

2017年11月期 決算短信 (REIT)

2018年1月17日

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

有価証券報告書提出予定日 2018年2月27日 分配金支払開始予定日 2018年2月9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. 2017年11月期の運用、資産の状況 (2017年6月1日～2017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	%
2017年11月期	12,720	5.1	7,074	1.4	6,218	1.1	6,217	1.1
2017年5月期	12,107	10.9	6,980	13.3	6,152	13.7	6,151	13.7

	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	%	%	%
2017年11月期	9,346	3.0	1.5	48.9
2017年5月期	9,252	3.2	1.5	50.8

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2017年5月期664,866口、2017年11月期665,214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	%	%
2017年11月期	9,346	6,217	0	0	100.0	3.0
2017年5月期	9,248	6,151	0	0	100.0	3.0

(注) 2017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
2017年11月期	426,838	208,523	48.9	313,467
2017年5月期	425,977	208,451	48.9	313,359

(参考) 自己資本 2017年11月期 208,523百万円 2017年5月期 208,451百万円

(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
2017年11月期	8,253	123	△6,328	17,889
2017年5月期	8,051	△48,245	43,850	15,840

2. 2018年5月期の運用状況の予想（2017年12月1日～2018年5月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年5月期	13,258	4.2	7,494	5.9	6,569	5.6	6,568	5.6	9,400	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2018年5月期）9,400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）	2017年11月期	665,214口	2017年5月期	665,214口
② 期末自己投資口数	2017年11月期	－口	2017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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2017年8月24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（2017年8月24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（2017年4月1日付で、現 東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社（2012年4月1日付でTLCタウンシップ株式会社から商号変更。）を消滅会社とする吸収合併を行いました。）を設立企画人として、2011年9月7日に出資金200百万円（400口）で設立し、2011年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2016年12月1日に4年連続となる公募増資及び2016年12月15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。

また、新規上場以降、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、当期末時点で本投資法人が保有する物件は39物件（取得価格合計407,920百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、世界経済の緩やかな成長に伴い輸出が増加基調で推移し、企業の収益や業況感の改善によって設備投資も堅調さを増す等、回復基調が続きました。

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、一部に弱さは見られるものの、雇用環境が一段と引き締まりをみせるなかで、消費マインドの回復基調は底堅く推移しました。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2017年7月から9月までの四半期において、訪日外国人旅行者数及び1人当たり旅行支出がともに増加し、旅行消費額は前年同期比で26.7%増加しており、インバウンド需要は拡大傾向にあります。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率が2016年7月以降3%台で推移し、2017年11月末時点では3.03%まで低下する等、引き続き需給が逼迫した状況であり、賃料水準については2017年11月までで47か月連続で上昇しており、良好な市況が続きました。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下と賃料水準の上昇基調が続き、堅調さを維持しました。

J-REIT市場においては、軟調に推移する場面も見られましたが、相対的な利回りの割安感が意識され、持ち直しの動きも見られました。また、日本銀行の金融緩和政策は維持されており、不動産市況も好調に推移するなかで、J-REITによる資金調達と物件の取得は継続し、資産規模も拡大を続けました。

(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、ポートフォリオの維持・向上を継続し、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は39物件（取得価格合計407,920百万円）、総賃貸可能面積は370,296㎡（112,013坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	2017年 6月末	2017年 7月末	2017年 8月末	2017年 9月末	2017年 10月末	2017年 11月末
都市型商業施設	99.8	99.8	100.0	99.8	100.0	100.0
東京オフィス	100.0	99.8	99.9	99.8	99.9	99.9
アクティビア・アカウント	99.5	99.6	99.0	99.3	99.8	100.0
全 体	99.7	99.7	99.6	99.6	99.9	100.0

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人では、「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオの構築を目指す上で、「環境負荷の低減」を実現し、「周辺環境や地域社会への貢献」を行えることも、ポートフォリオに備わる大切な要素の一つと考えています。この一環として、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては「ルオーゴ汐留」のテナント入替時における専有部、「A-FLAG札幌」・「A-FLAG美術館通り」・「A-FLAG代官山ウエスト」においては共用部の一部において、照明のLED化工事を実施しております。このほか、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取組んでおり、当期は、省エネルギー性能を評価するBELS認証を「A-PLACE池袋（★★）」・「A-PLACE五反田（★★）」・「A-PLACE品川（★）」・「A-PLACE恵比寿東（★★★）」の4物件で取得いたしております。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は22件、延床面積ベースで59.5%（2017年11月30日現在）となりました。

また、東急プラザ表参道原宿では5周年イベントとして表参道の写真展を開催したほか、地域社会に向けた取り組みとして、汐留エリアにおける夏祭りや物件の所在する各地域におけるクリーンキャンペーンに参加するなど、周辺企業・住民・街との共生を目指し、コミュニティ活動に協力しています。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

（オ）資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済のため、2017年6月に12,000百万円、2017年9月に5,000百万円の借換えを行い、引き続き金利コストの低減及び有利負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。当期末時点における有利子負債残高は196,150百万円（借入金180,150百万円、投資法人債16,000百万円）となっています。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で46.0%、長期比率94.9%、固定金利比率92.8%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	安定的

（カ）当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益12,720百万円、営業利益7,074百万円、経常利益6,218百万円、当期純利益6,217百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の定める分配方針（規約第35条）に従い、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,346円となりました。

