

2019年11月期 決算短信 (REIT)

2020年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3279 URL <https://www.activia-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 佐藤 一志  
 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) 6455-3377 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2020年2月27日 分配金支払開始予定日 2020年2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11月期の運用、資産の状況 (2019年6月1日～2019年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期	15,542	4.7	8,680	0.9	7,818	1.2	7,817	1.2
2019年5月期	14,843	7.4	8,599	14.0	7,726	15.4	7,725	15.4

	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	%	%	%
2019年11月期	10,136	3.1	1.5	50.3
2019年5月期	10,118	3.2	1.6	52.1

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2019年5月期763,508口、2019年11月期771,224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
	円	百万円	円	百万円	円	百万円		
2019年11月期	10,137	7,817	—	—	10,137	7,817	100.0	3.1
2019年5月期	10,003	7,714	14	10	10,017	7,725	99.9	3.1

(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
	百万円	百万円	%	円
2019年11月期	515,480	256,198	49.7	332,196
2019年5月期	514,359	256,085	49.8	332,050

(参考) 自己資本 2019年11月期 256,198百万円 2019年5月期 256,085百万円

(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
2019年11月期	11,533	△169	△7,978	16,185
2019年5月期	10,426	△69,832	59,116	12,800

2. 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）及び2020年11月期の運用状況の予想（2020年6月1日～2020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
2020年5月期	15,628	0.6	8,590	△1.0	7,621	△2.5	7,620	△2.5	9,880	—
2020年11月期	15,822	1.2	8,667	0.9	7,659	0.5	7,658	0.5	9,930	—

（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）（2020年5月期）9,880円（2020年11月期）9,930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11月期	771,224口	2019年5月期	771,224口
② 期末自己投資口数	2019年11月期	—口	2019年5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、26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「2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 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	14
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
（1）投資状況	28
（2）投資資産	29

## 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11月期）においては、「A-FLAG赤坂（50%準共有持分）（注）」の信託受益権を譲渡しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は44物件（取得価格合計498,985百万円）となりました。

（注）2019年3月1日に50%準共有持分を、2019年6月3日に残りの50%準共有持分を譲渡しております。

## (イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、米中貿易交渉の影響による世界経済の後退懸念により、輸出において引き続き弱めの動きが続いたことや、製造業を中心に景況感に慎重さが見られたものの、企業収益は高水準で底堅く推移しており、雇用・所得環境の改善も続いている等、概ね緩やかな回復傾向が続きました。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」において、10月の消費税率の引き上げや台風等の自然災害の影響が懸念されましたが、足許では消費者態度指数が11月まで2か月連続で上昇し、消費マインドは堅調に推移しています。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によれば、日韓対立により韓国からの旅行者数は減少したものの、2019年1月から9月までの訪日外国人旅行消費額は過去最高額となり、インバウンド需要は力強さを維持しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は2018年11月以降1%台で推移し、足許では過去最低を更新する等、需給の逼迫が継続しています。一方、賃料水準についても、平均賃料の上昇局面が71か月連続と過去最長を更新しており、上昇基調が続いています。また、東京以外の主要都市においても、空室率が大阪で1%台に低下する等、過去最低水準で推移しており、賃料水準も緩やかに上昇を続け、市況は好調さを維持しています。

J-REIT市場は、引き続き低水準な金利環境や好調な不動産市況を背景に、収益の安定性や相対的な利回りの高さに着目した資金流入等もあり、総じて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、2019年6月3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44物件（取得価格合計498,985百万円）、総賃貸可能面積は414,008㎡（125,235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。

	2019年 6月末	2019年 7月末	2019年 8月末	2019年 9月末	2019年 10月末	2019年 11月末
都市型商業施設	99.9	99.9	99.9	99.9	99.8	99.8
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	99.1	99.0	99.3	99.3	99.7	99.7
全 体	99.6	99.5	99.7	99.6	99.8	99.8

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、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、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」を制定し、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、エネルギー消費原単位と温室効果ガス（GHG）を中長期的に年平均1%削減する等具体的に4項目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、「東急プラザ赤坂」・「デックス東京ビーチ」・「ルオーゴ汐留」・「A-PLACE五反田駅前」・「A-PLACE馬車道」・「EDGE心斎橋」の共用部の一部、「A-PLACE恵比寿南」・「A-PLACE品川」・「A-PLACE恵比寿東」・「A-PLACE五反田駅前」・「A-PLACE金山」・「EDGE心斎橋」の専有部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。また、「A-FLAG札幌」で消費電力低減効果のあるエスカレーター更新工事と省エネ効果のある空調機更新工事、「デックス東京ビーチ」で環境負荷の少ない冷媒を用いた空調機更新工事、「A-PLACE新橋」で省エネガラスの設置、「大阪中之島ビル」で節水タイプの機器を採用したトイレ更新工事と、消費電力削減・CO2排出削減効果のあるエレベーター更新工事を行っております。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、BELS認証を「キュープラザ原宿（★★）」1物件で取得しております。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59.0%（2019年11月30日現在）となりました。

さらに、東急プラザ表参道原宿で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、当期は、汐留ビルディングにおけるハマサイトの夏祭りへの特別協賛や、京都烏丸パーキングビルにおける祇園祭への参加など、周辺企業・住民・街との共生を目指し、コミュニティ活動に協力しています。

