

2018年5月期 決算短信 (REIT)

2018年7月13日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3279 U R L <http://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  
 T E L (03) 6804-5671 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2018年8月30日 分配金支払開始予定日 2018年8月10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5月期の運用、資産の状況 (2017年12月1日～2018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	%
2018年5月期	13,327	4.8	7,471	5.6	6,611	6.3	6,610	6.3
2017年11月期	12,720	5.1	7,074	1.4	6,218	1.1	6,217	1.1

	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5月期	9,493	3.1	1.5	49.6
2017年11月期	9,346	3.0	1.5	48.9

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2017年11月期665,214口、2018年5月期696,324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5月期	9,462	6,611	0	0	100.0	3.0
2017年11月期	9,346	6,217	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5月期	445,941	223,777	50.2	320,275
2017年11月期	426,838	208,523	48.9	313,467

(参考) 自己資本 2018年5月期 223,777百万円 2017年11月期 208,523百万円

(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5月期	7,223	△24,040	11,542	12,615
2017年11月期	8,253	123	△6,328	17,889

2. 2018年11月期の運用状況の予想（2018年6月1日～2018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
2018年11月期	13,717	2.9	7,487	0.2	6,639	0.4	6,638	0.4	9,500	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）（2018年11月期）9,500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5月期	698,704口	2017年11月期	665,214口
② 期末自己投資口数	2018年5月期	一口	2017年11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、22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、7ページ記載の「2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

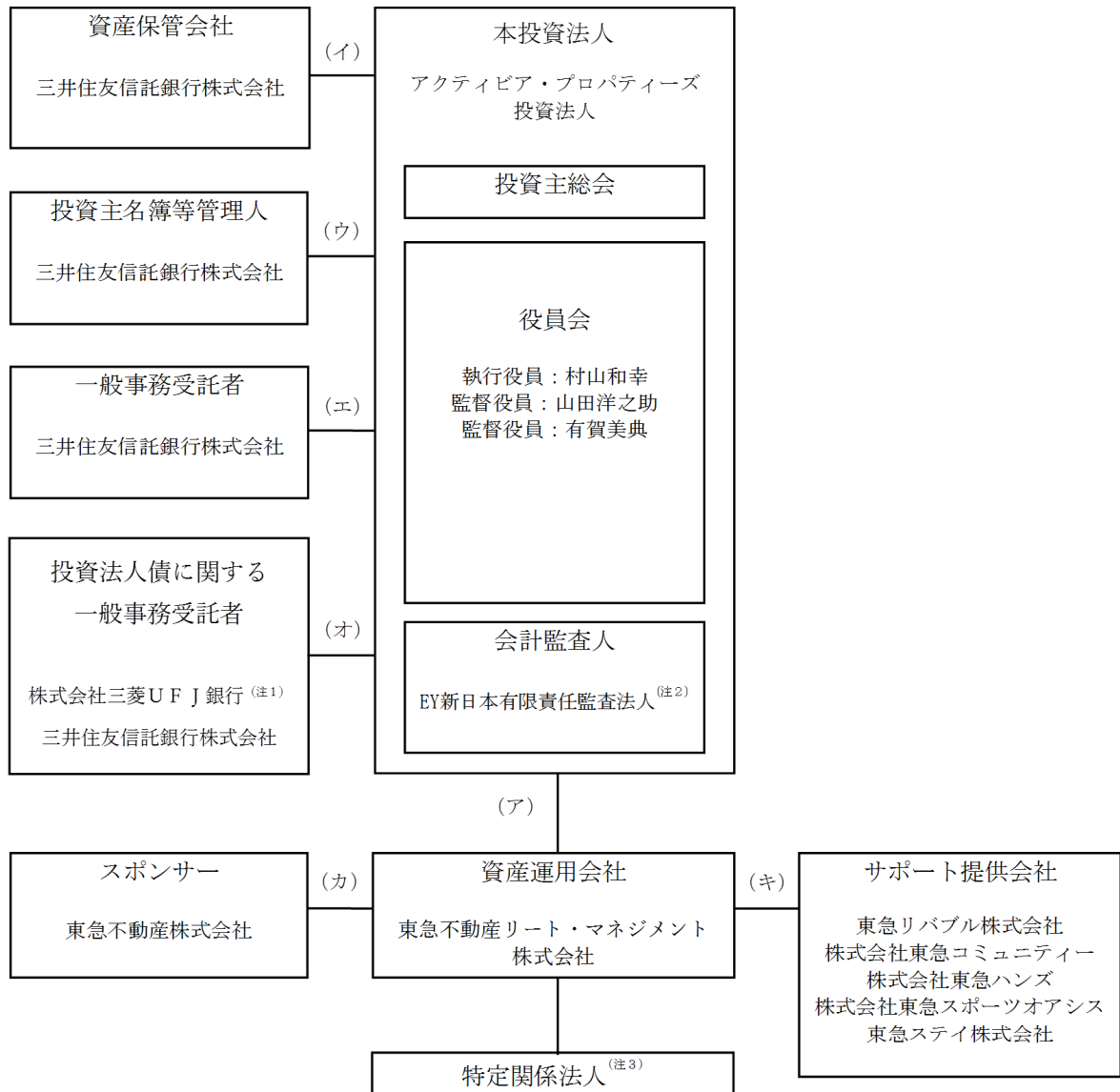
○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
4. 役員の変動	24
5. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	29

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年2月27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1) 株式会社三菱UFJ銀行（2018年4月1日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から商号変更。）は、2018年4月16日付で、本投資法人の第1回、第4回、第5回、第6回及び第7回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。

(注2) EY新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で新日本有限責任監査法人から名称変更しました。

