

平成27年11月期 決算短信 (REIT)

平成28年1月14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 U R L <http://www.activia-reit.co.jp>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 河合 通恵
 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) 河合 通恵
 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
 T E L (03) 6804-5671 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成28年2月25日 分配金支払開始予定日 平成28年2月12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27年11月期の運用、資産の状況 (平成27年6月1日～平成27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	%
27年11月期	9,701	6.4	5,460	5.0	4,790	4.5	4,789	4.5
27年5月期	9,120	11.6	5,199	13.2	4,583	13.7	4,582	13.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年11月期	8,642	3.1	1.6	49.4
27年5月期	8,344	3.2	1.7	50.3

(注1) 平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、平成27年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 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27年5月期549,191口、平成27年11月期554,264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	%	%
27年11月期	8,642	4,789	0	0	100.0	3.1
27年5月期	16,535	4,582	0	0	100.0	3.1

(注1) 平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。平成27年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合の平成27年5月期の1口当たり分配金は8,267円となります。

(注2) 平成27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
27年11月期	307,746	155,560	50.5	280,661
27年5月期	297,466	155,353	52.2	280,287

(注) 平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、平成27年5月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(参考) 自己資本 平成27年11月期 155,560百万円 平成27年5月期 155,353百万円

(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
27年11月期	8,337	△12,736	4,990	13,342
27年5月期	5,223	△39,335	36,737	12,750

2. 平成28年5月期の運用状況の予想（平成27年12月1日～平成28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
28年5月期	10,221	5.4	5,903	8.1	5,115	6.8	5,114	6.8	8,529	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（28年5月期）8,529円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	27年11月期	554,264口	27年5月期	277,132口
② 期末自己投資口数	27年11月期	－口	27年5月期	－口

（注）平成27年10月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

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

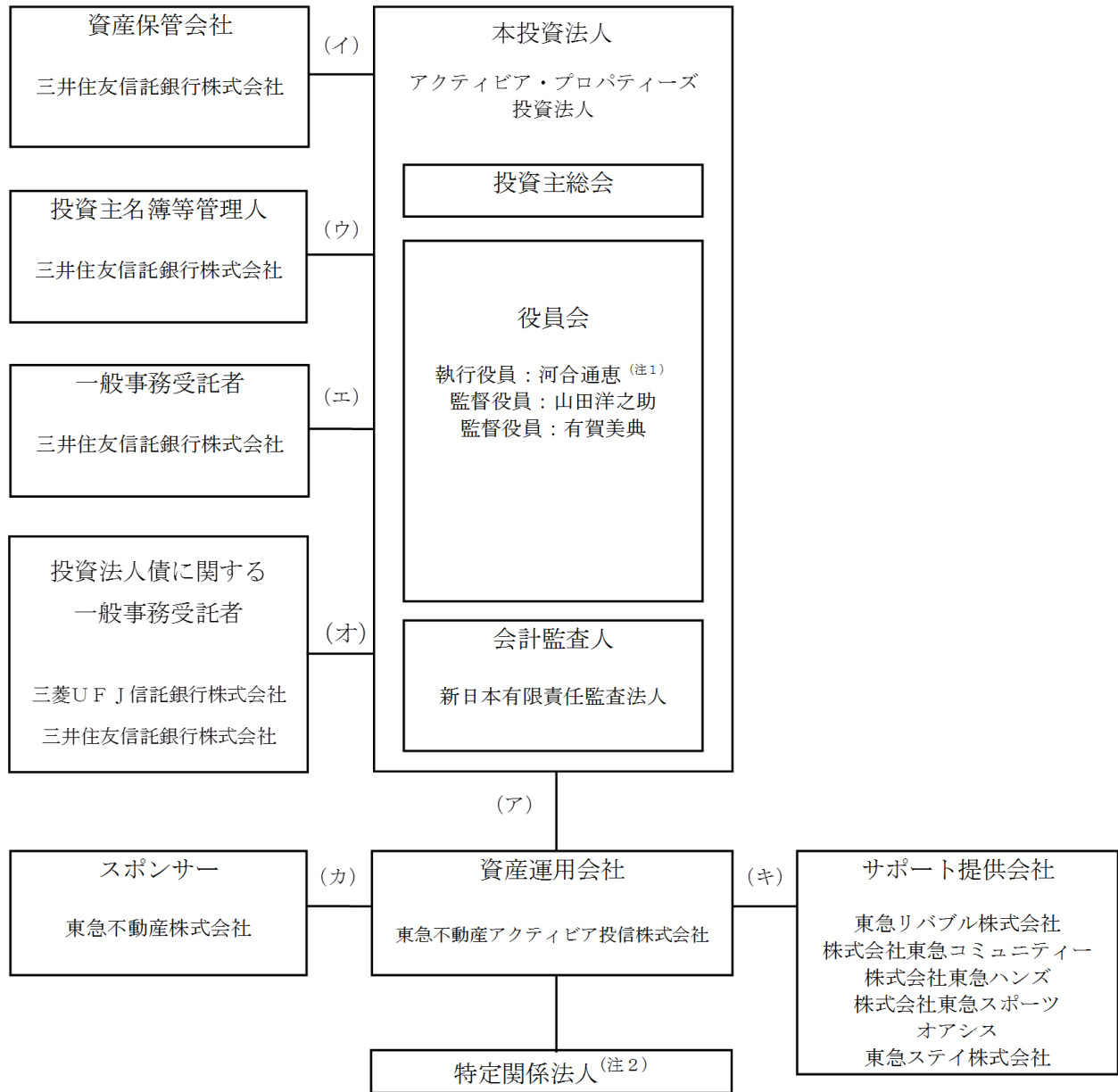
本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ記載の「平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年8月26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1) 平成27年9月7日付で執行役員である細井成明が任期満了により退任し、新たに平成27年9月8日付で河合通恵が執行役員に就任しました。

(注2) 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、東急不動産SCマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーは、特定関係法人に該当します。

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27年8月26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26年12月17日に2年連続となる公募増資及び平成27年1月8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27年11月期）においては、「その他投資対象資産」の「icot金剛」を売却し、本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」に該当する「フロンティア恵比寿」及び「渋谷金王ビル」を取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は31物件（取得価格合計292,910百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、輸出・生産面に中国をはじめとする新興国経済の減速の影響がみられたものの、堅調な企業業績のもと、雇用環境の改善傾向が継続するなか個人消費は底堅い動きとなり、緩やかな回復基調をたどりしました。

