

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021年1月15日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3279 URL <https://www.activia-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 佐藤 一志
 資産運用会社名 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 遠又 寛行
 問合せ先責任者 (役職名) アクティビア運用本部 (氏名) 村山 和幸
 運用戦略部長
 TEL (03) 6455-3377 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2021年2月25日 分配金支払開始予定日 2021年2月12日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年11月期の運用、資産の状況 (2020年6月1日～2020年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年11月期	15,073	0.6	8,228	0.3	7,363	0.4	7,363	0.4
2020年5月期	14,984	△3.6	8,206	△5.5	7,333	△6.2	7,332	△6.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年11月期	9,547	2.9	1.4	48.9
2020年5月期	9,507	2.9	1.4	48.9

(注) 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 (2020年5月期771,224口、2020年11月期771,224口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年11月期	9,514	7,337	33	25	9,547	7,362	99.7	2.9
2020年5月期	9,504	7,329	4	3	9,508	7,332	100.0	2.9

(注1) 2020年11月期の1口当たり利益超過分配金33円のうち、一時差異等調整引当額は33円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2020年5月期の1口当たり利益超過分配金4円のうち、一時差異等調整引当額は4円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年11月期	525,378	255,705	48.7	331,558
2020年5月期	525,686	255,700	48.6	331,551

(参考) 自己資本 2020年11月期 255,705百万円 2020年5月期 255,700百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年11月期	8,874	△713	△7,366	17,551
2020年5月期	29,648	△31,151	2,074	16,756

2. 2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期の運用状況の予想（2021年6月1日～2021年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年5月期	14,927	△1.0	8,132	△1.2	7,158	△2.8	7,157	△2.8	9,280	0
2021年11月期	15,262	2.2	8,183	0.6	7,173	0.2	7,172	0.2	9,300	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2021年5月期）9,280円（2021年11月期）9,300円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年11月期	771,224口	2020年5月期	771,224口
② 期末自己投資口数	2020年11月期	一口	2020年5月期	一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	14
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
（1）投資状況	30
（2）投資資産	31

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 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」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、TLCタウンシップ株式会社（2017年4月1日付で、現 東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社（2012年4月1日付でTLCタウンシップ株式会社から商号変更。）を消滅会社とする吸収合併を行いました。）を設立企画人として、2011年9月7日出資金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。

新規上場以降、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、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。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症による急速な景気悪化により依然として厳しい状態にあるものの、個人消費や輸出、生産において持ち直しの動きがみられます。しかし、足元では新型コロナウイルス感染症の感染者数が過去最多となるなど、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、消費者マインドは依然として厳しいものの、持ち直しの動きが続いています。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11月において前年同月比97.7%減となり、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引き続き見られます。

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したが、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞により、オフィス集約や縮小移転等がみられるようになりました。三鬼商事株式会社が公表した2020年11月末時点の都心5区の平均空室率は4.33%で、前期末（2020年5月31日）時点との比較では2.69ポイント上昇しました。賃料水準についても、2014年1月から続いていた平均賃料の上昇が80ヶ月ぶりに止まり、2020年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は22,223円となりました。また、東京以外の主要都市においても、稼働率、平均賃料ともに都心5区と概ね同様の傾向となっています。

J-REIT市場は、新型コロナウイルス感染症の影響による経済の先行き不透明感が残るものの、REIT各社の業績開示が進むとともに、過度に織り込まれていた懸念が後退しつつあることを受けて底堅く推移しています。

(ウ) 運用実績

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、ポートフォリオの維持・向上を継続し、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425,490.09㎡（128,708坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2020年 6月末	2020年 7月末	2020年 8月末	2020年 9月末	2020年 10月末	2020年 11月末
都市型商業施設	99.3	99.2	99.2	98.9	98.6	98.9
東京オフィス	99.7	99.3	99.3	99.0	97.3	97.8
アクティビア・アカウント	99.9	100.0	100.0	100.0	98.5	99.6
全 体	99.7	99.6	99.6	99.4	98.2	98.9

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進してまいりました。これらの取組みを踏まえ、本投資法人の資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社は、持続可能（サステナブル）な社会の発展に貢献するという考え方を明文化した「サステナビリティ方針」を制定し、2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化いたしました。この一環として、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、「恵比寿プライムスクエア」・「icot多摩センター」・「コマーシャルモール博多」の共用部の一部、「A-FLAG骨董通り」・「東急不動産恵比寿ビル」・「A-PLACE品川」・「A-PLACE渋谷金王」・「A-PLACE品川東」・「恵比寿プライムスクエア」の専有部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、「A-PLACE馬車道」では、省エネ性能に特化した部品を採用した空調圧縮機交換工事を実施し、「大阪中之島ビル」では前期に引き続き節水タイプの機器を採用したトイレ更新工事を行いました。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、CASBEE-不動産を「恵比寿プライムスクエア（A）」で取得、BELS認証を「京都烏丸パーキングビル（★★★★★）」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28物件、延床面積ベースで65.8%（2020年11月30日現在）となりました。

さらに、東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチでは、間伐材を利用した「バードコール」という楽器の制作キットをお客様に無料配布し、環境保全活動を身近に感じていただける機会創出を行うと共に、オフィスビル15棟において、新型コロナウイルス感染症対策として、テナント様に安心して利用いただけるよう、共用部（主にドアノブ・手摺・扉・エレベーター内部等）にウイルス不活性剤の塗布を行いました。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

