



アクティビア・プロパティーズ投資法人

第11期（2017年5月期）決算説明資料 2017年7月

（証券コード：3279/API）  東急不動産リート・マネジメント



1. 決算概要

2. 外部成長、内部成長、財務戦略

3. 業績予想

4. その他

5. Appendix

2016年	12月	外部成長 財務戦略	■ 第4回公募増資（PO）を実施 ・スポンサー及び第三者より3物件を取得（汐留ビルディング（10%）、A-FLAG美術館通り、A-FLAG骨董通り） ・307億円（第三者割当を含む）を調達
2017年	1月	外部成長	■ A-FLAG代官山ウエストを取得
	2月	財務戦略	■ 60億円の投資法人債 を起債
	3月	外部成長	■ A-PLACE品川東の取得により、 資産規模4,000億円を達成
		財務戦略	■ 新規調達先 として 5社 を招聘
		その他	■ 汐留ビルディングがDBJ Green Building認証の最高ランクを取得
	4月	その他	■ 資産運用会社の合併（合併後：東急不動産リート・マネジメント(株)）により、新体制が発足

外部成長

◆資産規模4,000億円の達成

【5物件取得（東京オフィス2件+都市型商業施設3件）】

- 取得価格合計 **511**億円
- 対不動産鑑定評価額 98.7%
- 取得利回り 平均4.0%



物件数： **35**物件 → **39**物件
（第10期末） （第11期末）

資産規模： **3,569**億円 → **4,079**億円
（第10期末） （第11期末）

内部成長

【東京オフィス】

◆物件ポテンシャルを活かした増額改定

- 契約改定時の増額改定割合 **69**%
- 増額率 **7.1**%

【都市型商業施設】

◆引き続き堅調なホテル動向

- ホテル歩合賃料 **66.4**百万円
（対前年+22%）

【その他】

◆都市型商業施設、アクティビア・アカウントでも増額改定・入替を実現

財務戦略

◆資金調達手段の多様化と分散

- 2017年2月に投資法人債を起債
 計**60**億円（平均**6.2**年、平均**0.22**%）
- 2017年3月に新規5社を含む借入れを実施
 借入前 **12**社 → 借入後 **17**社

◆金利変動リスクに備えた借換を実施

- 平均金利の引き下げと平均残存期間の延長を両立
 平均金利： **0.67**% → **0.65**%
 平均残存期間： **4.1**年 → **4.8**年
（第10期末） （2017.7.12時点）

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： **9,248**円(第11期末)
 （前期比： **+227**円 / **+2.5**%）
 （予想比： **+132**円 / **+1.4**%）

1口当たりNAVの継続的な成長を実現

1口当たりNAV： **409,154**円(第11期末)
 （前期比： **+23,404**円 / **+6.1**%）

第11期（2017年5月期）決算概要 損益計算書

- 第10期取得3物件の通期稼働、第11期取得5物件の新規稼働に加え、引き続き好調な内部成長が寄与して、対前期・対予想ともに大きく増収増益
- 1口当たり分配金は**9,248円**となり、対前期で+227円、対予想では+132円と大幅増加

1. 第11期実績及び第11期前回予想（2017.1.17）との比較

(単位：百万円)

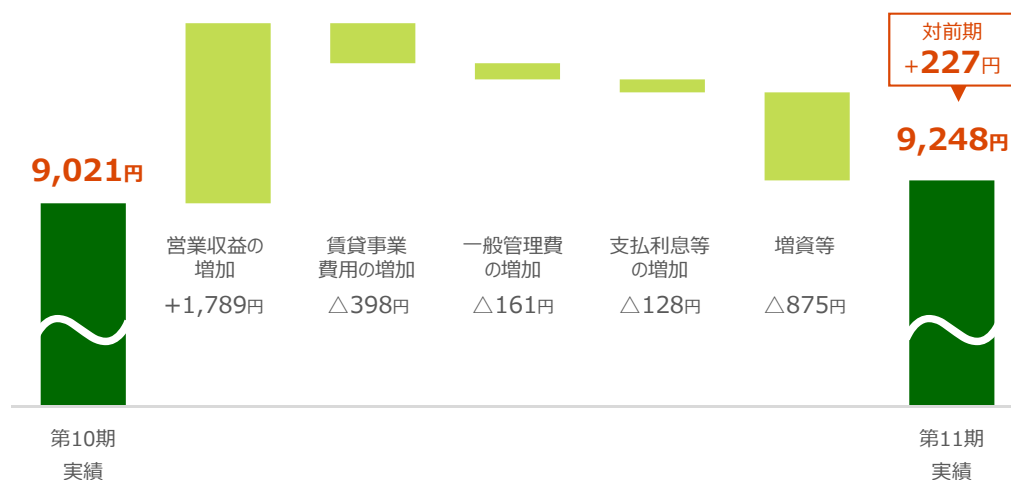
	第10期	第11期			第11期（予想）	
	実績	実績	対前期 差額 増減率		予想 2017.1.17	対第11期 前回予想
営業収益	10,917	12,107	+1,190	+10.9%	11,905	+201
営業費用	4,755	5,127	+371	+7.8%	5,009	+117
うち公租公課	772	778	+6	+0.8%	778	△0
営業利益	6,161	6,980	+818	+13.3%	6,895	+84
経常利益	5,410	6,152	+741	+13.7%	6,065	+87
当期純利益	5,409	6,151	+742	+13.7%	6,064	+87
1口当たり分配金	9,021円	9,248円	+227円	+2.5%	9,116円	+132円

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	+1,190	増加	新規稼働+909、通期稼働+424、 既存賃料収入増+76、解約違約金+3
		減少	ホテル歩合△140、水光収入△63、その他収入△22
賃貸事業費用	+264	増加	新規稼働+219、通期稼働+140、 管理業務費+10、減価償却費+8、事業所税+5
		減少	修繕費△51、水光費△51、広告宣伝費△9、その他費用△5
償却後NOI (売却益除く)	+925		
一般管理費	+107	増加	運用報酬+93、雑費+7、一般事務+4、その他支払手数料+2
		減少	公租公課△1
営業利益	+818		

3. 第10期実績と第11期実績の差異（分配金）



4. 主な変動要因（対第11期前回予想）

(単位：百万円)

	対第11期 前回予想	摘 要	
営業収益	+201	増加	品川東+203、解約違約金+10、施設使用料+10、 既存賃料収入増+7、その他収入+6、駐車場収入+6
		減少	水光収入△43
賃貸事業費用	+109	増加	修繕費+99、品川東+49、その他費用+15、 減価償却費+3、管理業務費+3
		減少	水光費△59、信託報酬△2
償却後NOI	+91		
一般管理費	+7	増加	運用報酬+10
		減少	雑費△3
営業利益	+84		

第11期（2017年5月期）決算概要 貸借対照表

- 第11期取得5物件等により総資産は**543**億円拡大
- 第11期末時点の鑑定評価によるポートフォリオ含み益は**637**億円と前期比**+94**億円、またLTVは**46.0%**と第4回POの実施により前期比△**1.7**pt

1. 貸借対照表（第10期実績及び第11期実績）の比較

(単位：百万円)

	第10期末 2016.11末	第11期末 2017.5末	対前期
資産の部			
流動資産	13,209	16,938	+3,728
現金及び預金等	12,184	15,840	+3,656
その他	1,024	1,097	+72
固定資産等	358,471	409,039	+50,568
有形固定資産	352,581	398,699	+46,118
無形固定資産	4,826	9,130	+4,303
その他	1,063	1,208	+145
資産合計	371,680	425,977	+54,296
負債の部			
短期借入金	5,400	10,000	+4,600
1年内返済予定の長期借入金	26,400	25,000	△1,400
投資法人債	10,000	16,000	+6,000
長期借入金	135,350	145,150	+9,800
預り敷金及び保証金その他	17,512	21,376	+3,863
負債合計	194,662	217,526	+22,863
純資産の部			
投資主資本	177,018	208,451	+31,432
出資総額	171,532	202,233	+30,700
剰余金その他	5,485	6,217	+732
純資産合計	177,018	208,451	+31,432
負債純資産合計	371,680	425,977	+54,296

2. ポートフォリオ含み益の推移

(単位：百万円)

第10期末	第11期末	対前期
54,298	63,724	+9,426

3. LTVの推移

第10期末	第11期末	対前期
47.7%	46.0%	△1.7pt

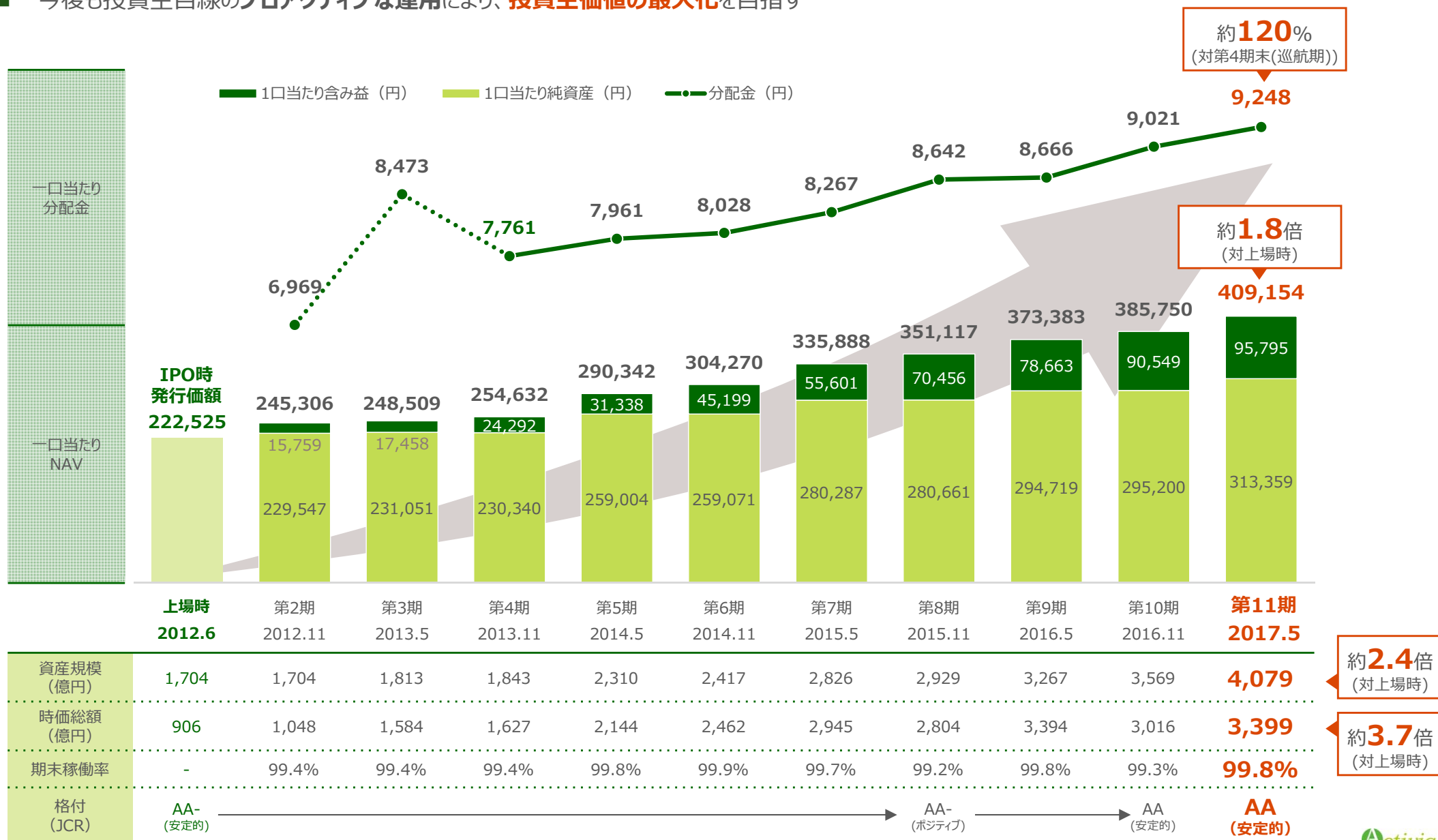
5物件の取得+51,050百万円
 汐留ビルディング（追加10%）、A-FLAG骨董通り、
 A-FLAG美術館通り、A-FLAG代官山ウエスト、
 A-PLACE品川東

A-PLACE品川東取得に伴う借入+19,000百万円

第4回PO等による新投資口65,560口の発行
 （1口あたり発行価額468,283円）+30,700百万円

上場5年間の軌跡

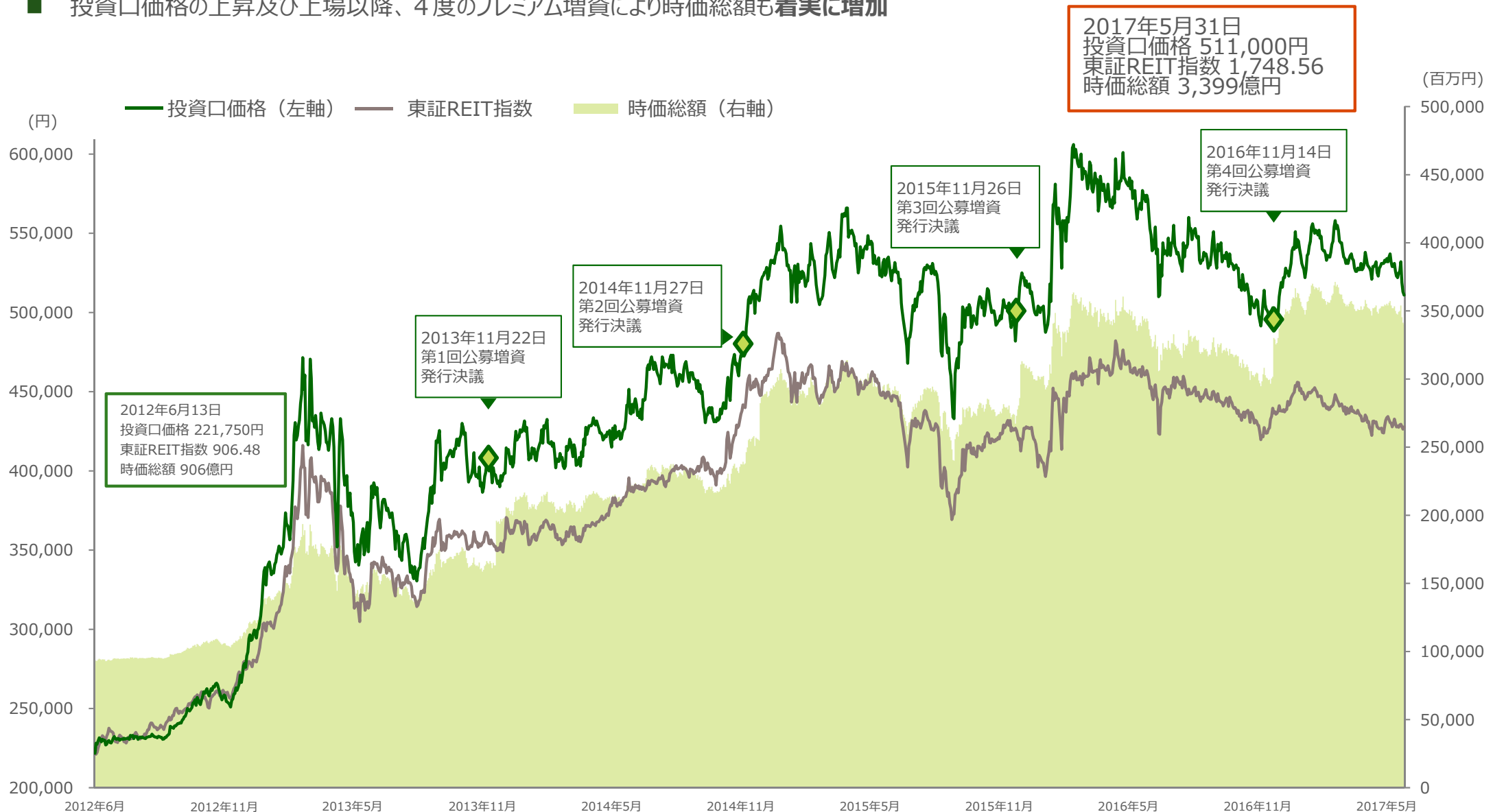
- 立地とクオリティに拘った**厳選投資**と、本投資法人の強みを活かした**内部成長**により、**上場以降着実な成長を継続**
- 今後も投資主目線の**プロアクティブな運用**により、**投資主価値の最大化**を目指す



(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、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。

新規上場（2012年6月）以降の投資口価格と時価総額の推移

- 上場来、投資口価格は**東証REIT指数を大きくアウトパフォーム**しながら堅調に推移
- 投資口価格の上昇及び上場以降、4度のプレミアム増資により時価総額も**着実に増加**



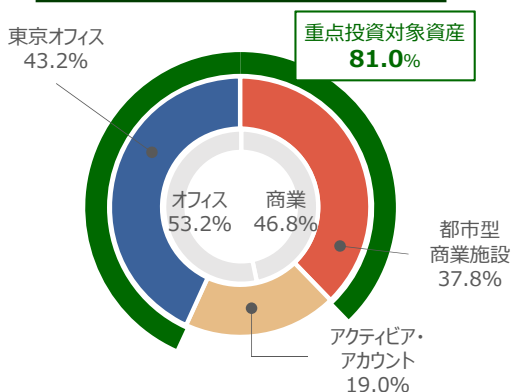
(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。

(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の数値を記載しています。

外部成長 ～継続的な資産規模の拡大～

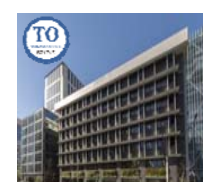
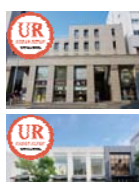
- 第11期期初には4年連続となる公募増資を実施、期中の取得を含めスポンサー及び第三者より**5物件・511億円**取得
- 新規上場から**22物件・2,399億円**の物件取得を実施し、資産規模(取得価格ベース)は約5年で約**2.4倍**、**39物件・4,079億円**まで拡大

投資比率



第11期取得資産（5物件・511億円）

公募増資（323億円）

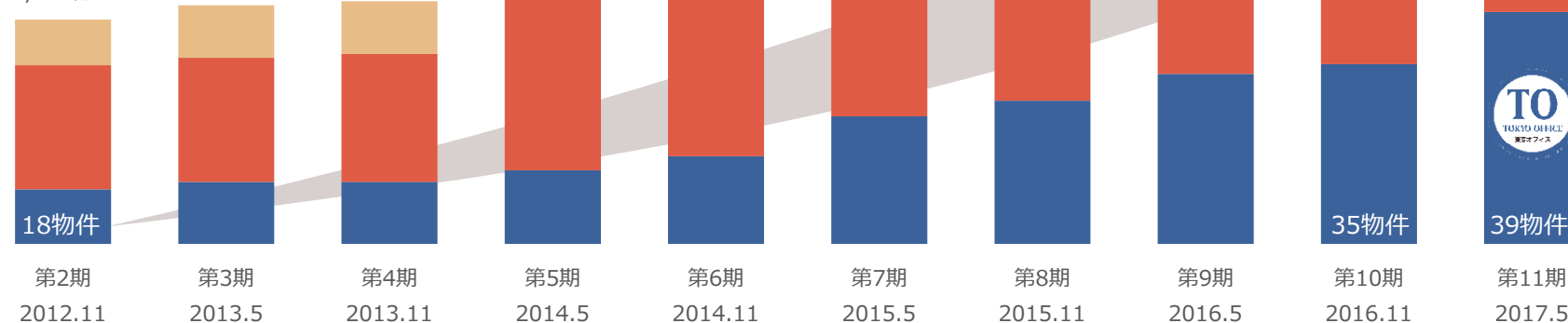


期中（188億円）

今後も継続的な資産規模の拡大を目指す

4,079億円

1,704億円



商業比率	71.5%	67.2%	67.8%	70.5%	67.4%	59.3%	56.7%	54.9%	50.3%	46.8%
オフィス比率	28.5%	32.8%	32.2%	29.5%	32.6%	40.7%	43.3%	45.1%	49.7%	53.2%