② 次期の見通し

(ア) 次期の運用環境

今後の日本経済は、世界経済の着実な成長による輸出の増加、緩和的な金融環境や各種経済対策による財政出動を背景とした設備投資及び個人消費の増加等により、緩やかな回復基調が続くことが期待されます。一方、欧米の金融・経済政策の動向や地政学的リスクの影響を受けた海外経済の不確実性の高まりや金融市場の変動の影響については、留意が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、オフィスの稼働率が引き続き高水準で推移しており、雇用環境の改善や企業収益の拡大が続くなかで、立地改善や拡張に対するニーズは旺盛さを維持するとみられ、良好な市況が続くことが見込まれます。商業施設を取り巻く環境においては、雇用・所得環境が着実に改善していくことで、消費マインドも緩やかに上昇していくことが期待されます。J-REIT市場は、需給面での悪化懸念はあるものの、日本銀行の金融緩和政策は当面維持されるとみられ、J-REITの相対的に高い利回りや業績の堅調さを背景に、底堅く推移することが期待されます。このような環境のもと、本投資法人は、引き続きスポンサーサポート等を活用した外部成長と、運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、厳選投資による継続的な資産規模の拡大を図りながら、投資主価値向上を目指します。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

b. 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行いますが、その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、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、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

c. 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティマネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うことにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

さらに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウ、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握や小売業・サービス業等各業界の動向に関する情報を有する東急不動産株式会社及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、資産価値の維持・向上を図る方針です。

なお、運用資産のプロパティマネジメント業務については、東急不動産株式会社、東急不動産SCマネジメント株式会社又は株式会社東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

d. 財務戦略

本投資法人は、保守的なLTVコントロール及び借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を目指す健全な財務方針を有し、主要金融機関との良好なリレーションに基づく磐石なバンクフォーメーションにより、安定的な財務基盤の構築を図ります。また、資金調達手段多様化の観点から、金融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

a. 新投資口の発行

2017年11月28日及び2017年12月6日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2017年12月13日及び2017年12月26日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は217,091,520,300円、発行済投資口の総口数は698,704口となっています。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 31,090口
 発行価格 1口当たり458,150円
 発行価格の総額 14,243,883,500円
 発行価額 1口当たり443,657円
 発行価額の総額 13,793,296,130円
 払込期日 2017年12月13日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 2,400口
 発行価額 1口当たり443,657円
 発行価額の総額 1,064,776,800円
 払込期日 2017年12月26日
 割当先 野村證券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、以下の通り資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日 (注)	借入方法・返済方法・ 担保・保証
長期	三井住友信託銀行株式会社	1,600百万円	0.41931%	2018年 1月5日	2021年 12月28日	左記借入先を貸付人と する金銭消費貸借契約 に基づく借入れ 期限一括弁済 無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社日本政策投資銀行					
	三井住友信託銀行株式会社	1,600百万円	0.74869%	2018年 1月5日	2027年 7月5日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社三菱東京UFJ銀行					
	株式会社三井住友銀行					
	株式会社日本政策投資銀行					
合計	3,200百万円					

(注) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、一般募集（公募）及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、以下に掲げる資産を取得しました。

(UR-14) A-FLAG北心斎橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,725百万円
取得年月日	2017年12月1日
所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号
用途	店舗・事務所・車庫
敷地面積	627.13㎡
延床面積	3,096.18㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下1階地上7階
竣工年月	2008年3月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(UR-15) デックス東京ビーチ（49%持分取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	12,740百万円
取得年月日	2018年1月5日
所在地	東京都港区台場一丁目6番1号
用途	店舗・遊技場・工場・駐車場
敷地面積	18,703.45㎡
延床面積	67,506.91㎡
構造	鉄骨造／地上8階
竣工年月	1996年6月（2000年11月増築）
所有形態	土地：所有権（準共有持分49%） 建物：所有権（準共有持分49%）

(AA-12) コマーシャルモール博多

資産の種類	信託受益権
取得価格	6,100百万円
取得年月日	2018年1月5日
所在地	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号
用途	百貨店・駐車場
敷地面積	10,686.42㎡
延床面積	13,848.76㎡
構造	鉄骨造／地上3階
竣工年月	2005年11月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(エ) 運用状況の見通し

2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018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「2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018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	13,258百万円
営業利益	7,494百万円
経常利益	6,569百万円
当期純利益	6,568百万円
1口当たり分配金	9,400円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、後記「2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018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、2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	13,600百万円
営業利益	7,506百万円
経常利益	6,575百万円
当期純利益	6,574百万円
1口当たり分配金	9,410円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（第14期：2018年6月1日～2018年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第13期(2017年12月1日～2018年5月31日)(182日) 第14期(2018年6月1日～2018年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する42物件（以下「現保有資産」といいます。）の不動産信託受益権につき、2018年11月期（第14期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、2017年12月1日取得済の「A-FLAG北心斎橋」、2018年1月5日取得済の「デックス東京ビーチ（49%準共有持分取得）」及び「コマースモール博多」（以下総称して「取得済資産」といいます。）を除く現保有資産（以下「第12期末保有資産」といいます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得済資産についても、前所有者より提供を受けた情報をベースに費用の変動要素等を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、取得済資産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125百万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、2018年5月期（第13期）に887百万円、2018年11月期（第14期）に1,001百万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2018年度及び2019年度の固定資産税及び都市計画税等は、A-FLAG北心斎橋については2018年11月期（第14期）から、デックス東京ビーチ（49%準共有持分取得）及びコマースモール博多については2019年11月期（第16期）から費用計上される見込みであり、そのうち2018年11月期（第14期）については5百万円を計上予定です。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年5月期（第13期）に1,234百万円、2018年11月期（第14期）に1,257百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2018年5月期（第13期）に867百万円、2018年11月期（第14期）に925百万円を見込んでいます。 投資口の発行等にかかる一時的な費用として、2018年5月期（第13期）に53百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、199,350百万円（借入金183,350百万円、投資法人債16,000百万円）の有利子負債残高がありますが、2018年11月期（第14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。 2018年5月期（第13期）及び2018年11月期（第14期）末までに返済期限が到来する借入金（第13期：短期借入金5,000百万円、長期借入金5,000百万円、第14期：短期借入金5,000百万円、長期借入金12,000百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。 2018年5月期末及び2018年11月期末のLTVはともに45%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数698,704口を前提とし、2018年11月期（第14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。 2018年5月期（第13期）及び2018年11月期（第14期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数698,704口により算出しています。

