

2021年5月期 決算短信 (REIT)

2021年7月12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 U R L <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) 兼松 将興
 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
 T E L (03) 6455-3377 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2021年8月24日 分配金支払開始予定日 2021年8月18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. 2021年5月期の運用、資産の状況 (2020年12月1日～2021年5月31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	%
2021年5月期	14,715	△2.4	8,101	△1.5	7,250	△1.5	7,249	△1.5
2020年11月期	15,073	0.6	8,228	0.3	7,363	0.4	7,363	0.4

	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	%	%	%
2021年5月期	9,400	2.8	1.4	49.3
2020年11月期	9,547	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11月期771,224口、2021年5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	%	%
2021年5月期	9,386	7,238	15	11	9,401	7,250	99.8	2.8
2020年11月期	9,514	7,337	33	25	9,547	7,362	99.7	2.9

(注1) 2021年5月期の1口当たり利益超過分配金15円のうち、一時差異等調整引当額は15円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 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。

(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
2021年5月期	525,379	255,581	48.6	331,397
2020年11月期	525,378	255,705	48.7	331,558

(参考) 自己資本 2021年5月期 255,581百万円 2020年11月期 255,705百万円

(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
2021年5月期	8,745	△566	△7,847	17,881
2020年11月期	8,874	△713	△7,366	17,551

2. 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）及び2022年5月期の運用状況の予想（2021年12月1日～2022年5月31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11月期	15,299	4.0	8,190	1.1	7,212	△0.5	7,211	△0.5	9,350	—
2022年5月期	14,660	△4.2	8,023	△2.0	7,019	△2.7	7,018	△2.7	9,100	—

（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11月期）9,350円（2022年5月期）9,100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）	2021年5月期	771,224口	2020年11月期	771,224口
② 期末自己投資口数	2021年5月期	—口	2020年11月期	—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、29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11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31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	32
3. 参考情報	33
(1) 投資状況	32
(2) 投資資産	34

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の影響により、依然として厳しい状態にあるなか、一部では持ち直しの動きが続いているものの、個人消費のサービス業関連の支出を中心に弱さが増えています。

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を見せていたものの、2度の緊急事態宣言の発出により、足元では旅行やレジャーなどのサービス消費や、被服や化粧品などの外出関連支出が減少しました。

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の動きが続いています。三鬼商事株式会社が公表した2021年5月末時点の都心5区の平均空室率は5.90%で、前期末（2020年11月30日）時点との比較では1.57ポイント上昇しました。賃料水準についても、2020年8月以降10ヶ月連続で下落しており、2021年5月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は21,249円となりました。東京以外の主要都市でも空室率は上昇傾向にありますが、賃料水準は緩やかな下落または横ばいで推移しています。

J-REIT市場は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対する懸念が残る一方、各銘柄の決算内容が全体的に堅調なことを受けて上昇基調で推移しています。

(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425,493.08㎡（128,709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。

（単位：％）

	2020年 12月末	2021年 1月末	2021年 2月末	2021年 3月末	2021年 4月末	2021年 5月末
都市型商業施設	98.8	98.4	98.3	98.1	97.9	97.8
東京オフィス	97.4	96.8	97.8	96.5	95.9	96.7
アクティビア・アカウント	99.3	99.3	99.3	99.0	98.7	99.2
全 体	98.6	98.3	98.6	98.0	97.6	98.1

（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。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1％のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては、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において、2020年12月に環境管理システム運用マニュアルを制定し、本投資法人においても、環境目標設定（Plan）、実績把握（Do）、予実分析（Check）、対策実行・改善（Act）を行い、環境負荷の継続的な低減を図っております。また、「ルオーゴ汐留」・「A-PLACE恵比寿東」の共用部、「デックス東京ビーチ」・「A-PLACE品川」・「恵比寿プライムスクエア」の共用部の一部、「A-PLACE恵比寿南」・「A-PLACE品川東」・「恵比寿プライムスクエア」・「A-PLACE馬車道」・「EDGE心齋橋」の専有部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、「A-FLAG渋谷」のエレベーター更新工事では、最新の制御方式や永久磁石を使用した効率性の高いモーターを採用すると共に、天井照明LED化により省エネルギー性能を向上させました。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、BELS認証を「キュープラザ恵比寿（★★）」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％（2021年5月31日現在）となりました。

さらに、「キュープラザ心齋橋」にて電動シェアサイクルを新規導入すると共に、「コマーシャルモール博多」では、テナント退居後の仮囲いされた区画に、市内福祉施設に入所されている方が描いたアートを展示する「仮囲いミュージアム」を実施いたしました。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

（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ため、無担保投資法人債を2021年2月9日に1,300百万円発行し、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、12,200百万円の借入れを行い、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244,150百万円（借入金221,350百万円、投資法人債22,800百万円）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100.0％、固定金利比率92.6％となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、本投資口について、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14,715百万円、営業利益8,101百万円、経常利益7,250百万円、当期純利益7,249百万円となりました。

