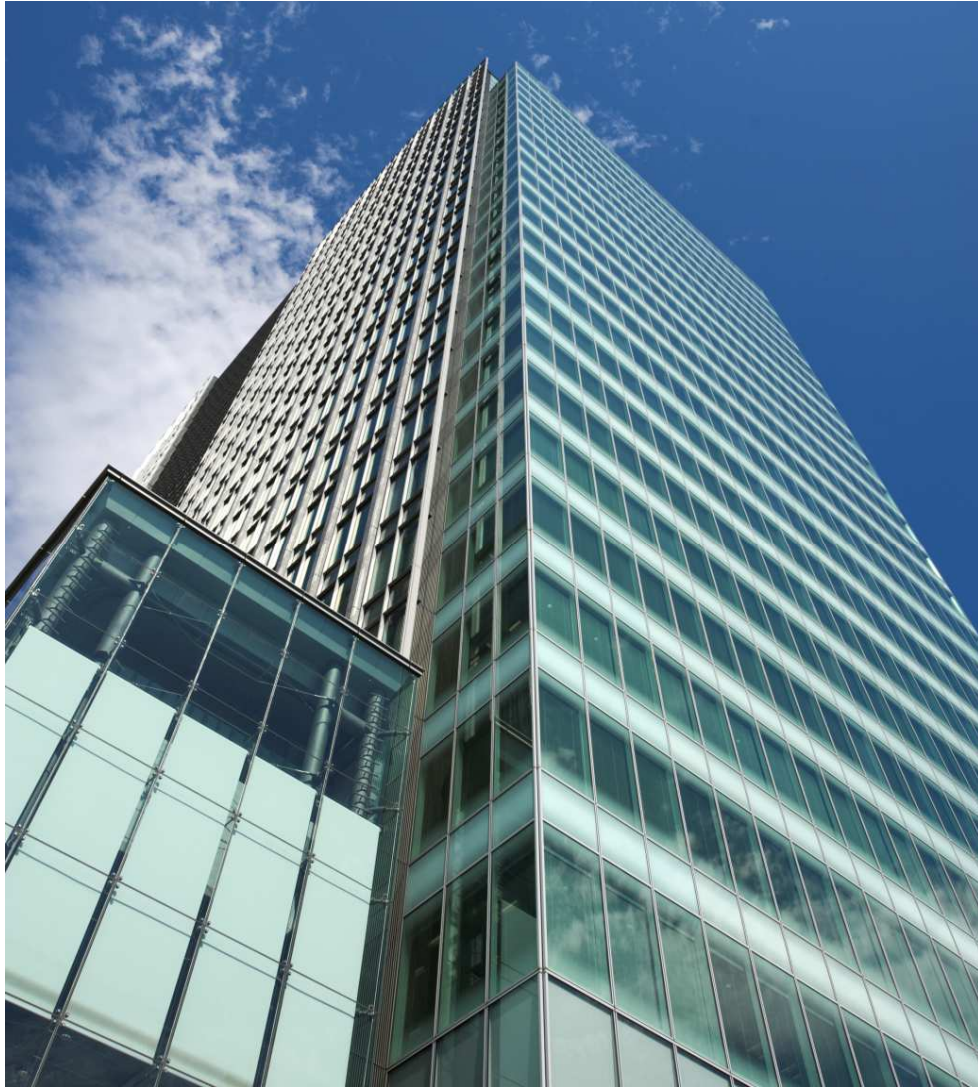




アクティビア・プロパティーズ投資法人

第8期（2015年11月期）決算説明資料 2016年1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



外部成長

◆戦略的な物件入替え

【2物件取得（1物件売却）】

- 取得価格合計 11,882百万円
- 対不動産鑑定評価額 98.5%
- 取得利回り 平均4.4%
- 「icot金剛」売却益 200百万円



物件数：30物件（icot金剛含）→ 31物件
（7期末） （8期末）

資産規模：2,826億円 → 2,929億円
（7期末） （8期末）

内部成長

◆物件力による内部成長の拡大

【東京オフィス】

- テナント入替時（第8期平均増額率 +13.9%）
- 賃料改定時（第8期平均増額率 +12.9%）

◆好調なホテルを中心に歩合賃料の上昇

【都市型商業施設】

- 歩合賃料：119百万円【約38百万円UP（対前期比）】
- 歩合比率：1.4%【約0.41%UP（対前期比）】

財務戦略

◆借入返済期限の長期化と分散化

- 戦略的な借入と借換の実施（第8、9期借換分）
平均借入期間：2.0年 → 7.7年
（借換前） （借換後）

◆コミットメントラインの増額

- 2015年9月 40億円新たに設定
総額 120億円 → 160億円



◆格付見通しの変更

- 格付け：AA-
見通し：安定的 → ポジティブ

継続的な投資主価値の向上



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：8,642円（第8期末）
（前期比：+375円/+4.5%）

➤ 1口あたりNAVの継続的な成長を実現

335,888円（第7期末） ➡ 351,118円（第8期末）
（前期比：+15,230円/+4.5%）

第3回 公募増資の実施

1. 公募増資の概要

発行口数	45,390口
国内：海外	60.0%：40.0%
発行後発行済投資口数	599,654口
発行価格	1口当たり472,360円
発行価額	1口当たり457,418円
発行価額の総額	20,762,203,020円（第三者割当含む）
発行決議日	2015年11月26日
価格決定日	2015年12月8日
払込日	2015年12月15日（第三者割当：2016年1月5日）
受渡日	2015年12月16日（第三者割当：2016年1月6日）

3. 新規取得資産

		物件名	写真	所在地	最寄駅	取得日	取得価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	取得利回り	稼働率	階数	延床面積
新規 取得 資産	公募 増 資	キュープラザ心斎橋		大阪府 大阪市 中央区 心斎橋筋	大阪市営地下鉄 御堂筋線他 「心斎橋」駅徒歩1分	2015年 12月16日	13,350	13,400	3.9%	88.4%	地下2階 地上8階	3,822.45㎡
		汐留ビルディング (10%持分追加)		東京都 港区海岸	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄 浅草線・大江戸線 「大門」駅徒歩3分	2015年 12月16日	20,400	20,700	4.1%	93.2%	地下2階 地上24階	115,930.83㎡ (一棟全体)
		小計					33,750	34,100	平均4.0%			
	第 8 期 取 得 資 産	フロンティア恵比寿		東京都 渋谷区東	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩6分	2015年 7月29日	7,072	7,160	4.4%	100%	地下2階 地上10階	5,321.23㎡
		渋谷金王ビル		東京都 渋谷区渋谷	JR山手線他「渋谷」駅 徒歩4分他	2015年 10月1日	4,810	4,900	4.4%	100%	地下1階 地上8階	4,331.70㎡
		小計					11,882	12,060	平均4.4%			
		合計					45,632	46,160	平均4.1%			

2. 公募増資サマリー

1. 継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大

2. 「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得

3. ロケーションとクオリティにこだわりぬいた「お客様に選ばれ続ける不動産」による内部成長の実現

4. 金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営

5. スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長

1 第8期（2015年11月期）決算概要 及び第9期（2016年5月期）、第10期（2016年11月期）の業績予想

第8期（2015年11月期）決算概要 損益計算書

- 前回PO取得3物件^(注2)の通期稼働、第8期取得2物件^(注2)の新規稼働、icot金剛の売却等に加え、東京オフィスの入替・増額改定等が寄与し対前期・対予想ともに増収増益
- 1口当たりの分配金は、icot金剛の売却益200百万を除くと8,332円となり、対前期65円の増加

1. 第7期実績及び第8期前回予想（2015.7.10）との比較

(単位：百万円)

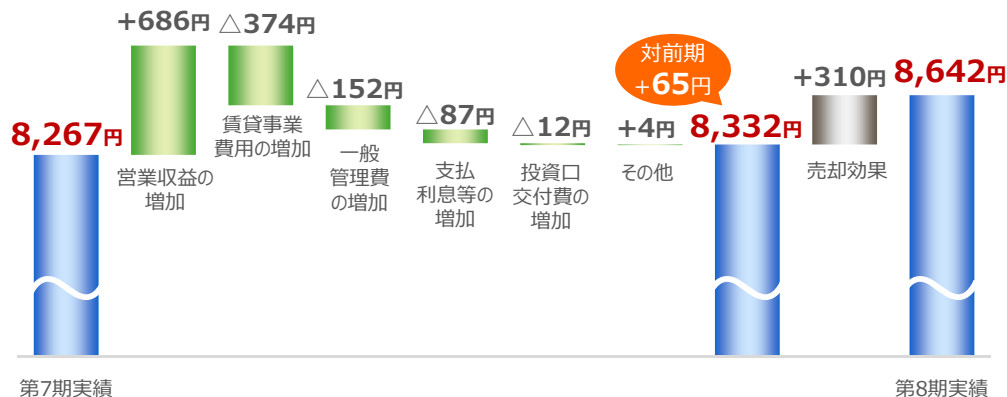
	第7期	第8期		第8期（予想比）	
	実績	実績	対前期	予想 2015.7.10	対第8期 前回予想
営業収益	9,120	9,701	+580	9,633	+67
（うち売却益）	(-)	(200)	(+200)	(200)	(+0)
（売却益除く）	(9,120)	(9,500)	(+380)	(9,432)	(+67)
営業費用	3,921	4,241	+319	4,233	+7
うち公租公課	578	643	+64	643	△0
営業利益	5,199	5,460	+260	5,399	+60
経常利益	4,583	4,790	+207	4,766	+24
当期純利益	4,582	4,789	+207	4,765	+24
1口当たり分配金 （円）	8,267	8,642	+375	8,597	+45

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	+580 前回PO3物件 +195 第8期取得2物件 +134 既存 +50 売却益 +200	賃料+181、水光収入+9 賃料+123、水光収入+7 水光収入+58、賃料+41、解約金+20、金剛△76 金剛
賃貸事業費用	+211 前回PO3物件 +87 第8期取得2物件 +46 既存 +77	うち、金剛売却影響△21 公租公課+23、減価償却費+19、管理費+15、修繕費+14 減価償却費+23、管理費+9、水光費+8 修繕費+68、固都税+45、管理費△27、広告費△13
償却後NOI （売却益除く）	+168 前回PO3物件 +108 第8期取得2物件 +88 既存 △28	うち、金剛売却影響△55
一般管理費	+107	運用報酬+87、公租公課+12、一般事務+11
営業利益	+260	

3. 第7期実績と第8期実績の差異（分配金）



4. 主な変動要因（対第8期前回予想）

(単位：百万円)

	対第8期前回予想	摘 要
営業収益	+67 第8期取得2物件 +28 既存 +39	賃料+27 賃料+21、違約金+11、施設使用料+7、水光収入△6
賃貸事業費用	+0 第8期取得2物件 +9 既存 △8	減価償却費+4、その他費用+2、管理費+1 その他費用+10、修繕費+11、 管理費+8、減価償却費+3、水光費△41
償却後NOI	+67 第8期取得2物件 +18 既存 +48	
一般管理費	+6	公租公課+11、運用報酬+4、雑費△10
営業利益	+60	

(注1)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

(注2)前回PO取得3物件は「汐留ビルディング(準共有持分15%)」、「大阪中之島ビル(準共有持分50%)」、「マーケットスクエア相模原」を指し、第8期取得2物件は「フロンティア恵比寿」、「渋谷金王ビル」を指します。以下同じです。

第8期（2015年11月期）決算概要 貸借対照表

- 第三者から2物件取得、1物件譲渡により、総資産が102億円拡大
- 第8期末時点での鑑定評価によるポートフォリオ含み益は390億円と前期比82億円増加

貸借対照表（第7期実績及び第8期実績）の比較

(単位：百万円)

	第7期末 2015.5末	第8期末 2015.11末	対前期
資産の部			
流動資産	13,753	13,906	+153
現金及び預金等	12,750	13,342	+592
その他	1,002	564	△438
固定資産等	283,713	293,839	+10,126
有形固定資産	278,747	288,739	+9,992
無形固定資産	4,565	4,564	△1
その他	400	535	+135
資産合計	297,466	307,746	+10,280

- 第三者から2物件（フロンティア恵比寿・渋谷金王ビル）の取得・11,882百万円、icot金剛の譲渡・1,611百万円に伴い+10,271百万円

負債の部			
短期借入金	-	2,400	+2,400
1年内返済予定の長期借入金	19,000	19,000	-
投資法人債	8,000	8,000	-
長期借入金	100,100	107,500	+7,400
預り敷金及び保証金その他	15,013	15,285	+272
負債合計	142,113	152,185	+10,072
純資産の部			
投資主資本	155,353	155,560	+207
出資総額	150,770	150,770	-
剰余金	4,582	4,790	+208
純資産合計	155,353	155,560	+207
負債純資産合計	297,466	307,746	+10,280

- 新規2物件取得に伴う借入+9,800百万円

- ポートフォリオの含み益の推移

(単位：百万円)

第7期	第8期	増加額
30,818	39,051	+8,234

1. 第8期(2015年11月期)決算概要及び第9期(2016年5月期)、第10期(2016年11月期)の業績予想

第9期（2016年5月期）の業績予想（参考）

- icot金剛の売却益200百万の剥落がありつつも、今回PO取得2物件の新規稼働、第8期取得2物件の通期稼働等により増収増益予想
- 1口当たり分配金については8,529円と予想しており、icot金剛の売却益200百万を除くと対前期197円の増加

1. 第8期実績及び第9期従来予想との比較

(単位：百万円)

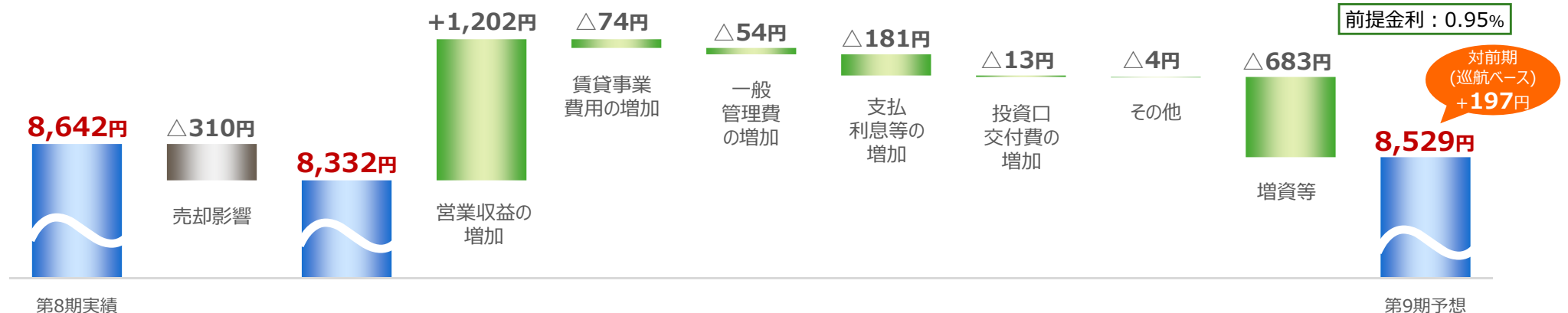
	第8期	第9期		第9期(従来予想比)	
	実績	予想 2015.11.26 2016.1.14	対前期	予想 2015.7.10	対第9期 従来予想
営業収益	9,701	10,221	+520	9,411	+809
(うち売却益)	(200)	(-)	(△200)	(-)	(-)
(売却益除く)	(9,500)	(10,221)	(+720)	(9,411)	(+809)
営業費用	4,241	4,318	+77	4,129	+188
うち公租公課	643	643	+0	646	+0
営業利益	5,460	5,903	+443	5,282	+621
経常利益	4,790	5,115	+324	4,608	+507
当期純利益	4,789	5,114	+324	4,607	+507
1口当たり分配金 (円)	8,642	8,529	△113	8,312	+217

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第8期実績	摘 要
営業収益	+520 今回PO2物件 +664 第8期取得2物件 +122 既存 △66 売却益 △200	賃料+618、水光収入+36 賃料+109、水光収入+8 賃料+3、水光収入△48、解約金△16 金剛
賃貸事業費用	+44 今回PO2物件 +144 第8期取得2物件 +28 既存 △127	うち、金剛売却影響△13 減価償却費+49、水光費+45、管理費+32 減価償却費+11、水光費+10、管理費+6 公租公課+6、水光費+4、修繕費△122、管理費△5
償却後NOI	+676 今回PO2物件 +520 第8期取得2物件 +94 既存 +61	うち、金剛売却影響△6
一般管理費	+32	運用報酬+38、雑費+8、公租公課△11
営業利益	+443	

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。

第10期（2016年11月期）の業績予想（参考）

- 今回PO取得2物件の通期稼働、ホテル歩合賃料の増加等、一部物件の固都税費用化等の費用増を吸収し対前期増収増益予想

1. 第10期業績予想及び第9期業績予想との比較

(単位：百万円)

	第9期	第10期	
	予想 2015.11.26 2016.1.14	予想 2016.1.14	対前期
営業収益	10,221	10,570	+348
営業費用	4,318	4,622	+304
うち公租公課	643	769	+125
営業利益	5,903	5,947	+43
経常利益	5,115	5,189	+73
当期純利益	5,114	5,188	+73
1口当たり分配金 (円)	8,529	8,651	+122

2. 主な変動要因（対第9期今回予想）

(単位：百万円)

	対第9期今回予想	摘 要
営業収益	+348 今回PO2物件 +70 第8期取得2物件 +2 既存 +276	賃料+66、水光収入+2 賃料+1 賃料+224、水光収入+57、解約金△6
賃貸事業費用	+252 今回PO2物件 +64 第8期取得2物件 +30 既存 +157	公租公課+45、修繕費+6、管理費+5 公租公課+22、修繕費+3、管理費+2 修繕費+69、公租公課+51、水光費+30、管理費△16
償却後NOI	+96 今回PO2物件 +5 第8期取得2物件 △28 既存 +119	
一般管理費	+52	運用報酬+57、雑費△4
営業利益	+43	

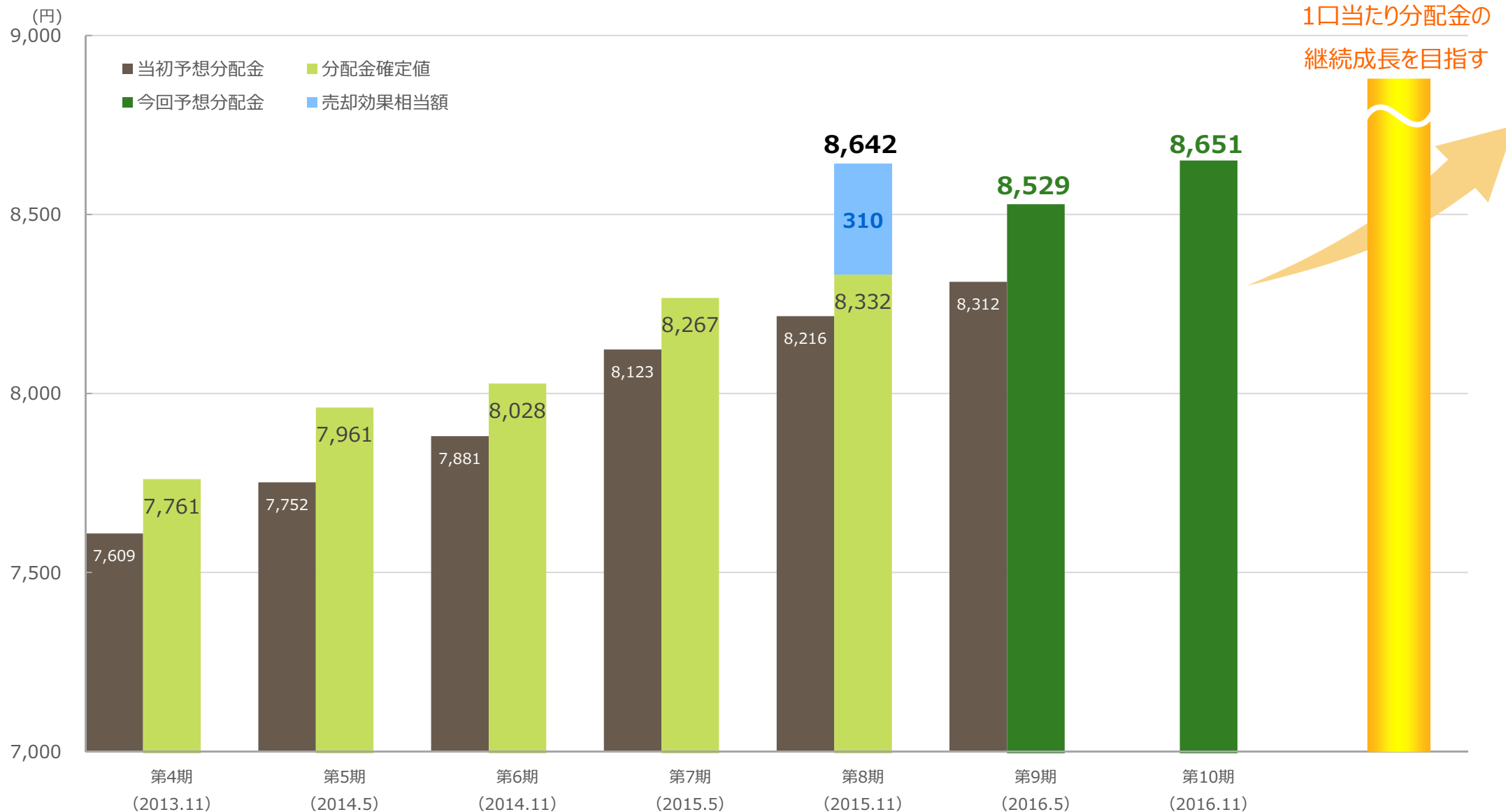
3. 第9期－第10期の主な変動要因（分配金）



(注)第10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8期については、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9期)予想(8,312円)を上回る8,500円台の分配金を前倒しで実現
- 中長期的には9,000円台の水準を目指す

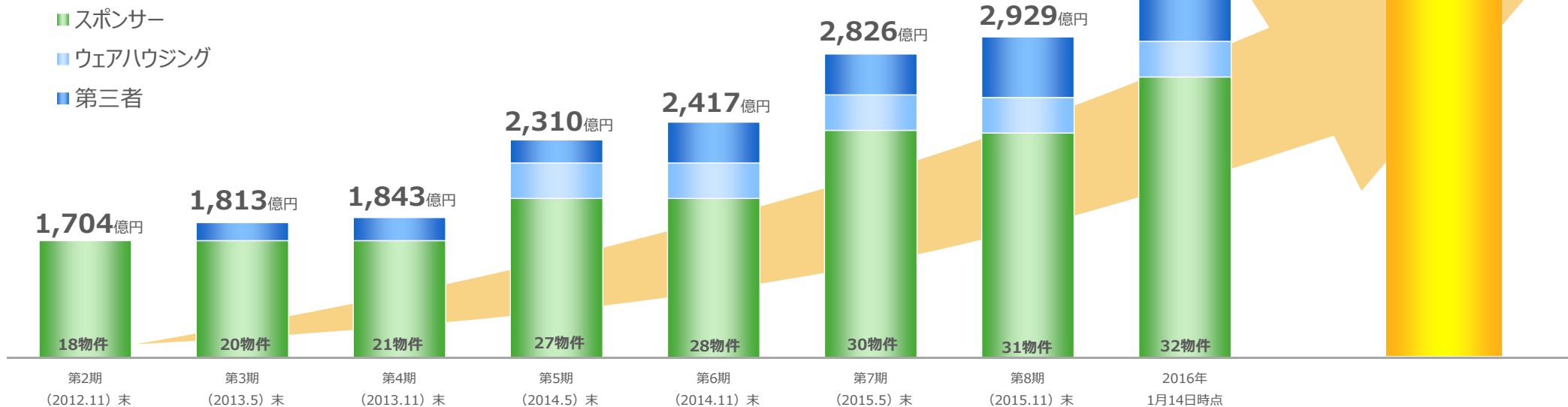


(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

2 外部成長、内部成長、財務戦略

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、**15物件・1,586億円**の物件取得を実施
- 資産規模（取得価格ベース）は**3年半で約1.9倍**、**3,267億円**まで拡大



