

2019年5月期 決算短信 (REIT)

2019年7月12日

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

有価証券報告書提出予定日 2019年8月29日 分配金支払開始予定日 2019年8月13日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年5月期の運用、資産の状況 (2018年12月1日～2019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	%
2019年5月期	14,843	7.4	8,599	14.0	7,726	15.4	7,725	15.4
2018年11月期	13,815	3.7	7,546	1.0	6,697	1.3	6,696	1.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年5月期	円 10,118	% 3.2	% 1.6	% 52.1
2018年11月期	9,584	3.0	1.5	48.5

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2018年11月期698,704口、2019年5月期763,508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	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
2019年5月期	円 10,003	百万円 7,714	円 14	百万円 10	円 10,017	百万円 7,725	% 99.9	% 3.1
2018年11月期	9,584	6,696	—	—	9,584	6,696	100.0	3.0

(注1) 2019年5月期の1口当たり利益超過分配金14円のうち、一時差異等調整引当額は14円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 2019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
2019年5月期	百万円 514,359	百万円 256,085	% 49.8	円 332,050
2018年11月期	445,464	223,842	50.2	320,368

(参考) 自己資本 2019年5月期 256,085百万円 2018年11月期 223,842百万円

(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
2019年5月期	百万円 10,426	百万円 △69,832	百万円 59,116	百万円 12,800
2018年11月期	8,708	△1,471	△6,762	13,090

2. 2019年11月期の運用状況の予想（2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020年5月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年11月期	15,536	4.7	8,694	1.1	7,727	0.0	7,726	0.0	10,018	—
2020年5月期	14,883	△4.2	8,478	△2.5	7,482	△3.2	7,481	△3.2	9,700	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2019年11月期）10,018円（2020年5月期）9,700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）	2019年5月期	771,224口	2018年11月期	698,704口
② 期末自己投資口数	2019年5月期	—口	2018年11月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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「2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資資産	27

1. 運用状況

(1) 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。以下「投信法」といいます。）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、2018年12月19日に6年連続となる公募増資及び2019年1月7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（2019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「東急プラザ銀座（底地）（30%準共有持分）」を含む3物件を取得したことに加え、「A-FLAG赤坂（50%準共有持分）」を譲渡し、資産の入替を実施しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は45物件（取得価格合計500,485百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、引き続き好調な雇用・所得環境を背景に概ね緩やかな回復基調が続きましたが、世界経済の減速の影響を受けて、輸出や設備投資に弱さも見られました。

商業施設を取り巻く環境については、個人消費が基調としては緩やかに持ち直して推移しましたが、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」においては、消費マインドに弱い動きも見られました。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によれば、2019年1月から3月までの四半期における訪日外国人旅行者数は引き続き増加基調にあり、インバウンド需要は高水準で推移しています。

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11月以降1%台で推移していることに加え、賃料水準については、平均賃料の上昇局面が65か月連続と過去最長を更新する等、良好な需給環境が継続しています。また、東京以外の主要都市においても、空室率が過去最低水準で推移しており、賃料水準の緩やかな上昇傾向も続いている等、市場環境は好調さを維持しました。

J-REIT市場は、堅調な不動産市況や低水準で推移する長期金利等の良好な外部環境に加え、各投資法人による投資主価値向上を意識した施策等が支えとなり、上昇基調で推移しました。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、2019年1月10日に「東急プラザ銀座（底地）（30%準共有持分）」（取得価格37,500百万円）、「キュープラザ原宿（60%準共有持分）」（取得価格13,200百万円）及び「EDGE心斎橋」（取得価格19,800百万円）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。また、2019年3月1日に「A-FLAG赤坂（50%準共有持分）」（譲渡価格1,875百万円）を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は45物件（取得価格合計500,485百万円）、総賃貸可能面積は415,167㎡（125,586坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2018年 12月末	2019年 1月末	2019年 2月末	2019年 3月末	2019年 4月末	2019年 5月末
都市型商業施設	100.0	99.9	99.5	99.9	100.0	100.0
東京オフィス	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
アクティビア・アカウント	99.8	98.8	98.8	98.4	98.8	99.0
全 体	99.9	99.5	99.3	99.3	99.5	99.5

（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

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取り組みを推進してまいりました。これらの取り組みを踏まえ、本投資法人の資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社は、2019年4月、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という社会課題への取り組みによって、持続可能（サステナブル）な社会の発展に貢献するという考え方を明文化した「サステナビリティ方針」を制定いたしました。そして、2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化いたしました。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等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「梅田ゲートタワー」の専有部の一部、「神戸旧居留地25番館」・「A-FLAG骨董通り」・「A-PLACE新橋」・「汐留ビルディング」・「A-PLACE馬車道」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。梅田ゲートタワーでは、上記LED化工事による電力削減額の一部をテナントが負担する、削減連動制のグリーンリース契約を本投資法人で初めて締結いたしました。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおります。当期はCASBEE-不動産を「東急プラザ表参道原宿（S）」・「東急プラザ赤坂（S）」・「大崎ウィズタワー（S）」・「A-PLACE代々木（S）」・「A-PLACE池袋（A）」・「A-PLACE五反田（A）」・「A-PLACE金山（A）」の7物件で取得、BELS認証を「東急プラザ表参道原宿（★★★★★）」・「コマーシャルモール博多（★★★★★）」の2物件で取得、DBJ Green Building認証を「汐留ビルディング（★★★★★）」の1物件で再度取得いたしております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は25物件、延床面積ベースで57.8%（2019年5月31日現在）となりました。

