

平成25年11月期 決算短信 (REIT)

平成26年1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 <http://www.activia-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂根 春樹  
 資産運用会社名 東急不動産アクティビア投信株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂根 春樹  
 問合せ先責任者 (役職名) ファンドマネジメント部長 (氏名) 木本 宏史  
 TEL (03) 6415-3120 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成26年2月27日 分配金支払開始予定日 平成26年2月14日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年11月期の運用、資産の状況 (平成25年6月1日～平成25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	%
25年11月期	6,124	5.5	3,642	△5.4	3,187	△8.4	3,186	△8.4
25年5月期	5,803	11.7	3,851	10.1	3,479	19.0	3,478	19.0

	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	%	%	%
25年11月期	15,522	3.4	1.7	52.0
25年5月期	16,946	3.7	1.9	60.0

(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	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	%	%
25年11月期	15,523	3,186	0	0	100.0	3.4
25年5月期	16,946	3,478	0	0	100.0	3.7

(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
25年11月期	191,841	94,560	49.3	460,680
25年5月期	188,837	94,852	50.2	462,103

(参考) 自己資本 平成25年11月期 94,560百万円 平成25年5月期 94,852百万円

(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
25年11月期	3,985	△3,104	△477	6,163
25年5月期	5,237	△11,091	4,979	5,759

2. 平成26年5月期の運用状況の予想 (平成25年12月1日～平成26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
26年5月期	7,753	26.6	4,526	24.3	3,893	22.2	3,892	22.2	15,504	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数) (26年5月期) 15,504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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	25年11月期	205,262口	25年5月期	205,262口
② 期末自己投資口数	25年11月期	－口	25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、28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、10ページ記載の「平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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（平成25年8月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年8月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

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

その後、本投資法人は、平成24年6月13日に公募による投資口の追加発行（204,100口）を行い、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）しました。さらに、平成24年7月10日には第三者割当による新投資口の発行（762口）を実施しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

当期（平成25年11月期）においては、平成25年8月30日に本投資法人の重点投資対象である「都市型商業施設」に該当する「Hitotsugi LIP」を第三者との相対取引により取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は21物件（取得価格合計184,270百万円）となりました。

##### (イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、新政権発足後の異次元の金融緩和や緊急経済対策を背景とした円安・株高基調の継続に伴い、輸出企業を中心に企業収益は改善傾向にあります。また、雇用・所得環境の改善等に伴い、個人消費も持ち直しつつあります。一方、足元では、平成26年4月の消費税率引上げ前の駆け込み需要もあり、持ち直し傾向が続くと見込まれるものの、反動減も予想され、追加の経済対策や成長戦略の実施の動向についても、引き続き注視する必要があります。

商業施設を取り巻く環境は、当期の前半は、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、平成25年6月以降、消費者態度指数が3ヶ月連続で前月を下回るなど、新政権の経済・金融政策への期待を背景とした消費者マインドの改善が一服する一方、後半は、経済産業省公表の「商業動態統計調査」において平成25年8月以降小売業販売額が3ヶ月連続で前年同月を上回るなど、雇用・所得環境の改善等に伴い、再び消費者マインドが改善に向かうも、足元の個人消費は底堅く推移しています。賃貸オフィス市場においては、東京都心部における新築オフィスビルの供給が減少したことに加え、企業収益の回復等を背景に既存ビルの成約が進んだこともあり、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は、平成25年5月末の8.33%から平成25年11月末には7.52%へと改善しました。賃料水準については、新築ビルの募集賃料は上昇基調にある一方で、既存ビルの賃料相場は反転の兆しが見られる一部エリアを除き弱含みで推移しているものの、下落幅は縮小傾向にあります。REIT市場においては、引き続き良好な資金調達環境や投資口価格の回復を背景に、相次ぐJ-REITの新規上場と公募増資による売買取引が活発に行われた結果、平成25年はJ-REITの増資による資金調達額、取得額ともに過去最高水準となっています。このような状況において、不動産価格が上昇局面に転じるなど、不動産売買市場における取得競争は厳しさを増しています。

##### (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、借入金により、平成25年8月30日付にて「Hitotsugi LIP」（取得価格3,000百万円）を信託財産とする信託の受益権を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は21物件（取得価格合計184,270百万円）、総賃貸可能面積は213,787㎡（64,670坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率の推移は以下のとおりです。

	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末
都市型商業施設	99.6%	99.6%	98.9%	98.9%	98.9%	99.1%
東京オフィス	97.5%	98.3%	98.5%	98.6%	98.6%	98.6%
その他投資対象資産	100.0%	99.9%	99.8%	99.7%	99.9%	99.9%
全 体	99.4%	99.5%	99.3%	99.3%	99.4%	99.4%

また、前期末及び当期末の平均賃料（注）は以下のとおりです。

	都市型商業施設	東京オフィス	その他 投資対象資産	全体
平成25年5月末時点	25,887円/坪	19,363円/坪	7,119円/坪	14,571円/坪
平成25年11月末時点	25,797円/坪	19,338円/坪	7,104円/坪	14,654円/坪
増減（率）	△90円（△0.3%）	△25円（△0.1%）	△15円（△0.2%）	83円（0.6%）

