

平成28年5月期 決算短信 (REIT)

平成28年7月13日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3279 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 平成28年8月25日 分配金支払開始予定日 平成28年8月12日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年5月期の運用、資産の状況 (平成27年12月1日～平成28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	%
28年5月期	10,175	4.9	5,926	8.5	5,197	8.5	5,196	8.5
27年11月期	9,701	6.4	5,460	5.0	4,790	4.5	4,789	4.5

	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	%	%	%
28年5月期	8,722	3.1	1.6	51.1
27年11月期	8,642	3.1	1.6	49.4

(注1) 平成27年9月30日を基準日、平成27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。  
 1口当たり当期純利益については、平成27年11月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (平成27年11月期554,264口、平成28年5月期595,758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	%	%
28年5月期	8,666	5,196	0	0	100.0	3.0
27年11月期	8,642	4,789	0	0	100.0	3.1

(注1) 平成27年9月30日を基準日、平成27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2) 平成28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
28年5月期	339,894	176,729	52.0	294,719
27年11月期	307,746	155,560	50.5	280,661

(注) 平成27年9月30日を基準日、平成27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。1口当たり純資産については、平成27年11月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(参考) 自己資本 平成28年5月期 176,729百万円 平成27年11月期 155,560百万円

(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
28年5月期	5,707	△33,075	25,889	11,863
27年11月期	8,337	△12,736	4,990	13,342

2. 平成28年11月期の運用状況の予想（平成28年6月1日～平成28年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年11月期	10,778	5.9	6,013	1.5	5,284	1.7	5,283	1.7	8,810	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）（28年11月期）8,810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）	28年5月期	599,654口	27年11月期	554,264口
② 期末自己投資口数	28年5月期	－口	27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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ記載の「平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期（第11期：平成28年12月1日～平成29年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年2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（平成28年2月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に基づき、TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社）を設立企画人として、平成23年9月7日に出資金200百万円（400口）で設立し、平成23年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、平成24年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、平成27年12月15日に3年連続となる公募増資及び平成28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（平成28年5月期）においては、公募増資により、本投資法人の重点投資対象である「都市型商業施設」に該当する「キュープラザ心齋橋」を取得したほか、「東京オフィス」に該当する「汐留ビルディング」の準共有持分10%を追加取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は32物件（取得価格合計326,660百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、雇用環境の着実な改善や設備投資の持ち直しを背景に、総じて緩やかな回復基調が続きましたが、中国を始めとするアジア新興国及び資源国経済の減速等の影響から、企業収益の改善のテンポが緩やかとなる等、一部に弱さもみられました。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」によると、上向いていた消費者態度指数が平成28年1月以降2か月連続で前月を下回り、その後は上下に振れながら、概ね横ばいの動きが続いています。また、4月に国土交通省観光庁より公表された「訪日外国人消費動向調査」によると、平成28年1月から3月までの四半期ベースの1人当たりの旅行支出は、円高等の影響により減少しましたが、訪日外国人旅行者数の大幅な増加により、旅行消費額は前年同期比で31.7%増加しており、インバウンド需要は引き続き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、平成28年1月まで9か月連続で低下して4.01%となった後、新規供給等に伴い一時上昇しましたが、その後再び低下に転じ、4%前半を維持しました。賃料水準については、堅調な上昇基調が続き、平成28年5月まで29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においても広がりを見せており、需給はタイトな状況にあります。

J-REIT市場においては、平成27年12月に日本銀行がJ-REITの買入銘柄の上限比率引き上げを決定し、需給面の改善が期待されたことに加え、平成28年2月にはマイナス金利政策の導入が開始され、長期金利が一層低下したことが追い風となり、東証REIT指数は概ね堅調に推移しました。また、新規上場や公募増資による資金調達も活発に行われ、物件取得を後押しする等、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、平成27年12月16日に「キュープラザ心齋橋」（取得価格13,350百万円）及び「汐留ビルディング（10%準共有持分追加取得）」（取得価格20,400百万円）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32物件（取得価格合計326,660百万円）、総賃貸可能面積は312,572㎡（94,553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。

	平成27年 12月末	平成28年 1月末	平成28年 2月末	平成28年 3月末	平成28年 4月末	平成28年 5月末
都市型商業施設	99.7	99.6	99.6	99.6	99.7	99.7
東京オフィス	97.2	98.2	98.2	98.2	98.8	99.6
その他投資対象資産	99.7	99.9	99.7	99.7	99.9	100.0
全 体	99.0	99.4	99.3	99.3	99.5	99.8

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）資金調達の概要

当期においては、前記2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、平成27年12月15日に公募による投資口の追加発行（41,870口）及び平成28年1月6日に第三者割当による新投資口の発行（3,520口）並びに10,500百万円の資金の借入れを行いました。また、平成28年1月12日に7,000百万円の借換えを行うとともに、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達の手段の多様化を図るため、平成28年2月3日に投資法人債2,000百万円を発行し、短期借入金の返済に充当しました。この結果、当期末時点における出資総額は171,532百万円、発行済投資口の総口数は599,654口となり、有利子負債残高は147,150百万円（借入金137,150百万円、投資法人債10,000百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で43.3%、長期比率98.4%、固定金利比率88.6%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-	ポジティブ

