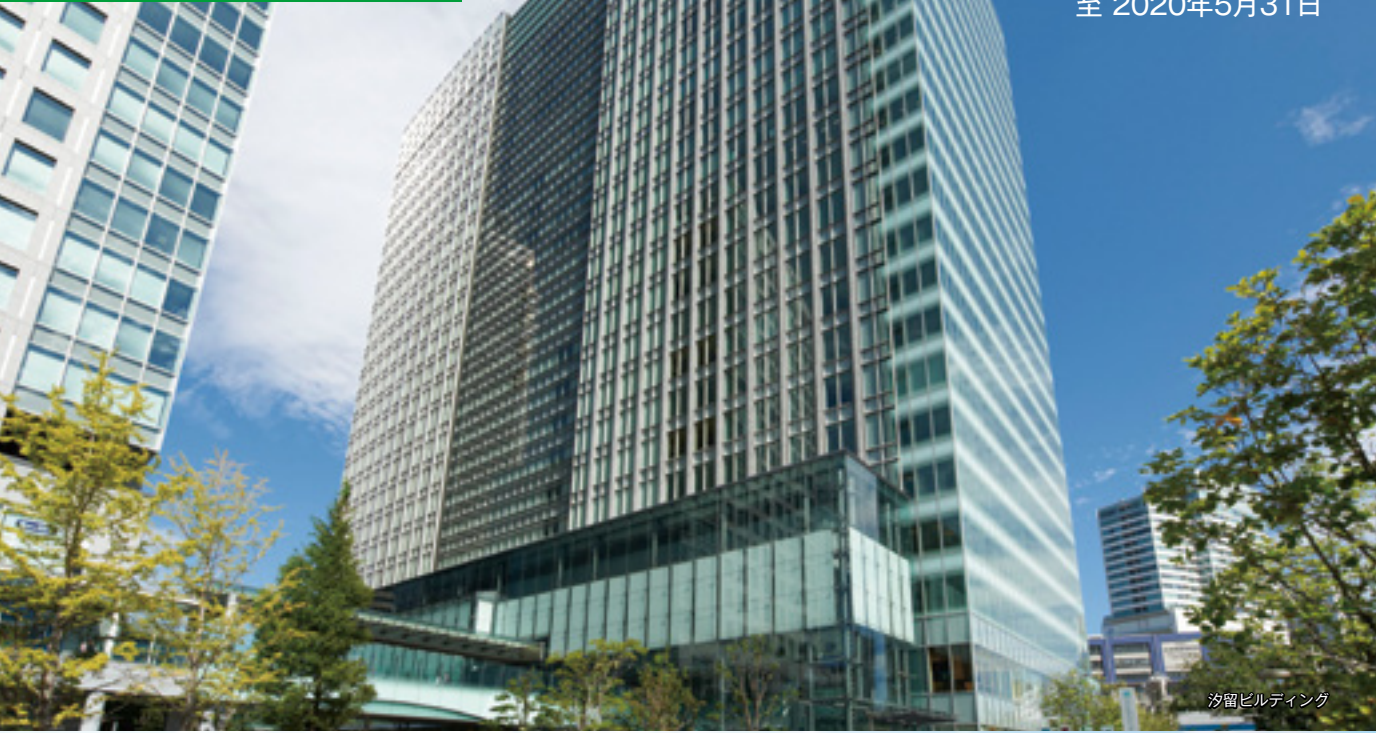


17<sup>th</sup>

Activia

2020年5月期(第17期)  
資産運用報告

自 2019年12月1日  
至 2020年5月31日



汐留ビルディング



東急プラザ表参道原宿





# 2020年5月期(第17期) 資産運用報告

自 2019年12月1日 至 2020年5月31日

## ▶ 確定分配金

2020年5月期(第17期)

1口当たり分配金

**9,508円**

## ▶ 予想分配金

2020年11月期(第18期)

1口当たり分配金

**9,040円**

2021年5月期(第19期)

1口当たり分配金

**9,280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       | 51 | VI 金銭の分配に係る計算書          |
| 6  | TOPICS         | 52 | VII 監査報告書               |
| 14 | 本投資法人の特徴       | 54 | VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報) |
| 15 | ポートフォリオ一覧      | 56 | 資産運用会社の概要               |
| 16 | ポートフォリオマップ     | 57 | 投資主インフォメーション            |
| 19 | 投資法人の概要        | 58 | 投資主メモ                   |
| 20 | I 資産運用報告       |    |                         |
| 38 | II 貸借対照表       |    |                         |
| 40 | III 損益計算書      |    |                         |
| 41 | IV 投資主資本等変動計算書 |    |                         |
| 42 | V 注記表          |    |                         |

## 非常時においてアクティビアの社会的責務を果たし、投資主価値の向上を目指す

アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員

佐藤 一志



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

まずはこのたびの新型コロナウイルス感染症(以下、「本感染症」という)によりお亡くなりになられた方々、及びその関係者の皆様に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、罹患された方々に心よりお見舞い申し上げます。

本投資法人はこのたび、第17期(2019年12月1日~2020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。

2020年5月期における日本経済は、前半は輸

出や生産において依然弱含みがみられたものの、雇用・所得環境の改善を背景に概ね緩やかな回復傾向が続きました。一方、2月以降、本感染症拡大の影響により、堅調だった雇用・所得環境についても停滞の動きがみられており、先行きは不透明な状況となっています。

J-REIT市場につきましても、引き続き低水準な金利環境や好調な不動産市況を背景に、資産規模は拡大を続けた一方、東証REIT指数が一時大幅に下落するなど不安定な状況となっています。

このような中、本投資法人の運用資産において、オフィスは「東京オフィス」を中心に、賃料改定時の増額基調は継続しており、堅調に推移しています。一方、商業は「都市型商業施設」を中心

に、本感染症の拡大防止のため一部施設では全館休業を実施する等、運用に多大な影響を受けております。今後は市場動向を注視し、迅速かつ適切な対応が求められますが、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は今後も変わらないと認識しており、アフターコロナを見据えて将来のアップサイドにつながる運用を行って参る所存です。

物件の稼働状況につきましては、期末時点のポートフォリオ稼働率は99.8%と、引き続き高稼働を維持しています。また、2020年1月には、恵比寿プライムスクエア(準共有持分51%)を取得し、同年3月にはA-PLACE新橋駅前を譲渡いたしました。

これらの結果、2020年5月期の業績は、営業収益14,984百万円、営業利益8,206百万円、当期純利益7,332百万円となり、1口当たりの分配金は9,508円となりました。

近年は、持続可能(サステナブル)な社会の実現に向け、ESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)の観点から長期的な経営課題に位置づけ、より積極的な取り組みを推進していく姿勢が企業活動にも求められて

います。本投資法人はこれまでも、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進して参りました。また、足許の本感染症拡大を受け、全館休業等の感染予防対策や、テナントの事業継続をサポートすることを社会的責務と考え、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、中長期的な投資主価値向上に取り組んでおります。今後も本投資法人はマテリアリティ(重要な社会課題)毎に設定した目標に基づいた取り組みを、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様と一層信頼関係を深めるべく、より積極的に推進していく所存です。

2020年11月期(第18期)以降につきましては、テナントへの継続的な支援を実施することなどによって運用の安定化を図り、本投資法人を早期に成長軌道に回帰させ、着実な分配金の成長など、投資主価値の最大化を変わらぬ最重要課題として運用を行って参りたいと考えております。

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

### 決算ハイライト

	2019年11月期(第16期)	2020年5月期(第17期)
営業収益	15,542百万円	14,984百万円
営業利益	8,680百万円	8,206百万円
経常利益	7,818百万円	7,333百万円
当期純利益	7,817百万円	7,332百万円

	2019年11月期(第16期)	2020年5月期(第17期)
総資産	515,480百万円	525,686百万円
純資産	256,198百万円	255,700百万円
自己資本比率	49.7%	48.6%
1口当たり純資産(注)	332,196円	331,551円

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

# TOPICS

## 1 2020年5月期(第17期)の主要指標ハイライト

- 資産入替<sup>(注1)</sup>の効果もあり、1口当たりNAVは増加。オフィスの内部成長は過去最高を記録、財務はコスト低減を継続
- 新型コロナ影響及び売却益の減少により、2020年5月期(第17期)は減収、減配

決算(20.5期)	対前期
営業収益 (内不動産売却益) <b>150</b> 億円 (1億円)	△ <b>6</b> 億円 (△2億円)
当期純利益 <b>73</b> 億円	△ <b>5</b> 億円
1口当たり分配金 <b>9,508</b> 円	△ <b>629</b> 円
1口当たりNAV <b>460,378</b> 円	<b>+1,603</b> 円

オフィス内部成長(20.5期)	対前期
増額改定割合 <b>81%</b>	<b>+19</b> pt
賃料増額 <b>182</b> 百万円	<b>+35</b> 百万円
増額率 <b>15.2%</b>	<b>+2.3</b> pt
平均賃料 <b>21.6</b> 千円	<b>+0.7</b> 千円
賃料ギャップ △ <b>11%</b>	<b>+2.5</b> pt

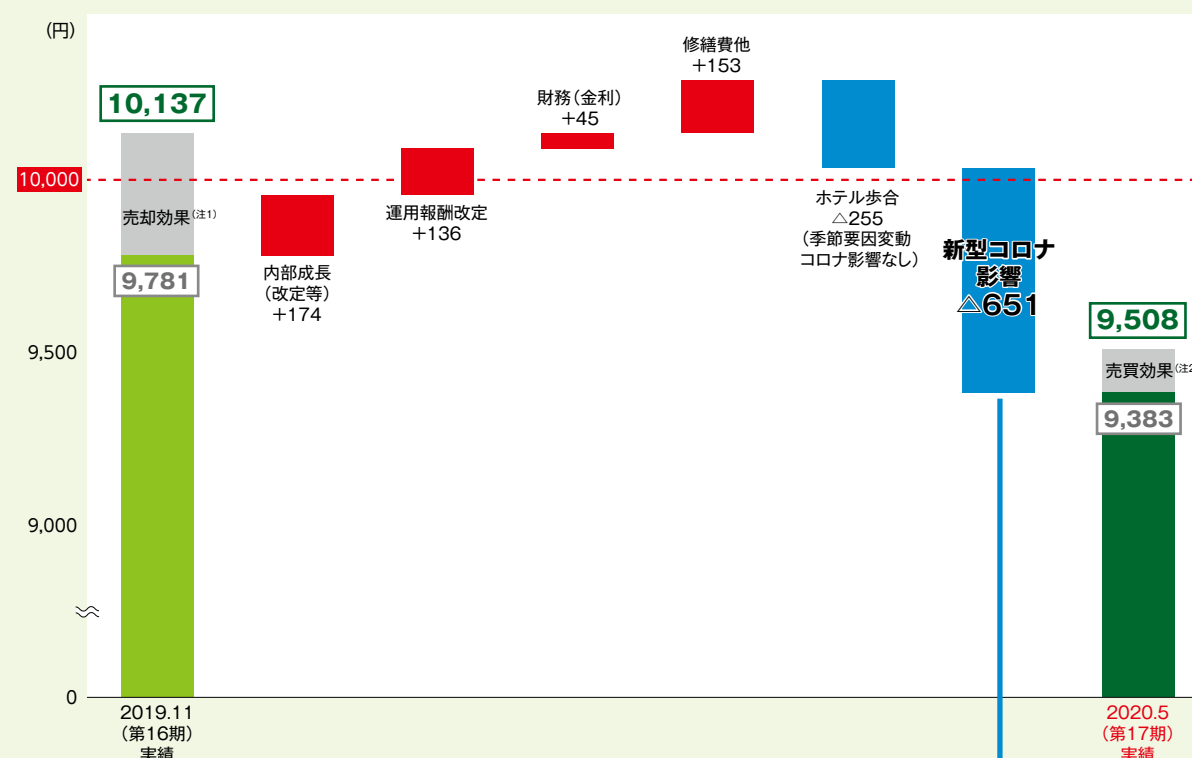
運用物件(20.5期末時点)	対前期末
物件数 <b>44</b> 物件	—
資産規模 <b>5,092</b> 億円	<b>+102</b> 億円
重点投資対象資産(UR+TO)比率 <b>79.7%</b>	<b>+0.4</b> pt
鑑定評価額 <b>6,056</b> 億円	<b>+114</b> 億円
含み益 <b>994</b> 億円	<b>+17</b> 億円

財務(20.5期末時点)	対前期末
有利子負債残高 <b>2,443</b> 億円	<b>+100</b> 億円
LTV(簿価) <b>46.5%</b>	<b>+1.0</b> pt
平均残存年数 <b>4.4</b> 年	△ <b>0.3</b> 年
平均金利 <b>0.55%</b>	△ <b>0.02</b> pt
コミットメントライン <b>210</b> 億円	—

