




アクティビア・プロパティーズ投資法人  
第4期(2013年11月期)決算説明資料  
2014年1月



東急不動産アクティビア投信株式会社



アクティビア・プロパティーズ投資法人(証券コード: 3279/API)

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



## 1. 第4期(2013年11月期)運用トピックス

 *Activia*

# トピックス ～取得・運用実績の積み上げ～

## 1 外部成長

### ● 第三者から都市型商業施設を取得

日付	物件名	取得価格 (鑑定価格)	取得利回り (鑑定NOI)
2013年 8月30日	Hitotsugi LIP	30.0億円 (31.5億円)	4.5% (1.36億円)



2013年11月末現在

物件総数	取得価格合計	平均取得利回り
21物件	1,842.7億円	5.1%

第5期初に6物件を取得価格474.3億円、  
平均取得利回り5.2%で追加取得

2014年1月15日現在

物件総数	取得価格合計	平均取得利回り
27物件	2,317.0億円	5.1%

## 2 内部成長

- ポートフォリオ全体の稼働率(2013年11月末時点)は99.4%と高い水準を維持
- Hitotsugi LIPの稼働率は77.4%→84.2%と、3ヶ月で向上

<カテゴリー別の稼働率>

カテゴリー	2012年 11月末	2013年 5月末	2013年 11月末	2013年 11月末 (27物件)
都市型商業施設	99.5%	99.6%	99.1%	99.5%
東京オフィス	97.4%	97.5%	98.6%	98.8%
その他投資対象資産	100.0%	100.0%	99.9%	99.9%
全体	99.4%	99.4%	99.4%	99.5%

- 東京オフィスの賃料改定14件中、3件で増額改定を実現
  - 東急不動産恵比寿ビル2件
  - ルオーゴ汐留1件

## 3 財務戦略

- Hitotsugi LIP取得のため、2013年8月に30億円の借入実施
- 第4期末の借入総額は880億円、平均金利は0.75%と低利調達により、財務優位性を確保

(2013年11月末時点)

借入金	880億円
平均金利	0.75476%
長期比率(注1)	96.6% (85.2%)
固定金利比率	71.6%
平均残存年数	2.9年
LTV(注2)	45.9%

(注1)括弧内の数値は、1年内返済予定の長期借入金を除いた場合の長期比率です。

(注2)LTV=有利子負債残高÷資産総額×100

- 第5期初には、6物件取得のため総額128億円を年限6～7年で調達
- あわせて公募増資を実施し、2014年1月15日時点の想定LTVは41.7%(注)

(注)  $\frac{\text{第4期末借入金880億円} + \text{追加借入金128億円}}{\text{第4期末総資産1,918.4億円} + \text{6物件取得価格474.3億円} + \text{6物件敷金26.4億円}}$

第4期  
1口当たり分配金

(2013年7月12日時点予想)  
第3期決算  
発表時点 15,150円



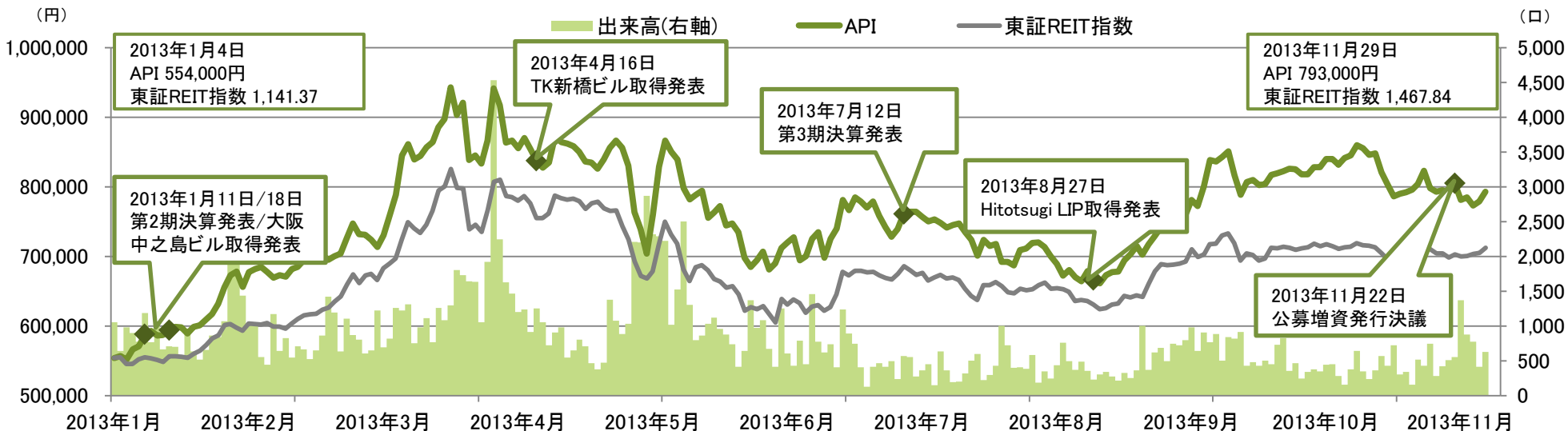
(2013年8月27日時点予想)  
Hitotsugi LIP  
取得時点 15,218円



(2014年1月15日確定)  
第4期決算  
発表時点 15,523円

# トピックス ～第5期以降の成長サイクルへ向けた取り組み～

## 2013年初からの投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2013年1月4日のAPI投資口価格に指数化

### 第5期以降の布石

#### 実施済

- ✓ 2013年12月 約347億円の公募増資を実施
- ✓ 6物件(取得価格474.3億円)を取得



クオリティにこだわりながら、資産規模4,000億円へ向け、1,700億円の追加取得を目指す

デットでの調達余力とエクイティ調達の組み合わせによる成長サイクルの確立

テナントとの良好な関係を維持しながら、リーシングの強化に努め、加えて増額改定を目指す

引き続き、DPU及びNAVの向上を通じた投資主価値の向上を目指す



## 2. 第4期(2013年11月期)決算概要

 *Activia*

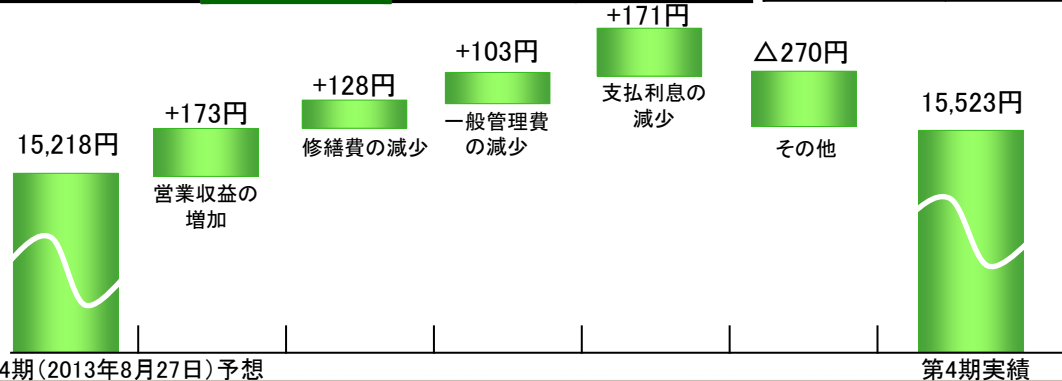
# 第4期(2013年11月期)決算概要 損益計算書

- 2物件(大阪中之島ビル、TK新橋ビル)の通期稼働及びHitotsugi LIPの取得が全体の良化に寄与するも、IPO時取得の18物件の固都税費用化により減益
- 賃料収入の増加や支払利息の減少等により、1口当たり分配金は予想対比305円増加

## 第4期実績及び業績予想(2013.8.27)との比較

(単位:百万円)

	第4期実績	第4期業績予想 (2013.8.27)	対予想	第3期 実績	対第3期
営業収益	6,124	6,089	35	5,803	321
営業利益	3,642	3,569	72	3,851	△209
経常利益	3,187	3,124	62	3,479	△292
当期純利益	3,186	3,123	62	3,478	△292
1口当たり分配金	15,523円/口	15,218円/口	305円/口	16,946円/口	△1,423円/口



## 主な変動要因

(単位:百万円)

	対第4期業績予想 (2013.8.27)	対第3期
営業収益	+35 賃料収入(共益費込)+11 Hitotsugi LIP工事精算金+19 水光熱+10	+321 賃料収入(共益費込)+253 水光熱+63
賃貸事業費用	△16 修繕費△26 Hitotsugi LIP工事費等負担金+13	+511 固都税+426 管理業務費+13、水光熱+82 修繕費等△25、広告宣伝費+20
償却前賃貸事業損益(NOI)	+52	△189
減価償却費等	0	+30 中之島+4、TK新橋+16、 Hitotsugi LIP+4
固定資産除却損	0	△2 溝口△2
償却後賃貸事業損益	+51	△218
一般管理費	△21 MR等△10 予備費△6	△8 運用報酬Ⅰ+14 運用報酬Ⅱ△20
営業利益	+72	△209
営業外収益	+2	△1
営業外費用	+13 支払利息等△35 投資口交付費+48	+81 支払利息等+33 投資口交付費+48
経常利益	+62	△292
当期純利益	+62	△292

# 第4期(2013年11月期)決算概要 貸借対照表

## 第3期実績及び第4期実績との比較

(単位:百万円)

## 第4期の貸借対照表の主な内容

	第3期実績	第4期実績	対前期
<b>資産の部</b>			
流動資産	6,161	6,516	354
現金及び預金	5,759	6,163	403
その他	401	352	△49
固定資産	182,676	185,325	2,648
信託建物等	34,500	35,188	687
減価償却費累計額	△938	△1,456	△517
信託土地等	148,738	151,280	2,542
その他	376	313	△63
資産合計	188,837	191,841	3,003

### 資産の部

- Hitotsugi LIP取得相当の固定資産の増加

<b>負債の部</b>			
流動負債	4,762	13,905	9,143
短期借入金	0	3,000	3,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000	10,000	6,000
その他	762	905	143
固定負債	89,223	83,375	△5,847
長期借入金	81,000	75,000	△6,000
預り敷金及び保証金等	8,223	8,375	152
負債合計	93,985	97,281	3,295
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	94,852	94,560	△292
出資総額	91,373	91,373	0
剰余金	3,478	3,186	△292
純資産合計	94,852	94,560	△292
負債純資産合計	188,837	191,841	3,003

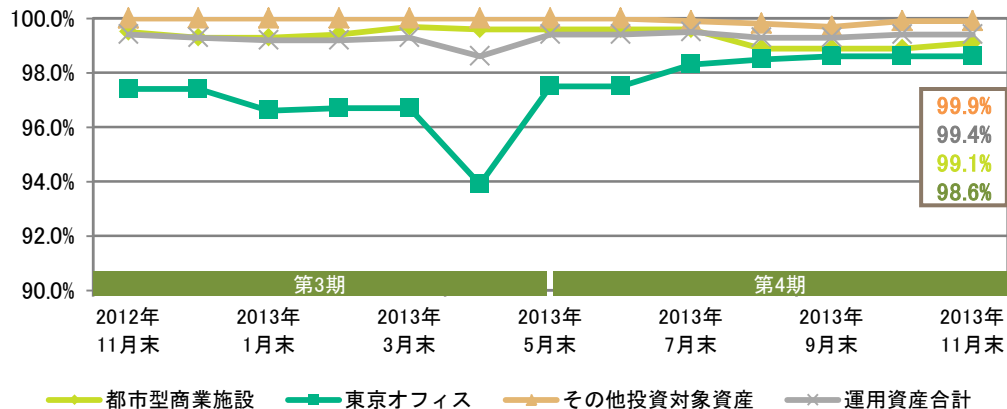
### 負債の部

- Hitotsugi LIP取得のための新規借入金30億円
- 2014年6月13日満期の60億円の長短借入金振替
- 借入金残高:880億円
- LTV(有利子負債残高÷資産総額×100)=45.9%

# 運用状況(1) ~稼働率とリーシング状況~

- 2013年11月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.4%の高水準を維持
- 第4期に取得したHitotsugi LIPの稼働率は取得時77.4%から11月末には84.2%へ向上

## 保有物件の稼働率動向



## 月別平均賃料の推移

- 東京オフィスは第4期末時点平均賃料19,338円と、前期比△25円となり底打ち感の兆し
- 東京オフィスの賃料ギャップは5%

	2012年6月末時点	2012年11月末時点	2013年5月末時点	2013年11月末時点
都市型商業施設	26,047円/坪	25,973円/坪 (△0.3%)	25,887円/坪 (△0.3%)	25,797円/坪 (△0.3%)
東京オフィス	20,261円/坪	20,011円/坪 (△1.2%)	19,363円/坪 (△3.2%)	19,338円/坪 (△0.1%)
その他投資対象資産	6,541円/坪	6,541円/坪 (-)	7,119円/坪 (8.8%)	7,104円/坪 (△0.2%)
全体	14,721円/坪	14,683円/坪 (△0.3%)	14,571円/坪 (△0.8%)	14,654円/坪 (+0.6%)

(注) 共益費含む。

## 物件毎の稼働率

カテゴリー	物件番号	物件名称	第2期	第3期	第4期	
			2012年11月末	2013年5月末	2013年11月末	2013年11月末 (27物件)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急ブラザ 表参道原宿 (注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-2	東急ブラザ 赤坂 (注2)	98.5%	98.7%	98.9%	98.9%
	UR-3	エビスキューブラザ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-4	新橋プレイス	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%
	UR-6	Hitotsugi LIP	-	-	84.2%	84.2%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	-	-	-	100.0%
	UR-8	東急ブラザ 札幌	-	-	-	100.0%
	UR-9	鎌田興産ビル	-	-	-	100.0%
			都市型商業施設 平均稼働率	99.5%	99.6%	99.1%
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%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%
	TO-3	代々木プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-4	青山ブラザビル	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-5	ルオーゴ夕留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-6	東京機械本社ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-7	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-8	TK新橋ビル	-	84.6%	88.4%	88.4%
	TO-9	五反田フロント	-	-	-	100.0%
	TO-10	品川プレイス	-	-	-	100.0%
		東京オフィス 平均稼働率	97.4%	97.5%	98.6%	98.8%
O OTHER その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-3	icot金剛	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6	金山センタープレイス	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%
	O-7	大阪中之島ビル (注2)	-	99.6%	100.0%	100.0%
	O-8	ジェイコア大森	-	-	-	100.0%
			その他投資対象資産 平均稼働率	100.0%	100.0%	99.9%
		全体 平均稼働率	99.4%	99.4%	99.4%	99.5%

(注1) 稼働率は、月末時点における各物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合です。小数点第2位を四捨五入して記載しています。

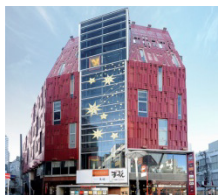
(注2) 「東急ブラザ 表参道原宿」、「東急ブラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」の稼働率は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

## 運用状況(2) ～稼働率とリーシング状況～

- Hitosutugi LIPでは取得から3ヶ月で、7階の新規契約及び引渡しを実現。大量供給のある大阪エリアにある大阪中之島ビルでも早期の契約を締結
- 東急不動産のグループ力を最大限活用し、リースアップを目指す

**UR** URBAN REALTY  
Hitotsugi LIP (690坪)  
8月30日取得時点77.4%⇒11月末時点84.2%

営業面積: 175坪



取得時点空室

・4階 109坪、・7階 46坪

第4期解約予告

△1階 66坪

第4期契約

+7階 46坪

**TO** TOKYO OFFICE  
青山プラザビル(2,209坪)  
5月末時点100.0%⇒11月末時点100.0%

営業面積: なし



第3期末空室

・なし

第4期解約予告

△3階 227坪

第4期契約

+3階 227坪

**TO** TOKYO OFFICE  
東京機械本社ビル(1,328坪)  
5月末時点100.0%⇒11月末時点100.0%

営業面積: 254坪



第3期末空室

・なし

第4期解約予告

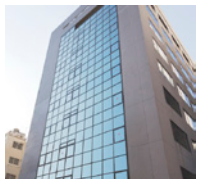
△5階 254坪

第4期契約

+なし

**TO** TOKYO OFFICE  
TK新橋ビル(1,528坪)  
5月末時点84.6%⇒11月末時点88.4%

営業面積: 162坪



第3期末空室

・2階 162坪、・9階 合計74坪

第4期解約/予告

△なし

第4期契約(注2)