（オ）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10,175百万円、営業利益5,926百万円、経常利益5,197百万円、当期純利益5,196百万円となりました。

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8,666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、雇用環境の改善が続く一方、企業収益に鈍化の兆しがみられており、中国を始めとする新興国等の景気減速を背景とした海外景気の下振れ懸念や、米国の金融政策及び英国のEUからの離脱に向けた動き等が世界経済に与える影響に留意が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、企業の業況判断に慎重さがみられますが、平成28年から29年にかけての都心のオフィスの供給量は例年よりやや少ないことから、足許の需給はタイトな状況が続くとみられ、空室率の低下と、伸びは鈍化するものの賃料の上昇基調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、消費税率の引き上げが見送られたことに加え、引き続き好調な雇用環境を背景に、個人消費が徐々に持ち直しに転じることが期待されます。J-REIT市場は、マイナス金利政策等の金融緩和政策の維持により、相対的に高い利回りに着目した資金の流入等、良好な資金調達環境のもと、J-REITによる資金調達と物件取得は引き続き活発に行われると見込まれますが、海外景気の不確実性の高まりや米国の金利政策の動向及び英国のEUからの離脱に向けた動き等による金融資本市場の変動の影響に留意が必要と考えます。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共に、LTVコントロールを図りながら、独自ルート及びスポンサーのパイプラインを活用し、投資主価値向上に資する厳選投資を行ってまいります。

(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。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、金融市場動向を注視しつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。今後も、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮しつつ新投資口の発行を機動的に行っていきます。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

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

(T0-15) A-PLACE五反田駅前（注1）

資産の種類	信託受益権
取得価格	7,280百万円
取得年月日	平成28年7月1日
所在地	東京都品川区西五反田一丁目5番1号
用途	事務所・店舗
敷地面積	752.59㎡
延床面積	5,961.02㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上9階
竣工年月	平成5年11月
所有形態	土地：所有権一部借地権（注2） 建物：所有権

（注1）平成28年7月1日付で「五反田サンケイビル」から「A-PLACE五反田駅前」に名称を変更しています。

（注2）借地権部分の面積は35.17㎡（公簿）です。

(エ) 運用状況の見通し

平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28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、7ページ「平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期（第11期：平成28年12月1日～平成29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	10,778百万円
営業利益	6,013百万円
経常利益	5,284百万円
当期純利益	5,283百万円
1口当たり分配金	8,810円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期（第11期：平成28年12月1日～平成29年5月31日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成29年5月期（第11期：平成28年12月1日～平成29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	10,632百万円
営業利益	6,059百万円
経常利益	5,290百万円
当期純利益	5,289百万円
1口当たり分配金	8,820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。

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）平成28年5月期決算短信

平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）及び平成29年5月期（第11期：平成28年12月1日～平成29年5月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第10期(平成28年6月1日～平成28年11月30日)(183日)</li> <li>第11期(平成28年12月1日～平成29年5月31日)(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する33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、平成29年5月期（第11期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成28年7月1日取得済の「A-PLACE五反田駅前」を除く現保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、「A-PLACE五反田駅前」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。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、「A-PLACE五反田駅前」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17百万円と想定しています。また、現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、平成28年11月期（第10期）及び平成29年5月期（第11期）に、それぞれ775百万円の費用計上を見込んでいます。「A-PLACE五反田駅前」における平成29年度の固定資産税及び都市計画税等は、平成29年11月期（第12期）から費用計上されることとなります。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年11月期（第10期）に1,006百万円、平成29年5月期（第11期）に1,016百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成28年11月期（第10期）に729百万円、平成29年5月期（第11期）に769百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、154,350百万円（借入金144,350百万円、投資法人債10,000百万円）の有利子負債残高がありますが、平成29年5月期（第11期）末まで借入残高に変更がないことを前提としています。</li> <li>平成28年11月期（第10期）及び平成29年5月期（第11期）末までに返済期限が到来する借入金（第10期：短期借入金3,100百万円、第11期：長期借入金14,400百万円）については、借換を行うことを前提としています。</li> <li>平成28年11月期末及び平成29年5月期末のLTVはともに44.5%程度と想定しています。</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数599,654口を前提とし、平成29年5月期（第11期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> <li>平成28年11月期（第10期）及び平成29年5月期（第11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599,654口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配金(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成27年11月30日	当期 平成28年5月31日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,356,687	7,850,554
信託現金及び信託預金	2,985,837	4,013,423
営業未収入金	364,124	448,019
前払費用	198,238	353,242
繰延税金資産	11	16
未収還付法人税等	53	—
未収消費税等	—	5,083
その他	1,692	1,968
流動資産合計	13,906,644	12,672,309
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	62,998,720	67,043,786
減価償却累計額	△4,327,404	△5,263,878
信託建物（純額）	58,671,315	61,779,907
信託構築物	541,463	565,465
減価償却累計額	△69,712	△83,894
信託構築物（純額）	471,750	481,570
信託機械及び装置	1,231,423	1,264,865
減価償却累計額	△149,904	△179,609
信託機械及び装置（純額）	1,081,519	1,085,255
信託工具、器具及び備品	73,944	77,138
減価償却累計額	△23,340	△31,583
信託工具、器具及び備品（純額）	50,603	45,554
信託土地	228,459,519	258,584,206
信託建設仮勘定	4,879	4,102
有形固定資産合計	288,739,588	321,980,596
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,562,628
その他	2,167	1,706
無形固定資産合計	4,564,795	4,564,334
投資その他の資産		
長期前払費用	481,518	611,931
その他	13,944	14,791
投資その他の資産合計	495,463	626,723
固定資産合計	293,799,847	327,171,654
繰延資産		
投資法人債発行費	40,096	50,969
繰延資産合計	40,096	50,969
資産合計	307,746,588	339,894,933

