



アクティビア・プロパティーズ投資法人

第7期（2015年5月期）決算説明資料 2015年7月

アクティビア・プロパティーズ投資法人（証券コード：3279/API）

 東急不動産アクティビア投信株式会社

 *Activebia*

内部成長

【東京オフィス】

①賃料増額の実現

- テナント入替時（第7期平均増額率 +14.9%）
- 賃料改定時（第7期平均増額率 + 8.6%）

【都市型商業施設】

②好調なインバウンド需要の取り込み

- 歩合賃料：8,160万円【約4,760万円UP（対前期比）】
- 歩合比率：1.05%【約0.56p t UP（対前期比）】

外部成長

③第2回 公募増資の実施

- 物件数：28物件 → 30物件
- 資産規模：2,417億円 → 2,826億円
- 取得余力^(注)の確保：120億円（第6期末） → 180億円（第7期末）



投資主価値の向上

➤ 1口あたり分配金の増加を実現

1口あたり分配金：16,535円
（前期比：+478円/+3.0%）

➤ 1口あたりNAVの継続的な成長を実現

608,541円(第6期末) ➡ 671,777円(第7期末)
（前期比：+63,237円/+10.4%）

（注）LTV45.9%に対する借入余力です。

第2回 公募増資の実施

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. 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

2.投資主価値の向上～NAV及びDPUの成長～

3.スポンサーサポートの進化と実践

4.東京オフィスと都市型商業施設が牽引する内部成長

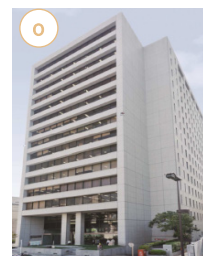
3. 取得物件

資産総額：30物件・2,826億円

409.7億円
第7期取得済(3物件合計)
平均取得利回り：4.5%



汐留ビルディング(15%持分)
取得利回り(注)：4.2%

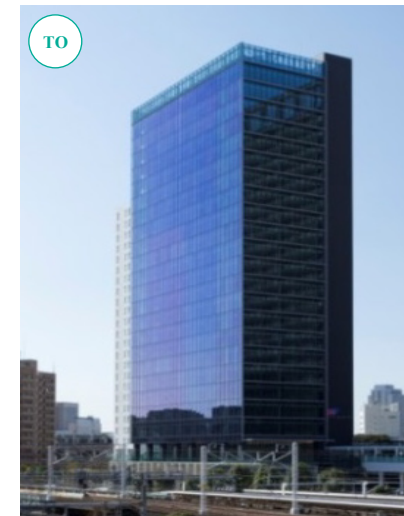


大阪中之島ビル
(50%持分追加取得)
取得利回り(注)：5.5%



マーケットスクエア
相模原
取得利回り：5.5%

106.9億円
第6期取得済



大崎ウィズタワー
(事務所棟4-11階部分を取得)
取得利回り(注)：4.6%

(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。

**1. 第7期(2015年5月期)決算概要
及び第8期(2015年11月期)、第9期(2016年5月期)の業績予想**

第7期(2015年5月期)決算概要 損益計算書

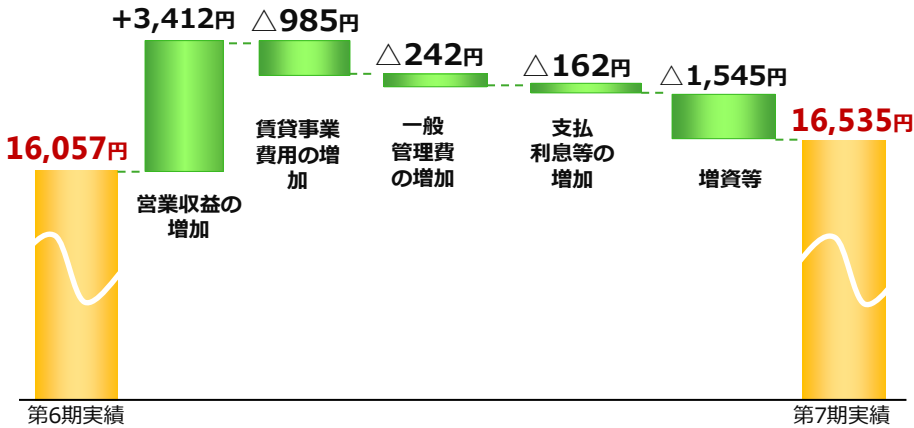
■ POで取得した3物件^(注)の新規稼働に加え、都市型商業施設における歩合収入増もあり、対前期・対予想から増収増益

1. 第6期実績及び第7期業績予想（2015.1.14）との比較

(単位：百万円)

	第6期	第7期		第7期（予想比）	
	実績	実績	対前期	予想 2015.1.14	対第7期 業績予想
営業収益	8,174	9,120	+945	9,087	+32
営業費用	3,580	3,921	+340	3,894	+26
うち公租公課	575	578	+3	582	△3
営業利益	4,594	5,199	+605	5,193	+6
経常利益	4,032	4,583	+551	4,503	+80
当期純利益	4,031	4,582	+551	4,502	+80
1口当たり分配金 (円)	16,057	16,535	+478	16,246	+289

2. 第6期実績と第7期実績の差異（分配金）



(注) 「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」をいいます。以下同じです。

3. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第6期 実績	摘 要
営業収益	+945	
PO3物件	+909	賃料収入（共益費込）+846 水道光熱費+41
既存	+36	賃料収入（共益費込）+83（うち神戸+43、大崎+27）水道光熱費△56
賃貸事業費用	+273	
PO3物件	+275	
既存	△2	管理業務費+58（うち大崎LM報酬+39）水道光熱費△29 修繕費△40 減価償却費+11
償却後NOI	+672	
PO3物件	+633	
既存	+38	
一般管理費	+67	運用報酬+48
営業利益	+605	

4. 主な変動要因（対第7期前回予想）

(単位：百万円)

	対第7期 予想	摘 要
営業収益	+32	
PO3物件	+0	
既存	+32	賃料収入（共益費込）+11 駐車場・施設使用料+10 水道光熱費+6
賃貸事業費用	+30	
PO3物件	+9	修繕費+7
既存	+21	水道光熱費+8 修繕費+4 減価償却費+4
償却後NOI	+2	
PO3物件	△8	
既存	+11	
一般管理費	△3	運用報酬+4 雑費△8
営業利益	+6	

第7期(2015年5月期)決算概要 貸借対照表

- POで取得した3物件により、総資産が441億円拡大し、26,070口の新投資口発行により純資産は1,554億円
- 期末有利子負債は1,271億円と物件取得により163億円増加。うち、投資法人債を40億円起債し、期末時点で80億円

貸借対照表（第6期実績及び第7期実績）の比較

（単位：百万円）

	第6期末 2014.11末	第7期末 2015.5末	対前期
資産の部			
流動資産	10,611	13,753	+3,142
現金及び預金等	10,125	12,750	+2,625
その他	486	1,002	+516
固定資産等	242,795	283,713	+40,916
有形固定資産	237,869	278,747	+40,877
無形固定資産	4,565	4,565	-
その他	360	400	+39
資産合計	253,407	297,466	+44,059
負債の部			
1年内返済予定の長期借入金	18,000	19,000	+1,000
投資法人債	4,000	8,000	+4,000
長期借入金	88,800	100,100	+11,300
預り敷金及び保証金その他	12,521	15,013	+2,492
負債合計	123,321	142,113	+18,792
純資産の部			
投資主資本	130,086	155,353	+25,266
出資総額	126,054	150,770	+24,715
剰余金	4,031	4,582	+551
純資産合計	130,086	155,353	+25,266
負債純資産合計	253,407	297,466	+44,059

- 公募増資に伴う3物件・40,970百万円の取得等による資産の増加

- 公募増資による物件取得に伴う新規借入16,300百万円等による負債の増加
- 投資法人債4,000百万円を起債し、低金利での資金調達を実施

- 公募増資に伴う新投資口26,070口の発行（1口あたり発行価額948,051円）等による純資産の増加

- ポートフォリオの含み益の推移

（単位：百万円）

第6期	第7期	増加額
22,695	30,818	+8,123

第8期(2015年11月期)の業績予想(参考)

- POで取得した3物件の通期稼働、大崎ウィズタワーの本格稼働、都市型商業施設における歩合賃料収入の増加に加えて、物件売却益約2億円を見込むことから、対前期増収増益予想
- 1口あたり分配金は17,195円と対前期660円の増加

1. 第7期実績及び第8期業績予想との比較

(単位：百万円)

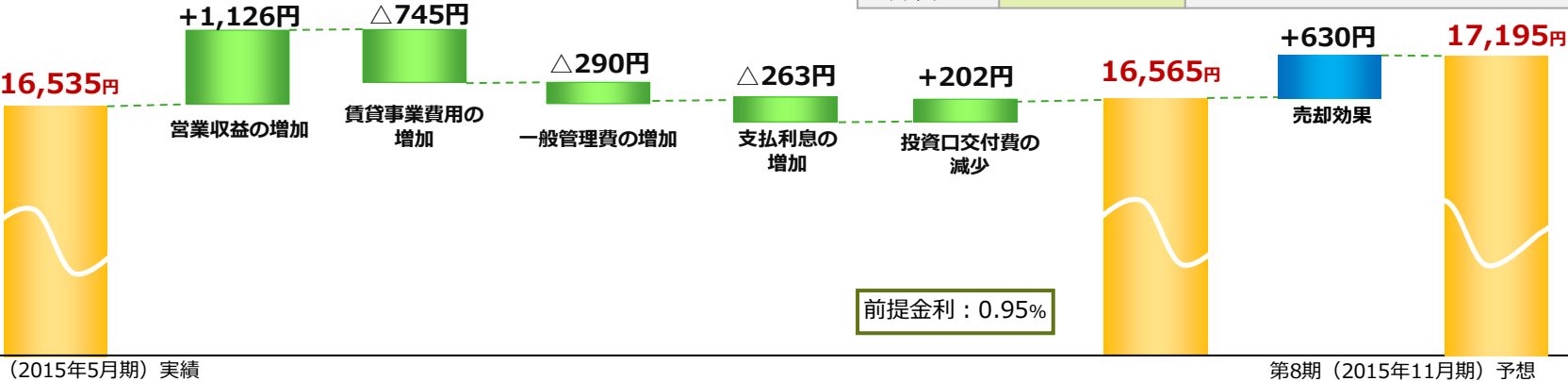
	7期実績	8期業績予想		8期（前回業績予想）	
	2015.7.10	2015.7.10	対前期	2015.1.14	対予想
営業収益 (うち売却益) (売却益除く)	9,120 (-) (9,120)	9,633 (200) (9,432)	+512 (+200) (+312)	9,327 (-) (9,327)	+306 (+200) (+105)
営業費用	3,921	4,233	+312	4,114	+119
うち公租公課	578	643	+64	660	△17
営業利益	5,199	5,399	+199	5,213	+186
経常利益	4,583	4,766	+183	4,554	+211
当期純利益	4,582	4,765	+183	4,553	+211
1口当たり分配金 (売却効果除く)(円)	16,535	17,195 (16,565)	+660 (+30)	16,432	+763 (+133)

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第7期 実績	摘 要
営業収益	+512	
PO3物件	+197	通期稼働
既存	+84	賃料収入（共益費込）+23（うち大崎+34） 水道光熱費+60
入替	+230	売却益+200 賃料収入（共益費込）+18 水道光熱費+7
賃貸事業費用	+211	
PO3物件	+89	通期稼働 固都税費用化（中之島）+23
既存	+105	固都税費用化（五反田、品川、大崎）+45 修繕費+59
入替	+16	
償却後NOI	+301	
PO3物件	+107	
既存	△20	
入替	+214	
一般管理費	+101	運用報酬+82
営業利益	+199	

3. 第7期－第8期の主な変動要因（分配金）



(注) 第8期の業績予想数値は一定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9期(2016年5月期)の業績予想(参考)

- フロンティア恵比寿が通期稼働するが、前期計上した物件売却益の影響があることから減収減益の予想
- 一方、icot金剛の売却影響を除いたベースでは、対前期増益を確保し、1口あたり分配金60円の増加を見込む

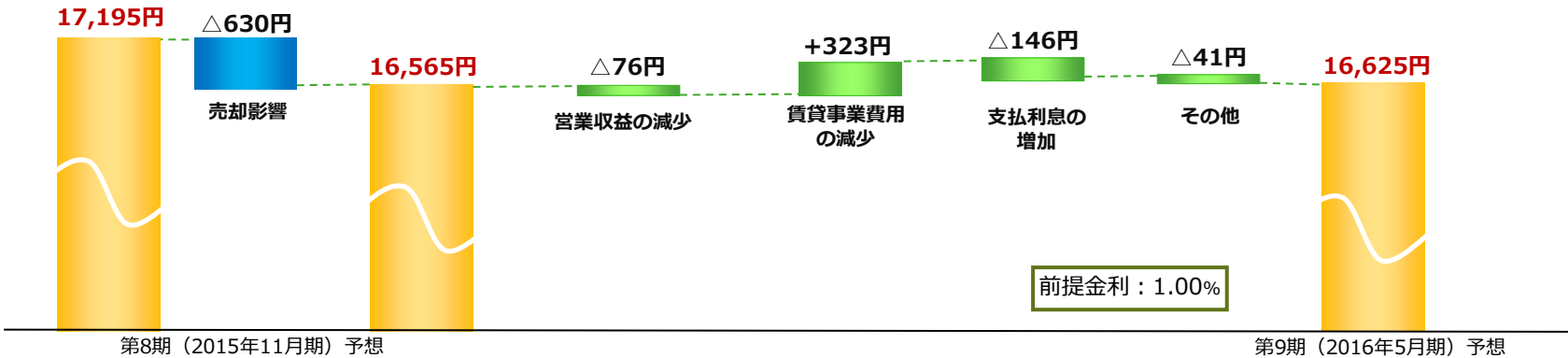
1. 第9期業績予想及び第8期業績予想との比較

	第8期業績予想 2015.7.10	第9期業績予想 2015.7.10	対前期
営業収益 (うち売却益) (売却益除く)	9,633 (200) (9,432)	9,411 (-) (9,411)	△221 (△200) (△21)
営業費用	4,233	4,129	△104
うち公租公課	643	652	+8
営業利益	5,399	5,282	△116
経常利益	4,766	4,608	△158
当期純利益	4,765	4,607	△158
1口当たり分配金 (売却影響除く)(円)	17,195 (16,565)	16,625	△570 (+60)

2. 主な変動要因（対第8期今回予想）

	対第8期 予想	摘 要
営業収益	△221	
PO3物件	△65	賃料収入（共益費込）△54
既存	+9	賃料収入（共益費込）+84（うち大崎+39） 水道光熱費△60 解約違約金△11
入替	△165	売却益△200 賃料収入（共益費込）+30
賃貸事業費用	△94	
PO3物件	△18	修繕費△21
既存	△72	修繕費△65、水道光熱費△37
入替	△3	
償却後NOI	△127	
PO3物件	△46	
既存	+81	
入替	△162	
一般管理費	△10	
営業利益	△116	

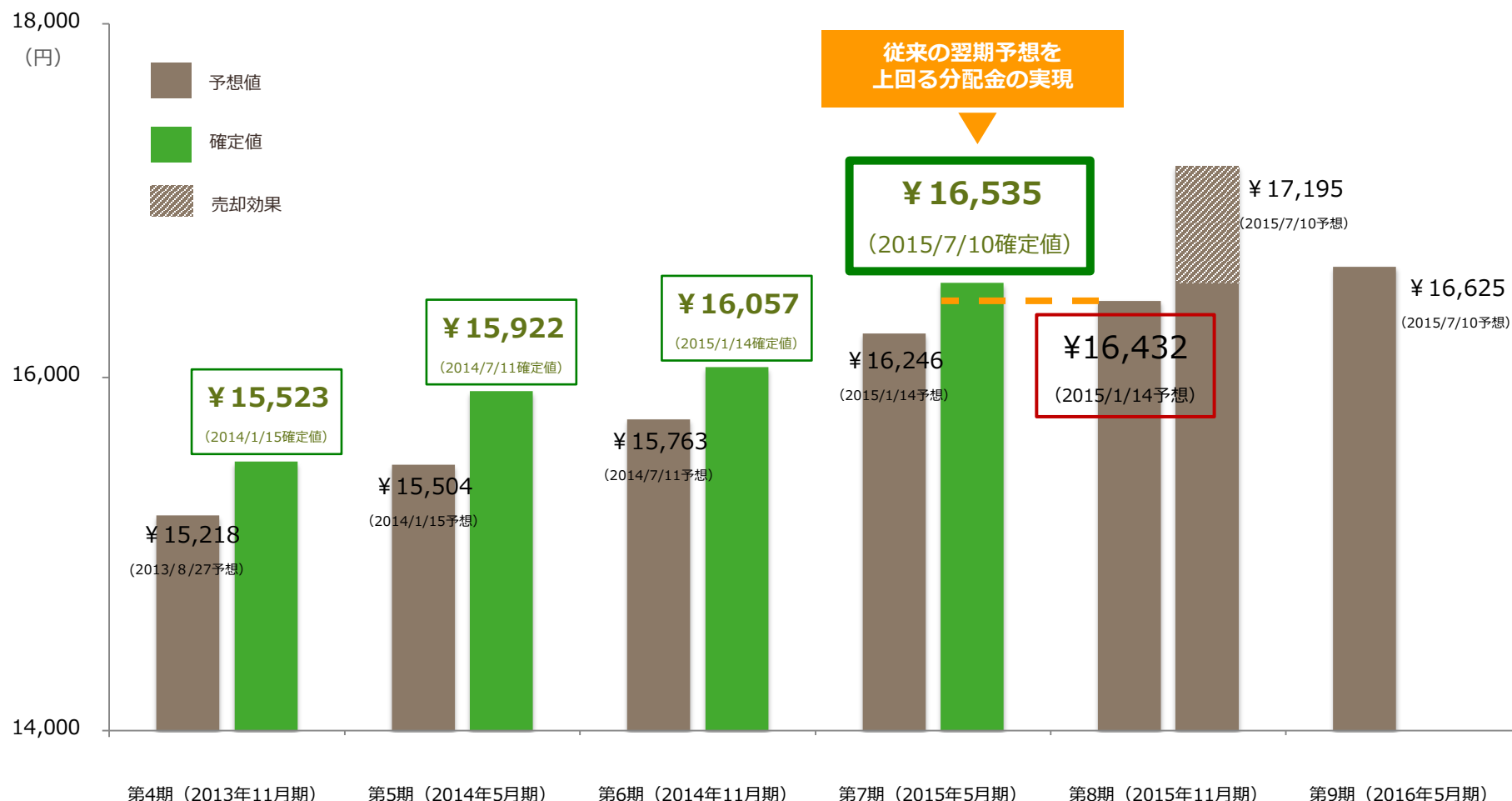
3. 第8期－第9期の主な変動要因（分配金）



(注) 第9期の業績予想数値は一定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。

1口あたり分配金の動向

- 第7期については、公募増資による物件取得、着実な賃料増額及び歩合売上の増加等により従来の翌期（第8期）予想（16,432円）を上回る16,500円台の分配金を前倒して実現
- 中期的には引き続き巡航ベースで17,000円台の水準を目指す



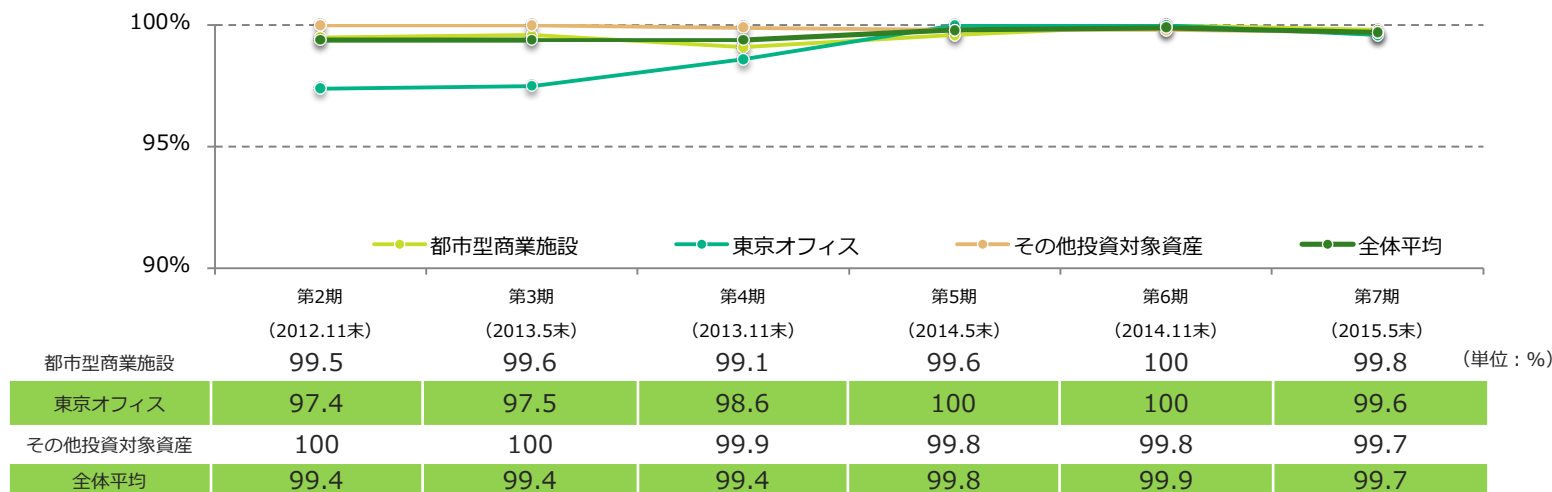
A photograph of a modern building with large arched windows and a green overlay at the bottom containing text.

