

2018年11月期 決算短信 (REIT)

2019年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3279 URL <https://www.activia-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村山 和幸
 資産運用会社名 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 遠又 寛行
 問合せ先責任者 (役職名) アクティビア運用本部 (氏名) 村山 和幸
 運用戦略部長
 TEL (03) 6804-5671 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2019年2月26日 分配金支払開始予定日 2019年2月12日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年11月期の運用、資産の状況 (2018年6月1日～2018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	%
2018年11月期	13,815	3.7	7,546	1.0	6,697	1.3	6,696	1.3
2018年5月期	13,327	4.8	7,471	5.6	6,611	6.3	6,610	6.3

	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	%	%	%
2018年11月期	9,584	3.0	1.5	48.5
2018年5月期	9,493	3.1	1.5	49.6

(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 (2018年5月期696,324口、2018年11月期698,704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	%	%
2018年11月期	9,584	6,696	0	0	100.0	3.0
2018年5月期	9,462	6,611	0	0	100.0	3.0

(注) 2018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
2018年11月期	445,464	223,842	50.2	320,368
2018年5月期	445,941	223,777	50.2	320,275

(参考) 自己資本 2018年11月期 223,842百万円 2018年5月期 223,777百万円

(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
2018年11月期	8,708	△1,471	△6,762	13,090
2018年5月期	7,223	△24,040	11,542	12,615

2. 2019年5月期の運用状況の予想（2018年12月1日～2019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
2019年5月期	14,771	6.9	8,582	13.7	7,619	13.8	7,618	13.8	9,878	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）（2019年5月期）9,878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）	2018年11月期	698,704口	2018年5月期	698,704口
② 期末自己投資口数	2018年11月期	一口	2018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、25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「2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 表示方法の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	26
4. 役員の変動	27
5. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	28

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年8月30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（2018年8月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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（2017年4月1日付で、現 東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社（2012年4月1日付でTLCタウンシップ株式会社から商号変更。）を消滅会社とする吸収合併を行いました。）を設立企画人として、2011年9月7日に出資金200百万円（400口）で設立し、2011年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2017年12月13日に5年連続となる公募増資及び2017年12月26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。

また、新規上場以降、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、当期末時点で本投資法人が保有する物件は42物件（取得価格合計431,485百万円）となりました。

（イ）当期の運用環境

当期の日本経済は、相次いだ自然災害の影響等が懸念されたものの、企業収益及び雇用・所得環境は引き続き改善基調にあり、世界経済も総じて緩やかな回復が続いたことから、概ね堅調に推移しました。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」において、消費マインドに弱含む動きがみられた一方、経済産業省公表の「商業動態統計調査」によると、小売業販売額は緩やかに持ち直しています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2018年7月から9月までの四半期における訪日外国人旅行者数は、相次いだ自然災害の影響で一時的に減少しましたが、足許では2018年12月に初めて年間3,000万人を超える等、インバウンド需要は好調さを維持しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率が2018年3月以降2%台で推移し、2018年11月時点では2%を割り込み、1.98%まで低下したことに加え、賃料水準についても平均賃料が59か月連続で上昇しており、良好な需給環境が継続しています。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下または賃料の上昇傾向は拡大しており、引き続き市場環境は好調に推移しました。

J-REIT市場は、日本銀行から長期金利の変動幅の拡大容認の公表があった一方、好調な賃貸オフィス市場等を背景とした業績改善が進んでいることや、相対的な利回りの高さから、総じて堅調に推移しました。また、公募増資による資金調達と物件の取得は引き続き積極的に行われており、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

（ウ）運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、ポートフォリオの維持・向上を継続し、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は42物件（取得価格合計431,485百万円）、総賃貸可能面積は395,967㎡（119,764坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2018年 6月末	2018年 7月末	2018年 8月末	2018年 9月末	2018年 10月末	2018年 11月末
都市型商業施設	99.7	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0
東京オフィス	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
アクティビア・アカウント	99.5	99.3	99.8	99.8	99.8	99.8
全 体	99.7	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人では、「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオの構築を目指す上で、「環境負荷の低減」を実現し、「周辺環境や地域社会への貢献」を行えることも、ポートフォリオに備わる大切な要素の一つであると考えています。この一環として、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては「A-PLACE五反田駅前」のテナント入替時における専有部、「A-PLACE恵比寿東」・「コマーシャルモール博多」においては共用部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、新規の賃貸借契約や更新の覚書においてグリーンリース条項を追加し各テナントと環境配慮への協力体制を構築しております。このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおります。当期はCASBEE-不動産を「A-PLACE品川東（S）」・「東急不動産恵比寿ビル（A）」・「A-PLACE恵比寿東（A）」・「A-PLACE渋谷金王（A）」の4物件で取得いたしております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は24物件、延床面積ベースで58.8%（2018年11月30日現在）となりました。

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

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

（オ）資金調達概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済のため、2018年6月に17,000百万円の借換えを行い、引き続き金利コストの低減及び有利子負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。当期末時点における有利子負債残高は199,350百万円（借入金181,350百万円、投資法人債18,000百万円）となっています。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で44.8%、長期比率95.4%、固定金利比率95.4%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

（カ）当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益13,815百万円、営業利益7,546百万円、経常利益6,697百万円、当期純利益6,696百万円となりました。

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9,584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、日本銀行の金融緩和政策の継続や政府支出による下支え等を背景に、設備投資、個人消費等の国内需要は底堅く推移し、雇用・所得環境も引き続き堅調さを維持していくことで、概ね緩やかな回復基調を続けることが期待されます。一方、リスク要因として、米国等の通商政策や欧米の金融政策の動向が世界経済や金融資本市場へ与える影響、英国のEU離脱交渉の行方、消費税率引き上げの影響等が挙げられます。

