

平成26年5月期 決算短信 (REIT)

平成26年7月11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8月26日 分配金支払開始予定日 平成26年8月15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26年5月期の運用、資産の状況 (平成25年12月1日～平成26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	%
26年5月期	7,778	27.0	4,580	25.8	3,998	25.5	3,997	25.5
25年11月期	6,124	5.5	3,642	△5.4	3,187	△8.4	3,186	△8.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年5月期	16,194	3.6	1.8	51.4
25年11月期	15,522	3.4	1.7	52.0

(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 (平成25年11月期 205,262口、平成26年5月期246,842口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年5月期	15,922	3,997	0	0	100.0	3.3
25年11月期	15,523	3,186	0	0	100.0	3.4

(注) 平成26年5月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年5月期	242,609	130,052	53.6	518,009
25年11月期	191,841	94,560	49.3	460,680

(参考) 自己資本 平成26年5月期 130,052百万円 平成25年11月期 94,560百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年5月期	4,925	△45,878	43,963	9,173
25年11月期	3,985	△3,104	△477	6,163

2. 平成26年11月期の運用状況の予想 (平成26年6月1日～平成26年11月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年11月期	8,147	4.7	4,515	△1.4	3,958	△1.0	3,957	△1.0	15,763	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11月期) 15,763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）	26年5月期	251,062口	25年11月期	205,262口
② 期末自己投資口数	26年5月期	－口	25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、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

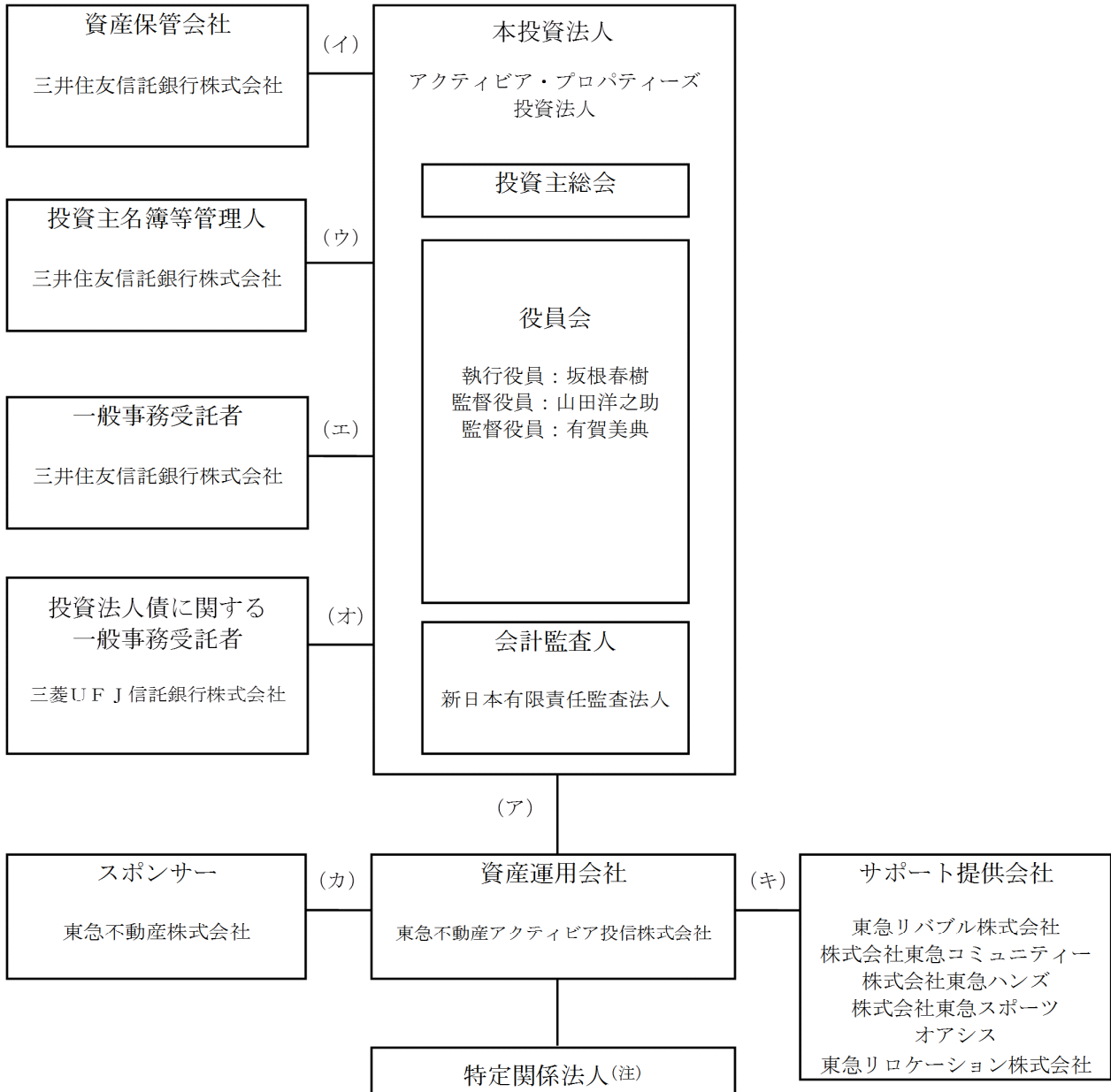
本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年2月27日提出）における「投資法人の仕組み」から下記のとおり変更しています。

① 本投資法人の仕組図



- (ア) 資産運用委託契約
- (イ) 資産保管委託契約
- (ウ) 投資主名簿等管理人委託契約
- (エ) 一般事務委託契約
- (オ) 財務代理契約
- (カ) スポンサーサポート契約・業務委託契約
- (キ) サポート契約

(注) 東急不動産株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、クロス特定目的会社及び東急不動産SCマネジメント株式会社は、本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	アクティビア・プロパティーズ投資法人	不動産関連資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。
資産運用会社 (投信法第198条関係)	東急不動産アクティビア投信株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 本投資法人の運用資産の運用に係る業務 b. 本投資法人の資金調達に係る業務 c. 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務 d. 運用資産に係る運用計画の策定業務 e. その他本投資法人が随時委託する業務 f. 前各号に付随し又は関連する業務
資産保管会社 (投信法第208条関係)	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 資産保管業務 b. 金銭出納管理業務 c. その他前各号に付随関連する業務
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務 b. 募集投資口の発行に関する事務 c. 投資主に対して分配をする金銭の計算及び支払に関する事務 d. 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務 e. その他前各号に付随関連する事務
一般事務受託者 (機関運営事務受託者、 会計事務等に関する業務 受託者)	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 計算に関する事務 b. 会計帳簿の作成に関する事務 c. 納税に関する事務 d. 機関の運営に関する事務 e. その他前各号に付随関連する事務
投資法人債に関する一般 事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	以下に掲げる投資法人債に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 (業務内容) a. 発行代理人事務 b. 支払代理人事務 c. 投資法人債原簿関係事務 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務 e. その他前各号に付随関連する業務