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

（オ）資金調達概要

当期においては、負債の返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達方法の多様化を図るとともに、サステナビリティへの取り組みの更なる推進、ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要喚起による投資家層の拡大を図るため、本投資法人初となるグリーンボンド（無担保投資法人債）を2019年7月及び11月にそれぞれ5,000百万円及び4,000百万円発行し、短期借入金の返済に充当しました。また、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18,100百万円の借換を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、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211,350百万円、投資法人債23,000百万円）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45.5%、長期比率97.9%、固定金利比率92.8%となりました。

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	見通し 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15,542百万円、営業利益8,680百万円、経常利益7,818百万円、当期純利益7,817百万円となりました。

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、当期末処分利益の全額から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した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10,137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、世界経済の減速の影響により、輸出や設備投資等に不透明感が残るものの、国内の堅調な企業業績や雇用・所得環境の改善を背景に、底堅く推移するものと見られます。一方、米中貿易交渉の進展、欧米の金融政策の動向、英国のEU離脱の行方等には留意が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、堅調な企業業績を背景に、引き続きオフィス環境の改善や人員増による拡張移転、増設等の需要は強く、低水準な空室率と緩やかな賃料水準の上昇は続く見られます。商業施設を取り巻く環境においては、足許では消費マインドに持ち直しの動きが見られていることや外国人旅行者消費額が好調さを維持しているものの、消費税率の引き上げの影響等には留意が必要と考えます。J-REIT市場は、金融緩和政策が継続することで、金利水準は低位で推移すると見られ、また、J-REITの業績の安定性及び相対的に高い配当利回り等を背景に、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>

a. 資産の取得

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

(T0-18) 恵比寿プライムスクエア（51%持分取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	30,700百万円
取得年月日	2020年1月10日
所在地	①東京都渋谷区広尾一丁目1番39号 ②東京都渋谷区広尾一丁目1番40号 ③東京都渋谷区広尾一丁目1番7号
用途	①事務所、店舗、駐車場 ②店舗、駐車場 ③共同住宅、スポーツクラブ、駐車場
敷地面積	12,179.49㎡
延床面積（注）	67,581.00㎡
構造	①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下3階地上22階 ②鉄筋コンクリート造／地下2階地上2階 ③鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下2階地上13階
竣工年月	1997年1月
所有形態	土地：所有権（準共有持分51%） 建物：所有権（準共有持分51%）

（注）本物件は3棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。

b. 資産の譲渡

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

(T0-17) A-PLACE新橋駅前

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	21,000百万円
引渡予定年月日（注）	2020年3月19日
所在地	東京都港区新橋一丁目12番9号
用途	店舗、事務所、駐車場
敷地面積	1,001.39㎡
延床面積	8,541.44㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上10階
竣工年月	2008年4月、2018年5月一部取壊・増築
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

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

(エ) 運用状況の見通し

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「2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	15,628百万円
営業利益	8,590百万円
経常利益	7,621百万円
当期純利益	7,620百万円
1口当たり分配金	9,880円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2020年11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	15,822百万円
営業利益	8,667百万円
経常利益	7,659百万円
当期純利益	7,658百万円
1口当たり分配金	9,930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。



2020年5月期（第17期：2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第17期(2019年12月1日～2020年5月31日)(183日)</li> <li>第18期(2020年6月1日～2020年11月30日)(183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45物件（以下「現保有資産」といいます。）に、2020年3月19日譲渡予定のA-PLACE新橋駅前（以下「譲渡予定資産」）の譲渡を含めた44物件の不動産信託受益権につき、2020年11月期（第18期）末までに、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）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> <li>譲渡予定資産の譲渡に伴い、売却益として、2020年5月期（第17期）に158百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、恵比寿プライムスクエア（51%準共有持分取得）（以下「取得済資産」といいます。）については、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、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税等の総額は135百万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、2020年5月期（第17期）に1,099百万円、2020年11月期（第18期）に1,270百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得済資産における2021年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年11月期（第20期）から費用計上される見込みです。</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、2020年5月期（第17期）に1,334百万円、2020年11月期（第18期）に1,334百万円を想定しています。</li> <li>譲渡予定資産について、フリーレント期間中に計上した営業未収入金234百万円をその他賃貸事業費用として振り替え、費用として計上される見込みです。</li> <li>2019年8月9日に開催された本投資法人の投資主総会において、運用報酬に関する規約の変更を行っており、運用報酬Ⅰ（総資産額基準）の上限料率を0.4%から0.3%に引き下げるとともに、運用報酬Ⅱ（DPU及びNOI基準）の上限料率を0.0002%から0.00021%へ引き上げる変更を行いました。当該変更は、2020年5月期（第17期）から効力が発生し、当該変更後の資産運用報酬体系の下で、運用報酬Ⅰは0.25%、運用報酬Ⅱは0.00021%を適用しています。</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、2020年5月期（第17期）に968百万円、2020年11月期（第18期）に1,007百万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、265,350百万円（借入金242,350百万円、投資法人債23,000百万円）の有利子負債残高がありますが、2020年3月19日に譲渡予定資産にかかる譲渡代金により21,000百万円の返済を行い、有利子負債残高が244,350百万円となることを前提としています。</li> <li>2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第17期：短期借入金21,000百万円、長期借入金3,500百万円、投資法人債6,000百万円、第18期：短期借入金4,000百万円）については、第17期に返済期限が到来する短期借入金のうち21,000百万円を2020年3月19日（第17期）に返済し、残りはすべて借換えを行うことを前提としています。</li> <li>2020年5月期末及び2020年11月期末のLTVはともに46.6%となる見込みです。</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債残高÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数771,224口を前提とし、2020年11月期（第18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>2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18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。</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> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18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。</li> <li>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。</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>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2019年5月31日	当期 2019年11月30日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,257,380	12,670,027
信託現金及び信託預金	3,542,901	3,515,426
営業未収入金	866,251	804,474
前払費用	507,244	355,113
その他	7,987	6,749
流動資産合計	14,181,766	17,351,791
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,710,063	84,986,537
減価償却累計額	△12,065,901	△13,256,431
信託建物（純額）	72,644,162	71,730,105
信託構築物	698,826	703,696
減価償却累計額	△185,296	△201,554
信託構築物（純額）	513,529	502,142
信託機械及び装置	1,406,968	1,434,131
減価償却累計額	△359,497	△388,834
信託機械及び装置（純額）	1,047,471	1,045,296
信託工具、器具及び備品	222,204	247,197
減価償却累計額	△113,714	△128,828
信託工具、器具及び備品（純額）	108,489	118,368
信託土地	415,408,426	414,174,855
信託建設仮勘定	5,928	5,928
有形固定資産合計	489,728,007	487,576,696
無形固定資産		
信託借地権	9,092,591	9,055,086
その他	1,695	1,441
無形固定資産合計	9,094,287	9,056,527
投資その他の資産		
長期前払費用	1,258,702	1,350,026
デリバティブ債権	—	8,954
繰延税金資産	24	5
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,297,049	1,397,309
固定資産合計	500,119,344	498,030,533
繰延資産		
投資法人債発行費	58,103	98,652
繰延資産合計	58,103	98,652
資産合計	514,359,213	515,480,977