外部成長 ～第8期取得資産～

TO-13 フロントピア恵比寿



所在地	東京都渋谷区東
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿」駅 徒歩6分
取得価格	7,072百万円
鑑定評価額	7,160百万円
対鑑定評価額	98.8%
取得利回り	4.4%

- ▶ 現行賃料がマーケット賃料より低く、
△10%超の賃料ギャップが存在
- ▶ 物件取得後わずか3ヶ月で1テナント・
+10%の増額契約締結



- 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、アクセスも良好
- 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
- 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

TO-14 渋谷金王ビル



所在地	東京都渋谷区渋谷
最寄駅	JR山手線他 「渋谷」駅 徒歩4分他
取得価格	4,810百万円
鑑定評価額	4,900百万円
対鑑定評価額	98.2%
取得利回り	4.4%

- ▶ 現行賃料がマーケット賃料より低く、
△40%弱の賃料ギャップが存在



- 「渋谷」駅南口は、国道246号渋谷駅周辺整備や再開発事業により、アクセス性の向上等、更なる発展、利便性の向上が見込まれる
- 大通りから一本入った「金王八幡宮」の向かいに立地しており、繁华性の高い「渋谷」にありながら利便性と静寂性を兼ね備える
- 2011年から2012年にかけて、空調や照明等、大規模な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は一定の評価を有する

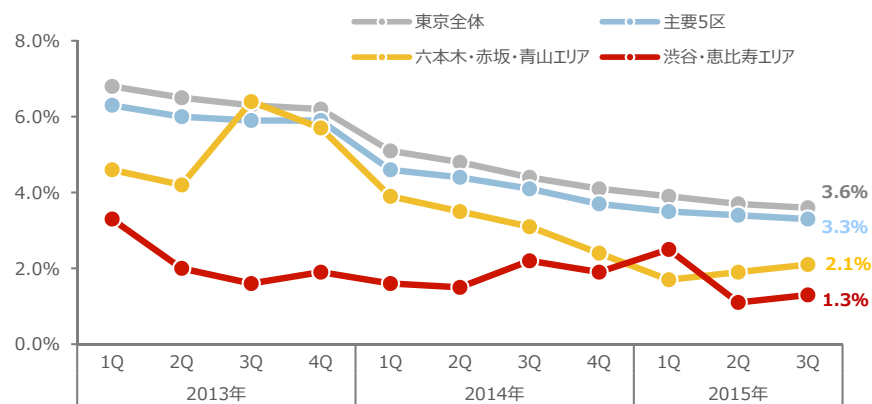
外部成長 ～広域渋谷圏の強み①～

◆ オフィス賃貸マーケットの強固なファンダメンタルズ

- エリア内でのオフィス供給が限定的な中、外資系企業や新興IT企業からのオフィスニーズが強いエリア

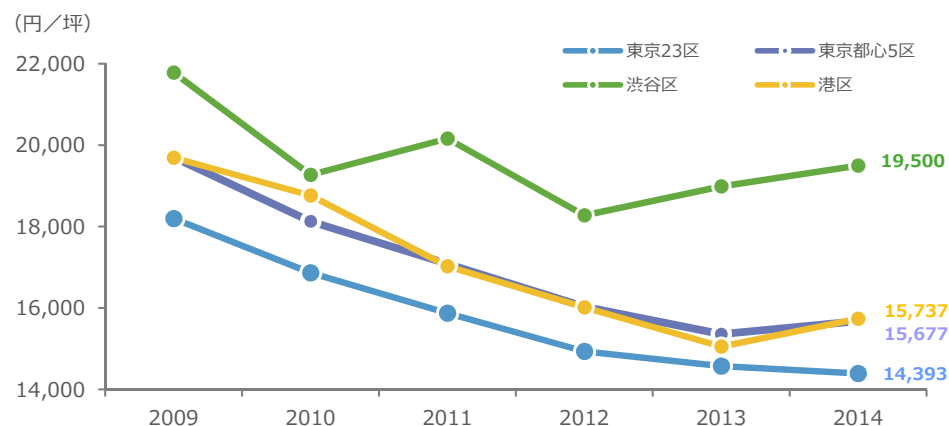
「広域渋谷圏」の空室率と賃料動向

▶ 空室率の低い広域渋谷圏



(出所) シービーアールイー株式会社の公表資料に基づき本資産運用会社にて作成

▶ 渋谷区のオフィス賃料は上昇傾向

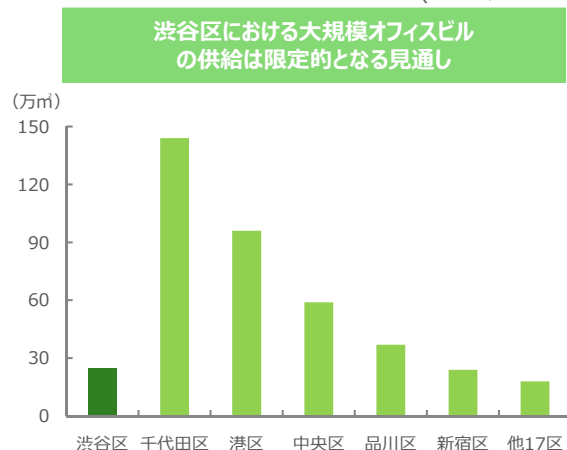


(出所) 三幸エステート株式会社のホームページにて公表の相場データに基づき本資産運用会社にて作成

(注) 上図の賃料は、各地区における基準階1フロアの面積が100坪以上200坪未満のオフィスの共益費を含む募集賃料（月額坪単価）の平均をいいます。

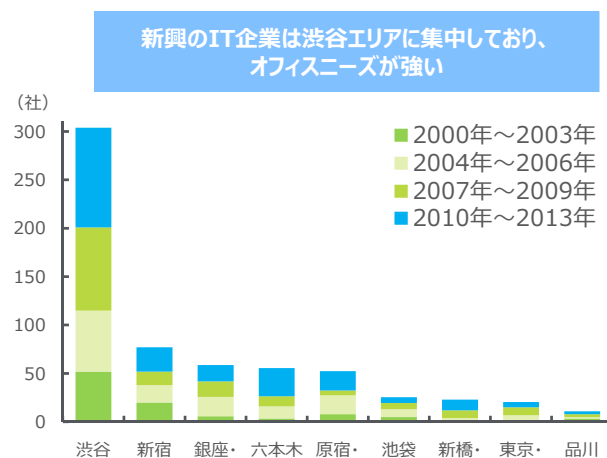
「広域渋谷圏」におけるテナント需要とオフィス供給・IT業界の成長性

▶ 限定的な物件供給：大規模オフィスの供給量 (2015年～2018年)



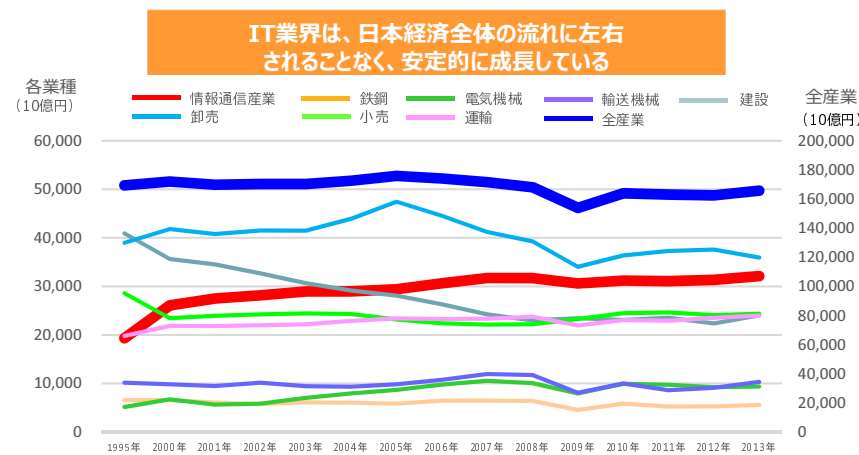
(出所) 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'15」に基づき本資産運用会社にて作成

▶ 強いテナント需要：IT企業設立社数



(出所) 株式会社東急総合研究所「渋谷におけるIT企業実態調査報告書」(2015年12月に基づき本資産運用会社にて作成)

▶ IT業界の安定した成長：主要産業の実質GDPの推移



(出所) 総務省「ICTの経済分析に関する調査」に基づき本資産運用会社にて作成

外部成長 ～広域渋谷圏の強み②～

東急グループによる広域渋谷圏での開発～進化する渋谷～



東急グループの総力をあげた渋谷駅周辺再開発



渋谷駅街区

事業主体：東京急行電鉄(株)、東京地下鉄(株)
東日本旅客鉄道(株)
用途：事務所、店舗、展望施設、駐車場等
延床面積：約276,000㎡
高さ：東棟：約230m、中央棟：約60m、西棟：約75m
開業時期：東棟：2019年度、中央・西棟：2027年度（予定）



道玄坂一丁目地区

事業主体：道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業
（参加組員：東急不動産(株)）
用途：事務所、店舗、駐車場、バスターミナル等
延床面積：約58,900㎡
高さ：110m
開業時期：2018年度（予定）



宮下町アパート跡地事業



事業主体：渋谷宮下町リアルティ(株)
用途：店舗、集合住宅、事務所等
延床面積：約35,000㎡
高さ：約70m
開業時期：2017年度（予定）

ログロード代官山



事業主体：東京急行電鉄(株)
用途：店舗
敷地面積：約3,200㎡
延床面積：約1,900㎡
開業時期：2015年4月

渋谷駅南街区

事業主体：東京急行電鉄(株)他
用途：事務所、店舗、ホテル、多目的ホール、駐車場等
延床面積：約116,700㎡
高さ：約180m
開業時期：2018年度（予定）



渋谷駅桜丘口地区

事業主体：渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合
（参加組員：東急不動産(株)）
用途：事務所、店舗、教会、企業支援施設等
延床面積：約252,870㎡
高さ：A1棟約180m
開業時期：2020年度（予定）



UR-10 キュープラザ心斎橋



所在地	大阪府大阪市中央区 心斎橋筋
最寄駅	大阪市営地下鉄 御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩1分
取得予定価格	13,350百万円
鑑定評価額	13,400百万円
対鑑定評価額	99.6%
取得利回り	3.9%

8F (空室)	レストラン
5F	クリニック・サロン
3F	フラッグシップストア
B1F	

「キュープラザ心斎橋」の3つの魅力

1. 集客力

心斎橋筋商店街は梅田を上回る通行量を有し、大阪圏でも屈指の繁華エリアであり、「大阪らしさ」を体感できる街として国内外の観光客に人気のスポット

2. ランドマーク性

壁面には大型LEDディスプレイを使用し、核テナントとしてZARAの旗艦店が入居するなど、心斎橋エリアのランドマーク物件

3. 希少性

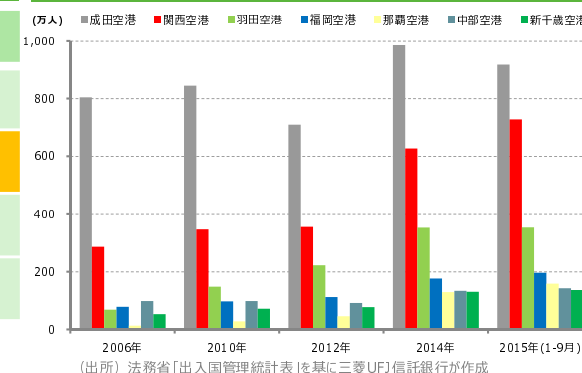
心斎橋筋商店街の玄関口に立地し、心斎橋駅から徒歩1分かつ地下街直結

1日当たりの通行量

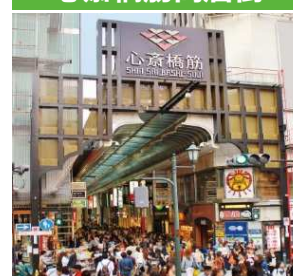
	休日	平日
渋谷センター街	約11.1万人	約9.3万人
心斎橋筋商店街	約9.8万人	約6.4万人
阪急梅田横	約9.0万人	約4.8万人
新宿アルタ横	約7.1万人	約4.6万人

(出所) 株式会社フェイス・コム作成の「東京・大阪エリア指定ポイント通行量調査結果」(2015年11月5日)に基づき本資産運用会社が作成

主な空港別外国人入国者数推移



心斎橋筋商店街



道頓堀



TO-12 汐留ビルディング（10%持分追加取得）



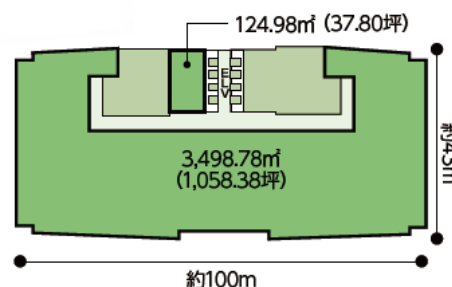
所在地	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・ 大江戸線「大門」駅 徒歩3分
取得予定価格	20,400百万円
鑑定評価額	20,700百万円
対鑑定評価額	98.6%
取得利回り	4.1%



最新鋭オフィス

- 都心5区の中でも希少性が高い基準階面積1,000坪超、天井高2,900mm、OAフロア100mmかつ無柱空間と、大規模なフロア利用が可能
- オフィスビルとしてはフロアに柱がないことからフレキシブルな利用が可能であり、大規模本社ニーズから、小規模ニーズまで幅広いテナント層のニーズに応えることが可能

オフィスフロア平面図



「汐留ビルディング」の3つの魅力

1. 最新鋭オフィス

基準階面積1,000坪超、天井高2,900mmかつ無柱空間とフレキシブルな利用が可能であり、高い設備スペックを有し、幅広いテナント層のニーズに対応

2. アクセス性

浜松町駅から徒歩3分。東京モノレール羽田空港線により、「羽田空港」へのアクセスにおいて利便性の高いエリア

3. 都市の成長ポテンシャル

「浜松町二丁目4地区再開発事業」や東急不動産が開発している「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」等の再開発計画など、今後の浜松町エリアのポテンシャル向上が期待される

基準階面積1,000坪超の希少性

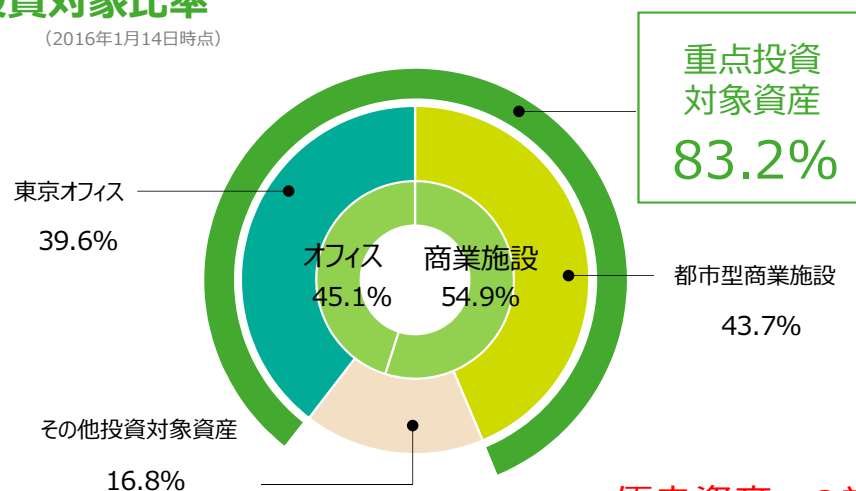


(出所) 三幸エステート株式会社の提供資料に基づき本資産運用会社が作成

都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

高い重点投資対象比率

(2016年1月14日時点)



投資比率（取得価格ベース）

投資金額の

70%以上



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

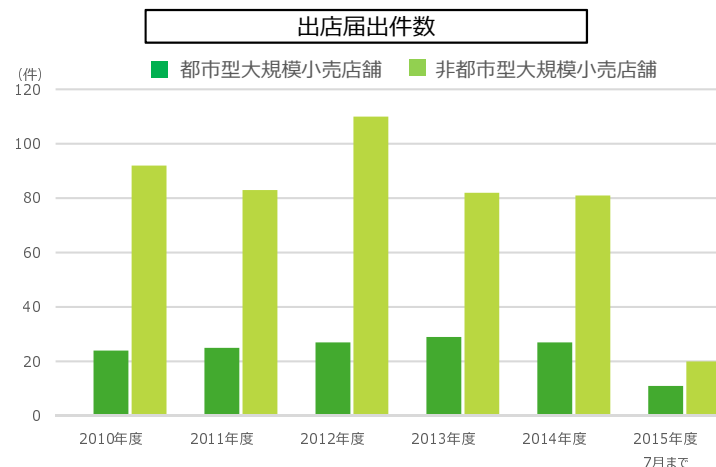
東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル

優良資産への厳選投資による
高いポートフォリオクオリティ

都市型商業施設を取り巻くマクロ環境

- 適正立地が相対的に限定され、施設の新規供給量が少ないことによる希少性

<都市型及び非都市型の大規模小売店舗の新規供給の推移>



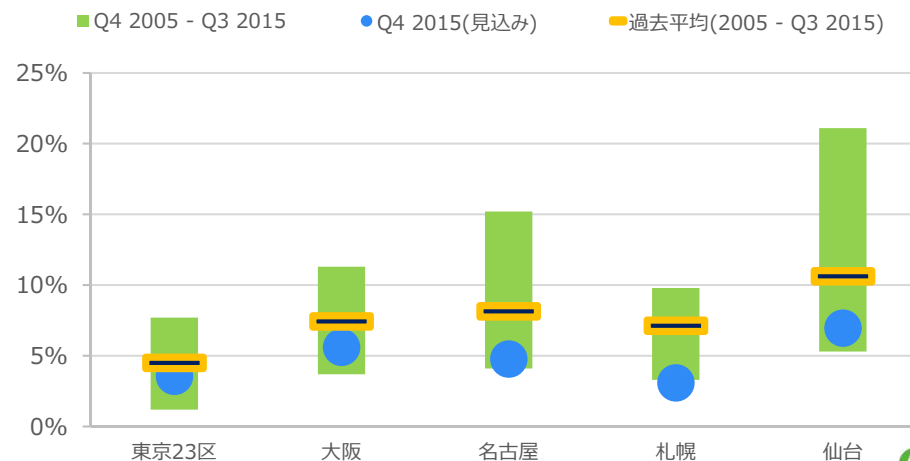
(注) 「都市型大規模店舗」とは、大規模小売店舗立地法の対象となる大規模小売店舗として届出されたもののうち、以下の基準に該当する大規模小売店舗を指します。
 ・都心5区に立地する大規模小売店舗
 ・都心5区以外の東京23区において最寄駅から直線距離で500m以内に立地する大規模小売店舗
 ・政令指定都市において、最寄駅から直線距離で500m以内に立地する大規模小売店舗
 ・東京圏で1日当たり乗降客数が10万人以上の駅から直線距離で500m以内に立地する大規模小売店舗
 「非都市型大規模小売店舗」とは、上記「都市型大規模小売店舗」以外を指します。

(出所) 経済産業省公表の2010年度から2015年度7月に係る「大規模小売店舗立地法 第5条第1項（新設）届出の概要」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

東京オフィスを取り巻くマクロ環境

- 企業拠点の東京への一極集中の影響を背景に、大阪・名古屋等と比べ、都心23区は相対的に低い空室率と安定した稼働率を維持している

<地域別のオフィス空室率>



(出所) シービーアールイー株式会社の公表資料に基づき本資産運用会社にて作成

内部成長 ～東京オフィスの運用状況～



1. プロアクティブなリーシング戦略

東京オフィスのテナント入替時における賃貸条件の良化

- テナント退去時に迅速かつより良い賃貸条件でのリーシングに成功

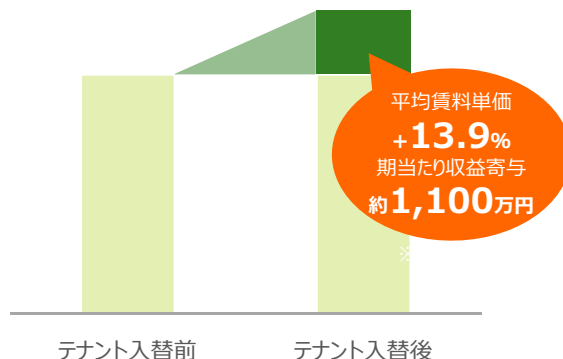
- ▶ テナント入替対象における平均賃料単価



A-PLACE五反田

ルオーゴ汐留

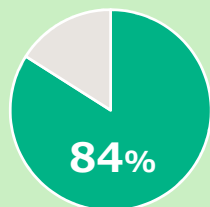
汐留ビルディング



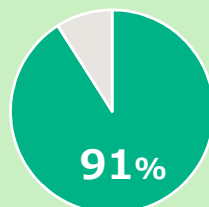
2. 稼働率の推移

- ▶ 上場来継続している高稼働率

	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)	第8期 (2015.11)
UR	99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100%	99.8%	100%
TO	97.4%	97.5%	98.6%	100%	100%	99.6%	97.5%
O	100%	100%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%
全体	99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%

