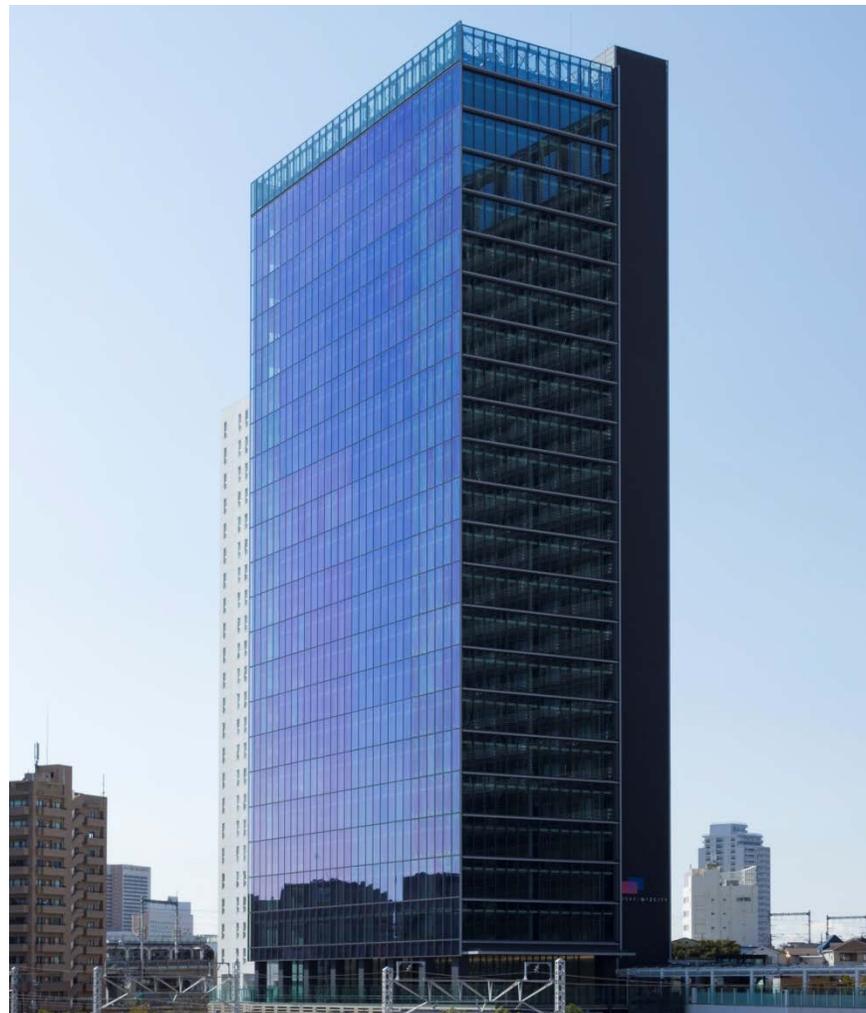
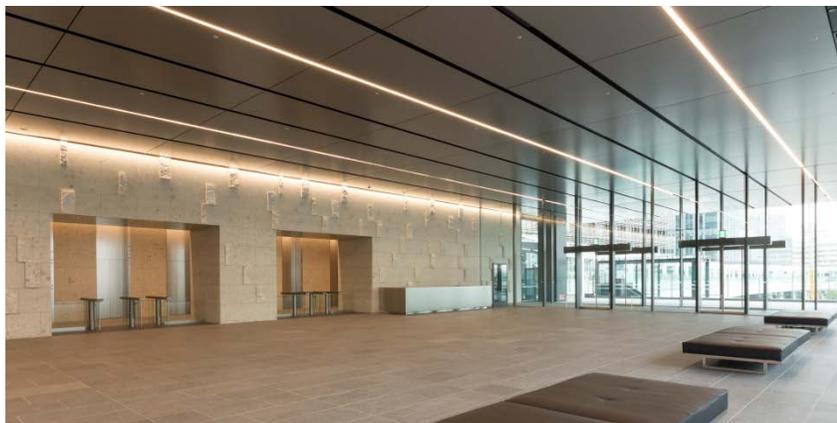




アクティビア・プロパティーズ投資法人  
第5期(2014年5月期)決算説明資料  
2014年7月



## 1. 第5期(2014年5月期)運用トピックス



# トピックス ～外部・内部成長の継続～

### 1 外部成長

- 2013年12月に、上場後初の公募増資を実施、6物件(474億円)を追加取得
- 2014年5月30日に、東京機械本社ビル(建物)を譲渡、底地で定常時NOI4.6%を想定

物件総数	取得価格合計	平均取得利回り
27物件	2,310億円	5.1%

- 第6期初に大崎ウィズタワーを追加取得(取得価格107億円、取得利回り4.6%)

物件総数	取得価格合計	平均取得利回り
28物件	2,417億円	5.1%

ポートフォリオの質・収益性を高めながら  
資産規模を着実に拡大

### 2 内部成長

- TK新橋ビル等のリースアップの結果、東京オフィス100%稼働を達成。第5期末(2014年5月期)も99.8%の高稼働を維持

カテゴリー	第2期末 (2012年 11月末)	第3期末 (2013年 5月末)	第4期末 (2013年 11月末)	第5期末 (2014年 5月末)
UR	99.5%	99.6%	99.1%	99.6%
TO	97.4%	97.5%	98.6%	100.0%
O	100.0%	100.0%	99.9%	99.8%
全体	99.4%	99.4%	99.4%	99.8%

- 第4期に続き、東京オフィスで2件の増額契約締結
  - 東急不動産恵比寿ビル:1件
  - ルオーゴ汐留:1件

### 3 財務戦略

- 2014年4月満期借入金40億円を、年限5年の投資法人債で借換え、資金調達手法を多様化
  - 初の投資法人債の発行
  - 低利調達を実現(0.37%/年)

有利子負債	1,008億円
平均金利	0.79484%
LTV	41.5%

- 2014年6月に、60億円を借換えるとともに、コミットメントラインを増枠(100億円から120億円)
- 大崎ウィズタワー取得に伴い100億円を借入し、2014年7月11日時点の想定LTV(注)は43.7%

(注)第5期末有利子負債100,800百万円+追加借入金10,000百万円  
第5期末総資産242,609百万円+大崎取得価格10,690百万円

## IPOからのポートフォリオの推移と目標(注)



## 第5期1口当たり分配金

(2014年1月15日時点予想)  
第4期決算  
発表時点 **15,504円**

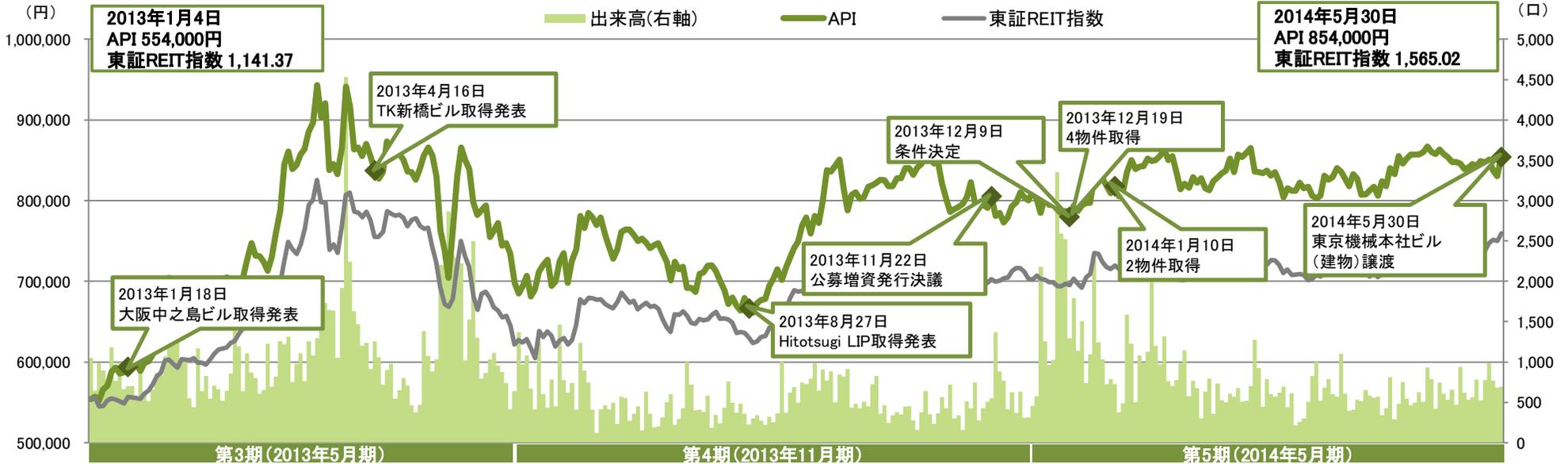


(2014年7月11日確定)  
第5期決算 **15,922円**

(注)取得価格ベース。なお、第5期は、「東京機械本社ビル」の取得時(2012年6月13日)の建物取得価格(732百万円)をマイナスしています。

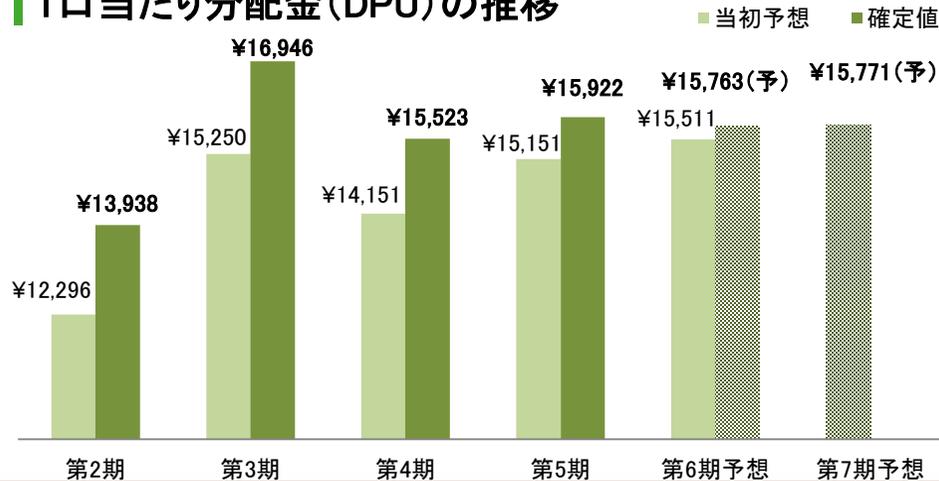
# トピックス ～第6期以降の成長サイクルへ向けた取り組み～

## 2013年初からの投資口価格の推移

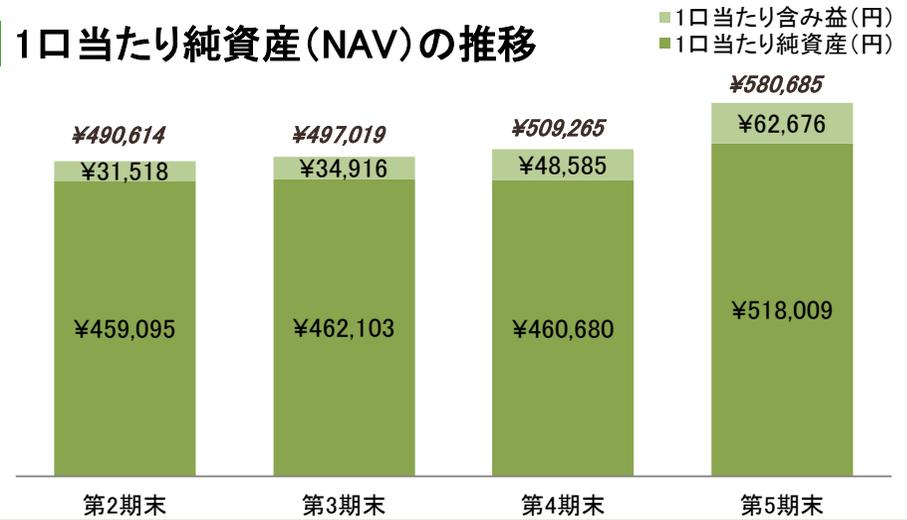


(注) 東証REIT指数は、2013年1月4日のAPI投資口価格に指数化

## 1口当たり分配金(DPU)の推移



## 1口当たり純資産(NAV)の推移



# 東京機械本社ビル(建物)の譲渡

## 東京機械本社ビル(底地)概要

所在地	東京都港区芝
最寄駅	「田町」駅徒歩4分、「三田」駅徒歩2分
取得価格	2,338百万円(注1)
鑑定価格	2,400百万円 (2014年3月1日時点)
取得利回り	4.7% (鑑定NOI: 109百万円)
借地権設定契約	2074年5月末まで
賃借人	東急不動産株式会社
地代(月額)	10.4百万円
(参考)譲渡価格	695百万円

(注1)取得価格は、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(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。

## 東京機械本社ビル(建物)譲渡の背景

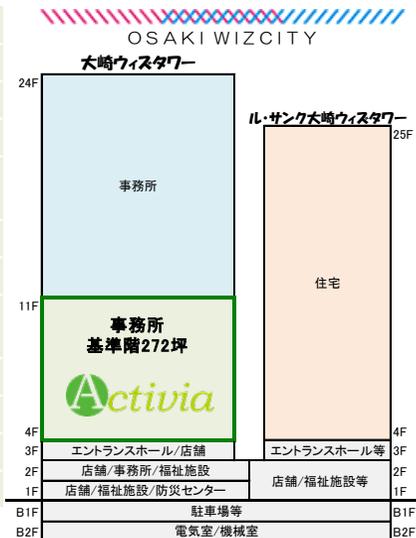
- IPO時に、収益性の高い物件としてスポンサーから本物件を取得。取得時点では、2015年4月から大規模リニューアルを予定
- 継続的に物件の運用方針を検討していた中、唯一の普通借家テナントが退去。定借テナントのみの構成となったことから、下記の点を鑑み、建物部分の東急不動産への譲渡及び底地の継続保有という手法を選択
  - 修繕費用等を発生させずに底地を保有し、安定的な地代を享受
  - 港区物件で定常的に4.6%の利回りを確保できるという収益性の高さ
  - 将来の新建物取得の可能性を確保



# 大崎ウィズタワーの取得～運用会社独自ルートかつ相対取引での取得～

## 物件概要(事務所棟4階から11階の区分所有分)

所在地	東京都品川区大崎
最寄駅	「大崎」駅徒歩4分
竣工年月	2014年1月
取得価格	10,690百万円
鑑定価格	11,200百万円 (2014年3月31日時点)
対鑑定評価額	95.4%
取得利回り(注)	4.6%(鑑定NOI:489百万円)
還元利回り/割引率/ 最終還元利回り	4.3%/3.8%/4.2%
延床面積	54,363㎡(大崎ウィズシティ)
総賃貸可能面積	7,193㎡(区分所有分)
稼働率(取得時)	100.0%
取得日	2014年6月24日



## 特徴

- JR山手線・埼京線、湘南新宿ライン、りんかい線が乗り入れ、都内のみならず、横浜・埼玉方面とのアクセスが良好
- 主要ターミナル駅である「大崎」駅からデッキで直結しており、交通利便性が高い
- 最新の制震・耐震システムに加え、ビル非常用発電設備(連続運転48時間の非常用電源が供給可能)やテナント用非常用発電機の設置スペース確保等、BCP対応完備であり、近時のテナントニーズに即した、訴求力の高い物件
- 売主による賃料最低保証をつけ、空室期間の収益の下支えを確保しつつ、早期のリースアップによる収益のアップサイドを目指す
- 取得競争が厳しい中、アクティビアのリーシング力を背景にした交渉力により、優良な東京オフィス物件の相対取得を実現



(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。

## 2. 第5期(2014年5月期)決算概要 及びポートフォリオの状況



# 第5期(2014年5月期)決算概要 損益計算書

- 対第5期予想では、テナントの早期埋戻し等に加え、費用削減もあり、増収増益
- 対第4期比では、既存物件のNOIは微減するも、公募増資で取得した6物件の新規稼働により、大幅増収増益

## 第5期実績及び業績予想(2014.1.15)との比較

(単位:百万円)

