

平成27年5月期 決算短信 (REIT)

平成27年7月10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) 細井 成明
 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) 河合 通恵
 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8月26日 分配金支払開始予定日 平成27年8月12日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年5月期の運用、資産の状況 (平成26年12月1日～平成27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	%
27年5月期	9,120	11.6	5,199	13.2	4,583	13.7	4,582	13.7
26年11月期	8,174	5.1	4,594	0.3	4,032	0.8	4,031	0.8

	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	%	%	%
27年5月期	16,688	3.2	1.7	50.3
26年11月期	16,056	3.1	1.6	49.3

(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11月期251,062口、平成27年5月期274,595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	%	%
27年5月期	16,535	4,582	0	0	100.0	3.1
26年11月期	16,057	4,031	0	0	100.0	3.1

(注) 平成27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
27年5月期	297,466	155,353	52.2	560,574
26年11月期	253,407	130,086	51.3	518,143

(参考) 自己資本 平成27年5月期 155,353百万円 平成26年11月期 130,086百万円

(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
27年5月期	5,223	△39,335	36,737	12,750
26年11月期	5,767	△10,743	5,927	10,125

2. 平成27年11月期の運用状況の予想 (平成27年6月1日～平成27年11月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年11月期	9,633	5.6	5,399	3.8	4,766	4.0	4,765	4.0	17,195	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口の総口数) (27年11月期) 17,195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）
- ② 期末自己投資口数

27年5月期	277,132口	26年11月期	251,062口
27年5月期	－口	26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、30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

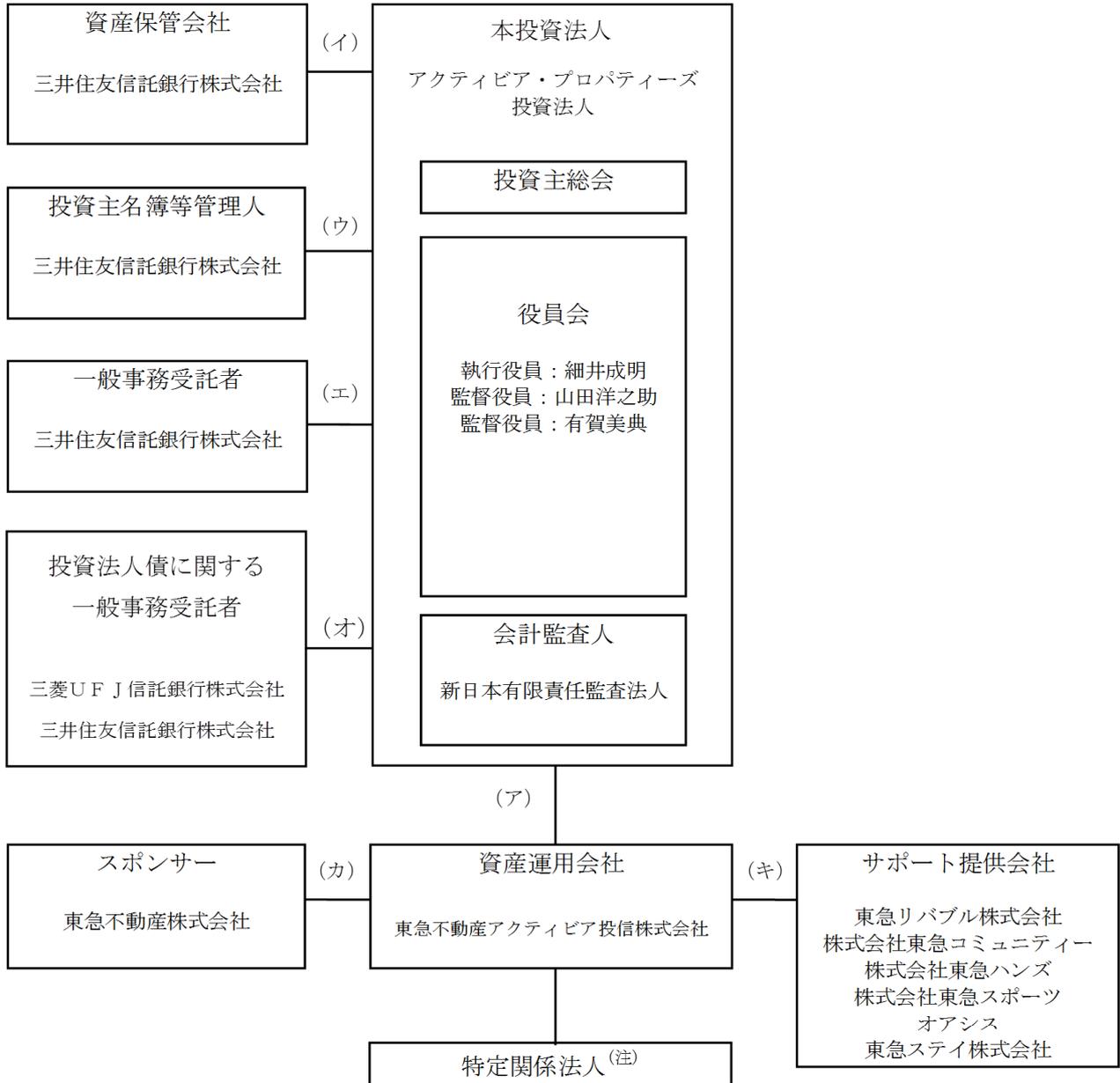
本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成27年11月期（第8期：平成27年6月1日～平成27年11月30日）及び平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年2月26日提出）における「投資法人の仕組み」から下記のとおり変更しています。

① 本投資法人の仕組み



- (ア) 資産運用委託契約
- (イ) 資産保管委託契約
- (ウ) 投資主名簿等管理人委託契約
- (エ) 一般事務委託契約
- (オ) 財務代理契約
- (カ) スポンサーサポート契約・業務委託契約
- (キ) サポート契約

(注) 東急不動産株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、東急不動産SC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は、特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	アクティビア・プロパティーズ投資法人	不動産関連資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。
資産運用会社 (投信法第198条関係)	東急不動産アクティビア投信株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 本投資法人の運用資産の運用に係る業務 b. 本投資法人の資金調達に係る業務 c. 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務 d. 運用資産に係る運用計画の策定業務 e. その他本投資法人が随時委託する業務 f. 前各号に付随し又は関連する業務
資産保管会社 (投信法第208条関係)	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 資産保管業務 b. 金銭出納管理業務 c. その他前各号に付随関連する業務
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務 b. 募集投資口の発行に関する事務 c. 投資主に対して分配をする金銭の計算及び支払に関する事務 d. 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務 e. その他前各号に付随関連する事務
一般事務受託者 (機関運営事務受託者、 会計事務等に関する業務 受託者)	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 計算に関する事務 b. 会計帳簿の作成に関する事務 c. 納税に関する事務 d. 機関の運営に関する事務 e. その他前各号に付随関連する事務
投資法人債に関する一般 事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	以下に掲げる第1回無担保投資法人債に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 発行代理人事務 b. 支払代理人事務 c. 投資法人債原簿関係事務 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務 e. その他前各号に付随関連する業務

