【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25年11月22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　坂根　春樹

【本店の所在の場所】　東京都渋谷区道玄坂一丁目16番３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】　03-6415-3120

【届出の対象とした募集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：その他の者に対する割当　2,008,146,600円
（注）発行価額の総額は、平成25年11月14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　該当事項はありません。

【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（投資法人債券を除く。）】

（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】

2,700口

（注１）　上記発行数は後記「第４　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」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、野村證券株式会社を割当先として行う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。）の発行数です。野村證券株式会社は後記「第４　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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注２）　割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			野村證券株式会社
割当口数			2,700口
払込金額			2,008,146,600円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都中央区日本橋一丁目９番１号
	代表者の氏名		代表執行役社長　永井　浩二
	資本金の額		10,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主		野村ホールディングス株式会社　100％
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	―
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（平成25年５月31日現在）	335口
	取引関係		国内一般募集（後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項　／１　国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係		―
本投資口の保有に関する事項			―

（注）　払込金額は、平成25年11月14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。

（４）【発行価額の総額】

2,008,146,600円

（注）　発行価額の総額は、平成25年11月14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）　発行価格は、平成25年12月９日（月）から平成25年12月11日（水）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。）に国内一般募集において決定される発行価額（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）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26年１月14日（火）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番３号

（１１）【払込期日】

平成26年１月15日（水）

（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

（１３）【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

（１４）【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限2,008,146,600円については、手元資金とし、将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

（注）　上記の手取金は、平成25年11月14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。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

該当事項はありません。

②　申込みの方法等

（ア）申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払込むものとします。

（イ）野村證券株式会社は後記「第４ 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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【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３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成25年11月22日（金）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集（以下「国内一般募集」といいます。）並びに米国及び欧州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。）並びに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）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集の発行投資口総数は43,100口であり、国内一般募集口数27,070口及び海外募集口数16,030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。また、国内一般募集における発行価額の総額は20,133,529,060円（注）であり、海外募集における発行価額の総額は11,922,440,740円（注）です。

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「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）　国内一般募集における発行価額の総額及び海外募集における発行価額の総額は、平成25年11月14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。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成25年11月22日（金）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の国内一般募集及び海外募集を行うことを決議していますが、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、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東急不動産株式会社から2,700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。本件第三者割当は、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東急不動産株式会社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行われます。

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26年１月７日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、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。

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、大和証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

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３期（自　平成24年12月１日　至　平成25年５月31日）　平成25年８月27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25年11月22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。）第29条第１項及び同条第２項第１号に基づき、平成25年11月22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】

訂正報告書（上記１の有価証券報告書の訂正報告書）を平成25年10月４日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年８月27日付の有価証券報告書及び平成25年10月４日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、平成25年８月27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25年11月22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」ということがあります。）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。）。その際、本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、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）、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。）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、東急不動産グループ(注1)の中核子会社です。

本投資法人は、東急不動産グループの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。

かかる東急不動産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、本資産運用会社は、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、東急不動産グループに属するグループ会社５社（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(注2)。

（注１）「東急不動産グループ」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。

（注２）東急不動産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「３　東急不動産グループについて」をご参照ください。

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、スポンサーである東急不動産と本投資法人の投資主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について１口当たり分配金に連動した報酬体系を一部採用しています。

2　本募集の意義（オファリングハイライト）

本投資法人は、本募集による資金調達に伴う追加の物件取得を行うことで、ポートフォリオの収益基盤の更なる強化と投資主価値の向上を目指します。本募集において、かかる取り組みを含む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）新規上場以降も外部成長機会の獲得を確実に重ね、資産規模を拡大
～プロアクティブなリーシングによる高稼働率の維持～
（２）クオリティと収益性を追求した厳選投資によるポートフォリオの強化
～都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資の継続的な実現～
（３）東急不動産グループのサポートと本資産運用会社独自ルートを活用した資産取得の実行
～柔軟性に富む多様な取得方法の活用～
（４）機動的な物件取得を見据えた財務戦略
～エクイティとデット調達を組み合わせた外部成長サイクルの確立～
（５）投資主価値の向上を目指す公募増資
～１口当たり分配金とNAVの成長にこだわった運用方針の実践～

これら（１）ないし（５）の詳細は以下のとおりです。

（１）新規上場以降も外部成長機会の獲得を確実に重ね、資産規模を拡大
～プロアクティブなリーシングによる高稼働率の維持～

①　外部成長機会の確実な獲得

本投資法人は、平成24年６月の新規上場に際して、スポンサーから合計18物件（取得価格合計170,370百万円、平均取得利回り(注1) 5.1%、鑑定評価額合計175,300百万円）を取得しました。

また、新規上場の翌期である平成25年５月期（第３期）には、平成25年１月25日に新規上場後初の取得資産として、東急不動産グループのバリューチェーンの活用により、スポンサーと共同で、第三者からその他投資対象資産に該当する「大阪中之島ビル」（取得価格5,250百万円、取得利回り(注2) 6.2%）を取得しました。

さらに平成25年４月19日には、本投資法人の重点投資対象資産である東京オフィスの「TK新橋ビル」（取得価格5,650百万円、取得利回り5.1%）を、スポンサーからの情報に基づき、第三者との相対取引により取得しました。

そして、平成25年11月期（第４期）には、平成25年８月30日に、東京オフィスと並んで本投資法人の重点投資対象資産である都市型商業施設の「Hitotsugi LIP」（取得価格3,000百万円、取得利回り4.5%）を取得しました。

このように、本投資法人は新規上場から約１年半の間に、３物件（取得価格合計13,900百万円、平均取得利回り5.4%）（以下「新規上場後取得済資産」といいます。）を、本投資法人が投資対象とする都市型商業施設、東京オフィス及びその他投資対象資産の３カテゴリーそれぞれにおいて取得しています。

これらの新規上場後取得済資産は、第三者から相対取引により取得したものであり、その際、機動的な取得のため、いずれも資金調達方法として借入れを活用しています。新規上場後取得済資産の取得の結果、本書の日付現在における本投資法人のポートフォリオは合計21物件（取得価格合計184,270百万円、平均取得利回り5.1%）にまで拡大しています。

（注１）「平均取得利回り」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。以下同じです。

（注２）「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、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。

② 本募集により資産規模の拡大を加速すると同時に、本募集及び本件第三者割当によりLTVの引下げを図り、外部成長サイクルを確立

本投資法人は、前記「① 外部成長機会の確実な獲得」に記載のとおり、新規上場以降、都市型商業施設、東京オフィス及びその他投資対象資産の各カテゴリーの資産を第三者から取得することにより着実な外部成長を実現してきました。本投資法人は、新規上場後取得済資産の取得後も、新規物件の取得により、もう一段の外部成長を図るとともに、更なる外部成長サイクルの確立へつなげていきたいと考え、資産取得機会獲得の準備をしてきました。

このような背景のもと、本投資法人は、東急不動産グループから新規に６物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを決定し、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１)を行うことを決定しました(注２)。取得予定資産は全て、本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核とする東急不動産グループのバリューチェーンを活用して取得するものです。取得予定資産の取得予定価格の合計は47,430百万円であり、その平均取得利回りは5.2%となるものと見込まれます。

また、本投資法人は、本募集に伴う取得予定資産の取得においてスポンサーサポートを活用することで、外部成長サイクルの好循環を生み出すことを目指しています(注３)。

すなわち、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオは、合計27物件（取得（予定）価格合計231,700百万円）から構成され、また、ポートフォリオの平均取得利回りは5.1%となるものと見込んでいます。このように、本投資法人は、ポートフォリオ全体の平均取得利回りを維持しながら着実に資産規模の拡大を加速すると同時に、本募集及び本件第三者割当によりLTVの引下げを図り、本募集及び本件第三者割当後においても、借入れによる調達余力を確保し、また本募集及び本件第三者割当により確保した当該調達余力を背景に、更なる資産の取得機会を確実かつ迅速に獲得する可能性を高めることができるものと考えています。

したがって、本投資法人において、本募集及び本件第三者割当は、本投資法人の次の成長に向けた着実な物件取得を行い、外部成長サイクルを確立する好機と位置付けられると考えています。

（注１）新規借入れの詳細については、後記「２ 本募集の意義（オファリングハイライト）／（４）機動的な物件取得を見据えた財務戦略／③ 借入先の分散状況（新規借入れ予定を含む）」をご参照ください。

（注２）東急不動産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、取得予定資産の詳細については、後記「５ 第４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３）外部成長サイクルの詳細については、後記「２ 本募集の意義（オファリングハイライト）／（４）機動的な物件取得を見据えた財務戦略」をご参照ください。

＜新規上場後取得済資産及び取得予定資産＞

物件番号（注１）	物件名称	取得（予定）時期	取得（予定）価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注２）	取得利回り（％）（注３）
O-７	大阪中之島ビル（注４）	平成25年１月25日	5,250	5,800	6.2
TO-８	TK新橋ビル	平成25年４月19日	5,650	5,780	5.1
UR-６	Hitotsugi LIP	平成25年８月30日	3,000	3,150	4.5
新規上場後取得済資産　小計			13,900	14,730	5.4
UR-７	神戸旧居留地25番館	平成25年12月19日	21,330	21,600	4.8
UR-８	東急プラザ 札幌	平成25年12月19日	4,410	4,800	8.7
UR-９	鎌田興産ビル	平成25年12月19日	6,370	6,400	4.9
TO-９	五反田フロント	平成26年１月10日	5,730	5,750	4.5
TO-10	品川プレイス	平成26年１月10日	3,800	3,800	4.6
O-８	ジェイコア大森	平成25年12月19日	5,790	5,810	5.1
取得予定資産　小計			47,430	48,160	5.2
合計			61,330	62,890	5.2

（注１）「物件番号」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）各物件の鑑定評価額のうち、「大阪中之島ビル」については平成24年12月１日、「TK新橋ビル」については平成25年３月１日、「Hitotsugi LIP」及び「神戸旧居留地25番館」については平成25年７月１日、「東急プラザ 札幌」、「鎌田興産ビル」、「五反田フロント」、「品川プレイス」及び「ジェイコア大森」については平成25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）「新規上場後取得済資産小計」、「取得予定資産小計」及び「合計」の取得利回りについては、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）「大阪中之島ビル」は、その準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

③　プロアクティブなリーシング活動

本投資法人のポートフォリオの稼働率は、平成25年９月末現在、都市型商業施設98.9%、東京オフィス98.6%及びその他投資対象資産99.7%、ポートフォリオ全体で99.3%と、新規上場以降も引き続き高水準を維持しています。

本投資法人の新規上場から平成25年９月末現在までのカテゴリー別の稼働率の推移は以下のとおりです。中でも、東京オフィスの稼働率は、本資産運用会社が、本投資法人のスポンサーであり、かつPM（プロパティ・マネジメント）業務の委託先である東急不動産グループの総合力を最大限に活用したことにより、新規上場時点（平成24年６月末時点）の93.7%から98.6%へと大幅に向上しています。とりわけ、稼働率の向上に向けて新規上場来注力してきた「青山プラザビル」については、スポンサーと協働で市場分析を行い綿密なリーシングを実施した結果、スポンサー保有ビルに入居するテナントの拡張移転ニーズを確実に取り込むことに成功し、第３期末時点において稼働率100.0%となりました。大阪エリアにおいても同様の試みを実践し、「大阪中之島ビル」では内部増床への取り組みやスポンサーによるテナント誘致により、早期の埋戻しを行うことができました。このように、新規上場から約１年半が経過した早期のタイミングでスポンサーとの連携によりリーシング力を飛躍的に向上させたことが、本投資法人の保有物件の高稼働率の維持につながっているものと考えます。今後もスポンサーサポートを活用しつつ、本資産運用会社のリーシング戦略を強化し、ポートフォリオ全体の高稼働率の維持に努めます。

＜カテゴリー別の稼働率の推移＞

	都市型商業施設	東京オフィス	その他 投資対象資産	全体
平成24年６月末	99.8%	93.7%	100.0%	98.7%
７月末	99.6%	93.7%	100.0%	98.7%
８月末	99.5%	93.8%	100.0%	98.7%
９月末	99.6%	94.9%	100.0%	98.9%
10月末	99.6%	97.4%	100.0%	99.4%
11月末	99.5%	97.4%	100.0%	99.4%
12月末	99.3%	97.4%	100.0%	99.3%
平成25年１月末	99.3%	96.6%	100.0%	99.2%
２月末	99.4%	96.7%	100.0%	99.2%
３月末	99.7%	96.7%	100.0%	99.3%
４月末	99.6%	93.9%	100.0%	98.6%
５月末	99.6%	97.5%	100.0%	99.4%
６月末	99.6%	97.5%	100.0%	99.4%
７月末	99.6%	98.3%	99.9%	99.5%
８月末	98.9%	98.5%	99.8%	99.3%
９月末	98.9%	98.6%	99.7%	99.3%
９月末 （取得予定資産取得後） （注）	99.4%	98.8%	99.7%	99.4%

（注）各分類に取得予定資産を含めて算出した平成25年９月末時点における各分類毎の稼働率を記載しています。

＜「青山プラザビル」の新規上場以降の稼働率の推移＞

月次	稼働率	月次	稼働率
平成24年６月末	76.3%	平成25年２月末	87.3%
７月末	76.3%	３月末	87.3%
８月末	76.5%	４月末	79.0%
９月末	82.1%	５月末	100.0%
10月末	86.7%	６月末	100.0%
11月末	86.7%	７月末	100.0%
12月末	86.7%	８月末	100.0%
平成25年１月末	86.7%	９月末	100.0%

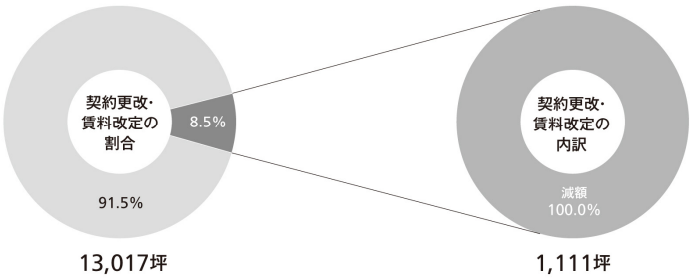
本投資法人のポートフォリオにおける各カテゴリー別の平均賃料の推移は以下のとおりです。平成25年５月末時点では東京オフィスでも依然として低下傾向が続いていましたが、平成25年９月末時点では下げ止まり感が出ていると本投資法人は考えています。

＜各カテゴリー別の月額平均賃料の推移＞

	平成24年 ６月末時点	平成24年 11月末時点	平成25年 ５月末時点	平成25年 ９月末時点
都市型商業施設	26,047円/坪	25,973円/坪 （△0.3%）	25,887円/坪 （△0.3%）	25,824円/坪 （△0.2%）
東京オフィス	20,261円/坪	20,011円/坪 （△1.2%）	19,363円/坪 （△3.2%）	19,315円/坪 （△0.2%）
その他投資対象資産	6,541円/坪	6,541円/坪 （0.0%）	7,119円/坪 （8.8%）	7,096円/坪 （△0.3%）