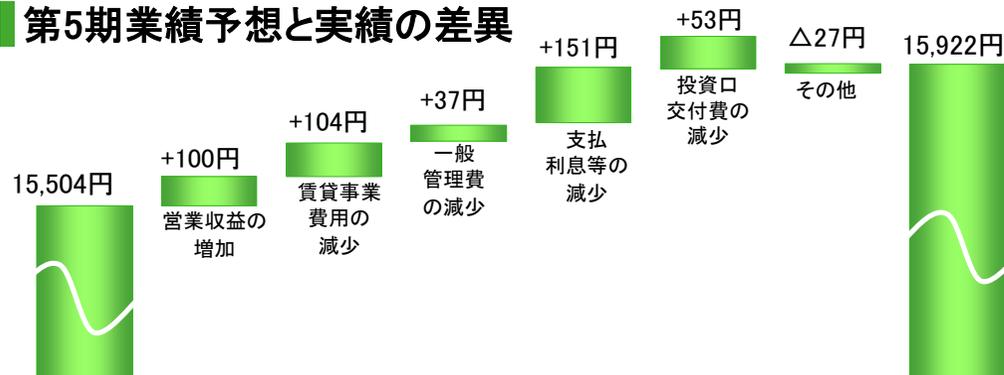
	第5期			第4期	
	実績	予想 (2014.1.15)	対第5期 業績予想	実績	対第5期
営業収益 【既存20物件】(注)	7,778 【6,040】	7,753	+25	6,124 【6,060】	+1,653 【△19】
営業利益	4,580	4,526	+53	3,642	+938
経常利益	3,998	3,893	+105	3,187	+811
当期純利益	3,997	3,892	+104	3,186	+811
1口当たり分配金(円)	15,922	15,504	+418	15,523	+399

## 主な変動要因

(単位:百万円)

	対第5期業績予想	対第4期実績
営業収益	+25 賃料収入(共益費込)+21	+1,653 賃料収入(共益費込)+1,474 水光熱+151 【既存20物件△19】
賃貸事業費用	△26 修繕費△23	+432 管理業務費+213 水光熱+153、修繕費+43 【既存20物件 0】
償却前賃貸事業損益 (NOI)	+51	+1,221 【既存20物件△19】
減価償却費等	+0	+224 PO物件+214 【既存20物件+8】
償却後賃貸事業損益	+51	+996 【既存20物件△28】
不動産等売却損	+7 東京機械(建物)売却	+7 東京機械(建物)売却
一般管理費	△9 運用報酬Ⅱ+6 一般事務委託手数料△6、雑費△10	+50 運用報酬Ⅰ+2、運用報酬Ⅱ+44
営業利益	+53	+938
営業外収益	△0	△2 保険金収入△2
営業外費用	△51 支払利息等△37 投資口交付費△13	+124 支払利息等+66 投資口交付費+57
経常利益	+105	+811
当期純利益	+104	+811
1口当たり分配金(円)	+418	+399

## 第5期業績予想と実績の差異



第5期期初予想

第5期実績

(注) 既存20物件とは、IPO時に取得した18物件に、第3期に取得した「大阪中之島ビル」及び「TK新橋ビル」を含めた20物件です。

# 第5期(2014年5月期)決算概要 貸借対照表

## 貸借対照表(第4期実績及び第5期実績)の比較

(単位:百万円)

	第4期末 (2013年11月末)	第5期末 (2014年5月末)	対前期
<b>資産の部</b>			
流動資産	6,516	10,293	3,777
現金及び預金等	6,163	9,173	3,010
その他	352	1,119	767
固定資産等	185,325	232,315	46,990
有形固定資産	180,454	227,359	46,905
無形固定資産	4,564	4,566	1
その他	306	389	83
<b>資産合計</b>	<b>191,841</b>	<b>242,609</b>	<b>50,767</b>

- 公募増資による6物件・47,430百万円の取得
- 東京機械本社ビル(建物)の譲渡695百万円、等による資産の増加

<b>負債の部</b>			
短期借入金	3,000	3,000	0
1年内返済予定の長期借入金	10,000	12,000	2,000
投資法人債	0	4,000	4,000
長期借入金	75,000	81,800	6,800
預り敷金及び保証金その他	9,281	11,756	2,475
<b>負債合計</b>	<b>97,281</b>	<b>112,556</b>	<b>15,275</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	94,560	130,052	35,492
出資総額	91,373	126,054	34,681
剰余金	3,186	3,997	811
<b>純資産合計</b>	<b>94,560</b>	<b>130,052</b>	<b>35,492</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>191,841</b>	<b>242,609</b>	<b>50,767</b>

- 公募増資に伴う物件取得に際する新規借入れ12,800百万円
- 既存借入金の投資法人債の発行による借換4,000百万円、等による負債の増加

- 公募増資に伴う出資総額(1口当たり発行価額757,229円)の増加等による純資産の増加

# 運用状況(1) ~稼働率とリーシング状況~

- Hitotsugi LIPの埋戻しやTK新橋ビル等のリースアップを実現
- 東京オフィスの稼働率100%を達成、ポートフォリオ全体でも99.8%の高稼働を維持

## 物件毎の稼働率

カテゴリー	物件番号	物件名称	第2期	第3期	第4期	第5期
			2012年 11月末	2013年 5月末	2013年 11月末	2014年 5月末
	UR-1	東急ブラザ 表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-2	東急ブラザ 赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%
	UR-3	エビスキューブラザ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-4	新橋プレイス	100.0%	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%	100.0%
	UR-6	Hitotsugi LIP	-	-	84.2%	84.2%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	-	-	-	100.0%
	UR-8	東急ブラザ 札幌	-	-	-	100.0%
	UR-9	鎌田興産ビル	-	-	-	100.0%
		都市型商業施設 平均稼働率		99.5%	99.6%	99.1%
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%
	TO-3	代々木プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-4	青山ブラザビル	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-5	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-6	東京機械本社ビル(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-7	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-8	TK新橋ビル	-	84.6%	88.4%	100.0%
	TO-9	五反田フロント	-	-	-	100.0%
	TO-10	品川プレイス	-	-	-	100.0%
	東京オフィス 平均稼働率		97.4%	97.5%	98.6%	100.0%
	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-3	icot金剛	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6	金山センタープレイス	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%
	O-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%
	O-8	ジェイコア大森	-	-	-	100.0%
	その他投資対象資産 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%
	全体 平均稼働率		99.4%	99.4%	99.4%	99.8%

## 月別平均賃料(共益費含む)の推移

- 全体賃料は、新規取得物件の影響により増減
- 東京オフィスの既存物件は、横ばいでの推移
- 東京オフィスの賃料ギャップは△1%

	上場時 (2012年 6月末)	第2期末 (2012年 11月末)	第3期末 (2013年 5月末)	第4期末 (2013年 11月末)	第5期末 (2014年 5月末)
	26,047円/坪	25,973円/坪 (△0.3%)	25,887円/坪 (△0.3%)	25,797円/坪 (△0.3%)	20,560円/坪 (△20.3%)
	20,261円/坪	20,011円/坪 (△1.2%)	19,363円/坪 (△3.2%)	19,338円/坪 (△0.1%)	19,813円/坪 (+2.5%)
 (IPO時物件) (注)	-	-	19,547円/坪 (-)	19,556円/坪 (+0.0%)	19,400円/坪 (△0.8%)
	6,541円/坪	6,541円/坪 (-)	7,119円/坪 (+8.8%)	7,104円/坪 (△0.2%)	7,606円/坪 (+7.1%)
全体	14,721円/坪	14,683円/坪 (△0.3%)	14,571円/坪 (△0.8%)	14,654円/坪 (+0.6%)	14,712円/坪 (+0.4%)

(注)「東京機械本社ビル」を除外した数値です。

(注) 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。

## 運用状況(2) ～稼働率とリーシング状況～

- Hitotsugi LIPの1階埋戻し及びTK新橋ビルのリースアップを実現し、都市型商業施設及び東京オフィスいずれも高稼働
- 東京オフィスの稼働率は第5期末(2014年5月末)時点で100%
- 大阪中之島ビル(6,158坪)の営業面積は、前期末451坪から今期末207坪に減少し、着実なリーシングを遂行
- Hitotsugi LIPの4階(109坪)及び品川プレイスの1階(66坪)の営業に鋭意注力



Hitotsugi LIP (690坪)  
11月末時点84.2%⇒5月末時点84.2%

営業面積:109坪



第4期末空室

・4階 109坪

第5期解約

△1階 66坪

第5期契約

+1階 66坪



TK新橋ビル(1,528坪)  
11月末時点88.4%⇒5月末時点100.0%

営業面積:なし



第4期末空室

・2階 162坪、9階 15坪

第5期解約/予告

・なし

第5期契約

+2階 162坪、9階 15坪



大阪中之島ビル(6,158坪)  
11月末時点100.0%⇒5月末時点97.3%

営業面積:207坪



第4期末空室

・なし

第5期解約

△13階等 合計422坪

第5期契約

+13階等 合計215坪



東急プラザ 札幌(6,422坪)  
12月19日取得時点100.0%⇒5月末時点100.0%

営業面積:なし



取得時点空室

・なし

第5期解約

△1階 7坪

第5期契約

+1階 7坪



品川プレイス(903坪)  
1月10日取得時点100.0%⇒5月末時点100.0%

営業面積:66坪



取得時点空室

・なし

第5期解約/予告

△5階 122坪/△1階 66坪

第5期契約

+5階 122坪

### その他

**東急プラザ 表参道原宿:営業面積14坪**  
(1,978坪:11月末時点100.0%⇒5月末時点100.0%)  
△第5期解約予告:4階 14坪

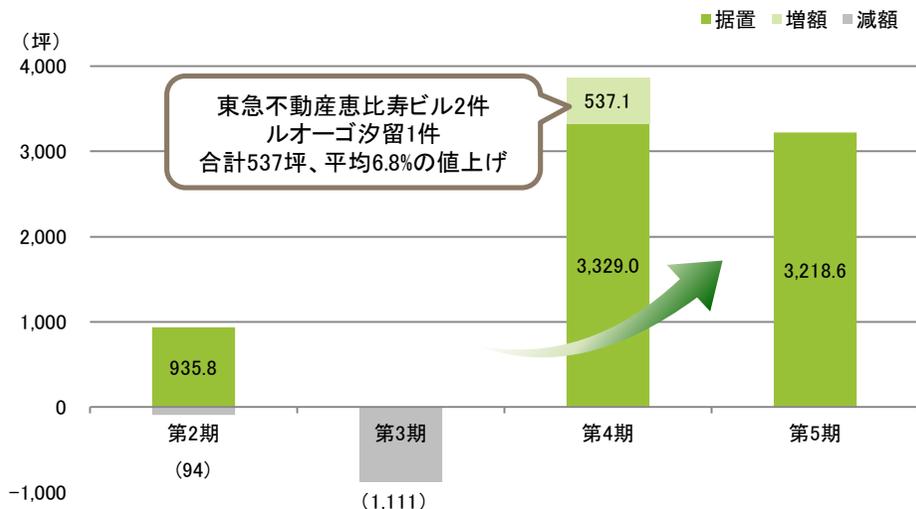
**金山センタープレイス:営業面積なし**  
(2,818坪:11月末時点98.6%⇒5月末時点100.0%)  
△第5期解約:△なし  
+第5期契約:7階 38坪

(注) 各物件名の隣に記載されている数値は、2014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%(3,079坪)、「東急プラザ 表参道原宿」の本投資法人の準共有持分は75%(1,484坪)です。

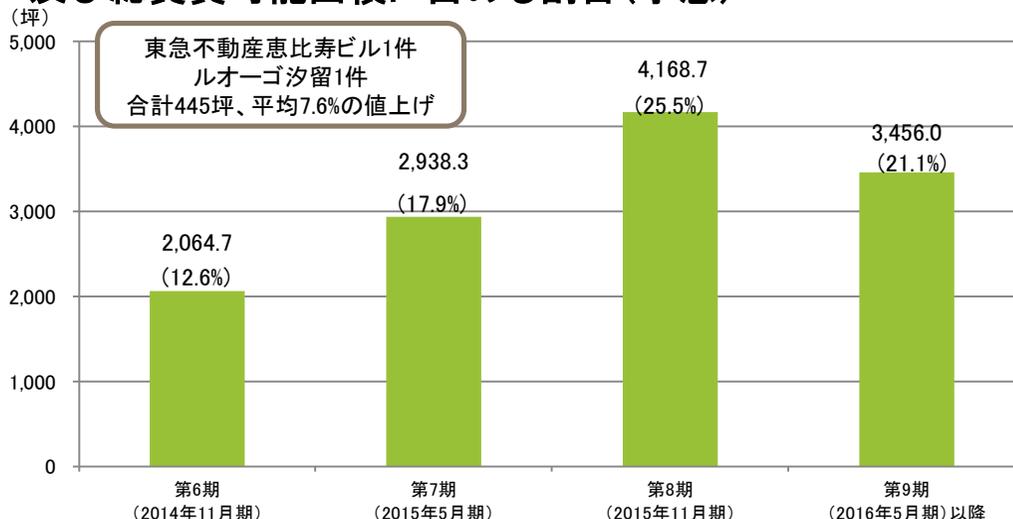
## 運用状況(3) ～東京オフィスのテナント動向～

- 第4期に3件の増額改定を行ったが、第5期も2件の増額契約を締結(増賃発生は第6期以降)
- 賃料上昇トレンドの時機をとらえた改定実績の更なる積上げを目指す

### 第5期(2014年5月期)のテナント改定動向(面積)



### 第6期(2014年11月期)以降の賃料改定動向(面積ベース)及び総賃貸可能面積に占める割合(予想)



### 第5期(2014年5月期)のテナント改定動向(件数)

(件数)		第2期	第3期	第4期	第5期
継続入居テナントの賃料改定動向	増額	0	0	3	0
	据置	6	0	11	16
	減額	1	4	0	0
合計		7	4	14	16
賃料改定における賃料変化率(共益費込)(注1)		△0.5%	△16.7%	+0.9%	-

### 第5期(2014年5月期)のテナント入替動向

項目		第2期 面積(件数)	第3期 面積(件数)	第4期 面積(件数)	第5期 面積(件数)
テナント入替状況	入居	420坪 (3件)	1,022坪 (5件)	269坪 (5件)	526坪 (4件)
	退去	306坪 (1件)	637坪 (3件)	0坪 (0件)	603坪 (3件)
差引合計(入居-退去)		114坪 (2件)	385坪 (2件)	269坪 (5件)	△76坪 (1件)
解約率(注2) (TO総賃貸可能面積)		2.7% (11,494坪)	4.9% (13,017坪)	0.0% (13,017坪)	4.0% (15,139坪)

(注1) 計算式: A÷B-1 (A=該当期中に契約更新・賃料改定があったテナントの前期末時点での月額賃料、B=該当期中に契約更新・賃料改定があったテナントの前期末時点での月額賃料)  
(注2) 解約率=退去面積÷各期末の東京オフィスの総賃貸可能面積。なお、第5期については、東京機械本社ビルの底地は除外して計算しています。

# 運用状況(4) ～都市型商業施設のテナント動向～

## 賃貸借契約年数及び残存年数

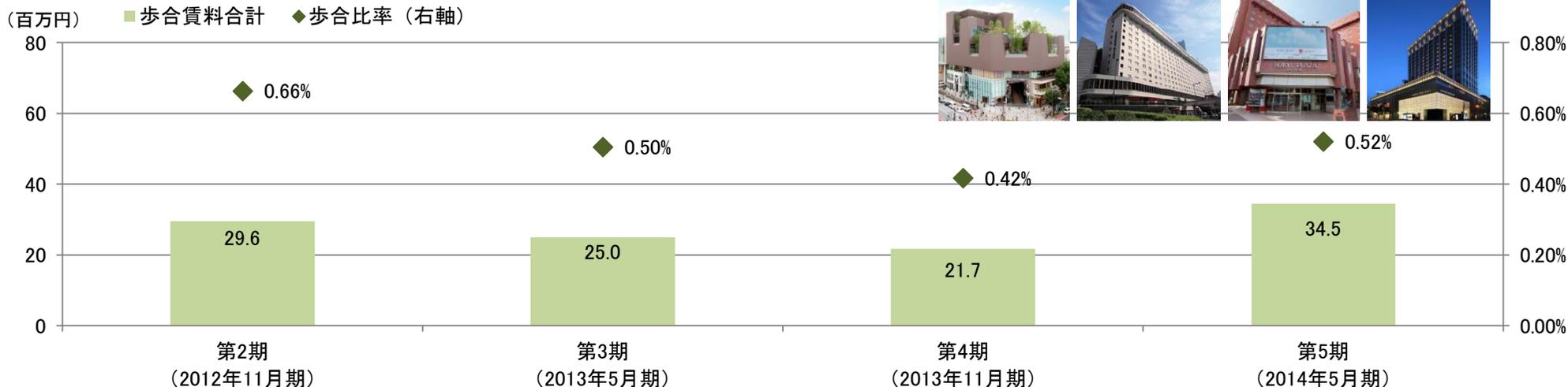
- 都市型商業施設の平均契約残存期間は6.0年と長期安定

	都市型 商業施設	東京オフィス (注3)	その他 投資対象資産	全体 (注3)
賃貸借 契約年数(注1)	9.7年	4.2年 (2.3年)	14.4年 (10.3年)	9.3年 (7.8年)
賃貸借契約 残存年数(注2)	6.0年	3.4年 (1.5年)	9.9年 (5.1年)	6.2年 (4.7年)