賃貸オフィス市場に関しては、企業の拡張・立地改善移転等の需要は引き続き堅調に推移するとみられ、需給は逼迫した状況が続き、好調な市況が維持されることが見込まれます。商業施設を取り巻く環境においては、堅調な雇用・所得環境や訪日外国人旅行者数の増加基調が続いていることから、一時的には消費税率の引き上げの影響を受けつつも、政策出動も見込まれる等、底堅く推移していくことが期待されます。J-REIT市場は、欧米の政策動向の影響を受けた海外経済の不確実性等に留意が必要ですが、国内の堅調な不動産市況や低水準で推移する長期金利は市場の下支えになるとみられます。このような環境のもと、本投資法人は、引き続きスポンサーサポート等を活用した厳選投資による外部成長と、運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、投資主価値向上を目指します。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

b. 外部成長戦略

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

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、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、本資産運用会社の独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティマネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うことにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

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

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

d. 財務戦略

本投資法人は、保守的なLTVコントロール及び借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を目指す健全な財務方針を有し、主要金融機関との良好な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

a. 新投資口の発行

2018年11月30日及び2018年12月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年12月19日及び2019年1月7日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は248,370,846,700円、発行済投資口の総口数は771,224口となっています。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 67,320口
 発行価格 1口当たり445,410円
 発行価格の総額 29,985,001,200円
 発行価額 1口当たり431,320円
 発行価額の総額 29,036,462,400円
 払込期日 2018年12月19日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 5,200口
 発行価額 1口当たり431,320円
 発行価額の総額 2,242,864,000円
 払込期日 2019年1月7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、後記「c. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、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1)	借入方法・返済方法・ 担保・保証
短期	三井住友信託銀行株式会社	5,000百万円	基準金利に 0.13%を 加えた利率	2019年 1月10日	2019年 5月31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
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社三菱UFJ銀行					
	三井住友信託銀行株式会社	5,000百万円	基準金利に 0.13%を 加えた利率	2019年 1月10日	2020年 1月10日	
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社三菱UFJ銀行					
		合計	10,000百万円			
長期	三井住友信託銀行株式会社	11,780百万円	基準金利に 0.145%を 加えた利率	2019年 1月10日	2021年 7月12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
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社三菱UFJ銀行					
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社日本政策投資銀行	1,970百万円	0.36607%	2019年 1月10日	2021年 7月12日	
	三井住友信託銀行株式会社	9,640百万円	0.55800% (注2)	2019年 1月10日	2028年 1月11日	
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社三菱UFJ銀行					
	株式会社三井住友銀行	1,610百万円	0.65264%	2019年 1月10日	2028年 1月11日	
株式会社日本政策投資銀行						
	合計	25,000百万円				
	合計	35,000百万円				

(注1) 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。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップ効果を勘案した利率を記載しています。

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。

(UR-16) 東急プラザ銀座（底地）（30%持分取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	37,500百万円
取得年月日	2019年1月10日
所在地	東京都中央区銀座五丁目2番1号
用途	—
敷地面積	3,766.80㎡
延床面積	—
構造	—
竣工年月	—
所有形態	土地：所有権（準共有持分30%）

(UR-17) キュープラザ原宿（60%持分取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	13,200百万円
取得年月日	2019年1月10日
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目28番6号
用途	(A棟) 店舗、(B棟) 会館
敷地面積	2,165.54㎡
延床面積	7,667.27㎡
構造	(A棟) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上11階 (B棟) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上2階
竣工年月	2015年3月
所有形態	土地：所有権（準共有持分60%） 建物：所有権（準共有持分60%）

(AA-13) EDGE心斎橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	19,800百万円
取得年月日	2019年1月10日
所在地	大阪府中央区西心斎橋二丁目2番3号
用途	事務所・店舗・車庫
敷地面積	2,217.78㎡
延床面積	23,483.28㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上14階
竣工年月	1986年4月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

<参考情報>

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

(UR-6) A-FLAG赤坂

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	合計3,750百万円 (i)1,875百万円（準共有持分50%） (ii)1,875百万円（準共有持分50%）
引渡予定日（注）	(i)2019年3月1日（準共有持分50%） (ii)2019年6月3日（準共有持分50%）
所在地	東京都港区赤坂四丁目3番6号
用途	店舗
敷地面積	514.86㎡
延床面積	2,429.01㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上7階
竣工年月	2008年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

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

(エ) 運用状況の見通し

2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	14,771百万円
営業利益	8,582百万円
経常利益	7,619百万円
当期純利益	7,618百万円
1口当たり分配金	9,878円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、後記「2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019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、2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	15,383百万円
営業利益	8,672百万円
経常利益	7,640百万円
当期純利益	7,639百万円
1口当たり分配金	9,905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。

