

2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7月15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8月24日 分配金支払開始予定日 2020年8月17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. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年12月1日～2020年5月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年5月期	14,984	△3.6	8,206	△5.5	7,333	△6.2	7,332	△6.2
2019年11月期	15,542	4.7	8,680	0.9	7,818	1.2	7,817	1.2

	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	%	%	%
2020年5月期	9,507	2.9	1.4	48.9
2019年11月期	10,136	3.1	1.5	50.3

(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11月期771,224口、2020年5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	%	%
2020年5月期	9,504	7,329	4	3	9,508	7,332	100.0	2.9
2019年11月期	10,137	7,817	—	—	10,137	7,817	100.0	3.1

(注) 2020年5月期の1口当たり利益超過分配金4円のうち、一時差異等調整引当額は4円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(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
2020年5月期	525,686	255,700	48.6	331,551
2019年11月期	515,480	256,198	49.7	332,196

(参考) 自己資本 2020年5月期 255,700百万円 2019年11月期 256,198百万円

(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
2020年5月期	29,648	△31,151	2,074	16,756
2019年11月期	11,533	△169	△7,978	16,185

2. 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）及び2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021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
2020年11月期	14,945	△0.3	7,919	△3.5	6,973	△4.9	6,972	△4.9	9,040	—
2021年5月期	14,921	△0.2	8,160	3.1	7,158	2.7	7,157	2.7	9,280	—

（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11月期）9,040円（2021年5月期）9,280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）	2020年5月期	771,224口	2019年11月期	771,224口
② 期末自己投資口数	2020年5月期	—口	2019年11月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27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11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30

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（2020年5月期）においては、「恵比寿プライムスクエア（51%準共有持分）」を取得したことに加え、「A-PLACE新橋駅前」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509,185百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期前半までの日本経済は、輸出や生産において依然弱含みがみられるものの、雇用・所得環境の改善の背景に概ね緩やかな回復傾向が続き、しかし、2020年2月以降新型コロナウイルス感染症が拡大するにつれ、自粛要請等による急速な景気悪化により、先行きは不透明な状況となっています。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」によると、消費マインドは急速に悪化している一方、足元では消費者態度指数にやや下げ止まりの動きがみられます。また、インバウンド需要については、日本政府観光局公表の訪日外国人客数が2020年4月に引き続き2020年5月も単月で過去最低となるなど、新型コロナウイルス感染症の拡大による各国政府の渡航・入国制限措置の影響が出ています。

賃貸オフィス市場については、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）を中心に稼働率、賃料水準ともに高い水準を維持しています。三鬼商事株式会社が公表した2020年5月末時点の都心5区の平均空室率は1.64%と、引き続き1%台を維持しています。また、賃料水準についても、平均賃料の上昇局面が77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、平均空室率は低位で推移しており、賃料水準も緩やかな上昇傾向を維持しています。

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、資産規模は拡大を続けていましたが、新型コロナウイルス感染症拡大による業績懸念等により、東証REIT指数が一時大幅に下落するなど不安定な状況となっています。

(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、2020年1月10日に「恵比寿プライムスクエア（51%準共有持分）」（取得価格30,700百万円）を信託財産とする信託受益権を取得し、2020年3月19日に「A-PLACE新橋駅前」（譲渡価格21,000百万円）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509,185百万円）、総賃貸可能面積は425,551.96㎡（128,727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 12月末	2020年 1月末	2020年 2月末	2020年 3月末	2020年 4月末	2020年 5月末
都市型商業施設	99.8	99.8	99.8	99.8	99.5	99.8
東京オフィス	100.0	99.7	99.8	99.8	99.7	99.7
アクティビア・アカウント	99.7	99.5	99.5	99.9	99.9	99.9
全 体	99.8	99.7	99.7	99.8	99.7	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、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。当期の取組みとしては、「デックス東京ビーチ」・「icot多摩センター」・「大阪中之島ビル」・「icot大森」・「EDGE心齋橋」の共用部の一部、「A-FLAG骨董通り」・「A-PLACE渋谷金王」・「A-PLACE五反田駅前」・「A-PLACE品川東」・「恵比寿プライムスクエア」・「A-PLACE馬車道」・「EDGE心齋橋」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」で消費電力削減効果のある空調機・エレベーターの導入、「icotなかもず」で再生骨材を採用したアスファルト舗装工事、「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、CASBEE-不動産を「キュープラザ心齋橋（A）」・「A-FLAG美術館通り（S）」2物件で取得、BELS認証を「icotなかもず（コーナン棟★★★★★、銀行棟★）」1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26物件、延床面積ベースで55.7%（2020年5月31日現在）となりました。

さらに、恵比寿プライムスクエアでは、テナントと協力し共用部の一部照明を一定時間消灯してEARTH HOURへ参加し、ESG意識向上の契機としています。また、大阪中之島ビルで、周辺ビルと協力し、周辺企業やその家族が笑顔の絵を描いた果実袋にLEDを包み、敷地内の木に装飾する「ひかりの実」プロジェクトの実施や、汐留ビルディングで汐留マルシェを開催するなど、周辺企業・住民・街との共生を目指し、コミュニティ活動に協力しています。

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

（オ）資金調達の概要

当期においては、前記1物件の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため31,000百万円の資金の借入れを行い、前記1物件の不動産信託受益権の譲渡により21,000百万円の返済を行いました。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18,298百万円の借入れを行い、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244,348百万円（借入金227,348百万円、投資法人債17,000百万円）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46.5%、長期比率95.5%、固定金利比率88.1%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	安定的

