【表紙】

【提出書類】　有価証券届出書

【提出先】　関東財務局長

【提出日】　平成27年11月26日

【発行者名】　アクティビア・プロパティーズ投資法人

【代表者の役職氏名】　執行役員　河合　通恵

【本店の所在の場所】　東京都港区南青山一丁目１番１号

【事務連絡者氏名】　東急不動産アクティビア投信株式会社
ファンドマネジメント部長　木本　宏史

【電話番号】　03-6804-5671

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】
アクティビア・プロパティーズ投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】
形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集　11,106,510,480円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　1,702,025,600円
（注１）発行価額の総額は、平成27年11月19日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
（注２）売出価額の総額は、平成27年11月19日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項　１　今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
２　上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】　株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

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。）
（英文では、Activia Properties Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

23,720口

（注１）上記発行数は平成27年11月26日（木）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数41,870口の一部をなすものです。本「１　募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。）が行われます。
なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数23,720口及び海外募集口数18,150口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）に決定されます。
海外募集等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注２）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先（後記「（16）その他／申込みの方法等／⑥」に定義されます。）から3,520口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注３）本募集及びオーバーアロットメントによる売出しのグローバル・コーディネーターは野村證券株式会社（以下「グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

（４）【発行価額の総額】

11,106,510,480円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成27年11月19日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注２）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成27年12月８日（火）から平成27年12月11日（金）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当（後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.activia-reit.co.jp/ja_cms/news/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注３）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成27年12月９日（水）から平成27年12月10日（木）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年12月３日（木）から、最短で平成27年12月８日（火）まで、最長で平成27年12月11日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成27年12月８日（火）から平成27年12月11日（金）までを予定しています。
したがいまして、申込期間は、
① 発行価格等決定日が平成27年12月８日（火）の場合、
上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が平成27年12月９日（水）の場合、
「平成27年12月10日（木）から平成27年12月11日（金）まで」
③ 発行価格等決定日が平成27年12月10日（木）の場合、
「平成27年12月11日（金）から平成27年12月14日（月）まで」
④ 発行価格等決定日が平成27年12月11日（金）の場合、
「平成27年12月14日（月）から平成27年12月15日（火）まで」
となりますのでご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

（１１）【払込期日】

平成27年12月15日（火）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年12月３日（木）から、最短で平成27年12月８日（火）まで、最長で平成27年12月11日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成27年12月８日（火）から平成27年12月11日（金）までを予定しています。
したがいまして、払込期日は、
① 発行価格等決定日が平成27年12月８日（火）の場合、上記払込期日のとおり
② 発行価格等決定日が平成27年12月９日（水）の場合、「平成27年12月16日（水）」
③ 発行価格等決定日が平成27年12月10日（木）の場合、「平成27年12月17日（木）」
④ 発行価格等決定日が平成27年12月11日（金）の場合、「平成27年12月18日（金）」
となりますのでご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社　本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年12月８日（火）から平成27年12月11日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目７番１号	
合　　計	－	23,720口

（注１）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注２）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。
（注３）国内一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「国内共同主幹事会社」といいます。）です。
（注４）各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内一般募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

国内一般募集における手取金11,106,510,480円については、海外募集における手取金8,498,447,100円と併せて、後記「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報／４　第８期取得済資産及び取得予定資産の概要／（１）第８期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,648,183,680円については、本投資法人が当該特定資産の取得資金として借入れた借入金の返済に充当し、残額（当該借入金の返済に充当できない金額がある場合は当該金額を含みます。）が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

（注１）本件第三者割当については、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
（注２）上記の手取金は、平成27年11月19日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

申込みの方法等

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

③ 申込証拠金には、利息をつけません。

④ 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがいまして、受渡期日は、
（ア）発行価格等決定日が平成27年12月８日（火）の場合、
「平成27年12月16日（水）」
（イ）発行価格等決定日が平成27年12月９日（水）の場合、
「平成27年12月17日（木）」
（ウ）発行価格等決定日が平成27年12月10日（木）の場合、
「平成27年12月18日（金）」
（エ）発行価格等決定日が平成27年12月11日（金）の場合、
「平成27年12月21日（月）」
となりますのでご注意ください。

⑤ 国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

⑥ 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である東急不動産株式会社（以下、本「第一部　証券情報」において「指定先」といいます。）に対し、国内一般募集における本投資口のうち、4,539口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1　募集内国投資証券／（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1　募集内国投資証券／（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

3,520口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から3,520口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.activia-reit.co.jp/ja_cms/news/index.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（4）【売出価額の総額】

1,702,025,600円

（注）売出価額の総額は、平成27年11月19日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1　募集内国投資証券／（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成27年12月９日（水）から平成27年12月10日（木）まで
（注）申込期間については、前記「１　募集内国投資証券／（８）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成27年12月16日（水）
（注）受渡期日については、前記「１　募集内国投資証券／（16）その他／申込みの方法等／④」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

申込みの方法等

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

② 申込証拠金には、利息をつけません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「（11）受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー（Nomura International plc）、ユービーエス・エイ・ジー・ロンドン支店（UBS AG, London Branch）及び大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパリミテッド（Daiwa Capital Markets Europe Limited）を共同主幹事引受会社とする海外引受会社は、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

①　海外募集における発行数（海外募集口数）

18,150口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は41,870口であり、国内一般募集口数23,720口及び海外募集口数18,150口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

②　海外募集における発行価額の総額

8,498,447,100円

（注）海外募集における発行価額の総額は、平成27年11月19日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

③　その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から3,520口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,520口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が指定先から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成27年11月26日（木）開催の本投資法人役員会において、野村證

券株式会社を割当先とする本投資口3,520口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成28年１月６日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年12月28日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社はみずほ証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は
① 発行価格等決定日が平成27年12月８日（火）の場合、
「平成27年12月11日（金）から平成27年12月28日（月）までの間」
② 発行価格等決定日が平成27年12月９日（水）の場合、
「平成27年12月12日（土）から平成27年12月28日（月）までの間」
③ 発行価格等決定日が平成27年12月10日（木）の場合、
「平成27年12月15日（火）から平成27年12月28日（月）までの間」
④ 発行価格等決定日が平成27年12月11日（金）の場合、
「平成27年12月16日（水）から平成27年12月28日（月）までの間」
となります。

３　ロックアップについて

① 本募集に関連して、指定先に、グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 本投資法人は、本募集に関連して、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、本募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する同法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第７期（自　平成26年12月１日　至　平成27年５月31日）　平成27年８月26日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

１の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成27年11月26日）までに、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第29条第１項及び同条第２項第１号に基づき、平成27年11月26日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注）なお、発行価格等決定日に本３記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年８月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、平成27年８月26日付の有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である平成27年11月26日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

１　本投資法人の概要

（１）本投資法人の概要

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、平成24年６月13日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「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。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本投資法人は目指します。また、本投資法人は、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（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

（２）本投資法人の基本方針

本投資法人は、以下の三点を基本方針に掲げ、保有資産の運用を行っています。

①　都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資
②　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
③　投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

①　都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィス（以下、総称して「重点投資対象資産」といいます。）に対して重点投資を行うこと、また、重点投資対象資産に対する投資比率(注１)を原則として70%以上とすることを基本方針として定めています（重点投資対象資産の詳細については、後記＜重点投資対象資産について＞をご参照ください。）。

本投資法人は、上記基本方針に基づき本投資法人が物件取得を行うに際し、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、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た上で慎重に投資判断を行います。

一方で、ポートフォリオの多様化による安定性及び収益性の両立を図るため、都市型商業施設及び東京オフィス以外に、東京都、三大都市圏(注２)の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在するその他投資対象資産(注３)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とし、その他投資対象資産の投資比率を原則として30%以下とすることを基本方針としています。

（注１）「投資比率」とは、ある特定の投資対象資産がポートフォリオ全体に対して占める取得（予定）価格ベース（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合をいいます。なお、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。以下同じです。

（注２）「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）及び近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。

（注３）「その他投資対象資産」とは、都市型商業施設以外の商業施設と東京オフィス以外のオフィスビルをいいます。以下同じです。

＜重点投資対象資産について＞

投資対象	都市型商業施設	東京オフィス
主たる用途	商業施設	オフィス
地域・立地	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。	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。
特長	・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に所在するため、広い商圏を有し多数の施設利用者が想定できる。 ・駅隣接により交通利便性が高く又は繁華性が高いエリアに所在するため、高い集客性と、多様なテナントの出店ニーズが見込まれる。 ・特に、ブランド力の高い商業エリア（東京：表参道、原宿、銀座等）では、購買・消費以外に、人との交流・情報発信・文化発信等、体験型時間消費の場としても機能している。 ・施設特性やトレンドにあわせたテナント選定や組合せを行う等、運営力の発揮により、景気変動の影響の軽減を図り、中長期的な資産価値の維持・向上が可能である。 ・適正立地が相対的に限定され、施設の新規供給量が少ないことによる希少性がある。	・企業の本社機能の一極化や効率化の観点より、東京への人口集中と企業集積が継続しており、中長期的に底堅いテナント需要が見込める。 ・東京は日本の中枢及びアジアの拠点であるため、多種多様かつ豊富なオフィステナントの需要が存在し、テナント代替性も高く、中長期での稼働の安定性がある。 ・景気変動に対する感応度が高く、景気回復局面における収益の拡大が見込める。 ・他の地域・用途の不動産に比べて、相対的に投資対象となる資産の物件数が多く、売買マーケットにおける市場参加者も豊富なため、物件の流動性が高く、かつ、タイミングを捉えた物件取得が可能である。
投資比率	投資金額の70%以上	

（注）本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設を本体又は裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」といいます。）の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主として商業施設又はオフィスであるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

② 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

東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）は、本投資法人がその資産運用を委託する本資産運用会社に対して100%出資を行う本投資法人のスポンサー（以下「スポンサー」といいます。）であり、東急不動産ホールディングスグループ(注)の中核会社です。

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指してその資産の運営・管理を行う方針です。

このような方針のもと、本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーンとノウハウを活用することを目的として、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社５社（東急リバブル株式会社（以下「東急リバブル」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」といいます。）、株式会社東急ハンズ（以下「東急ハンズ」といいます。）、株式会社東急スポーツオアシス（以下「東急スポーツオアシス」といいます。）、東急ステイ株式会社（以下「東急ステイ」といいます。）の５社をいい、併せて以下「サポート提供会社」といいます。）との間でそれぞれ

サポート契約を締結しています。東急不動産ホールディングスグループの概要及びバリューチェーンの詳細については、後記「２　本募集の意義（オファリング・ハイライト）／（５）　スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長／①　東急不動産ホールディングスグループについて」をご参照ください。

（注）「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）、東急不動産及びそれらのグループ企業の総称です。以下同じです。

③　投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人は、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活用する一方、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図っています。

具体的には、資産の取得に際して、投資主の利益保護の観点から、適切な価格・条件での資産取得を行うことができる体制を構築し、また、利害関係者取引の場合にも適切な利益相反対策を講じています。また、本投資法人の投資主とスポンサーである東急不動産との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うため、これまでにも東急不動産による本投資法人への出資や、一部物件の共有を行っているほか、本資産運用会社に対する報酬のうち、運用報酬の一部について、１口当たり分配金に連動した報酬体系を採用しています。

２　本募集の意義（オファリング・ハイライト）

本投資法人は、本募集及び本件第三者割当による資金調達並びにそれに伴う追加の物件取得を行うことで、ポートフォリオの強化と投資主価値の向上を目指します。本募集において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（オファリング・ハイライト）は以下の５点です。

（１）継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大

- 新規上場後、本募集における取得予定資産（注）を含む15物件・158,622百万円の物件取得を実施し、都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資を加速しつつ、資産規模（取得（予定）価格ベース）は326,660百万円まで拡大。
- ３年連続で公募増資（以下「PO」ということがあります。）を実施し、１口当たり分配金と１口当たりNAVの継続的な成長による投資主価値の向上を目指す。

（注）「取得予定資産」は、後記「（１）継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大／①　資産規模の拡大」に定義されます。以下同じです。

（２）「プライム立地」（注）と「賃料アップサイド」（注）に着目した物件取得

- 希少性の高い「プライム立地」において２物件を取得予定、また、中長期的な投資主価値向上に着目した「賃料アップサイドポテンシャル」（注）が見込める２物件を平成27年11月期（第８期）に取得。
- 取得環境が厳しい中で、クオリティの高い新規物件の取得を実現。

（注）「プライム立地」、「賃料アップサイド」及び「賃料アップサイドポテンシャル」は、後記「（２）「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得」に定義されます。以下同じです。

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

- 東京オフィスにおける、広域渋谷圏（注）を中心とした着実な賃料増額改定の実現。
- 都市型商業施設における、堅調なマーケット環境を追い風とする売上及び歩合賃料の伸長。

（注）「広域渋谷圏」は、後記「（２）「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得」に定義されます。以下同じです。

（４）金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営

- 分配金の安定成長を見据え、資金調達コストを意識しながら、有利子負債の平均残存年数の長期化や返済時期の分散化により財務安定性の向上を追求。
- 財務の健全性と機動的な物件取得余力の確保を実現するLTVコントロール。

（５）スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長

- 継続的なスポンサーサポートによる外部成長。
- 不動産バリューチェーンをフルラインで有する東急不動産ホールディングスグループのPM力の活用。

上記の５点の「オファリング・ハイライト」の詳細については以下のとおりです。

（１）継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大

本投資法人は、新規上場時（平成24年６月）における物件取得の後、本募集における取得予定資産を含む15物件・158,622百万円の物件取得を実施し、重点投資対象資産である都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資を加速しつつ、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は326,660百万円まで拡大する予定です。併せて、１口当たり分配金と１口当たりNAVの継続的な成長を実現することで、投資主価値の向上を目指します。

① 資産規模の拡大

本投資法人は、新規上場に際して、東急不動産ホールディングスグループから合計18物件（取得価格合計170,370百万円）を取得しました。新規上場以降も厳選投資を継続し、平成26年５月期（第５期）及び平成27年５月期（第７期）に実施した計２回の公募増資による物件取得等を通じて、ポートフォリオを拡大してきました。

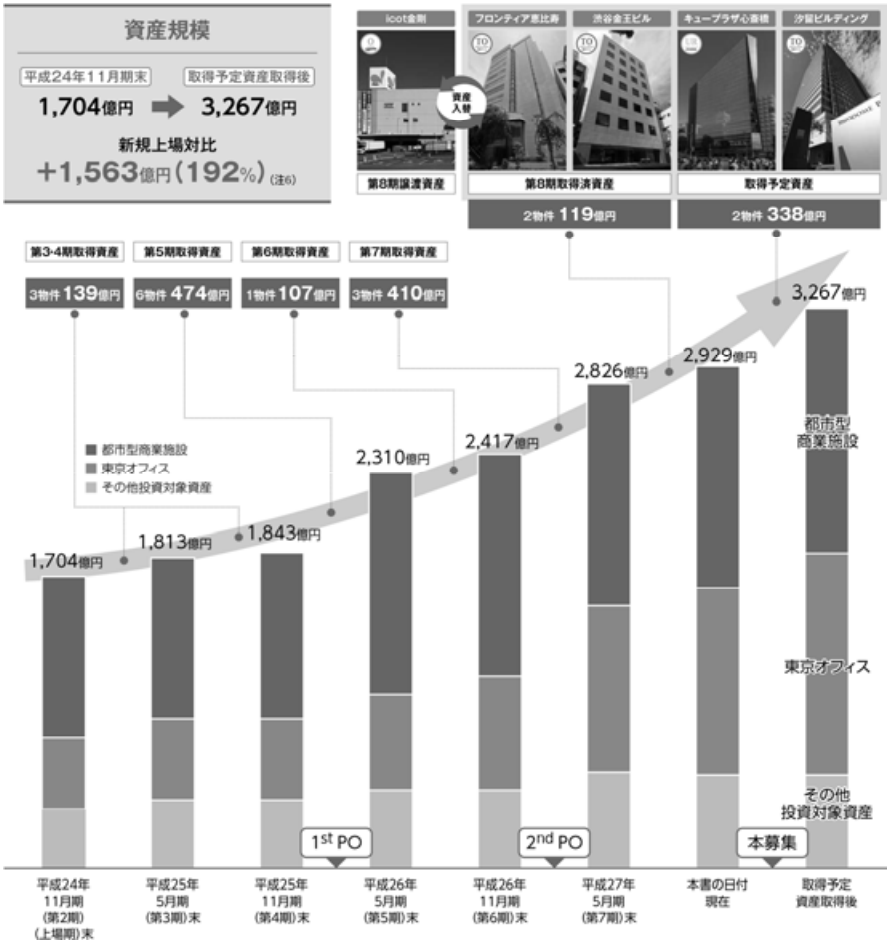
平成27年11月期（第８期）においては、「icot金剛」（譲渡価格1,880百万円）の売却及び「フロンティア恵比寿」（取得価格7,072百万円）の取得による資産入替えを実施し、重点投資対象資産である都市型商業施設及び東京オフィスに対する投資比率を向上させることでポートフォリオのクオリティを強化しました。さらに、平成27年10月には、「渋谷金王ビル」（取得価格4,810百万円）（以下、「フロンティア恵比寿」と「渋谷金王ビル」を併せて「第８期取得済資産」といいます。）を取得し、本書の日付現在において、本投資法人のポートフォリオは合計31物件（取得価格合計292,910百万円(注1)）にまで拡大しています。なお、第８期取得済資産の平均取得利回り(注2)は4.4%です。

さらに、本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループから新たに「キュープラザ心斎橋」（取得予定価格13,350百万円）及び「汐留ビルディング」の準共有持分（10%）（取得予定価格20,400百万円）（以下「取得予定資産」といい、第８期取得済資産と併せて「新規取得資産」といいます。）の取得(注4)を決定し、その取得のための資金調達として本募集及び新規借入れ(注5)を行うことを決定しました。取得予定資産の取得予定価格の合計は33,750百万円、その平均取得利回りは4.0%です。また、新規取得資産の取得（予定）価格の合計は45,632百万円となり、その平均取得利回りは4.1%となるものと見込まれます。

新規上場以来の着実な物件取得を通じて、本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は、新規上場期である平成24年11月期（第２期）末には170,370百万円であったものが、取得予定資産取得後には326,660百万円へと、新規上場時対比で156,290百万円拡大し、新規上場時対比の資産規模の増加率は91.7%となるものと見込まれます。

なお、平成27年５月期（第７期）末において、重点投資対象資産である都市型商業施設と東京オフィスへの投資比率（取得価格ベース）は80.1%であったのに対し、新規取得資産において重点投資対象資産の占める比率は100.0%であるため、取得予定資産取得後における重点投資対象資産への投資比率（取得（予定）価格ベース）は83.2%へ向上する見込みです。このように、本投資法人は、都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資を加速しながら、資産規模の拡大を実現しています。

＜投資主価値の向上を目的とした資産規模の拡大＞



（注１）「田町スクエア（底地）」（平成26年５月30日に建物を譲渡済）の取得価格については、当初取得時（平成24年６月13日）の土地取得価格（本物件取得価格から建物取得価格である732百万円を差し引いた金額）を用いて算出しています。以下同じです。
（注２）「平均取得利回り」は、対象となる物件の取得利回り（注３）を当該対象物件の取得（予定）価格で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。以下同じです。
（注３）「取得利回り」とは、NOIを取得（予定）価格で除して得た割合をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。「NOI」とは、当該対象物件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（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。また、上記NOIは直接還元法によるNOIです。以下同じです。
（注４）東急不動産ホールディングスグループが運用するファンドからの取得を含みます。以下同じです。また、新規取得資産の詳細については、後記「４　第８期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。
（注５）新規借入れの詳細については、後記「（４）金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営／②　資金調達状況」をご参照ください。
（注６）一部物件売却を実施しています。
（注７）資産規模及び取得（予定）価格については、単位未満の数値を四捨五入して記載しています。

以下の表は、本投資法人の保有物件（取得予定資産を含みます。）をカテゴリー別にまとめ、所在地、取得（予定）時期、駅距離（徒歩）、取得（予定）価格、取得利回り及び取得先・取得形態を示したものです。

＜取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ＞

物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得（予定）時期	駅距離（徒歩）（注２）	取得（予定）価格（百万円）	取得利回り（％）（注３）	取得先・取得形態
UR-１	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区	平成24年６月13日	１分	45,000	3.9	スポンサー
UR-２	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	平成24年６月13日	１分	11,450	6.1	スポンサー
UR-３	キューブラザ恵比寿（注４）	東京都渋谷区	平成24年６月13日	１分	8,430	4.5	スポンサー
UR-４	新橋プレイス	東京都港区	平成24年６月13日	１分	20,500	5.4	スポンサー
UR-５	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成24年６月13日	１分	8,860	6.2	スポンサー
UR-６	A-FLAG赤坂（注４）	東京都港区	平成25年８月30日	３分	3,000	4.5	第三者
UR-７	神戸旧居留地 25番館	兵庫県神戸市	平成25年12月19日	５分	21,330	4.8	ウェアハウジング
UR-８	A-FLAG札幌（注４）	北海道札幌市	平成25年12月19日	２分	4,410	8.7	スポンサー
UR-９	A-FLAG渋谷（注４）	東京都渋谷区	平成25年12月19日	４分	6,370	4.9	スポンサー
UR-10	キューブラザ心斎橋（取得予定資産）	大阪府大阪市	平成27年12月16日（注５）	１分	13,350	3.9	スポンサー
都市型商業施設小計					142,700	4.8	
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成24年６月13日	４分	7,400	5.4	スポンサー
TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成24年６月13日	４分	9,640	4.9	スポンサー
TO-３	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成24年６月13日	３分	4,070	5.1	スポンサー
TO-４	A-PLACE青山	東京都港区	平成24年６月13日	４分	8,790	5.0	スポンサー
TO-５	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成24年６月13日	４分	4,540	4.7	スポンサー
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	東京都港区	平成24年６月13日	２分	2,338	4.7（注６）	スポンサー
TO-７	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成24年６月13日	６分	3,990	5.2	スポンサー
TO-８	A-PLACE新橋	東京都港区	平成25年４月19日	３分	5,650	5.1	第三者
TO-９	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成26年１月10日	３分	5,730	4.5	スポンサー
TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成26年１月10日	４分	3,800	4.6	スポンサー
TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年６月24日	４分	10,690	4.6	第三者
TO-12	汐留ビルディング（取得予定資産）（注７）	東京都港区	平成27年１月９日 平成27年12月16日（注５）	３分	30,300 20,400 合計：50,700	4.2 4.1 合計：4.1	スポンサー スポンサー
TO-13	フロンティア恵比寿（第８期取得済資産）	東京都渋谷区	平成27年７月29日	６分	7,072	4.4	第三者
TO-14	渋谷金王ビル（第８期取得済資産）	東京都渋谷区	平成27年10月１日	４分	4,810	4.4	第三者
東京オフィス小計					129,220	4.5	
O-１	あまがさきキューズモール（底地）	兵庫県尼崎市	平成24年６月13日	２分	12,000	5.0	スポンサー
O-２	icotなかもず	大阪府堺市	平成24年６月13日	６分	8,500	6.4	スポンサー
O-４	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成24年６月13日	13分	2,710	6.7	スポンサー
O-５	icot多摩センター	東京都多摩市	平成24年６月13日	４分	2,840	6.6	スポンサー
O-６	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	平成24年６月13日	１分	6,980	5.6	スポンサー
O-７	大阪中之島ビル（注８）	大阪府大阪市	平成25年１月25日 平成26年12月19日	１分	5,250 5,850 合計：11,100	6.2 5.5 合計：5.8	第三者 スポンサー
O-８	icot大森	東京都大田区	平成25年12月19日	３分	5,790	5.1	スポンサー
O-９	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	平成27年１月９日	15分	4,820	5.5	スポンサー
その他投資対象資産小計					54,740	5.7	
ポートフォリオ合計					326,660	4.9	

（注１）「物件番号」は、本投資法人のポートフォリオの各資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びO（その他投資対象資産を意味します。）の３つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

（注２）各物件の「駅距離（徒歩）」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして最寄駅からの距離について算出した数値を記載しています。以下同じです。

（注３）「取得利回り」の「都市型商業施設小計」、「東京オフィス小計」、「その他投資対象資産小計」及び「ポートフォリオ合計」については、対象となる物件の取得利回りを当該対象物件の取得（予定）価格で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４）平成27年４月１日付で「東京機械本社ビル（底地）」は「田町スクエア（底地）」に、平成27年６月１日付で「エビス

キュープラザ」は「キュープラザ恵比寿」に、平成27年８月１日付で「Hitotsugi LIP」は「A-FLAG赤坂」に、「東急プラザ札幌」は「A-FLAG札幌」に、「鎌田興産ビル」は「A-FLAG渋谷」に物件名称を変更しています。以下同じです。

（注５）取得予定資産については、本募集の払込期日の変動に応じて、取得時期が変更されることがあります。

（注６）「田町スクエア（底地）」の取得利回りは、平成26年５月30日の建物譲渡時に取得した底地に係る鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。

（注７）「汐留ビルディング」は、平成27年１月９日付で準共有持分（15%）を取得しており、本募集に伴い、準共有持分（10%）を取得予定です。上段に平成27年１月９日付取得済資産の概要を、中段に取得予定資産の概要を記載し、下段に合計額及び合計額に基づく取得利回りを記載しています。

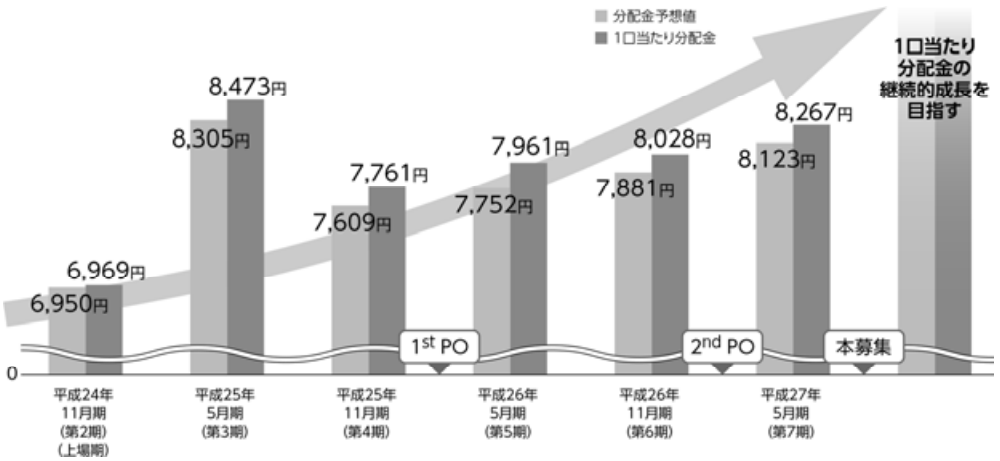
（注８）「大阪中之島ビル」は、平成25年１月25日付で準共有持分（50%）を取得しており、平成26年12月19日付で残りの準共有持分（50%）を取得しました。上段に平成25年１月25日付取得済資産の概要を、中段に平成26年12月19日付取得済資産の概要を記載し、下段に合計額及び合計額に基づく取得利回りを記載しています。

② 投資主価値の向上

本投資法人は、基本理念に「中長期的な投資主価値の最大化」を掲げ、新規上場以降の着実な資産取得や公募増資及び借入等の調達資金による追加物件の取得等を通じてポートフォリオの拡大・強化を実現し、投資主価値の向上を目指す運用を行い、新規上場以来、主として外部成長・内部成長・公募増資を通じ、１口当たりNAVを継続的に向上させてきました。本投資法人は、本募集及び本件第三者割当の実施に際し、１口当たり分配金及び１口当たりNAVの成長にフォーカスし、継続的な投資主価値の向上を目指します。

１口当たり分配金は、新規上場後、常に公表した分配金予想値（注１）を上回る実績を残しており、平成25年11月期（第４期）から平成27年５月期（第７期）にかけて１口当たり分配金の成長を実現しています。本投資法人は、本募集及び本件第三者割当後も、１口当たり分配金の継続的な成長を目指します。

＜１口当たり分配金の推移＞

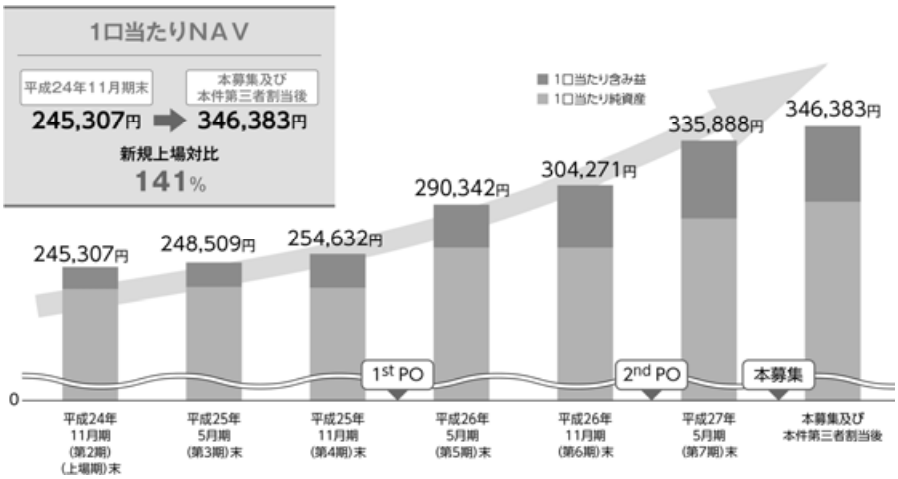


（注１）「分配金予想値」は、平成24年11月期（第２期）については本投資法人が平成24年12月27日に公表した「平成24年11月期分配予想の修正に関するお知らせ」、平成25年５月期（第３期）については本投資法人が平成25年４月16日付で公表した「平成25年５月期及び平成25年11月期の運用状況の予想の修正について」、平成25年11月期（第４期）については本投資法人が平成25年８月27日付で公表した「平成25年11月期及び平成26年５月期の運用状況の予想の修正について」、平成26年５月期（第５期）については本投資法人が平成25年11月22日付で公表した「平成26年５月期の運用状況の予想の修正及び平成26年11月期の運用状況の予想について」、平成26年11月期（第６期）については本投資法人が平成26年７月11日付で公表した決算短信、平成27年５月期（第７期）については本投資法人が平成27年１月14日付で公表した決算短信に記載の分配金予想値を、それぞれ記載しています。

（注２）平成27年10月１日付で投資口１口当たり２口の割合による投資口の分割を実施したため、平成27年５月期（第７期）までは、分配金予想値及び１口当たり分配金をいずれも２で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。

１口当たりNAV（注１）についても、物件取得とポートフォリオの含み益の増加により、新規上場期である平成24年11月期（第２期）末時点において245,307円（注２）であったものが本募集及び本件第三者割当後においては、その141%に相当する346,383円へと向上する見込みです。

＜１口当たりNAVの推移＞



（注１）平成24年11月期（第２期）末ないし平成27年５月期（第７期）末の１口当たりNAVは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。なお、当該期間における含み益は、各期末の保有資産における各期末時点の不動産鑑定評価額と期末帳簿価格の差額の合計額です。本募集及び本件第三者割当後の１口当たりNAVは、平成27年５月期（第７期）末の純資産総額に後記「（４）金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営／④　安定的な財務基盤とLTVコントロール」記載の本募集及び本件第三者割当による手取金、並びに本募集及び本件第三者割当後の含み益を加えた金額を、本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数（本件第三者割当において全ての投資口が発行された場合）で除した見込金額です。本募集及び本件第三者割当後の含み益は、平成27年５月期（第７期）末保有の保有資産については平成27年５月期（第７期）末における不動産鑑定評価額と期末帳簿価格の差額、新規取得資産については取得（予定）時の不動産鑑定評価額と取得（予定）価格の差額を合計した額です。

（注２）平成27年10月１日付で投資口１口当たり２口の割合による投資口の分割を実施したため、平成27年５月期（第７期）までは１口当たりNAVを２で除し小数点以下を切り捨てた各期末の数値を記載しています。

（２）「プライム立地」（注1）と「賃料アップサイド」（注2）に着目した物件取得

本投資法人は、不動産の売買マーケットにおける取得環境が厳しい中、クオリティの高い新規物件の取得を実現しています。新規取得資産４物件に係る特徴を、その立地や物件特性等により例示的に分類すると下記のとおりであり、希少性の高い「プライム立地」において２物件を本募集後に取得し、また、中長期的な投資主価値向上を追求する観点から「賃料アップサイドポテンシャル」（注2）が見込める広域渋谷圏（注3）において２物件を平成27年11月期（第８期）に取得することにより、ポートフォリオの強化を図ります。

・希少性の高い「プライム立地」における優良資産：「キュープラザ心斎橋」、「汐留ビルディング」
商業施設又は大規模オフィスビルの集積が進み、ブランド価値が認められたエリア又は再開発等による競争力の更なる向上が期待されるエリアにおいて、交通利便性及び繁華性、視認性等がいずれも高い希少立地に所在し、立地競争力を背景としたテナントからの厚い需要により、取得後の賃料収入の安定性が期待できると本投資法人が考える物件

・強固なファンダメンタルズを有する広域渋谷圏に所在し、「賃料アップサイド」が期待できる資産：「フロンティア恵比寿」、「渋谷金王ビル」
広域渋谷圏に所在し、オフィス賃貸マーケットの強固なファンダメンタルズ及び個別物件の現行賃料水準が想定新規賃料水準（注4）と比較し低廉な水準にある等の要因により、取得後の「賃料アップサイド」が期待できると本投資法人が考える物件

（注１）「プライム立地」とは、商業施設又は大規模オフィスビルの集積が進み、ブランド価値が認められたエリア又は再開発等による競争力の更なる向上が期待されるエリアのうち、交通利便性及び繁華性、視認性等がいずれも高い希少立地をいいます。以下同じです。

（注２）「賃料アップサイド」とは、本投資法人が取得する物件について、当該物件取得後における賃料増額等の余地があることをいい、「賃料アップサイドポテンシャル」とは、賃料増額等の余地がありうること（潜在性）を指します。以下同じです。

（注３）「広域渋谷圏」とは、「渋谷」を中心とする、青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山等、個性豊かな街が複合的に結びつくエリア一帯（下記図面参照）をいい、本資産運用会社を含む東急不動産ホールディングスグループにおいて設定され、用いられている用語です。以下同じです。

（注４）「想定新規賃料水準」とは、シービーアールイー株式会社が、ビルオーナー・市場精通者意見等に基づき想定した賃料水準であり、「フロンティア恵比寿」については平成27年５月の時点、「渋谷金王ビル」については平成