（単位：千円）

	前期 平成27年11月30日	当期 平成28年5月31日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	644,184	394,577
短期借入金	2,400,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	26,400,000
未払金	68,571	14,969
未払費用	540,277	574,049
未払法人税等	—	702
未払消費税等	324,818	—
前受金	192,393	203,975
預り金	2,251	5,011
その他	2,128	0
流動負債合計	23,174,626	29,993,285
固定負債		
投資法人債	8,000,000	10,000,000
長期借入金	107,500,000	108,350,000
信託預り敷金及び保証金	13,511,215	14,821,932
その他	42	51
固定負債合計	129,011,258	133,171,984
負債合計	152,185,884	163,165,269
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	150,770,610	171,532,813
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,790,093	5,196,849
剰余金合計	4,790,093	5,196,849
投資主資本合計	155,560,704	176,729,663
純資産合計	※2 155,560,704	※2 176,729,663
負債純資産合計	307,746,588	339,894,933

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成27年6月1日	自	平成27年12月1日
	至	平成27年11月30日	至	平成28年5月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		※1,※3 8,780,954		※1,※3 9,528,262
その他賃貸事業収入		※1,※3 719,892		※1,※3 647,599
不動産等売却益		※2 200,380		—
営業収益合計		9,701,227		10,175,862
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		※1,※3 3,422,612		※1,※3 3,399,234
資産運用報酬		703,280		747,023
資産保管手数料		8,490		9,502
一般事務委託手数料		26,348		25,059
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		77,059		64,988
営業費用合計		4,241,090		4,249,107
営業利益		5,460,137		5,926,754
<b>営業外収益</b>				
受取利息		451		549
有価証券利息		3,488		1,055
未払分配金戻入		—		6,902
還付加算金		1,138		—
営業外収益合計		5,078		8,507
<b>営業外費用</b>				
支払利息		483,538		539,715
投資法人債利息		17,664		22,639
投資法人債発行費償却		4,276		4,794
投資口交付費		62,950		49,399
融資関連費用		105,568		120,564
その他		500		500
営業外費用合計		674,498		737,613
経常利益		4,790,716		5,197,648
税引前当期純利益		4,790,716		5,197,648
法人税、住民税及び事業税		745		948
法人税等調整額		6		△4
法人税等合計		751		943
当期純利益		4,789,965		5,196,705
前期繰越利益		127		143
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,790,093		5,196,849

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	150,770,610	4,582,505	4,582,505	155,353,116	155,353,116
当期変動額					
剰余金の配当		△4,582,377	△4,582,377	△4,582,377	△4,582,377
当期純利益		4,789,965	4,789,965	4,789,965	4,789,965
当期変動額合計	—	207,587	207,587	207,587	207,587
当期末残高	※1 150,770,610	4,790,093	4,790,093	155,560,704	155,560,704

当期（自 平成27年12月1日 至 平成28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

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	当期 自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,790,093,192	5,196,849,213
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,789,949,488 ( 8,642 )	5,196,601,564 ( 8,666 )
III 次期繰越利益	143,704	247,649