(カ) 当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益14,984百万円、営業利益8,206百万円、経常利益7,333百万円、当期純利益7,332百万円となりました。

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、投信法第136条第1項に定める利益の全額である7,329,712,896円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失3,443,618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3,084,896円を一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,508円となりました。

② 次期の見通し

(ア) 次期の運用環境

2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づく新型インフルエンザ等緊急事態宣言（以下、「緊急事態宣言」といいます。）は、2020年5月25日に全ての都道府県において解除されましたが、緊急事態宣言期間中を含む新型コロナウイルス感染症拡大防止のための営業自粛等による影響は依然として残っており、今後の日本経済は、感染症再拡大の懸念に加え、国内の企業業績や雇用・所得環境等の経済動向に十分留意する必要があると考えています。また、新型コロナウイルス感染症の世界的な蔓延による世界経済の下振れリスク等にも注視が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、底堅い状況が継続するものと考えていますが、緊急事態宣言中をはじめ外出自粛によりテレワークなど働き方の多様化は加速したものと思われ、今後、新型コロナウイルス感染症の影響を見極める必要があります。商業施設を取り巻く環境については、足もとで消費マインドに持ち直しの動きが見られるものの、訪日外国人客数の減少等の新型コロナウイルス感染症の影響により当面厳しい状況が続くと考えています。J-REIT市場は、短期的には新型コロナウイルス感染症の動向次第で値動きの荒い展開が続くと想定される一方、低金利の状況が継続する環境下においては、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、長期的な資金流入が期待できると考えられます。

このような環境のもと、本投資法人は、感染予防対策等の社会的責務を果たすとともに、豊富な運用ノウハウによって新型コロナウイルス感染症の影響を最小化し、厳選投資によるポートフォリオの強みを活かした内部成長の追求と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S Cマネジメント株式会社又は株式会社東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

d. 財務戦略

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

(エ) 運用状況の見通し

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11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	14,945百万円
営業利益	7,919百万円
経常利益	6,973百万円
当期純利益	6,972百万円
1口当たり分配金	9,040円
1口当たり利益超過分配金	－円

また、後記「2020年11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況の見通しにつきましては、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	14,921百万円
営業利益	8,160百万円
経常利益	7,158百万円
当期純利益	7,157百万円
1口当たり分配金	9,280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11月期（第18期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第19期：2020年12月1日～2021年5月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第18期(2020年6月1日～2020年11月30日)(183日) 第19期(2020年12月1日～2021年5月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する44物件（以下「現保有資産」といいます。）を前提としています。 なお、2020年11月期（第18期）において、2020年6月8日にEDGE心斎橋の工作物の一部（以下「譲渡済資産」といいます。）を譲渡しています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 譲渡済資産の売却益として、2020年11月期（第18期）に25百万円の計上を見込んでいます。 上記の他、新型コロナウイルス感染症拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
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については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。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11月期（第18期）に1,270百万円、2021年5月期（第19期）に1,271百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年11月期（第18期）に1,336百万円、2021年5月期（第19期）に1,353百万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、2020年11月期（第18期）に945百万円、2021年5月期（第19期）に1,002百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、244,348百万円（借入金227,348百万円、投資法人債17,000百万円）の有利子負債残高があります。 2020年11月期（第18期）及び2021年5月期（第19期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第18期：短期借入金5,998百万円、第19期：短期借入金5,000百万円、長期借入金12,500百万円）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。 2020年11月期末及び2021年5月期末のLTVはともに46%半ば程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数771,224口を前提とし、2021年5月期（第19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。 2020年11月期（第18期）及び2021年5月期（第19期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数771,224口により算出しています。

<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、2020年11月期（第18期）及び2021年5月期（第19期）については、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。 ・ 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年2月27日提出）における「投資リスク」に以下のとおり変更が生じています。
 なお、変更点は下線で表示しています。

(1) リスク要因

(中略)

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(中略)

(イ) 市場価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。そうした中でも、特に商業施設及びホテルの用途については、新型コロナウイルス感染症の拡大から、日本経済全体のみならず、世界経済が影響を受け、直ちに収益に悪影響を及ぼすとの懸念から株式市場での株価の下落圧力が掛かっており、本投資法人は一部において宿泊施設（ホテル）を含む商業施設を保有していることから、本投資口もその例外ではありません。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、更に市場全体が悪影響を受けるおそれがあります。

以上の他、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあり、また、市場での本投資口の需給バランスに影響を与える結果、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付の見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

(中略)

⑨ その他

感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

近時において、新型コロナウイルス感染症が拡大しています。本投資法人の保有資産であるオフィスに対し、当該感染症の拡大が直ちに悪影響を与えるかについては今後も注視する必要があります。一方で、本投資法人の保有資産の一部には宿泊施設（ホテル）を含む商業施設があり、これらの資産に対する影響が懸念されます。商業施設においては、当該感染症の拡大や長期化による売上げ低迷に伴い、テナントからの賃料支払いが停滞し又は賃料減額請求が行われる可能性があり得るほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化するおそれもあります。

また、当該感染症の流行が長期化した場合、本資産運用会社の業務が様々な形で停滞し、その結果、本投資法人の業績に悪影響が出る可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測しがたいことから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響が出る可能性があります。

