



アクティビア・プロパティーズ投資法人
第6期(2014年11月期)決算説明資料
2015年1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: 3279/API)

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

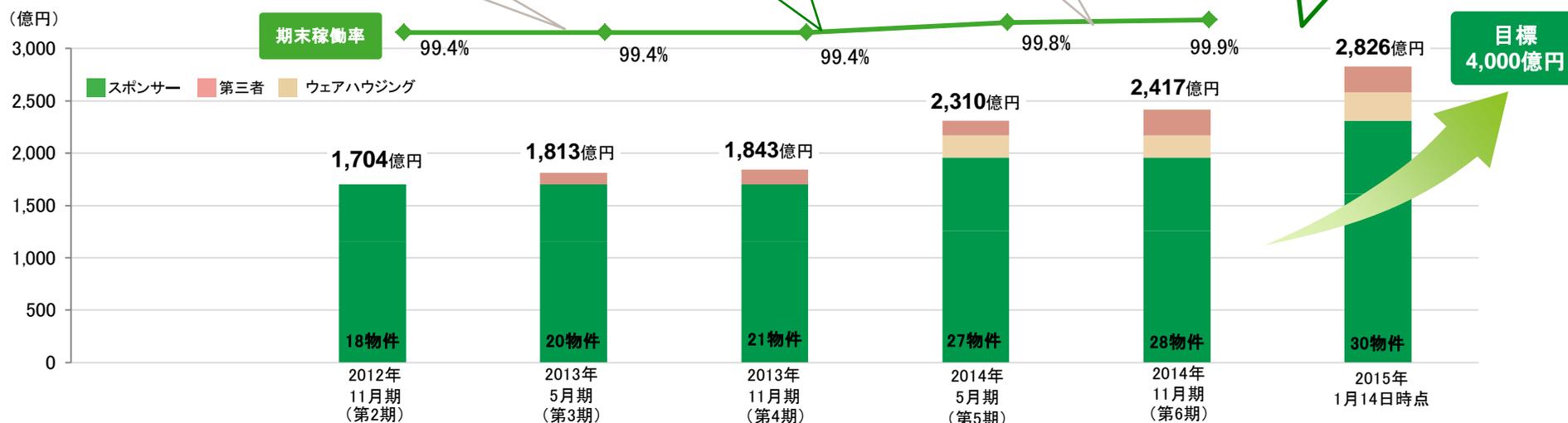
1. トピックス



継続的な資産規模拡大

1. 資産規模の拡大

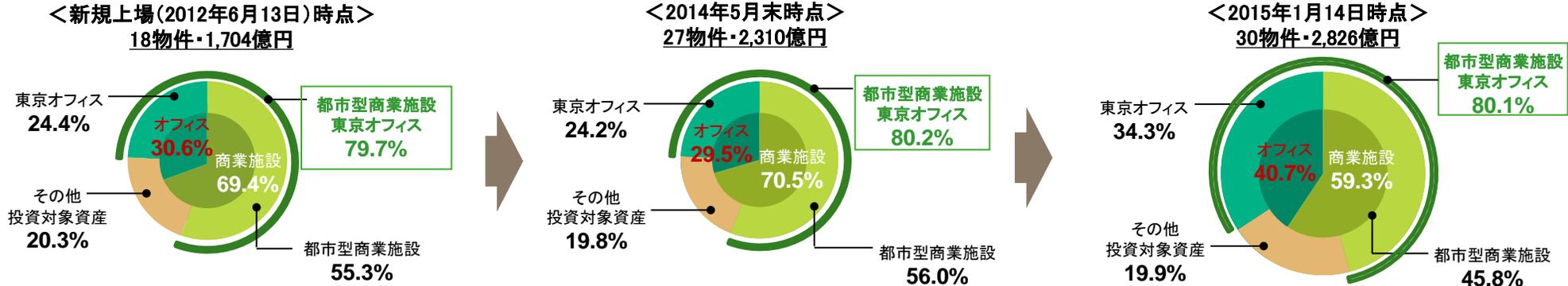
- 新規上場(2012年6月)から、12物件・1,130億円の物件取得を実施
- 資産規模(取得価格ベース)は2年半で約1.7倍、2,826億円まで拡大
- 新規上場以来、99%台の高稼働率を維持



厳選投資によるポートフォリオの強化/賃料増額改定の実現

1. 都心優良オフィスの取得

- 重点投資対象比率(都市型商業施設と東京オフィス)は80%を維持
- マーケットの回復が見込まれる東京オフィス比率が上昇



2. 東京オフィスの賃料増額改定実績(詳細はP12を参照)

- マーケットの回復を受け、東京オフィスの賃料ギャップは△3%(2014年11月末)
- 賃料増額面積・件数・増額率は着実に増加・上昇

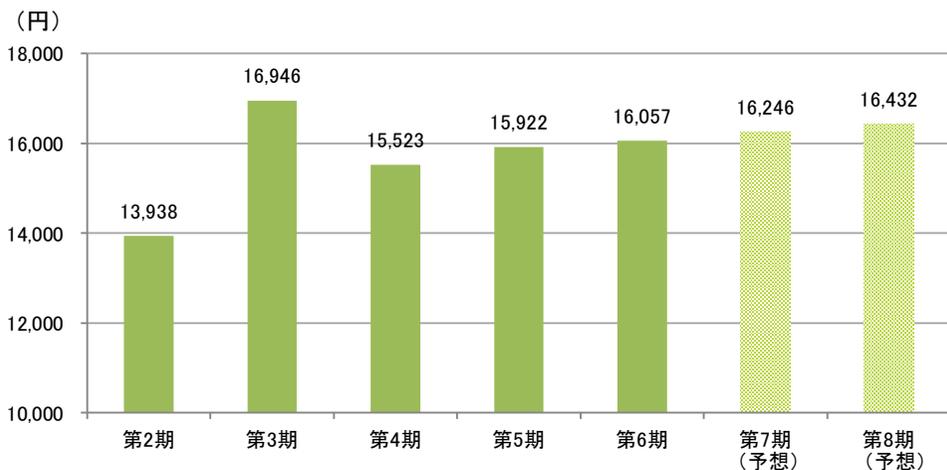
| | 東急不動産恵比寿ビル | | | A-PLACE恵比寿南 | | | ルオーゴ汐留 | | | A-PLACE青山 | | |
|--------------------|------------|------|------|-------------|------|-------|--------|------|-------|-----------|------|------|
| | テナント数 | 増額面積 | 改定率 | テナント数 | 増額面積 | 改定率 | テナント数 | 増額面積 | 改定率 | テナント数 | 増額面積 | 改定率 |
| 2013年11月期 (第4期) | 2 | 388坪 | 7.6% | - | - | - | 1 | 149坪 | 5.1% | - | - | - |
| 2014年5月期 (第5期) | - | - | - | 1 | 69坪 | 3.6% | - | - | - | - | - | - |
| 2014年11月期 (第6期) | 1 | 296坪 | 5.9% | - | - | - | 1 | 149坪 | 10.8% | 1 | 101坪 | 7.1% |
| 2015年5月期 (第7期) | 2 | 251坪 | 5.7% | 3 | 618坪 | 10.2% | - | - | - | - | - | - |
| 合計 | 5 | 935坪 | 6.5% | 4 | 687坪 | 9.5% | 2 | 298坪 | 7.8% | 1 | 101坪 | 7.1% |



主要指標グラフ(参考)

● 新規上場以来、投資主価値向上を実施

1. 1口当たり分配金



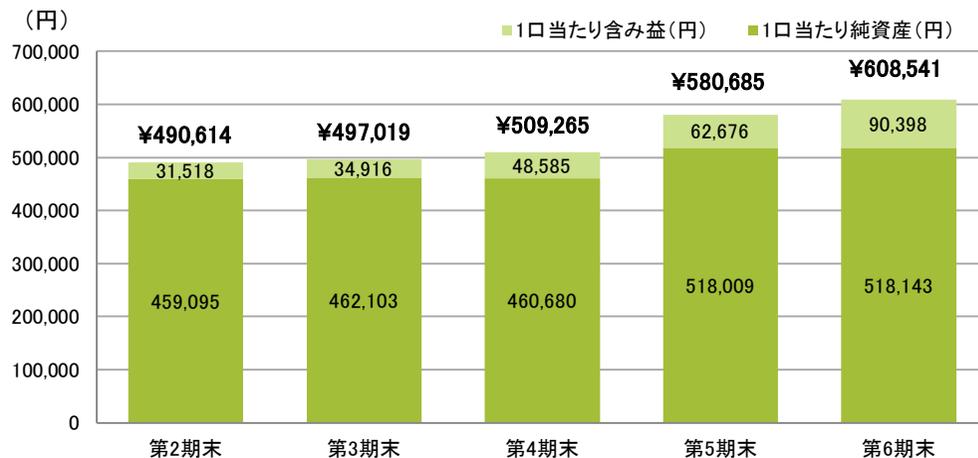
3. NOI利回り



(注1) 第2期:2012年11月期、第3期:2013年5月期、第4期:2013年11月期、第5期:2014年5月期、第6期:2014年11月期、第7期:2015年5月期、第8期:2015年11月期

(注2) 大崎ウィズタワーを除いたNOI利回りは5.08%です。

2. 1口当たりNAV



4. 平均金利



2. 公募増資の概要



公募増資の概要

1. 公募増資の概要

| | |
|------------|------------------------------|
| 発行口数 | 26,070口 |
| 国内:海外 | 59.5%:40.5% |
| 発行後発行済投資口数 | 277,132口 |
| 発行価格 | 1口当たり979,020円 |
| 発行価額 | 1口当たり948,051円 |
| 発行価額の総額 | 247億円(第三者割当含む) |
| 発行決議日 | 2014年11月27日 |
| 価格決定日 | 2014年12月10日 |
| 払込日 | 2014年12月17日(第三者割当:2015年1月8日) |
| 受渡日 | 2014年12月18日(第三者割当:2015年1月9日) |

2. 取得物件



汐留ビルディング(15%持分)



大阪中之島ビル
(50%持分追加取得)



マーケットスクエア
相模原



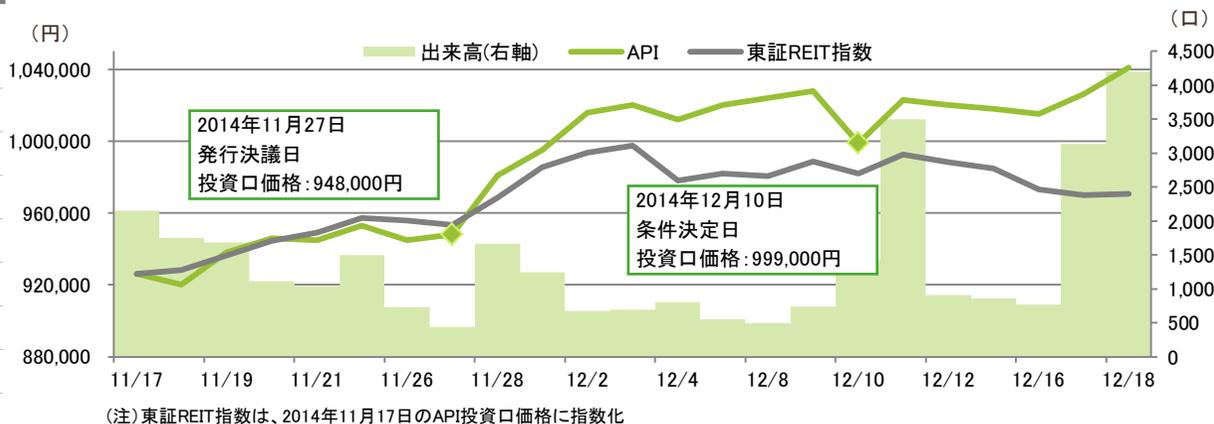
大崎ウィズタワー
(事務所棟4-11階部分を取得)

3物件合計: 409.7億円
平均取得利回り: 4.5%

106.9億円
2014年6月取得済

資産総額: 30物件・2,826億円

3. 発行決議から受渡日までの投資口価格の推移



4. 公募増資サマリー

1.クオリティを重視した厳選投資による継続的な資産規模の拡大

- ✓ 重点投資対象比率(都市型商業施設と東京オフィス)は80%超を維持
- ✓ オフィス比率は30%から40%に拡大
- ✓ 上位3物件比率は37.5%から34.2%に縮小

2.投資価値の向上～NAV及びDPUの成長～

1口当たりNAVは10.7%の上昇

PO前(第5期末): 580,685円→

第7期末想定(2015年5月31日時点): 642,901円

1口当たり分配金第7期予想は3%の上昇

PO前(2014年7月11日時点): 15,771円→

PO後: 16,246円

3.スポンサーサポートの進化と実践

- ✓ IPO以降も、合計884億円(78%)の外部成長サポート
- ✓ 物件譲渡や共有・保有、セムポート出資の継続等

4.東京オフィスと都市型商業施設が牽引する内部成長

- ✓ 第4期(2013年11月期)以降、合計12テナント・2,022坪で平均7.8%の増額を実現

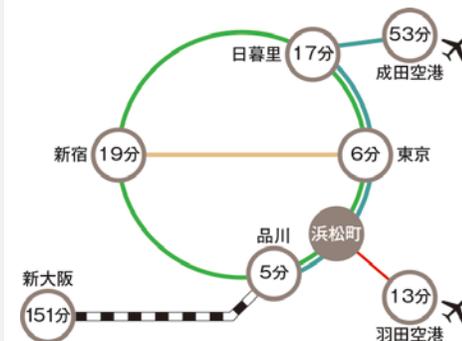
TO-12 汐留ビルディング(15%持分取得)



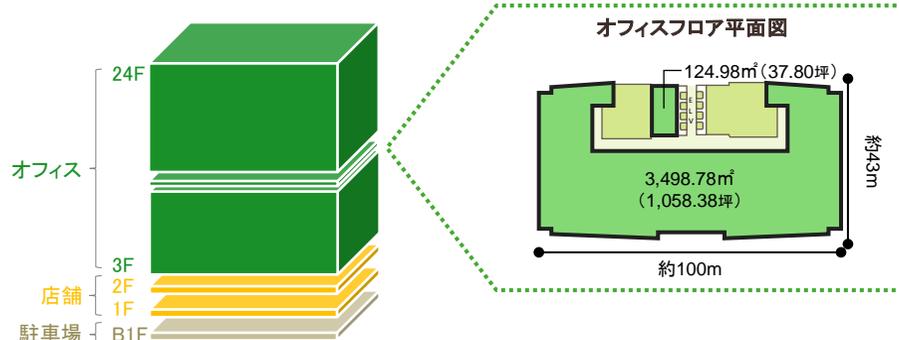
| | |
|----------|--|
| 所在地 | 東京都港区海岸 |
| 最寄駅 | JR山手線他 「浜松町」駅徒歩3分 都営地下鉄大江戸線・浅草線 「大門」駅徒歩3分 |
| 取得対象持分 | 15% |
| 取得価格 | 30,300百万円 |
| 鑑定評価額 | 30,450百万円 |
| 取得利回り(注) | 4.2% |



- 大規模再開発「汐留シオサイト」の南の玄関口に位置し、JR「浜松町」駅にも至近で視認性の高い、優れたオフィス立地
- JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分、かつ羽田空港、東京・品川駅等の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセスが可能であり、高い交通利便性を有する
- 地上24階建て、延床面積35,000坪超、2007年12月竣工と、都内有数の大規模築浅ビル
- オフィス基準階面積が1,000坪超と広大で、高い希少性を有し、またフロア分割により、幅広いテナントニーズにも対応可能



| 本物件に対する東急不動産ホールディングスグループの関与/共有 | | |
|--------------------------------|--|------------------------|
| 開発 | 東急不動産が他事業者と共同で開発 | 他社保有分 65% |
| リーシング | 東急不動産が他事業者と共同でオフィス・商業各区分のテナントを誘致(竣工時) | |
| 周辺地域の開発 | 周辺エリアでの「浜松町スクエア」の開発 2015年度着工予定の「都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)」の事業予定者への選定 | 東急不動産 HDグループ 20% |
| | | 本投資法人 15% |



(注) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

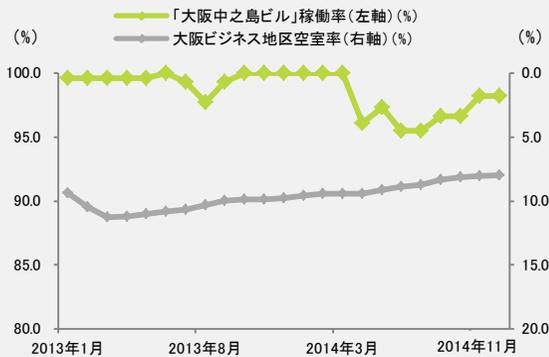
0-7 大阪中之島ビル(50%持分追加取得) / 0-9 マーケットスクエア相模原



| | |
|----------|---|
| 所在地 | 大阪府大阪市北区中之島 |
| 最寄駅 | 京阪中之島線 「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 |
| 取得対象持分 | 50% |
| 取得価格 | 5,850百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,900百万円 |
| 取得利回り(注) | 5.5% |

- 中之島エリアは、江戸時代から大阪の中枢であり、明治以降は、情報・文化の発信地及び政治・金融の中枢となっているエリア
- また、同エリアは、日本銀行大阪支店、大阪市役所等の金融・行政機関や大手企業の拠点多く、梅田と並び、オフィス集積度の高いエリア
- オフィス基準階面積は421坪。貸室形状がセンターコアのため分割対応が可能

<安定した運営と高い稼働率>



| | |
|----------|----------------------|
| 所在地 | 神奈川県相模原市中央区下九沢 |
| 最寄駅 | JR相模線 「南橋本」駅徒歩15分 |
| 取得価格 | 4,820百万円 |
| 鑑定評価額 | 4,820百万円 |
| 取得利回り(注) | 5.5% |

東急不動産が展開する商業施設ブランド

| | | |
|------------------|---------------------|------------------------|
| 都市型商業施設 東急プラザ | モール型商業施設 キューズモール | 生活密着型商業施設 マーケットスクエア |
|------------------|---------------------|------------------------|

TOKYU PLAZA Q'S MALL MARKET SQUARE

| | | |
|------------|--------------|--------------|
| 東急プラザ表参道原宿 | あまがさきキューズモール | マーケットスクエア相模原 |
|------------|--------------|--------------|



- 2014年7月に開業した新築施設
- 片側2車線の幹線道路である国道129号線に間口広く面した、視認性の高い立地
- 商圏人口は、1km圏約2万人、3km圏約20万人、5km圏約44万人と恵まれたボリューム
- 家電量販店「ケーズデンキ」、食品スーパー「オーケースタ」、回転寿司チェーン「はま寿司」の大手3テナントで構成され、近隣住民が日常使いできる、生活密着型の商業施設
- テナントとは10年以上の長期契約を締結しており、収益の安定性を確保
- JR「橋本」駅付近は、リニア中央新幹線の新駅建設が予定されており、将来性が期待されるエリア

(注) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

TO-11 大崎ウィズタワー(第6期取得済)



| | |
|----------|-------------------------------|
| 所在地 | 東京都品川区大崎 |
| 最寄駅 | JR山手線他・東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅徒歩4分 |
| 取得対象区分 | 事務所棟の4階から11階 |
| 取得価格 | 10,690百万円 |
| 鑑定評価額 | 11,200百万円 |
| 取得利回り(注) | 4.6% |



- JR「大崎」駅から徒歩約4分圏内に位置し、駅からは歩行者用デッキで直結
- JR「大崎」駅は、都内主要ターミナル駅であり、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線の4路線が乗り入れ、都内のみならず、横浜・埼玉方面へのアクセスが良好
- オフィス基準階面積272坪、天井高2,800mmのゆとりあるオフィススペースが確保された新築オフィスビル
- 最新の制振・耐震システムに加え、連続運転48時間可能なビル非常用発電設備やテナント用非常用発電機設置スペースの確保等、BCP対応を完備しており、テナント訴求力が高い

