



アクティビア・プロパティーズ投資法人

第10期（2016年11月期）決算説明資料 2017年1月

（証券コード：3279/API）



東急不動産アクティビア投信株式会社



1. 決算概要及び業績予想
2. 外部成長、内部成長、財務戦略
3. その他
4. 取得物件ハイライト
5. Appendix

外部成長

◆駅前・プライム立地のオフィスビル取得

【3物件】

■取得価格合計	30,210 百万円
■対不動産鑑定評価額	96.4%
■取得利回り	平均4.6%

【第4回PO実施後】

物件数：	32 物件 (第9期末)	→	38 物件 (決算発表時点)
資産規模：	3,267 億円 (第9期末)	→	3,891 億円 (決算発表時点)

内部成長

【東京オフィス】

◆競争力を背景とした増額基調の継続

■契約改定時の増額改定割合	67 %
■増額率	10.7 %

【都市型商業施設】

◆引き続き好調なホテル動向

■ホテル歩合賃料	206.6 百万円
■3ホテル平均RevPAR	131.4 % (対第5期実績)

財務戦略

◆長期発行体格付の格上げ(AA)

- 2016年10月に格上げを実現

長期発行体格付：	AA- (ポジティブ)	→	AA (安定的)
	(2015年9月時点)		(2016年10月時点)

◆平均借入利率の低下

- マイナス金利下における平均金利の抑制

平均借入期間：	3.5 年	→	4.1 年
平均金利：	0.77 %	→	0.67 %
	(第9期末)		(第10期末)

継続的な投資主価値の向上

1口当たり分配金の増加を実現

1口当たり分配金：	9,021 円(第10期末)
(前期比：+ 355 円 / + 4.1 %)	
(予想比：+ 211 円 / + 2.4 %)	

1口当たりNAVの継続的な成長を実現

1口当たりNAV：	385,750 円(第10期末)
(前期比：+12,367円 / + 3.3 %)	

第4回POハイライト

3

- 2016年12月に本投資法人第4回目となる**グローバルオファリング**を実施し、**317億円**の募集に対し**2,443億円**、約**7.7倍**の需要を獲得
- 期中取得物件と併せて、オフィスビル4物件・**511億円**、都市型商業施設3物件・**114億円**、合計7物件・**625億円**を取得

▶ 2013年以降4年連続となるPOを実施し、継続的な投資主価値の向上を実現

オファリング概要

発行口数	65,560口 (募集:61,040口 OA:4,520口)
国内：海外	55：45
新投資口発行後口数	665,214口(第三者割当含む)
発行価格	1口当たり483,326円
発行価額	1口当たり468,283円
発行価額の総額	30,700,633,480円 (第三者割当含む)
発行決議日	2016年11月14日(月)
条件決定日	2016年11月21日(月)
払込日	2016年12月1日(木) (第三者割当:12月15日)
受渡日	2016年12月2日(金) (第三者割当:12月16日)



汐留ビルディング



A-FLAG美術館通り



A-FLAG骨董通り

効果的なマーケティングの実施

ネットロードショーの実施(国内・海外)

- ・ローンチ後、web上で目論見書口絵とマネジメントの説明を視聴できる

マネジメントコールの実施(国内・海外)

- ・ローンチ後、電話会議で直接マネジメントから概要説明を受け、質疑もできる

いずれのマーケティング手法も
国内での実施は**全REIT初**の試み

丁寧なロードショーの実施

- ・国内投資家約40社、海外投資家約50社との面談を実施

エクイティストーリーの**早期訴求**

海外投資家を中心に**投資家層の拡大**

投資口価格

(ローンチから条件決定まで)

+2.14%

第10期以降新規取得物件一覧

用途	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得 利回り	第10期末 稼働率
オフィス	汐留ビルディング (10%持分追加取得)	東京都港区	スポンサー	2016.12.2	20,900	21,100	3.9%	99.4%
	梅田ゲートタワー (88.4%区分所有権)	大阪府大阪市	第三者(相対)	2016.9.21	19,000	19,600	4.3%	93.6%
	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	第三者	2016.7.1	7,280	7,390	4.3%	100.0%
	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	第三者(相対)	2016.10.6	3,930	4,350	6.4%	99.1%
商業	A-FLAG美術館通り	東京都港区	スポンサー	2016.12.2	4,700	4,740	3.9%	100.0%
	A-FLAG骨董通り	東京都港区	第三者(相対)	2016.12.20	4,370	4,570	4.3%	100.0%
	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	スポンサー	2017.1.6	2,280	2,300	4.0%	100.0%
合計					62,460	64,050	4.2%	-

第10期（2016年11月期）決算概要 損益計算書

- 第10期取得3物件の新規稼働、第3回PO取得2物件の通期稼働に加えて着実な内部成長が寄与し、対前期・対予想ともに大きく増収増益
- 1口当たりの分配金は**9,021円**となり、対前期で**355円**、対予想では**211円**と大幅増加

1. 第9期実績及び第10期前回予想（2016.7.13）との比較

(単位：百万円)

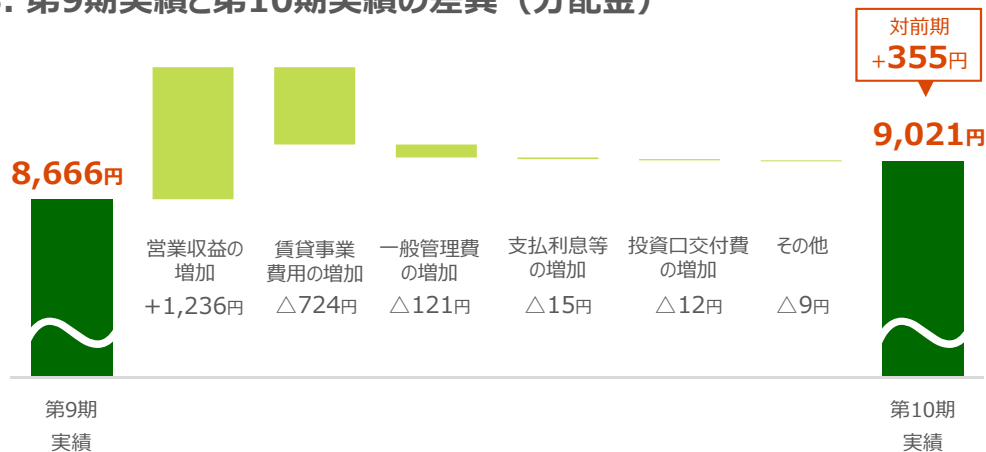
	第9期	第10期		第10期（予想）	
	実績	実績	対前期	予想 2016.7.13	対第10期 前回予想
営業収益	10,175	10,917	+741	10,778	+138
営業費用	4,249	4,755	+506	4,765	△9
うち公租公課	649	772	+123	775	△3
営業利益	5,926	6,161	+234	6,013	+148
経常利益	5,197	5,410	+212	5,284	+126
当期純利益	5,196	5,409	+212	5,283	+126
1口当たり分配金(円)	8,666	9,021	+355	8,810	+211

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第9期 実績	摘 要	
営業収益	+741	増加	新規稼働+336、通期稼働+72 ホテル歩合+152、既存賃料収入増+116、水光収入+33 その他+24、解約金+5、駐車場収入等+1
		減少	
賃貸事業費用	+434	増加	新規稼働+125、通期稼働+70 修繕費+133、公租公課+79、管理費その他+32、減価償却費+7
		減少	広告宣伝費△6、水光費△4、仲介手数料△3
償却後NOI (売却益除く)	+307		
一般管理費	+72	増加	運用報酬+74、一般事務+1
		減少	雑費△4
営業利益	+234		

3. 第9期実績と第10期実績の差異（分配金）



4. 主な変動要因（対第10期前回予想）

(単位：百万円)

	対第10期 前回予想	摘 要	
営業収益	+138	増加	期中取得2物件+204、既存賃料収入増+5、施設使用料+6
		減少	水光収入△76、その他△2
賃貸事業費用	△2	増加	期中取得2物件+81、管理費その他+13、修繕費+9
		減少	減価償却費+1 水光費△102、広告宣伝費△4、公租公課△3
償却後NOI	+140		
一般管理費	△7	増加	運用報酬+14
		減少	雑費△20、一般事務△1
営業利益	+148		

第10期（2016年11月期）決算概要 貸借対照表

- 第三者からの3物件取得等により総資産は**317**億円拡大
- 第10期末時点の鑑定評価によるポートフォリオ含み益は**542**億円と前期比**71**億円増加

1. 貸借対照表（第9期実績及び第10期実績）の比較

(単位：百万円)

	第9期末 2016.5末	第10期末 2016.11末	対前期
資産の部			
流動資産	12,672	13,209	+537
現金及び預金等	11,863	12,184	+320
その他	808	1,024	+216
固定資産等	327,222	358,471	+31,248
有形固定資産	321,980	352,581	+30,600
無形固定資産	4,564	4,826	+262
その他	677	1,063	+385
資産合計	339,894	371,680	+31,785
負債の部			
短期借入金	2,400	5,400	+3,000
1年内返済予定の長期借入金	26,400	26,400	-
投資法人債	10,000	10,000	-
長期借入金	108,350	135,350	+27,000
預り敷金及び保証金その他	16,015	17,512	+1,496
負債合計	163,165	194,662	+31,496
純資産の部			
投資主資本	176,729	177,018	+288
出資総額	171,532	171,532	-
剰余金その他	5,196	5,485	+288
純資産合計	176,729	177,018	+288
負債純資産合計	339,894	371,680	+31,785

2. ポートフォリオ含み益の推移

(単位：百万円)

第9期末	第10期末	増加額
47,171	54,298	7,127

第10期中取得の3物件(A-PLACE五反田駅前、梅田ゲートタワー、A-PLACE馬車道)の取得
+30,210百万円

新規3物件取得に伴う借入 +30,700百万円
手元資金の活用 △700百万円

第11期（2017年5月期）の業績予想（参考）

- 第4回PO取得4物件の新規稼働、第10期取得3物件の通期稼働に加え、引き続き好調な内部成長が寄与し、ホテル歩合賃料発生時期の偏りを吸収して増収増益予想
- 1口当たり分配金については**9,116円**と予想しており、対前期**95円**の増加見込

1. 第10期実績及び第11期前回予想との比較

(単位：百万円)

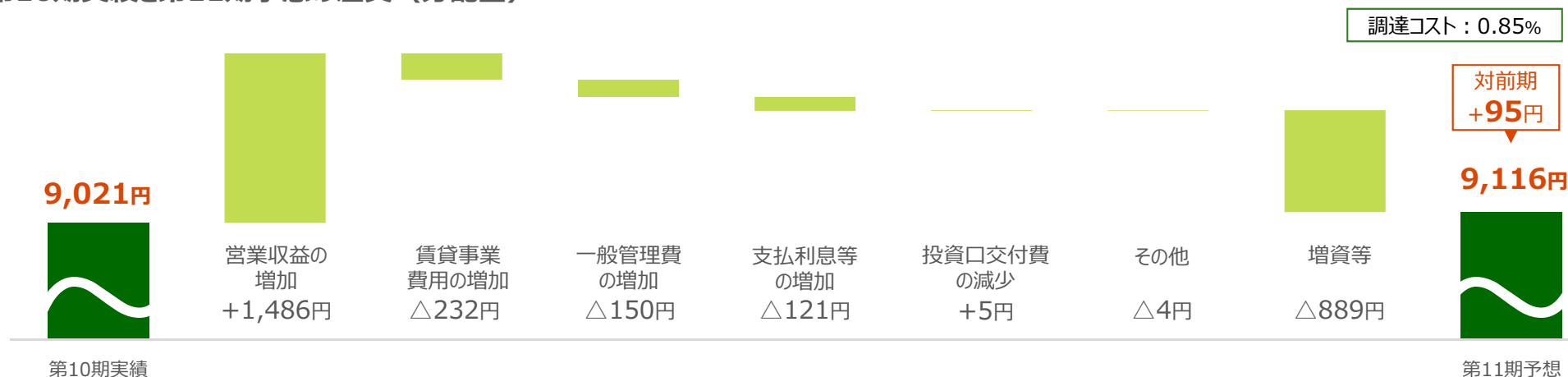
	第10期	第11期		第11期(前回予想)	
	実績	予想 2016.11.14 2017.1.17	対前期	予想 2016.7.13	対第11期 前回予想
営業収益	10,917	11,905	+988	10,632	+1,272
営業費用	4,755	5,009	+254	4,573	+436
うち公租公課	772	778	+6	782	△3
営業利益	6,161	6,895	+734	6,059	+836
経常利益	5,410	6,065	+654	5,290	+775
当期純利益	5,409	6,064	+654	5,289	+775
1口当たり分配金(円)	9,021	9,116	+95	8,820	+296

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第10期 実績	摘 要	
営業収益	+988	増加	新規稼働+705、通期稼働+425 既存賃料収入増+76
		減少	ホテル歩合△147、水光収入△27、その他△26 駐車場収入等△10、解約金△5
賃貸事業費用	+154	増加	新規稼働+175、通期稼働+131 公租公課+6、減価償却+6
		減少	修繕費△144、管理費その他△11、広告宣伝費△9 仲介手数料△2
償却後NOI	+834		
一般管理費	+99	増加	運用報酬+83、雑費+11、一般事務+5、その他手数料+2
		減少	公租公課△1
営業利益	+734		

3. 第10期実績と第11期予想の差異（分配金）



(注)第11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12期（2017年11月期）の業績予想（参考）

- 第4回PO取得4物件の通期稼働に加え、ホテル歩合賃料の伸長と継続的な内部成長が寄与し増収増益予想
- 1口当たり分配金については**9,167円**と予想しており、対前期**51円**の増加見込

1. 第11期業績予想との比較

(単位：百万円)

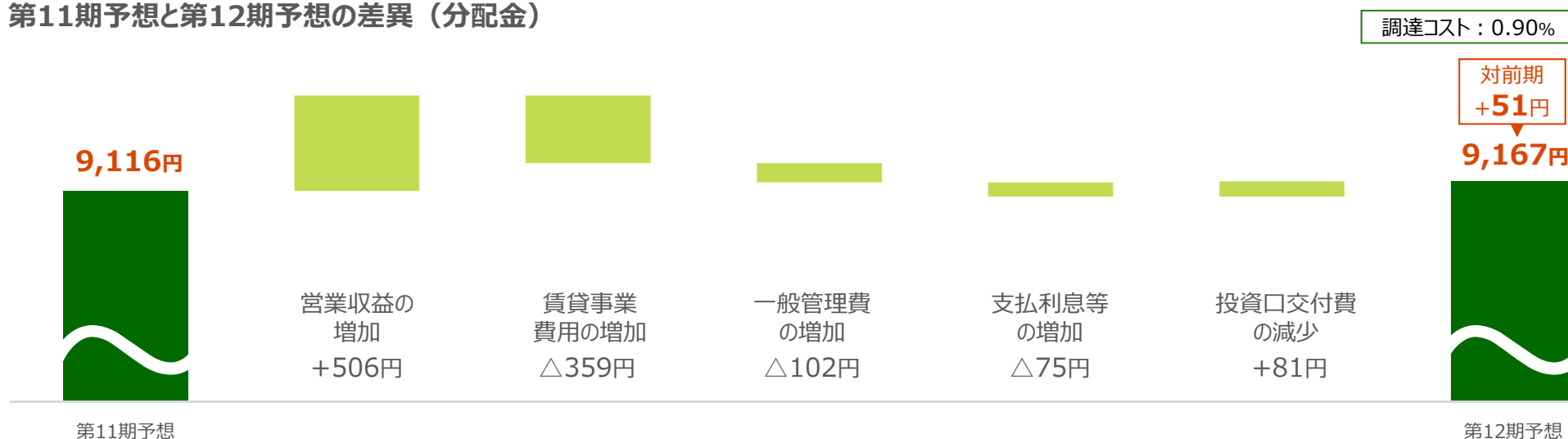
	第11期	第12期	
	予想 2016.11.14 2017.1.17	予想 2016.11.14 2017.1.17	対前期
営業収益	11,905	12,242	+336
営業費用	5,009	5,316	+306
うち公租公課	778	888	+109
営業利益	6,895	6,925	+29
経常利益	6,065	6,099	+34
当期純利益	6,064	6,098	+34
1口当たり分配金(円)	9,116	9,167	+51

2. 主な変動要因（対第11期今回予想）

(単位：百万円)

	対第11期 今回予想	摘 要
営業収益	+336	増加 通期稼働+28 ホテル歩合+184、既存賃料収入増等+67、水光収入+62 その他+2 減少 解約金△8
賃貸事業費用	+238	増加 通期稼働+54 修繕費+84、公租公課+63、水光費+29、広告宣伝費+13 減少 管理費その他△7
償却後NOI	+97	
一般管理費	+68	増加 運用報酬+60、その他手数料+6、一般事務+2 減少 公租公課△1
営業利益	+29	

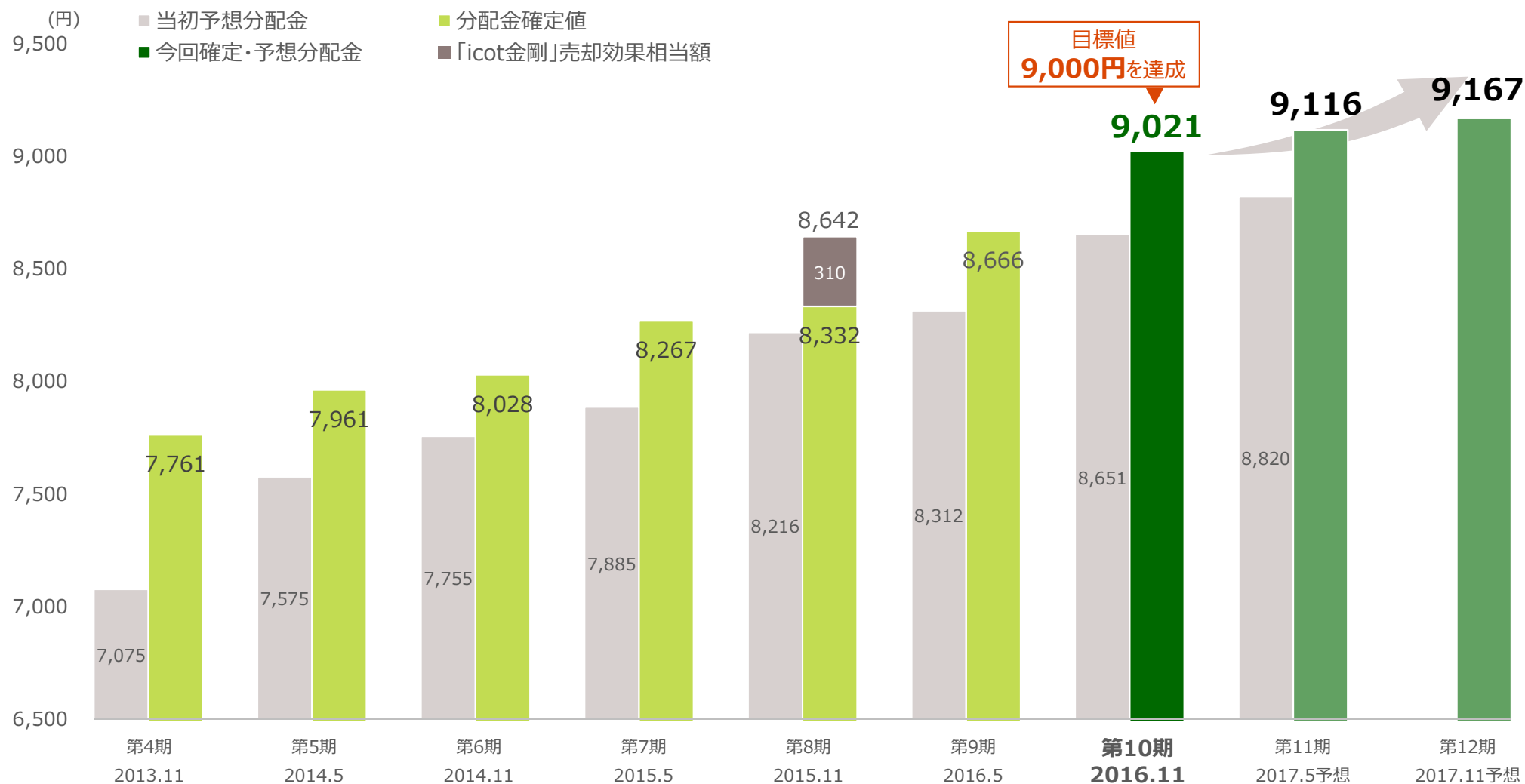
3. 第11期予想と第12期予想の差異（分配金）



(注)第12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口当たり分配金の動向

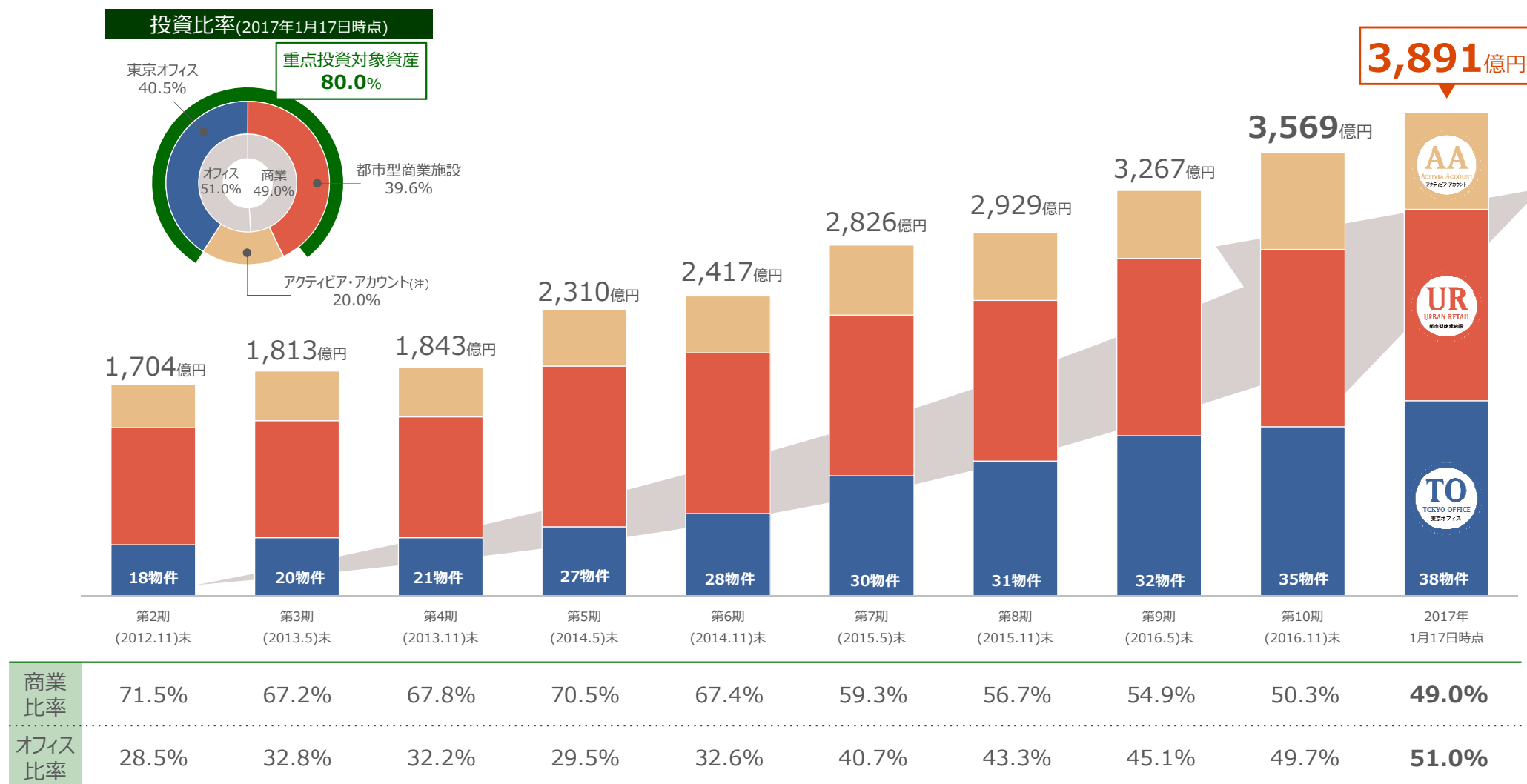
- 第10期については、期中取得物件の新規稼働による外部成長及び、継続的かつ着実な内部成長等により、当初予想の8,651円、第9期の8,666円、並びに第11期の当初予想8,820円をいずれも上回る**9,021円**の分配金を実現
- 従来の目標値**9,000円**台を早期に達成したため、今後は更に目線を上げた**9,500円**台の水準を目指す