<p>投資法人債に関する一般事務受託者</p>	<p>三井住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる第2回及び第3回無担保投資法人債に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 発行代理人事務 b. 支払代理人事務 c. 投資法人債原簿関係事務 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務 e. その他前各号に付随関連する業務</p>
<p>特定関係法人 (本資産運用会社の親会社) スポンサー</p>	<p>東急不動産株式会社</p>	<p>本資産運用会社に100%出資する会社(親会社)であるため、特定関係法人に該当します。 なお、本投資法人との間で、その保有資産の一部に係る信託受益権の譲渡契約を締結し、その資産の一部のマスターリース兼プロパティマネジメント契約や、保有資産に係る付随的な契約を締結しているほか、スポンサーサポート契約を締結しています。</p>
<p>特定関係法人 (本資産運用会社の親会社)</p>	<p>東急不動産ホールディングス株式会社</p>	<p>本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。</p>
<p>特定関係法人 (本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引(貸借の取引)を行い、又は行った法人)</p>	<p>東急不動産SCマネジメント株式会社</p>	<p>前営業期間(平成26年11月期)の末日から過去3年間において、本投資法人の保有資産である不動産等の信託受益権に係る信託受託者との間で信託財産である不動産等の貸借の取引が行われており、当該信託受託者がかかる取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額又は当営業期間(平成27年5月期)の開始の日から3年間において当該信託受託者が東急不動産SCマネジメント株式会社からかかる取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、前営業期間における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。 本投資法人との間で、その保有資産の一部のマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。</p>
<p>特定関係法人 (本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引(貸借の取引)を行い、又は行った法人)</p>	<p>株式会社東急コミュニティー</p>	<p>株式会社東急コミュニティーは、本投資法人が保有する11物件(不動産等の信託受益権)につき、平成27年6月1日付けでプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社となり、かかる11物件の信託受託者との間で信託財産である不動産等の貸借取引を開始しました。同社が今後3年間において本投資法人と行う不動産信託受益権の貸借取引により、本投資法人の信託受託者が同社から受領すると見込まれる金額の合計額の1営業期間当たりの平均額の割合は、前営業期間の本投資法人の営業収益の合計額の100分の20以上となる見込みです。 本投資法人との間で、その保有資産の一部のマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。</p>

<p>サポート提供会社</p>	<p>東急リバブル株式会社 株式会社東急コミュニティー 株式会社東急ハンズ 株式会社東急スポーツオアシス 東急ステイ株式会社</p>	<p>サポートの提供を行います。詳細については、平成27年2月26日提出の有価証券報告書「第一部 ファンドの情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略／（エ）東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制」をご参照ください。なお、平成27年4月1日付で、東急リロケーション株式会社は、東急ステイ株式会社に商号を変更しました。</p>
-----------------	--	---

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27年2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26年12月17日に2年連続となる公募増資及び平成27年1月8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27年5月期）においては、公募増資により、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「汐留ビルディング（15%準共有持分取得）」を含む3物件を取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は30物件（取得価格合計282,628百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、日銀による追加金融緩和や消費増税延期による消費者マインドの持ち直しを背景に、個人消費は底堅く推移するとともに、企業収益にも改善の動きがみられ、緩やかな回復基調が続いています。このような環境のもと、原油価格の下落の影響や各種政策の効果もあり、先行きについても、景気は緩やかに回復していくことが期待されます。

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12月以降は4ヶ月連続で前月を上回るなど、雇用環境等の改善により、平成26年4月の消費増税により一旦冷え込んだ消費者マインドに持ち直しの動きが見られます。また、4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27年1月から3月までの訪日外国人の旅行消費額は過去最高を記録し、前年同期に比べ64.4%増加しました。また、平成27年4月の訪日外国人旅行者数も過去最高を記録しており、ホテルの稼働や消費における外国人の存在感が高まっています。賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は、平成27年3月まで21ヶ月連続で低下しており、4月には5.34%と小幅に上昇したものの、1月以降は5%前半で推移しています。賃料水準については、平均賃料が16ヶ月連続して上昇するなど、緩やかな回復が続いています。また、このような市況の回復傾向は東京以外の主要都市へも広がりを見せています。J-REIT市場においては、東証REIT指数が国内長期金利の上昇及び公募増資による需給悪化への警戒感から一時下落したものの、日銀の緩和政策維持及び不動産市況の改善期待から堅調に推移するなか、依然として良好な資金調達環境や投資意欲の高まりを背景に公募増資による物件取得が活発に行われた結果、不動産売買市場における取得競争の厳しさから平成26年に一旦減少していた取得物件数及び物件取得価額が平成27年に入り再び増加傾向に転じています。

(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、公募増資により、平成26年12月19日に「大阪中之島ビル」（50%準共有持分追加取得）（取得価格5,850百万円）、平成27年1月9日に「汐留ビルディング」（15%準共有持分取得）（取得価格30,300百万円）、「マーケットスクエア相模原」（取得価格4,820百万円）の合計3物件を信託財産とする信託受益権を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は30物件（取得価格合計282,628百万円）、総賃貸可能面積は312,777㎡（94,615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 12月末	平成27年 1月末	平成27年 2月末	平成27年 3月末	平成27年 4月末	平成27年 5月末
都市型商業施設	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%
東京オフィス	100.0%	99.1%	99.1%	99.6%	99.6%	99.6%
その他投資対象資産	99.7%	99.7%	99.7%	100.0%	99.9%	99.7%
全 体	99.9%	99.7%	99.7%	99.9%	99.8%	99.7%

また、前期末及び当期末の平均賃料（注1）は以下のとおりです。

	都市型商業施設	都市型商業施設 (歩合賃料込) (注2)	東京オフィス	その他 投資対象資産
平成26年11月末時点	20,537円/坪	20,683円/坪	19,230円/坪	7,605円/坪
平成27年5月末時点	20,391円/坪	20,833円/坪	22,242円/坪	7,798円/坪
増減（率）	△146円（△0.7%）	150円（0.7%）	3,012円（15.7%）	193円（2.5%）

