【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】	2018年11月30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　　村山　和幸
【本店の所在の場所】	東京都港区南青山一丁目１番１号
【事務連絡者氏名】	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部　運用戦略部長　　村山　和幸
【電話番号】	03-6804-5671
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	アクティビア・プロパティーズ投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　18,405,872,280円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　2,356,640,000円 （注１）発行価額の総額は、2018年11月19日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）売出価額の総額は、2018年11月19日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	１　今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 ２　上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、Activia Properties Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

（３）【発行数】

41,940口

（注１）上記発行数は2018年11月30日（金）開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数67,320口の一部をなすものです。本「１　募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。）が行われます。
なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数41,940口及び海外募集口数25,380口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）に決定されます。
海外募集等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注２）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先（後記「（16）その他／申込みの方法等／⑥」に定義されます。）から5,200口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

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

（４）【発行価額の総額】

18,405,872,280円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2018年11月19日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

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

（注２）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2018年12月12日（水）から2018年12月18日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。

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

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

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2018年12月13日（木）から2018年12月14日（金）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2018年12月７日（金）から、最短で2018年12月12日（水）まで、最長で2018年12月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2018年12月12日（水）から2018年12月18日（火）までを予定しています。
したがいまして、申込期間は、
① 発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合、
上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が2018年12月13日（木）の場合、
「2018年12月14日（金）から2018年12月17日（月）まで」
③ 発行価格等決定日が2018年12月14日（金）の場合、
「2018年12月17日（月）から2018年12月18日（火）まで」
④ 発行価格等決定日が2018年12月17日（月）の場合、
「2018年12月18日（火）から2018年12月19日（水）まで」
⑤ 発行価格等決定日が2018年12月18日（火）の場合、
「2018年12月19日（水）から2018年12月20日（木）まで」
となりますのでご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

（１１）【払込期日】

2018年12月19日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2018年12月７日（金）から、最短で2018年12月12日（水）まで、最長で2018年12月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2018年12月12日（水）から2018年12月18日（火）までを予定しています。
したがいまして、払込期日は、
① 発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合、上記払込期日のとおり
② 発行価格等決定日が2018年12月13日（木）の場合、「2018年12月20日（木）」
③ 発行価格等決定日が2018年12月14日（金）の場合、「2018年12月21日（金）」
④ 発行価格等決定日が2018年12月17日（月）の場合、「2018年12月25日（火）」
⑤ 発行価格等決定日が2018年12月18日（火）の場合、「2018年12月26日（水）」
となりますのでご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社　本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年12月12日（水）から2018年12月18日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目６番１号	
合　　計	－	41,940口

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

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

国内一般募集における手取金18,405,872,280円については、海外募集における手取金11,138,317,560円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,282,082,400円と併せて、後記「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報／９　取得予定資産の概要／（１）取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。なお、残額が生じた場合には、手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

（注１）本件第三者割当については、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
（注２）上記の手取金は、2018年11月19日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

申込みの方法等

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

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

③ 申込証拠金には、利息をつけません。

④ 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがいまして、受渡期日は、
（ア）発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合、
「2018年12月20日（木）」
（イ）発行価格等決定日が2018年12月13日（木）の場合、
「2018年12月21日（金）」
（ウ）発行価格等決定日が2018年12月14日（金）の場合、
「2018年12月25日（火）」
（エ）発行価格等決定日が2018年12月17日（月）の場合、
「2018年12月26日（水）」
（オ）発行価格等決定日が2018年12月18日（火）の場合、
「2018年12月27日（木）」
となりますのでご注意ください。

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

⑥ 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である東急不動産株式会社（以下、本「第一部　証券情報」において「指定先」といいます。）に対し、国内一般募集における本投資口のうち、7,252口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1　募集内国投資証券／（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1　募集内国投資証券／（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

5,200口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から5,200口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.activia-reit.co.jp/ja/news/index.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（4）【売出価額の総額】

2,356,640,000円

（注）売出価額の総額は、2018年11月19日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

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

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2018年12月13日（木）から2018年12月14日（金）まで
（注）申込期間については、前記「１　募集内国投資証券／（８）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

2018年12月20日（木）
（注）受渡期日については、前記「１　募集内国投資証券／（16）その他／申込みの方法等／④」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

申込みの方法等

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

② 申込証拠金には、利息をつけません。

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

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　海外市場における本投資口の募集について

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

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

①　海外募集を行う特定有価証券の名称

投資証券（社債株式等振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

②　海外募集における発行数（海外募集口数）

25,380口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は67,320口であり、国内一般募集口数41,940口及び海外募集口数25,380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。

③　海外募集における発行価格

未定

（注）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外募集における価額（発行価格）を決定し、併せて海外募集における発行価額（本投資法人が後記「⑤ 海外募集における引受人の名称」に記載の引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。

海外募集における発行価格及び海外募集における発行価額は、それぞれ前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１ 募集内国投資証券／（５）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一の価格とします。

④　海外募集における発行価額の総額

11,138,317,560円

（注）海外募集における発行価額の総額は、2018年11月19日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

⑤　海外募集における引受人の名称

ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー
（Nomura International plc）
大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパ リミテッド
（Daiwa Capital Markets Europe Limited）
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー
（Morgan Stanley & Co. International plc）
シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド
（Citigroup Global Markets Limited）

⑥　海外募集をする地域

米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）

⑦　海外募集における発行年月日（払込期日）

2018年12月19日（水）

（注）海外募集における発行年月日（払込期日）は、前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１ 募集内国投資証券／(11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

⑧　安定操作に関する事項

（ア）海外募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

（イ）上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

⑨　その他

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

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から5,200口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,200口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が指定先から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2018年11月30日（金）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口5,200口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2019年１月７日（月）から2019年１月11日（金）までの間のいずれかの日（但し、国内一般募集の払込期日の８営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」といいます。（注））として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の５営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込み

を行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社は大和証券株式会社、みずほ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。

（注）本件第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は

① 発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合、
本件第三者割当の払込期日は「2019年１月７日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「2018年12月15日（土）から2018年12月25日（火）までの間」

② 発行価格等決定日が2018年12月13日（木）の場合、
本件第三者割当の払込期日は「2019年１月８日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「2018年12月18日（火）から2018年12月26日（水）までの間」

③ 発行価格等決定日が2018年12月14日（金）の場合、
本件第三者割当の払込期日は「2019年１月９日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「2018年12月19日（水）から2018年12月27日（木）までの間」

④ 発行価格等決定日が2018年12月17日（月）の場合、
本件第三者割当の払込期日は「2019年１月10日（木）」、シンジケートカバー取引期間は「2018年12月20日（木）から2018年12月28日（金）までの間」

⑤ 発行価格等決定日が2018年12月18日（火）の場合、
本件第三者割当の払込期日は「2019年１月11日（金）」、シンジケートカバー取引期間は「2018年12月21日（金）から2019年１月４日（金）までの間」

となります。

３　ロックアップについて

① 本募集に関連して、指定先に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。
ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 本投資法人は、本募集に関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、本募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【参照情報】
第１【参照書類】

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

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第13期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）　2018年８月30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】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年８月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照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2018年11月30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、2012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３点を基本方針に掲げ、保有資産の運用を行っています。

①　都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資
②　包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用
③　投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

①　都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

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

本投資法人は、上記基本方針に基づき本投資法人が物件取得を行うに際し、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度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、重点投資対象資産以外に、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アクティビア・アカウント（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、アクティビア・アカウントの投資比率を原則として30%以下とすることを基本方針としています。

（注１）「投資比率」とは、ある特定の投資対象資産がポートフォリオ全体に対して占める取得（予定）価格ベース（消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合をいい、重点投資対象資産の投資比率を以下「重点投資対象資産比率」といいます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。以下同じです。

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

（注３）「アクティビア・アカウント」とは、本投資法人が投資対象とする資産のうち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（注１）	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１）本投資法人の定義する「商業施設」には、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設のほか、宿泊施設（ホテル）や駐車場として利用される場合を含みます。また、かかる施設の利用に供される関連施設及び付属設備のほか、それらの敷地（土地）所有権等を含みます。以下同じです。

（注２）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（以下「複合資産」といいます。）を本体又は裏付けとする不動産関連資産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。

（注３）特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額及び比率ともに四捨五入により記載しています。以下同じです。

② 包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用

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

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーン（本投資法人において、その資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）の両面を図るための価値の連鎖）とノウハウを活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指してその資産の運営・管理を行う方針です。

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

「東急ハンズ」といいます。）、株式会社東急スポーツオアシス（以下「東急スポーツオアシス」といいます。）、東急ステイ株式会社の５社をいい、以下「サポート提供会社」といいます。）との間でそれぞれサポート契約を締結しています。東急不動産ホールディングスグループの概要及びバリューチェーンの詳細については、後記「７　総合不動産ディベロッパーである東急不動産ホールディングスグループ／（１）東急不動産ホールディングスグループの概要」をご参照ください。

（注）「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）、東急不動産及びそれらのグループ企業の総称であり、これを「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。

③　投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを活用する一方、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図っています。

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

2　本公募増資における取得予定資産 ～立地とクオリティを更に追求した厳選投資～

本投資法人は、立地とクオリティを追求した厳選投資による質の高いポートフォリオ構築を目指しており、その一環として、本募集及び本件第三者割当による調達資金並びに手元資金の活用によりスポンサーグループから下記「＜取得予定資産一覧＞」の３物件（取得予定価格合計：705億円）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行う予定です。これらはいずれも立地とクオリティにこだわった物件取得であり、本投資法人は、かかる取得を通じて更なる投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、取得予定資産取得と同時に、「A-FLAG赤坂」（以下「売却予定資産」といいます。）の準共有持分50%を2019年３月１日に、残りの準共有持分50%を2019年６月３日に売却（併せて以下「本件売却」といいます。）することを決定しており、取得予定資産のうち「キュープラザ原宿」（準共有持分60%）との資産入替（以下「本資産入替」といいます。）を行う予定です。本件売却及び本資産入替の詳細につきましては、後記「３　本募集の意義（オファリング・ハイライト）／（３）入替戦略による外部成長手法の多様化」をご参照ください。

＜取得予定資産一覧＞

カテゴリー（注１）	物件名	取得ルート（注２）	所在地	取得予定価格（注３）（百万円）	鑑定評価額（注４）（百万円）	取得利回り（注５）	稼働率（注６）	取得予定日
UR	東急プラザ銀座（底地）（準共有持分30%）	スポンサールート	東京都中央区	37,500	39,000	2.5%	100.0%	2019年１月10日
UR	キュープラザ原宿（準共有持分60%）	スポンサールート	東京都渋谷区	13,200	13,300	3.1%	92.9%	2019年１月10日
AA	EDGE心斎橋	スポンサールート	大阪府大阪市	19,800	20,000	4.0%	95.5%	2019年１月10日
合計／平均				70,500	72,300	3.1%	－	－

＜売却予定資産＞

カテゴリー（注１）	物件名	売却先（注７）（注８）	所在地	売却予定価格（注３）（百万円）	鑑定評価額（注４）（百万円）	売却利回り（注９）	稼働率（注６）	売却予定日（注10）
UR	A-FLAG赤坂	スポンサーSPC（注11）	東京都港区	①1,875（準共有持分50%）②1,875（準共有持分50%）	3,750	3.4%	100.0%	①2019年３月１日②2019年６月３日

（注１）「カテゴリー」は、本投資法人のポートフォリオの各資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の３つに分類したものです。以下同じです。

（注２）「スポンサールート」とは、スポンサー開発物件又はスポンサー保有物件の取得を指します。「スポンサー開発物件」とは、スポンサー又はスポンサーの子会社が開発し、保有する物件を指し、「スポンサー保有物件」は、スポンサー又はスポンサーの子会社が保有する物件を指します。

（注３）「取得予定価格」及び「売却予定価格」は、取得予定資産又は売却予定資産に係る各信託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みません。）を記載しています。

（注４）各物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」については、「東急プラザ銀座（底地）」は2018年11月１日を、「キュープラザ原宿」、「EDGE心斎橋」及び「A-FLAG赤坂」は2018年10月１日を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５）「取得利回り」については、後記「（３）取得予定資産取得後における本投資法人の各ポートフォリオ指標の推移（ポートフォリオサマリー）」の注記をご参照ください。

（注６）「稼働率」は、2018年９月30日時点（但し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10日時点）における各取得予定資産及び売却予定資産の稼働率です。

（注７）「A-FLAG赤坂」の売却先である「スポンサーSPC」は、スポンサーである東急不動産が匿名組合出資を行っている特別目的会社である合同会社オーブです。

（注８）2019年３月１日以降、2019年６月３日までの間、スポンサーSPCとの間で信託受益権が準共有され、準共有者間の協定書が締結される予定です。当該準共有者間協定書において、各準共有者は、自己の保有する準共有持分について譲渡その他の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を得なければならない旨、合意がなされる予定です。

（注９）「売却利回り」は、売却予定資産に係る2017年11月期（第12期）及び2018年５月期（第13期）における実績NOIの合計を売却予定価格で除して得た割合をいいます。
なお、本（注９）における「実績NOI」は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除して算出しています。

（注10）「A-FLAG赤坂」に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、同じです。）に該当しま

す。但し、「A-FLAG赤坂」については、本投資法人は売主であり、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等がないことにより、上記のフォワード・コミットメントが本投資法人の財務状態及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

（注11）「A-FLAG赤坂」の買主は、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。当該買主は、投信法第201条第１項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、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、当該売却予定資産の売却に係る信託受益権売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定める審査手続を経ています。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限」及び「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況」をご参照ください。

（１）日本一の商業集積地である銀座を代表するフラッグシップ物件（The Flagship）

本投資法人が「東急プラザ銀座（底地）」の取得にあたり着目した点（取得ハイライト）は以下のとおりです。

東急プラザ銀座（底地）
1　東急不動産ホールディングスグループを代表するフラッグシップ物件の取得
・　希少性が極めて高い立地に所在する底地物件を取得 ・　本投資法人のポートフォリオグレードを一段と高めるフラッグシップ物件
2　世界の名だたる商業都市と肩を並べる国際商業都市「GINZA」
・　国際的な認知度が高く、世界有数の賃料水準を誇る「GINZA」 ・　過去数十年にわたり日本第一位の土地公示価格を誇る「銀座」

（２）更なる発展が期待され本投資法人の強みが発揮されるエリア（プライム立地（注））

本投資法人が「キュープラザ原宿」及び「EDGE心斎橋」の取得にあたり着目した点（取得ハイライト）は以下のとおりです。

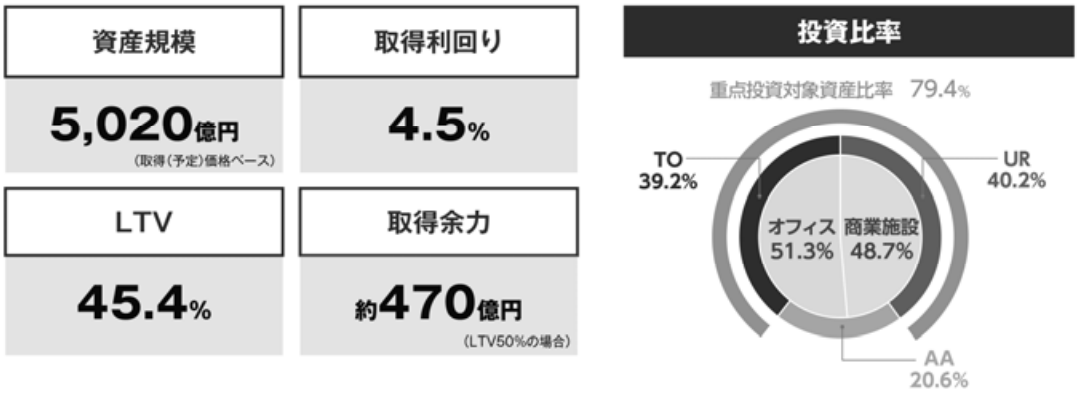
（注）「プライム立地」とは、商業施設又は大規模オフィスビルの集積が進み、ブランド価値が認められたエリア又は再開発等による競争力の更なる向上が期待されるエリアのうち、交通利便性、繁華性及び視認性等がいずれも高い希少立地をいいます。以下同じです。

キュープラザ原宿	EDGE心斎橋
1　周辺再開発により更なる発展が期待されるエリア	
・　渋谷と表参道・原宿を“つなぐ”エリアに所在 ・　スポンサーグループによる再開発をはじめ、複数の再開発による更なる発展が見込まれる	・　ホテル開発やラグジュアリーブランド旗艦店の進出等により、更なる発展を続ける心斎橋
2　「職・遊」融合による賑わいの集積	
・　国内トップクラスの繁華性を有し、小売店が集積するエリア ・　アパレル店舗やセレクトショップに加え、「WeWork」等のシェアオフィスも進出	・　多種多様な店舗が集積する西日本随一の商業エリア ・　中小型オフィスの多い心斎橋エリアでは希少なグレード感のあるオフィスビル
3　賃料のアップサイドポテンシャル	
・　再開発の進展と表参道エリアの賃料水準の上昇を背景としたアップサイドポテンシャル	・　マーケット賃料よりも低い現行賃料による、アップサイドポテンシャル
4　スポンサーサポートとアクティビアの優位性の発揮	
・　スポンサーの商業ブランド「キュープラザ」ブランド化後の開発第１号案件 ・　本投資法人とスポンサーグループが多数の物件を保有する広域渋谷圏（注）に所在	・　スポンサーのバリューチェーンを活用した取得 ・　本投資法人はオフィス・商業の複合物件を多数運用しており、物件のポテンシャルを引き出すノウハウを有する

（注）　「広域渋谷圏」の詳細につきましては、後記「３　本募集の意義（オファリング・ハイライト）／（２）プライム立地のハイクオリティ物件の取得」をご参照ください。

（３）取得予定資産取得後（注１）における本投資法人の各ポートフォリオ指標の推移（ポートフォリオサマリー）

本投資法人のポートフォリオは、取得予定資産取得後において資産規模で5,020億円（取得（予定）価格ベース）と5,000億円を超え、取得利回りは4.5％となる見込みであり、LTV（注２）は45.4％、LTV50％までの取得余力（注２）は約470億円と、引き続き機動的な取得余力を確保する見込みです。



（注１） 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する時点を指し、その後に実行される予定の本件売却を含みません。以下同じです。

（注２） 「LTV」及び「取得余力」については、後記「６　マーケットの変化に備えた堅固な財務基盤／（１）適切なLTVマネジメントにより機動的な取得余力を確保」の注記をご参照ください。

（注３） 各物件の「取得利回り」は、各物件につきNOIを取得（予定）価格で除して得た割合をいいます。以下同じです。また、複数物件の「取得利回り」は、平均取得利回り（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ています。）を記載しています。以下同じです。
なお、「NOI」は、当該対象物件取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法（「東急プラザ銀座（底地）」は有期還元法）における運営収益及び運営費用から算定しています。特に記載のない限り、以下同じです。

３　本募集の意義（オファリング・ハイライト）

本投資法人は、本募集及び本件第三者割当による資金調達並びにそれに伴う追加の物件取得により、継続的な投資主価値向上を目指します。

本募集において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（オファリング・ハイライト）は以下の３点です。

（１）存在感際立つThe Flagship物件の取得
（２）プライム立地のハイクオリティ物件の取得
（３）入替戦略による外部成長手法の多様化

上記３点の「オファリング・ハイライト」の詳細については、以下のとおりです。

（１）存在感際立つThe Flagship物件の取得

本投資法人は、本募集に伴い東急不動産ホールディングスグループのフラッグシップ物件である「東急プラザ銀座（底地）」（以下、本（１）において「本物件」といいます。）を取得することにより、ポートフォリオの質及び安定性が更に向上するものと考えており、本物件の取得は、本投資法人のポートフォリオグレードを一段と高めるための重要な取得であると考えています。

本物件の詳細につきましては、後記「９　取得予定資産の概要」をご参照ください。

①　いつの時代も、国・世代を超えて人々を惹きつける銀座

銀座エリアは、長きにわたり日本の伝統と革新を紡いできた「和光本館」、「銀座三越」、「歌舞伎座」等の老舗が軒を連ね、数多くのグローバルブランドのフラッグシップが出店する、ブランド力の高いエリアであり、本物件の周辺では、「GINZA SIX」、「GINZA PLACE」、「東京ミッドタウン日比谷」等、大型商業施設が新たに開業し、流行発信拠点として進化を続けています。

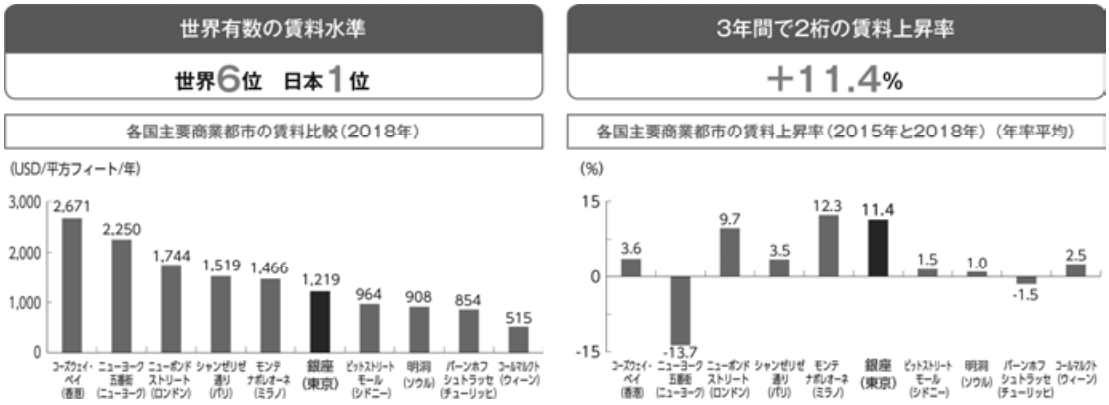
② グローバル・プライムエリア「GINZA」

本投資法人は、以下の点から、銀座エリアは、グローバルなプライムエリアであると考えています。

(ア) 世界における「GINZA」のポジション

銀座は、世界各国の主要商業都市の最高賃料エリア(注)において第６位と世界有数の賃料水準を誇っており、2015年と2018年との比較で賃料上昇率は年率平均で11.4%と、比較的高い賃料上昇率を誇っています。

(注) 「世界各国の主要商業都市の最高賃料エリア」とは、CUSHMAN & WAKEFIELD「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2018」及び「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2017」において「MOST EXPENSIVE LOCATIONS BY COUNTRY」として挙げられている地域又は「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2017」及び「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2015/2016」において「MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN EACH COUNTRY」として挙げられている地域をいいます。

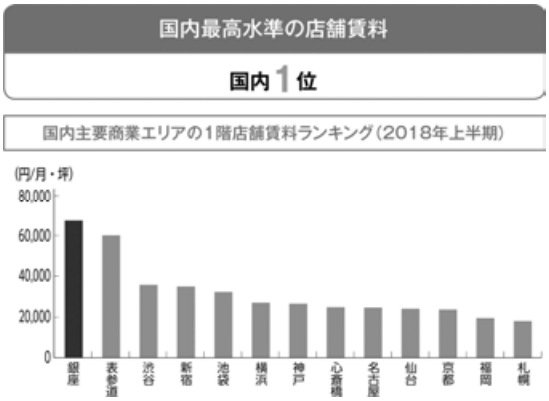


（出所）CUSHMAN & WAKEFIELD「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2018」、「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2017」及び「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2015/2016」に基づき本資産運用会社にて作成

（注）上記「各国主要商業都市の賃料上昇率（2015年と2018年）（年率平均）」には、上記各都市における１平方フィート当たりの年間賃料の、2015年と2018年の間の年率平均成長率を記載しています。

（イ）国内における「銀座」のポジション

銀座は、2018年上半期における国内主要商業エリア（銀座、表参道、渋谷、新宿、池袋、横浜、神戸、心斎橋、名古屋、仙台、京都、福岡及び札幌）の１階店舗賃料ランキングでトップを誇り、2014年調査における全国商業集積地別の小売業における年間商品販売額においても国内第１位と、商業エリアとして圧倒的な存在感を発揮しています。

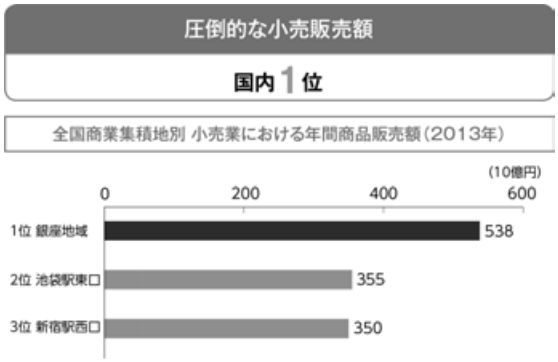


（出所）一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド 2018 秋」に基づき本資産運用会社にて作成

（注１）「店舗賃料トレンド」の調査は、東京都内５エリア（銀座、表参道、渋谷、新宿及び池袋）及び地方主要都市８エリア（横浜、神戸、心斎橋、名古屋、仙台、京都、福岡及び札幌）について、過去３年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析するものです。

（注２）「店舗賃料トレンド」の調査において採用された公募賃料データは、スタイルアクト株式会社と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データ（但し、一部の異常データ及び重複データは削除されています。）を一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものです。

（注３）店舗公募賃料の坪単価は、面積加重平均で算出されています。なお、店舗公募賃料の坪単価には共益費は含まれていません。



（出所）経済産業省「平成26年商業統計調査」に基づき本資産運用会社にて作成

（注１）「商業統計調査」は、我が国の商業の実態を明らかにすることを目的としています。

（注２）「平成26年商業統計調査」は、日本標準産業分類（平成25年総務省告示第405号）に掲げる「大分類Ｉ－卸売業・小売業」に属する事業所（警戒区域等をその区域に含む調査区分にある事業所を除きます。以下本表に係る注記において同じです。）を対象とし、2014年７月１日に実施されました。

（注３）「小売業」とは、主として次の業務を行う事業所をいいます。以下同じです。

① 個人（個人経営の農林漁家への販売を含みます。）又は家庭用消費者のために商品を販売する事業所
② 産業用使用者に少量又は少額の商品を販売する事業所
③ 商品を販売し、かつ、同種商品の修理を行う事業所
④ 製造小売事業所（自店で製造した商品をその場所で個人又は家庭用消費者に販売する事業所）
⑤ ガソリンスタンド
⑥ 主として無店舗販売を行う事業所（販売する場所そのものは無店舗であっても、商品の販売活動を行うための拠点となる事務所等がある訪問販売又は通信・カタログ・インターネット販売の事業所等）で、主として個人又は家庭用消費者に販売する事業所
⑦ 別経営の事業所（官公庁、会社、工場、団体、遊園地等の中にある売店等で他の事業者によって経営されている場合の、当該事業所）

（注４）「小売販売額」とは、各地域における小売業の年間商品販売額をいい、「年間商品販売額」とは、2013年１月１日から2013年12月31日までの１年間の当該事業所における有体商品の販売額をいい、土地又は建物等の不動産及び株券、商品券、プリペイドカード、宝くじ、切手等の有価証券の販売額は含みません。

（ウ）本物件の立地の希少性

土地公示価格ランキングにおいて、日本全国上位10位の半数以上が銀座であり、中でも、本物件が所在する銀座５丁目の土地は第２位の価値を有しています。

＜銀座エリアにおける高い不動産価値＞
～全国土地公示価格ランキング～（2018年１月１日時点）

	地番	1㎡当たりの価格（千円）
1	中央区銀座4丁目2番4	55,500
2	中央区銀座5丁目103番16	47,000
3	中央区銀座2丁目2番19外	40,600
4	中央区銀座7丁目1番2外	40,100
5	千代田区丸の内2丁目2番1外	35,700
6	新宿区新宿3丁目807番1外	34,000
7	新宿区新宿3丁目30番13外	33,200
8	中央区銀座6丁目4番13外	29,100
9	中央区銀座4丁目103番1外	28,100
10	千代田区大手町2丁目4番2外	27,500

（出所）国土交通省「平成30年国土交通省地価公示・都道府県地価調査」に基づき本資産運用会社にて作成

＜中央区最大のスクランブル交差点角地に立地＞

●晴海通りと外堀通りが交わる数寄屋橋交差点の角地に所在
●銀座の中でも、特に繁華性の高い銀座5丁目に立地

（２）プライム立地のハイクオリティ物件の取得

本投資法人は、物件への投資に際し、オフィス・商業施設ともに、駅からの徒歩分数等に鑑みた需要の高い立地に所在する物件への投資に加え、表参道、汐留及び品川等の成長性及び競争力の高いエリアに所在する物件への投資を継続してきたことにより、安定性と成長性を兼ね備えた質の高いポートフォリオを構築しています。

本募集においては、スポンサーグループである東急不動産ホールディングスグループが重点拠点として位置付ける広域渋谷圏（注１）の渋谷・原宿エリア及び心斎橋エリアの物件を取得する予定であり、商業・オフィスいずれにおいても強固なファンダメンタルズ（注２）を有する街としてのブランド力を持ったエリアであると、本投資法人は考えています。

（注１）「広域渋谷圏」とは、「渋谷」を中心とする、青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山等、個性豊かな街が複合的に結びつくエリア一帯をいい、本資産運用会社を含む東急不動産ホールディングスグループにおいて設定され、用いられている用語です。以下同じです。
（注２）「ファンダメンタルズ」とは、一般に、経済の基礎的条件を意味します。以下同じです。

広域渋谷圏の具体的な特徴等については、以下のとおりです。
◆広域渋谷圏　～世界から注目が集まるエリアの１つ～
（ア）スポンサーグループがマーケットを熟知するエリア
（イ）新時代の遊・職・住をかたちにする“ミックス・シティ”

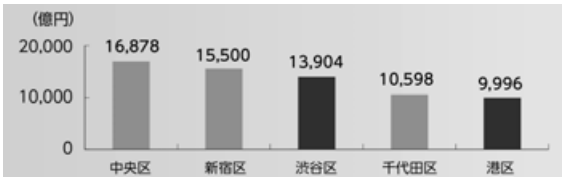
広域渋谷圏は、スポンサーグループが重点拠点として位置付けるエリアであり、ファッション・文化の集積地で高いブランド力を有し、IT企業からのオフィスニーズが強いエリアでもあります。また、多様な個性や先進的な文化が融合し、情報感度の高い人や企業が集まるエリアであると、本投資法人は考えています。

①　遊：商業・文化の一大集積地　～トレンドが集まる街～

広域渋谷圏は、青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山等、個性豊かな街が複合的に結びつき、商業施設集積地として高い集客力・ポテンシャルを有するエリアであるとともに、1973年にはアパレルブランドを多数揃え、９階には劇場を備える渋谷パルコが開業（2016年８月に一時休業、2019年秋に新生渋谷パルコとして開業予定）、1989年には劇場、美術館等を備え、文化戦略の中核を担うBunkamuraが開業する等、文化やファッションの発信地としても存在感を発揮し続けているエリアであると、本投資法人は考えています。

下表のとおり、東京都内の小売年間商品販売額において、広域渋谷圏を含む渋谷区及び港区が上位５位内に位置しており、店舗賃料水準についても、2017年度上期と2018年度上期を比較した場合、表参道では＋27%、渋谷では＋８％と大きく上昇しており、商業施設集積地として高い競争力を有するエリアであると、本投資法人は考えています。

＜小売年間商品販売額上位５区（東京都内）（2015年）＞



（出所）経済産業省「平成28年経済センサス-活動調査」に基づき本資産運用会社にて作成
（注）上表には、2015年１月１日から2015年12月31日までの、「小売業」事業所における有体商品の販売額、東京都内上位５区の数値を記載しています。

＜店舗賃料水準の著しい上昇＞

（出所）一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド 2018 秋」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上表は、「店舗賃料トレンド」に基づく、各エリアにおける2017年度上期及び2018年度上期の１月当たり店舗公募賃料の坪単価を、それぞれ当該エリアにおける2017年度上期の１月当たり店舗公募賃料の坪単価を100として指数化したもの（小数点第１位を四捨五入）です。
（注２）「店舗賃料トレンド」の調査は、東京都内５エリア（銀座、表参道、渋谷、新宿及び池袋）及び地方主要都市８エリア（横浜、神戸、心斎橋、名古屋、仙台、京都、福岡及び札幌）について、過去３年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析するものです。
（注３）「店舗賃料トレンド」の調査において採用された公募賃料データは、スタイルアクト株式会社と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データ（但し、一部の異常データ及び重複データは削除されています。）を一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものです。
（注４）店舗公募賃料の坪単価は、面積加重平均で算出されています。なお、店舗公募賃料の坪単価には共益費は含まれていません。

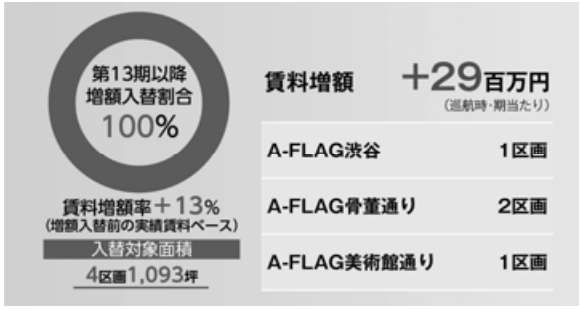
本投資法人は、上記のようなエリア特性を背景として、広域渋谷圏に保有する商業施設において着実に内部成長実績を積み上げています。

具体的には、2018年５月期（第13期）以降、2018年10月31日時点において、入替対象面積４区画、1,093坪におけるテナント入替のうち、賃料増額を実現した割合は100%であり、賃料増額率（注）は13%と着実な内部成長を実現しています。

その他内部成長の詳細については、後記「５　ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続／（２）商業施設」をご参照ください。

（注）「賃料増額率」とは、テナントの入替その他の事情に基づく賃料額の変動において、変動前の賃料額を100として算出した場合の変動後の賃料から変動前の賃料を減じ、100で除した数値（小数点第１位を四捨五入）をいいます。以下同じです。

＜広域渋谷圏における内部成長実績（商業）＞
～テナント入替時～（2018年10月31日時点）



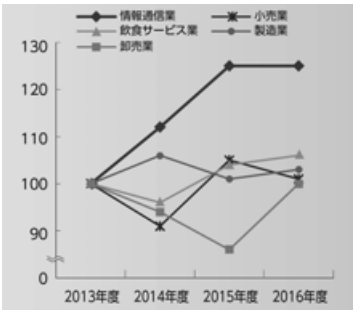
② 職：IT企業の集積　～新興IT企業等の成長～

下表のとおり、広域渋谷圏の核となる渋谷はIT企業の設立社数が多いエリアであり、外資系企業や新興IT企業からのオフィスニーズが強いエリアであると、本投資法人は考えています。情報通信業は小売業や飲食サービス業等の他の業種に比べ経常利益ベースで高い成長を続けていることから、相対的に賃料負担力が高い業種であると、本投資法人は考えています。

また、当該エリアの空室率は相対的に低位で推移しており、2013年以降賃料上昇率は都心５区（注）の中で高い水準にある等、当該エリアのオフィス賃貸マーケットは強固なファンダメンタルズを有していると、本投資法人は考えています。

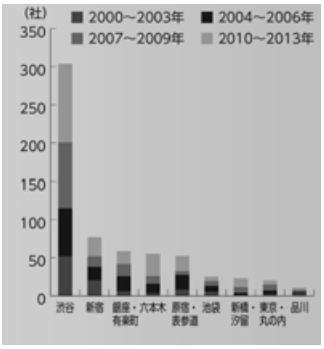
（注）「都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。

＜成長を続けるIT企業のオフィスが集積①＞
～業種別経常利益の推移～



（出所）「平成29年 経済産業省企業活動基本調査 確報-平成28年度実績-データ」に基づき本資産運用会社にて作成
（注）上表は、各業種における2013年度の経常利益を100として指数化したものです。

＜成長を続けるIT企業のオフィスが集積②＞
～IT企業設立社数～

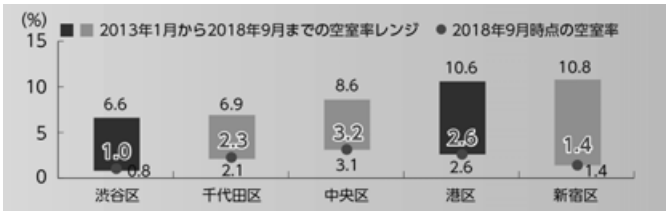


（出所）株式会社東急総合研究所「渋谷におけるIT企業実態調査報告書」（2013年12月）に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上図は、2013年11月時点における株式会社東急総合研究所による調査に基づいて算出された、2000年以降に東京都において設立された「IT企業」2,317社のうち、「渋谷」、「新宿」、「銀座・有楽町」、「六本木」、「原宿・表参道」、「池袋」、「新橋・汐留」、「東京・丸の内」及び「品川」を拠点とする「IT企業」の数及びエリア別の「IT企業」の設立年を示しています。
（注２）上表に記載の各エリアの定義は以下のとおりです。
「渋谷」とは、渋谷区宇田川町、神南一丁目、渋谷一丁目から三丁目、桜丘町、南平台町、道玄坂一丁目及び二丁目、円山町並びに神泉町のエリアをいいます。
「新宿」とは、新宿区新宿三丁目及び四丁目、歌舞伎町一丁目及び二丁目、西新宿一丁目から三丁目並びに西新宿六丁目から八丁目並びに渋谷区代々木二丁目及び千駄ヶ谷五丁目のエリアをいいます。
「銀座・有楽町」とは、千代田区丸の内三丁目、有楽町一丁目及び二丁目並びに中央区銀座一丁目から八丁目のエリアをいいます。