27年７月の時点でテナント誘致を実施し、フロア単位等のまとまった面積で成約した場合に適正と考えられる賃料水準をいいます。以下同じです。なお、シービーアールイー株式会社は、同社が収集又は同社所定の推定モデルに従い算出した推定成約賃料に関する情報に基づき、かかる賃料水準を推定しています。かかる想定新規賃料水準は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析であり、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに本物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。以下同じです。

＜「広域渋谷圏」＞

① 希少性の高い「プライム立地」における優良資産の取得

取得予定資産のうち「キュープラザ心斎橋」は、西日本随一の商業エリア(注)であり商業集積地として高い集客力を有する心斎橋エリアの中でも、「心斎橋」駅徒歩１分と交通利便性が高く、外壁には日本最大級のLEDディスプレイを使用した、心斎橋エリアのランドマーク物件として高い視認性を有する都市型商業施設です。また、「汐留ビルディング」は、都心のみならず、羽田空港や新幹線の停車駅でもある「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な交通の要衝「浜松町」駅より徒歩３分の高い交通利便性及び良好な視認性を有しており、東急不動産ホールディングスグループの手掛ける竹芝地区再開発も含めて大規模再開発計画が複数進行し、今後のポテンシャルアップが期待できるエリアに所在する、都内有数の大規模築浅ビルです。本投資法人は、これら２物件はいずれも希少性の高い「プライム立地」に所在しており、かかる立地競争力を背景としたテナントからの厚い需要が期待できる物件であると考え、取得を決定しました。

（注）大阪市中央区（心斎橋エリアの所在地）の年間商品販売額（卸売業除く）（ファッション関連販売額）は、後記「４　第８期取得済資産及び取得予定資産の概要／（２）第８期取得済資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要／取得予定資産①」における「全国市区町村　年間商品販売額（卸売業除く）（ファッション関連販売額）」に記載のとおり、各都道府県所在の区としては、日本で１番の年間商品販売額を示しています。また、同「１日当たり通行量」に記載のとおり、大阪市中央区における心斎橋筋商店街の休日及び平日における１日当たり通行量は、大阪市北区における阪急梅田横を上回っています。

＜「キュープラザ心斎橋」及び「汐留ビルディング」の優位性＞

	立地の優位性	施設の優位性
キュープラザ心斎橋	＜西日本随一の商業エリア「心斎橋」＞ ・１日の歩行者が約9.8万人に達する、商業集積地としての高い集客力 ＜心斎橋駅徒歩１分、地下街直結＞ ・心斎橋の玄関口に位置し、高いアクセス性	＜グローバルブランドの旗艦店が入居＞ ・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 ＜視認性の高いランドマーク物件＞ ・日本最大級のLEDディスプレイを使用した心斎橋エリアのランドマーク物件
汐留ビルディング	＜交通の要衝：浜松町＞ ・浜松町駅に徒歩３分、羽田空港及び新幹線への高いアクセス性 ＜大規模開発に伴う更なる発展性＞ ・駅周辺や竹芝地区等の大規模再開発や交通インフラの整備により、本エリアのポテンシャル向上が期待される	＜都内有数の大規模築浅ビル＞ ・地上24階建て、延床面積35,000坪超、平成19年12月竣工と、高い希少性 ＜幅広いテナント層へのニーズ対応＞ ・基準階面積1,000坪超かつ天井高2,900㎜の無柱空間、フロア分割可能

② 「賃料アップサイド」に着目した強固なファンダメンタルズを有する広域渋谷圏への投資

「フロンティア恵比寿」及び「渋谷金王ビル」の所在する広域渋谷圏は、当該エリア内でのオフィス供給が限定的な中、外資系企業や新興IT企業からのオフィスニーズが強いエリアであると本投資法人は考えています。かかる広域渋谷圏の特徴を背景に、同エリアの空室率は相対的に低く推移し、また、オフィス賃料は継続的に上昇する等、同エリアのオフィス賃貸マーケットは強固なファンダメンタルズを有していると本投資法人は考えています。また、東急グループ(注)の総力をあげた渋谷駅周辺再開発によって、従来「点」であった広域渋谷圏を構成する各エリアが有機的に結合し「面」へと発展することで、街のポテンシャルの更なる向上が期待されます。

さらに、広域渋谷圏は、東急不動産ホールディングスグループが多くの物件を保有・運営し、マーケットを熟知するエリアです。本投資法人が広域渋谷圏に保有するオフィスビルにおいても、東急不動産ホールディングスグループのリーシング力の活用により高稼働率を維持しており、さらに、解約件数は少ないものの、想定新規賃料水準が現行賃料を上回っていること等により、テナント入替時に賃料増額を実現しています。このような広域渋谷圏の強みに加え、本投資法人は、かかる２物件については、現行テナントの賃料水準が想定新規賃料水準と比較し低廉である等の理由から、取得後の賃料増額等のアップサイドポテンシャルを有しているものと考え、取得を決定しました。

(注)「東急グループ」とは、東急不動産ホールディングスグループを含む、東京急行電鉄株式会社を中核企業とした220社８法人で構成する企業グループを指します。

＜「フロンティア恵比寿」及び「渋谷金王ビル」の優位性＞

広域渋谷圏の強み	物件の強み
＜オフィスマーケット環境＞ ・エリアの空室率は相対的に低位に推移し、賃料は上昇基調が顕著 ＜渋谷駅周辺再開発＞ ・東急グループの総力をあげた渋谷駅周辺再開発により街のポテンシャル向上が期待される	＜エリアにおける高い競争力＞ ・大規模リニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力が良好 ＜アップサイドポテンシャル＞ ・想定新規賃料水準と比較して低廉な現行賃料水準

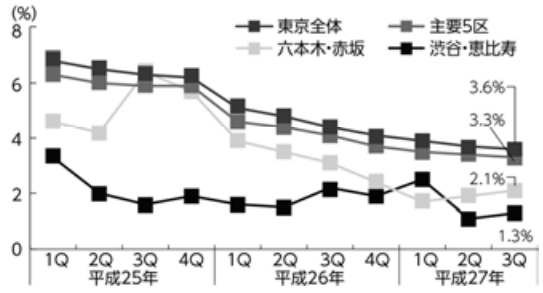
＜「広域渋谷圏」のテナント入替えによる賃料増額実績（注１）＞

期	テナント入替件数	増額件数	増額面積	平均増額率
第7・8期	4件	4件	733坪	16.2%

（注１）平成27年10月末日までに合意された新規契約に基づく数値です。
（注２）「テナント入替件数」とは、本投資法人の平成27年５月期（第７期）及び平成27年11月期（第８期）において、本投資法人保有の資産につきテナントが退出した後、テナントが新たに入居した数（区画数）を指します。
（注３）「増額件数」とは、テナント入替件数のうち、新たに入居したテナントの賃料が従前のテナントの賃料と比較し高いものを指します。
（注４）「増額面積」とは、増額件数にカウントされている賃貸借契約の契約面積を合計したものです。
（注５）「平均増額率」は、テナント入替後の賃料と入替前の賃料の差額の合計額を入替前の賃料の合計額で除して算出しています。

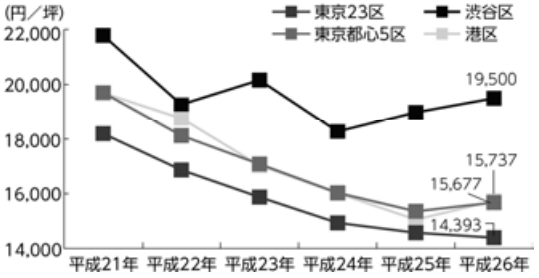
＜「広域渋谷圏」の空室率と賃料動向＞

▶空室率の低い広域渋谷圏



（出所）シービーアールイー株式会社の公表資料に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上記データは、各四半期末におけるシービーアールイー株式会社による調査（注２）により得られた、「東京全体」、「主要５区」（注３）、「六本木・赤坂」及び「渋谷・恵比寿」の各エリアにおける、東京オールグレード（注４）に分類される賃貸オフィスビルの空室率（注５）（注６）の推移を示しています。
（注２）シービーアールイー株式会社による調査は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを対象にしています。
（注３）「主要５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。
（注４）東京オールグレードとは、シービーアールイー株式会社が独自に設定した東京都のオフィスエリア内に立地する、延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルをいいます。
（注５）上記各四半期末における空室率のデータは、（１）３月末、（２）６月末、（３）９月末及び（４）12月末時点において集計しています。
（注６）空室率の算定における空室は、集計時点で即入居可能であるものを対象にしています。

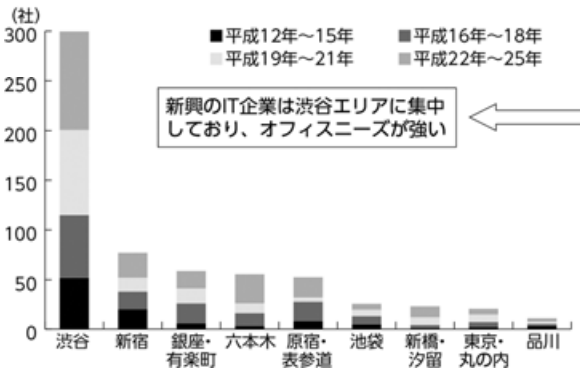
▶渋谷区のオフィス賃料は上昇傾向



（出所）三幸エステート株式会社のホームページにて公表の相場データに基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上図の各地区の賃料は、相場データにおける調査対象のビル（注２）のうち大型ビル（注３）の「東京23区」、「東京都心５区」（注４）、「渋谷区」及び「港区」の各地区における共益費を含む募集賃料（月額坪単価）の平均値をいいます。
（注２）相場データにおける調査対象のビルは、①３階以上（基準階）のオフィスに限定され、②飲食店、物販店等の店舗専用ビル、木造建物及び倉庫用建物については調査対象外とされ、また、③ビル全館及び短期間賃貸等の特殊ケースについても調査対象外とされています。
（注３）大型ビルとは、基準階１フロアの面積（各ビルにおける基準階１層当たりの最大貸室面積）が100坪以上200坪未満のビルをいいます。
（注４）「東京都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

＜「広域渋谷圏」におけるテナント需要とオフィス供給＞

＜強いテナント需要：IT企業設立社数＞



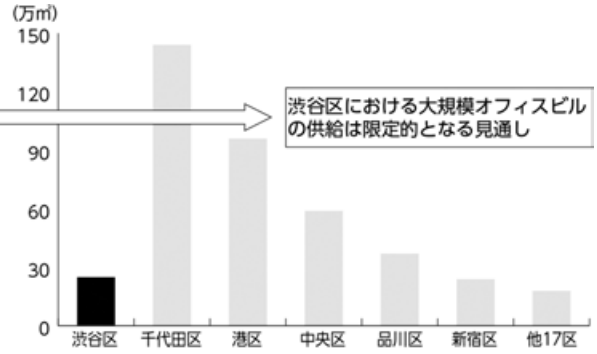
（出所）株式会社東急総合研究所「渋谷におけるIT企業実態調査報告書」（平成25年12月）に基づき本資産運用会社にて作成

（注１）上図は、平成25年11月時点における株式会社東急総合研究所による調査に基づいて算出された、平成12年以降に東京都において設立されたIT企業2,317社のうち、「渋谷」、「新宿」、「銀座・有楽町」、「六本木」、「原宿・表参道」、「池袋」、「新橋・汐留」、「東京・丸の内」及び「品川」を拠点とするIT企業の数及びエリア別のIT企業設立年を示しています。

（注２）上表に記載の各エリアの定義は以下のとおりです。
「渋谷」とは、渋谷区宇田川町、神南一丁目、渋谷一丁目～三丁目、桜丘町、南平台町、道玄坂一丁目・二丁目、円山町及び神泉町のエリアをいいます。
「新宿」とは、新宿区新宿三丁目・四丁目、歌舞伎町一丁目・二丁目、西新宿一丁目～三丁目及び西新宿六丁目～八丁目並びに渋谷区代々木二丁目及び千駄ヶ谷五丁目のエリアをいいます。
「銀座・有楽町」とは、千代田区丸の内三丁目及び有楽町一丁目・二丁目並びに中央区銀座一丁目～八丁目のエリアをいいます。
「六本木」とは、港区六本木三丁目～七丁目及び赤坂九丁目エリアをいいます。
「原宿・表参道」とは、渋谷区神宮前一丁目・三丁目～六丁目並びに港区南青山三丁目・五丁目及び北青山三丁目のエリアをいいます。
「池袋」とは、豊島区東池袋一丁目・三丁目、南池袋一丁目・二丁目、西池袋一丁目・三丁目及び池袋二丁目のエリアをいいます。
「新橋・汐留」とは、港区東新橋一丁目・二丁目及び新橋一丁目～六丁目のエリアをいいます。
「東京・丸の内」とは千代田区丸の内一丁目・二丁目並びに中央区八重洲一丁目・二丁目、京橋一丁目～三丁目及び日本橋一丁目～三丁目のエリアをいいます。
「品川」とは、港区高輪三丁目・四丁目及び港南二丁目のエリアをいいます。

（注３）IT企業とは、一定の種類の業種（通信・ネットワーキング、コンピューター・ハードウェア／ソフトウェア／ITサービス、半導体／その他電子部品・製品、バイオテクノロジー、医療・ヘルスケア、産業・エネルギー、環境関連、消費者向けサービス・販売、金融・保険・不動産、ビジネスサービスを指します。）に分類される企業及びインターネットビジネスモデル（IT企業でなくともインターネット上に事業を構築し、その事業の中でインターネットが不可欠な事業機能となっている企業）を有する企業をいいます。

＜限定的な物件供給：大規模オフィスの供給量＞



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

（注１）上図は、平成26年12月時点において、森トラスト株式会社が各種公表資料、現地確認及びヒアリングに基づき実施した調査結果に基づく、平成27年から平成30年までの東京都の区別の大規模オフィスビル（注２）供給量（見通し）を示しています。

（注２）大規模オフィスビルとは、延床面積（対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積をいいます。）が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます。

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

本投資法人は、ポートフォリオ全体の高稼働率を維持するとともに、東京オフィスにおいては、広域渋谷圏を中心とした着実な賃料増額改定の実現、都市型商業施設においては、インバウンド需要をはじめとした堅調なマーケット環境を追い風とする売上及び歩合賃料の伸長等、今後のアップサイドポテンシャルを追求しています。

①　東京オフィス

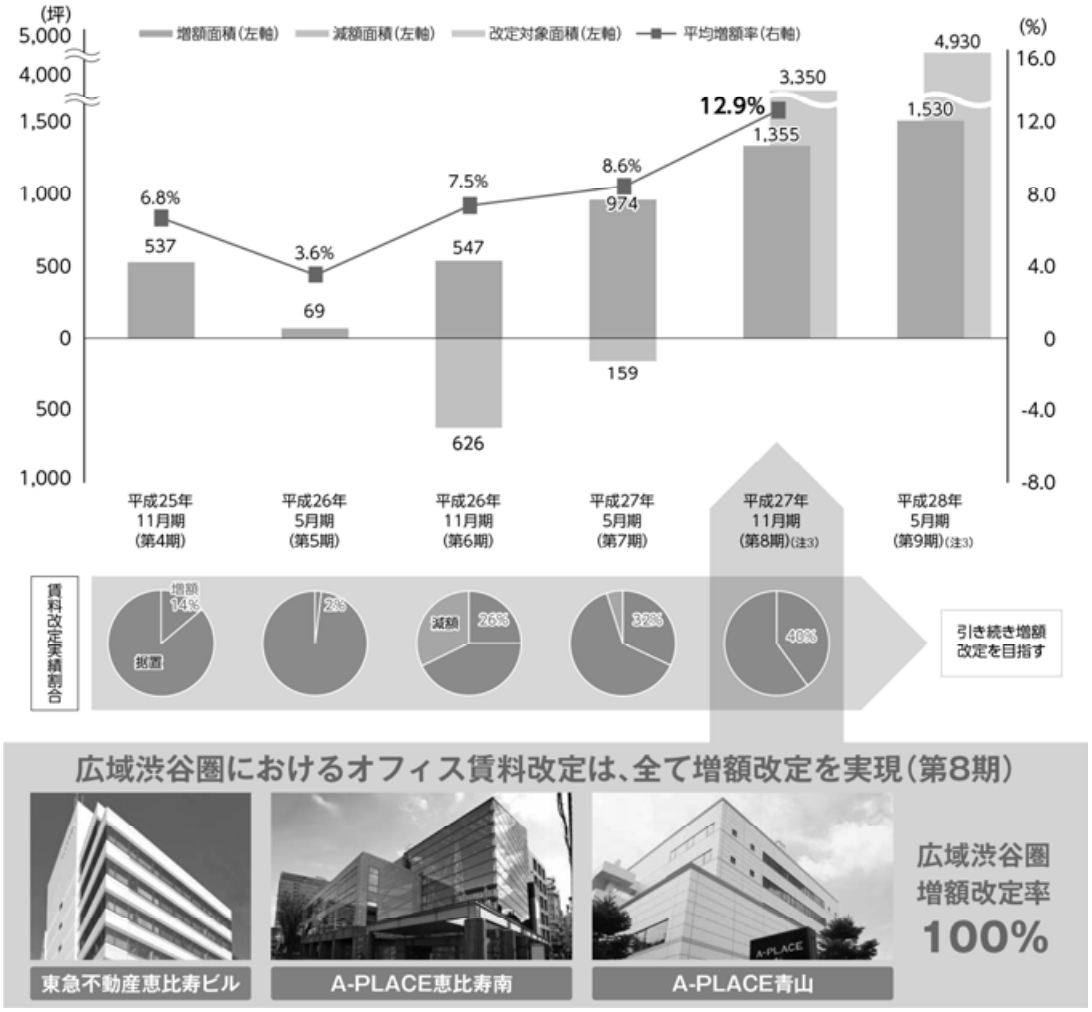
（ア）広域渋谷圏を中心とした着実な賃料増額改定の実現

本投資法人は、本投資法人が保有する東京オフィス（注１）の既存テナントの賃料改定において、賃料増額改定を着実に実現しています。

下表は、本投資法人が平成25年11月期（第４期）以降の各期末時点において保有する東京オフィスの賃料改定実績の推移を示したものです。この表のとおり、平成27年５月期（第７期）においては、改定対象面積の32％に当たる974坪において増額改定を実現しており、賃料の平均増額率（注２）は8.6％となりました。さらに、平成27年11月期（第８期）（注３）においては、改定対象面積の40％に当たる1,355坪において増額改定を実現し、賃料の平均増額率は12.9％となる見込みです。

特に、広域渋谷圏に所在する物件においては、平成27年11月期（第８期）（注３）に賃料改定タイミングを迎える全てのテナントについて賃料増額改定を実現しました。また、平成27年11月期（第８期）（注３）においては、東京オフィス全体の賃料増額改定実績のうち、広域渋谷圏に所在する物件の割合は90％を超えています。本投資法人は、今後も広域渋谷圏を中心に、賃料の増額を目指します。

＜本投資法人保有の東京オフィス（注１）の賃料改定実績の推移＞



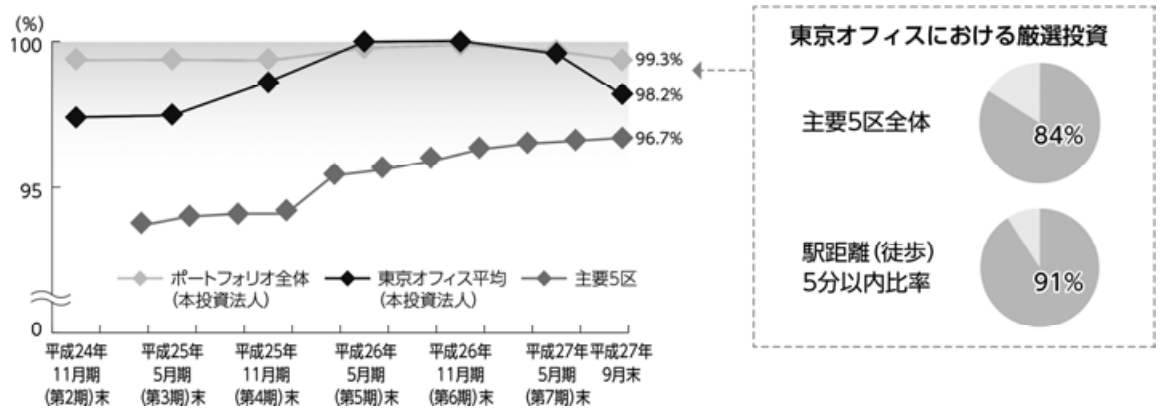
（注１）本「（ア）広域渋谷圏を中心とした着実な賃料増額改定の実現」における東京オフィスとは、本投資法人が各期末に保有する東京オフィスに該当する資産のうちオフィスの用に供される部分（住居の用に供される部分を除きます。）を指します。
（注２）「平均増額率」は、増額改定がなされた部分の改定後の賃料と改定前の賃料の差額の合計額を、増額改定がなされた部分の改定前の賃料の合計額で除して算出しています。
（注３）平成27年11月期（第８期）及び平成28年５月期（第９期）は、平成27年10月末日までに合意された賃料改定に基づいて作成しています。

（イ）厳選投資による高稼働の実現

本投資法人が保有する東京オフィスの稼動率は、足許において平均で98%を上回っており、引き続き高水準で推移しています。本投資法人は、これまで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活用しながら、ロケーションとクオリティにこだわりぬいた厳選投資を継続して行ってきました。かかる厳選投資によって構築したポートフォリオと、東急不動産ホールディングスグループのリーシング力との相乗効果もあり、物件の高稼働を維持しています。

本投資法人は、主要５区における不動産マーケットの賃料及び稼働率は上昇傾向にあると認識しており、厳選投資の継続により、引き続き強いファンダメンタルズを享受しながら賃料の増額改定及び高稼働率の維持を目指します。

＜上場来継続している高稼働率＞



（出所）主要５区の稼働率につき、シービーアールイー株式会社作成の「MarketView」及び「Japan Office Market View」に基づき本資産運用会社にて作成

（注１）上記データにおける「ポートフォリオ全体」とは、本投資法人が運用する資産における、各期末及び平成27年９月末日時点の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合である稼働率の推移を示しています。但し、平成27年９月末日時点での稼働率の算定に際し、取得予定物件である「キュープラザ心斎橋」及び「汐留ビルディング」の追加取得分をその時点で取得したとの想定で算定しています。

（注２）上記データにおける「東京オフィス平均」とは、本投資法人が運用する東京オフィスにおける、各期末及び平成27年９月末日時点の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合である稼働率の推移を示しています。但し、平成27年９月末日時点での稼働率の算定に際し、取得予定物件の１つである「汐留ビルディング」の追加取得分をその時点で取得したとの想定で算定しています。

（注３）上記データにおける「主要５区」は、各年３月末日、６月末日、９月末日及び12月末日時点におけるシービーアールイー株式会社による調査（注４）により得られた、「主要５区」のエリアにおける、東京オールグレード（注５）に分類される賃貸オフィスビルの空室率（注６）を基に算出した「主要５区」エリアにおける稼働率の推移を示しています。

（注４）シービーアールイー株式会社による調査は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した全国13都市のオフィスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルを対象にしています。

（注５）東京オールグレードとは、シービーアールイー株式会社が独自に設定した東京都のオフィスエリア内に立地する、延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルをいいます。

（注６）空室率の算定における空室は、集計時点で即入居可能であるものを対象にしています。

（注７）上記データにおける「主要５区全体」は、本投資法人が本書の日付現在保有する東京オフィス（但し、「汐留ビルディング」については、追加取得予定の10%の準共有持分に係る取得予定価格を含みます。以下（注７）及び（注８）において同じです。）に占める主要５区に立地する東京オフィスの割合（取得（予定）価格ベース）をいいます。

（注８）上記データにおける「駅距離（徒歩）５分以内比率」は、本投資法人が本書の日付現在保有する東京オフィスに占める最寄駅より徒歩５分以内に立地する東京オフィスの割合（取得（予定）価格ベース）をいいます。

(ウ) プロアクティブなリーシング戦略（注１）の実現

本投資法人では、「大崎ウィズタワー」において早期リーシング及びテナント選別により、取得時の想定を上回る賃貸条件を実現させているほか、それ以外の東京オフィスにおいてもテナント退去時において、より良い賃貸条件でのテナント入替えを実現する等、東急不動産ホールディングスグループのリーシング力を活用し、投資主価値の維持・向上に資するプロアクティブなリーシング戦略を実現させています。

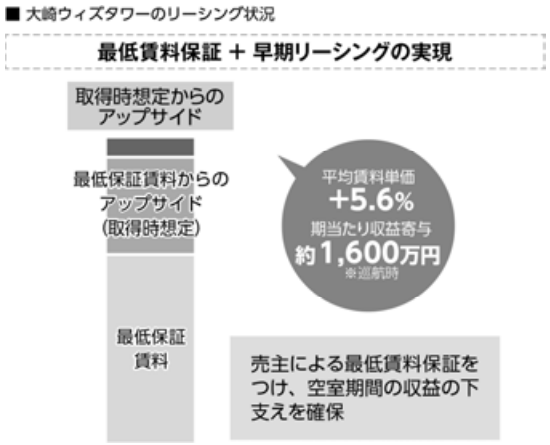
「大崎ウィズタワー」については、竣工から日が浅く、平成26年６月の取得日時点では４階から11階までの取得対象部分が全て空室となっていましたが、平成27年５月期（第７期）末時点において95%までリーシングを完了し、取得時想定対比で5.6%の平均単価の向上となる賃料水準でのリーシングを実現しました。

また、本投資法人では、東京オフィスのテナント退去時に迅速かつより良い賃貸条件でのリーシングに成功する実績を積み上げています。平成27年５月期（第７期）及び平成27年11月期（第８期）（注２）において例えば、広域渋谷圏に所在する「東急不動産恵比寿ビル」及び「A-PLACE青山」に加え、広域渋谷圏外の「A-PLACE五反田」、「ルオーゴ汐留」及び「汐留ビルディング」を含め、５物件合計約1,017坪で平均12.4%の単価向上を実現しています。

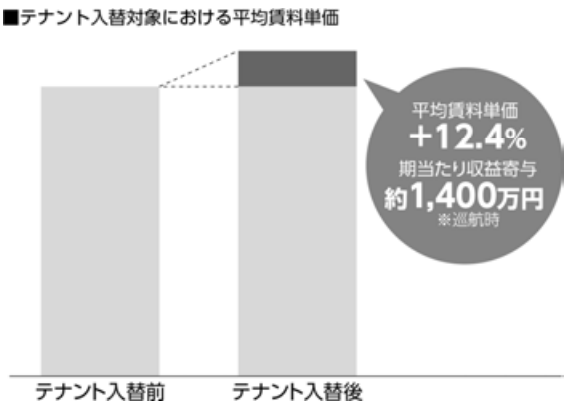
（注１）「リーシング」とは、本投資法人保有物件につき、テナントとの間で新たに賃貸借契約を締結することをいい、「リーシング戦略」とは、テナントとの賃貸借契約締結に向けた本資産運用会社の戦略をいいます。以下同じです。

（注２）平成27年10月末日までに合意された新規契約に基づく数値です。

＜「大崎ウィズタワー」におけるリーシング戦略の成功＞



＜東京オフィスのテナント入替時における賃料条件の良化＞



（注１）平成27年10月末日までに合意された新規契約に基づく数値です。
（注２）「平均賃料単価」とは、複数のテナントとの契約に基づく共益費を含む賃料の合計を、契約書上の面積の合計で除した１坪当たりの賃料単価です。
（注３）「期当たり収益寄与」とは、賃料単価の上昇に起因する１ヵ月当たりの賃料収入増加額を６倍し、各期における収益への影響を算出したものです。
（注４）「テナント入替前」と「テナント入替後」とは、退去したテナントの平均単価と、新規で入居したテナントの平均単価をグラフ化したものです。
（注５）上表のデータ作成に係る東京オフィスとは、本投資法人が各期末に保有する東京オフィスに該当する資産のうちオフィスの用に供される部分（住居の用に供される部分を除きます。）を指します。

② 都市型商業施設

（ア）好調なホテルの稼働状況

本投資法人は、ホテル区画を有する資産として、「神戸旧居留地25番館」、「東急プラザ赤坂」及び「A-FLAG札幌」の３物件（以下、総称して「当該ホテル資産」といいます。）を保有しており、総客室数1,178室を有しています。

当該ホテル資産においては、一定の固定賃料を収受するほか、収益性に応じ、以下に記載の歩合賃料（注１）（注２）を収受できる旨の契約を締結しており、近時の底堅い国内宿泊需要及び好調なインバウンド需要並びに収益性の向上を見据えたプロアクティブな施策を背景として、下図のとおり、当該ホテル資産につき一定の歩合賃料が発生しています（当該ホテル資産から発生する歩合賃料を、以下「ホテル歩合賃料」（注２）といいます。）。平成26年11月期（第６期）に本投資法人が収受した歩合賃料合計34.0百万円のうちホテル歩合賃料は8.4百万円でしたが、平成27年５月期（第７期）の歩合賃料合計81.6百万円（前期比約47.6百万円増加）のうちホテル歩合賃料は43.1百万円（同約34.7百万円増加）となっており、収益のアップサイド（向上）に貢献しています。

また、当該ホテル資産における平成27年１月以降平成27年９月までの稼働率は、全国シ

ティホテル及び全国ビジネスホテル（それぞれ以下に定義されます。）の平均を上回る水準で推移しています。さらに、Rev PAR（注４）についても、平成27年１月以降平成27年９月まで、前年同月比で100%超を達成しており、引き続き好調に推移しています。

（注１）「歩合賃料」とは、賃貸借契約の規定に基づき、一定額の固定賃料とは別に、賃借人の事業からの収益が一定水準を超えた場合に本投資法人が収受することのできる賃料であり、固定賃料に上乗せされる賃料をいいます。以下同じです。

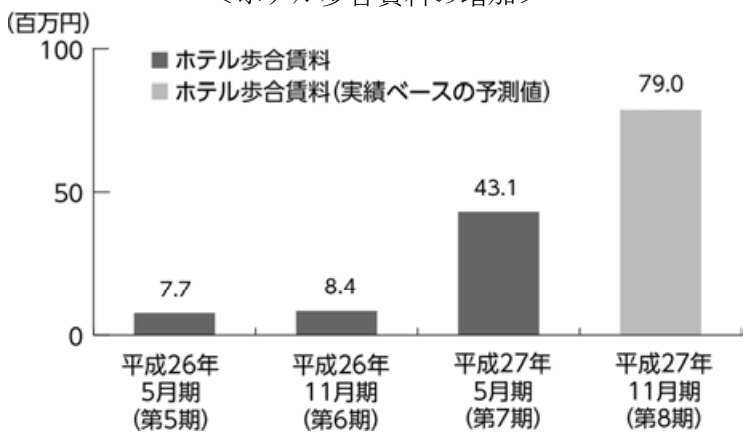
（注２）「ホテル歩合賃料」は、いずれも当該年度の売上のうち所定の売上を上回った部分について一定の割合を乗じることによって算定され、その支払時期は、翌年度の一定の時期と各賃貸借契約書にて定められています。そのため、下表の平成27年11月期（第８期）のホテル歩合賃料（実績ベースの予測値）の金額は、既に終了した期間の売上実績に基づき確定しています。

（注３）歩合賃料及びホテル歩合賃料については、小数点第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

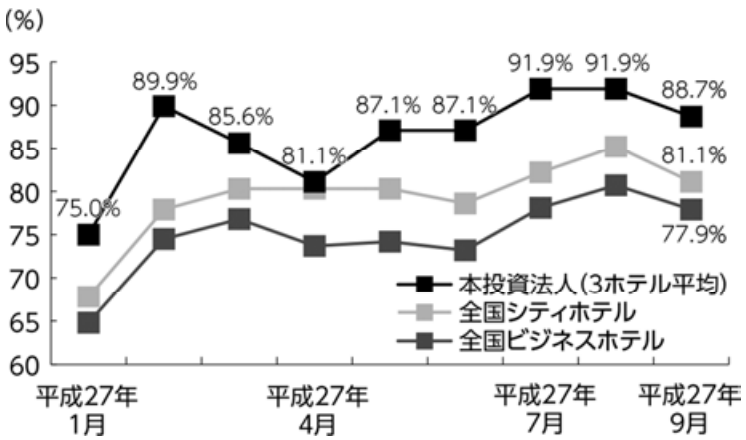
（注４）「Rev PAR」とは、１日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

＜ホテル区画を有する資産（本投資法人の保有資産）＞

＜ホテル歩合賃料の増加＞



＜好調な稼働率推移（３ホテル平均）＞



（出所）上表のうち、「全国シティホテル」及び「全国ビジネスホテル」のデータは、国土交通省観光庁の「宿泊旅行統計調査」（注１）に基づき本資産運用会社にて作成したものです。

（注１）国土交通省観光庁の「宿泊旅行統計調査」（注２）は、日本における宿泊旅行の全国規模の実態等を把握し、観光行政の基礎資料とする目的で実施されるものです。

（注２）「宿泊旅行統計調査」は、統計法第27条に規定する事業所母集団データベース（総務省）を基に、標本理論に基づき抽

出されたホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所等を対象としています。調査対象施設については、従業者数に応じて以下の①から③のとおりです。

① 従業者数10人以上の事業所 ： 全数調査

② 従業者数５人～９人の事業所 ： １／３を無作為に抽出してサンプル調査

③ 従業者数０人～４人の事業所 ： １／９を無作為に抽出してサンプル調査。

（注３）調査の時期は、翌四半期の最初の月の中旬まで、調査の方法は、自計申告によります。

（注４）上記データにおける「全国シティホテル」とは、全国のシティホテル（注６）における客室稼働率の推移を示しています。

（注５）上記データにおける「全国ビジネスホテル」とは、全国のビジネスホテル（注７）における客室稼働率の推移を示しています。

（注６）「シティホテル」とは、ホテルのうちリゾートホテル（注８）及びビジネスホテル以外の都市部に立地するものをいいます。

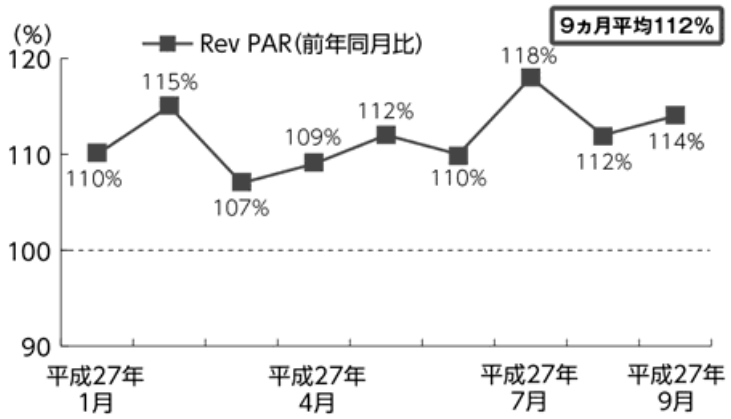
（注７）「ビジネスホテル」とは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものをいいます。