(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。

外部成長 ～継続的な資産規模の拡大～

- 今期(第10期)は第三者より**3**物件・**302**億円取得し、第11期には4年連続となる公募増資を行いスポンサー及び第三者より**4**物件・**323**億円取得
- 新規上場(2012年6月)から**21**物件・**2,211**億円の物件取得を実施し、資産規模(取得価格ベース)は約**4年半**で約**2.3倍**、**38**物件・**3,891**億円まで拡大



(注)アクティブ・アカウントカテゴリーについてはP16をご参照ください。以下同じです。

外部成長 ～第10期以降取得物件～

- 安定性と成長性を兼ね備えたクオリティの高いポートフォリオ構築方針に沿って、第10期以降においても物件取得を継続

安定性と成長性を兼ね備えた
質の高いポートフォリオを構築

第10期以降においても
ブレない取得戦略で外部成長を実現



安定性

ランドマーク性を有し
かつ利便性も抜群の
「プライム立地」
に所在する物件

成長性

現行賃料がマーケット
を下回る
「賃料アップサイド」
を有する物件

第10期以降取得物件

「プライム立地」・「駅前立地」の優良オフィスビル



「広域渋谷圏」のプライム都市型商業施設



- ▶ 第10期以降取得物件についても、それぞれ安定性と成長性に裏打ちされた個別競争力を有する

		広域渋谷圏に所在						広域渋谷圏
	汐留ビルディング	梅田ゲートタワー	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE 馬車道	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 代官山ウエスト	スポンサーグループが マーケットを熟知 商業集積地としての 高い集客力 東急グループの総力を 挙げた渋谷周辺再開発
安定性	基準階1,000坪超の 高い希少性	2022年まで供給が限定的な、 西日本随一のオフィス集積地 である梅田に立地	高い視認性かつ来店型テナントも誘致可能な 駅前立地	駅上立地 かつマルチテナント化により、ダウンサイドが限定的	回遊性のある表参道・南青山エリア 「美術館通り」に広く面した開放感 のある物件	回遊性のある表参道・南青山エリア 「骨董通り」の角地に立地 する視認性	高感度なショップが集積する 代官山エリア のメインストリートに立地	
成長性	スポンサー案件を含む多くの再開発を控えた エリアポテンシャル	レントギャップを有し、今後の 賃料アップサイド が期待できる	レントギャップを有し、今後の 賃料アップサイド が期待できる	中長期的なレントギャップを有し、今後の 賃料アップサイド が期待できる	銀座等の主要商業エリアを上回る、表参道エリアの 店舗賃料成長率	レントギャップを有し、今後の 賃料アップサイド が期待できる	中長期的なレントギャップを有し、今後の 賃料アップサイド が期待できる	

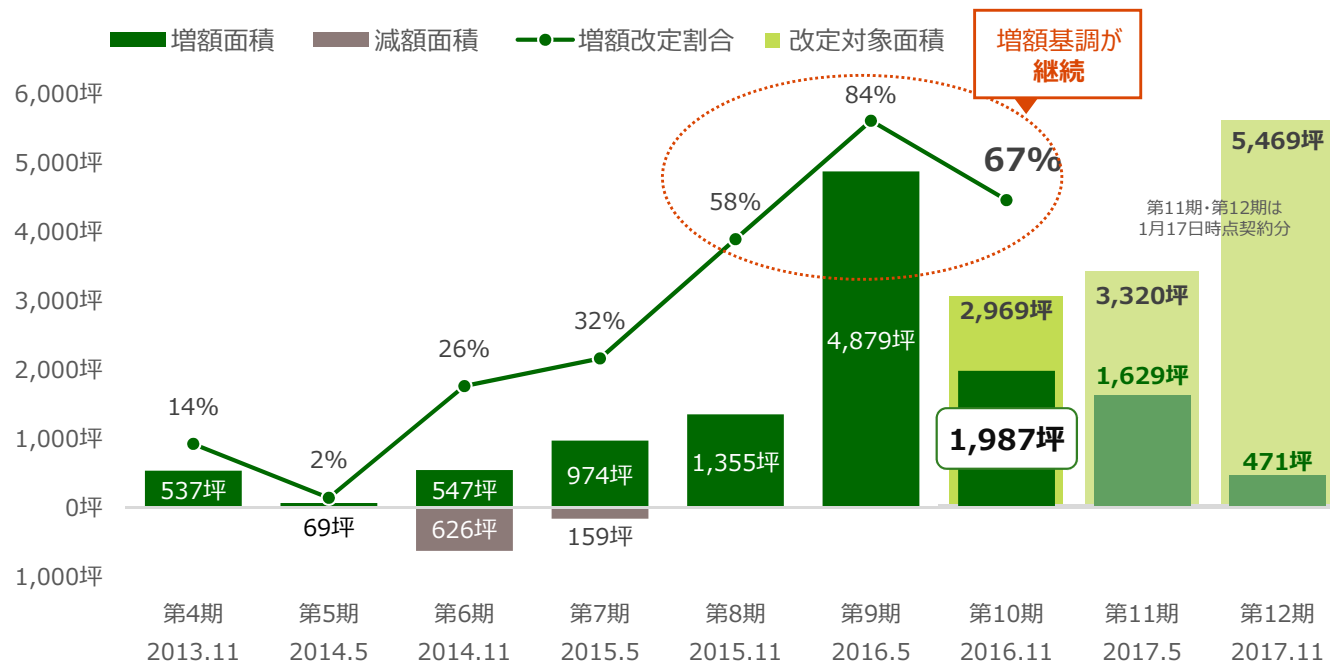
(注)取得物件の詳細についてはP24からP28の取得物件ハイライトをご参照ください。



1. 賃料増額改定の状況

▶ 第10期における契約改定期を迎えたテナントのうち、約67%が増額改定となり、増額基調が継続

テナント契約改定実績の推移

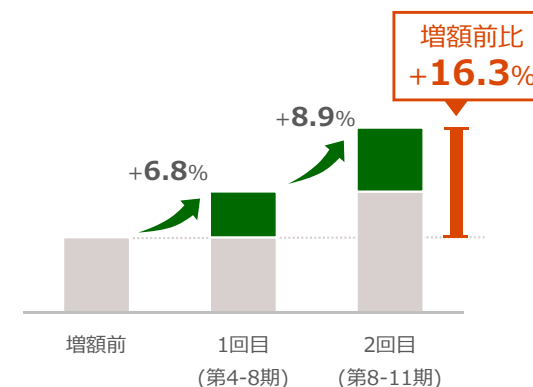


増額率	6.8%	3.6%	7.5%	8.6%	12.9%	5.6%	10.7%
TO 平均賃料	19,338円	19,813円	19,230円	22,242円	22,127円	23,358円	23,441円
レントギャップ	5%	-1%	-3%	-4%	-6%	-6%	-5%
広域渋谷圏レントギャップ	3%	-5%	-15%	-15%	-18%	-18%	-16%

▶ 2回転目の賃料増額改定実績も10件に増加

2回転目の賃料増額改定実績

2017年1月17日時点(10件)



うち、広域渋谷圏比率



A-PLACE恵比寿南

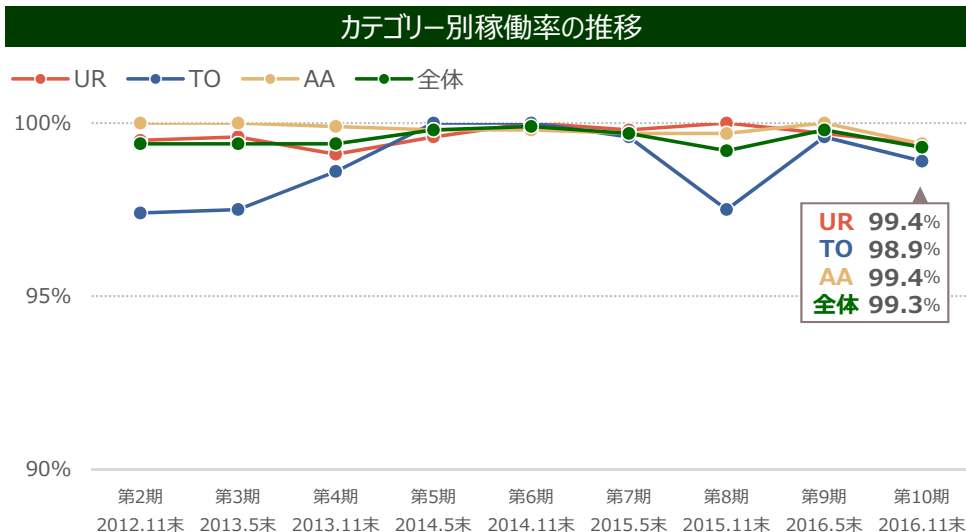


東急不動産恵比寿ビル



1. 稼働率の推移

▶ 上場来、ポートフォリオ全体の稼働率は各期末99%以上と高位安定的に推移



2. テナント入替の実施

▶ 第10期・第11期にはテナント入替時に9件の賃料増額を実現

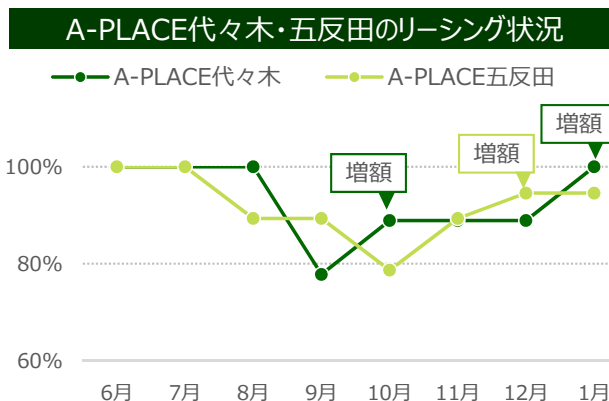
入替件数	14件
増額件数	9件
平均増額率	13.6%
期あたり収益	1,880万円
第11期は1月17日時点までの契約分(内定含む)	



A-PLACE代々木



A-PLACE五反田



3. 大型テナントの退去に伴う戦略的リーシング

▶ 内部増床ニーズの把握と迅速なリーシングにより、1区画を除き全てリーシング完了

A-PLACE恵比寿南におけるリーシング状況イメージ

6F (213坪)	退去予定(~2017.4)		解約通知日時点	
5F (323坪)	退去予定(~2017.4)		退去予定(~2017.4)	
4F (424坪)	退去予定(~2017.4)		退去予定(~2017.4)	
3F (501坪)	入居中	入居中	入居中	入居中
2F (501坪)	入居中	入居中	入居中	入居中
1F (443坪)	入居中		入居中	

退去予定区画の
90%がリーシング済

入替時増額率
+14.3%

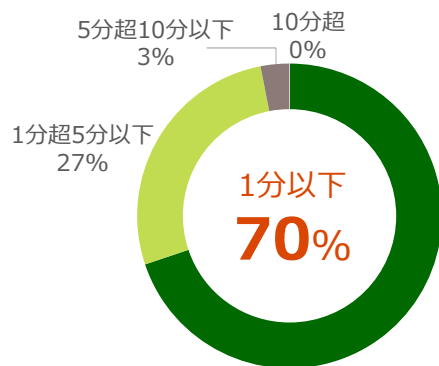
6F (213坪)	新規テナント(2017.5~)		2017年1月17日時点	
5F (323坪)	新規テナント(2017.5~)		内部移転(2017.5~)	
4F (424坪)	リーシング中	新規テナント(2017.5~)	内部移転(2017.5~) ※契約内定	
3F (501坪)	入居中	内部増床(2017.7~)	内部増床(2017.7~)	入居中
2F (501坪)	入居中	入居中	入居中	入居中
1F (443坪)	入居中		入居中	



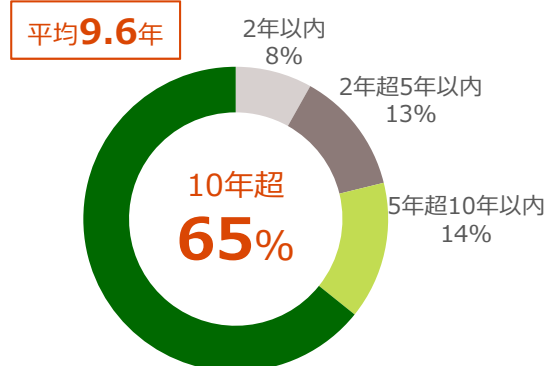
1. API都市型商業施設の安定性

- ▶ 立地、賃料形態、賃貸借契約年数、契約残存期間に裏付けられたAPI都市型商業施設の安定性

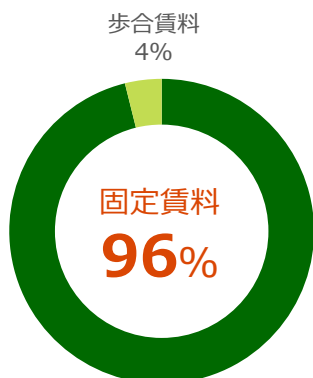
競争力のある立地(駅徒歩分数)



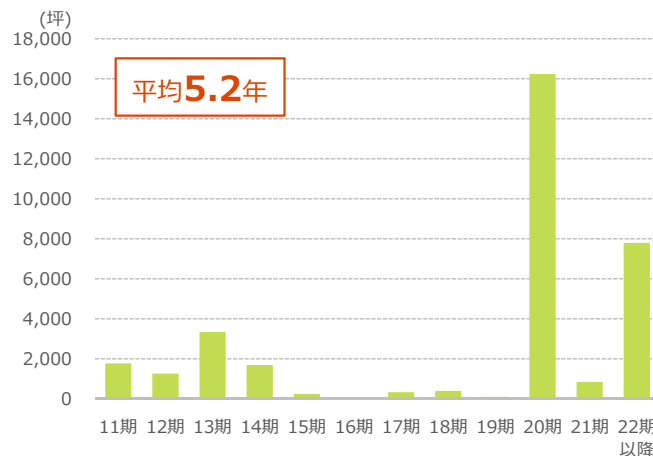
長い賃貸契約年数



ボラティリティの小さい賃料形態



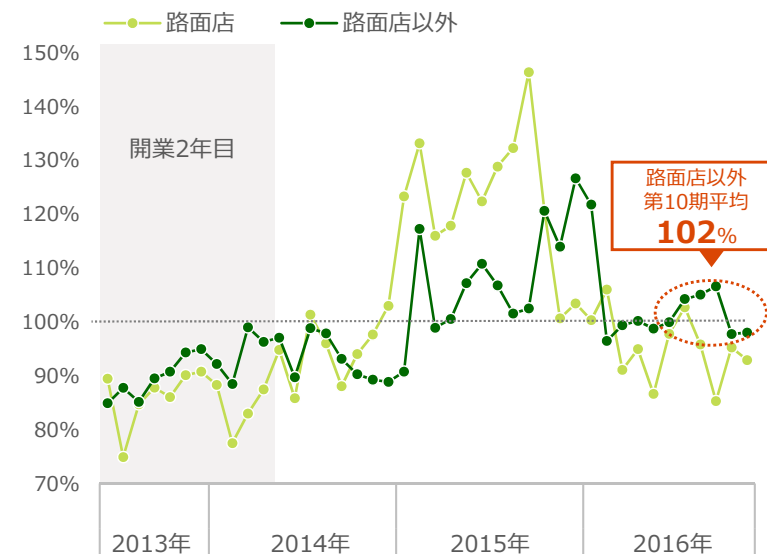
分散された契約残存期間



2. 東急プラザ表参道原宿の運営状況

- ▶ 路面店を除く全館売上は引き続き堅調に推移

路面店・路面店以外の売上推移(前年同月比)



- ▶ 開業5年を迎えるタイミングで、施設の話題性を維持すべく2回目のリニューアルを2017年春以降に実施予定

リニューアル後の入居テナント例(イメージバス)

対象
3F-5F

5区画
(175坪)



HARUTA



PARTS CLUB

UR 都市型商業施設

1. ホテル区画を擁する都市型商業施設

▶ ランドマーク性と抜群の利便性を有し、安定的な需要が見込める国内利用客比率が高い

	東急プラザ赤坂	A-FLAG札幌	神戸旧居留地25番館
			
立地	赤坂見附駅前	すすきのエリア入口	神戸旧居留地中心
客室数	487室	575室	116室

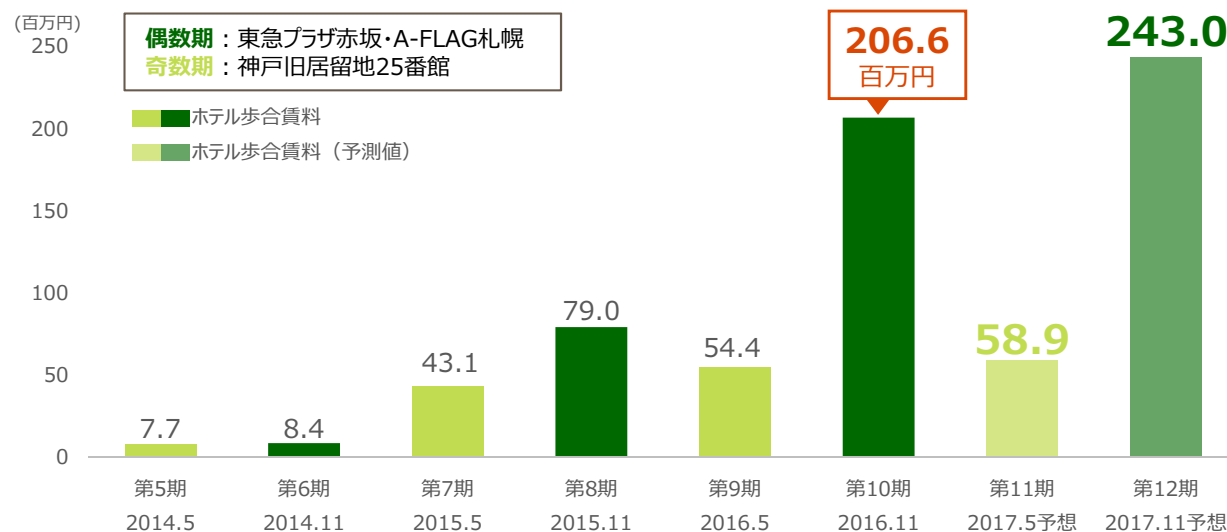
3ホテルの国内外売上比率



2. ホテル歩合賃料の推移

▶ 安定的な伸長を続けるホテル歩合賃料

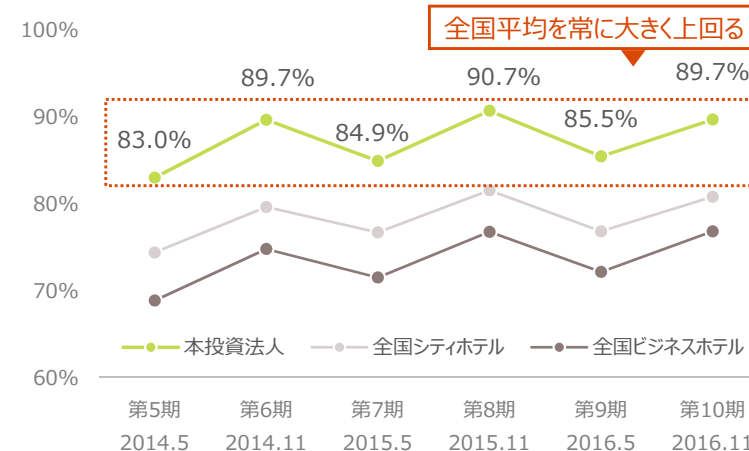
ホテル歩合賃料の推移



3. 安定的な稼働率と好調なRevPAR推移

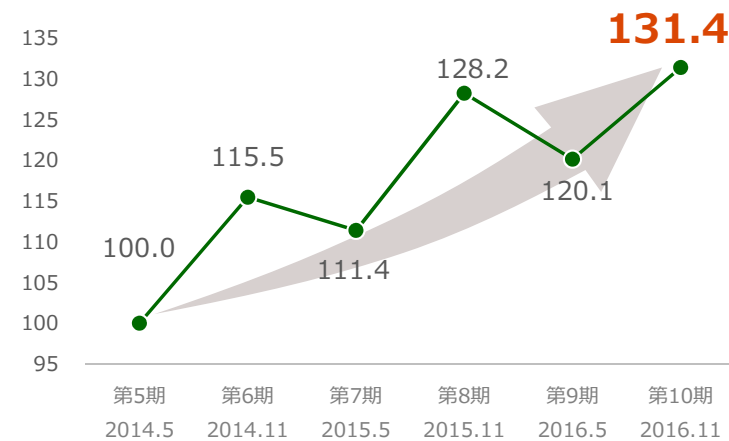
▶ 稼働率を維持しつつADRを徐々に伸ばし、RevPARも上昇傾向

3ホテル稼働率の推移



(注)2016年11月の「全国シティホテル」及び「全国ビジネスホテル」の数値は速報値です。

3ホテルRevPARの推移(第5期を100として指数化)



