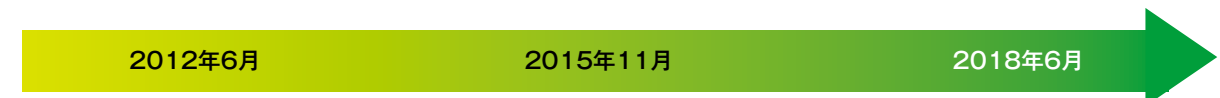
個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる、都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビル

投資比率(取得価格ベース)
投資金額の

70%以上

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

ブレない重点投資対象比率と時流を捉えた最良なポートフォリオの構築を実現



- 収益の安定性を強化すべく、公募増資を通じて資産規模を拡大し、ポートフォリオの分散を実施
- 商業物件の安定性をベースに、マーケットの向上局面を早期に察知し、内部成長を図れるオフィス物件の存在を拡大
- 大型テナントの退去を乗り越え、商業・オフィス共に高いクオリティの物件取得を継続中

内円: ■ オフィス ■ 商業施設
外円: ■ 東京オフィス(TO) ■ アクティビア・アカウント(AA) ■ 都市型商業施設(UR)

継続的なESGへの取り組み

サステナビリティへの取り組みに対する外部評価

▶ 既存物件のうち半数以上で外部機関による環境認証評価を取得

GRESBリアルエステイト評価



- 「複合型(オフィス・商業)/アジア」において2017年「Sector Leader」に選出
- 2013年調査より参加し、2014年から4年連続で最高位「Green Star」の評価
- 2016年評価より導入された相対評価によるレーティングでは、上位評価である4スターの評価

DBJ Green Building認証



- 現在8物件において、3つ星から5つ星の認証
- ・5つ星評価: 2物件(大崎ウィスタワー他)
- ・4つ星評価: 2物件(東急プラザ表参道原宿他)
- ・3つ星評価: 4物件(東急プラザ赤坂他)

CASBEE不動産評価認証



- 現在12物件について認証を取得し、いずれも5段階評価でトップクラスの評価
- ・S(5つ星)評価: 6物件(A-PLACE恵比寿南他)
- ・A(4つ星)評価: 6物件(キュープラザ恵比寿他)

BELS評価認証



- 現在6物件において、1つ星から3つ星の認証を取得
- ・3つ星: 2物件(A-PLACE渋谷金王他)
- ・2つ星: 3物件(A-PLACE代々木他)
- ・1つ星: 1物件(A-PLACE品川)

本投資法人における取り組み事例

省エネ関連投資

- TO-14 A-PLACE渋谷金王
- UR-8 A-FLAG札幌
- TO-2 A-PLACE恵比寿南



共用部の空調新設



省エネルギー診断の実施

地域社会への貢献

- UR-1 東急プラザ表参道原宿

- 6Fにある「おもはらの森」内に、大型プランター4基を設置した「やさいの森」を作り、地元保育園の園児達による野菜栽培体験を実施
- 6月には初めてとなる収穫祭を実施しており、今後も様々なプロジェクトを通じ、地域社会とコミュニケーションを図る



資産運用会社における取り組み事例

社内研修制度

- 知識・経験豊富な外部講師を招いた研修を定期的に開催



資格支援制度と有資格者数一覧

各種資格取得や資格維持のための各種セミナーへの参加費補助等を実施、2018年4月1日時点における有資格者数は後述の通り	宅地建物取引士	71名	一級建築士	4名
	不動産証券化協会(ARES)認定マスター	36名	税理士	1名
	不動産鑑定士	7名	ビル経営管理士	17名
	日本証券アナリスト協会検定会員	2名		

(注)上記記載の有資格者は未登録者を含みます。

ポートフォリオ一覧

(2018年5月31日時点)

カテゴリ	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 ²)	建築時期(注1)	期末稼働率(注2)
UR-1	東急プラザ表参道原宿(注3)	東京都渋谷区神宮前	45,000	10.4%	4,999.87	2012年3月	100.0%	
UR-2	東急プラザ赤坂(注3)	東京都千代田区永田町	11,450	2.7%	16,579.26	1969年9月	100.0%	
UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	2.0%	4,024.88	2008年8月	100.0%	
UR-4	新橋プレイス	東京都港区新橋	20,500	4.8%	6,484.57	2008年4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	2.1%	21,616.04	2006年7月	100.0%	
UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂	3,000	0.7%	2,280.22	2008年2月	100.0%	
UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中京区京町	21,330	4.9%	19,653.90	2010年1月	100.0%	
UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西	4,410	1.0%	21,229.16	1980年5月	100.0%	
UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	1.5%	3,413.80	1988年6月	100.0%	
UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	13,350	3.1%	2,820.23	2007年11月	88.4%	
UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山	4,370	1.0%	2,656.53	1992年1月	100.0%	
UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山	4,700	1.1%	2,055.97	1998年12月	100.0%	
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿樂町	2,280	0.5%	2,579.08	1992年4月	100.0%	
UR-14	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場	4,725	1.1%	2,536.75	2008年3月	100.0%	
UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	東京都港区台場	12,740	3.0%	16,112.00	1996年6月 2000年11月(増築)	100.0%	
都市型商業施設				171,515	39.7%	129,042.26	-	99.7%
TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	1.7%	7,342.60	1993年3月	100.0%	
TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	2.2%	7,950.49	1995年1月	100.0%	
TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷	4,070	0.9%	3,106.17	2007年2月	100.0%	
TO-4	A-PLACE青山	東京都港区北青山	8,790	2.0%	7,303.69	1966年9月	100.0%	
TO-5	ルオーゴ夕留	東京都港区東新橋	4,540	1.1%	4,476.35	2004年7月	100.0%	
TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区芝	2,338(注4)	0.5%	1,287.96	-	100.0%	
TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	0.9%	3,409.73	2011年10月	100.0%	
TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.3%	5,052.14	1999年3月	100.0%	
TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	1.3%	4,028.69	2012年2月	100.0%	
TO-10	A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	0.9%	2,986.36	1991年9月	100.0%	
TO-11	大崎ウィスタワー	東京都品川区大崎	10,690	2.5%	7,193.28	2014年1月	100.0%	
TO-12	夕留ビルディング(注3)	東京都港区海岸	71,600	16.6%	28,136.05	2007年12月	99.9%	
TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東	7,072	1.6%	4,010.69	1992年1月	100.0%	
TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷	4,810	1.1%	2,995.72	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	1.7%	4,316.89	1993年11月	100.0%	
TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	4.4%	14,658.98	1985年8月(本館) 1999年9月(別館)	100.0%	
東京オフィス				176,200	40.8%	108,255.79	-	100.0%
AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市潮江	12,000	2.8%	27,465.44	-	100.0%	
AA-2	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町	8,500	2.0%	28,098.02	2007年6月	100.0%	
AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口	2,710	0.6%	14,032.05	1998年7月	100.0%	
AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市落合	2,840	0.7%	5,181.58	2006年3月	100.0%	
AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	1.6%	9,314.91	2009年2月	100.0%	
AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	11,100	2.6%	20,229.20	1984年3月	98.4%	
AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.3%	6,209.79	2007年3月	100.0%	
AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢	4,820	1.1%	15,152.42	2014年6月	100.0%	
AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町	19,000	4.4%	13,624.49	2010年1月	100.0%	
AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	0.9%	9,775.50	1975年5月	100.0%	
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	1.4%	9,612.88	2005年11月	97.0%	
アクティビア・アカウント				83,770	19.4%	158,696.28	-	99.6%
ポートフォリオ全体				431,485	100.0%	395,944.33	-	99.8%

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

(注2)「期末稼働率」は2018年5月31日時点における各物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「夕留ビルディング」の取得価格及び総賃貸可能面積は各物件の準共有持分(それぞれ75%、50%、49%及び35%)に相当する数値を記載しています。

(注4)「田町スクエア(底地)」の取得価格は当初取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

東京都心 ポートフォリオマップ



都市型商業施設の物件概要



UR-1 東急プラザ表参道原宿

所在地: 東京都渋谷区神宮前 取得価格: 45,000百万円

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



UR-3 キュープラザ恵比寿

所在地: 東京都渋谷区恵比寿 取得価格: 8,430百万円

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



UR-2 東急プラザ赤坂

所在地: 東京都千代田区永田町 取得価格: 11,450百万円

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



UR-4 新橋プレイス

所在地: 東京都港区新橋 取得価格: 20,500百万円

■交通利便性が高く日本有数のターミナル駅である「新橋」駅より徒歩1分
■飲食店、家電量販店、アパレルその他物販店、カラオケ店等店舗利用のほか、オフィスビル等の多様な利用も見られる商業地域



(注)2018年6月1日付でカテゴリ(東京オフィス)及び物件名称(A-PLACE新橋駅前)を変更。



UR-5 京都烏丸パーキングビル

所在地:京都市中京区元法然寺町 取得価格:8,860百万円

- 京都を代表する中心市街地である四條烏丸エリアに位置
- 大丸京都店や高島屋京都店等の提携駐車場となっており、近隣店舗の顧客サービスとしても重要性を有する施設



UR-6 A-FLAG赤坂

所在地:東京都港区赤坂 取得価格:3,000百万円

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



UR-9 A-FLAG渋谷

所在地:東京都渋谷区宇田川町 取得価格:6,370百万円

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



UR-10 キュープラザ心齋橋

所在地:大阪府大阪市中央区心齋橋筋 取得価格:13,350百万円

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



UR-7 神戸旧居留地25番館

所在地:兵庫県神戸市中央区京町 取得価格:21,330百万円

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



UR-8 A-FLAG札幌

所在地:北海道札幌市中央区南四条西 取得価格:4,410百万円

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



UR-11 A-FLAG骨董通り

所在地:東京都港区南青山 取得価格:4,370百万円

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



UR-12 A-FLAG美術館通り

所在地:東京都港区南青山 取得価格:4,700百万円

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





東京オフィスの物件概要



UR-13 A-FLAG代官山ウエスト

所在地: 東京都渋谷区猿樂町 取得価格: 2,280百万円

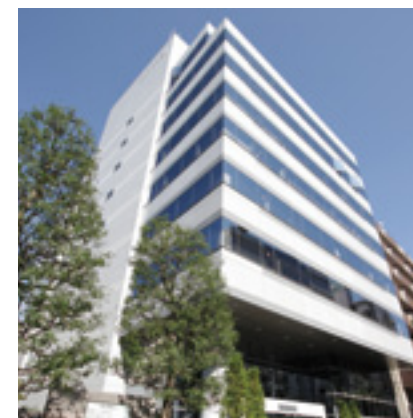
- 高感度なショップが集積する個性豊かなエリア
- 近年集客力が飛躍的に伸びている代官山に所在
- 回廊を配した中庭を有し、代官山を愛好するテナントへの高い訴求力のある物件