「六本木」とは、港区六本木三丁目から七丁目及び赤坂九丁目のエリアをいいます。
「原宿・表参道」とは、渋谷区神宮前一丁目及び三丁目から六丁目並びに港区南青山三丁目及び五丁目並びに北青山三丁目のエリアをいいます。
「池袋」とは、豊島区東池袋一丁目及び三丁目、南池袋一丁目及び二丁目、西池袋一丁目及び三丁目並びに池袋二丁目のエリアをいいます。
「新橋・汐留」とは、港区東新橋一丁目及び二丁目並びに新橋一丁目から六丁目のエリアをいいます。
「東京・丸の内」とは、千代田区丸の内一丁目及び二丁目、中央区八重洲一丁目及び二丁目、京橋一丁目から三丁目並びに日本橋一丁目から三丁目のエリアをいいます。
「品川」とは、港区高輪三丁目及び四丁目並びに港南二丁目のエリアをいいます。

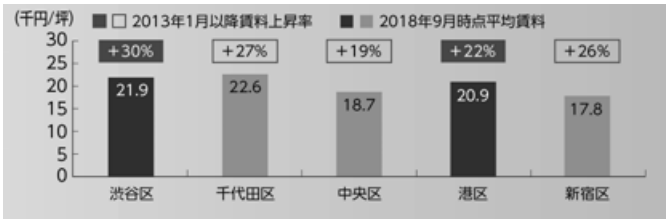
（注３）「IT企業」とは、一定の種類の業種（通信・ネットワーキング、コンピューター・ハードウェア／ソフトウェア／ITサービス、半導体／その他電子部品・製品、バイオテクノロジー、医療・ヘルスケア、産業・エネルギー、環境関連、消費者向けサービス・販売、金融・保険・不動産、ビジネスサービスを指します。）に分類される企業及びインターネットビジネスモデル（IT企業でなくともインターネット上に事業を構築し、その事業の中でインターネットが不可欠な事業機能となっている企業）を有する企業をいいます。

＜旺盛なオフィス需要による低い空室率＞



（出所）三鬼商事株式会社が公開する「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）「2013年１月から2018年９月までの空室率レンジ」は、都心５区に所在する基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルにおける空室率について、2013年１月から2018年９月までの期間における最大値と最小値を記載しています。
（注２）「2018年９月時点の空室率」は、都心５区に所在する基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルにおける2018年９月の空室率を記載しています。

＜高いオフィス賃料上昇率＞



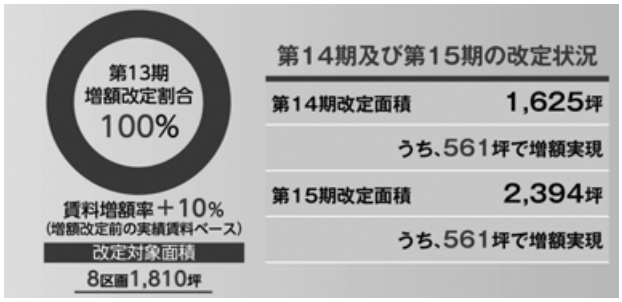
（出所）三鬼商事株式会社が公開する「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）「2013年１月以降賃料上昇率」は、都心５区に所在する基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルにおける2018年９月の月額平均賃料について、2013年１月の月額平均賃料からの上昇率を記載しています。
（注２）「2018年９月時点平均賃料」は、都心５区に所在する基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルにおける2018年９月の月額平均賃料を記載しています。

上記のようなオフィスマーケットの特性を背景として、本投資法人が広域渋谷圏に保有するオフィスにおいても着実に内部成長実績を積み上げています。

具体的には、2018年５月期（第13期）の賃料改定対象面積８区画、1,810坪のうち賃料増額改定を実現した割合は100%であり、賃料増額率は10%と、商業施設同様着実な内部成長を実現しています。

その他内部成長の詳細については、後記「５　ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続／（１）オフィス」をご参照ください。

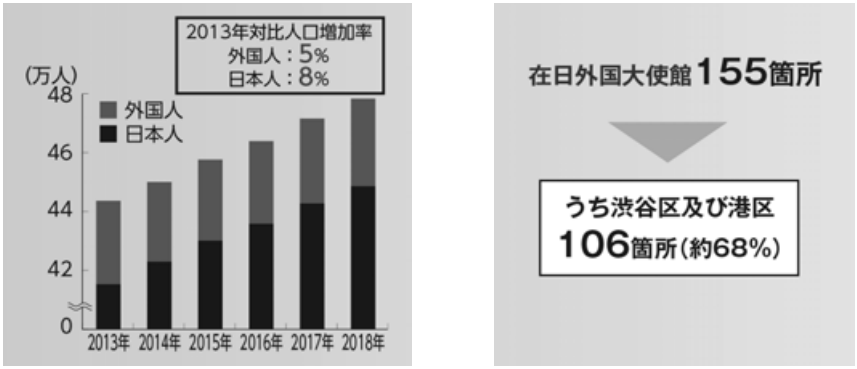
＜広域渋谷圏における内部成長実績（オフィス）＞
～賃料改定時～（2018年10月31日時点）



③　住：豊かな住宅地　～大使館・外国人居住者も～

広域渋谷圏は住宅地としても高い知名度を有しており、在日外国大使館が点在するとともに、松濤、南平台、代官山、常盤松、広尾等は高級住宅街として高いブランド力を有するものと、本投資法人は考えています。

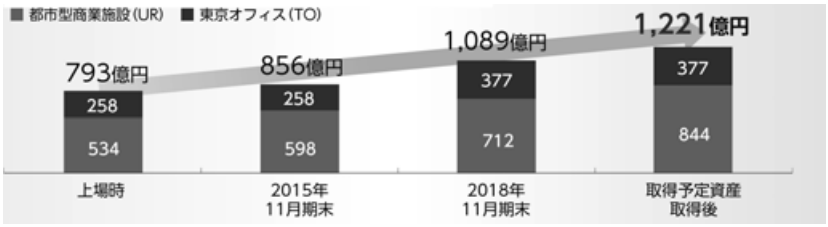
＜渋谷区及び港区の人口推移＞　＜渋谷区及び港区の在日外国大使館数＞



（出所）「渋谷区及び港区の人口推移」につき、東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」に基づき本資産運用会社にて作成
「渋谷区及び港区の在日外国大使館数」につき、外務省「駐日外国公館リスト」（2018年11月８日時点）に基づき本資産運用会社にて作成

④　本投資法人の広域渋谷圏における資産規模の推移

本投資法人は、新規上場以降、継続的に広域渋谷圏に所在する物件を取得しており、新規上場時の793億円（都市型商業施設：534億円、東京オフィス：258億円）（取得価格ベース）から取得予定資産取得後には1,221億円（都市型商業施設：844億円、東京オフィス：377億円）（取得（予定）価格ベース）にまで拡大する見込みです。



⑤　広域渋谷圏のスポンサー開発・保有物件

広域渋谷圏は、スポンサーグループが長年拠点とし、多くの物件を保有・運営しているエリアであることから、物件取得やリーシング等において、スポンサーサポートを最大限活用することができるものと、本投資法人は考えています。

名称	渋谷南東急ビル	南青山東急ビル	恵比寿ビジネスタワー	スプライン青山東急ビル
延床面積	約20千㎡	約12千㎡	約23千㎡	約8千㎡
稼働時期	2005年1月	2008年6月	2003年12月	2012年6月

（注）　上記物件は、いずれも取得予定資産ではありません。

◆心斎橋エリア

①　遊：大阪を代表する商業エリア

心斎橋エリアは、大阪を代表する商業エリアであり、「大丸心斎橋店」を中心として御堂筋沿いには海外のラグジュアリーブランド等が、心斎橋筋商店街沿いにはカジュアルブランド等が集積しています。訪日外国人需要を狙って心斎橋エリアにホテルが急増していることや、2019年秋には「大丸心斎橋店本館」の開業が予定されていることから、通行量、繁華性の向上が期待できるエリアです。

大阪市内の中心部の南北を走る御堂筋沿いには、世界的なブランドショップが軒を連ね、新たな旗艦店も相次いで開業する等、商業集積が進んでいます。一方で、心斎橋筋商店街に

おいては、かつては百貨店を中心に老舗専門店が並んでいましたが、近年では洋服・雑貨を扱う店舗やドラッグストア等への転換が進むと同時に訪日外国人も増加傾向にあります。また、スウェーデン発のファストファッション「H&M」が関西初の店舗として道頓堀川にかかる戎橋北側に2010年に出店して以降、心斎橋筋商店街北側にユニクロが国内初のグローバル旗艦店を開業する等、ファストファッションの出店が相次ぎ、若者の集客力向上につながっています。

御堂筋の西側に広がる個性的な流行発信地であるアメリカ村においては、デンマーク発の低価格雑貨チェーン「Flying Tiger Copenhagen」の日本１号店が2012年に出店したことで女性客や家族連れが増加した結果、心斎橋エリアの回遊性が向上しました。

上記のとおり、心斎橋エリアは商業集積地として今後更なる発展が期待されると、本投資法人は考えています。

＜様々な顔を持つ心斎橋エリア＞

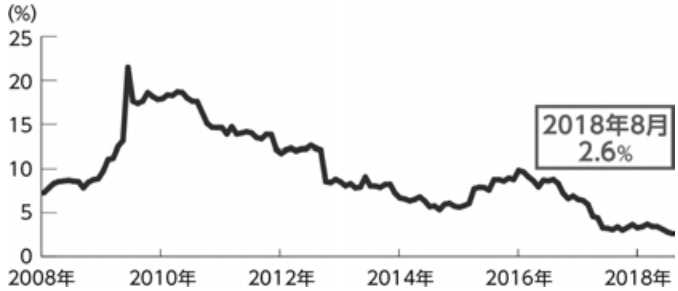
② 職：御堂筋沿いにオフィスビルが集積

当物件の最寄駅である心斎橋駅はOsaka Metro御堂筋線をはじめ、複数路線が乗り入れており、梅田駅や新大阪駅へのアクセス性に優れています。

■心斎橋エリアにおけるオフィスの希少性

心斎橋エリアにおいては、オフィスの空室率は低下傾向にある一方で、新規供給見通しは限定的となっており、堅調なオフィスマーケットが継続することが期待されるものと、本投資法人は考えています。

＜心斎橋・難波地区のオフィス空室率は低位に推移＞



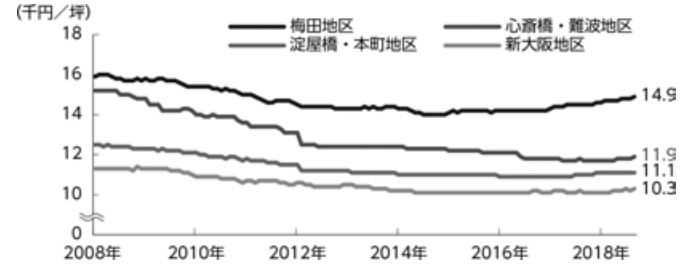
（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上表は、心斎橋・難波地区における2008年１月から2018年８月までの調査対象ビル空室率の推移を示したものです。
（注２）調査対象ビルは、各時点において、心斎橋・難波地区に所在する延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル（建物全部の一括賃貸等特殊な事情のあるビルを除きます。）です。

＜大阪のオフィスビル新規供給見通しは限定的＞

（出所）株式会社三幸エステートの調査結果に基づき株式会社ニッセイ基礎研究所にて作成
（注１）上表は、大阪市内に所在する大規模オフィスビルの「新規供給面積」及び「新規供給面積」の予測値（2018年以降）の推移を示したものです。

（注２）「大規模オフィスビル」とは、基準階面積が200坪以上のオフィスビルをいいます。
（注３）「新規供給面積」とは、各期間内に竣工し、又は竣工する予定のビルの総賃貸面積の合計をいいます。

＜心斎橋・難波地区のオフィス賃料は相対的に高水準＞



（出所）三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上表は、梅田地区、淀屋橋・本町地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区における2008年１月から2018年９月までの調査対象ビル平均賃料の推移を示したものです。
（注２）調査対象ビルは、各時点において、（注１）記載の各地区内に所在する延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル（建物全部の一括賃貸等特殊な事情のあるビルを除きます。）です。

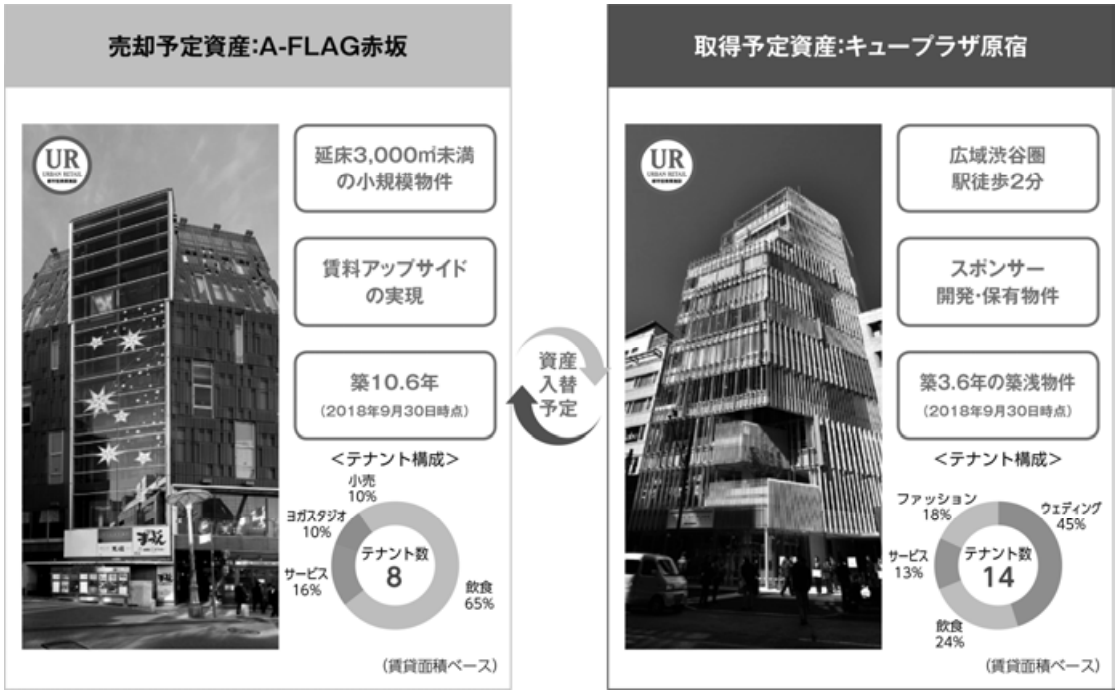
（３）入替戦略による外部成長手法の多様化
～スポンサーサポートを活用して、広域渋谷圏の優良な資産を取得～

①　ポートフォリオのクオリティ向上を目的とした資産入替

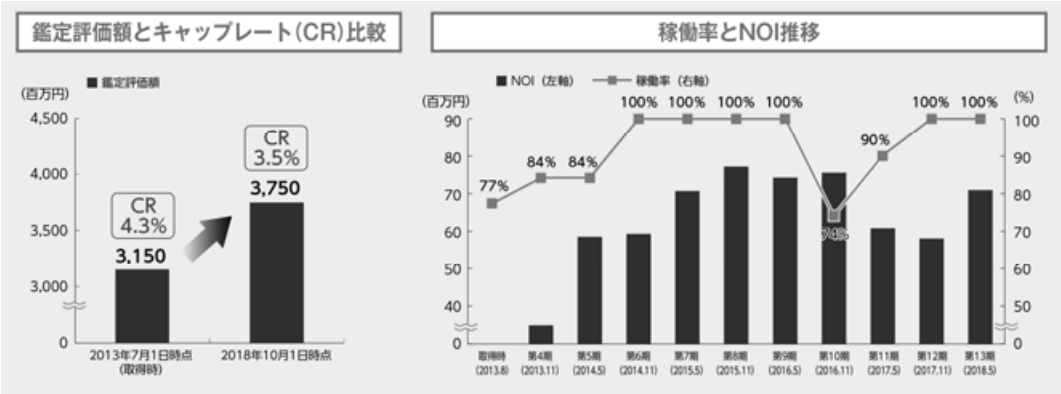
本投資法人は、本資産運用会社の高度な「目利き力」を活かし、本募集に合わせてマーケットの時流を捉えた資産入替を実施する予定です。

売却予定資産である「A-FLAG赤坂」は、本投資法人による取得後、本資産運用会社の運用力を最大限発揮し、プロアクティブ・オペレーション（注）による内部成長を通じて物件価値の向上を実現できたことから、ポートフォリオのクオリティ向上と成長性が更に期待される物件との入替という新たな戦略を採ることが最善の選択であると考え、本資産入替を実施することとしました。

（注）「プロアクティブ・オペレーション」とは、率先して、先を見越し、状況を改善するオペレーション（業務遂行行動）をいいます。以下同じです。



＜資産性の向上とNOI（注１）の増加による「A-FLAG赤坂」の物件価値向上の経緯＞



（注１）「NOI」は、売却予定資産に係る各期末の実績を記載しています。
（注２）本グラフにおける「キャップレート」とは、直接還元法による還元利回りをいいます。

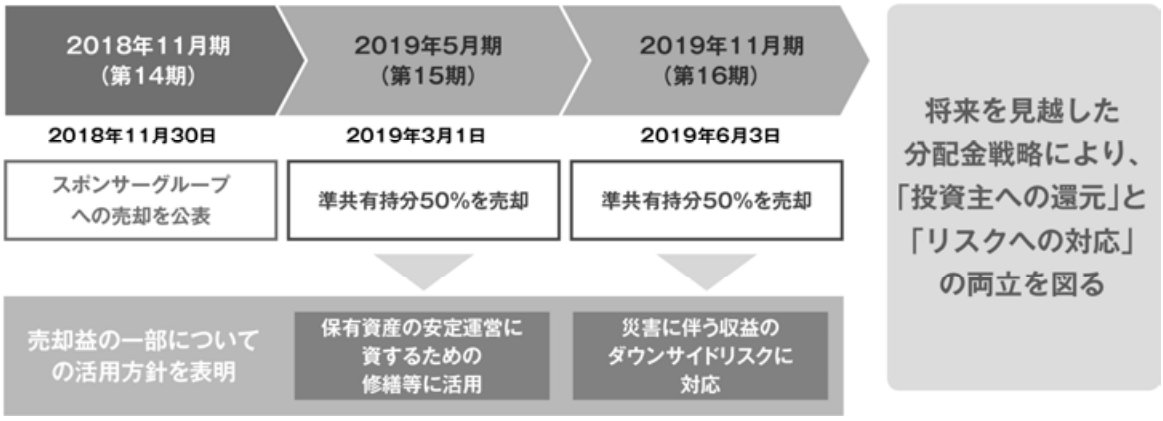
②　売却益の一部の活用と分配金マネジメント

本資産入替においては、スポンサーグループとの取引により物件売却を２期に分けて実施することで分配金マネジメントを図り、さらに、物件売却益の一部については将来の成長に向けた他の保有資産及び取得予定資産の成長投資（修繕費等）に活用する方針です。

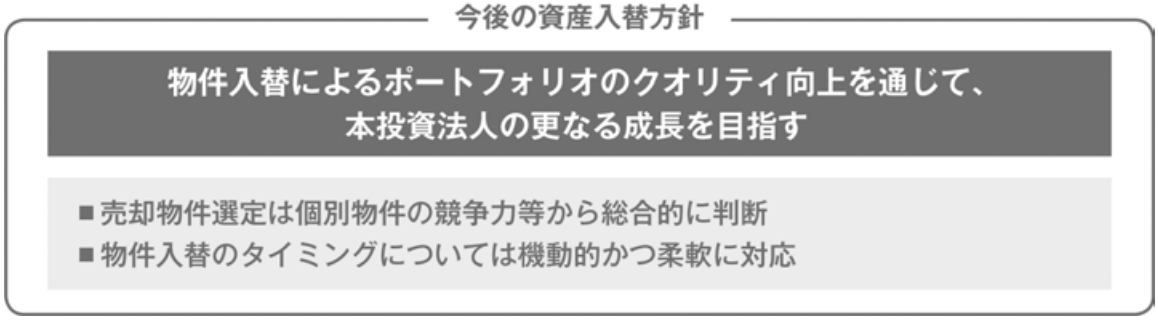
本件売却では、2019年３月（2019年５月期（第15期））に準共有持分50%を売却し、売却益の一部を保有資産の安定運営に資するための修繕費等に活用するとともに、2019年６月（2019年11

月期（第16期））に残りの準共有持分50%を売却することにより、同様に売却益の一部を災害に伴う収益のダウンサイドリスクへの対応に活用する方針です。本投資法人は、将来を見越した分配金戦略により、投資主への還元とリスクへの対応の両立を図っていく方針です。

＜スポンサーグループとの取引により、売却益を２期にわたり計上予定＞



本投資法人は、今後も個別物件の競争力等を勘案し総合的に判断の上、売却物件を選定し、物件入替のタイミングについては、機動的かつ柔軟に対応していく方針であり、物件入替によるポートフォリオのクオリティ向上を通じ、更なる成長を目指します。



なお、本投資法人は、2018年５月期（第13期）以前の売却事例として、これまでも物件の個別性や将来のキャッシュフロー見込み等に鑑み、物件売却を実施しております。

（注） 上記「icot金剛」の写真は、本投資法人による当該物件の売却時のものを使用しています。

＜東京機械本社ビル（建物）（売却日：2014年５月30日）＞

本投資法人は、2012年６月の新規上場時に「東京機械本社ビル」を取得し、以来安定した運用を行っていました。当該物件は、1985年の竣工以来、代表テナントである株式会社東京機械製作所の自用社屋として利用されてきましたが、当時設備等の経年劣化やそれに伴う賃貸オフィスとしての競争力低下等の課題も浮上しつつあり、また2014年１月末に当該物件で唯一の普通借家契約テナントが退去し、定期借家契約（2015年３月末満了）テナントのみの構成となっていました。

当該物件の売却は、事業リスクを回避しつつも安定的な地代収益を確保し、更には将来的な新建物取得の可能性を確保する観点から、建物のみをスポンサーに売却し、底地を継続保有することとしたものです。

＜icot金剛（売却日：2015年７月８日）＞

本投資法人は、2012年６月の新規上場時に「icot金剛」を取得し、以来安定した運用を行っていましたが、2015年７月時点で竣工から38年が経過していたことにより建物維持費用が相応にかかっていたこと、また将来的なテナント売上動向を勘案し、当時の良好な売買マーケット環境下で、鑑定評価額及び帳簿価格を上回る価格で当該物件を売却いたしました。

当該物件の売却は、当該物件を売却し「フロンティア恵比寿」（現「A-PLACE恵比寿東」）を取得する物件入替の一環として行われたものです。

4　継続的な投資主価値の向上を実現するアクティビアの成長サイクル
～クオリティを重視した成長戦略：新規上場来、増配・１口当たりNAV（注１）の成長を継続～

（１）成長を続ける１口当たり分配金と１口当たりNAV（投資主価値の向上）

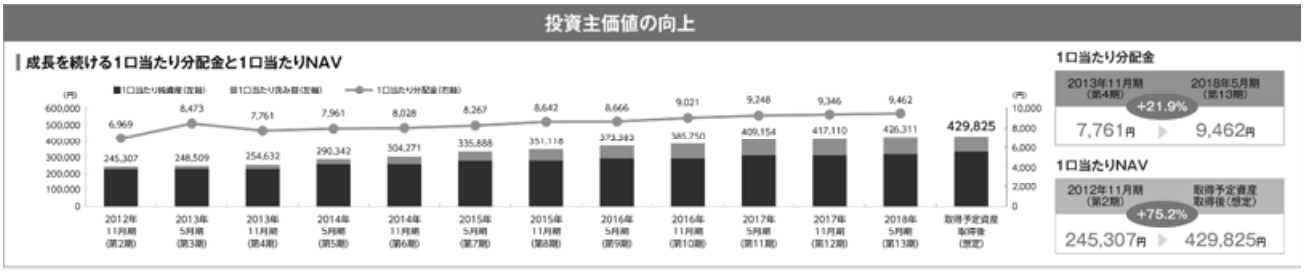
本投資法人は、スポンサーサポートを最大限活用し、「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を行うことで継続的な外部成長を図り、資産規模拡大と収益の安定性を高めるとともに、新規取得物件の着実な内部成長を実現し、分配金増額を目指すことによって投資主価値向上につなげ、それが市場での評価向上に寄与するという独自の成長サイクルを構築しています。本投資法人は、当該成長サイクルの継続により、資産規模拡大並びに１口当たり分配金及び１口当たりNAVの成長を実現してきました。１口当たり分配金は、2018年５月期（第13期）において9,462円と、2013年11月期（第４期）の7,761円対比で21.9％（注２）の成長を実現しています。また、１口当たりNAVは、取得予定資産取得後には429,825円となる見込みであり、2012年11月期（第２期）の245,307円対比で75.2％（注３）成長する見込みです。

加えて、本投資法人は、本募集と同時に公表した本件売却及びその後の物件入替に伴う売却益の還元という新たな投資主還元策を通じて更なる成長サイクルの強化を図り、分配金の増額等を通じ、引き続き継続的な投資主価値向上を目指します。

（注１）「１口当たりNAV」とは、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。以下同じです。なお、「含み益」とは、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をいい、当該期間における１口当たり含み益は、各期末における含み益を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。以下同じです。取得予定資産取得後の１口当たりNAVは、2018年５月期（第13期）末の純資産総額に、本募集及び本件第三者割当による手取金並びに取得予定資産取得後の含み益を加えた金額を、本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数（本件第三者割当において全ての投資口が発行された場合の口数。以下本（注１）において同じです。）で除した見込金額です。なお、本募集及び本件第三者割当による手取金は、本件第三者割当において全ての投資口が発行されたものとして、2018年11月19日（月）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を用いています。また、取得予定資産取得後における１口当たり含み益は、2018年５月期（第13期）末時点の含み益に、取得予定資産に係る不動産鑑定評価額と取得予定価格の差額の合計額を加えた金額を、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想定金額です。

（注２）2015年10月１日付で投資口１口当たり２口の割合による投資口の分割を実施したため、2013年11月期（第４期）については、１口当たり分配金を２で除した数値に基づき算出しています。なお、新規上場時取得物件の公租公課が費用化される巡航期が2013年11月期（第４期）となることから当該期との比較としています。

（注３）2015年10月１日付で投資口１口当たり２口の割合による投資口の分割を実施したため、2012年11月期（第２期）については、１口当たりNAVを２で除し小数点以下を切り捨てた数値に基づき算出しています。



（注）　2015年10月１日付で投資口１口当たり２口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年５月期（第７期）までの１口当たりNAV、１口当たり純資産及び１口当たり含み益は、それぞれ１口当たりNAV、１口当たり純資産及び１口当たり含み益を２で除し小数点以下を切り捨てた各期末の数値を、2015年11月期（第８期）から2018年５月期（第13期）まで及び取得予定資産取得後の１口当たりNAV、１口当たり純資産及び１口当たり含み益は、それぞれ小数点以下を切り捨てた各期末及び取得予定資産取得後の数値を記載しています。

（２）「立地」と「クオリティ」にこだわった継続的な資産規模の拡大（外部成長）

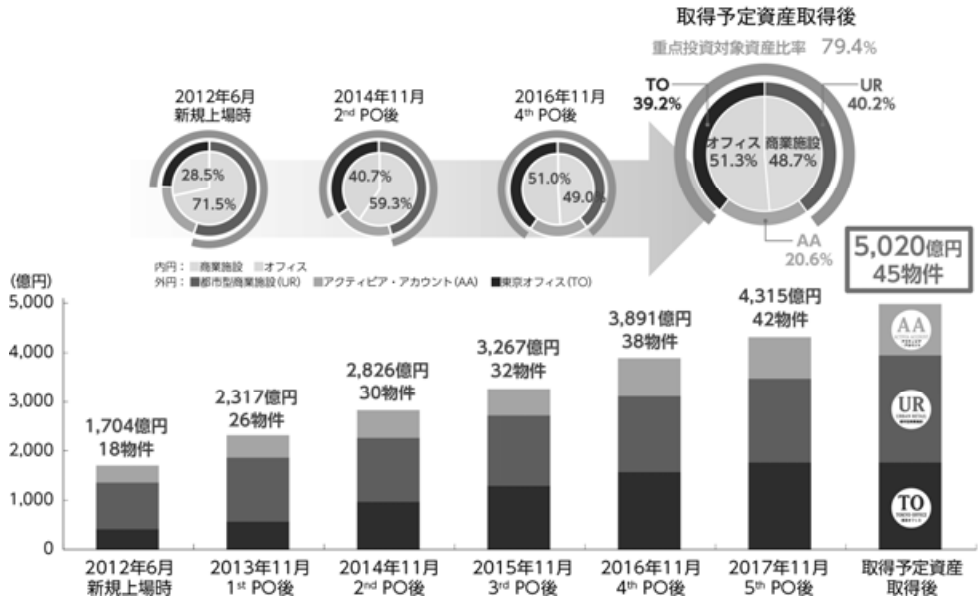
本投資法人は、新規上場に際して、スポンサーグループから合計18物件（取得価格合計1,704億円）（注）を取得しました。新規上場以降も立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続し、新規上場後６年連続の公募増資となる本募集及び本件第三者割当に伴い、新たに取得予定資産３物件（取得予定価格合計705億円）を取得する予定であり、取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格ベース。以下同じです。）は、上場後約６年半で新規上場時における資産規模の約３倍の5,020億円（45物件）（売却予定資産を含みます。）に拡大する予定です。

また、本投資法人は、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への投資比率70%以上を保ちながら、商業施設及びオフィスのポートフォリオに占める割合をマーケット環境に合わせ柔軟に変化させています。新規上場時のポートフォリオに占める商業施設の割合（取得（予定）価格ベース。以下同じです。）は71.5%、オフィスの割合は28.5%でしたが、2016年11月公表の公募増資後においては、商業施設の割合は49.0%、オフィスの割合は51.0%となってい

ます。本募集に伴う取得予定資産取得後には、ポートフォリオに占める商業施設の割合は48.7%、オフィスの割合は51.3%となる見込みです。本投資法人は、マーケット環境に照らしてその時々においてアセットカテゴリーの割合を見直していくことで、最適なポートフォリオ構築を目指します。

（注） 2014年５月30日に売却した「東京機械本社ビル（建物）」（取得価格732百万円）及び2015年７月８日に売却した「icot金剛」（取得価格1,600百万円）を含みます。以下同じです。

＜「立地」と「クオリティ」にこだわった継続的な資産規模の拡大＞



（３）公募増資に伴う新規取得物件の着実な内部成長の実現（内部成長）

本投資法人は、上記のとおり、スポンサーサポートを最大限活用することにより実現してきた資産規模の拡大及び収益の安定化に加えて、アクティビアならではのプロアクティブ・オペレーションの継続により、下表のとおり新規取得物件の賃料増額、収益力向上を実現してきました。

	代表物件	取得価格合計	合計賃料成長率
2013年11月 1st PO		474億円	3.5%
2014年11月 2nd PO		517億円	9.9%
2015年11月 3rd PO		456億円	14.0%
2016年11月 4th PO		625億円	9.1%

（注１）「取得価格合計」は、取得時における取得価格ベースで記載しています。

（注２）「合計賃料成長率」は、各公募増資に伴う新規取得物件における取得した月末時点の賃料総額の合計と2018年９月30日時点の賃料総額の合計を比較して算出しています。

5　ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続

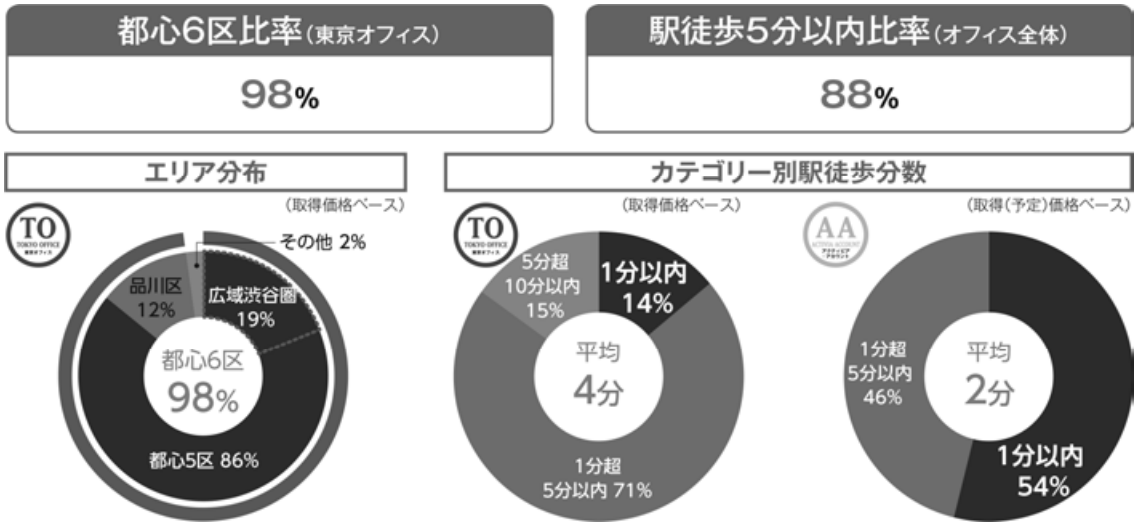
（1）オフィス

本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、オフィスの資産規模は、2,575億円であり、うち、東京オフィスは1,967億円、アクティビア・アカウントは608億円（いずれも取得（予定）価格ベース）です。

①　アクティビアのオフィスが持つ高い立地優位性

本投資法人は、下記のとおり、立地及び駅からの徒歩分数にこだわってオフィスへの投資を実施しています。今後も立地優位性にこだわった物件取得による外部成長を継続するとともに、立地優位性を競争力の源泉とした内部成長の継続を目指します。

＜アクティビアのオフィスが持つ高い立地優位性＞



（注１）上記は、各カテゴリーに含まれる本投資法人が本書の日付現在保有するオフィス及び取得予定資産であるオフィスについて、当該カテゴリーのオフィスポートフォリオ全体に対して占める取得（予定）価格ベースの割合を示しています。また、「平均」は、取得（予定）価格に基づく加重平均により算出しています。

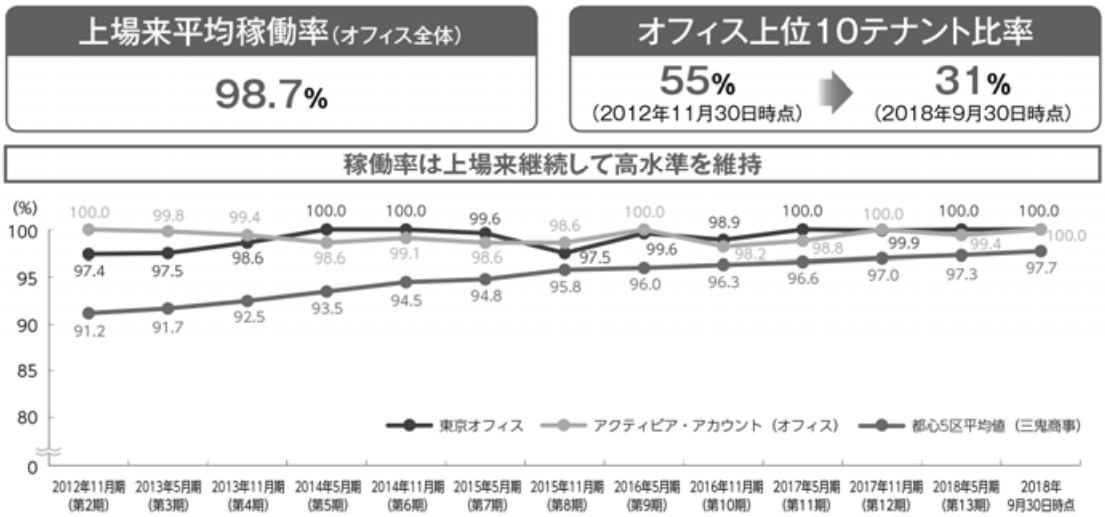
（注２）「都心６区」とは、都心５区及び品川区をいいます。

②　成長力の基盤となる高い安定性

本投資法人は、これまで、スポンサーグループのバリューチェーンを活用しながら、立地とクオリティにこだわった厳選投資を継続して行ってきました。かかる厳選投資によって構築したポートフォリオと、スポンサーグループのリーシング力との相乗効果もあり、本投資法人が保有するオフィスの各月末における上場来平均稼働率は、98.7％と高い水準を維持しています。

オフィス上位10テナント比率については、新規上場後の継続的な外部成長により2012年11月30日時点の55％から2018年９月30日時点では31％とテナント分散が進展してきており、ポートフォリオの安定性の基盤となっています。

＜オフィス稼働率の推移＞



（出所）「都心５区平均値（三鬼商事）」につき、三鬼商事株式会社が公開する「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）「東京オフィス」とは、本投資法人が運用する東京オフィスにおける、各期末及び2018年９月30日時点の稼働率の推移を示しています。
（注２）「アクティビア・アカウント（オフィス）」とは、本投資法人が運用するアクティビア・アカウントのオフィスにおける、各期末及び2018年９月30日時点の稼働率の推移を示しています。
（注３）「都心５区平均値（三鬼商事）」は、都心５区内にある基準階面積（ワンフロア当たりの契約面積）が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象としています。