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7,238,708,464円を利益分配金として分配することとしました。また、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39,646,906円から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,401円となりました。

② 次期の見通し

(ア) 次期の運用環境

経済活動の水準は、感染症の影響が徐々に和らいでいくもとで回復していくとみられますが、先行きの見通しについては、新規感染者数の増減やそれが内外経済に与える影響によって変わりうるため、不透明感が強い状況です。

商業施設を取り巻く環境については、足元では営業短縮要請や訪日外国人客数の減少等により厳しい状況が続くものの、ワクチン接種の進展等により緩やかな回復傾向となることが期待されます。賃貸オフィス市場に関しては、空室率の上昇と賃料の下落が継続する懸念はあるものの、2021年は新規供給が減少することもあり、好立地物件については底堅い状況が継続するものと考えています。J-REIT市場は、景気や不動産賃貸市況の先行きに未だ不透明感が残るものの、相対的に業績の安定性や財務面の健全性が高く魅力的な配当利回り水準にあるREITには長期的な資金流入が期待できると考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、感染予防対策等の社会的責務を果たすとともに、豊富な運用ノウハウによって新型コロナウイルス感染症の影響を最小化し、資産入替など中長期的視野に立ったポートフォリオ戦略のもと、スポンサーサポートを活用した外部成長や、立地・クオリティにこだわった物件の強みを活かした内部成長等により、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。

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。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

a. 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に基づき、「b. 資産の譲渡」の譲渡資金により、以下に掲げる資産を取得する予定です。

(T0-19) 田町イーストビル

資産の種類	信託受益権
取得価格	6,800百万円
取得予定年月日（注）	2021年10月29日
所在地	東京都港区芝浦三丁目2番16号
用途	事務所・共同住宅・車庫
敷地面積	970.13㎡
延床面積	6,065.08㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上10階
竣工年月	2003年4月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

b. 資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下に掲げる資産を譲渡する予定です。

(UR-2) 東急プラザ赤坂

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	11,800百万円
引渡予定年月日（注）	2021年10月29日
所在地	東京都千代田区永田町二丁目14番3号
用途	ホテル、事務所、店舗、駐車場
敷地面積	5,103.57㎡
延床面積	51,491.66㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下3階地上14階
竣工年月	1969年9月
所有形態	土地：所有権（準共有持分50%） 建物：所有権（準共有持分50%）

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

(エ) 運用状況の見通し

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11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31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	15,299百万円
営業利益	8,190百万円
経常利益	7,212百万円
当期純利益	7,211百万円
1口当たり分配金	9,350円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2021年11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31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、2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31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	14,660百万円
営業利益	8,023百万円
経常利益	7,019百万円
当期純利益	7,018百万円
1口当たり分配金	9,100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11月期（第20期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第21期：2021年12月1日～2022年5月31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20期(2021年6月1日～2021年11月30日)(183日) 第21期(2021年12月1日～2022年5月31日)(182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。）につき、以下の物件取得および物件売却を加味しています。 第20期（2021年6月1日～2021年11月30日） 2021年10月29日に田町イーストビルの取得および東急プラザ赤坂の譲渡を予定しており、当該取得・譲渡予定日後の総物件数は44物件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。 東急プラザ赤坂の譲渡に伴い、売却益として、第20期（2021年6月1日～2021年11月30日）に260百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。 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。また、2021年10月29日に取得予定の田町イーストビルについては、前所有者より提供を受けた情報をベースに費用の変動要素等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。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税等の総額は5百万円と想定しています。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11月期（第20期）に1,383百万円、2022年5月期（第21期）に1,270百万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11月期（第20期）に1,364百万円、2022年5月期（第21期）に1,354百万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11月期（第20期）に978百万円、2022年5月期（第21期）に1,003百万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、244,150百万円（借入金221,350百万円、投資法人債22,800百万円）の有利子負債残高があります。 2021年11月期（第20期）及び2022年5月期（第21期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第20期：長期借入金13,750百万円、第21期：長期借入金14,100百万円）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11月期末及び2022年5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、2022年5月期（第21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11月期（第20期）及び2022年5月期（第21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11月期（第20期）及び2022年5月期（第21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11月30日	当期 2021年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,125,013	14,227,970
信託現金及び信託預金	3,426,066	3,653,881
営業未収入金	645,887	601,413
前払費用	349,034	569,141
その他	5,694	6,566
流動資産合計	18,551,695	19,058,973
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	85,235,526	85,760,008
減価償却累計額	△15,209,363	△16,450,302
信託建物（純額）	70,026,162	69,309,705
信託構築物	741,007	805,357
減価償却累計額	△233,660	△252,555
信託構築物（純額）	507,346	552,802
信託機械及び装置	1,397,285	1,422,969
減価償却累計額	△425,855	△462,948
信託機械及び装置（純額）	971,430	960,021
信託工具、器具及び備品	282,268	302,469
減価償却累計額	△161,686	△181,133
信託工具、器具及び備品（純額）	120,582	121,335
信託土地	424,862,322	424,862,322
信託建設仮勘定	34,458	163,000
有形固定資産合計	496,522,302	495,969,188
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	932	678
無形固定資産合計	9,056,018	9,055,764
投資その他の資産		
長期前払費用	1,102,057	1,144,625
繰延税金資産	16	2
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,140,397	1,182,950
固定資産合計	506,718,718	506,207,903
繰延資産		
投資法人債発行費	108,108	112,210
繰延資産合計	108,108	112,210
資産合計	525,378,522	525,379,087