2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第15期(2018年12月1日～2019年5月31日)(182日) 第16期(2019年6月1日～2019年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する45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、以下の物件売却を加味しています。 第15期(2018年12月1日～2019年5月31日) 2019年3月1日（第15期）にA-FLAG赤坂の一部（準共有持分50%）譲渡を予定していますが、総物件数は45物件（但し、当該譲渡予定日後は、A-FLAG赤坂の準共有持分は50%）を前提としています。 第16期(2019年6月1日～2019年11月30日) 2019年6月3日（第16期）にA-FLAG赤坂（残りの準共有持分50%）の譲渡を予定しており、当該譲渡予定日後の総物件数は44物件を前提としています。 2019年11月期（第16期）末までに、上記以外の運用資産の異動（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。 A-FLAG赤坂の譲渡に伴い、売却益として、2019年5月期（第15期）及び2019年11月期（第16期）にそれぞれ338百万円及び341百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、2019年1月10日取得済の「東急プラザ銀座（底地）（30%準共有持分取得）」、「キュープラザ原宿（60%準共有持分取得）」及び「EDGE心斎橋」（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14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。 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354百万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、2019年5月期（第15期）に988百万円、2019年11月期（第16期）に1,087百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得済資産における2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年11月期（第18期）から費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年5月期（第15期）に1,300百万円、2019年11月期（第16期）に1,309百万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、2019年5月期（第15期）に927百万円、2019年11月期（第16期）に1,023百万円を見込んでいます。 投資口の発行等にかかる一時的な費用として、2019年5月期（第15期）に26百万円を想定しています。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、234,350百万円（借入金216,350百万円、投資法人債18,000百万円）の有利子負債残高がありますが、2019年11月期（第16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。 2019年5月期（第15期）及び2019年11月期（第16期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第15期：短期借入金9,100百万円、長期借入金4,000百万円、投資法人債4,000百万円、第16期：短期借入金5,000百万円、長期借入金13,100百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。 2019年5月期末及び2019年11月期末のLTVはともに45%半ば程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数771,224口を前提とし、2019年11月期（第16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。 2019年5月期（第15期）及び2019年11月期（第16期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数771,224口により算出しています。
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"> 利益を超えた金銭の分配（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 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,498,104	10,023,157
信託現金及び信託預金	3,116,967	3,067,204
営業未収入金	645,833	848,825
前払費用	455,470	294,817
未収消費税等	47,699	—
その他	6,514	3,066
流動資産合計	13,770,589	14,237,072
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	83,050,493	83,354,620
減価償却累計額	△9,675,982	△10,879,394
信託建物（純額）	73,374,511	72,475,226
信託構築物	689,748	696,585
減価償却累計額	△150,438	△168,417
信託構築物（純額）	539,310	528,167
信託機械及び装置	1,364,809	1,390,538
減価償却累計額	△300,583	△330,343
信託機械及び装置（純額）	1,064,225	1,060,195
信託工具、器具及び備品	183,401	193,307
減価償却累計額	△82,287	△98,107
信託工具、器具及び備品（純額）	101,113	95,200
信託土地	346,689,270	346,689,270
信託建設仮勘定	—	6,708
有形固定資産合計	421,768,431	420,854,767
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	2,575	2,118
無形固定資産合計	9,132,673	9,132,216
投資その他の資産		
長期前払費用	1,078,965	1,080,595
デリバティブ債権	74,904	54,245
繰延税金資産	5	18
その他	38,742	38,322
投資その他の資産合計	1,192,618	1,173,181
固定資産合計	432,093,723	431,160,166
繰延資産		
投資法人債発行費	77,584	67,645
繰延資産合計	77,584	67,645
資産合計	445,941,897	445,464,883

（単位：千円）

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	846,139	913,616
短期借入金	9,100,000	9,100,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	19,600,000
未払金	234,813	73,949
未払費用	809,070	902,125
未払法人税等	708	976
未払消費税等	—	457,386
前受金	314,273	428,888
預り金	4,755	566
流動負債合計	33,809,761	35,477,509
固定負債		
投資法人債	14,000,000	14,000,000
長期借入金	153,750,000	152,650,000
信託預り敷金及び保証金	20,604,450	19,494,916
その他	6	2
固定負債合計	188,354,456	186,144,918
負債合計	222,164,217	221,622,427
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	217,091,520	217,091,520
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,611,254	6,696,690
剰余金合計	6,611,254	6,696,690
投資主資本合計	223,702,774	223,788,210
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	74,904	54,245
評価・換算差額等合計	74,904	54,245
純資産合計	※2 223,777,679	※2 223,842,455
負債純資産合計	445,941,897	445,464,883

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 12,409,430	※1 12,673,479
その他賃貸事業収入	※1 917,584	※1 1,141,921
営業収益合計	13,327,014	13,815,400
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,706,236	※1 5,076,357
資産運用報酬	1,034,028	1,077,918
資産保管手数料	12,427	12,638
一般事務委託手数料	32,131	32,248
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	67,522	66,403
営業費用合計	5,855,645	6,268,867
営業利益	7,471,369	7,546,533
営業外収益		
受取利息	81	55
未払分配金戻入	908	830
還付加算金	—	409
受取保険金	—	149
営業外収益合計	990	1,443
営業外費用		
支払利息	615,512	595,522
投資法人債利息	35,235	37,928
投資法人債発行費償却	9,546	9,938
投資口交付費	46,468	54,545
融資関連費用	153,550	151,997
その他	500	500
営業外費用合計	860,813	850,432
経常利益	6,611,545	6,697,544
税引前当期純利益	6,611,545	6,697,544
法人税、住民税及び事業税	721	984
法人税等調整額	12	△12
法人税等合計	734	971
当期純利益	6,610,811	6,696,573
前期繰越利益	442	117
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,611,254	6,696,690

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	202,233,447	6,217,532	6,217,532	208,450,980	72,117	72,117	208,523,097
当期変動額							
新投資口の発行	14,858,072			14,858,072			14,858,072
剰余金の配当		△6,217,090	△6,217,090	△6,217,090			△6,217,090
当期純利益		6,610,811	6,610,811	6,610,811			6,610,811
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					2,787	2,787	2,787
当期変動額合計	14,858,072	393,721	393,721	15,251,794	2,787	2,787	15,254,581
当期末残高	※1 217,091,520	6,611,254	6,611,254	223,702,774	74,904	74,904	223,777,679