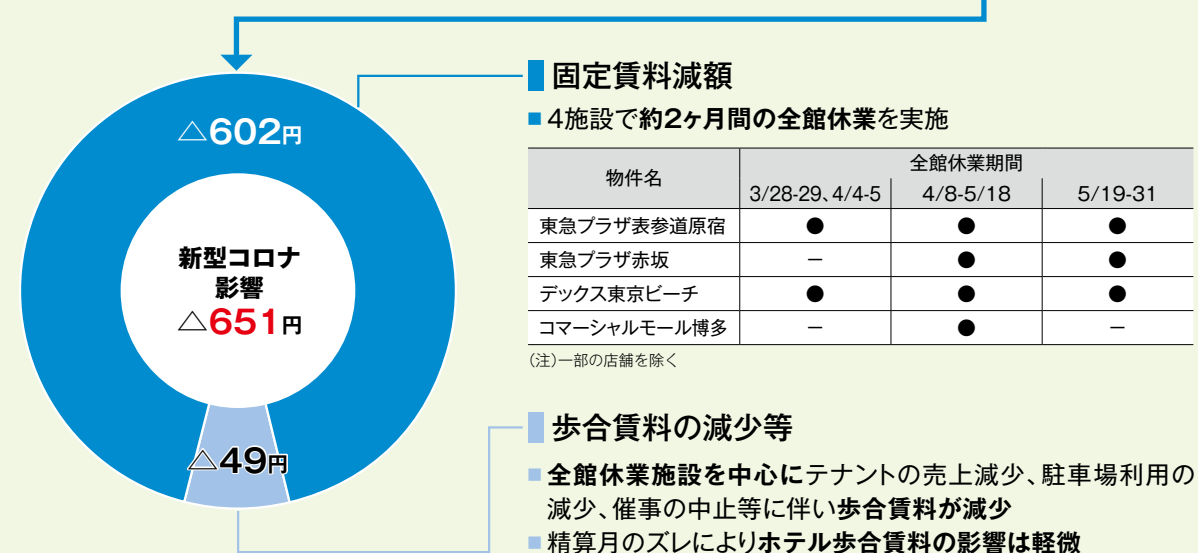
(注1)「恵比寿プライムスクエア」の取得と「A-PLACE新橋駅前」の譲渡を指す  
 (注2)オフィス内部成長は、東京オフィス(TO)及びアクティビア・アカウント(AA)のオフィス全体で集計。賃料増額は従前従後の賃料差額を期当たり換算して表示

## 2 2020年5月期(第17期)のDPUサマリー

- オフィスの賃料増額を中心とした内部成長等により運営は順調に推移し、巡航DPU1万円が視野に入中、新型コロナウイルス感染症が日本国内でも拡大、本投資法人の一部の運営型商業施設では全館休業及び固定賃料の減額を実施



(注1)売却効果とは、2019年6月3日(第16期)付で準共有持分50%を譲渡した「A-FLAG赤坂」の売却益等であり、DPU換算356円相当額を計上  
 (注2)売買効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の売却益及び逸失利益等を相殺した数値であり、DPU換算125円相当額を計上

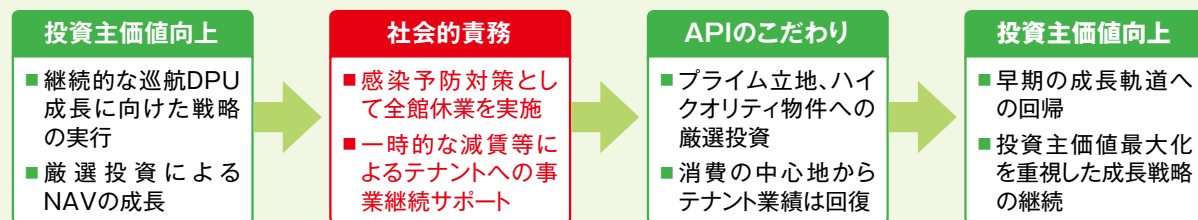


- 歩合賃料の減少等
  - 全館休業施設を中心にテナントの売上減少、駐車場利用の減少、催事の中止等に伴い歩合賃料が減少
  - 精算月のズレによりホテル歩合賃料の影響は軽微



### 3 APIの成長サイクル

- 「緊急事態宣言」を受けて、**感染予防対策**とそれに伴う**テナント補償**を実施
- 好立地・ハイクオリティ**を強みとするAPIにとって、**中長期的な視点でテナントの事業継続をサポート**することが**成長軌道回帰への最善策**と判断



#### 社会的責務を果たす意義

- 目先にこだわった柔軟性に欠ける運用による空室率の上昇を避け、テナントとの信頼関係を強化する
- APIの強みを活かし、早期に業績回復フェーズへ移行するため、テナントを守り稼働率の安定を図る

2020年5月期～2021年5月期は「非常時」と位置づけ、ESGの観点からもテナント対応を丁寧に実施することにより、**成長軌道への回帰**に取り組む

### 4 今後の成長戦略

#### 新たな取組 非常時の テナント対応

- Action1は19.11期内部成長実績及び資産入替実施により巡航DPU1万円に向けた取り組み完了
- 成長軌道への回帰に向けた重要なステップとして、テナントの事業継続をサポートし、APIとして社会的責務を果たす

#### Action2 オフィス 内部成長

- 短期的には増額交渉に影響あるが、**オフィスの役割の変化**により、立地の重要性は増すと考えており、**APIにとってチャンス**
- 安易な条件交渉を回避し、賃料ギャップを活用した**テナント入替**により内部成長を継続

#### Action3 商業テナント 入替

- APIの商業施設の優位性が活きる**機会**と捉え、入替による増額戦略を継続
- 好立地物件を狙っているテナントはいるため、オリンピック延期など**外部環境の変化**を内部成長に活用する

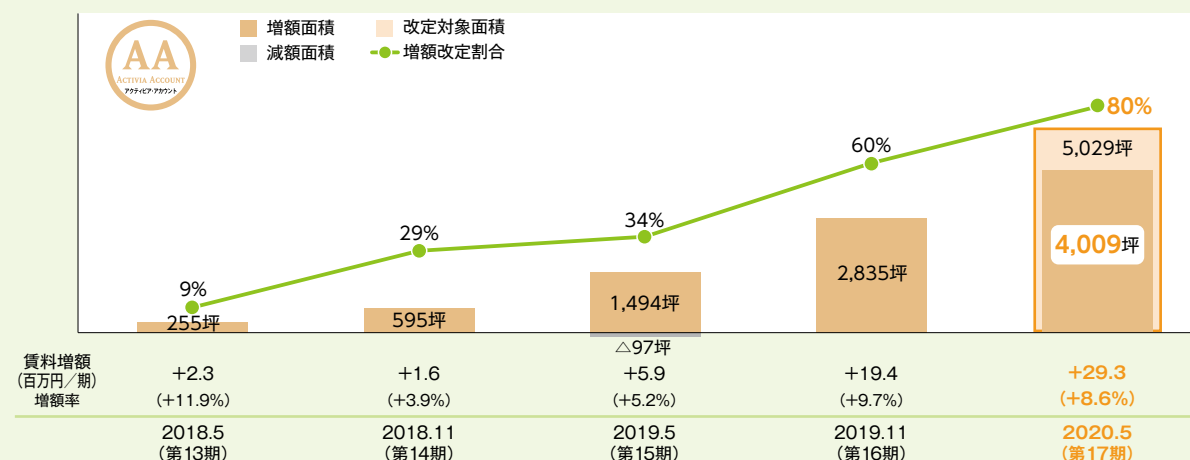
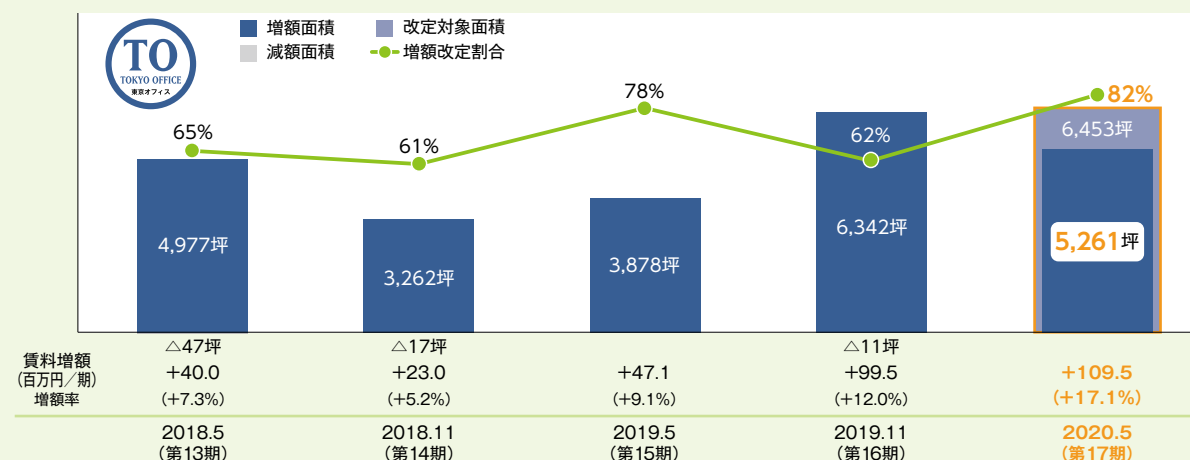
#### Action4 外部成長

- 資産規模拡大にこだわらない**外部成長戦略**の継続
- 資産入替を継続し、**広域渋谷圏及び品川・五反田エリアのオフィス取得機会**を狙う

### 5 オフィスの状況

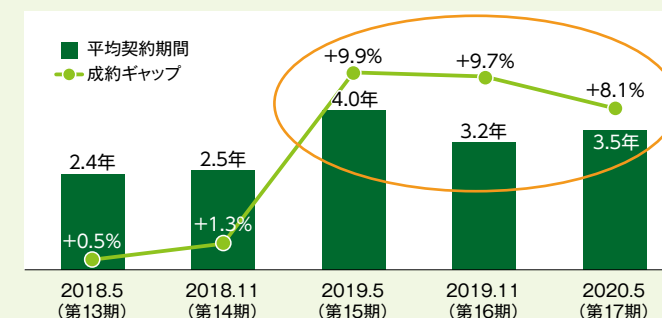
#### 1. 賃料改定の状況

- 2020年5月期(第17期)は、TOでは賃料増額及び増額率で、AAでは賃料増額及び増額面積で**過去最高**を記録
- **新型コロナウイルスの影響による企業業績悪化に注視しつつ**、テナントの状況やエリアを見極めながら引き続き**増額改定交渉を継続**



#### 2. テナント入替におけるAPIの戦略

- **高い物件競争力とリーシング強化**により、**マーケット賃料を上回る好条件の成約**が増加(高い成約ギャップ)
- 市況悪化に備え、通常より**長期の契約**を締結し**長期安定収益を確保**



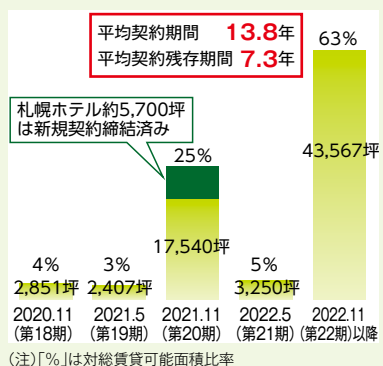
(注1) 成約ギャップは、実際の契約賃料とマーケット賃料とのギャップ  
(注2) 図表はTOの数値

# 6 商業施設の状況

## 1. APIの商業施設の特徴

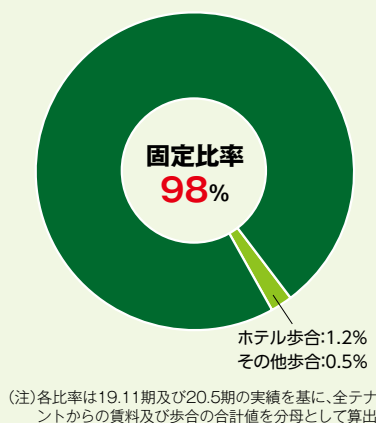
### マチュリティラダー

■ 一部大型テナントとの契約更新を控えるも、分散化された契約満了期間



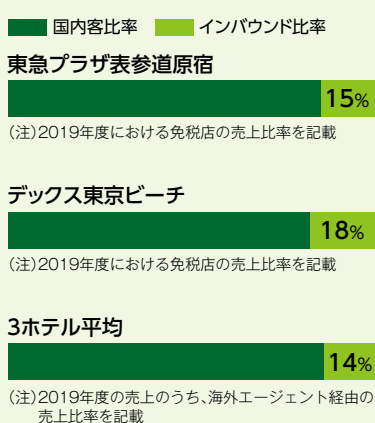
### 固定比率

■ ボラティリティが低い賃料形態



### インバウンド比率

■ 国内客中心の売上構成



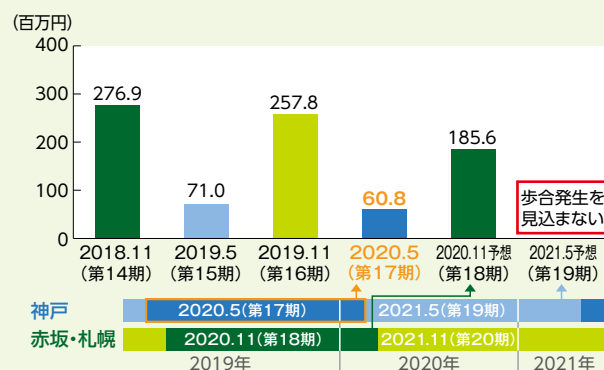
## 2. ホテルの状況

### 各ホテルの概要

物件名称	東急プラザ赤坂	A-FLAG札幌	神戸旧居留地25番館
ホテル名称 (オペレーター)	赤坂エクセルホテル東急 (東急ホテルズ)	札幌東急REIホテル (東急ホテルズ)	オリエンタルホテル (Plan・Do・See)
立地	「赤坂見附」駅徒歩1分	「すすきの」駅徒歩2分	「旧居留地・大丸前」駅徒歩5分
客室数	487室	575室	116室