(注1) 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。

(注2) 期末時点ではなく期中の平均賃料です。

(エ) 資金調達概要

当期においては、前記3物件の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、本投資法人は、平成26年12月17日に公募による投資口の追加発行（24,050口）及び平成27年1月8日に第三者割当による新投資口の発行（2,020口）並びに16,300百万円の資金の借入れを行いました。また、平成27年3月31日に6,000百万円の借換えを行うとともに、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達の手段の多様化を図るため、平成27年4月21日に投資法人債4,000百万円を発行し、短期借入金の返済に充当しました。この結果、当期末時点における出資総額は150,770百万円、発行済投資口の総口数は277,132口となり、有利子負債残高は127,100百万円（借入金119,100百万円、投資法人債8,000百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で42.7%、長期比率100.0%、固定金利比率85.1%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概要

上記運用の結果、当期は営業収益9,120百万円、営業利益5,199百万円、経常利益4,583百万円、当期純利益4,582百万円となりました。

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16,535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、改善傾向が続く雇用及び所得環境を背景に、個人消費は持ち直しに向かうことが期待され、また、企業の業績判断はおおむね横ばいとなっていますが、企業収益についても改善の動きが見られることから、緩やかな回復が続いていくとみられます。ただし、米国の金融政策の影響、ギリシャの債務問題の再燃による欧州経済の回復鈍化、原油安による資源国経済の不安定化等、我が国の景気を下押しするリスク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、東京においては、企業収益が改善するなかで引き続き需給は逼迫しており、賃料の増加傾向が続くことが見込まれ、また、主要地方都市においても、空室率の低下及びそれに伴う賃料上昇の本格化が期待されます。商業施設に関しては、消費者マインドの持ち直しや円安の進展等による

インバウンド需要の拡大により、都心の商業施設を中心に小売販売額の増加が見込まれます。J-REIT市場は、良好な資金調達環境を背景に、引き続き活発な売買取引が見込まれます。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いきます。

(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S Cマネジメント株式会社又は株式会社東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

d. 財務戦略

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

(ウ) 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

<参考情報>

a. 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しました。

(0-3) icot金剛

資産の種類	信託受益権
譲渡価格	1,880百万円
帳簿価格	1,611百万円
譲渡価格と帳簿価格の差額	268百万円
引渡年月日	平成27年7月8日
所在地	大阪府大阪狭山市半田一丁目35番1号
用途	店舗
敷地面積	10,821.40㎡(注)
延床面積	17,894.95㎡
構造	鉄筋コンクリート造/地上3階
竣工年月	昭和52年2月
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

(注) 建築基準法第42条第1項により道路とされる敷地部分約82㎡を含みます。

b. 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、借入金等により、以下に掲げる資産を取得する予定です。

(T0-13) フロンティア恵比寿

資産の種類	信託受益権
取得価格	7,072百万円
取得予定年月日	平成27年7月29日
所在地	東京都渋谷区東三丁目13番11号
用途	事務所・駐車場
敷地面積	1,273.97㎡
延床面積	5,321.23㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上10階
竣工年月	平成4年1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、12ページ「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）及び平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28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	9,633百万円
営業利益	5,399百万円
経常利益	4,766百万円
当期純利益	4,765百万円
1口当たり分配金	17,195円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「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）及び平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28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、平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28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	9,411百万円
営業利益	5,282百万円
経常利益	4,608百万円
当期純利益	4,607百万円
1口当たり分配金	16,625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11月期（第8期：平成27年6月1日～平成27年11月30日）及び平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28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8期(平成27年6月1日～平成27年11月30日)(183日) 第9期(平成27年12月1日～平成28年5月31日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する29物件（以下「現保有資産」といいます。）に平成27年7月29日取得予定の「フロンティア恵比寿」を加えた30物件の不動産信託受益権につき、平成28年5月期（第9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。 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おり、「フロンティア恵比寿」の賃貸事業収益については、本日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しています。 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。 不動産等売却益については、「icot金剛」の譲渡により、平成27年11月期（第8期）に約200百万円の計上を見込んでいます。
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は、現保有資産については、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、「フロンティア恵比寿」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。 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、「フロンティア恵比寿」の取得価額に算入する固定資産税、都市計画税等の総額は11百万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11月期（第8期）に643百万円、平成28年5月期（第9期）に646百万円の費用計上を見込んでいます。「フロンティア恵比寿」における平成27年度の固定資産税及び都市計画税等は、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。 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、平成27年11月期（第8期）に916百万円、平成28年5月期（第9期）に923百万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、平成27年11月期（第8期）に635百万円、平成28年5月期（第9期）に676百万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、127,100百万円（借入金119,100百万円、投資法人債8,000百万円）の有利子負債残高がありますが、「フロンティア恵比寿」取得のために平成27年7月29日に5,000百万円の借入を行い、有利子負債残高が132,100百万円になることを前提としています。 平成27年11月期（第8期）及び平成28年5月期（第9期）末までに返済期限が到来する借入金（第8期：短期借入金5,000百万円、第9期：長期借入金7,000百万円）については、すべて借換を行うことを前提としています。 平成27年11月期末及び平成28年5月期末のLTVはともに43.7%と想定しています。 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277,132口を前提とし、平成28年5月期(第9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。 ・ 平成27年11月期(第8期)及び平成28年5月期(第9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277,132口により算出しています。
1口当たり分配金	<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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
その他	<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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成26年11月30日	当期 平成27年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,585,158	9,743,232
信託現金及び信託預金	1,540,009	3,007,251
営業未収入金	316,083	353,933
前払費用	170,163	288,392
繰延税金資産	11	17
未収消費税等	—	359,151
その他	—	1,546
流動資産合計	10,611,426	13,753,525
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,319,762	61,617,753
減価償却累計額	△2,734,761	△3,573,458
信託建物（純額）	49,585,001	58,044,295
信託構築物	403,342	548,652
減価償却累計額	△49,339	△62,644
信託構築物（純額）	354,002	486,007
信託機械及び装置	1,142,718	1,205,731
減価償却累計額	△93,321	△121,137
信託機械及び装置（純額）	1,049,397	1,084,594
信託工具、器具及び備品	61,618	65,463
減価償却累計額	△8,702	△15,743
信託工具、器具及び備品（純額）	52,916	49,720
信託土地	186,823,468	219,073,983
信託建設仮勘定	5,200	9,174
有形固定資産合計	237,869,985	278,747,775
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,562,628
その他	3,089	2,628
無形固定資産合計	4,565,717	4,565,256
投資その他の資産		
長期前払費用	329,135	341,930
差入保証有価証券	9,979	9,992
その他	—	3,794
投資その他の資産合計	339,115	355,717
固定資産合計	242,774,818	283,668,749
繰延資産		
投資法人債発行費	21,024	44,372
繰延資産合計	21,024	44,372
資産合計	253,407,269	297,466,647

