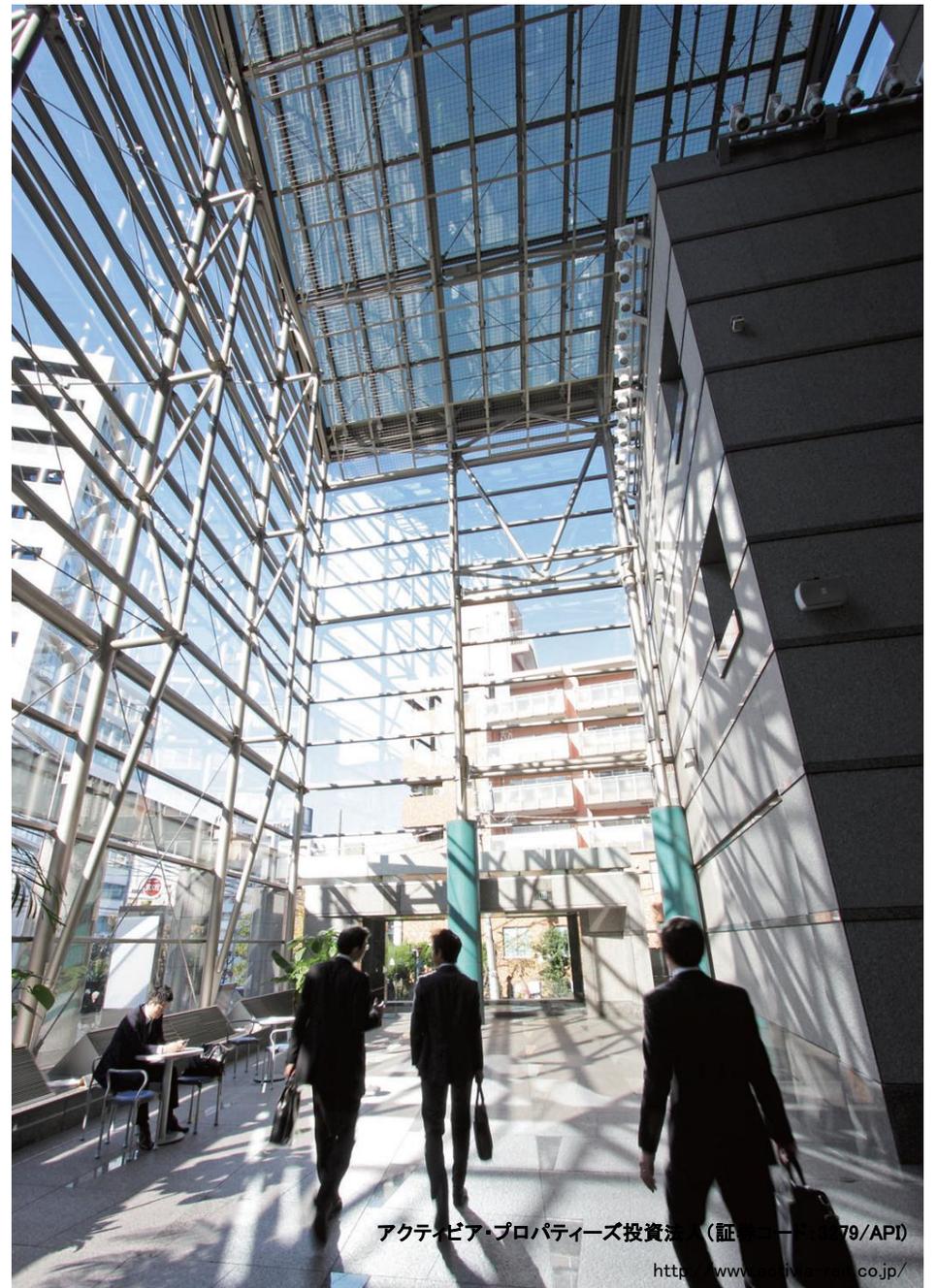


Activia

アクティビア・プロパティーズ投資法人
第3期(2013年5月期)決算説明資料
2013年7月



東急不動産アクティビア投信株式会社



アクティビア・プロパティーズ投資法人(証券コード: 79/API)

<http://www.activia.co.jp/>



1. 第3期(2013年5月期)運用トピックス

 *Activia*

トピックス(1) ~成長に向けた着実な対応~

1 物件取得

● 第三者より2件・109億円の物件取得

日付	物件名	取得価格	取得利回り
2013年1月25日	大阪中之島ビル(注1)	52.5億円	6.2%
2013年4月19日	TK新橋ビル	56.5億円	5.1%

合計:109.0億円 平均取得利回り(注2):5.6%

(注1) 準共有持分(50%)

(注2) 平均取得利回り=2物件の鑑定NOIの合計/2物件の取得価格の合計

2013年5月末 現在	物件総数 20物件	取得価格合計 1,813億円	平均取得利回り 5.1%
----------------	--------------	-------------------	-----------------



2 リーシングの強化

- ポートフォリオ全体の稼働率(2013年5月末時点)は99.4%と高い水準を維持
- 東京オフィス物件の稼働率も改善
青山プラザビル: 86.7%⇒100.0%
- PM委託先である東急不動産のグループカを活用することで高稼働維持

<カテゴリー別の稼働率>

カテゴリー	2012年 6月末	2012年 11月末	2013年 5月末
都市型商業施設	99.8%	⇒ 99.5%	⇒ 99.6%
東京オフィス	93.7%	⇒ 97.4%	⇒ 97.5%
その他投資対象資産	100.0%	⇒ 100.0%	⇒ 100.0%
全体	98.7%	⇒ 99.4%	⇒ 99.4%

3 周到的な財務運営及び充実したCSR活動

- 借入年限の長期化及び返済期限の平準化のため、2013年3月に借入金170億円を期限前弁済かつ新規に2、4、5年で長転
(2013年5月末時点)

借入金	850億円
平均金利	0.77135%
長期比率(注)	100.0% (95.3%)
固定金利比率	74.1%
平均残存年数	3.5年
LTV	45.0%

(注) 括弧内の数値は、1年内返済予定の長期借入金を除いた場合の長期比率です。

- DBJ Green Building 認証に取り組むとともに、CSRへの対応を拡充

下記2物件でDBJ Green Building Silverの認証を取得

- A-PLACE池袋
- 金山センタープレイス



第3期1口当たり分配金

(2013年1月11日時点予想)

第2期決算
発表 16,212円

(2013年1月18日時点予想)

大阪中之島
ビル取得 16,580円

(2013年4月16日時点予想)

TK新橋ビル
取得 16,610円

(2013年7月12日確定)

第3期決算
発表 16,946円

トピックス(2) ～着実な成長戦略～

上場後の取引状況



(注) APIの投資口価格及び東証REIT指数は、2012年6月13日の終値を100とし、指数化しています。

第3期実績

- 東京オフィスを含めた2件の物件を取得
- ポートフォリオ全体の平均NOI利回り5.5%(注1)(注2)
- 調達金利コスト0.77135%・LTV水準45.0%と低水準(注1)
- 投資口価格は、1口あたりNAVを上回る水準で推移

(注1) 2013年5月末現在
 (注2) 大阪中之島ビルは2013年1月25日、TK新橋ビルは2013年4月19日に取得したものを年換算した数値です。

第4期以降の方針

- 重点投資対象を中心に、独自の物件選定目線を堅持しながら物件取得を継続し、2～4年で4,000億円規模を目指す
- 資金調達力の競争優位を活かすとともに、取得利回り5.1%を意識したアセット・ミックスのバーベル戦略を推進
- 市場動向を注視しつつ内部成長にも取り組む



2. 第3期(2013年5月期)決算概要

 *Activia*

第3期(2013年5月期)決算概要 損益計算書

- 18物件の通期稼働及び大阪中之島ビル及びTK新橋ビルの取得が全体の良化に寄与

第3期実績及び業績予想(2013.4.16)との比較

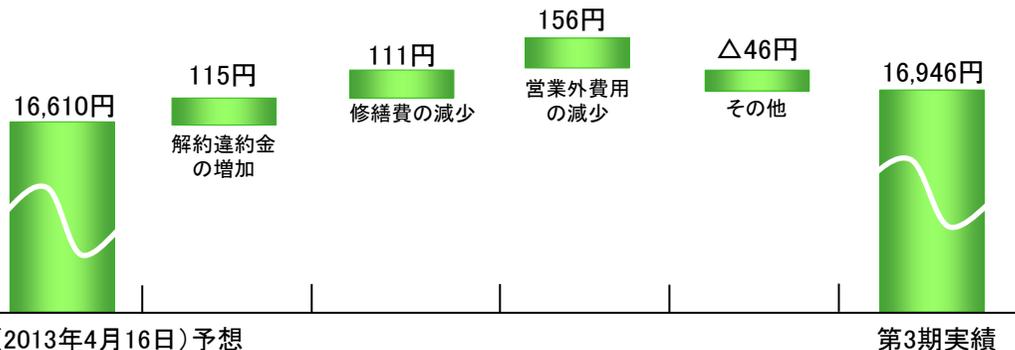
(単位:百万円)

	第3期実績	第3期業績予想 (2013.4.16)	対予想	第2期 実績	対第2期
営業収益	5,803	5,794	9	5,194	608
営業利益	3,851	3,814	37	3,498	353
経常利益	3,479	3,410	68	2,923	556
当期純利益	3,478	3,409	68	2,922	556
1口当たり分配金	16,946円/口	16,610円/口	336円/口	13,938円/口	3,008円/口

主な変動要因

(単位:百万円)

	対第3期業績予想 (2013.4.16)	対第2期
営業収益	+9 解約違約金収入+23 水光熱△13	+608 賃料収入(共益費込)+544 解約違約金収入+23
賃貸事業費用	△20 修繕費△22	+124 管理業務費+68
償却前賃貸事業損益(NOI)	+30	+484
減価償却費等	+1	+35 中之島+24、TK新橋+8
固定資産除却損	+2 金剛+2	△2 溝口△3
償却後賃貸事業損益	+25	+451
一般管理費	△12 雑費△14	+97 運用報酬I+16 運用報酬II+45 一般事務委託手数料等+28
営業利益	+37	+353
営業外収益	△0	+4 消費税還付金+3
営業外費用	△32 支払利息等	△198 IPO関連費用等
経常利益	+68	+556
当期純利益	+68	+556



第3期(2013年4月16日)予想

第3期実績

第3期(2013年5月期)決算概要 貸借対照表

第2期実績及び第3期実績との比較

(単位:百万円)

第3期の貸借対照表の主な内容

	第2期実績	第3期実績	対前期
資産の部			
流動資産	8,347	6,161	△2,186
現金及び預金	6,634	5,759	△874
その他	1,713	401	△1,311
固定資産	171,718	182,676	10,957
信託建物等	31,348	34,500	3,151
減価償却費累計額	△451	△938	487
信託土地等	140,523	148,738	8,214
その他	298	376	78
資産合計	180,066	188,837	8,770

資産の部

- 大阪中之島ビル及びTK新橋ビル取得に伴う手元現金取り崩し等

- 上記2物件取得価格合計、109億円の増加

負債の部			
流動負債	18,143	4,762	△13,380
短期借入金	17,000	0	△17,000
1年内返済予定の長期借入金	0	4,000	4,000
その他	1,143	732	△380
固定負債	67,688	89,223	21,534
長期借入金	60,000	81,000	21,000
預り敷金及び保証金等	7,688	8,223	534
負債合計	85,831	93,985	8,153
純資産の部			
投資主資本	94,234	94,852	617
出資総額	91,373	91,373	-
剰余金	2,861	3,478	617
純資産合計	94,234	94,852	617
負債純資産合計	180,066	188,837	8,770

負債の部

- 2013年3月に短期借入金170億円を期限前返済、2、4、5年で長期借換え

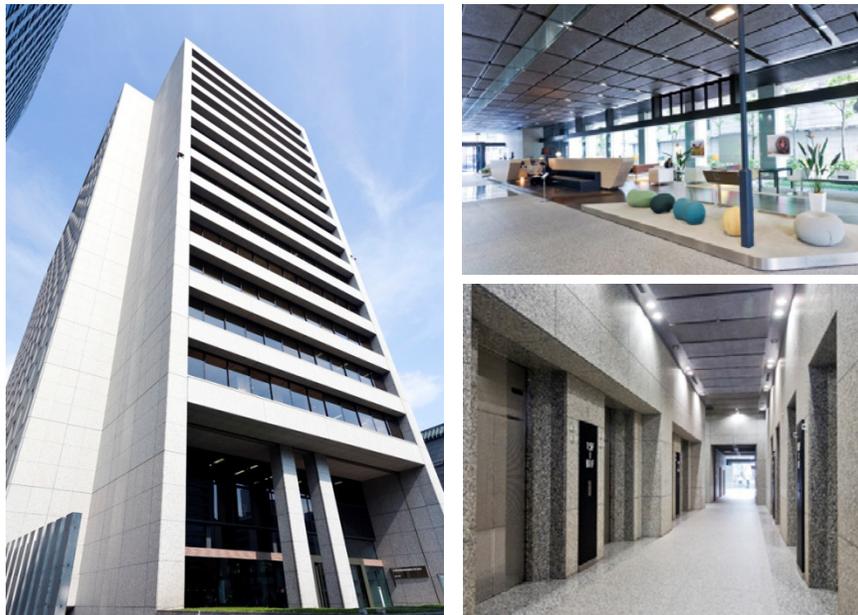
- 大阪中之島ビル取得時に借入れを行った40億円を流動負債(1年内返済予定の長期借入金)へ振替え

- 大阪中之島ビル及びTK新橋ビル取得のための新規借入合計8,000百万円
- 借入金残高: 85,000百万円
- LTV(有利子負債残高÷資産総額×100)=45.0%

第3期取得物件の概要 ～大阪中之島ビル～

- 2013年1月25日に第三者からスポンサーである東急不動産とのコラボレーションにより取得(準共有持分50%)
- 市場賃料との乖離が小さく、マルチテナント構成によるリスク分散

大阪中之島ビル



取得時の物件概要

所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号
最寄駅	京阪電気鉄道中之島線「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩5分
取得価格(注1)	5,250百万円(取得諸経費及び消費税等を除く)
鑑定評価額(注1)	5,800百万円(価格時点:2012年12月1日)
NOI(注1)(注2)	325百万円(取得利回り:6.2%)
還元利回り/割引率 /最終還元利回り	5.0%/4.8%/5.2%
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下3階地上15階
延床面積	34,248.71㎡
竣工年月	1984年3月
総賃貸可能面積(注1)	10,214.88㎡
稼働率	99.6%(2013年1月25日時点)
取得日	2013年1月25日
立地	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本銀行大阪支店や大阪市役所などの金融・行政機関、朝日新聞や関西電力等の大手企業の拠点多く、オフィス集積度の高い中之島エリアの中でも、視認性に優れた場所に立地
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● フリーアクセスフロア分50mmを含めた天井高は2,550mm(基準階)、設備面では、個別空調に更新済みで、駐車場台数100台と充実しており、また、2010年にはエントランスホールや各階共用部分の大規模リニューアルが実施されていることから、高い市場競争力を有した物件と評価