③　立地優位性と安定性から生み出される成長力

本投資法人は、立地優位性と安定性に優れた「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE渋谷金王」及び「梅田ゲートタワー」において、下記のとおり賃料増額を実現しています。

（注）「賃料成長率」は、各物件における取得した月末時点の賃料総額と2018年９月30日時点の賃料総額を比較して算出しています。

④　力強い内部成長の継続

（ア）東京オフィスの増額改定の実現

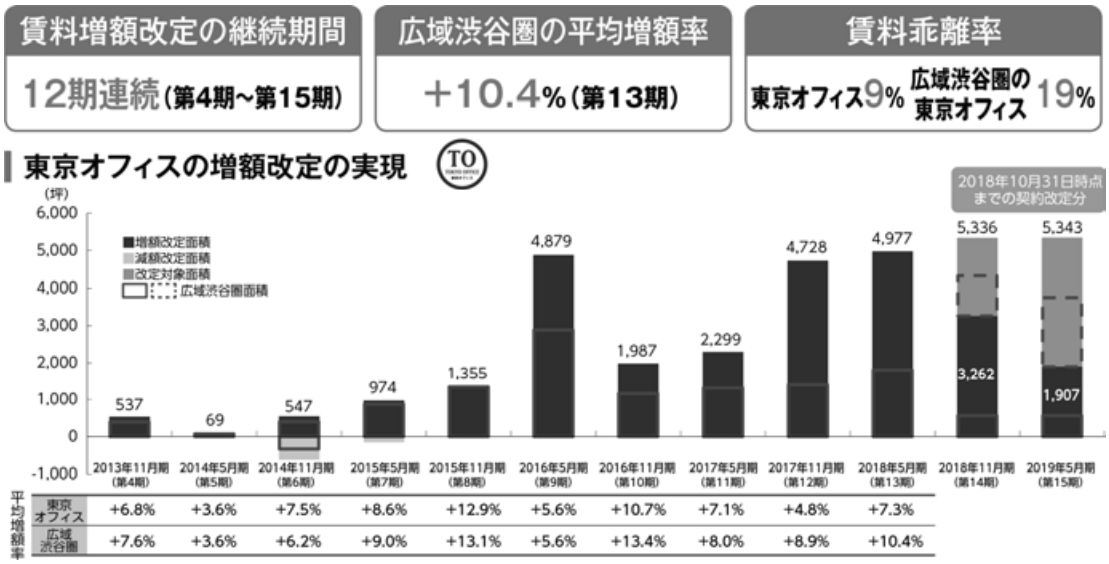
本投資法人は保有する東京オフィスにおいて、2018年10月31日時点までの契約改定分で、2013年11月期（第４期）から2019年５月期（第15期）までの12期連続で賃料増額改定を実現しています。また、2018年５月期（第13期）において、保有する広域渋谷圏のオフィスにおける既存テナントの賃料改定時の平均増額率（注１）は10.4％と、東京オフィスの7.3％を上回る高い賃料増額改定を実現しています。

下表は、本投資法人が2013年11月期（第４期）以降の各期末時点において保有する東京オフィスの賃料改定実績の推移を示したものです。2018年５月期（第13期）には、改定対象面積の65％に当たる4,977坪で賃料増額改定を実現しており、平均増額率は7.3％となりました。さらに、2018年11月期（第14期）及び2019年５月期（第15期）においても賃料増額改定は継続しています。また、下表グラフの枠線は、広域渋谷圏についての増額改定面積及び賃料改定対象面積を示しています。広域渋谷圏において特に力強い賃料増額改定実績を示している一方で、賃料増額改定の傾向は東京オフィス全体に分散していることからも、今後も東京オフィスにおける更なる増額改定の継続が期待されます。

（注１）上記の比率のうち、「平均増額率」の数値は小数点第２位を四捨五入し、その他は小数点第１位を四捨五入して記載しています。なお、「平均増額率」とは、平均賃料増減率（注２）が正の数である場合のその数値をいいます。以下同じです。

（注２）「平均賃料増減率」は、増額改定、減額改定又は増額入替がなされた部分のみの改定又は入替後の賃料から改定又は入替前の賃料の差額を差し引いた合計額を、増額改定、減額改定又は増額入替がなされた部分の改定又は入替前の賃料の合計額で除して算出しています。

＜力強い内部成長の継続＞



（出所）賃料乖離率については、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）の調査結果に基づき本資産運用会社にて作成
（注）「賃料乖離率」の詳細につきましては、次の段落をご参照ください。

上表のとおり、2018年９月30日時点において本投資法人が保有する東京オフィス（注１）について、東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額（注２）と東京オフィス想定月額市場賃料（注３）の１坪当たり単価平均額（注４）との差異（以下「東京オフィスの賃料乖離率」（注５）といいます。）は９％と算定されます。さらに、広域渋谷圏の東京オフィス（注６）について、広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額（注７）と広域渋谷圏の東京オフィス想定月額市場賃料（注８）の１坪当たり単価平均額（注９）との差異（以下「広域渋谷圏の東京オフィスの賃料乖離率」（注10）といい、「東京オフィスの賃料乖離率」と併せて、以下「賃料乖離率」といいます。）は19％です。本投資法人は、賃料乖離率が生じていることは、賃料改定時におけるテナントとの賃料交渉の材料として用いることができる等、今後の賃料増額の一因となり得る（内部成長余力がある）ものと本投資法人は考えています（注11）。

（注１）「東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額」及び「東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額」における「東京オフィス」とは、本投資法人が保有する東京オフィスの区分に属する資産（但し、「田町スクエア（底地）」を除きます。）のうち、オフィスの用に供される部分（住居・店舗・商業施設の用に供される部分を除外した部分をいいます。）を指します。

（注２）「東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。
東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額＝東京オフィスの月額賃料合計額＊÷東京オフィス総賃貸面積合計＊＊
＊　「東京オフィスの月額賃料合計額」は、2018年９月30日時点における東京オフィス各資産において締結された各賃貸借契約の月額賃料の合計額を指します。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額賃料を指します。なお、共益費を含み、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意であり、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。
＊＊「東京オフィス総賃貸面積合計」は、2018年９月30日時点における東京オフィス各資産において締結された各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計（坪）を指します。なお、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指します。以下同じです。

（注３）「東京オフィス想定月額市場賃料」とは、本投資法人が保有する全ての東京オフィスの「資産毎の想定月額市場賃料」の合計額をいいます。
「資産毎の想定月額市場賃料」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

「資産毎の想定月額市場賃料」＝CBRE査定賃料（１坪当たり単価）＊×当該資産の総賃貸面積
＊　「CBRE査定賃料（１坪当たり単価）」とは、CBREが、東京オフィスの各資産及び当該資産の周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2018年９月30日時点においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した１坪当たり単価をいいます。

（注４）「東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額＝東京オフィス想定月額市場賃料÷東京オフィス総賃貸面積合計

（注５）「東京オフィスの賃料乖離率」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{東京オフィスの賃料乖離率（\%）} = \frac{\text{東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額} - \text{東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額}}{\text{東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額}} \times 100$$

（注６）「広域渋谷圏の東京オフィス」とは、広域渋谷圏の東京オフィスである「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE青山」、「A-PLACE恵比寿東」及び「A-PLACE渋谷金王」のうち、オフィスの用に供される部分（住居・店舗・商業施設の用に供される部分を除外した部分をいいます。）をいいます。

（注７）「広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額＝

広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料合計額＊÷広域渋谷圏の東京オフィス総賃貸面積合計＊＊

＊　「広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料合計額」は、2018年９月30日時点における広域渋谷圏の東京オフィス各資産について締結された各賃貸借契約の月額賃料の合計額を指します。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額賃料を指します。なお、共益費を含み、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。

＊＊「広域渋谷圏の東京オフィス総賃貸面積合計」は、2018年９月30日時点における広域渋谷圏の東京オフィス各資産について締結された各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計（坪）を指します。なお、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指します。以下同じです。

（注８）「広域渋谷圏の東京オフィス想定月額市場賃料」とは、広域渋谷圏の東京オフィスの「資産毎の想定月額市場賃料」（上記（注３）をご参照ください。）の合計額をいいます。

（注９）「広域渋谷圏の東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

広域渋谷圏の東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額＝

広域渋谷圏の東京オフィス想定月額市場賃料÷広域渋谷圏の東京オフィス総賃貸面積合計

（注10）「広域渋谷圏の東京オフィスの賃料乖離率」は、以下の計算式により算出しています。

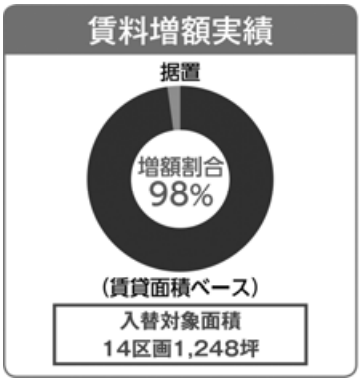
$$\text{広域渋谷圏の東京オフィスの賃料乖離率（\%）} = \frac{\text{広域渋谷圏の東京オフィス想定月額市場賃料の１坪当たり単価平均額} - \text{広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額}}{\text{広域渋谷圏の東京オフィスの月額賃料の１坪当たり単価平均額}} \times 100$$

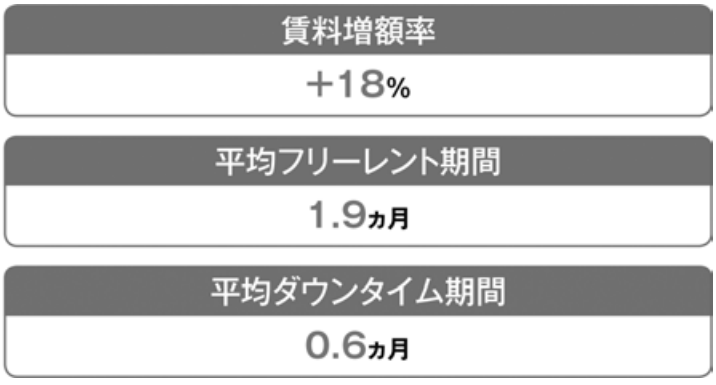
（注11）CBRE査定賃料は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに東京オフィス各資産の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。したがって、本投資法人が、東京オフィス各資産について、CBRE査定賃料に基づく賃料を収受できることを意味するものではなく、また、将来において収受できることを保証し又は確約するものではありません。また、CBRE査定賃料は、2018年９月30日時点で新規入居テナントが成約すると仮定した上でCBREが査定したものであり、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、CBRE査定賃料での賃貸が実現する（東京オフィスの成約賃料が賃料乖離率の分だけ増額される）との保証もありません。

（イ）テナント入替時における賃料増額の実現（オフィス全体）（第13期以降）

本投資法人は、テナント入替時においても賃料改定時を上回る着実な内部成長を実現しています。2018年５月期（第13期）以降において14区画、1,248坪のテナント入替が発生しており、このうち、98%（賃貸面積ベース）において前テナントよりも高い賃料で新規テナント誘致・入替に成功しています。テナント入替前後での賃料増額率は18%と、賃料改定時のみならず入替時においても着実に内部成長を実現しています。

また、第13期及び第14期において、平均フリーレント期間は1.9ヵ月（賃料ベースで加重平均）、入替時におけるテナント退去後新規テナントの入居が決まるまでの平均ダウンタイム期間は0.6ヵ月（賃料ベースで加重平均）と、本資産運用会社の卓越した運営力を発揮し、賃料収入の安定性、成長性につながる取り組みを継続しています。





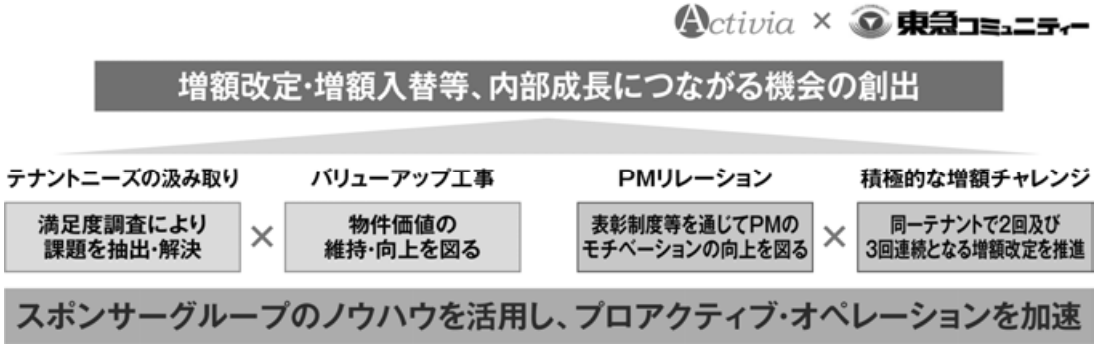
⑤　内部成長を継続させるための取組み

本投資法人は、立地とクオリティだけに頼らない、戦略的な取り組みを継続しています。

本投資法人は、スポンサーグループのノウハウを活用し、以下のようなプロアクティブ・オペレーションを加速させることで、増額改定・増額入替等、内部成長につながる機会の創出につなげています。

（ア）テナントニーズの汲み取り
　　満足度調査により、課題を抽出・解決
（イ）バリューアップ工事
　　物件価値の維持・向上を図る
（ウ）PMリレーション
　　表彰制度等を通じて、PMのモチベーションの向上を図る
（エ）積極的な増額チャレンジ
　　同一テナントで２回及び３回連続となる増額改定を推進

＜立地とクオリティだけに頼らない戦略的な取り組み＞



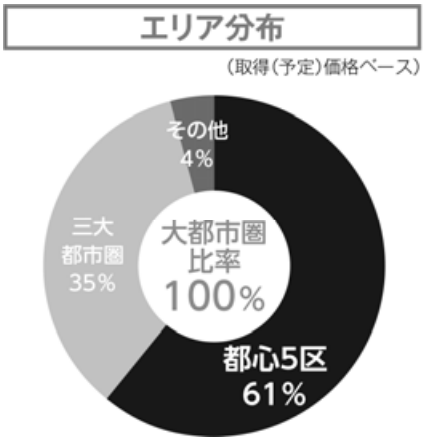
（２）商業施設

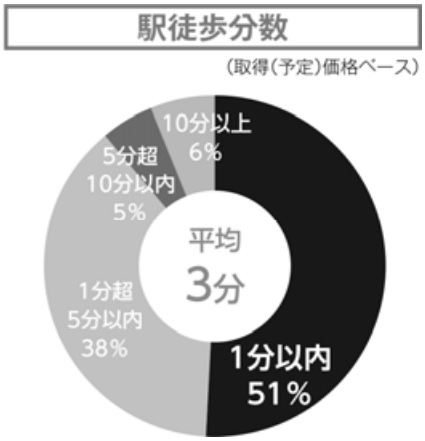
取得予定資産取得後には、本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、商業施設の資産規模は、2,445億円となる予定であり、うち、都市型商業施設は2,017億円（取得（予定）価格ベース）、アクティビア・アカウントは428億円（取得価格ベース）となる予定です。

本投資法人は、本投資法人のポートフォリオにおける商業施設につき、以下のとおり、安定性に加え、歩合賃料や賃料増額を通じた収益の成長性を期待できる（アップサイドポテンシャルを有する）ものと考えています。

①　アクティビアの商業施設が持つ高い立地優位性

本投資法人は、オフィス同様、立地及び駅からの徒歩分数にこだわって商業施設への投資を行っています。ポートフォリオの構築にあたって立地にこだわった厳選投資を行うことで、立地優位性による安定的な需要を享受することができ、収益の安定性に寄与するものと本投資法人は考えています。今後も立地優位性にこだわった物件取得による外部成長を継続するとともに、立地優位性を競争力の源泉とした安定性の追求と内部成長の継続を目指します。





（注）上記は、各カテゴリーに含まれる本投資法人が本書の日付現在保有する商業施設及び取得予定資産である商業施設について、当該カテゴリーの商業施設ポートフォリオ全体に対して占める取得（予定）価格ベースの割合を示しています。

②　安定性と収益性の両立

（ア）稼働の安定性

本投資法人が保有する商業施設について、その稼働率は、2018年９月30日時点において99.8%と高水準です。本投資法人は、新規上場以降、保有中にテナント退去が生じた物件についてもスポンサーグループと連携の上で、機動的なリーシングを実施し着実な成果を上げてきました。

（イ）賃料の安定性

本投資法人が保有する商業施設（取得予定資産を含みます。）については、固定賃料比率（注）が高くなっており、2017年11月期（第12期）及び2018年５月期（第13期）の実績賃料ベースでの固定賃料比率は97%となっています。

（注）「固定賃料比率」とは、テナントに係る賃貸借契約に基づき本投資法人（取得予定資産については賃貸人）が収受する賃料額のうち、賃料が固定されている部分に係る賃料額（固定賃料＋変動賃料となっている賃料形態の場合には、その固定賃料部分を含みます。）の割合を算出したものです。以下同じです。

（ウ）収益性の向上

本投資法人が保有する商業施設（取得予定資産を含みます。）については、2018年５月期（第13期）以降の巡航時・期当たり（注１）の賃料増減額で＋85百万円を実現しています（注２）。

（注１）「巡航時・期当たり」とは、入替前後及び賃料増減額改定前後それぞれの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、フリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を６倍することにより算出した金額をいいます。

（注２）「A-PLACE新橋駅前」は、2018年６月１日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」に変更しているため、2018年５月期（第13期）以降の商業施設における賃料増減額の算出にあたっては、「A-PLACE新橋駅前」を除いて計算しています。

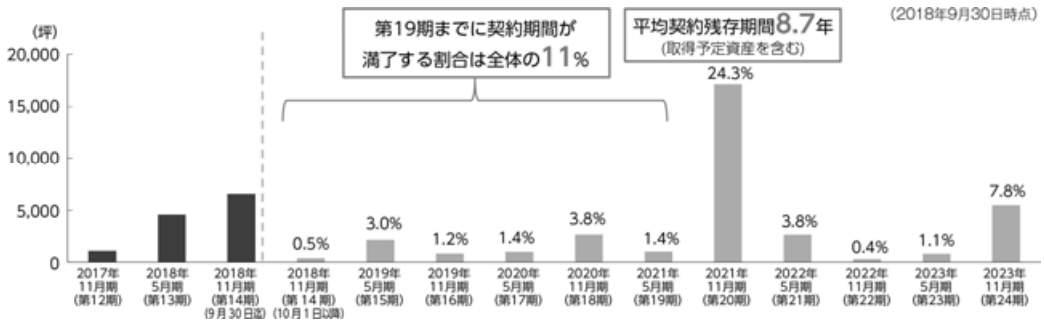
（エ）期間の安定性

本投資法人が保有する商業施設について、2018年９月30日時点において有効な賃貸借契約（注１）に係る平均契約残存期間は8.7年（注２）と、長期の契約が結ばれています。

取得予定資産取得後の本投資法人の商業施設における賃貸借契約の契約残存期間のマチュリティラダー（注３）は以下のとおりです。2021年５月期（第19期）までに契約期間が満了する賃貸借契約の割合は全体の11%にとどまっており、長期にわたって賃料及び稼働の安定確保が期待されます。

なお、2021年11月期（第20期）については、「東急プラザ赤坂」及び「A-FLAG札幌」の賃借人である株式会社東急ホテルズ等の主要テナントに係る賃貸借契約の期間満了日が重複するため、当該期において契約期間が満了する賃貸借契約の割合が相対的に高くなっています。

＜期間の安定性（契約残存期間のマチュリティラダー）＞



（注１）本（エ）における「賃貸借契約」とは、パススルー型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を指します。以下同じです。

（注２）本投資法人が保有する商業施設（取得予定資産を含みます。）に係る、2018年９月30日時点（但し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10日時点）において有効な賃貸借契約に係る賃貸借契約期間の合計から経過期間を減算し、当該賃貸借契約に係るテナントの賃貸面積で加重平均して算出しています。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。

（注３）契約残存期間の「マチュリティラダー」とは、契約残存期間の分散状況をいいます。

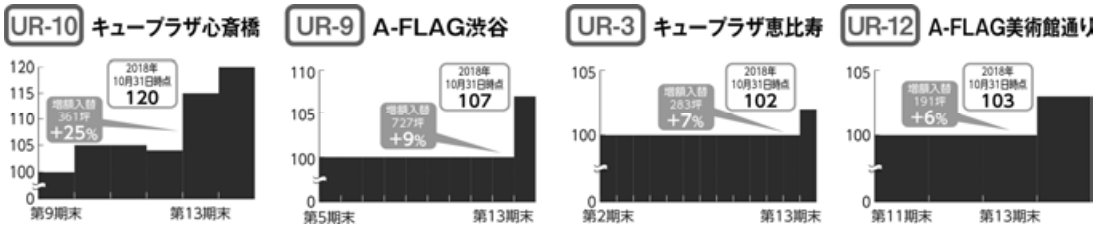
（注４）上記グラフにおける比率の数値は、本投資法人が保有する全商業施設の賃貸面積中の、当該期に契約期間満了を迎える賃貸面積の割合を示しています。

③　機会を捉えた内部成長実績

契約満了が相対的に多かった直近期（第13期以降）において内部成長を実現

本投資法人の保有する商業施設は、前記「②　安定性と収益性の両立／（エ）期間の安定性」に記載のとおり、長期の賃貸借契約を締結していることから、賃貸借契約の改定時期を捉えた賃料増額の効果が中長期的に収益に寄与します。

＜各期末賃料の推移＞



（注）各物件取得期の期末賃料を100として指数化して算出しています。なお、「期末賃料」は、各期末時点における本投資法人の各保有物件に係る賃貸借契約上の賃料額を合計することによって算出しています。

④　ホテル区画を擁する都市型商業施設

固定賃料比率	歩合賃料成長率
83%（3ホテル合計）	+21%（3ホテル合計）

（ア）各ホテルの概要

本投資法人は、ホテル区画を有する資産として、「東急プラザ赤坂」（赤坂エクセルホテル東急）、「A-FLAG札幌」（札幌東急REIホテル）及び「神戸旧居留地25番館」（オリエンタルホテル）の３物件（以下「ホテル資産」と総称します。）を保有しており、総客室数は1,178室にのぼります。ホテル資産においては、一定の固定賃料を安定的に収受した上で、収益性に応じ、以下に記載の歩合賃料（注）も収受することができる契約を締結しています。2017年11月期（第12期）及び2018年５月期（第13期）のホテル資産の固定賃料比率は実績賃料ベースで83%となっており、ホテル資産は高い安定性を基軸としつつ、収益の成長性を兼ね備えているものと、本投資法人は考えています。

（注）「歩合賃料」とは、賃貸借契約に基づき、一定額の固定賃料とは別に、賃借人の事業からの収益が一定水準を超えた場合に本投資法人が収受することのできる賃料であり、固定賃料に上乗せされる賃料をいいます。以下同じです。なお、歩合賃料は、いずれも当該年度の売上のうち所定の売上を上回った部分について一定の割合を乗じることによって算定され、翌年度の一定の時期に支払われるものと各賃貸借契約に定められています。

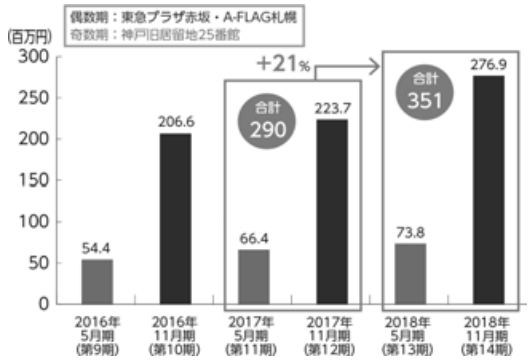
＜各ホテルの概要＞

物件名称	東急プラザ赤坂	A-FLAG札幌	神戸旧居留地25番館
ホテル名称（オペレーター）	赤坂エクセルホテル東急（東急ホテルズ）	札幌東急REIホテル（東急ホテルズ）	オリエンタルホテル（Plan・Do・See）
立地	「赤坂見附」駅徒歩1分	「すすきの」駅徒歩2分	「旧居留地・大丸前」駅徒歩5分
客室数	487室	575室	116室

（イ）ホテル歩合賃料の推移

本投資法人の保有するホテルの業績及び客室稼働率等は堅調に推移しており、今後も安定的に推移していくものと、本投資法人は考えています。

＜ホテル歩合賃料の推移＞



⑤　都市型商業施設におけるプロアクティブ・オペレーション

（ア）魅力・収益性の向上のためのサイクル

本投資法人は、将来の内部成長を見据えて継続的な施策を実施しています。具体的には、魅力的なテナントの誘致や施設のポテンシャルアップにより将来の賃貸借契約満了を内部成長につなげるための下地作りを可能とするべく、機動的なリニューアルや投資の仕掛け又は時流を捉えた販促を実施しています。

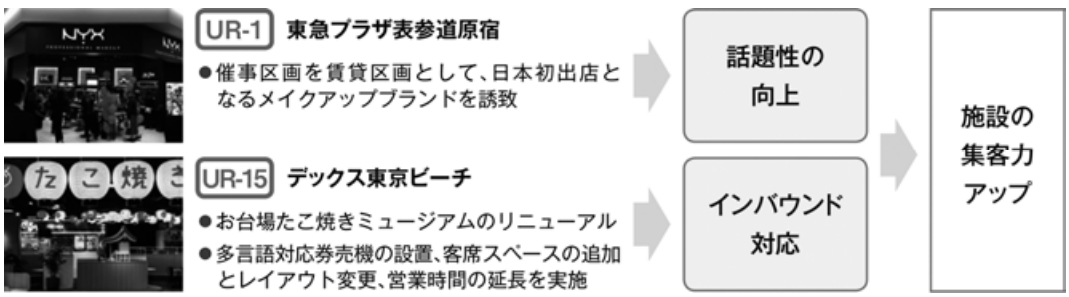
＜魅力・収益性の向上のためのサイクル＞

（イ）具体的な事例

本投資法人は、上記のプロアクティブ・オペレーションを活用した内部成長につなげるための継続的な施策として、以下のような取り組みを行っています。

「東急プラザ表参道原宿」においては、催事区画を賃貸区画として活用し、日本初出店となるメイクアップブランドの誘致に成功し、話題性の向上により施設の集客力向上につなげています。

「デックス東京ビーチ」においては、お台場たこ焼きミュージアムのリニューアルや多言語対応券売機の設置等、インバウンドを中心としたその他幅広い需要の多様性への配慮に取り組んだことで更なる集客力の向上につなげています。



6　マーケットの変化に備えた堅固な財務基盤

（1）適切なLTVマネジメントにより機動的な取得余力を確保

本投資法人は、適切なLTV（注1）水準のコントロールにより、機動的な物件取得のための取得余力（注2）を創出し、資金支出の柔軟性を確保することで、分配金への寄与と外部成長の実現を目指しています。

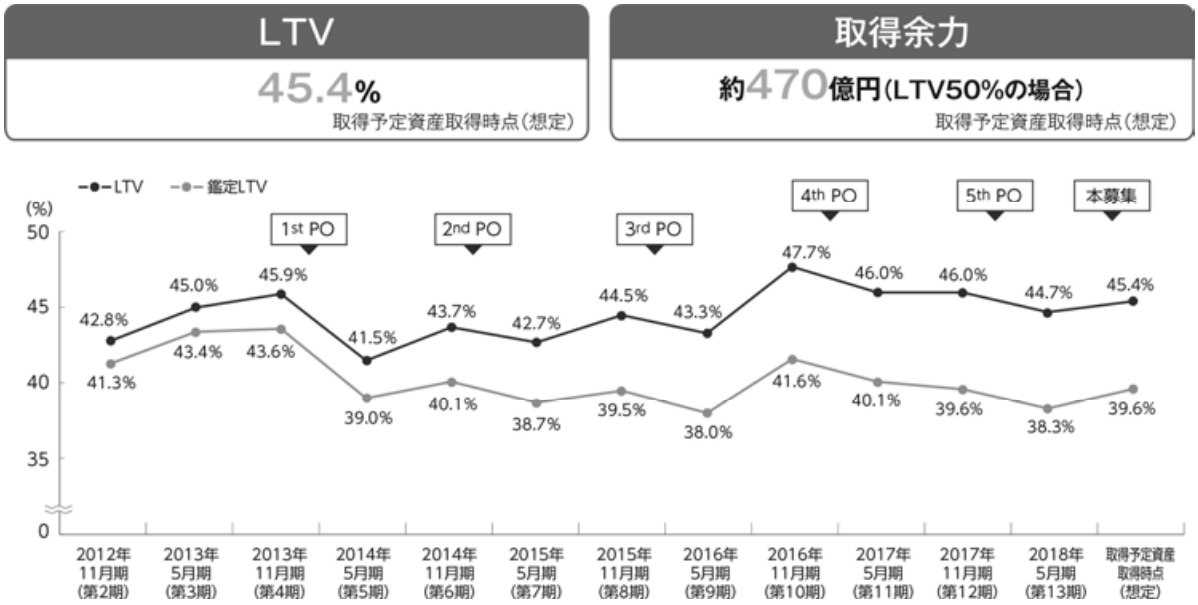
本投資法人のLTVは、本募集及び本件第三者割当並びに新規借入れ（注3）後（以下「取得予定資産取得時点（想定）」といいます。）において45.4%、LTV50%の場合の取得余力は約470億円となる見込みです。また、2012年11月期（第２期）以降、本募集及び本件第三者割当並びに新規借入れに至るまでのLTV及び鑑定LTVの推移は以下のとおりです。

（注１）「LTV」は、各期末及び本書の日付現在における有利子負債残高の総額を、総資産で除して算出しています。以下同じです。

（注２）「取得余力」は、LTVを50%まで上昇させることが可能と仮定した場合に、有利子負債による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合において取得可能な新規物件の取得価格の総額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。なお、取得予定資産取得時点（想定）の取得余力は、後記「<LTVと鑑定LTVの推移>」に記載の取得予定資産取得時点（想定）のLTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債残高に基づいて算出しています。従って、本募集及び本件第三者割当による払込金額の総額が取得予定資産取得時点（想定）のLTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。

（注３）取得予定資産の取得予定価格合計（70,500百万円）の調達資金として、本投資法人は、本募集及び本件第三者割当による手取金に加え、一定額の手元資金及び新規借入れ（以下「新規借入れ」といい、当該新規借入れによる借入金を「新規借入金」といいます。）により、取得予定資産取得に伴い必要とされる資金を調達することを想定しています。新規借入金は、本書の日付現在で34,500百万円と想定していますが、取得予定資産の取得に伴い必要とされる資金調達額から、本募集及び本件第三者割当による手取金並びに一定額の手元資金を控除して決定されます。なお、本募集及び本件第三者割当による手取金は、本件第三者割当において全ての投資口が発行されたものとして、2018年11月19日（月）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を用いていますが、本募集及び本件第三者割当における発行価額は発行価格等決定日に決定され、また、本件第三者割当において全ての投資口が発行されない可能性もあるため、それらの結果、実際の取得予定資産取得時点（想定）の「有利子負債残高」及び「LTV」は、上記と異なる内容となることがあります。新規借入金の想定額につき、以下同じです。

＜LTVと鑑定LTVの推移＞



（注１）取得予定資産取得時点（想定）のLTVについては、取得予定資産取得時点（想定）の有利子負債残高を、取得予定資産取得時点（想定）の総資産で除して算出した見込額です。
取得予定資産取得時点（想定）の「有利子負債残高」は、2018年５月期（第13期）末時点の「有利子負債残高」に取得予定資産の取得に伴う新規借入金の想定額を加算して算出しています。
取得予定資産取得時点（想定）の総資産は、2018年５月期（第13期）末時点の総資産に取得予定資産の取得（予定）価格合計（70,500百万円）及び取得予定資産の取得に伴い増加する現預金（敷金相当額を含みます。）を加算し、取得予定資産の取得に伴い減少する現預金（手元資金）を減算して算出しています。
従って、実際の取得予定資産取得時点（想定）のLTVは、上記と異なる内容となることがあります。

（注２）各期時点の「鑑定LTV」は、各期末における有利子負債の総額を、総資産に鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計の差額を加えた額で除して算出しています。
また、取得予定資産取得時点（想定）の鑑定LTVは、前記（注１）記載の取得予定資産取得時点（想定）の有利子負債残高を、取得予定資産取得時点（想定）の鑑定評価額で除して算出した見込額です。
取得予定資産取得時点（想定）の鑑定評価額は、2018年５月期（第13期）末時点の鑑定評価額に取得予定資産の鑑定評価額合計（72,300百万円）及び取得予定資産の取得に伴い増加する現預金（敷金相当額を含みます。）を加算し、

取得予定資産の取得に伴い減少する現預金（手元資金）を減算して算出しています。
従って、実際の取得予定資産取得時点（想定）の鑑定LTVは、上記と異なる内容となることがあります。

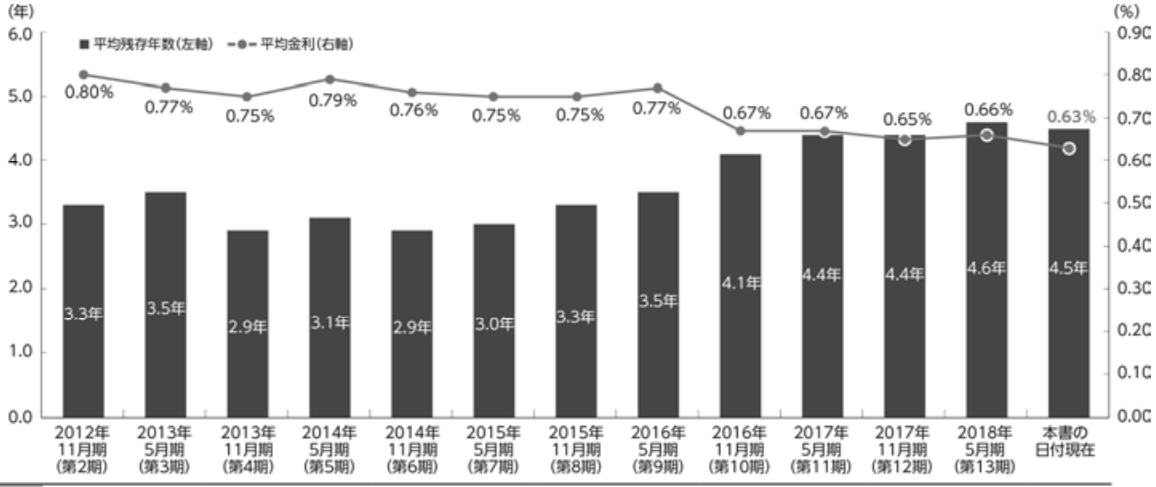
（２）財務安定性の確保とデットコストの低減

本投資法人は、分配金の安定成長を見据え、有利子負債の平均残存年数長期化や返済期限分散化による財務安定性の向上を追求していく方針です。2012年11月期（第２期）から本書の日付現在にかけて、有利子負債の平均金利を0.80%から0.63%へ低下させる一方で、平均残存年数については3.3年から4.5年へと長期化を図り、また、固定金利比率を70.1%から95.4%へと高めています。信用格付についても株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「AA（安定的）」を取得しており、堅固な財務体質の基盤となっています。これらの取り組みにより、将来的な金利上昇局面においても、財務健全性を保つことのできる強固な財務基盤の構築を目指します。

固定金利比率	平均残存年数	長期発行体格付
95.4%（本書の日付現在）	4.5年（本書の日付現在）	JCR AA（安定的）（2018年9月30日時点）

各期末及び本書の日付現在における有利子負債の平均残存年数及び平均金利の推移は、以下のとおりです。

＜平均残存年数と平均金利の推移＞



	2012年11月期(第2期)	2013年5月期(第3期)	2013年11月期(第4期)	2014年5月期(第5期)	2014年11月期(第6期)	2015年5月期(第7期)	2015年11月期(第8期)	2016年5月期(第9期)	2016年11月期(第10期)	2017年5月期(第11期)	2017年11月期(第12期)	2018年5月期(第13期)	本書の日付現在
有利子負債残高(百万円)	77,000	85,000	88,000	100,800	110,800	127,100	136,900	147,150	177,150	196,150	196,150	199,350	199,350
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	82.6%	88.6%	86.5%	92.8%	92.8%	95.4%	95.4%

（注１）各時点の「平均残存年数」は、各期末及び本書の日付現在における各有利子負債の返済日又は償還日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
（注２）各時点の「平均金利」は、各期末及び本書の日付現在において、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ています。以下同じです。

（３）投資法人債の活用によるコスト抑制と資金調達手段の多様化

本投資法人は2014年以降、５年連続で投資法人債を起債しており、2018年２月には本投資法人初となる20年債を起債しました。本投資法人は引き続き新規借入れや投資法人債の起債により、資金調達先及び調達手段の多様化と分散を進めていく方針です。

また、本投資法人の有利子負債全体の平均年限と投資法人債の平均年限を比較した場合、有利子負債全体の平均年限（注１）が7.1年である一方で投資法人債の平均年限（注２）は7.3年と同程度の年限で、かつ有利子負債全体の平均金利（注１）が0.63%であるのに対して投資法人債の平均金利（注２）は0.421%と低くなっていることから、より低いコストでの資金調達を実現しており、投資法人債の活用が資金調達手段の多様化のみならず、強固な財務基盤の構築に寄与するものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、マーケット環境に鑑み、資金調達手段の多様化、平均年限の長期化、デットコストの低減等を目的として、投資法人債の新規発行を適宜検討します。