<p>特定関係法人 （本資産運用会社の親会社） スポンサー</p>	<p>東急不動産株式会社</p>	<p>本資産運用会社に100%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。 なお、本投資法人との間で、その保有資産の一部に係る信託受益権の譲渡契約を締結し、その資産の一部のマスターリース兼プロパティーマネジメント契約や、保有資産に係る付随的な契約を締結しているほか、スポンサーサポート契約を締結しています。</p>
<p>特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）</p>	<p>東急不動産ホールディングス株式会社</p>	<p>本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。</p>
<p>特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引（取得・譲渡の取引）を行い、又は行った法人）</p>	<p>クロス特定目的会社</p>	<p>前営業期間（平成25年11月期）の末日から過去3年間において、本投資法人との間で不動産等の信託受益権の取得・譲渡の取引が行われており、かかる取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額は、当該期間において本投資法人が取得・譲渡の取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に相当します。 本投資法人との間で、その保有資産の一部に係る信託受益権の譲渡契約を締結しました。</p>
<p>特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人）</p>	<p>東急不動産SCマネジメント株式会社</p>	<p>前営業期間（平成25年11月期）の末日から過去3年間において、本投資法人の保有資産である不動産等の信託受益権に係る信託受託者との間で信託財産である不動産等の貸借の取引が行われており、当該信託受託者がかかる取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額又は当営業期間（平成26年5月期）の開始の日から3年間において当該信託受託者が東急不動産SCマネジメント株式会社からかかる取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、前営業期間における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。 本投資法人との間で、その保有資産の一部のマスターリース兼プロパティーマネジメント契約を締結しています。</p>
<p>サポート提供会社</p>	<p>東急リバブル株式会社 株式会社東急コミュニティー 株式会社東急ハンズ 株式会社東急スポーツオアシス 東急リロケーション株式会社</p>	<p>サポートの提供を行います。詳細については、平成26年2月27日提出の有価証券報告書「第一部 ファンドの情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/（1）投資方針/④ 成長戦略/（エ）東急不動産グループの包括的なサポート体制」をご参照ください。</p>

## 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26年2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日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3279)し、平成25年12月16日に上場後初となる公募増資及び平成26年1月15日に第三者割当を実施しました。

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

当期(平成26年5月期)においては、公募増資により、本投資法人の重点投資対象である「都市型商業施設」3物件及び「東京オフィス」2物件を含む6物件を取得しました。また、平成26年5月30日に「東京機械本社ビル」の建物部分をスポンサーである東急不動産株式会社に譲渡しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は27物件(取得価格合計230,968百万円)となりました。

##### (イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、各種政策の効果が下支えする中で、緩やかな景気回復基調が続いています。懸念されていた平成26年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要や、その後の反動減については、消費の弱さは残るものの、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、5月の消費者態度指数が6ヶ月ぶりに前月を上回るなど、次第にその影響は薄れ、緩やかながらも、着実な日本経済の回復が期待されます。

商業施設を取り巻く環境は、経済産業省公表の「商業動態統計調査」によると、4月の小売業販売額は前年同月比4.3%の減少となっていますが、雇用・所得環境も改善しており、夏に向けた消費動向の改善が目されます。また、円安やビザ発給条件の緩和等の影響を受け、日本への海外旅行者が増加しています。5月に国土交通省観光庁より公表された「訪日外国人消費動向調査」によると、平成26年1月から3月までの訪日外国人による旅行消費額は前年同期と比べ48.5%増加し、調査開始以降の最高値となる等、訪日外国人増加によるホテルの高稼働や消費の増加が期待されます。賃貸オフィス市場について、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区)の平均空室率は、平成25年11月末の7.52%から平成26年5月末には6.52%となり、11ヶ月連続で改善しています。賃料水準については、新築ビルの平均賃料は前月比で横ばいとなっていますが、既存ビルの賃料相場は5ヶ月間継続して上昇し、東京、大阪、名古屋といった主要都市を中心に賃料反転の事例増加が見られます。J-REIT市場においては、今期も多数の新規上場や公募増資が行われましたが、不動産売買市場における取得競争の厳しさを背景に、調達金額や物件取得価格は、平成25年と比べると低下しています。

##### (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、公募増資により、平成25年12月19日に「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」の4物件、平成26年1月10日に「五反田フロント」及び「品川プレイス」の2物件(6物件取得価格合計47,430百万円)を信託財産とする信託の受益権を取得しました。また、平成26年5月30日には「東京機械本社ビル」の建物部分(譲渡価格695百万円)をスポンサーである東急不動産株式会社に譲渡しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は27物件(取得価格合計230,968百万円)、総賃貸可能面積は268,207㎡(81,132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 12月末	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末	平成26年 5月末
都市型商業施設	99.6%	99.6%	99.6%	99.4%	99.4%	99.6%
東京オフィス	98.6%	98.9%	96.4%	96.4%	97.5%	100.0%
その他投資対象資産	99.9%	99.9%	99.9%	100.0%	99.7%	99.8%
全 体	99.6%	99.6%	99.1%	99.1%	99.2%	99.8%

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11月末時点	25,797円/坪	19,338円/坪	7,104円/坪	14,654円/坪
平成26年5月末時点	20,560円/坪	19,813円/坪	7,606円/坪	14,712円/坪
増減（率）	△5,237円（△20.3%）	475円（2.5%）	502円（7.1%）	58円（0.4%）

（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6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等するため、本投資法人は、平成25年12月16日に公募による投資口の追加発行（43,100口）及び平成26年1月15日に第三者割当による新投資口の発行（2,700口）を実施し、さらに、12,800百万円の資金の借入れを行いました。また、平成26年4月25日に調達手段の多様化及び借入期間の長期化を図るため、本投資法人初となる投資法人債4,000百万円を発行し、短期借入金の返済に充当しました。この結果、当期末時点における出資総額は126,054百万円、発行済投資口数は251,062口となり、有利子負債残高は100,800百万円（借入金96,800百万円、投資法人債4,000百万円）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41.5%、長期比率97.0%、固定金利比率79.2%となっています。

