



Activia

2021年11月期(第20期)

資産運用報告

自 2021年6月1日 至 2021年11月30日

20th

アクティビア・プロパティーズ投資法人

東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号 <https://www.activia-reit.co.jp>



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

(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

- 1 都市型商業施設及び
東京オフィスへの重点投資
- 2 包括的なサポート体制を通じた
東急不動産ホールディングスグループの
バリューチェーンの活用
- 3 投資主価値を最大化するための
ガバナンス体制



Contents

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

確定分配金

2021年11月期(第20期)

1口当たり分配金

9,360円

予想分配金

2022年5月期(第21期) 2022年11月期(第22期)

1口当たり分配金 1口当たり分配金

9,325円 9,210円

決算ハイライト

	2021年5月期(第19期)	2021年11月期(第20期)
営業収益	14,715百万円	15,646 百万円
営業利益	8,101百万円	8,758 百万円
経常利益	7,250百万円	7,781 百万円
当期純利益	7,249百万円	7,753 百万円
総資産	525,379百万円	566,257 百万円
純資産	255,581百万円	278,716 百万円
自己資本比率	48.6%	49.2%
1口当たり純資産 ^(注)	331,397円	338,760 円

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

アフターコロナを見据えた施策を通じ、投資主価値の向上を目指す



アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員
柏木 信英

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。

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

本投資法人はこのたび、2021年11月期(第20期、2021年6月1日～2021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。

2021年11月期における日本経済は、本感染症の影響による厳しい環境が徐々に緩和されつつあるものの、本格的な持ち直しの動きにはまだ時間を要すると思われる状況です。

J-REIT市場につきましては、緊急事態宣言解除に伴う経済活動の正常化への期待感などから底堅く推移していましたが、新型コロナウイルスの新たな変異株への警戒感が強まり、2021年11月末にかけて値を下げる展開となりました。

本感染症による影響は、本投資法人の運用資産の運用環境においても継続して見られるものの、「東京オフィス」では、弱含む市場環境においても賃料ギャップを有する区画において引き続き賃料増額を達成し、「都市型商業施設」でも、好立地物件への出店意欲は堅調で、安定性を活かした運営を行って参りました。

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

また、2021年8月には上場後第7回目となる公募増資を実施し、本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」に該当する「目黒東急ビル」、「キューブラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台^(注1)」の3物件を取得し、また、2021年10月には「東急プラザ赤坂」(50%準共有持分)を譲渡し、「A-PLACE田町

イースト^(注2)」を取得する資産入替を行いました。これにより、当期末時点の本投資法人のポートフォリオは47物件、取得価格合計5,480億円へ拡大いたしました。

これらの結果、2021年11月期の業績は、営業収益15,646百万円、営業利益8,758百万円、当期純利益7,753百万円となりました。なお、当期の分配金については、将来の分配金の安定化のため不動産売却益の一部を内部留保することとし、1口当たり分配金は9,360円となりました。

本投資法人は、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ております。これまでも、マテリアリティ(重要な社会課題)毎に設定した目標に基づいた様々な取り組みを進めて参りましたが、2022年1月には、環境負荷の軽減に向けた具体策として、再生可能エネルギー調達やポートフォリオのグリーン化、サステナブルファイナンスの推進といったKPIを策定いたしました。

今後も、本投資法人は、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、ESGの取り組みをより積極的に推進して参ります。

2022年5月期(第21期)以降につきましても、運用会社独自のノウハウとネットワークとともに、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、物件入替によるポートフォリオの収益向上を図り、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参りたいと考えております。

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

(注1)「A-PLACE渋谷南平台」の2022年2月現在の名称は「日交渋谷南平台ビル」ですが、2022年9月1日付で名称の変更を予定しています。

(注2)「A-PLACE田町イースト」の2022年2月現在の名称は「田町イーストビル」ですが、2022年11月1日付で名称の変更を予定しています。

1 2021年11月期(第20期)の主要指標ハイライト

決算(21.11期)			
営業収益(内不動産売却益)	156 億円	対前期 +9 億円	当期純利益
	2 億円	+2 億円	77 億円
			対前期 +5 億円
1口当たり分配金(DPU)	9,360 円	対前期 △41 円	1口当たりNAV
			460,237 円
			対前期 +4,489 円

オフィス内部成長(21.11期)	
増額割合	24% 対前期 △26pt
賃料増額	29 百万円 対前期 △68 百万円
増額率	11% 対前期 △1pt
平均賃料	22.7 千円 対前期 +0.6 千円
賃料ギャップ	0% 対前期 +6pt

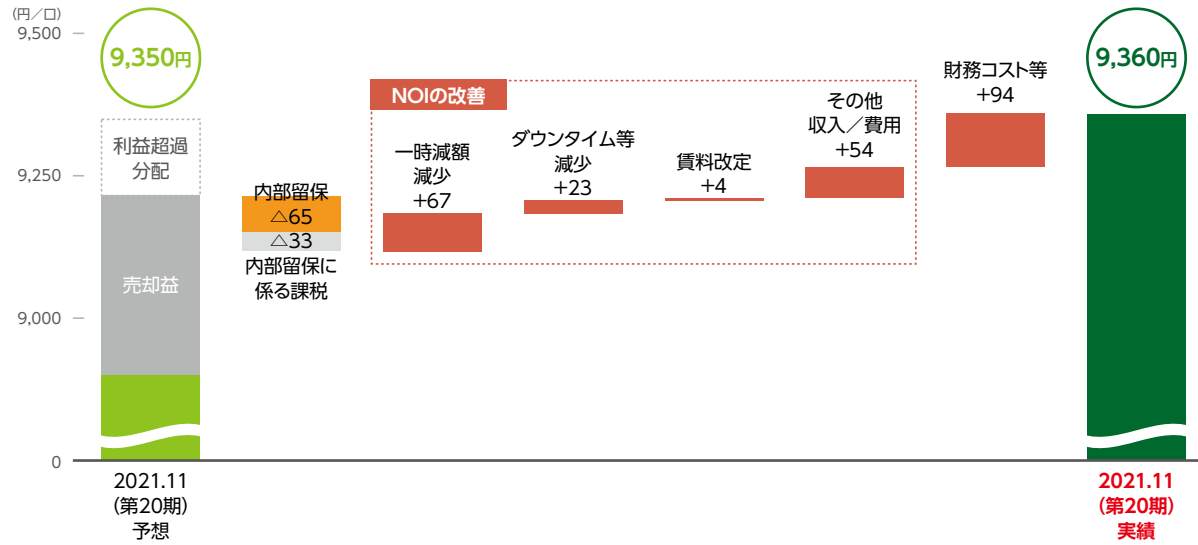
運用物件(21.11期末時点)	
物件数	47 物件 対前期末 +3 物件
資産規模	5,480 億円 対前期末 +389 億円
重点投資対象資産(UR+TO)比率	81.1% 対前期末 +1.4pt
鑑定評価額	6,433 億円 対前期末 +424 億円
含み益	999 億円 対前期末 +40 億円

財務(21.11期末時点)	
有利子負債残高	2,603 億円 対前期末 +162 億円
LTV(簿価)	46.0% 対前期末 △0.5pt
平均残存年数	4.4 年 対前期末 +0.2年
平均金利	0.53% 対前期末 △0.00pt
コミットメントライン	210 億円 対前期末 -

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

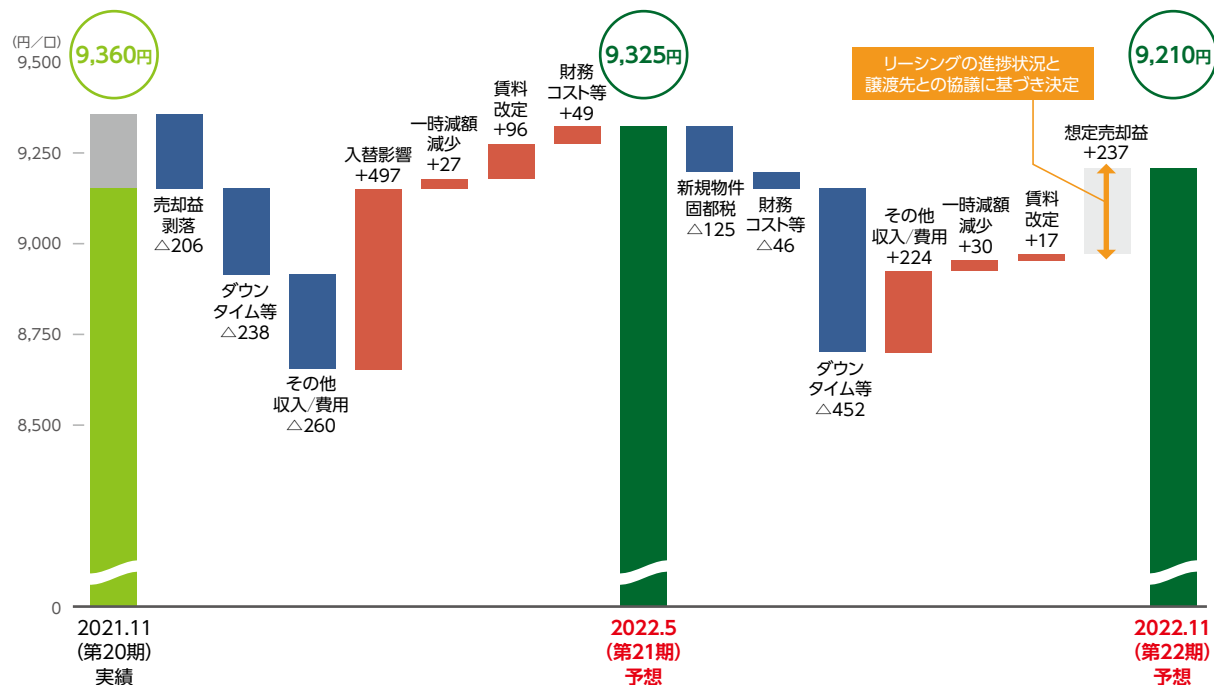
2 2021年11月期(第20期)のDPUサマリー(対業績予想)

- 第20期は、NOIの上振れ、財務コスト等減少により、**業績予想比で当期純利益は上振れ**
- 売却益の一部を内部留保し将来分配金の安定を確保しつつ、分配金は**業績予想比+10円/口**で着地



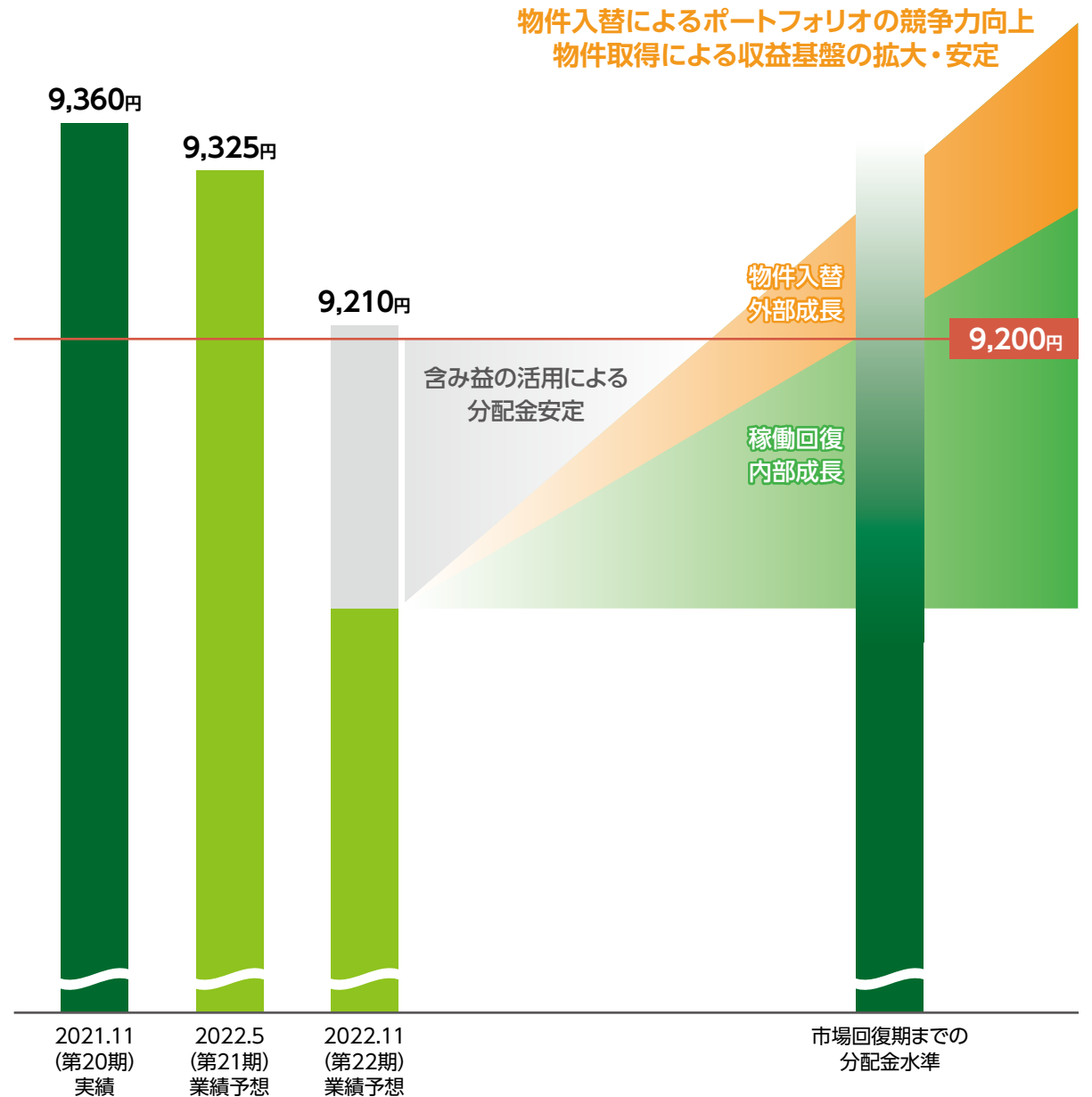
3 2022年5月期(第21期)及び2022年11月期(第22期)業績予想

- 第21期は売却益剥落に加えダウンタイムの長期化を見込むも、**第20期取得物件の通期稼働が寄与**
- 第22期の想定売却益は今後のリーシングの状況と譲渡先との交渉をふまえ決定も**予想分配金は堅持**