UR-14 A-FLAG北心齋橋

所在地: 大阪府大阪市中央区南船場 取得価格: 4,725百万円

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



TO-1 東急不動産恵比寿ビル

所在地: 東京都渋谷区恵比寿 取得価格: 7,400百万円

- 周辺は恵比寿エリアの中でも特にオフィスビルの集積が見られ、認知度を有するエリア
- 周辺のオフィスビルと比較し、基準階面積が約805㎡と規模の面で優位性を有する



TO-2 A-PLACE恵比寿南

所在地: 東京都渋谷区恵比寿南 取得価格: 9,640百万円

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



UR-15 デッキス東京ビーチ (準共有持分49%)

所在地: 東京都港区台場 取得価格: 12,740百万円

- 国内外の観光客も多く、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催に向けた開発・インフラ整備が進むお台場エリアに立地
- 日本又は首都圏「唯一」となる体験型テナントを中心とした大型商業施設
- 目の前にはビーチが広がり、レインボーブリッジや都心が一望できる抜群のロケーション



TO-3 A-PLACE代々木

所在地: 東京都渋谷区千駄ヶ谷 取得価格: 4,070百万円

- 「新宿」駅から徒歩圏内であることに加え、明治通り沿いに位置する良好な視認性
- 1フロア約346㎡の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能



TO-4 A-PLACE青山

所在地: 東京都港区北青山 取得価格: 8,790百万円

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





TO-5 ルオーゴ汐留

所在地:東京都港区東新橋 取得価格:4,540百万円

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



TO-6 田町スクエア(底地)

所在地:東京都港区芝 取得価格:2,338百万円(注)

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

(注)取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。



TO-9 A-PLACE五反田

所在地:東京都品川区西五反田 取得価格:5,730百万円

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



TO-10 A-PLACE品川

所在地:東京都港区港南 取得価格:3,800百万円

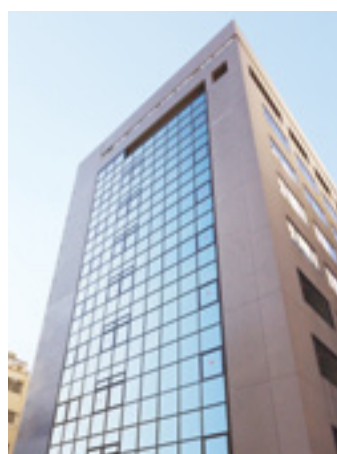
- JR「品川」駅徒歩4分に立地
- 「品川」駅は東海道新幹線が発着し、京急線で羽田空港へのダイレクトアクセスも可能



TO-7 A-PLACE池袋

所在地:東京都豊島区南池袋 取得価格:3,990百万円

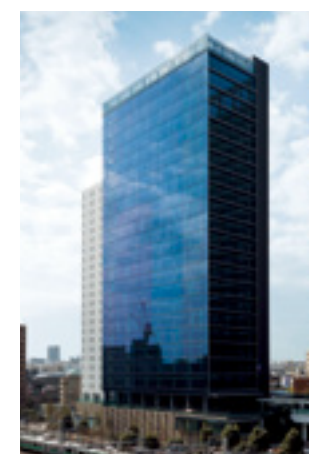
- ターミナル駅としてのポテンシャルが高い「池袋」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する



TO-8 A-PLACE新橋

所在地:東京都港区新橋 取得価格:5,650百万円

- JR山手線、東京メトロ銀座線をはじめとする7路線が乗り入れる「新橋」駅から徒歩3分の距離に立地
- 天井高2,700mmとゆとりある事務所空間を備えているほか、個別空調等の設備面でも一定のクオリティを有する



TO-11 大崎ウィズタワー

所在地:東京都品川区大崎 取得価格:10,690百万円

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



TO-12 汐留ビルディング

所在地:東京都港区海岸 取得価格:71,600百万円

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





アクティビア・アカウントの物件概要



TO-13 A-PLACE恵比寿東

TO-14 A-PLACE渋谷金王

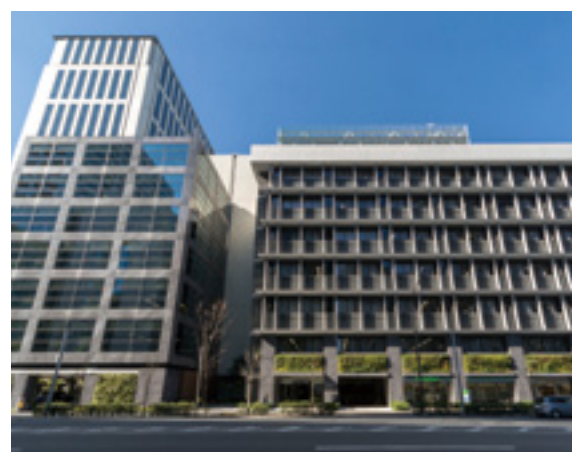
所在地:東京都渋谷区東 取得価格:7,072百万円

所在地:東京都渋谷区渋谷 取得価格:4,810百万円

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



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



TO-15 A-PLACE五反田駅前

TO-16 A-PLACE品川東

所在地:東京都品川区西五反田 取得価格:7,280百万円

所在地:東京都港区港南 取得価格:18,800百万円

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



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



AA-1 あまがさきキューズモール(底地)

AA-2 icotなかもず

所在地:兵庫県尼崎市潮江 取得価格:12,000百万円

所在地:大阪府堺市北区中百舌鳥町 取得価格:8,500百万円



AA-4 icot溝の口

AA-5 icot多摩センター

所在地:神奈川県川崎市高津区溝口 取得価格:2,710百万円

所在地:東京都多摩市落合 取得価格:2,840百万円



AA-6 A-PLACE金山

所在地:愛知県名古屋市中区金山
取得価格:6,980百万円



AA-7 大阪中之島ビル

所在地:大阪府大阪市北区中之島
取得価格:11,100百万円



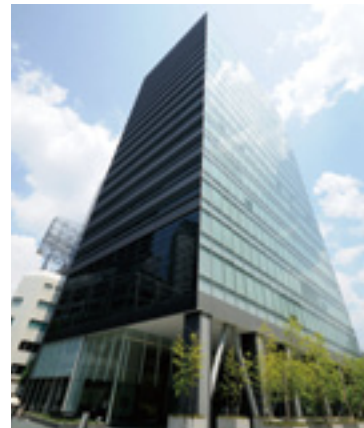
AA-8 icot大森

所在地:東京都大田区大森北
取得価格:5,790百万円



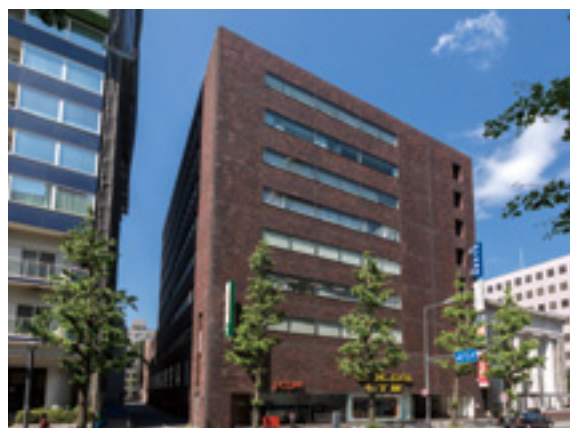
AA-9 マーケットスクエア相模原

所在地:神奈川県相模原市中央区下九沢
取得価格:4,820百万円



AA-10 梅田ゲートタワー

所在地:大阪府大阪市北区鶴野町
取得価格:19,000百万円



AA-11 A-PLACE馬車道

所在地:神奈川県横浜市中区本町
取得価格:3,930百万円



AA-12 コマースモール博多

所在地:福岡県福岡市博多区東光寺町
取得価格:6,100百万円

投資法人の概要

仕組図



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理人委託契約
- ④ 一般事務委託契約
- ⑤ 財務代理契約
- ⑥ スポンサーサポート契約/業務委託契約
- ⑦ サポート契約

概要

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名	執行役員 村山 和幸
住所	東京都港区南青山一丁目1番1号 新青山ビル 東館9F
事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 TEL:03-6804-5671(代表)
決算期	5月末日及び11月末日