外部成長 ～第11期取得資産及び第10期以降取得資産における主な内部成長実現～

1. 第11期取得資産 (TO-16) A-PLACE品川東

- ▶ 成長ポテンシャルを有する「品川」駅に立地するオフィスビルを**スポンサーグループから取得**



① アクセス性

「品川」駅は、東海道新幹線が発着し、京急線で羽田空港へのダイレクトアクセスも可能

② 都市の成長ポテンシャル

リニア新幹線の開業による将来的な発展が期待される

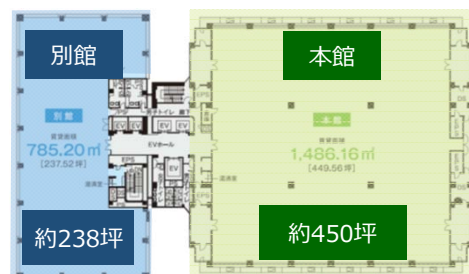
③ 賃料アップサイド

マーケット賃料よりも低い現行賃料
(賃料ギャップ△10%台)

所在地	東京都港区港南
最寄駅	JR・京急「品川」駅 徒歩7分
取得日	2017年3月
取得価格	18,800百万円
鑑定評価額	19,000百万円
対鑑定評価額	98.9%
取得利回り	4.2%
稼働率	100.0% (第11期末)

基準階約687坪の大規模オフィス

- 本館・別館で構成され、間口は約72mと高い視認性を有する
- 2014年以降大規模リニューアルを実施しており、テナント訴求力は良好



2. 第10期以降取得資産における主な内部成長実現

- ▶ **アップサイドに着目**した厳選投資の結果、取得直後から複数の物件で内部成長を実現。賃料増額改定による収益は**+2,100万円** (期あたり・巡航時)

TO-15 A-PLACE五反田駅前
(2016年7月 (第10期) 取得)

賃料増額改定
+11.9%
(第11期・1件・176坪)

AA-10 梅田ゲートタワー
(2016年9月 (第10期) 取得)

賃料増額改定
+13.7%
(第11期・4件・1,022坪)

UR-11 A-FLAG骨董通り
(2016年12月 (第11期) 取得)

賃料増額改定
+18.9%
(第12期・2件・129坪)

UR-12 A-FLAG美術館通り
(2016年12月 (第11期) 取得)

賃料増額改定
+1.6%
(第11期・1件・191坪)

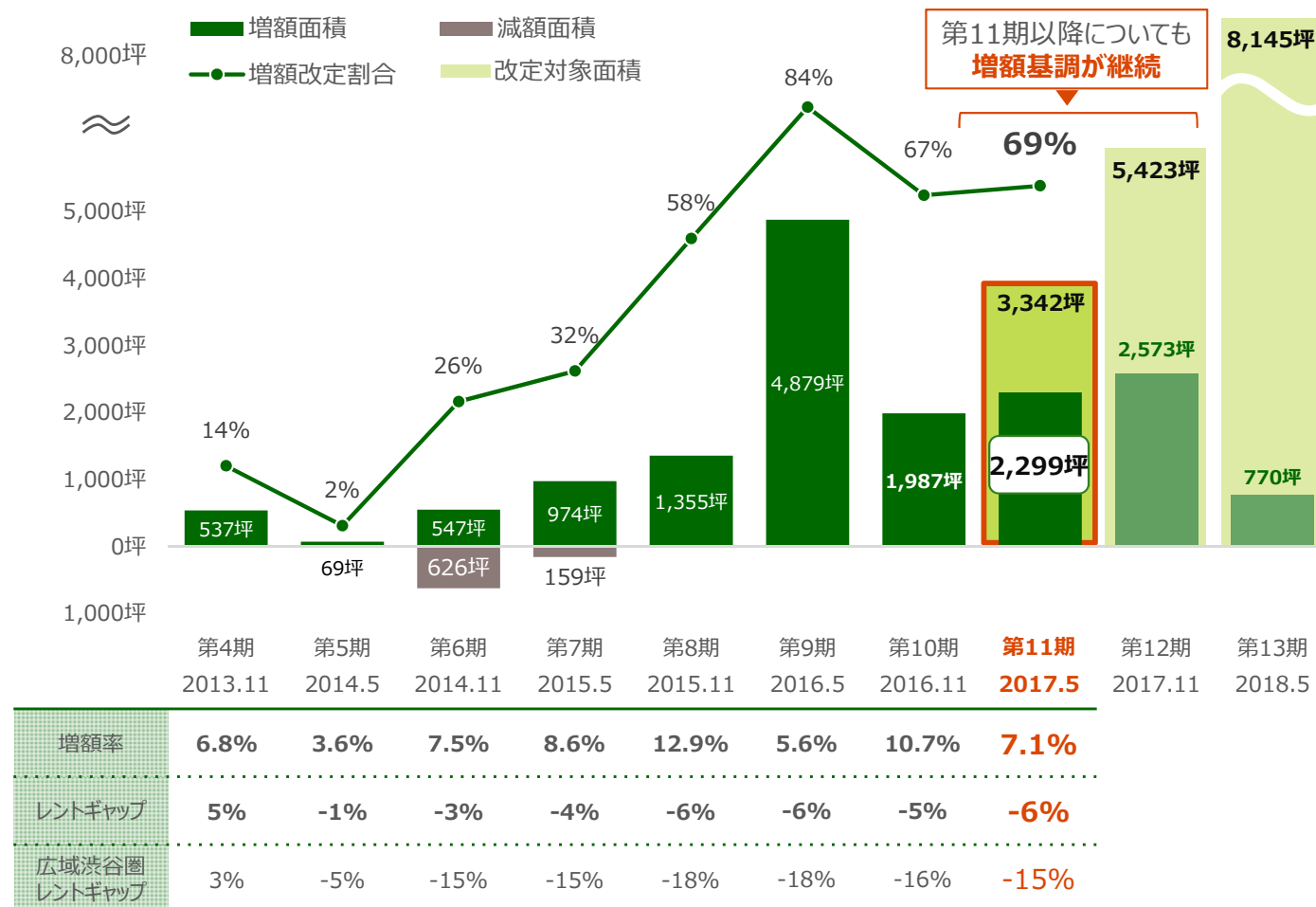
内部成長 ～東京オフィスの運用状況①～



1. 賃料増額改定の状況

- ▶ 第11期における契約改定時期を迎えたテナントのうち**69%**が増額改定となり、**増額基調が継続**
当期の増額による収益寄与は**+2,040万円**（期あたり、巡航時）

テナント賃料改定実績の推移



2. エリア別の改定状況（第11期以降）

広域渋谷圏

- ▶ レントギャップの大きい広域渋谷圏は引き続き大幅な賃料増額改定を実現

主な賃料増額改定事例

TO-14

A-PLACE
渋谷金王

2件・764坪

+18.4%

TO-4

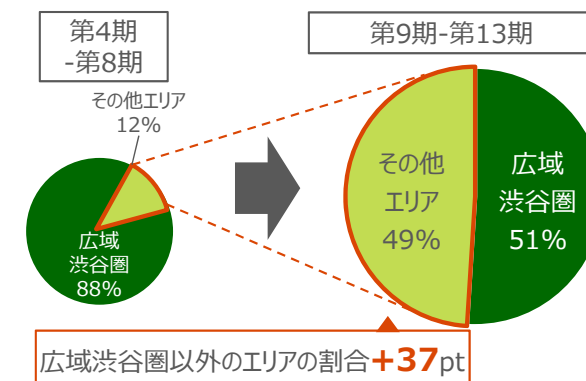
A-PLACE
青山

3件・496坪

+9.8%

広域渋谷圏以外のエリア

- ▶ 広域渋谷圏以外でも賃料増額改定を実現



主な賃料増額改定事例

TO-10

A-PLACE
品川

4件・413坪

+4.5%

TO-5

ルオーゴ
汐留

3件・619坪

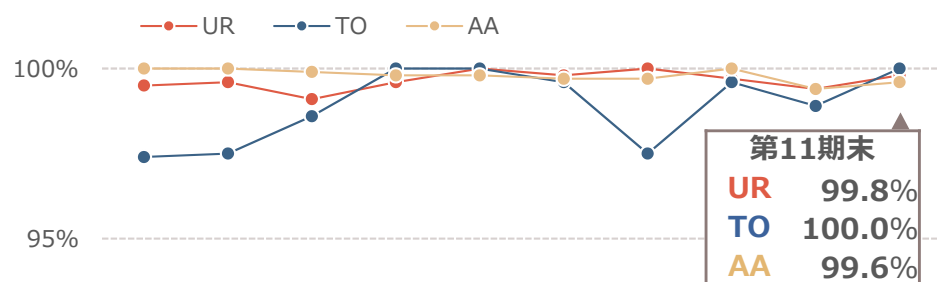
+4.2%



1. 稼働率の推移

▶ 上場来、全体の稼働率は各期末**99%以上**と高位安定的に推移

カテゴリ別稼働率の推移



	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	第11期
	2012.11	2013.5	2013.11	2014.5	2014.11	2015.5	2015.11	2016.5	2016.11	2017.5
全体	99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%	99.8%

2. テナント入替による内部成長の実現（第11期以降）

▶ 高いリーシング力により、入替時における賃料増額割合**88%**を実現

入替面積（件数）	2,084坪（17件）
増額面積（件数）	1,824坪（14件） （全体の 88% ）
増減率	+9.8%
収益寄与	+2,770万円 （期あたり、巡航時）

3. A-PLACE恵比寿南における戦略的なバリューアップ工事

▶ 大型テナントの退去に合わせ、廊下やトイレ等の共用部を中心とした工事の実施により、物件の付加価値及び競争力を向上

共用廊下のバリューアップ工事



共用トイレのバリューアップ工事



▶ 広域渋谷圏における入替状況

ダウンタイム（DT）期間の状況

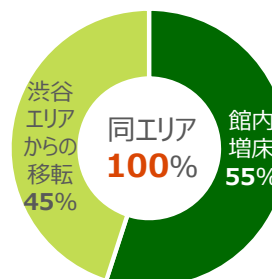
左記入替における平均DT期間は

1.1ヶ月

うち広域渋谷圏におけるDT期間は

0.0ヶ月（1,512坪）

新テナントの入居元分析



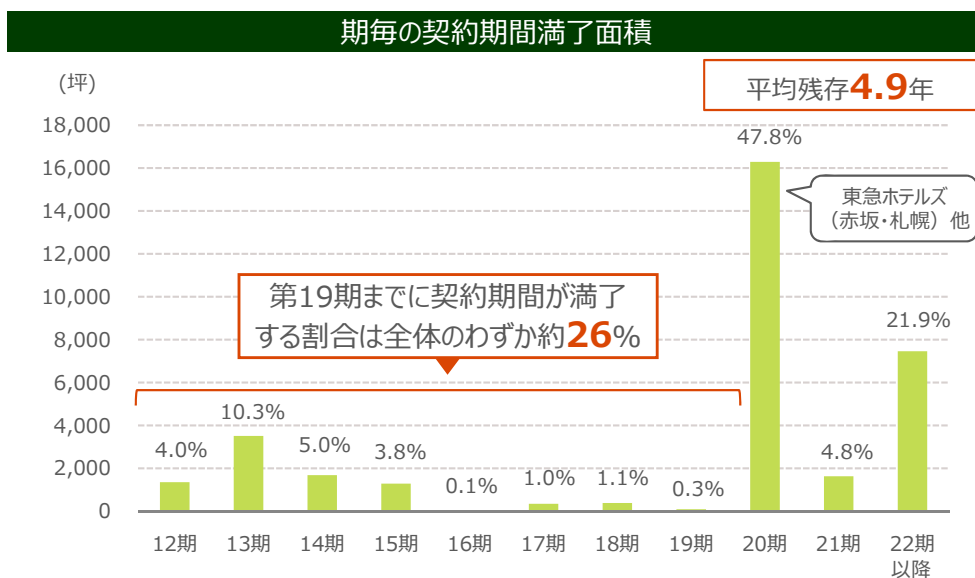
引き続き、
需給がタイトな
状況は
変わらず



都市型商業施設

1. API都市型商業施設の安定性

- ▶ 第19期までの向こう4年間については、契約改定を迎えるテナントの割合が小さいため、**安定した収益の確保**が見込まれる



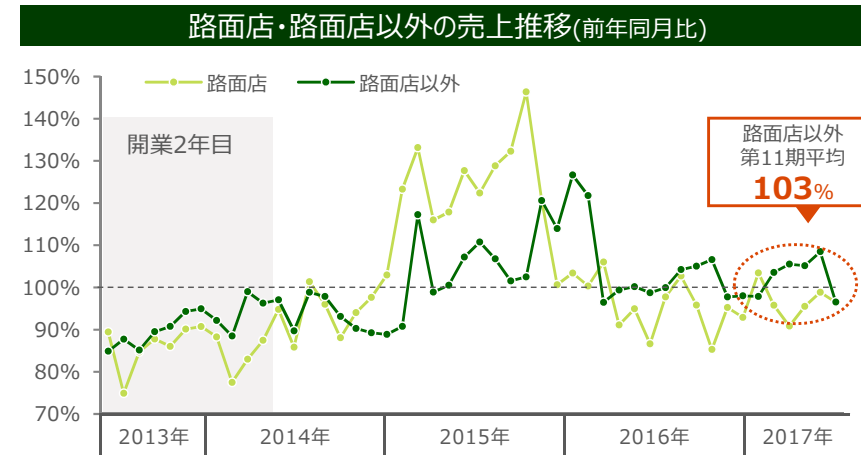
2. テナント入替による内部成長の実現 (第11期以降)

- ▶ 契約期間終了に際し、アップサイドを狙った入替にチャレンジした結果、賃料増額割合**90%**を実現

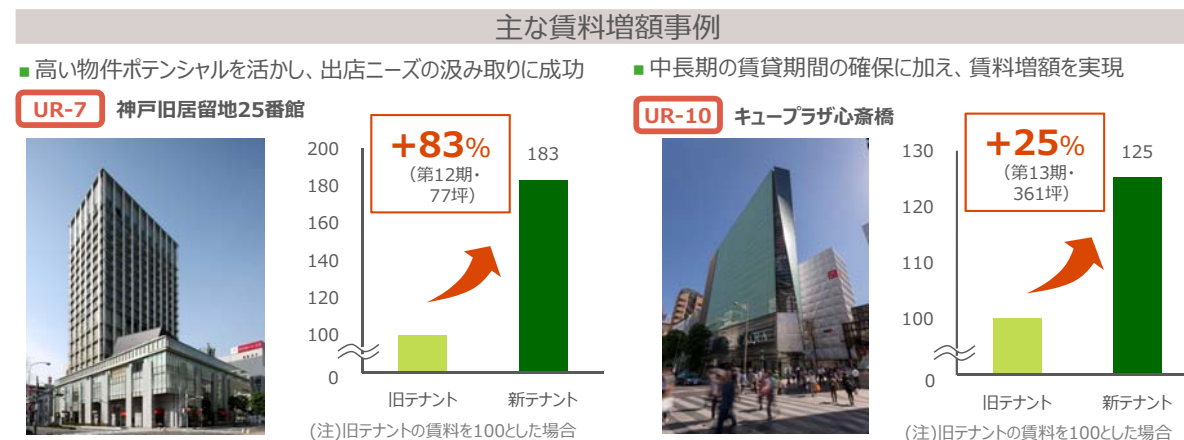
入替面積 (件数)	701坪 (9件)
増額面積 (件数)	632坪 (8件) (全体の 90%)
増減率	+24.6%
収益寄与	+6,480万円 (期あたり、巡航時)

3. 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



- ▶ 出店ニーズを捉えたテナント入替により、大幅な賃料増額を実現



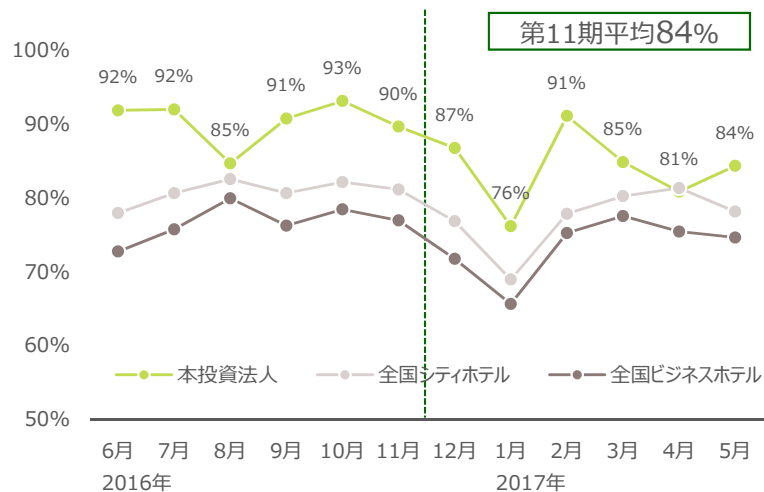


都市型商業施設

1. 稼働率とRevPARの推移

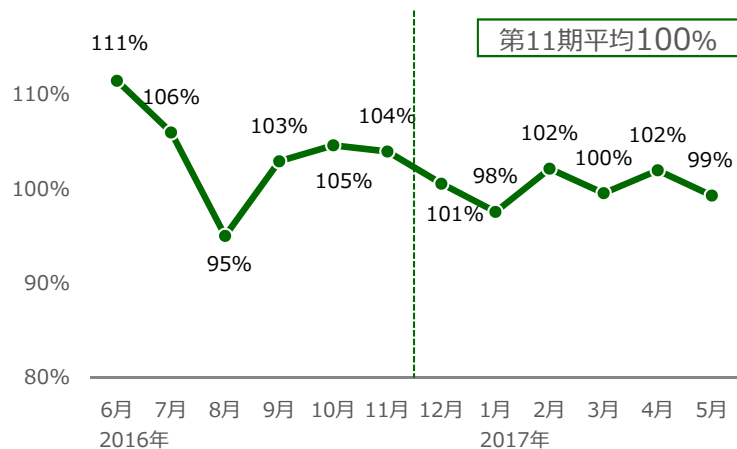
▶ 引き続き好調な稼働率とRevPAR

3ホテル稼働率の推移



(注) 2017年5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

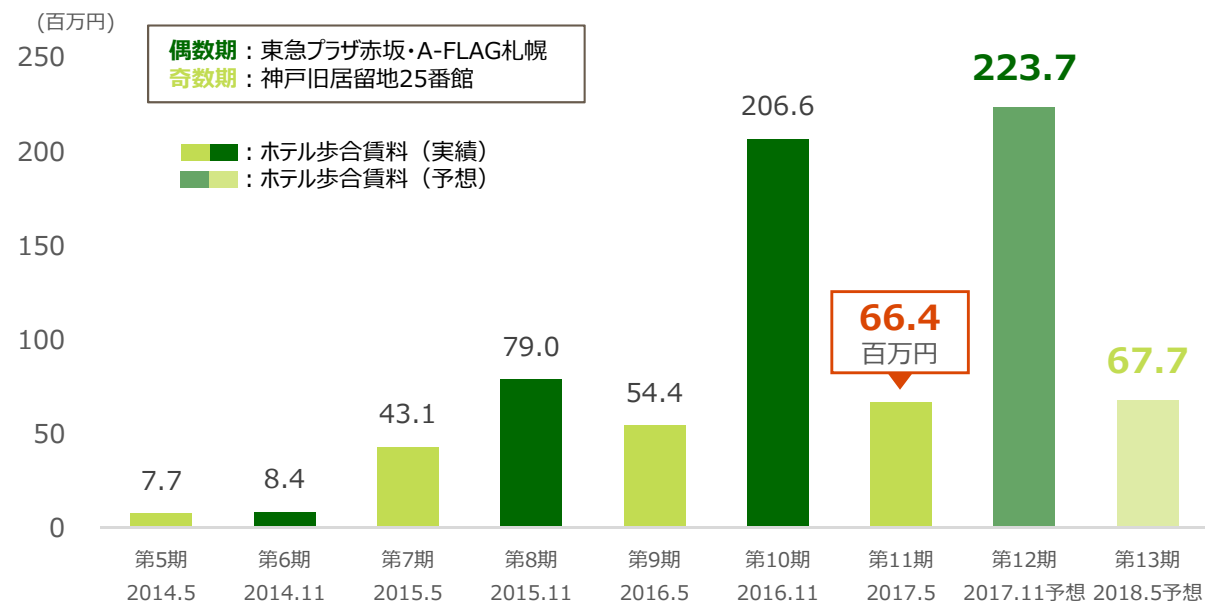


(注) 対前年同月比

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. ホテル区画を擁する都市型商業施設

▶ 各ホテルでの売上げに向けた取り組み

東急プラザ赤坂 (赤坂エクセルホテル東急) (客室数：487室)	■ 訪日客が順調に増加している東南アジア諸国への積極的なアプローチを通じ、小規模グループや個人の取込を強化
A-FLAG札幌 (札幌東急REIホテル) (客室数：575室)	■ 宴会場のリニューアルにより、法人及びMICE利用の取込を強化 ■ 海外顧客への直接アプローチを強化するため、新たな予約システムを導入
神戸旧居留地25番館 (オリエンタルホテル) (客室数：116室)	■ 優良顧客層の更なる獲得を目指し、14階～16階の上層階にあるエグゼクティブフロア(30室)を改装