(単位：千円)

	前期 平成26年11月30日	当期 平成27年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	582,927	687,543
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	19,000,000
未払金	42,874	112,013
未払費用	375,920	402,760
未払法人税等	383	258
未払消費税等	116,971	—
前受金	105,716	217,484
預り金	2,129	9,647
その他	—	433
流動負債合計	19,226,923	20,430,142
固定負債		
投資法人債	4,000,000	8,000,000
長期借入金	88,800,000	100,100,000
信託預り敷金及び保証金	11,294,108	13,583,386
その他	12	2
固定負債合計	104,094,121	121,683,388
負債合計	123,321,044	142,113,530
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,054,921	150,770,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,031,303	4,582,505
剰余金合計	4,031,303	4,582,505
投資主資本合計	130,086,225	155,353,116
純資産合計	※2 130,086,225	※2 155,353,116
負債純資産合計	253,407,269	297,466,647

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年6月1日 平成26年11月30日	自 至	平成26年12月1日 平成27年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1,※2 7,544,941		※1,※2 8,501,606
その他賃貸事業収入		※1,※2 630,009		※1,※2 619,027
営業収益合計		8,174,951		9,120,633
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2 2,937,675		※1,※2 3,210,806
資産運用報酬		567,459		615,641
資産保管手数料		7,089		7,981
一般事務委託手数料		14,062		14,611
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		51,359		68,984
営業費用合計		3,580,945		3,921,326
営業利益		4,594,005		5,199,306
営業外収益				
受取利息		442		550
有価証券利息		1,787		3,083
還付加算金		1,889		—
受取保険金		1,472		161
営業外収益合計		5,593		3,794
営業外費用				
支払利息		413,995		449,096
投資法人債利息		7,416		9,615
投資法人債発行費償却		2,380		3,012
投資口交付費		49,228		56,205
融資関連費用		93,976		101,181
その他		593		500
営業外費用合計		567,590		619,611
経常利益		4,032,008		4,583,489
税引前当期純利益		4,032,008		4,583,489
法人税、住民税及び事業税		833		992
法人税等調整額		11		△6
法人税等合計		845		985
当期純利益		4,031,162		4,582,504
前期繰越利益		141		1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,031,303		4,582,505

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自平成26年12月1日至平成27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	126,054,921	4,031,303	4,031,303	130,086,225	130,086,225
当期変動額					
新投資口の発行	24,715,689			24,715,689	24,715,689
剰余金の配当		△4,031,302	△4,031,302	△4,031,302	△4,031,302
当期純利益		4,582,504	4,582,504	4,582,504	4,582,504
当期変動額合計	24,715,689	551,201	551,201	25,266,891	25,266,891
当期末残高	※1 150,770,610	4,582,505	4,582,505	155,353,116	155,353,116

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,031,303,721	4,582,505,581
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,031,302,534 (16,057)	4,582,377,620 (16,535)
III 次期繰越利益	1,187	127,961

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の総口数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>	<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の総口数277,132口の整数倍数の最大値となる4,582,377,620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 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27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	4,032,008	4,583,489
減価償却費	763,242	887,319
固定資産除却損	115	—
投資法人債発行費償却	2,380	3,012
受取利息及び有価証券利息	△2,230	△3,633
支払利息	421,411	458,712
投資口交付費	49,228	56,205
融資関連費用	93,976	101,181
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,842	△37,850
未収消費税等の増減額（△は増加）	541,917	△359,151
未払消費税等の増減額（△は減少）	116,971	△116,971
前払費用の増減額（△は増加）	109,947	△112,469
営業未払金の増減額（△は減少）	72,950	29,815
未払費用の増減額（△は減少）	9,030	37,420
前受金の増減額（△は減少）	△6,144	111,768
長期前払費用の増減額（△は増加）	350	△357
その他	△8,889	6,395
小計	6,184,423	5,644,887
利息の受取額	2,218	3,621
利息の支払額	△417,839	△423,776
法人税等の支払額	△1,124	△1,117
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,767,677	5,223,614
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	△11,215,077	△41,620,986
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	△77,350	△130,157
預り敷金及び保証金の受入による収入	550,690	2,419,435
その他	—	△3,794
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,743,793	△39,335,503
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	10,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△13,000,000	△4,000,000
長期借入れによる収入	18,939,062	18,194,908
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△6,000,000
投資法人債の発行による収入	—	3,975,840
投資口の発行による収入	—	24,610,255
分配金の支払額	△3,996,503	△4,031,023
その他	△15,179	△12,776
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,927,379	36,737,204
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	951,264	2,625,315
現金及び現金同等物の期首残高	9,173,903	10,125,167
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,125,167	※1 12,750,483

(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123,880千円です。</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"> 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>(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11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	12,000,000千円	12,000,000千円
借入残高	—	—
差引	12,000,000千円	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11月30日)	当期 (平成27年5月31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26年6月1日 平成26年11月30日	自 至	平成26年12月1日 平成27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		6,945,300		7,761,778
共益費収入		402,113		515,023
駐車場収入		146,907		162,233
その他賃貸収入		50,619	7,544,941	62,570
その他賃貸事業収入			630,009	619,027
不動産賃貸事業収益合計		8,174,951		9,120,633
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		693,503		825,110
水道光熱費		593,991		627,789
公租公課		575,707		578,744
損害保険料		7,426		8,720
修繕費		142,813		118,075
減価償却費		762,984		887,061
固定資産除却損		115		—
その他賃貸事業費用		161,132	2,937,675	165,304
不動産賃貸事業費用合計		2,937,675		3,210,806
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,237,275		5,909,826

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日		自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	
営業取引によるもの				
貸貸事業収入		5,458,629		4,410,535
その他貸貸事業収入		437,394		383,534
貸貸事業費用		286,118		315,421

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日		自 平成26年12月1日 至 平成27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		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		251,062口		277,132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26年6月1日 至 平成26年11月30日		自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	
現金及び預金		8,585,158千円		9,743,232千円
信託現金及び信託預金		1,540,009千円		3,007,251千円
現金及び現金同等物		10,125,167千円		12,750,483千円

(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。が、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,027,930	27,930
(2) 投資法人債	4,000,000	4,022,063	22,063
(3) 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	—	—	—

平成27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	9,743,232	9,743,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,007,251	3,007,251	—
資産合計	12,750,483	12,750,483	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,004,282	4,282
(2) 投資法人債	8,000,000	8,005,561	5,561
(3) 長期借入金	100,100,000	101,047,721	947,721
負債合計	127,100,000	128,057,565	957,565
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）1年内返済予定の長期借入金、（3）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。）。

（2）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11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	11,294,108	13,583,386