2. 内部成長、外部成長、財務戦略

内部成長～上場来の高稼働及びマイナスの賃料ギャップ拡大傾向～

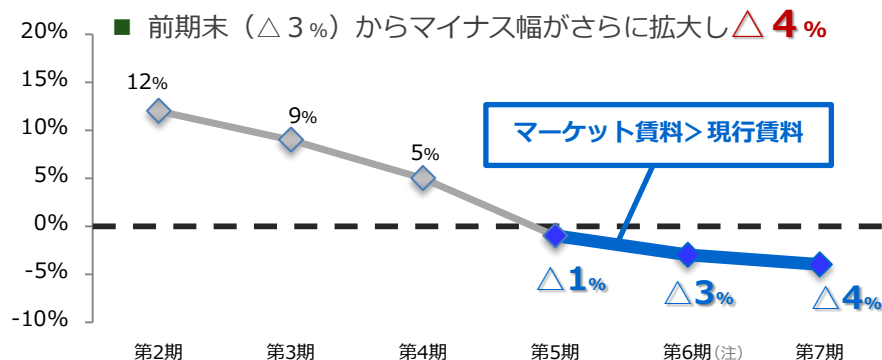
1. 稼働率の推移

■ 物件の競争力、リーシング力を背景にポートフォリオ全体で第7期末 **99.7%**、上場来 **99%** 台の高稼働を維持



(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. 東京オフィスの賃料ギャップの推移



(注) 第6期は「大崎ウィズタワー」を除きます。

3. 東京オフィスの月別平均賃料（共益費込）の推移

■ IPO時取得の6物件の平均賃料推移は対前期比 **+1.4%** の上昇

	IPO時 (2012.6末)	第2期末 (2012.11末)	第3期末 (2013.5末)	第4期末 (2013.11末)	第5期末 (2014.5末)	第6期末 (2014.11末)	第7期末 (2015.5末)
IPO時 物件 (注)	20,421円	20,355円 (△0.3%)	19,547円 (△4.0%)	19,556円 (+0.0%)	19,400円 (△0.8%)	19,270円 (△0.7%)	19,548円 (+1.4%)
東京 オフィス (参考)	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%)	22,242円 (+15.7%)

(注) 「田町スクエア（底地）」を除外した数値です。

内部成長（東京オフィス）～賃料増額の実現・賃料改定の推移～

1. 東京オフィスのテナント入替による賃料増額の実現 (注)

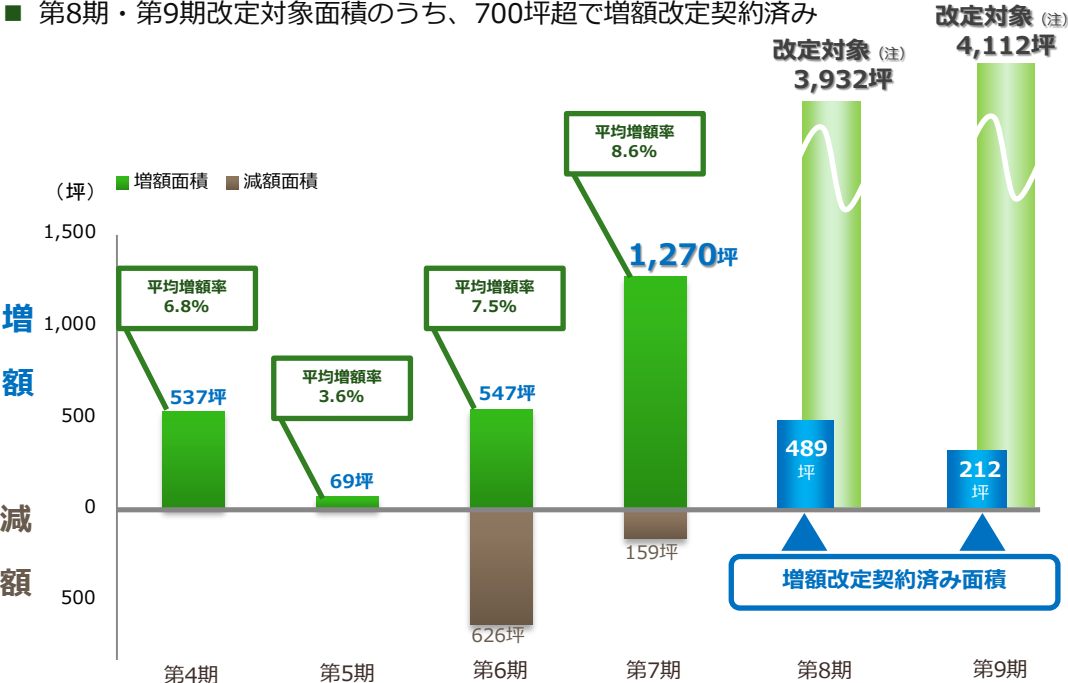
- 解約件数は少ないものの、マイナスの賃料ギャップが存在することで、テナントの**入替時に賃料増額**を実現

期	テナント 入替件数	増額 件数	増額 面積	平均 増額率
第7期	3件	3件	589 坪	14.9 %

(注) 「大崎ウィズタワー」を除きます。

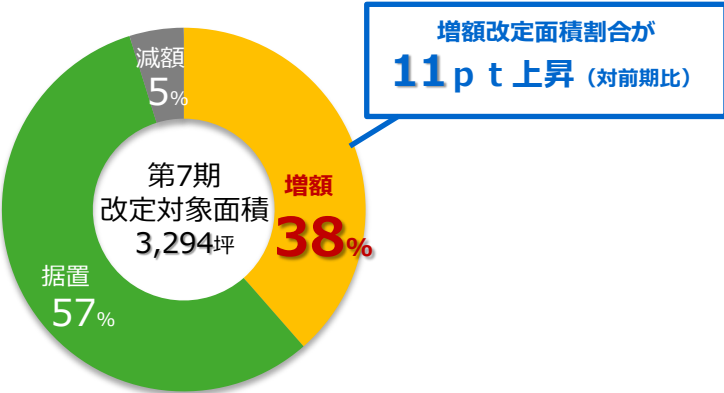
2. 東京オフィスの賃料改定実績面積

- 東京オフィス12物件のうち、半数の物件で**増額改定を実現**
- 第8期・第9期改定対象面積のうち、700坪超で増額改定契約済み



3. 第7期賃料改定実績の割合

- 第7期は前期と比較し、増額改定面積割合が**11p t 上昇**
- 第7期は改定対象面積のうち、**約4割**が増額改定



4. 第7期契約締結済賃料の入替及び改定効果 (注1)

- 東京オフィス収入（第7期実績相当）のうち、約0.9%分 (注2) の増収を確保

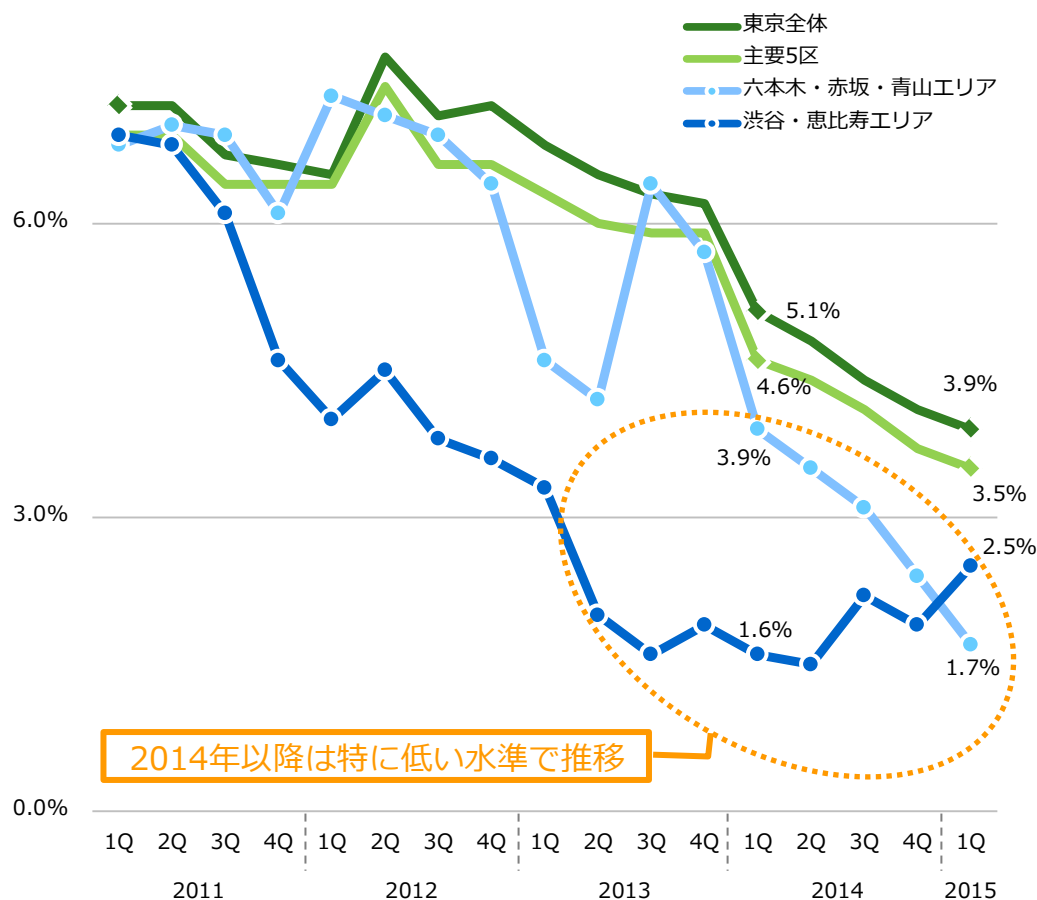
期	増収額（期）
第7期（入替）	約920万円
第7期（改定）	約680万円
第8期・9期（契約済）	約810万円
合計	約2,410万円

(注1) 「大崎ウィズタワー」を除きます。
(注2) 月額の増減額を6倍し、第7期の東京オフィス賃料収入相当（共益費込）で除した数値です。

内部成長(東京オフィス)～渋谷・青山・恵比寿エリアの強み～

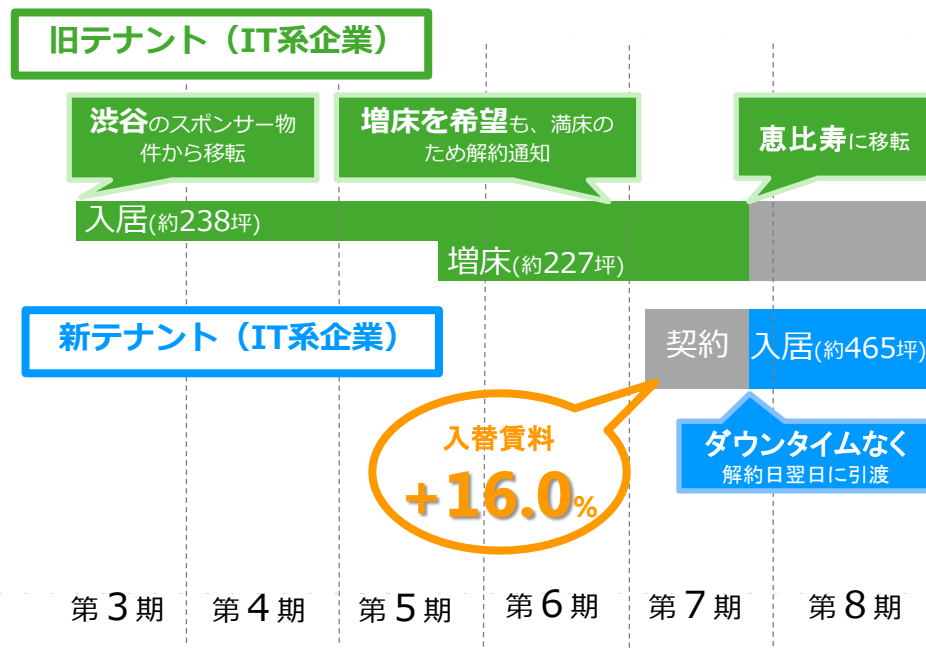
- 渋谷・青山・恵比寿エリアは外資系企業や新興のIT系企業からの**オフィスニーズが強いエリア**
- エリア内におけるテナントの回遊性があり、**入替や増床の機会が豊富**

1. 主要5区の中でも特に空室率の低いオフィスエリア



出所: CBRE株式会社

2. A-PLACE青山の入退去事例

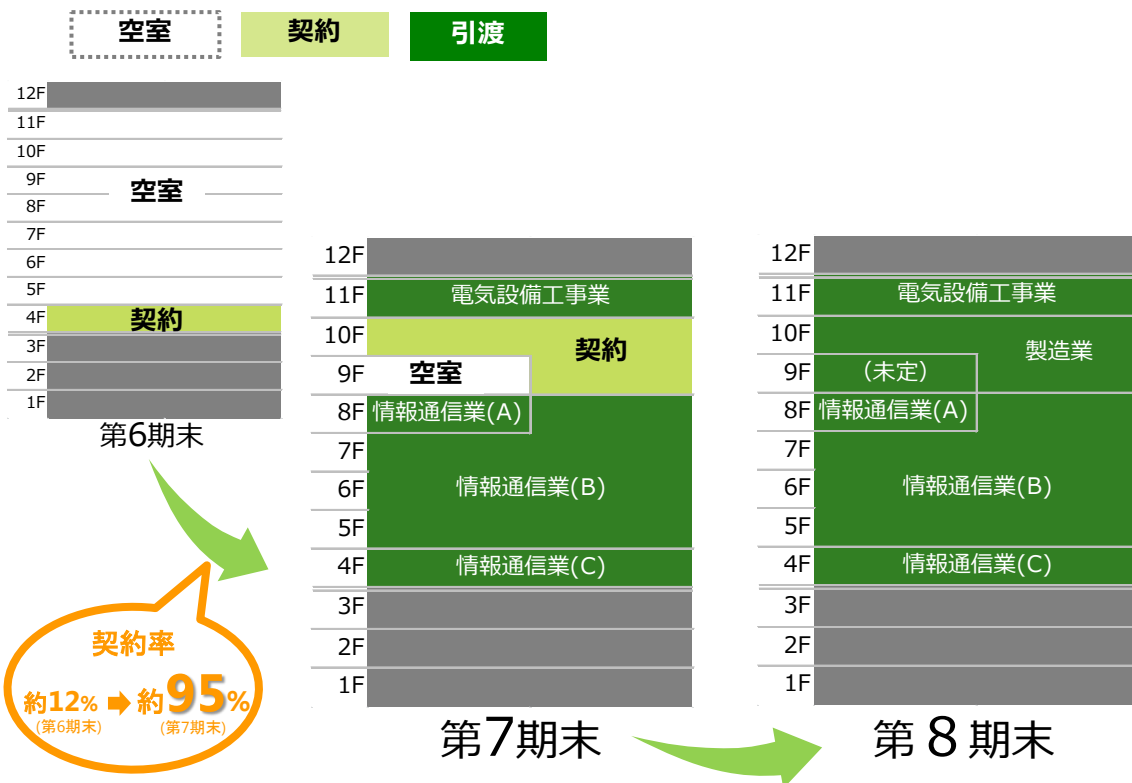


内部成長（東京オフィス）～大崎ウィスタワーのリーシング～

1. 大崎ウィスタワーのリーシング

- 契約率の大幅アップ（第6期末：約12% ➡ 第7期末：約95%・約7.5フロア/8フロア中）
- 売主による最低賃料保証期間（2年）内での早期リースアップに目途づけ
- マルチテナント化による退去リスクの分散（第7期末契約済：5テナント）
- 高単価なテナント選別により巡航時の賃貸条件良化

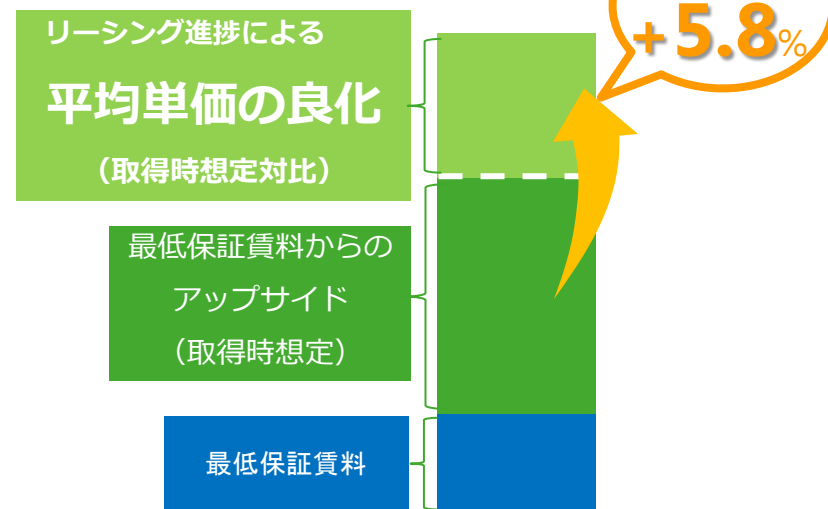
2. リースアップの状況



(注) 当投資法人の保有部分は4F～11Fです。



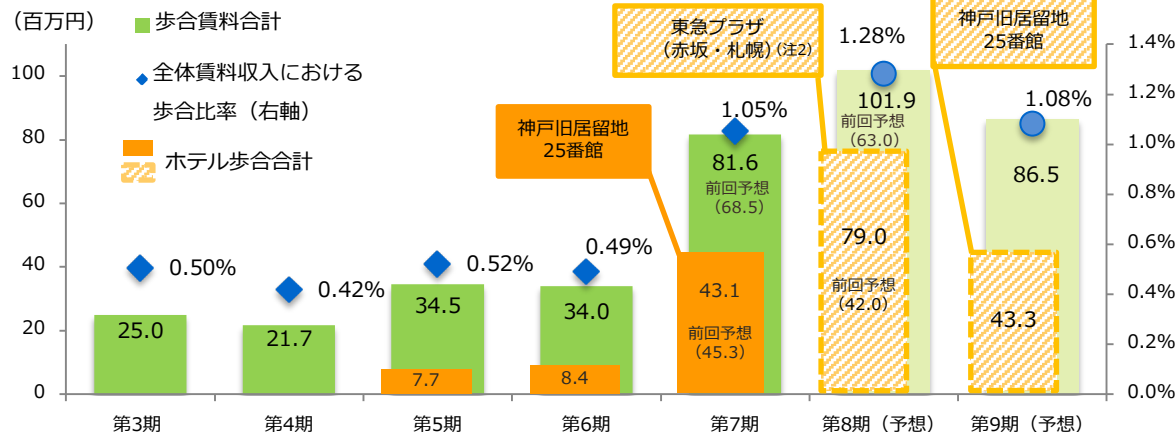
3. 巡航時賃貸条件良化の実現



内部成長（都市型商業施設）～歩合賃料の上昇～

1. 都市型商業施設の歩合賃料 （注1）

■ インバウンド需要の取り込みにより**ホテル稼働好調**、歩合賃料も**大幅に増加**

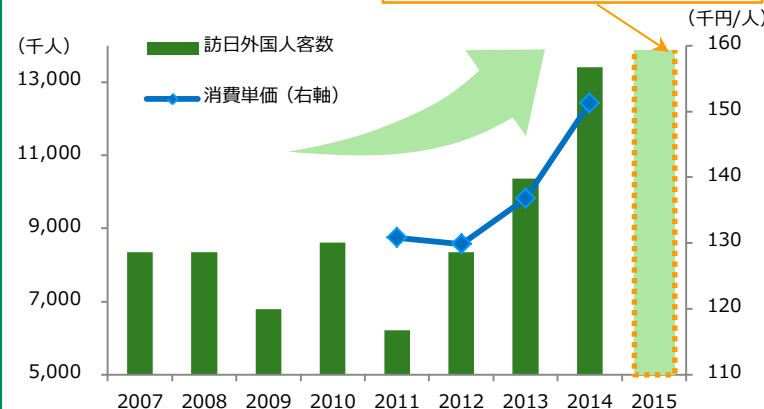


（注1）対象物件は「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」、「神戸旧居留地 25 番館」及び「東急プラザ 札幌」です。
 （注2）2015年8月1日付で「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」に名称を変更する予定です。
 （注3）括弧内の数値は2015年1月14日予想値です。

3. 訪日外国人客数・消費単価 （注） の推移

■ 訪日客、消費単価とも **大幅に増加傾向**

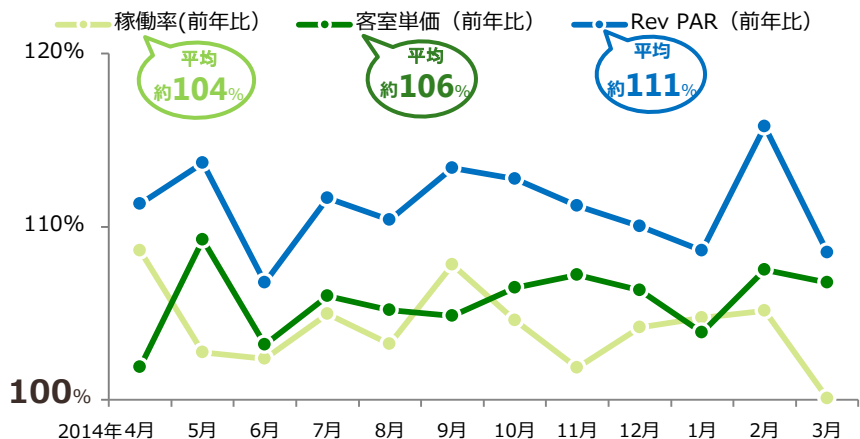
訪日外国人数・消費単価とも
前年同時期比（※）で大幅に増加中
（※2015年1月～3月）



出所：日本政府観光局（JNTO）・観光庁訪日外国人消費動向調査
 （注）消費単価は1人1回あたりの旅行消費単価をいいます。

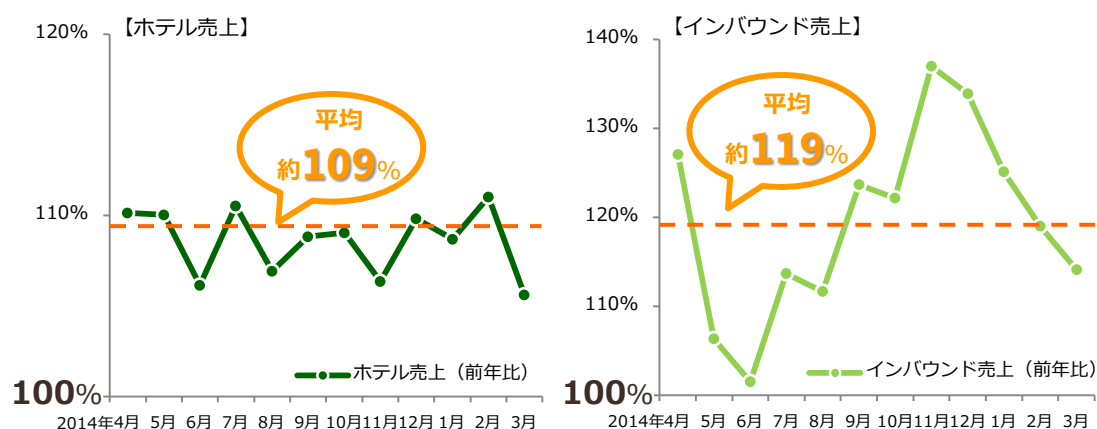
2. ホテル稼働状況

■ 稼働率、客室単価、Rev PARいずれも**前年同月比100%超**



（注）対象物件は「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。

■ 全体売上、インバウンド売上いずれも**前年同月比増加傾向**



内部成長（都市型商業施設）～インバウンド対応事例～

<東急プラザ 表参道原宿>

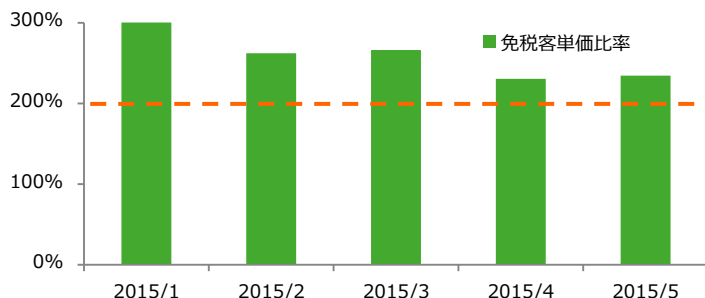
対応事例

- ① 免税対応促進
- ② インバウンド向けクレジットカード対応
- ③ 訪日観光客向けキャンペーンへの参加
- ④ 多言語コールセンター
- ⑤ フリーWi-Fi設置（2015年予定）
- ⑥ 館内放送(非常放送・緊急放送) 多言語化（2015年予定）
- ⑦ WEBサイト(HP) 多言語情報強化（2015年予定）
- ⑧ フロアガイドに指差しQ&Aを記載

