



# アクティビア・プロパティーズ投資法人

第12期（2017年11月期）決算説明資料 2018年1月

（証券コード：3279/API）  東急不動産リート・マネジメント





1. 決算概要

2. 業績予想

3. 外部成長、内部成長、財務戦略

4. その他

5. Appendix

- 2017年12月に本投資法人第5回目となる**グローバル・オフリング**(PO)を実施し、**153億円**の募集に対し**1,622億円**、約**10.6倍**の需要を獲得
  - 第11期取得済物件と合わせて、オフィスビル1物件・188億円、商業施設3物件・236億円、合計4物件・**424億円**を取得
- ▶ 2013年以降5年連続となるPOを実施し、継続的な投資主価値の向上を実現

## オフリング概要

### POのポイント

- ① 運用会社の新体制発足後、**初のPO**
- ② マーケットが軟調に推移する中でも、**プレミアム増資**を通じてNAV及び分配金双方の成長を実現
- ③ 国内外から多くの需要を獲得、特に**国内地銀**による参加は**27社**と、国内でも旺盛な需要を確認

### PO前後における各指標

	PO前	PO後
① 資産規模	3,891億円	<b>4,315億円 +424億円</b>
② 重点投資対象資産(UR・TO比率)	80.0%	<b>80.6% +0.6pt</b>
③ 1口あたりNAV	409,154円	<b>418,901円 +2.4%</b>
④ 1口あたり分配金(第13期予想)	9,260円	<b>9,400円 +1.5%</b>
⑤ LTV	46.0%	<b>44.8% △1.2pt</b>

発行口数	33,490口 (募集:31,090口 OA:2,400口)
国内：海外	55：45
新投資口 発行後口数	698,704口(第三者割当含む)
発行価格	1口当たり458,150円
発行価額	1口当たり443,657円
発行価額の総額	14,858,072,930円 (第三者割当含む)
発行決議日	2017年11月28日(火)
条件決定日	2017年12月6日(水)
払込日	2017年12月13日(水) (第三者割当:12月26日)
受渡日	2017年12月14日(木) (第三者割当:12月27日)

## 新規取得資産一覧



用途	物件名	所在地	取得ルート	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得 利回り
オフィス	A-PLACE品川東 (第11期取得済)	東京都港区	スポンサー	2017.3.16	18,800	19,000	4.2%
	デックス東京ビーチ (準共有持分49%)	東京都港区	スポンサー	2018.1.5	12,740	12,887	4.4%
商業	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市	運用会社独自	2017.12.1	4,725	4,770	4.3%
	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	運用会社独自	2018.1.5	6,100	6,270	5.0%
合計					42,365	42,977	4.4%



## 外部成長

## ◆資産規模4,315億円に拡大

【3物件取得（都市型商業施設2件、アクティヴ・アカウント1件）】

- 取得価格合計 **236**億円
- 対不動産鑑定評価額 98.5%
- 取得利回り 平均4.6%



物件数： **39**物件 → **42**物件  
（第11期末） （2018.1.17時点）

資産規模：**4,079**億円 → **4,315**億円  
（第11期末） （2018.1.17時点）

## 内部成長

 東京オフィス

## ◆賃料増額改定の継続

- 10期連続**増額改定実現（第4期～第13期）
- 契約改定時の増額改定割合 **87**%  
（第12期）

 都市型商業施設

## ◆引き続き堅調なホテル運営

- ホテル歩合賃料 **223.7**百万円  
（対前年+17.1百万円）

## 財務戦略

## ◆金利変動リスクに備えた借換を実施

- 平均金利の引き下げと平均残存期間の延長を両立  
 平均金利：**0.67**% → **0.65**%  
 平均残存期間：**4.4**年 → **4.5**年  
（第11期末） （2018.1.17時点）

## ◆公募増資によるLTV引下げと取得余力を創出

- 機動的な物件取得に備え、第5回公募増資を実施  
 LTV：**46.0**% → **44.8**%  
（第11期末） （2018.1.17時点）  
 取得余力：**333**億円 → **462**億円  
（LTV50%迄） （第11期末） （2018.1.17時点）



## 継続的な投資主価値の向上

## 1口当たり分配金の増加を実現

1口当たり分配金：**9,346**円（第12期末）  
（前期比：+98円 / +1.1%）  
（予想比：+91円 / +1.0%）

## 1口当たりNAVの継続的な成長を実現

1口当たりNAV：**417,110**円（第12期末）  
（前期比：+7,956円 / +1.9%）

第12期（2017年11月期）決算概要 損益計算書

- 第11期取得5物件の通期稼働と、引き続き好調な内部成長等により、対前期・対予想ともに**増収増益**
- 1口当たり分配金は**9,346円**となり、対前期で**+98円**、対予想では**+91円**と増加

1. 第12期実績及び第12期前回予想（2017.7.12）との比較

（単位：百万円）

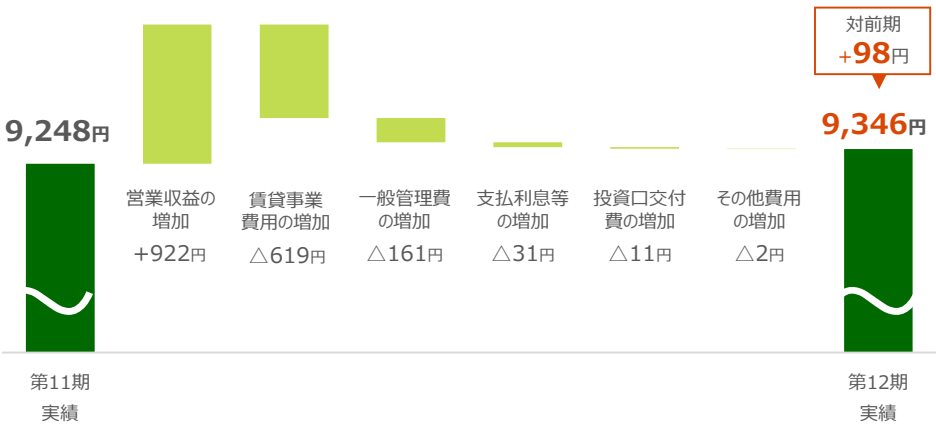
	第11期	第12期			第12期（予想）	
	実績	実績	対前期 差額	増減率	予想 2017.7.12	対第12期 前回予想
営業収益	12,107	12,720	+613	+5.1%	12,670	+50
営業費用	5,127	5,645	+518	+10.1%	5,653	△8
うち公租公課	778	887	+108	+14.0%	888	△0
営業利益	6,980	7,074	+94	+1.4%	7,016	+58
経常利益	6,152	6,218	+65	+1.1%	6,157	+60
当期純利益	6,151	6,217	+65	+1.1%	6,156	+60
1口当たり分配金	9,248円	9,346円	+98円	+1.1%	9,255円	+91円

2. 主な変動要因（対前期実績）

（単位：百万円）

	対第11期 実績	摘 要	
営業収益	+613	増加	通期稼働+321、 ホテル歩合+157、水光収入+109、既存賃料収入+51
		減少	解約違約金△17、施設使用料△4、その他△2
賃貸事業費用	+411	増加	通期稼働+159、水光費+82、修繕費+69、公租公課+64、 その他費用+37、広告宣伝費+2
		減少	管理業務費△1、減価償却費△1
償却後NOI (売却益除く)	+201		
一般管理費	+107	増加	運用報酬+97、雑費+5、その他支払手数料+3、一般事務+2、
		減少	公租公課△1
営業利益	+94		

3. 第11期実績と第12期実績の差異（分配金）



4. 主な変動要因（対第12期前回予想）

（単位：百万円）

	対第12期 前回予想	摘 要	
営業収益	+50	増加	水光収入+40、既存賃料収入+9、その他+4
		減少	駐車場△1、解約違約金△1
賃貸事業費用	+5	増加	水光費+14、その他費用+6、管理業務費+6
		減少	修繕費△12、減価償却費△4、固定資産除却損△1
償却後NOI	+45		
一般管理費	△13	増加	運用報酬+6
		減少	雑費△16、その他支払手数料△2、一般事務△1
営業利益	+58		

## 第12期（2017年11月期）決算概要 貸借対照表

- 貸借対照表は大きな変動なく、LTVは前期末から横ばいの**46.0%**
- キャップレートの低下等による鑑定評価額の増加に伴い、ポートフォリオ含み益は**689億円**と前期比**+52億円**

## 1. 貸借対照表（第11期実績及び第12期実績）の比較

(単位：百万円)

	第11期末 2017.5末	第12期末 2017.11末	対前期
資産の部			
流動資産	16,938	<b>18,670</b>	+1,732
現金及び預金等	15,840	<b>17,889</b>	+2,048
その他	1,097	<b>781</b>	△315
固定資産等	409,039	<b>408,167</b>	△871
有形固定資産	398,699	<b>397,815</b>	△884
無形固定資産	9,130	<b>9,133</b>	+2
その他	1,208	<b>1,218</b>	+10
資産合計	425,977	<b>426,838</b>	+861

負債の部			
短期借入金	10,000	<b>10,000</b>	+0
1年内返済予定の長期借入金	25,000	<b>25,000</b>	+0
投資法人債	16,000	<b>16,000</b>	+0
長期借入金	145,150	<b>145,150</b>	+0
預り敷金及び保証金その他	21,376	<b>22,165</b>	+789
負債合計	217,526	<b>218,315</b>	+789
純資産の部			
投資主資本	208,451	<b>208,523</b>	+71
出資総額	202,233	<b>202,233</b>	+0
剰余金その他	6,217	<b>6,289</b>	+71
純資産合計	208,451	<b>208,523</b>	+71
負債純資産合計	425,977	<b>426,838</b>	+861

## 2. LTVの推移

第11期末	第12期末	対前期
46.0%	<b>46.0%</b> (※)	△0.0pt

(※)2018年1月17日時点では**44.8%**

## 3. ポートフォリオ含み益の推移

(単位：百万円)

第11期末	第12期末	対前期
63,724	<b>68,944</b>	+5,220

第13期（2018年5月期）の業績予想

- 第13期取得3物件の新規稼働や好調な内部成長により、ホテル歩合賃料発生時期の偏り等を吸収し、**増収増益予想**
- 1口当たり分配金については**9,400円**と予想、対前期**+54円**

1. 第12期実績及び第13期前回予想との比較

(単位：百万円)

	第12期	第13期			第13期(前回予想)	
	実績	予想 2017.11.28 2018.1.17	対前期 差額	増減率	予想 2017.7.12	対第13期 前回予想
営業収益	12,720	13,258	+537	+4.2%	12,481	+776
営業費用	5,645	5,763	+118	+2.1%	5,417	+346
うち公租公課	887	895	+7	+0.9%	895	△0
営業利益	7,074	7,494	+419	+5.9%	7,063	+430
経常利益	6,218	6,569	+350	+5.6%	6,161	+407
当期純利益	6,217	6,568	+350	+5.6%	6,160	+407
1口当たり分配金	9,346円	9,400円	+54円	+0.6%	9,260円	+140円

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第12期 実績	摘 要	
営業収益	+537	増加	新規稼働+737、 既存賃料収入+52、駐車場+7、解約違約金+7
		減少	ホテル歩合△149、水光収入△105、施設使用料△5、その他△4
賃貸事業費用	+70	増加	新期稼働+335 減価償却費+10、公租公課+7、広告宣伝費+5、支払手数料+2
		減少	修繕費△163、その他費用△60、水光費△48、 管理業務費△15、損害保険料△1
償却後NOI	+467		
一般管理費	+47	増加	運用報酬+23、雑費+23
		減少	
営業利益	+419		

3. 第12期実績と第13期予想の差異（分配金）





第14期（2018年11月期）の業績予想

- 公租公課について2017年取得3物件の費用化及び既存物件の見直しにより大幅な増加見込むも、第13期取得2物件の通期稼働やホテル歩合賃料により増収増益予想
- 1口当たり分配金については**9,410円**と予想、対前期**+10円**

1. 第13期業績予想との比較

(単位：百万円)

	第13期	第14期			
	予想 2017.11.28 2018.1.17	予想 2017.11.28 2018.1.17	対前期		増減率
			差額		
営業収益	13,258	13,600	+341		+2.6%
営業費用	5,763	6,094	+330		+5.7%
うち公租公課	895	1,001	+105		+11.8%
営業利益	7,494	7,506	+11		+0.2%
経常利益	6,569	6,575	+6		+0.1%
当期純利益	6,568	6,574	+6		+0.1%
1口当たり分配金	9,400円	9,410円	+10円		+0.1%

2. 主な変動要因（対第13期今回予想）

(単位：百万円)

	対第13期 今回予想	摘 要	
営業収益	+341	増加	通期稼働+209、ホテル歩合賃料+197、水光収入+102、 駐車場+2、施設使用料+1、その他収入+1
		減少	既存賃料収入△167、解約違約金△7
賃貸事業費用	+296	増加	通期稼働+55、公租公課+106、水光費+94、減価償却費+17、 修繕費+14、管理業務費+8、その他費用+4
		減少	支払手数料△2、広告宣伝費△1
償却後NOI	+45		
一般管理費	+33	増加	運用報酬+26、雑費+7
		減少	
営業利益	+11		

3. 第13期予想と第14期予想の差異（分配金）

調達コスト：0.90%

対前期  
**+10円**

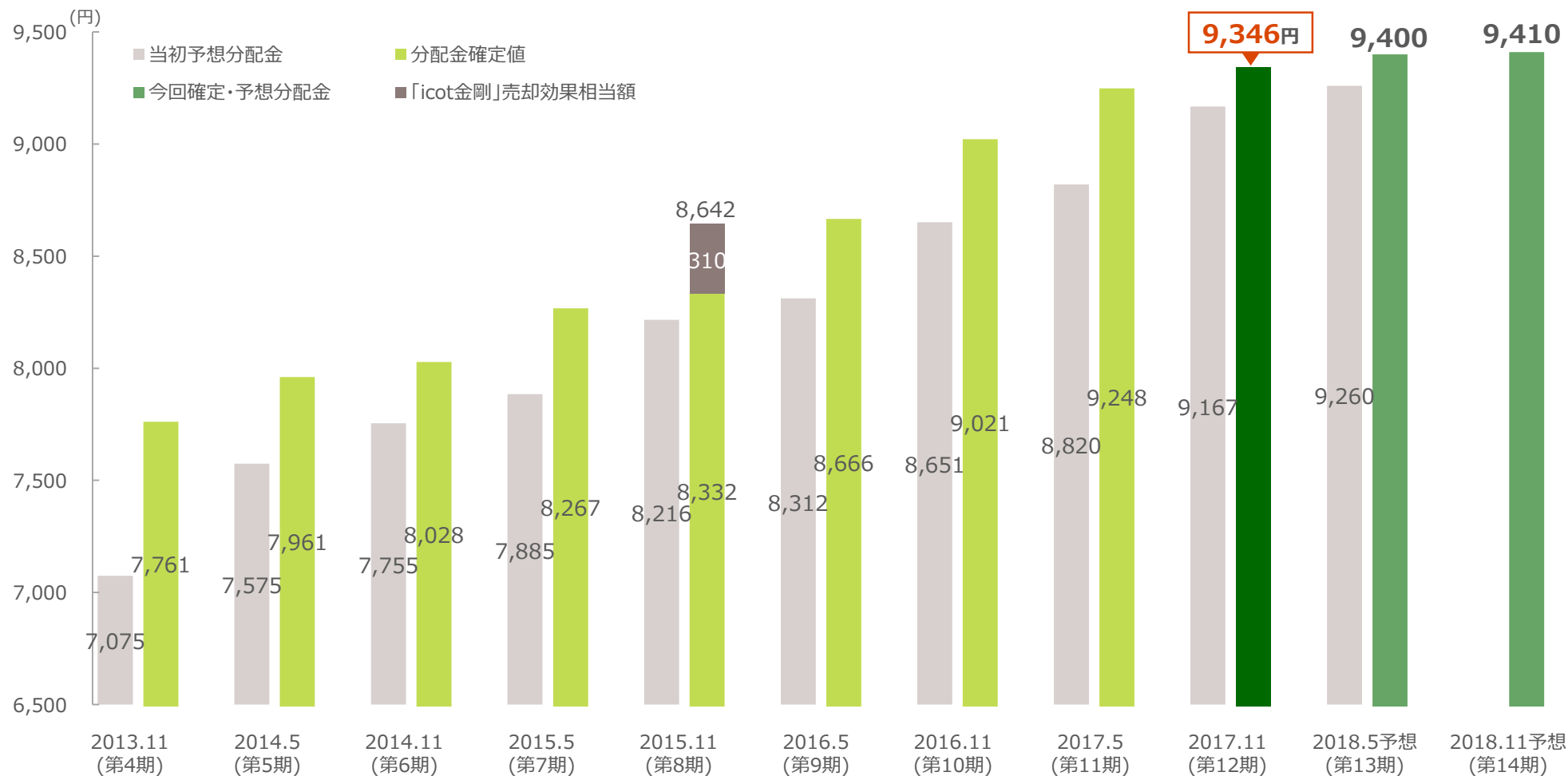
**9,410円**



(注)第13期・第14期の業績予想数値は一定条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1口当たり分配金の動向