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554,264口の整数倍数の最大値となる4,789,949,488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5,196,601,564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>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成27年6月1日 平成27年11月30日	自 至	平成27年12月1日 平成28年5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		4,790,716		5,197,648
減価償却費		925,507		989,961
固定資産除却損		2,862		0
投資法人債発行費償却		4,276		4,794
受取利息及び有価証券利息		△3,940		△1,604
支払利息		501,203		562,355
投資口交付費		62,950		49,399
融資関連費用		105,568		120,564
営業未収入金の増減額（△は増加）		△10,190		△83,895
未収消費税等の増減額（△は増加）		359,151		△5,083
未払消費税等の増減額（△は減少）		324,818		△324,818
前払費用の増減額（△は増加）		107,120		△147,887
信託有形固定資産の売却による減少額		1,611,869		-
営業未払金の増減額（△は減少）		43,719		△142,794
未払費用の増減額（△は減少）		34,319		35,193
前受金の増減額（△は減少）		△25,091		11,581
長期前払費用の増減額（△は増加）		△41,948		△43,623
その他		△5,807		△6,538
小計		8,787,107		6,215,250
利息の受取額		3,932		1,604
利息の支払額		△452,221		△509,393
法人税等の支払額		△1,056		△192
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,337,761		5,707,269
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△12,664,006		△34,385,143
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△750,334		△287,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		678,164		1,598,092
その他		△150		△846
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,736,326		△33,075,273
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		7,398,405		3,849,536
短期借入金の返済による支出		△5,000,000		△3,850,000
長期借入れによる収入		19,196,865		15,054,812
長期借入金の返済による支出		△12,000,000		△7,000,000
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		△4,580,483		△4,789,235
その他		△24,180		△15,654
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,990,606		25,889,457
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		592,041		△1,478,546
現金及び現金同等物の期首残高		12,750,483		13,342,524
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,342,524		※1 11,863,978

(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3,955千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 金利スワップの特例処理要件を満たしていることをもって、有効性が確保されているものと判定します。</p>
<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 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31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 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年6月1日 平成27年11月30日	自 至	平成27年12月1日 平成28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		7,995,439		8,659,816
共益費収入		551,704		622,892
駐車場収入		167,202		177,735
その他賃貸収入		66,608	8,780,954	67,818
その他賃貸事業収入			719,892	647,599
不動産賃貸事業収益合計		9,500,847		10,175,862
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		822,028		869,553
水道光熱費		658,114		629,540
公租公課		643,543		649,062
損害保険料		6,793		7,136
修繕費		202,545		78,425
減価償却費		925,248		989,702
固定資産除却損		2,862		0
その他賃貸事業費用		161,476	3,422,612	175,811
不動産賃貸事業費用合計		3,422,612		3,399,234
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		6,078,235		6,776,628



※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自平成27年6月1日至平成27年11月30日)

(単位:千円)

icot金剛		
不動産等売却収入	1,880,000	
不動産等売却原価	1,611,869	
その他売却費用	67,750	
不動産等売却益		200,380

当期(自平成27年12月1日至平成28年5月31日)

該当事項はありません。

※3. 主要投資主との取引

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	自	平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
営業取引によるもの				
貸貸事業収入		1,935,495		1,937,035
その他貸貸事業収入		188,396		153,328
貸貸事業費用		77,096		79,767

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	自	平成27年12月1日 至 平成28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		554,264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	平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	自	平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
現金及び預金		10,356,687千円		7,850,554千円
信託現金及び信託預金		2,985,837千円		4,013,423千円
現金及び現金同等物		13,342,524千円		11,863,978千円

（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

平成27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	10,356,687	10,356,687	—
（2）信託現金及び信託預金	2,985,837	2,985,837	—
資産合計	13,342,524	13,342,524	—
（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	19,000,000	19,031,316	31,316
（3）投資法人債	8,000,000	8,059,778	59,778
（4）長期借入金	107,500,000	108,640,246	1,140,246
負債合計	136,900,000	138,131,341	1,231,341
デリバティブ取引	—	—	—

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）平成28年5月期決算短信

平成28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	—	—	—

（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 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	13,511,215	14,821,932

※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。

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）平成28年5月期決算短信

（注3）金銭債権の決算日（平成27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	10,356,687	—	—	—	—	—
信託預金	2,985,837	—	—	—	—	—
合計	13,342,524	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成28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	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成27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	2,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	4,000,000	2,000,000	2,000,000
長期借入金	19,000,000	26,400,000	20,900,000	17,200,000	7,300,000	35,700,000
合計	21,400,000	26,400,000	20,900,000	21,200,000	9,300,000	37,700,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成28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

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年11月30日）

該当するものではありません。

当期（平成28年5月31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（平成27年11月30日）

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

（単位：千円）

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

当期（平成28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	*	—

\*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（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 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11千円	16千円
繰延税金資産合計	11千円	16千円
繰延税金資産の純額	11千円	16千円

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

	前期 (平成27年11月30日)	当期 (平成28年5月31日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△32.30%	△32.30%
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%

3. 法人税等の改正に伴う税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する営業期間から法人税等の税率が変更されました。これに伴い、当営業期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は従来の32.31%から31.74%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成27年6月1日至平成27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	10.35%	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	51,790	信託預り敷金及び保証金	2,469,938
								預り敷金保証金の返還	4,303,341		
								賃料収入等	2,123,891	営業未収入金	83,504
										前受金	57,998

当期(自平成27年12月1日至平成28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	営業未収入金	77,034
								預り敷金保証金の返還	43,276		
								賃料収入等	2,090,363	前受金	60,594

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期(自平成27年6月1日至平成27年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年12月1日至平成28年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成27年6月1日至平成27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	142,051	信託預り敷金及び保証金	4,927,191
								預り敷金保証金の返還	98,820		
								賃料収入等	3,524,840	営業未収入金	131,999
										前受金	382
主要投資主の子会社	東急不動産アクティブア投信株式会社	東京都港区南青山一丁目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	795,854	その他未払費用	276,326