### ホテル歩合賃料と計上時期

■ 20.5期、20.11期への新型コロナウイルスの影響は軽微、21.5期以降に本格化



### 新規契約締結(A-FLAG札幌)

■ 2021年11月(第20期)を契約開始月とする新規契約(契約期間約5年半)を、東急ホテルズとの間で2020年3月に締結



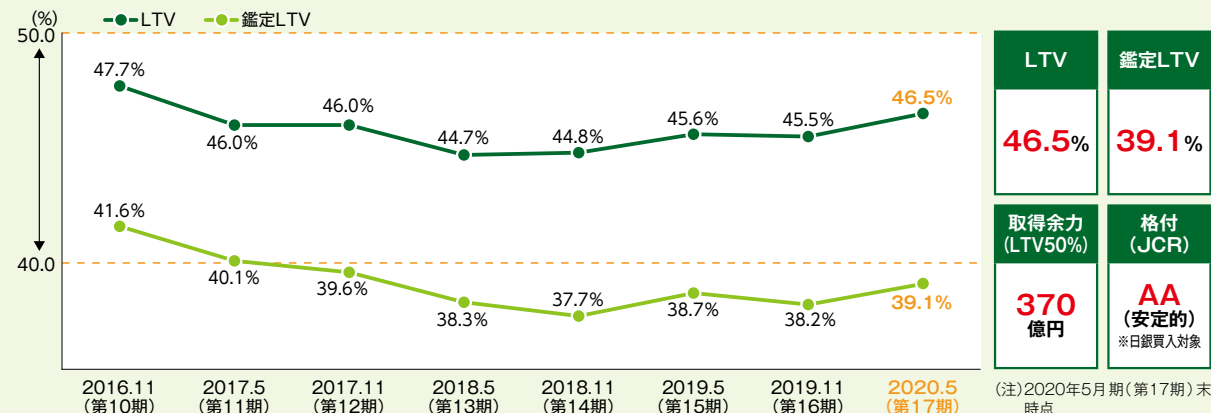
**【新規契約(賃料形態)の概要】**

①安定的な収入が見込める**固定賃料**  
②売上増加による成長を享受できる**歩合賃料**  
⇒①の増額により、収入の**ボラティリティを抑えるDPUマネジメント**を実現

# 7 財務の状況

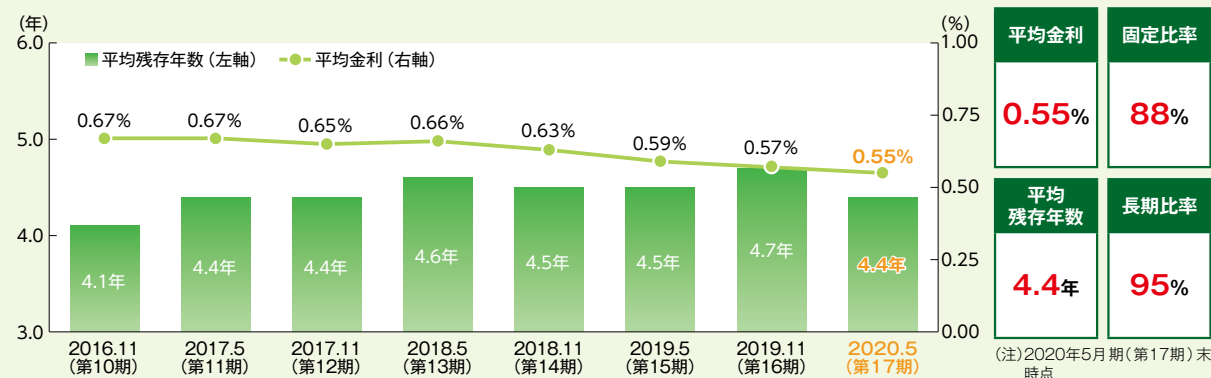
## LTVの推移

■ 20.5期(第17期)末時点のLTVは**46.5%**(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

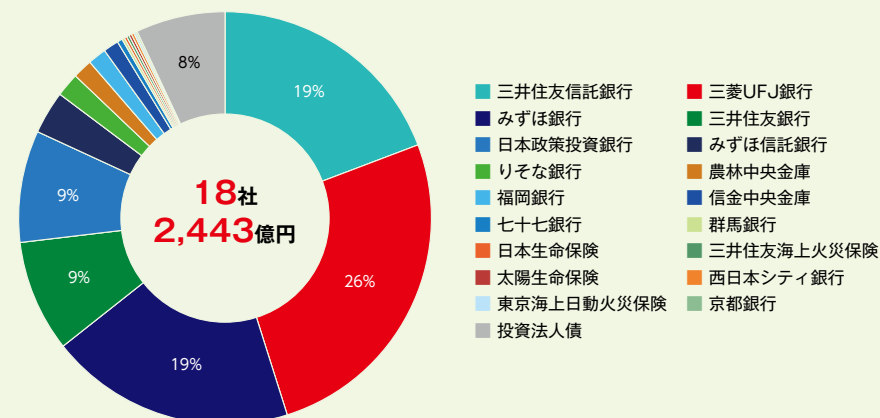


## 平均残存年数と平均金利の推移

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



## 借入先一覧



# 8 ESGの取り組み

## 1. 新型コロナウイルス感染拡大防止への対応策

### 個別物件における取り組み

商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業の徹底</li> <li>● 出入口の開放、外調機の最大出力等の館内換気</li> <li>● 館内での感染予防啓蒙ポスター等の掲出</li> <li>● 入口と出口の一方通行化 etc.</li> </ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業の徹底</li> <li>● 出入り業者への検温依頼、現場、常駐設備員の検温徹底</li> <li>● エレベーター等での立ち位置テープの設置 etc.</li> </ul>



### 運用会社における取り組み

■ 事業継続の観点から重要業務を特定し、十分な感染予防対策を実施

- 3月より在宅勤務を推奨し、オフィス業務コアタイムを短縮、従業員の安全性確保及び感染拡大防止にいち早く対応
- 4~5月まで原則在宅勤務、6月以降も勤務形態の柔軟化を促進し、出社を抑制
- 社員全員へのノートPC配布、ビデオ会議システム導入 etc.

## 2. 環境パフォーマンス改善の工事例

### UR-8 A-FLAG札幌

■ 消費電力削減効果のある空調機等の導入  
消費電力**49%**低減

### AA-2 icotなかもず

■ 再生骨材を使用したアスファルト舗装工事を実施

### UR-15 デックス東京ビーチ

■ 非常用発電機の運転時間延長を目的とした改修工事を実施(BCP対応)

### AA-7 大阪中之島ビル

■ 節水効果のあるトイレの導入により小便器**66%**、大便器**47%**の節水  
(19.11期: 10-11階、20.5期: 12-15階)

## 3. 環境認証評価(2020年5月末時点)

### GRESB認証リアルエステイト評価



### CASBEE不動産評価認証



S(★★★★★) 11物件  
A(★★★★) 12物件

### BELS評価認証



★★★★★ 3物件  
★★★★ 2物件  
★★★ 4物件  
★★ 1物件

### DBJ Green Building認証



★★★★★ 1物件

(注)icotなかもずはBELS評価認証において、コーナン棟は5つ星評価、銀行棟では1つ星評価を獲得しているため、ここでは5つ星の物件としてカウント

## 4. スポンサーグループとのセムボート性の強化

- 2020年5月にスポンサーは本投資法人の投資口を追加取得を公表し、**力強いサポート姿勢を改めて明確化**
- 本投資法人の投資主とのセムボート性が更に高まり、本投資法人の**中長期的な成長につながる強固なスポンサーサポート**が期待

	追加取得前	追加取得分	追加取得後
発行済投資口数	771,224口	—	771,224口
スポンサー保有口数	73,425口	7,712口	81,137口
スポンサー保有割合	9.5%	1.0%	10.5%

## 5. 「サステナブル調達方針」・「人権方針」の公表


- 東急不動産ホールディングスグループでは、ESG経営の強化やサステナブルな社会と成長の実現を目指し、「サステナブル調達方針」、「人権方針」を2020年1月に公表
- 本資産運用会社でも、東急不動産ホールディングスグループの一員として、当該方針を共有化しており、気候変動への対応など環境への配慮に取り組むとともに、人権を尊重した健全な経済・社会の発展に貢献していく




# 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



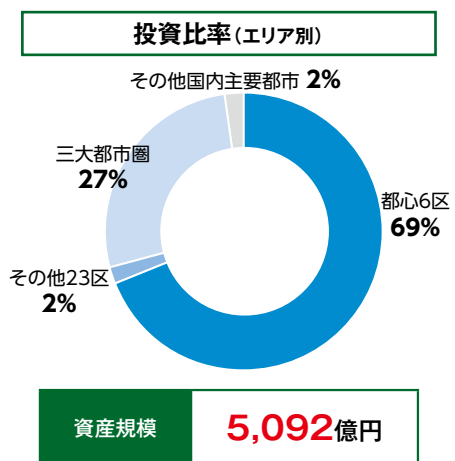
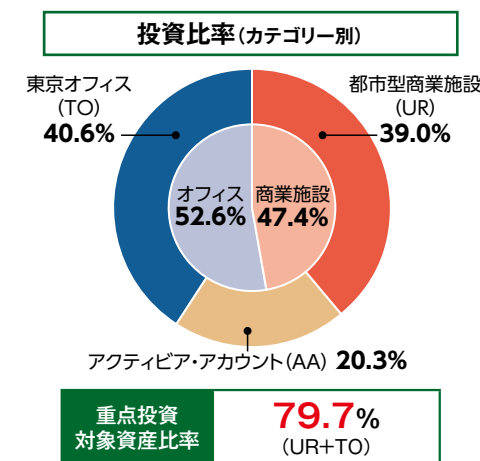
**東京オフィス**  
東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル



**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、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)

**70%以上**

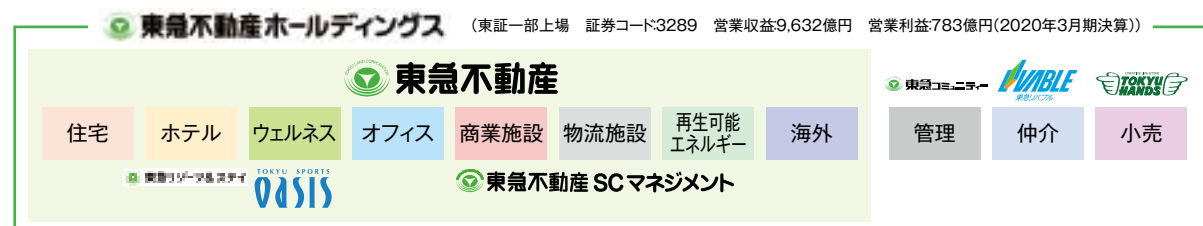


重点投資対象資産比率 **79.7%** (UR+TO)

資産規模 **5,092億円**

## 2. スポンサーグループのバリューチェーンの活用

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



# ポートフォリオ一覧

(2020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 <sup>2</sup> )	建築時期(注1)	稼働率	
UR	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注2)	東京都渋谷区神宮前	45,000	8.8%	4,918.44	2012年3月	99.6%	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	東京都千代田区永田町	11,450	2.2%	16,609.75	1969年9月	99.2%	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	1.7%	4,024.88	2008年8月	100.0%	
	UR-5	京都丸ビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	1.7%	21,616.04	2006年7月	100.0%	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中央区京町	21,330	4.2%	19,653.90	2010年1月	100.0%	
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西	4,410	0.9%	21,229.16	1980年5月	100.0%	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	1.3%	3,403.07	1988年6月	100.0%	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	13,350	2.6%	2,820.23	2007年11月	100.0%	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山	4,370	0.9%	2,656.53	1992年1月	100.0%	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山	4,700	0.9%	1,994.65	1998年12月	100.0%	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町	2,280	0.4%	2,579.08	1992年4月	100.0%	
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場	4,725	0.9%	2,538.13	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	2.5%	16,125.56	1996年6月 2000年11月(増築)	99.1%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	東京都中央区銀座	37,500	7.4%	1,130.04	-	100.0%	
	UR-17	キュープラザ原宿(注2)	東京都渋谷区神宮前	13,200	2.6%	3,378.49	2015年3月	100.0%	
	都市型商業施設				198,715	39.0%	124,677.95	-	99.8%
	TO	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	1.5%	7,342.60	1993年3月	100.0%
TO-2		A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	1.9%	7,950.49	1995年1月	100.0%	
TO-3		A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷	4,070	0.8%	3,106.17	2007年2月	100.0%	
TO-4		A-PLACE青山	東京都港区北青山	8,790	1.7%	7,303.69	1968年9月	100.0%	
TO-5		ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	4,540	0.9%	4,476.35	2004年7月	100.0%	
TO-6		田町スクエア(底地)(注3)	東京都港区芝	2,338	0.5%	1,287.96	-	100.0%	
TO-7		A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	0.8%	3,409.73	2011年10月	100.0%	
TO-8		A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.1%	5,054.19	1999年3月	100.0%	
TO-9		A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	1.1%	4,028.69	2012年2月	100.0%	
TO-10		A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	0.7%	2,986.36	1991年9月	100.0%	
TO-11		大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎	10,690	2.1%	7,193.28	2014年1月	100.0%	
TO-12		汐留ビルディング(注2)	東京都港区海岸	71,600	14.1%	28,136.05	2007年12月	100.0%	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東	7,072	1.4%	4,010.69	1992年1月	100.0%	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷	4,810	0.9%	3,010.53	1992年3月	100.0%	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田	7,280	1.4%	4,328.32	1993年11月	100.0%	
TO-16		A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	3.7%	14,658.98	1985年8月(本館) 1999年9月(別館)	100.0%	
TO-18		恵比寿プライムスクエア(注2)	東京都渋谷区広尾	30,700	6.0%	18,063.02	1997年1月	98.2%	
東京オフィス				206,900	40.6%	126,347.10	-	99.7%	
AA	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市潮江	12,000	2.4%	27,465.44	-	100.0%	
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町	8,500	1.7%	28,098.02	2007年6月	100.0%	
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口	2,710	0.5%	14,032.05	1998年7月	100.0%	
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市落合	2,840	0.6%	5,181.58	2006年3月	100.0%	
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	1.4%	9,314.90	2009年2月	100.0%	
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	11,100	2.2%	20,226.77	1984年3月	100.0%	
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.1%	6,209.79	2007年3月	100.0%	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢	4,820	0.9%	15,152.42	2014年6月	100.0%	
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町	19,000	3.7%	13,624.49	2010年1月	100.0%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	0.8%	9,710.91	1975年5月	98.3%	
	AA-12	コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町	6,100	1.2%	9,612.88	2005年11月	100.0%	
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋	19,800	3.9%	15,897.66	1986年4月	100.0%	
	アクティビア・アカウント				103,570	20.3%	174,526.91	-	99.9%
ポートフォリオ全体				509,185	100.0%	425,551.96	-	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。