3ホテルの国内外売上比率



内部成長 ～改定・入替実績サマリー～

- 各物件の持つポテンシャルを活かしたセレクトティブな投資により、都市型商業施設・東京オフィスに加え、アクティビア・アカウントを含めた**全てのカテゴリーで内部成長を実現**
- 賃料改定・入替による収益寄与は各カテゴリー合計で**+約1億7,300万円**（第11期以降引渡しテナントの期あたり・巡航時）

		件数	主な物件	増減率	期あたり増減額
都市型商業施設	賃料増額改定	7件	・A-FLAG骨董通り ・A-FLAG美術館通り	8%	711万円
	増減額入替	9件	・神戸旧居留地25番館 ・キュープラザ心斎橋 ・(減額1件)A-FLAG赤坂	25%	6,477万円
		16件		20%	7,188万円
東京オフィス	賃料増額改定	26件	・東急不動産恵比寿ビル ・A-PLACE恵比寿南 ・大崎ウイズタワー	7%	4,696万円
	増減額入替	17件	・A-PLACE恵比寿南 ・A-PLACE五反田 ・(減額3件)汐留ビル・恵比寿南・品川	10%	2,767万円
		43件		8%	7,463万円
アクティビア・アカウント	賃料増額改定	15件	・梅田ゲートタワー ・icot大森	9%	1,795万円
	増額入替	7件	・大阪中之島ビル ・梅田ゲートタワー	20%	838万円
		22件		11%	2,633万円
全合計	賃料増額改定	48件		7%	7,203万円
	増額減入替	33件		17%	10,082万円
		81件		11%	17,286万円

成長を支える3つのエンジン



- 長期契約期間及び高い固定賃料比率による安定収益力を有する一方で、**特に入替時において、大幅な賃料増額を実現**



- 物件ポテンシャルと底堅いオフィスニーズにより、賃料改定・入替の双方において**ほぼ全ての物件で増額実現**
- 依然としてレントギャップは△6%と**今後も更なる内部成長が可能**



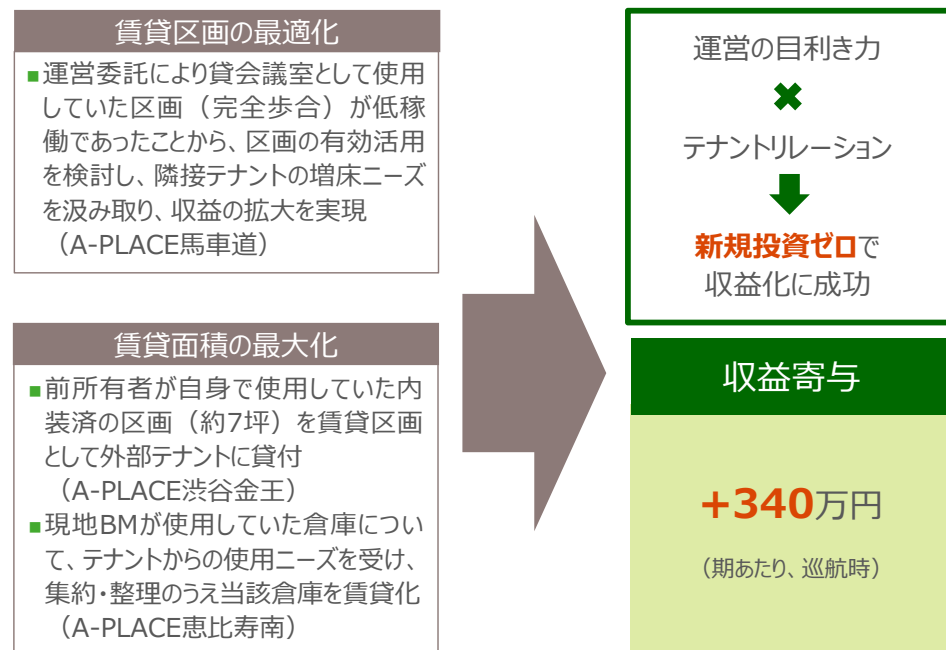
- APIの目利き力を活かした**個別競争力を有する物件への厳選投資**により、増額改定・増額入替を実現

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. 区画の有効活用による収益寄与

▶ 新たな収益源を発掘し、収益向上を実現



2. 各物件における収益向上施策



6階屋上テラス「おもはらの森」でビアテラスを実施
(2017年9月10日迄)
(東急プラザ表参道原宿)



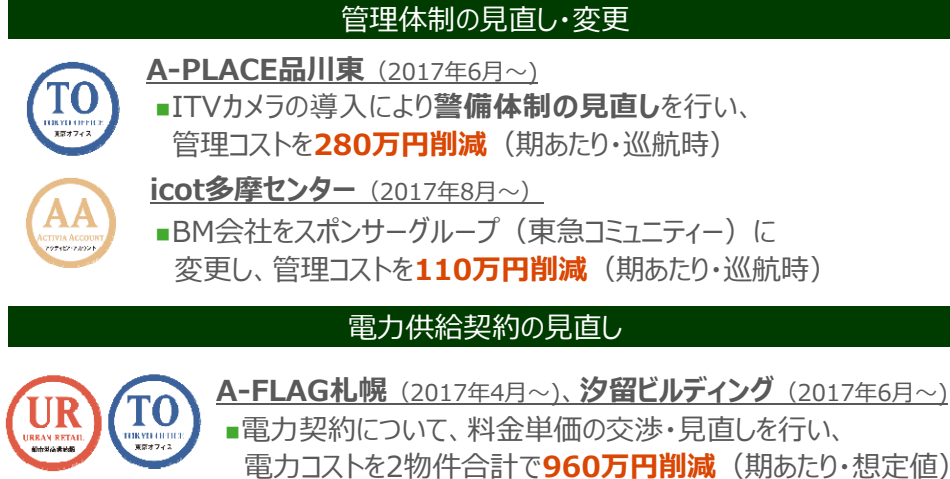
2階のコリドールにて、地域の特産物を販売する「赤坂マルシェ」を開催
(東急プラザ赤坂)



建物2階部分に広告用の懸垂幕を設置
(東急プラザ赤坂)

3. コスト削減に向けた様々な取組

▶ 収益の拡大だけでなく、コスト削減により損益の向上を実現



4. バリューアップ工事の実施

▶ 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



新橋プレイスの今後の対応方針①

1. 物件概要

(UR-4) 新橋プレイス



2. テナントの異動（賃借の解消）

▶ 2018年5月14日付（第13期）でヤマダ電機（一棟貸し）が退去予定

3. 物件特性とエリア特性

物件特性

駅徒歩1分

駅徒歩1分かつ駅のプラットフォームからの視認性も高く、極めて希少性の高い「プライム立地」・「駅前立地」の優良物件

商業施設・オフィスの双方で利用可能

現在同様に商業施設としての利用は勿論のこと、当初オフィスとして開発された経緯もあり、オフィスとしても利用可能な構造を有す

新橋エリアの特性

「銀座」エリアまで徒歩圏内

日本随一の繁華街である「銀座」エリアの南の玄関口となっており、複数路線が利用可能な交通利便性の高さから集客も見込めるエリア

オフィス集積エリア

南東側は汐留エリア、北西側は内幸町・虎ノ門エリアとなっており、本物件を含む周辺一帯は大企業の本社も多い日本屈指のビジネス街

商業施設・オフィスの双方に活かせる本物件とエリアのポテンシャルを最大限活かし、**投資主価値の最大化を目指したプランニング**を策定、実行

所在地	東京都港区新橋
最寄駅	JR、東京メトロ、都営地下鉄、ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩1分
竣工年月	2008年4月（築9年）
構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下1階・地上10階
賃貸面積	9,156.01㎡
テナント名称	株式会社ヤマダ電機
賃料/NOI	非開示
解約予定日	2018年5月14日
取得価格	20,500百万円
取得利回り	5.4%
帳簿価格	20,315百万円（第11期末）
鑑定評価額	24,900百万円（第11期末）

【本物件周辺の概要】



スポンサー開発・保有物件

A	東急プラザ銀座	2016年開業
B	日比谷パークフロント	2017年竣工
C	新橋センタープレイス	2009年に1-アル
D	新橋東急ビル	2008年竣工
E	内幸町東急ビル	2006年竣工

近隣商業施設

A	GINZA SIX	約148,700㎡
B	銀座三越	約81,500㎡
C	マロニエゲート	約34,900㎡
D	松屋銀座	約57,100㎡

本社機能を有する企業

A	電通	D ソフトバンクグループ
B	日本テレビ	E 東京電力
C	日本海運	F JFEホールディングス

主な新規開発

A	新橋駅西口地区再開発	時期未定
B	(仮称)新橋1-9計画	2018年予定
C	(仮称)新橋四丁目計画	2018年予定

【1日あたりの利用客数】

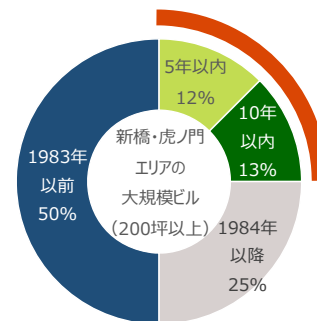
- 「新橋」駅で利用可能なJR及び東京メトロにおいて、**それぞれ7位、5位**と上位にランクイン
- 昼夜を問わず人で賑わうエリアであり、**商業施設としてもオフィスとしても高いポテンシャルを有している**

	JR	東京メトロ
第1位	新宿 760	池袋 549
第2位	池袋 557	大手町 314
第3位	東京 435	北千住 289
第4位	横浜 411	銀座 245
第5位	渋谷 372	新橋 241
第6位	品川 361	新宿 231
第7位	新橋 266	渋谷 217
第8位	大宮 250	上野 207
第9位	秋葉原 244	豊洲 201
第10位	北千住 210	東京 197

（出所）各社ホームページ
（注）2015年度実績

【オフィスの築年数割合】

- テナント募集中で竣工済の物件のうち、**築10年以内は全体の25%**
- 周辺エリアは築古物件が多く、オフィスビルとしてコンバージョンした場合でも**十分な競争力を有する**



（出所）CBRE

新橋プレイスの今後の対応方針②

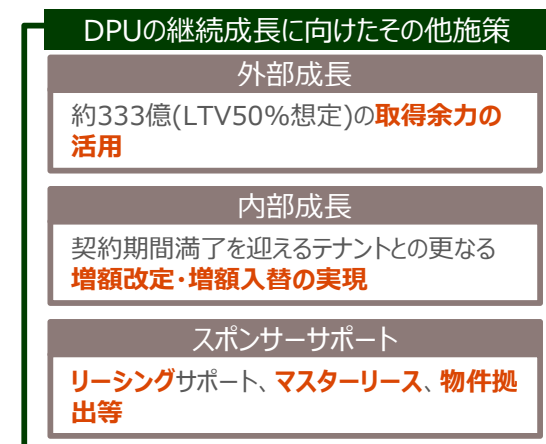
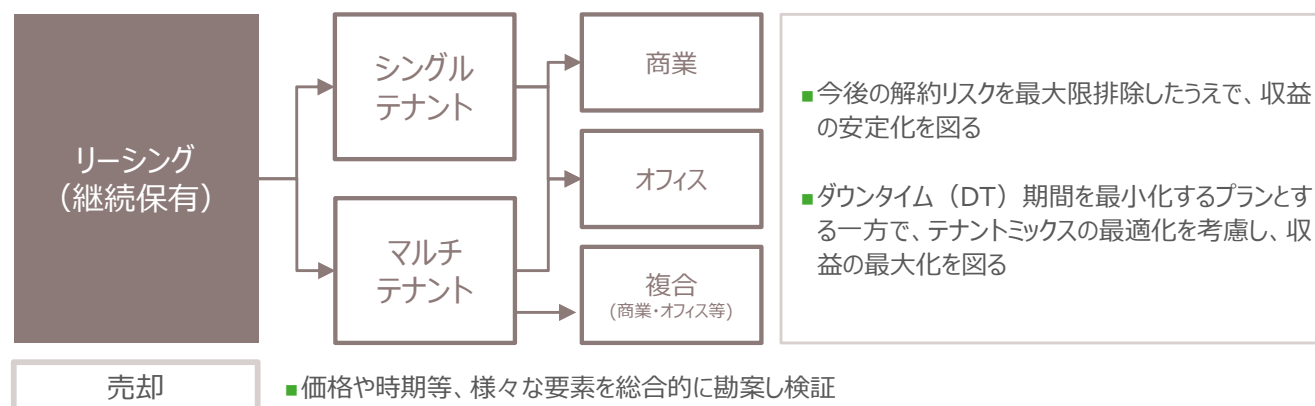
1. スケジュール

▶ 解約予定日（2018年5月14日予定）に向け、タイムラインを意識した活動を実施



2. 今後の対応

▶ 本物件とエリアのポテンシャルを背景に、幅広い選択肢の中から、最有効となるプランをマネジメント



3. 分配金への影響

第12期 影響無し（分配金予想：9,255円）

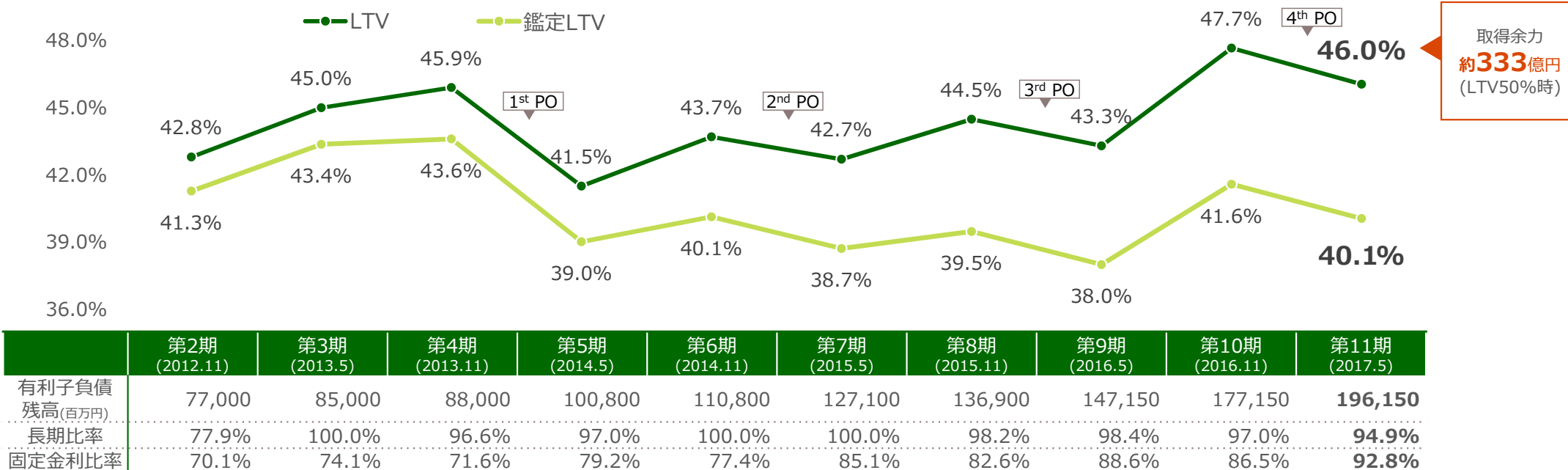
第13期 最大空室期間はわずか0.5ヶ月のため、影響は軽微（分配金予想：9,260円）

第14期 入替による一時的なDT期間・リーシングコスト等の発生はあるものの、2017年3月に取得したA-PLACE品川東の損益貢献及びDPUマネジメントにより、影響は吸収可能

賃貸条件の良化や早期契約と内部成長及び外部成長を通じて、**分配金の更なる向上を目指す**

1. LTV及び各種借入指標の状況

▶ 適切なLTVコントロールと取得余力の確保



2. 投資法人債の起債状況

▶ 2017年2月に低利にて第5回～第7回の投資法人債を起債

2017年2月起債分			
発行日	起債額	期間	利率
①2月2日(第5回)	40億円	3年	0.001%
②2月2日(第6回)	10億円	10年	0.480%
③2月2日(第7回)	10億円	15年	0.810%
合計/平均	60億円	6.2年	0.216%

特に3年債については
利率0.001%と
最低水準での起債に成功

3. 有利子負債調達先の分散状況

▶ 2017年3月の借入以降、借入先は17社となり調達先の分散を実現

金融機関名	借入金 (百万円)	シェア (%)
三井住友信託銀行	39,970	20.4
三菱UFJ信託銀行	30,870	15.7
みずほ銀行	30,870	15.7
三菱東京UFJ銀行	30,870	15.7
投資法人債	16,000	8.2
三井住友銀行	14,185	7.2
日本政策投資銀行	14,185	7.2
みずほ信託銀行	6,700	3.4
りそな銀行	3,000	1.5
信金中央金庫	2,500	1.3

金融機関名	借入金 (百万円)	シェア (%)
農林中央金庫	2,200	1.1
福岡銀行	2,000	1.0
群馬銀行	500	0.3
日本生命保険	500	0.3
三井住友海上火災保険	500	0.3
太陽生命保険	500	0.3
東京海上日動火災保険	400	0.2
七十七銀行	400	0.2
借入金合計	196,150	100

(注)新規借入先 (2017年3月31日借入実行以降)