商業施設を取り巻く環境は、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」によると、持ち直しの動きが続いていた消費者態度指数は、平成27年4月以降、横ばい圏内の動きとなっていました。平成27年11月には2か月連続で前月を上回り、再度、持ち直しの動きがみられます。また、10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27年7月から9月までの四半期ベースの訪日外国人の旅行消費額が初めて1兆円を超え、7期連続で過去最高を記録し、前年同期に比べ81.8%増加しました。また、訪日外国人旅行者数及び1人当たりの旅行支出も増加を続けており、引き続きインバウンド需要の拡大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は、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は、平成27年5月末の5.17%から平成27年11月末には4.19%となり、6か月連続で低下して4%前半まで改善しました。賃料水準については、平均賃料が23か月連続で上昇し、回復を続けています。このような市況の回復基調は、東京以外の主要都市でも続いています。

J-REIT市場においては、東証REIT指数が中国の景気減速リスクの懸念等から一時下落したものの、秋以降、欧州及び日本における追加緩和期待の高まりなどを背景に回復基調となるなど不安定な動きがみられましたが、資金調達及び物件取得は続き、J-REITの資産総額は拡大基調が継続しました。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成27年7月8日に「icot金剛」（譲渡価格1,880百万円）を売却し、平成27年7月29日に「フロンティア恵比寿」（取得価格7,072百万円）を取得し、運用資産の入替えを実施しました。また、平成27年10月1日に「渋谷金王ビル」（取得価格4,810百万円）を信託財産とする信託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31物件（取得価格合計292,910百万円）、総賃貸可能面積は301,802㎡（91,295坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	平成27年 6月末	平成27年 7月末	平成27年 8月末	平成27年 9月末	平成27年 10月末	平成27年 11月末
都市型商業施設	99.8	99.6	99.7	99.9	99.9	100.0
東京オフィス	99.6	98.4	98.3	98.2	98.2	97.5
その他投資対象資産	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
全 体	99.7	99.3	99.4	99.4	99.4	99.2

（注）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（エ）資金調達概要

当期においては、前記2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、9,800百万円の資金の借入れを行うとともに、平成27年6月に12,000百万円、平成27年9月に金利スワップ取引を活用し、5,000百万円の借換えを行い、金利コストの低減及び有利負債の返済期限の分散等を図ることにより財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、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44.5%、長期比率98.2%、固定金利比率82.6%となっています。

また、投資単位あたりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を目的として、平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日とし、投資口1口につき2口の割合をもって、投資口の分割を行いました。

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

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

（注） 当期中の平成27年9月15日付で、株式会社日本格付研究所（JCR）より、本投資法人の長期発行体格付の見直しを要した旨の公表がありました。

・見通し：安定的→ポジティブ

（オ）当期の業績及び分配概要

上記運用の結果、当期は営業収益9,701百万円、営業利益5,460百万円、経常利益4,790百万円、当期純利益4,789百万円となりました。

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8,642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、企業収益の拡大に支えられた雇用環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待されます。一方で、リスク要因として、米国の金融政策が正常化に向かうなかでの米国経済の回復ペース、中国を含む新興国・資源国経済の動向、欧州における債務問題の展開が与える影響等が挙げられます。

賃貸オフィス市場に関しては、東京及び主要地方都市において、空室率の低下及び賃料の上昇基調が続いており、今後も堅調な企業業績が予想されるなかで、業容拡大のためのオフィス増床やオフィス立地の改善など「前向き」な移転動機がオフィス需要を牽引する傾向が続くことが期待されます。商業施設を取り巻く環境においては、継続的な雇用環境の着実な改善により、引き続き個人消費は底堅く推移するとみられることや、中国景気の減速リスクに注意する必要があるものの、インバウンド需要も依然として強いことから、小売販売額が概ね堅調に推移することが見込まれます。J-REIT市場は、日銀が平成27年12月18日に開催した金融政策決定会合でJ-REITの買入限度額の引き上げを決定し、需給面で一定の下支えが期待されるなか、引き続きJ-REITの資産規模は拡大基調にあり、物件の取得競争の激しさは今後も継続していくことが見込まれます。このような環境のもと、本投資法人は、継続的な資産規模の拡大と共に、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、投資主価値向上に資する厳選投資を行っていきます。

(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ホールディングスグループのバリューチェーンの活用」及び「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針として運用を行います。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。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ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

c. 内部成長戦略

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

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

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

d. 財務戦略

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

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

平成27年11月26日及び平成27年12月8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27年12月15日及び平成28年1月6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171,532,813,890円、発行済投資口の総口数は599,654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 41,870口
 発行価格 1口当たり472,360円
 発行価格の総額 19,777,713,200円
 発行価額 1口当たり457,418円
 発行価額の総額 19,152,091,660円
 払込期日 平成27年12月15日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 3,520口
 発行価額 1口当たり457,418円
 発行価額の総額 1,610,111,360円
 払込期日 平成28年1月6日
 割当先 野村証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、以下の通り資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日 (注)	借入・返済方法・ 担保・保証
短期	三井住友信託銀行株式会社	450百万円	基準金利に 0.13%を 加えた利率 (変動金利)	平成27年 12月16日	平成28年 5月31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	450百万円				
	株式会社みずほ銀行	450百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	450百万円				
	株式会社三井住友銀行	225百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	225百万円				
	三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	1,600百万円	基準金利に 0.275%を 加えた利率 (変動金利)	平成27年 12月16日	平成28年 5月31日	左記借入先を貸付人と する平成27年6月11日 付コミットメントライ ン契約に基づく借入れ 期限一括弁済 無担保・無保証
合計	3,850百万円					
長期	三井住友信託銀行株式会社	200百万円	0.65691%	平成27年 12月16日	平成34年 6月15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	200百万円				
	株式会社みずほ銀行	200百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	200百万円				
	株式会社三井住友銀行	100百万円				
	株式会社日本政策投資銀行	100百万円				
	株式会社三井住友銀行	625百万円	0.75387%	平成27年 12月16日	平成35年 6月15日	
	株式会社日本政策投資銀行	625百万円				
	三井住友信託銀行株式会社	1,200百万円	0.85377%	平成27年 12月16日	平成36年 6月17日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,200百万円				
	株式会社みずほ銀行	1,200百万円				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200百万円				
	株式会社三井住友銀行	600百万円				
株式会社日本政策投資銀行	600百万円					
合計	8,250百万円					
合計	12,100百万円					