(注1) 準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。

第3期取得物件の概要 ～TK新橋ビル～

- 駅から3分の至近性、総合特別区域内、環状第二号線新橋・虎ノ門地区の再開発の波及効果の期待できる立地の良さ
- 新橋地区におけるスポンサー及びサポート提供会社による一体運営

TK新橋ビル



取得時の物件概要

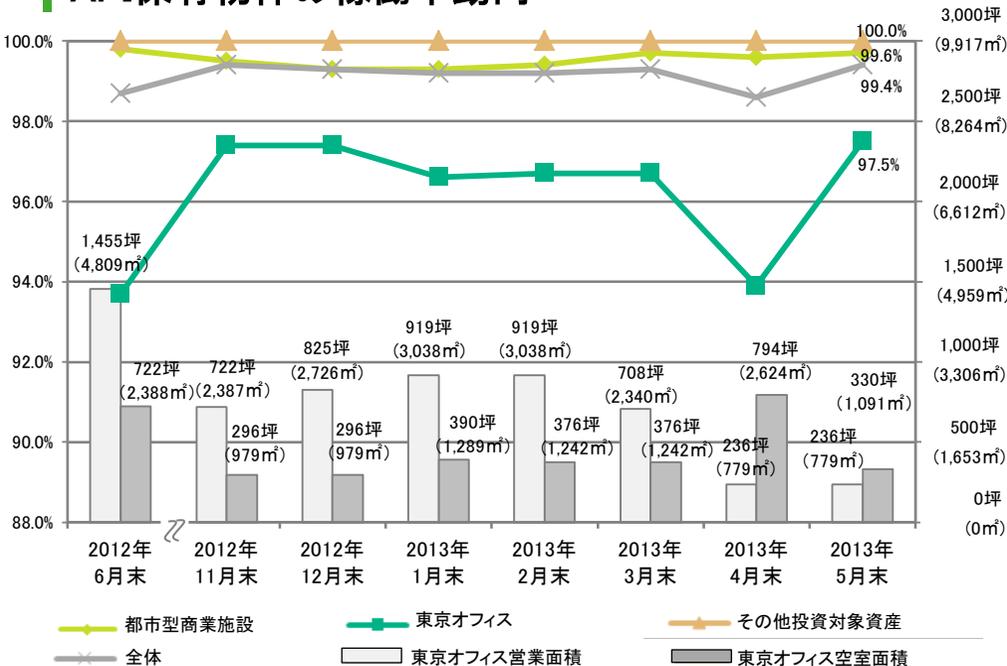
所在地(住居表示)	東京都港区新橋四丁目11番1号
最寄駅	JR山手線ほか「新橋」駅 徒歩3分
取得価格	5,650百万円(取得諸経費及び消費税等を除く)
鑑定評価額	5,780百万円(価格時点:2013年3月1日)
NOI(注)	287百万円(取得利回り:5.1%)
還元利回り/割引率 /最終還元利回り	4.7%/4.5%/4.9%
構造/階数	鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上9階
延床面積	7,143.97㎡
竣工年月	1999年3月
総賃貸可能面積	5,052.14㎡
稼働率	84.6%(2013年4月19日時点)
取得日	2013年4月19日
立地	<ul style="list-style-type: none"> ● 最寄駅である「新橋」駅はJR山手線・京浜東北線・東海道線・横須賀線、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)の7路線が乗り入れている交通利便性の高い都内主要駅 ● 「新橋」エリアは、都心3区においてオフィス・商業施設が集積し、様々な業種・業態のテナントの需要が見込める ● 南側のブロックでは環状第二号線が整備中で、今後も更なる発展が期待される
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階及び地下1階が店舗、2階から8階がオフィス、9階が賃貸住宅で構成 ● オフィス基準階面積531㎡(約161坪)、天井高2,700mm、フリーアクセスフロア60mmのゆとりある事務所空間 ● 貸室形状はサイドコアで概ね整形のL字型区画 ● 2012年から2013年にかけて、2階から5階のリニューアルが実施されており、個別空調、機械警備等の設備面でも一定のクオリティを有する物件

(注)「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。

運用状況(1) ~稼働率とリーシング状況~

- 東京オフィスのリーシングが進捗し、2013年5月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.4%の高水準を維持
- 青山プラザビルの稼働率100%を達成

API保有物件の稼働率動向



月別平均賃料の推移

- 東京オフィスの賃料ギャップは2012年11月末 12%→2013年5月末 9%へ縮小

	都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	全体
2012年6月末時点	26,047円/坪	20,261円/坪	6,541円/坪	14,721円/坪
2012年11月末時点	25,973円/坪	20,011円/坪	6,541円/坪	14,683円/坪
2013年5月末時点	25,887円/坪	19,363円/坪	7,119円/坪	14,571円/坪
2012年11月末時点との増減(率)	△86円(△0.3%)	△648円(△3.2%)	578円(8.8%)	△112円(△0.8%)

(注) 共益費含む。

物件毎の稼働率

カテゴリ	物件番号	物件名称	第2期		第3期
			2012年6月末	2012年11月末	2013年5月末
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿 (注2)	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-2	東急プラザ 赤坂 (注2)	99.4%	98.5%	98.7%
	UR-3	エビスキュープラザ	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-4	新橋プレイス	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%
都市型商業施設 平均稼働率			99.8%	99.5%	99.6%
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-2	A-PLACE 恵比寿南	100.0%	100.0%	96.1%
	TO-3	代々木プレイス	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-4	青山プラザビル	76.3%	86.7%	100.0%
	TO-5	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-6	東京機械本社ビル	85.2%	100.0%	100.0%
	TO-7	A-PLACE 池袋	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-8	TK新橋ビル	-	-	84.6%
東京オフィス 平均稼働率			93.7%	97.4%	97.5%
O OTHER その他投資対象資産	O-1	COCOE あまがさき(底地) (注3)	100.0%	100.0%	100.0%
	O-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%
	O-3	icot金剛	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%
	O-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6	金山センタープレイス	100.0%	100.0%	100.0%
	O-7	大阪中之島ビル	-	-	99.6%
その他投資対象資産 平均稼働率			100.0%	100.0%	100.0%
全体 平均稼働率			98.7%	99.4%	99.4%

(注1) 稼働率は、月末時点における各物件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です。小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」の稼働率は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 「COCOEあまがさき(底地)」は、2013年10月9日付で「あまがさきキューズモール(底地)」に名称変更予定です。以下本資料において同様です。

運用状況(2) ~稼働率とリーシング状況~

- 新規契約や引渡し等、東急不動産のグループ力を最大限活用することで高稼働維持

TO 青山プラザビル(7,304㎡、11月末時点86.7%⇒5月末時点100.0%)



・第2期末空室

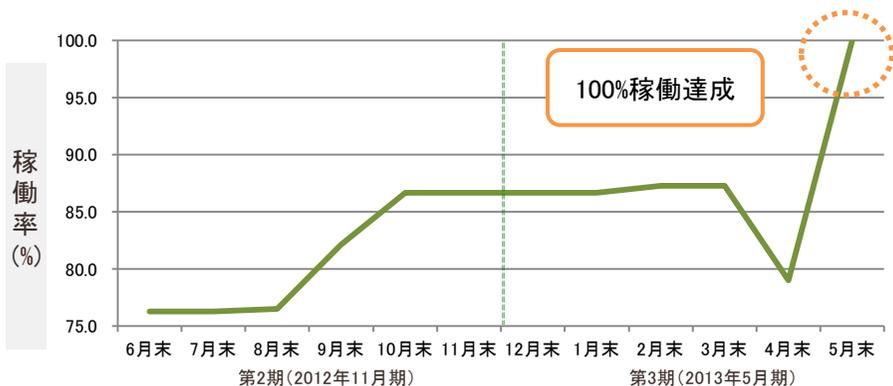
- 地下1階 8坪(26㎡)
- 2階 288坪(951㎡)

・第3期解約

- △ 1階 426坪(1,410㎡):2013年3月退去
- △ 4階 117坪(386㎡):2013年5月退去

・第3期契約

- + 地下1階・2階 14坪(47㎡):2012年12月契約、2013年2月引渡し
- + 4階 117坪(386㎡):2013年3月契約、2013年6月引渡し
- + 1階 238坪(787㎡):2013年4月契約、2013年4月引渡し
※スポンサーである東急不動産の保有ビルより拡張移転
- + 1階・2階 182坪(603㎡)及び281坪(931㎡)、
合計464坪(1,534㎡):2013年4月契約、2013年5月引渡し



(注) 各物件名の隣に記載されている数値は、2013年5月末時点の総賃貸可能面積(小数点以下は四捨五入)です。なお、大阪中之島ビルの本投資法人の準共有持分は50%(10,215㎡)です。

TO A-PLACE恵比寿南(7,951㎡、11月末時点100%⇒5月末時点96.1%)



・第2期末空室

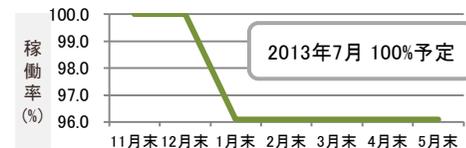
- 0坪

・第3期解約

- △ 3階 94坪(312㎡):
2013年1月退去

・第3期契約

- + 3階 94坪(312㎡):2013年3月契約、2013年7月引渡し



O 金山センタープレイス(9,315㎡、11月末時点100.0%⇒5月末時点100.0%)



・第2期末空室

- 0坪

・第3期解約予告

- △ 7階
75坪(249㎡):2013年2月受領、2013年8月退去

・第3期契約

- +7階 37坪(123㎡):2013年5月契約、2013年10月引渡し



O 大阪中之島ビル(20,430㎡、1月末時点99.6%⇒5月末時点99.6%)



・第2期末空室(注1)

- 地下1階 11坪(38㎡)
- 地下3階 11坪(35㎡)

・第3期解約予告

- △ 10階 43坪(141㎡):2012年12月受領、2013年6月退去
- △ 3階 97坪(320㎡):2013年1月受領、2013年7月退去

・第3期契約

- + なし



(注1) 第4期から倉庫区画へ変更

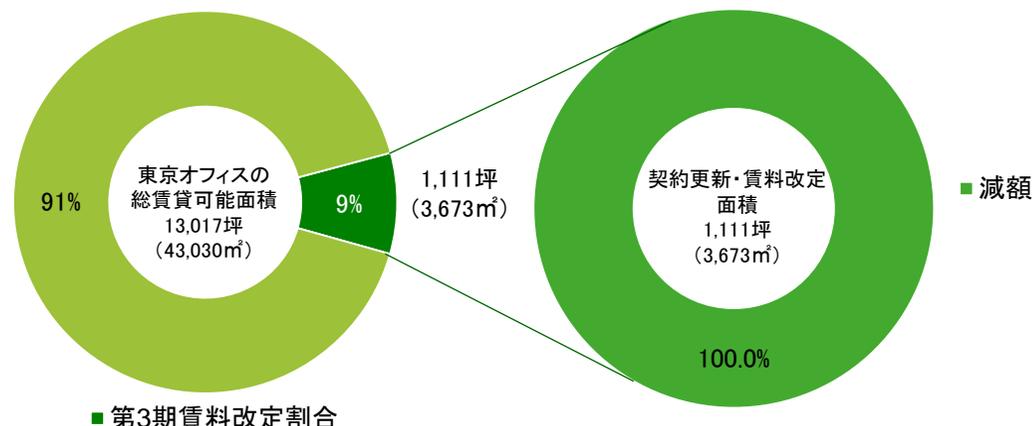
運用状況(3) ～東京オフィスのテナント動向～

第3期(2013年5月期)のテナント動向

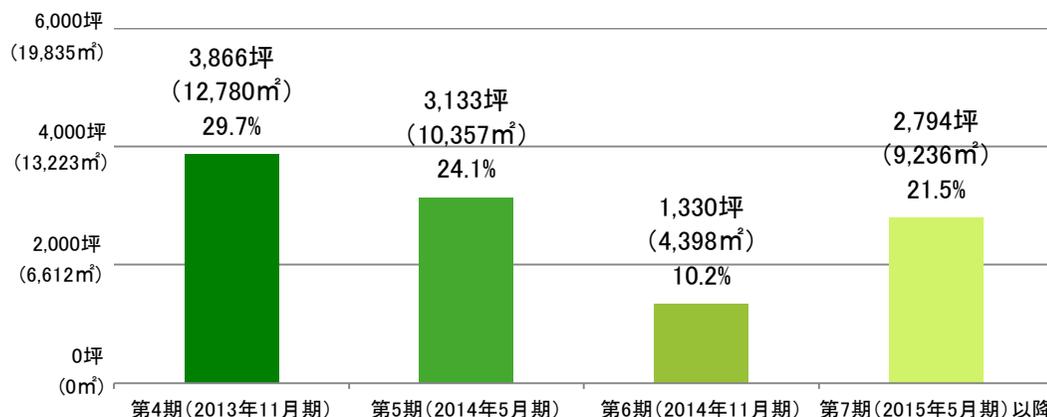
項目		件数(第2期)	割合(第2期) (注1)
継続入居テナントの 賃料改定動向	増額	0 (0)	— (—)
	据置	0 (6)	— (86%)
	減額	4 (1)	100% (14%)
合計		4 (7)	100% (100%)
賃料改定における賃料変化率 (共益費込) (注2)		△16.7% (△0.5%)	
減額改定における賃料変化率 (共益費込) (注3)		△16.7% (△5.0%)	

項目		面積	件数
テナント入替の状況	入居	1,022坪 (3,378㎡)	5件
	退去	637坪 (2,107㎡)	3件
差引合計(入居－退去)		385坪 (1,271㎡)	2件

第3期(2013年5月期)の賃料改定動向(面積ベース)



第4期(2013年11月期)以降の賃料改定動向(面積ベース)及び東京オフィスの総賃貸可能面積に占める割合



(注1) 計算式: A÷B (A=第3期中に契約更新・賃料改定があったテナントのうち、増額/据置/減額の件数、B=第3期中に契約更新・賃料改定があったテナント数)

(注2) 計算式: A÷B-1 (A=第3期中に契約更新・賃料改定があったテナントの第3期末時点での月額賃料、B=第3期中に契約更新・賃料改定があったテナントの第2期末時点での月額賃料)

(注3) 計算式: A÷B-1 (A=第3期中に減額改定があったテナントの第3期末時点での月額賃料、B=第3期中に減額改定があったテナントの第2期末時点での月額賃料)

(注4) 小数点第1位を四捨五入して記載しています。(但し、変化率は小数点第2位を四捨五入)

運用状況(4) ～都市型商業施設のテナント動向～

- 東急プラザ 表参道原宿、東急プラザ 赤坂の歩合賃料は予算約37百万円に対し、実績約25百万円
リ・ブランド等による取り組みにて対応中
- 平均賃貸借契約残存年数は5.7年と、長期で安定