① 免税促進の対応

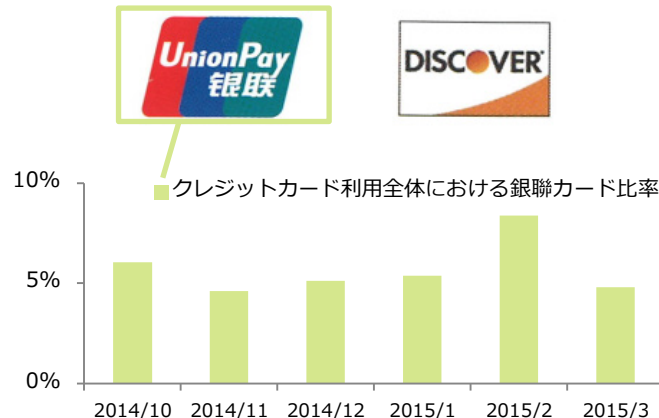
■ 対応店舗数：（2014年:8店舗 → **現在15店舗**）

■ 免税客単価比率（注）



（注）免税対応店舗の平均客単価に対する免税売上客単価の比率をいいます。

② インバウンド向けクレジットカード対応



③ 訪日観光客向けキャンペーンへの参加

表参道原宿エリアが一丸となって訪日外国人をおもてなしする“Tokyo Grand Shopping Week”への参加

“Tokyo Grand Shopping Week”での主な取り組み

- 表参道一帯でFree Wi-Fiサービス
- 臨時観光案内所の設置
- 表参道原宿エリア200店舗でのスクラッチキャンペーン
- 街頭コンシルジュの設置等



<新橋プレイス>

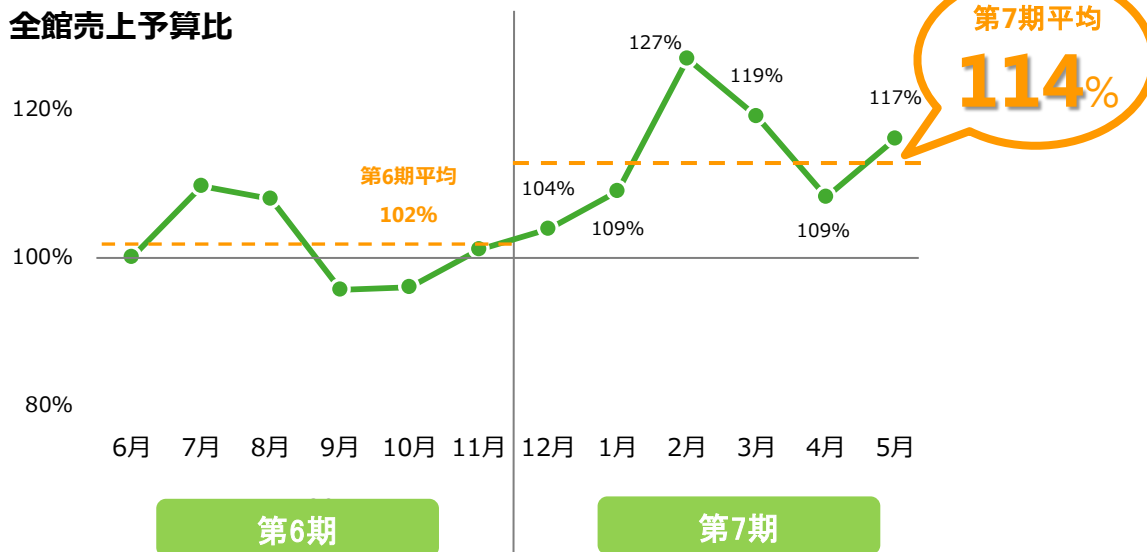
- ヤマダ電機の新業態店舗として改装（Amenity & Tax Free新橋銀座口店）
- インバウンド対応の品ぞろえ
- 中国語対応スタッフによる会話重視の日本流の接客



内部成長（都市型商業施設）～東急プラザ 表参道原宿の運営動向～

■ 第7期は全館売上予算比が**全月好調**、歩合賃料予算比も**高水準で推移**

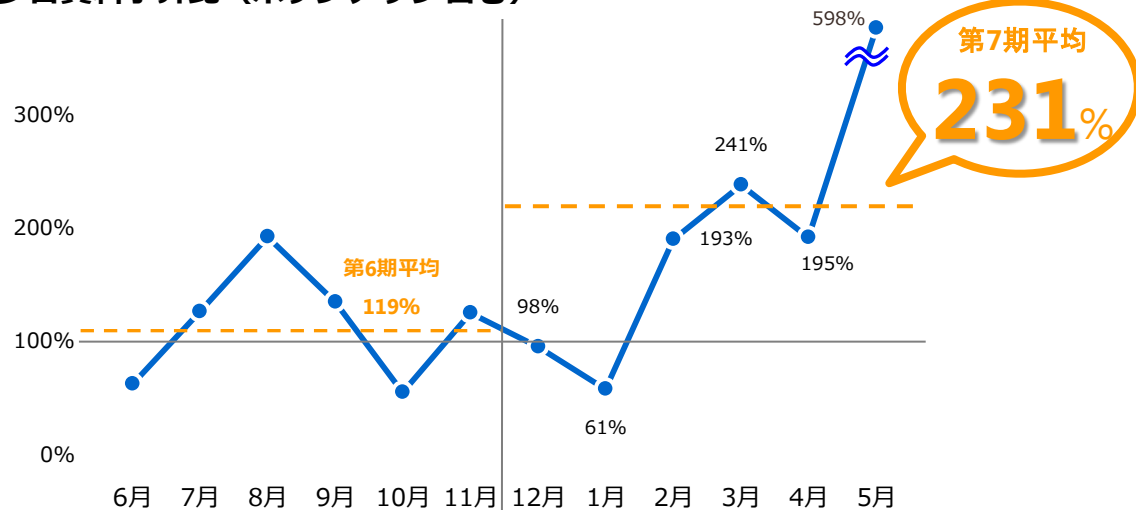
全館売上予算比



2015年3月ハンズカフェ開業



歩合賃料予算比（ポップアップ含む）



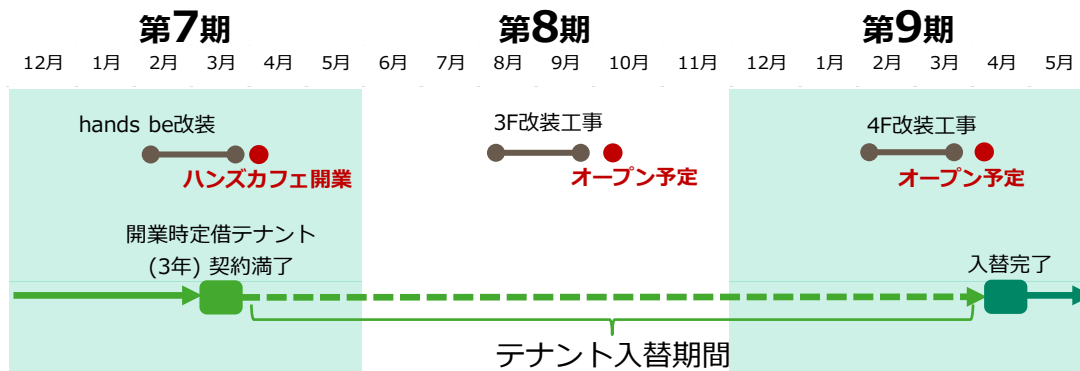
ポップアップ事例（JILL STUART CAFÉ）



内部成長（都市型商業施設）～バリューアップ事例～

1. 東急プラザ 表参道原宿 3F・4Fのテナント入替と改装の実施

- 開業から3年、複数テナントの定借満了時に旬のテナントを誘致し施設の話題性を維持
- 新テナントの誘致により**顧客層を拡大**（30代女性等）
- **フロア休業をせず**、かつ短期間で改装を実施
- 入替時には**歩合比率を高める契約方針**にシフト



2. ホテル客室改装工事

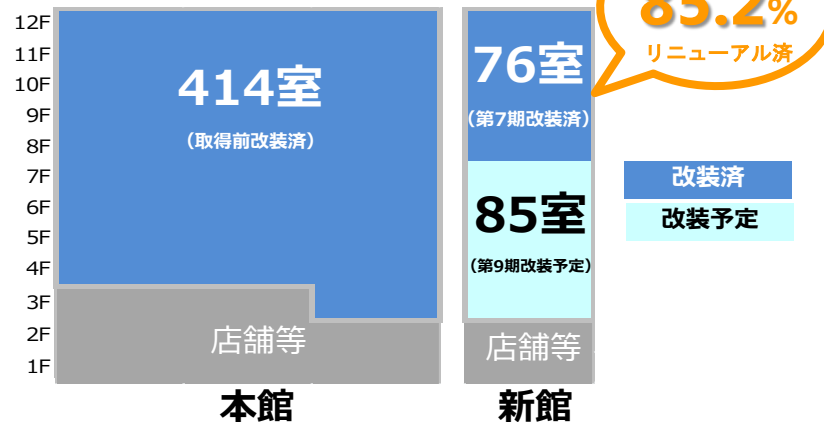
- 東急プラザ 札幌において第7期に客室改装工事を実施（**76室** / 575室中）第9期にも**85室**の改装を計画し、全館改装完了予定。
- 東急プラザ 赤坂においても第8期に客室改装工事予定（**57室** / 487室中）



3 Fの改装後イメージ（表参道原宿）



改装状況（札幌）



外部成長～戦略的な資産入替～

- 第8期において、その他投資対象資産の「icot金剛」を18.8億円で譲渡するとともに、東京オフィスの「フロンティア恵比寿」を新規に取得することで資産入替を実施



第三者へ
譲渡

Activia

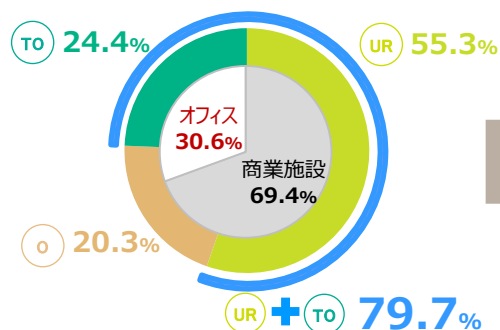
資産入替

第三者から
取得

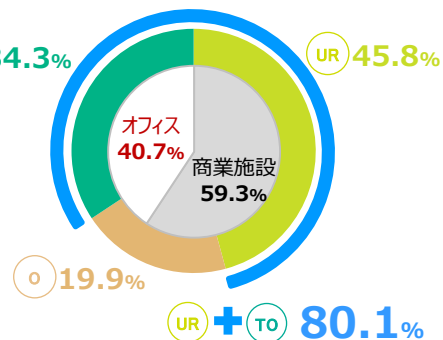


➤ 入替により東京オフィスの比率が上昇し、重点投資対象
(都市型商業施設と東京オフィス) 比率が上昇

<新規上場（2012年6月13日）時点>
18物件・1,704億円

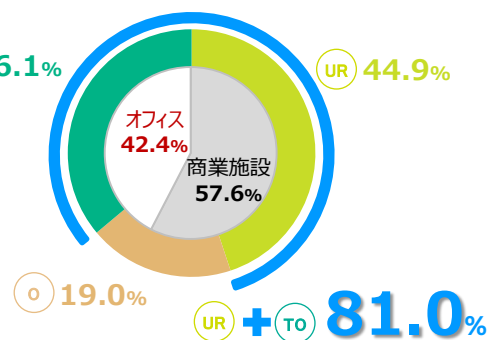


<2015年5月末時点>
30物件・2,826億円



資産入替

<2015年7月29日想定>
30物件・2,881億円

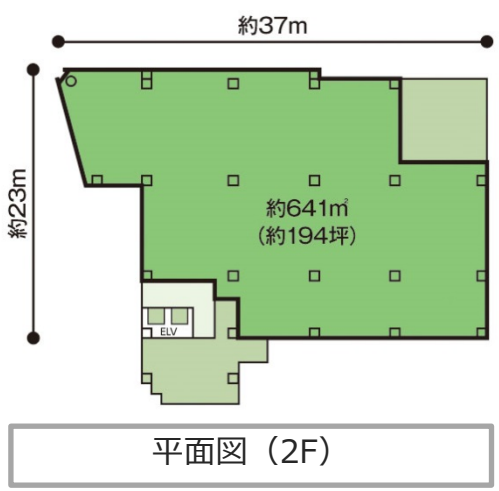


UR …都市型商業施設
TO …東京オフィス
O …その他投資対象資産
(注) 取得価格ベース

外部成長～戦略的な資産入替～

1.フロンティア恵比寿 物件概要

所在地	東京都渋谷区東三丁目
最寄駅	「恵比寿」駅徒歩6分
竣工年月	1992年1月
取得価格	7,072百万円
鑑定価格	7,160百万円 (2015年6月1日時点)
対鑑定評価額	98.8%
取得利回り（注）	4.4%（鑑定NOI：310百万）
還元利回り／割引率／ 最終還元利回り	4.1%／3.9%／4.3%
延床面積	5,321㎡
総賃貸可能面積	4,010㎡
稼働率（取得時）	100.0%
取得日	2015年7月29日（予定）



2.特徴

- JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン及び東京メトロ日比谷線の4路線が乗り入れており、都内のみならず、横浜・埼玉方面へのアクセスも良好
- 「恵比寿駅」から徒歩6分の明治通り沿いに位置しており、かつ角地でもあることから採光性や視認性に優れている
- 築年数は20年を超えているものの、2008年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好
- 本投資法人の保有する「東急不動産恵比寿ビル」や「A-PLACE恵比寿南」は取得以来平均99%超の高稼働を維持しているなど、需要の底堅い良好なマーケット環境

(注)「鑑定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。

外部成長～戦略的な資産入替～

1. icot金剛 物件概要

所在地	大阪府大阪狭山市半田一丁目
最寄駅	「金剛」駅徒歩5分
譲渡日	2015年7月8日
譲渡価格	1,880百万円
帳簿価格	1,618百万円 (2015年5月31日時点)
鑑定価格	1,860百万円 (2015年5月31日時点)
還元利回り /割引率 /最終還元利回り	6.6%/6.4%/7.1%
(参考) 取得価格	1,600百万円

2. icot金剛譲渡の背景

- 竣工から38年が経過していることにより建物維持費用が相応にかかること及び、将来的なテナント売上動向を鑑み、昨今の良好なマーケット環境下で譲渡という手法を選択
- 本譲渡と同じタイミングで重点投資対象である東京オフィスに該当する、「フロンティア恵比寿」を取得することでポートフォリオの強化と収益の向上を図る
- 鑑定評価額、期末帳簿価格をいずれも上回る価格にて売却し、第8期に売却益約200百万円を計上予定

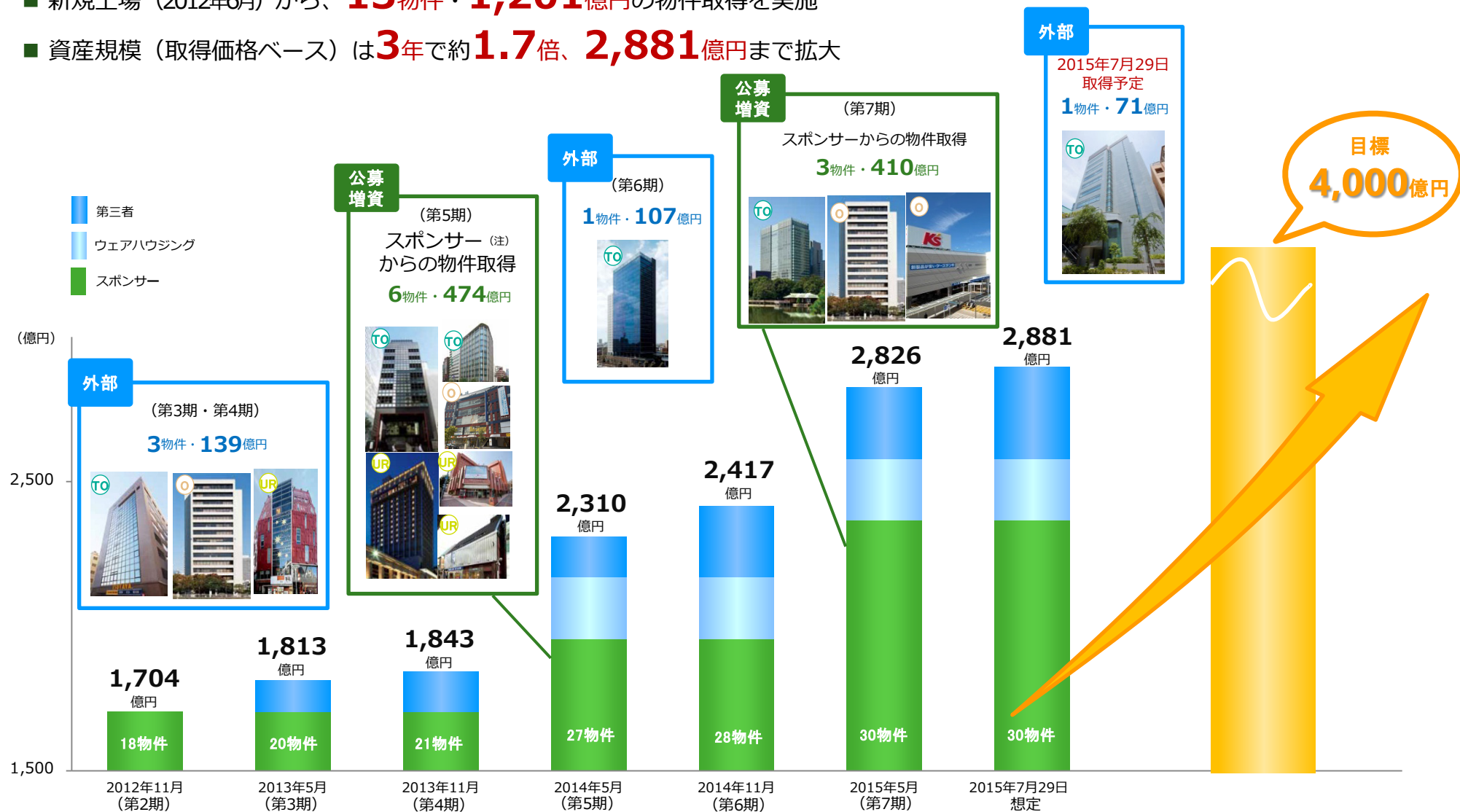


1977年2月竣工（築38年）



外部成長～継続的な資産規模の拡大～

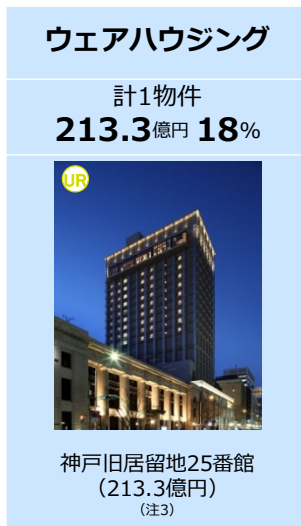
- 新規上場（2012年6月）から、**13物件・1,201億円**の物件取得を実施
- 資産規模（取得価格ベース）は**3年**で約**1.7倍**、**2,881億円**まで拡大



（注）神戸旧居留地25番館はウェアハウジングによる取得です。

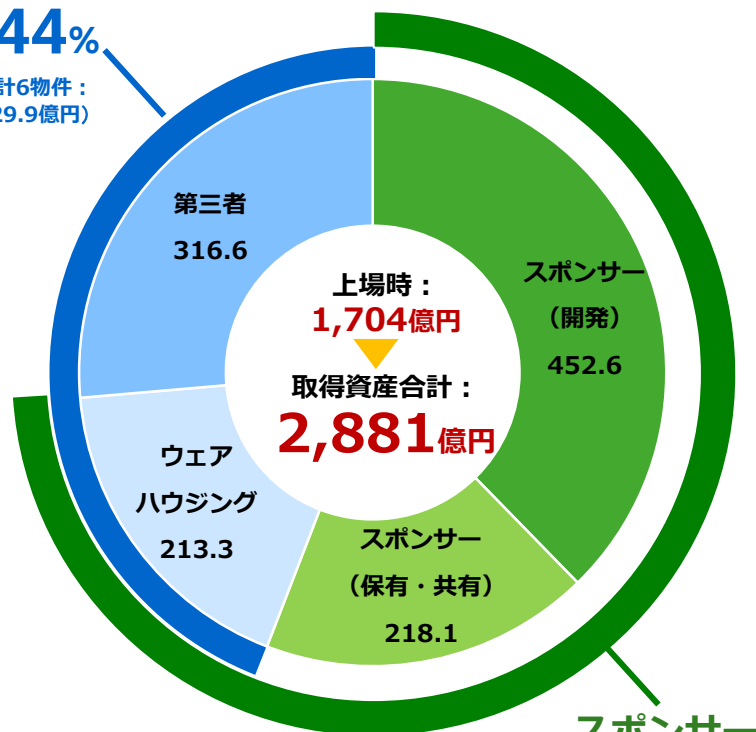
外部成長～新規上場後の取得資産の取得先・取得形態（取得価格ベース）～

- スポンサー開発物件の取得やウェアハウジングなどのスポンサーサポートに加え、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