（注） 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は考慮しないものとします。

#### （エ）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、3,000百万円の資金の借入れを行い、当期末時点の借入金は88,000百万円となりました。この結果、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝借入金残高÷資産総額×100）については、当期末時点で45.9%、長期比率96.6%、固定金利比率71.6%となっています。

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

格付機関	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

#### （オ）当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益6,124百万円、営業利益3,642百万円、経常利益3,187百万円、当期純利益3,186百万円となりました。

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15,523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、海外経済の底堅さや円安基調を背景に輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が発現するなかで、企業収益の改善が家計所得や設備投資の増加につながり、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されます。一方、米国の金融緩和縮小の影響や債務上限問題の動向に注視する必要があるほか、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっています。

商業施設を取り巻く環境においては、雇用・所得環境の改善等に伴い、緩やかながらも消費者マインドの改善傾向が続き、消費税率引上げ前の駆け込み需要もあり、個人消費は底堅く推移すると見込まれる一方、消費増税による影響及び円安による輸入物価の上昇を背景に国内の物価上昇圧力が高まりつつあることから、雇用や所得の動向に注視する必要があると思われます。賃貸オフィス市場においては、企業業績や雇用環境が回復しつつある中、空室率も引き続き緩やかに改善していくことが見込まれます。また、賃料水準についても底打ちが近づいており、やがて反転に向かうことが期待されます。REIT市場においては、引き続き良好な資金調達環境を背景に今後もJ-REITによる物件取得は増加することが予想されます。一方、不動産価格の先高感から、売却時期を探る動きもあり、不動産売買市場における取得競争は一段と厳しさを増すものと思われますが、本投資法人は、LTVの引下げにより優良物件を厳選し、機動的に取得できる態勢を整えてまいります。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」「包括的なサポート体制を通じた東急不動産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、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、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又は東急不動産S Cマネジメント株式会社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）を図る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、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います。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

平成25年11月22日及び平成25年12月9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、平成25年12月16日及び平成26年1月15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126,054,921,300円、発行済投資口数は251,062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	43,100口
発行価格	1口当たり782,925円
発行価格の総額	33,744,067,500円
発行価額	1口当たり757,229円
発行価額の総額	32,636,569,900円
払込期日	平成25年12月16日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	2,700口
発行価額	1口当たり757,229円
発行価額の総額	2,044,518,300円
払込期日	平成26年1月15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1)	借入・返済方法・担保・保証
長期	三井住友信託銀行株式会社	1,060百万円	1.07980%	平成25年 12月19日	平成32年 12月19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	1,060百万円				
	株式会社みずほ銀行	1,060百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,060百万円				
	株式会社三井住友銀行	530百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	530百万円				
	三井住友信託銀行株式会社	160百万円	0.93846%	平成26年 1月10日	平成32年 1月10日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	160百万円				
	株式会社みずほ銀行	160百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	160百万円				
	株式会社三井住友銀行	80百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	80百万円				
	三井住友信託銀行株式会社	1,340百万円	1.07856%	平成26年 1月10日	平成33年 1月10日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,340百万円				
	株式会社みずほ銀行	1,340百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,340百万円				
	株式会社三井住友銀行	670百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	670百万円				
合計	12,800百万円					

(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、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

(UR-7) 神戸旧居留地25番館

資産の種類	信託受益権
取得価格	21,330百万円
取得年月日	平成25年12月19日
所在地	兵庫県神戸市中央区京町25番地(注)
用途	ホテル・店舗・駐車場
敷地面積	3,013.68㎡
延床面積	27,010.67㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下3階地上18階
竣工年月	平成22年1月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 住居表示未実施のため、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(UR-8) 東急プラザ 札幌

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,410百万円
取得年月日	平成25年12月19日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南四条西五丁目1番
用途	ホテル・店舗
敷地面積	4,438.39㎡
延床面積	27,277.85㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造/地下1階地上12階
竣工年月	昭和55年5月(昭和58年7月増築)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(UR-9) 鎌田興産ビル

資産の種類	信託受益権
取得価格	6,370百万円
取得年月日	平成25年12月19日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区宇田川町32番13号
用途	店舗
敷地面積	701.21㎡
延床面積	3,340.70㎡
構造	鉄筋コンクリート造/地下1階地上5階
竣工年月	昭和63年6月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(T0-9) 五反田フロント

資産の種類	信託受益権
取得価格	5,730百万円
取得年月日	平成26年1月10日
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田二丁目27番3号
用途	事務所・店舗・駐車場
敷地面積	694.01㎡
延床面積	5,782.65㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上10階
竣工年月	平成24年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(T0-10) 品川プレイス

資産の種類	信託受益権
取得価格	3,800百万円
取得年月日	平成26年1月10日
所在地(住居表示)	東京都港区港南一丁目8番40号
用途	事務所・駐車場
敷地面積	638.44㎡
延床面積	3,937.61㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上8階
竣工年月	平成3年9月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(O-8) ジェイコア大森

資産の種類	信託受益権
取得価格	5,790百万円
取得年月日	平成25年12月19日
所在地(住居表示)	東京都大田区大森北一丁目8番2号
用途	スポーツセンター・店舗
敷地面積	1,242.74㎡
延床面積	7,040.95㎡
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	平成19年3月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権