(注3) 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. 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2月27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。

当期(2018年5月期)においては、公募増資等により、本投資法人の重点投資対象である「都市型商業施設」に該当する「デックス東京ビーチ(49%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、世界経済の回復を背景に輸出が増加基調にあり、企業業績の改善を受けた設備投資需要も堅調さを維持する等、緩やかな回復傾向が続きました。

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、消費マインドは概ね横ばいで推移し、引き続き良好な雇用環境を背景に底堅い動きとなっています。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、2017年度の訪日外国人旅行消費額が年間値で過去最高となったことに加え、2018年1月から3月までの四半期においても、前年同期比で17.2%増加する等、インバウンド需要は順調に拡大しています。

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3%割れの水準となり、2018年5月末時点では2.68%まで低下しました。賃料水準については、平均賃料が2018年5月までで53か月連続で上昇したことに加え、8年10ヶ月ぶりに一坪当たり2万円台となる等、引き続き上昇基調となっています。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が続いており、需給の引き締まりが見られます。

J-REIT市場においては、軟調に推移する場面も見られましたが、日本銀行の金融緩和政策の継続や堅調な不動産市況を背景に、概ね安定的に推移しました。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、公募増資により、2017年12月1日に「A-FLAG北心斎橋」(取得価格4,725百万円)、2018年1月5日に「デックス東京ビーチ(49%準共有持分取得)」(取得価格12,740百万円)及び「コマーシャルモール博多」(取得価格6,100百万円)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42物件(取得価格合計431,485百万円)、総賃貸可能面積は395,994㎡(119,786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。

	2017年 12月末	2018年 1月末	2018年 2月末	2018年 3月末	2018年 4月末	2018年 5月末
都市型商業施設	99.7	99.5	99.5	99.5	99.5	99.7
東京オフィス	100.0	99.9	99.8	100.0	100.0	100.0
アクティビア・アカウント	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.6
全 体	99.9	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8

（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-FLAG骨董通り」・「A-PLACE馬車道」のテナント入替時における専有部、「東急プラザ表参道原宿」・「東急プラザ赤坂」・「A-FLAG赤坂」・「A-FLAG札幌」・「デックス東京ビーチ」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。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。グリーンビル認証取得数の合計は22件、延床面積ベースで53.3%（2018年5月31日現在）となりました。

また、テナント満足度の向上を目指し、当期は7物件でテナントへのCSアンケートを実施いたしました。

さらに、東急プラザ表参道原宿ではNPO法人、協賛企業、近隣保育園とともに野菜を育てる「野菜の森プロジェクト」を実施し、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）資金調達の概要

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の一部に充当するため、2017年12月13日に公募による投資口の追加発行（31,090口）及び2017年12月26日に第三者割当による新投資口の発行（2,400口）並びに2018年1月5日に3,200百万円の資金の借入れを行いました。また、2018年1月及び3月にそれぞれ8,000百万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手段の多様化を図るため、2018年2月13日に投資法人債2,000百万円を発行し、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217,091百万円、発行済投資口の総口数は698,704口となり、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44.7%、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13,327百万円、営業利益7,471百万円、経常利益6,611百万円、当期純利益6,610百万円となりました。

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9,462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、世界経済の着実な成長や日本銀行による金融緩和政策の継続を背景に、雇用環境や企業業績が引き続き堅調に推移し、個人消費や設備投資も緩やかな増加基調を維持するとみられ、回復傾向が続くことが期待されます。ただし、欧米の金融政策正常化による金利上昇や通商政策の変更に伴う貿易への影響等、世界経済の下押し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、供給量の増加が見込まれる一方、企業業績の拡大及び人材確保のための立地改善や増床に対する需要は堅調に推移す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、雇用・所得環境の改善傾向が緩やかに続いていることやインバウンド需要も高水準で推移していることから、緩やかに回復していくことが期待されるものの、その動向には注視が必要と考えています。J-REIT市場は、良好な不動産市況や継続する日本銀行の金融緩和政策を背景とした業績改善への期待、相対的に高い利回り水準等が需要を下支えし、底堅く推移することが見込まれます。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、厳選投資による継続的な資産規模の拡大を図りながら、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

該当事項はありません。

(エ) 運用状況の見通し

2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019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	13,717百万円
営業利益	7,487百万円
経常利益	6,639百万円
当期純利益	6,638百万円
1口当たり分配金	9,500円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、後記「2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019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、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	13,431百万円
営業利益	7,509百万円
経常利益	6,640百万円
当期純利益	6,639百万円
1口当たり分配金	9,502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。