（オ）資金調達概要

当期においては、負債の返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達方法の多様化を図るとともに、サステナビリティへの取組みの更なる推進、ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要喚起による投資家層の拡大を図るため、グリーンボンド（無担保投資法人債）を2020年10月21日に4,500百万円発行し、短期借入金の返済に充当しました。また、返済期日が到来した借入金の返済等のため、1,518百万円の借入れを行い、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244,368百万円（借入金222,868百万円、投資法人債21,500百万円）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97.3%、固定金利比率89.9%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

(カ) 当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益15,073百万円、営業利益8,228百万円、経常利益7,363百万円、当期純利益7,363百万円となりました。

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（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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7,337,425,136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号ロ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28,584,671円から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）3,084,896円を控除した額25,499,775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25,450,392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9,547円となりました。

② 次期の見通し

(ア) 次期の運用環境

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により引き続き厳しい状況にあるものの、感染拡大防止と経済活動の両立により緩やかな改善基調を辿ると思われませんが、国内外の感染状況の動向には引き続き注視が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、空室率の上昇に加え一定のエリアでは賃料の下落がある程度予想されるものの、好立地については底堅い状況が継続するものと考えています。商業施設を取り巻く環境については、消費者マインドは持ち直しの動きが続いているものの、訪日外国人客数の減少等により引き続き厳しい状況が続くと考えています。J-REIT市場は、新型コロナウイルス感染症の影響が依然として残るものの、海外では、ワクチン接種が始まりウイルス対策が順調に進展するようであれば、経済活動再開への期待をさらに織り込む展開が考えられます。また、国内外において緩和的な金融政策が採用され、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、引き続き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により投資主価値向上軌道への回帰を目指します。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 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。

b. 外部成長戦略

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

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本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。

c. 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S C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。

d. 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いきます。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(エ) 運用状況の見通し

2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	14,927百万円
営業利益	8,132百万円
経常利益	7,158百万円
当期純利益	7,157百万円
1口当たり分配金	9,280円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2021年11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	15,262百万円
営業利益	8,183百万円
経常利益	7,173百万円
当期純利益	7,172百万円
1口当たり分配金	9,300円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第19期(2020年12月1日～2021年5月31日)(182日) 第20期(2021年6月1日～2021年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する44物件（以下「現保有資産」といいます。）を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 上記の他、新型コロナウイルス感染症拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、2021年5月期（第19期）に1,269百万円、2021年11月期（第20期）に1,430百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年5月期（第19期）に1,353百万円、2021年11月期（第20期）に1,368百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2021年5月期（第19期）に974百万円、2021年11月期（第20期）に1,009百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、244,368百万円（借入金222,868百万円、投資法人債21,500百万円）の有利子負債残高があります。 2021年5月期（第19期）及び2021年11月期（第20期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第19期：短期借入金5,000百万円、長期借入金12,500百万円、第20期：短期借入金1,518百万円、長期借入金13,750百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。 2021年5月期末及び2021年11月期末のLTVはともに46%半ば程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数771,224口を前提とし、2021年11月期（第20期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。 2021年5月期（第19期）及び2021年11月期（第20期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数771,224口により算出しています。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、2021年5月期（第19期）及び2021年11月期（第20期）については、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。 ・ 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,486,961	14,125,013
信託現金及び信託預金	3,269,588	3,426,066
営業未収入金	679,207	645,887
前払費用	571,533	349,034
その他	16,508	5,694
流動資産合計	18,023,799	18,551,695
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,702,637	85,235,526
減価償却累計額	△13,975,701	△15,209,363
信託建物（純額）	70,726,935	70,026,162
信託構築物	734,704	741,007
減価償却累計額	△215,485	△233,660
信託構築物（純額）	519,218	507,346
信託機械及び装置	1,367,743	1,397,285
減価償却累計額	△387,964	△425,855
信託機械及び装置（純額）	979,779	971,430
信託工具、器具及び備品	263,247	282,268
減価償却累計額	△143,002	△161,686
信託工具、器具及び備品（純額）	120,245	120,582
信託土地	424,862,322	424,862,322
信託建設仮勘定	8,478	34,458
有形固定資産合計	497,216,979	496,522,302
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	1,186	932
無形固定資産合計	9,056,272	9,056,018
投資その他の資産		
長期前払費用	1,261,641	1,102,057
繰延税金資産	10	16
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,299,975	1,140,397
固定資産合計	507,573,227	506,718,718
繰延資産		
投資法人債発行費	89,447	108,108
繰延資産合計	89,447	108,108
資産合計	525,686,474	525,378,522

（単位：千円）

	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,005,767	1,033,314
短期借入金	10,998,000	6,518,000
1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	26,250,000
未払金	149,224	86,271
未払費用	952,182	945,284
未払法人税等	817	941
未払消費税等	330,044	318,300
前受金	849,827	538,488
預り金	4,156	575
その他	32,904	—
流動負債合計	26,822,925	35,691,175
固定負債		
投資法人債	17,000,000	21,500,000
長期借入金	203,850,000	190,100,000
信託預り敷金及び保証金	22,309,458	22,353,035
デリバティブ債務	3,443	28,584
固定負債合計	243,162,902	233,981,620
負債合計	269,985,827	269,672,796
純資産の部		
投資主資本		
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 —	※3 △3,084
出資総額控除額合計	—	△3,084
出資総額（純額）	248,370,846	248,367,761
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,333,243	7,366,549
剰余金合計	7,333,243	7,366,549
投資主資本合計	255,704,090	255,734,310
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,443	△28,584
評価・換算差額等合計	△3,443	△28,584
純資産合計	※2 255,700,646	※2 255,705,726
負債純資産合計	525,686,474	525,378,522