また、上記の他、一般に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人のみで回避することは困難であり、これら感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に多大な悪影響が発生する可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,670,027	13,486,961
信託現金及び信託預金	3,515,426	3,269,588
営業未収入金	804,474	679,207
前払費用	355,113	571,533
その他	6,749	16,508
流動資産合計	17,351,791	18,023,799
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,986,537	84,702,637
減価償却累計額	△13,256,431	△13,975,701
信託建物（純額）	71,730,105	70,726,935
信託構築物	703,696	734,704
減価償却累計額	△201,554	△215,485
信託構築物（純額）	502,142	519,218
信託機械及び装置	1,434,131	1,367,743
減価償却累計額	△388,834	△387,964
信託機械及び装置（純額）	1,045,296	979,779
信託工具、器具及び備品	247,197	263,247
減価償却累計額	△128,828	△143,002
信託工具、器具及び備品（純額）	118,368	120,245
信託土地	414,174,855	424,862,322
信託建設仮勘定	5,928	8,478
有形固定資産合計	487,576,696	497,216,979
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	1,441	1,186
無形固定資産合計	9,056,527	9,056,272
投資その他の資産		
長期前払費用	1,350,026	1,261,641
デリバティブ債権	8,954	—
繰延税金資産	5	10
その他	38,322	38,322
投資その他の資産合計	1,397,309	1,299,975
固定資産合計	498,030,533	507,573,227
繰延資産		
投資法人債発行費	98,652	89,447
繰延資産合計	98,652	89,447
資産合計	515,480,977	525,686,474

(単位:千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,265,123	1,005,767
短期借入金	5,000,000	10,998,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	12,500,000
未払金	198,011	149,224
未払費用	963,509	952,182
未払法人税等	605	817
未払消費税等	379,062	330,044
前受金	581,577	849,827
預り金	1,390	4,156
その他	—	32,904
流動負債合計	21,689,281	26,822,925
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	199,050,000	203,850,000
信託預り敷金及び保証金	21,543,424	22,309,458
デリバティブ債務	—	3,443
固定負債合計	237,593,424	243,162,902
負債合計	259,282,705	269,985,827
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	※3 △10,797	※3 —
出資総額控除額合計	△10,797	—
出資総額(純額)	248,360,049	248,370,846
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	7,829,267	7,333,243
剰余金合計	7,829,267	7,333,243
投資主資本合計	256,189,316	255,704,090
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	8,954	△3,443
評価・換算差額等合計	8,954	△3,443
純資産合計	※2 256,198,271	※2 255,700,646
負債純資産合計	515,480,977	525,686,474

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2019年6月1日	自	2019年12月1日
	至	2019年11月30日	至	2020年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 14,063,573		※1 13,903,877
その他賃貸事業収入		※1 1,136,219		※1 936,713
不動産等売却益		※2 343,063		※2 143,798
営業収益合計		15,542,856		14,984,389
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,464,545		※1 5,470,679
資産運用報酬		1,249,529		1,104,664
資産保管手数料		14,641		15,029
一般事務委託手数料		37,874		36,852
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		92,843		147,558
営業費用合計		6,862,734		6,778,084
営業利益		8,680,122		8,206,304
営業外収益				
受取利息		59		72
未払分配金戻入		967		698
受取保険金		663		9,535
その他		—		381
営業外収益合計		1,690		10,687
営業外費用				
支払利息		636,203		642,507
投資法人債利息		35,543		45,976
投資法人債発行費償却		9,905		9,205
融資関連費用		181,347		185,307
その他		500		500
営業外費用合計		863,501		883,497
経常利益		7,818,311		7,333,494
税引前当期純利益		7,818,311		7,333,494
法人税、住民税及び事業税		614		828
法人税等調整額		19		△5
法人税等合計		634		823
当期純利益		7,817,677		7,332,671
前期繰越利益		11,589		572
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		7,829,267		7,333,243

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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	256,096,990
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

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31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	△10,797	△10,797	248,360,049	7,829,267	7,829,267	
当期変動額							
剰余金の配当					△7,817,897	△7,817,897	△7,817,897
一時差異等調整引当額 の戻入		10,797	10,797	10,797	△10,797	△10,797	—
当期純利益					7,332,671	7,332,671	7,332,671
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	△496,023	△496,023	△485,226
当期末残高	※1 248,370,846	—	—	248,370,846	7,333,243	7,333,243	255,704,090

（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	8,954	8,954	256,198,271
当期変動額			
剰余金の配当			△7,817,897
一時差異等調整引当額 の戻入			—
当期純利益			7,332,671
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△12,398	△12,398	△12,398
当期変動額合計	△12,398	△12,398	△497,625
当期末残高	△3,443	△3,443	255,700,646

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,829,267,374	7,333,243,684
II 利益超過分配金加算額	—	3,084,896
うち一時差異等調整引当額	—	3,084,896
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	7,817,897,688	7,332,797,792
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,137)	(9,508)
うち利益分配金	7,817,897,688	7,329,712,896
(うち1口当たり利益分配金)	(10,137)	(9,504)
うち一時差異等調整引当額	—	3,084,896
(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))	(—)	(4)
V 次期繰越利益	572,550	3,530,788

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、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>	<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7,329,712,896円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失3,443,618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3,084,896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7,332,797,792円としています。</p>
------------	--	--