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

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

（オ）資金調達の概要

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、2018年12月19日に公募による投資口の追加発行（67,320口）及び2019年1月7日に第三者割当による新投資口の発行（5,200口）並びに2019年1月10日に35,000百万円の資金の借入れを行うとともに、返済期日が到来した借入金及び投資法人債の返済等のため、合計23,700百万円の借換えを行いました。また、これらの借入れ及び借換え実施時には、その一部に金利スワップを活用する等、引き続き金利コストの低減及び有利子負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。当期末時点における有利子負債残高は234,350百万円（借入金220,350百万円、投資法人債14,000百万円）となっています。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で45.6%、長期比率94.0%、固定金利比率89.0%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14,843百万円、営業利益8,599百万円、経常利益7,726百万円、当期純利益7,725百万円となりました。

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き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,714,553,672円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失11,474,393円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される10,797,136円を一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は10,017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、世界経済の減速によって、当面は輸出や生産に弱い動きが懸念されるものの、堅調な雇用・所得環境や公共投資等の支出拡大等により、緩やかな回復基調を維持することが期待されます。一方、米中貿易戦争や欧米の金融政策の動向、英国のEU離脱の行方等、海外経済の減速リスクに留意が必要と考えます。

賃貸オフィス市場に関しては、引き続きオフィス環境の改善や人員増による拡張移転等の需要は旺盛であり、需給の逼迫により堅調な市況が続く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、消費増税の影響が懸念されますが、各種経済対策による下支えが期待されることや、堅調な雇用・所得環境や訪日外国人旅行者数の増加基調が続いていることから、底堅く推移していくとみられます。J-REIT市場は、国内の堅調な不動産市況や低水準な長期金利等の外部環境が引き続き良好なことに加え、J-REITの業績の安定性及び相対的に高い配当利回り等を受けて、底堅く推移していく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、厳選投資による外部成長も図りながら、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。また、新投資口の発行につきましては、長期的かつ安定的な成長のため、諸々の環境に配慮しつつ、慎重かつ機動的に行ってまいります。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、2019年5月28日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2019年7月9日付で以下のとおり投資法人債を発行しました。

名称	アクティビア・プロパティーズ投資法人第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド) (以下「本投資法人債」といいます。)
発行総額	金50億円
利率	年0.220%
担保等	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び期限	2024年7月9日に本投資法人債の総額を償還します。 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	AA (株式会社日本格付研究所)
資金の使途	既存の借入金の期限前弁済の資金の全部又は一部に充当しました。

(エ) 運用状況の見通し

2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020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	15,536百万円
営業利益	8,694百万円
経常利益	7,727百万円
当期純利益	7,726百万円
1口当たり分配金	10,018円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020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、2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020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	14,883百万円
営業利益	8,478百万円
経常利益	7,482百万円
当期純利益	7,481百万円
1口当たり分配金	9,700円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年11月期（第16期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020年5月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第16期(2019年6月1日～2019年11月30日)(183日) 第17期(2019年12月1日～2020年5月31日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する44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、2020年5月期（第17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。なお、2019年11月期（第16期）において、2019年6月3日にA-FLAG赤坂（準共有持分50%）（以下「譲渡済資産」といいます。）を譲渡しています。 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。 譲渡済資産の売却益として、2019年11月期（第16期）に343百万円の計上を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、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。 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、現保有資産及び譲渡済資産における固定資産税及び都市計画税等については、2019年11月期（第16期）及び2020年5月期（第17期）に、それぞれ1,087百万円及び1,083百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年11月期（第16期）に1,303百万円、2020年5月期（第17期）に1,323百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2019年11月期（第16期）に966百万円、2020年5月期（第17期）に996百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、239,350百万円（借入金220,350百万円、投資法人債19,000百万円）の有利子負債残高がありますが、2019年7月18日に借入金の一部期限前弁済を行い、有利子負債残高が234,350百万円（借入金215,350百万円、投資法人債19,000百万円）となることを前提としています。それ以降については、2020年5月期（第17期）末まで有利子負債残高に変更がないことを前提としています。 2019年11月期（第16期）及び2020年5月期（第17期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第16期：長期借入金3,000百万円、第17期：短期借入金5,000百万円、長期借入金7,300百万円、投資法人債6,000百万円）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。 2019年11月期末及び2020年5月期末のLTVはともに45%半ば程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数771,224口を前提とし、2020年5月期（第17期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。 2019年11月期（第16期）及び2020年5月期（第17期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数771,224口により算出しています。

<p>1口当たり 分配金</p>	<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。 ・ 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、2019年11月期（第16期）及び2020年5月期（第17期）については、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。 ・ 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,023,157	9,257,380
信託現金及び信託預金	3,067,204	3,542,901
営業未収入金	848,825	866,251
前払費用	294,817	507,244
その他	3,066	7,987
流動資産合計	14,237,072	14,181,766
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	83,354,620	84,710,063
減価償却累計額	△10,879,394	△12,065,901
信託建物(純額)	72,475,226	72,644,162
信託構築物	696,585	698,826
減価償却累計額	△168,417	△185,296
信託構築物(純額)	528,167	513,529
信託機械及び装置	1,390,538	1,406,968
減価償却累計額	△330,343	△359,497
信託機械及び装置(純額)	1,060,195	1,047,471
信託工具、器具及び備品	193,307	222,204
減価償却累計額	△98,107	△113,714
信託工具、器具及び備品(純額)	95,200	108,489
信託土地	346,689,270	415,408,426
信託建設仮勘定	6,708	5,928
有形固定資産合計	420,854,767	489,728,007
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,092,591
その他	2,118	1,695
無形固定資産合計	9,132,216	9,094,287
投資その他の資産		
長期前払費用	1,080,595	1,258,702
デリバティブ債権	54,245	—
繰延税金資産	18	24
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,173,181	1,297,049
固定資産合計	431,160,166	500,119,344
繰延資産		
投資法人債発行費	67,645	58,103
繰延資産合計	67,645	58,103
資産合計	445,464,883	514,359,213