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2019年12月1日 至 2020年5月31日	自	2020年6月1日 至 2020年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 13,903,877		※1,※3 14,009,287
その他賃貸事業収入		※1 936,713		※1,※3 1,037,494
不動産等売却益		※2 143,798		※2 26,732
営業収益合計		14,984,389		15,073,515
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,470,679		※1 5,588,521
資産運用報酬		1,104,664		1,120,034
資産保管手数料		15,029		14,905
一般事務委託手数料		36,852		37,280
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		147,558		81,227
営業費用合計		6,778,084		6,845,268
営業利益		8,206,304		8,228,246
営業外収益				
受取利息		72		78
未払分配金戻入		698		1,158
受取保険金		9,535		7,334
その他		381		—
営業外収益合計		10,687		8,570
営業外費用				
支払利息		642,507		634,346
投資法人債利息		45,976		46,159
投資法人債発行費償却		9,205		7,684
融資関連費用		185,307		184,162
その他		500		500
営業外費用合計		883,497		872,851
経常利益		7,333,494		7,363,965
税引前当期純利益		7,333,494		7,363,965
法人税、住民税及び事業税		828		953
法人税等調整額		△5		△5
法人税等合計		823		947
当期純利益		7,332,671		7,363,018
前期繰越利益		572		3,530
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		7,333,243		7,366,549

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	248,370,846	△10,797	△10,797	248,360,049	7,829,267	7,829,267	256,189,316
当期変動額							
剰余金の配当					△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
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	10,797	10,797	10,797	△496,023	△496,023	△485,226
当期末残高	※1 248,370,846	—	—	248,370,846	7,333,243	7,333,243	255,704,090

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	8,954	8,954	256,198,271
当期変動額			
剰余金の配当			△7,817,897
一時差異等調整引当額 の戻入			—
当期純利益			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	△12,398	△12,398	△497,625
当期末残高	△3,443	△3,443	255,700,646

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	248,370,846	—	—	248,370,846	7,333,243	7,333,243	
当期変動額							
剰余金の配当					△7,329,712	△7,329,712	△7,329,712
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△3,084	△3,084	△3,084			△3,084
当期純利益					7,363,018	7,363,018	7,363,018
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	△3,084	△3,084	△3,084	33,305	33,305	30,220
当期末残高	248,370,846	△3,084	△3,084	248,367,761	7,366,549	7,366,549	255,734,310

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△3,443	△3,443	255,700,646
当期変動額			
剰余金の配当			△7,329,712
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△3,084
当期純利益			7,363,018
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△25,141	△25,141	△25,141
当期変動額合計	△25,141	△25,141	5,079
当期末残高	△28,584	△28,584	255,705,726

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,333,243,684	7,366,549,137
II 利益超過分配金加算額	3,084,896	25,450,392
うち一時差異等調整引当額	3,084,896	25,450,392
III 分配金の額	7,332,797,792	7,362,875,528
（投資口1口当たり分配金の額）	（9,508）	（9,547）
うち利益分配金	7,329,712,896	7,337,425,136
（うち1口当たり利益分配金）	（9,504）	（9,514）
うち一時差異等調整引当額	3,084,896	25,450,392
（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）	（33）
IV 次期繰越利益	3,530,788	29,124,001

分配金の額の算出方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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7,337,425,136円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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28,584,671円から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）3,084,896円を控除した額25,499,775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25,450,392円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,362,875,528円としています。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2019年12月1日	自	2020年6月1日
	至	2020年5月31日	至	2020年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,333,494		7,363,965
減価償却費		1,334,606		1,335,856
固定資産除却損		—		9,230
投資法人債発行費償却		9,205		7,684
受取利息及び有価証券利息		△72		△78
支払利息		688,484		680,505
融資関連費用		185,307		184,162
営業未収入金の増減額 (△は増加)		125,267		33,319
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△49,018		△11,743
前払費用の増減額 (△は増加)		△209,406		206,899
信託有形固定資産の売却による減少額		20,787,757		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		△156,233		68,498
未払費用の増減額 (△は減少)		△11,313		△852
前受金の増減額 (△は減少)		268,249		△311,338
長期前払費用の増減額 (△は増加)		8,590		16,948
その他		25,212		△27,019
小計		30,340,130		9,556,036
利息の受取額		72		78
利息の支払額		△691,442		△680,318
法人税等の支払額		△616		△829
営業活動によるキャッシュ・フロー		29,648,143		8,874,966
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		△31,917,697		△757,118
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,012,287		△640,820
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,778,321		684,397
投資活動によるキャッシュ・フロー		△31,151,663		△713,542
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		31,992,459		1,517,316
短期借入金の返済による支出		△26,000,000		△5,998,000
長期借入れによる収入		17,219,286		—
長期借入金の返済による支出		△7,300,000		—
投資法人債の発行による収入		—		4,474,498
投資法人債の償還による支出		△6,000,000		—
分配金の支払額		△7,813,803		△7,328,580
その他		△23,326		△32,130
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,074,615		△7,366,894
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		571,095		794,529
現金及び現金同等物の期首残高		16,185,454		16,756,549
現金及び現金同等物の期末残高		※1 16,756,549		※1 17,551,079

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

(追加情報)

(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(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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	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。

当期(自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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	25,450

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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. 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。

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	1,998,000千円	—
差引	19,002,000千円	21,000,000千円

※2. 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

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	—	—	10,797	—	10,797	—	デリバティブ取引 の時価の変動

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ています。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	3,084	—	3,084	—	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。