＜投資法人債の起債状況＞

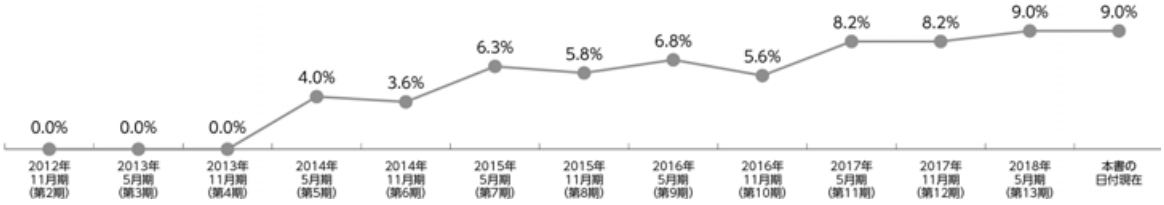
有利子負債全体	投資法人債
（平均年限）（平均金利）	（平均年限）（平均金利）
7.1年 / 0.63%	7.3年 / 0.421%

発行時期	銘柄	年限	発行額	金利
2014年4月	第1回	5.0年	40億円	0.370%
2015年4月	第2回	5.0年	20億円	0.297%
2015年4月	第3回	10.0年	20億円	0.726%
2016年2月	第4回	10.0年	20億円	0.770%
2017年2月	第5回	3.0年	40億円	0.001%
2017年2月	第6回	10.0年	10億円	0.480%
2017年2月	第7回	15.0年	10億円	0.810%
2018年2月	第8回	4.5年	10億円	0.160%
2018年2月	第9回	20.0年	10億円	1.050%
合計／平均		7.3年	180億円	0.421%

（注１）「有利子負債全体」とは、本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の総額をいい、「平均年限」は、各借入れに係る借入日から返済日までの期間及び各投資法人債に係る発行日から償還期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。また、「平均金利」は、本書の日付現在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。

（注２）上記の「投資法人債」とは、本書の日付現在において発行済みの本投資法人の投資法人債をいい、「平均年限」は、各投資法人債の各発行日における各償還期日までの期間を投資法人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。また、「平均金利」は、本書の日付現在において各投資法人債に適用されている金利を投資法人債金額で加重平均して算出し、小数点第４位を四捨五入して記載しています。

＜投資法人債比率の推移＞



（注）「投資法人債比率」とは、各期末及び本書の日付現在における有利子負債全体に占める投資法人債の割合をいいます。

（４）有利子負債返済期限と借入先の分散

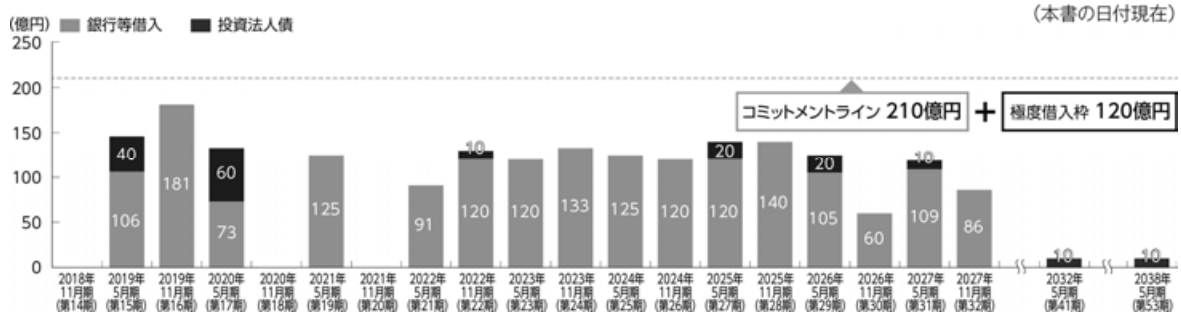
本投資法人の有利子負債の返済期限の分散状況は下表のとおりです。本投資法人は、新規借入れにより、投資法人債のリファイナンスも意識した返済期限の分散化を進展させ、更なる財務安定性の向上を目指しています。

本投資法人は、将来において資産を取得する等資金調達の必要性が生じた場合に、機動的かつ安定的な資金調達を行えるよう、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間でコミットメントライン契約及び極度借入枠（アンコミットメントベース）の設定に係る基本契約を締結しております。本書の日付現在のコミットメントラインに係る借入限度額合計は210億円、極度借入枠（アンコミットメントベース）は120億円となっており、いずれも借入残高はありません。

下表のとおり、各期当たりの最大の返済額が181億円であるのに対して、コミットメントライン及び極度借入枠（アンコミットメントベース）を合わせた借入枠合計は330億円となっており、各期に予定される借換えに対しても十分な備えがなされているものと、本投資法人は考えています。

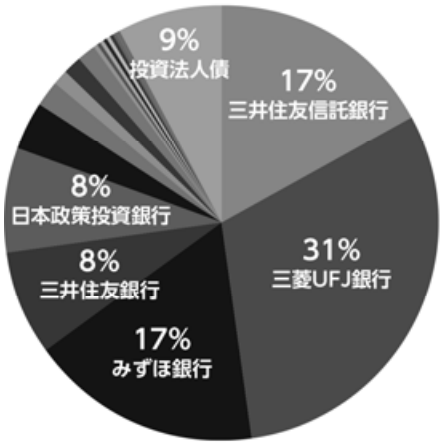
＜有利子負債返済期限のマチュリティラダー＞

（本書の日付現在）



＜借入先一覧＞

（本書の日付現在）



借入先	借入残高（百万円）	シェア
三井住友信託銀行	33,715	16.9%
三菱UFJ銀行（注）	60,740	30.5%
みずほ銀行	33,715	16.9%
三井住友銀行	15,490	7.8%
日本政策投資銀行	15,490	7.8%
みずほ信託銀行	7,140	3.6%
りそな銀行	3,440	1.7%
福岡銀行	2,440	1.2%
信金中央金庫	2,940	1.5%
農林中央金庫	2,640	1.3%

借入先	借入残高（百万円）	シェア
群馬銀行	500	0.3%
日本生命保険	500	0.3%
東京海上日動火災保険	400	0.2%
七十七銀行	400	0.2%
三井住友海上火災保険	500	0.3%
太陽生命保険	500	0.3%
西日本シティ銀行	500	0.3%
京都銀行	300	0.2%
投資法人債	18,000	9.0%
合計	**199,350**	**100.0%**

（注）三菱ＵＦＪ銀行には三菱ＵＦＪ信託銀行からの旧借入れ27,035百万円を含みます。

●借入先数

7　総合不動産ディベロッパーである東急不動産ホールディングスグループ

（1）東急不動産ホールディングスグループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核会社とする東急不動産ホールディングスグループは、2018年３月31日時点で、東急不動産ホールディングス、東急不動産とその他子会社143社及び関連会社45社で構成され、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産ディベロッパー事業を営んでいます。2018年３月期の連結営業収益は8,661億円、同期末時点の連結総資産は２兆1,768億円の規模を誇り、大手総合不動産会社の一角を占めています。東急不動産ホールディングスグループは、その傘下に東急不動産、東急リバブル、東急コミュニティーといったグループ企業を擁し、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産ディベロッパー事業を営んでいるほか、東急ハンズ、東急スポーツオアシス等の小売業及びサービス業といったB to C事業（注）を行うテナント企業をグループ内に有していることから、テナントニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なバリューチェーンを構築し、グループ独自のノウハウを多年にわたり蓄積しています。

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

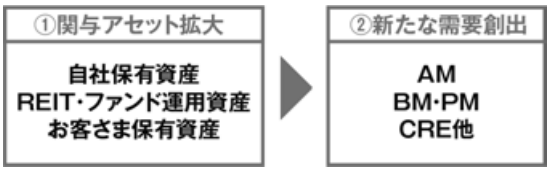
（2）重要戦略であるREIT・ファンド事業とスポンサーサポート実績

①　中期経営計画におけるREIT・ファンド事業の位置付け

スポンサーグループは、2017年５月に発表した「中期経営計画2017－2020」において、２つの基本方針の１つとして「関与アセット拡大」（注）を掲げています。REIT・ファンド事業はこの中で重要な位置付けを占めるものとして、グループを挙げて本投資法人の外部成長をサポートしています。

（注）「関与アセット」とは、自社保有資産及びREIT・ファンド等の運用資産並びに管理事業及び仲介事業等において関与する資産を意味します。以下同じです。

＜２つの基本方針＞



＜スポンサーにおける受託資産残高拡大＞

東急不動産がスポンサーを務めるREIT等の運用資産の合計

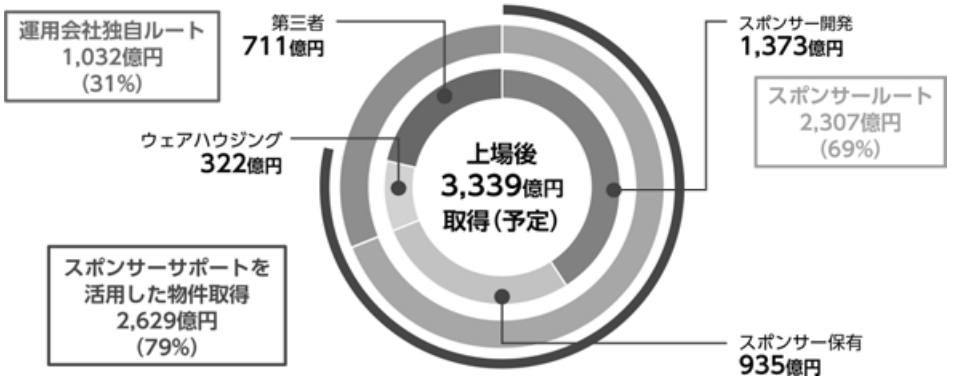
（注）上記「受託資産残高拡大」のうち「2020年度（目標）」は、東急不動産ホールディングスが2017年５月16日付で公表した「中期経営計画　2017－2020　資料」及び2018年５月15日付で公表した「2018年３月期決算説明会資料」に基づいて記載しています。なお、当該計画は、2017年５月16日現在のスポンサーグループの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

② スポンサーサポート契約による継続的な物件拠出

新規上場以降における取得物件（以下「新規上場後取得済資産」といいます。）及び取得予定資産のソーシングルート（物件調達先）としては、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件からなるスポンサールート（以下「スポンサールート」といいます。）が合計で2,307億円（取得（予定）価格ベース）（新規上場後取得済資産及び取得予定資産の合計対比69%（取得（予定）価格ベース））、ウェアハウジング（注）及び第三者からの取得からなる運用会社独自ルート（以下「運用会社独自ルート」といいます。）が合計で1,032億円（取得価格ベース）（新規上場後取得済資産及び取得予定資産の合計対比31%（取得（予定）価格ベース））となります。また、上記スポンサールートにウェアハウジングを加えた、スポンサーサポートを活用した物件取得は、合計で2,629億円（取得（予定）価格ベース）（新規上場後取得済資産及び取得予定資産の合計対比79%（取得（予定）価格ベース））となり、スポンサールート、運用会社独自ルートの双方を活用して着実に外部成長を実現しています。

（注） 「ウェアハウジング」とは、本投資法人による運用資産の機動的な取得を目的として、本投資法人への譲渡を前提として、スポンサーグループが第三者から一時的に物件を取得し保有することをいいます。以下同じです。

＜上場後の物件取得（予定）内訳（取得（予定）価格ベース）＞



③ スポンサーグループとの共同保有物件（本投資法人の保有比率）

スポンサーグループは、上場以降継続的に本投資法人に対して物件拠出を行ってきており、取得予定資産である「東急プラザ銀座（底地）」及び「キュープラザ原宿」や、保有資産である「東急プラザ表参道原宿」をはじめとした物件において本投資法人と共同保有を行っています。

（注）上記円グラフの比率は本投資法人による準共有持分の保有（予定）比率を示しています。

（３）スポンサーグループの主な開発予定案件と保有物件

① 開発予定案件

スポンサーは、業界に先駆け1960年代から、都市型商業施設「東急プラザ」を渋谷、蒲田等で展開し、以来、首都圏・近畿圏を中心に全国において商業施設の開発・運営を行ってきました。また、1958年の「南平台東急ビル」の開発を皮切りに、オフィスビルの開発も行ってきました。東急不動産は、首都圏において、主にJR中央線以南のJR山手線内及びJR山手線沿線の東京都心エリアにおいて、豊富な商業施設及びオフィスビルの開発及び投資実績を有しており、これらの物件の開発及び運営を通じて、当該エリアにおける運営ノウハウを蓄積しています。以下は、スポンサーグループが開発した主要な商業施設及びオフィス、開発予定案件の一部です。いずれの商業施設及びオフィスビルも、繁華性が高く、駅至近の希少性の高い立地であることが特徴です。

＜開発予定案件＞

（注１）上記の各物件は、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。また、スポンサーグループが組合員として参画するプロジェクトを含みます。

（注２）竣工前の物件については、東急不動産ホールディングスによる公表資料に基づき延床面積を記載しております。

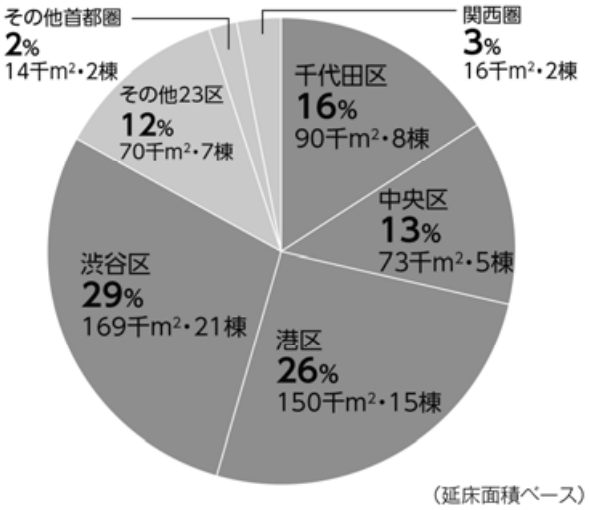
（注３）各プロジェクト又は計画の完成予想図は、実際に完成した建物と一部において仕様が相違すること又は計画内容が変更となることがあります。

② 保有物件（2018年９月30日時点）

●商業施設

番号	名　称	最寄駅	駅徒歩分数	竣工時期	延床面積（千㎡）
—	東急プラザ蒲田	蒲田	直結	1968年	28
①	渋谷BEAM	渋谷	5分	1992年	7
②	第二武蔵野ビル	新宿三丁目	1分	1992年	6
—	ノースポート・モール	センター北	1分	2007年	141
—	東急プラザ戸塚	戸塚	直結	2010年	12
—	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1分	2011年	20
—	もりのみやキューズモールBASE	森ノ宮	1分	2015年	24
—	キュープラザ二子玉川	二子玉川	1分	2017年	3

＜オフィスエリア分布＞



（延床面積ベース）

●オフィス

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

（注１）上記の各物件は、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。
（注２）「延床面積」は、東急不動産ホールディングスによる公表資料に基づき記載しています。

8　ESGへの取り組み

本投資法人は、継続的にESG（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）を併せていいます。）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更なる貢献を目指しています。

（１）サステナビリティへの取り組みに対する外部評価

①　GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2018年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）の不動産事業者に対する調査において、「複合型（オフィス・商業）/アジア」における「Sector Leader」に２年連続で選出されました。また、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面への高い評価を受け、体制整備と実際の取り組みの双方が優れた参加者に贈られる「Green Star」の称号を2014年から５年連続で取得し（2013年調査より参加）、2016年度より導入された総合スコアのグローバル順位に基づくGRESBレーティングにおいても最上位の「５ Stars」を取得しました。また、2017年から開始された、ESGに関する開示情報のみを基に評価を行う「GRESB開示評価（GRESB Public Disclosure）」では、最上位ランクの「A」を取得しています。

GRESBとは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。

2018年に実施・公表された評価において
・複合型（オフィス・商業／アジア）における
「Sector Leader」に2年連続選出
・総合スコアのグローバル順位に基づくGRESBレーティングにおいても
最上位の「5 Stars」の評価を取得

◆ 2013年調査より参加し、2014年から5年連続で最高位「Green Star」の評価
◆ GRESB開示評価（Public Disclosure）では最上位ランクの「A」を取得

②　CASBEE不動産評価認証の取得

「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価し、格付けするシステムです。

本投資法人が保有する物件では、2016年に「大阪中之島ビル」において最高評価となる５つ星の認証を取得（省エネ・節水、屋内環境について運用体制を構築し、最高レベルを達成）したほか、2018年10月には、新たに「A-PLACE品川東」、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿東」及び「A-PLACE渋谷金王」の４物件において認証を取得しています。なお、本書の日付現在16物件について認証を取得し、全ての物件において５段階評価で最高又はそれに次ぐ評価を受けています。

取得予定資産取得後で35%
※延床面積ベース

本書の日付現在16物件について認証を取得し、全ての物件において5段階評価で最高又はそれに次ぐ評価
・S（5つ星）評価：7物件（「A-PLACE恵比寿南」他）
・A（4つ星）評価：9物件（「キュープラザ恵比寿」他）

●2018年10月に新たに4物件において認証を取得

A-PLACE品川東　東急不動産恵比寿ビル　A-PLACE恵比寿東　A-PLACE渋谷金王

（注）上記記載の延床面積とは、各物件の建築確認申請書に記載している延床面積を指します。

③　BELS評価認証の取得

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

本投資法人が保有する物件は、2017年２月に、「A-PLACE渋谷金王」及び「A-PLACE代々木」について初めて認証を取得して以来、３つ星から１つ星の認証を計６物件（本書の日付現在）において取得しています。

取得予定資産取得後で5%
※延床面積ベース

本書の日付現在6物件において、3つ星から1つ星の認証を取得
- 3つ星：2物件（「A-PLACE渋谷金王」他）
- 2つ星：3物件（「A-PLACE代々木」他）
- 1つ星：1物件（「A-PLACE品川」）

（注）上記記載の延床面積とは、各物件の建築確認申請書に記載している延床面積を指します。

④　DBJ Green Building認証の継続取得

DBJ Green Building認証制度とは、2011年４月に創設された、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより５段階（「５つ星」から「１つ星」）で評価し、選定・認証する制度です。本投資法人は、CSR活動の一環として、DBJ Green Building 認証制度に基づき、本書の日付現在８物件につき認証を受けています。本投資法人が保有する物件として、「汐留ビルディング」及び「大崎ウィズタワー」が「５つ星」、「東急プラザ表参道原宿」及び「A-PLACE五反田」が「４つ星」、「東急プラザ赤坂」、「A-PLACE池袋」、「A-PLACE金山」及び「A-PLACE代々木」が「３つ星」の認証を受けています。

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

取得予定資産取得後で22%
※延床面積ベース

本書の日付現在8物件において、5つ星から3つ星の認証を取得
- 5つ星評価：2物件（「汐留ビルディング」他）
- 4つ星評価：2物件（「東急プラザ表参道原宿」他）
- 3つ星評価：4物件（「東急プラザ赤坂」他）

（注）上記記載の延床面積とは、各物件の建築確認申請書に記載している延床面積を指します。

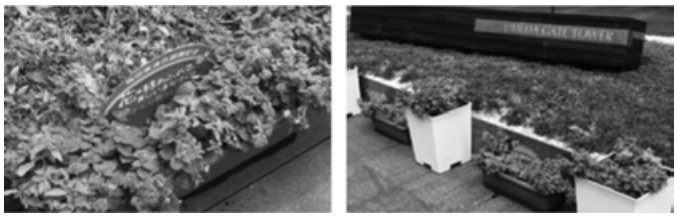
（２）社会への貢献

本投資法人は積極的に社会に貢献できる活動を促進しております。本投資法人が保有する「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」において、地元保育園の園児たちによる野菜栽培体験を実施し、2018年６月から随時収穫祭を実施しており、様々なプロジェクトを通じて、地域社会とコミュニケーションを図り、周辺地域との良好な関係性の構築を促進しております。

また、「梅田ゲートタワー」においては、地域団体等が主催する各種イベントに積極的に参加することにより、周辺地域との良好な関係構築を図っています。2018年11月には梅田東連合振興町会が主導する「ぷらり花ウォッチング」に参画し、地域住民と共に四季折々の花々を設置しました。

＜地域イベント実施による周辺地域との関係構築（東急プラザ表参道原宿）＞

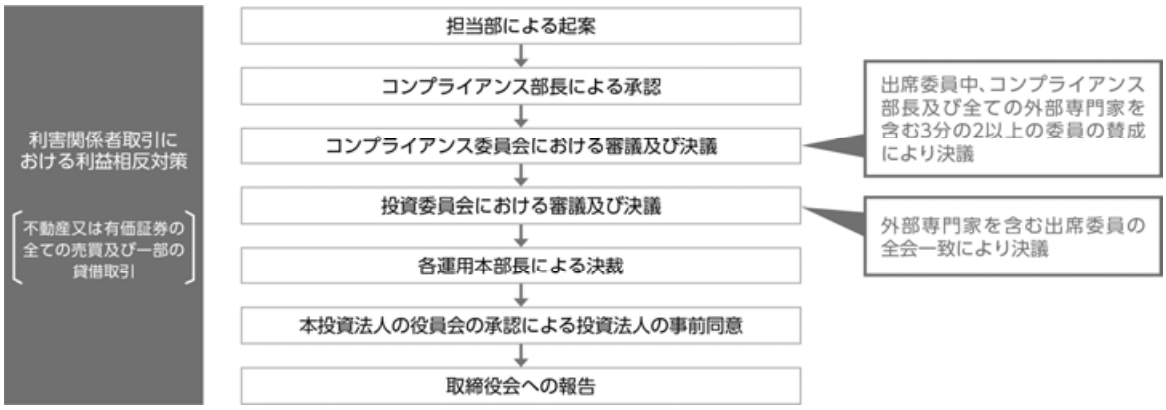
＜地域イベントへの積極的な参加（梅田ゲートタワー）＞



（３）資産取得等に際する第三者性の確保

本投資法人は、スポンサー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、資産の取得等に際して、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はコンプライアンス委員会における決議及び本投資法人の役員会における承認が必要とされる体制を構築しています。



（４）投資主の利益とスポンサーの利益との共同化手法

スポンサーは、2018年10月31日現在、本投資法人が発行した投資口の61,913口（発行済投資口数の約8.9%）を保有していますが、本募集において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大7,252口を販売する予定であり、当該販売後の出資比率は9.0%（注）となる見込みです。

また、スポンサーサポート契約において、本投資法人がその投資口を追加で発行する場合には、当該追加発行投資口の一部の購入を真摯に検討する意向があることを、スポンサーは本資産運用会社に表明しています。

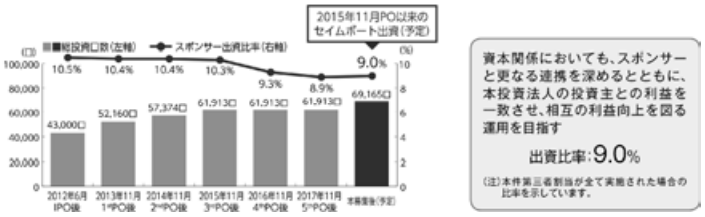
（注）本件第三者割当が全て実施された場合の比率を示しています。

＜スポンサーによるセイムボート出資＞

2011年９月	本投資法人設立時	800口を取得
2012年５月公表	新規上場時	新規発行投資口数の約10%（42,200口）を取得
2013年11月公表	第１回公募増資時	新規発行投資口数の約10%（9,160口）を取得
2014年11月公表	第２回公募増資時	新規発行投資口数の約10%（5,214口）を取得
2015年11月公表	第３回公募増資時	新規発行投資口数の約10%（4,539口）を取得

（注）本投資法人は、2015年９月30日を基準日とし、2015年10月１日を効力発生日として、投資口１口につき、２口の割合をもって分割しています。かかる効力発生日に先立つ各取得口数は分割後の口数で記載しています。

＜スポンサーの保有投資口数の推移＞



（５）運用報酬体系及び本投資法人役員の報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持たせることを目的として、１口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。また、利害関係人であるスポンサーとの物件売買に際しては、第三者性の確保に努めるとともに、報酬を低減させ、保有物件の処分時には利害関係人との取引及び売却損が発生した場合には、処分報酬は発生しない体系を採用しています。

本投資法人の役員報酬については、執行役員に対しては無報酬、監督役員に対しては2018年５月期（第13期）実績で合計3,300千円の報酬を支払っています。

●運用報酬

	運用報酬Ⅰ（年率）	運用報酬Ⅱ
算定基準採用料率	前期末総資産額 × 0.3%	運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.0002%
	但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は当期末総資産額×0.5%を上限とする	

●取得･処分報酬

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

●役員報酬

	役員報酬
執行役員	-
監督役員	＜第13期実績＞ (合計)3,300千円

9　取得予定資産の概要

（1）取得予定資産の概要

本投資法人は、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）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。

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
取得予定資産	都市型商業施設	UR-16	東急プラザ銀座（底地）（準共有持分30%）（注4）	東京都中央区	37,500	39,000	96.2	合同会社スペードハウス（注5）	2019年1月10日
		UR-17	キュープラザ原宿（準共有持分60%）（注6）	東京都渋谷区	13,200	13,300	99.2	東急不動産株式会社	2019年1月10日
		小計			50,700	52,300	96.9	－	－
	アクティビア・アカウント	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	19,800	20,000	99.0	有限会社ジャック	2019年1月10日
		小計			19,800	20,000	99.0	－	－
取得予定資産　合計					70,500	72,300	97.5	－	－

（注1）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託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）各物件の鑑定評価のうち、「東急プラザ銀座（底地）」についてはJLL森井鑑定株式会社に、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心斎橋」については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、「東急プラザ銀座（底地）」については2018年11月1日、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心斎橋」については、2018年10月1日を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）「東急プラザ銀座（底地）」の「取得予定価格」及び「不動産鑑定評価額」は、当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

（注5）「東急プラザ銀座（底地）」の準共有者となる合同会社スペードハウスは、当該底地のほか、当該底地上の建物に係る信託受益権を保有しています。

（注6）「キュープラザ原宿」の「取得予定価格」及び「不動産鑑定評価額」は、当該物件の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産について、投資口の発行又は借入れによる取得資金の調達の完了等を停止条件とする信託受益権売買契約を、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、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心斎橋」に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心斎橋」については、本投資法人による取得資金の調達の完了が取引実行の停止条件とされており、上記のフォワード・コミットメントが本投資法人の財務状態及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

また、各取得予定資産の売主は、本資産運用会社の親会社である東急不動産又は東急不動産の子会社等です。これらの者は、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、全ての売主が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、これらの取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定める審査手続を経ています。

その詳細については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」及び「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況」をご参照ください。

（２）取得予定資産に係る個別不動産の概要

取得予定資産に係る個別物件の概要は以下の表のとおりです。

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

①　「最寄駅」欄に関する説明

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

②　「所在地（住居表示）」欄に関する説明

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

③　「土地」欄に関する説明

「地番」は、登記簿上の所在を記載しています。

「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）、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、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。なお、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。

「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

④　「建物」欄に関する説明

「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また増改築等があればその時点を併せて記載しています。

「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。

「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。

「駐車場台数」は、本書の日付現在において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、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、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、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2018年９月30日現在（但し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10日現在。以下本⑦において同じです。）において有効な賃貸借契約等の内容等を、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、取得予定資産について、2018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、2018年９月30日現在における取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

「代表的テナント」は、各資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、やむを得ない事由により、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。

「テナント数」は、2018年９月30日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された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、底地のみを取得する場合、底地賃借人の総数を記載しています。

「総賃料収入（年間）」は、取得予定資産のうち「東急プラザ銀座（底地）」以外の物件については、2018年９月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金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上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年間）」欄の記載を省略しています。

「敷金・保証金」は、2018年９月30日現在における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、2018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）」及び「敷金・保証金」等を記載しています。以下同じです。

⑧　「特記事項」欄に関する説明

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

⑨　「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社に取得予定資産の

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JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を四捨五入して記載しています。

⑩　「周辺環境・本物件の特徴」欄に関する説明

「周辺環境・本物件の特徴」は、上記⑨記載の鑑定評価書、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析」及びCBRE作成の「マーケットレポート」（以下、個別に又は併せて「マーケットレポート」といいます。）の記載等に基づき、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、取得予定資産の周辺地図、フロアマップ、建物の外観写真及び設備概要を記載しています。

取得予定資産①

UR－16　東急プラザ銀座（底地）			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日		2019年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		37,500百万円	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）（注１）		39,000百万円（2018年11月１日）		信託設定日	2007年９月28日
				信託期間満了日	2029年１月31日
最寄駅		東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅 徒歩１分（直結）			
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座五丁目２番１号			
土地	地番	東京都中央区銀座五丁目102番１外	建物	竣工年月	―
	建蔽率	100.00%（注２）		構造／階数	―
	容積率	1,100.00%（注３）		用途	―
	用途地域	商業地域		延床面積	―
	敷地面積	3,766.80㎡		駐車場台数	―
	所有形態	所有権（準共有持分30%）		所有形態	―
PM会社		―	マスターリース会社		―
賃貸借の状況（注４）					
総賃貸可能面積（注５）		1,130.04㎡	稼働率		100.0%
代表的テナント		三井住友信託銀行株式会社	テナント数		１
総賃料収入（年間）（注５）		1,143百万円	敷金・保証金（注５）		572百万円

特記事項：

・各準共有者は、その持分売却に際し、原則として、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意がなされます。

・本投資法人は、他の準共有者が本物件（底地）上の建物又は当該建物に係る信託受益権を信託受託者をして売却させ又は自ら売却する場合、一定の場合を除き、その取得についての優先交渉権の付与を受ける予定です。

・本物件（底地）に係る借地契約において、本物件（底地）に係る信託受益権の譲渡について信託受託者が承諾する場合、又は本物件（底地）を第三者に譲渡する場合は、本物件（底地）の賃借人の事前の書面による承諾を得なければならない旨、合意がなされる予定です。

（注１）鑑定評価額については、準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。
（注２）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注３）機能更新型高度利用地区における容積率緩和に基づき、容積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４）本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10日時点における賃貸借の状況を記載しています。
（注５）総賃貸可能面積、総賃料収入(年間)及び敷金・保証金については、準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
鑑定評価額（百万円）	39,000
有期還元法による価格（百万円）	38,400
有期還元法の割引率（%）	2.6
DCF法による価格（百万円）	39,000
割引率（%）	2.5
最終還元利回り（%）	―
NOI（百万円）	952

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

銀座エリアは日本を代表する商業集積地であり、世界トップクラスのラグジュアリーブランドやファッションブランドの旗艦店や本店が集積しています。銀座の商圏は全国区であり、「高級志向・大人の街」として、富裕層や大人を集客する一方、近年は外国人観光客の買物場所としても人気のエリアとなっています。さらに、国内企業のショールーム（自動車・家電メーカー、化粧品、携帯ショップ等）の出店も多く、企業のブランディングエリアとしてのポテンシャルも高いエリアです。

近年では「GINZA SIX」（2017年４月）、「東京ミッドタウン日比谷」（2018年３月）といった大型商業施設が開業し、また今後も有楽町駅前再開発をはじめとした大型の開発計画を控えており、街としての話題性は引き続き高く、さらなる集客増も期待されます。

＜本物件の特徴＞

「東急プラザ銀座」は、東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅から徒歩１分（地下通路直結）と交通利便性に優れており、さらに銀座の中でも歩行者交通量の非常に多い数寄屋橋交差点に面しています。丸の内、日比谷、有楽町及び銀座の結節点といえる位置であり、“有楽町・銀座エリアの玄関口”に立地するシンボル的なロケーションです。

敷地は晴海通りと外堀通りに面しており、特に晴海通りは中央通りと並ぶブランドストリートであり、「HERMES」、「GUCCI」等の旗艦店が集積する等、ブランドの集積地として高いポテンシャルを有しています。

商業施設の敷地面積としては、「GINZA SIX」、「銀座三越」、「松屋銀座」及び「ルミネ有楽町」に次ぐエリア５番目の規模を有します。

［写真］

［MAP］

本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

東急不動産ホールディングスグループを代表するフラッグシップ物件

1　グローバル・プライムエリア「GINZA」
- 数多くのグローバルブランドが出店し、高い競争力を持つ有数の商業地

2　「数寄屋橋交差点」に面する高い希少性
- 銀座エリア内でも圧倒的な通行量を誇る数寄屋橋交差点の角地に立地

■新しい文化を発信する「銀座」の格を受け継ぐ創造的内観
- 外観の江戸切子デザインに合わせた内観や、訪日外国人を意識した内装等、来訪者を飽きさせない創造的な空間

KIRIKO TERRACE
-WATER SIDE-

KIRIKO TERRACE
-GREEN SIDE-

KIRIKO LOUNGE

数寄屋橋茶房

地下2階エントランス広場

■伝統と革新が共存する斬新なテナント構成

「東急プラザ銀座」は、日本の伝統工芸である「江戸切子」をモチーフに、様々な文化を受け入れながら新しい情報を創り発信していく、「光の器」を表現した次世代型の新たなライフスタイル・プレイスとして開発された物件であり、物件のコンセプトにふさわしく老舗飲食店が出店していることに加え、日本初出店、新業態（注）等の多彩なテナントが入居しています。また、「東急プラザ銀座」は、スポンサーグループが総力を挙げて開発した物件であり、スポンサーグループのテナントも複数入居しています。

（注）「新業態」とは、既存の業態とは異なる、新たなブランド、コンセプト及び商品構成等による業態をいいます。

（注）　新業態及び日本初の店舗数は、2015年12月10日付で東急不動産が公表した資料に基づき本資産運用会社が集計したものです。

＜新たな文化を創造・発信するスポンサーグループのテナント＞

（東急ハンズ新業態）

“ハマる、ハンズ”

「カルチャーをつなぎ、カルチャーを育む」をコンセプトとして、「和・都・知・美・食」の5つのゾーンで構成

（東急百貨店新業態）

“銀座に、まったく新しいセレクトストア”

バイヤーの目利きにより国内外からセレクトされた旬＆高感度なアイテムを取り揃え、「まったく新しい大人のファッション」を提案

■長期的な成長を見据えた保有スキーム

＜スポンサーグループとの連携による取得スキーム＞
・　底地（準共有持分30%）を取得するとともに、建物と底地の残りの持分につき優先交渉権を取得
・　スポンサーグループとの共同保有により、共に本物件の成長を目指す

＜長期安定的な借地契約＞
・　契約期間70年の定期借地契約を締結
・　固定資産税等に連動した賃料形態とすることで、コスト増加リスクに対応

■東急不動産の商業施設ブランド「東急プラザ」

取得予定資産②

UR－17　キュープラザ原宿			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日		2019年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		13,200百万円	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）（注１）		13,300百万円（2018年10月１日）		信託設定日	土地：2004年６月30日 建物：2015年３月16日
				信託期間満了日	2029年１月31日
最寄駅		東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前六丁目28番６号			
土地	地番	東京都渋谷区神宮前六丁目28番６	建物	竣工年月	2015年３月
	建蔽率	（Ａ棟）85.01％ （Ｂ棟）60.00％ （注２）		構造／階数	（Ａ棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上11階 （Ｂ棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上２階
	容積率	（Ａ棟）400.03％ （Ｂ棟）160.00％		用途	（Ａ棟）店舗 （Ｂ棟）会館
	用途地域	商業地域／第二種中高層住居専用地域		延床面積	7,667.27㎡（注３）
	敷地面積	2,165.54㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権（準共有持分60％）		所有形態	所有権（準共有持分60％）
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（注４）		3,378.49㎡	稼働率		92.9％
代表的テナント		株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ	テナント数		14
総賃料収入（年間）（注４）		431百万円	敷金・保証金（注４）		326百万円

特記事項：

・各準共有者は、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意がなされます。

（注１）鑑定評価額については、準共有持分割合（60％）に相当する数値を記載しています。
（注２）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注３）本物件は、２棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。
（注４）総賃貸可能面積、総賃料収入（年間）及び敷金・保証金については、準共有持分割合（60％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額（百万円）	13,300
直接還元法による価格（百万円）	13,500
還元利回り（%）	3.0
DCF法による価格（百万円）	13,100
割引率（%）	2.7
最終還元利回り（%）	3.1
NOI（百万円）	405

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

「キュープラザ原宿」が所在する原宿・表参道エリアは、流行への関心の高い若年層を中心に集客力を有し、情報発信地としての認知度が高く、マスメディアへの露出度も高いため、日本初上陸となる飲食店や新商品プロモーションスペースとしての利用等、広告・宣伝効果を見込んだ出店が多いエリアです。本物件が面する明治通りは、「ラフォーレ原宿」等の大型商業施設、外資系カジュアルブランドや国内ブランド等が多く集積しておりますが、近年はスポーツブランドや「LINE」のショールーム、「WeWork」のような新しいワークスペース等、時代に合った業種業態の出店も目立っています。

また、原宿・表参道エリアはインバウンド集客力も高く、商店街振興組合原宿表参道欅会では「日本のファッション・流行の最先端＝原宿表参道」を掲げ、臨時観光案内所と街頭案内コンシェルジュスタッフを配置し、2015年には無料の公衆無線LANサービス（「Omotesando Free Wi-Fi」）を開始しています。JR山手線「原宿」駅及び東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅の乗降客数は一日当たり約25万人となっており、外国人観光客も多く訪れる中、周辺は大規模な開発が計画されており、今後更なる回遊性向上が期待されます。

＜本物件の特徴＞

「キュープラザ原宿」は、2015年３月に開業し、Ａ棟・Ｂ棟の２棟からなり、明治通りに面する地下２階～11階建てのＡ棟には、１～２階に若年層をターゲットとしたアパレルショップの「SENSE OF PLACE」が路面店で出店し、地下１階や３階以上は飲食店やサービス店が集積しています。Ａ棟の奥に位置する地下１階～２階建てのＢ棟は、ブライダル大手の「株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ」の運営するハウスウェディング施設の「HARMONIE SOLUNA」が一棟賃借しています。

