

2016年11月期 決算短信 (REIT)

2017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 <http://www.activia-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 河合 通恵
 資産運用会社名 東急不動産アクティビア投信株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 河合 通恵
 問合せ先責任者 (役職名) ファンドマネジメント部長 (氏名) 村山 和幸
 TEL (03) 6804-5671 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2017年2月23日 分配金支払開始予定日 2017年2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. 2016年11月期の運用、資産の状況 (2016年6月1日～2016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	%
2016年11月期	10,917	7.3	6,161	4.0	5,410	4.1	5,409	4.1
2016年5月期	10,175	4.9	5,926	8.5	5,197	8.5	5,196	8.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2016年11月期	9,021	3.1	1.5	49.6
2016年5月期	8,722	3.1	1.6	51.1

(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 (2016年5月期595,758口、2016年11月期599,654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	%	%
2016年11月期	9,021	5,409	0	0	100.0	3.1
2016年5月期	8,666	5,196	0	0	100.0	3.0

(注) 2016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
2016年11月期	371,680	177,018	47.6	295,200
2016年5月期	339,894	176,729	52.0	294,719

(参考) 自己資本 2016年11月期 177,018百万円 2016年5月期 176,729百万円

(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
2016年11月期	6,749	△30,740	24,311	12,184
2016年5月期	5,707	△33,075	25,889	11,863

2. 2017年5月期の運用状況の予想 (2016年12月1日～2017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
2017年5月期	11,905	9.1	6,895	11.9	6,065	12.1	6,064	12.1	9,116	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) (2017年5月期) 9,116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）

2016年11月期	599,654口	2016年5月期	599,654口
2016年11月期	－口	2016年5月期	－口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「2017年5月期（第11期：2016年12月1日～2017年5月31日）及び2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2016年8月25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（2016年8月25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（現 東急不動産アクティビア投信株式会社（以下「本資産運用会社」（注1）といいます。））を設立企画人として、2011年9月7日出資金200百万円（400口）で設立し、2011年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2015年12月15日に3年連続となる公募増資及び2016年1月6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（2016年11月期）においては、2016年7月1日に本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」に該当する「A-PLACE五反田駅前」を、2016年9月21日及び2016年10月6日には、「その他投資対象資産」（注2）に該当する「梅田ゲートタワー」及び「A-PLACE馬車道」を、それぞれ第三者との相対取引により取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は35物件（取得価格合計356,870百万円）となりました。

（注1）本資産運用会社は、東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下「TCI」といいます。）と吸収合併契約を締結し、2017年4月1日を効力発生日としてTCIが本資産運用会社を吸収合併すること（以下「本合併」といいます。）を2016年9月29日付で公表しました。なお、同日付でTCIは、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社（以下「TLCM」といいます。）と吸収分割契約を締結し、2017年4月1日を効力発生日としてTLCMからその事業の一部を承継すること（当該吸収分割と本合併を併せて以下「本組織再編」といいます。）を決定しました。本組織再編後、TCIの商号は東急不動産リート・マネジメント株式会社に変更される予定です。

（注2）2017年1月17日付で、本投資法人の投資対象の一つである「その他投資対象資産」の名称を、「アクティビア・アカウント」に変更しています。以下同じです。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、中国を含む新興国経済の減速、英国のEU離脱問題、円高の進行等の影響が懸念されましたが、雇用環境が引き続き良好に推移し、企業収益も改善に足踏みがみられるものの、高い水準を維持する等、緩やかな回復基調が続きました。また、足許では、米国大統領選後に円安及び株高が進行し、企業の景況感にも改善の動きが見られています。

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、消費者態度指数が足許の2か月で連続して前月を下回る等、消費マインドの持ち直しの動きに弱さが見られました。一方で、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、2016年7月から9月までの四半期において、1人当たり旅行支出が減少しましたが、訪日外国人旅行者数は増加し、インバウンド需要は高い水準を維持しています。

賃貸オフィス市場について、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は、引き続き低下傾向にあり、2016年7月に7年11か月ぶりに4%を下回り、その後2016年10月まで3か月連続で低下しています。賃料水準については、小幅ではあるものの上昇傾向が続いており、2016年11月まで35か月連続で上昇しています。また、平均空室率の低下傾向は東京以外の主要都市でも同様であり、需給はタイトな状況にあります。

J-REIT市場においては、英国のEU離脱問題を契機に東証REIT指数が一時大きく下落し、その後も下落傾向が続く等、不安定な状況が見られました。一方、日本銀行の緩和政策の維持及び強化が続くなか、多数の新規上場や公募増資による資金調達が行われ、物件の取得件数及び取得価格も増加し、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、2016年7月1日に「A-PLACE五反田駅前」（取得価格7,280百万円）、2016年9月21日に「梅田ゲートタワー」（取得価格19,000百万円）、2016年10月6日に「A-PLACE馬車道」（取得価格3,930百万円）を信託財産とする信託受益権を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は35物件（取得価格合計356,870百万円）、総賃貸可能面積は340,271㎡（102,931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。

	2016年 6月末	2016年 7月末	2016年 8月末	2016年 9月末	2016年 10月末	2016年 11月末
都市型商業施設	99.7	99.7	99.7	99.6	99.9	99.4
東京オフィス	99.6	99.0	98.8	98.5	98.4	98.9
その他投資対象資産	100.0	100.0	100.0	99.4	98.7	99.4
全 体	99.8	99.6	99.6	99.2	99.0	99.3