公募増資後のポートフォリオ一覧

(2014年11月30日時点)

| カテゴリー | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格(百万円) | 取得利回り(注) | 投資比率 | |
|---|--------|------------------|-----------|----------|--------|-------|
| UR URBAN RETAIL 都市型商業施設 | UR-1 | 東急プラザ 表参道原宿 | 45,000 | 3.9% | 15.9% | |
| | UR-2 | 東急プラザ 赤坂 | 11,450 | 6.1% | 4.1% | |
| | UR-3 | エビスキュープラザ | 8,430 | 4.5% | 3.0% | |
| | UR-4 | 新橋プレイス | 20,500 | 5.4% | 7.3% | |
| | UR-5 | 京都烏丸パーキングビル | 8,860 | 6.2% | 3.1% | |
| | UR-6 | Hitotsugi LIP | 3,000 | 4.5% | 1.1% | |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 21,330 | 4.8% | 7.5% | |
| | UR-8 | 東急プラザ 札幌 | 4,410 | 8.7% | 1.6% | |
| | UR-9 | 鎌田興産ビル | 6,370 | 4.9% | 2.3% | |
| 都市型商業施設 | | | 129,350 | 4.9% | 45.8% | |
| TO TOKYO OFFICE 東京オフィス | TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 7,400 | 5.4% | 2.6% | |
| | TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 9,640 | 4.9% | 3.4% | |
| | TO-3 | A-PLACE代々木 | 4,070 | 5.1% | 1.4% | |
| | TO-4 | A-PLACE青山 | 8,790 | 5.0% | 3.1% | |
| | TO-5 | ルオーゴ汐留 | 4,540 | 4.7% | 1.6% | |
| | TO-6 | 東京機械本社ビル(底地) | 2,338 | 4.7% | 0.8% | |
| | TO-7 | A-PLACE池袋 | 3,990 | 5.2% | 1.4% | |
| | TO-8 | A-PLACE新橋 | 5,650 | 5.1% | 2.0% | |
| | TO-9 | A-PLACE五反田 | 5,730 | 4.5% | 2.0% | |
| | TO-10 | A-PLACE品川 | 3,800 | 4.6% | 1.3% | |
| | 第6期取得済 | TO-11 | 大崎ウィズタワー | 10,690 | 4.6% | 3.8% |
| | NEW | TO-12 | 汐留ビルディング | 30,300 | 4.2% | 10.7% |
| 東京オフィス | | | 96,938 | 4.7% | 34.3% | |
| O OTHERS その他投資対象資産 (商業施設・オフィス) | O-1 | あまがさきキューズモール(底地) | 12,000 | 5.0% | 4.2% | |
| | O-2 | icotなかもず | 8,500 | 6.4% | 3.0% | |
| | O-3 | icot金剛 | 1,600 | 9.4% | 0.6% | |
| | O-4 | icot溝の口 | 2,710 | 6.7% | 1.0% | |
| | O-5 | icot多摩センター | 2,840 | 6.6% | 1.0% | |
| | O-6 | A-PLACE金山 | 6,980 | 5.6% | 2.5% | |
| 追加取得 | O-7 | 大阪中之島ビル | (既取得分) | 5,250 | 6.2% | 1.9% |
| | | | (追加取得分) | 5,850 | 5.5% | 2.1% |
| | | | 合計 | 11,100 | 5.8% | 3.9% |
| NEW | O-8 | icot大森 | 5,790 | 5.1% | 2.0% | |
| | O-9 | マーケットスクエア相模原 | 4,820 | 5.5% | 1.7% | |
| その他投資対象資産 | | | 56,340 | 5.8% | 19.9% | |
| 全体 | | | 282,628 | 5.0% | 100.0% | |

(注) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

3. 内部成長、外部成長、財務戦略



内部成長(東京オフィス)(1/2)

1. 物件別稼働率

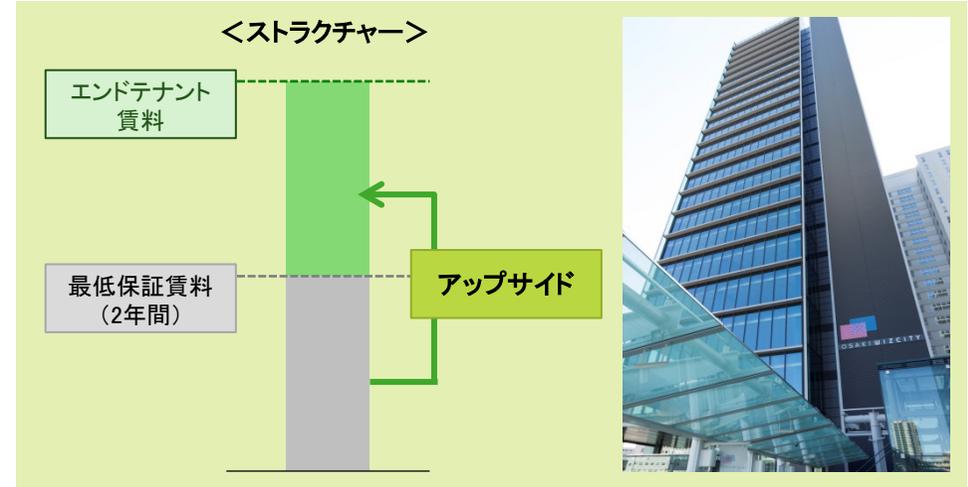
- 第5期末に続き東京オフィスの稼働率100%、ポートフォリオ全体でも99.9%の高稼働を維持

| | 物件番号 | 物件名称 | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 |
|---------------|-----------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | | 2012年 11月末 | 2013年 5月末 | 2013年 11月末 | 2014年 5月末 | 2014年 11月末 |
| 都市型商業施設 | UR-1 | 東急プラザ 表参道原宿 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | UR-2 | 東急プラザ 赤坂 | 98.5% | 98.7% | 98.9% | 100.0% | 100.0% |
| | UR-3 | エビスキュープラザ | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | UR-4 | 新橋プレイス | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | UR-5 | 京都丸の内パークビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | UR-6 | Hitotsugi LIP | - | - | 84.2% | 84.2% | 100.0% |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | - | - | - | 100.0% | 100.0% |
| | UR-8 | 東急プラザ 札幌 | - | - | - | 100.0% | 100.0% |
| | UR-9 | 鎌田興産ビル | - | - | - | 100.0% | 100.0% |
| 都市型商業施設 平均稼働率 | | | 99.5% | 99.6% | 99.1% | 99.6% | 100.0% |
| 東京オフィス | TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 100.0% | 96.1% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | TO-3 | A-PLACE代々木 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | TO-4 | A-PLACE青山 | 86.7% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | TO-5 | ルオーゴ夕留 | 100.0% | 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% | 100.0% |
| | TO-7 | A-PLACE池袋 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | TO-8 | A-PLACE新橋 | - | 84.6% | 88.4% | 100.0% | 100.0% |
| | TO-9 | A-PLACE五反田 | - | - | - | 100.0% | 100.0% |
| | TO-10 | A-PLACE品川 | - | - | - | 100.0% | 100.0% |
| | TO-11 | 大崎ウィズタワー | - | - | - | - | 100.0% |
| 東京オフィス 平均稼働率 | | | 97.4% | 97.5% | 98.6% | 100.0% | 100.0% |
| その他投資対象資産 | O-1 | あまがさきキューズモール(底地) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | O-2 | icotなかもず | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | O-3 | icot金剛 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | O-4 | icot溝の口 | 100.0% | 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% | 100.0% |
| | O-6 | A-PLACE金山 | 100.0% | 100.0% | 98.6% | 100.0% | 100.0% |
| | O-7 | 大阪中之島ビル | - | 99.6% | 100.0% | 97.3% | 98.2% |
| | O-8 | icot大森 | - | - | - | 100.0% | 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% | 99.9% |

(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。

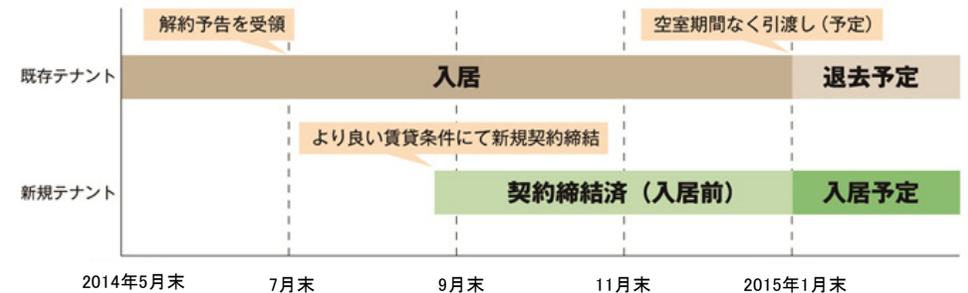
2. 大崎ウィズタワーのリーシング

- 契約率12.5%(1フロア:2014年11月に契約)
- エンドテナントとの早期契約により、アップサイドを追求
- 第7期に契約、第8期の引渡しを目指す



3. A-PLACE代々木のリーシング状況

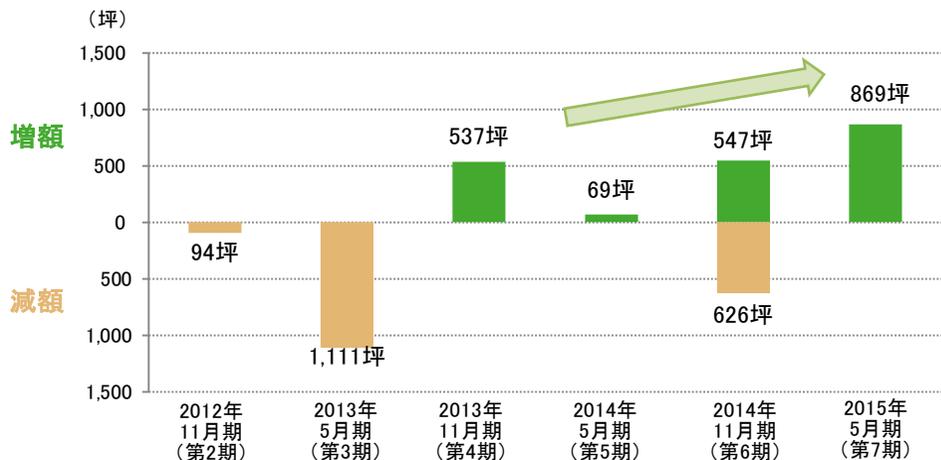
- より良い賃貸条件にて新規契約を締結し、空室期間なく引渡し
- 新規上場以来、稼働率100%を維持



内部成長(東京オフィス)(2/2)

1. 東京オフィスの賃料改定実績面積 (2014年11月末(第6期末)までに契約締結済み)

- 賃料増額面積、件数、増額率いずれも増加傾向



2. 賃料改定実績面積の推移と増額実例

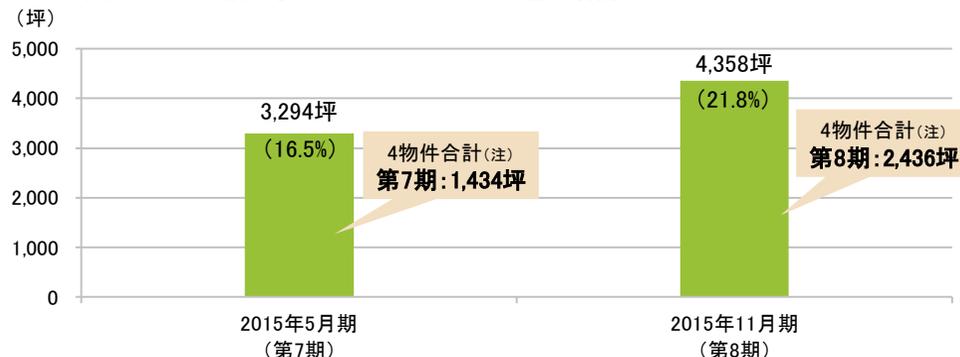
- 恵比寿、汐留、青山エリアの4物件で増額実績、合計290万/月の増収効果 (東京オフィスの賃料収入の約0.7%(注))

| 増額開始期 | 物件名 | 対象面積 | テナント数 |
|------------------|-------------------|---------------|-----------|
| 2013年11月期 (第4期) | 東急不動産恵比寿ビル | 388坪 | 2 |
| | ルオーゴ汐留 | 149坪 | 1 |
| 第4期合計 | 平均増額率:6.8% | 537坪 | 3 |
| 2014年5月期 (第5期) | A-PLACE恵比寿南 | 69坪 | 1 |
| 第5期合計 | 平均増額率:3.6% | 69坪 | 1 |
| 2014年11月期 (第6期) | 東急不動産恵比寿ビル | 296坪 | 1 |
| | ルオーゴ汐留 | 149坪 | 1 |
| | A-PLACE青山 | 101坪 | 1 |
| 第6期合計 | 平均増額率:7.5% | 547坪 | 3 |
| 2015年5月期 (第7期) | 東急不動産恵比寿ビル | 251坪 | 2 |
| | A-PLACE恵比寿南 | 618坪 | 3 |
| 第7期合計 | 平均増額率:9.0% | 869坪 | 5 |
| 第4期~第7期合計 | 増収 290万円/月 | 2,022坪 | 12 |

(注) 月額増収金額を6倍して、第7期の東京オフィスの賃料収入(共益費込)で除した数値です。

3. 東京オフィスで予定される賃料改定面積

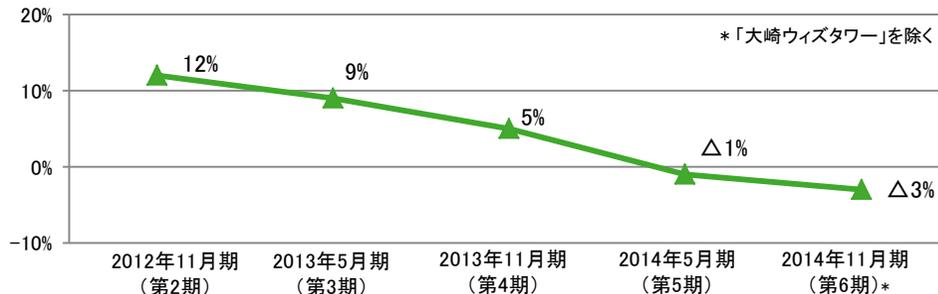
- 今後、東京オフィスの総賃貸可能面積の17~22%が毎期賃料改定予定
- 予算上は、改定契約締結済み以外は全て据置の前提



(注) 4物件とは、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE青山」及び「ルオーゴ汐留」です。

4. 東京オフィスの賃料ギャップの推移

- マーケット回復の中、賃料ギャップは△3%とマーケット賃料が現行賃料を上回る



5. 賃貸借契約年数と契約残存年数

- 東京オフィスの平均契約年数は約2~3年とマーケット回復を享受しやすい契約形態

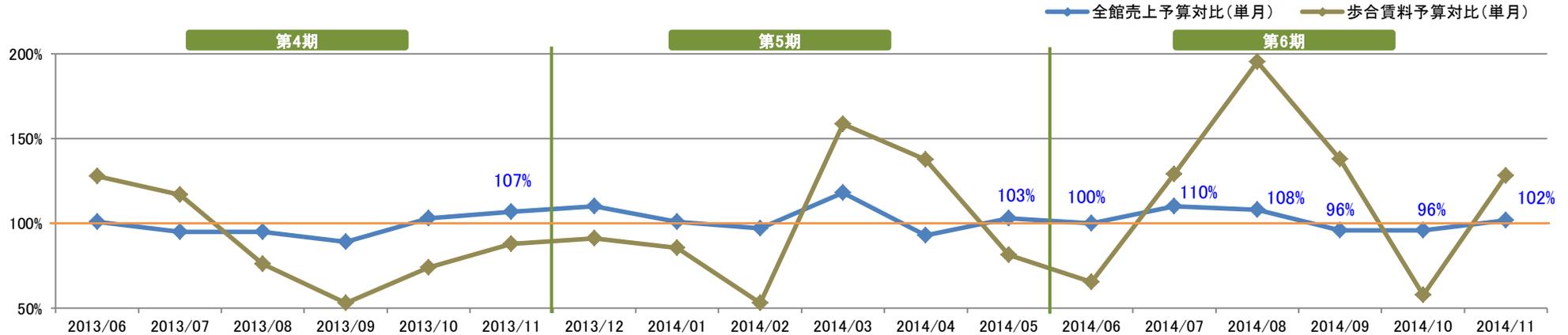
| | 都市型商業施設 | 東京オフィス | その他投資対象資産 | 全体 |
|-----------|---------|----------|------------|----------|
| 契約年数(年) | 9.7 | 4.3(2.9) | 13.7(10.4) | 9.0(7.7) |
| 契約残存年数(年) | 5.6 | 2.8(1.4) | 9.5(5.9) | 5.7(4.3) |

(注) 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。

内部成長(都市型商業施設)

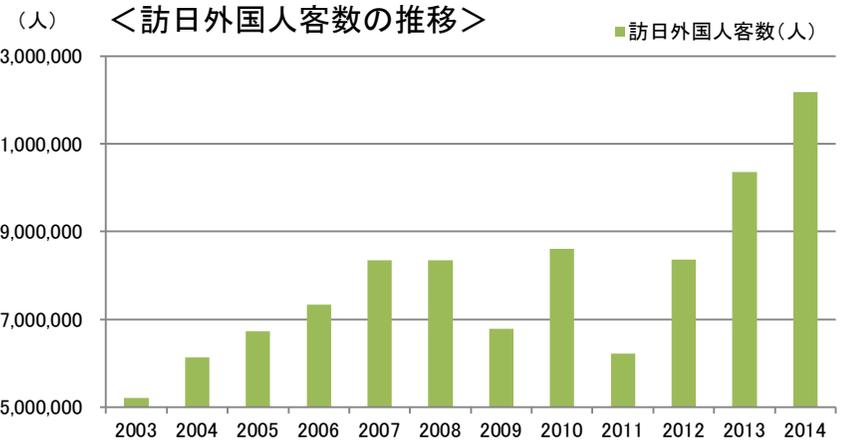
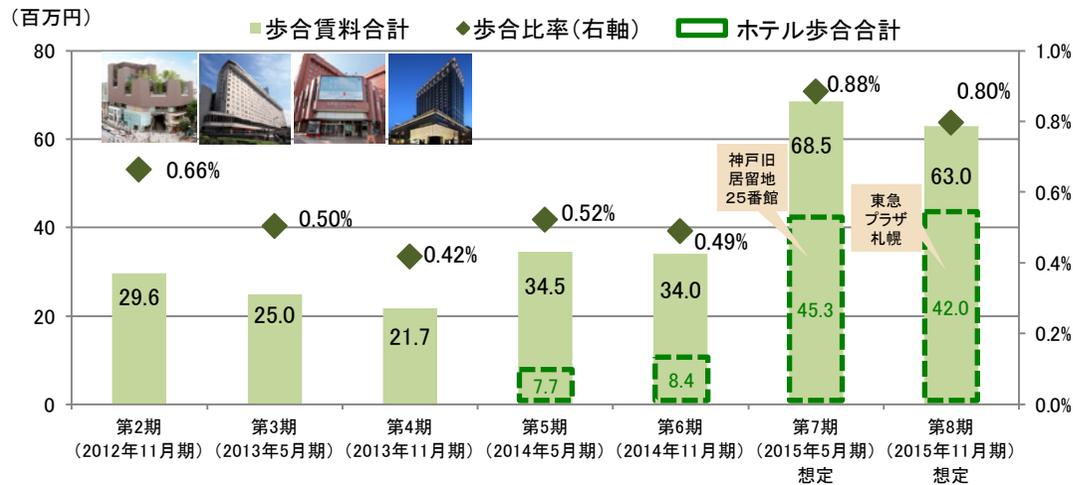
1. 東急プラザ 表参道原宿の運営動向

- 2014年9月・10月はデング熱や台風の影響を受けたが、全館売上・歩合賃料いずれも目標を達成



2. ポートフォリオの歩合賃料(注)

- インバウンド需要の取り込みによりホテル稼働好調、歩合賃料の増収を見込む



出所: 日本政府観光局(JNTO)
注: 2014年は1月から11月の累計

(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」及び「東急プラザ 札幌」です。

外部成長(1/2)

1. 新規上場後の取得資産の取得先・取得形態(取得価格ベース)

- スポンサーサポート、運用会社独自ルート等多様な物件取得機会による高い外部成長力

スポンサーサポート 78%(計9物件、884.0億円)

| スポンサー開発 | スポンサー保有・共有 ^(注1) | ウェアハウジング | 第三者 |
|----------------------------|--|---|----------------------------|
| 計4物件 452.6億円 40% | 計4物件 218.1億円 19% | 計1物件 213.3億円 19% | 計4物件 245.9億円 22% |
| | | | |
| 夕留ビルディング (303.0億円) | 大阪中之島ビル (追加取得分) (58.5億円) ^(注2) | 神戸旧居留地25番館 (213.3億円) ^(注3) | 大崎ウィズタワー (106.9億円) |

外部 41%(計5物件、459.2億円)

(注1) 東急不動産の子会社による保有又は同社との共有を含みます。

(注2) 「大阪中之島ビル(既取得分)」は「第三者」に、「大阪中之島ビル(追加取得分)」は「スポンサー保有・共有」に含まれます。

(注3) 取得に際しては、東急不動産のウェアハウジング機能を活用しており、実際の売主は東急不動産の子会社です。

2. 東京機械本社ビル(建物)の譲渡(2014年5月(第5期))

- スポンサーとのコラボレーション

- + 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(優先交渉権の取得)
- + 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。



3. カテゴリー別の物件情報数

| カテゴリー | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 件数(割合) | 件数(割合) | 件数(割合) | 件数(割合) | 件数(割合) |
| 都市型商業施設 | 39(13.6%) | 28(13.0%) | 20(10.7%) | 29(15.5%) | 35(12.0%) |
| 東京オフィス | 107(37.3%) | 97(44.9%) | 79(42.2%) | 82(43.9%) | 117(40.1%) |
| その他投資対象資産 | 141(49.1%) | 91(42.1%) | 88(47.1%) | 76(40.6%) | 140(47.9%) |
| 合計 | 287(100.0%) | 216(100.0%) | 187(100.0%) | 187(100.0%) | 292(100.0%) |