※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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	9,743,232	—	—	—	—	—
信託預金	3,007,251	—	—	—	—	—
合計	12,750,483	—	—	—	—	—

（注4）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

借入金及び投資法人債の決算日（平成27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
投資法人債	—	—	—	4,000,000	2,000,000	2,000,000
長期借入金	19,000,000	24,000,000	20,900,000	18,500,000	18,000,000	18,700,000
合計	19,000,000	24,000,000	20,900,000	22,500,000	20,000,000	20,700,000

（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11月30日）

該当するものはありません。

当期（平成27年5月31日）

該当するものはありません。

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（3）を参照してください。）

当期（平成27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（3）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11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11千円	17千円
繰延税金資産合計	11千円	17千円
繰延税金資産の純額	11千円	17千円

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11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.15%	△34.14%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

3. 法人税等の改正に伴う税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）が平成27年3月31日に交付され、平成27年4月1日以後に開始する営業期間から法人税等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34.15%から32.31%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
		不動産管理委託報酬	286,522	営業未払金	60,189							

当期(自平成26年12月1日至平成27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	10.35%	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	4,820,000	—	—	
								預り敷金保証金の引受	322,869	信託預り敷金及び保証金	6,721,489	
								敷金保証金の預り	618,522			
								預り敷金保証金の返還	100,572			
								賃料収入等	4,794,070	営業未収入金		224,256
										前受金		108,952
		不動産管理委託報酬	312,341	営業未払金	105,096							

(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。

当期(自平成26年12月1日至平成27年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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

当期(自平成26年12月1日至平成27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	合同会社ベルフラワー	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	1	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	5,850,000	-	-
								預り敷金保証金の引受	336,920	-	-
主要投資主の子会社	合同会社クラッセ	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	1	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	30,300,000	-	-
								預り敷金保証金の引受	1,130,131	-	-
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	1,605,891	信託預り敷金及び保証金	4,883,960
								敷金保証金の預り	1,606,161		
								賃料収入等	3,093,984	営業未収入金	87,112
										前受金	488
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	820,491	その他未払費用	255,498

(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。

当期(自平成26年12月1日至平成27年5月31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26年6月1日 至 平成26年11月30日	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	130,346,361	130,110,434
	期中増減額	△235,926	△142,172
	期末残高	130,110,434	129,968,262
	期末時価	144,270,000	148,480,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	55,983,058	66,849,917
	期中増減額	10,866,858	30,374,740
	期末残高	66,849,917	97,224,657
	期末時価	71,050,000	104,320,000
その他投資対象 資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	45,595,087	45,474,053
	期中増減額	△121,033	10,645,018
	期末残高	45,474,053	56,119,072
	期末時価	49,810,000	61,330,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	231,924,507	242,434,405
	期中増減額	10,509,897	40,877,587
	期末残高	242,434,405	283,311,992
	期末時価	265,130,000	314,130,000

（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3物件（汐留ビルディング（15%準共有持分取得）、大阪中之島ビル（50%準共有持分追加取得）、マーケットスクエア相模原）の取得（41,335,065千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（887,061千円）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26年6月1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)
1口当たり純資産額	518,143円	560,574円
1口当たり当期純利益金額	16,056円	16,688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 251,062口、当期 274,595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26年6月1日 至 平成26年11月30日)	当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)
当期純利益金額(千円)	4,031,162	4,582,504
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)	4,031,162	4,582,504
期中平均投資口数(口)	251,062	274,595

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成26年12月17日及び平成27年1月8日に新投資口の発行（公募増資24,050口及び第三者割当2,020口）を行い、24,715百万円を調達しました。なお、当期までにおける出資総額及び発行済投資口の総口数の異動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	
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)
平成26年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	(注6)
平成27年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	(注7)

（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。

（注6） 1口当たり発行価格979,020円（発行価額948,051円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注7） 1口当たり発行価額948,051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. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

平成27年3月31日付で執行役員である坂根春樹が辞任し、補欠執行役員である細井成明が執行役員に就任しました。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	細井 成明	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 昭和62年4月 同 ビル計画本部 昭和63年4月 同 ビル事業本部 平成4年7月 同 都市事業本部 平成6年10月 株式会社東急総合研究所 出向 平成9年10月 東急不動産株式会社 企画室 平成10年4月 同 都市事業本部 平成11年4月 同 ビル事業本部 平成12年7月 同 都市事業本部 課長 平成22年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成23年4月 T L C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）出向 常務取締役 兼 資産運用部長 平成25年4月 同 常務取締役（現任） 平成27年3月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	山田 洋之助	平成元年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 長島・大野法律事務所（現 長島・大野・常松法律事務所） 平成元年10月 山田法律事務所 パートナー 平成6年12月 三洋貿易株式会社 社外監査役 平成8年1月 学校法人田園調布雙葉学園 理事（現任） 平成16年3月 ヒゲタ醤油株式会社 監査役（現任） 平成16年6月 三菱倉庫株式会社 社外監査役（現任） 平成17年1月 最高裁判所司法研修所教官 刑事弁護 平成17年5月 山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー（現任） 平成18年5月 稲畑産業株式会社 独立委員（現任） 平成18年6月 兼松株式会社 社外監査役（現任） 平成23年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 監督役員（現任） 平成26年10月 学校法人森村学園 理事（現任） 平成26年12月 三洋貿易株式会社 社外取締役（現任）	—
監督役員	有賀 美典	平成元年10月 中央新光監査法人 平成6年3月 公認会計士登録 平成7年10月 プライスウォーターハウスクーパース アムステルダム 出向 平成12年9月 中央青山監査法人 平成16年9月 公認会計士有賀美典事務所（現任） 平成16年9月 税理士酒巻敬二事務所 平成17年1月 税理士登録 平成23年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 監督役員（現任） 平成25年1月 税理士有賀美典事務所（現任）	—