当期(自平成27年12月1日至平成28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ブア投信株式会社	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

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成27年6月1日至平成27年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年12月1日至平成28年5月31日)

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、都市型商業施設及び東京オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	129,968,262	129,841,119
	期中増減額	△127,142	13,144,133
	期末残高	129,841,119	142,985,252
	期末時価	152,755,000	170,085,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	97,224,657	109,126,813
	期中増減額	11,902,155	20,265,716
	期末残高	109,126,813	129,392,529
	期末時価	118,730,000	141,970,000
その他投資対象 資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	56,119,072	54,335,670
	期中増減額	△1,783,402	△169,454
	期末残高	54,335,670	54,166,215
	期末時価	60,870,000	61,660,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	283,311,992	293,303,602
	期中増減額	9,991,610	33,240,395
	期末残高	293,303,602	326,543,997
	期末時価	332,355,000	373,715,000

（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2物件（キューブラザ心齋橋、汐留ビルディング（10%準共有持分追加取得））の取得（33,943,100千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（989,702千円）の計上によるものです。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。



（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
1口当たり純資産額	280,661円	294,719円
1口当たり当期純利益金額	8,642円	8,722円

(注1) 平成27年9月30日を基準日、平成27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。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 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 554,264口、当期 595,758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3) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)	当期 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
当期純利益金額(千円)	4,789,965	5,196,705
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	4,789,965	5,196,705
期中平均投資口数(口)	554,264	595,758

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成27年12月15日及び平成28年1月6日に新投資口の発行（公募増資41,870口及び第三者割当3,520口）を行い、20,762百万円を調達しました。なお、当期までにおける出資総額及び発行済投資口の総口数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成23年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	(注1)
平成24年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	(注2)
平成24年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	(注3)
平成25年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	(注4)
平成26年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	(注5)
平成26年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	(注6)
平成27年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	(注7)
平成27年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	(注8)
平成27年12月15日	公募増資	19,152,091	169,922,702	41,870	596,134	(注9)
平成28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) 平成27年9月30日を基準日、平成27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. 役員の異動

最近の有価証券報告書（平成28年2月25日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (平成27年11月30日現在)		当期 (平成28年5月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	その他投資対象資産	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区（注3）	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏（注4）	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	129,841	42.2	142,985	42.1
	東京オフィス	109,126	35.5	129,392	38.1
	その他投資対象資産	54,335	17.7	54,166	15.9
	地域別				
	都心5区（注3）	183,720	59.7	203,932	60.0
	その他23区	26,300	8.5	26,221	7.7
	三大都市圏（注4）	78,844	25.6	91,978	27.1
	その他国内主要都市	4,438	1.4	4,411	1.3
	小計	293,303	95.3	326,543	96.1
不動産等計	293,303	95.3	326,543	96.1	
預金・その他資産	14,442	4.7	13,350	3.9	
資産総額計（注5）	307,746	100.0	339,894	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）	152,185	49.5	163,165	48.0
純資産総額（注5）	155,560	50.5	176,729	52.0

（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9期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成28年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(平成28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	44,961	54,525	55,050	3.1	53,925	2.8	3.2	13.8
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,849	14,000	14,200	4.4	13,900	4.5	4.6	3.5
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,341	10,200	10,300	3.7	10,100	3.9/3.8	3.9	2.6
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,381	24,700	25,100	4.5	24,500	4.3	4.7	6.3
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,814	10,900	10,900	5.1	10,900	5.1	5.3	2.7
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	3,104	3,520	3,570	3.8	3,470	3.6	4.0	0.9
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,319	25,100	25,400	4.2	24,800	4.0	4.4	6.5
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,411	6,550	6,540	5.8	6,560	5.6	6.0	1.4
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,380	7,190	7,290	4.2	7,150	4.0	4.4	2.0
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,420	13,400	13,500	3.9	13,200	3.7	4.1	4.1
		小計	142,700	142,985	170,085	171,850	—	168,505	—	—	43.7
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,370	8,800	8,940	4.1	8,740	4.2	4.3	2.3
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,493	11,800	12,100	4.0	11,600	4.1	4.2	3.0
	T0-3	A-PLACE代々木	4,070	3,984	4,330	4,410	4.2	4,240	4.0	4.4	1.2
	T0-4	A-PLACE青山	8,790	8,707	9,110	9,200	4.3	9,070	4.1	4.5	2.7
	T0-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,385	5,660	5,740	3.9	5,620	3.7	4.1	1.4
	T0-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,620	2,730	4.0	2,570	4.4	4.2	0.7
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	3,860	4,730	4,790	4.5	4,660	4.3	4.7	1.2
	T0-8	A-PLACE新橋	5,650	5,793	6,430	6,540	4.1	6,310	3.9	4.3	1.7
	T0-9	A-PLACE五反田	5,730	5,662	6,300	6,410	4.0	6,190	3.8	4.2	1.8
	T0-10	A-PLACE品川	3,800	3,804	4,230	4,310	4.0	4,150	3.8	4.2	1.2
	T0-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,954	13,600	13,700	3.8	13,600	3.4	3.8	3.3
	T0-12	汐留ビルディング (注6)	50,700	50,811	52,000	55,250	3.7	50,750	3.5	3.9	15.5
	T0-13	フロンティア恵比寿 (注8)	7,072	7,213	7,360	7,730	4.0	7,230	3.8	4.2	2.2
	T0-14	渋谷金王ビル(注8)	4,810	4,987	5,000	5,230	3.9	4,920	3.6	4.0	1.5
	小計	129,220	129,392	141,970	147,080	—	139,650	—	—	39.6	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
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	13,100	13,200	4.6	12,900	4.3	4.8	3.7
	O-2	icotなかもず（注9）	8,500	8,307	10,000	10,200	5.3	9,940	5.2/5.3	5.5	2.6
	O-4	icot溝の口	2,710	2,671	3,210	3,280	5.5	3,130	5.3	5.9	0.8
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,727	3,450	3,520	5.6	3,370	5.0	5.8	0.9
	O-6	A-PLACE金山	6,980	6,635	7,780	7,830	5.2	7,730	5.0	5.4	2.1
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	11,140	12,800	12,900	4.5	12,600	4.3	4.7	3.4
	O-8	icot大森	5,790	5,742	6,360	6,400	4.7	6,310	4.5	4.9	1.8
	O-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,827	4,960	4,980	5.4	4,930	5.2	5.6	1.5
		小計	54,740	54,166	61,660	62,310	—	60,910	—	—	16.8
	合計	326,660	326,543	373,715	381,240	—	369,065	—	—	100.0	