4 アフターコロナに向けた成長軌道へのロードマップ

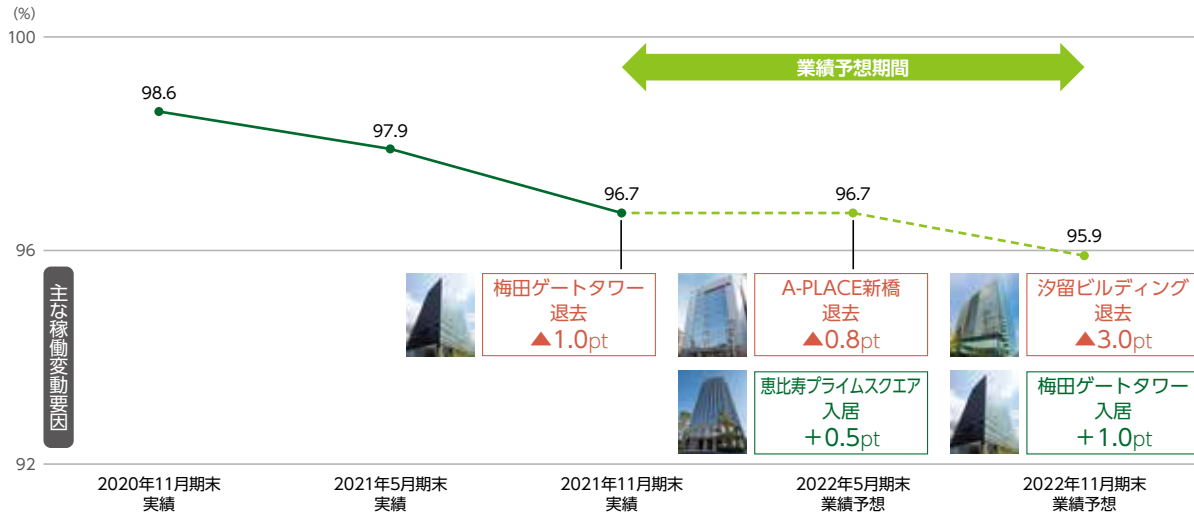
- **運用による収益改善と物件入替/取得によるポートフォリオの質的改善**を軸に将来的な分配金成長に向け基盤を整備する
- **第20期末時点での含み益約1,000億円**を、物件入替に伴い一部活用することで短期的に**分配金の安定化を図る**



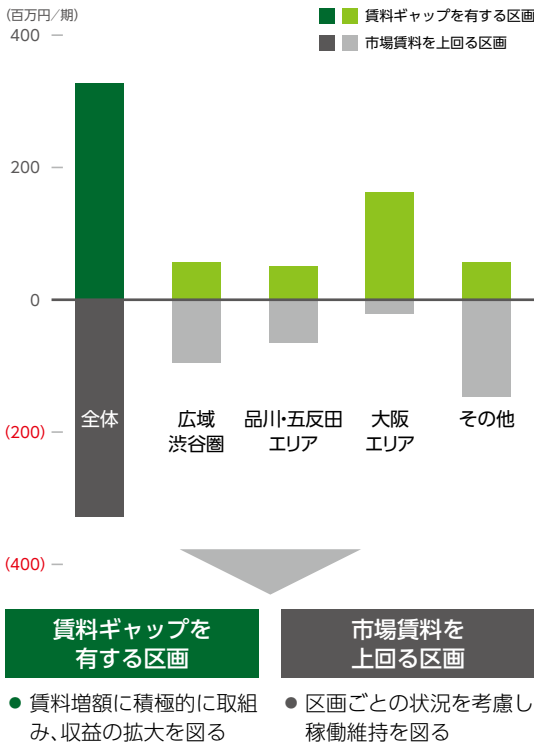
5 オフィスの状況

- 足元はリーシングが長期化する中、大口の退去が顕在化し稼働率は低下
- 相対的に需要が高いエリアでの早期の稼働向上とともに、大口退去区画の柔軟なリーシングによる稼働回復を目指す

1. 実績稼働率と予想稼働率



2. オフィス区画の賃料ギャップ分布



3. 増額事例及び入替事例

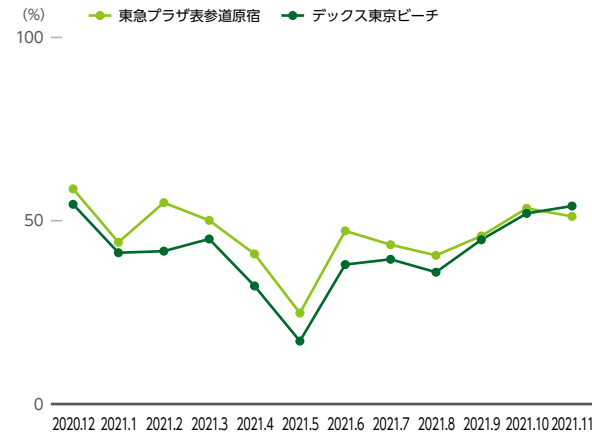
TO-10 A-PLACE品川 増額率 +14.3% 対象面積 100坪	AA-7 大阪中之島ビル 増額率 +7.5% 対象面積 850坪
TO-9 A-PLACE五反田 ダウンタイム 0ヶ月 対象面積 70坪	TO-18 恵比寿プライムスクエア ダウンタイム 0ヶ月 対象面積 40坪

4. セットアップオフィス導入によるリーシング推進

- 変化するテナントニーズへの対応とリーシング推進を目的
 - 内装・家具等をあらかじめオーナーで用意、柔軟な契約形態により **移転コスト・労力を軽減**することで入居促進
 - 東急不動産恵比寿ビルの一部区画で運用開始予定
-
- セットアップオフィスイメージ

6 商業施設の状況

1. UR商業施設の売上推移 (前々年同月比)

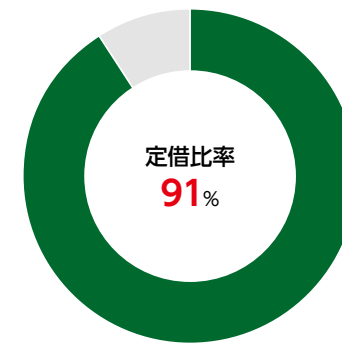


2. UR商業施設の入替事例

UR-1 東急プラザ表参道原宿

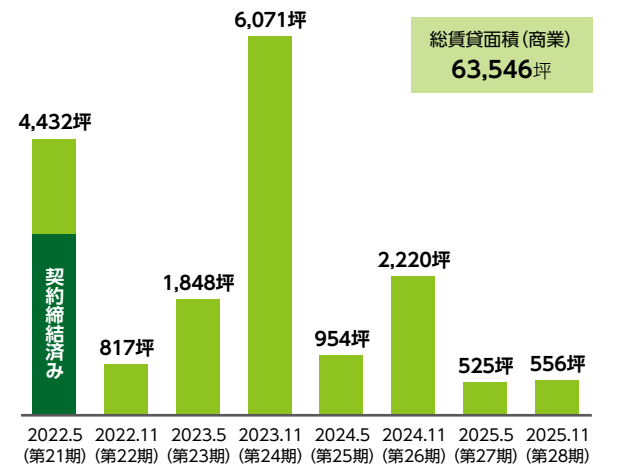
- スニーカークリーニングサービスなど「日本初」のサービスを詰め込んだ、アディダス最新の世界観を体験できる店舗が入居

3. 定借比率

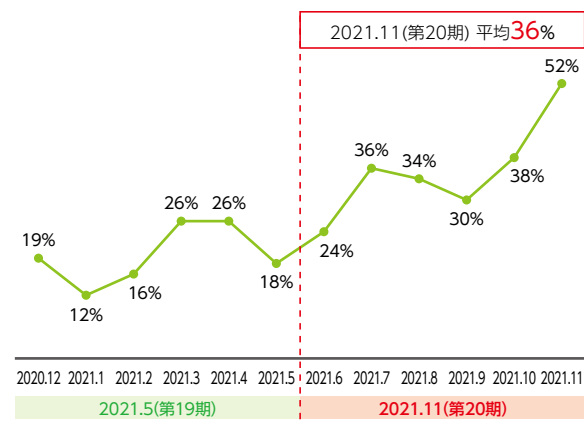


(注) UR及びAA商業施設の固定賃料ベース

4. 契約満了期間分布

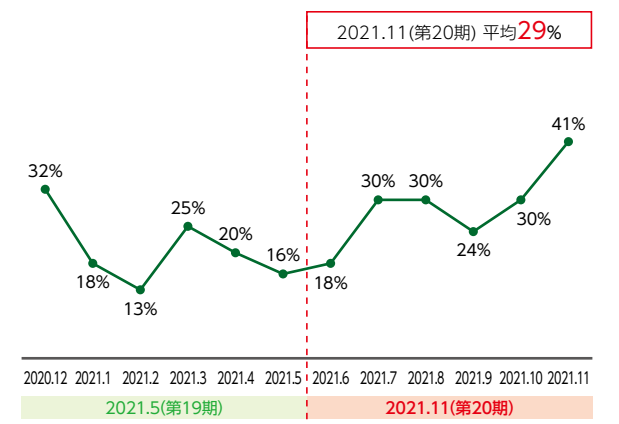


5. ホテル客室稼働率



(注) 2021年10月29日付で売却した東急プラザ赤坂を除く

6. ホテルRevPAR (前々年同月比)



(注) 2021年10月29日付で売却した東急プラザ赤坂を除く

7 外部成長戦略

- 外部成長はスポンサーとの**資金循環型モデル**と**物件循環型モデル**が両輪
- **スポンサーの開発機能を活用した中長期的なポートフォリオの成長・質的改善**の可能性が拡大



公募増資による資産取得/入替の概要

- スポンサーサポートを活用し、**安定性を確保したプライム立地物件**と**重点投資エリアに所在するオフィス3物件**を取得
- 安定性と成長性を両立した物件の取得により**ポートフォリオの質的改善**を実現し、**将来的なダウンサイドリスクを低減**

1. 第7回公募増資の概要

取得総額 503 億円	償却後NOI利回り 3.5% (取得資産平均) ↔ 1.7% (譲渡資産)	調達総額 233 億円	総資産LTV 46.5% (第19期末) → 46.0% (第20期末)
-----------------------	--	-----------------------	---

取得資産				譲渡資産
収益安定型	将来の収益成長期待			
スポンサールート	スポンサールート	スポンサールート	スポンサールート	
取得(譲渡)日	2021年9月10日			2021年10月29日
取得(譲渡)価格	50,300百万円			11,450百万円

取得方針/売却方針

- 取得は不透明な市場環境に鑑み**足もとの安定性と中長期的な成長力の両面から検討**
- 売却は**①収支性、②築年、③競争力**の観点から物件単位で選択

1. 取得方針

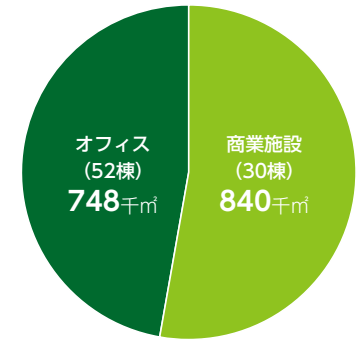
- **立地優位性・建物競争力のある物件**
- **DPU・NAV成長等、投資主価値向上に資する物件**



- **中長期的に収益のアップサイドが期待できる物件**



スポンサー保有物件
82 棟 **1,588** 千㎡
(2021年9月時点)

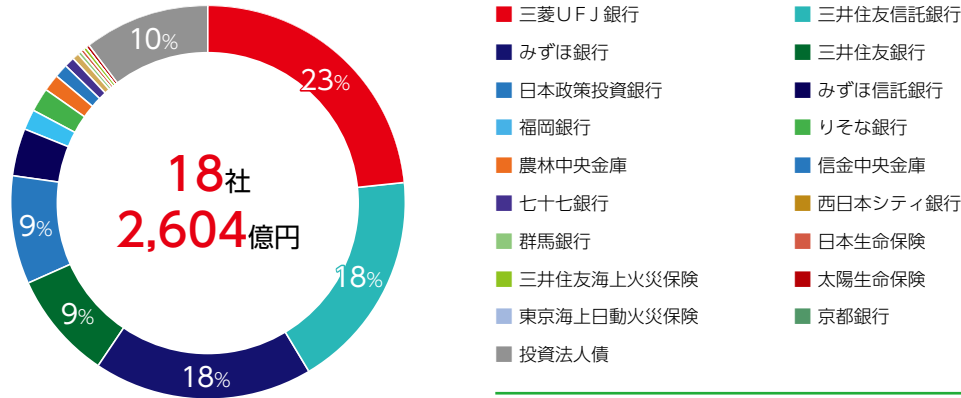


2. 売却方針

①収支性	● 相対的に低利回りの物件や、将来のアップサイドが限定的な物件
②築年	● 修繕費や資本的支出など、将来的に多額の資金を要する物件
③競争力	● 賃料の大幅減額や長期空室等の潜在的リスクを有する物件
売却方法	● 原則として入替 により、収益性の改善を図る ● 売却時期の分割や売却益の一部内部留保等により 、分配金の安定化を図る
売却規模	● 最大数十億円程度/期(分割売却も検討) ● 2021年11月期末時点の含み益率は 18% (47物件/含み益合計約1,000億円)
売却先	● 再開発により収益力の向上が期待できる物件 → スポンサーに売却し、 再開発後の外部成長機会を確保 ● 再開発による収益力向上の期待が低い物件 → スポンサーのみならず、第三者売却も含めて検討

