

平成26年11月期 決算短信 (REIT)

平成27年1月14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 <http://www.activia-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂根 春樹  
 資産運用会社名 東急不動産アクティビア投信株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂根 春樹  
 問合せ先責任者 (役職名) ファンドマネジメント部長 (氏名) 木本 宏史  
 TEL (03) 6415-3120 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年2月26日 分配金支払開始予定日 平成27年2月13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. 平成26年11月期の運用、資産の状況 (平成26年6月1日～平成26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	%
26年11月期	8,174	5.1	4,594	0.3	4,032	0.8	4,031	0.8
26年5月期	7,778	27.0	4,580	25.8	3,998	25.5	3,997	25.5

	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	%	%	%
26年11月期	16,056	3.1	1.6	49.3
26年5月期	16,194	3.6	1.8	51.4

(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 (平成26年5月期246,842口、平成26年11月期251,062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	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年11月期	16,057	4,031	0	0	100.0	3.1
26年5月期	15,922	3,997	0	0	100.0	3.3

(注) 平成26年5月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
26年11月期	253,407	130,086	51.3	518,143
26年5月期	242,609	130,052	53.6	518,009

(参考) 自己資本 平成26年11月期 130,086百万円 平成26年5月期 130,052百万円

(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
26年11月期	5,767	△10,743	5,927	10,125
26年5月期	4,925	△45,878	43,963	9,173

2. 平成27年5月期の運用状況の予想 (平成26年12月1日～平成27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
27年5月期	9,087	11.2	5,193	13.0	4,503	11.7	4,502	11.7	16,246	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益 ÷ 予想期末投資口数) (27年5月期) 16,246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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年11月期	251,062口	26年5月期	251,062口
② 期末自己投資口数	26年11月期	一口	26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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9ページ記載の「平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年8月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年8月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 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。）に基づき、TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社）を設立企画人として、平成23年9月7日に出資金200百万円（400口）で設立し、平成23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、平成24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、平成25年12月16日に上場後初となる公募増資及び平成26年1月15日に第三者割当を実施しました。

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

当期（平成26年11月期）においては、平成26年6月24日に本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」に該当する「大崎ウィズタワー」を第三者との相対取引により取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は28物件（取得価格合計241,658百万円）となりました。

##### (イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、平成26年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要による反動や夏季の天候不順による影響を受け、個人消費などに弱さが見られるものの、当面の間、景気は底堅く推移するものと思われま。今後も当面弱さは残るものの、雇用や所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調の継続が期待されます。

商業施設を取り巻く環境は、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」において、消費者態度指数が平成26年8月以降は3ヶ月連続で前月を下回るなど、消費者マインドは持ち直しの動きに足踏み傾向が見られる一方で、経済産業省公表の「商業動態統計調査」によると、小売業販売額の実績は前年同月比で7月以降プラスに転じており、10月には1.4%の増加となっています。また、10月に国土交通省観光庁より公表された「訪日外国人消費動向調査」によると、平成26年7月から9月までの訪日外国人による旅行消費額は前年同期と比べ41.2%増加しており、更に日本銀行の追加金融緩和等の影響により円安が加速していることから、引き続き訪日外国人の増加によるホテルの高稼働や消費の増加が期待されます。賃貸オフィス市場について、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は、平成26年5月末の6.52%から平成26年11月末には5.55%となり、平成21年以来5年ぶりに、5%台で推移する水準まで改善しています。賃料水準についても、既存ビルの賃料相場は期中5ヶ月間継続して上昇しています。また、このような市況の好転は大阪や名古屋といった主要都市でも見られています。J-REIT市場においては、今期も不動産売買市場における取得競争の厳しさを背景に、取得物件数や物件取得金額は、平成26年に入り減少しているものの、賃料水準の回復や良好な資金調達環境が続いていることから、多くの公募増資が行われました。

##### (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、借入金により、平成26年6月24日に「大崎ウィズタワー」（4階から11階部分の区分所有権）（取得価格10,690百万円）を信託財産とする信託受益権を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は28物件（取得価格合計241,658百万円）、総賃貸可能面積は275,398㎡（83,308坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率の推移は以下のとおりです。

	平成26年 6月末	平成26年 7月末	平成26年 8月末	平成26年 9月末	平成26年 10月末	平成26年 11月末
都市型商業施設	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	100.0%	100.0%
東京オフィス	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%
その他投資対象資産	99.6%	99.6%	99.7%	99.7%	99.8%	99.8%
全 体	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.9%	99.9%

また、前期末及び当期末の平均賃料（注）は以下のとおりです。

	都市型商業施設	東京オフィス	その他 投資対象資産	全体
平成26年5月末時点	20,560円/坪	19,813円/坪	7,606円/坪	14,712円/坪
平成26年11月末時点	20,537円/坪	19,230円/坪	7,605円/坪	14,727円/坪
増減（率）	△23円（△0.1%）	△583円（△2.9%）	△1円（△0.0%）	15円（0.1%）

（注） 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及びレントホリデーは考慮しないものとします。

（エ）資金調達の概要

当期においては、前記1物件の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当等するため、10,000百万円の資金の借入れを行うとともに、平成26年6月に6,000百万円、平成26年8月に3,000百万円の借換えを行い、金利コストの低減及び有利負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、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43.7%、長期比率100.0%、固定金利比率77.4%となっています。

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

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

（オ）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8,174百万円、営業利益4,594百万円、経常利益4,032百万円、当期純利益4,031百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の定める分配方針（規約第35条）に従い、租税特別措置法（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く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は16,057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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などによる影響が残るものの、各種政策の効果もあり、雇用環境の改善や、個人消費の持ち直し、大企業を中心とした企業収益改善の動き等から、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、景気を下押しするリスクとして、消費増税の影響の長期化による消費者マインドの低下や、米国金利の上昇、原油安による資源国経済への打撃、欧州における債務問題の展開等による海外景気の下振れに留意する必要があります。