2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）及び2019年5月期（第15期：2018年12月1日～2019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"> <li>第14期(2018年6月1日～2018年11月30日)(183日)</li> <li>第15期(2018年12月1日～2019年5月31日)(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する42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、2019年5月期（第15期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、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。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、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、2018年11月期（第14期）及び2019年5月期（第15期）に、それぞれ987百万円の費用計上を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年11月期（第14期）に1,262百万円、2019年5月期（第15期）に1,271百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2018年11月期（第14期）に847百万円、2019年5月期（第15期）に868百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、199,350百万円（借入金181,350百万円、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5月期（第15期）末まで借入残高に変更がないことを前提としています。</li> <li>2018年11月期（第14期）及び2019年5月期（第15期）末までに返済期限が到来する借入金等（第15期：短期借入金4,100百万円、長期借入金6,500百万円、投資法人債4,000百万円）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。</li> <li>2018年11月期末及び2019年5月期末のLTVはともに45%程度となる見込みです。</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債残高÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数698,704口を前提とし、2019年5月期（第15期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> <li>2018年11月期（第14期）及び2019年5月期（第15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698,704口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,165,946	9,498,104
信託現金及び信託預金	2,723,436	3,116,967
営業未収入金	486,257	645,833
前払費用	292,870	455,470
繰延税金資産	18	5
未収消費税等	—	47,699
その他	2,230	6,514
流動資産合計	18,670,759	13,770,595
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	79,354,657	83,050,493
減価償却累計額	△8,503,434	△9,675,982
信託建物(純額)	70,851,222	73,374,511
信託構築物	638,231	689,748
減価償却累計額	△132,712	△150,438
信託構築物(純額)	505,519	539,310
信託機械及び装置	1,364,809	1,364,809
減価償却累計額	△271,072	△300,583
信託機械及び装置(純額)	1,093,736	1,064,225
信託工具、器具及び備品	150,520	183,401
減価償却累計額	△68,153	△82,287
信託工具、器具及び備品(純額)	82,367	101,113
信託土地	325,281,819	346,689,270
信託建設仮勘定	1,126	—
有形固定資産合計	397,815,791	421,768,431
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	3,032	2,575
無形固定資産合計	9,133,130	9,132,673
投資その他の資産		
長期前払費用	1,064,673	1,078,965
デリバティブ債権	72,117	74,904
その他	15,217	38,742
投資その他の資産合計	1,152,009	1,192,612
固定資産合計	408,100,931	432,093,717
繰延資産		
投資法人債発行費	66,891	77,584
繰延資産合計	66,891	77,584
資産合計	426,838,582	445,941,897

（単位：千円）

	前期 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	764,214	846,139
短期借入金	10,000,000	9,100,000
1年内償還予定の投資法人債	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	18,500,000
未払金	65,580	234,813
未払費用	822,039	809,070
未払法人税等	972	708
未払消費税等	494,431	—
前受金	434,216	314,273
預り金	1,190	4,755
流動負債合計	37,582,644	33,809,761
固定負債		
投資法人債	16,000,000	14,000,000
長期借入金	145,150,000	153,750,000
信託預り敷金及び保証金	19,582,816	20,604,450
その他	23	6
固定負債合計	180,732,839	188,354,456
負債合計	218,315,484	222,164,217
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	202,233,447	217,091,520
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,217,532	6,611,254
剰余金合計	6,217,532	6,611,254
投資主資本合計	208,450,980	223,702,774
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	72,117	74,904
評価・換算差額等合計	72,117	74,904
純資産合計	※2 208,523,097	※2 223,777,679
負債純資産合計	426,838,582	445,941,897

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1 11,861,072		※1 12,409,430	
その他賃貸事業収入	※1 859,517		※1 917,584	
営業収益合計	12,720,589		13,327,014	
営業費用				
賃貸事業費用	※1 4,509,419		※1 4,706,236	
資産運用報酬	1,013,473		1,034,028	
資産保管手数料	11,947		12,427	
一般事務委託手数料	31,652		32,131	
役員報酬	3,300		3,300	
その他営業費用	76,091		67,522	
営業費用合計	5,645,884		5,855,645	
営業利益	7,074,704		7,471,369	
営業外収益				
受取利息	68		81	
未払分配金戻入	1,456		908	
受取保険金	177		—	
営業外収益合計	1,702		990	
営業外費用				
支払利息	609,206		615,512	
投資法人債利息	31,863		35,235	
投資法人債発行費償却	8,760		9,546	
投資口交付費	55,185		46,468	
融資関連費用	152,635		153,550	
その他	500		500	
営業外費用合計	858,151		860,813	
経常利益	6,218,255		6,611,545	
税引前当期純利益	6,218,255		6,611,545	
法人税、住民税及び事業税	982		721	
法人税等調整額	△8		12	
法人税等合計	974		734	
当期純利益	6,217,281		6,610,811	
前期繰越利益	251		442	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,217,532		6,611,254	

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	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	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272
当期変動額							
剰余金の配当		△6,151,899	△6,151,899	△6,151,899			△6,151,899
当期純利益		6,217,281	6,217,281	6,217,281			6,217,281
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					6,443	6,443	6,443
当期変動額合計	—	65,381	65,381	65,381	6,443	6,443	71,825
当期末残高	※1 202,233,447	6,217,532	6,217,532	208,450,980	72,117	72,117	208,523,097

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	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

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	6,217,532,741	6,611,254,555
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,217,090,044 ( 9,346 )	6,611,137,248 ( 9,462 )
III 次期繰越利益	442,697	117,307

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665,214口の整数倍数の最大値となる6,217,090,044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6,611,137,248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>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	6,218,255		6,611,545	
減価償却費	1,189,628		1,234,776	
固定資産除却損	—		284	
投資法人債発行費償却	8,760		9,546	
受取利息及び有価証券利息	△68		△81	
支払利息	641,070		650,748	
投資口交付費	55,185		46,468	
融資関連費用	152,635		153,550	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	158,906		△159,576	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—		△47,699	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	261,545		△494,431	
前払費用の増減額 (△は増加)	154,892		△158,518	
営業未払金の増減額 (△は減少)	18,149		22,389	
未払金の増減額 (△は減少)	—		78,334	
未払費用の増減額 (△は減少)	17,528		24,647	
前受金の増減額 (△は減少)	6,181		△119,943	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	11,381		11,258	
その他	△30,436		△715	
小計	8,863,616		7,862,582	
利息の受取額	68		81	
利息の支払額	△609,261		△638,416	
法人税等の支払額	△795		△984	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,253,629		7,223,263	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△264,927		△25,062,465	
無形固定資産の取得による支出	△2,536		—	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△417,990		△523,524	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	808,786		1,544,178	
その他	—		1,354	
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,332		△24,040,457	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	4,998,489		4,098,155	
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	11,849,238		14,940,999	
長期借入金の返済による支出	△12,000,000		△13,000,000	
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	△6,150,128		△6,216,193	
その他	△26,167		△16,310	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,328,568		11,542,882	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,048,393		△5,274,310	
現金及び現金同等物の期首残高	15,840,989		17,889,382	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,889,382		※1 12,615,072	