東京オフィス
における
厳選投資

主要5区比率



駅距離(徒歩)5分以内比率

3. その他バリューアップ施策

その他収入の増加による収益向上

- ① PHS基地局の増額改定
- ② 携帯アンテナの新規設置
- ③ 携帯基地局の新規設置
- ④ 自販機の新規設置
- ⑤ 駐車場・駐輪場の新規賃貸



東急不動産恵比寿ビル



A-PLACE恵比寿南



A-PLACE代々木

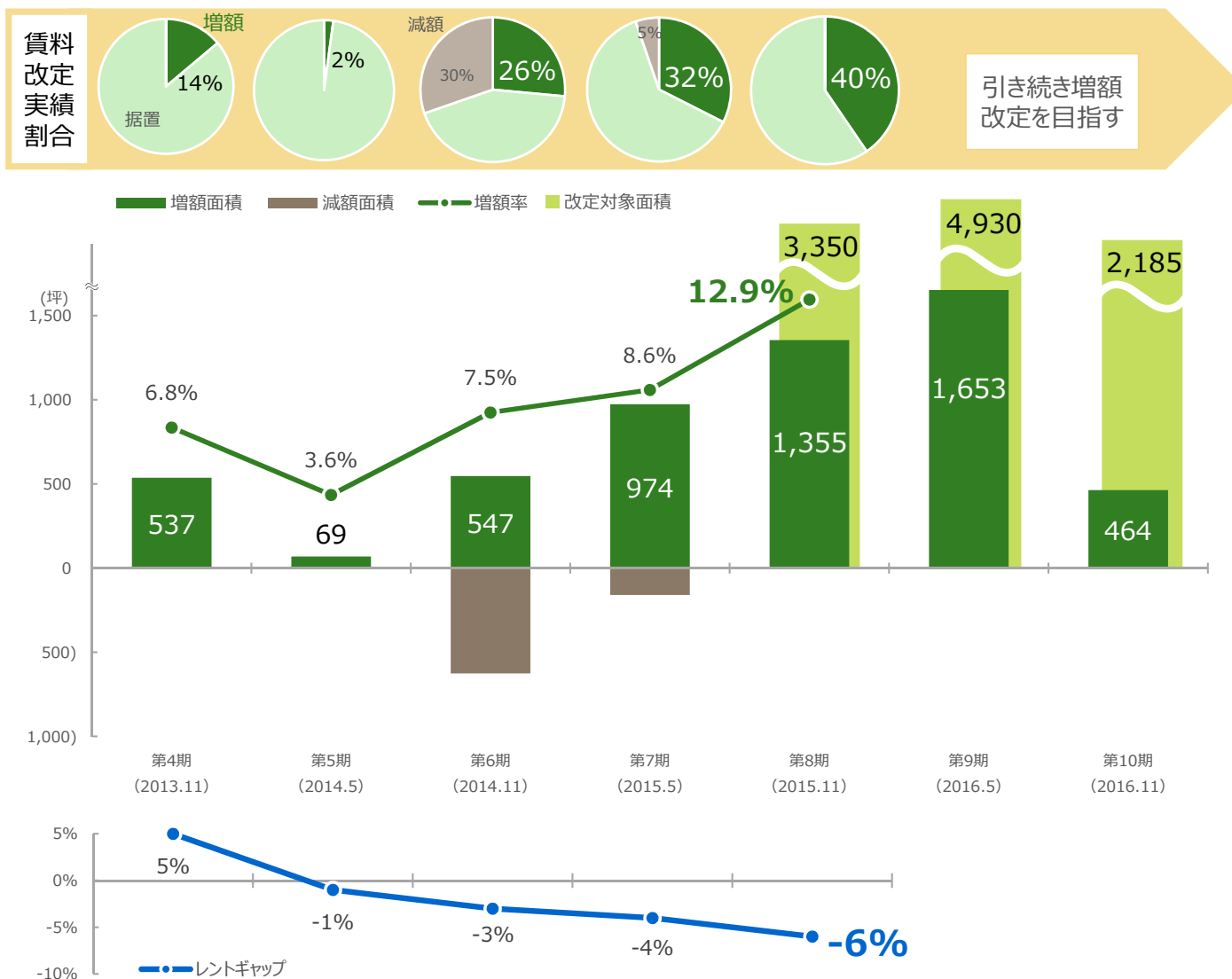
(注1)2016年1月14日時点の数値を記載しています。

(注2)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。

内部成長 ～賃料増額改定の継続的実現～



▶「広域渋谷圏」を中心とした着実な賃料増額改定の実現



(注1)2016年1月14日時点までに合意された賃料改定に基づいて作成しています。
 (注2)第6期は「大崎ウイズタワー」を除いています。

広域渋谷圏における
 オフィス賃料改定は、
全て増額改定を実現(第8期)



東急不動産恵比寿ビル



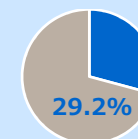
A-PLACE恵比寿南



A-PLACE青山

広域渋谷圏 増額改定率
100%

東京オフィスのうち
 広域渋谷圏に所在する
 オフィスビルの割合



フロンティア恵比寿



渋谷金王ビル

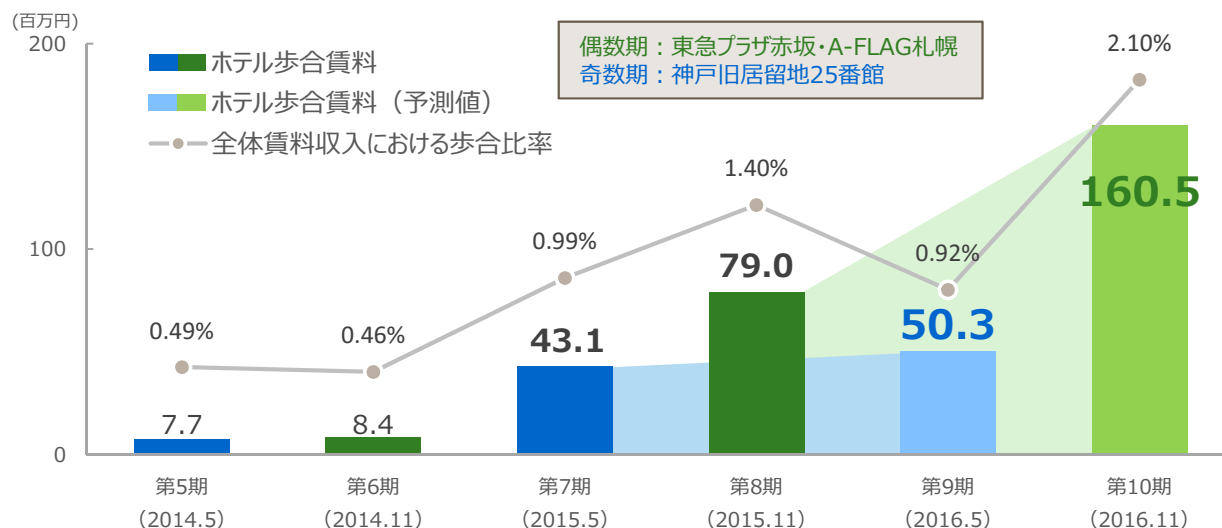
(注)2016年1月14日時点の数値を記載しています。

内部成長 ～好調なホテル歩合賃料推移～

UR 都市型商業施設

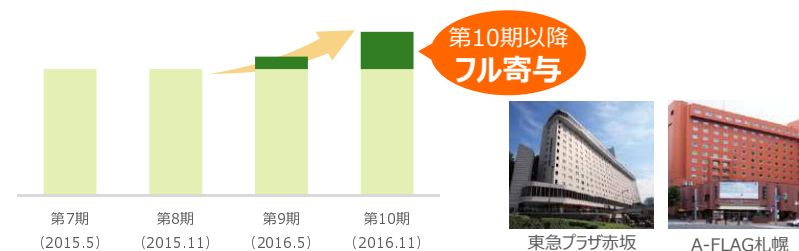
1. ホテル歩合賃料の推移

▶ 上昇傾向にある歩合賃料



2. ホテル固定賃料の増加

- 第9期に定期借家契約の満了を迎えた東急プラザ赤坂・A-FLAG札幌については、固定賃料の底上げを実現し、5年半の期間で再契約

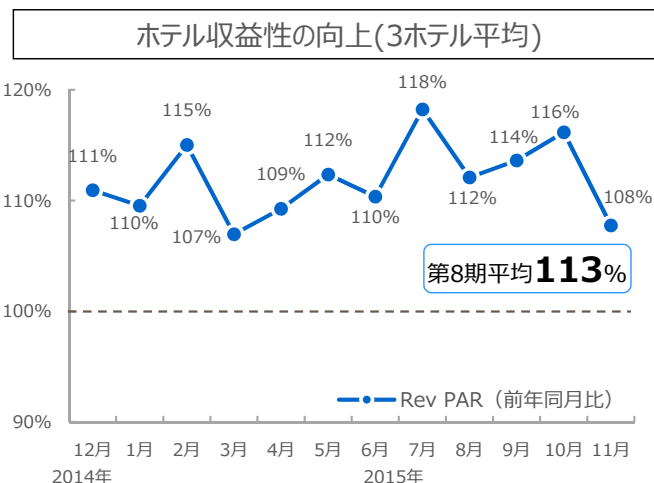
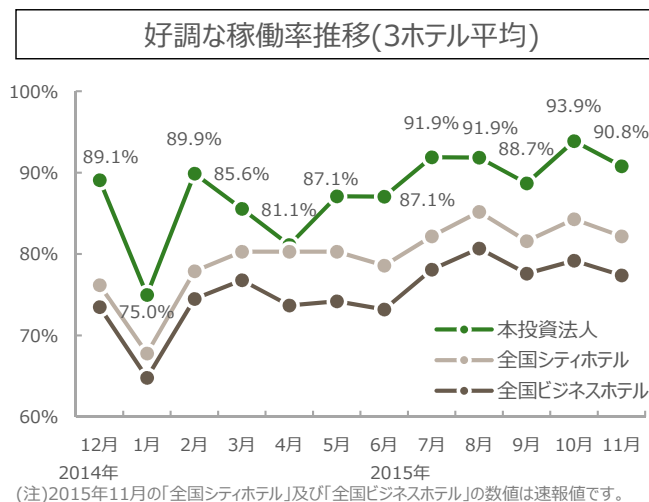


全体及び都市型商業施設の
総賃料収入における
ホテル賃料(固定+歩合)
の占める比率

	第9期 (2016.5)	第10期 (2016.11)
全体	8.2%	9.4%
都市型商業	18.1%	20.4%

3. 稼働状況と単価向上施策

▶ 引き続き好調な稼働率とRev PAR



▶ 客室単価向上を見据えた改装計画

「A-FLAG札幌」

第7期に客室改装工事を実施(76室／575室中)しており、490室が改装済み。平成28年5月期(第9期)に残りの85室を改装し、すべての改装が完了予定。

「東急プラザ赤坂」

第8期に客室改装工事を実施(57室／487室中)しており、434室が改装済み。平成28年11月期(第10期)に残りの53室を改装し、すべての改装が完了予定。

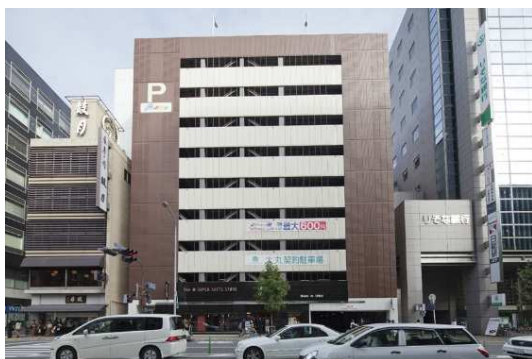
UR 都市型商業施設

1. 京都烏丸パーキングビルのテナント入替

- 長期固定の大型テナント定期借家契約満了時に、収益のアップサイドに向けて戦略的な入替を実施

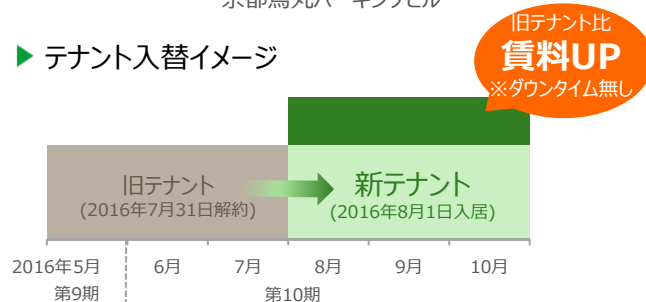
面積上位テナント5社

テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)
1. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ 赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69
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)	28,753.40
3. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03
4. パラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42



京都烏丸パーキングビル

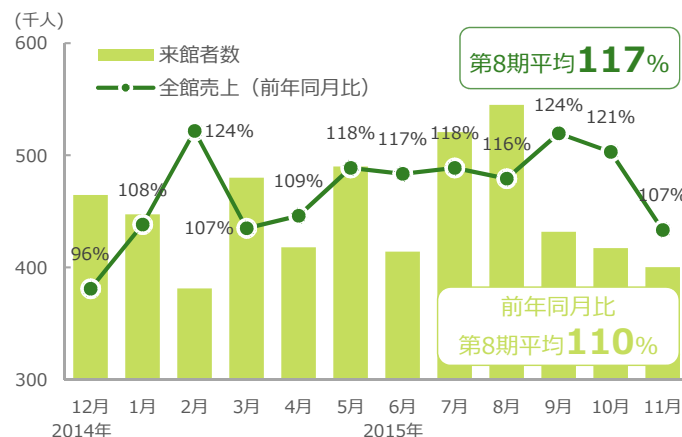
▶ テナント入替イメージ



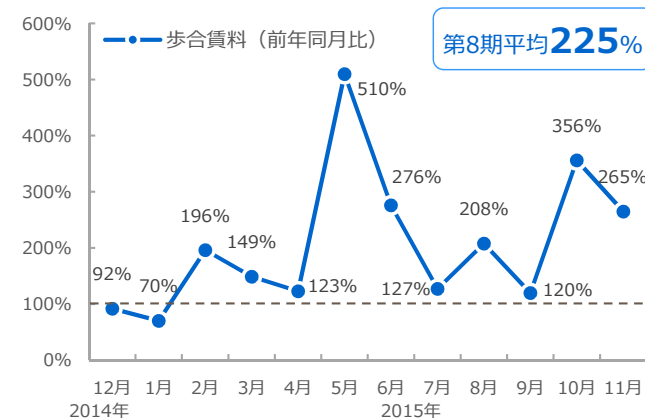
2. 東急プラザ表参道原宿の好調な運営状況

- インバウンド需要の取り込みや、旬のテナントを誘致するリニューアルなどの戦略的な運営と、堅調なマクロ環境を追い風とする好調な運営状況

▶ 好調な全館売上と来館者数



▶ 歩合賃料の増加



3. リニューアル戦略

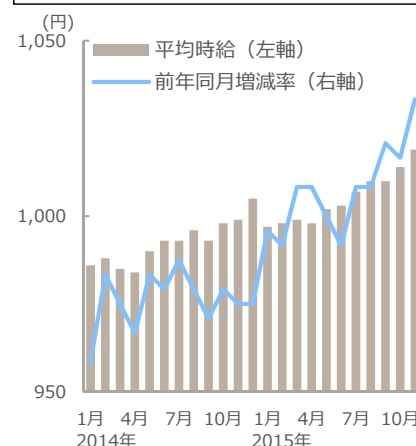
▶ リニューアルの実施

- テナント入替による施設的话题性維持しつつ、歩合賃料比率を高めアップサイドを目指す

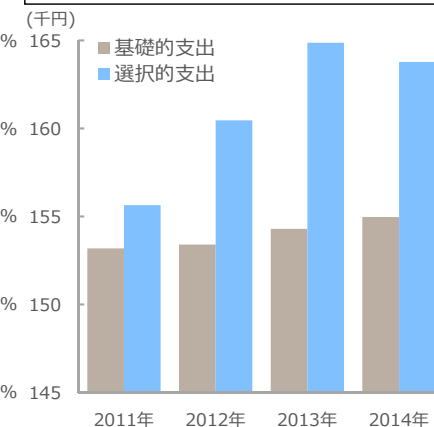


4. マクロ環境

首都圏アルバイト平均時給の推移



基礎的支出・選択的支出の推移



(注) 株式会社リクルートジョブズの公表資料に基づき本資産運用会社にて作成

(注) 「基礎的支出」とは生活必需品の支出、「選択的支出」とは贅沢品、非日常型の支出を指します。

内部成長 ～その他投資対象資産の運用状況～

0 その他投資対象資産

1. 地方主要都市オフィス

- ▶ 各都市において競争力を有するオフィスビルへの厳選投資

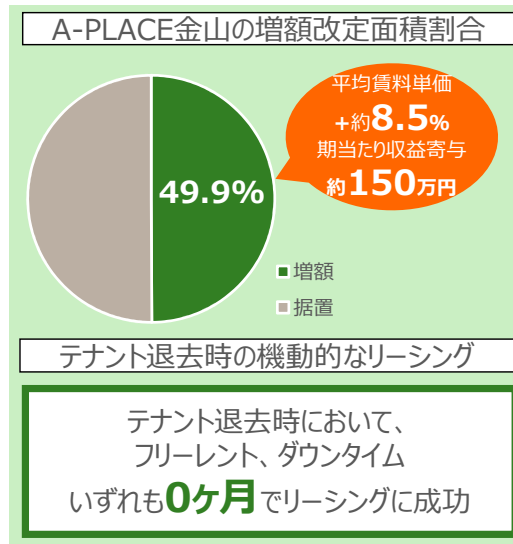
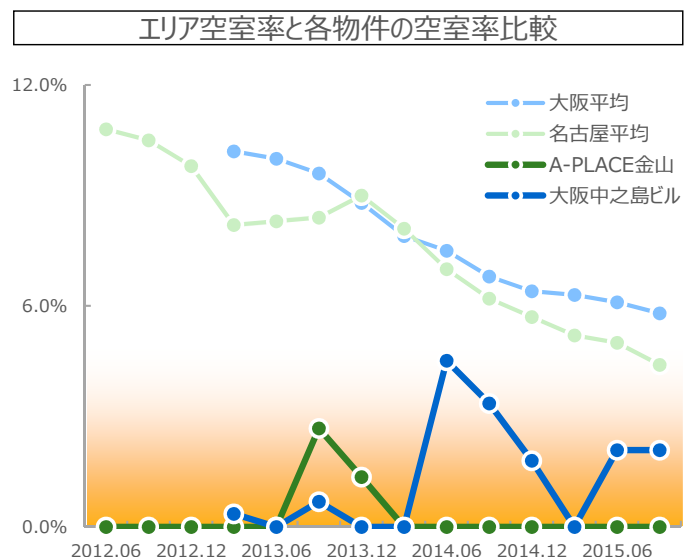


歴史ある中之島エリアで
40のテナントを擁する
マルチテナント型
大規模ビル

愛知県南部の起点となる
金山駅至近徒歩1分
最新設備と高い視認性等
抜群のビルスペック
を有する築浅ビル



- ▶ 物件固有の競争力を背景とした賃料増額改定と機動的なリーシングの実現

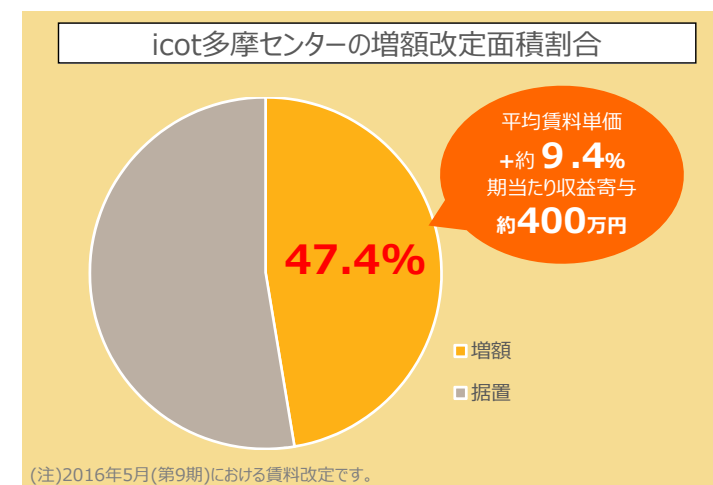


2. 郊外型商業施設

- ▶ 豊富な商圈を有する生活密着型商業施設への厳選投資



- ▶ 定期借家契約の満了時における増額改定の実現



■ 財務の状況

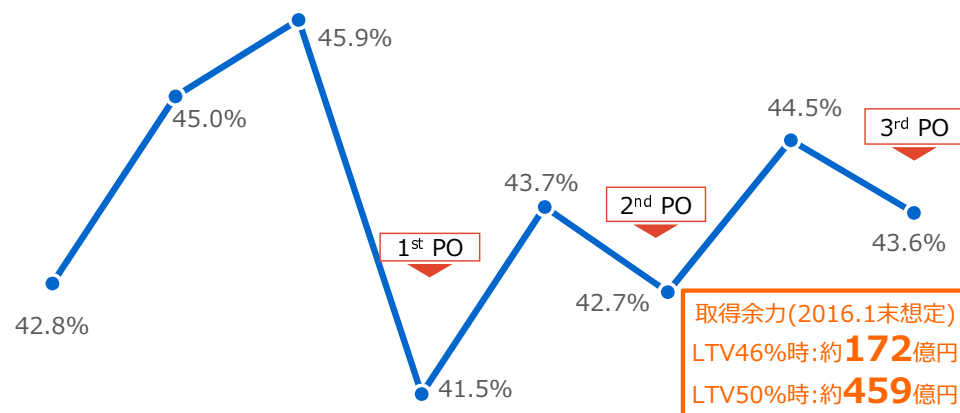
▶ 格付見通しの変更(2015年9月)

格付機関	格付対象	格付	見通し
J C R (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA-	安定的 ▶ ポジティブ

(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。

▶ LTVコントロールによる物件取得余力の創出

適切なLTV水準のコントロールにより、物件取得余力を確保し、分配金への寄与と外部成長を実現



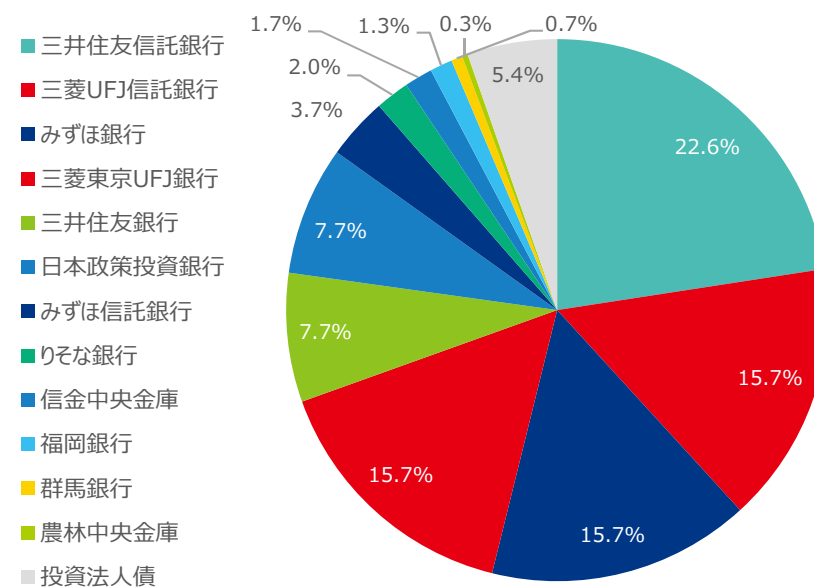
	第2期 (2012.11)末	第3期 (2013.5)末	第4期 (2013.11)末	第5期 (2014.5)末	第6期 (2014.11)末	第7期 (2015.5)末	第8期 (2015.11)末	2016年 1月14日時点
有利子 負債残高 (百万円)	77,000	85,000	88,000	100,800	110,800	127,100	136,900	149,000
長期比率	77.9%	100.0%	96.6%	97.0%	100.0%	100.0%	98.2%	95.8%
固定金利 比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	82.6%	86.1%

▶ コミットメントラインの増額

- 2015年9月、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、新たに40億円のコミットメントラインを設定しました。



▶ 有利子負債調達先の分散状況(2016年1月14日時点)