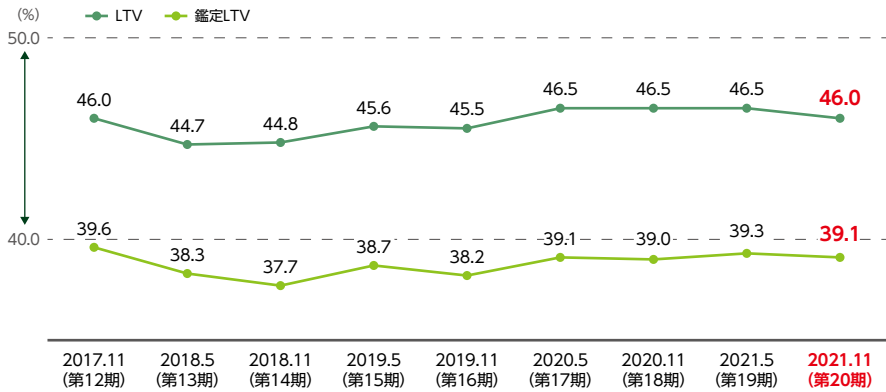
8 財務の状況

借入先一覧



LTVの推移

- 21年11月期(第20期)末時点のLTVは**46.0%**(鑑定LTVは39.1%)、**40%~50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施

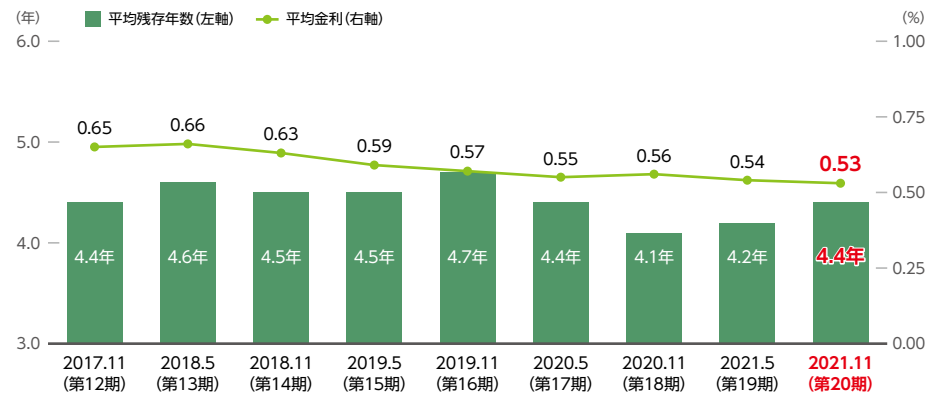


LTV	鑑定LTV
46.0%	39.1%
取得余力 (LTV50%)	格付 (JCR)
456億円	AA (安定的) ※日銀買入対象

(注) 2021年11月期(第20期)末時点

平均残存年数と平均金利の推移

- 平均残存年数の長期化と平均金利の低下を実現、引き続き**デットコストの低減**を目指す

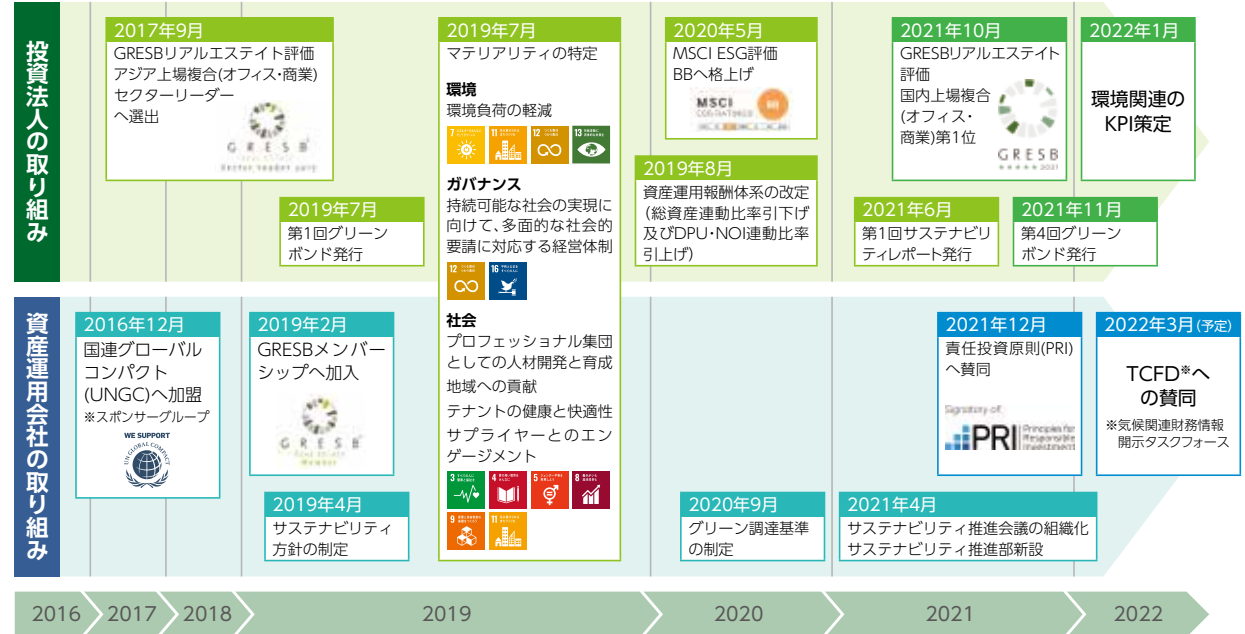


平均金利	固定比率
0.53%	96.6%
平均残存年数	長期比率
4.4年	100%

(注) 2021年11月期(第20期)末時点

9 ESGの取り組み

- GRESBへの継続参加、グリーンボンドの発行など、これまで積極的にESGを推進
- 資産運用会社において2021年12月に**PRI**への署名を実施、2022年春には**TCFD**への賛同を予定



環境面のKPI策定

- KPI策定により、マテリアリティ(重要課題)に基づいた取り組み方針をさらに具体化
- 指標の達成に向け、取り組みの**加速と進展**を狙う

再生可能エネルギーの調達

- 再生可能エネルギー調達を推進 (コスト検証の上、2022年7月までにKPI化予定)
- 再エネ調達によるCO₂排出量削減

ポートフォリオのグリーン化

- グリーンビル認証取得割合: **2030年までに70%以上**
- グリーンリース契約: 新規契約においてグリーンリース締結 **100%**

サステナブルファイナンス

- 投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率 **100%**(注)
- 将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討

(注) 現在のフレームワークによる発行を前提とする

再生可能エネルギーの導入

- 2022年5月期より、4物件において**再生可能エネルギーの利用を開始予定**
- 他物件においてもコストを検証し、投資主利益の最大化を考慮して、**ポートフォリオ全体への導入**に向けて精査を進める

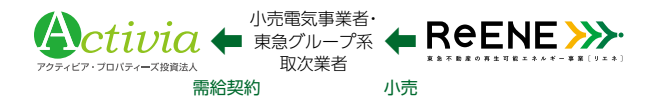
2022年5月期に**4物件で再生可能エネルギー100%調達を実施予定**



4物件導入による効果試算



- 共有3物件については、スポンサーグループの再生可能エネルギー発電所を活用



9 ESGの取り組み

1. 外部・環境認証評価 (2021年11月期末時点)

GRESBリアルエステイト評価  総合スコア評価 4年連続 最上位5つ星 国内上場企業・複合 (オフィス・商業)部門 第1位	環境認証取得物件 新規認証取得物件数 3 物件 認証取得物件数 29 物件 延床面積割合 65 %
 開示評価 4年連続の 最上位Aランク	

2. グリーンボンド (2021年11月期末時点)

GB残高 **174** 億円
 発行余力 **1,159** 億円

3. グリーンリース

2021年11月期締結件数 **62** 件
 グリーンリース締結率 **100** %

4. 個別物件における取り組み(環境)

施設内資源循環プログラム(東急プラザ表参道原宿)

- 生ごみ処理機(コンポスト)を設置し、飲食テナントから排出される生ごみを堆肥化。屋上庭園「おもはらの森」でイチゴ栽培に活用し、施設内のカフェにて栽培したイチゴを使用したメニューを提供
- 商業施設から発生するプラスチックの回収・リサイクルを東京都全域に拡大する「POOL PROJECT TOKYO」に参画。ファッション店舗から排出される包装資材などのリサイクルチェーン構築を検証



5. 地域社会への取り組み

企業版ふるさと納税の活用(運用会社)

- 2020年に続き、A-FLAG札幌が所在する北海道における医療従事者等への支援や医療用資機材の整備などを目的とした、「発熱者等診療・検査医療機関勤務環境改善支援事業」への寄附を実施
- 支援を通じて地域社会へ貢献



6. 投資家に対する取り組み

HPへ用語集の掲載(投資法人)

- Jリート一般的な用語と、APIの決算説明などで使用している用語をそれぞれ用語集としてHPへ掲載(和文のみ)



7. 個別物件における取り組み(社会)

テナント従業員向け優待サービス(オフィス物件)

- スポンサーグループの商業施設や宿泊施設での割引など幅広い特典・サービスを提供
- 入居することで従業員の福利厚生の充実が図れ、テナント企業がAPI物件を 선호する機会へ



シェアサイクルの設置

(東急プラザ表参道原宿、キュープラザ心斎橋、キュープラザ原宿、A-PLACE渋谷金王)

- 次世代電動サイクルのシェアリングサービス「LUUP」のポート設置スペースを4物件で提供
- サステナブルな交通手段の普及をサポート



フードトラックの活用(A-PLACE青山)


- 密を避けたテイクアウトニーズの高まり
- 周辺に飲食店が少ないためテナント満足度の向上にも大きく貢献



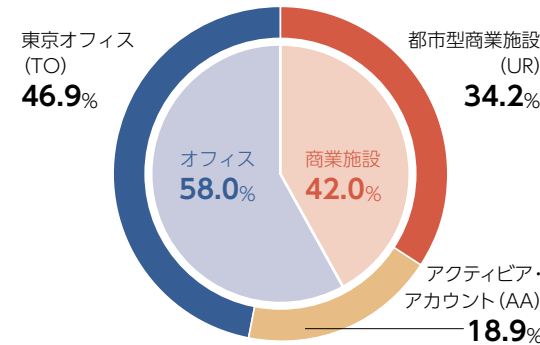
本投資法人の特徴

1. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行う

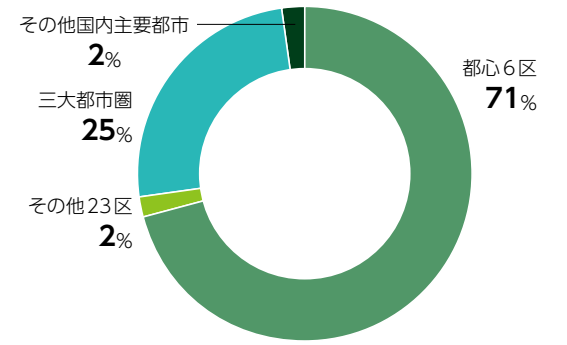
 都市型商業施設 東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設 投資比率 (取得価格ベース) 70 %以上	 東京オフィス 東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル 投資比率 (取得価格ベース) 30 %以下
 アクティビア・アカウント 個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる。本投資法人が投資対象とする資産のうち都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビル 投資比率 (取得価格ベース) 30 %以下	

投資比率(カテゴリー別)



重点投資対象資産比率 **81.1** % (UR+TO)

投資比率(エリア別)