(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129,633千円です。</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) 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（前期4行、当期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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入残高	—	—
差引	20,000,000千円	20,000,000千円

※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 (2017年11月30日)	当期 (2018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 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		当期 自 2017年12月1日 至 2018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	10,738,149		11,196,642	
共益費収入	830,944		851,982	
駐車場収入	209,935		267,359	
その他賃貸収入	82,041	11,861,072	93,445	12,409,430
その他賃貸事業収入		859,517		917,584
不動産賃貸事業収益合計		12,720,589		13,327,014
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,062,726		1,225,076	
水道光熱費	791,991		836,857	
公租公課	887,699		895,539	
損害保険料	9,090		8,795	
修繕費	304,182		235,857	
減価償却費	1,189,537		1,234,521	
固定資産除却損	—		284	
その他賃貸事業費用	264,192	4,509,419	269,303	4,706,236
不動産賃貸事業費用合計		4,509,419		4,706,236
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		8,211,169		8,620,778

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期	当期
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	665,214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 2017年6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
現金及び預金	15,165,946千円	9,498,104千円
信託現金及び信託預金	2,723,436千円	3,116,967千円
現金及び現金同等物	17,889,382千円	12,615,072千円

（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

2017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	15,165,946	15,165,946	—
（2）信託現金及び信託預金	2,723,436	2,723,436	—
資産合計	17,889,382	17,889,382	—
（1）短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
（2）1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,075,199	75,199
（3）投資法人債	16,000,000	16,195,996	195,996
（4）長期借入金	145,150,000	146,708,543	1,558,543
負債合計	196,150,000	197,979,740	1,829,740
デリバティブ取引	72,117	72,117	—

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）2018年5月期決算短信

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	—

（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貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	19,582,816	20,604,450

※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（2017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	15,165,946	—	—	—	—	—
信託預金	2,723,436	—	—	—	—	—
合計	17,889,382	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2017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	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	6,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	25,000,000	19,600,000	7,300,000	12,500,000	14,500,000	91,250,000
合計	35,000,000	23,600,000	13,300,000	12,500,000	14,500,000	97,250,000

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

（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（2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年5月31日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2017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	14,400,000	72,117	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	10,000,000	5,000,000	*	—

当期（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	*	—

\*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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18千円	5千円
繰延税金資産合計	18千円	5千円
繰延税金資産の純額	18千円	5千円

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 (2017年11月30日)	当期 (2018年5月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.73%	△31.74%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年12月1日 至 2018年5月31日）

該当事項はありません。

（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6月1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月1日 至 2018年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	154,110,630	153,842,632
	期中増減額	△267,998	18,305,434
	期末残高	153,842,632	172,148,067
	期末時価	187,050,000	205,947,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	176,243,083	175,846,419
	期中増減額	△396,664	△443,854
	期末残高	175,846,419	175,402,564
	期末時価	198,870,000	201,240,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	77,476,991	77,256,285
	期中増減額	△220,705	6,091,983
	期末残高	77,256,285	83,348,268
	期末時価	89,970,000	97,800,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	407,830,705	406,945,337
	期中増減額	△885,368	23,953,563
	期末残高	406,945,337	430,898,900
	期末時価	475,890,000	504,987,000

（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（A-FLAG北心斎橋、デックス東京ビーチ、コマーシャルモール博多）の取得（24,110,584千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（1,234,521千円）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6月1日 至 2017年11月30日)	当期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)
1口当たり純資産額	313,467円	320,275円
1口当たり当期純利益金額	9,346円	9,493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 665,214口、当期 696,324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6月1日 至 2017年11月30日)	当期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)
当期純利益金額(千円)	6,217,281	6,610,811
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)	6,217,281	6,610,811
期中平均投資口数(口)	665,214	696,324

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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



（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2017年12月13日及び2017年12月26日に新投資口の発行（公募増資31,090口及び第三者割当2,400口）を行い、14,858百万円を調達しました。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	
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

(1) 本投資法人の役員の変動

2018年3月31日付で執行役員である細井成明が辞任し、新たに同年4月1日付で補欠執行役員である村山和幸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	村山 和幸	1992年4月 株式会社大和銀行（現 株式会社りそな銀行） 2004年9月 株式会社セイクレスト 2005年8月 新日本アーンストアンドヤング税理士法人 （現 EY税理士法人） 2012年3月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 2012年3月 T L Cタウンシップ株式会社 出向 ファンドマネジメント部 2015年4月 同 ファンドマネジメント部 副部長 2016年7月 同 ファンドマネジメント部長 2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 運用戦略部長（現任） 2018年4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	1989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） 1989年10月 山田法律事務所 パートナー 1994年12月 三洋貿易株式会社 社外監査役 1996年1月 学校法人田園調布雙葉学園 理事 2004年3月 ヒゲタ醤油株式会社 監査役（現任） 2004年6月 三菱倉庫株式会社 社外監査役（現任） 2005年1月 最高裁判所司法研修所教官 刑事弁護 2005年5月 山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー（現任） 2006年5月 稲畑産業株式会社 独立委員 2006年6月 兼松株式会社 社外監査役（現任） 2011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） 2014年10月 学校法人森村学園 理事 2014年12月 三洋貿易株式会社 社外取締役 2017年12月 三洋貿易株式会社 社外取締役 監査等委員（現任）	—
監督役員	有賀 美典	1989年10月 中央新光監査法人 1994年3月 公認会計士登録 1995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 2000年9月 中央青山監査法人 2004年9月 公認会計士有賀美典事務所（現任） 2004年9月 税理士酒巻敬二事務所 2005年1月 税理士登録 2011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） 2013年1月 税理士有賀美典事務所（現任） 2016年6月 アキレス株式会社 社外監査役（現任）	—