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

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

#### （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7,778百万円、営業利益4,580百万円、経常利益3,998百万円、当期純利益3,997百万円となりました。

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15,922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、消費税率引上げによる個人消費の動向に注視が必要ですが、政府の各種政策・成長戦略への期待、雇用環境の改善や、米国を中心とした海外の景気改善等、継続的な回復が期待されます。一方で、アジア経済の停滞懸念や不安定な新興国経済等の海外経済の下振れが景気を下押しするリスクとなっています。

賃貸オフィス市場については、企業の景気回復による増床・拡張移転の需要が増えていることなどにより、平均空室率の改善や賃料水準の上昇が見られ、今後ますますの賃料反転の増加が期待されます。但し、賃料水準の反転上昇については、エリアや個別物件の状況に依る場合も依然として多く、今後の景気回復の進展と併せた賃貸市場全体の底上げが期待されます。商業施設に関しては、雇用・所得環境の改善による家計部門の回復や訪日外国人関連のビジネスが、消費全体を後押ししてくれるものと予想されます。J-REIT市場においては、今後の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）の動きや、ヘルスケアを対象としたJ-REIT

の新規上場が注目されます。既存J-REITの公募増資による物件取得も引き続き予想され、東京を中心に、物件取得競争は厳しさを増していくものと思われます。本投資法人は、競争力の高い資産を継続的に取得するため、LTVコントロールを図りながら、独自ルート及びスポンサーのパイプラインを活用し、物件取得を行っていきます。

(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SC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、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。今後も、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮しつつ新投資口の発行を機動的に行っていきます。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

本投資法人は、平成26年6月24日付にて、以下に掲げる資産を取得しました。

(T0-11) 大崎ウィズタワー（注）

資産の種類	信託受益権
取得価格	10,690百万円（区分所有分）
取得年月日	平成26年6月24日
所在地	東京都品川区大崎二丁目11番1号
用途	事務所・住居・店舗等（大崎ウィズシティ全体）
敷地面積	7,171.46㎡（全体敷地分）
延床面積	54,363.84㎡（大崎ウィズシティ全体）
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上25階（大崎ウィズシティ全体）
竣工年月	平成26年1月



所有形態 土地：敷地権（共有持分割合：31,246,760/100,000,000）  
 建物：区分所有権（大崎ウィズタワー4階から11階、合計7,122㎡）

（注）本投資法人の取得は、事務所、住宅、店舗等から構成される大型複合施設「大崎ウィズシティ」のうち、事務所をメインに構成された「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスの4階から11階です。

（エ）運用状況の見通し

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11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27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	8,147百万円
営業利益	4,515百万円
経常利益	3,958百万円
当期純利益	3,957百万円
1口当たり分配金	15,763円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成27年5月期（第7期：平成26年12月1日～平成27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	8,152百万円
営業利益	4,549百万円
経常利益	3,960百万円
当期純利益	3,959百万円
1口当たり分配金	15,771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11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）及び平成27年5月期（平成26年12月1日～平成27年5月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第6期(平成26年6月1日～平成26年11月30日)(183日)</li> <li>第7期(平成26年12月1日～平成27年5月31日)(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する28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27年5月期（第7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26年6月24日取得済の「大崎ウィズタワー」を除く現保有資産（以下「第5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、「大崎ウィズタワー」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、「大崎ウィズタワー」について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税等はありません。また、「五反田フロント」及び「品川プレイス」を除く第5期末保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、平成26年11月期（第6期）に577百万円、平成27年5月期（第7期）に577百万円の費用計上を見込んでいます。「五反田フロント」、「品川プレイス」及び「大崎ウィズタワー」における平成27年度の固定資産税及び都市計画税等は、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11月期（第6期）に779百万円、平成27年5月期（第7期）に790百万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11月期（第6期）に561百万円、平成27年5月期（第7期）に592百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、110,800百万円（借入金106,800百万円、投資法人債4,000百万円）の有利子負債残高がありますが、平成27年5月期（第7期）末まで有利子負債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11月期（第6期）及び平成27年5月期（第7期）末までに返済期限が到来する借入金（第6期：短期借入金3,000百万円、第7期：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。なお、平成26年6月24日に10,000百万円を短期で借入しましたが、平成26年7月9日に長期借入金にて借換を行っています。</li> <li>平成26年11月期末及び平成27年5月期末のLTVはともに44%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=有利子負債残高÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数251,062口を前提とし、平成27年5月期（第7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11月期（第6期）及び平成27年5月期（第7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11月30日	当期 平成26年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,016,162	7,702,411
信託現金及び信託預金	1,147,579	1,471,491
営業未収入金	200,590	304,241
前払費用	151,720	273,265
繰延税金資産	16	22
未収消費税等	-	541,917
その他	126	353
流動資産合計	6,516,196	10,293,704
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	34,180,684	48,593,214
減価償却累計額	△1,382,563	△2,013,828
信託建物(純額)	32,798,121	46,579,386
信託構築物	360,792	395,537
減価償却累計額	△28,285	△39,436
信託構築物(純額)	332,506	356,100
信託機械及び装置	622,914	1,091,124
減価償却累計額	△43,752	△67,624
信託機械及び装置(純額)	579,161	1,023,499
信託工具、器具及び備品	23,882	36,977
減価償却累計額	△1,943	△4,417
信託工具、器具及び備品(純額)	21,939	32,560
信託土地	146,717,786	179,363,166
信託建設仮勘定	5,200	5,200
有形固定資産合計	180,454,715	227,359,913
無形固定資産		
信託借地権	4,562,599	4,562,599
その他	1,814	3,550
無形固定資産合計	4,564,414	4,566,150
投資その他の資産		
長期前払費用	296,095	356,026
差入保証有価証券	9,955	9,967
投資その他の資産合計	306,051	365,994
固定資産合計	185,325,181	232,292,058
繰延資産		
投資法人債発行費	-	23,404
繰延資産合計	-	23,404
資産合計	191,841,377	242,609,167

(単位：千円)