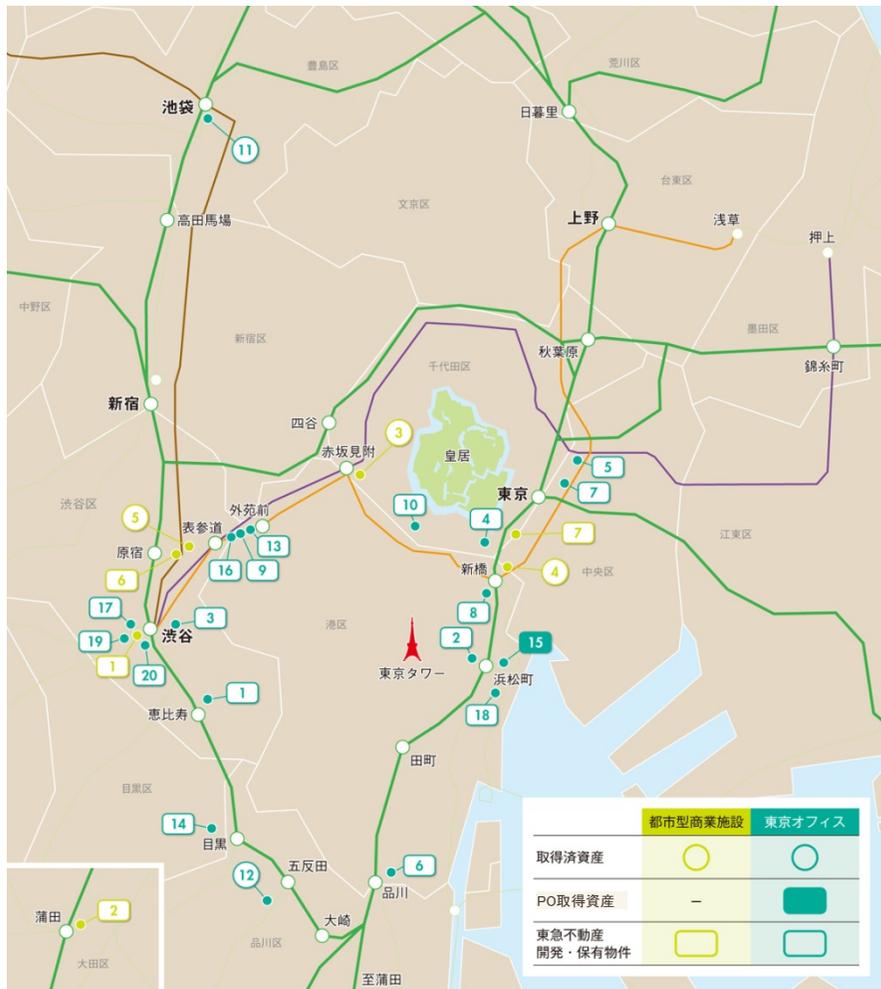
4. 情報ルート別の物件情報数

| 情報ルート | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 件数(割合) | 件数(割合) | 件数(割合) | 件数(割合) | 件数(割合) |
| スポンサー及びサポート提供会社 | 143(49.8%) | 62(28.7%) | 93(49.7%) | 81(43.3%) | 196(67.1%) |
| 売主 | 34(11.8%) | 5(2.3%) | 9(4.8%) | 5(2.7%) | 1(0.3%) |
| 信託銀行 | 61(21.3%) | 75(34.7%) | 31(16.6%) | 41(21.9%) | 30(10.3%) |
| 仲介・その他 | 49(17.1%) | 74(34.3%) | 54(28.9%) | 60(32.1%) | 65(22.3%) |
| 合計 | 287(100.0%) | 216(100.0%) | 187(100.0%) | 187(100.0%) | 292(100.0%) |

外部成長(2/2)

東急不動産ホールディングスグループによる主な開発・保有物件

＜首都圏における主な東急不動産の開発・保有物件例＞



(注1) 商業部分が含まれています。
 (注2) 一部(住宅棟)は2017年度開業予定です。
 (注3) 商業及び住宅の開発が含まれています。
 (注4) 上記の物件は、取得済資産を除き、2014年11月30日現在において本投資法人が取得を予定している不動産等ではありません。

＜都市型商業施設の開発・保有物件(開発予定を含む)＞

| 番号 | 取得 | 名称 | 最寄駅 | 駅距離(徒歩) | 竣工(予定)時期・取得時期 | 延床面積 |
|----|----|--------------------|-------|---------|---------------|--------|
| 1 | | 東急プラザ 渋谷 | 渋谷 | 1分 | 1965年 | 約30千㎡ |
| 2 | | 東急プラザ 蒲田 | 蒲田 | 1分 | 1968年 | 約26千㎡ |
| 3 | ○ | 東急プラザ 赤坂 | 赤坂見附 | 1分 | 1969年 | 約51千㎡ |
| - | ○ | 東急プラザ 札幌 | すすきの | 2分 | 1980年 | 約27千㎡ |
| 4 | ○ | 新橋プレイス | 新橋 | 1分 | 2008年 | 約9千㎡ |
| - | | 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㎡ |
| - | | あべのキューズモール | 天王寺 | 2分 | 2011年 | 約171千㎡ |
| 5 | ○ | 東急プラザ 表参道原宿 | 明治神宮前 | 1分 | 2012年 | 約11千㎡ |
| - | | ラ・ポルト心齋橋 | 心齋橋 | 1分 | 2013年(取得) | 約4千㎡ |
| 6 | | キュープラザ原宿 | 明治神宮前 | 1分 | 2014年度(予定) | 約8千㎡ |
| - | | もりのみやキューズモールBASE | 森ノ宮 | 3分 | 2015年度(予定) | 約25千㎡ |
| 7 | | 〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト | 銀座 | 1分 | 2015年度(予定) | 約50千㎡ |

＜東京オフィスの主な開発・保有物件(開発予定を含む)＞

| 番号 | 取得 | 名称 | 最寄駅 | 駅距離(徒歩) | 竣工(予定)時期・取得時期 | 延床面積 |
|----|----|--------------------------|------|---------|----------------|--------|
| 1 | | 恵比寿ビジネスタワー | 恵比寿 | 2分 | 2003年 | 約28千㎡ |
| 2 | | 浜松町スクエア | 浜松町 | 1分 | 2004年 | 約24千㎡ |
| 3 | | 渋谷南東急ビル | 渋谷 | 3分 | 2005年 | 約20千㎡ |
| 4 | | 内幸町東急ビル | 新橋 | 5分 | 2006年 | 約14千㎡ |
| 5 | | 日本橋丸善東急ビル | 日本橋 | 1分 | 2006年 | 約17千㎡ |
| 6 | | 品川東急ビル | 品川 | 6分 | 2007年 | 約21千㎡ |
| 7 | | 日本橋フロント | 日本橋 | 2分 | 2008年 | 約29千㎡ |
| 8 | | 新橋東急ビル | 新橋 | 2分 | 2008年 | 約15千㎡ |
| 9 | | 南青山東急ビル | 表参道 | 4分 | 2008年 | 約12千㎡ |
| 10 | | 霞が関東急ビル | 溜池山王 | 4分 | 2010年 | 約19千㎡ |
| 11 | ○ | A-PLACE池袋 | 池袋 | 6分 | 2011年 | 約5千㎡ |
| 12 | ○ | A-PLACE五反田 | 五反田 | 3分 | 2012年 | 約6千㎡ |
| 13 | | スプライン青山東急ビル | 外苑前 | 3分 | 2012年 | 約8千㎡ |
| 14 | | 新目黒東急ビル | 目黒 | 2分 | 2012年 | 約22千㎡ |
| 15 | ○ | 汐留ビルディング | 浜松町 | 3分 | 2014年(取得) | 約119千㎡ |
| 16 | | 新青山東急ビル | 表参道 | 3分 | 2014年度(予定) | 約9千㎡ |
| 17 | | 道玄坂一丁目駅前地区再開発計画(注1) | 渋谷 | - | 2018年度(予定) | 約59千㎡ |
| 18 | | 都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区) | - | - | 2019年度(予定)(注2) | 約200千㎡ |
| 19 | | 渋谷南平台街区立替計画 | 渋谷 | - | 2019年度(予定) | 約45千㎡ |
| 20 | | 渋谷駅桜丘口地区再開発計画(注3) | 渋谷 | - | 2020年度(予定) | 約241千㎡ |

財務の状況

1. 主要な財務指標の推移

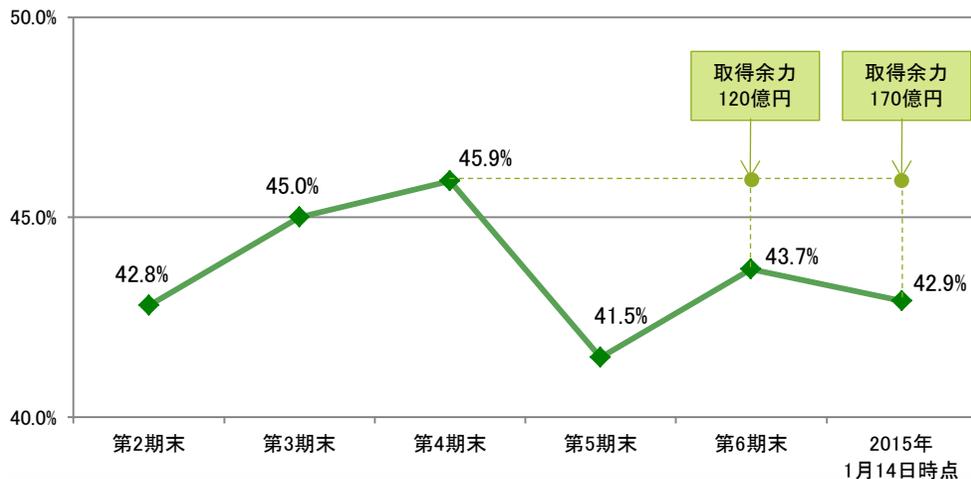
- 資金調達手段の多様化等による金利コストの低減と、返済期限の分散による財務安定性の確保

| | 第2期末 (2012年 11月期) | 第3期末 (2013年 5月期) | 第4期末 (2013年 11月期) | 第5期末 (2014年 5月期) | 第6期末 (2014年 11月期) | 2015年 1月14日時点 |
|--------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| 有利子負債残高 (投資法人債) | 770億円 | 850億円 | 880億円 | 1,008億円 (40億円) | 1,108億円 (40億円) | 1,271億円 (40億円) |
| 長期比率 | 77.9% | 100.0% | 96.6% | 97.0% | 100.0% | 96.9% |
| 固定金利比率 | 70.1% | 74.1% | 71.6% | 79.2% | 77.4% | 77.2% |
| 平均残存年数 | 3.3年 | 3.5年 | 2.9年 | 3.1年 | 2.9年 | 2.9年 |
| 平均金利 | 0.80% | 0.77% | 0.75% | 0.79% | 0.76% | 0.73% |

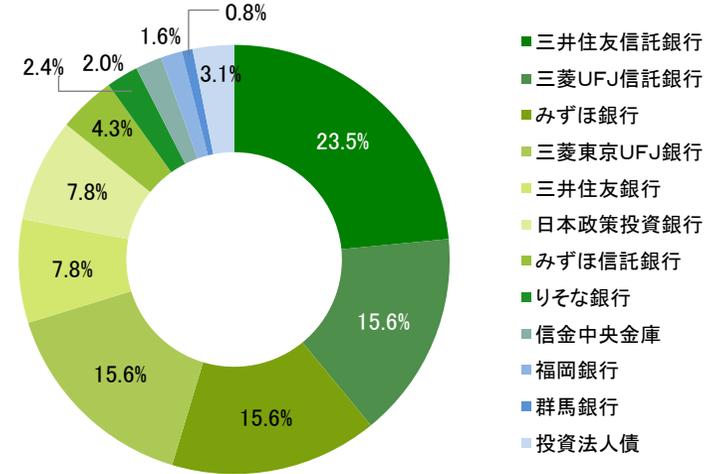
| 格付機関 (注) | 格付対象 | 格付 | 見通し |
|-------------------|---------|-----|-----|
| 株式会社日本格付研究所 (JCR) | 長期発行体格付 | AA- | 安定的 |

2. LTVの推移

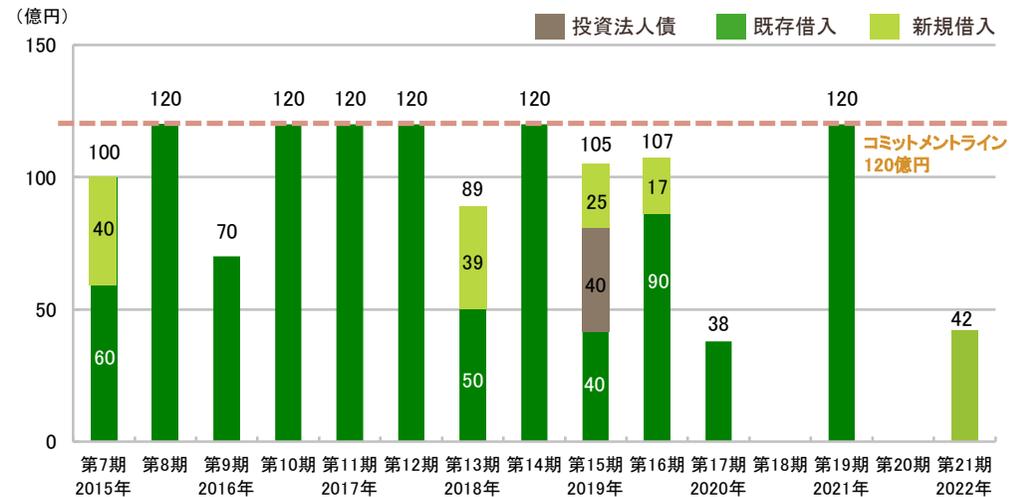
- 機動的な物件取得余力の確保と、分配金の向上を両立させるLTVコントロール



3. 有利子負債調達先の分散状況 (2015年1月14日時点)



4. 有利子負債の返済期限 (2015年1月14日時点)



(注) 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。

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2014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 (A) | 投資比率 (%) | 期末帳簿価格 (第6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11月30日 時点(C) | 2014年5月31日 時点(D) | | | |
|  | UR-1 | 東急ブラザ 表参道原宿(注1) | 45,000 | 18.6 | 45,044 | 50,550 | 48,750 | 1,800 | 5,550 | 5,505 |
| | UR-2 | 東急ブラザ 赤坂(注1) | 11,450 | 4.7 | 11,754 | 12,900 | 12,200 | 700 | 1,450 | 1,145 |
| | UR-3 | エビスキュープラザ | 8,430 | 3.5 | 8,395 | 9,490 | 9,310 | 180 | 1,060 | 1,094 |
| | UR-4 | 新橋プレイス | 20,500 | 8.5 | 20,479 | 23,700 | 23,200 | 500 | 3,200 | 3,220 |
| | UR-5 | 京都烏丸パーキングビル | 8,860 | 3.7 | 8,861 | 9,820 | 9,650 | 170 | 960 | 958 |
| | UR-6 | Hitotsugi LIP | 3,000 | 1.2 | 3,126 | 3,320 | 3,210 | 110 | 320 | 193 |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 21,330 | 8.8 | 21,679 | 22,600 | 22,300 | 300 | 1,270 | 920 |
| | UR-8 | 東急ブラザ 札幌 | 4,410 | 1.8 | 4,375 | 5,100 | 4,970 | 130 | 690 | 724 |
| | UR-9 | 鎌田興産ビル | 6,370 | 2.6 | 6,393 | 6,790 | 6,520 | 270 | 420 | 396 |
| | | 小計 | | 129,350 | 53.5 | 130,110 | 144,270 | 140,110 | 4,160 | 14,920 |
|  | TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 7,400 | 3.1 | 7,267 | 7,750 | 7,740 | 10 | 350 | 482 |
| | TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 9,640 | 4.0 | 9,582 | 11,100 | 10,600 | 500 | 1,460 | 1,517 |
| | TO-3 | A-PLACE代々木 | 4,070 | 1.7 | 4,031 | 4,100 | 3,960 | 140 | 30 | 68 |
| | TO-4 | A-PLACE青山 | 8,790 | 3.6 | 8,771 | 8,450 | 8,240 | 210 | △ 340 | △ 321 |
| | TO-5 | ルオーゴ汐留 | 4,540 | 1.9 | 4,454 | 5,120 | 5,010 | 110 | 580 | 665 |
| | TO-6 | 東京機械本社ビル(底地)(注2) | 2,338 | 1.0 | 2,362 | 2,450 | 2,400 | 50 | 112 | 87 |
| | TO-7 | A-PLACE池袋 | 3,990 | 1.7 | 3,922 | 4,330 | 4,250 | 80 | 340 | 407 |
| | TO-8 | A-PLACE新橋 | 5,650 | 2.3 | 5,826 | 6,220 | 6,070 | 150 | 570 | 393 |
| | TO-9 | A-PLACE五反田 | 5,730 | 2.4 | 5,743 | 5,940 | 5,910 | 30 | 210 | 196 |
| | TO-10 | A-PLACE品川 | 3,800 | 1.6 | 3,828 | 3,990 | 3,870 | 120 | 190 | 161 |
| | TO-11 | 大崎ウィズタワー | 10,690 | 4.4 | 11,059 | 11,600 | 11,200(注3) | 400 | 910 | 540 |
| | 小計 | | 66,638 | 27.6 | 66,849 | 71,050 | 69,250 | 1,800 | 4,412 | 4,200 |
|  | O-1 | あまがさきキューズモール(底地) | 12,000 | 5.0 | 12,113 | 12,600 | 12,600 | 0 | 600 | 486 |
| | O-2 | icotなかもず | 8,500 | 3.5 | 8,411 | 9,700 | 9,520 | 180 | 1,200 | 1,288 |
| | O-3 | icot金剛 | 1,600 | 0.7 | 1,628 | 1,860 | 1,860 | 0 | 260 | 231 |
| | O-4 | icot溝の口 | 2,710 | 1.1 | 2,697 | 3,050 | 3,050 | 0 | 340 | 352 |
| | O-5 | icot多摩センター | 2,840 | 1.2 | 2,782 | 3,160 | 3,120 | 40 | 320 | 377 |
| | O-6 | A-PLACE金山 | 6,980 | 2.9 | 6,791 | 7,570 | 7,580 | △ 10 | 590 | 778 |
| | O-7 | 大阪中之島ビル(注1) | 5,250 | 2.2 | 5,259 | 5,900 | 5,850 | 50 | 650 | 640 |
| | O-8 | icot大森 | 5,790 | 2.4 | 5,791 | 5,970 | 5,920 | 50 | 180 | 178 |
| | | 小計 | | 45,670 | 18.9 | 45,474 | 49,810 | 49,500 | 310 | 4,140 |
| 28物件合計 | | | 241,658 | 100.0 | 242,434 | 265,130 | 258,860 | 6,270 | 23,472 | 22,695 |

(注1)「東急ブラザ 表参道原宿」、「東急ブラザ 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。

(注3)「大崎ウィズタワー」については、2014年3月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

4. 第6期(2014年11月期)決算概要及び第7期
(2015年5月期)、第8期(2015年11月期)の
業績予想



第6期(2014年11月期)決算概要 損益計算書

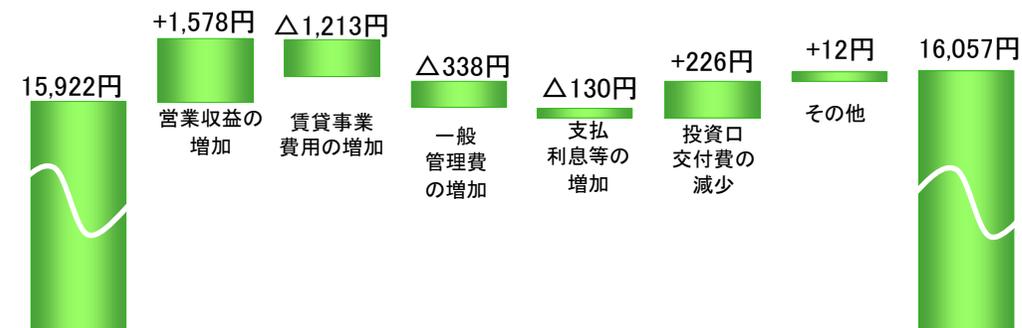
- 対前期比では、2013年PO取得物件の通期稼働・大崎ウィズタワーの取得により、IPO以降取得した7物件の固都税費用化を吸収し増収増益の決算
- 対予算では、新規・既存物件ともに水光熱収入増や費用減により営業増益、営業外においても投資口交付費の増を金利コスト減によりカバーし、最終増益

1. 第6期実績及び業績予想(2014.7.11)との比較

(単位:百万円)

| | 第6期 | 第5期 | | 第6期 | |
|-----------------|--------|--------|------|-------------------|--------------|
| | 実績 | 実績 | 対第6期 | 予想 (2014.7.11) | 対第6期 業績予想 |
| 営業収益 | 8,174 | 7,778 | +396 | 8,147 | +27 |
| 営業費用 | 3,580 | 3,198 | +382 | 3,631 | △50 |
| うち公租公課 | 575 | 457 | +118 | 577 | △1 |
| 営業利益 | 4,594 | 4,580 | +13 | 4,515 | +78 |
| 経常利益 | 4,032 | 3,998 | +33 | 3,958 | +73 |
| 当期純利益 | 4,031 | 3,997 | +33 | 3,957 | +73 |
| 1口当たり分配金 (円) | 16,057 | 15,922 | +135 | 15,763 | +294 |