（注８）「リゾートホテル」とは、ホテルのうち行楽地や保養地に建てられた、主に観光客を対象とするものをいいます。

（注９）上表の「本投資法人（３ホテル平均）」の「稼働率」は、「神戸旧居留地25番館」、「東急プラザ赤坂」及び「A-FLAG札幌」の各月の販売客室数（販売可能客室数のうち、宿泊客に利用された客室の数をいいます。）が当該月の販売可能客室数（それぞれのホテル資産における客室の総数をいいます。）に対して占める割合を算出（小数点第２位を四捨五入して算出）した後、当該割合を合算し、３で除して算出（小数点第２位を四捨五入して算出）しています。

（注10）上表の「全国シティホテル」及び「全国ビジネスホテル」の客室稼働率とは、利用客室数を総客室数で除して算出したものをいい、総客室数とは、客室数に各月の日数を乗じて算出したものをいいます。

＜ホテル収益性の向上（３ホテル平均）＞



さらに、本投資法人は、収益性の向上を見据えたプロアクティブな施策として、客室改装工事を行う等、当該ホテル資産のバリューアップを図っています。

「A-FLAG札幌」においては、575室中76室の客室改装工事を平成27年５月期（第７期）に実施し、本書の日付現在、取得前に改装済であった客室414室を含め490室を改装済みです。残りの85室の改装を平成28年５月期（第９期）に計画しており、同期中に全館の改装完了を予定しています。さらに、「東急プラザ赤坂」においても、平成27年11月期（第８期）に客室改装工事を実施しており（487室中57室）、それまでに実施された改装とあわせて434室を改装済みです。残りの53室についても、平成28年11月期（第10期）に改装完了を予定しています。

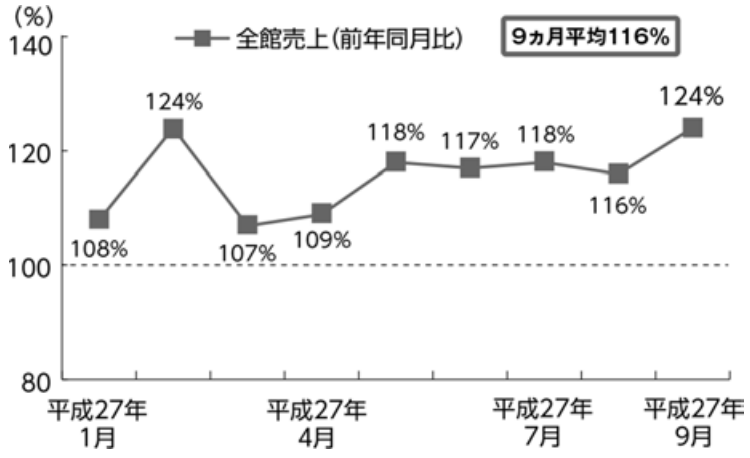
＜「A-FLAG札幌」＞

（イ）「東急プラザ表参道原宿」における戦略的な運営

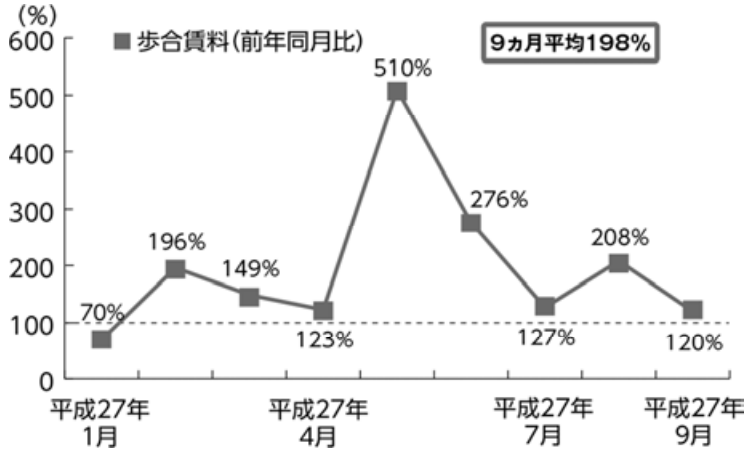
「東急プラザ表参道原宿」では、商業集積地として日本を代表するロケーションの一つ(注)である立地特性を活かし、積極的なインバウンド需要の取り込み施策等を実施した結果、前年同月比で好調な売上及び歩合賃料収入を計上しています。

（注）本投資法人は、我が国における商業集積地のうち、東京都所在の銀座、日本橋、渋谷、新宿等はいずれも日本を代表する商業集積地の一つであり、表参道・原宿は、これら日本を代表する商業集積地に比肩する商業集積地のロケーションの一つであると考えています。

＜好調な全館売上（前年同月比）＞



＜歩合賃料の増加（前年同月比）＞



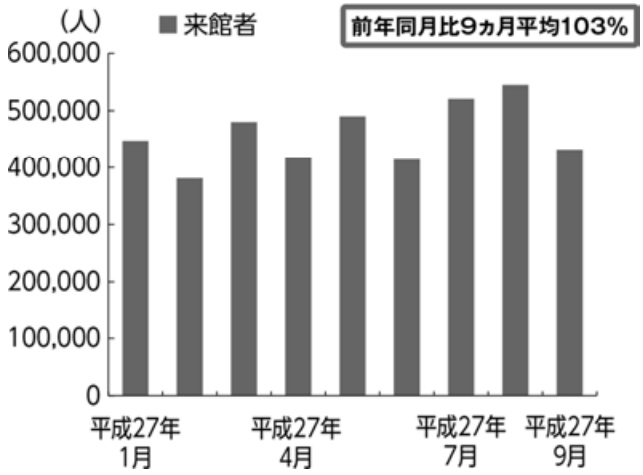
顧客需要取り込みの主な施策として、３階のリニューアルを実施したこと、既存テナントとの定期借家契約の満了時にテナント入替えを実施して施設の話題性を維持すること、フロア休業をせず短期で改装を実施すること等の施策を積極的に推進しており、それらを通じて、顧客層拡大・歩合比率向上を目指します。今後も旬なテナント(注)を誘致することによって常に「お客様に選ばれ続ける不動産」であり続けることに努めます。

（注）「旬なテナント」とは、本投資法人が想定する顧客基盤に対し、時勢に乗った商品やサービス等の提供により、高い訴求力を有すると見込まれ、その結果、顧客層の拡大や本投資法人保有物件（商業施設）の集客力の向上に寄与することが見込まれると本投資法人が考えるテナントをいいます。

＜「東急プラザ表参道原宿」リニューアル実施例＞

以下は、「東急プラザ表参道原宿」における各月の来館者数の推移を示したものです。下表記載の来館者数は、前年同月比９ヵ月平均で、平均103％となっています。

＜「東急プラザ表参道原宿」における来館者数の推移＞

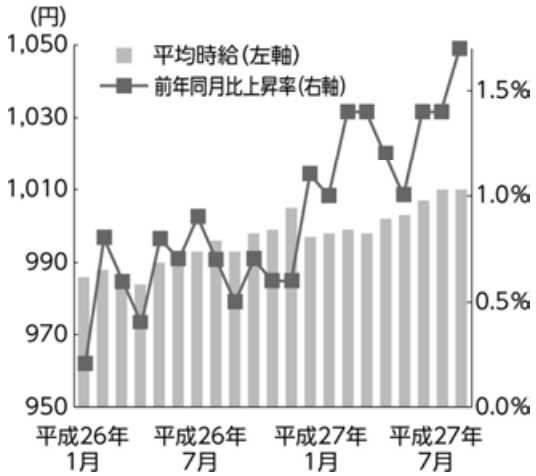


（ウ）都市型商業施設の追い風となる堅調なマーケット環境

本投資法人は、都市型商業施設におけるメインターゲットである若年層の首都圏（注1）におけるアルバイト・パート募集時の平均時給は足許で上昇傾向にあることに加え、国内のマクロ環境においても、選択的支出（以下に定義されます。）が増加回復傾向にある等、消費者の購買力は向上しているものと考えています。

また、訪日外国人客数及び消費額が毎年増加傾向にある中で、一人当たり買い物代単価も大きく上昇傾向にある等、堅調にインバウンド需要が拡大しており、都市型商業施設の好調な売上に貢献しているものと本投資法人は考えています。

＜首都圏アルバイト・パート募集時平均時給の推移＞

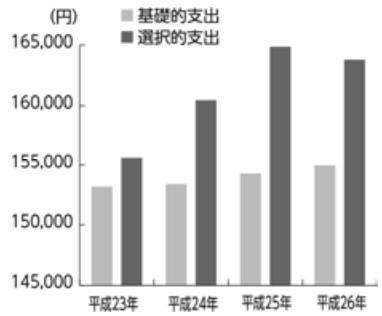


（出所）株式会社リクルートジョブズ「2015年９月度アルバイト・パート募集時平均時給調査」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。
（注２）株式会社リクルートジョブズが企画運営する求人情報メディア「TOWNWORK」、「TOWNWORK社員」及び「FromA navi」に掲載された求人情報より、「アルバイト・パート」募集の求人情報を抽出し、募集時平均時給を集計しています。
（注３）上記「前年同月比上昇率」は、前年同月比での上昇率です。

下表は、総務省統計局の「家計調査」（注１）に基づき、平成23年から平成26年までの各年における二人以上の世帯（注２）のうち勤労者世帯ごとの基礎的支出（注３）と選択的支出（注４）の月額平均の推移を示したものです。

この表によれば、平成23年から平成25年において、基礎的支出の伸びに比べ、選択的支出が伸びており、平成26年度はいったん低下傾向を示しているとはいえ、全般的には、下表の過去４年間に消費者の購買力は向上したと評価する余地があります。

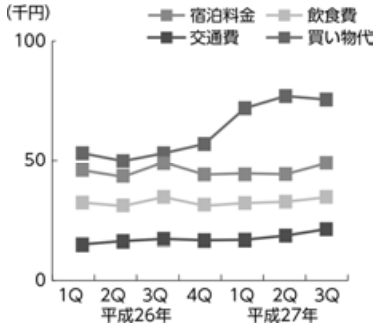
＜基礎的支出・選択的支出の推移＞



（出所）総務省統計局の「家計調査（家計収支編）時系列データ（二人以上の世帯のうち勤労者世帯）」に掲載の「基礎的支出・選択的支出（月・四半期・年）」に基づき、本資産運用会社にて作成
（注１）総務省統計局の家計調査（上記出所参照）は、一定の統計上の抽出方法に基づき選定された全国約９千世帯の方々を対象として総務省統計局が毎月実施している、家計の収入・支出、貯蓄・負債等の調査です。
（注２）「世帯」とは、住居及び家計を共にしている人の集まりをいい、家計調査では施設等の世帯及び学生の単身世帯を除く一般世帯を対象にしています。「勤労者世帯」とは、世帯主が会社、官公庁、学校、工場、商店等に勤めている世帯をいいます。「勤労者以外の世帯」とは、勤労者世帯以外の全ての世帯をいいます。「個人営業世帯」には世帯主が商人、職人、個人経営者、農林漁業従事者の世帯が分類され、「その他の世帯」には世帯主が法人経営者、自由業者、無職等の世帯が分類されます。
（注３）「基礎的支出」とは、支出弾力性（注５）が1.00未満の支出項目であり、生活必需品的なものを指し、食料、家賃、光熱費及び保健医療サービス等が該当します。
（注４）「選択的支出」とは、支出弾力性が1.00以上の支出項目であり、贅沢品的、非日常型の消費を指し、教育費、教養娯楽用耐久財、月謝類及び衣類（下着・帽子・寝間着等を除きます。）・装身具・宿泊費等が該当します。
（注５）「支出弾力性」とは、消費支出総額が１％変化するときに各支出項目が何％変化するかを示した指標です。
（注６）上記（注１）記載の「家計」の「収入・支出」のうち、「支出」はさらに次の６つに分類されます。
①実支出（「消費支出」と「非消費支出」を合計した支出です。）
②消費支出（いわゆる生活費のことであり、日常の生活を営むに当たり必要な商品やサービスを購入して実際に支払った金額です。）
③非消費支出（税金や社会保険料等原則として世帯の自由にならない支出です。）
④実支出以外の支払（繰越金を除く）（言わば「見せかけの支出」であり、手元から現金が支出されるが、一方で資産の増加あるいは負債の減少を伴うものです。）
⑤繰越金（当月末日における世帯の手持ち現金です。）

⑥支払（「実支出」、「実支出以外の支払（繰越金を除く）」、翌月への「繰越金」から成り、「受取」と一致します。）

＜訪日外国人の費目別旅行支出（注2）＞



（出所）国土交通省観光庁「訪日外国人の消費動向調査報告書」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）東京国際空港（羽田空港）、成田国際空港その他の空海港の国際線ターミナル搭乗待合ロビーにおいて、日本を出国する訪日外国人（但し、１年以上の滞在者、「永住者」「日本人の配偶者」「永住者の配偶者」「定住者」等日本に居住している人、日本に入国しないトランジット客、乗員を除きます。）を対象者として、聞き取り調査を実施する方法にて調査しています。
（注２）「旅行支出」の各費目は、旅行中支出（注３）と、パッケージツアー参加費（注４）に含まれる国内収入分の金額を加算することにより推計しています。
（注３）「旅行中支出」とは、日本滞在中の支出であり、宿泊料金や飲食費、交通費、娯楽サービス費、買物代等日本滞在中に支払ったすべての旅行消費支出をいいます。
（注４）「パッケージツアー参加費」には、「出発国から日本までの往復運賃」に加え、日本国に支払われる「宿泊料金」、「飲食費」、「交通費」及び「娯楽サービス費」が含まれているものと仮定し、これらの費目のうち、「出発国から日本までの往復運賃」を除く費目の支出を、日本国内に支払われる支出（「国内収入分」）とみなして推計しています。
（注５）上記支出額は訪日外国人の一人当たり平均額です。
（注６）旅行支出の各費目については、円又は自国の通貨で調査し、原則としてIMF（国際通貨基金）公表の日次データによる調査期間中平均値を用いて円換算しています。但し、IMFにデータがない通貨のうち、ニュー台湾ドル及び香港ドルについてはFRB（連邦準備制度理事会）、ドン（ベトナム通貨）については財務省貿易統計の資料を基に円換算しています。

（４）金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営

本投資法人は、分配金の安定成長を見据え、資金調達コストを意識しながら、有利子負債の平均残存年数の長期化や返済時期の分散化による財務安定性の向上を追求しています。

また、本投資法人は、財務の健全性と機動的な物件取得余力の確保を実現すべく、LTVコントロールを行っています。

① 格付見通しの変更

本投資法人は、平成24年５月10日に株式会社日本格付研究所（以下「ＪＣＲ」といいます。）より、長期発行体格付として「ＡＡ－（格付けの見通し：安定的）」を取得しました。その後、平成27年９月15日付で、ＪＣＲは、本投資法人の２回にわたる公募増資を通じた資産規模の拡大及びポートフォリオの分散化と強化、順調なLTVコントロールをはじめとする財務運営等を踏まえ、本投資法人の長期発行体格付の見通しを、従前のＡＡ－（安定的）からＡＡ－（ポジティブ）に変更する旨の公表を行いました。

（本書の日付現在）

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

なお、上記格付は、本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

② 資金調達状況

本投資法人は、既存の借入金の借換えや投資法人債の発行等の資金調達手段の多様化を通じて、財務安定性の向上を図っています。前回公募増資（注）以降、本募集、本件第三者割当及び本募集後に予定している新規借入れに至る資金調達の概要は以下のとおりです。

平成27年５月期（第７期）は、前回公募増資及び平成27年１月８日払込みの第三者割当増資（発行価額総額1,915百万円）並びに16,300百万円の借入れを行い、特定資産の取得資金の一部に充当しました。また、平成27年３月31日に6,000百万円の借換えを実施し、平均金利の上昇を抑制しつつ平均残存年数の長期化を実現しました。

さらに、平成27年４月21日に新たに投資法人債4,000百万円を発行し、短期借入金の返済に充当しました。当該投資法人債の概要は下表に記載のとおりであり、低金利で発行する等、資金調達手段の多様化による安定的な財務基盤の構築に加え、投資主価値に資する財務戦略を実現しています。

平成27年11月期（第８期）は、本書の日付までの期間において合計26,800百万円の借入れを行い、長短借入金の返済資金及び特定資産の取得資金に充当しました。

（注）「前回公募増資」とは、平成27年５月期（第７期）に本投資法人が実施した、平成26年12月17日払込みの公募増資（発行価額総額22,800百万円）をいいます。以下同じです。

＜第２回・第３回無担保投資法人債の概要＞

《第2回無担保投資法人債》

年限	5年
発行総額	20億円
発行日	平成27年4月21日
利率	0.297%（参照国債＋22bp）
格付	AA-（JCR）

《第3回無担保投資法人債》

年限	10年
発行総額	20億円
発行日	平成27年4月21日
利率	0.726%（参照国債＋40bp）
格付	AA-（JCR）

本投資法人は、本募集に伴う取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを行うことを予定しています（以下「新規借入れ」といいます。）（注１）。新規借入れの概要は以下のとおりです。

＜新規借入れの概要＞

借入先金融機関	借入実行予定日：平成27年12月16日			
	借入期間	借入額	固定/変動	利率
三井住友信託銀行	5.6ヶ月	6億円	変動	基準金利（注2）＋0.13%
三菱ＵＦＪ信託銀行		6億円		
みずほ銀行		6億円		
三菱東京ＵＦＪ銀行		6億円		
三井住友銀行		3億円		
日本政策投資銀行		3億円		
合計		30億円		

借入先金融機関	借入実行予定日：平成27年12月16日			
	借入期間	借入額	固定/変動	利率
三井住友銀行	7.5年	6.25億円	固定	基準金利（注3）＋0.25%
日本政策投資銀行		6.25億円		
合計		12.5億円		

借入先金融機関	借入実行予定日：平成27年12月16日			
	借入期間	借入額	固定/変動	利率
三井住友信託銀行	8.5年	11.5億円	固定	基準金利（注3）＋0.285%
三菱ＵＦＪ信託銀行		11.5億円		
みずほ銀行		11.5億円		
三菱東京ＵＦＪ銀行		11.5億円		
三井住友銀行		5.75億円		
日本政策投資銀行		5.75億円		
合計		57.5億円		

（注１）後記「④　安定的な財務基盤とLTVコントロール」の（注１）参照。なお、新規借入れの借入（予定）額の合計が増減する場合には、各借入先からの借入（予定）額（借入期間7.5年の新規借入れの各借入先からの借入（予定）額を除きます。以下この（注１）において同じです。）は、借入先毎に、上表に記載の借入（予定）額の各金額の金額合計に占める割合を基準として増減することとし、又は、借入期間6.5年の借入れを、借入先毎に、借入（予定）額の各金額の金額合計に占める割合と同じ割合で行うことがあります。

（注２）各利払期日の直前の利払期日（初回は借入実行日）の２営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１ヶ月物日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）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）借入実行日の２営業日前の時点における借入期間に対応したスワップオファードレートにT/Lスプレッド（365日換算）を加えた金利をいいます。

③　盤石な財務基盤構築

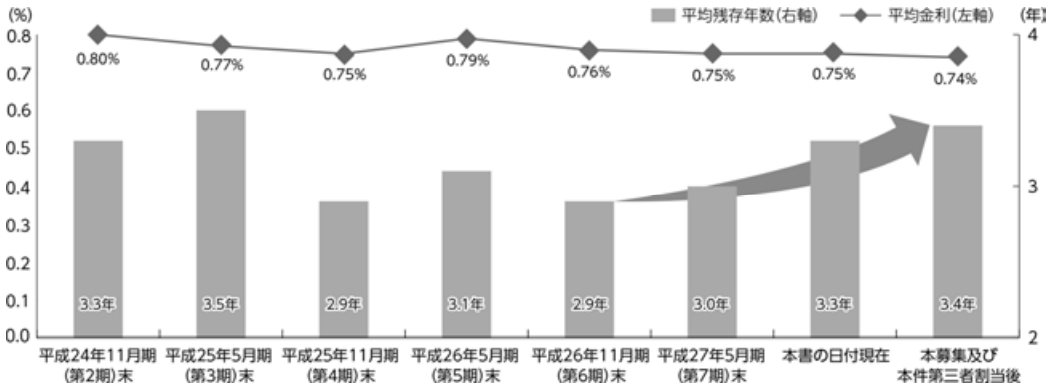
本投資法人は、分配金の安定的な成長を見据えて、資金調達コストを意識しながら、有利子負債の平均残存年数の長期化や返済期限の分散化により、財務安定性の向上を実現しています。

前回公募増資及び平成27年１月８日払込みの第三者割当増資の完了後、平成27年３月31日から本書の日付までの期間においては、前項に記載のとおり、合計32,800百万円の借入れ及び4,000百万円の投資法人債の発行を実施し、その一部を長短借入金の返済資金に充当したことにより、平均金利の上昇を抑制しつつ平均残存年数の長期化を進めました。

（ア）平均残存年数の長期化

各期末、本書の日付現在並びに本募集及び本件第三者割当後における有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移は、以下のとおりとなる見込みです。

＜有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移（新規借入れを含む）＞



（注１）後記「④　安定的な財務基盤とLTVコントロール」の（注１）に記載の方法で算出された新規借入金の合計が増減した場合、本募集及び本件第三者割当後の平均残存年数及び平均金利は変更される可能性があります。

（注２）各時点の「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で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。

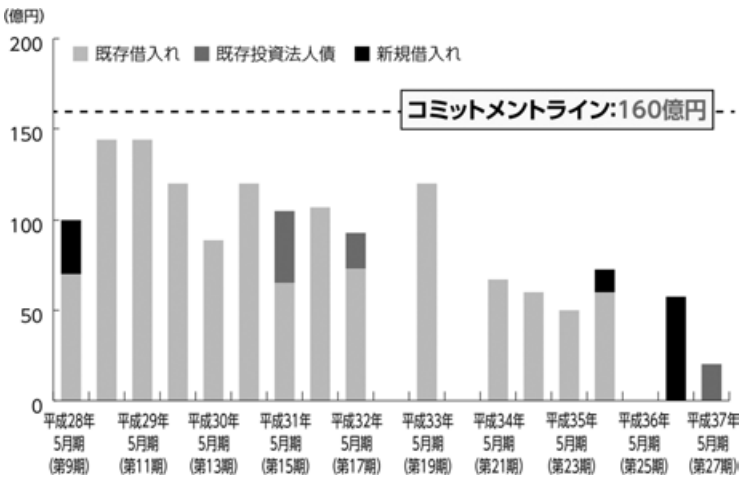
（注３）各時点の「平均金利」は、各時点において、各有利子負債に適用されている金利を、有利子負債金額で加重平均して算出し、小数点第３位を四捨五入して記載しています。なお、本募集及び本件第三者割当後の平均金利の算出に当たっては、前記「②　資金調達状況　＜新規借入れの概要＞」記載の新規借入れの適用金利について、平成27年11月19日時点の基準金利を基に試算していますが、最終的な基準金利は借入実行日の２営業日前に決定されるため、実際の数値とは異なる場合があります。

（イ）有利子負債返済期限及び調達先の分散

本投資法人は、新規借入れ予定の有利子負債も含めて、返済期限及び調達先の分散化を実現しており、将来の金利変動リスク及びリファイナンスリスク等に対応しうる体制を強化しています。

新規借入れ予定の有利子負債を含む有利子負債返済期限の分散状況は、以下のとおりとなる見込みです。

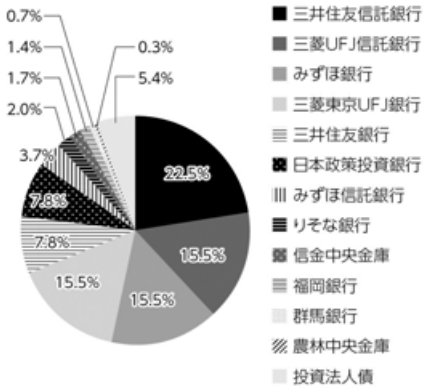
＜有利子負債返済期限及び調達先の分散状況（新規借入れを含む）＞



（注）後記「④　安定的な財務基盤とLTVコントロール」の（注１）に記載の方法で算出された新規借入金の合計が増減した場合、有利子負債返済期限の分散状況（金額及び期限）は変更される可能性があります。

本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社日本政策投資銀行の６行を中心とした盤石なバンクフォーメーションを維持しながら、有利子負債調達先の多様化に努め、安定的な財務基盤を構築しています。

新規借入れ予定の有利子負債を含めた有利子負債調達先の分散状況は、以下のとおりとなる見込みです。



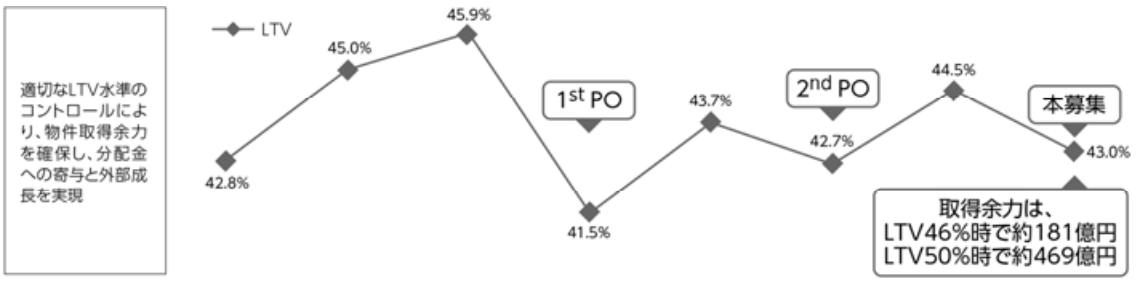
（注）後記「④　安定的な財務基盤とLTVコントロール」の（注１）に記載の方法で算出された新規借入金の合計が増減した場合、有利子負債調達先の分散状況は変更される可能性があります。

④　安定的な財務基盤とLTVコントロール

本投資法人は、機動的な物件取得余力の確保と分配金の向上とを両立させることを目指して、LTVのコントロールを行っています。

本投資法人のLTVは、平成25年11月期（第４期）末では45.9%でしたが、平成26年５月期（第５期）及び平成27年５月期（第７期）の公募増資並びにこれらの増資に関連して行われた第三者割当増資によって平成27年５月期（第７期）末には42.7%に低下しました。これにより創出されたLTV46%までの取得余力（約180億円）（注５）を活用して、本投資法人は平成27年11月期（第８期）中において、借入れにより調達した資金で「フロンティア恵比寿」及び「渋谷金王ビル」を取得しました。その結果、本書の日付現在のLTVは44.5%になりました。本募集及び本件第三者割当後において、LTVは43.0%に低下し、LTV46%までの取得余力は約181億円となる見込みです。

平成24年11月期（第２期）以降、本募集、本件第三者割当及び新規借入れに至るまでの主要な財務指標の推移と資金調達状況は、以下に記載のとおりです。



財務基盤の構築	平成24年11月期(第2期)末	平成25年5月期(第3期)末	平成25年11月期(第4期)末	平成26年5月期(第5期)末	平成26年11月期(第6期)末	平成27年5月期(第7期)末	本書の日付現在	本募集及び本件第三者割当後
有利子負債残高	77,000百万円	85,000百万円	88,000百万円	100,800百万円	110,800百万円	127,100百万円	136,900百万円	146,900百万円
長期比率	77.9%	100.0%	96.6%	97.0%	100.0%	100.0%	98.2%	96.3%
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	82.6%	81.8%

（注１）本書の日付現在の「有利子負債残高」は、平成27年５月期（第７期）末の有利子負債残高（その後の借換を含みます。）に、「フロンティア恵比寿」取得に伴う借入金（平成27年７月29日借入実行の借入金5,000百万円）（その後の借換を含みます。）及び「渋谷金王ビル」取得に伴う借入金（平成27年10月１日借入実行の借入金4,800百万円）を加算して算出し、本募集及び本件第三者割当後の「有利子負債残高」は、さらに取得予定資産の取得に伴う新規借入金（本件第三者割当による手取金の充当による返済を想定している金額を除きます。）を加算して算出しています。

なお、取得予定資産の取得に伴い必要とされる資金調達額は33,750百万円（信託受益権売買契約書等に記載された金額の合計額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。）と想定し、本投資法人は、本募集による手取金、一定額の手元資金及び新規借入金により、取得予定資産取得に伴い必要とされる資金を調達することを想定しています。当該新規借入金（本件第三者割当による手取金の充当による返済を想定している金額を除きます。）は、本

書の日付現在で10,000百万円と想定していますが、取得予定資産の取得に伴い必要とされる資金調達額から、本募集及び本件第三者割当による手取金並びに一定額の手元資金を控除して決定されます。なお、本書に記載の本募集及び本件第三者割当における発行価額は、発行価格等決定日に決定され、その結果、本募集及び本件第三者割当後の「有利子負債残高」は、上表の記載と異なる内容となることがあります。

また、本投資法人は、上表の作成に際し、本件第三者割当において全ての投資口が発行されることを前提とし、本募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ19,604百万円及び1,648百万円と見込んでいますが、これらの金額は平成27年11月19日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が増減する場合には、本投資法人が取得予定資産の取得に伴い調達する新規借入金の額もこれに応じて変動します。また、本募集及び本件第三者割当後の「長期比率」、「固定金利比率」及び「LTV」は、当該新規借入金をもとに算出しています。

（注２）各時点の「長期比率」は、各時点における長期有利子負債（１年内返済予定の長期借入金を含みます。）の総額を有利子負債の総額で除して算出しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）各時点の「固定金利比率」は、各時点における固定金利による有利子負債の総額を有利子負債の総額で除して算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

（注４）各時点の「LTV」は、各時点における有利子負債の総額を、総資産で除して算出しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

また、本書の日付現在のLTVについては、（注１）記載の本書の日付現在の有利子負債残高を、本書の日付現在の総資産で除して算出した見込額であり、本募集及び本件第三者割当後のLTVについては、（注１）記載の本募集及び本件第三者割当後の有利子負債残高を、本募集及び本件第三者割当後の総資産で除して算出した見込額です。

本書の日付現在の総資産は、平成27年５月期（第７期）末時点の総資産に第８期取得済資産の取得価格合計（11,882百万円。信託受益権売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。）を加算し、平成27年11月期（第８期）売却済みの「icot金剛」の帳簿価格（1,611百万円）を減算して算出しており、本募集及び本件第三者割当後の総資産は、本書の日付現在の総資産に取得予定資産の取得予定価格合計（33,750百万円。信託受益権売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。）を加算して算出しています。

なお、本募集及び本件第三者割当後のLTVの数値は、（注１）記載の前提に基づく本書の日付現在における見込額であり、その数値は、本募集及び本件第三者割当における実際の発行価額の増減により変動します。具体的には、本募集及び本件第三者割当における実際の発行価額の総額が（注１）記載の見込額よりも低額となった場合には、本募集及び本件第三者割当による手取金は上記の見込額より減少することとなり、新規借入金の増加額はその限度で変動し、実際のLTVは上記記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額の総額が（注１）記載の見込額よりも高額となった場合には、本募集及び本件第三者割当による手取金は上記の見込額よりも増加し、新規借入金の減少額はその限度で変動し、実際のLTVは上記記載の数値よりも低くなります。

（注５）「取得余力」は、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能と仮定した場合に、有利子負債による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合において取得可能な新規物件の取得価格の総額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、本募集及び本件第三者割当後の取得余力は、本募集及び本件第三者割当後のLTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債の額に基づいて算出しています。従って、本募集及び本件第三者割当による払込金額の総額が本募集及び本件第三者割当後のLTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。

本投資法人は、将来において資産を購入する等資金調達の必要性が生じた場合に、機動的かつ安定的な資金調達を行えるよう、三井住友信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行との間でコミットメントライン契約及び極度借入枠（アンコミットメントベース）の設定に係る基本契約を締結しています。平成27年９月25日付で新たに4,000百万円のコミットメントラインを設定しており、本書の日付現在のコミットメントラインに係る借入限度額合計は16,000百万円、極度借入枠（アンコミットメントベース）は12,000百万円となっています。

前記「③　盤石な財務基盤構築」に記載のとおり、各期当たりの最大の返済額が14,400百万円であるのに対して、コミットメント・アンコミットメントを合わせた借入枠は28,000百万円となっており、各期に予定される借換えに対しても十分な備えがなされているものと考えています。

（５）スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長

①　東急不動産ホールディングスグループについて

（ア）東急不動産ホールディングスグループの概要

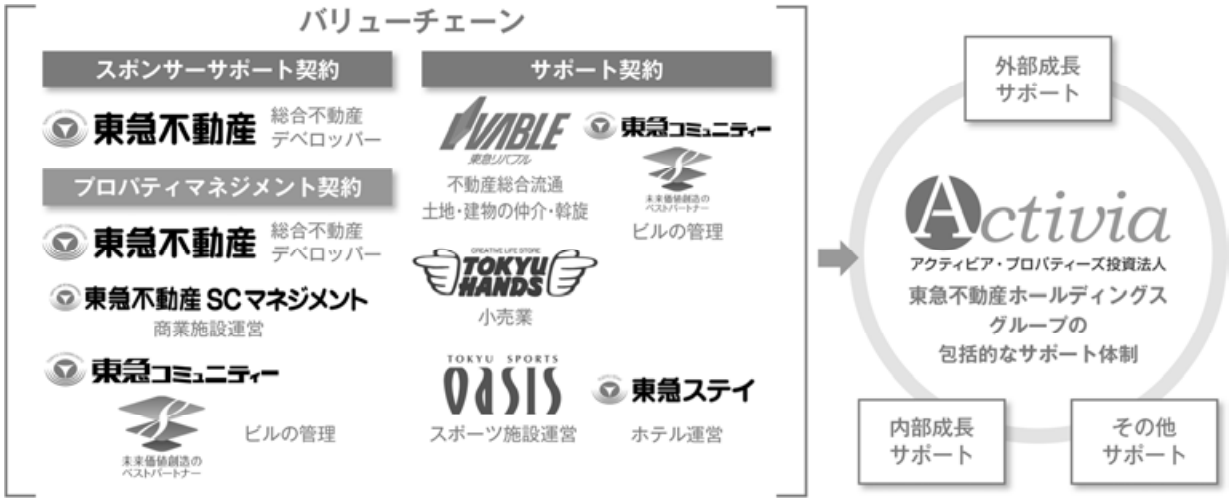
本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核会社とする東急不動産ホールディングスグループは、平成27年３月31日時点で、東急不動産ホールディングス、東急不動産とその他子会社127社及び関連会社30社で構成され、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産ディベロッパー事業を営んでいます。平成27年３月期の連結営業収益は7,731億円、同期末時点の連結総資産は１兆9,738億円の規模を誇り、大手総合不動産会社の一角を占めています。