内部成長 ～その他のトピックス～

■ 本投資法人の継続的な成長を目指し、都市型商業施設や東京オフィスなどのカテゴリーを越えて様々な取組を実施

1. オフィスビルにおけるテナントリレーションの構築

- ▶ テナントリレーションの構築により内部移転・増床ニーズを的確に把握し、早期の契約締結と賃料発生を実現

過去2年間のオフィスリーシング実績

早期稼働・収益化を実現

	全体平均	内部移転・増床のみ
DT期間(解約→引渡)	2.3ヵ月	1.6ヵ月

2. 商業施設における損益良化の実現

- ▶ 安定性を有した商業施設においても、契約改定時における賃料増額や、新電力への切替によりコスト削減を実現

賃料増額改定事例

東急プラザ赤坂	5件	増額率16.8%
A-FLAG赤坂	1件	増額率3.4%
icot大森	3件	増額率2.0%



A-FLAG赤坂

新電力への切替事例

icot大森	従来比 7~10%の 電力コスト削減
A-FLAG赤坂	
A-FLAG渋谷	
キュープラザ恵比寿	
キュープラザ心斎橋	
神戸旧居留地25番館	



キュープラザ恵比寿



A-FLAG渋谷

3. テナント満足度の向上施策

- ▶ 各物件においてバリューアップ工事を実施し、テナント満足度を向上

バリューアップ工事の実施

トイレ改修(洗面器・フィッティングボード)
(東急プラザ表参道原宿)客室改修
(東急プラザ赤坂)夜間対応カメラ導入
(A-PLACE代々木)EVホール改装
(A-PLACE五反田駅前)空調機更新
(A-FLAG札幌)リフレッシュスペース改装
(大阪中之島ビル)照明LED化
(A-FLAG札幌)タイル張替
(icot多摩センター)

4. オフィスビル管理体制の見直し

- ▶ PM・BM会社の切替を適宜実施し、管理クオリティ向上やコスト削減を継続的に実現

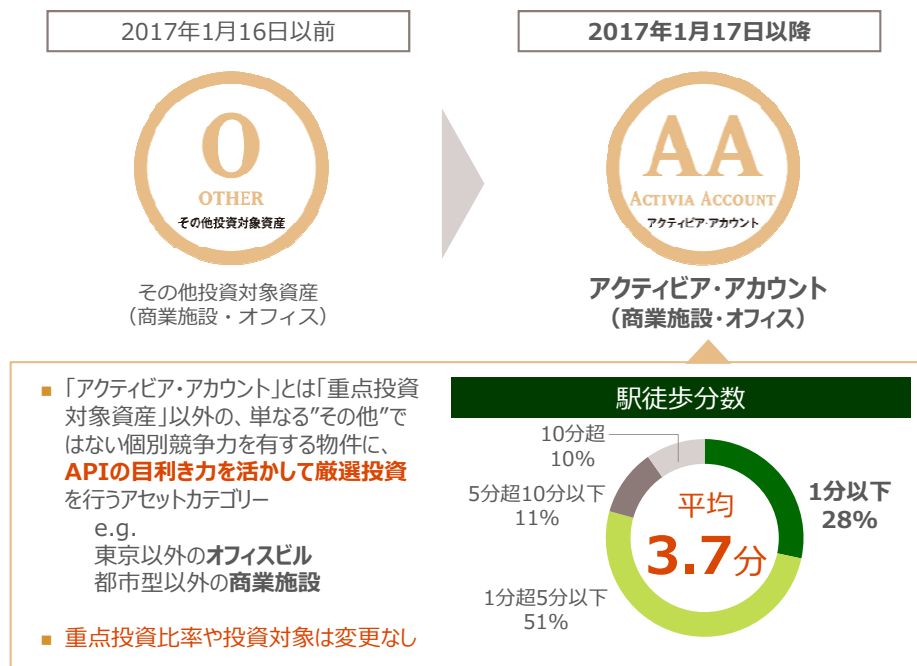
A-PLACE
新橋A-PLACE
品川A-PLACE
恵比寿東A-PLACE
渋谷金王A-PLACE
五反田駅前A-PLACE
馬車道

PM・BM会社切替による 管理クオリティ向上	●	●	●	●	●
管理体制の変更による コスト削減	●				●

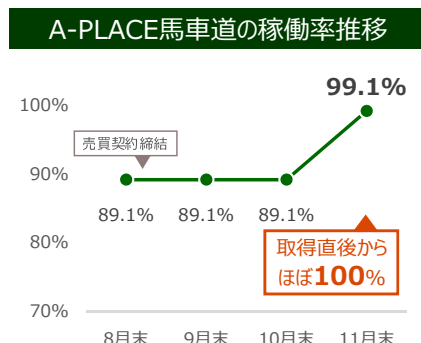
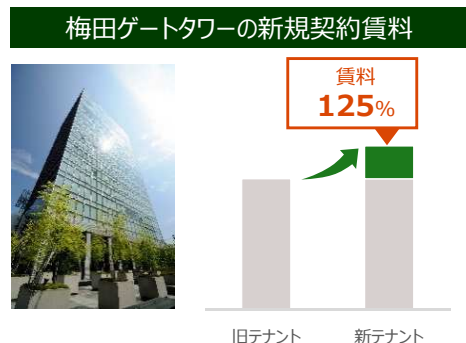
内部成長 ～アクティビア・アカウント～

- 本投資法人のアセットカテゴリーである「その他投資対象資産」の戦略的な位置付けを明確化するため、「**アクティビア・アカウント (通称AA)**」に名称変更
- 「都市型商業施設」及び「東京オフィス」へ重点投資を行う運用方針については変更なし

▶ 戦略的投資対象として位置付け「アクティビア・アカウント」のカテゴリー名称を使用



▶ 新規取得物件においても、個別競争力を背景に内部成長を実現



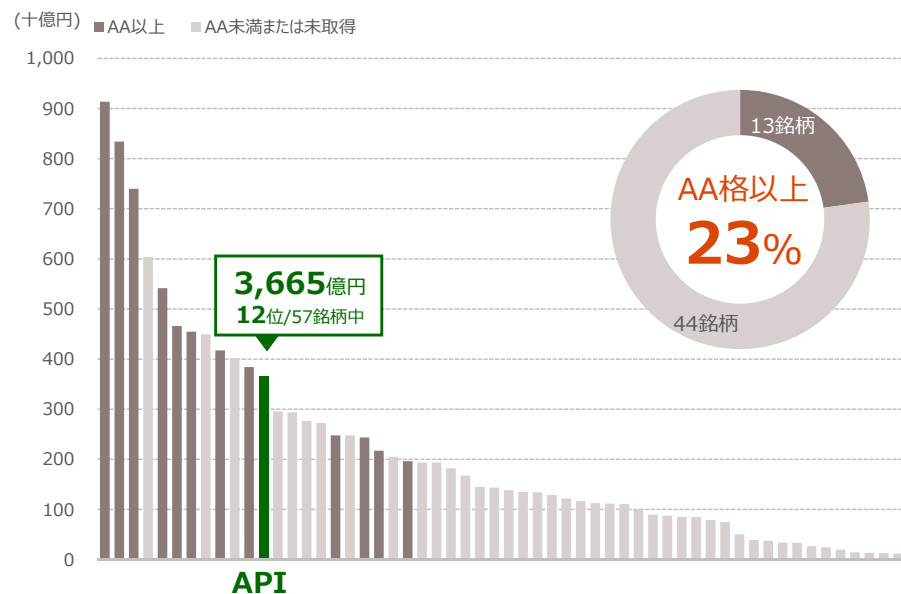
「アクティビア・アカウント」カテゴリーの主な保有物件

オフィスビル				商業施設			
梅田ゲートタワー ＜2016年9月取得＞  ■ 西日本随一のオフィス集積地である梅田エリアの駅近好立地に所在する最新鋭オフィスビル ■ 2016年11月には空区画を前テナント比125%の賃料で契約締結				icot大森 ＜2013年12月取得＞  都心へのアクセスが良好な「大森」駅徒歩3分の駅近立地 2016年7月には空室期間なく前テナント比111%の賃料で入替			
所在地	大阪府大阪市北区鶴野町	取得価格	19,000百万円	所在地	東京都大田区大森北	取得価格	5,790百万円
最寄駅	阪急京都線他 梅田駅徒歩3分	取得利回り	4.3%	最寄駅	JR京浜東北線 大森駅徒歩3分	取得利回り	5.1%
A-PLACE金山 ＜2012年6月取得＞  ■ アクセスに優れた名古屋の交通の要所である金山駅前に所在する、ランドマーク性のあるオフィスビル ■ 2014年3月末以降常に100%の稼働率を維持しつつ、7件のテナントと111%の賃料で増額改定				あまがさきキューズモール（底地） ＜2012年6月取得＞  ■ 大阪への高いアクセス性を有する尼崎駅徒歩2分に立地した、延床5万坪超のランドマーク施設 ■ 2042年までの長期契約で、NOIがほぼ変動しない収益安定性			
所在地	愛知県名古屋市中区金山	取得価格	6,980百万円	所在地	兵庫県尼崎市潮江	取得価格	12,000百万円
最寄駅	名古屋市営地下鉄名城線 他 金山駅徒歩1分	取得利回り	5.6%	最寄駅	JR東海道本線他 尼崎駅徒歩2分	取得利回り	5.0%
大阪中之島ビル ＜2013年1月・2014年12月取得＞  ■ オフィス集積度の高い中之島エリアに所在する、41からなるマルチテナント型の大型オフィスビル ■ 第10期以降3件のテナントと、平均107%の賃料で増額改定				icotなかもず ＜2012年6月取得＞  ■ 御堂筋線なかもず駅を最寄駅として、居住集積が拡大している中百舌鳥エリアに所在 ■ 2027年までの長期契約を基礎とした収益の安定性			
所在地	大阪府大阪市北区中之島	取得価格	11,100百万円	所在地	大阪府堺市北区 中百舌鳥町	取得価格	8,500百万円
最寄駅	京阪電気鉄道中之島線 大江橋駅徒歩1分	取得利回り	5.8%	最寄駅	大阪府営地下鉄御堂筋線 なかもず駅徒歩6分	取得利回り	6.4%

▶ 2016年10月に、長期発行体格付が「AA」に格上げ

格付の状況			
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- ➔ AA	安定的

J-REIT格付取得状況(時価総額順・2016年12月末日時点)

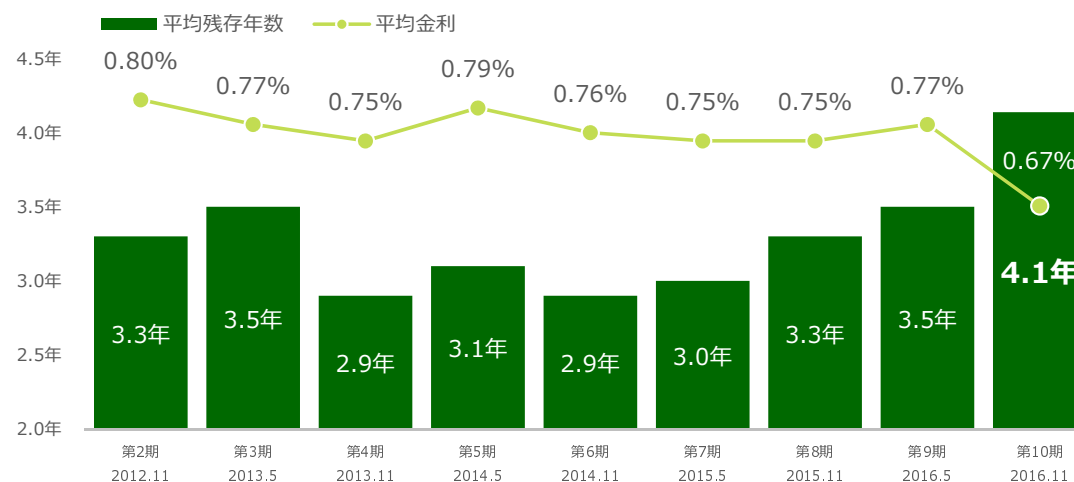
2012年以降に上場したJ-REITのうち
AA以上の格付を有する銘柄数**4銘柄** / 27銘柄中

▶ 第10期以降259億円の借換を実施し、借換前後で3.9年の長期化を実現

		借換前	借換後		差異
①6月13日	120億円	4.0年 0.87%	(60億円) 8.0年 0.33%	(60億円) 8.5年 0.37%	+4.3年 △0.52pt
②6月30日	24億円	0.7年 0.17%	3.0年 0.03%		+2.2年 △0.15pt
③11月2日	31億円 (うち7億円返済)	0.3年 0.14%	0.7年 0.16%		+0.3年 +0.02pt
④12月13日	60億円	2.5年 0.18%	9.5年 0.70%		+7.0年 +0.51pt
⑤12月26日	24億円	1.2年 0.17%	0.4年 0.16%		△0.8年 △0.01pt
借換合計・平均	259億円 (うち7億円返済)	2.7年 0.49%	6.6年 0.37%		+3.9年 △0.13pt

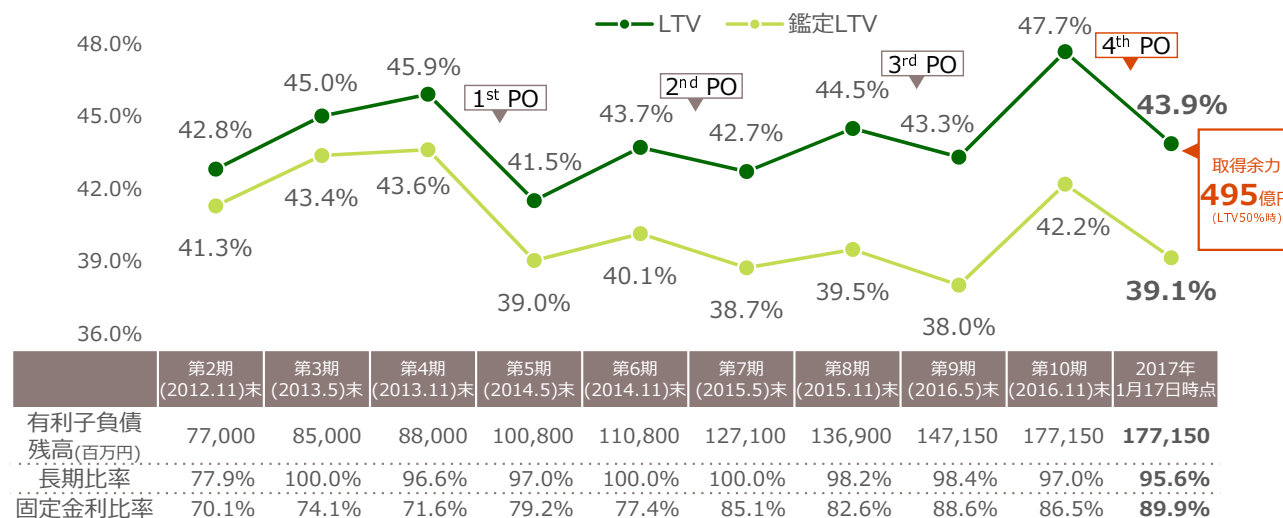
▶ 平均金利を抑制しながら平均残存年数の長期化を実現

平均残存年数と平均金利の状況



▶ 適切なLTVコントロールと物件取得余力の創出

LTV及び各種借入指標の状況(2017年1月17日時点)



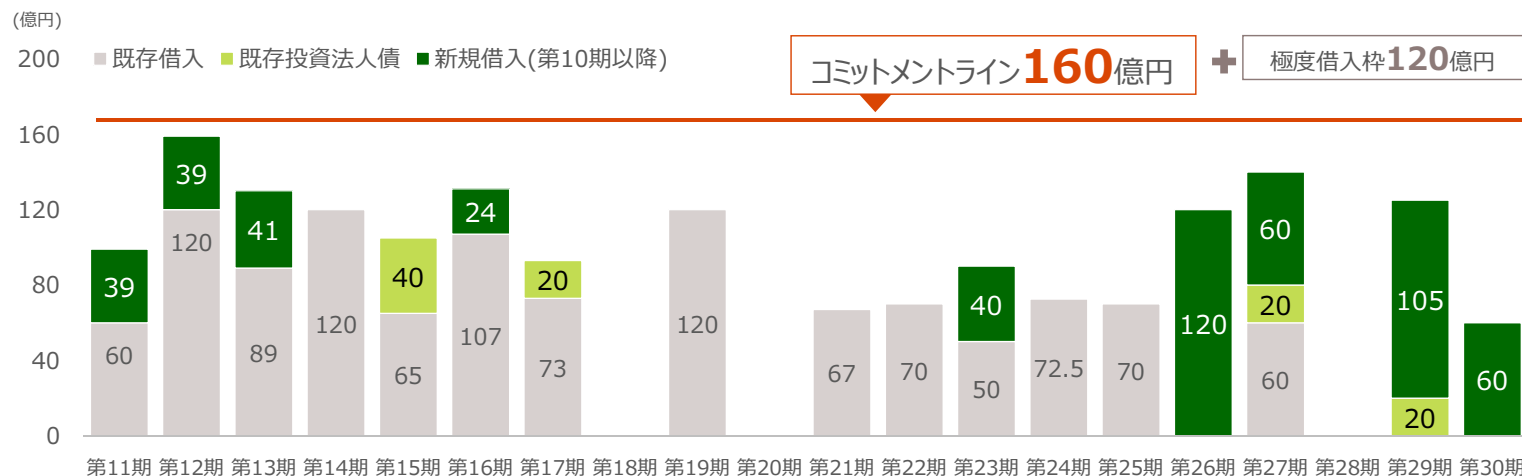
▶ 盤石なレンダーフォーメーションの構築

有利子負債調達先の分散状況(2017年1月17日時点)

金融機関名	借入金 (百万円)	シェア (%)	金融機関名	借入金 (百万円)	シェア (%)
三井住友信託銀行	38,120	21.5	みずほ信託銀行	6,700	3.8
三菱UFJ信託銀行	28,520	16.1	りそな銀行	3,000	1.7
みずほ銀行	28,520	16.1	信金中央金庫	2,500	1.4
三菱東京UFJ銀行	28,520	16.1	福岡銀行	2,000	1.1
三井住友銀行	13,285	7.5	農林中央金庫	1,700	1.0
日本政策投資銀行	13,285	7.5	群馬銀行	1,000	0.6
投資法人債	10,000	5.6	借入金合計	177,150	100

▶ 借入期限の長期化と分散化による更なる財務安定性の向上

返済期限マチュリティアダー (2017年1月17日時点)及びリファイナンス対象の借入



リファイナンスの近い借入一覧

	返済額	平均年限	平均金利
第11期	99億円	2.6年	0.19%
第12期	159億円	4.0年	0.76%
第13期	130億円	3.3年	0.46%
第14期	120億円	6.0年	1.06%
合計・平均	508億円	4.0年	0.64%

