

2017年5月期 決算短信 (REIT)

2017年7月12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) 細井 成明
 資産運用会社名 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 遠又 寛行
 問合せ先責任者 (役職名) アクティビア運用本部 (氏名) 村山 和幸
 運用戦略部長
 T E L (03) 6804-5671 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2017年8月24日 分配金支払開始予定日 2017年8月14日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2017年5月期の運用、資産の状況 (2016年12月1日~2017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	%
2017年5月期	12,107	10.9	6,980	13.3	6,152	13.7	6,151	13.7
2016年11月期	10,917	7.3	6,161	4.0	5,410	4.1	5,409	4.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年5月期	9,252	3.2	1.5	50.8
2016年11月期	9,021	3.1	1.5	49.6

(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 (2016年11月期599,654口、2017年5月期664,866口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年5月期	9,248	6,151	0	0	100.0	3.0
2016年11月期	9,021	5,409	0	0	100.0	3.1

(注) 2017年5月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年5月期	425,977	208,451	48.9	313,359
2016年11月期	371,680	177,018	47.6	295,200

(参考) 自己資本 2017年5月期 208,451百万円 2016年11月期 177,018百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年5月期	8,051	△48,245	43,850	15,840
2016年11月期	6,749	△30,740	24,311	12,184

2. 2017年11月期の運用状況の予想（2017年6月1日～2017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
2017年11月期	12,670	4.6	7,016	0.5	6,157	0.1	6,156	0.1	9,255	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）（2017年11月期）9,255円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2017年5月期	665,214口	2016年11月期	599,654口
② 期末自己投資口数	2017年5月期	一口	2016年11月期	一口

（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

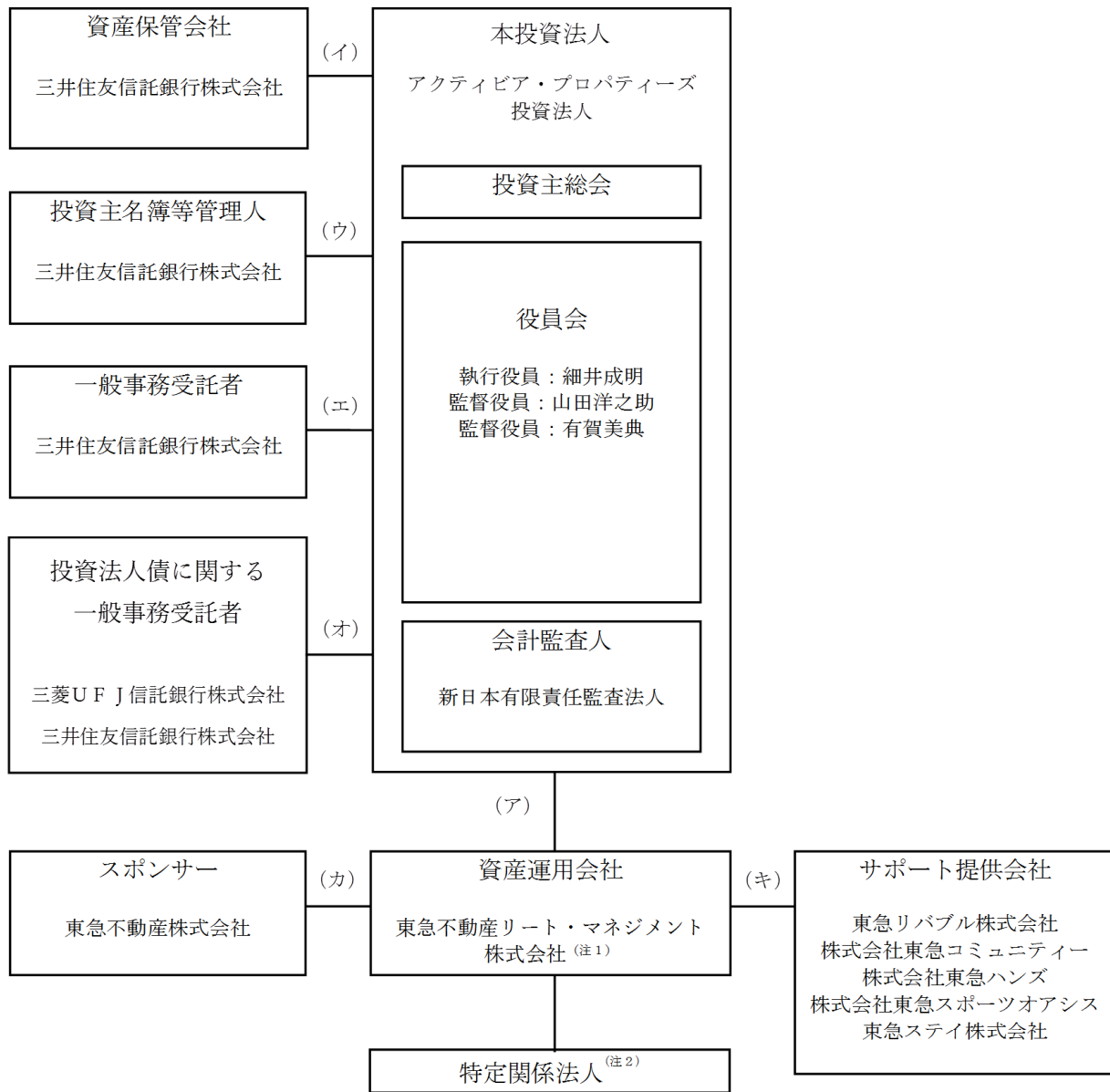
本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ記載の「2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017年11月30日）及び2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018年5月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2017年2月23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 本投資法人の仕組み



- (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) 東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2017年4月1日付で、本資産運用会社を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社を消滅会社とする吸収合併を行うとともに（以下「本合併」といいます。）、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社の事業の一部を吸収分割により承継しました（以下、本合併と併せて「本組織再編」といいます。）。また、本資産運用会社は、本組織再編に併せ、2017年4月1日付でその商号を東急不動産コンフォリア投信株式会社から東急不動産リート・マネジメント株式会社に変更しています。

(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、株式会社東急コミュニティー及び合同会社クラッセは、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

運営上の役割	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	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、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)	東急不動産リート・マネジメント株式会社	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. 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含む。以下「マイナンバー法」という。）に基づく以下の事務 (i) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」という。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務 (ii) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務 (iii) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務 (iv) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務 (v) その他、マイナンバー法に基づく上記（i）から（iv）に付随する事務 f. その他前各号に付随関連する事務