沿革

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

1. 資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間		自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日	自 2016年 6月 1日 至 2016年11月30日	自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日
営業収益	(百万円)	10,175	10,917	12,107	12,720	13,327
うち賃貸事業収入	(百万円)	9,528	10,175	11,370	11,861	12,409
営業費用	(百万円)	4,249	4,755	5,127	5,645	5,855
うち賃貸事業費用	(百万円)	3,399	3,833	4,097	4,509	4,706
営業利益	(百万円)	5,926	6,161	6,980	7,074	7,471
経常利益	(百万円)	5,197	5,410	6,152	6,218	6,611
当期純利益	(百万円)	5,196	5,409	6,151	6,217	6,610
純資産額	(百万円)	176,729	177,018	208,451	208,523	223,777
(対前期比)	(%)	(13.6)	(0.2)	(17.8)	(0.0)	(7.3)
総資産額	(百万円)	339,894	371,680	425,977	426,838	445,941
(対前期比)	(%)	(10.4)	(9.4)	(14.6)	(0.2)	(4.5)
出資総額	(百万円)	171,532	171,532	202,233	202,233	217,091
発行済投資口の総口数	(口)	599,654	599,654	665,214	665,214	698,704
1口当たり純資産額	(円)	294,719	295,200	313,359	313,467	320,275
分配総額	(百万円)	5,196	5,409	6,151	6,217	6,611
1口当たり当期純利益 (注1)	(円)	8,722	9,021	9,252	9,346	9,493
1口当たり分配金額						
うち1口当たり利益分配金	(円)	8,666	9,021	9,248	9,346	9,462
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.6	1.5	1.5	1.5	1.5
自己資本利益率 (注2)	(%)	3.1	3.1	3.2	3.0	3.1
自己資本比率 (注2)	(%)	52.0	47.6	48.9	48.9	50.2
(対前期増減)	(%)	(1.5)	(△4.4)	(1.3)	(-)	(1.3)
配当性向 (注2)	(%)	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	32	35	39	39	42
総賃貸可能面積 (注3)	(㎡)	312,572.42	340,271.66	370,194.77	370,296.85	395,994.33
期末稼働率	(%)	99.8	99.3	99.8	100.0	99.8
当期減価償却額	(百万円)	989	1,051	1,175	1,189	1,234
当期資本的支出額	(百万円)	244	502	147	303	1,077
賃貸NOI (注2)	(百万円)	7,766	8,135	9,185	9,400	9,855

(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9期595,758口、第10期599,654口、第11期664,866口、第12期665,214口、第13期696,324口)で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。
「総資産経常利益率」 経常利益/平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
「自己資本利益率」 当期純利益/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
「自己資本比率」 期末純資産額/期末総資産額×100
「配当性向」 分配総額/当期純利益×100(小数点第1位未満を切り捨てて表示しています)
「賃貸NOI」 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-賃貸事業費用)+当期減価償却費+当期固定資産除却損

(注3) 「総賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、決算日時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は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、各保有資産のうち底地物件については、決算日時点における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び25%(第9期及び第10期)又は35%(第11期乃至第13期))に相当する数値に基づき記載しています。

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3279)し、2017年12月13日に5年連続となる公募増資及び2017年12月26日に第三者割当を実施しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia(アクティビア)」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人を集い、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(2018年5月期)においては、公募増資等により、本投資法人の重点投資対象である「都市型商業施設」に該当する「デックス東京ビーチ(49%準共有持分取得)」を含む3物件を取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は42物件(取得価格合計431,485百万円)となりました。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、世界経済の回復を背景に輸出が増加基調にあり、企業業績の改善を受けた設備投資需要も堅調さを維持する等、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、消費マインドは概ね横ばいで推移し、引き続き良好な雇用環境を背景に底堅い動きとなっています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2017年度の訪日外国人旅行消費額が年間値で過去最高となったことに加え、2018年1月から3月までの四半期においても、前年同期比で17.2%増加する等、インバウンド需要は順調に拡大しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率が2018年3月以降3%割れの水準となり、2018年5月末時点では2.68%まで低下しました。賃料水準については、平均賃料が2018年5月までで53か月連続で上昇したことに加え、8年10ヶ月ぶりに一坪当たり2万円台となる等、引き続き上昇基調となっています。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下または賃料の上昇が続いており、需給の引き締まりが見られます。

J-REIT市場においては、軟調に推移する場面も見られましたが、日本銀行の金融緩和と政策の継続や堅調な不動産市況を背景に、概ね安定的に推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、公募増資により、2017年12月1日に「A-FLAG北心斎橋」(取得価格4,725百万円)、2018年1月5日に「デックス東京ビーチ(49%準共有持分取得)」(取得価格12,740百万円)及び「コマーシャルモール博多」(取得価格6,100百万円)の合計3物件を信託財産とする信託受益権を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は42物件(取得価格合計431,485百万円)、総賃貸可能面積は395,994㎡(119,786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

本投資法人では、「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオの構築を目指す上で、「環境負荷の低減」を実現し、「周辺環境や地域社会への貢献」を行えることも、ポートフォリオに備わる大切な要素の一つと考えています。この一環として、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては「A-FLAG骨董通り」、「A-PLACE馬車道」のテナント入替時における専有部、「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG赤坂」、「A-FLAG札幌」、「デックス東京ビーチ」においては共用部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおります。グリーンビル認証取得数の合計は22件、延床面積ベースで53.3%(2018年5月31日現在)となりました。

また、テナント満足度の向上を目指し、当期は7物件でテナントへのCSアンケートを実施いたしました。さらに、東急プラザ表参道原宿ではNPO法人、協賛企業、近隣保育園とともに野菜を育てる「野菜の森プロジェクト」を実施し、地域社会に向けた取組みとして、各物件の所在する地域におけるグリーンキャンペーンに参加するなど、周辺企業・住民・街との共生を目指し、コミュニティ活動に協力しています。

本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

I 資産運用報告

④ 資金調達概要

当期においては、前記3物件の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2017年12月13日に公募による投資口の追加発行(31,090口)及び2017年12月26日に第三者割当による新投資口の発行(2,400口)並びに2018年1月5日に3,200百万円の資金の借入れを行いました。また、2018年1月及び3月にそれぞれ8,000百万円の借換えを行うとともに、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2018年2月13日に投資法人債2,000百万円を発行し、短期借入金の返済に充当しました。この結果、当期末時点における出資総額は217,091百万円、発行済投資口の総口数は698,704口となり、有利子負債残高は199,350百万円(借入金181,350百万円、投資法人債18,000百万円)となりました。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44.7%、長期比率95.4%、固定金利比率95.4%となっています。

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

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

⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益13,327百万円、営業利益7,471百万円、経常利益6,611百万円、当期純利益6,610百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の定める分配方針(規約第35条)に従い、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,462円となりました。

3 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2011年9月7日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2012年6月12日	公募増資	204,100	204,500	90,834	91,034	(注2)
2012年7月10日	第三者割当増資	762	205,262	339	91,373	(注3)
2013年12月16日	公募増資	43,100	248,362	32,636	124,010	(注4)
2014年1月15日	第三者割当増資	2,700	251,062	2,044	126,054	(注5)
2014年12月17日	公募増資	24,050	275,112	22,800	148,855	(注6)
2015年1月8日	第三者割当増資	2,020	277,132	1,915	150,770	(注7)
2015年10月1日	投資口分割	277,132	554,264	-	150,770	(注8)
2015年12月15日	公募増資	41,870	596,134	19,152	169,922	(注9)
2016年1月6日	第三者割当増資	3,520	599,654	1,610	171,532	(注10)
2016年12月1日	公募増資	61,040	660,694	28,583	200,116	(注11)
2016年12月15日	第三者割当増資	4,520	665,214	2,116	202,233	(注12)
2017年12月13日	公募増資	31,090	696,304	13,793	216,026	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	2,400	698,704	1,064	217,091	(注14)

- (注1) 1口当たり発行価格500,000円にて東急不動産株式会社の出資により本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格460,000円(発行価額445,050円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格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口当たり発行価格948,051円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注8) 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合をもって投資口の分割を行いました。
(注9) 1口当たり発行価格472,360円(発行価額457,418円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注10) 1口当たり発行価格457,418円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注11) 1口当たり発行価格483,326円(発行価額468,283円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注12) 1口当たり発行価格468,283円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注13) 1口当たり発行価格458,150円(発行価額443,657円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注14) 1口当たり発行価格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。

【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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間	自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
最高	609,000円	580,000円	560,000円	518,000円	499,500円
最低	481,500円	488,500円	490,000円	437,500円	448,000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、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は9,462円となりました。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間	自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
当期末処分利益総額	5,196,849千円	5,409,874千円	6,152,150千円	6,217,532千円	6,611,254千円
利益留保額	247千円	395千円	251千円	442千円	117千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,196,601千円 (8,666円)	5,409,478千円 (9,021円)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,196,601千円 (8,666円)	5,409,478千円 (9,021円)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、世界経済の着実な成長や日本銀行による金融緩和と政策の継続を背景に、雇用環境や企業業績が引き続き堅調に推移し、個人消費や設備投資も緩やかな増加基調を維持すると見られ、回復傾向が続くことが期待されます。ただし、欧米の金融政策正常化による金利上昇や通商政策の変更に伴う貿易への影響等、世界経済の下押しリスクに留意する必要があります。

賃貸オフィス市場に関しては、供給量の増加が見込まれる一方、企業業績の拡大及び人材確保のための立地改善や増床に対する需要は堅調に推移することが見込まれます。商業施設を取り巻く環境においては、雇用・所得環境の改善傾向が緩やかに続いていることやインバウンド需要も高水準で推移していることから、緩やかに回復していくことが期待されるものの、その動向には注視が必要と考えています。J-REIT市場は、良好な不動産市況や継続する日本銀行の金融緩和と政策を背景とした業績改善への期待、相対的に高い利回り水準等が必要を下支えし、底堅く推移する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、引き続きスポンサーサポート等を活用した外部成長と、運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、厳選投資による継続的な資産規模の拡大を図りながら、投資主価値向上を目指します。