引き続き低金利での
資金調達を目指す

2. 外部成長、内部成長、財務戦略

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2016年11月30日時点～

19

(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10期末) (B)	不動産鑑定評価額		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)
						2016年5月31日 時点(C)	2016年11月30日 時点(D)			
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	12.6	44,916	54,525	54,975	450	9,975	10,058
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	3.2	11,834	14,000	14,500	500	3,050	2,665
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	2.4	8,322	10,200	10,400	200	1,970	2,077
	UR-4	新橋プレイス	20,500	5.7	20,348	24,700	24,900	200	4,400	4,551
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.5	8,799	10,900	11,100	200	2,240	2,300
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.8	3,097	3,520	3,600	80	600	502
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	6.0	21,200	25,100	25,300	200	3,970	4,099
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.2	4,590	6,550	6,670	120	2,260	2,079
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.8	6,372	7,190	7,290	100	920	917
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	3.7	13,490	13,400	13,500	100	150	9
小計			142,700	40.0	142,972	170,085	172,235	2,150	29,535	29,262
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.1	7,421	8,800	9,080	280	1,680	1,658
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.7	9,475	11,800	12,500	700	2,860	3,024
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.1	3,969	4,330	4,420	90	350	450
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	2.5	8,685	9,110	9,440	330	650	754
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.3	4,358	5,660	5,760	100	1,220	1,401
	TO-6	田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.7	2,362	2,620	2,690	70	352	327
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.1	3,840	4,730	4,790	60	800	949
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.6	5,770	6,430	6,510	80	860	739
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.6	5,636	6,300	6,400	100	670	763
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.1	3,800	4,230	4,270	40	470	469
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	3.0	10,906	13,600	13,900	300	3,210	2,993
	TO-12	汐留ビルディング(注1)	50,700	14.2	50,696	52,000	52,750	750	2,050	2,053
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	2.0	7,196	7,360	7,490	130	418	293
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.3	4,983	5,000	5,020	20	210	36
	TO-15	A-PLACE五反田駅前(注3)	7,280	2.0	7,574	-	7,400	-	120	△174
小計			136,500	38.2	136,678	141,970	152,420	3,050	15,920	15,741
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	3.4	12,113	13,100	13,300	200	1,300	1,186
	AA-2	icotなかもず	8,500	2.4	8,273	10,000	10,100	100	1,600	1,826
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.8	2,663	3,210	3,250	40	540	586
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.8	2,709	3,450	3,650	200	810	940
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	2.0	6,584	7,780	7,880	100	900	1,295
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	3.1	11,086	12,800	13,100	300	2,000	2,013
	AA-8	icot大森	5,790	1.6	5,726	6,360	6,360	0	570	633
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.4	4,804	4,960	4,990	30	170	185
	AA-10	梅田ゲートタワー(注3)	19,000	5.3	19,691	-	20,000	-	1,000	308
	AA-11	A-PLACE馬車道(注3)	3,930	1.1	4,101	-	4,420	-	490	318
	小計			77,670	21.8	53,958	61,660	87,050	970	9,380
合計			356,870	100.0	357,406	373,715	411,705	6,170	54,835	54,298

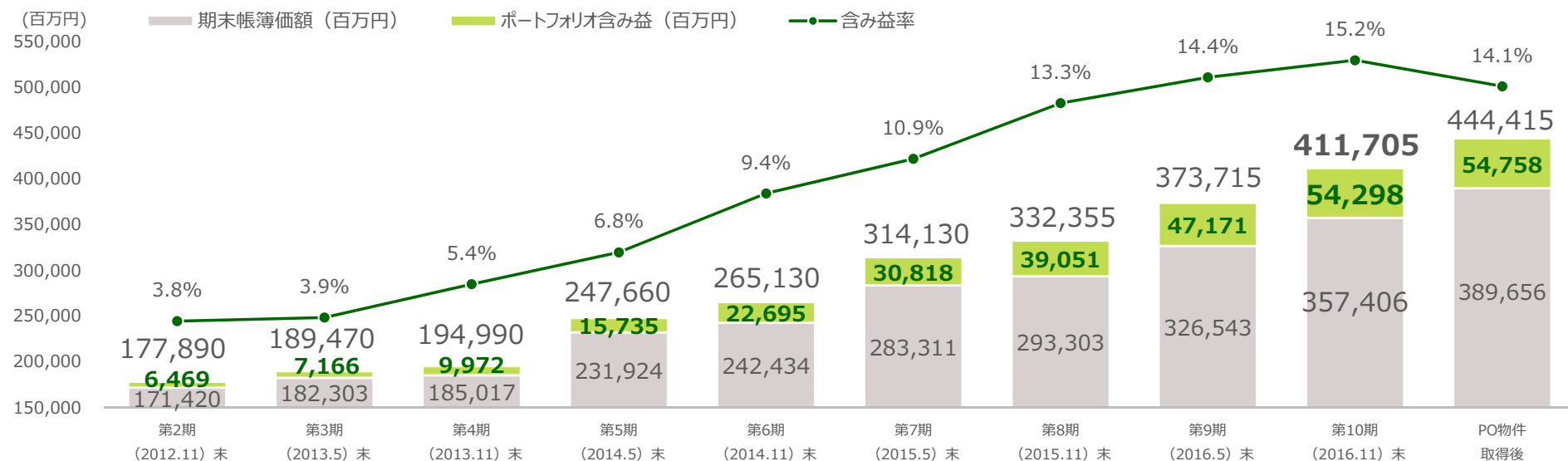
(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び25%)に相当する数値を記載しています。

(注2)「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。

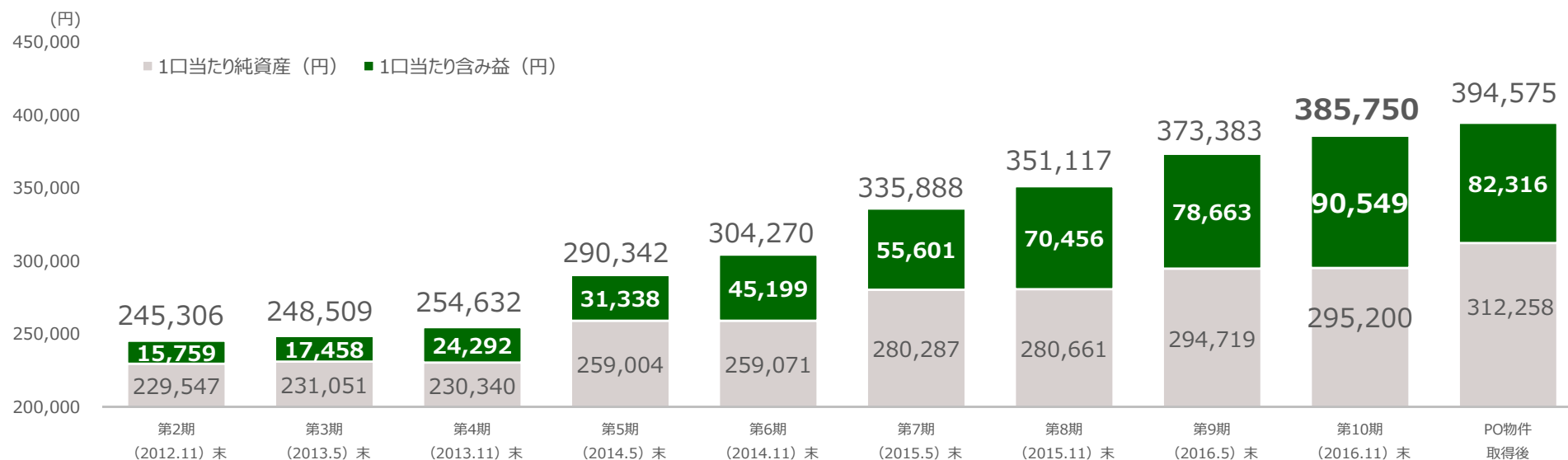
(注3)「A-PLACE五反田駅前」、「梅田ゲートタワー」及び「A-PLACE馬車道」については、いずれも2016年6月1日以降取得のため2016年5月31日時点の鑑定評価額は記載していません。

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



1口当たりNAV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。

1. サステナビリティに関する取り組み

- ▶ GRESBリアルエステイト評価において最高位の「Green Star」を3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)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に活用されている
- 2013年より参加し、**2014年から3年連続で最高位「Green Star」の評価**

- ▶ CASBEE不動産評価認証の取得



- CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価している
- 現在**8物件**について認証を取得し、いずれも5段階評価で**トップクラスの評価**

- ▶ 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
- 現在**7物件**において、**3つ星から5つ星の認証**

2. 継続的なIR活動の実施

- 国内各地に加えて北米・欧州・アジア・オセアニアを周り、第10期においては国内外あわせて**166社**の機関投資家と面談
- ARESや証券会社主催のJ-REITキャラバン、証券会社主催の本店・支店説明会に継続的に参加し、個人投資主への周知を実施。第10期においては11件、約**1,200名**の参加実績

個人向け投資主説明会の様子



3. 運用会社の組織再編（2017年4月1日効力発生）

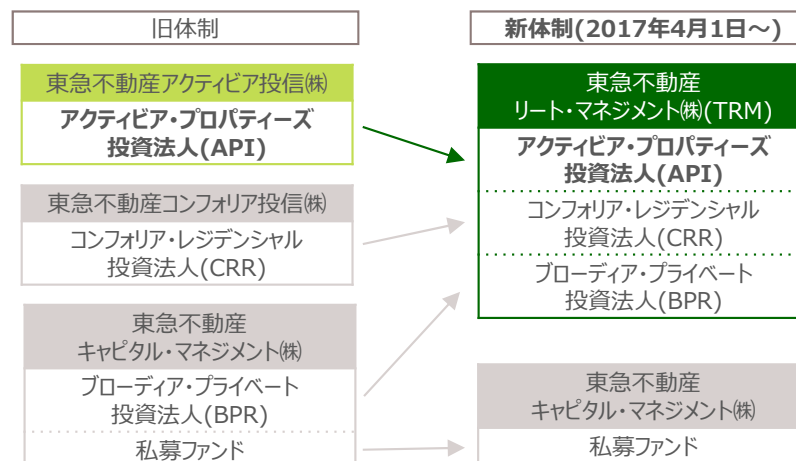
- ▶ アセット・マネジメント力の強化により、更なる投資主価値の向上を目指す

組織再編の目的

1. 資産運用体制の高度化
2. 物件取得機会の拡大
3. 人材の育成

アセット・マネジメント力の強化による
投資主価値の向上

運用体制の変更



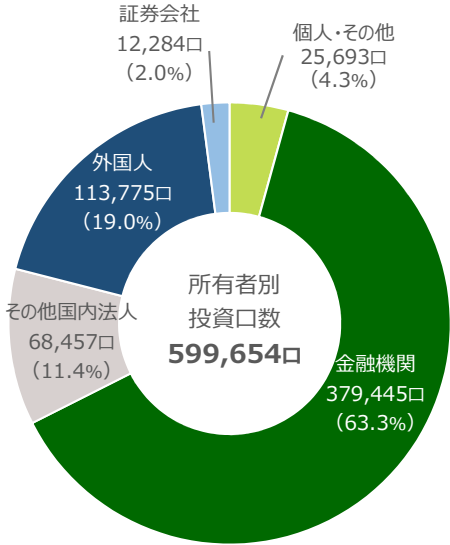
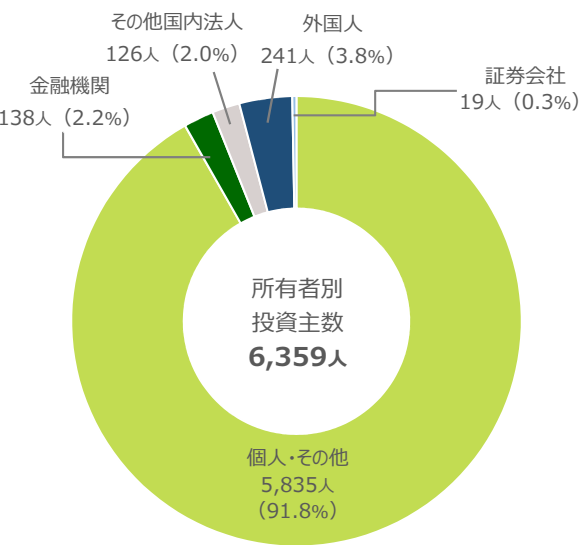
物件情報検討の優先順位

- スポンサー提供情報は本投資法人が優先して検討**(従来から変更なし)**
- 第三者提供情報は**3,000㎡以上**の大型商業施設・オフィスについては本投資法人が優先して検討

投資主の状況(2016年11月末時点)

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	第10期末（2016年11月末時点）				第9期末（2016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	5,835人	91.8%	25,693	4.3%	6,012人	92.5%	25,797	4.3%
金融機関	138人	2.2%	379,445	63.3%	132人	2.0%	382,610	63.8%
その他 国内法人	126人	2.0%	68,457	11.4%	135人	2.1%	68,880	11.5%
外国人	241人	3.8%	113,775	19.0%	206人	3.2%	110,877	18.5%
証券会社	19人	0.3%	12,284	2.0%	17人	0.3%	11,490	1.9%
合計	6,359人	100%	599,654	100%	6,502人	100%	599,654	100%



2. 投資主上位10社

氏名または名称	所有口数 (口)	比率 (%)
1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	147,262	24.6
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	63,813	10.6
3. 東急不動産株式会社	61,913	10.3
4. 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	55,798	9.3
5. 野村信託銀行株式会社（投資口）	22,244	3.7
6. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー （常任代理人 香港上海銀行）	9,782	1.6
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 505223 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	8,404	1.4
8. 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）	7,656	1.3
9. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 （常任代理人 香港上海銀行）	6,105	1.0
10. JPMorgan証券株式会社	5,802	1.0
合計	388,779	64.8

取得物件ハイライト

TO-12 汐留ビルディング（10%持分追加取得）

❖ 都心5区内の希少性が高い最新鋭オフィスビルをスポンサーグループから追加取得



① 最新鋭オフィスビル

幅広いニーズに柔軟に対応できるハイスペックビル

② アクセシビリティ

2駅5路線利用可能で「羽田空港」へもアクセス良好な交通利便性

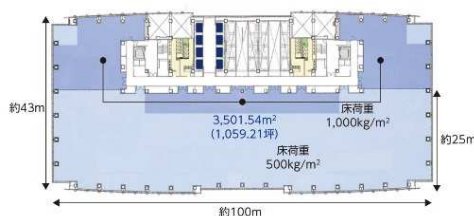
③ 都市の成長ポテンシャル

大規模再開発に伴う更なる発展性

▶ 最新鋭オフィスビル

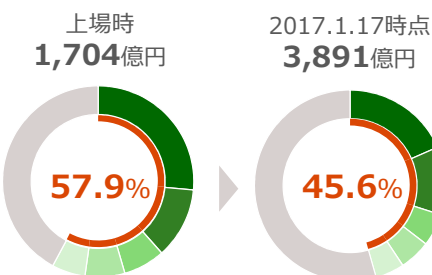
- 基準階面積1,000坪超、天井高2,900mm、OAフロア100mmかつフレキシブルな利用が可能な無柱空間で、幅広いテナント層のニーズに応えることが可能
- 非接触型ICカードキーを採用したセキュリティ、149本のコンクリート杭及び制震壁による耐震耐風性を有する高いBCP対応力

オフィスフロア平面図



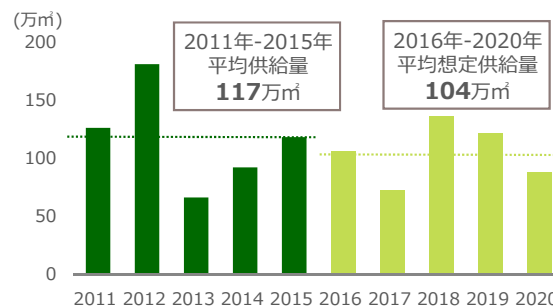
所在地	東京都港区海岸
最寄り駅	JR山手線他「浜松町」駅徒歩3分 都営地下鉄浅草線他「大門」駅徒歩3分
取得価格	20,900百万円
鑑定評価額	21,100百万円
対鑑定評価額	99.1%
取得利回り	3.9%
稼働率	99.4%(2016年11月末時点)
テナント数	37(2016年11月末時点)

ポートフォリオ分散(上位5物件)の進展



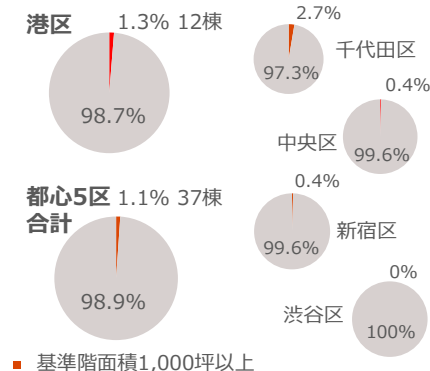
東京23区の大規模オフィスビル供給量

プロジェクト進捗を勘案した供給予測



基準階面積1,000坪以上の希少性

2020年3月までの供給予定含む

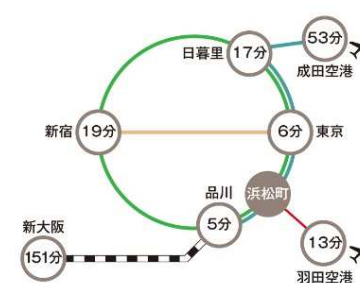


■ 基準階面積1,000坪以上

竣工以来の稼働率推移



高い交通利便性



▶ 都市としての成長ポテンシャル

再開発によるエリアの発展性



- 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)」を含む複数の再開発計画により、オフィスに加え、劇場等、様々な用途の施設が供給されることで、今後の浜松町エリアのポテンシャル向上が期待される

再開発名(事業主体)	延べ床面積	用途	竣工予定
浜松町二丁目4地区 (A街区)	約27万㎡	オフィス、店舗、駅、バスターミナル、カンファレンスセンター等	2024年度
(B街区) (ニッセイ浜松町クレアタワー)	約9.9万㎡	オフィス、店舗、コンベンションホール、カンファレンスセンター等	2018年8月
竹芝ウォーターフロント開発計画 (A街区)	約10.3万㎡	ホテル、オフィス、商業、劇場等	2020年春以降
都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区) (B街区)	約18万㎡	オフィス、展示場、コンベンションホール、店舗等	2020年5月
芝浦一丁目再開発計画	未定	住宅	未定

AA-10 梅田ゲートタワー（88.4%区分所有権）

❖ 西日本随一のオフィス立地における最新鋭スペックの築浅オフィスビル



相対取得

① 西日本随一のオフィスエリア

西日本随一のオフィス集積地である梅田エリアの駅近好立地

② 最新鋭オフィスビル

幅広いニーズに対応可能な整形・無柱空間とPML値2.4%の高い耐震性能

③ 賃料アップサイド

マーケット賃料よりも低い現行賃料

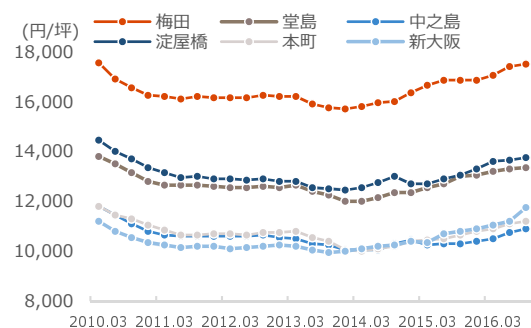


所在地	大阪府大阪市北区鶴野町
最寄り駅	阪急京都線他「梅田」駅徒歩3分 大阪市営地下鉄御堂筋線他「梅田」駅徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅徒歩7分
取得価格	19,000百万円
鑑定評価額	19,600百万円
対鑑定評価額	96.9%
取得利回り	4.3%
稼働率	93.6%(2016年11月末時点)
テナント数	10(2016年11月末時点)

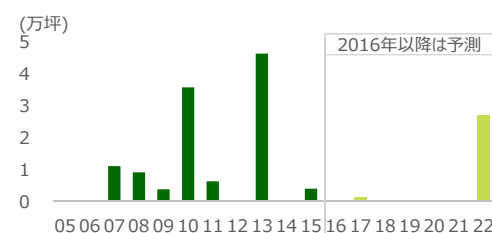
▶ オフィス立地としての優位性を有する梅田エリア

- 梅田エリアは、大阪の他エリアと比較して空室率が低く賃料単価の高い、西日本随一のオフィスエリア
- 梅田エリアのオフィスビルは、2013年の大量供給以降、2022年まで新規供給がほぼ予定されていない

エリア別の想定成約賃料の推移

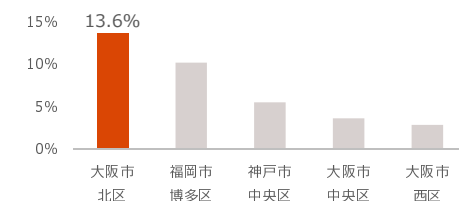


梅田エリアのオフィスビルの新規供給量の推移

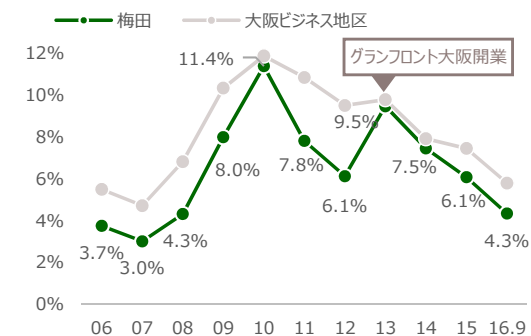


大企業数の増加率

西日本の大企業数上位エリア(2012年から2014年)



空室率の推移



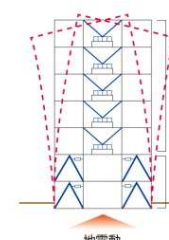
大企業の梅田エリアへの移転事例

企業名	移転前のエリア	移転時期
新日本有限責任監査法人	安土町	2010年
伊藤忠商事	船場	2011年
旭化成ホームズ	堂島	2012年
岡村製作所	南船場	2014年
東芝メディカルシステムズ	南船場	2015年
AIG富士生命保険	自社ビル等	2015年
マルコ	瓦町	2016年

▶ 最新鋭スペックの築浅オフィスビル

- 2010年1月竣工の築浅オフィスビル
- 基準階面積約265坪、貸室形状はサイドコアの整形・無柱、天井高2,700mm、フロアは最大8分割ができ、幅広いニーズに対応可能
- PML値 2.4%の高い耐震性能
- ▶ 各基準階にハニカムダンパを採用
- ▶ 2008年に日本建築学会賞<技術>を受賞した高度な制震装置「HiDAX-e」