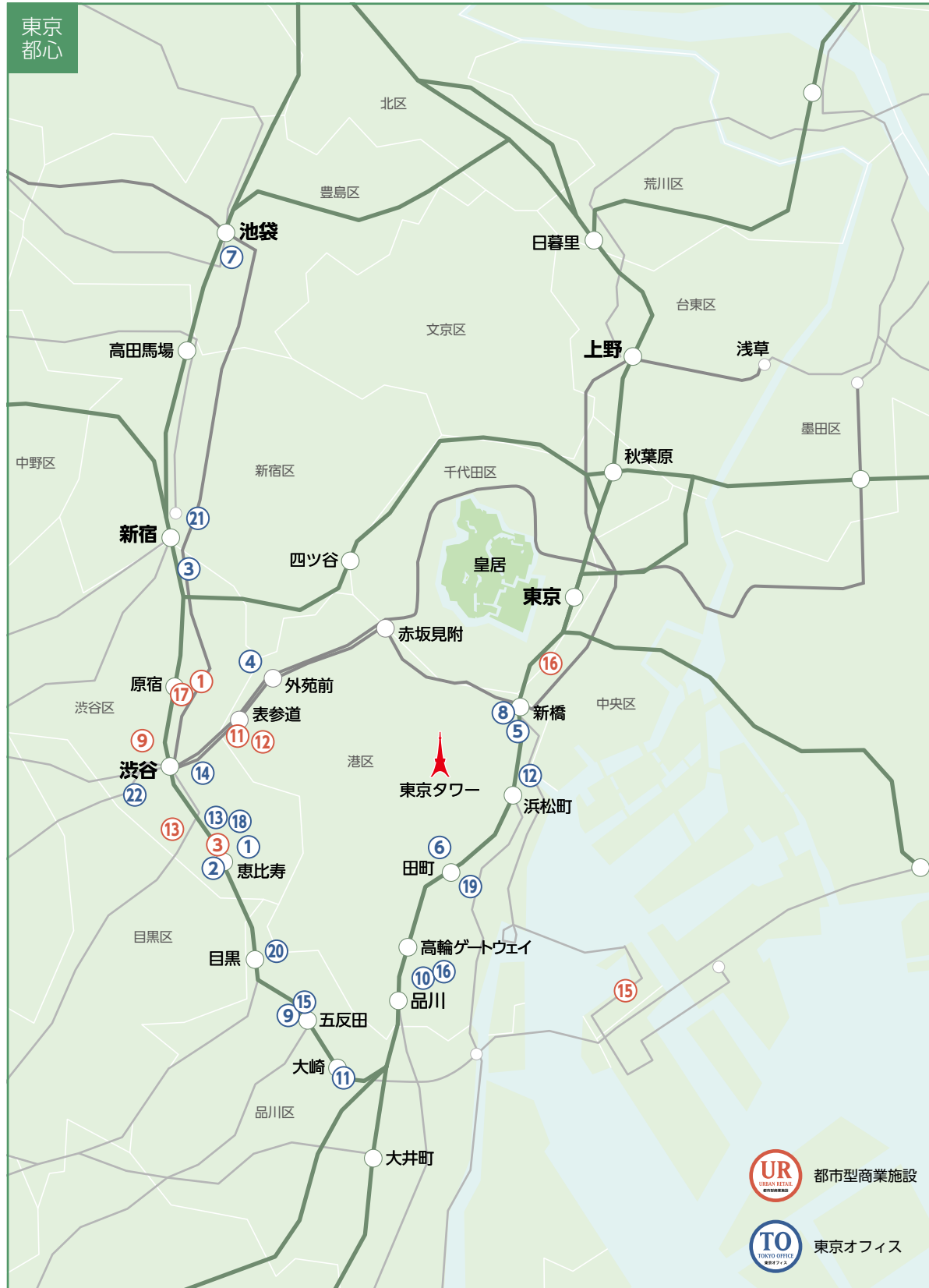
資産規模 **5,480** 億円

2. スポンサーグループのバリューチェーンの活用

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

東急不動産ホールディングス (東証一部上場 証券コード:3289 営業収益:9,077億円 営業利益:565億円(2021年3月期決算))

住宅	ホテル	ウェルネス	オフィス	商業施設	物流施設	再生可能エネルギー	海外
東急リゾーツ&ステイ	東急不動産	東急不動産	東急不動産	東急不動産	東急不動産	東急不動産	東急不動産
管理	仲介	小売					



<p>UR-1 東急プラザ 表参道原宿</p>	<p>UR-3 キュープラザ 恵比寿</p>	<p>UR-9 A-FLAG 渋谷</p>	<p>UR-11 A-FLAG 骨董通り</p>	<p>UR-12 A-FLAG 美術館通り</p>
<p>UR-13 A-FLAG 代官山ウエスト</p>	<p>UR-15 デックス 東京ビーチ</p>	<p>UR-16 東急プラザ 銀座(底地)</p>	<p>UR-17 キュープラザ 原宿</p>	<p>TO-1 東急不動産 恵比寿ビル</p>
<p>TO-2 A-PLACE 恵比寿南</p>	<p>TO-3 A-PLACE 代々木</p>	<p>TO-4 A-PLACE 青山</p>	<p>TO-5 ルオーゴ汐留</p>	<p>TO-6 田町スクエア (底地)</p>
<p>TO-7 A-PLACE 池袋</p>	<p>TO-8 A-PLACE 新橋</p>	<p>TO-9 A-PLACE 五反田</p>	<p>TO-10 A-PLACE 品川</p>	<p>TO-11 大崎ウィズタワー</p>
<p>TO-12 汐留ビルディング</p>	<p>TO-13 A-PLACE 恵比寿東</p>	<p>TO-14 A-PLACE 渋谷金王</p>	<p>TO-15 A-PLACE 五反田駅前</p>	<p>TO-16 A-PLACE 品川東</p>
<p>TO-18 恵比寿 プライムスクエア</p>	<p>TO-19 A-PLACE 田町イースト</p>	<p>TO-20 目黒東急ビル</p>	<p>TO-21 キュープラザ 新宿三丁目</p>	<p>TO-22 A-PLACE 渋谷南平台</p>



UR 都市型商業施設
AA アクティビア・アカウント



(2021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(m ²)	建築時期(注1)	稼働率
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	8.2%	4,918.43	2012年3月	97.5%	
UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	1.5%	4,024.88	2008年8月	100.0%	
UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	1.6%	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	3.9%	19,653.90	2010年1月	98.0%	
UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西	4,410	0.8%	21,229.16	1980年5月	96.1%	
UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	1.2%	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	2.4%	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	0.8%	2,656.53	1992年1月	88.9%	
UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山	4,700	0.9%	1,994.65	1998年12月	100.0%	
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町	2,280	0.4%	2,579.08	1992年4月	100.0%	
UR-14	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場	4,725	0.9%	2,538.13	2008年3月	100.0%	
UR-15	デックス東京ビーチ(注2)	東京都港区台場	12,740	2.3%	16,119.47	1996年6月 2000年11月(増築)	95.0%	
UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	東京都中央区銀座	37,500	6.8%	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	2.4%	3,378.49	2015年3月	93.0%	
都市型商業施設				187,265	34.2%	108,062.10	-	97.5%
TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	1.4%	7,342.60	1993年3月	82.2%	
TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	1.8%	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	0.7%	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	1.6%	7,303.69	1966年9月	100.0%	
TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	4,540	0.8%	4,476.35	2004年7月	79.1%	
TO-6	田町スクエア(底地)(注3)	東京都港区芝	2,338	0.4%	1,287.96	-	100.0%	
TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	0.7%	3,409.73	2011年10月	100.0%	
TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.0%	5,054.19	1999年3月	100.0%	
TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	1.0%	4,028.69	2012年2月	89.3%	
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	2.0%	7,193.28	2014年1月	100.0%	
TO-12	汐留ビルディング(注2)	東京都港区海岸	71,600	13.1%	28,136.05	2007年12月	99.5%	
TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東	7,072	1.3%	4,010.69	1992年1月	100.0%	
TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷	4,810	0.9%	3,010.53	1992年3月	100.0%	
TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田	7,280	1.3%	4,333.64	1993年11月	100.0%	
TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	3.4%	14,658.98	1985年8月(本館) 1999年9月(別館)	95.2%	
TO-18	恵比寿プライムスクエア(注2)	東京都渋谷区広尾	30,700	5.6%	18,063.03	1997年1月	93.2%	
TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区芝浦	6,800	1.2%	4,288.88	2003年4月	98.8%	
TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区上大崎	16,300	3.0%	6,993.70	2002年12月	100.0%	
TO-21	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区新宿	18,400	3.4%	4,528.01	1992年9月	100.0%	
TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区南平台町	8,800	1.6%	4,373.54	1989年7月	100.0%	
東京オフィス				257,200	46.9%	146,536.56	-	96.7%
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	2.2%	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	1.6%	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	0.5%	5,181.58	2006年3月	98.6%	
AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	1.3%	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	2.0%	20,226.77	1984年3月	99.5%	
AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.1%	6,209.78	2007年3月	100.0%	
AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢	4,820	0.9%	15,152.42	2014年6月	100.0%	
AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町	19,000	3.5%	13,566.95	2010年1月	85.5%	
AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	0.7%	9,710.91	1975年5月	100.0%	
AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町	6,100	1.1%	9,612.88	2005年11月	89.7%	
AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋	19,800	3.6%	15,897.10	1986年4月	100.0%	
アクティビア・アカウント				103,570	18.9%	174,468.80	-	98.2%
ポートフォリオ全体				548,035	100.0%	429,067.46	-	97.5%

(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」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注3)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

1. 資産運用の概況
1 投資法人の運用状況等の推移

期		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間		自 2019年 6月 1日 至 2019年 11月 30日	自 2019年 12月 1日 至 2020年 5月 31日	自 2020年 6月 1日 至 2020年 11月 30日	自 2020年 12月 1日 至 2021年 5月 31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年 11月 30日
営業収益	(百万円)	15,542	14,984	15,073	14,715	15,646
うち賃貸事業収入	(百万円)	14,063	13,903	14,009	13,765	14,283
営業費用	(百万円)	6,862	6,778	6,845	6,614	6,887
うち賃貸事業費用	(百万円)	5,464	5,470	5,588	5,369	5,551
営業利益	(百万円)	8,680	8,206	8,228	8,101	8,758
経常利益	(百万円)	7,818	7,333	7,363	7,250	7,781
当期純利益	(百万円)	7,817	7,332	7,363	7,249	7,753
純資産額	(百万円)	256,198	255,700	255,705	255,581	278,716
(対前期比)	(%)	(0.0)	(△0.2)	(0.0)	(△0.0)	(9.1)
総資産額	(百万円)	515,480	525,686	525,378	525,379	566,257
(対前期比)	(%)	(0.2)	(2.0)	(△0.1)	(0.0)	(7.8)
出資総額	(注4) (百万円)	248,370	248,370	248,370	248,370	270,963
発行済投資口の総口数	(口)	771,224	771,224	771,224	771,224	822,754
1口当たり純資産額	(円)	332,196	331,551	331,558	331,397	338,760
分配総額	(百万円)	7,817	7,332	7,362	7,250	7,700
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	10,136	9,507	9,547	9,400	9,754
1口当たり分配金額	(円)	10,137	9,508	9,547	9,401	9,360
うち1口当たり利益分配金	(円)	10,137	9,504	9,514	9,386	9,360
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	4	33	15	-
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4
自己資本利益率	(注2) (%)	3.1	2.9	2.9	2.8	2.9
自己資本比率	(%)	49.7	48.6	48.7	48.6	49.2
(対前期増減)	(注2)	(△0.1)	(△1.1)	(0.1)	(△0.1)	(0.6)
配当性向	(注2) (%)	100.0	100.0	99.7	99.8	99.3
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	44	44	44	44	47
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	414,008.41	425,551.96	425,490.09	425,493.08	429,067.46
期末稼働率	(%)	99.8	99.8	98.9	98.1	97.5
当期減価償却額	(百万円)	1,298	1,334	1,335	1,352	1,374
当期資本的支出額	(百万円)	640	702	650	678	810
賃貸NOI	(注2) (百万円)	11,034	10,704	10,803	10,705	11,224

(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16期771,224口、第17期771,224口、第18期771,224口、第19期771,224口、第20期794,871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」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「キュープラザ原宿」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、35%、60%、30%及び51%)に相当する数値に基づき記載しています。

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

2 当期の資産の運用の経過
① 投資法人の主な推移

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

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3279)し、2021年9月7日に上場後7回目となる公募増資及び2021年9月28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(2021年11月期)においては、2021年9月10日に公募増資等により本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」3物件を取得しました。また、2021年10月29日に「東急プラザ赤坂(50%準共有持分)」を譲渡し、「東京オフィス」1物件を取得する資産の入替を行いました。この結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は47物件(取得価格合計548,035百万円)となりました。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き持ち直しの動きに弱さがみられました。

商業施設を取り巻く環境については、緊急事態宣言等の全面解除に伴い接触型サービス消費に回復の兆しがみられるなど、消費者マインドに持ち直しの動きがみられます。

賃貸オフィス市場については、新型コロナウイルス感染症を契機としたテレワークの浸透やコスト削減の動きにより、オフィス集約や縮小移転等の動きが続いています。三鬼商事株式会社が公表した2021年11月末時点の都心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6.35%で、前期末(2021年5月31日)時点との比較では0.45ポイント上昇しました。賃料水準についても、2020年8月以降16ヶ月連続で下落しており、2021年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は20,686円となりました。東京以外の主要都市でも空室率は上昇傾向にあります。賃料水準は緩やかな下落または横ばいで推移しています。

J-REIT市場は、緊急事態宣言解除に伴う経済活動の正常化への期待感などから底堅く推移していましたが、新型コロナウイルスの新たな変異株への警戒感が強まり、2021年11月末にかけて値を下げた展開となりました。

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、2021年9月10日に「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台(注1)」の3物件(3物件取得価格合計43,500百万円)を取得しました。また、2021年10月29日に「東急プラザ赤坂(50%準共有持分)」(譲渡価格11,800百万円)を譲渡するとともに、同日付で「A-PLACE田町イースト(注2)」(取得価格6,800百万円)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47物件(取得価格合計548,035百万円)、総賃貸可能面積は429,067.46㎡(129,791坪)となりました。

(注1) 「A-PLACE渋谷南平台」の本書の日付現在の名称は「日交渋谷南平台ビル」ですが、2022年9月1日付で名称の変更を予定しています。
(注2) 「A-PLACE田町イースト」の本書の日付現在の名称は「田町イーストビル」ですが、2022年11月1日付で名称の変更を予定しています。

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。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ(重要課題)として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。また、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のサステナビリティ推進体制の強化を図るため、2021年4月1日付でサステナビリティ推進部が新設されました。これまで環境技術部で所管していたESGに関する業務等をサステナビリティ推進部が引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取り組みを推進していきます。当期の環境負荷軽減工事としては、「icot大森」の共用部、「A-PLACE代々木」、「A-PLACE池袋」、「A-PLACE品川」、「A-PLACE恵比寿東」、「恵比寿プライムスクエアタワー」の共用部の一部、「汐留ビルディング」、「恵比寿プライムスクエア」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-PLACE品川」のトイレ改修工事では、節水型の便器を採用し、水資源の有効利用を促進するとともに、「ルオーゴ汐留」の空調更新工事では、高効率タイプの室外機を採用することで省エネルギー性能を向上させました。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、BELS認証を「梅田ゲートタワー(★★)」、「大崎ウィズタワー(★★)」で取得いたしました。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は29物件、延床面積ベースで65.4%(2021年11月30日現在)となりました。