2. 第5期実績と第6期実績の差異(分配金)



第5期実績

第6期実績

3. 主な変動要因(対前期実績)(注)

(単位:百万円)

| | 対第5期 実績 | 摘要 |
|-------------------|------------|-------------------------------|
| 営業収益 | +396 | |
| | 新規+434 | 2013PO6物件、大崎 |
| | 既存+34 | 水光熱費+46、その他△12 |
| | 売却△72 | 東京機械 |
| 賃貸事業費用 (売却損含む) | +297 | |
| | 新規+258 | 2013PO6物件+158(うち固都税+87)、大崎+99 |
| | 既存+106 | 固都税+47、水光熱費+46、修繕費+26、償却費△13 |
| | 売却△66 | 東京機械 |
| 償却後NOI | +98 | |
| | 新規+176 | - |
| | 既存△72 | - |
| | 売却△5 | - |
| 一般管理費 | +85 | 運用報酬+83 |
| 営業利益 | +13 | - |

4. 主な変動要因(対予算)

(単位:百万円)

| | 対第6期 予想 | 摘要 |
|--------|------------|--------------------------|
| 営業収益 | +27 | |
| | 新規+17 | 2013PO6物件+17 |
| | 既存+10 | 稼働+4、水光熱費+3、歩合+2 |
| 賃貸事業費用 | △38 | |
| | 新規△1 | 2013PO6物件+10、大崎△11 |
| | 既存△37 | 償却費△16、修繕費△9、宣伝費△4、その他△6 |
| 償却後NOI | +66 | |
| | 新規+18 | - |
| | 既存+47 | - |
| 一般管理費 | △12 | 雑費△14 |
| 営業利益 | +78 | - |

(注) 新規物件とは、2013年公募増資で取得した「神戸旧居留地25番館」「東急プラザ 札幌」「鎌田興産ビル」「A-PLACE五反田」「A-PLACE品川」「icot大森」及び2014年6月に取得した「大崎ウィズタワー」です。

第6期(2014年11月期)決算概要 貸借対照表

- 大崎ウィズタワーの取得により、総資産が前期比107億円増加する一方、有利子負債も100億円増加し、期末1,108億円
- 第6期末時点での鑑定評価によるポートフォリオ含み益は227億円と前期比70億円増加

貸借対照表(第5期実績及び第6期実績)の比較

(単位:百万円)

| | 第5期末 (2014年5月末) | 第6期末 (2014年11月末) | 対前期 |
|-------------|--------------------|---------------------|----------------|
| 資産の部 | | | |
| 流動資産 | 10,293 | 10,611 | +317 |
| 現金及び預金等 | 9,173 | 10,125 | +951 |
| その他 | 1,119 | 486 | △633 |
| 固定資産等 | 232,315 | 242,795 | +10,480 |
| 有形固定資産 | 227,359 | 237,869 | +10,510 |
| 無形固定資産 | 4,566 | 4,565 | △0 |
| その他 | 389 | 360 | △29 |
| 資産合計 | 242,609 | 253,407 | +10,798 |

- 未収消費税の還付△541

- 大崎ウィズタワー取得+10,690

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 負債の部 | | | |
| 短期借入金 | 3,000 | 0 | △3,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,000 | 18,000 | +6,000 |
| 投資法人債 | 4,000 | 4,000 | - |
| 長期借入金 | 81,800 | 88,800 | +7,000 |
| 預り敷金及び保証金その他 | 11,756 | 12,521 | +764 |
| 負債合計 | 112,556 | 123,321 | +10,764 |
| 純資産の部 | | | |
| 投資主資本 | 130,052 | 130,086 | +33 |
| 出資総額 | 126,054 | 126,054 | - |
| 剰余金 | 3,997 | 4,031 | +33 |
| 純資産合計 | 130,052 | 130,086 | +33 |
| 負債純資産合計 | 242,609 | 253,407 | +10,798 |

- 大崎ウィズタワーの取得に伴う借入+10,000
- LTV43.7%

(単位:百万円)

| | ＜ポートフォリオの含み益＞ | | |
|--------------|---------------|----------|--------|
| | 5期 | 6期 | 増減 |
| | 15,735 | → 22,695 | +6,960 |
| 東急プラザ 表参道原宿 | 3,661 | 5,505 | +1,844 |
| 新橋プレイス | 2,687 | 3,220 | +533 |
| A-PLACE 恵比寿南 | 990 | 1,517 | +527 |

第7期(2015年5月期)の業績予想

- 2014年POにより取得した3物件の新規稼働に加え、既存物件での歩合収入増・修繕費等の費用減もあり、対前期・対予想から大幅な増収増益予想

1. 第6期実績及び第7期業績予想との比較

(単位:百万円)

| | 第7期業績 予想 (2014.11.27 及び 2015.1.14) | 第6期 実績 | 対前期 | 第7期前回 業績予想 (2014.7.11) | 対予想 |
|-------------|--|-----------|------|------------------------------|-------|
| 営業収益 | 9,087 | 8,174 | +912 | 8,152 | +935 |
| 営業費用 | 3,894 | 3,580 | +313 | 3,602 | +292 |
| うち公租公課 | 582 | 575 | +6 | 583 | △1 |
| 営業利益 | 5,193 | 4,594 | +599 | 4,549 | +643 |
| 経常利益 | 4,503 | 4,032 | +471 | 3,960 | +542 |
| 当期純利益 | 4,502 | 4,031 | +471 | 3,959 | +542 |
| 1口当たり分配金(円) | 16,246円 | 16,057円 | +189 | 15,771円 | +475円 |

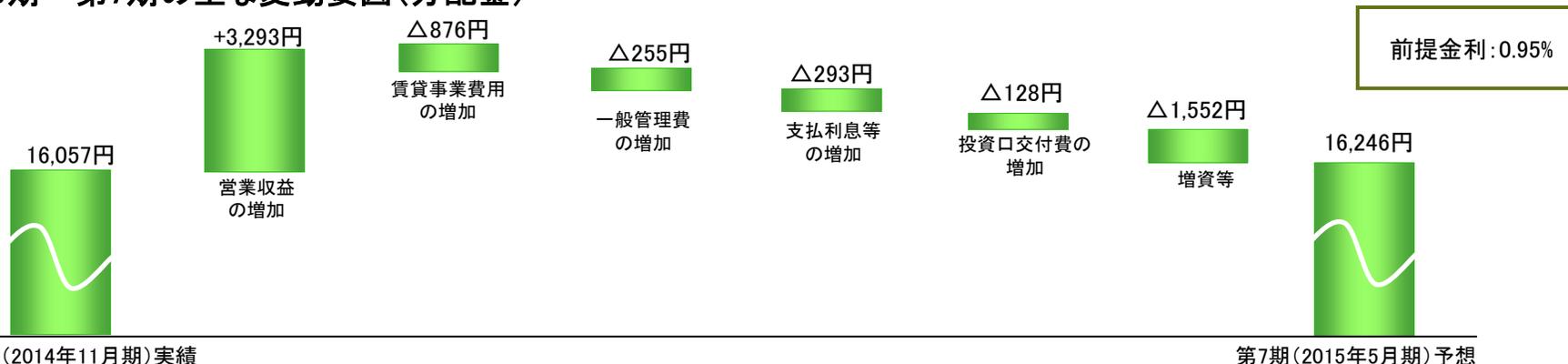
2. 主な変動要因(対前期) (注2)

(単位:百万円)

| | 対第6期 実績 | 摘要 |
|--------|------------|-----------------------------------|
| 営業収益 | +912 | |
| | 新規+936 | 2014PO3物件、大崎 |
| | 既存△23 | 水光熱費△62、歩合(神戸+45、札幌△8(*)+34、その他+3 |
| 賃貸事業費用 | +242 | |
| | 新規+321 | 2014PO3物件+266、大崎+54 |
| | 既存△78 | 修繕費△46、水光熱費△38、管理業務費+3 |
| 償却後NOI | +669 | |
| | 新規+615 | - |
| | 既存+54 | - |
| 一般管理費 | +70 | 運用報酬+43 |
| 営業利益 | +599 | - |

(*)「神戸旧居留地25番館」のホテル部分の歩合は奇数期(第7期)、「東急プラザ 札幌」のホテル部分の歩合は偶数期(第8期)にそれぞれ含まれています。

3. 第6期—第7期の主な変動要因(分配金)



(注1) 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。

(注2) 新規物件とは、2014年6月に取得した「大崎ウィズタワー」及び2014年公募増資で取得した「汐留ビルディング」「大阪中之島ビル(追加取得分)」「マーケットスクエア相模原」です。

第8期(2015年11月期)の業績予想(参考)

- 2014年PO3物件の通期稼働・大崎ウィズタワーの本格稼働開始による増収が、一部物件の固都税費用化等による費用増を吸収し、増収増益予想

1. 第8期業績予想及び第7期業績予想との比較

| | 第8期業績予想 (2014.11.27及び 2015.1.14) | 第7期業績予想 (2014.11.27及び 2015.1.14) | 対前期 |
|-------------|--|--|------|
| 営業収益 | 9,327 | 9,087 | +239 |
| 営業費用 | 4,114 | 3,894 | +219 |
| うち公租公課 | 660 | 582 | +78 |
| 営業利益 | 5,213 | 5,193 | +19 |
| 経常利益 | 4,554 | 4,503 | +51 |
| 当期純利益 | 4,553 | 4,502 | +51 |
| 1口当たり分配金(円) | 16,432 | 16,246 | +186 |

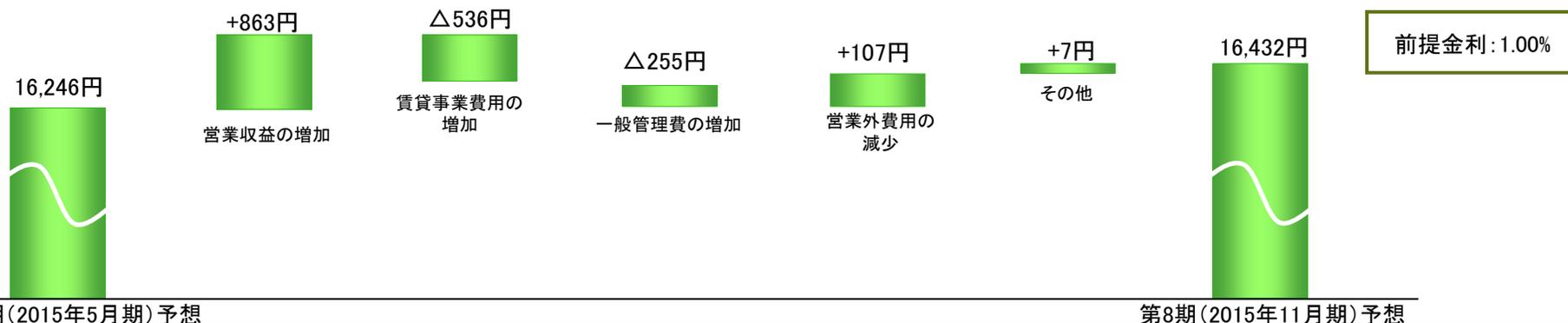
2. 主な変動要因(対前期) (注2)

(単位:百万円)

| | 対第7期 予想 | 摘要 |
|--------|------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | +239 | |
| | 新規+201 | 2014PO3物件+201 |
| | 既存+37 | 水光熱+62、歩合(神戸△45、札幌+42(*)△5、その他△20) |
| 賃貸事業費用 | +148 | |
| | 新規+87 | 2014PO3物件+87(うち固都税+23) |
| | 既存+61 | 固都税+60、水光熱+39、管理業務費△13、修繕費△13、宣伝費△8 |
| 償却後NOI | +90 | |
| | 新規+113 | - |
| | 既存△23 | - |
| 一般管理費 | +70 | 運用報酬+73 |
| 営業利益 | +19 | - |

(*)「神戸旧居留地25番館」のホテル部分の歩合は奇数期(第7期)、「東急プラザ 札幌」のホテル部分の歩合は偶数期(第8期)にそれぞれ含まれています。

3. 第7期—第8期の主な変動要因(分配金)



(注1) 第8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。

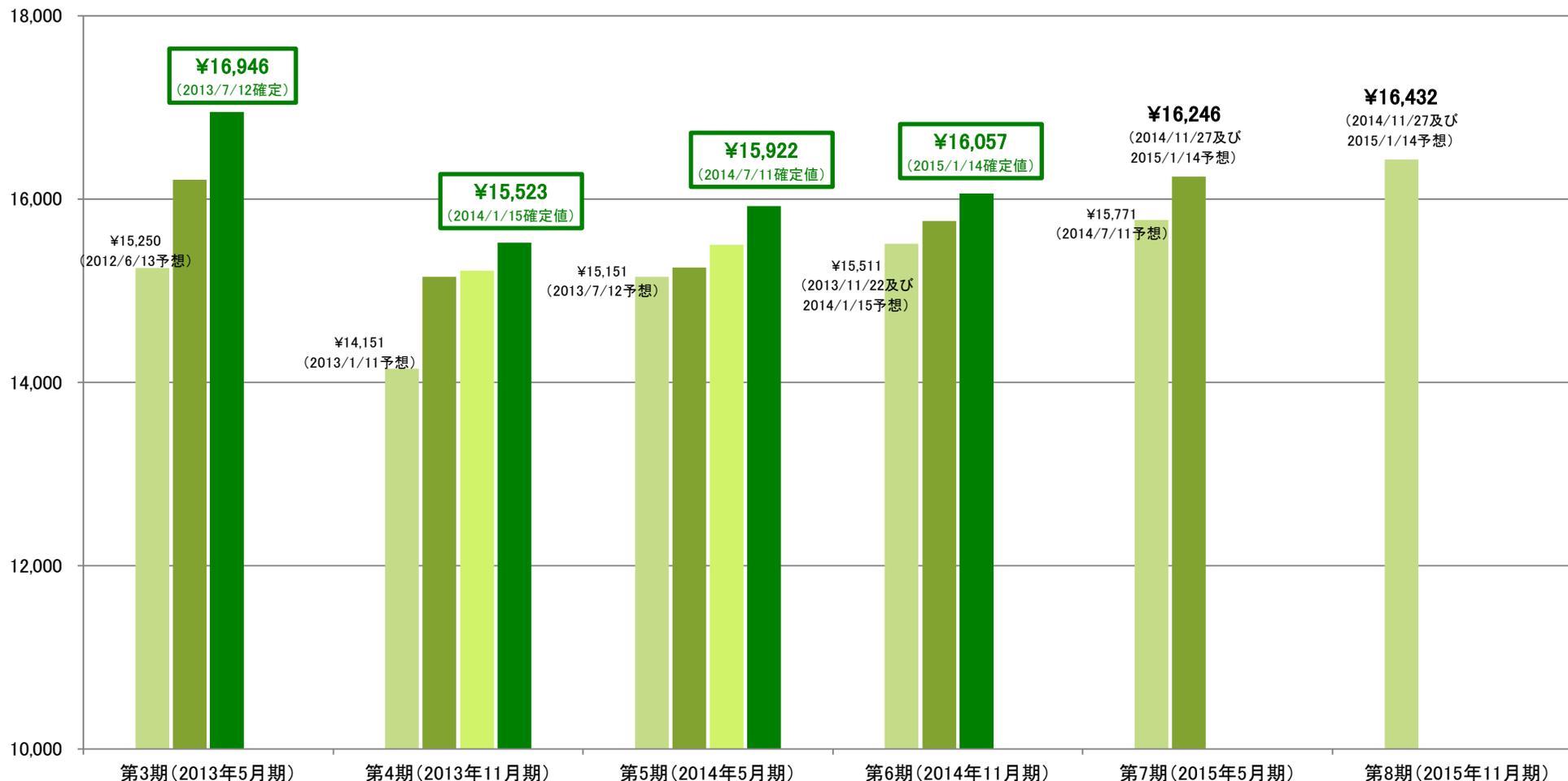
(注2) 新規物件とは、2014年公募増資で取得した「汐留ビルディング」「大阪中之島ビル(追加取得分)」「マーケットスクエア相模原」です。

分配金の動向

- 大崎ウィズタワーのリーシングの進捗や、公募増資で取得した物件により、中期的な分配金の目線は17,000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

(円)



5. その他



2014年の取り組み

1. 環境への取り組みの強化

<最高位のGRESBグリーンスターの取得>



GRESB
 グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマークは、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

- 2013年度よりGRESB Surveyに初めて参加
- 2014年に実施されたGRESBの調査において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」への高い評価を受け、「Green Starter」、「Green Walk」、「Green Talk」及び「Green Star」の4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」を獲得

<DBJ Green Building認証の取得>

2014年11月に、「大崎ウイズタワー」が最高位の「5つ星」の認証



- 専有部全体にLED照明を採用
- BEMS(注)の導入によるエネルギー効率の高いビル運営
- 制振装置による優れた耐震性能の確保
- 大規模ミーティングスペースによる周辺コミュニティ形成に貢献

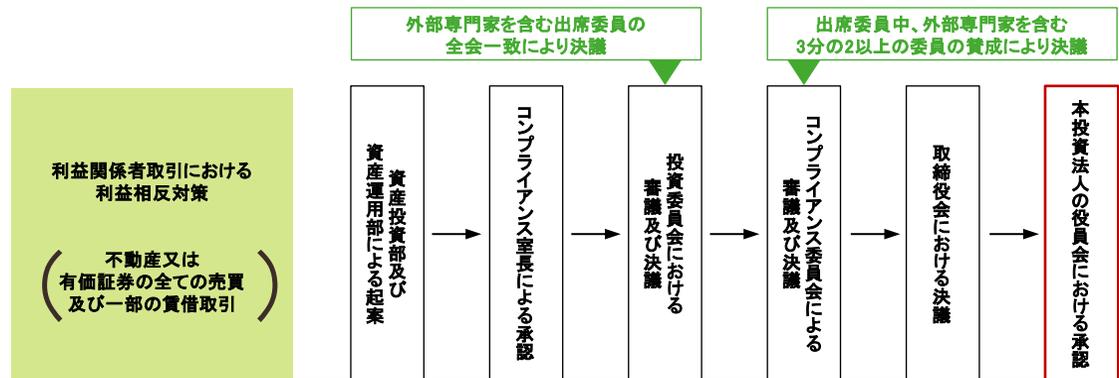
(注)BEMS(Building and Energy Management System)とは、ビルの機器・設備等の運転管理によってエネルギー消費量の削減を図るためのシステムのことで。



2. ガバナンスの強化～利害関係者との全ての売買が本投資法人の役員会の承認事項～

<利害関係者からの資産の取得等に関する意思決定フロー図>

- 本投資法人は、「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針の一つに掲げ、新規上場以来、様々な利益相反策手法を採用
 - 利害関係者からの資産取得時に、コンプライアンス委員会の外部委員の承認が必要
 - 外部委員を含む投資委員会の全員賛成が決議要件
- 2014年11月1日より、利害関係者との不動産又は有価証券の全ての売買及び一部の賃借取引を本投資法人の役員会の承認事項とする体制を整備

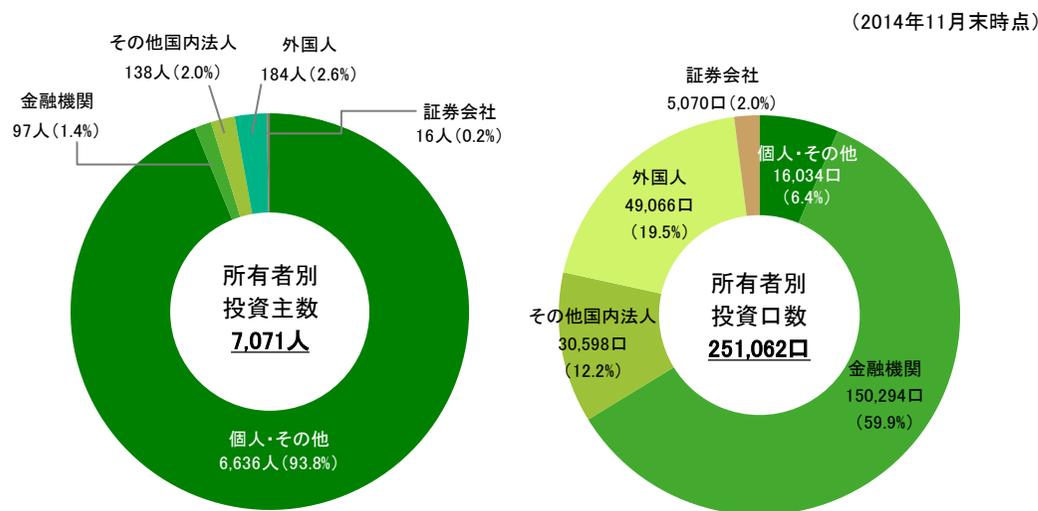


投資主の状況

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

(2014年11月末時点)

| | 第6期末(2014年11月末時点) | | | | 第5期末(2014年5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 | 6,636人 | 93.8% | 16,034口 | 6.4% | 7,546人 | 94.4% | 18,225口 | 7.3% |
| 金融機関 | 97人 | 1.4% | 150,294口 | 59.9% | 91人 | 1.1% | 140,747口 | 56.1% |
| その他国内法人 | 138人 | 2.0% | 30,598口 | 12.2% | 153人 | 1.9% | 30,783口 | 12.3% |
| 外国人 | 184人 | 2.6% | 49,066口 | 19.5% | 186人 | 2.3% | 57,803口 | 23.0% |
| 証券会社 | 16人 | 0.2% | 5,070口 | 2.0% | 19人 | 0.2% | 3,504口 | 1.4% |
| 合計 | 7,071人 | 100.0% | 251,062口 | 100.0% | 7,995人 | 100.0% | 251,062口 | 100.0% |