(注1)「賃貸借契約年数」は、各物件の2014年5月末時点(大崎ウィズタワーについては2014年6月24日時点)の賃貸借契約の契約期間の年数を分類毎に加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注2)「賃貸借契約残存年数」は、各物件の2014年5月末時点(大崎ウィズタワーについては2014年6月24日時点)の賃貸借契約の残存年数を分類毎に加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3)括弧内の数値は、「東京機械本社ビル(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です。

## ポートフォリオの歩合賃料(注)

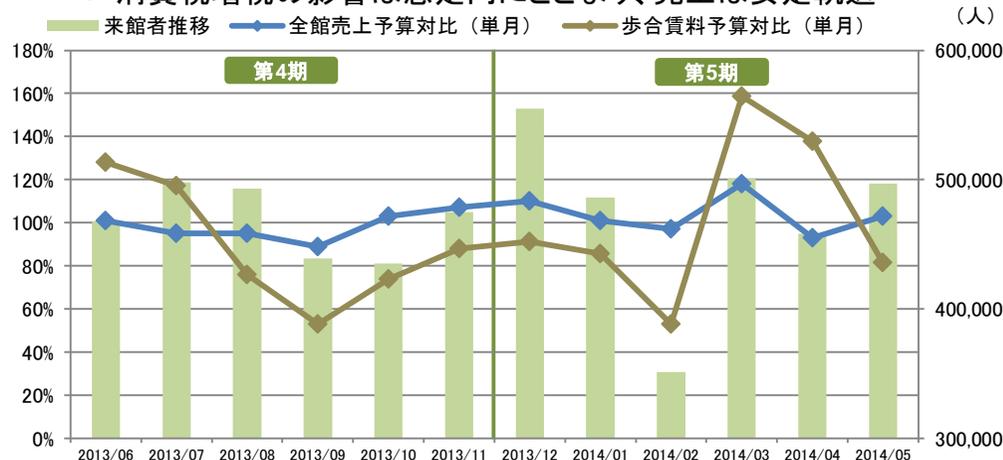
- ポートフォリオ全体の賃料収入に占める歩合の割合は0.5%程度と僅少であるが、ホテルを中心としたアップサイドの可能性も期待できる契約体系



(注)対象物件は「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」、「神戸旧居留地25番館」(第5期)、「東急プラザ 札幌」(第5期)です。

## 東急プラザ 表参道原宿の運営動向

- 2月の大雪の影響をカバーし、第5期累計では、全館売上及び歩合双方で、予算100%超えを達成
- 消費税増税の影響は想定内にとどまり、売上は安定軌道



# 多様なソーシングルートによる外部成長

- 大崎ウイズタワーを含め、直近2年で10物件・720億円を取得。うち459億円は外部物件、261億円は東急不動産グループ物件
- 本資産運用会社及び東急不動産グループ双方の情報ルートを活用した豊富な物件取得機会の獲得
- ウェアハウジング、開発、保有といった多様な物件の取得・保有形態が可能な東急不動産グループのスポンサーサポートを最大限活用
- デベロッパーであるスポンサーの開発力も活用し、循環型再投資モデルによる今後の取得機会の多様化を図る
- LTV45.9%の場合の借入れによる物件取得余力は約100億円

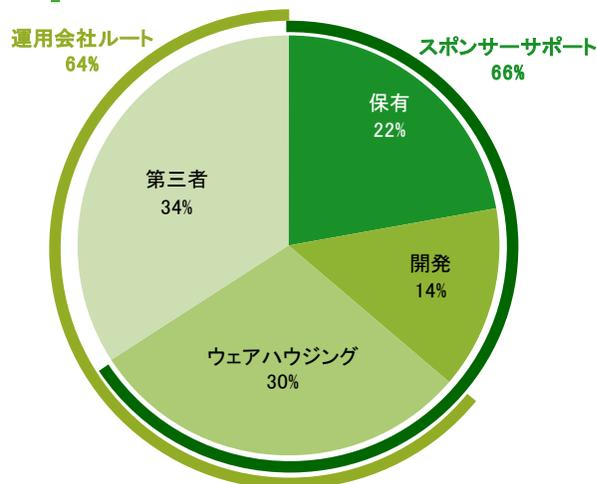
## 第5期までのカテゴリー別の物件情報数

カテゴリー	物件情報		検討を中止していない 案件数
	第5期までの累計		
	件数	割合	
都市型商業施設	118	13.2%	13
東京オフィス	371	41.5%	14
その他投資対象資産	404	45.2%	12
合計	893	100.0%	39

## 第5期までの情報ルート別の物件情報数

情報ルート	物件情報		検討を中止していない 案件数
	第5期までの累計		
	件数	割合	
スポンサー及びサポート提供会社	390	43.7%	25
売主	54	6.0%	-
信託銀行	209	23.4%	8
仲介・その他	240	26.9%	6
合計	893	100.0%	39

## 取得物件ソーシングルート(IPO以降)



(注)新規上場以降に取得した10物件を対象としています。

## 循環型再投資モデル



### スポンサーサポート活用

- <例>東京機械本社ビル(建物)譲渡  
 + 事業・開発リスクの回避  
 + 底地保有による、安定的な地代収入の確保  
 + 将来的な新建物取得の可能性を確保  
 + 優先交渉権行使時における本投資法人への新建物の売却

(注)本優先交渉権の行使については確定しているものではなく、状況に応じて、本資産運用会社において取得判断を行うものです。

## 既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2014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5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)
						2014年5月31日 時点(C)	2013年11月30日 時点(D)(注3)			
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注1)	45,000	19.5	45,088	48,750	47,100	1,650	3,750	3,661
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注1)	11,450	5.0	11,735	12,200	11,800	400	750	464
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	3.6	8,413	9,310	9,160	150	880	896
	UR-4	新橋プレイス	20,500	8.9	20,512	23,200	23,200	0	2,700	2,687
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.8	8,876	9,650	9,480	170	790	773
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	1.3	3,116	3,210	3,170	40	210	93
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	9.2	21,800	22,300	21,600	700	970	499
	UR-8	東急プラザ 札幌	4,410	1.9	4,402	4,970	4,800	170	560	567
	UR-9	鎌田興産ビル	6,370	2.8	6,400	6,520	6,400	120	150	119
		小計		129,350	56.0	130,346	140,110	136,710	3,400	10,760
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	3.2	7,294	7,740	7,610	130	340	445
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	4.2	9,609	10,600	10,400	200	960	990
	TO-3	代々木プレイス	4,070	1.8	4,045	3,960	3,880	80	△110	△85
	TO-4	青山プラザビル	8,790	3.8	8,791	8,240	8,150	90	△550	△551
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.0	4,481	5,010	4,880	130	470	528
	TO-6	東京機械本社ビル(底地)(注2)	2,338	1.0	2,362	2,400	2,400	0	62	37
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.7	3,943	4,250	4,250	0	260	306
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	2.4	5,848	6,070	5,980	90	420	221
	TO-9	五反田フロント	5,730	2.5	5,769	5,910	5,750	160	180	140
	TO-10	品川プレイス	3,800	1.6	3,836	3,870	3,800	70	70	33
	小計		55,948	24.2	55,983	58,050	57,100	950	2,102	2,066
O OTHER その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	5.2	12,113	12,600	12,300	300	600	486
	O-2	icotなかもず	8,500	3.7	8,445	9,520	9,220	300	1,020	1,074
	O-3	icot金剛	1,600	0.7	1,602	1,860	1,840	20	260	257
	O-4	icot溝の口	2,710	1.2	2,705	3,050	3,010	40	340	344
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.2	2,801	3,120	3,070	50	280	318
	O-6	金山センタープレイス	6,980	3.0	6,842	7,580	7,560	20	600	737
	O-7	大阪中之島ビル(注1)	5,250	2.3	5,276	5,850	5,800	50	600	573
	O-8	ジェイコア大森	5,790	2.5	5,808	5,920	5,810	110	130	111
		小計		45,670	19.8	45,595	49,500	48,610	890	3,830
27物件合計			230,968	100.0	231,924	247,660	242,420	5,240	16,692	15,735

(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)取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。2013年11月30日時点の不動産鑑定評価額については、2014年3月1日時点の数値を記載しています。

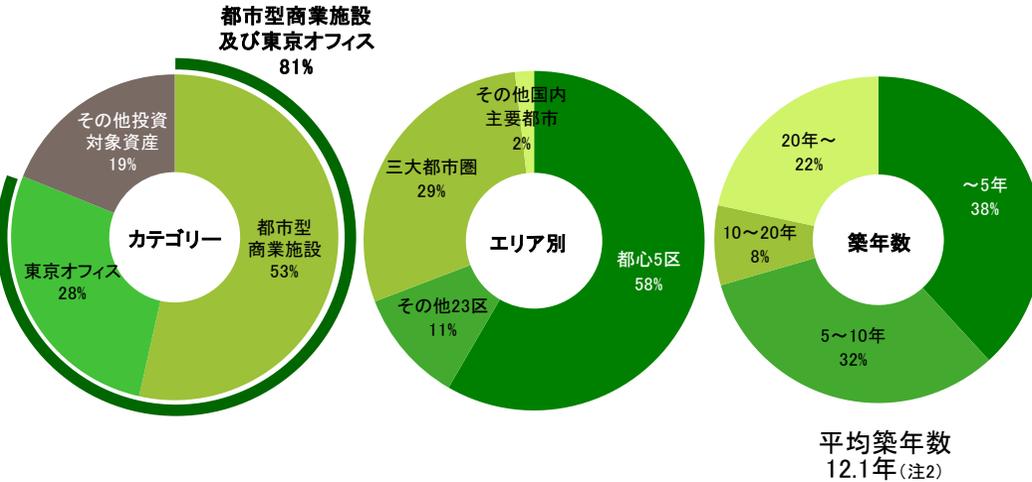
(注3)第5期中に取得した「神戸旧居留地25番館」については2013年7月1日時点、「東急プラザ 札幌」「鎌田興産ビル」「五反田フロント」「品川プレイス」「ジェイコア大森」については、2013年9月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

# ポートフォリオサマリー(大崎ウィズタワーを含む28物件)

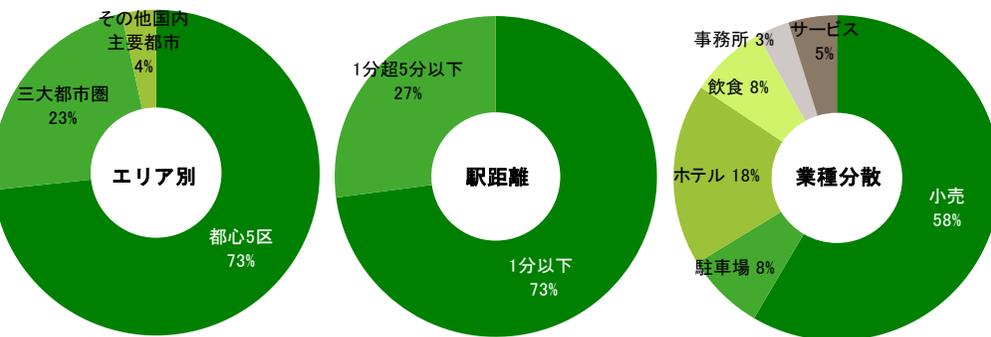
## ポートフォリオ全体(注1)

- ポートフォリオは28物件、2,417億円(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81%を確保

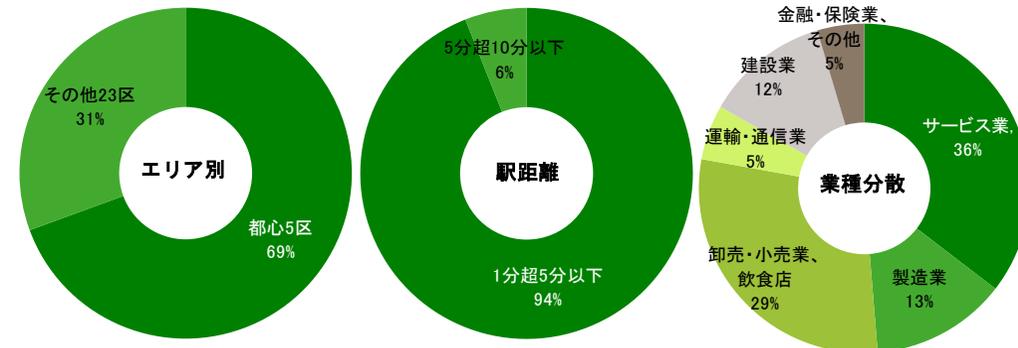
	都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	合計
取得価格(億円)	1,294	667	457	2,417
物件数	9	11	8	28
取得利回り(注3)	4.9%	4.9%	5.9%	5.1%



## 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、2014年5月末時点の取得価格に、2014年6月24日に取得した「大崎ウィズタワー」の取得価格を加算して算出しています。なお、業種分散は、年間賃料に基づき算出しています。

(注2)2014年5月末を基準日(「大崎ウィズタワー」については、2014年6月24日時点)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、「東京機械本社ビル(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地のため平均築年数の算出から除外しています。

(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)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)

# 財務の状況(大崎ウィズタワー取得後)

## 初回投資法人債発行の概要及び主要な財務指標の推移

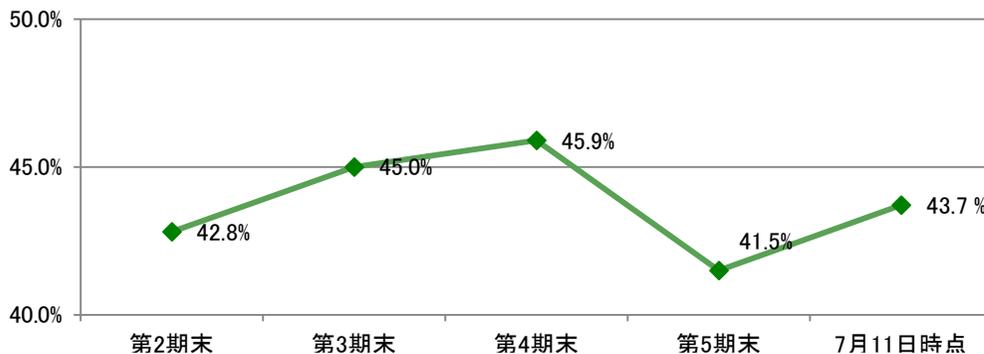
- 初の投資法人債を発行し、資金調達手法の多様化を実施
- 引き続き低利調達と盤石な財務基盤を維持

第1回無担保投資法人債	
発行総額	40億円
発行日	2014年4月25日
年限	5年
利率(年)	0.37%(固定)
格付	AA-: 安定的(JCR)