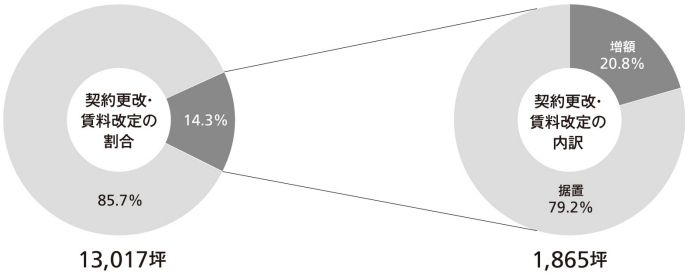
本投資法人が本書の日付現在保有する東京オフィスにつき、第３期（平成25年５月期）中になされた賃料改定は全て減額改定となりましたが、第４期（平成25年11月期）に入り、増額改定の実績が出てくるなど、賃料改定動向は回復基調にあると本投資法人は考えています。

＜第３期における賃料改定動向＞



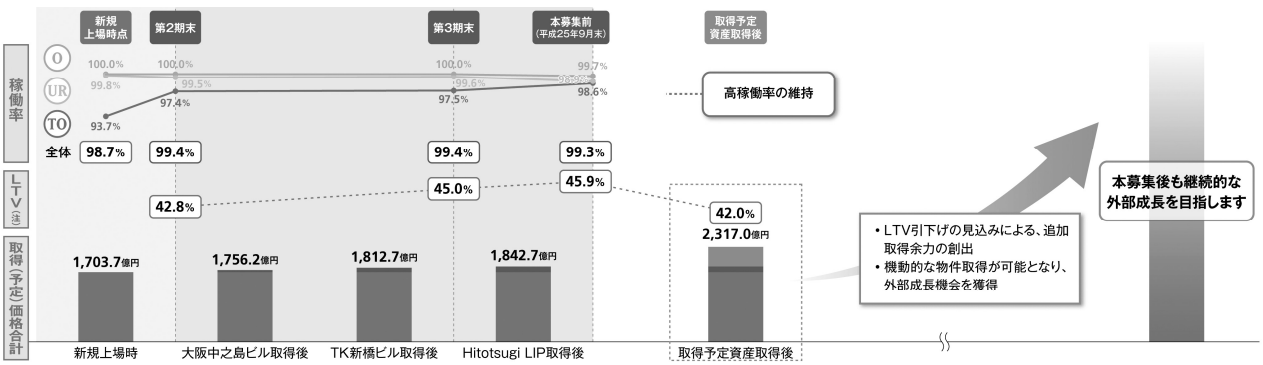
（注）上記グラフにおいて、第３期末における本投資法人保有の東京オフィスの総賃貸面積13,017坪のうち、8.5%（４件）にあたる1,111坪に係るテナントとの間で第３期中に契約更改・賃料改定がなされ、その全てが賃料減額での改定となっています。

＜第４期（うち平成25年９月末まで）における賃料改定動向＞



（注）上記グラフにおいて、第４期中（平成25年９月末）における本投資法人保有の東京オフィスの総賃貸面積13,017坪のうち、14.3%（９件）にあたる1,865坪に係るテナントとの間で第４期（うち平成25年９月末まで）に契約更改・賃料改定がなされ、そのうち79.2%（７件）が賃料据置、20.8%（２件）が賃料増額での改定となっています。

本投資法人は、テナントリレーションの維持・向上を第一としながらも、不動産賃貸マーケットの動向を踏まえたプロアクティブなリーシング活動に取り組むことにより、成約賃貸条件の改善に取り組んでいく方針です。



（注）後記「２　本募集の意義（オファリングハイライト）／（４）機動的な物件取得を見据えた財務戦略／①　主要な財務指標の推移」及び関連注記を参照ください。

（2）クオリティと収益性を追求した厳選投資によるポートフォリオの強化
～都市型商業施設と東京オフィスへの重点投資の継続的な実現～

本投資法人は、クオリティと収益性を追求した厳選投資を継続し、重点投資対象である都市型商業施設及び東京オフィスを中心に物件取得の実績を積み上げてきました。
本募集においても、継続した厳選投資に基づく物件取得を行い、重点投資対象比率の向上等により収益性とポートフォリオの強化を図ります。
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、駅距離、取得（予定）価格及び取得利回りを示したものです。

＜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	物件名称	所在地	駅距離（徒歩）（注）	取得（予定）価格（百万円）	取得利回り（%）（注）
UR-１	東急プラザ 表参道原宿	東京都渋谷区神宮前	１分	45,000	3.9
UR-２	東急プラザ 赤坂	東京都千代田区永田町	１分	11,450	6.1
UR-３	エビスキュープラザ	東京都渋谷区恵比寿	１分	8,430	4.5
UR-４	新橋プレイス	東京都港区新橋	１分	20,500	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	１分	8,860	6.2
UR-６	Hitotsugi LIP	東京都港区赤坂	３分	3,000	4.5
UR-７	神戸旧居留地 25番館	兵庫県神戸市中央区京町	５分	21,330	4.8
UR-８	東急プラザ 札幌	北海道札幌市中央区南四条西	２分	4,410	8.7
UR-９	鎌田興産ビル	東京都渋谷区宇田川町	４分	6,370	4.9
都市型商業施設小計				129,350	4.9
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	４分	7,400	5.4
TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	４分	9,640	4.9
TO-３	代々木プレイス	東京都渋谷区千駄ヶ谷	３分	4,070	5.1
TO-４	青山プラザビル	東京都港区北青山	４分	8,790	5.0
TO-５	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	４分	4,540	4.7
TO-６	東京機械本社ビル	東京都港区芝	２分	3,070	6.3
TO-７	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	６分	3,990	5.2
TO-８	TK新橋ビル	東京都港区新橋	３分	5,650	5.1
TO-９	五反田フロント	東京都品川区西五反田	３分	5,730	4.5
TO-10	品川プレイス	東京都港区港南	４分	3,800	4.6
東京オフィス小計				56,680	5.0
O-１	あまがさきキューズモール（底地）	兵庫県尼崎市潮江	２分	12,000	5.0
O-２	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町	６分	8,500	6.4
O-３	icot金剛	大阪府大阪狭山市半田	５分	1,600	9.4
O-４	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口	13分	2,710	6.7
O-５	icot多摩センター	東京都多摩市落合	４分	2,840	6.6
O-６	金山センタープレイス	愛知県名古屋市中区金山	１分	6,980	5.6
O-７	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	１分	5,250	6.2
O-８	ジェイコア大森	東京都大田区大森北	３分	5,790	5.1
その他投資対象資産小計				45,670	5.9
ポートフォリオ合計				231,700	5.1

（注）各物件の「駅距離」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、また、「取得利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得（予定）価格で除して算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。なお、「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。

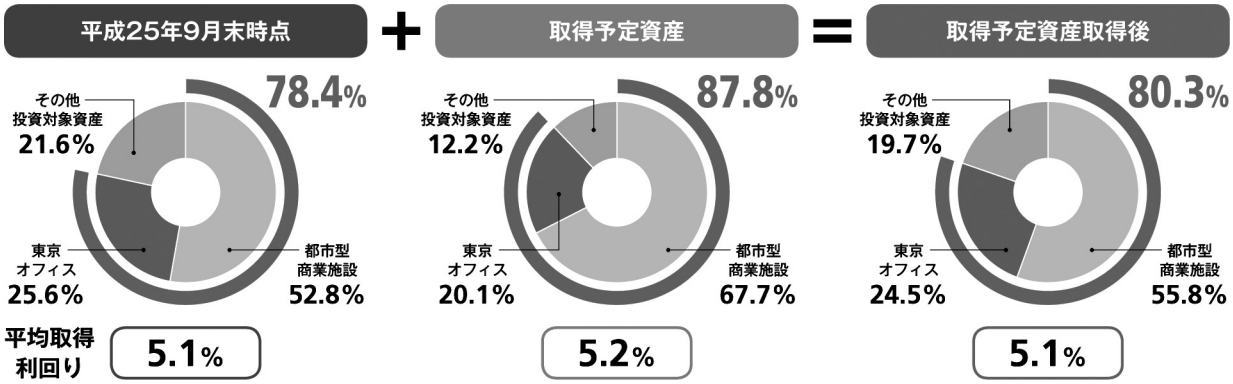
また、取得予定資産の取得の結果として、以下のとおり、重点投資対象比率の向上やポートフォリオの強化が図れるものと考えています。

① 重点投資対象である都市型商業施設及び東京オフィスへの投資比率の向上

平成25年９月末現在において、本投資法人の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は78.4%であるのに対し、取得予定資産において重点投資対象資産が占める割合は87.8%であることから、取得予定資産取得後の重点投資対象資産の投資比率は78.4%から80.3%に向上する見込みです（いずれも取得（予定）価格ベース）。

なお、取得利回りについては、新規上場時取得物件の平均取得利回りは5.1%であり、平成25年９月末現在も5.1%を維持していましたが、取得予定資産の平均取得利回りは5.2%、また取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均取得利回りは5.1%となることを見込み、引き続き本投資法人の新規上場来の取得利回りの水準を堅持していきます。

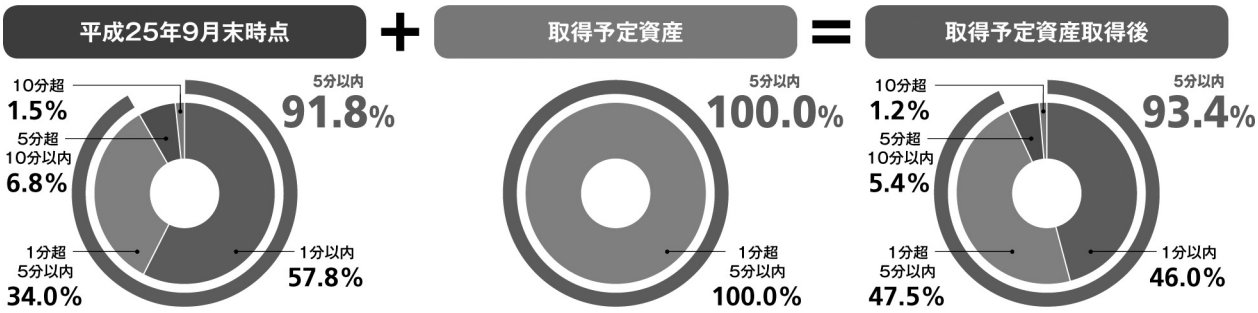
＜ポートフォリオのカテゴリー別分散状況と取得利回り＞



② ロケーションへのこだわり

本投資法人は、本募集に伴う取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオにおいて駅距離、視認性、繁華性、都市の集客力等といったロケーションに優れた物件が増加するものと考えます。ロケーションの要となる駅距離別では、平成25年９月末現在において、最寄駅より徒歩５分圏内に立地する資産はポートフォリオ全体の91.8%であり、また取得予定資産は全て最寄駅より徒歩５分圏内に立地しているため、取得予定資産取得後は当該比率が93.4%に上昇する見込みです（いずれも取得（予定）価格ベース）。

＜ポートフォリオ全体の駅徒歩別分散状況＞

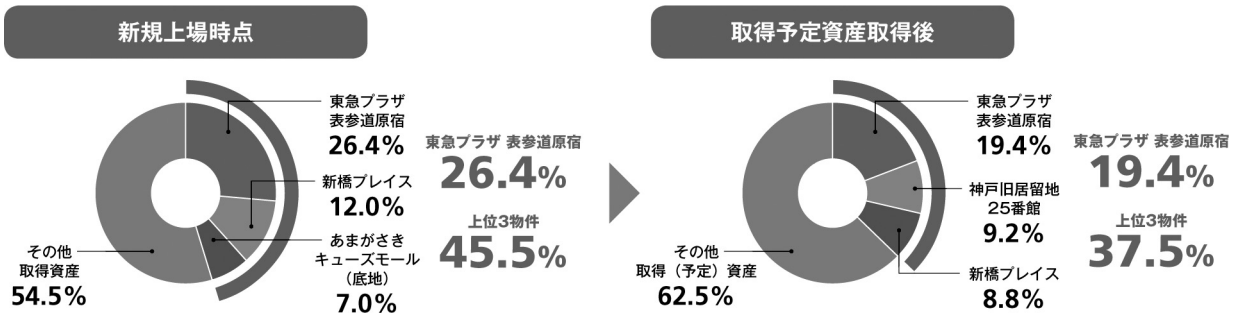


③　ポートフォリオ分散の進展

新規上場以来、本投資法人における投資比率が最大の保有物件は「東急プラザ 表参道原宿」（取得価格45,000百万円）です。新規上場時点における当該物件に対する投資比率は26.4%でしたが、新規上場後の着実な物件取得及び取得予定資産取得による資産規模の拡大に伴って、取得予定資産取得後の当該物件に対する投資比率は19.4%に低下し、さらにポートフォリオの分散が進展する見込みです。

また、取得予定資産取得による資産規模の拡大に伴って、本投資法人における上位３物件の投資比率の合計も、新規上場時点において45.5%でしたが37.5%まで低下する見込みであり、ポートフォリオ分散の進展を通じてキャッシュ・フローの安定性の向上に寄与するものと考えています。

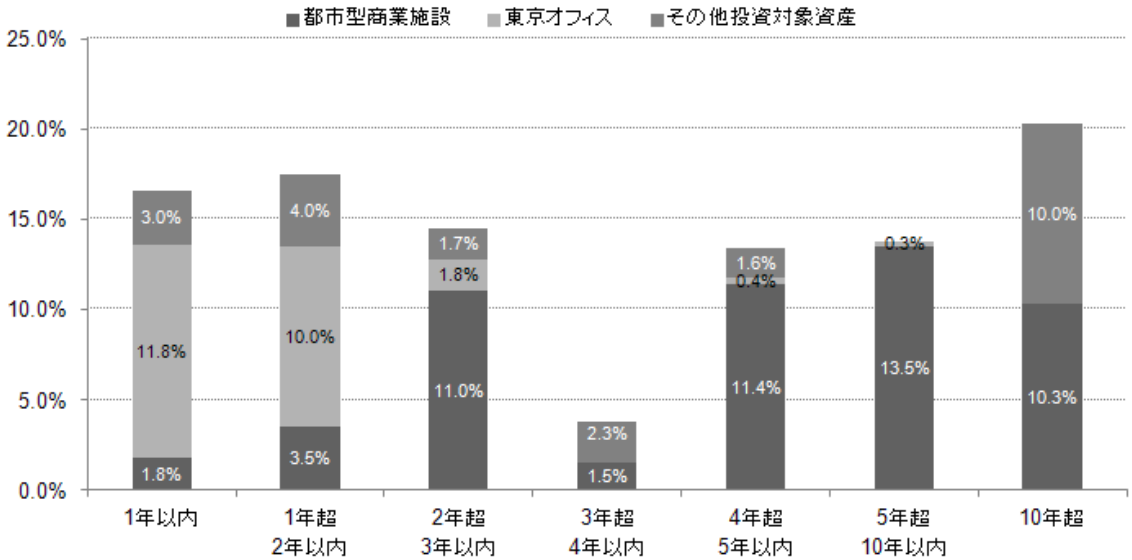
＜ポートフォリオ全体の個別物件別分散状況＞



④　ポートフォリオ全体の強化

取得予定資産の取得により、ポートフォリオ全体の賃貸借契約の満了時期の分散が図られるとともに、賃貸借契約年数及び賃貸借契約残存年数の長期化が図られることで、ポートフォリオ全体の収益の安定性が確保されるものと考えています。