① 基本方針

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

I 資産運用報告

② 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

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

③ 内部成長戦略

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

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

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

④ 財務戦略

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

1 出資の状況

	第9期 2016年5月31日	第10期 2016年11月30日	第11期 2017年5月31日	第12期 2017年11月30日	第13期 2018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)	599,654	599,654	665,214	665,214	698,704
出資総額 (百万円)	171,532	171,532	202,233	202,233	217,091
投資主数 (人)	6,502	6,359	6,656	6,871	7,162

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(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	149,033	21.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	107,549	15.39
東急不動産株式会社	61,913	8.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	28,237	4.04
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,472	3.78
ザバンク オブ ニューヨーク 133970 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	10,246	1.46
ステート ストリート バンク 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)	9,317	1.33
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	8,425	1.20
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)	8,193	1.17
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,283	1.04
合 計	416,668	59.63

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

3 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	細井 成明(注2)	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	—
	村山 和幸(注2)	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 運用戦略部長	—
監督役員 (注1)	山田 洋之助	山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー	3,300
	有賀 美典	公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注4)	—	32,000 (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) 2018年3月31日付で細井成明が本投資法人の執行役員を辞任し、2018年4月1日付で補欠執行役員であった村山和幸が新たに本投資法人の執行役員に就任しています。

(注3) 会計監査人の報酬には、2017年12月の新投資口発行及び2018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。

(注4) 新日本有限責任監査法人は2018年7月1日付でEY新日本有限責任監査法人に名称変更しています。

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(注)、三井住友信託銀行株式会社

(注) 株式会社三菱東京UFJ銀行は2018年4月1日付で株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しました。

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12期 2017年11月30日		第13期 2018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	153,842	36.0	172,148	38.6
	東京オフィス	175,846	41.2	175,402	39.3
	アクティビア・アカウント	77,256	18.1	83,348	18.7
	小計	406,945	95.3	430,898	96.6
不動産等計		406,945	95.3	430,898	96.6
預金・その他資産		19,893	4.7	15,042	3.4
資産総額計(注2)		426,838 (406,945)	100.0 (95.3)	445,941 (430,898)	100.0 (96.6)

(注1) 「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)に基づいて記載しています。
(注2) 「資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また、括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
汐留ビルディング(注4)	71,280	28,136.05	28,096.11	99.9	11.3	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,796	4,999.87	4,999.87	100.0	8.1	商業施設
新橋プレイス(注6)	20,971	6,484.57	6,484.57	100.0	(注5)	商業施設
神戸旧居留地25番館	20,847	19,653.90	19,653.90	100.0	6.1	商業施設
梅田ゲートタワー	19,498	13,624.49	13,624.49	100.0	3.4	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,905	14,658.98	14,658.98	100.0	3.7	オフィスビル
キューブラザ心斎橋	13,449	2,820.23	2,493.99	88.4	2.1	商業施設
デックス東京ビーチ(注4)	12,907	16,112.00	16,112.00	100.0	3.5	商業施設
あまがさきキューズモール(底地)	12,113	27,465.44	27,465.44	100.0	2.7	商業施設
東急プラザ赤坂(注4)	11,755	16,579.26	16,579.26	100.0	4.6	商業施設
合計	246,526	150,534.79	150,168.61	99.8	—	

(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、2018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、2018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) 「賃貸面積」は、2018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、2018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」、「デックス東京ビーチ」及び「東急プラザ赤坂」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%、75%、49%及び50%)に相当する数値を記載しています。
(注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、テナントからの同意が得られていないため開示していません。
(注6) 2018年6月1日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」へ、名称を「新橋プレイス」から「A-PLACE新橋駅前」に変更しています。以下同じです。

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)
東急プラザ表参道原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号	信託受益権	4,999.87	59,100	44,796
東急プラザ赤坂(注4)	東京都千代田区永田町二丁目14番3号	信託受益権	16,579.26	15,000	11,755
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	11,300	8,269
新橋プレイス	東京都港区新橋一丁目12番9号	信託受益権	6,484.57	20,300	20,971
京都丸の内パークビル	京都府京都市中京区元法然寺町678番	信託受益権	21,616.04	11,000	8,752
A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂四丁目3番6号	信託受益権	2,280.22	3,730	3,078
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	20,847
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	7,080	4,650
A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,413.80	7,430	6,350
キューブラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番10号	信託受益権	2,820.23	14,600	13,449
A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山五丁目4番40号	信託受益権	2,656.53	4,880	4,406
A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山六丁目3番16号	信託受益権	2,055.97	4,760	4,713
A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町11番6号	信託受益権	2,579.08	2,340	2,348
A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号	信託受益権	2,536.75	4,740	4,849
デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,112.00	12,887	12,907
小計			129,042.26	205,947	172,148
東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿一丁目18番18号	信託受益権	7,342.60	10,300	7,315
A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号	信託受益権	7,950.49	13,900	9,443
A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目23番15号	信託受益権	3,106.17	4,710	3,922
A-PLACE青山	東京都港区北青山二丁目11番3号	信託受益権	7,303.69	9,970	8,638
ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋二丁目3番3号	信託受益権	4,476.35	6,220	4,279
田町スクエア(底地)	東京都港区芝五丁目26番24号	信託受益権	1,287.96	2,770	2,362
A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋一丁目16番22号	信託受益権	3,409.73	5,020	3,778
A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,052.14	6,670	5,712
A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田二丁目27番3号	信託受益権	4,028.69	6,940	5,556
A-PLACE品川	東京都港区港南一丁目8番40号	信託受益権	2,986.36	4,300	3,788
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	10,761
汐留ビルディング(注4)	東京都港区海岸一丁目2番20号	信託受益権	28,136.05	75,600	71,280
A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目13番11号	信託受益権	4,010.69	7,700	7,128
A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	2,995.72	5,350	4,979
A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田一丁目5番1号	信託受益権	4,316.89	7,690	7,549
A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,658.98	19,500	18,905
小計			108,255.79	201,240	175,402
あまがさきキューズモール(底地)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号	信託受益権	27,465.44	13,900	12,113
icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	10,300	8,172
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	3,230	2,637
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	3,890	2,664
A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山一丁目14番18号	信託受益権	9,314.91	8,530	6,428
大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号	信託受益権	20,229.20	14,100	11,035
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)	6,750	5,688
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	5,030	4,733
梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町1番9号	信託受益権	13,624.49	21,300	19,498
A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,775.50	4,500	4,031
コマーシャルモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号	信託受益権	9,612.88	6,270	6,344
小計			158,696.28	97,800	83,348
合計			395,994.33	504,987	430,898

(注1) 「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2018年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、2018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、2018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、2018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」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び35%)に相当する数値を記載しています。
(注5) 「icot大森」の賃貸可能面積は、外部駐輪場の一部(約21㎡)と2階共用部の一部(約28㎡)を含めて算定しています。

I 資産運用報告

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第12期(2017.6.1~2017.11.30)				第13期(2017.12.1~2018.5.31)			
	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 (%)
東急プラザ表参道原宿(注4)	29	100.0	1,077	8.5	30	100.0	1,084	8.1
東急プラザ赤坂(注4)	96	99.7	654	5.1	97	100.0	612	4.6
キュープラザ恵比寿	4	100.0	273	2.2	4	100.0	267	2.0
新橋プレイス	1	100.0	(注5)	(注5)	6	100.0	(注5)	(注5)
京都烏丸パーキングビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG赤坂	8	100.0	97	0.8	8	100.0	103	0.8
神戸旧居留地25番館	7	100.0	731	5.8	7	100.0	809	6.1
A-FLAG札幌	18	100.0	629	4.9	18	100.0	443	3.3
A-FLAG渋谷	2	100.0	207	1.6	2	100.0	205	1.5
キュープラザ心斎橋	6	100.0	314	2.5	5	88.4	283	2.1
A-FLAG骨董通り	7	100.0	106	0.8	7	100.0	107	0.8
A-FLAG美術館通り	3	100.0	125	1.0	3	100.0	123	0.9
A-FLAG代官山ウエスト	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG北心斎橋	-	-	-	-	5	100.0	108	0.8
デックス東京ビーチ(注4)	-	-	-	-	86	100.0	462	3.5
小計	184	100.0	-	-	281	99.7	-	-
東急不動産恵比寿ビル	12	100.0	291	2.3	12	100.0	317	2.4
A-PLACE恵比寿南	11	100.0	356	2.8	11	100.0	368	2.8
A-PLACE代々木	4	100.0	128	1.0	4	100.0	127	1.0
A-PLACE青山	8	100.0	296	2.3	8	100.0	293	2.2
ルオーゴ汐留	7	100.0	167	1.3	7	100.0	174	1.3
田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.5	1	100.0	62	0.5
A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE新橋	10	100.0	197	1.6	10	100.0	197	1.5
A-PLACE五反田	11	100.0	177	1.4	11	100.0	175	1.3
A-PLACE品川	7	100.0	113	0.9	7	100.0	114	0.9
大崎ウィスタワー	5	100.0	339	2.7	5	100.0	334	2.5
汐留ビルディング(注4)	38	99.7	1,522	12.0	38	99.9	1,499	11.3
A-PLACE恵比寿東	9	100.0	166	1.3	8	100.0	179	1.3
A-PLACE渋谷金王	3	100.0	(注5)	(注5)	4	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE五反田駅前	10	100.0	181	1.4	10	100.0	180	1.4
A-PLACE品川東	9	100.0	495	3.9	9	100.0	492	3.7
小計	146	99.9	-	-	146	100.0	-	-
あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	353	2.8	1	100.0	353	2.7
icotなかもず	2	100.0	310	2.4	2	100.0	310	2.3
icot溝の口	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
icot多摩センター	9	100.0	147	1.2	9	100.0	147	1.1
A-PLACE金山	20	100.0	288	2.3	20	100.0	285	2.1
大阪中之島ビル	40	100.0	515	4.1	40	98.4	525	3.9
icot大森	9	100.0	238	1.9	9	100.0	233	1.8
マーケットスクエア相模原	3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
梅田ゲートタワー	13	100.0	436	3.4	13	100.0	449	3.4
A-PLACE馬車道	33	100.0	191	1.5	33	100.0	185	1.4
コマースモール博多	-	-	-	-	18	97.0	168	1.3
小計	131	100.0	-	-	149	99.6	-	-
合計	461	100.0	12,720	100.0	576	99.8	13,327	100.0