1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,959,519	15,165,946
信託現金及び信託預金	2,881,469	2,723,436
営業未収入金	645,163	486,257
前払費用	449,641	292,870
繰延税金資産	10	18
その他	2,241	2,230
流動資産合計	16,938,046	18,670,759
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	79,082,209	79,354,657
減価償却累計額	△7,373,381	△8,503,434
信託建物（純額）	71,708,828	70,851,222
信託構築物	637,056	638,231
減価償却累計額	△116,034	△132,712
信託構築物（純額）	521,022	505,519
信託機械及び装置	1,352,828	1,364,809
減価償却累計額	△241,957	△271,072
信託機械及び装置（純額）	1,110,871	1,093,736
信託工具、器具及び備品	131,955	150,520
減価償却累計額	△54,665	△68,153
信託工具、器具及び備品（純額）	77,290	82,367
信託土地	325,281,819	325,281,819
信託建設仮勘定	—	1,126
有形固定資産合計	398,699,831	397,815,791
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	784	3,032
無形固定資産合計	9,130,881	9,133,130
投資その他の資産		
長期前払費用	1,052,097	1,064,673
デリバティブ債権	65,673	72,117
その他	15,217	15,217
投資その他の資産合計	1,132,989	1,152,009
固定資産合計	408,963,702	408,100,931
繰延資産		
投資法人債発行費	75,651	66,891
繰延資産合計	75,651	66,891
資産合計	425,977,400	426,838,582

(単位:千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	668,243	764,214
短期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,000,000
未払金	103,682	65,580
未払費用	720,452	822,039
未払法人税等	784	972
未払消費税等	232,885	494,431
前受金	428,034	434,216
預り金	23,755	1,190
その他	4,076	—
流動負債合計	37,181,916	37,582,644
固定負債		
投資法人債	16,000,000	16,000,000
長期借入金	145,150,000	145,150,000
信託預り敷金及び保証金	19,194,160	19,582,816
その他	51	23
固定負債合計	180,344,211	180,732,839
負債合計	217,526,128	218,315,484
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	202,233,447	202,233,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,152,150	6,217,532
剰余金合計	6,152,150	6,217,532
投資主資本合計	208,385,598	208,450,980
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	65,673	72,117
評価・換算差額等合計	65,673	72,117
純資産合計	※2 208,451,272	※2 208,523,097
負債純資産合計	425,977,400	426,838,582

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,370,770	※1 11,861,072
その他賃貸事業収入	※1 736,582	※1 859,517
営業収益合計	12,107,352	12,720,589
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,097,908	※1 4,509,419
資産運用報酬	915,853	1,013,473
資産保管手数料	11,446	11,947
一般事務委託手数料	29,098	31,652
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	69,516	76,091
営業費用合計	5,127,122	5,645,884
営業利益	6,980,230	7,074,704
営業外収益		
受取利息	60	68
有価証券利息	113	—
未払分配金戻入	1,768	1,456
還付加算金	1,076	—
受取保険金	—	177
営業外収益合計	3,019	1,702
営業外費用		
支払利息	598,109	609,206
投資法人債利息	29,422	31,863
投資法人債発行費償却	7,524	8,760
投資口交付費	48,191	55,185
融資関連費用	146,928	152,635
その他	500	500
営業外費用合計	830,676	858,151
経常利益	6,152,573	6,218,255
税引前当期純利益	6,152,573	6,218,255
法人税、住民税及び事業税	811	982
法人税等調整額	7	△8
法人税等合計	818	974
当期純利益	6,151,755	6,217,281
前期繰越利益	395	251
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,152,150	6,217,532

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2016年12月1日 至 2017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	171,532,813	5,409,874	5,409,874	176,942,688	75,684	75,684	177,018,373
当期変動額							
新投資口の発行	30,700,633			30,700,633			30,700,633
剰余金の配当		△5,409,478	△5,409,478	△5,409,478			△5,409,478
当期純利益		6,151,755	6,151,755	6,151,755			6,151,755
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△10,010	△10,010	△10,010
当期変動額合計	30,700,633	742,276	742,276	31,442,909	△10,010	△10,010	31,432,898
当期末残高	※1 202,233,447	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30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	202,233,447	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272
当期変動額							
剰余金の配当		△6,151,899	△6,151,899	△6,151,899			△6,151,899
当期純利益		6,217,281	6,217,281	6,217,281			6,217,281
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					6,443	6,443	6,443
当期変動額合計	—	65,381	65,381	65,381	6,443	6,443	71,825
当期末残高	※1 202,233,447	6,217,532	6,217,532	208,450,980	72,117	72,117	208,523,097