東急不動産ホールディングスグループは、その傘下に東急不動産、東急リバブル、東

急コミュニティーといったグループ企業を擁し、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産ディベロッパー事業を営んでいるほか、東急ハンズ、東急スポーツオアシス等の小売業及びサービス業といったB to C事業（注）を行うテナント企業をグループ内に有していることから、テナントニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なバリューチェーンをフルラインで構築し、グループ独自のノウハウを多年にわたり蓄積しています。

（注）「B to C事業」とは、企業（ビジネス）（Business）と一般消費者（カスタマーないしコンシューマー）（Customer/Consumer）との取引を意味します。

＜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＞



（イ）東急不動産ホールディングスグループにおけるREIT（ファンド）事業の位置付け

東急不動産ホールディングスグループでは、平成26年11月７日に公表した中長期経営計画「Value Frontier 2020」において、「関与アセットの拡大」及び「新たな需要の創出」の２つを基本方針として掲げています。REIT事業はこのうちの「関与アセットの拡大」において、重要な位置付けを占めており、東急不動産ホールディングスグループとしてグループを挙げて本投資法人の外部成長をサポートする一方、運用資産の運営・管理を受託することで、事業機会の拡大・創出を推進することとしています。

（ウ）東急不動産のＤＮＡ

首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」等、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。

東急不動産ホールディングスグループの各事業分野で経験を積んだ社員がJ-REITの運用に携わることで、投資主の皆様のニーズに応えていきます。

（エ）プロアクティブな行動

本資産運用会社では、「プロアクティブな行動（率先して、先を見越し、状況を改善する行動）」が社員に求められています。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境（不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況）を注視し、早期対応を心がけることで、中長期に安定した資産運用を実現していきます。

② 継続的なスポンサーサポート（注1）による外部成長

（ア）新規上場以後における外部成長サポート

本投資法人は、上場以来継続的に、東急不動産ホールディングスグループから優良物件の拠出を受け、外部成長を推進してきました。

東急不動産ホールディングスグループは、不動産バリューチェーンをフルラインで有する総合ディベロッパーグループとして、都心開発によるパイプラインの拡充や、プロ

パティ・マネジメント、ビルマネジメントの専業化による体制強化を実施してきました。本投資法人はそのようなスポンサーサポートを最大限活用し、投資主価値向上に資する資産規模拡大を目指したいと考えています。

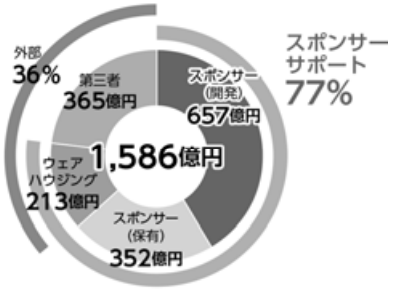
また、本投資法人のスポンサーグループである東急不動産ホールディングスグループは、総合ディベロッパーグループとして、開発、保有、ウェアハウジング（注2）といった多様な物件の取得機会の提供が可能です。

以下の表は、本投資法人の新規上場後取得済資産及び取得予定資産を取得先・取得形態別にまとめたものです。新規上場以降、本投資法人がスポンサーサポートを活用して取得した又は取得予定の物件は、合計10物件・122,150百万円（取得（予定）価格ベース）にのぼります。さらに、東急不動産は、取得予定資産それぞれに「開発」又は「保有」先として関与し、本投資法人の外部成長を総合的かつ多面的にサポートしています。

＜新規上場後取得済資産及び取得予定資産の取得先・取得形態＞

取得先・取得形態	物件名称	取得（予定）価格（百万円）
スポンサー（開発）	汐留ビルディング（平成27年１月９日付取得分）	30,300
	汐留ビルディング（追加取得分）（取得予定資産）	20,400
	マーケットスクエア相模原	4,820
	A-PLACE五反田	5,730
	A-FLAG札幌	4,410
	小計	65,660
スポンサー（保有）（注3）	大阪中之島ビル（平成26年12月19日付取得分）（注4）	5,850
	A-FLAG渋谷	6,370
	icot大森	5,790
	A-PLACE品川	3,800
	キュープラザ心斎橋（取得予定資産）	13,350
	小計	35,160
ウェアハウジング	神戸旧居留地25番館（注5）	21,330
	小計	21,330
第三者	大崎ウィズタワー	10,690
	A-PLACE新橋	5,650
	大阪中之島ビル（平成25年１月25日付取得分）（注4）	5,250
	A-FLAG赤坂	3,000
	フロンティア恵比寿	7,072
	渋谷金王ビル	4,810
	小計	36,472
合計		158,622

（注１）「スポンサーサポート」は、「スポンサー（開発）」、「スポンサー（保有）」及び「ウェアハウジング」をいいます。
（注２）「ウェアハウジング」とは、本投資法人による運用資産の機動的な取得を目的として、東急不動産ホールディングスグループが第三者から一時的に物件を取得し保有することをいいます。以下同じです。
（注３）「スポンサー（保有）」は、東急不動産の子会社による保有を含みます。
（注４）「大阪中之島ビル（平成26年12月19日付取得分）」は「スポンサー（保有）」に、「大阪中之島ビル（平成25年１月25日付取得分）」は「第三者」に含まれます。
（注５）取得に際しては、東急不動産のウェアハウジング機能を活用しており、実際の売主は東急不動産の子会社です。



（注）価格については、単位未満の数値を四捨五入して記載しています。したがって、上表各項目の数値の合計は総額と一致しません。

（イ）東急不動産による主な開発実績・開発予定案件

東急不動産は業界に先駆け昭和40年代（1960年代）から、都市型商業施設「東急プラザ」を渋谷、蒲田等で展開し、以来、首都圏・近畿圏を中心に全国において商業施設の開発・運営を行ってきました。また、昭和33年の「南平台東急ビル」の開発を皮切りに、オフィスビルの開発も行ってきました。

東急不動産は、首都圏において、主にJR中央線以南のJR山手線内及びJR山手線沿線の東京都心エリアにおいて、豊富な商業施設及びオフィスビルの開発及び投資実績を有しており、これらの物件の開発及び運営を通じて、当該エリアにおける運営ノウハウを蓄積しています。

以下は、東急不動産が開発した主要な都市型商業施設及び東京オフィスの実績・予定案件の一部です。いずれの商業施設及びオフィスビルも繁華性が高く、駅至近の希少性の高い立地であることが特徴です。

「（仮称）銀座５丁目プロジェクト」は、旧「銀座東芝ビル」の解体跡地における大型商業ビル建設計画であり、同ビルは東京メトロ「銀座」駅に直結する計画となっています。

＜都市型商業施設の主な開発物件（開発予定含む）＞

物件名称	最寄駅	駅距離（徒歩）	竣工（予定）時期	延床面積（注２）
東急プラザ蒲田	蒲田	直結	昭和43年 平成26年 （注３）	約29千㎡
東急プラザ戸塚	戸塚	直結	平成22年	約12千㎡
二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	１分	平成23年	約124千㎡
あべのキューズモール	天王寺	２分	平成23年	約184千㎡
もりのみやキューズモールBASE	森の宮	１分	平成27年	約25千㎡
キュープラザ原宿	明治神宮前	１分	平成27年	約８千㎡
（仮称）銀座５丁目プロジェクト	銀座	１分	平成28年度 （予定）	約50千㎡

（注１）本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。

（注２）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Ｉb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３）下段はリニューアル時期を記載しています。

＜東京オフィスの主な開発物件（開発予定含む）＞

物件名称	最寄駅	駅距離（徒歩）	竣工（予定）時期	延床面積（注２）
日本橋フロント	日本橋	２分	平成20年	約29千㎡
霞が関東急ビル	溜池山王	４分	平成22年	約19千㎡
新目黒東急ビル	目黒	２分	平成24年	約22千㎡
道玄坂一丁目駅前地区再開発計画	渋谷	－	平成30年度（予定）	約59千㎡
都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）	－	－	平成31年度（予定）	約200千㎡
（仮称）南平台プロジェクト	渋谷	－	平成31年度（予定）	約47千㎡
渋谷駅桜丘口地区再開発計画	渋谷	－	平成32年度（予定）	約253千㎡

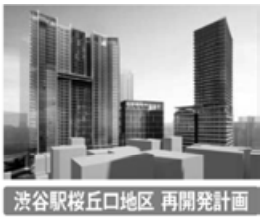
（注１）本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。
（注２）竣工済の物件については、登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

道玄坂一丁目駅前地区再開発計画

〈仮称〉南平台プロジェクト

〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト


渋谷駅桜丘口地区 再開発計画

（注１）これらの物件は、本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。
（注２）各プロジェクト又は計画の完成予想図は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあり得ます。

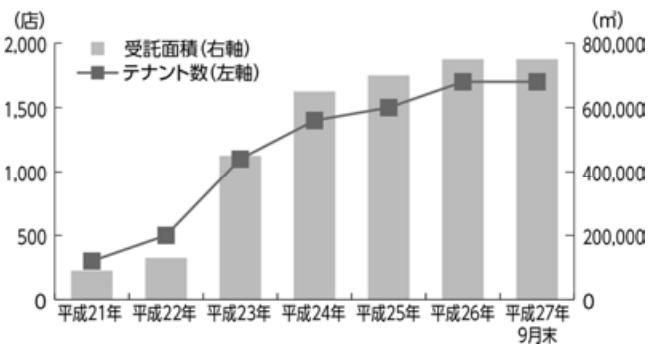
③　豊富な管理実績と専門性を有するスポンサーグループのPM力の活用

東急不動産ホールディングスグループの東急不動産ＳＣマネジメント及び東急コミュニティーは、豊富な管理実績と専門性を有するPM会社及びPM・BM会社（注）であり、本投資法人はこれらの幅広いノウハウを活用し、継続的な内部成長を目指します。

東急不動産ＳＣマネジメントは、商業施設を運営する専門会社です。東急不動産が保有する商業施設の運営を実施する等、受託施設数59棟、総テナント数約1,700、総受託店舗面積約750,000㎡（平成27年９月末日時点）という豊富な受託実績を背景に、資産のバリューアップ等に強みを持っています。以下は、東急不動産ＳＣマネジメントの受託実績の推移です。

（注）「BM会社」とは、ビルディング・マネジメント会社を指します。BM会社は、所有者又はPM会社等から委託を受けてビルの維持管理や清掃等の業務を受託します。

＜東急不動産ＳＣマネジメント受託実績の推移＞



＜東急不動産ＳＣマネジメントの主な商業施設運営受託例＞

（注）上記の物件は、本投資法人の一部取得済資産である「東急プラザ表参道原宿」を除き、本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。

東急コミュニティーは、多様な建物を管理してきた実績から、不動産全体の管理を行うPMに加え、建物や設備の管理といったBMも一体的にカバーし、ソフトとハードの両面からの効率的な提案を得意とする日本を代表する総合不動産管理会社です。また、東急不動産ホールディングスグループの戦略の一環として、オフィスビルの運営管理業務を同社に移管し一元化することによる、同社の機能強化が進められています。平成27年３月末日時点において約1,100件のビル・その他管理件数、46件のビル・その他指定管理者物件を有し、全国54事業所で事業を展開する等、幅広い分野でのノウハウと実績を有しています。

＜東急コミュニティーの管理実績と主な管理受託物件の例＞

平成27年３月末日時点

（注）上記の物件は、本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。

④　投資主利益と東急不動産の利益との共同化

本投資法人は、投資主利益とスポンサーである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、本投資法人及び東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産との間で、同社が本投資法人への出資を一定期間維持し、将来の投資口の追加発行の際はその一部の購入を真摯に検討すること等をスポンサーサポート契約で合意しています。かかるスポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が平成26年５月期（第５期）及び平成27年５月期（第７期）に実施した公募増資において、東急不動産は本投資法人の新規発行投資口数の約10％に相当する出資を実施し、かつ当該出資により取得した本投資法人の投資口の保有を継続しており、平成27年５月期（第７期）末時点において本投資法人の投資口28,687口を保有しています（注1）。本募集においても新規発行投資口数の約10％に相当する4,539口の投資口（注2）の取得を同様に継続する予定です。

また、「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」では、東急不動産ホールディングスグループと当該物件の信託受益権を準共有することで、投資主の利益と東急不動産の利益を一致させた運営が可能です。

＜東急不動産によるセイムボート出資＞

平成24年６月　新規上場時	新規発行投資口数の約10%（21,100口）を取得
平成25年12月　第１回公募増資時	新規発行投資口数の約10%（4,580口）を取得
平成26年12月　第２回公募増資時	新規発行投資口数の約10%（2,607口）を取得
平成27年12月　本募集	新規発行投資口数の約10%（注２）（4,539口）を取得予定

（注１）本投資法人は、平成27年９月30日を基準日とし、平成27年10月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合をもって分割しました。平成27年10月１日現在、東急不動産は、本投資法人の投資口57,374口を保有しています。
（注２）本件第三者割当の発行数3,520口の全口数についてその割当先より申込みがなされ、発行された場合の数値です。

＜一部物件の東急不動産ホールディングスグループとの共有（準共有）＞

	本投資法人	東急不動産/ グループSPC
東急プラザ表参道原宿	75%	25%
東急プラザ赤坂	50%	50%
汐留ビルディング （取得予定資産取得後）	25%	10%

3　前回公募増資以降の本投資法人の取り組み

（1）投資口分割の実施

本投資法人は、平成27年９月30日を基準日とし、平成27年10月１日を効力発生日として、投資口を１口につき、２口の割合をもって分割しました。投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家層の拡大及び本投資口の流動性向上を図ることを目的としたものです。

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

（2）運用資産のブランディング推進

本投資法人が運用する都市型商業施設のうち以下の３物件について、平成27年８月１日をもって、テナント構成及び開発経緯を踏まえ名称を変更しました。このように、本投資法人は運用資産のブランディングを推進しています。

＜名称変更の対象物件＞

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

（3）CSR活動への取り組み

本投資法人は、CSR活動へ積極的に取り組み、環境負担の低減による周辺環境や地域社会への貢献を目指しています。

① GRESB：最高位の「Green Star」を２年連続で取得

本投資法人は、平成27年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）の不動産事業者に対する調査において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」への高い評価を受け、４つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を平成26年より２年連続で獲得しました。GRESBとは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。

GRESB Green Star 2014　　GRESB Green Star 2015

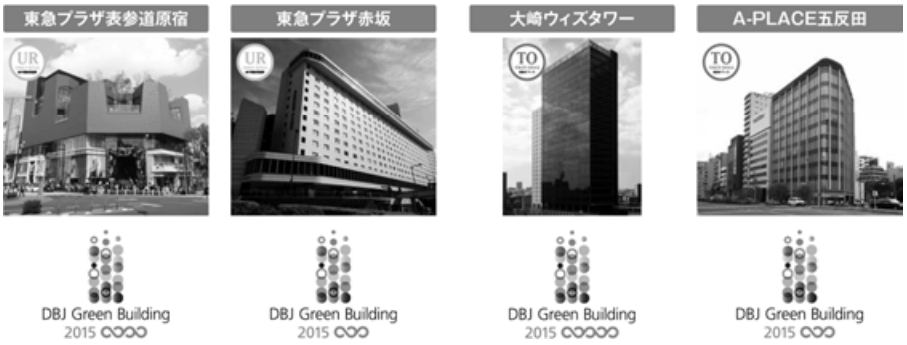
② DBJ Green Building 認証の取得

本投資法人は、CSR活動の一環として、平成23年４月に創設された株式会社日本政策投資銀行のDBJ Green Building 認証制度（注１）に基づき、７物件につき認証を受けています。投資法人が保有する物件として、「５つ星」（注２）の認証を受けた「大崎ウィズタワー」、「３つ星」の認証を受けた「A-PLACE五反田」及び「A－PLACE池袋」並びに「A-PLACE金山」、「２つ星」の認証を受けた「A-PLACE代々木」に続き、直近では、平成27年３月に「東急プラザ表参道原宿」が「４つ星」、「東急プラザ赤坂」が「３つ星」の認証を受けました。なお、商業施設については、平成26年11月にDBJ Green Building認証商業施設版が創設され、「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、本投資法人が保有する商業施設では初めての認証取得となりました。

（注１）「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、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度をいいます。

（注２）DBJ Green Building 認証における評価ランクとしては、「５つ星」を最高として、「４つ星」、「３つ星」、「２つ星」及び「１つ星」の５段階があり、「５つ星」は国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル、「４つ星」は極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「３つ星」は非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「２つ星」は優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルであることの認証とされています。

＜DBJ Green Building　認証取得物件＞



4　第８期取得済資産及び取得予定資産の概要

（１）第８期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、平成27年11月期（第８期）中である平成27年７月29日に「フロンティア恵比寿」（東京都渋谷区）に係る信託受益権を、平成27年10月１日に「渋谷金王ビル」（東京都渋谷区）に係る信託受益権をそれぞれ取得済みであり、また、本書の日付現在において、下表に記載の取得予定資産の取得を決定しています。これらの各資産の詳細は、下表及び後記「（２）第８期取得済資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

第８期取得済資産及び取得予定資産の詳細は以下のとおりです。

	分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注１）	不動産鑑定評価額（百万円）（注２）	対不動産鑑定評価額（％）（注３）	売主	取得（予定）年月日
第８期取得済資産	東京オフィス	T0-13	フロンティア恵比寿	東京都渋谷区	7,072	7,160	98.8	－（注４）	平成27年７月29日
		T0-14	渋谷金王ビル	東京都渋谷区	4,810	4,900	98.2	周南システム産業株式会社	平成27年10月１日
	第８期取得済資産　計				11,882	12,060	98.5	－	－
取得予定資産	都市型商業施設	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	13,350	13,400	99.6	東急不動産株式会社	平成27年12月16日（注５）
		小計			13,350	13,400	99.6	－	－
	東京オフィス	T0-12	汐留ビルディング（注６）	東京都港区	20,400	20,700	98.6	合同会社クラッセ	平成27年12月16日（注５）
		小計			20,400	20,700	98.6	－	－
	取得予定資産　計				33,750	34,100	99.0	－	－
第８期取得済資産及び取得予定資産　合計					45,632	46,160	98.9	－	－

（注１）「取得（予定）価格」は、第８期取得済資産に係る信託受益権売買契約書及び取得予定資産に係る各停止条件付受益権譲渡契約書（以下に定義します。）に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注２）各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、「フロンティア恵比寿」については平成27年６月１日、「渋谷金王ビル」、「キュープラザ心斎橋」及び「汐留ビルディング」については平成27年９月１日をそれぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注３）「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得（予定）価格の不動産鑑定評価額に対する割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「フロンティア恵比寿」の「売主」は、売主より同意が得られていないため、やむを得ない場合として開示していません。

（注５）本募集の払込期日の変動に応じて取得時期が変更されることがあります。

（注６）「汐留ビルディング」の「取得（予定）価格」及び「不動産鑑定評価額」は、当該物件の追加取得となる準共有持分割合（10％）に相当する数値を記載しています。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本募集における本投資口の発行等を停止条件とする停止条件付信託受益権譲渡契約（以下「停止条件付受益権譲渡契約」といいます。）を、取得予定資産の現信託受益者との間で締結しています。

なお、取得予定資産の売主は、本資産運用会社の親会社である東急不動産又は東急不動産の子会社等です。これらの者は、投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、全ての売主が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、これらの取得予定資産の取得に係る停止条件付受益権譲渡契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定める審査手続を経ています。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」及び「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況」をご参照ください。

（２）第８期取得済資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要

第８期取得済資産及び取得予定資産に係る個別物件の概要は以下の表のとおりです。
なお、以下に記載する第８期取得済資産及び取得予定資産に関する最寄駅、所在地（住居表示）、土地、建物、PM会社、マスターリース会社、賃貸借の状況、特記事項、鑑定評価書の概要、周辺環境・本物件の特徴の各欄における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

①　「最寄駅」欄に関する説明
「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

②　「所在地（住居表示）」欄に関する説明
所在地（住居表示）欄には、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

③　「土地」欄に関する説明
「地番」は、登記簿上の所在を記載しています。
「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、第８期取得済資産及び取得予定資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。なお、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
「所有形態」は、第８期取得済資産及び取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

④　「建物」欄に関する説明
「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また増改築等があればその時点を併せて記載しています。
「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
「駐車場台数」は、本書の日付現在において第８期取得済資産及び取得予定資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。
「所有形態」は、第８期取得済資産及び取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

⑤　「PM会社」欄に関する説明
「PM会社」は、第８期取得済資産及び取得予定資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

⑥　「マスターリース会社」欄に関する説明
「マスターリース会社」は、第８期取得済資産及び取得予定資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

⑦　「賃貸借の状況」欄に関する説明
「賃貸借の状況」は、特に記載のない限り平成27年９月30日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者又は現信託受益

者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
「総賃貸可能面積」は、第８期取得済資産及び取得予定資産について、平成27年９月30日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
「稼働率」は、平成27年９月30日現在における第８期取得済資産及び取得予定資産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を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
「代表的テナント」は、各資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、やむを得ない事由により、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
「テナント数」は、平成27年９月30日現在における第８期取得済資産及び取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
「総賃料収入（年間）」は、第８期取得済資産及び取得予定資産について、平成27年９月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年間）」欄の記載を省略しています。
「敷金・保証金」は、平成27年９月30日現在における第８期取得済資産及び取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。
なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、平成27年９月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」等を記載しています。以下同じです。

⑧　「特記事項」欄に関する説明
「特記事項」の記載については、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

⑨　「鑑定評価書の概要」欄に関する説明
「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に第８期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
なお、不動産鑑定評価を行った日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社と本投

資法人との間には、特別の利害関係はありません。
金額は、特段の記載がない限り百万円未満を四捨五入して記載しています。

⑩　「周辺環境・本物件の特徴」欄に関する説明

「周辺環境・本物件の特徴」は、上記⑨記載の鑑定評価書、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル評価報告書」、シービーアールイー株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」の記載等に基づき、第８期取得済資産及び取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。また、この欄の末尾に、第８期取得済資産及び取得予定資産の周辺地図、フロアマップ、建物の外観写真及び設備概要を記載しています。

第８期取得済資産①

TO－13　フロンティア恵比寿			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年７月29日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		7,072百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		7,160百万円（平成27年６月１日）		信託設定日	平成27年７月29日
				信託期間満了日	平成37年７月31日
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			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区東三丁目13番11号			
土地	地番	東京都渋谷区東三丁目25番１外	建物	竣工年月	平成４年１月
	建ぺい率	95.39%（注１）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上10階
	容積率	469.31%		用途	事務所、駐車場
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積	5,321.23㎡
	敷地面積	1,273.97㎡（注２）		駐車場台数	15台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		4,010.69㎡	稼働率		100.0%
代表的テナント		医療法人社団こうのとり会	テナント数		９（注３）
総賃料収入（年間）		291百万円	敷金・保証金		197百万円
特記事項：該当ありません。					

（注１）本物件は２つの用途地域に立地しており、それぞれの立地面積において按分した数値を記載しています。また防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注２）建築基準法第42条第１項及び第２項により道路とされる敷地部分約146㎡を含みます。
（注３）別の用途で複数階を利用するテナントにつき、それぞれの用途に応じ別のテナントとしてテナント数を計算しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額（百万円）	7,160
直接還元法による価格（百万円）	7,550
還元利回り（%）	4.1
DCF法による価格（百万円）	7,030
割引率（%）	3.9
最終還元利回り（%）	4.3
NOI（百万円）	310

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「フロンティア恵比寿」はJR、東京メトロ「恵比寿」駅から徒歩６分の明治通り沿いに立地しています。「恵比寿」駅はJR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線の４路線が乗り入れており、都内のみならず、横浜・埼玉方面へのアクセスも良く、都内主要駅といえます。

「恵比寿」エリアは「渋谷」駅に近接し、良好な立地イメージと高い交通利便性から、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業やIT系企業等を中心に幅広い企業の需要が想定され、平成26年に「恵比寿」エリアで新規供給された複数の中規模ビルが高い稼働率にて竣工を迎える等、オフィス需要が見込めるエリアです。

本投資法人においても「東急不動産恵比寿ビル」と「A-PLACE恵比寿南」の２棟のオフィスビルを保有し、いずれも取得以来各期末時点において高稼働率を維持しており、「恵比寿」エリアの高い競争力を示しているものと考えられます。

＜本物件の特徴＞

「フロンティア恵比寿」は、鉄骨鉄筋コンクリート造の10階建てのオフィスビルです。明治通り沿いの角地に立地しており、視認性と採光性に優れています。オフィスの貸室可能面積は、約260㎡から約641㎡まで幅広く、天井高2,500㎜、フリーアクセスフロア50㎜を確保しています。また、平成20年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好です。

■設備概要

基準階賃貸面積	－（注）
OA対応	フリーアクセスフロア50㎜、電気容量60VA/㎡
天井高	2,500㎜
空調方式	個別空調方式
セキュリティシステム	機械警備
駐車場	15台

（注）各階の貸室可能面積は、約260㎡から約641㎡まで階によって異なっており、基準階に該当する階が存在しないため記載していません。

［MAP］

東三丁目
・広尾幼稚園
・ひがし健康プラザ
「フロンティア恵比寿」
恵比寿
プライムスクエアタワー
渋谷橋
日比谷線
JR線
恵比寿イーストビル
キューブプラザ
恵比寿
恵比寿駅
恵比寿駅
恵比寿ビジネスタワー
ウノサワ東急ビル
東急不動産恵比寿ビル
駒沢通り
A-PLACE恵比寿南

［写真］

第８期取得済資産②

T0－14　渋谷金王ビル			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年10月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		4,810百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		4,900百万円（平成27年９月１日）		信託設定日	平成27年10月１日
				信託期間満了日	平成37年９月30日
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅　徒歩４分　他			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷三丁目３番１号			
土地	地番	東京都渋谷区渋谷三丁目３番８外	建物	竣工年月	平成４年３月
	建ぺい率	100％（注１）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造／地下１階地上８階
	容積率	500％		用途	事務所、駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	4,331.70㎡
	敷地面積	817.68㎡		駐車場台数	６台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		2,958.85㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		株式会社シー・エス・イー	テナント数		２
総賃料収入（年間）		－（注２）	敷金・保証金		－（注２）
特記事項：該当ありません。					
（注１）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の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開示していません。					

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額（百万円）	4,900
直接還元法による価格（百万円）	5,150
還元利回り（％）	4.0
DCF法による価格（百万円）	4,810
割引率（％）	3.7
最終還元利回り（％）	4.1
NOI（百万円）	210

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「渋谷金王ビル」はJR「渋谷」駅から徒歩４分他の、落ち着いた周辺環境を有するエリアに立地しています。「渋谷」駅はJR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線及び京王井の頭線の計９路線が乗り入れており、都内でも有数の交通利便性を有しています。

「渋谷」エリアはターミナル性が高く、1990年代後半から新興のIT・ネットビジネス関連企業の集積が見られるエリアであり、IT企業集積地としての認知度を高めています。一方で、都内有数の商業立地でもあるため、限られたオフィス供給の中で、新興系企業等からの底堅い需要を有する、競争力の高いエリアであると評価いたしました。

「渋谷」エリアは、「渋谷」駅南口が、国道246号渋谷駅周辺整備や再開発事業による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、更なる発展、利便性の向上が見込まれる等、当該駅を中心とするエリアイメージをさらに向上させるような大型複合開発が数多く控えることから、商業繁華性が一層高まることが期待され、「渋谷」エリアにかかる賃貸需要は、今後も底堅く推移していくものと予想されます。

＜本物件の特徴＞

「渋谷金王ビル」は、鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造の８階建てのオフィスビルです。大通りから一本入った、「金王八幡宮」の向かいに立地しており、商業繁華性の高い「渋谷」にありながら、利便性と静寂性を兼ね備えた、緑豊かな落ち着いた環境を有する物件です。オフィスの基準階の貸室可能面積は約434㎡、天井高2,500㎜、フリーアクセスフロア100㎜、そしてサイドコアを有する整形無柱空間であり、レイアウトの自由度や利用効率が良好であると考えられます。また、平成４年に竣工後、平成23年から平成24年にかけて空調や照明等、大規模なリニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力は一定の評価を有するものと考えられます。

■設備概要

基準階賃貸面積	約434㎡
OA対応	フリーアクセスフロア100㎜、電気容量50VA/㎡
天井高	2,500㎜
空調方式	個別空調方式
セキュリティシステム	機械警備
駐車場	６台

［MAP］

副都心線
渋谷駅
渋谷駅
渋谷駅
半蔵門線
青山通り
銀座線
・渋谷ヒカリエ
首都高速渋谷線
渋谷2
六本木通り
・渋谷警察署
・金王八幡宮
道玄坂一丁目駅前地区
第一種市街地再開発事業
246
「渋谷金王ビル」
渋谷新南口ビル
渋谷駅桜丘口地区
（桜丘町1地区）開発計画
渋谷南東急ビル
並木橋

［写真］

取得予定資産①

UR－10　キュープラザ心斎橋			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年12月16日（注１）	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		13,350百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		13,400百万円（平成27年９月１日）		信託設定日	平成27年12月16日
				信託期間満了日	平成37年12月31日
最寄駅		大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目１番10号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目46番２外	建物	竣工年月	平成19年11月
	建ぺい率	100.0%（注２）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下２階地上８階
	容積率	800%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,822.45㎡
	敷地面積	491.19㎡		駐車場台数	（注３）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		2,820.23㎡	稼働率		88.4%
代表的テナント		株式会社ザラ・ジャパン	テナント数		５
総賃料収入（年間）		560百万円	敷金・保証金		452百万円
特記事項：該当ありません。					

（注１）本募集の払込期日の変動に応じて取得予定年月日が変更されることがあります。
（注２）防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注３）大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づく駐車場附置義務台数（６台）を敷地外に確保しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額（百万円）	13,400
直接還元法による価格（百万円）	13,500
還元利回り（%）	3.9
DCF法による価格（百万円）	13,200
割引率（%）	3.7
最終還元利回り（%）	4.1
NOI（百万円）	523

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「キュープラザ心斎橋」が所在する「心斎橋」エリアは、大丸百貨店をはじめ御堂筋のラグジュアリー店や、心斎橋筋のファッションブランド店や物販・飲食店舗、長堀通沿いの中高層店舗ビル、地下商店街等、幅広い商業施設が連たん・集積する大阪市内を代表する商業集積地です。

＜本物件の特徴＞

「キュープラザ心斎橋」は心斎橋筋及び長堀通沿いに位置しており、ファストファッションをはじめとするアパレル店や物販、飲食店が密集する繁華な商業地域である心斎橋筋と、比較的落ち着いた中にも繁華性が認められる商業地域である長堀通の両面の特性を有する商業地域に位置しています。

また、最寄り駅は大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線の利用が可能な「心斎橋」駅徒歩１分で、地下鉄御堂筋線「なんば」駅にも近接しており、交通利便性が非常に高いロケーションといえます。

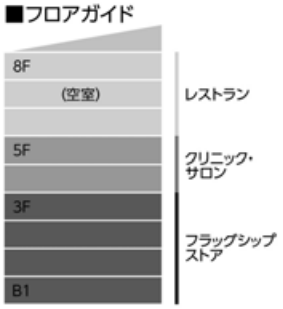
さらに、当該物件は心斎橋筋商店街入口に位置している特性を活かした日本最大級のLEDディスプレイを使用したファサードを有しており、プロモーション効果、ランドマーク性が非常に高い施設となっています。

■施設概要

施設名	キュープラザ心斎橋
開業日	平成19年12月
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目１番10号
賃貸面積	2,493.82㎡
テナント数	５
駐車場台数	（前ページ（注３）参照）

［MAPほか］

■フロアガイド

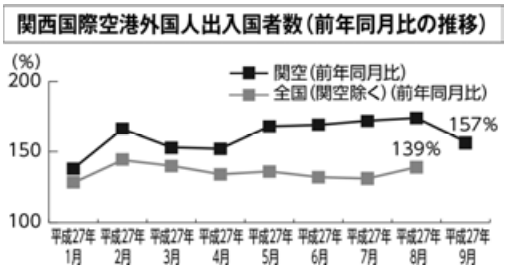


［写真］

＜大阪エリアを代表する心斎橋・難波エリアの優位性＞

1日当たり通行量		
	休日	平日
渋谷センター街	約11.1万人	約9.3万人
心斎橋筋商店街	約9.8万人	約6.4万人
阪急梅田横	約9.0万人	約4.8万人
新宿アルタ横	約7.1万人	約4.6万人

（出所）株式会社フェイス・コム作成の「東京・大阪エリア　指定ポイント通行量調査（注１）調査結果」（平成27年11月５日）に基づき本資産運用会社が作成
（注１）東京・大阪エリア指定ポイント通行量調査とは、不動産情報として必要とする指定ポイント（注２）を通る人流計測、東京・大阪エリアの主にショッピングや飲食を主目的とする繁華街メイン通りの往来を計測するものです。
（注２）指定ポイント（調査地点）は、以下の４地点（東京２地点、大阪２地点）です。
①渋谷・・・渋谷区宇田川町22-１（渋谷センター街入口）
②心斎橋・・大阪市中央区心斎橋筋１-４-26（心斎橋筋商店街の往来）
③梅田・・・大阪市北区茶屋町１-27（阪急梅田とABC-MART梅田ビルの間の往来）
④新宿・・・新宿区新宿３-24-５（新宿アルタ横の歌舞伎町へ抜けて行く通り）
（注３）調査方法は、数取器を用いてスタンディングによる観察にて計測（計測区分なし）する方法です。
（注４）調査時間は、10時00分から20時00分です。
（注５）指定計測断面を往来する歩行者（車椅子を含みます。）を対象としています（バギーに乗った子供は自立歩行可能と判断できる場合は計測の対象としています。）。
（注６）計測方法：データとしての精度を高めるため、上記各時間帯の毎時00分から30分間をベタで計測し、集計時に１時間単位に補正しています。
（注７）上記各指定のポイントの１日当たり通行量は、平成27年11月１日（日）及び同月３日（火）における調査に基づいて算出した休日の１日当たりの通行量並びに同月２日（月）及び同月４日（水）における調査に基づいて算出した平日の１日当たりの通行量です。



（出所）新関西国際空港株式会社「関西国際空港KIX2015年度上期　総発着数・総旅客数推移」（平成27年10月16日公表）
（注１）上表の「関空」とは、関西国際空港での外国人出入国数前年同月比の推移を示しています。
（注２）上表の「全国（関空除く）」とは、全国における空港（関西国際空港を除きます。）での外国人出入国数合計の前年同月比の推移を示しています。
（注３）「全国（関空除く）」における前年同月比は法務省出入国管理統計から、「関空」における前年同月比は運営状況発表値から算出しています。