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

c. 資産の取得

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

(UR-10) キュープラザ心斎橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	13,350百万円
取得年月日	平成27年12月16日
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番10号
用途	店舗
敷地面積	491.19㎡
延床面積	3,822.45㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下2階地上8階
竣工年月	平成19年11月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(T0-12) 汐留ビルディング（10%持分追加取得）

資産の種類	信託受益権
取得価格	20,400百万円
取得年月日	平成27年12月16日
所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号
用途	事務所・店舗・駐車場
敷地面積	16,875.61㎡（注）
延床面積	115,930.83㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上24階
竣工年月	平成19年12月
所有形態	土地：所有権（準共有持分10%） 建物：所有権（準共有持分10%）

（注）敷地面積は、従前地について記載したものです。なお、換地処分通知の面積の合計は約12,054.22㎡です。

(エ) 運用状況の見通し

平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28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28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28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	10,221百万円
営業利益	5,903百万円
経常利益	5,115百万円
当期純利益	5,114百万円
1口当たり分配金	8,529円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28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28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28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	10,570百万円
営業利益	5,947百万円
経常利益	5,189百万円
当期純利益	5,188百万円
1口当たり分配金	8,651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。

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）平成27年11月期決算短信

平成28年5月期（第9期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（第10期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第9期(平成27年12月1日～平成28年5月31日)(183日) 第10期(平成28年6月1日～平成28年11月30日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する32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28年11月期（第10期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、平成27年12月16日取得済の「キュープラザ心齋橋」を除く現保有資産については、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、「キュープラザ心齋橋」についても、前所有者より提供を受けた情報をベースに、費用の変動要素等を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、「キュープラザ心齋橋」及び「汐留ビルディング（10%持分追加取得）」の取得価額に算入する固定資産税、都市計画税等の総額は3百万円と想定しています。また、現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、平成28年5月期（第9期）に643百万円、平成28年11月期（第10期）に769百万円の費用計上を見込んでいます。「キュープラザ心齋橋」及び「汐留ビルディング（10%持分追加取得）」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28年11月期（第10期）から費用計上されることとなります。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年5月期（第9期）に986百万円、平成28年11月期（第10期）に994百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、平成28年5月期（第9期）に713百万円、平成28年11月期（第10期）に754百万円を見込んでいます。 投資口の発行等にかかる一時的な費用として、平成28年5月期（第9期）に70百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、149,000百万円（借入金141,000百万円、投資法人債8,000百万円）の有利子負債残高がありますが、平成28年1月19日に返済予定の短期借入金1,600百万円を除く147,400百万円（借入金139,400百万円、投資法人債8,000百万円）については、平成28年11月期（第10期）末まで借入残高に変更がないことを前提としています。 平成28年5月期（第9期）及び平成28年11月期（第10期）末までに返済期限が到来する借入金（第9期：短期借入金3,850百万円、長期借入金7,000百万円、第10期：短期借入金2,400百万円、長期借入金12,000百万円）のうち、平成28年1月19日に返済予定の短期借入金1,600百万円を除く借入金については、借換を行うことを前提としています。 平成28年5月期末及び平成28年11月期末のLTVはともに43%程度と想定しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数599,654口を前提とし、平成28年11月期（第10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。 平成28年5月期（第9期）及び平成28年11月期（第10期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数599,654口により算出しています。

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成27年5月31日	当期 平成27年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,743,232	10,356,687
信託現金及び信託預金	3,007,251	2,985,837
営業未収入金	353,933	364,124
前払費用	288,392	198,238
繰延税金資産	17	11
未収還付法人税等	—	53
未収消費税等	359,151	—
その他	1,546	1,692
流動資産合計	13,753,525	13,906,644
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,617,753	62,998,720
減価償却累計額	△3,573,458	△4,327,404
信託建物（純額）	58,044,295	58,671,315
信託構築物	548,652	541,463
減価償却累計額	△62,644	△69,712
信託構築物（純額）	486,007	471,750
信託機械及び装置	1,205,731	1,231,423
減価償却累計額	△121,137	△149,904
信託機械及び装置（純額）	1,084,594	1,081,519
信託工具、器具及び備品	65,463	73,944
減価償却累計額	△15,743	△23,340
信託工具、器具及び備品（純額）	49,720	50,603
信託土地	219,073,983	228,459,519
信託建設仮勘定	9,174	4,879
有形固定資産合計	278,747,775	288,739,588
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,562,628
その他	2,628	2,167
無形固定資産合計	4,565,256	4,564,795
投資その他の資産		
長期前払費用	341,930	481,518
差入保証有価証券	9,992	—
その他	3,794	13,944
投資その他の資産合計	355,717	495,463
固定資産合計	283,668,749	293,799,847
繰延資産		
投資法人債発行費	44,372	40,096
繰延資産合計	44,372	40,096
資産合計	297,466,647	307,746,588

（単位：千円）

	前期 平成27年5月31日	当期 平成27年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	687,543	644,184
短期借入金	—	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,000,000
未払金	112,013	68,571
未払費用	402,760	540,277
未払法人税等	258	—
未払消費税等	—	324,818
前受金	217,484	192,393
預り金	9,647	2,251
その他	433	2,128
流動負債合計	20,430,142	23,174,626
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	100,100,000	107,500,000
信託預り敷金及び保証金	13,583,386	13,511,215
その他	2	42
固定負債合計	121,683,388	129,011,258
負債合計	142,113,530	152,185,884
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,770,610	150,770,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,582,505	4,790,093
剰余金合計	4,582,505	4,790,093
投資主資本合計	155,353,116	155,560,704
純資産合計	※2 155,353,116	※2 155,560,704
負債純資産合計	297,466,647	307,746,588

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成26年12月1日	自	平成27年6月1日
	至	平成27年5月31日	至	平成27年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1,※3 8,501,606		※1,※3 8,780,954
その他賃貸事業収入		※1,※3 619,027		※1,※3 719,892
不動産等売却益		—		※2 200,380
営業収益合計		9,120,633		9,701,227
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※3 3,210,806		※1,※3 3,422,612
資産運用報酬		615,641		703,280
資産保管手数料		7,981		8,490
一般事務委託手数料		14,611		26,348
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		68,984		77,059
営業費用合計		3,921,326		4,241,090
営業利益		5,199,306		5,460,137
営業外収益				
受取利息		550		451
有価証券利息		3,083		3,488
還付加算金		—		1,138
受取保険金		161		—
営業外収益合計		3,794		5,078
営業外費用				
支払利息		449,096		483,538
投資法人債利息		9,615		17,664
投資法人債発行費償却		3,012		4,276
投資口交付費		56,205		62,950
融資関連費用		101,181		105,568
その他		500		500
営業外費用合計		619,611		674,498
経常利益		4,583,489		4,790,716
税引前当期純利益		4,583,489		4,790,716
法人税、住民税及び事業税		992		745
法人税等調整額		△6		6
法人税等合計		985		751
当期純利益		4,582,504		4,789,965
前期繰越利益		1		127
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,582,505		4,790,093