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	当期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	6, 152, 150, 774	6, 217, 532, 741
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6, 151, 899, 072 (9, 248)	6, 217, 090, 044 (9, 346)
III 次期繰越利益	251, 702	442, 697

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数665, 214口の整数倍数の最大値となる6, 151, 899, 072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665, 214口の整数倍数の最大値となる6, 217, 090, 044円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	6,152,573		6,218,255	
減価償却費	1,176,077		1,189,628	
固定資産除却損	0		—	
投資法人債発行費償却	7,524		8,760	
受取利息及び有価証券利息	△174		△68	
支払利息	627,531		641,070	
投資口交付費	48,191		55,185	
融資関連費用	146,928		152,635	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△134,894		158,906	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	240,810		—	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	232,885		261,545	
前払費用の増減額 (△は増加)	△160,833		154,892	
営業未払金の増減額 (△は減少)	94,699		18,149	
未払費用の増減額 (△は減少)	63,227		17,528	
前受金の増減額 (△は減少)	111,220		6,181	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,594		11,381	
その他	23,628		△30,436	
小計	8,644,992		8,863,616	
利息の受取額	174		68	
利息の支払額	△592,201		△609,261	
法人税等の支払額	△972		△795	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,051,992		8,253,629	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△47,344,411		△264,927	
無形固定資産の取得による支出	—		△2,536	
信託無形固定資産の取得による支出	△4,304,399		—	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△427,568		△417,990	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,831,129		808,786	
その他	△426		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,245,675		123,332	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	12,396,074		4,998,489	
短期借入金の返済による支出	△7,800,000		△5,000,000	
長期借入れによる収入	22,519,387		11,849,238	
長期借入金の返済による支出	△14,400,000		△12,000,000	
投資法人債の発行による収入	5,962,843		—	
投資口の発行による収入	30,597,876		—	
分配金の支払額	△5,410,632		△6,150,128	
その他	△15,326		△26,167	
財務活動によるキャッシュ・フロー	43,850,222		△6,328,568	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,656,538		2,048,393	
現金及び現金同等物の期首残高	12,184,450		15,840,989	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,840,989		※1 17,889,382	

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入残高	—	—
差引	20,000,000千円	20,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日		当期 自 2017年6月1日 至 2017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	10,233,375		10,738,149	
共益費収入	845,780		830,944	
駐車場収入	206,124		209,935	
その他賃貸収入	85,490	11,370,770	82,041	11,861,072
その他賃貸事業収入		736,582		859,517
不動産賃貸事業収益合計		12,107,352		12,720,589
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,037,552		1,062,726	
水道光熱費	682,073		791,991	
公租公課	778,702		887,699	
損害保険料	8,854		9,090	
修繕費	197,447		304,182	
減価償却費	1,175,819		1,189,537	
固定資産除却損	0		—	
その他賃貸事業費用	217,457	4,097,908	264,192	4,509,419
不動産賃貸事業費用合計		4,097,908		4,509,419
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		8,009,444		8,211,169

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	2016年12月1日 至 2017年5月31日	自	2017年6月1日 至 2017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		665,214口		665,214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	2016年12月1日 至 2017年5月31日	自	2017年6月1日 至 2017年11月30日
現金及び預金		12,959,519千円		15,165,946千円
信託現金及び信託預金		2,881,469千円		2,723,436千円
現金及び現金同等物		15,840,989千円		17,889,382千円

（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

2017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	12,959,519	12,959,519	—
（2）信託現金及び信託預金	2,881,469	2,881,469	—
資産合計	15,840,989	15,840,989	—
（1）短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
（2）1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,038,580	38,580
（3）投資法人債	16,000,000	16,201,572	201,572
（4）長期借入金	145,150,000	147,457,012	2,307,012
負債合計	196,150,000	198,697,165	2,547,165
デリバティブ取引	65,673	65,673	—

2017年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

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

（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。）。

(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 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	19,194,160	19,582,816

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

（注3）金銭債権の決算日（2017年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	12,959,519	—	—	—	—	—
信託預金	2,881,469	—	—	—	—	—
合計	15,840,989	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2017年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	15,165,946	—	—	—	—	—
信託預金	2,723,436	—	—	—	—	—
合計	17,889,382	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2017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	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	6,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	25,000,000	18,500,000	20,400,000	12,500,000	7,500,000	86,250,000
合計	35,000,000	22,500,000	26,400,000	12,500,000	7,500,000	92,250,000

借入金及び投資法人債の決算日（2017年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	6,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	25,000,000	19,600,000	7,300,000	12,500,000	14,500,000	91,250,000
合計	35,000,000	23,600,000	13,300,000	12,500,000	14,500,000	97,250,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2017年5月31日）

該当事項はありません。

当期（2017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（2017年5月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	14,400,000	65,673	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,000,000	5,000,000	*	—

当期（2017年11月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	14,400,000	72,117	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,000,000	5,000,000	*	—

*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 (2017年5月31日)	当期 (2017年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	10千円	18千円
繰延税金資産合計	10千円	18千円
繰延税金資産の純額	10千円	18千円