（単位：千円）

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	913,616	614,988
短期借入金	9,100,000	14,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	20,400,000
未払金	73,949	375,773
未払費用	902,125	929,635
未払法人税等	976	1,099
未払消費税等	457,386	165,430
前受金	428,888	574,299
預り金	566	11,019
その他	—	0
流動負債合計	35,477,509	43,072,245
固定負債		
投資法人債	14,000,000	8,000,000
長期借入金	152,650,000	185,950,000
信託預り敷金及び保証金	19,494,916	21,239,977
デリバティブ債務	—	11,474
その他	2	—
固定負債合計	186,144,918	215,201,452
負債合計	221,622,427	258,273,697
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	217,091,520	248,370,846
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,696,690	7,726,143
剰余金合計	6,696,690	7,726,143
投資主資本合計	223,788,210	256,096,990
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	54,245	△11,474
評価・換算差額等合計	54,245	△11,474
純資産合計	※2 223,842,455	※2 256,085,515
負債純資産合計	445,464,883	514,359,213

(2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 12,673,479		※1 13,472,375
その他賃貸事業収入		※1 1,141,921		※1 1,030,063
不動産等売却益		—		※2 341,051
営業収益合計		13,815,400		14,843,490
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,076,357		※1 4,973,578
資産運用報酬		1,077,918		1,127,058
資産保管手数料		12,638		14,021
一般事務委託手数料		32,248		35,168
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		66,403		90,830
営業費用合計		6,268,867		6,243,957
営業利益		7,546,533		8,599,533
営業外収益				
受取利息		55		73
未払分配金戻入		830		913
還付加算金		409		—
受取保険金		149		—
営業外収益合計		1,443		986
営業外費用				
支払利息		595,522		634,549
投資法人債利息		37,928		36,262
投資法人債発行費償却		9,938		9,542
投資口交付費		54,545		25,013
融資関連費用		151,997		167,716
その他		500		500
営業外費用合計		850,432		873,583
経常利益		6,697,544		7,726,936
税引前当期純利益		6,697,544		7,726,936
法人税、住民税及び事業税		984		1,110
法人税等調整額		△12		△6
法人税等合計		971		1,104
当期純利益		6,696,573		7,725,832
前期繰越利益		117		311
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		6,696,690		7,726,143

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年6月1日 至 2018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	217,091,520	6,611,254	6,611,254	223,702,774	74,904	74,904	223,777,679
当期変動額							
剰余金の配当		△6,611,137	△6,611,137	△6,611,137			△6,611,137
当期純利益		6,696,573	6,696,573	6,696,573			6,696,573
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△20,659	△20,659	△20,659
当期変動額合計	—	85,435	85,435	85,435	△20,659	△20,659	64,776
当期末残高	※1 217,091,520	6,696,690	6,696,690	223,788,210	54,245	54,245	223,842,455

当期（自 2018年12月1日 至 2019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	217,091,520	6,696,690	6,696,690	223,788,210	54,245	54,245	223,842,455
当期変動額							
新投資口の発行	31,279,326			31,279,326			31,279,326
剰余金の配当		△6,696,379	△6,696,379	△6,696,379			△6,696,379
当期純利益		7,725,832	7,725,832	7,725,832			7,725,832
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△65,719	△65,719	△65,719
当期変動額合計	31,279,326	1,029,453	1,029,453	32,308,779	△65,719	△65,719	32,243,059
当期末残高	※1 248,370,846	7,726,143	7,726,143	256,096,990	△11,474	△11,474	256,085,515

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	6,696,690,398	7,726,143,417
II 利益超過分配金加算額	—	10,797,136
うち一時差異等調整引当額	—	10,797,136
III 分配金の額	6,696,379,136	7,725,350,808
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,584)	(10,017)
うち利益分配金	6,696,379,136	7,714,553,672
(うち1口当たり利益分配金)	(9,584)	(10,003)
うち一時差異等調整引当額	—	10,797,136
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(14)
IV 次期繰越利益	311,262	11,589,745

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数698,704口の整数倍数の最大値となる6,696,379,136円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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、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き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である7,714,553,672円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失11,474,393円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される10,797,136円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は7,725,350,808円としています。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	6,697,544		7,726,936	
減価償却費	1,267,428		1,295,168	
固定資産除却損	—		3,793	
投資法人債発行費償却	9,938		9,542	
受取利息及び有価証券利息	△55		△73	
支払利息	633,450		670,811	
投資口交付費	54,545		25,013	
融資関連費用	151,997		167,716	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△202,992		△17,425	
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)	457,386		△291,956	
前払費用の増減額 (△は増加)	166,083		△172,582	
信託有形固定資産の売却による減少額	—		1,495,081	
信託無形固定資産の売却による減少額	—		37,505	
営業未払金の増減額 (△は減少)	11,232		△75,397	
未払金の増減額 (△は減少)	△78,334		—	
未払費用の増減額 (△は減少)	9,346		72,335	
前受金の増減額 (△は減少)	114,615		145,410	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△12,281		9,113	
その他	△18,142		△5,940	
小計	9,309,462		11,095,053	
利息の受取額	55		73	
利息の支払額	△600,021		△668,083	
法人税等の支払額	△717		△987	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,708,779		10,426,056	
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	△354,286		△71,588,974	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,879,200		△326,192	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	786,882		2,082,892	
その他	△24,459		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,471,063		△69,832,274	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	4,997,750		18,095,107	
短期借入金の返済による支出	△5,000,000		△13,200,000	
長期借入れによる収入	11,878,013		40,234,648	
長期借入金の返済による支出	△12,000,000		△6,500,000	
投資法人債の償還による支出	—		△4,000,000	
投資口の発行による収入	—		31,199,767	
分配金の支払額	△6,609,955		△6,695,537	
その他	△28,233		△17,847	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,762,426		59,116,138	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	475,289		△290,079	
現金及び現金同等物の期首残高	12,615,072		13,090,361	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,090,361		※1 12,800,282	