賃貸面積上位10エンドテナント

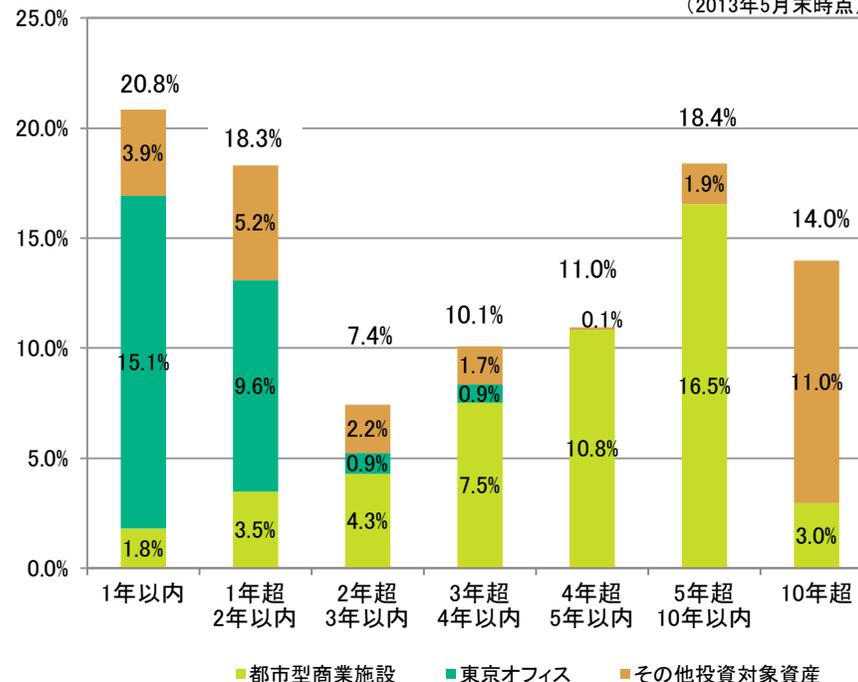
(2013年5月末時点)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約 満了月
三井住友信託銀行株式会社	COCOEあまがさき(底地)	27,465 (注3)	13.1	2042年1月
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	12.6	2027年7月
バラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	10.1	-
株式会社ダイエー	icot金剛	-	-	-
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	6.7	2018年7月
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ 赤坂	11,291 (注4)	5.4	2016年3月
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	4.4	-
株式会社三菱東京UFJ銀行	金山センタープレイス icotなかもず icot多摩センター	5,609	2.7	-
株式会社リソー教育	A-PLACE池袋	3,410	1.6	-
-	A-PLACE恵比寿南	-	-	-

(注1) 2013年5月末時点の賃貸借契約に基づいています。
 (注2) 面積比率は、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の合計に対する比率です。小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) 「COCOEあまがさき(底地)」は底地の面積を記載しています。
 (注4) 準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。
 (注5) 「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としています。

賃貸借契約残存期間の分布(賃料ベース)

(2013年5月末時点)



2013年5月末時点の平均賃貸借契約残存期間

都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	全体
5.7年	1.1年	10.7年	5.8年

(注1) 賃貸借契約残存期間は、2013年5月末時点の賃貸借契約に基づいています。
 (注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

運用状況(5) ～CSR活動への取り組み～

- 環境負荷の低減を実現し、周辺環境や地域社会への貢献

代々木プレイス 省エネの取り組み(2013年5月)



中小低炭素モデルビル

- 2013年5月、東京都より低炭素ビルベンチマーク(年間CO2排出量/延床面積)でA1以上の中小テナントビルを積極的に省エネに取り組んだ「中小低炭素モデルビル」として公表
- エネルギーの効率的利用を図る装備でビル環境性能の向上
- テナントサービスレベルを維持しながら各テナントと共にビル全体で省エネを実施

低炭素ビルベンチマーク A2



東急不動産恵比寿ビル 省エネモデル事業への参画(2008年～)



中小規模事業所CO2削減実証モデル事業

- 2008年、東京都の「中小規模事業所CO2削減実証モデル事業」に参画
- 熱源システムをはじめとした電力負荷の高い設備の効率的運転を実施
- テナント専有部の照明を省エネタイプに交換

継続的節電効果の実証

CSRへの取り組み DBJ Green Building Silverを取得(2013年3月)



- 屋上高反射率塗装
- 専有部照明の自動調光
- 湿潤塗装(打ち水ペープ)
- 屋上緑化
- 共有部LED照明
- 壁面緑化等



(A-PLACE池袋)



- 給湯室自動消灯
- 専有部照明の自動調光
- 西面外壁ルーバー
- LED照明等



(金山センタープレイス)

※5段階の認証

Platinum
Gold
Silver
Bronze
Certified

既存20物件の鑑定評価額比較一覧 ～2013年5月31日時点～

(単位:百万円)

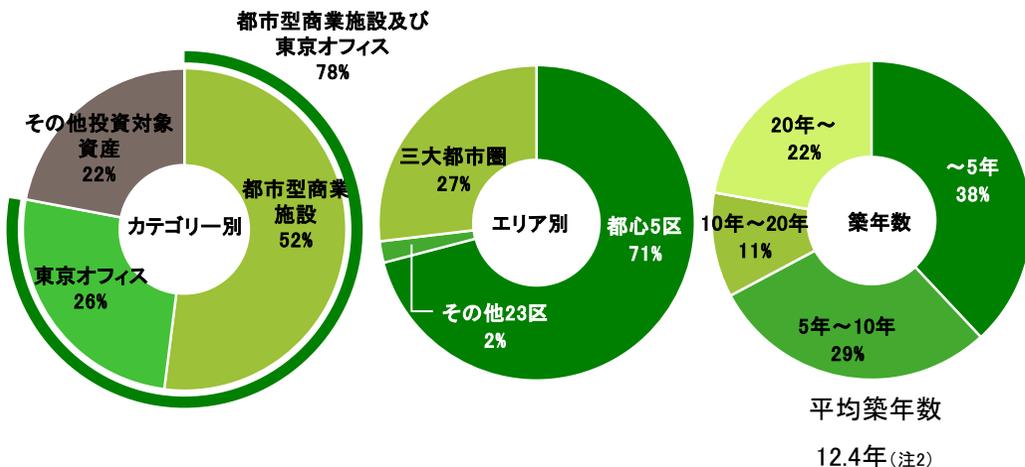
カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (第3期末) (B)	不動産鑑定評価額		前回鑑定との 差額 (C-D)	取得価格との 差額 (C-A)	期末帳簿価格 との差額 (C-B)
						2013年5月31日 時点(C)	2012年11月30日 時点(D)(注1)			
	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注2)	45,000	24.8	45,176	47,000	47,000	0	2,000	1,824
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注2)	11,450	6.3	11,662	11,500	11,500	0	50	△162
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.7	8,450	9,030	8,830	200	600	580
	UR-4	新橋プレイス	20,500	11.3	20,577	22,800	22,800	0	2,300	2,223
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	4.9	8,908	9,320	9,420	△100	460	412
	小計			94,240	52.0	94,776	99,650	99,550	100	5,410
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	4.1	7,378	7,500	7,450	50	100	122
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	5.3	9,671	10,300	10,000	300	660	629
	TO-3	代々木プレイス	4,070	2.2	4,076	3,780	4,230	△450	△290	△296
	TO-4	青山プラザビル	8,790	4.8	8,835	8,340	8,740	△400	△450	△495
	TO-5	ルオーゴ夕留	4,540	2.5	4,534	4,700	4,700	0	160	166
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	1.7	3,087	3,070	3,020	50	0	△17
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	2.2	3,984	4,120	4,040	80	130	136
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	3.1	5,876	5,900	5,780	120	250	24
	小計			47,150	26.0	47,445	47,710	47,960	△250	560
	O-1	COCOEあまがさき(底地)	12,000	6.6	12,113	12,100	12,100	0	100	△13
	O-2	icotなかもず	8,500	4.7	8,514	9,010	8,920	90	510	496
	O-3	icot金剛	1,600	0.9	1,636	1,810	1,810	0	210	174
	O-4	icot溝の口	2,710	1.5	2,720	2,960	2,960	0	250	240
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.6	2,838	3,010	3,010	0	170	172
	O-6	金山センタープレイス	6,980	3.9	6,943	7,420	7,360	60	440	477
	O-7	大阪中之島ビル(注2)	5,250	2.9	5,314	5,800	5,800	0	550	486
	小計			39,880	22.0	40,081	42,110	41,960	150	2,230
合計			181,270	100.0	182,303	189,470	189,470	0	8,200	7,167

(注1)「TK新橋ビル」及び「大阪中之島ビル」の価格時点はそれぞれ、2013年3月1日及び2012年12月1日です。

(注2)「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

ポートフォリオサマリー

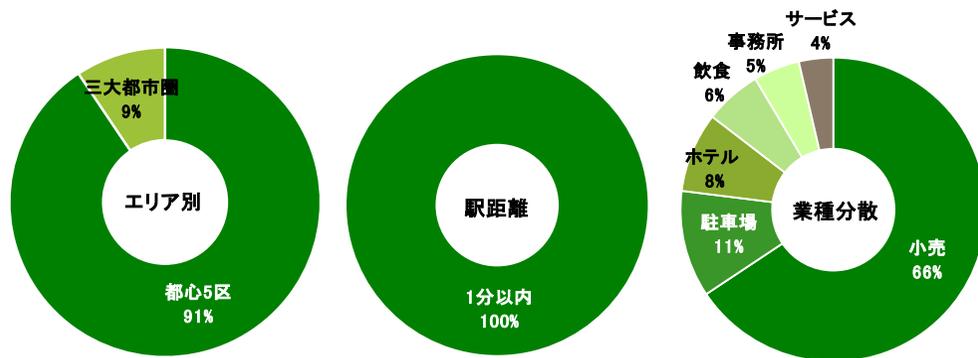
ポートフォリオ全体(注1)



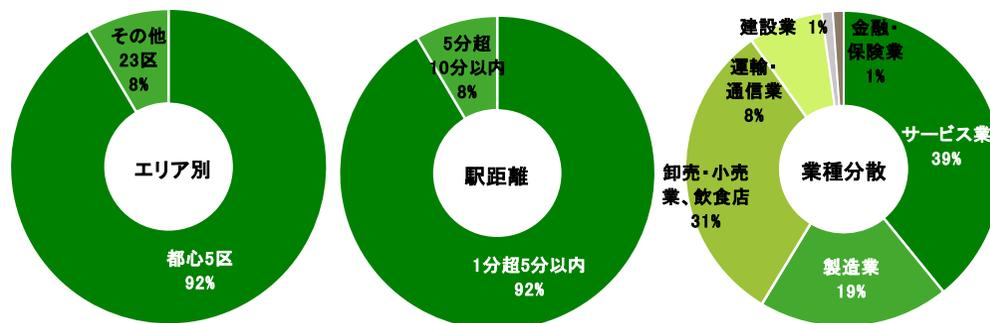
- ポートフォリオは20物件、1,813億円(+109億円)に拡大(取得価格ベース)
- 重点投資対象である都市型商業施設と東京オフィスにおいて78%を確保

	都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	合計
取得価格(億円)	942	472	399	1,813
取得時鑑定評価額(億円) ^(注3)	974	479	416	1,869
物件数	5	8	7	20
取得利回り ^(注4)	4.8%	5.1%	6.0%	5.1%

都市型商業施設(注1)



東京オフィス(注1)



(注1) 各チャートは、取得価格に基づいて算出しています。なお、業種分散は、2013年5月末時点の年間賃料に基づき算出しています。

(注2) 2013年5月末を基準日として、取得価格に基づく加重平均にて算出しています。なお、「COCOEあまがさき(底地)」は、底地のため平均築年数の算出から除外しています。

(注3) 既存18物件の価格時点は、2012年3月31日を価格時点とする「東急プラザ 表参道原宿」を除き、2012年2月29日です。「大阪中之島ビル」の価格時点は2012年12月1日、「TK新橋ビル」の価格時点は2013年3月1日です。

(注4) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注5) 小数点第1位を四捨五入して記載しています。(但し、取得利回りは小数点第2位を四捨五入)



3. 第4期(2013年11月期)、第5期(2014年5月期) 業績予想

 *Activia*

第4期(2013年11月期)の業績予想

- 大阪中之島ビル及びTK新橋ビルの通期稼働等により対前期比241百万円の増収
- 固都税約430百万円の費用化により、一口当たり分配金は15,150円の見込み

第4期業績予想及び第3期実績との比較

(単位:百万円)

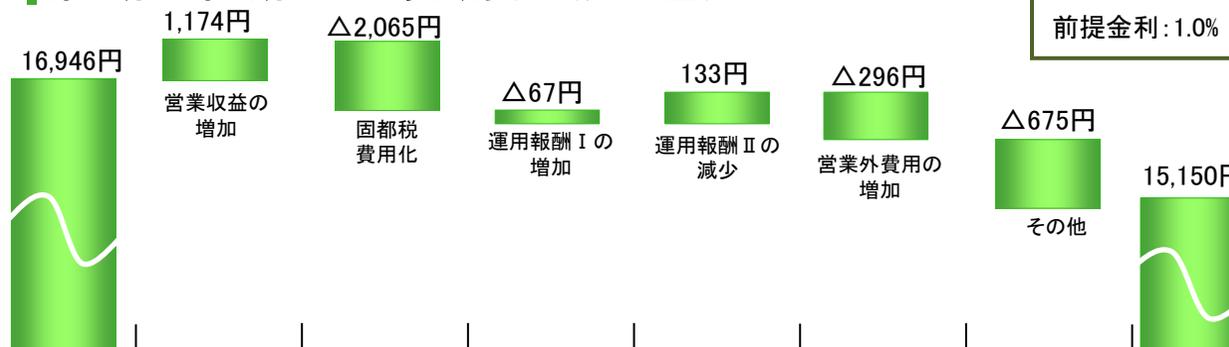
	第4期 業績予想 (2013.7.12)	第3期 実績	対前期	第4期 業績予想 (2013.4.16)	対予想
営業収益	6,044	5,803	241	5,987	57
営業費用	2,496	1,951	544	2,448	47
うち公租公課	431	10	420	430	0
営業利益	3,547	3,851	△303	3,538	9
経常利益	3,110	3,479	△368	3,071	39
当期純利益	3,109	3,478	△368	3,070	39
1口当たり分配金	15,150円/口	16,946円/口	△1,796円/口	14,960円/口	190円/口

主な変動要因(対前期)

(単位:百万円)

	対第3期
営業収益	+241 賃料収入(共益費込)+206、水光熱+44 解約違約金収入△14
賃貸事業費用	+512 固都税+424
償却前賃貸事業損益 (NOI)	△271
減価償却費等	+24 TK新橋+16、中之島+4
固定資産除却損	△2 金剛△2
償却後賃貸事業損益	△294
一般管理費	+9 運用報酬Ⅰ+13、運用報酬Ⅱ△27 その他雑費+16
営業利益	△303
営業外収益	△3 第3期消費税還付金△3
営業外費用	+60 支払利息等
経常利益	△368
当期純利益	△368