2. 投資主上位10社

(2014年11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) | 62,936 | 25.1% |
| 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) | 22,837 | 9.1% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 19,090 | 7.6% |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 10,809 | 4.3% |
| 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) | 6,076 | 2.4% |
| 三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社 | 3,214 | 1.3% |
| 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) | 3,199 | 1.3% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 2,988 | 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) | 2,968 | 1.2% |
| 合計 | 160,197 | 63.8% |

参考データ

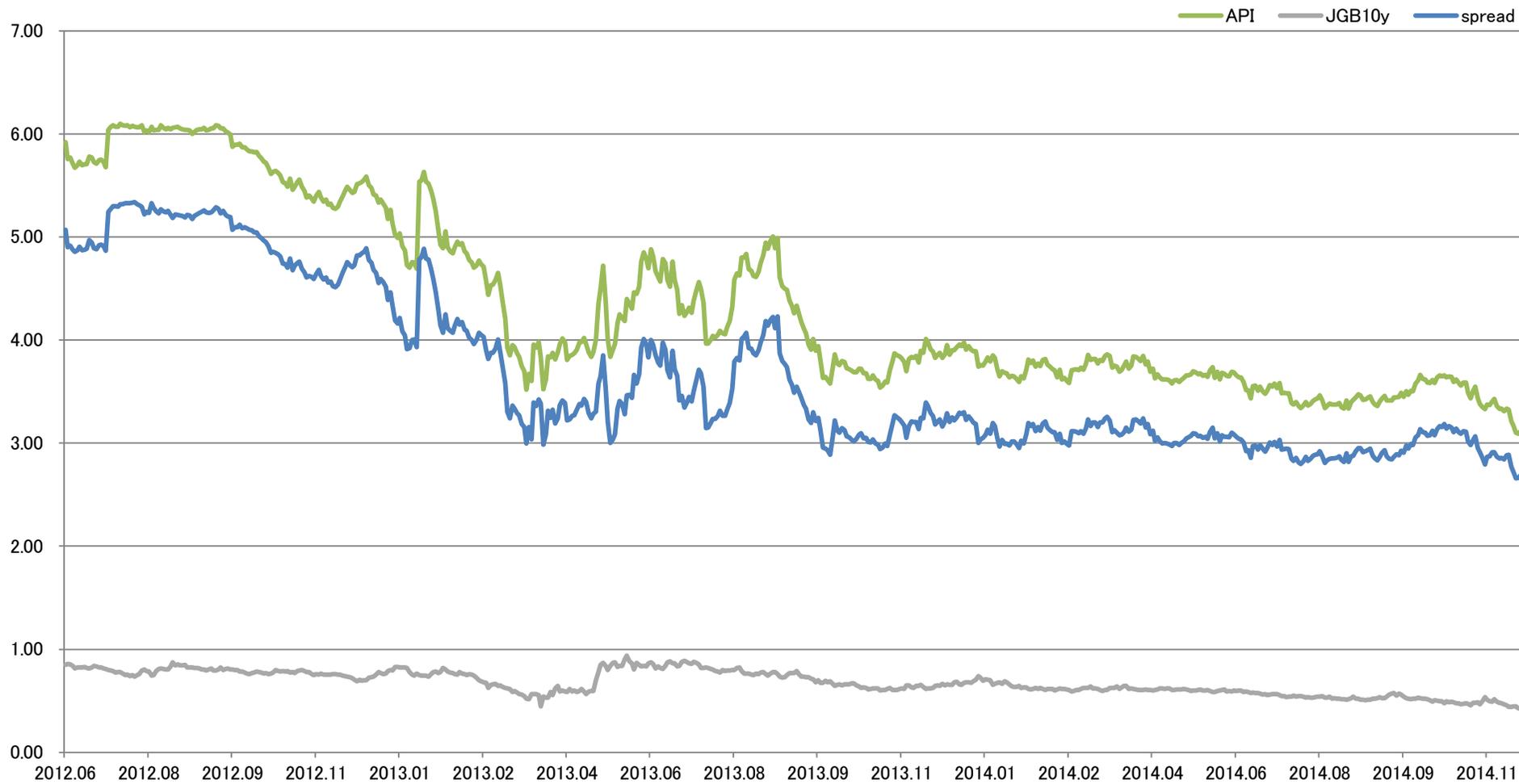


新規上場からの投資口価格の推移



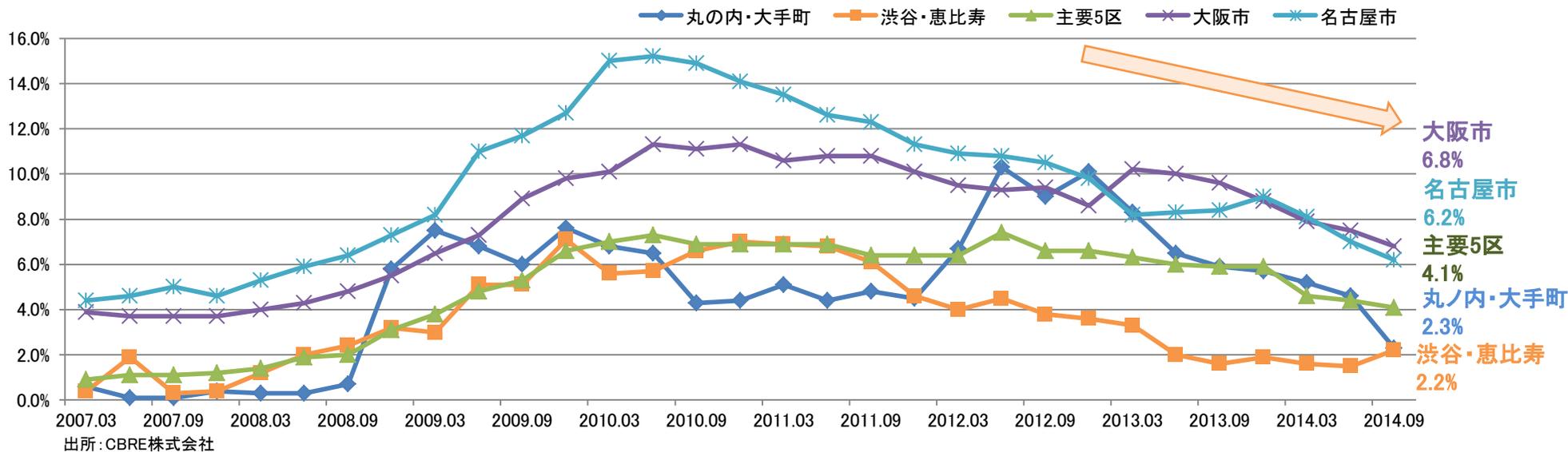
(注) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化

配当利回り推移(対JGB)

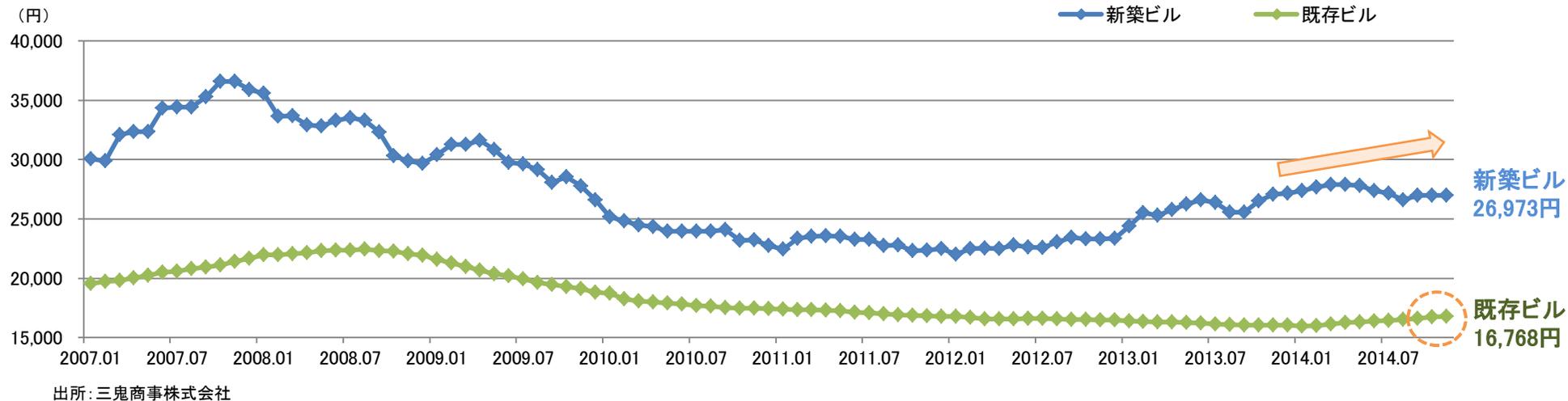


国内エリア別空室率及び都心5区における平均賃料の推移

1. 国内エリア別空室率



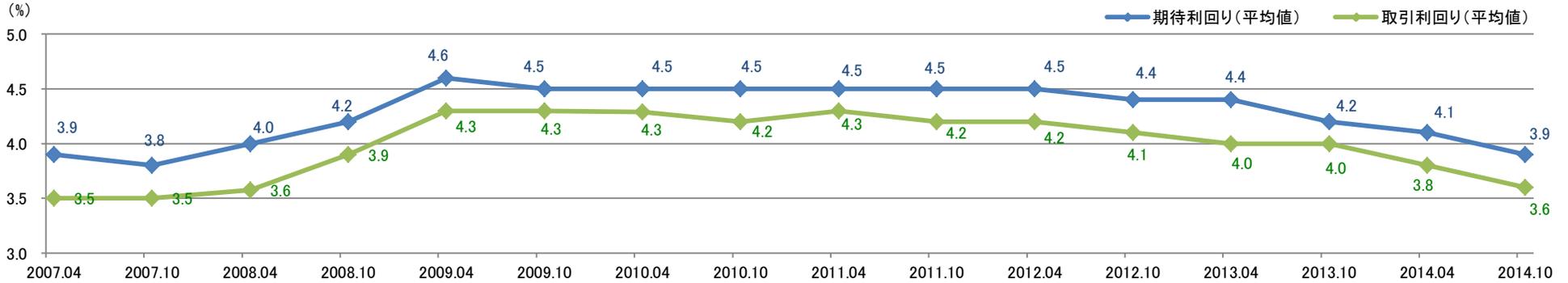
2. 都心5区における平均賃料の推移



想定基準ビルの期待利回り、取引利回り及び28物件のキャップレートの推移

1. 想定基準ビルの期待利回り、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」

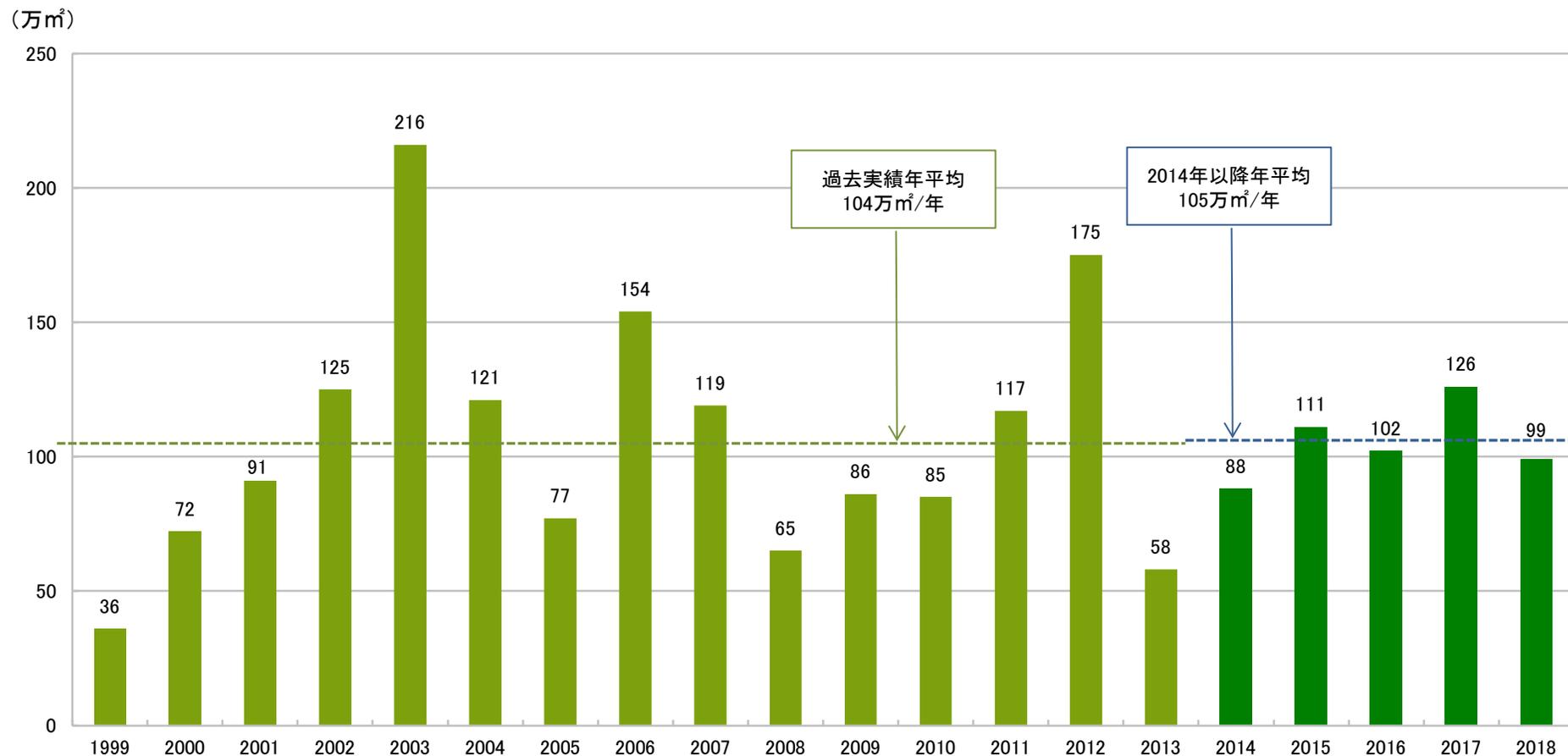


2. 28物件のキャップレート(注1)の推移

| 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) | 第6期(2014/11) |
|--|-------|------------------------------|-----------|------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 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% | 3.3% |
| | UR-2 | 東急プラザ 赤坂(注2) | 11,450 | 5.3% | 5.3% | 5.2% | 5.1% | 4.9% | 4.8% |
| | UR-3 | エビスキュープラザ | 8,430 | 4.3% | 4.3% | 4.2% | 4.2% | 4.1% | 4.0% |
| | UR-4 | 新橋プレイス | 20,500 | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.8% | 4.7% |
| | UR-5 | 京都烏丸パーキングビル | 8,860 | 5.7% | 5.7% | 5.7% | 5.6% | 5.5% | 5.4% |
| | UR-6 | Hitotsugi LIP (2013年8月30日取得) | 3,000 | 4.3% | - | - | 4.3% | 4.2% | 4.0% |
| | 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% | 4.6% |
| | UR-8 | 東急プラザ 札幌 (2013年12月19日取得) | 4,410 | 6.5% | - | - | - | 6.2% | 6.0% |
| | UR-9 | 鎌田興産ビル(2013年12月19日取得) | 6,370 | 4.8% | - | - | - | 4.7% | 4.5% |
| 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% | 4.3% |
| | TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 9,640 | 4.6% | 4.6% | 4.5% | 4.5% | 4.4% | 4.2% |
| | TO-3 | A-PLACE代々木 | 4,070 | 4.6% | 4.6% | 4.5% | 4.6% | 4.5% | 4.5% |
| | TO-4 | A-PLACE青山 | 8,790 | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.7% | 4.6% |
| | TO-5 | ルオーゴ夕留 | 4,540 | 4.5% | 4.5% | 4.5% | 4.4% | 4.3% | 4.2% |
| | TO-6 | 東京機械本社ビル(底地)(注3) | 2,338 | 4.4% | - | - | - | 4.4% | 4.3% |
| | TO-7 | A-PLACE池袋 | 3,990 | 5.1% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.9% | 4.8% |
| | TO-8 | A-PLACE新橋 (2013年4月19日取得) | 5,650 | 4.7% | - | 4.6% | 4.5% | 4.4% | 4.3% |
| | TO-9 | A-PLACE五反田 (2014年1月10日取得) | 5,730 | 4.4% | - | - | - | 4.3% | 4.3% |
| | TO-10 | A-PLACE品川 (2014年1月10日取得) | 3,800 | 4.4% | - | - | - | 4.3% | 4.2% |
| | TO-11 | 大崎ウイズタワー(2014年6月24日取得) | 10,690 | 4.3% | - | - | - | - | 4.2% |
| O OTHER その他投資対象資産 (商業施設・オフィス) | 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% | 4.8% |
| | O-2 | icotなかもず | 8,500 | 6.0% | 6.0% | 5.9% | 5.8% | 5.6% | 5.5% |
| | O-3 | icot金剛 | 1,600 | 6.9% | 6.9% | 6.9% | 6.8% | 6.7% | 6.7% |
| | O-4 | icot溝の口 | 2,710 | 6.0% | 6.0% | 6.0% | 5.9% | 5.8% | 5.8% |
| | O-5 | icot多摩センター | 2,840 | 6.2% | 6.2% | 6.2% | 6.1% | 6.0% | 5.9% |
| | O-6 | A-PLACE金山 | 6,980 | 5.3% | 5.3% | 5.2% | 5.4% | 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% | 4.8% |
| | O-8 | icot大森 (2013年12月19日取得) | 5,790 | 5.1% | - | - | - | 5.0% | 4.9% |