(単位：千円)

	前期 2019年5月31日	当期 2019年11月30日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	614,988	1,265,123
短期借入金	14,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	7,300,000
未払金	375,773	198,011
未払費用	929,635	963,509
未払法人税等	1,099	605
未払消費税等	165,430	379,062
前受金	574,299	581,577
預り金	11,019	1,390
その他	0	—
流動負債合計	43,072,245	21,689,281
固定負債		
投資法人債	8,000,000	17,000,000
長期借入金	185,950,000	199,050,000
信託預り敷金及び保証金	21,239,977	21,543,424
デリバティブ債務	11,474	—
固定負債合計	215,201,452	237,593,424
負債合計	258,273,697	259,282,705
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	248,370,846	248,370,846
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※ <sub>3</sub> △10,797
出資総額控除額合計	—	△10,797
出資総額(純額)	248,370,846	248,360,049
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	7,726,143	7,829,267
剰余金合計	7,726,143	7,829,267
投資主資本合計	256,096,990	256,189,316
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△11,474	8,954
評価・換算差額等合計	△11,474	8,954
純資産合計	※ <sub>2</sub> 256,085,515	※ <sub>2</sub> 256,198,271
負債純資産合計	514,359,213	515,480,977

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 13,472,375	※1 14,063,573
その他賃貸事業収入	※1 1,030,063	※1 1,136,219
不動産等売却益	※2 341,051	※2 343,063
営業収益合計	14,843,490	15,542,856
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,973,578	※1 5,464,545
資産運用報酬	1,127,058	1,249,529
資産保管手数料	14,021	14,641
一般事務委託手数料	35,168	37,874
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	90,830	92,843
営業費用合計	6,243,957	6,862,734
営業利益	8,599,533	8,680,122
営業外収益		
受取利息	73	59
未払分配金戻入	913	967
受取保険金	—	663
営業外収益合計	986	1,690
営業外費用		
支払利息	634,549	636,203
投資法人債利息	36,262	35,543
投資法人債発行費償却	9,542	9,905
投資口交付費	25,013	—
融資関連費用	167,716	181,347
その他	500	500
営業外費用合計	873,583	863,501
経常利益	7,726,936	7,818,311
税引前当期純利益	7,726,936	7,818,311
法人税、住民税及び事業税	1,110	614
法人税等調整額	△6	19
法人税等合計	1,104	634
当期純利益	7,725,832	7,817,677
前期繰越利益	311	11,589
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,726,143	7,829,267

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	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

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	248,370,846	—	—	248,370,846	7,726,143	7,726,143	
当期変動額							
剰余金の配当					△7,714,553	△7,714,553	△7,714,553
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△10,797	△10,797	△10,797			△10,797
当期純利益					7,817,677	7,817,677	7,817,677
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	△10,797	△10,797	△10,797	103,123	103,123	92,326
当期末残高	※1 248,370,846	△10,797	△10,797	248,360,049	7,829,267	7,829,267	256,189,316

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△11,474	△11,474	256,085,515
当期変動額			
剰余金の配当			△7,714,553
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△10,797
当期純利益			7,817,677
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	20,429	20,429	20,429
当期変動額合計	20,429	20,429	112,756
当期末残高	8,954	8,954	256,198,271