第3期—第4期の主な変動要因(分配金)



第3期(2013年5月期)実績

第4期(2013年11月期)予想

(注)第4期の業績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、状況の変化により、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。

第5期(2014年5月期)の業績予想(参考)

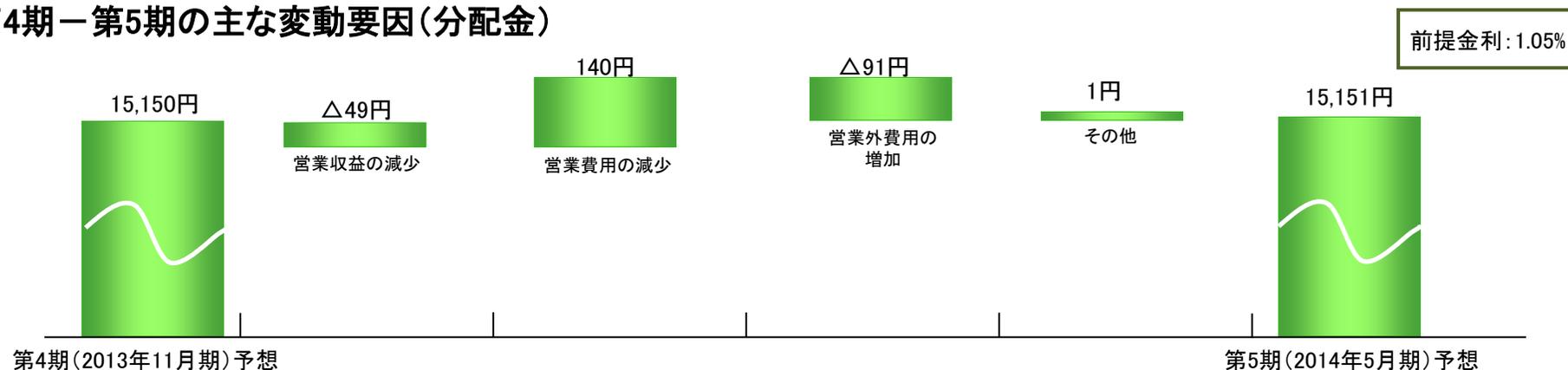
- 営業収益のうち、賃貸事業収入は引き続き増加を見込むも、水光熱費や解約違約金の減少等により、10百万円の減収
- 費用の削減から、一口当たり分配金は対前期1円増の15,151円を見込む

第5期業績予想及び第4期業績予想との比較

(単位:百万円)

	第5期業績予想 (2013.7.12)	第4期業績予想 (2013.7.12)	対前期
営業収益	6,034	6,044	△10
営業利益	3,566	3,547	18
経常利益	3,111	3,110	0
当期純利益	3,110	3,109	0
1口当たり分配金	15,151円/口	15,150円/口	1円/口

第4期－第5期の主な変動要因(分配金)

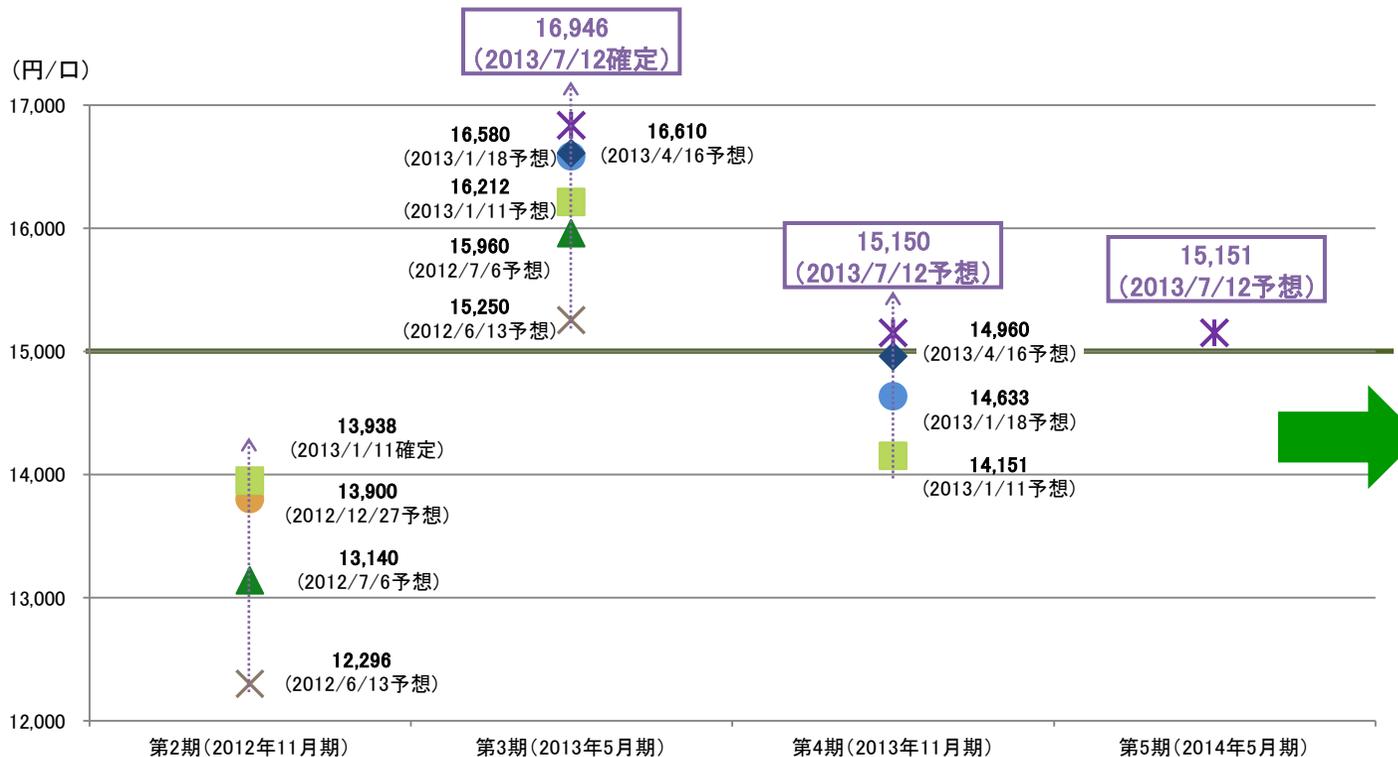


(注) 第5期の業績予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

分配金の動向

- 新規物件の取得と既存物件の高稼働維持のみならず、時機に適った内部成長により、中長期的に安定的な分配金を目指す

1口当たり分配金動向のイメージ図



分配金の安定と向上に向けた取り組み

スポンサーサポート及び運用会社独自のパイプライン双方を活用して、1口当たり分配金の安定と向上に繋がる外部成長を目指す

高稼働の維持のみならず、マーケット動向を注視しながら時機を見極め内部成長にも取り組む

- × 2012年6月13日開示
- ▲ 2012年7月6日開示
- 2012年12月27日開示
- 第2期決算発表時点 (2013年1月11日)
- 中之島取得時点 (2013年1月18日)
- ◆ TK新橋取得時点 (2013年4月16日)
- ✕ 第3期決算発表時点 (2013年7月12日)



4. 今後の成長戦略

Activia

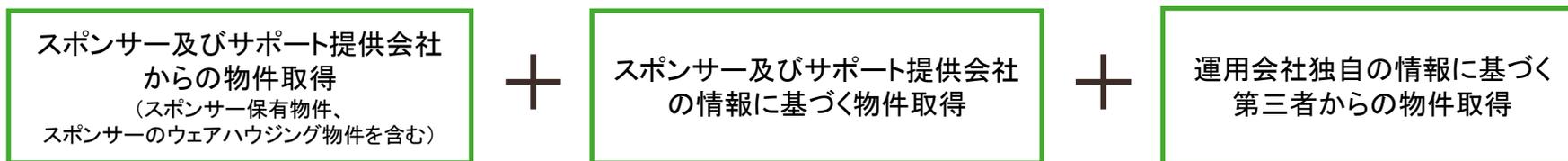
成長戦略 ～APIの環境認識と今後のアクション～

	APIの環境認識	環境認識を受けたAPIのアクション
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ● 売買市場においては、買主の投資意欲の高まりに伴い取得競争が生じている ● 一方、優良物件については売主の売却目線が上昇傾向にあり、一部の物件では売主・買主間の価格乖離も見受けられる ● オフィス、商業ともに大規模優良物件の取引は、JREITによるスポンサー取引を除き依然として限定的な状況が継続している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件取得にあたっては、「都市型商業施設」と「東京オフィス」を70%以上とするポートフォリオ構築方針のもと、既存ポートフォリオの利回りを意識しながら、物件のクオリティとロケーションを見極めて投資を行う ● スポンサーのバリューチェーン、運用会社独自のネットワークの双方を積極的に活用し物件情報を収集、スポンサー等のブリッジ機能も活用することで機動的な取得を目指す
内部成長戦略	<p>UR</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家計における物販支出はほぼ横ばいであるが、消費者ニーズと新たな顧客層の獲得に秀でた、品質・品揃えに勝る専門店等では、緩やかな販売額増加が見込まれる 	<p>UR</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 消費トレンド、顧客ニーズ、周辺環境の変容を注視し、より機動的に販促活動やリブランドを継続的に行う ● 各テナントの売上動向等を注視し、一層の関係強化を図り、集客力や売上の向上に努める
	<p>TO</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 景気が緩やかに回復するなか、拡張や立地・建物スペック改善目的のテナント移転が増加している ● 賃料は依然、下落や横ばいが多いが、一部エリアで上昇しており、2013年半ば以降の回復が期待される 	<p>TO</p> <ul style="list-style-type: none"> ● マーケット回復基調を意識し、テナント誘致・更改時には、テナント動向やリレーションを踏まえ、賃料値上げに向けた環境作りに着手 ● 駐車場や自動販売機といった付帯収入の増収に取り組むとともに、管理費や電気料金の精査等による費用削減に努める
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期金利については不安定な動きが続いているものの、国内金融機関の貸出姿勢は依然として良好な状態が続いている 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期金利の動向には注視しつつも、盤石なバンクフォーメーションに基づき、引き続き低利での資金調達を行いながら、借入年限の長期化、マチュリティ分散(返済期限の分散)を図り、安定的な財務基盤の維持・強化を図る

外部成長戦略 ～物件取得リソースと取得の検討状況～

- 2～4年の間に資産規模4,000億円を目指す
- LTV40%～50%を巡航ベース(2013年5月末時点45%)とし、仮にLTV50%の場合の借入れによる物件取得余力は約190億円
- 「ロケーションとクオリティ」に拘り、5.1%の取得利回りを意識した物件取得を進め、「資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上」と「1口あたり分配金の維持向上」を通じ、投資主利益の最大化を図る

情報ルート



第3期(2013年5月期)カテゴリ別の物件情報数

(2013年5月末時点)

カテゴリ	物件情報		うち、検討を中止していない案件			
	第3期		第3期		第2期	合計
	件数	割合	件数	割合	件数	件数
都市型商業施設	29	13.6%	12	31.6%	6	18
東京オフィス	95	44.4%	17	44.7%	6	22
その他投資対象資産	90	42.1%	9	23.7%	3	13
合計	214	-	38	-	15	53

第3期(2013年5月期)情報ルート別の物件情報数

(2013年5月末時点)

情報ルート	物件情報		うち、検討を中止していない案件			
	第3期		第3期		第2期	合計
	件数	割合	件数	割合	件数	件数
スポンサー及びサポート提供会社	60	28.0%	19	50.0%	13	32
売主	6	2.8%	0	0.0%	1	1
信託銀行	75	35.0%	9	23.7%	1	10
仲介・その他	73	34.1%	10	26.3%	0	10
合計	214	-	38	-	15	53

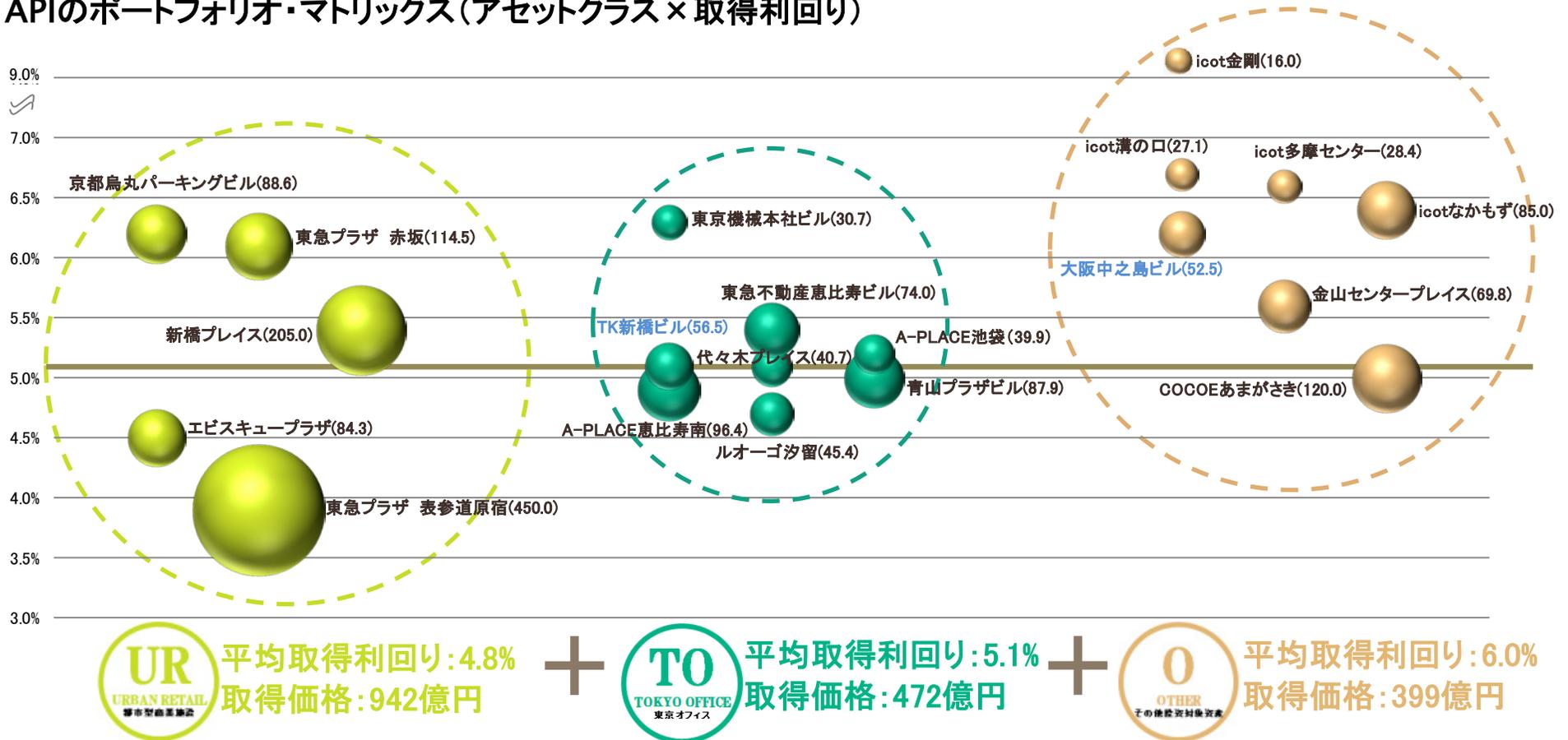
(注1) サポート提供会社: 東急リバブル(株)、(株)東急コミュニティー、(株)東急ハンズ、(株)東急スポーツオアシス、東急リロケーション(株)