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年12月1日 至 平成27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	126,054,921	4,031,303	4,031,303	130,086,225	130,086,225
当期変動額					
新投資口の発行	24,715,689			24,715,689	24,715,689
剰余金の配当		△4,031,302	△4,031,302	△4,031,302	△4,031,302
当期純利益		4,582,504	4,582,504	4,582,504	4,582,504
当期変動額合計	24,715,689	551,201	551,201	25,266,891	25,266,891
当期末残高	※1 150,770,610	4,582,505	4,582,505	155,353,116	155,353,116

当期(自 平成27年6月1日 至 平成27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	150,770,610	4,582,505	4,582,505	155,353,116	155,353,116
当期変動額					
剰余金の配当		△4,582,377	△4,582,377	△4,582,377	△4,582,377
当期純利益		4,789,965	4,789,965	4,789,965	4,789,965
当期変動額合計	—	207,587	207,587	207,587	207,587
当期末残高	※1 150,770,610	4,790,093	4,790,093	155,560,704	155,560,704

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	当期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,582,505,581	4,790,093,192
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,582,377,620 (16,535)	4,789,949,488 (8,642)
III 次期繰越利益	127,961	143,704

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数277,132口の整数倍数の最大値となる4,582,377,620円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数554,264口の整数倍数の最大値となる4,789,949,488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26年12月1日 平成27年5月31日	自 至	平成27年6月1日 平成27年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,583,489		4,790,716
減価償却費		887,319		925,507
固定資産除却損		—		2,862
投資法人債発行費償却		3,012		4,276
受取利息及び有価証券利息		△3,633		△3,940
支払利息		458,712		501,203
投資口交付費		56,205		62,950
融資関連費用		101,181		105,568
営業未収入金の増減額（△は増加）		△37,850		△10,190
未収消費税等の増減額（△は増加）		△359,151		359,151
未払消費税等の増減額（△は減少）		△116,971		324,818
前払費用の増減額（△は増加）		△112,469		107,120
信託有形固定資産の売却による減少額		—		1,611,869
営業未払金の増減額（△は減少）		29,815		43,719
未払費用の増減額（△は減少）		37,420		34,319
前受金の増減額（△は減少）		111,768		△25,091
長期前払費用の増減額（△は増加）		△357		△41,948
その他		6,395		△5,807
小計		5,644,887		8,787,107
利息の受取額		3,621		3,932
利息の支払額		△423,776		△452,221
法人税等の支払額		△1,117		△1,056
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,223,614		8,337,761
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△41,620,986		△12,664,006
預り敷金及び保証金の返還による支出		△130,157		△750,334
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,419,435		678,164
その他		△3,794		△150
投資活動によるキャッシュ・フロー		△39,335,503		△12,736,326
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,000,000		7,398,405
短期借入金の返済による支出		△4,000,000		△5,000,000
長期借入れによる収入		18,194,908		19,196,865
長期借入金の返済による支出		△6,000,000		△12,000,000
投資法人債の発行による収入		3,975,840		—
投資口の発行による収入		24,610,255		—
分配金の支払額		△4,031,023		△4,580,483
その他		△12,776		△24,180
財務活動によるキャッシュ・フロー		36,737,204		4,990,606
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,625,315		592,041
現金及び現金同等物の期首残高		10,125,167		12,750,483
現金及び現金同等物の期末残高		※1 12,750,483		※1 13,342,524

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～70年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～33年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,795千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	12,000,000千円	16,000,000千円
借入残高	—	—
差引	12,000,000千円	16,000,000千円

※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27年5月31日)	当期 (平成27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26年12月1日 平成27年5月31日	自 至	平成27年6月1日 平成27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		7,761,778		7,995,439
共益費収入		515,023		551,704
駐車場収入		162,233		167,202
その他賃貸収入		62,570	8,501,606	66,608
その他賃貸事業収入			619,027	719,892
不動産賃貸事業収益合計		9,120,633		9,500,847
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		825,110		822,028
水道光熱費		627,789		658,114
公租公課		578,744		643,543
損害保険料		8,720		6,793
修繕費		118,075		202,545
減価償却費		887,061		925,248
固定資産除却損		—		2,862
その他賃貸事業費用		165,304	3,210,806	161,476
不動産賃貸事業費用合計		3,210,806		3,422,612
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,909,826		6,078,235

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

（単位：千円）

icot金剛		
不動産等売却収入	1,880,000	
不動産等売却原価	1,611,869	
その他売却費用	67,750	
不動産等売却益		200,380

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	自	平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		4,410,535		1,935,495
その他賃貸事業収入		383,534		188,396
賃貸事業費用		315,421		77,096

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	自	平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		277,132口		554,264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26年12月1日 至 平成27年5月31日	自	平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
現金及び預金		9,743,232千円		10,356,687千円
信託現金及び信託預金		3,007,251千円		2,985,837千円
現金及び現金同等物		12,750,483千円		13,342,524千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。預り敷金及び保証金はテナントからの預り金です。借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、返済、償還又は返還時の流動性リスクに晒されていますが、月次での資金繰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27年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,743,232	9,743,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,007,251	3,007,251	—
資産合計	12,750,483	12,750,483	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,004,282	4,282
(3) 投資法人債	8,000,000	8,005,561	5,561
(4) 長期借入金	100,100,000	101,047,721	947,721
負債合計	127,100,000	128,057,565	957,565
デリバティブ取引	—	—	—

平成27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	10,356,687	10,356,687	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,985,837	2,985,837	—
資産合計	13,342,524	13,342,524	—
(1) 短期借入金	2,400,000	2,400,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,031,316	31,316
(3) 投資法人債	8,000,000	8,059,778	59,778
(4) 長期借入金	107,500,000	108,640,246	1,140,246
負債合計	136,900,000	138,131,341	1,231,341
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