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2019年12月1日 2020年5月31日	自 至	2020年6月1日 2020年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,772,803		12,889,168
共益費収入		739,471		739,267
駐車場収入		290,588		285,349
その他賃貸収入		101,013	13,903,877	95,500
その他賃貸事業収入			936,713	1,037,494
不動産賃貸事業収益合計		14,840,590		15,046,782
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		1,286,910		1,278,062
水道光熱費		841,809		892,089
公租公課		1,110,349		1,268,968
損害保険料		12,914		12,985
修繕費		312,576		441,806
減価償却費		1,334,352		1,335,601
固定資産除却損		—		9,230
その他賃貸事業費用		571,767	5,470,679	349,775
不動産賃貸事業費用合計		5,470,679		5,588,521
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,369,910		9,458,260

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

A-PLACE新橋駅前	
不動産等売却収入	21,000,000
不動産等売却原価	20,787,757
その他売却費用	68,443
不動産等売却益	143,798

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

EDGE心齋橋（工作物）	
不動産等売却収入	29,000
不動産等売却原価	—
その他売却費用	2,267
不動産等売却益	26,732

※3. 主要投資主との取引

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
営業取引によるもの		
営業収益	—	2,124,905

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	771,224口	771,224口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
現金及び預金	13,486,961千円	14,125,013千円
信託現金及び信託預金	3,269,588千円	3,426,066千円
現金及び現金同等物	16,756,549千円	17,551,079千円

（金融商品に関する注記）

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。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、次のとおりです。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（（注2）をご参照ください）。

（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	—

2020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、次のとおりです。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（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,125,013	14,125,013	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,426,066	3,426,066	—
資産合計	17,551,079	17,551,079	—
(1) 短期借入金	6,518,000	6,518,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	26,250,000	26,309,036	59,036
(3) 投資法人債	21,500,000	21,661,272	161,272
(4) 長期借入金	190,100,000	192,679,568	2,579,568
負債合計	244,368,000	247,167,878	2,799,878
デリバティブ取引	△28,584	△28,584	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

（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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	22,309,458	22,353,035

※1 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（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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020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	14,125,013	—	—	—	—	—
信託預金	3,426,066	—	—	—	—	—
合計	17,551,079	—	—	—	—	—

（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

借入金及び投資法人債の決算日（2020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	6,518,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	5,000,000	2,000,000	13,500,000
長期借入金	26,250,000	26,100,000	29,750,000	29,500,000	26,000,000	78,750,000
合計	32,768,000	27,100,000	29,750,000	34,500,000	28,000,000	92,250,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年11月30日）

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

前期（2020年5月31日）

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	*	—

当期（2020年11月30日）

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	△28,584	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	*	—

*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。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（4）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10千円	16千円
繰延ヘッジ損益	—	8,992千円
繰延税金資産小計	10千円	9,009千円
評価性引当額	—	△8,992千円
繰延税金資産合計	10千円	16千円
繰延税金資産の純額	10千円	16千円

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

	前期 (2020年5月31日)	当期 (2020年11月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△31.46%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	10.52%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	9,635	信託預り敷金及び保証金	2,384,566
								預り敷金保証金の返還	67,322		
								賃料収入等	2,124,905	営業未収入金	103,980
										前受金	61,221

（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。

2. 関連会社等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主の子会社	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	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	18,195	信託預り敷金及び保証金	6,239,918
								預り敷金保証金の返還	62,410		
								賃料収入等	3,939,335	営業未収入金	261,364
										前受金	45,557

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事 業 上 の 関 係				
主要 投資主 の子会 社	株式会 社東急 コミュニ ティ一	東京都 世田谷 区用賀 四丁目 10番1 号	1,653	不動産 管理業	-	なし	不動 産の 賃 貸・ 管理	敷金保 証金の 預り	358,920	信託預 り敷金 及び保 証金	9,224,589
								預り敷 金保証 金の返 還	437,397		
								賃料収 入等	6,064,036	営業未 収入金	209,203
								不動産 管理委 託報酬	866,295	前受金	42,623
									営業未 払金	183,422	

(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。

(賃貸等不動産に関する注記)

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	198,881,821	198,791,882
	期中増減額	△89,939	△325,913
	期末残高	198,791,882	198,465,968
	期末時価	239,866,000	238,636,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	195,101,532	204,916,612
	期中増減額	9,815,079	△243,123
	期末残高	204,916,612	204,673,488
	期末時価	244,140,000	245,780,000

用途		前期	当期
		自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
アクティビア・ アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	102,648,428	102,563,571
	期中増減額	△84,857	△125,640
	期末残高	102,563,571	102,437,930
	期末時価	121,620,000	122,490,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	496,631,782	506,272,066
	期中増減額	9,640,283	△694,677
	期末残高	506,272,066	505,577,388
	期末時価	605,626,000	606,906,000

(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（1,335,601千円）の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
1口当たり純資産額	331,551円	331,558円
1口当たり当期純利益金額	9,507円	9,547円

(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（前期 771,224口、当期 771,224口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当期 (自 2020年6月1日 至 2020年11月30日)
当期純利益金額(千円)	7,332,671	7,363,018
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)	7,332,671	7,363,018
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)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておりません。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	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2011年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	（注1）
2012年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	（注2）
2012年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	（注3）
2013年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	（注4）
2014年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	（注5）
2014年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	（注6）
2015年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	（注7）
2015年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	（注8）
2015年12月15日	公募増資	19,152,091	169,922,702	41,870	596,134	（注9）
2016年1月6日	第三者割当増資	1,610,111	171,532,813	3,520	599,654	（注10）
2016年12月1日	公募増資	28,583,994	200,116,808	61,040	660,694	（注11）
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116,639	202,233,447	4,520	665,214	（注12）
2017年12月13日	公募増資	13,793,296	216,026,743	31,090	696,304	（注13）
2017年12月26日	第三者割当増資	1,064,776	217,091,520	2,400	698,704	（注14）
2018年12月19日	公募増資	29,036,462	246,127,982	67,320	766,024	（注15）
2019年1月7日	第三者割当増資	2,242,864	248,370,846	5,200	771,224	（注16）