さらに、「ルオーゴ汐留」、「A-PLACE品川東」、「A-PLACE五反田」、「A-PLACE青山」、「A-PLACE代々木」、「A-PLACE渋谷金王」、「東急不動産恵比寿ビル」、「恵比寿プライムスクエア」にて傘のシェアリングサービスを新規導入すると共に、「東急プラザ参道原宿」では、施設内の飲食店から排出される生ごみを堆肥化処理した後、屋上庭園の畑でいちご栽培に活用し、飲食店舗にて栽培したいちごを使用したメニューを提供する、施設内完結型の資源循環を目指すプロジェクトをスター

I 資産運用報告

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

④ 資金調達概要

当期においては、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、2021年9月7日に公募による投資口の追加発行(49,030口)及び2021年9月28日に第三者割当による新投資口の発行(2,500口)並びに2021年9月10日に16,200百万円の資金の借入れを行うとともに、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13,750百万円の借換えを行いました。また、グリーンボンド(無担保投資法人債)を2021年11月16日に3,900百万円発行し、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有利子負債残高は260,350百万円(借入金233,650百万円、投資法人債26,700百万円)となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合(LTV=有利子負債残高÷資産総額×100)については、当期末時点で46.0%、長期比率100.0%、固定金利比率96.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、本投資口については、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15,646百万円、営業利益8,758百万円、経常利益7,781百万円、当期純利益7,753百万円となりました。

当期の分配金は、不動産等売却益250,323,186円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため53,379,899円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額及び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7,700,977,440円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,360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)
2021年9月7日	公募増資	49,030	820,254	21,496	269,867	(注17)
2021年9月28日	第三者割当増資	2,500	822,754	1,096	270,963	(注18)

(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) 1口当たり発行価格452,760円(発行価額438,438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18) 1口当たり発行価格438,438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19) 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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
最高	589,000円	582,000円	426,000円	515,000円	531,000円
最低	461,000円	227,400円	335,000円	390,500円	425,500円

4 分配金等の実績

当期の分配金は、不動産等売却益250,323,186円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため53,379,899円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額及び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7,700,977,440円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,360円となりました。

期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
当期末処分利益総額	7,829,267千円	7,333,243千円	7,366,549千円	7,278,928千円	7,793,594千円
利益留保額	572千円	3,530千円	29,124千円	40,219千円	53,379千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,817,897千円 (10,137円)	7,332,797千円 (9,508円)	7,362,875千円 (9,547円)	7,250,276千円 (9,401円)	7,700,977千円 (9,360円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,817,897千円 (10,137円)	7,329,712千円 (9,504円)	7,337,425千円 (9,514円)	7,238,708千円 (9,386円)	7,700,977千円 (9,360円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	3,084千円 (4円)	25,450千円 (33円)	11,568千円 (15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)	3,084千円 (4円)	25,450千円 (33円)	11,568千円 (15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

日本経済は、ワクチンの普及などにより新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らいでいくなかで、外需の増加や経済政策の効果等もあり、企業部門と家計部門がともに持ち直していくと思われれます。ただし、新型コロナウイルスの変異株の流行や、物流の停滞・サプライチェーン障害等の供給制約の長期化といったグローバルな下振れリスクの影響に注視する必要があります。

商業施設を取り巻く環境については、ワクチンの普及等により感染抑制と消費活動の両立が進み、サービス等のペントアップ需要が顕在化することが期待されるものの、新型コロナウイルスの変異株の流行により消費が再び抑制されるリスクに留意が必要です。賃貸オフィス市場に関しては、限定的な新規供給が好材料であるものの、引き続き縮小移転や部分解約により需給は緩和傾向となると考えられ、物件の立地やクオリティが試される状況が継続すると考えています。J-REIT市場は、短期的には新型コロナウイルスの変異株への警戒感から値動きの荒い展開も想定されますが、中長期的には、業績が相対的に安定しており配当利回り水準が魅力的なREITには資金流入が期待できると考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、感染予防対策等の社会的責務を果たすとともに、豊富な運用ノウハウによって新型コロナウイルス感染症の影響を最小化し、中長期的視野に立ったポートフォリオ戦略のもと、スポンサーサポートを活用した物件入替によりポートフォリオの収益向上を図り、投資主価値向上軌道への回帰を目指します。

① 基本方針

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

② 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行いますが、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。

I 資産運用報告

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

③ 内部成長戦略

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

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

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

④ 財務戦略

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

1 出資の状況

	第16期 2019年11月30日	第17期 2020年5月31日	第18期 2020年11月30日	第19期 2021年5月31日	第20期 2021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)	771,224	771,224	771,224	771,224	822,754
出資総額(注)(百万円)	248,370	248,370	248,370	248,370	270,963
投資主数(人)	6,914	7,758	7,542	7,160	8,164

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

2 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数の割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	182,799	22.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	133,018	16.16
東急不動産株式会社	81,137	9.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	35,595	4.32
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	22,325	2.71
SMBC日興証券株式会社	18,131	2.20
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)	14,121	1.71
日本証券金融株式会社	11,579	1.40
ステートストリートバンク ウエスト クライアント トリーティー505234	9,608	1.16
ジェービー モルガン チェース バンク385781	9,004	1.09
合計	517,317	62.87

(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)	柏木 信英	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 アクティビア運用本部長	—
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	—	35,671 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、2021年9月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬及び2021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 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>〈保険料の負担割合〉 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、当該特約部分の保険料(保険料全体の1割)については執行役員及び監督役員の負担、それ以外の保険料(残りの9割)については本投資法人の負担としています。</p> <p>〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は補償の対象外となっています。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務委託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社

I 資産運用報告

3. 投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	分類	第19期 2021年5月31日		第20期 2021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	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
	都市型商業施設	198,195	37.7	186,299	32.9
信託不動産	東京オフィス	204,632	38.9	255,093	45.0
	アクティビア・アカウン	102,196	19.5	102,044	18.0
	小計	505,024	96.1	543,438	96.0
不動産等計		505,024	96.1	543,438	96.0
預金・その他資産		20,355	3.9	22,818	4.0
資産総額計(注2)		525,379	100.0	566,257	100.0
		(505,024)	(96.1)	(543,438)	(96.0)

(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)	70,380	28,136.05	28,002.58	99.5	9.8	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,520	4,918.43	4,796.34	97.5	7.0	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
恵比寿プライムスクエア(注4)	31,010	18,063.03	16,834.23	93.2	5.2	オフィスビル
神戸旧居留地25番館	20,103	19,653.90	19,265.71	98.0	4.5	商業施設
EDGE心齋橋	19,977	15,897.10	15,897.10	100.0	3.7	オフィスビル
梅田ゲートタワー	19,042	13,566.95	11,593.87	85.5	3.3	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,761	14,658.98	13,956.02	95.2	3.8	オフィスビル
キュープラザ新宿三丁目	18,524	4,528.01	4,528.01	100.0	1.3	オフィスビル
巨黒東急ビル	16,391	6,993.70	6,993.70	100.0	0.9	オフィスビル
合計	296,609	127,546.19	122,997.60	96.4	43.2	

(注1) 「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2021年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、2021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) 「賃貸面積」は、2021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、2021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「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35%、75%、30%及び51%)に相当する数値を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
東急プラザ表参道原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号	信託受益権	4,918.43	62,100	44,520
キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号	信託受益権	4,024.88	11,700	8,144
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	10,400	8,644
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	26,700	20,103
A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西五丁目1番	信託受益権	21,229.16	7,670	4,708
A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,403.07	7,910	6,353
キュープラザ心齋橋	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	14,300	13,365
A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山五丁目4番40号	信託受益権	2,656.53	4,850	4,383
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	4,701
A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町11番6号	信託受益権	2,579.08	2,300	2,434
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	2,538.13	4,670	4,832
デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,119.47	12,054	12,904
東急プラザ銀座(底地)(注4)	東京都中央区銀座五丁目2番1号	信託受益権	1,130.04	39,000	37,895
キュープラザ原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	3,378.49	12,800	13,307
小計			108,062.10	221,314	186,299

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	7,116
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	15,800	9,597
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	5,000	3,837
A-PLACE青山	東京都港区北青山二丁目11番3号	信託受益権	7,303.69	10,700	8,511
ルオーゴ夕留	東京都港区東新橋二丁目3番3号	信託受益権	4,476.35	6,350	4,435
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	2,850	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	5,610	3,639
A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,054.19	7,330	5,731
A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田二丁目27番3号	信託受益権	4,028.69	8,180	5,374
A-PLACE品川	東京都港区港南一丁目8番40号	信託受益権	2,986.36	6,320	3,770
大崎ウィスタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,700	10,423
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	77,350	70,380
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	7,630	6,990
A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	3,010.53	5,730	4,909
A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田一丁目5番1号	信託受益権	4,333.64	7,950	7,603
A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,658.98	21,600	18,761
恵比寿プライムスクエア(注4)	東京都渋谷区広尾一丁目1番7号、39号、40号	信託受益権	18,063.03	31,300	31,010
A-PLACE目黒東急ビル	東京都港区芝浦三丁目2番16号	信託受益権	4,288.88	7,130	6,855
目黒東急ビル	東京都品川区上大崎二丁目13番17号	信託受益権	6,993.70	16,800	16,391
キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区新宿三丁目5番6号	信託受益権	4,528.01	19,200	18,524
A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区南平台町2番17号	信託受益権	4,373.54	9,050	8,862
小計			146,536.56	298,380	255,093
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島町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	10,600	8,138
icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口六丁目11番1号	信託受益権	14,032.05	3,240	2,587
icot多摩センター	東京都多摩市落合一丁目35番	信託受益権	5,181.58	3,950	2,540
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	8,660	6,080
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	17,400	11,048
icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.78 (注5)	6,870	5,662
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	4,567
梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町1番9号	信託受益権	13,566.95	21,600	19,042
A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,710.91	4,760	4,012
コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号	信託受益権	9,612.88	5,900	6,274
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	15,897.10	21,500	19,977
小計			174,468.80	123,690	102,044
合計			429,067.46	643,384	543,438

(注1) 「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2021年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、2021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森井鑑定株式会社へ委託しており、「期末算定価額」には、2021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、2021年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
(注4) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。
(注5) 「icot大森」の賃貸可能面積は、外部駐輪場の一部(約21㎡)と2階共用部の一部(約28㎡)を含めて算定しています。

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19期(2020.12.1~2021.5.31)				第20期(2021.6.1~2021.11.30)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東急プラザ表参道原宿(注4)	32	99.4	934	6.4	30	97.5	1,074	7.0
東急プラザ赤坂(注4)	90	96.8	509	3.5	—	—	437	2.8
キュープラザ恵比寿	4	100.0	270	1.8	4	100.0	273	1.8
京都丸ビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
神戸旧居留地25番館	7	100.0	691	4.7	6	98.0	697	4.5
A-FLAG札幌	12	96.0	396	2.7	13	96.1	376	2.4
A-FLAG渋谷	2	100.0	215	1.5	2	100.0	212	1.4
キュープラザ心齋橋	6	100.0	345	2.3	6	100.0	356	2.3
A-FLAG骨董通り	7	88.9	116	0.8	7	88.9	103	0.7
A-FLAG美術館通り	4	100.0	124	0.8	4	100.0	119	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	94	0.6	5	100.0	101	0.7
デックス東京ビーチ(注4)	77	94.9	440	3.0	78	95.0	518	3.4
東急プラザ銀座(底地)(注4)	1	100.0	581	3.9	1	100.0	581	3.8
キュープラザ原宿(注4)	14	95.2	229	1.6	14	93.0	227	1.5
小計	264	97.8	—	—	173	97.5	—	—

I 資産運用報告

不動産等の名称	第19期(2020.12.1~2021.5.31)				第20期(2021.6.1~2021.11.30)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東急不動産恵比寿ビル	11	88.7	319	2.2	10	82.2	286	1.9
A-PLACE恵比寿南	10	100.0	361	2.5	10	100.0	435	2.8
A-PLACE代々木	4	100.0	127	0.9	5	100.0	125	0.8
A-PLACE青山	8	100.0	299	2.0	8	100.0	282	1.8
ルオーゴ汐留	6	87.3	172	1.2	5	79.1	160	1.0
田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.4	1	100.0	62	0.4
A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE新橋	10	100.0	207	1.4	10	100.0	209	1.4
A-PLACE五反田	11	100.0	201	1.4	11	89.3	197	1.3
A-PLACE品川	8	100.0	142	1.0	8	100.0	144	0.9
大崎ウィスタワー	6	100.0	372	2.5	6	100.0	347	2.3
汐留ビルディング(注4)	36	99.5	1,506	10.2	37	99.5	1,506	9.8
A-PLACE恵比寿東	7	100.0	188	1.3	7	100.0	188	1.2
A-PLACE渋谷金王	4	100.0	134	0.9	4	100.0	149	1.0
A-PLACE五反田駅前	11	100.0	170	1.2	10	100.0	199	1.3
A-PLACE品川東	7	95.2	563	3.8	7	95.2	579	3.8
恵比寿プライムスクエア(注4)	103	89.6	804	5.5	109	93.2	795	5.2
A-PLACE田町イースト	-	-	-	-	23	98.8	31	0.2
目黒東急ビル	-	-	-	-	8	100.0	144	0.9
キューブラザ新宿三丁目	-	-	-	-	4	100.0	197	1.3
A-PLACE渋谷南平台	-	-	-	-	13	100.0	88	0.6
小計	244	96.7	-	-	297	96.7	-	-
あまがさきキユースモール(底地)	1	100.0	356	2.4	1	100.0	356	2.3
icotなかもず	2	100.0	310	2.1	2	100.0	311	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	10	100.0	142	1.0	9	98.6	142	0.9
A-PLACE金山	21	100.0	288	2.0	21	100.0	306	2.0
大阪中之島ビル	38	99.5	548	3.7	39	99.5	550	3.6
icot大森	8	100.0	220	1.5	8	100.0	219	1.4
マーケットスクエア相模原	3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
梅田ゲートタワー	17	100.0	460	3.1	16	85.5	502	3.3
A-PLACE馬車道	36	100.0	196	1.3	36	100.0	203	1.3
コマースモール博多	17	87.0	192	1.3	17	89.7	192	1.3
EDGE心斎橋	21	100.0	578	3.9	20	100.0	570	3.7
小計	175	99.2	-	-	173	98.2	-	-
合計	683	98.1	14,715	100.0	643	97.5	15,396	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」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。また、「東急プラザ赤坂」は2021年10月29日付で譲渡しています。