（単位：千円）

	前期 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,033,314	1,078,246
短期借入金	6,518,000	—
1年内返済予定の長期借入金	26,250,000	27,850,000
未払金	86,271	13,719
未払費用	945,284	918,728
未払法人税等	941	637
未払消費税等	318,300	263,790
前受金	538,488	695,615
預り金	575	753
流動負債合計	35,691,175	30,821,491
固定負債		
投資法人債	21,500,000	22,800,000
長期借入金	190,100,000	193,500,000
信託預り敷金及び保証金	22,353,035	22,636,356
デリバティブ債務	28,584	39,646
固定負債合計	233,981,620	238,976,003
負債合計	269,672,796	269,797,494
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 △3,084	※ ₃ △28,535
出資総額控除額合計	△3,084	△28,535
出資総額（純額）	248,367,761	248,342,311
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,366,549	7,278,928
剰余金合計	7,366,549	7,278,928
投資主資本合計	255,734,310	255,621,239
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,584	△39,646
評価・換算差額等合計	△28,584	△39,646
純資産合計	※ ₂ 255,705,726	※ ₂ 255,581,592
負債純資産合計	525,378,522	525,379,087

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2020年6月1日	自	2020年12月1日
	至	2020年11月30日	至	2021年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1,※3 14,009,287		※1,※3 13,765,352
その他賃貸事業収入		※1,※3 1,037,494		※1,※3 950,325
不動産等売却益		※2 26,732		—
営業収益合計		15,073,515		14,715,678
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,588,521		※1 5,369,825
資産運用報酬		1,120,034		1,104,682
資産保管手数料		14,905		14,884
一般事務委託手数料		37,280		37,015
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		81,227		84,835
営業費用合計		6,845,268		6,614,543
営業利益		8,228,246		8,101,135
営業外収益				
受取利息		78		85
未払分配金戻入		1,158		1,188
受取保険金		7,334		—
営業外収益合計		8,570		1,273
営業外費用				
支払利息		634,346		598,377
投資法人債利息		46,159		57,807
投資法人債発行費償却		7,684		8,841
融資関連費用		184,162		186,412
その他		500		500
営業外費用合計		872,851		851,939
経常利益		7,363,965		7,250,469
税引前当期純利益		7,363,965		7,250,469
法人税、住民税及び事業税		953		650
法人税等調整額		△5		14
法人税等合計		947		665
当期純利益		7,363,018		7,249,804
前期繰越利益		3,530		29,124
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		7,366,549		7,278,928

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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	255,704,090
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

当期（自 2020年12月1日 至 2021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	△3,084	△3,084	248,367,761	7,366,549	7,366,549	
当期変動額							
剰余金の配当					△7,337,425	△7,337,425	△7,337,425
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△25,450	△25,450	△25,450			△25,450
当期純利益					7,249,804	7,249,804	7,249,804
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	△25,450	△25,450	△25,450	△87,620	△87,620	△113,071
当期末残高	248,370,846	△28,535	△28,535	248,342,311	7,278,928	7,278,928	255,621,239

（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	△28,584	△28,584	255,705,726
当期変動額			
剰余金の配当			△7,337,425
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△25,450
当期純利益			7,249,804
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△11,062	△11,062	△11,062
当期変動額合計	△11,062	△11,062	△124,133
当期末残高	△39,646	△39,646	255,581,592

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,366,549,137	7,278,928,158
II 利益超過分配金加算額	25,450,392	11,568,360
うち一時差異等調整引当額	25,450,392	11,568,360
III 分配金の額	7,362,875,528	7,250,276,824
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,547)	(9,401)
うち利益分配金	7,337,425,136	7,238,708,464
（うち1口当たり利益分配金）	(9,514)	(9,386)
うち一時差異等調整引当額	25,450,392	11,568,360
（うち1口当たり利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの））	(33)	(15)
IV 次期繰越利益	29,124,001	40,219,694