(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、環境面では、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、日々削減に努めております。具体的には照明のLED化に順次取り組んでおり、当期はキュープラザ恵比寿の外壁スポットライトとA-FLAG渋谷のエントランス照明の工事を完了しました。また、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、大阪中之島ビルでCASBEE不動産Sランクの最高評価、A-PLACE品川で同Aランクの高評価を受けました。これにより、DBJ Green Building認証と併せ、グリーンビル認証取得は合計15件、延床面積ベースで40.5%（2017年1月17日現在）となりました。また、地域社会に向けては、夏祭りやクリーンキャンペーンを実施し、周辺企業・住民・街の活性化を図っています。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、前記3物件の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、30,700百万円の資金の借入れを行うとともに、2016年6月における14,400百万円の借換え実施時には、金利スワップを活用する等、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。この結果、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で47.7%、長期比率97.0%、固定金利比率86.5%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

(注) 当期中の2016年10月7日付で、株式会社日本格付研究所（JCR）より、本投資法人の長期発行体格付を引き上げた旨の公表がありました。

・長期発行体格付：AA- → AA、見通し：ポジティブ → 安定的

(カ) 当期の業績及び分配概要

上記運用の結果、当期は営業収益10,917百万円、営業利益6,161百万円、経常利益5,410百万円、当期純利益5,409百万円となりました。

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9,021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、中国を始めとする新興国等の経済の先行き、米国の金融政策正常化を含めた政策の動向に留意が必要なものの、堅調な雇用環境と各種経済対策に伴い底堅い動きとなっている公共投資等を背景に、緩やかな回復基調が続くことが見込まれます。

賃貸オフィス市場に関しては、企業のオフィス拡張や立地改善のニーズにより底堅い需要状況が見込まれ、賃料の上昇基調は緩やかに続くものと考えられます。商業施設を取り巻く環境においては、インバウンド需要に変調の兆しがみられますが、雇用環境の改善が続くなか、消費マインドの持ち直しの動きが期待されます。J-REIT市場は、2016年9月に、日本銀行が金融緩和強化の新しい枠組みとして「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入を決定する等、金融緩和政策の維持・強化が継続されていることから、良好な資金調達環境が続くと見込まれますが、中国を始めとする新興国等の経済の先行き、米国の金融政策正常化の影響や新大統領就任後の状況等を注視する必要があります。このような環境のもと、本投資法人は、継続的な資産規模の拡大とともに、LTVコントロールを図りながら、独自ルート及びスポンサーのパイプラインを活用し、投資主価値向上に資する厳選投資を行っていきます。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

b. 外部成長戦略

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

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

2016年11月14日及び2016年11月21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、2016年12月1日及び2016年12月15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202,233,447,370円、発行済投資口の総口数は665,214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 61,040口
 発行価格 1口当たり483,326円
 発行価格の総額 29,502,219,040円
 発行価額 1口当たり468,283円
 発行価額の総額 28,583,994,320円
 払込期日 2016年12月1日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 4,520口
 発行価額 1口当たり468,283円
 発行価額の総額 2,116,639,160円
 払込期日 2016年12月15日
 割当先 野村證券株式会社

b. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、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等により、以下に掲げる資産を取得しました。

(UR-11) A-FLAG骨董通り

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,370百万円
取得年月日	2016年12月20日
所在地	東京都港区南青山五丁目4番40号
用途	店舗・事務所・車庫
敷地面積	776.78㎡
延床面積	3,358.28㎡
構造	鉄筋コンクリート造/地下2階地上5階
竣工年月	1992年1月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(UR-12) A-FLAG美術館通り

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,700百万円
取得年月日	2016年12月2日
所在地	東京都港区南青山六丁目3番16号
用途	店舗・事務所
敷地面積	837.87㎡
延床面積	2,221.98㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造/地下2階地上2階
竣工年月	1998年12月
所有形態	土地：借地権（地上権） 建物：所有権

(UR-13) A-FLAG代官山ウエスト

資産の種類	信託受益権
取得価格	2,280百万円
取得年月日	2017年1月6日
所在地	東京都渋谷区猿楽町11番6号
用途	店舗・事務所
敷地面積	1,044.67㎡
延床面積	4,036.27㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上4階
竣工年月	1992年4月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(TO-12) 汐留ビルディング（10%持分追加取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	20,900百万円
取得年月日	2016年12月2日
所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号
用途	事務所・店舗・駐車場
敷地面積	12,054.22㎡
延床面積	115,930.83㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上24階
竣工年月	2007年12月
所有形態	土地：所有権（準共有持分10%） 建物：所有権（準共有持分10%）

(エ) 運用状況の見通し

2017年5月期（第11期：2016年12月1日～2017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「2017年5月期（第11期：2016年12月1日～2017年5月31日）及び2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017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	11,905百万円
営業利益	6,895百万円
経常利益	6,065百万円
当期純利益	6,064百万円
1口当たり分配金	9,116円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、後記「2017年5月期（第11期：2016年12月1日～2017年5月31日）及び2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017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、2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017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	12,242百万円
営業利益	6,925百万円
経常利益	6,099百万円
当期純利益	6,098百万円
1口当たり分配金	9,167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。