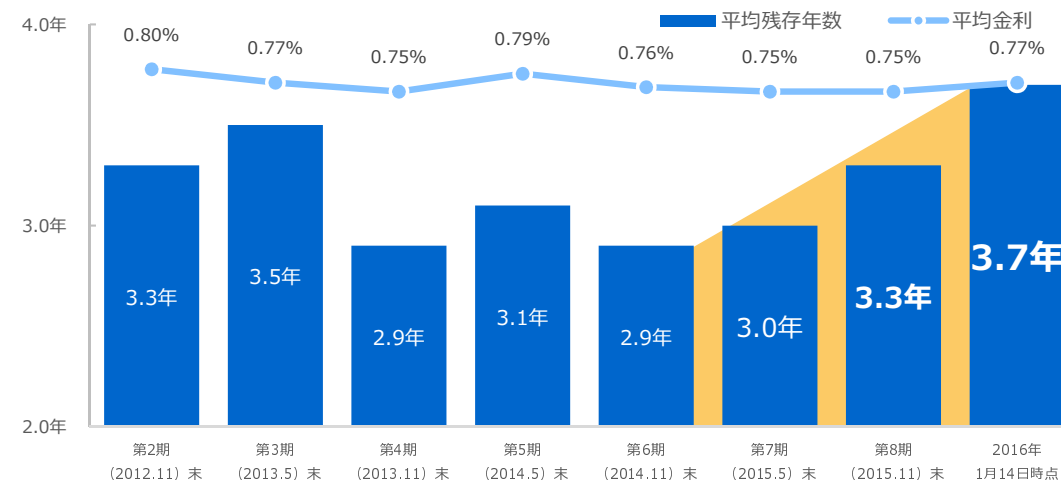
財務戦略 ～借入返済期限の長期化と分散化～

第8期、第9期における戦略的な借入と借換の実施

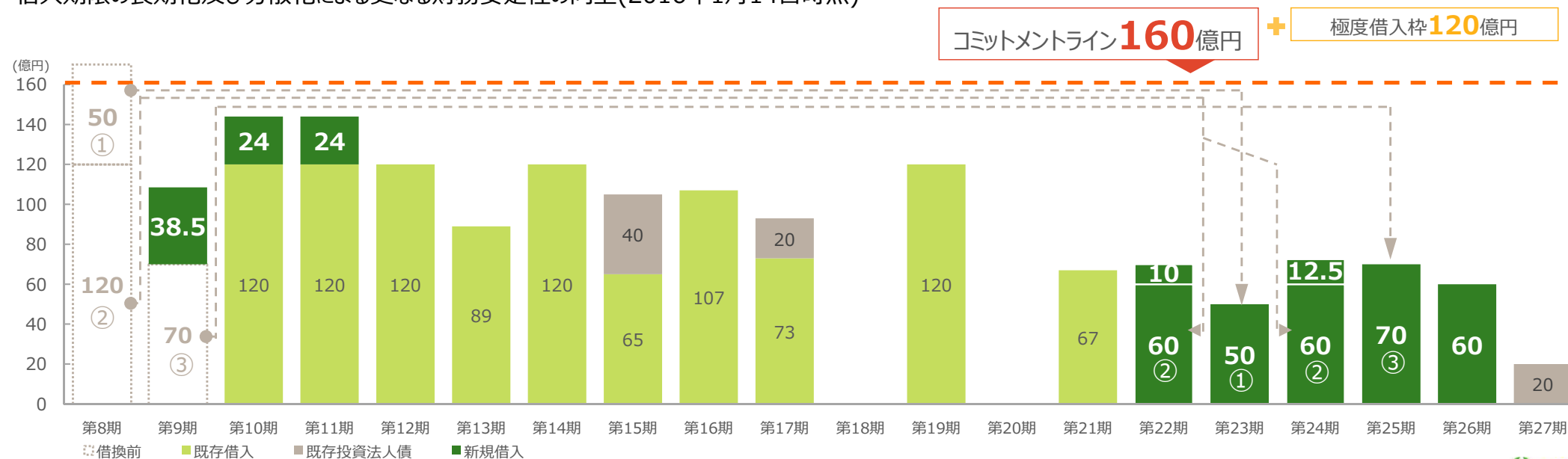
戦略的な借換の実施

	借換前(第8.9期)		借換後(第8.9期)
返済総額	240億円		240億円
平均借入期間	2.0年		7.7年
利率 (全体平均)	0.54% (0.75%)		0.87% (0.77%)

平均金利を抑制しつつ、平均残存年数の長期化を実現



借入期限の長期化及び分散化による更なる財務安定性の向上(2016年1月14日時点)



既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2015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8期末) (B)	不動産鑑定評価額 2015年5月31日 時点(C)2015年11月30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 URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 ^(注1)	45,000	15.4	44,997	52,050	53,625	1,575	8,625	8,627
	UR-2	東急プラザ赤坂 ^(注1)	11,450	3.9	11,862	13,400	13,600	200	2,150	1,737
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	2.9	8,359	9,620	9,900	280	1,470	1,540
	UR-4	新橋プレイス	20,500	7.0	20,414	24,100	24,700	600	4,200	4,285
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.0	8,829	9,910	10,100	190	1,240	1,270
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	1.0	3,111	3,360	3,470	110	470	358
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	21,330	7.3	21,439	23,300	24,300	1,000	2,970	2,860
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.5	4,438	5,880	6,050	170	1,640	1,611
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	2.2	6,388	6,860	7,010	150	640	621
		小計		129,350	44.2	129,841	148,480	152,755	4,275	23,405
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.5	7,288	7,980	8,370	390	970	1,081
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	3.3	9,524	11,300	11,600	300	1,960	2,075
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.4	3,999	4,080	4,230	150	160	230
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	3.0	8,729	8,660	8,890	230	100	160
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.5	4,403	5,220	5,330	110	790	926
	TO-6	田町スクエア(底地) ^(注3)	2,338	0.8	2,362	2,500	2,560	60	222	197
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.4	3,881	4,380	4,470	90	480	588
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.9	5,819	6,280	6,430	150	780	610
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	2.0	5,690	6,030	6,170	140	440	479
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.3	3,812	4,090	4,180	90	380	367
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	3.6	10,968	12,600	13,200	600	2,510	2,231
	TO-12	汐留ビルディング ^(注1)	30,300	10.3	30,410	31,200	31,050	△150	750	639
	TO-13	フロンティア恵比寿 ^(注4)	7,072	2.4	7,236	-	7,350	-	278	113
	TO-14	渋谷金王ビル ^(注4)	4,810	1.6	4,999	-	4,900	-	90	-99
		小計		108,820	37.2	109,126	104,320	118,730	2,160	9,910
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	4.1	12,113	12,600	12,800	200	800	686
	O-2	icotなかもず	8,500	2.9	8,342	9,820	10,000	180	1,500	1,657
	O-3	icot金剛 ^(注2)	-	-	-	1,860	-	-	-	0
	O-4	icot溝の口	2,710	0.9	2,680	3,090	3,140	50	430	459
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.0	2,745	3,200	3,250	50	410	504
	O-6	A-PLACE金山	6,980	2.4	6,687	7,480	7,620	140	640	932
	O-7	大阪中之島ビル ^(注5)	11,100	3.8	11,156	12,300	12,800	500	1,700	1,643
	O-8	icot大森	5,790	2.0	5,759	6,130	6,320	190	530	560
	O-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.6	4,850	4,850	4,940	90	120	89
		小計		54,740	18.7	54,335	61,330	60,870	1,400	6,130
合計			292,910	100.0	293,303	314,130	332,355	7,835	39,445	39,051

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び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日付で譲渡しているため2015年5月31日時点の鑑定評価額のみ記載しています。

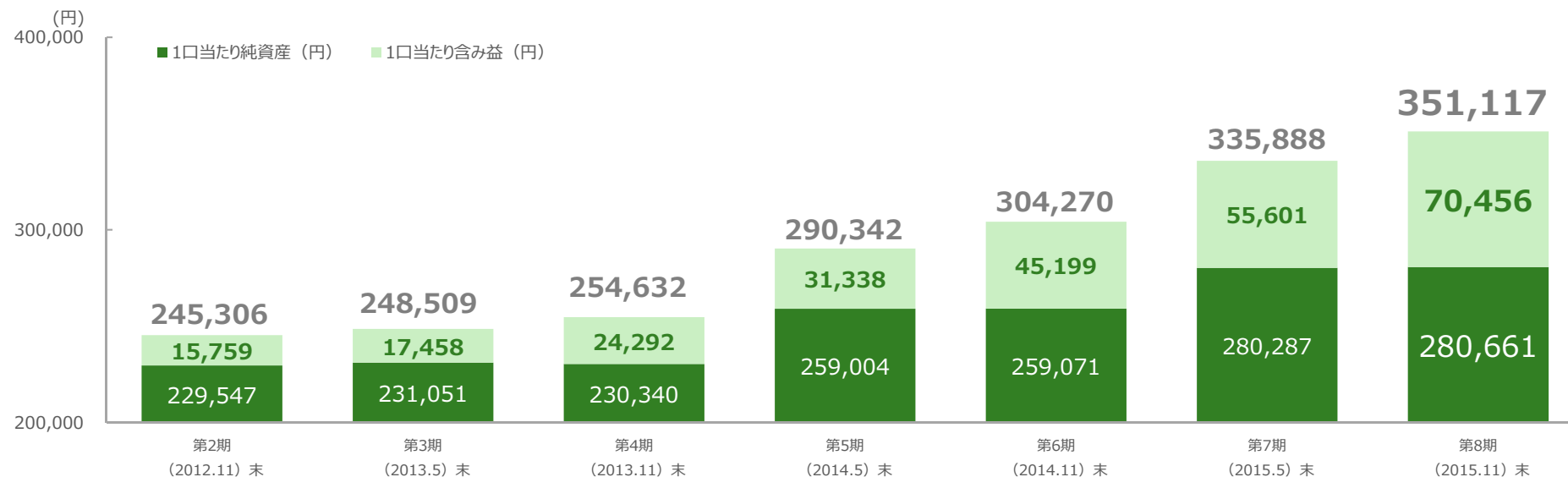
(注3)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注4)「フロンティア恵比寿」及び「渋谷金王ビル」については、それぞれ2015年7月29日、2015年10月1日の取得のため2015年5月31日時点の鑑定評価額は記載していません。

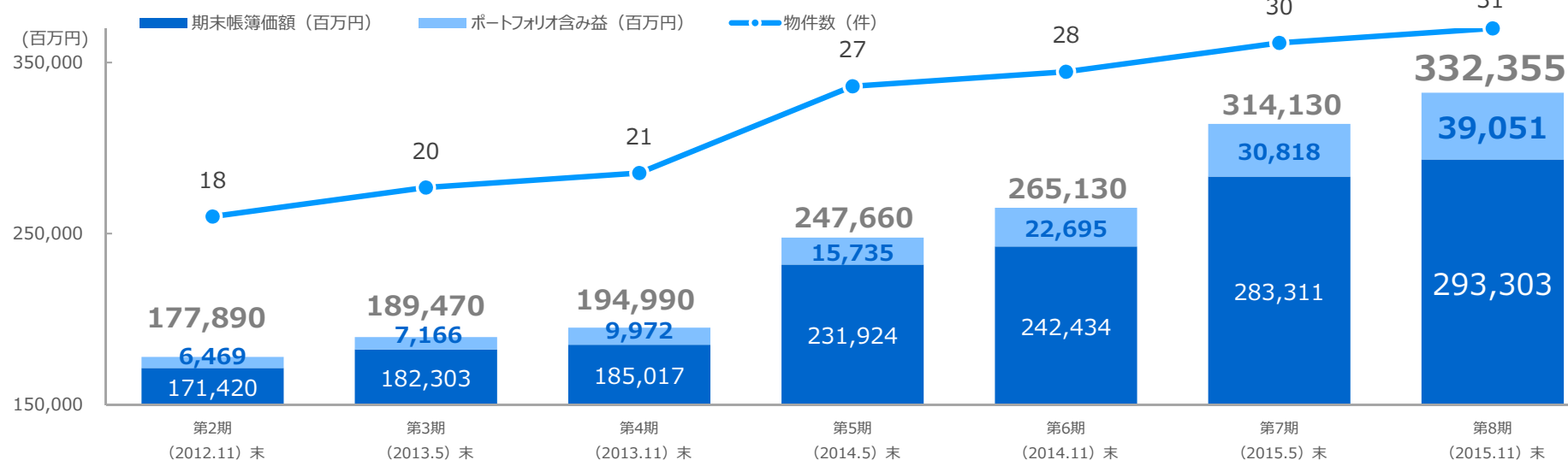
(注5)「大阪中之島ビル」については、2014年12月19日の追加取得に伴い準共有持分割合100%に相当する数値を記載しています。

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



(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

3 その他

第8期の取り組み

1. 投資口分割の実施

- ▶ 投資家層拡大と流動性向上を図る投資口分割

基準日	2015年9月30日	発行済投資口数	
効力発生日	2015年10月1日	分割前	分割後
		277,132口	554,264口

- 本投資法人は、2015年9月30日を基準日とし、同年10月1日を効力発生日として、投資口を1口につき、2口の割合をもって分割しました。

2. 都市型商業施設のブランディング

- ▶ 名称統一によるブランディング推進

旧名称	新名称	
Hitotsugi LIP	A-FLAG赤坂	
東急プラザ札幌	A-FLAG札幌	
鎌田興産ビル	A-FLAG渋谷	

- 本投資法人が運用する以下の都市型商業施設について、2015年8月1日をもって、テナント構成及び開発経緯を踏まえ名称を変更しました。このように、本投資法人は運用資産のブランディングを推進しています。

3. 継続的な環境・CSRへの取り組み

- ▶ GRESB調査において最高位の「Green Star」を2年連続で取得



- グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

- ▶ DBJ Green Building認証の継続取得



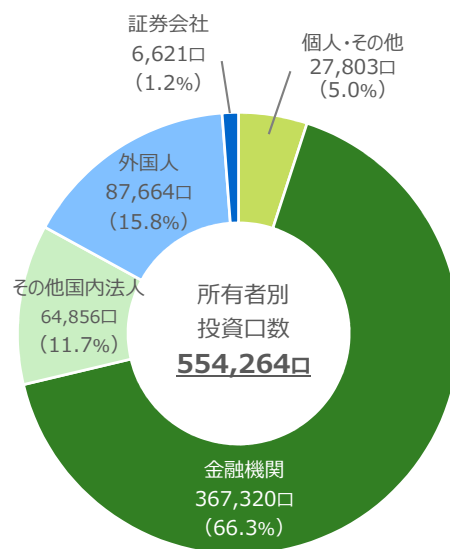
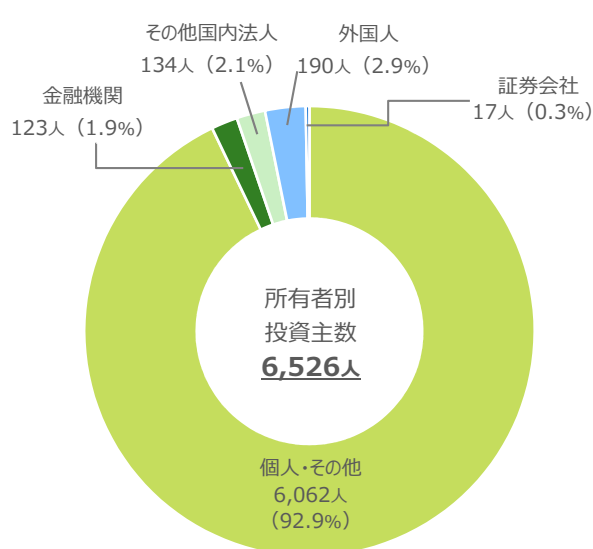
- DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階(「5つ星」から「1つ星」)で評価し、選定・認証する制度です。
- 本投資法人が保有する物件は、上記4物件を含む合計8物件において認証を受けています。

投資主の状況

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

(2015年11月末時点)

	第8期末 (2015年11月末時点)				第7期末 (2015年5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	6,062人	92.9%	27,803	5.0%	6,356人	93.0%	14,753	5.3%
金融機関	123人	1.9%	367,320	66.3%	126人	1.8%	176,484	63.7%
その他国内法人	134人	2.1%	64,856	11.7%	144人	2.1%	32,440	11.7%
外国人	190人	2.9%	87,664	15.8%	190人	2.8%	47,043	17.0%
証券会社	17人	0.3%	6,621	1.2%	16人	0.2%	6,412	2.3%
合計	6,526人	100%	554,264	100%	6,832人	100%	277,132	100%



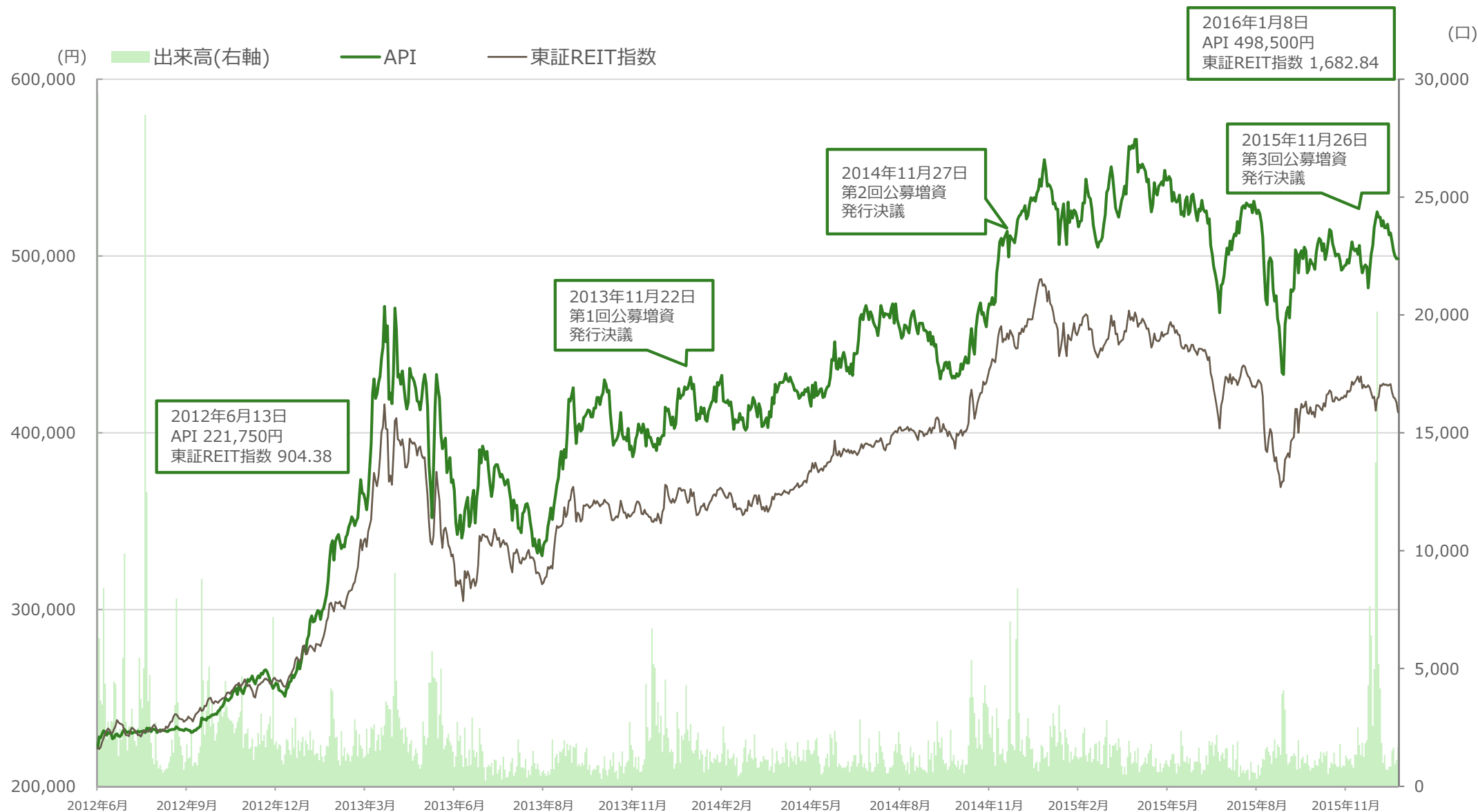
2. 投資主上位10社

(2015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)	158,696	28.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	60,889	11.0%
東急不動産株式会社	57,374	10.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	47,014	8.5%
野村信託銀行株式会社 (投資口)	20,553	3.7%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	7,075	1.3%
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)	6,737	1.2%
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)	6,539	1.2%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌバイ 10 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	6,452	1.2%
富士火災海上保険株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	5,454	1.0%
合計	376,783	68.0%

参考データ

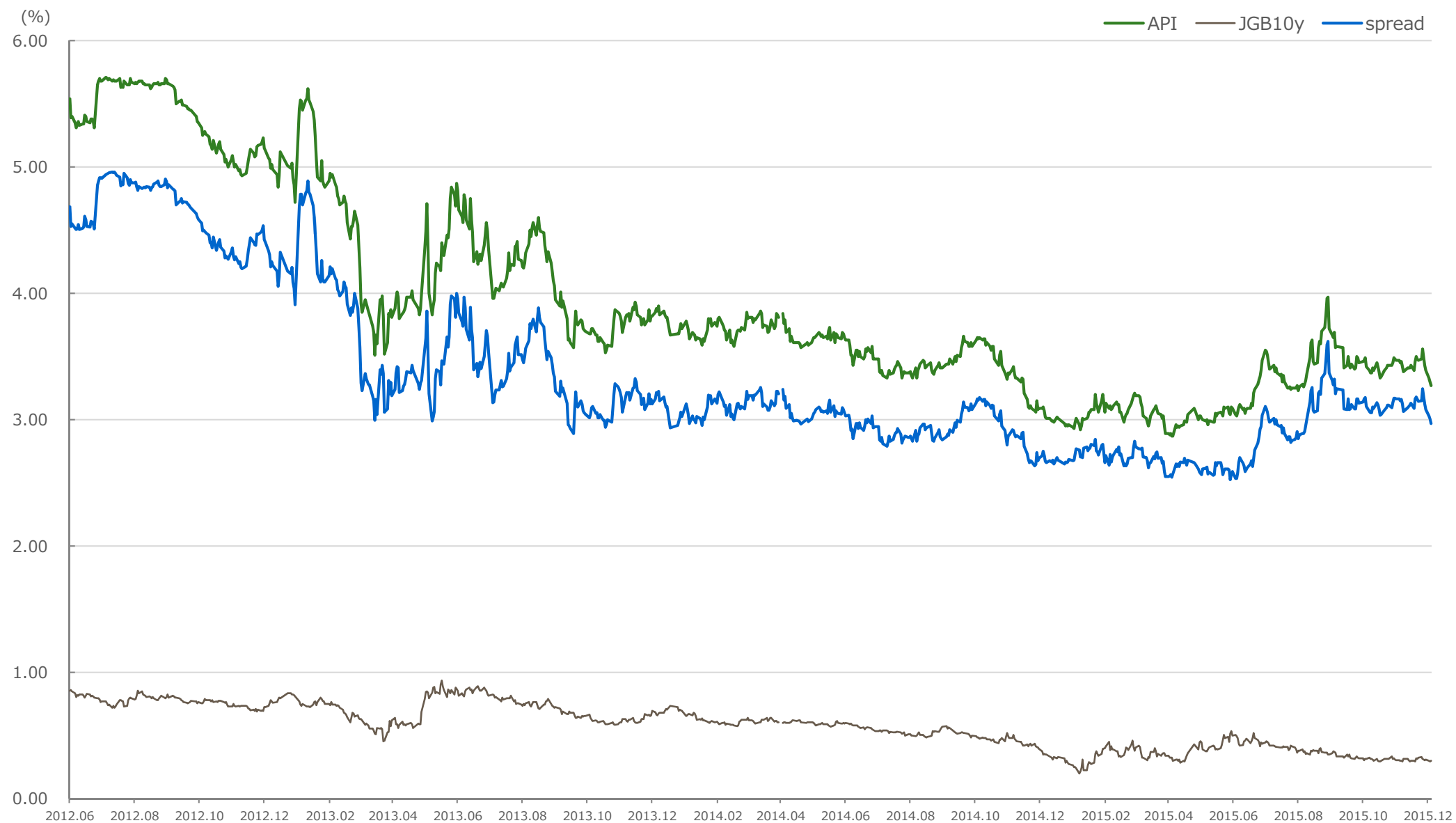
新規上場以降の投資口価格の推移



(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。

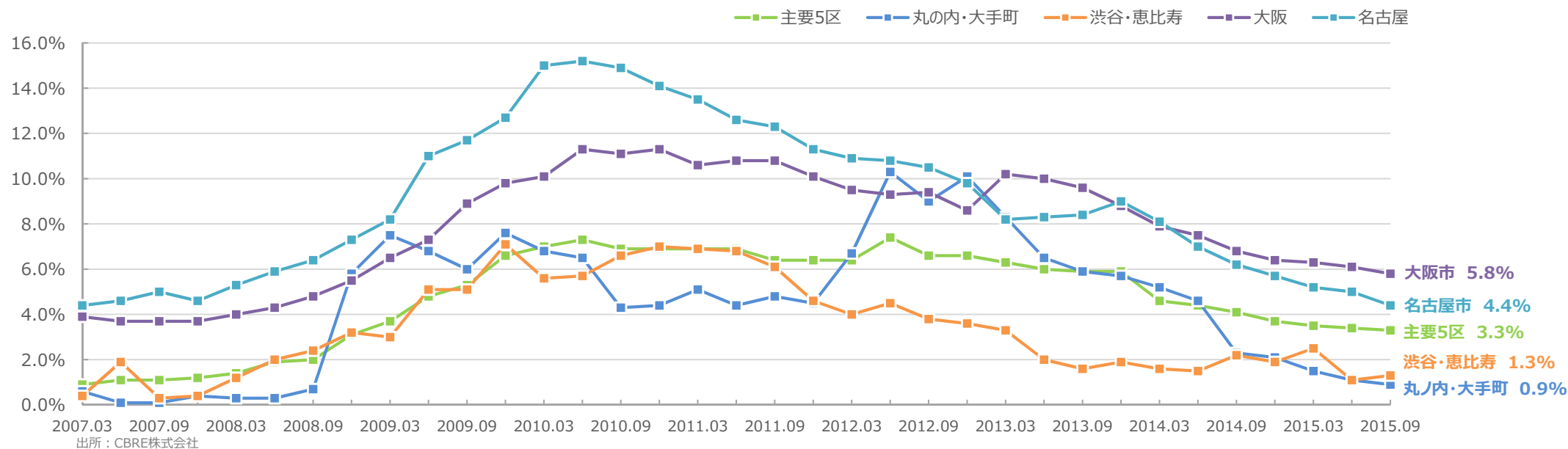
(注2) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載、出来高については2倍の口数を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。