賃貸オフィス市場に関しては、企業の業績回復に伴う拡大の動きが続いており、企業規模や業種を問わず需要が好転しています。東京を含む主要地方都市の多くで空室率は改善を続けており、賃料水準の上昇についてはエリアにより強弱があるものの、空室率の低下と共に全国的に上昇傾向が鮮明になってきています。オフィススペースの需給が逼迫していることもあり、今後も空室率の低下や賃料水準の上昇が期待されます。商業施設に関しては、消費増税の影響により個人消費の弱さの影響はあるものの、訪日外国人の増加及び旅行消費額の増加により、百貨店を含む小売販売額は緩やかな改善傾向にあります。J-REIT市場は、平成26年10月末に日本銀行が発表した追加金融緩和策や平成27年10月に予定されていた消費増税が延期されたことなどにより、東証REIT指数は堅調に推移していることから、引き続き売買取引が活発に行われることが予

想されます。一方で、東京を中心に優良物件の供給は限定的でかつキャップレートは低下傾向にあることから、物件取得競争はさらに厳しさを増しています。本投資法人は、継続的な資産規模の拡大と共に、LTVコントロールを図りながら、独自ルート及びスポンサーのパイプラインを活用し、投資主価値向上に資する厳選投資を行ってまいります。

(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が、その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、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・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

c. 内部成長戦略

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

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

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

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。今後も、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮しつつ新投資口の発行を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

a. 新投資口の発行

平成26年11月27日及び平成26年12月10日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成26年12月17日及び平成27年1月8日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は150,770,610,870円、発行済投資口数は277,132口となっています。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 24,050口

発行価格 1口当たり金979,020円

発行価格の総額 23,545,431,000円

発行価額 1口当たり金948,051円

発行価額の総額 22,800,626,550円

払込期日 平成26年12月17日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 2,020口

発行価額 1口当たり金948,051円

発行価額の総額 1,915,063,020円

払込期日 平成27年1月8日

割当先 野村證券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、以下の通り資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日 (注)	借入・返済方法・ 担保・保証
短期	三井住友信託銀行株式会社	4,000百万円	基準金利に 0.14%を 加えた利率	平成27年 1月9日	平成27年 4月30日	左記借入先を貸付人 とする金銭消費貸借 契約に基づく借入れ 期限一括弁済 無担保・無保証
長期	三井住友信託銀行株式会社	780百万円	0.49815%	平成27年 1月9日	平成30年 1月9日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	780百万円				
	株式会社みずほ銀行	780百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	780百万円				
	株式会社三井住友銀行	390百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	390百万円				
	三井住友信託銀行株式会社	500百万円	0.52304%	平成27年 1月9日	平成31年 1月9日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500百万円				
	株式会社みずほ銀行	500百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500百万円				
	株式会社三井住友銀行	250百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	250百万円				
	三井住友信託銀行株式会社	340百万円	0.54352%	平成27年 1月9日	平成31年 7月9日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	340百万円				
	株式会社みずほ銀行	340百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	340百万円				
	株式会社三井住友銀行	170百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	170百万円				
	三井住友信託銀行株式会社	840百万円	0.73690%	平成27年 1月9日	平成34年 1月9日	
三菱UFJ信託銀行株式会社	840百万円					
株式会社みずほ銀行	840百万円					
株式会社三菱東京UFJ銀行	840百万円					
株式会社三井住友銀行	420百万円					
株式会社日本政策投資銀行	420百万円					
合計		16,300百万円				

(注) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c. 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、一般募集（公募）及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、以下に掲げる資産を取得しました。

(T0-12) 汐留ビルディング

資産の種類	信託受益権
取得価格	30,300百万円
取得年月日	平成27年1月9日
所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号
用途	事務所・店舗・駐車場
敷地面積	16,875.61㎡（注）
延床面積	115,930.83㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上24階
竣工年月	平成19年12月
所有形態	土地：所有権（準共有持分15%） 建物：所有権（準共有持分15%）

（注）敷地面積は、従前地について記載したものです。なお、仮換地指定通知の面積の合計は約12,046㎡です。

(0-7) 大阪中之島ビル（50%持分追加取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	5,850百万円
取得年月日	平成26年12月19日
所在地	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号
用途	事務所・駐車場
敷地面積	3,038.20㎡
延床面積	34,248.71㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下3階地上15階
竣工年月	昭和59年3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%）

(0-9) マーケットスクエア相模原

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,820百万円
取得年月日	平成27年1月9日
所在地	神奈川県相模原市中央区下九沢777番地2
用途	店舗
敷地面積	17,327.30㎡
延床面積	9,719.38㎡
構造	鉄骨造／地上2階
竣工年月	平成26年6月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(エ) 運用状況の見通し

平成27年5月期（第7期：平成26年12月1日～平成27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、9ページ「平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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	9,087百万円
営業利益	5,193百万円
経常利益	4,503百万円
当期純利益	4,502百万円
1口当たり分配金	16,246円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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、平成27年11月期（第8期：平成27年6月1日～平成27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	9,327百万円
営業利益	5,213百万円
経常利益	4,554百万円
当期純利益	4,553百万円
1口当たり分配金	16,432円
1口当たり利益超過分配金	0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。