- 第12期については、第11期取得物件の通期稼働による外部成長及び、継続的かつ着実な内部成長等により、第12期の当初予想9,167円及び第13期の当初予想9,260円を上回る**9,346円**の分配金を実現
- 第13期は**9,400円**、第14期は**9,410円**の予想、今後も着実に成長しながら早期に**9,500円**台の水準を目指す

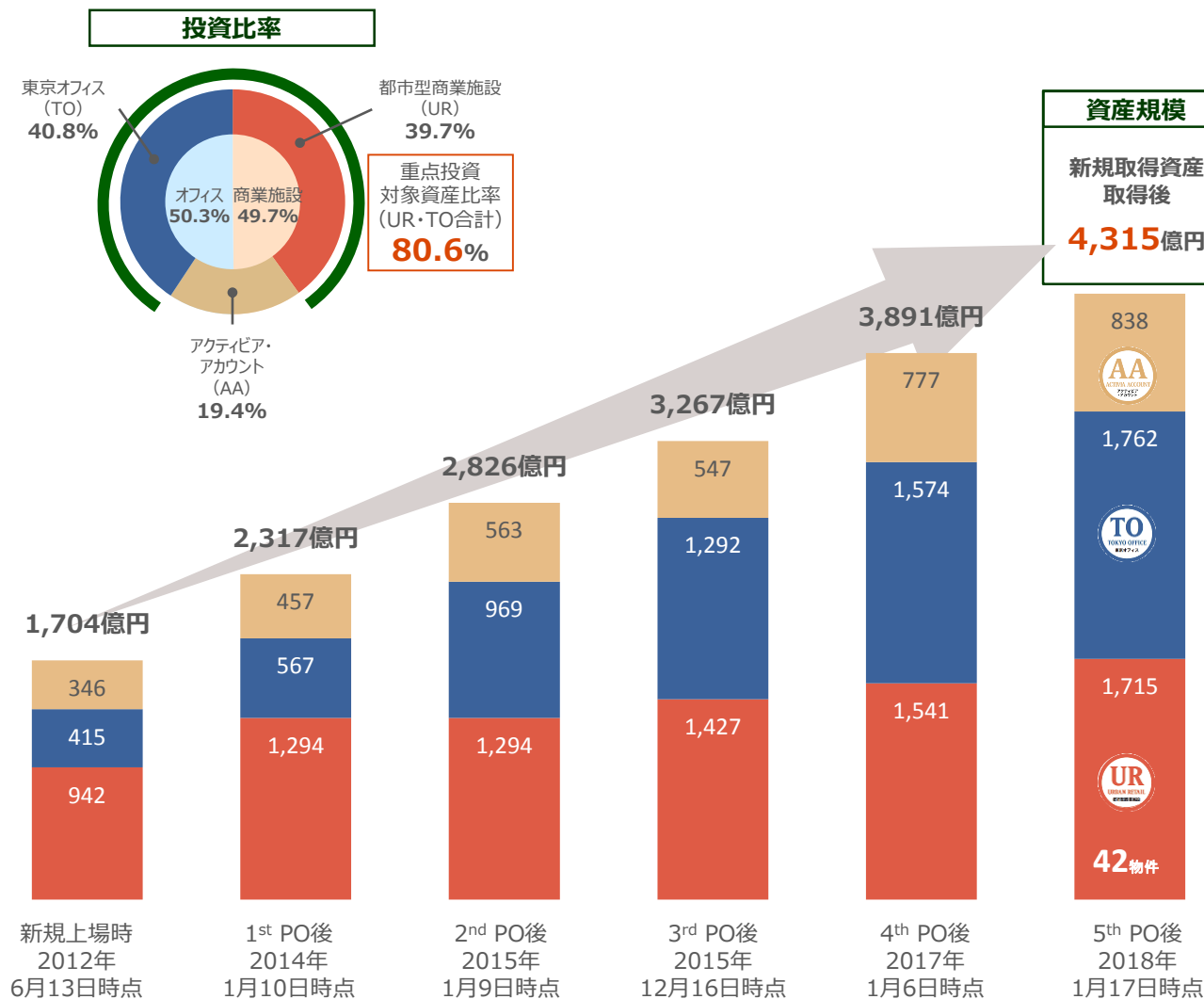


(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

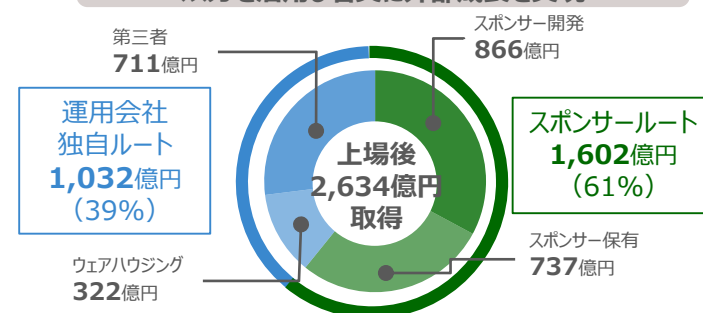
## 外部成長 ～継続的な資産規模の拡大～

10

- 第13期期初には5年連続となる公募増資を実施、前回PO後からスポンサー及び第三者ルートから**424億円**（4物件）を取得
- 新規上場から**2,634億円**の（25物件）物件取得を実施し、資産規模(取得価格ベース)は約5年半で約**2.5倍**、**4,315億円**（42物件）まで拡大



スポンサールート・運用会社独自ルートの双方を活用し着実に外部成長を実現



- 国内外の観光客を取り込む賑わいのある一大エンターテインメント・リゾート
- 2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催に向けて、開発・インフラ整備が進む

■ 目の前にはビーチが広がり、レインボーブリッジや都心が一望できる

- 本物件が日本又は首都圏“唯一”の出店となる各種体験型テナントを中心とした多様なテナントで構成される大型商業施設

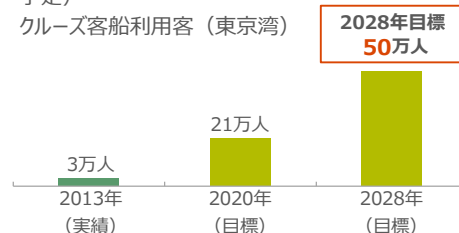
- スポンサーによる物件取得から本投資法人への売却に至る各プロセスにおいて、スポンサーサポートを活用



所在地	東京都港区台場
最寄駅	新交通ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅徒歩2分 りんかい線「東京テレポート」駅徒歩5分
取得価格	12,740百万円
鑑定評価額	12,887百万円
対鑑定評価額	98.9%
取得利回り	4.4%
稼働率	100.0%（2017年11月30日時点）

- 世界最大級のクルーズ客船による訪日外国人の受入に向け、2020年までに、新客船ふ頭の整備が進められている（臨海副都心の「船の科学館」近くの海上に整備予定）
- クルーズ客船利用客（東京湾）

**2028年目標**



●1年を通じて開催される“YAKEI”イルミネーション





## 外部成長 ～第13期取得資産（デックス東京ビーチ②）～

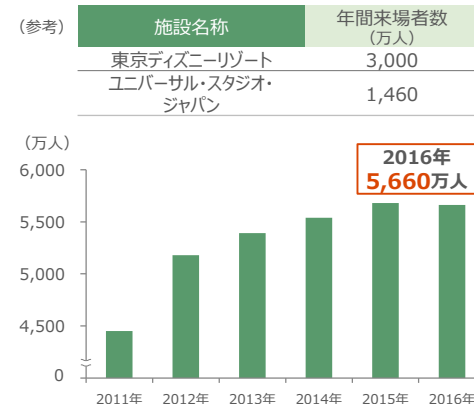
## 商業・観光エリアとしてのお台場が持つ集客力と高い潜在的成長性

- 「お台場」エリアを含む臨海副都心への来訪者数は年々増加傾向。2016年には5,660万人が来訪し、テーマパークや夜景観賞等、観光拠点としての地位を確立
- 「お台場」エリアは「特定都市再生緊急整備地域」、「アジアヘッドクォーター特区」にも指定。更なる集客力向上が見込まれる
- 東京都は2020年に向けた政策で臨海副都心のMICE・国際観光拠点化を掲げ、訪日外国人の受入に向け環境整備等を推進中

## 継続的成長を続けるエリア

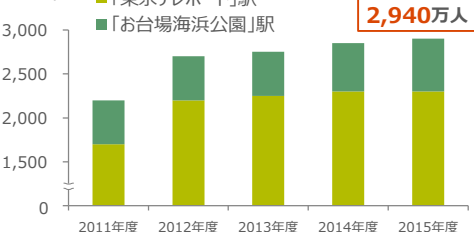
## ●臨海副都心の来訪者数推移

(2016年度)



## ●最寄駅の乗降客数推移

(万人)



## 訪都外国人への訴求力の高いエリア特性

## ●訪都外国人観光客・訪問先ランキング (2016年度)

1位	新宿・大久保
2位	浅草
3位	銀座
4位	渋谷
5位	秋葉原
6位	東京駅周辺・丸の内・日本橋
7位	上野
8位	原宿・表参道・青山
9位	お台場・東京湾
10位	池袋

## 2016年にお台場を訪れた訪都外国人旅行者数

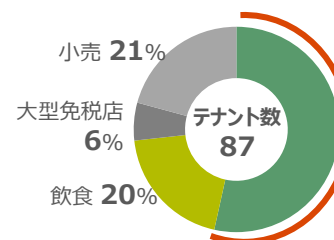
366万人  
(全訪都外国人旅行者の28%)

## ●「お台場・東京湾」エリアを一番満足した場所とした訪都外国人が行った活動

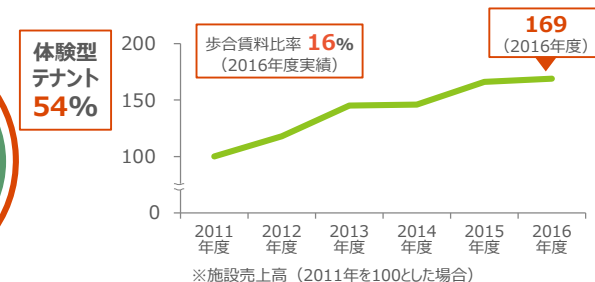
1位	ウオーターフロント、夜景などの探索	37%	都内1位
2位	テーマパーク、レジャー施設で遊ぶ	13%	都内1位
3位	服・服飾雑貨のショッピング	8%	都内8位

## 東京ジョイポリス（屋内型遊園地）等、“体験型”テナントを中心とする希少性の高い商業施設

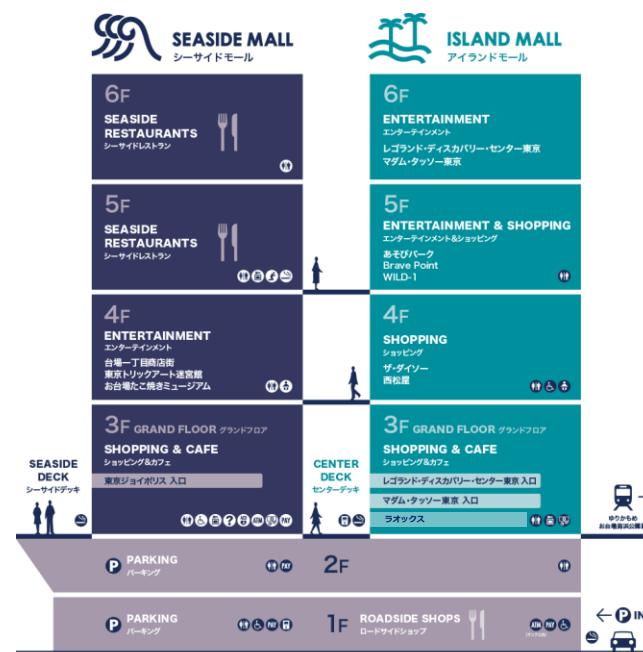
## テナント構成比率



## 歩合賃料比率と施設売上高推移



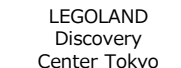
## フロアマップ



シーサイドモール

アイランドモール

## 東京ジョイポリス





## 外部成長 ～第13期取得資産（A-FLAG北心斎橋）～

## UR-14 A-FLAG北心斎橋

▶ 西日本随一の繁華街である「心斎橋」エリアに所在する都市型商業施設をスポンサーサポートを活用して取得



運用会社独自ルート

## 1 西日本随一の集客力を誇る「心斎橋」

- 通行量が多く人で賑わう心斎橋筋北商店街のアーケードに面し、商業立地としての高い競争力を有する

## 2 心斎橋筋に面する好立地

- 視認性が高い角地に立地し、築年も浅く（築9年）、テナント代替性も高い

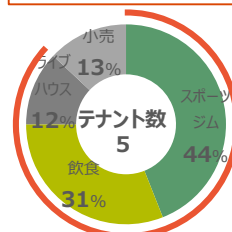
## 3 多彩なテナント構成

- 携帯ショップ、スポーツジム、ライブハウス等、多彩なテナント構成により多様なニーズに対応

所在地	大阪府大阪市中央区南船場
最寄駅	大阪市営地下鉄「心斎橋」駅 徒歩3分
取得価格	4,725百万円
鑑定評価額	4,770百万円
対鑑定評価額	99.1%
取得利回り	4.3%
稼働率	100.0% (2017年11月30日時点)