(注1) 「テナント総数」は、決算日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、決算日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「賃貸事業収入」にはその他賃貸事業収入を含んでいます。
(注4) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び35%)に相当する数値を記載しています。
(注5) 「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は、テナントからの同意が得られていないため開示していません。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区分	種類	契約額等(注1)		時価 (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	19,400,000	19,400,000	74,904
合計		19,400,000	19,400,000	74,904

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 金融商品に関する会計基準上の特別処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。
(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

5 その他資産の状況

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

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	既支払総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	大宴会場系統空調機GHP化	自 2018年 9 月 至 2018年11月	63	-	-
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	女子トイレ増設及び授乳室移室工事	自 2018年10月 至 2018年11月	31 (注)	-	-
A-FLAG美術館通り (東京都渋谷区)	店舗区分分割工事	自 2018年10月 至 2018年11月	30	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ハロン消火設備制御盤更新	自 2018年10月 至 2018年11月	24	-	-
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	衛生配管更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年11月	22 (注)	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空冷式空調機更新(第1期)	自 2018年 7 月 至 2018年 7 月	21	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空調機・ファンコイルユニット更新	自 2018年10月 至 2018年11月	17	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ヒーターユニット更新	自 2018年10月 至 2018年11月	16	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	全熱交換器整備	自 2018年10月 至 2018年11月	16	-	-
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備修繕工事	自 2018年10月 至 2018年11月	14	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	加湿エレメント交換	自 2018年 7 月 至 2018年 7 月	14 (注)	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	防災盤更新	自 2018年 7 月 至 2018年 7 月	12	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	飲食店舗系統冷水コイル増設	自 2018年 5 月 至 2018年 6 月	12	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	水冷式空調機保全整備工事	自 2018年 7 月 至 2018年 7 月	10	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	発電機整備	自 2018年 7 月 至 2018年 7 月	10	-	-

(注) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」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%、50%及び35%)に相当する数値を記載しています。

I 資産運用報告

2 期中の資本的支出

当期末保有資産において、当期に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,077百万円であり、当期に費用処理された修繕費235百万円と併せ、1,313百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(百万円)
新橋プレイス (東京都港区)	オフィス化工事	自 2018年 1 月 至 2018年 5 月	724
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	客用エレベーター更新	自 2017年11月 至 2018年 5 月	59
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備改修更新(第3期)	自 2018年 2 月 至 2018年 2 月	30
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室系統空調機更新	自 2018年 2 月 至 2018年 2 月	21
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館全熱交換器更新	自 2018年 5 月 至 2018年 5 月	18
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場系統ヒーターユニット更新	自 2018年 4 月 至 2018年 4 月	17
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	自動火災報知設備更新	自 2018年 1 月 至 2018年 5 月	17
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ボイラー室系ヒーターユニット更新	自 2018年 4 月 至 2018年 4 月	15
デックス東京ビーチ (東京都港区)	お台場たこ焼きミュージアム改装工事	自 2018年 1 月 至 2018年 3 月	15 (注)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	配電盤交換(第2期)	自 2018年 2 月 至 2018年 2 月	13
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	共用部空調機新設	自 2018年 5 月 至 2018年 5 月	10
その他			133
合 計			1,077

(注) 「デックス東京ビーチ」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%)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12期	第13期
	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
(a)資産運用報酬(注)	1,013,473	1,034,028
(b)資産保管報酬	11,947	12,427
(c)一般事務委託報酬	31,652	32,131
(d)役員報酬	3,300	3,300
(e)その他費用	76,091	67,522
合 計	1,136,464	1,149,409

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

2 借入状況

2018年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	三井住友信託銀行株式会社	2017.3.16	1,250	—	0.174	2018.3.16	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2017.9.29	1,250	1,250	0.181	2018.6.1			
		2018.1.9	—	1,025	0.184	2019.1.9			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)(注7)	2017.3.16	2,500	—	0.174	2018.3.16			
		2017.9.29	2,500	2,500	0.181	2018.6.1			
		2018.1.9	—	2,050	0.184	2019.1.9			
	株式会社みずほ銀行	2017.3.16	1,250	—	0.174	2018.3.16			
		2017.9.29	1,250	1,250	0.181	2018.6.1			
		2018.1.9	—	1,025	0.184	2019.1.9			
		小 計		10,000	9,100				
長期借入金(注2)	株式会社三井住友銀行	2013.4.19	400	400	0.919	2019.4.19	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2013.12.19	530	530	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	80	80	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	670	670	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	300	300	0.725	2020.1.10			
		2015.1.9	390	—	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	250	250	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	170	170	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	420	420	0.737	2022.1.9			
		2015.12.16	100	100	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	625	625	0.754	2023.6.15			
		2015.12.16	600	600	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	700	700	0.784	2024.1.12			
		2016.9.21	600	600	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	1,050	1,050	0.619	2026.3.19			
		2016.10.6	400	400	0.385	2023.4.6			
		2016.12.13	6,000	6,000	0.698	2026.6.12			
		2017.3.16	900	900	0.702	2025.9.16			
		2018.1.5	—	160	0.419	2021.12.28			
		2018.1.5	—	160	0.749	2027.7.5			
	2018.1.9	—	390	0.707	2027.1.9				
	2018.3.30	—	375	0.448	2023.3.30				
	2018.3.30	—	250	0.586	2025.9.16				
	2012.6.13	3,000	3,000	1.063	2018.6.13				
	三井住友信託銀行株式会社	2013.3.29	5,000	—	0.683 (注5)	2018.3.31			
		2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19			
		2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10			
2015.1.9		780	—	0.498	2018.1.9				
2015.1.9		500	500	0.523	2019.1.9				
2015.1.9		340	340	0.544	2019.7.9				
2015.1.9		840	840	0.737	2022.1.9				

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
三井住友信託銀行株式会社		2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15			
		2015.9.30	1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30			
		2015.12.16	200	200	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	1,200	1,200	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	1,400	1,400	0.784	2024.1.12			
		2016.6.13	1,500	1,500	0.332 (注5)	2024.6.17			
		2016.6.13	1,500	1,500	0.369 (注5)	2024.12.13			
		2016.7.1	4,100	-	0.169	2018.1.9			
		2016.9.21	1,200	1,200	0.541	2025.3.21			
		2016.9.21	2,100	2,100	0.619	2026.3.19			
		2016.10.6	800	800	0.385	2023.4.6			
		2017.3.16	1,800	1,800	0.702	2025.9.16			
		2017.6.13	1,250	1,250	0.464	2023.6.15			
		2017.6.13	1,750	1,750	0.710	2026.12.14			
		2018.1.5	-	320	0.419	2021.12.28			
		2018.1.5	-	320	0.749	2027.7.5			
		2018.1.9	-	780	0.707	2027.1.9			
		2018.3.30	-	750	0.448	2023.3.30			
		2018.3.30	-	500	0.586	2025.9.16			
株式会社三菱UFJ銀行 (注6)(注7)		2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10			
		2015.1.9	780	-	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	500	500	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	340	340	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	840	840	0.737	2022.1.9			
		2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15			
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15			
		2015.9.30	1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30			
		2015.12.16	200	200	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	1,200	1,200	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	1,400	1,400	0.784	2024.1.12			
		株式会社みずほ銀行		2012.6.13	3,000	3,000			
2013.4.19	800			800	0.919	2019.4.19			
2013.12.19	1,060			1,060	1.080	2020.12.19			
2014.1.10	160			160	0.938	2020.1.10			
2014.1.10	1,340			1,340	1.079	2021.1.10			
2014.7.9	600			600	0.725	2020.1.10			
2015.1.9	780			-	0.498	2018.1.9			
2015.1.9	500			500	0.523	2019.1.9			
2015.1.9	340			340	0.544	2019.7.9			
2015.1.9	840			840	0.737	2022.1.9			
2015.6.15	1,500			1,500	0.947	2022.6.15			
2015.6.15	1,500			1,500	1.063	2023.6.15			
2015.9.30	1,250			1,250	0.613 (注5)	2023.3.30			
2015.12.16	200			200	0.657	2022.6.15			
2015.12.16	1,200			1,200	0.854	2024.6.17			
2016.1.12	1,400			1,400	0.784	2024.1.12			
2016.6.13	1,500			1,500	0.332 (注5)	2024.6.17			
2016.6.13	1,500			1,500	0.369 (注5)	2024.12.13			
2016.9.21	1,200			1,200	0.541	2025.3.21			
2016.9.21	2,100			2,100	0.619	2026.3.19			
2016.10.6	800	800	0.385	2023.4.6					
2017.3.16	1,800	1,800	0.702	2025.9.16					
2017.6.13	1,250	1,250	0.464	2023.6.15					
2017.6.13	1,750	1,750	0.710	2026.12.14					
2018.1.5	-	320	0.419	2021.12.28					
2018.1.5	-	320	0.749	2027.7.5					