	前期 平成25年11月30日	当期 平成26年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	330,353	431,447
短期借入金	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	12,000,000
未払金	46,700	64,636
未払費用	245,470	315,924
未払法人税等	538	674
未払消費税等	173,647	-
前受金	103,875	111,860
預り金	4,772	11,350
その他	-	1
流動負債合計	13,905,358	15,935,895
固定負債		
投資法人債	-	4,000,000
長期借入金	75,000,000	81,800,000
信託預り敷金及び保証金	8,375,764	10,820,768
その他	50	31
固定負債合計	83,375,815	96,620,799
負債合計	97,281,173	112,556,695
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,373,833	126,054,921
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,186,370	3,997,550
剰余金合計	3,186,370	3,997,550
投資主資本合計	94,560,203	130,052,471
純資産合計	※2 94,560,203	※2 130,052,471
負債純資産合計	191,841,377	242,609,167

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日	自 至	平成25年12月1日 平成26年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1,※3 5,712,126		※1,※3 7,237,545
その他賃貸事業収入		※1,※3 412,776		※1,※3 541,200
営業収益合計		6,124,902		7,778,746
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※3 1,975,285		※1,※3 2,632,911
不動産等売却損		-		※2 7,099
資産運用報酬		436,004		483,899
資産保管手数料		5,374		6,562
一般事務委託手数料		13,446		11,856
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		49,339		52,584
営業費用合計		2,482,749		3,198,214
営業利益		3,642,152		4,580,531
営業外収益				
受取利息		189		394
有価証券利息		1,848		1,744
受取保険金		2,522		63
営業外収益合計		4,560		2,203
営業外費用				
支払利息		330,975		386,485
投資法人債利息		-		1,458
投資法人債発行費償却		-		793
投資口交付費		48,310		106,174
融資関連費用		79,700		88,739
その他		500		520
営業外費用合計		459,486		584,173
経常利益		3,187,226		3,998,562
税引前当期純利益		3,187,226		3,998,562
法人税、住民税及び事業税		949		1,105
法人税等調整額		△0		△5
法人税等合計		949		1,099
当期純利益		3,186,276		3,997,462
前期繰越利益		93		88
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,186,370		3,997,550

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	91,373,833	3,478,463	3,478,463	94,852,296	94,852,296
当期変動額					
剰余金の配当		△3,478,369	△3,478,369	△3,478,369	△3,478,369
当期純利益		3,186,276	3,186,276	3,186,276	3,186,276
当期変動額合計	—	△292,093	△292,093	△292,093	△292,093
当期末残高	※1 91,373,833	3,186,370	3,186,370	94,560,203	94,560,203

当期(自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	91,373,833	3,186,370	3,186,370	94,560,203	94,560,203
当期変動額					
新投資口の発行	34,681,088			34,681,088	34,681,088
剰余金の配当		△3,186,282	△3,186,282	△3,186,282	△3,186,282
当期純利益		3,997,462	3,997,462	3,997,462	3,997,462
当期変動額合計	34,681,088	811,180	811,180	35,492,268	35,492,268
当期末残高	※1 126,054,921	3,997,550	3,997,550	130,052,471	130,052,471

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,186,370,302	3,997,550,439
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,186,282,026 ( 15,523 )	3,997,409,164 ( 15,922 )
III 次期繰越利益	88,276	141,275

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3,186,282,026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項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数251,062口の整数倍数の最大値となる3,997,409,164円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--



(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日	自 至	平成25年12月1日 平成26年5月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,187,226		3,998,562
減価償却費		518,685		739,644
固定資産除却損		555		4,426
投資法人債発行費償却		-		793
受取利息及び有価証券利息		△2,038		△2,139
支払利息		330,975		387,944
投資口交付費		48,310		106,174
融資関連費用		67,489		88,739
営業未収入金の増減額(△は増加)		△22,373		△103,650
未収消費税等の増減額(△は増加)		-		△541,917
未払消費税等の増減額(△は減少)		140,157		△173,647
前払費用の増減額(△は増加)		67,287		△108,049
信託有形固定資産の売却による減少額		-		692,998
営業未払金の増減額(△は減少)		7,060		98,507
未払費用の増減額(△は減少)		△22,501		47,221
前受金の増減額(△は減少)		△12,444		7,984
長期前払費用の増減額(△は増加)		4,633		4,224
その他		2,429		6,335
小計		4,315,454		5,254,154
利息の受取額		2,026		2,126
利息の支払額		△330,722		△329,717
法人税等の支払額		△907		△970
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,985,850		4,925,593
<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		△3,182,161		△48,323,518
信託無形固定資産の取得による支出		△74,982		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△129,626		△339,594
預り敷金及び保証金の受入による収入		282,363		2,784,598
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,104,407		△45,878,514
<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		-
長期借入れによる収入		-		12,645,800
長期借入金の返済による支出		-		△4,000,000
投資法人債の発行による収入		-		3,978,087
投資口の発行による収入		-		34,527,660
分配金の支払額		△3,473,778		△3,186,247
その他		△1,058		△2,218
財務活動によるキャッシュ・フロー		△477,461		43,963,082
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		403,981		3,010,160
現金及び現金同等物の期首残高		5,759,761		6,163,742
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,163,742		※1 9,173,903

(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="651 450 1043 584"> <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>2～33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	2～33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	2～33年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<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>								
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77,519千円です。</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。</p> <p>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11月30日)	当期 (平成26年5月31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11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年6月1日 平成25年11月30日	自 至	平成25年12月1日 平成26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		5,197,037		6,619,646
共益費収入		377,139		429,060
駐車場収入		98,275		142,732
その他賃貸収入		39,673	5,712,126	46,105
その他賃貸事業収入			412,776	541,200
不動産賃貸事業収益合計		6,124,902		7,778,746
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		425,239		638,757
水道光熱費		371,251		524,265
公租公課		433,411		457,189
損害保険料		5,277		7,211
修繕費		71,060		114,693
減価償却費		518,426		739,386
固定資産除却損		555		4,426
その他賃貸事業費用		150,061	1,975,285	146,980
不動産賃貸事業費用合計		1,975,285		2,632,911
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		4,149,617		5,145,835

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（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。

当期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：千円）

東京機械本社ビル（建物）		
不動産等売却収入	695,000	
不動産等売却原価	692,998	
その他売却費用	9,101	
不動産等売却損		7,099

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
営業取引によるもの				
賃貸事業収入	4,926,245		5,470,711	
その他賃貸事業収入	351,734		393,854	
賃貸事業費用	255,524		296,465	