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7,337,425,136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。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>	<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7,238,708,464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39,646,906円から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）28,535,288円を控除した額11,111,618円に相当する額として算定される11,568,360円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,250,276,824円としています。</p>
------------	--	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2020年6月1日	自	2020年12月1日
	至	2020年11月30日	至	2021年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,363,965		7,250,469
減価償却費		1,335,856		1,352,409
固定資産除却損		9,230		7,860
投資法人債発行費償却		7,684		8,841
受取利息及び有価証券利息		△78		△85
支払利息		680,505		656,185
融資関連費用		184,162		186,412
営業未収入金の増減額（△は増加）		33,319		44,474
未払消費税等の増減額（△は減少）		△11,743		△54,509
前払費用の増減額（△は増加）		206,899		△205,702
営業未払金の増減額（△は減少）		68,498		18,685
未払費用の増減額（△は減少）		△852		△19,264
前受金の増減額（△は減少）		△311,338		157,127
長期前払費用の増減額（△は増加）		16,948		15,412
その他		△27,019		△1,979
小計		9,556,036		9,416,336
利息の受取額		78		85
利息の支払額		△680,318		△670,357
法人税等の支払額		△829		△954
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,874,966		8,745,109
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		△757,118		△850,086
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△640,820		△1,191,268
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		684,397		1,474,589
投資活動によるキャッシュ・フロー		△713,542		△566,765
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		1,517,316		—
短期借入金の返済による支出		△5,998,000		△6,518,000
長期借入れによる収入		—		17,268,352
長期借入金の返済による支出		—		△12,500,000
投資法人債の発行による収入		4,474,498		1,286,500
分配金の支払額		△7,328,580		△7,364,538
その他		△32,130		△19,887
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,366,894		△7,847,572
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		794,529		330,772
現金及び現金同等物の期首残高		16,756,549		17,551,079
現金及び現金同等物の期末残高		※1 17,551,079		※1 17,881,851

(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礎となる事項</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 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。

当期(自 2020年12月1日 至 2021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	11,568

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11月30日)	当期 (2021年5月31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	—	—
差引	21,000,000千円	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11月30日)	当期 (2021年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（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。

当期（自 2020年12月1日 至 2021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	金利スワップ 評価損の発生	28,535	3,084	25,450	—	28,535	—

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(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	2020年6月1日 2020年11月30日	自 至	2020年12月1日 2021年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,889,168		12,674,111
共益費収入		739,267		712,876
駐車場収入		285,349		281,003
その他賃貸収入		95,500	14,009,287	97,361
その他賃貸事業収入			1,037,494	950,325
不動産賃貸事業収益合計		15,046,782		14,715,678
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		1,278,062		1,325,956
水道光熱費		892,089		722,712
公租公課		1,268,968		1,281,248
損害保険料		12,985		13,031
修繕費		441,806		384,062
減価償却費		1,335,601		1,352,155
固定資産除却損		9,230		7,860
その他賃貸事業費用		349,775	5,588,521	282,797
不動産賃貸事業費用合計		5,588,521		5,369,825
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,458,260		9,345,853

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

(単位：千円)

EDGE心斎橋（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

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年6月1日 至 2020年11月30日	自	2020年12月1日 至 2021年5月31日
営業取引によるもの				
営業収益		2,124,905		1,863,166

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2020年6月1日 至 2020年11月30日	自	2020年12月1日 至 2021年5月31日
※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		当期	
	自	2020年6月1日 至 2020年11月30日	自	2020年12月1日 至 2021年5月31日
現金及び預金		14,125,013千円		14,227,970千円
信託現金及び信託預金		3,426,066千円		3,653,881千円
現金及び現金同等物		17,551,079千円		17,881,851千円

（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	—

2021年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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	14,227,970	14,227,970	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,653,881	3,653,881	—
資産合計	17,881,851	17,881,851	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	27,850,000	27,891,765	41,765
(3) 投資法人債	22,800,000	22,975,707	175,707
(4) 長期借入金	193,500,000	195,464,522	1,964,522
負債合計	244,150,000	246,331,994	2,181,994
デリバティブ取引	△39,646	△39,646	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 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11月30日)	当期 (2021年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	22,353,035	22,636,356

※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。

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）2021年5月期決算短信

（注3）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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2021年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（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

借入金及び投資法人債の決算日（2021年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

（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11月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年5月31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	*	—

当期（2021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	△39,646	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,140,000	18,140,000	*	—

*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11月30日)	当期 (2021年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	2千円
繰延ヘッジ損益	8,992千円	12,472千円
繰延税金資産小計	9,009千円	12,475千円
評価性引当額	△8,992千円	△12,472千円
繰延税金資産合計	16千円	2千円
繰延税金資産の純額	16千円	2千円

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11月30日)	当期 (2021年5月31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 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。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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	170,771	信託預り敷金及び保証金	2,459,904
								預り敷金保証金の返還	95,433		
								賃料収入等	1,863,166	営業未収入金	48,685
										前受金	196,033