以下の各表は、それぞれ全国市区町村の年間商品販売額及び全国市区町村年間販売額（ファッション関連販売額）の各上位６つの区（全国各地区での区を単位として計算）を掲載したものです（いずれも卸売業を除きます。）。

前記の「１日当たり通行量」及び後記の「全国市区町村　年間商品販売額（卸売業除く）（ファッション関連販売額）」のデータによれば、心斎橋・難波エリアを含む大阪市中央区は、大阪市内で梅田エリアを含む大阪市北区を上回るエリアであり、特にファッション関連販売額において全国１位の規模を有するなど、全国の他エリアと比べ、心斎橋・難波エリアを含む大阪市中央区は、西日本随一の規模を有しており、優位性があると本投資法人は考えています。

なお、大丸心斎橋店（大阪市）本館については、御堂筋側の外壁を残して建替える旨の計画（建替え後の本館は平成31年開業予定）が、平成27年７月24日に公表されています。

以上から、心斎橋・難波エリアは、大阪エリアを代表する高い優位性ある立地であると本投資法人は評価しています。

■全国市区町村
年間商品販売額（卸売業除く）

単位：億円

1 東京都	中央区	12,611
2 東京都	新宿区	11,182
3 東京都	豊島区	9,702
4 大阪市	北区（梅田含む）	9,260
5 大阪市	中央区（心斎橋含む）	7,899
6 東京都	千代田区	7,698

■全国市区町村
年間商品販売額（卸売業除く）（ファッション関連販売額）

単位：億円

1 大阪市	中央区（心斎橋含む）	3,318
2 東京都	渋谷区	3,122
3 東京都	新宿区	2,617
4 神戸市	中央区	2,556
5 東京都	中央区	2,122
6 横浜市	西区	1,736

（出所）上記の各表は、総務省統計局「平成24年経済センサス-活動調査」の調査結果に係る事業所に関する集計における卸売業及び小売業に関する集計のうち「産業編（市区町村表）第１表」（注３）に基づき本資産運用会社が作成

（注１）「経済センサス - 活動調査」とは、我が国の全産業分野における事業所及び企業の経済活動の実態を全国的及び地域別に明らかにするとともに、事業所及び企業を調査対象とする各種統計調査の精度向上に資する母集団資料を得ることを目的として創設された統計法（平成19年法律第53号。その後の改正を含みます。）に基づく統計調査です。

（注２）「年間商品販売額」とは、小売業（卸売業を除く）の事業所のうち、商業の売上（収入）金額があり、産業細分類の格付けに必要な事項の数値が得られた事業所を対象として集計したものです。

（注３）「産業編（市区町村表）第１表」は、産業大分類「Ｉ－卸売業，小売業」に格付けられた事業所のうち、以下の全てに該当する事業所について集計しています。
① 管理，補助的経済活動のみを行う事業所ではないこと。
② 「事業別売上（収入）金額」の「商業」（「卸売の商品販売額（代理・仲立手数料を含む）」及び「小売の商品販売額」を合算したもの）に金額があり、かつ産業細分類の格付けに必要な事項の数値が得られた事業所であること。

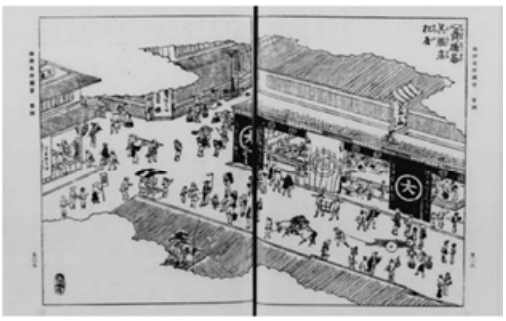
（注４）事業所産業細分類の格付の一般的な方法は、以下の①から③のとおりです。
① 取扱商品が単品の場合は、活動調査の小売業（卸売業を除く）で用いる商品分類番号（以下「商品分類番号」といいます。）の４桁で産業細分類を決定し、卸売業は上表の対象から除外します。
② 取扱商品が複数の場合は、まず卸売の商品販売額（仲立手数料を除く）と小売の商品販売額を比較し、いずれの販売額が多いかによって卸売業か小売業かを決定します。
③ 産業細分類の格付けについては、商品分類番号上位２桁の販売額で分類集計し、その最も大きい上位２桁によって、産業中分類（２桁分類）を決定し、その決定された２桁の番号のうち、前記と同様な方法で上位３桁、上位４桁の順に分類し、産業細分類（４桁分類）の格付けを行います。

（注５）「年間商品販売額（卸売業を除く）（ファッション関連販売額）」とは、各区における、下記①から⑥の小売業に係る年間商品販売額の合計値をいいます。
① 「織物・衣服・身の回り品小売業」
② 「呉服・服地・寝具小売業」
③ 「男子服小売業」
④ 「婦人・子供服小売業」
⑤ 「靴・履物小売業」
⑥ 「その他の織物・衣服・身の回り品小売業」

＜約300年の歴史を誇る心斎橋筋商店街＞

心斎橋筋商店街の歴史は古く、18世紀半ばに「呉服屋松屋」（現大丸）が店を出した頃には、既に買い物の町として形成されていました。

明治・大正期には大阪の発展とともに心斎橋周辺も繁栄し、「東の銀座、西の心斎橋」と並び称されました。



18世紀半ばの心斎橋大丸

江戸時代に賑わう心斎橋筋商店街

（出所）国立国会図書館ホームページ

＜心斎橋エリアの魅力とインバウンド需要の取り込みを可能とするポテンシャルの高い立地＞

心斎橋エリアは、百貨店やラグジュアリーブランドからファストファッションまで幅広い人が買い物を楽しめることから、安定した集客力が見込まれ、中でも本物件は心斎橋筋商店街の玄関口に立地しています。また、外国人観光客も増加傾向にあり、心斎橋を含むミナミは買い物だけでなく、「大阪らしさ」を体感できる街として国内外の観光客にも人気のスポットといえます。

以下は、御堂筋・心斎橋筋商店街・道頓堀の一風景、心斎橋筋商店街近隣の地図、心斎橋エリアの拡大図をそれぞれ示したものです。

御堂筋

心斎橋筋商店街

道頓堀

心斎橋エリアにおける主要スポット

心斎橋エリア拡大図（ショップマップを含む）

取得予定資産②

TO－12　汐留ビルディング			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年12月16日（注１）	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		20,400万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）（注２）		20,700百万円（平成27年９月１日）		信託設定日	土地：平成16年３月22日、平成16年３月30日、平成17年３月17日 建物：平成19年12月28日
				信託期間満了日	平成34年３月31日
最寄駅		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			
所在地（住居表示）		東京都港区海岸一丁目２番20号			
土地	地番	東京都港区海岸一丁目７番１外（注３）	建物	竣工年月	平成19年12月
	建ぺい率	100.0％（注４）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上24階
	容積率	900.0％		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	115,930.83㎡
	敷地面積	16,875.61㎡（注５）		駐車場台数	259台
	所有形態	所有権（準共有持分10％）		所有形態	所有権（準共有持分10％）
PM会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	マスターリース会社		－
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積（注６）		8,038.87㎡	稼働率		97.7％
代表的テナント		エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	テナント数		36
総賃料収入（年間）（注６）		901百万円	敷金・保証金（注６）		731百万円

特記事項：
・本件敷地は、これまで東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存する仮換地であったところ、東京都知事より平成27年10月30日付で換地処分公告がなされました。その結果、その翌日である平成27年10月31日をもって権利が確定しています。
・当該受益権は準共有されており、準共有者間の協定書において、当該受益者の準共有持分の譲渡に係る他の準共有者の優先交渉権に関する事項が定められています。
・土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。

（注１）本募集の払込期日の変動に応じて取得予定年月日が変更されることがあります。
（注２）鑑定評価額については、追加取得となる準共有持分割合（10％）に相当する数値を記載しています。
（注３）地番は従前地について記載したものです。
（注４）防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注５）敷地面積は、従前地について記載したものです。なお、換地処分通知の面積の合計12,054.22㎡です。
（注６）総賃貸可能面積、総賃料収入（年間）及び敷金・保証金については、追加取得となる準共有持分割合（10％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額（百万円）	20,700
直接還元法による価格（百万円）	22,200
還元利回り（％）	3.8
DCF法による価格（百万円）	20,100
割引率（％）	3.6
最終還元利回り（％）	4.0
NOI（百万円）	836

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「汐留ビルディング」は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅や、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅といった複数駅が利用可能なエリアに所在しています。「浜松町」駅には東京モノレールも乗り入れ、羽田空港に直接アクセス可能なターミナル駅となっており、高い交通利便性を有しています。新幹線停車駅である「品川」駅までは５分、「東京」駅までは６分程度であり、広域交通網へのアクセスにも優れています。

オフィスエリアとしてはランドマークタワーの「世界貿易センタービル」が古くから所在し、近年においては「浜松町スクエア」、「汐留芝離宮ビルディング」及び「文化放送メディアプラス」等、良質のオフィスビルが供給され、評価が高まっています。

本物件からほど近い竹芝地区は、特定都市再生緊急整備地域及びアジアヘッドクォーター特区に指定されています。同特区の事業として、国際競争力を引き上げることを目標とした高機能な都市へ進化させるプロジェクト「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」が進行中で、東急不動産他２社が事業予定者として平成27年度以降に着工を計画しており、エリアの更なる発展が期待されます。

＜本物件の特徴＞

「汐留ビルディング」は官民協働型大規模再開発プロジェクト「汐留シオサイト」における最後の大型再開発ビルです。東急不動産が他事業者と共同で開発し、竣工時にはオフィス・商業各区画のテナントを誘致しました。本物件は「汐留シオサイト」の南の玄関口に位置しており、JR・東京モノレール「浜松町」駅及び都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅より徒歩３分と優れた立地条件を有し、かつ羽田空港や「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しています。ビル１階北側部分には車寄せを完備し、首都高速道路「汐留IC」から約500mと車でのアクセスも良好です。JR「浜松町」駅からの視認性は良好であり、大手国内企業や外資系企業等のテナントが入居しています。

また本物件は、地下２階・地上24階建て、１棟の延床面積35,000坪超、平成19年12月竣工と、都内有数の大規模築浅ビルです。オフィスフロアは天井高2,900㎜（11階・18階・24階3,200㎜）、フリーアクセスフロア100㎜（11階・18階・24階400㎜）、1,000kg/㎡のヘビーデューティーゾーン、グリッド式天井の採用、セキュリティー面では非接触型ICカードキーを標準装備する等、機能性を追求した効率的な最新鋭の水準の設備を有しています。オフィス基準階面積1,000坪超と広大な無柱空間は希少性が高く、大規模の本社ニーズにも対応可能であると同時に、１フロアを100以上のエリアで制御できる個別空調システムやフロア分割が可能である等、テナントの幅広いニーズに柔軟に対応できる仕様となっています。加えて、アンボンドブレースと制振壁を採用し高い耐震性を備え、ループ受電の採用やテナント用非常発電機の設置場所を確保する等BCP（事業継続計画）にも対応した、ハイスペックなオフィスビルと評価できます。

１階～２階には多種多様なレストランからなるグルメスポット「ＨＡＭＡＳＩＴＥ　Ｇｕｒｕｍｅ（ハマサイト・グルメ）」のほか、クリニック、コンビニエンスストアが整備されており、オフィスワーカーのサポート機能を完備する、都内でも有数の良好なオフィス環境として希少性が高い物件となっています。３階には東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づく産業支援施設「プライベートオフィスゾーン」を擁し、小規模オフィスニーズに対応することで、新たな産業・ビジネスの育成・支援の一拠点としての役割を担っています。

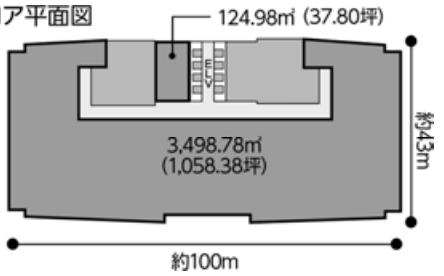
建物周辺には、南東に東京湾、北東に浜離宮恩賜庭園、南に旧芝離宮恩賜庭園を臨み、都内では有数の自然豊かなオフィス環境となっております。豊かな水と緑に恵まれた街並みとの調和を図り、景観の形成を意識したビルディングデザインは、竣工後まもなく「日本建築家協会優秀建築選2008」を受賞、平成23年には「第１回港区景観街づくり賞」に選ばれています。さらに、建築環境総合性能評価システム「CASBEE」評価の日本における認証第１号建物として、平成21年に５段階のうち上から２番目のＡランクを取得しています。

■設備概要

基準階賃貸面積	約3,502㎡
OA対応	フリーアクセスフロア100㎜（11階・18階・24階400㎜）、電気容量60VA/㎡
天井高	2,900㎜（11階・18階・24階3,200㎜）
空調方式	ゾーン制御空調方式
セキュリティシステム	機械警備
駐車場	259台

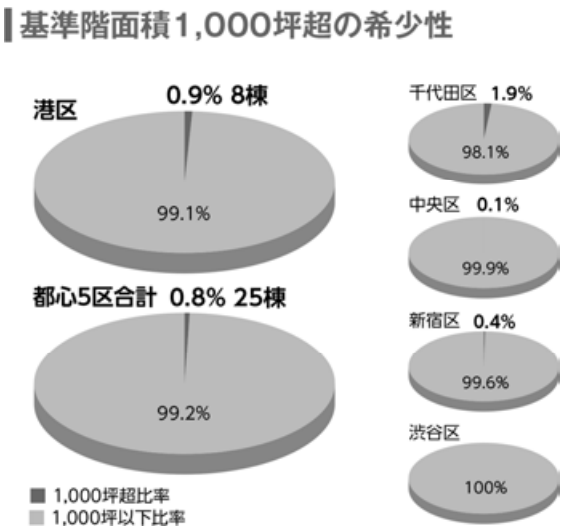
［MAPほか］

■オフィスフロア平面図



［写真］

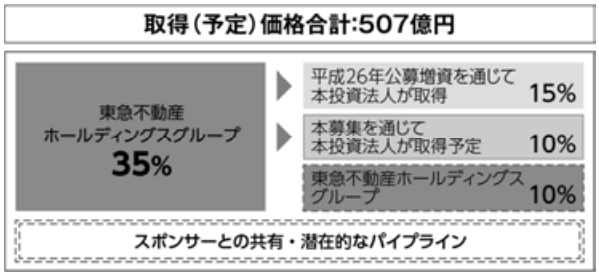
＜港区・都心５区での基準階面積1,000坪超のオフィスビル比率：「汐留ビルディング」の希少性＞



（出所）三幸エステート株式会社の提供資料に基づき本資産運用会社が作成
（注１）上図の各区及び都心５区（注３）の比率は、各区ごとの基準階面積1,000坪超のオフィスビル（竣工済）の棟数（平成27年10月末日時点）が100坪以上のオフィスビルの棟数（平成27年10月末日時点）に占める割合を示しています。
（注２）各区及び都心５区における基準階面積1,000坪超のオフィスビル（竣工済）及び100坪以上のオフィスビルの棟数は、三幸エステート株式会社の提供資料に基づいています。
（注３）都心５区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。

＜継続的なスポンサーサポート＞

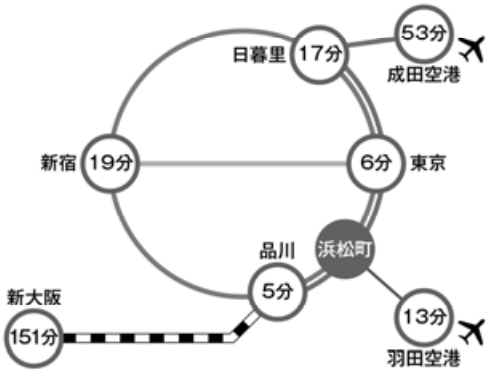
平成26年公募増資を通じて15%持分を東急不動産ホールディングスグループから取得しており、立地競争力の更なる発展が期待される優良資産を東急不動産ホールディングスグループから追加で取得する予定です。



＜周辺エリアの成長性　都市の成長ポテンシャル＞

「汐留ビルディング」の周辺エリアは、東京モノレール羽田空港線により、羽田空港へのアクセスにおいて利便性の高いエリアであり、「浜松町二丁目４地区再開発事業（高層ビル３棟含め延床面積約36.9万㎡）」や、東急不動産が開発している「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」等の再開発計画や、東京モノレール延伸構想等、今後の「羽田空港」の玄関口としての浜松町エリアのポテンシャル向上が期待されます。

交通の利便性の高いエリア



浜松町エリアにおける再開発によるエリアの発展性

（３）ポートフォリオの概要

①　不動産及び不動産信託受益権の概要（１）

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る不動産信託受益権の原資産たる不動産に係る物件名称、取得価格又は取得予定価格、第７期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格及び投資比率は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）（注１）	第７期末帳簿価格（百万円）（注２）	期末算定価額（百万円）（注３）	収益価格（注３）					投資比率（％）（注４）
						直接還元法		DCF法			
						直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（％）	DCF価格（百万円）	割引率（％）	最終還元利回り（％）	
都市型商業施設	UR-１	東急プラザ表参道原宿（注５）	45,000	44,996	52,050	52,650	3.2	51,450	2.9	3.3	13.8
	UR-２	東急プラザ赤坂（注５）	11,450	11,792	13,400	13,500	4.6	13,400	4.7	4.8	3.5
	UR-３	キュープラザ恵比寿	8,430	8,378	9,620	9,660	3.9	9,600	4.1/4.0（注６）	4.1	2.6
	UR-４	新橋プレイス	20,500	20,446	24,100	24,500	4.6	23,900	4.4	4.8	6.3
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,845	9,910	9,920	5.3	9,900	5.3	5.5	2.7
	UR-６	A-FLAG赤坂	3,000	3,118	3,360	3,400	3.9	3,310	3.7	4.1	0.9
	UR-７	神戸旧居留地25番館	21,330	21,559	23,300	23,600	4.5	23,000	4.3	4.7	6.5
	UR-８	A-FLAG札幌	4,410	4,443	5,880	5,880	6.0	5,880	5.8	6.3	1.4
	UR-９	A-FLAG渋谷	6,370	6,387	6,860	6,920	4.4	6,840	4.2	4.6	2.0
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	－	13,400	13,500	3.9	13,200	3.7	4.1	4.1
	小計		142,700	－	161,880	163,530	－	160,480	－	－	43.7
東京オフィス	TO-１	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,324	7,980	8,200	4.2	7,880	4.3	4.4	2.3
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,554	11,300	11,400	4.1	11,200	4.2	4.3	3.0
	TO-３	A-PLACE代々木	4,070	4,015	4,080	4,170	4.4	3,980	4.2	4.6	1.2
	TO-４	A-PLACE青山	8,790	8,750	8,660	8,820	4.5	8,590	4.3	4.7	2.7
	TO-５	ルオーゴ汐留	4,540	4,429	5,220	5,280	4.1	5,200	3.9	4.3	1.4
	TO-６	田町スクエア（底地）	2,338（注７）	2,362	2,500	2,600	4.2	2,450	4.6	4.4	0.7
	TO-７	A-PLACE池袋	3,990	3,902	4,380	4,440	4.6	4,320	4.4	4.8	1.2
	TO-８	A-PLACE新橋	5,650	5,845	6,280	6,390	4.2	6,170	4.0	4.4	1.7
	TO-９	A-PLACE五反田	5,730	5,716	6,030	6,130	4.2	5,930	4.0	4.4	1.8
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,821	4,090	4,160	4.1	4,010	3.9	4.3	1.2
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	11,014	12,600	12,600	4.1	12,600	3.6	4.0	3.3
	TO-12	汐留ビルディング（注８）	30,300 20,400 合計 50,700	30,488 － －	31,200 20,700 合計 51,900	33,300 22,200 合計 55,500	3.8 3.8 －	30,300 20,100 合計 50,400	3.6 3.6 －	4.0 4.0 －	9.3 6.2 合計 15.5
	TO-13	フロンティア恵比寿	7,072	－	7,160	7,550	4.1	7,030	3.9	4.3	2.2
	TO-14	渋谷金王ビル	4,810	－	4,900	5,150	4.0	4,810	3.7	4.1	1.5
	小計		129,220	－	137,080	142,390	－	134,570	－	－	39.6

分類	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）（注１）	第７期末帳簿価格（百万円）（注２）	期末算定価額（百万円）（注３）	収益価格（注３）					投資比率（％）（注４）
						直接還元法		DCF法			
						直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（％）	DCF価格（百万円）	割引率（％）	最終還元利回り（％）	
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	12,113	12,600	12,600	4.8	12,500	4.4	5.0	3.7
	Ｏ－２	icotなかもず	8,500	8,376	9,820	9,980	5.4	9,750	5.3/5.4（注９）	5.6	2.6
	Ｏ－４	icot溝の口	2,710	2,688	3,090	3,150	5.7	3,020	5.5	6.1	0.8
	Ｏ－５	icot多摩センター	2,840	2,763	3,200	3,270	5.8	3,120	5.2	6.0	0.9
	Ｏ－６	A-PLACE金山	6,980	6,738	7,480	7,540	5.4	7,420	5.2	5.6	2.1
	Ｏ－７	大阪中之島ビル	11,100（注10）	11,170	12,300	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	3.4
	Ｏ－８	icot大森	5,790	5,774	6,130	6,170	4.8	6,090	4.6	5.0	1.8
	Ｏ－９	マーケットスクエア相模原	4,820	4,874	4,850	4,870	5.5	4,830	5.3	5.7	1.5
	小計		54,740	54,501（注11）	59,470	59,980	－	58,830	－	－	16.8
合計			326,660	－	358,430	365,900	－	353,880	－	－	100.0

（注１）「取得（予定）価格」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注２）「第７期末帳簿価格」は、平成27年５月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注３）取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、第７期末である平成27年５月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。但し、「フロンティア恵比寿」の価格時点は平成27年６月１日、「渋谷金王ビル」の価格時点は平成27年９月１日、「キュープラザ心斎橋」の価格時点は平成27年９月１日、「汐留ビルディング」の上段記載の価格時点は平成27年５月31日、中段記載の価格時点は平成27年９月１日です。

（注４）「投資比率」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）「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６）「キュープラザ恵比寿」の割引率は、１年目から８年目が4.1％、９年目以降は4.0％です。

（注７）「田町スクエア（底地）」は、平成26年５月30日付で建物を信託財産とする信託受益権を東急不動産に譲渡しました。取得価格は、当初取得時（平成24年６月13日）の土地取得価格を記載しています。

（注８）「汐留ビルディング」は、平成27年１月９日付で準共有持分（15％）を取得しており、本募集に伴い、準共有持分（10％）を追加取得予定です。上段に平成27年１月９日付取得済資産の概要を、中段に取得予定資産の概要を記載し、下段に合計額及び合計額に基づく投資比率を記載しています。

（注９）「icotなかもず」の割引率は、１年目から７年目が5.3％、８年目以降は5.4％です。

（注10）「大阪中之島ビル」は、平成25年１月25日付で準共有持分（50％）を取得しており、平成26年12月19日に準共有持分（50％）を追加取得しました。取得価格はそれらの取得価格の合計額を記載しています。

（注11）「第７期末帳簿価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、「その他投資対象資産」の第７期末帳簿価格の実際の小計は、上表「その他投資対象資産」に記載の各物件の「第７期末帳簿価格」の合計と一致しません。

② 不動産及び不動産信託受益権の概要（２）

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る不動産信託受益権の所在地、建築時期、テナント数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	総賃貸面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
都市型商業施設	UR-１	東急プラザ表参道原宿（注８）	東京都渋谷区	平成24年３月14日	28	1,989	1,732	4,887.81	4,807.22	98.4
	UR-２	東急プラザ赤坂（注８）	東京都千代田区	昭和44年９月10日	97	900	387	16,579.26	16,516.75	99.6
	UR-３	キューブプラザ恵比寿	東京都渋谷区	平成20年８月20日	4	475	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-４	新橋プレイス	東京都港区	平成20年４月25日	1	（注９）	（注９）	9,156.01	9,156.01	100.0
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成18年７月24日	2	（注９）	（注９）	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-６	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成20年２月18日	8	176	153	2,280.22	2,280.22	100.0
	UR-７	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成22年１月31日	7	1,231	1,399	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-８	A-FLAG札幌	北海道札幌市	昭和55年５月23日	18	585	137	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-９	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	昭和63年６月29日	2	393	323	3,413.80	3,413.80	100.0
	UR-10	キューブプラザ心斎橋	大阪府大阪市	平成19年11月16日	5	560	452	2,820.23	2,493.82	88.4
	小計			－	172	－	－	105,661.31	105,191.80	99.6
東京オフィス	TO-１	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成５年３月５日	10	451	372	7,342.60	6,424.75	87.5
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成７年１月31日	9	637	491	7,950.51	7,950.51	100.0
	TO-３	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成19年２月22日	3	223	183	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-４	A-PLACE青山	東京都港区	昭和41年９月６日	8	499	473	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-５	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成16年７月30日	6	304	252	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-６	田町スクエア（底地）	東京都港区	－	1	125	－	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-７	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成23年10月13日	1	（注９）	（注９）	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-８	A-PLACE新橋	東京都港区	平成11年３月４日	9	343	308	5,052.14	5,002.49	99.0
	TO-９	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成24年２月27日	11	327	283	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成３年９月20日	8	203	188	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年１月10日	6	（注９）	（注９）	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング（注８）	東京都港区	平成19年12月14日	36	2,253	1,827	20,097.18	19,642.03	97.7
	TO-13	フロンティア恵比寿	東京都渋谷区	平成４年１月10日	9	291	197	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	渋谷金王ビル	東京都渋谷区	平成４年３月18日	2	（注９）	（注９）	2,958.85	2,958.85	100.0
	小計			－	119	－	－	81,204.20	79,781.55	98.2

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	総賃貸面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
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）	兵庫県尼崎市	－	1	692	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	O－２	icotなかもず	大阪府堺市	平成19年６月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	O－４	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成10年７月15日	1	（注９）	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	O－５	icot多摩センター	東京都多摩市	平成18年３月７日	10	230	230	5,181.58	5,181.58	100.0
	O－６	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	平成21年２月10日	21	492	388	9,314.91	9,314.91	100.0
	O－７	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	昭和59年３月５日	40	925	656	20,344.33	19,920.19	97.9
	O－８	icot大森	東京都大田区	平成19年３月６日	9	380	363	6,209.79（注10）	6,209.79（注10）	100.0
	O－９	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	平成26年６月13日	3	（注９）	（注９）	15,152.42	15,152.42	100.0
	小計			－	87	－	－	125,798.54	125,374.40	99.7
合計				－	378	－	－	312,664.05	310,347.75	99.3

（注１）「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを保有する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

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

（注３）「総賃料収入（年間）」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち底地以外の物件については、平成27年９月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、平成27年９月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注４）「敷金・保証金」は、平成27年９月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注５）「総賃貸可能面積」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち底地以外の物件については、平成27年９月30日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各資産のうち底地物件については、平成27年９月30日現在における各資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）「総賃貸面積」は、平成27年９月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注７）「稼働率」は、平成27年９月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注８）「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び25%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。

（注９）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注10）「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、外部駐輪場の一部（約21㎡）と２階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。

（注11）上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、平成27年９月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」、「総賃料収入（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。以下同じです。

（注12）平成27年11月１日現在において、エンドテナント合計11社（都市型商業施設のエンドテナント3社、東京オフィスのエンドテナント5社及びその他投資対象資産のエンドテナント３社）から、賃貸借契約につき解約の申入れがあります（都市型商業施設の賃貸面積合計176.96㎡、東京オフィスの賃貸面積合計1,312.30㎡及びその他投資対象資産の賃貸面積合計725.24㎡）。なお、これらの賃貸面積合計の算定において、本投資法人が準共有持分を有する物件については、当該物件の準共有持分割合に相当する面積を用いています。

③　第８期取得済資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

以下は、第８期取得済資産及び取得予定資産に係る信託受託者及び信託期間満了日を示したものです。

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日
T0-13	フロンティア恵比寿	三井住友信託銀行株式会社	平成37年７月31日
T0-14	渋谷金王ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年９月30日
UR-10	キュープラザ心斎橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年12月31日
T0-12	汐留ビルディング	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年３月31日

④　第８期取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

以下は、売主である第８期取得済資産に係る前信託受益者及び取得予定資産に係る現信託受益者（以下、本④において、個別に又は併せて「売主」といいます。）を記載したものです。

取得予定資産の売主は、本資産運用会社の親会社である東急不動産又は東急不動産の子会社等です。これらの者は、投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人に該当しており、かつ、全ての売主が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、これらの取得予定資産の取得に係る停止条件付受益権譲渡契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定める審査手続を経ています。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」及び「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況」をご参照ください。

取得（予定）時期	物件番号	物件名称	売主
第８期（取得済）	T0-13	フロンティア恵比寿	（注）
	T0-14	渋谷金王ビル	周南システム産業株式会社
第９期	UR-10	キュープラザ心斎橋	東急不動産株式会社
	T0-12	汐留ビルディング	合同会社クラッセ

（注）売主の承諾が得られていないため開示していません。

（４）建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を清水建設株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、清水建設株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

① 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注１）（注２）	長期修繕費（千円）（注１）（注３）
UR-１	東急プラザ表参道原宿	清水建設株式会社	平成27年３月６日	233（注４）	127,726（注４）
UR-２	東急プラザ赤坂	清水建設株式会社	平成27年３月６日	389,552（注４）	1,340,079（注４）
UR-３	キュープラザ恵比寿	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	370	61,710
UR-４	新橋プレイス	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	1,350	83,030
UR-５	京都烏丸パーキングビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	770	166,640
UR-６	A-FLAG赤坂	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年８月６日	380	46,760
UR-７	神戸旧居留地25番館	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年７月19日	2,080	326,720
UR-８	A-FLAG札幌	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年７月18日	2,430	1,010,160
UR-９	A-FLAG渋谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年10月21日	12,310	141,960
UR-10	キュープラザ心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年９月17日	2,370	88,220
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	清水建設株式会社	平成27年３月６日	124,764	687,591
TO-２	A-PLACE恵比寿南	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	2,800	254,260
TO-３	A-PLACE代々木	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	1,870	119,660
TO-４	A-PLACE青山	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	1,210	323,720
TO-５	ルオーゴ汐留	清水建設株式会社	平成27年３月６日	22,002	220,732
TO-６	田町スクエア（底地）	清水建設株式会社	平成24年３月６日	（注５）	（注５）
TO-７	A-PLACE池袋	株式会社竹中工務店	平成27年３月６日	－	117,340
TO-８	A-PLACE新橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年３月29日	3,230	235,210
TO-９	A-PLACE五反田	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年７月19日	40	57,560
TO-10	A-PLACE品川	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年８月15日	1,010	110,420
TO-11	大崎ウィズタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年３月12日	－	260,747（注６）
TO-12	汐留ビルディング	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年８月18日	837（注４）	356,112（注４）
TO-13	フロンティア恵比寿	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年６月９日	4,110	123,870
TO-14	渋谷金王ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年９月15日	－	125,060
O-１	あまがさきキューズモール（底地）	株式会社竹中工務店 株式会社ハイ国際コンサルタント	平成24年３月６日 平成24年３月６日	（注５）	（注５）
O-２	icotなかもず	清水建設株式会社	平成27年３月６日	2,276	170,091
O-４	icot溝の口	清水建設株式会社	平成27年３月６日	1,746	70,398
O-５	icot多摩センター	清水建設株式会社	平成27年３月６日	8,398	85,137
O-６	A-PLACE金山	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年３月６日	160	183,340
O-７	大阪中之島ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年10月21日	133,730	1,287,820
O-８	icot大森	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成25年７月17日	260	90,370
O-９	マーケットスクエア相模原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年８月19日	－	30,035
合計	－	－	－	720,288	8,302,478

（注１）短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
（注２）短期修繕費には、調査書日付から起算して１年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。
（注３）長期修繕費には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。
（注４）「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」の短期修繕費及び長期修繕費は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び25%）に相当する数値を記載しています。
（注５）「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

（注６）「大崎ウィズタワー」の長期修繕費は、「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスビル全体の修繕費です。本投資法人は、同物件の４階から11階部分の区分所有権を保有しています。

② 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関（注1）は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に、構造計算書及び構造図の確認業務（以下「構造計算書等確認業務」といいます。）を委託し、いずれの物件の構造計算書及び構造図にも、偽装等を示唆する特段の事項、並びに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旨の総合所見を取得しています。但し、一部の資産（注2）においては、構造計算適合性判定（注3）を受けているため、かかる構造計算書等確認業務は行っていません。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
UR-1	東急プラザ表参道原宿	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価センター	－ （注2）
UR-2	東急プラザ赤坂	新築時：東急不動産株式会社 耐震補強工事時：鹿島建設株式会社	新築時：東急不動産株式会社 耐震補強工事時：鹿島建設株式会社	新築時：東急建設株式会社 耐震補強工事時：鹿島建設株式会社	東京都千代田区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-3	キュープラザ恵比寿	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社淺沼組	一般財団法人日本建築センター	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-4	新橋プレイス	株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	清水建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-5	京都烏丸パーキングビル	株式会社京阪都市設計	株式会社京阪都市設計	鹿島建設株式会社	株式会社I-PEC	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-6	A-FLAG赤坂	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センター	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-7	神戸旧居留地25番館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築総合試験所	－ （注2）
UR-8	A-FLAG札幌	新築時：株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時：清水建設株式会社	新築時：株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時：清水建設株式会社	新築時：東急建設株式会社 耐震補強工事時：清水建設株式会社	北海道札幌市	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-9	A-FLAG渋谷	西松建設株式会社	西松建設株式会社	西松建設株式会社	東京都渋谷区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
UR-10	キュープラザ心斎橋	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社アルファ構造デザイン事務所	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	一般財団法人日本建築総合試験所
TO-1	東急不動産恵比寿ビル	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	東急建設株式会社・株式会社新井組共同企業体	東京都渋谷区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
TO-2	A-PLACE恵比寿南	ジェイティ不動産株式会社	ジェイティ不動産株式会社	ジェイティ不動産株式会社	東京都渋谷区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
TO-3	A-PLACE代々木	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	株式会社都市居住評価センター	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
TO-4	A-PLACE青山	新築時：株式会社日建設計 耐震補強工事時：日建設計	新築時：株式会社日建設計 耐震補強工事時：株式会社日建設計	新築時：株式会社竹中工務店 耐震補強工事時：清水建設株式会社	東京都港区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
TO-5	ルオーゴ汐留	株式会社NTTファシリティーズ	株式会社NTTファシリティーズ	大成・竹中・共立・地崎建設共同企業体	一般財団法人日本建築センター	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
TO-6	田町スクエア（底地）（注4）	－	－	－	－	－
TO-7	A-PLACE池袋	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社都市居住評価センター	－ （注2）