＜賃貸借契約残存期間の分布（取得予定資産取得後）＞



（注）平成25年９月末時点の総賃料収入の合計に占める各時期に賃貸借契約満了日が到来するテナント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。

＜賃貸借契約年数（ポートフォリオ全体）＞

	都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	全体
平成25年９月末	8.2年	2.5年	14.4年	8.3年
取得予定資産取得後	9.7年	2.6年	14.5年	9.0年

（注）「賃貸借契約年数」は、各物件の平成25年９月末時点の賃貸借契約の契約期間の年数を分類毎に加重平均して算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

＜賃貸借契約残存年数（ポートフォリオ全体）＞

	都市型商業施設	東京オフィス	その他投資対象資産	全体
平成25年９月末	5.4年	1.1年	10.5年	5.5年
取得予定資産取得後	6.6年	1.2年	10.3年	6.1年

（注）「賃貸借契約残存年数」は、各物件の平成25年９月末時点の賃貸借契約の残存年数を分類毎に加重平均して算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（３）東急不動産グループのサポートと本資産運用会社独自ルートを活用した資産取得の実行
～柔軟性に富む多様な取得手法の活用～

本投資法人は、スポンサーサポートを活用し、新規上場時には合計18物件全てをスポンサーから取得しました。

その一方で、新規上場後においては、借入れにより新規上場後取得済資産を全て第三者から相対で取得しました。この新規上場後取得済資産の情報ルートは、「大阪中之島ビル」及び「TK新橋ビル」についてはスポンサーである東急不動産を中核とする東急不動産グループからの紹介によるものであり、また「Hitotsugi LIP」については本資産運用会社独自の情報ルートによるものです。

このように、本投資法人は、スポンサーパイプラインだけでなく、本資産運用会社の有する独自の情報ルートから得られる情報も活用することで外部成長を行ってきました。

＜新規上場後取得済資産の情報ルート＞

取得期	物件番号	物件名称	情報ルート
第３期	O-７	大阪中之島ビル	東急不動産グループによる紹介
第３期	TO-８	TK新橋ビル	
第４期	UR-６	Hitotsugi LIP	本資産運用会社独自ルート

本募集に際しては、ウェアハウジング、開発又は保有といった多様な物件の取得・保有形態が可能な東急不動産グループのスポンサーサポートを最大限活用し、取得予定資産６物件全てを東急不動産グループから取得します。

＜取得予定資産に係るスポンサーサポート＞

物件番号	物件名称	スポンサーサポート	情報ルート	東急不動産グループによる取得時期／竣工時期
UR-７	神戸旧居留地25番館	東急不動産によるウェアハウジング	本資産運用会社独自ルート	平成25年８月７日（取得）
UR-８	東急プラザ 札幌	東急不動産グループによる開発	東急不動産グループによる紹介	昭和55年５月23日（竣工）
TO-９	五反田フロント			平成24年２月27日（竣工）
UR-９	鎌田興産ビル	東急不動産グループによる保有		平成25年２月７日（取得）
TO-10	品川プレイス			平成13年７月31日（取得）
O-８	ジェイコア大森			平成24年12月７日（取得）

今後も、東急不動産グループによるスポンサーサポートを活用した資産取得と、本資産運用会社独自ルートによる第三者からの取得も継続し、フレキシブルな資産取得を行う方針です。

＜本資産運用会社が提供を受けた物件情報数＞
＜カテゴリー別の物件情報数（平成25年９月末時点）＞

カテゴリー	物件情報 第４期までの累計		検討を中止していない案件数
	件数	割合	
都市型商業施設	82	12.6%	19
東京オフィス	269	41.4%	23
その他投資対象資産	299	46.0%	10
合計	650	100.0%	52

＜情報ルート別の物件情報数（平成25年９月末時点）＞

情報ルート	物件情報 第４期までの累計		検討を中止していない案件数
	件数	割合	
スポンサー及びサポート提供会社	278	42.8%	29
売主	48	7.4%	4
信託銀行	166	25.5%	8
仲介・その他	158	24.3%	11
合計	650	100.0%	52

なお、東急不動産の開発実績及び開発予定の詳細については、後記「３　東急不動産グループについて／（３）東急不動産による主な開発実績及び開発中／開発予定案件」をご参照ください。

（４）機動的な物件取得を見据えた財務戦略
～エクイティとデット調達を組み合わせた外部成長サイクルの確立～

本投資法人は、新規上場以降、盤石なバンクフォーメーションのもと、低利調達や期限前弁済による長期化・固定化の促進、借入金の返済期限の分散化等を図りつつ、併せて投資法人債の発行等による資金調達手段の多様化も目指しながら、財務基盤の安定化を図っています。
また現在、本投資法人は、増資によりLTVを引下げながら、その借入余力を背景として有利子負債による調達を行うことにより、機動的に物件を取得するという外部成長サイクルの確立を目指しています。

①　主要な財務指標の推移
以下は、新規上場期である第２期以降、本募集及び本件第三者割当後に至るまでの主要な財務指標の推移です。
新規上場後取得済資産３物件（取得価格合計13,900百万円）を主として借入れによって調達した資金により取得したことから、第２期末では42.8％であったLTVは、第３期末で45.0％、「Hitotsugi LIP」取得後で45.9％に上昇しました。一方、本募集及び本件第三者割当後にはLTVは42.0％へと低下する見込みであり、今後の外部成長サイクルの確立に向け、新たな借入余力及び物件取得余力の創出が見込まれます。
また、今後の金融情勢に鑑み、将来の金利上昇リスクや金融環境の急激な変化等に備えるため、本投資法人は有利子負債の長期化・固定化を図っており、平成25年３月には17,000百万円の短期借入金を２年、４年及び５年の長期借入金に借換えし、更に同借入金の一部について金利スワップ契約を締結する等、有利子負債の長期化・固定化を進展させました。なお、足元の金融環境においては、相対的にコスト優位である短期・変動金利も適宜活用し、低利による資金調達を図るとともに、財務基盤の一層の安定を図っていく方針です。

＜主要な財務指標の推移＞

	第2期末	第3期末	Hitotsugi LIP取得後	本募集及び本件第三者割当後
有利子負債残高	770億円	850億円	880億円	1,014億円
長期比率	77.9%	100.0%(95.3%)	96.6%(85.2%)	97.0%(87.2%)
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	75.3%
平均残存年数	3.3年	3.5年	3.2年	3.3年
平均金利	0.80%	0.77%	0.76%	0.78%
LTV	42.8%	45.0%	45.9%	42.0%

（注１）「Hitotsugi LIP」取得後の「有利子負債残高」は、第３期末の有利子負債残高に、「Hitotsugi LIP」取得に伴う借入金（3,000百万円）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、更に、取得予定資産の取得に伴う新規借入金（13,400百万円）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47,430百万円（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、新規借入金及び本件第三者割当による手取金相当の手元資金により、取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達し、当該新規借入金は、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、本募集による手取金及び本件第三者割当による手取金相当の手元資金を控除して算出しています。
また、上表においては、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、本件第三者割当による手取金は、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の返済資金の一部に充当します。本投資法人は、国内一般募集及び海外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32,055百万円及び2,008百万円と見込んでいますが、これらの金額は平成25年11月14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。したがって、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増減する場合には、本投資法人が取得予定資産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」、「平均残存年数」、「平均金利」及び「LTV」は、当該新規借入金をもとに算出しています。なお、取得予定資産の取得に伴う新規借入れの詳細は、後記「③　借入先の分散状況（新規借入れ予定を含む）　＜新規借入れの概要＞」をご参照ください。

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

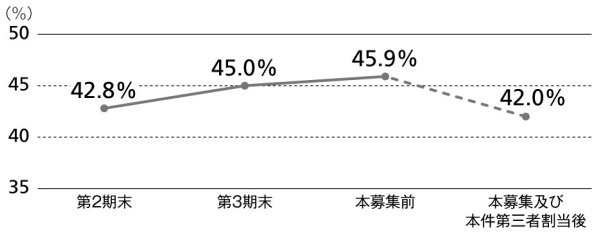
（注３）各時点の「固定金利比率」は、各時点における固定金利による有利子負債の総額を有利子負債の総額で除して算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

（注４）各時点の「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５）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、後記「③　借入先の分散状況（新規借入れ予定を含む。）　＜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25年11月14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。

（注６）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。
「Hitotsugi LIP」取得後のLTVについては、（注１）記載の「Hitotsugi LIP」取得後の有利子負債残高を、「Hitotsugi LIP」取得後の総資産で除して算出しています。「Hitotsugi LIP」取得後の総資産は、第３期末時点の総資産に「Hitotsugi LIP」の取得価格（3,000百万円。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。
また、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。本募集及び本件第三者割当後の総資産は、第３期末時点の総資産に「Hitotsugi LIP」の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格合計並びに本件第三者割当による手取金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。

＜LTVの推移＞



② 格付の状況

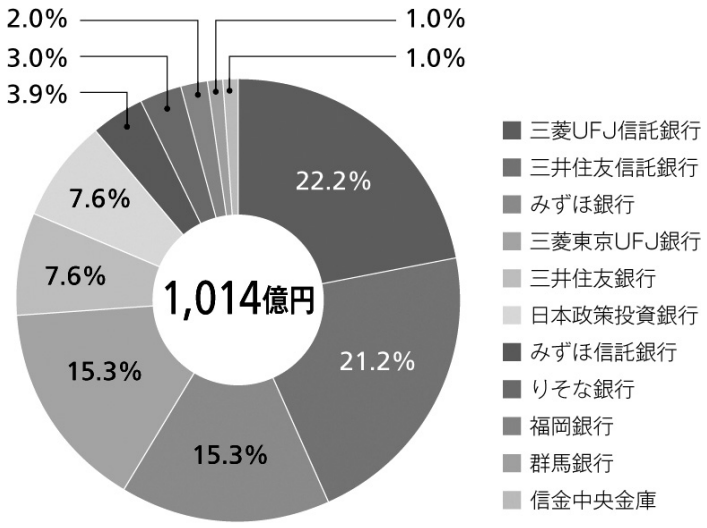
本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

格付機関	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－	安定的

③　借入先の分散状況（新規借入れ予定を含む）

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行を中心としたバンクフォーメーションを維持しながら、借入先の多様化を図ることに努めていきます。

＜金融機関別の借入比率（新規借入れ予定を含む）＞



本投資法人は、このような盤石なバンクフォーメーションを背景に、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、新規借入れを以下の借入先から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25年12月19日			
	借入期間	借入額	固定/変動	利率(注２)
三井住友信託銀行	7年	11.8億円	固定	基準金利+0.275%
三菱UFJ信託銀行		11.8億円		
みずほ銀行		11.8億円		
三菱東京UFJ銀行		11.8億円		
三井住友銀行		5.9億円		
日本政策投資銀行		5.9億円		

借入先金融機関	借入実行予定日：平成26年1月10日							
	借入期間	借入額	固定/変動	利率(注２)	借入期間	借入額	固定/変動	利率(注２)
三井住友信託銀行	6年	2.8億円	固定	基準金利+0.25%	7年	12.2億円	固定	基準金利+0.275%
三菱UFJ信託銀行		2.8億円				12.2億円		
みずほ銀行		2.8億円				12.2億円		
三菱東京UFJ銀行		2.8億円				12.2億円		
三井住友銀行		1.4億円				6.1億円		
日本政策投資銀行		1.4億円				6.1億円		

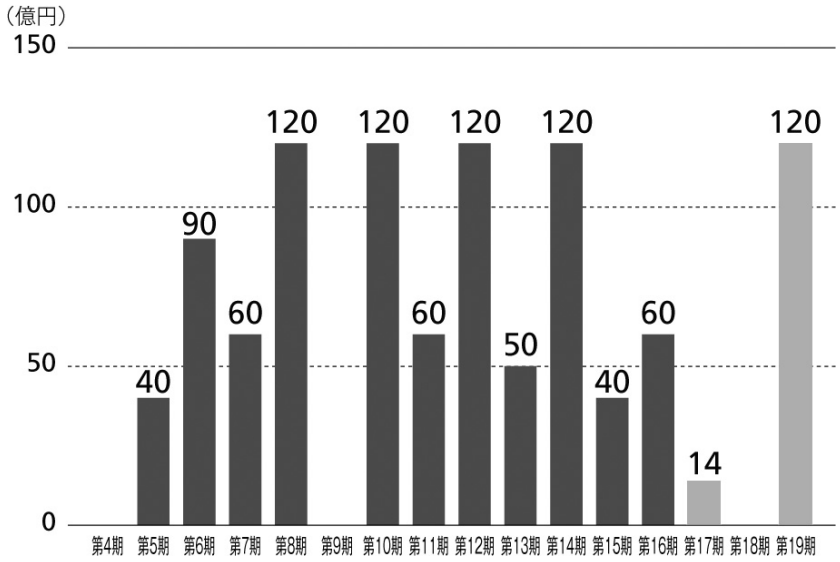
（注１）前記「①　主要な財務指標の推移　＜主要な財務指標の推移＞」の（注１）参照。なお、新規借入れの借入額の合計が増減する場合には、各借入先からの借入(予定)額は、各借入先毎に、上表に記載の各金額の金額合計に占める割合を基準として増減することとなります。

（注２）基準金利は、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。

④　借入金の返済期限の分散状況

本投資法人は、借入金の返済期限の分散化を図ることにより、金融環境が急激に変化した場合等においても安定した財務基盤を維持することを目指しています。平成25年３月に行った17,000百万円の借換え、同年８月の「Hitotsugi LIP」取得に伴う3,000百万円の借入れ及び新規借入れを含めた借入金の返済期限の分散状況は以下のとおりです。

＜借入金の返済期限の分散状況＞



（注）上記「①　主要な財務指標の推移　＜主要な財務指標の推移＞」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、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。

⑤　コミットメントライン契約及び極度借入枠

本投資法人は、資産の購入等、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銀行との間で借入限度額合計10,000百万円のコミットメントライン契約及び借入総額10,000百万円の極度借入枠（アンコミットメントベース）の設定に係る基本契約をそれぞれ締結しています。

上記「④　借入金の返済期限の分散状況」記載のとおり、各期当たりの最大の返済額が12,000百万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20,000百万円となっているため、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。

⑥　投資法人債

本投資法人は、平成25年９月26日付で発行予定額100,000百万円の投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出し、同年10月４日にその効力が発生しています。本投資法人は、投資法人債を借入金と並ぶ重要な資金調達手段の一つであると考え、今後の発行市場の状況を注視しつつ、投資法人債の発行を検討していきます。

（５）投資主価値の向上を目指す公募増資

～１口当たり分配金とNAVの成長にこだわった運用方針の実践～

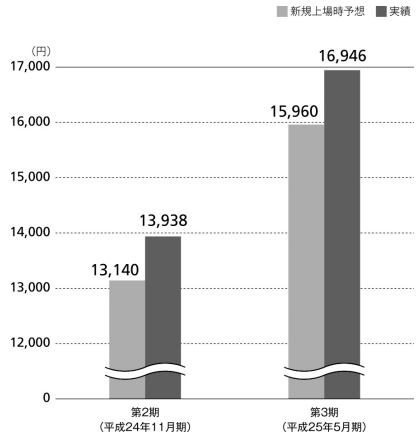
本投資法人は、基本方針に「中長期的な投資主価値の最大化」を掲げ、新規上場以降の着実な資産取得や本募集に伴う調達資金による追加物件の取得等を通じてポートフォリオの強化を実現し、ひいては投資主価値の向上を目指す運用を行っています。