(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。

東京23区大規模オフィスビルの供給量推移

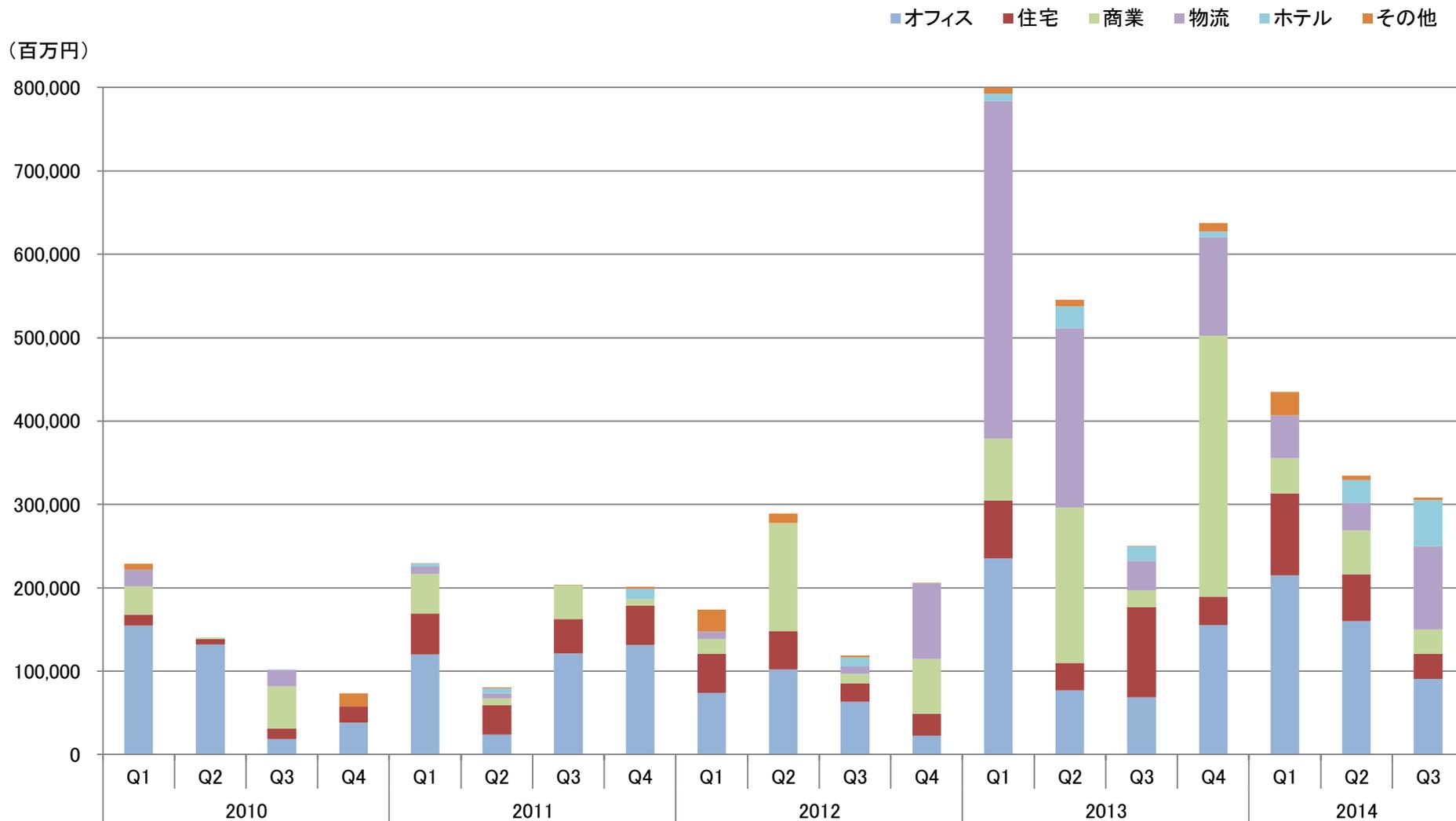


(注1) 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上を指します。

(注2) 数値は延床面積ベースです。

(注3) 出所：森ビル株式会社

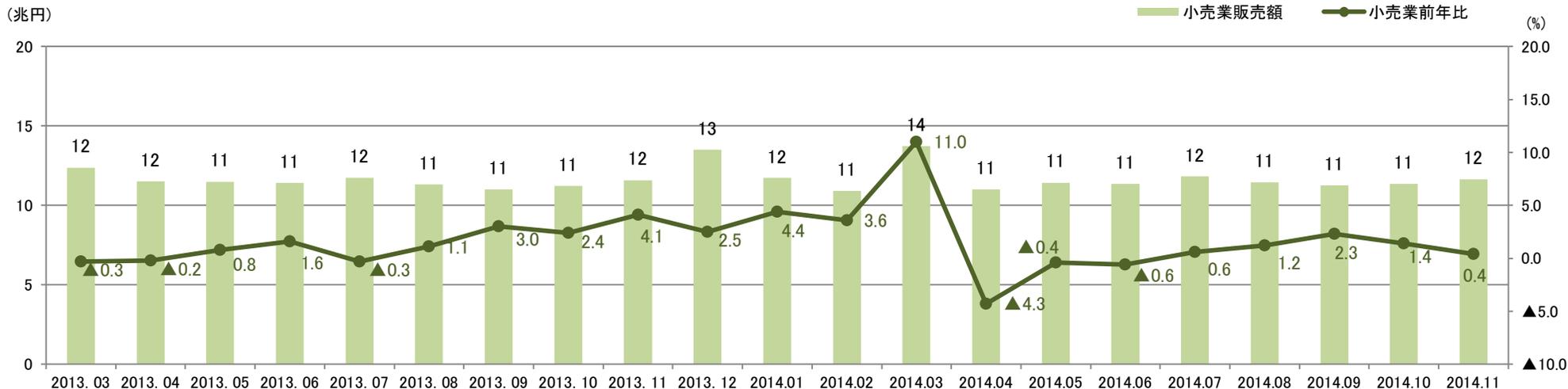
取得マーケット動向



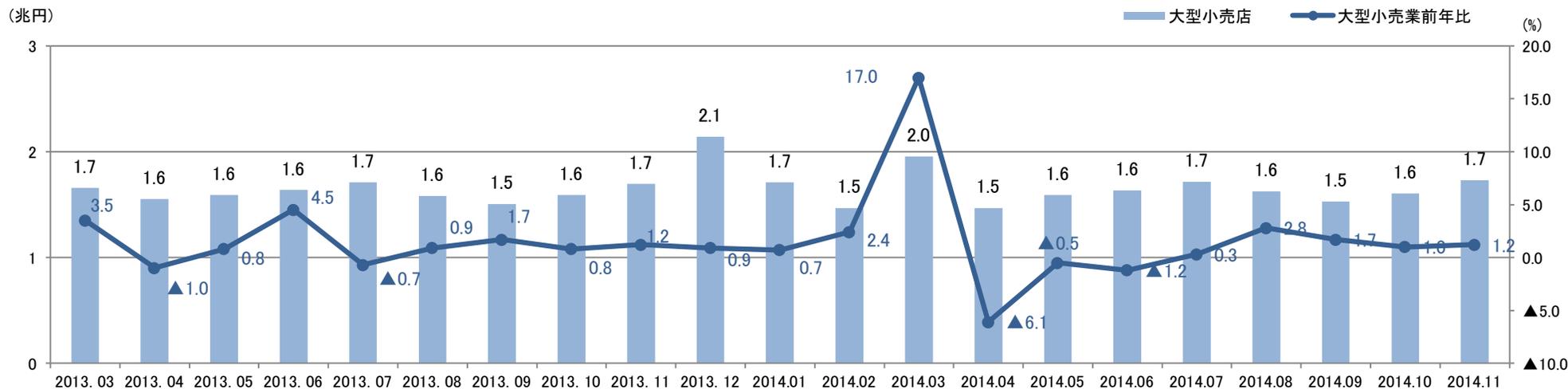
出所: 一般社団法人不動産証券化協会

小売業販売額の推移及び大型小売店販売額の推移

1. 小売業販売額の推移



2. 大型小売店販売額の推移



出所: 経済産業省「商業動態統計調査」

Appendix



(単位:百万円)

| | 第2期 (2012年11月期) | 第3期 (2013年5月期) | 第4期 (2013年11月期) | 第5期 (2014年5月期) | 第6期 (2014年11月期) | 第7期 (2015年5月期) (予想) | 第8期 (2015年11月期) (予想) |
|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| 賃貸事業収益 | 5,194 | 5,803 | 6,124 | 7,778 | 8,174 | 9,087 | 9,327 |
| 賃貸事業費用 | 820 | 945 | 1,456 | 1,889 | 2,174 | 2,295 | 2,420 |
| 管理業務費 | 343 | 411 | 425 | 638 | 693 | 822 | 823 |
| 水道光熱費 | 272 | 288 | 371 | 524 | 593 | 618 | 676 |
| 公租公課 | - | 10 | 433 | 457 | 575 | 582 | 660 |
| 損害保険料 | 4 | 4 | 5 | 7 | 7 | 8 | 9 |
| 修繕費 | 108 | 97 | 71 | 114 | 142 | 106 | 102 |
| その他賃貸事業費用 | 92 | 132 | 150 | 146 | 161 | 157 | 146 |
| NOI | 4,373 | 4,858 | 4,668 | 5,889 | 6,000 | 6,792 | 6,906 |
| 減価償却費等 | 457 | 490 | 518 | 743 | 763 | 885 | 909 |
| 賃貸事業損益 | 3,916 | 4,367 | 4,149 | 5,145 | 5,237 | 5,907 | 5,997 |
| 不動産等売却損 | - | - | - | 7 | - | - | - |
| 賃貸事業損益 (売却損益含む) | 3,916 | 4,367 | 4,149 | 5,138 | 5,237 | 5,907 | 5,997 |
| 一般管理費 | 418 | 516 | 507 | 558 | 643 | 713 | 784 |
| 営業利益 | 3,498 | 3,851 | 3,642 | 4,580 | 4,594 | 5,193 | 5,213 |
| 営業外収益 | 1 | 5 | 4 | 2 | 5 | 3 | 5 |
| 営業外費用 | 576 | 377 | 459 | 584 | 567 | 693 | 663 |
| 経常利益 | 2,923 | 3,479 | 3,187 | 3,998 | 4,032 | 4,503 | 4,554 |
| 当期純利益 | 2,922 | 3,478 | 3,186 | 3,997 | 4,031 | 4,502 | 4,553 |

第6期(2014年11月期) 損益計算書

(単位:千円)

| | 第5期 | 第6期 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | 7,237,545 | 7,544,941 |
| その他貸貸事業収入 | 541,200 | 630,009 |
| 営業収益合計 | 7,778,746 | 8,174,951 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | 2,632,911 | 2,937,675 |
| 不動産等売却損 | 7,099 | - |
| 資産運用報酬 | 483,899 | 567,459 |
| 資産保管手数料 | 6,562 | 7,089 |
| 一般事務委託手数料 | 11,856 | 14,062 |
| 役員報酬 | 3,300 | 3,300 |
| その他営業費用 | 52,584 | 51,359 |
| 営業費用合計 | 3,198,214 | 3,580,945 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 4,580,531 | 4,594,005 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 394 | 442 |
| 有価証券利息 | 1,744 | 1,787 |
| 還付加算金 | - | 1,889 |
| 受取保険金 | 63 | 1,472 |
| 営業外収益合計 | 2,203 | 5,593 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 386,485 | 413,995 |
| 投資法人債利息 | 1,458 | 7,416 |
| 投資法人債発行費償却 | 793 | 2,380 |
| 投資口交付費 | 106,174 | 49,228 |
| 融資関連費用 | 88,739 | 93,976 |
| その他 | 520 | 593 |
| 営業外費用合計 | 584,173 | 567,590 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 3,998,562 | 4,032,008 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△) | 3,998,562 | 4,032,008 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,105 | 833 |
| 法人税等調整額 | △5 | 11 |
| 法人税等合計 | 1,099 | 845 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 3,997,462 | 4,031,162 |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失(△) | 88 | 141 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 3,997,550 | 4,031,303 |

第6期(2014年11月期) 貸借対照表

(単位:千円)

| | 第5期 | 第6期 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 7,702,411 | 8,585,158 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,471,491 | 1,540,009 |
| 営業未収入金 | 304,241 | 316,083 |
| 前払費用 | 273,265 | 170,163 |
| 繰延税金資産 | 22 | 11 |
| 未収消費税等 | 541,917 | - |
| その他 | 353 | - |
| 流動資産合計 | 10,293,704 | 10,611,426 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 48,593,214 | 52,319,762 |
| 減価償却累計額 | △2,013,828 | △2,734,761 |
| 信託建物(純額) | 46,579,386 | 49,585,001 |
| 信託構築物 | 395,537 | 403,342 |
| 減価償却累計額 | △39,436 | △49,339 |
| 信託構築物(純額) | 356,100 | 354,002 |
| 信託機械及び装置 | 1,091,124 | 1,142,718 |
| 減価償却累計額 | △67,624 | △93,321 |
| 信託機械及び装置(純額) | 1,023,499 | 1,049,397 |
| 信託工具、器具及び備品 | 36,977 | 61,618 |
| 減価償却累計額 | △4,417 | △8,702 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 32,560 | 52,916 |
| 信託土地 | 179,363,166 | 186,823,468 |
| 信託建設仮勘定 | 5,200 | 5,200 |
| 有形固定資産合計 | 227,359,913 | 237,869,985 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 4,562,599 | 4,562,628 |
| その他 | 3,550 | 3,089 |
| 無形固定資産合計 | 4,566,150 | 4,565,717 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 356,026 | 329,135 |
| 差入保証有価証券 | 9,967 | 9,979 |
| 投資その他の資産合計 | 365,994 | 339,115 |
| 固定資産合計 | 232,292,058 | 242,774,818 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 23,404 | 21,024 |
| 繰延資産合計 | 23,404 | 21,024 |
| 資産合計 | 242,609,167 | 253,407,269 |

(単位:千円)

| | 第5期 | 第6期 |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 431,447 | 582,927 |
| 短期借入金 | 3,000,000 | - |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,000,000 | 18,000,000 |
| 未払金 | 64,636 | 42,874 |
| 未払費用 | 315,924 | 375,920 |
| 未払法人税等 | 674 | 383 |
| 未払消費税等 | - | 116,971 |
| 前受金 | 111,860 | 105,716 |
| 預り金 | 11,350 | 2,129 |
| その他 | 1 | - |
| 流動負債合計 | 15,935,895 | 19,226,923 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 4,000,000 | 4,000,000 |
| 長期借入金 | 81,800,000 | 88,800,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 10,820,768 | 11,294,108 |
| その他 | 31 | 12 |
| 固定負債合計 | 96,620,799 | 104,094,121 |
| 負債合計 | 112,556,695 | 123,321,044 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 126,054,921 | 126,054,921 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 3,997,550 | 4,031,303 |
| 剰余金合計 | 3,997,550 | 4,031,303 |
| 投資主資本合計 | 130,052,471 | 130,086,225 |
| 純資産合計 | 130,052,471 | 130,086,225 |
| 負債純資産合計 | 242,609,167 | 253,407,269 |

鑑定評価額比較一覧(1/2)

■ 既存28物件(2014年11月30日現在)

(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 | | | | | NOI(注2) |
|--|-------|------------------|--------|---------|----------|--------|------------|------------|-----------|-------------|------------|---------|
| | | | | | | | 直接還元法による価格 | 直接還元利回り(%) | DCF法による価格 | 割引率(%) | 最終還元利回り(%) | |
|  | UR-1 | 東急プラザ 表参道原宿(注3) | 45,000 | 15.9 | J | 50,550 | 51,750 | 3.3 | 49,350 | 3.1 | 3.5 | 1,689 |
| | UR-2 | 東急プラザ 赤坂(注3) | 11,450 | 4.1 | T | 12,900 | 13,000 | 4.8 | 12,900 | 4.9 | 5.0 | 694 |
| | UR-3 | エビスキュープラザ | 8,430 | 3.0 | T | 9,490 | 9,500 | 4.0 | 9,480 | 4.2/4.1(注4) | 4.2 | 373 |
| | UR-4 | 新橋プレイス | 20,500 | 7.3 | D | 23,700 | 24,000 | 4.7 | 23,500 | 4.5 | 4.9 | 1,109 |
| | UR-5 | 京都烏丸パーキングビル | 8,860 | 3.1 | D | 9,820 | 9,830 | 5.4 | 9,820 | 5.4 | 5.6 | 540 |
| | UR-6 | Hitotsugi LIP | 3,000 | 1.1 | J | 3,320 | 3,360 | 4.0 | 3,280 | 3.8 | 4.2 | 134 |
| | UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 21,330 | 7.5 | J | 22,600 | 22,800 | 4.6 | 22,300 | 4.4 | 4.8 | 1,039 |
| | UR-8 | 東急プラザ 札幌 | 4,410 | 1.6 | D | 5,100 | 5,100 | 6.0 | 5,100 | 5.8 | 6.4 | 378 |
| | UR-9 | 鎌田興産ビル | 6,370 | 2.3 | D | 6,790 | 6,840 | 4.5 | 6,770 | 4.3 | 4.7 | 310 |
|  | TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 7,400 | 2.6 | T | 7,750 | 7,970 | 4.3 | 7,650 | 4.4 | 4.5 | 389 |
| | TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 9,640 | 3.4 | T | 11,100 | 11,200 | 4.2 | 11,100 | 4.3 | 4.4 | 476 |
| | TO-3 | A-PLACE代々木 | 4,070 | 1.4 | V | 4,100 | 4,190 | 4.5 | 4,000 | 4.3 | 4.7 | 187 |
| | TO-4 | A-PLACE青山 | 8,790 | 3.1 | D | 8,450 | 8,640 | 4.6 | 8,370 | 4.4 | 4.8 | 403 |
| | TO-5 | ルオーゴ汐留 | 4,540 | 1.6 | D | 5,120 | 5,150 | 4.2 | 5,110 | 4.0 | 4.4 | 217 |
| | TO-6 | 東京機械本社ビル(底地)(注5) | 2,338 | 0.8 | T | 2,450 | 2,530 | 4.3 | 2,410 | 4.7 | 4.5 | 109 |
| | TO-7 | A-PLACE池袋 | 3,990 | 1.4 | J | 4,330 | 4,380 | 4.8 | 4,270 | 4.6 | 5.0 | 209 |
| | TO-8 | A-PLACE新橋 | 5,650 | 2.0 | J | 6,220 | 6,320 | 4.3 | 6,110 | 4.1 | 4.5 | 282 |
| | TO-9 | A-PLACE五反田 | 5,730 | 2.0 | M | 5,940 | 6,040 | 4.3 | 5,840 | 4.1 | 4.5 | 257 |
| | TO-10 | A-PLACE品川 | 3,800 | 1.3 | J | 3,990 | 4,060 | 4.2 | 3,910 | 4.0 | 4.4 | 173 |
| | TO-11 | 大崎ウィズタワー | 10,690 | 3.8 | D | 11,600 | 11,700 | 4.2 | 11,500 | 3.7 | 4.1 | 487 |

(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。単位未満を切り捨てて記載しています。

(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4.2%、復帰価格割引率が4.1%です。

(注5)「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。

鑑定評価額比較一覧(2/2)

■ 既存28物件(2014年11月30日現在)

(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 | 直接還元利回り(%) | DCF法による価格 | 割引率(%) | 最終還元利回り(%) | NOI(注2) |
|  OTHER その他投資対象資産 (商業施設・オフィス) | O-1 | あまがさきキューズモール(底地) | 12,000 | 4.2 | J | 12,600 | 12,600 | 4.8 | 12,500 | 4.4 | 5.0 | 600 |
| | O-2 | icotなかもず | 8,500 | 3.0 | T | 9,700 | 9,840 | 5.5 | 9,640 | 5.4/5.5(注3) | 5.7 | 545 |
| | O-3 | icot金剛 | 1,600 | 0.6 | M | 1,860 | 1,900 | 6.7 | 1,810 | 6.5 | 7.2 | 153 |
| | O-4 | icot溝の口 | 2,710 | 1.0 | M | 3,050 | 3,110 | 5.8 | 2,980 | 5.6 | 6.2 | 182 |
| | O-5 | icot多摩センター | 2,840 | 1.0 | J | 3,160 | 3,210 | 5.9 | 3,100 | 5.2 | 6.1 | 189 |
| | O-6 | A-PLACE金山 | 6,980 | 2.5 | V | 7,570 | 7,630 | 5.4 | 7,500 | 5.2 | 5.6 | 410 |
| | O-7 | 大阪中之島ビル(既取得分) | 5,250 | 1.9 | J | 5,900 | 5,950 | 4.8 | 5,850 | 4.6 | 5.0 | 320 |
| | O-8 | icot大森 | 5,790 | 2.0 | J | 5,970 | 6,040 | 4.9 | 5,900 | 4.8 | 5.2 | 295 |
| 小計(既存28物件) | | | 241,658 | 85.5 | — | 265,130 | 268,640 | — | 262,050 | — | — | 12,159 |

■ 公募増資取得資産(2014年9月1日現在)

(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 | 直接還元利回り(%) | DCF法による価格 | 割引率(%) | 最終還元利回り(%) | NOI(注2) |
|  TO TOYO OFFICE 東横不動産 | TO-12 | 汐留ビルディング(注4) | 30,300 | 10.7 | M | 30,450 | 32,550 | 3.9 | 29,550 | 3.7 | 4.1 | 1,258 |
|  OTHER その他投資対象資産 (商業施設・オフィス) | O-7 | 大阪中之島ビル (50%持分追加取得分) | 5,850 | 2.1 | J | 5,900 | 5,950 | 4.8 | 5,850 | 4.6 | 5.0 | 320 |
| | O-9 | マーケットスクエア相模原 | 4,820 | 1.7 | V | 4,820 | 4,820 | 5.6 | 4,820 | 5.4 | 5.8 | 264 |
| 小計(新規取得資産) | | | 40,970 | 14.5 | — | 41,170 | 43,320 | — | 40,220 | — | — | 1,842 |
| 合計(既存28物件+公募増資取得資産) | | | 282,628 | 100.0 | — | 306,300 | 311,960 | — | 302,270 | — | — | 14,001 |

(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。単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「icotなかもず」の割引率は、1年目から8年目は5.4%、9年目以降は5.5%です。

(注4)「汐留ビルディング」は、準共有持分割合(15%)に相当する数値を記載しています。

第6期の物件別賃貸事業収支(1/2)

(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 | A-PLACE 代々木 | A-PLACE 青山 | ルオーゴ 汐留 |
| ①賃貸事業収益 | 1,111,912 | 590,876 | 272,334 | (注2) | (注2) | 98,649 | 726,712 | 447,877 | 209,907 | 279,714 | 337,858 | 121,480 | 258,440 | 169,378 |
| 賃貸事業収入 | 1,053,027 | 481,766 | 237,540 | (注2) | (注2) | 80,328 | 648,542 | 359,709 | 196,913 | 249,205 | 319,858 | 113,591 | 235,800 | 155,544 |
| その他賃貸事業 収入 | 58,885 | 109,110 | 34,794 | (注2) | (注2) | 18,321 | 78,170 | 88,168 | 12,993 | 30,509 | 17,999 | 7,888 | 22,639 | 13,833 |
| ②賃貸事業費用 | 258,352 | 307,081 | 67,505 | 45,213 | 35,285 | 39,321 | 209,650 | 222,942 | 38,271 | 77,287 | 90,336 | 31,682 | 96,965 | 52,475 |
| 管理業務費 | 90,818 | 80,017 | 16,240 | 12,300 | 3,561 | 9,912 | 81,653 | 105,331 | 11,936 | 22,413 | 27,111 | 10,328 | 20,037 | 11,821 |
| 水道光熱費 | 37,353 | 95,013 | 33,283 | - | - | 17,906 | 69,945 | 74,286 | 12,068 | 26,794 | 25,243 | 9,169 | 22,925 | 14,216 |
| 公租公課 | 48,415 | 65,096 | 8,632 | 31,878 | 30,125 | 7,192 | 49,800 | 27,792 | 10,235 | 16,541 | 28,958 | 9,750 | 20,238 | 17,657 |
| 損害保険料 | 398 | 613 | 121 | 265 | 231 | 57 | 866 | 655 | 93 | 276 | 333 | 118 | 254 | 217 |
| 修繕費 | 370 | 61,514 | 540 | - | 507 | 1,032 | 542 | 5,128 | 2,904 | 2,560 | 6,185 | 1,522 | 30,688 | 5,520 |
| その他賃貸事業 費用 | 80,996 | 4,825 | 8,687 | 769 | 859 | 3,220 | 6,841 | 9,747 | 1,032 | 8,701 | 2,502 | 791 | 2,820 | 3,042 |
| ③NOI(①-②) | 853,560 | 283,795 | 204,829 | (注2) | (注2) | 59,327 | 517,061 | 224,935 | 171,635 | 202,426 | 247,522 | 89,798 | 161,474 | 116,902 |
| ④減価償却費等 (注3) | 48,050 | 30,252 | 18,481 | 32,734 | 15,776 | 7,510 | 120,408 | 39,249 | 7,537 | 39,629 | 30,299 | 15,687 | 22,552 | 27,472 |
| 賃貸事業損益 (③-④) | 805,509 | 253,543 | 186,347 | (注2) | (注2) | 51,816 | 396,653 | 185,685 | 164,098 | 162,797 | 217,222 | 74,110 | 138,922 | 89,430 |

