

15th

Activia

2019年5月期(第15期)

資産運用報告

自 2018年12月1日 至 2019年5月31日



A-PLACE五反田



2019年5月期(第15期) 資産運用報告

自 2018年12月1日 至 2019年5月31日

▶ 確定分配金

2019年5月期(第15期)

1口当たり分配金

10,017円

▶ 予想分配金

2019年11月期(第16期)

1口当たり分配金

10,018円

2020年5月期(第17期)

1口当たり分配金

9,700円



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

(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

- 1 都市型商業施設及び
東京オフィスへの重点投資

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

- 3 投資主価値を最大化するための
ガバナンス体制

Contents

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

オフィスを中心とした 内部成長等により、 投資主価値の最大化を目指す



アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員

村山 和幸

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

本投資法人はこのたび、第15期(2018年12月1日~2019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。

2019年5月期における日本経済は、引き続き好調な雇用・所得環境を背景に概ね緩やかな回復基調が続きましたが、世界経済の減速の影響を受けて、輸出や設備投資に弱さも見られました。

J-REIT市場は、堅調な不動産市況や低水準で推移する長期金利等の良好な外部環境に加え、各投資法人による投資主価値向上を意識した施策

等が支えとなり、上昇基調で推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

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

また、本投資法人は2018年12月に6年連続となる公募増資を実施し、「都市型商業施設」の東急プラザ銀座(底地)(準共有持分30%)、キュープラザ原宿(準共有持分60%)及び「アクティビア・ア

カウント」のEDGE心斎橋の3物件を取得いたしました。また、「都市型商業施設」のA-FLAG赤坂(準共有持分50%)を譲渡いたしました。これにより、本投資法人のポートフォリオは45物件、取得価格の合計は5,005億円まで拡大いたしました。

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99.5%と、引き続き高稼働を維持しています。

これらの結果、2019年5月期の業績は、営業収益14,843百万円、営業利益8,599百万円、当期純利益7,725百万円となり、1口当たりの分配金は、前回予想9,878円を上回る10,017円となりました。

また近年は、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、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。このたび、これらの取り組みを踏まえ、本投資法人の資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社は、「環境や社会への配慮」、「ガバナンスの強化」といった社会課題から中長期的に重要な社会課題を抽出し、マテリアリティとして特定し、それらに対する数値目標とともにマネジメント方針を明確化いたしました。

本投資法人はマテリアリティ毎に設定した目標に基づいた取り組みを、持続可能な社会に向け、より積極的に推進していく所存です。

2019年11月期(第16期)以降につきましても、オフィスを中心とした内部成長を追求し、着実な分配金の成長を目指すとともに分配金の成長速度をサポートする外部成長戦略等による投資主価値の最大化を最重要課題として運用を行ってまいりたいと考えております。

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

決算ハイライト

	2018年11月期(第14期)	2019年5月期(第15期)
営業収益	13,815百万円	14,843百万円
営業利益	7,546百万円	8,599百万円
経常利益	6,697百万円	7,726百万円
当期純利益	6,696百万円	7,725百万円

	2018年11月期(第14期)	2019年5月期(第15期)
総資産	445,464百万円	514,359百万円
純資産	223,842百万円	256,085百万円
自己資本比率	50.2%	49.8%
1口当たり純資産(注)	320,368円	332,050円

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

TOPICS

1 2019年5月期(第15期)の運用ハイライト

投資主価値向上を実現

1口当たりDPU
10,017円
(前期比+433円/+4.5%)

1口当たりNAV
451,012円
(前期比+13,710円/+3.1%)

内部成長

■ オフィスの力強い内部成長

賃料増額
+11,117千円/月

増額率(平均)
+9.4%

外部成長

■ 安定性を増すポートフォリオ

資産規模(取得価格)
5,005億円

上位10テナント比率
24.2%
(対上場時△27.0pt)

財務戦略

■ 磐石なバンクフォーメーション

平均金利
0.57%
(前期末比△0.06pt)

平均残存年数
4.8年
(前期末比+0.3年)

ESG

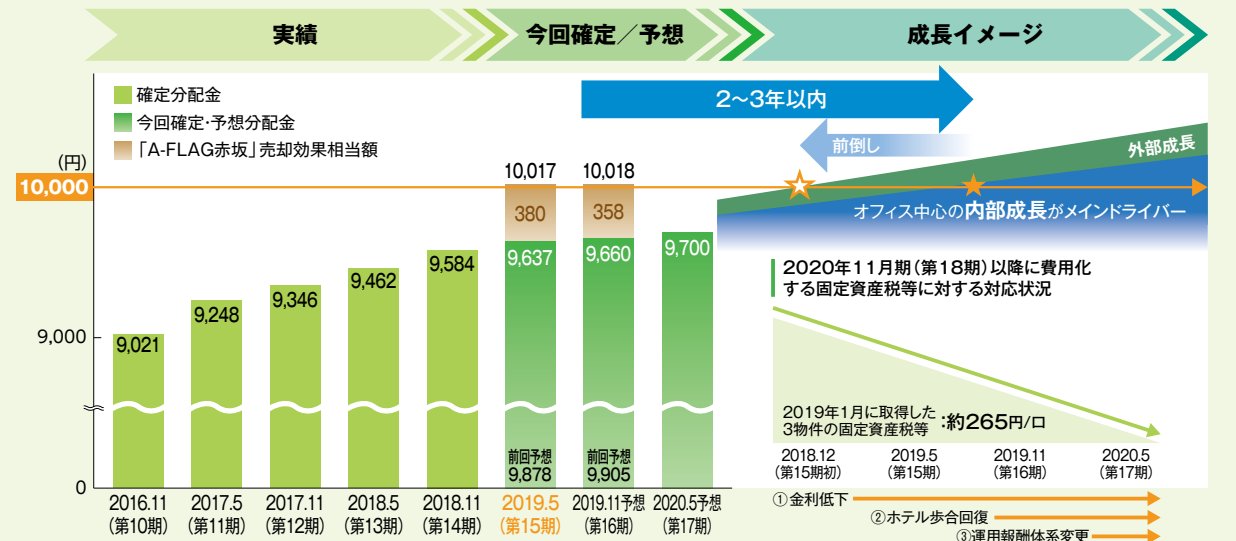
■ 新たな取り組みを推進

グリーンボンド
発行(2019.7)

サステナビリティ方針
策定(2019.4)

2 分配金推移と成長戦略

- 巡航ベースの1口当たり分配金(巡航DPU)は、2019年5月期実績で**9,637円**と9,000円台到達後も着実に成長(11期連続増配中)
- まずはオフィス中心の内部成長をメインドライバーとして**2~3年以内**に**10,000円**を達成し、**更なる巡航DPUの成長**を目指す



3 資産運用報酬体系の変更

- 第5回投資主総会での承認等をもって、2020年5月期(第17期)より変更予定

本変更の目的:投資主価値の更なる向上 運用報酬Ⅰ(総資産額基準)及びⅡ(DPU^(注2)及びNOI基準)のリバランスを実施

投資主価値最大化へのインセンティブ強化

投資主目線による運用

本変更の概要^(注3)

種別	変更前		変更後	
	運用報酬Ⅰ ^(注4)	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅰ ^(注4)	運用報酬Ⅱ
基準	前期末総資産額	DPU ^(注2) ×NOI	前期末総資産額	DPU ^(注2) ×NOI
現行料率 ^(注5)	0.3% (上限0.4%)	0.00020% (上限0.00020%)	0.25% (上限0.3%)	0.00021% (上限0.00021%)
報酬金額	773百万円	450百万円	645百万円	481百万円
I:II比率	63.2%	36.8%	57.3%	42.7%
総資産比率	0.48% ^(注6)		0.44% ^(注6)	

△約1億円/期

(注1)本変更は2019年8月9日開催予定の第5回投資主総会での承認等を前提とする
(注2)DPUとは「運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金」を指す
(注3)2020年5月期(第17期)の今回発表した業績予想に基づき試算
(注4)年率による料率を記載
(注5)本投資法人と本資産運用会社の間で合意締結済又は合意予定の料率を記載
(注6)運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限(当期末総資産額×0.5%)は変更なし

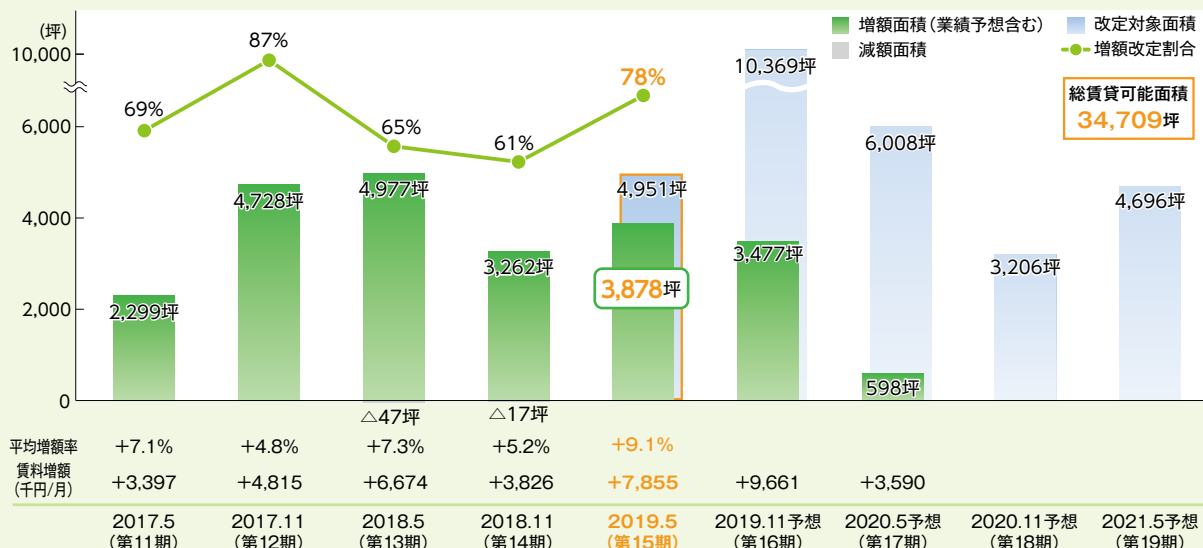
(注1)数値は2019年5月期における実績、但し「財務戦略」については2019年7月18日時点に記載
(注2)内部成長の数値は「東京オフィス」と「アクティビア・アカウント(オフィス)」における改定と入替の合算又は平均
(注3)「上位10テナント比率」については底地(賃借人:三井住友信託銀行)は除いたうえで契約賃料に基づき算出

4 内部成長

東京オフィスの運用状況

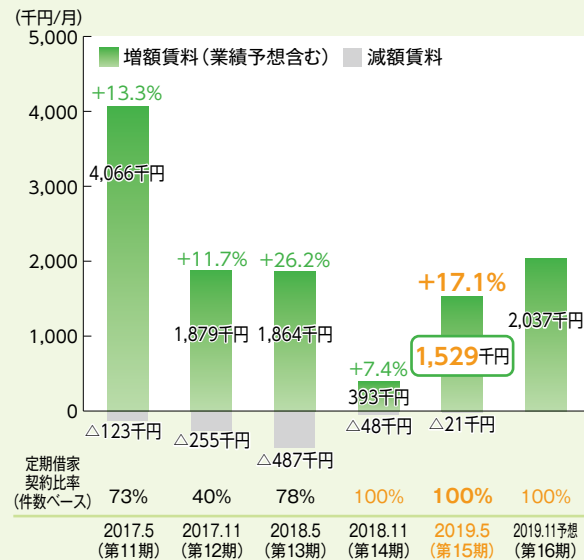
賃料改定

- 増額改定のトレンドに変化の兆しは見られず、2019年11月期以降も**増額基調は継続**
- 好調なマーケットと賃料ギャップを活かした積極的な交渉の結果、2019年5月期は増額賃料ベースで**過去最高**を記録



テナント入替

- 大幅増額の実現に加え、次回交渉時へ向けて更なる**アップサイド余地**を確保すべく、積極的に定期借家契約を締結



(注) グラフ上部の数値は平均増額率

賃料増額入替・改定事例(品川・五反田エリア)

TO-10 A-PLACE品川(入替)

- 良好なマーケット環境を活かし、リーシングでは事例の少ない入札を実施した結果、**賃料ギャップを大きく上回る条件**での入替に成功

2019.11 (第16期)			
入替面積	245坪	FR・DT	計0ヶ月
賃料ギャップ	△23%	賃料増額率	+40%

(注) FRはフリーレント、DTはダウンタイムを指す

TO-9 A-PLACE五反田(改定)