(2) 本資産運用会社の役員の異動

2018年3月31日付で取締役常務執行役員細井成明及び監査役（非常勤）山口朗が辞任し、新たに同年4月1日付で佐藤一志が取締役常務執行役員に、田倉一成が監査役（非常勤）に就任しました。また、同年5月31日付で取締役（非常勤）黒川泰宏が辞任し、新たに同年6月1日付で栗原茂が取締役（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	所有株式数
代表取締役	遠又 寛行	1983年4月 東急不動産株式会社 入社 1996年4月 同 住宅事業本部 課長 2002年4月 同 経営企画部 課長 2007年4月 同 資産活用事業本部 課長 2008年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長 2009年4月 同 事業企画室 室長 同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 出向 代表取締役（現任） 2010年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 2015年4月 東急不動産株式会社 執行役員	—
取締役 常務執行 役員	佐藤 一志	1987年4月 東急不動産株式会社 入社 2000年4月 同 ビル事業本部 課長 2009年4月 同 アセット企画推進本部 企画推進部 統括部長 2010年4月 同 投資マネジメント事業本部 企画推進部 統括部長 2011年4月 同 投資マネジメント事業本部 投資企画部 統括部長 同年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） 同年4月 T L Cリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 取締役（非常勤） 2014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 2015年4月 東急不動産SCマネジメント株式会社 取締役専務執行役員 経営管理本部長 2016年4月 同 代表取締役社長 2018年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向 取締役常務執行役員アクティビア運用本部長（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	池内 敬	1989年4月 東急不動産株式会社 入社	—
		2002年4月 同 経営企画部 課長	
		2006年4月 同 資産活用事業本部 課長	
		2009年4月 同 アセット企画推進本部 課長	
		2010年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長	
		2011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	
		同年4月 T L Cタウンシップ株式会社 取締役（非常勤）	
		2014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	
		同年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）	
		同年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 取締役	
		2015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 投資企画第一部 統括部長	
		同年6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	
		同年6月 株式会社新宿アイランド 取締役	
		2016年2月 仙台空港ビル株式会社 取締役	
		2016年2月 仙台エアカーゴターミナル株式会社 取締役	
		2016年2月 仙台エアポートサービス株式会社 取締役	
		2016年4月 東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 本部長	
		2017年4月 東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 本部長（現任） 兼 投資企画部 統括部長	
		2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		2018年6月 仙台国際空港株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
取締役 (非常勤)	栗原 茂	1993年4月 東急不動産株式会社 入社	—
		2005年4月 丸紅株式会社 出向	
		2007年3月 東急不動産株式会社 都市事業本部 課長	
		同年4月 同 都市事業本部 商業施設開発部 課長	
		2011年4月 東急不動産SCマネジメント株式会社 出向	
		2014年4月 同 プロジェクト推進部 統括部長	
		2016年4月 同 プロジェクト推進本部 本部長	
		2017年4月 同 常務執行役員 運営本部 本部長	
		2018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（現任）	
		同年6月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		同年6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）	

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 (非常勤)	田倉 一成	1997年4月 東急不動産株式会社 入社	-
		2012年4月 同 内部監査部 課長(現任)	
		2013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 課長	
		2016年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 課長(現任)	
		同年4月 東急リゾート株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		同年4月 ライフ&ワークデザイン株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		同年4月 東急不動産諮詞(上海)有限公司 監事(非常勤)(現任)	
		同年6月 伊豆観光開発株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		2018年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		同年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(非常勤)(現任)	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2017年11月30日現在)		当期 (2018年5月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区（注3）	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏（注4）	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	153,842	36.0	172,148	38.6
	東京オフィス	175,846	41.2	175,402	39.3
	アクティビア・アカウント	77,256	18.1	83,348	18.7
	地域別				
	都心5区（注3）	254,182	59.6	267,354	60.0
	その他23区	33,446	7.8	33,333	7.5
	三大都市圏（注4）	114,754	26.9	119,215	26.7
	その他国内主要都市	4,561	1.1	10,995	2.5
	小計	406,945	95.3	430,898	96.6
不動産等計	406,945	95.3	430,898	96.6	
預金・その他資産	19,893	4.7	15,042	3.4	
資産総額計（注5）	426,838	100.0	445,941	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）	218,315	51.1	222,164	49.8
純資産総額（注5）	208,523	48.9	223,777	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) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。
- (注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