本物件は東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅から徒歩２分と交通利便性に優れ、神宮前交差点から至近の好立地であり、同交差点からの視認も可能となっております。

本物件は、直近も多くの新規開発及び店舗集積が進んでいる「旧渋谷川遊歩道路」（以下「キャットストリート」ともいいます。）への回遊性も良好です。

キャットストリートのポテンシャルアップは、本物件が面する明治通りにとってもプラスに働くことに加え、現在明治通りは拡幅工事が進められていることで更に回遊しやすい環境となり、本物件の所在するエリアは今後も継続して高いポテンシャルを有することが期待されます。

［写真］

UR
URBAN RETAIL
都市型商業施設
広域渋谷圏
アップサイドポテンシャル
スポンサー開発
Q-plaza
Q-plaza HARAJUKU

［MAP］

The Ice Cubes
竹下通り
2018年3月
LINE FRIENDS FLAGSHIP STORE
100m
原宿駅前プロジェクト
原宿ゼロゲート
アディダス
東急プラザ表参道原宿
V28ビル
ラフォーレ原宿
Q's spot OMOHARA
明治神宮前駅
神宮前交差点
表参道ヒルズ
表参道
①
ランバン
GYRE
ジャーナルスタンダード
The Iceberg (WeWork)
ボタニスト
ザ・ノース・フェイス
キュープラザ原宿
コロンビア
アークテリクス
ホグロフス
ベースサードトーキョー
オークリー
アディダス
パートン
アンダーアーマー
ASOKO
ハミルトン
ボールスミス
公務員神宮前宿舎
最寄駅より徒歩2分
ビクトリノックス
ロク ビューティー&ユース
国立代々木競技場第一体育館
カルバン・クライン
ガガミラノ
ボロ ラルフ ローレン
タケオキクチ
ライトオン
グレゴリー
2018年5月
リュックで有名なカナダ発のバッグブランド「ハーシェルサプライ」日本初の路面店
ルコックスポルティフ
ヘリーハンセン
アバハウス
パタゴニア
アトモス
マンハッタンポーテージ
明治通り
ヒステリックグラマー
カシゴール
トランクホテル
2018年4月
「チャンピオン」アジア最大の直営店
TBSハウジング渋谷
マキャベリック
フェールラーベン
GEMS神宮前
2017年11月
オーストラリア発のメキシカンダイナー「グズマン イー ゴメズ」路面店
青山パークタワー
都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）
シダックス カルチャーホール
渋谷キャスト
cocoti
渋谷区役所
2018年2月
ライフスタイルブランド「コエ」ホテル併設型グローバル旗艦店「ホテル コエ トーキョー」
ニトリ
②
トラモローランド
ディーゼル
2017年11月
「VREX」VR/ARゲームを楽しめるカフェ&バー
宮下公園交差点
区立神南小学校
ASIA BUILDING
2018年3月
ミレニアル世代向けに特化した宿泊施設「ザ・ミレニアルズ」京都に続く国内2号店
渋谷郵便局
渋谷東急ビルホテル
ビックカメラ
宮益坂ビルディング建替え計画
東急ハンズ渋谷店
渋谷ロフト
渋谷西武
渋谷ヒカリエ
●●店舗
■スポンサー等保有物件
■開発予定地
2018年3月
「オニツカタイガー」の隣に「アシックスタイガー」国内2番目のコンセプトストア
2018年3月
アパレルブランド「グローバルワーク」旗艦店

本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

個性豊かな街を結ぶ広域渋谷圏のスポンサー開発物件

1　原宿と渋谷の回遊性が高いエリア
- 渋谷駅から徒歩10分、原宿と渋谷を往来する様々な人で賑わうエリア
- 明治通りの東側を走り、店舗集積が進むキャットストリートとの高い回遊性を有する

2　開発による成長ポテンシャルを有する明治通り沿い
- 2018年８月にはシェアオフィスを提供する「WeWork」が開業し、今最も注目を集めるエリアの一つ
- 本物件北側の神宮前交差点及び南側の宮下公園交差点付近では再開発プロジェクトが進行中

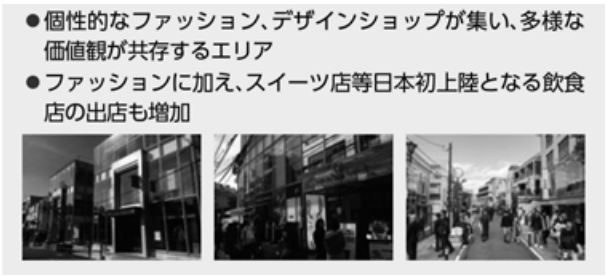
3　多彩なエンターテイメントテナント
- 首都圏初出店のウェディング施設及び日本初出店を含む飲食店を中心としたテナント構成
- 日本有数の情報発信力により、ショールームやプロモーションスペースのニーズが今後見込まれる

■渋谷と原宿を“つなぐ”エリア

「キューブプラザ原宿」はJR山手線「渋谷」駅とJR山手線「原宿」駅及び東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅をつなぐ明治通り沿いに立地しています。渋谷駅北側エリア及び原宿エリアは今なお再開発が盛んに行われている地域であり、今後周辺エリアの回遊性の向上が期待されるものと、本投資法人は考えています。

＜明治通り＞

＜キャットストリート＞



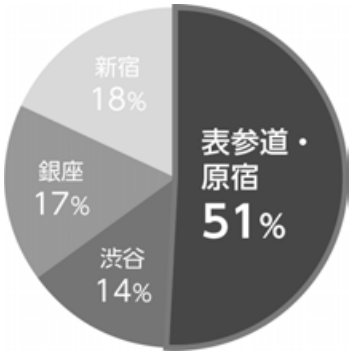
＜周辺大型再開発プロジェクト＞

	①神宮前六丁目地区市街地再開発事業（神宮前六丁目計画）	②宮下公園再開発地区
主要用途	店舗等、公共公益施設、駐車場等	商業施設・ホテル一体型の立体公園
延床面積	約22千㎡	約47千㎡
竣工時期	2022年度（予定）	2020年3月（予定）

（注）上記の各物件は、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。

■高い資産価値を有し、新しいテナントが集うプライムエリア

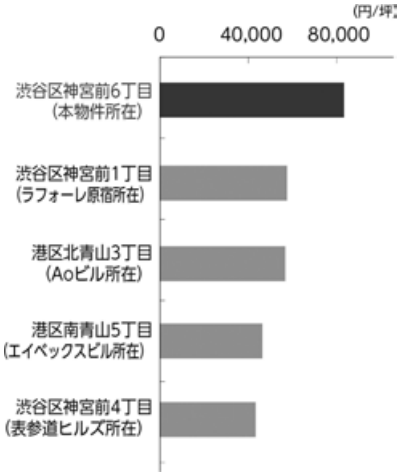
＜エリア別新規出店件数割合＞



（出所）CBRE「リテールマーケットビュー 2018年第１四半期」、「リテールマーケットビュー 2018年第２四半期」及び「リテールマーケットビュー 2018年第３四半期」に基づき本資産運用会社にて作成

（注）上表には、CBREが独自に設定した表参道・原宿エリア、渋谷エリア、銀座エリア及び新宿エリアにおいて、2018年第１四半期中に新規出店した店舗の件数の割合、第２四半期中に新規出店した店舗の件数の割合及び第３四半期中に新規出店した店舗の件数の割合の平均値を記載しています。

＜原宿・表参道・青山エリアの１階店舗賃料＞



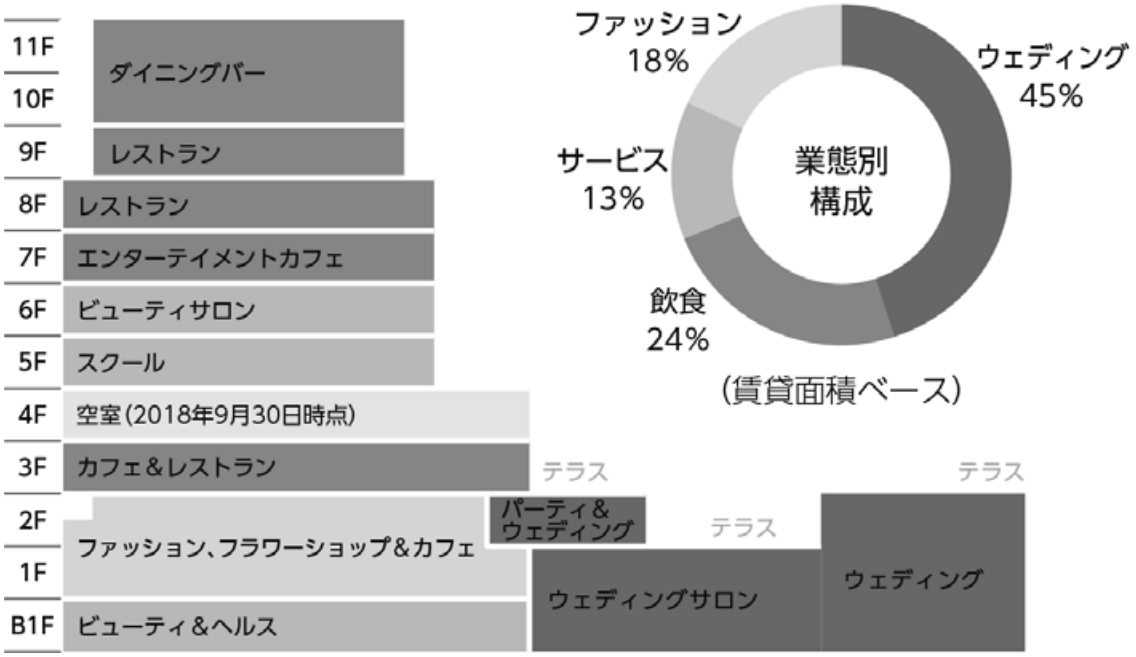
（出所）一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド 2018 秋」に基づき本資産運用会社にて作成

（注）上表は、上記住所に所在する１階店舗の2015年下期から2018年上期までの各月の平均賃料を示したものです。

＜東急不動産の商業施設ブランド「キュープラザ」＞

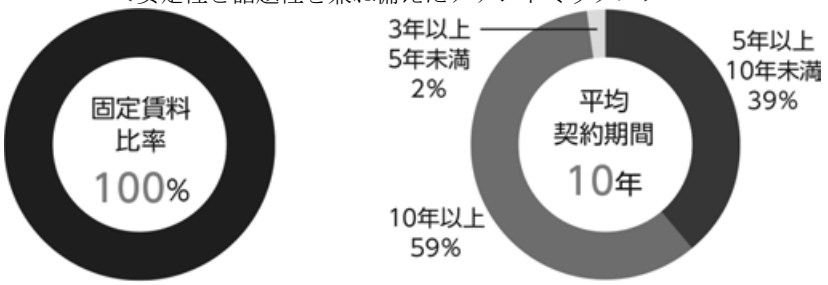
■ユニークな外観とエリアに則した多彩なテナント構成

＜各フロアに「集客力」を有するテナントが入居＞



（注）上記グラフの記載数値は、本物件に係る2018年９月30日時点において有効な賃貸借契約に基づき賃貸面積ベースで算出しています。

＜安定性と話題性を兼ね備えたテナントミックス＞



（注）上記の記載数値は、本物件に係る2018年９月30日時点において有効な賃貸借契約に基づき賃貸面積ベースで算出しています。

＜話題性の高いテナント＞

＜視認性に優れるファサードデザイン＞

渋谷側からの外観　原宿側からの外観

●2015年度グッドデザイン賞を受賞

GOOD DESIGN
AWARD 2015

取得予定資産③

AA－13　EDGE心斎橋			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得予定年月日		2019年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		19,800百万円	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）		20,000百万円（2018年10月１日）		信託設定日	2008年９月25日
				信託期間満了日	2029年１月31日
最寄駅		Osaka Metro御堂筋線他「心斎橋」駅　徒歩４分、「なんば」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		大阪市中央区西心斎橋二丁目２番３号			
土地	地番	大阪市中央区西心斎橋二丁目28番６外	建物	竣工年月	1986年４月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上14階
	容積率	1,000.00％		用途	事務所、店舗、車庫
	用途地域	商業地域		延床面積	23,483.28㎡
	敷地面積	2,217.78㎡		駐車場台数	78台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		野村不動産パートナーズ株式会社	マスターリース会社		－
賃貸借の状況					
総賃貸可能面積		15,969.37㎡	稼働率		95.5％
代表的テナント		ダイキン工業株式会社	テナント数		17
総賃料収入（年間）		855百万円	敷金・保証金		621百万円
特記事項： ・隣地の所有者との間で、相互にその所有地を承役地とする地役権（通行、舗装及び門構え等の維持管理等を目的とするもの）を設定する予定であり、本物件の土地の一部が当該地役権の対象となる予定です。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽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	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額（百万円）	20,000
直接還元法による価格（百万円）	20,200
還元利回り（％）	3.8
DCF法による価格（百万円）	19,800
割引率（％）	3.5
最終還元利回り（％）	3.9
NOI（百万円）	798

周辺環境・本物件の特徴

＜周辺環境＞

心斎橋エリアは、大阪を代表する商業エリアであり、「大丸心斎橋店」を中心として御堂筋沿いには海外のラグジュアリーブランド等が、「心斎橋筋商店街」沿いにはカジュアルブランド等が集積しています。訪日外国人需要を狙って心斎橋エリアにホテルが急増していることや、2019年秋には「大丸心斎橋店本館」の開業が予定されていること等、通行量、繁華性の向上が期待できるエリアです。また、御堂筋沿い及び長堀通り沿いを中心としてオフィスビルが立ち並んでおり、来店型テナントが多く集積しています。

＜本物件の特徴＞

「EDGE心斎橋」は、Osaka Metro御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から、徒歩４分に位置し、2016年・2017年のリニューアルでは、エントランスロビーやエレベーターホール等共用部を改修し、エリア内でも優位性を持つグレード感を有し、店舗とオフィスからなる複合物件です。

敷地東側は、御堂筋に面し、北側や西側も道路に面する角地であり、御堂筋側の間口も広いため、視認性に優れています。北側道路も、「心斎橋筋商店街」から「アメリカ村」へ繋がる主要な道路であるため人通りが多く、デザイン性のある外観や、「TOMORROWLAND」、「IWC SCHAFFHAUSEN」等の有名テナントが入居していることも本物件の認知度を高めています。

貸室面積は約4,830坪、基準階面積は374坪と心斎橋エリアにおいて規模が大きく、規模における競争優位性を有しております。

■設備概要

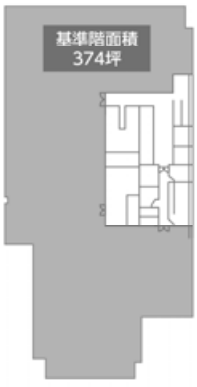
基準階賃貸面積	374坪
OA対応	フリーアクセスフロア0㎜～50㎜、電気容量24VA/㎡
天井高	2,450㎜～2,500㎜
空調方式	セントラル空調
セキュリティシステム	機械警備方式
駐車場	78台

［写真］

［MAP］

「IWC SCHAFFHAUSEN」・「TOMORROWLAND」（1階 店舗）

フロア平面図



フロア断面図

14F	ウェディング
13F	
12F	事務所
11F	
10F	
9F	
8F	
7F	
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	
1F	ファッション
B1F	レストラン＆カフェ

バリューアップ工事を実施済（2016年･2017年）

外観

エントランス

エントランスホール

エレベーターホール

本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

ブランド旗艦店が立ち並ぶ御堂筋沿いに所在するオフィス・商業の複合ビル

1　進化し続ける心斎橋エリア
- 世界的なラグジュアリーブランドの旗艦店が次々と開業、更に進化を続ける心斎橋エリア
- 土地公示価格の上昇率は国内トップクラス

2　御堂筋に面する希少性と高い利便性
- 基準階面積374坪と、規模面で心斎橋エリアの中での競争優位性を有する
- ６駅８路線が利用可能な交通利便性の高いロケーション

3　賃料アップサイドの追求
- オフィス区画の現行賃料はマーケット賃料よりも低く、賃料アップサイドを追求
- 商業区画も今後の賃料改定時又は入替時に賃料アップを図る

■西日本有数の賑わいを持ち、商業エリアとして日々進化し続ける心斎橋エリア
「EDGE心斎橋」が所在する心斎橋エリアは世界的なラグジュアリーブランドの旗艦店が相次いで開業しており、商業集積地としても今後更なる発展が期待されるエリアであると、本投資法人は考えています。

＜心斎橋エリアにおける再開発案件＞

	開業予定時期	用途	面積
①大丸心斎橋店(本館)	2019年秋	商業施設	約66千㎡
②大阪Mプロジェクト	2019年11月	商業施設	約4千㎡
_ホテルロイヤル クラシック大阪	2019年10月	ホテル	約26千㎡

（出所）Ｊ．フロントリテイリング株式会社、大阪市及び株式会社ベルコによる公表資料並びに公表されている情報に基づき本資産運用会社にて作成

■本物件の有する賃料アップサイド

・　オフィス区画において、東京オフィス以上の賃料乖離率を有する

本物件の月額賃料の１坪当たり単価平均額（注２）と本物件の想定月額市場賃料の１坪当たり単価額（注３）との差異（以下「本物件の賃料乖離率」（注４）といいます。）は19%と算定されます。

（注１）「本物件の月額賃料の１坪当たり単価平均額」及び「本物件の想定月額市場賃料の１坪当たり単価額」は、オフィスの用に供される部分（住居・店舗・商業施設の用に供される部分を除外した部分をいいます。）の額を指します。

（注２）「本物件の月額賃料の１坪当たり単価平均額」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

本物件の月額賃料の１坪当たり単価平均額＝本物件の月額賃料合計額＊÷総賃貸面積合計＊＊

＊　「本物件の月額賃料合計額」は、2018年９月30日時点における本物件において締結された各賃貸借契約の月額賃料の合計額を指します。なお、共益費を含み、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意であり、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

＊＊「総賃貸面積合計」は、2018年９月30日時点における本物件において締結された各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計（坪）を指します。以下同じです。

（注３）「本物件の想定月額市場賃料の１坪当たり単価額」は、CBREが、本物件の周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2018年９月30日時点においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した１坪当たり単価をいいます。

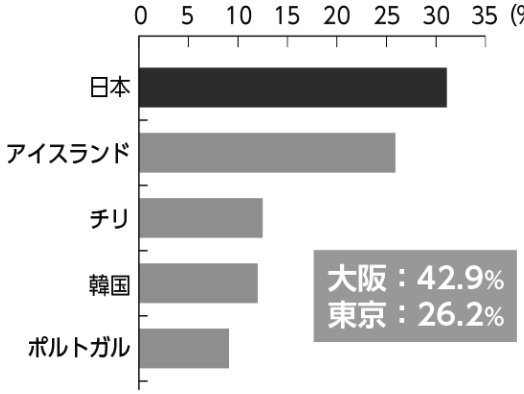
（注４）「本物件の賃料乖離率」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{本物件の賃料乖離率（\%）} = \frac{\text{本物件の想定月額市場賃料の１坪当たり単価額} - \text{本物件の月額賃料の１坪当たり単価平均額}}{\text{本物件の月額賃料の１坪当たり単価平均額}} \times 100$$

（注５）CBREが査定した１坪当たり単価は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに本物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。したがって、本投資法人が、本物件について、当該単価に基づく賃料を収受できることを意味するものではなく、また、将来において収受できることを保証し又は確約するものではありません。また、当該単価は、2018年９月30日時点で新規入居テナントがフロア単位等で成約すると仮定した上でCBREが査定したものであり、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、当該単価での賃貸が実現する（本物件の成約賃料が賃料乖離率の分だけ増額される）との保証もありません。

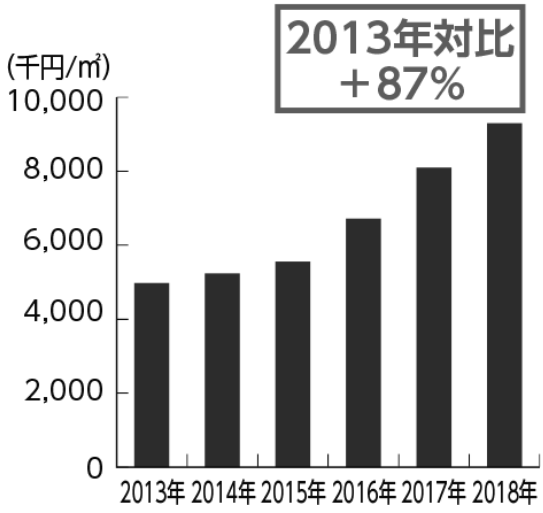
■旺盛な消費動向を受けた土地公示価格の上昇

＜日本のインバウンド客数の成長率（2011年と2016年の外国人観光客数の比較）＞



（出所）世界銀行「International tourism, number of arrivals」並びに東京都「東京都内観光客数等実態調査」及び大阪観光局「来阪外客数の推移」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）上記グラフには、OECD加盟国（2018年11月15日現在）における外国人来訪者の2011年と2016年の間の年率平均成長率のうち、上位５ヶ国の数値を記載しています。
（注２）上表のうち「大阪」には、来阪外客数の2011年と2016年の間の年率平均成長率を記載しています。なお、来阪外客数は、日本政府観光局「訪日外客数」に、観光庁「訪日外国人消費動向調査」の大阪府の訪問率を乗ずることにより、大阪府が独自に算出した数値です。
（注３）上表のうち「東京」には、東京都における観光入込客数の2011年と2016年の間の年率平均成長率を記載しています。

＜心斎橋の土地公示価格推移＞



（出所）国土交通省土地鑑定委員会による地価公示に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）大阪府大阪市中央区西心斎橋１丁目８番の土地公示価格を記載しています。
（注２）「EDGE心斎橋」は上記住所に所在しておりません。

（３）ポートフォリオの概要

①　　不動産及び不動産信託受益権の概要（１）

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る不動産信託受益権の原資産たる不動産に係る物件名称、取得価格又は取得予定価格、第13期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、取得利回り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13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)					取得利回り（%）	投資比率（%）（注４）
						直接還元法		DCF法				
						直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
都市型商業施設	UR-１	東急プラザ表参道原宿（注５）	45,000	44,796	59,100	59,775	2.8	58,350	2.5	2.9	3.9	9.0
	UR-２	東急プラザ赤坂（注５）	11,450	11,755	15,000	15,100	4.1	14,900	4.2	4.3	6.1	2.3
	UR-３	キュープラザ恵比寿	8,430	8,269	11,300	11,400	3.3	11,200	3.5/3.4（注９）	3.5	4.5	1.7
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,752	11,000	11,100	4.9	11,000	4.9	5.1	6.2	1.8
	UR-６	A-FLAG赤坂（注６）	3,000	3,078	3,730	3,790	3.6	3,660	3.4	3.8	4.5	0.6
	UR-７	神戸旧居留地25番館	21,330	20,847	26,800	27,200	4.0	26,400	3.8	4.2	4.8	4.2
	UR-８	A-FLAG札幌	4,410	4,650	7,080	7,090	5.5	7,080	5.3	5.7	8.7	0.9
	UR-９	A-FLAG渋谷	6,370	6,350	7,430	7,570	4.0	7,370	3.8	4.2	4.9	1.3
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,449	14,600	14,500	3.6	14,600	3.4	3.8	3.9	2.7
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,406	4,880	4,940	3.5	4,850	3.2	3.6	4.3	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,713	4,760	4,860	3.6	4,650	3.4	3.8	3.9	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,348	2,340	2,390	3.9	2,280	3.7	4.1	4.0	0.5
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	4,849	4,740	4,940	4.0	4,670	3.7	4.1	4.3	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ（注５）	12,740	12,907	12,887	13,083	4.0	12,642	3.8	4.2	4.4	2.5
	UR-16	東急プラザ銀座（底地）（注５）	37,500	－	39,000	38,400（注10）	－	39,000	2.5	－	2.5	7.5
	UR-17	キュープラザ原宿（注５）	13,200	－	13,300	13,500	3.0	13,100	2.7	3.1	3.1	2.6
	小計		201,715	－	237,947	239,638	－	235,752	－	－	4.1	40.2

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注１)	第13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)					取得利回り(%)	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(%)		
東京オフィス	T0-１	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,315	10,300	10,500	3.7	10,200	3.8	3.9	5.4	1.5
	T0-２	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,443	13,900	14,000	3.6	13,900	3.7	3.8	4.9	1.9
	T0-３	A-PLACE代々木	4,070	3,922	4,710	4,790	3.9	4,630	3.7	4.1	5.1	0.8
	T0-４	A-PLACE青山	8,790	8,638	9,970	10,100	4.0	9,920	3.8	4.2	5.0	1.8
	T0-５	ルオーゴ汐留	4,540	4,279	6,220	6,280	3.6	6,190	3.4	3.8	4.7	0.9
	T0-６	田町スクエア（底地）	2,338(注11)	2,362	2,770	2,880	3.7	2,720	4.1	3.9	4.7	0.5
	T0-７	A-PLACE池袋	3,990	3,778	5,020	5,100	4.2	4,940	4.0	4.4	5.2	0.8
	T0-８	A-PLACE新橋	5,650	5,712	6,670	6,790	3.9	6,540	3.7	4.1	5.1	1.1
	T0-９	A-PLACE五反田	5,730	5,556	6,940	7,060	3.7	6,810	3.5	3.9	4.5	1.1
	T0-10	A-PLACE品川	3,800	3,788	4,300	4,380	3.7	4,220	3.5	3.9	4.6	0.8
	T0-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,761	14,600	14,600	3.5	14,600	3.1	3.5	4.6	2.1
	T0-12	汐留ビルディング（注５）	71,600(注12)	71,280	75,600	79,450	3.4	73,850	3.2	3.6	4.1	14.3
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	7,128	7,700	7,870	3.7	7,530	3.5	3.9	4.4	1.4
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,979	5,350	5,420	3.6	5,270	3.3	3.7	4.4	1.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,549	7,690	7,810	3.8	7,560	3.5	3.9	4.3	1.5
	T0-16	A-PLACE品川東	18,800	18,905	19,500	19,800	3.9	19,100	3.7	4.1	4.2	3.7
	T0-17	A-PLACE新橋駅前（注７）	20,500	20,971	20,300	21,000	3.6	20,000	3.3	3.7	5.4	4.1
	小計		196,700	－	221,540	227,830	－	217,980	－	－	4.5	39.2

分類	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）（注１）	第13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）					取得利回り（%）	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（%）		
アクティビア・アカウント	AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	12,000	12,113	13,900	14,000	4.3	13,700	4.0	4.5	5.0	2.4
	AA-２	icotなかもず	8,500	8,172	10,300	10,500	5.1	10,200	5.0 /5.1 /5.2 （注13）	5.3	6.4	1.7
	AA-４	icot溝の口	2,710	2,637	3,230	3,300	5.4	3,150	5.2	5.8	6.7	0.5
	AA-５	icot多摩センター	2,840	2,664	3,890	3,900	5.1	3,880	4.7	5.3	6.6	0.6
	AA-６	A-PLACE金山	6,980	6,428	8,530	8,690	5.1	8,360	4.9	5.3	5.6	1.4
	AA-７	大阪中之島ビル（注８）	11,100	11,035	14,100	14,300	4.1	13,900	3.9	4.3	5.8	2.2
	AA-８	icot大森	5,790	5,688	6,750	6,820	4.4	6,670	4.2	4.6	5.1	1.2
	AA-９	マーケットスクエア相模原	4,820	4,733	5,030	5,050	5.3	5,000	5.1	5.5	5.5	1.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	19,498	21,300	21,900	3.7	21,100	3.4	3.8	4.3	3.8
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,031	4,500	4,600	4.9	4,400	4.6	5.1	6.4	0.8
	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	6,344	6,270	6,280	4.8	6,250	4.5	4.9	5.0	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	－	20,000	20,200	3.8	19,800	3.5	3.9	4.0	3.9
	小計		103,570	－	117,800	119,540	－	116,410	－	－	5.1	20.6
合計			501,985	－	577,287	587,008	－	570,142	－	－	4.5	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信託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13期末帳簿価格」は、2018年５月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注３）取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井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13期末である2018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、「東急プラザ銀座（底地）」の価格時点は2018年11月１日、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心斎橋」の価格時点は2018年10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」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%、30%、60%及び35%）に相当する数値を記載しています。

（注６）「A-FLAG赤坂」の信託受益権の準共有持分について、合同会社オーブとの間で、2019年３月１日（準共有持分割合50%）及び2019年６月３日（準共有持分割合50%）を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、合同会社オーブとの間で、準共有者間協定書を締結しています。

（注７）2018年６月１日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」に、物件番号を「UR-４」から「TO-17」に、名称を「新橋プレイス」から「A-PLACE新橋駅前」に変更しています。以下同じです。

（注８）「大阪中之島ビル」は、2013年１月25日付で準共有持分（50%）を取得しており、2014年12月19日に準共有持分（50%）を追加取得しました。取得価格はそれらの取得価格の合計額を記載しています。

（注９）「キュープラザ恵比寿」の割引率は、１年目から５年目は3.5%、６年目以降は3.4%です。

（注10）「東急プラザ銀座（底地）」の直接還元価格については、有期還元法による価格を記載しています。

（注11）「田町スクエア（底地）」は、2014年５月30日付で、建物を信託財産とする信託受益権を東急不動産に譲渡しました。取得価格は、当初取得時（2012年６月13日）の土地取得価格を記載しています。

（注12）「汐留ビルディング」は、2015年１月９日付で準共有持分（15%）を取得しており、2015年12月16日に準共有持分（10%）及び2016年12月２日に準共有持分（10%）を追加取得しました。取得価格はそれらの取得価格の合計額を記載しています。

（注13）「icotなかもず」の割引率は、１年目から４年目は5.0%、５年目から９年目は5.1%、10年目以降は5.2%です。

② 不動産及び不動産信託受益権の概要（２）

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

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	総賃貸面積（㎡）（注６）	稼働率（％）（注７）
都市型商業施設	UR-１	東急プラザ表参道原宿（注８）	東京都渋谷区	2012年３月14日	30	2,027	1,690	4,999.87	4,999.87	100.0
	UR-２	東急プラザ赤坂（注８）	東京都千代田区	1969年９月10日	98	961	403	16,609.75	16,609.75	100.0
	UR-３	キューブプラザ恵比寿	東京都渋谷区	2008年８月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年７月24日	2	（注９）	（注９）	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-６	A-FLAG赤坂	東京都港区	2008年２月18日	8	173	142	2,280.22	2,280.22	100.0
	UR-７	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2010年１月31日	7	1,254	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-８	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年５月23日	17	623	132	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-９	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年６月29日	2	420	179	3,417.70	3,417.70	100.0
	UR-10	キューブプラザ心斎橋	大阪府大阪市	2007年11月16日	6	671	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年１月22日	7	230	176	2,656.53	2,656.53	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年12月１日	3	232	296	2,055.97	2,055.97	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	1992年４月21日	1	（注９）	（注９）	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市	2008年３月25日	5	199	125	2,536.75	2,536.75	100.0
	UR-15	デックス東京ビーチ（注８）	東京都港区	1996年６月20日	86	657	502	16,112.00	16,112.00	100.0
	UR-16	東急プラザ銀座（底地）（注８）	東京都中央区	－	1（注10）	1,143（注10）	572（注10）	1,130.04（注10）	1,130.04（注10）	100.0（注10）
	UR-17	キューブプラザ原宿（注８）	東京都渋谷区	2015年３月５日	14	431	326	3,378.49	3,139.51	92.9
	小計			－	291	－	－	127,100.61	126,861.63	99.8

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）
東京オフィス	TO-１	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年３月５日	12	585	482	7,342.60	7,342.60	100.0
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年１月31日	11	710	586	7,950.49	7,950.49	100.0
	TO-３	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年２月22日	3	239	219	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-４	A-PLACE青山	東京都港区	1966年９月６日	8	549	515	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-５	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年７月30日	7	330	291	4,476.35	4,476.35	100.0
	TO-６	田町スクエア（底地）	東京都港区	－	1	125	－	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-７	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年10月13日	1	（注９）	（注９）	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-８	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年３月４日	10	364	308	5,052.14	5,052.14	100.0
	TO-９	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年２月27日	11	337	302	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年９月20日	7	211	193	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年１月10日	5	648	648	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング（注８）	東京都港区	2007年12月14日	39	3,228	2,652	28,136.05	28,136.05	100.0
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年1月10日	8	325	228	4,010.69	4,010.69	100.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年３月18日	4	（注９）	（注９）	2,995.72	2,995.72	100.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年11月30日	10	336	290	4,316.89	4,316.89	100.0
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年８月31日（本館）1999年９月13日（別館）	9	902	807	14,658.98	14,658.98	100.0
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	東京都港区	2008年４月25日	6	781	600	6,484.57	6,484.57	100.0
	小計			－	152	－	－	114,740.36	114,740.36	100.0
アクティビア・アカウント	AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	兵庫県尼崎市	－	1	714	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-２	icotなかもず	大阪府堺市	2007年６月27日	2	619	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-４	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年７月15日	1	（注９）	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-５	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年３月７日	9	239	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-６	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	2009年２月10日	20	507	403	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-７	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年３月５日	41	954	688	20,229.25	20,229.25	100.0
	AA-８	icot大森	東京都大田区	2007年３月６日	8	388	359	6,209.79（注11）	6,209.79（注11）	100.0
	AA-９	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年６月13日	3	（注９）	（注９）	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年１月15日	14	840	558	13,624.49	13,624.49	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年５月31日	33	321	201	9,775.50	9,775.50	100.0
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2005年11月３日	18	342	160	9,612.88	9,327.53	97.0
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	1986年４月22日	17	855	621	15,969.37	15,255.04	95.5
	小計			－	167	－	－	174,665.69	173,666.01	99.4
合計				－	610	－	－	416,506.66	415,268.00	99.7

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

（注２）「テナント数」は、2018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、2018年９月30日現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、2018年９月30日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注４）「敷金・保証金」は、2018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、2018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、2018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、2018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ついては、本書の日付現在締結済みの賃貸借契約に基づき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、2018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」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座（底地）」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%、30%、60%及び35%）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）「東急プラザ銀座（底地）」のテナント数、総賃料収入（年間）、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき記載し、又は当該賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10日時点における賃貸借の状況を記載しています。

（注11）「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、外部駐輪場の一部（約21㎡）と２階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。

（注12）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、2018年９月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」、「総賃料収入（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。以下同じです。

（注13）2018年11月15日現在において、エンドテナント合計24社（都市型商業施設のエンドテナント17社、東京オフィスのエンドテナント２社及びアクティビア・アカウントのエンドテナント５社）から、賃貸借契約につき解約の申入れがあります（都市型商業施設の賃貸面積合計1,416.38㎡、東京オフィスの賃貸面積合計849.81㎡及びアクティビア・アカウントの賃貸面積合計2,748.89㎡）。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　取得予定資産に係る信託受益権の概要

以下は、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-16	東急プラザ銀座（底地）	三井住友信託銀行株式会社	2029年１月31日
UR-17	キュープラザ原宿	三井住友信託銀行株式会社	2029年１月31日
AA-13	EDGE心斎橋	三井住友信託銀行株式会社	2029年１月31日

④　取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

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

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

取得予定時期	物件番号	物件名称	売主
第15期	UR-16	東急プラザ銀座（底地）	合同会社スペードハウス
	UR-17	キュープラザ原宿	東急不動産株式会社
	AA-13	EDGE心斎橋	有限会社ジャック

（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調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を清水建設株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、清水建設株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

① 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注１）（注２）	長期修繕費（千円）（注１）（注３）
UR-１	東急プラザ表参道原宿	清水建設株式会社	2015年３月６日	233（注４）	127,726（注４）
UR-２	東急プラザ赤坂	清水建設株式会社	2015年３月６日	389,552（注４）	1,340,079（注４）
UR-３	キュープラザ恵比寿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年３月６日	370	61,710
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	2015年３月６日	770	166,640
UR-６	A-FLAG赤坂	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年４月５日	1,970	84,580
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	2013年７月19日	2,080	326,720
UR-８	A-FLAG札幌	株式会社ハイ国際コンサルタント	2013年７月18日	2,430	1,010,160
UR-９	A-FLAG渋谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	2013年10月21日	12,310	141,960
UR-10	キュープラザ心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年９月17日	2,370	88,220
UR-11	A-FLAG骨董通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年８月３日	－	137,839
UR-12	A-FLAG美術館通り	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年８月２日	1,400	73,550
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年８月８日	2,600	111,980
UR-14	A-FLAG北心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年９月６日	850	65,460
UR-15	デックス東京ビーチ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年８月７日	13,656（注４）	794,339（注４）
UR-16	東急プラザ銀座（底地）	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月12日	（注５）	（注５）
UR-17	キュープラザ原宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年９月11日	108（注４）	71,532（注４）
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	清水建設株式会社	2015年３月６日	124,764	687,591
TO-２	A-PLACE恵比寿南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年３月６日	2,800	254,260
TO-３	A-PLACE代々木	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年３月６日	1,870	119,660
TO-４	A-PLACE青山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年３月６日	1,210	323,720
TO-５	ルオーゴ汐留	清水建設株式会社	2015年３月６日	22,002	220,732
TO-６	田町スクエア（底地）	清水建設株式会社	2012年３月６日	（注５）	（注５）
TO-７	A-PLACE池袋	株式会社竹中工務店	2015年３月６日	－	117,340
TO-８	A-PLACE新橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年２月５日	2,120	260,310
TO-９	A-PLACE五反田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2013年７月19日	40	57,560
TO-10	A-PLACE品川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2013年８月15日	1,010	110,420
TO-11	大崎ウィズタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年３月12日	－	260,747（注６）
TO-12	汐留ビルディング	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年８月１日	801（注４）	688,817（注４）
TO-13	A-PLACE恵比寿東	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年６月９日	4,110	123,870
TO-14	A-PLACE渋谷金王	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年８月10日	－	125,060
TO-15	A-PLACE五反田駅前	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年２月26日	770	137,360
TO-16	A-PLACE品川東	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年12月７日	26,910	427,020
TO-17	A-PLACE新橋駅前	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年３月６日	1,350	83,030