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31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		251,062口	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
現金及び預金	5,016,162千円		7,702,411千円	
信託現金及び信託預金	1,147,579千円		1,471,491千円	
現金及び現金同等物	6,163,742千円		9,173,903千円	

（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、借入金及び投資法人債については返済期限の分散化等によって流動性リスクの低減を図ること等で流動性リスクを管理しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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	—
(4) 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	—	—	—

平成26年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,702,411	7,702,411	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,471,491	1,471,491	—
資産合計	9,173,903	9,173,903	—
(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	12,000,000	12,000,000	—
(3) 投資法人債	4,000,000	4,000,000	—
(4) 長期借入金	81,800,000	82,215,990	415,990
負債合計	100,800,000	101,215,990	415,990
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

(3) 投資法人債

時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品貸借対照表計上額（千円）

区分	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	8,375,764	10,820,768

※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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成26年5月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	7,702,411	—	—	—	—	—
信託預金	1,471,491	—	—	—	—	—
合計	9,173,903	—	—	—	—	—

（注4）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

借入金及び投資法人債の決算日（平成26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	3,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	4,000,000	—
長期借入金	12,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	16,000,000	18,800,000
合計	15,000,000	12,000,000	18,000,000	17,000,000	20,000,000	18,800,000

（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11月30日）

該当するものではありません。

当期（平成26年5月31日）

該当するものではありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成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（4）を参照してください。）

当期（平成26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を含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（4）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	22千円
繰延税金資産合計	16千円	22千円
繰延税金資産の純額	16千円	22千円

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11月30日)	当期 (平成26年5月31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%

3. 法人税等の改正に伴う税率変更

平成26年3月31日に交付された「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）により、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が一部改正され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年6月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は34.16%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。



(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成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	

当期(自平成25年12月1日至平成26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	10.38%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	不動産信託受益権の購入	17,890,000	—	—
								不動産信託受益権の売却	695,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	972,323	信託預り敷金及び保証金	7,580,200
								預り敷金保証金の引渡	612,744		
								敷金保証金の預り	740,651		
								預り敷金保証金の返還	129,249		
								売却に伴う預り敷金保証金の引渡	181,176		
								賃料収入等	5,864,566		
										前受金	111,462
不動産管理委託報酬	295,565	営業未払金	61,614								

(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。

当期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成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

当期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	合同会社SSG9	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地	0	不動産業	-	なし	主要投資主の子会社	不動産信託受益権の購入	21,330,000	-	-
								預り敷金保証金の引受	1,333,965	-	-
主要投資主の子会社	モモ・ホールディングス株式会社	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地	3	不動産業	-	なし	主要投資主の子会社	不動産信託受益権の購入	3,800,000	-	-
								預り敷金保証金の引受	188,125	-	-
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	1,829,571	信託預り敷金及び保証金	3,047,739
								敷金保証金の預り	1,851,119		
								預り敷金保証金の返還	29,167		
								賃料収入等	1,731,053	営業未収入金	73,503
										前受金	398
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	721,049	その他未払費用	212,680

(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。

当期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	94,776,350	97,815,993
	期中増減額	3,039,642	32,530,367
	期末残高	97,815,993	130,346,361
	期末時価	103,910,000	140,110,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	47,445,214	47,267,541
	期中増減額	△177,673	8,715,517
	期末残高	47,267,541	55,983,058
	期末時価	48,280,000	58,050,000
その他投資対象 資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	40,081,494	39,933,780
	期中増減額	△147,713	5,661,307
	期末残高	39,933,780	45,595,087
	期末時価	42,800,000	49,500,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	182,303,059	185,017,315
	期中増減額	2,714,255	46,907,192
	期末残高	185,017,315	231,924,507
	期末時価	194,990,000	247,660,000

（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6物件（「神戸旧居留地25番館」、「東急プラザ 札幌」、「鎌田興産ビル」、「五反田フロント」、「品川プレイス」及び「ジェイコア大森」）の取得（48,229,812千円）によるものであり、主な減少理由は東京機械本社ビル（建物）の譲渡（692,998千円）及び減価償却費（739,386千円）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25年6月1日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
1口当たり純資産額	460,680円	518,009円
1口当たり当期純利益金額	15,522円	16,194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 205,262口、当期 246,842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25年6月1日 至 平成25年11月30日)	当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
当期純利益金額(千円)	3,186,276	3,997,462
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)	3,186,276	3,997,462
期中平均投資口数(口)	205,262	246,842

（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）発行済投資口数の増減

本投資法人は、平成25年12月16日及び平成26年1月15日に新投資口の発行（公募増資43,100口及び第三者割当2,700口）を行い、34,681百万円を調達しました。なお、当期までにおける出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口総数(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)
平成25年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	(注4)
平成26年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	(注5)