平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）及び平成27年11月期（平成27年6月1日～平成27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"> <li>第7期(平成26年12月1日～平成27年5月31日)(182日)</li> <li>第8期(平成27年6月1日～平成27年11月30日)(183日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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30物件（以下「現保有資産」といいます。）の不動産信託受益権につき、平成27年11月期（第8期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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は、平成26年12月19日取得済の「大阪中之島ビル（50%追加持分取得）」並びに平成27年1月9日取得済の「汐留ビルディング」及び「マーケットスクエア相模原」（以下総称して「取得済資産」といいます。）を除く現保有資産（以下「第6期末保有資産」といいます。）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、取得済資産についても、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。</li> <li>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、取得済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124百万円と想定しています。また、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、平成27年5月期（第7期）に576百万円、平成27年11月期（第8期）に660百万円の費用計上を見込んでいます。取得済資産における平成27年度の固定資産税及び都市計画税等は、「大阪中之島ビル（50%持分追加取得）」については、平成27年11月期（第8期）から費用計上されることとなります。また、「汐留ビルディング」及び「マーケットスクエア相模原」については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等が、「マーケットスクエア相模原」については平成28年5月期（第9期）から、「汐留ビルディング」については平成28年11月期（第10期）から費用計上されることとなります。</li> <li>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。</li> <li>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、平成27年5月期（第7期）に883百万円、平成27年11月期（第8期）に906百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成27年5月期（第7期）に608百万円、平成27年11月期（第8期）に663百万円を見込んでいます。</li> <li>投資口の発行等にかかる一時的な費用として、平成27年5月期（第7期）に84百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、127,100百万円（借入金123,100百万円、投資法人債4,000百万円）の有利子負債残高がありますが、平成27年11月期（第8期）末まで借入残高に変更がないことを前提としています。</li> <li>平成27年5月期（第7期）及び平成27年11月期（第8期）末までに返済期限が到来する借入金（第7期：短期借入金4,000百万円、長期借入金6,000百万円、第8期：長期借入金12,000百万円）については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>平成27年5月期末及び平成27年11月期末のLTVはともに43.7%と想定しています。</li> <li>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</li> </ul>

投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在の発行済投資口数277,132口を前提とし、平成27年11月期（第8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。</li> <li>・ 平成27年5月期（第7期）及び平成27年11月期（第8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数277,132口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成26年5月31日	当期 平成26年11月30日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,702,411	8,585,158
信託現金及び信託預金	1,471,491	1,540,009
営業未収入金	304,241	316,083
前払費用	273,265	170,163
繰延税金資産	22	11
未収消費税等	541,917	—
その他	353	—
流動資産合計	10,293,704	10,611,426
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,593,214	52,319,762
減価償却累計額	△2,013,828	△2,734,761
信託建物（純額）	46,579,386	49,585,001
信託構築物	395,537	403,342
減価償却累計額	△39,436	△49,339
信託構築物（純額）	356,100	354,002
信託機械及び装置	1,091,124	1,142,718
減価償却累計額	△67,624	△93,321
信託機械及び装置（純額）	1,023,499	1,049,397
信託工具、器具及び備品	36,977	61,618
減価償却累計額	△4,417	△8,702
信託工具、器具及び備品（純額）	32,560	52,916
信託土地	179,363,166	186,823,468
信託建設仮勘定	5,200	5,200
有形固定資産合計	227,359,913	237,869,985
無形固定資産		
信託借地権	4,562,599	4,562,628
その他	3,550	3,089
無形固定資産合計	4,566,150	4,565,717
投資その他の資産		
長期前払費用	356,026	329,135
差入保証有価証券	9,967	9,979
投資その他の資産合計	365,994	339,115
固定資産合計	232,292,058	242,774,818
繰延資産		
投資法人債発行費	23,404	21,024
繰延資産合計	23,404	21,024
資産合計	242,609,167	253,407,269

（単位：千円）

	前期 平成26年5月31日	当期 平成26年11月30日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	431,447	582,927
短期借入金	3,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	18,000,000
未払金	64,636	42,874
未払費用	315,924	375,920
未払法人税等	674	383
未払消費税等	—	116,971
前受金	111,860	105,716
預り金	11,350	2,129
その他	1	—
流動負債合計	15,935,895	19,226,923
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	81,800,000	88,800,000
信託預り敷金及び保証金	10,820,768	11,294,108
その他	31	12
固定負債合計	96,620,799	104,094,121
負債合計	112,556,695	123,321,044
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	126,054,921	126,054,921
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,997,550	4,031,303
剰余金合計	3,997,550	4,031,303
投資主資本合計	130,052,471	130,086,225
純資産合計	※2 130,052,471	※2 130,086,225
負債純資産合計	242,609,167	253,407,269

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日	自	平成26年6月1日
	至	平成26年5月31日	至	平成26年11月30日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		※1,※3 7,237,545		※1,※3 7,544,941
その他貸貸事業収入		※1,※3 541,200		※1,※3 630,009
営業収益合計		7,778,746		8,174,951
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		※1,※3 2,632,911		※1,※3 2,937,675
不動産等売却損		※2 7,099		※2 —
資産運用報酬		483,899		567,459
資産保管手数料		6,562		7,089
一般事務委託手数料		11,856		14,062
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		52,584		51,359
営業費用合計		3,198,214		3,580,945
営業利益		4,580,531		4,594,005
<b>営業外収益</b>				
受取利息		394		442
有価証券利息		1,744		1,787
還付加算金		—		1,889
受取保険金		63		1,472
営業外収益合計		2,203		5,593
<b>営業外費用</b>				
支払利息		386,485		413,995
投資法人債利息		1,458		7,416
投資法人債発行費償却		793		2,380
投資口交付費		106,174		49,228
融資関連費用		88,739		93,976
その他		520		593
営業外費用合計		584,173		567,590
経常利益		3,998,562		4,032,008
税引前当期純利益		3,998,562		4,032,008
法人税、住民税及び事業税		1,105		833
法人税等調整額		△5		11
法人税等合計		1,099		845
当期純利益		3,997,462		4,031,162
前期繰越利益		88		141
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,997,550		4,031,303

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	91,373,833	3,186,370	3,186,370	94,560,203	94,560,203
当期変動額					
新投資口の発行	34,681,088			34,681,088	34,681,088
剰余金の配当		△3,186,282	△3,186,282	△3,186,282	△3,186,282
当期純利益		3,997,462	3,997,462	3,997,462	3,997,462
当期変動額合計	34,681,088	811,180	811,180	35,492,268	35,492,268
当期末残高	※1 126,054,921	3,997,550	3,997,550	130,052,471	130,052,471

当期(自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	126,054,921	3,997,550	3,997,550	130,052,471	130,052,471
当期変動額					
剰余金の配当		△3,997,409	△3,997,409	△3,997,409	△3,997,409
当期純利益		4,031,162	4,031,162	4,031,162	4,031,162
当期変動額合計	—	33,753	33,753	33,753	33,753
当期末残高	※1 126,054,921	4,031,303	4,031,303	130,086,225	130,086,225