(エ) 運用状況の見通し

平成26年5月期（第5期：平成25年12月1日～平成26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、10ページ「平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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	7,753百万円
営業利益	4,526百万円
経常利益	3,893百万円
当期純利益	3,892百万円
1口当たり分配金	15,504円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26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、平成26年11月期（第6期：平成26年6月1日～平成26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	7,993百万円
営業利益	4,447百万円
経常利益	3,895百万円
当期純利益	3,894百万円
1口当たり分配金	15,511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。

平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第5期(平成25年12月1日～平成26年5月31日)(182日)</li> <li>第6期(平成26年6月1日～平成26年11月30日)(183日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する27物件（以下「現保有資産」といいます。）の不動産信託受益権につき、平成26年11月期（第6期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成25年12月19日取得済の「神戸旧居留地25番館」、「東急プラザ 札幌」、「鎌田興産ビル」及び「ジェイコア大森」（以下「取得済4物件」といいます。）並びに平成26年1月10日取得済の「五反田フロント」及び「品川プレイス」（以下「取得済2物件」といいます。また、取得済4物件及び取得済2物件を総称して「取得済資産」といいます。）を除く現保有資産（以下「第4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。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、取得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77百万円と想定しています。また、第4期末保有資産及び取得済資産における固定資産税及び都市計画税等については、平成26年5月期（第5期）に448百万円、平成26年11月期（第6期）に584百万円の費用計上を見込んでいます。取得済4物件における平成26年度の固定資産税及び都市計画税等は、「東急プラザ 札幌」については平成26年5月期（第5期）から、「東急プラザ 札幌」以外のものについては平成26年11月期（第6期）から、それぞれ費用計上されることとなります。また、取得済2物件については、平成27年度の固定資産税及び都市計画税等が、平成27年11月期（第8期）から費用計上されることとなります。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成26年5月期（第5期）に741百万円、平成26年11月期（第6期）に750百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成26年5月期（第5期）に506百万円、平成26年11月期（第6期）に545百万円を見込んでいます。</li> <li>投資口の発行等にかかる一時的な費用として、平成26年5月期（第5期）に119百万円を想定しています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、総額100,800百万円の借入金残高がありますが、平成26年11月期（第6期）末まで借入金残高に変動が無いことを前提としています。</li> <li>平成26年5月期（第5期）及び平成26年11月期（第6期）末までに返済期限が到来する借入金（第5期：長期借入金4,000百万円、第6期：短期借入金3,000百万円、長期借入金6,000百万円）については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>平成26年5月期末及び平成26年11月期末のLTVはともに42%程度となる見込みです。</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝借入金残高÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数251,062口を前提とし、平成26年11月期（第6期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> <li>平成26年5月期（第5期）及び平成26年11月期（第6期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済口数251,062口により算出しています。</li> </ul>

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

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,707,652	5,016,162
信託現金及び信託預金	1,052,109	1,147,579
営業未収入金	178,217	200,590
前払費用	223,261	151,720
繰延税金資産	16	16
その他	—	126
流動資産合計	6,161,257	6,516,196
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,521,802	34,180,684
減価償却累計額	△891,456	△1,382,563
信託建物（純額）	32,630,345	32,798,121
信託構築物	352,430	360,792
減価償却累計額	△18,096	△28,285
信託構築物（純額）	334,334	332,506
信託機械及び装置	617,991	622,914
減価償却累計額	△28,449	△43,752
信託機械及び装置（純額）	589,542	579,161
信託工具、器具及び備品	8,049	23,882
減価償却累計額	△699	△1,943
信託工具、器具及び備品（純額）	7,350	21,939
信託土地	144,250,646	146,717,786
信託建設仮勘定	3,224	5,200
有形固定資産合計	177,815,442	180,454,715
無形固定資産		
信託借地権	4,487,617	4,562,599
その他	2,072	1,814
無形固定資産合計	4,489,689	4,564,414
投資その他の資産		
長期前払費用	361,340	296,095
差入保証有価証券	9,942	9,955
投資その他の資産合計	371,283	306,051
固定資産合計	182,676,416	185,325,181
資産合計	188,837,673	191,841,377

(単位：千円)

	前期 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	340,229	330,353
短期借入金	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	10,000,000
未払金	49,078	46,700
未払費用	220,466	245,470
未払法人税等	495	538
未払消費税等	33,490	173,647
前受金	116,320	103,875
預り金	2,235	4,772
流動負債合計	4,762,316	13,905,358
固定負債		
長期借入金	81,000,000	75,000,000
信託預り敷金及び保証金	8,223,028	8,375,764
その他	31	50
固定負債合計	89,223,059	83,375,815
負債合計	93,985,376	97,281,173
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	91,373,833	91,373,833
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,478,463	3,186,370
剰余金合計	3,478,463	3,186,370
投資主資本合計	94,852,296	94,560,203
純資産合計	※2 94,852,296	※2 94,560,203
負債純資産合計	188,837,673	191,841,377