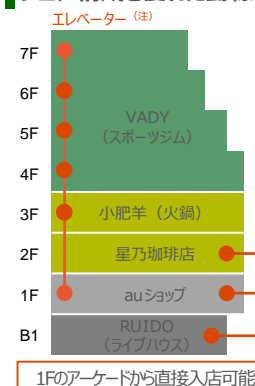
## 多彩なテナント構成

コト消費型テナント  
87%



固定賃料比率  
100%

## フロア構成と優れた動線



(注) エレベーターは顧客が利用可能な階数のみ表示

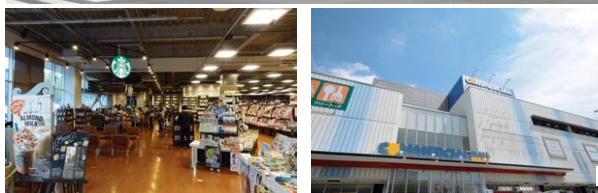
## ホテル・商業施設等の開発が進む「心斎橋」エリアに立地



- 南北に伸びる繁華性の高い心斎橋筋沿いに所在しており、「本町」駅周辺では複数の大型ホテルが今後開発予定であることから、本物件周辺エリアの更なる繁華性向上が期待される
- 現行賃料はマーケット賃料よりも低く、今後の賃料改定時又は入替時に賃料アップサイドが期待できる

## AA-12 コマーシャルモール博多

▶ 「博多」駅から約2.2kmと、福岡中心地近接の商業施設をスポンサーサポートを活用して取得



所在地	福岡県福岡市博多区東光寺町
最寄駅	JR鹿児島本線「竹下」駅徒歩16分
取得価格	6,100百万円
鑑定評価額	6,270百万円
対鑑定評価額	97.3%
取得利回り	5.0%
稼働率	100.0%（2017年11月30日時点）

## 1 人口増加の著しいエリア

- 政令指定都市の中で人口増加率No.1の福岡市の中でも増加率が著しい博多区に立地

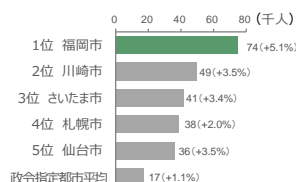
## 2 高い視認性と良好なアプローチ

- 片側2車線の生活幹線道路である筑紫通りに間口広く面した高い視認性と良好なアプローチ

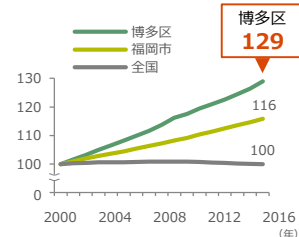
## 3 時間消費型テナント中心の構成

- TSUTAYAやユニクロ等の全国展開のテナントが多く入する、“人”が集まる商業施設。今後の人口増加に伴い、賃料アップサイドを狙う

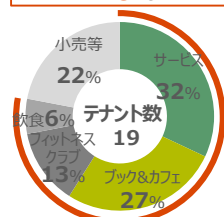
## 福岡市及び博多区の人口増加

政令指定都市人口増加数  
(2010年10月～2015年10月)

(注)政令指定都市間での比較

人口推移  
(2000年を100とした場合)

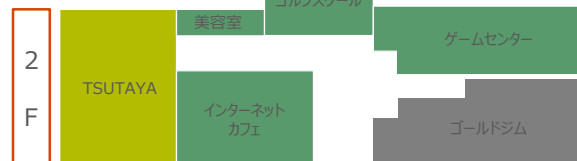
## 若年層比率の高い立地に適したテナント構成

時間消費型テナント  
78%固定賃料比率  
100%福岡市及び博多区における  
20代及び30代の人口比率

27%（福岡市）  
31%（博多区）  
22%（全国平均）  
（2015年国勢調査）

325台の駐車場を有するロードサイド型商業施設  
であり、2箇所から駐車場にアプローチ可能

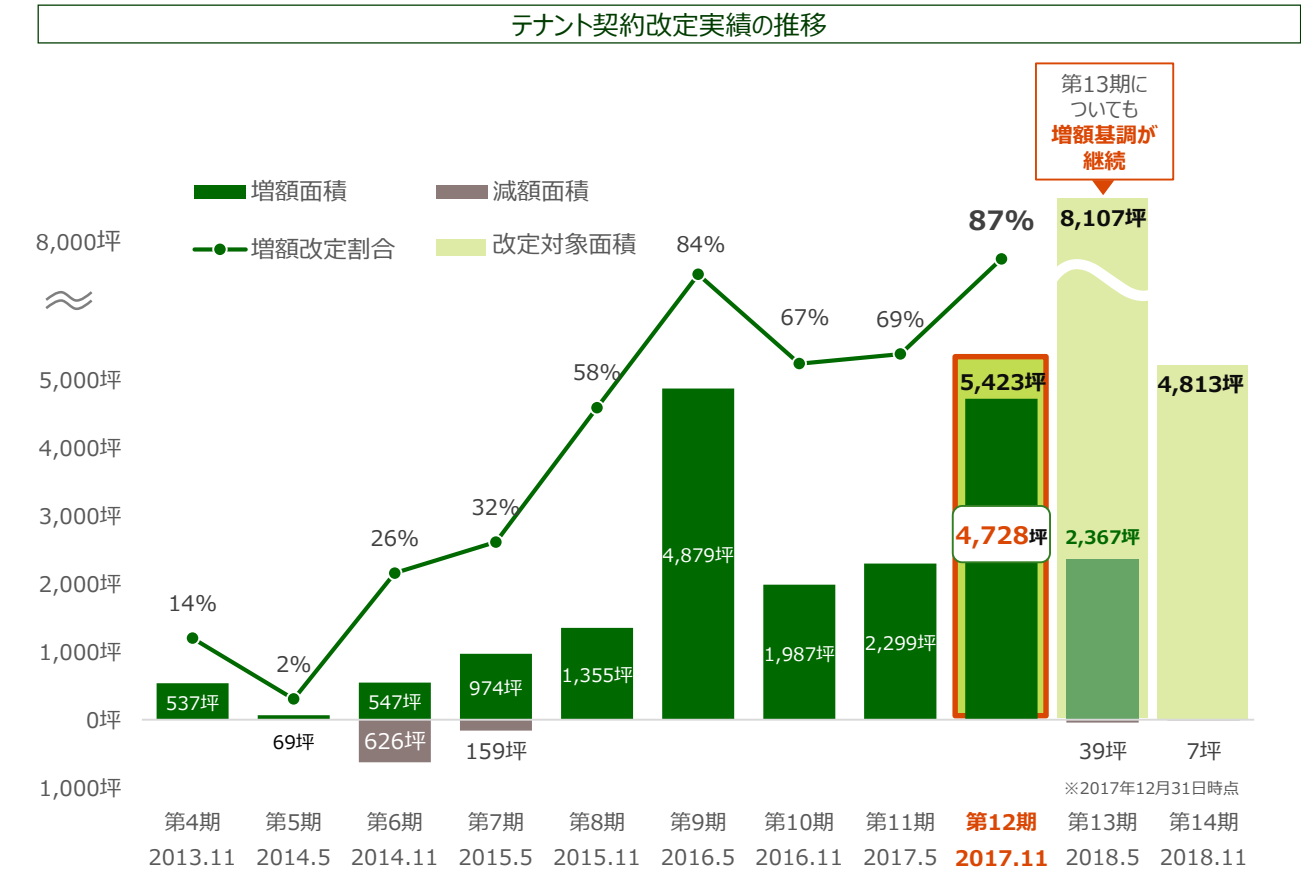
## フロアマップ



内部成長 ～オフィスの運用状況①～

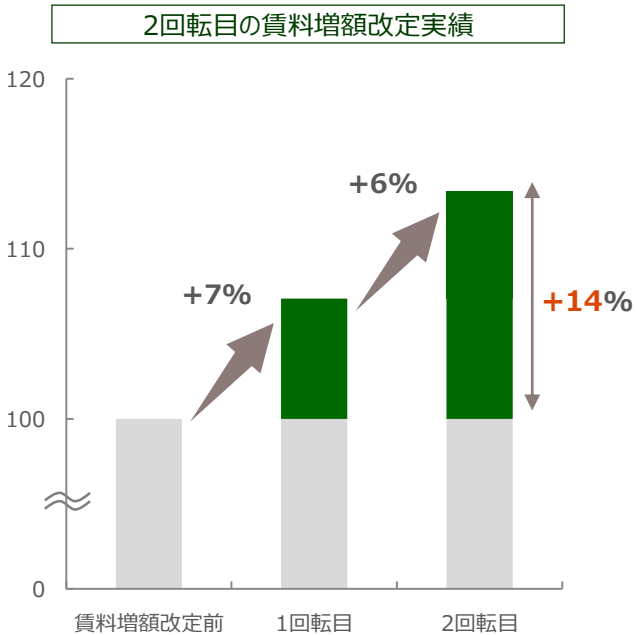
1. 賃料増額改定の状況（東京オフィス）

- ▶ 第12期における契約改定時期を迎えたテナントのうち、過去最高の**87%**が増額改定、第13期についても増額基調は継続しており、**第4期以降10期連続**で増額改定を実現



増額率	6.8%	3.6%	7.5%	8.6%	12.9%	5.6%	10.7%	7.1%	4.8%
レントギャップ	5%	△1%	△3%	△4%	△6%	△6%	△5%	△6%	△6%
広域渋谷圏 レントギャップ	3%	△5%	△15%	△15%	△18%	△18%	△16%	△15%	△16%

- ▶ 2回転目の賃料増額改定実績も**22件**に増加



2. 賃料増額実績（アクティビア・アカウント）

- ▶ 個別厳選投資により、アクティビア・アカウントのオフィスでも増額改定・入替を実現（第12期以降）

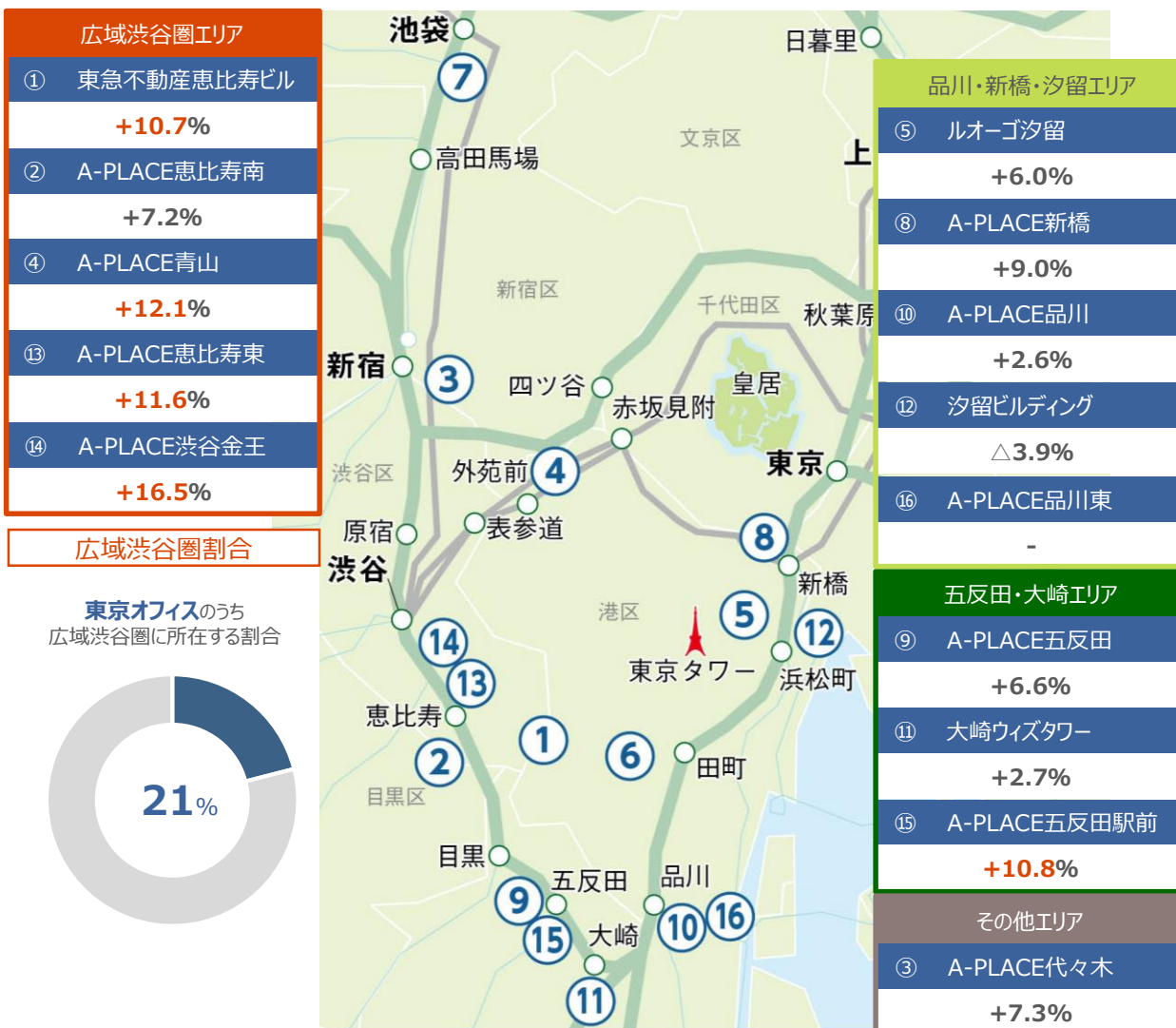
<b>AA-10</b> 梅田ゲートタワー	<b>AA-11</b> A-PLACE馬車道
増額率 <b>+24%</b> (増額改定1件・増額入替2件)	増額率 <b>+21%</b> (増額改定1件・増額入替1件)
<b>AA-7</b> 大阪中之島ビル	
増減額率 <b>+2%</b> (増額改定5件・減額改定1件・増額入替4件)	



## 内部成長 ～オフィスの運用状況②～

1. 賃料増額マップ<sup>①</sup>（東京オフィス）

▶ 東京オフィス14物件のうち、12物件で賃料増額を実現（第9期以降）



※「田町スクエア（底地）」については底地のため、「A-PLACE池袋」は非開示のため、集計対象外

## 2. 個別物件の優れた競争力と更なる内部成長余力

▶ 特に賃料ギャップ△10%超の物件においては、個別物件の競争力を最大限活用しながら賃料増額改定に向けた交渉に注力する

## TO-1 東急不動産恵比寿ビル



- 第12期は改定対象面積（906坪）**全てで増額改定実現**
- 第13期・第14期の改定対象面積は528坪

## TO-4 A-PLACE青山



- 基準階面積は約**230坪**と、周辺のオフィスビルと比べ大規模
- 第13期・第14期の改定対象面積は**1,236坪**（うち、465坪で増額改定締結済）

## TO-5 ルオーゴ汐留



- 2012年6月の取得以降、稼働率は常に**100%**を維持
- 第13期・第14期の改定対象面積は**624坪**（うち、475坪で増額改定締結済）

## TO-14 A-PLACE渋谷金王



- 2015年10月の取得以降、数回の増額改定後でもなお**20%強の賃料ギャップが存在**
- 第13期・第14期の改定対象面積は**598坪**（うち、598坪で増額改定締結済）