<p>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）</p>	<p>三井住友信託銀行株式会社</p>	<p>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</p>
<p>投資法人債に関する一般 事務受託者</p>	<p>三菱UFJ信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる第1回、第4回、第5回、第6回及び第7回無担保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>
<p>投資法人債に関する一般 事務受託者</p>	<p>三井住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる第2回及び第3回無担保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>
<p>特定関係法人 （本資産運用会社の親会社、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）及び同項第4号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人） スポンサー</p>	<p>東急不動産株式会社</p>	<p>スポンサーサポートの提供を行います。 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。 本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です（前営業期間（2016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信託受益権の取得及び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不動産信託受益権の取得及び譲渡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。）。 本投資法人の運用資産の一部の借借人です（前営業期間の末日から過去3年間において、本投資法人の保有資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間で不動産の貸借の取引が行われており、当該信託受託者が東急不動産株式会社からかかる取引の対価として受領した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。）。 その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を締結しています。 また、本組織再編に伴い、本資産運用会社との間で新たに2017年4月1日付のスポンサーサポート契約を締結しておりますが、主な内容は、本組織再編の前と同様です。</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>本投資法人の運用資産の一部の賃借人です（前営業期間の末日から過去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の貸借の取引が行われており、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した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額及び当営業期間（2017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。）。</p> <p>その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な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>株式会社東急コミュニティー</p>	<p>本投資法人の運用資産の一部の賃借人です（本投資法人の保有資産である不動産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の貸借の取引が行われており、当営業期間の開始の日から3年間において当該信託受託者が株式会社東急コミュニティー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。）。</p> <p>その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な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>合同会社クラッセ</p>	<p>本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です（前営業期間の末日から過去3年間において、本投資法人との間で不動産信託受益権の取得の取引が行われており、かかる取引の対価として支払った金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産信託受益権の取得及び譲渡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。）。</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 東急ステイ株式会社</p>	<p>サポートの提供を行います。</p> <p>また、本組織再編に伴い、本資産運用会社との間で新たに2017年4月1日付のサポート契約を締結しておりますが、主な内容は、本組織再編の前と同様です。</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（2017年2月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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 東急不動産リート・マネジメント株式会社）を設立企画人として、2011年9月7日出資金200百万円（400口）で設立し、2011年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2016年12月1日に4年連続となる公募増資及び2016年12月15日に第三者割当を実施しました。

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

当期（2017年5月期）においては、公募増資等により、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5物件を取得しました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する物件は39物件（取得価格合計407,920百万円）となりました。

(イ) 当期の運用環境

当期の日本経済は、世界経済の持ち直しによる輸出の回復や米国大統領選挙後の円安等により企業収益の改善が続き、設備投資が増加基調にあることや個人消費も底堅く推移する等、緩やかな回復基調が続きました。

商業施設を取り巻く環境については、内閣府経済社会総合研究所公表の「消費動向調査」において、消費者態度指数が概ね前月を上回って推移しており、改善が続く雇用環境を背景に、消費マインドに持ち直しの動きが見られました。また、国土交通省観光庁公表の「訪日外国人消費動向調査」によると、2017年1月から3月までの四半期においては、訪日外国人旅行者数の増加により旅行消費額が前年同期比で4.0%増加しており、1人当たり旅行支出は減少したものの、インバウンド需要は引き続き高い水準を維持しています。

賃貸オフィス市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率が2016年7月以降は3%台で推移しており、概ね緩やかな低下傾向が続いています。賃料水準については引き続き上昇傾向が続き、2017年5月まで41か月連続で上昇しています。また、東京以外の主要都市においても、空室率の低下及び賃料水準の上昇等、市況の改善は緩やかに続いています。

J-REIT市場においては、東証REIT指数が米国大統領選挙後に上昇しましたが、金利動向の先行き懸念や米国新政権の政策に対する不透明感の高まり等により、軟調に推移する場面も見られました。一方、日本銀行の金融緩和政策は維持されており、公募増資による資金調達が積極的に行われるなか、物件の取得件数の増加と取得価格の上昇は継続し、J-REITの資産規模は拡大を続けました。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、公募増資により、2016年12月2日に「A-FLAG美術館通り」（取得価格4,700百万円）及び「汐留ビルディング（10%準共有持分追加取得）」（取得価格20,900百万円）、2016年12月20日に「A-FLAG骨董通り」（取得価格4,370百万円）、2017年1月6日に「A-FLAG代官山ウエスト」（取得価格2,280百万円）の合計4物件を信託財産とする信託受益権を取得しました。さらに、2017年3月16日に「A-PLACE品川東」（取得価格18,800百万円）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39物件（取得価格合計407,920百万円）、総賃貸可能面積は370,194㎡（112,983坪）となりました。

なお、当期の月別平均稼働率（注1）の推移は以下のとおりです。

	2016年 12月末	2017年 1月末	2017年 2月末	2017年 3月末	2017年 4月末	2017年 5月末
都市型商業施設	99.8	99.7	99.8	99.6	99.7	99.8
東京オフィス	99.4	99.7	99.7	99.8	99.5	100.0
アクティビア・アカウント（注2）	99.4	99.4	99.7	99.4	99.2	99.6
全 体	99.5	99.6	99.7	99.6	99.4	99.8

（注1）「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）2017年1月17日付で、本投資法人の投資対象の一つである「その他投資対象資産」の名称を、「アクティビア・アカウント」に変更しています。以下同じです。

（エ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人では、「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオの構築を目指す上で、環境負荷の低減を実現し、周辺環境や地域社会への貢献を行えることも、ポートフォリオに備わる大切な要素の一つであると考えています。この一環として、環境面では、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を基本的な目標として掲げ、日々削減に努めております。具体的には照明のLED化に順次取り組んでおり、当期はキュープラザ恵比寿のエントランススポットライトと大阪中之島ビルの屋外足元灯の工事を完了しました。また、グリーンビル認証の取得にも毎年継続的に取り組んでおり、当期は、汐留ビルディングでDBJ Green Building認証で5つ星となる高評価を受けました。これにより、追加で取得したCASBEE不動産と併せ、グリーンビル認証取得は合計20件、延床面積ベースで56.8%（2017年7月12日現在）となりました。また、地域社会に向けては、夏祭りやクリーンキャンペーンの実施に加え、地域のガーデニングイベントやライトダウン活動への協力等により、周辺企業・住民・街の活性化を図っています。本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

（オ）資金調達の詳細

当期においては、前記5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、2016年12月1日に公募による投資口の追加発行（61,040口）及び2016年12月15日に第三者割当による新投資口の発行（4,520口）を実施し、2017年3月16日には19,000百万円の資金の借入れを行いました。また、2016年12月に8,400百万円、2017年3月に7,800百万円の借換えを行うとともに、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2017年2月2日に投資法人債6,000百万円を発行し、短期借入金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202,233百万円、発行済投資口の総口数は665,214口となり、有利子負債残高は196,150百万円（借入金180,150百万円、投資法人債16,000百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で46.0%、長期比率94.9%、固定金利比率92.8%となっています。

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

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

（カ）当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益12,107百万円、営業利益6,980百万円、経常利益6,152百万円、当期純利益6,151百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の定める分配方針（規約第35条）に従い、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,248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、企業収益の改善や各種経済対策の効果の顕在化による設備投資の増加、雇用環境の改善による消費マインドの持ち直し等の効果により、緩やかに回復していくことが見込まれます。一方、米国の金融及び経済政策の動向、英国のEU離脱交渉を始めとする欧州情勢の不安定化、中国を含む新興国経済の先行き等については引き続き留意が必要です。