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,726,143,417	7,829,267,374
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 出資総額組入額	—	10,797,136
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	10,797,136
IV 分配金の額	7,725,350,808	7,817,897,688
(投資口1口当たり分配金の額)	( 10,017 )	( 10,137 )
うち利益分配金	7,714,553,672	7,817,897,688
(うち1口当たり利益分配金)	( 10,003 )	( 10,137 )
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 )	( — )
V 次期繰越利益	11,589,745	572,550

<p>分配金の額の算出方法</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。</p> <p>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（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>	<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、当期未処分利益から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。）の戻入額を控除した全額である7,817,897,688円を利益分配金として分配することとしました。</p>
-------------------	---	--



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日		自 2019年6月1日 至 2019年11月30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	7,726,936		7,818,311	
減価償却費	1,295,168		1,299,058	
固定資産除却損	3,793		—	
投資法人債発行費償却	9,542		9,905	
受取利息及び有価証券利息	△73		△59	
支払利息	670,811		671,747	
投資口交付費	25,013		—	
融資関連費用	167,716		181,347	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△17,425		61,777	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△291,956		213,632	
前払費用の増減額 (△は増加)	△172,582		165,699	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,495,081		1,493,070	
信託無形固定資産の売却による減少額	37,505		37,505	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△75,397		303,762	
未払費用の増減額 (△は減少)	72,335		19,133	
前受金の増減額 (△は減少)	145,410		7,278	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	9,113		△83,861	
その他	△5,940		△10,040	
小計	11,095,053		12,188,268	
利息の受取額	73		59	
利息の支払額	△668,083		△653,684	
法人税等の支払額	△987		△1,108	
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,426,056		11,533,534	
<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	△71,588,974		△472,822	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△326,192		△345,198	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,082,892		648,645	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,832,274		△169,375	
<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	18,095,107		4,997,750	
短期借入金の返済による支出	△13,200,000		△14,000,000	
長期借入れによる収入	40,234,648		12,925,779	
長期借入金の返済による支出	△6,500,000		△13,100,000	
投資法人債の発行による収入	—		8,953,594	
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	△6,695,537		△7,723,513	
その他	△17,847		△32,598	
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,116,138		△7,978,987	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△290,079		3,385,171	
現金及び現金同等物の期首残高	13,090,361		12,800,282	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,800,282		※1 16,185,454	

（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ありませぬ。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

（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。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	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解消	△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 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30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 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、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	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	10,797	—	10,797	—	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。

（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	2018年12月1日 2019年5月31日	自 至	2019年6月1日 2019年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,235,271		12,896,071
共益費収入		836,999		754,640
駐車場収入		291,993		295,863
その他賃貸収入		108,110	13,472,375	116,997
その他賃貸事業収入			1,030,063	1,136,219
不動産賃貸事業収益合計		14,502,439		15,199,792
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		1,235,835		1,252,752
水道光熱費		940,529		1,011,981
公租公課		998,158		1,087,694
損害保険料		9,402		11,227
修繕費		189,963		436,542
減価償却費		1,294,914		1,298,804
固定資産除却損		3,793		—
その他賃貸事業費用		300,981	4,973,578	365,542
不動産賃貸事業費用合計		4,973,578		5,464,545
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,528,861		9,735,247

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（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

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30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	1,530,575
その他売却費用	1,360
不動産等売却益	343,063

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	771,224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 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
現金及び預金	9,257,380千円	12,670,027千円
信託現金及び信託預金	3,542,901千円	3,515,426千円
現金及び現金同等物	12,800,282千円	16,185,454千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—

2019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	12,670,027	12,670,027	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,515,426	3,515,426	—
資産合計	16,185,454	16,185,454	—
(1) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,004,836	4,836
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,320,691	20,691
(4) 投資法人債	17,000,000	17,504,805	504,805
(5) 長期借入金	199,050,000	201,308,615	2,258,615
負債合計	234,350,000	237,138,949	2,788,949
デリバティブ取引	8,954	8,954	—

（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 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	21,239,977	21,543,424

※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（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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2019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	12,670,027	—	—	—	—	—
信託預金	3,515,426	—	—	—	—	—
合計	16,185,454	—	—	—	—	—

（注4）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

借入金及び投資法人債の決算日（2019年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	6,000,000	—	1,000,000	—	5,000,000	11,000,000
長期借入金	7,300,000	26,250,000	21,100,000	27,750,000	24,500,000	99,450,000
合計	18,300,000	26,250,000	22,100,000	27,750,000	29,500,000	110,450,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年11月30日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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	*	—

当期（2019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	12,000,000	12,000,000	8,954	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 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	24千円	5千円
繰延税金資産合計	24千円	5千円
繰延税金資産の純額	24千円	5千円

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

	前期 (2019年5月31日)	当期 (2019年11月30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%	△31.51%
その他	0.00%	0.01%
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12月1日 至 2019年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	151,044,711	200,524,577
	期中増減額	49,479,865	△1,642,755
	期末残高	200,524,577	198,881,821
	期末時価	242,147,000	241,282,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	195,900,898	195,556,130
	期中増減額	△344,767	△454,598
	期末残高	195,556,130	195,101,532
	期末時価	228,760,000	232,420,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	83,038,644	102,739,890
	期中増減額	19,701,246	△91,462
	期末残高	102,739,890	102,648,428
	期末時価	119,660,000	120,550,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	429,984,254	498,820,598
	期中増減額	68,836,344	△2,188,816
	期末残高	498,820,598	496,631,782
	期末時価	590,567,000	594,252,000