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
株式会社みずほ銀行		2018.1.9	-	780	0.707	2027.1.9	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2018.3.30	-	750	0.448	2023.3.30			
		2018.3.30	-	500	0.586	2025.9.16			
		2012.6.13	6,000	6,000	1.063	2018.6.13			
		2013.4.19	800	800	0.919	2019.4.19			
		2013.12.19	1,060	1,060	1.080	2020.12.19			
		2014.1.10	160	160	0.938	2020.1.10			
		2014.1.10	1,340	1,340	1.079	2021.1.10			
		2014.7.9	600	600	0.725	2020.1.10			
		2015.1.9	780	-	0.498	2018.1.9			
		2015.1.9	500	500	0.523	2019.1.9			
		2015.1.9	340	340	0.544	2019.7.9			
		2015.1.9	840	840	0.737	2022.1.9			
		2015.6.15	1,500	1,500	0.947	2022.6.15			
		2015.6.15	1,500	1,500	1.063	2023.6.15			
		2015.9.30	1,250	1,250	0.613 (注5)	2023.3.30			
		2015.12.16	200	200	0.657	2022.6.15			
		2015.12.16	1,200	1,200	0.854	2024.6.17			
		2016.1.12	1,400	1,400	0.784	2024.1.12			
		株式会社三菱UFJ銀行 (注6)		2016.6.13	3,000	3,000			
2016.6.13	3,000			3,000	0.369 (注5)	2024.12.13			
2016.9.21	2,400			2,400	0.541	2025.3.21			
2016.9.21	4,200			4,200	0.619	2026.3.19			
2016.10.6	1,600			1,600	0.385	2023.4.6			
2017.3.16	3,600			3,600	0.702	2025.9.16			
2017.6.13	2,500			2,500	0.464	2023.6.15			
2017.6.13	3,500			3,500	0.710	2026.12.14			
2018.1.5	-			640	0.419	2021.12.28			
2018.1.5	-			640	0.749	2027.7.5			
2018.1.9	-			1,560	0.707	2027.1.9			
2018.3.30	-			750	0.448	2023.3.30			
2018.3.30	-			500	0.586	2025.9.16			
2012.6.13	6,000			6,000	1.191	2019.6.13			
2013.4.19	400			400	0.919	2019.4.19			
2013.12.19	530			530	1.080	2020.12.19			
2014.1.10	80	80	0.938	2020.1.10					
2014.1.10	670	670	1.079	2021.1.10					
2014.7.9	300	300	0.725	2020.1.10					
2015.1.9	390	-	0.498	2018.1.9					
2015.1.9	250	250	0.523	2019.1.9					
2015.1.9	170	170	0.544	2019.7.9					
2015.1.9	420	420	0.737	2022.1.9					
2015.12.16	100	100	0.657	2022.6.15					
2015.12.16	625	625	0.754	2023.6.15					
2015.12.16	600	600	0.854	2024.6.17					
2016.1.12	700	700	0.784	2024.1.12					
2016.9.21	600	600	0.541	2025.3.21					
2016.9.21	1,050	1,050	0.619	2026.3.19					
2016.10.6	400	400	0.385	2023.4.6					
2017.3.16	900	900	0.702	2025.9.16					
2018.1.5	-	160	0.419	2021.12.28					
2018.1.5	-	160	0.749	2027.7.5					
2018.1.9	-	390	0.707	2027.1.9					
2018.3.30	-	375	0.448	2023.3.30					
2018.3.30	-	250	0.586	2025.9.16					
2014.8.29	1,500	1,500	0.510	2019.8.29					
2015.3.31	2,000	2,000	0.685	2022.3.31					
みずほ信託銀行株式会社		2016.6.30	1,200	1,200	0.029 (注5)	2019.6.28	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2017.3.31	2,000	2,000	0.414	2024.3.29			
		2018.3.16	-	440	0.465	2025.9.16			
株式会社りそな銀行		2015.3.31	1,500	1,500	0.525	2020.3.31	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2017.3.31	1,500	1,500	0.414	2024.3.29			
		2018.3.16	-	440	0.465	2025.9.16			

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注2)	株式会社福岡銀行	2015.3.31	1,000	1,000	0.525	2020.3.31	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2017.3.31	1,000	1,000	0.414	2024.3.29			
		2018.3.16	—	440	0.465	2025.9.16			
	株式会社群馬銀行	2015.3.31	500	500	0.525	2020.3.31			
		2014.8.29	1,500	1,500	0.510	2019.8.29			
		2015.3.31	500	500	0.685	2022.3.31			
	信金中央金庫	2017.3.31	500	500	0.414	2024.3.29			
		2018.3.16	—	440	0.465	2025.9.16			
		2015.3.31	500	500	0.525	2020.3.31			
	農林中央金庫	2016.6.30	1,200	1,200	0.029 (注5)	2019.6.28			
		2017.3.31	500	500	0.414	2024.3.29			
		2018.3.16	—	440	0.465	2025.9.16			
	日本生命保険相互会社	2017.3.31	500	500	0.250	2021.3.31			
	東京海上日動火災保険株式会社	2017.3.31	400	400	0.306	2022.3.31			
	株式会社七十七銀行	2017.3.31	400	400	0.306	2022.3.31			
	太陽生命保険株式会社	2017.3.31	500	500	0.360	2023.9.29			
	三井住友海上火災保険株式会社	2017.3.31	500	500	0.360	2023.9.29			
株式会社西日本シティ銀行	2018.3.16	—	500	0.465	2025.9.16				
株式会社京都銀行	2018.3.16	—	300	0.465	2025.9.16				
小 計		170,150	172,250						
合 計		180,150	181,350						

(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4位を四捨五入しています。
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。
(注4) 資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。
(注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果をもとに利率を記載しています。
(注6) 株式会社三菱東京UFJ銀行は2018年4月1日付で株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しました。
(注7) 三菱UFJ信託銀行株式会社は2018年4月16日付で法人貸出業務を吸収分割により、株式会社三菱UFJ銀行に承継しました。

3 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	2014年 4月25日	4,000	4,000	0.370	2019年 4月25日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2015年 4月21日	2,000	2,000	0.297	2020年 4月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	2015年 4月21日	2,000	2,000	0.726	2025年 4月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2016年 2月 3日	2,000	2,000	0.770	2026年 2月 3日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	4,000	4,000	0.001	2020年 1月31日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	1,000	1,000	0.480	2027年 2月 2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	1,000	1,000	0.810	2032年 2月 2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2018年 2月13日	—	1,000	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	1.050	2038年 2月12日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
合 計		16,000	18,000					

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

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

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) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	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北心斎橋	2017.12.1	4,725	—	—	—	—
都市型 商業施設	信託受益権	デックス東京ビーチ (注2)	2018.1.5	12,740	—	—	—	—
アクティビティ アカウント	信託受益権	コマーシャルモール 博多	2018.1.5	6,100	—	—	—	—
合 計				23,565	—	—	—	—

(注1) 「取得価額」は、取得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) 「デックス東京ビーチ」の取得価額は準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	取得価額 (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
取得	A-FLAG北心斎橋	2017.12.1	4,725	4,770	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017.10.1
	デックス東京ビーチ (注2)	2018.1.5	12,740	12,887	JLL森井鑑定株式会社	2017.10.1
	コマーシャルモール博多	2018.1.5	6,100	6,270	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017.10.1
	合 計	—	23,565	23,927	—	—

(注1) 「取得価額」は、取得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) 「デックス東京ビーチ」の取得価額は準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	23,565百万円	—百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急不動産株式会社	12,740百万円 (54.1%)	—百万円(—%)
有限会社コスモス	10,825百万円 (45.9%)	—百万円(—%)
合 計	23,565百万円(100.0%)	—百万円(—%)

I 資産運用報告

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	455,970	東急不動産SCマネジメント株式会社	201,375	44.2
		株式会社東急コミュニティー	149,653	32.8
		東急不動産株式会社	68,564	15.0
ビル・マネジメント報酬	702,083	株式会社東急コミュニティー	590,435	84.1
		株式会社東急コミュニティー	4,019	53.2
コンストラクション・マネジメント報酬	7,555	東急不動産SCマネジメント株式会社	2,225	29.5
		東急不動産株式会社	877	11.6
		株式会社東急コミュニティー	6,626	11.1
その他管理業務費	59,467	東急不動産SCマネジメント株式会社	562	0.9
		株式会社東急コミュニティー	36,967	13.7
		東急不動産SCマネジメント株式会社	2,828	1.1
その他賃貸事業費用	269,303	東急リパブルスタッフ株式会社	1,854	0.7
		株式会社東急Re・デザイン	1,399	0.5
		東急不動産株式会社	947	0.4
		株式会社石勝エクステリア	900	0.3
		ハンズラボ株式会社	837	0.3
		有限会社コスモス	298,306	100.0
		ウェアハウジング費用	298,306	

(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	72,904千円
株式会社東急Re・デザイン	25,652千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	7,746千円
東急不動産株式会社	658千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

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

承認日	項目	概要
2018年5月28日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託の件	発行総額の上限を500億円以内とし、発行時期を2018年6月1日から2019年5月31日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2017年11月30日	当 期 2018年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,165,946	9,498,104
信託現金及び信託預金	2,723,436	3,116,967
営業未収入金	486,257	645,833
前払費用	292,870	455,470
繰延税金資産	18	5
未収消費税等	—	47,699
その他	2,230	6,514
流動資産合計	18,670,759	13,770,595
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	79,354,657	83,050,493
減価償却累計額	△8,503,434	△9,675,982
信託建物(純額)	70,851,222	73,374,511
信託構築物	638,231	689,748
減価償却累計額	△132,712	△150,438
信託構築物(純額)	505,519	539,310
信託機械及び装置	1,364,809	1,364,809
減価償却累計額	△271,072	△300,583
信託機械及び装置(純額)	1,093,736	1,064,225
信託工具、器具及び備品	150,520	183,401
減価償却累計額	△68,153	△82,287
信託工具、器具及び備品(純額)	82,367	101,113
信託土地	325,281,819	346,689,270
信託建設仮勘定	1,126	—
有形固定資産合計	397,815,791	421,768,431
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	3,032	2,575
無形固定資産合計	9,133,130	9,132,673
投資その他の資産		
長期前払費用	1,064,673	1,078,965
デリバティブ債権	72,117	74,904
その他	15,217	38,742
投資その他の資産合計	1,152,009	1,192,612
固定資産合計	408,100,931	432,093,717
繰延資産		
投資法人債発行費	66,891	77,584
繰延資産合計	66,891	77,584
資産合計	426,838,582	445,941,897