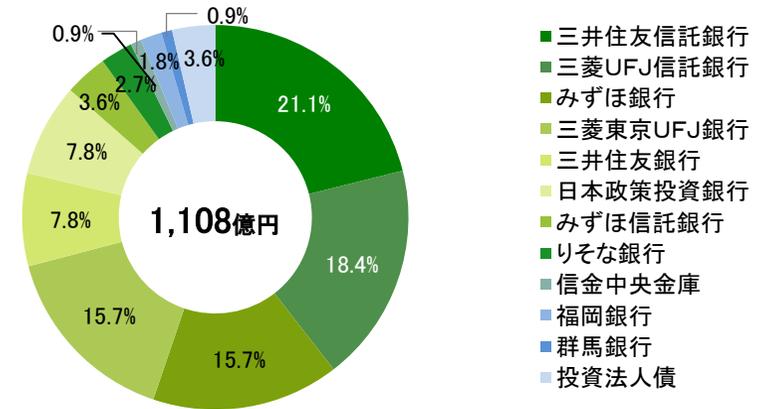
	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	2014年7月11日時点
有利子負債残高	770億円	850億円	880億円	1,008億円	1,108億円
長期比率(注1)	77.9%	100.0%(95.3%)	96.6%(85.2%)	97.0%(85.1%)	97.3%(81.0%)
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	74.7%
平均残存年数	3.3年	3.5年	2.9年	3.1年	3.1年
平均金利	0.80%	0.77%	0.75%	0.79%	0.76%

格付機関(注2)	格付対象	格付	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

## LTVの推移



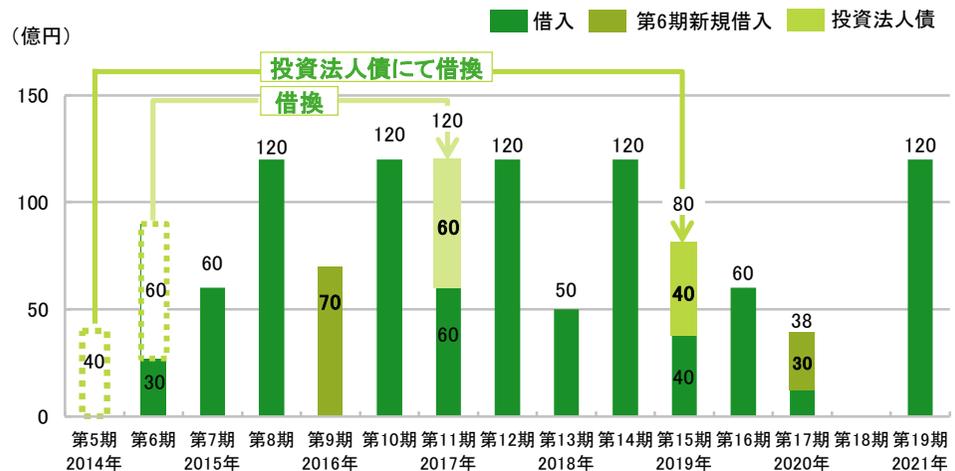
## 有利子負債の分散状況(2014年7月11日時点)



## コミットメントライン

コミットメントライン	アンコミットメントライン
120億円	120億円
2015年6月12日	2015年6月12日

## 有利子負債の返済期限の分散状況(2014年7月11日時点)



(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) 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。



3.第6期(2014年11月期)、第7期(2015年5月期)  
業績予想及び今後の成長戦略



# 第6期(2014年11月期)の業績予想

- 第5期比では、IPO以降取得した10物件中、7物件の固都税が費用化するも、大崎ウィズタワーの取得やPO6物件の通期稼働等によりNOIは良化
- 前回予想対比では、大崎ウィズタワーの取得やテナントの稼働増等により増収増益

## 第6期業績予想及び第5期実績との比較

(単位:百万円)

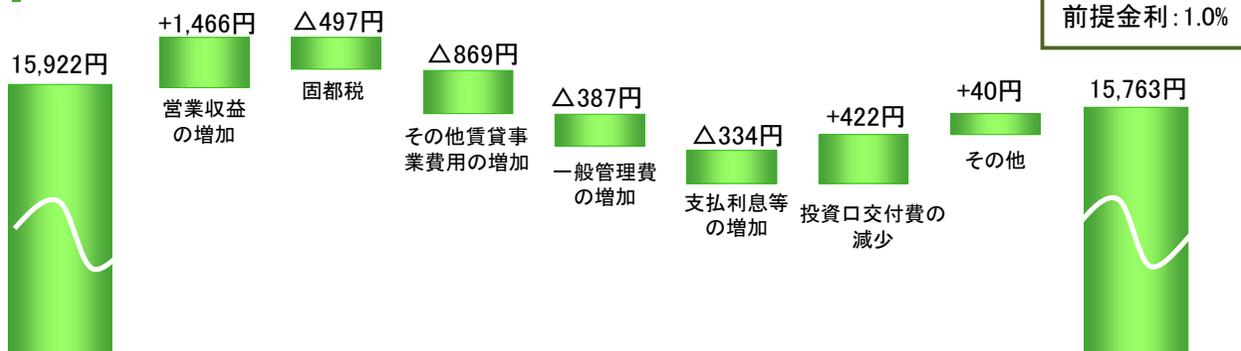
	第6期業績予想 (2014.7.11)	第5期 実績	対前期	第6期 業績予想 (2014.1.15)	対予想
営業収益	8,147	7,778	+368	7,993	+153
営業費用	3,631	3,198	+433	3,546	+85
うち公租公課	577	457	+120	584	△7
営業利益	4,515	4,580	△65	4,447	+68
経常利益	3,958	3,998	△39	3,895	+63
当期純利益	3,957	3,997	△39	3,894	+63
1口当たり 分配金	15,763円/口	15,922円/口	△159円/口	15,511円/口	+252円/口

## 主な変動要因(対前期)

(単位:百万円)

	対第5期
営業収益	+368 賃料収入(共益費込)+290、水光熱費+82
賃貸事業費用	+306 固都税+124、管理業務費+57 水光熱費+63、修繕費+36、広宣費+24
償却前賃貸事業損益 (NOI)	+61
減価償却費等	+36 大崎+47、東京機械△17
償却後賃貸事業損益	+25
不動産売却損	東京機械△7
一般管理費	+97 運用報酬I+76 雑費+9
営業利益	△65
営業外収益	+3
営業外費用	△22 投資口交付費△106 支払利息等+84
経常利益	△39
当期純利益	△39

## 第5期—第6期の主な変動要因(分配金)



第5期(2014年5月期)実績

第6期(2014年11月期)予想

(注)第6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7期(2015年5月期)の業績予想(参考)

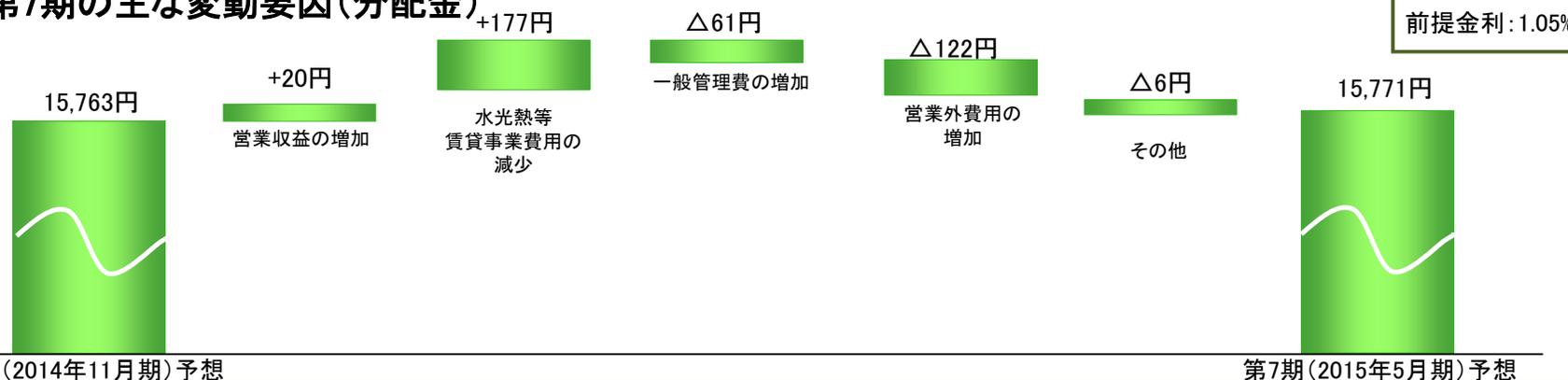
- 大崎ウィズタワーの通期稼働等により、微増収。加えて営業費用の減もあり、営業増益の予想
- 一方、営業外費用増を見込み、最終利益はほぼ前期水準

### 第7期業績予想及び第6期業績予想との比較

(単位:百万円)

	第7期業績予想 (2014.7.11)	第6期業績予想 (2014.7.11)	対前期
営業収益	8,152	8,147	+5
営業費用	3,602	3,631	△29
うち公租公課	583	577	+6
営業利益	4,549	4,515	+34
経常利益	3,960	3,958	+1
当期純利益	3,959	3,957	+1
1口当たり分配金	15,771円/口	15,763円/口	+8円/口

### 第6期—第7期の主な変動要因(分配金)

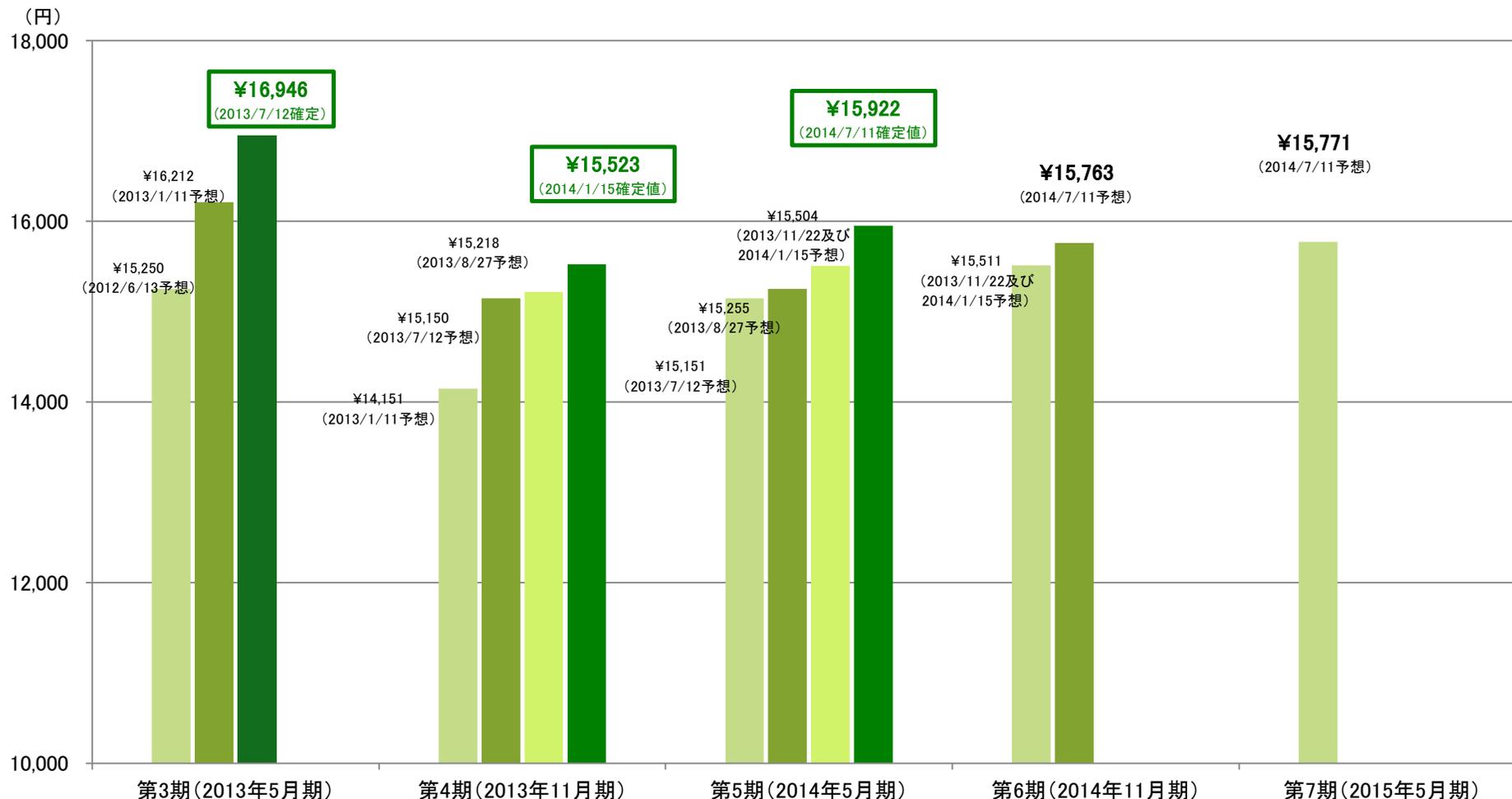


(注)第7期の業績予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 分配金の動向

- 大崎ウイズタワーのリーシングの進捗や、外部成長・内部成長の継続的な実現により、第6期以降は1口当たり分配金の目線は16,000円台の水準を目指す

### 1口当たり分配金動向のイメージ図



# 成長戦略

## 外部成長

- 売買市場における取得競争は激しさをより増しており、特に都心物件では過熱感が顕著
- 価格水準の更なる上昇が予想される中、投資にあたってはAPIの目利き力による適正評価を行うとともに、物件のクオリティーとロケーションに拘った厳選投資を継続
- 直近1年の取得実績(大崎含め8物件・611億円)を踏まえ、引き続き本資産運用会社とスポンサー双方の情報収集力を最大限活用した取得活動を推進
- LTVコントロールで創出した追加借入余力(約100億円)は第三者からの取得に充当する方針
- 取得機能・開発機能・リーシング含めた運営機能等、スポンサーの持つサポート機能の活用

## 内部成長

### <東京オフィス>

- 東京のオフィス賃貸マーケットは、ビルグレードやエリアによるばらつきはあるものの、空室率の更なる改善に伴い、緩やかに改善しつつある
- APIの東京オフィス全体の稼働率は、今期末、上場来初の100%稼働を達成。今後、テナントの増床等を理由とした解約予告も想定されるが、リーシング力を活かした高稼働の維持に努める
- 既存テナントについては、日頃より良好なコミュニケーションをはかり、エリアマーケット・物件特性を見極めた上で、戦略的な増賃交渉を継続して実施していく

### <都市型商業施設>

- 消費税増税の反動による売上減が懸念されたが、引き続き、テナント意向を踏まえた効果的な販促施策やリノベーションを計画的に実施しテナント・顧客満足度の向上に努める
- 固定賃料が全体収益の99%を占めるAPIにおいては、収益変動リスクは極めて限定的であるが、施設の活性度の物差しになる歩合収入の状況については、引き続き注視し、維持・向上に努める
- インバウンド需要の拡大を受け、ホテルの歩合収入については、一定の期待ができる

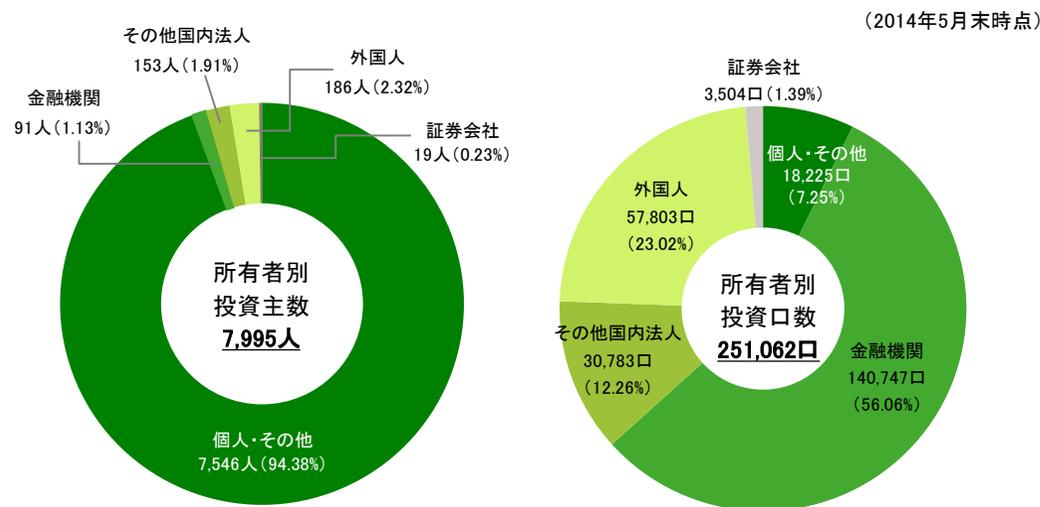
## 財務戦略

- 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う
- 借入年限の長期化、マチュリティ分散(返済期限の分散)を図ると同時に、コミットメントラインの増枠を行い、より盤石な財務基盤を構築
- LTVコントロールにより、機動的な物件取得に対応
- マーケット動向を注視しながら、継続的な投資法人債の発行を検討