具体的には、本投資法人の新規上場期である第２期及び新規上場の翌期である第３期の１口当たり分配金は、新規上場時に公表した予想を上回る実績を残してきました。本募集及び本件第三者割当後も安定性に加え、１口当たり分配金の向上を目指します。

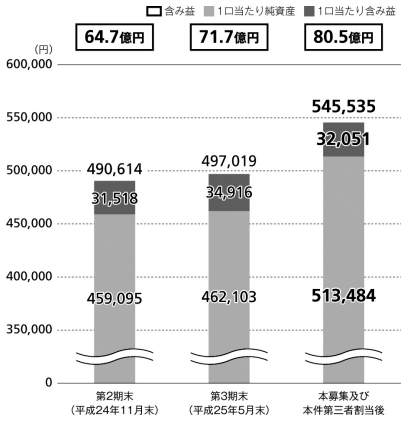
また、１口当たりNAVについても、ポートフォリオの含み益（第３期末時点：7,167百万円）が第２期末から第３期末にかけて増加しており、含み益の増加を伴った外部成長を実現しているほか、本書の日付現在の投資口価格の水準は第３期末時点の１口当たりNAV（497,019円）を上回る水準にあり、本募集及び本件第三者割当後の１口当たりNAVは545,535円へと上昇する見込みです。

本募集及び本件第三者割当では、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、投資主価値の向上を目指していきます。

＜１口当たり分配金の推移＞



＜１口当たりNAVの推移＞

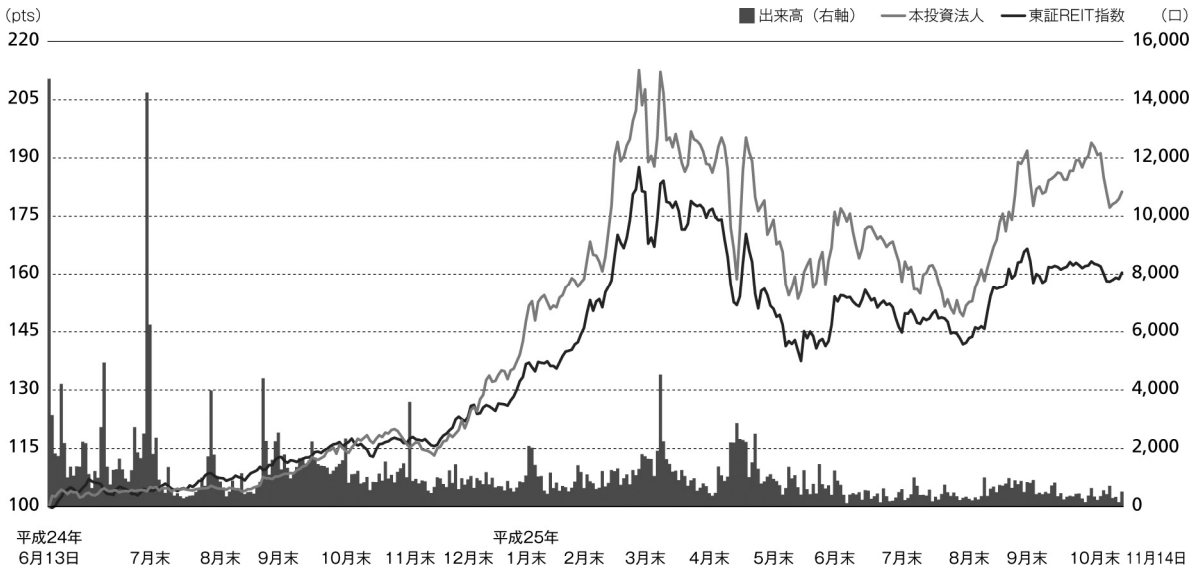


（注１）１口当たり分配金の「新規上場時予想」は、本投資法人が平成24年７月６日付で公表した「平成24年11月期及び平成25年５月期の運用状況の予想の修正について」記載の分配金予想値を記載しています。

（注２）第２期末及び第３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、第２期末及び第３期末における含み益は、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あり、第２期末及び第３期末における１口当たり含み益は、各期末の含み益を当該期末の発行済投資口総数で除した金額です。本募集及び本件第三者割当後の１口当たりNAVは、第３期末の純資産総額に前記「（４）機動的な物件取得を見据えた財務戦略～エクイティとデット調達を組み合わせた外部成長サイクルの確立～／①　主要な財務指標の推移　＜主要な財務指標の推移＞」の（注１）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、第３期末の保有資産については第３期末における不動産鑑定評価額と期末帳簿価格の差額、第４期取得済資産及び取得予定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金額であり、本募集及び本件第三者割当後の１口当たり含み益は、本募集及び本件第三者割当後の含み益を本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数で除した見込金額です。

平成24年６月13日（本投資法人の新規上場日）から平成25年11月14日までの東京証券取引所における新規上場以降の相対投資口価格（終値）及び出来高の推移は以下のとおりです。なお、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移の比較を容易にするため、本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、平成24年６月13日の終値（本投資法人の投資口価格443,500円及び東証REIT指数906.48ポイント）を、それぞれ100として指数化して表示しています。

＜新規上場以降の相対投資口価格及び出来高の推移＞



（出所）東京証券取引所

（注）東京証券取引所における終値に基づき記載しています。

3　東急不動産グループについて

（1）東急不動産グループの概要

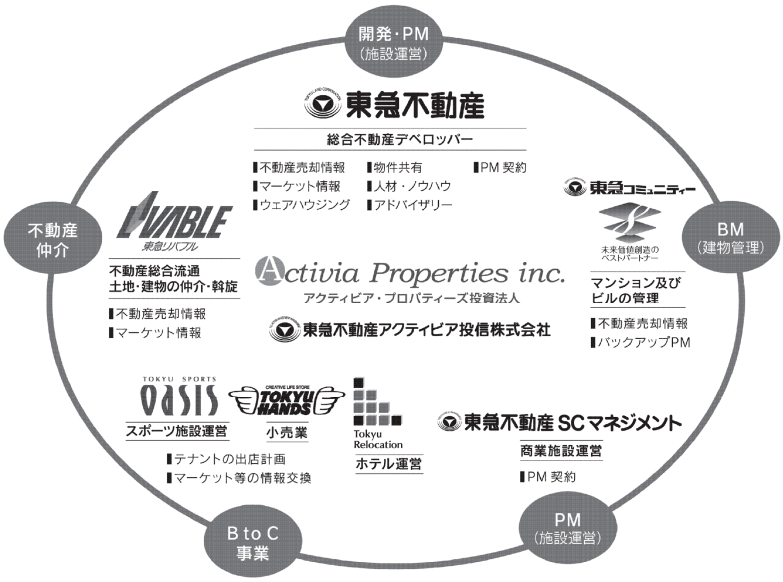
本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核子会社とする東急不動産グループは、平成25年３月31日時点で、東急不動産とその子会社105社及び関連会社30社で構成され、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産デベロッパー事業を営んでいます。平成25年３月期の連結営業収益は5,959億円、同期末時点の連結総資産は17,184億円の規模を誇り、大手総合不動産会社の一角を占めています。なお、平成25年10月１日付で、東急不動産グループは、東急不動産ホールディングスを親会社とする企業グループとなりました。

東急不動産グループは、その傘下に東急不動産、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。）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ベロッパー事業を営んでいるほか、株式会社東急ハンズ、株式会社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。

なお、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは、平成25年10月１日をもって共同株式移転の方法により３社の完全親会社となる東急不動産ホールディングスを設立し、同社の完全子会社となりました。かかる共同株式移転の実施により、本投資法人においても、東急不動産グループの幅広い事業領域及びリソースを最大限活用した事業展開がより一層実現しやすくなると考えています。

（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。

＜東急不動産グループのバリューチェーン概念図＞



（２）東急不動産グループにおけるREIT（ファンド）事業の位置付け

東急不動産では、平成23年11月４日に公表した中期経営計画「Value Innovation 2013」において、①財務基盤及びグループ経営基盤の強化、②事業環境変化を見据えたコア事業の変革・強化、③将来に向けた新たな事業展開のほか、④REIT（ファンド）事業の展開を重点戦略として位置付けています。東急不動産グループとして、REITの外部成長をサポートする一方、REIT運用資産の運営・管理を受託することで、持続的な成長を目指すこととしています。

（３）東急不動産による主な開発実績及び開発中／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。50年以上にわたる豊富な実績をもとに、現在も様々な開発案件に取り組んでいます。

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

このうち、〈仮称〉神宮前６丁目プロジェクトは、商業施設「ｂ６」の解体跡地に予定されている商業ビル計画であり、同ビルは東京メトロ「明治神宮前」駅より徒歩１分に所在します。また、〈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。

＜都市型商業施設の開発実績及び開発予定＞

物件名称	最寄駅	駅距離（徒歩）	竣工（予定）時期	延床面積（注１）	テナント数（注２）
東急プラザ 渋谷	渋谷	１分	昭和40年	約30千㎡	86
東急プラザ 蒲田	蒲田	１分	昭和43年	約26千㎡	120
東急プラザ 赤坂（一部取得済資産）（注５）	赤坂見附	１分	昭和44年	約51千㎡	100
東急プラザ 札幌（取得予定資産）	すすきの	２分	昭和55年	約27千㎡	18
京都烏丸パーキングビル（取得済資産）	烏丸	１分	平成18年	約21千㎡	2
新橋プレイス（取得済資産）	新橋	１分	平成20年	約９千㎡	1
二子玉川ライズショッピングセンター	二子玉川	１分	平成23年	約99千㎡	145
あべのキューズモール	天王寺	２分	平成23年	約171千㎡	254
東急プラザ 表参道原宿（一部取得済資産）（注５）	明治神宮前	１分	平成24年	約11千㎡	27
東急プラザ 新長田	新長田	１分	平成25年	約10千㎡	53
〈仮称〉神宮前６丁目プロジェクト	明治神宮前	１分	平成27年（予定）（注３）	約８千㎡	未定
〈仮称〉銀座５丁目プロジェクト	銀座	１分	平成27年（予定）（注４）	約50千㎡	未定

（注１）竣工済の物件については、登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。なお、二子玉川ライズショッピングセンターは、二子玉川東地区第一種市街地再開発事業（第１期）による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２）平成25年９月30日時点でのテナント数です。なお、用途が商業以外のテナントも含んだテナント数を記載しています。

（注３）解体工事に着手しており、開業予定時期は平成27年春を予定しています。

（注４）平成25年９月20日に着工し、開業予定時期は平成27年秋を予定しています。

（注５）「東急プラザ 赤坂」及び「東急プラザ 表参道原宿」は、それぞれ東急不動産もしくは同社が優先出資する特定目的会社との共同保有（50%及び75%）です。

（注６）上表のうち、本投資法人の取得予定資産である「東急プラザ 札幌」以外は、本書の日付現在において本投資法人が取得を予定している不動産等ではありません。

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

＜東京オフィスの開発実績＞

物件名称	最寄駅	駅距離（徒歩）	竣工時期	延床面積（注１）
日本橋フロント	日本橋	２分	平成20年	約29千㎡
新橋東急ビル	新橋	２分	平成20年	約15千㎡
南青山東急ビル	表参道	４分	平成20年	約12千㎡
渋谷プレイス	渋谷	３分	平成21年	約４千㎡
霞が関東急ビル	溜池山王	４分	平成22年	約19千㎡
A-PLACE池袋（取得済資産）	池袋	６分	平成23年	約５千㎡
五反田フロント（取得予定資産）	五反田	３分	平成24年	約６千㎡
スプライン青山東急ビル	外苑前	３分	平成24年	約８千㎡
新目黒東急ビル	目黒	２分	平成24年	約22千㎡

（注１）登記簿に基づく一棟での床面積を記載しています。

（注２）上表のうち、本投資法人の取得予定資産である「五反田フロント」以外は、本書の日付現在において本投資法人が取得を予定している不動産等ではありません。

４　その他

（１）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　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、平成25年３月に「A-PLACE池袋」及び「金山センタープレイス」について「Silver」（注２）並びに平成25年11月に「代々木プレイス」について「Bronze」（注２）の認証を取得しています。

（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を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルにより評点化を行い、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、「Platinum」を最高として、「Gold」、「Silver」、「Bronze」及び「Certified」の５段階あり、「Silver」は非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「Bronze」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。

②　省エネへの取り組み

本投資法人の保有物件である「代々木プレイス」は、積極的に省エネに取り組む中小低炭素モデルビル（注１）として東京都の審査の上公表され、東京都が作成した低炭素ビルベンチマークでＡ２（注２）の評価を受けています。

（注１）東京都は、CO2排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、平成24年５月に低炭素ビルに関する評価指標（低炭素ビルベンチマーク）を公表して、その活用を促進し、低炭素ビルベンチマークでＡ１以上の積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを「中小低炭素モデルビル」として公表しています。

（注２）CO2排出原単位（延床面積１㎡あたりの年間CO2排出量）により、延床面積あたりのCO2排出量（排出原単位）に応じて低炭素の程度が７段階に区分され、ベンチマーク上でＡ１以上が、CO2排出量の小さい低炭素ビルの目安とされています。

また、本投資法人の保有物件である「東急不動産恵比寿ビル」については、東京都の「中小規模事業所（事務所ビル）CO2削減実証モデル事業」にモデルとして参画し、電力負荷の高い設備の効率的運転等を実施し、CO2の削減に寄与しています。

（２）各種投資インデックスへの組み入れ

本投資法人は、本書の日付現在、以下の指標（インデックス）に組み入れられています。

① FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexは、世界で有数の不動産投資信託協会である欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。

② 東証REIT指数

東証REIT指数は、東京証券取引所に上場する不動産投資信託全銘柄を対象とした「時価総額加重型」の株価指数です。

③ Russell Global Index

Russell Global Indexとは、世界の投資可能な株式市場全体とその各セグメントを包括的に代表するインデックスで、47か国の10,000以上の銘柄によって構成され、全世界の投資可能な株式市場の98%を網羅するインデックスです。

④ GPR 250 Index、GPR 250 REIT Index

GPR 250 Indexとは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）について、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックスです。また、GPR 250 REIT Indexとは、GPR 250 Index に組み入れられている250銘柄のうち、REITのみ（平成25年９月30日現在、196銘柄）で構成されたインデックスです。

⑤ Thomson Reuters GPR/APREA Investable 100 Index、Thomson Reuters GPR/APREA Investable REIT 100 Index

Thomson Reuters GPR/APREA Investable 100 Indexとは、アジア太平洋地域11か国を代表する100銘柄の上場不動産会社によって構成されたインデックスです。また、Thomson Reuters GPR/APREA Investable REIT 100 Indexとは、アジア太平洋地域４か国を代表する100銘柄の上場REITによって構成されたインデックスです。

⑥ UBS Global Real Estate Index、UBS Global Real Estate Investors Index

UBS Global Real Estate Index とは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）によって構成されたインデックスです。また、UBS Global Real Estate Investors Index とは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている銘柄のうち、デベロッパーを除く銘柄のみで構成されたインデックスです。