（注1） 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びO（その他投資対象資産を意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

（注2） 「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注3） 「当期末帳簿価格」は、平成28年5月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注4） 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、平成28年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

（注5） 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注6） 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び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3.9%、8年目以降は3.8%です。

（注8） 平成28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」に名称を変更する予定です。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5.2%、7年目以降は5.3%です。

b. 保有資産の概要 ②

(平成28年5月31日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	平成24年 3月14日	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	昭和44年 9月10日	99	950	392	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	平成20年 8月20日	4	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成20年 4月25日	1	(注9)	(注9)	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成18年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成20年 2月18日	8	177	153	2,280.22	2,280.22	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成22年 1月31日	7	1,231	1,399	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	昭和55年 5月23日	18	624	137	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	昭和63年 6月29日	2	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	平成19年 11月16日	5	560	452	2,820.23	2,493.82	88.4
	小計				—	175	—	—	105,678.44	105,352.03
東京 オフィ ス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成5年 3月5日	12	538	439	7,342.60	7,342.60	100.0
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成7年 1月31日	9	658	496	7,950.51	7,950.51	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成19年 2月22日	3	226	190	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	昭和41年 9月6日	8	499	473	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成16年 7月30日	6	308	270	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	平成23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	平成11年 3月4日	10	345	309	5,052.14	5,052.14	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成24年 2月27日	10	329	290	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成3年 9月20日	8	205	190	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年 1月10日	5	635	635	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	平成19年 12月14日	36	2,259	1,840	20,097.18	19,740.37	98.2
	T0-13	フロンティア恵比寿	東京都渋谷区	平成4年 1月10日	9	296	203	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	渋谷金王ビル	東京都渋谷区	平成4年 3月18日	2	(注9)	(注9)	2,958.85	2,958.85	100.0
小計				—	120	—	—	81,204.20	80,847.39	99.6

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	692	341	27,465.44	27,465.44	100.0	
	O-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成19年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0	
	O-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成10年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0	
	O-5	icot多摩センター	東京都多摩市	平成18年 3月7日	9	238	230	5,181.58	5,181.58	100.0	
	O-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	平成21年 2月10日	20	495	391	9,314.91	9,314.91	100.0	
	O-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	昭和59年 3月5日	41	936	674	20,235.57	20,235.57	100.0	
	O-8	icot大森	東京都大田区	平成19年 3月6日	9	380	363	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0	
	O-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模原 市	平成26年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0	
	小計				—	86	—	—	125,689.78	125,689.78	100.0
	合計				—	381	—	—	312,572.42	311,889.20	99.8

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します(底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。)。但し、「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、平成28年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

(注3) 「総賃料収入(年間)」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、平成28年5月31日現在における各資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。)(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、平成28年5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、平成28年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、平成28年5月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、平成28年5月31日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注6) 「総賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、平成28年5月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び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、平成28年5月31日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入(年間)」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。