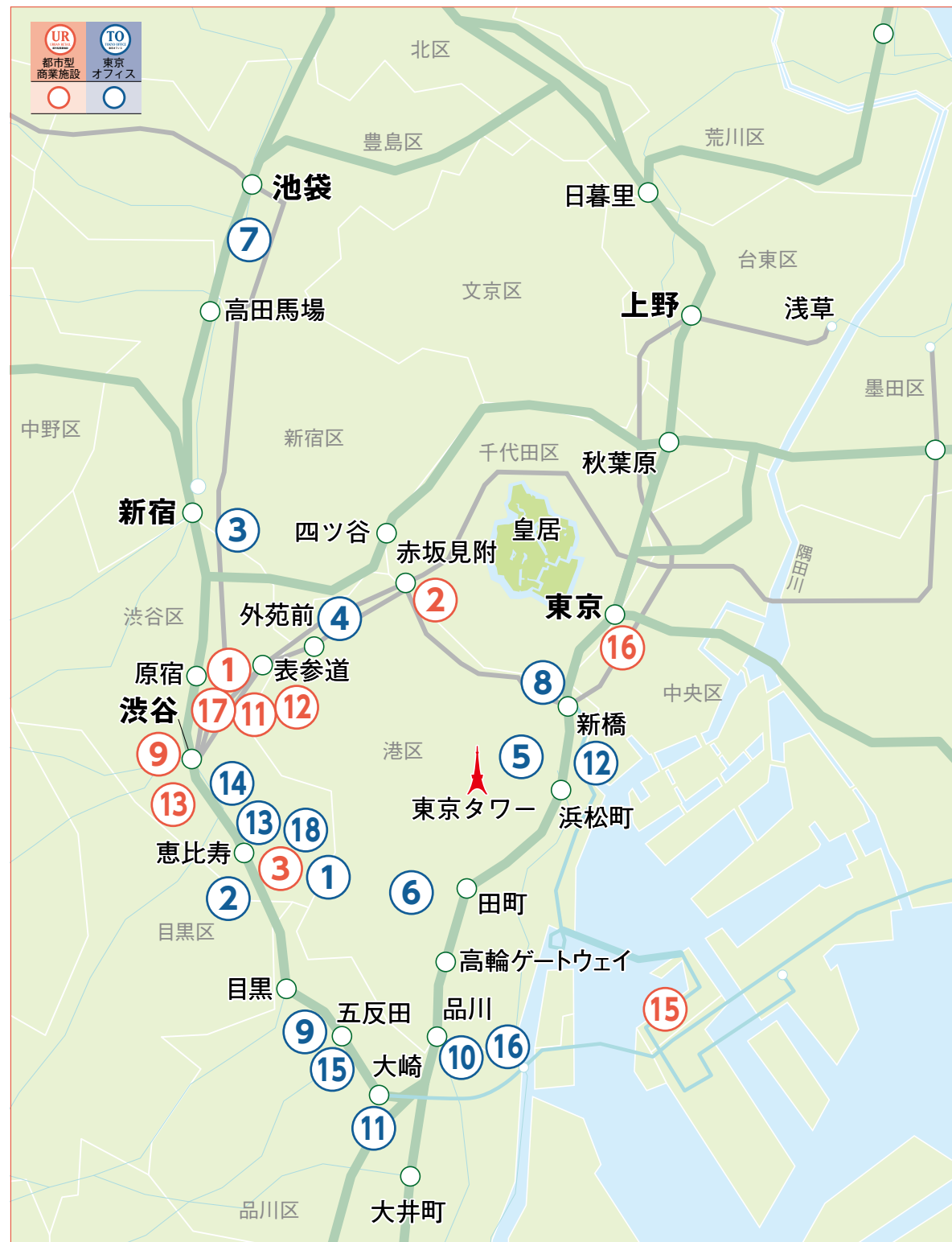
(注2)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

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



# ポートフォリオマップ

東京都心



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

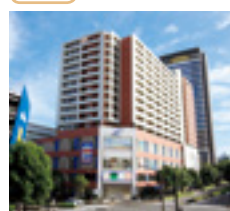
都心近郊



AA-4 icot溝の口



AA-5 icot多摩センター



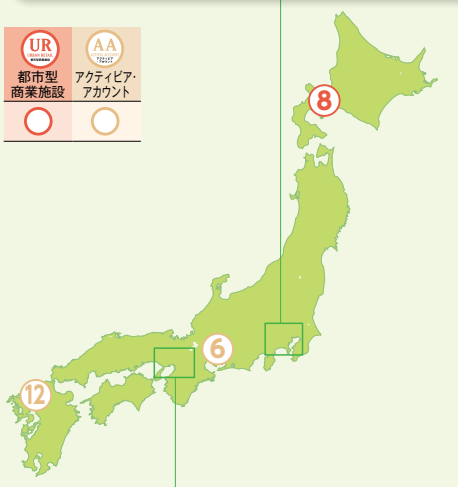
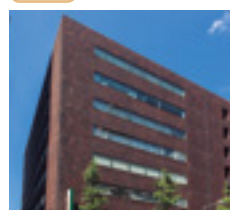
AA-8 icot大森



AA-9 マーケットスクエア相模原



AA-11 A-PLACE馬車道



関西



UR-5 京都烏丸パーキングビル



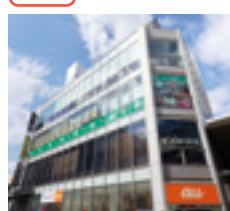
UR-7 神戸旧居留地25番館



UR-10 キュープラザ心斎橋



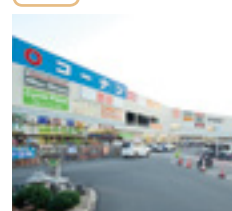
UR-14 A-FLAG北心斎橋



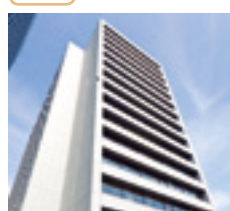
AA-1 あまがさきキューズモール(底地)



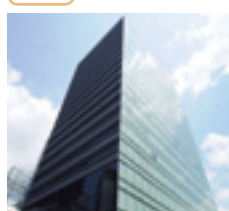
AA-2 icotなかもず



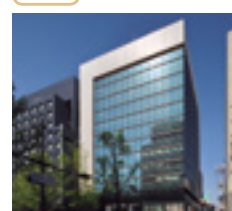
AA-7 大阪中之島ビル



AA-10 梅田ゲートタワー



AA-13 EDGE心斎橋



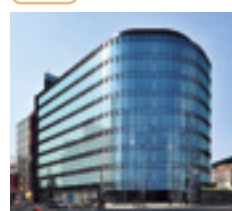
札幌

UR-8 A-FLAG札幌



名古屋

AA-6 A-PLACE金山



博多

AA-12 コマーシャルモール博多



# 投資法人の概要

## 仕組図



## 概要

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

## 沿革

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



## 1. 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業期間		自2017年12月1日 至2018年5月31日	自2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日	自2019年6月1日 至2019年11月30日	自2019年12月1日 至2020年5月31日
営業収益	(百万円)	13,327	13,815	14,843	15,542	14,984
うち賃貸事業収入	(百万円)	12,409	12,673	13,472	14,063	13,903
営業費用	(百万円)	5,855	6,268	6,243	6,862	6,778
うち賃貸事業費用	(百万円)	4,706	5,076	4,973	5,464	5,470
営業利益	(百万円)	7,471	7,546	8,599	8,680	8,206
経常利益	(百万円)	6,611	6,697	7,726	7,818	7,333
当期純利益	(百万円)	6,610	6,696	7,725	7,817	7,332
純資産額	(百万円)	223,777	223,842	256,085	256,198	255,700
(対前期比)	(%)	(7.3)	(0.0)	(14.4)	(0.0)	(△0.2)
総資産額	(百万円)	445,941	445,464	514,359	515,480	525,686
(対前期比)	(%)	(4.5)	(△0.1)	(15.5)	(0.2)	(2.0)
出資総額	(注4) (百万円)	217,091	217,091	248,370	248,370	248,370
発行済投資口の総口数	(口)	698,704	698,704	771,224	771,224	771,224
1口当たり純資産額	(円)	320,275	320,368	332,050	332,196	331,551
分配総額	(百万円)	6,611	6,696	7,725	7,817	7,332
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	9,493	9,584	10,118	10,136	9,507
1口当たり分配金額	(円)	9,462	9,584	10,017	10,137	9,508
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,462	9,584	10,003	10,137	9,504
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	14	-	4
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.5	1.5	1.6	1.5	1.4
自己資本利益率	(注2) (%)	3.1	3.0	3.2	3.1	2.9
自己資本比率	(%)	50.2	50.2	49.8	49.7	48.6
(対前期増減)	(%)	(1.3)	(-)	(△0.4)	(△0.1)	(△1.1)
配当性向	(注2) (%)	100.0	99.9	99.8	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	42	42	45	44	44
総賃貸可能面積	(注3) (㎡)	395,994.33	395,967.44	415,167.22	414,008.41	425,551.96
期末稼働率	(%)	99.8	99.9	99.5	99.8	99.8
当期減価償却額	(百万円)	1,234	1,267	1,294	1,298	1,334
当期資本的支出額	(百万円)	1,077	352	413	640	702
賃貸NOI	(注2) (百万円)	9,855	10,006	10,827	11,034	10,704

(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13期696,324口、第14期698,704口、第15期763,508口、第16期771,224口、第17期771,224口)で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

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

「自己資本比率」 期末純資産額/期末総資産額×100

「配当性向」 分配総額(利益超過分配金を含まない)/当期純利益×100(小数点第1位未満を切り捨てて表示しています)

「賃貸NOI」 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-賃貸事業費用)+当期減価償却費+当期固定資産除却損

(注3) 「総賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、決算日時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、決算日時点における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「キュープラザ原宿」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、35%、60%、30%及び51%)に相当する数値に基づき記載しています。

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

### 2 当期の資産の運用の経過

#### ① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期(2020年5月期)においては、「恵比寿プライムスクエア(51%準共有持分)」を取得したことに加え、「A-PLACE新橋駅前」の信託受益権を譲渡しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は44物件(取得価格合計509,185百万円)となりました。

#### ② 投資環境と運用実績

当期前半までの日本経済は、輸出や生産において依然弱含みがみられるものの、雇用・所得環境の改善を背景に概ね緩やかな回復傾向が続きました。しかし、2020年2月以降新型コロナウイルス感染症が拡大するにつれ、自粛要請等による急速な景気悪化により、先行きは不透明な状況となっています。

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」によると、消費マインドは急速に悪化している一方、足元では消費者態度指数にやや下げ止まりの動きがみられます。また、インバウンド需要については、日本政府観光局公表の訪日外国人客数が2020年4月に引き続き2020年5月も単月で過去最低となるなど、新型コロナウイルス感染症の拡大による各国政府の渡航・入国制限措置の影響が出ています。

賃貸オフィス市場については、都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)を中心に稼働率、賃料水準ともに高い水準を維持しています。三鬼商事株式会社が公表した2020年5月末時点の都心5区の平均空室率は1.64%と、引き続き1%台を維持しています。また、賃料水準についても、平均賃料の上昇局面が77か月連続と過去最長を更新しており、上昇基調が続いています。また、東京以外の主要都市においても、平均空室率は低位で推移しており、賃料水準も緩やかな上昇傾向を維持しています。

J-REIT市場は、引き続き低水準な金利環境や好調な不動産市況を背景に、資産規模は拡大を続けていきましたが、新型コロナウイルス感染症拡大による業績懸念等により、東証REIT指数が一時大幅に下落するなど不安定な状況となっています。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2020年1月10日に「恵比寿プライムスクエア(51%準共有持分)」(取得価格30,700百万円)を信託財産とする信託受益権を取得し、2020年3月19日に「A-PLACE新橋駅前」(譲渡価格21,000百万円)を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は44物件(取得価格合計509,185百万円)、総賃貸可能面積は425,551.96㎡(128,727坪)となりました。また、当期末時点の稼働率は99.8%となっています。