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2019年6月1日	自	2019年12月1日
	至	2019年11月30日	至	2020年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,818,311		7,333,494
減価償却費		1,299,058		1,334,606
投資法人債発行費償却		9,905		9,205
受取利息及び有価証券利息		△59		△72
支払利息		671,747		688,484
融資関連費用		181,347		185,307
営業未収入金の増減額（△は増加）		61,777		125,267
未払消費税等の増減額（△は減少）		213,632		△49,018
前払費用の増減額（△は増加）		165,699		△209,406
信託有形固定資産の売却による減少額		1,493,070		20,787,757
信託無形固定資産の売却による減少額		37,505		—
営業未払金の増減額（△は減少）		303,762		△156,233
未払費用の増減額（△は減少）		19,133		△11,313
前受金の増減額（△は減少）		7,278		268,249
長期前払費用の増減額（△は増加）		△83,861		8,590
その他		△10,040		25,212
小計		12,188,268		30,340,130
利息の受取額		59		72
利息の支払額		△653,684		△691,442
法人税等の支払額		△1,108		△616
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,533,534		29,648,143
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		△472,822		△31,917,697
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△345,198		△1,012,287
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		648,645		1,778,321
投資活動によるキャッシュ・フロー		△169,375		△31,151,663
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,997,750		31,992,459
短期借入金の返済による支出		△14,000,000		△26,000,000
長期借入れによる収入		12,925,779		17,219,286
長期借入金の返済による支出		△13,100,000		△7,300,000
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		—		△6,000,000
分配金の支払額		△7,723,513		△7,813,803
その他		△32,598		△23,326
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,978,987		2,074,615
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		3,385,171		571,095
現金及び現金同等物の期首残高		12,800,282		16,185,454
現金及び現金同等物の期末残高		※1 16,185,454		※1 16,756,549

（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135,713千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 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。

当期(自 2019年12月1日 至 2020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	3,084

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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	—	1,998,000千円
差引	21,000,000千円	19,002,000千円

※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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（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。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31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	—	—	10,797	—	10,797	—	デリバティブ取引 の時価の変動

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ています。

（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	2019年6月1日 2019年11月30日	自 至	2019年12月1日 2020年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,896,071		12,772,803
共益費収入		754,640		739,471
駐車場収入		295,863		290,588
その他賃貸収入		116,997	14,063,573	101,013
その他賃貸事業収入			1,136,219	936,713
不動産賃貸事業収益合計		15,199,792		14,840,590
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		1,252,752		1,286,910
水道光熱費		1,011,981		841,809
公租公課		1,087,694		1,110,349
損害保険料		11,227		12,914
修繕費		436,542		312,576
減価償却費		1,298,804		1,334,352
その他賃貸事業費用		365,542	5,464,545	571,767
不動産賃貸事業費用合計		5,464,545		5,470,679
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,735,247		9,369,910

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（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

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

A-PLACE新橋駅前	
不動産等売却収入	21,000,000
不動産等売却原価	20,787,757
その他売却費用	68,443
不動産等売却益	143,798

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	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 2019年6月1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
現金及び預金	12,670,027千円	13,486,961千円
信託現金及び信託預金	3,515,426千円	3,269,588千円
現金及び現金同等物	16,185,454千円	16,756,549千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—

2020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	13,486,961	13,486,961	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,269,588	3,269,588	—
資産合計	16,756,549	16,756,549	—
(1) 短期借入金	10,998,000	10,998,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,500,000	12,600,325	100,325
(3) 投資法人債	17,000,000	17,278,254	278,254
(4) 長期借入金	203,850,000	206,045,048	2,195,048
負債合計	244,348,000	246,921,627	2,573,627
デリバティブ取引	△3,443	△3,443	—

（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。

(3) 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。

(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。）。

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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	21,543,424	22,309,458

※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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2020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	13,486,961	—	—	—	—	—
信託預金	3,269,588	—	—	—	—	—
合計	16,756,549	—	—	—	—	—

（注4）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

借入金及び投資法人債の決算日（2020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	10,998,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	—	7,000,000	9,000,000
長期借入金	12,500,000	27,850,000	26,500,000	32,750,000	24,000,000	92,750,000
合計	23,498,000	27,850,000	27,500,000	32,750,000	31,000,000	101,750,000

（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11月30日）

該当事項はありません。

当期（2020年5月31日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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	*	—

当期（2020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	12,000,000	12,000,000	△3,443	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（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 (2019年11月30日)	当期 (2020年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5千円	10千円
繰延税金資産合計	5千円	10千円
繰延税金資産の純額	5千円	10千円

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11月30日)	当期 (2020年5月31日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.51%	△31.46%
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%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 2019年6月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	200,524,577	198,881,821
	期中増減額	△1,642,755	△89,939
	期末残高	198,881,821	198,791,882
	期末時価	241,282,000	239,866,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	195,556,130	195,101,532
	期中増減額	△454,598	9,815,079
	期末残高	195,101,532	204,916,612
	期末時価	232,420,000	244,140,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	102,739,890	102,648,428
	期中増減額	△91,462	△84,857
	期末残高	102,648,428	102,563,571
	期末時価	120,550,000	121,620,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	498,820,598	496,631,782
	期中増減額	△2,188,816	9,640,283
	期末残高	496,631,782	506,272,066
	期末時価	594,252,000	605,626,000

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

（注2） 当期増加額のうち、主な増加理由は恵比寿プライムスクエアの取得（31,057,540千円）によるものであり、主な減少理由はA-PLACE新橋駅前の譲渡（20,787,757千円）及び減価償却費（1,334,352千円）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 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
1口当たり純資産額	332,196円	331,551円
1口当たり当期純利益金額	10,136円	9,507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 771,224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 2019年6月1日 至 2019年11月30日)	当期 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
当期純利益金額(千円)	7,817,677	7,332,671
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)	7,817,677	7,332,671
期中平均投資口数(口)	771,224	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11月30日現在)		当期 (2020年5月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏(注4)	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	198,881	38.6	198,791	37.8
	東京オフィス	195,101	37.8	204,916	39.0
	アクティビア・アカウント	102,648	19.9	102,563	19.5
	地域別				
	都心5区(注3)	314,262	61.0	324,165	61.7
	その他23区	33,079	6.4	32,972	6.3
	三大都市圏(注4)	138,100	26.8	137,912	26.2
	その他国内主要都市	11,189	2.2	11,222	2.1
	小計	496,631	96.3	506,272	96.3
不動産等計	496,631	96.3	506,272	96.3	
預金・その他資産	18,849	3.7	19,414	3.7	
資産総額計(注5)	515,480	100.0	525,686	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)	259,282	50.3	269,985	51.4
純資産総額(注5)	256,198	49.7	255,700	48.6