⑦ S&P Global REIT Index、S&P Developed REIT Index

S&P Global REIT Index とは、36か国の不動産会社597銘柄のうち、REITのみ（平成25年９月30日現在、342銘柄）で構成されたインデックスです。また、S&P Developed REIT Index とは、S&P Global REIT Indexに組み入れられている342銘柄のうち、S&P Dow Jones社が定義する先進国における銘柄のみ（平成25年９月30日現在、307銘柄）で構成されたインデックスです。

5　第４期取得済資産及び取得予定資産の概要

（１）第４期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第４期（平成25年11月期）中である平成25年８月30日に、「Hitotsugi LIP」（東京都港区）に係る信託受益権（以下「第４期取得済資産」といいます。）を取得し、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４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４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４期取得済資産	都市型商業施設	UR-６	Hitotsugi LIP	東京都港区	3,000	3,150	95.2	－（注４）	平成25年８月30日
	第４期取得済資産　計				3,000	3,150	95.2	－	－
取得予定資産	都市型商業施設	UR-７	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	21,330	21,600	98.8	合同会社SSG９	平成25年12月19日
		UR-８	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	4,410	4,800	91.9	合同会社バレッタ	平成25年12月19日
		UR-９	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	6,370	6,400	99.5	東急不動産株式会社	平成25年12月19日
		小計			32,110	32,800	97.9	－	－
	東京オフィス	TO-９	五反田フロント	東京都品川区	5,730	5,750	99.7	東急不動産株式会社	平成26年１月10日
		TO-10	品川プレイス	東京都港区	3,800	3,800	100.0	モモ・ホールディングス有限会社	平成26年１月10日
		小計			9,530	9,550	99.8	－	－
	その他投資対象資産	O-８	ジェイコア大森	東京都大田区	5,790	5,810	99.7	東急不動産株式会社	平成25年12月19日
		小計			5,790	5,810	99.7	－	－
	取得予定資産　計				47,430	48,160	98.5	－	－
第４期取得済資産及び取得予定資産　合計					50,430	51,310	98.3	－	－

（注１）　「取得（予定）価格」は、第４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、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、「Hitotsugi LIP」及び「神戸旧居留地25番館」については平成25年７月１日、「東急プラザ 札幌」、「鎌田興産ビル」、「五反田フロント」、「品川プレイス」及び「ジェイコア大森」については平成25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）　売主の承諾が得られていないため開示していません。

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、「東急プラザ 札幌」の売主を除いて投信法第201条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、「東急プラザ 札幌」の売主を含むすべ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きを経ています。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」をご参照ください。

（２）第４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４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は以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する第４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

「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４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。また、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４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。なお、そのため、神戸旧居留地25番館につき「周辺環境・本物件の特徴」欄にある建物概念図の階数とは一致しません。

「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４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４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４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４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25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４期取得済資産及び取得予定資産について、平成25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25年９月30日現在における第４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、第４期取得済資産及び取得予定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、「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25年９月30日現在における第４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４期取得済資産及び取得予定資産について、平成25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25年９月30日現在における第４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25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、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び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。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、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又は森井総合鑑定株式会社に第４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及び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四捨五入のうえ百万円単位で記載しています。

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」、株式会社エイムクリエイツ作成の「商業評価レポート」、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４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４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施設概要を記載しています。

第４期取得済資産

UR－６　Hitotsugi LIP			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		平成25年８月30日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,000百万円	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）		3,150百万円（平成25年７月１日）		信託設定日	土地：平成18年10月20日 建物：平成20年３月14日
				信託期間満了日	平成35年８月31日
最寄駅		東京メトロ千代田線「赤坂」駅　徒歩３分 東京メトロ銀座線・丸の内線「赤坂見附」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂四丁目３番６号			
土地	地番	東京都港区赤坂四丁目315番外	建物	竣工年月	平成20年２月
	建ぺい率	100.0％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上７階
	容積率	474.62％		用途	店舗
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		延床面積	2,429.01㎡
	敷地面積	514.86㎡（注２）		駐車場台数	５台
	所有形態	所有権一部借地権		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		2,280.22㎡	稼働率		77.4％
代表的テナント		株式会社きちり	テナント数		６
総賃料収入（年間）		148百万円	敷金・保証金		127百万円
特記事項： 該当ありません。					
（注１）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）借地権部分の面積は18.74㎡（実測）です。					

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	3,150
直接還元法による価格（百万円）	3,170
還元利回り（％）	4.3
DCF法による価格（百万円）	3,120
割引率（％）	4.0
最終還元利回り（％）	4.4
NOI（百万円）	136

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「Hitotsugi LIP（ヒトツギリップ）」が所在する赤坂エリアは、周辺には永田町エリア、霞ヶ関エリアといった官庁街を擁するとともに、古くから高級料亭や割烹等が集積していた繁華街であり、外資系企業や各国大使館等が存する国際色溢れるエリアでもあります。赤坂の繁華街エリアは、主に一ツ木通り、みすじ通り、田町通りという南北に走る三本の通りによって形成されており、最も繁華性が高いのが本物件の位置する一ツ木通りであり、三本の通りの中でも最も通行量の多い通りです。平成20年３月開業の「赤坂サカス（TBS）」をはじめとするオフィスの集積が増し、様々な飲食店や多様な業種・業態の店舗が集積する街へと変貌しています。平成25年６月には、「赤坂見附」駅ビル「ベルビー赤坂」に「ビックカメラ」が出店し、「赤坂見附」駅北側では「グランドプリンスホテル赤坂」跡地の開発計画（平成28年度開業予定）が推進されています。また、赤坂エリアはホテルのニーズが強く、「東急プラザ 赤坂」のホテル部分である「赤坂エクセルホテル東急」のほかにも、「ザ・キャピトルホテル東急」「ホテルニューオータニ」をはじめ、多くのホテルが立地しており、国内外の観光客や商用・ビジネス客が集います。

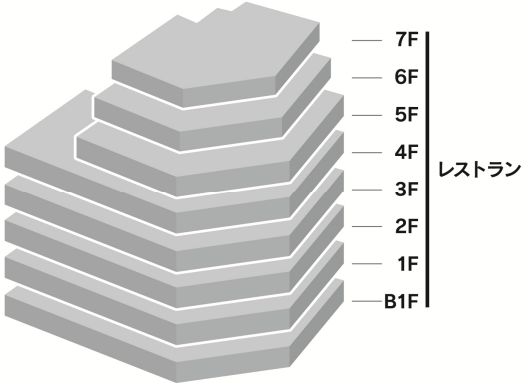
＜本物件の特徴＞

「Hitotsugi LIP」は、赤坂の一ツ木通り沿いの角地に所在する商業施設です。赤茶色を帯びた外壁と正面のエレベーターシャフトのガラス面がひと際高い視認性を有します。また、看板サインが建物正面にあり、入居店舗がひと目でわかります。本物件には、イタリアンレストランの「イル カシータ」はじめ、海鮮中華料理の「海皇」、北海道の老舗「松尾ジンギスカン」、焼肉の「天壇」等が入居し、特徴ある有名飲食店で構成されています。

築浅であり、比較的大型のテナントが出店可能となるフロア面積を有する本物件は、エリア内での希少性が認められると考えます。

■施設概要

施設名	Hitotsugi LIP（ヒトツギリップ）
開業日	平成20年３月
所在地	東京都港区赤坂四丁目３番６号
賃貸面積	1,766.02㎡
テナント数	6
駐車場台数	５台



取得予定資産①

UR－７　神戸旧居留地25番館			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25年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		21,330百万円	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）		21,600百万円（平成25年７月１日）		信託設定日	土地：平成17年２月14日 平成18年２月27日 建物：平成25年８月７日
				信託期間満了日	平成35年８月31日
最寄駅		神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅　徒歩５分 JR東海道本線「三ノ宮」駅　徒歩９分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅　徒歩９分			
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市中央区京町25番地			
土地	地番	兵庫県神戸市中央区京町25番外	建物	竣工年月	平成22年１月
	建ぺい率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下３階地上18階
	容積率	754.35％		用途	ホテル・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	27,010.67㎡
	敷地面積	3,013.68㎡		駐車場台数	141台
	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		19,653.90㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		株式会社Plan・Do・See	テナント数		７
総賃料収入（年間）		1,231百万円	敷金・保証金		1,399百万円
特記事項： 該当ありません。					
（注）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。					

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	21,600
直接還元法による価格（百万円）	21,700
還元利回り（％）	4.8
DCF法による価格（百万円）	21,400
割引率（％）	4.6
最終還元利回り（％）	5.0
NOI（百万円）	1,034

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「神戸旧居留地25番館」が所在する旧居留地エリアは、神戸市中央区の南端に位置する地域です。神戸市は大阪市、京都市と並ぶ関西圏の中核都市で、明治元年の開港以来、日本を代表する貿易都市として栄えてきました。外国文化の流入口であったことから、異国情緒あふれる西洋文化が浸透し、また、日本国内におけるファッション・文化の流行発信地として、その役割を担ってきました。また、異国情緒あふれるファッショナブルな雰囲気、自然の恵みを共に備える魅力的な街並み、洗練された街のイメージにより、多くの人々を惹きつけてきました。緑あふれる六甲山、美しい瀬戸内海は、共に類稀なる神戸の魅力の一つです。これらの地理的要素は、洗練された優美な都市としての魅力を高めています。

「神戸旧居留地25番館」が所在する旧居留地エリアは、三宮駅前に位置する「そごう」及び「丸井」等の百貨店や、三宮センター街、元町商店街等、活気あふれる商業地に隣接し、自然環境共に神戸の中心商業地区を形成し、西日本有数の集客力を有しています。また、旧居留地周辺には、西に位置する元町中華街、南にはメリケンパーク、北には北野町の異人館等、神戸ならではの魅力的な人気スポットが点在し、近代建築を意識した外観を取り入れたビル等が多く存在し、エリア全体にも中長期的な競争力が期待されます。神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅からの至近性に加え、JR東海道本線「三ノ宮」駅や阪急神戸線・阪神本線「三宮」駅からの回遊性も有するエリアです。また、旧居留地は「大丸神戸店」を起点に南東側にファッション路面店が広がっており、ラグジュアリーブランドも多く出店していることから、神戸では最も高感度で洗練された街として成長を続けています。

毎年12月には、神戸市内の通りや広場をイルミネーションで飾る神戸ルミナリエが盛大に開催され、平成24年には340万人の来場を記録しています。

＜本物件の特徴＞

「神戸旧居留地25番館」は、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅徒歩５分、「大丸神戸店」に近く、「日本銀行神戸支店」や「神戸市立博物館」にも隣接した希少性の高い立地で旧居留地エリアの中心に位置し、ラグジュアリーブランドが数多く出店するメインストリートである仲町通りに面しています。また、地下３階地上18階建の制震構造を採用した建物で、駐車場も141台完備されており、京町筋に面して出入口が設置されていることから自動車でのアクセスも良好です。

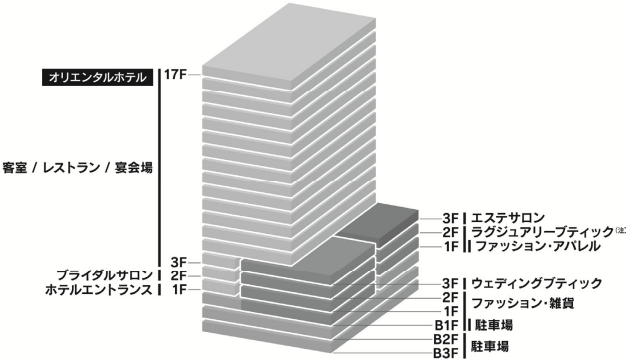
新規出店が相次ぐ人気エリアにおいて、競争力の高いテナントが入居し、低層部は１階から２階に「ルイ・ヴィトン」、地下１階から２階に関西圏唯一の直営店となるスペシャリティストア「バーニーズニューヨーク」、１階に「ジャーナルスタンダード」等の人気セレクトショップを展開する株式会社ベイクルーズの高級セレクトショップの「ドゥーズィエムクラス」が出店しています。特に、「ルイ・ヴィトン」は「ルイ・ヴィトンメゾン」という世界９番目（平成25年９月30日現在、世界で15店舗のみ）となる店舗形態で、日本における旗艦店として高い競争力を発揮しています。３階から17階は、ホテル・ウェディングレストラン事業において評価の高い施設を全国に展開している株式会社Plan・Do・Seeが運営を手がける「オリエンタルホテル」が入居しています。17階のチェックインフロアーからは神戸港と六甲山を見渡す360度のパノラマビューが広がり、館内には神戸の歴史を伝えるアートワークが飾られ、宿泊者に特別な時間を提供しています。明治３年の開業以来、神戸の街や人と共に、その移り変わりを見つめてきた「オリエンタルホテル」は、平成22年に同じ京町25番地の本物件で新たな歴史を刻み始めました。ブライダル部門においては、年間700件を超える婚礼実績を挙げています。

本物件の賃貸借契約は、契約年数を５年以上とする長期の契約であり、本投資法人のポートフォリオ全体の収益性の安定化にも寄与すると考えられます。

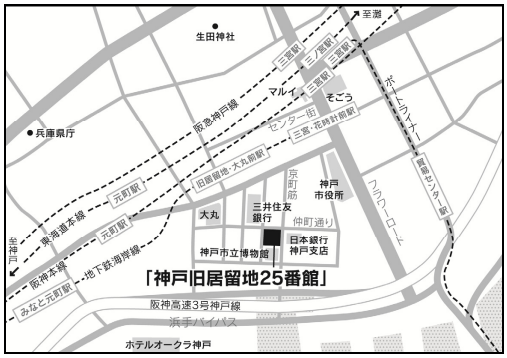
周辺環境・本物件の特徴

■施設概要

施設名	神戸旧居留地25番館
開業日	平成22年２月
所在地	兵庫県神戸市中央区京町25番地
賃貸面積	19,653.90㎡
テナント数	7
駐車場台数	141台



（注）ラグジュアリーブティックには中２階があります。



■日本の市（区）の人口順位

平成22年10月時点

順位	都道府県	市（区）	人口（万人）
特別区	東京都	特別区部	895
1	神奈川県	横浜市	369
2	大阪府	大阪市	267
3	愛知県	名古屋市	226
4	北海道	札幌市	191
5	兵庫県	神戸市	154
6	京都府	京都市	147
7	福岡県	福岡市	146

出所：平成22年国勢調査

取得予定資産②

UR－８　東急プラザ 札幌			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25年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		4,410百万円	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）		4,800百万円（平成25年９月１日）		信託設定日	平成25年３月１日
				信託期間満了日	平成35年２月28日
最寄駅		札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅　徒歩２分 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅　徒歩８分			
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南四条西五丁目１番			
土地	地番	北海道札幌市中央区南四条西五丁目１番	建物	竣工年月	昭和55年５月（昭和58年７月増築）
	建ぺい率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下１階地上12階
	容積率	800.00％		用途	ホテル・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	27,277.85㎡
	敷地面積	4,438.39㎡		駐車場台数	117台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産株式会社	マスターリース会社		東急不動産株式会社
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		21,229.16㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		株式会社東急ホテルズ	テナント数		18
総賃料収入（年間）		575百万円	敷金・保証金		141百万円
特記事項： 該当ありません。					
（注）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。					