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2017年11月30日	当 期 2018年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	764,214	846,139
短期借入金	10,000,000	9,100,000
1年内償還予定の投資法人債	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	18,500,000
未払金	65,580	234,813
未払費用	822,039	809,070
未払法人税等	972	708
未払消費税等	494,431	—
前受金	434,216	314,273
預り金	1,190	4,755
流動負債合計	37,582,644	33,809,761
固定負債		
投資法人債	16,000,000	14,000,000
長期借入金	145,150,000	153,750,000
信託預り敷金及び保証金	19,582,816	20,604,450
その他	23	6
固定負債合計	180,732,839	188,354,456
負債合計	218,315,484	222,164,217
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	202,233,447	217,091,520
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,217,532	6,611,254
剰余金合計	6,217,532	6,611,254
投資主資本合計	208,450,980	223,702,774
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	72,117	74,904
評価・換算差額等合計	72,117	74,904
純資産合計	※1 208,523,097	223,777,679
負債純資産合計	426,838,582	445,941,897

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,861,072		12,409,430
その他賃貸事業収入	※1	859,517		917,584
営業収益合計		12,720,589		13,327,014
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,509,419		4,706,236
資産運用報酬		1,013,473		1,034,028
資産保管手数料		11,947		12,427
一般事務委託手数料		31,652		32,131
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		76,091		67,522
営業費用合計		5,645,884		5,855,645
営業利益		7,074,704		7,471,369
営業外収益				
受取利息		68		81
未払分配金戻入		1,456		908
受取保険金		177		-
営業外収益合計		1,702		990
営業外費用				
支払利息		609,206		615,512
投資法人債利息		31,863		35,235
投資法人債発行費償却		8,760		9,546
投資口交付費		55,185		46,468
融資関連費用		152,635		153,550
その他		500		500
営業外費用合計		858,151		860,813
経常利益		6,218,255		6,611,545
税引前当期純利益		6,218,255		6,611,545
法人税、住民税及び事業税		982		721
法人税等調整額		△8		12
法人税等合計		974		734
当期純利益		6,217,281		6,610,811
前期繰越利益		251		442
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,217,532		6,611,254

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益		評価・換算 差額等合計
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	202,233,447	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272
当期変動額							
剰余金の配当		△6,151,899	△6,151,899	△6,151,899			△6,151,899
当期純利益		6,217,281	6,217,281	6,217,281			6,217,281
投資主資本以外の 項目の当期変 動額(純額)					6,443	6,443	6,443
当期変動額合計	-	65,381	65,381	65,381	6,443	6,443	71,825
当期末残高	※1 202,233,447	6,217,532	6,217,532	208,450,980	72,117	72,117	208,523,097

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

(単位:千円)

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

V 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018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 2~60年 機械及び装置 2~33年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2~70年 構築物 2~60年 機械及び装置 2~33年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。	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129,633千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 2017年11月30日	当期 2018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4行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 20,000,000 借入残高 - 差引 20,000,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 20,000,000 借入残高 - 差引 20,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018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 10,738,149 共益費収入 830,944 駐車場収入 209,935 その他賃貸収入 82,041 計 11,861,072 その他賃貸事業収入 859,517 不動産賃貸事業収益合計 12,720,589 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,062,726 水道光熱費 791,991 公租公課 887,699 損害保険料 9,090 修繕費 304,182 減価償却費 1,189,537 固定資産除却損 - その他賃貸事業費用 264,192 不動産賃貸事業費用合計 4,509,419 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 8,211,169	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 11,196,642 共益費収入 851,982 駐車場収入 267,359 その他賃貸収入 93,445 計 12,409,430 その他賃貸事業収入 917,584 不動産賃貸事業収益合計 13,327,014 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,225,076 水道光熱費 836,857 公租公課 895,539 損害保険料 8,795 修繕費 235,857 減価償却費 1,234,521 固定資産除却損 284 その他賃貸事業費用 269,303 不動産賃貸事業費用合計 4,706,236 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 8,620,778

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018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 665,214口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 698,704口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2017年11月30日	当 期 2018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)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
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 (調整)	法定実効税率 (調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(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

2017年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)

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

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)短期借入金

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(3)投資法人債

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	14,400,000	72,117	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,000,000	5,000,000	※1	-

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	19,582,816

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

(注3)金銭債権の決算日(2017年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
預金	15,165,946	-	-	-	-	-
信託預金	2,723,436	-	-	-	-	-
合 計	17,889,382	-	-	-	-	-

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2017年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	4,000,000	6,000,000	-	-	6,000,000
長期借入金	25,000,000	19,600,000	7,300,000	12,500,000	14,500,000	91,250,000
合 計	35,000,000	23,600,000	13,300,000	12,500,000	14,500,000	97,250,000

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

V 注記表

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性を考慮し、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

2018年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)

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

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)短期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	14,400,000	74,904	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	※1	—

※1 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記負債(5)参照)。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3)金銭債権の決算日(2018年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
預金	9,498,104	—	—	—	—	—
信託預金	3,116,967	—	—	—	—	—
合 計	12,615,072	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2018年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,000,000	6,000,000	—	—	1,000,000	7,000,000
長期借入金	18,500,000	20,400,000	12,500,000	9,100,000	19,000,000	92,750,000
合 計	31,600,000	26,400,000	12,500,000	9,100,000	20,000,000	99,750,000

V 注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)
自 2017年6月1日 至 2017年11月30日

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
407,830,705	△885,368	406,945,337	475,890,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(1,189,537千円)の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期
自 2017年12月1日 至 2018年5月31日

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
406,945,337	23,953,563	430,898,900	504,987,000

(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(A-FLAG北心斎橋、デックス東京ビーチ、コマースモール博多)の取得(24,110,584千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(1,234,521千円)の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)		
					役員の 兼任等	事業上 の関係						
利害関係 人等	東急不動産 株式会社	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 21番2号	不動産業	9.30	なし	利害関係 人等	敷金保証金の 預り	18,301	信託預り敷金 及び保証金	2,439,190		
							預り敷金保証 金の返還	17,641				
							賃料収入等	2,148,014			営業未収入金 前受金	70,957 104,790
利害関係 人等	東急不動産SC マネジメント 株式会社	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 2番2号	不動産管理業	-	なし	利害関係 人等	敷金保証金の 預り	361,895	信託預り敷金 及び保証金	7,249,904		
							預り敷金保証 金の返還	29,327				
							賃料収入等	4,161,768			営業未収入金 前受金	152,729 1,072
利害関係 人等	株式会社東急 コミュニティー	東京都世田谷 区用賀四丁目 10番1号	不動産管理業	-	なし	利害関係 人等	敷金保証金の 預り	373,926	信託預り敷金 及び保証金	6,522,614		
							預り敷金保証 金の返還	323,750				
							賃料収入等	4,252,600			営業未収入金 前受金	189,449 33,759
							不動産管理委 託報酬	678,264			営業未払金	129,822
資産保管 会社	三井住友信託 銀行株式会社	東京都千代田 区丸の内一丁 目4番1号	銀行業	-	なし	資産保管 会社	短期借入金の 借入	1,250,000	短期借入金	2,500,000		
							短期借入金の 返済	1,250,000				
							長期借入金の 借入	3,000,000	長期借入金	37,470,000		
							長期借入金の 返済	3,000,000				
							支払利息の支 払	133,437	未払費用	57,959		
							ローン手数料 の支払	43,111	未払費用 前払費用	3,479 46,797		
		長期前払費用	188,762									

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

V 注記表

当期(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)		
					役員の 兼任等	事業上 の関係						
利害関係 人等	東急不動産 株式会社	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 21番2号	不動産業	8.86	なし	利害関係 人等	不動産信託受 益権の購入	12,740,000	-	-		
							預り敷金保証 金の引受	504,538				
							敷金保証金の 預り	22,484	信託預り敷金 及び保証金	2,454,768		
							預り敷金保証 金の返還	6,906				
							賃料収入等	2,113,698	営業未収入金 前受金	80,134 61,669		
利害関係 人等	有限会社 コスモス	東京都中央区 日本橋一丁目 4番1号	不動産業	-	なし	利害関係 人等	不動産信託受 益権の購入	10,825,000	-	-		
							預り敷金保証 金の引受	289,200	-	-		
利害関係 人等	東急不動産SC マネジメント 株式会社	東京都渋谷区 道玄坂一丁目 2番2号	不動産管理業	-	なし	利害関係 人等	預り敷金保証 金の引渡	629,967	信託預り敷金 及び保証金	7,496,583		
							敷金保証金の 預り	951,671				
							預り敷金保証 金の返還	705,971				
							賃料収入等	4,530,224			営業未収入金 前受金	249,809 2,415
利害関係 人等	株式会社東急 コミュニティー	東京都世田谷 区用賀四丁目 10番1号	不動産管理業	-	なし	利害関係 人等	預り敷金保証 金の引渡	1,048,819	信託預り敷金 及び保証金	7,819,807		
							敷金保証金の 預り	1,369,557				
							預り敷金保証 金の返還	72,364				
							賃料収入等	4,616,099			営業未収入金 前受金	250,259 51,961
							不動産管理委 託報酬	750,734			営業未払金	152,065
資産保管 会社	三井住友信託 銀行株式会社	東京都千代田 区丸の内一丁 目4番1号	銀行業	-	なし	資産保管 会社	短期借入金の 借入	1,025,000	短期借入金	2,275,000		
							短期借入金の 返済	1,250,000				
							長期借入金の 借入	2,670,000	長期借入金	30,260,000		
							長期借入金の 返済	9,880,000				
							支払利息の支 払	127,332	未払費用	54,456		
							ローン手数料 の支払	32,722	未払費用 前払費用	4,986 42,568		
							長期前払費用	192,250				