2017年5月期（第11期：2016年12月1日～2017年5月31日）及び2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017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11期(2016年12月1日～2017年5月31日)(182日) 第12期(2017年6月1日～2017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38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、2017年11月期（第12期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、2016年12月2日取得済の「A-FLAG美術館通り」、2016年12月20日取得済の「A-FLAG骨董通り」及び2017年1月6日取得済の「A-FLAG代官山ウエスト」（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10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、取得済資産及び2016年12月2日取得済の「汐留ビルディング（10%持分追加取得）」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30百万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、2017年5月期（第11期）に772百万円、2017年11月期（第12期）に888百万円の費用計上を見込んでいます。「A-FLAG美術館通り」、「A-FLAG骨董通り」及び「汐留ビルディング（10%持分追加取得）」における2017年度の固定資産税及び都市計画税等は、2017年11月期（第12期）から、「A-FLAG代官山ウエスト」における2018年度の固定資産税及び都市計画税等は、2018年11月期（第14期）から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要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、2017年5月期（第11期）に1,157百万円、2017年11月期（第12期）に1,158百万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、2017年5月期（第11期）に769百万円、2017年11月期（第12期）に817百万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、2017年5月期（第11期）に53百万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、177,150百万円（借入金167,150百万円、投資法人債10,000百万円）の有利子負債残高がありますが、2017年11月期（第12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。 2017年5月期（第11期）及び2017年11月期（第12期）末までに返済期限が到来する借入金（第11期：短期借入金3,900百万円、長期借入金6,000百万円、第12期：短期借入金3,900百万円、長期借入金12,000百万円）については、借換えを行うことを前提としています。 2017年5月期末及び2017年11月期末のLTVはともに44%程度と想定しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数665,214口を前提とし、2017年11月期（第12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。 2017年5月期（第11期）及び2017年11月期（第12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665,214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 2016年5月31日	当期 2016年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,850,554	7,919,219
信託現金及び信託預金	4,013,423	4,265,231
営業未収入金	448,019	510,269
前払費用	353,242	271,796
繰延税金資産	16	17
未収消費税等	5,083	240,810
その他	1,968	2,040
流動資産合計	12,672,309	13,209,384
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	67,043,786	74,293,765
減価償却累計額	△5,263,878	△6,259,822
信託建物（純額）	61,779,907	68,033,942
信託構築物	565,465	604,762
減価償却累計額	△83,894	△99,187
信託構築物（純額）	481,570	505,575
信託機械及び装置	1,264,865	1,321,677
減価償却累計額	△179,609	△210,123
信託機械及び装置（純額）	1,085,255	1,111,554
信託工具、器具及び備品	77,138	115,826
減価償却累計額	△31,583	△41,572
信託工具、器具及び備品（純額）	45,554	74,253
信託土地	258,584,206	282,854,628
信託建設仮勘定	4,102	1,160
有形固定資産合計	321,980,596	352,581,114
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,825,698
その他	1,706	1,245
無形固定資産合計	4,564,334	4,826,943
投資その他の資産		
長期前払費用	611,931	926,738
デリバティブ債権	—	75,684
その他	14,791	14,791
投資その他の資産合計	626,723	1,017,214
固定資産合計	327,171,654	358,425,272
繰延資産		
投資法人債発行費	50,969	45,916
繰延資産合計	50,969	45,916
資産合計	339,894,933	371,680,572

（単位：千円）

	前期 2016年5月31日	当期 2016年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	394,577	666,864
短期借入金	2,400,000	5,400,000
1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	26,400,000
未払金	14,969	61,823
未払費用	574,049	672,969
未払法人税等	702	946
前受金	203,975	316,814
預り金	5,011	2,083
その他	0	27
流動負債合計	29,993,285	33,521,528
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	108,350,000	135,350,000
信託預り敷金及び保証金	14,821,932	15,790,599
その他	51	72
固定負債合計	133,171,984	161,140,671
負債合計	163,165,269	194,662,199
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,532,813	171,532,813
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,196,849	5,409,874
剰余金合計	5,196,849	5,409,874
投資主資本合計	176,729,663	176,942,688
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	75,684
評価・換算差額等合計	—	75,684
純資産合計	※2 176,729,663	※2 177,018,373
負債純資産合計	339,894,933	371,680,572

(2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2015年12月1日 至 2016年5月31日		自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1, ※2 9,528,262		※1, ※2 10,175,270
その他賃貸事業収入		※1, ※2 647,599		※1, ※2 741,808
営業収益合計		10,175,862		10,917,079
営業費用				
賃貸事業費用		※1, ※2 3,399,234		※1, ※2 3,833,354
資産運用報酬		747,023		821,891
資産保管手数料		9,502		10,016
一般事務委託手数料		25,059		26,211
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		64,988		60,776
営業費用合計		4,249,107		4,755,550
営業利益		5,926,754		6,161,528
営業外収益				
受取利息		549		56
有価証券利息		1,055		—
未払分配金戻入		6,902		2,924
還付加算金		—		153
受取保険金		—		80
営業外収益合計		8,507		3,214
営業外費用				
支払利息		539,715		536,470
投資法人債利息		22,639		25,379
投資法人債発行費償却		4,794		5,053
投資口交付費		49,399		56,862
融資関連費用		120,564		129,896
その他		500		500
営業外費用合計		737,613		754,161
経常利益		5,197,648		5,410,581
税引前当期純利益		5,197,648		5,410,581
法人税、住民税及び事業税		948		954
法人税等調整額		△4		△0
法人税等合計		943		954
当期純利益		5,196,705		5,409,626
前期繰越利益		143		247
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,196,849		5,409,874

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2015年12月1日 至 2016年5月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	150,770,610	4,790,093	4,790,093	155,560,704	155,560,704
当期変動額					
新投資口の発行	20,762,203			20,762,203	20,762,203
剰余金の配当		△4,789,949	△4,789,949	△4,789,949	△4,789,949
当期純利益		5,196,705	5,196,705	5,196,705	5,196,705
当期変動額合計	20,762,203	406,756	406,756	21,168,959	21,168,959
当期末残高	※1 171,532,813	5,196,849	5,196,849	176,729,663	176,729,663