	2017.11 (第12期)	2019.5 (第15期)
改定面積	260坪	520坪
増額面積	0坪	390坪
増額率	-	+12.2%

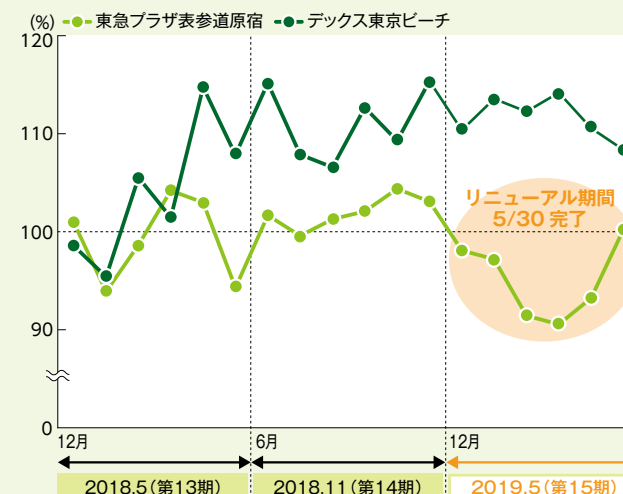
リーシング区画 (品川・五反田エリア)	面積
TO-10 A-PLACE品川	123坪
TO-15 A-PLACE五反田駅前	323坪
TO-16 A-PLACE品川東	117坪

(注) 2019年6月末時点

商業施設の運用状況

売上推移(東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチ)

- 「デックス東京ビーチ」は全ての月で前年を上回り、対前年同期比**111%**
- 「東急プラザ表参道原宿」は開業後最大規模となるリニューアル工事を実施した影響もあり、対前年同期比**95%**



リニューアルの概要(東急プラザ表参道原宿)

- 1月に20区画の契約が満了、2月から5月にかけて15店舗のリニューアルを実施
- 分割や統合により賃貸面積が減少したものの、単価の上昇を伴うテナント入替(13店舗)を実施した結果、対象区画において**+7.5%の賃料増額**を実現

MD刷新 開業当初のMDを見直し、コスメ業態店舗を多く誘致

収益力 抜群の立地を活かしたリーシング力により、**単価増**を実現

安定性 区画分割により、更なるマルチテナント化を推進

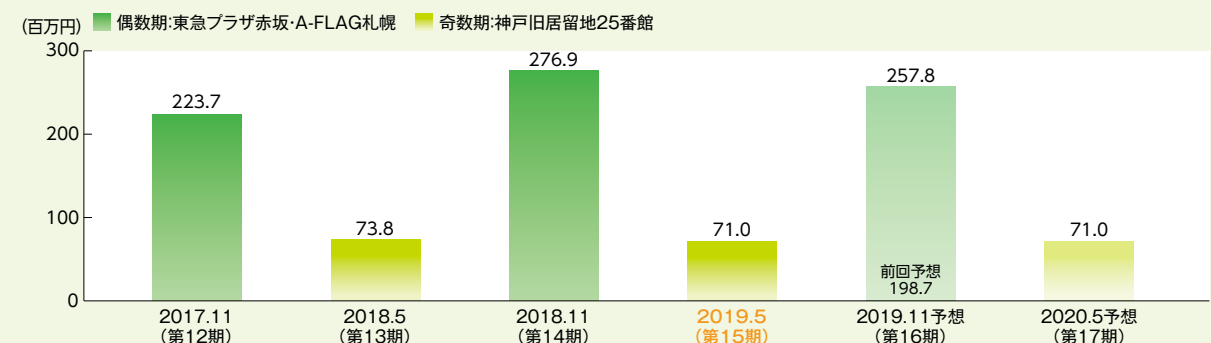
チャールズ&キース (2019.3 OPEN)

- 靴・バッグ・アクセサリ等、女性向け商品をフルラインで取り揃える
- 1996年にシンガポールで設立、世界37カ国で展開中
- 本店舗は日本5店舗目

<新規オープン店舗の一例>

ホテルの歩合賃料

- 2019年11月期(第16期)は震災の影響を見込んだ前回予想から**大幅増**で着地見込



今後国内で開催される国際大型イベント

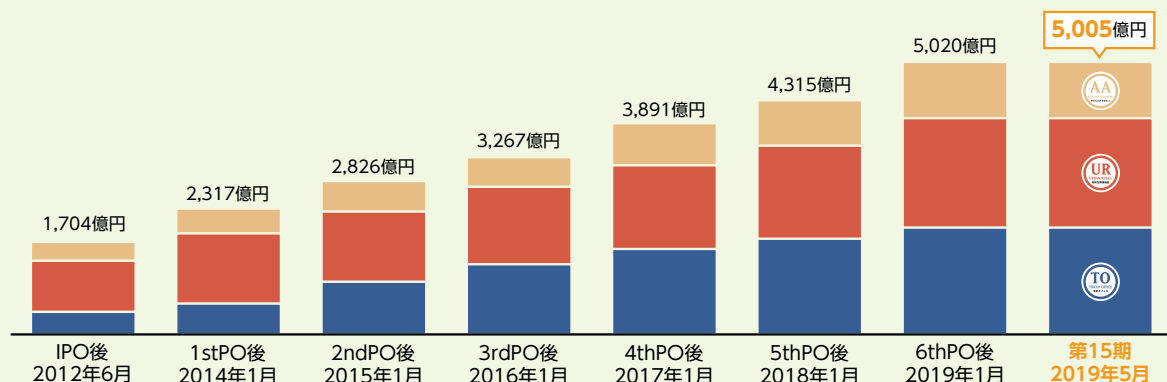
- ホテルを中心に、開催地至近に都市型商業施設が立地
- 開催期間中の集客増に伴う**収入増**に加え、イベント後の**活性化**が期待できる

主なイベント	開催地至近の物件
2019年 9月~11月 ラグビーワールドカップ2019™日本大会	東急プラザ赤坂 / 神戸旧居留地25番館 / A-FLAG札幌
2020年 7月~9月 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会	東急プラザ赤坂 / A-FLAG札幌 / デックス東京ビーチ
2025年 5月~11月 大阪万博	神戸旧居留地25番館 / キュープラザ心齋橋

5 外部成長

資産規模と投資比率の推移

- 巡航DPU10,000円を早期達成させるために、内部成長余地を有する物件の取得や入替を継続的に検討する
- 安定性を増したポートフォリオと外部環境を踏まえ、今後は資産規模目標は定めず規模拡大にはこだわらない



本投資法人の資産ミックス戦略

本投資法人のポートフォリオ構築方針

- 上場以来、「商業施設」と「オフィス」を対象に厳選投資を実施

重点投資対象資産

- UR 都市型商業施設
- TO 東京オフィス

保有する主な複合型物件

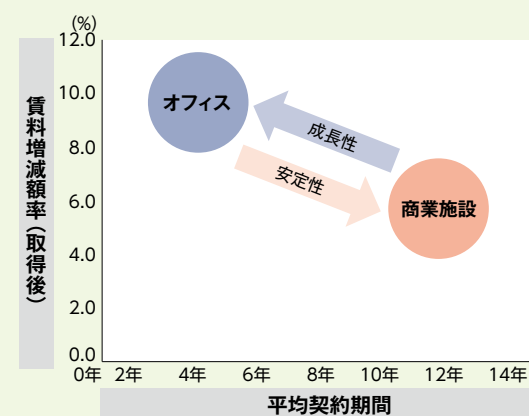
- UR-2 東急プラザ 赤坂
- UR-11 A-FLAG 骨董通り
- TO-17 A-PLACE 新橋駅前
- AA-13 EDGE心斎橋

アクティビア・アカウント (UR・TO以外の商業施設とオフィス)

(注) バイチャートは商業とオフィスの賃料比率

相乗効果が発揮される資産ミックス

- 安定性が際立つ「商業施設」と成長性が際立つ「オフィス」をポートフォリオとして組み合わせることで、強固な収益基盤を構築

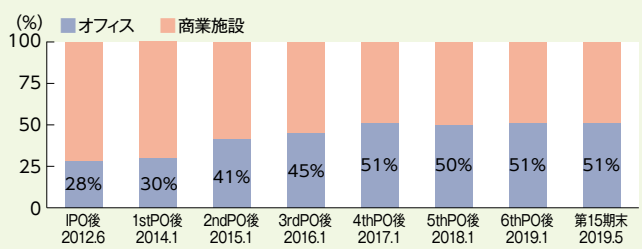


	平均契約期間	賃料増減額率
商業施設	11.6年	+4.9%
オフィス	3.3年	+9.9%

(注1) 上記は第1回公募増資後から第5回公募増資後までに取得した物件を基に算出
 (注2) 「平均契約期間」は2019年5月末時点の賃貸借契約を基に算出
 (注3) 「賃料増減額率」は取得した当月末時点と2019年5月末時点の賃貸借契約における賃料を基に算出

商業施設・オフィス比率の推移

- 時流を捉えた物件取得により、最良なポートフォリオの構築を実現

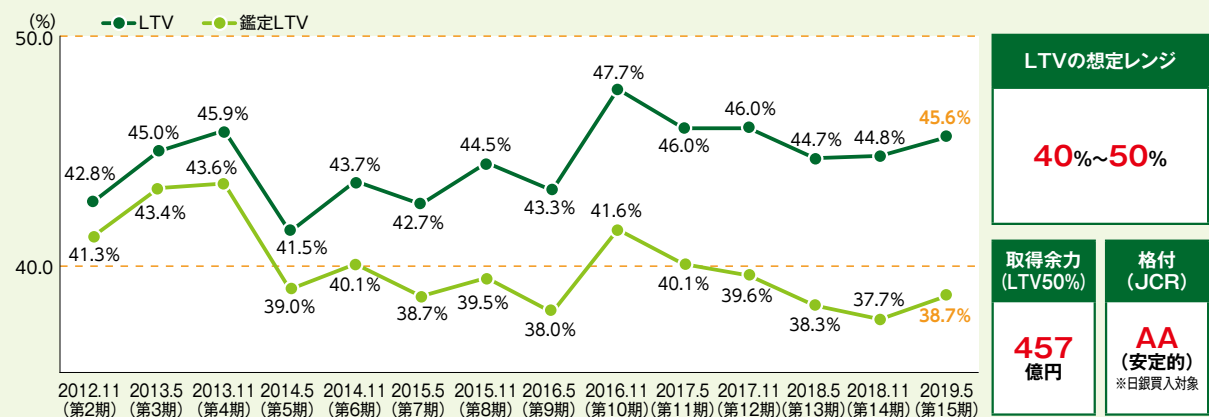


(注) 取得価格ベース

6 財務の状況

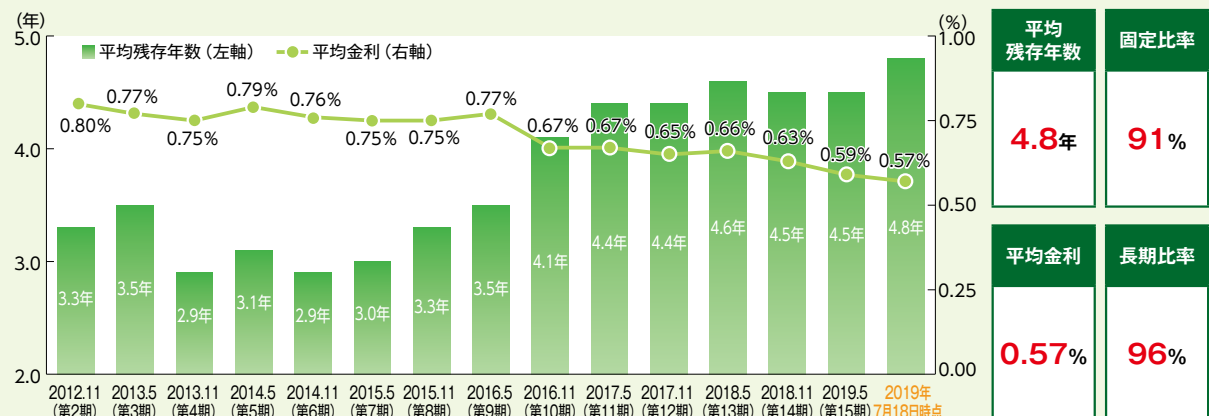
LTVの推移

- 直近は45%前後で推移、LTV50%までの取得余力は457億円と依然として機動的に物件を取得できる体制を確保

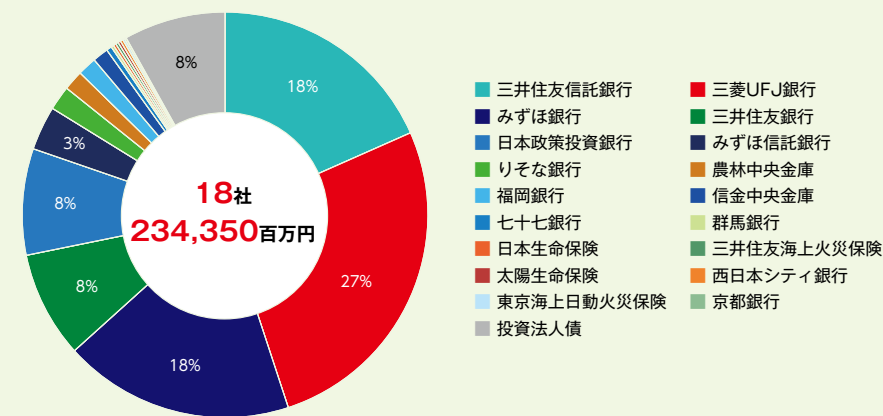


平均残存年数と平均金利の推移

- 2017年5月期以降、平均残存年数4.5年前後で維持しながら平均金利の引き下げを実施



借入先一覧 (2019年7月18日時点)