# ご参考:投資主の状況

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

	第5期末(2014年5月末時点)				第4期末(2013年11月末時点)			
	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	7,546人	94.4%	18,225口	7.3%	7,946人	95.1%	19,944口	9.7%
金融機関	91人	1.1%	140,747口	56.1%	64人	0.8%	106,815口	52.0%
その他国内法人	153人	1.9%	30,783口	12.3%	141人	1.7%	25,128口	12.2%
外国人	186人	2.3%	57,803口	23.0%	180人	2.2%	51,540口	25.1%
証券会社	19人	0.2%	3,504口	1.4%	24人	0.3%	1,835口	0.9%
合計	7,995人	100.0%	251,062口	100.0%	8,355人	100.0%	205,262口	100.0%



## 投資主上位10社

(2014年5月末時点)

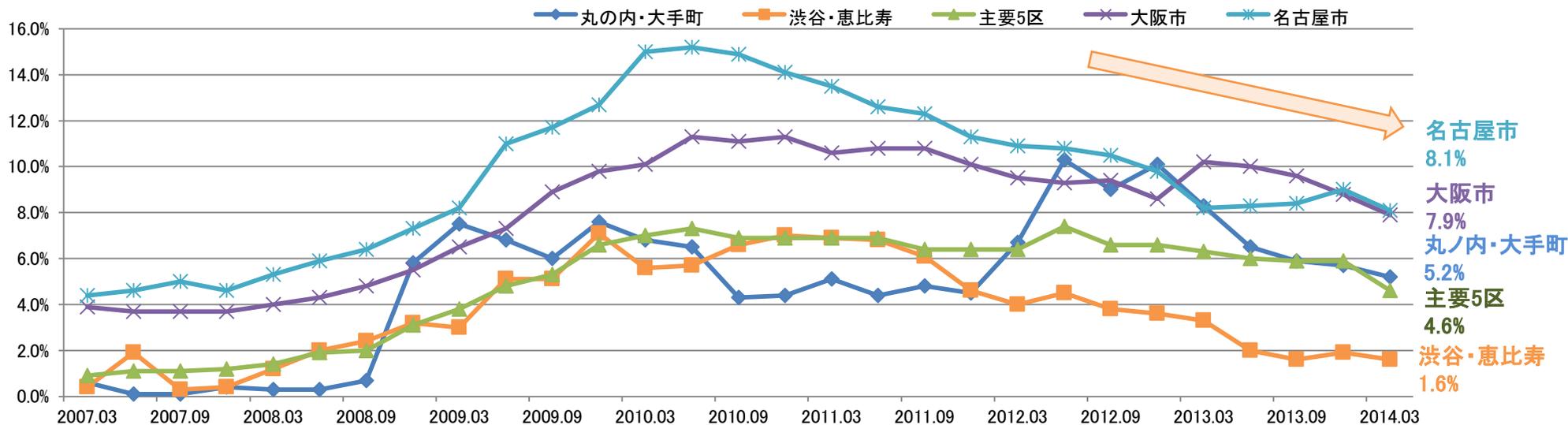
氏名または名称	所有口数(口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	58,868	23.4%
東急不動産株式会社	26,080	10.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,167	9.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,845	6.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,583	5.0%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	5,386	2.1%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	4,617	1.8%
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)	3,633	1.4%
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 株式会社みずほ銀行決済営業部)	2,896	1.2%
エバーグリーン (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	2,779	1.1%
合計	157,854	62.9%

## 参考データ

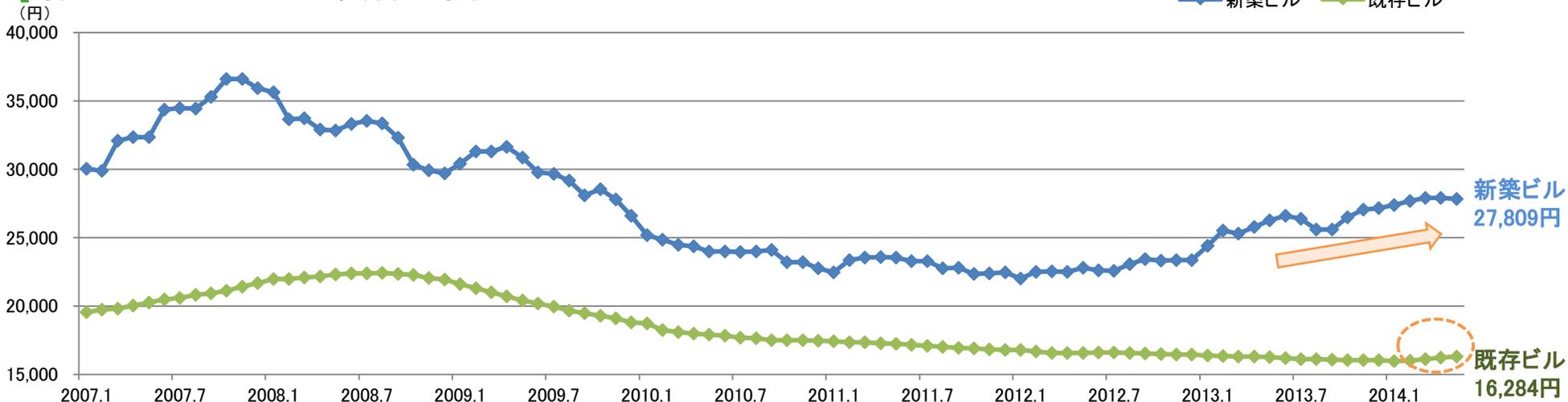


# 国内不動産市況に関するマクロデータ

## 国内エリア別空室率 出所: CBRE株式会社



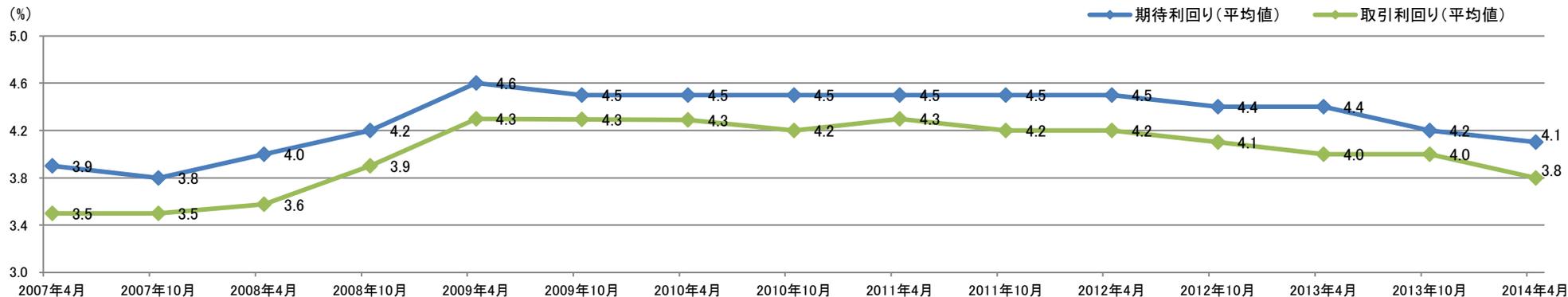
## 都心5区における平均賃料の推移 出所: 三鬼商事株式会社



# 国内不動産市況に関するマクロデータ

## 想定基準ビルの期待利回り及び取引利回り(丸の内・大手町)

出所:一般財団法人 日本不動産研究所「不動産投資家調査」



## 27物件のキャップレート(注1)の推移

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格(百万円)	取得時点	第2期(2012/11)	第3期(2013/5)	第4期(2013/11)	第5期(2014/5)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注2)	45,000	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.4%
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注2)	11,450	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%
	UR-4	新橋プレイス	20,500	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%
	UR-5	京都丸ビルパーキングビル	8,860	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%
	UR-6	Hitotsugi LIP (2013年8月30日取得)	3,000	4.3%	-	-	4.3%	4.2%
	UR-7	神戸旧居留地25番館(2013年12月19日取得)	21,330	4.8%	-	-	-	4.7%
	UR-8	東急プラザ 札幌 (2013年12月19日取得)	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%
	UR-9	鎌田興産ビル(2013年12月19日取得)	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%
	TO-3	代々木プレイス	4,070	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%
	TO-4	青山プラザビル	8,790	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%
	TO-5	ルオーゴザ留	4,540	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%
	TO-6	東京機械本社ビル(底地)(注3)	2,338	4.4%	-	-	-	4.4%
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%
	TO-8	TK新橋ビル (2013年4月19日取得)	5,650	4.7%	-	4.6%	4.5%	4.4%
	TO-9	五反田フロント (2014年1月10日取得)	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%
	TO-10	品川プレイス (2014年1月10日取得)	3,800	4.4%	-	-	-	4.3%
O OTHER その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%
	O-2	icotなかもず	8,500	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%
	O-3	icot金剛	1,600	6.9%	6.9%	6.9%	6.8%	6.7%
	O-4	icot溝の口	2,710	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%
	O-5	icot多摩センター	2,840	6.2%	6.2%	6.2%	6.1%	6.0%
	O-6	金山センタープレイス	6,980	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%	5.4%
	O-7	大阪中之島ビル(注2) (2013年1月25日取得)	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%
	O-8	ジェイコア大森 (2013年12月19日取得)	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%

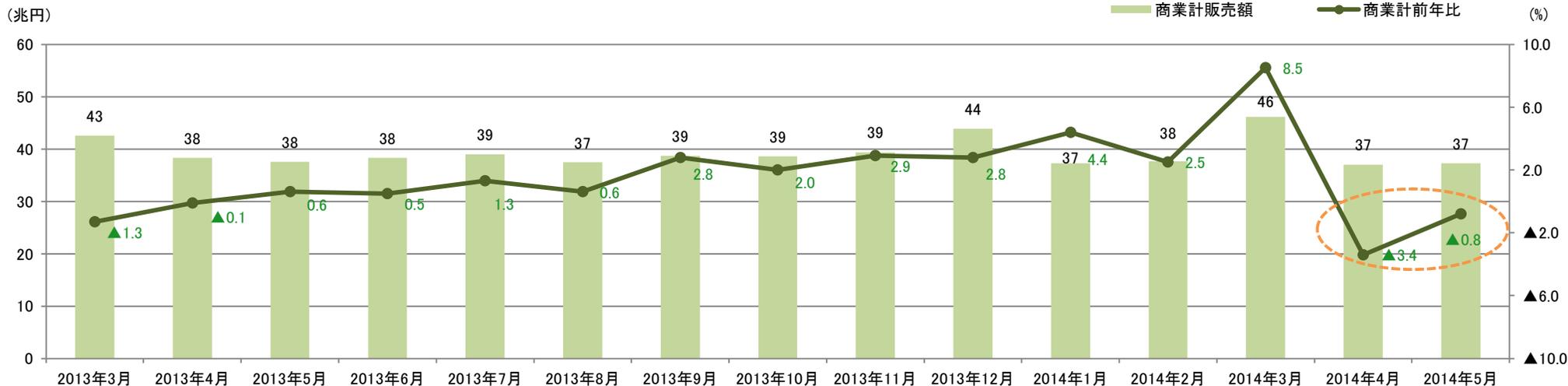
(注1) 直接還元法による還元利回り。

(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。

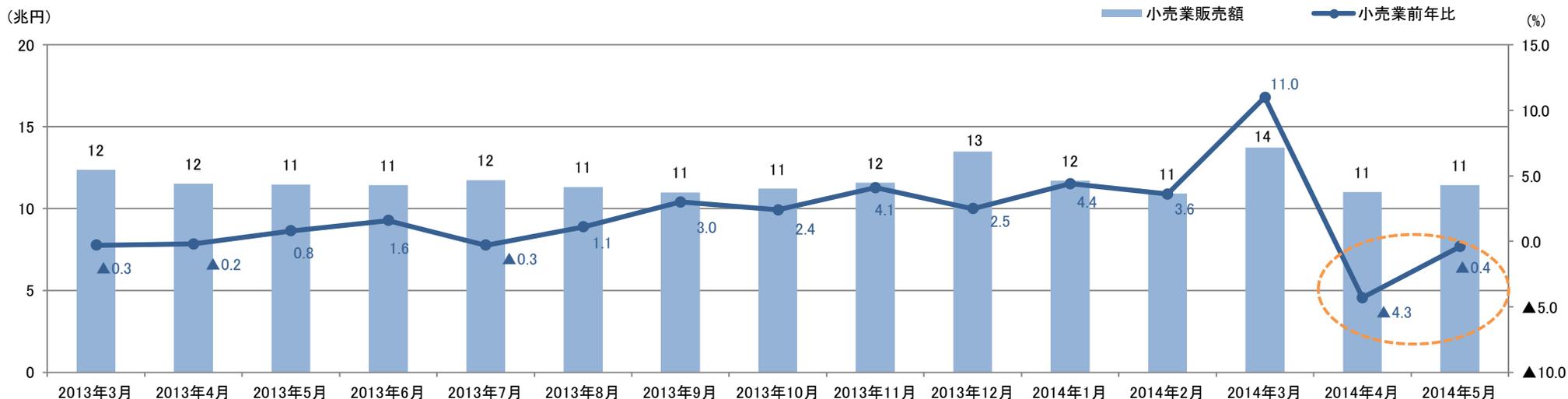
(注3) 取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

# 国内不動産市況に関するマクロデータ

## 商業販売額の推移



## 小売業販売額の推移



出所: 経済産業省「商業動態統計調査」

## Appendix



# 第5期(2014年5月期) 損益計算書

(単位:千円)

	第4期	第5期
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	5,712,126	7,237,545
その他貸貸事業収入	412,776	541,200
<b>営業収益合計</b>	<b>6,124,902</b>	<b>7,778,746</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	1,975,285	2,632,911
不動産等売却損	-	7,099
資産運用報酬	436,004	483,899
資産保管手数料	5,374	6,562
一般事務委託手数料	13,446	11,856
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	49,339	52,584
<b>営業費用合計</b>	<b>2,482,749</b>	<b>3,198,214</b>
<b>営業利益又は営業損失(△)</b>	<b>3,642,152</b>	<b>4,580,531</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	189	394
有価証券利息	1,848	1,744
受取保険金	2,522	63
<b>営業外収益合計</b>	<b>4,560</b>	<b>2,203</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	330,975	386,485
投資法人債利息	-	1,458
投資法人債発行費償却	-	793
投資口交付費	48,310	106,174
融資関連費用	79,70	88,739
その他	500	520
<b>営業外費用合計</b>	<b>459,486</b>	<b>584,173</b>
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>3,187,226</b>	<b>3,998,562</b>
<b>税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)</b>	<b>3,187,226</b>	<b>3,998,562</b>
法人税、住民税及び事業税	949	1,105
法人税等調整額	△0	△5
<b>法人税等合計</b>	<b>949</b>	<b>1,099</b>
<b>当期純利益又は当期純損失(△)</b>	<b>3,186,276</b>	<b>3,997,462</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	93	88
<b>当期未処分利益又は当期未処分損失(△)</b>	<b>3,186,370</b>	<b>3,997,550</b>