（注1） 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

（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、資産の運用を開始しました。

（注3） 1口当たり発行価額445,050円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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口当たり発行価額757,229円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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口当たり発行価額948,051円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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口の割合による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口当たり発行価額457,418円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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口当たり発行価額468,283円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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口当たり発行価額443,657円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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口当たり発行価額431,320円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2020年5月31日現在)		当期 (2020年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	198,791	37.8	198,465	37.8
	東京オフィス	204,916	39.0	204,673	39.0
	アクティビア・アカウント	102,563	19.5	102,437	19.5
	地域別				
	都心5区(注3)	324,165	61.7	323,908	61.7
	その他23区	32,972	6.3	32,858	6.3
	三大都市圏(注4)	137,912	26.2	137,677	26.2
	その他国内主要都市	11,222	2.1	11,132	2.1
	小計	506,272	96.3	505,577	96.2
不動産等計	506,272	96.3	505,577	96.2	
預金・その他資産	19,414	3.7	19,801	3.8	
資産総額計(注5)	525,686	100.0	525,378	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額(注5、6)	269,985	51.4	269,672	51.3
純資産総額(注5)	255,700	48.6	255,705	48.7

(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) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「都心5区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）、近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。

(注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」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。

(注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する信託不動産は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第18期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2020年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2020年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,615	62,775	63,600	2.6	61,950	2.3	2.7	8.8
	UR-2	東急プラザ赤坂(注6)	11,450	11,608	14,500	15,000	4.1	14,300	4.2	4.3	2.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,178	11,700	12,000	3.2	11,600	3.4/3.3	3.4	1.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,673	10,600	10,600	4.8	10,600	4.8	5.0	1.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,327	27,100	27,600	3.8	26,600	3.6	4.0	4.2
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,834	7,670	7,690	5.4	7,660	5.2	5.6	0.9
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,343	7,880	7,940	3.9	7,860	3.7	4.1	1.3
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,395	14,600	14,500	3.6	14,600	3.4	3.8	2.6
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,393	4,840	4,850	3.4	4,840	3.1	3.5	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,715	4,860	4,950	3.5	4,770	3.3	3.7	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,434	2,400	2,420	3.9	2,370	3.7	4.1	0.4
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,835	4,720	4,810	3.9	4,630	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,897	12,691	12,936	4.0	12,397	3.8	4.2	2.5
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (注6、8)	37,500	37,895	39,000	38,700	2.6	39,000	2.5	-	7.4
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,317	13,300	13,440	3.0	13,080	2.7	3.1	2.6
		小計	198,715	198,465	238,636	241,036	-	236,257	-	-	39.0
	東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,196	12,100	12,200	3.6	12,000	3.7	3.8
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	9,320	15,700	15,300	3.5	15,900	3.6	3.7	1.9
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	3,846	4,930	5,010	3.9	4,850	3.7	4.1	0.8
TO-4		A-PLACE青山	8,790	8,548	10,300	10,300	3.9	10,300	3.7	4.1	1.7
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	4,237	6,390	6,450	3.5	6,370	3.3	3.7	0.9
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,840	2,970	3.4	2,790	3.8	3.6	0.5
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	3,675	5,560	5,650	3.9	5,470	3.7	4.1	0.8
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	5,772	7,330	7,380	3.7	7,270	3.4	3.8	1.1
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	5,427	7,990	8,070	3.5	7,910	3.3	3.7	1.1
TO-10		A-PLACE品川	3,800	3,781	6,230	6,360	3.4	6,090	3.2	3.6	0.7
TO-11		大崎ウィズタワー	10,690	10,519	14,500	14,600	3.3	14,400	3.0	3.4	2.1
TO-12		汐留ビルディング(注6)	71,600	70,620	77,700	81,550	3.3	75,950	3.1	3.5	14.1
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	7,025	7,720	7,840	3.7	7,600	3.5	3.9	1.4
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	4,934	5,740	5,710	3.6	5,770	3.3	3.7	0.9
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	7,541	7,950	7,970	3.8	7,920	3.5	3.9	1.4
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	18,817	21,600	21,900	3.8	21,300	3.6	4.0	3.7
TO-18		恵比寿プライムスクエア (注6)	30,700	31,044	31,200	31,824	3.4	30,600	3.2	3.6	6.0
		小計	206,900	204,673	245,780	251,084	-	242,490	-	-	40.6

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール（底地）	12,000	12,113	14,200	14,400	4.2	14,000	3.9	4.4	2.4
	AA-2	icotなかもず（注9）	8,500	8,008	10,600	10,900	4.8	10,500	4.7 /4.8 /4.9	5.0	1.7
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,596	3,240	3,310	5.4	3,160	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,577	3,960	3,960	5.0	3,950	4.6	5.2	0.6
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,183	8,780	8,900	5.1	8,650	4.9	5.3	1.4
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,205	16,300	16,500	3.8	16,100	3.6	4.0	2.2
	AA-8	icot大森	5,790	5,693	6,870	6,940	4.3	6,790	4.1	4.5	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,614	5,010	5,030	5.3	4,980	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,175	21,400	21,500	3.7	21,300	3.4	3.8	3.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	3,961	4,740	4,850	4.8	4,620	4.5	5.0	0.8
	AA-12	コマーシャルモール博 多	6,100	6,298	6,090	6,110	4.8	6,060	4.5	4.9	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	20,009	21,300	21,700	3.8	20,900	3.6	4.0	3.9
		小計	103,570	102,437	122,490	124,100	—	121,010	—	—	20.3
	合計	509,185	505,577	606,906	616,220	—	599,757	—	—	100.0	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各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費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注3) 「当期末帳簿価格」は、2020年11月30日現在における各資産に係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) 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」及び「収益価格」には、2020年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「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7) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です。