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）
AA-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	2012年３月６日 2012年３月６日	（注５）	（注５）
AA-２	icotなかもず	清水建設株式会社	2015年３月６日	2,276	170,091
AA-４	icot溝の口	清水建設株式会社	2015年３月６日	1,746	70,398
AA-５	icot多摩センター	清水建設株式会社	2015年３月６日	8,398	85,137
AA-６	A-PLACE金山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年３月６日	160	183,340
AA-７	大阪中之島ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2014年10月21日	133,730	1,287,820
AA-８	icot大森	株式会社ハイ国際コンサルタント	2013年７月17日	260	90,370
AA-９	マーケットスクエア相模原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年８月19日	－	30,035
AA-10	梅田ゲートタワー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年７月１日	340（注７）	193,170（注７）
AA-11	A-PLACE馬車道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年４月14日	321,069	460,290
AA-12	コマーシャルモール博多	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年９月13日	1,120	99,070
AA-13	EDGE心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年９月７日	9,350	649,090
合計	－	－	－	1,098,905	11,918,803

（注１）短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況調査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」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」の短期修繕費及び長期修繕費は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、49%、60%及び35%）に相当する数値を記載しています。
（注５）「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。
（注６）「大崎ウィズタワー」の長期修繕費は、「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスビル全体の修繕費です。本投資法人は、同物件の４階から11階部分の区分所有権を保有しています。
（注７）「梅田ゲートタワー」の短期修繕費及び長期修繕費は、本投資法人が区分所有権を有する同物件の５階から20階部分に係る区分所有割合（88.4%）に応じた数値を記載しています。

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ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社等に、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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-３	キュープラザ 恵比寿	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社淺沼組	一般財団法人日本建築センター	ＳＯＭＰＯ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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-６	A-FLAG赤坂	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センター	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-７	神戸旧居留地 25番館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築総合試験所	－ （注２）
UR-８	A-FLAG札幌	新築時：株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時：清水建設株式会社	新築時：株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時：清水建設株式会社	新築時：東急建設株式会社 耐震補強工事時：清水建設株式会社	北海道札幌市	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-９	A-FLAG渋谷	西松建設株式会社	西松建設株式会社	西松建設株式会社	東京都渋谷区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-10	キュープラザ 心斎橋	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社アルファ構造デザイン事務所	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	一般財団法人日本建築総合試験所
UR-11	A-FLAG骨董通り	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
UR-12	A-FLAG 美術館通り	新築時：株式会社ｃｄｉ 増築時：浅井謙建築研究所株式会社	株式会社ｃｄｉ	株式会社大林組	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-13	A-FLAG 代官山ウエスト	株式会社青島設計	株式会社青島設計	株式会社鴻池組	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-14	A-FLAG北心斎橋	有限会社権建築設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-15	デックス東京 ビーチ	株式会社日建設計・大成建設株式会社	株式会社日建設計・大成建設株式会社	大成・住友建設共同企業体	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-16	東急プラザ銀座 （底地）（注４）	－	－	－	－	－
UR-17	キュープラザ 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	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
T0-１	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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-２	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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-３	A-PLACE代々木	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	株式会社都市居住評価センター	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-４	A-PLACE青山	新築時：株式会社日建設計 耐震補強工事時：株式会社日建設計	新築時：株式会社日建設計 耐震補強工事時：株式会社日建設計	新築時：株式会社竹中工務店 耐震補強工事時：清水建設株式会社	東京都港区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-５	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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-６	田町スクエア（底地）（注４）	－	－	－	－	－
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	A-PLACE新橋	株式会社園田設計、株式会社日建設計、株式会社日建ハウジングシステム	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社熊谷組・浅川建設共同企業体	東京都	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-９	A-PLACE五反田	株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-10	A-PLACE品川	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社プランテック総合計画事務所	飛島建設株式会社	東京都港区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-11	大崎ウィズタワー	協立建築設計事務所・清水建設設計共同企業体	協立建築設計事務所・清水建設設計共同企業体	清水・ＮＩＰＰＯ建設共同企業体	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-12	汐留ビルディング	株式会社三菱地所設計・株式会社日建設計	株式会社三菱地所設計	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-13	A-PLACE恵比寿東	新築時：株式会社オーエーシー設計 増築時：株式会社久米デザインサポート	株式会社オーエーシー設計	新築時：東急・鉄建・奥村共同事業体 増築時：戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-14	A-PLACE渋谷金王	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-15	A-PLACE五反田駅前	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	株式会社大林組、野村建設工業株式会社	東京都品川区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-16	A-PLACE品川東	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	株式会社熊谷組	東京都港区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-17	A-PLACE新橋駅前	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	ＳＯＭＰＯ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
AA-１	あまがさき キューズモール （底地）（注４）	－	－	－	－	－
AA-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）	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社（SC棟）、－（銀行棟） （注２）
AA-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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-６	A-PLACE金山	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社安藤・間	ビューローベリタスジャパン株式会社	－ （注２）
AA-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	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-８	icot大森	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	一般財団法人日本建築センター	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-９	マーケット スクエア相模原	株式会社奥村組	株式会社奥村組・株式会社親交設計	株式会社奥村組	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
AA-10	梅田ゲートタワー	株式会社昭和設計	株式会社昭和設計	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	－ （注２）
AA-11	A-PLACE馬車道	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	神奈川県横浜市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
AA-12	コマーシャル モール博多	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
AA-13	EDGE心斎橋	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	大阪府大阪市	株式会社ハイ国際コンサルタント

（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」、「キュープラザ原宿」、「A-PLACE池袋」、「A-PLACE五反田」、「大崎ウィズタワー」、「汐留ビルディング」、「icotなかもず」（銀行棟）、「A-PLACE金山」、「マーケットスクエア相模原」及び「梅田ゲートタワー」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）2007年６月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものかどうかを判定することとなっています。

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

③　地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注１）を算定しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
UR-１	東急プラザ表参道原宿	2.9
UR-２	東急プラザ赤坂（注３）	3.6
UR-３	キュープラザ恵比寿	5.7
UR-５	京都烏丸パーキングビル	2.4
UR-６	A-FLAG赤坂	6.4
UR-７	神戸旧居留地25番館	2.6
UR-８	A-FLAG札幌（注３）	0.3
UR-９	A-FLAG渋谷	7.9
UR-10	キュープラザ心斎橋	6.9
UR-11	A-FLAG骨董通り	6.4
UR-12	A-FLAG美術館通り	7.5
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	4.2
UR-14	A-FLAG北心斎橋	5.4
UR-15	デックス東京ビーチ	4.0
UR-16	東急プラザ銀座(底地)（注４）	－
UR-17	キュープラザ原宿	5.1

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	6.5
TO-２	A-PLACE恵比寿南	8.0
TO-３	A-PLACE代々木	5.1
TO-４	A-PLACE青山（注３）	8.9
TO-５	ルオーゴ汐留	2.7
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	－
TO-７	A-PLACE池袋	3.2
TO-８	A-PLACE新橋	7.4
TO-９	A-PLACE五反田	6.1
TO-10	A-PLACE品川	4.9
TO-11	大崎ウィズタワー	2.4
TO-12	汐留ビルディング	2.6
TO-13	A-PLACE恵比寿東	5.2
TO-14	A-PLACE渋谷金王	4.3
TO-15	A-PLACE五反田駅前	7.7
TO-16	A-PLACE品川東	4.3
TO-17	A-PLACE新橋駅前	6.8
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）（注４）	－
AA-２	icotなかもず	4.8
AA-４	icot溝の口	8.3
AA-５	icot多摩センター	1.8
AA-６	A-PLACE金山	5.3
AA-７	大阪中之島ビル	7.9
AA-８	icot大森	3.9
AA-９	マーケットスクエア相模原	7.7
AA-10	梅田ゲートタワー	2.4
AA-11	A-PLACE馬車道	10.2
AA-12	コマーシャルモール博多	1.9
AA-13	EDGE心斎橋	5.0
	ポートフォリオ全体（注５）	2.2

（注１）ＳＯＭＰＯ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、2012年12月に2012年版（モデル２）として公表された「全国地震動予測地図」に準拠してモデル化した震源データをもとに算定しています。

（注２）小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2009年４月、2007年６月及び2008年７月に、耐震補強工事を実施しています。

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

（注５）ポートフォリオ全体のPML値は、2018年10月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

（５）主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、2018年９月30日現在（但し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10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	T0-12	
物件名称	汐留ビルディング（注１）	
テナント数（注２）	39	
総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	3,228	
総賃料収入の合計に占める割合（%）（注４）	12.1	
総賃貸可能面積（㎡）（注５）	28,136.05	
総賃貸面積（㎡）（注６）	28,136.05	
最近５年間の稼働率の推移（%）（注７）	2015年５月31日	98.2
	2015年11月30日	93.2
	2016年５月31日	98.2
	2016年11月30日	99.4
	2017年５月31日	99.9
	2017年11月30日	99.7
	2018年５月31日	99.9
	2018年９月30日	100.0

（注１）「汐留ビルディング」は、準共有持分割合（35%）に相当する数値を記載しています。但し、「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、2018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、2018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。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

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

（注５）「総賃貸可能面積」は、2018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、2018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、本投資法人が保有を開始した後の稼働率のみを記載しています。また、「稼働率」は、上表記載の各時点における当該資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（６）賃貸状況の概要

①　稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2012年５月期（第１期）末	2012年11月期（第２期）末	2013年５月期（第３期）末	2013年11月期（第４期）末	2014年５月期（第５期）末
物件数	－	18	20	21	27
テナントの総数（注１）	－	205	258	269	323
総賃貸可能面積（㎡）（注２）	－	196,296.20	211,543.78	213,787.15	268,207.86
総賃貸面積（㎡）（注３）	－	195,064.27	210,205.25	212,535.21	267,568.69
稼働率（%）（注４）	－	99.4	99.4	99.4	99.8

	2014年11月期（第６期）末	2015年５月期（第７期）末	2015年11月期（第８期）末	2016年５月期（第９期）末	2016年11月期（第10期）末
物件数	28	30	31	32	35
テナントの総数（注１）	324	362	373	381	431
総賃貸可能面積（㎡）（注２）	275,398.92	312,777.90	301,802.03	312,572.42	340,271.66
総賃貸面積（㎡）（注３）	275,215.91	311,878.11	299,518.54	311,889.20	337,816.75
稼働率（%）（注４）	99.9	99.7	99.2	99.8	99.3

	2017年５月期（第11期）末	2017年11月期（第12期）末	2018年５月期（第13期）末
物件数	39	39	42
テナントの総数（注１）	456	461	576
総賃貸可能面積（㎡）（注２）	370,194.77	370,296.85	395,994.33
総賃貸面積（㎡）（注３）	369,307.10	370,152.81	395,026.41
稼働率（%）（注４）	99.8	100.0	99.8

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

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

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

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

（注５）各期における「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「汐留ビルディング」及び第３期末から第６期末までにおける「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%、49%、15%（第７期末及び第８期末）、25%（第９期末及び第10期末）又は35%（第11期末乃至第13期末）及び50%）に相当する数値に基づき記載しています。但し、「テナントの総数」には、一棟全体のテナント数を用いて記載しています。

② 新規上場以降の物件毎の稼働率（注１）

物件番号	物件名称	2012年６月30日	2012年11月期（第２期）末	2013年５月期（第３期）末	2013年11月期（第４期）末
UR-１	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-２	東急プラザ赤坂	99.4%	98.5%	98.7%	98.9%
UR-３	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-４	新橋プレイス（注３）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-５	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-６	A-FLAG赤坂	－	－	－	84.2%
UR-７	神戸旧居留地25番館	－	－	－	－
UR-８	A-FLAG札幌	－	－	－	－
UR-９	A-FLAG渋谷	－	－	－	－
UR-10	キュープラザ心斎橋	－	－	－	－
UR-11	A-FLAG骨董通り	－	－	－	－
UR-12	A-FLAG美術館通り	－	－	－	－
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	－	－	－	－
UR-14	A-FLAG北心斎橋	－	－	－	－
UR-15	デックス東京ビーチ	－	－	－	－
UR-16	東急プラザ銀座（底地）	－	－	－	－
UR-17	キュープラザ原宿	－	－	－	－
都市型商業施設　平均稼働率		99.8%	99.5%	99.6%	99.1%
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-２	A-PLACE恵比寿南	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%
TO-３	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-４	A-PLACE青山	76.3%	86.7%	100.0%	100.0%
TO-５	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-８	A-PLACE新橋	－	－	84.6%	88.4%
TO-９	A-PLACE五反田	－	－	－	－
TO-10	A-PLACE品川	－	－	－	－
TO-11	大崎ウィズタワー	－	－	－	－
TO-12	汐留ビルディング	－	－	－	－
TO-13	A-PLACE恵比寿東	－	－	－	－
TO-14	A-PLACE渋谷金王	－	－	－	－
TO-15	A-PLACE五反田駅前	－	－	－	－
TO-16	A-PLACE品川東	－	－	－	－
TO-17	A-PLACE新橋駅前（注３）	－	－	－	－
東京オフィス　平均稼働率		93.7%	97.4%	97.5%	98.6%
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-２	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-３	icot金剛（注５）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-４	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-５	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-６	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%
AA-７	大阪中之島ビル	－	－	99.6%	100.0%
AA-８	icot大森	－	－	－	－
AA-９	マーケットスクエア相模原	－	－	－	－
AA-10	梅田ゲートタワー	－	－	－	－
AA-11	A-PLACE馬車道	－	－	－	－
AA-12	コマーシャルモール博多	－	－	－	－
AA-13	EDGE心斎橋	－	－	－	－
アクティビア・アカウント　平均稼働率		100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
全体　平均稼働率		98.7%	99.4%	99.4%	99.4%

物件番号	物件名称	2014年５月期（第５期）末	2014年11月期（第６期）末	2015年５月期（第７期）末	2015年11月期（第８期）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	100.0%	100.0%	98.8%	99.9%
UR-３	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-４	新橋プレイス（注３）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-５	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-６	A-FLAG赤坂	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-７	神戸旧居留地25番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-８	A-FLAG札幌	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-９	A-FLAG渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-10	キュープラザ心斎橋	－	－	－	－
UR-11	A-FLAG骨董通り	－	－	－	－
UR-12	A-FLAG美術館通り	－	－	－	－
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	－	－	－	－
UR-14	A-FLAG北心斎橋	－	－	－	－
UR-15	デックス東京ビーチ	－	－	－	－
UR-16	東急プラザ銀座（底地）	－	－	－	－
UR-17	キュープラザ原宿	－	－	－	－
都市型商業施設　平均稼働率		99.6%	100.0%	99.8%	100.0%
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%
TO-２	A-PLACE恵比寿南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-３	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-４	A-PLACE青山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-５	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-８	A-PLACE新橋	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%
TO-９	A-PLACE五反田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-10	A-PLACE品川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-11	大崎ウィズタワー	－	100.0%	100.0%	100.0%
TO-12	汐留ビルディング	－	－	98.2%	93.2%
TO-13	A-PLACE恵比寿東	－	－	－	100.0%
TO-14	A-PLACE渋谷金王	－	－	－	100.0%
TO-15	A-PLACE五反田駅前	－	－	－	－
TO-16	A-PLACE品川東	－	－	－	－
TO-17	A-PLACE新橋駅前（注３）	－	－	－	－
東京オフィス　平均稼働率		100.0%	100.0%	99.6%	97.5%
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-２	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-３	icot金剛（注５）	100.0%	100.0%	100.0%	－
AA-４	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-５	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-６	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-７	大阪中之島ビル	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%
AA-８	icot大森	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-９	マーケットスクエア相模原	－	－	100.0%	100.0%
AA-10	梅田ゲートタワー	－	－	－	－
AA-11	A-PLACE馬車道	－	－	－	－
AA-12	コマーシャルモール博多	－	－	－	－
AA-13	EDGE心斎橋	－	－	－	－
アクティビア・アカウント　平均稼働率		99.8%	99.8%	99.7%	99.7%
全体　平均稼働率		99.8%	99.9%	99.7%	99.2%

物件番号	物件名称	2016年５月期（第９期）末	2016年11月期（第10期）末	2017年５月期（第11期）末	2017年11月期（第12期）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	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
UR-３	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-４	新橋プレイス（注３）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-５	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-６	A-FLAG赤坂	100.0%	74.1%	90.0%	100.0%
UR-７	神戸旧居留地25番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-８	A-FLAG札幌	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-９	A-FLAG渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-10	キュープラザ心斎橋	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%
UR-11	A-FLAG骨董通り	－	－	100.0%	100.0%
UR-12	A-FLAG美術館通り	－	－	100.0%	100.0%
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	－	－	100.0%	100.0%
UR-14	A-FLAG北心斎橋	－	－	－	－
UR-15	デックス東京ビーチ	－	－	－	－
UR-16	東急プラザ銀座（底地）	－	－	－	－
UR-17	キュープラザ原宿	－	－	－	－
都市型商業施設　平均稼働率		99.7%	99.4%	99.8%	100.0%
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%	100.0%	100.0%
TO-３	A-PLACE代々木	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%
TO-４	A-PLACE青山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-５	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-８	A-PLACE新橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-９	A-PLACE五反田	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%
TO-10	A-PLACE品川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-11	大崎ウィズタワー	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-12	汐留ビルディング	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%
TO-13	A-PLACE恵比寿東	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-14	A-PLACE渋谷金王	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-15	A-PLACE五反田駅前	－	100.0%	100.0%	100.0%
TO-16	A-PLACE品川東	－	－	100.0%	100.0%
TO-17	A-PLACE新橋駅前（注３）	－	－	－	－
東京オフィス　平均稼働率		99.6%	98.9%	100.0%	99.9%
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-２	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-３	icot金剛（注５）	－	－	－	－
AA-４	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-５	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-６	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-７	大阪中之島ビル	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
AA-８	icot大森	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-９	マーケットスクエア相模原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
AA-10	梅田ゲートタワー	－	93.6%	100.0%	100.0%
AA-11	A-PLACE馬車道	－	99.1%	100.0%	100.0%
AA-12	コマーシャルモール博多	－	－	－	－
AA-13	EDGE心斎橋	－	－	－	－
アクティビア・アカウント　平均稼働率		100.0%	99.4%	99.6%	100.0%
全体　平均稼働率		99.8%	99.3%	99.8%	100.0%

物件番号	物件名称	2018年５月期（第13期）末	2018年９月30日（注２）
UR-１	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%
UR-２	東急プラザ赤坂	100.0%	100.0%
UR-３	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%
UR-４	新橋プレイス（注３）	100.0%	－
UR-５	京都烏丸パーキングビル	100.0%	100.0%
UR-６	A-FLAG赤坂	100.0%	100.0%
UR-７	神戸旧居留地25番館	100.0%	100.0%
UR-８	A-FLAG札幌	100.0%	100.0%
UR-９	A-FLAG渋谷	100.0%	100.0%
UR-10	キュープラザ心斎橋	88.4%	100.0%
UR-11	A-FLAG骨董通り	100.0%	100.0%
UR-12	A-FLAG美術館通り	100.0%	100.0%
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	100.0%	100.0%
UR-14	A-FLAG北心斎橋	100.0%	100.0%
UR-15	デックス東京ビーチ	100.0%	100.0%
UR-16	東急プラザ銀座（底地）	－	100.0%
UR-17	キュープラザ原宿	－	92.9%
都市型商業施設　平均稼働率		99.7%	99.8%
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%
TO-２	A-PLACE恵比寿南	100.0%	100.0%
TO-３	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%
TO-４	A-PLACE青山	100.0%	100.0%
TO-５	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	100.0%	100.0%
TO-７	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%
TO-８	A-PLACE新橋	100.0%	100.0%
TO-９	A-PLACE五反田	100.0%	100.0%
TO-10	A-PLACE品川	100.0%	100.0%
TO-11	大崎ウィズタワー	100.0%	100.0%
TO-12	汐留ビルディング	99.9%	100.0%
TO-13	A-PLACE恵比寿東	100.0%	100.0%
TO-14	A-PLACE渋谷金王	100.0%	100.0%
TO-15	A-PLACE五反田駅前	100.0%	100.0%
TO-16	A-PLACE品川東	100.0%	100.0%
TO-17	A-PLACE新橋駅前（注３）	－	100.0%
東京オフィス　平均稼働率		100.0%	100.0%
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	100.0%	100.0%
AA-２	icotなかもず	100.0%	100.0%
AA-３	icot金剛（注５）	－	－
AA-４	icot溝の口	100.0%	100.0%
AA-５	icot多摩センター	100.0%	100.0%
AA-６	A-PLACE金山	100.0%	100.0%
AA-７	大阪中之島ビル	98.4%	100.0%
AA-８	icot大森	100.0%	100.0%
AA-９	マーケットスクエア相模原	100.0%	100.0%
AA-10	梅田ゲートタワー	100.0%	100.0%
AA-11	A-PLACE馬車道	100.0%	100.0%
AA-12	コマーシャルモール博多	97.0%	97.0%
AA-13	EDGE心斎橋	－	95.5%
アクティビア・アカウント　平均稼働率		99.6%	99.4%
全体　平均稼働率		99.8%	99.7%

（注１）「稼働率」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）2018年９月30日時点の平均稼働率には、取得予定資産の稼働率が含まれています。「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年１月10日時点の稼働率を記載しています。
（注３）「A-PLACE新橋駅前」の2018年５月期（第13期）末までの稼働率については、旧名称「新橋プレイス（UR-４）」として稼働率を記載しています。
（注４）「田町スクエア（底地）」は、2014年５月30日に建物を譲渡しており、第４期末までの稼働率は、建物の稼働率を記載しています。
（注５）本投資法人は、2015年７月８日を受渡日として、「icot金剛」を信託財産とする信託受益権を第三者へ譲渡済みです。

（７）主要なテナントに関する情報

①　　主要なテナントの概要

下表は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、2018年９月30日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。本投資法人は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、東急不動産ＳＣマネジメント株式会社及び東急コミュニティーをマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結している、若しくは締結することとしています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2018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）
株式会社東急コミュニティー	不動産管理業	A-FLAG骨董通り	2,656.53	230	176	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	7,342.60	585	482	2025年５月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	710	586	2025年５月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	239	219	2025年５月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	549	515	2025年５月31日
		ルオーゴ汐留	4,476.35	330	291	2025年５月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	（注５）	（注５）	2025年５月31日
		A-PLACE新橋	5,052.14	364	308	2025年５月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	337	302	2025年５月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	211	193	2025年５月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	648	648	2025年５月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	325	228	2025年５月31日
		A-PLACE渋谷金王	2,995.72	（注５）	（注５）	2025年９月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,316.89	336	290	2026年６月30日
		A-PLACE品川東	14,658.98	902	807	2027年３月31日
		A-PLACE新橋駅前（注６）	6,484.57	781	600	2028年５月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	507	403	2025年５月31日
		大阪中之島ビル	20,229.25	954	688	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー（注７）	13,624.49	840	558	2028年４月30日
		A-PLACE馬車道	9,775.50	321	201	2026年10月31日
		コマーシャルモール博多	9,327.53	342	160	2027年３月31日
		合計	150,244.55	－	－	－
東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	不動産管理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年６月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	（注５）	（注５）	2024年11月30日
		A-FLAG赤坂	2,280.22	173	142	2023年８月31日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,254	1,431	2023年８月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	623	132	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,417.70	420	179	2023年12月31日
		キュープラザ心斎橋	2,820.23	671	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	2,055.97	232	296	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	（注５）	（注５）	2026年12月31日
		A-FLAG北心斎橋	2,536.75	199	125	2027年６月30日
		デックス東京ビーチ（注８）	16,112.00	657	502	2028年１月31日
		キュープラザ原宿（注８）	3,139.51	431	326	2029年１月31日
		icotなかもず	28,098.02	619	430	2022年６月30日
		icot溝の口	14,032.05	（注５）	（注５）	2022年６月30日
		icot多摩センター	5,181.58	239	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.79	388	359	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	（注５）	（注５）	2025年１月31日
		合計	170,139.30	－	－	－

（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、2018年９月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注２）「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2018年９月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている当該資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注３）「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2018年９月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注４）「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
（注５）テナントの承諾が得られていないため開示していません。
（注６）2018年５月15日付でマスターリース会社を東急不動産SCマネジメント株式会社から株式会社東急コミュニティーに変更しています。
（注７）2018年５月１日付で、マスターリース会社を丸紅リアルエステートマネジメント株式会社から株式会社東急コミュニティーに変更しています。
（注８）「デックス東京ビーチ」及び「キューブプラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ49%及び60%）に相当する数値を記載しています。

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、2018年９月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	契約満了日	契約形態（注２）
株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂 A-FLAG札幌	30,182.69	2021年10月31日	定期建物賃貸借契約
三井住友信託銀行株式会社（注３）	東急プラザ銀座（底地） 田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	29,883.44（注４）	2089年１月９日（注５） 2074年５月31日 2042年１月31日	一般定期借地権設定契約 普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年７月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	－	定期建物賃貸借契約
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	2023年７月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年６月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	－	－
ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	7,870.86	－	－
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,100.88	2020年４月30日	普通建物賃貸借契約

（注１）「総賃貸面積」は、2018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（但し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約）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」、「東急プラザ銀座（底地）」及び「汐留ビルディング」については準共有持分割合（それぞれ50%、30%及び35%）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、2018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（但し、「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約）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、「東急プラザ銀座（底地）」は合同会社スペードハウス、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は東急不動産です。
（注４）「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。
（注５）「東急プラザ銀座（底地）」については、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づく契約満了日を記載しています。
（注６）「－」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

（８）担保の状況

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

（９）ポートフォリオの概況

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

①　分類別

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
都市型商業施設・東京オフィス	33	398,415	79.4
都市型商業施設	16	201,715	40.2
東京オフィス	17	196,700	39.2
アクティビア・アカウント	12	103,570	20.6
合計	45	501,985	100.0

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
ポートフォリオ全体	45	501,985	100.0
商業施設	23	244,475	48.7
オフィス	22	257,510	51.3

＜参考＞　2018年５月31日時点

分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（％） （注）
都市型商業施設・東京オフィス	31	347,715	80.6
都市型商業施設	15	171,515	39.7
東京オフィス	16	176,200	40.8
アクティビア・アカウント	11	83,770	19.4
合計	42	431,485	100.0

分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（％） （注）
ポートフォリオ全体	42	431,485	100.0
商業施設	22	214,275	49.7
オフィス	20	217,210	50.3

（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。

② 地域区分別

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%） （注）
ポートフォリオ全体	45	501,985	100.0
都心５区	24	318,050	63.4
その他23区	5	33,480	6.7
三大都市圏	14	139,945	27.9
その他国内主要都市	2	10,510	2.1

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%） （注）
都市型商業施設・東京オフィス	33	398,415	100.0
都心５区	24	318,050	79.8
その他23区	4	27,690	7.0
三大都市圏	4	48,265	12.1
その他国内主要都市	1	4,410	1.1

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%） （注）
アクティビア・アカウント	12	103,570	100.0
その他23区	1	5,790	5.6
三大都市圏	10	91,680	88.5
その国内主要都市	1	6,100	5.9

＜参考＞　2018年５月31日時点

分類・地域区分	物件数	取得価格 （百万円）	比率（%） （注）
ポートフォリオ全体	42	431,485	100.0
都心５区	22	267,350	62.0
その他23区	5	33,480	7.8
三大都市圏	13	120,145	27.8
その他国内主要都市	2	10,510	2.4

（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）（注１）	比率（％）（注２）
ポートフォリオ全体	610	26,777	100.0
定期借家	342	17,397	65.0
普通借家	268	9,379	35.0

（注１）「総賃料収入（年間）」は、2018年９月30日を基準日として記載しています。但し、「東急プラザ銀座（底地）」は、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき、2019年１月10日を基準日として記載しています。
（注２）「比率」は、総賃料収入（年間）の合計に占める各分類の総賃料収入（年間）の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

④　契約年数別

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
ポートフォリオ全体	610	26,777	100.0
10年超	81	9,323	34.8
５～10年以内	77	2,555	9.5
２～５年以内	198	7,752	29.0
～２年以内	254	7,146	26.7

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
都市型商業施設全体	291	10,309	100.0
10年超	43	6,309	61.2
５～10年以内	53	1,700	16.5
２～５年以内	105	1,462	14.2
～２年以内	90	838	8.1

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
東京オフィス全体	152	10,153	100.0
10年超	10	703	6.9
５～10年以内	13	390	3.8
２～５年以内	64	5,083	50.1
～２年以内	65	3,977	39.2

（注１）「総賃料収入（年間）」は、2018年９月30日を基準日として記載しています。但し、「東急プラザ銀座（底地）」は、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき、2019年１月10日を基準日として記載しています。
（注２）「比率」は、総賃料収入（年間）の合計に占める各分類の総賃料収入（年間）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　契約残存年数別

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
ポートフォリオ全体	610	26,777	100.0
10年超	14	3,763	14.1
５～10年以内	56	3,511	13.1
２～５年以内	161	8,283	30.9
～２年以内	379	11,219	41.9

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
都市型商業施設全体	291	10,309	100.0
10年超	10	2,617	25.4
５～10年以内	22	1,716	16.6
２～５年以内	101	4,565	44.3
～２年以内	158	1,412	13.7

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
東京オフィス全体	152	10,153	100.0
10年超	1	125	1.2
５～10年以内	11	479	4.7
２～５年以内	36	2,823	27.8
～２年以内	104	6,726	66.2

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（％）（注２）
アクティビア・アカウント全体	167	6,315	100.0
10年超	3	1,022	16.2
５～10年以内	23	1,316	20.8
２～５年以内	24	895	14.2
～２年以内	117	3,082	48.8

（注１）「総賃料収入（年間）」は、2018年９月30日を基準日として記載しています。但し、「東急プラザ銀座（底地）」は、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき、2019年１月10日を基準日として記載しています。

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

⑥　賃貸借契約年数及び残存年数

	都市型商業施設	東京オフィス	アクティビア・アカウント	全体
賃貸借契約年数 （注１）（注２）	15.9 (9.2)	4.3 (3.6)	9.8 (7.2)	10.1 (6.5)
賃貸借契約残存年数 （注１）（注３）	12.2 (5.0)	2.8 (2.2)	6.2 (4.0)	7.2 (3.6)

（注１）「賃貸借契約年数」及び「賃貸借契約残存年数」は、2018年９月30日を基準日として記載しています。但し、「東急プラザ銀座（底地）」は、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき、2019年１月10日を基準日として記載しています。
（注２）「賃貸借契約年数」は、各物件の賃貸借契約の契約期間の年数を分類毎に総賃料収入（年間）で加重平均して算出し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注３）「賃貸借契約残存年数」は、各物件の賃貸借契約の残存年数を分類毎に総賃料収入（年間）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）括弧内の数値は、「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除いた年数です。

⑦　業種別

業種	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（%）（注２）
都市型商業施設	291	10,449	100.0
小売	100	4,499	43.1
ホテル	3	1,469	14.1
飲食	94	1,064	10.2
事務所	51	377	3.6
サービス・その他	43	3,040	29.1

業種	テナント数	総賃料収入（年間）（百万円）（注１）	比率（%）（注２）
東京オフィス	152	11,296	100.0
サービス業	53	3,093	27.4
製造業	22	1,942	17.2
卸売・小売業、飲食店	44	1,520	13.5
運輸・通信業	8	1,515	13.4
その他	25	3,226	28.6

（注１）「総賃料収入（年間）」は、2018年９月30日を基準日として記載しています。但し、「東急プラザ銀座（底地）」は、本書の日付現在において2019年１月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき、2019年１月10日を基準日として記載しています。
（注２）「比率」は、総賃料収入（年間）の合計に占める各分類の総賃料収入（年間）の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

⑧　平均築年数

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	平均築年数（年） （注１）
都市型商業施設・東京オフィス	31	358,577	16.3
都市型商業施設	15	164,215	14.8
東京オフィス	16	194,362	17.6
アクティビア・アカウント	11	91,570	19.5
合計	42	450,147	17.0 （注２）

（注１）「平均築年数」は、2018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、「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除外しています。
（注２）2018年５月31日時点の40物件（「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除外しています。）の平均築年数は16.3年です。

１０　投資リスク

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

（１）リスク要因

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

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

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

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク
（イ）市場価格変動に関するリスク
（ウ）金銭の分配に関するリスク
②　投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
（ア）投資法人の組織運営に関するリスク
（イ）投資法人の制度に関するリスク
（ウ）東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク
（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク
③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
（イ）不動産の瑕疵に関するリスク
（ウ）不動産管理会社に関するリスク
（エ）費用に関するリスク
（オ）専門家報告書等に関するリスク
（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
（キ）売却時の不動産流動性に関するリスク
（ク）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
（ケ）共有物件に関するリスク
（コ）区分所有建物に関するリスク
（サ）借地権等に関するリスク
（シ）底地物件に関するリスク
（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（セ）不動産の所有者責任に関するリスク
（ソ）マスターリースに関するリスク
（タ）将来における法令等の改正に関するリスク
（チ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
（ツ）売主の倒産等の影響に関するリスク

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

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

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

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。
また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。
加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあり、また、市場での本投資口の需給バランスに影響を与える結果、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。
また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。
その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付の見直しや引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、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されません。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク

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

ｂ．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は本投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。

なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、全て無担保・無保証ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

さらに、借入れ及び本投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑦ 税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの

格付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。したがって、清算手続において、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

ａ．業務委託に関するリスク

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

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

ｂ．資産の運用に関するリスク

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

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

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

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

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

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

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

（ⅳ）本資産運用会社の組織再編に関するリスク

本資産運用会社は、2017年４月１日付で、本資産運用会社を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社を消滅会社とする吸収合併を行うとともに（以下「本合併」といいます。）、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社の事業の一部を吸収分割により承継しましたが（以下、本合併と併せて「本組織再編」といいます。）、東急不動産ホールディングスグループの資産運用業務の集約を通じた資産運用体制の更なる高度化及び物件取得機会の拡大等、想定どおりの効果が得られるとの保証はありません。

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを禁じられていません。しかしながら、本組織再編により、本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託することとなったことで、各投資法人に係る資産運用において、利益相反が生じる可能性があります。かかる利益相反を防止するため、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／⑤　物件情報優先規程の制定」に記載のとおり、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人との間で

競合が生じる可能性のある商業施設及びオフィスに関する物件情報の検討について、第三者から提供される物件情報のうち、一定の規模を下回る商業施設及びオフィスについては本投資法人よりもブローディア・プライベート投資法人が優先して取得を検討し、それ以外の物件情報は原則として本投資法人が第１順位で取得を検討する枠組が定められています。しかしながら、かかる枠組が今後想定どおり有効に機能するとの保証はありません。また、本資産運用会社及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社による過去のコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務や本資産運用会社による将来のコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務における法令違反等が発見された場合、規制当局から行政処分を受けること等により、本投資法人の資産運用業務に支障が生じるとのおそれは否定できません。

以上の結果、本投資法人がその業績や資産ポートフォリオの拡大において、現在よりも不利益を受けないとの保証はありません。

（ウ）東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク

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

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急不動産を中心とする東急不動産ホールディングスグループと密接な関連性を有し、また、本資産運用会社及び本投資法人の役員の人材面で東急不動産ホールディングスグループに依存しているため、本投資法人の成長性に対する東急不動産ホールディングスグループの影響は、相当程度高いということがいえます。

したがって、本投資法人が、東急不動産ホールディングスグループから本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、東急不動産ホールディングスグループの業績が悪化した場合や、東急不動産ホールディングスグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーである東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。さらに、サポート提供会社の一部は、サポート契約に基づき、テナント等として出店、出店検討、又は、その運営管理等で関与する適格不動産の売却情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかに当該不動産等の情報提供を行うものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

上記に加え、スポンサーサポート契約及びサポート契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から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、2011年３月４日付「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」（その後の変更及び承継を含みます。）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、2011年３月４日時点の東急リアル・エステート

投資法人の投資方針及び投資基準に合致し同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当該不動産関連資産に係る情報を、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、当該不動産関連資産の買取り又は買取りのための協議を申入れた場合、東急不動産等は、これに誠実に対応し、又は東急不動産等以外の東急不動産ホールディングスグループ各社に対し、かかる申入れに誠実に対応させるよう最大限努力するものとされており、東急不動産等の連結子会社等の東急不動産ホールディングスグループ各社が所有する不動産関連資産を売却する場合についても同様の情報提供義務を負っています。この覚書の有効期間は、同投資法人が東急不動産ホールディングスグループ各社から同覚書に基づき取得した物件（2011年３月４日時点の同投資法人の投資方針及び投資基準に合致していないものの任意に情報提供され取得された物件を含みます。）の取得価額の総額が200億円に達する日までとされています。このため、本投資法人が東急不動産ホールディングスグループ各社からの取得を希望する物件について、同覚書に基づく情報提供を受けた同投資法人が取得する可能性があります。