## TO-16 A-PLACE品川東



- 都市の成長ポテンシャルが期待される「品川」のオフィスビル
- 第13期・第14期の改定対象面積は**2,846坪**

## AA-10 梅田ゲートタワー

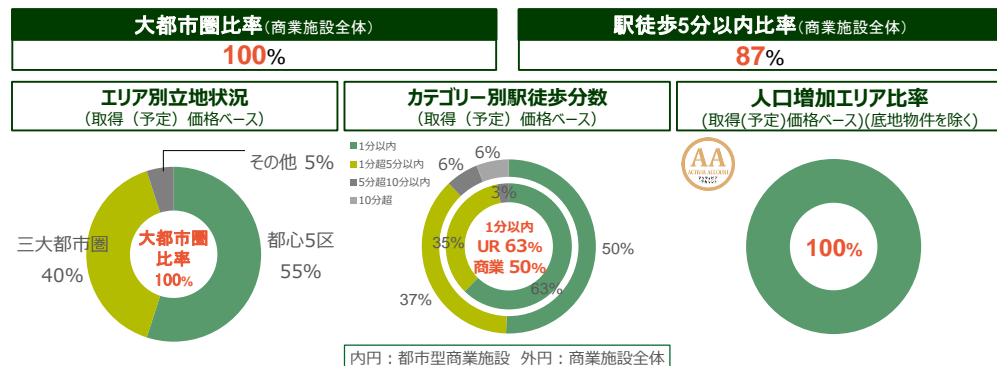


- 2016年9月の取得以降、**8件の賃料増額を実現**
- 第13期・第14期の改定対象面積は**191坪**（うち、124坪で増額改定締結済）

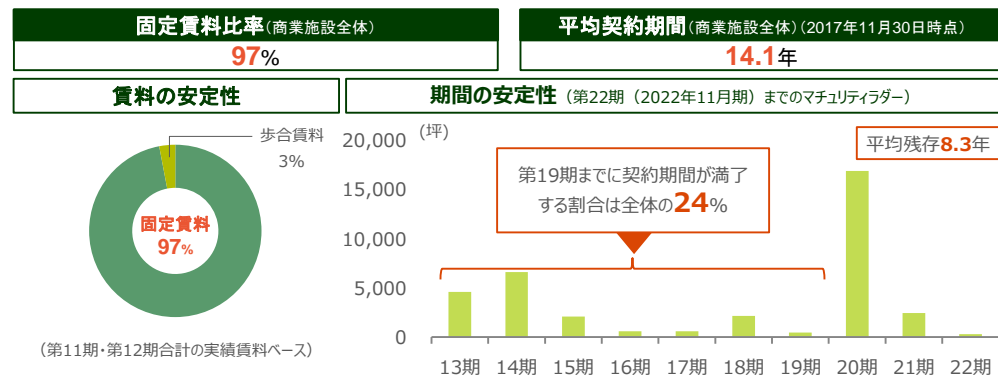
## 内部成長 ～商業施設の運用状況①～

## 1. 立地優位性と安定性

▶ 安定的な高収益確保に向けた新たな施策



## 2. アクティビアの商業施設を支える「安定性」



## 保有物件のクオリティを活かした運営により、大幅な賃料増額を実現 (第12期以降)

## UR-7 神戸旧居留地25番館

(2013年12月 (第5期) 取得)



増額率  
**+83%**  
(増額入替1件)

## UR-10 キュープラザ心斎橋

(2015年12月 (第9期) 取得)



増減額率  
**+22%**  
(増額入替1件・減額改定1件)

## UR-11 A-FLAG骨董通り

(2016年12月 (第11期) 取得)

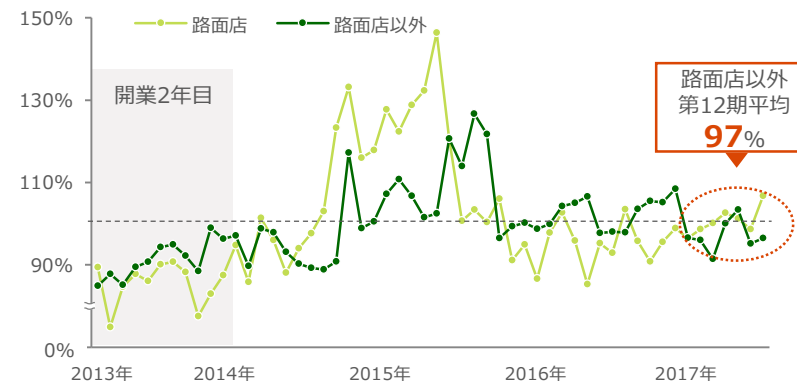


増額率  
**+19%**  
(増額改定2件)

## 3. 東急プラザ表参道原宿

## 売上推移 (前年同期比)

▶ 一部店舗の入替工事の影響等により、路面店以外の売上は対前年同期比97%



## 賃料増額事例 (POP-UP区画の賃貸化)

▶ 日本初出店となる“メイクアップブランド”の誘致に成功

## NYX Professional Makeup



## POP-UP (催事) 区画の期待役割

従前	今後
認知度 及び 集客力向上	安定的 かつ 高収益確保

- 開業5年の経過を契機に、施設の認知度及び集客力向上を目的として運営を行っていた3FのPOP-UP区画を賃貸化、**中長期に渡り安定的な収益の確保を戦略的に実施**

区画賃貸化による増収効果  
期あたり**+10**百万円  
(対第11期・第12期実績平均)

テナント概要	1999年にロサンゼルスで生まれた、プロフェッショナル仕様のメイクアップブランド。現在、世界70か国以上で販売を行っており、東急プラザ表参道原宿店が <b>日本第一号</b> 。
出店時期	2018年3月16日 (予定)
運営会社	日本ロレアル(株)



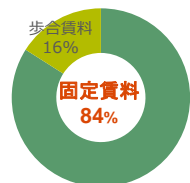
## 内部成長 ～商業施設の運用状況②～

## 1. ホテル区画を擁する都市型商業施設

▶ ランドマーク性と抜群の利便性を有し、固定賃料比率が高い

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

## 固定賃料比率

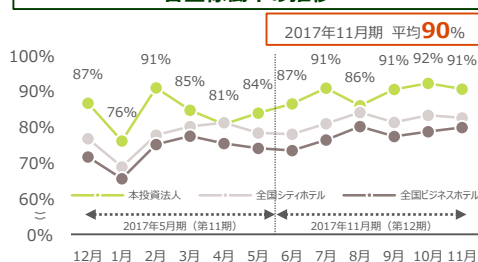


(第11期・第12期の実績ベース)

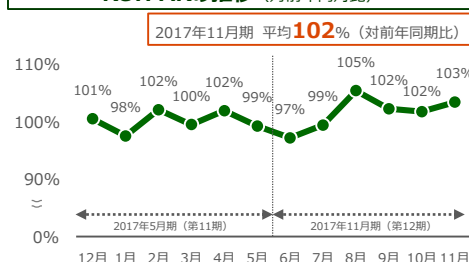
## 2. ホテル区画の各指標

▶ 客室稼働率・RevPARともに堅調で、概ね前年並で推移

## 客室稼働率の推移

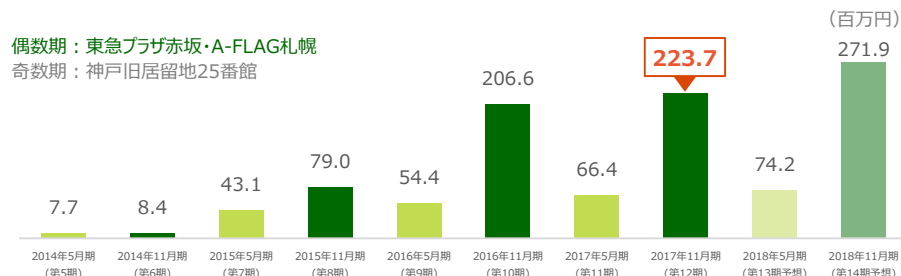


## RevPARの推移 (対前年同月比)



▶ 着実な運営でインバウンド需要の過熱感一服後も、歩合賃料は伸長

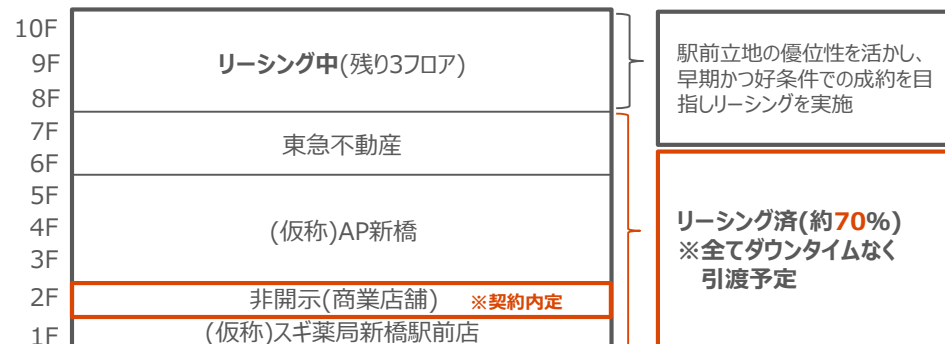
## 歩合賃料の推移



## UR-4 新橋プレイスのリーシング状況

## 1. 今後の物件運営方針とリーシング状況

- マルチテナント化によるリスク分散により、収益性と安定性の向上を図る
- 第13期に入り新たに1テナントとの間で**契約内定**



## 2. グループ2社の概要とリーシングサポート

	テナント名	業態
3-5F ※2-4Fから移動予定	(株)TCフォーラム ※(株)東急コミュニティーの100%子会社	貸し会議室 ※全国17箇所で開催中
6-7F ※5-6Fから移動予定	東急不動産(株)	新規事業を展開予定

2F入居テナント(商業店舗)のニーズを受け、  
上記グループ2社は1フロアずつ上に移動予定

## 内部成長 ～その他のトピックス～

■ 本投資法人の継続的な成長を目指し、都市型商業施設や東京オフィスなどのカテゴリーを越えて様々な取組を実施

### 1. 収入増加への取り組み

▶ 積極的な仕掛けにより、新たな副次的収入を獲得

#### UR-5 京都烏丸パーキングビル



■ 近隣商業施設の**附置義務駐車場**としてのニーズを捉え収益化

#### TO-14 A-PLACE渋谷金王



■ 余剰スペースを**自転車置き場**として有効活用

#### TO-16 A-PLACE品川東 他1物件



■ **アンテナ**の新設・増設を実施

損益寄与

**+225万円**

(期あたり、巡航時)

### 2. コスト削減や環境配慮に向けた取り組み

▶ 電力会社の切り替えや照明LED化を積極的に推進

#### TO-10 梅田ゲートタワー 他5物件



■ 計6物件にて、温室ガス排出の削減にも配慮して、新たに**電力会社の切り替え**を実施し、平均約**10%**の電力コストを削減

#### TO-5 ルオーゴ汐留 他3物件



■ 計4物件にて、新たに**照明のLED化**を実施し、平均約**59%**の電力コストを削減

損益寄与

**+1,610万円**

(期あたり、巡航時)

### 3. テナント満足度の向上に資する戦略的バリューアップ工事の実施

▶ 物件価値の維持・向上を目的に、継続的なバリューアップを実施



共用廊下美装  
(A-PLACE青山)



共用廊下美装  
(A-PLACE渋谷金王)



トイレのリニューアル  
(A-PLACE品川)



外壁改修  
(A-FLAG札幌)



地下1階個別空調化  
(大阪中之島ビル)



非常放送多言語対応  
(A-FLAG札幌)

### 4. イベントの開催（東急プラザ表参道原宿）

▶ 集客を目的とした話題性のあるイベントを開催

#### ゆかたで野外シネマ

■ 「KIMONO by NADESHIKO」により開催されたゆかたイベント『バンクシー・ダズ・ニューヨーク』を無料上映






#### OMOHARA写真展

■ スタイリスト中村のんが監修した70's～90'sの表参道原宿の写真展



## 物件別稼働率

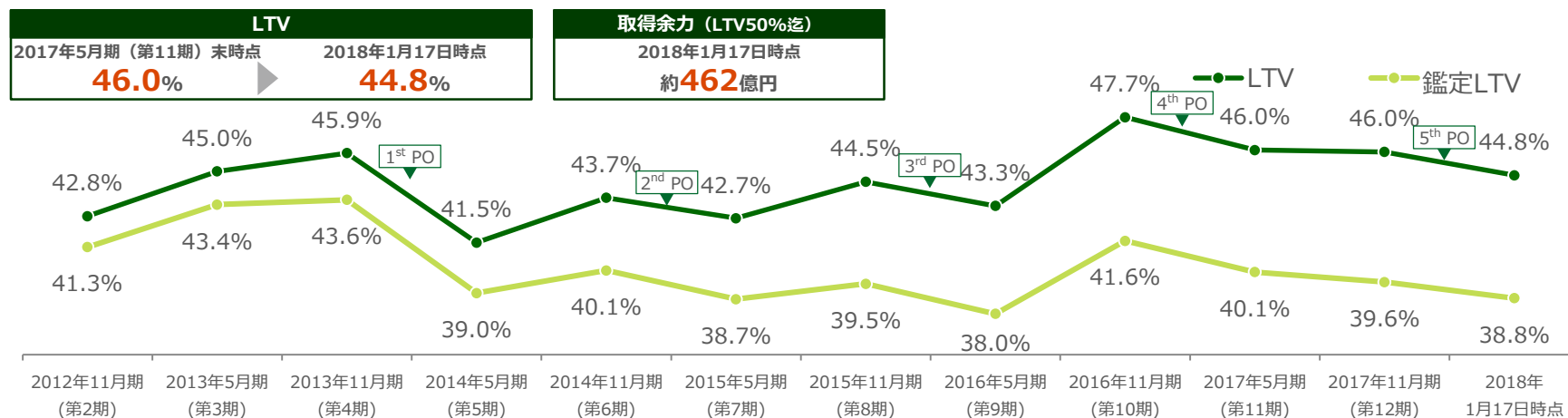
■ 上場以来、ポートフォリオの期末稼働率は99%以上を維持しており、第12期末は過去最高となる**100.0%**を実現

	物件番号	物件名称	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
			2012年 11月末	2013年 5月末	2013年 11月末	2014年 5月末	2014年 11月末	2015年 5月末	2015年 11月末	2016年 5月末	2016年 11月末	2017年 5月末	2017年 11月末	
 UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-2	東急プラザ赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	98.8%	99.9%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-4	新橋プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-5	京都烏丸パークビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-6	A-FLAG赤坂	-	-	84.2%	84.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	74.1%	90.0%	100.0%	
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
	都市型商業施設 平均稼働率		99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%	99.7%	99.4%	99.8%	100.0%	
 TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-3	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	
	TO-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-5	ルオーゴ汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-6	田町スクエア(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-7	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-8	A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-11	大崎ウィズタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-12	汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	-	-	-	-	-	-	100.0%	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%	
		東京オフィス 平均稼働率		97.4%	97.5%	98.6%	100.0%	100.0%	99.6%	97.5%	99.6%	98.9%	100.0%	99.9%
 AA ACTIVIA ACCOUNT アクティバ・アカウント	AA-1	あまがさきキユースモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-6	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	
	AA-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
		アクティバ・アカウント 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100.0%	99.4%	99.6%	100.0%
		全体 平均稼働率		99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%	99.8%	100.0%