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（百万円）	4,800
直接還元法による価格（百万円）	4,780
還元利回り（％）	6.5
DCF法による価格（百万円）	4,810
割引率（％）	6.3
最終還元利回り（％）	6.7
NOI（百万円）	383

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「東急プラザ 札幌」が所在するすすきのエリアは、北海道随一の繁華街のみならず国内を代表する観光地です。平成24年宿泊旅行統計調査報告書によると、北海道の宿泊者数は延べ2,859万人（前年対比4.8%増）と都道府県別で東京都に次ぐ第２位、外国人宿泊者数は201万人（前年対比27.0%増）と東京都、大阪府、京都府に次ぐ第４位（平成24年に外国人宿泊者数が100万人を超える都道府県は５つのみ）であり、札幌では毎年２月にさっぽろ雪まつりが盛大に開催され、平成25年には237万人の来場を記録する等、全国からの集客力に非常に優れたエリアです。札幌市内のホテルマーケットについては稼働率、平均室料単価など、共に平成23年から平成24年にかけて上昇傾向で推移しています。札幌市内では、平成15年３月の「JRタワー」「ステラプレイス」「大丸」等の大規模商業施設の開業や周辺地域の再開発に伴い、周辺都市からの「札幌」駅乗降客数は増加しています。

本物件が所在するすすきのエリアは、伝統的な観光地であり、多様な業種業態の集積により、繁華性に優れています。また、本物件が面する月寒通りの北側に位置する狸小路商店街についても、物販のナショナルチェーンや飲食店、エステティック、カラオケ、アミューズメント等の店舗が集積しており、活況を呈しています。

なお、平成23年３月に地下鉄「さっぽろ」駅と「大通」駅を結ぶ札幌駅前地下歩行空間が開通し、「さっぽろ」駅～「大通」駅～「すすきの」駅が地下で結ばれており、エリア間での相乗効果が期待されています。

＜本物件の特徴＞

「東急プラザ 札幌」は、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅、市電「すすきの」駅徒歩２分の高い利便性を有し、ホテルを中心に飲食店舗の集合体からなる都市型商業施設です。昭和55年６月に「札幌東急プラザ」「札幌東急イン」として開業し、すすきの交差点至近のホテルとして、札幌市の主要幹線道路の一つである月寒通りに面しており視認性が良好で、すすきのエリアを代表するランドマーク物件の一つであり、現在、ホテル及び店舗を合わせて18テナントが入居しています。

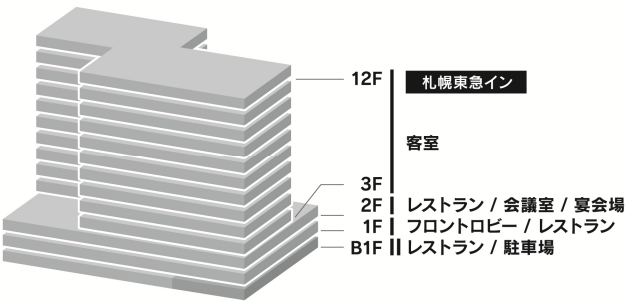
昭和55年に開業した「札幌東急イン」は、札幌市最大級の客室数575室を有する札幌市内でも有数の規模のホテルで、すすきのエリアに所在していることから、国内ビジネス客はもとよりグループ観光客、個人旅行客等、幅広い利用客層が見受けられます。昨今、多くの新規ブランドホテルが札幌で参入していますが、市内のホテル群では「老舗」として、依然安定した顧客からの支持を得て、高稼働率を維持しています。平成19年に耐震工事、平成20年にホテルエントランスリニューアル工事、平成21年から平成25年にかけてはホテル客室414室のリニューアル工事を実施しています。今後も建物価値の維持・向上につながる計画工事により、より良い施設・客室クオリティを提供していく予定です。

商業ゾーンについては、ホテルと複合していることから、観光・商用のニーズに対応しつつ、開業以来の入居となる「車屋」、鉄板焼・ステーキで地元でも人気の高い「ケルン」、洋菓子、花屋、カフェ等、飲食店を中心に多様なテナントが入居し、地元企業を主体に、エリア周辺からの商用・一般利用にも対応可能な多彩なテナントで構成されています。

本物件は東急不動産グループが開発、管理、運営を行う都市型商業施設であり、「表参道原宿」及び「赤坂」に次ぐ、３件目の東急プラザの取得となります。

■施設概要

施設名	東急プラザ 札幌
開業日	昭和55年６月
所在地	北海道札幌市中央区南四条西五丁目１番
賃貸面積	21,229.16㎡
テナント数	18
駐車場台数	117台



取得予定資産③

UR－９　鎌田興産ビル			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25年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		6,370百万円	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）		6,400百万円（平成25年９月１日）		信託設定日	平成18年４月24日
				信託期間満了日	平成35年12月31日
最寄駅		東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線「渋谷」駅　徒歩４分 京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩５分 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町32番13号			
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町82番８外	建物	竣工年月	昭和63年６月（注３）
	建ぺい率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄筋コンクリート造／地下１階地上５階
	容積率	666.60％（注２）		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,340.70㎡
	敷地面積	701.21㎡		駐車場台数	４台
	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		3,413.80㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		ブックオフコーポレーション株式会社	テナント数		２
総賃料収入（年間）		393百万円	敷金・保証金		323百万円
特記事項： 該当ありません。					

（注１）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）本物件の土地の指定容積率は700.00％ですが、前面道路の幅員による規制が優先され、建築基準法第52条第２項及び第９項により、666.60％と算定しています。
（注３）検査済証における工事完了検査年月を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（百万円）	6,400
直接還元法による価格（百万円）	6,410
還元利回り（％）	4.8
DCF法による価格（百万円）	6,390
割引率（％）	4.6
最終還元利回り（％）	5.0
NOI（百万円）	310

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「鎌田興産ビル」が所在する渋谷エリアは、JR山手線をはじめ４社９路線が乗入れ、乗降客数は１日平均約234万人を有する都内有数のターミナル駅です。新宿、池袋と並ぶ東京を代表する商業繁華街であり、「渋谷」駅を中心に放射状に商業地区が広がるエリアです。「東急百貨店」「西武百貨店」「パルコ」「丸井」等の大型商業施設がある一方で、数多くの飲食店や雑貨店、エンターテイメント施設が立ち並び、本物件が位置する渋谷センター街等、路面性豊かなストリートが複数存在し、場所毎に様々な特徴を有します。特に「若者の街」「流行の発信地」として知られることが多く、最先端の流行やファッション、音楽・サブカルチャーの発信地となっています。

平成24年４月に商業・オフィス機能を有する大型複合施設「渋谷ヒカリエ」が開業し、平成25年３月には東急東横線と東京メトロ副都心線が相互直通運転を開始する等、近年も発展を続け、渋谷駅周辺では今後も大型再開発計画が予定されています。

＜本物件の特徴＞

「鎌田興産ビル」は昼夜を問わず高い繁華性を誇る渋谷センター街に位置し、街並みにマッチする都市型商業施設で、「渋谷」駅から渋谷センター街に入ると、ファストファッション大手の「フォーエバー21」の国内最大級の店舗があり、ファストフード店等の飲食店等が連なるエリアを通った場所に位置します。本物件は渋谷センター街と、井の頭通りから分かれ西隣りを通る宇田川通りに入口を有し、宇田川通り側の対面には劇場「よしもとホール」を有する「渋谷BEAM」があり、その他「クラブセガ」が近隣に位置するなど、エンターテイメント施設の多く集まるエリアです。

本物件の地下１階から３階には、古書・古着販売チェーンであり、業界最大手のブックオフコーポレーション株式会社によるグループ初の「BOOKOFF（ブックオフ）」と古着販売店「BINGO（ビンゴ）」の複合店舗、４、５階には著名ライブハウス「CLUB QUATTRO（クラブ クアトロ）」が入居し、エリア特性に合致したテナント構成になっています。

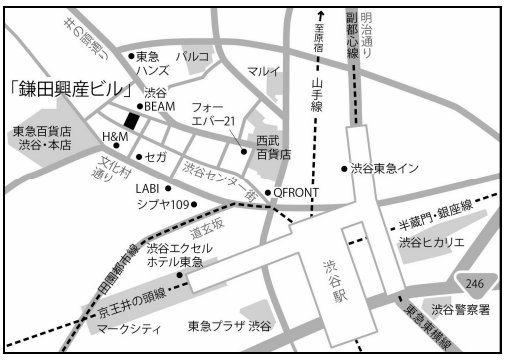
「BOOKOFF渋谷センター街店」「BINGO渋谷センター街店」はブックオフグループ初の複合店舗であり、東京23区に７店舗あるブックオフの大型店の１つです。本店舗の平成24年３月期のブックオフ事業の月坪平均売上高は約17万円と直営店平均の約２倍あり、サブカルチャーを好む若者のニーズにマッチした好調店といえます。

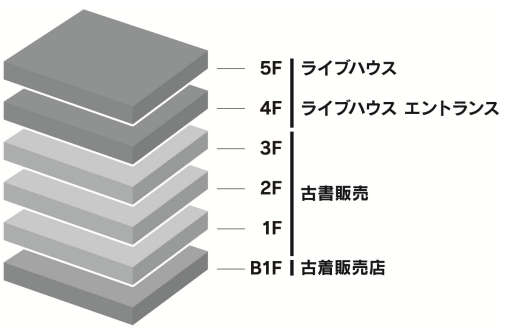
「渋谷クラブクアトロ」のクアトロとは、イタリア語で数字の「４」のことをいい、「渋谷パルコ」のPART１、PART２、PART３に続く４館目のビル＝クアトロの最上階に位置するライブハウスとして誕生しました。現在は渋谷、名古屋、広島及び梅田の全国４店舗に展開する「クラブクアトロ」の第１号店として、今年でオープン25周年を迎え、「いい音楽」「いいライブ」をクラブスタイルで楽しむことをテーマに、国内外の著名アーティストを紹介するとともに、新人アーティストの登竜門としても有名であり、渋谷に集う若者に支持される老舗ライブハウスです。

平成20年以降、文化村通りに「ヤマダ電機LABI渋谷店」「H&M渋谷店」といった大型店舗が相次いでオープンしたことをきっかけに、文化村通りと渋谷センター街を行き来する人の流れが増加しています。

■施設概要

施設名	鎌田興産ビル
開業日	昭和63年６月
所在地	東京都渋谷区宇田川町32番13号
賃貸面積	3,413.80㎡
テナント数	2
駐車場台数	４台





取得予定資産④

T0－９　五反田フロント			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		5,730百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,750百万円（平成25年９月１日）		信託設定日	土地：平成15年１月31日 建物：平成24年３月15日
				信託期間満了日	平成35年12月31日
最寄駅		都営地下鉄浅草線「五反田」駅　徒歩３分 JR山手線「五反田」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田二丁目27番３号			
土地	地番	東京都品川区西五反田二丁目27番10外	建物	竣工年月	平成24年２月
	建ぺい率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上10階
	容積率	783.21％		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	5,782.65㎡
	敷地面積	694.01㎡		駐車場台数	19台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産株式会社	マスターリース会社		東急不動産株式会社
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		4,028.69㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		－	テナント数		11
総賃料収入（年間）		324百万円	敷金・保証金		283百万円
特記事項： 該当ありません。					
（注）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。					

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）	5,750
直接還元法による価格（百万円）	5,860
還元利回り（％）	4.4
DCF法による価格（百万円）	5,640
割引率（％）	4.1
最終還元利回り（％）	4.7
NOI（百万円）	256

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「五反田」駅は、JR山手線の他、都営浅草線及び東急池上線といった複数路線が利用可能で、東京主要エリアへのアクセスに優れており、良好な交通利便性を有しています。

駅周辺は、商業施設・飲食店舗が集積しており、特に駅東側は飲食店が多く繁華街としての側面が強いエリアです。一方で、「五反田フロント」が所在する駅西側は桜田通り（国道１号線）や山手通りを中心として広範囲にオフィスビルが所在しており、オフィス集積度は高くなっています。

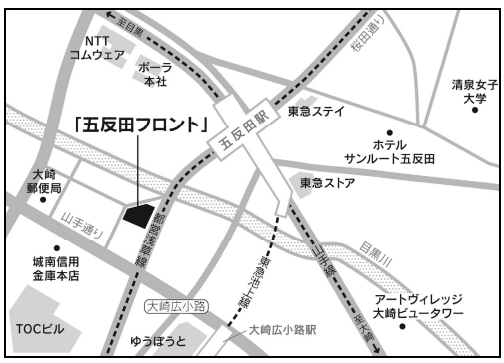
＜本物件の特徴＞

「五反田フロント」はJR山手線「五反田」駅より徒歩４分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅より徒歩３分と良好な立地条件を有している東急不動産が開発した特徴的なファザードを有するオフィスビルです。主要幹線道路である桜田通り（国道１号線）沿いの角地に立地していることや黒を基調とした外観により、JR「五反田」駅及び近隣道路からの視認性に長けており、また目黒川に面していることから、オフィスからゆとりある眺望を得ることができます。加えて平成24年３月竣工の築浅物件であり、また１階に入店したコンビエンスストアにより、入居テナントの利便性、就労環境が優れ、周辺エリアにおいて高い優位性を持っている物件と評価しています。

貸室形状はサイドコアを有する汎用性の高い長方形型となっており、執務空間内は無柱でレイアウト自由度・効率性の良い仕様となっています。また二分割での賃借も可能な貸室形状のため、テナントの面積ニーズにも柔軟に対応できることも強みです。また天井高2,700㎜、個別空調、フリーアクセスフロア、グリッド天井等ハイスペックな設備を有しています。

■設備概要

基準階賃貸面積	約430㎡
OA対応	フリーアクセスフロア、OA床100㎜、電気容量60VA/㎡
天井高	2,700㎜
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	19台



取得予定資産⑤

T0－10　品川プレイス			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		3,800百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,800百万円（平成25年９月１日）		信託設定日	土地：昭和63年12月15日 建物：平成３年12月６日
				信託期間満了日	平成35年12月31日
最寄駅		JR山手線・東海道新幹線・東海道線・京浜東北線・横須賀線、京急本線「品川」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都港区港南一丁目８番40号			
土地	地番	東京都港区港南一丁目６番12	建物	竣工年月	平成３年９月
	建ぺい率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上８階
	容積率	600.00％		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	3,937.61㎡
	敷地面積	638.44㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産株式会社	マスターリース会社		東急不動産株式会社
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		2,986.36㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		－	テナント数		８
総賃料収入（年間）		207百万円	敷金・保証金		188百万円
特記事項： 該当ありません。					
（注）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。					

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	3,800
直接還元法による価格（百万円）	3,870
還元利回り（％）	4.4
DCF法による価格（百万円）	3,730
割引率（％）	4.2
最終還元利回り（％）	4.6
NOI（百万円）	173