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
T0-８	A-PLACE新橋	株式会社園田設計、株式会社日建設計、株式会社日建ハウジングシステム	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社熊谷組・浅川建設共同企業体	東京都	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
T0-９	A-PLACE五反田	株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-10	A-PLACE品川	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社プランテック総合計画事務所	飛島建設株式会社	東京都港区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
T0-11	大崎ウィズタワー	協立建築設計事務所・清水建設設計共同企業体	協立建築設計事務所・清水建設設計共同企業体	清水・ＮＩＰＰＯ建設共同企業体	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-12	汐留ビルディング	株式会社三菱地所設計・株式会社日建設計	株式会社三菱地所設計	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-13	フロンティア恵比寿	新築時：株式会社オーエーシー設計 増築時：株式会社久米エンジニアリングシステム	株式会社オーエーシー設計	新築時：東急・鉄建・奥村共同事業体 増築時：戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-14	渋谷金王ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
O-１	あまがさきキューズモール（底地）（注４）	－	－	－	－	－
O-２	icotなかもず	有限会社南海総合設計（SC棟）、株式会社東急設計コンサルタント（銀行棟）	有限会社南海総合設計（SC棟）、株式会社能勢建築構造研究所（銀行棟）	株式会社大林組（SC棟）、株木建設株式会社（銀行棟）	一般財団法人大阪建築防災センター（SC棟）、大阪府堺市（銀行棟）	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（SC棟）、－（銀行棟）（注２）
O-４	icot溝の口	計画設計・ノガミ	計画設計・ノガミ	大成建設株式会社	神奈川県川崎市	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
O-５	icot多摩センター	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	西松建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
O-６	A-PLACE金山	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社安藤・間	ビューローベリタスジャパン株式会社	－ （注２）
O-７	大阪中之島ビル	株式会社大建設計	株式会社大建設計	鹿島建設・大林組共同企業体	大阪府大阪市	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
O-８	icot大森	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	一般財団法人日本建築センター	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
O-９	マーケットスクエア相模原	株式会社奥村組	株式会社奥村組・株式会社親交設計	株式会社奥村組	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）

（注１）上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合には、本書の日付現在の社名で記載しています。

（注２）「東急プラザ表参道原宿」、「神戸旧居留地25番館」、「A-PLACE池袋」、「A-PLACE五反田」、「大崎ウィズタワー」、「汐留ビルディング」、「icotなかもず（銀行棟）」、「A-PLACE金山」及び「マーケットスクエア相模原」は、構造計算適合性判定（注３）を受けているため記載していません。

（注３）平成19年６月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものかどうかを判定することとなっています。

（注４）「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

③　地震リスク分析等の概要

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、損保ジャパン日本興亜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。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）を算定しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
UR-１	東急プラザ表参道原宿	2.9
UR-２	東急プラザ赤坂（注３）	3.6
UR-３	キュープラザ恵比寿	5.7
UR-４	新橋プレイス	6.8
UR-５	京都烏丸パーキングビル	2.4
UR-６	A-FLAG赤坂	6.4
UR-７	神戸旧居留地25番館	2.6
UR-８	A-FLAG札幌（注３）	0.3
UR-９	A-FLAG渋谷	7.9
UR-10	キュープラザ心斎橋	6.9
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	6.5
TO-２	A-PLACE恵比寿南	8.0
TO-３	A-PLACE代々木	5.1
TO-４	A-PLACE青山（注３）	8.9
TO-５	ルオーゴ汐留	2.7
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	-
TO-７	A-PLACE池袋	3.2
TO-８	A-PLACE新橋	7.4
TO-９	A-PLACE五反田	6.1
TO-10	A-PLACE品川	4.9
TO-11	大崎ウィズタワー	2.4
TO-12	汐留ビルディング	2.6
TO-13	フロンティア恵比寿	5.2
TO-14	渋谷金王ビル	4.3
O-１	あまがさきキューズモール（底地）（注４）	-
O-２	icotなかもず	4.8
O-４	icot溝の口	8.3
O-５	icot多摩センター	1.8
O-６	A-PLACE金山	5.3
O-７	大阪中之島ビル	7.9
O-８	icot大森	3.9
O-９	マーケットスクエア相模原	7.7
ポートフォリオ全体（注５）		2.1

（注１）損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、上記PML値の計算にあたり、「地震調査研究推進本部（文部科学省）」より、平成24年12月に2012年版（モデル２）として公表された「全国地震動予測地図」に準拠してモデル化した震源データをもとに算定しています。
（注２）小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注３）「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ平成21年４月、平成19年６月及び平成20年７月に、耐震補強工事を実施しています。
（注４）「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。
（注５）ポートフォリオ全体のPML値は、平成27年10月付「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。

（５）主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、平成27年９月30日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	UR-１	
物件名称	東急プラザ表参道原宿（注１）	
テナント数（注２）	28	
総賃貸収入（年間）（百万円）（注３）	1,989	
総賃料収入の合計に占める割合（%）（注４）	10.6	
総賃貸可能面積（㎡）（注５）	4,887.81	
総賃貸面積（㎡）（注６）	4,807.22	
最近５年間の稼働率の推移（%）（注７）	平成24年11月30日	100.0
	平成25年５月31日	100.0
	平成25年11月30日	100.0
	平成26年５月31日	100.0
	平成26年11月30日	100.0
	平成27年５月31日	100.0
	平成27年９月30日	98.4

物件番号	T0-12	
物件名称	汐留ビルディング（注１）	
テナント数（注２）	36	
総賃貸収入（年間）（百万円）（注３）	2,253	
総賃料収入の合計に占める割合（%）（注４）	12.0	
総賃貸可能面積（㎡）（注５）	20,097.18	
総賃貸面積（㎡）（注６）	19,642.03	
最近５年間の稼働率の推移（%）（注７）	平成27年５月31日	98.2
	平成27年９月30日	97.7

（注１）「東急プラザ表参道原宿」及び「汐留ビルディング」は、準共有持分割合（それぞれ75%及び25%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。

（注２）「テナント数」は、平成27年９月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

（注３）「総賃料収入（年間）」は、平成27年９月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注４）「総賃料収入の合計に占める割合」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の総賃料収入の合計に占める当該資産の総賃料収入の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）「総賃貸可能面積」は、平成27年９月30日現在における当該資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）「総賃貸面積」は、平成27年９月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注７）「最近５年間の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。また、「稼働率」は、上表記載の各時点における当該資産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を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（６）賃貸状況の概要

①　稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第１期末 平成24年５月末	第２期末 平成24年11月末	第３期末 平成25年５月末	第４期末 平成25年11月末
物件数	－	18	20	21
テナントの総数 （注１）	－	205	258	269
総賃貸可能面積（㎡） （注２）	－	196,296.20	211,543.78	213,787.15
総賃貸面積（㎡） （注３）	－	195,064.27	210,205.25	212,535.21
稼働率（％）（注４）	－	99.4	99.4	99.4

	第５期末 平成26年５月末	第６期末 平成26年11月末	第７期末 平成27年５月末
物件数	27	28	30
テナントの総数 （注１）	323	324	362
総賃貸可能面積（㎡） （注２）	268,207.86	275,398.92	312,777.90
総賃貸面積（㎡） （注３）	267,568.69	275,215.91	311,878.11
稼働率（％）（注４）	99.8	99.9	99.7

（注１）「テナントの総数」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（但し、当該時点において当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの数）の合計を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の数を用いています。

（注２）「総賃貸可能面積」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産のうち底地以外の物件については、各時点における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの、各資産のうち底地物件については、各時点における各資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを合計したものを記載しています。

（注３）「総賃貸面積」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該各資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を用いています。

（注４）「稼働率」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）各期における「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」、並びに、第３期末から第６期末までにおける「大阪中之島ビル」及び第７期末における「汐留ビルディング」については、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、50%及び15%）に相当する数値を用いて記載しています。但し、「テナントの総数」には、一棟全体のテナント数を用いて記載しています。

② 新規上場以降の物件毎の稼働率（注１）

物件番号	物件名称	平成24年６月末	第２期末 平成24年11月末	第３期末 平成25年５月末	第４期末 平成25年11月末
UR-１	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-２	東急プラザ赤坂	99.4%	98.5%	98.7%	98.9%
UR-３	キュープラザ恵比寿	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	A-FLAG赤坂	－	－	－	84.2%
UR-７	神戸旧居留地25番館	－	－	－	－
UR-８	A-FLAG札幌	－	－	－	－
UR-９	A-FLAG渋谷	－	－	－	－
UR-10	キュープラザ心斎橋	－	－	－	－
都市型商業施設　平均稼働率		99.8%	99.5%	99.6%	99.1%
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%	100.0%	96.1%	100.0%
TO-３	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-４	A-PLACE青山	76.3%	86.7%	100.0%	100.0%
TO-５	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-６	田町スクエア（底地）（注３）	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-８	A-PLACE新橋	－	－	84.6%	88.4%
TO-９	A-PLACE五反田	－	－	－	－
TO-10	A-PLACE品川	－	－	－	－
TO-11	大崎ウィズタワー	－	－	－	－
TO-12	汐留ビルディング	－	－	－	－
TO-13	フロンティア恵比寿	－	－	－	－
TO-14	渋谷金王ビル	－	－	－	－
東京オフィス　平均稼働率		93.7%	97.4%	97.5%	98.6%
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（注４）	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	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%
O-７	大阪中之島ビル	－	－	99.6%	100.0%
O-８	icot大森	－	－	－	－
O-９	マーケットスクエア相模原	－	－	－	－
その他投資対象資産　平均稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
全体　平均稼働率		98.7%	99.4%	99.4%	99.4%

物件番号	物件名称	第５期末 平成26年５月末	第６期末 平成26年11月末	第７期末 平成27年５月末	平成27年９月末 （注２）
UR-１	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
UR-２	東急プラザ赤坂	100.0%	100.0%	98.8%	99.6%
UR-３	キュープラザ恵比寿	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	A-FLAG赤坂	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-７	神戸旧居留地25番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-８	A-FLAG札幌	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-９	A-FLAG渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-10	キュープラザ心斎橋	－	－	－	88.4%
都市型商業施設　平均稼働率		99.6%	100.0%	99.8%	99.6%
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%
TO-２	A-PLACE恵比寿南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-３	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-４	A-PLACE青山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-５	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-６	田町スクエア（底地）（注３）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-８	A-PLACE新橋	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%
TO-９	A-PLACE五反田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-10	A-PLACE品川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-11	大崎ウィズタワー	－	100.0%	100.0%	100.0%
TO-12	汐留ビルディング	－	－	98.2%	97.7%
TO-13	フロンティア恵比寿	－	－	－	100.0%
TO-14	渋谷金王ビル	－	－	－	100.0%
東京オフィス　平均稼働率		100.0%	100.0%	99.6%	98.2%
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（注４）	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	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-７	大阪中之島ビル	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%
O-８	icot大森	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-９	マーケットスクエア相模原	－	－	100.0%	100.0%
その他投資対象資産　平均稼働率		99.8%	99.8%	99.7%	99.7%
全体　平均稼働率		99.8%	99.9%	99.7%	99.3%

（注１）「稼働率」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）平成27年９月末時点の平均稼働率には、第８期取得済資産及び取得予定資産の平均稼働率が含まれています。
（注３）「田町スクエア（底地）」は、平成26年５月30日に建物を売却しており、第４期末までの稼働率は、建物の稼働率を記載しています。
（注４）本投資法人は、平成27年７月８日を受渡日として、「icot金剛」を信託財産とする信託受益権を第三者へ譲渡済みです。

（７）主要なテナントに関する情報

①　主要なテナントの概要

下表は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成27年９月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。本投資法人は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、東急不動産ＳＣマネジメント及び東急コミュニティーをマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結している、若しくは締結することとしています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、平成27年９月30日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっており（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

なお、「A-FLAG札幌」については平成27年６月１日付でマスターリース会社を「東急不動産株式会社」から「東急不動産ＳＣマネジメント株式会社」に変更したほか、「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」、「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」及び「A-PLACE金山」については平成27年６月１日付でマスターリース会社を「東急不動産株式会社」から「株式会社東急コミュニティー」に変更しており、下表ではこれらのマスターリース会社の変更を反映させて記載しています。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注１）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注２）	敷金・保証金 （百万円） （注３）	契約満了日 （注４）
株式会社東急コミュニティー	不動産管理業	東急不動産恵比寿ビル	6,424.75	451	372	平成37年５月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	637	491	平成37年５月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	223	183	平成37年５月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	499	473	平成37年５月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	304	252	平成37年５月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	（注５）	（注５）	平成37年５月31日
		A-PLACE新橋	5,002.49	343	308	平成37年５月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	327	283	平成37年５月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	203	188	平成37年５月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	（注５）	（注５）	平成37年５月31日
		フロンティア恵比寿	4,010.69	291	197	平成37年５月31日
		渋谷金王ビル	2,958.85	（注５）	（注５）	平成37年９月30日
		A-PLACE金山	9,314.91	492	388	平成37年５月31日
		大阪中之島ビル	19,920.19	925	656	平成36年11月30日
		合計	88,086.66	－	－	－
東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	不動産管理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	475	475	平成34年６月30日
		新橋プレイス	9,156.01	（注５）	（注５）	平成36年11月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	（注５）	（注５）	平成36年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	176	153	平成35年８月31日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,231	1,399	平成35年８月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	585	137	平成35年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,413.80	393	323	平成35年12月31日
		キュープラザ心斎橋	2,493.82	560	452	平成37年12月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	平成34年６月30日
		icot溝の口	14,032.05	（注５）	100	平成34年６月30日
		icot多摩センター	5,181.58	230	230	平成36年11月30日
		icot大森	6,209.79	380	363	平成35年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	（注５）	（注５）	平成37年１月31日
		合計	152,541.69	－	－	－

（注１）「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、平成27年９月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注２）「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、平成27年９月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考

慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている当該資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注３）「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、平成27年９月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注４）「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
（注５）テナントの承諾が得られていないため開示していません。

② 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成27年９月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	契約満了日	契約形態（注２）
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	平成28年３月31日（注３）	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社（注４）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40（注５）	平成86年５月31日 平成54年１月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	平成39年７月11日	定期建物賃貸借契約
パラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	－	－
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	－	－
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	平成30年７月24日	普通建物賃貸借契約
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	11,863.92	平成46年６月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156.01	－	－
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	7,383.30	－	－
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	－	－

（注１）「総賃貸面積」は、平成27年９月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」については準共有持分割合（50%）及び（25%）に相当する数値に基づき記載しています。
（注２）「契約形態」は、平成27年９月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
（注３）「東急プラザ赤坂」については、株式会社東急ホテルズと東急不動産株式会社との間で、「A-FLAG札幌」については、株式会社東急ホテルズと東急不動産ＳＣマネジメント株式会社との間で、平成27年６月16日付で、賃貸借期間をそれぞれ平成28年４月１日から平成33年10月31日までとする定期建物賃貸借契約を締結しています。
（注４）賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、東急不動産株式会社です。
（注５）「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。
（注６）「－」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開示していません。

（８）担保の状況

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

（9）ポートフォリオの概況

以下は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概況を示したものです。

① 分類別

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
都市型商業施設・東京オフィス	24	271,920	83.2
都市型商業施設	10	142,700	43.7
東京オフィス	14	129,220	39.6
その他投資対象資産	8	54,740	16.8
合計	32	326,660	100.0

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	32	326,660	100.0
商業施設	16	179,360	54.9
オフィス	16	147,300	45.1

＜参考＞ 平成27年５月31日時点

分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（%）
都市型商業施設・東京オフィス	21	226,288	80.1
都市型商業施設	9	129,350	45.8
東京オフィス	12	96,938	34.3
その他投資対象資産	9	56,340	19.9
合計	30	282,628	100.0

分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	30	282,628	100.0
商業施設	16	167,610	59.3
オフィス	14	115,018	40.7

（注）「比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各分類の取得（予定）価格の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

② 地域区分別

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	32	326,660	100.0
都心５区	17	203,560	62.3
その他23区	4	26,200	8.0
三大都市圏	10	92,490	28.3
その他国内主要都市	1	4,410	1.4

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
都市型商業施設・東京オフィス	24	271,920	100.0
都心５区	17	203,560	74.9
その他23区	3	20,410	7.5
三大都市圏	3	43,540	16.0
その他国内主要都市	1	4,410	1.6

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
その他投資対象資産	8	54,740	100.0
その他23区	1	5,790	10.6
三大都市圏	7	48,950	89.4

＜参考＞　平成27年５月31日時点

分類・地域区分	物件数	取得価格 （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	30	282,628	100.0
都心５区	15	171,278	60.6
その他23区	4	26,200	9.3
三大都市圏	10	80,740	28.6
その他国内主要都市	1	4,410	1.6

（注）「比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各分類の取得（予定）価格の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

③ 契約形態別

契約形態	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	378	18,721	100.0
定期借家	178	11,330	60.5
普通借家	200	7,391	39.5

（注）「比率」は、総賃料収入の合計に占める各分類の総賃料収入の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

④　契約年数

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	378	18,721	100.0
10年超	61	8,073	43.1
５～10年以内	47	2,717	14.5
２～５年以内	81	3,465	18.5
～２年以内	189	4,465	23.9

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
都市型商業施設全体	172	8,157	100.0
10年超	28	5,558	68.1
５～10年以内	29	1,805	22.1
２～５年以内	28	240	2.9
～２年以内	87	553	6.8

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
東京オフィス全体	119	6,690	100.0
10年超	15	273	4.1
５～10年以内	10	771	11.5
２～５年以内	42	2,912	43.5
～２年以内	52	2,734	40.9

（注）「比率」は、総賃料収入の合計に占める各分類の総賃料収入の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

⑤　契約残存年数

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
ポートフォリオ全体	378	18,721	100.0
10年超	10	2,772	14.8
５～10年以内	26	2,694	14.4
２～５年以内	86	5,259	28.1
～２年以内	256	7,996	42.7

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
都市型商業施設全体	172	8,157	100.0
10年超	4	894	11.0
５～10年以内	22	2,557	31.3
２～５年以内	40	2,365	29.0
～２年以内	106	2,342	28.7

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
東京オフィス全体	119	6,690	100.0
10年超	1	125	1.9
５～10年以内	2	94	1.4
２～５年以内	42	2,593	38.8
～２年以内	74	3,878	58.0

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
その他投資対象資産全体	87	3,875	100.0
10年超	5	1,753	45.3
５～10年以内	2	43	1.1
２～５年以内	4	302	7.8
～２年以内	76	1,777	45.9

（注）「比率」は、総賃料収入の合計に占める各分類の総賃料収入の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

⑥　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）	9.7	4.3 (3.2)	13.8 (10.3)	8.6 (7.4)
賃貸借契約残存年数（注２）	4.7	2.9 (1.8)	9.5 (5.8)	5.0 (3.9)

（注１）「賃貸借契約年数」は、各物件の賃貸借契約の契約期間の年数を分類毎に賃貸面積で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、各物件の賃貸借契約の残存年数を分類毎に賃貸面積で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３）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。

⑦　業種別

業種	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
都市型商業施設	172	8,157	100.0
小売	60	4,812	59.0
ホテル	3	1,385	17.0
飲食	44	669	8.2
事務所	50	255	3.1
サービス・その他	15	1,036	12.7

業種	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）	比率（%）
東京オフィス	119	6,690	100.0
サービス業	41	2,143	32.0
製造業	16	1,192	17.8
卸売・小売業、飲食店	40	1,309	19.6
運輸・通信業	5	1,145	17.1
建設業	3	141	2.1
その他	14	759	11.3

（注）「比率」は、総賃料収入の合計に占める各分類の総賃料収入の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

⑧　平均築年数（注１）

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	平均築年数（年）
都市型商業施設・東京オフィス	23	269,582	12.5
都市型商業施設	10	142,700	10.9
東京オフィス	13	126,882	14.2
その他投資対象資産	7	42,740	14.0
合計	30	312,322	12.7 （注２）

（注１）「平均築年数」は、平成27年９月30日を基準日として、取得（予定）価格ベースにて平均築年数を加重平均で算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
なお、平均築年数の算出においては、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除外しています。

（注２）平成27年５月31日時点の28物件（「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除外しています。）の平均築年数は12.6年です。

5　投資リスク

参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／３　投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

（１）リスク要因

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク
- （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （イ）不動産の瑕疵に関するリスク
- （ウ）不動産管理会社に関するリスク
- （エ）費用に関するリスク
- （オ）専門家報告書等に関するリスク
- （カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （キ）売却時の不動産流動性に関するリスク
- （ク）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
- （ケ）共有物件に関するリスク
- （コ）区分所有建物に関するリスク
- （サ）借地権等に関するリスク
- （シ）底地物件に関するリスク
- （ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （セ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （ソ）マスターリースに関するリスク
- （タ）将来における法令等の改正に関するリスク

（チ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
（ツ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（テ）開発物件に関するリスク
（ト）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ナ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ニ）敷金・保証金の利用に関するリスク
④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦ 税制に関するリスク
（ア）導管性要件に関するリスク
（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑧ 減損会計の適用に関するリスク

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するには、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合を除き、原則として上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります。また、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあり、また、市場での本投資口の需給バランスに影響を与える結果、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、

本投資口の市場価格が下落することがあります。
その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク
投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。

ｂ．投資法人の資金調達に関するリスク
本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。
借入れ又は本投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。
なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、全て無担保・無保証ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。
さらに、借入れ及び本投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。
借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑦ 税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、

予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、本投資法人債を含む借入金残高の割合）の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限としていますが、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三

者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に関する業務を行う本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、東急不動産ホールディングスグループの運用実績や本投資法人の保有資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の投資対象である不動産等の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行う可能性もあります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である「運用ガイドライン」において、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま「運用ガイドライン」が変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ウ）東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク

東急不動産は、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の株主であるだけではなく、本投資法人に対してスポンサーサポートを提供する会社であり、本資産運用会社の常勤役員や多数の従業員の出向元でもあります。また、本投資法人の執行役員は、本書の日付現在、本資産運用会社の代表取締役が兼任しています。さらに、東急不動産ホールディングスのグループの一員であるサポート提供会社も、本投資法人に対してサポートを提供

します。
　これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急不動産を中心とする東急不動産ホールディングスグループと密接な関連性を有し、また、本資産運用会社及び本投資法人の役員の人材面で東急不動産に依存しているため、本投資法人の成長性に対する東急不動産ホールディングスグループの影響は、相当程度高いということがいえます。
　したがって、本投資法人が、東急不動産ホールディングスグループから本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、東急不動産ホールディングスグループの業績が悪化した場合や、東急不動産ホールディングスグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。
　スポンサーである東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。
　また、東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。さらに、サポート提供会社の一部は、サポート契約に基づき、テナント等として出店、出店検討、又は、その運営管理等で関与する適格不動産の売却情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかに当該不動産等の情報提供を行うものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。
　上記に加え、スポンサーサポート契約及びサポート契約の有効期間は、契約締結日から３年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、東急不動産又はサポート提供会社からのスポンサーサポート及びサポートの提供が受けられなくなるおそれがあります。
　さらに、東急不動産は、東急リアル・エステート投資法人及びその資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で、平成23年３月４日付で「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」を締結しています。同覚書に基づき、東急不動産ホールディングス及び東急不動産（以下本（ウ）において「東急不動産等」といいます。）は、東急リアル・エステート投資法人が投資することのできる不動産、不動産信託受益権等の不動産関連資産を第三者に売却しようとする場合、同投資法人及び同資産運用会社に対し、当該第三者に対して提供するのと実質的に同等の情報を、当該第三者に対する情報の提供時点までに提供するものとし、同投資法人及び同資産運用会社が、東急不動産等に対し、買取り又は買取りの協議の申入れをした場合、東急不動産等は、これに誠実に対応し、又は東急不動産等以外の東急不動産ホールディングスグループ各社に対し、かかる申入れに誠実に対応させるよう最大限努力するものとされており、東急不動産等の連結子会社等の東急不動産ホールディングスグループ各社が所有する不動産関連資産を売却する場合についても同様の情報提供義務を負っています。この覚書の有効期間又は買取りの協議は、同投資法人が東急不動産ホールディングスグループ各社から同覚書に基づき取得した物件の取得価額の総額が200億円に達する日までとされています。このため、本投資法人が東急不動産ホールディングスグループ各社からの取得を希望する物件について、同覚書に基づく情報提供を受けた同投資法人が取得する可能性があります。
　また、本投資法人は、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して、質の高い不動産の継続的な取得と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理を行い、外部成長・内部成長を目指していますが、本投資法人による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が、将来の本投資法人の外部成長及び内部成長に繋がる保証はありません。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、利害関係者に事業及び取引機会をもたらすことがあり、この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

本投資法人は、これらの方策を含め、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの方策にもかかわらず、利害関係者が、かかる方策に反して本投資法人の投資家の利益に反する取引を行った場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

平成25年６月12日に上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、平成26年４月１日に施行されています。したがって、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が立場上何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の売買等を行った場合、金融商品取引法上インサイダー取引規制に抵触することになります。

本投資法人の上場以来、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に内部規程を設け、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が、本投資法人又は本資産運用会社に関するインサイダー取引における重要事実類似の事実を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引を行うことを制限しています。本資産運用会社は、当該金融商品取引法の改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制導入を踏まえ、平成26年４月１日を施行日としてその社内規程を改正し、また、本投資法人においても、内部規程を改正しました。しかしながら、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

ａ．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国における賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

商業施設の場合、その立地条件により、用途を大きく変更することは困難である場合があり、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人の定義する商業施設には宿泊施設（ホテル）が含まれます。本投資法人は、宿泊施設（ホテル）の特性に応じた固有の投資基準を設定することで、宿泊施設（ホテル）に関するリスクの軽減を図ります。しかし、宿泊施設（ホテル）は、装置産業としての性格が強く、また、運営ノウハウが要求され、さらに用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多いため、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c．賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d．テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含ま

れており、また、宿泊施設（ホテル）に関する投資基準の一つとして、一つのテナントに対する固定賃料に基づく中長期的な賃貸借契約によって安定を図ることを基本とすることとしていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

ｅ．変動賃料に関するリスク

固定賃料に加えて、不動産等のテナント収益等に応じた変動賃料の支払いを伴う場合には、不動産等のテナント収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｆ．東京圏に集中するリスク

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行うことを基本理念としており、本投資法人のポートフォリオは、主に東京圏に集中することとなります。このため、東京圏における経済情勢の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落、地震その他の災害等が、本投資法人の収益等に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）不動産の瑕疵に関するリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いため、取得しようとする不動産等に一定の瑕疵があった場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はかかる表明及び保証が全く行われない場合もありえます。そこで、本投資法人が不動産等を取得しようとする場合、かかる不動産等について自ら調査を行うほか、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。

さらに、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任や売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる本投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責

任を負うことになる場合があります。なお、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することは原則としてできません。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。本投資法人は、本資産運用会社が十分な調査を行った上で取得を行いますが、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、不動産に関する権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されている可能性があります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追求することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ウ）不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

（エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に関する費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他資本的支出、金利の上昇、税制変更等の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われます。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート（地震リスク調査報告書等を含みます。）等は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における

評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害、液状化等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険、賠償責任保険、火災利益保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により完全には行われず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産等のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書の日付現在、本投資法人は、PML値15%以上の不動産等には地震保険の付保を検討しますが、それ以外の不動産等には地震保険を付保する予定はありません。従って、地震保険を付保する不動産等以外は、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害について、原則保険によるリスクカバーの対象外となっています。また、地震保険を付保した場合でも、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（キ）売却時の不動産流動性に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有する不動産等の売却を頻繁に行うことは意図していません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等の売却を行うことがあります。

不動産等は、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデューディリジェンスが行われます。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産等の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産等を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産等を取得する場合には、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物や地中埋設物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生する可能性もあります。

（ク）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

不動産等は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等

の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限のもとでは不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制のもとにあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。さらに、大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、後日の建替等に際し、建物の用途又は延床面積の制限が付される可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがありますが、このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、修繕コストの増加要因となり、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、本投資法人の保有する不動産等の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

（ケ）共有物件に関するリスク

共有物の管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該共有の不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

各共有者は、自己の共有持分を自由に譲渡することはできるため、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがあります。他方、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができるため、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は、共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大５年であり、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続の対象になった場合には、管財人等は分割請求ができます。

共有不動産に係る賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差押えの対象となる場合や、テナントからの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされていますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払又は履行を行わない場合、滞納処分や差押え等により、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

共有物については、上記のものをはじめとする制限やリスクが存在するため、取扱いや処分により多くの時間と費用を要したり、単独所有の場合と比較して譲渡価格において不利になるおそれがあります。

（コ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物については、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続履践等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して制限があります。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利（優先交渉権等）を与える旨の管理規約等があれば、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払を履行しない場合には、不動産等の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

また、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに、使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第８条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

（サ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、土地の所有権を取得することなく、その敷地上の建物を敷地利用権（借地権等）と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の権利移転に付随する借地権の譲渡に関して、敷地の所有権者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料を支払うことがあります。

さらに、借地権が期間満了又は建物の滅失等により消滅した場合や定期借地権について期限の到来により借地権は更新されることなく消滅した場合、本投資法人は、建物を収去し敷地を明渡すことを求められます。加えて、敷地が売却又は競売等により処分され、本投資法人が借地権について民法、建物保護法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、本投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなり、建物を収去し、敷地を明け渡すことを求められます。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

なお、本投資法人の保有する不動産等の一部については原資産である土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（シ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、本投資法人が保有する運用資産に有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生し、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に関する一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に関する被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材等が使用されているか又は使用されている可能性があります。本投資法人が保有する運用資産についてかかる事態が発覚した場合には当該建物の価格の下落の可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

さらに、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的乃至経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（セ）不動産の所有者責任に関するリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の保有する不動産等の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、取得する不動産等に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（ソ）マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払いが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

（タ）将来における法令等の改正に関するリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法（昭和23年法律第186条、その後の改正を含みます。）、各地の条例等といった不動産に関する法規制のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に関する調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

（チ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により当該不動産等が悪影響を

受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不動産等の価値が減損し、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶおそれがあります。

（ツ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に売主が倒産した場合、売主への瑕疵担保責任を追及した場合であっても支払能力が不足する可能性があり、また、かかる不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続に入らない場合であっても、当該不動産等の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等はなおも売主（倒産手続であればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、本投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

（テ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があり、竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

a．開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

b．工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

c．竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク

d．上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があります。また、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれがあります。さらに、予定外の費用や損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。
また、本投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあります。

（ト）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、資産の拡大と質の向上を通じた中長期的な安定運用を目指しており、現在においても、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での資産取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行うことがあり

ます。従って、本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあり、その他、売主との間で締結した不動産又は信託受益権の売買契約において定められた一定の条件が成就しない等又はその他の理由により、取得予定資産を予定した期日に取得することができない場合があります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ナ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受

託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が

生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑦　税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（テ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関する課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法

人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになったことから、本リスクは軽減されています。

b．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人が取得する資産の組入比率につき、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第３項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑧　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

①　投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

なお、執行役員１名は金融商品取引法第31条の４第１項に従い、金融庁長官に兼職の届出を行った上で、本資産運用会社の代表取締役が兼務しています。

②　資産運用会社について

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「資産運用計画書」及び「資産管理計画書」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「運用ガイドライン」を制定しています。

この「資産運用計画書」、「資産管理計画書」及び「運用ガイドライン」を遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」及び「不動産投資運用リスク管理規程」を制定し、その状況等を取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、

「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。
　また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンスプログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。
　さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

　以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

アクティビア・プロパティーズ投資法人　本店
（東京都港区南青山一丁目１番１号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は、平成29年７月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の７月25日及び同日以後遅滞なく招集するものとされています（規約第９条第２項第一文）。また、本投資法人が規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成27年５月末日及び以後隔年毎の５月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とするものとされています（規約第15条第１項第一文）。また、本投資法人は、必要あるときは随時投資主総会を招集するものとされ（規約第９条第２項第二文）、本投資法人が役員会の決議により定め法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとされています（規約第15条第１項第二文）。本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において招集するものとされています（規約第９条第４項）。

第２【その他】

１．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及びロゴマークを記載し、背表紙に、ロゴマーク及び英文名称（Activia Properties inc.）を記載します。

２．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

３．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて
（１）金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の６の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の５に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（＊１））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の２の２第７項に規定する私設取引システムにおける空売り（＊２）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うことはできません。
（２）金融商品取引業者等は、（１）に規定する投資家がその行った空売り（＊２）に係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
＊１　取引等規制府令第15条の５に定める期間は、平成27年11月27日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成27年12月８日から平成27年12月11日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。
＊２　取引等規制府令第15条の７各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
＊３　取引等規制府令第15条の６に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

４．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日

までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.activia-reit.co.jp/ja_cms/news/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5．参照有価証券報告書及び本書の主な内容を要約した文章及び図案を「本投資法人の概要」として新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあります。

6．参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／②　投資不動産物件」及び本書「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報」に記載される取得予定資産及び保有資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあり、また、かかる取得予定資産及び保有資産の写真、スポンサーによる開発予定物件の完成予想図並びに所在分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。

7．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏から、以下の内容をカラー印刷して記載します。

アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

1 都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

2 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

3 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
（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）
目指します。

ポートフォリオ構築方針(*)

重点投資対象資産

都市型商業施設
東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設

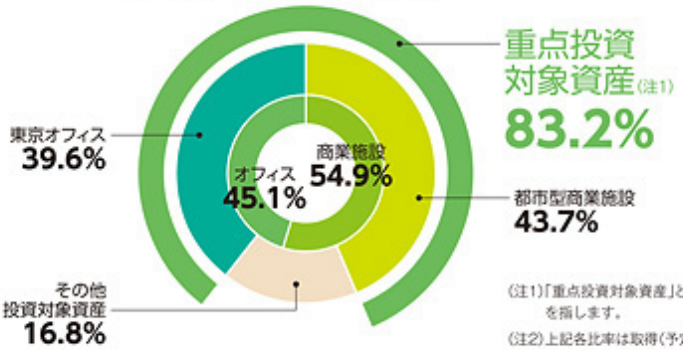
東京オフィス
東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル

投資比率(取得価格ベース)
投資金額の70%以上

(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。

その他投資対象資産
本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビルについても個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行うことで、ポートフォリオの安定性及び収益性の両立を図ります。

ポートフォリオサマリー(取得予定資産取得後)



(注1)「重点投資対象資産」とは、都市型商業施設及び東京オフィスを指します。
(注2)上記各比率は取得(予定)価格ベースで算出しています。

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の概要 (2)本投資法人の基本方針 ③都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」及び関連注記をご参照ください。