(注5) 「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は、テナントからの同意が得られていないため開示していません。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人の特定資産の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価 (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	30,140,000	30,140,000	△409
合計		30,140,000	30,140,000	△409

(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もの以外の特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事(第1期)	自 2022年 3月 至 2022年11月	560	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(第2期)	自 2023年12月 至 2024年 5月	520	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事(第2期)	自 2022年11月 至 2023年 5月	470	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(第1期)	自 2023年 6月 至 2023年11月	400	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(第3期)	自 2024年 6月 至 2024年11月	400	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2022年12月 至 2023年 5月	210	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(第4期)	自 2024年12月 至 2025年 5月	153	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用エレベーター2台更新工事	自 2021年 7月 至 2022年11月	140	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	外壁大規模改修工事	自 2022年 6月 至 2023年11月	106	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	空調設備更新	自 2022年11月 至 2022年11月	85 (注)	-	-
A-PLACE品川東 (東京都港区)	空調設備オーバーホール	自 2023年10月 至 2023年11月	77	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーターリニューアル	自 2022年 1月 至 2022年 3月	74	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	シーサイド棟吹付タイル更新(1期)	自 2023年 2月 至 2023年 5月	73 (注)	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	給水配管・揚水管・排水配管更新	自 2021年 6月 至 2022年11月	73	-	-
A-PLACE青山 (東京都港区)	LED化工事	自 2022年 6月 至 2022年11月	70	-	-
icotなかもず (大阪府堺市)	受変電設備更新(SC棟)	自 2023年 5月 至 2023年 5月	70	-	-
A-PLACE金山 (愛知県名古屋)	専有部LED化工事	自 2022年 1月 至 2022年 5月	66	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車場改修工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	64	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新(2フロア)	自 2023年 6月 至 2023年10月	64 (注)	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	区画統合工事	自 2022年 8月 至 2022年 9月	59 (注)	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	2階~5階トイレ配管改修工事	自 2021年 5月 至 2023年 5月	58	-	-
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	大規模修繕	自 2022年12月 至 2023年 5月	52	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	エントランス改修工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	50	-	-
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	トイレ美装	自 2023年 6月 至 2023年11月	50	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	セットアップオフィス新設工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	48	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	自動火災報知設備更新	自 2021年 9月 至 2022年 3月	34 (注)	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新(1フロア)	自 2022年12月 至 2023年 4月	32 (注)	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事(第3期)	自 2021年10月 至 2022年 2月	28 (注)	-	-
コマースモール博多 (福岡県福岡市)	空調機更新工事	自 2021年12月 至 2021年12月	23	-	-
A-PLACE池袋 (東京都豊島区)	LED化工事	自 2022年 1月 至 2022年 5月	22	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備計画修繕工事	自 2022年 2月 至 2022年 2月	21	-	-

I 資産運用報告

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
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	警備システム更新	自 2021年12月 至 2022年 5月	18	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ターボ冷凍機分解整備	自 2021年11月 至 2022年 2月	17	-	-
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	機械警備及び出入監視装置更新	自 2021年11月 至 2021年12月	17	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	3~9階系統全熱交換器・ 給排気ファン更新	自 2022年 4月 至 2022年 5月	16	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	5階空調機更新工事	自 2022年 1月 至 2022年 1月	13	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	区画形成工事	自 2021年12月 至 2022年 1月	13 (注)	-	-
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	冷却水系伝熱管取替	自 2022年 5月 至 2022年 5月	13	-	-
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	屋上デッキ改修工事(第3期)	自 2022年 5月 至 2022年 5月	11 (注)	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	自動火災報知設備更新	自 2022年 2月 至 2022年 5月	11	-	-

(注) 「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」、「汐留ビルディング」及び「東急プラザ表参道原宿」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合(49%・51%・35%及び75%)に相当する数値を記載しています。

2 期中の資本的支出

当期末保有資産において、当期に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は810百万円であり、当期に費用処理された修繕費260百万円と合わせ1,070百万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)
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕(第1期・第2期)	自 2020年12月 至 2021年 8月	298
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事(SC棟)	自 2021年 4月 至 2021年10月	197
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事(第2期)	自 2020年12月 至 2021年11月	122
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事(第2期)	自 2021年 4月 至 2021年 8月	26 (注)
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2021年 6月 至 2021年 8月	20
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調ドレン横引配管更新(第2期)	自 2021年 3月 至 2021年 8月	12
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備更新(駆動部)	自 2021年 8月 至 2021年 9月	10
その他			122
合計			810

(注) 「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(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19期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	第20期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
(a)資産運用報酬(注)	1,104,682	1,135,604
(b)資産保管報酬	14,884	15,281
(c)一般事務委託報酬	37,015	39,054
(d)役員報酬	3,300	3,300
(e)その他費用	84,835	143,153
合計	1,244,717	1,336,393

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第20期:251,500千円)があります。

2 借入状況

2021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
三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	2019年 1月10日	3,920	-	0.20981%	2021年 7月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		3,920	-					
	株式会社三井住友銀行		1,970	-					
	株式会社三井住友銀行		1,970	-					
株式会社日本政策投資銀行	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1月10日	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		320	320					
株式会社三菱UFJ銀行	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 1月 5日	640	640	0.41931%	2021年12月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	2015年 1月 9日	840	840	0.73690%	2022年 1月 9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		840	840					
	株式会社三菱UFJ銀行		840	840					
	株式会社三井住友銀行		420	420					
	株式会社日本政策投資銀行		420	420					
	三井住友信託銀行株式会社		1,420	1,420					
株式会社三菱UFJ銀行	株式会社みずほ銀行	2020年 1月10日	1,420	1,420	0.22365%	2022年 1月11日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		720	720					
	株式会社三井住友銀行		720	720					
	株式会社日本政策投資銀行		720	720					
株式会社日本政策投資銀行	株式会社日本政策投資銀行	2020年 1月10日	720	720	0.31571%	2022年 1月11日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
信金中央金庫	信金中央金庫	2015年 3月31日	500	500	0.68500%	2022年 3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	東京海上日動火災保険株式会社		400	400					
株式会社七十七銀行	株式会社七十七銀行	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
	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)	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	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
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500					
三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社	2015年12月16日	200	200	0.65691%	2022年 6月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		200	200					
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		100	100					
	株式会社日本政策投資銀行		100	100					
三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社	2018年 6月13日	1,560	1,560	0.44835%	2022年 6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,560	1,560					
	株式会社三菱UFJ銀行		160	160					
	株式会社三井住友銀行		160	160					
株式会社日本政策投資銀行	株式会社日本政策投資銀行	2019年 1月 9日	620	620	0.38236%	2023年 1月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		620	620					
	株式会社みずほ銀行		620	620					
	株式会社三菱UFJ銀行		320	320					
三井住友信託銀行株式会社	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					
	株式会社みずほ銀行		1,250	1,250					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,250	1,250					

長期借入金(注2)

I 資産運用報告

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金(注2)	2018年 3月30日	750	750	0.44804%	2023年 3月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社三菱UFJ銀行						
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社日本政策投資銀行						
	2016年10月 6日	800	800	0.38472%	2023年 4月 6日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三菱UFJ銀行						
		株式会社みずほ銀行						
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社日本政策投資銀行						
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(注6)							
	株式会社みずほ銀行							
	株式会社三菱UFJ銀行							
2015年12月16日	625	625	0.75387%	2023年 6月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行							
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	
	株式会社日本政策投資銀行							
2021年 9月10日	1,250	1,250	0.21198%	2023年 9月10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							
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	
	太陽生命保険株式会社							
2020年 3月31日	500	500	0.19990%	2023年 9月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	三井住友海上火災保険株式会社							
2020年 3月31日	500	500	0.23990%	2023年 9月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社群馬銀行							
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	
	三井住友信託銀行株式会社							
2020年 1月10日	1,400	1,400	0.34459%	2024年 1月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)							
2017年 3月31日	1,400	1,400	0.41380%	2024年 3月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行							
2015年12月16日	700	700	0.85377%	2024年 6月17日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行							
2016年 6月13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							
2016年 6月13日	1,200	1,200	0.85377%	2024年 6月17日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行							
2016年 6月13日	600	600	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							
2016年 6月13日	1,500	1,500	0.33150% (注5)	2024年 6月17日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行							
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	
	株式会社三菱UFJ銀行							
2016年 6月13日	1,500	1,500	0.36900% (注5)	2024年12月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行							

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金(注2)	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
		株式会社三井住友銀行						
		株式会社三菱UFJ銀行						
		株式会社みずほ銀行						
		株式会社三井住友銀行						
	2021年 3月31日	500	500	0.25000%	2025年 3月31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						
		日本生命保険相互会社						
		三井住友信託銀行株式会社						
		株式会社三菱UFJ銀行						
2017年 3月16日	3,600	3,600	0.70169%	2025年 9月16日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
	みずほ信託銀行株式会社							
	株式会社りそな銀行							
2018年 3月16日	900	900	0.46453%	2025年 9月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社福岡銀行							
	信金中央金庫							
	農林中央金庫							
	株式会社西日本シティ銀行							
2018年 3月30日	500	500	0.58630%	2025年 9月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
2019年 8月29日	1,500	1,500	0.09313%	2026年 2月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	信金中央金庫							
	三井住友信託銀行株式会社							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社三井住友銀行							
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							
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
	株式会社三井住友銀行							
2016年12月13日	6,000	6,000	0.69796%	2026年 6月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行							
	みずほ信託銀行株式会社							
	株式会社りそな銀行							
	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							
	株式会社七十七銀行							
	三井住友信託銀行株式会社							
	株式会社三菱UFJ銀行							
2017年 6月13日	1,750	1,750	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社みずほ銀行							
	みずほ信託銀行株式会社							
	農林中央金庫							
2019年 6月28日	1,200	1,200	0.23004%	2026年12月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社みずほ銀行							
	株式会社三井住友銀行							
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	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
	三井住友信託銀行株式会社							
	株式会社みずほ銀行							
2020年 1月10日	950	950	0.43349%	2027年 1月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
	株式会社三井住友銀行							
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	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社みずほ銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
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	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社みずほ銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
2019年 4月19日	1,000	1,000	0.54375% (注5)	2027年 7月 5日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社日本政策投資銀行							
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							
	株式会社福岡銀行							
	農林中央金庫							
	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	
	株式会社三井住友銀行							
	株式会社三菱UFJ銀行							
	株式会社みずほ銀行							
	株式会社三井住友銀行							

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首	当期末	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
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		1,165	1,165					
	株式会社みずほ銀行		1,165	1,165					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	590	590	0.56127%	2028年 5月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	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		420	420					
	株式会社みずほ銀行		420	420					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月 9日	420	420	0.49281%	2028年 7月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	みずほ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社福岡銀行	2021年 1月12日	1,500	1,500	0.27935%	2028年 7月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月13日	6,000	6,000	0.56511%	2028年12月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,200					
	株式会社みずほ銀行		-	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 7月12日	-	600	0.36806%	2029年 7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		-	600					
	株式会社日本政策投資銀行		-	600					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,400					
	株式会社みずほ銀行		-	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月10日	-	700	0.40809%	2029年 9月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	700					
	株式会社日本政策投資銀行		-	700					
	三井住友信託銀行株式会社		1,320	1,320					
	株式会社みずほ銀行		1,320	1,320					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年12月21日	1,320	1,320	0.45403%	2029年12月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		670	670					
株式会社日本政策投資銀行		670	670						
三井住友信託銀行株式会社		1,670	1,670						
株式会社みずほ銀行		1,670	1,670						
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月12日	1,670	1,670	0.45882%	2030年 1月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		845	845						
株式会社日本政策投資銀行		845	845						
三井住友信託銀行株式会社		-	2,720						
株式会社みずほ銀行		-	2,720						
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 7月12日	-	1,370	0.42436%	2030年 7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		-	1,370						
株式会社日本政策投資銀行		-	1,370						
三井住友信託銀行株式会社		-	1,400						
株式会社みずほ銀行		-	1,400						
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月10日	-	700	0.46690%	2030年 9月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		-	700						
株式会社日本政策投資銀行		-	700						
合 計		221,350	233,650						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。
(注4) 資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。
(注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注6) 2018年4月16日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付人の地位が、株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債	2015年 4月21日	2,000	2,000	0.726	2025年 4月21日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2016年 2月 3日	2,000	2,000	0.770	2026年 2月 3日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	1,000	1,000	0.480	2027年 2月 2日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2017年 2月 2日	1,000	1,000	0.810	2032年 2月 2日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2018年 2月13日	1,000	1,000	0.160	2022年 8月12日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第9回無担保投資法人債	2018年 2月13日	1,000	1,000	1.050	2038年 2月12日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7月 9日	5,000	5,000	0.220	2024年 7月 9日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第11回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年11月18日	4,000	4,000	0.530	2029年11月16日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月21日	4,500	4,500	0.510	2030年10月21日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第13回無担保投資法人債	2021年 2月 9日	1,300	1,300	0.750	2036年 2月 8日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月16日	-	3,900	0.400	2031年11月14日	期限一括 (注)	借入金の 一部返済	無担保 無保証
合 計		22,800	26,700					