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

最近の有価証券報告書（平成26年2月27日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

平成26年3月31日付で取締役（非常勤）植村仁が辞任し、新たに同年4月1日付で石母田通恵が取締役（非常勤）に就任しました。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員の変況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	坂根 春樹	昭和52年4月 日本勧業角丸証券株式会社 昭和53年11月 東急不動産株式会社 不動産流通部 昭和56年11月 東急不動産地域サービス株式会社 出向 昭和60年10月 東急不動産株式会社 建売住宅営業部 昭和62年4月 同 流通営業部 平成2年4月 同 財務部 平成7年4月 同 都市事業本部 テナント営業部 課長 平成9年4月 同 都市事業本部 ビル営業部 課長 平成12年10月 同 財務部 課長 平成16年4月 同 都市事業本部 プロパティーマネジメント部 統括部長 兼 ビル営業部 統括部長 平成17年4月 同 都市事業本部 ビル運営事業部 統括部長 平成20年4月 同 執行役員 ビル事業本部 ビル運営事業部 統括部長 平成21年4月 同 執行役員 ビル事業本部 副本部長 兼 ビル運営事業部 統括部長 兼 ビル営業部 統括部長 平成22年4月 同 執行役員 ビル事業本部 副本部長 兼 ビル運営事業部 統括部長 平成23年4月 同 グループ執行役員 平成23年4月 T L C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）出向 代表取締役（現任） 平成23年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員（現任） 平成26年4月 東急不動産株式会社 執行役員（現任）	—
取締役	細井 成明	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 昭和62年4月 同 ビル計画本部 昭和63年4月 同 ビル事業本部 平成4年7月 同 都市事業本部 平成6年10月 株式会社東急総合研究所 出向 平成9年10月 東急不動産株式会社 企画室 平成10年4月 同 都市事業本部 平成11年4月 同 ビル事業本部 平成12年7月 同 都市事業本部 課長 平成22年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成23年4月 T L C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）出向 常務取締役 兼 資産運用部長 平成25年4月 同 常務取締役（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	石母田 通恵	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成12年4月 同 ビル事業本部 デュエット事業第一部 課長 平成12年7月 同 都市事業本部 ビル事業第一部 課長 平成14年4月 同 ビル事業第一部 課長 平成18年6月 同 ビル事業本部 課長 平成19年4月 同 ビル事業本部 ビル事業部 部長 平成21年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役執行役員 資産運用本部資産開発部長 平成21年10月 東急不動産株式会社 ビル事業本部 投資企画室 部長 平成22年4月 同 ビル事業本部 ビル事業第一部 統括部長 平成24年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成26年4月 東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 都市事業本部 副本部長 (現任) 平成26年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (現任) 平成26年4月 東急不動産S Cマネジメント株式会社 取締役 (現任) 平成26年4月 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役 (現任)	—
取締役 (非常勤)	池内 敬	平成元年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成元年4月 同 デュエット事業本部 平成4年7月 同 都市事業本部 平成7年4月 同 関連事業室 平成8年4月 同 財務部 平成11年4月 同 経営企画部 平成18年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成21年4月 同 アセット企画推進本部 課長 平成22年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長 平成23年4月 同 投資マネジメント事業本部 投資運用事業推進部 統括部長 平成23年4月 T L C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) 取締役 (現任) 平成26年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネジメント事業 本部 投資企画部 統括部長 (現任) 平成26年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (現任) 平成26年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 (現任)	—
監査役 (非常勤)	山口 朗	昭和57年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成9年4月 同 都市事業本部 課長 平成11年10月 都市基盤整備公団 出向 平成15年4月 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長 平成20年4月 同 内部監査室 内部監査室長 平成20年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役 (現任) 平成21年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産コンフォ リア投信株式会社) 監査役 (現任) 平成22年11月 T L C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) 監査役 (現任) 平成23年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 平成25年10月 東急不動産株式会社 内部監査部長 平成25年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部長 平成26年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 (現任) 平成26年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部 統括部長 (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 (非常勤)	熊倉 隆治	昭和48年4月 東急不動産株式会社 入社	-
		昭和53年4月 東急リゾート株式会社 出向	
		昭和59年10月 東急不動産株式会社 リゾート本部	
		平成2年4月 同 海外事業部	
		平成7年8月 株式会社ハトモハジ・ダン・カワン 出向 副社長	
		平成8年4月 東急不動産株式会社 鑑定企画室 課長	
		平成10年12月 同 資産活用部 課長	
		平成11年4月 同 資産活用事業本部 鑑定部 統括部長	
		平成19年9月 株式会社ティールディービーパートナーズ 出向 代表取締役	
		平成22年10月 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 シニアアドバイザー	
		平成22年10月 同 鑑定企画室 シニアアドバイザー	
		平成22年11月 T L C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) 代表取締役	
		平成23年4月 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 シニアアドバイザー 兼 事業創造本部 CSR推進部 鑑定企画室 シニアアドバイザー	
		平成23年4月 T L C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) 監査役(現任)	
		平成23年6月 株式会社東急ハンズ 常勤監査役	
平成26年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット シニアアドバイザー 兼 事業創造本部 シニアアドバイザー(現任)			

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11月30日現在）		当期 （平成26年5月31日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%） （注2）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%） （注2）
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	その他投資対象資産	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区（注3）	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏（注4）	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	97,815	51.0	130,346	53.7
	東京オフィス	47,267	24.6	55,983	23.1
	その他投資対象資産	39,933	20.8	45,595	18.8
	地域別				
	都心5区（注3）	132,226	68.9	141,536	58.3
	その他23区	3,964	2.1	15,521	6.4
	三大都市圏（注4）	48,826	25.5	70,464	29.0
	その他国内主要都市	—	—	4,402	1.8
	小計	185,017	96.4	231,924	95.6
不動産等計	185,017	96.4	231,924	95.6	
預金・その他資産	6,824	3.6	10,684	4.4	
資産総額計（注5）	191,841	100.0	242,609	100.0	

	金額（百万円）	対総資産比率 （%） （注2）	金額（百万円）	対総資産比率 （%） （注2）
負債総額（注5）（注6）	97,281	50.7	112,556	46.4
純資産総額（注5）	94,560	49.3	130,052	53.6

（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

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	9,967	—	—	9,989	22	営業保証金として供託しています。
合計		10,000	9,967	—	—	9,989	22	