+9階 合計74坪

**TO** TOKYO OFFICE  
品川プレイス(903坪)  
1月10日取得時点100.0%

営業面積: 122坪



11月末時点空室

・なし

取得時解約予告

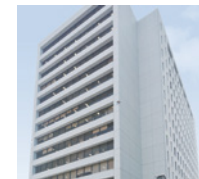
△5階 122坪

第4期契約

+なし

**O** OHTSUKI  
大阪中之島ビル(6,158坪)  
5月末時点99.6%⇒11月末時点100.0%

営業面積: 451坪



第3期末空室

・なし

第4期解約

△10階等 合計139坪

第4期解約予告

△10階等 合計479坪

第4期契約

+10階等 合計167坪

## その他

- 東急プラザ 札幌(6,422坪: 12月19日取得時点100.0%)⇒営業面積7坪  
△取得時解約予告: 1階 7坪
- 金山センタープレイス(2,818坪: 5月末時点100.0%⇒11月末時点98.6%)⇒営業面積38坪  
△第4期解約: 7階 75坪  
+第4期契約: 7階 37坪
- 東急プラザ 表参道原宿(1,978坪、5月末時点100.0%⇒11月末時点100.0%)⇒営業面積14坪  
△第5期解約予告: 4階 14坪

(注1) 各物件名の隣に記載されている数値は、2013年11月末時点の総賃貸可能面積(小数点以下は四捨五入)です。なお、大阪中之島ビルの本投資法人の準共有持分は50%(3,079坪)、東急プラザ 表参道原宿の本投資法人の準共有持分は75%(1,484坪)です。

(注2) TK新橋ビルの一部契約は2013年12月時点のものを含みます。

## 運用状況(3) ～東京オフィスのテナント動向～

## 第4期(2013年11月期)のテナント動向

項目		件数 (第3期)	割合(第3期) (注1)
継続入居テナントの 賃料改定動向	増額	3 (0)	21.4% (-)
	据置	11 (0)	78.6% (-)
	減額	0 (4)	- (100%)
合計		14 (4)	- (100%)
賃料改定における賃料変化率 (共益費込)(注2)		0.9%	(△16.7%)
増額改定における賃料変化率 (共益費込)(注3)		6.8%	(-)
減額改定における賃料変化率 (共益費込)(注3)		-	(△16.7%)

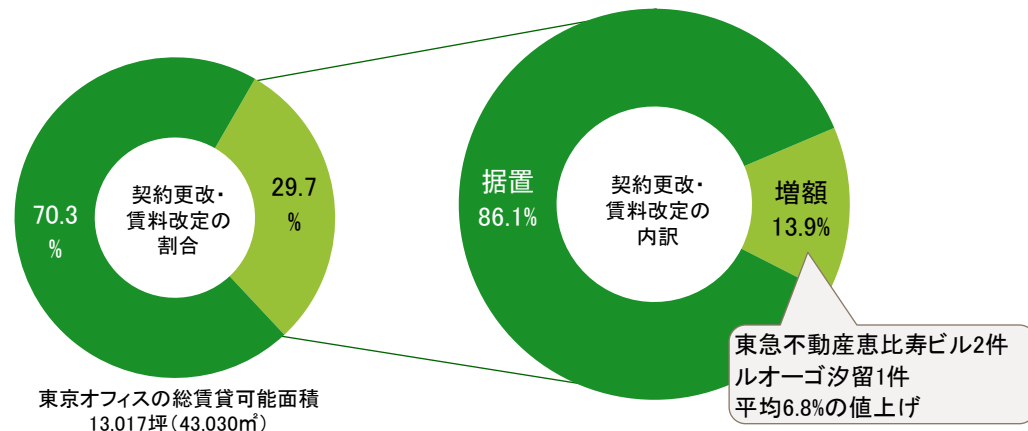
(注1) 計算式: A÷B (A=第4期中に契約更新・賃料改定があったテナントのうち、増額/据置/減額の件数、B=第4期中に契約更新・賃料改定があったテナント数)

(注2) 計算式: A÷B-1 (A=第4期中に契約更新・賃料改定があったテナントの第3期末時点での月額賃料、B=第4期中に契約更新・賃料改定があったテナントの第3期末時点での月額賃料)

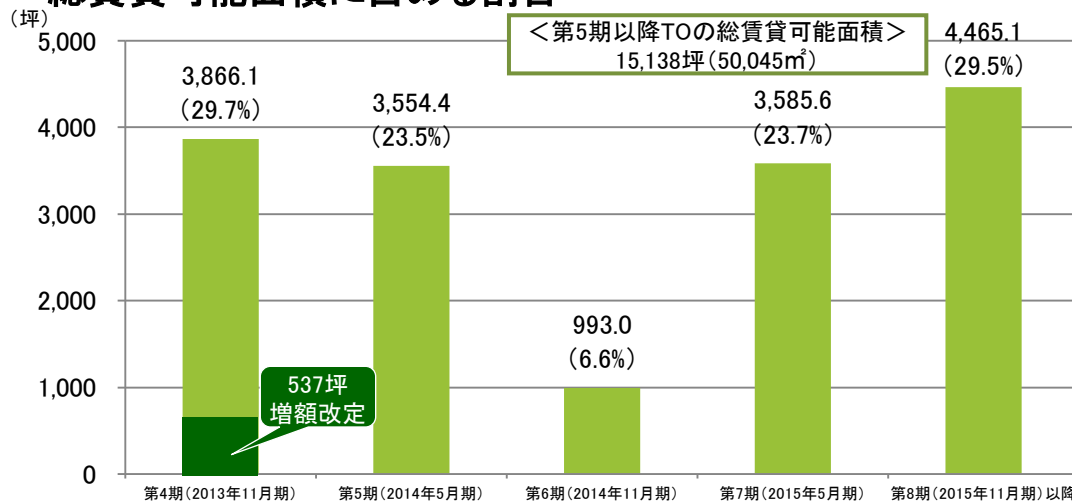
(注3) 計算式: A÷B-1 (A=第4期中に増/減改定があったテナントの第4期末時点での月額賃料、B=第4期中に増/減改定があったテナントの第3期末時点での月額賃料)

(注4) 小数点第1位を四捨五入して記載しています。(但し、変化率は小数点第2位を四捨五入)

## 第4期(2013年11月期)の賃料改定動向(面積ベース)



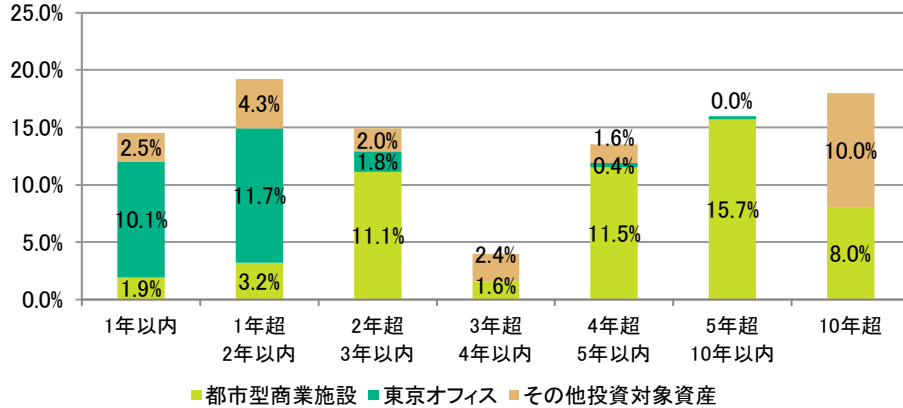
## 第5期(2014年5月期)以降の賃料改定動向(面積ベース)及び総賃貸可能面積に占める割合



# 運用状況(4) ～都市型商業施設のテナント動向～

- 都市型商業施設の平均契約残存期間は6.5年と長期安定。テナントとのリレーションを深めつつ、施設の活性化に取り組む
- 東急プラザ 表参道原宿は、リ・ブランドや戦略的なイベント等により来場者は高水準を維持、全体の売上も安定軌道へ

## 賃貸借契約残存期間の分布(賃料ベース)



(注1) 賃貸借契約残存期間は、2013年11月末時点の27物件の賃貸借契約に基づいています。  
 (注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 東急プラザ 表参道原宿の運営動向

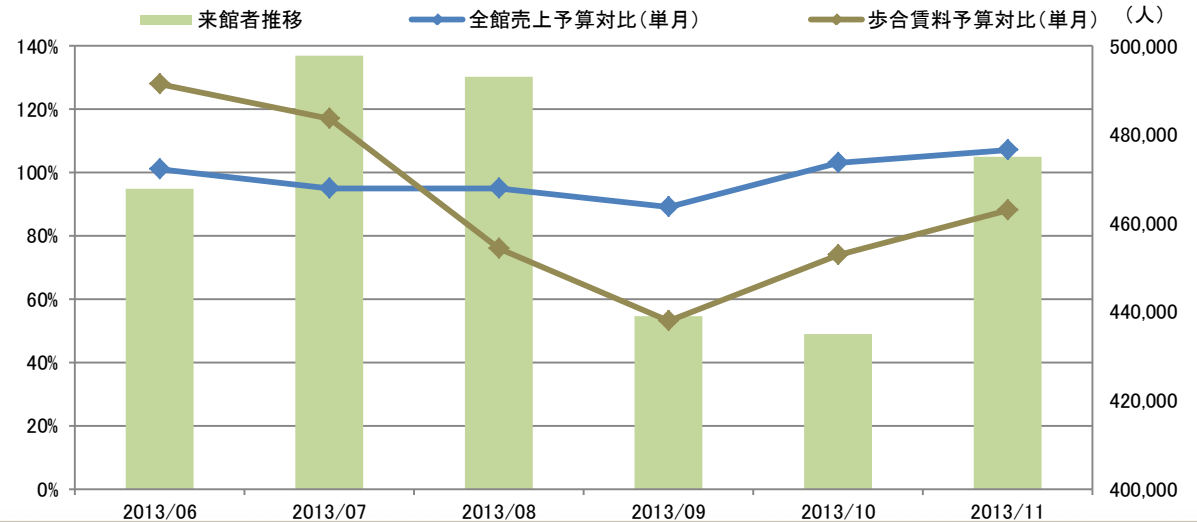
- 開業時の施設コンセプトに基づく戦略的なイベント等を展開
- 来場者数は引続き高水準を維持、2013年4月以降は買上げ率・売上共に安定軌道
- 固定賃料部分の下支えにより売上増減に係る影響は微小



## 賃貸借契約年数及び残存年数

		都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	全体
賃貸借契約年数 (注1)	21物件	8.2年	2.5年	14.3年	8.3年
	6物件取得後	9.7年	2.6年	14.4年	9.0年
賃貸借契約残存年数 (注2)	21物件	5.2年	1.2年	10.4年	5.5年
	6物件取得後	6.5年	1.3年	10.2年	6.1年

(注1) 「賃貸借契約年数」は、各物件の2013年11月末時点の賃貸借契約の契約期間の年数を分類毎に加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 「賃貸借契約残存年数」は、各物件の2013年11月末時点の賃貸借契約の残存年数を分類毎に加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



## 既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2013年11月30日時点～

(単位:百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価格 (第4期末) (B)	不動産鑑定評価額		前回鑑定との 差額 (C-D)	取得価格との 差額 (C-A)	期末帳簿価格 との差額 (C-B)
						2013年11月30日 時点(C)	2013年5月31日 時点(D)(注1)			
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注1)	45,000	19.4	45,133	47,100	47,000	100	2,100	1,966
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注1)	11,450	4.9	11,690	11,800	11,500	300	350	109
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	3.6	8,432	9,160	9,030	130	730	727
	UR-4	新橋プレイス	20,500	8.8	20,545	23,200	22,800	400	2,700	2,654
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.8	8,892	9,480	9,320	160	620	587
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	1.3	3,122	3,170	3,150 (2013年7月1日時点)	20	170	47
	小計			97,240	42.0	97,815	103,910	102,800	1,110	6,670
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	3.2	7,338	7,610	7,500	110	210	271
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	4.2	9,639	10,400	10,300	100	760	760
	TO-3	代々木プレイス	4,070	1.8	4,060	3,880	3,780	100	△190	△180
	TO-4	青山プラザビル	8,790	3.8	8,812	8,150	8,340	△190	△640	△662
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.0	4,509	4,880	4,700	180	340	371
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	1.3	3,073	3,130	3,070	60	60	56
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.7	3,964	4,250	4,120	130	260	285
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	2.4	5,869	5,980	5,900 (2013年3月1日時点)	80	330	110
小計			47,150	20.3	47,267	48,280	47,710	570	1,130	1,012
O OTHER その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	5.2	12,113	12,300	12,100	200	300	186
	O-2	icotなかもず	8,500	3.7	8,480	9,220	9,010	210	720	739
	O-3	icot金剛	1,600	0.7	1,625	1,840	1,810	30	240	214
	O-4	icot溝の口	2,710	1.2	2,712	3,010	2,960	50	300	297
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.2	2,819	3,070	3,010	60	230	250
	O-6	金山センタープレイス	6,980	3.0	6,894	7,560	7,420	140	580	665
	O-7	大阪中之島ビル(注1)	5,250	2.3	5,288	5,800	5,800	0	550	511
	小計			39,880	17.2	39,933	42,800	42,110	690	2,920
21物件合計			184,270	79.5	185,017	194,990	192,620	2,370	10,720	9,972
第5期新規取得6物件(注2)			47,430	20.5	-	48,760	-	-	1,330	1,330
27物件合計			231,700	100.0	-	241,380	-	-	12,050	11,302

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

(注2)第5期新規取得6物件は、「神戸旧居留地25番館」価格時点は2013年7月1日、「東急プラザ 札幌」、「鎌田興産ビル」、「五反田フロント」、「品川プレイス」、「ジェイコア大森」の価格時点は2013年9月1日であり、鑑定価格と取得価格の差額の合計を「期末帳簿価額との差額」に使用しています。

(注3)投資比率は、27物件に対する各物件の投資比率です。



### 3. 公募増資の概要

 *Activia*

# 公募増資の概要

## 公募増資の概要

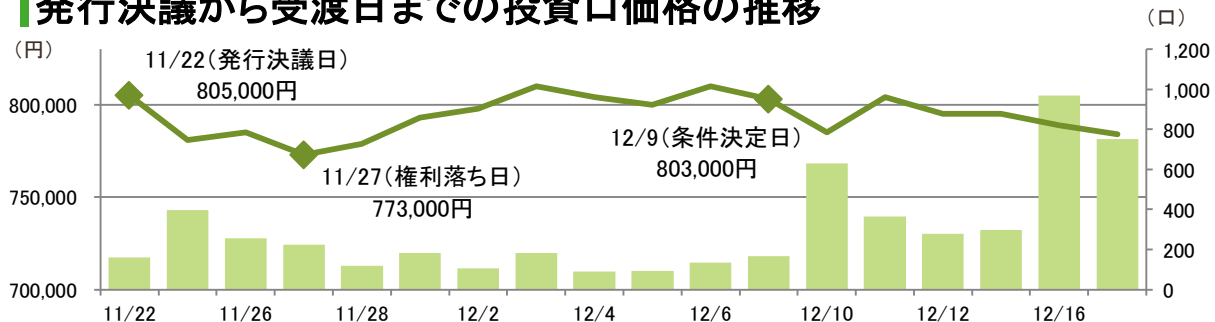
発行口数	45,800口
国内:海外	65%:35%
発行後発行済投資口数	251,062口
発行価格	1口当たり782,925円
発行価額	1口当たり757,229円
発行価額の総額	347億円(第三者割当含む)
発行決議日	2013年11月22日
価格決定日	2013年12月9日
払込日	2013年12月16日
受渡日	2013年12月17日