（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 2～66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366,528千円です。</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>

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	10,797

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(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3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	—	—
差引	21,000,000千円	21,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019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 2018年6月1日 至 2018年11月30日		当期 自 2018年12月1日 至 2019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	11,463,285		12,235,271	
共益費収入	810,382		836,999	
駐車場収入	285,449		291,993	
その他賃貸収入	114,361	12,673,479	108,110	13,472,375
その他賃貸事業収入		1,141,921		1,030,063
不動産賃貸事業収益合計		13,815,400		14,502,439
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,236,276		1,235,835	
水道光熱費	1,001,848		940,529	
公租公課	988,148		998,158	
損害保険料	8,875		9,402	
修繕費	281,326		189,963	
減価償却費	1,267,174		1,294,914	
固定資産除却損	—		3,793	
その他賃貸事業費用	292,707	5,076,357	300,981	4,973,578
不動産賃貸事業費用合計		5,076,357		4,973,578
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		8,739,043		9,528,861

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

A-FLAG赤坂(準共有持分50%)		
不動産等売却収入	1,875,000	
不動産等売却原価	1,532,587	
その他売却費用	1,361	
不動産等売却益		341,051

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019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	698,704口	771,224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 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
現金及び預金	10,023,157千円	9,257,380千円
信託現金及び信託預金	3,067,204千円	3,542,901千円
現金及び現金同等物	13,090,361千円	12,800,282千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

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

2019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	9,257,380	9,257,380	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,542,901	3,542,901	—
資産合計	12,800,282	12,800,282	—
(1) 短期借入金	14,000,000	14,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,003,546	3,546
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	20,446,855	46,855
(4) 投資法人債	8,000,000	8,327,254	327,254
(5) 長期借入金	185,950,000	188,220,631	2,270,631
負債合計	234,350,000	236,998,287	2,648,287
デリバティブ取引	△11,474	△11,474	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

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

（単位：千円）

区分	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	19,494,916	21,239,977

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

（注3）金銭債権の決算日（2018年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	10,023,157	—	—	—	—	—
信託預金	3,067,204	—	—	—	—	—
合計	13,090,361	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2019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	9,257,380	—	—	—	—	—
信託預金	3,542,901	—	—	—	—	—
合計	12,800,282	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2018年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,000,000	6,000,000	—	1,000,000	—	7,000,000
長期借入金	19,600,000	7,300,000	12,500,000	21,100,000	25,250,000	86,500,000
合計	32,700,000	13,300,000	12,500,000	22,100,000	25,250,000	93,500,000

借入金及び投資法人債の決算日（2019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	14,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	6,000,000	—	—	1,000,000	—	7,000,000
長期借入金	20,400,000	12,500,000	22,850,000	26,500,000	25,750,000	98,350,000
合計	40,400,000	12,500,000	22,850,000	27,500,000	25,750,000	105,350,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2019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（2018年11月30日）

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

（単位：千円）

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

当期（2019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	12,000,000	△11,474	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	18,140,000	18,140,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（5）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019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	24千円
繰延税金資産合計	18千円	24千円
繰延税金資産の純額	18千円	24千円

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

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年5月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.50%	△31.50%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 2018年6月1日 至 2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年12月1日 至 2019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 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	172,148,067	151,044,711
	期中増減額	△21,103,355	49,479,865
	期末残高	151,044,711	200,524,577
	期末時価	189,637,000	242,147,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	175,402,564	195,900,898
	期中増減額	20,498,333	△344,767
	期末残高	195,900,898	195,556,130
	期末時価	223,770,000	228,760,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	83,348,268	83,038,644
	期中増減額	△309,624	19,701,246
	期末残高	83,038,644	102,739,890
	期末時価	98,280,000	119,660,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	430,898,900	429,984,254
	期中増減額	△914,646	68,836,344
	期末残高	429,984,254	498,820,598
	期末時価	511,687,000	590,567,000

（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（東急プラザ銀座（底地）、キュープラザ原宿、EDGE心齋橋）の取得（71,254,331千円）によるものであり、主な減少理由はA-FLAG赤坂の譲渡（1,532,587千円）及び減価償却費（1,294,914千円）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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
1口当たり純資産額	320,368円	332,050円
1口当たり当期純利益金額	9,584円	10,118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 698,704口、当期 763,508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 2018年6月1日 至 2018年11月30日)	当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)
当期純利益金額(千円)	6,696,573	7,725,832
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)	6,696,573	7,725,832
期中平均投資口数(口)	698,704	763,508

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2018年12月19日及び2019年1月7日に新投資口の発行（公募増資67,320口及び第三者割当5,200口）を行い、31,279百万円を調達しました。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）
2018年12月19日	公募増資	29,036,462	246,127,982	67,320	766,024	（注15）
2019年1月7日	第三者割当増資	2,242,864	248,370,846	5,200	771,224	（注16）