(注8) 「東急プラザ銀座（底地）」の直接還元価格については、有期還元法による価格を記載しています。

(注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から2年目は4.7%、3年目から7年目は4.8%、8年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2020年11月30日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道 原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	33	2,022	1,675	4,918.43	4,851.90	98.6	
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注8)	東京都千代田 区	1969年 9月10日	90	916	365	16,609.75	16,131.57	97.1	
	UR-3	キュープラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0	
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0	
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	7	1,246	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0	
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	15	611	116	21,229.16	20,874.09	98.3	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0	
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	673	433	2,820.23	2,820.23	100.0	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	8	242	193	2,656.53	2,656.53	100.0	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2008年 3月25日	5	186	129	2,538.13	2,538.13	100.0	
	UR-15	デックス東京ビー チ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	77	617	461	16,125.56	15,604.04	96.8	
	UR-16	東急プラザ銀座 (底地)(注8)	東京都中央区	—	1	1,162	572	1,130.04	1,130.04	100.0	
	UR-17	キュープラザ原宿 (注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	16	455	337	3,378.49	3,378.49	100.0	
		小計			—	271	—	—	124,677.94	123,256.64	98.9

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ ィ ス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	11	601	518	7,342.60	6,841.16	93.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	9	711	583	7,950.49	7,339.15	92.3
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	3	253	223	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	585	552	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	7	348	310	4,476.35	4,476.35	100.0
	T0-6	田町スクエア（ 底地）	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	10	376	315	5,054.19	5,054.19	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	379	348	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	262	247	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	5	668	668	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	38	3,230	2,669	28,136.05	28,062.68	99.7
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	354	266	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	285	225	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅 前	東京都品川区	1993年 11月30日	11	344	280	4,328.32	3,833.31	88.6
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	8	1,072	976	14,658.98	14,658.98	100.0
	T0-18	恵比寿プライムス クエア（注8）	東京都渋谷区	1997年 1月31日	102	1,437	1,085	18,063.02	17,013.63	94.2
		小計			—	244	—	—	126,347.1 0	123,616.5 5
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキュー ズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	714	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎 市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	240	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋 市	2009年 2月10日	21	535	434	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	39	999	709	20,226.77	20,226.77	100.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	359	6,209.79 (注10)	6,210.79 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模 原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	17	939	691	13,562.63	13,562.63	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜 市	1975年 5月31日	36	349	238	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースシャルモ ール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	18	324	152	9,612.88	8,909.04	92.7
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	22	941	729	15,897.66	15,897.66	100.0
		小計			—	178	—	—	174,465.0 5	173,761.2 1
	合計			—	693	—	—	425,490.0 9	420,634.4 0	98.9

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2020年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された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3) 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2020年11月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2020年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該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締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2020年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「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、2020年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2020年11月30日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、2020年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、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7) 「稼働率」は、2020年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計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8) 「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。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。
- (注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。
- (注10) 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、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11) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2020年11月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

2020年11月30日現在において、本投資法人がその第18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、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事（第1期）	自 2022年 3月 至 2022年 11月	560	1	4
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	受変電設備改修工事（第2期）	自 2022年 11月 至 2023年 5月	470	1	4
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕（第1期・第2期）	自 2021年 1月 至 2021年 11月	320	—	—
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事（SC棟）	自 2021年 3月 至 2021年 11月	300	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事（第1期）	自 2020年 12月 至 2021年 5月	150	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事（第2期）	自 2020年 12月 至 2021年 11月	148	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用エレベーター2台更新工事	自 2022年 4月 至 2022年 11月	142	—	—
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 2月	96	—	—
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 3月	79	—	—
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 1月 至 2021年 5月	71 (注)	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	LED化工事	自 2022年 7月 至 2022年 11月	66	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーターリニューアル	自 2021年 12月 至 2022年 1月	64	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車場改修工事	自 2022年 2月 至 2022年 5月	62	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第1期）	自 2020年 10月 至 2021年 2月	26 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調ドレン横引配管更新（第1期・第2期）	自 2021年 1月 至 2021年 5月	24	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	No. 3 機械式駐車場オーバーホール	自 2021年 3月 至 2021年 4月	23	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備計画修繕工事	自 2020年 10月 至 2021年 2月	16	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	住宅棟カロリーメーター更新	自 2020年 11月 至 2021年 3月	15 (注)	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2021年 1月 至 2021年 1月	13	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機器ドレン配管更新	自 2021年 5月 至 2021年 5月	13	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2021年 3月 至 2021年 4月	12	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	4階8階トイレ衛生設備更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 5月	12	—	—
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 2021年 3月 至 2021年 3月	11 (注)	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	受変電設備 VCB更新	自 2021年 2月 至 2021年 2月	10	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」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%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第18期末保有資産において、2020年11月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2020年11月期の資本的支出は650百万円であり、2020年11月期に費用処理された修繕費441百万円と合わせ1,091百万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（1・2号機）	自 2020年 6月 至 2020年 8月	86
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	80
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2020年 8月 至 2020年 11月	43
A-PLACE品川東 (東京都港区)	LED化工事（第1期）	自 2020年 10月 至 2020年 11月	28
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車装置保全（垂直循環）チェーン ガイドレール取替等	自 2019年 12月 至 2020年 6月	28
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	26
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 6月 至 2020年 10月	18
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 6月 至 2020年 10月	18
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 11月 至 2020年 11月	13
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	12
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 8月 至 2020年 11月	12
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	11
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-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 6月	10
その他			246
合計			650