## 取得物件

6物件取得価格:474.3億円  
平均取得利回り 5.2%



## 発行決議から受渡日までの投資口価格の推移



## POサマリー

### ①資産規模の拡大

PO前		PO後	
UR	6物件 (972.4億円)	UR	9物件 (1,293.5億円)
TO	8物件 (471.5億円)	TO	10物件 (566.8億円)
O	7物件 (398.8億円)	O	8物件 (456.7億円)
<b>21物件</b>	<b>(1,842.7億円)</b>	<b>27物件</b>	<b>(2,317.0億円)</b>

### ②ポートフォリオの強化

	PO前	PO後
UR・TO比率の向上	78.4%	80.3%
ポートフォリオの分散) (上位3物件)	45.5%	37.5%

都市型商業施設:55.8%  
東京オフィス:24.5%  
東急プラザ 表参道原宿:19.4%  
神戸旧居留地25番館:9.2%  
新橋プレイス:8.8%

### ③LTV低下による追加借入余力の創出

	PO前	PO後
LTVの推移	45.9%	41.7%

デットでの取得余力増加  
※LTV45.9%の場合:約200億円

### ④投資主価値の向上

	PO前	PO後
NAVの推移	497,019円	559,797円
分配金の推移(第5期)	15,255円 ※2013.8.27予想	15,504円

1口当たり分配金及びNAVの向上

# 神戸旧居留地25番館／東急プラザ 札幌

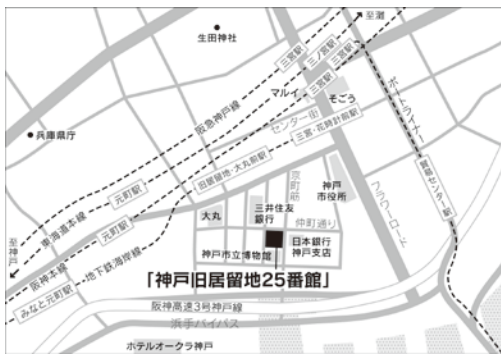
## ■ 神戸旧居留地25番館



所在地	兵庫県神戸市中央区京町
最寄駅	「旧居留地・大丸前」駅徒歩5分
取得価格	21,330百万円
鑑定価格	21,600百万円
対鑑定評価額	98.8%
取得利回り	4.8%



- 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、旧居留地の周辺をイルミネーションで飾る神戸ルミナリエが盛大に開催され、2013年には350万人の来場を記録
- メインテナントは、“メゾン”形態の「ルイ・ヴィトン」、関西唯一の直営店「バーニーズ ニューヨーク」、ホテル・ウェディングレストラン事業において評価の高い施設を全国に展開する株式会社Plan・Do・Seeが運営する「オリエンタルホテル」
- 5年以上の長期契約であり、ポートフォリオの収益の安定化に寄与



## ■ 東急プラザ 札幌



所在地	北海道札幌市中央区南四条西
最寄駅	「すすきの」駅徒歩2分
取得価格	4,410百万円
鑑定価格	4,800百万円
対鑑定評価額	91.9%
取得利回り	8.7%



- 東急不動産グループが開発、管理、運営を行う都市型商業施設。「表参道原宿」「赤坂」に次ぐ、東急プラザ3物件目の取得
- ホテル「札幌東急イン」は1980年開業、札幌市内最大級の575室を有する
- 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
- 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅より徒歩2分の利便性の高い立地

# 鎌田興産ビル／五反田フロント／品川プレイス／ジェイコア大森

## ■ 鎌田興産ビル



- 日本を代表する商業集積地であり、「若者の街」「流行の発信地」として知られる渋谷エリアに所在
- 東急東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転により「渋谷」駅の交通利便性がますます向上、今後の大規模再開発による更なる発展が見込まれるエリア
- クラブクアトロは、25年間にわたり数々の国内外のアーティストを迎える老舗ライブハウス



所在地	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	「渋谷」駅徒歩4分
取得価格	6,370百万円
鑑定価格	6,400百万円
対鑑定評価額	99.5%
取得利回り	4.9%

## ■ 品川プレイス



- JR「品川」駅徒歩4分に立地。羽田空港まで京急本線で一本等、東京主要エリアへのアクセスが良好なほか、東海道新幹線も利用可能
- 港南エリアはNTT、ソニー、三菱重工をはじめ大手企業が本社等の主要拠点を構えオフィスの集積度が高い
- 地下1階付地上8階建、基準階床面積は120坪程度と周辺オフィスビルと比較し、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



所在地	東京都港区港南
最寄駅	「品川」駅徒歩4分
取得価格	3,800百万円
鑑定価格	3,800百万円
対鑑定評価額	100.0%
取得利回り	4.6%

## ■ 五反田フロント



- 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。その他複数路線が利用可能で、東京主要エリアへのアクセスに優れている
- JR「五反田」駅ホームから正面に位置し、また主要幹線道路である桜田通り(国道1号線)沿いの角地に位置するため、視認性に優れる
- 東急不動産が開発したオフィスビルで、基準階床面積130坪、築浅(2012年2月竣工)、OAフロア、個別空調、グリッド型天井等のハイスペックな設備を有する



所在地	東京都品川区西五反田
最寄駅	「五反田」駅徒歩3分
取得価格	5,730百万円
鑑定価格	5,750百万円
対鑑定評価額	99.7%
取得利回り	4.5%

## ■ ジェイコア大森



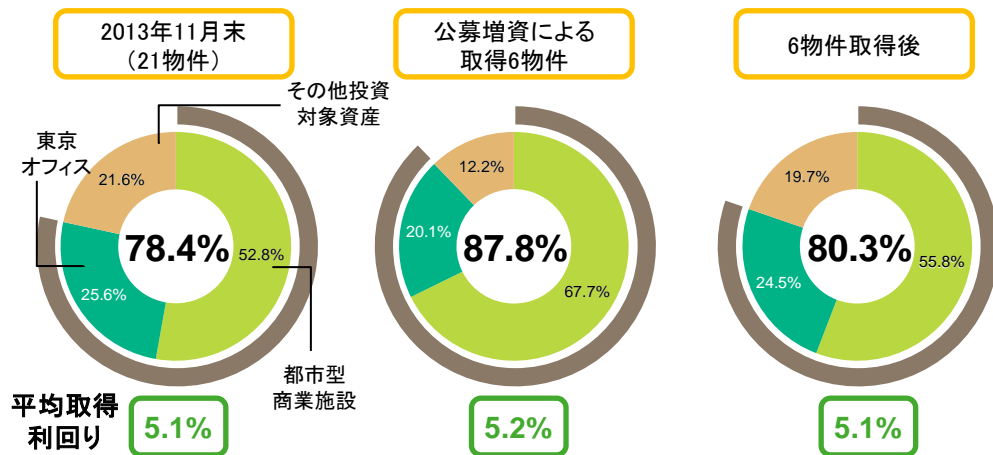
- 都心へのアクセスが良好な「大森」駅徒歩3分、駅前ロータリー付近に立地
- 駅西口の住宅街と、大規模オフィスビルが隣接する環境、いずれのエリアからも良好なアクセス性を有することから、周辺住民、通勤・通学客が数多く通行する立地
- 大森エリアは利便性の高さから人口が非常に多く、商圏人口は1km圏6.8万人、3km圏46.3万人を有する



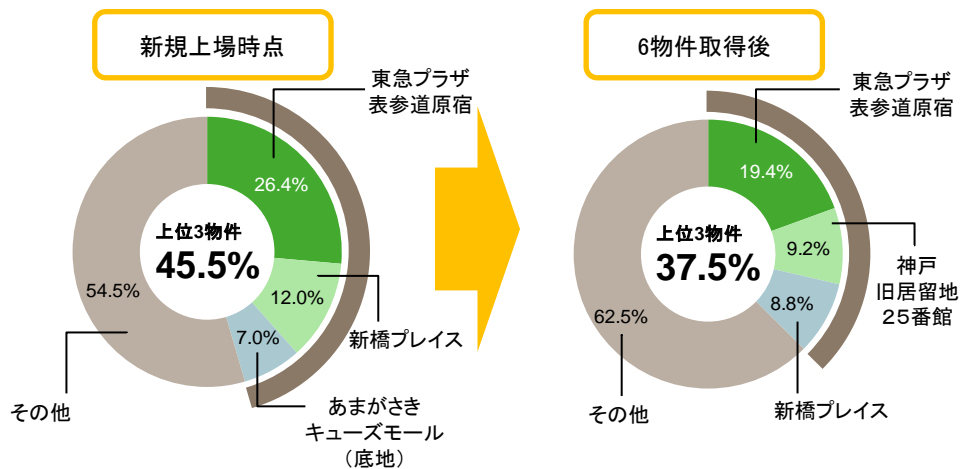
所在地	東京都大田区大森北
最寄駅	「大森」駅徒歩3分
取得価格	5,790百万円
鑑定価格	5,810百万円
対鑑定評価額	99.7%
取得利回り	5.1%

# 公募増資後のポートフォリオの状況

## 都市型商業施設・東京オフィス(重点投資対象)比率の向上



## ポートフォリオ分散の進展



## 27物件のポートフォリオ一覧

カテゴリー	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得利回り	投資比率	稼働率	
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注)	45,000	3.9%	19.4%	100.0%	
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注)	11,450	6.1%	4.9%	98.9%	
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.5%	3.6%	100.0%	
	UR-4	新橋プレイス	20,500	5.4%	8.8%	100.0%	
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	6.2%	3.8%	100.0%	
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	4.5%	1.3%	84.2%	
	NEW	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.8%	9.2%	100.0%
	NEW	UR-8	東急プラザ 札幌	4,410	8.7%	1.9%	100.0%
	NEW	UR-9	鎌田興産ビル	6,370	4.9%	2.7%	100.0%
都市型商業施設			129,350	4.9%	55.8%	99.5%	
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	5.4%	3.2%	100.0%	
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	4.9%	4.2%	100.0%	
	TO-3	代々木プレイス	4,070	5.1%	1.8%	100.0%	
	TO-4	青山プラザビル	8,790	5.0%	3.8%	100.0%	
	TO-5	ルオーゴ夕留	4,540	4.7%	2.0%	100.0%	
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	6.3%	1.3%	100.0%	
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	5.2%	1.7%	100.0%	
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	5.1%	2.4%	88.4%	
	NEW	TO-9	五反田フロント	5,730	4.5%	2.5%	100.0%
	NEW	TO-10	品川プレイス	3,800	4.6%	1.6%	100.0%
東京オフィス			56,680	5.0%	24.5%	98.8%	
O OTHER その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	5.0%	5.2%	100.0%	
	O-2	icotなかもず	8,500	6.4%	3.7%	100.0%	
	O-3	icot金剛	1,600	9.4%	0.7%	100.0%	
	O-4	icot溝の口	2,710	6.7%	1.2%	100.0%	
	O-5	icot多摩センター	2,840	6.6%	1.2%	100.0%	
	O-6	金山センタープレイス	6,980	5.6%	3.0%	98.6%	
	O-7	大阪中之島ビル(注)	5,250	6.2%	2.3%	100.0%	
	NEW	O-8	ジェイコア大森	5,790	5.1%	2.5%	100.0%
その他投資対象資産			45,670	5.9%	19.7%	99.9%	
全体			231,700	5.1%	100.0%	99.5%	

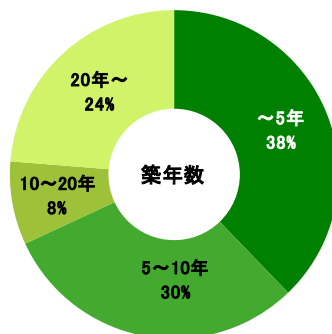
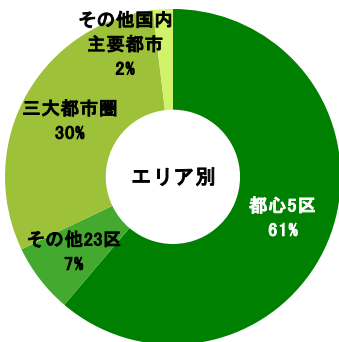
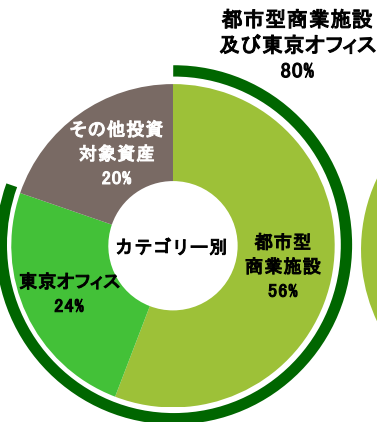
(注)「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

# ポートフォリオサマリー(27物件)

## ポートフォリオ全体(注1)

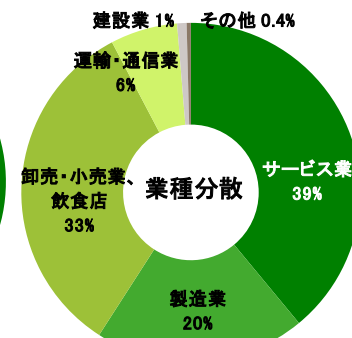
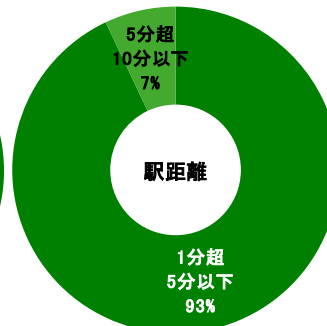
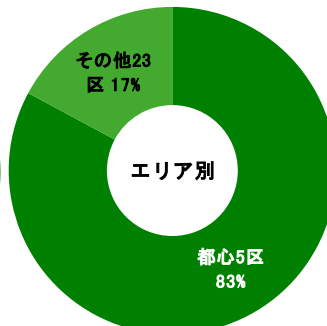
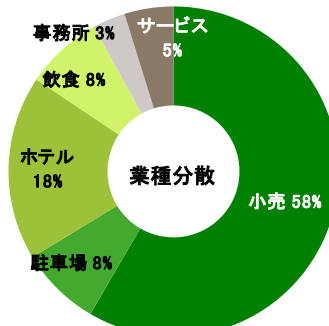
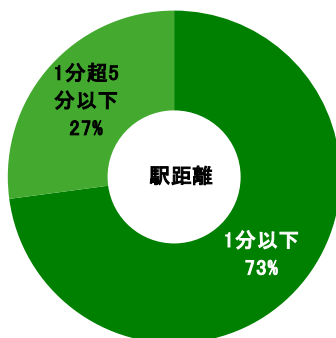
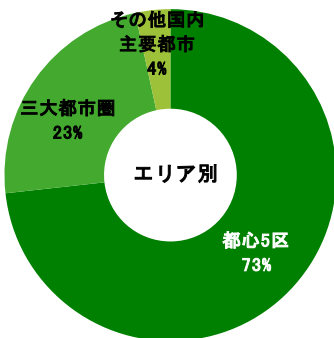
- ポートフォリオは27物件、2,317億円(+474.3億円)に拡大(取得価格ベース)
- 重点投資対象である都市型商業施設と東京オフィスにおいて80.3%を確保

	都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	合計
取得価格(億円)	1,294	566.8	456.7	2,317
取得時鑑定評価額(億円) <sup>(注3)</sup>	1,334	574	474	2,382
物件数	9	10	8	27
取得利回り <sup>(注4)</sup>	4.9%	5.0%	5.9%	5.1%