#### ③ サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進してまいりました。これらの取り組みを踏まえ、本投資法人の資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社は、持続可能(サステナブル)な社会の発展に貢献するという考え方を明文化した「サステナビリティ方針」を制定し、2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ(重要課題)として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化いたしました。この一環として、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては「デックス東京ビーチ」・「icot摩センター」・「大阪中之島ビル」・「icot大森」・「EDGE心斎橋」の共用部の一部、「A-FLAG骨董通り」・「A-PLACE渋谷金王」・「A-PLACE五反田駅前」・「A-PLACE品川東」・「恵比寿プライムスクエア」・「A-PLACE馬車道」・「EDGE心斎橋」の専有部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、「A-FLAG札幌」で消費電力削減効果のある空調機・エレベーターの導入、「icotなかもず」で再生骨材を採用したアスファルト舗装工事、「大阪中之島ビル」で節水タイプの機器を採用したトイレ更新工事を行っております。

## I 資産運用報告

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、CASBEE-不動産を「キューブラザ心斎橋(A)」「A-FLAG美術館通り(S)」2物件で取得、BELS認証を「icotなかもず(コーナン棟★★★★★、銀行棟★)」1物件で取得いたしました。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は26物件、延床面積ベースで55.7%(2020年5月31日現在)となりました。

さらに、恵比寿プライムスクエアでは、テナントと協力し共用部の一部照明を一定時間消灯してEARTH HOURへ参加し、ESG意識向上の契機としています。また、大阪中之島ビルで、周辺ビルと協力し、周辺企業やその家族が笑顔の絵を描いた果実袋にLEDを包み、敷地内の木に装飾する「ひかりの実」プロジェクトの実施や、汐留ビルディングで汐留マルシェを開催するなど、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。

### ④ 資金調達概要

当期においては、前記1物件の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31,000百万円の資金の借入れを行い、前記1物件の不動産信託受益権の譲渡により21,000百万円の返済を行いました。また、返済期日が到来した借入金及び投資法人債の返済等のため、合計18,298百万円の借入れを行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は244,348百万円(借入金227,348百万円、投資法人債17,000百万円)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46.5%、長期比率95.5%、固定金利比率88.1%となりました。

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

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

### ⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益14,984百万円、営業利益8,206百万円、経常利益7,333百万円、当期純利益7,332百万円となりました。

分配金については、本投資法人の定める分配方針(規約第35条)に従い、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,329,712,896円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失3,443,618円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される3,084,896円を一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,508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)

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	
2017年12月13日	公募増資	31,090	696,304	13,793	216,026	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	2,400	698,704	1,064	217,091	(注14)
2018年12月19日	公募増資	67,320	766,024	29,036	246,127	(注15)
2019年1月7日	第三者割当増資	5,200	771,224	2,242	248,370	(注16)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて東急不動産株式会社の出資により本投資法人が設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格460,000円(発行価額445,050円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注3) 1口当たり発行価格445,050円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注4) 1口当たり発行価格782,925円(発行価額757,229円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注5) 1口当たり発行価格757,229円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注6) 1口当たり発行価格979,020円(発行価額948,051円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注7) 1口当たり発行価格948,051円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注8) 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合をもって投資口の分割を行いました。  
(注9) 1口当たり発行価格472,360円(発行価額457,418円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注10) 1口当たり発行価格457,418円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注11) 1口当たり発行価格483,326円(発行価額468,283円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注12) 1口当たり発行価格468,283円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注13) 1口当たり発行価格458,150円(発行価額443,657円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注14) 1口当たり発行価格443,657円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注15) 1口当たり発行価格445,410円(発行価額431,320円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注16) 1口当たり発行価格431,320円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注17) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業期間	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
最高	499,500円	518,000円	492,500円	589,000円	582,000円
最低	448,000円	466,000円	432,000円	461,000円	227,400円

### ④ 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,329,712,896円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失3,443,618円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される3,084,896円を一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,508円となりました。

期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業期間	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
当期末処分利益総額	6,611,254千円	6,696,690千円	7,726,143千円	7,829,267千円	7,333,243千円
利益留保額	117千円	311千円	11,589千円	572千円	3,530千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)	7,725,350千円 (10,017円)	7,817,897千円 (10,137円)	7,332,797千円 (9,508円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)	7,714,553千円 (10,003円)	7,817,897千円 (10,137円)	7,329,712千円 (9,504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)	10,797千円 (14円)	-千円 (-円)	3,084千円 (4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)	10,797千円 (14円)	-千円 (-円)	3,084千円 (4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)



## I 資産運用報告

### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等対策特別措置法(平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。)第32条第1項に基づく新型インフルエンザ等緊急事態宣言(以下、「緊急事態宣言」といいます。)は、2020年5月25日に全ての都道府県において解除されましたが、緊急事態宣言期間中を含む新型コロナウイルス感染症拡大防止のための営業自粛等による影響は依然として残っており、今後の日本経済は、感染症再拡大の懸念に加え、国内の企業業績や雇用・所得環境等の経済動向に十分留意する必要があると考えています。また、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延による世界経済の下振れリスク等にも注視が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、底堅い状況が継続するものと考えていますが、緊急事態宣言中をはじめ外出自粛によりテレワークなど働き方の多様化は加速したものと見られ、今後、新型コロナウイルス感染症の影響を見極める必要があります。商業施設を取り巻く環境については、足もとで消費マインドに持ち直しの動きが見られるものの、訪日外国人客数の減少等の新型コロナウイルス感染症の影響により当面厳しい状況が続くと考えています。J-REIT市場は、短期的には新型コロナウイルス感染症の動向次第で値動きの荒い展開が続くと想定される一方、低金利の状態が継続する環境下においては、J-REITの業績の安定性及び相対的に高い配当利回り等を背景に、長期的な資金流入が期待できると考えられます。

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、厳選投資によるポートフォリオの強みを活かした内部成長の追求と投資主価値向上を目指します。

#### ① 基本方針

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

#### ② 外部成長戦略

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

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

#### ③ 内部成長戦略

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

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

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

#### ④ 財務戦略

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

### 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2. 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第13期 2018年5月31日	第14期 2018年11月30日	第15期 2019年5月31日	第16期 2019年11月30日	第17期 2020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)	698,704	698,704	771,224	771,224	771,224
出資総額(注)(百万円)	217,091	217,091	248,370	248,370	248,370
投資主数(人)	7,162	6,910	7,680	6,914	7,758

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

### 2 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	168,340	21.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	113,039	14.65
東急不動産株式会社	73,425	9.52
野村信託銀行株式会社(投信口)	35,601	4.61
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	22,348	2.89
みずほ証券株式会社	19,966	2.58
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)	16,896	2.19
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,492	1.49
SMBC日興証券株式会社	10,334	1.33
ザバンクオブニューヨークメロン 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	9,230	1.19
合計	480,671	62.32

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

### 3 役員等に関する事項

#### ① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	佐藤 一志	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 アクティビア運用本部長	—
監督役員 (注1)	山田 洋之助 有賀 美典	山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー 公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長	3,300
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	11,600 (注2)

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

#### ② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

### 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

## 3. 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	分類	第16期 2019年11月30日		第17期 2020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	—	—	—	—
	アクティブ・アカウント	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	都市型商業施設	198,881	38.6	198,791	37.8
	東京オフィス	195,101	37.8	204,916	39.0
	アクティブ・アカウント	102,648	19.9	102,563	19.5
	小計	496,631	96.3	506,272	96.3
不動産等計		496,631	96.3	506,272	96.3
預金・その他資産		18,849	3.7	19,414	3.7
資産総額計(注2)		515,480 (496,631)	100.0 (96.3)	525,686 (506,272)	100.0 (96.3)

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

(注2) 「資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また、括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

### 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
汐留ビルディング(注4)	70,755	28,136.05	28,136.05	100.0	10.4	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,666	4,918.44	4,899.86	99.6	5.2	商業施設
東急プラザ銀座(底地)(注4)	37,895	1,130.04	1,130.04	100.0	3.9	商業施設
恵比寿プライムスクエア(注4)	31,062	18,063.02	17,738.37	98.2	4.5	オフィスビル
神戸旧居留地25番館	20,437	19,653.90	19,653.90	100.0	5.2	商業施設
EDGE心斎橋	19,985	15,897.66	15,897.66	100.0	3.5	オフィスビル
梅田ゲートタワー	19,236	13,624.49	13,624.49	100.0	3.2	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,806	14,658.98	14,658.98	100.0	3.6	オフィスビル
キューブラザ心斎橋	13,412	2,820.23	2,820.23	100.0	2.4	商業施設
キューブラザ原宿(注4)	13,324	3,378.49	3,378.49	100.0	1.6	商業施設
合計	289,583	122,281.30	121,938.07	99.7	43.5	

(注1) 「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2020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、2020年5月31日現在における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2020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、2020年5月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「汐留ビルディング」、「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ銀座(底地)」、「恵比寿プライムスクエア」及び「キューブラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%、75%、30%、51%及び60%)に相当する数値を記載しています。

### 3 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
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	4,918.44	62,775	44,666
東急プラザ赤坂(注4)	東京都千代田区永田町二丁目14番3号	信託受益権	16,609.75	15,100	11,639
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	11,800	8,196
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	10,700	8,688
神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中央区京町25番地	信託受益権	19,653.90	27,300	20,437
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	7,720	4,909
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	7,920	6,338
キューブラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場一丁目1番10号	信託受益権	2,820.23	14,700	13,412
A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山五丁目4番40号	信託受益権	2,656.53	4,840	4,395
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	4,723
A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町11番6号	信託受益権	2,579.08	2,400	2,411
A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号	信託受益権	2,538.13	4,760	4,833
デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,125.56	12,691	12,919
東急プラザ銀座(底地)(注4)	東京都中央区銀座五丁目2番1号	信託受益権	1,130.04	39,000	37,895
キューブラザ原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	3,378.49	13,300	13,324
小計			124,677.95	239,866	198,791
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	11,700	7,168
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	15,300	9,334
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	4,980	3,861
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	10,300	8,567
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	6,410	4,184
田町スクエア(底地)	東京都港区芝五丁目26番24号	信託受益権	1,287.96	2,840	2,362
A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋一丁目16番22号	信託受益権	3,409.73	5,560	3,695
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	5,795
A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田二丁目27番3号	信託受益権	4,028.69	7,970	5,449
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	6,030	3,771
大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,500	10,568
汐留ビルディング(注4)	東京都港区海岸一丁目2番20号	信託受益権	28,136.05	77,700	70,755
A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目13番11号	信託受益権	4,010.69	7,720	7,048
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	4,935
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	4,328.32	7,870	7,547
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	21,000	18,806
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	18,063.02	31,200	31,062
小計			126,347.10	244,140	204,916
あまがさきキューズモール(底地)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号	信託受益権	27,465.44	14,200	12,113
icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	10,800	8,034
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	2,604
icot多摩センター	東京都多摩市落合一丁目35番	信託受益権	5,181.58	4,000	2,596
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	8,770	6,231
大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号	信託受益権	20,226.77	16,300	11,122
icot大森	東京都大田区大森北一丁目8番2号	信託受益権	6,209.79 (注5)	6,870	5,711
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	4,638
梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町1番9号	信託受益権	13,624.49	21,400	19,236
A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,710.91	4,740	3,976
コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号	信託受益権	9,612.88	6,290	6,313
EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	信託受益権	15,897.66	20,000	19,985
小計			174,526.91	121,620	102,563
合計			425,551.96	605,626	506,272

(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、2020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、2020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、2020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、2020年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

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



# I 資産運用報告

本投資法人が保有する運用不動産ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第16期(2019.6.1~2019.11.30)				第17期(2019.12.1~2020.5.31)			
	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)	35	100.0	1,115	7.3	34	99.6	775	5.2
東急プラザ赤坂(注4)	95	99.9	667	4.4	93	99.2	575	3.9
キュープラザ恵比寿	4	100.0	277	1.8	4	100.0	268	1.8
京都丸の内パークビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG赤坂(注4)	-	-	1	0.0	-	-	-	-
神戸旧居留地25番館	7	100.0	743	4.9	7	100.0	774	5.2
A-FLAG札幌	16	99.6	636	4.2	17	100.0	412	2.8
A-FLAG渋谷	2	100.0	220	1.4	2	100.0	217	1.5
キュープラザ心齋橋	6	100.0	358	2.4	6	100.0	351	2.4
A-FLAG骨董通り	7	100.0	124	0.8	8	100.0	125	0.8
A-FLAG美術館通り	4	100.0	128	0.8	4	100.0	125	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	105	0.7	5	100.0	99	0.7
デックス東京ビーチ(注4)	81	99.2	620	4.1	80	99.1	447	3.0
東急プラザ銀座(底地)(注4)	1	100.0	571	3.8	1	100.0	571	3.9
キュープラザ原宿(注4)	16	100.0	243	1.6	16	100.0	241	1.6
小計	282	99.8	-	-	280	99.8	-	-
東急不動産恵比寿ビル	12	100.0	339	2.2	12	100.0	342	2.3
A-PLACE恵比寿南	11	100.0	389	2.6	10	100.0	388	2.6
A-PLACE代々木	3	100.0	135	0.9	3	100.0	136	0.9
A-PLACE青山	8	100.0	315	2.1	8	100.0	309	2.1
ルオーゴ汐留	7	100.0	182	1.2	7	100.0	183	1.2
田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.4	1	100.0	62	0.4
A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE新橋	10	100.0	206	1.4	10	100.0	200	1.4
A-PLACE五反田	11	100.0	193	1.3	11	100.0	197	1.3
A-PLACE品川	8	100.0	129	0.9	8	100.0	136	0.9
大崎ウィズタワー	5	100.0	354	2.3	5	100.0	345	2.3
汐留ビルディング(注4)	38	99.7	1,568	10.3	40	100.0	1,539	10.4
A-PLACE恵比寿東	8	100.0	176	1.2	7	100.0	185	1.2
A-PLACE渋谷金王	4	100.0	117	0.8	4	100.0	144	1.0
A-PLACE五反田駅前	10	100.0	190	1.3	12	100.0	187	1.3
A-PLACE品川東	9	100.0	534	3.5	8	100.0	540	3.6
A-PLACE新橋駅前	6	100.0	400	2.6	-	-	238	1.6
恵比寿プライムスクエア(注4)	-	-	-	-	107	98.2	669	4.5
小計	152	99.9	-	-	254	99.7	-	-
あまがさきキーズモール(底地)	1	100.0	356	2.3	1	100.0	356	2.4
icotなかもず	2	100.0	310	2.0	2	100.0	310	2.1
icot溝の口	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
icot多摩センター	9	100.0	146	1.0	10	100.0	143	1.0
A-PLACE金山	21	100.0	294	1.9	21	100.0	295	2.0
大阪中之島ビル	40	100.0	544	3.6	39	100.0	543	3.7
icot大森	8	100.0	234	1.5	8	100.0	224	1.5
マーケットスクエア相模原	3	100.0	(注5)	(注5)	3	100.0	(注5)	(注5)
梅田ゲートタワー	15	100.0	475	3.1	15	100.0	471	3.2
A-PLACE馬車道	34	100.0	185	1.2	36	98.3	183	1.2
コマースモール博多	18	95.0	220	1.4	19	100.0	162	1.1
EDGE心齋橋	23	100.0	487	3.2	22	100.0	521	3.5
小計	175	99.7	-	-	177	99.9	-	-
合計	609	99.8	15,199	100.0	711	99.8	14,840	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)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。また、「A-FLAG赤坂」は、2019年6月3日付で、「A-PLACE新橋駅前」は、2020年3月19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	△3,443
合計		30,140,000	30,140,000	△3,443