4. 格付の状況

格付機関
J C R (株式会社日本格付研究所)
格付対象
長期発行体格付
格付
AA (2016年10月に格上げ)
見通し
安定的

財務戦略 ～財務の状況②～

1. 第11期以降の借換

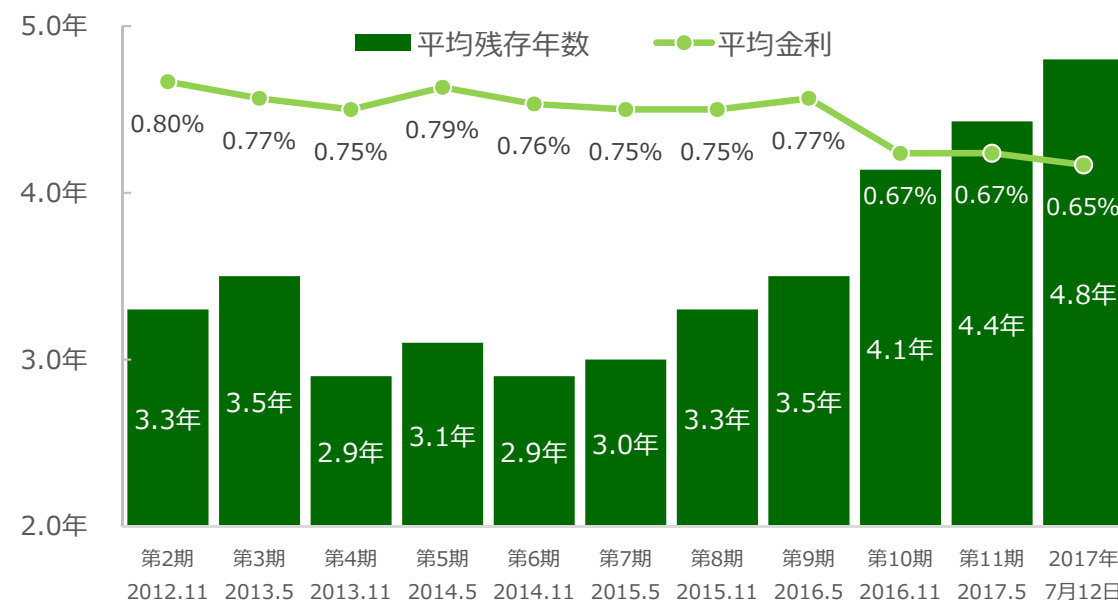
- ▶ 第11期以降258億円の借換を実施、**利率を維持したまま借入期間を4.0年長期化**

		借換前	借換後	差異
①12月13日	60億円	2.5年 (変)0.18%	9.5年 (固)0.70%	+7.0年 +0.51pt
②3月31日	60億円	4.0年 (変)0.21%	(55億円) 7.0年 (固)0.41% (5億円) 4.0年 (固)0.25%	+2.7年 +0.20pt
③3月31日	24億円 (内6億円返済)	0.7年 (変)0.16%	(8億円) 5.0年 (固)0.31% (10億円) 6.5年 (固)0.36%	+5.2年 +0.18pt
④6月13日	120億円	5.0年 (固)0.95%	(50億円) 6.0年 (固)0.46% (70億円) 9.5年 (固)0.71%	+3.0年 △0.35pt
借換合計・平均	258億円	3.9年 0.55%	7.9年 0.56%	+4.0年 +0.02pt

全て固定金利による借換を実施

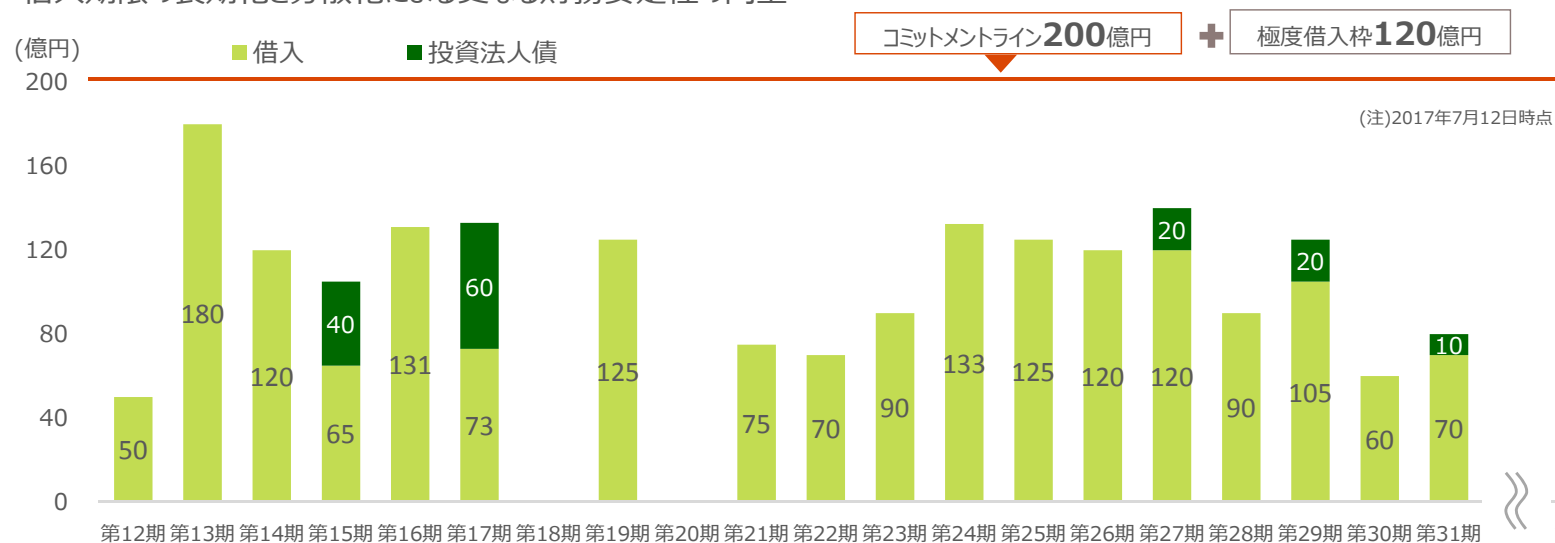
2. 平均残存年数・平均金利

- ▶ 平均金利を抑制しながら平均残存年数の長期化を実現



3. マチュリティラダー及びリファイナンス対象の借入

- ▶ 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



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12期	50億円	0.5年	0.16%
第13期	180億円	2.7年	0.38%
第14期	120億円	6.0年	1.06%
第15期	105億円	5.1年	0.62%
合計・平均	455億円	3.9年	0.59%

安定した分配金の継続を行うべく、**柔軟性をもった財務戦略**を実行する

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



- 2013年調査より参加し、**2014年から3年連続で最高位「Green Star」の評価**
- 2016年度より導入された相対評価によるレーティングでは、**上位評価である4スター**の評価

GRESBとは“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称で、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されている

CASBEE不動産評価認証



- 現在**12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**
S(5つ星)評価：6物件（A-PLACE恵比寿南他）
A(4つ星)評価：6物件（キュープラザ恵比寿他）

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

DBJ Green Building認証



- 2017年3月28日付で**汐留ビルディング**において**最高評価となる5つ星**の認証を獲得
- 現在**8物件**において、**3つ星から5つ星の認証**
5つ星評価：2物件（大崎ウィズタワー他）
4つ星評価：2物件（東急プラザ表参道原宿他）
3つ星評価：4物件（東急プラザ赤坂他）

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

BELS評価認証



- **2017年2月に初めて2物件について認証を取得**
3つ星：1物件（A-PLACE渋谷金王）
2つ星：1物件（A-PLACE代々木）

BELSは国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度で、省エネルギー性能の適切な情報提供及び非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上を促進する役割が期待されている

2. 継続的なIR活動の実施

▶ 個人向け説明会を全国各地で実施

- 第11期においては国内外あわせて**119社**の機関投資家と面談
- ARESや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、第11期においては約**1,100名**の参加実績

個人向け説明会の様子



物件見学会の様子



▶ 本投資法人の保有物件の見学会を開催

- 本投資法人及び保有物件の認知度向上を目的に、機関投資家等を対象とした物件見学会を証券会社等の主催により開催
- 第11期においては**3件**、約**90名**の参加実績

3. 環境課題への取り組み（東急プラザ表参道原宿）

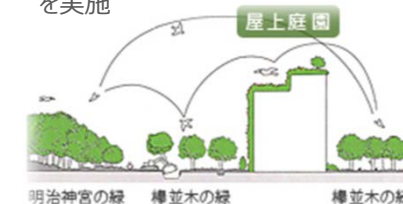
▶ CO2の削減

- 商業施設では珍しい風力発電設備の設置や、トップライトによる自然採光を採用



▶ 生物多様性保全

- 屋上の「おもはらの森」に鳥の水のみ場や巣箱を設置、生物が集う仕掛けを実施



第12期（2017年11月期）の業績予想（参考）

- 第11期取得5物件の通期稼働や好調な内部成長により、2016年取得物件の固都税費用化による費用増を吸収し、増収増益予想
- 1口当たり分配金については**9,255円**と予想、対前期**+7円**

1. 第11期実績及び第12期前回予想との比較

(単位：百万円)

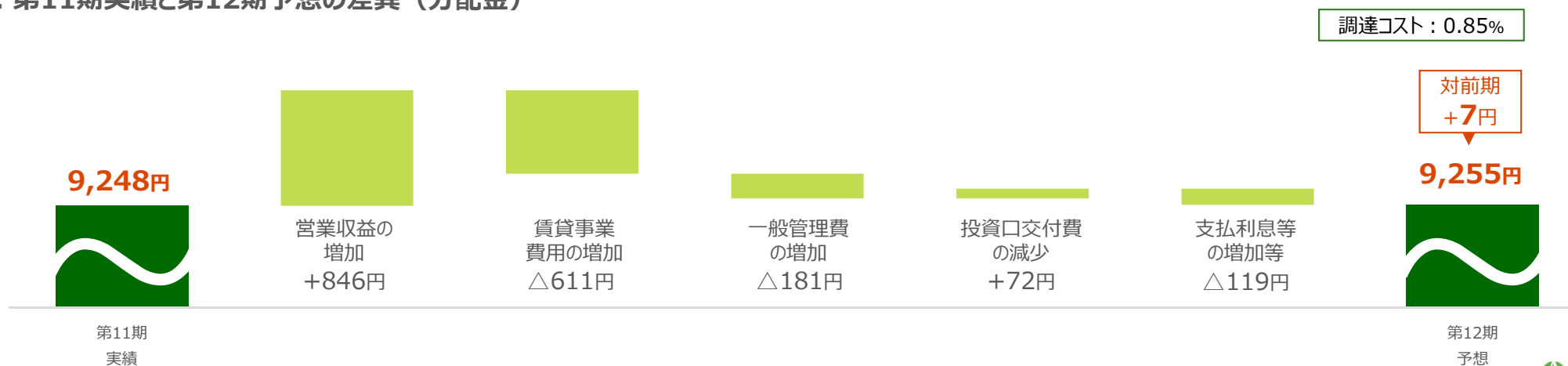
	第11期	第12期			第12期(前回予想)	
	実績	予想 2017.7.12	対前期 差額	増減率	予想 2017.1.14	対第12期 前回予想
営業収益	12,107	12,670	+562	+4.6%	12,242	+427
営業費用	5,127	5,653	+526	+10.3%	5,316	+337
うち公租公課	778	888	+109	+14.1%	888	+0
営業利益	6,980	7,016	+36	+0.5%	6,925	+90
経常利益	6,152	6,157	+5	+0.1%	6,099	+58
当期純利益	6,151	6,156	+5	+0.1%	6,098	+58
1口当たり分配金	9,248円	9,255円	+7円	+0.1%	9,167円	+88円

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第11期 実績	摘 要
営業収益	+562	増加 通期稼働+320、ホテル歩合+157、既存賃料収入+43、水光収入+68
		減少 解約違約金△16、施設使用料収入△5、その他収入△4
賃貸事業費用	+406	増加 通期稼働+144、修繕費+96、水光費+64、公租公課+63、その他賃貸費用+33、減価償却費+2、広告宣伝費+2
		減少 管理業務費△5
償却後NOI	+156	
一般管理費	+120	増加 運用報酬+90、雑費+21、一般事務+4、その他支払手数料+4
		減少 公租公課△1
営業利益	+36	

3. 第11期実績と第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。

第13期（2018年5月期）の業績予想（参考）

- ホテル歩合賃料発生期の偏りにより減収予想も、内部成長による賃料収入増に加え、修繕費等のDPUマネジメントにより増益予想
- 1口当たり分配金については**9,260円**と予想、対前期**+5円**

1. 第12期業績予想との比較

(単位：百万円)

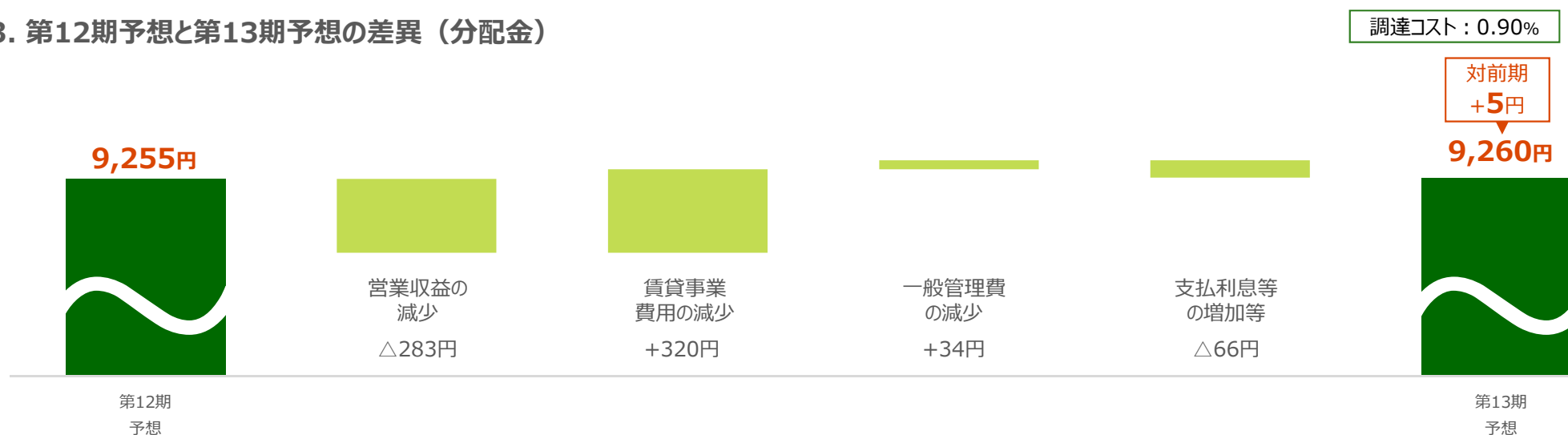
	第12期	第13期		
	予想 2017.7.12	予想 2017.7.12	対前期 差額	増減率
営業収益	12,670	12,481	△188	△1.5%
営業費用	5,653	5,417	△235	△4.2%
うち公租公課	888	895	+7	+0.9%
営業利益	7,016	7,063	+47	+0.7%
経常利益	6,157	6,161	+3	+0.1%
当期純利益	6,156	6,060	+3	+0.1%
1口当たり分配金	9,255円	9,260円	+5円	+0.1%

2. 主な変動要因（対第12期今回予想）

(単位：百万円)

	対第12期 今回予想	摘 要
営業収益	△188	増加 既存賃料収入+30、駐車場収入+4 減少 ホテル歩合△156、水光収入△54、施設使用料△7、解約違約金△1
賃貸事業費用	△213	増加 公租公課+7、減価償却費+6、広告宣伝費+4 減少 修繕費△135、その他費用△40、水光費△27、管理業務費△26
償却後NOI	+24	
一般管理費	△22	増加 雑費△15、その他支払手数料△5、一般事務△1 減少
営業利益	+47	

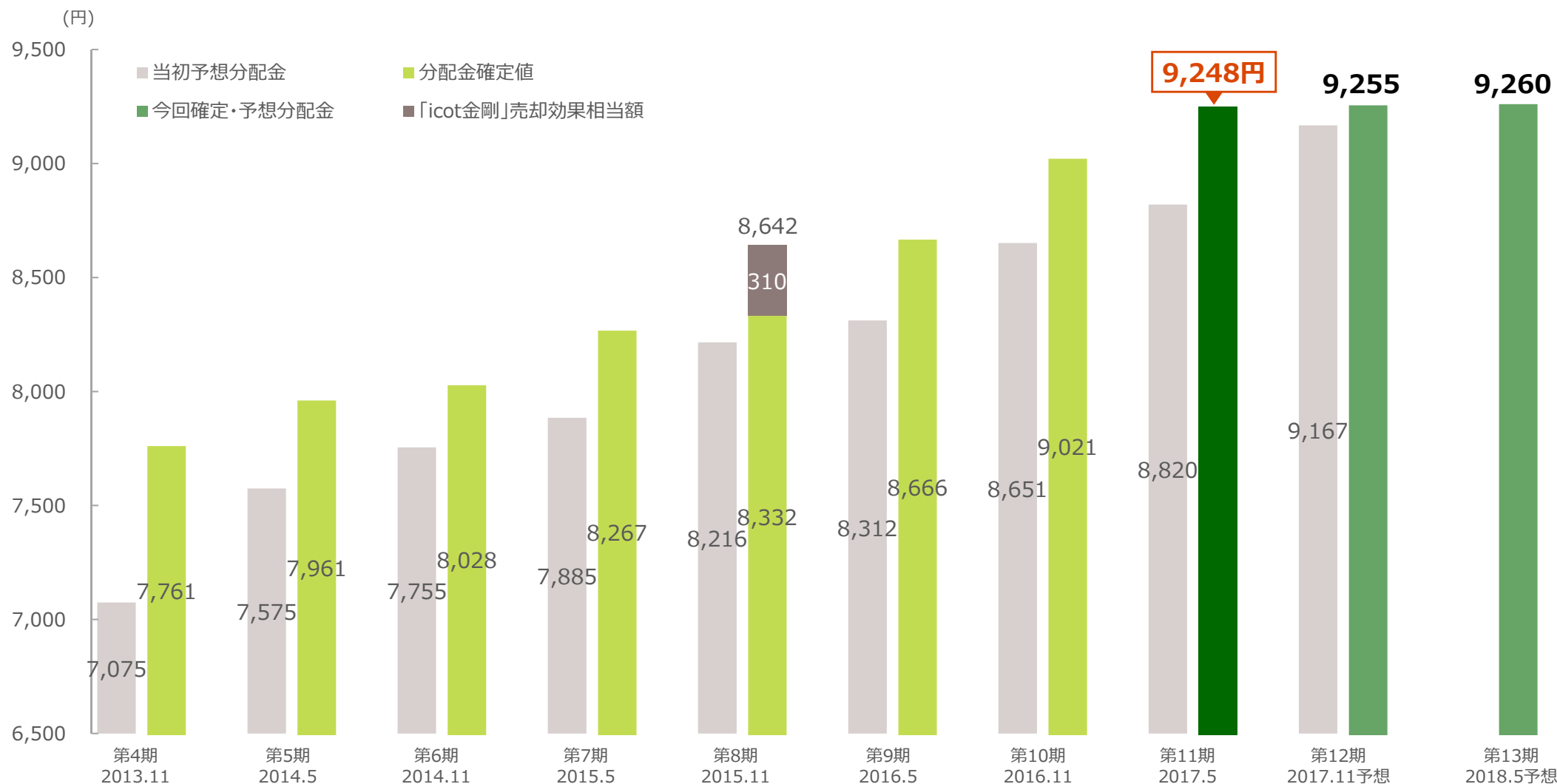
3. 第12期予想と第13期予想の差異（分配金）



(注)第13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11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8,820円及び、第12期の当初予想9,167円を上回る**9,248円**の分配金を実現
- 今後も着実に成長しながら、**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。