(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

平成28年5月31日現在において、本投資法人がその第9期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調更新工事（第3期）	自 平成27年11月 至 平成28年8月	99	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室改修	自 平成27年3月 至 平成28年6月	87	—	—
キュープラザ心斎橋 (大阪府大阪市)	商品化工事	自 平成28年9月 至 平成28年10月	50	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館客室系統空調機更新	自 平成28年10月 至 平成28年11月	30	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	井水濾過装置新設工事	自 平成28年4月 至 平成28年6月	28	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館全熱交換器更新	自 平成28年9月 至 平成28年10月	27	—	—
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	北側及び西側低層部外壁補修工事	自 平成28年5月 至 平成28年11月	24 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室FCU更新	自 平成28年3月 至 平成28年6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 平成28年9月 至 平成28年9月	16	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	雨水ドレン管改修	自 平成28年10月 至 平成28年11月	16	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館ロビー系統空調機更新	自 平成28年9月 至 平成28年10月	15	—	—
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 平成28年9月 至 平成28年9月	14	—	—
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	ホテルユニットバス等改修	自 平成28年7月 至 平成28年9月	13 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室排水縦管更新	自 平成28年2月 至 平成28年6月	11	—	—

(注) 「東急プラザ赤坂」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第9期末保有資産において、平成28年5月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成28年5月期の資本的支出は244百万円であり、平成28年5月期に費用処理された修繕費78百万円と併せ323百万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2期）	自 平成27年5月 至 平成28年1月	117
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電盤改修更新(制御機器等) (第2期)	自 平成27年7月 至 平成28年3月	20
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	人荷用エレベータ機械設備更新	自 平成28年1月 至 平成28年1月	14
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	各階EPS内スコットランス交換	自 平成28年3月 至 平成28年3月	12
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	部分改装工事	自 平成28年3月 至 平成28年3月	11 (注)
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	給水・給湯他配管更新	自 平成27年9月 至 平成28年2月	11 (注)
その他			56
合 計			244

(注) 「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(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9期末保有資産につき、平成28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、東急不動産SCマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーをマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、平成28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	東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	538	439	平成37年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	658	496	平成37年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	226	190	平成37年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	499	473	平成37年5月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	308	270	平成37年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	平成37年5月31日
		A-PLACE新橋	5,052.14	345	309	平成37年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	329	290	平成37年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	205	190	平成37年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	635	635	平成37年5月31日
		フロンティア恵比寿	4,010.69	296	203	平成37年5月31日
		渋谷金王ビル	2,958.85	(注5)	(注5)	平成37年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.91	495	391	平成37年5月31日
		大阪中之島ビル	20,235.57	936	674	平成36年11月30日
合計		89,369.54	—	—	—	
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	475	475	平成34年6月30日
		新橋プレイス	9,156.01	(注5)	(注5)	平成36年11月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	平成36年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	177	153	平成35年8月31日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,231	1,399	平成35年8月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	624	137	平成35年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,413.80	393	323	平成35年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,493.82	560	452	平成37年12月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	平成34年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	平成34年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	238	230	平成36年11月30日
		icot大森	6,209.79	380	363	平成35年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	平成37年1月31日
		合計		152,541.69	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転借人となる各物件の建物につき、平成28年5月31日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

- (注2) 「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、平成28年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、平成28年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注5) 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、平成28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	平成33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)	平成86年5月31日 平成54年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	平成39年7月11日	定期建物賃貸借契約
バラカ株式会社(注5)	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	—
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	平成30年7月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	平成46年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156.01	—	—
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	—	—
株式会社三菱東京UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	—	—

- (注1) 「総賃貸面積」は、平成28年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」については準共有持分割合（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、平成28年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、東急不動産株式会社です。
- (注4) 「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。
- (注5) 平成28年7月31日付でバラカ株式会社との賃貸借契約は終了する予定です。これに伴い、タイムズ24株式会社と平成27年12月25日付で賃貸借開始日を平成28年8月1日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。
- (注6) 「—」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

(エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第9期(自平成27年12月1日至平成28年5月31日)

(単位:千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-4	UR-5
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル
第9期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,084,181	597,759	268,187	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,035,546	493,066	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	48,635	104,693	30,646	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	250,388	249,060	61,337	46,225	35,973
管理業務費	98,016	83,555	16,534	12,300	3,538
水道光熱費	29,997	78,108	26,511	—	—
公租公課	52,137	66,095	8,500	32,549	31,204
損害保険料	191	412	75	155	159
修繕費	3,309	13,835	539	—	77
その他賃貸事業費用	66,736	7,052	9,175	1,219	993
③NOI(①-②)	833,792	348,698	206,849	(注2)	(注2)
④減価償却費等(注3)	49,681	37,753	18,559	32,734	15,786
賃貸事業損益(③-④)	784,111	310,945	188,289	(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 (注4)
第9期中の営業日数	183	183	183	183	168
①賃貸事業収益	107,509	778,208	432,336	205,660	270,411
賃貸事業収入	89,728	709,473	353,175	197,027	258,484
その他賃貸事業収入	17,780	68,735	79,160	8,632	11,926
②賃貸事業費用	33,249	196,528	234,065	32,858	24,864
管理業務費	8,361	81,305	110,839	11,849	7,220
水道光熱費	15,078	61,773	77,287	8,599	13,248
公租公課	7,272	47,721	24,721	10,401	—
損害保険料	36	619	572	53	59
修繕費	616	2,286	13,397	774	616
その他賃貸事業費用	1,883	2,821	7,247	1,179	3,720
③NOI(①-②)	74,259	581,680	198,270	172,801	245,547
④減価償却費等(注3)	8,316	120,429	45,429	7,977	11,957
賃貸事業損益(③-④)	65,943	461,251	152,841	164,824	233,589