(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	既支出総額
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事(第1期)	自2020年11月 至2021年5月	160	-	-
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事(第2期)	自2021年6月 至2021年11月	160	-	-
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事(第1期)	自2021年3月 至2021年5月	150	-	-
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事(第2期)	自2021年9月 至2021年11月	150	-	-
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事(第1期)	自2021年4月 至2021年5月	136	-	-
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事(第2期)	自2021年10月 至2021年11月	136	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自2020年6月 至2021年5月	96	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(1・2号機)	自2020年5月 至2020年8月	94	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	3階シーサイドデッキ改修	自2021年5月 至2021年5月	80 (注)	-	-
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自2020年7月 至2021年5月	79	-	-
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	大規模修繕工事	自2019年12月 至2020年7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2020年11月 至2022年5月	64	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	LED化工事	自2020年7月 至2020年9月	49	-	-
EDGE心齋橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車装置保全(垂直循環)中間部 チェーンガイドレール取替等工事	自2019年12月 至2020年6月	31	-	-
A-PLACE品川東 (東京都港区)	LED化工事(第1期)	自2020年9月 至2020年11月	30	-	-
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	専有部空調室内外機修繕工事	自2020年7月 至2020年11月	30	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械警備更新	自2020年10月 至2020年11月	28	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	6階7階トイレ配管改修工事	自2020年7月 至2020年9月	28	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	8階9階トイレ配管改修工事	自2020年7月 至2020年9月	28	-	-
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調機整備(センサー類交換)	自2020年7月 至2020年11月	24	-	-
A-PLACE品川 (東京都港区)	機械警備システムリニューアル	自2020年10月 至2020年11月	18	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外壁修繕工事	自2020年11月 至2020年11月	17 (注)	-	-
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	LED化工事	自2020年6月 至2020年11月	17	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	住宅棟カローラメーカー更新	自2020年10月 至2020年11月	16 (注)	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	スプリンクラーポンプ・消火ポンプ盤 更新	自2020年7月 至2020年11月	15	-	-
A-PLACE品川東 (東京都港区)	ハロン消火設備更新工事	自2020年6月 至2020年9月	14	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調機整備	自2020年7月 至2020年8月	13	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	防災用ポンプ更新工事	自2020年7月 至2020年11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2期)	自2020年11月 至2020年11月	12 (注)	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調圧縮機交換 (6階8階9階共用部分)	自2020年6月 至2020年11月	12	-	-

# 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
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	二酸化炭素ポンベ容器弁等耐圧性能 試験(3棟兼用)	自 2020年 9月 至 2020年10月	11 (注)	-	-
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	ハロンボンベ容器弁交換	自 2020年10月 至 2020年11月	10	-	-
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	館内電子錠化工事	自 2020年11月 至 2020年11月	10	-	-
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	防犯カメラ増設	自 2020年11月 至 2020年11月	10	-	-

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

## 2 期中の資本的支出

当期末保有資産において、当期に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は702百万円であり、当期に費用処理された修繕費312百万円と合わせ1,014百万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)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(5・6号機)	自 2019年11月 至 2020年 2月	88
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(3・4号機)	自 2020年 3月 至 2020年 5月	85
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	外壁全面塗装更新工事	自 2020年 5月 至 2020年 5月	65
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	高層階雨水排水管及び給湯主管更新	自 2019年12月 至 2020年 4月	40
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	トイレ配管改修工事12~15階	自 2020年 2月 至 2020年 5月	37
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	タワー棟基準階空調機・制御装置	自 2020年 1月 至 2020年 3月	26 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	機械式駐車設備2号機改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 4月	23
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	2階小宴会場空調設備(GHP)増強工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	19
デックス東京ビーチ (東京都港区)	BCP対応及び発電機運転時間冗長化	自 2019年10月 至 2020年 3月	17 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エレベーター制御リニューアル工事(7号機)	自 2020年 3月 至 2020年 3月	14
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	B1階・B2階空調設備更新工事	自 2020年 1月 至 2020年 1月	14
A-PLACE青山 (東京都港区)	中央監視盤一部改修	自 2020年 2月 至 2020年 5月	13
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	コンデンサ計画更新工事	自 2019年12月 至 2020年 3月	11
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空気式自動制御設備更新・撤去工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	10
デックス東京ビーチ (東京都港区)	全館サインリニューアル工事	自 2019年12月 至 2019年12月	10 (注)
その他			222
合計			702

(注)「恵比寿プライムスクエア」及び「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(51%及び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16期		第17期	
	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	
(a)資産運用報酬(注)		1,249,529		1,104,664
(b)資産保管報酬		14,641		15,029
(c)一般事務委託報酬		37,874		36,852
(d)役員報酬		3,300		3,300
(e)その他費用		92,843		147,558
合計		1,398,189		1,307,404

(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17期:163,500千円)があります。

## 2 借入状況

2020年5月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要		
									借入先	
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月10日	2,000	-	0.18548%	2020年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
			2,000	-						
			1,000	-						
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月30日	-	1,600	0.20364%	2020年11月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証	
			-	1,600						
			-	800						
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月17日	-	666	0.35059%	2020年11月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証	
			-	666						
			-	666						
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月10日	-	2,000	0.19966%	2021年 1月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
			-	2,000						
			-	1,000						
合計		5,000	10,998							
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社		160	-	0.93846%	2020年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
										株式会社三菱UFJ銀行(注6)
	株式会社みずほ銀行	2014年 1月10日	160	-	0.93846%	2020年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
										株式会社三菱UFJ銀行
	株式会社三井住友銀行		80	-	0.93846%	2020年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
										株式会社日本政策投資銀行
	三井住友信託銀行株式会社		600	-	0.72546%	2020年 1月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
										株式会社三菱UFJ銀行(注6)
	株式会社みずほ銀行	2014年 7月 9日	600	-	0.72546%	2020年 1月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
										株式会社三菱UFJ銀行
	株式会社三井住友銀行		300	-	0.72546%	2020年 1月10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
	株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 農林中央金庫	2015年 3月31日	1,500	-	0.52500%	2020年 3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
										1,000
	三井住友信託銀行株式会社		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
										1,060
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
										1,060
	株式会社みずほ銀行	2013年12月19日	1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
										1,060
株式会社三菱UFJ銀行		530	530	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									530	530
株式会社日本政策投資銀行		530	530	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									530	530
三井住友信託銀行株式会社		1,340	1,340	1.07856%	2021年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									1,340	1,340
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,340	1,340	1.07856%	2021年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									1,340	1,340
株式会社みずほ銀行	2014年 1月10日	1,340	1,340	1.07856%	2021年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									1,340	1,340
株式会社三菱UFJ銀行		670	670	1.07856%	2021年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									670	670
株式会社日本政策投資銀行		670	670	1.07856%	2021年 1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									670	670
日本生命保険相互会社	2017年 3月31日	500	500	0.25000%	2021年 3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
									500	500
三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	2019年 1月10日	3,920	3,920	0.21696%	2021年 7月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
									3,920	3,920
									1,970	1,970
									1,970	1,970



# 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	1,970	1,970	0.36607%	2021年7月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		320	320					
	株式会社三菱UFJ銀行		640	640					
	株式会社みずほ銀行	2018年1月5日	320	320	0.41931%	2021年12月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		160	160					
	株式会社日本政策投資銀行		160	160					
	三井住友信託銀行株式会社		840	840	0.73690%	2022年1月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		840	840	0.73690%	2022年1月9日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年1月9日	840	840	0.73690%	2022年1月9日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		840	840	0.73690%	2022年1月9日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		420	420	0.73690%	2022年1月9日		(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		420	420	0.73690%	2022年1月9日		(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,420			期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年1月10日	-	1,420	0.20966%	2022年1月11日		(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	720				(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	720				(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年1月10日	-	720	0.31571%	2022年1月11日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年3月31日	2,000	2,000	0.68500%	2022年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫		500	500					
	東京海上日動火災保険株式会社	2017年3月31日	400	400	0.30630%	2022年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社七十七銀行		400	400						
三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行(注6)	2015年6月15日	1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日		(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日		(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日		(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		200	200	0.65691%	2022年6月15日		(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		200	200	0.65691%	2022年6月15日		(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	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		200	200	0.65691%	2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証		
株式会社三井住友銀行		100	100	0.65691%	2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証		
株式会社日本政策投資銀行		100	100	0.65691%	2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証		
三井住友信託銀行株式会社		1,560	1,560			期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2018年6月13日	1,560	1,560	0.44835%	2022年6月15日		(注4)	無担保 無保証	
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		620	620						
三井住友信託銀行株式会社		620	620						
株式会社みずほ銀行	2019年1月9日	620	620	0.38236%	2023年1月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		320	320						
株式会社三井住友銀行		320	320						
株式会社日本政策投資銀行		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	
三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行(注6)	2015年9月30日	1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,250	1,250	0.61330% (注5)	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		750	750			期限一括	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月30日	750	750	0.44804%	2023年3月30日		(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		750	750						
株式会社三菱UFJ銀行		375	375						
株式会社三井住友銀行		375	375						
株式会社日本政策投資銀行		375	375						

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)	三井住友信託銀行株式会社		800	800			2016年10月6日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600						
	株式会社みずほ銀行		800	800	0.38472%	2023年4月6日				
	株式会社三井住友銀行		400	400						
	株式会社日本政策投資銀行		400	400						
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500	1.06316%	2023年6月15日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	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	
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500	1.06316%	2023年6月15日		(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500	1.06316%	2023年6月15日		(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	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	
	株式会社日本政策投資銀行		625	625	0.75387%	2023年6月15日		(注3)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250			2017年6月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,500	2,500	0.46400%	2023年6月15日				
	株式会社みずほ銀行		1,250	1,250						
	太陽生命保険株式会社	2017年3月31日	500	500	0.35998%	2023年9月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	三井住友海上火災保険株式会社		500	500						
	株式会社りそな銀行	2020年3月31日	-	1,500	0.19436%	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	2020年3月31日	-	500	0.23436%	2023年9月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日	2016年1月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日				
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日					
株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日					
株式会社三井住友銀行		700	700	0.78362%	2024年1月12日					
株式会社日本政策投資銀行		700	700	0.78362%	2024年1月12日					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,420			2020年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		-	1,420	0.34459%	2024年1月12日					
株式会社三菱UFJ銀行		-	720							
株式会社三井住友銀行		-	720							
株式会社日本政策投資銀行		-	720							
みずほ信託銀行株式会社		2,000	2,000							
株式会社りそな銀行	2017年3月31日	1,500	1,500	0.41380%	2024年3月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
株式会社福岡銀行		1,000	1,000							
信金中央金庫		500	500							
農林中央金庫		500	500							
三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200	0.85377%	2024年6月17日					
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,200	1,200	0.85377%	2024年6月17日					
株式会社みずほ銀行	2015年12月16日	1,200	1,200	0.85377%	2024年6月17日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200	0.85377%	2024年6月17日		(注3)	無担保 無保証		
株式会社三井住友銀行		600	600	0.85377%	2024年6月17日		(注3)	無担保 無保証		
株式会社日本政策投資銀行		600	600	0.85377%	2024年6月17日	(注3)	無担保 無保証			
三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500			2016年6月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000	0.33150% (注5)	2024年6月17日					
株式会社みずほ銀行		1,500	1,500							
三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500	0.36900% (注5)	2024年12月13日	2016年6月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000							
株式会社みずほ銀行		1,500	1,500							
三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200			2016年9月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,400	2,400	0.54094%	2025年3月21日					
株式会社みずほ銀行		1,200	1,200							
株式会社三井住友銀行		600	600							
株式会社日本政策投資銀行		600	600							