(注2) LTV=借入金残高÷資産総額×100

外部成長戦略 ～バーベル戦略によるクオリティと収益性の両立～

- ポートフォリオのクオリティと収益性を両立させるため、取得利回り5.1%を意識したバーベル戦略に基づく物件取得

APIのポートフォリオ・マトリックス(アセットクラス × 取得利回り)



平均取得利回り **5.1%** 取得価格合計 **1,813億円**

(注1) バブルの大きさは取得価格(単位: 億円)を表しています。

(注2) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIとは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

財務の状況 ～短期借入金の借換えによる盤石な財務体制～

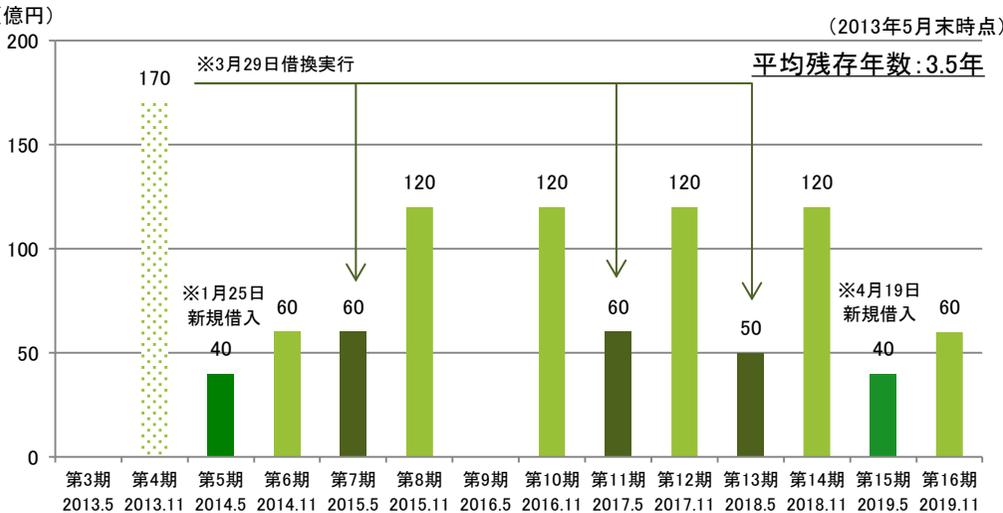
主な財務指標

(2013年5月末時点)

	第3期(2013年5月期)	第2期(2012年11月期)
有利子負債残高	85,000百万円	77,000百万円
敷金・保証金	8,223百万円	7,688百万円
長期比率(注1)	100.0% (95.3%)	77.9%
固定金利比率	74.1%(注2)	70.1%
平均残存年数	3.5年	3.3年
平均金利	0.77135%(注2)	0.79657%
LTV(注3)	45.0%	42.8%
格付の状況 (格付機関:JCR)	長期発行体格付:AA- 見通し:安定的	長期発行体格付:AA- 見通し:安定的

(注1) 括弧内の数値は、1年内返済予定の長期借入金を除いた場合の長期比率です。
 (注2) 金利変動リスクを回避する目的で一部金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。
 (注3) LTV=借入金残高(有利子負債総額)÷資産総額×100

返済期限の分散 ～残存年数の長期化～



有利子負債一覧

□ 第3期中借入 □ 第3期中借換
(2013年5月末時点)

区分	借入先	借入金額	利率(固定/変動)	返済期日	返済方法	用途	担保			
長期 (注1)	三菱UFJ信託銀行㈱	40億円	基準金利 + 0.175% (変動) (注2)	2014年 4月25日	期限一括 弁済	取得資産の 購入及びそ れに関連す る費用	無担保 無保証			
	㈱三井住友銀行	60億円	基準金利 + 0.200% (変動) (注2)	2014年 6月13日						
	三井住友信託銀行㈱をアレ ンジャーとする協調融資団 (注3)	60億円	基準金利 + 0.15% (変動) (注2)	2015年 3月31日						
	三井住友信託銀行㈱をアレ ンジャーとする協調融資団 (注4)	120億円	0.79955% (固定)	2015年 6月13日						
	三菱UFJ信託銀行㈱をアレ ンジャーとする協調融資団 (注4)	120億円	0.86572% (固定)	2016年 6月13日						
	三井住友信託銀行㈱をアレ ンジャーとする協調融資団 (注3)	60億円	基準金利 + 0.175% (変動) (注2)	2017年 3月31日						
	㈱三菱東京UFJ銀行をアレ ンジャーとする協調融資団 (注4)	120億円	0.95315% (固定)	2017年 6月13日						
	三井住友信託銀行㈱	50億円	0.68315% (注5)	2018年 3月31日						
	㈱みずほコーポレート銀行を アレジャーとする協調融資 団(注4)	120億円	1.06309% (固定)	2018年 6月13日						
	三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほコーポレート銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	8億円 8億円 8億円 8億円 4億円 4億円	0.91941% (固定)	2019年 4月19日						
	㈱日本政策投資銀行	60億円	1.19051% (固定)	2019年 6月13日						
	合計	850億円	-	-				-	-	-

(注1) 長期には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
 (注2) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本TIBORとなります。但し、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。
 (注3) 協調融資団は、三井住友信託銀行㈱、みずほ信託銀行㈱、㈱りそな銀行、㈱福岡銀行、㈱群馬銀行及び信金中央金庫により組成されています。
 (注4) 協調融資団は、三井住友信託銀行㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱みずほコーポレート銀行及び㈱三菱東京UFJ銀行により組成されています。
 (注5) 変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。
 (注6) 上記借入のほか、2013年6月11日付で、資産を購入する等資金調達必要性が生じた場合に備えて、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、三井住友信託銀行㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱みずほコーポレート銀行及び㈱三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額合計100億円のコミットメントライン契約及び借入総額100億円の極度借入枠(アンコミットメントベース)の設定に係る基本契約を、それぞれ締結しています。
 (注7) 2013年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行より株式会社みずほ銀行となっております。

所有者別投資主数・投資口数内訳

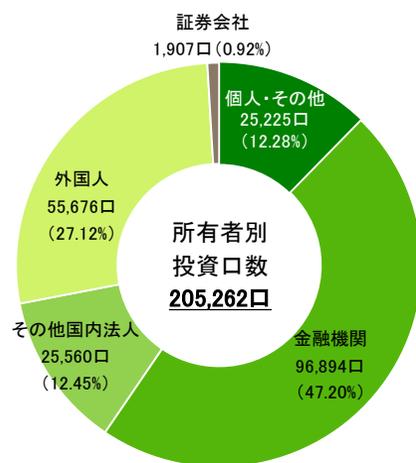
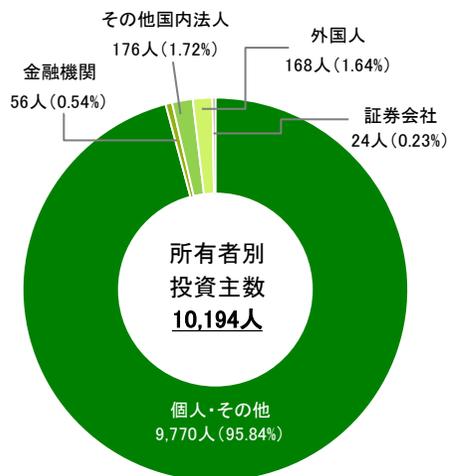
投資主上位10社

(2013年5月末時点)

	第3期末(2013年5月31日時点)				第2期末(2012年11月30日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,770人	95.8%	25,225口	12.3%	14,680人	97.0%	38,501口	18.8%
金融機関	56人	0.5%	96,894口	47.2%	54人	0.4%	82,936口	40.4%
その他国内法人	176人	1.7%	25,560口	12.5%	227人	1.5%	26,992口	13.2%
外国人	168人	1.6%	55,676口	27.1%	149人	1.0%	55,485口	27.0%
証券会社	24人	0.2%	1,907口	0.9%	24人	0.2%	1,348口	0.7%
合計	10,194人	100.0%	205,262口	100.0%	15,134人	100.0%	205,262口	100.0%

氏名または名称	所有口数(口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	39,239	19.11%
東急不動産株式会社	21,500	10.47%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,477	7.54%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,725	7.17%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,093	5.40%
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	6,813	3.31%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	3,703	1.80%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	3,065	1.49%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	2,487	1.21%
エバーグリーン (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	2,365	1.15%
合計	120,467	58.65%

(2013年5月末時点)



(注)2013年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行より株式会社みずほ銀行となっております。



Appendix

 *Activia*

第3期(2013年5月期) 損益計算書

(単位:千円)

	第2期	第3期
営業収益		
賃貸事業収入	4,889,315	5,453,936
その他賃貸事業収入	305,296	349,567
営業収益合計	5,194,612	5,803,503
営業費用		
賃貸事業費用	1,278,245	1,435,773
資産運用報酬	380,548	442,330
資産保管手数料	4,360	5,144
一般事務委託手数料	4,476	15,564
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	25,650	49,765
営業費用合計	1,696,580	1,951,879
営業利益又は営業損失(△)	3,498,031	3,851,624
営業外収益		
受取利息	128	237
有価証券利息	1,410	2,003
還付加算金	-	3,407
営業外収益合計	1,539	5,648
営業外費用		
支払利息	287,063	313,535
投資口交付費	129,644	-
投資口公開関連費用	86,181	-
融資関連費用	69,524	64,401
その他	4,000	-
営業外費用合計	576,413	377,936
経常利益又は経常損失(△)	2,923,157	3,479,336
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	2,923,157	3,479,336
法人税、住民税及び事業税	1,139	948
法人税等調整額	△26	9
法人税等合計	1,113	957
当期純利益又は当期純損失(△)	2,922,043	3,478,378
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△ 61,017	85
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,861,026	3,478,463

第3期(2013年5月期) 貸借対照表

(単位:千円)

	第2期	第3期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,586,163	4,707,652
信託現金及び信託預金	1,048,439	1,052,109
営業未収入金	156,242	178,217
前払費用	110,647	223,261
繰延税金資産	26	16
未収消費税等	1,446,329	-
流動資産合計	8,347,848	6,161,257
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	30,445,044	33,521,802
減価償却累計額	△428,592	△ 891,456
信託建物(純額)	30,016,451	32,630,345
信託構築物	323,045	352,430
減価償却累計額	△8,823	△ 18,096
信託構築物(純額)	314,222	334,334
信託機械及び装置	576,121	617,991
減価償却累計額	△13,921	△ 28,449
信託機械及び装置(純額)	562,200	589,542
信託工具、器具及び備品	4,286	8,049
減価償却累計額	△189	△ 699
信託工具、器具及び備品(純額)	4,096	7,350
信託土地	136,258,287	144,250,646
信託建設仮勘定	-	3,224
有形固定資産合計	167,155,259	177,815,442
無形固定資産		
信託借地権	4,265,157	4,487,617
その他	2,331	2,072
無形固定資産合計	4,267,489	4,489,689
投資その他の資産		
長期前払費用	286,230	361,340
差入保証有価証券	9,930	9,942
投資その他の資産合計	296,160	371,283
固定資産合計	171,718,909	182,676,416
資産合計	180,066,757	188,837,673

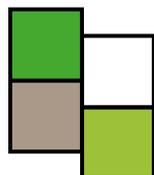
(単位:千円)

	第2期	第3期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	287,850	340,229
短期借入金	17,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	4,000,000
未払金	304,544	49,078
未払費用	424,963	220,466
未払法人税等	834	495
未払消費税等	-	33,490
前受金	102,941	116,320
預り金	21,873	2,235
その他	21	-
流動負債合計	18,143,029	4,762,316
固定負債		
長期借入金	60,000,000	81,000,000
信託預り敷金及び保証金	7,688,827	8,223,028
その他	41	31
固定負債合計	67,688,868	89,223,059
負債合計	85,831,897	93,985,376
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,373,833	91,373,833
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,861,026	3,478,463
剰余金合計	2,861,026	3,478,463
投資主資本合計	94,234,859	94,852,296
純資産合計	94,234,859	94,852,296
負債純資産合計	180,066,757	188,837,673

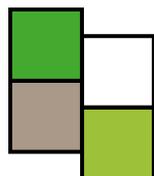


アクティビア・プロパティーズ投資法人の概要

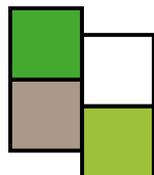
Activia



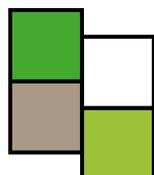
都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資



包括的なサポート体制を通じた東急不動産グループのバリューチェーンの活用



投資主価値を最大化するためのガバナンス体制



磐石なバンクフォーメーションに裏打ちされた健全な財務戦略

ポートフォリオ構築方針

- 本投資法人は、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た上、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、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



都市型商業施設

東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設



東京オフィス

東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル

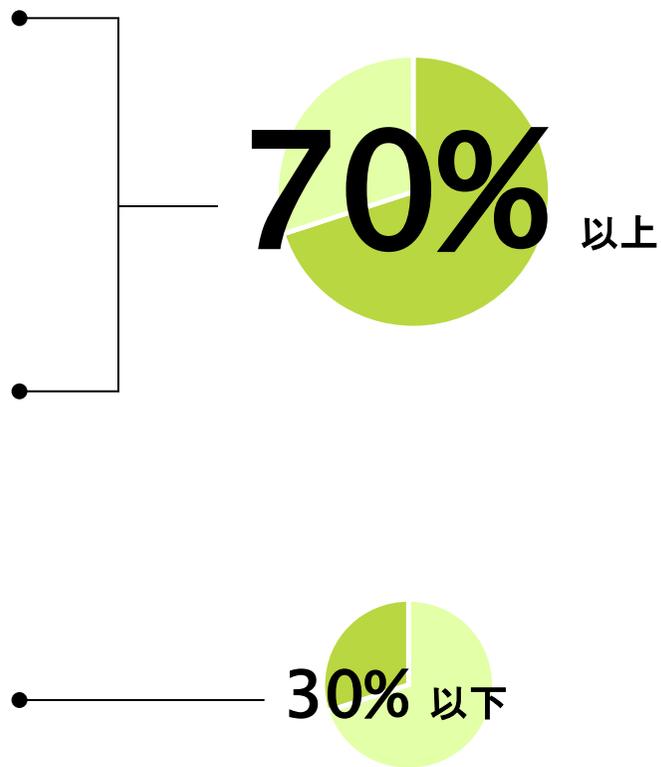


その他投資対象資産

都市型商業施設及び東京オフィス以外に、東京都、三大都市圏の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在するその他投資対象資産についても、個別物件の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います