（単位：千円）

区分	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	13,583,386	13,511,215

※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27年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	9,743,232	—	—	—	—	—
信託預金	3,007,251	—	—	—	—	—
合計	12,750,483	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27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	10,356,687	—	—	—	—	—
信託預金	2,985,837	—	—	—	—	—
合計	13,342,524	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（平成27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
投資法人債	—	—	—	4,000,000	2,000,000	2,000,000
長期借入金	19,000,000	24,000,000	20,900,000	18,500,000	18,000,000	18,700,000
合計	19,000,000	24,000,000	20,900,000	22,500,000	20,000,000	20,700,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成27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	2,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	4,000,000	2,000,000	2,000,000
長期借入金	19,000,000	26,400,000	20,900,000	17,200,000	7,300,000	35,700,000
合計	21,400,000	26,400,000	20,900,000	21,200,000	9,300,000	37,700,000

（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27年5月31日）

該当するものではありません。

当期（平成27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27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（4）を参照してください。）

当期（平成27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	10,000,000	10,000,000	*	—

*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主な原因別内訳

	前期 (平成27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17千円	11千円
繰延税金資産合計	17千円	11千円
繰延税金資産の純額	17千円	11千円

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27年5月31日)	当期 (平成27年11月30日)
法定実効税率	34.15%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.14%	△32.30%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成26年12月1日至平成27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	10.35%	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	4,820,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	322,869	信託預り敷金及び保証金	6,721,489
								敷金保証金の預り	618,522		
								預り敷金保証金の返還	100,572		
								賃料収入等	4,794,070	営業未収入金	224,256
										前受金	108,952
		不動産管理委託報酬	312,341	営業未払金	105,096						

当期(自平成27年6月1日至平成27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	10.35%	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	51,790	信託預り敷金及び保証金	2,469,938
								預り敷金保証金の返還	4,303,341		
								賃料収入等	2,123,891	営業未収入金	83,504
								前受金	57,998		

(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26年12月1日至平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年6月1日至平成27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26年12月1日至平成27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	合同会社ベルフラワー	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	1	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	5,850,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	336,920	—	—
主要投資主の子会社	合同会社クワッセ	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	1	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	30,300,000	—	—
								預り敷金保証金の引受	1,130,131	—	—
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	1,605,891	信託預り敷金及び保証金	4,883,960
								敷金保証金の預り	1,606,161		
								賃料収入等	3,093,984	営業未収入金	87,112
										前受金	488
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	820,491	その他未払費用	255,498

当期(自平成27年6月1日至平成27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	敷金保証金の預り	142,051	信託預り敷金及び保証金	4,927,191
								預り敷金保証金の返還	98,820		
								賃料収入等	3,524,840	営業未収入金	131,999
										前受金	382
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	東京都港区南青山一丁目一番一号	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	795,854	その他未払費用	276,326

(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26年12月1日至平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年6月1日至平成27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26年12月1日 至 平成27年5月31日	自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	130,110,434	129,968,262
	期中増減額	△142,172	△127,142
	期末残高	129,968,262	129,841,119
	期末時価	148,480,000	152,755,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	66,849,917	97,224,657
	期中増減額	30,374,740	11,902,155
	期末残高	97,224,657	109,126,813
	期末時価	104,320,000	118,730,000
その他投資対象 資産	貸借対照表計上額		
	期首残高	45,474,053	56,119,072
	期中増減額	10,645,018	△1,783,402
	期末残高	56,119,072	54,335,670
	期末時価	61,330,000	60,870,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	242,434,405	283,311,992
	期中増減額	40,877,587	9,991,610
	期末残高	283,311,992	293,303,602
	期末時価	314,130,000	332,355,000

（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2物件（フロンティア恵比寿、渋谷金王ビル）の取得（12,259,592千円）によるものであり、主な減少理由はicot金剛の譲渡（1,611,869千円）及び減価償却費（925,248千円）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26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)
1口当たり純資産額	280,287円	280,661円
1口当たり当期純利益金額	8,344円	8,642円

(注1) 平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 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 549,191口、当期 554,264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3) 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26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当期 (自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日)
当期純利益金額(千円)	4,582,504	4,789,965
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)	4,582,504	4,789,965
期中平均投資口数(口)	549,191	554,264

（重要な後発事象に関する注記）

1. 新投資口の発行

平成27年11月26日及び平成27年12月8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27年12月15日及び平成28年1月6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171,532,813,890円、発行済投資口の総口数は599,654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 41,870口
- ② 発行価格 1口当たり472,360円
- ③ 発行価格の総額 19,777,713,200円
- ④ 発行価額 1口当たり457,418円
- ⑤ 発行価額の総額 19,152,091,660円
- ⑥ 払込期日 平成27年12月15日
- ⑦ 分配金起算日 平成27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 3,520口
- ② 発行価額 1口当たり457,418円
- ③ 発行価額の総額 1,610,111,360円
- ④ 払込期日 平成28年1月6日
- ⑤ 分配金起算日 平成27年12月1日
- ⑥ 割当先 野村證券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成27年12月16日付にて12,100百万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係る手取金並びに借入金等により、平成27年12月16日付にて2物件・33,750百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ウ) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」をご参照ください。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。なお、当期までにおける出資総額及び発行済投資口の総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）		発行済投資口の総口数（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）
平成26年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	（注6）
平成27年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	（注7）
平成27年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	（注8）

（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。

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

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

（注8） 平成27年9月30日を基準日、平成27年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

平成27年9月7日付で執行役員である細井成明が任期満了により退任し、新たに平成27年9月8日付で河合通恵が執行役員に就任しました。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	河合 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 資産運用事業本部 資産開発部 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 同 執行役員 都市事業ユニット 都市事業本部 副本部長 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 (非常勤) 平成26年4月 東急不動産SCマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 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 (非常勤) 平成27年4月 同 代表取締役 (現任) 平成27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)	—
監督役員	山田 洋之助	平成元年4月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 長島・大野法律事務所 (現 長島・大野・常松法律事務所) 平成元年10月 山田法律事務所 パートナー 平成6年12月 三洋貿易株式会社 社外監査役 平成8年1月 学校法人田園調布雙葉学園 理事 (現任) 平成16年3月 ヒゲタ醤油株式会社 監査役 (現任) 平成16年6月 三菱倉庫株式会社 社外監査役 (現任) 平成17年1月 最高裁判所司法研修所教官 刑事弁護 平成17年5月 山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー (現任) 平成18年5月 稲畑産業株式会社 独立委員 (現任) 平成18年6月 兼松株式会社 社外監査役 (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 監督役員 (現任) 平成26年10月 学校法人森村学園 理事 (現任) 平成26年12月 三洋貿易株式会社 社外取締役 (現任)	—
監督役員	有賀 美典	平成元年10月 中央新光監査法人 平成6年3月 公認会計士登録 平成7年10月 プライスウォーターハウスコーパース アムステルダム 出向 平成12年9月 中央青山監査法人 平成16年9月 公認会計士有賀美典事務所 (現任) 平成16年9月 税理士酒巻敬二事務所 平成17年1月 税理士登録 平成23年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 監督役員 (現任) 平成25年1月 税理士有賀美典事務所 (現任)	—