賃貸オフィス市場に関しては、オフィスの拡張ニーズが依然として強く、足許では賃料の上昇基調が続いています。今後予想されるオフィスの供給増に関する懸念については、その供給エリアが限定的であることから、本投資法人が大きな影響を受ける可能性は低いと考えられますが、その影響は注視していく必要があります。商業施設を取り巻く環境においては、インバウンド需要の状況に留意が必要ですが、堅調な雇用環境を背景に、消費マインドの緩やかな回復が続くことが見込まれます。J-REIT市場は、日本銀行の金融緩和政策が引き続き維持されていますが、米国の金利正常化の影響や欧州情勢の不安定な動きへの懸念に加え、足許では若干需給動向の悪化等もあり、状況を注視していく必要があります。このような環境のもと、本投資法人は、引き続き運用資産の競争力を活用した内部成長を推進し、厳選投資による継続的な資産規模の拡大を図りながら、投資主価値向上を目指します。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

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

b. 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、本投資法人の運用に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

c. 内部成長戦略

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

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

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

d. 財務戦略

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

(エ) 運用状況の見通し

2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017年11月30日）及び2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018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	12,670百万円
営業利益	7,016百万円
経常利益	6,157百万円
当期純利益	6,156百万円
1口当たり分配金	9,255円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、後記「2017年11月期（第12期：2017年6月1日～2017年11月30日）及び2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018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、2018年5月期（第13期：2017年12月1日～2018年5月31日）の運用状況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	12,481百万円
営業利益	7,063百万円
経常利益	6,161百万円
当期純利益	6,160百万円
1口当たり分配金	9,260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。

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

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第12期(2017年6月1日～2017年11月30日)(183日) 第13期(2017年12月1日～2018年5月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する39物件（以下「現保有資産」といいます。）の不動産信託受益権につき、2018年5月期（第13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については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、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、2017年11月期（第12期）及び2018年5月期（第13期）に、それぞれ888百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2017年11月期（第12期）に1,194百万円、2018年5月期（第13期）に1,200百万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、2017年11月期（第12期）に858百万円、2018年5月期（第13期）に902百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、196,150百万円（借入金180,150百万円、投資法人債16,000百万円）の有利子負債残高がありますが、2018年5月期（第13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。 2017年11月期（第12期）及び2018年5月期（第13期）末までに返済期限が到来する借入金（第12期：短期借入金5,000百万円、第13期：短期借入金5,000百万円、長期借入金13,000百万円）については、借換えを行うことを前提としています。 2017年11月期末及び2018年5月期末のLTVはともに46%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665,214口を前提とし、2018年5月期（第13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。 2017年11月期（第12期）及び2018年5月期（第13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665,214口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2016年11月30日	当期 2017年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,919,219	12,959,519
信託現金及び信託預金	4,265,231	2,881,469
営業未収入金	510,269	645,163
前払費用	271,796	449,641
繰延税金資産	17	10
未収消費税等	240,810	—
その他	2,040	2,241
流動資産合計	13,209,384	16,938,046
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	74,293,765	79,082,209
減価償却累計額	△6,259,822	△7,373,381
信託建物(純額)	68,033,942	71,708,828
信託構築物	604,762	637,056
減価償却累計額	△99,187	△116,034
信託構築物(純額)	505,575	521,022
信託機械及び装置	1,321,677	1,352,828
減価償却累計額	△210,123	△241,957
信託機械及び装置(純額)	1,111,554	1,110,871
信託工具、器具及び備品	115,826	131,955
減価償却累計額	△41,572	△54,665
信託工具、器具及び備品(純額)	74,253	77,290
信託土地	282,854,628	325,281,819
信託建設仮勘定	1,160	—
有形固定資産合計	352,581,114	398,699,831
無形固定資産		
信託借地権	4,825,698	9,130,097
その他	1,245	784
無形固定資産合計	4,826,943	9,130,881
投資その他の資産		
長期前払費用	926,738	1,052,097
デリバティブ債権	75,684	65,673
その他	14,791	15,217
投資その他の資産合計	1,017,214	1,132,989
固定資産合計	358,425,272	408,963,702
繰延資産		
投資法人債発行費	45,916	75,651
繰延資産合計	45,916	75,651
資産合計	371,680,572	425,977,400

(単位:千円)

	前期 2016年11月30日	当期 2017年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	666,864	668,243
短期借入金	5,400,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	25,000,000
未払金	61,823	103,682
未払費用	672,969	720,452
未払法人税等	946	784
未払消費税等	—	232,885
前受金	316,814	428,034
預り金	2,083	23,755
その他	27	4,076
流動負債合計	33,521,528	37,181,916
固定負債		
投資法人債	10,000,000	16,000,000
長期借入金	135,350,000	145,150,000
信託預り敷金及び保証金	15,790,599	19,194,160
その他	72	51
固定負債合計	161,140,671	180,344,211
負債合計	194,662,199	217,526,128
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,532,813	202,233,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,409,874	6,152,150
剰余金合計	5,409,874	6,152,150
投資主資本合計	176,942,688	208,385,598
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	75,684	65,673
評価・換算差額等合計	75,684	65,673
純資産合計	※2 177,018,373	※2 208,451,272
負債純資産合計	371,680,572	425,977,400

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2016年6月1日	自	2016年12月1日
	至	2016年11月30日	至	2017年5月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1,※2 10,175,270		※1,※2 11,370,770
その他貸貸事業収入		※1,※2 741,808		※1,※2 736,582
営業収益合計		10,917,079		12,107,352
営業費用				
貸貸事業費用		※1,※2 3,833,354		※1,※2 4,097,908
資産運用報酬		821,891		915,853
資産保管手数料		10,016		11,446
一般事務委託手数料		26,211		29,098
役員報酬		3,300		3,300
その他営業費用		60,776		69,516
営業費用合計		4,755,550		5,127,122
営業利益		6,161,528		6,980,230
営業外収益				
受取利息		56		60
有価証券利息		—		113
未払分配金戻入		2,924		1,768
還付加算金		153		1,076
受取保険金		80		—
営業外収益合計		3,214		3,019
営業外費用				
支払利息		536,470		598,109
投資法人債利息		25,379		29,422
投資法人債発行費償却		5,053		7,524
投資口交付費		56,862		48,191
融資関連費用		129,896		146,928
その他		500		500
営業外費用合計		754,161		830,676
経常利益		5,410,581		6,152,573
税引前当期純利益		5,410,581		6,152,573
法人税、住民税及び事業税		954		811
法人税等調整額		△0		7
法人税等合計		954		818
当期純利益		5,409,626		6,151,755
前期繰越利益		247		395
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,409,874		6,152,150

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	171,532,813	5,196,849	5,196,849	176,729,663	—	—	176,729,663
当期変動額							
剰余金の配当		△5,196,601	△5,196,601	△5,196,601			△5,196,601
当期純利益		5,409,626	5,409,626	5,409,626			5,409,626
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					75,684	75,684	75,684
当期変動額合計	—	213,025	213,025	213,025	75,684	75,684	288,710
当期末残高	※1 171,532,813	5,409,874	5,409,874	176,942,688	75,684	75,684	177,018,373