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	
1口当たり純資産額	313,467円	1口当たり純資産額	320,275円
1口当たり当期純利益	9,346円	1口当たり当期純利益	9,493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(665,214口)で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(696,324口)で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
当期純利益(千円)	6,217,281	6,610,811
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,217,281	6,610,811
期中平均投資口数(口)	665,214	696,324

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
	該当事項はありません。

1. 新投資口の発行
2017年11月28日及び2017年12月6日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2017年12月13日及び2017年12月26日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は217,091,520,300円、発行済投資口の総口数は698,704口となっています。
(1)公券による新投資口の発行(一般募集)
① 発行新投資口数:31,090口
② 発行価格 :1口当たり458,150円
③ 発行価格の総額:14,243,883,500円
④ 発行価額 :1口当たり443,657円
⑤ 発行価額の総額:13,793,296,130円
⑥ 払込期日 :2017年12月13日
⑦ 分配金起算日 :2017年12月1日
(2)第三者割当による新投資口の発行
① 発行新投資口数:2,400口
② 発行価額 :1口当たり443,657円
③ 発行価額の総額:1,064,776,800円
④ 払込期日 :2017年12月26日
⑤ 分配金起算日 :2017年12月1日
⑥ 割当先 :野村證券株式会社

2. 資金の借入れ
本投資法人は、不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用に充当するため、2018年1月5日付にて3,200百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「I 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (6)決算後に生じた重要な事実 ②資金の借入れ」をご参照ください。

3. 資産の取得
本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集(公券)及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、2017年12月1日付にて1物件・4,725百万円、2018年1月5日付にて2物件・18,840百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「I 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (6)決算後に生じた重要な事実 ③資産の取得」をご参照ください。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考)	当 期
	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
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	6,217,532,741	6,611,254,555
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,217,090,044 (9,346)	6,611,137,248 (9,462)
III 次期繰越利益	442,697	117,307

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数665,214口の整数倍数の最大値となる6,217,090,044円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数698,704口の整数倍数の最大値となる6,611,137,248円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--



VII 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2018年7月12日

アクティビア・プロパティーズ投資法人
役員 会 御 中

EY新日本有限責任監査法人

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2017年12月1日から2018年5月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	当 期 自 2017年12月 1日 至 2018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	6,218,255	6,611,545
減価償却費	1,189,628	1,234,776
固定資産除却損	—	284
投資法人債発行費償却	8,760	9,546
受取利息及び有価証券利息	△68	△81
支払利息	641,070	650,748
投資口交付費	55,185	46,468
融資関連費用	152,635	153,550
営業未収入金の増減額(△は増加)	158,906	△159,576
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△47,699
未払消費税等の増減額(△は減少)	261,545	△494,431
前払費用の増減額(△は増加)	154,892	△158,518
営業未払金の増減額(△は減少)	18,149	22,389
未払金の増減額(△は減少)	—	78,334
未払費用の増減額(△は減少)	17,528	24,647
前受金の増減額(△は減少)	6,181	△119,943
長期前払費用の増減額(△は増加)	11,381	11,258
その他	△30,436	△715
小計	8,863,616	7,862,582
利息の受取額	68	81
利息の支払額	△609,261	△638,416
法人税等の支払額	△795	△984
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,253,629	7,223,263
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	△264,927	△25,062,465
無形固定資産の取得による支出	△2,536	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△417,990	△523,524
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	808,786	1,544,178
その他	—	1,354
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,332	△24,040,457
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,998,489	4,098,155
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	11,849,238	14,940,999
長期借入金の返済による支出	△12,000,000	△13,000,000
投資法人債の発行による収入	—	1,979,812
投資口の発行による収入	—	14,756,418
分配金の支払額	△6,150,128	△6,216,193
その他	△26,167	△16,310
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,328,568	11,542,882
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,048,393	△5,274,310
現金及び現金同等物の期首残高	15,840,989	17,889,382
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,889,382	12,615,072

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	当 期 自 2017年12月 1日 至 2018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 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	当 期 自 2017年12月 1日 至 2018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 15,165,946千円 信託現金及び信託預金 2,723,436千円 現金及び現金同等物 17,889,382千円	現金及び預金 9,498,104千円 信託現金及び信託預金 3,116,967千円 現金及び現金同等物 12,615,072千円

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

商号	東急不動産リート・マネジメント株式会社	登録・免許等	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第2370号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第65号 宅地建物取引業免許 東京都知事 (2)第91139号 一般社団法人投資信託協会会員
設立年月日	2009年10月6日	代表取締役	遠又 寛行
資本金	200百万円		
株主	東急不動産株式会社(100%)		

東急不動産のDNA

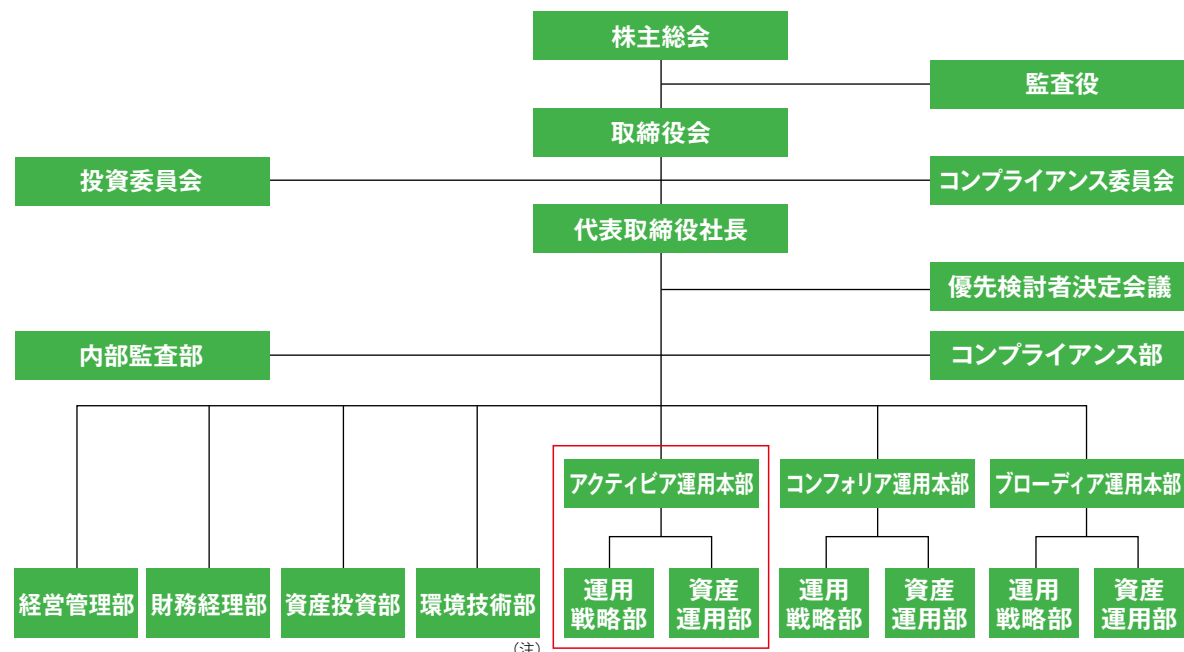
首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

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おります。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境(不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況)を注視し、早期対応を心がけることで、中長年に安定した資産運用を実現していきます。

組織図



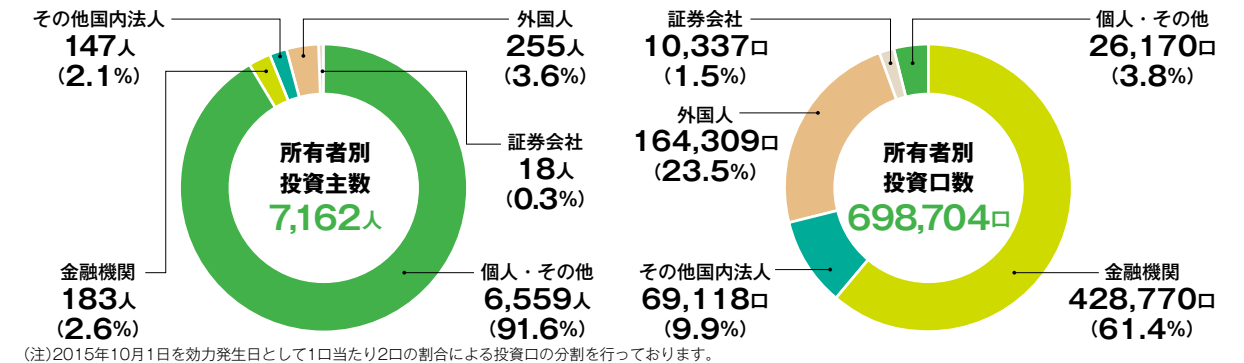
(注)2018年4月1日より新設

投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資主分布



年間スケジュール



投資法人WEBサイト

投資法人WEBサイトにて適宜情報開示を行っております。

<WEBサイトURL>

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



スマートフォンからもご覧いただけます



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

■ 住所、氏名、届出印等の変更、分配金振込先の指定・変更について

お取引先の証券会社にお申し出ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。

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

■ 分配金計算書について

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

<上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について>

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

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

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

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

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

■ 上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%^(注))となります。

なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。

・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

(注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

■ 「復興特別所得税」に係るご留意事項

・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

・分配金のお受取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。



アクティビア・プロパティーズ投資法人

API 3279