## 第5期(2014年5月期) 貸借対照表

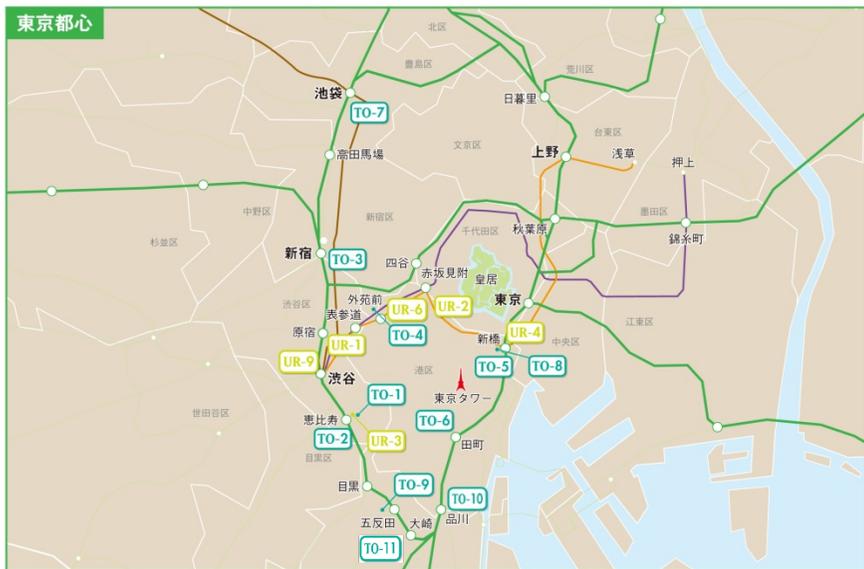
(単位:千円)

	第4期	第5期
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,016,162	7,702,411
信託現金及び信託預金	1,147,579	1,471,491
営業未収入金	200,590	304,241
前払費用	151,720	273,265
繰延税金資産	16	22
未収消費税等	-	541,917
その他	126	353
<b>流動資産合計</b>	<b>6,516,196</b>	<b>10,293,704</b>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	34,180,684	48,593,214
減価償却累計額	△1,382,563	△2,013,828
信託建物(純額)	32,798,121	46,579,386
信託構築物	360,792	395,537
減価償却累計額	△28,285	△39,436
信託構築物(純額)	332,506	356,100
信託機械及び装置	622,914	1,091,124
減価償却累計額	△43,752	△67,624
信託機械及び装置(純額)	579,161	1,023,499
信託工具、器具及び備品	23,882	36,977
減価償却累計額	△1,943	△4,417
信託工具、器具及び備品(純額)	21,939	32,560
信託土地	146,717,786	179,363,166
信託建設仮勘定	5,200	5,200
<b>有形固定資産合計</b>	<b>180,454,715</b>	<b>227,359,913</b>
無形固定資産		
信託借地権	4,562,599	4,562,599
その他	1,814	3,550
<b>無形固定資産合計</b>	<b>4,564,414</b>	<b>4,566,150</b>
投資その他の資産		
長期前払費用	296,095	356,026
差入保証有価証券	9,955	9,967
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>306,051</b>	<b>365,994</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>185,325,181</b>	<b>232,292,058</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	-	23,404
<b>繰延資産合計</b>	<b>-</b>	<b>23,404</b>
<b>資産合計</b>	<b>191,841,377</b>	<b>242,609,167</b>

(単位:千円)

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

# ポートフォリオMAP



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-6 Hitotsugi LIP



UR-9 鎌田興産ビル



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(底地)



TO-7 A-PLACE池袋



TO-8 TK新橋ビル



TO-9 五反田フロント



TO-10 品川プレイス



TO-11 大崎ウイズタワー



O-4 icot溝の口



O-5 icot多摩センター



O-8 ジェイコア大森



UR-8 東急プラザ 札幌



**大阪・名古屋**



UR-5 京都丸パークキングビル



UR-7 神戸旧居留地25番館



O-1 あまがさきキョースモール(底地)



O-2 icotなかもず



O-3 icot金剛



O-6 金山センタープレイス

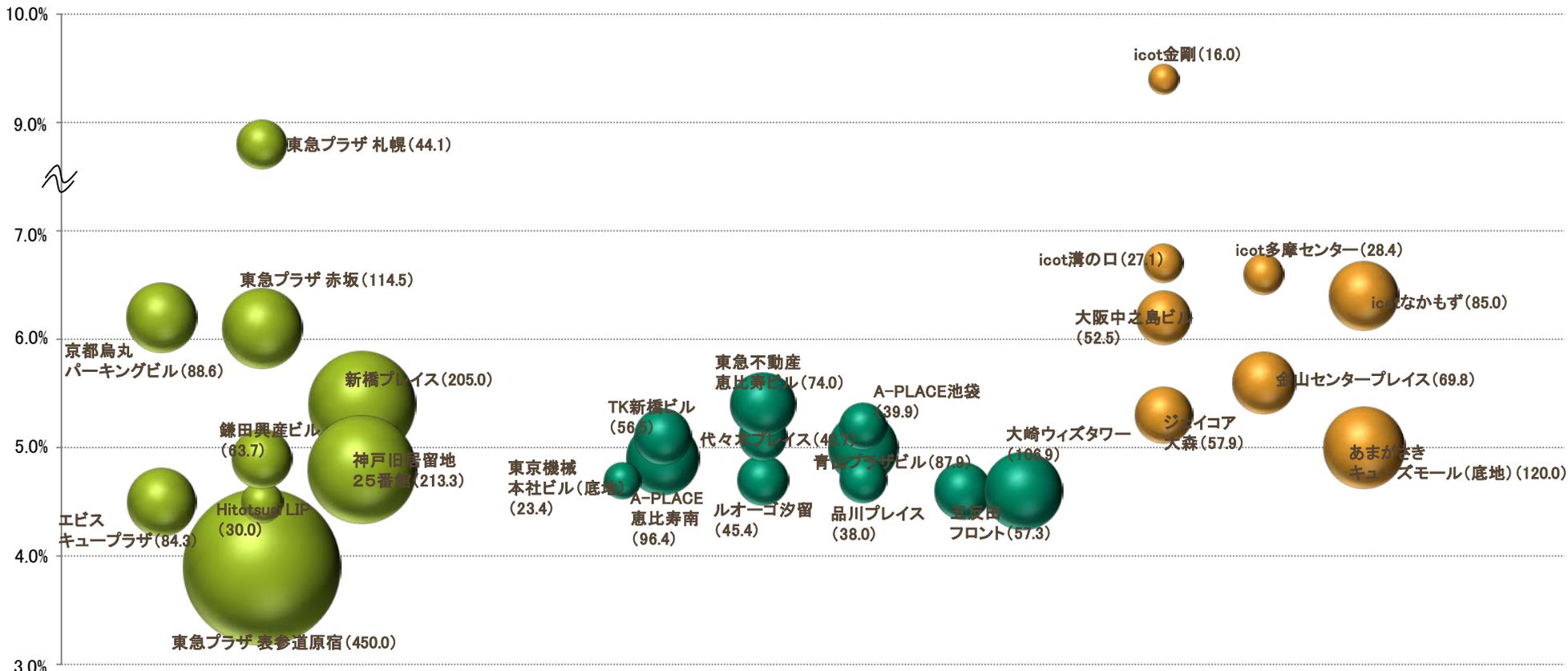


O-7 大阪中之島ビル



# 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・マトリックス(アセットクラス×取得利回り)



**UR**  
URBAN RETAIL  
都市型商業施設

平均取得利回り: 4.9%  
取得価格: 1,294億円

**TO**  
TOKYO OFFICE  
東京オフィス

平均取得利回り: 4.9%  
取得価格: 667億円

**O**  
OTHER  
その他投資対象資産

平均取得利回り: 5.9%  
取得価格: 457億円

平均取得利回り 5.1% 取得価格合計 2,417億円

(注) 物件名の横に記載している括弧内の数値は、取得価格(億円単位)です。

# ポートフォリオ一覧/都市型商業施設(1)

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	京都府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 <sup>2</sup>	51,491.66m <sup>2</sup>	4,670.02m <sup>2</sup>	8,541.70m <sup>2</sup>	21,495.47m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	4,904.55m <sup>2</sup>	16,620.48m <sup>2</sup>	4,024.88m <sup>2</sup>	9,156.01m <sup>2</sup>	21,616.04m <sup>2</sup>
稼働率(注4)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社パ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	100	4	1	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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立地</li> <li>● 旬の“ファッション”を、緑豊かな環境で楽しめるような「ファッションテマパーク」を目指す</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 背後に永田町エリア、霞ヶ関エリアを擁し、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</li> <li>● 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</li> <li>● 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、視認性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 「恵比寿」駅西口周辺の大規模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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● ファサードが烏丸通に面しており、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</li> <li>● 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</li> </ul>

(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、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) 2014年5月末時点。

## ポर्टフォリオ一覧/都市型商業施設(2)

物件名	Hitotsugi LIP	神戸旧居留地25番館	東急プラザ 札幌	鎌田興産ビル
				
所在地	東京都港区赤坂	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	東京メトロ千代田線 「赤坂」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩5分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・ 神戸市営地下鉄西神・山手線 「三宮」駅徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、 東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン 「渋谷」駅 徒歩6分
取得価格 (A)	3,000百万円	21,330百万円	4,410百万円	6,370百万円
不動産鑑定評価額 (B) (注1)	3,150百万円	21,600百万円	4,800百万円	6,400百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.2%	98.8%	91.9%	99.5%
取得利回り (注2)	4.5%	4.8%	8.7%	4.9%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上7階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階	地下1階 地上5階
延床面積	2,429.01㎡	27,010.67㎡	27,277.85㎡	3,340.70㎡
総賃貸可能面積	2,280.22㎡	19,653.90㎡	21,229.16㎡	3,413.80㎡
稼働率 (注3)	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社きちり	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ	ブックオフコーポレーション株式会社
テナント数 (注3)	7	7	18	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩3分、且つ複数駅・路線が利用可能な交通利便性の高い立地</li> <li>● 様々な飲食店が集積する「赤坂」エリアの中でも、最も歩行者流量が多く繁華性の高い「一ツ木通り」に接面</li> <li>● ワンフロアの賃貸面積は幅広く、様々なテナントニーズに対応可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 港町神戸の歴史を随所に残す旧居留地は、観光、商業の集積地として西日本有数の集客力を有する</li> <li>● 毎年12月には、神戸ルミナリエが開催され、2013年には350万人の来場を記録</li> <li>● 世界でも15店舗のみの店舗形態「ルイ・ヴィトンメゾン」が入居</li> <li>● 5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「表参道原宿」「赤坂」に次ぐ、東急プラザシリーズ3物件目</li> <li>● 札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催され、2013年には237万人の来場を記録</li> <li>● 北海道随一の繁華街であり、国内を代表する観光地でもあるすすきのエリアに位置するホテル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 日本を代表する商業集積地であり、「若者の街」「流行の発信地」として知られる渋谷エリアに所在</li> <li>● 渋谷センター街に立地し、昼夜を問わず高い繁華性を誇る街並みにマッチする都市型商業施設</li> <li>● クラブクアトロは、25年間にわたり国内外のアーティストを数々迎える老舗のライブハウス</li> </ul>

(注1) 価格時点は、「TK新橋ビル」及び「神戸旧居留地25番館」は2013年7月1日、「東急プラザ 札幌」及び「鎌田興産ビル」は2013年9月1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) 2014年5月末時点。

## ポートフォリオ一覧/東京オフィス(1)

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(底地)
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
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
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	2,338百万円
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	2,400百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	99.7%	96.9%	97.4%	99.3%	99.3%	97.4%
取得利回り(注2)	5.4%	4.9%	5.1%	5.0%	4.7%	4.7%
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	-
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	-
延床面積	10,297.73m <sup>2</sup>	12,167.57m <sup>2</sup>	4,201.59m <sup>2</sup>	9,958.33m <sup>2</sup>	8,242.61m <sup>2</sup>	-
総賃貸可能面積	7,342.60m <sup>2</sup>	7,950.51m <sup>2</sup>	3,106.17m <sup>2</sup>	7,303.69m <sup>2</sup>	4,476.35m <sup>2</sup>	1,287.96m <sup>2</sup>
稼働率(注3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 周辺に所在するオフィスビルと比較し、基準階面積が約805m<sup>2</sup>と規模の面で優位性を有する</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 基準階面積約1,655m<sup>2</sup>の大型フロア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 明治通り沿道に位置する良好な視認性</li> <li>● 1フロア約346m<sup>2</sup>の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能</li> <li>● サイドコアを擁する汎用性の高い長方形であるため、分割貸しも対応が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 平面駐車場を充分確保しており、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「イタリア街」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</li> <li>● 免震構造を備えているため、周辺のオフィスビルに対し一定の競争力を有する</li> <li>● 「汐留」駅周辺の大規模ビルに同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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR線、都営地下鉄線の各線が利用可能であり、都心近接性・交通利便性に優れたエリア</li> <li>● JR「田町」駅は、新幹線停車駅の「品川」駅、羽田空港へのアクセスが良好な「浜松町」駅まで、それぞれ一駅という地理的な環境もあり、多くの大手企業が本社を構える</li> </ul>

(注1) 価格時点は、2014年3月1日を価格時点とする「東京機械本社ビル(底地)」を除き、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) 2014年5月末時点。

# ポートフォリオ一覧/東京オフィス(2)

物件名	A-PLACE池袋	TK新橋ビル	五反田フロント	品川プレイス	大崎ウィズタワー(4階から11階)
					
所在地	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎
最寄駅	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	都営地下鉄浅草線「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線「五反田」駅 徒歩4分	JR東海道新幹線・東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線・京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、りんかい線「大崎」駅 徒歩4分
取得価格(A)	3,990百万円	5,650百万円	5,730百万円	3,800百万円	10,690百万円(区分所有分)
不動産鑑定評価額(B) <sup>(注1)</sup>	4,020百万円	5,780百万円	5,750百万円	3,800百万円	11,200百万円(区分所有分)
対不動産鑑定評価額(A/B)	99.3%	97.8%	99.7%	100.0%	95.4%
取得利回り <sup>(注2)</sup>	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%	4.6%
構造	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	鉄骨・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・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7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)
延床面積	4,709.05㎡	7,143.97㎡	5,782.65㎡	3,937.61㎡	54,363.84㎡(全体)
総賃貸可能面積	3,409.73㎡	5,052.14㎡	4,028.69㎡	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する</li> <li>● 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</li> <li>● 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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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</li> <li>● 南側のブロックでは環状二号線が整備中で、今後も更なる発展が期待される</li> <li>● 2012~2013年には2-5階のリニューアル工事を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩3分、JR「五反田」駅徒歩4分の好立地</li> <li>● 東急不動産が開発したオフィスビルで、特徴的なファサードを有する</li> <li>● 築浅、OAフロア、フリーアクセスフロア100mm、個別空調、グリッド型天井等ハイスぺックな設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「品川」駅徒歩4分に立地、東海道新幹線も利用可能で、高い交通利便性を有する</li> <li>● 周辺のオフィスビルとは一線を画した印象的なビル</li> <li>● 賃貸スペースはコンパクトながらも執務空間は無柱で効率性の高い仕様</li> <li>● OAフロア、個別空調等、テナントニーズを十分満たす設備水準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR山手線等「大崎」駅徒歩4分と利便性の高い立地</li> <li>● 進行中の駅周辺での再開発等により、新しいオフィスマーケットが形成され、年々成熟度が增加するエリア</li> <li>● 最新の制震・耐震システムに加え、ビル非常用発電設備(連続運転48時間の非常用電源が供給可能)やテナント用非常用発電機の設置スペース確保等、BCP対応完備</li> </ul>

(注1) 価格時点は、「A-PLACE池袋」は2012年2月29日、「TK新橋ビル」は2013年3月1日、「五反田フロント」及び「品川プレイス」は2013年9月1日、「大崎ウィズタワー」は2014年3月31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) 2014年5月末時点。「大崎ウィズタワー」については、2014年6月24日時点です。

# ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産(1)

物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot金剛	icot溝の口
				
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
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
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
不動産鑑定評価額(B) <sup>(注1)</sup>	12,100百万円	8,880百万円	1,780百万円	2,950百万円
対鑑定評価額(A/B)	99.2%	95.7%	89.9%	91.9%
取得利回り <sup>(注2)</sup>	5.0%	6.4%	9.4%	6.7%
構造	-	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	-	地上3階	地上3階	地下1階 地上4階
延床面積	-	27,408.34m <sup>2</sup>	17,894.95m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	27,465.44m <sup>2</sup>	28,098.02m <sup>2</sup>	17,884.55m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 足元商圏ではNo.1といえるNSCとなっている</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、厚い商圏を有する</li> <li>● 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</li> </ul>