2. 関連会社等

前期（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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ー	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

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	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,120,034	その他未払費用	507,238

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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	16,924	信託預り敷金及び保証金	6,195,007
								預り敷金保証金の返還	61,835		
								賃料収入等	3,968,534	営業未収入金	186,630
										前受金	42,441

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ー	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	1,066,671	信託預り敷金及び保証金	9,445,453
								預り敷金保証金の返還	845,808		
								賃料収入等	5,914,339	営業未収入金	204,877
								不動産管理委託報酬	905,983	前受金	38,366
		営業未払金	194,553								

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	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,104,682	その他未払費用	494,734

(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月1日 至 2021年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	198,791,882	198,465,968
	期中増減額	△325,913	△270,294
	期末残高	198,465,968	198,195,674
	期末時価	238,636,000	232,977,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	204,916,612	204,673,488
	期中増減額	△243,123	△41,185
	期末残高	204,673,488	204,632,303
	期末時価	245,780,000	246,570,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	102,563,571	102,437,930
	期中増減額	△125,640	△241,903
	期末残高	102,437,930	102,196,027
	期末時価	122,490,000	122,380,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	506,272,066	505,577,388
	期中増減額	△694,677	△553,383
	期末残高	505,577,388	505,024,005
	期末時価	606,906,000	601,927,000

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

（注2） 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（1,352,155千円）の計上によるものです。

（注3） 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、東急プラザ赤坂については、2021年5月21日付の売買契約における譲渡価格（11,800,000千円）に基づいています。

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期	当期
	（自 2020年6月1日 至 2020年11月30日）	（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）
1口当たり純資産額	331,558円	331,397円
1口当たり当期純利益金額	9,547円	9,400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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)	当期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
当期純利益金額(千円)	7,363,018	7,249,804
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)	7,363,018	7,249,804
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くな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11月30日現在)		当期 (2021年5月31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	198,465	37.8	198,195	37.7
	東京オフィス	204,673	39.0	204,632	38.9
	アクティビア・アカウント	102,437	19.5	102,196	19.5
	地域別				
	都心5区（注3）	323,908	61.7	323,822	61.6
	その他23区	32,858	6.3	32,821	6.2
	三大都市圏（注4）	137,677	26.2	137,310	26.1
	その他国内主要都市	11,132	2.1	11,070	2.1
	小計	505,577	96.2	505,024	96.1
不動産等計	505,577	96.2	505,024	96.1	
預金・その他資産	19,801	3.8	20,354	3.9	
資産総額計（注5）	525,378	100.0	525,379	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）	269,672	51.3	269,797	51.4
純資産総額（注5）	255,705	48.7	255,581	48.6

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

（注2） 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19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、2021年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2021年5月31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	44,573	61,275	62,025	2.7	60,450	2.4	2.8	8.8
	UR-2	東急プラザ赤坂(注6)	11,450	11,570	10,800	11,000	4.3	10,700	4.2	4.3	2.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,160	11,700	11,900	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	8,660	10,400	10,400	4.7	10,400	4.7	4.9	1.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,209	26,800	27,300	3.8	26,200	3.6	4.0	4.2
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,780	7,670	7,690	5.4	7,660	5.2	5.6	0.9
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,358	7,910	7,970	3.9	7,890	3.7	4.1	1.3
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,380	14,300	14,200	3.6	14,400	3.4	3.8	2.6
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,388	4,850	4,860	3.4	4,850	3.1	3.5	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,708	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	2,433	2,300	2,320	3.9	2,270	3.7	4.1	0.4
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,830	4,670	4,750	3.9	4,580	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,932	12,642	12,887	4.0	12,348	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	13,313	12,800	13,020	3.0	12,660	2.7	3.1	2.6
		小計	198,715	198,195	231,977	233,972	-	229,778	-	-	39.0
	東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,160	11,900	12,200	3.6	11,700	3.7	3.8
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	9,449	15,900	15,300	3.5	16,100	3.6	3.7	1.9
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	3,832	4,880	4,950	3.9	4,800	3.7	4.1	0.8
TO-4		A-PLACE青山	8,790	8,535	10,700	10,800	3.9	10,700	3.7	4.1	1.7
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	4,349	6,390	6,480	3.5	6,350	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	3,654	5,470	5,560	3.9	5,380	3.7	4.1	0.8
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	5,751	7,330	7,390	3.7	7,270	3.4	3.8	1.1
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	5,401	8,180	8,250	3.5	8,100	3.3	3.7	1.1
TO-10		A-PLACE品川	3,800	3,773	6,250	6,380	3.4	6,110	3.2	3.6	0.7
TO-11		大崎ウィズタワー	10,690	10,471	14,600	14,800	3.3	14,500	3.0	3.4	2.1
TO-12		汐留ビルディング(注6)	71,600	70,502	78,050	81,550	3.3	76,300	3.1	3.5	14.1
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	7,013	7,670	7,780	3.7	7,550	3.5	3.9	1.4
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	4,921	5,700	5,660	3.6	5,730	3.3	3.7	0.9
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	7,617	7,810	7,810	3.8	7,800	3.5	3.9	1.4
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	18,790	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	31,300	31,824	3.4	30,651	3.2	3.6	6.0
		小計	206,900	204,632	246,570	251,604	-	243,131	-	-	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	7,977	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	2,587	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	2,558	3,950	3,960	5.0	3,940	4.6	5.2	0.6
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,132	8,600	8,710	5.1	8,480	4.9	5.3	1.4
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,133	16,700	17,000	3.8	16,400	3.6	4.0	2.2
	AA-8	icot大森	5,790	5,676	6,860	6,940	4.3	6,780	4.1	4.5	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,591	5,010	5,030	5.3	4,990	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,107	21,400	21,500	3.7	21,400	3.4	3.8	3.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,036	4,760	4,850	4.8	4,670	4.5	5.0	0.8
	AA-12	コマースモール博 多	6,100	6,289	5,960	5,980	4.8	5,940	4.5	4.9	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	19,991	21,100	21,400	3.8	20,700	3.6	4.0	3.9
		小計	103,570	102,196	122,380	123,980	-	120,960	-	-	20.3
	合計	509,185	505,024	600,927	609,556	-	593,869	-	-	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、2021年5月31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、2021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2年目は3.4%、3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年目は4.7%、2年目から6年目は4.8%、7年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2021年5月31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	32	1,954	1,636	4,918.43	4,891.23	99.4	
	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	898	347	16,609.75	16,077.98	96.8	
	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	1,206	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	12	588	98	21,229.16	20,374.55	96.0	
	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	7	195	157	2,656.53	2,362.46	88.9	
	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	595	453	16,119.47	15,296.74	94.9	
	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	14	430	323	3,378.49	3,216.91	95.2	
		小計			—	264	—	—	124,671.85	121,979.89	97.8