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）平成28年5月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5
物件名称	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留
第9期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	274,605	345,474	126,461	271,032	166,379
賃貸事業収入	255,904	332,864	114,004	255,227	155,958
その他賃貸事業収入	18,701	12,609	12,456	15,804	10,421
②賃貸事業費用	85,201	87,622	32,092	64,293	46,983
管理業務費	29,665	29,327	12,622	18,182	15,248
水道光熱費	19,190	19,863	7,864	18,696	10,858
公租公課	17,468	30,845	10,057	20,406	18,224
損害保険料	193	247	83	181	158
修繕費	8,515	4,165	464	2,710	1,042
その他賃貸事業費用	10,166	3,172	999	4,115	1,451
③NOI（①－②）	189,404	257,852	94,368	206,738	119,395
④減価償却費等（注3）	42,789	30,565	15,670	23,091	27,533
賃貸事業損益（③－④）	146,614	227,286	78,698	183,647	91,862

（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9期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,502	（注2）	190,201	176,647	111,362
賃貸事業収入	62,502	（注2）	178,336	166,264	105,412
その他賃貸事業収入	－	（注2）	11,865	10,382	5,950
②賃貸事業費用	8,197	31,464	48,741	45,392	29,257
管理業務費	－	11,356	15,978	14,946	8,914
水道光熱費	－	8,338	11,479	11,264	6,227
公租公課	7,939	10,534	15,019	14,642	10,603
損害保険料	－	84	132	106	71
修繕費	－	328	1,683	2,686	2,047
その他賃貸事業費用	257	821	4,448	1,745	1,393
③NOI（①－②）	54,304	（注2）	141,459	131,254	82,105
④減価償却費等（注3）	－	20,682	25,970	26,920	8,455
賃貸事業損益（③－④）	54,304	（注2）	115,488	104,334	73,649

(単位：千円)

物件番号	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14
物件名称	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1, 注5)	フロンティア恵比寿	渋谷金王ビル
第9期中の営業日数	183	183	183	183
①賃貸事業収益	301,938	994,691	160,390	(注2)
賃貸事業収入	290,672	945,488	150,784	(注2)
その他賃貸事業収入	11,266	49,202	9,605	(注2)
②賃貸事業費用	92,861	159,169	26,220	15,591
管理業務費	58,670	69,243	11,057	5,612
水道光熱費	10,915	59,902	9,313	5,939
公租公課	21,051	481	128	95
損害保険料	303	1,348	100	76
修繕費	123	3,671	2,053	904
その他賃貸事業費用	1,798	24,522	3,567	2,963
③NOI (①-②)	209,077	835,521	134,169	(注2)
④減価償却費等(注3)	48,275	116,297	24,020	11,703
賃貸事業損益(③-④)	160,801	719,224	110,148	(注2)

(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9期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	345,921	310,642	(注2)	142,543	280,349
賃貸事業収入	345,921	310,612	(注2)	131,842	260,786
その他賃貸事業収入	-	30	(注2)	10,701	19,562
②賃貸事業費用	45,553	38,614	14,182	49,900	72,605
管理業務費	-	5,600	2,561	21,775	24,573
水道光熱費	-	30	-	13,065	21,323
公租公課	45,296	31,084	9,878	11,851	25,043
損害保険料	-	235	100	145	252
修繕費	-	740	-	1,709	54
その他賃貸事業費用	257	923	1,641	1,352	1,358
③NOI (①-②)	300,367	272,028	(注2)	92,642	207,744
④減価償却費等(注3)	-	34,532	8,515	18,655	52,291
賃貸事業損益(③-④)	300,367	237,496	(注2)	73,987	155,452

(単位:千円)

物件番号	O-7	O-8	O-9
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
第9期中の営業日数	183	183	183
①貸貸事業収益	506,088	232,555	(注2)
貸貸事業収入	480,243	198,754	(注2)
その他貸貸事業収入	25,845	33,800	(注2)
②貸貸事業費用	160,024	59,223	31,785
管理業務費	55,448	8,832	16,411
水道光熱費	43,035	35,764	5,862
公租公課	47,923	12,790	7,090
損害保険料	749	94	132
修繕費	7,787	958	1,327
その他貸貸事業費用	5,079	783	960
③NOI(①-②)	346,064	173,332	(注2)
④減価償却費等(注3)	64,130	17,286	23,689
貸貸事業損益(③-④)	281,933	156,045	(注2)

(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) 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

(注4) 「キュープラザ心齋橋」は平成27年12月16日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。

(注5) 「汐留ビルディング」は平成27年12月16日に10%準共有持分を追加取得しています。そのため、追加取得日以降の数値を加えて記載しています。