(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6期の物件別賃貸事業収支(2/2)

(単位:千円)

| | 東京オフィス | | | | | | その他投資対象資産 | | | | | | | |
|-----------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------------------|--------------|------------|-------------|----------------|---------------|---------------------|------------|
| | 東京機械 本社ビル (底地) | A-PLACE 池袋 | A-PLACE 新橋 | A-PLACE 五反田 | A-PLACE 品川 | 大崎 ウイズタワー | 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 | A-PLACE 金山 | 大阪 中之島ビル (注1) | icot 大森 |
| ①賃貸事業収益 | 62,291 | (注2) | 191,832 | 180,896 | 99,368 | (注2) | 341,533 | 310,655 | (注2) | (注2) | 144,281 | 281,533 | 253,480 | 235,283 |
| 賃貸事業収入 | 62,502 | (注2) | 177,352 | 165,948 | 93,542 | (注2) | 341,533 | 310,625 | (注2) | (注2) | 130,690 | 257,473 | 237,509 | 197,520 |
| その他賃貸事業 収入 | △210 | (注2) | 14,480 | 14,948 | 5,826 | (注2) | - | 30 | (注2) | (注2) | 13,591 | 24,059 | 15,970 | 37,763 |
| ②賃貸事業費用 | 7,979 | 31,904 | 53,889 | 31,115 | 22,398 | 51,685 | 41,164 | 41,187 | 20,466 | 13,068 | 49,501 | 83,555 | 90,059 | 64,225 |
| 管理業務費 | - | 9,888 | 15,528 | 13,291 | 10,409 | 48,424 | - | 5,700 | 2,459 | 2,262 | 19,074 | 24,901 | 28,260 | 9,816 |
| 水道光熱費 | △289 | 10,414 | 14,751 | 15,175 | 6,718 | 42 | - | 30 | - | - | 16,673 | 26,171 | 26,255 | 39,840 |
| 公租公課 | 7,948 | 10,514 | 14,842 | - | - | - | 40,908 | 31,634 | 13,886 | 9,865 | 11,959 | 24,932 | 23,779 | 13,118 |
| 損害保険料 | - | 115 | 183 | 163 | 109 | 361 | - | 329 | 376 | 141 | 204 | 335 | 454 | 146 |
| 修繕費 | - | 242 | 3,984 | 426 | 3,686 | - | - | 2,720 | 3,476 | 30 | 344 | 431 | 7,898 | 556 |
| その他賃貸事業 費用 | 320 | 729 | 4,598 | 2,059 | 1,475 | 2,856 | 256 | 771 | 269 | 769 | 1,246 | 6,782 | 3,411 | 747 |
| ③NOI(①-②) | 54,311 | (注2) | 137,943 | 149,781 | 76,969 | (注2) | 300,368 | 269,468 | (注2) | (注2) | 94,780 | 197,977 | 163,420 | 171,058 |
| ④減価償却費等 (注3) | - | 20,682 | 25,537 | 26,792 | 9,170 | 47,929 | - | 34,523 | 16,248 | 8,515 | 18,667 | 52,115 | 30,044 | 17,230 |
| 賃貸事業損益 (③-④) | 54,311 | (注2) | 112,405 | 122,989 | 67,799 | (注2) | 300,368 | 234,945 | (注2) | (注2) | 76,112 | 145,862 | 133,376 | 153,827 |

(注1)「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。

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

| | 新規上場時 (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) | 第6期末 (2014年11月末) |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|  | 26,047円 | 25,973円 (△0.3%) | 25,887円 (△0.3%) | 25,797円 (△0.3%) | 20,560円 (△20.3%) | 20,537円 (△0.1%) |
| (IPO時物件) | - | - | - | 25,901円 (-) | 25,868円 (△0.1%) | 25,855円 (△0.1%) |
|  | 20,261円 | 20,011円 (△1.2%) | 19,363円 (△3.2%) | 19,338円 (△0.1%) | 19,813円 (+2.5%) | 19,230円 (△2.9%) |
| (IPO時物件)(注) | - | - | 19,547円 (-) | 19,556円 (+0.0%) | 19,400円 (△0.8%) | 19,270円 (△0.7%) |
|  | 6,541円 | 6,541円 (-) | 7,119円 (+8.8%) | 7,104円 (△0.2%) | 7,606円 (+7.1%) | 7,605円 (△0.0%) |
| 全体 | 14,721円 | 14,683円 (△0.3%) | 14,571円 (△0.8%) | 14,654円 (+0.6%) | 14,712円 (+0.4%) | 14,727円 (+0.1%) |

(注)「東京機械本社ビル」を除外した数値です。

上位10エンドテナント/PML

1. 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) | 9.7 | 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 | 9.2 | 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 | 8.5 | 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 | 6.8 | - |
| 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 | 4.5 | - |
| 7. 株式会社家具の大正堂 | icot溝の口 | 14,032 | 4.5 | 2018年7月 |
| 8. 株式会社ケーズホールディングス | マーケットスクエア相模原 | 11,864 | 3.8 | 2034年6月 |
| 9. 株式会社ヤマダ電機 | 新橋プレイス | 9,156 | 2.9 | - |
| 10. 株式会社NIPPO | 大崎ウィズタワー | 7,193 | 2.3 | 2016年6月 |

(注1)2014年11月末時点(「マーケットスクエア相模原」については2015年1月9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)「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、底地のみの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」、「A-PLACE青山」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10月8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2012年12月に公表の「全国地震動予測地図」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。

2. PML(予想最大損失率)

| 物件番号 | 物件名称 | PML値 (予想最大損失率)(%) |
|-------|------------------|----------------------|
| UR-1 | 東急プラザ 表参道原宿 | 2.9 |
| UR-2 | 東急プラザ 赤坂(注6) | 3.6 |
| UR-3 | エビスキュープラザ | 5.7 |
| UR-4 | 新橋プレイス | 6.8 |
| UR-5 | 京都烏丸パーキングビル | 2.4 |
| UR-6 | Hitotsugi LIP | 6.4 |
| UR-7 | 神戸旧居留地25番館 | 2.6 |
| UR-8 | 東急プラザ 札幌(注6) | 0.3 |
| UR-9 | 鎌田興産ビル | 7.9 |
| TO-1 | 東急不動産恵比寿ビル | 6.5 |
| TO-2 | A-PLACE恵比寿南 | 8.0 |
| TO-3 | A-PLACE代々木 | 5.1 |
| TO-4 | A-PLACE青山(注6) | 8.9 |
| TO-5 | ルオーゴ汐留 | 2.7 |
| TO-6 | 東京機械本社ビル(底地) | (注5)- |
| TO-7 | A-PLACE池袋 | 3.2 |
| TO-8 | A-PLACE新橋 | 7.4 |
| TO-9 | A-PLACE五反田 | 6.1 |
| TO-10 | A-PLACE品川 | 4.9 |
| TO-11 | 大崎ウィズタワー | 2.4 |
| TO-12 | 汐留ビルディング | 2.6 |
| 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 | 4.8 |
| O-3 | icot金剛(注6) | 10.4 |
| O-4 | icot溝の口 | 8.3 |
| O-5 | icot多摩センター | 1.8 |
| O-6 | A-PLACE金山 | 5.3 |
| O-7 | 大阪中之島ビル | 7.9 |
| O-8 | icot大森 | 3.9 |
| O-9 | マーケットスクエア相模原 | 7.7 |
| | ポートフォリオ全体(注7) | 2.2 |

借入先及び投資法人債の詳細(1/2)

(2015年1月14日時点)

| 区分 | 借入先 | 借入金額 | 利率 (固定/変動) | 返済期日 | 残存年数 (注2) | 返済方法 | 担保 | |
|------------|---|--|-------------------------|-------------|--------------|------|------------|------------|
| 短期 | 三井住友信託銀行株式会社 | 40億円 | 基準金利+0.14% (変動)(注3) | 2015年4月30日 | 0.2年 | | | |
| 長期 (注1) | みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 信金中央金庫 三井住友信託銀行株式会社 | 20億円 15億円 10億円 5億円 5億円 5億円 | 基準金利+0.15% (変動)(注3) | 2015年3月31日 | 0.2年 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 30億円 30億円 30億円 30億円 | 0.79955% (固定) | 2015年6月13日 | 0.4年 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 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3) | 2016年1月9日 | 0.9年 | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 30億円 30億円 30億円 30億円 | 0.86572% (固定) | 2016年6月13日 | 1.4年 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 60億円 | 基準金利+0.17% (変動)(注3) | 2016年12月13日 | 1.9年 | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 信金中央金庫 三井住友信託銀行株式会社 | 20億円 15億円 10億円 5億円 5億円 5億円 | 基準金利+0.175% (変動)(注3) | 2017年3月31日 | 2.2年 | | 期限 一括弁済 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 | 30億円 30億円 30億円 30億円 | 0.95315% (固定) | 2017年6月13日 | 2.4年 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 7.8億円 7.8億円 7.8億円 7.8億円 3.9億円 3.9億円 | 0.49815% (固定) | 2018年1月9日 | 2.9年 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 50億円 | 0.68315%(注4) | 2018年3月31日 | 3.2年 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 30億円 30億円 30億円 30億円 | 1.06309% (固定) | 2018年6月13日 | 3.4年 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 5億円 5億円 5億円 5億円 2.5億円 2.5億円 | 0.52304% (固定) | 2019年1月9日 | 3.9年 | | | |

(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) 残存年数は、2015年1月末時点からの期間を計算しています。

(注3) 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4) 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おり、金利スワップの効果をも勘案した利率を記載しています。

借入先及び投資法人債の詳細(2/2)

(2015年1月14日時点)

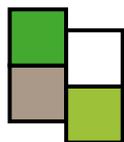
| 区分 | 借入先 | 借入額 | 利率 (固定/変動) | 返済期日 | 残存年数 (注2) | 返済方法 | 担保 | | |
|------------|---|--|------------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 長期 (注1) | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 8億円 8億円 8億円 8億円 4億円 4億円 | 0.91941% (固定) | 2019年4月19日 | 4.2年 | 期限 一括弁済 | 無担保 無保証 | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 60億円 | 1.19051% (固定) | 2019年6月13日 | 4.4年 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 3.4億円 3.4億円 3.4億円 3.4億円 1.7億円 1.7億円 | 0.54352% (固定) | 2019年7月9日 | 4.4年 | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 信金中央金庫 | 15億円 15億円 | 0.51000% (固定) | 2019年8月29日 | 4.6年 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 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 | 4.9年 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 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 | 4.9年 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 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 | 5.9年 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 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 | 5.9年 | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 8.4億円 8.4億円 8.4億円 8.4億円 4.2億円 4.2億円 | 0.73690% (固定) | 2022年1月9日 | 6.9年 | | | | |
| | 借入合計 | 1,231億円 | - | - | - | | | - | - |
| | 投資法人債 | 発行金額 | 利率 | 償還期日(注3) | 残存年数 (注2) | | | 返済方法 | 担保 |
| | 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 | 4.2年 | | | 期限 一括弁済 | 無担保 無保証 |
| | 借入金及び投資法人債の合計 | 1,271億円 | - | - | - | | | - | - |

(注1) 長期には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

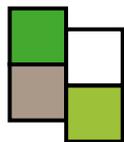
(注2) 残存年数は、2015年1月末時点からの期間を計算しています。

(注3) 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。

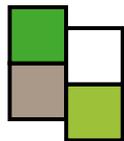
本投資法人の基本方針



都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資



包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用



投資主価値を最大化するためのガバナンス体制



本投資法人の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

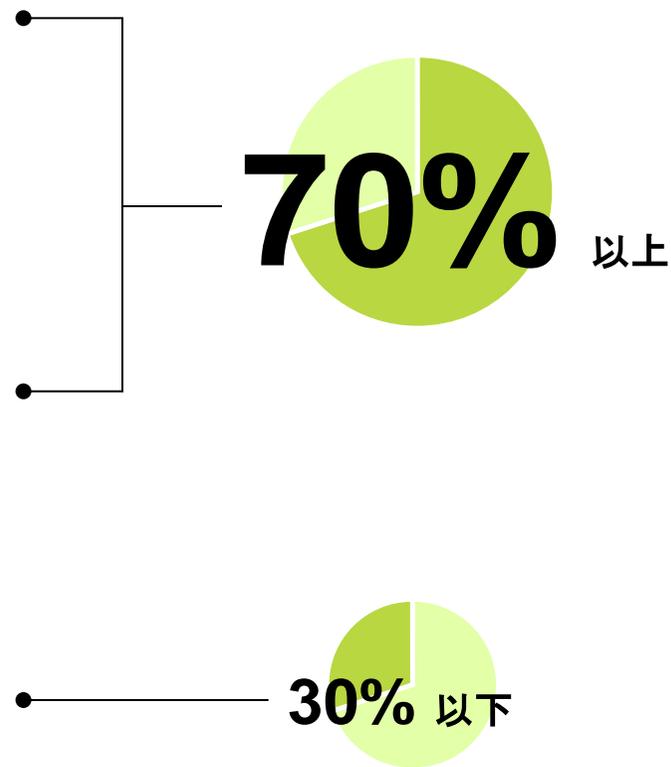


その他投資対象資産

本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビルについても個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行うことで、ポートフォリオの安定性及び収益性の両立を図ります



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。

本投資法人の3つの優位性

✓ 都市型商業施設と東京オフィスを軸とするポートフォリオ

～全体の80%を占める重点投資対象～

✓ 先駆的なガバナンス体制

～DPU連動報酬の導入や、第三者性の確保を徹底～

✓ 上場時期のアドバンテージ

～公募価格460,000円でのIPO～
～資産規模1,700億円、平均取得利回り5.1%のポートフォリオを構築～

- 減少する日本の人口等、日本経済の規模縮小を見据え、中長期的に収益の安定性を確保できる資産に拘る
- 都心5区、大阪、神戸、札幌等大都市に所在する物件
- 競争力の高い物件

- Jリート初となる、1口当たり分配金に連動した報酬体系を採用
- 資産取得時に、外部委員を含む投資委員会の全員賛成を決議要件とする等、様々な利益相反対策手法を採用
- スポンサーが、PO時の追加取得を真摯に検討する旨を明言し、投資家目線でのセიმ・ポート性を確保

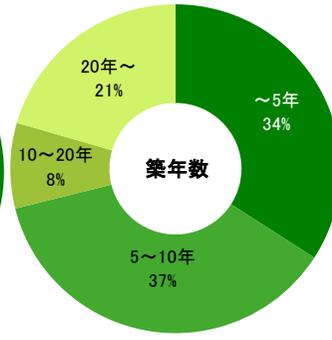
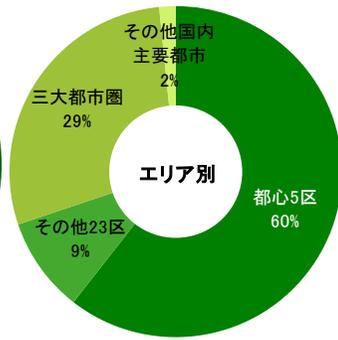
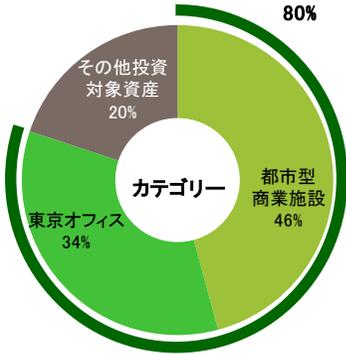
- 売買・賃貸・資本市場いずれも市況が非常に厳しい2012年6月に新規上場
- 東証リート指数はリーマン前ピーク時から65%下落
- 18物件・資産規模1,700億円・平均取得利回り5.1%の盤石なポートフォリオを構築

- NAVプレミアム・資本コストの低さを活かした資金調達による、本投資法人の成長
- 新規上場時から保有する18物件の鑑定キャップレートは4.7%から4.4%へ圧縮(注)
- ポートフォリオの含み益は227億円(第6期末:2014年11月末)

ポートフォリオサマリー

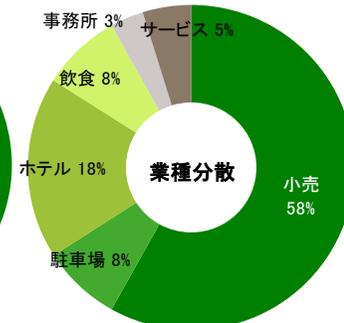
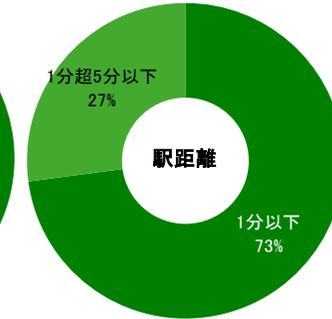
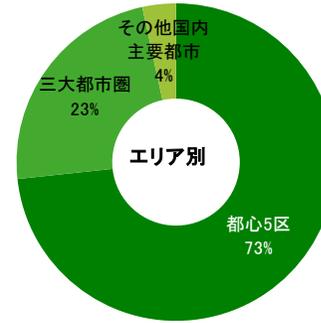
ポートフォリオ全体(注1)

都市型商業施設
及び東京オフィス
80%

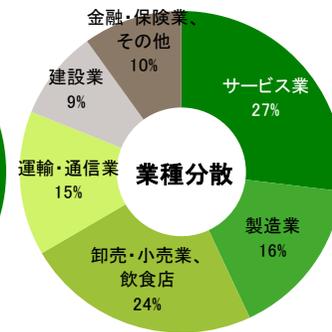
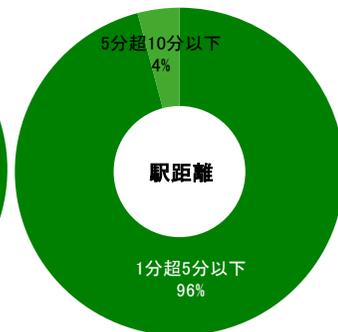
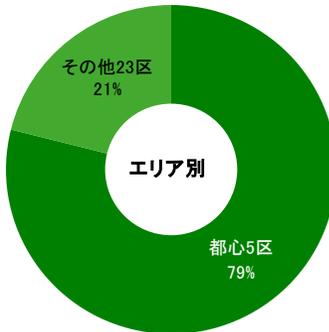


平均築年数
12.1年(注2)

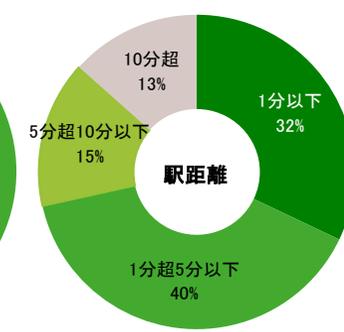
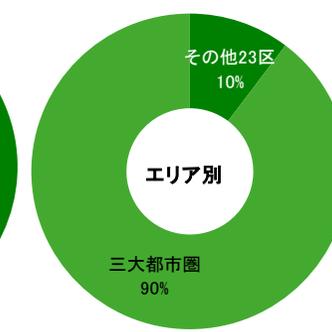
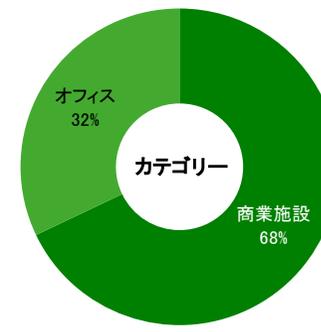
都市型商業施設(注1)



東京オフィス(注1)



その他投資対象資産(注1)



(注1) 各チャートは、2014年11月末時点の取得価格に、2014年12月19日に追加取得した「大阪中之島ビル」及び2015年1月9日に取得した「汐留ビルディング」及び「マーケットスクエア相模原」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11月末を基準日(「大阪中之島ビル」(追加取得分)については2014年12月19日時点、「汐留ビルディング」及び「マーケットスクエア相模原」については2015年1月9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。