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		*1, *2 5,453,936		*1, *2 5,712,126
その他賃貸事業収入		*1, *2 349,567		*1, *2 412,776
営業収益合計		5,803,503		6,124,902
営業費用				
賃貸事業費用		*1, *2 1,435,773		*1, *2 1,975,285
資産運用報酬		442,330		436,004
資産保管手数料		5,144		5,374
一般事務委託手数料		15,564		13,446
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		49,765		49,339
営業費用合計		1,951,879		2,482,749
営業利益		3,851,624		3,642,152
営業外収益				
受取利息		237		189
有価証券利息		2,003		1,848
還付加算金		3,407		—
受取保険金		—		2,522
営業外収益合計		5,648		4,560
営業外費用				
支払利息		313,535		330,975
投資口交付費		—		48,310
融資関連費用		64,401		79,700
その他		—		500
営業外費用合計		377,936		459,486
経常利益		3,479,336		3,187,226
税引前当期純利益		3,479,336		3,187,226
法人税、住民税及び事業税		948		949
法人税等調整額		9		△0
法人税等合計		957		949
当期純利益		3,478,378		3,186,276
前期繰越利益		85		93
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,478,463		3,186,370

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
当期首残高		91,373,833		91,373,833
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 91,373,833		※1 91,373,833
<b>剰余金</b>				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		2,861,026		3,478,463
当期変動額				
剰余金の配当		△2,860,941		△3,478,369
当期純利益		3,478,378		3,186,276
当期変動額合計		617,436		△292,093
当期末残高		3,478,463		3,186,370
<b>剰余金合計</b>				
当期首残高		2,861,026		3,478,463
当期変動額				
剰余金の配当		△2,860,941		△3,478,369
当期純利益		3,478,378		3,186,276
当期変動額合計		617,436		△292,093
当期末残高		3,478,463		3,186,370
<b>投資主資本合計</b>				
当期首残高		94,234,859		94,852,296
当期変動額				
剰余金の配当		△2,860,941		△3,478,369
当期純利益		3,478,378		3,186,276
当期変動額合計		617,436		△292,093
当期末残高		94,852,296		94,560,203
<b>純資産合計</b>				
当期首残高		94,234,859		94,852,296
当期変動額				
剰余金の配当		△2,860,941		△3,478,369
当期純利益		3,478,378		3,186,276
当期変動額合計		617,436		△292,093
当期末残高		94,852,296		94,560,203

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,478,463,414	3,186,370,302
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,478,369,852 ( 16,946 )	3,186,282,026 ( 15,523 )
III 次期繰越利益	93,562	88,276

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数205,262口の整数倍数の最大値となる3,478,369,852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項に定める利益を越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数205,262口の整数倍数の最大値となる3,186,282,026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項に定める利益を越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	平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自	平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,479,336		3,187,226
減価償却費		488,241		518,685
固定資産除却損		2,746		555
受取利息及び有価証券利息		△2,241		△2,038
支払利息		313,535		330,975
投資口交付費		—		48,310
融資関連費用		52,838		67,489
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△21,974		△22,373
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,446,329		—
未払消費税等の増減額 (△は減少)		33,490		140,157
前払費用の増減額 (△は増加)		△69,997		67,287
営業未払金の増減額 (△は減少)		35,856		7,060
未払費用の増減額 (△は減少)		△214,740		△22,501
前受金の増減額 (△は減少)		13,378		△12,444
長期前払費用の増減額 (△は増加)		2,334		4,633
その他		△19,668		2,429
小計		5,539,465		4,315,454
利息の受取額		2,228		2,026
利息の支払額		△303,292		△330,722
法人税等の支払額		△1,286		△907
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,237,115		3,985,850
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△11,403,309		△3,182,161
信託無形固定資産の取得による支出		△222,459		△74,982
預り敷金及び保証金の返還による支出		△231,159		△129,626
預り敷金及び保証金の受入による収入		765,360		282,363
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,091,568		△3,104,407
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		—		2,997,375
短期借入金の返済による支出		△17,000,000		—
長期借入れによる収入		24,827,100		—
分配金の支払額		△2,847,488		△3,473,778
その他		—		△1,058
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,979,611		△477,461
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△874,841		403,981
現金及び現金同等物の期首残高		6,634,602		5,759,761
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,759,761		※1 6,163,742

(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

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。								
2. 固定資産の減価償却の方法	<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。</p> <table border="0" data-bbox="651 443 1043 577"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～32年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <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>	建物	2～64年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～32年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～64年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～32年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	<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。</p> <p>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4,906千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 金利スワップの特例処理要件を満たしていることをもって、有効性が確保されているものと判定します。</p>								
6. 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	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。								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入残高	—	—
差引	10,000,000千円	10,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25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		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25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		4,946,608		5,197,037
共益費収入		373,661		377,139
駐車場収入		93,053		98,275
その他賃貸収入		40,613	5,453,936	39,673
その他賃貸事業収入			349,567	412,776
不動産賃貸事業収益合計		5,803,503		6,124,902
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		411,855		425,239
水道光熱費		288,930		371,251
公租公課		10,265		433,411
損害保険料		4,962		5,277
修繕費		97,004		71,060
減価償却費		487,983		518,426
固定資産除却損		2,746		555
その他賃貸事業費用		132,024	1,435,773	150,061
不動産賃貸事業費用合計		1,435,773		1,975,285
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		4,367,729		4,149,617

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
営業取引によるもの				
貸貸事業収入		4,706,243		4,926,245
その他貸貸事業収入		315,989		351,734
貸貸事業費用		256,607		255,524

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口総数		205,262口		205,262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 至	平成24年12月1日 平成25年5月31日	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日
現金及び預金		4,707,652千円		5,016,162千円
信託現金及び信託預金		1,052,109千円		1,147,579千円
現金及び現金同等物		5,759,761千円		6,163,742千円