外部
44%

(計6物件：
529.9億円)



スポンサーサポート
74%
(計9物件：
884億円)



(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(当初取得分)」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。

財務戦略～財務の状況（１）～

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・長期化による財務安定性の確保

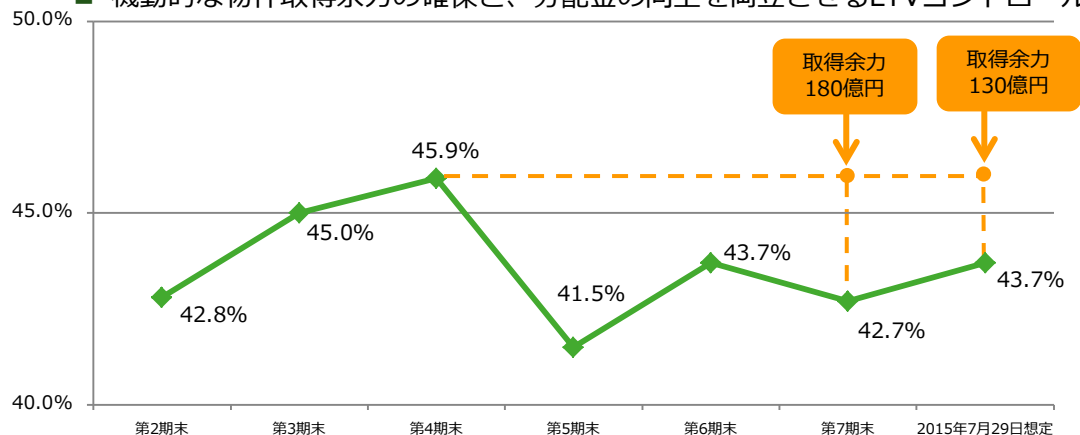
	第4期末 (2013年 11月期)	第5期末 (2014年 5月期)	第6期末 (2014年 11月期)	第7期末 (2015年 5月期)	2015年 7月29日想定
有利子負債残高 (内投資法人債)	880億円	1,008億円 (40億円)	1,108億円 (40億円)	1,271億円 (80億円)	1,321億円 (80億円)
長期比率	96.6%	97.0%	100.0%	100.0%	96.2%
固定金利比率	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	81.8%
平均残存年数	2.9年	3.1年	2.9年	3.0年	3.4年
平均金利	0.75%	0.79%	0.76%	0.75%	0.75%

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

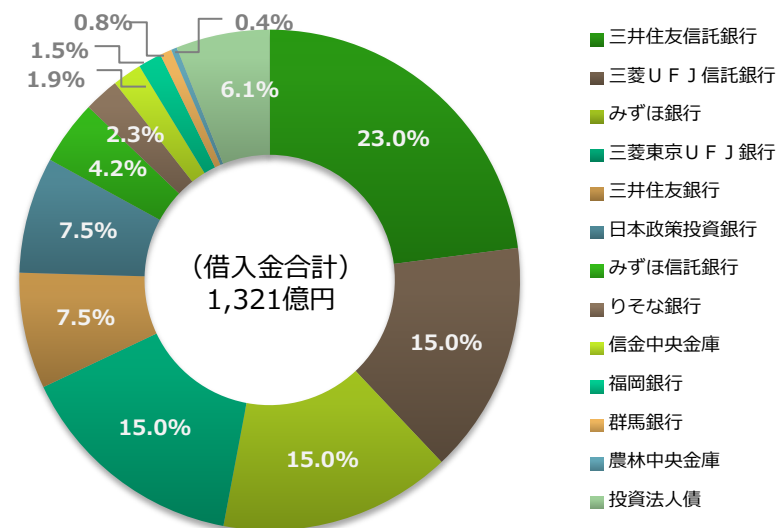
(注) 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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7月29日想定)



4. 投資法人債の実績

- 5年債では**過去最低利回り** (注) で発行
- 10年債では**最低水準レベル**で発行

	第2回 無担保投資法人債	第3回 無担保投資法人債
発行日	2015年4月21日	2015年4月21日
発行総額	20億円	20億円
年限	5年	10年
利率	0.297%	0.726%
発行条件	国債+22bp	国債+40bp

(注) 過去の5年債の中で、最も低い利率を実現しています。

財務戦略～財務の状況（２）～

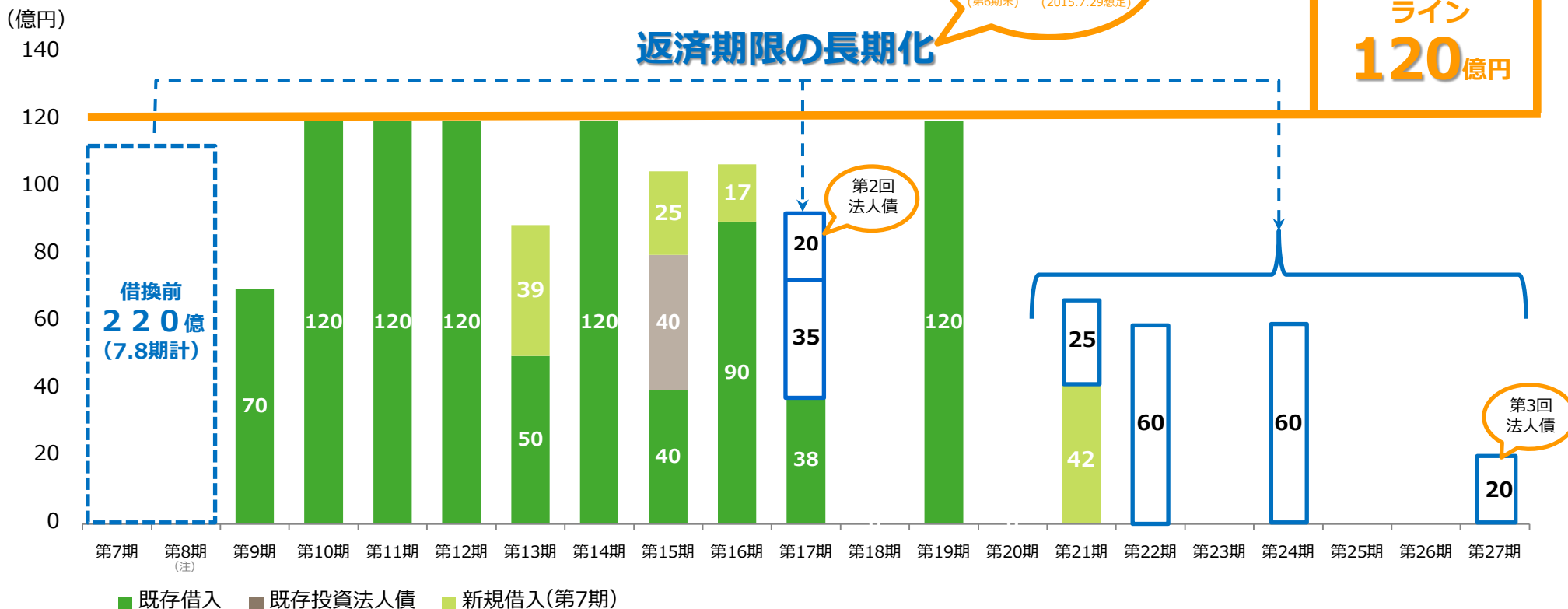
第7期、第8期における戦略的な借換の実施

- 借換によって**返済期限の長期化**を実現し、財務安定性の向上に寄与。

借換前（第7.8期）（注）

借換後（第7.8期）（注）
（2015/3/31～6/13実施）

返済総額	220億円	借入期間の長期化	220億円
平均借入期間	2.2年		7.1年
利率（全体平均）	0.56%（0.75%）		0.80%（0.77%）

極度借入枠
120億円コミットメント
ライン
120億円

（注）「フロンティア恵比寿」の取得に伴う短期借入金50億円は除いています。

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2015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7期末) (B)	2014年11月30日 時点(C)	2015年5月31日 時点(D)	前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)
	UR-1	東急ブラザ 表参道原宿(注1)	45,000	15.9	44,997	50,550	52,050	1,500	7,050	7,053
	UR-2	東急ブラザ 赤坂(注1)	11,450	4.1	11,792	12,900	13,400	500	1,950	1,608
	UR-3	キューブラザ恵比寿	8,430	3.0	8,378	9,490	9,620	130	1,190	1,242
	UR-4	新橋プレイス	20,500	7.3	20,447	23,700	24,100	400	3,600	3,653
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.1	8,845	9,820	9,910	90	1,050	1,065
	UR-6	Hitotsugi LIP(注2)	3,000	1.1	3,118	3,320	3,360	40	360	242
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	21,330	7.5	21,560	22,600	23,300	700	1,970	1,740
	UR-8	東急ブラザ 札幌(注2)	4,410	1.6	4,443	5,100	5,880	780	1,470	1,437
	UR-9	鎌田興産ビル(注2)	6,370	2.3	6,387	6,790	6,860	70	490	473
		小計	129,350	45.8	129,968	144,270	148,480	4,210	19,130	18,512
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.6	7,324	7,750	7,980	230	580	656
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	3.4	9,554	11,100	11,300	200	1,660	1,746
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.4	4,015	4,100	4,080	△20	10	65
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	3.1	8,750	8,450	8,660	210	△130	△90
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.6	4,429	5,120	5,220	100	680	791
	TO-6	田町スクエア (底地)	(注4)2,338	0.8	2,363	2,450	2,500	50	162	137
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.4	3,902	4,330	4,380	50	390	478
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	2.0	5,845	6,220	6,280	60	630	435
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	2.0	5,717	5,940	6,030	90	300	313
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.3	3,822	3,990	4,090	100	290	268
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	3.8	11,014	11,600	12,600	1,000	1,910	1,586
	TO-12	汐留ビルディング(注1)	30,300	10.7	30,488	(注5)30,450	31,200	750	900	712
		小計	96,938	34.3	97,225	101,500	104,320	2,820	7,382	7,095
	O-1	あまがさきキューズモール (底地)	12,000	4.2	12,113	12,600	12,600	0	600	487
	O-2	icotなかもず	8,500	3.0	8,377	9,700	9,820	120	1,320	1,443
	O-3	icot金剛(注3)	1,600	0.6	1,618	1,860	1,860	0	260	242
	O-4	icot溝の口	2,710	1.0	2,689	3,050	3,090	40	380	401
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.0	2,764	3,160	3,200	40	360	436
	O-6	A-PLACE金山	6,980	2.5	6,739	7,570	7,480	△90	500	741
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	3.9	11,171	(注6)11,800	12,300	500	1,200	1,129
	O-8	icot大森	5,790	2.0	5,775	5,970	6,130	160	340	355
	O-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.7	4,874	(注5)4,820	4,850	30	30	△24
		小計	56,340	19.9	56,119	60,530	61,330	800	4,990	5,211
30物件合計			282,628	100.0	283,312	306,300	314,130	7,830	31,502	30,818

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

(注2) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急ブラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

(注3) 「icot金剛」については、2015年7月8日付で譲渡しています。

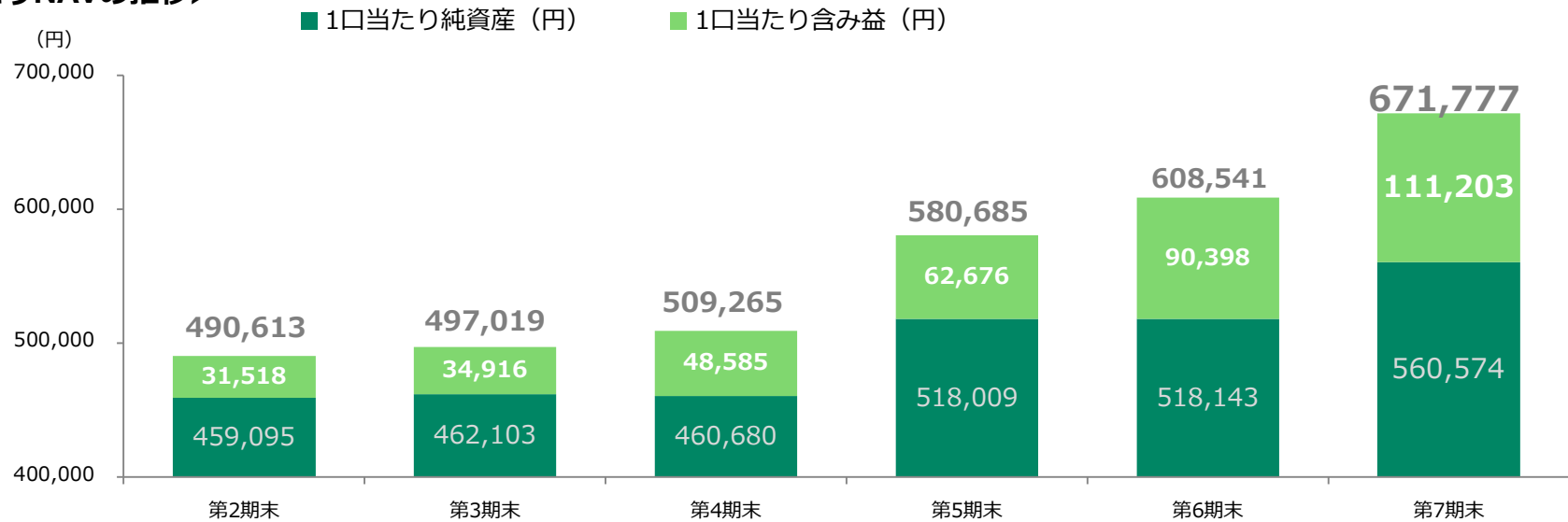
(注4) 「田町スクエア (底地)」の取得価格については、取得時（2012年6月13日）の土地取得価格を記載しています。

(注5) 「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、2014年9月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

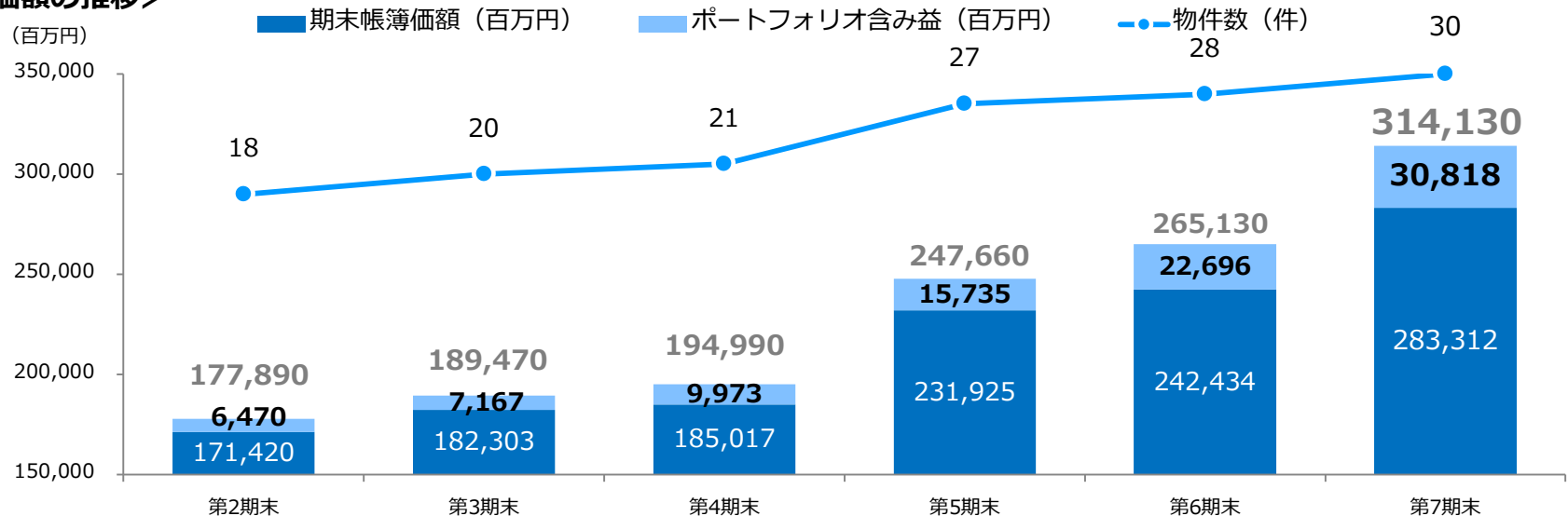
(注6) 「大阪中之島ビル」については、2014年12月19日の追加取得に伴い準共有持分割合100%に相当する数値を記載しています。

1口当たりNAVの推移/鑑定評価額の推移

<1口当たりNAVの推移>



<鑑定評価額の推移>





3. その他

第7期の取り組み

1. 環境・CSRへの取り組みの強化

<DBJ Green Building認証の取得>

2015年3月に、「東急プラザ 表参道原宿」が「4つ星」、「東急プラザ 赤坂」が「3つ星」の認証



東急プラザ 表参道原宿

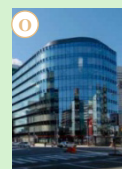
- 共用部 LED 照明を採用する等の省エネ推進
- 再生材の利用や計画的なリニューアルの実施を通じたライフサイクルコストの削減
- 植樹による緑化やドライミストの設置によるヒートアイランド対策及び周辺コミュニティへの貢献
- インバウンド対応に注力



東急プラザ 赤坂



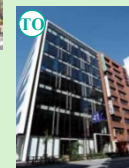
A-PLACE五反田



A-PLACE金山



大崎ウィズタワー



A-PLACE池袋



A-PLACE代々木

<GRESBの最高位のグリーンスターの取得（第6期）>



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

2. 運用資産のリブランディング

<東急不動産の商業施設ブランド>

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

都市型商業施設
キュープラザ

TOKYU PLAZA

Q'small

MARKET SQUARE

Q plaza



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



キュープラザ
恵比寿

<エビスキュープラザ（旧称）の名称変更>

キュープラザの特徴

- 東急不動産の展開する、利便性の高いエリアにおける立地特性にふさわしい少数テナントで構成する商業施設のブランド「キュープラザ」を取り入れ、エビスキュープラザをキュープラザ恵比寿に名称変更
- 東急不動産はキュープラザ原宿・心斎橋の2棟を保有

<都市型商業施設3棟の名称変更>

- 都市型商業施設の「Hitotsugi LIP」、「東急プラザ 札幌」及び「鎌田興産ビル」について、2015年8月1日付でそれぞれ「A-FLAG赤坂」、「A-FLAG札幌」及び「A-FLAG渋谷」に名称変更予定



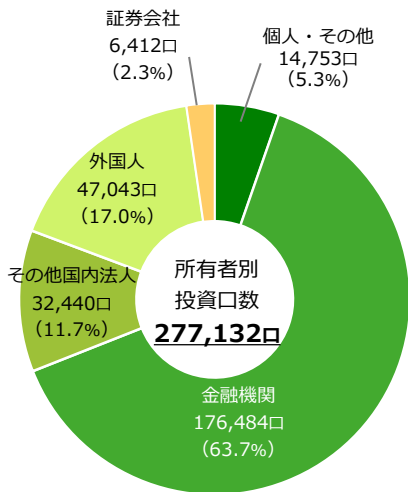
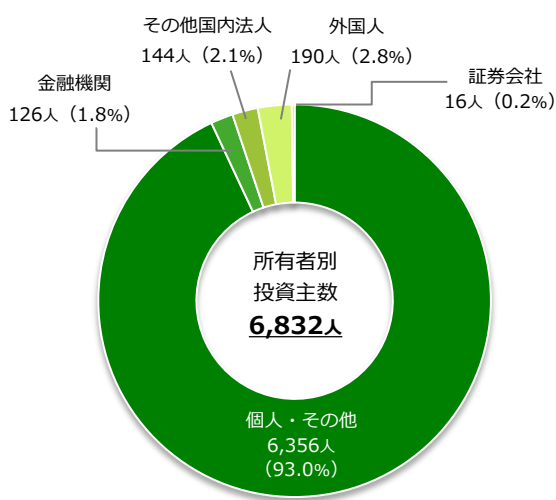
A-FLAG赤坂
(旧称: Hitotsugi LIP)

投資主の状況

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

(2015年5月末時点)

	第7期末（2015年5月末時点）				第6期末（2014年11月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	6,356人	93.0%	14,753	5.3%	6,636人	93.8%	16,034	6.4%
金融機関	126人	1.8%	176,484	63.7%	97人	1.4%	150,294	59.9%
その他国内法人	144人	2.1%	32,440	11.7%	138人	2.0%	30,598	12.2%
外国人	190人	2.8%	47,043	17.0%	184人	2.6%	49,066	19.5%
証券会社	16人	0.2%	6,412	2.3%	16人	0.2%	5,070	2.0%
合計	6,832人	100%	277,132	100%	7,071人	100.0%	251,062	100.0%



(2015年5月末時点)

2. 投資主上位10社

(2015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）	72,891	26.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	29,545	10.7%
東急不動産株式会社	28,687	10.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	22,851	8.2%
野村信託銀行株式会社（投資口）	10,641	3.8%
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）	3,363	1.2%
みずほ信託銀行株式会社	3,108	1.1%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	3,045	1.1%
エバーグリーン （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	2,926	1.1%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,924	1.1%
合計	179,981	65.0%



参考データ

新規上場以降の投資口価格の推移



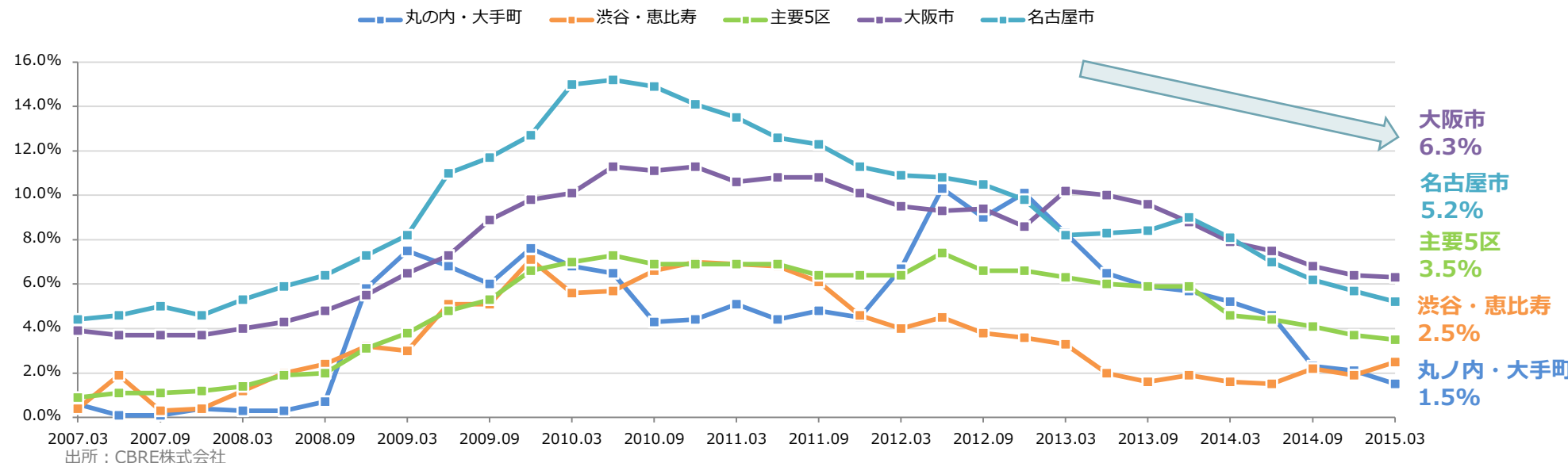
(注) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化