7 継続的なESGの取り組み

サステナビリティ方針の制定

■本資産運用会社は、環境や社会への配慮、ガバナンス強化という課題への取り組みは、社会的責務であるとともに経営理念の実践であり、**持続可能(サステナブル)な社会の発展に貢献**するものと考え、2019年4月にサステナビリティ方針を制定

サステナビリティ方針

環境配慮 ●投資法人の運用にあたり、省エネルギー、脱炭素、節水、廃棄物削減を4大重要項目として認識し、各環境ポリシーに反映して、取り組みを推進	情報開示 ●投資家などのステークホルダーに対して、サステナビリティへの取り組み状況に関する情報の開示に努める
従業員に向けた取り組み ●サステナビリティに関する知識の向上や啓発活動、並びに、プロフェッショナル集団として躍進し、生産性を向上させるための能力開発、人材育成を目的とした研修、資格取得の支援を実施 ●従業員の働き方について、グループ全体の方針や実践状況を鑑み、社内での情報共有を密にして、取り組みを推進	社外のステークホルダーとの協働 ●地域社会の一員として、防災やBCP対策の向上を通じてテナントや施設利用者等の顧客ならびに地域コミュニティとのリレーションを図り、安心・安全に貢献 ●テナントやプロパティ・マネジメント会社等のサプライヤーとのエンゲージメントを通じて、環境・社会に配慮した取り組みや調達を実施 ●東急不動産ホールディングスグループの関連会社が有する不動産等に関する専門性の高いノウハウを活用し、顧客満足度の向上に努めるとともに、投資法人を通じた価値創造を継続
法令遵守とリスク管理 ●環境、社会、ガバナンスに関する法令を遵守するとともに、法規制等の動向を注視し、適切に対応を実施 ●不動産取得時のリスク評価では、環境・社会的影響を考慮に入れるなど、適切なリスク管理に取り組む	

サステナビリティ推進会議

●サステナビリティ方針を実践するため、代表取締役社長(最高責任者)を含めた社内横断的メンバーによるサステナビリティ推進会議を定期的に開催

マテリアリティの特定

■本資産運用会社が制定したサステナビリティ方針に基づき、本投資法人において取り組んできた環境課題を踏まえ、**中長期的に重要な社会課題を抽出したうえで、重要課題(マテリアリティ)を特定**

マテリアリティ特定のプロセス



マテリアリティ

マテリアリティ	関連するSDGs
環境負荷の軽減	7, 11, 12, 13
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	3, 4, 5, 8
地域への貢献	3, 9, 11
テナントの健康と快適性	3, 11
サプライヤーとのエンゲージメント	11, 12
持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	12, 16

ホームページの改修

●サステナビリティ方針の制定とマテリアリティの特定に伴い、本投資法人のホームページの改修を実施



ESGの取り組み

GRESB認証リアルエステイト評価

レーティング	ベンチマーク	開示評価
5 Stars (最上位)	Sector Leader (2年連続) (「複合型(オフィス・商業)/アジア」)	A (最上位)
GRESBとは 環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで、株主価値を高める目的として2009年に創設された組織。GRESB評価は、個々の不動産を対象とした調査ではなく、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取り組みを評価。		

グリーン認証の取得

CASBEE不動産評価認証	DBJ Green Building認証	BELS評価認証
S(5つ星評価):11物件 A(4つ星評価):12物件	5つ星評価:1物件	5つ星評価:2物件 3つ星評価:2物件 他4物件

具体事例

環境パフォーマンスの改善 エネルギー年間消費量 水年間消費量 対象物件(オフィス) 15物件	LED化工事の拡大実施 環境負荷軽減を目的に、先行して実施を行っている共用部に加え、オフィスのテナント専有部についてもLED化工事を順次実施
---	---

(注)2018年度実績(比較可能な同一物件における2017年度実績対比、単位当たり)

グリーンボンドのフレームワーク

■グリーン適格資産は、適格クライテリアにおける全てのグリーン認証の中でも、**上位2ランクに限定(J-REIT初)**

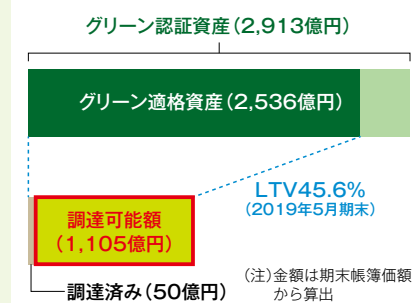
本投資法人初のグリーンボンドの概要

発行日	2019年7月9日
発行総額	50億円
発行年限(利率)	5年(0.22%)

投資表明投資家

7月に起債した本投資法人初のグリーンボンドにおいて、以下投資家が実名開示に同意
(五十音順、社名一部省略)

- 井澤金属
- 大分銀行
- 宮崎太陽銀行
- 巢鴨信用金庫
- 大東京信用組合
- 三井住友トラスト・アセットマネジメント
- 三菱UFJ信託銀行
- 和歌山県医師信用組合



本投資法人の基本方針

都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

ポートフォリオ構築方針



都市型商業施設

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



東京オフィス

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



アクティビア・アカウント

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

投資比率(取得価格ベース)

投資金額の

70%以上

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

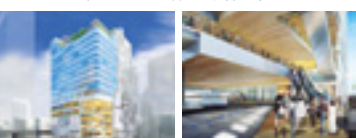
スポンサーの状況

東急不動産ホールディングスグループによる渋谷の再開発等



渋谷フクラス(東急プラザ渋谷)

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



渋谷スクランブルスクエア

用途: オフィス・商業・展望施設等
延床面積: 約277千㎡
開業時期: 東棟:2019年11月(予定)
中央・西棟:2027年度(予定)



渋谷駅桜丘口地区再開発計画

用途: オフィス・商業・住宅
延床面積: 約255千㎡
開業時期: 2023年度(予定)



(仮称)神宮前六丁目地区市街地再開発事業

用途: 商業・公共施設
延床面積: 約22千㎡
開業時期: 2022年度(予定)



(仮称)竹芝地区開発計画

用途: オフィス・商業・住宅
延床面積: 約201千㎡
開業時期: 2020年度(予定)



ポートフォリオ一覧

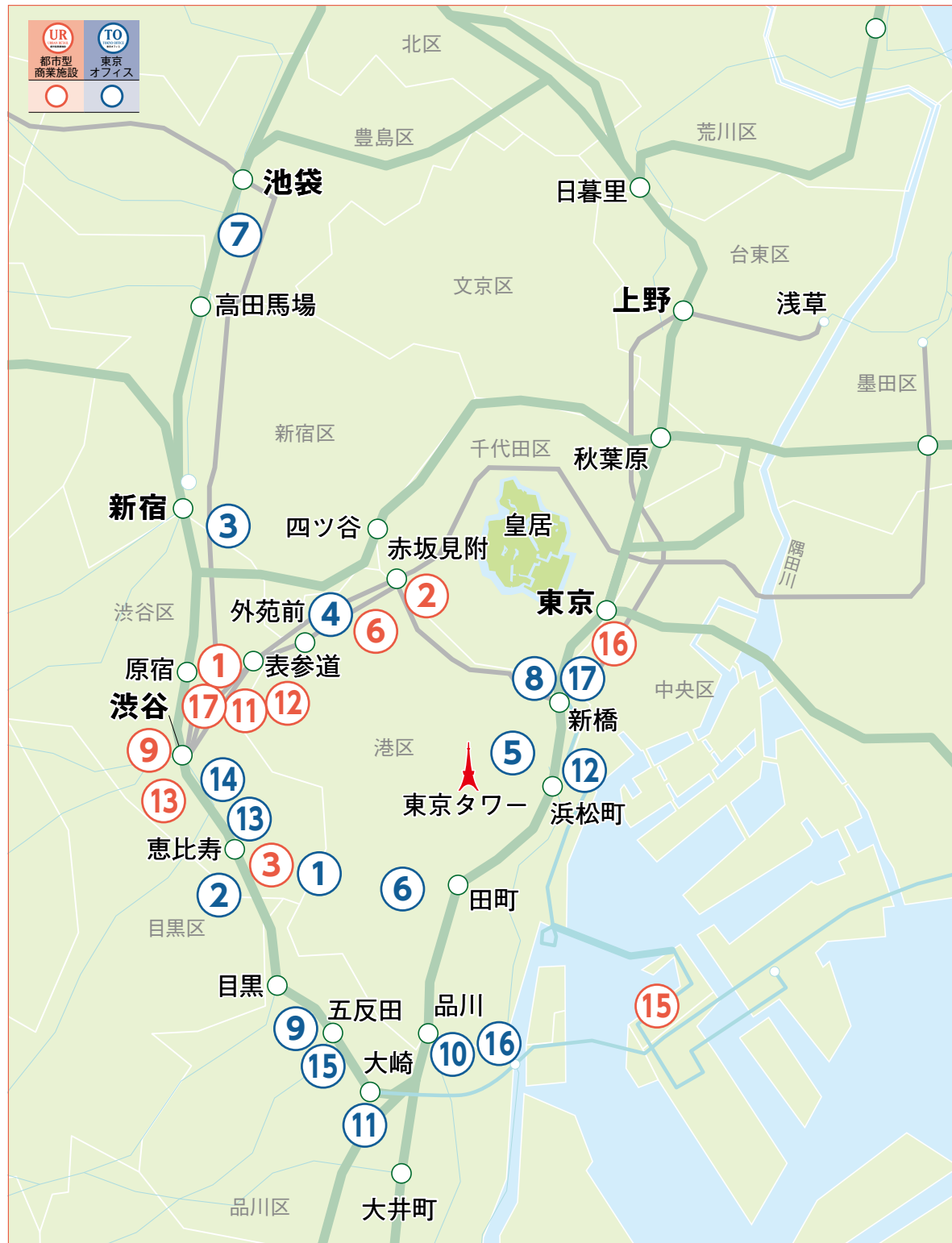
(2019年5月31日時点)

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(㎡)	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	9.0%	4,918.44	2012年3月	100.0%	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	東京都千代田区永田町	11,450	2.3%	16,609.75	1969年9月	100.0%	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	1.7%	4,024.88	2008年8月	100.0%	
	UR-5	京都丸ビル(注2)	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	1.8%	21,616.04	2006年7月	100.0%	
	売却予定	UR-6	A-FLAG赤坂(注3)	東京都港区赤坂	1,500	0.3%	1,140.11	2008年2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	4.3%	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	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	13,350	2.7%	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	東京都渋谷区猿樂町	2,280	0.5%	2,579.08	1992年4月	100.0%	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市中央区南船場	4,725	0.9%	2,536.75	2008年3月	100.0%	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注2)	東京都港区台場	12,740	2.5%	16,125.56	1996年6月 2000年11月(増築)	100.0%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	東京都中央区銀座	37,500	7.5%	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				200,215	40.0%	125,816.68	-	100.0%
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	1.8%	7,303.69	1966年9月	100.0%	
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	4,540	0.9%	4,476.35	2004年7月	100.0%	
	TO-6	田町スクエア(底地)(注4)	東京都港区芝	2,338	0.5%	1,287.96	-	100.0%	
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	0.8%	3,409.73	2011年10月	100.0%	
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.1%	5,052.14	1999年3月	98.7%	
	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	0.8%	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	14.3%	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	1.0%	2,995.72	1992年3月	100.0%	
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田	7,280	1.5%	4,316.89	1993年11月	100.0%	
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	3.8%	14,658.98	1985年8月(本館) 1999年9月(別館)	100.0%	
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	東京都港区新橋	20,500	4.1%	6,484.57	2008年4月	100.0%	
東京オフィス				196,700	39.3%	114,740.36	-	99.9%	
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	神奈川県横浜市高津区溝の口	2,710	0.5%	14,032.05	1998年7月	100.0%	
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市落合	2,840	0.6%	5,181.58	2006年3月	100.0%	
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	1.4%	9,314.90	2009年2月	100.0%	
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	11,100	2.2%	20,226.77	1984年3月	99.9%	
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.2%	6,209.79	2007年3月	100.0%	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢	4,820	1.0%	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	3.8%	13,624.49	2010年1月	100.0%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	0.8%	9,775.50	1975年5月	100.0%	
	AA-12	コマースモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町	6,100	1.2%	9,612.88	2005年11月	97.0%	
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋	19,800	4.0%	15,916.34	1986年4月	90.7%	
	アクティビア・アカウント				103,570	20.7%	174,610.18	-	99.0%
ポートフォリオ全体				500,485	100.0%	415,167.22	-	99.5%	