当期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	171,532,813	5,409,874	5,409,874	176,942,688	75,684	75,684	177,018,373
当期変動額							
新投資口の発行	30,700,633			30,700,633			30,700,633
剰余金の配当		△5,409,478	△5,409,478	△5,409,478			△5,409,478
当期純利益		6,151,755	6,151,755	6,151,755			6,151,755
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△10,010	△10,010	△10,010
当期変動額合計	30,700,633	742,276	742,276	31,442,909	△10,010	△10,010	31,432,898
当期末残高	※1 202,233,447	6,152,150	6,152,150	208,385,598	65,673	65,673	208,451,272

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	当期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,409,874,423	6,152,150,774
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,409,478,734 (9,021)	6,151,899,072 (9,248)
III 次期繰越利益	395,689	251,702

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599,654口の整数倍数の最大値となる5,409,478,734円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数665,214口の整数倍数の最大値となる6,151,899,072円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2016年6月1日	自	2016年12月1日
	至	2016年11月30日	至	2017年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,410,581		6,152,573
減価償却費		1,052,200		1,176,077
固定資産除却損		-		0
投資法人債発行費償却		5,053		7,524
受取利息及び有価証券利息		△56		△174
支払利息		561,849		627,531
投資口交付費		56,862		48,191
融資関連費用		129,896		146,928
営業未収入金の増減額(△は増加)		△62,249		△134,894
未収消費税等の増減額(△は増加)		△235,727		240,810
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		232,885
前払費用の増減額(△は増加)		120,125		△160,833
営業未払金の増減額(△は減少)		117,857		94,699
未払費用の増減額(△は減少)		29,848		63,227
前受金の増減額(△は減少)		112,838		111,220
長期前払費用の増減額(△は増加)		2,654		15,594
その他		△5,876		23,628
小計		7,295,857		8,644,992
利息の受取額		56		174
利息の支払額		△545,308		△592,201
法人税等の支払額		△711		△972
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,749,894		8,051,992
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		△31,446,459		△47,344,411
信託無形固定資産の取得による支出		△263,070		△4,304,399
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△162,489		△427,568
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,131,156		3,831,129
その他		-		△426
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,740,863		△48,245,675
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		8,497,828		12,396,074
短期借入金の返済による支出		△5,500,000		△7,800,000
長期借入れによる収入		38,534,925		22,519,387
長期借入金の返済による支出		△12,000,000		△14,400,000
投資法人債の発行による収入		-		5,962,843
投資口の発行による収入		-		30,597,876
分配金の支払額		△5,197,061		△5,410,632
その他		△24,251		△15,326
財務活動によるキャッシュ・フロー		24,311,441		43,850,222
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		320,471		3,656,538
現金及び現金同等物の期首残高		11,863,978		12,184,450
現金及び現金同等物の期末残高		※1 12,184,450		※1 15,840,989

(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101,356千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

(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 (2016年11月30日)	当期 (2017年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	16,000,000千円	20,000,000千円
借入残高	—	—
差引	16,000,000千円	20,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2016年11月30日)	当期 (2017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 2016年6月1日 至 2016年11月30日		自 2016年12月1日 至 2017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	9,237,180		10,233,375	
共益費収入	677,667		845,780	
駐車場収入	182,642		206,124	
その他賃貸収入	77,779	10,175,270	85,490	11,370,770
その他賃貸事業収入		741,808		736,582
不動産賃貸事業収益合計		10,917,079		12,107,352
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	917,069		1,037,552	
水道光熱費	652,342		682,073	
公租公課	772,413		778,702	
損害保険料	7,417		8,854	
修繕費	231,085		197,447	
減価償却費	1,051,941		1,175,819	
固定資産除却損	—		0	
その他賃貸事業費用	201,084	3,833,354	217,457	4,097,908
不動産賃貸事業費用合計		3,833,354		4,097,908
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		7,083,724		8,009,444

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2016年6月1日 至 2016年11月30日	自	2016年12月1日 至 2017年5月31日
営業取引によるもの				
賃貸事業収入		2,008,147		—
その他賃貸事業収入		151,391		—
賃貸事業費用		72,757		—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2016年6月1日 至 2016年11月30日	自	2016年12月1日 至 2017年5月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		599,654口		665,214口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自	2016年6月1日 至 2016年11月30日	自	2016年12月1日 至 2017年5月31日
現金及び預金		7,919,219千円		12,959,519千円
信託現金及び信託預金		4,265,231千円		2,881,469千円
現金及び現金同等物		12,184,450千円		15,840,989千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2016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	7,919,219	7,919,219	—
（2）信託現金及び信託預金	4,265,231	4,265,231	—
資産合計	12,184,450	12,184,450	—
（1）短期借入金	5,400,000	5,400,000	—
（2）1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	26,447,238	47,238
（3）投資法人債	10,000,000	10,171,335	171,335
（4）長期借入金	135,350,000	137,875,039	2,525,039
負債合計	177,150,000	179,893,614	2,743,614
デリバティブ取引	75,684	75,684	—

2017年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください）。

（単位：千円）

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

（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 (2016年11月30日)	当期 (2017年5月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※1	15,790,599	19,194,160

※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（2016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	7,919,219	—	—	—	—	—
信託預金	4,265,231	—	—	—	—	—
合計	12,184,450	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2017年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
預金	12,959,519	—	—	—	—	—
信託預金	2,881,469	—	—	—	—	—
合計	15,840,989	—	—	—	—	—

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2016年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,000,000	2,000,000	—	4,000,000
長期借入金	26,400,000	25,000,000	19,600,000	7,300,000	12,000,000	71,450,000
合計	31,800,000	25,000,000	23,600,000	9,300,000	12,000,000	75,450,000

借入金及び投資法人債の決算日（2017年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	6,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	25,000,000	18,500,000	20,400,000	12,500,000	7,500,000	86,250,000
合計	35,000,000	22,500,000	26,400,000	12,500,000	7,500,000	92,250,000

（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（2016年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2017年5月31日）

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2016年11月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,400,000	14,400,000	75,684	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,000,000	10,000,000	*	—

当期（2017年5月31日）

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

（単位：千円）

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

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（4）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2016年11月30日)	当期 (2017年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17千円	10千円
繰延税金資産合計	17千円	10千円
繰延税金資産の純額	17千円	10千円

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

	前期 (2016年11月30日)	当期 (2017年5月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.73%	△31.74%
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%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2016年6月1日 至 2016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	10.32%	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	7,261	信託預り敷金及び保証金	2,485,408
								預り敷金保証金の返還	15,956		
								賃料収入等	2,159,539	営業未収入金	68,012
										前受金	104,270

当期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(注3)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)(注3)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	57,551	不動産業	10.32%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	—	—	信託預り敷金及び保証金	2,485,408
										営業未収入金	68,012
										前受金	104,270

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

2. 関連会社等

前期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2016年6月1日 至 2016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	22,712	信託預り敷金及び保証金	5,382,707
								預り敷金保証金の返還	29,000		
								賃料収入等	3,912,813	営業未収入金	147,261
										前受金	1,083
主要投資主の子会社	東急不動産アクティブア投信株式会社	東京都港区南青山一丁目1番1号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,033,361	その他未払費用	335,504