当期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	当期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	6,611,254,555	6,696,690,398
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,611,137,248 (9,462)	6,696,379,136 (9,584)
III 次期繰越利益	117,307	311,262

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698,704口の整数倍数の最大値となる6,611,137,248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698,704口の整数倍数の最大値となる6,696,379,136円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年12月1日 至 2018年5月31日	自	2018年6月1日 至 2018年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		6,611,545		6,697,544
減価償却費		1,234,776		1,267,428
固定資産除却損		284		—
投資法人債発行費償却		9,546		9,938
受取利息及び有価証券利息		△81		△55
支払利息		650,748		633,450
投資口交付費		46,468		54,545
融資関連費用		153,550		151,997
営業未収入金の増減額（△は増加）		△159,576		△202,992
未収消費税等の増減額（△は増加）		△47,699		47,699
未払消費税等の増減額（△は減少）		△494,431		457,386
前払費用の増減額（△は増加）		△158,518		166,083
営業未払金の増減額（△は減少）		22,389		11,232
未払金の増減額（△は減少）		78,334		△78,334
未払費用の増減額（△は減少）		24,647		9,346
前受金の増減額（△は減少）		△119,943		114,615
長期前払費用の増減額（△は増加）		11,258		△12,281
その他		△715		△18,142
小計		7,862,582		9,309,462
利息の受取額		81		55
利息の支払額		△638,416		△600,021
法人税等の支払額		△984		△717
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,223,263		8,708,779
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		△25,062,465		△354,286
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△523,524		△1,879,200
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,544,178		786,882
その他		1,354		△24,459
投資活動によるキャッシュ・フロー		△24,040,457		△1,471,063
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,098,155		4,997,750
短期借入金の返済による支出		△5,000,000		△5,000,000
長期借入れによる収入		14,940,999		11,878,013
長期借入金の返済による支出		△13,000,000		△12,000,000
投資法人債の発行による収入		1,979,812		—
投資口の発行による収入		14,756,418		—
分配金の支払額		△6,216,193		△6,609,955
その他		△16,310		△28,233
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,542,882		△6,762,426
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△5,274,310		475,289
現金及び現金同等物の期首残高		17,889,382		12,615,072
現金及び現金同等物の期末残高		※1 12,615,072		※1 13,090,361

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

（8）表示方法の変更に関する注記

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当計算期間の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前計算期間の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」5千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」5千円に含めて表示しています。

（9）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	—	—
差引	20,000,000千円	21,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018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	2017年12月1日 2018年5月31日	自 至	2018年6月1日 2018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		11,196,642		11,463,285
共益費収入		851,982		810,382
駐車場収入		267,359		285,449
その他賃貸収入		93,445	12,409,430	114,361
その他賃貸事業収入			917,584	1,141,921
不動産賃貸事業収益合計		13,327,014		13,815,400
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		1,225,076		1,236,276
水道光熱費		836,857		1,001,848
公租公課		895,539		988,148
損害保険料		8,795		8,875
修繕費		235,857		281,326
減価償却費		1,234,521		1,267,174
固定資産除却損		284		—
その他賃貸事業費用		269,303	4,706,236	292,707
不動産賃貸事業費用合計		4,706,236		5,076,357
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		8,620,778		8,739,043

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 至	2017年12月1日 2018年5月31日	自 至	2018年6月1日 2018年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		698,704口		698,704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 至	2017年12月1日 2018年5月31日	自 至	2018年6月1日 2018年11月30日
現金及び預金		9,498,104千円		10,023,157千円
信託現金及び信託預金		3,116,967千円		3,067,204千円
現金及び現金同等物		12,615,072千円		13,090,361千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	9,498,104	9,498,104	—
（2）信託現金及び信託預金	3,116,967	3,116,967	—
資産合計	12,615,072	12,615,072	—
（1）短期借入金	9,100,000	9,100,000	—
（2）1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,011,819	11,819
（3）1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,535,570	35,570
（4）投資法人債	14,000,000	14,225,517	225,517
（5）長期借入金	153,750,000	155,002,178	1,252,178
負債合計	199,350,000	200,875,086	1,525,086
デリバティブ取引	74,904	74,904	—

2018年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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	10,023,157	10,023,157	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,067,204	3,067,204	—
資産合計	13,090,361	13,090,361	—
(1) 短期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,006,417	6,417
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	19,663,090	63,090
(4) 投資法人債	14,000,000	14,199,701	199,701
(5) 長期借入金	152,650,000	154,031,795	1,381,795
負債合計	199,350,000	201,001,005	1,651,005
デリバティブ取引	54,245	54,245	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	20,604,450	19,494,916

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

（注3）金銭債権の決算日（2018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	9,498,104	—	—	—	—	—
信託預金	3,116,967	—	—	—	—	—
合計	12,615,072	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2018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	10,023,157	—	—	—	—	—
信託預金	3,067,204	—	—	—	—	—
合計	13,090,361	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2018年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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,000,000	6,000,000	—	—	1,000,000	7,000,000
長期借入金	18,500,000	20,400,000	12,500,000	9,100,000	19,000,000	92,750,000
合計	31,600,000	26,400,000	12,500,000	9,100,000	20,000,000	99,750,000

借入金及び投資法人債の決算日（2018年11月30日）後の返済予定額

（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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,000,000	6,000,000	—	1,000,000	—	7,000,000
長期借入金	19,600,000	7,300,000	12,500,000	21,100,000	25,250,000	86,500,000
合計	32,700,000	13,300,000	12,500,000	22,100,000	25,250,000	93,500,000

（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（2018年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年5月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	14,400,000	74,904	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	*	—

当期（2018年11月30日）

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

（単位：千円）

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

*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（5）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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5千円	18千円
繰延税金資産合計	5千円	18千円
繰延税金資産の純額	5千円	18千円