# 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)	借入先	三井住友信託銀行株式会社	1,800	1,800	0.70169%	2025年9月16日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三菱UFJ銀行	3,600	3,600					
		株式会社みずほ銀行	1,800	1,800					
		株式会社三井住友銀行	900	900					
		株式会社日本政策投資銀行	900	900					
	2017年3月16日	みずほ信託銀行株式会社	440	440	0.46453%	2025年9月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社りそな銀行	440	440					
		株式会社福岡銀行	440	440					
		信金中央金庫	440	440					
		農林中央金庫	440	440					
	2018年3月16日	株式会社西日本シティ銀行	500	500	0.58630%	2025年9月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社京都銀行	300	300					
		三井住友信託銀行株式会社	500	500					
		株式会社みずほ銀行	500	500					
		株式会社三菱UFJ銀行	500	500					
	2018年3月30日	株式会社三井住友銀行	250	250	0.09313%	2026年2月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀行	250	250					
		みずほ信託銀行株式会社	1,500	1,500					
		信金中央金庫	1,500	1,500					
		三井住友信託銀行株式会社	2,100	2,100					
2016年9月21日	株式会社三菱UFJ銀行	4,200	4,200	0.61942%	2026年3月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2,100	2,100						
	株式会社三井住友銀行	1,050	1,050						
	株式会社日本政策投資銀行	1,050	1,050						
	株式会社三井住友銀行	6,000	6,000						
2016年12月13日	みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100	0.35765%	2026年9月7日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	1,100	1,100						
	株式会社福岡銀行	1,100	1,100						
	農林中央金庫	1,100	1,100						
	株式会社七十七銀行	600	600						
2017年6月13日	三井住友信託銀行株式会社	1,750	1,750	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,500	3,500						
	株式会社みずほ銀行	1,750	1,750						
	みずほ信託銀行株式会社	1,200	1,200						
	農林中央金庫	1,200	1,200						
2019年6月28日	三井住友信託銀行株式会社	780	780	0.23004%	2026年12月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,560	1,560						
	株式会社みずほ銀行	780	780						
	株式会社三井住友銀行	390	390						
	株式会社日本政策投資銀行	390	390						
2018年1月9日	三井住友信託銀行株式会社	—	950	0.70698%	2027年1月9日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	—	950						
	株式会社三菱UFJ銀行	—	950						
	株式会社三井住友銀行	—	475						
	株式会社日本政策投資銀行	—	475						
2020年1月10日	三井住友信託銀行株式会社	—	950	0.43349%	2027年1月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	—	950						
	株式会社三菱UFJ銀行	—	475						
	株式会社三井住友銀行	—	475						
	株式会社日本政策投資銀行	—	475						
2018年6月13日	三井住友信託銀行株式会社	2,200	2,200	0.73360%	2027年6月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2,200	2,200						
	株式会社三菱UFJ銀行	2,200	2,200						
	株式会社三井住友銀行	200	200						
	株式会社日本政策投資銀行	200	200						
2018年1月5日	三井住友信託銀行株式会社	320	320	0.74869%	2027年7月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	640	640						
	株式会社みずほ銀行	320	320						
	株式会社三井住友銀行	160	160						
	株式会社日本政策投資銀行	160	160						
2019年4月19日	三井住友信託銀行株式会社	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	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000						
	株式会社三井住友銀行	500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
2019年4月19日	株式会社日本政策投資銀行	500	500	0.58821%	2027年7月5日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社福岡銀行	—	1,000						
	農林中央金庫	—	500						
	三井住友信託銀行株式会社	3,210	3,210						
	株式会社みずほ銀行	3,210	3,210						
2020年3月31日	株式会社三菱UFJ銀行	1,610	1,610	0.28500%	2027年9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	1,610	1,610						
	三井住友信託銀行株式会社	3,210	3,210						
	株式会社みずほ銀行	1,610	1,610						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,610	1,610						
2019年1月10日	株式会社三井住友銀行	1,610	1,610	0.55800% (注5)	2028年1月11日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
2019年1月10日	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610	0.65264%	2028年1月11日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	1,610						

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)	借入先	三井住友信託銀行株式会社	1,165	1,165	0.56127%	2028年5月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	1,165	1,165					
		株式会社三菱UFJ銀行	590	590					
		株式会社三井住友銀行	590	590					
		株式会社日本政策投資銀行	590	590					
	2019年5月31日	三井住友信託銀行株式会社	420	420	0.49281%	2028年7月10日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	420	420					
		株式会社三菱UFJ銀行	420	420					
		株式会社三井住友銀行	220	220					
		株式会社日本政策投資銀行	220	220					
2019年7月9日	株式会社日本政策投資銀行	6,000	6,000	0.56511%	2028年12月13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	6,000	6,000						
合 計		206,350	216,350						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。  
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。  
(注4) 資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。  
(注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果も勘案した利率を記載しています。  
(注6) 2018年4月16日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付人の地位が、株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。  
(注7) 資金使途は、投資法人債の償還資金に充当するためです。

## 3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (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2回無担保投資法人債	2015年4月21日	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	—	0.001	2020年1月31日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.480	2027年2月2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.810	2032年2月2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2018年2月13日	1,000	1,000	0.160	2022年8月12日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第9回無担保投資法人債	2018年2月13日	1,000	1,000	1.050	2038年2月12日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年7月9日	5,000	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
合 計		23,000	17,000					

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

## 4 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 5 新投資口予約権

該当事項はありません。



# I 資産運用報告

## 6. 期中の売買状況

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

分類	資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額(百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
東京オフィス	信託受益権	恵比寿プライムスクエア(注2)	2020.1.10	30,700	-	-	-	
東京オフィス	信託受益権	A-PLACE新橋駅前(注3)	-	-	2020.3.19	21,000	20,787	143
合計			-	30,700	-	21,000	20,787	143

(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。)を記載しています。

(注2) 取得価額は準共有持分割合(51%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 上記のほかに「その他売却費用」68百万円があり、「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	恵比寿プライムスクエア(注2)	2020.1.10	30,700	31,000	JLL森井鑑定株式会社	2019.10.1
譲渡	A-PLACE新橋駅前	2020.3.19	21,000	20,200	大和不動産鑑定株式会社	2019.5.31

(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。)を記載しています。

(注2) 取得価額は準共有持分割合(51%)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	30,700百万円	21,000百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社ルーシュ	30,700百万円 (100.0%)	—百万円 (—%)
合同会社アスナロ	—百万円 (—%)	21,000百万円 (100.0%)
合計	30,700百万円 (100.0%)	21,000百万円 (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	451,204	株式会社東急コミュニティー	225,775	50.0
		東急不動産SCマネジメント株式会社	124,039	27.5
		東急不動産株式会社	60,821	13.5
		東急住宅リース株式会社	2,418	0.5
ビル・マネジメント報酬	753,291	株式会社東急コミュニティー	629,145	83.5
		株式会社東急コミュニティー	5,244	48.3
コンストラクション・マネジメント報酬	10,868	東急不動産SCマネジメント株式会社	3,664	33.7
		東急不動産株式会社	1,085	10.0
その他管理業務費	71,545	株式会社東急コミュニティー	7,101	9.9
		株式会社東急コミュニティー	88,517	15.5
その他賃貸事業費用	571,767	東急不動産SCマネジメント株式会社	1,133	0.2
		東急不動産株式会社	882	0.2
		ハンズラボ株式会社	727	0.1
		東急住宅リース株式会社	672	0.1
		株式会社東急Re・デザイン	671	0.1

(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	84,114千円
株式会社東急Re・デザイン	30,954千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	9,246千円
東急不動産株式会社	581千円

### 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
2020年5月26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2020年6月1日から2020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。

### 3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 5 その他

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

## II 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2019年11月30日	当 期 2020年5月31日
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	12,670,027	13,486,961
信託現金及び信託預金	3,515,426	3,269,588
営業未収入金	804,474	679,207
前払費用	355,113	571,533
その他	6,749	16,508
流動資産合計	17,351,791	18,023,799
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	84,986,537	84,702,637
減価償却累計額	△13,256,431	△13,975,701
信託建物(純額)	71,730,105	70,726,935
信託構築物	703,696	734,704
減価償却累計額	△201,554	△215,485
信託構築物(純額)	502,142	519,218
信託機械及び装置	1,434,131	1,367,743
減価償却累計額	△388,834	△387,964
信託機械及び装置(純額)	1,045,296	979,779
信託工具、器具及び備品	247,197	263,247
減価償却累計額	△128,828	△143,002
信託工具、器具及び備品(純額)	118,368	120,245
信託土地	414,174,855	424,862,322
信託建設仮勘定	5,928	8,478
有形固定資産合計	487,576,696	497,216,979
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	1,441	1,186
無形固定資産合計	9,056,527	9,056,272
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	1,350,026	1,261,641
デリバティブ債権	8,954	—
繰延税金資産	5	10
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,397,309	1,299,975
固定資産合計	498,030,533	507,573,227
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	98,652	89,447
繰延資産合計	98,652	89,447
資産合計	515,480,977	525,686,474

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2019年11月30日	当 期 2020年5月31日
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,265,123	1,005,767
短期借入金	5,000,000	10,998,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	12,500,000
未払金	198,011	149,224
未払費用	963,509	952,182
未払法人税等	605	817
未払消費税等	379,062	330,044
前受金	581,577	849,827
預り金	1,390	4,156
その他	—	32,904
流動負債合計	21,689,281	26,822,925
<b>固定負債</b>		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	199,050,000	203,850,000
信託預り敷金及び保証金	21,543,424	22,309,458
デリバティブ債務	—	3,443
固定負債合計	237,593,424	243,162,902
負債合計	259,282,705	269,985,827
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	248,370,846	248,370,846
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3	△10,797
出資総額控除額合計		△10,797
出資総額(純額)	248,360,049	248,370,846
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,829,267	7,333,243
剰余金合計	7,829,267	7,333,243
投資主資本合計	256,189,316	255,704,090
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	8,954	△3,443
評価・換算差額等合計	8,954	△3,443
純資産合計	※1	256,198,271
負債純資産合計		515,480,977
		525,686,474



### Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,063,573		13,903,877
その他賃貸事業収入	※1	1,136,219		936,713
不動産等売却益	※2	343,063		143,798
営業収益合計		15,542,856		14,984,389
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,464,545		5,470,679
資産運用報酬		1,249,529		1,104,664
資産保管手数料		14,641		15,029
一般事務委託手数料		37,874		36,852
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		92,843		147,558
営業費用合計		6,862,734		6,778,084
営業利益		8,680,122		8,206,304
営業外収益				
受取利息		59		72
未払分配金戻入		967		698
受取保険金		663		9,535
その他		-		381
営業外収益合計		1,690		10,687
営業外費用				
支払利息		636,203		642,507
投資法人債利息		35,543		45,976
投資法人債発行費償却		9,905		9,205
融資関連費用		181,347		185,307
その他		500		500
営業外費用合計		863,501		883,497
経常利益		7,818,311		7,333,494
税引前当期純利益		7,818,311		7,333,494
法人税、住民税及び事業税		614		828
法人税等調整額		19		△5
法人税等合計		634		823
当期純利益		7,817,677		7,332,671
前期繰越利益		11,589		572
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,829,267		7,333,243

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

(単位:千円)

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

当期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						評価・換算差額等		純資産 合計	
	出資総額			剰余金			投資主 資本合計	繰延 ヘッジ 損益		評価・換算 差額等 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金 合計				
当期首残高	248,370,846	△10,797	△10,797	248,360,049	7,829,267	7,829,267	256,189,316	8,954	8,954	256,198,271
当期変動額										
剰余金の配当					△7,817,897	△7,817,897	△7,817,897			△7,817,897
一時差異等調整引当額の戻入		10,797	10,797	10,797	△10,797	△10,797	-			-
当期純利益					7,332,671	7,332,671	7,332,671			7,332,671
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								△12,398	△12,398	△12,398
当期変動額合計	-	10,797	10,797	10,797	△496,023	△496,023	△485,226	△12,398	△12,398	△497,625
当期末残高	※1 248,370,846	-	-	248,370,846	7,333,243	7,333,243	255,704,090	△3,443	△3,443	255,700,646





## V 注記表

### 〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当 期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31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 12,896,071	賃料収入 12,772,803
共益費収入 754,640	共益費収入 739,471
駐車場収入 295,863	駐車場収入 290,588
その他賃貸収入 116,997	その他賃貸収入 101,013
計 14,063,573	計 13,903,877
その他賃貸事業収入 1,136,219	その他賃貸事業収入 936,713
不動産賃貸事業収益合計 15,199,792	不動産賃貸事業収益合計 14,840,590
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 1,252,752	管理業務費 1,286,910
水道光熱費 1,011,981	水道光熱費 841,809
公租公課 1,087,694	公租公課 1,110,349
損害保険料 11,227	損害保険料 12,914
修繕費 436,542	修繕費 312,576
減価償却費 1,298,804	減価償却費 1,334,352
その他賃貸事業費用 365,542	その他賃貸事業費用 571,767
不動産賃貸事業費用合計 5,464,545	不動産賃貸事業費用合計 5,470,679
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 9,735,247	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 9,369,910
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
A-FLAG赤坂(準共有持分50%)	A-PLACE新橋駅前
不動産等売却収入 1,875,000	不動産等売却収入 21,000,000
不動産等売却原価 1,530,575	不動産等売却原価 20,787,757
その他売却費用 1,360	その他売却費用 68,443
不動産等売却益 343,063	不動産等売却益 143,798