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 イス	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	575	496	7,342.60	6,513.11	88.7
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	10	833	784	7,950.49	7,950.49	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	4	258	238	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	592	578	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	6	310	279	4,476.35	3,908.74	87.3
	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	377	314	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	385	354	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	271	256	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	6	680	680	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	36	3,225	2,663	28,136.05	27,993.23	99.5
	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	394	336	4,333.64	4,333.64	100.0
	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)	7	1,033	937	14,658.98	13,956.02	95.2
	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	103	1,370	1,058	18,063.03	16,176.70	89.6
	小計				—	244	—	—	126,352.43	122,223.22
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	620	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	2009年 2月10日	21	541	445	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	38	1,000	711	20,226.77	20,125.63	99.5
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (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	963	719	13,566.95	13,566.95	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜	1975年 5月31日	36	352	248	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースヤルモール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	17	297	147	9,612.88	8,365.59	87.0
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	21	1,048	853	15,897.10	15,897.10	100.0
	小計				—	175	—	—	174,468.80	173,120.37
合計				—	683	—	—	425,493.08	417,323.48	98.1

- (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、2021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、2021年5月31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ます。）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みず、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、2021年5月31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みず、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、2021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します。）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。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、2021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、2021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6) 「総賃貸面積」は、2021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、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、2021年5月31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、2021年5月31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

2021年5月31日現在において、本投資法人がその第19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	—	—
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	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕（第1期・第2期）	自 2020年 12月 至 2021年 11月	281	112	112
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事（SC棟）	自 2021年 5月 至 2021年 10月	189	—	—
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	140	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用エレベーター2台更新工事	自 2021年 7月 至 2022年 11月	140	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーターリニューアル	自 2022年 1月 至 2022年 3月	74	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車場改修工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	59	—	—
EDGE心斎橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車装置保全 (垂直循環) 主務チェーン取替	自 2021年 2月 至 2021年 11月	27	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	LED化工事（第2期）	自 2021年 4月 至 2021年 8月	26 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調ドレン横引配管更新（第2期）	自 2021年 4月 至 2021年 11月	24	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2021年 6月 至 2021年 8月	20	—	—
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	法定点検指摘是正	自 2021年 10月 至 2021年 10月	17 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備更新（駆動部）	自 2021年 11月 至 2021年 11月	11	—	—
A-FLAG北心斎橋 (大阪府大阪市)	受変電設備更新	自 2021年 11月 至 2021年 11月	10	—	—

(注) 「汐留ビルディング」及び「東急プラザ赤坂」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（35%及び50%）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19期末保有資産において、2021年5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。2021年5月期の資本的支出は678百万円であり、2021年5月期に費用処理された修繕費384百万円と合わせ1,062百万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)
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	124
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 1月	103
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 2月	82
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	49 (注)
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 3月	26 (注)
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	専有部LED化工事	自 2021年 2月 至 2021年 5月	21
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	機械式駐車設備3号機改修	自 2021年 3月 至 2021年 4月	20
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 3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 10月 至 2021年 3月	12 (注)
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 2月 至 2021年 3月	10 (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 2020年 1月 至 2021年 1月	10
その他			200
合計			678