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 (2018年5月31日)	当期 (2018年11月30日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△31.50%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月1日 至 2018年5月31日	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	153,842,632	172,148,067
	期中増減額	18,305,434	△21,103,355
	期末残高	172,148,067	151,044,711
	期末時価	205,947,000	189,637,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	175,846,419	175,402,564
	期中増減額	△443,854	20,498,333
	期末残高	175,402,564	195,900,898
	期末時価	201,240,000	223,770,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	77,256,285	83,348,268
	期中増減額	6,091,983	△309,624
	期末残高	83,348,268	83,038,644
	期末時価	97,800,000	98,280,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	406,945,337	430,898,900
	期中増減額	23,953,563	△914,646
	期末残高	430,898,900	429,984,254
	期末時価	504,987,000	511,687,000

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

（注2） 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（1,267,174千円）の計上によるものです。

（注3） 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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
1口当たり純資産額	320,275円	320,368円
1口当たり当期純利益金額	9,493円	9,584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 696,324口、当期 698,704口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)	当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)
当期純利益金額(千円)	6,610,811	6,696,573
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)	6,610,811	6,696,573
期中平均投資口数(口)	696,324	698,704

（重要な後発事象に関する注記）

1. 新投資口の発行

2018年11月30日及び2018年12月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年12月19日及び2019年1月7日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は248,370,846,700円、発行済投資口の総口数は771,224口となっています。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

- ① 発行新投資口数 67,320口
- ② 発行価格 1口当たり445,410円
- ③ 発行価格の総額 29,985,001,200円
- ④ 発行価額 1口当たり431,320円
- ⑤ 発行価額の総額 29,036,462,400円
- ⑥ 払込期日 2018年12月19日
- ⑦ 分配金起算日 2018年12月1日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

- ① 発行新投資口数 5,200口
- ② 発行価額 1口当たり431,320円
- ③ 発行価額の総額 2,242,864,000円
- ④ 払込期日 2019年1月7日
- ⑤ 分配金起算日 2018年12月1日
- ⑥ 割当先 野村証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、後記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2019年1月10日付にて35,000百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「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、2019年1月10日付にて3物件・70,500百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「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いと考えられるため開示を省略しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注2) 1口当たり発行価格460,000円（発行価額445,050円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

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

(注4) 1口当たり発行価格782,925円（発行価額757,229円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額757,229円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

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

(注7) 1口当たり発行価額948,051円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注8) 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格472,360円（発行価額457,418円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額457,418円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注11) 1口当たり発行価格483,326円（発行価額468,283円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額468,283円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格458,150円（発行価額443,657円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり発行価額443,657円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

最近の有価証券報告書（2018年8月30日提出）における「役員の変動」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2018年5月31日現在)		当期 (2018年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区（注3）	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏（注4）	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設（注5）	172,148	38.6	151,044	33.9
	東京オフィス（注5）	175,402	39.3	195,900	44.0
	アクティビア・アカウント	83,348	18.7	83,038	18.6
	地域別				
	都心5区（注3）	267,354	60.0	266,900	59.9
	その他23区	33,333	7.5	33,220	7.5
	三大都市圏（注4）	119,215	26.7	118,802	26.7
	その他国内主要都市	10,995	2.5	11,060	2.5
	小計	430,898	96.6	429,984	96.5
不動産等計	430,898	96.6	429,984	96.5	
預金・その他資産	15,042	3.4	15,480	3.5	
資産総額計（注6）	445,941	100.0	445,464	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6、7）	222,164	49.8	221,622	49.8
純資産総額（注6）	223,777	50.2	223,842	50.2