配当利回り推移(対JGB)

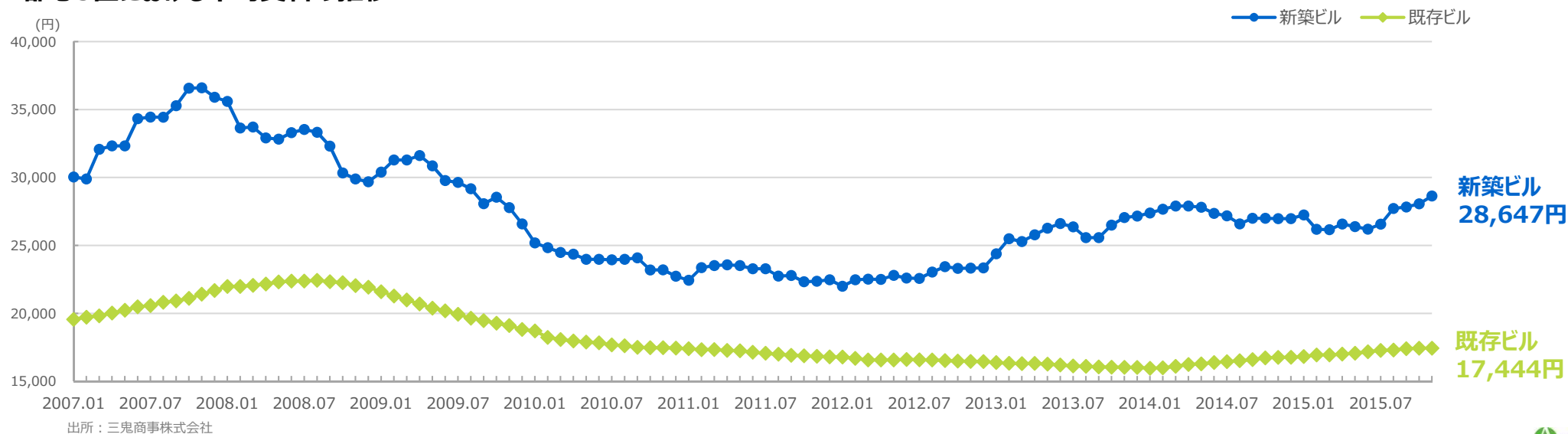


国内エリア別空室率及び都心5区における平均賃料の推移

1. 国内エリア別空室率

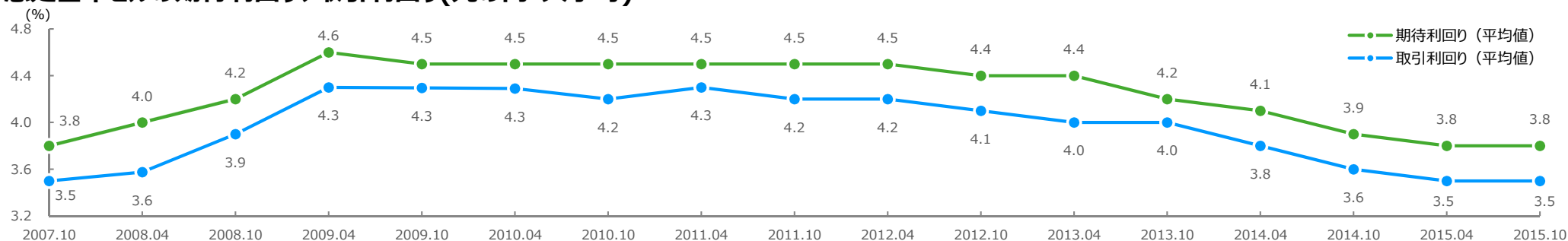


2. 都心5区における平均賃料の推移



想定基準ビルの期待利回り、取引利回り及び31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. 31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	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)	第8期 (2015/11)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注2)	2012/06/13	45,000	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%
	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%	4.5%
	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%	3.8%
	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%	4.5%
	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%	5.2%
	UR-6	A-FLAG赤坂	2013/08/30	3,000	4.3%	-	-	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	3.8%
	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%	4.3%
	UR-8	A-FLAG札幌	2013/12/19	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013/12/19	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%
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%	4.1%
	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%	4.0%
	TO-3	A-PLACE代々木	2012/06/13	4,070	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%
	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%	4.4%
	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%	4.0%
	TO-6	田町スクエア(底地)	2012/06/13	(注3)2,338	4.4%	-	-	-	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%
	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%	4.5%
	TO-8	A-PLACE新橋	2013/04/19	5,650	4.7%	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%
	TO-9	A-PLACE五反田	2014/01/10	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%
	TO-10	A-PLACE品川	2014/01/10	3,800	4.4%	-	-	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%
	TO-11	大崎ウイズタワー	2014/06/24	10,690	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%
	TO-12	汐留ビルディング(注2)	2015/01/09	30,300	3.9%	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%
	TO-13	フロンティア恵比寿	2015/7/29	7,072	4.1%	-	-	-	-	-	-	4.0%
	TO-14	渋谷金王ビル	2015/10/1	4,810	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%
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%	4.7%
	O-2	icotなかもず	2012/06/13	8,500	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%
	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%	5.6%
	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%	5.7%
	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%	5.3%
	O-7	大阪中之島ビル(注4)	2013/01/25	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%
			2014/12/19	5,850	4.8%	-	-	-	-	-	-	-
	O-8	icot大森	2013/12/19	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%
	O-9	マーケットスクエア相模原	2015/01/09	4,820	5.6%	-	-	-	-	-	5.5%	5.4%

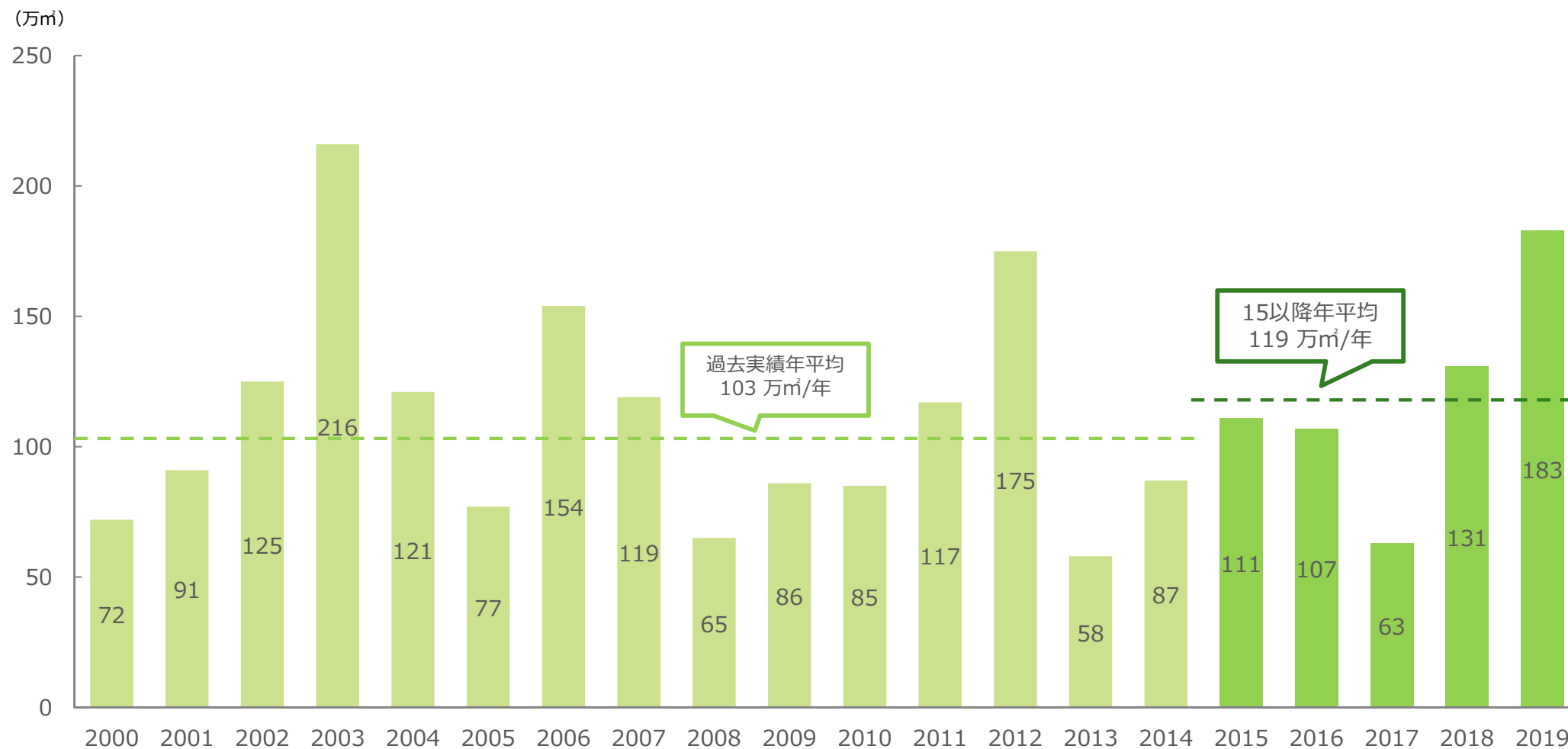
(注1)直接還元法による還元利回りです。

(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)「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4)「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

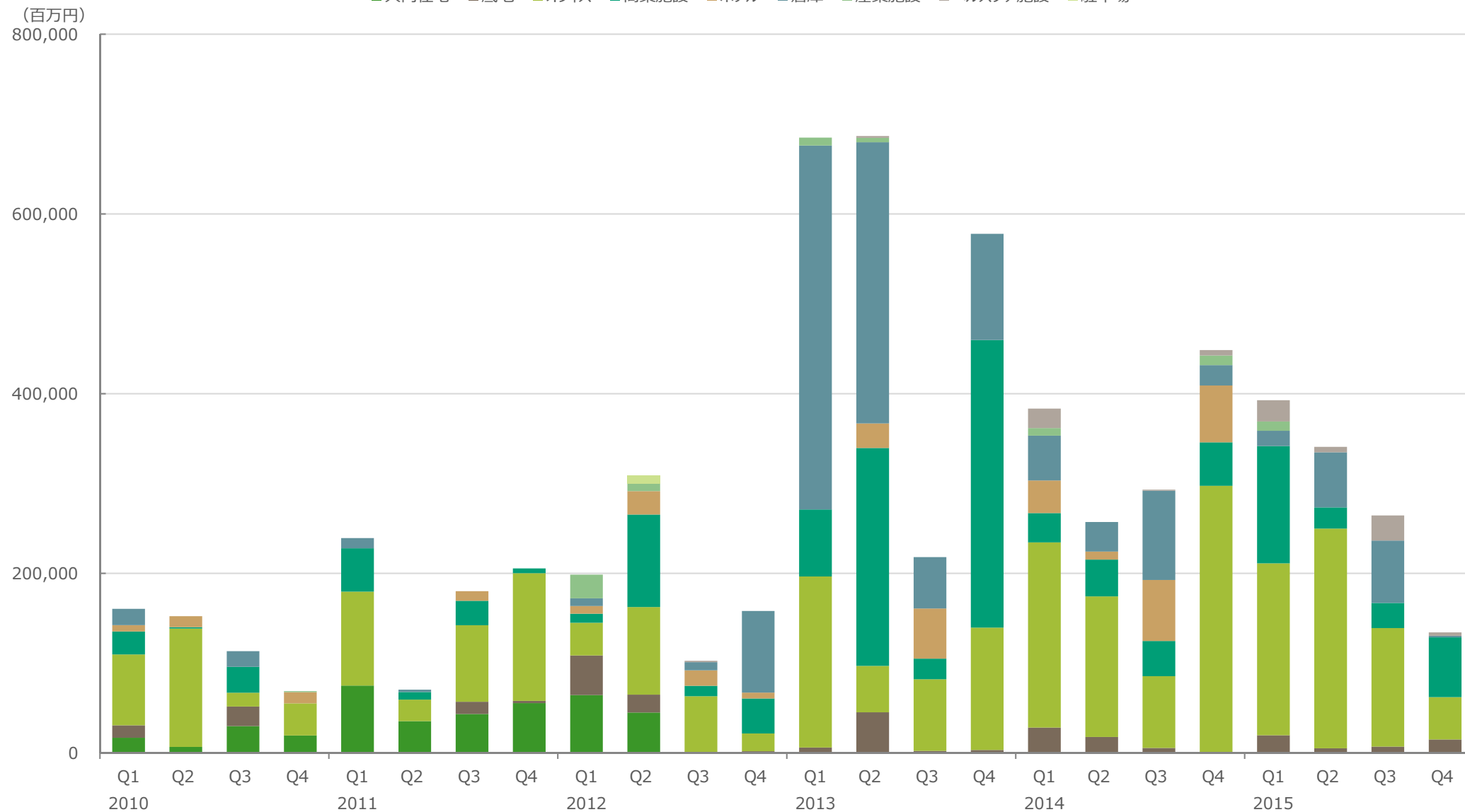


(注1) 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上を指します。

(注2) 数値は延床面積ベースです。

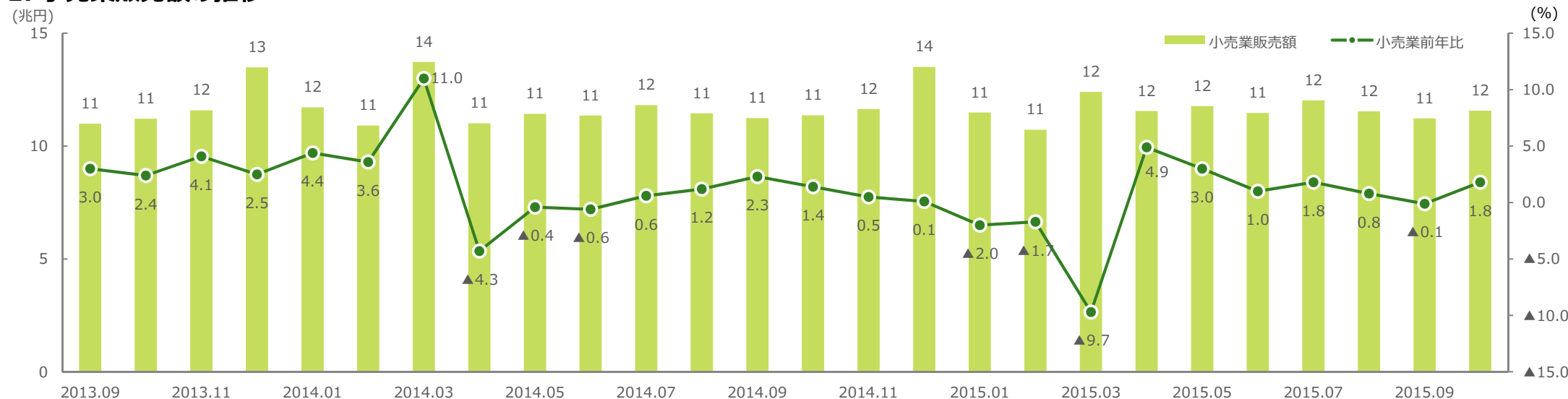
(注3) 出所：森ビル株式会社

■ 共同住宅 ■ 底地 ■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 倉庫 ■ 産業施設 ■ ヘルスケア施設 ■ 駐車場

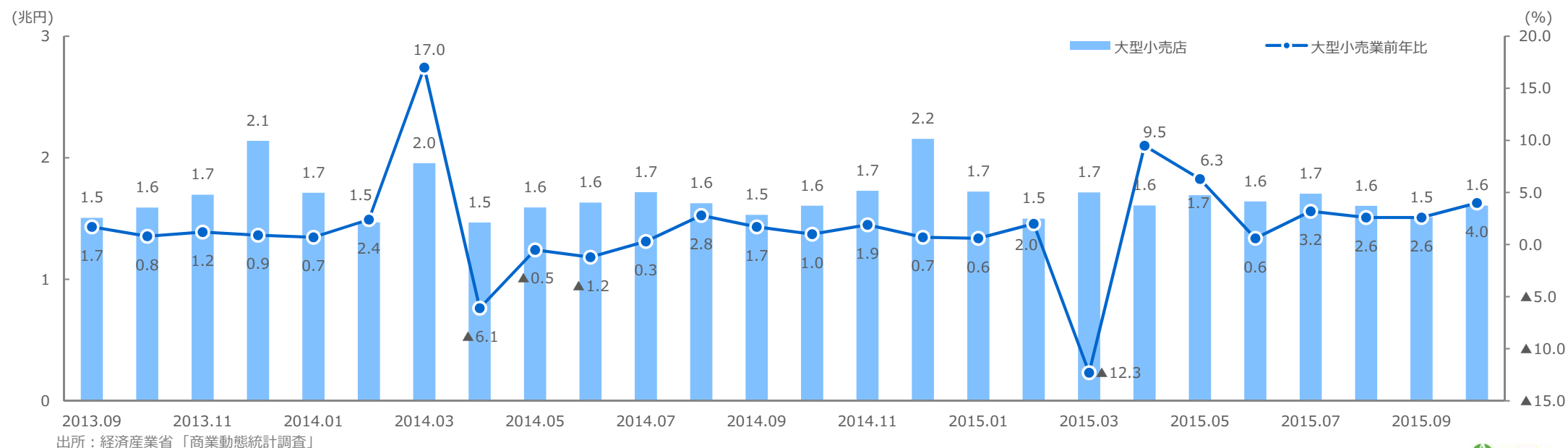


小売業販売額の推移及び大型小売店販売額の推移

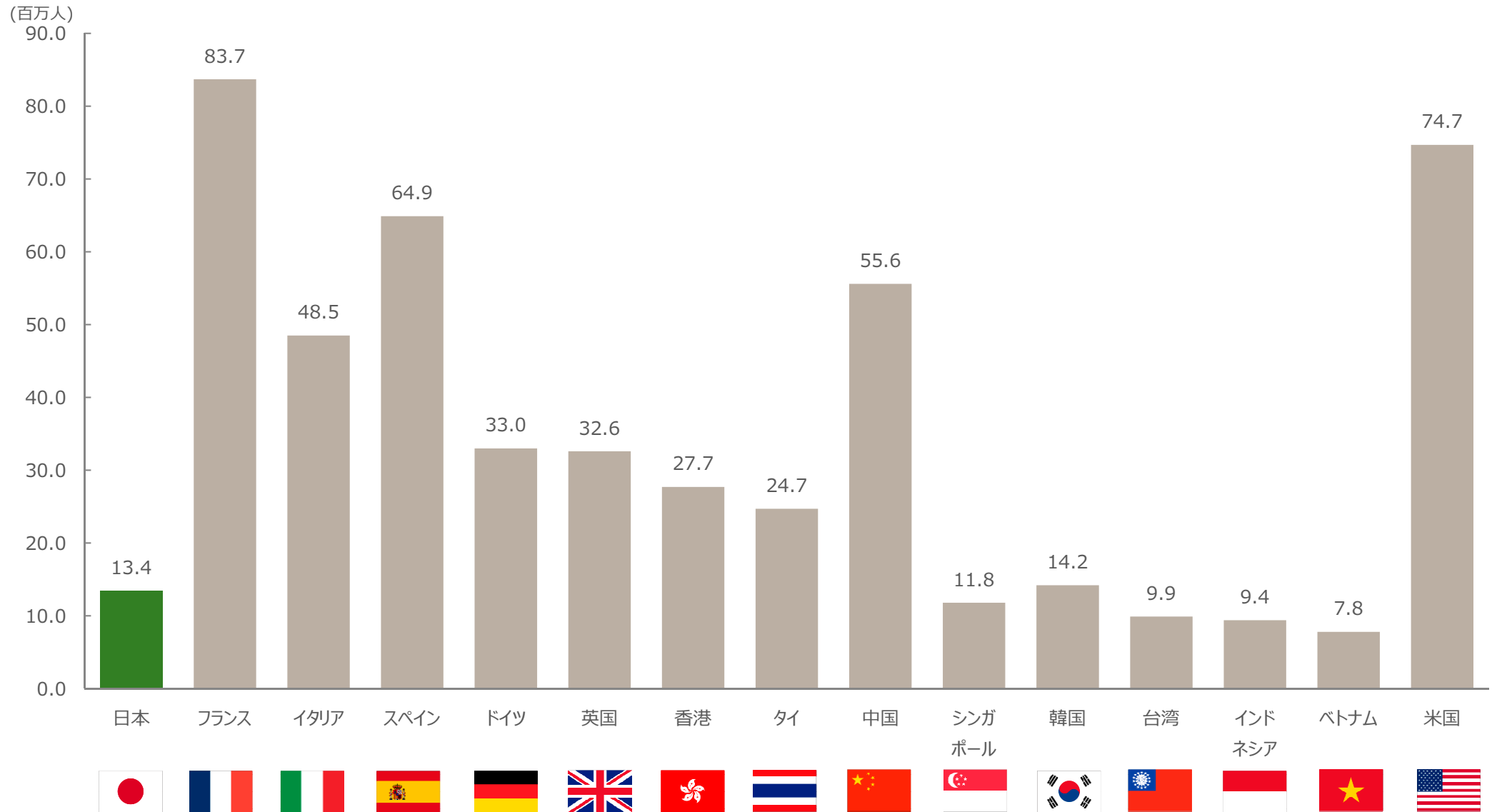
1. 小売業販売額の推移



2. 大型小売店販売額の推移



主要国における外国人観光客数(2014年)