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

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

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2016年12月1日 至 2017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(注3)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)(注3)
						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	—	—	信託預り敷金及び保証金	2,485,408
										営業未収入金	68,012
										前受金	104,270

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 東急不動産株式会社は、本投資法人が2016年12月1日（期首日）に行った公募による新投資口の発行により、関連当事者に該当しなくなりました。このため、議決権等の所有(被所有)割合及び期末残高には、関連当事者に該当しなくなった期首時点の割合及び金額を記載しています。

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2016年12月1日 至 2017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(注4)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)(注4)
						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	—	—	信託預り敷金及び保証金	5,382,707
										営業未収入金	147,261
										前受金	1,083
主要投資主の子会社	東急不動産アクティピア投信株式会社	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	—	—	その他未払費用	335,504

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 本投資法人が2016年12月1日（期首日）に行った公募による新投資口の発行により、東急不動産株式会社が関連当事者に該当しなくなったことに伴い、その子会社である東急不動産SCマネジメント株式会社及び東急不動産アクティピア投信株式会社は、関連当事者に該当しなくなりました。このため、議決権等の所有(被所有)割合及び期末残高には、関連当事者に該当しなくなった期首時点の割合及び金額を記載しています。

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

該当事項はありません。

（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 2016年12月1日 至 2017年5月31日	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	142,972,944	154,110,630
	期中増減額	11,137,686	△267,998
	期末残高	154,110,630	153,842,632
	期末時価	186,965,000	187,050,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	136,678,436	176,243,083
	期中増減額	39,564,647	△396,664
	期末残高	176,243,083	175,846,419
	期末時価	196,020,000	198,870,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	77,755,251	77,476,991
	期中増減額	△278,260	△220,705
	期末残高	77,476,991	77,256,285
	期末時価	88,570,000	89,970,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	357,406,633	407,830,705
	期中増減額	50,424,072	△885,368
	期末残高	407,830,705	406,945,337
	期末時価	471,555,000	475,890,000

（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、主な減少理由は減価償却費（1,189,537千円）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 2016年12月1日 至 2017年5月31日)	当期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)
1口当たり純資産額	313,359円	313,467円
1口当たり当期純利益金額	9,252円	9,346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 664,866口、当期 665,214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 2016年12月1日 至 2017年5月31日)	当期 (自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)
当期純利益金額(千円)	6,151,755	6,217,281
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	6,151,755	6,217,281
期中平均投資口数(口)	664,866	665,214

（重要な後発事象に関する注記）

1. 新投資口の発行

2017年11月28日及び2017年12月6日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2017年12月13日及び2017年12月26日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は217,091,520,300円、発行済投資口の総口数は698,704口となっています。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

- ① 発行新投資口数 31,090口
- ② 発行価格 1口当たり458,150円
- ③ 発行価格の総額 14,243,883,500円
- ④ 発行価額 1口当たり443,657円
- ⑤ 発行価額の総額 13,793,296,130円
- ⑥ 払込期日 2017年12月13日
- ⑦ 分配金起算日 2017年12月1日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

- ① 発行新投資口数 2,400口
- ② 発行価額 1口当たり443,657円
- ③ 発行価額の総額 1,064,776,800円
- ④ 払込期日 2017年12月26日
- ⑤ 分配金起算日 2017年12月1日
- ⑥ 割当先 野村証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用に充当するため、2018年1月5日付にて3,200百万円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ウ) 決算後に生じた重要な事実 b. 資金の借入れ」をご参照ください。

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集（公募）及び第三者割当による新投資口の発行に係る手取金並びに借入金等により、2017年12月1日付にて1物件・4,725百万円、2018年1月5日付にて2物件・18,840百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ウ) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」をご参照ください。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等はありません。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）

（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、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

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

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

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

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

（注8） 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

（注9） 1口当たり発行価格472,360円（発行価額457,418円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注10） 1口当たり発行価額457,418円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（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、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

最近の有価証券報告書（2017年8月24日提出）における「役員の変動」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 (2017年5月31日現在)		当期 (2017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	154,110	36.2	153,842	36.0
	東京オフィス	176,243	41.4	175,846	41.2
	アクティビア・アカウント	77,476	18.2	77,256	18.1
	地域別				
	都心5区（注3）	254,607	59.8	254,182	59.6
	その他23区	33,564	7.9	33,446	7.8
	三大都市圏（注4）	115,104	27.0	114,754	26.9
	その他国内主要都市	4,554	1.1	4,561	1.1
	小計	407,830	95.7	406,945	95.3
不動産等計	407,830	95.7	406,945	95.3	
預金・その他資産	18,146	4.3	19,893	4.7	
資産総額計（注5）	425,977	100.0	426,838	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）	217,526	51.1	218,315	51.1
純資産総額（注5）	208,451	48.9	208,523	48.9