（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。

（注15） 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320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16） 1口当たり発行価額431,320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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2018年11月30日現在)		当期 (2019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	151,044	33.9	200,524	39.0
	東京オフィス	195,900	44.0	195,556	38.0
	アクティビア・アカウント	83,038	18.6	102,739	20.0
	地域別				
	都心5区(注3)	266,900	59.9	316,270	61.5
	その他23区	33,220	7.5	33,095	6.4
	三大都市圏(注4)	118,802	26.7	138,395	26.9
	その他国内主要都市	11,060	2.5	11,059	2.2
	小計	429,984	96.5	498,820	97.0
不動産等計	429,984	96.5	498,820	97.0	
預金・その他資産	15,480	3.5	15,538	3.0	
資産総額計(注5)	445,464	100.0	514,359	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、6)	221,622	49.8	258,273	50.2
純資産総額(注5)	223,842	50.2	256,085	49.8

(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15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、2019年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2019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	44,754	62,475	63,225	2.7	61,650	2.4	2.8	9.0
	UR-2	東急プラザ赤坂(注6)	11,450	11,711	15,500	15,700	4.0	15,400	4.1	4.2	2.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,233	11,900	12,000	3.2	11,800	3.4/3.3	3.4	1.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,720	11,000	11,100	4.9	11,000	4.9	5.1	1.8
	UR-6	A-FLAG赤坂(注6、8)	1,500	1,531	1,875	1,905	3.5	1,840	3.3	3.7	0.3
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,645	27,300	27,700	3.9	26,900	3.7	4.1	4.3
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,735	7,150	7,160	5.5	7,150	5.3	5.7	0.9
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,351	8,120	8,150	3.9	8,100	3.7	4.1	1.3
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,427	14,700	14,600	3.6	14,700	3.4	3.8	2.7
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,397	4,890	4,940	3.5	4,870	3.2	3.6	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,716	4,920	5,010	3.6	4,830	3.4	3.8	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,343	2,350	2,390	3.9	2,310	3.7	4.1	0.5
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,842	4,780	4,890	3.9	4,660	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,884	12,887	13,083	4.0	12,642	3.8	4.2	2.5
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (注6、9)	37,500	37,895	39,000	38,400	2.6	39,000	2.5	—	7.5
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,334	13,300	13,440	3.0	13,140	2.7	3.1	2.6
		小計	200,215	200,524	242,147	243,693	—	239,992	—	—	40.0
東京 オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,246	11,400	11,600	3.6	11,300	3.7	3.8	1.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,382	15,000	15,100	3.5	15,000	3.6	3.7	1.9
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,892	4,860	4,930	3.9	4,790	3.7	4.1	0.8
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,595	10,100	10,100	4.0	10,100	3.8	4.2	1.8
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,231	6,220	6,280	3.6	6,200	3.4	3.8	0.9
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,920	3,050	3.5	2,860	3.9	3.7	0.5
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,737	5,230	5,320	4.0	5,140	3.8	4.2	0.8
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,828	7,250	7,300	3.8	7,190	3.5	3.9	1.1
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,502	7,400	7,470	3.6	7,330	3.4	3.8	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,782	5,120	5,220	3.5	5,010	3.3	3.7	0.8
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,664	14,600	14,600	3.5	14,600	3.1	3.5	2.1
	TO-12	汐留ビルディング(注6)	71,600	71,017	77,700	82,250	3.3	75,950	3.1	3.5	14.3
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	7,088	7,700	7,870	3.7	7,530	3.5	3.9	1.4
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,958	5,350	5,420	3.6	5,270	3.3	3.7	1.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,534	7,710	7,810	3.8	7,610	3.5	3.9	1.5
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,858	20,000	20,400	3.9	19,600	3.7	4.1	3.8
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	20,500	20,872	20,200	20,700	3.6	20,000	3.3	3.7	4.1
	小計	196,700	195,556	228,760	235,420	—	225,480	—	—	39.3	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
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	2.4
	AA-2	icotなかもず（注10）	8,500	8,103	10,700	10,900	4.9	10,600	4.8 /4.9 /5.0	5.1	1.7
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,621	3,190	3,260	5.5	3,110	5.3	5.9	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,627	3,950	3,960	5.1	3,940	4.7	5.3	0.6
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,327	8,820	8,970	5.1	8,660	4.9	5.3	1.4
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	10,910	15,000	15,200	3.9	14,700	3.7	4.1	2.2
	AA-8	icot大森	5,790	5,656	6,870	6,940	4.4	6,800	4.2	4.6	1.2
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,685	5,020	5,040	5.3	5,000	5.1	5.5	1.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,368	21,400	21,900	3.7	21,200	3.4	3.8	3.8
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	3,995	4,520	4,600	4.9	4,430	4.6	5.1	0.8
	AA-12	コマーシャルモール博 多	6,100	6,324	6,290	6,310	4.8	6,260	4.5	4.9	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	20,006	20,000	20,100	3.8	19,800	3.5	3.9	4.0
		小計	103,570	102,739	119,660	121,180	—	118,200	—	—	20.7
	合計	500,485	498,820	590,567	600,293	—	583,672	—	—	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、2019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、2019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」、「A-FLAG赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」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%、50%、49%、30%、60%及び35%）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4年目は3.4%、5年目以降は3.3%です。
- (注8) 「A-FLAG赤坂」については、2019年3月1日（第15期）及び2019年6月3日（第16期）付で、それぞれ50%準共有持分を譲渡しています。以下同じです。
- (注9) 「東急プラザ銀座（底地）」の直接還元価格については、有期還元法による価格を記載しています。
- (注10) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から3年目は4.8%、4年目から8年目は4.9%、9年目以降は5.0%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2019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	35	2,062	1,699	4,918.44	4,918.44	100.0
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注8)	東京都千代田 区	1969年 9月10日	98	960	400	16,609.75	16,609.75	100.0
	UR-3	キュープラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都市京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	A-FLAG赤坂 (注8)	東京都港区	2008年 2月18日	8	87	71	1,140.11	1,140.11	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	7	1,254	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	17	626	131	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	671	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	7	234	181	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2008年 3月25日	5	196	125	2,536.75	2,536.75	100.0
	UR-15	デックス東京ビー チ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	85	663	504	16,125.56	16,119.47	100.0
	UR-16	東急プラザ銀座 (底地)(注8)	東京都中央区	—	1	1,143	572	1,130.04	1,130.04	100.0
	UR-17	キュープラザ原宿 (注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	16	457	340	3,378.49	3,378.49	100.0
	小計				—	298	—	—	125,816.68	125,810.59