(2) 本資産運用会社の役員の異動

平成27年3月31日付で代表取締役坂根春樹が辞任し、新たに同年4月1日付で取締役（非常勤）河合通恵が代表取締役に就任しました。また、田中雄太郎が新たに取締役（非常勤）に就任しました。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
代表取締役	河合 通恵	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成12年4月 同 ビル事業本部 デュエット事業第一部 課長 平成12年7月 同 都市事業本部 ビル事業第一部 課長 平成14年4月 同 ビル事業第一部 課長 平成18年6月 同 ビル事業本部 課長 平成19年4月 同 ビル事業本部 ビル事業部 部長 平成21年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役執行役員 資産運用本部資産開発部 部長 平成21年10月 東急不動産株式会社 ビル事業本部 投資企画室 部長 平成22年4月 同 ビル事業本部 ビル事業第一部 統括部長 平成24年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成26年4月 同 執行役員 都市事業ユニット 都市事業本部 副本部長 平成26年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） 平成26年4月 東急不動産S Cマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 平成26年4月 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役（非常勤） 平成27年4月 同 代表取締役（現任）	—
取締役	細井 成明	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 昭和62年4月 同 ビル計画本部 昭和63年4月 同 ビル事業本部 平成4年7月 同 都市事業本部 平成6年10月 株式会社東急総合研究所 出向 平成9年10月 東急不動産株式会社 企画室 平成10年4月 同 都市事業本部 平成11年4月 同 ビル事業本部 平成12年7月 同 都市事業本部 課長 平成22年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成23年4月 T L C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）出向 常務取締役 兼 資産運用部長 平成25年4月 同 常務取締役（現任） 平成27年3月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
取締役 (非常勤)	池内 敬	平成元年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成元年4月 同 デュエット事業本部 平成4年7月 同 都市事業本部 平成7年4月 同 関連事業室 平成8年4月 同 財務部 平成11年4月 同 経営企画部 平成18年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成21年4月 同 アセット企画推進本部 課長 平成22年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長 平成23年4月 同 投資マネジメント事業本部 投資運用事業推進部 統括部長 平成23年4月 T L C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) 取締役(現任) 平成26年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 投資企画部 統括部長 平成26年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成26年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 平成27年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 副本部長 兼 投資企画第一部 統括部長(現任) 平成27年6月 株式会社新宿アイランド 取締役(現任)	—
取締役 (非常勤)	田中 雄太郎	平成元年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成13年7月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 平成19年6月 同 執行役員 資産開発部長 平成21年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向 資産運用部 グループリーダー 平成26年4月 同 執行役員 投資開発部長 平成27年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 事業戦略部 統括部長(現任) 平成27年4月 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成27年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成27年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役(非常勤)(現任)	—
監査役 (非常勤)	山口 朗	昭和57年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成9年4月 同 都市事業本部 課長 平成11年10月 都市基盤整備公団 出向 平成15年4月 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長 平成20年4月 同 内部監査室 内部監査室長 平成20年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役(現任) 平成21年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社(現 東急不動産コンフォリア投信株式会社) 監査役(現任) 平成22年11月 T L C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) 監査役(現任) 平成23年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 平成25年10月 東急不動産株式会社 内部監査部長 平成25年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部長 平成26年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長(現任) 平成26年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部 統括部長(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監査役 (非常勤)	熊倉 隆治	昭和48年4月 東急不動産株式会社 入社	-
		昭和53年4月 東急リゾート株式会社 出向	
		昭和59年10月 東急不動産株式会社 リゾート本部	
		平成2年4月 同 海外事業部	
		平成7年8月 株式会社ハトモハジ・ダン・カワン 出向 副社長	
		平成8年4月 東急不動産株式会社 鑑定企画室 課長	
		平成10年12月 同 資産活用部 課長	
		平成11年4月 同 資産活用事業本部 鑑定部 統括部長	
		平成19年9月 株式会社ティーエルディービーパートナーズ 出向 代表取締役	
		平成22年10月 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 シニアアドバイザー	
		平成22年10月 同 鑑定企画室 シニアアドバイザー	
		平成22年11月 T L C 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) 代表取締役	
		平成23年4月 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 兼 事業創造本部 シニアアドバイザー	
		平成23年4月 T L C 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) 監査役 (現任)	
		平成23年6月 株式会社東急ハンズ 常勤監査役	
平成26年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 兼 事業創造本部 シニアアドバイザー			
平成27年4月 東急不動産株式会社 企画政策部 兼 都市事業ユニット 兼 住宅事業ユニット 参与 (現任)			

- (注1) 取締役細井成明は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の取締役を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成27年4月10日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。
- (注2) 監査役山口朗は、上記記載のほか現在下記の会社の非常勤監査役(非常勤監事)に就任しております。
株式会社東急ホームズ、東急ステイ株式会社、東急ステイサービス株式会社、株式会社石勝エクステリア、株式会社イーウェル、株式会社東急スポーツオアシス、株式会社ウェルネス広島、株式会社日本住情報交流センター、株式会社東急イーライフデザイン、東急不動産S C マネジメント株式会社、玉原東急リゾート株式会社、勝山高原開発株式会社、佐倉ゴルフ開発株式会社、T & N アドバイザーズ株式会社、P T. TOKYU・LAND・INDONESIA、株式会社アルペログランデ、医療法人社団愛和会(監事)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (平成26年11月30日現在)		当期 (平成27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	—	—	—	—
	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	130,110	51.3	129,968	43.7
	東京オフィス	66,849	26.4	97,224	32.7
	その他投資対象資産	45,474	17.9	56,119	18.9
	地域別				
	都心5区（注3）	141,318	55.8	171,711	57.7
	その他23区	26,517	10.5	26,408	8.9
	三大都市圏（注4）	70,223	27.7	80,749	27.1
	その他国内主要都市	4,375	1.7	4,443	1.5
	小計	242,434	95.7	283,311	95.2
不動産等計	242,434	95.7	283,311	95.2	
預金・その他資産	10,972	4.3	14,154	4.8	
資産総額計（注5）	253,407	100.0	297,466	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）	123,321	48.7	142,113	47.8
純資産総額（注5）	130,086	51.3	155,353	52.2

（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	9,992	—	—	9,999	7	営業保証金として供託しています。
合計		10,000	9,992	—	—	9,999	7	