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,997,550,439	4,031,303,721
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,997,409,164 ( 15,922 )	4,031,302,534 ( 16,057 )
III 次期繰越利益	141,275	1,187

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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数251,062口の整数倍数の最大値となる3,997,409,164円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数251,062口の整数倍数の最大値となる4,031,302,534円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成25年12月1日 平成26年5月31日	自 至	平成26年6月1日 平成26年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,998,562		4,032,008
減価償却費		739,644		763,242
固定資産除却損		4,426		115
投資法人債発行費償却		793		2,380
受取利息及び有価証券利息		△2,139		△2,230
支払利息		387,944		421,411
投資口交付費		106,174		49,228
融資関連費用		88,739		93,976
営業未収入金の増減額（△は増加）		△103,650		△11,842
未収消費税等の増減額（△は増加）		△541,917		541,917
未払消費税等の増減額（△は減少）		△173,647		116,971
前払費用の増減額（△は増加）		△108,049		109,947
信託有形固定資産の売却による減少額		692,998		-
営業未払金の増減額（△は減少）		98,507		72,950
未払費用の増減額（△は減少）		47,221		9,030
前受金の増減額（△は減少）		7,984		△6,144
長期前払費用の増減額（△は増加）		4,224		350
その他		6,335		△8,889
小計		5,254,154		6,184,423
利息の受取額		2,126		2,218
利息の支払額		△329,717		△417,839
法人税等の支払額		△970		△1,124
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,925,593		5,767,677
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△48,323,518		△11,215,077
信託無形固定資産の取得による支出		-		△2,056
預り敷金及び保証金の返還による支出		△339,594		△77,350
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,784,598		550,690
投資活動によるキャッシュ・フロー		△45,878,514		△10,743,793
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		10,000,000
短期借入金の返済による支出		-		△13,000,000
長期借入れによる収入		12,645,800		18,939,062
長期借入金の返済による支出		△4,000,000		△6,000,000
投資法人債の発行による収入		3,978,087		-
投資口の発行による収入		34,527,660		-
分配金の支払額		△3,186,247		△3,996,503
その他		△2,218		△15,179
財務活動によるキャッシュ・フロー		43,963,082		5,927,379
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		3,010,160		951,264
現金及び現金同等物の期首残高		6,163,742		9,173,903
現金及び現金同等物の期末残高		※1 9,173,903		※1 10,125,167

(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

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。</p> <table border="0" data-bbox="651 450 1043 577"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～33年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <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>	建物	2～70年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～33年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～33年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。</p> <p>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>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、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 金利スワップの特例処理要件を満たしていることをもって、有効性が確保されているものと判定します。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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>								

(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4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	12,000,000千円
借入残高	—	—
差引	10,000,000千円	12,000,000千円

※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 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

(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	平成25年12月1日 平成26年5月31日	自 至	平成26年6月1日 平成26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		6,619,646		6,945,300
共益費収入		429,060		402,113
駐車場収入		142,732		146,907
その他賃貸収入		46,105	7,237,545	50,619
その他賃貸事業収入			541,200	630,009
不動産賃貸事業収益合計		7,778,746		8,174,951
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		638,757		693,503
水道光熱費		524,265		593,991
公租公課		457,189		575,707
損害保険料		7,211		7,426
修繕費		114,693		142,813
減価償却費		739,386		762,984
固定資産除却損		4,426		115
その他賃貸事業費用		146,980	2,632,911	161,132
不動産賃貸事業費用合計		2,632,911		2,937,675
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,145,835		5,237,275

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：千円）

東京機械本社ビル（建物）		
不動産等売却収入	695,000	
不動産等売却原価	692,998	
その他売却費用	9,101	
不動産等売却損		7,099

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30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	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		5,470,711		5,458,629
その他賃貸事業収入		393,854		437,394
賃貸事業費用		296,465		286,118

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口総数		251,062口		251,062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	平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自	平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
現金及び預金		7,702,411千円		8,585,158千円
信託現金及び信託預金		1,471,491千円		1,540,009千円
現金及び現金同等物		9,173,903千円		10,125,167千円

（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

平成26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	7,702,411	7,702,411	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,471,491	1,471,491	—
資産合計	9,173,903	9,173,903	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,000,000	—
(3) 投資法人債	4,000,000	4,000,000	—
(4) 長期借入金	81,800,000	82,215,990	415,990
負債合計	100,800,000	101,215,990	415,990
デリバティブ取引	—	—	—

平成26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	8,585,158	8,585,158	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,540,009	1,540,009	—
資産合計	10,125,167	10,125,167	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,027,930	27,930
(3) 投資法人債	4,000,000	4,022,063	22,063
(4) 長期借入金	88,800,000	89,766,861	966,861
負債合計	110,800,000	111,816,856	1,016,856
デリバティブ取引	—	—	—

（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

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貸借対照表計上額（千円）

区分	前期 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	10,820,768	11,294,108

※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・フローを見積も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（平成26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	7,702,411	—	—	—	—	—
信託預金	1,471,491	—	—	—	—	—
合計	9,173,903	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成26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	8,585,158	—	—	—	—	—
信託預金	1,540,009	—	—	—	—	—
合計	10,125,167	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成26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	3,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	—
長期借入金	12,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	16,000,000	18,800,000
合計	15,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	20,000,000	18,800,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成26年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	—
長期借入金	18,000,000	19,000,000	24,000,000	17,000,000	13,000,000	15,800,000
合計	18,000,000	19,000,000	24,000,000	17,000,000	17,000,000	15,800,000

（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（平成26年5月31日）

該当するものではありません。

当期（平成26年11月30日）

該当するものではありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取 固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	*	—

\*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。）

当期（平成26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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取 固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	*	—

\*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を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 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	22千円	11千円
繰延税金資産合計	22千円	11千円
繰延税金資産の純額	22千円	11千円

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 (平成26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
法定実効税率	36.59%	34.16%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.58%	△34.15%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

3. 法人税等の改正に伴う税率変更

平成26年3月31日に交付された「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）により、平成26年10月1日以後に開始する営業期間から「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、当営業期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は従来の34.16%から34.15%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