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

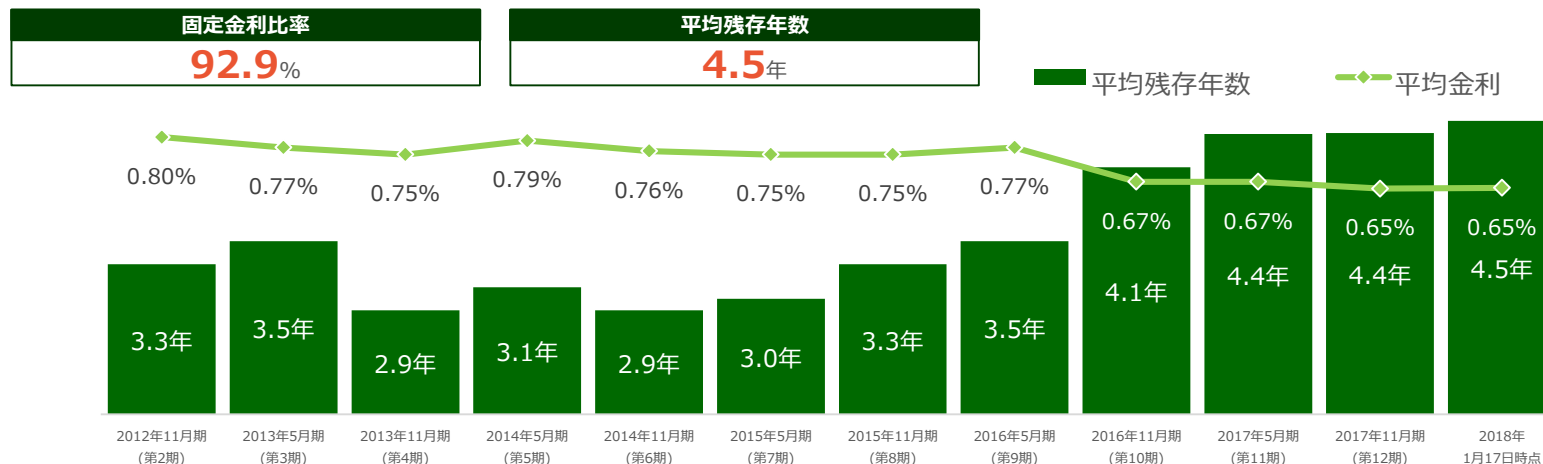
## 1. LTV及び各種借入指標の状況

▶ 第5回公募増資の実施によりLTVを**44.8%**に低下、また**462**億円の取得余力により、機動的に物件を取得できる体制を確保



## 2. 平均残存年数・平均金利

▶ 将来の金利上昇に備え、有利子負債において高い固定金利比率を確保



## 3. 格付の状況

長期発行体格付	
JCR :	<b>AA</b> (安定的)

## 4. 借入の状況

借入残高	金額 (億円)	比率
投資法人債	160	8%
銀行等借入	1,833	92%
合計	1,993	-

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
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%	92.9%

## 1. 直近のリファイナンス状況

- ▶ 引き続き低金利による借入が可能なマーケット環境により、リファイナンス時に更なる平均金利の引き下げにチャレンジ

## 平均金利（平均借入期間）

マイナス金利導入以降
<b>0.41%</b> （ <b>5.9年</b> ）

今後2年間のリファイナンス対象
<b>0.63%</b> （ <b>4.3年</b> ）

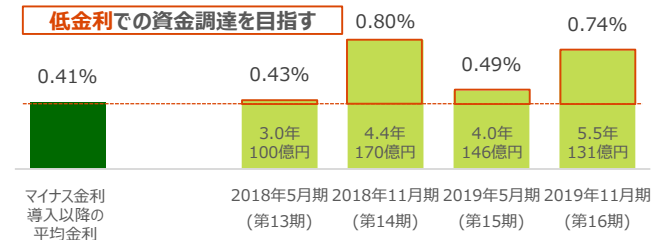
## マイナス金利導入以降の借入実績

借入実行日	借入額	借入期間	固定比率	金利
2016年11月期 （第10期）以前	475億円	6.2年	73.5%	0.37%
2017年5月期 （第11期）	412億円	5.6年	69.9%	0.41%
2017年11月期 （第12期）以降	282億円	5.7年	67.7%	0.48%
合計／平均	<b>1,169億円</b>	<b>5.9年</b>	<b>70.8%</b>	<b>0.41%</b>

## リファイナンスの近い借入一覧（今後2年間）

	借入額	平均年限	平均金利
第13期	100億円	3.0年	0.43%
第14期	170億円	4.4年	0.80%
第15期	146億円	4.0年	0.49%
第16期	131億円	5.5年	0.74%
合計／平均	<b>547億円</b>	<b>4.3年</b>	<b>0.63%</b>

## 低金利での資金調達を目指す

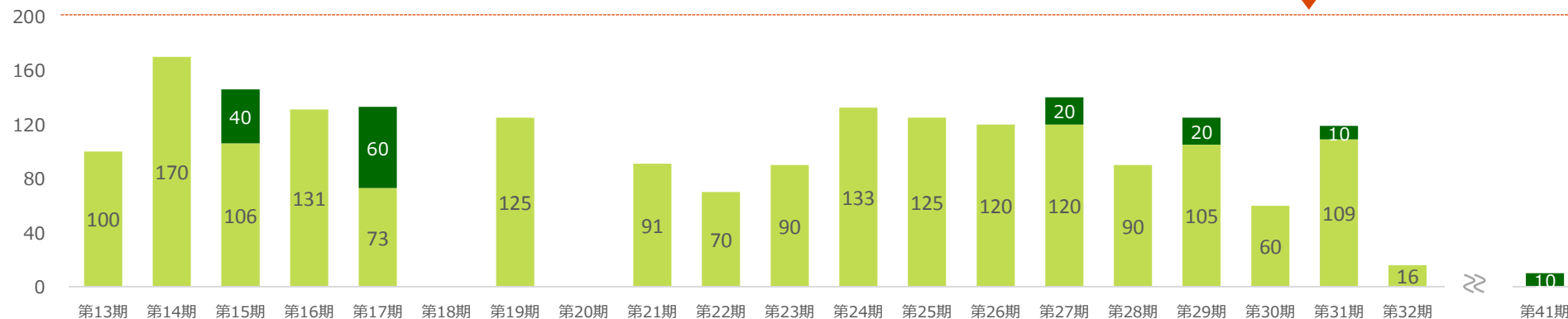


## 2. マチュリティラダー及び格付・借入状況

- ▶ 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

## 有利子負債のマチュリティラダー（2018年1月17日時点）

（億円） ■ 銀行等借入 ■ 投資法人債



コミットメントライン  
200億円

極度借入枠  
120億円



## 継続的なESGへの取り組み

## Environment

## Social

## Governance

## 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



- 「複合型（オフィス・商業）/アジア」において2017年「Sector Leader」に選出
- 2013年調査より参加し、2014年から4年連続で最高位「Green Star」の評価
- 2016年評価より導入された相対評価によるレーティングでは、上位評価である4スターの評価

## CASBEE不動産評価認証

- 2017年A-FLAG赤坂において最高評価となる5つ星の認証を獲得
- 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



A-FLAG赤坂

現在12物件について認証を取得し、いずれも5段階評価で**トップクラスの評価**  
S(5つ星)評価：6物件（A-PLACE恵比寿南他）  
A(4つ星)評価：6物件（キュープラザ恵比寿他）

## BELS評価認証

- 2017年2月に初めて認証を取得し、2017年11月に新たに4物件の認証を取得



A-PLACE恵比寿東



A-PLACE五反田

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



現在8物件において、3つ星から5つ星の認証  
5つ星評価：2物件（大崎ウエストタワー他）  
4つ星評価：2物件（東急プラザ表参道原宿他）  
3つ星評価：4物件（東急プラザ赤坂他）

- 2017年汐留ビルディングにおいて最高評価となる5つ星の認証を獲得
- 48時間対応の非常用発電機を導入



汐留ビルディング



非常用発電機

## 社会への貢献

## 東急プラザ赤坂

- 建物安全度判定サポートシステムを導入し、防災機能を強化



地震後の建物の安全性を速やかに高精度に解析し、建物全体の安全度をフロア単位で分かりやすく「見える化」するシステム

## 汐留ビルディング

- 地域イベントへの参加を通じ、周辺地域のコミュニティ形成に貢献

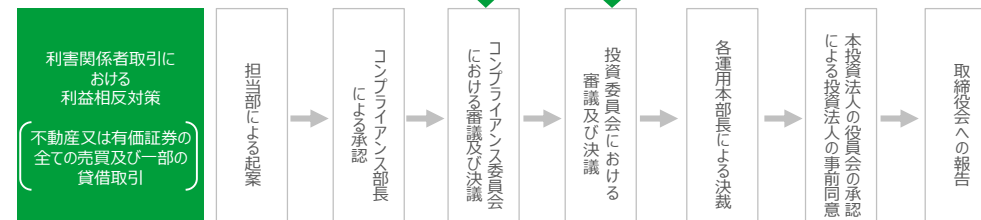


## 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的とした資産取得等の際の第三者性の確保

資産の取得等の際に、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が必要とされています。

出席委員中、コンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決議

外部専門家を含む出席委員の全会一致により決議



## 投資主の利益と東急不動産（スポンサー）の利益との共同化手法

- スポンサーによる本投資法人への出資

スポンサーは、2017年11月30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9%）を保有し、またスポンサーサポート契約において以下の内容を本資産運用会社に表明しています。

- 一部物件のスポンサーグループとの共有について

スポンサーグループと物件を共有することによって、物件におけるスポンサーグループとの利害関係を一致させた運営が可能になると考えています。

本投資法人がその投資口を追加で発行する場合には、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

物件名	本投資法人の保有比率	スポンサーグループの保有比率
東急プラザ表参道原宿	75%	25%
東急プラザ赤坂	50%	50%
デックス東京ビーチ	49%	51%

(2018年1月17日時点)

## 1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社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、売却損失発生の場合 処分報酬は無し

# 東急不動産ホールディングスグループ（スポンサーグループ）の活用

## 東急不動産ホールディングスグループにおける“変わらない”REIT・ファンド事業の位置付け

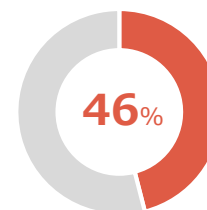
東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017-2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセットの拡大」を掲げています。REIT・ファンド事業はこれの中で重要な位置付けを占めるものとして、グループを挙げて本投資法人の外部成長をサポートすることとしています。



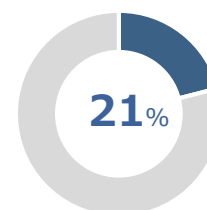
## ◆広域渋谷圏とは？

東急不動産ホールディングスグループが設定する、渋谷・恵比寿・青山など、商業施設としての高い集客力とIT系を中心とした新興企業からのオフィスニーズが強いエリア

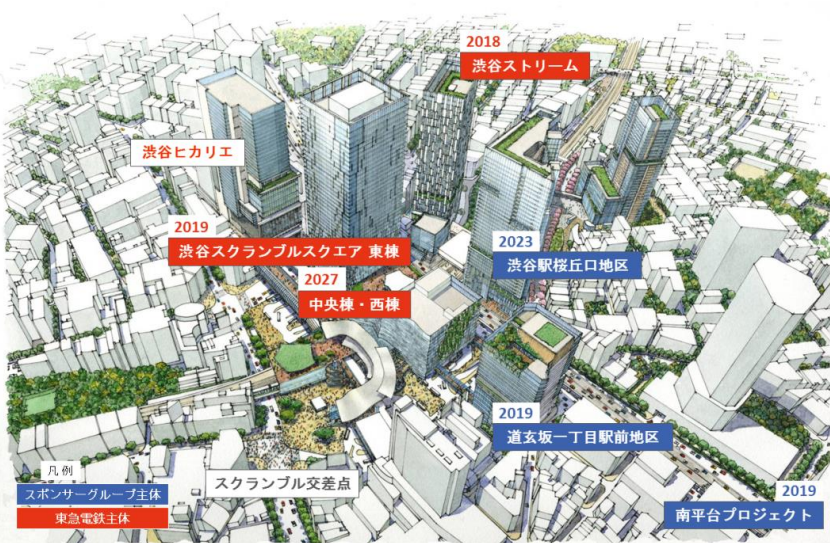
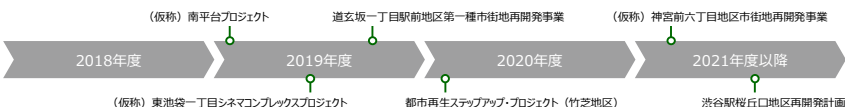
都市型商業施設のうち  
広域渋谷圏に所在する割合



東京オフィスのうち  
広域渋谷圏に所在する割合



## 東急不動産ホールディングスグループによる主な開発予定案件



## ■広域渋谷圏

### 道玄坂一丁目駅前地区

事業主体：道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業（参加組合員：東急不動産株）  
用途：事務所、店舗、駐車場、バスターミナル等  
延床面積：約58,900㎡  
高さ：110m  
開業時期：2019年度（予定）



### 渋谷駅桜丘口地区

事業主体：渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合（参加組合員：東急不動産株）  
用途：事務所、店舗、教会、企業支援施設等  
延床面積：約252,870㎡  
高さ：A1棟約180m  
開業時期：2023年度（予定）



### 渋谷駅街区（東急電鉄主体）

事業主体：東京急行電鉄株、東京地下鉄株  
東日本旅客鉄道株  
用途：事務所、店舗、展望施設、駐車場等  
延床面積：約276,000㎡  
高さ：東棟：約230m、中央棟：約60m  
西棟：約75m  
開業時期：東棟：2019年度（予定）、中央・西棟：2027年度（予定）



### 渋谷ストリーム（東急電鉄主体）

事業主体：東京急行電鉄株他  
用途：事務所、店舗、ホテル、多目的ホール、駐車場等  
延床面積：約116,700㎡  
高さ：約180m  
開業時期：2018年度（予定）