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

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

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

(注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第17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、2020年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2020年5月31日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,666	62,775	63,600	2.6	61,950	2.3	2.7	8.8
	UR-2	東急プラザ赤坂(注6)	11,450	11,639	15,100	15,400	4.0	15,000	4.1	4.2	2.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,196	11,800	12,000	3.2	11,700	3.4/3.3	3.4	1.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,688	10,700	10,800	4.8	10,700	4.8	5.0	1.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,437	27,300	27,800	3.8	26,800	3.6	4.0	4.2
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,909	7,720	7,720	5.4	7,720	5.2	5.6	0.9
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,338	7,920	7,950	3.9	7,910	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	2.6
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,395	4,840	4,840	3.4	4,840	3.1	3.5	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,723	4,860	4,950	3.5	4,770	3.3	3.7	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,411	2,400	2,430	3.9	2,370	3.7	4.1	0.4
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,833	4,760	4,860	3.9	4,650	3.6	4.0	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注6)	12,740	12,919	12,691	12,936	4.0	12,446	3.8	4.2	2.5
	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	-	7.4
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,324	13,300	13,380	3.0	13,140	2.7	3.1	2.6
		小計	198,715	198,791	239,866	241,966	-	237,796	-	-	39.0
	東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,168	11,700	11,800	3.6	11,700	3.7	3.8
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	9,334	15,300	15,200	3.5	15,300	3.6	3.7	1.9
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	3,861	4,980	5,050	3.9	4,900	3.7	4.1	0.8
TO-4		A-PLACE青山	8,790	8,567	10,300	10,300	3.9	10,300	3.7	4.1	1.7
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	4,184	6,410	6,430	3.5	6,400	3.3	3.7	0.9
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,840	2,970	3.4	2,790	3.8	3.6	0.5
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	3,695	5,560	5,650	3.9	5,460	3.7	4.1	0.8
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	5,795	7,330	7,380	3.7	7,270	3.4	3.8	1.1
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	5,449	7,970	8,070	3.5	7,860	3.3	3.7	1.1
TO-10		A-PLACE品川	3,800	3,771	6,030	6,150	3.4	5,900	3.2	3.6	0.7
TO-11		大崎ウィズタワー	10,690	10,568	14,500	14,700	3.3	14,400	3.0	3.4	2.1
TO-12		汐留ビルディング(注6)	71,600	70,755	77,700	81,550	3.3	75,950	3.1	3.5	14.1
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	7,048	7,720	7,830	3.7	7,600	3.5	3.9	1.4
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	4,935	5,730	5,710	3.6	5,750	3.3	3.7	0.9
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	7,547	7,870	7,910	3.8	7,830	3.5	3.9	1.4
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	18,806	21,000	21,300	3.8	20,600	3.6	4.0	3.7
TO-18		恵比寿プライムスクエア (注6)	30,700	31,062	31,200	31,824	3.4	30,600	3.2	3.6	6.0
		小計	206,900	204,916	244,140	249,824	-	240,610	-	-	40.6

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
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	8,034	10,800	11,000	4.8	10,700	4.7 /4.8 /4.9	5.0	1.7
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,604	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	2,596	4,000	4,010	5.0	3,990	4.6	5.2	0.6
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,231	8,770	8,900	5.1	8,640	4.9	5.3	1.4
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,122	16,300	16,500	3.8	16,100	3.6	4.0	2.2
	AA-8	icot大森	5,790	5,711	6,870	6,940	4.3	6,790	4.1	4.5	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,638	5,010	5,030	5.3	4,990	5.1	5.5	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,236	21,400	21,700	3.7	21,200	3.4	3.8	3.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	3,976	4,740	4,840	4.8	4,630	4.5	5.0	0.8
	AA-12	コマーシャルモール博 多	6,100	6,313	6,290	6,300	4.8	6,280	4.5	4.9	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	19,985	20,000	20,200	3.8	19,800	3.5	3.9	3.9
		小計	103,570	102,563	121,620	123,130	-	120,280	-	-	20.3
	合計	509,185	506,272	605,626	614,920	-	598,686	-	-	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、2020年5月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、2020年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