(ウ) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナントの概要

下表は、第18期末保有資産につき、2020年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産S Cマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2020年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	242	193	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	6,841.16	601	518	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,339.15	711	583	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	253	233	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	585	552	2025年5月31日
		ルオーゴザ留	4,476.35	348	310	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,054.19	376	315	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	379	348	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	262	247	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	668	668	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	354	266	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	285	225	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	3,833.31	344	280	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	1,072	976	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア	13,591.70	1,241	1,053	2030年1月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	535	434	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,226.77	999	709	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,562.63	939	691	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	349	238	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	8,909.04	324	152	2027年3月31日		
合計		155,224.76	-	-	-	
東急不動産S C マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,246	1,431	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,874.09	611	116	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	673	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,538.13	186	129	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,604.04	617	461	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,378.49	455	337	2029年1月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	2022年6月30日

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産S C マネジメント株式会社	不動産管 理業	icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2022年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	240	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	388	359	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計	167,160.46	—	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、2020年11月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2020年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2020年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限りです。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の3ヶ月前までに、貸與人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合（それぞれ51%、49%及び60%）に相当する数値を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2020年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日 (注3)	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社(注4)	東急プラザ銀座(底地) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	29,883.44 (注5)	2089年1月9日 2074年5月31日 2042年1月31日	一般定期借地権設定契約 普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	—	—
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,488.78	2022年4月30日	普通建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	—	—

(注1) 「総賃貸面積」は、2020年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の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せん。なお「東急プラザ赤坂」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」については、2020年11月30日現在における準共有持分割合(50%、30%及び35%)に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、2020年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 「A-FLAG札幌」につき、2020年3月31日付で、賃貸借期間を2021年11月1日から2027年3月31日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注4) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、「東急プラザ銀座(底地)」については、合同会社スベードハウス、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」については、東急不動産株式会社です。

(注5) 「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は底地の面積を記載していません。

(注6) 「—」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

(エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第18期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-5	UR-7
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	神戸旧居留地25番館
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,129,516	576,102	217,835	(注2)	637,580
賃貸事業収入	1,038,462	498,424	185,261	(注2)	581,994
その他賃貸事業収入	91,054	77,677	32,573	(注2)	55,586
②賃貸事業費用	232,304	227,857	63,438	57,386	194,636
管理業務費	83,921	80,301	15,887	4,407	75,022
水道光熱費	23,957	49,037	23,898	-	48,364
公租公課	68,731	69,400	8,990	39,111	48,868
損害保険料	254	565	101	212	897
修繕費	6,408	20,640	4,201	12,863	16,682
その他賃貸事業費用	49,029	7,912	10,359	791	4,801
③NOI (①-②)	897,212	348,244	154,397	(注2)	442,944
④減価償却費	52,110	38,809	18,301	15,810	122,707
賃貸事業損益 (③-④)	845,101	309,435	136,095	(注2)	320,237

(単位：千円)

物件番号	UR-8	UR-9	UR-10	UR-11	UR-12
物件名称	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	525,989	197,208	320,271	119,825	111,955
賃貸事業収入	479,855	189,536	303,566	114,566	106,389
その他賃貸事業収入	46,133	7,672	16,705	5,258	5,565
②賃貸事業費用	204,027	42,443	50,551	38,134	33,738
管理業務費	107,740	12,232	9,615	10,182	3,658
水道光熱費	40,533	6,866	14,029	5,964	5,306
公租公課	25,525	11,594	16,943	13,887	2,170
損害保険料	739	70	89	100	49
修繕費	9,626	8,954	4,212	4,530	3,098
その他賃貸事業費用	19,861	2,724	5,661	3,468	19,455
③NOI (①-②)	321,961	154,764	269,719	81,691	78,216
④減価償却費	76,905	8,523	16,942	5,161	7,199
賃貸事業損益 (③-④)	245,056	146,240	252,777	76,529	71,017

（単位：千円）

物件番号	UR-13	UR-14	UR-15	UR-16	UR-17
物件名称	A-FLAG 代官山ウエスト	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ (注1)	東急プラザ銀座 (底地) (注1)	キュープラザ原宿 (注1)
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	(注2)	91,767	488,457	581,063	215,842
賃貸事業収入	(注2)	82,586	374,799	581,063	196,027
その他賃貸事業収入	(注2)	9,180	113,658	-	19,815
②賃貸事業費用	36,858	26,727	323,637	105,508	71,839
管理業務費	12,234	5,614	105,453	-	19,675
水道光熱費	300	9,136	96,224	-	11,443
公租公課	14,412	6,672	55,456	105,203	36,921
損害保険料	82	59	617	-	106
修繕費	6,751	4,065	18,281	-	-
その他賃貸事業費用	3,077	1,178	47,603	305	3,692
③NOI (①-②)	(注2)	65,039	164,819	475,555	144,003
④減価償却費	4,028	5,281	28,020	-	6,673
賃貸事業損益 (③-④)	(注2)	59,758	136,799	475,555	137,329