(2) 本資産運用会社の役員の変動

最近の有価証券報告書 (平成27年8月26日提出) における「役員の変動」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (平成27年5月31日現在)		当期 (平成27年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	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	129,968	43.7	129,841	42.2
	東京オフィス	97,224	32.7	109,126	35.5
	その他投資対象資産	56,119	18.9	54,335	17.7
	地域別				
	都心5区（注3）	171,711	57.7	183,720	59.7
	その他23区	26,408	8.9	26,300	8.5
	三大都市圏（注4）	80,749	27.1	78,844	25.6
	その他国内主要都市	4,443	1.5	4,438	1.4
	小計	283,311	95.2	293,303	95.3
不動産等計	283,311	95.2	293,303	95.3	
預金・その他資産	14,154	4.8	14,442	4.7	
資産総額計（注5）	297,466	100.0	307,746	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）	142,113	47.8	152,185	49.5
純資産総額（注5）	155,353	52.2	155,560	50.5

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

（注2） 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

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

(注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第8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27年11月30日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(平成27年11月30日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,997	53,625	54,225	3.1	53,025	2.8	3.2	15.4
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,862	13,600	13,700	4.5	13,600	4.6	4.7	3.9
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7, 注8)	8,430	8,359	9,900	9,940	3.8	9,880	4.0/3.9	4.0	2.9
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,414	24,700	25,100	4.5	24,500	4.3	4.7	7.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,829	10,100	10,100	5.2	10,100	5.2	5.4	3.0
	UR-6	A-FLAG赤坂(注9)	3,000	3,111	3,470	3,520	3.8	3,420	3.6	4.0	1.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,439	24,300	24,600	4.3	24,000	4.1	4.5	7.3
	UR-8	A-FLAG札幌(注9)	4,410	4,438	6,050	6,050	5.9	6,050	5.7	6.2	1.5
	UR-9	A-FLAG渋谷(注9)	6,370	6,388	7,010	7,090	4.3	6,970	4.1	4.5	2.2
		小計	129,350	129,841	152,755	154,325	—	151,545	—	—	44.2
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,288	8,370	8,400	4.1	8,350	4.2	4.3	2.5
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,524	11,600	11,700	4.0	11,600	4.1	4.2	3.3
	T0-3	A-PLACE代々木	4,070	3,999	4,230	4,330	4.3	4,130	4.1	4.5	1.4
	T0-4	A-PLACE青山	8,790	8,729	8,890	8,990	4.4	8,850	4.2	4.6	3.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,403	5,330	5,400	4.0	5,300	3.8	4.2	1.5
	T0-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,560	2,660	4.1	2,520	4.5	4.3	0.8
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	3,881	4,470	4,530	4.5	4,410	4.3	4.7	1.4
	T0-8	A-PLACE新橋	5,650	5,819	6,430	6,540	4.1	6,310	3.9	4.3	1.9
	T0-9	A-PLACE五反田	5,730	5,690	6,170	6,270	4.1	6,060	3.9	4.3	2.0
	T0-10	A-PLACE品川	3,800	3,812	4,180	4,260	4.0	4,100	3.8	4.2	1.3
	T0-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,968	13,200	13,300	3.9	13,200	3.5	3.9	3.6
	T0-12	汐留ビルディング (注6)	30,300	30,410	31,050	33,300	3.8	30,150	3.6	4.0	10.3
	T0-13	フロンティア恵比寿	7,072	7,236	7,350	7,730	4.0	7,220	3.8	4.2	2.4
	T0-14	渋谷金王ビル	4,810	4,999	4,900	5,120	4.0	4,820	3.7	4.1	1.6
	小計	108,820	109,126	118,730	122,530	—	117,020	—	—	37.2	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
その他 投資 対象 資産	O-1	あまがさきキューブモ ール(底地)	12,000	12,113	12,800	12,900	4.7	12,700	4.3	4.9	4.1
	O-2	icotなかもず(注10)	8,500	8,342	10,000	10,200	5.3	9,920	5.2/5.3	5.5	2.9
	O-4	icot溝の口	2,710	2,680	3,140	3,210	5.6	3,070	5.4	6.0	0.9
	O-5	icot多摩センター	2,840	2,745	3,250	3,320	5.7	3,170	5.1	5.9	1.0
	O-6	A-PLACE金山	6,980	6,687	7,620	7,670	5.3	7,570	5.1	5.5	2.4
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	11,156	12,800	12,900	4.5	12,700	4.3	4.7	3.8
	O-8	icot大森	5,790	5,759	6,320	6,380	4.7	6,260	4.5	4.9	2.0
	O-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,850	4,940	4,960	5.4	4,920	5.2	5.6	1.6
		小計	54,740	54,335	60,870	61,540	—	60,310	—	—	18.7
		合計	292,910	293,303	332,355	338,395	—	328,875	—	—	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27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27年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格(消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。)の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び15%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から8年目は4.0%、9年目以降は3.9%です。
- (注8) 平成27年6月1日付で「エビスキュープラザ」から「キュープラザ恵比寿」に名称を変更しています。以下同じです。
- (注9) 平成27年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更しています。以下同じです。
- (注10) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から7年目は5.2%、8年目以降は5.3%です。

b. 保有資産の概要 ②

(平成27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	29	1,989	1,734	4,887.81	4,887.81	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	98	904	391	16,579.26	16,567.75	99.9
	UR-3	キュープラザ恵比寿	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	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成20年 2月18日	8	176	153	2,280.22	2,280.22	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成22年 1月31日	7	1,231	1,399	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	昭和55年 5月23日	18	585	137	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	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				—	169	—	—	102,841.08	102,829.57
東京 オフ イス	TO-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	10	458	379	7,342.60	6,424.75	87.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成7年 1月31日	9	640	494	7,950.51	7,950.51	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成19年 2月22日	3	223	183	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	昭和41年 9月6日	8	499	473	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成16年 7月30日	6	304	252	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成23年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	平成11年 3月4日	8	340	308	5,052.14	4,938.96	97.8
	TO-9	A-PLACE五反田	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
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成3年 9月20日	8	203	188	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年 1月10日	6	(注9)	(注9)	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング(注8)	東京都港区	平成19年 12月14日	35	1,285	1,038	12,058.31	11,241.50	93.2
	TO-13	フロンティア恵比寿	東京都渋谷区	平成4年 1月10日	9	291	197	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	渋谷金王ビル	東京都渋谷区	平成4年 3月18日	2	(注9)	(注9)	2,958.85	2,958.85	100.0
小計				—	117	—	—	73,165.33	71,317.49	97.5