4. その他

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～第11期末（2017年5月31日）時点～

25

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11期末) (B)	第10期末 時点(C)	不動産鑑定評価		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)
							第11期末時点 (D)	直接還元利回り			
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	11.0%	44,880	54,975	56,025	2.9%	1,050	11,025	11,145
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.8%	11,803	14,500	14,600	4.2%	100	3,150	2,797
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	2.1%	8,306	10,400	10,700	3.5%	300	2,270	2,394
	UR-4	新橋プレイス	20,500	5.0%	20,315	24,900	24,900	4.4%	0	4,400	4,585
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.2%	8,783	11,100	11,100	4.9%	0	2,240	2,317
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.7%	3,089	3,600	3,620	3.7%	20	620	531
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	5.2%	21,080	25,300	26,100	4.1%	800	4,770	5,020
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.1%	4,554	6,670	6,810	5.6%	140	2,400	2,256
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.6%	6,365	7,290	7,380	4.0%	90	1,010	1,015
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	3.3%	13,475	13,500	13,900	3.7%	400	550	425
	UR-11	A-FLAG骨董通り(注3)	4,370	1.1%	4,411	-	4,690	3.6%	-	320	279
	UR-12	A-FLAG美術館通り(注3)	4,700	1.2%	4,723	-	4,760	3.6%	-	60	37
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト(注3)	2,280	0.6%	2,320	-	2,380	4.0%	-	100	60
	小計		154,050	37.8%	154,110	172,235	186,965	-	2,900	32,915	32,855
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.8%	7,381	9,080	9,570	3.9%	490	2,170	2,189
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.4%	9,477	12,500	13,300	3.8%	800	3,660	3,823
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.0%	3,953	4,420	4,550	4.0%	130	480	597
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	2.2%	8,662	9,440	9,460	4.1%	20	670	798
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.1%	4,333	5,760	5,870	3.7%	110	1,330	1,537
	TO-6	田町スクエア(底地) (注2)	2,338	0.6%	2,362	2,690	2,700	3.8%	10	362	338
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.0%	3,819	4,790	4,870	4.3%	80	880	1,051
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.4%	5,747	6,510	6,670	3.9%	160	1,020	923
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.4%	5,610	6,400	6,590	3.8%	190	860	980
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.9%	3,791	4,270	4,300	3.8%	30	500	509
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	2.6%	10,857	13,900	14,100	3.6%	200	3,410	3,243
	TO-12	汐留ビルディング(注1) (注3)	71,600	17.6%	71,572	52,750	74,550	3.5%	-	2,950	2,978
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.7%	7,173	7,490	7,650	3.8%	160	578	477
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.2%	4,974	5,020	5,100	3.7%	80	290	126
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.8%	7,564	7,400	7,640	3.9%	240	360	76
	TO-16	A-PLACE品川東(注3)	18,800	4.6%	18,959	-	19,100	4.0%	-	300	141
	小計		176,200	43.2%	176,243	152,420	196,020	-	2,700	19,820	19,777
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.9%	12,113	13,300	13,600	4.4%	300	1,600	1,487
	AA-2	icotなかもず	8,500	2.1%	8,238	10,100	10,200	5.2%	100	1,700	1,962
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.7%	2,654	3,250	3,250	5.4%	0	540	596
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.7%	2,692	3,650	3,700	5.3%	50	860	1,008
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.7%	6,531	7,880	7,890	5.1%	10	910	1,359
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.7%	11,044	13,100	13,500	4.3%	400	2,400	2,456
	AA-8	icot大森	5,790	1.4%	5,712	6,360	6,440	4.6%	80	650	728
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.2%	4,781	4,990	5,000	5.3%	10	180	219
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	4.7%	19,629	20,000	20,500	3.8%	500	1,500	871
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	1.0%	4,078	4,420	4,490	4.9%	70	560	412
	小計		77,670	19.0%	77,476	87,050	88,570	-	1,520	10,900	11,094
合計			407,920	100.0%	407,830	411,705	471,555	-	7,120	63,635	63,724

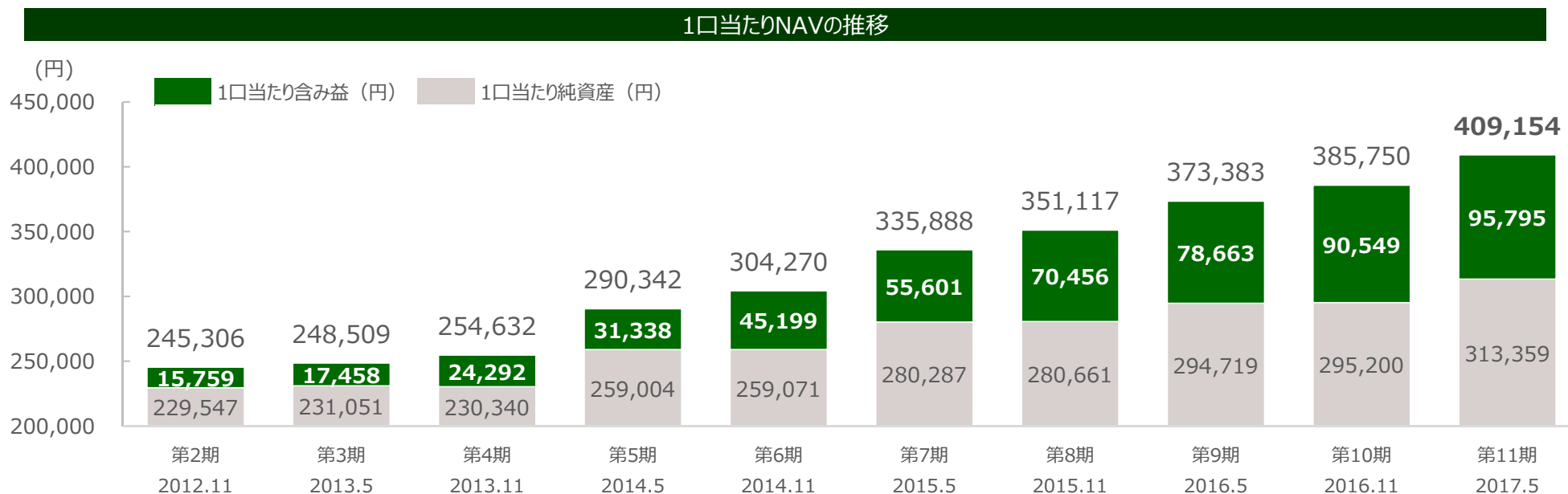
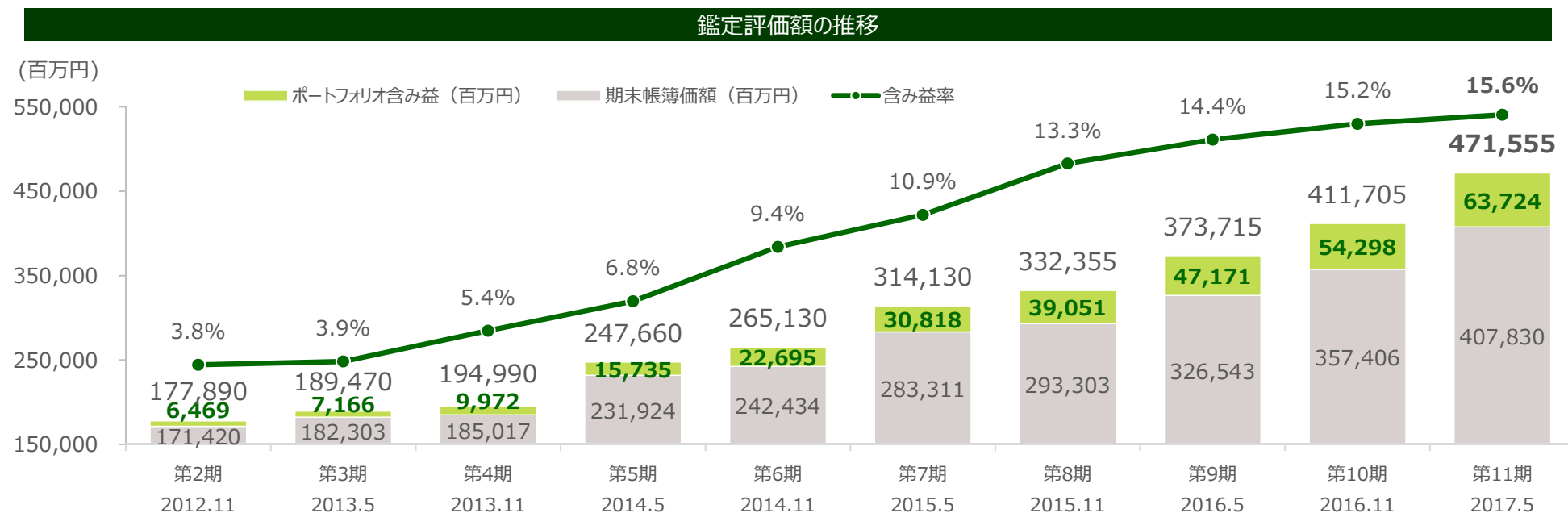
(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び35%)に相当する数値を記載しています。

(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-FLAG骨董通り」、「A-FLAG美術館通り」、「A-FLAG代官山ウエスト」及び「A-PLACE品川東」については、いずれも2016年12月1日以降取得のため第10期末(2016年11月30日)時点の鑑定評価額は記載していません。

なお「汐留ビルディング」の不動産鑑定評価(第10期末時点)については、第10期末時点の準共有持分割合(25%)に相当する数値を記載しています。

鑑定評価額の推移/1口当たりNAVの推移

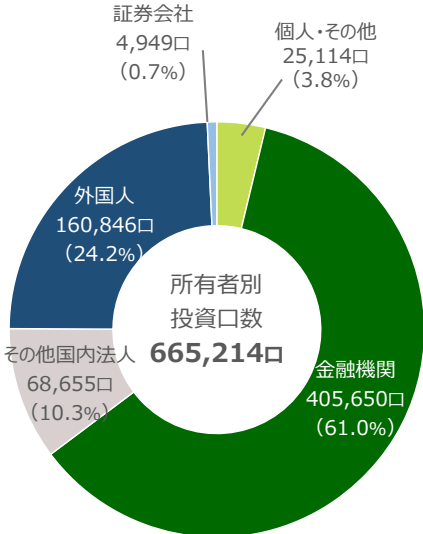
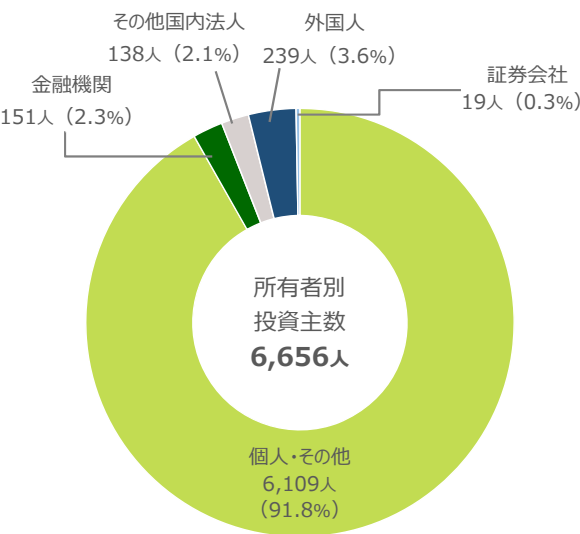


(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

投資主の状況(2017年5月末時点)

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

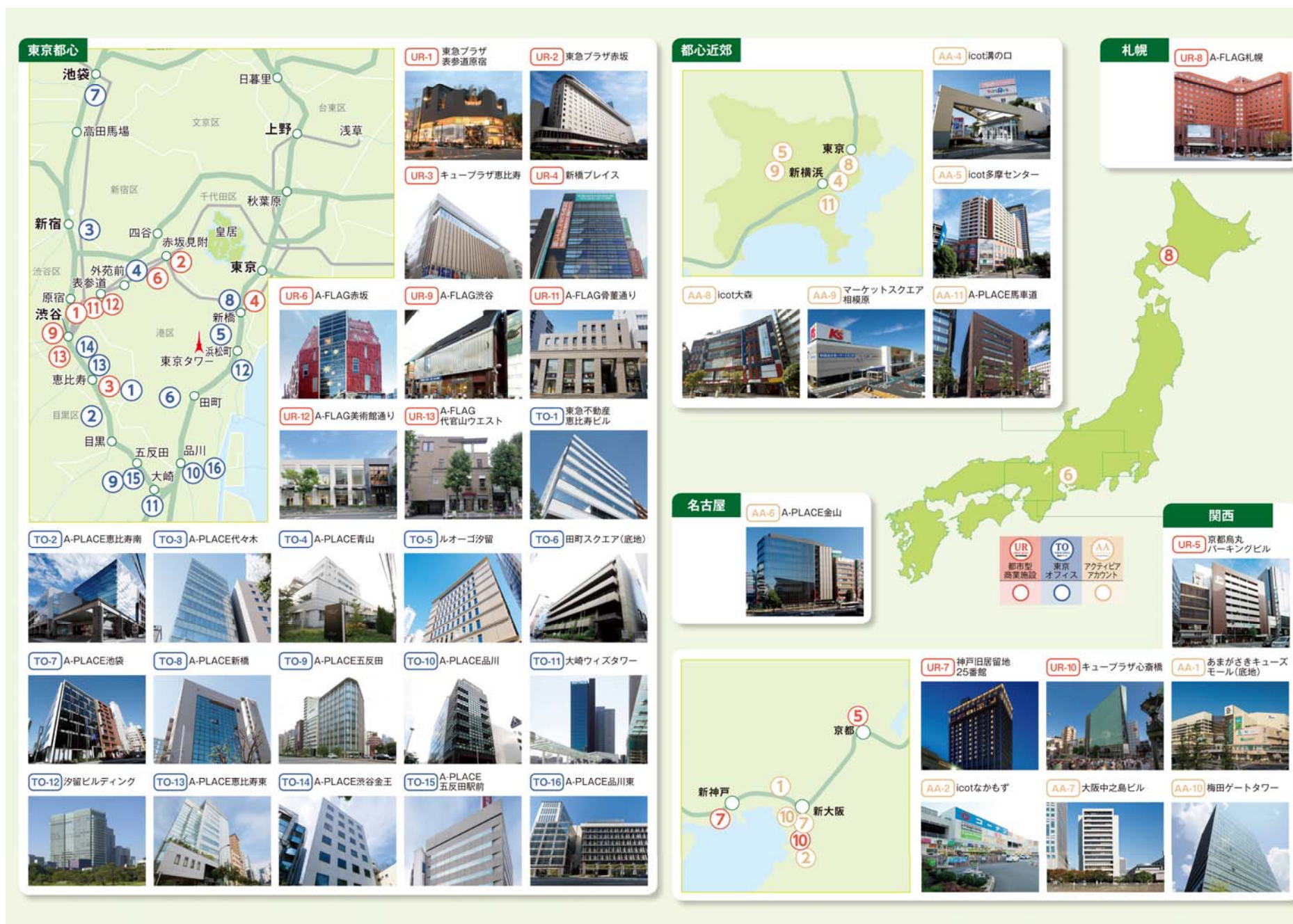
	第11期末（2017年5月末時点）				第10期末（2016年11月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	6,109人	91.8%	25,114	3.8%	5,835人	91.8%	25,693	4.3%
金融機関	151人	2.3%	405,650	61.0%	138人	2.2%	379,445	63.3%
その他 国内法人	138人	2.1%	68,655	10.3%	126人	2.0%	68,457	11.4%
外国人	239人	3.6%	160,846	24.2%	241人	3.8%	113,775	19.0%
証券会社	19人	0.3%	4,949	0.7%	19人	0.3%	12,284	2.0%
合計	6,656人	100%	665,214	100%	6,359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）	153,771	23.1
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	69,067	10.4
3. 東急不動産株式会社	61,913	9.3
4. 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	54,169	8.1
5. 野村信託銀行株式会社（投信口）	26,203	3.9
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 505012 （常任代理人 香港上海銀行）	12,930	1.9
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）	12,118	1.8
8. 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）	11,988	1.8
9. ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌビイ 10 （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	9,973	1.5
10. ザ バンク オブ ニューヨーク 133970 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	7,016	1.1
合計	419,148	63.0

Appendix



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)	株式会社パロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	株式会社ヤマダ電機	タイムズ24株式会社
テナント数 (注2)	28	96	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ティングによる高い視認性 「恵比寿」駅西口周辺の大型商業施設の少ないエリアにおいて、大型フロア面積を有する希少性	- 交通利便性が高く日本有数のターミナル駅である「新橋」駅より徒歩1分 - 飲食店、家電量販店、アパレルその他物販店、カラオケ店等店舗利用のほか、オフィスビル等の多様な利用も見られる商業地域 - オフィスビルとしても利用可能な構造を有しており、多様なテナントをカバーできる代替性・柔軟性を有する	- 京都を代表する中心市街地である四条烏丸エリアに位置 - ファサードが烏丸通に面しており、視認性は高く、利用者からの認知度の高い24時間営業・自走式の駐車場 - 大丸京都店や高島屋京都店等の提携駐車場となっており、近隣店舗の顧客サービスとしても重要性を有する施設

(注1)「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています。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2017年5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「心斎橋」駅 徒歩1分 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	90.0%	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	7	7	18	2	6
物件特性	- 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩3分、目つ複数駅・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	- 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 - 地下鉄「すすきの」駅徒歩2分で視認性も高くホテル・レストランを擁する商業施設 - 札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催される	- 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
			
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
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
取得価格 (A)	4,370百万円	4,700百万円	2,280百万円
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
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.6%	99.2%	99.1%
取得利回り	4.3%	3.9%	4.0%
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
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
延床面積	3,358.28m ²	2,221.98m ²	4,036.27m ²
総賃貸可能面積	2,656.53 m ²	2,055.97 m ²	2,579.08 m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
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「ジル・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 ■ ハイエンドなイメージである代官山を愛好するテナントへの訴求力・意匠性の高いデザイン

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア(底地)
						
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝
最寄駅	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン 「恵比寿駅」徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線・中央・総武線、 都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ 「汐留」駅 徒歩4分 JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線・三田線 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩4分
取得価格 (A)	7,400百万円	9,640百万円	4,070百万円	8,790百万円	4,540百万円	2,338百万円
取得時不動産鑑定評価額 (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	7,950.49m ²	3,106.17m ²	7,303.69m ²	4,476.35m ²	1,287.96m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	■ 周辺は恵比寿エリアの中でも特にオフィスビルの集積がみられ、認知度を有するエリア ■ 周辺に所在するオフィスビルと比較し、基準階面積が約805㎡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1,655㎡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 ■ 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をはじめ様々な企業などに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

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 (注)
						
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山手線・東海道新幹線・東海道 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 /20,900百万円
取得時不動産鑑定評価額 (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 /21,100百万円
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%/99.1%
取得利回り	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%	4.6%	4.2% / 4.1%/3.9%
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)	28,136.05m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
物件特性	■ 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する ■ 近隣では鉄道会社による大型複合開発が計画されており、今後の更なる発展が期待される ■ 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 ■ 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	■ JR「品川」駅徒歩4分に立地、複数のJR在来線に加え、東海道新幹線も利用可能、また京急線を経由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であり、高い広域交通利便性を有する ■ 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 ■ 最新の制震・耐震システムに加え、ビル非常用発電設備(連続運転48時間の非常用電源が供給可能)やテナント用非常用発電機の設置スペース確保等、BCP対応完備	■ JR「浜松町」駅にも至近で視認性の高い、優れたオフィス立地 ■ JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分、かつ羽田空港、東京・品川駅等の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセスが可能であり、高い交通利便性を有する ■ オフィス基準階面積が1,000坪超と広大で、高い希少性を有し、またフロア分割により、幅広いテナントニーズにも対応可能

(注) 「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。

物件名	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東
				
所在地	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	東京都港区港南
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山手線・都営地下鉄浅草線・ 東急池上線 「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線・東海道新幹線・東海道 線・京浜東北線・横須賀線、 京急本線「品川」駅 徒歩7分
取得価格 (A)	7,072百万円	4,810百万円	7,280百万円	18,800百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	7,160百万円	4,900百万円	7,390百万円	19,000百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	98.8%	98.2%	98.5%	98.9%
取得利回り	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%
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	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階
延床面積	5,321.23m ²	4,331.70m ²	5,961.02m ²	21,114.32m ²
総賃貸可能面積	4,010.69m ²	2,983.36m ²	4,316.89m ²	14,658.98m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	■「恵比寿」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置しており、かつ角地でもあることから採光性や視認性に優れている ■築年数は20年を超えているものの、2008年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルが実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好 ■2016年～2017年にかけて外壁の大規模リニューアルを実施	■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	■複数のJR在来線に加え、東海道新幹線が利用可能、また京急線を経由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であり、高い広域交通利便性を有する ■リニア新幹線の開業による将来的な発展が期待されるエリア ■基準階面積は約687坪、リニューアルも実施しており、高いビルスペックと競争力を持つ