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

(注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「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」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%）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3年目は3.4%、4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2年目は4.7%、3年目から7年目は4.8%、8年目以降は4.9%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2020年5月31日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道 原宿 (注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	34	2,065	1,699	4,918.44	4,899.86	99.6	
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注8)	東京都千代田 区	1969年 9月10日	93	951	391	16,609.75	16,474.10	99.2	
	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	1,246	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0	
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	17	593	132	21,229.16	21,229.16	100.0	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0	
	UR-10	キュープラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	673	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	8	237	185	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	186	129	2,538.13	2,538.13	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	80	636	488	16,125.56	15,988.39	99.1	
	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			—	280	—	—	124,677.95	124,386.55	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	640	557	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	10	757	615	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	253	233	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	346	308	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	374	313	5,054.19	5,054.19	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	369	339	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	255	240	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	40	3,238	2,677	28,136.05	28,136.05	100.0
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	349	265	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	281	219	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	12	380	315	4,328.32	4,328.32	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)	8	1,036	940	14,658.98	14,658.98	100.0
	T0-18	恵比寿プライムスクエア（注8）	東京都渋谷区	1997年 1月31日	107	1,505	1,143	18,063.02	17,738.37	98.2
		小計			—	254	—	—	126,347.10	126,022.45
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	10	240	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	21	535	434	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	39	998	708	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	884	719	13,624.49	13,624.49	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜	1975年 5月31日	36	338	236	9,710.91	9,548.77	98.3
	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	19	352	164	9,612.88	9,612.88	100.0
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	22	937	726	15,897.66	15,897.66	100.0
		小計			—	177	—	—	174,526.91	174,364.77
	合計			—	711	—	—	425,551.96	424,773.77	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、2020年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
- (注3) 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2020年5月31日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）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、2020年5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含みず、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、2020年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）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、2020年5月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、2020年5月31日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、2020年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2020年5月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「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」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%）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、2020年5月31日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

2020年5月31日現在において、本投資法人がその第17期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事（第1期）	自2020年11月 至2021年5月	160	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事（第2期）	自2021年6月 至2021年11月	160	—	—
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事（第1期）	自2021年3月 至2021年5月	150	—	—
icotなかもず (大阪府堺市)	大規模修繕工事（第2期）	自2021年9月 至2021年11月	150	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事（第1期）	自2021年4月 至2021年5月	136	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	空調機更新工事（第2期）	自2021年10月 至2021年11月	136	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自2020年6月 至2021年5月	96	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（1・2号機）	自2020年5月 至2020年8月	94	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	3階シーサイドデッキ改修	自2021年5月 至2021年5月	80 (注)	—	—
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自2020年7月 至2021年5月	79	—	—
ルオーゴ汐留 (東京都港区)	大規模修繕工事	自2019年12月 至2020年7月	77	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	エスカレーターリニューアル	自2020年11月 至2022年5月	64	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	LED化工事	自2020年7月 至2020年9月	49	—	—
EDGE心斎橋 (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6月	31	—	—
A-PLACE品川東 (東京都港区)	LED化工事（第1期）	自2020年9月 至2020年11月	30	—	—
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	専有部空調室内外機修繕工事	自2020年7月 至2020年11月	30	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械警備更新	自2020年10月 至2020年11月	28	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	6階7階トイレ配管改修工事	自2020年7月 至2020年9月	28	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	8階9階トイレ配管改修工事	自2020年7月 至2020年9月	28	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	空調機整備（センサー類交換）	自2020年7月 至2020年11月	24	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE品川 (東京都港区)	機械警備システムリニューアル	自2020年10月 至2020年11月	18	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外壁修繕工事	自2020年11月 至2020年11月	17 (注)	—	—
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	LED化工事	自2020年6月 至2020年11月	17	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	住宅棟カロリーメーター更新	自2020年10月 至2020年11月	16 (注)	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	スプリンクラーポンプ・消火ポン プ盤更新	自2020年7月 至2020年11月	15	—	—
A-PLACE品川東 (東京都港区)	ハロン消火設備更新工事	自2020年6月 至2020年9月	14	—	—
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調機整備	自2020年7月 至2020年8月	13	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	防災用ポンプ更新工事	自2020年7月 至2020年11月	13	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	屋上デッキ改修工事（第2期）	自2020年11月 至2020年11月	12 (注)	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調圧縮機交換（6階8階9階共 用部分）	自2020年6月 至2020年11月	12	—	—
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	二酸化炭素ボンベ容器弁等耐圧性 能試験（3棟兼用）	自2020年9月 至2020年10月	11 (注)	—	—
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	ハロンボンベ容器弁交換	自2020年10月 至2020年11月	10	—	—
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	館内電子錠化工事	自2020年11月 至2020年11月	10	—	—
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	防犯カメラ増設	自2020年11月 至2020年11月	10	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」及び「恵比寿プライムスクエア」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51%）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17期末保有資産において、2020年5月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。2020年5月期の資本的支出は702百万円であり、2020年5月期に費用処理された修繕費312百万円と合わせ1,014百万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)	エレベーター更新工事（5・6号機）	自2019年11月 至2020年2月	88
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（3・4号機）	自2020年3月 至2020年5月	85
A-FLAG代官山ウエスト (東京都渋谷区)	外壁全面塗装更新工事	自2020年5月 至2020年5月	65
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	高層階雨水排水管及び給湯主管更新	自2019年12月 至2020年4月	40
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	トイレ配管改修工事12～15階	自2020年2月 至2020年5月	37

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	タワー棟基準階空調機・制御装置	自2020年1月 至2020年3月	26 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	機械式駐車設備2号機改修工事	自2020年3月 至2020年4月	23
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	2階小宴会場空調設備(GHP)増強工事	自2020年3月 至2020年5月	19
デックス東京ビーチ (東京都港区)	B C P対応及び発電機運転時間冗長化	自2019年10月 至2020年3月	17 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	エレベーター制御リニューアル工事(7号機)	自2020年3月 至2020年3月	14
A-FLAG美術館通り (東京都港区)	B1階・B2階空調設備更新工事	自2020年1月 至2020年1月	14
A-PLACE青山 (東京都港区)	中央監視盤一部改修	自2020年2月 至2020年5月	13
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2019年12月 至2020年3月	11
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	空気式自動制御設備更新・撤去工事	自2020年3月 至2020年5月	10
デックス東京ビーチ (東京都港区)	全館サインリニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	10 (注)
その他			222
合 計			702