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

(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19期末保有資産につき、2021年5月31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SC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、2021年5月31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	2,362.46	195	157	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	6,513.11	575	496	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	833	784	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	258	238	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	592	578	2025年5月31日
		ルオーゴザ留	3,908.74	310	279	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	377	314	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	385	354	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	271	256	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	680	680	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	4,333.64	394	336	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	13,956.02	1,033	937	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア (注6)	12,996.29	1,189	1,030	2030年1月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	541	445	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,125.63	1,000	711	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,566.95	963	719	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	352	248	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	8,365.59	297	147	2027年3月31日		
合計		153,208.05	-	-	-	
東急不動産SC 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	1,206	1,431	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,374.55	588	98	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)	15,296.74	595	453	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,216.91	430	323	2029年1月31日
		icotなかもず	28,098.02	620	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	6,209.78	388	357	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	166,192.01	—	—	—

(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、2021年5月31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、2021年5月31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、2021年5月31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、2021年5月31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	2022年6月30日 (注6)	定期建物賃貸借契約
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、2021年5月31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す。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、2021年5月31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、2021年5月31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。また、「東急プラザ赤坂」につき、2021年5月21日付で、賃貸借期間を2021年11月1日から2023年10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เป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す。

(注6) エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社は、2022年6月30日の契約満了を以て退去予定です。

(注7) 「—」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19期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	934,488	509,391	270,470	(注2)	691,126
賃貸事業収入	886,891	439,110	242,944	(注2)	645,159
その他賃貸事業収入	47,596	70,280	27,526	(注2)	45,967
②賃貸事業費用	236,097	223,608	58,026	49,828	182,010
管理業務費	87,939	80,937	16,377	3,930	75,457
水道光熱費	18,274	39,513	20,013	-	40,723
公租公課	68,962	69,989	8,989	39,110	48,866
損害保険料	253	562	101	211	892
修繕費	5,076	25,079	1,277	5,600	10,615
その他賃貸事業費用	55,590	7,526	11,266	975	5,455
③NOI (①-②)	698,390	285,782	212,443	(注2)	509,116
④減価償却費等 (注3)	52,214	38,733	18,290	15,825	123,051
賃貸事業損益 (③-④)	646,175	247,049	194,153	(注2)	386,064

(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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	396,817	215,721	345,493	116,753	124,526
賃貸事業収入	334,045	209,911	334,368	112,782	119,079
その他賃貸事業収入	62,772	5,809	11,124	3,970	5,446
②賃貸事業費用	192,078	41,920	46,747	30,863	30,485
管理業務費	99,428	12,525	9,970	8,541	3,947
水道光熱費	47,076	5,575	9,830	4,613	4,214
公租公課	24,911	11,496	16,943	13,982	2,170
損害保険料	852	70	89	99	49
修繕費	14,624	11,197	5,960	1,618	1,503
その他賃貸事業費用	5,184	1,054	3,953	2,007	18,601
③NOI (①-②)	204,739	173,800	298,745	85,889	94,040
④減価償却費等 (注3)	77,238	9,637	16,863	5,215	7,199
賃貸事業損益 (③-④)	127,500	164,163	281,881	80,674	86,841

（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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	(注2)	94,199	440,509	581,063	229,327
貸貸事業収入	(注2)	87,161	343,080	581,063	216,115
その他貸貸事業収入	(注2)	7,038	97,429	-	13,212
②貸貸事業費用	31,169	21,166	297,757	105,510	67,800
管理業務費	8,034	5,472	107,156	-	18,932
水道光熱費	300	7,030	74,950	-	9,197
公租公課	14,412	6,672	56,992	105,203	36,921
損害保険料	82	59	614	-	105
修繕費	4,381	-	14,503	-	681
その他貸貸事業費用	3,958	1,932	43,539	306	1,962
③NOI (①-②)	(注2)	73,032	142,752	475,553	161,526
④減価償却費等(注3)	4,956	5,573	27,376	-	6,719
貸貸事業損益(③-④)	(注2)	67,459	115,376	475,553	154,807

（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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	319,044	361,515	127,614	299,819	172,609
貸貸事業収入	305,914	350,749	122,725	287,725	164,327
その他貸貸事業収入	13,130	10,766	4,888	12,094	8,282
②貸貸事業費用	73,011	134,617	39,029	66,312	69,921
管理業務費	24,935	55,357	15,805	23,624	16,043
水道光熱費	10,614	15,382	6,699	13,658	7,238
公租公課	17,432	33,391	10,722	23,496	20,435
損害保険料	264	337	114	248	213
修繕費	9,774	20,922	4,212	1,182	24,016
その他貸貸事業費用	9,989	9,224	1,475	4,103	1,974
③NOI (①-②)	246,033	226,898	88,584	233,507	102,687
④減価償却費等(注3)	43,896	32,290	15,455	23,455	36,476
貸貸事業損益(③-④)	202,137	194,608	73,129	210,051	66,211