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7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27年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(平成27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	44,996	52,050	52,650	3.2	51,450	2.9	3.3	15.9
	UR-2	東急プラザ 赤坂 (注6)	11,450	11,792	13,400	13,500	4.6	13,400	4.7	4.8	4.1
	UR-3	エビスキュープラザ (注7, 注8)	8,430	8,378	9,620	9,660	3.9	9,600	4.1/4.0	4.1	3.0
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,446	24,100	24,500	4.6	23,900	4.4	4.8	7.3
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,845	9,910	9,920	5.3	9,900	5.3	5.5	3.1
	UR-6	Hitotsugi LIP(注9)	3,000	3,118	3,360	3,400	3.9	3,310	3.7	4.1	1.1
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,559	23,300	23,600	4.5	23,000	4.3	4.7	7.5
	UR-8	東急プラザ 札幌 (注9)	4,410	4,443	5,880	5,880	6.0	5,880	5.8	6.3	1.6
	UR-9	鎌田興産ビル(注9)	6,370	6,387	6,860	6,920	4.4	6,840	4.2	4.6	2.3
		小計	129,350	129,968	148,480	150,030	—	147,280	—	—	45.8
東京 オフィ ス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,324	7,980	8,200	4.2	7,880	4.3	4.4	2.6
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,554	11,300	11,400	4.1	11,200	4.2	4.3	3.4
	T0-3	A-PLACE代々木	4,070	4,015	4,080	4,170	4.4	3,980	4.2	4.6	1.4
	T0-4	A-PLACE青山	8,790	8,750	8,660	8,820	4.5	8,590	4.3	4.7	3.1
	T0-5	ルオーゴ夕留	4,540	4,429	5,220	5,280	4.1	5,200	3.9	4.3	1.6
	T0-6	田町スクエア(底地) (注10)	2,338	2,362	2,500	2,600	4.2	2,450	4.6	4.4	0.8
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	3,902	4,380	4,440	4.6	4,320	4.4	4.8	1.4
	T0-8	A-PLACE新橋	5,650	5,845	6,280	6,390	4.2	6,170	4.0	4.4	2.0
	T0-9	A-PLACE五反田	5,730	5,716	6,030	6,130	4.2	5,930	4.0	4.4	2.0
	T0-10	A-PLACE品川	3,800	3,821	4,090	4,160	4.1	4,010	3.9	4.3	1.3
	T0-11	大崎ウィズタワー	10,690	11,014	12,600	12,600	4.1	12,600	3.6	4.0	3.8
	T0-12	汐留ビルディング (注6)	30,300	30,488	31,200	33,300	3.8	30,300	3.6	4.0	10.7
	小計	96,938	97,224	104,320	107,490	—	102,630	—	—	34.3	

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 (%)	
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	4.2
	O-2	icotなかもず（注11）	8,500	8,376	9,820	9,980	5.4	9,750	5.3/5.4	5.6	3.0
	O-3	icot金剛（注12）	1,600	1,617	1,860	1,900	6.6	1,810	6.4	7.1	0.6
	O-4	icot溝の口	2,710	2,688	3,090	3,150	5.7	3,020	5.5	6.1	1.0
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,763	3,200	3,270	5.8	3,120	5.2	6.0	1.0
	O-6	A-PLACE金山	6,980	6,738	7,480	7,540	5.4	7,420	5.2	5.6	2.5
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	11,170	12,300	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	3.9
	O-8	icot大森	5,790	5,774	6,130	6,170	4.8	6,090	4.6	5.0	2.0
	O-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,874	4,850	4,870	5.5	4,830	5.3	5.7	1.7
		小計	56,340	56,119	61,330	61,880	—	60,640	—	—	19.9
	合計	282,628	283,311	314,130	319,400	—	310,550	—	—	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27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27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」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び15%）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、1年目から8年目は4.1%、9年目以降は4.0%です。

(注8) 平成27年6月1日付で「エビスキュープラザ」から「キュープラザ恵比寿」に名称を変更しています。以下同じです。

(注9) 平成27年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」から、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。以下同じです。

(注10) 平成27年4月1日付で「東京機械本社ビル（底地）」から「田町スクエア（底地）」に名称を変更しています。以下同じです。

(注11) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から7年目は5.3%、8年目以降は5.4%です。

(注12) 「icot金剛」については、平成27年7月8日付で譲渡しています。以下同じです。

b. 保有資産の概要 ②

(平成27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	平成24年 3月14日	27	2,006	1,737	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	97	889	379	16,620.46	16,421.27	98.8
	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				—	166	—	—	102,899.02	102,699.83
東京 オフ イス	TO-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	479	394	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成7年 1月31日	9	633	481	7,950.51	7,950.51	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成19年 2月22日	3	223	183	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	昭和41年 9月6日	8	497	471	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-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
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-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
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	平成11年 3月4日	9	342	309	5,052.14	4,987.58	98.7
	TO-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
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成3年 9月20日	8	203	188	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年 1月10日	5	(注9)	(注9)	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング(注8)	東京都港区	平成19年 12月14日	36	1,359	1,101	12,058.31	11,846.41	98.2
小計				—	108	—	—	66,195.79	65,919.33	99.6
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)	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	10	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	489	385	9,314.91	9,314.91	100.0
	O-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	昭和59年 3月5日	40	925	656	20,344.33	19,920.19	97.9
	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
	O-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	平成26年 6月13日	3	330	323	15,152.42	15,152.42	100.0
小計				—	88	—	—	143,683.09	143,258.95	99.7
合計				—	362	—	—	312,777.90	311,878.11	99.7

- (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27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、平成27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、)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27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27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、)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27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、平成27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、平成27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、平成27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」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び15%)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27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

平成27年5月31日現在において、本投資法人がその第7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
東急プラザ 表参道原宿 (東京都渋谷区)	部分改装工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	44 (注)	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	外壁改修	自 平成27年5月 至 平成27年11月	37 (注)	—	—
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(第 2期)	自 平成27年4月 至 平成27年10月	34 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	感知器類交換	自 平成27年7月 至 平成27年11月	31	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	パッケージ空調機更新	自 平成27年4月 至 平成27年7月	25 (注)	—	—
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化	自 平成27年10月 至 平成27年11月	17 (注)	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	屋上防水	自 平成27年10月 至 平成27年11月	15	—	—
東急プラザ 札幌 (北海道札幌市)	非常用発電機盤更新	自 平成27年11月 至 平成27年11月	15	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	客室UB改修工事	自 平成27年7月 至 平成27年7月	14 (注)	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	ホテルカードシステムリプレイ ス	自 平成27年7月 至 平成27年8月	14 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	非常用自家発電機F点検	自 平成27年7月 至 平成27年11月	10	—	—

(注) 「東急プラザ 表参道原宿」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(それぞれ75%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7期末保有資産において、平成27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。平成27年5月期の資本的支出は429百万円であり、平成27年5月期に費用処理された修繕費118百万円と併せ547百万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)
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調更新工事（第1期）	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UB更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年4月	75
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	防災盤更新工事（第1期）	自 平成26年12月 至 平成27年5月	49
A-PLACE新橋 (東京都港区)	空調更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	45
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	店舗個別空調化更新工事	自 平成26年9月 至 平成27年1月	25 (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3月 至 平成27年4月	21
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（第1期）	自 平成26年12月 至 平成27年3月	18 (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11月 至 平成27年3月	12 (注)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	各階EPS内スコットランス交換工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	10
その他			73
合 計			429

(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7期末保有資産につき、平成27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につき、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、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SC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27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收受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から收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	2,006	1,737	平成34年6月30日
		東急プラザ 赤坂（注5）	16,421.27	889	379	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	479	394	平成34年6月30日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	633	481	平成34年6月30日
		A-PLACE代々木	3,106.17	223	183	平成34年6月30日
		A-PLACE青山	7,303.69	497	471	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	4,987.58	342	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	203	188	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	489	385	平成34年6月30日
合計		104,654.85	—	—	—	
東急不動産SC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
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	330	323	平成37年1月31日
合計		146,703.26	—	—	—	