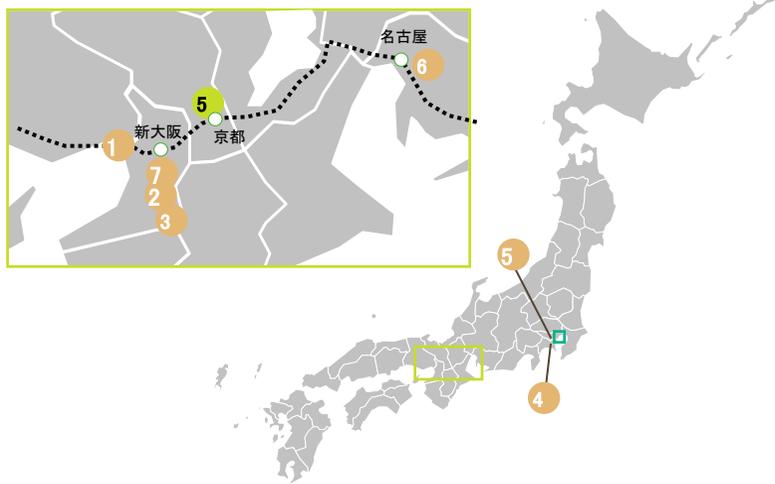


投資比率(取得価格ベース)



(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。

ポートフォリオMAP



都市型商業施設



UR 1

東急プラザ
表参道原宿



UR 2

東急プラザ
赤坂



UR 3

エビス
キュープラザ



UR 4

新橋プレイス



UR 5

京都烏丸
パーキングビル

東京オフィス



TO 1

東急不動産
恵比寿ビル



TO 2

A-PLACE
恵比寿南



TO 3

代々木
プレイス



TO 4

青山
プラザビル



TO 5

ルオーゴ汐留



TO 6

東京機械
本社ビル



TO 7

A-PLACE
池袋



TO 8

TK新橋ビル

その他投資対象資産



O 1

COCOE
あまがさき
(底地)



O 2

icot
なかもず



O 3

icot
金剛



O 4

icot
溝の口



O 5

icot
多摩センター



O 6

金山
センタープレイス



O 7

大阪
中之島ビル

物件マップ/表参道・青山エリア



● : API保有物件 ● : 東急不動産保有物件 ● : 近隣主要物件

物件マップ/新橋・汐留エリア



● : API保有物件 ● : 東急不動産保有物件

物件マップ/恵比寿エリア



● : API保有物件 ● : 東急不動産保有物件 ● : 近隣主要物件

ポートフォリオ一覧/都市型商業施設

物件名	東急プラザ 表参道原宿(注1)	東急プラザ 赤坂(注1)	エビスキュープラザ	新橋プレイス	京都烏丸パーキングビル
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	東京都港区新橋	京都市京都市中京区元法然寺町
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線 「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	JR東海道線・山手線・京浜東北線・横 須賀線、東京メトロ銀座線・都営地下 鉄浅草線・ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅、 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分
取得価格(A)	45,000百万円	11,450百万円	8,430百万円	20,500百万円	8,860百万円
不動産鑑定評価額(B)(注2)	45,200百万円	11,500百万円	8,770百万円	22,500百万円	9,430百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	99.6%	99.6%	96.1%	91.1%	94.0%
取得利回り(注3)	3.9%	6.1%	4.5%	5.4%	6.2%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下2階 地上7階	地下3階 地上14階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階
延床面積	11,368.11m ²	51,491.66m ²	4,670.02m ²	8,541.70m ²	21,495.47m ²
総賃貸可能面積	4,904.55m ²	16,620.48m ²	4,024.88m ²	9,156.01m ²	21,616.04m ²
稼働率(注4)	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社バロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	株式会社ヤマダ電機	パラカ株式会社
テナント数(注4)	27	99	4	1	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ● 表参道と明治通りが交差する、日本のファッション・カルチャーの中心地である神宮前交差点に位置し、ファッションショップにとってはブランドディング効果が生かされて高い優れたロケーション ● ライフスタイルまでを含めた旬の“ファッション”を、緑豊かな環境で楽しめるような「ファッションテーマパーク」を目指す ● 優れた立地と視認性の観点から、多くのテナントがその旗艦店、新業態店舗としての位置付けで出店 	<ul style="list-style-type: none"> ● 背後に永田町エリア、霞ヶ関エリアを擁する一方、外資系企業や各国大使館等が存する国際色溢れる赤坂エリアに所在し、大人のオフィスワーカーが多く集う、飲食店やホテル、オフィスの集積地に立地 ● 都心部で繁華性に優れており、多様な業種・業態の商業ポテンシャルが見込めるエリア ● 外堀通りと、国道246号線が交差する赤坂見附交差点に面し、巨大なファサードを備えている、視認性の良好な認知度の高い、赤坂エリアを代表する施設 	<ul style="list-style-type: none"> ● 渋谷や代官山とは違った、大人の街としての認知度も高い恵比寿エリアに所在 ● 駅正面に面したテラコッタルーバーとガラスを組合せたファサード及びライトアップによる高い視認性 ● 「恵比寿」駅西口周辺の大型商業施設の少ないエリアの中において、大型フロア面積を有する希少性 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通利便性が高く日本有数のターミナル駅である「新橋」駅より徒歩1分 ● 飲食店、家電量販店、アパレルその他物販店、カラオケ店等店舗利用のほか、オフィスビル等の多様な利用も見られる商業地域 ● 銀座エリアを訪れる顧客とオフィスワーカーの起点となる場所に立地 ● オフィスビルとしても利用可能な構造を有しており、多様なテナントをカバーできる代替性・柔軟性を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 京都を代表する中心市街地である四条烏丸エリアに位置 ● ファサードが烏丸通りに面しており、視認性は高く、利用者からの認知度の高い24時間営業・自走式の駐車場 ● エリアでは希少な大型駐車場施設 ● 大丸京都店や高島屋京都店等の提携駐車場となっており、近隣店舗の顧客サービスとしても重要性を有する施設

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

(注2)価格時点は、2012年3月31日を価格時点とする「東急プラザ 表参道原宿」を除き、4物件とも2012年2月29日です。

(注3)取得利回り=NOI÷取得価格、NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注4)2013年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/東京オフィス

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	代々木プレイス	青山プラザビル	ルオーゴ汐留	東京機械本社ビル	A-PLACE池袋	TK新橋ビル
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋
最寄駅	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン 「恵比寿駅」徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線・中央・総武線、 都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ 「汐留」駅 徒歩4分 JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線・ 三田線 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩4分	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ丸の内線・ 有楽町線・副都心線、 西武池袋線、東武東上線 「池袋」駅 徒歩6分	JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分
取得価格 (A)	7,400百万円	9,640百万円	4,070百万円	8,790百万円	4,540百万円	3,070百万円	3,990百万円	5,650百万円
不動産鑑定評価額 (B) (注1)	7,420百万円	9,950百万円	4,180百万円	8,850百万円	4,570百万円	3,090百万円	4,020百万円	5,780百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.7%	96.9%	97.4%	99.3%	99.3%	99.4%	99.3%	97.8%
取得利回り(注2)	5.4%	4.9%	5.1%	5.0%	4.7%	6.3%	5.2%	5.1%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階	地下1階 地上11階	地下1階 地上6階	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階
延床面積	10,297.73m ²	12,167.57m ²	4,201.59m ²	9,958.33m ²	8,242.61m ²	6,992.31m ²	4,709.05m ²	7,143.97m ²
総賃貸可能面積	7,342.60m ²	7,950.51m ²	3,106.17m ²	7,303.69m ²	4,476.35m ²	4,389.20m ²	3,409.73m ²	5,052.14m ²
稼働率(注3)	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.6%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺は恵比寿エリアの中でも特にオフィスビルの集積がみられ、認知度を有するエリア ● 周辺に所在するオフィスビルと比較し、基準階面積が約805㎡と規模の面で優位性を有する ● 2011年に大規模リニューアルが実施され、相応のグレード感を維持している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 恵比寿エリアは、交通利便性の高さから、ソフトウェア開発等のIT企業やアパレル企業などとともに、飲食関連企業、エステ・クリニック・各種スクールなどのサービス関連企業の需要も高いことが特徴 ● 基準階面積約1,655㎡の大型フロア 	<ul style="list-style-type: none"> ● 明治通り沿道に位置する良好な視認性 ● 1フロア約346㎡の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能 ● サイドコアを擁する汎用性の高い長方形であるため、分割賃しにも対応が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺に所在するオフィスビルと比較し規模の面で優位性を有する ● 2008年に耐震補強を含む大規模リニューアル工事を実施済み ● 平面駐車場24台を確保しており、商品や建材の搬出が必要となるアパレル企業などにも相応の訴求力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「イタリヤ街」として親しまれる「汐留シオサイト」西街区の北側に位置し、高い交通利便性を有する ● 免震構造を備えているため、周辺のオフィスビルに対して一定の競争力を有する ● 「汐留」駅周辺の大規模ビルに入居する大企業テナントの関連会社や取引先の需要も見込める 	<ul style="list-style-type: none"> ● 総合電気メーカーの本社がエリア内に存するため、グループ企業・取引企業の集積があり、近年は金融関連の企業も本社を置く等企業需要の多様化が見られる ● 約840㎡の基準階面積を有し、最寄駅との近接性にも優れる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する ● 新規のオフィス供給が少ない当該エリアにおいて、築浅であり、最新の建物・設備スペックを有する ● フロア形状は、サイドコアを擁する汎用性の高いL字型（整形） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「新橋」エリアは、都内3区においてオフィス・商業施設が集積し、様々な業種・業態のテナントの需要が見込める ● 南側のブロックでは環状二号线が整備中で、今後も更なる発展が期待される ● 2012～2013年には2-5階のリニューアル工事を実施

(注1) 価格時点は、2013年3月1日を価格時点とする「TK新橋ビル」を除き、7物件とも2012年2月29日です。

(注2) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注3) 2013年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産

物件名	COCOEあまがさき (底地)	icotなかもず	icot金剛	icot溝の口	icot多摩センター	金山センタープレイス	大阪中之島ビル(注1)
							
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区 中百舌鳥町	大阪府大阪狭山市半田	神奈川県川崎市 高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線・福知山線 ・東西線「尼崎」駅 徒歩2分	大阪市営地下鉄御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海電鉄高野線 「白鷺」駅 徒歩6分 南海電鉄高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	南海電鉄高野線 「金剛」駅 徒歩5分	東急田園都市線・大井町線 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅、小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅、 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋営地下鉄名城線・ 名港線「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線・東海道本線、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
取得価格(A)	12,000百万円	8,500百万円	1,600百万円	2,710百万円	2,840百万円	6,980百万円	5,250百万円
不動産鑑定評価額(B) (注2)	12,100百万円	8,880百万円	1,780百万円	2,950百万円	2,990百万円	7,120百万円	5,800百万円
対鑑定評価額(A/B)	99.2%	95.7%	89.9%	91.9%	95.0%	98.0%	90.5%
取得利回り(注3)	5.0%	6.4%	9.4%	6.7%	6.6%	5.6%	6.2%
構造	-	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
階数	-	地上3階	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
延床面積	-	27,408.34m ²	17,894.95m ²	14,032.05m ²	31,553.75m ²	12,783.13m ²	34,248.71m ²
総賃貸可能面積	27,465.44m ²	28,098.02m ²	17,884.55m ²	14,032.05m ²	5,181.58m ²	9,314.91m ²	10,214.88m ²
稼働率(注4)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域最大級のスポーツクラブ・シネマコンプレックスをはじめ、約140店舗の専門店を複合した、駅直結の尼崎を代表する商業施設 ● 借地人との30年間の事業用定期借地契約を基礎に安定した収益性が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大阪と泉北ニュータウンを結ぶ要として居住集積が拡大している中百舌鳥エリアに所在 ● 足元商圈ではNo.1といえるNSCとなっている ● 20年間の定期賃貸借契約を基礎に安定した収益性が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大阪のベッドタウンに位置し、駅至近の立地と売場規模、平面駐車場の大きさにより、地域競争力を有する ● 2006年には店舗リニューアルがなされており、施設競争力の維持・向上が図られている 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京都心からのアクセス性が高く、幹線道路沿いに立地し、厚い商圈を有する ● ロードサイドに出店する大型店にとって希少性を有する立地であり、テナントとの2018年までの賃貸借契約期間により、安定した収益性が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 多摩ニュータウンの核となるエリアとして高い居住集積を有し、駅や周辺商業施設とベネディリアンデッキでの接続により立地地面において街との一体化が図られている ● 103台の駐車場を有することから車利用客の取り込みも可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「名古屋」駅や中部国際空港へのアクセス性が高い「金山」駅の駅前に立地し、基準階300坪超のフロア規模と、ランドマーク性の高い外観により、エリア内で十分な競争力を有している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本銀行大阪支店や大阪市役所などの金融・行政機関、朝日新聞や関西電力等の大手企業の拠点多く、オフィス集積度の高い中之島エリアの中でも、視認性に優れた場所に立地

(注1) 専有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 価格時点は、2012年12月1日を価格時点とする「大阪中之島ビル」を除き、6物件とも2012年2月29日です。

(注3) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIとは、取得時の鑑定評価額に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注4) 2013年5月末時点。

既存18物件の取得時鑑定評価額一覧(1) ~2012年2月29日時点~

(単位:百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	鑑定評価額(注2)	収益価格						取得利回り(NOI÷取得価格)(%)
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注6)	
	UR-1	東急ブラザ 表参道原宿(注3)	45,000	26.4	J	45,200	46,100	3.8	44,300	3.6	4.0	1,761	3.9
	UR-2	東急ブラザ 赤坂(注3)	11,450	6.7	T	11,500	11,800	5.3	11,400	5.5	5.6	700	6.1
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.9	T	8,770	8,930	4.3	8,700	4.6/4.5(注4)	4.6	378	4.5
	UR-4	新橋プレイス	20,500	12.0	D	22,500	23,000	4.9	22,300	4.7	5.1	1,104	5.4
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	5.2	D	9,430	9,430	5.7	9,430	5.7	5.9	547	6.2
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	4.3	T	7,420	7,730	4.7	7,280	4.9	5.0	400	5.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	5.7	T	9,950	10,300	4.6	9,800	4.8	4.9	477	4.9
	TO-3	代々木プレイス	4,070	2.4	V	4,180	4,480	4.6	4,180	4.6	4.9	206	5.1
	TO-4	青山ブラザビル	8,790	5.2	D	8,850	8,890	4.9	8,830	4.7	5.1	441	5.0
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.7	D	4,570	4,690	4.5	4,520	4.3	4.7	212	4.7
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	1.8	T	3,090	3,040	5.4	3,110	5.3/5.4(注5)	5.7	193	6.3
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	2.3	J	4,020	4,060	5.1	3,970	4.9	5.3	207	5.2
	O-1	COCOEあまがさき(底地)	12,000	7.0	J	12,100	12,100	5.0	12,000	4.6	5.2	600	5.0
	O-2	icotなかもず	8,500	5.0	T	8,880	9,030	6.0	8,820	5.9	6.3	546	6.4
	O-3	icot金剛	1,600	0.9	M	1,780	1,810	6.9	1,740	6.6	7.4	150	9.4
	O-4	icot溝の口	2,710	1.6	M	2,950	2,990	6.0	2,900	5.7	6.4	182	6.7
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.7	J	2,990	3,030	6.2	2,950	5.5	6.4	188	6.6
	O-6	金山センタープレイス	6,980	4.1	V	7,120	7,360	5.3	7,120	5.3	5.6	392	5.6
合計			170,370	100.0	—	175,300	178,770	—	173,350	—	—	8,684	5.1