- (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) 当期において「東京オフィス」に該当する「A-PLACE新橋駅前」は、2018年6月1日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」に、物件番号を「UR-4」から「TO-17」に、名称を「新橋プレイス」から「A-PLACE新橋駅前」に変更しています。以下同じです。
- (注6) 「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7) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第14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、2018年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2018年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,757	61,200	61,950	2.7	60,375	2.4	2.8	10.4
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,744	15,500	15,700	4.0	15,400	4.1	4.2	2.7
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,251	11,900	12,000	3.2	11,800	3.4/3.3	3.4	2.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,736	11,000	11,100	4.9	11,000	4.9	5.1	2.1
	UR-6	A-FLAG赤坂(注8)	3,000	3,070	3,750	3,810	3.5	3,680	3.3	3.7	0.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,753	26,900	27,300	4.0	26,500	3.8	4.2	4.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,723	7,090	7,090	5.5	7,090	5.3	5.7	1.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,358	7,930	7,940	4.0	7,930	3.8	4.2	1.5
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,437	14,600	14,500	3.6	14,600	3.4	3.8	3.1
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,401	4,880	4,940	3.5	4,850	3.2	3.6	1.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,722	4,920	5,000	3.6	4,830	3.4	3.8	1.1
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,345	2,340	2,390	3.9	2,290	3.7	4.1	0.5
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	4,847	4,740	4,920	3.9	4,680	3.6	4.0	1.1
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,892	12,887	13,083	4.0	12,642	3.8	4.2	3.0
		小計	151,015	151,044	189,637	191,723	—	187,667	—	—	35.0
東京 オ フ イ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,289	10,800	11,100	3.6	10,700	3.7	3.8	1.7
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,411	14,600	14,700	3.5	14,600	3.6	3.7	2.2
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,907	4,710	4,790	3.9	4,630	3.7	4.1	0.9
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,615	10,100	10,100	4.0	10,100	3.8	4.2	2.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,256	6,220	6,280	3.6	6,190	3.4	3.8	1.1
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,830	2,960	3.6	2,780	4.0	3.8	0.5
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,757	5,120	5,200	4.1	5,030	3.9	4.3	0.9
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,701	7,080	7,220	3.8	6,930	3.6	4.0	1.3
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,529	6,970	7,060	3.7	6,870	3.5	3.9	1.3
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,787	4,400	4,480	3.6	4,320	3.4	3.8	0.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,713	14,600	14,600	3.5	14,600	3.1	3.5	2.5
	TO-12	汐留ビルディング (注6)	71,600	71,141	75,600	79,450	3.4	73,850	3.2	3.6	16.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	7,112	7,700	7,870	3.7	7,530	3.5	3.9	1.6
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,970	5,350	5,420	3.6	5,270	3.3	3.7	1.1
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,546	7,690	7,810	3.8	7,570	3.5	3.9	1.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,876	19,500	19,700	3.9	19,200	3.7	4.1	4.4
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	20,500	20,921	20,500	21,100	3.6	20,300	3.3	3.7	4.8
	小計	196,700	195,900	223,770	229,840	—	220,470	—	—	45.6	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール(底地)	12,000	12,113	13,900	14,000	4.3	13,700	4.0	4.5	2.8
	AA-2	icotなかもず(注9)	8,500	8,137	10,500	10,700	5.0	10,400	4.9 /5.0 /5.1	5.2	2.0
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,629	3,170	3,240	5.5	3,100	5.3	5.9	0.6
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,645	3,880	3,890	5.1	3,870	4.7	5.3	0.7
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,377	8,550	8,690	5.1	8,400	4.9	5.3	1.6
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	10,970	14,300	14,500	4.0	14,100	3.8	4.2	2.6
	AA-8	icot大森	5,790	5,674	6,870	6,940	4.4	6,790	4.2	4.6	1.3
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,709	5,020	5,040	5.3	4,990	5.1	5.5	1.1
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,431	21,300	21,900	3.7	21,100	3.4	3.8	4.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,012	4,500	4,600	4.9	4,400	4.6	5.1	0.9
	AA-12	コマースモール博 多	6,100	6,336	6,290	6,310	4.8	6,270	4.5	4.9	1.4
		小計	83,770	83,038	98,280	99,810	—	97,120	—	—	19.4
	合計	431,485	429,984	511,687	521,373	—	505,257	—	—	100.0	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR(都市型商業施設を意味します。)、TO(東京オフィスを意味します。)、及びAA(アクティビア・アカウントを意味します。)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2018年11月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2018年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格(消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。)の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%及び35%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から5年目は3.4%、6年目以降は3.3%です。
- (注8) 「A-FLAG赤坂」の信託受益権の準共有持分について、合同会社オーブとの間で、2019年3月1日(準共有持分割合50%)及び2019年6月3日(準共有持分割合50%)を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、合同会社オーブとの間で、準共有者間協定書を締結しています。以下同じです。
- (注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から4年目は4.9%、5年目から9年目は5.0%、10年目以降は5.1%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2018年11月30日現在)

分類	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道 原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	30	2,027	1,690	4,999.87	4,999.87	100.0
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注8)	東京都千代田 区	1969年 9月10日	98	961	403	16,609.75	16,609.75	100.0
	UR-3	キュープラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都市京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2008年 2月18日	8	173	142	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	2010年 1月31日	7	1,254	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	17	623	132	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,417.70	3,417.70	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	671	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	7	230	176	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2008年 3月25日	5	199	125	2,536.75	2,536.75	100.0
	UR-15	デックス東京ビー チ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	85	658	503	16,112.00	16,056.19	99.7
	小計				—	276	—	—	122,530.76	122,474.95

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ イ ス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	12	585	482	7,342.60	7,342.60	100.0
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	11	710	586	7,950.49	7,950.49	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	3	239	219	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	549	515	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	7	330	291	4,476.35	4,476.35	100.0
	T0-6	田町スクエア（底地）	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	9	361	307	5,052.14	4,987.58	98.7
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	340	305	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	7	211	193	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	5	648	648	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	39	3,228	2,652	28,136.05	28,136.05	100.0
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	8	325	228	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	215	149	2,995.72	2,995.72	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	336	290	4,316.89	4,316.89	100.0
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	9	914	820	14,658.98	14,658.98	100.0
	T0-17	A-PLACE新橋駅前	東京都港区	2008年 4月25日	6	781	600	6,484.57	6,484.57	100.0
	小計			—	151	—	—	114,740.36	114,675.80	99.9
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキュー ズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	714	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	9	240	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋 市	2009年 2月10日	20	508	404	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	41	955	689	20,229.25	20,229.25	100.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	359	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模 原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	14	843	577	13,624.49	13,624.49	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜 市	1975年 5月31日	33	321	201	9,775.50	9,775.50	100.0
	AA-12	コマースシャルモー ル博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	18	342	159	9,612.88	9,327.53	97.0
		小計			—	150	—	—	158,696.32	158,410.97
	合計			—	577	—	—	395,967.44	395,561.72	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」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2018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、2018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み、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、2018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み、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、2018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、2018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、2018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、2018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、2018年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%及び35%）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、2018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