(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、預り敷金及び保証金は、返済又は返還時の流動性リスクに晒されていますが、月次での資金繰予定表を作成し手許流動性を管理するとともに、借入金については返済期限の分散化等によって流動性リスクの低減を図ること等で流動性リスクを管理しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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	4,707,652	4,707,652	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,052,109	1,052,109	—
資産合計	5,759,761	5,759,761	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(3) 長期借入金	81,000,000	80,714,493	△285,506
負債合計	85,000,000	84,714,493	△285,506
デリバティブ取引	—	—	—

平成25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	5,016,162	5,016,162	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,147,579	1,147,579	—
資産合計	6,163,742	6,163,742	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(3) 長期借入金	75,000,000	75,196,047	196,047
負債合計	88,000,000	88,196,047	196,047
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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貸借対照表計上額 (千円)

区分	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	8,223,028	8,375,764

※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・フローを見積も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 (平成25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	4,707,652	—	—	—	—	—
信託預金	1,052,109	—	—	—	—	—
合計	5,759,761	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日 (平成25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	5,016,162	—	—	—	—	—
信託預金	1,147,579	—	—	—	—	—
合計	6,163,742	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日 (平成25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
長期借入金	4,000,000	12,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	22,000,000
合計	4,000,000	12,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	22,000,000

借入金の決算日 (平成25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	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	10,000,000	18,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	10,000,000
合計	13,000,000	18,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	10,000,000

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年5月31日)

該当するものではありません。

当期(平成25年11月30日)

該当するものではありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成25年5月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取 固定支払	長期借入金	5,000,000	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(3)を参照してください。)

当期(平成25年11月30日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取 固定支払	長期借入金	5,000,000	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(3)を参照してください。)

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	16千円
繰延税金資産合計	16千円	16千円
繰延税金資産の純額	16千円	16千円

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

	前期 (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58%	△36.58%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%



(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
						役員の兼任等	事業上の関係					
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	57,551	不動産業	10.47%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	預り敷金保証金の引渡	621,227	信託預り敷金及び保証金	7,124,406	
								敷金保証金の預り	765,360			
								預り敷金保証金の返還	231,159			
								賃料収入等	5,022,232	営業未収入金		166,319
										前受金		116,288
不動産管理委託報酬	256,597	営業未払金	62,858									

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
						役員の兼任等	事業上の関係					
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	57,551	不動産業	10.47%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	155,196	信託預り敷金及び保証金	7,149,976	
								預り敷金保証金の返還	129,626			
								賃料収入等	5,277,980	営業未収入金		184,665
										前受金		103,819
不動産管理委託報酬	254,702	営業未払金	50,042									

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員兼任等	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	預り敷金保証金の引渡	96,209	信託預り敷金及び保証金	1,098,621
								敷金保証金の預り	96,209		
								賃料収入等	781,270	営業未収入金	11,897
										前受金	31
主要投資主の子会社	東急不動産アクティブア投信株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	-	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	518,630	その他未払費用	181,619

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員兼任等	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	預り敷金保証金の引渡	127,166	信託預り敷金及び保証金	1,225,788
								敷金保証金の預り	127,166		
								賃料収入等	846,922	営業未収入金	15,924
										前受金	56
主要投資主の子会社	東急不動産アクティブア投信株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	-	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	457,004	その他未払費用	159,570

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25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 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	94,817,681	94,776,350
	期中増減額	△41,331	3,039,642
	期末残高	94,776,350	97,815,993
	期末時価	99,650,000	103,910,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	41,721,522	47,445,214
	期中増減額	5,723,692	△177,673
	期末残高	47,445,214	47,267,541
	期末時価	47,710,000	48,280,000
その他投資対象 資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	34,881,212	40,081,494
	期中増減額	5,200,281	△147,713
	期末残高	40,081,494	39,933,780
	期末時価	42,110,000	42,800,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	171,420,417	182,303,059
	期中増減額	10,882,642	2,714,255
	期末残高	182,303,059	185,017,315
	期末時価	189,470,000	194,990,000

(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1物件(Hitotsugi LIP)の取得(3,125,128千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(518,426千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
1口当たり純資産額	462,103円	460,680円
1口当たり当期純利益金額	16,946円	15,522円

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数(205,262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 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
当期純利益金額(千円)	3,478,378	3,186,276
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)	3,478,378	3,186,276
期中平均投資口数(口)	205,262	205,262

(重要な後発事象に関する注記)

#### 1. 新投資口の発行

平成25年11月22日及び平成25年12月9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、平成25年12月16日及び平成26年1月15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126,054,921,300円、発行済投資口数は251,062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 43,100口
- ② 発行価格 1口当たり782,925円
- ③ 発行価格の総額 33,744,067,500円
- ④ 発行価額 1口当たり757,229円
- ⑤ 発行価額の総額 32,636,569,900円
- ⑥ 払込期日 平成25年12月16日
- ⑦ 分配金起算日 平成25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 2,700口
- ② 発行価額 1口当たり757,229円
- ③ 発行価額の総額 2,044,518,300円
- ④ 払込期日 平成26年1月15日
- ⑤ 分配金起算日 平成25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6物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成25年12月19日付にて5,300百万円、平成25年1月10日付にて7,500百万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)による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年12月19日付にて4物件・37,900百万円、平成26年1月10日付にて2物件・9,530百万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くないと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っていません。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)		発行済投資口総数 (口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成23年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	(注1)
平成24年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	(注2)
平成24年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格460,000円(発行価額445,050円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価額445,050円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