(注) 「恵比寿プライムスクエア」及び「デックス東京ビーチ」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(51%及び49%)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17期末保有資産につき、2020年5月31日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2020年5月31日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	237	185	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	640	557	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	757	615	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	253	233	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	568	534	2025年5月31日
		ルオーゴザ留	4,476.35	346	308	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	5,054.19	374	313	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	369	339	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	255	240	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	349	265	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	281	219	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,328.32	380	315	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	1,036	940	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア(注6)	14,271.04	1,308	1,109	2030年1月31日
		A-PLACE金山	9,314.9	535	434	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,226.77	998	708	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,624.49	884	719	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,548.77	338	236	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	9,612.88	352	164	2027年3月31日		
合計		158,115.45	-	-	-	
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	19,653.9	1,246	1,431	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	593	132	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	673	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	2,538.13	186	129	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,988.39	636	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	167,899.88	—	—	—

(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、2020年5月31日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2020年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）における月間賃料（共益費を含みます。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、2020年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の3ヶ月前までに、貸與人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「恵比寿プライムスクエア」、「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51%、49%及び60%）に相当する数値を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2020年5月31日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日 (注3)	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社(注4)	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5)	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	—	—
ヤンマーグローバルエキスパート株式会社(注6)	梅田ゲートタワー	7,870.86	—	—
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,488.78	2022年4月30日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、2020年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「東急プラザ赤坂」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」については、2020年5月31日現在における準共有持分割合(50%、30%及び35%)に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、2020年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 「A-FLAG札幌」につき、2020年3月31日付で、賃貸借期間を2021年11月1日から2027年3月31日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注4) 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、合同会社スピードハウス、「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5) 「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6) ヤンマー株式会社は2020年4月1日付でヤンマーグローバルエキスパート株式会社に名称を変更しました。また、同社より、一部の賃貸借契約を2020年10月21日付で解約する旨の解約通知書を受領しています。解約面積は2,623.62㎡、解約後の総賃貸面積は5,247.24㎡となる見込みです。

(注7) 「—」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17期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-5	UR-7
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	神戸旧居留地25番館
第17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	775,050	575,416	268,747	(注2)	774,533
賃貸事業収入	726,696	491,943	242,919	(注2)	719,006
その他賃貸事業収入	48,354	83,472	25,828	(注2)	55,526
②賃貸事業費用	232,781	236,262	57,046	41,984	193,206
管理業務費	83,899	79,142	16,343	3,235	79,507
水道光熱費	20,472	54,047	20,860	-	47,564
公租公課	63,881	70,052	9,003	36,378	47,867
損害保険料	254	565	101	212	897
修繕費	5,942	21,193	429	1,421	10,330
その他賃貸事業費用	58,331	11,260	10,308	736	7,038
③NOI (①-②)	542,269	339,153	211,700	(注2)	581,326
④減価償却費	52,319	38,756	18,301	15,810	122,303
賃貸事業損益 (③-④)	489,949	300,396	193,398	(注2)	459,023

(単位：千円)

物件番号	UR-8	UR-9	UR-10	UR-11	UR-12
物件名称	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り
第17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	412,739	217,454	351,134	125,007	125,282
賃貸事業収入	359,223	209,911	336,137	120,077	119,079
その他賃貸事業収入	53,516	7,542	14,996	4,929	6,202
②賃貸事業費用	213,654	33,630	56,435	33,801	32,413
管理業務費	85,477	12,183	8,898	10,213	3,726
水道光熱費	68,895	6,132	12,380	5,115	4,982
公租公課	25,190	11,417	15,660	13,971	2,177
損害保険料	856	70	89	100	49
修繕費	27,466	2,630	9,517	1,826	3,299
その他賃貸事業費用	5,766	1,196	9,888	2,574	18,178
③NOI (①-②)	199,085	183,823	294,699	91,206	92,868
④減価償却費	72,704	8,364	16,850	5,117	6,976
賃貸事業損益 (③-④)	126,381	175,458	277,848	86,089	85,892

（単位：千円）

物件番号	UR-13	UR-14	UR-15	UR-16	UR-17
物件名称	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)	キュープラザ原宿 (注1)
第17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	(注2)	99,476	447,094	571,500	241,029
貸貸事業収入	(注2)	89,491	331,615	571,500	228,802
その他貸貸事業収入	(注2)	9,984	115,479	-	12,227
②貸貸事業費用	31,069	21,528	311,927	306	32,830
管理業務費	12,568	7,305	109,239	-	18,798
水道光熱費	300	6,310	82,872	-	11,600
公租公課	13,758	6,319	57,177	-	-
損害保険料	82	59	617	-	106
修繕費	1,237	-	13,972	-	-
その他貸貸事業費用	3,122	1,534	48,047	306	2,325
③NOI (①-②)	(注2)	77,947	135,167	571,193	208,198
④減価償却費	3,082	4,666	26,874	-	6,632
貸貸事業損益 (③-④)	(注2)	73,281	108,293	571,193	201,566