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

（注2） 当期減少額のうち、主な減少理由はA-FLAG赤坂の譲渡（1,530,575千円）及び減価償却費（1,298,804千円）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12月1日 至 2019年5月31日)	当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
1口当たり純資産額	332,050円	332,196円
1口当たり当期純利益金額	10,118円	10,136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 763,508口、当期 771,224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12月1日 至 2019年5月31日)	当期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)
当期純利益金額(千円)	7,725,832	7,817,677
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)	7,725,832	7,817,677
期中平均投資口数(口)	763,508	771,224

（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

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2011年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	（注1）
2012年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	（注2）
2012年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	（注3）
2013年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	（注4）
2014年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	（注5）
2014年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	（注6）
2015年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	（注7）
2015年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	（注8）
2015年12月15日	公募増資	19,152,091	169,922,702	41,870	596,134	（注9）
2016年1月6日	第三者割当増資	1,610,111	171,532,813	3,520	599,654	（注10）
2016年12月1日	公募増資	28,583,994	200,116,808	61,040	660,694	（注11）
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116,639	202,233,447	4,520	665,214	（注12）
2017年12月13日	公募増資	13,793,296	216,026,743	31,090	696,304	（注13）
2017年12月26日	第三者割当増資	1,064,776	217,091,520	2,400	698,704	（注14）
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。

（注17） 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2019年5月31日現在)		当期 (2019年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	200,524	39.0	198,881	38.6
	東京オフィス	195,556	38.0	195,101	37.8
	アクティビア・アカウント	102,739	20.0	102,648	19.9
	地域別				
	都心5区(注3)	316,270	61.5	314,262	61.0
	その他23区	33,095	6.4	33,079	6.4
	三大都市圏(注4)	138,395	26.9	138,100	26.8
	その他国内主要都市	11,059	2.2	11,189	2.2
	小計	498,820	97.0	496,631	96.3
不動産等計	498,820	97.0	496,631	96.3	
預金・その他資産	15,538	3.0	18,849	3.7	
資産総額計(注5)	514,359	100.0	515,480	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)	258,273	50.2	259,282	50.3
純資産総額(注5)	256,085	49.8	256,198	49.7

(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16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11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2019年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,704	62,775	63,525	2.6	61,950	2.3	2.7	9.0
	UR-2	東急プラザ赤坂(注6)	11,450	11,677	15,700	16,000	4.0	15,600	4.1	4.2	2.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,215	11,900	12,100	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	8,704	11,200	11,300	4.8	11,200	4.8	5.0	1.8
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,549	27,400	27,800	3.8	27,000	3.6	4.0	4.3
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,865	7,250	7,240	5.4	7,250	5.2	5.6	0.9
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,343	8,110	8,140	3.9	8,090	3.7	4.1	1.3
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,412	14,700	14,600	3.6	14,800	3.4	3.8	2.7
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,394	5,020	5,060	3.4	5,000	3.1	3.5	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,711	4,860	4,940	3.5	4,770	3.3	3.7	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,348	2,400	2,430	3.9	2,360	3.7	4.1	0.5
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,837	4,780	4,890	3.9	4,670	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,892	12,887	13,083	4.0	12,642	3.8	4.2	2.6
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (注6、8)	37,500	37,895	39,000	38,700	2.6	39,000	2.5	—	7.5
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,328	13,300	13,440	3.0	13,140	2.7	3.1	2.6
		小計	198,715	198,881	241,282	243,248	—	239,272	—	—	39.8
	東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,205	11,800	11,900	3.6	11,700	3.7	3.8
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	9,364	15,200	15,400	3.5	15,100	3.6	3.7	1.9
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	3,876	4,970	5,050	3.9	4,890	3.7	4.1	0.8
TO-4		A-PLACE青山	8,790	8,577	10,400	10,400	3.9	10,400	3.7	4.1	1.8
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	4,206	6,570	6,630	3.5	6,550	3.3	3.7	0.9
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	2,362	3,000	3,140	3.4	2,940	3.8	3.6	0.5
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	3,716	5,270	5,350	3.9	5,180	3.7	4.1	0.8
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	5,819	7,250	7,320	3.7	7,180	3.4	3.8	1.1
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	5,475	7,970	8,100	3.5	7,830	3.3	3.7	1.1
TO-10		A-PLACE品川	3,800	3,779	5,430	5,540	3.4	5,320	3.2	3.6	0.8
TO-11		大崎ウィズタワー	10,690	10,616	14,600	14,800	3.3	14,500	3.0	3.4	2.1
TO-12		汐留ビルディング(注6)	71,600	70,891	77,700	82,250	3.3	75,950	3.1	3.5	14.3
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	7,066	7,720	7,840	3.7	7,600	3.5	3.9	1.4
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	4,945	5,680	5,680	3.6	5,670	3.3	3.7	1.0
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	7,541	7,860	7,910	3.8	7,810	3.5	3.9	1.5
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	18,832	20,600	20,900	3.8	20,200	3.6	4.0	3.8
TO-17		A-PLACE新橋駅前	20,500	20,822	20,400	20,400	3.6	20,400	3.2	3.6	4.1
	小計	196,700	195,101	232,420	238,610	3.5	229,220	—	—	39.4	