平均築年数  
12.4年<sup>(注2)</sup>

## 都市型商業施設(注1)



(注1) 各チャートは、取得価格に基づいて算出しています。なお、業種分散は、2013年11月末時点の年間資料に基づき算出しています。

(注2) 2013年11月末を基準日として、取得価格に基づく加重平均にて算出しています。なお、「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地のため平均築年数の算出から除外しています。

(注3) 2012年3月31日を価格時点とする「東急プラザ 表参道原宿」、2012年12月1日を価格時点とする「大阪中之島ビル」、2013年3月1日を価格時点とする「TK新橋ビル」、2013年7月1日を価格時点とする「Hiototsugi LIP」及び「神戸旧居留地25番館」、

2013年9月1日を価格時点とする「東急プラザ 札幌」「鎌田興産ビル」「五反田フロント」「品川プレイス」「ジェイコア大森」を除く、その他物件の価格時点は2012年2月29日です。

(注4) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注5) 小数点第1位を四捨五入して記載しています。(但し、取得利回りは小数点第2位を四捨五入)



4. 第5期(2014年5月期)、第6期(2014年11月期)  
業績予想及び今後の成長戦略

 *Activia*

# 第5期(2014年5月期)の業績予想

● Hitotsugi LIPの通期稼働及び第5期初に取得した6物件が寄与し、当期純利益は前期比約7億円の増益

## 第5期業績予想及び第4期実績との比較

(単位:百万円)

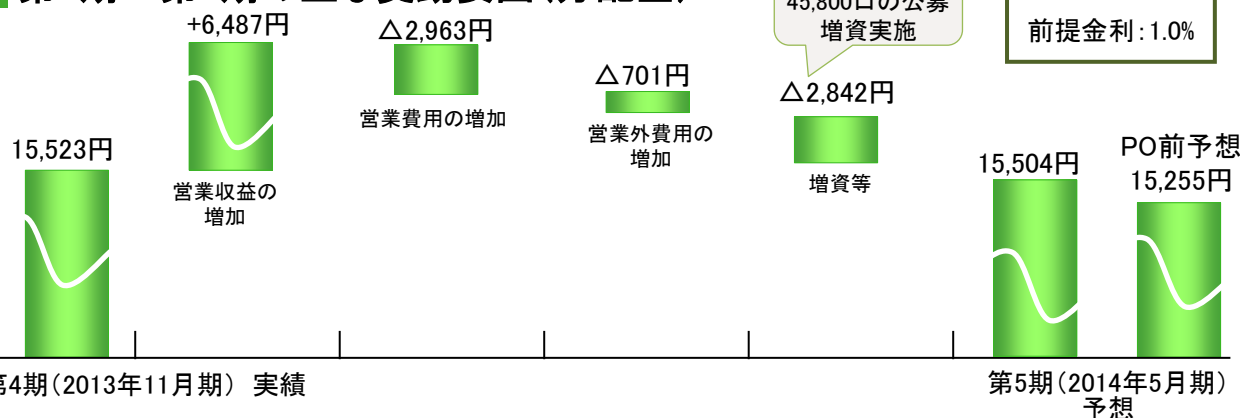
	第5期 業績予想 (2014.1.15)	第4期 実績	対前期	第5期 業績予想 (2013.8.27)	対2014.1.15の 業績予想
営業収益	7,753	6,124	1,628	6,115	1,638
営業費用	3,226	2,482	744	2,511	715
うち公租公課	453	433	20	435	18
営業利益	4,526	3,642	884	3,603	922
経常利益	3,893	3,187	706	3,132	761
当期純利益	3,892	3,186	706	3,131	761
1口当たり分配金	15,504円/口	15,523円/口	△19円/口	15,255円/口	249円/口

## 主な変動要因(対前期)

(単位:百万円)

	対第4期
営業収益	+1,628 賃料収入(共益費込)+1,453、 水光熱+152、Hitotsugi LIP工事精算金 △19、解約違約金収入△12
賃貸事業費用	+459 PM/BM等委託費用+220 水光熱+138 修繕費+67
償却前賃貸事業損益 (NOI)	1,169
減価償却費等	+223 6物件取得+214
固定資産除却損	+1 赤坂+1
償却後賃貸事業損益	944
一般管理費	+60 運用報酬Ⅱ+38 その他雑費+12
営業利益	+884
営業外収益	△2
営業外費用	+176 支払利息等+104 投資口交付費+71
経常利益	+706
当期純利益	+706

## 第4期—第5期の主な変動要因(分配金)



(注)第5期の業績予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 第6期(2014年11月期)の業績予想(参考)

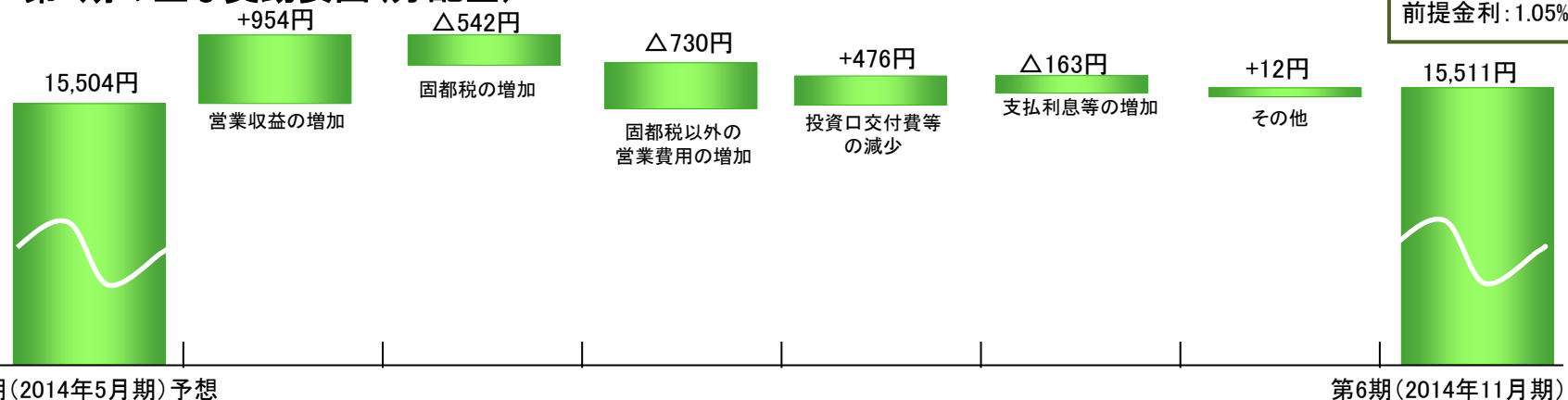
- 6物件の通期稼働を主要因として、営業収益は約2億4千万円の良化
- 4物件の固都税費用化の影響等から営業利益は減益するも、投資口交付費用等の減少により、最終利益は横ばい

## 第6期業績予想及び第5期業績予想との比較

(単位:百万円)

	第6期業績予想 (2014.1.15)	第5期業績予想 (2014.1.15)	対前期
営業収益	7,993	7,753	239
営業費用	3,546	3,226	319
うち公租公課	584	453	130
営業利益	4,447	4,526	△79
経常利益	3,895	3,893	1
当期純利益	3,894	3,892	1
1口当たり分配金	15,511円/口	15,504円/口	7円/口

## 第5期－第6期の主な変動要因(分配金)

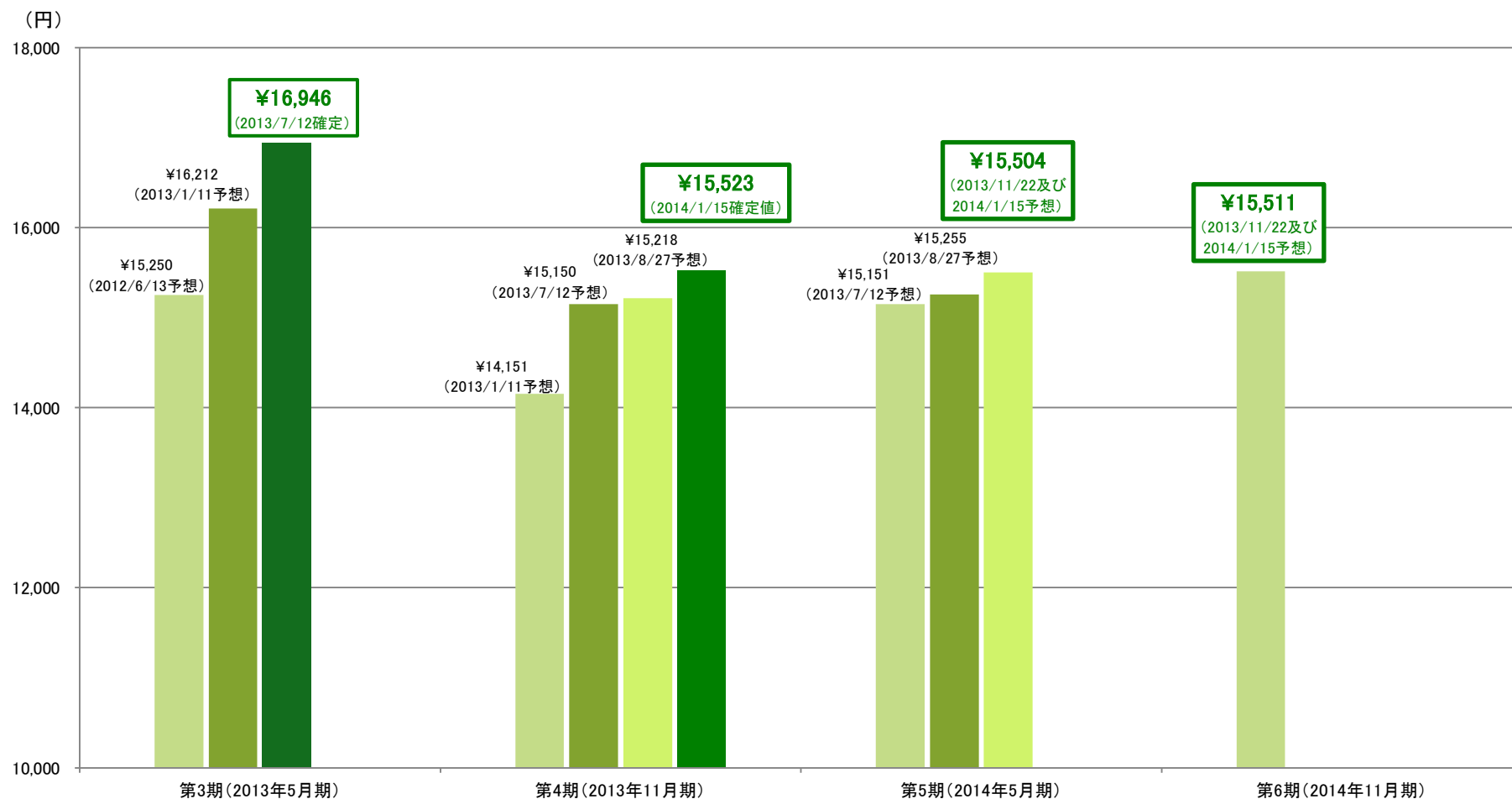


(注) 第6期の業績予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 分配金の動向

- クオリティにこだわった物件取得や、高稼働の維持及び増額改定への取り組みにより、分配金の向上に寄与する戦略を実施

### 1口当たり分配金動向のイメージ図



# 成長戦略 ～APIのアクション～

## 外部成長

- 売買市場における取得競争がより激しさを増している中、新規上場後1年半の取得実績(9物件・613.3億円)を踏まえ、本資産運用会社とスポンサー双方の情報収集力を最大限活用した取得活動を継続
- 物件のクオリティとロケーションに常にこだわり、「都市型商業施設」、「東京オフィス」を中心に厳選投資を継続
- 第5期初に実施した公募増資により創出した借入余力を活用したデット取得に加えて、スポンサーのウェアハウジング機能等も活用した機動的な取得を実施

## 内部成長:都市型商業施設

- 賃料収入は、そのほとんどが固定であり、引き続き安定しているが、施設全体の活性化(各種イベント実施等)により歩合・付帯収入の増加を目指す
- ホテルについては、景気回復や海外旅行者の増加といった追い風を受け、高稼働率を維持している中で、良好なコミュニケーション強化に努め、必要とされる修繕工事を迅速に行う等、テナント満足度を向上させ、歩合収入の増加に努める

## 内部成長:東京オフィス

- リーシングの強化に努めるとともに、第4期、2物件・3テナントの実績を残した増賃については、テナント・物件特性を踏まえ、第5期以降も継続的に取り組む
- テナント側の投資意欲やマインドに対応して、倉庫・看板・駐車場等の付帯収入増についてより積極的に取り組む

## 財務戦略

- 長期金利の動向には注視しつつも、盤石なバンクフォーメーションに基づき、引き続き低利での資金調達を行いながら、借入年限の長期化、マチュリティ分散(返済期限の分散)を図る
- LTV低下による借入余力創出により、機動的な物件取得の実現に備える
- 資金調達の多様化として、投資法人債の発行を検討

## その他の取り組み

- DBJグリーンビルディングの認証取得やGRESBスコアアップ等、環境・CSRの取り組みについて継続して実施し、資産価値の向上を目指す

# 多様なソーシングルートによる外部成長戦略

- 直近1年半で9物件・613.3億円の取得を達成。うち352.3億円は外部物件、261億円は東急不動産グループ物件
- 本資産運用会社及び東急不動産グループ双方の情報ルートを活用した豊富な物件取得機会の獲得
- ウェアハウジング、開発、保有といった多様な物件の取得・保有形態が可能な東急不動産グループのスポンサーサポートを最大限活用
- LTV45.9%の場合の借入れによる物件取得余力は約200億円

第5期取得資産
新規上場後取得済資産

取得先

東急不動産グループのスポンサーサポートを活用	第三者
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">開発</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">五反田フロント (取得価格: 57.3億円)</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">保有</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">品川プレイス (取得価格: 38.0億円)</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">保有</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">鎌田興産ビル (取得価格: 63.7億円)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">開発</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">東急プラザ 札幌 (取得価格: 44.1億円)</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">保有</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">ジェイコア大森 (取得価格: 57.9億円)</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">ウェアハウジング</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">神戸旧居留地25番館 (取得価格: 213.3億円)</p> </div>	<div style="text-align: center;"> <p style="font-size: small;">紹介・共有</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">大阪中之島ビル (取得価格: 52.5億円)</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">紹介</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">TK新橋ビル (取得価格: 56.5億円)</p> </div> <div style="margin-top: 10px;">  <p style="text-align: center; font-size: small;">Hitotsugi LIP (取得価格: 30.0億円)</p> </div>

東急不動産グループ

取得物件の情報ルート

本資産運用会社

## 第4期までのカテゴリ別の物件情報数

カテゴリ	物件情報		検討を中止していない 案件数	IPO以降の 取得済案件数
	第4期までの累計			
	件数	割合		
都市型商業施設	87	12.3%	9	4
東京オフィス	288	40.8%	18	3
その他投資対象 資産	331	46.9%	5	2
合計	706	100.0%	32	9

## 第4期までの情報ルート別の物件情報数

情報ルート	物件情報		検討を中止していない 案件数	IPO以降の 取得済案件数
	第4期までの累計			
	件数	割合		
スポンサー及び サポート提供会社	309	43.8%	20	7
売主	49	6.9%	1	0
信託銀行	168	23.8%	3	1
仲介・その他	180	25.5%	8	1
合計	706	100.0%	32	9

# 資産価値向上への取り組み

## 東急プラザ 表参道原宿

### 「屋上緑化部門日本経済新聞社賞」受賞(2013年)



“おもはらの森”が屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール「屋上緑化部門日本経済新聞社賞」を受賞。