配当利回り推移（対JGB）

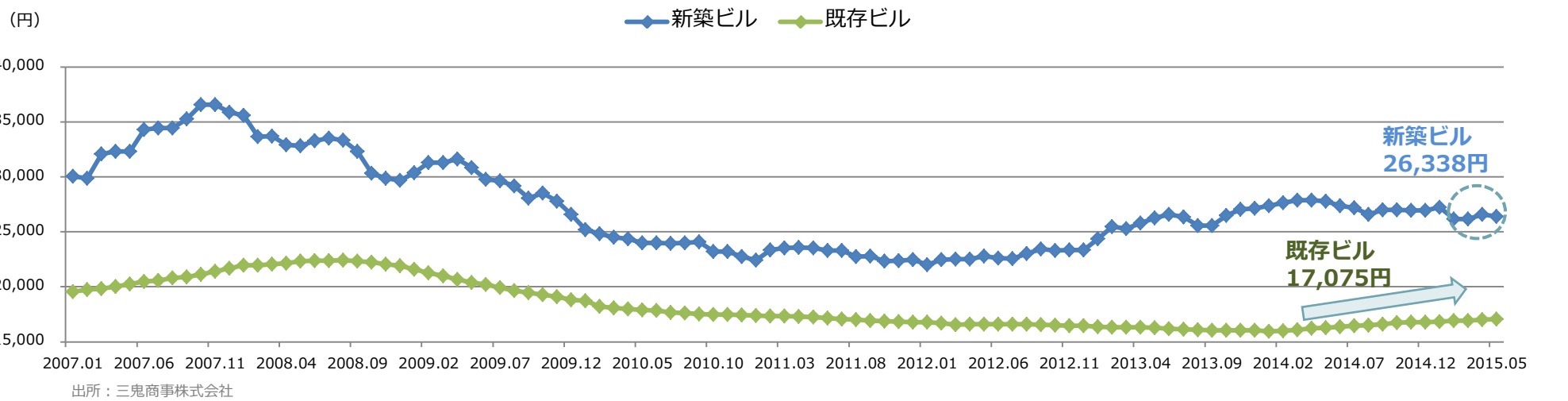


国内エリア別空室率及び都心5区における平均賃料の推移

1. 国内エリア別空室率

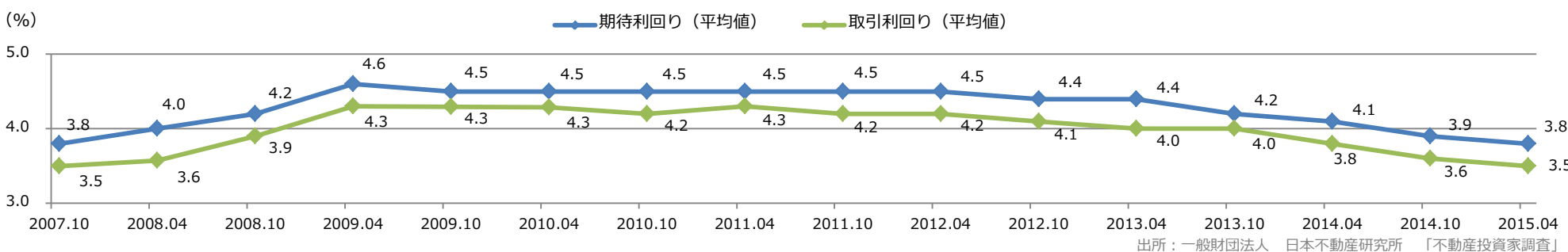


2. 都心5区における平均賃料の推移



想定基準ビルの期待利回り、取引利回り及び30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）

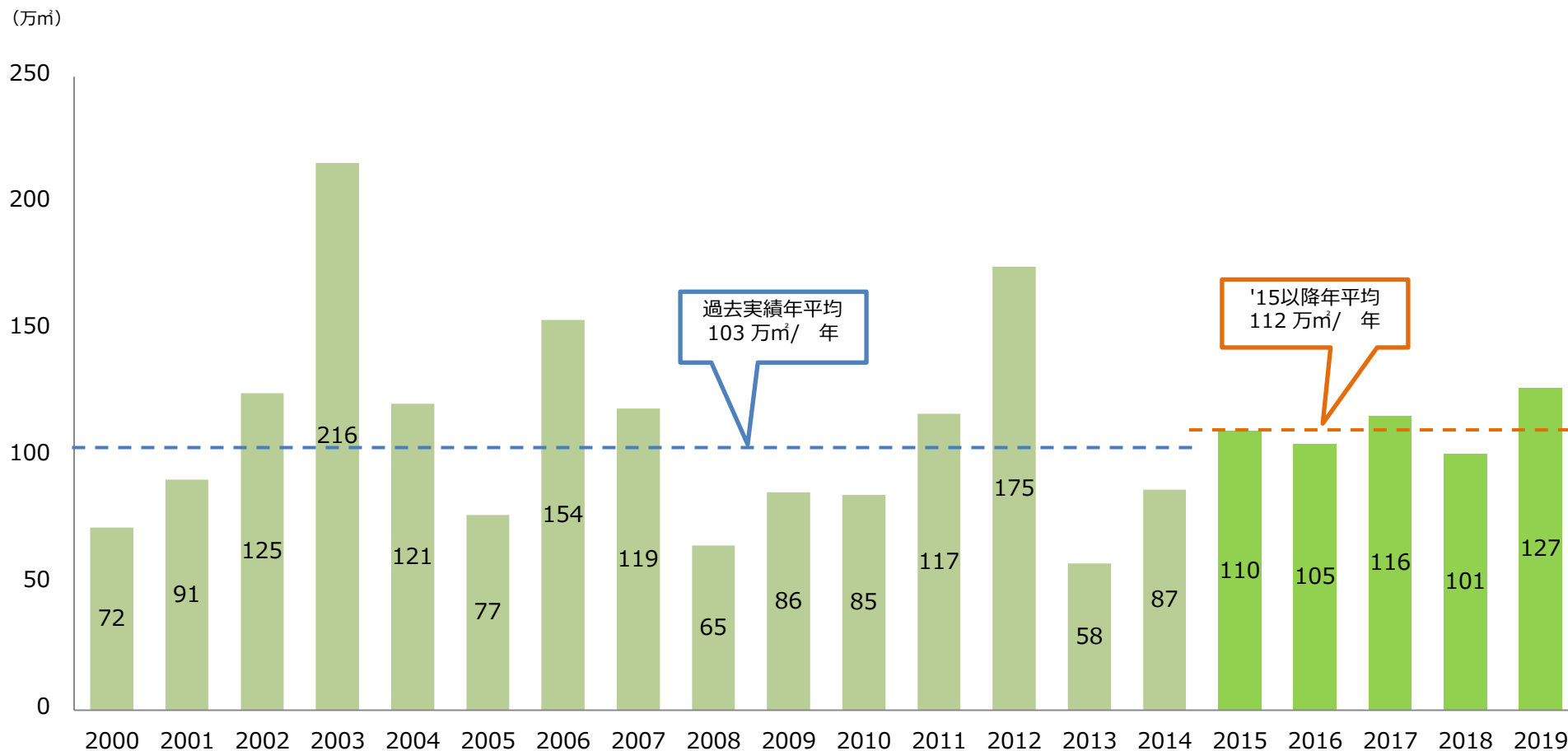


2. 30物件のキャップレート（注1）の推移

カテゴリー	物件番号	物件名	取得日	取得価格 (百万円)	取得時点 の利回り	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)	第7期 (2015/5)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注2)	2012/06/13	45,000	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.4%	3.3%	3.2%
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注2)	2012/06/13	11,450	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.8%	4.6%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	2012/06/13	8,430	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%
	UR-4	新橋プレイス	2012/06/13	20,500	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	2012/06/13	8,860	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%
	UR-6	Hitotsugi LIP(注3)	2013/08/30	3,000	4.3%	-	-	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	2013/12/19	21,330	4.8%	-	-	-	4.7%	4.6%	4.5%
	UR-8	東急プラザ 札幌(注3)	2013/12/19	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%
	UR-9	鎌田興産ビル(注3)	2013/12/19	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	2012/06/13	7,400	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	2012/06/13	9,640	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%
	TO-3	A-PLACE代々木	2012/06/13	4,070	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%
	TO-4	A-PLACE青山	2012/06/13	8,790	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%
	TO-5	ルオーゴ汐留	2012/06/13	4,540	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%
	TO-6	田町スクエア（底地）	2012/06/13	(注4) 2,338	4.4%	-	-	-	4.4%	4.3%	4.2%
	TO-7	A-PLACE池袋	2012/06/13	3,990	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%
	TO-8	A-PLACE新橋	2013/04/19	5,650	4.7%	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%
	TO-9	A-PLACE五反田	2014/01/10	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%
	TO-10	A-PLACE品川	2014/01/10	3,800	4.4%	-	-	-	4.3%	4.2%	4.1%
	TO-11	大崎ウィズタワー	2014/06/24	10,690	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%
	TO-12	汐留ビルディング(注2)	2015/01/09	30,300	3.9%	-	-	-	-	-	3.8%
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）	2012/06/13	12,000	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%
	O-2	icotなかもす	2012/06/13	8,500	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%	5.5%	5.4%
	O-3	icot金剛（注5）	2012/06/13	1,600	6.9%	6.9%	6.9%	6.8%	6.7%	6.7%	6.6%
	O-4	icot溝の口	2012/06/13	2,710	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%
	O-5	icot多摩センター	2012/06/13	2,840	6.2%	6.2%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%
	O-6	A-PLACE金山	2012/06/13	6,980	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%
	O-7	大阪中之島ビル(注6)	2013/01/25	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	-
	O-7		2014/12/19	5,850	4.8%	-	-	-	-	-	4.6%
	O-8	icot大森	2013/12/19	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%
	O-9	マーケットスクエア相模原	2015/01/09	4,820	5.6%	-	-	-	-	-	5.5%

(注1) 直接還元法による還元利回りです。
 (注2) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び15%）に相当する数値を記載しています。
 (注3) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。
 (注4) 「田町スクエア（底地）」の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5) 「icot金剛」については、2015年7月8日付で譲渡しています。
 (注6) 「大阪中之島ビル」については、2013年1月25日取得と2014年12月19日取得（それぞれ準共有持分割合50%）に相当する数値を記載しています。