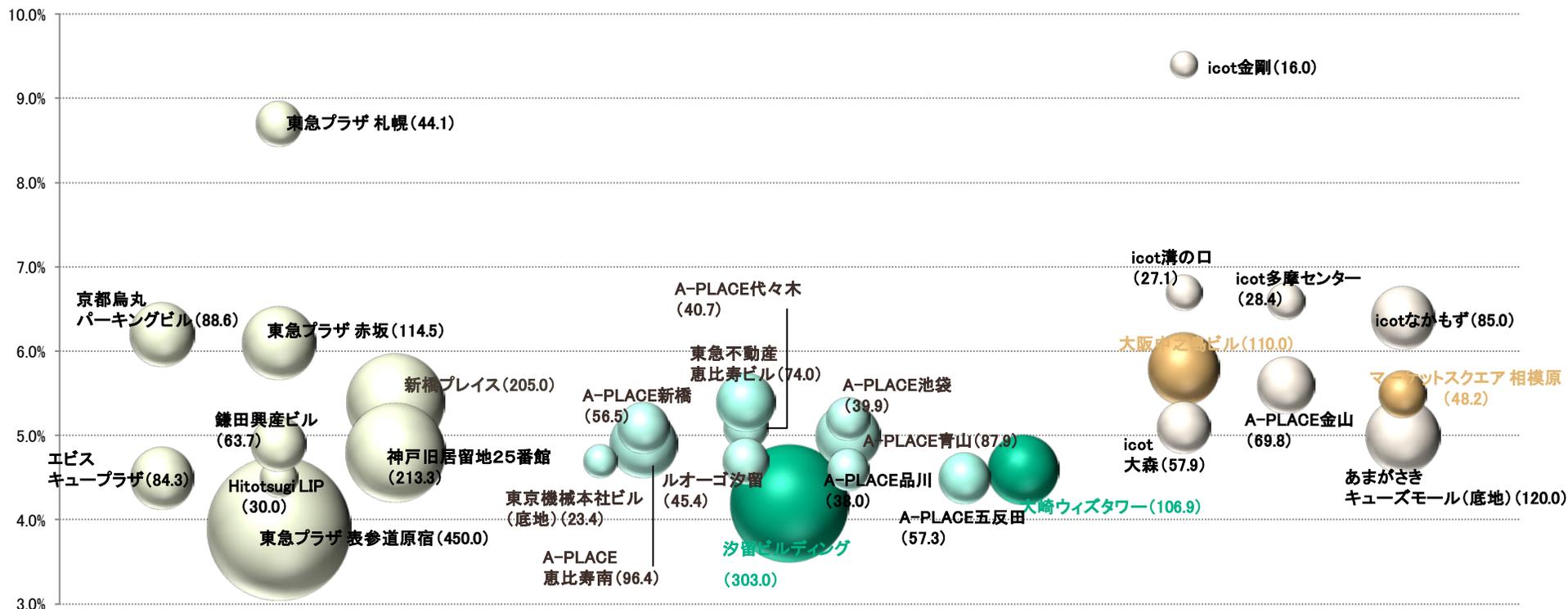
なお、「東京機械本社ビル(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地のため平均築年数の算出から除外しています。

(注3) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

(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)

ポートフォリオ・マトリックス

■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)



物件数: 9物件
平均取得利回り: 4.9%
取得価格: 1,293.5億円



物件数: 12物件
平均取得利回り: 4.7%
取得価格: 969.4億円



物件数: 9物件
平均取得利回り: 5.8%
取得価格: 563.4億円

物件数: 30物件、ポートフォリオ平均取得利回り: 5.0%、取得価格: 2,826.3億円

(注) 括弧内の数値は取得価格(億円)です。

ポートフォリオ一覧/都市型商業施設(1/2)

| 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 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% | 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 | 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立地 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 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 都心部に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、視認性が高い | <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 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 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、2012年2月29日です。

(注3) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

(注4) 2014年11月末時点。

| 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) | 100.0% | 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) | 8 | 7 | 18 | 2 |
| 物件特性 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 毎年12月には、神戸ルミナリエが開催される ● 世界でも15店舗のみの店舗形態「ルイ・ウイトンメゾン」が入居 ● 5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「表参道原宿」「赤坂」に次ぐ、東急プラザシリーズ3物件目 ● 札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催される ● 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 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 |

(注1) 価格時点は、「Hitotsugi LIP」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) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

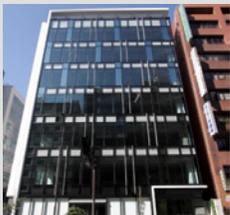
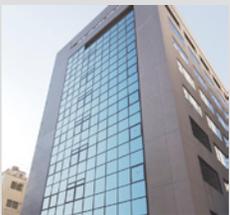
(注3) 2014年11月末時点。

| 物件名 | 東急不動産恵比寿ビル | A-PLACE恵比寿南 | A-PLACE代々木 | A-PLACE青山 | ルオーゴ汐留 | 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 ² | 12,167.57m ² | 4,201.59m ² | 9,958.33m ² | 8,242.61m 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 | 1,287.96m ² |
| 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"> ● 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805m²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1,655m²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346m²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、分割貸しも対応が可能 | <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対応の訴求力を有する | <ul style="list-style-type: none"> ● 「イタリア街」として親しまれる「汐留」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一定の競争力を有する ● 「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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 |

(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) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

(注3) 2014年11月末時点。

| 物件名 | A-PLACE池袋 | A-PLACE新橋 | A-PLACE五反田 | A-PLACE品川 | 大崎ウィズタワー (4階から11階) | 汐留ビルディング |
|-----------------------------|---|--|---|---|--|---|
| |  |  |  |  |  |  |
| 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 | 東京都港区海岸 |
| 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 | JR「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線・浅草線 「大門」駅 徒歩3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) | 30,300百万円 |
| 不動産鑑定評価額(B) ^(注1) | 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) | 30,450百万円 |
| 対不動産鑑定評価額(A/B) | 99.3% | 97.8% | 99.7% | 100.0% | 95.4% | 99.5% |
| 取得利回り ^(注2) | 5.2% | 5.1% | 4.5% | 4.6% | 4.6% | 4.2% |
| 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 | 鉄骨・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) | 地下2階 地上24階 |
| 延床面積 | 4,709.05㎡ | 7,143.97㎡ | 5,782.65㎡ | 3,937.61㎡ | 54,363.84㎡(全体) | 115,930.83㎡(一棟全体) |
| 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) | 12,058.31㎡(持分換算) |
| 稼働率 ^(注3) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.2% |
| 物件特性 | <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線が整備中で、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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 周辺のオフィスビルとは一線を画した印象的なビル ● 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 ● 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● JR山手線等「大崎」駅徒歩4分と利便性の高い立地 ● 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、年々成熟度が増加するエリア ● 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● JR「浜松町」駅にも至近で視認性の高い、優れたオフィス立地 ● JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分、かつ羽田空港、東京・品川駅等の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセスが可能であり、高い交通利便性を有する ● オフィス基準階面積が1,000坪超と広大で、高い希少性を有し、またフロア分割により、幅広いテナントニーズにも対応可能 |

(注1) 価格時点は、「A-PLACE池袋」は2012年2月29日、「A-PLACE新橋」は2013年3月1日、「A-PLACE五反田」及び「A-PLACE品川」は2013年9月1日、「大崎ウィズタワー」は2014年3月31日、「汐留ビルディング」は2014年9月1日です。

(注2) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

(注3) 2014年11月末時点。

ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産(1/2)

| 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 | icot多摩センター |
|---------------------|--|---|---|--|---|
| |  |  |  |  |  |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 不動産鑑定評価額(B) (注1) | 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 |
| 対鑑定評価額(A/B) | 99.2% | 95.7% | 89.9% | 91.9% | 95.0% |
| 取得利回り(注2) | 5.0% | 6.4% | 9.4% | 6.7% | 6.6% |
| 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 |
| 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 |
| 延床面積 | - | 27,408.34m ² | 17,894.95m ² | 14,032.05m ² | 31,553.75m 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 |
| 稼働率(注3) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 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 ● 足元商圏では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、厚い商圏を有する ● 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"> ● 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 ● 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 |

(注1) 価格時点は、2012年2月29日です。

(注2) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

(注3) 2014年11月末時点。

ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産(2/2)

| 物件名 | A-PLACE金山 | 大阪中之島ビル | icot大森 | マーケットスクエア相模原 |
|-------------------|--|--|---|---|
| |  |  |  |  |
| 所在地 | 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 | 神奈川県相模原市中央区下九沢 |
| 最寄駅 | 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 | JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分 |
| 取得価格 (A) | 6,980百万円 | 5,250百万円/5,850百万円 | 5,790百万円 | 4,820百万円 |
| 不動産鑑定評価額 (B) (注1) | 7,120百万円 | 5,800百万円/5,900百万円 | 5,810百万円 | 4,820百万円 |
| 対鑑定評価額 (A/B) | 98.0% | 90.5%/99.2% | 99.7% | 100.0% |
| 取得利回り (注2) | 5.6% | 6.2%/5.5% | 5.1% | 5.5% |
| 構造 | 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 | 鉄骨造 |
| 階数 | 地下1階 地上9階 | 地下3階 地上15階 | 地下1階 地上7階 | 地上2階 |
| 延床面積 | 12,783.13m ² | 34,248.71m ² | 7,040.95m ² | 9,719.38m ² |
| 総賃貸可能面積 | 9,314.91m ² | 20,352.12m ² | 6,209.79m ² | 15,152.42m ² |
| 稼働率 (注3) | 100.0% | 98.2% | 100.0% | 100.0% |
| 物件特性 | <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 | <ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 ●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 | <ul style="list-style-type: none"> ●2014年7月に開業した新築施設 ●家電量販店「ケーズデンキ」、食品スーパー「オーケーストア」、回転寿司チェーン「はま寿司」の大手3テナントで構成され、近隣住民が日常使いできる、生活密着型の商業施設 |

(注1) 価格時点は、「A-PLACE金山」が2012年2月29日、「大阪中之島ビル」(既取得分)が2012年12月1日、「icot大森」が2013年9月1日、「大阪中之島ビル」(追加取得分)及び「マーケットスクエア相模原」が2014年9月1日です。

(注2) 取得利回りとは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを、取得価格で除して算出しています。

(注3) 2014年11月末時点。

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン



スポンサーである東急不動産を中心とした東急不動産ホールディングスグループによる包括的なサポート体制

東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 中長期的な安定成長実現のために、本資産運用会社独自のノウハウとネットワークを用いることに加えて、包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用することで、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行い、資産の収益性の向上(内部成長)を目指します

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用

東急不動産ホールディングスグループ

- 不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパー
- 東急ハンズ等のテナント企業を保有する消費者ニーズに精通した企業グループ

スポンサー
サポート契約



サポート契約



プロパティ
マネジメント契約



バリュー
チェーン

外部成長サポート

保有不動産等の売却情報提供

(対象会社: 東急不動産、東急リパブル、東急コミュニティー)

関与不動産等の売却情報提供

(対象会社: 東急コミュニティー、東急ハンズ、東急スポーツオアシス、東急リロケーション)

第三者不動産等の売却情報提供

(対象会社: 東急不動産、東急リパブル)

ウェアハウジング

(対象会社: 東急不動産)



アクティビア・プロパティーズ投資法人

内部成長サポート

テナント出店検討

(対象会社: 東急ハンズ、東急スポーツオアシス、東急リロケーション)

バックアップPM

(対象会社: 東急コミュニティー)

プロパティマネジメント契約に基づくリーシングサポート

(対象会社: 東急不動産、東急不動産SCマネジメント、東急コミュニティー)

その他サポート

アドバイザー

(対象会社: 東急不動産)

情報交換/提供

(対象会社: 東急不動産、東急リパブル、東急ハンズ、東急スポーツオアシス、東急リロケーション)

人材・ノウハウ提供

(対象会社: 東急不動産)

資産運用会社独自のノウハウの活用

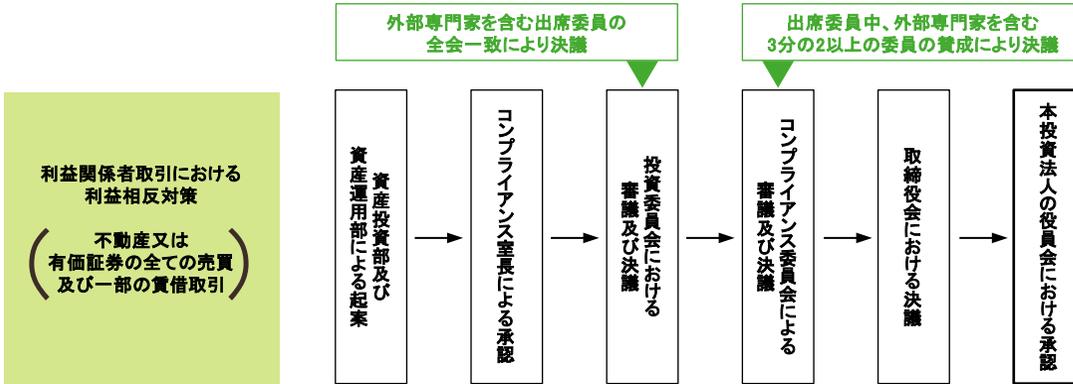
東急不動産アクティビア投信株式会社

- 東急不動産ホールディングスグループにおいて商業施設及びオフィスビルの開発・運営・管理等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成
 - 資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用した外部成長
 - 本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制の構築

投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

1. 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等に際する第三者性を確保しています
- 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決議及び本投資法人役員会における決議が必要とされます



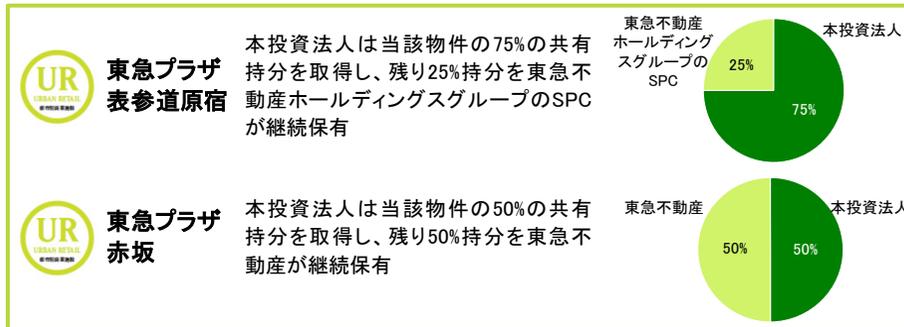
- 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法
- 投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、投資主価値の向上を図ります

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28,687口を保有

2 物件の共有

東急不動産と物件を共有(準共有)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



2. 投資主の利益に配慮した資産運用報酬体系

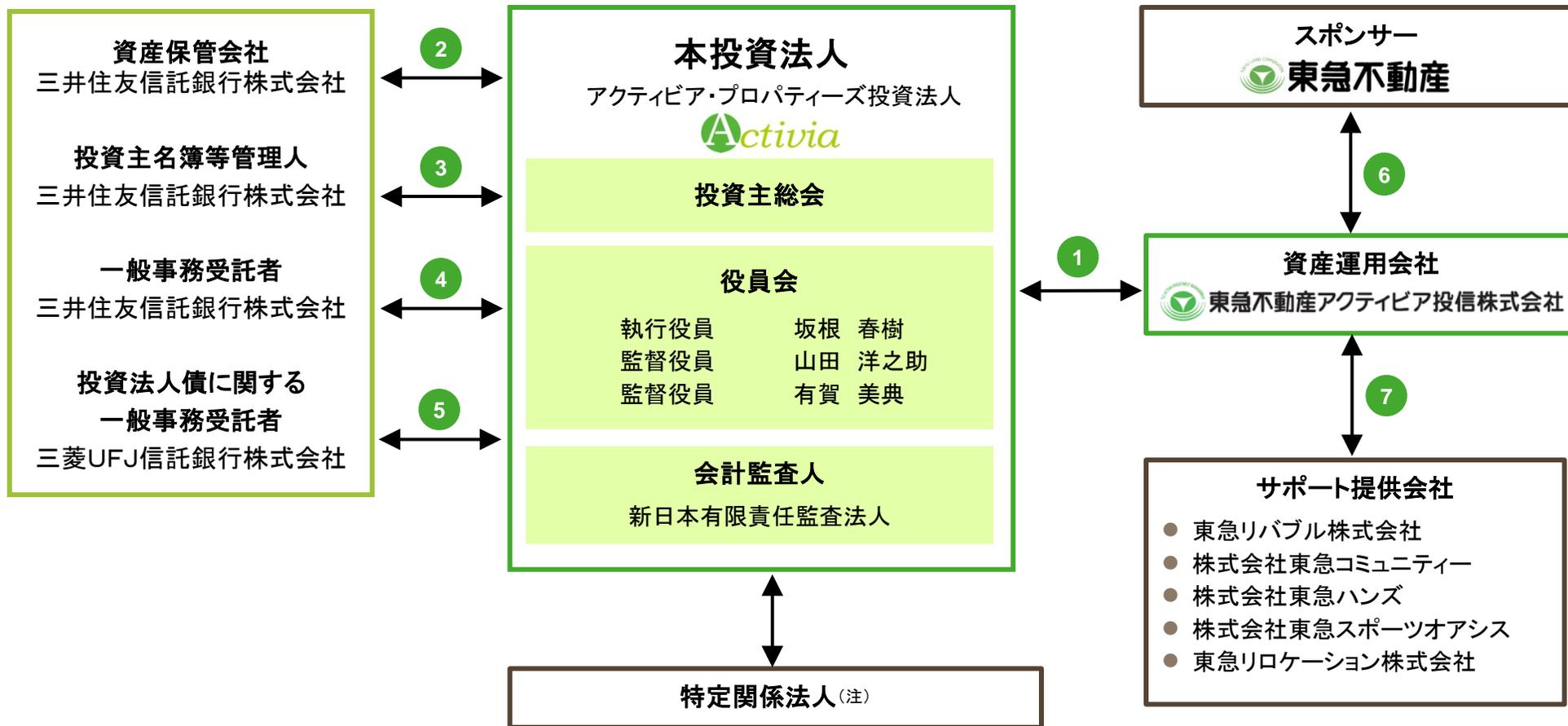
- 投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能になる報酬体系を導入しています
- 運用報酬:1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を採用

| | 運用報酬Ⅰ(年率) | 運用報酬Ⅱ |
|--|----------------------|----------------------------------|
| 算定基準 | 前期末総資産額 × 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 | | |

- 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 |

本投資法人の概要



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

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

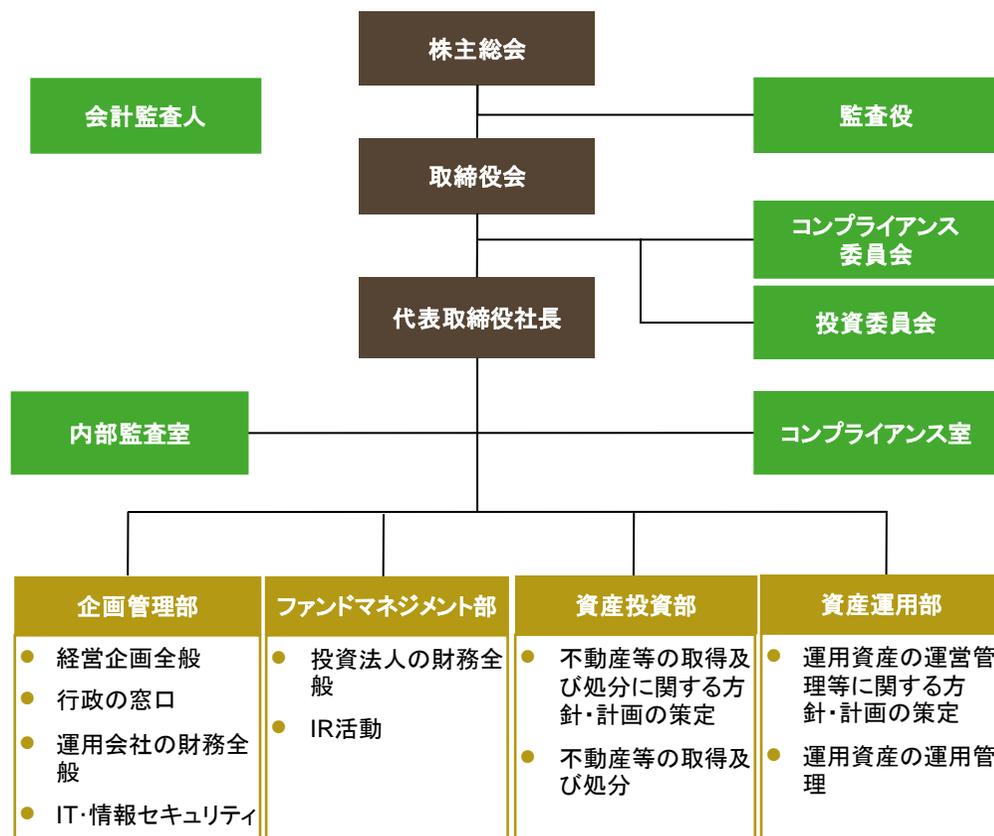
本資産運用会社の概要

- 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

1. 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 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人不動産証券化協会 |

2. 本資産運用会社の組織図



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。