また、本投資法人は、包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用して、質の高い不動産の継続的な取得と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理を行い、外部成長・内部成長を目指していますが、本投資法人による包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンが、将来の本投資法人の外部成長及び内部成長に繋がる保証はありません。

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

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

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

2013年６月12日に上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、2014年４月１日に施行されています。したがって、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が立場上何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の売買等を行った場合、金融商品取引法上インサイダー取引規制に抵触することになります。

本投資法人の上場以来、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に内部規程を設け、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が、本投資法人又は本資産運用会社に関するインサイダー取引における重要事実類似の事実を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引を行うことを制限しています。本資産運用会社は、当該金融商品取引法の改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制導入を踏まえ、2014年４月１日を施行日としてその社内規程を改正し、また、本投資法人においても、内部規程を改正しました。しかしながら、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

ａ．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

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

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

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

商業施設の場合、その立地条件により、用途を大きく変更することは困難である場合があり、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなり得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得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得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がなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｆ．東京圏に集中するリスク

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

（イ）不動産の瑕疵に関するリスク

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

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はか

かる表明及び保証が全く行われない場合もあり得ます。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。以下「宅建業法」といいます。）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及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。したがって、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け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、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）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、借地を明け渡す際に、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（大正10年法律第40号、その後の改正を含みます。）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、民事再生手続若しくは会社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。したがって、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が滞る可能性があります。

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

（タ）将来における法令等の改正に関するリスク

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

（チ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

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

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

（ツ）売主の倒産等の影響に関するリスク

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

（テ）開発物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

（ト）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

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

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

実際に物件取得又は売却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、売主又は買主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあり、その他、売主又は買主との間で締結した不動産又は信託受益権の売買契約において定められた一定の条件が成就しない等又はその他の理由により、取得予定資産を予定した期日に取得することができない場合又は売却予定資産を予定した期日に売却することができない場合があります。物件取得又は売却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、当該資産を購入又は売却することができないおそれも否定できません。それらの結果、物件取得又は売却により予定した収益を上げることが困難となるおそれや、本投資法人が望ましいと考えるポートフォリオ構成を実現することができないおそれがあります。また、売却予定資産を予定した期日に売却することができない結果、本投資法人が見込んでいた売却益を計上できず、本投資法人が予定していた投資主への分配金の額が減少するおそれや、売却予定資産の売却益により実施を予定していた保有資産及び取得予定資産のバリューアップ工事等が実施できなく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、2007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、2007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。したがって、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。したがって、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。したがって、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。したがって、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、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（テ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

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

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

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

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

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑧　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。
今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）リスクに対する管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

①　投資法人について

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

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

なお、執行役員１名は、本資産運用会社の役職員が兼務しています。

②　資産運用会社について

（イ）本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用・管理について制定した「運用ガイドライン」並びに策定した資産運用計画書及び資産管理計画書を遵守すること、コンプライアンスに関して制定又は策定した「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を遵守すること、並びに各種リスクの適切な管理のために制定した「リスク管理規程」及び「不動産投資運用リスク管理規程」を遵守することにより、法令等遵守及びリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」を定めており、これを遵守することにより利害関係者との取引に係るリスク管理を行います。「利害関係者取引規程」で定める利害関係者と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。また、本資産運用会社は、原則として、本投資法人の役員会の事前の承認に基づく本投資法人の同意を予め取得した上でなければ、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との間の取引を行うことはできません。また、本資産運用会社は、本投資法人以外に複数の投資法人の資産運用業務を受託しており、物件取得機会の競合等の利益相反が生じる可能性があることから、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定める等して、各投資法人間における利益相反を防止することとしています。

（ハ）本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての「インサイダー取引防止規程」を定め、役職員等のインサイダー取引の防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、必要に応じて年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、それぞれの委員会において異なる視点からリスク管理を行います。

（ホ）本資産運用会社では、コンプライアンス部長がコンプライアンスを統括し、法令等遵守の状況を監視します。

（ヘ）本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンス部にリスク管理部門を置き、これを統括するリスク管理責任者をコンプライアンス部長としています。リスク管理責任者は、当社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、リスク管理の重要性の認識に基

づき、各部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じることとしています。

（ト）本資産運用会社は、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

（チ）本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

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

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

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

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

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

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

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は、2017年７月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の７月25日及び同日以後遅滞なく招集するものとされています（規約第９条第２項第一文）。また、本投資法人が規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2015年５月末日及び以後隔年毎の５月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とするものとされています（規約第15条第１項第一文）。また、本投資法人は、必要あるときは随時投資主総会を招集するものとされ（規約第９条第２項第二文）、本投資法人が役員会の決議により定め法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとされています（規約第15条第１項第二文）。本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において招集するものとされています（規約第９条第４項）。

第２【その他】

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

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

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

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

「募集又は売出しの公表後における空売りについて
（１）金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の６の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の５に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（＊１））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の２の２第７項に規定する私設取引システムにおける空売り（＊２）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うことはできません。
（２）金融商品取引業者等は、（１）に規定する投資家がその行った空売り（＊２）に係る有価証券の借入れ（＊３）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
＊１　取引等規制府令第15条の５に定める期間は、2018年12月１日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2018年12月12日から2018年12月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
＊２　取引等規制府令第15条の７各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
＊３　取引等規制府令第15条の６に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

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

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

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

6．参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの」及び本書「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報」に記載される取得予定資産及び保有資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあり、また、かかる取得予定資産及び保有資産の写真、スポンサーによる開発予定物件の完成予想図並びに所在分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。

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

TOKYU PLAZA
TOKYU PLAZA
Activia
アクティビア・プロパティーズ投資法人
新投資口発行及び投資口売出届出目論見書　2018年11月

アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

1．都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資
2．包括的なサポート体制を通じた
　東急不動産ホールディングスグループの
　バリューチェーンの活用
3．投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、
中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、
街の賑わいや企業の活動拠点として
「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、
「プロアクティブな運用」
（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。

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】
本届出目論見書により行うアクティビア・プロパティーズ投資法人投資口18,405,872,280円（見込額）の募集（国内一般募集）及び投資口2,356,640,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、本投資法人は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2018年11月30日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても、訂正が行われることがあります。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]https://www.activia-reit.co.jp/ja/news/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】
（1）金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（＊1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（＊2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（＊3）の決済を行うことはできません。

ポートフォリオ構築方針

重点投資対象資産

「都市型商業施設」

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

「東京オフィス」

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

「アクティビア・アカウント」

個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる、本投資法人が投資対象とする資産のうち都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビル

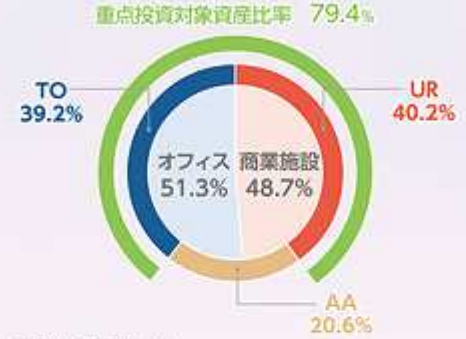
投資比率
（取得価格ベース）

ポートフォリオサマリー（取得予定資産取得後）

資産規模	取得利回り
5,020億円（取得（予定）価格ベース）	4.5%
LTV	**取得余力**
45.4%	約470億円（LTV50%の場合）

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　本投資法人の概要」及び同「2　本公募増資における取得予定資産　～立地とクオリティを更に追求した厳選投資～　(3)取得予定資産取得後における本投資法人の各ポートフォリオ指標の推移（ポートフォリオサマリー）」並びに関連注記をご参照ください。

投資比率



（取得（予定）価格ベース）

（2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家がその行った空売り（＊2）に係る有価証券の借入れ（＊3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
＊1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2018年12月1日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2018年12月12日から2018年12月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
＊2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
＊3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

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

本届出目論見書口絵（カラーページ）に使用する写真には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。
本届出目論見書の文中において記載する数値及び比率は、本書において特に記載のない限り、記載未満は四捨五入により記載しています。以下同じです。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

1

本公募増資における取得予定資産 ～立地とクオリ

The Flagship 日本一の商業集積地である銀座を代表するフラッグシップ物件

1 東急不動産ホールディングスグループを代表するフラッグシップ物件の取得

- 希少性が極めて高い立地に所在する底地物件を取得
- 本投資法人のポートフォリオグレードを一段と高めるフラッグシップ物件

2 世界の名だたる商業都市と肩を並べる国際商業都市「GINZA」

- 国際的な認知度が高く、世界有数の賃料水準を誇る「GINZA」
- 過去数十年にわたり日本第一位の土地公示価格を誇る「銀座」

取得予定資産						
物件名	取得ルート	所在地	取得予定日	取得予定価格	鑑定評価額	取得利回り
東急プラザ銀座(底地) (準共有持分30%)	スポンサールート	東京都中央区	2019年1月10日	37,500百万円	39,000百万円	2.5%
キュープラザ原宿 (準共有持分60%)	スポンサールート	東京都渋谷区	2019年1月10日	13,200百万円	13,300百万円	3.1%
EDGE心斎橋	スポンサールート	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800百万円	20,000百万円	4.0%
合計/平均				**70,500百万円**	**72,300百万円**	3.1%

売却予定資産						
物件名	売却先	所在地	売却予定日	売却予定価格	鑑定評価額	売却利回り
A-FLAG赤坂	スポンサーSPC	東京都港区	①2019年3月1日(準共有持分50%) ②2019年6月3日(準共有持分50%)	①1,875百万円 ②1,875百万円	3,750百万円	3.4%

(*) 詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本公募増資における取得予定資産 ～立地とクオリティを更に追求した厳選投資～」及び関連注記をご参照ください。

2

ティを更に追求した厳選投資～

プライム立地 更なる発展が期待され本投資法人の強みが発揮されるエリア

1 周辺再開発により更なる発展が期待されるエリア

- 渋谷と表参道・原宿を"つなぐ"エリアに所在
- スポンサーグループによる再開発をはじめ、複数の再開発による更なる発展が見込まれる
- ホテル開発やラグジュアリーブランド旗艦店の進出等により、更なる発展を続ける心斎橋

2 「職・遊」融合による賑わいの集積

- 国内トップクラスの繁華性を有し、小売店が集積するエリア
- アパレル店舗やセレクトショップに加え、「WeWork」等のシェアオフィスも進出
- 多種多様な店舗が集積する西日本随一の商業エリア
- 中小型オフィスの多い心斎橋エリアでは希少なグレード感のあるオフィスビル

3 賃料のアップサイドポテンシャル

- 再開発の進展と表参道エリアの賃料水準の上昇を背景としたアップサイドポテンシャル
- マーケット賃料よりも低い現行賃料による、アップサイドポテンシャル

4 スポンサーサポートとアクティビアの優位性の発揮

- スポンサーの商業ブランド「キューブプラザ」ブランド化後の開発第1号案件
- 本投資法人とスポンサーグループが多数の物件を保有する広域渋谷圏に所在
- スポンサーのバリューチェーンを活用した取得
- 本投資法人はオフィス・商業の複合物件を多数運用しており、物件のポテンシャルを引き出すノウハウを有する

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　2　本公募増資における取得予定資産　～立地とクオリティを更に追求した厳選投資～」及び関連注記をご参照ください。

3

1 存在感際立つThe Flagship物件の取得

～東急不動産ホールディングスグループを代表するフラッグシップ物件～

UR-16 東急プラザ銀座（底地）（準共有持分30%）

新しい文化を発信する「銀座」の格を受け継ぐ創造的内観

●外観の江戸切子デザインに合わせた内観や、訪日外国人を意識した内装等、来訪者を飽きさせない創造的な空間

KIRIKO TERRACE
-WATER SIDE-

KIRIKO TERRACE
-GREEN SIDE-

KIRIKO LOUNGE

数寄屋橋茶房

地下2階エントランス広場

1 グローバル・プライムエリア「GINZA」

●数多くのグローバルブランドが出店し、高い競争力を持つ有数の商業地

2 「数寄屋橋交差点」に面する高い希少性

●銀座エリア内でも圧倒的な通行量を誇る数寄屋橋交差点の角地に立地

所在地	東京都中央区銀座
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線他「銀座」駅徒歩1分（直結）
取得予定価格	37,500百万円
鑑定評価額	39,000百万円
対鑑定評価額	96.2%
取得利回り	2.5%
稼働率(注)	100%（2019年1月10日時点）

（注）本書の日付現在において2019年1月10日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される2019年1月10日時点における稼働率の状況を記載しています。

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(1)取得予定資産の概要」、同「(2)取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び同「(3)ポートフォリオの概要　③不動産及び不動産信託受益権の概要(1)」並びに関連注記をご参照ください。

伝統と革新が共存する斬新なテナント構成

日本初: 11店舗　　**新業態: 38店舗**

「THE APOLLO」

シドニー発モダンギリシャレストラン

「ロッテ免税店」

都内最大級の空港型市中免税店

「BALLY」

スイスを代表する
ラグジュアリーブランドの旗艦店

「TWG Tea」

世界展開する高級ティーブランド

新たな文化を創造・発信するスポンサーグループのテナント

(東急ハンズ新業態)

"ハマる、ハンズ"

「カルチャーをつなぎ、カルチャーを育む」をコンセプトとして、「和・都・知・美・食」の5つのゾーンで構成

(東急百貨店新業態)

"銀座に、まったく新しいセレクトストア"

バイヤーの目利きにより国内外からセレクトされた旬＆高感度なアイテムを取り揃え、「まったく新しい大人のファッション」を提案

長期的な成長を見据えた保有スキーム

スポンサーグループとの連携による取得スキーム

- 底地(準共有持分30%)を取得するとともに、建物と底地の残りの持分につき優先交渉権を取得
- スポンサーグループとの共同保有により、共に本物件の成長を目指す

長期安定的な借地契約

- 契約期間70年の定期借地契約を締結
- 固定資産税等に連動した賃料形態とすることで、コスト増加リスクに対応

東急不動産の商業施設ブランド「東急プラザ」

新しい、毎日を、お散かしよう。
TOKYU PLAZA
日常性に上質感をプラスした、都市のランドマーク的商業施設

東急プラザ銀座(取得予定資産)　東急プラザ表参道原宿　東急プラザ赤坂　東急プラザ蒲田　東急プラザ戸塚　東急プラザ新長田

(注)上記物件のうち、取得予定資産は「東急プラザ銀座(底地)」の準共有持分の30%です。また、「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」の本投資法人の準共有持分未保有分並びに「東急プラザ蒲田」、「東急プラザ戸塚」及び「東急プラザ新長田」については取得予定資産ではありません。

(*)詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(2)取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び関連注記をご参照ください。

1 存在感際立つThe Flagship物件の取得

～いつの時代も、国・世代を超えて人々を惹きつける銀座～

- 長きにわたり日本の伝統と革新を紡いできた「和光本館」、「銀座三越」、「歌舞伎座」等の老舗が軒を連ね、数多くのグローバルブランドのフラッグシップが出店する、ブランド力の高いエリア
- 本物件の周辺では、「GINZA SIX」、「GINZA PLACE」、「東京ミッドタウン日比谷」等、大型商業施設が新たに開業し、流行発信拠点として進化を続ける

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (1)存在感際立つThe Flagship物件の取得」及び関連注記をご参照ください。

6

グローバル・プライムエリア「GINZA」

世界における「GINZA」のポジション

世界有数の賃料水準

世界6位　日本1位

3年間で2桁の賃料上昇率

+11.4%

各国主要商業都市の賃料比較（2018年）

各国主要商業都市の賃料上昇率（2015年と2018年）（年率平均）

国内における「銀座」のポジション

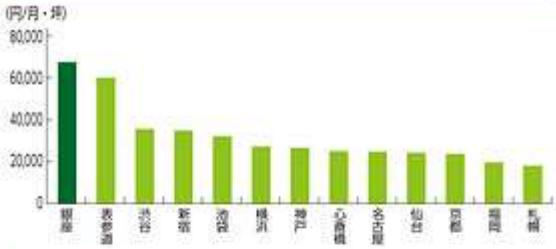
国内最高水準の店舗賃料

国内1位

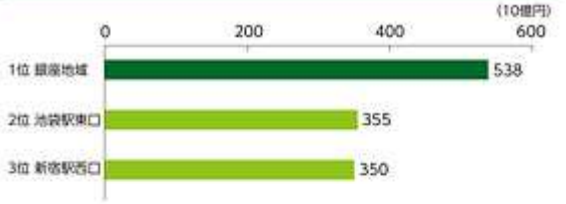
圧倒的な小売販売額

国内1位

国内主要商業エリアの1階店舗賃料ランキング（2018年上半期）



全国商業集積地別 小売業における年間商品販売額（2013年）



本物件の立地の希少性

銀座エリアにおける高い不動産価値

- 土地公示価格ランキングにおいて、日本全国上位10位の半数以上が銀座
- 中でも、本物件が所在する銀座5丁目の土地は第2位の価値を有する

「全国土地公示価格ランキング（2018年1月1日時点）」

	地番	1㎡当たりの価格（千円）
1	中央区銀座4丁目2番4	55,500
2	中央区銀座5丁目103番16	47,000
3	中央区銀座2丁目2番19外	40,600
4	中央区銀座7丁目1番2外	40,100
5	千代田区丸の内2丁目2番1外	35,700
6	新宿区新宿3丁目807番1外	34,000
7	新宿区新宿3丁目30番13外	33,200
8	中央区銀座6丁目4番13外	29,100
9	中央区銀座4丁目103番1外	28,100
10	千代田区大手町2丁目4番2外	27,500

中央区最大のスクランブル交差点角地に立地

- 晴海通りと外堀通りが交わる数寄屋橋交差点の角地に所在
- 銀座の中でも、特に繁華性の高い銀座5丁目に立地

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　3　本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(1)存在感際立つThe Flagship物件の取得」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

2 プライム立地のハイクオリティ物件の取得

～個性豊かな街を結ぶ広域渋谷圏のスポンサー開発物件～

UR-17 キュープラザ原宿（準共有持分60%）

1 原宿と渋谷の回遊性が高いエリア

- 渋谷駅から徒歩10分、原宿と渋谷を往来する様々な人で賑わうエリア
- 明治通りの東側を走り、店舗集積が進むキャットストリートとの高い回遊性を有する

2 開発による成長ポテンシャルを有する明治通り沿い

- 2018年8月にはシェアオフィスを提供する「WeWork」が開業し、今最も注目を集めるエリアの一つ
- 本物件北側の神宮前交差点及び南側の宮下公園交差点付近では再開発プロジェクトが進行中

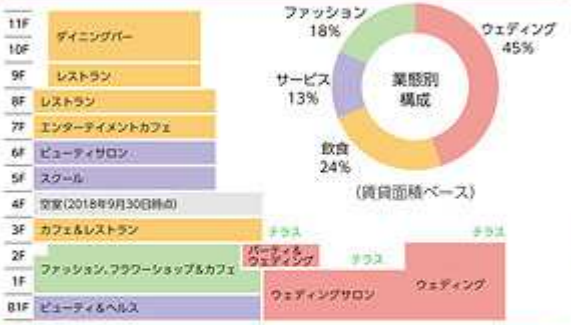
3 多彩なエンターテイメントテナント

- 首都圏初出店のウェディング施設及び日本初出店を含む飲食店を中心としたテナント構成
- 日本有数の情報発信力により、ショールームやプロモーションスペースのニーズが今後見込まれる

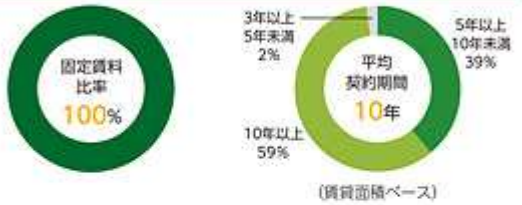
所在地	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅徒歩2分
取得予定価格	13,200百万円
鑑定評価額	13,300百万円
対鑑定評価額	99.2%
取得利回り	3.1%
稼働率	92.9%（2018年9月30日時点）
建築時期	2015年3月

ユニークな外観とエリアに則した多彩なテナント構成

各フロアに「集客力」を有するテナントが入居



安定性と話題性を兼ね備えたテナントミックス



話題性の高いテナント

アメリカで人気のヘアサロン 日本第1号店

音楽やアニメ、ゲームなどのファン同士の交流が可能なエンターテイメントカフェ

エリア最大級の結婚式場

視認性に優れるファサードデザイン

渋谷側からの外観

原宿側からの外観

- 2015年度グッドデザイン賞を受賞

GOOD DESIGN AWARD 2015

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(1)取得予定資産の概要」、同「(2)取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び同「(3)ポートフォリオの概要　③不動産及び不動産信託受益権の概要(1)」並びに関連注記をご参照ください。

8

渋谷と原宿を“つなぐ”エリア

明治通り

●これまでの商業集積に加え、スポーツブランドや企業のショールーム、コワーキングスペースが増加

渋谷駅から本物件徒歩10分

キャットストリート

●個性的なファッション、デザインショップが集い、多様な価値観が共存するエリア

●ファッションに加え、スイーツ店等日本初上陸となる飲食店の出店も増加

周辺大型再開発プロジェクト

	①神宮前六丁目地区市街地再開発事業（神宮前六丁目計画）	②宮下公園再開発地区
主要用途	店舗等、公共公益施設、駐車場等	商業施設・ホテル一体型の立体公園
延床面積	約22千㎡	約47千㎡
竣工時期	2022年度（予定）	2020年3月（予定）

（注）上記の各物件は、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。

高い資産価値を有し、新しいテナントが集うプライムエリア

エリア別新規出店件数割合

原宿・表参道・青山エリアの1階店舗賃料

東急不動産の商業施設ブランド「キューブプラザ」

Q plaza

個性あふれる街にふさわしいショップを集めた都市型商業施設

キューブプラザ原宿（取得予定資産）

キューブプラザ恵比寿

キューブプラザ心斎橋

キューブプラザ二子玉川

キューブプラザ池袋（2019年7月オープン予定）

（注）上記物件のうち取得予定資産は「キューブプラザ原宿」の準共有持分の60%です。また、「キューブプラザ二子玉川」及び「キューブプラザ池袋」については取得予定資産ではありません。

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(2)取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

2 プライム立地のハイクオリティ物件の取得

広域渋谷圏　～世界から注目が集まるエリアの1つ～

1 スポンサーグループがマーケットを熟知するエリア

2 新時代の遊・職・住をかたちにする“ミックス・シティ”

- スポンサーグループが重点拠点として位置付けるエリア
- ファッション・文化の集積地で高いブランド力を有し、IT企業からのオフィスニーズが強いエリア
- 多様な個性や先進的な文化が融合し、情報感度の高い人や企業が集まるエリア

遊

小売年間商品販売額上位5区（東京都内）（2015年）

店舗賃料水準の著しい上昇

（注）2017年度上期の賃料を100としています。

広域渋谷圏における内部成長実績（商業）
～テナント入替時～（2018年10月31日時点）

第13期以降 増額入替割合 100%

賃料増額率＋13%
（増額入替前の実績賃料ベース）

入替対象面積
4区画1,093坪

賃料増額 **+29百万円**
（直前時・期当たり）

A-FLAG渋谷	1区画
A-FLAG骨董通り	2区画
A-FLAG美術館通り	1区画

本投資法人の広域渋谷圏における資産規模

住

●渋谷区及び港区の人口推移

●渋谷区及び港区の在日外国大使館数

在日外国大使館155箇所

うち渋谷区及び港区 106箇所（約68%）

広域渋谷圏のスポンサー開発・保有物件

名称	渋谷南東急ビル	南青山東急ビル
延床面積	約20千㎡	約12千㎡
稼働時期	2005年1月	2008年6月

（注）上記物件は、いずれも取得予定資産ではありません。

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　3　本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(2)プライム立地のハイクオリティ物件の取得」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

広域渋谷圏が有する「遊」「職」「住」の特徴

遊
商業・文化の一大集積地
～トレンドが集まる街～

職
IT企業の集積
～新興IT企業等の成長～

住
豊かな住宅地
～大使館・外国人居住者も～

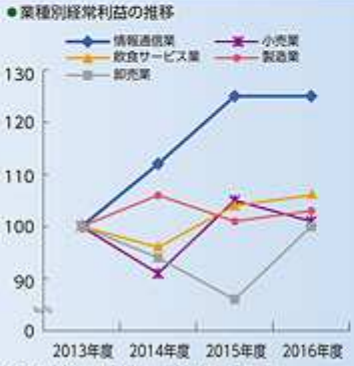
職

の推移

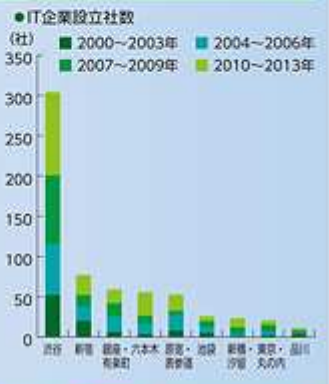
恵比寿ビジネスタワー
約23千㎡
2003年12月

スプライン青山東急ビル
約8千㎡
2012年6月

成長を続けるIT企業のオフィスが集積



(注) 2013年度の経常利益を100としています。



旺盛なオフィス需要による低い空室率

高いオフィス賃料上昇率

広域渋谷圏における内部成長実績（オフィス）
～賃料改定時～（2018年10月31日時点）

賃料増額率＋10%
（増額改定前の実績賃料ベース）

改定対象面積
8区画1,810坪

第14期及び第15期の改定状況

第14期改定面積	1,625坪
うち、561坪で増額実現	
第15期改定面積	2,394坪
うち、561坪で増額実現	

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　3　本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(2)プライム立地のハイクオリティ物件の取得」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

11

2 プライム立地のハイクオリティ物件の取得

～ブランド旗艦店が立ち並ぶ御堂筋沿いに所在するオフィス・商業の

AA-13 EDGE心斎橋

1 進化し続ける心斎橋エリア

- 世界的なラグジュアリーブランドの旗艦店が次々と開業、更に進化を続ける心斎橋エリア
- 土地公示価格の上昇率は国内トップクラス

2 御堂筋に面する希少性と高い利便性

- 基準階面積374坪と、規模面で心斎橋エリアの中での競争優位性を有する
- 6駅8路線が利用可能な交通利便性の高いロケーション

3 賃料アップサイドの追求

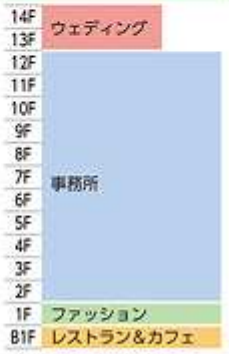
- オフィス区画の現行賃料はマーケット賃料よりも低く、賃料アップサイドを追求
- 商業区画も今後の賃料改定時又は入替時に賃料アップを図る

所在地	大阪市中央区西心斎橋
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「心斎橋」駅徒歩4分、「なんば」駅徒歩5分
取得予定価格	19,800百万円
鑑定評価額	20,000百万円
対鑑定評価額	99.0%
取得利回り	4.0%
稼働率	95.5%(2018年9月30日時点)
建築時期	1986年4月

「IWC SCHAFFHAUSEN」・「TOMORROWLAND」(1階 店舗)

フロア平面図

フロア断面図



バリューアップ工事を実施済(2016年-2017年)

外観

エントランス

エントランスホール

エレベーターホール

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 9 取得予定資産の概要 (1)取得予定資産の概要」、同(2)「取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び同「(3)ポートフォリオの概要 ③不動産及び不動産信託受益権の概要(1)」並びに関連注記をご参照ください。

12

複合ビル～

西日本有数の賑わいを持ち、商業エリアとして日々進化し続ける心斎橋エリア

様々な顔を持つ心斎橋エリア

御堂筋

ブランドショップが軒を連ねるメインストリート

心斎橋筋商店街

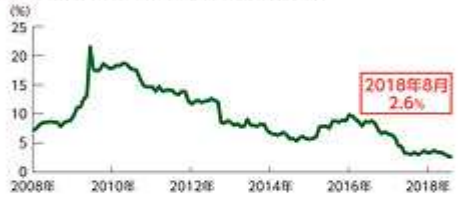
賑わうアーケード街

アメリカ村

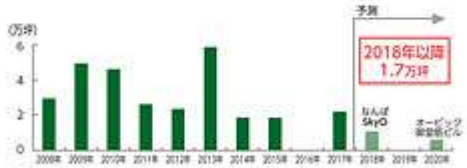
個性的な流行発信地

心斎橋エリアにおけるオフィスの希少性

■心斎橋・難波地区のオフィス空室率は低位に推移



■大阪のオフィスビル新規供給見通しは限定的



■心斎橋・難波地区のオフィス賃料は相対的に高水準

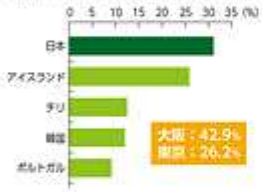
本物件の有する賃料アップサイド

■オフィス区画において、東京オフィス以上の賃料乖離率を有する

平均賃料（オフィス区画）12,134円 → 賃料乖離率19% → マーケット賃料14,500円

旺盛な消費動向を受けた土地公示価格の上昇

■日本のインバウンド客数の成長率
（2011年と2016年の外国人観光客数の比較）



■心斎橋の土地公示価格推移

心斎橋エリアにおける再開発案件

	開業予定時期	用途	面積
①大丸心斎橋店(本館)	2019年秋	商業施設	約66千㎡
②大阪Mプロジェクト	2019年11月	商業施設	約4千㎡
_ホテルロイヤルクラシック大阪	2019年10月	ホテル	約26千㎡

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　3　本募集の意義(オファリング・ハイライト)　(2)プライム立地のハイクオリティ物件の取得」及び同「9　取得予定資産の概要　(2)取得予定資産に係る個別不動産の概要」並びに関連注記及び出所の記述をご参照ください。

3 入替戦略による外部成長手法の多様化

～スポンサーサポートを活用して、広域渋谷圏の優良な資産を取得～

1 ポートフォリオのクオリティ向上を目的とした資産入替

- 「A-FLAG赤坂」取得後、プロアクティブ・オペレーションによる内部成長を通じて物件価値の向上を実現
- 本資産運用会社の高度な「目利き力」を活かし、マーケットの時流を捉えた資産入替を実施予定

売却予定資産:A-FLAG赤坂

延床3,000㎡未満の小規模物件

賃料アップサイドの実現

築10.6年
(2018年9月30日時点)

<テナント構成>

(賃貸面積ベース)

資産入替予定

取得予定資産:キューブラザ原宿

広域渋谷圏
駅徒歩2分

スポンサー
開発・保有物件

築3.6年の築浅物件
(2018年9月30日時点)

<テナント構成>

(賃貸面積ベース)

資産性の向上とNOIの増加による「A-FLAG赤坂」の物件価値向上の経緯

UR-6 A-FLAG赤坂

鑑定評価額とキャップレート(CR)比較

稼働率とNOI推移

(*) 詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 本募集の意義(オファリング・ハイライト) (3)入替戦略による外部成長手法の多様化～スポンサーサポートを活用して、広域渋谷圏の優良な資産を取得～」及び関連注記をご参照ください。

2 売却益の一部の活用と分配金マネジメント

スポンサーグループとの取引により、売却益を2期にわたり計上予定

2018年11月期（第14期）	2019年5月期（第15期）	2019年11月期（第16期）
2018年11月30日	2019年3月1日	2019年6月3日
スポンサーグループへの売却を公表	準共有持分50%を売却	準共有持分50%を売却
売却益の一部についての活用方針を表明	保有資産の安定運営に資するための修繕等に活用	災害に伴う収益のダウンサイドリスクに対応

将来を見越した分配金戦略により、「投資主への還元」と「リスクへの対応」の両立を図る

今後の資産入替方針

物件入替によるポートフォリオのクオリティ向上を通じて、本投資法人の更なる成長を目指す

- 売却物件選定は個別物件の競争力等から総合的に判断
- 物件入替のタイミングについては機動的かつ柔軟に対応

2018年5月期（第13期）以前の売却事例

東京機械本社ビル（建物）

●将来的な建替を視野に、建物をスポンサーに売却し、底地を継続保有

将来の再取得可能性

競争力低下リスク排除

安定収益の確保

所在地	東京都港区芝
売却価格	695百万円
帳簿価額	693百万円
売却先	東急不動産株式会社
売却日	2014年5月30日

icot金剛

●築年数が経過していたことから、建物維持費用増加のリスクを排除

平均築年数の改善

運営コスト増加リスク排除

シングルテナントリスク排除

所在地	大阪府大阪狭山市半田
売却価格	1,880百万円
帳簿価額	1,611百万円
売却先	非開示
売却日	2015年7月8日

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　3　本募集の意義（オファリング・ハイライト）　(3)入替戦略による外部成長手法の多様化～スポンサーサポートを活用して、広域渋谷圏の優良な資産を取得～」及び関連注記をご参照ください。

15

継続的な投資主価値の向上を実現するアクティ

クオリティを重視した成長戦略：新規上場来、増配・1口当たりNAVの

投資主価値

成長を続ける1口当たり分配金と1口当たりNAV

分配金増額

内部成長

アクティビアの成長サイクル

Activia

公募増資に伴う新規取得物件の着実な内部成長の実現

	代表物件	取得価格合計	合計賃料成長率
2013年11月 1st PO		474億円	3.5%
2014年11月 2nd PO		517億円	9.9%
2015年11月 3rd PO		456億円	14.0%
2016年11月 4th PO		625億円	9.1%

資産規模の拡大
収益の安定

スポンサー

(*) 詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　4　継続的な投資主価値の向上を実現するアクティビアの成長サイクル～クオリティを重視した成長戦略：新規上場来、増配・1口当たりNAVの成長を継続～」及び関連注記をご参照ください。

16

ビアの成長サイクル

成長を継続

の向上

1口当たり分配金

2013年11月期 (第4期)		2018年5月期 (第13期)
7,761円	+21.9%	9,462円

1口当たりNAV

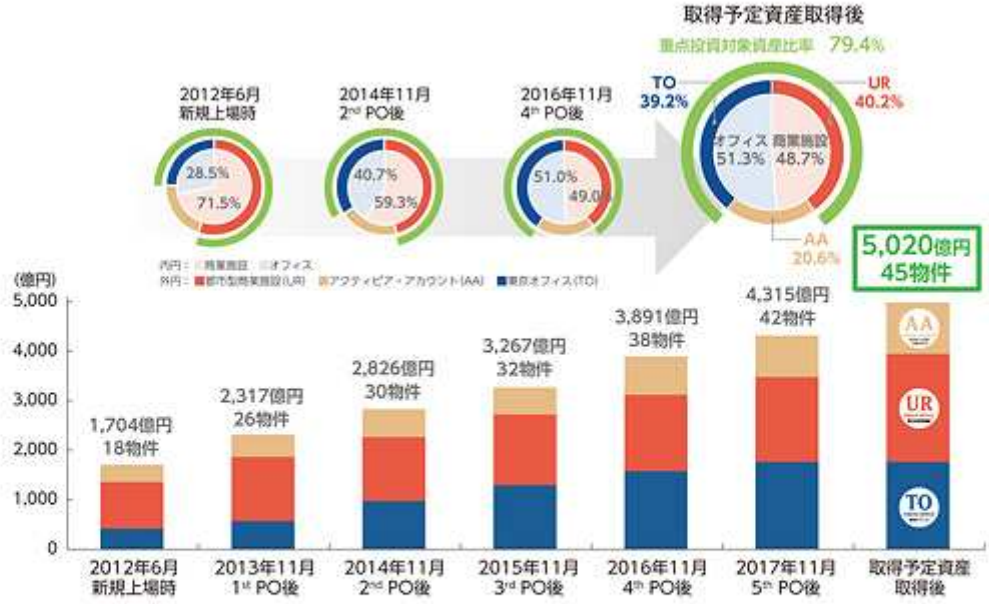
2012年11月期 (第2期)		取得予定資産 取得後(想定)
245,307円	+75.2%	429,825円

物件入替

市場での評価向上

外部成長

「立地」と「クオリティ」にこだわった継続的な資産規模の拡大



サポートを最大限活用

(*) 詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　4　継続的な投資主価値の向上を実現するアクティビアの成長サイクル～クオリティを重視した成長戦略：新規上場来、増配・1口当たりNAVの成長を継続～」及び関連注記をご参照ください。

17

ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーオフィス

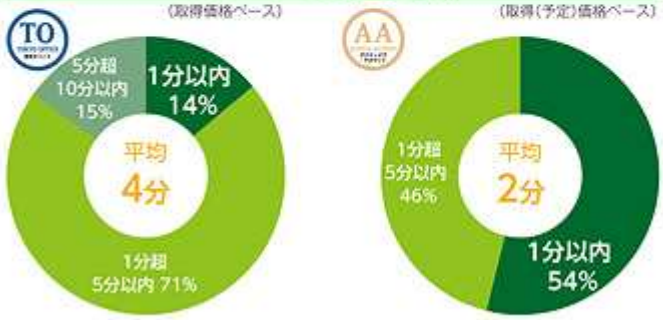
1　アクティビアのオフィスが持つ高い立地優位性

都心6区比率（東京オフィス）
98%

駅徒歩5分以内比率（オフィス全体）
88%

エリア分布

カテゴリー別駅徒歩分数



2　成長力の基盤となる高い安定性

上場来平均稼働率（オフィス全体）
98.7%

オフィス上位10テナント比率
55%（2012年11月30日時点） ➡ 31%（2018年9月30日時点）

稼働率は上場来継続して高水準を維持

3　立地優位性と安定性から生み出される成長力

TO-1　東急不動産恵比寿ビル

賃料成長率 +25%

TO-14　A-PLACE渋谷金王

賃料成長率 +32%

AA-10　梅田ゲートタワー

賃料成長率 +16%

（賃料成長率算出：各物件取得月末時点対2018年9月30日時点）

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　5　ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続　(1)オフィス」及び関連注記並びに出所の記述をご参照ください。