東京23区大規模オフィスの供給量推移

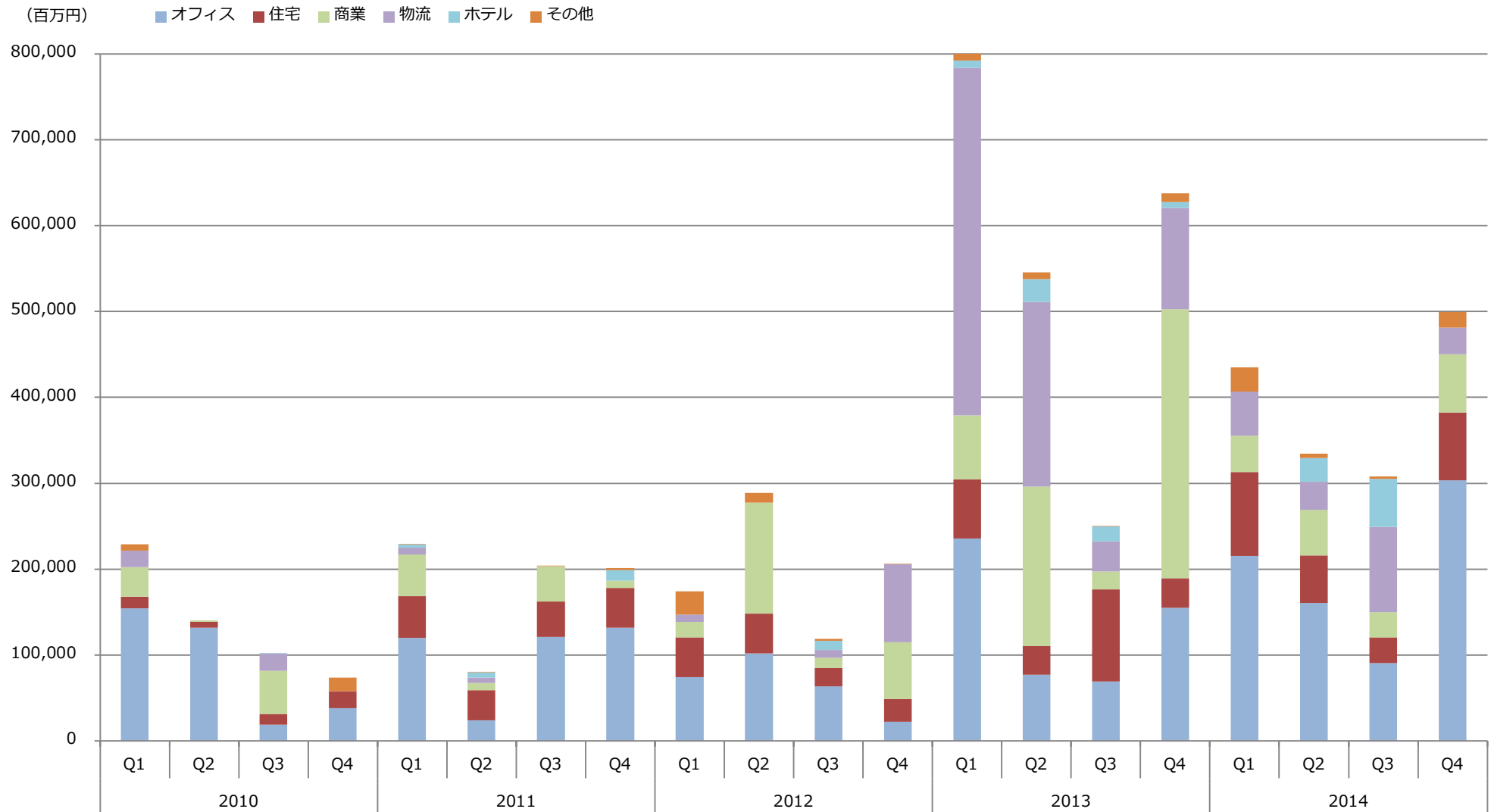


(注1) 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上を指します。

(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

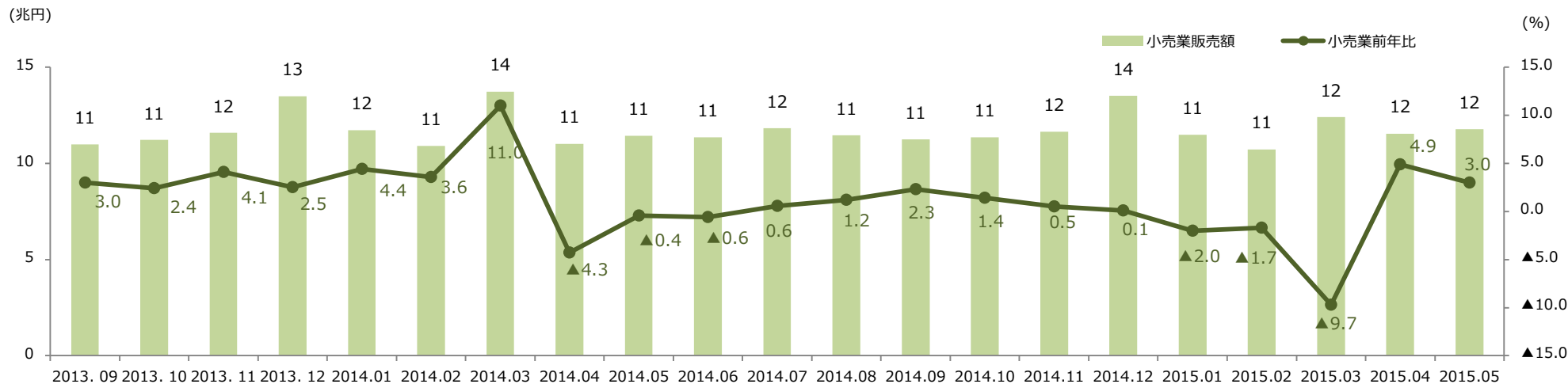
取得マーケット動向



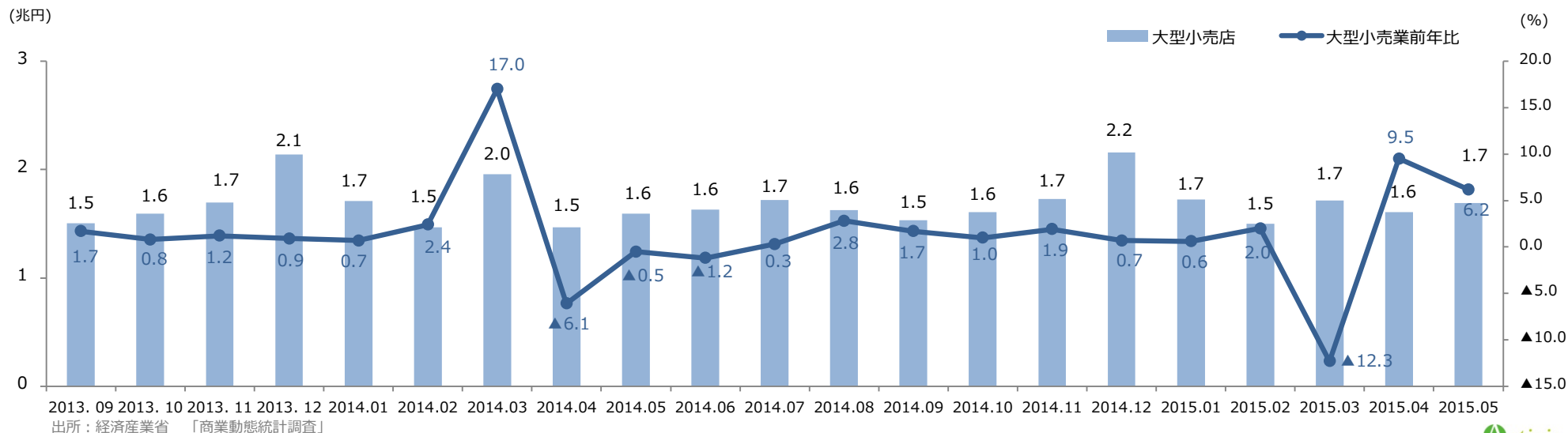
出所：一般社団法人不動産証券化協会

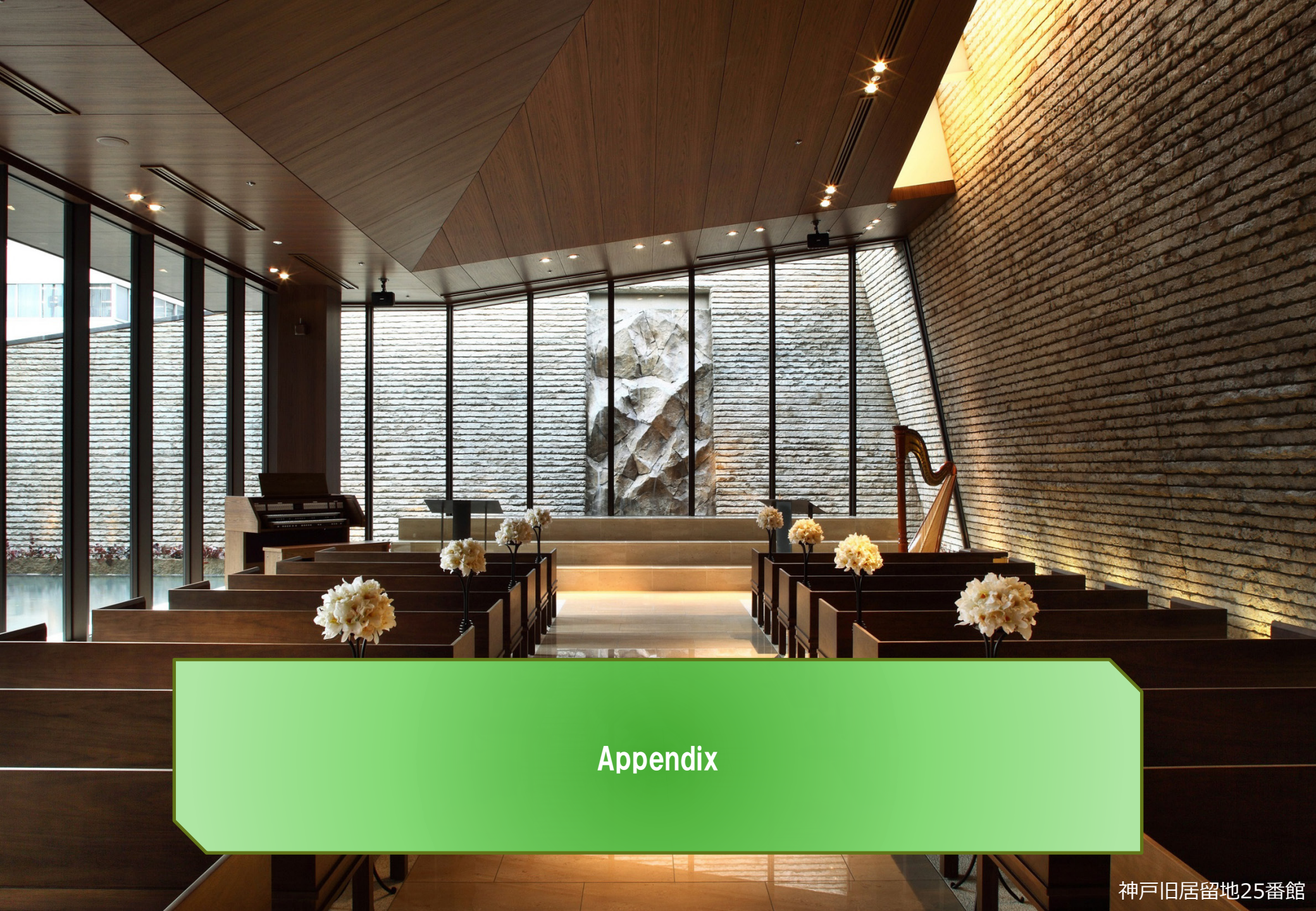
小売業販売額の推移及び大型小売店販売額の推移

1. 小売業販売額の推移



2. 大型小売店販売額の推移



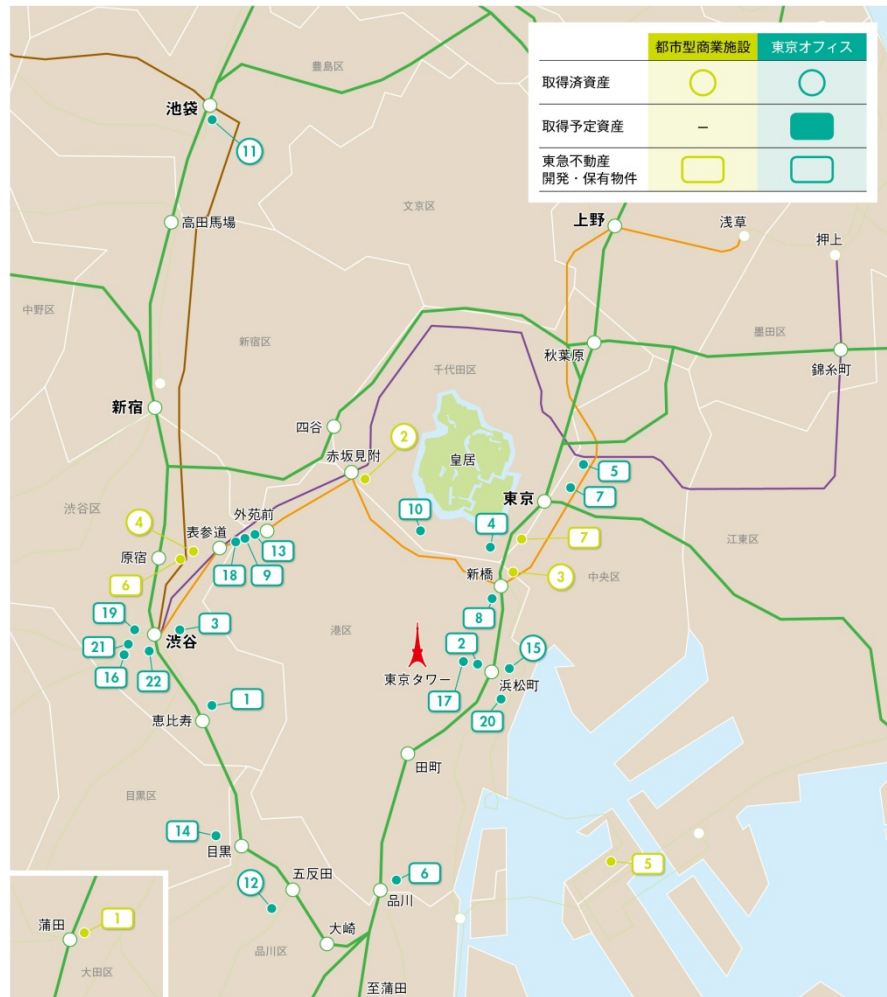


Appendix

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

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) 2015年8月1日付で「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」に名称を変更する予定です。

(注5) 上記の物件は、取得済資産を除き、2015年5月31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		東急プラザ 蒲田	蒲田	1分	1968年	約26千㎡
2	○	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（注4）	すすきの	2分	1980年	約27千㎡
3	○	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㎡
4	○	東急プラザ 表参道原宿	明治神宮前	1分	2012年	約11千㎡
-		キュープラザ心斎橋	心斎橋	1分	2013年（取得）	約4千㎡
5		デックス東京ビーチ	お台場海浜公園	2分	2013年（取得）	約69千㎡
-		ノースポート・モール	センター北	1分	2014年（取得）	約141千㎡
6		キュープラザ原宿	明治神宮前	1分	2015年	約8千㎡
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		スブ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		日交渋谷南平台ビル	渋谷	7分	2014年（取得）	約7千㎡
17		CROSS PLACE 浜松町	大門	3分	2015年（取得）	約12千㎡
18		新青山東急ビル	表参道	3分	2015年	約9千㎡
19		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㎡
20		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㎡
21		渋谷南平台街区立替計画	渋谷	-	2019年度（予定）	約45千㎡
22		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㎡

広域渋谷圏

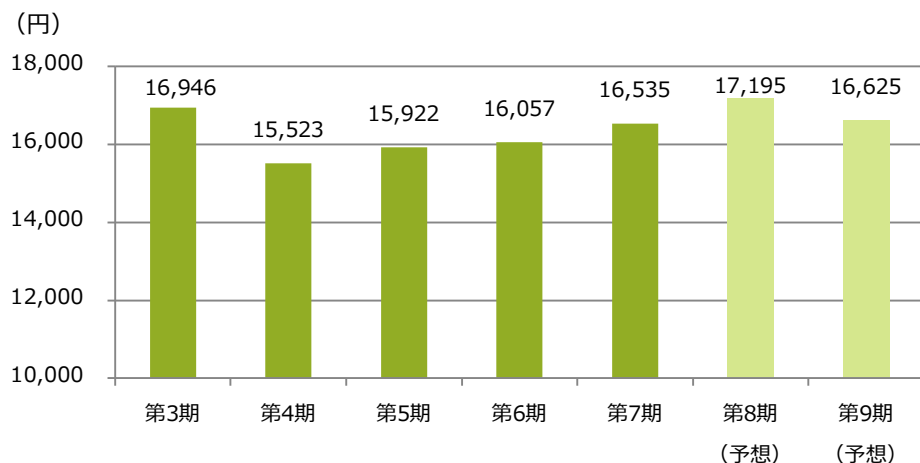


(注) 2015年8月1日付で「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

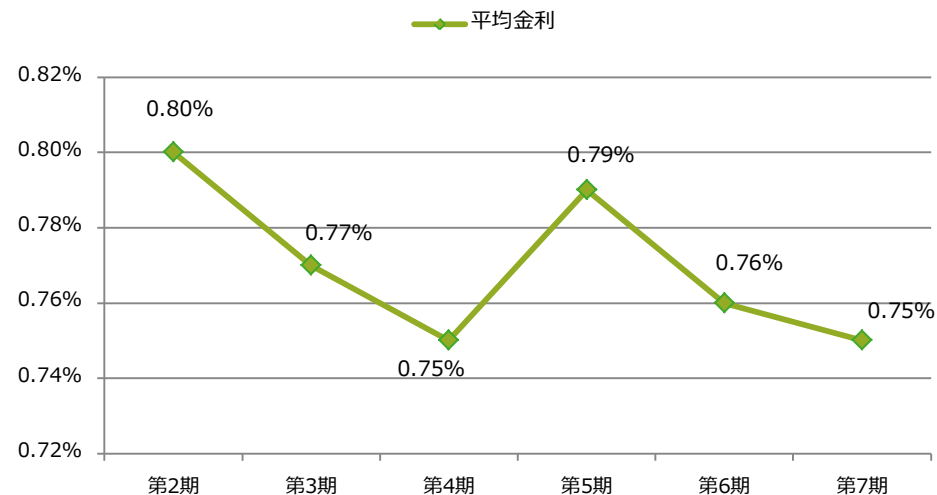
主要指標グラフ（参考）

✓ 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



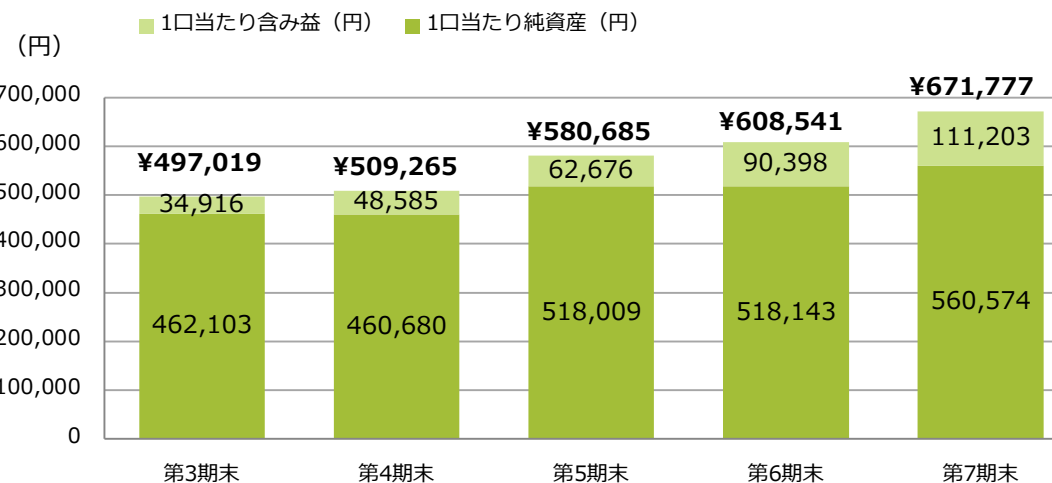
2. 平均金利



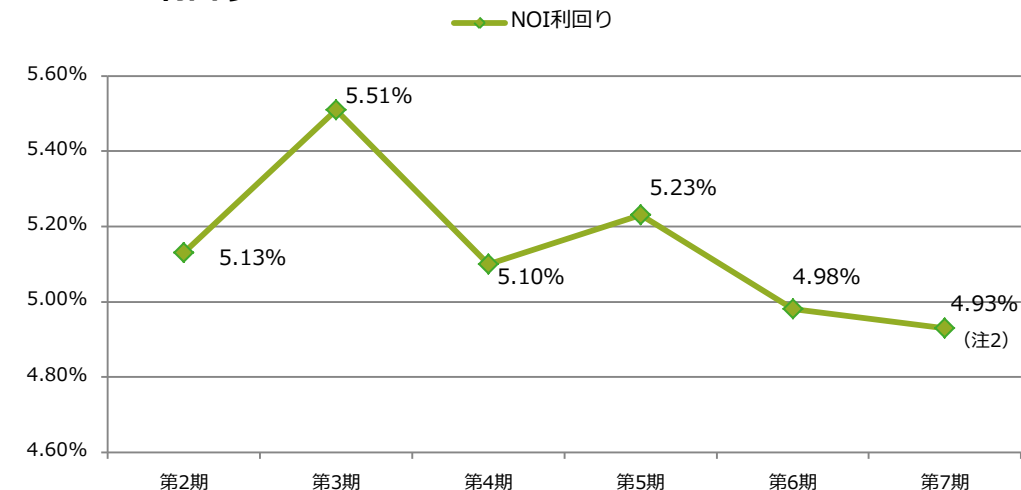
(注1) 第2期：2012年11月期、第3期：2013年5月期、第4期：2013年11月期、第5期：2014年5月期、第6期：2014年11月期、第7期：2015年5月期、第8期：2015年11月期、第9期：2016年5月期

(注2) 大崎ウィズタワーを除いたNOI利回りは5.04%です。

3. 1口当たりNAV



4. NOI利回り



カテゴリー別月額平均賃料/物件情報数/契約年数・残存年数

1.カテゴリー別月別平均賃料（共益費含む）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)	第7期末 (2015年5月 末)
都市型商業施設	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%)	20,391円 (△0.7%)
都市型商業施設 (歩合賃料込) (注)	—	26,163円 (-)	26,076円 (△0.3%)	25,951円 (△0.5%)	20,699円 (△20.2%)	20,683円 (△0.1%)	20,833円 (+0.7%)
東京オフィス	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%)	22,242円 (+15.7%)
その他投資対象	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%)	7,798円 (+2.5%)

(注) 期末時点ではなく期中の平均賃料です。

2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	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 (3.1)	13.8 (10.3)	8.9 (7.6)
契約残存年数（年）	5.2	3.1 (1.8)	9.8 (6.1)	5.5 (4.2)

(注1) 括弧内の数値は、「田町スクエア（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。
(注2) 2015年7月8日付で譲渡した「icot金剛」は除外しています。
(注3) 2015年7月29日付で取得予定の「フロンティア恵比寿」を含めています。

3. カテゴリー別の物件情報数

カテゴリー	第3期 件数（割合）	第4期 件数（割合）	第5期 件数（割合）	第6期 件数（割合）	第7期 件数（割合）
都市型 商業施設	28 (13.0%)	20 (10.7%)	29 (15.5%)	35 (12.0%)	21 (9.5%)
東京オフィス	97 (44.9%)	79 (42.2%)	82 (43.9%)	117 (40.1%)	88 (39.8%)
その他投資 対象資産	91 (42.1%)	88 (47.1%)	76 (40.6%)	140 (47.9%)	112 (50.7%)
合計	216 (100.0%)	187 (100.0%)	187 (100.0%)	292 (100.0%)	221 (100.0%)

4. 情報ルート別の物件情報数

情報ルート	第3期 件数（割合）	第4期 件数（割合）	第5期 件数（割合）	第6期 件数（割合）	第7期 件数（割合）
スポンサー及び サポート提供 会社	62 (28.7%)	93 (49.7%)	81 (43.3%)	196 (67.1%)	129 (58.4%)
売主	5 (2.3%)	9 (4.8%)	5 (2.7%)	1 (0.3%)	4 (1.8%)
信託銀行	75 (34.7%)	31 (16.6%)	41 (21.9%)	30 (10.3%)	25 (11.3%)
仲介・その他	74 (34.3%)	54 (28.9%)	60 (32.1%)	65 (22.3%)	63 (28.5%)
合計	216 (100.0%)	187 (100.0%)	187 (100.0%)	292 (100.0%)	221 (100.0%)

物件別稼働率

■ ポートフォリオ全体でも99.7%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	第7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	2015年 5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%	100.0%
	UR-2	東急プラザ 赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	98.8%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	100.0%	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%	100.0%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-6	Hitotsugi LIP (注1)	-	-	84.2%	84.2%	100.0%	100.0%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-8	東急プラザ 札幌 (注1)	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-9	鎌田興産ビル (注1)	-	-	-	100.0%	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%	99.8%
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%	100.0%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-3	A-PLACE代々木	100.0%	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%	100.0%
	TO-5	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-6	田町スクエア (底地)	100.0%	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%	100.0%
	TO-8	A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-11	大崎ウィズタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	TO-12	汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%
東京オフィス 平均稼働率			97.4%	97.5%	98.6%	100.0%	100.0%	99.6%
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%	100.0%
	O-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-3	icot金剛 (注2)	100.0%	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%	100.0%
	O-5	icot多摩センター	100.0%	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%	100.0%
	O-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%
	O-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	O-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	100.0%
その他投資対象資産 平均稼働率			100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%
全体 平均稼働率			99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%

(注1) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

(注2) 「icot金剛」については、2015年7月8日付で譲渡しています。

(注3) 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。

(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)	第8期 (2015年11月期) (予想)	第9期 (2016年5月期) (予想)
賃貸事業収益	5,194	5,803	6,124	7,778	8,174	9,120	9,432	9,411
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	200	-
賃貸事業収益 (売却益含む)	5,194	5,803	6,124	7,778	8,174	9,120	9,633	9,411
賃貸事業費用	820	945	1,456	1,889	2,174	2,323	2,505	2,402
管理業務費	343	411	425	638	693	825	811	816
水道光熱費	272	288	371	524	593	627	700	659
公租公課	-	10	433	457	575	578	643	652
損害保険料	4	4	5	7	7	8	6	6
修繕費	108	97	71	114	142	118	190	102
その他賃貸事業費用	92	132	150	146	161	165	152	164
NOI	4,373	4,858	4,668	5,889	6,000	6,796	6,928	7,009
減価償却費等	457	490	518	743	763	887	917	925
賃貸事業損益	3,916	4,367	4,149	5,145	5,237	5,909	6,011	6,083
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	5,909	6,211	6,083
一般管理費	418	516	507	558	643	710	812	801
営業利益	3,498	3,851	3,642	4,580	4,594	5,199	5,399	5,282
営業外収益	1	5	4	2	5	3	3	2
営業外費用	576	377	459	584	567	619	636	676
経常利益	2,923	3,479	3,187	3,998	4,032	4,583	4,766	4,608
当期純利益	2,922	3,478	3,186	3,997	4,031	4,582	4,765	4,607

第7期（2015年5月期） 損益計算書

(単位：千円)

	第6期	第7期
営業収益		
貸貸事業収入	7,544,941	8,501,606
その他貸貸事業収入	630,009	619,027
営業収益合計	8,174,951	9,120,633
営業費用		
貸貸事業費用	2,937,675	3,210,806
資産運用報酬	567,459	615,641
資産保管手数料	7,089	7,981
一般事務委託手数料	14,062	14,611
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	51,359	68,984
営業費用合計	3,580,945	3,921,326
営業利益又は営業損失（△）	4,594,005	5,199,306
営業外収益		
受取利息	442	550
有価証券利息	1,787	3,083
還付加算金	1,889	-
受取保険金	1,472	161
営業外収益合計	5,593	3,794
営業外費用		
支払利息	413,995	449,096
投資法人債利息	7,416	9,615
投資法人債発行費償却	2,380	3,012
投資口交付費	49,228	56,205
融資関連費用	93,976	101,181
その他	593	500
営業外費用合計	567,590	619,611
経常利益又は経常損失（△）	4,032,008	4,583,489
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	4,032,008	4,583,489
法人税、住民税及び事業税	833	992
法人税等調整額	11	△6
法人税等合計	845	985
当期純利益又は当期純損失（△）	4,031,162	4,582,504
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	141	1
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,031,303	4,582,505

第7期（2015年5月期） 貸借対照表

46

	(単位：千円)	
	第6期	第7期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,585,158	9,743,232
信託現金及び信託預金	1,540,009	3,007,251
営業未収入金	316,083	353,933
前払費用	170,163	288,392
繰延税金資産	11	17
未収消費税等	-	359,151
その他	-	1,546
流動資産合計	10,611,426	13,753,525
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,319,762	61,617,753
減価償却累計額	△2,734,761	△3,573,458
信託建物（純額）	49,585,001	58,044,295
信託構築物	403,342	548,652
減価償却累計額	△49,339	△62,644
信託構築物（純額）	354,002	486,007
信託機械及び装置	1,142,718	1,205,731
減価償却累計額	△93,321	△121,137
信託機械及び装置（純額）	1,049,397	1,084,594
信託工具、器具及び備品	61,618	65,463
減価償却累計額	△8,702	△15,743
信託工具、器具及び備品（純額）	52,916	49,720
信託土地	186,823,468	219,073,983
信託建設仮勘定	5,200	9,174
有形固定資産合計	237,869,985	278,747,775
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,562,628
その他	3,089	2,628
無形固定資産合計	4,565,717	4,565,256
投資その他の資産		
長期前払費用	329,135	341,930
差入保証有価証券	9,979	9,992
その他	-	3,794
投資その他の資産合計	339,115	355,717
固定資産合計	242,774,818	283,668,749
繰延資産		
投資法人債発行費	21,024	44,372
繰延資産合計	21,024	44,372
資産合計	253,407,269	297,466,647

	(単位：千円)	
	第6期	第7期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	582,927	687,543
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	19,000,000
未払金	42,874	112,013
未払費用	375,920	402,760
未払法人税等	383	258
未払消費税等	116,971	-
前受金	105,716	217,484
預り金	2,129	9,647
その他	-	433
流動負債合計	19,226,923	20,430,142
固定負債		
投資法人債	4,000,000	8,000,000
長期借入金	88,800,000	100,100,000
信託預り敷金及び保証金	11,294,108	13,583,386
その他	12	2
固定負債合計	104,094,121	121,683,388
負債合計	123,321,044	142,113,530
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,054,921	150,770,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,031,303	4,582,505
剰余金合計	4,031,303	4,582,505
投資主資本合計	130,086,225	155,353,116
純資産合計	130,086,225	155,353,116
負債純資産合計	253,407,269	297,466,647

鑑定評価額比較一覧(1/2)

30物件(2015年5月31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(%) (注1)	鑑定機関 (注2)	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3)
	UR-1	東急ブラザ 表参道原宿(注4)	45,000	15.6	J	52,050	52,650	3.2	51,450	2.9	3.3	1,667
	UR-2	東急ブラザ 赤坂(注4)	11,450	4.0	T	13,400	13,500	4.6	13,400	4.7	4.8	714
	UR-3	キューブラザ恵比寿	8,430	2.9	T	9,620	9,660	3.9	9,600	4.1/4.0 (注7)	4.1	372
	UR-4	新橋プレイス	20,500	7.1	D	24,100	24,500	4.6	23,900	4.4	4.8	1,105
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.1	D	9,910	9,920	5.3	9,900	5.3	5.5	537
	UR-6	Hitotsugi LIP(注5)	3,000	1.0	J	3,360	3,400	3.9	3,310	3.7	4.1	132
	UR-7	神戸旧居留地2 5番館	21,330	7.4	J	23,300	23,600	4.5	23,000	4.3	4.7	1,054
	UR-8	東急ブラザ 札幌(注5)	4,410	1.5	D	5,880	5,880	6.0	5,880	5.8	6.3	425
	UR-9	鎌田興産ビル(注5)	6,370	2.2	D	6,860	6,920	4.4	6,840	4.2	4.6	307
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.6	T	7,980	8,200	4.2	7,880	4.3	4.4	388
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	3.3	T	11,300	11,400	4.1	11,200	4.2	4.3	476
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.4	V	4,080	4,170	4.4	3,980	4.2	4.6	186
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	3.1	D	8,660	8,820	4.5	8,590	4.3	4.7	409
	TO-5	ルオーゴ夕留	4,540	1.6	D	5,220	5,280	4.1	5,200	3.9	4.3	224
	TO-6	田町スクエア(底地) (注6)	2,338	0.8	T	2,500	2,600	4.2	2,450	4.6	4.4	109
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.4	J	4,380	4,440	4.6	4,320	4.4	4.8	208
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	2.0	J	6,280	6,390	4.2	6,170	4.0	4.4	279
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	2.0	M	6,030	6,130	4.2	5,930	4.0	4.4	256