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)	
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	692	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	430	28,098.02	28,098.02	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	10	230	230	5,181.58	5,181.58	100.0	
	O-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	平成21年 2月10日	21	493	389	9,314.91	9,314.91	100.0	
	O-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	昭和59年 3月5日	40	920	661	20,341.41	19,917.27	97.9	
	O-8	icot大森	東京都大田区	平成19年 3月6日	9	380	363	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0	
	O-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模原 市	平成26年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0	
	小計				—	87	—	—	125,795.62	125,371.48	99.7
	合計				—	373	—	—	301,802.03	299,518.54	99.2

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」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27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27年11月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）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及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、平成27年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、平成27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、）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27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27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27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27年11月30日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び15%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。

(注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注10) 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部（約21㎡）と2階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。

(注11) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、平成27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27年11月30日現在において、本投資法人がその第8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
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調更新工事（第2期）	自 平成27年5月 至 平成28年1月	122	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調コントローラー更新工事	自 平成28年3月 至 平成28年5月	49	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	部分改装工事	自 平成28年2月 至 平成28年4月	29 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	井水濾過装置新設	自 平成28年4月 至 平成28年5月	28	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	人荷用エレベータ機械設備更新	自 平成28年2月 至 平成28年3月	23	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	受変電盤改修更新(制御機器等) (第2期)	自 平成27年7月 至 平成28年3月	20	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	各階EPS内スコットトランス交換	自 平成28年3月 至 平成28年3月	12	—	—
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	給水・給湯他配管更新	自 平成27年9月 至 平成28年2月	11 (注)	—	—

(注) 「東急プラザ表参道原宿」及び「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（それぞれ75%及び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8期末保有資産において、平成27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27年11月期の資本的支出は272百万円であり、平成27年11月期に費用処理された修繕費202百万円と併せ474百万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)
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	部分改装工事	自 平成27年7月 至 平成27年9月	44 (注)
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	バスダクトB系統更新工事（第2期）	自 平成27年4月 至 平成27年10月	36 (注)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	感知器類交換	自 平成27年7月 至 平成27年11月	31
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	パッケージ空調機更新	自 平成27年4月 至 平成27年7月	24 (注)
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	パッケージ空調機個別空調化	自 平成27年9月 至 平成27年11月	15 (注)
東急プラザ赤坂 (東京都千代田区)	ホテルカードシステムリプレイス	自 平成27年9月 至 平成27年9月	13 (注)
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	非常用発電機盤更新	自 平成27年11月 至 平成27年11月	13
その他			92
合 計			272

(注) 「東急プラザ表参道原宿」及び「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（それぞれ75%及び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8期末保有資産につき、平成27年11月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、東急不動産S Cマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティー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27年11月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー (注5)	不動産管 理業	東急不動産恵比寿ビル	6,424.75	458	379	平成37年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	640	494	平成37年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	223	183	平成37年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	499	473	平成37年5月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	304	252	平成37年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注6)	(注6)	平成37年5月31日
		A-PLACE新橋	4,938.96	340	308	平成37年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	327	283	平成37年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	203	188	平成37年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	(注6)	(注6)	平成37年5月31日
		フロンティア恵比寿	4,010.69	291	197	平成37年5月31日
		渋谷金玉ビル	2,958.85	(注6)	(注6)	平成37年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.91	493	389	平成37年5月31日
		大阪中之島ビル	19,917.27	920	661	平成36年11月30日
合計		88,020.21	—	—	—	
東急不動産S C マネジメント株式会社 (注5)	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	475	475	平成34年6月30日
		新橋プレイス	9,156.01	(注6)	(注6)	平成36年11月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注6)	(注6)	平成36年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	176	153	平成35年8月31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
		A-FLAG札幌	21,229.16	585	137	平成35年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,413.80	393	323	平成35年12月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	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
		icot多摩センター	5,181.58	230	230	平成36年11月30日
		icot大森	6,209.79	380	363	平成35年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注6)	(注6)	平成37年1月31日
		合計		150,047.87	—	—

(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27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27年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びプレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、平成27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) 平成27年6月1日付で、以下のとおり、マスターリース会社を変更しています。

物件番号	物件名	変更前	変更後
UR-8	A-FLAG札幌	東急不動産株式会社	東急不動産S Cマネジメント株式会社
T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東急不動産株式会社	株式会社東急コミュニティー
T0-2	A-PLACE恵比寿南		
T0-3	A-PLACE代々木		
T0-4	A-PLACE青山		
T0-5	ルオーゴ汐留		
T0-7	A-PLACE池袋		
T0-8	A-PLACE新橋		
T0-9	A-PLACE五反田		
T0-10	A-PLACE品川		
T0-11	大崎ウィズタワー		
0-6	A-PLACE金山		

(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。

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27年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社東急ホテルズ	東急ブラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	平成28年3月31日 (注3)	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社(注4)	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753.40 (注5)	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(注6)	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	—
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
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	平成46年6月30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 A-PLACE金山	5,609.11	—	—
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	4,429.98	—	—

(注1) 「総賃貸面積」は、平成27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「東急ブラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」については準共有持分割合（50%）及び（15%）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27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) 「東急プラザ赤坂」については、株式会社東急ホテルズと東急不動産株式会社との間で、「A-FLAG札幌」については、株式会社東急ホテルズと東急不動産SCマネジメント株式会社との間で、平成27年6月16日付で、賃貸借期間をそれぞれ平成28年4月1日から平成33年10月31日までとする定期建物賃貸借契約を締結しています。
- (注4) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、東急不動産株式会社です。
- (注5) 「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は底地の面積を記載しています。
- (注6) 平成28年7月31日付でバラカ株式会社との賃貸借契約は終了する予定です。これに伴い、タイムズ24株式会社と平成27年12月25日付で賃貸借開始日を平成28年8月1日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。
- (注7) 「ー」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8期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-2	UR-3	UR-4	UR-5
物件名称	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,108,253	607,214	273,352	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,029,430	497,641	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	78,823	109,573	35,811	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	256,712	313,413	64,891	45,767	37,387
管理業務費	96,078	82,627	16,223	12,300	3,592
水道光熱費	35,231	88,625	31,050	—	—
公租公課	51,852	65,506	8,483	32,549	31,184
損害保険料	207	428	79	164	165
修繕費	7,812	71,701	257	—	1,451
その他賃貸事業費用	65,530	4,524	8,796	753	993
③NOI (①-②)	851,541	293,800	208,460	(注2)	(注2)
④減価償却費等(注3)	48,877	35,415	18,559	32,734	15,776
賃貸事業損益(③-④)	802,663	258,385	189,900	(注2)	(注2)