#### 評価ポイント

- ファッション性の高い交差点の立地条件を活かし、「森」のような外観まで考慮した作品であること
- 生物多種多様性保全に配慮した緑化、地域の生き物呼び込む仕掛けとしてバードバスや巣箱を設置
- 台風対策にも配慮した安全性のための樹木固定技術などへの取り組み

### アジア太平洋SC賞GOLD Award Winner(2013年)



国際ショッピングセンター協会(International Council of Shopping Centers)主催のアジア太平洋ショッピングセンター賞(Asia Pacific Shopping Center Award)、デザイン・開発部門(Design & Development Award)において、最高位の金賞を受賞。



#### アジア太平洋ショッピングセンター賞

ICSCが2008年に設けた、アジア、ヨーロッパなど地域ごとのショッピングセンター賞のうち、アジア地域における商業施設を表彰するもの。施設の優れたデザインや開発計画を評価するだけでなく、開業後の施設運営・業績などを含めて総合的に評価

### CSRへの取り組み DBJ Green Building 認証(2012年～)



#### A-PLACE池袋



- 屋上高反射率塗装
- 専有部照明の自動調光
- 湿潤塗装(打ち水ペープ)
- 屋上緑化
- 共有部LED照明
- 壁面緑化等

#### 金山センタープレイス



- 給湯室自動消灯
- 専有部照明の自動調光
- 西面外壁ルーバー
- LED照明等



#### 代々木プレイス



- 熱反射ガラス
- LED照明
- 防災対策の取り組み
- CO2情報の開示等

### GRESBへのエントリー(2013年)

2013年度より「グローバル リアルエステート サステナビリティ ベンチマーク調査(Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey)」に初めて参加。2014年度以降もエントリーを続け、パフォーマンス向上に努めるとともに、ランクアップを目指す。



#### GRESB

GRESBは、欧州系の年金基金を中心とした機関投資家等によって構成される国際的な組織で不動産ポートフォリオのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク

# 機動的な物件取得を見据えた財務戦略

- 新規上場以降、低利調達、返済期限の分散化等、財務基盤の安定を維持
- 公募増資によるLTV低下による追加借入余力200億円(LTV45.9%時)を、機動的な物件取得に充てる

## ■ 主要な財務指標の推移

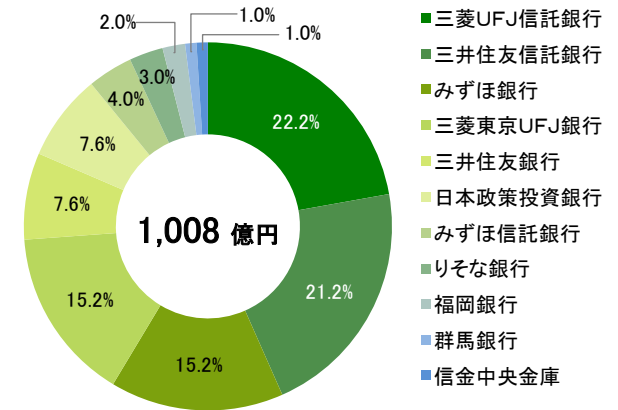
	第2期末	第3期末	第4期末	2014年 1月15日時点
有利子負債残高	770億円	850億円	880億円	1,008億円
長期比率(注1)	77.9%	100.0%(95.3%)	96.6%(85.2%)	97.0%(87.1%)
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	75.2%
平均残存年数	3.3年	3.5年	2.9年	3.3年
平均金利	0.80%	0.77%	0.75%	0.79%
LTV	42.8%	45.0%	45.9%	41.7%

格付機関(注2)	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

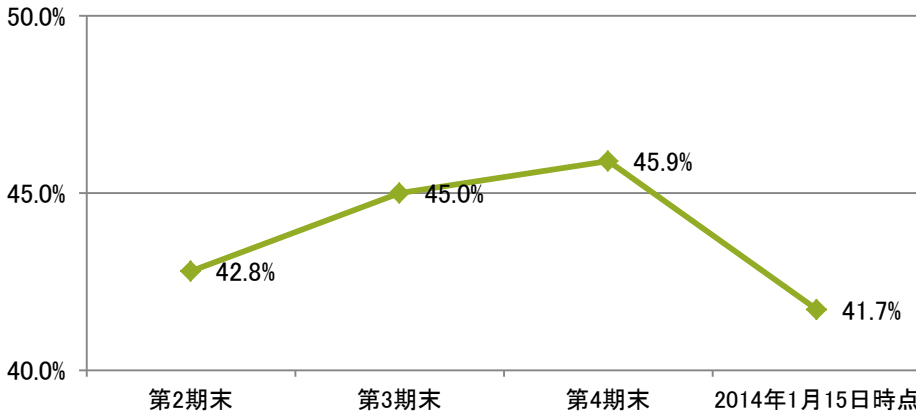
## ■ 第5期借入の一覧

借入総額:128億円  
 長期比率:100.0%  
 固定金利比率:100.0%  
 平均借入期間:6.9年  
 平均金利:1.07%

## ■ 借入先の分散状況 (第5期借入を含む)



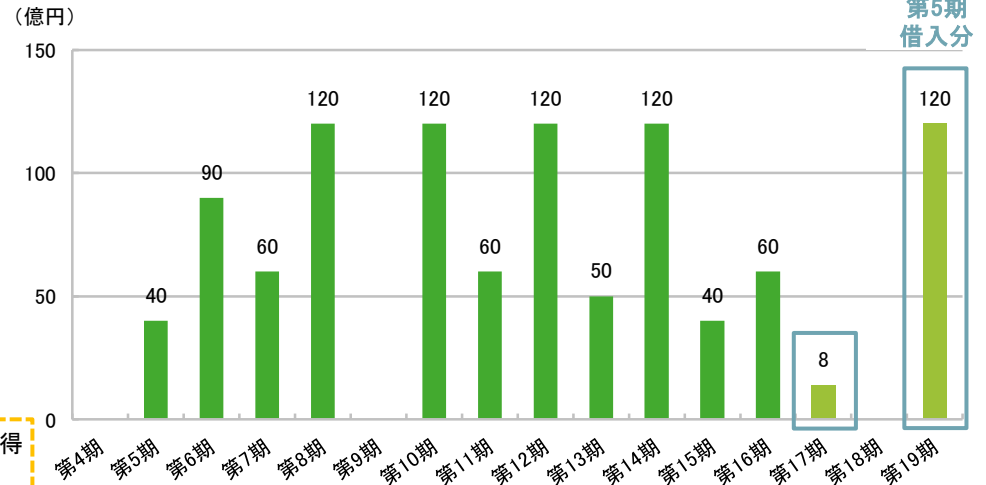
## ■ LTVの推移



デット調達による機動的な物件取得

エクイティ調達による物件取得  
+物件取得余力の確保

## ■ 借入金の返済期限の分散状況



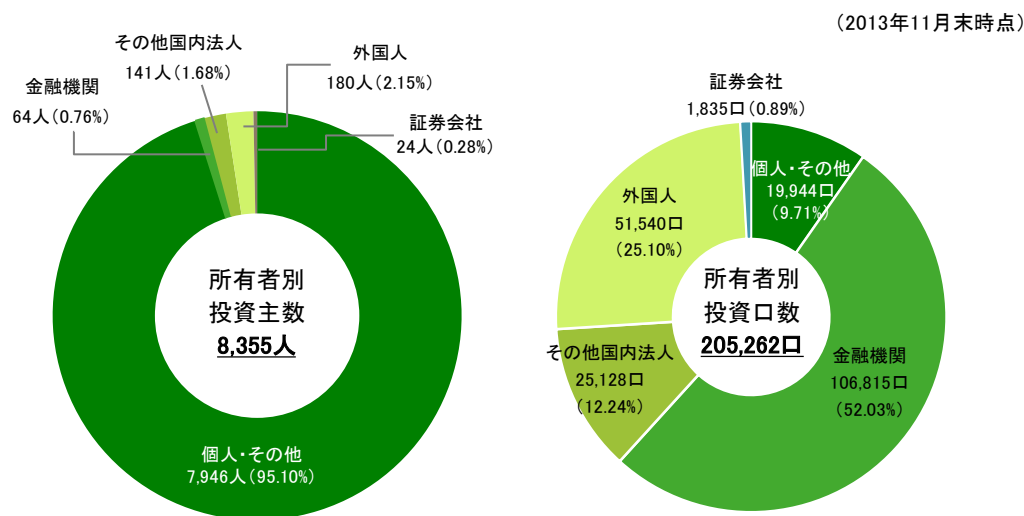
(注1) 括弧内の数値は、1年内返済予定の長期借入金を除いた場合の長期比率です。

(注2) 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

# ご参考 ～投資主の状況～

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

	第4期末(2013年11月30日時点)				第3期末(2013年5月31日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	7,946人	95.1%	19,944口	9.7%	9,770人	95.8%	25,225口	12.3%
金融機関	64人	0.8%	106,815口	52.0%	56人	0.5%	96,894口	47.2%
その他国内法人	141人	1.7%	25,128口	12.2%	176人	1.7%	25,560口	12.5%
外国人	180人	2.2%	51,540口	25.1%	168人	1.6%	55,676口	27.1%
証券会社	24人	0.3%	1,835口	0.9%	24人	0.2%	1,907口	0.9%
合計	8,355人	100.0%	205,262口	100.0%	10,194人	100.0%	205,262口	100.0%



## 投資主上位10社

(2013年11月末時点)

氏名または名称	所有口数 (口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	44,307	21.59%
東急不動産株式会社	21,500	10.47%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,271	9.39%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,560	6.12%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,039	5.38%
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	5,984	2.92%
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 香港上海銀行東京支店)	3,765	1.83%
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 株式会社みずほ銀行決済営業部)	3,010	1.45%
エバーグリーン (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	2,779	1.35%
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 株式会社みずほ銀行決済営業部)	2,478	1.21%
合計	126,693	61.71%



## Appendix

 *Activia*

# 第4期(2013年11月期) 損益計算書

(単位:千円)

	第3期	第4期
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	5,453,936	5,712,126
その他貸貸事業収入	349,567	412,776
<b>営業収益合計</b>	<b>5,803,503</b>	<b>6,124,902</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	1,435,773	1,975,285
資産運用報酬	442,330	436,004
資産保管手数料	5,144	5,374
一般事務委託手数料	15,564	13,446
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	49,765	49,339
<b>営業費用合計</b>	<b>1,951,879</b>	<b>2,482,749</b>
<b>営業利益又は営業損失(△)</b>	<b>3,851,624</b>	<b>3,642,152</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	237	189
有価証券利息	2,003	1,848
還付加算金	3,407	—
<b>営業外収益合計</b>	<b>5,648</b>	<b>4,560</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	313,535	330,975
投資口交付費	—	48,310
融資関連費用	64,401	79,70
その他	—	500
<b>営業外費用合計</b>	<b>377,936</b>	<b>459,486</b>
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>3,479,336</b>	<b>3,187,226</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	3,479,336	3,187,226
法人税、住民税及び事業税	948	949
法人税等調整額	9	△0
<b>法人税等合計</b>	<b>957</b>	<b>949</b>
当期純利益又は当期純損失(△)	3,478,378	3,186,276
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	85	93
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>3,478,463</b>	<b>3,186,370</b>

# 第4期(2013年11月期) 貸借対照表

(単位:千円)

	第3期	第4期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,707,652	5,016,162
信託現金及び信託預金	1,052,109	1,147,579
営業未収入金	178,217	200,590
前払費用	223,261	151,720
繰延税金資産	16	16
未収消費税等	-	126
<b>流動資産合計</b>	<b>6,161,257</b>	<b>6,516,196</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	33,521,802	34,180,684
減価償却累計額	△ 891,456	△ 1,382,563
信託建物(純額)	32,630,345	32,798,121
信託構築物	352,430	360,792
減価償却累計額	△ 18,096	△ 28,285
信託構築物(純額)	334,334	332,506
信託機械及び装置	617,991	622,914
減価償却累計額	△ 28,449	△ 43,752
信託機械及び装置(純額)	589,542	579,161
信託工具、器具及び備品	8,049	23,882
減価償却累計額	△ 699	△ 1,943
信託工具、器具及び備品(純額)	7,350	21,939
信託土地	144,250,646	146,717,786
信託建設仮勘定	3,224	5,200
<b>有形固定資産合計</b>	<b>177,815,442</b>	<b>180,454,715</b>
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	4,487,617	4,562,599
その他	2,072	1,814
<b>無形固定資産合計</b>	<b>4,489,689</b>	<b>4,564,414</b>
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	361,340	296,095
差入保証有価証券	9,942	9,955
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>371,283</b>	<b>306,051</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>182,676,416</b>	<b>185,325,181</b>
<b>資産合計</b>	<b>188,837,673</b>	<b>191,841,377</b>

(単位:千円)

	第3期	第4期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	340,229	330,353
短期借入金	-	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	10,000,000
未払金	49,078	46,700
未払費用	220,466	245,470
未払法人税等	495	538
未払消費税等	33,490	173,647
前受金	116,320	103,875
預り金	2,235	4,772
<b>流動負債合計</b>	<b>4,762,316</b>	<b>13,905,358</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	81,000,000	75,000,000
信託預り敷金及び保証金	8,223,028	8,375,764
その他	31	50
<b>固定負債合計</b>	<b>89,223,059</b>	<b>83,375,815</b>
<b>負債合計</b>	<b>93,985,376</b>	<b>97,281,173</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	91,373,833	91,373,833
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,478,463	3,186,370
剰余金合計	3,478,463	3,186,370
<b>投資主資本合計</b>	<b>94,852,296</b>	<b>94,560,203</b>
<b>純資産合計</b>	<b>94,852,296</b>	<b>94,560,203</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>188,837,673</b>	<b>191,841,377</b>

# ポートフォリオMAP



O-4 icot溝の口



O-5 icot多摩センター



O-8 ジェイコア大森



UR-1 東急プラザ表参道原宿



UR-2 東急プラザ 赤坂



UR-3 エビスキュープラザ



UR-4 新橋プレイス



UR-6 Hitotsugi LIP



UR-9 鎌田興産ビル



TO-1 東急不動産恵比寿ビル



TO-2 A-PLACE恵比寿南



TO-3 代々木プレイス



TO-4 青山プラザビル



TO-5 ルオーゴ汐留



TO-6 東京機械本社ビル



TO-7 A-PLACE池袋



TO-8 TK新橋ビル



TO-9 五反田フロント



TO-10 品川プレイス



UR-5 京都丸ビルディング



UR-7 神戸旧居留地25番館



O-1 あまがさきキョースモール(旧地)