最近の有価証券報告書(平成25年8月27日提出)における「役員の状況」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類(注1)	前期 (平成25年5月31日現在)		当期 (平成25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	種別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	その他投資対象資産	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区(注3)	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種別				
	都市型商業施設	94,776	50.2	97,815	51.0
	東京オフィス	47,445	25.1	47,267	24.6
	その他投資対象資産	40,081	21.2	39,933	20.8
	地域別				
	都心5区(注3)	129,327	68.5	132,226	68.9
	その他23区	3,984	2.1	3,964	2.1
	三大都市圏	48,990	25.9	48,826	25.5
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	182,303	96.5	185,017	96.4
不動産等計	182,303	96.5	185,017	96.4	
預金・その他資産	6,534	3.5	6,824	3.6	
資産総額計(注4)	188,837	100.0	191,841	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4)(注5)	93,985	49.8	97,281	50.7
純資産総額(注4)	94,852	50.2	94,560	49.3

(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) 「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5) 「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

資産の種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払経過利子 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	備考
国債証券	分離元本振替国庫債券(5年第91回)	10,000	9,955	—	—	9,985	30	営業保証金として供託しています。
合計		10,000	9,955	—	—	9,985	30	

② 投資不動産物件

(ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第4期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(平成25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	45,133	47,100	48,075	3.6	46,050	3.4	3.8	24.4
	UR-2	東急プラザ 赤坂 (注6)	11,450	11,690	11,800	11,900	5.1	11,700	5.2	5.3	6.2
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	8,432	9,160	9,170	4.2	9,160	4.4 4.3 (注7)	4.4	4.6
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,545	23,200	23,500	4.8	23,000	4.6	5.0	11.1
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,892	9,480	9,480	5.6	9,480	5.6	5.8	4.8
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	3,122	3,170	3,190	4.3	3,140	4.0	4.4	1.6
	小計			97,240	97,815	103,910	105,315	—	102,530	—	—
東京 オフィ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,338	7,610	7,810	4.6	7,520	4.7	4.8	4.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,639	10,400	10,500	4.5	10,300	4.6	4.7	5.2
	TO-3	代々木プレイス	4,070	4,060	3,880	3,950	4.6	3,810	4.4	4.8	2.2
	TO-4	青山プラザビル	8,790	8,812	8,150	8,250	4.8	8,100	4.6	5.0	4.8
	TO-5	ルオーゴザ留	4,540	4,509	4,880	4,910	4.4	4,870	4.2	4.6	2.5
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	3,073	3,130	3,260	5.1	3,070	5.2 5.1 (注8)	5.3	1.7
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,964	4,250	4,300	4.9	4,190	4.7	5.1	2.2
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	5,869	5,980	6,080	4.5	5,880	4.3	4.7	3.1
	小計			47,150	47,267	48,280	49,060	—	47,740	—	—
その 他 投資 対象 資産	O-1	あまがさきキューズモ ール(底地)	12,000	12,113	12,300	12,400	4.9	12,200	4.5	5.1	6.5
	O-2	icotなかもず	8,500	8,480	9,220	9,320	5.8	9,170	5.7	6.0	4.6
	O-3	icot金剛	1,600	1,625	1,840	1,870	6.8	1,800	6.5	7.3	0.9
	O-4	icot溝の口	2,710	2,712	3,010	3,060	5.9	2,950	5.6	6.3	1.5
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,819	3,070	3,110	6.1	3,020	5.4	6.3	1.5
	O-6	金山センタープレイス	6,980	6,894	7,560	7,620	5.4	7,500	5.2	5.6	3.8
	O-7	大阪中之島ビル (注6)	5,250	5,288	5,800	5,800	5.0	5,750	4.8	5.2	2.8
	小計			39,880	39,933	42,800	43,180	—	42,390	—	—
合計			184,270	185,017	194,990	197,555	—	192,660	—	—	100.0



- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びO（その他投資対象資産を意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、平成25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、平成25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「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.4%、復帰価格割引率が4.3%です。
- (注8) 「東京機械本社ビル」の割引率は、1年目が5.2%、2年目から11年目が5.1%です。