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	20,231.13m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
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、テナントとの 2018年までの賃貸借契約期間により、安定した収益性が見込まれる	■ 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㎡	13,682.03㎡(区分所有分)	9,613.95㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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8コース、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 - 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

物件別稼働率

■ ポートフォリオ全体で**99.8%**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	第11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	2017年 5月末
 UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急ブラザ参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-2	東急ブラザ赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	98.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-3	キューブラザ恵比寿	100.0%	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%	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%	100.0%
	UR-6	A-FLAG赤坂	-	-	84.2%	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.1%	90.0%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	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%	100.0%
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-10	キューブラザ心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%
 TO TOKYO OFFICE 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%	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%	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%	100.0%
	TO-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	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%	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%	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%	100.0%
	TO-8	A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-11	大崎ウィズタワー	-	-	-	-	100.0%	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%	99.9%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	TO-16	A-PLACE品川東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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%
 AA ACTIVE RESIDENCE アクティブレジデンス	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%	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%	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%	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%	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%	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%	96.9%
	AA-8	icot大森	-	-	-	100.0%	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%	100.0%
	AA-10	梅田ゲートタワー	-	-	-	-	-	-	-	-	93.6%	100.0%
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%
	アクティバ・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%	99.8%

鑑定評価額比較一覧/PML (1/2)

39物件(2017年5月末現在)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格						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	11.0%	J	56,025	56,625	2.9%	55,425	2.6%	3.0%	1,638	2.9
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注6)	11,450	2.8%	T	14,600	14,800	4.2%	14,500	4.3%	4.4%	717	3.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	2.1%	T	10,700	10,800	3.5%	10,600	3.7%/3.6%	3.7%	377	5.7
	UR-4	新橋プレイス	20,500	5.0%	D	24,900	25,300	4.4%	24,700	4.2%	4.6%	1,103	6.8
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.2%	D	11,100	11,100	4.9%	11,100	4.9%	5.1%	557	2.4
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.7%	J	3,620	3,690	3.7%	3,550	3.5%	3.9%	138	6.4
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	5.2%	J	26,100	26,400	4.1%	25,800	3.9%	4.3%	1,091	2.6
	UR-8	A-FLAG札幌(注6)	4,410	1.1%	D	6,810	6,780	5.6%	6,820	5.4%	5.8%	453	0.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.6%	D	7,380	7,500	4.0%	7,330	3.8%	4.2%	305	7.9
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	3.3%	V	13,900	14,000	3.7%	13,700	3.5%	3.9%	517	6.9
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	1.1%	D	4,690	4,830	3.6%	4,630	3.3%	3.7%	181	6.4
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	1.2%	J	4,760	4,840	3.6%	4,680	3.4%	3.8%	176	7.5
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.6%	V	2,380	2,440	4.0%	2,320	3.8%	4.2%	92	4.2
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.8%	T	9,570	9,730	3.9%	9,500	4.0%	4.1%	426	6.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.4%	T	13,300	13,200	3.8%	13,300	3.9%	4.0%	515	8.0
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.0%	V	4,550	4,610	4.0%	4,480	3.8%	4.2%	188	5.1
	TO-4	A-PLACE青山(注6)	8,790	2.2%	D	9,460	9,550	4.1%	9,420	3.9%	4.3%	408	8.9
	TO-5	ルオーゴ夕留	4,540	1.1%	D	5,870	5,940	3.7%	5,840	3.5%	3.9%	230	2.7
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.6%	T	2,700	2,800	3.8%	2,650	4.2%	4.0%	107	(注5)-
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.0%	J	4,870	4,940	4.3%	4,800	4.1%	4.5%	218	3.2

(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：日本ヴァリエアーズ株式会社、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」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注4)「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から6年目は3.7%、7年目以降は3.6%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)

39物件(2017年5月末現在)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件 番号	物件名	取得 価格	投資 比率 (%)	鑑定 機関 (注1)	期末算定 価額	収益価格						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)	
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.4%	J	6,670	6,790	3.9%	6,540	3.7%	4.1%	279	7.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.4%	M	6,590	6,700	3.8%	6,470	3.6%	4.0%	256	6.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.9%	J	4,300	4,380	3.8%	4,210	3.6%	4.0%	171	4.9
	TO-11	大崎ウイズタワー	10,690	2.6%	D	14,100	14,100	3.6%	14,100	3.2%	3.6%	510	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	17.6%	M	74,550	78,050	3.5%	72,800	3.3%	3.7%	2,745	2.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.7%	V	7,650	8,020	3.8%	7,530	3.6%	4.0%	308	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.2%	V	5,100	5,350	3.7%	5,010	3.4%	3.8%	204	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.8%	V	7,640	7,780	3.9%	7,500	3.6%	4.0%	308	7.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	4.6%	M	19,100	19,500	4.0%	18,600	3.8%	4.2%	796	4.3
	AA- 1	あまがさきキューズモール(底地)(注4)	12,000	2.9%	J	13,600	13,700	4.4%	13,400	4.1%	4.6%	600	(注4)-
	AA- 2	icotなかもず(注5)	8,500	2.1%	T	10,200	10,300	5.2%	10,100	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	3,700	3,700	5.3%	3,700	4.9%	5.5%	199	1.8
	AA- 6	A-PLACE金山	6,980	1.7%	V	7,890	7,920	5.1%	7,850	4.9%	5.3%	410	5.3
	AA- 7	大阪中之島ビル	11,100	2.7%	J	13,500	13,600	4.3%	13,300	4.1%	4.5%	662	7.9
	AA- 8	icot大森	5,790	1.4%	J	6,440	6,510	4.6%	6,370	4.4%	4.8%	302	3.9
	AA- 9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.2%	V	5,000	5,020	5.3%	4,980	5.1%	5.5%	263	7.7
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	4.7%	D	20,500	21,100	3.8%	20,300	3.5%	3.9%	810	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	1.0%	M	4,490	4,590	4.9%	4,390	4.6%	5.1%	251	10.2
	合計		407,920	100.0%	-	471,555	480,305	-	465,465	-	-	19,241	(注6)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)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)「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。

(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)「icotなかもず」の割引率は、1年目から5年目は5.1%、6年目以降は5.2%です。

(注6) 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、

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、2017年1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。

39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)	第9期 (2016/5)	第10期 (2016/11)	第11期 (2017/5)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急ブラザ表参道原宿 ^(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%	2.9%
	UR-2	東急ブラザ赤坂 ^(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%	4.2%
	UR-3	キューブラザ恵比寿	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%	3.5%
	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%	4.4%
	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%	5.1%	5.0%	4.9%
	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%	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%	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%	5.6%
	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%	4.0%
	UR-1	キューブラザ心斎橋	2015/12/16	13,350	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	2016/12/20	4,370	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016/12/2	4,700	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2017/1/6	2,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%
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%	3.9%
	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%	3.8%
	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%	4.0%
	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%	4.1%
	TO-5	ルオーゴザ留	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%	3.7%
	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%	3.8%
	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%	4.3%
	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%	3.9%
	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%	3.8%
	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%	3.8%
	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%	3.6%
	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%	3.5%
			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%	3.8%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	2015/10/1	4,810	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	2016/7/1	7,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%
	TO-16	A-PLACE品川東	2017/3/16	18,800	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティバ・アカウント	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%	4.4%
	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%	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%	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%	5.3%
	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%	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%	4.3%
			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%	4.6%
	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%	5.3%
	AA-10	梅田ゲートタワー	2016/9/21	19,000	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%
	AA-11	A-PLACE馬車道	2016/10/6	3,930	5.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.9%

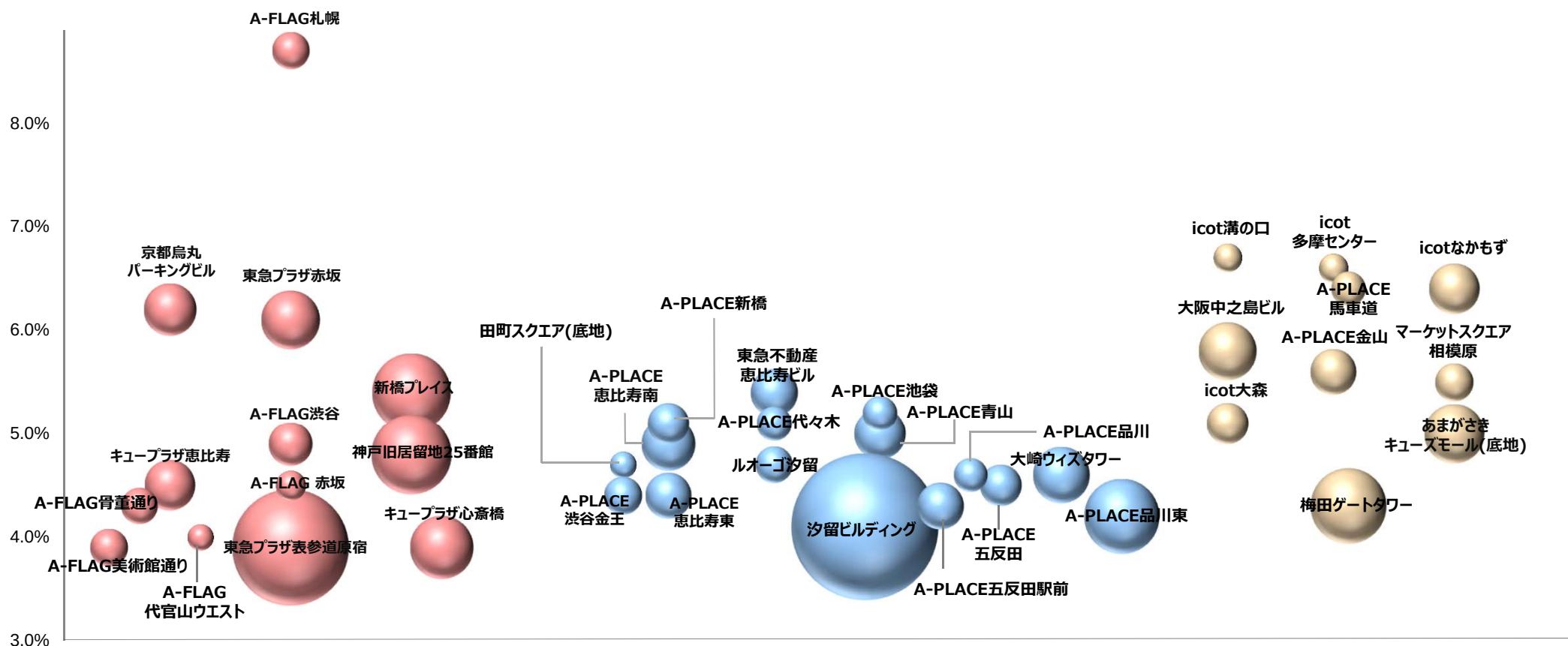
(注1) 直接還元法による還元利回りです。

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

(注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日取得(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。



物件数：13物件
平均取得利回り：4.8%
取得価格：1,540.5億円



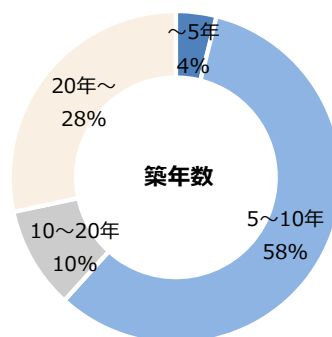
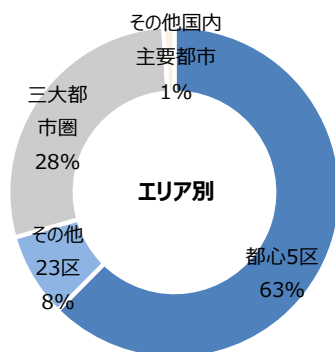
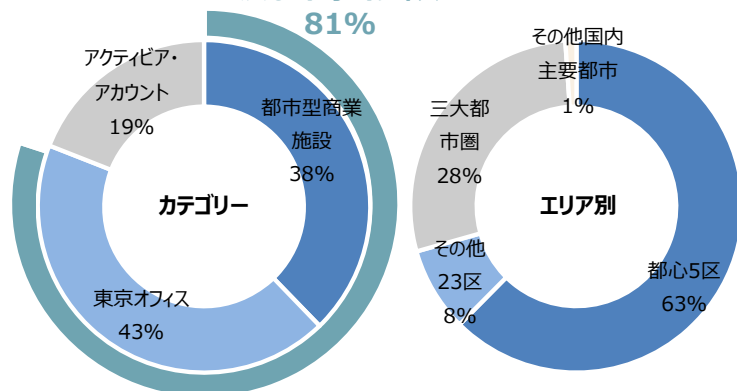
物件数：16物件
平均取得利回り：4.4%
取得価格：1,762.0億円



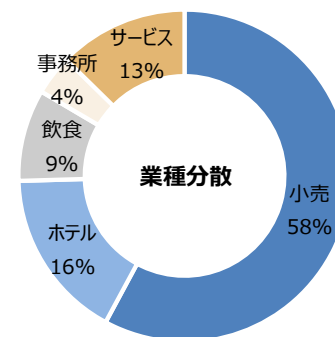
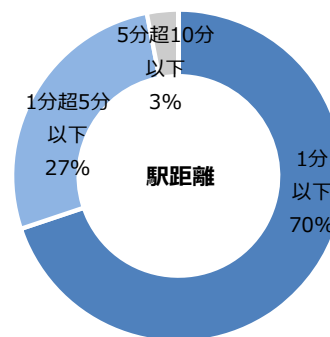
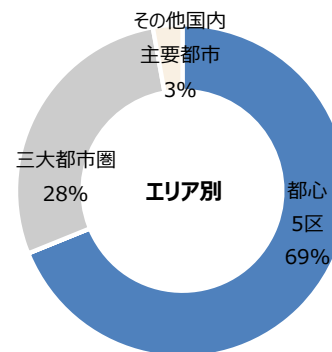
物件数：10物件
平均取得利回り：5.4%
取得価格：776.7億円

物件数：39物件、ポートフォリオ平均取得利回り：4.7%、取得価格：4,079.2億円

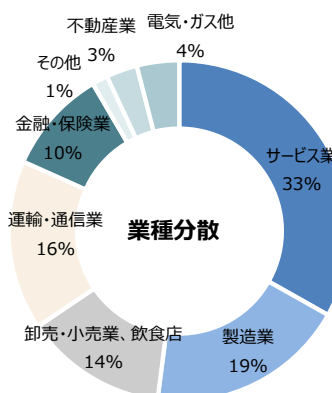
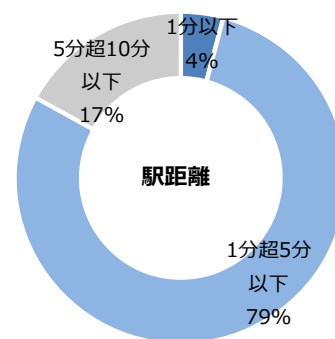
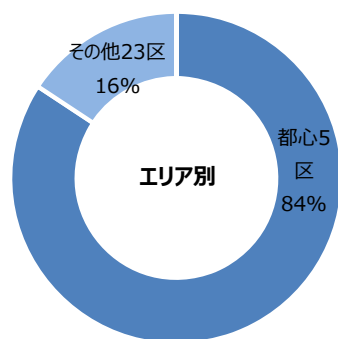
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
81%平均築年数
15.3年

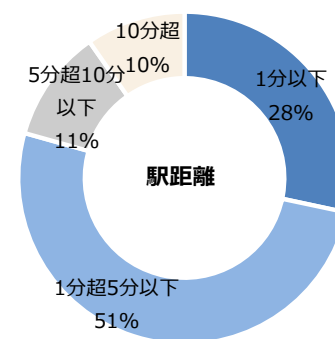
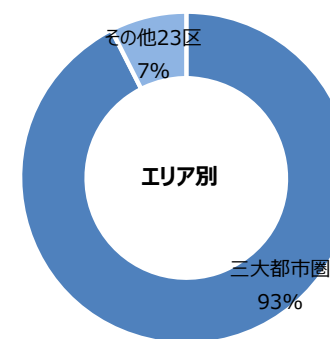
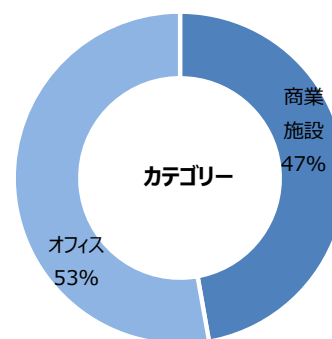
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1)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。

(注2)業種分散は2017年5月末時点の年間賃料に基づいて算出しています。

1. 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	8.2	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	7.8	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	7.2	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	5.7	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.8	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.8	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	3.2	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	2.8	-
9. 株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	2.5	2018年 5月(注5)
10. ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	8,745	2.4	-

(注1)2017年5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」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。
(注5)株式会社ヤマダ電機は、2018年5月の契約満了を以て退去予定です。

2. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	東京オフィス	東京オフィス (IPO時物件) (注)
第4期末 2013.11末	19,338円	19,556円
第5期末 2014.5末	19,813円 (+2.5%)	19,400円 (△0.8%)
第6期末 2014.11末	19,230円 (△2.9%)	19,270円 (△0.7%)
第7期末 2015.5末	22,242円 (+15.7%)	19,548円 (+1.4%)
第8期末 2015.11末	22,127円 (△0.5%)	19,995円 (+2.3%)
第9期末 2016.5末	23,358円 (+5.6%)	20,406円 (+2.1%)
第10期末 2016.11末	23,441円 (+0.4%)	20,748円 (+1.7%)
第11期末 2017.5末	23,323円 (△0.5%)	21,253円 (+2.4%)

(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。

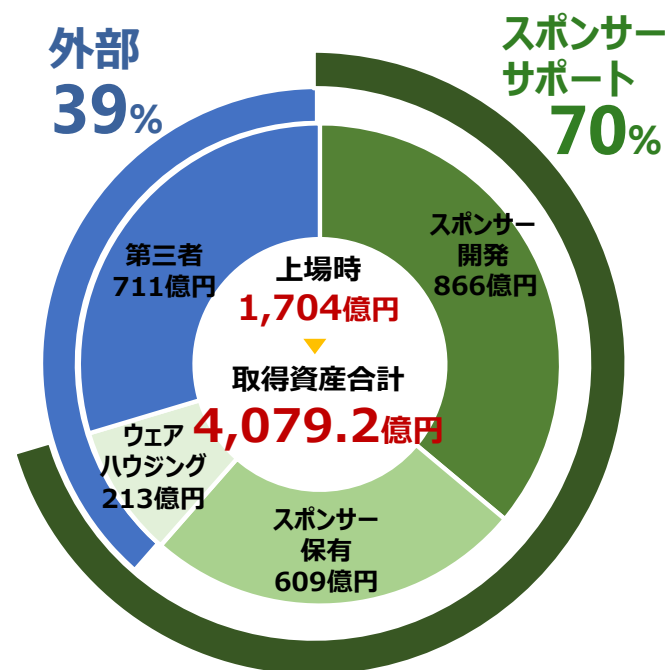
3. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	都市型 商業施設	東京オフィス	アクティブ・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.3	4.0(3.3)	11.2(8.2)	7.6(6.6)
契約残存年数(年)	4.2	2.0(1.3)	7.6(4.8)	4.1(3.1)

(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)2017年5月末日時点の賃貸借契約に基づいています。
(注3)各数値は賃料ベースで算出しています。