当期（自 2016年6月1日 至 2016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	171,532,813	5,196,849	5,196,849	176,729,663	—	—	176,729,663
当期変動額							
剰余金の配当		△5,196,601	△5,196,601	△5,196,601			△5,196,601
当期純利益		5,409,626	5,409,626	5,409,626			5,409,626
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					75,684	75,684	75,684
当期変動額合計	—	213,025	213,025	213,025	75,684	75,684	288,710
当期末残高	※1 171,532,813	5,409,874	5,409,874	176,942,688	75,684	75,684	177,018,373

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	当期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,196,849,213	5,409,874,423
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,196,601,564 (8,666)	5,409,478,734 (9,021)
III 次期繰越利益	247,649	395,689

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599,654口の整数倍数の最大値となる5,196,601,564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599,654口の整数倍数の最大値となる5,409,478,734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	2015年12月1日 至 2016年5月31日	自	2016年6月1日 至 2016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		5,197,648		5,410,581
減価償却費		989,961		1,052,200
固定資産除却損		0		-
投資法人債発行費償却		4,794		5,053
受取利息及び有価証券利息		△1,604		△56
支払利息		562,355		561,849
投資口交付費		49,399		56,862
融資関連費用		120,564		129,896
営業未収入金の増減額（△は増加）		△83,895		△62,249
未収消費税等の増減額（△は増加）		△5,083		△235,727
未払消費税等の増減額（△は減少）		△324,818		-
前払費用の増減額（△は増加）		△147,887		120,125
営業未払金の増減額（△は減少）		△142,794		117,857
未払費用の増減額（△は減少）		35,193		29,848
前受金の増減額（△は減少）		11,581		112,838
長期前払費用の増減額（△は増加）		△43,623		2,654
その他		△6,538		△5,876
小計		6,215,250		7,295,857
利息の受取額		1,604		56
利息の支払額		△509,393		△545,308
法人税等の支払額		△192		△711
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,707,269		6,749,894
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		△34,385,143		△31,446,459
信託無形固定資産の取得による支出		-		△263,070
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△287,375		△162,489
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,598,092		1,131,156
その他		△846		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△33,075,273		△30,740,863
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		3,849,536		8,497,828
短期借入金の返済による支出		△3,850,000		△5,500,000
長期借入れによる収入		15,054,812		38,534,925
長期借入金の返済による支出		△7,000,000		△12,000,000
投資法人債の発行による収入		1,984,332		-
投資口の発行による収入		20,655,664		-
分配金の支払額		△4,789,235		△5,197,061
その他		△15,654		△24,251
財務活動によるキャッシュ・フロー		25,889,457		24,311,441
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△1,478,546		320,471
現金及び現金同等物の期首残高		13,342,524		11,863,978
現金及び現金同等物の期末残高		※1 11,863,978		※1 12,184,450

(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91,138千円です。</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、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2016年5月31日)	当期 (2016年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	16,000,000千円	16,000,000千円
借入残高	—	—
差引	16,000,000千円	16,000,000千円

※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 (2016年5月31日)	当期 (2016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 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日		当期 自 2016年6月1日 至 2016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	8,659,816		9,237,180	
共益費収入	622,892		677,667	
駐車場収入	177,735		182,642	
その他賃貸収入	67,818	9,528,262	77,779	10,175,270
その他賃貸事業収入		647,599		741,808
不動産賃貸事業収益合計		10,175,862		10,917,079
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	869,553		917,069	
水道光熱費	629,540		652,342	
公租公課	649,062		772,413	
損害保険料	7,136		7,417	
修繕費	78,425		231,085	
減価償却費	989,702		1,051,941	
固定資産除却損	0		—	
その他賃貸事業費用	175,811	3,399,234	201,084	3,833,354
不動産賃貸事業費用合計		3,399,234		3,833,354
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		6,776,628		7,083,724

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2015年12月1日 至 2016年5月31日	自	2016年6月1日 至 2016年11月30日
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		1,937,035		2,008,147
その他賃貸事業収入		153,328		151,391
賃貸事業費用		79,767		72,757

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2015年12月1日 至 2016年5月31日	自	2016年6月1日 至 2016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		599,654口		599,654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	2015年12月1日 至 2016年5月31日	自	2016年6月1日 至 2016年11月30日
現金及び預金		7,850,554千円		7,919,219千円
信託現金及び信託預金		4,013,423千円		4,265,231千円
現金及び現金同等物		11,863,978千円		12,184,450千円

（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えます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2016年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	7,850,554	7,850,554	—
（2）信託現金及び信託預金	4,013,423	4,013,423	—
資産合計	11,863,978	11,863,978	—
（1）短期借入金	2,400,000	2,400,000	—
（2）1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	26,406,389	6,389
（3）投資法人債	10,000,000	10,233,115	233,115
（4）長期借入金	108,350,000	110,699,489	2,349,489
負債合計	147,150,000	149,738,995	2,588,995
デリバティブ取引	—	—	—

2016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	7,919,219	7,919,219	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,265,231	4,265,231	—
資産合計	12,184,450	12,184,450	—
(1) 短期借入金	5,400,000	5,400,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	26,447,238	47,238
(3) 投資法人債	10,000,000	10,171,335	171,335
(4) 長期借入金	135,350,000	137,875,039	2,525,039
負債合計	177,150,000	179,893,614	2,743,614
デリバティブ取引	75,684	75,684	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2016年5月31日)	当期 (2016年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	14,821,932	15,790,599