(単位：千円)

物件番号	UR-6	UR-7	UR-8	UR-9
物件名称	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷
第8期中の営業日数	183	183	183	183
①賃貸事業収益	112,569	727,787	496,573	209,013
賃貸事業収入	89,592	649,705	411,502	197,027
その他賃貸事業収入	22,976	78,081	85,070	11,985
②賃貸事業費用	35,375	201,736	244,122	39,257
管理業務費	8,148	82,072	109,564	12,015
水道光熱費	17,965	68,764	79,345	10,456
公租公課	7,270	47,722	24,742	10,353
損害保険料	37	640	500	56
修繕費	543	372	13,213	5,062
その他賃貸事業費用	1,408	2,165	16,756	1,312
③NOI (①-②)	77,193	526,050	252,450	169,755
④減価償却費等(注3)	8,318	120,420	44,260	8,350
賃貸事業損益(③-④)	68,874	405,629	208,190	161,405

アクティビア・プロパティーズ投資法人(3279)平成27年11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	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	264,733	344,269	123,229	251,223	170,252
賃貸事業収入	239,772	326,951	115,479	231,491	156,765
その他賃貸事業収入	24,961	17,317	7,750	19,732	13,486
②賃貸事業費用	81,286	91,887	31,476	83,459	55,961
管理業務費	28,356	28,156	10,174	18,259	11,827
水道光熱費	21,638	23,071	8,689	20,980	12,926
公租公課	16,568	29,623	9,943	20,349	17,842
損害保険料	200	254	86	188	163
修繕費	3,988	6,949	885	18,312	11,089
その他賃貸事業費用	10,533	3,831	1,696	5,369	2,113
③NOI(①-②)	183,446	252,382	91,753	167,764	114,290
④減価償却費等(注3)	39,565	30,555	15,670	23,026	27,507
賃貸事業損益(③-④)	143,881	221,826	76,082	144,737	86,783

(単位：千円)

物件番号	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9	T0-10
物件名称	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	62,502	(注2)	191,015	179,667	110,625
賃貸事業収入	62,502	(注2)	177,034	166,608	104,727
その他賃貸事業収入	-	(注2)	13,980	13,059	5,897
②賃貸事業費用	8,192	31,538	51,531	43,084	28,842
管理業務費	-	10,199	15,820	12,710	8,481
水道光熱費	-	9,620	12,881	13,789	6,454
公租公課	7,939	10,334	14,723	14,364	10,441
損害保険料	-	87	137	111	74
修繕費	-	325	3,378	748	1,370
その他賃貸事業費用	252	972	4,589	1,360	2,019
③NOI(①-②)	54,309	(注2)	139,483	136,583	81,782
④減価償却費等(注3)	-	20,682	27,230	26,914	11,634
賃貸事業損益(③-④)	54,309	(注2)	112,253	109,668	70,148

（単位：千円）

物件番号	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14
物件名称	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	フロンティア恵比寿 (注4)	渋谷金王ビル (注4)
第8期中の営業日数	183	183	125	61
①賃貸事業収益	(注2)	674,978	105,269	(注2)
賃貸事業収入	(注2)	640,904	98,910	(注2)
その他賃貸事業収入	(注2)	34,073	6,359	(注2)
②賃貸事業費用	102,174	108,938	18,236	4,507
管理業務費	67,753	43,509	7,798	1,981
水道光熱費	11,143	43,023	6,375	1,856
公租公課	21,051	0	—	—
損害保険料	311	953	68	25
修繕費	545	11,654	1,887	196
その他賃貸事業費用	1,368	9,797	2,107	447
③NOI (①-②)	(注2)	566,040	87,032	(注2)
④減価償却費等(注3)	47,998	78,507	19,957	3,899
賃貸事業損益(③-④)	(注2)	487,532	67,075	(注2)

（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 (注5)	icot溝の口	icot 多摩センター
第8期中の営業日数	183	183	37	183	183
①賃貸事業収益	345,921	310,657	(注2)	(注2)	143,184
賃貸事業収入	345,921	310,627	(注2)	(注2)	130,582
その他賃貸事業収入	—	30	(注2)	(注2)	12,601
②賃貸事業費用	45,549	39,801	7,720	12,998	47,409
管理業務費	—	5,646	412	2,261	19,086
水道光熱費	—	30	—	—	14,785
公租公課	45,296	31,085	7,166	9,879	11,851
損害保険料	—	243	86	104	150
修繕費	—	1,870	—	—	88
その他賃貸事業費用	252	925	54	753	1,446
③NOI (①-②)	300,372	270,856	(注2)	(注2)	95,774
④減価償却費等(注3)	—	34,532	5,894	8,515	18,642
賃貸事業損益(③-④)	300,372	236,324	(注2)	(注2)	77,132

（単位：千円）

物件番号	O-6	O-7	O-8	O-9
物件名称	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森	マーケットスクエア 相模原
第8期中の営業日数	183	183	183	183
①賃貸事業収益	284,878	516,574	234,859	(注2)
賃貸事業収入	259,042	486,494	197,104	(注2)
その他賃貸事業収入	25,836	30,079	37,754	(注2)
②賃貸事業費用	77,919	196,223	63,541	23,551
管理業務費	24,626	57,142	9,168	16,033
水道光熱費	24,949	48,771	39,319	6,366
公租公課	25,043	47,585	12,785	—
損害保険料	260	764	98	140
修繕費	753	36,823	1,107	154
その他賃貸事業費用	2,287	5,136	1,062	858
③NOI（①－②）	206,959	320,350	171,317	(注2)
④減価償却費等（注3）	52,256	61,439	17,351	23,613
賃貸事業損益（③－④）	154,702	258,910	153,965	(注2)

（注1） 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び15%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

（注4） 「フロンティア恵比寿」及び「渋谷金王ビル」はそれぞれ平成27年7月29日及び平成27年10月1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。

（注5） 「icot金剛」は平成27年7月8日に譲渡しています。そのため、譲渡日の前日までの数値を記載しています。