（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 平成25年12月1日 至 平成26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2号	57,551	不動産業	10.38%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	不動産信託受益権の購入	17,890,000	—	信託預り 敷金及び 保証金	7,580,200	
								不動産信託受益権の売却	695,000	—			
								預り敷金保証金の引受	972,323				
								預り敷金保証金の引渡	612,744				
								敷金保証金の預り	740,651				
								預り敷金保証金の返還	129,249				
								売却に伴う預り敷金保証金の引渡	181,176				
								賃料収入等	5,864,566	営業未収入金			225,969
										前受金			111,462
	295,565	営業未払金	61,614										

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26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2号	57,551	不動産業	10.38%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	預り敷金保証金の引渡	430,841	信託預り 敷金及び 保証金	6,203,539	
								敷金保証金の預り	514,425			
								預り敷金保証金の返還	1,891,086			
								賃料収入等	5,896,023	営業未収入金		222,533
										前受金		105,267
	286,522	営業未払金	60,189									

（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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26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	合同会社SSG9	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地	0	不動産業	—	なし	主要投資主の子会社	不動産信託受益権の購入	21,330,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	1,333,965	—	—
主要投資主の子会社	モモ・ホールディングス株式会社	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地	3	不動産業	—	なし	主要投資主の子会社	不動産信託受益権の購入	3,800,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	188,125	—	—
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2番2号	100	不動産管理業	—	なし	主要投資主の子会社	預り敷金保証金の引渡	1,829,571	信託預り敷金及び保証金	3,047,739
								敷金保証金の預り	1,851,119		
								預り敷金保証金の返還	29,167		
								賃料収入等	1,731,053	営業未収入金	73,503
										前受金	398
主要投資主の子会社	東急不動産アクティブア投信株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	721,049	その他未払費用	212,680

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26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2番2号	100	不動産管理業	—	なし	主要投資主の子会社	敷金保証金の預り	232,384	信託預り敷金及び保証金	3,277,798
								預り敷金保証金の返還	2,325		
								賃料収入等	1,922,667	営業未収入金	80,043
										前受金	339
主要投資主の子会社	東急不動産アクティブア投信株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	642,289	その他未払費用	218,752

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 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3) 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

該当事項はありません。

（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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	97,815,993	130,346,361
	期中増減額	32,530,367	△235,926
	期末残高	130,346,361	130,110,434
	期末時価	140,110,000	144,270,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	47,267,541	55,983,058
	期中増減額	8,715,517	10,866,858
	期末残高	55,983,058	66,849,917
	期末時価	58,050,000	71,050,000
その他投資対象 資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	39,933,780	45,595,087
	期中増減額	5,661,307	△121,033
	期末残高	45,595,087	45,474,053
	期末時価	49,500,000	49,810,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	185,017,315	231,924,507
	期中増減額	46,907,192	10,509,897
	期末残高	231,924,507	242,434,405
	期末時価	247,660,000	265,130,000

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

（注2） 当期増加額のうち、主な増加理由は1物件（大崎ウィズタワー）の取得（11,107,329千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（762,984千円）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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)
1口当たり純資産額	518,009円	518,143円
1口当たり当期純利益金額	16,194円	16,056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 246,842口、当期 251,062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 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)
当期純利益金額(千円)	3,997,462	4,031,162
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)	3,997,462	4,031,162
期中平均投資口数(口)	246,842	251,062

（重要な後発事象に関する注記）

1. 新投資口の発行

平成26年11月27日及び平成26年12月10日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成26年12月17日及び平成27年1月8日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は150,770,610,870円、発行済投資口数は277,132口となっています。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

- ① 発行新投資口数 24,050口
- ② 発行価格 1口当たり979,020円
- ③ 発行価格の総額 23,545,431,000円
- ④ 発行価額 1口当たり948,051円
- ⑤ 発行価額の総額 22,800,626,550円
- ⑥ 払込期日 平成26年12月17日
- ⑦ 分配金起算日 平成26年12月1日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

- ① 発行新投資口数 2,020口
- ② 発行価額 1口当たり948,051円
- ③ 発行価額の総額 1,915,063,020円
- ④ 払込期日 平成27年1月8日
- ⑤ 分配金起算日 平成26年12月1日
- ⑥ 割当先 野村證券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成27年1月9日付にて16,300百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ウ) 決算後に生じた重要な事実 b. 資金の借入れ」をご参照ください。

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集（公募）及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、平成26年12月19日付にて1物件・5,850百万円、平成27年1月9日付にて2物件・35,120百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ウ) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」をご参照ください。

（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）発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っていません。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）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成23年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	（注1）
平成24年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	（注2）
平成24年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	（注3）
平成25年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	（注4）
平成26年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	（注5）

（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する公募新投資口を発行し、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、野村証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、野村証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。

4. 役員の異動

最近の有価証券報告書（平成26年8月26日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (平成26年5月31日現在)		当期 (平成26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	—	—	—	—
	その他投資対象資産	—	—	—	—
	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	130,346	53.7	130,110	51.3
	東京オフィス	55,983	23.1	66,849	26.4
	その他投資対象資産	45,595	18.8	45,474	17.9
	地域別				
	都心5区(注3)	141,536	58.3	141,318	55.8
	その他23区	15,521	6.4	26,517	10.5
	三大都市圏(注4)	70,464	29.0	70,223	27.7
	その他国内主要都市	4,402	1.8	4,375	1.7
	小計	231,924	95.6	242,434	95.7
不動産等計	231,924	95.6	242,434	95.7	
預金・その他資産	10,684	4.4	10,972	4.3	
資産総額計(注5)	242,609	100.0	253,407	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)(注6)	112,556	46.4	123,321	48.7
純資産総額(注5)	130,052	53.6	130,086	51.3

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

(注2) 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

資産の種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払経過利子 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	備考
国債証券	分離元本振替国庫債券(5年第91回)	10,000	9,979	—	—	9,999	19	営業保証金として供託しています。
合計		10,000	9,979	—	—	9,999	19	