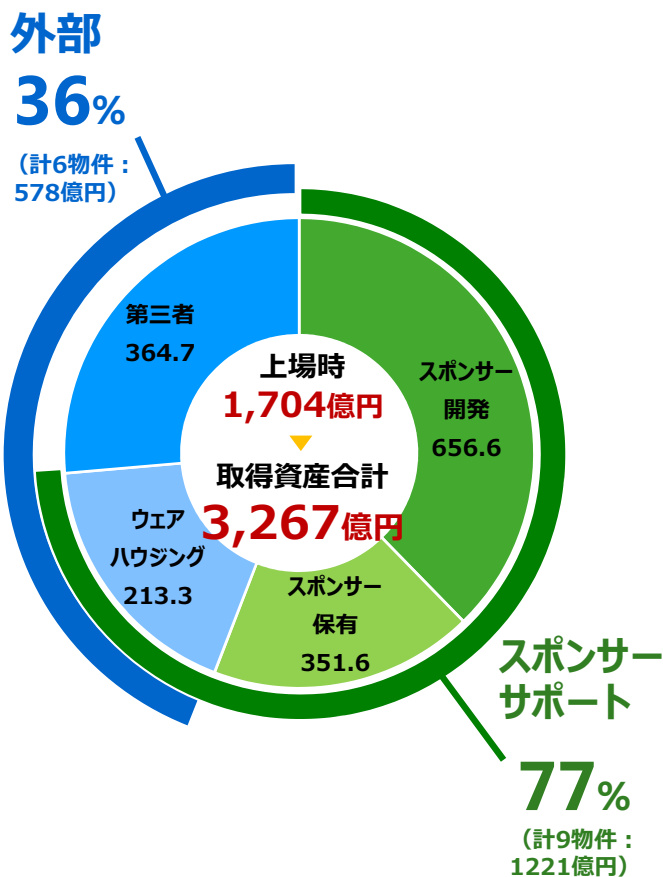


出所：日本政府観光局(JNTO)「世界各国、地域への外国人訪問者数」

Appendix

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



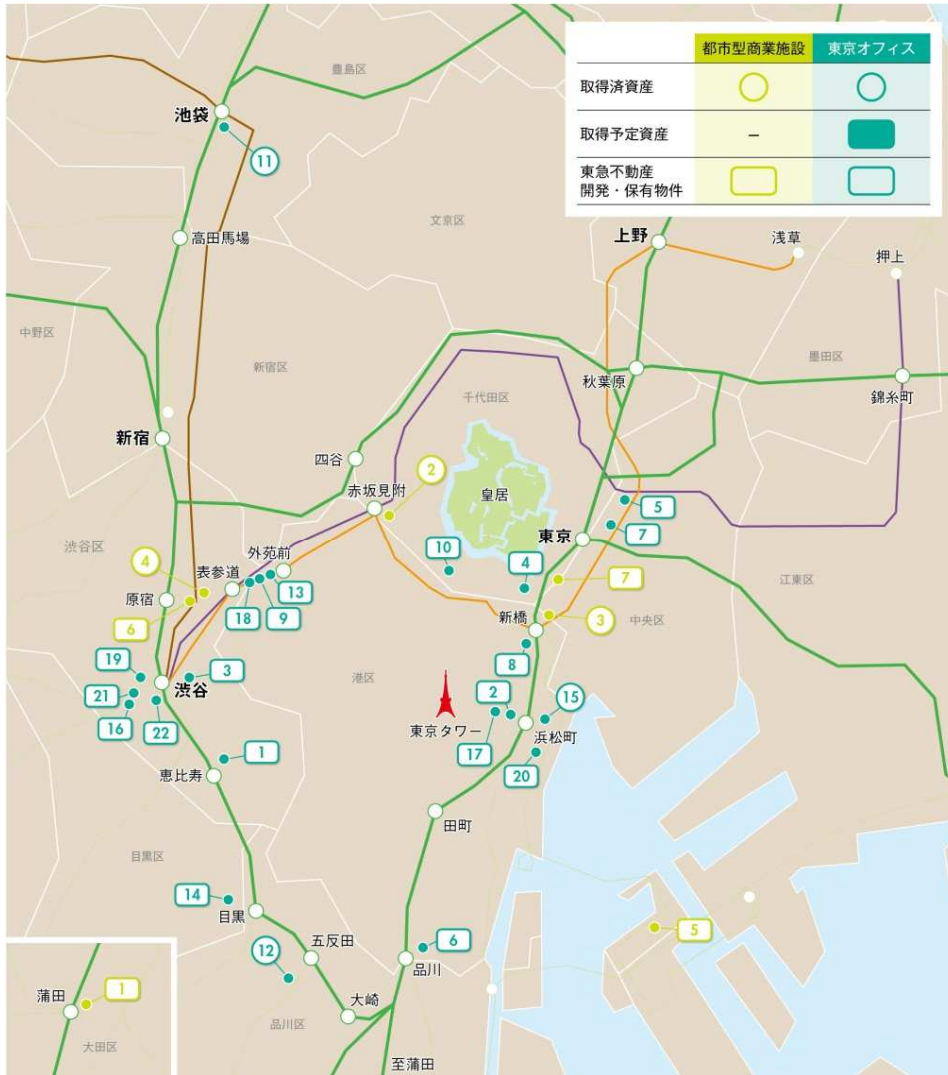
(注1) 東急不動産の子会社による保有を含みます。

(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」に含まれます。

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)リニューアル時期を記載しています。
 (注2)商業部分が含まれています。
 (注3)一部(住宅棟)は2017年度開業予定です。
 (注4)商業及び住宅の開発が含まれています。
 (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(2014年(注1))	約29千㎡
2	○	東急プラザ赤坂	赤坂見附	1分	1969年	約51千㎡
-	○	A-FLAG札幌	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124千㎡
-		あべのキューズモール	天王寺	2分	2011年	約184千㎡
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		東急プラザ銀座	銀座	1分	2016年(予定)	約50千㎡

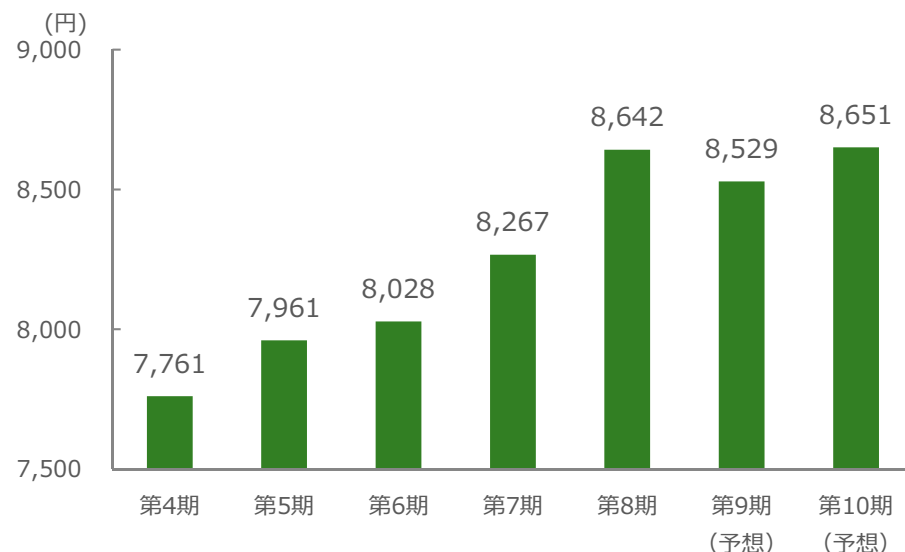
＜東京オフィスの主な開発・保有物件(開発予定を含む)＞

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		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2)	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)	約200千㎡
21		<仮称>南平台プロジェクト	渋谷	-	2019年度(予定)	約47千㎡
22		渋谷駅桜丘口地区再開発計画(注4)	渋谷	-	2020年度(予定)	約253千㎡

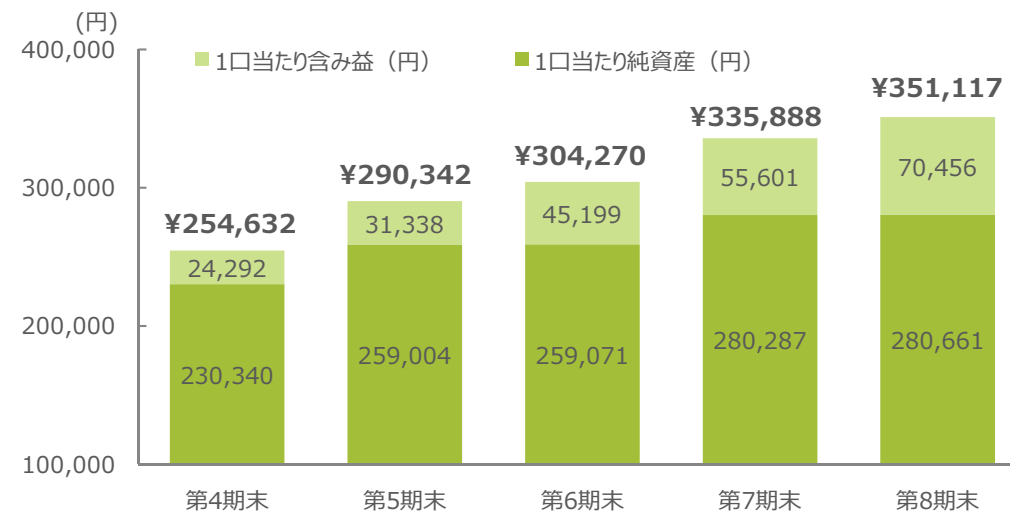
主要指標グラフ(参考)

✓ 新規上場以来、投資主価値向上を実施

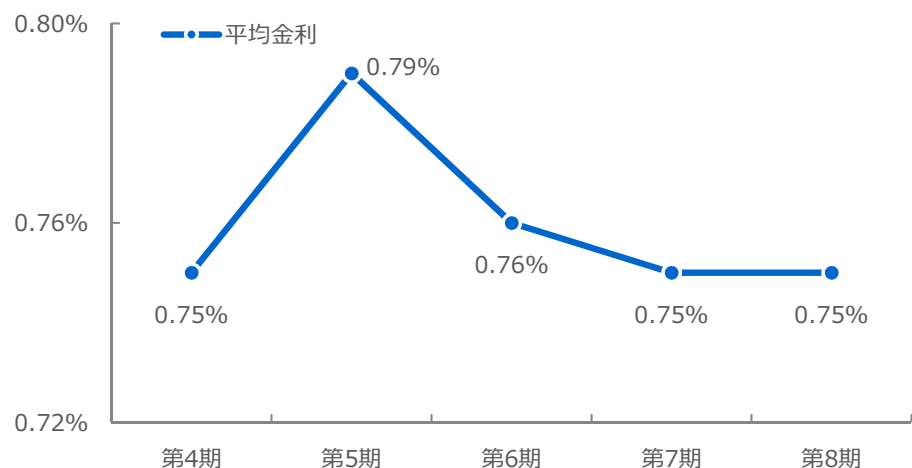
1. 1口当たり分配金



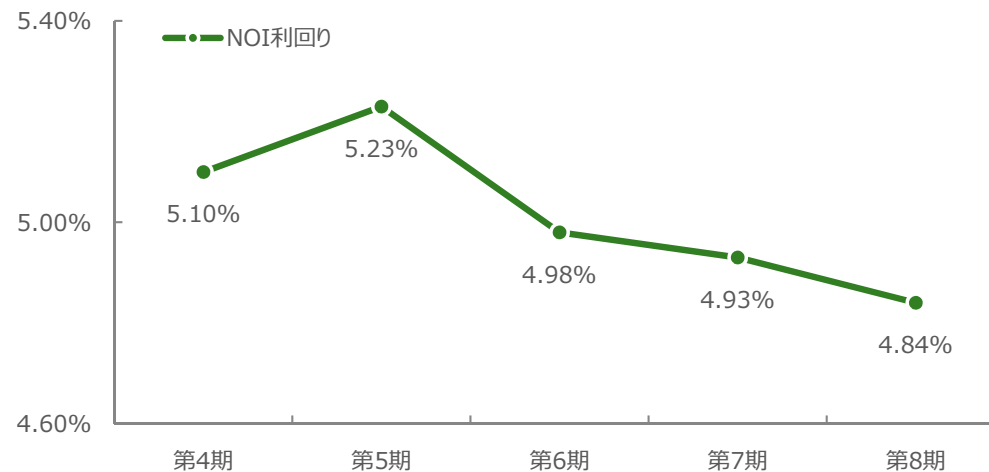
2. 1口当たりNAV



3. 平均金利



4. NOI利回り



(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金、1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

1. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	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)	第8期末 (2015.11末)
東京オフィス	19,338円	19,813円 (+2.5%)	19,230円 (△2.9%)	22,242円 (+15.7%)	22,127円 (△0.5%)
東京オフィス (IPO時物件) (注)	19,556円	19,400円 (△0.8%)	19,270円 (△0.7%)	19,548円 (+1.4%)	19,995円 (+2.3%)

(注)IPO時物件とは、「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」、「ルオーゴ夕留」及び「A-PLACE池袋」の6物件を指します。

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(3.3)	13.9(10.4)	8.7(7.5)
契約残存年数(年)	4.6	2.9(1.8)	9.4(5.8)	5.0(3.8)

(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)2016年1月14日時点の数値を記載しています。

3. カテゴリー別の物件情報数

カテゴリー	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)	第8期 件数(割合)
都市型 商業施設	20(10.7%)	29(15.5%)	35(12.0%)	21(9.5%)	43(18.9%)
東京オフィス	79(42.2%)	82(43.9%)	117(40.1%)	88(39.8%)	90(39.5%)
その他投資 対象資産	88(47.1%)	76(40.6%)	140(47.9%)	112(50.7%)	95(41.7%)
合計	187(100.0%)	187(100.0%)	292(100.0%)	221(100.0%)	228(100.0%)

4. 情報ルート別の物件情報数

情報ルート	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)	第8期 件数(割合)
スポンサー及び サポート提供 会社	93(49.7%)	81(43.3%)	196(67.1%)	129(58.4%)	126(55.3%)
売主	9(4.8%)	5(2.7%)	1(0.3%)	4(1.8%)	21(9.2%)
信託銀行	31(16.6%)	41(21.9%)	30(10.3%)	25(11.3%)	21(9.2%)
仲介・その他	54(28.9%)	60(32.1%)	65(22.3%)	63(28.5%)	60(26.3%)
合計	187(100.0%)	187(100.0%)	292(100.0%)	221(100.0%)	228(100.0%)

物件別稼働率

■ ポートフォリオ全体で99.2%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	第8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	2015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%	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%	99.9%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	100.0%	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%	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%	100.0%
	UR-6	A-FLAG赤坂	-	-	84.2%	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	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%	87.5%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	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%	100.0%
	TO-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	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%	100.0%
	TO-6	田町スクエア(底地)	100.0%	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%	100.0%
	TO-8	A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-11	大崎ウィズタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-12	汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%
	TO-13	フロンティア恵比寿	-	-	-	-	-	-	100.0%
	TO-14	渋谷金王ビル	-	-	-	-	-	-	100.0%
		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%	100.0%
	O-2	icotなかもず	100.0%	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%	100.0%
	O-5	icot多摩センター	100.0%	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%	100.0%
	O-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%
	O-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	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%	99.8%	99.7%
全体 平均稼働率			99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%

(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。

(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)	第9期 (2016年5月期) (予想)	第10期 (2016年11月期) (予想)
賃貸事業収益	5,194	5,803	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,221	10,570
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	9,701	10,221	10,570
賃貸事業費用	820	945	1,456	1,889	2,174	2,323	3,422	3,467	3,719
管理業務費	343	411	425	638	693	825	822	855	847
水道光熱費	272	288	371	524	593	627	658	717	755
公租公課	-	10	433	457	575	578	643	649	769
損害保険料	4	4	5	7	7	8	6	7	7
修繕費	108	97	71	114	142	118	202	85	165
その他賃貸事業費用	92	132	150	146	161	165	78	79	90
NOI	4,373	4,858	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,741	7,845
減価償却費等	457	490	518	743	763	887	925	986	994
賃貸事業損益	3,916	4,367	4,149	5,145	5,237	5,909	6,078	6,754	6,851
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	6,278	6,754	6,851
一般管理費	418	516	507	558	643	710	818	850	903
営業利益	3,498	3,851	3,642	4,580	4,594	5,199	5,460	5,903	5,947
営業外収益	1	5	4	2	5	3	5	2	2
営業外費用	576	377	459	584	567	619	674	790	761
経常利益	2,923	3,479	3,187	3,998	4,032	4,583	4,790	5,115	5,189
当期純利益	2,922	3,478	3,186	3,997	4,031	4,582	4,789	5,114	5,188

第8期(2015年11月期)損益計算書

	第7期	第8期
(単位：千円)		
営業収益		
貸貸事業収入	8,501,606	8,780,954
その他貸貸事業収入	619,027	719,892
不動産等売却益	-	200,380
営業収益合計	9,120,633	9,701,227
営業費用		
貸貸事業費用	3,210,806	3,422,612
資産運用報酬	615,641	703,280
資産保管手数料	7,981	8,490
一般事務委託手数料	14,611	26,348
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	68,984	77,059
営業費用合計	3,921,326	4,241,090
営業利益又は営業損失(△)	5,199,306	5,460,137
営業外収益		
受取利息	550	451
有価証券利息	3,083	3,488
還付加算金	-	1,138
受取保険金	161	-
営業外収益合計	3,794	5,078
営業外費用		
支払利息	449,096	483,538
投資法人債利息	9,615	17,664
投資法人債発行費償却	3,012	4,276
投資口交付費	56,205	62,950
融資関連費用	101,181	105,568
その他	500	500
営業外費用合計	619,611	674,498
経常利益又は経常損失(△)	4,583,489	4,790,716
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	4,583,489	4,790,716
法人税、住民税及び事業税	992	745
法人税等調整額	△6	6
法人税等合計	985	751
当期純利益又は当期純損失(△)	4,582,504	4,789,965
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	1	127
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,582,505	4,790,093

第8期(2015年11月期)貸借対照表

	(単位：千円)	
	第7期	第8期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,743,232	10,356,687
信託現金及び信託預金	3,007,251	2,985,837
営業未収入金	353,933	364,124
前払費用	288,392	198,238
繰延税金資産	17	11
未収還付法人税等	-	53
未収消費税等	359,151	-
その他	1,546	1,692
流動資産合計	13,753,525	13,906,644
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,617,753	62,998,720
減価償却累計額	△3,573,458	△4,327,404
信託建物(純額)	58,044,295	58,671,315
信託構築物	548,652	541,463
減価償却累計額	△62,644	△69,712
信託構築物(純額)	486,007	471,750
信託機械及び装置	1,205,731	1,231,423
減価償却累計額	△121,137	△149,904
信託機械及び装置(純額)	1,084,594	1,081,519
信託工具、器具及び備品	65,463	73,944
減価償却累計額	△15,743	△23,340
信託工具、器具及び備品(純額)	49,720	50,603
信託土地	219,073,983	228,459,519
信託建設仮勘定	9,174	4,879
有形固定資産合計	278,747,775	288,739,588
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,562,628
その他	2,628	2,167
無形固定資産合計	4,565,256	4,564,795
投資その他の資産		
長期前払費用	341,930	481,518
差入保証有価証券	9,992	-
その他	3,794	13,944
投資その他の資産合計	355,717	495,463
固定資産合計	283,668,749	293,799,847
繰延資産		
投資法人債発行費	44,372	40,096
繰延資産合計	44,372	40,096
資産合計	297,466,647	307,746,588

	(単位：千円)	
	第7期	第8期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	687,543	644,184
短期借入金	-	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,000,000
未払金	112,013	68,571
未払費用	402,760	540,277
未払法人税等	258	-
未払消費税等	-	324,818
前受金	217,484	192,393
預り金	9,647	2,251
その他	433	2,128
流動負債合計	20,430,142	23,174,626
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	100,100,000	107,500,000
信託預り敷金及び保証金	13,583,386	13,511,215
その他	2	42
固定負債合計	121,683,388	129,011,258
負債合計	142,113,530	152,185,884
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,770,610	150,770,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,582,505	4,790,093
剰余金合計	4,582,505	4,790,093
投資主資本合計	155,353,116	155,560,704
純資産合計	155,353,116	155,560,704
負債純資産合計	297,466,647	307,746,588

鑑定評価額比較一覧(1/2)

■ 既存31物件(2015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)
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注3)	45,000	13.8	J	53,625	54,225	3.1	53,025	2.8	3.2	1,663
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)	11,450	3.5	T	13,600	13,700	4.5	13,600	4.6	4.7	712
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	2.6	T	9,900	9,940	3.8	9,880	4.0/3.9	4.0	373
	UR-4	新橋プレイス	20,500	6.3	D	24,700	25,100	4.5	24,500	4.3	4.7	1,107
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.7	D	10,100	10,100	5.2	10,100	5.2	5.4	537
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.9	J	3,470	3,520	3.8	3,420	3.6	4.0	134
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	6.5	J	24,300	24,600	4.3	24,000	4.1	4.5	1,053
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.4	D	6,050	6,050	5.9	6,050	5.7	6.2	429
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	2.0	D	7,010	7,090	4.3	6,970	4.1	4.5	307
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.3	T	8,370	8,400	4.1	8,350	4.2	4.3	389
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	3.0	T	11,600	11,700	4.0	11,600	4.1	4.2	477
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.2	V	4,230	4,330	4.3	4,130	4.1	4.5	188
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	2.7	D	8,890	8,990	4.4	8,850	4.2	4.6	408
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.4	D	5,330	5,400	4.0	5,300	3.8	4.2	223
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.7	T	2,560	2,660	4.1	2,520	4.5	4.3	109
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.2	J	4,470	4,530	4.5	4,410	4.3	4.7	208
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.7	J	6,430	6,540	4.1	6,310	3.9	4.3	279
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.8	M	6,170	6,270	4.1	6,060	3.9	4.3	255
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.2	J	4,180	4,260	4.0	4,100	3.8	4.2	173
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	3.3	D	13,200	13,300	3.9	13,200	3.5	3.9	515
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	30,300	9.3	M	31,050	33,300	3.8	30,150	3.6	4.0	1,254
	TO-13	フロンティア恵比寿	7,072	2.2	V	7,350	7,730	4.0	7,220	3.8	4.2	310
	TO-14	渋谷金王ビル	4,810	1.5	V	4,900	5,120	4.0	4,820	3.7	4.1	209