（単位：千円）

物件番号	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5
物件名称	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	330,268	385,349	138,138	316,925	189,542
賃貸事業収入	317,921	370,047	130,446	301,947	178,060
その他賃貸事業収入	12,346	15,301	7,691	14,977	11,482
②賃貸事業費用	70,541	135,121	51,131	67,557	50,794
管理業務費	25,404	32,549	10,826	20,895	12,889
水道光熱費	11,880	19,680	8,834	16,181	10,321
公租公課	17,075	32,074	10,597	23,434	20,049
損害保険料	266	339	114	249	214
修繕費	2,329	41,967	18,278	2,070	3,681
その他賃貸事業費用	13,585	8,510	2,478	4,726	3,638
③NOI (①-②)	259,727	250,228	87,007	249,367	138,748
④減価償却費	41,884	31,184	15,437	23,037	27,662
賃貸事業損益 (③-④)	217,843	219,043	71,569	226,330	111,086

（単位：千円）

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10
物件名称	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	207,710	201,633	138,928
賃貸事業収入	62,502	(注2)	195,439	191,389	134,076
その他賃貸事業収入	-	(注2)	12,270	10,244	4,851
②賃貸事業費用	9,385	37,715	55,591	42,279	32,855
管理業務費	-	9,913	16,873	13,907	10,887
水道光熱費	-	9,938	12,218	9,197	5,276
公租公課	9,130	10,589	15,397	13,889	11,653
損害保険料	-	113	190	153	105
修繕費	-	3,699	4,903	1,883	2,055
その他賃貸事業費用	255	3,461	6,008	3,249	2,877
③NOI (①-②)	53,116	(注2)	152,118	159,354	106,073
④減価償却費	-	20,685	23,046	26,867	9,367
賃貸事業損益 (③-④)	53,116	(注2)	129,071	132,486	96,705

（単位：千円）

物件番号	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15
物件名称	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	351,079	1,546,847	187,280	131,090	197,272
賃貸事業収入	335,046	1,473,046	179,321	126,379	188,267
その他賃貸事業収入	16,032	73,801	7,958	4,710	9,004
②賃貸事業費用	94,923	350,189	40,186	35,571	53,432
管理業務費	57,851	106,389	12,633	15,596	14,582
水道光熱費	11,195	68,613	7,936	5,349	9,647
公租公課	23,617	124,084	13,814	9,466	18,054
損害保険料	448	900	139	107	159
修繕費	-	28,693	492	2,419	3,802
その他賃貸事業費用	1,811	21,507	5,168	2,632	7,185
③NOI (①-②)	256,156	1,196,658	147,093	95,518	143,840
④減価償却費	48,275	152,275	23,678	13,181	13,238
賃貸事業損益 (③-④)	207,880	1,044,382	123,415	82,337	130,601

（単位：千円）

物件番号	T0-16	T0-18	AA-1	AA-2	AA-4
物件名称	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア（注1）	あまがさき キューズモール （底地）	icotなかもず	icot溝の口
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	562,809	824,740	356,784	310,454	（注2）
賃貸事業収入	531,946	730,725	356,784	310,424	（注2）
その他賃貸事業収入	30,863	94,015	-	30	（注2）
②賃貸事業費用	142,237	223,341	56,415	43,475	14,231
管理業務費	51,616	63,107	-	5,797	2,297
水道光熱費	25,894	109,858	-	30	-
公租公課	48,144	1	56,159	30,269	10,072
損害保険料	630	861	-	307	133
修繕費	11,239	35,567	-	5,704	900
その他賃貸事業費用	4,710	13,946	255	1,366	828
③NOI（①-②）	420,572	601,399	300,369	266,979	（注2）
④減価償却費	29,820	43,405	-	34,759	8,345
賃貸事業損益（③-④）	390,752	557,994	300,369	232,219	（注2）

（単位：千円）

物件番号	AA-5	AA-6	AA-7	AA-8	AA-9
物件名称	icot 多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森	マーケットスクエア相模原
第18期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	139,825	303,438	551,115	208,340	（注2）
賃貸事業収入	131,811	279,586	526,775	183,685	（注2）
その他賃貸事業収入	8,014	23,851	24,339	24,655	（注2）
②賃貸事業費用	45,010	82,903	217,569	58,244	41,311
管理業務費	16,151	23,966	55,108	9,335	16,263
水道光熱費	9,337	23,109	37,668	24,012	4,522
公租公課	11,720	27,552	55,738	12,471	13,633
損害保険料	217	343	1,023	144	180
修繕費	6,713	2,944	59,825	11,021	5,440
その他賃貸事業費用	870	4,987	8,205	1,259	1,271
③NOI（①-②）	94,815	220,534	333,545	150,096	（注2）
④減価償却費	19,202	52,329	90,077	18,374	23,626
賃貸事業損益（③-④）	75,613	168,205	243,467	131,721	（注2）

（単位：千円）

物件番号	AA-10	AA-11	AA-12	AA-13
物件名称	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	EDGE心斎橋
第18期中の営業日数	183	183	183	183
①賃貸事業収益	469,802	199,022	209,912	507,808
賃貸事業収入	434,566	181,283	169,508	468,150
その他賃貸事業収入	35,235	17,738	40,404	39,658
②賃貸事業費用	149,288	77,505	73,906	191,111
管理業務費	46,489	20,367	21,589	38,823
水道光熱費	28,233	19,201	23,556	45,330
公租公課	35,380	17,116	12,554	61,335
損害保険料	504	402	166	617
修繕費	33,212	6,641	8,049	17,955
その他賃貸事業費用	5,469	13,776	7,990	27,047
③NOI（①－②）	320,514	121,516	136,006	316,697
④減価償却費	67,884	32,341	15,749	23,385
賃貸事業損益（③－④）	252,629	89,175	120,256	293,311

（注1） 「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%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。