(注1)各鑑定機関の略称は次のとおりです。J:一般財団法人日本不動産研究所、T:株式会社谷澤総合鑑定所、D:大和不動産鑑定株式会社、V:日本ヴァリュアーズ株式会社、M:森井総合鑑定株式会社

(注2)価格時点は、2012年3月31日を価格時点とする「東急ブラザ 表参道原宿」を除き、全物件とも2012年2月29日です。

(注3)「東急ブラザ 表参道原宿」及び「東急ブラザ 赤坂」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注4)「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.6%、復帰価格割引率が4.5%です。

(注5)「東京機械本社ビル」の割引率は、1年目から3年目が5.3%、4年目から11年目が5.4%です。

(注6)直接還元法によるNOIです。小数点第1位を四捨五入して記載しています。

既存18物件の継続鑑定評価額一覧(2) ~2012年11月30日時点~

(単位:百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格					
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注5)
	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注2)	45,000	26.4	J	47,000	47,925	3.7	45,975	3.5	3.9	1,756
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注2)	11,450	6.7	T	11,500	11,800	5.3	11,300	5.5	5.6	699
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.9	T	8,830	8,980	4.3	8,770	4.6/4.5(注3)	4.6	380
	UR-4	新橋プレイス	20,500	12.0	D	22,800	23,100	4.9	22,600	4.7	5.1	1,110
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	5.2	D	9,420	9,410	5.7	9,420	5.7	5.9	546
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	4.3	T	7,450	7,760	4.7	7,310	4.9	5.0	401
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	5.7	T	10,000	10,400	4.6	9,870	4.8	4.9	483
	TO-3	代々木プレイス	4,070	2.4	V	4,230	4,530	4.6	4,230	4.6	4.9	208
	TO-4	青山プラザビル	8,790	5.2	D	8,740	8,820	4.9	8,710	4.7	5.1	438
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.7	D	4,700	4,750	4.5	4,680	4.3	4.7	214
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	1.8	T	3,020	3,210	5.2	2,940	5.3/5.2(注4)	5.5	195
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	2.3	J	4,040	4,080	5.1	3,990	4.9	5.3	208
	O-1	COCOEあまがさき(底地)	12,000	7.0	J	12,100	12,100	5.0	12,000	4.6	5.2	600
	O-2	icotなかもず	8,500	5.0	T	8,920	9,070	6.0	8,860	5.9	6.3	549
	O-3	icot金剛	1,600	0.9	M	1,810	1,840	6.9	1,770	6.6	7.4	153
	O-4	icot溝の口	2,710	1.6	M	2,960	3,010	6.0	2,910	5.7	6.4	183
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.7	J	3,010	3,050	6.2	2,970	5.5	6.4	189
	O-6	金山センタープレイス	6,980	4.1	V	7,360	7,660	5.3	7,360	5.3	5.6	408
合計			170,370	100.0	—	177,890	181,495	—	175,665	—	—	8,720

(注1)各鑑定機関の略称は次のとおりです。J:一般財団法人日本不動産研究所、T:株式会社谷澤総合鑑定所、D:大和不動産鑑定株式会社、V:日本ヴァリュアーズ株式会社、M:森井総合鑑定株式会社

(注2)「東急プラザ 表参道原宿」及び「東急プラザ 赤坂」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注3)「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.6%、復帰価格割引率が4.5%です。

(注4)「東京機械本社ビル」の割引率は、1年目から2年目が5.3%、3年目から11年目が5.2%です。

(注5)直接還元法によるNOIです。百万円未満を四捨五入して記載しています。

既存20物件の継続鑑定評価額比較一覧(3) ~2013年5月31日時点~

(単位:百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格					
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注5)
	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注2)	45,000	24.8	J	47,000	47,925	3.7	45,975	3.5	3.9	1,754
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注2)	11,450	6.3	T	11,500	11,800	5.2	11,400	5.4	5.5	688
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.7	T	9,030	9,180	4.2	8,970	4.5/4.4(注3)	4.5	379
	UR-4	新橋プレイス	20,500	11.3	D	22,800	23,100	4.9	22,600	4.7	5.1	1,109
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	4.9	D	9,320	9,310	5.7	9,320	5.7	5.9	540
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	4.1	T	7,500	7,820	4.6	7,360	4.8	4.9	396
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	5.3	T	10,300	10,600	4.5	10,100	4.7	4.8	482
	TO-3	代々木プレイス	4,070	2.2	V	3,780	4,000	4.5	3,780	4.5	4.8	180
	TO-4	青山プラザビル	8,790	4.8	D	8,340	8,490	4.9	8,270	4.7	5.1	422
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.5	D	4,700	4,730	4.5	4,690	4.3	4.7	214
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	1.7	T	3,070	3,270	5.1	2,990	5.2/5.1(注4)	5.4	195
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	2.2	J	4,120	4,170	5.0	4,070	4.8	5.2	208
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	3.1	J	5,900	6,010	4.6	5,790	4.4	4.8	287
	O-1	COCOEあまがさき(底地)	12,000	6.6	J	12,100	12,100	5.0	12,000	4.6	5.2	600
	O-2	icotなかもず	8,500	4.7	T	9,010	9,160	5.9	8,940	5.8	6.2	545
	O-3	icot金剛	1,600	0.9	M	1,810	1,850	6.9	1,770	6.6	7.4	153
	O-4	icot溝の口	2,710	1.5	M	2,960	3,010	6.0	2,910	5.7	6.4	183
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.6	J	3,010	3,050	6.2	2,970	5.5	6.4	189
	O-6	金山センタープレイス	6,980	3.9	V	7,420	7,760	5.2	7,420	5.2	5.5	406
	O-7	大阪中之島ビル	5,250	2.9	J	5,800	5,800	5.0	5,750	4.8	5.2	324
合計			181,270	100.0	—	189,470	193,135	—	187,075	—	—	9,254

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J: 一般財団法人日本不動産研究所、T: 株式会社谷澤総合鑑定所、D: 大和不動産鑑定株式会社、V: 日本ヴァリュアーズ株式会社、M: 森井総合鑑定株式会社

(注2) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.5%、復帰価格割引率が4.4%です。

(注4) 「東京機械本社ビル」の割引率は、1年目から2年目が5.2%、3年目から11年目が5.1%です。

(注5) 直接還元法によるNOIです。百万円未満を四捨五入して記載しています。

第3期の物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

	都市型商業施設					東京オフィス								その他投資対象資産						
	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	エヒス キュープラザ	新橋 プレイス	京都烏丸 パークビル	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	代々木 プレイス	青山プラザ ビル	ルオーゴ 汐留	東京機械 本社ビル	A-PLACE 池袋	TK新橋 ビル (注4)	COCOE あまがさき (底地)	icot なかもず	icot 金剛	icot 溝の口	icot 多摩 センター	金山 センタープレイス	大阪 中之島ビル (注1)(注4)
①賃貸事業収益	1,104,510	588,161	270,657	(注2)	(注2)	266,852	314,579	132,487	248,055	166,124	151,609	(注2)	32,373	341,532	310,749	(注2)	(注2)	142,728	277,803	195,193
賃貸事業収入	1,051,362	473,703	237,540	(注2)	(注2)	246,758	287,308	126,277	234,801	153,715	146,288	(注2)	27,778	341,532	310,719	(注2)	(注2)	130,690	258,625	176,317
その他賃貸事業 収入	53,148	114,457	33,116	(注2)	(注2)	20,094	27,270	6,210	13,254	12,408	5,321	(注2)	4,595	-	30	(注2)	(注2)	12,038	19,178	18,875
②賃貸事業費用	187,860	209,552	55,564	14,707	4,795	58,454	66,421	22,143	49,377	32,547	34,600	20,424	8,594	252	6,919	19,183	8,055	35,050	54,739	55,799
管理業務費	86,981	79,122	16,163	12,352	3,550	21,914	32,727	10,137	29,251	11,386	17,019	9,782	4,351	-	5,570	2,676	2,449	19,090	24,092	23,237
水道光熱費	30,468	80,193	28,979	-	-	21,592	18,937	7,924	14,899	12,936	10,851	9,532	2,280	-	30	-	-	14,554	20,627	15,123
公租公課	196	469	12	-	-	784	1,067	99	49	390	89	175	-	-	-	6,904	-	-	-	27
損害保険料	397	613	122	266	233	277	333	118	254	217	178	115	47	-	332	437	142	205	336	330
修繕費	892	44,068	1,620	1,300	289	3,532	5,087	2,042	1,857	4,013	3,020	53	967	-	170	8,901	4,700	115	3,839	10,534
その他賃貸事業 費用	68,923	5,084	8,666	789	722	10,354	8,268	1,820	3,064	3,603	3,440	765	947	252	816	263	763	1,083	5,844	6,545
③NOI(①-②)	916,650	378,609	215,092	(注2)	(注2)	208,398	248,157	110,344	198,678	133,577	117,009	(注2)	23,779	341,280	303,829	(注2)	(注2)	107,678	223,063	139,394
④減価償却費等 (注3)	47,301	23,388	18,481	32,734	16,007	45,840	33,101	15,482	22,267	27,384	17,373	20,682	8,155	-	34,521	24,551	8,345	18,704	52,039	24,366
賃貸事業損益 (③-④)	869,348	355,220	196,610	(注2)	(注2)	162,557	215,056	94,861	176,411	106,192	99,635	(注2)	15,623	341,280	269,308	(注2)	(注2)	88,974	171,024	115,028

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

(注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(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)「大阪中之島ビル」2013年1月25日、「TK新橋ビル」は2012年4月19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。

地震リスク分析の概要

物件名称	PML値 (%)
東急プラザ 表参道原宿	5.0
東急プラザ 赤坂	3.6
エビスキュープラザ	2.3
新橋プレイス	4.7
京都烏丸パーキングビル	4.3
東急不動産恵比寿ビル	2.8
A-PLACE 恵比寿南	8.7
代々木プレイス	7.0
青山プラザビル	10.7
ルオーゴ汐留	1.5
東京機械本社ビル	4.8
A-PLACE 池袋	6.1
TK新橋ビル	6.8
COCOE あまがさき(底地)	-
icot なかもず	11.7
icot 金剛 (注1)	16.2
icot 溝の口	8.1
icot 多摩センター	2.5
金山センタープレイス	10.8
大阪中之島ビル	10.6
ポートフォリオ全体	5.1

(注1)「icot金剛」はPML値が15%を超えており、地震保険を付保しています。

(注2) 文部科学省の地震調査研究推進本部が2006年9月に公表の「全国を概観した地震動予測地図」(東日本大震災発生前のもの)に準拠した震源データをもとに算出しています。小数点第2位を四捨五入しています。ポートフォリオ全体のPML値は、2013年2月28日付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。「COCOEあまがさき(底地)」は、底地のみの取得のため、記載しておりません。「東急プラザ 赤坂」、「青山プラザビル」及び「icot金剛」は、それぞれ2009年4月、2008年7月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております。

- 本投資法人は、取得資産の一部について、第三者専門機関であるNKSJリスクマネジメント株式会社より、構造計算の確認(構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等)において、大要、「設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項が見受けられなかった」という調査結果を得ています
- また、本投資法人は、運用資産を取得する際のデューデリジェンスの一環として、NKSJリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています
- なお、本投資法人は、個別PML値が15%を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします

東急不動産グループのバリューチェーン

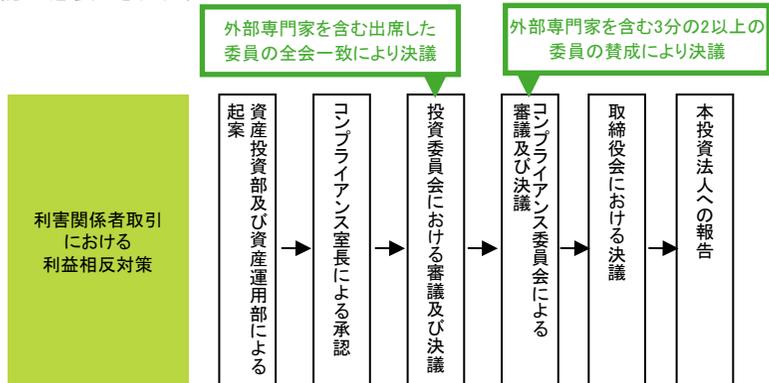


スポンサーである東急不動産を中心とした東急不動産グループによる包括的なサポート体制

ガバナンス体制

投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

- 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的とした資産取得に際する第三者性確保
- 資産の取得等に際して、利害関係者取引の場合はコンプライアンス委員会における承認が必要とされます



- 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法
- 投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、投資主価値の向上を図ります

1 東急不動産による本投資法人への出資

発行済投資口数の約10%にあたる21,500口を保有

2 物件の共有

東急不動産と物件を共有することによって、個別物件における東急不動産との利害関係を一致させた運営が可能

東急プラザ 表参道原宿	本投資法人は当該物件の75%の共有持分を取得し、残り25%持分を東急不動産グループのSPCが継続保有	
東急プラザ 赤坂	本投資法人は当該物件の50%の共有持分を取得し、残り50%持分を東急不動産が継続保有	
大阪中之島ビル	本投資法人は当該物件の50%の共有持分を取得し、残り50%持分を東急不動産グループのSPCが継続保有	

投資主利益に配慮した資産運用報酬体系

- 投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能になる報酬体系を導入しています
- 運用報酬：1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を採用

	運用報酬 I (年率) (注1)	運用報酬 II
算定基準	前期末総資産額 (注2) × 0.3%	運用報酬 II 控除前 一口当たり分配金 × NOI
採用料率		× 0.0002%
但し、運用報酬 I と運用報酬 II の合計金額は 当期末総資産額 × 0.5% を上限とする		

(注1) 運用報酬 I の上限料率は0.4%と設定しています。

(注2) 直前の営業期間(上場日が属する営業期間については当該上場日が属する営業期間)の決算期における貸借対照表に記載された総資産額

- 取得・処分報酬：
 - ・利害関係人であるスポンサーとの物件売買に際しては、第三者性の確保に努めるとともに、報酬を低減
 - ・保有物件の処分時には利害関係人との取引及び売却損が発生した場合には、処分報酬は発生しない体系