(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」、「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG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」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています。
(注3)「A-FLAG赤坂」については、2019年6月3日(第16期)付で譲渡しております。
(注4)「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>UR-1 東急プラザ表参道原宿</p>	<p>UR-2 東急プラザ赤坂</p>	<p>UR-3 キュープラザ恵比寿</p>	<p>UR-6 A-FLAG赤坂</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 大崎ウィスタワー</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-17 A-PLACE新橋駅前</p>		

都心近郊



AA-4 icot溝の口



AA-5 icot多摩センター



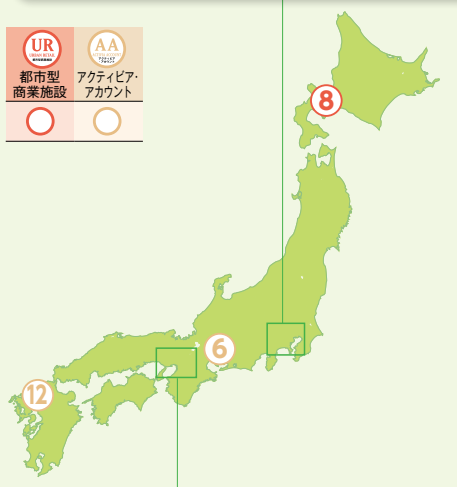
AA-8 icot大森



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 村山 和幸
住所	東京都港区南青山一丁目1番1号 新青山ビル 東館9F
事務連絡先	東急不動産リート・マネジメント株式会社 TEL:03-6804-5671(代表)
決算期	5月末日及び11月末日

沿革

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

1. 資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業期間		自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	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
営業収益	(百万円)	12,107	12,720	13,327	13,815	14,843
うち賃貸事業収入	(百万円)	11,370	11,861	12,409	12,673	13,472
営業費用	(百万円)	5,127	5,645	5,855	6,268	6,243
うち賃貸事業費用	(百万円)	4,097	4,509	4,706	5,076	4,973
営業利益	(百万円)	6,980	7,074	7,471	7,546	8,599
経常利益	(百万円)	6,152	6,218	6,611	6,697	7,726
当期純利益	(百万円)	6,151	6,217	6,610	6,696	7,725
純資産額	(百万円)	208,451	208,523	223,777	223,842	256,085
(対前期比)	(%)	(17.8)	(0.0)	(7.3)	(0.0)	(14.4)
総資産額	(百万円)	425,977	426,838	445,941	445,464	514,359
(対前期比)	(%)	(14.6)	(0.2)	(4.5)	(△0.1)	(15.5)
出資総額	(百万円)	202,233	202,233	217,091	217,091	248,370
発行済投資口の総口数	(口)	665,214	665,214	698,704	698,704	771,224
1口当たり純資産額	(円)	313,359	313,467	320,275	320,368	332,050
分配総額	(百万円)	6,151	6,217	6,611	6,696	7,725
1口当たり当期純利益 (注1)	(円)	9,252	9,346	9,493	9,584	10,118
1口当たり分配金額						
うち1口当たり利益分配金	(円)	9,248	9,346	9,462	9,584	10,003
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	14
総資産経常利益率 (注2)	(%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.6
自己資本利益率 (注2)	(%)	3.2	3.0	3.1	3.0	3.2
自己資本比率 (注2)	(%)	48.9	48.9	50.2	50.2	49.8
(対前期増減)	(%)	(1.3)	(-)	(1.3)	(-)	(△0.4)
配当性向 (注2)	(%)	100.0	99.9	100.0	99.9	99.8
【その他参考情報】						
投資物件数	(件)	39	39	42	42	45
総賃貸可能面積 (注3)	(㎡)	370,194.77	370,296.85	395,994.33	395,967.44	415,167.22
期末稼働率	(%)	99.8	100.0	99.8	99.9	99.5
当期減価償却額	(百万円)	1,175	1,189	1,234	1,267	1,294
当期資本的支出額	(百万円)	147	303	1,077	352	413
賃貸NOI (注2)	(百万円)	9,185	9,400	9,855	10,006	10,827

(注1) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を口数加重平均投資口数(第11期664,866口、第12期665,214口、第13期696,324口、第14期698,704口、第15期763,508口)で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

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

「自己資本比率」 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

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

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

(注3) 「総賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、決算日時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、決算日時点における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「東急プラザ参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」、「キューブラザ原宿」及び「東急プラザ銀座(底地)」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、50%(第15期)、49%、35%、60%及び30%)に相当する数値に基づき記載しています。

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

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

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

当期(2019年5月期)においては、公募増資等により、本投資法人の重点投資対象である「都市型商業施設」に該当する「東急プラザ銀座(底地)(30%準共有持分)」を含む3物件を取得したことに加え、「A-FLAG赤坂(50%準共有持分)」を譲渡し、資産の入替を実施しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は45物件(取得価格合計500,485百万円)となりました。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、引き続き好調な雇用・所得環境を背景に概ね緩やかな回復基調が続きましたが、世界経済の減速の影響を受けて、輸出や設備投資に弱さも見られました。

商業施設を取り巻く環境については、個人消費が基調としては緩やかに持ち直して推移しましたが、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」においては、消費マインドに弱い動きも見られました。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によれば、2019年1月から3月までの四半期における訪日外国人旅行者数は引き続き増加基調にあり、インバウンド需要は高水準で推移しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率が2018年11月以降1%台で推移していることに加え、賃料水準については、平均賃料の上昇局面が65か月連続と過去最長を更新する等、良好な需給環境が継続しています。また、東京以外の主要都市においても、空室率が過去最低水準で推移しており、賃料水準の緩やかな上昇傾向も続いている等、市場環境は好調さを維持しました。

J-REIT市場は、堅調な不動産市況や低水準で推移する長期金利等の良好な外部環境に加え、各投資法人による投資主価値向上を意識した施策等が支えとなり、上昇基調で推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、公募増資により、2019年1月10日に「東急プラザ銀座(底地)(30%準共有持分)」(取得価格37,500百万円)、「キューブラザ原宿(60%準共有持分)」(取得価格13,200百万円)及び「EDGE心斎橋」(取得価格19,800百万円)の合計3物件を信託財産とする信託受益権を取得しました。また、2019年3月1日に「A-FLAG赤坂(50%準共有持分)」(譲渡価格1,875百万円)を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は45物件(取得価格合計500,485百万円)、総賃貸可能面積は415,167㎡(125,586坪)となりました。また、当期末時点の稼働率は99.5%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、2019年4月、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という社会課題への取組みによって、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」を制定いたしました。そして、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「梅田ゲートタワー」の専有部の一部、「神戸旧居留地25番館」・「A-FLAG骨董通り」・「A-PLACE新橋」・「汐留ビルディング」・「A-PLACE馬車道」においては共用部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。

I 資産運用報告

梅田ゲートタワーでは、上記LED化工事による電力削減額の一部をテナントが負担する、削減連動制のグリーンリース契約を本投資法人で初めて締結いたしました。

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ます。当期はCASBEE-不動産を「東急プラザ表参道原宿(S)」・「東急プラザ赤坂(S)」・「大崎ウィズタワー(S)」・「A-PLACE代々木(S)」・「A-PLACE池袋(A)」・「A-PLACE五反田(A)」・「A-PLACE金山(A)」の7物件で取得、BELS認証を「東急プラザ表参道原宿(★★★★★)」・「コマーシャルモール博多(★★★★★)」の2物件で取得、DBJ Green Building認証を「汐留ビルディング(★★★★★)」の1物件で再度取得いたしました。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は25物件、延床面積ベースで57.8%(2019年5月31日現在)となりました。

さらに、東急プラザ表参道原宿でNPO法人、協賛企業、地元保育園とともに野菜を育てる「野菜の森プロジェクト」の継続や、地域社会に向けた取り組みとして、各物件の所在する地域におけるクリーンキャンペーンや夏祭りなどに参加するなど、周辺企業・住民・街との共生を目指し、コミュニティ活動に協力しています。

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

④ 資金調達概要

当期においては、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、2018年12月19日に公募による投資口の追加発行(67,320口)及び2019年1月7日に第三者割当による新投資口の発行(5,200口)並びに2019年1月10日に35,000百万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23,700百万円の借換えを行いました。また、これらの借入れ及び借換え実施時には、その一部に金利スワップを活用する等、引き続き金利コストの低減及び有利子負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。当期末時点における有利子負債残高は234,350百万円(借入金220,350百万円、投資法人債14,000百万円)となっています。また、総資産に占める有利子負債の割合(LTV=有利子負債残高÷資産総額×100)については、当期末時点で45.6%、長期比率94.0%、固定金利比率89.0%となっています。

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

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

⑤ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益14,843百万円、営業利益8,599百万円、経常利益7,726百万円、当期純利益7,725百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の定める分配方針(規約第35条)に従い、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,714,553,672円を利益分配金として分配することとしました。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11,474,393円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される10,797,136円を一時差異等調整引当額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10,017円となりました。

3 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2011年9月7日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2012年6月12日	公募増資	204,100	204,500	90,834	91,034	(注2)
2012年7月10日	第三者割当増資	762	205,262	339	91,373	(注3)
2013年12月16日	公募増資	43,100	248,362	32,636	124,010	(注4)
2014年1月15日	第三者割当増資	2,700	251,062	2,044	126,054	(注5)
2014年12月17日	公募増資	24,050	275,112	22,800	148,855	(注6)
2015年1月8日	第三者割当増資	2,020	277,132	1,915	150,770	(注7)
2015年10月1日	投資口分割	277,132	554,264	-	150,770	(注8)
2015年12月15日	公募増資	41,870	596,134	19,152	169,922	(注9)
2016年1月6日	第三者割当増資	3,520	599,654	1,610	171,532	(注10)
2016年12月1日	公募増資	61,040	660,694	28,583	200,116	(注11)
2016年12月15日	第三者割当増資	4,520	665,214	2,116	202,233	(注12)
2017年12月13日	公募増資	31,090	696,304	13,793	216,026	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	2,400	698,704	1,064	217,091	(注14)
2018年12月19日	公募増資	67,320	766,024	29,036	246,127	(注15)
2019年1月7日	第三者割当増資	5,200	771,224	2,242	248,370	(注16)

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

【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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業期間	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	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
最高	560,000円	518,000円	499,500円	518,000円	492,500円
最低	490,000円	437,500円	448,000円	466,000円	432,000円

I 資産運用報告

4 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,714,553,672円を利益分配金として分配することとしました。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号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失11,474,393円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される10,797,136円を一時差異等調整引当額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10,017円となりました。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業期間	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	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
当期末処分利益総額	6,152,150千円	6,217,532千円	6,611,254千円	6,696,690千円	7,726,143千円
利益留保額	251千円	442千円	117千円	311千円	11,589千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)	7,725,350千円 (10,017円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,151,899千円 (9,248円)	6,217,090千円 (9,346円)	6,611,137千円 (9,462円)	6,696,379千円 (9,584円)	7,714,553千円 (10,003円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	10,797千円 (14円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	10,797千円 (14円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、海外経済の減速によって、当面は輸出や生産に弱い動きが懸念されるものの、堅調な雇用・所得環境や公共投資等の支出拡大等により、緩やかな回復基調を維持することが期待されます。一方、米中貿易戦争や欧米の金融政策の動向、英国のEU離脱の行方等、海外経済の減速リスクに留意が必要と考えます。

賃貸オフィス市場に関しては、引き続きオフィス環境の改善や人員増による拡張移転等の需要は旺盛であり、需給の逼迫により堅調な市況が続くことが見込まれます。商業施設を取り巻く環境においては、消費増税の影響が懸念されますが、各種経済対策による下支えが期待されることや、堅調な雇用・所得環境や訪日外国人旅行者数の増加基調が続いていることから、底堅く推移していくとみられます。J-REIT市場は、国内の堅調な不動産市況や低水準な長期金利等の外部環境が引き続き良好なことに加え、J-REITの業績の安定性及び相対的に高い配当利回り等を受けて、底堅く推移していくことが見込まれます。このような環境のもと、本投資法人は、引き続き運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、厳選投資による外部成長も図りながら、投資主価値向上を目指します。

① 基本方針

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

② 外部成長戦略

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

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウ

と情報収集ネットワークに加え、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図ります。

③ 内部成長戦略

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

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

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

④ 財務戦略

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

投資法人債の発行

本投資法人は、2019年5月28日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2019年7月9日付で以下のとおり投資法人債を発行しました。