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。

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



＜商業施設の主な開発・保有物件(開発予定を含む)＞

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
—	(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト	池袋	4	2019年度(予定)	17
5	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発計画	渋谷	1	2019年度(予定)	59

＜オフィスの主な開発・保有物件(開発予定を含む)＞

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	一番町東急ビル	半蔵門	1	2002年	20
3	恵比寿ビジネスタワー	恵比寿	2	2003年	23
4	渋谷スクエア	渋谷	3	2004年	13
5	浜松町スクエア	浜松町	1	2004年	24
6	渋谷南東急ビル	渋谷	6	2005年	20
7	内幸町東急ビル	新橋	2	2006年	14
8	日本橋丸善東急ビル	日本橋	1	2006年	17
9	南青山東急ビル	表参道	4	2008年	12
10	新橋東急ビル	新橋	2	2008年	15
11	霞が関東急ビル	溜池山王	4	2010年	19
12	新目黒東急ビル	目黒	2	2012年	22
13	新青山東急ビル	表参道	3	2015年	9
14	日比谷パークフロント	霞ヶ関	3	2017年	67
15	(仮称)南平台プロジェクト	渋谷	6	2019年度(予定)	46

(注) 上記物件のうち、現時点において本投資法人が取得を予定している不動産等はありません。

第11期(2017年5月期)貸借対照表

	第10期	第11期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,919,219	12,959,519
信託現金及び信託預金	4,265,231	2,881,469
営業未収入金	510,269	645,163
前払費用	271,796	449,641
繰延税金資産	17	10
未収消費税等	240,810	-
その他	2,040	2,241
流動資産合計	13,209,384	16,938,046
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	74,293,765	79,082,209
減価償却累計額	△6,259,822	△7,373,381
信託建物(純額)	68,033,942	71,708,828
信託構築物	604,762	637,056
減価償却累計額	△99,187	△116,034
信託構築物(純額)	505,575	521,022
信託機械及び装置	1,321,677	1,352,828
減価償却累計額	△210,123	△241,957
信託機械及び装置(純額)	1,111,554	1,110,871
信託工具、器具及び備品	115,826	131,955
減価償却累計額	△41,572	△54,665
信託工具、器具及び備品(純額)	74,253	77,290
信託土地	282,854,628	325,281,819
信託建設仮勘定	1,160	-
有形固定資産合計	352,581,114	398,699,831
無形固定資産		
信託借地権	4,825,698	9,130,097
その他	1,245	784
無形固定資産合計	4,826,943	9,130,881
投資その他の資産		
長期前払費用	926,738	1,052,097
デリバティブ債権	75,684	65,673
その他	14,791	15,217
投資その他の資産合計	1,017,214	1,132,989
固定資産合計	358,425,272	408,963,702
繰延資産		
投資法人債発行費	45,916	75,651
繰延資産合計	45,916	75,651
資産合計	371,680,572	425,977,400

	第10期	第11期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	666,864	668,243
短期借入金	5,400,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,400,000	25,000,000
未払金	61,823	103,682
未払費用	672,969	720,452
未払法人税等	946	784
未払消費税等	-	232,885
前受金	316,814	428,034
預り金	2,083	23,755
その他	27	4,076
流動負債合計	33,521,528	37,181,916
固定負債		
投資法人債	10,000,000	16,000,000
長期借入金	135,350,000	145,150,000
信託預り敷金及び保証金	15,790,599	19,194,160
その他	72	51
固定負債合計	161,140,671	180,344,211
負債合計	194,662,199	217,526,128
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,532,813	202,233,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,409,874	6,152,150
剰余金合計	5,409,874	6,152,150
投資主資本合計	176,942,688	208,385,598
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	75,684	65,673
評価・換算差額等合計	75,684	65,673
純資産合計	177,018,373	208,451,272
負債純資産合計	371,680,572	425,977,400

第11期(2017年5月期)損益計算書

	(単位：千円)	
	第10期	第11期
営業収益		
貸貸事業収入	10,175,270	11,370,770
その他貸貸事業収入	741,808	736,582
営業収益合計	10,917,079	12,107,352
営業費用		
貸貸事業費用	3,833,354	4,097,908
資産運用報酬	821,891	915,853
資産保管手数料	10,016	11,446
一般事務委託手数料	26,211	29,098
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	60,776	69,516
営業費用合計	4,755,550	5,127,122
営業利益又は営業損失(△)	6,161,528	6,980,230
営業外収益		
受取利息	56	60
有価証券利息	—	113
未払分配金戻入	2,924	1,768
還付加算金	153	1,076
受取保険金	80	—
営業外収益合計	3,214	3,019
営業外費用		
支払利息	536,470	598,109
投資法人債利息	25,379	29,422
投資法人債発行費償却	5,053	7,524
投資口交付費	56,862	48,191
融資関連費用	129,896	146,928
その他	500	500
営業外費用合計	754,161	830,676
経常利益又は経常損失(△)	5,410,581	6,152,573
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	5,410,581	6,152,573
法人税、住民税及び事業税	954	811
法人税等調整額	△0	7
法人税等合計	954	818
当期純利益又は当期純損失(△)	5,409,626	6,151,755
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	247	395
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,409,874	6,152,150

第11期(2017年5月期)の物件別賃貸事業収支(1/3)

(単位：千円)

	都市型商業施設												
	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 パルクビル	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 心齋橋	A-FLAG 骨董通り (注4)	A-FLAG 美術館通り (注4)	A-FLAG 代官山 ウエスト (注4)
①賃貸事業収益	1,089,353	609,883	268,987	(注2)	(注2)	93,356	787,546	437,786	205,231	310,118	94,911	122,297	(注2)
賃貸事業収入	1,033,941	510,393	237,540	(注2)	(注2)	74,443	724,295	368,178	197,027	294,932	88,283	114,076	(注2)
その他 賃貸事業収入	55,412	99,489	31,447	(注2)	(注2)	18,913	63,250	69,607	8,204	15,186	6,627	8,221	(注2)
②賃貸事業費用	238,316	242,034	60,246	46,460	35,954	32,493	193,195	221,720	33,667	44,014	15,506	28,497	16,369
管理業務費	93,097	79,972	16,298	12,300	3,701	10,161	82,961	106,738	11,861	7,608	7,555	5,263	10,596
水道光熱費	26,750	68,402	24,551	-	-	11,563	55,352	75,128	7,041	14,072	5,416	7,449	241
公租公課	55,288	65,958	8,437	32,343	31,152	7,244	46,810	24,644	10,393	13,136	23	-	54
損害保険料	190	409	75	155	158	36	616	579	53	64	65	36	46
修繕費	4,344	20,945	2,122	-	206	294	3,688	5,397	1,040	2,290	718	823	1,450
その他 賃貸事業費用	58,645	6,346	8,761	1,661	736	3,194	3,766	9,232	3,277	6,843	1,726	14,924	3,979
③NOI (①－②)	851,037	367,848	208,741	(注2)	(注2)	60,863	594,350	216,065	171,564	266,104	79,404	93,800	(注2)
④減価償却費等 (注3)	50,080	38,724	18,497	32,734	15,806	8,391	120,500	53,738	8,019	15,359	4,714	6,384	1,058
賃貸事業損益 (③－④)	800,956	329,123	190,243	(注2)	(注2)	52,472	473,849	162,326	163,544	250,745	74,690	87,415	(注2)

(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。

(注4)「A-FLAG骨董通り」は2016年12月20日、「A-FLAG美術館通り」は2016年12月2日、「A-FLAG代官山ウエスト」は2017年1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。

第11期(2017年5月期)の物件別賃貸事業収支(2/3)

(単位：千円)

	東京オフィス															
	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	ルオーグ 汐留	田町スクエア (底地)	A-PLACE 池袋	A-PLACE 新橋	A-PLACE 五反田	A-PLACE 品川	大崎 ウィズタワー	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	A-PLACE 品川東 (注4)
①賃貸事業収益	295,243	350,143	122,616	287,324	168,279	62,502	(注2)	189,687	166,381	113,958	332,683	1,525,603	164,622	(注2)	172,880	203,772
賃貸事業収入	274,828	339,381	116,468	272,162	157,189	62,502	(注2)	178,011	158,296	107,891	318,880	1,450,958	155,631	(注2)	165,323	189,636
その他 賃貸事業収入	20,414	10,762	6,148	15,162	11,089	-	(注2)	11,675	8,085	6,066	13,803	74,645	8,991	(注2)	7,557	14,136
②賃貸事業費用	82,522	134,769	33,925	64,865	43,935	8,192	29,771	57,779	39,546	28,657	89,119	305,925	87,787	29,478	30,971	35,066
管理業務費	26,363	55,486	12,633	18,892	11,679	-	10,342	20,197	15,009	9,265	57,450	102,122	13,440	10,438	11,949	20,470
水道光熱費	18,110	16,978	7,282	18,619	11,165	-	7,689	10,759	8,179	5,916	8,208	80,013	7,293	5,255	9,821	12,882
公租公課	17,482	30,906	9,991	20,359	18,090	7,939	10,435	14,928	14,429	10,589	21,557	79,663	13,597	9,328	153	-
損害保険料	192	245	83	180	157	-	83	132	106	71	302	1,966	100	76	116	194
修繕費	10,393	26,274	2,954	2,902	1,126	-	433	7,164	296	1,252	-	13,787	49,863	828	2,920	403
その他 賃貸事業費用	9,979	4,877	979	3,910	1,717	252	787	4,597	1,526	1,560	1,601	28,370	3,492	3,551	6,010	1,114
③NOI (①－②)	212,720	215,373	88,690	222,458	124,343	54,309	(注2)	131,907	126,835	85,300	243,563	1,219,677	76,835	(注2)	141,908	168,706
④減価償却費等 (注3)	46,433	31,430	15,641	23,075	27,605	-	20,682	23,509	26,958	8,329	48,275	148,023	24,550	12,240	12,455	14,895
賃貸事業損益 (③－④)	166,287	183,943	73,049	199,383	96,737	54,309	(注2)	108,398	99,876	76,971	195,287	1,071,654	52,284	(注2)	129,452	153,810

(注1)「汐留ビルディング」は2016年12月2日に準共有持分割合（10%）を追加取得しているため、追加取得日以降の数値を加えた準共有持分割合(35%)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品川東」は2017年3月16日に取得しているため、取得日以降の数値を記載しています。

第11期(2017年5月期)の物件別賃貸事業収支(3/3)

(単位：千円)

	アクティビア・アカウント									
	あまがさき キースモール (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	A-PLACE 馬車道
①賃貸事業収益	350,309	310,604	(注1)	146,246	283,171	517,150	231,751	(注1)	414,373	174,485
賃貸事業収入	350,309	310,574	(注1)	135,589	264,680	487,613	199,679	(注1)	388,553	157,371
その他 賃貸事業収入	-	30	(注1)	10,656	18,491	29,536	32,071	(注1)	25,819	17,113
②賃貸事業費用	49,937	38,348	13,525	47,732	71,925	169,639	58,637	36,075	70,665	54,809
管理業務費	-	5,591	2,261	19,328	24,468	56,893	9,523	16,065	39,998	19,565
水道光熱費	-	30	-	12,502	19,759	40,579	32,887	4,740	26,709	20,719
公租公課	49,684	30,870	9,874	11,806	25,306	49,426	12,650	14,099	-	42
損害保険料	-	234	100	144	251	745	93	132	363	291
修繕費	-	720	-	2,581	592	15,223	1,916	198	699	11,589
その他 賃貸事業費用	252	901	1,289	1,367	1,546	6,772	1,566	839	2,894	2,599
③NOI (①－②)	300,372	272,256	(注1)	98,514	211,246	347,511	173,114	(注1)	343,708	119,676
④減価償却費等 (注2)	-	34,532	8,516	18,571	52,169	65,883	17,099	23,912	68,809	28,205
賃貸事業損益 (③－④)	300,372	237,724	(注1)	79,943	159,077	281,628	156,014	(注1)	274,898	91,470

(注1)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2)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

(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)	第12期 (2017年11月期) (予想)	第13期 (2018年5月期) (予想)
賃貸事業収益	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,175	10,917	12,107	12,670	12,481
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	12,107	12,670	12,481
賃貸事業費用	1,456	1,889	2,174	2,323	2,494	2,409	2,781	2,922	3,308	3,090
管理業務費	425	638	693	825	822	869	917	1,037	1,056	1,030
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	682	777	750
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	888	895
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	8	9	9
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	197	316	180
その他賃貸事業費用	150	146	161	165	161	175	201	217	259	223
NOI	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,766	8,135	9,185	9,361	9,391
NOI利回り(%)	5.10	5.23	4.98	4.93	4.84	4.79	4.73	4.63	-	-
減価償却費等	518	743	763	887	928	989	1,051	1,175	1,195	1,200
賃貸事業損益	4,149	5,145	5,237	5,909	6,078	6,776	7,083	8,009	8,166	8,190
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	8,009	8,166	8,190
一般管理費	507	558	643	710	818	849	922	1,029	1,149	1,126
営業利益	3,642	4,580	4,594	5,199	5,460	5,926	6,161	6,980	7,016	7,063
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	3	0	0
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	830	859	903
経常利益	3,187	3,998	4,032	4,583	4,790	5,197	5,410	6,152	6,157	6,161
当期純利益	3,186	3,997	4,031	4,582	4,789	5,196	5,409	6,151	6,156	6,160

- 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

2017年1月16日以前



その他投資対象資産
(商業施設・オフィス)

2017年1月17日以降

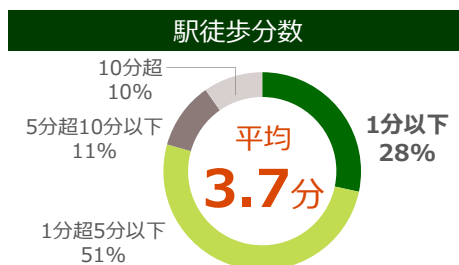


アクティビア・アカウント
(商業施設・オフィス)

- 「アクティビア・アカウント」とは「重点投資対象資産」以外の、単なる“その他”ではない個別競争力を有する物件に、**APIの目利き力を活かして厳選投資**を行うアセットカテゴリー

e.g.
東京以外の**オフィスビル**
都市型以外の**商業施設**

- 重点投資比率や投資対象は変更なし



「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

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
- 第11期には4件のテナントと**平均114%の賃料で増額改定**

所在地	大阪府大阪市北区鶴野町	取得価格	19,000百万円
最寄駅	阪急京都線他 梅田駅徒歩3分	取得利回り	4.3%

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、40からなるマルチテナント型の大型オフィスビル
- 第11期以降5件のテナントと**平均105%の賃料で増額改定**

所在地	大阪府大阪市北区中之島	取得価格	11,100百万円
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%

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、第11期以降2件のテナントと**平均117%の賃料で増額改定**

所在地	愛知県名古屋市中区金山	取得価格	6,980百万円
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%

商業施設

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
- 第11期以降4件のテナントと**平均102%の賃料で増額改定**

所在地	東京都大田区大森北	取得価格	5,790百万円
最寄駅	JR京浜東北線 大森駅徒歩3分	取得利回り	5.1%

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	兵庫県尼崎市潮江	取得価格	12,000百万円
最寄駅	JR東海道本線他 尼崎駅徒歩2分	取得利回り	5.0%

icotなかもず

<2012年6月取得>



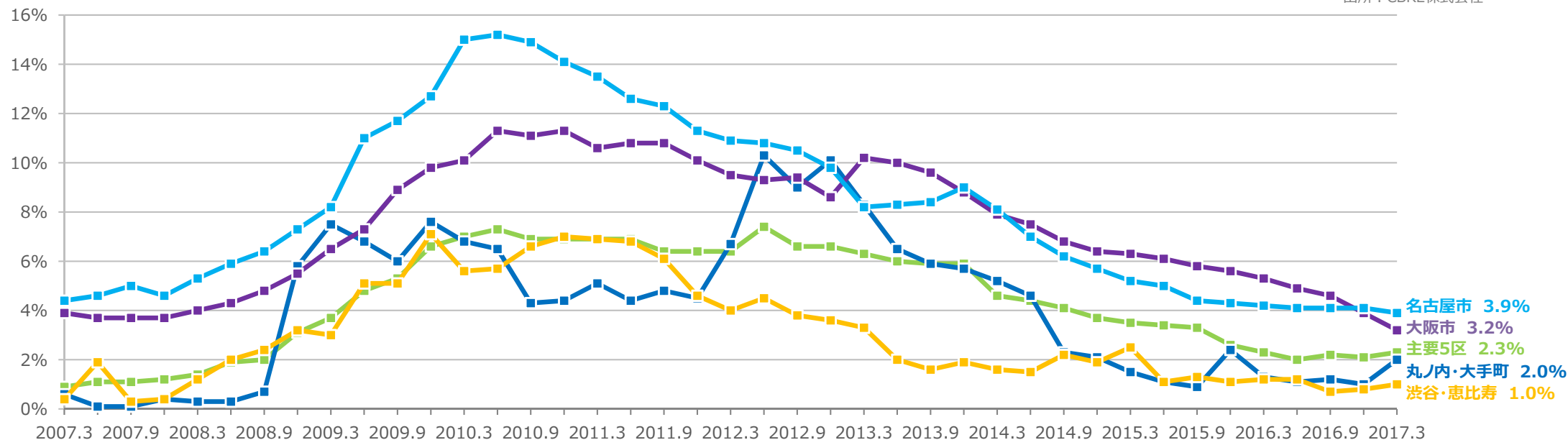
- 御堂筋線なかもず駅を最寄駅として、居住集積が拡大している中百舌鳥エリアに所在
- 2027年までの長期契約を基礎とした収益の安定性

所在地	大阪府堺市北区 中百舌鳥町	取得価格	8,500百万円
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線 なかもず駅徒歩6分	取得利回り	6.4%