当期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(注4)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)(注4)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目2番2号	100	不動産管理業	—	なし	主要投資主の子会社	—	—	信託預り敷金及び保証金	5,382,707
										営業未収入金	147,261
										前受金	1,083
主要投資主の子会社	東急不動産アクティビア投信株式会社	東京都港区南青山一丁目1番1号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	—	兼任1人	資産運用会社	—	—	その他未払費用	335,504

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2016年6月1日 至 2016年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	自 2016年12月1日 至 2017年5月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	142,985,252	142,972,944
	期中増減額	△12,308	11,137,686
	期末残高	142,972,944	154,110,630
	期末時価	172,235,000	186,965,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	129,392,529	136,678,436
	期中増減額	7,285,907	39,564,647
	期末残高	136,678,436	176,243,083
	期末時価	152,420,000	196,020,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	54,166,215	77,755,251
	期中増減額	23,589,036	△278,260
	期末残高	77,755,251	77,476,991
	期末時価	87,050,000	88,570,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	326,543,997	357,406,633
	期中増減額	30,862,635	50,424,072
	期末残高	357,406,633	407,830,705
	期末時価	411,705,000	471,555,000

（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5物件（A-FLAG骨董通り、A-FLAG美術館通り、A-FLAG代官山ウエスト、汐留ビルディング、A-PLACE品川東）の取得（51,452,384千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（1,175,819千円）の計上によるものです。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)	当期 (自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)
1口当たり純資産額	295,200円	313,359円
1口当たり当期純利益金額	9,021円	9,252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 599,654口、当期 664,866口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)	当期 (自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)
当期純利益金額(千円)	5,409,626	6,151,755
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)	5,409,626	6,151,755
期中平均投資口数(口)	599,654	664,866

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2016年12月1日及び2016年12月15日に新投資口の発行（公募増資61,040口及び第三者割当4,520口）を行い、30,700百万円を調達しました。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	
2011年9月7日	私募設立	200,000	200,000	400	400	（注1）
2012年6月12日	公募増資	90,834,705	91,034,705	204,100	204,500	（注2）
2012年7月10日	第三者割当増資	339,128	91,373,833	762	205,262	（注3）
2013年12月16日	公募増資	32,636,569	124,010,403	43,100	248,362	（注4）
2014年1月15日	第三者割当増資	2,044,518	126,054,921	2,700	251,062	（注5）
2014年12月17日	公募増資	22,800,626	148,855,547	24,050	275,112	（注6）
2015年1月8日	第三者割当増資	1,915,063	150,770,610	2,020	277,132	（注7）
2015年10月1日	投資口分割	—	150,770,610	277,132	554,264	（注8）
2015年12月15日	公募増資	19,152,091	169,922,702	41,870	596,134	（注9）
2016年1月6日	第三者割当増資	1,610,111	171,532,813	3,520	599,654	（注10）
2016年12月1日	公募増資	28,583,994	200,116,808	61,040	660,694	（注11）
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116,639	202,233,447	4,520	665,214	（注12）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注11） 1口当たり発行価格483,326円（発行価額468,283円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注12） 1口当たり発行価額468,283円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

2017年3月31日付で執行役員である河合通恵が辞任し、新たに同年4月1日付で補欠執行役員である細井成明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状況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	細井 成明	1987年4月 東急不動産株式会社 入社 2000年7月 同 都市事業本部 課長 2010年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 2011年4月 T L Cタウンシップ株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 出向 常務取締役 兼 資産運用部長 2013年4月 同 常務取締役 2015年3月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員 2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向 取締役常務執行役員 アクティビア運用本部長（現任） 2017年4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	1989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） 1989年10月 山田法律事務所 パートナー 1994年12月 三洋貿易株式会社 社外監査役 1996年1月 学校法人田園調布雙葉学園 理事 2004年3月 ヒゲタ醤油株式会社 監査役（現任） 2004年6月 三菱倉庫株式会社 社外監査役（現任） 2005年1月 最高裁判所司法研修所教官 刑事弁護 2005年5月 山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー（現任） 2006年5月 稲畑産業株式会社 独立委員 2006年6月 兼松株式会社 社外監査役（現任） 2011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） 2014年10月 学校法人森村学園 理事 2014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	1989年10月 中央新光監査法人 1994年3月 公認会計士登録 1995年10月 プライスウォーターハウスクーパース アムステルダム 出向 2000年9月 中央青山監査法人 2004年9月 公認会計士有賀美典事務所（現任） 2004年9月 税理士酒巻敬二事務所 2005年1月 税理士登録 2011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） 2013年1月 税理士有賀美典事務所（現任） 2016年6月 アキレス株式会社 社外監査役（現任）	—

(2) 本資産運用会社の役員の異動

本組織再編に伴い、2017年4月1日付で、資産運用会社が東急不動産アクティビア投信株式会社から東急不動産リート・マネジメント株式会社に変更となりました。なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状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	遠又 寛行	1983年4月 東急不動産株式会社 入社 1996年4月 同 住宅事業本部 課長 2002年4月 同 経営企画部 課長 2007年4月 同 資産活用事業本部 課長 2008年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長 2009年4月 同 事業企画室 室長 2009年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 2009年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 出向 代表取締役（現任） 2010年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 2015年4月 東急不動産株式会社 執行役員	—
取締役 常務執行役員	細井 成明	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照ください。	—
取締役 (非常勤)	池内 敬	1989年4月 東急不動産株式会社 入社 2002年4月 同 経営企画部 課長 2006年4月 同 資産活用事業本部 課長 2009年4月 同 アセット企画推進本部 課長 2010年4月 同 投資マネジメント事業本部 課長 2011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 2011年4月 T L Cタウンシップ株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 取締役（非常勤） 2014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 2014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）（現任） 2014年4月 東急不動産コンフォリア投信株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 取締役 2015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 副本部長 兼 投資企画第一部 統括部長 2015年6月 株式会社新宿アイランド 取締役 2016年2月 仙台空港ビル株式会社 取締役 2016年2月 仙台エアカーゴターミナル株式会社 取締役 2016年2月 仙台エアポートサービス株式会社 取締役 2016年4月 東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 本部長 2017年4月 東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 本部長 兼 投資企画部 統括部長（現任） 2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	黒川 泰宏	1995年4月 東急建設株式会社 入社	-
		2007年2月 東急不動産株式会社 入社	
		2007年7月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向	
		2011年1月 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 課長	
		2016年4月 同 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 部長	
		2017年4月 同 都市事業ユニット 事業戦略部 統括部長 (現任)	
		2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	
		2017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) (現任)	
監査役 (非常勤)	山口 朗	1982年4月 東急不動産株式会社 入社	-
		1997年4月 同 都市事業本部 課長	
		1999年10月 都市基盤整備公団 出向	
		2003年4月 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長	
		2008年4月 同 内部監査室 室長	
		2008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 (非常勤) (現任)	
		2009年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 監査役 (非常勤) (現任)	
		2010年11月 T L Cタウンシップ株式会社 (現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 監査役 (非常勤) (現任)	
		2011年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長	
		2013年10月 東急不動産株式会社 内部監査部長	
		2013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	
		2014年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長	
		2014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	
		2016年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 統括部長	
		2016年4月 P a c i f i c I s l a n d s D e v e l o p m e n t C o r p o r a t i o n 取締役 (非常勤)	
		2017年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 部長 (現任)	
		2017年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 部長 (現任)	