ションが支える内部成長の継続

資産規模(オフィス)
2,575億円
(取得予定資産取得後)

TO 1,967億円
AA 608億円

4 力強い内部成長の継続

賃料増額改定の継続期間	広域渋谷圏の平均増額率	賃料乖離率
12期連続(第4期~第15期)	+10.4%(第13期)	東京オフィス9% 広域渋谷圏の東京オフィス 19%

東京オフィスの増額改定の実現

平均増額率	2013年11月期(第4期)	2014年5月期(第5期)	2014年11月期(第6期)	2015年5月期(第7期)	2015年11月期(第8期)	2016年5月期(第9期)	2016年11月期(第10期)	2017年5月期(第11期)	2017年11月期(第12期)	2018年5月期(第13期)
東京オフィス	+6.8%	+3.6%	+7.5%	+8.6%	+12.9%	+5.6%	+10.7%	+7.1%	+4.8%	+7.3%
広域渋谷圏	+7.6%	+3.6%	+6.2%	+9.0%	+13.1%	+5.6%	+13.4%	+8.0%	+8.9%	+10.4%

テナント入替時における賃料増額の実現(オフィス全体)(第13期以降)

賃料増額実績

(賃貸面積ベース)

入替対象面積
14区画1,248坪

賃料増額率
+18%

平均フリーレント期間
1.9カ月

平均ダウンタイム期間
0.6カ月

5 内部成長を継続させるための取組み

立地とクオリティだけに頼らない戦略的な取り組み

Activia × 東急コミュニティー

増額改定・増額入替等、内部成長につながる機会の創出

テナントニーズの汲み取り		バリューアップ工事		PMリレーション		積極的な増額チャレンジ
満足度調査により課題を抽出・解決	×	物件価値の維持・向上を図る		表彰制度等を通じてPMのモチベーションの向上を図る	×	同一テナントで2回及び3回連続となる増額改定を推進

スポンサーグループのノウハウを活用し、プロアクティブ・オペレーションを加速

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続 (1)オフィス」及び関連注記をご参照ください。

19

ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレー
商業施設

1　アクティビアの商業施設が持つ高い立地優位性

エリア分布

（取得（予定）価格ベース）

駅徒歩分数

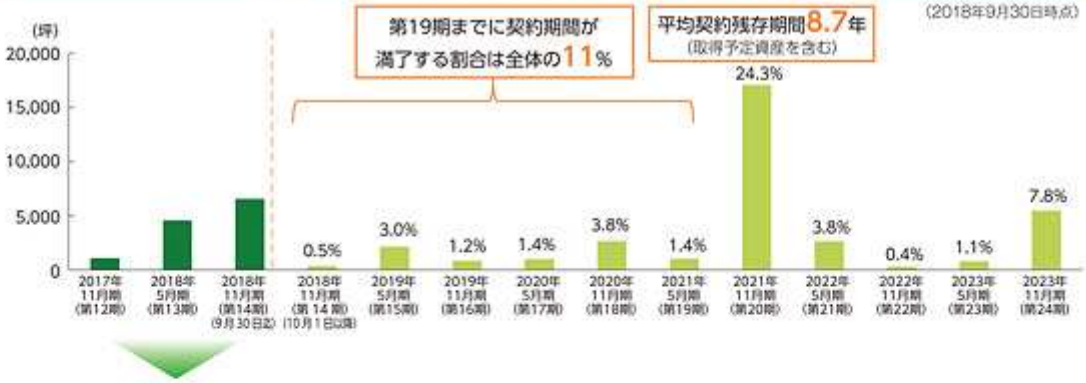
（取得（予定）価格ベース）

2　安定性と収益性の両立

稼働率（2018年9月30日時点）	固定賃料比率（第12期・第13期の実績賃料ベース）	賃料増減額（第13期以降巡航時・期当たり）
99.8%	97%	+85百万円（A-PLACE新橋駅前を除く）

期間の安定性（契約残存期間のマチュリティラダー）

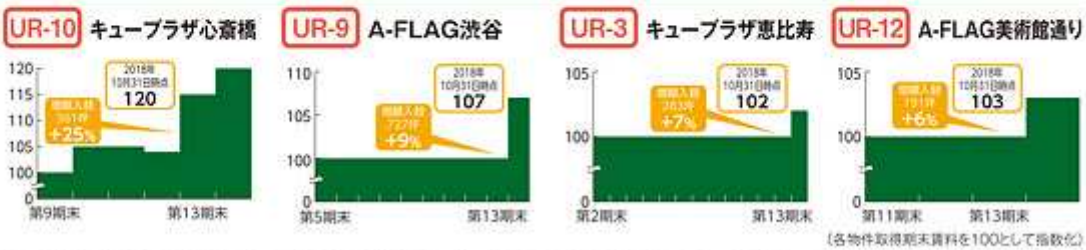
（2018年9月30日時点）



3　機会を捉えた内部成長実績

契約満了が相対的に多かった直近期（第13期以降）において内部成長を実現

各期末賃料の推移



（各物件取得期末賃料を100として指数化）

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　5　ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続　(2)商業施設」及び関連注記をご参照ください。

ションが支える内部成長の継続

資産規模（商業）
2,445億円
（取得予定資産取得後）

UR 2,017億円
AA 428億円

4 ホテル区画を擁する都市型商業施設

固定賃料比率	歩合賃料成長率
83%（3ホテル合計）	+21%（3ホテル合計）

各ホテルの概要

物件名称	東急プラザ赤坂	A-FLAG札幌	神戸旧居留地25番館
ホテル名称（オペレーター）	赤坂エクセルホテル東急（東急ホテルズ）	札幌東急REIホテル（東急ホテルズ）	オリエンタルホテル（Plan・Do・See）
立地	「赤坂見附」駅徒歩1分	「すすきの」駅徒歩2分	「旧居留地・大丸前」駅徒歩5分
客室数	487室	575室	116室

ホテル歩合賃料の推移

5 都市型商業施設におけるプロアクティブ・オペレーション

魅力・収益性の向上のためのサイクル

Activia × 東急不動産
東急不動産SCマネジメント

将来の内部成長につなげるための下地作りを継続

魅力的なテナントの誘致 × 相乗効果 施設のポテンシャルアップ

スポンサーグループとの協働を通じた効果的なプロアクティブ・オペレーション

機動的なリニューアルや投資の仕掛け又は時流を捉えた販促の実施

具体的な事例

UR-1 東急プラザ表参道原宿
- 催事区画を賃貸区画として、日本初出店となるメイクアップブランドを誘致

UR-15 デックス東京ビーチ
- お台場たこ焼きミュージアムのリニューアル
- 多言語対応券売機の設置、客席スペースの追加とレイアウト変更、営業時間の延長を実施

話題性の向上
インバウンド対応
→ 施設の集客力アップ

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　5　ポートフォリオクオリティとプロアクティブ・オペレーションが支える内部成長の継続　(2)商業施設」及び関連注記をご参照ください。

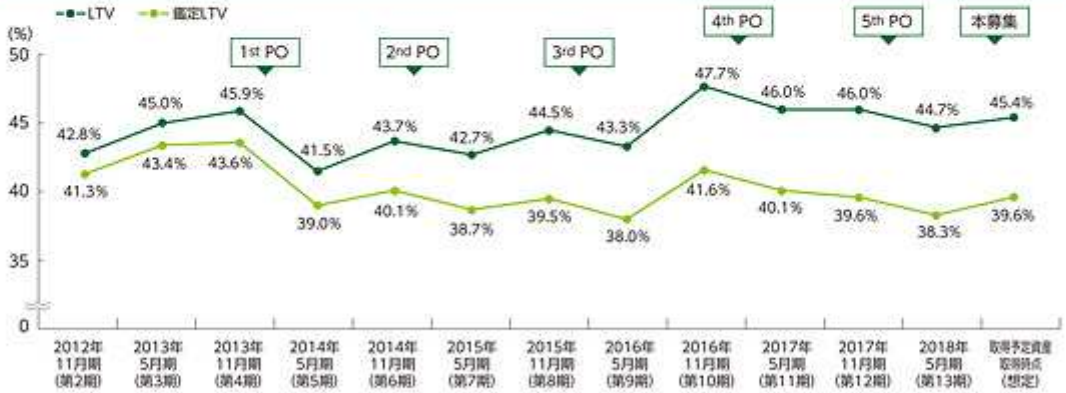
21

マーケットの変化に備えた堅固な財務基盤

1　適切なLTVマネジメントにより機動的な取得余力を確保

LTV	取得余力
45.4% 取得予定資産取得時点(想定)	約470億円(LTV50%の場合) 取得予定資産取得時点(想定)

LTVと鑑定LTVの推移



2　財務安定性の確保とデットコストの低減

固定金利比率	平均残存年数	長期発行体格付
95.4% (本書の日付現在)	4.5年 (本書の日付現在)	JCR AA (安定的) (2018年9月30日時点)

平均残存年数と平均金利の推移

	2012年11月期(第2期)	2013年5月期(第3期)	2013年11月期(第4期)	2014年5月期(第5期)	2014年11月期(第6期)	2015年5月期(第7期)	2015年11月期(第8期)	2016年5月期(第9期)	2016年11月期(第10期)	2017年5月期(第11期)	2017年11月期(第12期)	2018年5月期(第13期)	本書の日付現在
有利子負債残高(百万円)	77,000	85,000	88,000	100,800	110,800	127,100	136,900	147,150	177,150	196,150	196,150	199,350	199,350
固定金利比率	70.1%	74.1%	71.6%	79.2%	77.4%	85.1%	82.6%	88.6%	86.5%	92.8%	92.8%	95.4%	95.4%

(*) 詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　6　マーケットの変化に備えた堅固な財務基盤」及び関連注記をご参照ください。

22

3 投資法人債の活用によるコスト抑制と資金調達手段の多様化

投資法人債の起債状況

- 2014年以降、5年連続で投資法人債を起債
- 2018年には、初の20年債を起債
- 有利子負債全体と同程度の平均年限で低コストでの資金調達を実現

有利子負債全体	投資法人債
（平均年限）（平均金利）	（平均年限）（平均金利）
7.1年 / 0.63%	7.3年 / 0.421%

発行時期	銘柄	年限	発行額	金利
2014年4月	第1回	5.0年	40億円	0.370%
2015年4月	第2回	5.0年	20億円	0.297%
2015年4月	第3回	10.0年	20億円	0.726%
2016年2月	第4回	10.0年	20億円	0.770%
2017年2月	第5回	3.0年	40億円	0.001%
2017年2月	第6回	10.0年	10億円	0.480%
2017年2月	第7回	15.0年	10億円	0.810%
2018年2月	第8回	4.5年	10億円	0.160%
2018年2月	第9回	20.0年	10億円	1.050%
合計／平均		7.3年	180億円	0.421%

●投資法人債比率の推移

4 有利子負債返済期限と借入先の分散

有利子負債返済期限のマチュリティラダー

（本書の日付現在）

借入先一覧

（本書の日付現在）

借入先	借入残高（百万円）	シェア
三井住友信託銀行	33,715	16.9%
三菱UFJ銀行(注)	60,740	30.5%
みずほ銀行	33,715	16.9%
三井住友銀行	15,490	7.8%
日本政策投資銀行	15,490	7.8%
みずほ信託銀行	7,140	3.6%
りそな銀行	3,440	1.7%
福岡銀行	2,440	1.2%
信金中央金庫	2,940	1.5%
農林中央金庫	2,640	1.3%

借入先	借入残高（百万円）	シェア
群馬銀行	500	0.3%
日本生命保険	500	0.3%
東京海上日動火災保険	400	0.2%
七十七銀行	400	0.2%
三井住友海上火災保険	500	0.3%
太陽生命保険	500	0.3%
西日本シティ銀行	500	0.3%
京都銀行	300	0.2%
投資法人債	18,000	9.0%
合計	199,350	100.0%

（注）三菱UFJ銀行には三菱UFJ信託銀行からの旧借入れ27,035百万円を含みます。

●借入先数

6社（新規上場時） ▶ 18社（本書の日付現在）

（＊）詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　6　マーケットの変化に備えた堅固な財務基盤」及び関連注記をご参照ください。

23

総合不動産ディベロッパーである東急不動産

1　重要戦略であるREIT・ファンド事業とスポンサーサポート実績

中期経営計画におけるREIT・ファンド事業の位置付け

スポンサーグループは、「中期経営計画2017−2020」において「関与アセット拡大」を掲げており、REIT・ファンド事業はこの中で重要な位置付けを占めるものとして、グループを挙げて本投資法人の外部成長をサポートしています

2つの基本方針

①関与アセット拡大	▶	②新たな需要創出
自社保有資産 REIT・ファンド運用資産 お客さま保有資産		AM BM・PM CRE他

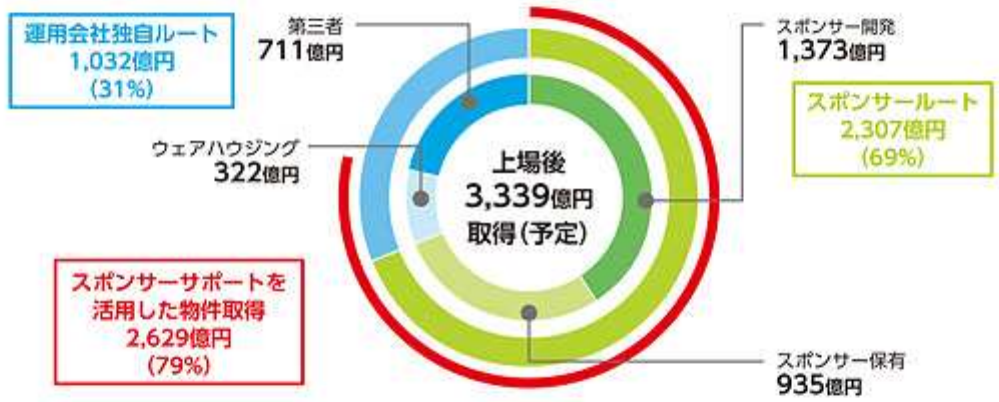
スポンサーにおける受託資産残高拡大

東急不動産がスポンサーを務めるREIT等の運用資産の合計

2013年度(実績)	2017年度(実績)	2020年度(目標)
0.4兆円 ▶	1.0兆円 ▶	1.3兆円 ▶

スポンサーサポート契約による継続的な物件拠出

<上場後の物件取得(予定)内訳(取得(予定)価格ベース)>



スポンサーグループとの共同保有物件(本投資法人の保有比率)

(*) 詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　7　総合不動産ディベロッパーである東急不動産ホールディングスグループ」及び関連注記をご参照ください。

24

ホールディングスグループ

2 スポンサーグループの主な開発予定案件と保有物件

開発予定案件

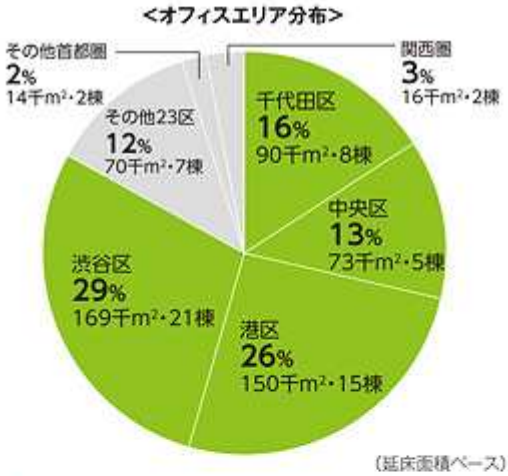
渋谷駅周辺

その他エリア

キューブプラザ池袋	神保町北東急ビル	(仮称)竹芝地区開発計画	(仮称)九段南一丁目プロジェクト
竣工時期:2019年7月(予定) 延床面積:約17千㎡ 主な用途:商業/映画館	竣工時期:2019年度(予定) 延床面積:約11千㎡ 主な用途:オフィス	竣工時期:2020年度(予定) 延床面積:約201千㎡ 主な用途:オフィス/商業/住宅	竣工時期:2022年度(予定) 延床面積:約68千㎡ 主な用途:オフィス/商業

(注)上記の各物件は、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。

保有物件(2018年9月30日時点)



(延床面積ベース)

●商業施設

番号	名称	最寄駅	駅徒歩分数	竣工時期	延床面積(千㎡)
—	東急プラザ蒲田	蒲田	直結	1968年	28
①	渋谷BEAM	渋谷	5分	1992年	7
②	第二武蔵野ビル	新宿三丁目	1分	1992年	6
—	ノースポート・モール	センター北	1分	2007年	141
—	東急プラザ戸塚	戸塚	直結	2010年	12
—	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1分	2011年	20
—	もりのみやキューズモールBASE	森ノ宮	1分	2015年	24
—	キューブプラザ二子玉川	二子玉川	1分	2017年	3

●オフィス

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

(注1)上記の各物件は、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。
(注2)「延床面積」は、東急不動産ホールディングスによる公表資料に基づき記載しています。

(*)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 7 総合不動産ディベロッパーである東急不動産ホールディングスグループ」及び関連注記をご参照ください。

ESGへの取り組み

Environment　Social

サステナビリティへの取り組みに対する外部評価

GRESBリアルエステイト評価

2018年に実施・公表された評価において
・複合型(オフィス・商業／アジア)における
「Sector Leader」に2年連続選出
・総合スコアのグローバル順位に基づくGRESBレーティングにおいても
最上位の「5 Stars」の評価を取得

◆ 2013年調査より参加し、2014年から5年連続で最高位「Green Star」の評価
◆ GRESB開示評価(Public Disclosure)では最上位ランクの「A」を取得

CASBEE不動産評価認証

取得予定資産取得後で35%
※延床面積ベース

本書の日付現在16物件について認証を取得し、全ての物件において5段階評価で最高又はそれに次ぐ評価
・S(5つ星)評価:7物件(「A-PLACE恵比寿南」他)
・A(4つ星)評価:9物件(「キューブプラザ恵比寿」他)

●2018年10月に新たに4物件において認証を取得

A-PLACE品川東

東急不動産恵比寿ビル

A-PLACE恵比寿東

A-PLACE渋谷金王

BELS評価認証

取得予定資産取得後で5%
※延床面積ベース

本書の日付現在6物件において、3つ星から1つ星の認証を取得
・3つ星:2物件(「A-PLACE渋谷金王」他)
・2つ星:3物件(「A-PLACE代々木」他)
・1つ星:1物件(「A-PLACE品川」)

DBJ Green Building認証

取得予定資産取得後で22%
※延床面積ベース

本書の日付現在8物件において、5つ星から3つ星の認証を取得
・5つ星評価:2物件(「汐留ビルディング」他)
・4つ星評価:2物件(「東急プラザ表参道原宿」他)
・3つ星評価:4物件(「東急プラザ赤坂」他)

社会への貢献

◆「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「おもはらの森」において、地元保育園の園児たちによる野菜栽培体験を実施
◆ 2018年6月から随時収穫祭を実施、様々なプロジェクトを通じて、地域社会とコミュニケーションを図る

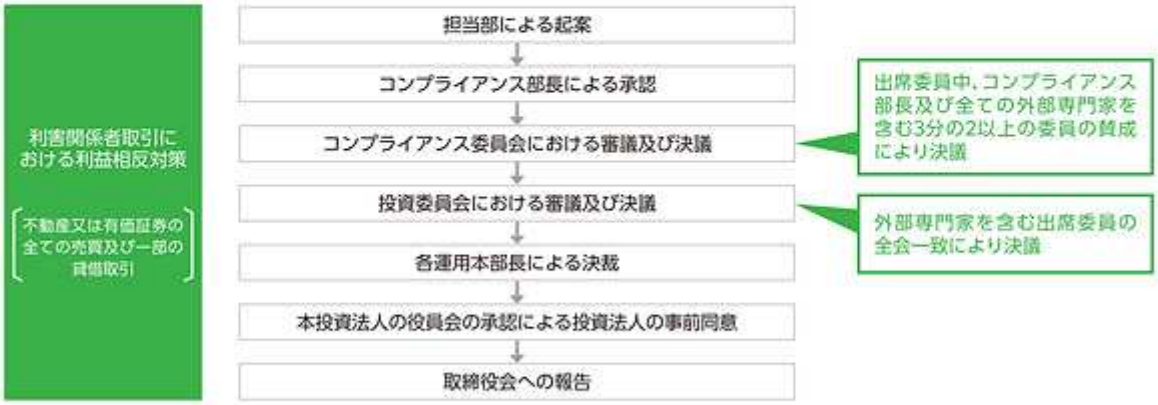
◆「梅田ゲートタワー」では地域団体等が主催する各種イベントに積極的に参加
◆ 2018年11月には梅田東連合振興町会が主導する「ぷらり花ウォッチング」に参画し四季折々の花々を設置

(*)詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　8　ESGへの取り組み」及び関連注記をご参照ください。

Governance

資産取得等に際する第三者性の確保

資産の取得等に際して、利害関係者取引の場合はコンプライアンス委員会における決議及び本投資法人役員会における承認を要する



投資主の利益とスポンサーの利益との共同化手法

本募集において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサーに対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大7,252口を販売予定

スポンサーの保有投資口数の推移

資本関係においても、スポンサーと更なる連携を深めるとともに、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目指す

出資比率:9.0%

(注)本件第三者割当が全て実施された場合の比率を示しています。

運用報酬体系及び本投資法人役員の報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持たせることを目的に、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用

●運用報酬

	運用報酬Ⅰ(年率)	運用報酬Ⅱ
算定基準採用料率	前期末総資産額 × 0.3%	運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.0002%
	但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は当期末総資産額×0.5%を上限とする	

●取得・処分報酬

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

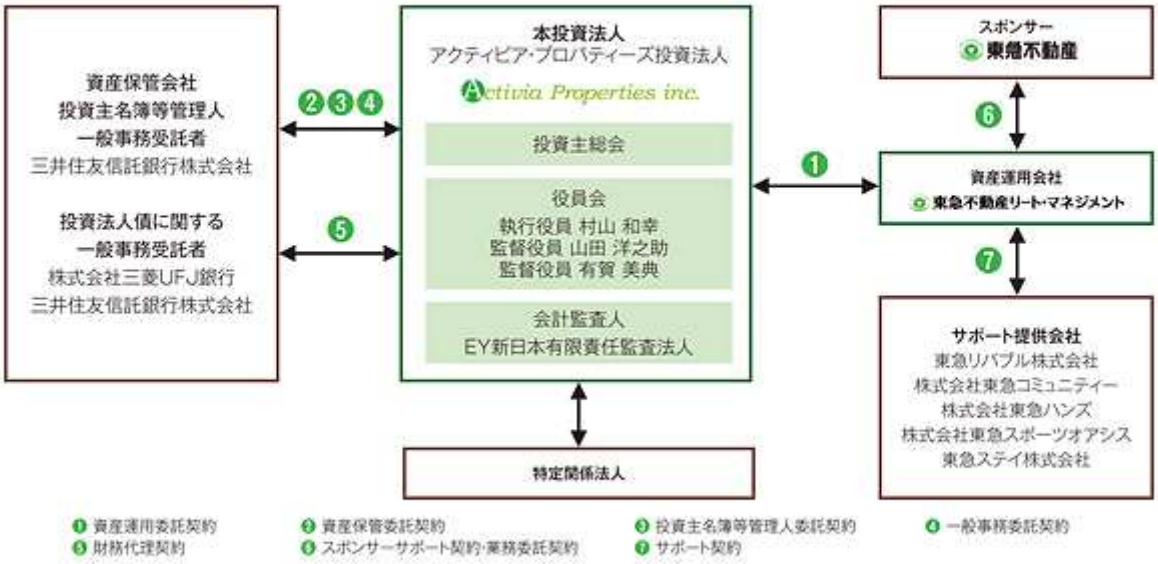
●役員報酬

	役員報酬
執行役員	-
監督役員	<第13期実績> (合計)3,300千円

(*)詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　8　ESGへの取り組み」及び関連注記をご参照ください。

本投資法人及び本資産運用会社の概要

アクティビア・プロパティーズ投資法人の概要

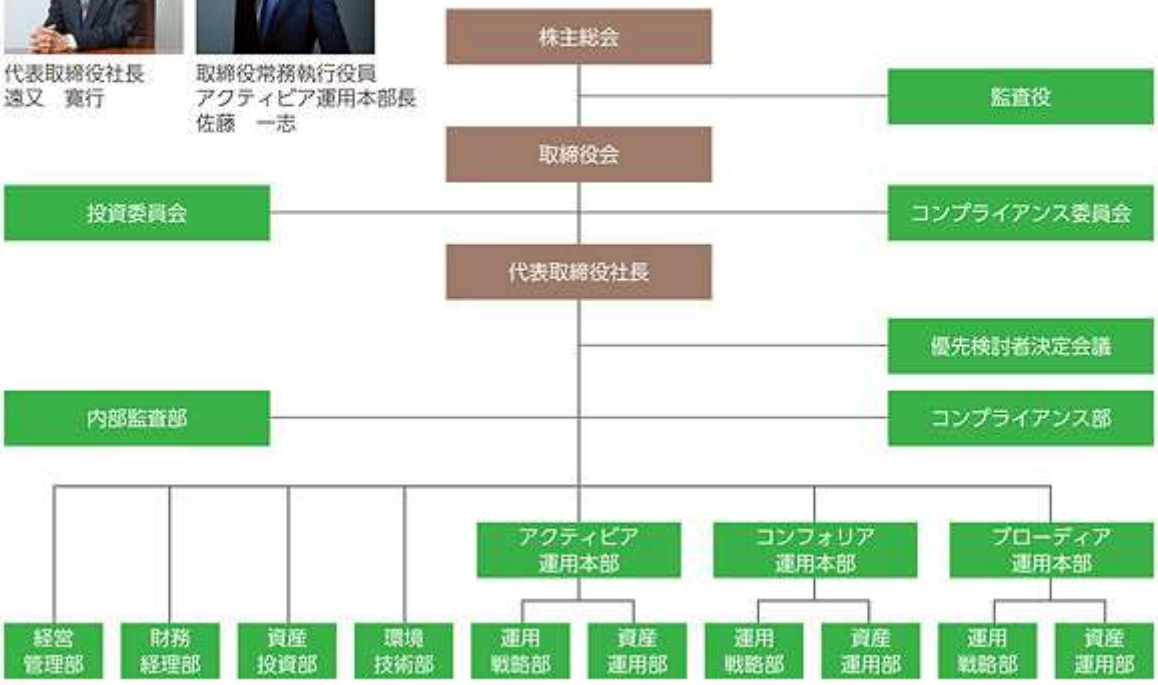


東急不動産リート・マネジメント株式会社の概要

- アセットマネジメント力の強化による投資主価値の向上を目的に、本資産運用会社の再編を実施
- 本資産運用会社の再編により、本資産運用会社では本投資法人を含む3つの投資法人を運営

代表取締役社長
遠又　寛行

取締役常務執行役員
アクティビア運用本部長
佐藤　一志



28

ポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

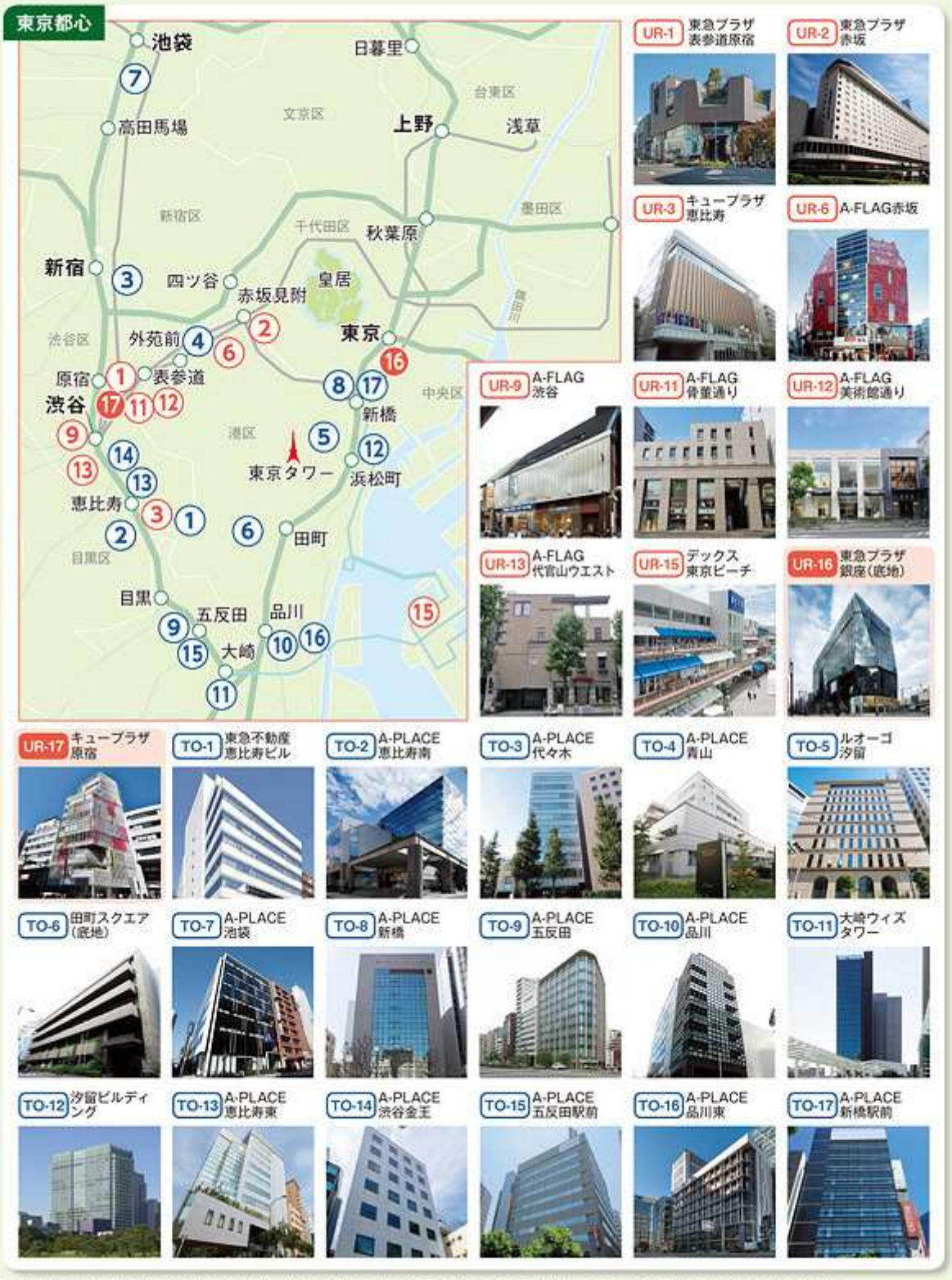
立地とクオリティにこだわった強固なポートフォリオ

カテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	取得利回り	投資比率	稼働率	PML値
	UR-1	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区神宮前	45,000	3.9%	9.0%	100.0%	2.9%
	UR-2	東急プラザ赤坂	東京都千代田区永田町	11,450	6.1%	2.3%	100.0%	3.6%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	8,430	4.5%	1.7%	100.0%	5.7%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市中京区元法然寺町	8,860	6.2%	1.8%	100.0%	2.4%
売却予定資産	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区赤坂	3,000	4.5%	0.6%	100.0%	6.4%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市中央区京町	21,330	4.8%	4.2%	100.0%	2.6%
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市中央区南四条西	4,410	8.7%	0.9%	100.0%	0.3%
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区宇田川町	6,370	4.9%	1.3%	100.0%	7.9%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	13,350	3.9%	2.7%	100.0%	6.9%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区南青山	4,370	4.3%	0.9%	100.0%	6.4%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区南青山	4,700	3.9%	0.9%	100.0%	7.5%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区猿楽町	2,280	4.0%	0.5%	100.0%	4.2%
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場	4,725	4.3%	0.9%	100.0%	5.4%
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区台場	12,740	4.4%	2.5%	100.0%	4.0%
取得予定資産	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	東京都中央区銀座	37,500	2.5%	7.5%	100.0%	-
取得予定資産	UR-17	キュープラザ原宿	東京都渋谷区神宮前	13,200	3.1%	2.6%	92.9%	5.1%
	都市型商業施設			201,715	4.1%	40.2%	99.8%	-
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿	7,400	5.4%	1.5%	100.0%	6.5%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南	9,640	4.9%	1.9%	100.0%	8.0%
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷	4,070	5.1%	0.8%	100.0%	5.1%
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区北青山	8,790	5.0%	1.8%	100.0%	8.9%
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区東新橋	4,540	4.7%	0.9%	100.0%	2.7%
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区芝	2,338	4.7%	0.5%	100.0%	-
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区南池袋	3,990	5.2%	0.8%	100.0%	3.2%
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区新橋	5,650	5.1%	1.1%	100.0%	7.4%
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区西五反田	5,730	4.5%	1.1%	100.0%	6.1%
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区港南	3,800	4.6%	0.8%	100.0%	4.9%
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区大崎	10,690	4.6%	2.1%	100.0%	2.4%
	TO-12	汐留ビルディング	東京都港区海岸	71,600	4.1%	14.3%	100.0%	2.6%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区東	7,072	4.4%	1.4%	100.0%	5.2%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区渋谷	4,810	4.4%	1.0%	100.0%	4.3%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区西五反田	7,280	4.3%	1.5%	100.0%	7.7%
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区港南	18,800	4.2%	3.7%	100.0%	4.3%
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	東京都港区新橋	20,500	5.4%	4.1%	100.0%	6.8%
	東京オフィス			196,700	4.5%	39.2%	100.0%	-
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市潮江	12,000	5.0%	2.4%	100.0%	-
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市北区中百舌鳥町	8,500	6.4%	1.7%	100.0%	4.8%
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市高津区溝口	2,710	6.7%	0.5%	100.0%	8.3%
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市落合	2,840	6.6%	0.6%	100.0%	1.8%
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市中区金山	6,980	5.6%	1.4%	100.0%	5.3%
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市北区中之島	11,100	5.8%	2.2%	100.0%	7.9%
	AA-8	icot大森	東京都大田区大森北	5,790	5.1%	1.2%	100.0%	3.9%
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市中央区下九沢	4,820	5.5%	1.0%	100.0%	7.7%
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市北区鶴野町	19,000	4.3%	3.8%	100.0%	2.4%
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市中区本町	3,930	6.4%	0.8%	100.0%	10.2%
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市博多区東光寺町	6,100	5.0%	1.2%	97.0%	1.9%
取得予定資産	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋	19,800	4.0%	3.9%	95.5%	5.0%
	アクティビア・アカウント			103,570	5.1%	20.6%	99.4%	-
	ポートフォリオ全体			501,985	4.5%	100.0%	99.7%	2.2%

(*)詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(3)ポートフォリオの概要」及び関連注記をご参照ください。

29

ポートフォリオマップ



(*) 詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(3)ポートフォリオの概要」及び関連注記をご参照ください。

都心近郊

AA-4 icot 溝の口

AA-5 icot 多摩センター

AA-8 icot 大森

AA-9 マーケットスクエア相模原

AA-11 A-PLACE 馬事道

札幌

UR-8 A-FLAG 札幌

UR 都市型商業施設	TO 東京オフィス	AA アクティビア・アカウント
○	○	○

名古屋

AA-6 A-PLACE 金山

博多

AA-12 コマーシャルモール博多

関西

UR-5 京都烏丸パーキングビル

UR-7 神戸旧居留地25番館

UR-10 キューブプラザ心斎橋

UR-14 A-FLAG 北心斎橋

AA-1 あまがさきキューズモール(底地)

AA-2 icotなかもず

AA-7 大阪中之島ビル

AA-10 梅田ゲートタワー

AA-13 EDGE心斎橋

(*) 詳細については、本書「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　9　取得予定資産の概要　(3)ポートフォリオの概要」及び関連注記をご参照ください。

オファリングスケジュール

（発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合）

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

（注1）需要状況等の把握期間は、2018年12月7日（金）から、最短で2018年12月12日（水）まで、最長では2018年12月18日（火）までを予定しています。
（注2）発行価格等の決定期間は、2018年12月12日（水）から2018年12月18日（火）までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合を示しています。なお、
①発行価格等決定日が2018年12月12日（水）の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
②発行価格等決定日が2018年12月13日（木）の場合、申込期間は「2018年12月14日（金）から2018年12月17日（月）まで」、払込期日は「2018年12月20日（木）」、受渡期日は「2018年12月21日（金）」
③発行価格等決定日が2018年12月14日（金）の場合、申込期間は「2018年12月17日（月）から2018年12月18日（火）まで」、払込期日は「2018年12月21日（金）」、受渡期日は「2018年12月25日（火）」
④発行価格等決定日が2018年12月17日（月）の場合、申込期間は「2018年12月18日（火）から2018年12月19日（水）まで」、払込期日は「2018年12月25日（火）」、受渡期日は「2018年12月26日（水）」
⑤発行価格等決定日が2018年12月18日（火）の場合、申込期間は「2018年12月19日（水）から2018年12月20日（木）まで」、払込期日は「2018年12月26日（水）」、受渡期日は「2018年12月27日（木）」
となりますのでご注意ください。

Activia

アクティビア・プロパティーズ投資法人