(注1) 投資比率については、「フロンティア恵比寿」を含み、「icot金剛」を除いた30物件で算出しています。

(注2) 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3) 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4) 「東急ブラザ 表参道原宿」及び「東急ブラザ 赤坂」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急ブラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

(注6) 「田町スクエア(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7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から8年目は4.1%、9年目以降は4.0%です。

鑑定評価額比較一覧 (2/2)

30物件 (2015年5月31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 (%) (注1)	鑑定機関 (注2)	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3)
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.3	J	4,090	4,160	4.1	4,010	3.9	4.3	173
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	3.7	D	12,600	12,600	4.1	12,600	3.6	4.0	511
	TO-12	汐留ビルディング (注4)	30,300	10.5	M	31,200	33,300	3.8	30,300	3.6	4.0	1,255
	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	9,820	9,980	5.4	9,750	5.3/5.4 (注6)	5.6	547
	O-3	icot金剛 (注5)	1,600	-	M	1,860	1,900	6.6	1,810	6.4	7.1	152
	O-4	icot溝の口	2,710	0.9	M	3,090	3,150	5.7	3,020	5.5	6.1	182
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.0	J	3,200	3,270	5.8	3,120	5.2	6.0	190
	O-6	A-PLACE金山	6,980	2.4	V	7,480	7,540	5.4	7,420	5.2	5.6	409
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	3.9	J	12,300	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	642
	O-8	icot大森	5,790	2.0	J	6,130	6,170	4.8	6,090	4.6	5.0	295
	O-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.7	V	4,850	4,870	5.5	4,830	5.3	5.7	262

新規取得資産 (2015年6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 (%) (注1)	鑑定機関 (注2)	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3)
	TO-13	フロンティア恵比寿	7,072	2.5	V	7,160	7,550	4.1	7,030	3.9	4.3	310

(注1) 投資比率については、「フロンティア恵比寿」を含み、「icot金剛」を除いた30物件で算出しています。

(注2) 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3) 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。

(注5) 「icot金剛」については、2015年7月8日付で譲渡しています。

(注6) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から7年目は5.3%、8年目以降は5.4%です。

第7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)	キュープラザ 恵比寿	新橋 プレイス	京都烏丸 パ－キングビル	Hitotsugi LIP (注2)	神戸旧居留地 2 5 番館	東急プラザ 札幌 (注2)	鎌田興産 ビル (注2)	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	1,107,421	590,359	268,477	(注3)	(注3)	107,970	765,424	431,838	207,567	275,682	338,144	117,491	248,547	168,635
賃貸事業収入	1,054,618	479,045	237,540	(注3)	(注3)	89,592	697,075	351,167	197,027	250,627	323,291	110,662	232,076	156,765
その他賃貸事業 収入	52,803	111,313	30,936	(注3)	(注3)	18,378	68,348	80,671	10,539	25,054	14,853	6,829	16,471	11,870
②賃貸事業費用	250,923	274,542	65,433	45,209	36,083	37,236	206,489	240,016	37,707	81,466	85,295	33,446	74,362	52,648
管理業務費	90,713	79,711	16,666	12,300	3,589	9,065	85,401	105,738	12,146	23,001	27,960	12,560	28,756	11,725
水道光熱費	33,120	92,196	29,955	-	-	17,683	63,254	82,287	10,018	24,847	22,750	8,591	19,856	13,382
公租公課	48,679	65,690	8,650	31,884	30,124	7,194	49,798	26,268	10,285	17,524	30,293	9,874	20,300	18,145
損害保険料	395	610	121	264	229	56	859	735	92	275	331	118	252	215
修繕費	1,349	31,226	1,325	-	1,339	1,830	225	14,883	3,213	5,464	1,054	608	1,186	5,753
その他賃貸事業 費用	76,664	5,047	8,713	760	800	1,405	6,950	10,102	1,950	10,352	2,905	1,693	4,009	3,425
③NOI（①－②）	856,497	315,817	203,044	(注3)	(注3)	70,734	558,935	191,822	169,859	194,215	252,848	84,045	174,185	115,986
④減価償却費等 (注4)	48,332	32,870	18,499	32,734	15,776	8,324	120,416	41,415	7,594	41,045	30,398	15,670	22,954	27,484
賃貸事業損益 (③－④)	808,165	282,946	184,545	(注3)	(注3)	62,409	438,518	150,407	162,265	153,169	222,450	68,374	151,231	88,502

（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）2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

（注3）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4）「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

第7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								
	田町スクエア (底地)	A-PLACE 池袋	A-PLACE 新橋	A-PLACE 五反田	A-PLACE 品川	大崎 ウィスタワー	汐留 ビルディング (注1)	あまがさき キーズモール (底地)	icot なかもず	icot 金剛 (注2)	icot 溝の口	icot 多摩センター	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
①賃貸事業収益	62,502	(注3)	190,702	178,516	109,150	(注3)	540,466	341,533	310,640	(注3)	(注3)	144,447	281,622	490,349	232,517	135,647
賃貸事業収入	62,502	(注3)	177,548	166,608	102,735	(注3)	513,853	341,533	310,610	(注3)	(注3)	130,654	258,259	464,256	196,774	130,703
その他賃貸 事業収入	-	(注3)	13,153	11,908	6,414	(注3)	26,612	-	30	(注3)	(注3)	13,793	23,362	26,092	35,743	4,943
②賃貸事業費用	8,192	32,113	57,073	28,509	21,346	95,976	78,434	41,168	40,141	17,244	13,458	49,473	78,167	156,273	65,448	19,860
管理業務費	-	10,349	16,113	12,603	8,947	94,576	34,379	-	5,633	2,347	2,267	19,128	23,916	53,220	8,934	13,297
水道光熱費	-	9,606	13,666	12,896	7,004	92	35,053	-	30	-	-	16,364	25,235	45,805	38,422	5,664
公租公課	7,939	10,733	15,211	69	39	3	94	40,907	31,633	13,713	9,865	11,958	24,932	23,800	13,123	-
損害保険料	-	114	182	161	108	411	744	-	327	249	140	203	333	859	144	179
修繕費	-	632	7,547	464	3,506	242	2,086	-	1,750	674	164	510	430	27,089	3,516	-
その他賃貸 事業費用	252	677	4,352	2,314	1,740	650	6,075	260	768	260	1,020	1,308	3,318	5,497	1,305	719
③NOI (①－②)	54,309	(注3)	133,629	150,006	87,804	(注3)	462,031	300,364	270,498	(注3)	(注3)	94,974	203,454	334,075	167,069	115,786
④減価償却費等 (注4)	-	20,682	26,970	26,892	9,307	47,937	65,416	-	34,532	17,498	8,515	18,667	52,245	57,931	17,271	19,677
賃貸事業損益 (③－④)	54,309	(注3)	106,658	123,114	78,496	(注3)	396,614	300,364	235,966	(注3)	(注3)	76,306	151,209	276,144	149,798	96,108

(注1) 「汐留ビルディング」は、物件の準共有持分割合（15%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 「icot金剛」については、2015年7月8日付で譲渡しています。

(注3) 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4) 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

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 (注3) 東急プラザ 札幌 (注4)	30,183	10.1	2021年10月
2. 三井住友信託銀行株式会社	田町スクエア (底地) あまがさきキューズモール (底地)	28,753	9.6	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	8.9	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	7.1	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地 2 5 番館	14,195	4.8	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	4.7	2018年7月
7. 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	4.0	2034年6月
8. 株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	3.1	-
9. 株式会社三菱東京UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609	1.9	-
10. -	汐留ビルディング	-	-	-

(注1) 2015年5月末時点の賃貸借契約に基づいています。また、「icot金剛」については7月8日付で譲渡しているため除外しています。

(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) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

(注5) 「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注6) 「田町スクエア (底地)」、「あまがさきキューズモール (底地)」は、底地物件であるため記載していません。

(注7) 「東急プラザ 赤坂」、「東急プラザ 札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2009年4月、2007年6月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております。

(注8) ポートフォリオ全体のPML値は、2015年6月「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9) 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7)	3.6
UR-3	キュープラザ恵比寿	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 (注4)	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4) (注7)	0.3
UR-9	鎌田興産ビル (注4)	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7)	8.9
TO-5	ルオーゴ汐留	2.7
TO-6	田町スクエア (底地)	(注6) -
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
TO-13	フロンティア恵比寿	5.2
O-1	あまがさきキューズモール (底地)	(注6) -
O-2	icotなかもず	4.8
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8)		2.1

借入先及び投資法人債の詳細（1/2）

（2015年7月10日時点）

区分	借入先	借入金額	利率 (固定/変動)	返済期日 ^(注2)	残存年数 ^(注3)	返済方法	担保
長期 (注1)	三井住友信託銀行株式会社	14億円	基準金利+0.15% (変動) ^(注4)	2016年1月9日	0.5年	期限 一括弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	14億円					
	株式会社みずほ銀行	14億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	14億円					
	株式会社三井住友銀行	7億円	0.86572% (固定)	2016年6月13日	0.9年		
	株式会社日本政策投資銀行	7億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	30億円					
	三井住友信託銀行株式会社	30億円					
	株式会社みずほ銀行	30億円	基準金利+0.17% (変動) ^(注4)	2016年12月13日	1.4年		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	30億円					
	株式会社三井住友銀行	60億円					
	みずほ信託銀行株式会社	20億円	基準金利+0.175% (変動) ^(注4)	2017年3月31日	1.7年		
	株式会社りそな銀行	15億円					
	株式会社福岡銀行	10億円					
	株式会社群馬銀行	5億円					
	信金中央金庫	5億円	0.95315% (固定)	2017年6月13日	1.9年		
	三井住友信託銀行株式会社	5億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	30億円					
	三井住友信託銀行株式会社	30億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	30億円	0.49815% (固定)	2018年1月9日	2.5年		
	株式会社みずほ銀行	30億円					
	三井住友信託銀行株式会社	7.8億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	7.8億円					
	株式会社みずほ銀行	7.8億円	0.68315% ^(注5)	2018年3月31日	2.7年		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	7.8億円					
	株式会社三井住友銀行	3.9億円					
	株式会社日本政策投資銀行	3.9億円					
	三井住友信託銀行株式会社	50億円	1.06309% (固定)	2018年6月13日	2.9年		
	株式会社みずほ銀行	30億円					
	三井住友信託銀行株式会社	30億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	30億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	30億円	0.52304% (固定)	2019年1月9日	3.5年		
株式会社三井住友信託銀行	5億円						
三菱UFJ信託銀行株式会社	5億円						
株式会社みずほ銀行	5億円						
株式会社三菱東京UFJ銀行	5億円	0.91941% (固定)	2019年4月19日	3.8年			
株式会社三井住友銀行	2.5億円						
株式会社日本政策投資銀行	2.5億円						
三井住友信託銀行株式会社	8億円						
三菱UFJ信託銀行株式会社	8億円						
株式会社みずほ銀行	8億円						
株式会社三菱東京UFJ銀行	8億円						
株式会社三井住友銀行	4億円						
株式会社日本政策投資銀行	4億円						

(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)返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
(注3)残存年数は、2015年7月10日時点からの期間を計算しています。
(注4)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間の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5)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7月10日時点）

区分	借入先	借入額	利率 (固定/変動)	返済期日(注2)	残存年数 (注3)	返済方法	担保
長期 (注1)	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	3.9年	期限 一括返済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3.4億円	0.54352% (固定)	2019年7月9日	4年		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3.4億円					
	株式会社みずほ銀行	3.4億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3.4億円					
	株式会社三井住友銀行	1.7億円					
	株式会社日本政策投資銀行	1.7億円	0.51000% (固定)	2019年8月29日	4.1年		
	みずほ信託銀行株式会社	15億円					
	信金中央金庫	15億円	0.93846% (固定)	2020年1月10日	4.5年		
	三井住友信託銀行株式会社	1.6億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1.6億円					
	株式会社みずほ銀行	1.6億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1.6億円					
	株式会社三井住友銀行	0.8億円					
	株式会社日本政策投資銀行	0.8億円	0.72546% (固定)	2020年1月10日	4.5年		
	三井住友信託銀行株式会社	6億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	6億円					
	株式会社みずほ銀行	6億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6億円					
	株式会社三井住友銀行	3億円	0.52500% (固定)	2020年3月31日	4.7年		
	株式会社日本政策投資銀行	3億円					
	株式会社りそな銀行	15億円					
	株式会社福岡銀行	10億円					
	株式会社群馬銀行	5億円					
	農林中央金庫	5億円	1.07980% (固定)	2020年12月19日	5.4年		
	三井住友信託銀行株式会社	10.6億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10.6億円					
	株式会社みずほ銀行	10.6億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	10.6億円					
	株式会社三井住友銀行	5.3億円	1.07856% (固定)	2021年1月10日	5.5年		
	株式会社日本政策投資銀行	5.3億円					
	三井住友信託銀行株式会社	13.4億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	13.4億円					
	株式会社みずほ銀行	13.4億円					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	13.4億円	0.73690% (固定)	2022年1月9日	6.5年		
	株式会社三井住友銀行	6.7億円					
	株式会社日本政策投資銀行	6.7億円					
	三井住友信託銀行株式会社	8.4億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	8.4億円					
	株式会社みずほ銀行	8.4億円	0.68500% (固定)	2022年3月31日	6.7年		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	8.4億円					
	株式会社三井住友銀行	4.2億円					
	株式会社日本政策投資銀行	4.2億円					
	みずほ信託銀行株式会社	20億円					
	信金中央金庫	5億円	0.94688% (固定)	2022年6月15日	6.9年		
	三井住友信託銀行株式会社	15億円					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	15億円					
	株式会社みずほ銀行	15億円					
株式会社三菱東京UFJ銀行	15億円						
三井住友信託銀行株式会社	15億円	1.06316% (固定)	2023年6月15日	7.9年			
三菱UFJ信託銀行株式会社	15億円						
株式会社みずほ銀行	15億円						
株式会社三菱東京UFJ銀行	15億円						
株式会社三井住友銀行	15億円						
借入合計		1,191億円	-	-	-	-	-
投資法人債		発行金額	利率	償還期日(注4)	残存年数(注3)	償還方法	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	3.8年	期限 一括償還	無担保 無保証
第2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)		20億円	0.297%	2020年4月21日	4.8年		
第3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)		20億円	0.726%	2025年4月21日	9.8年		
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)返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注3)残存年数は、2015年7月10日時点からの期間を計算しています。

(注4)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。

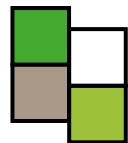
本投資法人の基本方針



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

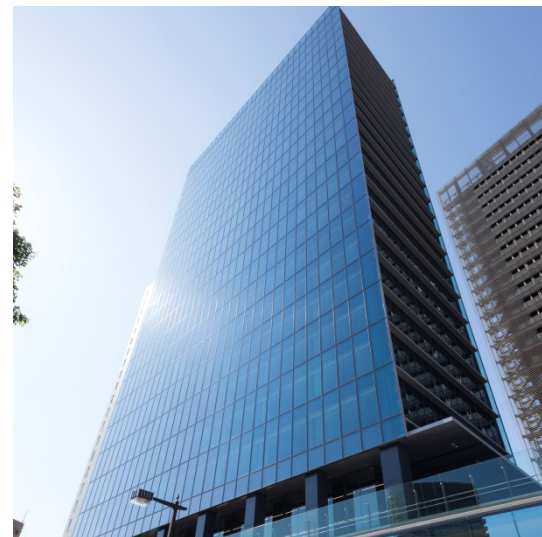
東急プラザ 表参道原宿



東急プラザ 赤坂



大崎ウィズタワー



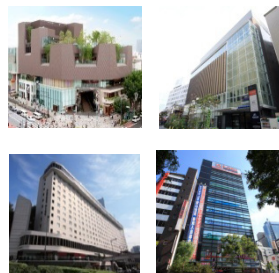
本投資法人のポートフォリオ構築方針

- 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



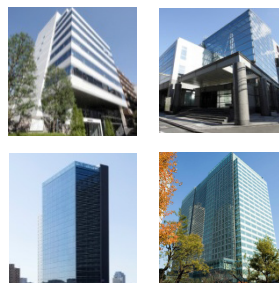
都市型商業施設

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华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

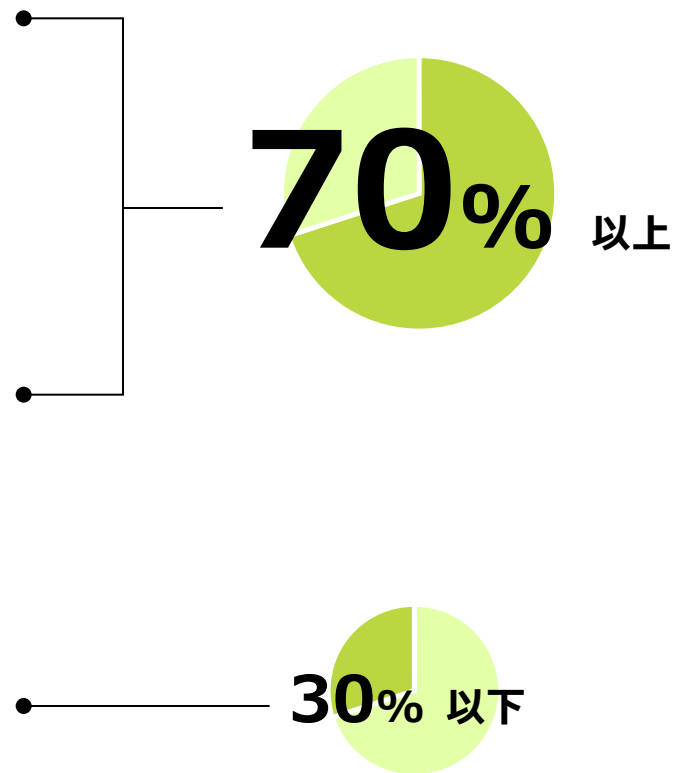


その他投資対象資産

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・ボート性を確保
-
- 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

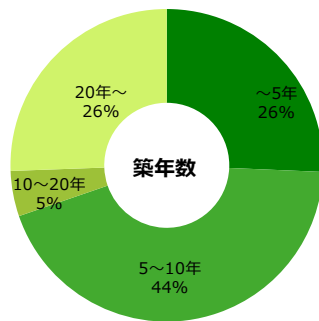
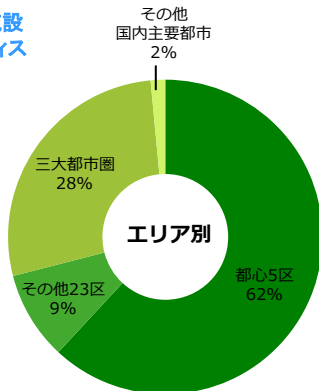
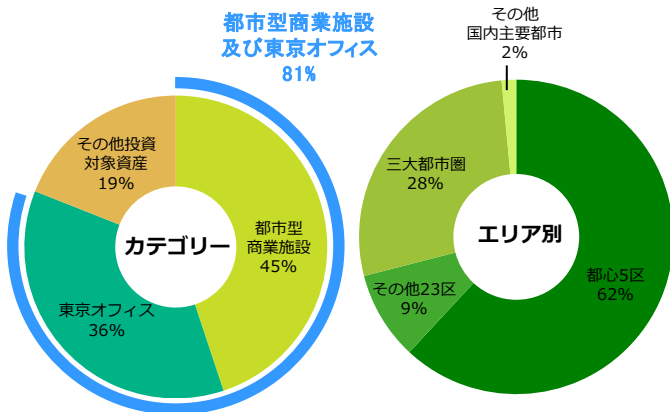
- 18物件・資産規模1,700億円・平均取得利回り5.1%の盤石なポートフォリオを構築
- 

- 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

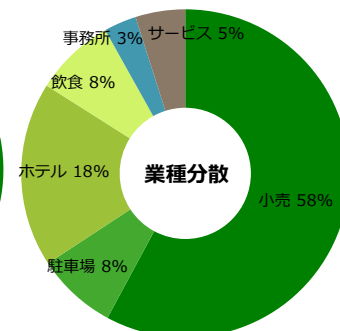
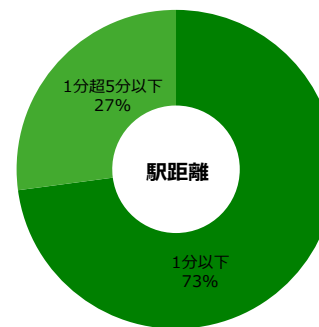
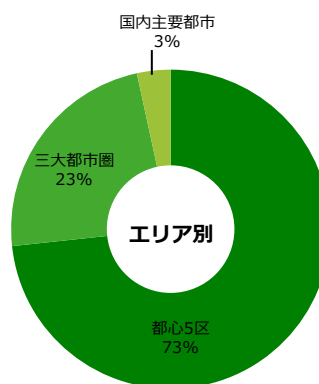
- 新規上場時から保有する18物件の鑑定キャップレートは4.7%から4.4%へ圧縮
(注)
 - ポートフォリオの含み益は308億円 (第7期末：2015年5月末)

(注) 2012年6月13日の新規上場時及び第7期末(2015年5月期)の鑑定キャップレートの加重平均です。

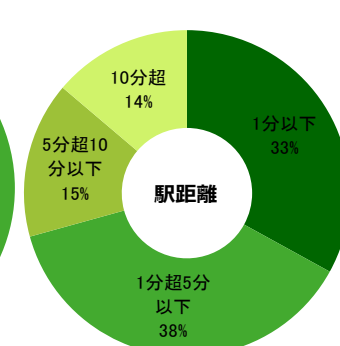
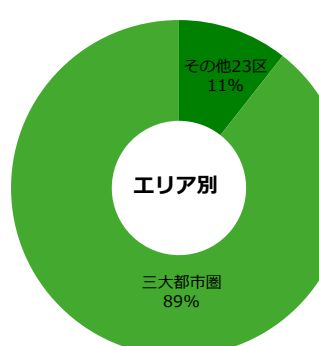
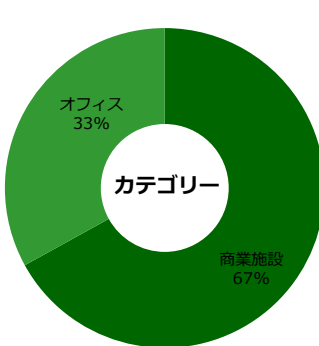
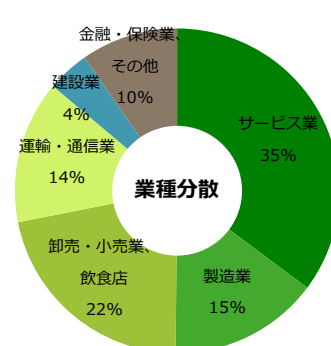
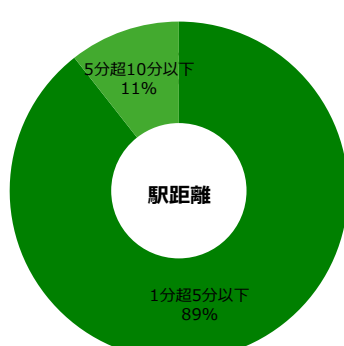
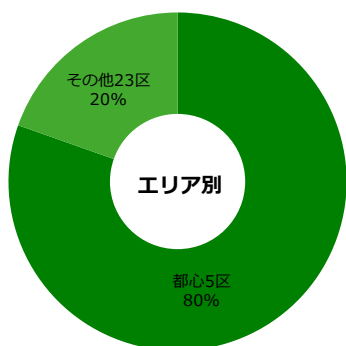
ポートフォリオ全体 (注1)