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5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26年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(平成26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	東急ブラザ 表参道原宿 (注6)	45,000	45,088	48,750	49,800	3.4	47,625	3.2	3.6	19.5
	UR-2	東急ブラザ 赤坂 (注6)	11,450	11,735	12,200	12,300	4.9	12,100	5.0	5.1	5.0
	UR-3	エビスキューブラザ (注7)	8,430	8,413	9,310	9,320	4.1	9,310	4.3/4.2	4.3	3.6
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,512	23,200	23,500	4.8	23,000	4.6	5.0	8.9
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,876	9,650	9,650	5.5	9,650	5.5	5.7	3.8
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	3,116	3,210	3,230	4.2	3,180	3.9	4.3	1.3
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,800	22,300	22,500	4.7	22,100	4.5	4.9	9.2
	UR-8	東急ブラザ 札幌	4,410	4,402	4,970	4,950	6.2	4,980	6.0	6.6	1.9
	UR-9	鎌田興産ビル	6,370	6,400	6,520	6,550	4.7	6,510	4.5	4.9	2.8
		小計	129,350	130,346	140,110	141,800	—	138,455	—	—	56.0
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,294	7,740	7,960	4.5	7,650	4.6	4.7	3.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,609	10,600	10,700	4.4	10,500	4.5	4.6	4.2
	T0-3	代々木プレイス	4,070	4,045	3,960	4,030	4.5	3,890	4.3	4.7	1.8
	T0-4	青山プラザビル	8,790	8,791	8,240	8,430	4.7	8,160	4.5	4.9	3.8
	T0-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,481	5,010	5,020	4.3	5,010	4.1	4.5	2.0
	T0-6	東京機械本社ビル(底地) (注8)	2,338 (注8)	2,362	2,400	2,480	4.4	2,360	4.8	4.6	1.0
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	3,943	4,250	4,300	4.9	4,200	4.7	5.1	1.7
	T0-8	TK新橋ビル	5,650	5,848	6,070	6,160	4.4	5,970	4.2	4.6	2.4
	T0-9	五反田フロント	5,730	5,769	5,910	6,000	4.3	5,810	4.1	4.5	2.5
	T0-10	品川プレイス	3,800	3,836	3,870	3,940	4.3	3,800	4.1	4.5	1.6
	小計	55,948	55,983	58,050	59,020	—	57,350	—	—	24.2	
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	12,600	12,600	4.8	12,500	4.4	5.0	5.2
	O-2	icotなかもず(注9)	8,500	8,445	9,520	9,650	5.6	9,460	5.5/5.6	5.8	3.7
	O-3	icot金剛	1,600	1,602	1,860	1,900	6.7	1,810	6.5	7.2	0.7
	O-4	icot溝の口	2,710	2,705	3,050	3,110	5.8	2,980	5.6	6.2	1.2
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,801	3,120	3,170	6.0	3,070	5.3	6.2	1.2
	O-6	金山センタープレイス	6,980	6,842	7,580	7,640	5.4	7,510	5.2	5.6	3.0
	O-7	大阪中之島ビル (注6)	5,250	5,276	5,850	5,850	4.9	5,800	4.7	5.1	2.3
	O-8	ジェイコア大森	5,790	5,808	5,920	5,970	5.0	5,860	4.9	5.3	2.5
	小計	45,670	45,595	49,500	49,890	—	48,990	—	—	19.8	
	合計	230,968	231,924	247,660	250,710	—	244,795	—	—	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。)、T0(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。)に記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、平成26年5月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、平成26年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格(消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。)の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「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4.3%、復帰価格割引率が4.2%です。
- (注8) 「東京機械本社ビル(底地)」は、平成26年5月30日付で建物を信託財産とする信託受益権を東急不動産株式会社に譲渡しました。取得価格は、取得時(平成24年6月13日)の土地取得価格(物件取得価格から建物取得価格である732百万円をマイナスした金額)で記載しています。
- (注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から8年目が5.5%、9年目以降は5.6%です。

b. 保有資産の概要 ②

(平成26年5月31日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	平成24年 3月14日	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	100	904	389	16,620.48	16,620.48	100.0
	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	京都市京都市	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	155	132	2,280.22	1,918.86	84.2
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成22年 1月31日	7	1,231	1,399	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	昭和55年 5月23日	18	585	140	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	昭和63年 6月29日	2	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	小計				—	168	—	—	102,899.04	102,537.68
東京 オ フ ィ ス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成5年 3月5日	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	8	500	474	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(底地)	東京都港区	—	1	125	0	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成23年 10月13日	1	— (注9)	— (注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	TK新橋ビル	東京都港区	平成11年 3月4日	10	352	309	5,052.14	5,052.14	100.0
	T0-9	五反田フロント	東京都品川区	平成24年 2月27日	11	327	283	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	品川プレイス	東京都港区	平成3年 9月20日	8	207	189	2,986.36	2,986.36	100.0
小計				—	68	—	—	46,944.20	46,944.20	100.0
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	490	385	9,314.91	9,314.91	100.0
	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	41	458	326	10,178.28	9,900.47	97.3
	O-8	ジェイコア大森	東京都大田区	平成19年 3月6日	9	382	365	6,209.79	6,209.79	100.0
小計				—	87	—	—	118,364.62	118,086.81	99.8
合計				—	323	—	—	268,207.86	267,568.69	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、「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26年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。
- (注3) 「総賃料収入(年間)」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、平成26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(同日現在で入居済みのものに限り、)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント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26年5月31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。)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26年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、平成26年5月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、平成26年5月31日現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、平成26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。また、「ジェイコア大森」については、外部駐車場の一部(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7) 「稼働率」は、平成26年5月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「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26年5月31日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入(年間)」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

平成26年5月31日現在において、本投資法人がその第5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
icot金剛 (大阪府大阪狭山市)	発電機更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年10月	42	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	外壁補修	自 平成26年6月 至 平成26年11月	32 (注)	—	—
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	バスダクト更新	自 平成26年9月 至 平成26年11月	27 (注)	—	—
青山プラザ (東京都港区)	外壁シーリング更新工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	27	—	—
Hitotsugi LIP (東京都港区)	4階空調設備防災基準設備新設工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	20		
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	機械式駐車場設備改修工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	14	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	電気用中央監視装置更新工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	14 (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5期末保有資産において、平成26年5月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成26年5月期の資本的支出は114百万円であり、平成26年5月期に費用処理された修繕費114百万円と併せ228百万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)	変電設備更新工事	自 平成25年10月 至 平成26年2月	20 (注)
東急プラザ 赤坂 (東京都千代田区)	事務所廊下改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	16 (注)
その他			76
合計			114

(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5期末保有資産につき、平成26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につき、あまがさきキューズモール（底地）については、三井住友信託銀行株式会社との事業用定期賃貸借契約であり、それ以外のテナントは、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26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)	16,620.48	904	389	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	500	474	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	
		A-PLACE池袋	3,409.73	— (注6)	— (注6)	平成34年6月30日	
		TK新橋ビル	5,052.14	352	309	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	9,314.91	490	385	平成34年6月30日	
		大阪中之島ビル (注5)	9,900.47	458	326	平成35年1月31日	
		五反田フロント	4,028.69	327	283	平成35年12月31日	
		品川プレイス	2,986.36	207	189	平成35年12月31日	
		合計		122,350.28	—	—	—
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	155	132	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	
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,231	1,399	平成35年8月31日	
		東急プラザ 札幌	21,229.16	585	140	平成35年2月28日	
		鎌田興産ビル	3,413.80	393	323	平成35年12月31日	
		ジェイコア大森	6,209.79	382	365	平成35年12月31日	
		合計		116,465.01	—	—	—

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)
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
		東京機械本社ビル(底地)	1,287.96	125	0	平成34年6月30日
		合計	28,753.40	808	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26年5月31日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、平成26年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、平成26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。
- (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26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 東京プラザ 札幌	30,182.69 (注1)	平成28年3月31日	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社(注3)	東京機械本社ビル(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753.40 (注4)	平成86年5月31日 平成54年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	平成39年7月11日	定期建物賃貸借契約
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Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	—	—
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	平成30年7月24日	普通建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	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	—	—
—	ジェイコア大森	—	—	—