2018年11月30日現在において、本投資法人がその第14期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE新橋 (東京都港区)	大規模修繕	自 2018年11月 至 2019年4月	139	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	給湯主管更新	自 2019年1月 至 2019年4月	59	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	リニューアル工事（第1期）	自 2019年2月 至 2019年5月	48 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新（第1期）	自 2018年6月 至 2019年5月	29	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	カードロックリプレイス工事	自 2019年1月 至 2019年3月	21	—	—
A-PLACE品川東 (東京都港区)	4階空調機器更新	自 2018年12月 至 2019年1月	14	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	特定天井対策	自 2019年1月 至 2019年2月	11 (注)	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	I T V設備更新	自 2019年1月 至 2019年2月	10 (注)	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	授乳室設置工事	自 2019年2月 至 2019年2月	10 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備修繕工事	自 2019年4月 至 2019年5月	10	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（75%、49%及び35%）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14期末保有資産において、2018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。2018年11月期の資本的支出は352百万円であり、2018年11月期に費用処理された修繕費281百万円と併せ633百万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)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	大宴会場系統空調機GHP化	自 2018年9月 至 2018年11月	60
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	衛生配管更新工事	自 2018年7月 至 2018年11月	17 (注)
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場整備修繕	自 2018年9月 至 2018年11月	17
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ハロン消火制御盤更新	自 2018年10月 至 2018年11月	16
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ヒーターユニット更新	自 2018年11月 至 2018年11月	14
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空調機及びファンコイルユニット更新	自 2018年9月 至 2018年11月	14
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	冷水コイル増設	自 2018年5月 至 2018年6月	11
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	自火報（受信機・感知器）更新工事	自 2018年8月 至 2018年11月	11
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	女子トイレ修繕工事	自 2018年11月 至 2018年11月	10 (注)
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	全熱交換器整備工事	自 2018年11月 至 2018年11月	10
その他			167
合 計			352

(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(75%及び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14期末保有資産につき、2018年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2018年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	230	176	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	585	482	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	710	586	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	239	219	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	549	515	2025年5月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	330	291	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	4,987.58	361	307	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	340	305	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	211	193	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	648	648	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	325	228	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,995.72	215	149	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	336	290	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	914	820	2027年3月31日
		A-PLACE新橋駅前	6,484.57	781	600	2028年5月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	508	404	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,229.25	955	689	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,624.49	843	577	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,775.50	321	201	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	9,327.53	342	159	2027年3月31日		
	合計	150,179.99	-	-	-	
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	173	142	2023年8月31日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,254	1,431	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	623	132	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,417.70	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	671	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,536.75	199	125	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	16,056.19	658	503	2028年1月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	2022年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2022年6月30日

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	icot多摩センター	5,181.58	240	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	388	359	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計	166,882.66	—	—	—

(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、2018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、2018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、2018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。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の3ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「デックス東京ビーチ」は、準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2018年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社（注3）	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4)	2074年5月31日 2042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	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	—	—
ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	7,870.86	—	—
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,100.88	2020年4月30日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、2018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」及び「汐留ビルディング」については、2018年11月30日現在における準共有持分割合（50%及び35%）に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、2018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) 「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14期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-5	UR-6
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	A-FLAG赤坂
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,101,047	656,253	275,165	(注2)	107,851
賃貸事業収入	1,042,366	555,117	240,238	(注2)	82,542
その他賃貸事業収入	58,680	101,136	34,926	(注2)	25,309
②賃貸事業費用	245,679	261,684	64,772	39,396	36,348
管理業務費	88,301	82,621	17,143	3,737	11,277
水道光熱費	33,069	77,988	28,909	—	13,679
公租公課	59,080	68,897	8,671	33,643	7,643
損害保険料	191	412	75	159	36
修繕費	6,579	23,385	131	814	2,109
その他賃貸事業費用	58,457	8,377	9,841	1,040	1,603
③NOI (①-②)	855,367	394,569	210,392	(注2)	71,503
④減価償却費	51,014	38,998	18,264	15,810	8,066
賃貸事業損益 (③-④)	804,352	355,571	192,127	(注2)	63,436

(単位：千円)

物件番号	UR-7	UR-8	UR-9	UR-10	UR-11
物件名称	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	744,420	677,651	212,075	345,331	121,961
賃貸事業収入	661,670	598,387	203,514	327,406	115,831
その他賃貸事業収入	82,750	79,263	8,560	17,924	6,129
②賃貸事業費用	208,941	256,345	86,639	49,119	37,848
管理業務費	77,767	121,267	40,488	10,025	13,294
水道光熱費	65,090	71,542	6,238	14,867	6,789
公租公課	46,634	24,363	11,057	14,347	13,088
損害保険料	619	476	53	64	73
修繕費	13,740	25,357	23,468	3,787	2,588
その他賃貸事業費用	5,089	13,338	5,333	6,027	2,015
③NOI (①-②)	535,478	421,305	125,435	296,211	84,112
④減価償却費	120,626	64,841	7,838	15,794	4,909
賃貸事業損益 (③-④)	414,852	356,463	117,596	280,417	79,203

アクティブ・プロパティーズ投資法人（3279）2018年11月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	UR-12	UR-13	UR-14	UR-15	T0-1
物件名称	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ (注1)	東急不動産 恵比寿ビル
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	138,673	(注2)	110,223	634,257	324,751
賃貸事業収入	111,075	(注2)	99,584	496,049	299,450
その他賃貸事業収入	27,597	(注2)	10,639	138,208	25,301
②賃貸事業費用	57,242	29,548	25,565	270,485	84,779
管理業務費	16,379	12,101	5,639	106,462	25,888
水道光熱費	8,975	300	10,350	116,524	22,504
公租公課	2,190	12,842	5,969	15	16,872
損害保険料	36	58	70	607	193
修繕費	10,912	1,525	2,121	5,165	10,260
その他賃貸事業費用	18,748	2,719	1,413	41,709	9,060
③NOI (①-②)	81,430	(注2)	84,658	363,772	239,971
④減価償却費	6,574	2,684	4,628	21,789	41,594
賃貸事業損益 (③-④)	74,856	(注2)	80,030	341,982	198,377