## ■その他エリア

### （仮称）東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト

所在地：豊島区  
用途：商業／映画館  
延床面積：約17千㎡  
開業時期：2019年度（予定）



### 都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）




所在地：港区  
用途：オフィス／商業／住宅  
延床面積：約200千㎡  
開業時期：2020年度（予定）



#### 4. その他

### 既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～第12期末（2017年11月30日）時点～

25

(百万円)											
カテゴリー	物件 番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (第12期末) (B)	第11期末 時点(C)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)
							第12期末時点 (D)	直接還元利回り			
	UR-1	東急ブラザ表参道原宿(注1)	45,000	11.0%	44,836	56,025	58,200	2.8%	2,175	13,200	13,364
	UR-2	東急ブラザ赤坂(注1)	11,450	2.8%	11,787	14,600	15,000	4.1%	400	3,550	3,213
	UR-3	キューブラザ恵比寿	8,430	2.1%	8,288	10,700	11,100	3.4%	400	2,670	2,812
	UR-4	新橋プレイス	20,500	5.0%	20,283	24,900	20,500	3.6%	△4,400	0	217
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.2%	8,767	11,100	11,100	4.9%	0	2,240	2,333
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.7%	3,085	3,620	3,730	3.6%	110	730	645
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	5.2%	20,964	26,100	26,800	4.0%	700	5,470	5,836
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.1%	4,561	6,810	6,880	5.5%	70	2,470	2,319
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.6%	6,358	7,380	7,400	4.0%	20	1,030	1,042
	UR-10	キューブラザ心斎橋	13,350	3.3%	13,460	13,900	14,400	3.6%	500	1,050	940
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	1.1%	4,408	4,690	4,780	3.5%	90	410	372
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	1.2%	4,717	4,760	4,760	3.6%	0	60	43
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.6%	2,323	2,380	2,400	3.9%	20	120	77
	小計		154,050	37.8%	153,842	186,965	187,050	-	85	33,000	33,208
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.8%	7,355	9,570	9,860	3.8%	290	2,460	2,505
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.4%	9,463	13,300	13,600	3.7%	300	3,960	4,137
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.0%	3,938	4,550	4,610	3.9%	60	540	672
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	2.2%	8,648	9,460	9,680	4.0%	220	890	1,032
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.1%	4,306	5,870	6,220	3.6%	350	1,680	1,914
	TO-6	田町スクエア(底地) (注2)	2,338	0.6%	2,362	2,700	2,770	3.7%	70	432	408
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.0%	3,798	4,870	5,010	4.3%	140	1,020	1,212
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.4%	5,732	6,670	6,670	3.9%	0	1,020	938
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.4%	5,583	6,590	6,930	3.7%	340	1,200	1,347
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.9%	3,795	4,300	4,300	3.8%	0	500	505
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	2.6%	10,809	14,100	14,500	3.5%	400	3,810	3,691
	TO-12	汐留ビルディング(注1)	71,600	17.6%	71,427	74,550	74,550	3.5%	0	2,950	3,123
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.7%	7,150	7,650	7,680	3.7%	30	608	530
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.2%	4,981	5,100	5,340	3.6%	240	530	359
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.8%	7,560	7,640	7,650	3.8%	10	370	90
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	4.6%	18,931	19,100	19,500	3.9%	400	700	569
	小計		176,200	43.2%	175,846	196,020	198,870	-	2,850	22,670	23,024
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.9%	12,113	13,600	13,900	4.3%	300	1,900	1,787
	AA-2	icotなかもず	8,500	2.1%	8,204	10,200	10,200	5.2%	0	1,700	1,996
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.7%	2,646	3,250	3,250	5.4%	0	540	604
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.7%	2,681	3,700	3,810	5.2%	110	970	1,129
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.7%	6,479	7,890	7,900	5.1%	10	920	1,421
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.7%	11,052	13,500	13,800	4.2%	300	2,700	2,748
	AA-8	icot大森	5,790	1.4%	5,694	6,440	6,590	4.5%	150	800	896
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.2%	4,757	5,000	5,020	5.3%	20	200	263
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	4.7%	19,566	20,500	21,000	3.7%	500	2,000	1,434
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	1.0%	4,060	4,490	4,500	4.9%	10	570	440
	小計		77,670	19.0%	77,256	88,570	89,970	-	1,400	12,300	12,714
	合計		407,920	100.0%	406,945	471,555	475,890	-	4,335	67,970	68,944

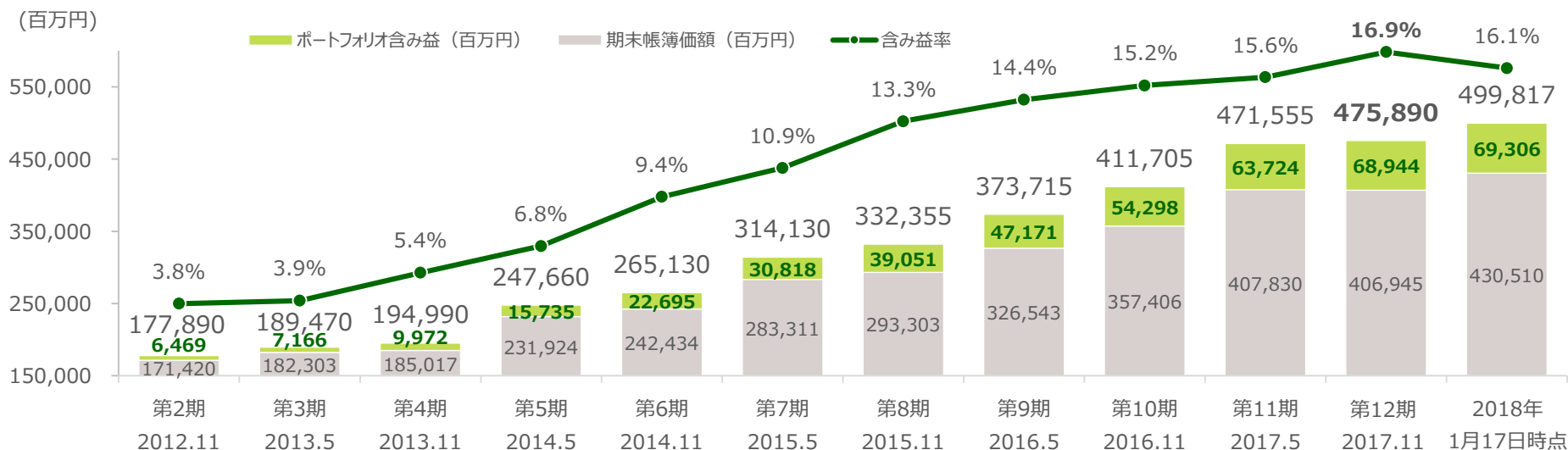
(注1)「東急ブラザ表参道原宿」、「東急ブラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び35%)に相当する数値を記載しています。

(注2)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

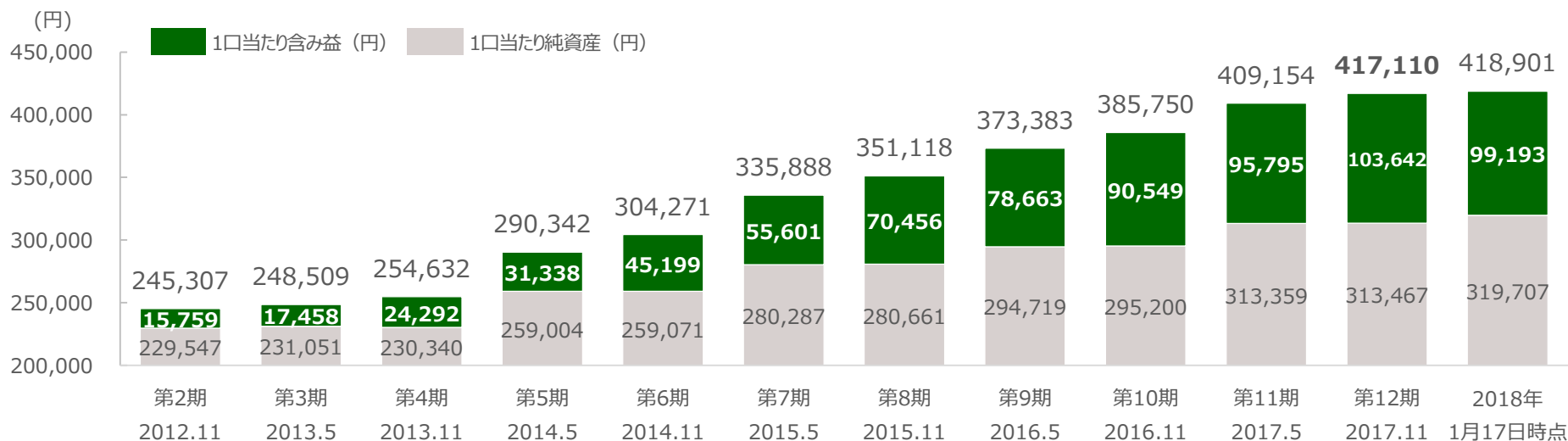


## 鑑定評価額の推移/1口当たりNAVの推移

鑑定評価額の推移



1口当たりNAVの推移

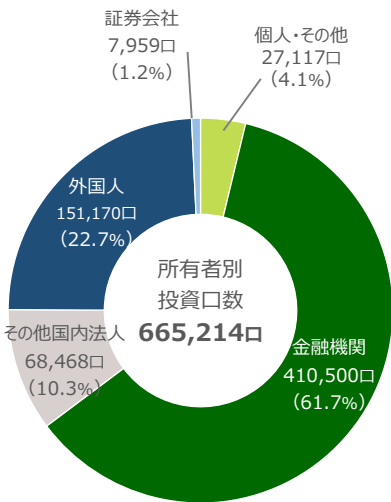
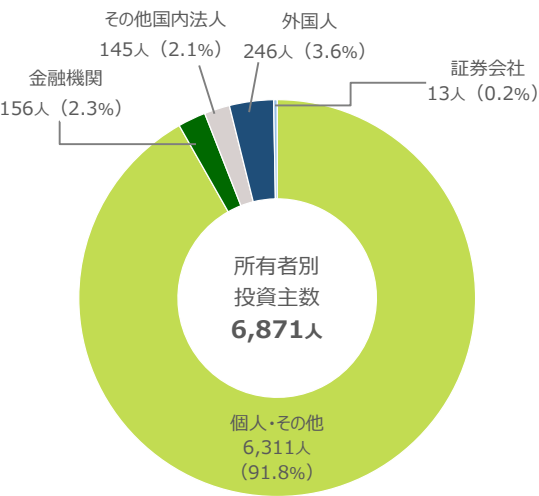


(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

投資主の状況(2017年11月末時点)

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	第12期末（2017年11月末時点）				第11期末（2017年5月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	6,311人	91.8%	27,117	4.1%	6,109人	91.8%	25,114	3.8%
金融機関	156人	2.3%	410,500	61.7%	151人	2.3%	405,650	61.0%
その他 国内法人	145人	2.1%	68,468	10.3%	138人	2.1%	68,655	10.3%
外国人	246人	3.6%	151,170	22.7%	239人	3.6%	160,846	24.2%
証券会社	13人	0.2%	7,959	1.2%	19人	0.3%	4,949	0.7%
合計	6,871人	100%	665,214	100%	6,656人	100%	665,214	100%



2. 投資主上位10社

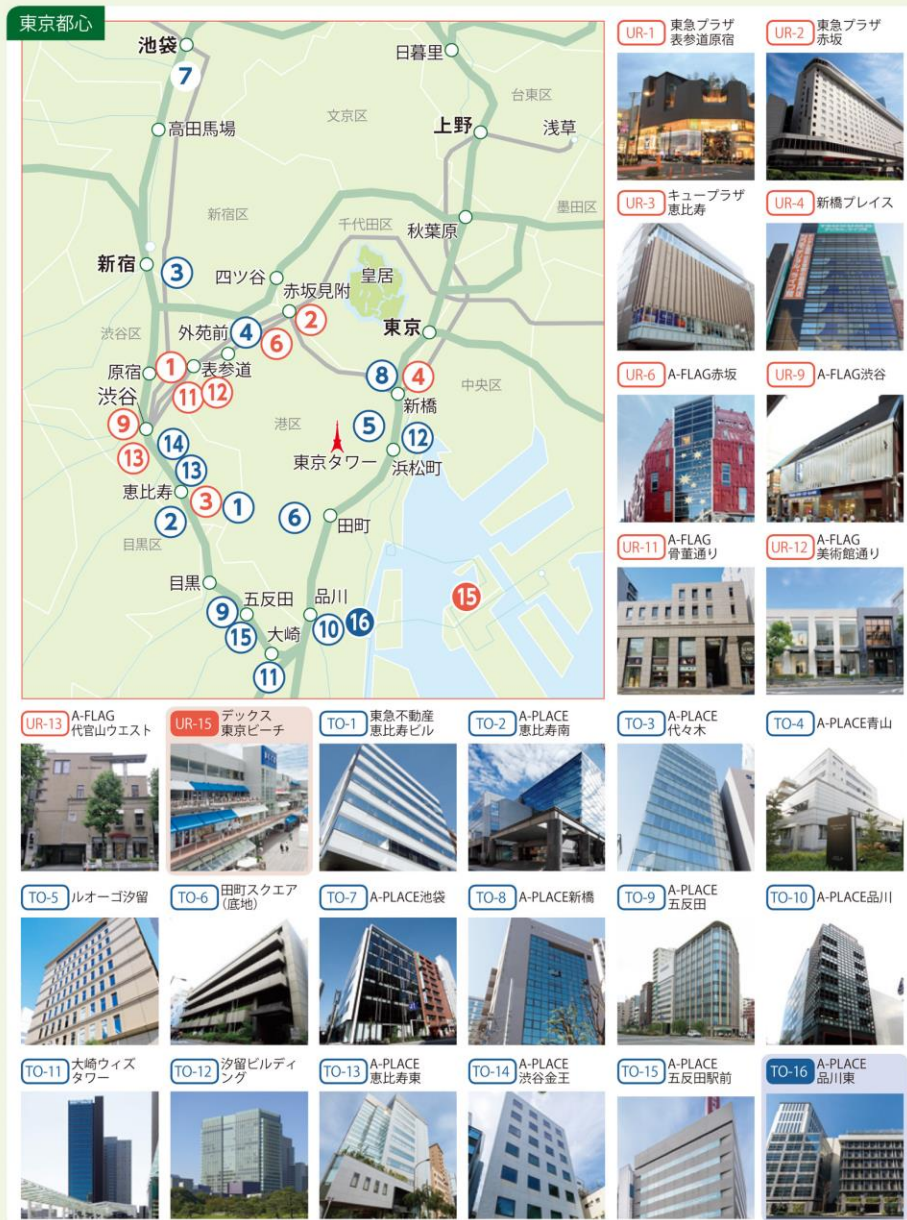
氏名または名称	所有口数 (口)	比率 (%)
1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	156,980	23.6
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	90,637	13.6
3. 東急不動産株式会社	61,913	9.3
4. 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	27,343	4.1
5. 野村信託銀行株式会社（投信口）	25,716	3.9
6. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 （常任代理人 香港上海銀行）	11,720	1.8
7. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー （常任代理人 香港上海銀行）	7,955	1.2
8. ザ バンク オブ ニューヨーク 133970 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	7,016	1.1
9. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	6,944	1.0
10. シービーエヌワイディーエフイーインターナショナルリアルエステート セキュリティーズポートフォリオ （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	6,675	1.0
合計	402,899	60.6