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	14,200	14,400	4.2	14,000	3.9	4.4	2.4
	AA-2	icotなかもず（注9）	8,500	8,068	10,900	11,200	4.8	10,800	4.7 /4.8 /4.9	5.0	1.7
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,612	3,240	3,310	5.4	3,160	5.2	5.8	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,609	4,000	4,010	5.0	3,990	4.6	5.2	0.6
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,282	8,830	8,960	5.1	8,690	4.9	5.3	1.4
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	10,972	15,200	15,400	3.8	15,000	3.6	4.0	2.2
	AA-8	icot大森	5,790	5,729	6,870	6,940	4.3	6,800	4.1	4.5	1.2
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,661	5,010	5,030	5.3	4,980	5.1	5.5	1.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,302	21,400	21,900	3.7	21,200	3.4	3.8	3.8
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	3,976	4,610	4,680	4.8	4,530	4.5	5.0	0.8
	AA-12	コマースモール博 多	6,100	6,323	6,290	6,310	4.8	6,270	4.5	4.9	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	19,994	20,000	20,100	3.8	19,800	3.5	3.9	4.0
		小計	103,570	102,648	120,550	122,240	—	119,220	—	—	20.8
	合計	498,985	496,631	594,252	604,098	—	587,712	—	—	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11月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

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

(注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「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) 「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9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から3年目は4.7%、4年目から8年目は4.8%、9年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2019年11月30日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道 原宿 (注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	35	2,067	1,702	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	95	961	400	16,609.75	16,601.06	99.9	
	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	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	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	16	620	123	21,229.16	21,137.10	99.6	
	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	187	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	81	651	488	16,125.56	15,993.36	99.2	
	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	456	340	3,378.49	3,378.49	100.0	
		小計			—	282	—	—	124,676.57	124,443.62	99.8

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	632	548	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	733	605	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	251	231	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	568	534	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	332	293	4,476.35	4,476.35	100.0
	T0-6	田町スクエア（底地）	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	10	370	310	5,052.14	5,052.14	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	368	338	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	8	250	234	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	668	668	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	38	3,228	2,668	28,136.05	28,058.40	99.7
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	8	336	245	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	225	155	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	347	300	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	989	894	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				—	152	—	—	114,740.36	114,662.71	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	21	528	427	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	980	690	20,226.77	20,226.77	100.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	359	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模 原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	15	850	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	330	219	9,775.5	9,775.5	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	331	150	9,612.88	9,131.82	95.0
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	23	932	720	15,897.64	15,897.64	100.0
	小計				—	175	—	—	174,591.48	174,110.42
合計				—	609	—	—	414,008.41	413,216.75	99.8

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2019年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
- (注3) 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2019年11月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含みず、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（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11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含みず、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11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2019年11月30日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2019年11月30日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、2019年11月30日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2019年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「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11月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

2019年11月30日現在において、本投資法人がその第16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12月 至 2020年4月	190	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 2020年12月 至 2020年5月	83	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2020年5月 至 2020年11月	80	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	外壁補修工事	自 2020年5月 至 2020年11月	72	—	—
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2019年12月 至 2020年5月	62	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械駐車場改修工事	自 2021年10月 至 2021年11月	62	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	LED化工事	自 2020年5月 至 2020年9月	59	—	—
A-PLACE新橋駅前 (東京都港区)	室外機更新	自 2020年4月 至 2020年5月	50	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	高層棟雨水排水管及び給湯主管 更新工事(第2期)	自 2019年12月 至 2020年5月	41	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	12階13階トイレ配管改修工事	自 2020年3月 至 2020年5月	32	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	14階15階トイレ配管改修工事	自 2020年3月 至 2020年5月	32	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空気式自動制御設備更新	自 2020年3月 至 2020年5月	31	—	—
EDGE心齋橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車装置保全(垂直循環) 中間部チェーンガイドレール取 替等工事	自 2019年12月 至 2020年5月	30	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	機械式駐車場オーバーホール	自 2020年3月 至 2020年5月	26	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	おもはらの森デッキ更新	自 2020年2月 至 2020年2月	23 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	小宴会場空調更新(GHP化)	自 2020年3月 至 2020年5月	22	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	コンデンサ計画更新工事	自 2020年2月 至 2020年2月	19	—	—
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	空調更新	自 2020年1月 至 2020年1月	19	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	BCP対応及び発電機運転時間 冗長化	自 2019年12月 至 2020年3月	18 (注)	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	専有部分割工事	自 2019年12月 至 2019年12月	17	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エレベーター更新	自 2020年3月 至 2020年5月	17	—	—
A-PLACE青山 (東京都港区)	中央監視盤一部改修	自 2020年3月 至 2020年5月	15	—	—
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	空調室外機整備	自 2020年2月 至 2020年5月	12	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	サイン改修	自 2019年12月 至 2019年12月	11 (注)	—	—
icotなかもず (大阪府堺市)	アスファルト舗装カラー工事	自 2020年3月 至 2020年5月	10	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	熱源水遮断弁交換（第1期）	自 2019年10月 至 2020年1月	10 (注)	—	—
汐留ビルディング (東京都港区)	厨房排水系統配管交換工事	自 2019年10月 至 2020年1月	10 (注)	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（75%、49%及び35%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第16期末保有資産において、2019年11月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2019年11月期の資本的支出は640百万円であり、2019年11月期に費用処理された修繕費436百万円と併せ1,076百万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)
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	90
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	非常用発電機更新工事	自 2019年4月 至 2019年8月	89
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（8号機）	自 2019年6月 至 2019年8月	53
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（7号機）	自 2019年9月 至 2019年11月	45
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	動力制御盤更新（第2期）工事	自 2019年8月 至 2019年11月	30
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エスカレーター更新（4基）	自 2019年10月 至 2019年11月	25
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空調機更新工事及びFCU更新	自 2019年10月 至 2019年11月	25
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	10階11階トイレ配管改修工事	自 2019年9月 至 2019年11月	19
汐留ビルディング (東京都港区)	非常用発電設備点検整備・劣化部品交換	自 2019年9月 至 2019年9月	18 (注)
デックス東京ビーチ (東京都港区)	環境改善工事	自 2019年11月 至 2019年11月	18 (注)
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	立体駐車場設備更新工事	自 2019年11月 至 2019年11月	17