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】
本届出目論見書により行うアクティビア・プロパティーズ投資法人投資口11,106,510,480円(見込額)の募集(国内一般募集)及び投資口1,702,025,600円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、本投資法人は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を平成27年11月26日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても、訂正が行われることがあります。
今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.activia-reit.co.jp/ja_cms/news/index.html)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】
(1)金融商品取引法施行令(以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間(*1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(*2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うことはできません。
(2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成27年11月27日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、平成27年12月8日から平成27年12月11日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。
*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。)、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。
また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本届出目論見書口絵(カラーページ)に使用する写真には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。特に、底地物件については、本投資法人は土地のみを保有していますのでご注意ください。本届出目論見書の文中において記載する数値及び比率は、原則として、単位未満の数値については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

1

オファリング・ハイライト

1 継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大

▶新規上場後15物件・1,586億円(注1)の物件取得(注2)を実施し、都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資を加速しつつ、資産規模(取得(予定)価格ベース)は3,267億円まで拡大。

(注1)資産規模及び取得(予定)価格については、単位未満の数値を四捨五入して記載しています。以下同じです。(注2)本募集における取得予定資産を含みます。以下同じです。

▶3年連続で公募増資(PO)を実施し、1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長による投資主価値の向上を目指す。

2 「プライム立地」(*)と「賃料アップサイド」(*)に着目した物件取得

▶希少性の高い「プライム立地」において2物件を取得予定、また、中長期的な投資主価値向上に着目した「賃料アップサイドポテンシャル」(*)が見込める2物件を平成27年11月期(第8期)に取得。

▶取得環境が厳しい中で、クオリティの高い新規物件の取得を実現。

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

▶(TO)東京オフィスにおける、広域渋谷圏(*)を中心とした着実な賃料増額改定の実現。

▶(UR)都市型商業施設における、堅調なマーケット環境を追い風とする売上及び歩合賃料の伸長。

4 金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営

▶分配金の安定成長を見据え、資金調達コストを意識しながら、有利子負債の平均残存年数の長期化や返済時期の分散化による財務安定性の向上を追求。

▶財務の健全性と機動的な物件取得余力の確保を実現するLTVコントロール。

5 スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長

▶継続的なスポンサーサポートによる外部成長。

▶不動産バリューチェーンをフルラインで有する東急不動産ホールディングスグループのPM力の活用。

（＊）用語の定義は、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(2)「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得」をご参照ください。

1 継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大

投資主価値の向上を目的とした資産規模の拡大

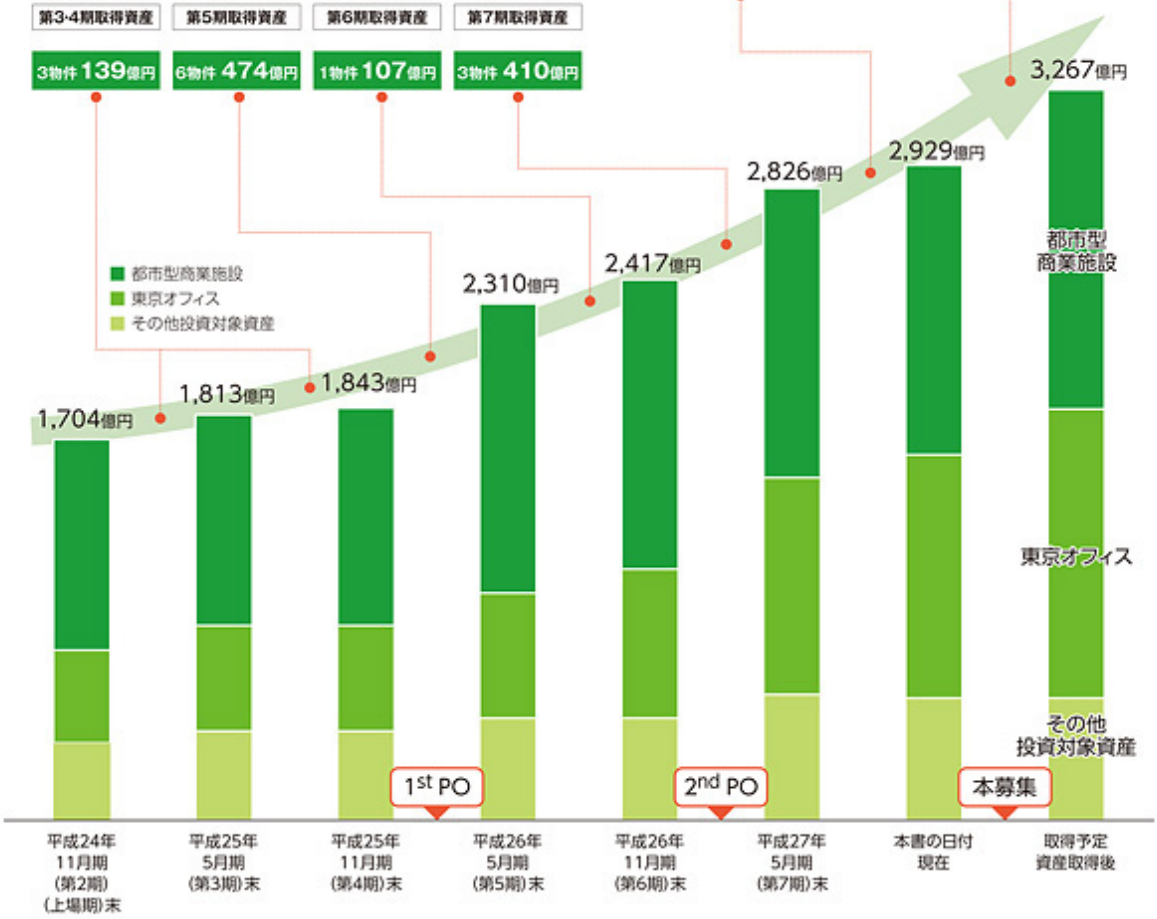
▶新規上場後15物件・1,586億円の物件取得を実施し、都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資を加速しつつ、資産規模（取得（予定）価格ベース）は3,267億円まで拡大。

◆資産規模の拡大

資産規模

平成24年11月期末 1,704億円 → 取得予定資産取得後 3,267億円

新規上場対比
+1,563億円（192%）(注)

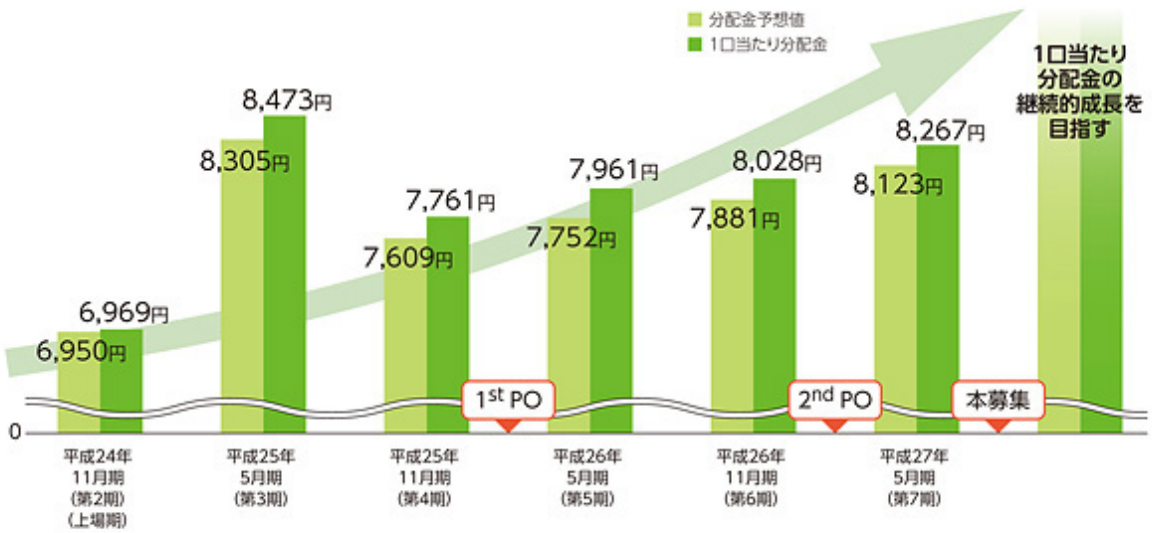


(注)一部物件売却を実施しています。
(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本募集の意義（オファリング・ハイライト） (1)継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大」及び関連注記をご参照ください。

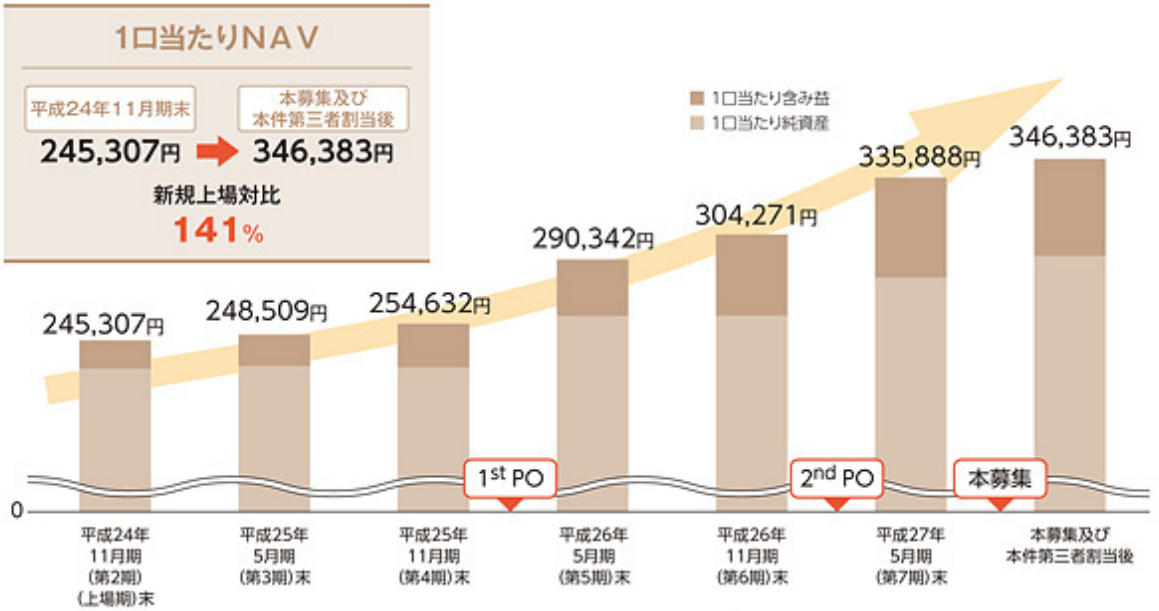
継続的な投資主価値の向上

▶3年連続で公募増資（PO）を実施し、1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長による投資主価値の向上を目指す。

◆ 1口当たり分配金(注)の推移(*)



◆ 1口当たりNAV(注)の推移(*)



(注)平成27年10月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、平成27年5月期（第7期）までは、分配金予想値、1口当たり分配金及び1口当たりNAVをいずれも2で除し、小数点以下を切り捨ててそれぞれ各期及び各期末の数値を記載しています。

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義（オファリング・ハイライト）（1）継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大」及び関連注記をご参照ください。

2 「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得

▶希少性の高い「プライム立地」において2物件を取得予定、また、中長期的な投資主価値向上に着目した「賃料アップサイドポテンシャル」が見込める2物件を平成27年11月期（第8期）に取得。

▶取得環境が厳しい中で、クオリティの高い新規物件の取得を実現。

1 希少性の高い「プライム立地」における 優良資産 の取得(*)

	立地の優位性	施設の優位性
キューブプラザ心斎橋	**西日本随一の商業エリア「心斎橋」** 1日の歩行者が約9.8万人に達する、商業集積地としての高い集客力 **心斎橋駅徒歩1分、地下街直結** 心斎橋の玄関口に位置し、高いアクセス性	**グローバルブランドの旗艦店が入居** 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 **視認性の高いランドマーク物件** 日本最大級のLEDディスプレイを使用した心斎橋エリアのランドマーク物件
汐留ビルディング	**交通の要衝:浜松町** 浜松町駅に徒歩3分、羽田空港及び新幹線への高いアクセス性 **大規模開発に伴う更なる発展性** 駅周辺や竹芝地区等の大規模再開発や交通インフラの整備により、本エリアのポテンシャル向上が期待される	**都内有数の大規模築浅ビル** 地上24階建て、延床面積35,000坪超、平成19年12月竣工と、高い希少性 **幅広いテナント層へのニーズ対応** 基準階面積1,000坪超かつ天井高2,900mmの無柱空間、フロア分割可能

2 「賃料アップサイド」に着目した強固なファンダメンタルズを有する 広域渋谷圏 への投資(*)

	広域渋谷圏の強み	物件の強み
フロンティア恵比寿 渋谷金王ビル	**オフィスマーケット環境** エリアの空室率は相対的に低位に推移し、賃料は上昇基調が顕著 **渋谷駅周辺再開発** 東急グループの総力をあげた渋谷駅周辺再開発により街のポテンシャル向上が期待される	**エリアにおける高い競争力** 大規模リニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力が良好 **アップサイドポテンシャル** 想定新規賃料水準と比較して低廉な現行賃料水準

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(2)「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得」及び関連注記をご参照ください。

◆ 新規取得資産一覧(*)

物件数	取得(予定)価格	不動産鑑定評価額	対不動産鑑定評価額	取得利回り
第8期取得済資産				
2物件合計	11,882百万円	12,060百万円	98.5%	平均4.4%
取得予定資産				
2物件合計	33,750百万円	34,100百万円	99.0%	平均4.0%
4物件合計	45,632百万円	46,160百万円	98.9%	平均4.1%

	取得予定資産		第8期取得済資産	
	希少性の高い**プライム立地**における**優良資産**の取得		**賃料アップサイド**に着目した強固なファンダメンタルズを有する**広域渋谷圏**への投資	
物件名	UR-10 キュープラザ心斎橋	TO-12 汐留ビルディング (10%持分追加取得)	TO-13 フロンティア恵比寿	TO-14 渋谷金王ビル
所在地	大阪府大阪市 中央区心斎橋筋	東京都港区海岸	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷
最寄駅	大阪市営地下鉄 御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩1分	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・ 大江戸線「大門」駅 徒歩3分	JR山手線他 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他 「渋谷」駅 徒歩4分他
取得(予定)日	平成27年12月16日 (注2)	平成27年12月16日 (注2)	平成27年7月29日	平成27年10月1日
取得(予定)価格	13,350百万円	20,400百万円	7,072百万円	4,810百万円
不動産鑑定評価額	13,400百万円	20,700百万円	7,160百万円	4,900百万円
対不動産鑑定評価額	99.6%	98.6%	98.8%	98.2%
取得利回り	3.9%	4.1%	4.4%	4.4%
稼働率	88.4%	97.7%	100.0%	100.0%
スポンサーサポート	保有	開発	第三者	第三者
階　数	地下2階 地上8階	地下2階 地上24階	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階
延床面積	3,822.45㎡	115,930.83㎡ (一棟全体)	5,321.23㎡	4,331.70㎡

(注1)平成27年9月30日時点
(注2)取得予定資産については、本募集の払込期日の変動に応じて、取得日が変更されることがあります。
(*) 詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義(オファリング・ハイライト)　(1)継続的な投資主価値の向上に資する、資産規模の拡大／(2)「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得／(5)スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長」及び「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　4 第8期取得済資産及び取得予定資産の概要 (2)第8期取得済資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」並びに関連注記をご参照ください。

UR-10 キュープラザ心斎橋

❖西日本随一の商業エリア「心斎橋」におけるランドマーク

◆「キュープラザ心斎橋」の3つの魅力

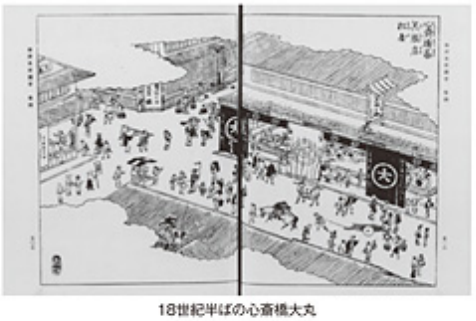
①集客力
「心斎橋筋商店街」の玄関口に立地

②ランドマーク性
日本最大級のLEDディスプレイによる高い視認性

③希少性
希少性の高い「プライム立地」に所在

◆ 約300年の歴史を誇る心斎橋筋商店街

- 歴史は古く、18世紀半ばに「呉服屋松屋」（現大丸）が店を出した頃には、既に買い物の町として形成されていた
- 明治・大正期には大阪の発展とともに心斎橋周辺も繁栄し、「東の銀座、西の心斎橋」と並び称された



18世紀半ばの心斎橋大丸

江戸時代に賑わう心斎橋筋商店街

（出所）国立国会図書館ホームページ

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

■フロアガイド

◆ 大阪エリアを代表する心斎橋・難波エリアの優位性(*)

●心斎橋・難波エリアを含む大阪市中央区は、「1日当たり通行量」及び「全国市区町村　年間商品販売額（卸売業除く）（ファッション関連販売額）」において、梅田エリアを含む大阪市北区を上回り、特にファッション関連販売額においては全国1位の規模を有するなど西日本随一の商業エリアとして優位性を持つ

全国市区町村 年間商品販売額（卸売業除く）

単位：億円

1. 東京都	中央区	12,611
2. 東京都	新宿区	11,182
3. 東京都	豊島区	9,702
4. 大阪市	北区（梅田含む）	9,260
5. 大阪市	中央区（心斎橋含む）	7,899
6. 東京都	千代田区	7,698

全国市区町村 年間商品販売額（卸売業除く）（ファッション関連販売額）

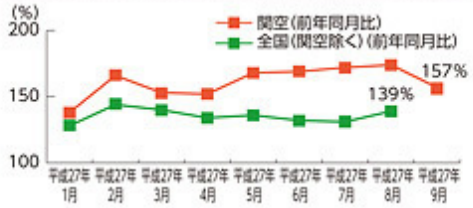
単位：億円

1. 大阪市	中央区（心斎橋含む）	3,318
2. 東京都	渋谷区	3,122
3. 東京都	新宿区	2,617
4. 神戸市	中央区	2,556
5. 東京都	中央区	2,122
6. 横浜市	西区	1,736

1日当たり通行量

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

関西国際空港外国人出入国者数（前年同月比の推移）



◆ 心斎橋エリアの魅力とインバウンド需要の取り込みを可能とするポテンシャルの高い立地

●心斎橋エリアは、百貨店やラグジュアリーブランドからファストファッションまで幅広い人が買い物を楽しめることから、安定した集客力が見込まれ、中でも本物件は心斎橋筋商店街の玄関口に立地

●外国人観光客も増加傾向にあり、心斎橋を含むミナミは買い物だけでなく、「大阪らしさ」を体感できる街として国内外の観光客にも人気のスポット

御堂筋

心斎橋筋商店街

道頓堀

心斎橋エリアにおける主要スポット

心斎橋エリア拡大図（ショップマップを含む）

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　4 第8期取得済資産及び取得予定資産の概要　(2) 第8期取得済資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

TO-12 汐留ビルディング（10%持分追加取得）

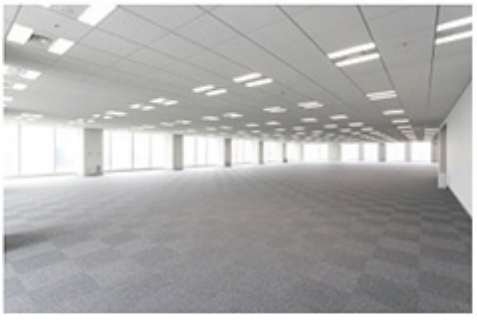
❖都心5区内の希少性が高い最新鋭オフィスビルをスポンサーグループから追加取得

◆「汐留ビルディング」の3つの魅力

①最新鋭オフィス
幅広いニーズに柔軟に対応できる
ハイスペックビル

②アクセス性
交通利便性が高いエリア

③都市の成長ポテンシャル
大規模再開発に伴う更なる発展性



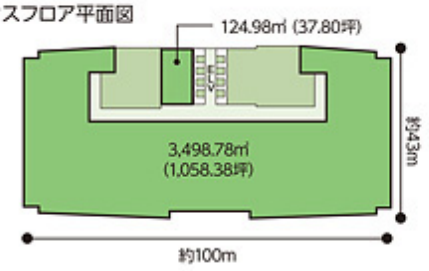
所在地	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他 「浜松町」駅徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線 「大門」駅徒歩3分
取得予定価格	20,400百万円
鑑定評価額	20,700百万円
対鑑定評価額	98.6%
取得利回り	4.1%

◆ 本資産取得の意義

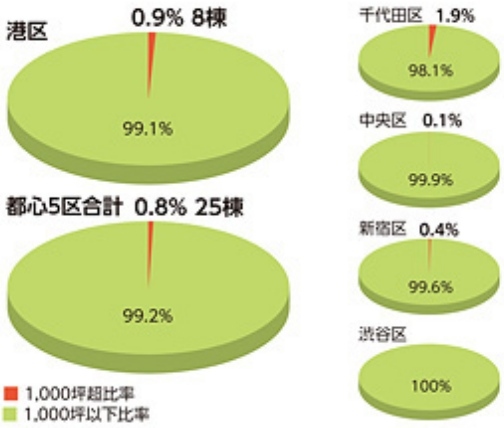
最新鋭オフィス

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

■オフィスフロア平面図



基準階面積1,000坪超の希少性(*)

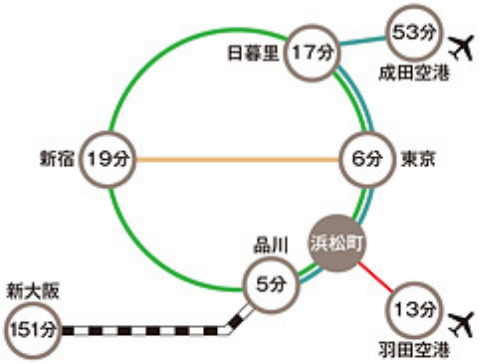


◆ 周辺エリアの成長性

都市としての成長ポテンシャル

- 東京モノレール羽田空港線により、「羽田空港」へのアクセスにおいて利便性の高いエリア
- 「浜松町二丁目4地区再開発事業（高層ビル3棟含め延床面積約36.9万㎡）」や東急不動産が開発している「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」等の再開発計画や、東京モノレール延伸構想等、今後の「羽田空港」の玄関口としての浜松町エリアのポテンシャル向上が期待される

交通の利便性の高いエリア



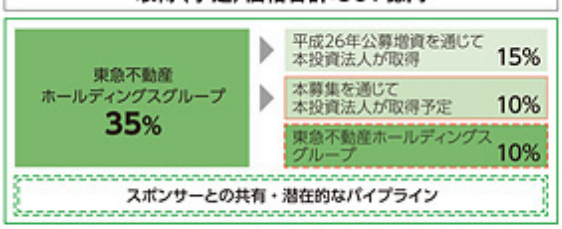
浜松町エリアにおける再開発によるエリアの発展性

◆ スポンサーとの共有・潜在的なパイプライン

継続的なスポンサーサポート

- 平成26年公募増資を通じて15%持分を東急不動産ホールディングスグループから取得しており、立地競争力の更なる発展が期待される優良資産を東急不動産ホールディングスグループから追加で取得予定

取得（予定）価格合計:507億円



（*）詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 第8期取得済資産及び取得予定資産の概要 (2)第8期取得済資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

TO-13 フロンティア恵比寿

❖幅広い企業の需要が想定される恵比寿エリアで3物件目となるオフィスビルの取得

- 4路線が乗り入れる「恵比寿」駅から徒歩6分の明治通り沿いに立地
- 平成20年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルを実施しており、設備面のテナント訴求力も良好
- 本投資法人の保有する「東急不動産恵比寿ビル」や「A-PLACE恵比寿南」は取得以来各期末時点において高稼働を維持している等、「恵比寿」エリアの高い競争率を示している

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

TO-14 渋谷金王ビル

❖東急不動産ホールディングスグループが地盤とする渋谷エリアでのオフィスビルの取得

- 9路線が乗り入れる「渋谷」駅から徒歩4分他に立地
- 商業繁華性の高い渋谷にありながら、「金王八幡宮」の向かいに立地し、緑豊かな落ち着いた環境を有する
- 「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、更なる発展、利便性の向上が見込まれる
- 平成23年から平成24年にかけて空調や照明等、大規模なリニューアルを実施しており、設備面でのテナント訴求力は一定の評価を有するものと考えられる

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

◆「広域渋谷圏」の強み

オフィス賃貸マーケットの強固なファンダメンタルズ

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

東急グループの総力をあげた渋谷駅周辺再開発

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

スポンサーグループがマーケットを熟知するエリア

- 東急不動産ホールディングスグループのリーシング力を活用した本投資法人が保有するオフィスビルの高稼働率の維持

◆「広域渋谷圏」のテナント入替えによる賃料増額実績(注)

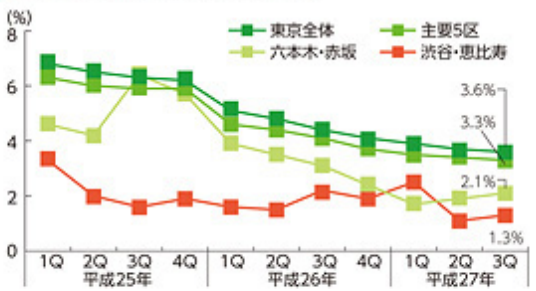
- 解約件数は少ないものの、想定新規賃料水準が現行賃料を上回っていること等により、テナントの入替時に賃料増額を実現(本投資法人保有物件)(*)

期	テナント入替件数	増額件数	増額面積	平均増額率
第7・8期	4件	4件	733坪	16.2%

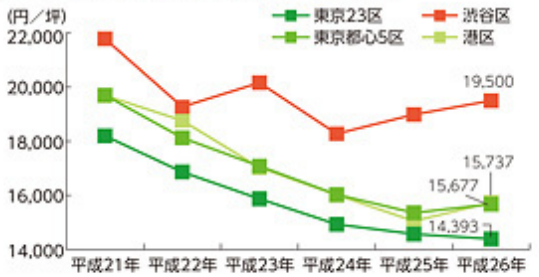
(注) 平成27年10月末日までに合意された新規契約に基づく数値です。

◆「広域渋谷圏」の空室率と賃料動向

▶空室率の低い広域渋谷圏(*)

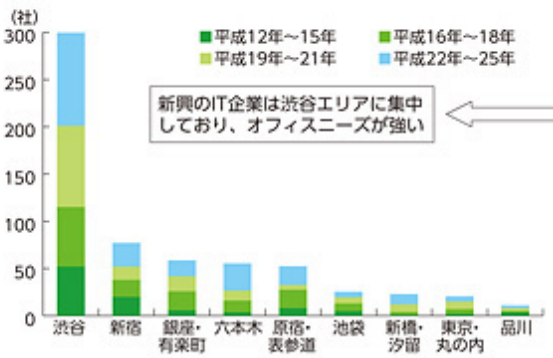


▶渋谷区のオフィス賃料は上昇傾向(*)

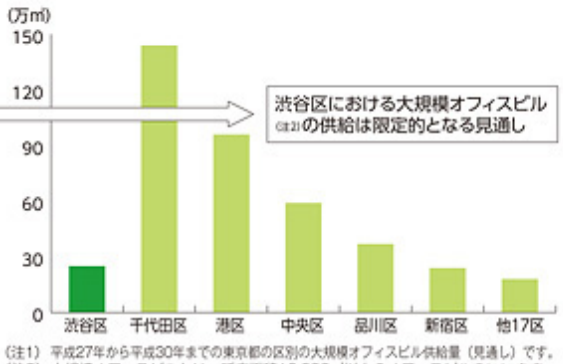


◆「広域渋谷圏」におけるテナント需要とオフィス供給

▶強いテナント需要:IT企業設立社数(*)



▶限定的な物件供給:大規模オフィスの供給量(*)



(注1) 平成27年から平成30年までの東京都の区別の大規模オフィスビル供給量(見通し)です。
(注2) 大規模オフィスビルとは、延床面積10,000㎡以上のオフィスビルをいいます。

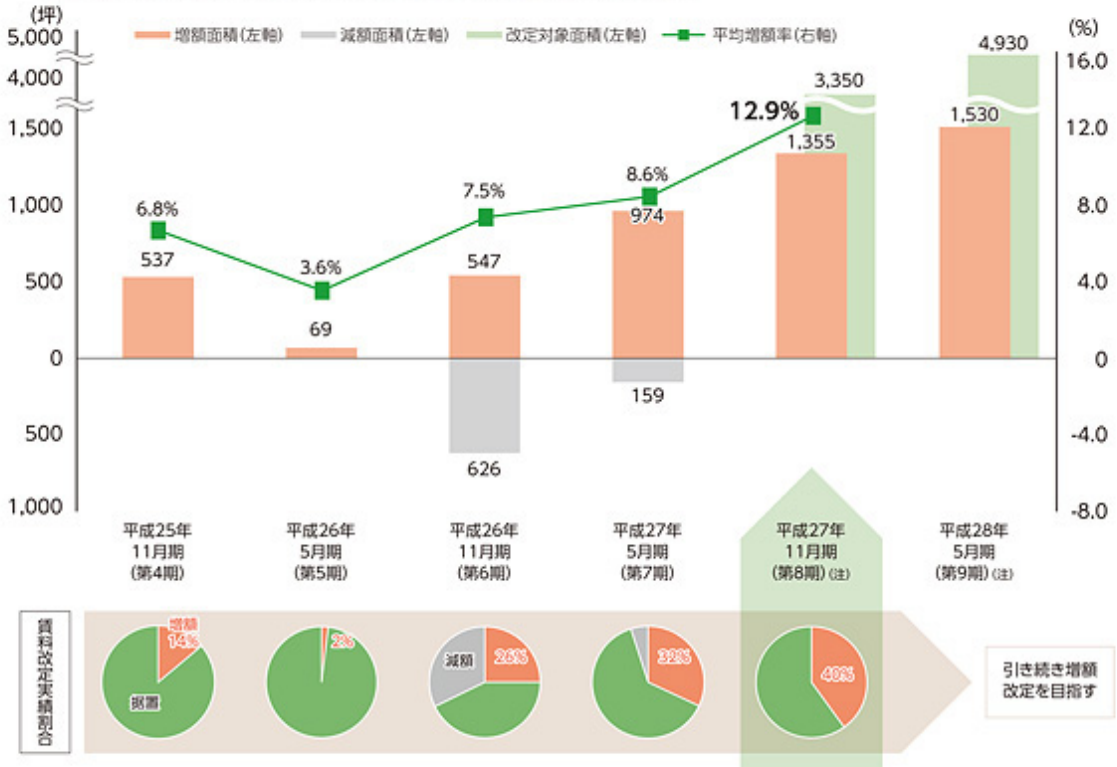
(*) 詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (2)「プライム立地」と「賃料アップサイド」に着目した物件取得」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

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

TO 東京オフィス

◆ 広域渋谷圏を中心とした着実な賃料増額改定の実現(*)

- 東京オフィスの既存テナントの賃料改定における、着実な増額改定実績。
- 広域渋谷圏に所在する物件においては、平成27年11月期(第8期)(注)に賃料改定タイミングを迎える全てのテナントについて賃料増額改定を実現。
- 平成27年11月期(第8期)(注)における東京オフィス全体の賃料増額改定実績のうち、広域渋谷圏に所在する物件の割合は90%を超えており、今後も広域渋谷圏を中心に、賃料の増額を目指す。



広域渋谷圏におけるオフィス賃料改定は、全て増額改定を実現(第8期)

東急不動産恵比寿ビル

A-PLACE恵比寿南

A-PLACE青山

広域渋谷圏
増額改定率
100%

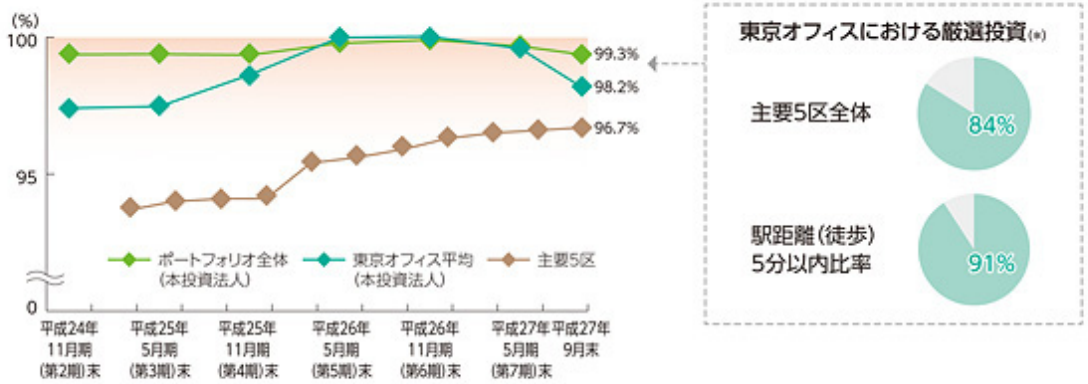
(注)平成27年11月期(第8期)及び平成28年5月期(第9期)は、平成27年10月末日までに合意された賃料改定に基づいて作成しています。
(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (3)ロケーションとクオリティにこだわりぬいた「お客様に選ばれ続ける不動産」による内部成長の実現」及び関連注記をご参照ください。

◆ 厳選投資による高稼働の実現

東京オフィスの稼働率の推移

- 東京オフィスの稼働率は、引き続き高水準で推移。
- ロケーションとクオリティにこだわりぬいた厳選投資を継続し、引き続き高稼働率の維持を目指す。

▶上場来継続している高稼働率(*)



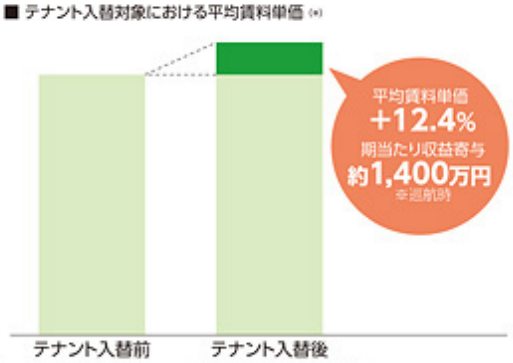
◆ プロアクティブなリーシング戦略の実現

- 「大崎ウィズタワー」において早期リーシング及びテナント選別により、取得時の想定を上回る賃貸条件を実現させているほか、それ以外の東京オフィスにおいてもテナント退去時において、より良い賃貸条件でのテナント入替えを実現する等、東急不動産ホールディングスグループのリーシング力を活用し、投資主価値の維持・向上に資するプロアクティブなリーシング戦略を実現させています。

東京オフィスのテナント入替時における賃貸条件の良化

- ▶テナント退去時に迅速かつより良い賃貸条件でのリーシングに成功
- ▶平成27年5月期(第7期)及び平成27年11月期(第8期)(注)において広域渋谷圏に所在する「東急不動産恵比寿ビル」及び「A-PLACE青山」に加え、広域渋谷圏外の「ルオーゴ汐留」及び「汐留ビルディング」等を含め、5物件合計約1,017坪で平均12.4%の単価向上を実現