- ① 投資有価証券の主要銘柄  
該当事項はありません。

- ② 投資不動産物件  
本投資法人が保有する信託不動産は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの  
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第13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5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2018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	44,796	59,100	59,775	2.8	58,350	2.5	2.9	10.4
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,755	15,000	15,100	4.1	14,900	4.2	4.3	2.7
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,269	11,300	11,400	3.3	11,200	3.5/3.4	3.5	2.0
	UR-4	新橋プレイス(注8)	20,500	20,971	20,300	21,000	3.6	20,000	3.3	3.7	4.8
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,752	11,000	11,100	4.9	11,000	4.9	5.1	2.1
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	3,078	3,730	3,790	3.6	3,660	3.4	3.8	0.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,847	26,800	27,200	4.0	26,400	3.8	4.2	4.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,650	7,080	7,090	5.5	7,080	5.3	5.7	1.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,350	7,430	7,570	4.0	7,370	3.8	4.2	1.5
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,449	14,600	14,500	3.6	14,600	3.4	3.8	3.1
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,406	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	4,713	4,760	4,860	3.6	4,650	3.4	3.8	1.1
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,348	2,340	2,390	3.9	2,280	3.7	4.1	0.5
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	4,849	4,740	4,940	4.0	4,670	3.7	4.1	1.1
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,907	12,887	13,083	4.0	12,642	3.8	4.2	3.0
	小計	171,515	172,148	205,947	208,738	—	203,652	—	—	39.7	
東京 オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,315	10,300	10,500	3.7	10,200	3.8	3.9	1.7
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,443	13,900	14,000	3.6	13,900	3.7	3.8	2.2
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,922	4,710	4,790	3.9	4,630	3.7	4.1	0.9
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,638	9,970	10,100	4.0	9,920	3.8	4.2	2.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,279	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	2,770	2,880	3.7	2,720	4.1	3.9	0.5
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,778	5,020	5,100	4.2	4,940	4.0	4.4	0.9
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,712	6,670	6,790	3.9	6,540	3.7	4.1	1.3
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,556	6,940	7,060	3.7	6,810	3.5	3.9	1.3
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,788	4,300	4,380	3.7	4,220	3.5	3.9	0.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,761	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	71,280	75,600	79,450	3.4	73,850	3.2	3.6	16.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	7,128	7,700	7,870	3.7	7,530	3.5	3.9	1.6
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,979	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	7,549	7,690	7,810	3.8	7,560	3.5	3.9	1.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,905	19,500	19,800	3.9	19,100	3.7	4.1	4.4
	小計	176,200	175,402	201,240	206,830	—	197,980	—	—	40.8	



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	8,172	10,300	10,500	5.1	10,200	5.0 /5.1 /5.2	5.3	2.0
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,637	3,230	3,300	5.4	3,150	5.2	5.8	0.6
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,664	3,890	3,900	5.1	3,880	4.7	5.3	0.7
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,428	8,530	8,690	5.1	8,360	4.9	5.3	1.6
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,035	14,100	14,300	4.1	13,900	3.9	4.3	2.6
	AA-8	icot大森	5,790	5,688	6,750	6,820	4.4	6,670	4.2	4.6	1.3
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,733	5,030	5,050	5.3	5,000	5.1	5.5	1.1
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,498	21,300	21,900	3.7	21,100	3.4	3.8	4.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,031	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	6,344	6,270	6,280	4.8	6,250	4.5	4.9	1.4
		小計	83,770	83,348	97,800	99,340	—	96,610	—	—	19.4
	合計	431,485	430,898	504,987	514,908	—	498,242	—	—	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5月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2018年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格(消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。)の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」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3.5%、6年目以降は3.4%です。
- (注8) 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「T0-17」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9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から4年目は5.0%、5年目から9年目は5.1%、10年目以降は5.2%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2018年5月31日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	30	2,041	1,703	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	97	957	401	16,579.26	16,579.26	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	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	2008年 4月25日	6	(注9)	(注9)	6,484.57	6,484.57	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2008年 2月18日	8	171	140	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	18	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	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	5	645	420	2,820.23	2,493.99	88.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	7	204	140	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	3	231	296	2,055.97	2,055.97	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北心斎橋	大阪府大阪市	2008年 3月25日	5	201	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	86	658	501	16,112.00	16,112.00	100.0
		小計		—	281	—	—	129,042.26	128,716.02	99.7

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	583	480	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	4	237	212	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	540	506	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	10	364	308	5,052.14	5,052.14	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	336	301	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	210	192	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	38	3,210	2,634	28,136.05	28,096.11	99.9
	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	(注9)	(注9)	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	332	286	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	902	807	14,658.98	14,658.98	100.0
小計				—	146	—	—	108,255.79	108,215.85	100.0
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	707	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	239	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	504	399	9,314.91	9,314.91	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	40	936	671	20,229.20	19,912.81	98.4
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	9	384	364	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	13	827	551	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	コマースモール博 多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	18	342	161	9,612.88	9,327.53	97.0
	小計				—	149	—	—	158,696.28	158,094.54
合計				—	576	—	—	395,994.33	395,026.41	99.8

- (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、2018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5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含み、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、2018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、2018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、2018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、2018年5月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」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

2018年5月31日現在において、本投資法人がその第13期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	大宴会場系統空調機GHP化	自 2018年9月 至 2018年11月	63	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	女子トイレ増設及び授乳室移室工 事	自 2018年10月 至 2018年11月	31 (注)	—	—
A-FLAG美術館通り (東京都渋谷区)	店舗区画分割工事	自 2018年10月 至 2018年11月	30	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ハロン消火設備制御盤更新	自 2018年10月 至 2018年11月	24	—	—
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	22 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空冷式空調機更新（第1期）	自 2018年7月 至 2018年7月	21	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空調機・ファンコイルユニット更 新	自 2018年10月 至 2018年11月	17	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ヒーターユニット更新	自 2018年10月 至 2018年11月	16	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	全熱交換器整備	自 2018年10月 至 2018年11月	16	—	—
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 2018年10月 至 2018年11月	14	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	加湿エレメント交換	自 2018年7月 至 2018年7月	14 (注)	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	防災盤更新	自 2018年7月 至 2018年7月	12	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	飲食店舗系統冷水コイル増設	自 2018年5月 至 2018年6月	12	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	水冷式空調機保全整備工事	自 2018年7月 至 2018年7月	10	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	発電機整備	自 2018年7月 至 2018年7月	10	—	—