- (注1) 「総賃貸面積」は、平成26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」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26年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、東急不動産株式会社です。
- (注4) 「東京機械本社ビル(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は底地の面積を記載しています。
- (注5) 「—」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5期(自平成25年12月1日至平成26年5月31日)

(単位:千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-4	UR-5
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	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5期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,104,666	590,383	267,554	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,052,381	483,962	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	52,284	106,420	30,013	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	238,356	285,551	63,122	45,583	36,706
管理業務費	89,944	80,278	16,271	12,300	3,642
水道光熱費	32,257	84,164	28,836	—	—
公租公課	45,538	65,490	8,749	32,257	29,349
損害保険料	397	613	121	265	232
修繕費	2,335	51,313	601	—	2,681
その他賃貸事業費用	67,883	3,691	8,540	760	800
③NOI(①-②)	866,309	304,831	204,431	(注2)	(注2)
④減価償却費等(注3)	48,512	29,887	18,481	32,734	16,007
賃貸事業損益(③-④)	817,797	274,943	185,950	(注2)	(注2)

(単位:千円)

物件番号	UR-6	UR-7	UR-8	UR-9
物件名称	Hitotsugi LIP	神戸旧居留地 25番館 (注4)	東急プラザ 札幌 (注4)	鎌田興産ビル (注4)
第5期中の営業日数	182	164	164	164
①賃貸事業収益	84,595	658,086	384,121	186,242
賃貸事業収入	70,052	592,342	316,022	177,831
その他賃貸事業収入	14,543	65,744	68,098	8,411
②賃貸事業費用	26,006	134,004	196,443	23,079
管理業務費	11,052	75,013	95,308	11,379
水道光熱費	13,312	56,227	71,867	8,510
公租公課	1	—	13,897	48
損害保険料	57	799	695	87
修繕費	475	350	4,071	2,140
その他賃貸事業費用	1,106	1,613	10,602	913
③NOI(①-②)	58,589	524,082	187,677	163,163
④減価償却費等(注3)	7,304	120,407	39,025	7,493
賃貸事業損益(③-④)	51,284	403,675	148,652	155,669

アクティブ・プロパティーズ投資法人(3279)平成26年5月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	T0-1	T0-2	T0-3	T0-4	T0-5
物件名称	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	代々木 プレイス	青山プラザ ビル	ルオーゴザ留
第5期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	273,117	334,527	120,109	269,948	167,800
賃貸事業収入	249,490	319,256	113,531	252,660	154,792
その他賃貸事業収入	23,626	15,270	6,577	17,288	13,008
②賃貸事業費用	80,415	96,103	30,660	71,589	49,651
管理業務費	22,169	26,576	9,986	22,076	11,397
水道光熱費	24,065	21,322	8,152	19,703	13,878
公租公課	17,700	30,453	10,007	20,471	18,267
損害保険料	276	333	118	254	217
修繕費	5,205	6,068	700	5,725	3,434
その他賃貸事業費用	10,997	11,347	1,694	3,358	2,457
③NOI (①-②)	192,702	238,424	89,448	198,359	118,149
④減価償却費等(注3)	47,696	33,312	15,581	22,456	27,483
賃貸事業損益(③-④)	145,005	205,111	73,867	175,902	90,665

(単位：千円)

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10
物件名称	東京機械本社ビル (底地)	A-PLACE池袋	TK新橋ビル	五反田フロント (注4)	品川プレイス (注4)
第5期中の営業日数	182	182	182	142	142
①賃貸事業収益	134,880	(注2)	182,081	138,389	78,975
賃貸事業収入	129,786	(注2)	170,044	129,555	74,953
その他賃貸事業収入	5,093	(注2)	12,036	8,834	4,021
②賃貸事業費用	50,402	31,472	40,906	21,405	18,223
管理業務費	15,796	9,810	17,595	9,905	8,655
水道光熱費	10,601	9,777	12,452	10,228	4,967
公租公課	19,177	10,918	367	67	39
損害保険料	178	115	183	132	88
修繕費	1,379	45	5,484	93	2,314
その他賃貸事業費用	3,268	806	4,823	979	2,157
③NOI (①-②)	84,477	(注2)	141,174	116,983	60,752
④減価償却費等(注3)	17,387	20,682	25,396	22,310	7,619
賃貸事業損益(③-④)	67,090	(注2)	115,778	94,673	53,132

(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5期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	341,532	310,693	(注2)	(注2)	143,597
賃貸事業収入	341,532	310,663	(注2)	(注2)	130,690
その他賃貸事業収入	—	30	(注2)	(注2)	12,907
②賃貸事業費用	41,175	38,727	18,101	17,147	48,903
管理業務費	—	5,563	2,367	2,418	19,117
水道光熱費	—	30	—	—	15,799
公租公課	40,907	32,033	13,849	9,883	12,025
損害保険料	—	331	437	142	204
修繕費	—	—	1,180	3,941	524
その他賃貸事業費用	267	768	267	760	1,231
③NOI (①-②)	300,357	271,966	(注2)	(注2)	94,693
④減価償却費等(注3)	—	34,521	23,032	8,373	18,704
賃貸事業損益(③-④)	300,357	237,444	(注2)	(注2)	75,989

(単位：千円)

物件番号	O-6	O-7	O-8
物件名称	金山センター プレイス	大阪中之島ビル (注1)	ジェイコア大森 (注4)
第5期中の営業日数	182	182	164
①賃貸事業収益	274,482	265,738	207,561
賃貸事業収入	254,435	246,524	178,957
その他賃貸事業収入	20,047	19,214	28,604
②賃貸事業費用	77,292	65,026	43,036
管理業務費	24,338	27,748	8,039
水道光熱費	22,548	23,122	32,437
公租公課	25,516	165	5
損害保険料	335	453	137
修繕費	3,071	9,871	1,685
その他賃貸事業費用	1,481	3,665	730
③NOI (①-②)	197,190	200,711	164,525
④減価償却費等(注3)	52,089	30,097	17,213
賃貸事業損益(③-④)	145,101	170,614	147,311

(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) 「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」は平成25年12月19日に、「五反田フロント」及び「品川プレイス」は平成26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。

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。