（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12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、2017年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2017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	44,836	58,200	58,875	2.8	57,525	2.5	2.9	11.0
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,787	15,000	15,100	4.1	14,900	4.2	4.3	2.8
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,288	11,100	11,100	3.4	11,100	3.6/3.5	3.6	2.1
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,283	20,500	21,100	3.6	20,300	3.3	3.7	5.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,767	11,100	11,200	4.9	11,100	4.9	5.1	2.2
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	3,085	3,730	3,790	3.6	3,660	3.4	3.8	0.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,964	26,800	27,100	4.0	26,400	3.8	4.2	5.2
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,561	6,880	6,880	5.5	6,880	5.3	5.7	1.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,358	7,400	7,530	4.0	7,350	3.8	4.2	1.6
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,460	14,400	14,300	3.6	14,500	3.4	3.8	3.3
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,408	4,780	4,930	3.5	4,710	3.2	3.6	1.1
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,717	4,760	4,840	3.6	4,680	3.4	3.8	1.2
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,323	2,400	2,460	3.9	2,340	3.7	4.1	0.6
	小計		154,050	153,842	187,050	189,205	—	185,445	—	—	37.8
東 京 オ フ ィ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,355	9,860	9,920	3.8	9,840	3.9	4.0	1.8
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,463	13,600	13,600	3.7	13,600	3.8	3.9	2.4
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,938	4,610	4,670	3.9	4,540	3.7	4.1	1.0
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,648	9,680	9,790	4.0	9,630	3.8	4.2	2.2
	TO-5	ルオーゴザ留	4,540	4,306	6,220	6,330	3.6	6,170	3.4	3.8	1.1
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,770	2,880	3.7	2,720	4.1	3.9	0.6
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,798	5,010	5,080	4.3	4,940	4.1	4.5	1.0
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,732	6,670	6,790	3.9	6,550	3.7	4.1	1.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,583	6,930	7,060	3.7	6,800	3.5	3.9	1.4
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,795	4,300	4,380	3.8	4,220	3.6	4.0	0.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,809	14,500	14,500	3.5	14,500	3.1	3.5	2.6
	TO-12	汐留ビルディング (注6)	71,600	71,427	74,550	78,400	3.5	72,800	3.3	3.7	17.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	7,150	7,680	7,860	3.7	7,490	3.5	3.9	1.7
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,981	5,340	5,420	3.6	5,260	3.3	3.7	1.2
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,560	7,650	7,770	3.8	7,520	3.5	3.9	1.8
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,931	19,500	19,900	3.9	19,000	3.7	4.1	4.6
	小計		176,200	175,846	198,870	204,350	—	195,580	—	—	43.2

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール（底地）	12,000	12,113	13,900	14,000	4.3	13,700	4.0	4.5	2.9
	AA-2	icotなかもず（注8）	8,500	8,204	10,200	10,300	5.2	10,100	5.1/5.2	5.4	2.1
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,646	3,250	3,320	5.4	3,170	5.2	5.8	0.7
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,681	3,810	3,810	5.2	3,810	4.8	5.4	0.7
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,479	7,900	7,950	5.1	7,850	4.9	5.3	1.7
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,052	13,800	13,900	4.2	13,600	4.0	4.4	2.7
	AA-8	icot大森	5,790	5,694	6,590	6,670	4.5	6,500	4.3	4.7	1.4
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,757	5,020	5,050	5.3	4,990	5.1	5.5	1.2
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,566	21,000	21,600	3.7	20,800	3.4	3.8	4.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,060	4,500	4,600	4.9	4,400	4.6	5.1	1.0
		小計	77,670	77,256	89,970	91,200	—	88,920	—	—	19.0
	合計	407,920	406,945	475,890	484,755	—	469,945	—	—	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、2017年11月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2017年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び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6年目は3.6%、7年目以降は3.5%です。
- (注8) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から5年目は5.1%、6年目以降は5.2%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2017年11月30日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	29	2,009	1,687	4,904.94	4,904.94	100.0
	UR-2	東急プラザ赤坂(注8)	東京都千代田区	1969年 9月10日	96	953	398	16,579.26	16,526.52	99.7
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	2008年 4月25日	1	(注9)	(注9)	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2008年 2月18日	8	171	140	2,280.22	2,280.22	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	7	1,254	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	18	623	137	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	582	467	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	204	140	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	3	231	296	2,055.97	2,055.97	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
		小計			—	184	—	—	112,970.02	112,917.28
東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	12	580	477	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	11	710	586	7,950.49	7,950.49	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	4	236	211	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	530	497	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	7	321	282	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	10	364	308	5,052.14	5,052.14	100.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	336	301	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	7	208	190	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	5	645	645	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング(注8)	東京都港区	2007年 12月14日	38	3,209	2,624	28,136.05	28,044.75	99.7
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	9	307	208	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	3	(注9)	(注9)	2,983.36	2,983.36	100.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	328	282	4,316.89	4,316.89	100.0
	TO-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	884	789	14,658.98	14,658.98	100.0
	小計			—	146	—	—	108,243.43	108,152.13	99.9

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキュー ズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	707	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	9	239	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	20	502	398	9,314.91	9,314.91	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	40	951	684	20,229.20	20,229.20	100.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	9	383	364	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模原 市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	13	824	548	13,624.49	13,624.49	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	33	321	201	9,775.50	9,775.50	100.0
		小計			—	131	—	—	149,083.40	149,083.40
	合計			—	461	—	—	370,296.85	370,152.81	100.0

- (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、2017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、2017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、2017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、2017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、2017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、2017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、2017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、2017年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び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、2017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