制震構造



平面図



TO-15 A-PLACE五反田駅前

❖ JR山手線「五反田」駅前に立地する視認性の高いオフィスビル



① 駅前立地

JR山手線「五反田」駅の目の前の交通利便性の高い立地

② 視認性

JR山手線「五反田」駅ホームからも目視可能な高い視認性で広告機能も発揮

③ 賃料アップサイド

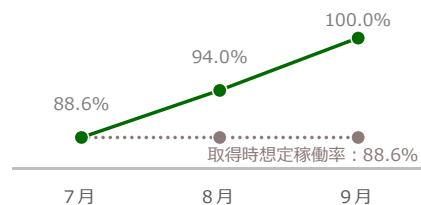
マーケット賃料よりも低い現行賃料

▶「五反田」駅前の好立地に所在



■ 2016年3月に売買契約を締結後、リーシングのバックアップを行い、取得後わずか2ヶ月で稼働率**100%**

A-PLACE五反田駅前の稼働率の推移



所在地	東京都品川区西五反田
最寄り駅	JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩1分
取得価格	7,280百万円
鑑定評価額	7,390百万円
対鑑定評価額	98.5%
取得利回り	4.3%
稼働率	100%(2016年11月末時点)
テナント数	10(2016年11月末時点)

- JR山手線「五反田」駅の目の前に立地する、高い視認性と利便性により、来店型店舗等にも幅広く利用可能
- 基準階面積は約148坪、天井高2,600mm、個別空調、フリーアクセスフロア等の設備を有し、分割対応も可能な整形・無柱空間により、様々なテナントニーズに対応可能
- 現行賃料がマーケット賃料よりも低く、今後の賃料アップサイドが期待できる

AA-11 A-PLACE馬車道

❖ 周辺エリアの成長が期待される「馬車道」駅上に立地するオフィスビル



相対取得

① 駅前立地

「馬車道」駅上の交通利便性の高い立地

② マルチテナント型

31のテナントからなる分散効果により空室リスクを低減

③ 再開発ポテンシャル

至近で市庁舎等の再開発が予定され今後の成長ポテンシャルが高い

周辺における主な再開発による発展性

再開発イメージ



所在地	神奈川県横浜市中区本町
最寄り駅	みなとみらい線「馬車道」駅徒歩1分
取得価格	3,930百万円
鑑定評価額	4,350百万円
対鑑定評価額	90.3%
取得利回り	6.4%
稼働率	99.1%(2016年11月末時点)
テナント数	31(2016年11月末時点)

- 横浜市新市庁舎移転計画等複数の再開発計画が予定され、今後更なる業務施設の集積が期待される
- 2006年以降、エレベーターや空調をはじめとした大規模なリニューアル工事を実施しており、テナント訴求力は良好。稼働率は取得後わずか2ヶ月で**89.1%**から**99.1%**まで**10pt上昇**
- 31のテナントで構成されており、マルチテナント化によるテナント分散の実現によって空室リスクを低減

UR-12 A-FLAG美術館通り

広域渋谷圏

❖ 旗艦店が入居する表参道・南青山エリアの希少な都市型商業施設をスポンサーから取得

① プライム立地

表参道・南青山エリア「美術館通り」沿いに立地する希少性の高い物件

② ブランド力

名門ジャズクラブが入居

③ 周辺における存在感

大通りに広く面した視認性と開放感のある物件



所在地	東京都港区南青山
最寄り駅	東京メトロ「表参道」駅徒歩7分
取得価格	4,700百万円
鑑定評価額	4,740百万円
対鑑定評価額	99.2%
取得利回り	3.9%
稼働率	100%(2016年11月末時点)
テナント数	3(2016年11月末時点)

- 「骨董通り」と「みゆき通り」を結び、高い回遊性のある「美術館通り」に立地
- 周辺には根津美術館や岡本太郎記念館等の文化施設が所在
- ニューヨークに本拠地を置く名門ジャズクラブ「ブルーノート東京」や、世界的ファッションブランド「シル・サンダー」の旗艦店等が入居しており、カルチャー・ファッション感度の高い表参道・南青山エリアにおいて高い希少性を有する

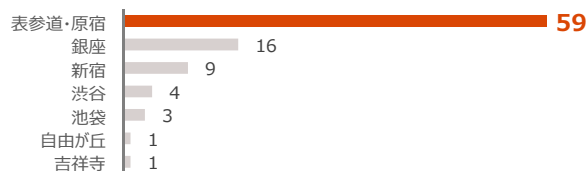
▶ 名門ジャズクラブが入居



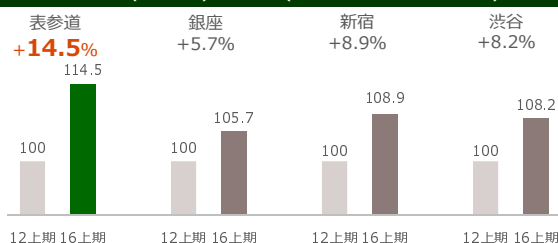
▶ プライムエリアとしての魅力

- 海外ブランドの日本初出店や国内ブランド新業態の初出店事例が多く、賃料水準の上昇も著しいプライムエリア

海外ブランドの日本初出店数(2016年9月時点)



店舗賃料(全フロア)の推移(2012年上期の値を100)



米国ニューヨークの名門「ブルーノート」の姉妹店として1988年にオープン。「NIKKEI STYLE」の調査(2015年)において、日本国内でジャズの生演奏が楽しめるライブハウスのうち、お勧めのジャズクラブとして第1位を獲得

UR-11 A-FLAG骨董通り

広域渋谷圏

❖ 多様な業態が集積する「骨董通り」の角地に面した視認性の高い都市型商業施設

① プライム立地

表参道・南青山エリア「骨董通り」沿いに立地する希少性の高い物件

② 意匠性

御影石仕上げによるグレード感及びデザイン性の高いファサード

③ フレキシビリティ

多様な業態の出店ニーズに対応可能な商業区画

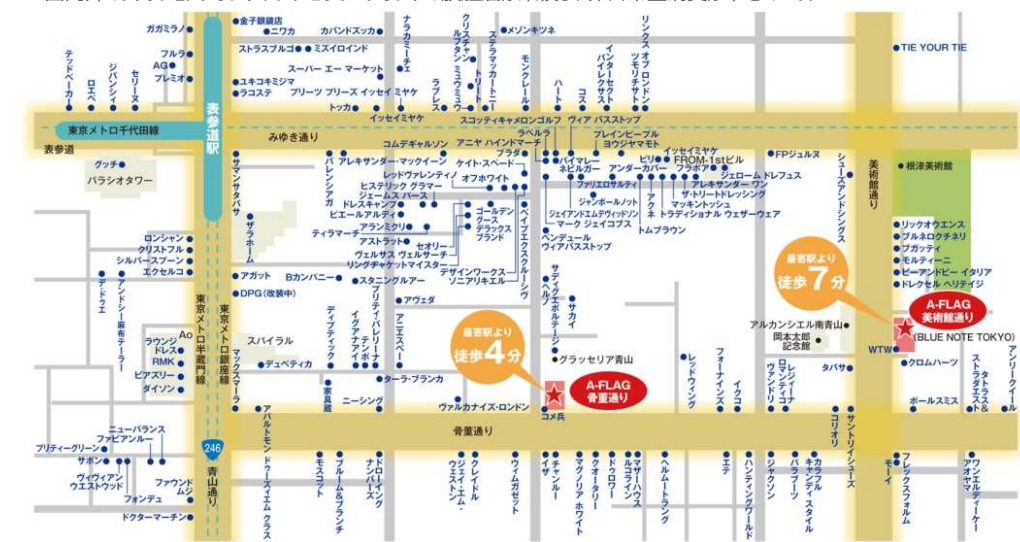


所在地	東京都港区南青山
最寄り駅	東京メトロ「表参道」駅徒歩4分
取得価格	4,370百万円
鑑定評価額	4,570百万円
対鑑定評価額	95.6%
取得利回り	4.3%
稼働率	100%(2016年11月末時点)
テナント数	7(2016年11月末時点)

- 6坪程度から130坪程度まで様々な商業区画を有し、多様な出店ニーズに対応が可能
- オフィス区画はテナントニーズを満たす十分なスペックを持ち、また、エリアにおいて高い競争力を有する
- 商業区画とオフィス区画いずれも現行賃料がマーケット賃料よりも低く、今後の賃料アップサイドが期待できる

▶ ファッション感度の高い客層をメインとする表参道・南青山エリアの魅力・ポテンシャル

- 商業集積地として都内屈指の認知度と繁華性を有するエリアであり、日本初出店や旗艦店といった店舗が多く出店
- 国内外のファッションブランドやアクセサリブランドの旗艦店が集積し、非日常型消費が中心のエリア



UR-13 A-FLAG代官山ウエスト

広域渋谷圏

❖ 意匠性の高い都市型商業施設をスポンサーグループから取得

① ブランドカ

高感度なショップが集積する個性豊かなエリア

② 集客力の成長性

近年集客力が飛躍的に伸びている代官山

③ 意匠性

回廊を配した中庭を有し、代官山を
選好するテナントへの高い訴求力

所在地	東京都渋谷区猿楽町
最寄り駅	東急東横線「代官山」駅徒歩4分
取得価格	2,280百万円
鑑定評価額	2,300百万円
対鑑定評価額	99.1%
取得利回り	4.0%
稼働率	100%(2016年11月末時点)
テナント数	1(2016年11月末時点)

▶ 高いアクセス性と周辺商業施設の集積性



ログロード代官山



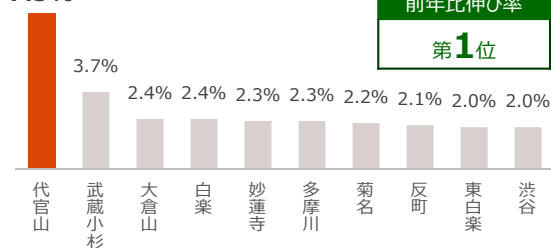
代官山T-SITE

- 東急東横線「代官山」駅徒歩4分、代官山エリアのメインストリートである「八幡通り」沿いに立地
- 洗練されたアパレル店舗、飲食店が集積する代官山エリアの中心である代官山交差点に至近
- 2011年以降の大型商業施設の開業により、広域から集客が図れるエリアに
- ハイエンドなイメージである代官山を選手するテナントへの訴求力・意匠性の高いデザイン

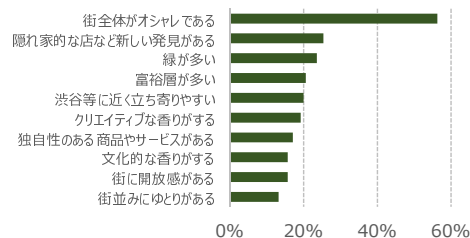
▶「代官山」駅における集客力の向上

東急東横線2015年度乗降者数(前年比・上位10駅)

7.5%



代官山の魅力調査(10%以上)



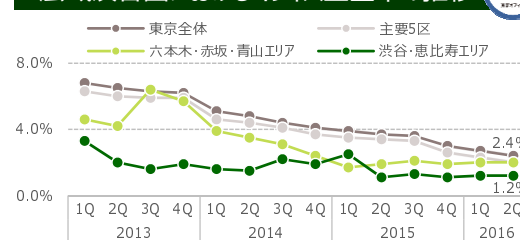
◆「広域渋谷圏」:Entertainment City SHIBUYA



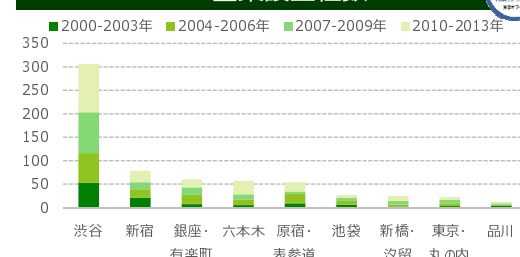
東急不動産ホールディングスグループ保有物件

- 商業施設 ●オフィスビル ●開発計画中 ●本投資法人保有物件 ★新規取得資産

広域渋谷圏におけるオフィス空室率の推移



IT企業設立社数



売上面積1㎡当たりの年間商品販売額

東京都港区 433万円 東京都区内第1位	東京都渋谷区 234万円 東京都区内第5位
----------------------------	-----------------------------

発信力を持つ「広域渋谷圏」

- 多様な個性や文化の集積によって形成された日本を代表する情報発信エリア
- デジタルコンテンツ、ファッション、音楽等のクリエイティブ産業が集積
- 情報感度の高い人や企業を呼び寄せる、街としてのブランド力

商業施設集積地として、高い集客力を誇るエリア

青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山等、個性豊かな街が複合的に結びつき、商業施設集積地として高い集客力・ポテンシャルを有するエリア

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

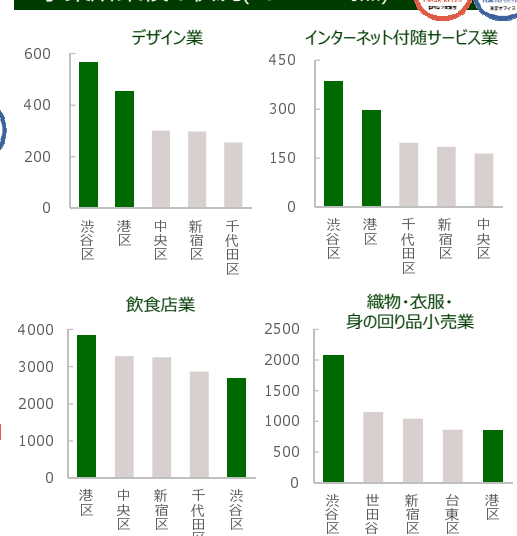
スポンサーグループがマーケットを熟知するエリア

東急不動産ホールディングスグループのリーシング力及び運営力を活用し、本投資法人が保有するオフィスビル及び商業施設の高稼働率を維持

東急グループの総力を挙げた渋谷駅周辺再開発

従来「点」であった広域渋谷圏を構成する各エリアが有機的に結合し、「面」へと発展することで、街のポテンシャルの更なる向上が期待される

事業所集積の状況(2014.7.1時点)



Appendix



第10期(2016年11月期)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25番館	A-FLAG 札幌	A-FLAG 渋谷	キュープラザ 心斎橋	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)	A-PLACE 池袋	A-PLACE 新橋
①賃貸事業 収益	1,092,052	654,675	274,659	(注2)	(注2)	107,715	723,236	601,643	206,303	303,665	293,048	352,603	128,557	290,027	169,291	62,502	(注2)	196,060
賃貸事業収入	1,039,849	555,486	237,540	(注2)	(注2)	86,573	650,225	526,116	197,027	285,883	273,524	338,330	109,699	269,762	156,908	62,502	(注2)	182,342
その他賃貸事業 収入	52,202	99,189	37,118	(注2)	(注2)	21,142	73,010	75,526	9,276	17,781	19,524	14,272	18,858	20,264	12,382	－	(注2)	13,718
②賃貸事業費用	241,767	280,583	65,406	45,552	55,332	32,116	195,177	251,539	38,152	50,829	78,765	100,375	39,386	76,233	46,177	8,192	29,874	51,949
管理業務費	89,344	83,402	16,363	12,300	20,075	8,364	77,440	116,907	12,058	13,101	23,512	27,983	13,201	20,503	11,710	－	10,404	16,827
水道光熱費	30,552	72,668	28,177	－	－	14,392	65,750	71,157	8,270	16,313	17,240	20,323	7,482	19,233	11,143	－	8,297	11,384
公租公課	55,004	65,369	8,420	32,343	31,152	7,244	46,811	24,699	10,345	13,134	16,502	29,572	9,867	20,297	17,603	7,939	10,216	14,615
損害保険料	191	412	75	155	159	36	619	486	53	64	193	247	83	181	158	－	84	132
修繕費	1,299	51,408	3,746	－	3,114	215	1,776	30,524	6,071	4,162	12,544	5,802	4,803	12,482	1,769	－	212	4,484
その他賃貸事業 費用	65,375	7,323	8,622	753	831	1,863	2,778	7,765	1,353	4,053	8,771	16,445	3,947	3,534	3,792	252	658	4,504
③NOI (①－②)	850,284	374,092	209,253	(注2)	(注2)	75,598	528,058	350,103	168,151	252,835	214,282	252,228	89,170	213,793	123,113	54,309	(注2)	144,111
④減価償却費等 (注3)	49,589	38,357	18,457	32,734	15,790	8,355	120,465	51,387	7,978	12,544	45,381	30,681	15,619	23,044	27,587	－	20,682	23,533
賃貸事業損益 (③－④)	800,695	335,734	190,796	(注2)	(注2)	67,243	407,592	298,715	160,172	240,290	168,901	221,546	73,551	190,748	95,525	54,309	(注2)	120,577

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

(注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注3)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

第10期(2016年11月期)の物件別賃貸事業収支(2/2)

(単位：千円)

	東京オフィス							アクティビア・アカウント									
	A-PLACE 五反田	A-PLACE 品川	大崎 ウイズタワー	汐留 ビルディング (注1)	A-PLACE 恵比寿東	A-PLACE 渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前 (注4)	あまがさき ハウスモール (底地)	icot なかもず	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	梅田 ゲートタワー (注4)	A-PLACE 馬車道 (注4)
①賃貸事業収益	162,134	112,691	336,516	1,060,947	162,002	(注2)	132,578	350,309	310,642	(注2)	144,873	284,062	520,725	232,423	(注2)	155,478	48,695
賃貸事業収入	151,790	107,279	319,375	1,007,816	153,363	(注2)	124,466	350,309	310,612	(注2)	134,781	261,647	491,651	197,249	(注2)	144,831	43,912
その他賃貸 事業収入	10,343	5,412	17,141	53,131	8,639	(注2)	8,112	－	30	(注2)	10,092	22,415	29,074	35,173	(注2)	10,646	4,782
②賃貸事業費用	46,253	28,148	94,689	265,173	50,278	29,085	34,089	49,937	38,660	15,085	47,406	73,991	182,416	64,065	36,722	24,179	13,814
管理業務費	14,708	9,122	57,527	73,258	13,305	7,444	16,067	－	5,603	2,307	20,405	24,325	54,885	9,944	16,058	13,063	5,539
水道光熱費	10,201	5,757	13,396	60,340	8,613	5,473	8,784	－	30	－	12,682	21,174	45,286	37,013	5,501	9,789	5,910
公租公課	14,126	10,413	21,557	78,903	13,371	9,100	－	49,684	30,872	9,874	11,806	25,306	49,426	12,645	14,179	－	－
損害保険料	106	71	304	1,379	100	76	97	－	235	100	145	252	749	94	132	141	89
修繕費	3,806	956	－	30,443	12,461	5,253	3,936	－	820	1,125	1,088	1,674	20,370	3,717	－	235	776
その他賃貸 事業費用	3,303	1,827	1,903	20,846	2,426	1,737	5,202	252	1,098	1,677	1,277	1,256	11,697	650	849	949	1,498
③NOI (①－②)	115,880	84,542	241,826	795,773	111,724	(注2)	98,489	300,371	271,982	(注2)	97,466	210,070	338,309	168,357	(注2)	131,298	34,880
④減価償却費等 (注3)	26,950	8,318	48,275	116,370	24,235	11,896	10,063	－	34,532	8,517	18,546	52,169	65,112	17,298	23,800	34,352	9,310
賃貸事業損益 (③－④)	88,930	76,224	193,550	679,403	87,488	(注2)	88,426	300,371	237,450	(注2)	78,919	157,901	273,196	151,058	(注2)	96,946	25,569

(注1)「汐留ビルディング」は準共有持分割合(25%)に相当する数値を記載しています。

(注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注3)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

(注4)「A-PLACE五反田駅前」は2016年7月1日、「梅田ゲートタワー」は2016年9月21日、「A-PLACE馬車道」は2016年10月6日にそれぞれ取得しているため、取得日以降の数値を記載しています。

物件別稼働率

■ ポートフォリオ全体で99.3%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	第9期	第10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	2016年 5月末	2016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%	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%	100.0%	100.0%
	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%	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%	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%	100.0%	100.0%
	UR-6	A-FLAG赤坂	-	-	84.2%	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.1%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	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%	100.0%	99.7%	99.4%
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%	100.0%	100.0%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	88.9%
	TO-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	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%	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%	100.0%	100.0%
	TO-7	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-11	大崎ウイズタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-12	汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%	98.2%	99.4%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	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%	97.5%	99.6%	98.9%
アクティブ・アカウント	AA-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%	100.0%	100.0%
	AA-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-6	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%
	AA-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-10	梅田ゲートタワー	-	-	-	-	-	-	-	-	93.6%
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%
アクティブ・アカウント 平均稼働率			100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100.0%	99.4%
全体 平均稼働率			99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%