名称	アクティビア・プロパティーズ投資法人第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)(以下「本投資法人債」といいます。)
発行総額	金50億円
利率	年0.220%
担保等	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び期限	2024年7月9日に本投資法人債の総額を償還します。 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	AA(株式会社日本格付研究所)
資金の使途	既存の借入金の期限前弁済の資金の全部又は一部に充当しました。

I 資産運用報告

2. 投資法人の概況

1 出資の状況

	第11期 2017年5月31日	第12期 2017年11月30日	第13期 2018年5月31日	第14期 2018年11月30日	第15期 2019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)	665,214	665,214	698,704	698,704	771,224
出資総額(百万円)	202,233	202,233	217,091	217,091	248,370
投資主数(人)	6,656	6,871	7,162	6,910	7,680

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)	137,274	17.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	116,965	15.16
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)	29,741	3.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	28,929	3.75
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	10,627	1.37
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)	10,611	1.37
ステートストリートバンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,910	1.15
楽天損害保険株式会社	6,600	0.85
みずほ信託銀行株式会社	6,415	0.83
合計	429,497	55.69

(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)	村山 和幸	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 運用戦略部長	—
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	—	30,800(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、2018年12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14期 2018年11月30日		第15期 2019年5月31日	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	都市型商業施設	151,044	33.9	200,524	39.0
	東京オフィス	195,900	44.0	195,556	38.0
	アクティビア・アカウント	83,038	18.6	102,739	20.0
	小計	429,984	96.5	498,820	97.0
不動産等計		429,984	96.5	498,820	97.0
預金・その他資産		15,480	3.5	15,538	3.0
資産総額計(注2)		445,464 (429,984)	100.0 (96.5)	514,359 (498,820)	100.0 (97.0)

(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)	71,017	28,136.05	28,136.05	100.0	10.5	オフィスビル
東急プラザ表参道原宿(注4)	44,754	4,918.44	4,918.44	100.0	7.5	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	3.1	商業施設
A-PLACE新橋駅前	20,872	6,484.57	6,484.57	100.0	2.8	オフィスビル
神戸旧居留地25番館	20,645	19,653.90	19,653.90	100.0	5.6	商業施設
EDGE心齋橋	20,006	15,916.34	14,431.18	90.7	2.4	オフィスビル
梅田ゲートタワー	19,368	13,624.49	13,624.49	100.0	3.2	オフィスビル
A-PLACE品川東	18,858	14,658.98	14,658.98	100.0	3.6	オフィスビル
キュープラザ心齋橋	13,427	2,820.23	2,820.23	100.0	2.4	商業施設
キュープラザ原宿(注4)	13,334	3,378.49	3,378.49	100.0	1.3	商業施設
合計	280,181	110,721.53	109,236.37	98.7	42.3	

(注1) 「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2019年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、2019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、2019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、2019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)」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ35%、75%、30%及び60%)に相当する数値を記載しています。

I 資産運用報告

3 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (注3)
東急ブラザ表参道原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号	信託受益権	4,918.44	62,475	44,754
東急ブラザ赤坂(注4)	東京都千代田区永田町二丁目14番3号	信託受益権	16,609.75	15,500	11,711
キューブラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号	信託受益権	4,024.88	11,900	8,233
京都丸ビル	京都府京都市中京区元法然寺町678番	信託受益権	21,616.04	11,000	8,720
A-FLAG赤坂(注4)(注6)	東京都港区赤坂四丁目3番6号	信託受益権	1,140.11	1,875	1,531
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	20,645
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	7,150	4,735
A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町32番13号	信託受益権	3,403.07	8,120	6,351
キューブラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番10号	信託受益権	2,820.23	14,700	13,427
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	4,890	4,397
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	4,920	4,716
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	2,350	2,343
A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号	信託受益権	2,536.75	4,780	4,842
デックス東京ビーチ(注4)	東京都港区台場一丁目6番1号	信託受益権	16,125.56	12,887	12,884
東急ブラザ銀座(底地)(注4)	東京都中央区銀座五丁目2番1号	信託受益権	1,130.04	39,000	37,895
キューブラザ原宿(注4)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号	信託受益権	3,378.49	13,300	13,334
小計			125,816.68	242,147	200,524
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	11,400	7,246
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	15,000	9,382
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	4,860	3,892
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	10,100	8,595
ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋二丁目3番3号	信託受益権	4,476.35	6,220	4,231
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	2,920	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	5,230	3,737
A-PLACE新橋	東京都港区新橋四丁目11番1号	信託受益権	5,052.14	7,250	5,828
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	7,400	5,502
A-PLACE品川	東京都港区港南一丁目8番40号	信託受益権	2,986.36	5,120	3,782
大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎二丁目11番1号	信託受益権	7,193.28	14,600	10,664
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	71,017
A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東三丁目13番11号	信託受益権	4,010.69	7,700	7,088
A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷三丁目3番1号	信託受益権	2,995.72	5,350	4,958
A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田一丁目5番1号	信託受益権	4,316.89	7,710	7,534
A-PLACE品川東	東京都港区港南一丁目7番18号	信託受益権	14,658.98	20,000	18,858
A-PLACE新橋駅前	東京都港区新橋一丁目12番9号	信託受益権	6,484.57	20,200	20,872
小計			114,740.36	228,760	195,556
あまがさきキューズモール(底地)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号	信託受益権	27,465.44	13,900	12,113
icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁目428番2号	信託受益権	28,098.02	10,700	8,103
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	3,190	2,621
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	2,627
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	8,820	6,327
大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号	信託受益権	20,226.77	15,000	10,910
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	5,656
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	5,020	4,685
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	19,368
A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番	信託受益権	9,775.50	4,520	3,995
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	6,324
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	15,916.34	20,000	20,006
小計			174,610.18	119,660	102,739
合計			415,167.22	590,567	498,820

(注1) 「賃貸可能面積」は各保有資産のうち底地以外の物件については、2019年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、2019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、株式会社谷津総合鑑定所、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、2019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、2019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) 「東急ブラザ表参道原宿」、「東急ブラザ赤坂」、「A-FLAG赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急ブラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています。

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

(注6) 「A-FLAG赤坂」については、2019年3月1日(第15期)及び2019年6月3日(第16期)付で、それぞれ50%準共有持分を譲渡しています。

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14期(2018.6.1~2018.11.30)				第15期(2018.12.1~2019.5.31)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東急ブラザ表参道原宿(注4)	30	100.0	1,101	8.0	35	100.0	1,081	7.5
東急ブラザ赤坂(注4)	98	100.0	656	4.8	98	100.0	613	4.2
キューブラザ恵比寿	4	100.0	275	2.0	4	100.0	271	1.9
京都丸ビル	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG赤坂(注4)	8	100.0	107	0.8	8	100.0	79	0.5
神戸旧居留地25番館	7	100.0	744	5.4	7	100.0	805	5.6
A-FLAG札幌	17	100.0	677	4.9	17	100.0	448	3.1
A-FLAG渋谷	2	100.0	212	1.5	2	100.0	217	1.5
キューブラザ心斎橋	6	100.0	345	2.5	6	100.0	353	2.4
A-FLAG骨董通り	7	100.0	121	0.9	7	100.0	122	0.8
A-FLAG美術館通り	4	100.0	138	1.0	4	100.0	124	0.9
A-FLAG代官山ウエスト	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-FLAG北心斎橋	5	100.0	110	0.8	5	100.0	106	0.7
デックス東京ビーチ(注4)	85	99.7	634	4.6	85	100.0	583	4.0
東急ブラザ銀座(底地)(注4)	-	-	-	-	1	100.0	448	3.1
キューブラザ原宿(注4)	-	-	-	-	16	100.0	184	1.3
小計	276	100.0	-	-	298	100.0	-	-
東急不動産恵比寿ビル	12	100.0	324	2.4	12	100.0	343	2.4
A-PLACE恵比寿南	11	100.0	373	2.7	11	100.0	374	2.6
A-PLACE代々木	3	100.0	129	0.9	3	100.0	130	0.9
A-PLACE青山	8	100.0	303	2.2	8	100.0	303	2.1
ルオーゴ汐留	7	100.0	181	1.3	7	100.0	179	1.2
田町スクエア(底地)	1	100.0	62	0.5	1	100.0	62	0.4
A-PLACE池袋	1	100.0	(注5)	(注5)	1	100.0	(注5)	(注5)
A-PLACE新橋	9	98.7	199	1.4	9	98.7	199	1.4
A-PLACE五反田	11	100.0	180	1.3	11	100.0	182	1.3
A-PLACE品川	7	100.0	116	0.8	7	100.0	116	0.8
大崎ウィズタワー	5	100.0	349	2.5	5	100.0	337	2.3
汐留ビルディング(注4)	39	100.0	1,534	11.1	39	100.0	1,524	10.5
A-PLACE恵比寿東	8	100.0	175	1.3	8	100.0	175	1.2
A-PLACE渋谷金王	4	100.0	115	0.8	4	100.0	115	0.8
A-PLACE五反田駅前	10	100.0	179	1.3	10	100.0	185	1.3
A-PLACE品川東	9	100.0	509	3.7	9	100.0	518	3.6
A-PLACE新橋駅前	6	100.0	381	2.8	6	100.0	399	2.8
小計	151	99.9	-	-	151	99.9	-	-
あまがさきキューズモール(底地)	1	100.0	356	2.6	1	100.0	356	2.5
icotなかもず	2	100.0	311	2.3	2	100.0	311	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	147	1.1	9	100.0	146	1.0
A-PLACE金山	20	100.0	292	2.1	20	100.0	287	2.0
大阪中之島ビル	41	100.0	535	3.9	40	99.9	535	3.7
icot大森	8	100.0	239	1.7	8	100.0	233	1.6
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	14	100.0	444	3.2	15	100.0	464	3.2
A-PLACE馬車道	33	100.0	191	1.4	34	100.0	184	1.3
コマースモール博多	18	97.0	222	1.6	18	97.0	210	1.5
EDGE心斎橋	-	-	-	-	19	90.7	351	2.4
小計	150	99.8	-	-	170	99.0	-	-
合計	577	99.9	13,815	100.0	619	99.5	14,502	100.0

(注1) 「テナント総数」は、決算日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、決算日時点における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」にはその他賃貸事業収入を含んでいます。

(注4) 「東急ブラザ表参道原宿」、「東急ブラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急ブラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています。また、「A-FLAG赤坂」は、2019年3月1日に50%準共有持分を譲渡しています。そのため、譲渡日以降は50%準共有持分に相当する値を記載しています。

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

I 資産運用報告

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価 (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	32,540,000	30,140,000	△11,474
合計		32,540,000	30,140,000	△11,474

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

5 その他資産の状況

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

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター機械設備一式更新	自 2019年 6 月 至 2019年10月	107	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	非常用発電機更新	自 2019年 4 月 至 2019年 9 月	89	—	—
icot大森 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2019年 6 月 至 2019年11月	87	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エスカレーター更新	自 2019年10月 至 2019年10月	41	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	トイレ配管改修	自 2019年 8 月 至 2019年11月	34	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新(第2期)	自 2019年 8 月 至 2019年11月	30	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館空調機更新	自 2019年10月 至 2019年11月	27	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	非常用発電設備細密点検整備・劣化部品交換	自 2019年 9 月 至 2019年10月	23 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備修繕工事(管理用コンピュータ等)	自 2019年10月 至 2019年11月	22	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	LED化工事	自 2019年 7 月 至 2019年11月	20	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	加湿器ドレン取出し配管更新	自 2019年 8 月 至 2019年10月	18	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	パッケージ型空調機更新	自 2019年10月 至 2019年11月	15 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ごみ管路収集施設改修	自 2019年10月 至 2019年11月	14 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調機整備(センサー類、電子膨張弁モーター交換)(第1期)	自 2019年 9 月 至 2019年11月	12	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
デックス東京ビーチ (東京都港区)	サイン/環境改善工事	自 2019年10月 至 2019年11月	12 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	塔屋防水改修及びトップコート塗布工事	自 2019年 5 月 至 2019年 8 月	12	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館直流電源装置更新	自 2019年10月 至 2019年10月	11	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	加湿エレメント交換	自 2019年 7 月 至 2019年11月	10 (注)	—	—

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

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413百万円であり、当期に費用処理された修繕費189百万円と合わせ603百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(百万円)
A-PLACE新橋 (東京都港区)	大規模改修工事	自 2018年 7 月 至 2019年 4 月	146
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	リニューアル工事	自 2019年 2 月 至 2019年 3 月	39 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新	自 2018年 6 月 至 2019年 4 月	29
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ホテルカードロックリプレース工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	22
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	給湯主管・高層階雨水横引き管更新(第1期)	自 2019年 1 月 至 2019年 4 月	22
A-PLACE品川東 (東京都港区)	空調設備更新	自 2018年12月 至 2019年 1 月	12
汐留ビルディング (東京都港区)	ITV設備更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 2 月	10 (注)
その他			130
合計			413