O-2 icotなかもず



O-3 icot金剛



O-6 金山センタープレイス



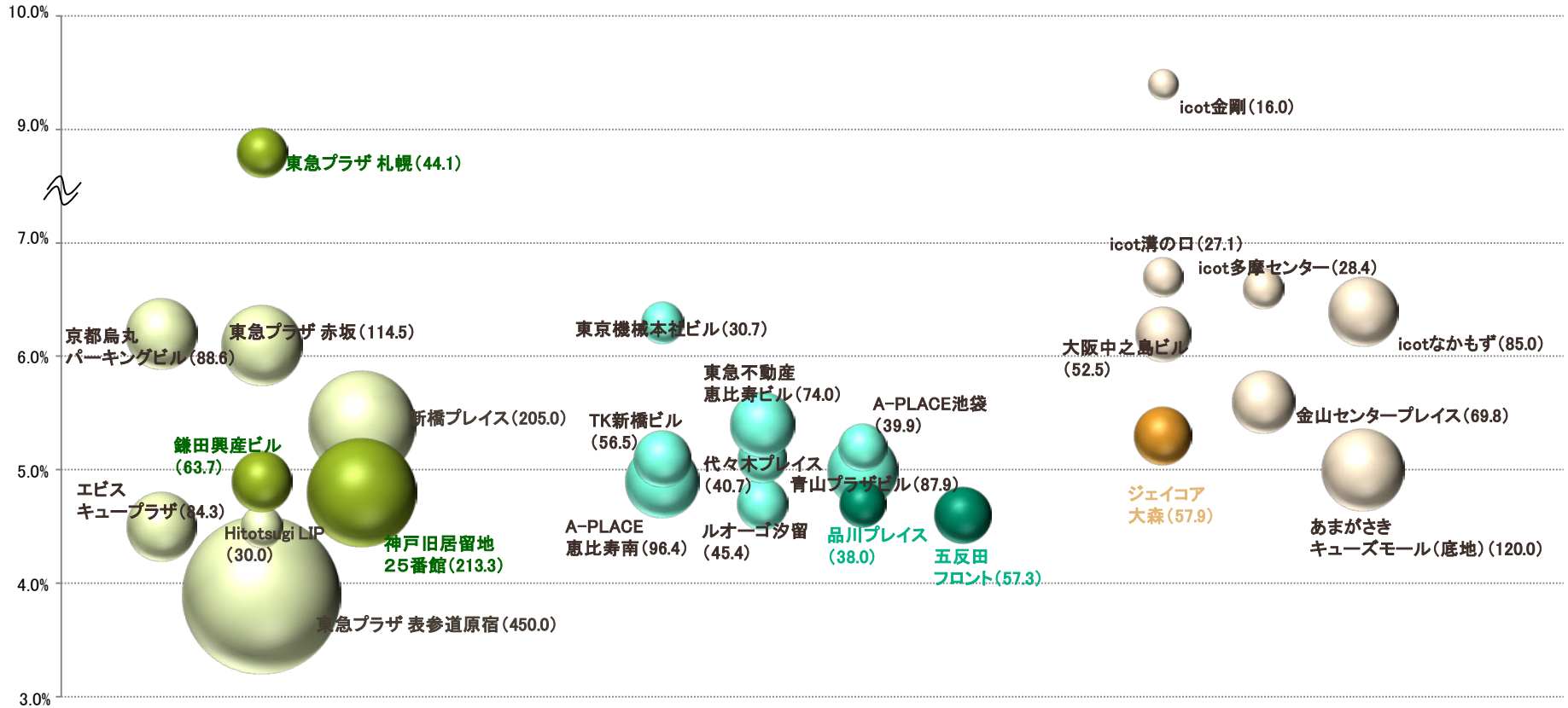
O-7 大阪中之島ビル



(注) 太字の物件は、第5期に取得した物件です。

# バーベル戦略によるクオリティと収益性の両立

## ■ポートフォリオ・マトリックス(アセットクラス×取得利回り)



平均取得利回り: 4.9%  
取得価格: 1,294億円



平均取得利回り: 5.0%  
取得価格: 567億円



平均取得利回り: 5.9%  
取得価格: 457億円

平均取得利回り 5.1% 取得価格合計 2,317億円

# ポートフォリオ一覧/都市型商業施設(1)

物件名	東急プラザ 表参道原宿(注1)	東急プラザ 赤坂(注1)	エビスキュープラザ	新橋プレイス	京都烏丸パーキングビル
					
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	東京都港区新橋	京都府京都市中京区元法然寺町
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線 「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	JR東海道線・山手線・京浜東北線・横 須賀線、東京メトロ銀座線・都営地下 鉄浅草線・ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅、 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分
取得価格(A)	45,000百万円	11,450百万円	8,430百万円	20,500百万円	8,860百万円
不動産鑑定評価額(B)(注2)	45,200百万円	11,500百万円	8,770百万円	22,500百万円	9,430百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	99.6%	99.6%	96.1%	91.1%	94.0%
取得利回り(注3)	3.9%	6.1%	4.5%	5.4%	6.2%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下2階 地上7階	地下3階 地上14階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階
延床面積	11,368.11m <sup>2</sup>	51,491.66m <sup>2</sup>	4,670.02m <sup>2</sup>	8,541.70m <sup>2</sup>	21,495.47m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	4,904.55m <sup>2</sup>	16,620.48m <sup>2</sup>	4,024.88m <sup>2</sup>	9,156.01m <sup>2</sup>	21,616.04m <sup>2</sup>
稼働率(注4)	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社パロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	株式会社ヤマダ電機	パラカ株式会社
テナント数(注4)	27	99	4	1	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 「恵比寿」駅西口周辺の大規模商業施設の少ないエリアの中において、大型フロア面積を有する希少性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

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

(注2) 価格時点は、2012年3月31日を価格時点とする「東急プラザ 表参道原宿」を除き、2012年2月29日です。

(注3) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注4) 2013年11月末時点。

## ポर्टフォリオ一覧/都市型商業施設(2)

物件名	Hitotsugi LIP	神戸旧居留地25番館	東急プラザ 札幌	鎌田興産ビル
				
所在地	東京都港区赤坂	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	東京メトロ千代田線 「赤坂」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩5分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・ 神戸市営地下鉄西神・山手線 「三宮」駅徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、 東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン 「渋谷」駅 徒歩6分
取得価格 (A)	3,000百万円	21,330百万円	4,410百万円	6,370百万円
不動産鑑定評価額 (B) (注1)	3,150百万円	21,600百万円	4,800百万円	6,400百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.2%	98.8%	91.9%	99.5%
取得利回り (注2)	4.5%	4.8%	8.7%	4.9%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上7階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階	地下1階 地上5階
延床面積	2,429.01㎡	27,010.67㎡	27,277.85㎡	3,340.70㎡
総賃貸可能面積	2,280.22㎡	19,653.90㎡	21,229.16㎡	3,413.80㎡
稼働率 (注3)	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社きちり	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ	ブックオフコーポレーション株式会社
テナント数 (注3)	7	7	18	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 毎年12月には、神戸ルミナリエが開催され、2013年位は350万人の来場を記録</li> <li>● 世界でも15店舗のみの店舗形態「ルイ・ヴィトンメゾン」が入居</li> <li>● 5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「表参道原宿」「赤坂」に次ぐ、東急プラザシリーズ3物件目</li> <li>● 札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催され、2013年には237万人の来場を記録</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● クラブクアトロは、25年間にわたり国内外のアーティストを数々迎える老舗のライブハウス</li> </ul>

(注1) 価格時点は、「TK新橋ビル」及び「神戸旧居留地25番館」は2013年7月1日、「東急プラザ 札幌」及び「鎌田興産ビル」は2013年9月1日です。  
(注2) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。  
(注3) 2013年11月末時点。

## ポートフォリオ一覧/東京オフィス(1)

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	代々木プレイス	青山プラザビル	ルオーゴ汐留
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
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
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
不動産鑑定評価額(B)(注1)	7,420百万円	9,950百万円	4,180百万円	8,850百万円	4,570百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	99.7%	96.9%	97.4%	99.3%	99.3%
取得利回り(注2)	5.4%	4.9%	5.1%	5.0%	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 <sup>2</sup>	12,167.57m <sup>2</sup>	4,201.59m <sup>2</sup>	9,958.33m <sup>2</sup>	8,242.61m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	7,342.60m <sup>2</sup>	7,950.51m <sup>2</sup>	3,106.17m <sup>2</sup>	7,303.69m <sup>2</sup>	4,476.35m <sup>2</sup>
稼働率(注3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 2011年に大規模リノベーションが実施され、相応のグレード感を維持している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 基準階面積約1,655㎡の大型フロア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 明治通り沿道に位置する良好な視認性</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 2008年に耐震補強を含む大規模リノベーションを実施済み</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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</li> <li>● 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</li> <li>● 「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</li> </ul>

(注1) 価格時点は、2012年2月29日です。

(注2) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注3) 2013年11月末時点。

# ポートフォリオ一覧/東京オフィス(2)

物件名	東京機械本社ビル	A-PLACE池袋	TK新橋ビル	五反田フロント	品川プレイス
					
所在地	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	東京都港区港南
最寄駅	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	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
取得価格 (A)	3,070百万円	3,990百万円	5,650百万円	5,730百万円	3,800百万円
不動産鑑定評価額 (B) (注1)	3,090百万円	4,020百万円	5,780百万円	5,750百万円	3,800百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.4%	99.3%	97.8%	99.7%	100.0%
取得利回り(注2)	6.3%	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%
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
階数	地下1階 地上6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	地下1階 地上8階
延床面積	6,992.31m <sup>2</sup>	4,709.05m <sup>2</sup>	7,143.97m <sup>2</sup>	5,782.65m <sup>2</sup>	3,937.61m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	4,389.20m <sup>2</sup>	3,409.73m <sup>2</sup>	5,052.14m <sup>2</sup>	4,028.69m <sup>2</sup>	2,986.36m <sup>2</sup>
稼働率(注3)	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総合電気メーカーの本社がエリア内に存するため、グループ企業・取引企業の集積があり、近年は金融関連の企業も本社を置く等企業需要の多様化が見られる</li> <li>● 約840㎡の基準階面積を有し、最寄駅との近接性にも優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する</li> <li>● 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</li> <li>● 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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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</li> <li>● 南側のブロックでは環状二号線が整備中で、今後も更なる発展が期待される</li> <li>● 2012~2013年には2-5階のリニューアル工事を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 視認性も高く、立地優位性が高い</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「品川」駅徒歩4分に立地。東海道新幹線も利用可能であり、高い交通利便性を有する</li> <li>● オフィスビルが集中する中、周辺ビルとは一線を画した印象的なビル</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

(注1) 価格時点は、2013年3月1日を価格時点とする「TK新橋ビル」、2013年9月1日を価格時点とする「五反田フロント」及び「品川プレイス」を除き、2012年2月29日です。

(注2) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注3) 2013年11月末時点。

# ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産(1)

物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot金剛	icot溝の口
				
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	大阪府大阪狭山市半田	神奈川県川崎市高津区溝口
最寄駅	JR東海道本線・福知山線・東西線 「尼崎」駅 徒歩2分	大阪市営地下鉄御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海電鉄高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海電鉄高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	南海電鉄高野線 「金剛」駅 徒歩5分	東急田園都市線・大井町線 「高津」駅 徒歩13分
取得価格(A)	12,000百万円	8,500百万円	1,600百万円	2,710百万円
不動産鑑定評価額(B) <sup>(注1)</sup>	12,100百万円	8,880百万円	1,780百万円	2,950百万円
対鑑定評価額(A/B)	99.2%	95.7%	89.9%	91.9%
取得利回り <sup>(注2)</sup>	5.0%	6.4%	9.4%	6.7%
構造	-	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	-	地上3階	地上3階	地下1階 地上4階
延床面積	-	27,408.34m <sup>2</sup>	17,894.95m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	27,465.44m <sup>2</sup>	28,098.02m <sup>2</sup>	17,884.55m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 足元商圏ではNo.1といえるNSCとなっている</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大阪のベッドタウンに位置し、駅至近の立地と売場規模、平面駐車場の大きさにより、地域競争力を有する</li> <li>● 2006年には店舗リニューアルがなされており、施設競争力の維持・向上が図られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京都心からのアクセス性が高く、幹線道路沿いに立地し、厚い商圏を有する</li> <li>● 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</li> </ul>

(注1) 価格時点は、2012年2月29日です。

(注2) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIとは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注3) 2013年11月末時点。

# ポートフォリオ一覧/その他投資対象資産(2)

物件名	icot多摩センター	金山センタープレイス	大阪中之島ビル(注1)	ジェイコア大森
				
所在地	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島	東京都大田区大森北
最寄駅	京王相模原線「京王多摩センター」駅、 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅、 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線・ 名港線「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線・東海道本線、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分
取得価格(A)	2,840百万円	6,980百万円	5,250百万円	5,790百万円
不動産鑑定評価額(B)(注2)	2,990百万円	7,120百万円	5,800百万円	5,810百万円
対鑑定評価額(A/B)	95.0%	98.0%	90.5%	99.7%
取得利回り(注3)	6.6%	5.6%	6.2%	5.1%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート
階数	地下1階 地上15階	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階	地下1階 地上7階
延床面積	31,553.75m <sup>2</sup>	12,783.13m <sup>2</sup>	34,248.71m <sup>2</sup>	7,040.95m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	5,181.58m <sup>2</sup>	9,314.91m <sup>2</sup>	10,178.03m <sup>2</sup>	6,209.79m <sup>2</sup>
稼働率(注4)	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>●多摩ニュータウンの核となるエリアとして高い居住集積を有し、駅や周辺商業施設とペDESTリアンデッキでの接続により立地において街との一体化が図られている</li> <li>●103台の駐車場を有することから車利用者の取り込みも可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●大森エリアは利便性の高さから人口が多く、商圏人口は1km圏6.8万人、3km圏46.3万人を有する</li> <li>●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</li> </ul>

(注1) 準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 価格時点は、2012年12月1日を価格時点とする「大阪中之島ビル」及び2013年9月1日時点を価格時点とする「ジェイコア大森」を除き、2012年2月29日です。

(注3) 取得利回り=NOI÷取得価格。NOIとは、取得時の鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。

(注4) 2013年11月末時点。

# 鑑定評価額比較一覧(1)

## ■ 既存21物件(2013年11月30日現在)

(単位:百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格					
							直接還元法による価格	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	19.4	J	47,100	48,075	3.6	46,050	3.4	3.8	1,713
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注3)	11,450	4.9	T	11,800	11,900	5.1	11,700	5.2	5.3	682
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	3.6	T	9,160	9,170	4.2	9,160	4.4/4.3(注4)	4.4	379
	UR-4	新橋プレイス	20,500	8.8	D	23,200	23,500	4.8	23,000	4.6	5.0	1,108
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	3.8	D	9,480	9,480	5.6	9,480	5.6	5.8	540
	UR-6	Hitotsugi LIP	3,000	1.3	J	3,170	3,190	4.3	3,140	4.0	4.4	137
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	3.2	T	7,610	7,810	4.6	7,520	4.7	4.8	396
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	4.2	T	10,400	10,500	4.5	10,300	4.6	4.7	479
	TO-3	代々木プレイス	4,070	1.8	V	3,880	3,950	4.6	3,810	4.4	4.8	180
	TO-4	青山プラザビル	8,790	3.8	D	8,150	8,250	4.8	8,100	4.6	5.0	402
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.0	D	4,880	4,910	4.4	4,870	4.2	4.6	217
	TO-6	東京機械本社ビル	3,070	1.3	T	3,130	3,260	5.1	3,070	5.2/5.1(注5)	5.3	194
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.7	J	4,250	4,300	4.9	4,190	4.7	5.1	210
	TO-8	TK新橋ビル	5,650	2.4	J	5,980	6,080	4.5	5,880	4.3	4.7	284

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

(注2)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。

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

(注4)「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.4%、復帰価格割引率が4.3%です。

(注5)「東京機械本社ビル」の割引率は、初年度が5.2%、2年目から11年目が5.1%です。

# 鑑定評価額比較一覧(2)

## ■ 既存21物件(2013年11月30日現在)

(単位:百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格					
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注2)
 OTHER その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	5.2	J	12,300	12,400	4.9	12,200	4.5	5.1	600
	O-2	icotなかもず	8,500	3.7	T	9,220	9,320	5.8	9,170	5.7	6.0	545
	O-3	icot金剛	1,600	0.7	M	1,840	1,870	6.8	1,800	6.5	7.3	153
	O-4	icot溝の口	2,710	1.2	M	3,010	3,060	5.9	2,950	5.6	6.3	183
	O-5	icot多摩センター	2,840	1.2	J	3,070	3,110	6.1	3,020	5.4	6.3	190
	O-6	金山センタープレイス	6,980	3.0	V	7,560	7,620	5.4	7,500	5.2	5.6	410
	O-7	大阪中之島ビル(注3)	5,250	2.3	J	5,800	5,800	5.0	5,750	4.8	5.2	323
小計(既存21物件)			184,270	79.5	—	194,990	197,555	—	192,660	—	—	9,326