(注) 監査役山口朗は、上記記載のほか現在下記の会社の非常勤監査役に就任しております。

株式会社学生情報センター、北和建設株式会社、株式会社ホーミック、株式会社ナジック・アイ・サポート、株式会社ナジック教育ソリューション、シグマジパン株式会社

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2016年11月30日現在)		当期 (2017年5月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	種類別				
	都市型商業施設	—	—	—	—
	東京オフィス	—	—	—	—
	アクティビア・アカウント	—	—	—	—
	地域別				
	都心5区（注3）	—	—	—	—
	その他23区	—	—	—	—
	三大都市圏（注4）	—	—	—	—
	その他国内主要都市	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	142,972	38.5	154,110	36.2
	東京オフィス	136,678	36.8	176,243	41.4
	アクティビア・アカウント	77,755	20.9	77,476	18.2
	地域別				
	都心5区（注3）	203,613	54.8	254,607	59.8
	その他23区	33,683	9.1	33,564	7.9
	三大都市圏（注4）	115,518	31.1	115,104	27.0
	その他国内主要都市	4,590	1.2	4,554	1.1
小計	357,406	96.2	407,830	95.7	
不動産等計	357,406	96.2	407,830	95.7	
預金・その他資産	14,273	3.8	18,146	4.3	
資産総額計（注5）	371,680	100.0	425,977	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）	194,662	52.4	217,526	51.1
純資産総額（注5）	177,018	47.6	208,451	48.9

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

（注2） 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

- (注4) 「三大都市圏」とは、東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)、中京圏(愛知県)、近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県)を意味します。以下同じです。
- (注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。
- (注6) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

- ① 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。

- ② 投資不動産物件
本投資法人が保有する信託不動産は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第11期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2017年5月31日現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

(2017年5月31日現在)

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格(注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市 型 商 業 施 設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注6)	45,000	44,880	56,025	56,625	2.9	55,425	2.6	3.0	11.0
	UR-2	東急プラザ赤坂 (注6)	11,450	11,803	14,600	14,800	4.2	14,500	4.3	4.4	2.8
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注7)	8,430	8,306	10,700	10,800	3.5	10,600	3.7/3.6	3.7	2.1
	UR-4	新橋プレイス	20,500	20,315	24,900	25,300	4.4	24,700	4.2	4.6	5.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,783	11,100	11,100	4.9	11,100	4.9	5.1	2.2
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	3,089	3,620	3,690	3.7	3,550	3.5	3.9	0.7
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	21,080	26,100	26,400	4.1	25,800	3.9	4.3	5.2
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,554	6,810	6,780	5.6	6,820	5.4	5.8	1.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,365	7,380	7,500	4.0	7,330	3.8	4.2	1.6
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,475	13,900	14,000	3.7	13,700	3.5	3.9	3.3
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,411	4,690	4,830	3.6	4,630	3.3	3.7	1.1
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,723	4,760	4,840	3.6	4,680	3.4	3.8	1.2
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,320	2,380	2,440	4.0	2,320	3.8	4.2	0.6
	小計		154,050	154,110	186,965	189,105	—	185,155	—	—	37.8
東 京 オ フ ィ ス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,381	9,570	9,730	3.9	9,500	4.0	4.1	1.8
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,477	13,300	13,200	3.8	13,300	3.9	4.0	2.4
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,953	4,550	4,610	4.0	4,480	3.8	4.2	1.0
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,662	9,460	9,550	4.1	9,420	3.9	4.3	2.2
	TO-5	ルオーゴザ留	4,540	4,333	5,870	5,940	3.7	5,840	3.5	3.9	1.1
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	2,700	2,800	3.8	2,650	4.2	4.0	0.6
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,819	4,870	4,940	4.3	4,800	4.1	4.5	1.0
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,747	6,670	6,790	3.9	6,540	3.7	4.1	1.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,610	6,590	6,700	3.8	6,470	3.6	4.0	1.4
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,791	4,300	4,380	3.8	4,210	3.6	4.0	0.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,857	14,100	14,100	3.6	14,100	3.2	3.6	2.6
	TO-12	汐留ビルディング (注6)	71,600	71,572	74,550	78,050	3.5	72,800	3.3	3.7	17.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	7,173	7,650	8,020	3.8	7,530	3.6	4.0	1.7
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,974	5,100	5,350	3.7	5,010	3.4	3.8	1.2
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,564	7,640	7,780	3.9	7,500	3.6	4.0	1.8
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,959	19,100	19,500	4.0	18,600	3.8	4.2	4.6
	小計		176,200	176,243	196,020	201,440	—	192,750	—	—	43.2

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール（底地）	12,000	12,113	13,600	13,700	4.4	13,400	4.1	4.6	2.9
	AA-2	icotなかもず（注8）	8,500	8,238	10,200	10,300	5.2	10,100	5.1/5.2	5.4	2.1
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,654	3,250	3,320	5.4	3,170	5.2	5.8	0.7
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,692	3,700	3,700	5.3	3,700	4.9	5.5	0.7
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,531	7,890	7,920	5.1	7,850	4.9	5.3	1.7
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,044	13,500	13,600	4.3	13,300	4.1	4.5	2.7
	AA-8	icot大森	5,790	5,712	6,440	6,510	4.6	6,370	4.4	4.8	1.4
	AA-9	マーケットスクエア相 模原	4,820	4,781	5,000	5,020	5.3	4,980	5.1	5.5	1.2
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,629	20,500	21,100	3.8	20,300	3.5	3.9	4.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,078	4,490	4,590	4.9	4,390	4.6	5.1	1.0
		小計	77,670	77,476	88,570	89,760	—	87,560	—	—	19.0
	合計	407,920	407,830	471,555	480,305	—	465,465	—	—	100.0	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2017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、2017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「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び35%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から6年目は3.7%、7年目以降は3.6%です。
- (注8) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から5年目は5.1%、6年目以降は5.2%です。

b. 保有資産の概要 ②

(2017年5月31日現在)