都市型商業施設
及び東京オフィス
81%平均築年数
12.7年 (注2)

都市型商業施設 (注1)



東京オフィス (注1)

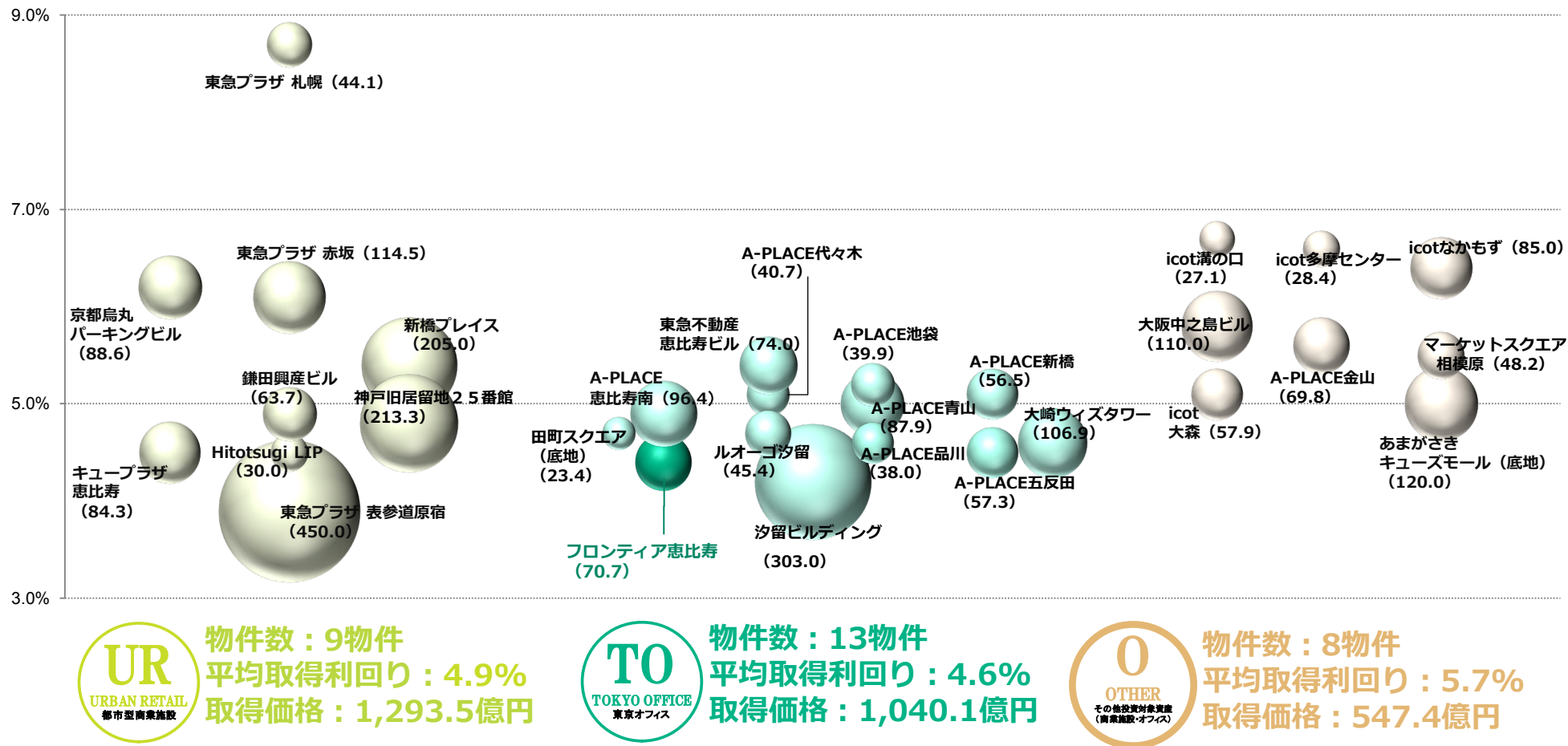


(注1) 各チャートは、2015年5月末時点の取得価格に、2015年7月29日取得予定の「フロンティア恵比寿ビル」及び2015年7月8日譲渡済の「icot金剛」の取得価格を加減算して算出しています。
なお、業種分散は、年間賃料に基づき算出しています。

(注2) 2015年5月末を基準日（7月29日取得予定の「フロンティア恵比寿」を含む。）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、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地のため、「icot金剛」については2015年7月8日譲渡済のため平均築年数の算出から除外しています。

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：30物件、ポートフォリオ平均取得利回り：5.0%、取得価格：2,881億円

(注1) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

(注2) 括弧内の数値は取得価格（億円）です。

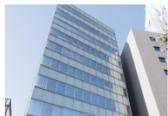
ポートフォリオMAP



UR-1 東急プラザ表参道原宿 UR-2 東急プラザ赤坂 UR-3 キュープラザ恵比寿 UR-4 新橋プレイス UR-5 Hitotsugi LIP (注1)



UR-9 鎌田興産ビル (注1) TO-1 東急不動産恵比寿ビル TO-2 A-PLACE恵比寿南 TO-3 A-PLACE代々木 TO-4 A-PLACE青山



TO-5 ルオーゴ沙留 TO-6 田町スクエア (底地) TO-7 A-PLACE池袋 TO-8 A-PLACE新橋 TO-9 A-PLACE五反田



TO-10 A-PLACE品川 TO-11 大崎ウィスタワー TO-12 沙留ビルディング TO-13 フロンティア恵比寿 (注2)



0-4 icot溝の口



0-5 icot多摩センター



0-8 icot大森



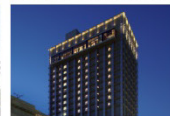
0-9 マーケットスクエア相模原



UR-8 東急プラザ 札幌 (注1)



UR-5 京都丸の内ビル UR-7 神戸旧居留地25番館



0-1 おさがきキーズモール (底地) 0-2 icotなかもす



0-3 icot金剛 (注3)



0-6 A-PLACE金山



0-7 大阪中之島ビル



(注1) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。
 (注2) 「フロンティア恵比寿」は、2015年7月29日付で取得予定です。
 (注3) 「icot金剛」は、2015年7月8日付で譲渡しています。

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)	キュープラザ恵比寿	新橋プレイス	京都烏丸パーキングビル
					
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	16,620.46m ²	4,024.88m ²	9,156.01m ²	21,616.04m ²
稼働率 (注4)	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社バロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	株式会社ヤマダ電機	バラカ株式会社
テナント数 (注4)	27	97	4	1	2
物件特性	● 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	● 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 ● 都心部で繁華性に優れており、多様な業種・業態の商業ポテンシャルが見込めるエリア ● 外堀通りと、国道246号線が交差する赤坂見附交差点に面し、視認性が高い	● 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において、大型フロア面積を有する希少性	● 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	● 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

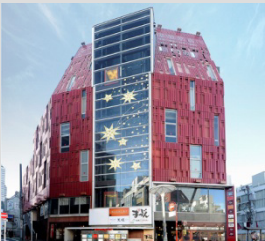
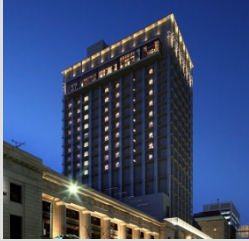
(注1) 「東急プラザ 表参道原宿」及び「東急プラザ 赤坂」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(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) 2015年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/都市型商業施設（2/2）

物件名	Hitotsugi LIP (注1)	神戸旧居留地 2 5 番館	東急プラザ 札幌 (注1)	鎌田興産ビル (注1)
				
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2)	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3)	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4)	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4)	8	7	18	2
物件特性	- 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	- 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 - フルラインが揃う「ルイ・ヴィトンメゾン」形態の店舗が入居 5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与	「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	- 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年以上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

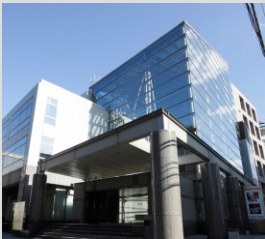
(注1) 2015年8月1日付で「Hitotsugi LIP」から「A-FLAG赤坂」、「東急プラザ 札幌」から「A-FLAG札幌」、「鎌田興産ビル」から「A-FLAG渋谷」に名称を変更する予定です。

(注2) 価格時点は、「Hitotsugi LIP」及び「神戸旧居留地 2 5 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) 2015年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/東京オフィス（1/3）

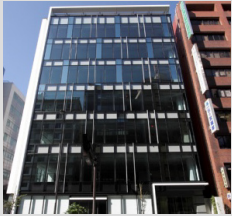
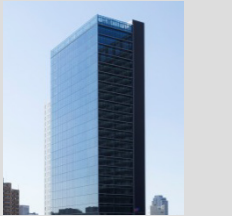
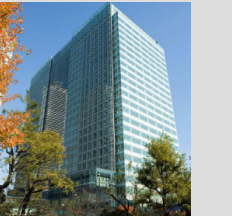
物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア（底地）
						
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝
最寄駅	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン 「恵比寿駅」 徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線・中央・総武線、 都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ 「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	● 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	● 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	● 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	● 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相応の訴求力を有する	● 「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 ● 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入居する大企業テナントの関連会社や取引先の需要も見込める	● 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「田町スクエア（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）2015年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/東京オフィス（2/3）

物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィスタワー (4階から11階)	汐留ビルディング (注1)
						
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2)	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3)	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	4,709.05m ²	7,143.97m ²	5,782.65m ²	3,937.61m ²	54,363.84m ² (全体)	115,930.83m ² (一棟全体)
総賃貸可能面積	3,409.73m ²	5,052.14m ²	4,028.69m ²	2,986.36m ²	7,193.28m ² (区分所有分)	12,058.31m ² (持分換算)
稼働率 (注4)	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
物件特性	● 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・設備スベックを有する ● 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)	● 「新橋」エリアは、都内3区においてオフィス・商業施設が集積し、様々な業種・業態のテナントの需要が見込める ● 南側のブロックでは環状二号线が整備中で、今後も更なる発展が期待される ● 2012～2013年には2-5階のリニューアル工事を実施	● 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ベックな設備	● 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	● 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	● 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) 「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。

(注2) 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、「大崎ウィスタワー」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) 2015年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/東京オフィス（3/3）その他投資対象資産（1/2）

物件名	フロンティア恵比寿	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot金剛 (注1)	icot溝の口
					
所在地	東京都渋谷区東	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6分	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)	7,072百万円	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) (注2)	7,160百万円	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)	98.8%	99.2%	95.7%	89.9%	91.9%
取得利回り (注3)	4.4%	5.0%	6.4%	9.4%	6.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	-	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下2階地上10階	-	地上3階	地上3階	地下1階 地上4階
延床面積	5,321.23m ²	-	27,408.34m ²	17,894.95m ²	14,032.05m ²
総賃貸可能面積	4,010.69m ²	27,465.44m ²	28,098.02m ²	17,884.55m ²	14,032.05m ²
稼働率 (注4)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	●『恵比寿駅』から徒歩6分の明治通り沿いに位置しており、かつ角地でもあることから採光性や視認性に優れている ●築年数は20年を超えているものの、2008年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルが実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好	●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	●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	●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	●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

(注1) 「icot金剛」については、2015年7月8日付で譲渡しています。

(注2) 価格時点は、2015年6月1日を価格時点とする「フロンティア恵比寿」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) 2015年5月末時点。

ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産（2/2）

物件名	icot多摩センター	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	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	神奈川県相模原市中央区下九沢
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)	2,840百万円 (区分所有分)	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)	2,990百万円 (区分所有分)	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)	95.0%	98.0%	90.5%/99.2%	99.7%	100.0%
取得利回り (注2)	6.6%	5.6%	6.2%/5.5%	5.1%	5.5%
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	鉄骨造
階数	地下1階 地上15階 (全体)	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	31,553.75m ² (全体)	12,783.13m ²	34,248.71m ²	7,040.95m ²	9,719.38m ²
総賃貸可能面積	5,181.58m ² (区分所有分)	9,314.91m ²	20,344.33m ²	6,209.79m ²	15,152.42m ²
稼働率 (注3)	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
物件特性	●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	●「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	●日本銀行大阪支店や大阪役所などの金融・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	●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	●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」(当初取得分)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) 2015年5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



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）

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）

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、東急ハンズ、東急スポーツオアシス、東急ステイ）

ウェアハウジング

（対象会社：東急不動産）

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、東急ステイ）

バックアップPM

（対象会社：東急コミュニティ）

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）

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、東急ステイ）

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

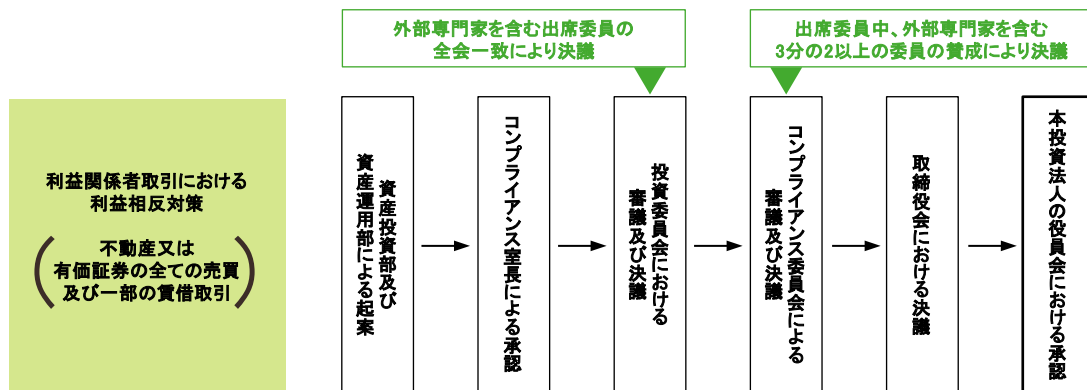
東急不動産アクティビア投信株式会社

- 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



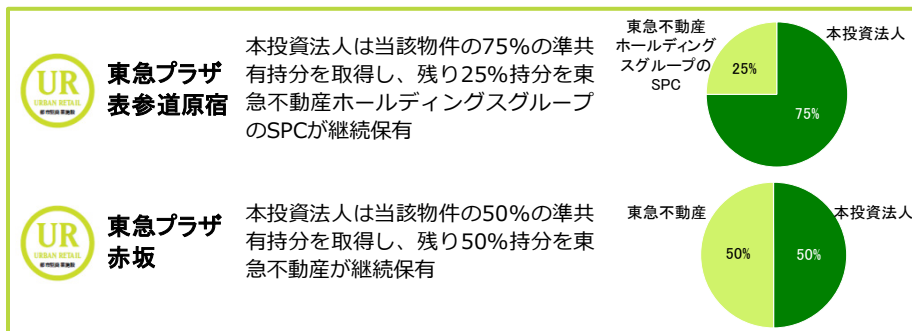
- 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法
- 投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、投資主価値の向上を図ります

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

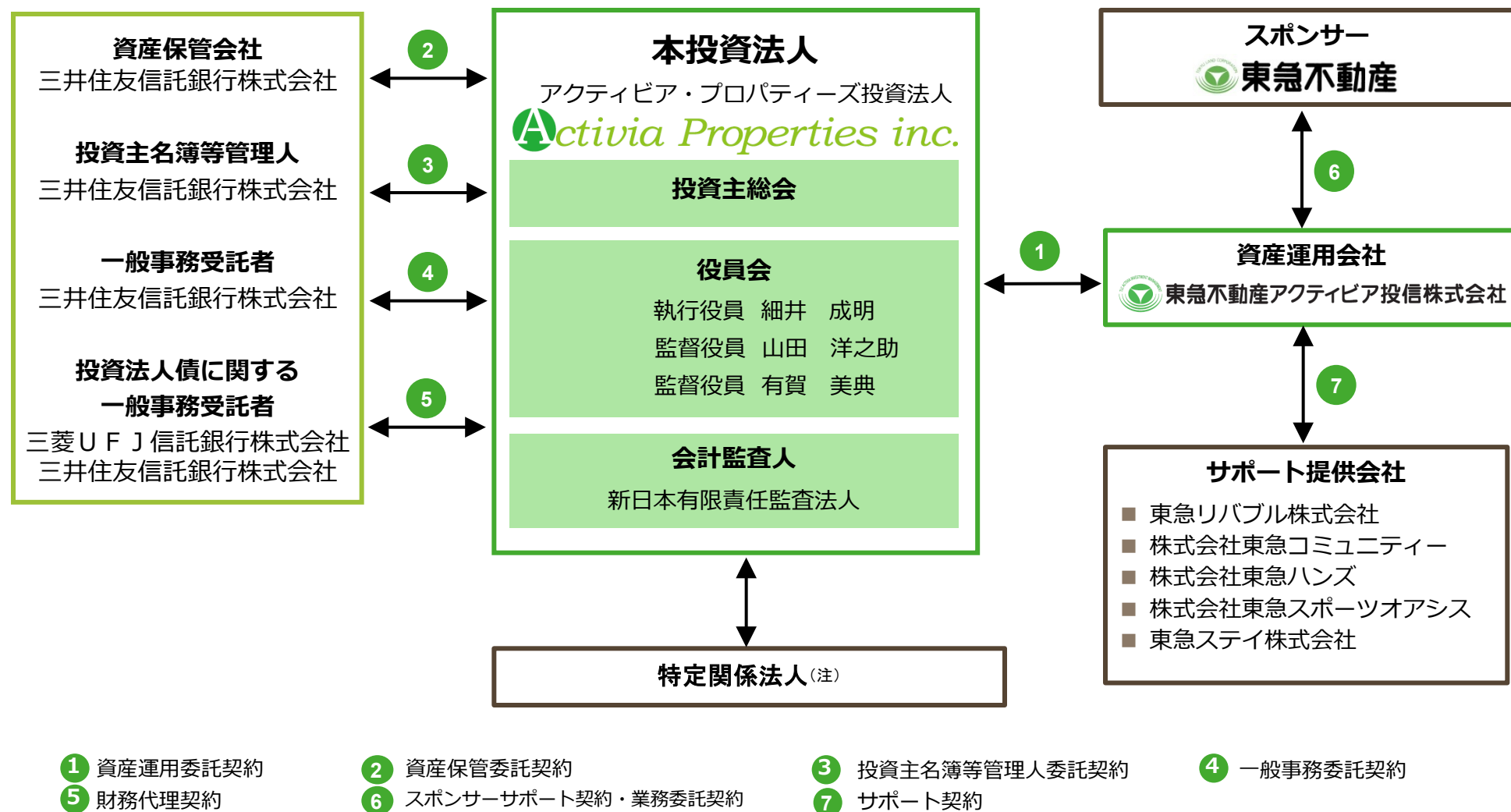
	運用報酬Ⅰ（年率）	運用報酬Ⅱ
算定基準	前期末総資産額 × 0.3%	運用報酬Ⅱ控除前 一口当たり分配金 × NOI × 0.0002%
採用料率	但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は 当期末総資産額×0.5%を上限とする	

■ 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



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

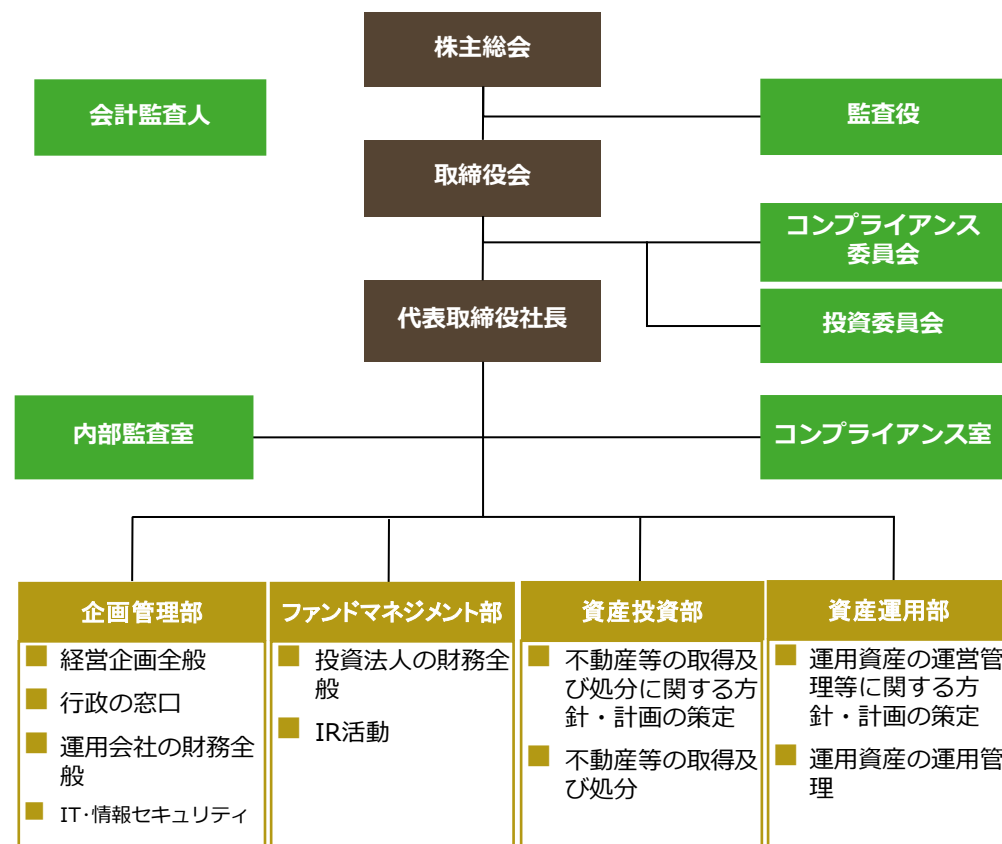
本資産運用会社の概要

- 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	河合 通恵
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。