2017年11月30日現在において、本投資法人がその第12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
新橋プレイス (東京都港区)	オフィス商品化	自 2018年1月 至 2018年5月	700	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	客用エレベーター更新	自 2017年11月 至 2018年5月	64	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電設備改修更新（制御機器等）（第3期）	自 2016年12月 至 2018年3月	29	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館客室系統空調機更新	自 2018年4月 至 2018年5月	23	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館全熱交換器更新	自 2018年4月 至 2018年5月	20	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場系統ヒーターユニット更新	自 2018年4月 至 2018年5月	19	—	—
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	自動火災報知設備更新	自 2018年4月 至 2018年5月	17	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	ボイラー室系ヒーターユニット更新	自 2018年4月 至 2018年5月	17	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	共用部空調機新設	自 2018年1月 至 2018年5月	13	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	配電盤交換（第2期）	自 2017年9月 至 2018年3月	13	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	POPUP区画工事	自 2018年1月 至 2018年2月	12 (注)	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化（第2期）	自 2017年11月 至 2017年12月	11	—	—

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第12期末保有資産において、2017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。2017年11月期の資本的支出は303百万円であり、2017年11月期に費用処理された修繕費304百万円と併せ608百万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)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空気調和機改修更新	自 2017年3月 至 2017年10月	50
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化(第2期)	自 2017年5月 至 2017年11月	17
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館系統空調機更新	自 2017年10月 至 2017年11月	17
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調全熱交換機ローター交換	自 2017年9月 至 2017年10月	12
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館最下階排水横主管更新工事	自 2017年6月 至 2017年9月	11
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館電気室系統空調更新	自 2017年11月 至 2017年11月	11
その他			184
合 計			303

(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12期末保有資産につき、2017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、2017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	204	140	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	580	477	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	710	586	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	236	211	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	530	497	2025年5月31日
		ルオーゴザ留	4,476.35	321	282	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	364	308	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	336	301	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	208	190	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	645	645	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	307	208	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,983.36	(注5)	(注5)	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	328	282	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	884	789	2027年3月31日
		A-PLACE金山	9,314.91	502	398	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,229.20	951	684	2024年11月30日
		A-PLACE馬車道	9,775.50	321	201	2026年10月31日
合計		120,795.56	—	—	—	
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	475	475	2022年6月30日
		新橋プレイス	9,156.01	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	171	140	2023年8月31日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,254	1,431	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	623	137	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,413.80	393	323	2023年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	582	467	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	2,055.97	231	296	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	2022年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2022年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	239	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	383	364	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計		157,503.15	—	—

- (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、2017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、2017年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2017年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2017年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社（注3）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40 (注4)	2074年5月31日 2042年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2018年7月24日 (注5)	普通建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	—	—
株式会社ヤマダ電機（注6）	新橋プレイス	9,156.01	2018年5月14日	—
ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	8,745.40 (注7)	—	—

- (注1) 「総賃貸面積」は、2017年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」については準共有持分割合（50%）及び（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、2017年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、東急不動産株式会社です。
- (注4) 「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。
- (注5) 2023年7月24日を契約満了日とする新たな賃貸借契約を締結済みです。
- (注6) 株式会社ヤマダ電機は、2018年5月14日の契約満了を以て退去予定です。
- (注7) 2018年6月30日に一部区画（875㎡）の賃貸借契約を終了する予定ですが、賃貸面積順位に変動はありません。
- (注8) 「—」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12期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-4	UR-5
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,077,766	654,462	273,860	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,024,874	553,594	237,590	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	52,891	100,867	36,269	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	235,723	252,969	64,151	45,721	37,521
管理業務費	88,465	82,176	16,288	12,600	3,761
水道光熱費	32,110	75,758	28,462	—	—
公租公課	54,920	65,254	8,366	32,189	31,130
損害保険料	191	412	75	155	159
修繕費	2,578	22,668	1,217	—	1,624
その他賃貸事業費用	57,457	6,699	9,740	775	845
③NOI (①-②)	842,043	401,492	209,708	(注2)	(注2)
④減価償却費	50,621	38,080	18,553	32,570	15,810
賃貸事業損益 (③-④)	791,422	363,412	191,155	(注2)	(注2)

(単位：千円)

物件番号	UR-6	UR-7	UR-8	UR-9	UR-10
物件名称	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	97,562	731,857	629,398	207,470	314,066
賃貸事業収入	81,538	653,996	548,726	197,027	292,900
その他賃貸事業収入	16,024	77,860	80,672	10,442	21,166
②賃貸事業費用	39,468	215,344	271,746	37,675	54,309
管理業務費	11,345	80,604	118,818	12,251	7,739
水道光熱費	12,614	67,455	70,299	8,221	18,306
公租公課	7,218	46,127	24,593	10,340	13,175
損害保険料	36	619	487	53	64
修繕費	6,229	15,012	44,466	3,397	6,653
その他賃貸事業費用	2,024	5,523	13,080	3,410	8,370
③NOI (①-②)	58,094	516,513	357,651	169,795	259,757
④減価償却費	8,313	120,572	54,765	8,041	15,368
賃貸事業損益 (③-④)	49,780	395,941	302,886	161,753	244,388

（単位：千円）

物件番号	UR-11	UR-12	UR-13	T0- 1	T0- 2
物件名称	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	106,370	125,885	(注2)	291,729	356,167
賃貸事業収入	100,451	115,591	(注2)	271,963	339,930
その他賃貸事業収入	5,919	10,293	(注2)	19,765	16,236
②賃貸事業費用	32,335	36,525	25,554	81,267	126,805
管理業務費	7,535	3,764	12,227	33,872	34,234
水道光熱費	6,548	9,458	300	18,910	21,457
公租公課	12,281	2,268	—	16,536	29,537
損害保険料	73	36	58	193	247
修繕費	3,479	4,339	7,673	2,434	33,191
その他賃貸事業費用	2,417	16,658	5,294	9,319	8,136
③NOI（①－②）	74,035	89,359	(注2)	210,461	229,361
④減価償却費	4,807	6,411	1,336	41,123	32,601
賃貸事業損益（③－④）	69,228	82,948	(注2)	169,338	196,760