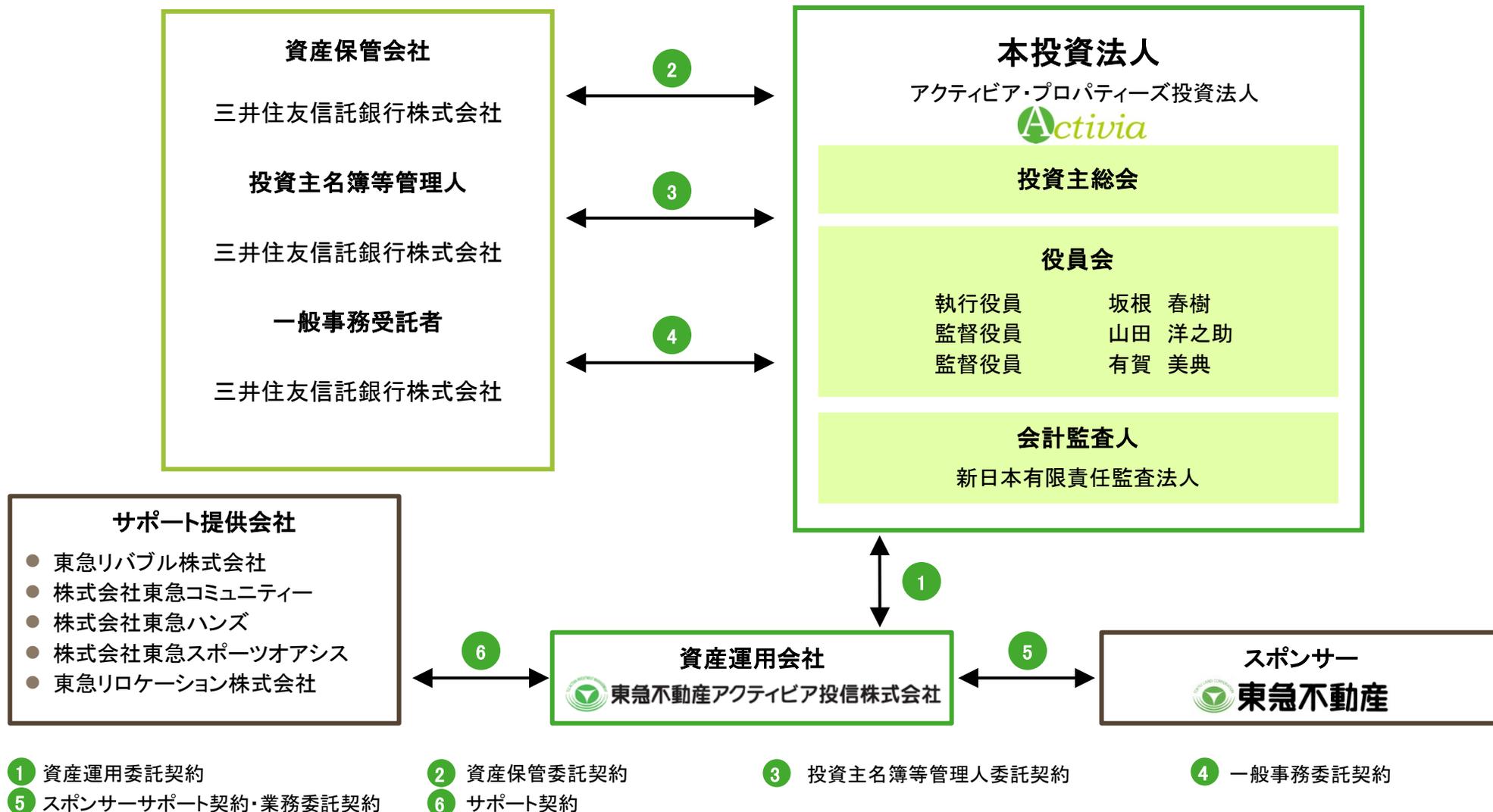
取得報酬の採用料率	処分報酬の採用料率
0.7% 利害関係人: 0.5%	0.5% 利害関係人: 無し 但し、売却損発生の場合 処分報酬は無し



その他参考資料

 *Activia*

本投資法人の仕組み



① 資産運用委託契約

② 資産保管委託契約

③ 投資主名簿等管理人委託契約

④ 一般事務委託契約

⑤ スポンサーサポート契約・業務委託契約

⑥ サポート契約

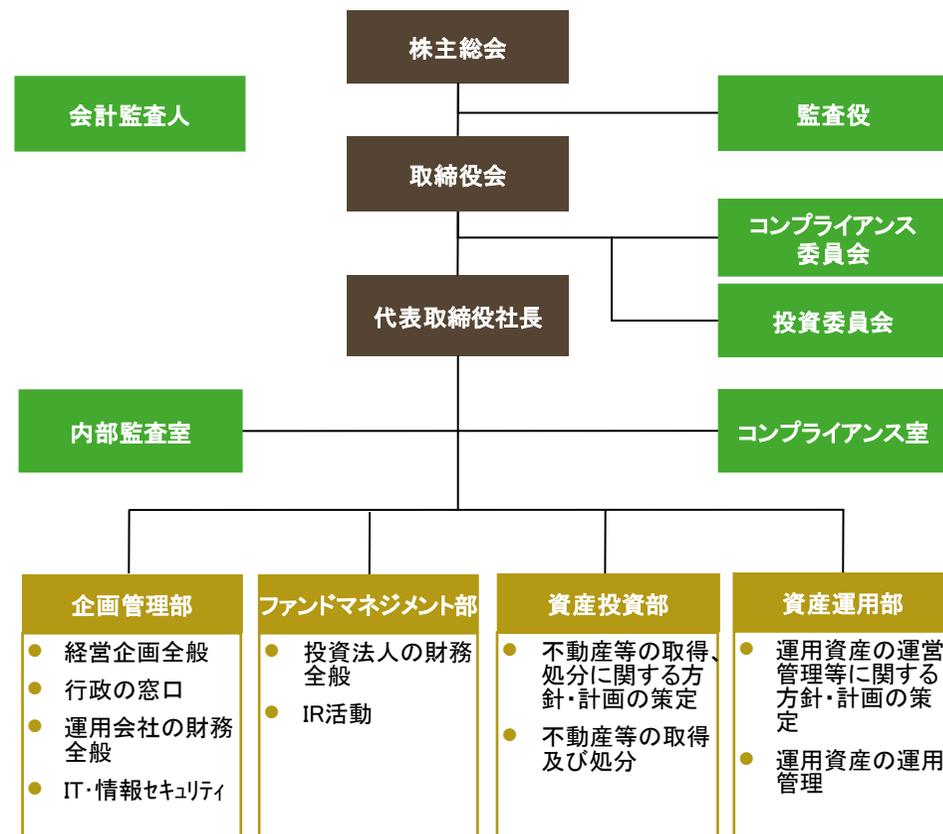
資産運用会社の組織図

- スポンサーグループを活用した効率的な運営、かつ利益相反に十分配慮した体制を構築
- 投資委員会のメンバーとして外部不動産鑑定士を招聘

本資産運用会社の概要

商号	東急不動産アクティビア投信株式会社
設立年月日	2010年11月15日
資本金	300百万円
株主	東急不動産株式会社 100%
代表取締役社長	坂根 春樹
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第92551号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第67号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2551号

運用会社の組織図



資産運用会社の運用体制 ～投資委員会・コンプライアンス委員会～

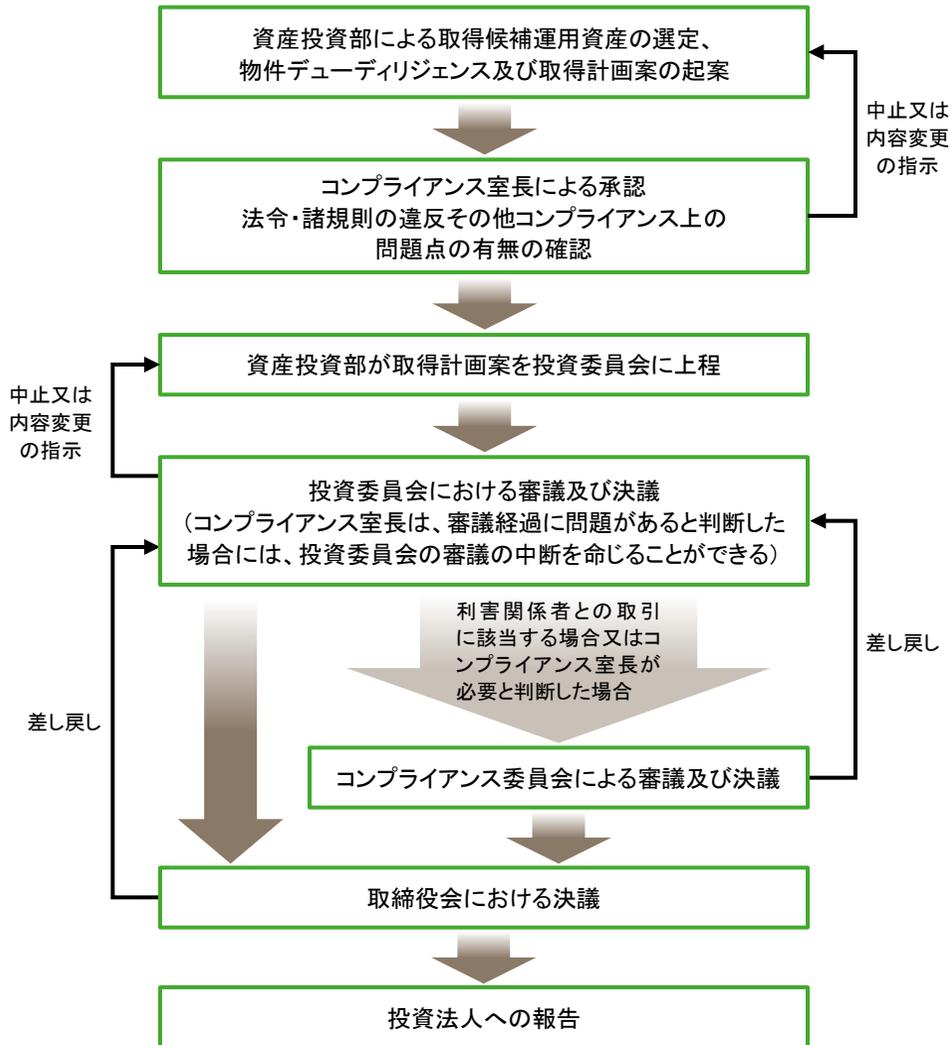
投資委員会											
委員長	代表取締役										
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ● 代表取締役 ● 取締役(非常勤取締役を除く) ● 資産投資部長 ● 資産運用部長 ● ファンドマネジメント部長 ● 取締役会が選任した本件適格不動産鑑定士(注) ● 企画管理部長 ● コンプライアンス室長(但し、議決権を有しない) 										
開催時期	原則として、3ヶ月に1回以上(必要に応じ随時開催)										
定足要件	<p>原則として、全委員の出席により成立する</p> <p>※ 但し、投資委員会において審議されるのが、下記(1)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)又は(8)に規定する議案等、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しない</p> <p>※ 投資委員会に本件適格不動産鑑定士の出席を要する場合において、本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等のオピニオン(但し、当該審議事項についての賛否にかかる意見を付したものに限る。以下同じ)の事前の投資委員会に対する提出により、本件適格不動産鑑定士が出席したとみなされる。なお、本件適格不動産鑑定士による意見書等のオピニオンに係り、本件適格不動産鑑定士がその意見形成にあたり前提としていない事実が判明した場合若しくは生じた場合、又は、本件適格不動産鑑定士が欠席する当該委員会の討議の中で、本件適格不動産鑑定士がオピニオンに係る意見形成の前提として認識していなかった賛否に影響を及ぼす重要な事実関係若しくは論点が判明した場合若しくは生じた場合においては、本件適格不動産鑑定士の意見書を取り直す、又は取り直すことを条件に決議を行うなど適切な措置を講じるものとする</p>										
決議要件	<p>出席した委員の全会一致により決議を行う</p> <p>※ 但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができない</p> <p>※ オピニオンを提出した本件適格不動産鑑定士は、オピニオンに賛成意見が付されていた場合に限り、決議に賛成とみなされる</p>										
決議事項	<table border="0"> <tr> <td>(1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更</td> <td>(6) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更</td> </tr> <tr> <td>(2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更</td> <td>(7) 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更</td> </tr> <tr> <td>(3) 資産管理計画の策定及び変更</td> <td>(8) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)</td> </tr> <tr> <td>(4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更</td> <td>(9) その他の重要事項</td> </tr> <tr> <td>(5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更</td> <td></td> </tr> </table>	(1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更	(6) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更	(2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更	(7) 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更	(3) 資産管理計画の策定及び変更	(8) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)	(4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更	(9) その他の重要事項	(5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更	
(1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更	(6) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更										
(2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更	(7) 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更										
(3) 資産管理計画の策定及び変更	(8) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)										
(4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更	(9) その他の重要事項										
(5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更											

コンプライアンス委員会					
委員長	コンプライアンス室長				
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンス室長 ● 代表取締役 ● 取締役(非常勤取締役を除く) ● 取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部専門家(弁護士又は公認会計士等) 				
開催時期	原則として、3ヶ月に1回以上(必要に応じ随時開催)				
定足要件	議決権を有する委員の中、少なくともコンプライアンス室長及び1名の外部専門家を含む3分の2以上の委員の出席により成立する				
決議要件	<p>出席した委員の中、少なくともコンプライアンス室長及び1名の外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決議を行う</p> <p>※ 但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができない</p>				
決議事項(抜粋)	<table border="0"> <tr> <td>(1) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)</td> <td>(3) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会で審議が必要であると判断した重要事項</td> </tr> <tr> <td>(2) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定</td> <td></td> </tr> </table>	(1) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)	(3) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会で審議が必要であると判断した重要事項	(2) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定	
(1) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)	(3) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会で審議が必要であると判断した重要事項				
(2) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定					

(注)「本件適格不動産鑑定士」とは、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。

資産運用会社の運用体制 ～利害関係人取引規制～

運用資産の取得に関する意思決定フロー



利害関係者との取引について

- 本投資法人が利害関係者との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、不動産管理業務等委託、物件の売買及び賃貸の媒介の委託、工事等の発注及び資金の調達の実行を行う場合には、「利害関係者取引規程」に基づき決定されます。
- 当該取引が投資運用に関する場合には、左図の意思決定手続に従うものとします。
- 運用にかかる取引に際しては、「運用ガイドライン」の通り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。

利害関係者の範囲

- 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等並びに金商法第31条の4第3項で定義される親法人等及び同法同条第4項で定義される子法人等
- 資産運用会社の総株主等の議決権の5%超を保有している株主
- A)又はB)に該当する者がアセットマネジメント業務の委託を受けている特別目的会社
- 本資産運用会社の役員
- A)、B)又はD)に該当する者(議決権の保有比率を問いません。)により総出資額の50%超の出資額を保有されている特別目的会社(金融商品取引業等に関する内閣府令第33条第2項により出資者から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます)。
- 本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の50%超を保有されている法人
- 取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、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)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産アクティビア投信株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。