### 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当 期 自 2019年12月1日 至 2020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	※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 771,224口

### 〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2019年11月30日	当 期 2020年5月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生時の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生時の主な原因別内訳 (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 5	未払事業税損金不算入額 10
繰延税金資産合計 5	繰延税金資産合計 10
繰延税金資産の純額 5	繰延税金資産の純額 10
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 31.51	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.51	支払分配金の損金算入額 △31.46
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 0.01

### 〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

#### 1. 金融商品の状況に関する事項

##### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

##### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

##### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)

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

##### (注1) 金融商品の時価の算定方法

###### 資 産

##### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

###### 負 債

##### (1) 短期借入金

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

##### (2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

##### (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

## V 注記表

### デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	8,954	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	※1	—

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3)金銭債権の決算日(2019年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
預金	12,670,027	—	—	—	—	—
信託預金	3,515,426	—	—	—	—	—
合 計	16,185,454	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2019年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	6,000,000	—	1,000,000	—	5,000,000	11,000,000
長期借入金	7,300,000	26,250,000	21,100,000	27,750,000	24,500,000	99,450,000
合 計	18,300,000	26,250,000	22,100,000	27,750,000	29,500,000	110,450,000

当期(自 2019年12月1日 至 2020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

2020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	13,486,961	13,486,961	—
(2)信託現金及び信託預金	3,269,588	3,269,588	—
資産合計	16,756,549	16,756,549	—
(1)短期借入金	10,998,000	10,998,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,600,325	100,325
(3)投資法人債	17,000,000	17,278,254	278,254
(4)長期借入金	203,850,000	206,045,048	2,195,048
負債合計	244,348,000	246,921,627	2,573,627
デリバティブ取引	△3,443	△3,443	—

(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と同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)

(3)投資法人債

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

#### 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	△3,443	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	22,309,458

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



## V 注記表

(注3)金銭債権の決算日(2020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	13,486,961	-	-	-	-	-
信託預金	3,269,588	-	-	-	-	-
合計	16,756,549	-	-	-	-	-

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2020年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	10,998,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	-	7,000,000	9,000,000
長期借入金	12,500,000	27,850,000	26,500,000	32,750,000	24,000,000	92,750,000
合計	23,498,000	27,850,000	27,500,000	32,750,000	31,000,000	101,750,000

### 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)  
自 2019年6月1日 至 2019年11月30日

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
498,820,598	△2,188,816	496,631,782	594,252,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  
(注2) 当期減少額のうち、主な減少理由はA-FLAG赤坂の譲渡(1,530,575千円)及び減価償却費(1,298,804千円)の計上によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期  
自 2019年12月1日 至 2020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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
496,631,782	9,640,283	506,272,066	605,626,000

(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、主な増加理由は恵比寿プライムスクエアの取得(31,057,540千円)によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由はA-PLACE新橋駅前前の譲渡(20,787,757千円)及び減価償却費(1,334,352千円)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 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
					役員の兼任等	事業上の関係				
利害関係人等	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	不動産業	9.52	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	20,757 21,069 2,202,906	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	2,451,960 69,467 106,196
利害関係人等	合同会社オーブ	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	不動産業	-	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の売却 売却に伴う敷金保証金の引渡	1,875,000 71,349	- -	- -
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	2,079 98,044 4,512,597	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	6,272,604 259,643 59,790
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	481,415 213,082 5,658,717	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	8,602,800 431,480 32,558
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	銀行業	-	なし	資産保管会社	不動産管理委託報酬 短期借入金の借入 短期借入金の返済 長期借入金の借入 長期借入金の返済 支払利息の支払 ローン手数料の支払	828,022 1,670,000 4,940,000 420,000 340,000 130,365 14,418	営業未払金 短期借入金 長期借入金 未払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用	155,010 2,000,000 39,715,000 63,892 4,750 57,310 228,894

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税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 2019年12月1日 至 2020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1号	不動産業	9.52	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 預り敷金保証金の引受 賃料収入等	7,241 16,948 1,187,209 1,769,752	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	2,442,253 47,445 310,598
利害関係人等	合同会社ルーシュ	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	30,700,000	-	-
利害関係人等	合同会社アスナロ	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号	不動産業	-	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の売却 売却に伴う敷金保証金の引渡	21,000,000 601,772	- -	- -
利害関係人等	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	38,791 27,262 4,102,214	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	6,284,133 298,088 71,255
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 敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	1,152,657 1,603,824 903,558 6,061,386	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	9,303,066 231,441 74,338
利害関係人等	東急住宅リース株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	不動産管理委託報酬 預り敷金保証金の引渡 敷金保証金の預り 預り敷金保証金の返還 賃料収入等	867,266 34,467 37,168 2,472 82,403	営業未払金 信託預り敷金及び保証金 営業未収入金	189,971 34,695 1,908
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 短期借入金の返済 長期借入金の借入 長期借入金の返済 支払利息の支払 ローン手数料の支払	12,666,000 10,400,000 3,790,000 760,000 135,531 26,085	短期借入金 長期借入金 未払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用	4,266,000 42,745,000 65,134 6,854 59,534 213,281

(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 2019年6月1日 至 2019年11月30日		当 期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	
1口当たり純資産額	332,196円	1口当たり純資産額	331,551円
1口当たり当期純利益金額	10,136円	1口当たり当期純利益金額	9,507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(771,224口)で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当 期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
当期純利益金額(千円)	7,817,677	7,332,671
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)	7,817,677	7,332,671
期中平均投資口数(口)	771,224	771,224

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当 期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

### 〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日			当 期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日		
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位:千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	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解消	△10,797	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	3,084
2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。		

## VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考) 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当 期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	7,829,267,374	7,333,243,684
II 利益超過分配金加算額	-	3,084,896
うち一時差異等調整引当額	-	3,084,896
III 出資総額組入額	10,797,136	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	10,797,136	-
IV 分配金の額	7,817,897,688	7,332,797,792
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,137)	(9,508)
うち利益分配金	7,817,897,688	7,329,712,896
(うち1口当たり利益分配金)	(10,137)	(9,504)
うち一時差異等調整引当額	-	3,084,896
(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))	(-)	(4)
V 次期繰越利益	572,550	3,530,788

#### 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、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した全額である7,817,897,688円を利益分配金として分配することとしました。

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7,329,712,896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3,443,618円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される3,084,896円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,332,797,792円としています。



独立監査人の監査報告書

2020年7月14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

鈴木理 

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2019年12月1日から2020年5月31日までの第17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 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 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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	7,818,311	7,333,494		
減価償却費	1,299,058	1,334,606		
投資法人債発行費償却	9,905	9,205		
受取利息及び有価証券利息	△59	△72		
支払利息	671,747	688,484		
融資関連費用	181,347	185,307		
営業未収入金の増減額(△は増加)	61,777	125,267		
未払消費税等の増減額(△は減少)	213,632	△49,018		
前払費用の増減額(△は増加)	165,699	△209,406		
信託有形固定資産の売却による減少額	1,493,070	20,787,757		
信託無形固定資産の売却による減少額	37,505	—		
営業未払金の増減額(△は減少)	303,762	△156,233		
未払費用の増減額(△は減少)	19,133	△11,313		
前受金の増減額(△は減少)	7,278	268,249		
長期前払費用の増減額(△は増加)	△83,861	8,590		
その他	△10,040	25,212		
小計	12,188,268	30,340,130		
利息の受取額	59	72		
利息の支払額	△653,684	△691,442		
法人税等の支払額	△1,108	△616		
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,533,534	29,648,143		
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	△472,822	△31,917,697		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△345,198	△1,012,287		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	648,645	1,778,321		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△169,375	△31,151,663		
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	4,997,750	31,992,459		
短期借入金の返済による支出	△14,000,000	△26,000,000		
長期借入れによる収入	12,925,779	17,219,286		
長期借入金の返済による支出	△13,100,000	△7,300,000		
投資法人債の発行による収入	8,953,594	—		
投資法人債の償還による支出	—	△6,000,000		
分配金の支払額	△7,723,513	△7,813,803		
その他	△32,598	△23,326		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,978,987	2,074,615		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,385,171	571,095		
現金及び現金同等物の期首残高	12,800,282	16,185,454		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,185,454	16,756,549		

(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 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 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
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 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 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
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び預金 12,670,027千円	現金及び預金 13,486,961千円	現金及び預金 12,670,027千円	現金及び預金 13,486,961千円
	信託現金及び信託預金 3,515,426千円	信託現金及び信託預金 3,269,588千円	信託現金及び信託預金 3,515,426千円	信託現金及び信託預金 3,269,588千円
	現金及び現金同等物 16,185,454千円	現金及び現金同等物 16,756,549千円	現金及び現金同等物 16,185,454千円	現金及び現金同等物 16,756,549千円



# 資産運用会社の概要

## 資産運用会社の概要

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

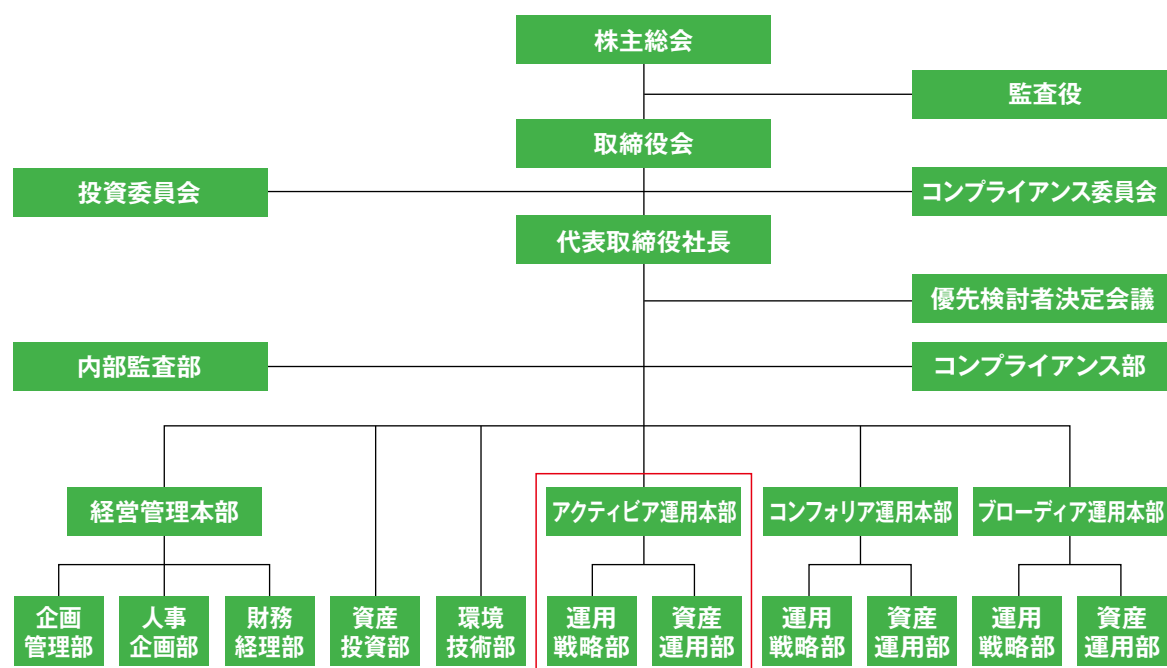
首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化のお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

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

## プロアクティブな行動

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

## 組織図



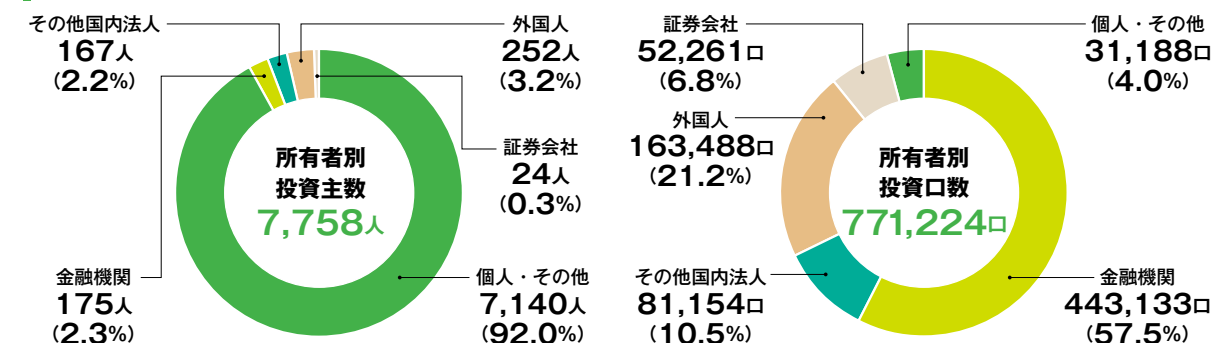
# 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移



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

## 投資主分布



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

## 年間スケジュール



## 投資法人WEBサイト

投資法人WEBサイトにて適宜情報開示を行っています。

<WEBサイトURL>

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

スマートフォンからもご覧いただけます



## 投資主メモ

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

### ■ 住所、氏名、届出印等の変更、分配金振込先の指定・変更について

お取引先の証券会社にお申し出ください。

### ■ 分配金について

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

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

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

### ■ 分配金計算書について

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

## <上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について>

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

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

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

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

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

### ■ 上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

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

なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。

・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

(注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

### ■ 「復興特別所得税」に係るご留意事項

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

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

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。





アクティビア・プロパティーズ投資法人

**API 3279**