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「品川プレイス」が所在する「品川」駅東口エリアは、平成９年の「Wビル」や平成10年の「品川インターシティ」、平成15年には複数の大型ビルからなる「品川グランドコモンズ」、平成16年の「JR品川イーストビル」等、相次いで大型ビルが供給され、高いオフィス集積を誇ります。三菱重工、NTT、ソニー、大林組等の大手企業が本社等の主要拠点を構えるほか、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントがオフィスを構えるエリアです。また、リニア新幹線の開業により将来的な発展が期待できるエリアで、東京23区の中でも競争力の高いオフィスエリアとなっています。

＜本物件の特徴＞

「品川プレイス」は、複数のJR在来線及び東海道新幹線等が利用可能であり、京急本線による羽田空港へのアクセスに優れた「品川」駅から徒歩４分の近接した場所に位置します。最寄駅が「品川」駅であることは、都心から郊外及び全国へのアクセスに非常に優れていると言え、また大阪、名古屋をはじめ、国内各地に本社を置く企業の営業拠点としても需要が見込めることと併せて、交通利便性を志向する企業へ高い訴求力を持つと言えます。

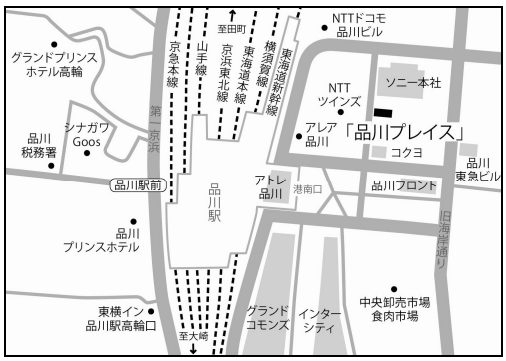
また、本物件の近隣に「ソニー本社」や「NTT品川ツインズ」、「コクヨホール」といった業務施設が集積していることはオフィス立地としてのイメージの良さをテナントに訴求できるものとなっています。

本物件は、エリア周辺のオフィスビルと一線を画した黒を基調としたシックなデザインに赤のワンポイントが印象的な認知度の高い外観となっています。基準階面積は120坪程度と周辺に集積した大企業の関連会社ニーズの取り込みも可能なオフィスビルとなっています。

貸室形状はサイドコアを有する長方形型となっており、執務空間内は無柱で効率性の高い仕様となっています。また、ゾーン毎の個別空調やフリーアクセスフロア等、テナントニーズを十分満たす設備水準を有する他、13台分の地下駐車場も備え、グレード感のある外観を有しています。

■設備概要

基準階賃貸面積	約405㎡
OA対応	フリーアクセスフロア、OA床50㎜、電気容量60VA/㎡
天井高	１階2,630㎜、２・７・８階2,540㎜、３・４階2,550㎜、５・６階2,510㎜
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	13台



取得予定資産⑥

Ｏ－８　ジェイコア大森			分類		その他投資対象資産
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成25年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		5,790百万円	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）		5,810百万円（平成25年９月１日）		信託設定日	平成19年３月28日
				信託期間満了日	平成35年12月31日
最寄駅		JR京浜東北線「大森」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）		東京都大田区大森北一丁目８番２号			
土地	地番	東京都大田区大森北一丁目８番３外	建物	竣工年月	平成19年３月
	建ぺい率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下１階地上７階
	容積率	567.45％		用途	スポーツセンター・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	7,040.95㎡
	敷地面積	1,242.74㎡		駐車場台数	34台
	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		6,209.79㎡（注２）	稼働率		100.0％
代表的テナント		－	テナント数		９
総賃料収入（年間）		388百万円	敷金・保証金		365百万円
特記事項： 該当ありません。					
（注１）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）総賃貸可能面積には、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。					

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	5,810
直接還元法による価格（百万円）	5,850
還元利回り（％）	5.1
DCF法による価格（百万円）	5,760
割引率（％）	5.0
最終還元利回り（％）	5.4
NOI（百万円）	297

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「ジェイコア大森」は、JR京浜東北線の「大森」駅東口側に所在しています。「大森」駅東口側エリアは大型商業施設が集積する、繁華性の高いエリアであり、「大森ベルポート」等に代表される大規模オフィスビルをはじめ業務施設も多いことからオフィスワーカーの姿も多く見られます。「大森」駅西口側エリアは住宅立地としての性格が強く、都内の利便性の高い立地でもあることから非常に人口の多い地域となっています。本物件はいずれのエリアからも良好なアクセス性を有し、周辺住民、通勤・通学客が数多く通行する立地となっています。

JR「大森」駅は、ターミナル駅でもある「品川」駅及び「川崎」駅から共に２駅と利便性の高い位置にあり、隣接する「大井町」駅や「蒲田」駅も各私鉄との乗り換えが可能であるという利便性の高さから、１日あたりの乗降客数は約18万人という、乗換路線のない駅としては多くの利用者を擁しています。また、大森エリアは都心部への近接性に加え、大型商業施設や、商店街等の生活利便施設が充実していることから、住宅地としての需要の高いエリアです。

＜本物件の特徴＞

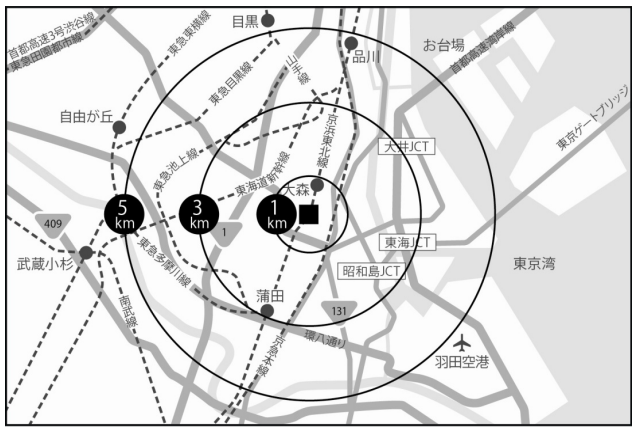
「ジェイコア大森」は、JR「大森」駅東口より徒歩３分、駅前ロータリー付近に立地する商業施設です。当該施設の所在する大森エリアは、都心部から近く、オフィス就業人口、居住人口も多いエリアです。当該施設はJR「大森」駅からの利便性も良いということもあり、フィットネスクラブや生活利便型の業態への需要が見込まれます。

本物件の３階から７階は、大手フィットネスクラブがメインテナントとして出店しています。JR「大森」駅のポテンシャルの高さと、スイミングプールとフィットネスプールのプール２面、スタジオ等を有する1,200坪の大型総合フィットネスクラブとして、多くの会員を確保しています。低層階についても、コンビニ、美容室、ドラッグストア、ファミリーレストランや学習塾等の日常生活関連のテナントで構成され、駅から近い生活密着型の施設として、相応の競争力を有していると評価できます。

当該施設については、基本的な立地ポテンシャルが高いことから、既存業種業態の代替成立についても見込めます。新規業態の成立可能性についても多種多様で、カフェ等の飲食店舗に加え、マッサージやエステ、ヘアサロンやクリニック等のサービス店舗等としても需要が見込まれることから、多様なテナントをカバーできる代替性・柔軟性を有する物件と考えています。

■商圏人口（平成24年）

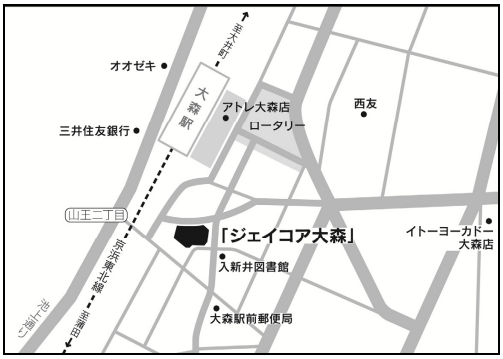
１km	67,715人
３km	462,855人
５km	1,051,145人



■施設概要

施設名	ジェイコア大森
開業日	平成19年４月
所在地	東京都大田区大森北一丁目８番２号
賃貸面積	6,209.79㎡（注）
テナント数	9
駐車場台数	34台

（注）賃貸面積には、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。



（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

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物件名称、取得価格又は取得予定価格、第３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３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	45,176	47,000	47,925	3.7	45,975	3.5	3.9	19.4
	UR-２	東急プラザ 赤坂（注５）	11,450	11,662	11,500	11,800	5.2	11,400	5.4	5.5	4.9
	UR-３	エビスキューブプラザ	8,430	8,450	9,030	9,180	4.2	8,970	4.5 4.4 （注６）	4.5	3.6
	UR-４	新橋プレイス	20,500	20,577	22,800	23,100	4.9	22,600	4.7	5.1	8.8
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,908	9,320	9,310	5.7	9,320	5.7	5.9	3.8
	UR-６	Hitotsugi LIP	3,000	－	3,150	3,170	4.3	3,120	4.0	4.4	1.3
	UR-７	神戸旧居留地25番館	21,330	－	21,600	21,700	4.8	21,400	4.6	5.0	9.2
	UR-８	東急プラザ 札幌	4,410	－	4,800	4,780	6.5	4,810	6.3	6.7	1.9
	UR-９	鎌田興産ビル	6,370	－	6,400	6,410	4.8	6,390	4.6	5.0	2.7
	小計		129,350	－	135,600	137,375	－	133,985	－	－	55.8
東京オフィス	TO-１	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,378	7,500	7,820	4.6	7,360	4.8	4.9	3.2
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,671	10,300	10,600	4.5	10,100	4.7	4.8	4.2
	TO-３	代々木プレイス	4,070	4,076	3,780	4,000	4.5	3,780	4.5	4.8	1.8
	TO-４	青山プラザビル	8,790	8,835	8,340	8,490	4.9	8,270	4.7	5.1	3.8
	TO-５	ルオーゴ汐留	4,540	4,534	4,700	4,730	4.5	4,690	4.3	4.7	2.0
	TO-６	東京機械本社ビル	3,070	3,087	3,070	3,270	5.1	2,990	5.2 5.1 （注７）	5.4	1.3
	TO-７	A-PLACE池袋	3,990	3,984	4,120	4,170	5.0	4,070	4.8	5.2	1.7
	TO-８	TK新橋ビル	5,650	5,876	5,900	6,010	4.6	5,790	4.4	4.8	2.4
	TO-９	五反田フロント	5,730	－	5,750	5,860	4.4	5,640	4.1	4.7	2.5
	TO-10	品川プレイス	3,800	－	3,800	3,870	4.4	3,730	4.2	4.6	1.6
	小計		56,680	－	57,260	58,820	－	56,420	－	－	24.5
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	12,100	12,100	5.0	12,000	4.6	5.2	5.2
	O-２	icotなかもず	8,500	8,514	9,010	9,160	5.9	8,940	5.8	6.2	3.7
	O-３	icot金剛	1,600	1,636	1,810	1,850	6.9	1,770	6.6	7.4	0.7
	O-４	icot溝の口	2,710	2,720	2,960	3,010	6.0	2,910	5.7	6.4	1.2
	O-５	icot多摩センター	2,840	2,838	3,010	3,050	6.2	2,970	5.5	6.4	1.2
	O-６	金山センタープレイス	6,980	6,943	7,420	7,760	5.2	7,420	5.2	5.5	3.0

分類	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）（注１）	第３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（%）	
	O-７	大阪中之島ビル（注５）	5,250	5,314	5,800	5,800	5.0	5,750	4.8	5.2	2.3
	O-８	ジェイコア大森	5,790	－	5,810	5,850	5.1	5,760	5.0	5.4	2.5
	小計		45,670	－	47,920	48,580	－	47,520	－	－	19.7
合計			231,700	－	240,780	244,775	－	237,925	－	－	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３期末帳簿価格」は、平成25年５月31日現在における各資産に係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３期末である平成25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、「Hitotsugi LIP」及び「神戸旧居留地25番館」の価格時点は平成25年７月１日、「東急プラザ 札幌」、「鎌田興産ビル」、「五反田フロント」、「品川プレイス」及び「ジェイコア大森」の価格時点は平成25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資産の取得（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」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注６） 「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.5%、復帰価格割引率が4.4%です。

（注７） 「東京機械本社ビル」の割引率は、１年目から２年目が5.2%、３年目から11年目が5.1%です。

② 不動産及び不動産信託受益権の概要

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	27	2,063	1,757	4,904.55	4,904.55	100.0
	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	100	902	389	16,620.48	16,507.55	99.3
	UR-３	エビスキュープラザ	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

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）
	UR-６	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成20年２月18日	6	148	127	2,280.22	1,766.02	77.4
	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	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	昭和55年５月23日	18	575	141	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-９	鎌田興産ビル	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
	小計			－	167	－	－	102,899.04	102,271.91	99.4
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	11	471	386	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成７年１月31日	9	623	474	7,950.51	7,950.51	100.0
	TO-３	代々木プレイス	東京都渋谷区	平成19年２月22日	3	222	177	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-４	青山プラザビル	東京都港区	昭和41年９月６日	9	519	483	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	298	247	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-６	東京機械本社ビル	東京都港区	昭和60年６月６日	3	278	204	4,389.20	4,389.20	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	TK新橋ビル	東京都港区	平成11年３月４日	8	317	276	5,052.14	4,465.66	88.4
	TO-９	五反田フロント	東京都品川区	平成24年２月27日	11	324	283	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	品川プレイス	東京都港区	平成３年９月20日	8	207	188	2,986.36	2,986.36	100.0
	小計			－	69	－	－	50,045.44	49,458.96	98.8
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	683	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	428	28,098.02	28,098.02	100.0
	O-３	icot金剛	大阪府大阪狭山市	昭和52年２月８日	1	－（注９）	－（注９）	17,884.55	17,884.55	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	11	230	230	5,181.58	5,181.58	100.0
	O-６	金山センタープレイス	愛知県名古屋市	平成21年２月10日	20	480	376	9,314.91	9,065.72	97.3
	O-７	大阪中之島ビル（注８）	大阪府大阪市	昭和59年３月５日	41	470	331	10,178.03	10,108.16	99.3
	O-８	ジェイコア大森	東京都大田区	平成19年３月６日	9	388	365	6,209.79（注10）	6,209.79（注10）	100.0
	小計			－	86	－	－	118,364.37	118,045.31	99.7
合計				－	322	－	－	271,308.85	269,776.18	99.4

（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。底地のみを取得する場合、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、「TK新橋ビル」及び「鎌田興産ビル」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25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25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25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25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25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25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25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25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「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。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） 「ジェイコア大森」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25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」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

（注12） 平成25年10月31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４社、東京オフィスのエンドテナント３社及びその他投資対象資産のエンドテナント４社）から、賃貸借契約につき解約の申し入れがあります（都市型商業施設の賃貸面積合計369.87㎡、東京オフィスの賃貸面積合計1,993.93㎡及びその他投資対象資産の賃貸面積合計721.37㎡）。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４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４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
UR-６	Hitotsugi LIP	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成35年８月31日
UR-７	神戸旧居留地25番館	三井住友信託銀行株式会社	平成35年８月31日
UR-８	東急プラザ 札幌	三井住友信託銀行株式会社	平成35年２月28日
UR-９	鎌田興産ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成35年12月31日
TO-９	五反田フロント	みずほ信託銀行株式会社	平成35年12月31日
TO-10	品川プレイス	みずほ信託銀行株式会社	平成35年12月31日
O-８	ジェイコア大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成35年12月31日