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

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

I 資産運用報告

6. 期中の売買状況

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

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) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
東京 オフィス	信託 受益権	A-PLACE田町イースト	2021年10月29日	6,800	—	—	—	—
東京 オフィス	信託 受益権	目黒東急ビル	2021年9月10日	16,300	—	—	—	—
東京 オフィス	信託 受益権	キューブラザ新宿三丁目	2021年9月10日	18,400	—	—	—	—
東京 オフィス	信託 受益権	A-PLACE渋谷南平台	2021年9月10日	8,800	—	—	—	—
都市型 商業施設	信託 受益権	東急プラザ赤坂 (注2)(注3)	—	—	2021年10月29日	11,800	11,540	250
合計			—	50,300	—	11,800	11,540	250

(注1) 「取得価額」及び「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。)に記載しています。

(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) 上記の他に「その他売却費用」18百万円があり、「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	取得又は譲渡価額 (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
取得	A-PLACE田町イースト	2021年10月29日	6,800	7,130	日本ヴァリュアーズ株式会社	2021年3月31日
取得	目黒東急ビル	2021年9月10日	16,300	16,700	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月1日
取得	キューブラザ新宿三丁目	2021年9月10日	18,400	19,200	日本ヴァリュアーズ株式会社	2021年7月1日
取得	A-PLACE渋谷南平台	2021年9月10日	8,800	9,020	日本ヴァリュアーズ株式会社	2021年7月1日
譲渡	東急プラザ赤坂(注2)	2021年10月29日	11,800	10,800	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年3月31日

(注1) 「取得価額」及び「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。)に記載しています。

(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。

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	50,300百万円	11,800百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
キャナル・インベストメント有限公司	6,800百万円 (13.5%)	—百万円 (—%)
有限会社パークビュー・インベストメント	16,300百万円 (32.4%)	—百万円 (—%)
東急不動産株式会社	27,200百万円 (54.1%)	—百万円 (—%)
合同会社エクシム	—百万円 (—%)	11,800百万円 (100.0%)
合計	50,300百万円 (100.0%)	11,800百万円 (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	451,779	株式会社東急コミュニティー	176,821	39.1
		東急不動産SCマネジメント株式会社	130,219	28.8
		東急不動産株式会社	101,527	22.5
		東急住宅リース株式会社	3,792	0.8
ビル・マネジメント報酬	785,886	株式会社東急コミュニティー	660,569	84.1
		株式会社東急コミュニティー	5,449	59.2
コンストラクション・マネジメント報酬	9,206	東急不動産SCマネジメント株式会社	1,606	17.4
		東急不動産株式会社	627	6.8
		株式会社東急コミュニティー	8,426	13.8
その他管理業務費	60,995	株式会社東急コミュニティー	88,287	27.1
		東急不動産SCマネジメント株式会社	3,102	1.0
		東急リパブルスタッフ株式会社	2,203	0.7
		株式会社石勝エクステリア	798	0.2
		ハンズラボ株式会社	760	0.2
		株式会社東急Re・デザイン	640	0.2
その他賃貸事業費用	326,250	株式会社東急コミュニティー	110,062千円	
		株式会社東急Re・デザイン	17,736千円	
		東急不動産SCマネジメント株式会社	9,907千円	

(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	110,062千円
株式会社東急Re・デザイン	17,736千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	9,907千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

I 資産運用報告

| 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
2021年8月24日	新投資口引受契約等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受会社(注)に委託しました。
2021年9月24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2021年10月4日から2022年10月3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。

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

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,227,970	15,986,135
信託現金及び信託預金	3,653,881	4,071,575
営業未収入金	601,413	911,525
前払費用	569,141	388,238
その他	6,566	14,324
流動資産合計	19,058,973	21,371,798
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	85,760,008	87,070,366
減価償却累計額	△16,450,302	△17,086,807
信託建物(純額)	69,309,705	69,983,558
信託構築物	805,357	783,513
減価償却累計額	△252,555	△259,824
信託構築物(純額)	552,802	523,689
信託機械及び装置	1,422,969	1,464,287
減価償却累計額	△462,948	△501,805
信託機械及び装置(純額)	960,021	962,481
信託工具、器具及び備品	302,469	290,941
減価償却累計額	△181,133	△182,233
信託工具、器具及び備品(純額)	121,335	108,707
信託土地	424,862,322	462,769,582
信託建設仮勘定	163,000	35,061
有形固定資産合計	495,969,188	534,383,081
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	678	423
無形固定資産合計	9,055,764	9,055,510
投資その他の資産		
長期前払費用	1,144,625	1,278,079
繰延税金資産	2	2,765
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,182,950	1,319,167
固定資産合計	506,207,903	544,757,758
繰延資産		
投資法人債発行費	112,210	127,469
繰延資産合計	112,210	127,469
資産合計	525,379,087	566,257,027

II 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2021年5月31日	当 期 2021年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,078,246	928,758
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,850,000	26,100,000
未払金	13,719	64,640
未払費用	918,728	981,085
未払法人税等	637	31,233
未払消費税等	263,790	199,558
前受金	695,615	784,759
預り金	753	74,548
流動負債合計	30,821,491	30,164,583
固定負債		
投資法人債	22,800,000	25,700,000
長期借入金	193,500,000	207,550,000
信託預り敷金及び保証金	22,636,356	24,125,396
デリバティブ債務	39,646	409
固定負債合計	238,976,003	257,375,805
負債合計	269,797,494	287,540,389
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	248,370,846	270,963,556
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △28,535	△40,103
出資総額控除額合計	△28,535	△40,103
出資総額(純額)	248,342,311	270,923,453
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,278,928	7,793,594
剰余金合計	7,278,928	7,793,594
投資主資本合計	255,621,239	278,717,047
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△39,646	△409
評価・換算差額等合計	△39,646	△409
純資産合計	※1 255,581,592	278,716,638
負債純資産合計	525,379,087	566,257,027

III 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5月31日	当 期 自 2021年 6月 1 日 至 2021年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1、※3 13,765,352	14,283,556
その他賃貸事業収入	※1、※3 950,325	1,112,460
不動産等売却益	※2 —	250,323
営業収益合計	14,715,678	15,646,339
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,369,825	5,551,549
資産運用報酬	1,104,682	1,135,604
資産保管手数料	14,884	15,281
一般事務委託手数料	37,015	39,054
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	84,835	143,153
営業費用合計	6,614,543	6,887,943
営業利益	8,101,135	8,758,396
営業外収益		
受取利息	85	82
未払分配金戻入	1,188	1,113
受取保険金	—	857
営業外収益合計	1,273	2,052
営業外費用		
支払利息	598,377	616,195
投資法人債利息	57,807	60,629
投資法人債発行費償却	8,841	9,186
投資口交付費	—	93,250
融資関連費用	186,412	198,829
その他	500	500
営業外費用合計	851,939	978,591
経常利益	7,250,469	7,781,857
税引前当期純利益	7,250,469	7,781,857
法人税、住民税及び事業税	650	31,245
法人税等調整額	14	△2,763
法人税等合計	665	28,482
当期純利益	7,249,804	7,753,375
前期繰越利益	29,124	40,219
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,278,928	7,793,594

IV 投資主資本等変動計算書

V 注記表

前期(ご参考)(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						評価・換算差額等			純資産合計
	出資総額			剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
	一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計								
当期首残高	248,370,846	△3,084	△3,084	248,367,761	7,366,549	7,366,549	255,734,310	△28,584	△28,584	255,705,726
当期変動額										
剰余金の配当					△7,337,425	△7,337,425	△7,337,425			△7,337,425
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△25,450	△25,450	△25,450			△25,450			△25,450
当期純利益					7,249,804	7,249,804	7,249,804			7,249,804
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								△11,062	△11,062	△11,062
当期変動額合計	-	△25,450	△25,450	△25,450	△87,620	△87,620	△113,071	△11,062	△11,062	△124,133
当期末残高	※1 248,370,846	△28,535	△28,535	248,342,311	7,278,928	7,278,928	255,621,239	△39,646	△39,646	255,581,592

当期(自 2021年6月1日 至 2021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			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
	一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計								
当期首残高	248,370,846	△28,535	△28,535	248,342,311	7,278,928	7,278,928	255,621,239	△39,646	△39,646	255,581,592
当期変動額										
新投資口の発行	22,592,710			22,592,710			22,592,710			22,592,710
剰余金の配当					△7,238,708	△7,238,708	△7,238,708			△7,238,708
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△11,568	△11,568	△11,568			△11,568			△11,568
当期純利益					7,753,375	7,753,375	7,753,375			7,753,375
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								39,237	39,237	39,237
当期変動額合計	22,592,710	△11,568	△11,568	22,581,141	514,666	514,666	23,095,808	39,237	39,237	23,135,045
当期末残高	※1 270,963,556	△40,103	△40,103	270,923,453	7,793,594	7,793,594	278,717,047	△409	△409	278,716,638

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期(ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(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。</p>	<p>(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(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。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>	<p>(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2)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56,701千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

V 注記表

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p>		<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p>	

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021年11月30日	
1. 時価の算定に関する会計基準等の適用	-		<p>「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる計算書類への影響は軽微です。</p>	
2. 収益認識に関する会計基準等の適用	-		<p>「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしました。なお、当該会計基準等の適用が計算書類に及ぼす影響は軽微です。</p>	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考)		当期					
2021年5月31日		2021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)	※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)				
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	28,535	3,084	25,450	-	28,535	-
(2)戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れの予定です。							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	40,103	28,535	11,568	-	40,103	-
(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)		当期	
自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021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	12,674,111	賃料収入	13,170,192
共益費収入	712,876	共益費収入	706,032
駐車場収入	281,003	駐車場収入	307,780
その他賃貸収入	97,361	その他賃貸収入	99,550
計	13,765,352	計	14,283,556
その他賃貸事業収入	950,325	その他賃貸事業収入	1,112,460
不動産賃貸事業収益合計	14,715,678	不動産賃貸事業収益合計	15,396,016
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	1,325,956	管理業務費	1,307,867
水道光熱費	722,712	水道光熱費	873,305
公租公課	1,281,248	公租公課	1,374,652
損害保険料	13,031	損害保険料	13,324
修繕費	384,062	修繕費	276,218
減価償却費	1,352,155	減価償却費	1,374,701
固定資産除却損	7,860	固定資産除却損	5,229
その他賃貸事業費用	282,797	その他賃貸事業費用	326,250
不動産賃貸事業費用合計	5,369,825	不動産賃貸事業費用合計	5,551,549
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	9,345,853	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	9,844,466
※2. 不動産等売却損益の内訳		※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位:千円)
該当事項はありません。		東急プラザ赤坂(準共有持分50%)	
		不動産等売却収入	11,800,000
		不動産等売却原価	11,540,850
		その他売却費用	8,826
		不動産等売却益	250,323
※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)	※3. 主要投資主との取引	(単位:千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
営業収益	1,863,166	営業収益	974,811
		※東急不動産株式会社は、本投資法人が2021年9月7日に行った公募による新投資口の発行により、主要投資主に該当しなくなりました。このため、取引金額には、主要投資主に該当しなくなる直前時点までの金額を記載しています。	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考)		当期	
自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021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		※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	発行済投資口の総口数	822,754口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考)		当期	
2021年5月31日		2021年11月30日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(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	2	未払事業税損金不算入額	2,765
繰延ヘッジ損益	12,472	繰延ヘッジ損益	141
繰延税金資産小計	12,475	繰延税金資産小計	2,906
評価性引当額	△12,472	評価性引当額	△141
繰延税金資産合計	2	繰延税金資産合計	2,765
繰延税金資産の純額	2	繰延税金資産の純額	2,765
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	31.46	法定実効税率	34.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.46	支払分配金の損金算入額	△34.23
その他	0.01	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	0.37

V 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。預り敷金及び保証金はテナントからの預り金です。借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、返済、償還又は返還時の流動性リスクに晒されていますが、月次での資金繰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

2021年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

(2)投資法人債

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

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

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	22,636,356

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

(注3)金銭債権の決算日(2021年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
預金	14,227,970	—	—	—	—	—
信託預金	3,653,881	—	—	—	—	—
合 計	17,881,851	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2021年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

当期(自 2021年6月1日 至 2021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

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は借期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,004,125	4,125
(2)1年内返済予定の長期借入金	26,100,000	26,193,790	93,790
(3)投資法人債	25,700,000	26,082,115	382,115
(4)長期借入金	207,550,000	209,313,703	1,763,703
負債合計	260,350,000	262,593,735	2,243,735
デリバティブ取引	△409	△409	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(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

V 注記表

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、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	△409	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	※1	—

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

(注2)借入金及び投資法人債の決算日(2021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
投資法人債	1,000,000	—	5,000,000	2,000,000	2,000,000	16,700,000
長期借入金	26,100,000	32,250,000	29,500,000	26,500,000	24,500,000	94,800,000
合計	27,100,000	32,250,000	34,500,000	28,500,000	26,500,000	111,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)

自 2020年12月1日 至 2021年5月31日

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

(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	
505,577,388	△553,383	505,024,005	601,927,000

(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(1,352,155千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、東急プラザ赤坂については、2021年5月21日付の売買契約における譲渡価格(11,800,000千円)に基づいています。