## ■ 第5期取得物件

(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(注4)	収益価格					
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注2)
 UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-7	神戸旧居留地25番館(注4)	21,330	9.2	J	21,600	21,700	4.8	21,400	4.6	5.0	1,034
	UR-8	東急プラザ 札幌	4,410	1.9	D	4,800	4,780	6.5	4,810	6.3	6.7	383
 TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	UR-9	鎌田興産ビル	6,370	2.7	D	6,400	6,410	4.8	6,390	4.6	5.0	310
	TO-9	五反田フロント	5,730	2.5	M	5,750	5,860	4.4	5,640	4.1	4.7	256
 O OTHER その他投資対象資産	TO-10	品川プレイス	3,800	1.6	J	3,800	3,870	4.4	3,730	4.2	4.6	173
	O-8	ジェイコア大森	5,790	2.5	J	5,810	5,850	5.1	5,760	5.0	5.4	297
小計(6物件)			47,430	20.5	—	48,160	48,470	—	47,730	—	—	2,454
合計(27物件)			231,700	100.0	—	243,150	246,025	—	240,390	—	—	11,780

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

(注2)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「大阪中之島ビル」は、物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注4)「神戸旧居留地25番館」の価格時点は2013年7月1日、それ以外の5物件の価格時点は2013年9月1日です。

## 第4期の物件別賃貸事業収支

(単位:千円)

	都市型商業施設						東京オフィス							その他投資対象資産							
	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	エビス キュープラザ	新橋 プレイス	京都烏丸 パーキングビル	Hitotsugi LIP (注4)	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	代々木 プレイス	青山プラザ ビル	ルオーゴ 汐留	東京機械 本社ビル	A-PLACE 池袋	TK新橋 ビル	あまがさき キースモール (底地)	icot なかもず	icot 金剛	icot 溝の口	icot 多摩 センター	金山 センタープレイス	大阪 中之島ビル (注1)
①賃貸事業収益	1,108,706	585,267	272,019	(注2)	(注2)	64,753	278,731	327,795	121,024	266,227	169,380	154,118	(Note 2)	164,711	341,532	310,699	(注2)	(注2)	144,737	289,263	263,514
賃貸事業収入	1,048,253	476,964	237,540	(注2)	(注2)	38,220	247,988	309,944	113,491	246,821	154,089	148,093	(Note 2)	152,544	341,532	310,669	(注2)	(注2)	130,690	256,131	248,319
その他賃貸事業 収入	60,452	108,302	34,478	(注2)	(注2)	26,532	30,742	17,850	7,532	19,406	15,290	6,025	(Note 2)	12,166	—	30	(注2)	(注2)	14,047	33,131	15,195
②賃貸事業費用	264,425	265,064	66,818	45,595	34,556	29,785	76,236	85,407	30,712	74,046	46,262	47,232	32,424	39,189	41,161	38,861	26,064	15,739	49,162	77,824	69,730
管理業務費	90,679	78,090	16,280	12,309	3,557	6,170	22,016	28,606	10,031	19,941	11,253	16,897	9,781	16,558	—	5,576	2,675	2,365	19,090	24,567	28,785
水道光熱費	38,652	91,326	32,362	—	—	7,289	25,521	24,387	8,801	20,351	15,146	13,143	11,053	14,928	—	30	—	—	16,260	24,523	27,473
公租公課	45,287	64,936	8,732	32,256	29,349	—	16,720	29,120	9,883	20,409	17,779	14,064	10,699	0	40,908	32,035	13,800	9,884	12,026	25,516	0
損害保険料	399	616	122	267	234	29	278	335	119	255	218	179	115	186	—	333	440	143	205	337	457
修繕費	144	24,856	817	—	484	2,289	3,336	985	1,078	10,453	383	931	31	2,847	—	125	8,880	2,585	381	1,506	8,943
その他賃貸事業 費用	89,261	5,236	8,503	760	930	14,007	8,363	1,972	797	2,634	1,481	2,016	742	4,669	252	760	267	760	1,197	1,372	4,070
③NOI(①-②)	844,280	320,203	205,200	(注2)	(注2)	34,967	202,494	242,388	90,312	192,181	123,117	106,885	(Note 2)	125,521	300,371	271,837	(注2)	(注2)	95,575	211,439	193,784
④減価償却費等 (注3)	47,655	25,947	18,481	32,734	16,007	4,819	46,402	33,244	15,563	22,418	27,401	17,356	20,682	24,619	—	34,521	22,710	8,345	18,704	52,064	29,301
賃貸事業損益 (③-④)	796,624	294,255	186,719	(注2)	(注2)	30,147	156,091	209,143	74,748	169,763	95,716	89,528	(Note 2)	100,901	300,371	237,316	(注2)	(注2)	76,871	159,374	164,482

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

(注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)「Hitotsugi LIP」は2013年8月30日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。

## 借入先の詳細(2014年1月15日時点)

区分	借入先	借入金額	利率(固定/変動)	返済期日	返済方法	使途	担保
短期	三菱UFJ信託銀行㈱	30億円	基準金利に0.15%を加えた利率(注2)	2014年8月30日	期限一括 弁済	取得資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証
長期 (注1)	三菱UFJ信託銀行㈱	40億円	基準金利 + 0.175% (変動)(注2)	2014年4月25日			
	㈱三井住友銀行	60億円	基準金利 + 0.200% (変動)(注2)	2014年6月13日			
	三井住友信託銀行㈱をアレンジャーとする協調融資団(注3)	60億円	基準金利 + 0.15% (変動)(注2)	2015年3月31日			
	三井住友信託銀行㈱をアレンジャーとする協調融資団(注4)	120億円	0.79955% (固定)	2015年6月13日			
	三菱UFJ信託銀行㈱をアレンジャーとする協調融資団(注4)	120億円	0.86572% (固定)	2016年6月13日			
	三井住友信託銀行㈱をアレンジャーとする協調融資団(注3)	60億円	基準金利 + 0.175% (変動)(注2)	2016年3月31日			
	㈱三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	120億円	0.95315% (固定)	2016年6月13日			
	三井住友信託銀行㈱	50億円	0.68315%(注5)	2018年3月31日			
	㈱みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	120億円	1.06309% (固定)	2018年6月13日			
三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	8億円 8億円 8億円 8億円 4億円 4億円	0.91941% (固定)	2019年4月19日				
㈱日本政策投資銀行	60億円	1.19051% (固定)	2019年6月13日				

区分	借入先	借入金額	利率(固定/変動)	返済期日	返済方法	使途	担保
長期	三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	10.6億円 10.6億円 10.6億円 10.6億円 5.3億円 5.3億円	1.07980% (固定)	2020年12月19日	期限一括 弁済	取得資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証
	三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	1.6億円 1.6億円 1.6億円 1.6億円 0.8億円 0.8億円	0.93846% (固定)	2020年1月10日			
	三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱ ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 ㈱三井住友銀行 ㈱日本政策投資銀行	13.4億円 13.4億円 13.4億円 13.4億円 6.7億円 6.7億円	1.07856% (固定)	2021年1月10日			
合計		1,008億円	-	-	-	-	-

(注1)長期には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注2)利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期の直前の利払期の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3)協調融資団は、三井住友信託銀行㈱、みずほ信託銀行㈱、㈱りそな銀行、㈱福岡銀行、㈱群馬銀行及び信金中央金庫により組成されています。

(注4)協調融資団は、三井住友信託銀行㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱みずほ銀行及び㈱三菱東京UFJ銀行により組成されています。

(注5)変動金利による借入ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

(注6)記載の借入のほか、2013年6月11日付で、資産を購入する等資金調達の実現性が生じた場合に備えて、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、三井住友信託銀行㈱、三菱UFJ信託銀行㈱、㈱みずほ銀行及び㈱三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額

合計100億円のコミットメントライン契約及び借入総額100億円の極度借入枠(アンコミットメントベース)の設定に係る基本契約を、それぞれ締結しています。

# 地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率) (%)
UR-1	東急プラザ 表参道原宿	5.0
UR-2	東急プラザ 赤坂(注2)	3.6
UR-3	エビスキュープラザ	2.3
UR-4	新橋プレイス	4.7
UR-5	京都烏丸パーキングビル	4.3
UR-6	Hitotsugi LIP	7.2
UR-7	神戸旧居留地25番館	5.4
UR-8	東急プラザ 札幌(注2)	0.4
UR-9	鎌田興産ビル	5.6
TO-1	東急不動産恵比寿ビル	2.8
TO-2	A-PLACE恵比寿南	8.7
TO-3	代々木プレイス	7.0
TO-4	青山プラザビル(注2)	10.7
TO-5	ルオーゴ汐留	1.5
TO-6	東京機械本社ビル	4.8
TO-7	A-PLACE池袋	6.1
TO-8	TK新橋ビル	6.8
TO-9	五反田フロント	4.2
TO-10	品川プレイス	6.6
O-1	あまがさきキューズモール(底地)(注1)	—
O-2	icotなかもず	11.7
O-3	icot金剛(注1)(注2)	16.2
O-4	icot溝の口	8.1
O-5	icot多摩センター	2.5
O-6	金山センタープレイス	10.8
O-7	大阪中之島ビル	10.6
O-8	ジェイコア大森	6.5
ポートフォリオ全体(注3)		4.7

- 本投資法人は、取得資産の一部について、第三者専門機関であるNKSJリスクマネジメント株式会社より、構造計算の確認(構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等)において、大要、「設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項が見受けられなかった」という調査結果を得ています
- また、本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、NKSJリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています
- なお、本投資法人は、個別PML値が15%を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします

(注1)「icot金剛」はPML値が15%を超えており、地震保険を付保しています。また、「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地のみの取得のため記載しておりません。

(注2)「東急プラザ 赤坂」、「東急プラザ 札幌」、「青山プラザビル」及び「icot金剛」は、それぞれ2009年4月、2007年6月、2008年7月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております。

(注3)ポートフォリオ全体のPML値は、2013年8月8日付「ポートフォリオ地震PML 評価報告書」に基づき記載しています。

(注4)文部科学省の地震調査研究推進本部が2006年9月に公表の「全国を概観した地震動予測地図」(東日本大震災発生前のもの)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。

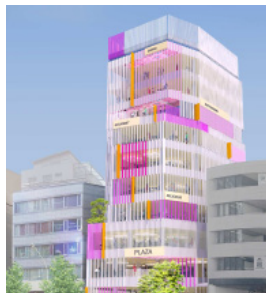
# 東急不動産による開発実績・予定

## 都市型商業施設の開発実績・予定

- 以下は、東急不動産が開発した又は開発予定の主要な商業施設の一覧です。いずれも繁华性の高いエリアの中でも駅至近の希少性の高い立地であり、様々な規模・エリアの商業施設の開発実績を有しています

名称	最寄駅	徒歩分数	竣工(予定)時期	延床面積 <sup>(注1)</sup>	テナント数
東急プラザ 渋谷	渋谷	1分	1965年	約30千㎡	86
東急プラザ 蒲田	蒲田	1分	1968年	約26千㎡	120
東急プラザ 赤坂	赤坂見附	1分	1969年	約51千㎡	99
東急プラザ 札幌	すすきの	2分	1980年	約27千㎡	18
京都烏丸パーキングビル	烏丸	1分	2006年	約21千㎡	2
新橋プレイス	新橋	1分	2008年	約9千㎡	1
二子玉川ライズショッピングセンター	二子玉川	1分	2011年	約99千㎡	145
あべのキューズモール	天王寺	2分	2011年	約171千㎡	254
東急プラザ 表参道原宿	明治神宮前	1分	2012年	約11千㎡	27
東急プラザ 新長田	新長田	1分	2013年	約10千㎡	53
〈仮称〉神宮前6丁目プロジェクト <sup>(注3)</sup>	明治神宮前	1分	2015年(予定)	約8千㎡	未定
〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト <sup>(注4)</sup>	銀座	1分	2015年(予定)	約50千㎡	未定

(注) 取得済資産についてはグレーでハイライトしています。なお、「東急プラザ 赤坂」及び「東急プラザ 表参道原宿」は、東急不動産もしくは同社が優先出資する特定目的会社との共同保有(50%及び75%)です。



〈仮称〉神宮前6丁目プロジェクト



〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト



五反田フロント



スプライン青山東急ビル

(注1) 竣工済の物件については、登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。なお、二子玉川ライズショッピングセンターは、二子玉川東地区第一種市街地再開発事業(第1期)によるI b街区の登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。また、あべのキューズモールは東急不動産が特定建築者として推進した阿倍野A1地区第二種市街地再開発事業A2棟(あべのキューズタウン)の登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。

(注2) 登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。

(注3) 解体工事に着手しており、開業予定時期は2015年春を予定しています。

(注4) 2013年9月20日に着工し、開業予定時期は2015年秋を予定しています。

## 東京オフィスの開発実績

- 以下は、東急不動産が開発した東京の主要なオフィスビルの一覧です。いずれのオフィスビルも、駅至近の立地であり交通利便性が高いことが特徴です

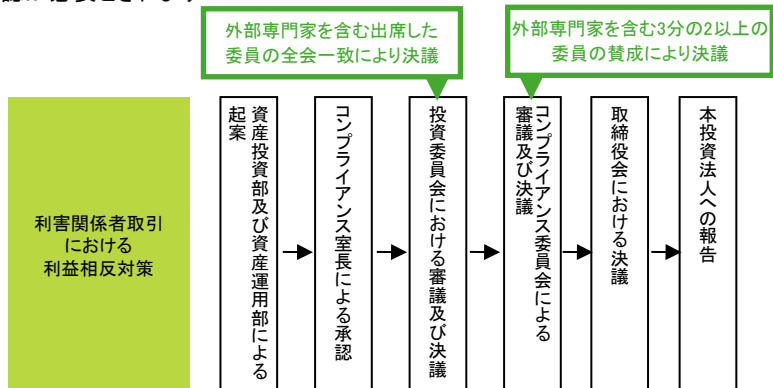
名称	最寄駅	徒歩分数	竣工時期	延床面積 <sup>(注2)</sup>
日本橋フロント	日本橋	2分	2008年	約29千㎡
新橋東急ビル	新橋	2分	2008年	約15千㎡
南青山東急ビル	表参道	4分	2008年	約12千㎡
渋谷プレイス	渋谷	3分	2009年	約4千㎡
霞が関東急ビル	溜池山王	4分	2010年	約19千㎡
A-PLACE池袋	池袋	6分	2011年	約5千㎡
五反田フロント	五反田	3分	2012年	約6千㎡
スプライン青山東急ビル	外苑前	3分	2012年	約8千㎡
新目黒東急ビル	目黒	2分	2012年	約22千㎡

(注) 取得済資産についてはグレーでハイライトしています。

# 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に際する第三者性確保
- 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承認が必要とされます



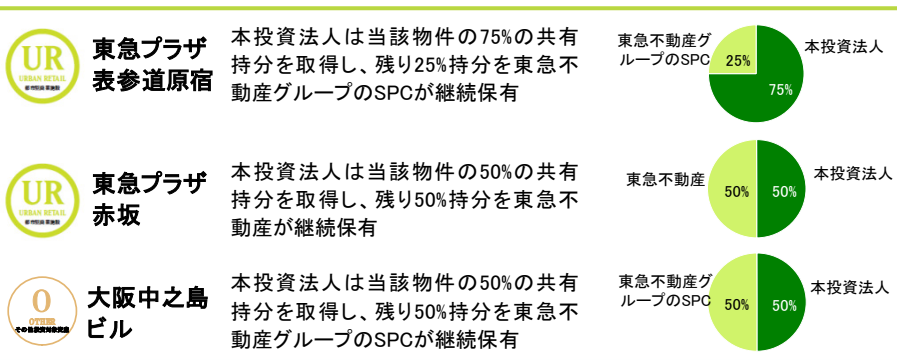
- 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法
- 投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、投資主価値の向上を図ります