---

# Appendix

---



## ポートフォリオ一覧／都市型商業施設(1/3)

物件名	東急プラザ表参道原宿 (注1)	東急プラザ赤坂 (注1)	キュープラザ恵比寿	新橋プレイス	京都丸ビルディングビル
					
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	東京都港区新橋	京都府京都市中京区元法然寺町
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・ 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	JR東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線・ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅、 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分
取得価格 (A)	45,000百万円	11,450百万円	8,430百万円	20,500百万円	8,860百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	45,200百万円	11,500百万円	8,770百万円	22,500百万円	9,430百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.6%	99.6%	96.1%	91.1%	94.0%
取得利回り	3.9%	6.1%	4.5%	5.4%	6.2%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下2階 地上7階	地下3階 地上14階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階
延床面積 (注2)	11,368.11m <sup>2</sup> (一棟全体)	51,491.66m <sup>2</sup> (一棟全体)	4,670.02m <sup>2</sup>	8,541.70m <sup>2</sup>	21,495.47m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積 (注2)	4,904.94m <sup>2</sup>	16,579.26m <sup>2</sup>	4,024.88m <sup>2</sup>	9,156.01m <sup>2</sup>	21,616.04m <sup>2</sup>
稼働率 (注2)	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント (注2)	株式会社バロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	株式会社ヤマダ電機	タイムズ24株式会社
テナント数 (注2)	29	96	4	1	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■表参道と明治通りが交差する、日本のファッション・カルチャーの中心地である神宮前交差点に立地</li> <li>■旬の“ファッション”を、緑豊かな環境で楽しめるような「ファッションテマパーク」を目指す</li> <li>■優れた立地と視認性の観点から、多くのテナントがその旗艦店、新業態店舗としての位置付けで出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■背後に永田町エリア、霞ヶ関エリアを擁し、外資系企業や各国大使館等が存する国際色溢れる赤坂エリアに所在</li> <li>■都心部で繁華性に優れており、多様な業種・業態の商業ポテンシャルが見込めるエリア</li> <li>■外堀通りと、国道246号線が交差する赤坂見附交差点に面し、視認性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■渋谷や代官山とは違った、大人の街としての認知度も高い恵比寿エリアに所在</li> <li>■駅正面に面したテラコッタルーバーとガラスを組合せたファサード及びライトアップによる高い視認性</li> <li>■「恵比寿」駅西口周辺の大規模商業施設の少ないエリアの中において、大型フロア面積を有する希少性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■交通利便性が高く日本有数のターミナル駅である「新橋」駅より徒歩1分</li> <li>■飲食店、家電量販店、アパレルその他物販店、カラオケ店等店舗利用のほか、オフィスビル等の多様な利用も見られる商業地域</li> <li>■オフィスビルとしても利用可能な構造を有しており、多様なテナントをカバーできる代替性・柔軟性を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■京都を代表する中心市街地である四条烏丸エリアに位置</li> <li>■ファサードが烏丸通に面しており、視認性は高く、利用者からの認知度の高い24時間営業・自走式の駐車場</li> <li>■大丸京都店や高島屋京都店等の提携駐車場となっており、近隣店舗の顧客サービスとしても重要性を有する施設</li> </ul>

(注1)「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、各物件の準共有持分割割（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」、「テナント数」には、一棟全体の数値を記載しています。

(注2)「延床面積」、「総賃貸可能面積」、「稼働率」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2017年11月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です。



物件名	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キューブラザ心斎橋
					
所在地	東京都港区赤坂	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町	大阪府大阪市中央区心斎橋筋
最寄駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線・丸の内線「赤坂見附」駅 徒歩5分	神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅 徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線・東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅 徒歩6分	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩1分 長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅 徒歩1分
取得価格 (A)	3,000百万円	21,330百万円	4,410百万円	6,370百万円	13,350百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	3,150百万円	21,600百万円	4,800百万円	6,400百万円	13,400百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.2%	98.8%	91.9%	99.5%	99.6%
取得利回り	4.5%	4.8%	8.7%	4.9%	3.9%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上7階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階	地下1階 地上5階	地下2階 地上8階
延床面積	2,429.01㎡	27,010.67㎡	27,277.85㎡	3,340.70㎡	3,822.45㎡
総賃貸可能面積	2,280.22㎡	19,653.90㎡	21,229.16㎡	3,413.80㎡	2,820.23㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	- (非開示)	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ	ブックオフコーポレーション株式会社	株式会社ザラ・ジャパン
テナント数	8	7	18	2	6
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩3分、且つ複数駅・路線が利用可能な交通利便性の高い立地</li> <li>様々な飲食店が集積する「赤坂」エリアの中でも、最も歩行者流量が多く繁華性の高い「一ツ木通り」に接面</li> <li>ワンフロアの賃貸面積は幅広く、様々なテナントニーズに対応可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>港町神戸の歴史を随所に残す旧居留地は、観光、商業の集積地として西日本有数の集客力を有する</li> <li>毎年12月には、神戸ルミナリエが開催される</li> <li>フルラインが揃う「グレイ・ヴィンメゾン」形態の店舗が入居</li> <li>5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北海道随一の繁華街であり、国内を代表する観光地でもあるすすきのエリアに位置</li> <li>地下鉄「すすきの」駅徒歩2分で視認性も高くホテル・レストランを擁する商業施設</li> <li>札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本を代表する商業集積地であり、「若者の街」「流行の発信地」として知られる渋谷エリアに所在</li> <li>渋谷センター街に立地し、昼夜を問わず高い繁華性を誇る街並みにマッチする都市型商業施設</li> <li>クラブクアトロは、25年以上にわたり国内外のアーティストを数々迎える老舗のライブハウス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西日本随一の商業エリア「心斎橋」の玄関口に位置</li> <li>心斎橋は、1日の歩行者が約9.8万人に達する、商業集積地として高い集客力を有する</li> <li>地下鉄「心斎橋」駅徒歩1分、地下街「クリスタ長堀」と直結し、交通利便性の高い立地</li> </ul>



## ポートフォリオ一覧／都市型商業施設(3/3)

物件名	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ (注)
					
所在地	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	大阪府大阪市中央区南船場	東京都港区台場
最寄駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線「代官山」駅 徒歩4分	大阪市営地下鉄御堂筋線 長堀鶴見緑地線 「心斎橋」駅 徒歩3分	東京臨海新交通臨海線 「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線 「東京テレポート」駅 徒歩5分
取得価格 (A)	4,370百万円	4,700百万円	2,280百万円	4,725百万円	12,740百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	4,570百万円	4,740百万円	2,300百万円	4,770百万円	12,887百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	95.6%	99.2%	99.1%	99.1%	98.9%
取得利回り	4.3%	3.9%	4.0%	4.3%	4.4%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下2階地上5階	地下2階地上2階	地下2階地上4階	地下1階 地上7階	地上8階
延床面積	3,358.28㎡	2,221.98㎡	4,036.27㎡	3,096.18㎡	67,506.91㎡
総賃貸可能面積	2,656.53 ㎡	2,055.97 ㎡	2,579.08 ㎡	2,536.75㎡	16,136.88㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	- (非開示)	株式会社プレスコーポレーション	CAセガジョイポリス株式会社
テナント数	7	3	1	5	87
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 6坪程度から130坪程度まで様々な商業区画を有し、多様な出店ニーズに対応が可能</li> <li>■ オフィス区画はテナントニーズを満たす十分なスペックを持ち、また、エリアにおいて高い競争力を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「骨董通り」と「みゆき通り」を結び、高い回遊性のある「美術館通り」に立地</li> <li>■ 周辺には根津美術館や岡本太郎記念館等の文化施設が所在</li> <li>■ 「ブルーノート東京」や「ジル・サンダー」の旗艦店等が入居しており、カルチャー・ファッション感度の高い表参道・南青山エリアにおいて高い希少性を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 代官山エリアのメインストリートである「八幡通り」沿いに立地</li> <li>■ 洗練されたアパレル店舗、飲食店が集積する代官山エリアの中心である代官山交差点に至近</li> <li>■ 2011年以降の大型商業施設の開業により広域から集客が図れるエリア</li> <li>■ ハイエンドなイメージである代官山を愛好するテナントへの訴求力・意匠性の高いデザイン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地下鉄「心斎橋」駅徒歩3分に立地</li> <li>■ 店舗が集積し、通行量の多い「心斎橋筋北商店街」アーケードに面する</li> <li>■ 交差点の角地立地であり、高い視認性を有する</li> <li>■ 商店街側からは、2階および地下階について直接階段による動線を有し、南側エレベーターと2方向での動線が確保されている</li> <li>■ スポーツクラブ、ライブハウス、携帯ショップ、飲食店等、日用性の高いテナントで構成されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ お台場エリアの「お台場海浜公園」に隣接</li> <li>■ 3階部分は施設名の由来ともなっているウッドデッキを配しており、デッキで近隣商業施設やお台場海浜公園と接続</li> <li>■ 「東京ジョイポリス」や「レゴランドディスカバリーセンター・東京」、「マダムタッソー東京」等体験型の核テナントで構成されている。</li> <li>■ 「レインボーブリッジ」や「お台場海浜公園」のイルミネーションなどの眺望が良好であり、国内はもとより、海外からの観光客や修学旅行生など幅広い客層が訪れる</li> </ul>

(注) 「デックス東京ビーチ」は、準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」、「テナント数」には、一棟全体の数値を記載しています。

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア(底地)
						
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝
最寄駅	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン 「恵比寿駅」徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線・中央・総武線、 都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ 「汐留」駅 徒歩4分 JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線・三田線 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩4分
取得価格 (A)	7,400百万円	9,640百万円	4,070百万円	8,790百万円	4,540百万円	2,338百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	7,420百万円	9,950百万円	4,180百万円	8,850百万円	4,570百万円	2,400百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.7%	96.9%	97.4%	99.3%	99.3%	97.4%
取得利回り	5.4%	4.9%	5.1%	5.0%	4.7%	4.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	-
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階	地下1階 地上11階	-
延床面積	10,297.73m <sup>2</sup>	12,167.57m <sup>2</sup>	4,201.59m <sup>2</sup>	9,958.33m <sup>2</sup>	8,242.61m <sup>2</sup>	-
総賃貸可能面積	7,342.60m <sup>2</sup>	7,950.49m <sup>2</sup>	3,106.17m <sup>2</sup>	7,303.69m <sup>2</sup>	4,476.35m <sup>2</sup>	1,287.96m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 周辺は恵比寿エリアの中でも特にオフィスビルの集積がみられ、認知度を有するエリア</li> <li>■ 周辺に所在するオフィスビルと比較し、基準階面積が約805m<sup>2</sup>と規模の面で優位性を有する</li> <li>■ 2011年に大規模リニューアルが実施され、相応のグレード感を維持している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 恵比寿エリアは、交通利便性の高さから、ソフトウェア開発等のIT企業やアパレル企業などとともに、飲食関連企業、エステ・クリニック・各種スクールなどのサービス関連企業の需要も高いことが特徴</li> <li>■ 基準階面積約1,655m<sup>2</sup>の大型フロア</li> <li>■ 2017年に共用部リニューアル工事を実施済み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 明治通り沿道に位置する良好な視認性</li> <li>■ 1フロア約346m<sup>2</sup>の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能</li> <li>■ サイドコアを擁する汎用性の高い長方形であるため、分割貸しも対応が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 周辺に所在するオフィスビルと比較し規模の面で優位性を有する</li> <li>■ 2008年に耐震補強を含む大規模リニューアル工事を実施済み</li> <li>■ 平面駐車場を充分確保しており、商品や建材の搬出が必要となるアパレルをはじめ様々な企業などに相応の訴求力を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「イタリア街」として親しまれる「汐留シオサイト」西街区の北側に位置し、高い交通利便性を有する</li> <li>■ 免震構造を備えているため、周辺のオフィスビルに対し一定の競争力を有する</li> <li>■ 「汐留」駅周辺の大規模ビルに入居する大企業テナントの関連会社や取引先の需要も見込める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR線、都営地下鉄線の各線が利用可能であり、都心近接性・交通利便性に優れたエリア</li> <li>■ JR「田町」駅は、新幹線停車駅の「品川」駅、羽田空港へのアクセスが良好な「浜松町」駅まで、それぞれ一駅という地理的な環境もあり、多くの大手企業が本社を構える</li> </ul>

物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウイズタワー (4階から11階)	汐留ビルディング (注)
						
所在地	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ丸の内線・ 有楽町線・副都心線、 西武池袋線、東武東上線 「池袋」駅 徒歩6分	JR東海道線・山手線・ 京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線 「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線・東海道新幹線・東海道 線・京浜東北線・横須賀線、 京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、 りんかい線「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線・京浜東北線・ 「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線 「大門」駅 徒歩3分
取得価格 (A)	3,990百万円	5,650百万円	5,730百万円	3,800百万円	10,690百万円(区分所有分)	30,300百万円 / 20,400百万円 /20,900百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	4,020百万円	5,780百万円	5,750百万円	3,800百万円	11,200百万円(区分所有分)	30,450百万円/ 20,700百万円 /21,100百万円
対不動産鑑定評価額 (A/B)	99.3%	97.8%	99.7%	100.0%	95.4%	99.5% / 98.6%/99.1%
取得利回り	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%	4.6%	4.2% / 4.1%/3.9%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート、 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)	地下2階 地上24階
延床面積	4,709.05m <sup>2</sup>	7,143.97m <sup>2</sup>	5,782.65m <sup>2</sup>	3,937.61m <sup>2</sup>	54,363.84m <sup>2</sup> (全体)	115,930.83m <sup>2</sup> (一棟全体)
総賃貸可能面積	3,409.73m <sup>2</sup>	5,052.14m <sup>2</sup>	4,028.69m <sup>2</sup>	2,986.36m <sup>2</sup>	7,193.28m <sup>2</sup> (区分所有分)	28,136.05m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する</li> <li>■ 近隣では鉄道会社による大型複合開発、豊島区庁舎の跡地再開発が計画されており、今後の更なる発展が期待される</li> <li>■ フロア形状は、サイドコアを擁する汎用性の高いL字型(整形)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR 各線・東京メトロ 銀座線・都営地下鉄 浅草線・新交通ゆりかもめが乗り入れる「新橋」駅徒歩3分と利便性の高い立地</li> <li>■ 交通利便性を求め、様々な業種・業態のテナントの需要が見込める</li> <li>■ 新橋駅東口再開発が検討されており、今後の更なる発展が期待される</li> <li>■ 2012～2013年には2-5階のリニューアル工事を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩3分、JR「五反田」駅徒歩4分の好立地</li> <li>■ 東急不動産が開発したオフィスビルで、特徴的なファサードを有する</li> <li>■ 築浅、OAフロア、フリーアクセスフロア100mm、個別空調、グリッド型天井等ハイスペックな設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR「品川」駅徒歩4分に立地、複数のJR在来線に加え、東海道新幹線も利用可能、また京急線を経由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であり、高い広域交通利便性を有する</li> <li>■ 賃貸スペースはコンパクトながらも執務空間は無柱で効率性の高い仕様</li> <li>■ OAフロア、個別空調等、テナントニーズを十分満たす設備水準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR山手線等「大崎」駅徒歩4分と利便性の高い立地</li> <li>■ 最新の制震・耐震システムに加え、ビル非常用発電設備(連続運転48時間の非常用電源が供給可能)やテナント用非常用発電機の設置スペース確保等、BCP対応完備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JR「浜松町」駅にも至近で視認性の高い、優れたオフィス立地</li> <li>■ JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分、かつ羽田空港、東京・品川駅等の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセスが可能であり、高い交通利便性を有する</li> <li>■ オフィス基準階面積が1,000坪超と広大で、高い希少性を有し、またフロア分割により、幅広いテナントニーズにも対応可能</li> </ul>

(注) 「汐留ビルディング」は、準共有持分割合（35%）に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」は一棟全体の数値を記載しています。