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6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、平成26年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(平成26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	45,044	50,550	51,750	3.3	49,350	3.1	3.5	18.6
	UR-2	東急プラザ 赤坂 (注6)	11,450	11,754	12,900	13,000	4.8	12,900	4.9	5.0	4.7
	UR-3	エビスキュープラザ (注7)	8,430	8,395	9,490	9,500	4.0	9,480	4.2/4.1	4.2	3.5
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,479	23,700	24,000	4.7	23,500	4.5	4.9	8.5
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,861	9,820	9,830	5.4	9,820	5.4	5.6	3.7
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	3,126	3,320	3,360	4.0	3,280	3.8	4.2	1.2
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,679	22,600	22,800	4.6	22,300	4.4	4.8	8.8
	UR-8	東急プラザ 札幌	4,410	4,375	5,100	5,100	6.0	5,100	5.8	6.4	1.8
	UR-9	鎌田興産ビル	6,370	6,393	6,790	6,840	4.5	6,770	4.3	4.7	2.6
		小計	129,350	130,110	144,270	146,180	—	142,500	—	—	53.5
東京 オ フ ィ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,267	7,750	7,970	4.3	7,650	4.4	4.5	3.1
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,582	11,100	11,200	4.2	11,100	4.3	4.4	4.0
	TO-3	A-PLACE代々木(注8)	4,070	4,031	4,100	4,190	4.5	4,000	4.3	4.7	1.7
	TO-4	A-PLACE青山(注8)	8,790	8,771	8,450	8,640	4.6	8,370	4.4	4.8	3.6
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,454	5,120	5,150	4.2	5,110	4.0	4.4	1.9
	TO-6	東京機械本社ビル(底 地)(注9)	2,338 (注8)	2,362	2,450	2,530	4.3	2,410	4.7	4.5	1.0
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,922	4,330	4,380	4.8	4,270	4.6	5.0	1.7
	TO-8	A-PLACE新橋(注8)	5,650	5,826	6,220	6,320	4.3	6,110	4.1	4.5	2.3
	TO-9	A-PLACE五反田(注8)	5,730	5,743	5,940	6,040	4.3	5,840	4.1	4.5	2.4
	TO-10	A-PLACE品川(注8)	3,800	3,828	3,990	4,060	4.2	3,910	4.0	4.4	1.6
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	11,059	11,600	11,700	4.2	11,500	3.7	4.1	4.4
	小計	66,638	66,849	71,050	72,180	—	70,270	—	—	27.6	
そ の 他 投 資 対 象 資 産	O-1	あまがさきキューズモ ール(底地)	12,000	12,113	12,600	12,600	4.8	12,500	4.4	5.0	5.0
	O-2	icotなかもず(注10)	8,500	8,411	9,700	9,840	5.5	9,640	5.4/5.5	5.7	3.5
	O-3	icot金剛	1,600	1,628	1,860	1,900	6.7	1,810	6.5	7.2	0.7
	O-4	icot溝の口	2,710	2,697	3,050	3,110	5.8	2,980	5.6	6.2	1.1
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,782	3,160	3,210	5.9	3,100	5.2	6.1	1.2
	O-6	A-PLACE金山(注8)	6,980	6,791	7,570	7,630	5.4	7,500	5.2	5.6	2.9
	O-7	大阪中之島ビル (注6)	5,250	5,259	5,900	5,950	4.8	5,850	4.6	5.0	2.2
	O-8	icot大森(注8)	5,790	5,791	5,970	6,040	4.9	5,900	4.8	5.2	2.4
		小計	45,670	45,474	49,810	50,280	—	49,280	—	—	18.9
	合計	241,658	242,434	265,130	268,640	—	262,050	—	—	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。）、T0（東京オフィスを意味します。）及びO（その他投資対象資産を意味します。）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、平成26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、日本ヴァリエアーズ株式会社又は森井総合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、平成26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」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.2%、復帰価格割引率が4.1%です。
- (注8) 平成26年10月1日付で「ジェイコア大森」から「icot大森」に、平成26年11月1日付で、「代々木プレイス」から「A-PLACE代々木」、「青山プラザビル」から「A-PLACE青山」、「TK新橋ビル」から「A-PLACE新橋」、「五反田フロント」から「A-PLACE五反田」、「品川プレイス」から「A-PLACE品川」、「金山センタープレイス」から「A-PLACE金山」に名称を変更しています。以下同じです。
- (注9) 「東京機械本社ビル（底地）」は、平成26年5月30日付で建物を信託財産とする信託受益権を東急不動産株式会社に譲渡しました。取得価格は、取得時（平成24年6月13日）の土地取得価格を記載しています。
- (注10) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から8年目が5.4%、9年目以降は5.5%です。

b. 保有資産の概要 ②

(平成26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	平成24年 3月14日	27	2,063	1,756	4,904.55	4,904.55	100.0
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注8)	東京都千代田区	昭和44年 9月10日	99	901	386	16,620.48	16,620.48	100.0
	UR-3	エビスキュープラザ	東京都渋谷区	平成20年 8月20日	4	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成20年 4月25日	1	— (注9)	— (注9)	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成18年 7月24日	2	— (注9)	— (注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成20年 2月18日	8	176	153	2,280.22	2,280.22	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成22年 1月31日	7	1,231	1,399	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	昭和55年 5月23日	18	585	140	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	昭和63年 6月29日	2	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	小計				—	168	—	—	102,899.04	102,899.04
東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成5年 3月5日	11	474	390	7,342.60	7,342.60	100.0
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成7年 1月31日	9	624	475	7,950.51	7,950.51	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成19年 2月22日	3	222	177	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	昭和41年 9月6日	8	478	452	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成16年 7月30日	6	304	252	4,476.35	4,476.35	100.0
	T0-6	東京機械本社ビル(底地)	東京都港区	—	1	125	0	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成23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	平成11年 3月4日	10	345	309	5,052.14	5,052.14	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成24年 2月27日	11	327	283	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成3年 9月20日	8	202	186	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年 1月10日	1	— (注9)	— (注9)	7,193.28	7,193.28	100.0
小計				—	69	—	—	54,137.48	54,137.48	100.0
その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	—	1	683	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	O-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成19年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	O-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	昭和52年 2月8日	1	— (注9)	— (注9)	17,884.55	17,884.55	100.0
	O-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成10年 7月15日	1	— (注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	O-5	icot多摩センター	東京都多摩市	平成18年 3月7日	11	230	230	5,181.58	5,181.58	100.0
	O-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	平成21年 2月10日	21	490	385	9,314.91	9,314.91	100.0
	O-7	大阪中之島ビル(注8)	大阪府大阪市	昭和59年 3月5日	41	462	327	10,176.06	9,993.05	98.2
	O-8	icot大森	東京都大田区	平成19年 3月6日	9	380	363	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0
小計				—	87	—	—	118,362.40	118,179.39	99.8
合計				—	324	—	—	275,398.92	275,215.91	99.9