■ テナント入替対象における平均賃料単価(*)



「大崎ウィズタワー」におけるリーシング戦略の成功

- ▶平成27年5月期(第7期)末時点において95%までリーシングが完了
- ▶取得時想定対比で5.6%の平均賃料単価の向上となる賃料水準でのリーシングを実現

■ 大崎ウィズタワーのリーシング状況(*)

(注)平成27年10月末日までに合意された新規契約に基づく数値です。
(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (3)ロケーションとクオリティにこだわりぬいた「お客様に選ばれ続ける不動産」による内部成長の実現」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

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

UR 都市型商業施設

◆ 好調なホテルの稼働状況

- 都市型商業施設のうち、ホテル区画を有する資産は3物件、総客室数1,178室を有する。
- 底堅い国内宿泊需要及び好調なインバウンド需要等を背景に、ホテルの歩合賃料増加が収益のアップサイド（向上）に貢献。
- ホテルにおける稼働率及びRev PARは、平成27年1月以降、引き続き好調に推移。

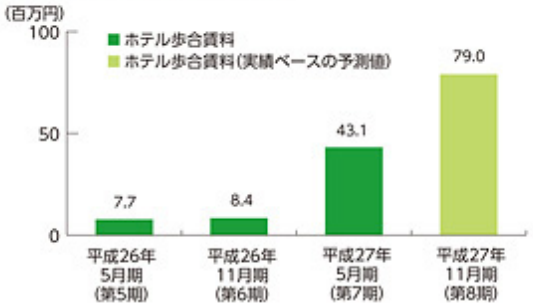
▶ホテル区画を有する資産（本投資法人の保有資産）

神戸旧居留地25番館

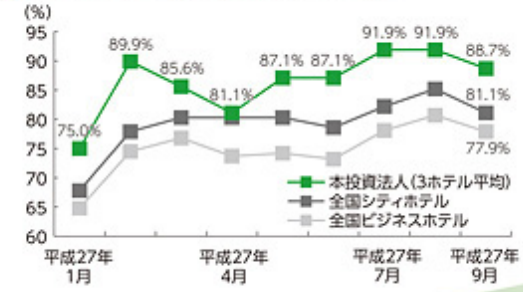
東急プラザ赤坂

A-FLAG札幌

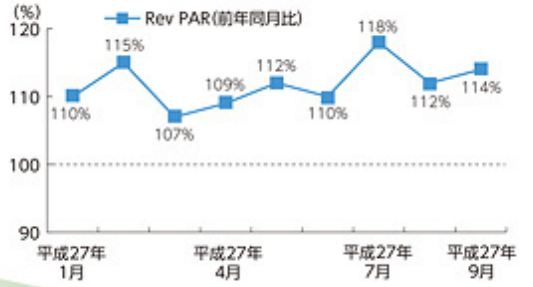
▶ホテル歩合賃料の増加(*)



▶好調な稼働率推移（3ホテル平均）(*)



▶ホテル収益性の向上（3ホテル平均） 9ヵ月平均112%



将来収益性の向上を見据えたプロアクティブな施策

▶ホテルリニューアル実施

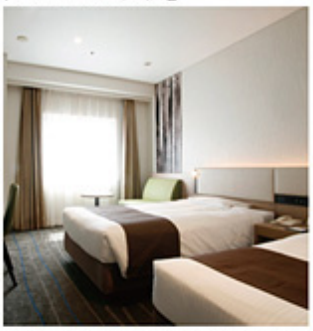
「A-FLAG札幌」

▶平成27年5月期（第7期）に客室改装工事を実施（76室/575室中）しており、490室が改装済み。残りの85室についても平成28年5月期（第9期）に改装予定。

「東急プラザ赤坂」

▶平成27年11月期（第8期）に客室改装工事を実施（57室/487室中）しており、434室が改装済み。残りの53室についても平成28年11月期（第10期）に改装予定。

「A-FLAG札幌」

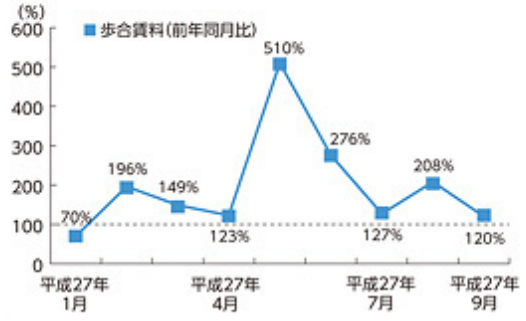


（*）詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(3)ロケーションとクオリティにこだわりぬいた「お客様に選ばれ続ける不動産」による内部成長の実現」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

◆「東急プラザ表参道原宿」における戦略的な運営

▶好調な全館売上(前年同月比) 9ヵ月平均116%

▶歩合賃料の増加(前年同月比) 9ヵ月平均198%



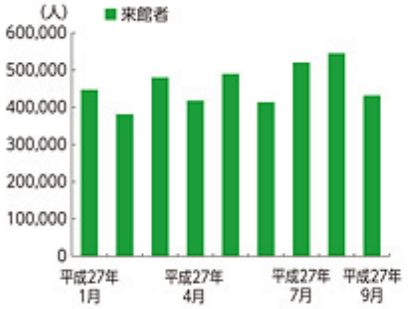
旬なテナントを誘致することにより常に「お客様に選ばれ続ける不動産」へ

▶リニューアルの実施

▶定期借家契約満了時にテナント入替えを実施し、施設の話題性を維持

▶フロア休業をせず短期で改装を実施し、顧客層拡大・歩合比率向上を目指す

▶来館者数の推移 前年同月比9ヵ月平均103%

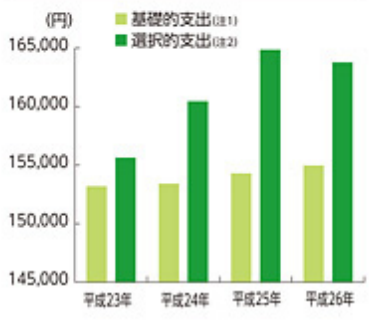


◆都市型商業施設の追い風となる堅調なマーケット環境

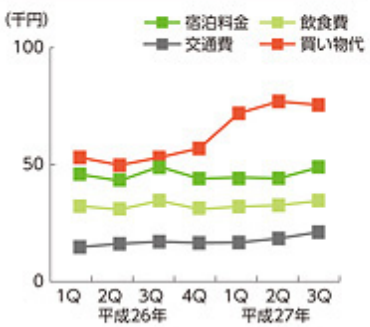
- 都市型商業施設におけるメインターゲットである若年層の首都圏アルバイト・パート募集時の平均時給は足許で上昇傾向にあることに加え、国内のマクロ環境においても、選択的支出が増加回復傾向にある等、消費者の購買力は向上しているものと考えています。
- 訪日外国人客数及び消費額が毎年増加傾向にある中で、一人当たり買い物代単価も大きく上昇傾向にあり、都市型商業施設の好調な売上に貢献しているものと考えています。

首都圏アルバイト・パート募集時平均時給の推移(*)

基礎的支出・選択的支出の推移(*)



訪日外国人の費目別旅行支出(*)



(注1)「基礎的支出」とは、生活必需品的なものに対する支出をいいます。
(注2)「選択的支出」とは、贅沢品的、非日常型の消費をいいます。
(*) 詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (3)ロケーションとクオリティにこだわりぬいた「お客様に選ばれ続ける不動産」による内部成長の実現」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

4 金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営

▶分配金の安定成長を見据え、資金調達コストを意識しながら、有利子負債の平均残存年数の長期化や返済時期の分散化による財務安定性の向上を追求。

▶財務の健全性と機動的な物件取得余力の確保を実現するLTVコントロール。

◆ 格付見通しの変更

●平成27年9月、JCRの長期発行体格付(注)が「AA-(ポジティブ)」に見通し変更となりました。

(本書の日付現在)

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

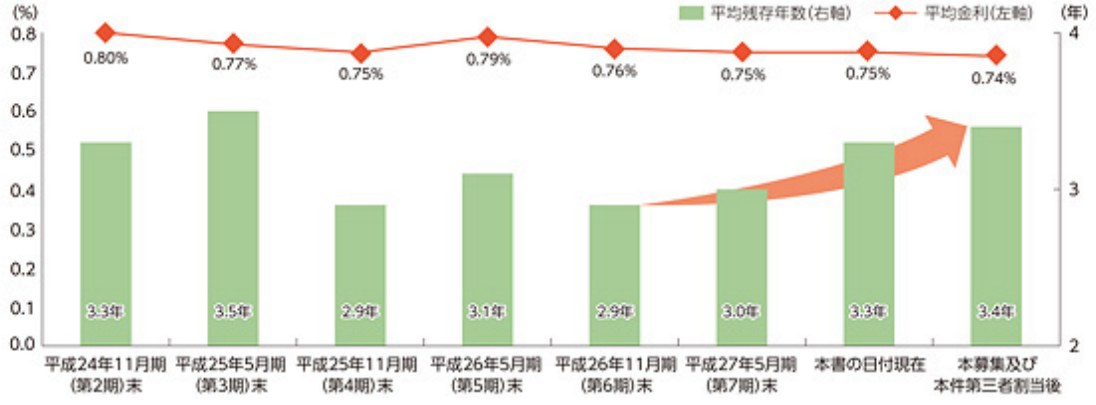
(注)なお、上記格付は、本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

◆ 盤石な財務基盤構築

平均残存年数の長期化(*)

●資金調達コストを意識しながら、有利子負債の平均残存年数の長期化や返済期限の分散化により、財務安定性の向上を実現。

●平成27年4月に新たに投資法人債を低金利で発行する等、資金調達手段の多様化による安定的な財務基盤の構築に加え、投資主価値に資する財務戦略を実現。



《第2回無担保投資法人債》

年限	5年
発行総額	20億円
発行日	平成27年4月21日
利率	0.297%(参照国債＋22bp)
格付	AA-(JCR)

《第3回無担保投資法人債》

年限	10年
発行総額	20億円
発行日	平成27年4月21日
利率	0.726%(参照国債＋40bp)
格付	AA-(JCR)

コミットメントラインの増額

第7期末	総額 120億円	平成27年9月 40億円 を新たに設定	本書の日付現在	総額 160億円

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義(オファリング・ハイライト)　(4)金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営」及び関連注記をご参照ください。

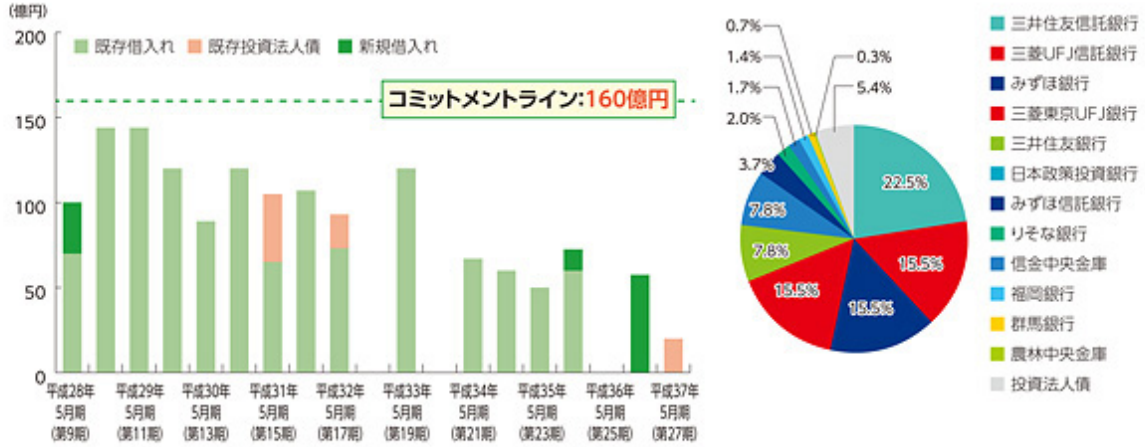
◆ 主要な財務指標の推移と資金調達状況(*)

安定的な財務基盤とLTVコントロール

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

財務基盤の構築	平成24年11月期(第2期)末	平成25年5月期(第3期)末	平成25年11月期(第4期)末	平成26年5月期(第5期)末	平成26年11月期(第6期)末	平成27年5月期(第7期)末	本書の日付現在	本募集及び本件第三者割当後
有利子負債残高	77,000百万円	85,000百万円	88,000百万円	100,800百万円	110,800百万円	127,100百万円	136,900百万円	146,900百万円
長期比率	77.9%	100.0%	96.6%	97.0%	100.0%	100.0%	98.2%	96.3%
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	82.6%	81.8%

◆ 有利子負債返済期限及び調達先の分散(新規借入れを含む)(*)



◆ 新規借入れの概要(*)

借入実行予定日:平成27年12月16日			
借入期間	借入額	固定/変動	利率
5.6ヶ月	30億円	変動	基準金利+0.13%
7.5年	12.5億円	固定	基準金利+0.25%
8.5年	57.5億円	固定	基準金利+0.285%
合計	100億円		

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義(オファリング・ハイライト)　(4)金融マーケット対応力の強化とプロアクティブな財務運営」及び関連注記をご参照ください。

5 スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長

- 継続的なスポンサーサポートによる外部成長。
- 不動産バリューチェーンをフルラインで有する東急不動産ホールディングスグループのPM力の活用。

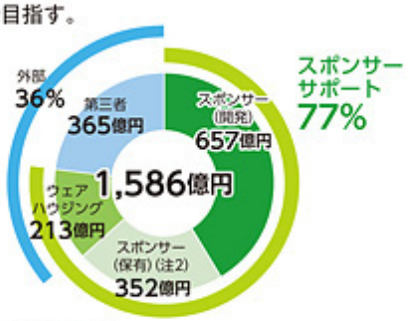
◆ 外部成長におけるスポンサーサポート(*)

東急不動産ホールディングスグループにおけるREIT(ファンド)事業の位置付け

東急不動産ホールディングスグループは中長期経営計画「Value Frontier 2020」の基本方針の1つとして、「関与アセットの拡大」を掲げており、REIT事業はこの中で重要な位置付けを占めており、グループを挙げて本投資法人の外部成長をサポートしています。

新規上場後における物件取得ルート

● 引き続き、スポンサーサポートを活用しながら継続的な外部成長を目指す。



(注1)価格については、単位未満の数値を四捨五入して記載しています。したがって、上表各項目の数値の合計は総額と一致しません。
(注2)東急不動産の子会社による保有を含みます。

◆ 東急不動産による主な開発実績・開発予定案件(*)

商業施設

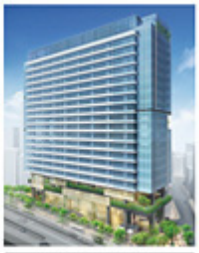
名　称	最寄駅	駅距離(徒歩)	施工時期	延床面積
東急プラザ蒲田	蒲田	直結	昭和43年(平成26年(注1))	約29千㎡
東急プラザ戸塚	戸塚	直結	平成22年	約12千㎡
二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1分	平成23年	約124千㎡
あべのキューズモール	天王寺	2分	平成23年	約184千㎡
もりのみやキューズモールBASE	森の宮	1分	平成27年	約25千㎡
キュープラザ原宿	明治神宮前	1分	平成27年	約8千㎡
〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト	銀座	1分	平成28年度(予定)	約50千㎡

オフィス

名　称	最寄駅	駅距離(徒歩)	施工時期	延床面積
日本橋フロント	日本橋	2分	平成20年	約29千㎡
霞が関東急ビル	溜池山王	4分	平成22年	約19千㎡
新目黒東急ビル	目黒	2分	平成24年	約22千㎡
道玄坂一丁目駅前地区再開発計画	渋谷	-	平成30年度(予定)	約59千㎡
都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)	-	-	平成31年度(予定)	約200千㎡
〈仮称〉南平台プロジェクト	渋谷	-	平成31年度(予定)	約47千㎡
渋谷駅桜丘口地区再開発計画	渋谷	-	平成32年度(予定)	約253千㎡

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)

道玄坂一丁目駅前地区再開発計画


〈仮称〉南平台プロジェクト

〈仮称〉銀座5丁目プロジェクト

渋谷駅桜丘口地区 再開発計画

(注1)リニューアル時期を記載しています。
(注2)これらの物件は、本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。
(注3)各プロジェクト又は計画の完成予想図は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあり得ます。

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 本募集の意義(オファリング・ハイライト)　(5)スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長」及び関連注記をご参照ください。

◆ 内部成長におけるスポンサーサポート

豊富な管理実績と専門性を有するスポンサーグループのPM力の活用

● 東急不動産ホールディングスグループの東急不動産SCマネジメント及び東急コミュニティーは、豊富な管理実績と専門性を有するPM会社及びPM･BM会社であり、本投資法人はこれらの幅広いノウハウを活用し、継続的な内部成長を目指します。

1 東急不動産SCマネジメント

▶ 東急不動産SCマネジメントは、商業施設を運営する専門会社です。東急不動産が保有する商業施設の運営等、豊富な受託実績を背景に、資産のバリューアップ等に強みを持っています。

▶ 東急不動産SCマネジメント受託実績の推移

▶ 受託施設数:59棟、総テナント数:約1,700、総受託店舗面積:約750,000㎡の豊富な商業施設運営受託実績 平成27年9月末日時点

東急プラザ表参道原宿

あべのキューズモール

デックス東京ビーチ

ノースポート・モール

もりのみやキューズモールBASE

東急プラザ蒲田

(注)上記の物件は、本投資法人の一部取得済資産である「東急プラザ表参道原宿」を除き、本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。

2 東急コミュニティー

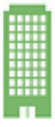
▶ 東急コミュニティーは、多様な建物を管理してきた実績から、不動産全体の管理を行うPMに加え、建物や設備の管理といったBMも一体的にカバーし、ソフトとハードの両面からの効率的な提案を得意とする日本を代表する総合不動産管理会社です。

▶ 東急不動産ホールディングスグループの戦略の一環として、オフィスビルの運営管理業務を東急コミュニティーへ移管し一元化することによる、同社の機能強化が進められています。

▶ 東急コミュニティーの管理実績
平成27年3月末日時点

全国54事業所で事業を展開

ビル等管理件数 約1,100件



二子玉川ライズ

スプライン青山東急ビル

新目黒東急ビル

恵比寿ビジネスタワー

(注)上記の物件は、本書の日付現在において本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産等ではありません。

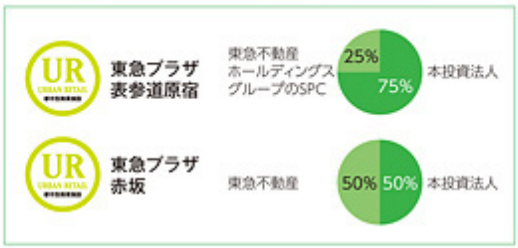
◆ 投資主利益と東急不動産の利益との共同化(*)

■ 東急不動産による本投資法人への出資

東急不動産は、本投資法人が発行した投資口の57,374口(発行済投資口数の約10%)を保有(平成27年10月1日時点)しています。本募集においても4,539口(新規発行投資口数の約10%)を取得予定です。

■ 一部物件の東急不動産ホールディングスグループとの共有(準共有)について

東急不動産ホールディングスグループと物件を共有(準共有)することによって、個別物件における東急不動産との利害関係を一致させた運営が可能になると考えています。



(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (5)スポンサーグループの強みをフル活用した継続的成長」及び関連注記をご参照ください。

前回公募増資以降の本投資法人の取り組み

◆ 投資口分割の実施

本投資法人は、平成27年9月30日を基準日とし、同年10月1日を効力発生日として、投資口を1口につき、2口の割合をもって分割しました。投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家層の拡大及び本投資口の流動性向上を図ることを目的としたものです。

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

◆ 運用資産のブランディング推進

本投資法人が運用する以下の都市型商業施設について、平成27年8月1日をもって、テナント構成及び開発経緯を踏まえ名称を変更しました。このように、本投資法人は運用資産のブランディングを推進しています。

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

◆ GRESB:最高位の「Green Star」を2年連続で取得

GRESB Green Star 2014

GRESB Green Star 2015

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。
本投資法人は、平成26年より2年連続で4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位のカテゴリーである「Green Star」を獲得しました。

◆ DBJ Green Building認証の取得(*)

DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階(「5つ星」から「1つ星」)で評価し、選定・認証する制度です。本投資法人が保有する物件として、平成27年3月に、「東急プラザ表参道原宿」が「4つ星」、「東急プラザ赤坂」が「3つ星」の認証をそれぞれ受けました。

東急プラザ表参道原宿	東急プラザ赤坂	大崎ウィズタワー	A-PLACE五反田
DBJ Green Building 2015 ★★★★	DBJ Green Building 2015 ★★★	DBJ Green Building 2015 ★★★★★	DBJ Green Building 2015 ★★★

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　3 前回公募増資以降の本投資法人の取り組み　(3)CSR活動への取り組み」及び関連注記をご参照ください。

投資主価値向上のためのガバナンス体制

◆ 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

◆ 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(*)

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社は本投資法人の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となります。

▶運用報酬

	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 1口当たり分配金 × NOI × 0.0002%
	但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は 当期末総資産額×0.5%を上限とする	

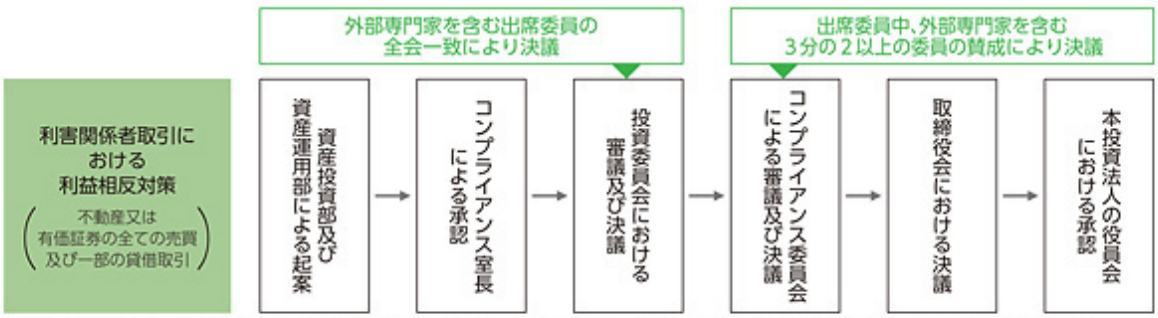
▶取得・処分報酬

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

(注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。

◆ スポンサーとの利益相反対策

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の役員会における承認が必要とされます。



(*)詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3)管理報酬等 ② 資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

本投資法人及び本資産運用会社の概要

本投資法人の概要

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名	執行役員　河合　通恵
住所	東京都港区南青山一丁目1番1号
決算期	5月末日及び11月末日

本投資法人の仕組図

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	登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（1）第92551号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第67号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2551号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人不動産証券化協会
株主	東急不動産株式会社　100%		
設立年月日	平成22年11月15日		
代表取締役	河合　通恵		
資本金	300百万円		

東急不動産のDNA

首都圏や全国主要都市を中心に事業展開してきた東急不動産のフロンティア精神と開発力はグループ全体に息づいており、駅前複合ビルの先駆けとして開業した「東急プラザ」や生活素材の専門販売店「東急ハンズ」等、時代に先駆けて変化するお客様のニーズに応え続けてきた実績があります。
東急不動産ホールディングスグループの各事業分野で経験を積んだ社員がJ-REITの運用に携わることで、投資主の皆様のニーズに応えていきます。

プロアクティブな行動

本資産運用会社では、「プロアクティブな行動（率先して、先を見越し、状況を改善する行動）」が社員に求められています。資産運用会社として、個々の物件の運営、管理は当然のこと、変化していくマーケット環境（不動産売買市況、不動産賃貸市況、金融市況）を注視し、早期対応を心がけることで、中長期に安定した資産運用を実現していきます。

ポートフォリオ一覧

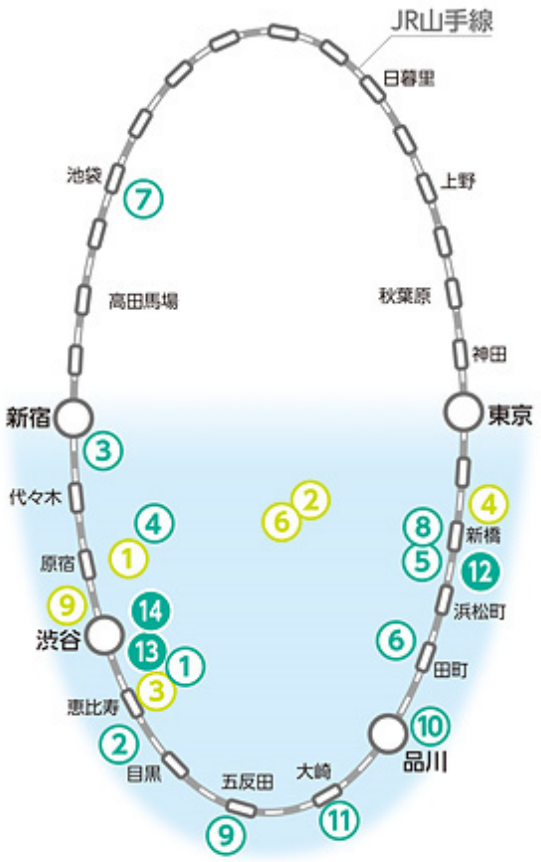
（平成27年9月30日時点）

カテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率	総賃貸可能面積（㎡）	建築時期	稼働率	取得利回り
UR	UR-1	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区神宮前	45,000	13.8%	4,887.81	平成24年3月	98.4%	3.9%
	UR-2	東急プラザ赤坂	東京都千代田区永田町	11,450	3.5%	16,579.26	昭和44年9月	99.6%	6.1%
	UR-3	キューブプラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	2.6%	4,024.88	平成20年8月	100.0%	4.5%
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区新橋	20,500	6.3%	9,156.01	平成20年4月	100.0%	5.4%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	2.7%	21,616.04	平成18年7月	100.0%	6.2%
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂	3,000	0.9%	2,280.22	平成20年2月	100.0%	4.5%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中京区京町	21,330	6.5%	19,653.90	平成22年1月	100.0%	4.8%
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西	4,410	1.4%	21,229.16	昭和55年5月	100.0%	8.7%
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	2.0%	3,413.80	昭和63年6月	100.0%	4.9%
取得予定資産	UR-10	キューブプラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	13,350	4.1%	2,820.23	平成19年11月	88.4%	3.9%
	都市型商業施設			142,700	43.7%	105,661.31		99.6%	4.8%
TO	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	2.3%	7,342.60	平成5年3月	87.5%	5.4%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	3.0%	7,950.51	平成7年1月	100.0%	4.9%
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷	4,070	1.2%	3,106.17	平成19年2月	100.0%	5.1%
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区北青山	8,790	2.7%	7,303.69	昭和41年9月	100.0%	5.0%
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	4,540	1.4%	4,476.35	平成16年7月	100.0%	4.7%
	TO-6	田町スクエア（底地）(注1)	東京都港区芝	2,338	0.7%	1,287.96	-	100.0%	4.7%
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	1.2%	3,409.73	平成23年10月	100.0%	5.2%
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	1.7%	5,052.14	平成11年3月	99.0%	5.1%
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	1.8%	4,028.69	平成24年2月	100.0%	4.5%
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	1.2%	2,986.36	平成3年9月	100.0%	4.6%
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎	10,690	3.3%	7,193.28	平成26年1月	100.0%	4.6%
				30,300	9.3%				4.2%
取得予定資産	TO-12	汐留ビルディング(注2)	東京都港区海岸	20,400	6.2%	20,097.18	平成19年12月	97.7%	4.1%
				計50,700	15.5%				4.1%
第8期取得済資産	TO-13	フロンティア恵比寿	東京都渋谷区東	7,072	2.2%	4,010.69	平成4年1月	100.0%	4.4%
第8期取得済資産	TO-14	渋谷金王ビル	東京都渋谷区渋谷	4,810	1.5%	2,958.85	平成4年3月	100.0%	4.4%
	東京オフィス			129,220	39.6%	81,204.20		98.2%	4.5%
O	O-1	あまがさきキューズモール（底地）	兵庫県尼崎市潮江	12,000	3.7%	27,465.44	-	100.0%	5.0%
	O-2	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町	8,500	2.6%	28,098.02	平成19年6月	100.0%	6.4%
	O-4	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口	2,710	0.8%	14,032.05	平成10年7月	100.0%	6.7%
	O-5	icot多摩センター	東京都多摩市落合	2,840	0.9%	5,181.58	平成18年3月	100.0%	6.6%
	O-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	2.1%	9,314.91	平成21年2月	100.0%	5.6%
	O-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	11,100	3.4%	20,344.33	昭和59年3月	97.9%	5.8%
	O-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	1.8%	6,209.79	平成19年3月	100.0%	5.1%
	O-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢	4,820	1.5%	15,152.42	平成26年6月	100.0%	5.5%
	その他投資対象資産			54,740	16.8%	125,798.54		99.7%	5.7%
	ポートフォリオ全体			326,660	100.0%	312,664.05		99.3%	4.9%

(注1)「田町スクエア(底地)」の取得価格は、当初取得時(平成24年6月13日)の土地取得価格(本物件取得価格から建物取得価格である732百万円を差し引いた金額)を記載しています。
(注2)「汐留ビルディング」は、上段に取得済資産の概要を、中段に取得予定資産の概要を記載し、下段に合計額並びに合計額に基づく投資比率及び取得利回りを記載しています。
(*) 詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 第8期取得済資産及び取得予定資産の概要 (3)ポートフォリオの概要」及び関連注記をご参照ください。

ポートフォリオマップ

東京都心



東急プラザ表参道原宿

東急プラザ赤坂

キューブプラザ恵比寿

新橋プレイス

A-FLAG赤坂

A-FLAG渋谷

東急不動産恵比寿ビル

A-PLACE恵比寿南

A-PLACE代々木

A-PLACE青山

ルオーゴ汐留

田町スクエア(底地)

A-PLACE池袋

A-PLACE新橋

A-PLACE五反田

A-PLACE品川

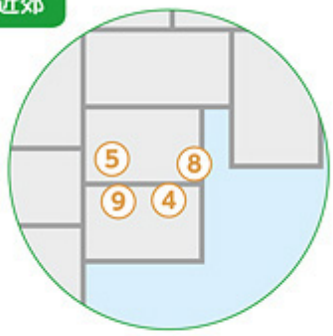
大崎ウィズタワー

汐留ビルディング

フロンティア恵比寿

渋谷金王ビル

都心近郊



icot溝の口

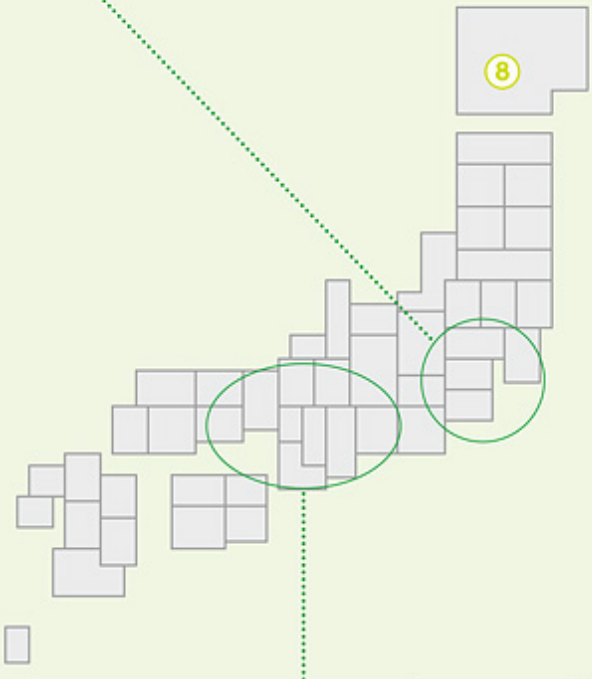
icot多摩センター

icot大森

マーケットスクエア相模原

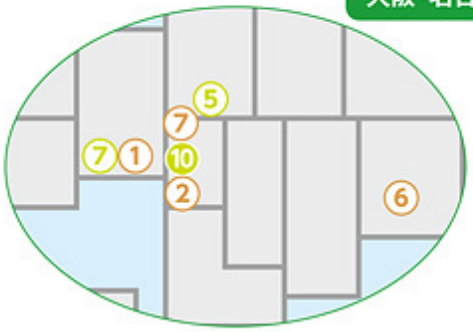
札幌

A-FLAG札幌



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

大阪・名古屋



京都烏丸パーキングビル

神戸旧居留地25番館

キューブラザ心斎橋

あまがさきキューズモール(底地)

icotなかもず

A-PLACE金山

大阪中之島ビル

(注1)物件名が太字の物件は新規取得資産です。
(注2)「汐留ビルディング」は平成27年1月9日付で準共有持分(15%)を取得しており、追加で準共有持分(10%)を取得する予定です。

オファリングスケジュール

（発行価格等決定日が平成27年12月8日（火）の場合）

日	月	火	水	木	金	土
11/22	11/23	11/24	11/25	11/26 有価証券届出書提出日	11/27	11/28
11/29	11/30	12/1	12/2	12/3 需要状況等の把握期間	12/4	12/5
12/6 需要状況等の把握期間	12/7	12/8 発行価格等決定日	12/9 申込期間	12/10	12/11	12/12
12/13	12/14	12/15 払込期日	12/16 受渡期日	12/17	12/18	12/19
12/20	12/21	12/22	12/23	12/24	12/25	12/26

（注１）需要状況等の把握期間は、平成27年12月3日（木）から、最短で平成27年12月8日（火）まで、最長で平成27年12月11日（金）までを予定しています。
（注２）発行価格等の決定期間は、平成27年12月8日（火）から平成27年12月11日（金）までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成27年12月8日（火）の場合を示しています。なお、
① 発行価格等決定日が平成27年12月8日（火）の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
② 発行価格等決定日が平成27年12月9日（水）の場合、申込期間は「平成27年12月10日（木）から平成27年12月11日（金）まで」、払込期日は「平成27年12月16日（水）」、受渡期日は「平成27年12月17日（木）」
③ 発行価格等決定日が平成27年12月10日（木）の場合、申込期間は「平成27年12月11日（金）から平成27年12月14日（月）まで」、払込期日は「平成27年12月17日（木）」、受渡期日は「平成27年12月18日（金）」
④ 発行価格等決定日が平成27年12月11日（金）の場合、申込期間は「平成27年12月14日（月）から平成27年12月15日（火）まで」、払込期日は「平成27年12月18日（金）」、受渡期日は「平成27年12月21日（月）」
となりますのでご注意ください。