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

(注2)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「東急プラザ表参道原宿」、「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4)「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から8年目は4.0%、9年目以降は3.9%です。

鑑定評価額比較一覧(2/2)

■ 既存31物件(2015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	3.7	J	12,800	12,900	4.7	12,700	4.3	4.9	600
	O-2	icotなかもず(注2)	8,500	2.6	T	10,000	10,200	5.3	9,920	5.2/5.3	5.5	547
	O-4	icot溝の口	2,710	0.8	M	3,140	3,210	5.6	3,070	5.4	6.0	182
	O-5	icot多摩センター	2,840	0.9	J	3,250	3,320	5.7	3,170	5.1	5.9	190
	O-6	A-PLACE金山	6,980	2.1	V	7,620	7,670	5.3	7,570	5.1	5.5	409
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	3.4	J	12,800	12,900	4.5	12,700	4.3	4.7	653
	O-8	icot大森	5,790	1.8	J	6,320	6,380	4.7	6,260	4.5	4.9	299
	O-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.5	V	4,940	4,960	5.4	4,920	5.2	5.6	262
	小計(既存31物件)		292,910	89.7	—	332,355	338,395	—	328,875	—	—	14,453

■ 新規取得資産2物件(2015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	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)
 UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-10	キューブラザ心斎橋	13,350	4.1	V	13,400	13,500	3.9	13,200	3.7	4.1	523
 TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-12	汐留ビルディング(注3)	20,400	6.2	M	20,700	22,200	3.8	20,100	3.6	4.0	836
小計(新規取得資産2物件)			33,750	10.3	—	34,100	35,700	—	33,300	—	—	1,359
合計(既存31物件+新規取得資産2物件)			326,660	100.0	—	366,455	374,095	—	362,175	—	—	15,812

(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)「icotなかもず」の割引率は、1年目から8年目は5.2%、9年目以降は5.3%です。

(注3) 新規取得資産の「汐留ビルディング」は、準共有持分割合（10%）に相当する数値を記載しています。

第8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 パークビル	A-FLAG 赤坂	神戸旧居留地 2 5 番館	A-PLACE 札幌	A-PLACE 渋谷	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)
①賃貸事業収益	1,108,253	607,214	273,352	(注3)	(注3)	112,569	727,787	496,573	209,013	264,733	344,269	123,229	251,223	170,252	62,502
賃貸事業収入	1,029,430	497,641	237,540	(注3)	(注3)	89,592	649,705	411,502	197,027	239,772	326,951	115,479	231,491	156,765	62,502
その他賃貸事業 収入	78,823	109,573	35,811	(注3)	(注3)	22,976	78,081	85,070	11,985	24,961	17,317	7,750	19,732	13,486	-
②賃貸事業費用	256,712	313,413	64,891	45,767	37,387	35,375	201,736	244,122	39,257	81,286	91,887	31,476	83,459	55,961	8,192
管理業務費	96,078	82,627	16,223	12,300	3,592	8,148	82,072	109,564	12,015	28,356	28,156	10,174	18,259	11,827	-
水道光熱費	35,231	88,625	31,050	-	-	17,965	68,764	79,345	10,456	21,638	23,071	8,689	20,980	12,926	-
公租公課	51,852	65,506	8,483	32,549	31,184	7,270	47,722	24,742	10,353	16,568	29,623	9,943	20,349	17,842	7,939
損害保険料	207	428	79	164	165	37	640	500	56	200	254	86	188	163	-
修繕費	7,812	71,701	257	-	1,451	543	372	13,213	5,062	3,988	6,949	885	18,312	11,089	-
その他賃貸事業 費用	65,530	4,524	8,796	753	993	1,408	2,165	16,756	1,312	10,533	3,831	1,696	5,369	2,113	252
③NOI(①－②)	851,541	293,800	208,460	(注3)	(注3)	77,193	526,050	252,450	169,755	183,446	252,382	91,753	167,764	114,290	54,309
④減価償却費等 (注4)	48,877	35,415	18,559	32,734	15,776	8,318	120,420	44,260	8,350	39,565	30,555	15,670	23,026	27,507	-
賃貸事業損益 (③－④)	802,663	258,385	189,900	(注3)	(注3)	68,874	405,629	208,190	161,405	143,881	221,826	76,082	144,737	86,783	54,309

(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8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								
	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	汐留 ビルディング (注1)	フロンティア 恵比寿	渋谷金王 ビル	あまがさき モースモール (底地)	icot なかみず	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	(注3)	191,015	179,667	110,625	(注3)	674,978	105,269	(注3)	345,921	310,657	(注3)	(注3)	143,184	284,878	516,574	234,859	(注3)
賃貸事業収入	(注3)	177,034	166,608	104,727	(注3)	640,904	98,910	(注3)	345,921	310,627	(注3)	(注3)	130,582	259,042	486,494	197,104	(注3)
その他賃貸 事業収入	(注3)	13,980	13,059	5,897	(注3)	34,073	6,359	(注3)	-	30	(注3)	(注3)	12,601	25,836	30,079	37,754	(注3)
②賃貸事業費用	31,538	51,531	43,084	28,842	102,174	108,938	18,236	4,507	45,549	39,801	7,720	12,998	47,409	77,919	196,223	63,541	23,551
管理業務費	10,199	15,820	12,710	8,481	67,753	43,509	7,798	1,981	-	5,646	412	2,261	19,086	24,626	57,142	9,168	16,033
水道光熱費	9,620	12,881	13,789	6,454	11,143	43,023	6,375	1,856	-	30	-	-	14,785	24,949	48,771	39,319	6,366
公租公課	10,334	14,723	14,364	10,441	21,051	-	-	-	45,296	31,085	7,166	9,879	11,851	25,043	47,585	12,785	-
損害保険料	87	137	111	74	311	953	68	25	-	243	86	104	150	260	764	98	140
修繕費	325	3,378	748	1,370	545	11,654	1,887	196	-	1,870	-	-	88	753	36,823	1,107	154
その他賃貸 事業費用	972	4,589	1,360	2,019	1,368	9,797	2,107	447	252	925	54	753	1,446	2,287	5,136	1,062	858
③NOI (①－②)	(注3)	139,483	136,583	81,782	(注3)	566,040	87,032	(注3)	300,372	270,856	(注3)	(注3)	95,774	206,959	320,350	171,317	(注3)
④減価償却費等 (注4)	20,682	27,230	26,914	11,634	47,998	78,507	19,957	3,899	-	34,532	5,894	8,515	18,642	52,256	61,439	17,351	23,613
賃貸事業損益 (③－④)	(注3)	112,253	109,668	70,148	(注3)	487,532	67,075	(注3)	300,372	236,324	(注3)	(注3)	77,132	154,702	258,910	153,965	(注3)

(注1)「汐留ビルディング」は、物件の準共有持分割合(25%)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。

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) A-FLAG札幌	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	4.7	-
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. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	4,429	1.5	-

(注1)2015年11月末時点の賃貸借契約に基づいています。
(注2)面積比率は、ポートフォリオ全体の総賃貸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)「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6)「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG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6)	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	A-FLAG赤坂	6.4
UR-7	神戸旧居留地25番館	2.6
UR-8	A-FLAG札幌(注6)	0.3
UR-9	A-FLAG渋谷	7.9
UR-10	キュープラザ心斎橋	6.9
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	田町スクエア(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
TO-13	フロンティア恵比寿	5.2
TO-14	渋谷金王ビル	4.3
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-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(1/3)

(2016年1月14日時点)

区分	借入先	借入額	基準金利	返済期日(注2)	残存年数(注3)	返済方法	担保
			(固定/変動)				
短期	三井住友信託銀行	4.5億円	基準金利+0.13% (変動) _(注4)	2016年5月31日	0.4年	期限 一括弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行	4.5億円					
	みずほ銀行	4.5億円					
	三菱東京UFJ銀行	4.5億円					
	三井住友銀行	2.25億円					
	日本政策投資銀行	2.25億円					
	三井住友信託銀行	4.0億円	基準金利+0.275% (変動) _(注4)	2016年5月31日	0.4年		
	三菱UFJ信託銀行	4.0億円					
	みずほ銀行	4.0億円					
三菱東京UFJ銀行	4.0億円						
三井住友信託銀行	24.0億円	基準金利+0.14% (変動) _(注4)	2016年6月30日	0.5年			
長期 (注1)	三菱UFJ信託銀行	30.0億円	0.86572% (固定)	2016年6月13日	0.4年		
	三井住友信託銀行	30.0億円					
	みずほ銀行	30.0億円					
	三菱東京UFJ銀行	30.0億円					
	三井住友銀行	60.0億円	基準金利+0.17% (変動) _(注4)	2016年12月13日	0.9年		
	三井住友信託銀行	24.0億円	基準金利+0.142% (変動) _(注4)	2016年12月26日	1.0年		
	みずほ信託銀行	20.0億円	基準金利+0.175% (変動) _(注4)	2017年3月31日	1.2年		
	りそな銀行	15.0億円					
	福岡銀行	10.0億円					
	群馬銀行	5.0億円					
	信金中央金庫	5.0億円					
	三井住友信託銀行	5.0億円					
	三菱東京UFJ銀行	30.0億円	0.95315% (固定)	2017年6月13日	1.4年		
	三井住友信託銀行	30.0億円					
	三菱UFJ信託銀行	30.0億円					
	みずほ銀行	30.0億円					
	三井住友信託銀行	7.8億円	0.49815% (固定)	2018年1月9日	2.0年		
	三菱UFJ信託銀行	7.8億円					
	みずほ銀行	7.8億円					
	三菱東京UFJ銀行	7.8億円					
三井住友銀行	3.9億円						
日本政策投資銀行	3.9億円						
三井住友信託銀行	50.0億円	0.68315% (注5)	2018年3月31日	2.2年			
みずほ銀行	30.0億円	1.06309% (固定)	2018年6月13日	2.4年			
三井住友信託銀行	30.0億円						
三菱UFJ信託銀行	30.0億円						
三菱東京UFJ銀行	30.0億円						
三井住友信託銀行	5.0億円	0.52304% (固定)	2019年1月9日	3.0年			
三菱UFJ信託銀行	5.0億円						
みずほ銀行	5.0億円						
三菱東京UFJ銀行	5.0億円						
三井住友銀行	2.5億円						
日本政策投資銀行	2.5億円						

(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、2016年1月14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(2/3)

(2016年1月14日時点)

区分	借入先	借入額	基準金利	返済期日(注2)	残存年数(注3)	返済方法	担保
			(固定/変動)				
長期 (注1)	三井住友信託銀行	8.0億円	0.91941% (固定)	2019年4月19日	3.3年	期限 一括弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行	8.0億円					
	みずほ銀行	8.0億円					
	三菱東京UFJ銀行	8.0億円					
	三井住友銀行	4.0億円					
	日本政策投資銀行	4.0億円					
	日本政策投資銀行	60.0億円	1.19051% (固定)	2019年6月13日	3.4年		
	三井住友信託銀行	3.4億円	0.54352% (固定)	2019年7月9日	3.5年		
	三菱UFJ信託銀行	3.4億円					
	みずほ銀行	3.4億円					
	三菱東京UFJ銀行	3.4億円					
	三井住友銀行	1.7億円					
	日本政策投資銀行	1.7億円					
	みずほ信託銀行	15.0億円	0.51% (固定)	2019年8月29日	3.6年		
	信金中央金庫	15.0億円					
	三井住友信託銀行	1.6億円	0.93846% (固定)	2020年1月10日	4.0年		
	三菱UFJ信託銀行	1.6億円					
	みずほ銀行	1.6億円					
	三菱東京UFJ銀行	1.6億円					
	三井住友銀行	0.8億円					
	日本政策投資銀行	0.8億円					
三井住友信託銀行	6.0億円	0.72546% (固定)	2020年1月10日	4.0年			
三菱UFJ信託銀行	6.0億円						
みずほ銀行	6.0億円						
三菱東京UFJ銀行	6.0億円						
三井住友銀行	3.0億円						
日本政策投資銀行	3.0億円						
りそな銀行	15.0億円	0.525% (固定)	2020年3月31日	4.2年			
福岡銀行	10.0億円						
群馬銀行	5.0億円						
農林中央金庫	5.0億円						
三井住友信託銀行	10.6億円	1.0798% (固定)	2020年12月19日	4.9年			
三菱UFJ信託銀行	10.6億円						
みずほ銀行	10.6億円						
三菱東京UFJ銀行	10.6億円						
三井住友銀行	5.3億円						
日本政策投資銀行	5.3億円						
三井住友信託銀行	13.4億円	1.07856% (固定)	2021年1月10日	5.0年			
三菱UFJ信託銀行	13.4億円						
みずほ銀行	13.4億円						
三菱東京UFJ銀行	13.4億円						
三井住友銀行	6.7億円						
日本政策投資銀行	6.7億円						

(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、2016年1月14日時点からの期間を計算しています。

借入先及び投資法人債の詳細(3/3)

(2016年1月14日時点)

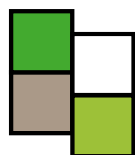
区分	借入先	借入額	基準金利	返済期日(注2)	残存年数(注3)	返済方法	担保
			(固定/変動)				
長期 (注1)	三井住友信託銀行	8.4億円	0.73690%	2022年1月11日	6.0年	期限 一括弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行	8.4億円					
	みずほ銀行	8.4億円					
	三菱東京UFJ銀行	8.4億円					
	三井住友銀行	4.2億円					
	日本政策投資銀行	4.2億円					
	みずほ信託銀行	20.0億円	0.68500%	2022年3月31日	6.2年		
	信金中央金庫	5.0億円					
	三井住友信託銀行	15.0億円	0.94688%	2022年6月15日	6.4年		
	三菱UFJ信託銀行	15.0億円					
	みずほ銀行	15.0億円					
	三菱東京UFJ銀行	15.0億円					
	三井住友信託銀行	2.0億円	0.65691%	2022年6月15日	6.4年		
	三菱UFJ信託銀行	2.0億円					
	みずほ銀行	2.0億円					
	三菱東京UFJ銀行	2.0億円					
	三井住友銀行	1.0億円					
	日本政策投資銀行	1.0億円					
	三井住友信託銀行	12.5億円	0.6133%	2023年3月30日	7.2年		
	三菱UFJ信託銀行	12.5億円					
みずほ銀行	12.5億円						
三菱東京UFJ銀行	12.5億円						
三井住友信託銀行	15.0億円	1.06316%	2023年6月15日	7.4年			
三菱UFJ信託銀行	15.0億円						
みずほ銀行	15.0億円						
三菱東京UFJ銀行	15.0億円						
三井住友銀行	6.25億円	0.75387%	2023年6月15日	7.4年			
日本政策投資銀行	6.25億円						
三井住友信託銀行	14.0億円	0.78362%	2024年1月12日	8.0年			
三菱UFJ信託銀行	14.0億円						
みずほ銀行	14.0億円						
三菱東京UFJ銀行	14.0億円						
三井住友銀行	7.0億円						
日本政策投資銀行	7.0億円						
三井住友信託銀行	12.0億円	0.85377%	2024年6月17日	8.4年			
三菱UFJ信託銀行	12.0億円						
みずほ銀行	12.0億円						
三菱東京UFJ銀行	12.0億円						
三井住友銀行	6.0億円						
日本政策投資銀行	6.0億円						
借入合計		1,410億円	-	-	-	-	-
投資法人債		発行金額	利率	償還期日（注4）	残存年数	償還方法(注4)	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	3.3年	期限 一括弁済	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	4.3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	9.3年		
借入金及び投資法人債の合計		1,490億円	-	-	-	-	-

(注1)長期には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

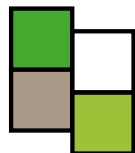
(注2)返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注3)残存年数は、2016年1月14日時点からの期間を計算しています。

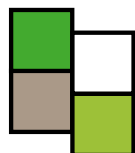
(注4)投資法人債の償還方法は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。



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

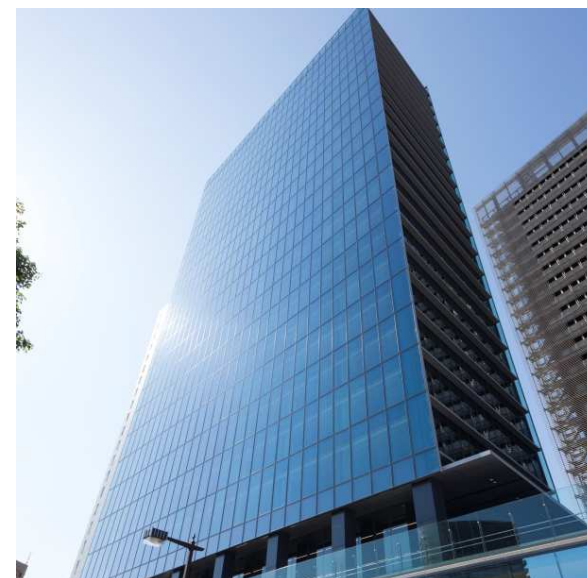
東急プラザ表参道原宿



東急プラザ赤坂



大崎ウイズタワー



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



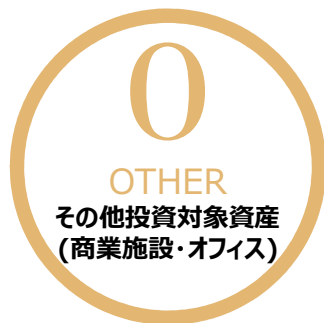
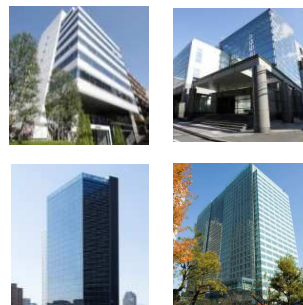
都市型商業施設

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

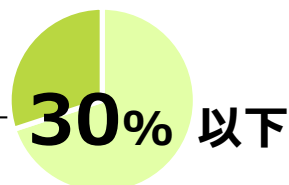
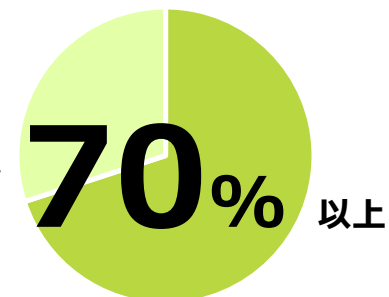


その他投資対象資産

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
- 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

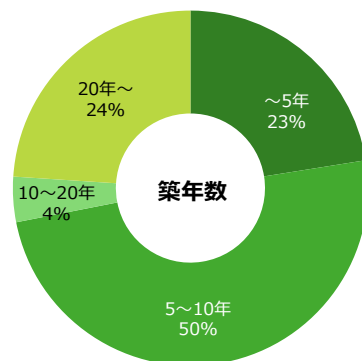
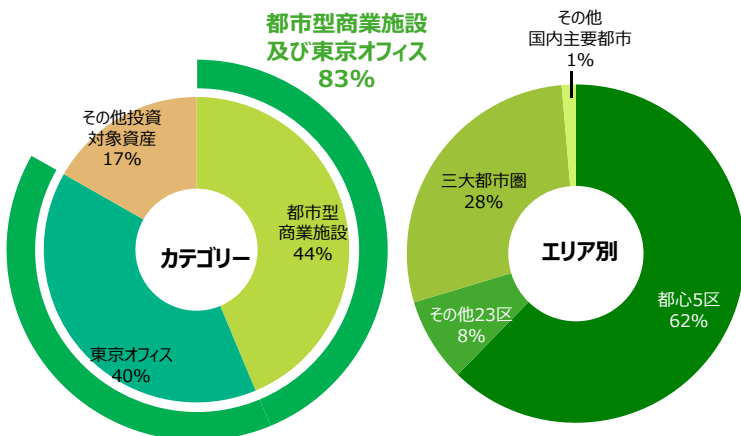
- NAVプレミアム・資本コストの低さを活かした資金調達による、本投資法人の成長

- 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

- 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390億円(第8期末：2015年11月末)

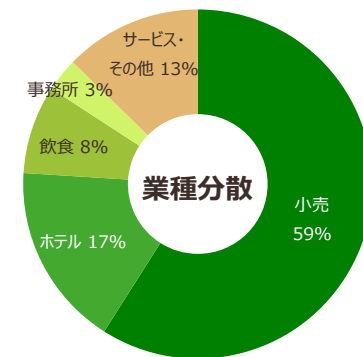
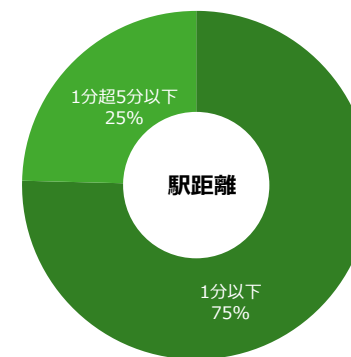
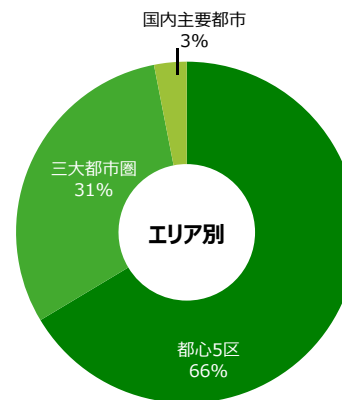
(注)2012年6月13日の新規上場時及び第8期末(2015年11月期)の鑑定キャップレートの加重平均です。

ポートフォリオ全体

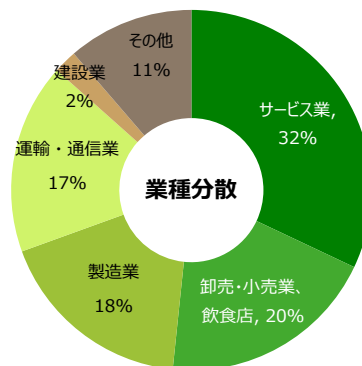
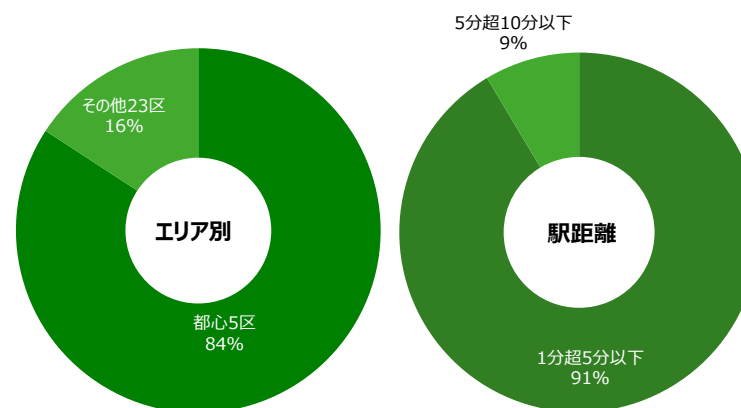