- (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」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、平成26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、平成26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及びレントホリデー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、平成26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及びレントホリデー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、平成26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、平成26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、平成26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、平成26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、平成26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」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）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、平成26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

平成26年11月30日現在において、本投資法人がその第6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
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成26年10月 至 平成27年5月	97	—	—
東急プラザ 札幌 (北海道札幌市)	新館客室改修	自 平成27年2月 至 平成27年4月	82	—	—
A-PLACE新橋 (東京都港区)	空調機・全熱交換機更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年12月	46	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	パッケージ空調機個別空調工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	25 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	防災盤更新	自 平成26年12月 至 平成27年5月	24 (注)	—	—
東急プラザ 札幌 (北海道札幌市)	新館客室FCU更新工事	自 平成27年2月 至 平成27年4月	20	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	バスダクトB系統更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	20 (注)	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	バスダクトC系統更新工事（第2期）	自 平成26年9月 至 平成27年3月	14 (注)	—	—

(注) 「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」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（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6期末保有資産において、平成26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。平成26年11月期の資本的支出は165百万円であり、平成26年11月期に費用処理された修繕費142百万円と併せ308百万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)
icot金剛 (大阪府大阪狭山市)	非常用発電設備更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	42
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	バスダクトC系統更新工事（第1期）	自 平成26年8月 至 平成26年11月	22 (注)
Hitotsugi LIP (東京都港区)	空調設置工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	14
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車設備更新工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	11
その他			75
合 計			165

(注) 「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（50％）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6期末保有資産につき、平成26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につき、あまがさきキューズモール（底地）については、三井住友信託銀行株式会社との事業用定期賃貸借契約であり、それ以外のテナントは、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、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及び株式会社東急コミュニティー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、平成26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（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)	
東急不動産株式会社	不動産業	東急プラザ 表参道原宿 (注5)	4,904.55	2,063	1,756	平成34年6月30日	
		東急プラザ 赤坂 (注5)	16,620.48	901	386	平成34年6月30日	
		東急プラザ 札幌	21,229.16	585	140	平成35年12月31日	
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	474	390	平成34年6月30日	
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	624	475	平成34年6月30日	
		A-PLACE代々木	3,106.17	222	177	平成34年6月30日	
		A-PLACE青山	7,303.69	478	452	平成34年6月30日	
		ルオーゴ汐留	4,476.35	304	252	平成34年6月30日	
		A-PLACE池袋	3,409.73	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日	
		A-PLACE新橋	5,052.14	345	309	平成35年4月30日	
		A-PLACE五反田	4,028.69	327	283	平成35年12月31日	
		A-PLACE品川	2,986.36	202	186	平成35年12月31日	
		大崎ウィズタワー	7,193.28	— (注6)	— (注6)	平成36年6月30日	
		A-PLACE金山	9,314.91	490	385	平成34年6月30日	
		合計		104,918.62	—	—	—
東急不動産S Cマネジメント株式会社	不動産管理業	エビスキュープラザ	4,024.88	475	475	平成34年6月30日	
		新橋プレイス	9,156.01	— (注6)	— (注6)	平成36年11月30日	
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	— (注6)	— (注6)	平成36年11月30日	
		Hitotsugi LIP	2,280.22	176	153	平成35年8月31日	
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,231	1,399	平成35年8月31日	
		鎌田興産ビル	3,413.80	393	323	平成35年12月31日	
		icotなかもず	28,098.02	619	430	平成34年6月30日	
		icot金剛	17,884.55	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日	
		icot溝の口	14,032.05	— (注6)	100	平成34年6月30日	
		icot多摩センター	5,181.58	230	230	平成36年11月30日	
		icot大森	6,209.79	380	363	平成35年12月31日	
		合計		131,550.84	—	—	—

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)
三井住友信託銀行株式会社(注7)	金融業	東京機械本社ビル(底地)	1,287.96	125	0	平成86年5月31日
		あまがさきキューズモール(底地)	27,465.44	683	341	平成54年1月31日
		合計	28,753.40	808	341	—

- (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、平成26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、平成26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、)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及びプレントホリデー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、平成26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、)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。
- (注5) 「東急プラザ 表参道原宿」及び「東急プラザ 赤坂」の賃貸面積、総賃料収入(年間賃料)及び敷金・保証金は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) 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7) 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、東急不動産株式会社です。

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、平成26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 東京プラザ 札幌	30,182.69	平成28年3月31日	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社(注3)	東京機械本社ビル(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753.40 (注4)	平成86年5月31日 平成54年1月31日	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	平成39年7月11日	定期建物賃貸借契約
パラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	—
株式会社ダイエー	icot金剛	—	—	—
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	平成30年7月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	A-PLACE新橋	9,156.01	—	—
株式会社NIPPO	大崎ウィズタワー	7,193.28	平成28年6月23日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱東京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、平成26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す。なお「東急プラザ 赤坂」については準共有持分割合(50%)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、平成26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) 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、東急不動産株式会社です。
- (注4) 「東京機械本社ビル(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5) 「—」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6期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-4	UR-5
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)	エビス キュープラザ	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル
第6期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,111,912	590,876	272,334	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,053,027	481,766	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	58,885	109,110	34,794	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	258,352	307,081	67,505	45,213	35,285
管理業務費	90,818	80,017	16,240	12,300	3,561
水道光熱費	37,353	95,013	33,283	—	—
公租公課	48,415	65,096	8,632	31,878	30,125
損害保険料	398	613	121	265	231
修繕費	370	61,514	540	—	507
その他賃貸事業費用	80,996	4,825	8,687	769	859
③NOI (①-②)	853,560	283,795	204,829	(注2)	(注2)
④減価償却費等 (注3)	48,050	30,252	18,481	32,734	15,776
賃貸事業損益 (③-④)	805,509	253,543	186,347	(注2)	(注2)