(注) 「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」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%、50%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13期末保有資産において、2018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。2018年5月期の資本的支出は1,077百万円であり、2018年5月期に費用処理された修繕費235百万円と併せ1,313百万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)
新橋プレイス (東京都港区)	オフィス化工事	自 2018年1月 至 2018年5月	724
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	客用エレベーター更新	自 2017年11月 至 2018年5月	59
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備改修更新(第3期)	自 2018年2月 至 2018年2月	30
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室系統空調機更新	自 2018年2月 至 2018年2月	21
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館全熱交換器更新	自 2018年5月 至 2018年5月	18
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場系統ヒーターユニット更新	自 2018年4月 至 2018年4月	17
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	自動火災報知設備更新	自 2018年1月 至 2018年5月	17
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ボイラー室系ヒーターユニット更新	自 2018年4月 至 2018年4月	15
デックス東京ビーチ (東京都港区)	お台場たこ焼きミュージアム改装工事	自 2018年1月 至 2018年3月	15 (注)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	配電盤交換(第2期)	自 2018年2月 至 2018年2月	13
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	共用部空調機新設	自 2018年5月 至 2018年5月	10
その他			133
合計			1,077

(注) 「デックス東京ビーチ」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合(49%)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13期末保有資産につき、2018年5月31日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2018年5月31日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	新橋プレイス（注5）	6,484.57	(注6)	(注6)	2028年5月31日
		A-FLAG骨董通り	2,656.53	204	140	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	583	480	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	237	212	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	540	506	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6)	(注6)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,052.14	364	308	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	336	301	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	210	192	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	(注6)	(注6)	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	332	286	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	902	807	2027年3月31日
		A-PLACE金山	9,314.91	504	399	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	19,912.81	936	671	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー（注7）	13,624.49	827	551	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	161	2027年3月31日		
合計		149,928.12	-	-	-	
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	475	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注6)	(注6)	2024年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	171	140	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	3,413.80	393	323	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,493.99	645	420	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	2,055.97	231	296	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注6)	(注6)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,536.75	201	125	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ（注8）	16,112.00	658	501	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6)	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S C 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	239	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	384	364	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注6)	(注6)	2025年1月31日
		合計	166,669.65	—	—	—

- (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、2018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ます。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント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。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) 2018年5月15日付で、マスターリース会社を東急不動産S Cマネジメント株式会社から株式会社東急コミュニティーに変更しています。
- (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) 2018年5月1日付で、マスターリース会社を丸紅リアルエステートマネジメント株式会社から株式会社東急コミュニティーに変更しています。
- (注8) 「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5月31日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日	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	2018年7月24日 (注5)	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	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	8,745.40 (注6)	—	—
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」及び「汐留ビルディング」については、2018年5月31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) 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) 2023年7月24日を契約満了日とする定期建物賃貸借契約を新たに締結済です。

(注6) 2018年6月30日に一部区画（875㎡）の賃貸借契約を終了していますが、賃貸面積順位に変動はありません。

(注7) 「—」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

(エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第13期（自 2017年12月1日 至 2018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)	キュープラザ 恵比寿	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,084,967	612,945	267,995	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,035,914	511,127	237,694	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	49,053	101,817	30,300	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	246,032	241,218	59,758	97,949	35,920
管理業務費	90,654	79,424	16,244	41,854	3,707
水道光熱費	27,012	70,233	25,272	—	—
公租公課	55,207	65,844	8,384	32,189	31,129
損害保険料	190	409	75	155	158
修繕費	3,607	18,586	710	22,788	28
その他賃貸事業費用	69,360	6,719	9,071	961	896
③NOI (①-②)	838,935	371,726	208,237	(注2)	(注2)
④減価償却費等(注3)	50,843	38,777	18,539	35,830	15,810
賃貸事業損益(③-④)	788,091	332,949	189,698	(注2)	(注2)

(単位：千円)

物件番号	UR-6	UR-7	UR-8	UR-9	UR-10
物件名称	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	103,491	809,232	443,146	205,369	283,883
賃貸事業収入	87,803	743,600	369,946	197,027	272,999
その他賃貸事業収入	15,688	65,632	73,200	8,341	10,884
②賃貸事業費用	32,526	197,918	239,762	31,894	88,469
管理業務費	8,232	83,984	107,938	11,794	54,804
水道光熱費	12,417	56,862	79,002	7,017	10,832
公租公課	7,220	46,126	24,476	10,389	13,176
損害保険料	36	616	591	53	64
修繕費	2,520	7,178	20,179	650	3,714
その他賃貸事業費用	2,100	3,151	7,573	1,988	5,878
③NOI (①-②)	70,965	611,313	203,384	173,475	195,413
④減価償却費等(注3)	8,019	120,251	57,122	7,749	15,357
賃貸事業損益(③-④)	62,945	491,061	146,261	165,725	180,056

（単位：千円）

物件番号	UR-11	UR-12	UR-13	UR-14	UR-15
物件名称	A-FLAG 骨董通り	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、4)
第13期中の営業日数	182	182	182	182	147
①貸貸事業収益	107,664	123,823	(注2)	108,407	462,110
貸貸事業収入	102,816	115,591	(注2)	99,508	367,446
その他貸貸事業収入	4,847	8,231	(注2)	8,898	94,664
②貸貸事業費用	39,889	34,683	20,573	18,753	221,983
管理業務費	8,836	3,940	12,086	5,680	95,962
水道光熱費	5,578	7,572	300	8,815	82,800
公租公課	12,375	2,268	324	—	268
損害保険料	72	36	58	70	488
修繕費	10,656	3,345	5,632	1,766	11,468
その他貸貸事業費用	2,369	17,520	2,171	2,420	30,996
③NOI (①-②)	67,774	89,139	(注2)	89,653	240,127
④減価償却費等(注3)	4,838	6,449	1,637	4,557	17,872
貸貸事業損益(③-④)	62,936	82,690	(注2)	85,096	222,255