※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（2016年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	7,850,554	—	—	—	—	—
信託預金	4,013,423	—	—	—	—	—
合計	11,863,978	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2016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	7,919,219	—	—	—	—	—
信託預金	4,265,231	—	—	—	—	—
合計	12,184,450	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2016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	2,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	2,000,000	—	4,000,000
長期借入金	26,400,000	20,900,000	18,500,000	18,000,000	12,000,000	38,950,000
合計	28,800,000	20,900,000	22,500,000	20,000,000	12,000,000	42,950,000

借入金及び投資法人債の決算日（2016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	5,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	2,000,000	—	4,000,000
長期借入金	26,400,000	25,000,000	19,600,000	7,300,000	12,000,000	71,450,000
合計	31,800,000	25,000,000	23,600,000	9,300,000	12,000,000	75,450,000

（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（2016年5月31日）

該当するものではありません。

当期（2016年11月30日）

該当するものではありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2016年5月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,000,000	10,000,000	*	—

当期（2016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	75,684	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	10,000,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（4）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2016年5月31日)	当期 (2016年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	17千円
繰延税金資産合計	16千円	17千円
繰延税金資産の純額	16千円	17千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2016年5月31日)	当期 (2016年11月30日)
法定実効税率	32.31%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△32.30%	△31.73%
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%	0.02%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2015年12月1日 至 2016年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	57,551	不動産業	10.32%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	不動産信託受益権の購入	13,350,000	信託預り 敷金及び 保証金	2,494,102
								預り敷金保証金の引受	451,675		
								敷金保証金の預り	67,440		
								預り敷金保証金の返還	43,276		
								賃料収入等	2,090,363	営業 未収入金	77,034
									前受金	60,594	

当期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	57,551	不動産業	10.32%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	7,261	信託預り 敷金及び 保証金	2,485,408
								預り敷金保証金の返還	15,956		
								賃料収入等	2,159,539	営業 未収入金	68,012
									前受金	104,270	

（注1） 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2） 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2015年12月1日 至 2016年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2015年12月1日 至 2016年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	合同会社クラッセ	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	1	不動産業	—	なし	主要投資主の子会社	不動産信託受益権の購入	20,400,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	731,843	—	—
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目2番2号	100	不動産管理業	—	なし	主要投資主の子会社	預り敷金保証金の引渡	451,675	信託預り敷金及び保証金	5,388,994
								敷金保証金の預り	477,316		
								預り敷金保証金の返還	15,513		
								賃料収入等	3,745,187	営業未収入金	137,603
									前受金	1,980	
主要投資主の子会社	東急不動産アクティビア投信株式会社	東京都港区南青山一丁目1番1号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	915,773	その他未払費用	306,870

当期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目2番2号	100	不動産管理業	—	なし	主要投資主の子会社	敷金保証金の預り	22,712	信託預り敷金及び保証金	5,382,707
								預り敷金保証金の返還	29,000		
								賃料収入等	3,912,813	営業未収入金	147,261
									前受金	1,083	
主要投資主の子会社	東急不動産アクティビア投信株式会社	東京都港区南青山一丁目1番1号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,033,361	その他未払費用	335,504

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2015年12月1日 至 2016年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年6月1日 至 2016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 2015年12月1日 至 2016年5月31日	自 2016年6月1日 至 2016年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	129,841,119	142,985,252
	期中増減額	13,144,133	△12,308
	期末残高	142,985,252	142,972,944
	期末時価	170,085,000	172,235,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	109,126,813	129,392,529
	期中増減額	20,265,716	7,285,907
	期末残高	129,392,529	136,678,436
	期末時価	141,970,000	152,420,000
その他投資対象資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	54,335,670	54,166,215
	期中増減額	△169,454	23,589,036
	期末残高	54,166,215	77,755,251
	期末時価	61,660,000	87,050,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	293,303,602	326,543,997
	期中増減額	33,240,395	30,862,635
	期末残高	326,543,997	357,406,633
	期末時価	373,715,000	411,705,000

（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-PLACE五反田駅前、梅田ゲートタワー、A-PLACE馬車道）の取得（31,412,156千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（1,051,941千円）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 2015年12月1日 至 2016年5月31日)	当期 (自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)
1口当たり純資産額	294,719円	295,200円
1口当たり当期純利益金額	8,722円	9,021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 595,758口、当期 599,654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 2015年12月1日 至 2016年5月31日)	当期 (自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)
当期純利益金額(千円)	5,196,705	5,409,626
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)	5,196,705	5,409,626
期中平均投資口数(口)	595,758	599,654

（重要な後発事象に関する注記）

1. 新投資口の発行

2016年11月14日及び2016年11月21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、2016年12月1日及び2016年12月15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202,233,447,370円、発行済投資口の総口数は665,214口となっています。

(1) 公募による新投資口発行（一般募集）

- ① 発行新投資口数 61,040口
- ② 発行価格 1口当たり483,326円
- ③ 発行価格の総額 29,502,219,040円
- ④ 発行価額 1口当たり468,283円
- ⑤ 発行価額の総額 28,583,994,320円
- ⑥ 払込期日 2016年12月1日
- ⑦ 分配金起算日 2016年12月1日

(2) 第三者割当による新投資口発行

- ① 発行新投資口数 4,520口
- ② 発行価額 1口当たり468,283円
- ③ 発行価額の総額 2,116,639,160円
- ④ 払込期日 2016年12月15日
- ⑤ 分配金起算日 2016年12月1日
- ⑥ 割当先 野村證券株式会社

2. 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等により、2016年12月2日付にて2物件・25,600百万円、2016年12月20日付にて1物件・4,370百万円、2017年1月6日付にて1物件・2,280百万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 b. 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。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っていません。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）

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

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

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

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

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

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

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

（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、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