(単位：千円)

物件番号	UR-6	UR-7	UR-8	UR-9
物件名称	Hitotsugi LIP	神戸旧居留地 25番館	東急プラザ 札幌	鎌田興産ビル
第6期中の営業日数	183	183	183	183
①賃貸事業収益	98,649	726,712	447,877	209,907
賃貸事業収入	80,328	648,542	359,709	196,913
その他賃貸事業収入	18,321	78,170	88,168	12,993
②賃貸事業費用	39,321	209,650	222,942	38,271
管理業務費	9,912	81,653	105,331	11,936
水道光熱費	17,906	69,945	74,286	12,068
公租公課	7,192	49,800	27,792	10,235
損害保険料	57	866	655	93
修繕費	1,032	542	5,128	2,904
その他賃貸事業費用	3,220	6,841	9,747	1,032
③NOI (①-②)	59,327	517,061	224,935	171,635
④減価償却費等 (注3)	7,510	120,408	39,249	7,537
賃貸事業損益 (③-④)	51,816	396,653	185,685	164,098

アクティブ・プロパティーズ投資法人（3279）平成26年11月期決算短信

（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	ルオーゴ夕留
第6期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	279,714	337,858	121,480	258,440	169,378
賃貸事業収入	249,205	319,858	113,591	235,800	155,544
その他賃貸事業収入	30,509	17,999	7,888	22,639	13,833
②賃貸事業費用	77,287	90,336	31,682	96,965	52,475
管理業務費	22,413	27,111	10,328	20,037	11,821
水道光熱費	26,794	25,243	9,169	22,925	14,216
公租公課	16,541	28,958	9,750	20,238	17,657
損害保険料	276	333	118	254	217
修繕費	2,560	6,185	1,522	30,688	5,520
その他賃貸事業費用	8,701	2,502	791	2,820	3,042
③NOI（①－②）	202,426	247,522	89,798	161,474	116,902
④減価償却費等（注3）	39,629	30,299	15,687	22,552	27,472
賃貸事業損益（③－④）	162,797	217,222	74,110	138,922	89,430

（単位：千円）

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10
物件名称	東京機械本社ビル （底地）	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川
第6期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,291	（注2）	191,832	180,896	99,368
賃貸事業収入	62,502	（注2）	177,352	165,948	93,542
その他賃貸事業収入	△210	（注2）	14,480	14,948	5,826
②賃貸事業費用	7,979	31,904	53,889	31,115	22,398
管理業務費	－	9,888	15,528	13,291	10,409
水道光熱費	△289	10,414	14,751	15,175	6,718
公租公課	7,948	10,514	14,842	－	－
損害保険料	－	115	183	163	109
修繕費	－	242	3,984	426	3,686
その他賃貸事業費用	320	729	4,598	2,059	1,475
③NOI（①－②）	54,311	（注2）	137,943	149,781	76,969
④減価償却費等（注3）	－	20,682	25,537	26,792	9,170
賃貸事業損益（③－④）	54,311	（注2）	112,405	122,989	67,799

（単位：千円）

物件番号	T0-11
物件名称	大崎ウィズタワー (注4)
第6期中の営業日数	160
①賃貸事業収益	(注2)
賃貸事業収入	(注2)
その他賃貸事業収入	(注2)
②賃貸事業費用	51,685
管理業務費	48,424
水道光熱費	42
公租公課	—
損害保険料	361
修繕費	—
その他賃貸事業費用	2,856
③NOI (①-②)	(注2)
④減価償却費等(注3)	47,929
賃貸事業損益(③-④)	(注2)

（単位：千円）

物件番号	O-1	O-2	O-3	O-4	O-5
物件名称	あまがさき キューズモール (底地)	icotなかもず	icot金剛	icot溝の口	icot 多摩センター
第6期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	341,533	310,655	(注2)	(注2)	144,281
賃貸事業収入	341,533	310,625	(注2)	(注2)	130,690
その他賃貸事業収入	—	30	(注2)	(注2)	13,591
②賃貸事業費用	41,164	41,187	20,466	13,068	49,501
管理業務費	—	5,700	2,459	2,262	19,074
水道光熱費	—	30	—	—	16,673
公租公課	40,908	31,634	13,886	9,865	11,959
損害保険料	—	329	376	141	204
修繕費	—	2,720	3,476	30	344
その他賃貸事業費用	256	771	269	769	1,246
③NOI (①-②)	300,368	269,468	(注2)	(注2)	94,780
④減価償却費等(注3)	—	34,523	16,248	8,515	18,667
賃貸事業損益(③-④)	300,368	234,945	(注2)	(注2)	76,112

(単位：千円)

物件番号	O-6	O-7	O-8
物件名称	A-PLACE金山	大阪中之島ビル (注1)	icot大森
第5期中の営業日数	183	183	183
①賃貸事業収益	281,533	253,480	235,283
賃貸事業収入	257,473	237,509	197,520
その他賃貸事業収入	24,059	15,970	37,763
②賃貸事業費用	83,555	90,059	64,225
管理業務費	24,901	28,260	9,816
水道光熱費	26,171	26,255	39,840
公租公課	24,932	23,779	13,118
損害保険料	335	454	146
修繕費	431	7,898	556
その他賃貸事業費用	6,782	3,411	747
③NOI(①-②)	197,977	163,420	171,058
④減価償却費等(注3)	52,115	30,044	17,230
賃貸事業損益(③-④)	145,862	133,376	153,827

(注1) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数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。

(注4) 「大崎ウィズタワー」は平成26年6月24日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。