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	613	530	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	726	595	7,950.49	7,950.49	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	3	241	221	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	554	520	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	7	330	291	4,476.35	4,476.35	100.0
	T0-6	田町スクエア（底地）	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	9	364	307	5,052.14	4,987.58	98.7
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	350	314	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	213	194	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	650	650	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	39	3,231	2,668	28,136.05	28,136.05	100.0
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	8	325	228	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	215	149	2,995.72	2,995.72	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	341	294	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	938	843	14,658.98	14,658.98	100.0
	T0-17	A-PLACE新橋駅前	東京都港区	2008年 4月25日	6	781	600	6,484.57	6,484.57	100.0
小計				—	151	—	—	114,740.36	114,675.80	99.9
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキュー ズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	714	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎 市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	9	240	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋 市	2009年 2月10日	20	512	409	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	40	965	688	20,226.77	20,197.61	99.9
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	359	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模 原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	15	849	586	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	34	323	203	9,775.50	9,775.50	100.0
	AA-12	コマースヤルモー ル博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	18	342	156	9,612.88	9,327.53	97.0
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	19	837	637	15,916.34	14,431.18	90.7
	小計				—	170	—	—	174,610.18	172,810.51
合計				—	619	—	—	415,167.22	413,296.90	99.5

- (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、2019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、2019年5月31日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2019年5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、2019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、2019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、2019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、2019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、2019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」、「A-FLAG赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」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%、50%、49%、30%、60%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、2019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

2019年5月31日現在において、本投資法人がその第15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
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター機械設備一式更新	自 2019年6月 至 2019年10月	107	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	非常用発電機更新	自 2019年4月 至 2019年9月	89	—	—
icot大森 (東京都大田区)	大規模修繕工事	自 2019年6月 至 2019年11月	87	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エスカレーター更新	自 2019年10月 至 2019年10月	41	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	トイレ配管改修	自 2019年8月 至 2019年11月	34	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力盤制御更新（第2期）	自 2019年8月 至 2019年11月	30	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館空調機更新	自 2019年10月 至 2019年11月	27	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	非常用発電設備細密点検整備・劣化部品交換	自 2019年9月 至 2019年10月	23 (注)	—	—
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備修繕工事(管理用コンピュータ等)	自 2019年10月 至 2019年11月	22	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	LED化工事	自 2019年7月 至 2019年11月	20	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	加湿器ドレン取出し配管更新	自 2019年8月 至 2019年10月	18	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	パッケージ型空調機更新	自 2019年10月 至 2019年11月	15 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ごみ管路収集施設改修	自 2019年10月 至 2019年11月	14 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調機整備（センサー類、電子膨張弁モーター交換）（第1期）	自 2019年9月 至 2019年11月	12	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	サイン/環境改善工事	自 2019年10月 至 2019年11月	12 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	塔屋防水改修及びトップコート塗布工事	自 2019年5月 至 2019年8月	12	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館直流電源装置更新	自 2019年10月 至 2019年10月	11	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	加湿エレメント交換	自 2019年7月 至 2019年11月	10 (注)	—	—

(注) 「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（49%及び35%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第15期末保有資産において、2019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。2019年5月期の資本的支出は413百万円であり、2019年5月期に費用処理された修繕費189百万円と併せ603百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
A-PLACE新橋 (東京都港区)	大規模改修工事	自 2018年7月 至 2019年4月	146
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	リニューアル工事	自 2019年2月 至 2019年3月	39 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新	自 2018年6月 至 2019年4月	29
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ホテルカードロックリプレース工事	自 2019年1月 至 2019年3月	22
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	給湯主管・高層階雨水横引き管更新(第1期)	自 2019年1月 至 2019年4月	22
A-PLACE品川東 (東京都港区)	空調設備更新	自 2018年12月 至 2019年1月	12
汐留ビルディング (東京都港区)	I T V設備更新工事	自 2019年1月 至 2019年2月	10 (注)
その他			130
合 計			413

(注) 「東急プラザ表参道原宿」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%及び35%)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15期末保有資産につき、2019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、2019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	A-FLAG骨董通り	2,656.53	234	181	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	613	530	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	726	595	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	241	221	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	554	520	2025年5月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	330	291	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	4,987.58	364	307	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	350	314	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	213	194	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	650	650	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	325	228	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,995.72	215	149	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	341	294	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	938	843	2027年3月31日
		A-PLACE新橋駅前	6,484.57	781	600	2028年5月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	512	409	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,197.61	965	688	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,624.49	849	586	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,775.50	323	203	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	9,327.53	342	156	2027年3月31日		
	合計	150,148.35	-	-	-	
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キューブラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		A-FLAG赤坂(注6)	1,140.11	87	71	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	626	131	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キューブラザ心齋橋	2,820.23	671	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,536.75	196	125	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	16,119.47	663	504	2028年1月31日
		キューブラザ原宿(注6)	3,378.49	457	340	2029年1月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	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	240	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	388	359	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計	169,169.69	—	—	—