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五反田駅前 (東京都品川区)	専有部LED工事	自 2019年8月 至 2019年11月	14
A-PLACE新橋 (東京都港区)	中央監視設備更新	自 2019年7月 至 2019年11月	10
その他			180
合 計			640

(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。

(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16期末保有資産につき、2019年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2019年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	234	181	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	632	548	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	733	605	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	251	231	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	568	534	2025年5月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	332	293	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,052.14	370	310	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	368	338	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	250	234	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	668	668	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	336	245	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,995.72	225	155	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	347	300	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	989	894	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	528	427	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,226.77	980	690	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,624.49	850	586	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,775.50	330	219	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	9,131.82	331	150	2027年3月31日		
合計		150,046.36	-	-	-	
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		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	21,137.10	620	123	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	671	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,536.75	187	125	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,993.36	651	488	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,378.49	456	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	167,811.41	—	—	—

(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11月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2019年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）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、2019年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限りです。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(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) 「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合（それぞれ49%及び60%）に相当する数値を記載していません。

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、2019年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社（注3）	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 (注5)	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11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「東急プラザ赤坂」、「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11月30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11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、「東急プラザ銀座（底地）」については、合同会社スベードハウス、「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) 2019年10月31日付で、賃貸借期間を2020年2月1日から2022年4月30日、増床面積を387.90㎡とする普通建物賃貸借契約を新たに締結していますが、賃貸面積順位に変動はありません。なお、増床後の総賃貸面積は6,488.78㎡です。

(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16期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-5	UR-6
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	A-FLAG赤坂 (注1、2)
第16期中の営業日数	183	183	183	183	2
①賃貸事業収益	1,115,985	667,634	277,046	(注3)	1,545
賃貸事業収入	1,057,834	570,519	242,864	(注3)	493
その他賃貸事業収入	58,150	97,115	34,182	(注3)	1,051
②賃貸事業費用	240,109	270,492	63,960	47,261	4,543
管理業務費	84,379	83,045	16,355	3,938	43
水道光熱費	33,498	76,048	26,973	—	71
公租公課	63,650	69,463	9,003	36,378	4,436
損害保険料	229	499	90	190	4
修繕費	4,212	33,418	748	5,831	—
その他賃貸事業費用	54,139	8,017	10,788	922	△11
③NOI (①-②)	875,875	397,142	213,086	(注3)	△2,997
④減価償却費	52,090	38,625	18,301	15,810	670
賃貸事業損益 (③-④)	823,784	358,516	194,784	(注3)	△3,668

(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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	743,862	636,061	220,285	358,871	124,782
賃貸事業収入	659,626	556,080	209,971	336,137	118,461
その他賃貸事業収入	84,236	79,981	10,313	22,733	6,321
②賃貸事業費用	207,818	294,997	43,906	52,499	37,146
管理業務費	76,993	119,741	12,378	8,028	8,770
水道光熱費	64,356	70,528	8,266	17,014	6,834
公租公課	47,868	24,854	11,417	15,660	13,876
損害保険料	781	596	60	77	89
修繕費	11,326	65,224	7,598	4,133	4,388
その他賃貸事業費用	6,491	14,051	4,184	7,585	3,188
③NOI (①-②)	536,043	341,064	176,379	306,372	87,635
④減価償却費	121,853	70,927	8,327	16,740	5,019
賃貸事業損益 (③-④)	414,189	270,137	168,051	289,631	82,616

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）2019年11月期決算短信

（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)
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	128,746	(注3)	105,939	620,460	571,500
賃貸事業収入	119,079	(注3)	95,741	490,884	571,500
その他賃貸事業収入	9,666	(注3)	10,197	129,575	0
②賃貸事業費用	35,480	32,329	23,581	348,078	302
管理業務費	4,822	11,973	5,379	105,185	—
水道光熱費	8,336	300	9,637	118,748	—
公租公課	2,177	13,758	6,319	55,419	—
損害保険料	44	73	74	678	—
修繕費	821	2,823	107	20,739	—
その他賃貸事業費用	19,278	3,400	2,063	47,306	302
③NOI (①-②)	93,265	(注3)	82,357	272,382	571,197
④減価償却費	6,526	2,710	4,671	22,535	—
賃貸事業損益 (③-④)	86,739	(注3)	77,685	249,846	571,197