## b. 保有資産の概要 ②

(平成25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	平成24年 3月14日	27	2,063	1,757	4,904.55	4,904.55	100.0
	UR-2	東急プラザ 赤坂 (注8)	東京都千代田区	昭和44年 9月10日	99	894	382	16,620.48	16,442.62	98.9
	UR-3	エビスキュープラザ	東京都渋谷区	平成20年 8月20日	4	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成20年 4月25日	1	— (注9)	— (注9)	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成18年 7月24日	2	— (注9)	— (注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成20年 2月18日	7	158	135	2,280.22	1,918.86	84.2
	小計				—	140	—	—	58,602.18	58,062.96
東京 オフ イス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成5年 3月5日	11	473	388	7,342.60	7,342.60	100.0
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成7年 1月31日	9	623	474	7,950.51	7,950.51	100.0
	T0-3	代々木プレイス	東京都渋谷区	平成19年 2月22日	3	222	177	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	昭和41年 9月6日	9	519	483	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成16年 7月30日	6	300	249	4,476.35	4,476.35	100.0
	T0-6	東京機械本社ビル	東京都港区	昭和60年 6月6日	3	278	204	4,389.20	4,389.20	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成23年 10月13日	1	— (注9)	— (注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	TK新橋ビル	東京都港区	平成11年 3月4日	8	317	276	5,052.14	4,465.66	88.4
小計				—	50	—	—	43,030.39	42,443.91	98.6
その 他 投資 対象 資産	O-1	あまがさきキューズモール (底地)	兵庫県尼崎市	—	1	683	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	O-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成19年 6月27日	2	619	428	28,098.02	28,098.02	100.0
	O-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	昭和52年 2月8日	1	— (注9)	— (注9)	17,884.55	17,884.55	100.0
	O-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成10年 7月15日	1	— (注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	O-5	icot多摩センター	東京都多摩市	平成18年 3月7日	11	230	230	5,181.58	5,181.58	100.0
	O-6	金山センタープレイス	愛知県名古屋	平成21年 2月10日	21	485	381	9,314.91	9,188.67	98.6
	O-7	大阪中之島ビル (注8)	大阪府大阪市	昭和59年 3月5日	42	473	334	10,178.03	10,178.03	100.0
小計				—	79	—	—	112,154.58	112,028.34	99.9
合計				—	269	—	—	213,787.15	212,535.21	99.4

- (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、「TK新橋ビル」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、平成25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、平成25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(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保有資産については、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、各保有資産のうち底地物件については、平成25年11月30日現在における保有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は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、平成25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、平成25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、平成25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、平成25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、平成25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「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)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) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、平成25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

平成25年11月30日現在において、本投資法人がその第4期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	西側外壁面補修工事(事務所側)	自 平成25年10月 至 平成26年2月	25 (注)	—	—
Hitotsugi LIP (東京都港区)	4階空調設備更新工事	自 平成26年2月 至 平成26年2月	20	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	A変電所更新工事	自 平成25年10月 至 平成26年3月	19 (注)	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	事務所照明改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	18 (注)	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	全体サイン改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年4月	11 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	建築設備工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	10 (注)	—	—

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第4期末保有資産において、平成25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。平成25年11月期の資本的支出は108百万円であり、平成25年11月期に費用処理された修繕費71百万円と併せ179百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	1階店舗部分個別空調化工事	自 平成25年8月 至 平成25年9月	33 (注)
TK新橋ビル (東京都港区)	館内管理システム工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	16
その他		自 平成25年6月 至 平成25年11月	58
合 計			108

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

(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4期末保有資産につき、平成25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につき、三井住友信託銀行株式会社との契約形態は事業用定期賃貸借契約であり、それ以外のテナントとの契約形態は普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、東急不動産株式会社及び東急不動産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、平成25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收受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から收受する賃料と同額となっており（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)
東急不動産株式会社	不動産業	東急プラザ 表参道原宿 (注5)	4,904.55	2,063	1,757	平成34年6月30日
		東急プラザ 赤坂 (注5)	16,442.62	894	382	平成34年6月30日
		新橋プレイス	9,156.01	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	473	388	平成34年6月30日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	623	474	平成34年6月30日
		代々木プレイス	3,106.17	222	177	平成34年6月30日
		青山プラザビル	7,303.69	519	483	平成34年6月30日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	300	249	平成34年6月30日
		東京機械本社ビル	4,389.20	278	204	平成34年6月30日
		A-PLACE池袋	3,409.73	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日
		TK新橋ビル	4,465.66	317	276	平成35年4月30日
		icot多摩センター	5,181.58	230	230	平成34年6月30日
		金山センタープレイス	9,188.67	485	381	平成34年6月30日
		大阪中之島ビル (注5)	10,178.03	473	334	平成35年1月31日
合計		119,111.41	—	—	—	
東急不動産SCマネジメント株式会社	不動産管理業	エビスキュープラザ	4,024.88	475	475	平成34年6月30日
		Hitotsugi LIP	1,918.86	158	135	平成35年8月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	428	平成34年6月30日
		icot金剛	17,884.55	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	— (注6)	100	平成34年6月30日
		合計		65,958.36	—	—
三井住友信託銀行株式会社 (注7)	金融業	あまがさきキューズモール (底地)	27,465.44	683	341	平成54年1月31日
		合計		27,465.44	683	341

- (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、平成25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、平成25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は考慮しないものとし、)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、平成25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) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」の賃貸面積、総賃料収入(年間賃料)及び敷金・保証金は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) 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7) 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。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、平成25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)
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	あまがさきキューズモール (底地)	27,465.44 (注4)	平成54年1月31日	事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	平成39年7月11日	定期建物賃貸借契約
パラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	—
株式会社ダイエー	icot金剛	—	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	平成30年7月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ 赤坂	11,291.30	平成28年3月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156.01	—	—
株式会社三菱東京UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター 金山センタープレイス	5,609.11	—	—
株式会社リソー教育	A-PLACE池袋	3,409.73	—	—
—	A-PLACE恵比寿南	—	—	—