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	28	1,985	1,685	4,904.94	4,904.94	100.0
	UR-2	東急プラザ赤坂(注8)	東京都千代田区	1969年 9月10日	96	954	396	16,579.26	16,579.26	100.0
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	2008年 4月25日	1	(注9)	(注9)	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2008年 2月18日	7	156	127	2,280.22	2,051.28	90.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	7	1,231	1,399	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	18	622	137	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	587	467	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	7	194	133	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	3	231	296	2,055.97	2,055.97	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	小計			—	182	—	—	112,970.02	112,741.08	99.8
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	12	551	452	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	11	708	588	7,950.49	7,950.49	100.0
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	4	236	211	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	528	494	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	6	308	270	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	10	364	308	5,052.14	5,052.14	100.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	331	292	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	208	192	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	5	635	635	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング(注8)	東京都港区	2007年 12月14日	38	3,216	2,629	28,136.05	28,113.60	99.9
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	9	306	208	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	3	(注9)	(注9)	2,983.36	2,983.36	100.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	10	328	282	4,316.89	4,316.89	100.0
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	9	884	789	14,658.98	14,658.98	100.0
	小計			—	146	—	—	108,243.43	108,220.98	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキュー ズモール（底地）	兵庫県尼崎市	—	1	701	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	9	239	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	20	502	398	9,314.91	9,314.91	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	40	919	661	20,231.13	19,594.85	96.9
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	9	383	364	6,209.79 (注10)	6,209.79 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエ ア相模原	神奈川県相模原 市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	11	814	537	13,682.03	13,682.03	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	32	313	195	9,613.95	9,613.95	100.0
		小計			—	128	—	—	148,981.32	148,345.04
	合計			—	456	—	—	370,194.77	369,307.10	99.8

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。
- (注2) 「テナント数」は、2017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、2017年5月31日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、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、2017年5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、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、2017年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、2017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、2017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、2017年5月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2017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「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び35%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。
- (注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。
- (注10) 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部（約21㎡）と2階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。
- (注11) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2017年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

2017年5月31日現在において、本投資法人がその第11期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	外壁タイル・シール補修 (第1期)	自 2017年8月 至 2017年11月	58	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調機改修更新	自 2017年3月 至 2017年10月	55	—	—
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化 (第2期)	自 2017年7月 至 2017年11月	34	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	外壁タイル補修	自 2017年7月 至 2017年10月	28	—	—
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	屋上防水・笠木・樋補修	自 2017年9月 至 2017年11月	21	—	—
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	商品化工事	自 2017年9月 至 2017年10月	20 (注)	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館系統空調機更新	自 2017年9月 至 2017年11月	19	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館最下階排水横主管更新工事	自 2017年6月 至 2017年9月	14	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	本館電気室系統更新	自 2017年9月 至 2017年11月	13	—	—
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	空調全熱交換機ローター交換	自 2017年8月 至 2017年10月	12	—	—
A-PLACE新橋 (東京都港区)	搬送機械駐車設備整備	自 2017年9月 至 2017年11月	12	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	車いす対応トイレ新設工事	自 2017年10月 至 2017年11月	12	—	—
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	新館井戸二重ケーシング更新	自 2017年9月 至 2017年11月	11	—	—
icot多摩センター (東京都多摩市)	EV部品等交換修繕工事(ロープ等)	自 2017年7月 至 2017年11月	10	—	—

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人の第11期末保有資産において、2017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。2017年5月期の資本的支出は147百万円であり、2017年5月期に費用処理された修繕費197百万円と併せ344百万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)
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	トイレ美化(第1期)	自 2017年4月 至 2017年5月	21
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 2016年12月 至 2017年3月	11
東急プラザ表参道原宿 (東京都渋谷区)	部分改装工事	自 2017年5月 至 2017年5月	10 (注)
その他			103
合 計			147

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

(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11期末保有資産につき、2017年5月31日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2017年5月31日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	194	133	2026年12月31日	
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	551	452	2025年5月31日	
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	708	588	2025年5月31日	
		A-PLACE代々木	3,106.17	236	211	2025年5月31日	
		A-PLACE青山	7,303.69	528	494	2025年5月31日	
		ルオーゴザ留	4,476.35	308	270	2025年5月31日	
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日	
		A-PLACE新橋	5,052.14	364	308	2025年5月31日	
		A-PLACE五反田	4,028.69	331	292	2025年5月31日	
		A-PLACE品川	2,986.36	208	192	2025年5月31日	
		大崎ウィズタワー	7,193.28	635	635	2025年5月31日	
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	306	208	2025年5月31日	
		A-PLACE渋谷金王	2,983.36	(注5)	(注5)	2025年9月30日	
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	328	282	2026年6月30日	
		A-PLACE品川東	14,658.98	884	789	2027年3月31日	
		A-PLACE金山	9,314.91	502	398	2025年5月31日	
		大阪中之島ビル	19,594.85	919	661	2024年11月30日	
		A-PLACE馬車道	9,613.95	313	195	2026年10月31日	
		合計		119,999.66	-	-	-
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	475	475	2022年6月30日	
		新橋プレイス	9,156.01	(注5)	(注5)	2024年11月30日	
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日	
		A-FLAG赤坂	2,051.28	156	127	2023年8月31日	
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,231	1,399	2023年8月31日	
		A-FLAG札幌	21,229.16	622	137	2023年12月31日	
		A-FLAG渋谷	3,413.80	393	323	2023年12月31日	
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	587	467	2025年12月31日	
		A-FLAG美術館通り	2,055.97	231	296	2026年12月31日	
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日	
		icotなかもず	28,098.02	619	430	2022年6月30日	
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2022年6月30日	
		icot多摩センター	5,181.58	239	237	2024年11月30日	
		icot大森	6,209.79	383	364	2023年12月31日	
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日	
		合計		157,274.21	-	-	-

- (注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、2017年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、2017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及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2017年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、2017年5月31日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

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

- (注1) 「総賃貸面積」は、2017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」及び「汐留ビルディング」については準共有持分割合（50%）及び（35%）に相当する数値に基づき記載しています。
- (注2) 「契約形態」は、2017年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) 「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。
- (注5) 株式会社ヤマダ電機は、2018年5月14日の契約満了を以て退去予定です。
- (注6) 「—」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11期（自 2016年12月1日 至 2017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)	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11期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,089,353	609,883	268,987	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	1,033,941	510,393	237,540	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	55,412	99,489	31,447	(注2)	(注2)
②賃貸事業費用	238,316	242,034	60,246	46,460	35,954
管理業務費	93,097	79,972	16,298	12,300	3,701
水道光熱費	26,750	68,402	24,551	—	—
公租公課	55,288	65,958	8,437	32,343	31,152
損害保険料	190	409	75	155	158
修繕費	4,344	20,945	2,122	—	206
その他賃貸事業費用	58,645	6,346	8,761	1,661	736
③NOI (①-②)	851,037	367,848	208,741	(注2)	(注2)
④減価償却費	50,080	38,724	18,497	32,734	15,806
賃貸事業損益 (③-④)	800,956	329,123	190,243	(注2)	(注2)

(単位：千円)

物件番号	UR-6	UR-7	UR-8	UR-9	UR-10
物件名称	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋
第11期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	93,356	787,546	437,786	205,231	310,118
賃貸事業収入	74,443	724,295	368,178	197,027	294,932
その他賃貸事業収入	18,913	63,250	69,607	8,204	15,186
②賃貸事業費用	32,493	193,195	221,720	33,667	44,014
管理業務費	10,161	82,961	106,738	11,861	7,608
水道光熱費	11,563	55,352	75,128	7,041	14,072
公租公課	7,244	46,810	24,644	10,393	13,136
損害保険料	36	616	579	53	64
修繕費	294	3,688	5,397	1,040	2,290
その他賃貸事業費用	3,194	3,766	9,232	3,277	6,843
③NOI (①-②)	60,863	594,350	216,065	171,564	266,104
④減価償却費	8,391	120,500	53,738	8,019	15,359
賃貸事業損益 (③-④)	52,472	473,849	162,326	163,544	250,745