（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)	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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	243,826	339,812	389,664	135,088	315,772
賃貸事業収入	226,589	320,761	371,844	126,961	294,989
その他賃貸事業収入	17,236	19,050	17,819	8,127	20,782
②賃貸事業費用	38,454	76,730	138,915	45,715	70,011
管理業務費	18,659	26,866	33,957	11,507	20,226
水道光熱費	15,935	19,077	23,118	9,589	20,241
公租公課	—	17,089	32,093	10,618	23,344
損害保険料	110	234	300	101	220
修繕費	405	2,562	30,677	6,533	1,966
その他賃貸事業費用	3,345	10,900	18,769	7,365	4,011
③NOI (①-②)	205,372	263,082	250,749	89,373	245,761
④減価償却費	6,424	42,134	31,293	15,429	22,414
賃貸事業損益 (③-④)	198,947	220,947	219,455	73,943	223,346

（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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	182,517	62,502	(注3)	206,522	193,353
貸貸事業収入	168,827	62,502	(注3)	191,880	182,232
その他貸貸事業収入	13,689	—	(注3)	14,641	11,120
②貸貸事業費用	51,028	9,383	35,125	66,200	44,043
管理業務費	12,775	—	11,399	17,767	15,016
水道光熱費	14,125	—	9,941	13,635	11,014
公租公課	19,201	9,130	10,638	15,343	13,986
損害保険料	190	—	101	163	131
修繕費	1,065	—	708	13,576	2,030
その他貸貸事業費用	3,670	252	2,337	5,713	1,865
③NOI (①-②)	131,489	53,118	(注3)	140,322	149,309
④減価償却費	27,356	—	20,685	23,036	26,844
貸貸事業損益 (③-④)	104,132	53,118	(注3)	117,285	122,465

（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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	129,968	354,018	1,568,557	176,664	117,752
貸貸事業収入	125,083	335,046	1,479,423	167,157	112,094
その他貸貸事業収入	4,884	18,971	89,134	9,507	5,657
②貸貸事業費用	46,194	96,761	373,423	41,727	40,426
管理業務費	19,712	59,345	104,957	12,841	12,616
水道光熱費	5,699	12,756	85,269	8,973	6,453
公租公課	11,475	22,663	120,812	13,831	9,479
損害保険料	89	376	911	120	90
修繕費	4,116	—	35,189	3,483	942
その他貸貸事業費用	5,101	1,618	26,282	2,477	10,842
③NOI (①-②)	83,773	257,256	1,195,134	134,936	77,325
④減価償却費	9,177	48,275	150,787	23,644	12,979
貸貸事業損益 (③-④)	74,596	208,980	1,044,347	111,292	64,346

（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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	190,171	534,258	400,396	356,784	310,521
貸貸事業収入	179,462	489,450	381,009	356,784	310,491
その他貸貸事業収入	10,709	44,807	19,386	—	30
②貸貸事業費用	60,762	143,684	88,270	56,412	49,033
管理業務費	13,909	49,638	19,127	—	6,008
水道光熱費	11,951	37,345	19,481	—	30
公租公課	18,067	48,290	38,143	56,159	30,338
損害保険料	141	563	190	—	278
修繕費	4,318	2,686	7,078	—	10,970
その他貸貸事業費用	12,372	5,161	4,249	252	1,408
③NOI（①－②）	129,409	390,573	312,125	300,371	261,487
④減価償却費	12,051	30,652	52,536	—	34,644
貸貸事業損益（③－④）	117,358	359,920	259,589	300,371	226,842

（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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	(注3)	146,260	294,188	544,238	234,045
貸貸事業収入	(注3)	135,075	268,607	514,148	202,800
その他貸貸事業収入	(注3)	11,184	25,581	30,089	31,245
②貸貸事業費用	16,779	58,924	90,232	211,287	54,745
管理業務費	2,399	16,089	26,341	56,073	8,872
水道光熱費	—	12,826	25,546	44,595	30,010
公租公課	10,073	11,737	26,646	53,355	12,489
損害保険料	119	182	305	906	119
修繕費	3,419	16,983	4,243	47,006	1,963
その他貸貸事業費用	768	1,105	7,150	9,349	1,290
③NOI（①－②）	(注3)	87,335	203,955	332,951	179,299
④減価償却費	8,345	18,967	51,948	72,556	17,688
貸貸事業損益（③－④）	(注3)	68,367	152,007	260,394	161,611

（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
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	(注3)	475,469	185,932	220,092	487,585
賃貸事業収入	(注3)	434,377	165,148	172,423	445,383
その他賃貸事業収入	(注3)	41,092	20,784	47,668	42,202
②賃貸事業費用	36,403	132,198	76,187	89,567	124,600
管理業務費	15,854	31,123	21,027	21,878	45,724
水道光熱費	5,196	32,917	23,180	27,976	44,479
公租公課	13,726	34,775	17,135	12,764	0
損害保険料	159	442	358	191	635
修繕費	—	20,386	7,811	19,026	26,016
その他賃貸事業費用	1,466	12,551	6,675	7,730	7,744
③NOI（①－②）	(注3)	343,271	109,745	130,524	362,984
④減価償却費	23,753	68,391	30,896	15,225	15,849
賃貸事業損益（③－④）	(注3)	274,879	78,848	115,299	347,135

（注1） 「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%）に相当する値を記載しています。

（注2） 2019年6月3日に50%準共有持分を譲渡しております。そのため、譲渡日の前日までの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。