④　第４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、第４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を記載したものです。このうち、取得予定資産に係る現信託受益者は、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、「東急プラザ 札幌」の売主を除いて投信法第201条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、「東急プラザ 札幌」の売主を含む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、本資産運用会社は、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、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。その詳細は、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」をご参照ください。

取得（予定）時期	物件番号	物件名称	前信託受益者／現信託受益者
第４期（取得済）	UR-６	Hitotsugi LIP	－（注）
第５期	UR-７	神戸旧居留地25番館	合同会社SSG９
	UR-８	東急プラザ 札幌	合同会社バレッタ
	UR-９	鎌田興産ビル	東急不動産株式会社
	TO-９	五反田フロント	東急不動産株式会社
	TO-10	品川プレイス	モモ・ホールディングス有限会社
	O-８	ジェイコア大森	東急不動産株式会社

（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又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューション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株式会社プロパティ・リスク・ソリューション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24年４月13日	48（注４）	62,619（注４）
UR-２	東急プラザ 赤坂	清水建設株式会社	平成24年３月６日	310,230（注４）	1,392,413（注４）
UR-３	エビスキュープラザ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成24年３月６日	320	47,590
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24年３月６日	0	76,170
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24年３月６日	160	143,520
UR-６	Hitotsugi LIP	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	東急プラザ 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	鎌田興産ビル	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
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	清水建設株式会社	平成24年３月６日	64,749	700,517
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24年３月６日	3,390	189,620
TO-３	代々木プレイス	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成24年３月６日	550	62,630
TO-４	青山プラザビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成24年３月６日	9,640	270,920
TO-５	ルオーゴ汐留	清水建設株式会社	平成24年３月６日	5,927	140,545
TO-６	東京機械本社ビル	清水建設株式会社	平成24年３月６日	202,151	550,064
TO-７	A-PLACE池袋	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	0	36,430
TO-８	TK新橋ビル	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	五反田フロント	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	品川プレイス	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
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 株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	平成24年３月６日 平成24年４月20日	100（注６）	126,219（注６）
O-３	icot金剛	清水建設株式会社	平成24年３月６日	289,283	450,834
O-４	icot溝の口	清水建設株式会社	平成24年３月６日	20,383	69,172
O-５	icot多摩センター	清水建設株式会社	平成24年３月６日	5,796	71,282
O-６	金山センタープレイス	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成24年３月６日	350	133,430
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24年11月30日	8,210（注４）	603,670（注４）

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）
O-８	ジェイコア大森	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
合計	－	－	－	943,027	7,146,805

（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「大阪中之島ビル」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50%）に相当する数値を記載しています。

（注５）　「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）　清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

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	エビスキューブプラザ	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	Hitotsugi LIP	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	東急プラザ 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	鎌田興産ビル	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
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	代々木プレイス	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	青山プラザビル	新築時：株式会社日建設計（注１） 耐震補強工事時：株式会社日建設計	新築時：株式会社日建設計（注１） 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	東京機械本社ビル	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	株式会社鴻池組	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

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
T0-７	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）
T0-８	TK新橋ビル	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	五反田フロント	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	品川プレイス	株式会社プランティック総合計画事務所	株式会社プランティ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
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-３	icot金剛	新築時：株式会社熊谷組 耐震補強工事時：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	新築時：株式会社熊谷組 耐震補強工事時：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	新築時：株式会社熊谷組 耐震補強工事時：株式会社ザイマックスビルマネジメント	大阪府	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
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	金山センタープレイス	株式会社日建設計	株式会社日建設計	安藤建設株式会社	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	ジェイコア大森	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

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

（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18年（2006年）９月に2006年版として公表された「全国を概観した地震動予測地図」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。なお、今回のPML値の算出に際し、平成23年３月に発生した東日本大震災を踏まえての「地震調査研究推進本部（文部科学省）」による「全国を概観した地震動予測地図」の改訂版は未発表であったため、上記2006年版の「全国を概観した地震動予測地図」を採用しています。

（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」、「東急プラザ 札幌」、「青山プラザビル」及び「icot金剛」は、それぞれ平成21年４月、平成19年６月、平成20年７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）　「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

（注５）　「icot金剛」はPML値が15％を超えているため、地震保険を付保しています。

（注６）　ポートフォリオ全体のPML値は、平成25年８月８日付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

（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25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）	27	
総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	2,063	
総賃料収入の合計に占める割合（％）（注４）	14.3	
総賃貸可能面積（㎡）（注５）	4,904.55	
総賃貸面積（㎡）（注６）	4,904.55	
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

（注１） 「東急プラザ 表参道原宿」は、準共有持分割合（75％）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25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25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25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25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、決算日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。

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

（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の「テナント数」を合計したものを記載しています。

（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「総賃貸可能面積」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の「総賃貸面積」を合計したものを記載しています。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）　「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」については、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）に相当する数値を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)

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	平成25年９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%	99.3%
UR-３	エビスキュープラザ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-４	新橋プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-５	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-６	Hitotsugi LIP	－	－	－	77.4%
UR-７	神戸旧居留地25番館	－	－	－	100.0%
UR-８	東急プラザ 札幌	－	－	－	100.0%
UR-９	鎌田興産ビル	－	－	－	100.0%
都市型商業施設　平均稼働率		99.8%	99.5%	99.6%	99.4%
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	代々木プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-４	青山プラザビル	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	東京機械本社ビル	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-８	TK新橋ビル	－	－	84.6%	88.4%
TO-９	五反田フロント	－	－	－	100.0%
TO-10	品川プレイス	－	－	－	100.0%
東京オフィス　平均稼働率		93.7%	97.4%	97.5%	98.8%
O-１	あまがさきキューズモール（底地）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-２	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-３	icot金剛	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-４	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-５	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
O-６	金山センタープレイス	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
O-７	大阪中之島ビル	－	－	99.6%	99.3%
O-８	ジェイコア大森	－	－	－	100.0%
その他投資対象資産　平均稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
全体　平均稼働率		98.7%	99.4%	99.4%	99.4%

（注）　「稼働率」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。

（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25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につき、三井住友信託銀行株式会社との契約形態は事業用定期賃貸借契約であり、それ以外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、東急不動産及び東急不動産ＳＣマネジメント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25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。

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）
東急不動産株式会社	不動産業	東急プラザ 表参道原宿（注５）	4,904.55	2,063	1,757	平成34年６月30日
		東急プラザ 赤坂（注５）	16,507.55	902	389	平成34年６月30日
		新橋プレイス	9,156.01	－ （注６）	－ （注６）	平成34年６月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	－ （注６）	－ （注６）	平成34年６月30日
		東急プラザ 札幌	21,229.16	575	141	平成35年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	471	386	平成34年６月30日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.51	623	474	平成34年６月30日
		代々木プレイス	3,106.17	222	177	平成34年６月30日
		青山プラザビル	7,303.69	519	483	平成34年６月30日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	298	247	平成34年６月30日
		東京機械本社ビル	4,389.20	278	204	平成34年６月30日
		A-PLACE池袋	3,409.73	－ （注６）	－ （注６）	平成34年６月30日
		TK新橋ビル	4,465.66	317	276	平成35年４月30日
		五反田フロント	4,028.69	324	283	平成35年12月31日
		品川プレイス	2,986.36	207	188	平成35年12月31日
		icot多摩センター	5,181.58	230	230	平成34年６月30日
		金山センタープレイス	9,065.72	480	376	平成34年６月30日
		大阪中之島ビル（注５）	10,108.16	470	331	平成35年１月31日
		合計	147,227.73	－	－	－
東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	不動産管理業	エビスキュープラザ	4,024.88	475	475	平成34年６月30日
		Hitotsugi LIP	1,766.02	148	127	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
		鎌田興産ビル	3,413.80	393	323	平成35年12月31日

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)
		icotなかもず	28,098.02	619	428	平成34年６月30日
		icot金剛	17,884.55	－ (注６)	－ (注６)	平成34年６月30日
		icot溝の口	14,032.05	－ (注６)	100	平成34年６月30日
		ジェイコア大森	6,209.79	388	365	平成35年12月31日
		合計	95,083.01	－	－	－
三井住友信託銀行株式会社（注７）	金融業	あまがさきキューズモール (底地)	27,465.44	683	341	平成54年１月31日
		合計	27,465.44	683	341	－

（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25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２位未満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25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25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）　「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」の賃貸面積、総賃料収入（年間賃料）及び敷金・保証金は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注６）　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７）　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、東急不動産です。

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25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 東急プラザ 札幌	30,182.69	平成28年３月31日 平成28年３月31日	定期建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社（注３）	あまがさきキューズモール（底地）	27,465.44（注４）	平成54年１月31日	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	－	－
株式会社ダイエー	icot金剛	－	－	－
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
株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156.01	－	－
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	icotなかもず icot多摩センター 金山センタープレイス	5,609.11	－	－
－	ジェイコア大森	－	－	－

（注１） 「総賃貸面積」は、平成25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」については準共有持分割合（50%）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25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） 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、東急不動産です。

（注４） 「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５） 「－」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に係る平成25年９月30日現在における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	19	186,030	80.3
都市型商業施設	9	129,350	55.8
東京オフィス	10	56,680	24.5
その他投資対象資産	8	45,670	19.7
合計	27	231,700	100.0

（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 分類・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	27	231,700	100.0
都心５区	14	141,710	61.2
その他23区	3	15,510	6.7
三大都市圏	9	70,070	30.2
その他国内主要都市	1	4,410	1.9

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	19	186,030	100.0
都心５区	14	141,710	76.2
その他23区	2	9,720	5.2
三大都市圏	2	30,190	16.2
その他国内主要都市	1	4,410	2.4

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	45,670	100.0
その他23区	1	5,790	12.7
三大都市圏	7	39,880	87.3

（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	322	14,409	100.0
定期借家	116	7,970	55.3
普通借家	206	6,439	44.7

④　契約年数

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	322	14,409	100.0
10年超	41	7,146	49.6
５～10年以内	28	2,055	14.3
２～５年以内	97	2,063	14.3
～２年以内	156	3,145	21.8

契約形態	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	167	7,634	100.0
10年超	23	4,999	65.5
５～10年以内	19	1,761	23.1
２～５年以内	45	474	6.2
～２年以内	80	399	5.2

契約形態	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	69	3,507	100.0
10年超	1	46	1.3
５～10年以内	1	204	5.8
２～５年以内	25	1,120	32.0
～２年以内	42	2,136	60.9

（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	322	14,409	100.0
10年超	10	2,926	20.3
５～10年以内	15	1,990	13.8
２～５年以内	56	4,584	31.8
～２年以内	241	4,910	34.1

契約形態	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	167	7,634	100.0
10年超	7	1,483	19.4
５～10年以内	14	1,944	25.5
２～５年以内	29	3,452	45.2
～２年以内	117	754	9.9

契約形態	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	69	3,507	100.0
５～10年以内	1	46	1.3
２～５年以内	5	320	9.1
～２年以内	63	3,141	89.6

契約形態	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	86	3,269	100.0
５～10年以内	3	1,442	44.1
２～５年以内	22	812	24.9
～２年以内	61	1,015	31.3

（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。

⑥　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	167	7,634	100.0
小売	61	4,465	58.5
駐車場	1	600	7.9
ホテル	3	1,380	18.1
飲食	40	569	7.4
事務所	51	250	3.3
サービス	11	371	4.9

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	69	3,507	100.0
サービス業	27	1,369	39.1
製造業	12	704	20.1
卸売・小売業、飲食店	21	1,162	33.1
運輸・通信業	3	225	6.4
建設業	1	33	0.9
その他	5	13	0.4

（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。

⑦　平均築年数 (注)

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	19	186,030	12.3
都市型商業施設	9	129,350	9.2
東京オフィス	10	56,680	19.1
その他投資対象資産	7	33,670	11.9
合計	26	219,700	12.2

（注）　「平均築年数」は、平成25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、あまがさきキューズモール（底地）を除外しています。

(10) 主な新規上場時取得済資産及び第３期取得済資産の概要

主な新規上場時取得済資産(注1)及び第３期取得済資産(注2)に係る個別不動産の概要は、以下の表及び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」における当該各個別不動産に関する記載をご参照ください。

（注１）「新規上場時取得済資産」とは、本投資法人が平成24年６月の新規上場に際して東急不動産又は東急不動産の子会社等から取得した18物件をいいます。

（注２）「第３期取得済資産」とは、平成25年５月期（第３期）において本投資法人が取得した後記②に記載する物件をいいます。

① 主な新規上場時取得済資産

UR－１　東急プラザ 表参道原宿	分類	都市型商業施設
周辺環境・本物件の特徴		
「東急プラザ 表参道原宿」は、表参道と明治通りが交差する、日本のファッション・カルチャーの中心地である神宮前交差点に位置し、ブランディング効果が極めて高く、多くのテナントがその旗艦店、新業態店舗として出店しています。６階の屋上テラス「おもはらの森」では、クリスマスプロモーションや「オモハラ・ビア・フォレスト」等の話題のイベントを開催しています。		
UR－２　東急プラザ 赤坂	分類	都市型商業施設
周辺環境・本物件の特徴		
「東急プラザ 赤坂」は、背後に永田町エリア、霞ヶ関エリアを擁する一方、外資系企業や各国大使館等が存する国際色溢れる赤坂エリアに所在し、大人のオフィスワーカーが多く集う、飲食店やホテル、オフィスの集積地に立地しています。「フーターズ」「ニンジャ・アカサカ」といった個性豊かな飲食店は好調であり、平成25年10月には、人気のクラフトビールを取り扱うレストランが開業しました。		

② 第３期取得済資産

O－７　大阪中之島ビル	分類	その他投資対象資産
周辺環境・本物件の特徴		
「大阪中之島ビル」は、東急不動産とのコラボレーションにより取得（準共有持分50%）しました。大阪を代表するビジネス街に位置し、「日本銀行大阪支店」に隣接、「大阪市役所」に近接する立地です。マルチテナント構成によるリスク分散が図られています。		
T0－８　TK新橋ビル	分類	東京オフィス
周辺環境・本物件の特徴		
「TK新橋ビル」は、JR、東京メトロ「新橋」駅から徒歩３分の距離に立地しています。内幸町・虎ノ門といった官公庁街に近接し、日本を代表する伝統的なビジネス街です。総合特別区域内に位置し、環状二号線新橋・虎ノ門地区の再開発の波及効果が期待できるエリアです。		

6　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
⑨　取得予定資産を組み入れることができないリスク

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、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、すべて無担保・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、東急不動産グループの業績が悪化した場合や、東急不動産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

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条以下）は適用されません（注）。このため、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に社内規程を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なります。従って、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

（注） 平成25年６月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定める金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、その公布日（平成25年６月19日）より１年以内で政令で定める日より施行されます。同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法に定めるインサイダー取引規制の対象になります。

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。

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、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ず、その結果、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総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

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、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

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、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４項第（１）号）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。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑨　取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、前記「５．第４期取得済資産及び取得予定資産の概要」記載の取得予定資産を取得することを決定しています。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資家に損害を与える可能性があります。

（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
（東京都渋谷区道玄坂一丁目16番３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　名義書換の手続き、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27年８月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の８月15日及び同日以後遅滞なく招集するものとされ（規約第９条第２項第一文）、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されます（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し（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されます（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区内において招集されます（規約第９条第４項）。

第２【その他】

該当事項はありません。