最近の有価証券報告書（2016年8月25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 (2016年5月31日現在)		当期 (2016年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	その他投資対象資産	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区（注3）	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏（注4）	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	142,985	42.1	142,972	38.5
	東京オフィス	129,392	38.1	136,678	36.8
	その他投資対象資産	54,166	15.9	77,755	20.9
	地域別				
	都心5区（注3）	203,932	60.0	203,613	54.8
	その他23区	26,221	7.7	33,683	9.1
	三大都市圏（注4）	91,978	27.1	115,518	31.1
	その他国内主要都市	4,411	1.3	4,590	1.2
	小計	326,543	96.1	357,406	96.2
不動産等計	326,543	96.1	357,406	96.2	
預金・その他資産	13,350	3.9	14,273	3.8	
資産総額計（注5）	339,894	100.0	371,680	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）	163,165	48.0	194,662	52.4
純資産総額（注5）	176,729	52.0	177,018	47.6

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

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「都心5区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)、中京圏(愛知県)、近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県)を意味します。以下同じです。

(注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第10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、2016年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2016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	44,916	54,975	55,575	3.0	54,375	2.7	3.1	12.6
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,834	14,500	14,600	4.3	14,400	4.4	4.5	3.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,322	10,400	10,500	3.6	10,300	3.8/3.7	3.8	2.4
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,348	24,900	25,400	4.4	24,700	4.2	4.6	5.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,799	11,100	11,100	5.0	11,100	5.0	5.2	2.5
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	3,097	3,600	3,670	3.7	3,530	3.5	3.9	0.8
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,200	25,300	25,600	4.1	24,900	3.9	4.3	6.0
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,590	6,670	6,640	5.7	6,680	5.5	5.9	1.2
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,372	7,290	7,400	4.1	7,240	3.9	4.3	1.8
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,490	13,500	13,600	3.8	13,300	3.6	4.0	3.7
		小計	142,700	142,972	172,235	174,085	—	170,525	—	—	40.0
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,421	9,080	9,280	4.0	9,000	4.1	4.2	2.1
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,475	12,500	12,600	3.9	12,400	4.0	4.1	2.7
	T0-3	A-PLACE代々木	4,070	3,969	4,420	4,490	4.1	4,350	3.9	4.3	1.1
	T0-4	A-PLACE青山	8,790	8,685	9,440	9,540	4.2	9,390	4.0	4.4	2.5
	T0-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,358	5,760	5,840	3.8	5,730	3.6	4.0	1.3
	T0-6	田町スクエア（底地）	2,338	2,362	2,690	2,790	3.9	2,640	4.3	4.1	0.7
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	3,840	4,790	4,860	4.4	4,720	4.2	4.6	1.1
	T0-8	A-PLACE新橋	5,650	5,770	6,510	6,630	4.0	6,390	3.8	4.2	1.6
	T0-9	A-PLACE五反田	5,730	5,636	6,400	6,520	3.9	6,280	3.7	4.1	1.6
	T0-10	A-PLACE品川	3,800	3,800	4,270	4,350	3.9	4,180	3.7	4.1	1.1
	T0-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,906	13,900	13,900	3.7	13,900	3.3	3.7	3.0
	T0-12	汐留ビルディング (注6)	50,700	50,696	52,750	56,000	3.6	51,500	3.4	3.8	14.2
	T0-13	A-PLACE恵比寿東 (注8)	7,072	7,196	7,490	7,840	3.9	7,370	3.7	4.1	2.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王 (注8)	4,810	4,983	5,020	5,270	3.8	4,930	3.5	3.9	1.3
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,574	7,400	7,540	4.0	7,250	3.7	4.1	2.0
	小計	136,500	136,678	152,420	157,450	—	150,030	—	—	38.2	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
その他 投資 対象 資産	O-1	あまがさきキューズモ ール（底地）	12,000	12,113	13,300	13,400	4.5	13,100	4.2	4.7	3.4
	O-2	icotなかもず（注9）	8,500	8,273	10,100	10,300	5.2	10,000	5.1/5.2	5.4	2.4
	O-4	icot溝の口	2,710	2,663	3,250	3,320	5.4	3,170	5.2	5.8	0.8
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,709	3,650	3,650	5.4	3,640	5.0	5.6	0.8
	O-6	A-PLACE金山	6,980	6,584	7,880	7,920	5.1	7,840	4.9	5.3	2.0
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	11,086	13,100	13,200	4.4	12,900	4.2	4.6	3.1
	O-8	icot大森	5,790	5,726	6,360	6,410	4.7	6,300	4.5	4.9	1.6
	O-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,804	4,990	5,010	5.3	4,970	5.1	5.5	1.4
	O-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,691	20,000	20,700	3.9	19,700	3.6	4.0	5.3
	O-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,101	4,420	4,520	5.0	4,310	4.7	5.2	1.1
		小計	77,670	77,755	87,050	88,430	—	85,930	—	—	21.8
	合計	356,870	357,406	411,705	419,965	—	406,485	—	—	100.0	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びO（その他投資対象資産を意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2016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森井総合鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2016年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び25%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から7年目は3.8%、8年目以降は3.7%です。
- (注8) 2016年11月1日付で「フロンティア恵比寿」から「A-PLACE恵比寿東」、「渋谷金王ビル」から「A-PLACE渋谷金王」に名称を変更しています。以下同じです。
- (注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から6年目は5.1%、7年目以降は5.2%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2016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	29	2,017	1,745	4,904.94	4,904.94	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	950	395	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	1	(注9)	(注9)	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	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	6	133	113	2,280.22	1,689.92	74.1
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	7	1,231	1,399	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	622	137	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	6	587	467	2,820.23	2,820.23	100.0
	小計				—	172	—	—	105,678.44	105,088.14
東京 オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	12	546	447	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	9	661	496	7,950.51	7,950.51	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	4	209	184	3,106.17	2,761.04	88.9
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	520	494	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	6	308	270	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	10	352	297	5,052.14	5,052.14	100.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	9	297	258	4,028.69	3,598.67	89.3
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	207	191	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	5	635	635	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング(注8)	東京都港区	2007年 12月14日	37	2,284	1,866	20,097.18	19,973.13	99.4
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	9	303	205	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	3	(注9)	(注9)	2,983.36	2,983.36	100.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	321	275	4,316.89	4,316.89	100.0
小計				—	132	—	—	85,545.60	84,646.40	98.9