（単位：千円）

物件番号	T0- 3	T0- 4	T0- 5	T0- 6	T0- 7
物件名称	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	128,251	296,016	167,693	62,502	(注2)
賃貸事業収入	120,576	275,935	154,694	62,502	(注2)
その他賃貸事業収入	7,675	20,081	12,998	—	(注2)
②賃貸事業費用	32,403	72,430	59,167	8,196	37,302
管理業務費	10,140	18,509	18,122	—	10,737
水道光熱費	8,690	20,350	12,358	—	9,315
公租公課	9,818	20,275	17,578	7,939	10,122
損害保険料	83	181	158	—	84
修繕費	670	8,864	7,617	—	221
その他賃貸事業費用	2,999	4,247	3,332	256	6,821
③NOI（①－②）	95,848	223,586	108,526	54,305	(注2)
④減価償却費	15,566	23,052	27,666	—	20,682
賃貸事業損益（③－④）	80,282	200,534	80,859	54,305	(注2)

アクティピア・プロパティーズ投資法人（3279）2017年11月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	T0-8	T0-9	T0-10	T0-11	T0-12
物件名称	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	197,618	177,283	113,291	339,141	1,522,582
賃貸事業収入	183,959	165,537	107,471	322,876	1,444,949
その他賃貸事業収入	13,658	11,745	5,819	16,264	77,632
②賃貸事業費用	55,874	42,978	38,575	94,150	358,955
管理業務費	16,395	12,920	11,929	58,350	102,974
水道光熱費	12,662	10,191	5,839	11,735	89,879
公租公課	14,570	13,937	10,403	22,171	110,275
損害保険料	132	106	71	304	1,973
修繕費	5,844	35	5,914	—	28,689
その他賃貸事業費用	6,268	5,787	4,417	1,588	25,162
③NOI（①－②）	141,743	134,304	74,715	244,990	1,163,627
④減価償却費	23,482	26,938	8,500	48,275	148,254
賃貸事業損益（③－④）	118,260	107,366	66,215	196,714	1,015,372

（単位：千円）

物件番号	T0-13	T0-14	T0-15	T0-16	AA-1
物件名称	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東	あまがさき キューズモール (底地)
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	166,357	(注2)	181,521	495,623	353,283
賃貸事業収入	156,690	(注2)	170,421	452,475	353,283
その他賃貸事業収入	9,666	(注2)	11,100	43,148	—
②賃貸事業費用	41,477	34,349	54,437	106,652	52,915
管理業務費	12,110	11,641	13,103	45,378	—
水道光熱費	8,477	5,900	12,525	34,522	—
公租公課	13,293	9,107	17,258	—	52,659
損害保険料	100	76	116	463	—
修繕費	2,520	4,990	5,271	20,660	—
その他賃貸事業費用	4,974	2,632	6,162	5,628	256
③NOI（①－②）	124,879	(注2)	127,084	388,971	300,367
④減価償却費	23,756	12,338	12,637	30,056	—
賃貸事業損益（③－④）	101,123	(注2)	114,446	358,914	300,367

（単位：千円）

物件番号	AA-2	AA-4	AA-5	AA-6	AA-7
物件名称	icotなかもず	icot溝の口	icot 多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	310,528	(注2)	147,501	288,864	515,688
賃貸事業収入	310,498	(注2)	135,589	264,718	487,846
その他賃貸事業収入	30	(注2)	11,912	24,146	27,842
②賃貸事業費用	38,149	16,966	51,080	78,207	197,794
管理業務費	5,883	2,407	18,642	23,539	59,784
水道光熱費	30	—	13,612	23,811	47,450
公租公課	30,716	9,872	11,773	25,052	50,363
損害保険料	235	100	145	252	749
修繕費	352	3,650	4,709	1,170	24,295
その他賃貸事業費用	931	935	2,196	4,380	15,151
③NOI（①－②）	272,379	(注2)	96,421	210,657	317,894
④減価償却費	34,532	8,466	18,634	52,141	67,105
賃貸事業損益（③－④）	237,847	(注2)	77,787	158,516	250,789

（単位：千円）

物件番号	AA-8	AA-9	AA-10	AA-11
物件名称	icot大森	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
第12期中の営業日数	183	183	183	183
①賃貸事業収益	238,723	(注2)	436,025	191,378
賃貸事業収入	200,360	(注2)	401,800	169,144
その他賃貸事業収入	38,363	(注2)	34,225	22,233
②賃貸事業費用	64,537	36,851	111,629	77,682
管理業務費	9,173	16,069	38,430	20,796
水道光熱費	38,227	5,298	29,602	21,602
公租公課	12,553	14,018	33,703	16,293
損害保険料	94	132	365	293
修繕費	3,796	280	3,345	16,317
その他賃貸事業費用	691	1,052	6,182	2,379
③NOI（①－②）	174,186	(注2)	324,396	113,696
④減価償却費	17,126	23,941	68,884	28,520
賃貸事業損益（③－④）	157,060	(注2)	255,511	85,175

（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35%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。