■ 既存35物件(2016年11月末現在)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格						PML(%)
							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	11.6%	J	54,975	55,575	3.0%	54,375	2.7%	3.1%	1,662	2.9
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注6)	11,450	2.9%	T	14,500	14,600	4.3%	14,400	4.4%	4.5%	726	3.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	2.2%	T	10,400	10,500	3.6%	10,300	3.8/3.7%	3.8%	376	5.7
	UR-4	新橋プレイス	20,500	5.3%	D	24,900	25,400	4.4%	24,700	4.2%	4.6%	1,107	6.8
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.3%	D	11,100	11,100	5.0%	11,100	5.0%	5.2%	569	2.4
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.8%	J	3,600	3,670	3.7%	3,530	3.5%	3.9%	138	6.4
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	5.5%	J	25,300	25,600	4.1%	24,900	3.9%	4.3%	1,057	2.6
	UR-8	A-FLAG札幌(注6)	4,410	1.1%	D	6,670	6,640	5.7%	6,680	5.5%	5.9%	452	0.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.6%	D	7,290	7,400	4.1%	7,240	3.9%	4.3%	309	7.9
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	3.4%	V	13,500	13,600	3.8%	13,300	3.6%	4.0%	516	6.9
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.9%	T	9,080	9,280	4.0%	9,000	4.1%	4.2%	418	6.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.5%	T	12,500	12,600	3.9%	12,400	4.0%	4.1%	505	8.0
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.0%	V	4,420	4,490	4.1%	4,350	3.9%	4.3%	188	5.1
	TO-4	A-PLACE青山(注6)	8,790	2.3%	D	9,440	9,540	4.2%	9,390	4.0%	4.4%	417	8.9
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.2%	D	5,760	5,840	3.8%	5,730	3.6%	4.0%	232	2.7
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.6%	T	2,690	2,790	3.9%	2,640	4.3%	4.1%	109	(注5)-
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.0%	J	4,790	4,860	4.4%	4,720	4.2%	4.6%	219	3.2
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.5%	J	6,510	6,630	4.0%	6,390	3.8%	4.2%	279	7.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.5%	M	6,400	6,520	3.9%	6,280	3.7%	4.1%	255	6.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.0%	J	4,270	4,350	3.9%	4,180	3.7%	4.1%	174	4.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	2.7%	D	13,900	13,900	3.7%	13,900	3.3%	3.7%	517	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	50,700	13.0%	M	52,750	56,000	3.6%	51,500	3.4%	3.8%	2,025	2.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.8%	V	7,490	7,840	3.9%	7,370	3.7%	4.1%	309	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.2%	V	5,020	5,270	3.8%	4,930	3.5%	3.9%	206	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.9%	V	7,400	7,540	4.0%	7,250	3.7%	4.1%	306	7.7

(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。以下同じです。(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25%）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7年目は3.8%、8年目以降は3.7%です。(注5)「田町スクエア(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。

鑑定評価額比較一覧/PML (2/2)

■ 既存35物件(2016年11月末現在)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格						PML(%)
							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	
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	3.1%	J	13,300	13,400	4.5%	13,100	4.2%	4.7%	600	(注4)-
	AA-2	icotなかもず(注2)	8,500	2.2%	T	10,100	10,300	5.2%	10,000	5.1/5.2%	5.4%	547	4.8
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.7%	M	3,250	3,320	5.4%	3,170	5.2%	5.8%	183	8.3
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.7%	J	3,650	3,650	5.4%	3,640	5.0%	5.6%	200	1.8
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.8%	V	7,880	7,920	5.1%	7,840	4.9%	5.3%	410	5.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.9%	J	13,100	13,200	4.4%	12,900	4.2%	4.6%	658	7.9
	AA-8	icot大森	5,790	1.5%	J	6,360	6,410	4.7%	6,300	4.5%	4.9%	303	3.9
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.2%	V	4,990	5,010	5.3%	4,970	5.1%	5.5%	263	7.7
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	4.9%	D	20,000	20,700	3.9%	19,700	3.6%	4.0%	814	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	1.0%	M	4,420	4,520	5.0%	4,310	4.7%	5.2%	252	10.2
	小計(既存35物件)		356,870	91.7%	-	411,705	419,965	-	406,485	-	-	17,301	-

■ 新規取得資産

(A-FLAG骨董通り：2016年9月1日時点、A-FLAG美術館通り、A-FLAG代官山ウエスト、汐留ビルディング：2016年10月1日時点)(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	取得時算定価額	収益価格						PML(%)
							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	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	1.1%	D	4,570	4,740	3.8%	4,490	3.5%	3.9%	186	6.4
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	1.2%	J	4,740	4,810	3.8%	4,660	3.6%	4.0%	184	7.5
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.6%	V	2,300	2,360	4.1%	2,240	3.9%	4.3%	92	4.2
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	20,900	5.4%	M	21,100	22,400	3.6%	20,600	3.4%	3.8%	810	2.6
新規取得資産			32,250	8.3%	-	32,710	34,310	-	31,990	-	-	1,272	-
合計(既存35物件+新規取得資産)			389,120	100.0%	-	444,415	454,275	-	438,475	-	-	18,573	(注5) 2.2

(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6年目は5.1%、7年目以降は5.2%です。(注3)「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。

(注4)「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5)PMLは、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。また、ポートフォリオ全体のPML値は、2016年10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。

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)	第9期末 (2016. 5末)	第10期末 (2016. 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%)	23,358円 (+5.6%)	23,441円 (+0.4%)
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%)	20,406円 (+2.1%)	20,748円 (+1.7%)

(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」、
「ルオーゴ汐留」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	アクティバ・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.6	4.2(3.3)	11.3(8.2)	8.0(6.9)
契約残存年数(年)	4.5	2.3(1.5)	7.3(4.4)	4.3(3.3)

(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11月末日時点の賃貸借契約に基づき、「A-FLAG骨董通り」「A-FLAG美術館通り」「A-FLAG代官山ウエスト」
「汐留ビルディング（追加10%持分）」を追加したものを記載しています。
(注3)各数値は賃料ベースで算出しています。

3. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	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	8.5	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	8.1	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	7.5	2027年 7月
4. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	6.0	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	4.0	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	4.0	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	3.4	2034年 6月
8.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(注3)	10,337	2.9	-
9.株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	2.6	-
10. ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	8,745	2.5	-

(注1)2016年11月末時点の賃貸借契約に基づき、「A-FLAG骨董通り」「A-FLAG美術館通り」「A-FLAG代官山ウエスト」
「汐留ビルディング（追加10%持分）」を追加したものを記載しています。
(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」及び「汐留ビルディング」は、それぞれ準共有持分割合(50%及び35%)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。

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設(1/3)

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
取得時不動産鑑定評価額 (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 (注2)	11,368.11m ² (一棟全体)	51,491.66m ² (一棟全体)	4,670.02m ²	8,541.70m ²	21,495.47m ²
総賃貸可能面積 (注2)	4,904.94m ²	16,579.26m ²	4,024.88m ²	9,156.01m ²	21,616.04m ²
稼働率 (注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント (注2)	株式会社ブロックジャパニミテッド	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	タイムズ24株式会社
テナント数 (注2)	29	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「ファッションテーマパーク」を目指す - 優れた立地と視認性の観点から、多くのテナントがその旗艦店、新業態店舗としての位置付けで出店	- 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」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。但し、「延床面積」、「テナント数」には、一棟全体の数値を記載しています。

(注2)「延床面積」、「総賃貸可能面積」、「稼働率」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2016年11月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です。

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設(2/3)

物件名	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋
					
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	大阪府大阪市中央区心斎橋筋
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
取得時不動産鑑定評価額 (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	74.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	- (非開示)	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	6	7	18	2	6
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 2011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

物件名	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木
						
所在地	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	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
最寄駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線「代官山」駅 徒歩4分	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
取得価格 (A)	4,370百万円	4,700百万円	2,280百万円	7,400百万円	9,640百万円	4,070百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	4,570百万円	4,740百万円	2,300百万円	7,420百万円	9,950百万円	4,180百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.6%	99.2%	99.1%	99.7%	96.9%	97.4%
取得利回り	4.3%	3.9%	4.0%	5.4%	4.9%	5.1%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下 2 階地上 5 階	地下 2 階地上 2 階	地下 2 階地上 4 階	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階
延床面積	3,358.28m ²	2,221.98m ²	4,036.27m ²	10,297.73m ²	12,167.57m ²	4,201.59m ²
総賃貸可能面積	2,656.53 m ²	2,055.97 m ²	2,579.08 m ²	7,342.60m ²	7,950.51m ²	3,106.17m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%
代表的テナント	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	- (非開示)	-	-	-
テナント数	7	3	1	-	-	-
物件特性	6坪程度から130坪程度まで様々な商業区画を有し、多様な出店ニーズに対応が可能 - オフィス区画はテナントニーズを満たす十分なスペックを持ち、また、エリアにおいて高い競争力を有する - 商業区画とオフィス区画いずれも現行賃料がマーケット賃料よりも低く、今後の賃料アップサイドが期待できる	「骨董通り」と「みゆき通り」を結び、高い回遊性のある「美術館通り」に立地 - 周辺には根津美術館や岡本太郎記念館等の文化施設が所在 「ブルーノート東京」や「シル・サンダー」の旗艦店等が入居しており、カルチャー・ファッション感度の高い表参道・南青山エリアにおいて高い希少性を有する	- 代官山エリアのメインストリートである「八幡通り」沿いに立地 - 洗練されたアパレル店舗、飲食店が集積する代官山エリアの中心である代官山交差点に近至 2011年以降の大型商業施設の開業により広域から集客が図れるエリア - ハイエンドなイメージである代官山を嗜好するテナントへの訴求力・意匠性の高いデザイン	- 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

物件名	A-PLACE青山	ルオーゴザ留	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田
						
所在地	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田
最寄駅	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ 「汐留」駅 徒歩4分 JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線・三田線 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩4分	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ丸の内線・ 有楽町線・副都心線、 西武池袋線、東武東上線 「池袋」駅 徒歩6分	JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	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
取得価格 (A)	8,790百万円	4,540百万円	2,338百万円	3,990百万円	5,650百万円	5,730百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	8,850百万円	4,570百万円	2,400百万円	4,020百万円	5,780百万円	5,750百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.3%	99.3%	97.4%	99.3%	97.8%	99.7%
取得利回り	5.0%	4.7%	4.7%	5.2%	5.1%	4.5%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	-	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・ 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9階	地下1階 地上11階	-	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階
延床面積	9,958.33m ²	8,242.61m ²	-	4,709.05m ²	7,143.97m ²	5,782.65m ²
総賃貸可能面積	7,303.69m ²	4,476.35m ²	1,287.96m ²	3,409.73m ²	5,052.14m ²	4,028.69m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%
物件特性	■ 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	■ 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する ■ 新規のオフィス供給が少ない当該エリアにおいて、築浅であり、最新の建物・設備スペックを有する ■ フロア形状は、サイドコアを擁する汎用性の高いL字型(整形)	■ 「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ペックな設備

ポートフォリオ一覧／東京オフィス(3/3)

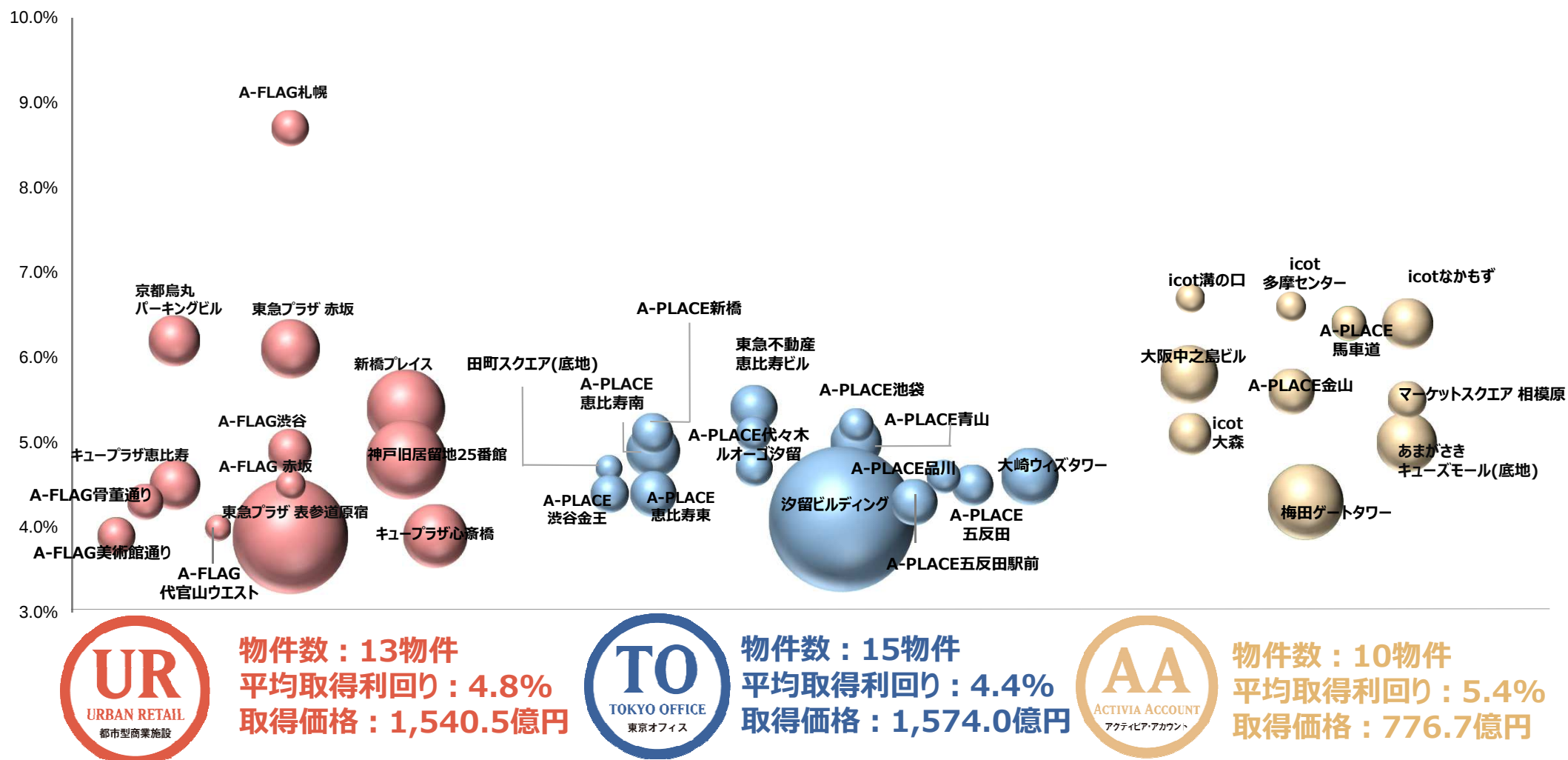
物件名	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー (4階から11階)	汐留ビルディング (注)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前
						
所在地	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田
最寄駅	JR東海道新幹線・東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線・京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・りんかい線「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線・京浜東北線・「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩3分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ日比谷線「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山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅 徒歩1分
取得価格 (A)	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 / 20,900百万円	7,072百万円	4,810百万円	7,280百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	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 / 21,100百万円	7,160百万円	4,900百万円	7,390百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	100.0%	95.4%	99.5% / 98.6%/99.1%	98.8%	98.2%	98.5%
取得利回り	4.6%	4.6%	4.2% / 4.1%/3.9%	4.4%	4.4%	4.3%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート、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造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	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	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階
延床面積	3,937.61㎡	54,363.84㎡(全体)	115,930.83㎡ (一棟全体)	5,321.23㎡	4,331.70㎡	5,961.02㎡
総賃貸可能面積	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)	28,136.05㎡	4,010.69㎡	2,983.36㎡	4,316.89㎡
稼働率	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	■ 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	■ 「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	■ 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 ■ 2011～2012年にかけて大規模リニューアルを実施済み	■ JR山手線「五反田」駅から西口徒歩1分の駅至近に立地 ■ 基準階面積は148坪、天井高2,600mm。個別空調、フリーアクセスフロア等の設備を有し、分割対応も可能な整形無柱空間により様々なテナントニーズに対応可能な貸室 ■ 「五反田」駅からの視認性と抜群の利便性により、来店型店舗等の幅広いテナント需要を取り込むことが可能な希少性の高さ

(注) 「汐留ビルディング」は、準共有持分割合（35％）に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」は一棟全体の数値を記載しています。

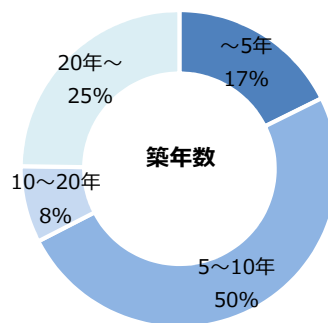
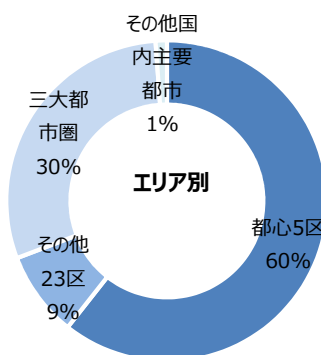
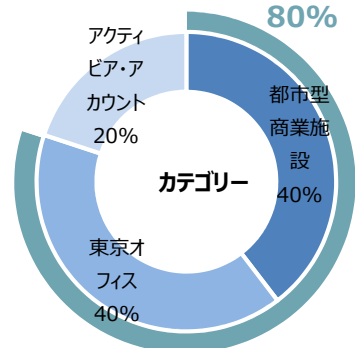
ポートフォリオ一覧／アクティバ・アカウント(1/2)

物件名	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
						
所在地	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	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線・福知山線・東西線 「尼崎」駅 徒歩2分	大阪市営地下鉄御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「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	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅、 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線・ 名港線「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線・東海道本線、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
取得価格 (A)	12,000百万円	8,500百万円	2,710百万円	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
取得時不動産鑑定評価額 (B)	12,100百万円	8,880百万円	2,950百万円	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
対鑑定評価額 (A/B)	99.2%	95.7%	91.9%	95.0%	98.0%	90.5%/99.2%
取得利回り	5.0%	6.4%	6.7%	6.6%	5.6%	6.2%/5.5%
構造	-	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	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
延床面積	-	27,408.34m ²	14,032.05m ²	31,553.75m ² (全体)	12,783.13m ²	34,248.71m ²
総賃貸可能面積	27,465.44m ²	28,098.02m ²	14,032.05m ²	5,181.58m ² (区分所有分)	9,314.91m ²	20,235.57m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	■ 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	■ 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面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市役所などの金融・行政機関、朝日新聞や関西電力等の大手企業の拠点多く、オフィス集積度の高い中之島エリアの中でも、視認性に優れた場所に立地

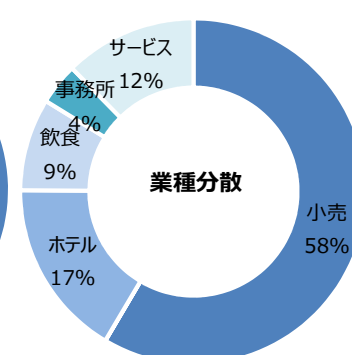
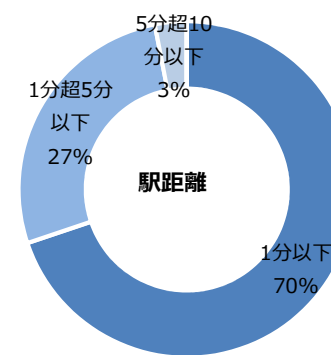
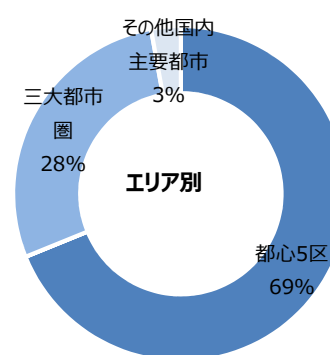
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー（5階から20階）	A-PLACE馬車道
				
所在地	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢	大阪府大阪市北区鶴野町	神奈川県横浜市中区本町
最寄駅	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分	JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分	阪急京都線他「梅田」駅 徒歩3分 大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分 JR 東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩1分 JR 根岸線「関内」駅 徒歩7分
取得価格 (A)	5,790百万円	4,820百万円	19,000百万円(区分所有分)	3,930百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	5,810百万円	4,820百万円	19,600百万円(区分所有分)	4,350百万円
対鑑定評価額 (A/B)	99.7%	100.0%	96.9%	90.3%
取得利回り	5.1%	5.5%	4.3%	6.4%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート	鉄骨造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上7階	地上2階	地下1階地上21階(全体)	地下2階地上12階
延床面積	7,040.95㎡	9,719.38㎡	22,003.14㎡ (全体)	14,009.06㎡
総賃貸可能面積	6,209.79㎡	15,152.42㎡	13,743.89㎡(区分所有分)	9,613.95㎡
稼働率	100.0%	100.0%	93.6%	99.1%
物件特性	- 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	- 大阪におけるオフィス・商業の中心である梅田エリアに所在 2010年竣工、延床面積約6,700坪の大型オフィスビル 16分割制御が可能な空調設備や高度な制震装置を備えた最新鋭スペックビル - オフィス基準階面積265坪、整形の無柱空間は、最大8分割まで可能であり、幅広いテナントニーズに対応	- みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩1分の駅直上に立地 - 近隣には神奈川県庁舎や横浜第二合同庁舎などの官公庁、UR都市再生機構が本社を構える横浜アイランドタワーなどの業務施設が集積 2020年の横浜市庁舎移転計画をはじめとして、大規模マンションやホテルなどの開発計画が予定されており、今後の更なる発展が期待できるエリア - 基準階面積は347坪と大きく、様々なテナント需要を取り込み、退去リスクの低いマルチテナント型オフィスビル



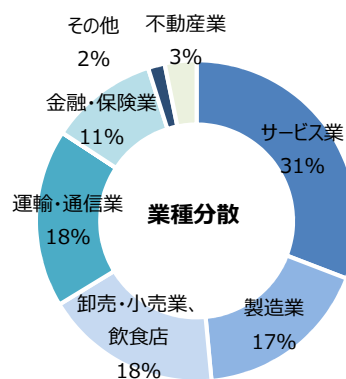
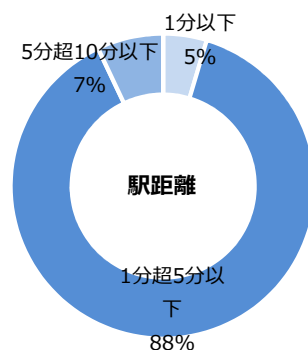
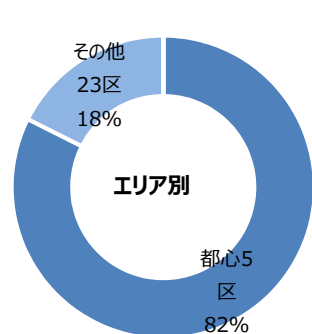
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
80%平均築年数
13.9年