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

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第14期	第15期
	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
(a)資産運用報酬(注)	1,077,918	1,127,058
(b)資産保管報酬	12,638	14,021
(c)一般事務委託報酬	32,248	35,168
(d)役員報酬	3,300	3,300
(e)その他費用	66,403	90,830
合計	1,192,509	1,270,378

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第15期:352,500千円)があります。

I 資産運用報告

2 借入状況

2019年5月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年1月9日	1,025	-	0.17679%	2019年1月9日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,050	-					
	株式会社みずほ銀行		1,025	-					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年6月1日	1,670	1,670	0.19216%	2019年6月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,670	1,670					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,660	1,660					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年4月24日	-	1,600	0.19162%	2019年11月24日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	1,600					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月10日	-	2,000	0.18694%	2020年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	-		2,000						
株式会社三菱UFJ銀行	-		1,000						
合 計		9,100	14,000						
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2015年1月9日	500	-	0.52304%	2019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)		500	-					
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	-					
	株式会社三井住友銀行		250	-					
	株式会社日本政策投資銀行		250	-					
	三井住友信託銀行株式会社	2013年4月19日	800	-	0.91941%	2019年4月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		800	-					
	株式会社みずほ銀行		800	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	-					
	株式会社三井住友銀行		400	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社日本政策投資銀行	2012年6月13日	6,000	6,000	1.19051%	2019年6月13日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年6月30日	1,200	1,200	0.02875% (注5)	2019年6月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫		1,200	1,200	0.02875% (注5)				
	三井住友信託銀行株式会社	2015年1月9日	340	340	0.54352%	2019年7月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		340	340					
	株式会社みずほ銀行		340	340					
	株式会社三菱UFJ銀行		340	340					
	株式会社三井住友銀行		170	170					
	株式会社日本政策投資銀行		170	170					
	三井住友信託銀行株式会社	2014年8月29日	1,500	1,500	0.51000%	2019年8月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月10日	160	160	0.93846%	2020年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		160	160					
	株式会社みずほ銀行		160	160					
	株式会社三菱UFJ銀行		160	160					
	株式会社三井住友銀行		80	80					
	株式会社日本政策投資銀行		80	80					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要					
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2014年7月9日	600	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)		600	600										
	株式会社みずほ銀行		600	600										
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600										
	株式会社三井住友銀行		300	300										
	株式会社日本政策投資銀行		300	300										
	株式会社りそな銀行		1,500	1,500										
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000										
	株式会社群馬銀行		500	500										
	農林中央金庫		500	500										
	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月31日	1,060	1,060	1.07980%	2020年12月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証					
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,060	1,060										
	株式会社みずほ銀行		1,060	1,060										
	株式会社三菱UFJ銀行		1,060	1,060										
	株式会社三井住友銀行		530	530										
株式会社日本政策投資銀行	530	530												
三井住友信託銀行株式会社	2013年12月19日	1,340	1,340	1.07856%	2021年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,340	1,340											
株式会社みずほ銀行		1,340	1,340											
株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340											
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	2014年1月10日	1,340	1,340	1.07856%	2021年1月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
株式会社三菱UFJ銀行(注6)		1,340	1,340											
株式会社みずほ銀行		1,340	1,340											
株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340											
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											
日本生命保険相互会社	2017年3月31日	500	500	0.25000%	2021年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証						
三井住友信託銀行株式会社	2019年1月10日	-	3,920	0.20194%	2021年7月12日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
株式会社みずほ銀行		-	3,920											
株式会社三菱UFJ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	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	2018年1月5日	320	320	0.41931%	2021年12月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
株式会社三菱UFJ銀行		640	640											
株式会社みずほ銀行		320	320											
株式会社三井住友銀行		160	160											
株式会社日本政策投資銀行		160	160											
三井住友信託銀行株式会社		2015年1月9日	840						840	0.73690%	2022年1月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行(注6)	840		840											
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	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		400	400											
株式会社七十七銀行		400	400											
三井住友信託銀行株式会社		2017年3月31日	1,500						1,500	0.94688%	2022年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行(注6)			1,500						1,500					
株式会社みずほ銀行	2015年6月15日	1,500	1,500	0.94688%	2022年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証						
株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500											

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	
									借入先
三井住友信託銀行株式会社	2015年12月16日	200	200	0.65691%	2022年6月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行(注6)	200	200	0.65691%		2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	200	200	0.65691%		2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三菱UFJ銀行	200	200	0.65691%		2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	100	100	0.65691%		2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀行	100	100	0.65691%		2022年6月15日	(注3)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	2018年6月13日	1,560	1,560	0.44835%	2022年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社みずほ銀行	1,560						1,560
		株式会社三菱UFJ銀行	160						160
		株式会社三井住友銀行	160						160
		株式会社日本政策投資銀行	160						160
		三井住友信託銀行株式会社	—						620
三井住友信託銀行株式会社	2019年1月9日	—	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
		株式会社三井住友銀行	—						320
		株式会社日本政策投資銀行	—						320
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
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月30日	750	750	0.44804%	2023年3月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社みずほ銀行	750						750
		株式会社三菱UFJ銀行	750						750
		株式会社三井住友銀行	375						375
		株式会社日本政策投資銀行	375						375
		三井住友信託銀行株式会社	—						800
三井住友信託銀行株式会社	2016年10月6日	1,600	1,600	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	800						800
		株式会社みずほ銀行	400						400
		株式会社三井住友銀行	400						400
三井住友信託銀行株式会社	2015年6月15日	1,500	1,500	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)	1,500						1,500
		株式会社みずほ銀行	1,500						1,500
		株式会社三菱UFJ銀行	1,500						1,500
三井住友信託銀行株式会社	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	625						625
三井住友信託銀行株式会社	2017年6月13日	1,250	1,250	0.46400%	2023年6月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,500						2,500
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	500						500
三井住友信託銀行株式会社	2016年1月12日	1,400	1,400	0.78362%	2024年1月12日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,400						1,400
		株式会社みずほ銀行	1,400						1,400
		株式会社三菱UFJ銀行	1,400						1,400
		株式会社三井住友銀行	700						700
		株式会社日本政策投資銀行	700						700
三井住友信託銀行株式会社	2017年3月31日	2,000	2,000	0.41380%	2024年3月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社みずほ銀行	1,500						1,500
		株式会社三井住友銀行	1,000						1,000
		信金中央金庫	500						500
		農林中央金庫	500						500
		株式会社三井住友銀行	500						500

長期借入金(注2)

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
三井住友信託銀行株式会社	2015年12月16日	1,200	1,200	0.85377%	2024年6月17日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,200						1,200
		株式会社みずほ銀行	1,200						1,200
		株式会社三菱UFJ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
三井住友信託銀行株式会社	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	
		株式会社三菱UFJ銀行	3,000						3,000
		株式会社みずほ銀行	1,500						1,500
		三井住友信託銀行株式会社	1,500						1,500
		株式会社三菱UFJ銀行	3,000						3,000
		株式会社みずほ銀行	1,500						1,500
三井住友信託銀行株式会社	2016年9月21日	1,200	1,200	0.54094%	2025年3月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,400						2,400
		株式会社みずほ銀行	1,200						1,200
		株式会社三井住友銀行	600						600
		株式会社日本政策投資銀行	600						600
		三井住友信託銀行株式会社	1,800						1,800
三井住友信託銀行株式会社	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	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,800						1,800
		株式会社みずほ銀行	900						900
		株式会社三井住友銀行	900						900
		株式会社日本政策投資銀行	440						440
		みずほ信託銀行株式会社	440						440
三井住友信託銀行株式会社	2018年3月16日	440	440	0.46453%	2025年9月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社福岡銀行	440						440
		信金中央金庫	440						440
		農林中央金庫	440						440
		株式会社西日本シティ銀行	500						500
		株式会社京都銀行	300						300
三井住友信託銀行株式会社	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	
		株式会社みずほ銀行	500						500
		株式会社三菱UFJ銀行	500						500
		株式会社三井住友銀行	250						250
		株式会社日本政策投資銀行	250						250
		三井住友信託銀行株式会社	2,100						2,100
三井住友信託銀行株式会社	2016年9月21日	4,200	4,200	0.61942%	2026年3月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ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
		みずほ信託銀行株式会社	—						1,100
三井住友信託銀行株式会社	2019年3月7日	—	1,100	0.35765%	2026年9月7日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社三井住友銀行	—						1,100
		株式会社福岡銀行	—						1,100
		農林中央金庫	—						1,100
		株式会社七十七銀行	—						600
		三井住友信託銀行株式会社	1,750						1,750
三井住友信託銀行株式会社	2017年6月13日	3,500	3,500	0.71015%	2026年12月14日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,750						1,750
		株式会社みずほ銀行	780						780
		三井住友信託銀行株式会社	1,560						1,560
		株式会社三菱UFJ銀行	780						780
		株式会社みずほ銀行	390						390
三井住友信託銀行株式会社	2018年1月9日	390	390	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	390						390
		株式会社日本政策投資銀行	2,200						2,200
		三井住友信託銀行株式会社	2,200						2,200
		株式会社みずほ銀行	2,200						2,200
		株式会社三菱UFJ銀行	200						200
三井住友信託銀行株式会社	2018年6月13日	2,200	2,200	0.73360%	2027年6月13日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	200						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	320						320
		三井住友信託銀行株式会社	640						640
		株式会社三菱UFJ銀行	320						320
三井住友信託銀行株式会社	2018年1月5日	160	160	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	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	—						1,000
		株式会社みずほ銀行	—						1,000
		株式会社三井住友銀行	—						1,000
三井住友信託銀行株式会社	2019年4月19日	—	500	0.58821%	2027年7月5日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	—						500
株式会社日本政策投資銀行	—	500	—	500	—	500	—	500	

長期借入金(注2)

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月10日	—	3,210	0.55800% (注5)	2028年1月11日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	3,210					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,610					
	株式会社三井住友銀行		—	1,610					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年1月10日	—	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					
	株式会社みずほ銀行	2019年5月31日	—	1,165	0.56127%	2028年5月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	590					
	株式会社三井住友銀行		—	590					
	株式会社日本政策投資銀行		—	590					
合 計		172,250	206,350						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、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。

(注7) 資金使途は、投資法人債の償還資金に充当するためです。

3 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	2014年4月25日	4,000	—	0.370	2019年4月25日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2015年4月21日	2,000	2,000	0.297	2020年4月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	2015年4月21日	2,000	2,000	0.726	2025年4月21日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2016年2月3日	2,000	2,000	0.770	2026年2月3日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	2017年2月2日	4,000	4,000	0.001	2020年1月31日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.480	2027年2月2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2017年2月2日	1,000	1,000	0.810	2032年2月2日	期限一括 (注)	借入金の一部返済	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2018年2月13日	1,000	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
合 計		18,000	14,000					

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

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

分類	資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
都市型 商業施設	信託受益権	東急プラザ銀座(底地)(注2)	2019.1.10	37,500	—	—	—	—
都市型 商業施設	信託受益権	キュープラザ原宿(注2)	2019.1.10	13,200	—	—	—	—
アクティビア・ アカウント	信託受益権	EDGE心齋橋	2019.1.10	19,800	—	—	—	—
都市型 商業施設	信託受益権	A-FLAG赤坂(注2)(注3)	—	—	2019.3.1	1,875	1,532	341
合 計				70,500	—	1,875	1,532	341

(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) 「東急プラザ銀座(底地)」「キュープラザ原宿」「A-FLAG赤坂」の取得価額又は譲渡価額は準共有持分割合(30%、60%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 「A-FLAG赤坂」の譲渡については、上記のほか「その他売却費用」1百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 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	東急プラザ銀座(底地)(注2)	2019.1.10	37,500	39,000	JLL森井鑑定株式会社	2018.11.1
	キュープラザ原宿(注2)	2019.1.10	13,200	13,300	日本ヴァリュアーズ株式会社	2018.10.1
	EDGE心齋橋	2019.1.10	19,800	20,000	日本ヴァリュアーズ株式会社	2018.10.1
	合 計	—	70,500	72,300	—	—
譲渡	A-FLAG赤坂(注2)	2019.3.1	1,875	1,875	一般財団法人日本不動産研究所	2018.10.1
	合 計	—	1,875	1,875	—	—

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」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) 「東急プラザ銀座(底地)」「キュープラザ原宿」「A-FLAG赤坂」の取得価額又は譲渡価額は準共有持分割合(30%、60%及び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

本投資法人が2018年12月1日から2019年5月31日までの対象期間中に行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものは、金利スワップ取引2件であり、当該取引については、東京共同会計事務所による調査を依頼し、調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