（単位：千円）

物件番号	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5
物件名称	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留
第17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	342,484	388,497	136,845	309,164	183,862
貸貸事業収入	325,016	376,526	130,290	294,980	173,000
その他貸貸事業収入	17,467	11,971	6,555	14,183	10,862
②貸貸事業費用	70,331	95,688	31,889	63,987	50,852
管理業務費	24,906	29,832	10,723	18,894	14,233
水道光熱費	16,439	18,150	8,566	15,474	11,404
公租公課	17,446	33,410	10,742	23,406	19,588
損害保険料	266	339	114	249	214
修繕費	570	2,175	584	1,374	3,244
その他貸貸事業費用	10,703	11,779	1,156	4,588	2,167
③NOI (①-②)	272,152	292,809	104,956	245,176	133,010
④減価償却費	41,480	31,403	15,429	22,597	27,388
貸貸事業損益 (③-④)	230,672	261,406	89,526	222,579	105,621

（単位：千円）

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10
物件名称	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川
第17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	200,656	197,885	136,542
賃貸事業収入	62,502	(注2)	187,695	187,972	130,861
その他賃貸事業収入	-	(注2)	12,960	9,913	5,680
②賃貸事業費用	9,385	36,306	52,301	44,491	31,219
管理業務費	-	10,487	17,403	12,860	10,948
水道光熱費	-	7,953	11,565	9,229	6,062
公租公課	9,130	10,856	15,656	14,288	11,651
損害保険料	-	113	190	153	105
修繕費	-	12	2,118	1,017	908
その他賃貸事業費用	255	6,882	5,366	6,941	1,543
③NOI (①-②)	53,116	(注2)	148,355	153,393	105,322
④減価償却費	-	20,685	23,107	26,811	9,258
賃貸事業損益 (③-④)	53,116	(注2)	125,247	126,582	96,064

（単位：千円）

物件番号	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14	T0-15
物件名称	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前
第17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	345,589	1,539,771	185,007	144,796	187,601
賃貸事業収入	335,046	1,468,694	176,748	139,627	181,057
その他賃貸事業収入	10,542	71,077	8,258	5,168	6,543
②賃貸事業費用	90,462	345,061	55,075	39,604	74,105
管理業務費	57,840	105,672	16,382	20,763	28,096
水道光熱費	7,883	64,189	7,732	6,133	9,086
公租公課	22,663	121,751	14,023	9,706	18,273
損害保険料	448	900	139	107	159
修繕費	-	29,519	13,681	857	12,691
その他賃貸事業費用	1,626	23,027	3,115	2,036	5,797
③NOI (①-②)	255,127	1,194,710	129,932	105,192	113,496
④減価償却費	48,275	151,614	23,511	12,899	12,857
賃貸事業損益 (③-④)	206,851	1,043,096	106,420	92,292	100,638

（単位：千円）

物件番号	T0-16	T0-17	T0-18	AA-1	AA-2
物件名称	A-PLACE品川東	A-PLACE新橋駅前 （注3）	恵比寿プライムスクエ ア（注1、4）	あまがさき キューズモール （底地）	icotなかもず
第17期中の営業日数	183	109	143	183	183
①賃貸事業収益	540,690	238,136	669,560	356,784	310,464
賃貸事業収入	509,733	227,342	600,608	356,784	310,434
その他賃貸事業収入	30,957	10,794	68,952	-	30
②賃貸事業費用	143,206	315,657	170,366	56,414	68,054
管理業務費	56,252	11,540	60,661	-	6,744
水道光熱費	28,436	10,528	77,760	-	30
公租公課	49,689	54,655	867	56,159	30,334
損害保険料	630	-	673	-	307
修繕費	4,451	802	21,090	-	29,371
その他賃貸事業費用	3,745	238,130	9,313	255	1,266
③NOI（①-②）	397,484	△77,520	499,194	300,369	242,409
④減価償却費	30,072	35,070	35,411	-	34,644
賃貸事業損益（③-④）	367,411	△112,591	463,782	300,369	207,765

（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17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	（注2）	143,537	295,928	543,795	224,139
賃貸事業収入	（注2）	135,075	278,146	521,113	202,800
その他賃貸事業収入	（注2）	8,461	17,781	22,682	21,339
②賃貸事業費用	13,236	40,633	83,182	209,562	47,911
管理業務費	2,261	15,432	24,761	57,408	8,972
水道光熱費	-	10,916	21,002	35,164	20,847
公租公課	10,072	11,736	26,646	53,719	12,488
損害保険料	133	217	343	1,023	144
修繕費	-	1,041	884	55,563	4,455
その他賃貸事業費用	768	1,288	9,544	6,682	1,002
③NOI（①-②）	（注2）	102,903	212,745	334,233	176,228
④減価償却費	8,345	19,025	52,267	80,190	18,367
賃貸事業損益（③-④）	（注2）	83,878	160,477	254,042	157,861

（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17期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	(注2)	471,239	183,387	162,234	521,057
賃貸事業収入	(注2)	441,422	169,747	136,227	477,687
その他賃貸事業収入	(注2)	29,816	13,640	26,007	43,369
②賃貸事業費用	37,190	106,834	80,476	62,451	81,507
管理業務費	16,053	32,933	24,033	21,129	39,138
水道光熱費	4,548	25,206	18,776	19,916	27,267
公租公課	13,680	34,775	17,238	12,763	68
損害保険料	180	504	402	166	617
修繕費	416	3,551	10,658	3,815	8,454
その他賃貸事業費用	2,312	9,863	9,367	4,659	5,960
③NOI (①-②)	(注2)	364,404	102,911	99,783	439,550
④減価償却費	23,644	67,851	31,755	15,656	15,965
賃貸事業損益 (③-④)	(注2)	296,552	71,155	84,126	423,584

(注1) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注3) 2020年3月19日に譲渡しています。そのため、譲渡日の前日までの値を記載しています。

(注4) 2020年1月10日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。