### 1 東急不動産による本投資法人への出資

発行済投資口数の約10%にあたる26,080口を保有

### 2 物件の共有

東急不動産と物件を共有することによって、個別物件における東急不動産との利害関係を一致させた運営が可能



## 投資主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	

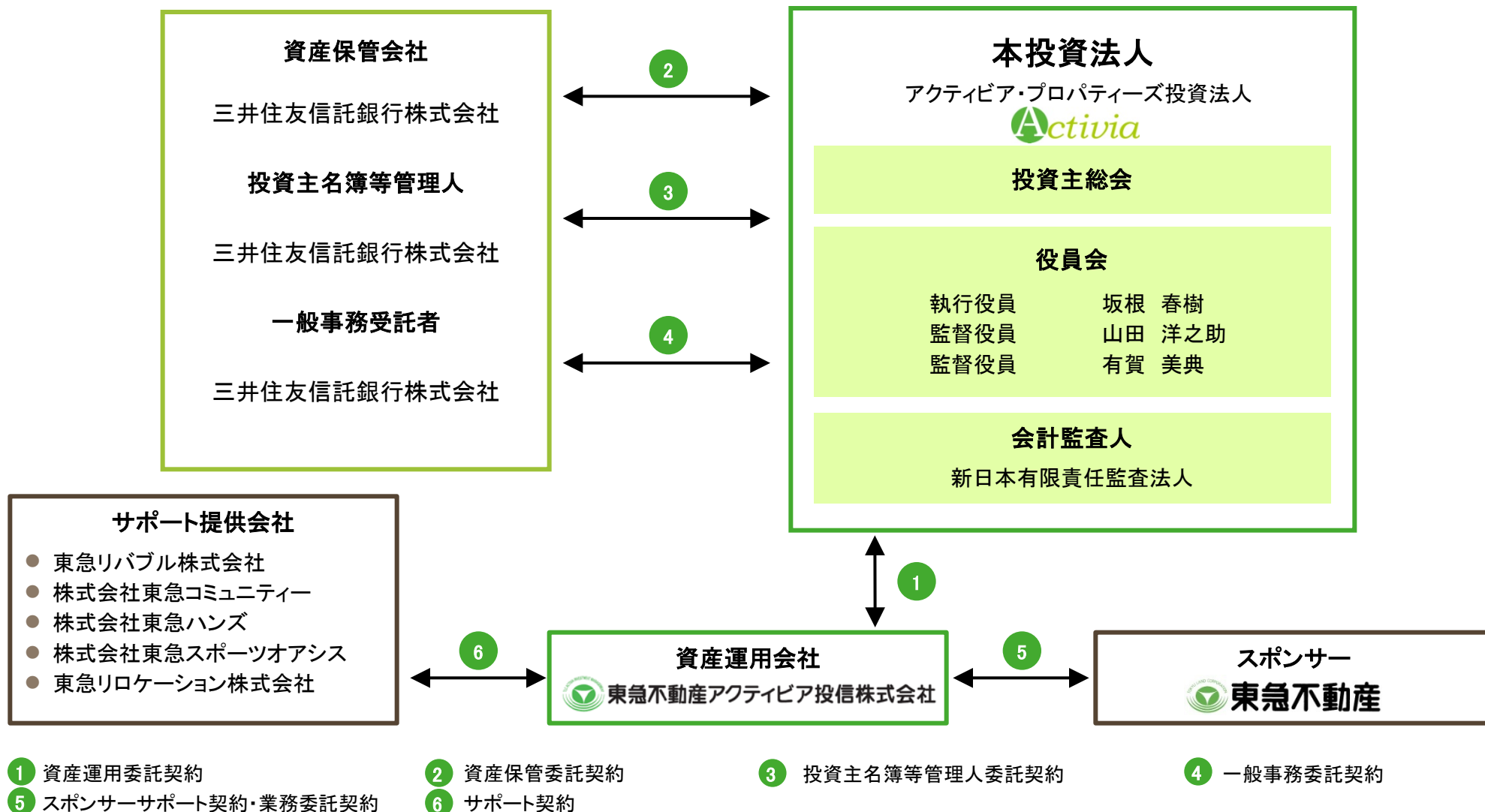
(注1) 運用報酬 I の上限料率は0.4%と設定しています。

(注2) 直前の営業期間(上場日が属する営業期間については当該上場日が属する営業期間)の決算期における貸借対照表に記載された総資産額

- 取得・処分報酬：
  - ・利害関係人であるスポンサーとの物件売買に際しては、第三者性の確保に努めるとともに、報酬を低減
  - ・保有物件の処分時には利害関係人との取引及び売却損が発生した場合には、処分報酬は発生しない体系

取得報酬の採用料率	処分報酬の採用料率
0.7% 利害関係人: 0.5%	0.5% 利害関係人: 無し 但し、売却損発生の場合 処分報酬は無し

# 本投資法人の仕組み



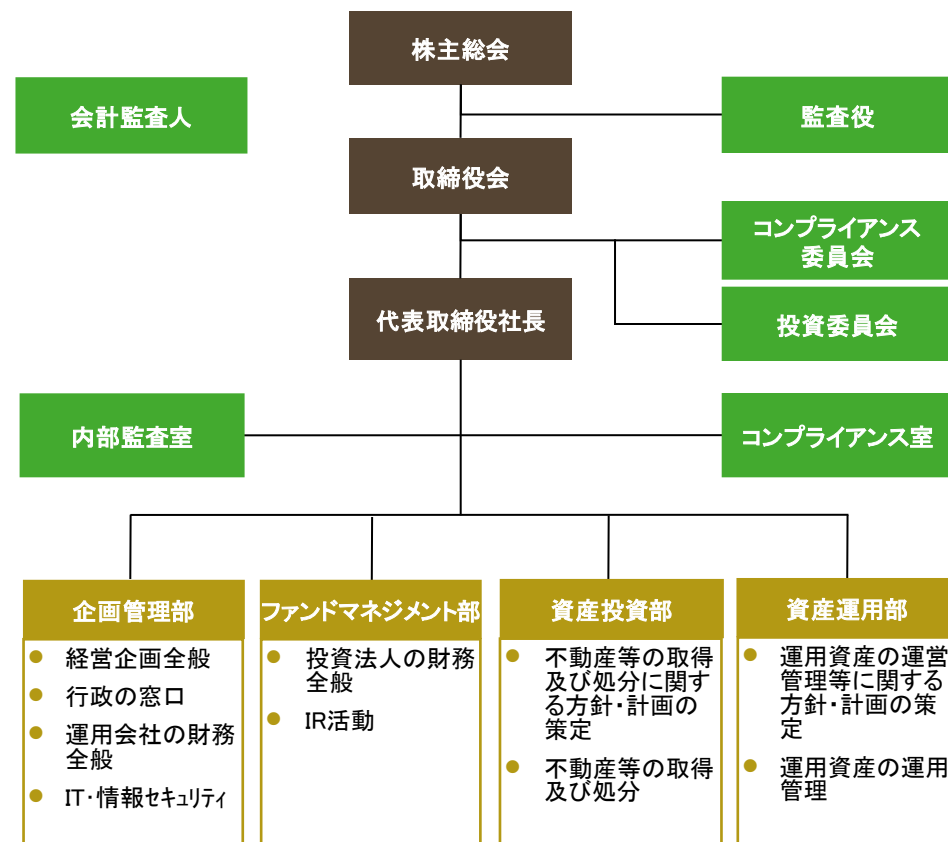
# 資産運用会社の組織図

- 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

## 本資産運用会社の概要

商号	東急不動産アクティビア投信株式会社
設立年月日	2010年11月15日
資本金	300百万円
株主	東急不動産株式会社 100%
代表取締役社長	坂根 春樹
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第92551号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第67号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2551号

## 運用会社の組織図



# 資産運用会社の運用体制 ～投資委員会・コンプライアンス委員会～

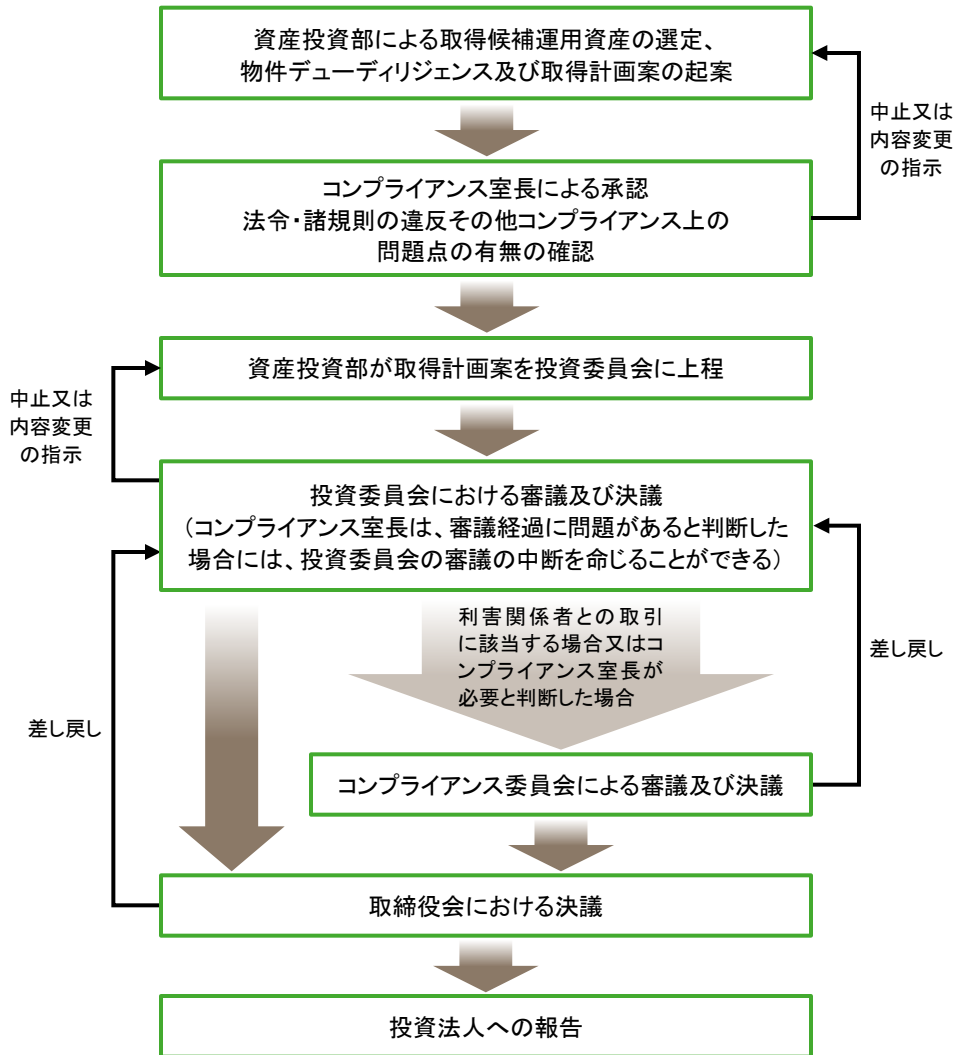
投資委員会											
委員長	代表取締役										
構成員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 代表取締役</li> <li>● 取締役(非常勤取締役を除く)</li> <li>● 資産投資部長</li> <li>● 資産運用部長</li> <li>● ファンドマネジメント部長</li> <li>● 取締役会が選任した本件適格不動産鑑定士(注)</li> <li>● 企画管理部長</li> <li>● コンプライアンス室長(但し、議決権を有しない)</li> </ul>										
開催時期	原則として、3ヶ月に1回以上(必要に応じ随時開催)										
定足要件	<p>原則として、全委員の出席により成立する</p> <p>※ 但し、投資委員会において審議されるのが、下記(1)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)又は(8)に規定する議案等、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しない</p> <p>※ 投資委員会に本件適格不動産鑑定士の出席を要する場合において、本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等のオピニオン(但し、当該審議事項についての賛否にかかる意見を付したものに限る。以下同じ)の事前の投資委員会に対する提出により、本件適格不動産鑑定士が出席したとみなされる。なお、本件適格不動産鑑定士による意見書等のオピニオンに係り、本件適格不動産鑑定士がその意見形成にあたり前提としていない事実が判明した場合若しくは生じた場合、又は、本件適格不動産鑑定士が欠席する当該委員会の討議の中で、本件適格不動産鑑定士がオピニオンに係る意見形成の前提として認識していなかった賛否に影響を及ぼす重要な事実関係若しくは論点が判明した場合若しくは生じた場合においては、本件適格不動産鑑定士の意見書を取り直す、又は取り直すことを条件に決議を行うなど適切な措置を講じるものとする</p>										
決議要件	<p>出席した委員の全会一致により決議を行う</p> <p>※ 但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができない</p> <p>※ オピニオンを提出した本件適格不動産鑑定士は、オピニオンに賛成意見が付されていた場合に限り、決議に賛成とみなされる</p>										
決議事項	<table border="0"> <tr> <td>(1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更</td> <td>(6) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更</td> </tr> <tr> <td>(2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更</td> <td>(7) 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更</td> </tr> <tr> <td>(3) 資産管理計画の策定及び変更</td> <td>(8) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)</td> </tr> <tr> <td>(4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更</td> <td>(9) その他の重要事項</td> </tr> <tr> <td>(5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更</td> <td></td> </tr> </table>	(1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更	(6) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更	(2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更	(7) 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更	(3) 資産管理計画の策定及び変更	(8) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)	(4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更	(9) その他の重要事項	(5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更	
(1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更	(6) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更										
(2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更	(7) 資金調達及び配当政策に係る決定及び変更										
(3) 資産管理計画の策定及び変更	(8) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)										
(4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更	(9) その他の重要事項										
(5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更											

コンプライアンス委員会					
委員長	コンプライアンス室長				
構成員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンス室長</li> <li>● 代表取締役</li> <li>● 取締役(非常勤取締役を除く)</li> <li>● 取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部専門家(弁護士又は公認会計士等)</li> </ul>				
開催時期	原則として、3ヶ月に1回以上(必要に応じ随時開催)				
定足要件	議決権を有する委員の中、少なくともコンプライアンス室長及び1名の外部専門家を含む3分の2以上の委員の出席により成立する				
決議要件	<p>出席した委員の中、少なくともコンプライアンス室長及び1名の外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決議を行う</p> <p>※ 但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができない</p>				
決議事項(抜粋)	<table border="0"> <tr> <td>(1) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)</td> <td>(3) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会で審議が必要であると判断した重要事項</td> </tr> <tr> <td>(2) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定</td> <td></td> </tr> </table>	(1) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)	(3) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会で審議が必要であると判断した重要事項	(2) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定	
(1) 利害関係者取引に係る事項(但し、「利害関係者取引規程」にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く)	(3) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会で審議が必要であると判断した重要事項				
(2) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定					

(注)「本件適格不動産鑑定士」とは、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。

# 資産運用会社の運用体制 ～利害関係人取引規制～

## 運用資産の取得に関する意思決定フロー



## 利害関係者との取引について

- 本投資法人が利害関係者との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、不動産管理業務等委託、物件の売買及び賃貸の媒介の委託、工事等の発注及び資金の調達の実行を行う場合には、「利害関係者取引規程」に基づき決定されます。
- 当該取引が投資運用に関する場合には、左図の意思決定手続に従うものとします。
- 運用にかかる取引に際しては、「運用ガイドライン」の通り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。

### 利害関係者の範囲

- 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等並びに金商法第31条の4第3項で定義される親法人等及び同法同条第4項で定義される子法人等
- 資産運用会社の総株主等の議決権の5%超を保有している株主
- A)又はB)に該当する者がアセットマネジメント業務の委託を受けている特別目的会社
- 本資産運用会社の役員
- A)、B)又はD)に該当する者(議決権の保有比率を問いません。)により総出資額の50%超の出資額を保有されている特別目的会社(金融商品取引業等に関する内閣府令第33条第2項により出資者から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます)。
- 本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の50%超を保有されている法人
- 取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

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。