I 資産運用報告

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	70,500百万円	1,875百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社スベードハウス	37,500百万円 (53.2%)	－百万円 (－%)
有限会社ジャック	19,800百万円 (28.1%)	－百万円 (－%)
東急不動産株式会社	13,200百万円 (18.7%)	－百万円 (－%)
合同会社オーブ	－百万円 (－%)	1,875百万円 (100.0%)
合 計	70,500百万円 (100.0%)	1,875百万円 (100.0%)

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B)/(A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	417,733	株式会社東急コミュニティー	168,817	40.4
		東急不動産SCマネジメント株式会社	129,885	31.1
		東急不動産株式会社	80,131	19.2
ビル・マネジメント報酬	752,028	株式会社東急コミュニティー	635,537	84.5
		株式会社東急コミュニティー	2,972	45.5
コンストラクション・マネジメント報酬	6,527	東急不動産SCマネジメント株式会社	2,206	33.8
		東急不動産株式会社	826	12.7
		株式会社東急コミュニティー	7,102	11.9
その他管理業務費	59,546	株式会社東急コミュニティー	50,241	16.7
		東急不動産株式会社	1,348	0.4
その他賃貸事業費用	300,981	東急不動産SCマネジメント株式会社	1,305	0.4
		ハンズラボ株式会社	1,237	0.4
		株式会社東急Re・デザイン	658	0.2
		株式会社石勝エクステリア	650	0.2

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

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

株式会社東急コミュニティー	62,596千円
株式会社東急Re・デザイン	23,244千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	5,499千円
東急不動産株式会社	2,096千円

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
2019年5月28日	投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託の件	発行総額の上限を500億円以内とし、発行時期を2019年6月1日から2020年5月31日までとする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2018年11月30日	当 期 2019年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,023,157	9,257,380
信託現金及び信託預金	3,067,204	3,542,901
営業未収入金	848,825	866,251
前払費用	294,817	507,244
その他	3,066	7,987
流動資産合計	14,237,072	14,181,766
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	83,354,620	84,710,063
減価償却累計額	△10,879,394	△12,065,901
信託建物(純額)	72,475,226	72,644,162
信託構築物	696,585	698,826
減価償却累計額	△168,417	△185,296
信託構築物(純額)	528,167	513,529
信託機械及び装置	1,390,538	1,406,968
減価償却累計額	△330,343	△359,497
信託機械及び装置(純額)	1,060,195	1,047,471
信託工具、器具及び備品	193,307	222,204
減価償却累計額	△98,107	△113,714
信託工具、器具及び備品(純額)	95,200	108,489
信託土地	346,689,270	415,408,426
信託建設仮勘定	6,708	5,928
有形固定資産合計	420,854,767	489,728,007
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,092,591
その他	2,118	1,695
無形固定資産合計	9,132,216	9,094,287
投資その他の資産		
長期前払費用	1,080,595	1,258,702
デリバティブ債権	54,245	—
繰延税金資産	18	24
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,173,181	1,297,049
固定資産合計	431,160,166	500,119,344
繰延資産		
投資法人債発行費	67,645	58,103
繰延資産合計	67,645	58,103
資産合計	445,464,883	514,359,213

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 2018年11月30日	当 期 2019年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	913,616	614,988
短期借入金	9,100,000	14,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	20,400,000
未払金	73,949	375,773
未払費用	902,125	929,635
未払法人税等	976	1,099
未払消費税等	457,386	165,430
前受金	428,888	574,299
預り金	566	11,019
その他	—	0
流動負債合計	35,477,509	43,072,245
固定負債		
投資法人債	14,000,000	8,000,000
長期借入金	152,650,000	185,950,000
信託預り敷金及び保証金	19,494,916	21,239,977
デリバティブ債務	—	11,474
その他	2	—
固定負債合計	186,144,918	215,201,452
負債合計	221,622,427	258,273,697
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	217,091,520	248,370,846
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,696,690	7,726,143
剰余金合計	6,696,690	7,726,143
投資主資本合計	223,788,210	256,096,990
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	54,245	△11,474
評価・換算差額等合計	54,245	△11,474
純資産合計	※1 223,842,455	256,085,515
負債純資産合計	445,464,883	514,359,213

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	12,673,479		13,472,375
その他賃貸事業収入	※1	1,141,921		1,030,063
不動産等売却益	※2	—		341,051
営業収益合計		13,815,400		14,843,490
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,076,357		4,973,578
資産運用報酬		1,077,918		1,127,058
資産保管手数料		12,638		14,021
一般事務委託手数料		32,248		35,168
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		66,403		90,830
営業費用合計		6,268,867		6,243,957
営業利益		7,546,533		8,599,533
営業外収益				
受取利息		55		73
未払分配金戻入		830		913
還付加算金		409		—
受取保険金		149		—
営業外収益合計		1,443		986
営業外費用				
支払利息		595,522		634,549
投資法人債利息		37,928		36,262
投資法人債発行費償却		9,938		9,542
投資口交付費		54,545		25,013
融資関連費用		151,997		167,716
その他		500		500
営業外費用合計		850,432		873,583
経常利益		6,697,544		7,726,936
税引前当期純利益		6,697,544		7,726,936
法人税、住民税及び事業税		984		1,110
法人税等調整額		△ 12		△ 6
法人税等合計		971		1,104
当期純利益		6,696,573		7,725,832
前期繰越利益		117		311
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,696,690		7,726,143

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益		評価・換算 差額等合計
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	217,091,520	6,611,254	6,611,254	223,702,774	74,904	74,904	223,777,679
当期変動額							
剰余金の配当		△6,611,137	△6,611,137	△6,611,137			△6,611,137
当期純利益		6,696,573	6,696,573	6,696,573			6,696,573
投資主資本以外の 項目の当期変 動額(純額)					△20,659	△20,659	△20,659
当期変動額合計	—	85,435	85,435	85,435	△20,659	△20,659	64,776
当期末残高	※1 217,091,520	6,696,690	6,696,690	223,788,210	54,245	54,245	223,842,455

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金		投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益		評価・換算 差額等合計
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	217,091,520	6,696,690	6,696,690	223,788,210	54,245	54,245	223,842,455
当期変動額							
新投資口の発行	31,279,326			31,279,326			31,279,326
剰余金の配当		△6,696,379	△6,696,379	△6,696,379			△6,696,379
当期純利益		7,725,832	7,725,832	7,725,832			7,725,832
投資主資本以外の 項目の当期変 動額(純額)					△65,719	△65,719	△65,719
当期変動額合計	31,279,326	1,029,453	1,029,453	32,308,779	△65,719	△65,719	32,243,059
当期末残高	※1 248,370,846	7,726,143	7,726,143	256,096,990	△11,474	△11,474	256,085,515

V 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2~70年 構築物 2~60年 機械及び装置 2~33年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (主な耐用年数) 建物 2~70年 構築物 2~66年 機械及び装置 2~33年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1)投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は366,528千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:長期借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

〔表示方法の変更に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
(「税効果会計に係る会計基準」の一部改正」の適用に伴う変更) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)を当計算期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位:千円) コミットメントライン契約の総額 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

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 11,463,285 共益費収入 810,382 駐車場収入 285,449 その他賃貸収入 114,361 計 12,673,479 その他賃貸事業収入 1,141,921 不動産賃貸事業収益合計 13,815,400 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,236,276 水道光熱費 1,001,848 公租公課 988,148 損害保険料 8,875 修繕費 281,326 減価償却費 1,267,174 固定資産除却損 — その他賃貸事業費用 292,707 不動産賃貸事業費用合計 5,076,357 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 8,739,043	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 12,235,271 共益費収入 836,999 駐車場収入 291,993 その他賃貸収入 108,110 計 13,472,375 その他賃貸事業収入 1,030,063 不動産賃貸事業収益合計 14,502,439 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,235,835 水道光熱費 940,529 公租公課 998,158 損害保険料 9,402 修繕費 189,963 減価償却費 1,294,914 固定資産除却損 3,793 その他賃貸事業費用 300,981 不動産賃貸事業費用合計 4,973,578 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 9,528,861
※2. 不動産等売却損益の内訳 該当事項はありません。	※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%) 不動産等売却収入 1,875,000 不動産等売却原価 1,532,587 その他売却費用 1,361 不動産等売却益 341,051

V 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 698,704口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 771,224口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) 2018年11月30日	当 期 2019年5月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (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 18	未払事業税損金不算入額 24
繰延税金資産合計 18	繰延税金資産合計 24
繰延税金資産の純額 18	繰延税金資産の純額 24
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 31.51	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.50	支払分配金の損金算入額 △31.50
その他 0.00	その他 0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行又は投資口の発行等により資金調達を行います。
資金調達においては資本を充実させ保守的な有利子負債を維持し、財務の安定性の確保及び金利上昇リスクの回避を目的とした有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しています。
また、一時的な剰余資金は、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

2018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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	10,023,157	10,023,157	—
(2)信託現金及び信託預金	3,067,204	3,067,204	—
資産合計	13,090,361	13,090,361	—
(1)短期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,006,417	6,417
(3)1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	19,663,090	63,090
(4)投資法人債	14,000,000	14,199,701	199,701
(5)長期借入金	152,650,000	154,031,795	1,381,795
負債合計	199,350,000	201,001,005	1,651,005
デリバティブ取引	54,245	54,245	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)短期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	12,000,000	54,245	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	※1	—

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※2	19,494,916

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

(注3)金銭債権の決算日(2018年11月30日)後の償還予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
預金	10,023,157	—	—	—	—	—
信託預金	3,067,204	—	—	—	—	—
合 計	13,090,361	—	—	—	—	—

(注4)借入金及び投資法人債の決算日(2018年11月30日)後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,000,000	6,000,000	—	1,000,000	—	7,000,000
長期借入金	19,600,000	7,300,000	12,500,000	21,100,000	25,250,000	86,500,000
合 計	32,700,000	13,300,000	12,500,000	22,100,000	25,250,000	93,500,000

V 注記表

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負 債

(1)短期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	12,000,000	△11,474	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	※1	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2019年5月31日)後の返済予定額

(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	14,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	6,000,000	—	—	1,000,000	—	7,000,000
長期借入金	20,400,000	12,500,000	22,850,000	26,500,000	25,750,000	98,350,000
合 計	40,400,000	12,500,000	22,850,000	27,500,000	25,750,000	105,350,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期(ご参考)

自 2018年6月1日 至 2018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	
430,898,900	△914,646	429,984,254	511,687,000

(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(1,267,174千円)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 2018年12月1日 至 2019年5月31日

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
429,984,254	68,836,344	498,820,598	590,567,000

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

(注2) 当期増加額のうち、主な増加理由は3物件(東急プラザ銀座(底地)、キュープラザ原宿、EDGE心斎橋)の取得(71,254,331千円)によるものであり、主な減少理由はA-FLAG赤坂の譲渡(1,532,587千円)及び減価償却費(1,294,914千円)の計上によるものです。

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

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

V 注記表

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2018年6月1日 至 2018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	8.86	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 10,062 預り敷金保証金の返還 21,566 賃料収入等 2,176,562	10,062 21,566 2,176,562	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	2,443,265 70,338 105,337
利害関係人等	東急不動産SCマネージメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目2番2号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 301,380 預り敷金保証金の返還 1,696,411 賃料収入等 4,429,746	301,380 1,696,411 4,429,746	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金	6,101,552 259,543 56,559
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 457,629 預り敷金保証金の返還 158,333 賃料収入等 5,476,634 不動産管理委託報酬 803,069	457,629 158,333 5,476,634 803,069	信託預り敷金及び保証金 営業未収入金 前受金 営業未払金	8,101,888 485,566 100,911 146,736
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 1,670,000 短期借入金の返済 1,250,000 長期借入金の借入 3,760,000 長期借入金の返済 3,000,000 支払利息の支払 114,655 ローン手数料の支払 45,378	1,670,000 1,250,000 3,760,000 3,000,000 114,655 45,378	短期借入金 長期借入金 未払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用	2,695,000 31,020,000 65,110 4,750 46,566 202,885

(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 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
					役員の 兼任等	事業上 の関係				
利害関係人等	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	不動産業	9.52	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入 13,200,000 預り敷金保証金の引受 329,116 敷金保証金の預り 95,191 預り敷金保証金の返還 86,184 賃料収入等 2,114,424	13,200,000 329,116 95,191 86,184 2,114,424	- 信託預り敷金 及び保証金 営業未収入金 前受金	- 2,452,272 76,088 61,673
利害関係人等	合同会社スベードハウス	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	不動産業	-	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入 37,500,000	37,500,000	-	-
利害関係人等	有限会社ジャック	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	不動産業	-	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の購入 19,800,000 預り敷金保証金の引受 601,793	19,800,000 601,793	-	-
利害関係人等	合同会社オーブ	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	不動産業	-	なし	利害関係人等	不動産信託受益権の売却 1,875,000 売却に伴う預り敷金保証金の引渡 71,349	1,875,000 71,349	-	-
利害関係人等	東急不動産SCマネージメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目2番2号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	預り敷金保証金の引渡 329,116 敷金保証金の預り 359,652 預り敷金保証金の返還 91,606 賃料収入等 4,353,049	329,116 359,652 91,606 4,353,049	信託預り敷金 及び保証金 営業未収入金 前受金	6,368,569 260,942 17,106
利害関係人等	株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	不動産管理業	-	なし	利害関係人等	敷金保証金の預り 365,043 預り敷金保証金の返還 132,464 賃料収入等 5,513,357 不動産管理委託報酬 814,430	365,043 132,464 5,513,357 814,430	信託預り敷金 及び保証金 営業未収入金 前受金 営業未払金	8,334,467 456,078 42,182 152,432
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 6,965,000 短期借入金の返済 4,390,000 長期借入金の借入 9,915,000 長期借入金の返済 1,300,000 支払利息の支払 123,912 ローン手数料の支払 96,192	6,965,000 4,390,000 9,915,000 1,300,000 123,912 96,192	短期借入金 長期借入金 未払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用	5,270,000 39,635,000 63,652 6,980 58,027 251,820