（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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	207,491	201,888	142,576
賃貸事業収入	62,502	(注2)	195,823	193,556	137,740
その他賃貸事業収入	-	(注2)	11,668	8,331	4,835
②賃貸事業費用	9,387	31,970	51,351	41,046	30,163
管理業務費	-	11,172	16,957	15,351	9,886
水道光熱費	-	7,988	10,550	7,592	4,858
公租公課	9,130	10,808	15,710	14,192	11,829
損害保険料	-	112	189	152	104
修繕費	-	361	2,171	1,456	2,118
その他賃貸事業費用	256	1,526	5,773	2,300	1,366
③NOI (①-②)	53,114	(注2)	156,140	160,842	112,412
④減価償却費等(注3)	-	20,685	23,025	26,967	9,139
賃貸事業損益(③-④)	53,114	(注2)	133,115	133,875	103,272

（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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	372,519	1,506,716	188,603	134,969	170,092
賃貸事業収入	329,325	1,443,523	180,640	130,250	164,799
その他賃貸事業収入	43,193	63,192	7,962	4,718	5,292
②賃貸事業費用	104,701	325,877	37,601	30,586	57,552
管理業務費	72,110	105,571	12,668	12,164	20,741
水道光熱費	5,172	49,900	7,034	5,278	7,627
公租公課	23,616	125,023	14,007	9,692	18,259
損害保険料	445	895	138	106	158
修繕費	1,415	23,184	2,147	1,673	5,469
その他賃貸事業費用	1,941	21,301	1,604	1,671	5,295
③NOI (①-②)	267,817	1,180,838	151,001	104,382	112,539
④減価償却費等(注3)	48,275	153,595	23,711	13,392	14,126
賃貸事業損益(③-④)	219,541	1,027,243	127,289	90,990	98,413

（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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	563,387	804,180	356,784	310,917	（注2）
賃貸事業収入	537,386	699,925	356,784	310,887	（注2）
その他賃貸事業収入	26,001	104,255	-	30	（注2）
②賃貸事業費用	124,671	235,765	56,416	44,089	20,880
管理業務費	46,912	64,963	-	5,988	2,555
水道光熱費	21,031	87,883	-	30	-
公租公課	49,544	3,832	56,159	30,266	10,071
損害保険料	627	856	-	306	133
修繕費	2,851	66,549	-	6,585	7,359
その他賃貸事業費用	3,704	11,679	256	912	760
③NOI（①-②）	438,716	568,415	300,368	266,827	（注2）
④減価償却費等（注3）	31,117	44,741	-	35,147	8,345
賃貸事業損益（③-④）	407,598	523,674	300,368	231,680	（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19期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	142,367	288,978	548,868	220,833	（注2）
賃貸事業収入	135,075	272,662	527,508	197,800	（注2）
その他賃貸事業収入	7,291	16,316	21,360	23,033	（注2）
②賃貸事業費用	39,240	84,868	167,733	49,626	36,026
管理業務費	16,539	26,760	55,905	10,131	16,039
水道光熱費	9,036	18,412	31,693	20,901	3,975
公租公課	11,720	27,552	56,101	12,471	13,595
損害保険料	216	341	1,018	143	179
修繕費	635	7,715	17,206	4,528	100
その他賃貸事業費用	1,093	4,085	5,808	1,450	2,135
③NOI（①-②）	103,126	204,110	381,134	171,206	（注2）
④減価償却費等（注3）	19,169	52,453	92,633	18,390	23,638
賃貸事業損益（③-④）	83,957	151,657	288,501	152,816	（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心齋橋
第19期中の営業日数	182	182	182	182
①賃貸事業収益	460,478	196,191	192,092	578,890
賃貸事業収入	432,371	181,868	159,124	512,234
その他賃貸事業収入	28,106	14,322	32,968	66,655
②賃貸事業費用	105,542	58,829	65,585	202,332
管理業務費	36,947	20,234	20,667	51,268
水道光熱費	23,195	15,323	20,222	30,095
公租公課	35,380	17,219	12,554	61,403
損害保険料	501	400	165	614
修繕費	5,484	2,888	4,603	55,327
その他賃貸事業費用	4,032	2,762	7,370	3,622
③NOI（①－②）	354,935	137,362	126,507	376,558
④減価償却費等（注3）	67,938	34,146	15,957	22,949
賃貸事業損益（③－④）	286,997	103,215	110,550	353,609

（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。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。