平均築年数
12.8年

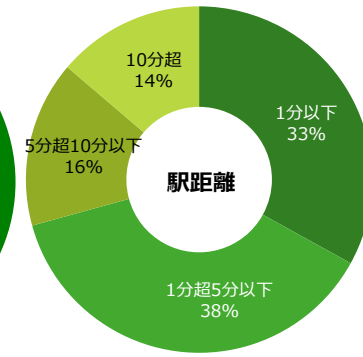
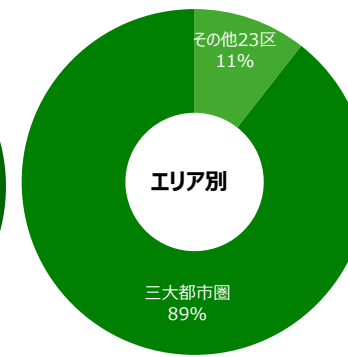
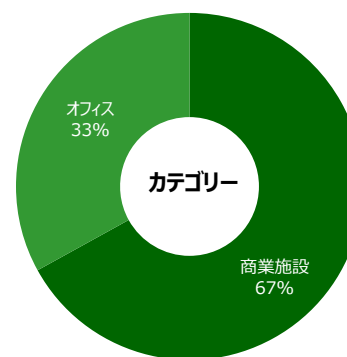
都市型商業施設



東京オフィス



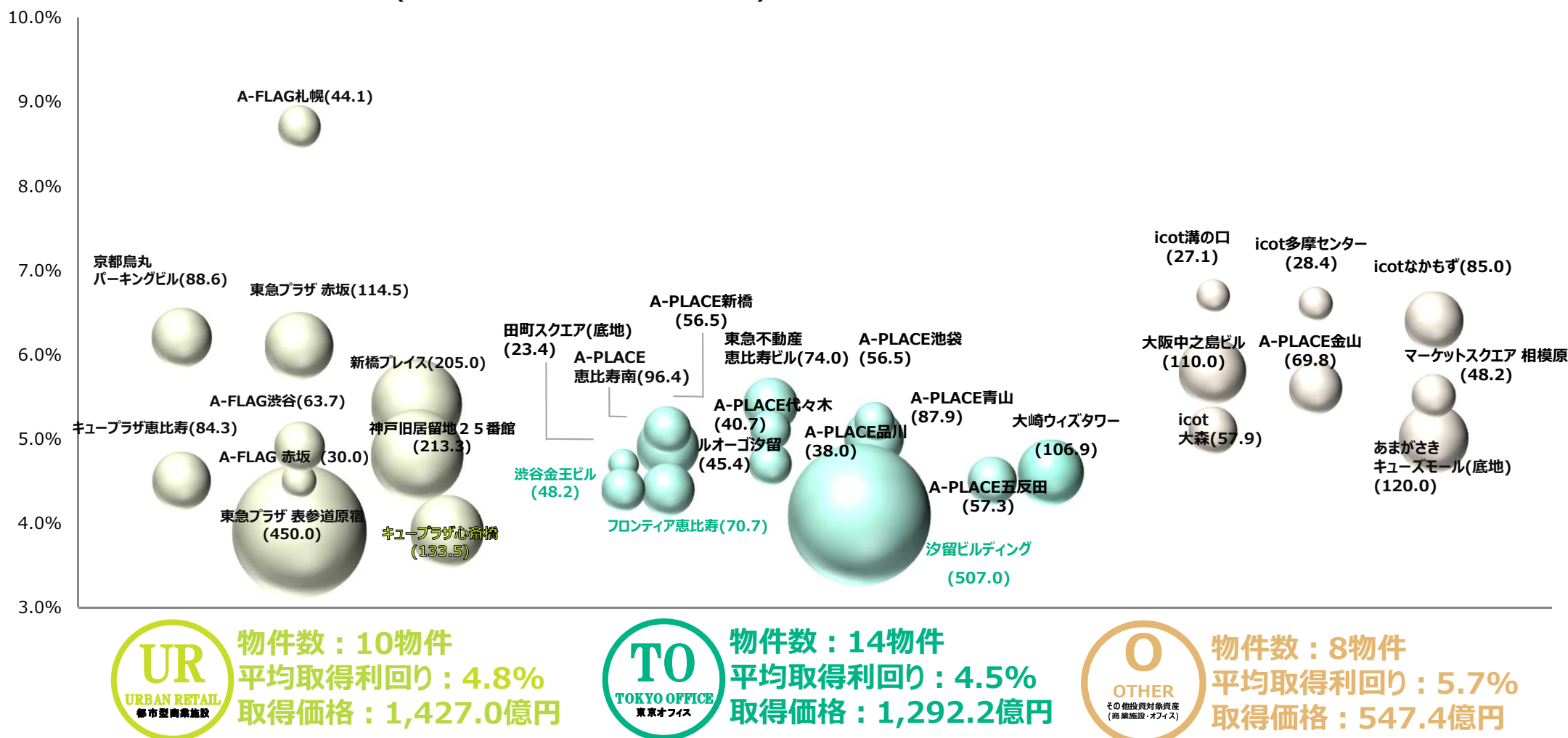
その他投資対象資産



(注1)2016年1月14日時点の取得価格に基づいて算出しています。なお、業種分散は2015年11月末時点の年間賃料に基づいて算出しています。
(注2)平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています。

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)

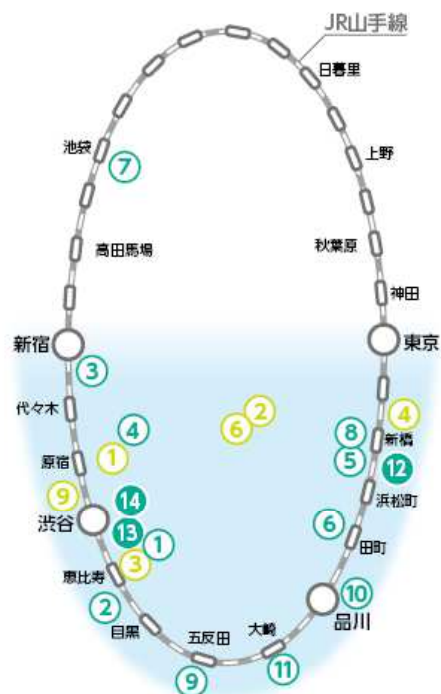


物件数 : 32物件、ポートフォリオ平均取得利回り : 4.9%、取得価格 : 3,266.6億円

(注1)2016年1月14日時点の取得価格に基づいて記載しています。

(注2)括弧内の数値は取得価格(億円)です。

東京都心



東急プラザ表参道原宿



東急プラザ赤坂



キュープラザ恵比寿



新橋プレイス



A-FLAG赤坂



A-FLAG渋谷



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(仮地)



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



汐留ビルディング

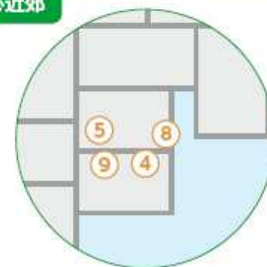


フロンティア恵比寿



渋谷金王ビル

都心近郊



icot溝の口



icot多摩センター



icot大森



マーケットスクエア相模原

UR	TO	Q
都市型商業施設	東京オフィス	その他
取得済資産	取得済資産	取得済資産
新規取得資産	新規取得資産	新規取得資産



京都烏丸パーキングビル



神戸旧居留地25番館



キュープラザ心斎橋



あまがさきキューズモール(仮地)



icotなかもず



A-PLACE金山



大阪中之島ビル

札幌



A-FLAG札幌

大阪・名古屋



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(予定)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)	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	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	4,887.81m ²	16,579.26m ²	4,024.88m ²	9,156.01m ²	21,616.04m ²
稼働率	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社ブ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2)	29	98	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」駅西口周辺の大規模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」、「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25%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。

(注2)「テナント数」は、平成27年9月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設(2/2)

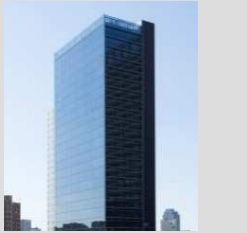
物件名	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地 2 5 番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キューブラザ心斎橋
					
所在地	東京都港区赤坂	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町	大阪府中央区心斎橋筋
最寄駅	東京メトロ千代田線 「赤坂」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩5分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 ＪＲ東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・ 神戸市営地下鉄西神・山手線 「三宮」駅徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」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	大阪市営地下鉄御堂筋線 長堀鶴見緑地線 「心斎橋」駅徒歩1分
取得(予定)価格 (A)	3,000百万円	21,330百万円	4,410百万円	6,370百万円	13,350百万円
不動産鑑定評価額 (B)	3,150百万円	21,600百万円	4,800百万円	6,400百万円	13,400百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.2%	98.8%	91.9%	99.5%	99.6%
取得利回り	4.5%	4.8%	8.7%	4.9%	3.9%
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	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 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	地下2階 地上8階
延床面積	2,429.01㎡	27,010.67㎡	27,277.85㎡	3,340.70㎡	3,822.45㎡
総賃貸可能面積	2,280.22㎡	19,653.90㎡	21,229.16㎡	3,413.80㎡	2,820.23㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%
代表的テナント	— (注1)	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	株式会社ザラ・ジャパン
テナント数	8	7	18	2	5
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	- 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 - 平成23年に地下鉄「さっぽろ」駅から「すすきの」駅が地下街で結ばれ、エリア間での相乗効果が期待される	- 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	- 西日本随一の商業エリア「心斎橋」の玄関口に位置 - 心斎橋は、1日の歩行者が約9.8万人に達する、商業集積地として高い集客力を有する - グローバルブランド「ZARA」の旗艦店が入居したマルチテナント型商業施設

(注1)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

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(予定)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)	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	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	87.5%	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805㎡と規模の面で優位性を有する ■ 平成23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1,655㎡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346㎡の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能 ■ サイドコアを擁する汎用性の高い長方形であるため、分割貸しも対応が可能	■ 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 ■ 平成20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

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山手線・京浜東北線・ 「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線 「大門」駅 徒歩3分
取得(予定)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 / 20,400百万円
不動産鑑定評価額(B)	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/ 20,700百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	99.3%	97.8%	99.7%	100.0%	95.4%	99.5% / 98.6%
取得利回り	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%	4.6%	4.2% / 4.1%
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)	20,097.18m ² (持分換算)
稼働率	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%
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loor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線が整備中で、今後も更なる発展が期待される ■ 平成24～25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定スペース確保等、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

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	渋谷金王ビル	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口
					
所在地	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	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山手線・埼京線・湘南新宿ライン 「渋谷」駅 徒歩4分他	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 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線・大井町線 「高津」駅 徒歩13分
取得(予定)価格 (A)	7,072百万円	4,810百万円	12,000百万円	8,500百万円	2,710百万円
不動産鑑定評価額(B)	7,160百万円	4,900百万円	12,100百万円	8,880百万円	2,950百万円
対鑑定評価額 (A/B)	98.8%	98.2%	99.2%	95.7%	91.9%
取得利回り	4.4%	4.4%	5.0%	6.4%	6.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	-	鉄骨造	鉄骨造
階数	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	-	地上3階	地下1階 地上4階
延床面積	5,321.23m ²	4,331.70m ²	-	27,408.34m ²	14,032.05m ²
総賃貸可能面積	4,010.69m ²	2,958.85m ²	27,465.44m ²	28,098.02m ²	14,032.05m ²
稼働率	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、平成20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	- 渋谷駅南口は、国道246号渋谷駅周辺整備や再開発事業により、歩行者デッキやエスカレーターによるアクセス性の向上等により、今後の発展、利便性の向上が見込まれる - 平成23年から平成24年にかけて大規模リニューアルを実施済み	- 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 - 足元商圈ではNo.1といえるNSCとなっている 20年間の定期賃貸借契約を基礎に安定した収益性が見込まれる	- 東京都心からのアクセス性が高く、幹線道路沿いに立地し、厚い商圈を有する - ロードサイドに出店する大型店にとって希少性を有する立地であり、テナントとの平成30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

#

本投資法人の基本理念／本投資法人の基本方針

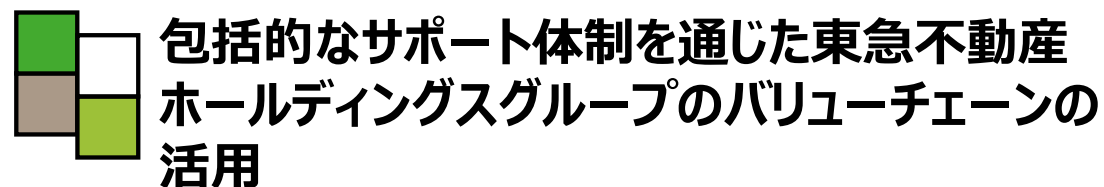
■ 本投資法人の基本理念



本投資法人の名称に付せられた“**Activia**(アクティビア)”とは、
「活気を与える」を意味する“**Activate**”と
「場所」を意味する接尾語“**ia**”からなる造語です。

本投資法人は、その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、
広く社会に活気を与えられる存在となることを目指します。

■ 本投資法人の基本方針



アクティビア・プロパティーズ投資法人は、
中長期的な投資主価値の最大化を図るため、
多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として
「**お客様に選ばれ続ける不動産**」を選択し、
「**プロアクティブな運用**」を目指します。
(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

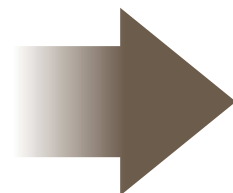
東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 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



資産運用会社独自のノウハウの活用

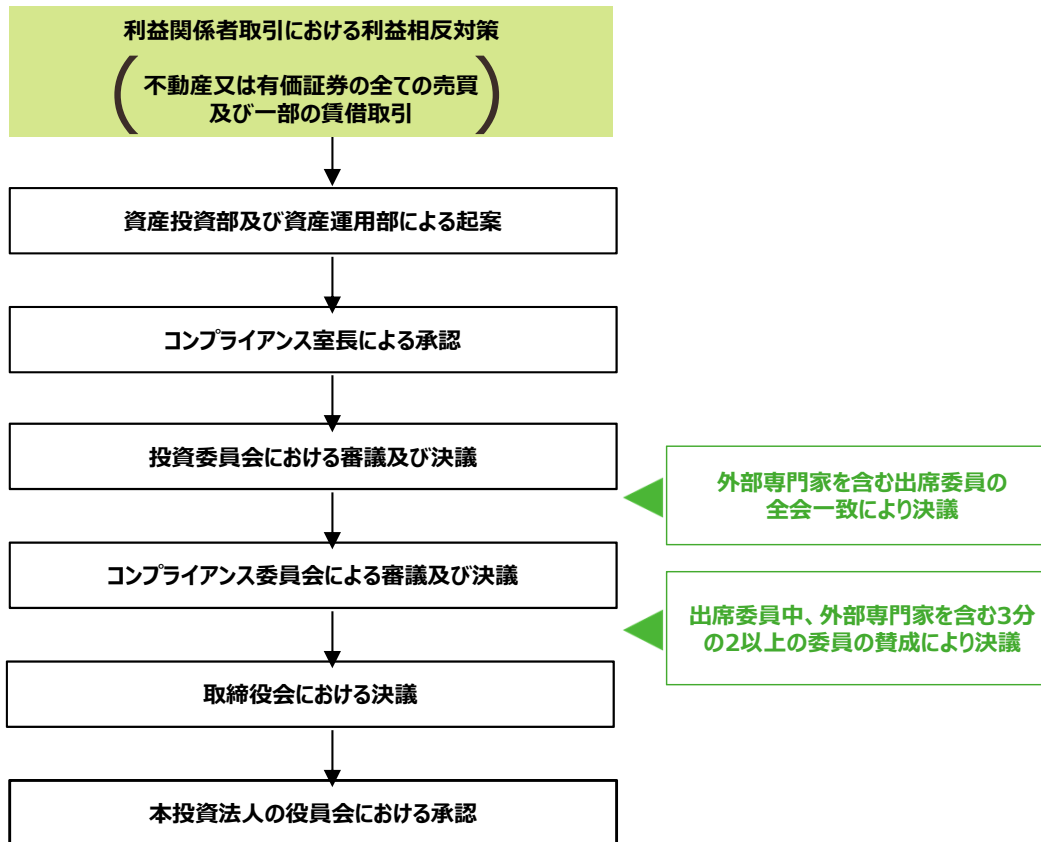
東急不動産アクティビア投信株式会社

- 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

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、本投資法人与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

(注1)運用報酬Ⅰの上限料率は0.4%と設定しています。

(注2)直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額です。

投資主の利益に配慮した資産運用報酬体系

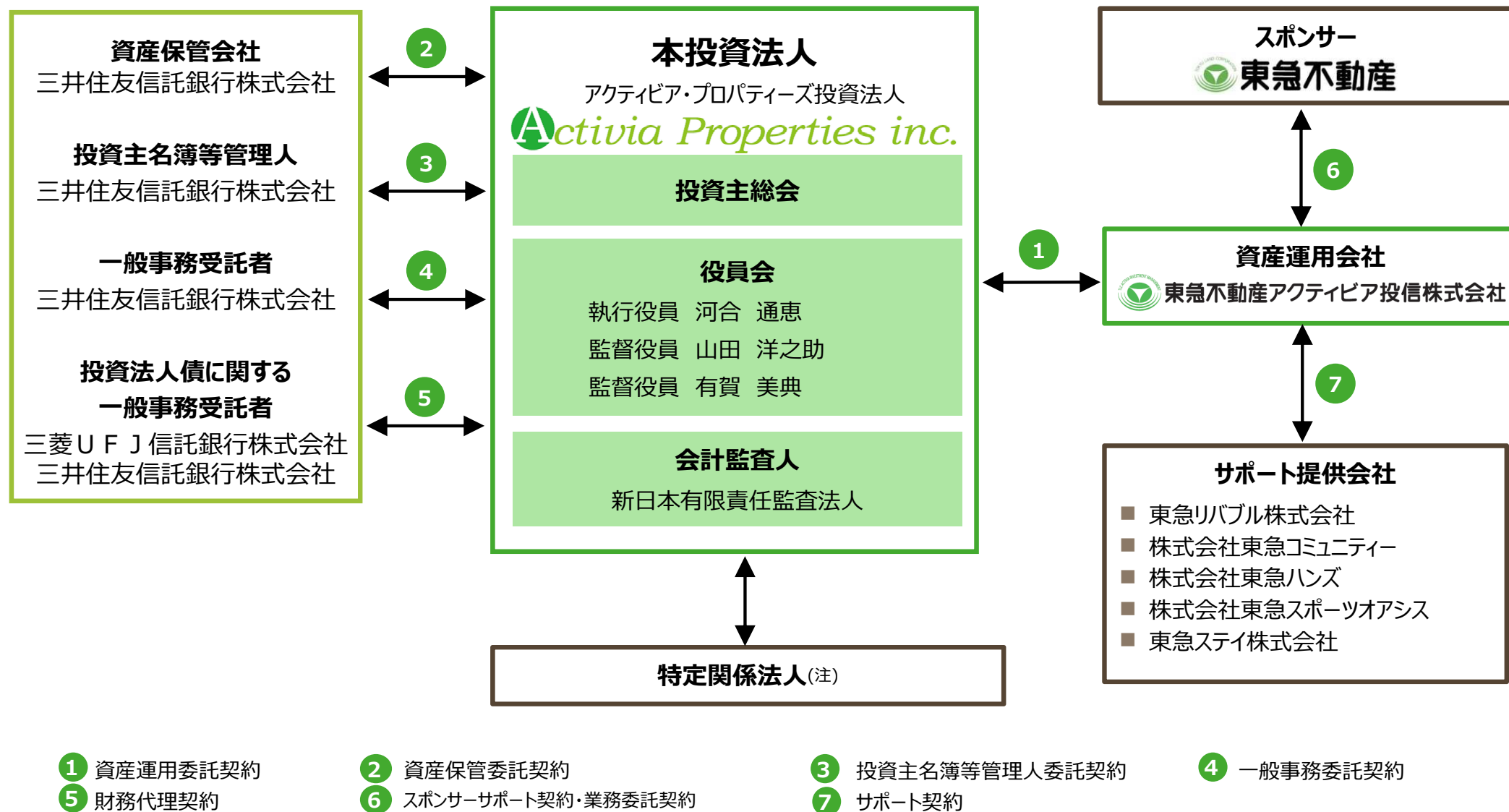
- 投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能になる報酬体系を導入しています
- 運用報酬：1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を採用

	運用報酬Ⅰ(年率) ^(注1)	運用報酬Ⅱ
算定基準 採用料率	前期末総資産額 ^(注2) × 0.3%	運用報酬Ⅱ 控除前 一口当たり分配金 × NOI × 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



(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。

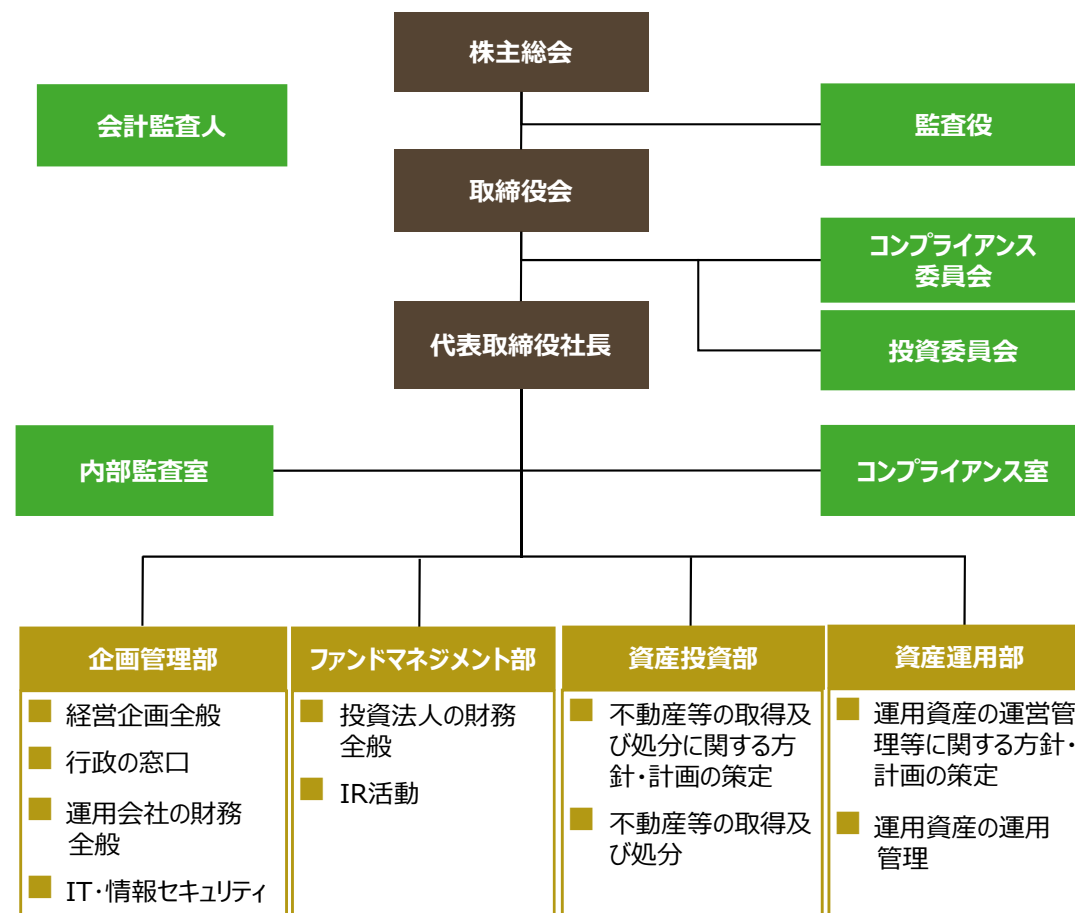
本資産運用会社の概要

- 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バ投信株式会社
設立年月日	平成22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(2)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、アクティバ・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バ投信株式会社(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。