(注1) 価格時点は、2012年2月29日です。

(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。

(注3) 2014年5月末時点。

# ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産(2)

物件名	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)	ジェイコア大森
				
所在地	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	東京都大田区大森北
最寄駅	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	名古屋市営地下鉄名城線・ 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	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分
取得価格(A)	2,840百万円	6,980百万円	5,250百万円	5,790百万円
不動産鑑定評価額(B)(注2)	2,990百万円	7,120百万円	5,800百万円	5,810百万円
対鑑定評価額(A/B)	95.0%	98.0%	90.5%	99.7%
取得利回り(注3)	6.6%	5.6%	6.2%	5.1%
構造	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	鉄骨・鉄筋コンクリート
階数	地下1階 地上15階	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階	地下1階 地上7階
延床面積	31,553.75m <sup>2</sup>	12,783.13m <sup>2</sup>	34,248.71m <sup>2</sup>	7,040.95m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	5,181.58m <sup>2</sup>	9,314.91m <sup>2</sup>	10,178.28m <sup>2</sup>	6,209.79m <sup>2</sup>
稼働率(注4)	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>京王相模原線、小田急多摩線及び多摩都市モノレールが利用でき、交通利便性が高い</li> <li>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ペDESTリアンデッキでの接続により立地において街との一体化が図られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心へのアクセスが良好な「大森」駅3分、駅前ロータリー付近に立地する商業施設</li> <li>日常生活関連のテナントで構成され、駅から近い生活密着型の施設として、相応の競争力を有する</li> <li>プール2面、スタジオ等を有する1,200坪の大型スポーツクラブが入居</li> </ul>

(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) 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」及び2013年9月1日時点価格時点とする「ジェイコア大森」を除き、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) 2014年5月末時点。

# 鑑定評価額比較一覧(1)

## 27物件(2014年5月末現在)

(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2)
	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注3)	45,000	19.5	J	48,750	49,800	3.4	47,625	3.2	3.6	1,676
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注3)	11,450	5.0	T	12,200	12,300	4.9	12,100	5.0	5.1	678
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	3.6	T	9,310	9,320	4.1	9,310	4.3/4.2(注4)	4.3	376
	UR-4	新橋プレイス	20,500	8.9	D	23,200	23,500	4.8	23,000	4.6	5.0	1,109
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.8	D	9,650	9,650	5.5	9,650	5.5	5.7	540
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	1.3	J	3,210	3,230	4.2	3,180	3.9	4.3	136
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	9.2	J	22,300	22,500	4.7	22,100	4.5	4.9	1,049
	UR-8	東急プラザ 札幌	4,410	1.9	D	4,970	4,950	6.2	4,980	6.0	6.6	379
	UR-9	鎌田興産ビル	6,370	2.8	D	6,520	6,550	4.7	6,510	4.5	4.9	310
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	3.2	T	7,740	7,960	4.5	7,650	4.6	4.7	395
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	4.2	T	10,600	10,700	4.4	10,500	4.5	4.6	478
	TO-3	代々木プレイス	4,070	1.8	V	3,960	4,030	4.5	3,890	4.3	4.7	180
	TO-4	青山プラザビル	8,790	3.8	D	8,240	8,430	4.7	8,160	4.5	4.9	402
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.0	D	5,010	5,020	4.3	5,010	4.1	4.5	217

(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)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「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4)「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.3%、復帰価格割引率が4.2%です。

# 鑑定評価額比較一覧(2)

## 27物件(2014年5月末現在)

(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2)
	TO-6	東京機械本社ビル(底地)	2,338 (注3)	1.0	T	2,400	2,480	4.4	2,360	4.8	4.6	109
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.7	J	4,250	4,300	4.9	4,200	4.7	5.1	210
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	2.4	J	6,070	6,160	4.4	5,970	4.2	4.6	282
	TO-9	五反田フロント	5,730	2.5	M	5,910	6,000	4.3	5,810	4.1	4.5	256
	TO-10	品川プレイス	3,800	1.6	J	3,870	3,940	4.3	3,800	4.1	4.5	172
	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	5.2	J	12,600	12,600	4.8	12,500	4.4	5.0	600
	O-2	icotなかもず	8,500	3.7	T	9,520	9,650	5.6	9,460	5.5/5.6(注5)	5.8	545
	O-3	icot金剛	1,600	0.7	M	1,860	1,900	6.7	1,810	6.5	7.2	153
	O-4	icot溝の口	2,710	1.2	M	3,050	3,110	5.8	2,980	5.6	6.2	183
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.2	J	3,120	3,170	6.0	3,070	5.3	6.2	190
	O-6	金山センタープレイス	6,980	3.0	V	7,580	7,640	5.4	7,510	5.2	5.6	411
	O-7	大阪中之島ビル(注4)	5,250	2.3	J	5,850	5,850	4.9	5,800	4.7	5.1	321
	O-8	ジェイコア大森	5,790	2.5	J	5,920	5,970	5.0	5,860	4.9	5.3	298
合計(27物件)			230,968	100.0	—	247,660	250,710	—	244,795	—	—	11,654

(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)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「東京機械本社ビル(底地)」の取得価格は取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注4)「大阪中之島ビル」は、物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注5)「icotなかもず」の割引率は、1年目から8年目は5.5%、9年目以降は5.6%です。

## 第5期の物件別賃貸事業収支①

(単位:千円)

	都市型商業施設									東京オフィス				
	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	Hitotsugi LIP	神戸旧居留地 25番館	東急プラザ 札幌	鎌田興産 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
①賃貸事業収益	1,104,666	590,383	267,554	(注2)	(注2)	84,595	658,086	384,121	186,242	273,117	334,527	120,109	269,948	167,800
賃貸事業収入	1,052,381	483,962	237,540	(注2)	(注2)	70,052	592,342	316,022	177,831	249,490	319,256	113,531	252,660	154,792
その他賃貸事業 収入	52,284	106,420	30,013	(注2)	(注2)	14,543	65,744	68,098	8,411	23,626	15,270	6,577	17,288	13,008
②賃貸事業費用	238,356	285,551	63,122	45,583	36,706	26,006	134,004	196,443	23,079	80,415	96,103	30,660	71,589	49,651
管理業務費	89,944	80,278	16,271	12,300	3,642	11,052	75,013	95,308	11,379	22,169	26,576	9,986	22,076	11,397
水道光熱費	32,257	84,164	28,836	-	-	13,312	56,227	71,867	8,510	24,065	21,322	8,152	19,703	13,878
公租公課	45,538	65,490	8,749	32,257	29,349	1	-	13,897	48	17,700	30,453	10,007	20,471	18,267
損害保険料	397	613	121	265	232	57	799	695	87	276	333	118	254	217
修繕費	2,335	51,313	601	-	2,681	475	350	4,071	2,140	5,205	6,068	700	5,725	3,434
その他賃貸事業 費用	67,883	3,691	8,540	760	800	1,106	1,613	10,602	913	10,997	11,347	1,694	3,358	2,457
③NOI(①-②)	866,309	304,831	204,431	(注2)	(注2)	58,589	524,082	187,677	163,163	192,702	238,424	89,448	198,359	118,149
④減価償却費等 (注3)	48,512	29,887	18,481	32,734	16,007	7,304	120,407	39,025	7,493	47,696	33,312	15,581	22,456	27,483
賃貸事業損益 (③-④)	817,797	274,943	185,950	(注2)	(注2)	51,284	403,675	148,652	155,669	145,005	205,111	73,867	175,902	90,665

(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)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。

## 第5期の物件別賃貸事業収支②

(単位:千円)

						その他投資対象資産							
	東京機械 本社ビル (底地)	A-PLACE 池袋	TK新橋ビル	五反田 フロント	品川 プレイス	あまがさきキューズ モール (底地)	icot なかもず	icot 金剛	icot 溝の口	icot 多摩センター	金山 センタープレイス	大阪 中之島ビル (注1)	ジェイコア大森
①賃貸事業収益	134,880	(注2)	182,081	138,389	78,975	341,532	310,693	(注2)	(注2)	143,597	274,482	265,738	207,561
賃貸事業収入	129,786	(注2)	170,044	129,555	74,953	341,532	310,663	(注2)	(注2)	130,690	254,435	246,524	178,957
その他賃貸事業 収入	5,093	(注2)	12,036	8,834	4,021	-	30	(注2)	(注2)	12,907	20,047	19,214	28,604
②賃貸事業費用	50,402	31,472	40,906	21,405	18,223	41,175	38,727	18,101	17,147	48,903	77,292	65,026	43,036
管理業務費	15,796	9,810	17,595	9,905	8,655	-	5,563	2,367	2,418	19,117	24,338	27,748	8,039
水道光熱費	10,601	9,777	12,452	10,228	4,967	-	30	-	-	15,799	22,548	23,122	32,437
公租公課	19,177	10,918	367	67	39	40,907	32,033	13,849	9,883	12,025	25,516	165	5
損害保険料	178	115	183	132	88	-	331	437	142	204	335	453	137
修繕費	1,379	45	5,484	93	2,314	-	-	1,180	3,941	524	3,071	9,871	1,685
その他賃貸事業 費用	3,268	806	4,823	979	2,157	267	768	267	760	1,231	1,481	3,665	730
③NOI(①-②)	84,477	(注2)	141,174	116,983	60,752	300,357	271,966	(注2)	(注2)	94,693	197,190	200,711	164,525
④減価償却費等 (注3)	17,387	20,682	25,396	22,310	7,619	-	34,521	23,032	8,373	18,704	52,089	30,097	17,213
賃貸事業損益 (③-④)	67,090	(注2)	115,778	94,673	53,132	300,357	237,444	(注2)	(注2)	75,989	145,101	170,614	147,311

(注1)「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2)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。

# ポートフォリオサマリー(大崎ウィズタワーを含む28物件)

## 賃貸面積上位10エンドテナント

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
1. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ 赤坂 東急プラザ 札幌	30,183 (注3)	11.0	2016年3月
2. 三井住友信託銀行株式会社	東京機械本社ビル(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753	10.5	2074年5月 2042年1月
3. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	9.7	2027年7月
4. パラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	7.7	-
5. 株式会社ダイエー	icot金剛	-	-	-
6. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	5.2	-
7. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	5.1	2018年7月
8. 株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	3.3	-
9. 株式会社NIPPO	大崎ウィズタワー	7,193	2.6	2016年6月
10. 株式会社三菱東京UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター 金山センタープレイス	5,609	2.0	-

- (注1) 2014年5月末時点(「大崎ウィズタワー」については2014年6月24日時点)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) 「東急プラザ 赤坂」は、準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。  
(注4) 「-」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。  
(注5) 「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。また、「東京機械本社ビル(底地)」、「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地のみ取得のため記載していません。  
(注6) 「東急プラザ 赤坂」、「東急プラザ 札幌」、「青山プラザビル」及び「icot金剛」は、それぞれ2009年4月、2007年6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。  
(注7) ポートフォリオ全体のPML値は、2014年3月27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。  
(注8) 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。

## PML(予想最大損失率)

物件番号	物件名称	PML値(%)
UR-1	東急プラザ 表参道原宿	5.0
UR-2	東急プラザ 赤坂(注6)	3.6
UR-3	エビスキュープラザ	2.3
UR-4	新橋プレイス	4.7
UR-5	京都烏丸パーキングビル	4.3
UR-6	Hitotsugi LIP	7.2
UR-7	神戸旧居留地25番館	5.4
UR-8	東急プラザ 札幌(注6)	0.4
UR-9	鎌田興産ビル	5.6
TO-1	東急不動産恵比寿ビル	2.8
TO-2	A-PLACE恵比寿南	8.7
TO-3	代々木プレイス	7.0
TO-4	青山プラザビル(注6)	10.7
TO-5	ルオーゴ汐留	1.5
TO-6	東京機械本社ビル(底地)(注5)	-
TO-7	A-PLACE池袋	6.1
TO-8	TK新橋ビル	6.8
TO-9	五反田フロント	4.2
TO-10	品川プレイス	6.6
TO-11	大崎ウィズタワー	2.5
O-1	あまがさきキューズモール(底地)(注5)	-
O-2	icotなかもず	11.7
O-3	icot金剛(注5)(注6)	16.2
O-4	icot溝の口	8.1
O-5	icot多摩センター	2.5
O-6	金山センタープレイス	10.8
O-7	大阪中之島ビル	10.6
O-8	ジェイコア大森	6.5
ポートフォリオ全体(注7)		4.6

# 資産価値向上への取り組み

## CSRへの取り組み DBJ Green Building 認証(2012年～)

NEW

### 五反田フロント



- 設備の環境性能のみならず、防災面での取り組みがなされている点が評価された
- 専有部照明の昼光利用照明制御
- 共有部LED照明
- 予備電源の設置
- 災害用品の備蓄等

### A-PLACE池袋



- 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

### 金山センタープレイス



- 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

### 代々木プレイス



- 熱反射ガラス
- LED照明
- 防災対策の取り組み
- CO2情報の開示等

## 東急プラザ 表参道原宿 VIVA Design and Development Honorees (2014年)

- 2013年、国際ショッピングセンター協会(International Council of Shopping Centers)主催のアジア太平洋ショッピングセンター賞(Asia Pacific Shopping Center Award)、デザイン・開発部門(Design & Development Award)において、最高位の金賞を受賞
- その後、各地域で金賞を受賞した施設が、2014年5月のVIVA(Vision, Innovation, Value, Achievement)にエントリー。デザイン・開発部門にてオノリー賞(優秀賞)を受賞



## GRESBへのエントリー(2013年～)

- 2013年度より「グローバル リアルエステート サステナビリティベンチマーク調査(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey)に初めて参加
- 2014年もエントリーを行っており、パフォーマンス向上に努めるとともに、ランクアップを目指す。



GRESB

GRESBは、欧州系の年金基金を中心とした機関投資家等によって構成される国際的な組織で不動産ポートフォリオのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク

# 東急不動産による開発実績・予定

## 都市型商業施設の開発実績・予定

- 以下は、東急不動産が開発した又は開発予定の主要な商業施設の一覧です。いずれも繁华性の高いエリアの中でも駅至近の希少性の高い立地であり、様々な規模・エリアの商業施設の開発実績を有しています

名称	最寄駅	徒歩分数	竣工(予定)時期	延床面積(注1)	テナント数
東急プラザ 渋谷	渋谷	1分	1965年	約30千㎡	86
東急プラザ 蒲田	蒲田	1分	1968年	約26千㎡	120
東急プラザ 赤坂	赤坂見附	1分	1969年	約51千㎡	99
東急プラザ 札幌	すすきの	2分	1980年	約27千㎡	18
京都丸ビル	烏丸	1分	2006年	約21千㎡	2
新橋プレイス	新橋	1分	2008年	約9千㎡	1
二子玉川ライズショッピングセンター	二子玉川	1分	2011年	約99千㎡	145
あべのキューズモール	天王寺	2分	2011年	約171千㎡	254
東急プラザ 表参道原宿	明治神宮前	1分	2012年	約11千㎡	27
東急プラザ 新長田	新長田	1分	2013年	約10千㎡	53
〈仮称〉神宮前6丁目プロジェクト(注3)	明治神宮前	1分	2014年度(予定)	約8千㎡	未定
〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト(注4)	銀座	1分	2015年(予定)	約50千㎡	未定

(注) 取得済資産についてはグレーでハイライトしています。なお、「東急プラザ 赤坂」及び「東急プラザ 表参道原宿」は、東急不動産株式会社もしくは同社が優先出資する特定目的会社との共同保有(50%及び75%)です。



〈仮称〉神宮前6丁目プロジェクト



〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト



道玄坂一丁目駅前地区再開発計画



渋谷駅桜丘口地区再開発計画



五反田フロント



スプライン青山東急ビル

(注1) 竣工済の物件については、登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。なお、二子玉川ライズショッピングセンターは、二子玉川東地区第一種市街地再開発事業(第1期)による1b街区の登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。また、あべのキューズモールは東急不動産が特定建築者として推進した阿倍野A1地区第二種市街地再開発事業A2棟(あべのキューズタウン)の登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。