(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、2019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、2019年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）における月間賃料（共益費を含みません。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含みず、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、2019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、貸與人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「A-FLAG赤坂」、「デックス東京ビーチ」及び「キューブラザ原宿」は、準共有持分割合（それぞれ50%、49%及び60%）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、2019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）	東急プラザ銀座（底地） 田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	29,883.44 (注4)	2089年1月9日 2074年5月31日 2042年1月31日	一般定期借地権設定契約 普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	—	—
ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	7,870.86	—	—
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,100.88	2020年4月30日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、2019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」、「東急プラザ銀座（底地）」及び「汐留ビルディング」については、2019年5月31日現在における準共有持分割合（50%、30%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、2019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、「東急プラザ銀座（底地）」については、合同会社スぺードハウス、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」については、東急不動産株式会社です。

(注4) 「東急プラザ銀座（底地）」、「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15期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-5	UR-6
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	A-FLAG赤坂 (注2)
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,081,530	613,632	271,722	(注3)	79,559
賃貸事業収入	1,035,000	510,536	242,794	(注3)	66,740
その他賃貸事業収入	46,529	103,096	28,928	(注3)	12,818
②賃貸事業費用	260,449	246,753	61,970	38,594	24,531
管理業務費	97,455	79,568	16,428	3,720	6,204
水道光熱費	27,600	74,613	24,275	—	9,293
公租公課	59,311	69,487	8,688	33,643	7,644
損害保険料	190	409	75	158	26
修繕費	9,551	11,122	2,633	345	—
その他賃貸事業費用	66,340	11,551	9,868	727	1,362
③NOI (①-②)	821,080	366,879	209,751	(注3)	55,027
④減価償却費等 (注4)	51,827	39,503	18,301	15,810	6,706
賃貸事業損益 (③-④)	769,252	327,375	191,449	(注3)	48,321

(単位：千円)

物件番号	UR-7	UR-8	UR-9	UR-10	UR-11
物件名称	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	805,383	448,991	217,481	353,208	122,203
賃貸事業収入	738,461	366,310	209,911	335,429	116,821
その他賃貸事業収入	66,922	82,681	7,569	17,778	5,381
②賃貸事業費用	201,851	246,501	51,058	44,694	31,387
管理業務費	82,244	107,857	12,819	8,023	8,754
水道光熱費	55,105	87,146	6,672	14,524	6,028
公租公課	46,632	24,609	11,105	14,347	13,182
損害保険料	616	590	53	64	72
修繕費	13,037	7,660	18,543	1,596	1,510
その他賃貸事業費用	4,214	18,637	1,863	6,138	1,838
③NOI (①-②)	603,532	202,489	166,422	308,514	90,815
④減価償却費等 (注4)	121,373	67,220	8,303	16,707	4,933
賃貸事業損益 (③-④)	482,158	135,268	158,119	291,806	85,882

（単位：千円）

物件番号	UR-12	UR-13	UR-14	UR-15	UR-16
物件名称	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ (注1)	東急プラザ銀座 (底地) (注1、5)
第15期中の営業日数	182	182	182	182	142
①賃貸事業収益	124,811	(注3)	106,644	583,811	448,596
賃貸事業収入	117,289	(注3)	98,322	466,376	448,596
その他賃貸事業収入	7,522	(注3)	8,322	117,435	—
②賃貸事業費用	32,491	30,427	22,590	273,075	235
管理業務費	3,363	12,134	5,648	112,485	—
水道光熱費	7,341	300	8,509	103,376	—
公租公課	2,190	13,167	5,969	1,533	—
損害保険料	36	58	70	604	—
修繕費	1,717	2,340	673	11,858	—
その他賃貸事業費用	17,842	2,426	1,719	43,217	235
③NOI (①-②)	92,320	(注3)	84,053	310,735	448,361
④減価償却費等(注4)	6,491	2,665	4,671	22,035	—
賃貸事業損益(③-④)	85,828	(注3)	79,381	288,700	448,361

（単位：千円）

物件番号	UR-17	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4
物件名称	キュープラザ原宿 (注1、5)	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
第15期中の営業日数	142	182	182	182	182
①賃貸事業収益	184,813	343,327	374,943	130,674	303,306
賃貸事業収入	172,584	307,768	360,896	123,811	286,318
その他賃貸事業収入	12,228	35,558	14,047	6,863	16,988
②賃貸事業費用	31,448	85,890	91,314	31,728	67,995
管理業務費	16,964	36,373	29,311	10,817	19,076
水道光熱費	11,939	18,956	20,588	9,126	19,571
公租公課	3	17,229	32,375	10,377	21,857
損害保険料	69	192	245	83	180
修繕費	396	2,346	4,726	291	2,865
その他賃貸事業費用	2,074	10,792	4,065	1,030	4,443
③NOI (①-②)	153,365	257,436	283,629	98,946	235,311
④減価償却費等(注4)	5,353	44,082	32,980	15,429	23,614
賃貸事業損益(③-④)	148,011	213,354	250,648	83,516	211,697