- (注1) 「総賃貸面積」は、平成25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」については準共有持分割合(50%)に相当する数値に基づき記載しています。
- (注2) 「契約形態」は、平成25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) 「あまがさきキューズモール(底地)」は底地の面積を記載しています。
- (注5) 「—」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

(エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第4期(自 平成25年6月1日 至 平成25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)	エビス キュープラザ	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル
第4期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,108,706	585,267	272,019	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,048,253	476,964	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	60,452	108,302	34,478	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	264,425	265,064	66,818	45,595	34,556
管理業務費	90,679	78,090	16,280	12,309	3,557
水道光熱費	38,652	91,326	32,362	—	—
公租公課	45,287	64,936	8,732	32,256	29,349
損害保険料	399	616	122	267	234
修繕費	144	24,856	817	—	484
その他賃貸事業費用	89,261	5,236	8,503	760	930
③NOI(①-②)	844,280	320,203	205,200	(注2)	(注2)
④減価償却費等(注3)	47,655	25,947	18,481	32,734	16,007
賃貸事業損益(③-④)	796,624	294,255	186,719	(注2)	(注2)

(単位:千円)

物件番号	UR-6
物件名称	Hitotsugi LIP (注4)
第4期中の営業日数	93
①賃貸事業収益	64,753
賃貸事業収入	38,220
その他賃貸事業収入	26,532
②賃貸事業費用	29,785
管理業務費	6,170
水道光熱費	7,289
公租公課	—
損害保険料	29
修繕費	2,289
その他賃貸事業費用	14,007
③NOI(①-②)	34,967
④減価償却費等(注3)	4,819
賃貸事業損益(③-④)	30,147

(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	代々木 プレイス	青山プラザ ビル	ルオーゴザ留
第4期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	278,731	327,795	121,024	266,227	169,380
賃貸事業収入	247,988	309,944	113,491	246,821	154,089
その他賃貸事業収入	30,742	17,850	7,532	19,406	15,290
②賃貸事業費用	76,236	85,407	30,712	74,046	46,262
管理業務費	22,016	28,606	10,031	19,941	11,253
水道光熱費	25,521	24,387	8,801	20,351	15,146
公租公課	16,720	29,120	9,883	20,409	17,779
損害保険料	278	335	119	255	218
修繕費	3,336	985	1,078	10,453	383
その他賃貸事業費用	8,363	1,972	797	2,634	1,481
③NOI (①-②)	202,494	242,388	90,312	192,181	123,117
④減価償却費等(注3)	46,402	33,244	15,563	22,418	27,401
賃貸事業損益(③-④)	156,091	209,143	74,748	169,763	95,716

(単位：千円)

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8
物件名称	東京機械 本社ビル	A-PLACE池袋	TK新橋ビル
第4期中の営業日数	183	183	183
①賃貸事業収益	154,118	(注2)	164,711
賃貸事業収入	148,093	(注2)	152,544
その他賃貸事業収入	6,025	(注2)	12,166
②賃貸事業費用	47,232	32,424	39,189
管理業務費	16,897	9,781	16,558
水道光熱費	13,143	11,053	14,928
公租公課	14,064	10,699	0
損害保険料	179	115	186
修繕費	931	31	2,847
その他賃貸事業費用	2,016	742	4,669
③NOI (①-②)	106,885	(注2)	125,521
④減価償却費等(注3)	17,356	20,682	24,619
賃貸事業損益(③-④)	89,528	(注2)	100,901



(単位：千円)

物件番号	O-1	O-2	O-3	O-4	O-5
物件名称	あまがさき キューズモール (底地)	icotなかもず	icot金剛	icot溝の口	icot 多摩センター
第4期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	341,532	310,699	(注2)	(注2)	144,737
賃貸事業収入	341,532	310,669	(注2)	(注2)	130,690
その他賃貸事業収入	—	30	(注2)	(注2)	14,047
②賃貸事業費用	41,161	38,861	26,064	15,739	49,162
管理業務費	—	5,576	2,675	2,365	19,090
水道光熱費	—	30	—	—	16,260
公租公課	40,908	32,035	13,800	9,884	12,026
損害保険料	—	333	440	143	205
修繕費	—	125	8,880	2,585	381
その他賃貸事業費用	252	760	267	760	1,197
③NO I (①-②)	300,371	271,837	(注2)	(注2)	95,575
④減価償却費等(注3)	—	34,521	22,710	8,345	18,704
賃貸事業損益(③-④)	300,371	237,316	(注2)	(注2)	76,871

(単位：千円)

物件番号	O-6	O-7
物件名称	金山センター プレイス	大阪中之島ビル (注1)
第4期中の営業日数	183	183
①賃貸事業収益	289,263	263,514
賃貸事業収入	256,131	248,319
その他賃貸事業収入	33,131	15,195
②賃貸事業費用	77,824	69,730
管理業務費	24,567	28,785
水道光熱費	24,523	27,473
公租公課	25,516	0
損害保険料	337	457
修繕費	1,506	8,943
その他賃貸事業費用	1,372	4,070
③NO I (①-②)	211,439	193,784
④減価償却費等(注3)	52,064	29,301
賃貸事業損益(③-④)	159,374	164,482

(注1) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注3) 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

(注4) 「Hitotsugi LIP」は平成25年8月30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。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が保有する信託不動産は前記「② 投資不動産物件」に含めて記載しており、前記信託不動産以外にその他投資資産はありません。