(注2) 登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。

(注3) 解体工事に着手しており、開業予定時期は2014年度を予定しています。

(注4) 2013年9月20日に着工し、開業予定時期は2015年秋を予定しています。

(注5) 2015年に着工予定です。なお、商業部分が含まれています。

(注6) 商業及び住宅の開発が含まれています。

## 東京オフィスの開発実績

- 以下は、東急不動産が開発した東京の主要なオフィスビルの一覧です。いずれのオフィスビルも、駅至近の立地であり交通利便性が高いことが特徴です

名称	最寄駅	徒歩分数	竣工(予定)時期	延床面積(注2)
日本橋フロント	日本橋	2分	2008年	約29千㎡
新橋東急ビル	新橋	2分	2008年	約15千㎡
南青山東急ビル	表参道	4分	2008年	約12千㎡
渋谷プレイス	渋谷	3分	2009年	約4千㎡
霞が関東急ビル	溜池山王	4分	2010年	約19千㎡
A-PLACE池袋	池袋	6分	2011年	約5千㎡
五反田フロント	五反田	3分	2012年	約6千㎡
スプライン青山東急ビル	外苑前	3分	2012年	約8千㎡
新目黒東急ビル	目黒	2分	2012年	約22千㎡
〈仮称〉表参道計画	表参道	3分	2015年(予定)	約10千㎡
道玄坂一丁目駅前地区再開発計画(注5)	渋谷	-	2018年度(予定)	約59千㎡
渋谷駅桜丘口地区再開発計画(注6)	渋谷	-	2020年度(予定)	約241千㎡

(注) 取得済資産についてはグレーでハイライトしています。

## 第5期末の借入先及び投資法人債の詳細(2014年7月11日時点)

区分	借入先	借入金額	利率(固定/変動)	返済期日	返済方法	使途	担保	区分	借入先	借入金額	利率(固定/変動)	返済期日	返済方法	使途	担保								
短期	三菱UFJ信託銀行㈱	30億円	基準金利 + 0.15% (変動) (注2)	2014年 8月30日				長期	三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	10.6億円 10.6億円 10.6億円 10.6億円 5.3億円 5.3億円	1.07980% (固定)	2020年 12月19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								
長期 (注1)	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	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		三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	1.6億円 1.6億円 1.6億円 1.6億円 0.8億円 0.8億円	0.93846% (固定)	2020年 1月10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					三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	6億円 6億円 6億円 6億円 3億円 3億円	0.72546% (固定)	2020年 1月10日											
	三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	14億円 14億円 14億円 14億円 7億円 7億円	基準金利 + 0.15% (変動) (注2)	2016年 1月9日					三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	13.4億円 13.4億円 13.4億円 13.4億円 6.7億円 6.7億円	1.07856% (固定)	2021年 1月10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					<b>借入合計</b>		<b>1,068億円</b>												
	㈱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)	2016年 6月13日					<b>投資法人債</b>		<b>発行金額</b>	<b>利率</b>				<b>償還期日(注7)</b>	<b>償還方法</b>	<b>使途</b>	<b>担保</b>				
	㈱三井住友銀行	60億円	基準金利 + 0.17% (変動) (注2)	2016年 12月13日					第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		40億円	0.37%				2019年 4月25日	期限一括 弁済	借入金の返済	無担保 無保証				
	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					<b>借入及び投資法人債の合計</b>		<b>1,108億円</b>												
	三井住友信託銀行㈱	50億円	0.68315% (注5)	2018年 3月31日																			
	㈱みずほ銀行をアレ ンジャーとする 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																			

(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、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円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。

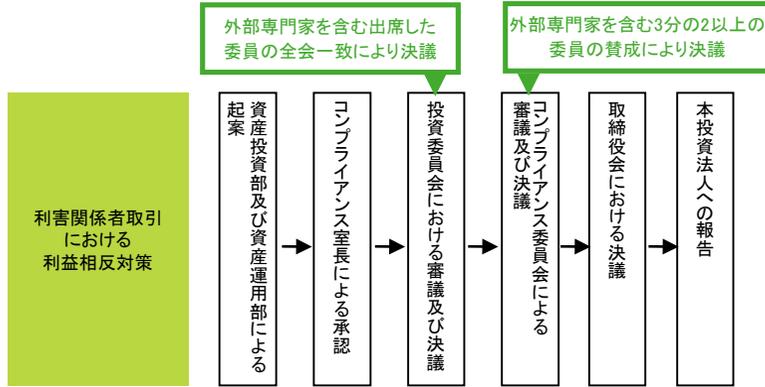
(注6)記載の借入のほか、2014年6月11日付で、資産を購入する等資金調達必要性が生じた場合に備えて、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、三井住友信託銀行㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱みずほ銀行及び㈱三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額合計120億円のコミットメントライン契約及び借入総額120億円の極度借入枠(アンコミットメントベース)の設定に係る基本契約を、それぞれ締結しています。

(注7)投資法人債の償還方法は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

# 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



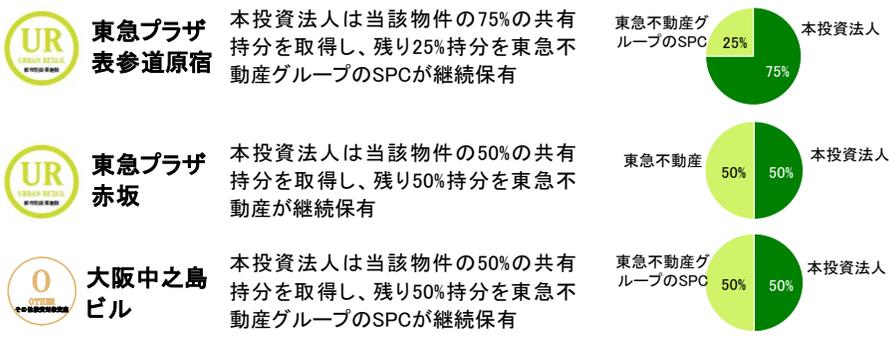
- 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法
- 投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、投資主価値の向上を図ります

### 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26,080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



## 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)	運用報酬 II 控除前 一口当たり分配金
	× 0.3%	× 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		

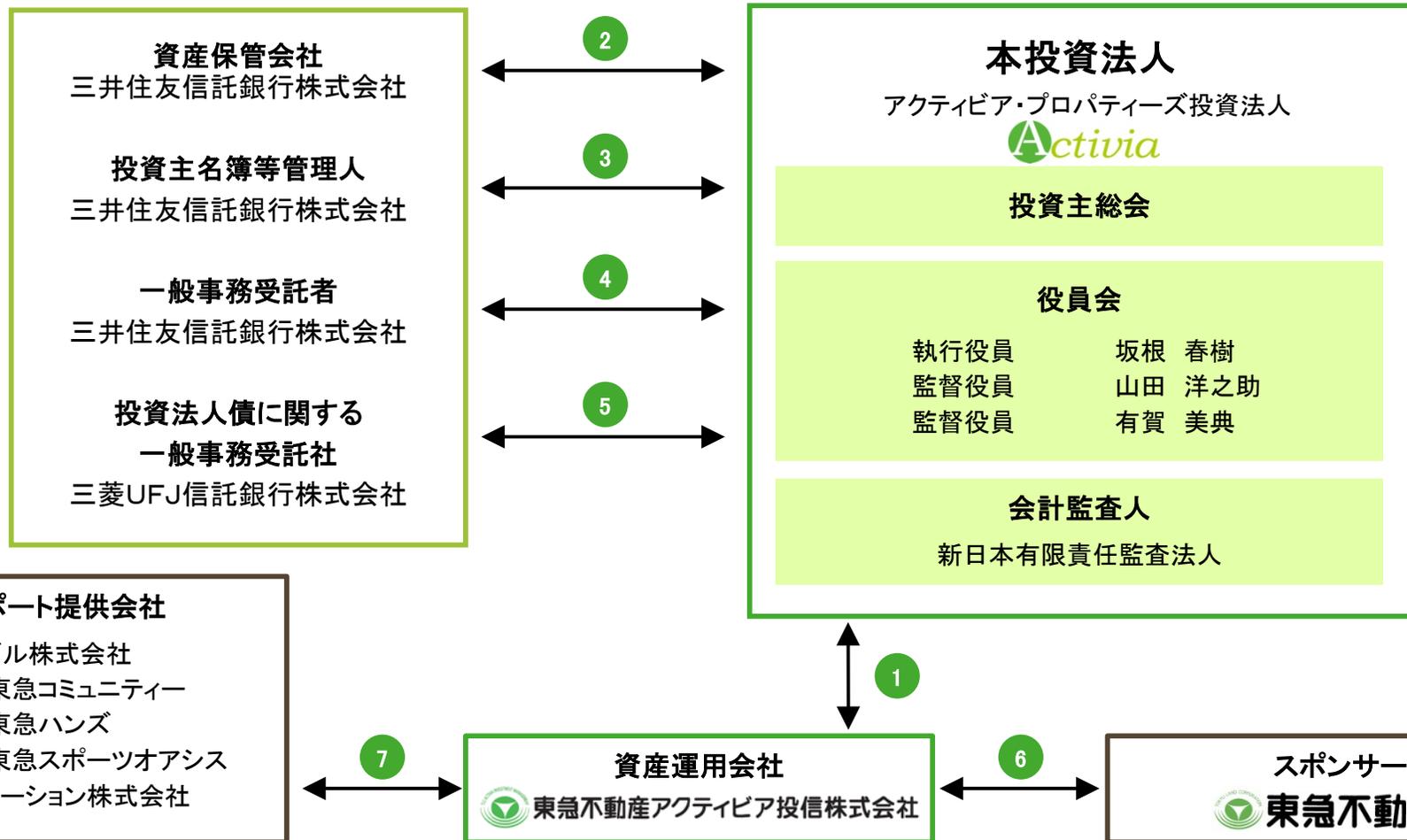
(注1) 運用報酬 I の上限料率は0.4%と設定しています。

(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

# 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 財務代理契約

⑥ スポンサーサポート契約・業務委託契約

⑦ サポート契約

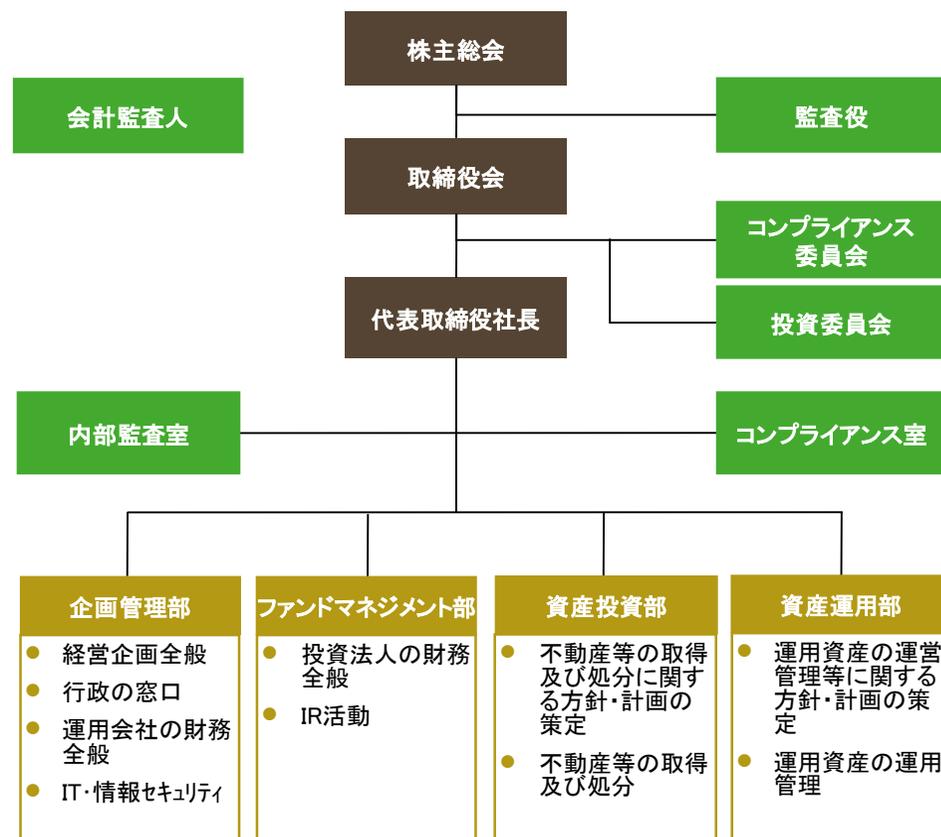
# 資産運用会社の組織図

- 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～

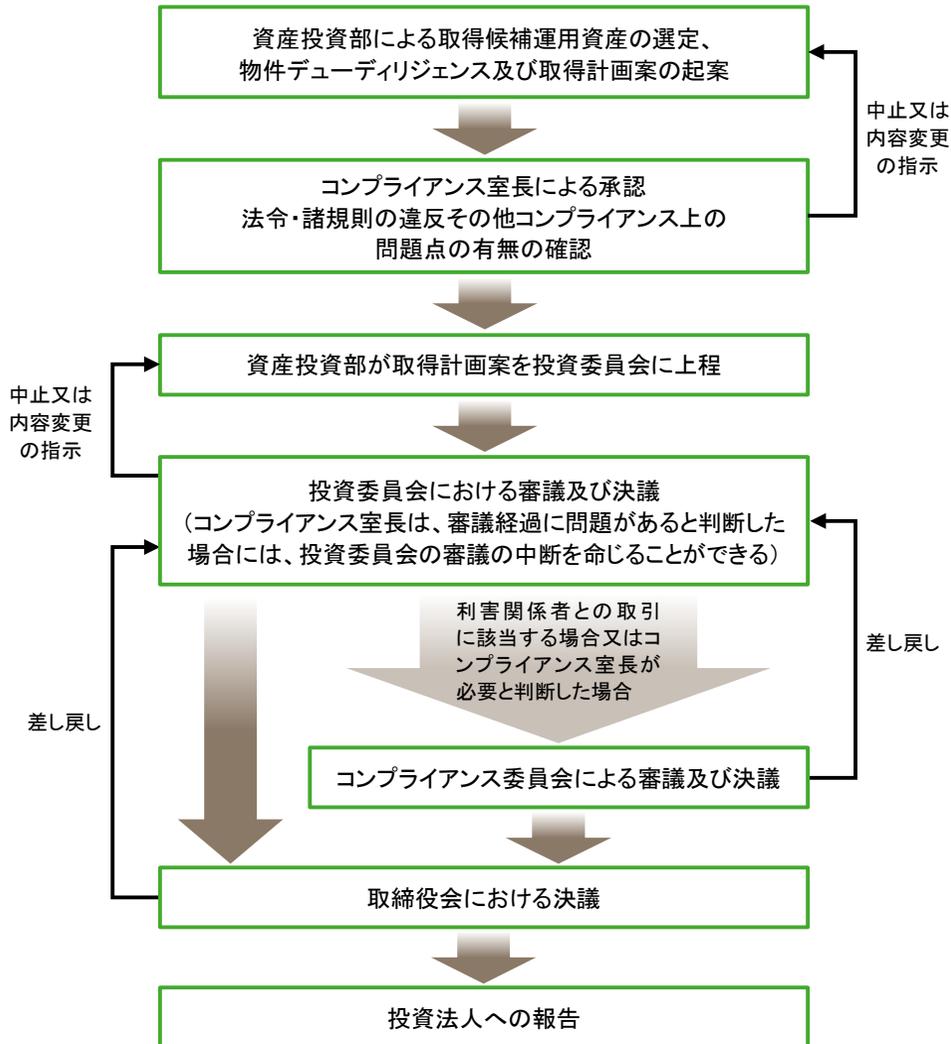
投資委員会											
委員長	代表取締役										
構成員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 代表取締役</li> <li>● 取締役(非常勤取締役を除く)</li> <li>● 資産投資部長</li> <li>● 資産運用部長</li> <li>● ファンドマネジメント部長</li> <li>● 取締役会が選任した本件適格不動産鑑定士(注)</li> <li>● 企画管理部長</li> <li>● コンプライアンス室長(但し、議決権を有しない)</li> </ul>										
開催時期	原則として、3ヶ月に1回以上(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"> <li>● コンプライアンス室長</li> <li>● 代表取締役</li> <li>● 取締役(非常勤取締役を除く)</li> <li>● 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)</li> </ul>				
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にて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にて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にて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。