アクティピア・プロパティーズ投資法人（3279）2019年5月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	T0-5	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9
物件名称	ルオーゴ汐留	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	179,809	62,502	(注3)	199,698	182,820
賃貸事業収入	167,931	62,502	(注3)	186,328	172,357
その他賃貸事業収入	11,878	—	(注3)	13,369	10,463
②賃貸事業費用	47,927	8,955	34,605	53,747	44,573
管理業務費	12,263	—	10,693	16,922	14,306
水道光熱費	13,006	—	9,127	12,825	10,527
公租公課	18,683	8,700	10,713	15,623	14,409
損害保険料	157	—	83	132	106
修繕費	2,053	—	2,947	2,910	3,071
その他賃貸事業費用	1,762	255	1,038	5,333	2,152
③NOI (①-②)	131,881	53,546	(注3)	145,951	138,247
④減価償却費等(注4)	27,379	—	20,685	21,931	26,844
賃貸事業損益(③-④)	104,502	53,546	(注3)	124,020	111,402

（単位：千円）

物件番号	T0-10	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14
物件名称	A-PLACE品川	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
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	116,662	337,640	1,524,068	175,004	115,433
賃貸事業収入	109,854	325,837	1,446,125	165,129	109,653
その他賃貸事業収入	6,808	11,802	77,943	9,874	5,779
②賃貸事業費用	30,137	91,007	346,984	37,469	30,131
管理業務費	9,200	58,231	104,352	11,637	11,388
水道光熱費	7,025	8,808	78,439	9,154	6,616
公租公課	10,989	21,821	116,090	14,022	9,696
損害保険料	71	302	911	100	76
修繕費	853	—	22,792	567	593
その他賃貸事業費用	1,996	1,843	24,398	1,986	1,760
③NOI (①-②)	86,525	246,633	1,177,083	137,535	85,302
④減価償却費等(注4)	8,930	48,275	149,973	23,742	13,034
賃貸事業損益(③-④)	77,595	198,357	1,027,110	113,792	72,268

（単位：千円）

物件番号	T0-15	T0-16	T0-17	AA-1	AA-2
物件名称	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東	A-PLACE新橋駅前	あまがさき キューズモール (底地)	icotなかもず
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	185,621	518,513	399,332	356,759	311,321
賃貸事業収入	176,404	479,612	380,509	356,759	310,491
その他賃貸事業収入	9,216	38,901	18,823	—	830
②賃貸事業費用	51,337	140,396	81,603	56,389	39,756
管理業務費	13,289	46,968	19,210	—	5,661
水道光熱費	11,691	36,406	18,768	—	30
公租公課	18,306	48,479	34,574	56,134	30,423
損害保険料	116	460	155	—	234
修繕費	1,744	4,163	4,406	—	2,504
その他賃貸事業費用	6,189	3,917	4,488	255	903
③NOI（①－②）	134,283	378,117	317,729	300,369	271,564
④減価償却費等（注4）	12,371	30,553	52,325	—	34,767
賃貸事業損益（③－④）	121,912	347,564	265,404	300,369	236,797

（単位：千円）

物件番号	AA-4	AA-5	AA-6	AA-7	AA-8
物件名称	icot溝の口	icot 多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	(注3)	146,957	287,942	535,365	233,223
賃貸事業収入	(注3)	135,589	267,940	505,556	202,775
その他賃貸事業収入	(注3)	11,367	20,002	29,808	30,448
②賃貸事業費用	15,254	46,343	78,817	178,686	53,233
管理業務費	2,340	18,777	24,451	57,230	8,821
水道光熱費	—	13,527	23,285	42,219	30,202
公租公課	10,073	11,753	25,802	51,131	12,520
損害保険料	100	144	251	745	93
修繕費	1,980	1,072	2,789	22,774	674
その他賃貸事業費用	760	1,069	2,237	4,586	921
③NOI（①－②）	(注3)	100,613	209,125	356,678	179,990
④減価償却費等（注4）	8,424	18,944	51,767	72,220	17,553
賃貸事業損益（③－④）	(注3)	81,668	157,357	284,457	162,437

（単位：千円）

物件番号	AA-9	AA-10	AA-11	AA-12	AA-13
物件名称	マーケットスクエア 相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール 博多	EDGE心齋橋 (注5)
第15期中の営業日数	182	182	182	182	142
①賃貸事業収益	(注3)	464,740	184,747	210,449	351,179
賃貸事業収入	(注3)	430,721	168,938	176,908	317,792
その他賃貸事業収入	(注3)	34,018	15,809	33,540	33,387
②賃貸事業費用	37,263	103,074	68,632	55,592	67,958
管理業務費	15,913	31,725	19,903	20,767	32,524
水道光熱費	5,186	28,205	21,878	24,305	24,325
公租公課	13,784	34,134	16,917	—	15
損害保険料	132	363	291	173	397
修繕費	—	5,889	3,769	4,040	5,146
その他賃貸事業費用	2,247	2,755	5,872	6,305	5,548
③NOI (①-②)	(注3)	361,666	116,115	154,857	283,221
④減価償却費等(注4)	23,863	69,084	29,914	14,948	13,157
賃貸事業損益(③-④)	(注3)	292,581	86,200	139,908	270,063

(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」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」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%、30%、60%及び35%)に相当する値を記載しています。

(注2) 「A-FLAG赤坂」は、2019年3月1日に50%準共有持分を譲渡しています。そのため、譲渡日以降は残りの50%準共有持分に相当する値を記載しています。

(注3) 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4) 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

(注5) 「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心齋橋」は、2019年1月10日に取得しています。そのため、取得日以降の値を記載しています。