（単位：千円）

物件番号	UR-11	UR-12	UR-13	T0-1	T0-2
物件名称	A-FLAG 骨董通り (注3)	A-FLAG 美術館通り (注3)	A-FLAG 代官山ウエスト (注3)	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南
第11期中の営業日数	163	181	146	182	182
①賃貸事業収益	94,911	122,297	(注2)	295,243	350,143
賃貸事業収入	88,283	114,076	(注2)	274,828	339,381
その他賃貸事業収入	6,627	8,221	(注2)	20,414	10,762
②賃貸事業費用	15,506	28,497	16,369	82,522	134,769
管理業務費	7,555	5,263	10,596	26,363	55,486
水道光熱費	5,416	7,449	241	18,110	16,978
公租公課	23	—	54	17,482	30,906
損害保険料	65	36	46	192	245
修繕費	718	823	1,450	10,393	26,274
その他賃貸事業費用	1,726	14,924	3,979	9,979	4,877
③NOI (①-②)	79,404	93,800	(注2)	212,720	215,373
④減価償却費	4,714	6,384	1,058	46,433	31,430
賃貸事業損益 (③-④)	74,690	87,415	(注2)	166,287	183,943

（単位：千円）

物件番号	T0-3	T0-4	T0-5	T0-6	T0-7
物件名称	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋
第11期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	122,616	287,324	168,279	62,502	(注2)
賃貸事業収入	116,468	272,162	157,189	62,502	(注2)
その他賃貸事業収入	6,148	15,162	11,089	—	(注2)
②賃貸事業費用	33,925	64,865	43,935	8,192	29,771
管理業務費	12,633	18,892	11,679	—	10,342
水道光熱費	7,282	18,619	11,165	—	7,689
公租公課	9,991	20,359	18,090	7,939	10,435
損害保険料	83	180	157	—	83
修繕費	2,954	2,902	1,126	—	433
その他賃貸事業費用	979	3,910	1,717	252	787
③NOI (①-②)	88,690	222,458	124,343	54,309	(注2)
④減価償却費	15,641	23,075	27,605	—	20,682
賃貸事業損益 (③-④)	73,049	199,383	96,737	54,309	(注2)

アクティピア・プロパティーズ投資法人（3279）2017年5月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	T0-8	T0-9	T0-10	T0-11	T0-12
物件名称	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング （注1、4）
第11期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	189,687	166,381	113,958	332,683	1,525,603
賃貸事業収入	178,011	158,296	107,891	318,880	1,450,958
その他賃貸事業収入	11,675	8,085	6,066	13,803	74,645
②賃貸事業費用	57,779	39,546	28,657	89,119	305,925
管理業務費	20,197	15,009	9,265	57,450	102,122
水道光熱費	10,759	8,179	5,916	8,208	80,013
公租公課	14,928	14,429	10,589	21,557	79,663
損害保険料	132	106	71	302	1,966
修繕費	7,164	296	1,252	—	13,787
その他賃貸事業費用	4,597	1,526	1,560	1,601	28,370
③NOI（①－②）	131,907	126,835	85,300	243,563	1,219,677
④減価償却費	23,509	26,958	8,329	48,275	148,023
賃貸事業損益（③－④）	108,398	99,876	76,971	195,287	1,071,654

（単位：千円）

物件番号	T0-13	T0-14	T0-15	T0-16	AA-1
物件名称	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東 （注3）	あまがさき キューズモール （底地）
第11期中の営業日数	182	182	182	77	182
①賃貸事業収益	164,622	（注2）	172,880	203,772	350,309
賃貸事業収入	155,631	（注2）	165,323	189,636	350,309
その他賃貸事業収入	8,991	（注2）	7,557	14,136	—
②賃貸事業費用	87,787	29,478	30,971	35,066	49,937
管理業務費	13,440	10,438	11,949	20,470	—
水道光熱費	7,293	5,255	9,821	12,882	—
公租公課	13,597	9,328	153	—	49,684
損害保険料	100	76	116	194	—
修繕費	49,863	828	2,920	403	—
その他賃貸事業費用	3,492	3,551	6,010	1,114	252
③NOI（①－②）	76,835	（注2）	141,908	168,706	300,372
④減価償却費	24,550	12,240	12,455	14,895	—
賃貸事業損益（③－④）	52,284	（注2）	129,452	153,810	300,372

（単位：千円）

物件番号	AA-2	AA-4	AA-5	AA-6	AA-7
物件名称	icotなかもず	icot溝の口	icot 多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
第11期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	310,604	(注2)	146,246	283,171	517,150
賃貸事業収入	310,574	(注2)	135,589	264,680	487,613
その他賃貸事業収入	30	(注2)	10,656	18,491	29,536
②賃貸事業費用	38,348	13,525	47,732	71,925	169,639
管理業務費	5,591	2,261	19,328	24,468	56,893
水道光熱費	30	—	12,502	19,759	40,579
公租公課	30,870	9,874	11,806	25,306	49,426
損害保険料	234	100	144	251	745
修繕費	720	—	2,581	592	15,223
その他賃貸事業費用	901	1,289	1,367	1,546	6,772
③NOI（①-②）	272,256	(注2)	98,514	211,246	347,511
④減価償却費	34,532	8,516	18,571	52,169	65,883
賃貸事業損益（③-④）	237,724	(注2)	79,943	159,077	281,628

（単位：千円）

物件番号	AA-8	AA-9	AA-10	AA-11
物件名称	icot大森	マーケットスクエア 相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道
第11期中の営業日数	182	182	182	182
①賃貸事業収益	231,751	(注2)	414,373	174,485
賃貸事業収入	199,679	(注2)	388,553	157,371
その他賃貸事業収入	32,071	(注2)	25,819	17,113
②賃貸事業費用	58,637	36,075	70,665	54,809
管理業務費	9,523	16,065	39,998	19,565
水道光熱費	32,887	4,740	26,709	20,719
公租公課	12,650	14,099	—	42
損害保険料	93	132	363	291
修繕費	1,916	198	699	11,589
その他賃貸事業費用	1,566	839	2,894	2,599
③NOI（①-②）	173,114	(注2)	343,708	119,676
④減価償却費	17,099	23,912	68,809	28,205
賃貸事業損益（③-④）	156,014	(注2)	274,898	91,470

（注1） 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び35%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注3） 「A-FLAG骨董通り」、「A-FLAG美術館通り」、「A-FLAG代官山ウエスト」及び「A-PLACE品川東」は、それぞれ2016年12月20日、2016年12月2日、2017年1月6日及び2017年3月16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4） 「汐留ビルディング」は2016年12月2日に10%準共有持分を追加取得しています。そのため、追加取得日以降の数値を加えて記載しています。