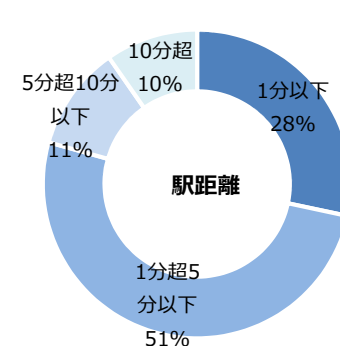
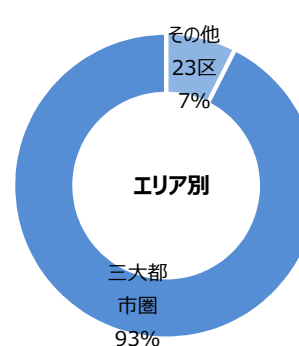
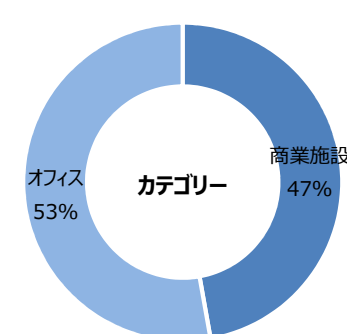
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント

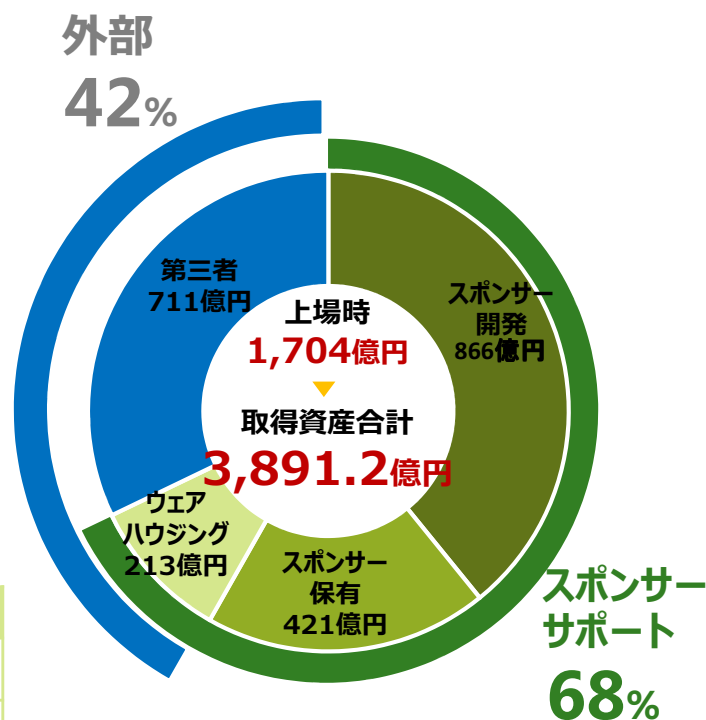


(注1)2016年11月末時点の取得価格に、2016年12月2日に取得した「A-FLAG美術館通り」、2016年12月20日に取得した「A-FLAG骨董通り」及び「汐留ビルディング（追加10%持分）」、並びに2017年1月6日に取得した「A-FLAG代官山ウエスト」を追加したものを記載しています。なお、業種分散は2016年11月末時点の年間賃料に基づいて算出しています。

(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。

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。



番号	名称	最寄駅	駅距離 (徒歩)	竣工時期	延床面積 千㎡
—	東急プラザ蒲田	蒲田	直結	1968年	28
1	渋谷BEAM	渋谷	5	1992年	7
2	第二武蔵野ビル	新宿三丁目	1	1992年	6
—	デックス東京ビーチ	お台場海浜公園	2	1997年	69
—	ノースポート・モール	センター北	1	2007年	141
—	東急プラザ戸塚	戸塚	直結	2010年	10
—	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1	2011年	20
3	キュープラザ原宿	明治神宮前	1	2015年	8
4	東急プラザ銀座	銀座	1	2016年	49

番号	名称	最寄駅	駅距離 (徒歩)	竣工時期	延床面積 千㎡
1	渋谷道玄坂東急ビル	渋谷	4	1983年	13
2	DBC品川東急ビル	品川	7	1985年	22
3	一番町東急ビル	半蔵門	1	2002年	20
4	恵比寿ビジネスタワー	恵比寿	2	2003年	23
5	渋谷スクエア	渋谷	3	2004年	13
6	浜松町スクエア	浜松町	1	2004年	24
7	渋谷南東急ビル	渋谷	6	2005年	20
8	内幸町東急ビル	新橋	2	2006年	14
9	日本橋丸善東急ビル	日本橋	1	2006年	17
10	南青山東急ビル	表参道	4	2008年	12
11	新橋東急ビル	新橋	2	2008年	15
12	霞が関東急ビル	溜池山王	4	2010年	19
13	新目黒東急ビル	目黒	2	2012年	22
14	新青山東急ビル	表参道	3	2015年	9



1 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。

2 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

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)

3 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



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



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)

70% 以上

30% 以下

(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。

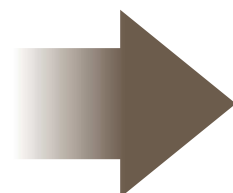
東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 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

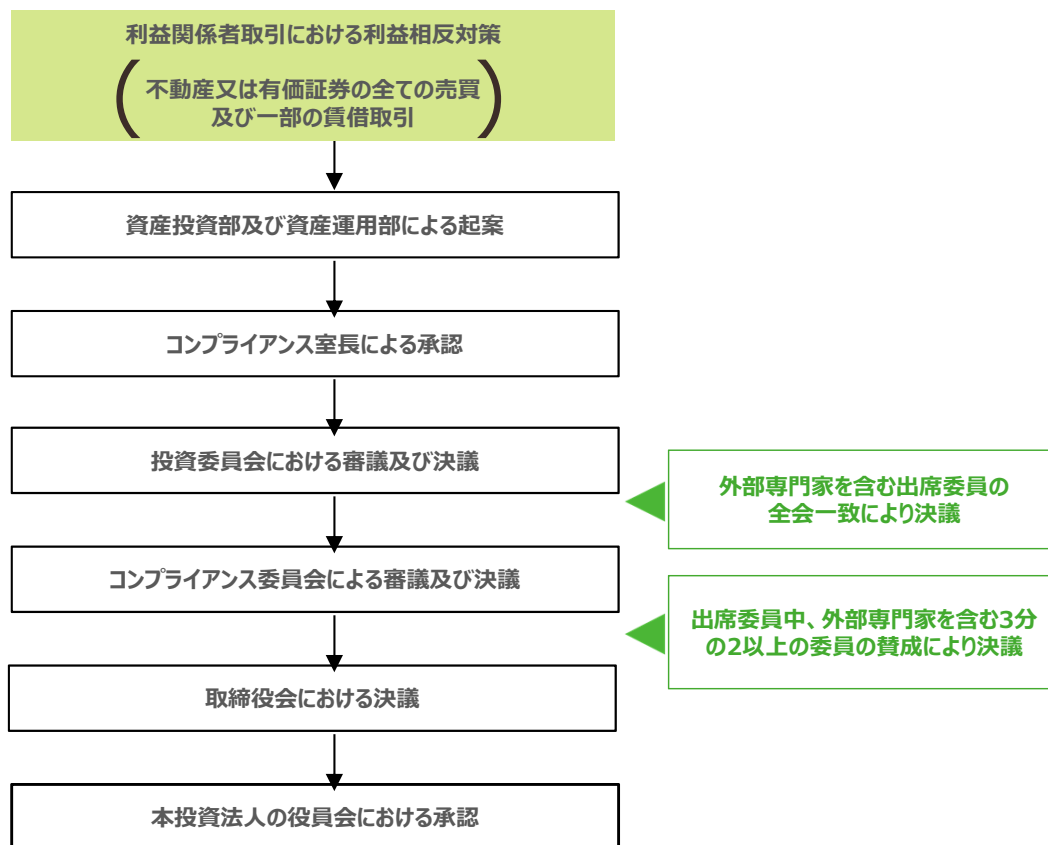
東急不動産アクティビア投信株式会社

- 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。

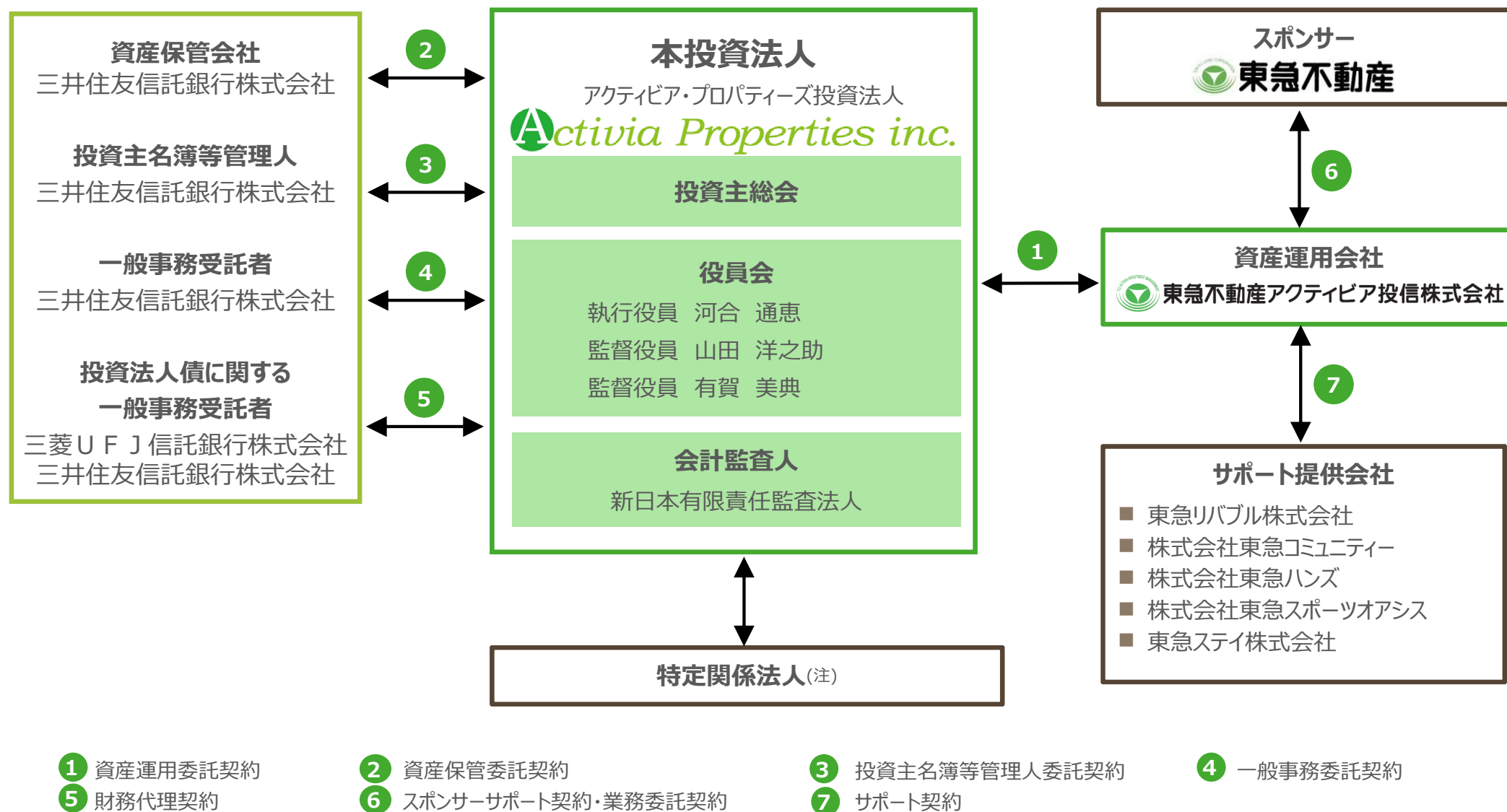
投資主の利益に配慮した資産運用報酬体系

- 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



(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 S C 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。

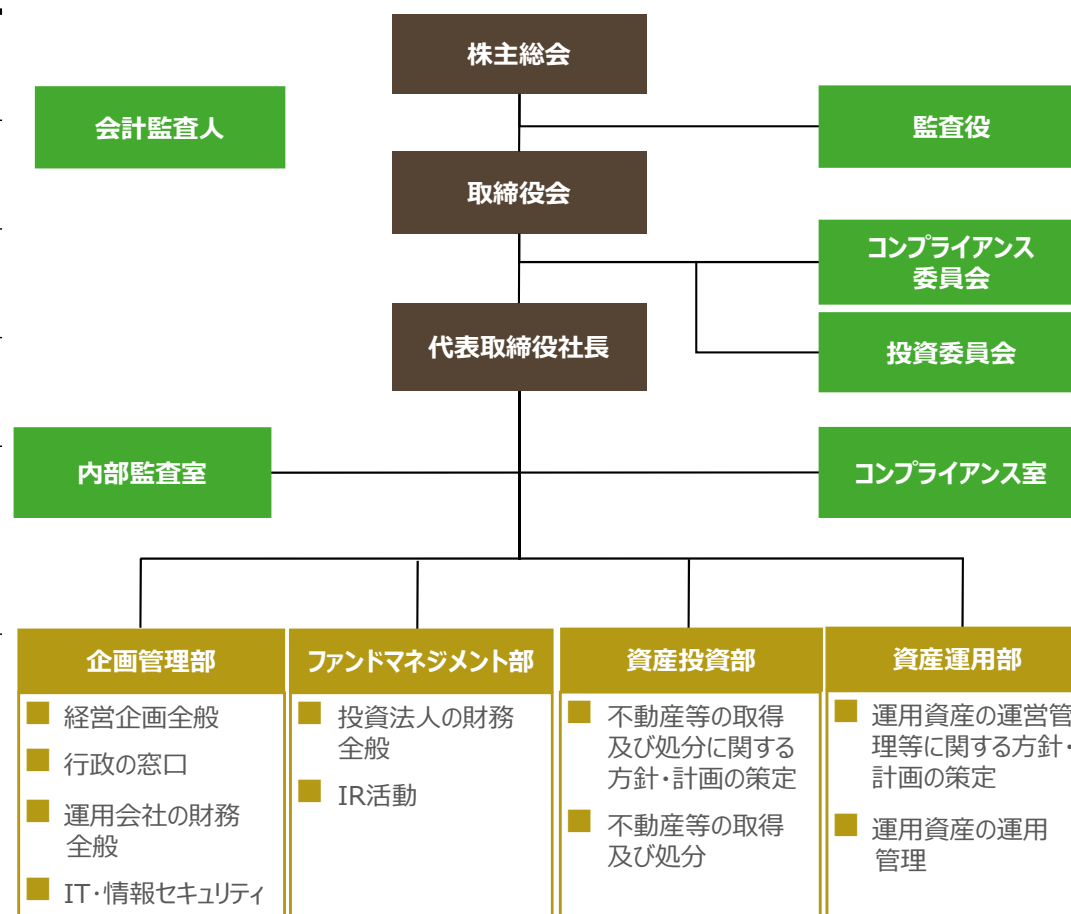
本資産運用会社の概要

- 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	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(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



(注) 2016年9月29日に公表した通り、本資産運用会社は、2017年4月1日をもって「東急不動産リート・マネジメント株式会社」に組織変更予定です。そのため、上記概要及び組織図は、2017年3月31日までの状況であり、2017年4月1日以降は、新組織体制に変更となる予定です。

✓ 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230,000円でのIPO～
～リーマン後のテナント入替後の上場～

- 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

- リーマン直後のタイミングで多くのテナントを入替えたため、当時のレントギャップがほぼない状態
 - 他リートに先駆け、第4期（2013年11月期）から、東京オフィスの増額改定を実現
 - 第10期（2016年11月末）のレントギャップは-5%

第10期(2016年11月期)損益計算書

	(単位：千円)	
	第9期	第10期
営業収益		
貸貸事業収入	9,528,262	10,175,270
その他貸貸事業収入	647,599	741,808
営業収益合計	10,175,862	10,917,079
営業費用		
貸貸事業費用	3,399,234	3,833,354
資産運用報酬	747,023	821,891
資産保管手数料	9,502	10,016
一般事務委託手数料	25,059	26,211
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	64,988	60,776
営業費用合計	4,249,107	4,755,550
営業利益又は営業損失(△)	5,926,754	6,161,528
営業外収益		
受取利息	549	56
有価証券利息	1,055	—
未払分配金戻入	6,902	2,924
還付加算金	—	153
受取保険金	—	80
営業外収益合計	8,507	3,214
営業外費用		
支払利息	539,715	536,470
投資法人債利息	22,639	25,379
投資法人債発行費償却	4,794	5,053
投資口交付費	49,399	56,862
融資関連費用	120,564	129,896
その他	500	500
営業外費用合計	737,613	754,161
経常利益又は経常損失(△)	5,197,648	5,410,581
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	5,197,648	5,410,581
法人税、住民税及び事業税	948	954
法人税等調整額	△4	△0
法人税等合計	943	954
当期純利益又は当期純損失(△)	5,196,705	5,409,626
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	143	247
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,196,849	5,409,874

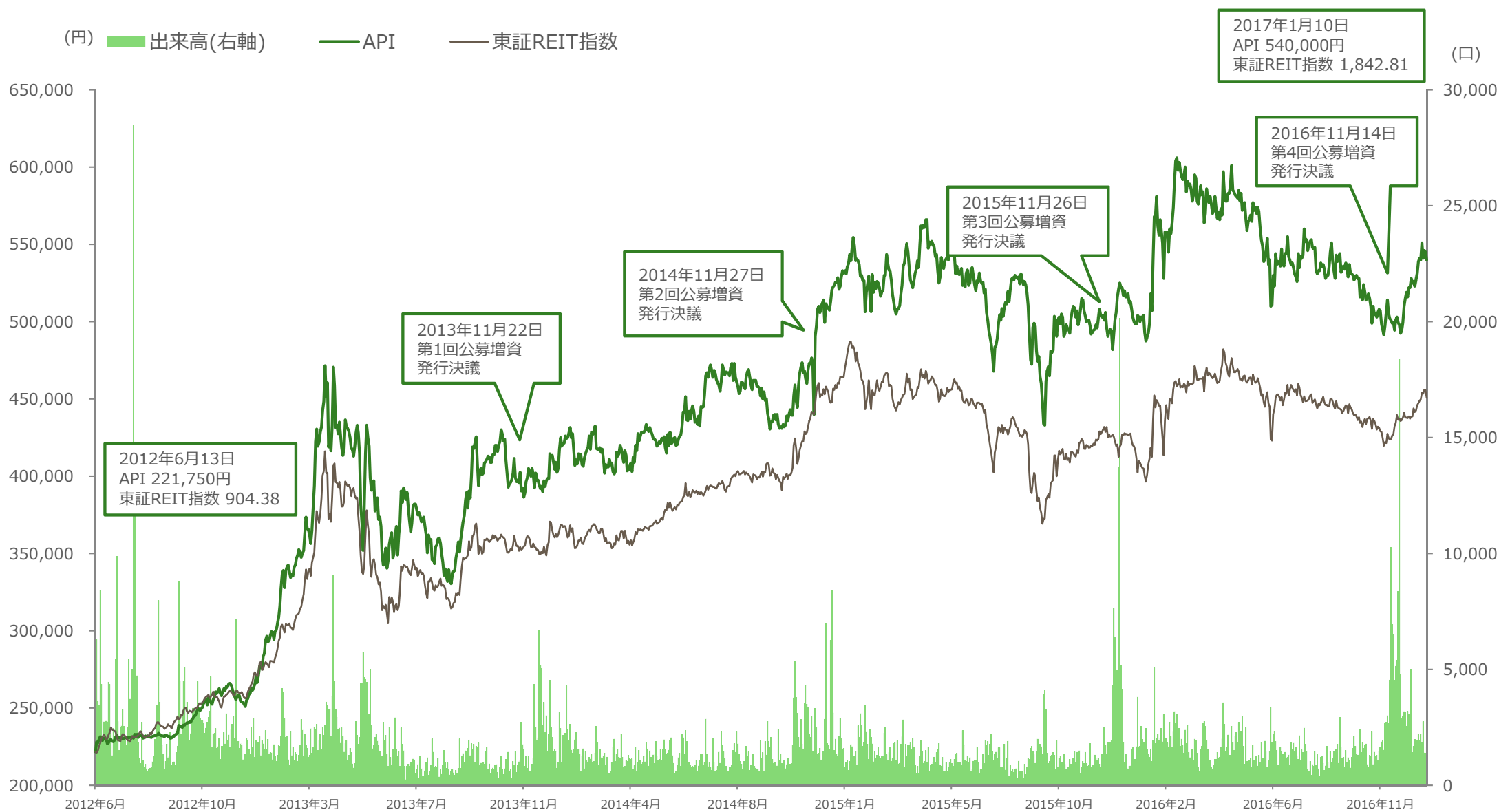
第10期(2016年11月期)貸借対照表

	(単位：千円)	
	第9期	第10期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,850,554	7,919,219
信託現金及び信託預金	4,013,423	4,265,231
営業未収入金	448,019	510,269
前払費用	353,242	271,796
繰延税金資産	16	17
未収消費税等	5,083	240,810
その他	1,968	2,040
流動資産合計	12,672,309	13,209,384
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	67,043,786	74,293,765
減価償却累計額	△5,263,878	△6,259,822
信託建物(純額)	61,779,907	68,033,942
信託構築物	565,465	604,762
減価償却累計額	△83,894	△99,187
信託構築物(純額)	481,570	505,575
信託機械及び装置	1,264,865	1,321,677
減価償却累計額	△179,609	△210,123
信託機械及び装置(純額)	1,085,255	1,111,554
信託工具、器具及び備品	77,138	115,826
減価償却累計額	△31,583	△41,572
信託工具、器具及び備品(純額)	45,554	74,253
信託土地	258,584,206	282,854,628
信託建設仮勘定	4,102	1,160
有形固定資産合計	321,980,596	352,581,114
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,825,698
その他	1,706	1,245
無形固定資産合計	4,564,334	4,826,943
投資その他の資産		
長期前払費用	611,931	926,738
デリバティブ債権	—	75,684
その他	14,791	14,791
投資その他の資産合計	626,723	1,017,214
固定資産合計	327,171,654	358,425,272
繰延資産		
投資法人債発行費	50,969	45,916
繰延資産合計	50,969	45,916
資産合計	339,894,933	371,680,572