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)	
その他 投資対象 資産	O-1	あまがさきキュー ズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	701	341	27,465.44	27,465.44	100.0	
	O-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	
	O-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	
	O-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	
	O-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	20	497	392	9,314.91	9,314.91	100.0	
	O-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	41	939	675	20,235.57	20,235.57	100.0	
	O-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	9	381	364	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0	
	O-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模原 市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0	
	O-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	10	727	468	13,743.89	12,869.35	93.6	
	O-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	31	309	191	9,613.95	9,523.08	99.1	
		小計			—	127	—	—	149,047.62	148,082.21	99.4
		合計			—	431	—	—	340,271.66	337,816.75	99.3

- (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、2016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、2016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ます。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2016年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2016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ます。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2016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、2016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、2016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、2016年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び25%）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、2016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

2016年11月30日現在において、本投資法人がその第10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恵比寿南 (東京都渋谷区)	商品化工事（改装工事）	自 2017年4月 至 2017年5月	25	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	部分改装工事	自 2017年4月 至 2017年5月	17 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化(第1期)	自 2017年4月 至 2017年5月	15	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	各階EPS内スコットトランス交換	自 2017年4月 至 2017年5月	12	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	共用部修繕	自 2016年12月 至 2017年3月	10	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館井戸二重ケーシング更新	自 2017年1月 至 2017年5月	10	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（75%）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10期末保有資産において、2016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。2016年11月期の資本的支出は502百万円であり、2016年11月期に費用処理された修繕費231百万円と併せ733百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調更新工事（第3期）	自 2016年3月 至 2016年6月	95
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室改修	自 2016年4月 至 2016年6月	79
キュープラザ心斎橋 (大阪府大阪市)	商品化工事（新装工事）	自 2016年10月 至 2016年11月	48
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	井水濾過装置新設工事	自 2016年9月 至 2016年10月	28
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館客室系統空調機更新	自 2016年3月 至 2016年6月	25
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館全熱交換機更新	自 2016年9月 至 2016年10月	23
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室FCU更新	自 2016年9月 至 2016年10月	21
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館小宴会場系統空調機更新	自 2016年9月 至 2016年10月	14
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館ロビー系統空調機更新	自 2016年2月 至 2016年6月	14
キュープラザ心斎橋 (大阪府大阪市)	商品化工事（空調設備工事）	自 2016年10月 至 2016年11月	14
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館ホテルバック系統空調機更新	自 2016年10月 至 2016年11月	13
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室排水縦管更新	自 2015年11月 至 2016年8月	11
その他			113
合 計			502

(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10期末保有資産につき、2016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S C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、2016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	東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	546	447	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	661	496	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	2,761.04	209	184	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	520	494	2025年5月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	308	270	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,052.14	352	297	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	3,598.67	297	258	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	207	191	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	635	635	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	303	205	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,983.36	(注5)	(注5)	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	321	275	2026年6月30日
		A-PLACE金山	9,314.91	497	392	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,235.57	939	675	2024年11月30日
		A-PLACE馬車道	9,523.08	309	191	2026年10月31日
	合計	102,458.87	—	—	—	
東急不動産S C 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
		新橋プレイス	9,156.01	(注5)	(注5)	2024年11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	1,689.92	133	113	2023年8月31日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,231	1,399	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	622	137	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	2,820.23	587	467	2025年12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
		icot多摩センター	5,181.58	239	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	381	364	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	152,277.80	—	—

- (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、2016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、2016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、2016年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注5) 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。

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、2016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	2018年7月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156.01	—	—
ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	8,745.40	—	—
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	7,383.30	—	—

- (注1) 「総賃貸面積」は、2016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」については準共有持分割合（50%）及び（25%）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、2016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10期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-4	UR-5
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	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10期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,092,052	654,675	274,659	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,039,849	555,486	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	52,202	99,189	37,118	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	241,767	280,583	65,406	45,552	55,332
管理業務費	89,344	83,402	16,363	12,300	20,075
水道光熱費	30,552	72,668	28,177	—	—
公租公課	55,004	65,369	8,420	32,343	31,152
損害保険料	191	412	75	155	159
修繕費	1,299	51,408	3,746	—	3,114
その他賃貸事業費用	65,375	7,323	8,622	753	831
③NOI (①-②)	850,284	374,092	209,253	(注2)	(注2)
④減価償却費	49,589	38,357	18,457	32,734	15,790
賃貸事業損益 (③-④)	800,695	335,734	190,796	(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10期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	107,715	723,236	601,643	206,303	303,665
賃貸事業収入	86,573	650,225	526,116	197,027	285,883
その他賃貸事業収入	21,142	73,010	75,526	9,276	17,781
②賃貸事業費用	32,116	195,177	251,539	38,152	50,829
管理業務費	8,364	77,440	116,907	12,058	13,101
水道光熱費	14,392	65,750	71,157	8,270	16,313
公租公課	7,244	46,811	24,699	10,345	13,134
損害保険料	36	619	486	53	64
修繕費	215	1,776	30,524	6,071	4,162
その他賃貸事業費用	1,863	2,778	7,765	1,353	4,053
③NOI (①-②)	75,598	528,058	350,103	168,151	252,835
④減価償却費	8,355	120,465	51,387	7,978	12,544
賃貸事業損益 (③-④)	67,243	407,592	298,715	160,172	240,290