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

当期

自 2021年6月1日 至 2021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	
505,024,005	38,414,162	543,438,167	643,384,000

(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4物件(A-PLACE田町イースト、目黒東急ビル、キュープラザ新宿三丁目及びA-PLACE渋谷南平台)の取得(50,650,190千円)によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は東急プラザ赤坂の譲渡(11,540,850千円)及び減価償却費(1,374,701千円)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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	不動産業	10.52	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	170,771	信託預り敷金及び保証金	2,459,904
							預り敷金保証金の返還	95,433	営業未収入金	48,685
							賃料収入等	1,863,166	前受金	196,033
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	—	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	16,924	信託預り敷金及び保証金	6,195,007
							預り敷金保証金の返還	61,835	営業未収入金	186,630
							賃料収入等	3,968,534	前受金	42,441
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	—	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り	1,066,671	信託預り敷金及び保証金	9,445,453
							預り敷金保証金の返還	845,808	営業未収入金	204,877
							賃料収入等	5,914,339	前受金	38,366
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	銀行業	—	なし	資産保管会社	不動産管理委託報酬	905,983	営業未払金	194,553
							短期借入金の返済	2,506,000	短期借入金	—
							長期借入金の借入	2,990,000	長期借入金	43,335,000
							長期借入金の返済	2,400,000	未払費用	60,839
							支払利息の支払	124,747	未払費用	6,980
							ローン手数料の支払	52,600	前払費用	57,803
								長期前払費用	197,857	

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2021年6月1日 至 2021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	9.86	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入	27,200,000	—	—
							預り敷金保証金の引渡	814,807	信託預り敷金及び保証金	2,426,769
							預り敷金保証金の引渡	601,273	—	—
							敷金保証金の預り	755,168	—	—
							預り敷金保証金の返還	788,302	営業未収入金	101,230
								前受金	330,752	
利害関係人等	有限会社パークビュー・インベストメント	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地	不動産業	—	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入	16,300,000	—	—
							預り敷金保証金の引渡	601,273	—	—
利害関係人等	キャナル・インベストメント有限会社	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地	不動産業	—	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入	6,800,000	—	—
							預り敷金保証金の引渡	313,645	—	—
利害関係人等	合同会社エクシム	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	11,800,000	—	—
							売却に伴う預り敷金保証金の引渡	342,916	—	—
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	預り敷金保証金の引渡	469,600	信託預り敷金及び保証金	6,763,642
							敷金保証金の預り	609,866	営業未収入金	255,620
							預り敷金保証金の返還	41,231	前受金	12,456
							賃料収入等	4,194,567	—	—
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	658,852	信託預り敷金及び保証金	10,103,734
							敷金保証金の預り	1,016,508	営業未収入金	289,717
							預り敷金保証金の返還	358,227	前受金	37,045
								営業未払金	173,470	
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	1,560,000	短期借入金	—
							短期借入金の返済	1,560,000	—	—
							長期借入金の借入	7,720,000	長期借入金	47,135,000
							長期借入金の返済	3,920,000	未払費用	69,098
							支払利息の支払	129,829	未払費用	4,750
							ローン手数料の支払	102,838	未払費用	65,781
								長期前払費用	250,294	

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

V 注記表

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日		当 期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	
1口当たり純資産額	331,397円	1口当たり純資産額	338,760円
1口当たり当期純利益金額	9,400円	1口当たり当期純利益金額	9,754円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(771,224口)で除することにより算定しています。		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(794,871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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当 期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
当期純利益金額(千円)	7,249,804	7,753,375
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)	7,249,804	7,753,375
期中平均投資口数(口)	771,224	794,871

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当 期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021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。

〔収益認識に関する注記〕

顧客との契約から生じる収益を分解した情報
当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	11,800,000	(注2)250,323
水道光熱費収入	879,402	879,402
その他	-	14,516,614
合 計	12,679,402	15,646,339

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日			当 期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021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引当額 (単位:千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	11,568	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の解消	△39,237
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。			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。		

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当 期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	7,278,928,158	7,793,594,694
II 利益超過分配金加算額	11,568,360	-
うち一時差異等調整引当額	11,568,360	-
III 出資総額組入額	-	39,237,355
うち一時差異等調整引当額戻入額	-	39,237,355
IV 分配金の額	7,250,276,824	7,700,977,440
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,401)	(9,360)
うち利益分配金	7,238,708,464	7,700,977,440
(うち1口当たり利益分配金)	(9,386)	(9,360)
うち一時差異等調整引当額	11,568,360	-
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(15)	(-)
V 次期繰越利益	40,219,694	53,379,899

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7,238,708,464円を利益分配金として分配することとしました。

また、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39,646,906円から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,250,276,824円としています。

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、当期については不動産等売却益250,323,186円が発生したことを考慮して、将来の分配金の安定化のため53,379,899円を内部留保し、当期末処分利益から当該内部留保相当額及び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7,700,977,440円を利益分配金として分配することとしました。

独立監査人の監査報告書

2022年1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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

向出勇治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

新居幹也

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、アクティビア・プロパティーズ投資法人の2021年6月1日から2021年11月30日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021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	7,250,469		7,781,857	
減価償却費	1,352,409		1,374,955	
固定資産除却損	7,860		5,229	
投資法人債発行費償却	8,841		9,186	
受取利息及び有価証券利息	△85		△82	
支払利息	656,185		676,825	
投資口交付費	—		93,250	
融資関連費用	186,412		198,829	
営業未収入金の増減額(△は増加)	44,474		△310,112	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△54,509		△64,232	
前払費用の増減額(△は増加)	△205,702		203,964	
信託有形固定資産の売却による減少額	—		11,540,850	
営業未払金の増減額(△は減少)	18,685		△50,957	
未払費用の増減額(△は減少)	△19,264		37,228	
前受金の増減額(△は減少)	157,127		89,143	
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,412		1,091	
その他	△1,979		63,838	
小計	9,416,336		21,650,868	
利息の受取額	85		82	
利息の支払額	△670,357		△647,967	
法人税等の支払額	△954		△650	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,745,109		21,002,333	
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	△850,086		△51,376,826	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,191,268		△1,190,565	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,474,589		2,679,605	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△566,765		△49,887,787	
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	—		3,898,245	
短期借入金の返済による支出	△6,518,000		△3,900,000	
長期借入れによる収入	17,268,352		25,723,217	
長期借入金の返済による支出	△12,500,000		△13,750,000	
投資法人債の発行による収入	1,286,500		3,879,871	
投資口の発行による収入	—		22,499,459	
分配金の支払額	△7,364,538		△7,254,890	
その他	△19,887		△34,589	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,847,572		31,061,312	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	330,772		2,175,858	
現金及び現金同等物の期首残高	17,551,079		17,881,851	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,881,851		20,057,710	

(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)		当期	
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021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)		当期	
	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日		自 2021年6月1日 至 2021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	14,227,970千円	現金及び預金	15,986,135千円
	信託現金及び信託預金	3,653,881千円	信託現金及び信託預金	4,071,575千円
	現金及び現金同等物	17,881,851千円	現金及び現金同等物	20,057,710千円

投資法人の概要

仕組図



概要

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

沿革

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

投資法人WEBサイト

投資法人WEBサイトにて適宜情報開示を行っています。

<WEBサイトURL>

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

スマートフォンからご覧いただけます



資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

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

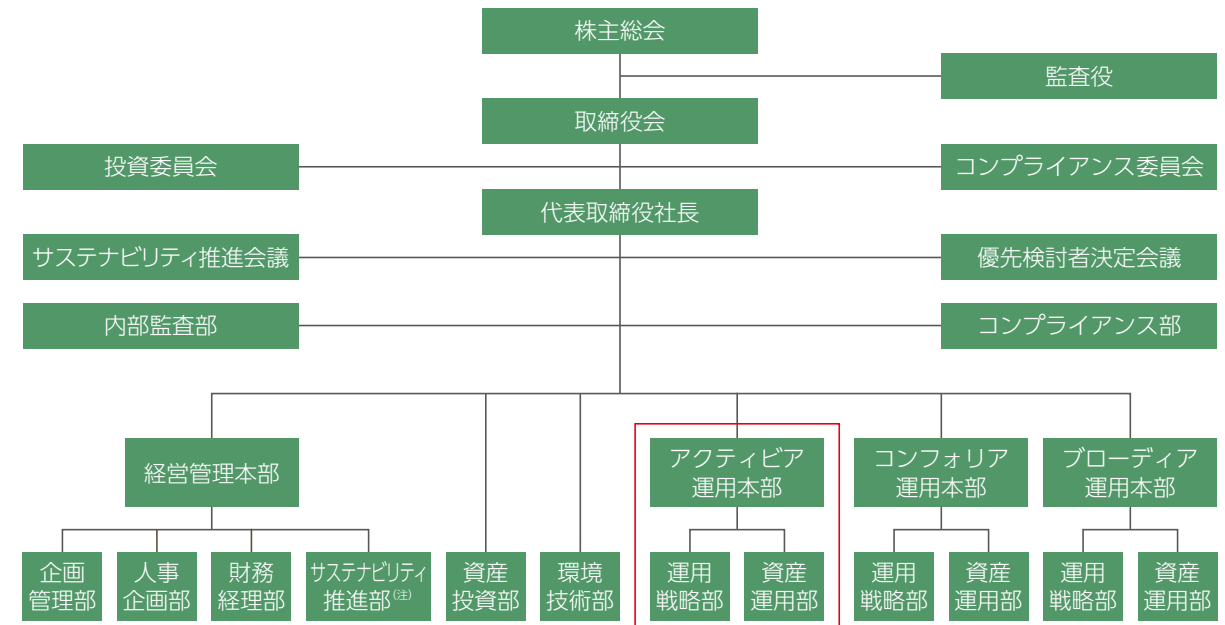
東急不動産のDNA

首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。東急不動産ホールディングスグループの各事業分野で経験を積んだ社員がJ-REITの運用に携わることで、投資主の皆様のニーズに応えていきます。

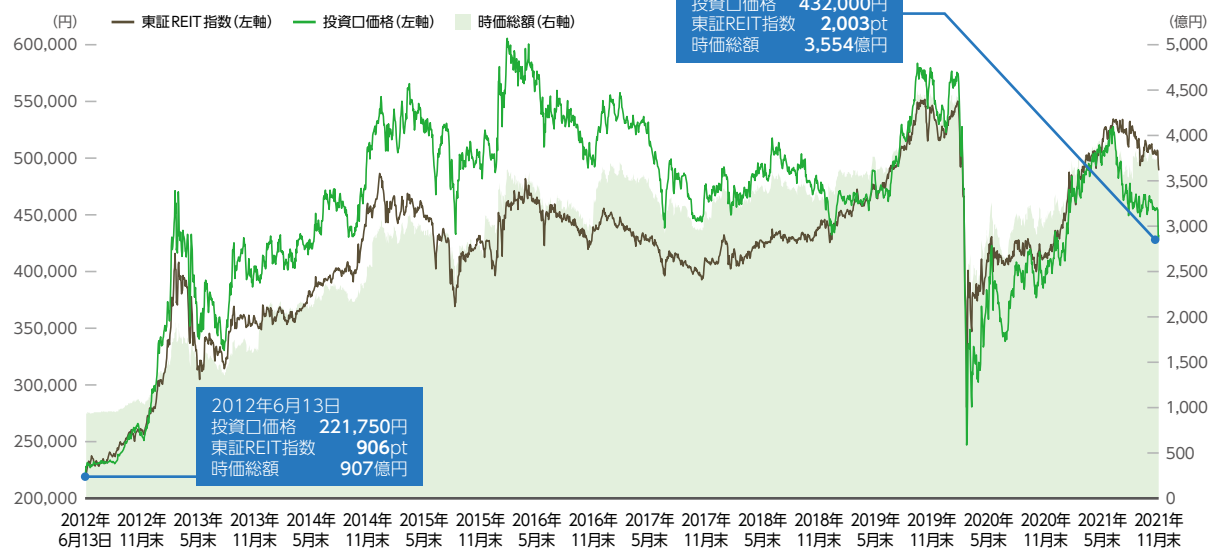
プロアクティブな行動

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

組織図

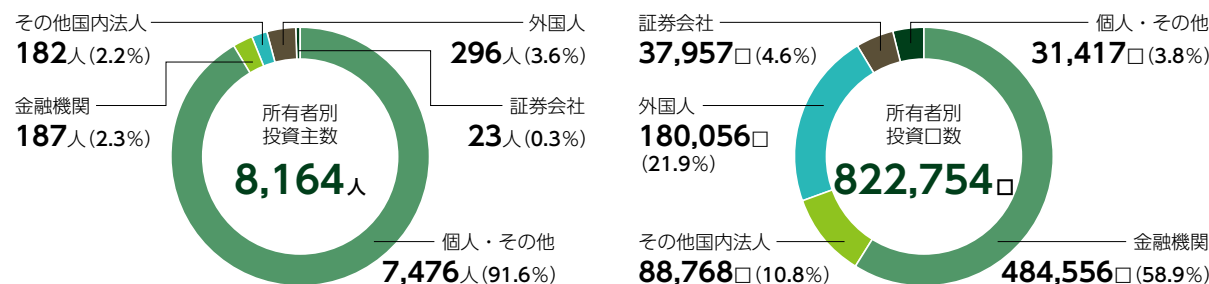


投資口価格の推移



(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。
(注2) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。

投資主分布



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

投資主メモ

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

■ 住所、氏名、届出印等の変更、分配金振込先の指定・変更について

お取引先の証券会社にお申し出ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。

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

<上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について>

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

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

■ 上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

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

(注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

■ 「復興特別所得税」に係るご留意事項

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

年間スケジュール





アクティビア・プロパティーズ投資法人

API 3279



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