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	田町スクエア(底地)	1,287.96	125	—	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27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、平成27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、)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ビ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27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、)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27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 東急プラザ 札幌	30,182.69	平成28年3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)	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753.40 (注5)	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	平成46年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156.01	—	—
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27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」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27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) 平成27年6月16日付で賃貸借期間を平成28年4月1日から平成33年10月31日までとする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、東急不動産株式会社です。
- (注5) 「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) 「—」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7期(自平成26年12月1日至平成27年5月31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7期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,107,421	590,359	268,477	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,054,618	479,045	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	52,803	111,313	30,936	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	250,923	274,542	65,433	45,209	36,083
管理業務費	90,713	79,771	16,666	12,300	3,589
水道光熱費	33,120	92,196	29,955	-	-
公租公課	48,679	65,690	8,650	31,884	30,124
損害保険料	395	610	121	264	229
修繕費	1,349	31,226	1,325	-	1,339
その他賃貸事業費用	76,664	5,047	8,713	760	800
③NOI(①-②)	856,497	315,817	203,044	(注2)	(注2)
④減価償却費	48,332	32,870	18,499	32,734	15,776
賃貸事業損益(③-④)	808,165	282,946	184,545	(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7期中の営業日数	182	182	182	182
①賃貸事業収益	107,970	765,424	431,838	207,567
賃貸事業収入	89,592	697,075	351,167	197,027
その他賃貸事業収入	18,378	68,348	80,671	10,539
②賃貸事業費用	37,236	206,489	240,016	37,707
管理業務費	9,065	85,401	105,738	12,146
水道光熱費	17,683	63,254	82,287	10,018
公租公課	7,194	49,798	26,268	10,285
損害保険料	56	859	735	92
修繕費	1,830	225	14,883	3,213
その他賃貸事業費用	1,405	6,950	10,102	1,950
③NOI(①-②)	70,734	558,935	191,822	169,859
④減価償却費	8,324	120,416	41,415	7,594
賃貸事業損益(③-④)	62,409	438,518	150,407	162,265

アクティビア・プロパティーズ投資法人(3279)平成27年5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	ルオーゴザ留
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	275,682	338,144	117,491	248,547	168,635
賃貸事業収入	250,627	323,291	110,662	232,076	156,765
その他賃貸事業収入	25,054	14,853	6,829	16,471	11,870
②賃貸事業費用	81,466	85,295	33,446	74,362	52,648
管理業務費	23,001	27,960	12,560	28,756	11,725
水道光熱費	24,847	22,750	8,591	19,856	13,382
公租公課	17,524	30,293	9,874	20,300	18,145
損害保険料	275	331	118	252	215
修繕費	5,464	1,054	608	1,186	5,753
その他賃貸事業費用	10,352	2,905	1,693	4,009	3,425
③NOI(①-②)	194,215	252,848	84,045	174,185	115,986
④減価償却費	41,045	30,398	15,670	22,954	27,484
賃貸事業損益(③-④)	153,169	222,450	68,374	151,231	88,502

(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7期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	190,702	178,516	109,150
賃貸事業収入	62,502	(注2)	177,548	166,608	102,735
その他賃貸事業収入	-	(注2)	13,153	11,908	6,414
②賃貸事業費用	8,192	32,113	57,073	28,509	21,346
管理業務費	-	10,349	16,113	12,603	8,947
水道光熱費	-	9,606	13,666	12,896	7,004
公租公課	7,939	10,733	15,211	69	39
損害保険料	-	114	182	161	108
修繕費	-	632	7,547	464	3,506
その他賃貸事業費用	252	677	4,352	2,314	1,740
③NOI(①-②)	54,309	(注2)	133,629	150,006	87,804
④減価償却費	-	20,682	26,970	26,892	9,307
賃貸事業損益(③-④)	54,309	(注2)	106,658	123,114	78,496

(単位：千円)

物件番号	T0-11	T0-12
物件名称	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1, 注3)
第7期中の営業日数	182	143
①賃貸事業収益	(注2)	540,466
賃貸事業収入	(注2)	513,853
その他賃貸事業収入	(注2)	26,612
②賃貸事業費用	95,976	78,434
管理業務費	94,576	34,379
水道光熱費	92	35,053
公租公課	3	94
損害保険料	411	744
修繕費	242	2,086
その他賃貸事業費用	650	6,075
③NOI (①-②)	(注2)	462,031
④減価償却費	47,937	65,416
賃貸事業損益 (③-④)	(注2)	396,614

(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7期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	341,533	310,640	(注2)	(注2)	144,447
賃貸事業収入	341,533	310,610	(注2)	(注2)	130,654
その他賃貸事業収入	-	30	(注2)	(注2)	13,793
②賃貸事業費用	41,168	40,141	17,244	13,458	49,473
管理業務費	-	5,633	2,347	2,267	19,128
水道光熱費	-	30	-	-	16,364
公租公課	40,907	31,633	13,713	9,865	11,958
損害保険料	-	327	249	140	203
修繕費	-	1,750	674	164	510
その他賃貸事業費用	260	768	260	1,020	1,308
③NOI (①-②)	300,364	270,498	(注2)	(注2)	94,974
④減価償却費	-	34,532	17,498	8,515	18,667
賃貸事業損益 (③-④)	300,364	235,966	(注2)	(注2)	76,306

(単位：千円)

物件番号	O-6	O-7	O-8	O-9
物件名称	A-PLACE金山	大阪中之島ビル (注4)	icot大森	マーケットスクエア 相模原(注3)
第7期中の営業日数	182	182	182	143
①賃貸事業収益	281,622	490,349	232,517	135,647
賃貸事業収入	258,259	464,256	196,774	130,703
その他賃貸事業収入	23,362	26,092	35,743	4,943
②賃貸事業費用	78,167	156,273	65,448	19,860
管理業務費	23,916	53,220	8,934	13,297
水道光熱費	25,235	45,805	38,422	5,664
公租公課	24,932	23,800	13,123	—
損害保険料	333	859	144	179
修繕費	430	27,089	3,516	—
その他賃貸事業費用	3,318	5,497	1,305	719
③NOI(①-②)	203,454	334,075	167,069	115,786
④減価償却費	52,245	57,931	17,271	19,677
賃貸事業損益(③-④)	151,209	276,144	149,798	96,108

(注1) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び15%)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) 「汐留ビルディング」及び「マーケットスクエア相模原」は平成27年1月9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。

(注4) 「大阪中之島ビル」は平成26年12月19日に50%準共有持分を追加取得しています。そのため、追加取得日以降の数値を加えて記載しています。