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

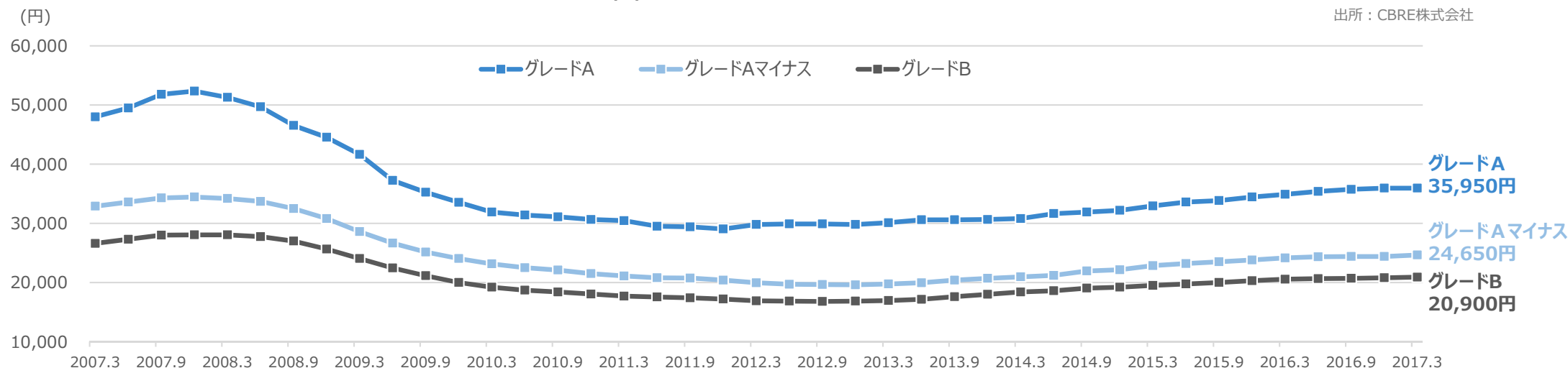
1. 国内エリア別空室率

出所：CBRE株式会社



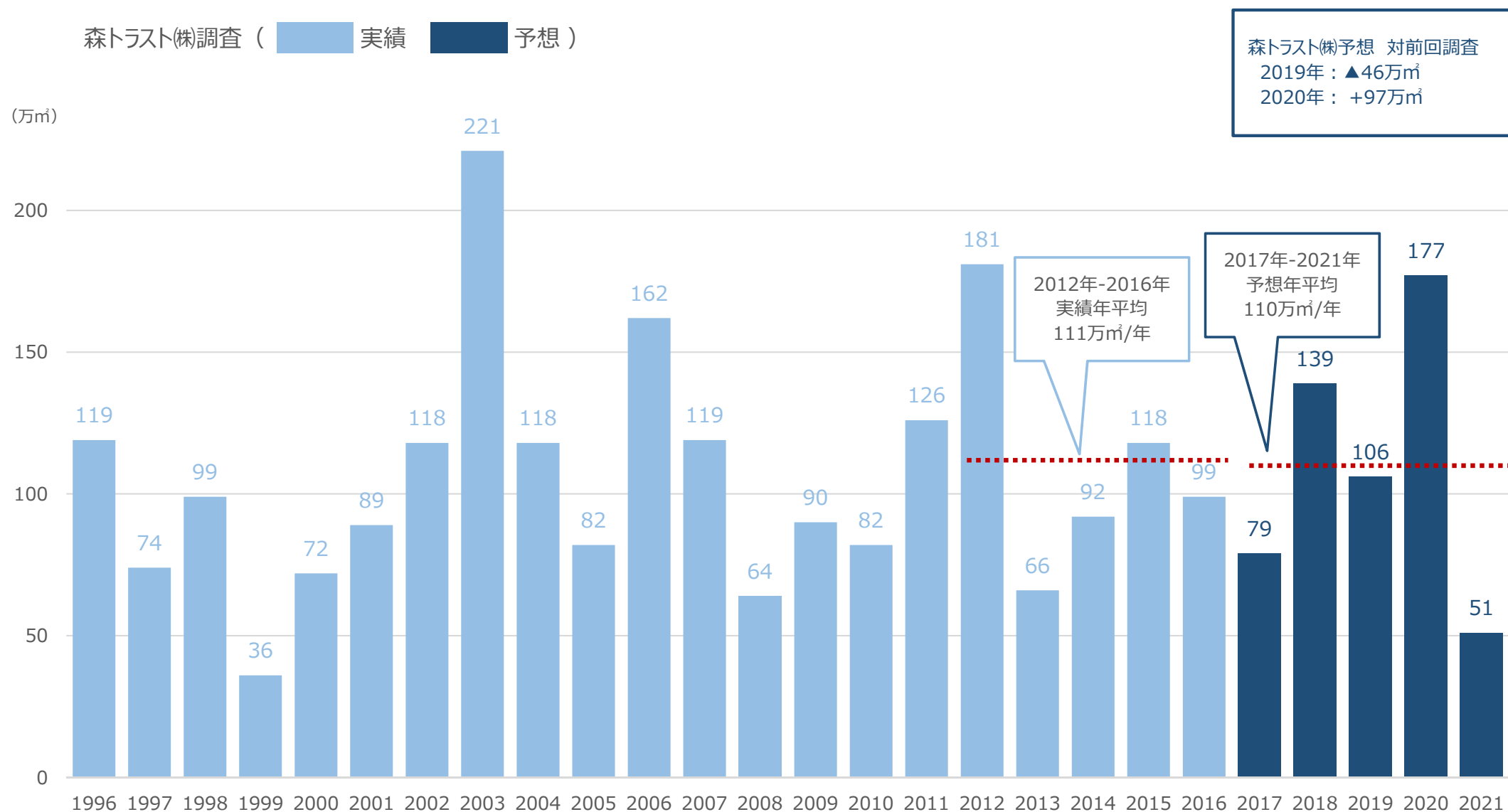
2. 東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移 (注)

出所：CBRE株式会社



(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

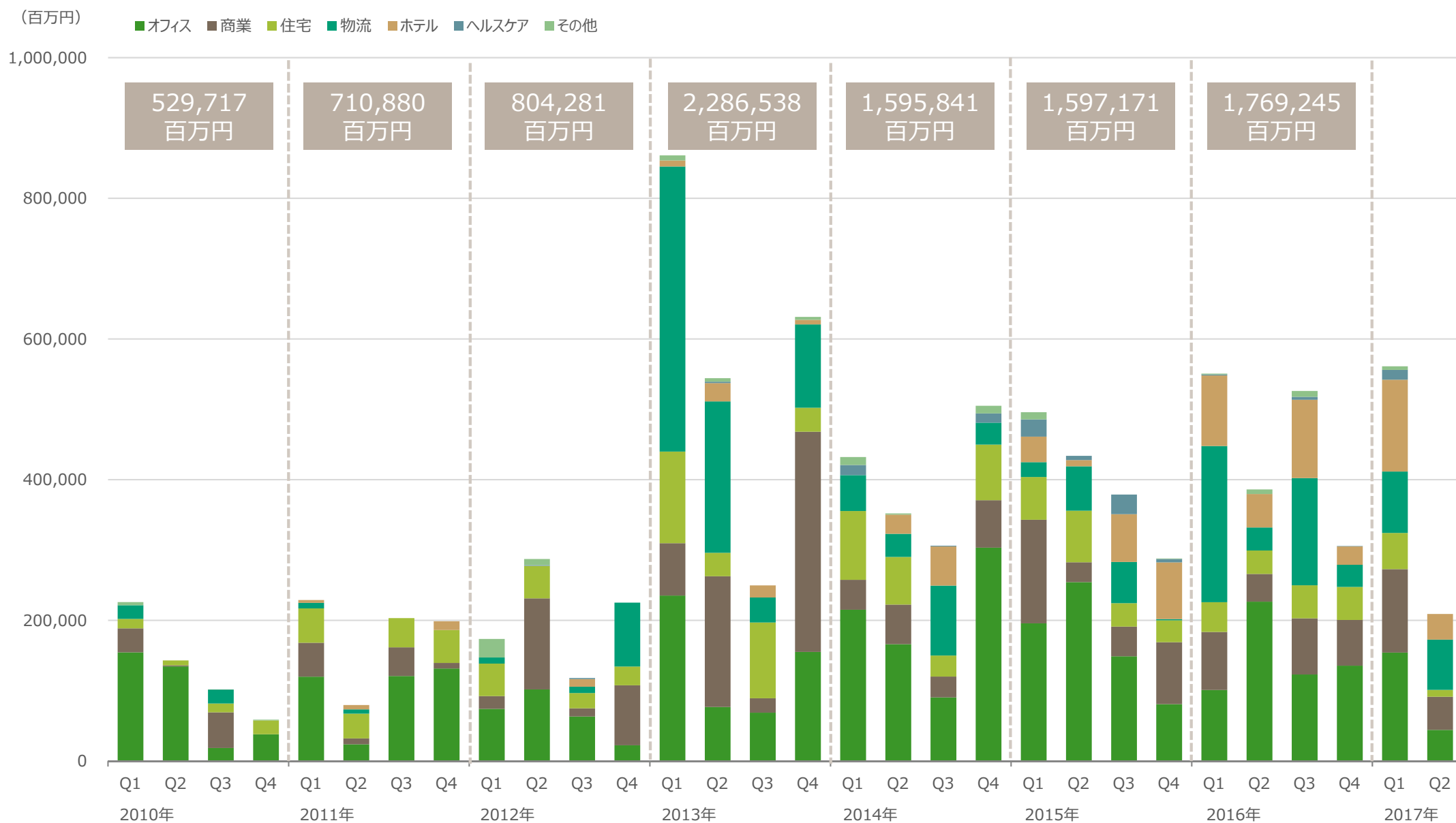
東京23区の大規模オフィスビル供給量



(出所) 森トラスト株式会社

(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



(出所) ARES

(注) 取得日ベース、2017年Q2は2017年6月末公表分まで

✓ 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81%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・ボート性を確保
-
- 売買・賃貸・資本市場いずれも市況が非常に厳しい2012年6月に新規上場
 - 東証リート指数はリーマン前ピーク時から65%下落
 - 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11期（2017年5月末）のレントギャップは-6%

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。

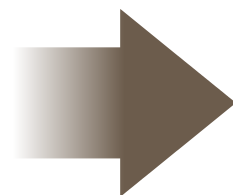
東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 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

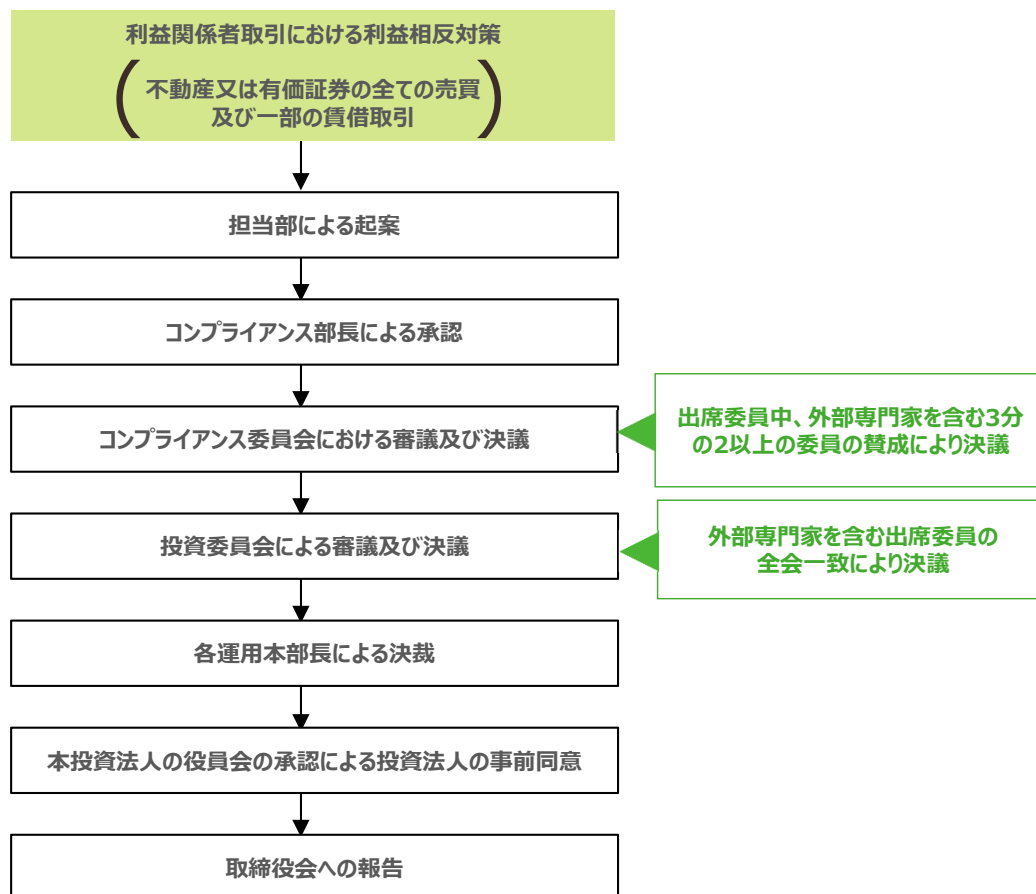
東急不動産リート・マネジメント

- 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、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、投資主価値の向上を図ります

(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。

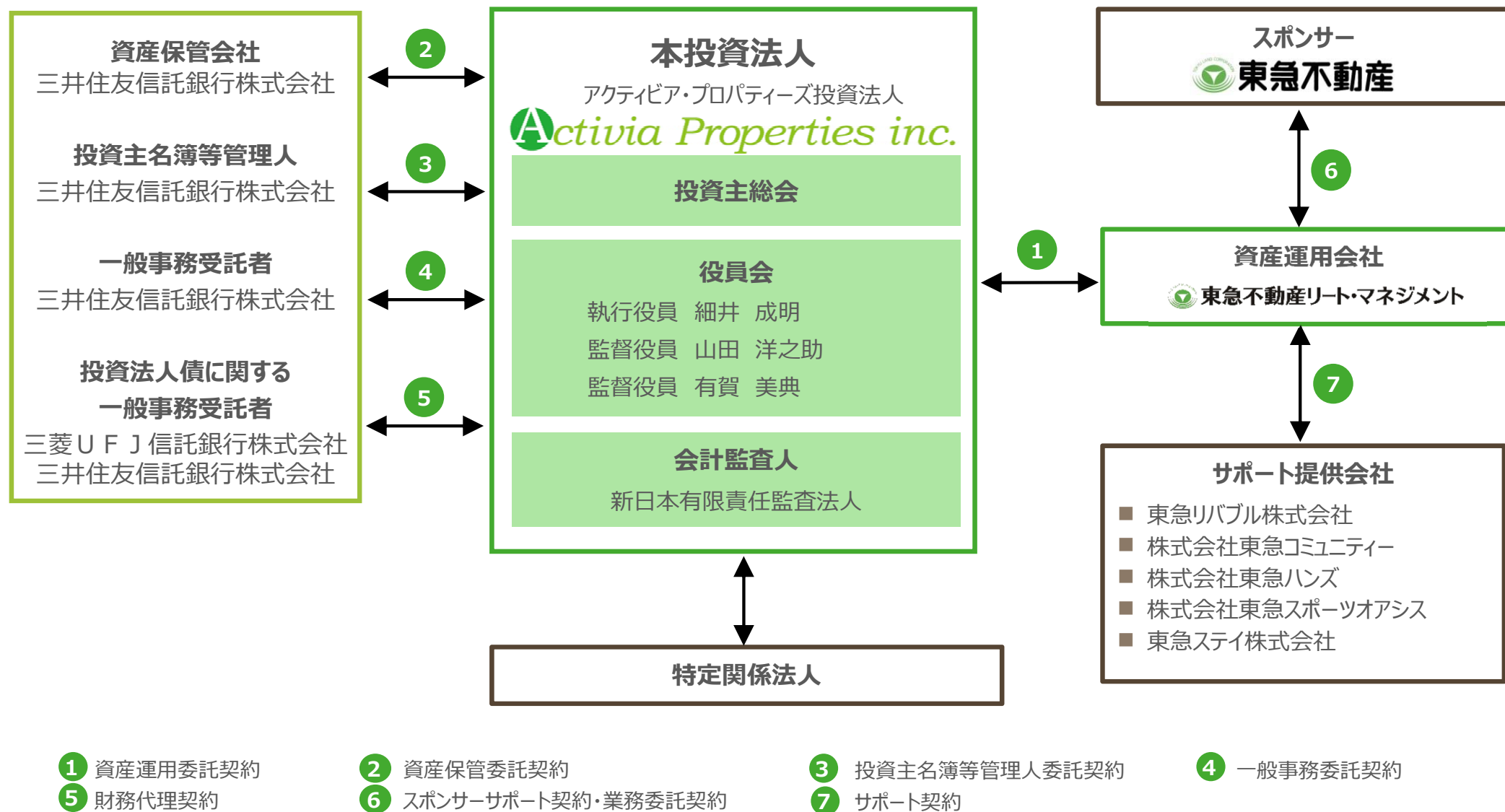
投資主の利益に配慮した資産運用報酬体系

- 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	$\begin{aligned} & \text{前期末総資産額}^{(注2)} \\ & \times \\ & 0.3\% \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{運用報酬Ⅱ 控除前} \\ & \text{一口当たり分配金} \\ & \times \\ & \text{NOI} \\ & \times \\ & 0.0002\% \end{aligned}$
	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%	0.5%
利害関係人：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



本資産運用会社の概要

- 2017年4月1日から新運用会社の体制がスタート
- 運用部門は投資法人毎の運用本部制とし、円滑な運用体制の構築及び利益相反の防止を図る
- スポンサー（東急不動産）のサポート体制は不変

1. 本資産運用会社の概要

東急不動産リート・マネジメント株式会社

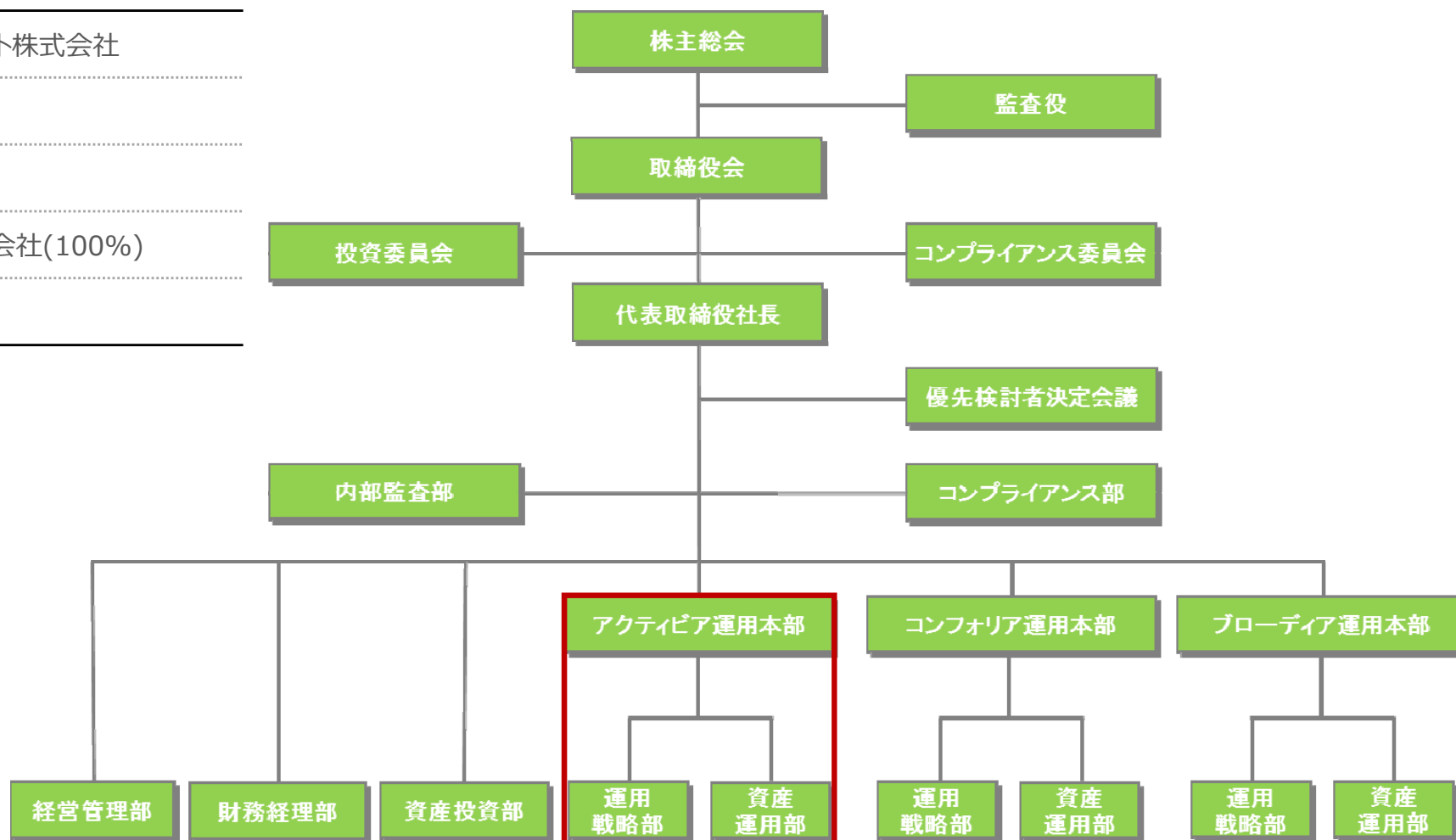
2009年10月設立

資本金 200百万円

スポンサー 東急不動産株式会社(100%)

代表取締役社長 遠又 寛行

2. 本資産運用会社の組織図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、アクティビア・プロパティーズ投資法人(以下「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産リート・マネジメント株式会社(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。