（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13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①貸貸事業収益	317,889	368,362	127,209	293,177	174,419
貸貸事業収入	296,055	355,346	121,266	276,945	163,796
その他貸貸事業収入	21,834	13,016	5,942	16,232	10,622
②貸貸事業費用	77,246	95,042	31,594	66,416	46,066
管理業務費	25,026	28,243	10,576	18,950	12,831
水道光熱費	19,620	19,123	8,231	18,869	11,579
公租公課	16,893	30,854	9,942	20,337	17,979
損害保険料	192	245	83	180	157
修繕費	5,135	13,573	1,836	4,035	1,938
その他貸貸事業費用	10,377	3,001	923	4,042	1,580
③NOI (①-②)	240,642	273,319	95,615	226,761	128,352
④減価償却費等(注3)	41,426	33,443	15,429	23,059	27,633
貸貸事業損益(③-④)	199,216	239,875	80,185	203,702	100,719

（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13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	197,854	175,695	114,560
賃貸事業収入	62,502	(注2)	184,377	167,227	108,320
その他賃貸事業収入	—	(注2)	13,476	8,468	6,240
②賃貸事業費用	8,192	34,422	53,994	40,594	28,782
管理業務費	—	10,290	17,139	12,332	9,263
水道光熱費	—	8,801	12,240	8,907	6,031
公租公課	7,939	10,341	14,883	14,241	10,580
損害保険料	—	83	132	106	71
修繕費	—	371	4,453	127	1,386
その他賃貸事業費用	252	4,533	5,146	4,878	1,449
③NOI (①-②)	54,309	(注2)	143,860	135,100	85,777
④減価償却費等(注3)	—	20,682	22,729	26,844	8,583
賃貸事業損益(③-④)	54,309	(注2)	121,130	108,256	77,194

（単位：千円）

物件番号	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15
物件名称	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	334,774	1,499,557	179,638	(注2)	180,302
賃貸事業収入	323,805	1,425,707	162,656	(注2)	172,121
その他賃貸事業収入	10,968	73,849	16,981	(注2)	8,180
②賃貸事業費用	90,770	345,998	56,244	35,852	51,474
管理業務費	57,994	104,406	17,906	16,349	13,765
水道光熱費	8,693	77,237	8,011	5,699	11,005
公租公課	22,171	111,219	13,485	9,334	17,488
損害保険料	302	911	100	76	116
修繕費	—	25,490	14,585	2,508	3,397
その他賃貸事業費用	1,607	26,733	2,156	1,884	5,701
③NOI (①-②)	244,003	1,153,558	123,393	(注2)	128,827
④減価償却費等(注3)	48,275	148,067	23,624	12,581	13,043
賃貸事業損益(③-④)	195,728	1,005,491	99,768	(注2)	115,783

（単位：千円）

物件番号	T0-16	AA-1	AA-2	AA-4	AA-5
物件名称	A-PLACE品川東	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13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	492,138	353,283	310,526	(注2)	147,533
賃貸事業収入	454,640	353,283	310,496	(注2)	135,589
その他賃貸事業収入	37,498	—	30	(注2)	11,943
②賃貸事業費用	97,482	52,911	39,659	13,005	47,461
管理業務費	45,578	—	5,641	2,261	18,180
水道光熱費	34,450	—	30	—	12,918
公租公課	1,399	52,658	30,713	9,873	11,773
損害保険料	460	—	234	100	144
修繕費	10,446	—	1,999	—	2,955
その他賃貸事業費用	5,146	252	1,041	770	1,487
③NOI (①-②)	394,656	300,372	270,866	(注2)	100,071
④減価償却費等(注3)	30,145	—	34,625	8,464	18,812
賃貸事業損益(③-④)	364,510	300,372	236,240	(注2)	81,259

（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13期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	285,836	525,384	233,962	(注2)	449,487
賃貸事業収入	265,376	501,032	200,633	(注2)	418,923
その他賃貸事業収入	20,460	24,352	33,328	(注2)	30,563
②賃貸事業費用	75,550	170,795	59,996	35,831	99,121
管理業務費	23,797	55,067	9,144	16,057	33,603
水道光熱費	21,962	41,809	33,840	4,860	26,675
公租公課	25,054	50,359	12,560	13,934	33,741
損害保険料	251	745	93	132	363
修繕費	2,289	14,525	3,564	—	174
その他賃貸事業費用	2,195	8,287	793	847	4,563
③NOI (①-②)	210,285	354,589	173,965	(注2)	350,365
④減価償却費等(注3)	51,991	70,402	17,159	23,941	69,237
賃貸事業損益(③-④)	158,294	284,186	156,806	(注2)	281,128

（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（注4）
第13期中の営業日数	182	147
①賃貸事業収益	185,701	168,957
賃貸事業収入	169,211	140,593
その他賃貸事業収入	16,489	28,364
②賃貸事業費用	61,287	48,297
管理業務費	18,609	16,911
水道光熱費	19,632	22,907
公租公課	16,395	—
損害保険料	291	140
修繕費	3,175	5,054
その他賃貸事業費用	3,182	3,283
③NOI（①－②）	124,413	120,660
④減価償却費等（注3）	28,713	12,230
賃貸事業損益（③－④）	95,699	108,429

（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。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

（注4） 「デックス東京ビーチ」、「コマーシャルモール博多」は、2018年1月5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。