	(単位：千円)	
	第9期	第10期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	394,577	666,864
短期借入金	2,400,000	5,400,000
1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	26,400,000
未払金	14,969	61,823
未払費用	574,049	672,969
未払法人税等	702	946
前受金	203,975	316,814
預り金	5,011	2,083
その他	0	27
流動負債合計	29,993,285	33,521,528
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	108,350,000	135,350,000
信託預り敷金及び保証金	14,821,932	15,790,599
その他	51	72
固定負債合計	133,171,984	161,140,671
負債合計	163,165,269	194,662,199
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,532,813	171,532,813
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,196,849	5,409,874
剰余金合計	5,196,849	5,409,874
投資主資本合計	176,729,663	176,942,688
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	75,684
評価・換算差額等合計	—	75,684
純資産合計	176,729,663	177,018,373
負債純資産合計	339,894,933	371,680,572

(単位：百万円)	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)	第10期 (2016年11月期)	第11期 (2017年5月期) (予想)	第12期 (2017年11月期) (予想)
賃貸事業収益	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,175	10,917	11,905	12,242
不動産等売却益	-	-	-	-	200	-	-	-	-
賃貸事業収益 (売却益含む)	6,124	7,778	8,174	9,120	9,701	10,175	10,917	11,905	12,242
賃貸事業費用	1,456	1,889	2,174	2,323	2,494	2,409	2,781	2,829	3,066
管理業務費	425	638	693	825	822	869	917	1,011	977
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	728	763
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	888
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	9	9
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	97	187
その他賃貸事業費用	150	146	161	165	161	175	201	203	241
NOI	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,766	8,135	9,076	9,175
NOI利回り(%)	5.10	5.23	4.98	4.93	4.84	4.79	4.73	-	-
減価償却費等	518	743	763	887	928	989	1,051	1,158	1,160
賃貸事業損益	4,149	5,145	5,237	5,909	6,078	6,776	7,083	7,917	8,015
不動産等売却損	-	7	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益 (売却損益含む)	4,149	5,138	5,237	5,909	6,278	6,776	7,083	7,917	8,015
一般管理費	507	558	643	710	818	849	922	1,021	1,090
営業利益	3,642	4,580	4,594	5,199	5,460	5,926	6,161	6,895	6,925
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	0	0
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	831	827
経常利益	3,187	3,998	4,032	4,583	4,790	5,197	5,410	6,065	6,099
当期純利益	3,186	3,997	4,031	4,582	4,789	5,196	5,409	6,064	6,098

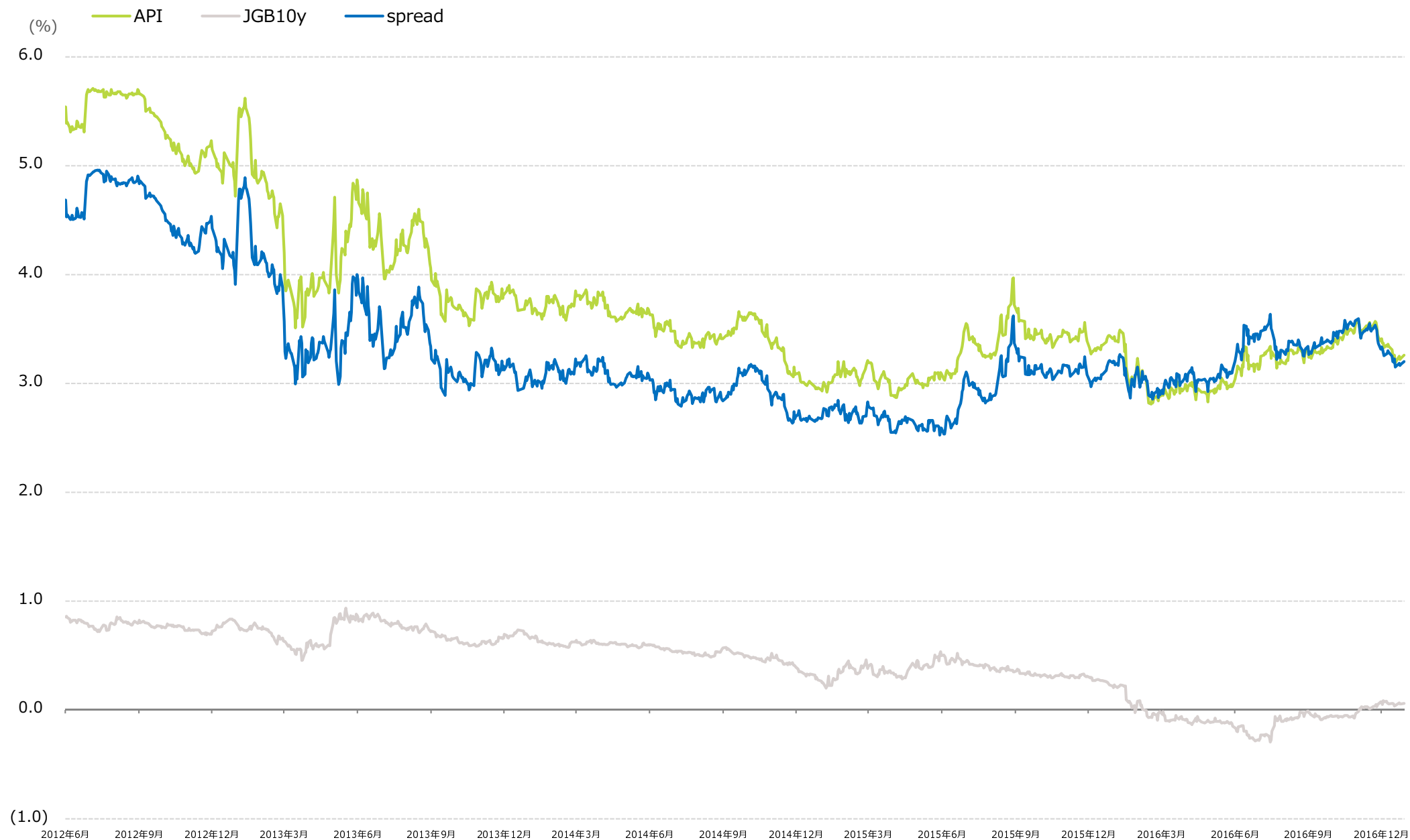
新規上場以降の投資口価格の推移



(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。

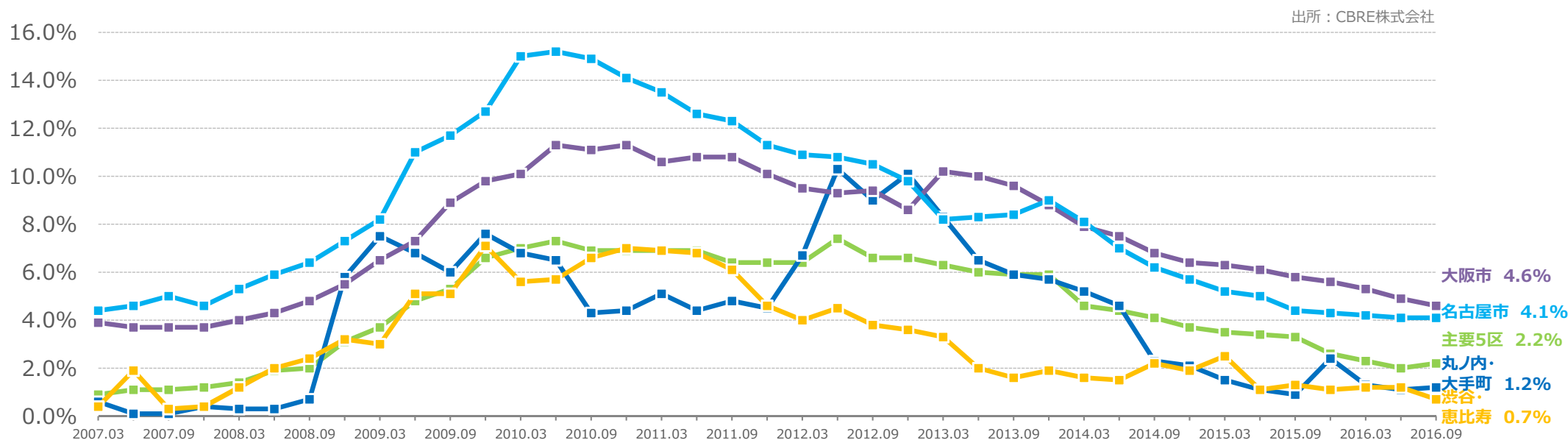
(注2) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載、出来高については2倍の口数を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。

配当利回り推移(対JGB)

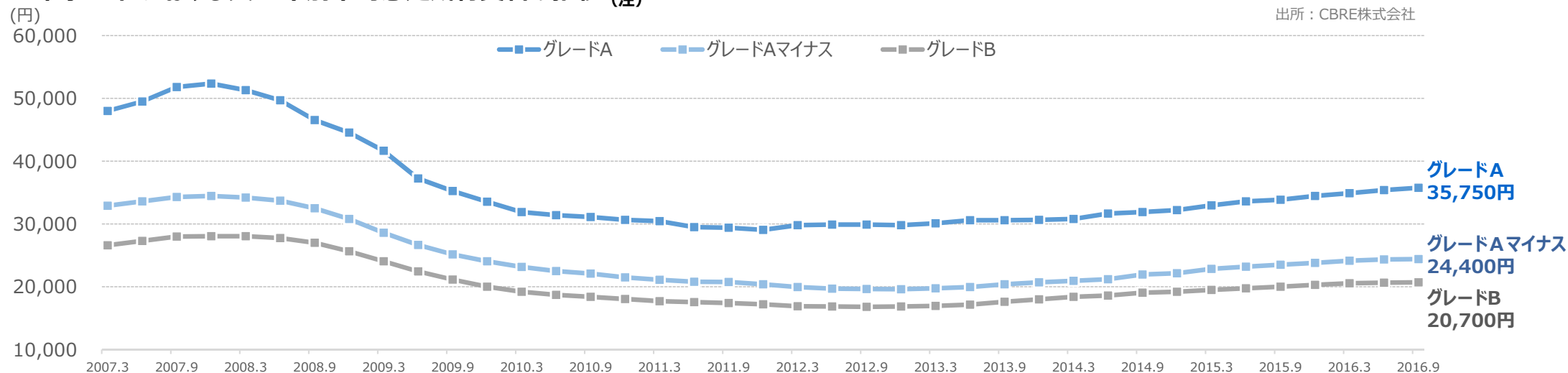


国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

1. 国内エリア別空室率



2. 東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移 (注)



(注) グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードA マイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

38物件のキャプレート^(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)	第9期 (2016/5)	第10期 (2016/11)
 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%	3.1%	3.0%
	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%	4.4%	4.3%
	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%	3.7%	3.6%
	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%	4.5%	4.4%
	UR-5	京都丸ビルパーキングビル	2012/06/13	8,860	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%
	UR-6	A-FLAG赤坂	2013/08/30	3,000	4.3%	-	-	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%
	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%	4.2%	4.1%
	UR-8	A-FLAG札幌	2013/12/19	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013/12/19	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	2015/12/16	13,350	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	2016/12/20	4,370	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016/12/2	4,700	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2017/1/6	2,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
 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%	4.1%	4.0%
	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%	4.0%	3.9%
	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%	4.3%	4.2%	4.1%
	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%	4.3%	4.2%
	TO-5	ルオーゴ沙留	2012/06/13	4,540	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%
	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%	4.0%	3.9%
	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%	4.5%	4.4%
	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%	4.1%	4.0%
	TO-9	A-PLACE五反田	2014/01/10	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%
	TO-10	A-PLACE品川	2014/01/10	3,800	4.4%	-	-	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%
	TO-11	大崎ウィズタワー	2014/06/24	10,690	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%
	TO-12	汐留ビルディング ^(注4)	2015/01/09	30,300	3.9%	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%
			2015/12/16	20,400	3.8%	-	-	-	-	-	-	-		
			2016/12/2	20,900	3.6%	-	-	-	-	-	-	-		
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	2015/7/29	7,072	4.1%	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	3.9%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	2015/10/1	4,810	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	2016/7/1	7,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%
 AA ACTIVA ACCOUNT アクティビアクアット	AA-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%	4.6%	4.5%
	AA-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%	5.3%	5.2%
	AA-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%	5.5%	5.4%
	AA-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%	5.6%	5.4%
	AA-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%	5.2%	5.1%
	AA-7	大阪中之島ビル ^(注5)	2013/01/25	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%
			2014/12/19	5,850	4.8%	-	-	-	-	-				
	AA-8	icot大森	2013/12/19	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%
	AA-9	マーケットスクエア相模原	2015/01/09	4,820	5.6%	-	-	-	-	-	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%
	AA-10	梅田ゲートタワー	2016/9/21	19,000	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%
	AA-11	A-PLACE馬車道	2016/10/6	3,930	5.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%

(注1)直接還元法による還元利回りです。

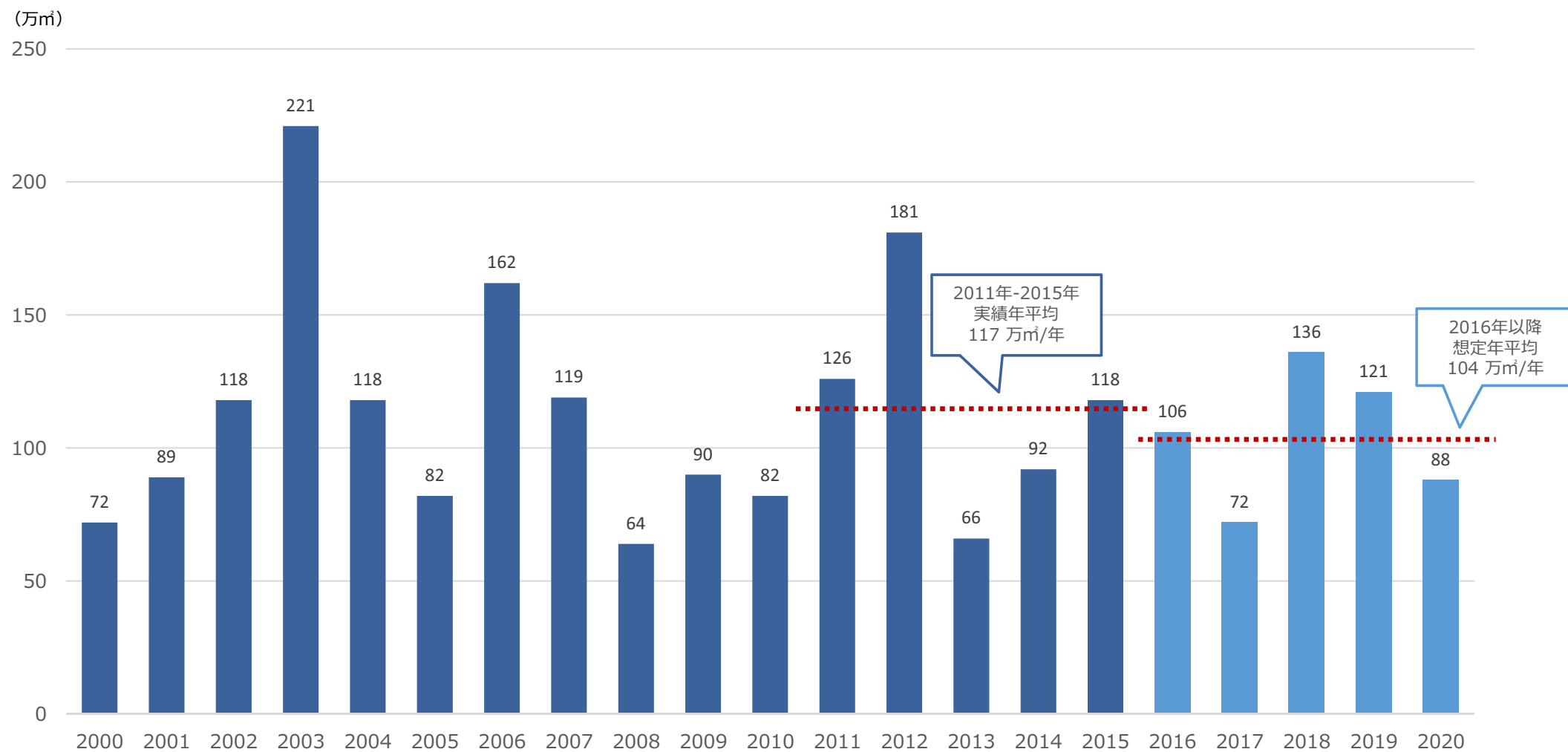
(注2)「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注3)「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)「汐留ビルディング」については、2015年1月9日取得、2015年12月16日取得及び2016年12月2日(それぞれ準共有持分15%、10%及び10%)に相当する数値を記載しています。

(注5)「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。

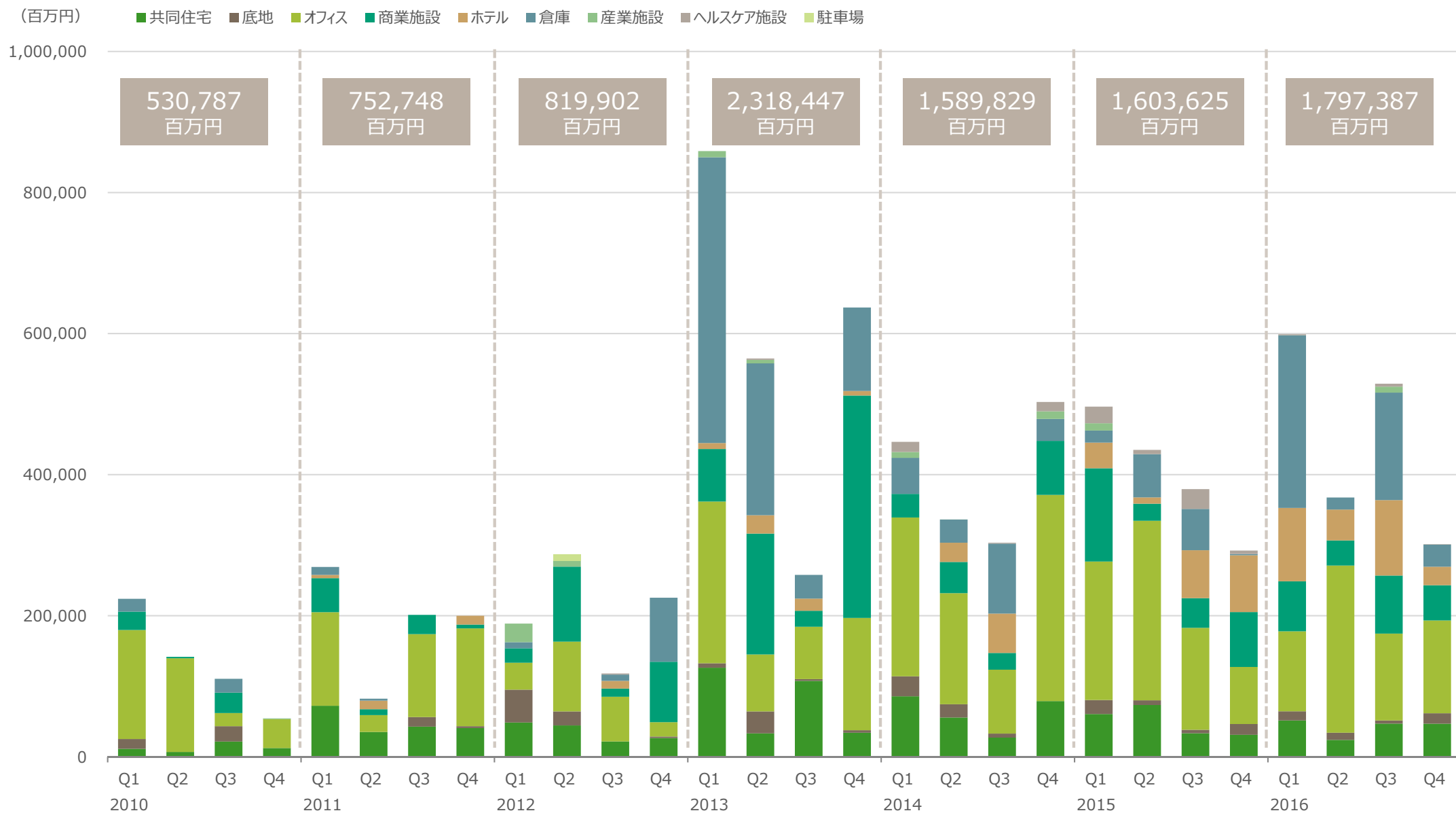
東京23区の大規模オフィスビル供給量



(出所) 森トラスト株式会社及びCBREデータに基づき本資産運用会社にて作成

(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます。

取得マーケット動向



注：取得日ベース、2016Q3は2016年12月末公表分まで
出所：TOREIT

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。