（単位：千円）

物件番号	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5
物件名称	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留
第10期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	293,048	352,603	128,557	290,027	169,291
賃貸事業収入	273,524	338,330	109,699	269,762	156,908
その他賃貸事業収入	19,524	14,272	18,858	20,264	12,382
②賃貸事業費用	78,765	100,375	39,386	76,233	46,177
管理業務費	23,512	27,983	13,201	20,503	11,710
水道光熱費	17,240	20,323	7,482	19,233	11,143
公租公課	16,502	29,572	9,867	20,297	17,603
損害保険料	193	247	83	181	158
修繕費	12,544	5,802	4,803	12,482	1,769
その他賃貸事業費用	8,771	16,445	3,947	3,534	3,792
③NOI（①－②）	214,282	252,228	89,170	213,793	123,113
④減価償却費	45,381	30,681	15,619	23,044	27,587
賃貸事業損益（③－④）	168,901	221,546	73,551	190,748	95,525

（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10期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,502	（注2）	196,060	162,134	112,691
賃貸事業収入	62,502	（注2）	182,342	151,790	107,279
その他賃貸事業収入	－	（注2）	13,718	10,343	5,412
②賃貸事業費用	8,192	29,874	51,949	46,253	28,148
管理業務費	－	10,404	16,827	14,708	9,122
水道光熱費	－	8,297	11,384	10,201	5,757
公租公課	7,939	10,216	14,615	14,126	10,413
損害保険料	－	84	132	106	71
修繕費	－	212	4,484	3,806	956
その他賃貸事業費用	252	658	4,504	3,303	1,827
③NOI（①－②）	54,309	（注2）	144,111	115,880	84,542
④減価償却費	－	20,682	23,533	26,950	8,318
賃貸事業損益（③－④）	54,309	（注2）	120,577	88,930	76,224

（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 (注3)
第10期中の営業日数	183	183	183	183	153
①賃貸事業収益	336,516	1,060,947	162,002	(注2)	132,578
賃貸事業収入	319,375	1,007,816	153,363	(注2)	124,466
その他賃貸事業収入	17,141	53,131	8,639	(注2)	8,112
②賃貸事業費用	94,689	265,173	50,278	29,085	34,089
管理業務費	57,527	73,258	13,305	7,444	16,067
水道光熱費	13,396	60,340	8,613	5,473	8,784
公租公課	21,557	78,903	13,371	9,100	—
損害保険料	304	1,379	100	76	97
修繕費	—	30,443	12,461	5,253	3,936
その他賃貸事業費用	1,903	20,846	2,426	1,737	5,202
③NOI (①-②)	241,826	795,773	111,724	(注2)	98,489
④減価償却費	48,275	116,370	24,235	11,896	10,063
賃貸事業損益 (③-④)	193,550	679,403	87,488	(注2)	88,426

（単位：千円）

物件番号	O-1	O-2	O-4	O-5	O-6
物件名称	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	A-PLACE金山
第10期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	350,309	310,642	(注2)	144,873	284,062
賃貸事業収入	350,309	310,612	(注2)	134,781	261,647
その他賃貸事業収入	—	30	(注2)	10,092	22,415
②賃貸事業費用	49,937	38,660	15,085	47,406	73,991
管理業務費	—	5,603	2,307	20,405	24,325
水道光熱費	—	30	—	12,682	21,174
公租公課	49,684	30,872	9,874	11,806	25,306
損害保険料	—	235	100	145	252
修繕費	—	820	1,125	1,088	1,674
その他賃貸事業費用	252	1,098	1,677	1,277	1,256
③NOI (①-②)	300,371	271,982	(注2)	97,466	210,070
④減価償却費	—	34,532	8,517	18,546	52,169
賃貸事業損益 (③-④)	300,371	237,450	(注2)	78,919	157,901

（単位：千円）

物件番号	O-7	O-8	O-9	O-10	O-11
物件名称	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 (注3)	A-PLACE馬車道 (注3)
第10期中の営業日数	183	183	183	71	56
①賃貸事業収益	520,725	232,423	(注2)	155,478	48,695
賃貸事業収入	491,651	197,249	(注2)	144,831	43,912
その他賃貸事業収入	29,074	35,173	(注2)	10,646	4,782
②賃貸事業費用	182,416	64,065	36,722	24,179	13,814
管理業務費	54,885	9,944	16,058	13,063	5,539
水道光熱費	45,286	37,013	5,501	9,789	5,910
公租公課	49,426	12,645	14,179	—	—
損害保険料	749	94	132	141	89
修繕費	20,370	3,717	—	235	776
その他賃貸事業費用	11,697	650	849	949	1,498
③NOI（①－②）	338,309	168,357	(注2)	131,298	34,880
④減価償却費	65,112	17,298	23,800	34,352	9,310
賃貸事業損益（③－④）	273,196	151,058	(注2)	96,946	25,569

（注1） 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び25%）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） 「A-PLACE五反田駅前」、「梅田ゲートタワー」及び「A-PLACE馬車道」は、それぞれ2016年7月1日、2016年9月21日及び2016年10月6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。