（単位：千円）

物件番号	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5	T0-6
物件名称	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア (底地)
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	373,973	129,208	303,637	181,904	62,502
賃貸事業収入	355,826	120,835	283,251	167,916	62,502
その他賃貸事業収入	18,147	8,372	20,385	13,988	-
②賃貸事業費用	88,646	38,327	69,509	52,983	8,968
管理業務費	27,471	12,554	19,156	12,411	-
水道光熱費	23,816	9,442	20,996	14,338	-
公租公課	31,058	10,253	21,795	18,296	8,700
損害保険料	247	83	181	158	-
修繕費	2,034	1,037	3,276	5,284	-
その他賃貸事業費用	4,018	4,955	4,102	2,494	267
③NOI (①-②)	285,327	90,880	234,127	128,921	53,533
④減価償却費	33,332	15,429	23,751	27,176	-
賃貸事業損益 (③-④)	251,994	75,451	210,376	101,745	53,533

アクティブ・プロパティーズ投資法人（3279）2018年11月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10	T0-11
物件名称	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	(注2)	199,410	180,660	116,430	349,446
賃貸事業収入	(注2)	184,740	167,660	109,035	325,455
その他賃貸事業収入	(注2)	14,670	12,999	7,395	23,990
②賃貸事業費用	33,943	53,102	41,676	33,898	98,867
管理業務費	10,308	16,524	12,890	9,292	57,640
水道光熱費	10,438	14,076	11,670	6,802	17,477
公租公課	10,494	15,310	14,107	10,813	21,821
損害保険料	84	132	106	71	304
修繕費	818	1,947	1,251	4,462	—
その他賃貸事業費用	1,799	5,110	1,649	2,456	1,623
③NOI（①－②）	(注2)	146,308	138,984	82,532	250,579
④減価償却費	20,685	21,100	26,844	8,697	48,275
賃貸事業損益（③－④）	(注2)	125,207	112,139	73,834	202,303

（単位：千円）

物件番号	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15	T0-16
物件名称	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,534,740	175,164	115,557	179,102	509,697
賃貸事業収入	1,447,964	165,077	109,595	168,117	464,032
その他賃貸事業収入	86,775	10,087	5,962	10,985	45,664
②賃貸事業費用	380,446	43,974	30,461	59,707	137,867
管理業務費	105,630	12,643	11,678	17,653	45,873
水道光熱費	98,613	9,563	6,598	12,656	38,941
公租公課	115,146	13,831	9,469	18,076	47,079
損害保険料	916	100	76	116	463
修繕費	34,504	5,949	345	4,453	2,206
その他賃貸事業費用	25,633	1,887	2,293	6,750	3,303
③NOI（①－②）	1,154,293	131,189	85,096	119,394	371,830
④減価償却費	148,280	23,609	12,906	12,292	30,245
賃貸事業損益（③－④）	1,006,013	107,579	72,189	107,101	341,585

（単位：千円）

物件番号	T0-17	AA-1	AA-2	AA-4	AA-5
物件名称	A-PLACE新橋駅前	あまがさき キューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot 多摩センター
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	381,874	356,759	311,402	(注2)	147,018
賃貸事業収入	371,823	356,759	310,545	(注2)	135,589
その他賃貸事業収入	10,050	—	856	(注2)	11,428
②賃貸事業費用	82,181	56,402	41,663	14,219	45,971
管理業務費	19,024	—	5,682	3,261	18,524
水道光熱費	14,793	—	30	—	13,891
公租公課	34,311	56,134	30,423	10,074	11,753
損害保険料	155	—	235	100	145
修繕費	6,403	—	2,801	—	452
その他賃貸事業費用	7,492	267	2,491	783	1,205
③NOI (①-②)	299,692	300,356	269,738	(注2)	101,046
④減価償却費	52,170	—	34,625	8,440	18,944
賃貸事業損益 (③-④)	247,521	300,356	235,113	(注2)	82,102

（単位：千円）

物件番号	AA-6	AA-7	AA-8	AA-9	AA-10
物件名称	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森	マーケットスクエア 相模原	梅田ゲートタワー
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	292,745	535,622	239,961	(注2)	444,714
賃貸事業収入	264,023	502,820	202,377	(注2)	407,845
その他賃貸事業収入	28,721	32,802	37,584	(注2)	36,868
②賃貸事業費用	90,294	195,076	65,863	36,437	107,696
管理業務費	25,257	56,636	11,248	16,059	36,554
水道光熱費	25,613	48,275	32,425	5,551	31,457
公租公課	25,802	50,768	12,515	13,841	34,135
損害保険料	252	749	94	132	365
修繕費	10,530	29,589	8,370	—	2,208
その他賃貸事業費用	2,838	9,058	1,209	851	2,974
③NOI (①-②)	202,450	340,545	174,098	(注2)	337,018
④減価償却費	51,749	71,045	17,500	23,941	68,924
賃貸事業損益 (③-④)	150,701	269,500	156,598	(注2)	268,094

（単位：千円）

物件番号	AA-11	AA-12
物件名称	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多
第14期中の営業日数	183	183
①賃貸事業収益	191,089	222,272
賃貸事業収入	169,053	174,895
その他賃貸事業収入	22,036	47,377
②賃貸事業費用	81,698	64,898
管理業務費	19,085	20,814
水道光熱費	24,186	33,362
公租公課	16,814	—
損害保険料	293	174
修繕費	18,420	3,034
その他賃貸事業費用	2,896	7,513
③NOI（①－②）	109,391	157,373
④減価償却費	29,031	14,734
賃貸事業損益（③－④）	80,359	142,638

（注1） 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%及び35%）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。