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
1口当たり純資産額	320,368円	1口当たり純資産額	332,050円
1口当たり当期純利益	9,584円	1口当たり当期純利益	10,118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(698,704口)で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
当期純利益(千円)	6,696,573	7,725,832
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,696,573	7,725,832
期中平均投資口数(口)	698,704	763,508

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
1. 新投資口の発行 2018年11月30日及び2018年12月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年12月19日及び2019年1月7日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は248,370,846,700円、発行済投資口の総口数は771,224口となっています。 (1)公募による新投資口の発行(一般募集) ①発行新投資口数:67,320口 ②発行価格:1口当たり445,410円 ③発行価格の総額:29,985,001,200円 ④発行価額:1口当たり431,320円 ⑤発行価額の総額:29,036,462,400円 ⑥払込期日:2018年12月19日 ⑦分配金起算日:2018年12月1日 (2)第三者割当による新投資口の発行 ①発行新投資口数:5,200口 ②発行価額:1口当たり431,320円 ③発行価額の総額:2,242,864,000円 ④払込期日:2019年1月7日 ⑤分配金起算日:2018年12月1日 ⑥割当先:野村證券株式会社	該当事項はありません。
2. 資金の借入れ 本投資法人は、後記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権3物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2019年1月10日付にて35,000百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「I 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実 ② 資金の借入れ」をご参照ください。	
3. 資産の取得 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集(公募)及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、2019年1月10日付にて3物件・70,500百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「I 資産運用報告 1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実 ③ 資産の取得」をご参照ください。	

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期(ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
該当事項はありません。	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円) 発生した資産等 引当ての発生事由 一時差異等調整引当額 繰延ヘッジ損益 金利スワップ評価損の発生 10,797
	2. 戻入れの具体的な方法 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れの予定です。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前 期(ご参考)	当 期
	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
	金 額(円)	金 額(円)
I 当期末処分利益	6,696,690,398	7,726,143,417
II 利益超過分配金加算額	—	10,797,136
うち一時差異等調整引当額	—	10,797,136
III 分配金の額	6,696,379,136	7,725,350,808
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,584)	(10,017)
うち利益分配金	6,696,379,136	7,714,553,672
(うち1口当たり利益分配金)	(9,584)	(10,003)
うち一時差異等調整引当額	—	10,797,136
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(14)
IV 次期繰越利益	311,262	11,589,745

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数698,704口の整数倍数の最大値となる6,696,379,136円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である7,714,553,672円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失11,474,393円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される10,797,136円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,725,350,808円としています。
------------	--	---

VII 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年7月11日

アクティビア・プロパティーズ投資法人
役員 会 御 中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 鈴木 理
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 齋木 夏生
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、アクティビア・プロパティーズ投資法人の2018年12月1日から2019年5月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

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

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

以 上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,697,544	7,726,936
減価償却費	1,267,428	1,295,168
固定資産除却損	—	3,793
投資法人債発行費償却	9,938	9,542
受取利息及び有価証券利息	△55	△73
支払利息	633,450	670,811
投資口交付費	54,545	25,013
融資関連費用	151,997	167,716
営業未収入金の増減額(△は増加)	△202,992	△17,425
未収消費税等の増減額(△は増加)	47,699	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	457,386	△291,956
前払費用の増減額(△は増加)	166,083	△172,582
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,495,081
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)	11,232	△75,397
未払金の増減額(△は減少)	△78,334	—
未払費用の増減額(△は減少)	9,346	72,335
前受金の増減額(△は減少)	114,615	145,410
長期前払費用の増減額(△は増加)	△12,281	9,113
その他	△18,142	△5,940
小計	9,309,462	11,095,053
利息の受取額	55	73
利息の支払額	△600,021	△668,083
法人税等の支払額	△717	△987
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,708,779	10,426,056
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	△354,286	△71,588,974
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,879,200	△326,192
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	786,882	2,082,892
その他	△24,459	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,471,063	△69,832,274
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	18,095,107
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△13,200,000
長期借入れによる収入	11,878,013	40,234,648
長期借入金の返済による支出	△12,000,000	△6,500,000
投資法人債の償還による支出	—	△4,000,000
投資口の発行による収入	—	31,199,767
分配金の支払額	△6,609,955	△6,695,537
その他	△28,233	△17,847
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,762,426	59,116,138
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	475,289	△290,079
現金及び現金同等物の期首残高	12,615,072	13,090,361
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,090,361	12,800,282

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	前期(ご参考) 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	前期(ご参考) 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月 1日 至 2019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 10,023,157千円 信託現金及び信託預金 3,067,204千円 現金及び現金同等物 13,090,361千円	現金及び預金 9,257,380千円 信託現金及び信託預金 3,542,901千円 現金及び現金同等物 12,800,282千円

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

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

東急不動産のDNA

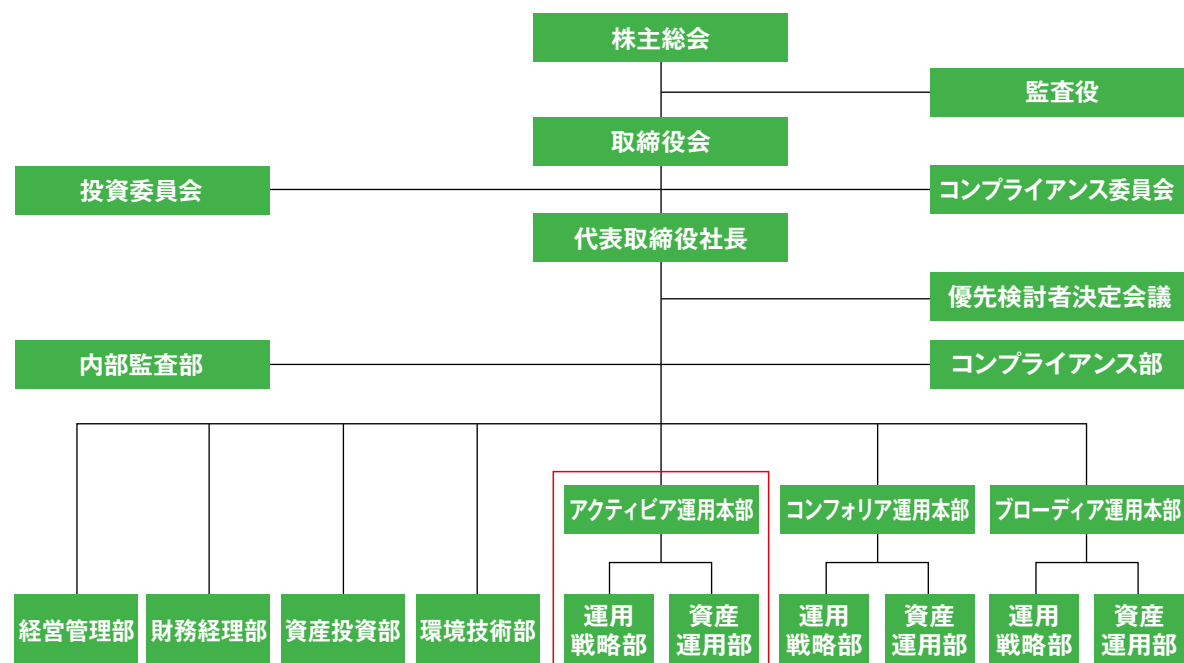
首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」など、時代に先駆けて変化のお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

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

プロアクティブな行動

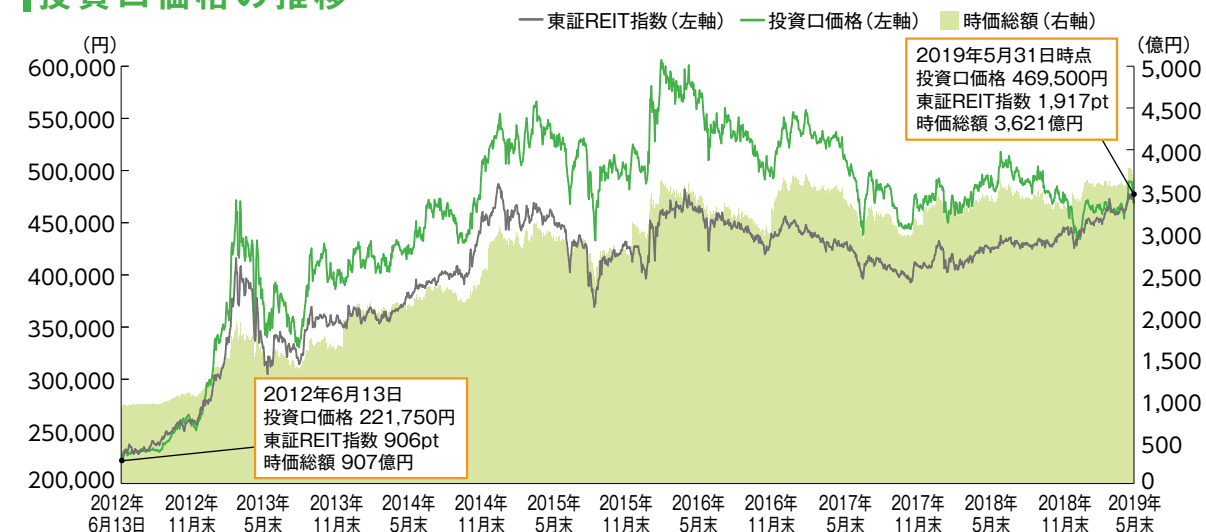
本資産運用会社では、「プロアクティブな行動(率先して、先を見越し、状況を改善する行動)」が社員に求められています。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境(不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況)を注視し、早期対応を心がけることで、中長期に安定した資産運用を実現していきます。

組織図



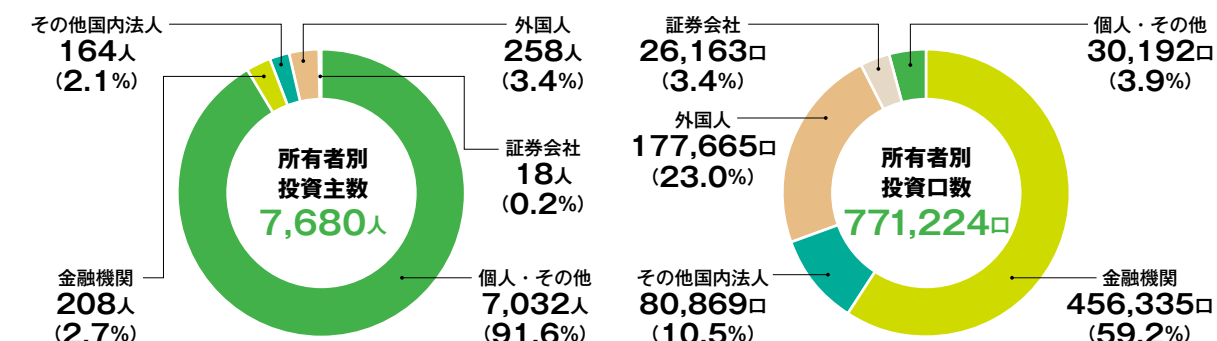
投資主インフォメーション

投資口価格の推移



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

投資主分布



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

年間スケジュール



投資法人WEBサイト

投資法人WEBサイトにて適宜情報開示を行っています。

<WEBサイトURL>

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

スマートフォンからご覧いただけます



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) ☎ 0120-782-031 (インターネットホームページURL) https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3279)
公告掲載新聞	日本経済新聞

■住所、氏名、届出印等の変更、分配金振込先の指定・変更について

お取引先の証券会社にお申し出ください。

■分配金について

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

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

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

■分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねています。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	20.315%	20%
内訳	所得税 15%+復興特別所得税 0.315% ^(注) 住民税 5%	所得税 15% 住民税 5%

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

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

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

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

■上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

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

なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。

・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

(注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

■「復興特別所得税」に係るご留意事項

・所得税が非課税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