物件名	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東
				
所在地	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田	東京都港区港南
最寄駅	JR山手線・埼京線・ 湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン 「渋谷」駅 徒歩4分他	JR山手線・都営地下鉄浅草線・ 東急池上線 「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線・東海道新幹線・東海道 線・京浜東北線・横須賀線、 京急本線「品川」駅 徒歩7分
取得価格 (A)	7,072百万円	4,810百万円	7,280百万円	18,800百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	7,160百万円	4,900百万円	7,390百万円	19,000百万円
対不動産鑑定評価額(A/B)	98.8%	98.2%	98.5%	98.9%
取得利回り	4.4%	4.4%	4.3%	4.2%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階
延床面積	5,321.23㎡	4,331.70㎡	5,961.02㎡	21,114.32㎡
総賃貸可能面積	4,010.69㎡	2,983.36㎡	4,316.89㎡	14,658.98㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「恵比寿」駅から徒歩6分の明治通り沿いに位置しており、かつ角地でもあることから採光性や視認性に優れている</li> <li>■築年数は20年を超えているものの、2008年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館リニューアルが実施しており、設備面でのテナント訴求力も良好</li> <li>■2016年～2017年にかけて外壁の大規模リニューアルを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■渋谷駅南口は、国道246号渋谷駅周辺整備や再開発事業により、歩行者デッキやエスカレーターによるアクセス性の向上等により、今後の発展、利便性の向上が見込まれる</li> <li>■2011～2012年にかけて大規模リニューアルを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■JR山手線「五反田」駅から西口徒歩1分の駅至近に立地</li> <li>■基準階面積は148坪、天井高2,600mm、個別空調、フリーアクセスフロア等の設備を有し、分割対応も可能な整形無柱空間により様々なテナントニーズに対応可能な貸室</li> <li>■「五反田」駅からの視認性と抜群の利便性により、来店型店舗等の幅広いテナント需要を取り込むことが可能な希少性の高さ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■複数のJR在来線に加え、東海道新幹線が利用可能。また京急線を經由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であり、高い広域交通利便性を有する</li> <li>■リニア新幹線の開業による将来的な発展が期待されるエリア</li> <li>■基準階面積は約687坪、リニューアルも実施しており、高いビルスペックと競争力を持つ</li> </ul>






## ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント(1/2)

物件名	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
						
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線・福知山線・東西線 「尼崎」駅 徒歩2分	大阪市営地下鉄御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線・大井町線 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅、 多摩都市モルレル線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線・ 名港線「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線・東海道本線、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
取得価格 (A)	12,000百万円	8,500百万円	2,710百万円	2,840百万円(区分所有分)	6,980百万円	5,250百万円/5,850百万円
取得時不動産鑑定評価額 (B)	12,100百万円	8,880百万円	2,950百万円	2,990百万円(区分所有分)	7,120百万円	5,800百万円/5,900百万円
対鑑定評価額 (A/B)	99.2%	95.7%	91.9%	95.0%	98.0%	90.5%/99.2%
取得利回り	5.0%	6.4%	6.7%	6.6%	5.6%	6.2%/5.5%
構造	-	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
延床面積	-	27,408.34m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>	31,553.75m <sup>2</sup> (全体)	12,783.13m <sup>2</sup>	34,248.71m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	27,465.44m <sup>2</sup>	28,098.02m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>	5,181.58m <sup>2</sup> (区分所有分)	9,314.91m <sup>2</sup>	20,229.20m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域最大級のスポーツクラブ・シネマコンプレックスをはじめ、約140店舗の専門店を複合した、駅直結の尼崎を代表する商業施設</li> <li>■ 借地人との30年間の事業用定期借地契約を基礎に安定した収益性が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪と泉北ニュータウンを結ぶ要として居住集積が拡大している中百舌鳥エリアに所在</li> <li>■ 足元商圏ではNo.1といえるNSCとなっている</li> <li>■ 20年間の定期建物賃貸借契約を基礎に安定した収益性が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東京都心からのアクセス性が高く、幹線道路沿いに立地し、厚い商圏を有する</li> <li>■ ロードサイドに出店する大型店にとって希少性を有する立地</li> <li>■ 現テナントと2018年に2023年までの定期建物賃貸借契約を新たに締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 京王相模原線、小田急多摩線及び多摩都市モルレルが利用でき、交通利便性が高い</li> <li>■ 多摩ニュータウンの核となるエリアとして高い居住集積を有し、駅や周辺商業施設とペデストリアンデッキでの接続により立地地面において街との一体化が図られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「名古屋」駅や中部国際空港へのアクセス性が高い「金山」駅の駅前に立地し、基準階300坪超のフロア規模と、ランドマーク性の高い外観により、エリア内で十分な競争力を有している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日本銀行大阪支店や大阪市役所などの金融・行政機関、朝日新聞や関西電力等の大手企業の拠点多く、オフィス集積度の高い中之島エリアの中でも、視認性に優れた場所に立地</li> </ul>

物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー（5階から20階）	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多
					
所在地	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢	大阪府大阪市北区鶴野町	神奈川県横浜市中区本町	福岡県福岡市博多区東光寺町
最寄駅	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分	JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分	阪急京都線他「梅田」駅 徒歩3分 大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分 JR 東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩1分 JR 根岸線「関内」駅 徒歩7分	JR鹿児島本線「竹下」駅 徒歩16分
取得価格 (A)	5,790百万円	4,820百万円	19,000百万円(区分所有分)	3,930百万円	6,100百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	5,810百万円	4,820百万円	19,600百万円(区分所有分)	4,350百万円	6,270百万円
対鑑定評価額 (A/B)	99.7%	100.0%	96.9%	90.3%	97.3%
取得利回り	5.1%	5.5%	4.3%	6.4%	5.0%
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート	鉄骨造	鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地下1階 地上7階	地上2階	地下1階地上21階(全体)	地下2階地上12階	地上3階
延床面積	7,040.95㎡	9,719.38㎡	22,003.14㎡ (全体)	14,009.06㎡	13,848.76㎡
総賃貸可能面積	6,209.79㎡	15,152.42㎡	13,624.49㎡(区分所有分)	9,775.50㎡	9,612.88㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心へのアクセスが良好な「大森」駅3分、駅前ロータリー付近に立地する商業施設</li> <li>■ 日常生活関連のテナントで構成され、駅から近い生活密着型の施設として、相応の競争力を有する</li> <li>■ プール8コース、スタジオ等を有する1,200坪の大型スポーツクラブが入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2014年7月に開業</li> <li>■ 家電量販店「ケーズデンキ」、食品スーパー「オーケストア」、回転寿司チェーン「はま寿司」の大手3テナントで構成され、近隣住民が日常使いできる、生活密着型の商業施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪におけるオフィス・商業の中心である梅田エリアに所在</li> <li>■ 2010年竣工、延床面積約6,700坪の大型オフィスビル</li> <li>■ 16分割制御が可能な空調設備や高度な制震装置を備えた最新鋭スペックビル</li> <li>■ オフィス基準階面積265坪、整形の無柱空間は、最大8分割まで可能であり、幅広いテナントニーズに対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩1分の駅直上に立地</li> <li>■ 近隣には神奈川県庁舎や横浜第二合同庁舎などの官公庁、UR都市再生機構が本社を構える横浜アイランドタワーなどの業務施設が集積</li> <li>■ 2020年の横浜市庁舎移転計画をはじめとして、大規模マンションやホテルなどの開発計画が予定されており、今後の更なる発展が期待できるエリア</li> <li>■ 基準階面積は347坪と大きく、様々なテナント需要を取り込み、退去リスクの低いマルチテナント型オフィスビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 政令指定都市の中で人口増加率No.1の福岡市の中でも増加率が著しい博多区に立地</li> <li>■ 片側2車線の生活幹線道路である筑紫通りに間口広く面した高い視認性と良好なアプローチ</li> <li>■ TSUTAYAやユニクロ等の全国展開のテナントが多く入居する、“人”が集まる商業施設</li> </ul>

39物件のキャプレート<sup>(注1)</sup>の推移

カテゴリー4	物件番号	物件名	取得日	取得価格 (百万円)	取得時点	第2期 (2012/11)	第3期 (2013/5)	第4期 (2013/11)	第5期 (2014/5)	第6期 (2014/11)	第7期 (2015/5)	第8期 (2015/11)	第9期 (2016/5)	第10期 (2016/11)	第11期 (2017/5)	第12期 (2017/11)
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注2)	2012/06/13	45,000	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.1%	3.0%	2.9%	2.8%
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	2012/06/13	11,450	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	2012/06/13	8,430	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%
	UR-4	新橋プレイス	2012/06/13	20,500	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	3.6%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	2012/06/13	8,860	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%
	UR-6	A-FLAG赤坂	2013/08/30	3,000	4.3%	-	-	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	2013/12/19	21,330	4.8%	-	-	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%
	UR-8	A-FLAG札幌	2013/12/19	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013/12/19	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	2015/12/16	13,350	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	2016/12/20	4,370	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.5%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016/12/2	4,700	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.6%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2017/1/6	2,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	2012/06/13	7,400	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	2012/06/13	9,640	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%
	TO-3	A-PLACE代々木	2012/06/13	4,070	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%
	TO-4	A-PLACE青山	2012/06/13	8,790	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%
	TO-5	ルオーゴ汐留	2012/06/13	4,540	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%
	TO-6	田町スクエア(底地)	2012/06/13	(注3)2,338	4.4%	-	-	-	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%
	TO-7	A-PLACE池袋	2012/06/13	3,990	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%
	TO-8	A-PLACE新橋	2013/04/19	5,650	4.7%	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%
	TO-9	A-PLACE五反田	2014/01/10	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%
	TO-10	A-PLACE品川	2014/01/10	3,800	4.4%	-	-	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%
	TO-11	大崎ウイズタワー	2014/06/24	10,690	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%
	TO-12	汐留ビルディング(注4)	2015/01/09	30,300	3.9%	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%
			2015/12/16	20,400	3.8%	-	-	-	-	-	-	-				
			2016/12/2	20,900	3.6%	-	-	-	-	-	-	-				
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	2015/7/29	7,072	4.1%	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	2015/10/1	4,810	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	2016/7/1	7,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%
	TO-16	A-PLACE品川東	2017/3/16	18,800	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	2012/06/13	12,000	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%
	AA-2	icotなかもず	2012/06/13	8,500	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%
	AA-4	icot溝の口	2012/06/13	2,710	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%
	AA-5	icot多摩センター	2012/06/13	2,840	6.2%	6.2%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.4%	5.3%	5.2%
	AA-6	A-PLACE金山	2012/06/13	6,980	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%
	AA-7	大阪中之島ビル(注5)	2013/01/25	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%
			2014/12/19	5,850	4.8%	-	-	-	-	-						
	AA-8	icot大森	2013/12/19	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%
	AA-9	マーケットスクエア相模原	2015/01/09	4,820	5.6%	-	-	-	-	-	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.3%
	AA-10	梅田ゲートタワー	2016/9/21	19,000	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%
	AA-11	A-PLACE馬車道	2016/10/6	3,930	5.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.9%	4.9%

(注1)直接還元法による還元率利回りです。

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

(注3)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注4)「汐留ビルディング」については、2015年1月9日取得、2015年12月16日取得及び2016年12月2日取得(それぞれ準共有持分15%、10%及び10%)に相当する数値を記載しています。

(注5)「大阪中之島ビル」については、2013年1月25日取得と2014年12月19日取得(それぞれ準共有持分割合50%)に相当する数値を記載しています。

## 鑑定評価額比較一覧/PML (1/2)

## ■ 既存39物件(2017年11月末現在)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件 番号	物件名	取得 価格	投資 比率 (%)	鑑定 機関 (注1)	期末算定 価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法に よる価格	直接還元 利回り(%)	DCF法に よる価格	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)	NOI(注2)	
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注3)	45,000	10.4%	J	58,200	58,875	2.8%	57,525	2.5%	2.9%	1,643	2.9
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注6)	11,450	2.7%	T	15,000	15,100	4.1%	14,900	4.2%	4.3%	717	3.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	2.0%	T	11,100	11,100	3.4%	11,100	3.6%/3.5%	3.6%	377	5.7
	UR-4	新橋プレイス	20,500	4.8%	D	20,500	21,100	3.6%	20,300	3.3%	3.7%	755	6.8
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.1%	D	11,100	11,200	4.9%	11,100	4.9%	5.1%	560	2.4
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.7%	J	3,730	3,790	3.6%	3,660	3.4%	3.8%	138	6.4
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.9%	J	26,800	27,100	4.0%	26,400	3.8%	4.2%	1,091	2.6
	UR-8	A-FLAG札幌(注6)	4,410	1.0%	D	6,880	6,880	5.5%	6,880	5.3%	5.7%	451	0.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.5%	D	7,400	7,530	4.0%	7,350	3.8%	4.2%	307	7.9
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	3.1%	V	14,400	14,300	3.6%	14,500	3.4%	3.8%	514	6.9
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	1.0%	D	4,780	4,930	3.5%	4,710	3.2%	3.6%	180	6.4
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	1.1%	J	4,760	4,840	3.6%	4,680	3.4%	3.8%	176	7.5
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.5%	V	2,400	2,460	3.9%	2,340	3.7%	4.1%	90	4.2
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.7%	T	9,860	9,920	3.8%	9,840	3.9%	4.0%	424	6.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.2%	T	13,600	13,600	3.7%	13,600	3.8%	3.9%	514	8.0
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	0.9%	V	4,610	4,670	3.9%	4,540	3.7%	4.1%	186	5.1
	TO-4	A-PLACE青山(注6)	8,790	2.0%	D	9,680	9,790	4.0%	9,630	3.8%	4.2%	408	8.9
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.1%	D	6,220	6,330	3.6%	6,170	3.4%	3.8%	237	2.7
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.5%	T	2,770	2,880	3.7%	2,720	4.1%	3.9%	107	(注5)-
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	0.9%	J	5,010	5,080	4.3%	4,940	4.1%	4.5%	224	3.2
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.3%	J	6,670	6,790	3.9%	6,550	3.7%	4.1%	279	7.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.3%	M	6,930	7,060	3.7%	6,800	3.5%	3.9%	262	6.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.9%	J	4,300	4,380	3.8%	4,220	3.6%	4.0%	171	4.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	2.5%	D	14,500	14,500	3.5%	14,500	3.1%	3.5%	511	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	16.6%	M	74,550	78,400	3.5%	72,800	3.3%	3.7%	2,755	2.6

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

(注2)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。(注3)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%及び35%）に相当する数値を記載しています。

(注4)「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から6年目は3.6%、7年目以降は3.5%です。(注5)「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません。



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



## 鑑定評価額比較一覧/PML (2/2)

## ■ 既存39物件(2017年11月末現在)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件 番号	物件名	取得 価格	投資 比率 (%)	鑑定 機関 (注1)	期末算定 価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法に よる価格	直接還元 利回り(%)	DCF法に よる価格	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)	NOI(注2)	
 TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.6%	V	7,680	7,860	3.7%	7,490	3.5%	3.9%	294	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.1%	V	5,340	5,420	3.6%	5,260	3.3%	3.7%	201	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.7%	V	7,650	7,770	3.8%	7,520	3.5%	3.9%	299	7.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	4.4%	M	19,500	19,900	3.9%	19,000	3.7%	4.1%	795	4.3
 ACTIVIA ACCOUNT 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)(注4)	12,000	2.8%	J	13,900	14,000	4.3%	13,700	4.0%	4.5%	600	(注4)-
	AA- 2	icotなかもず(注5)	8,500	2.0%	T	10,200	10,300	5.2%	10,100	5.1%/5.2%	5.4%	547	4.8
	AA- 4	icot溝の口	2,710	0.6%	M	3,250	3,320	5.4%	3,170	5.2%	5.8%	183	8.3
	AA- 5	icot多摩センター	2,840	0.7%	J	3,810	3,810	5.2%	3,810	4.8%	5.4%	201	1.8
	AA- 6	A-PLACE金山	6,980	1.6%	V	7,900	7,950	5.1%	7,850	4.9%	5.3%	412	5.3
	AA- 7	大阪中之島ビル	11,100	2.6%	J	13,800	13,900	4.2%	13,600	4.0%	4.4%	662	7.9
	AA- 8	icot大森	5,790	1.3%	J	6,590	6,670	4.5%	6,500	4.3%	4.7%	302	3.9
	AA- 9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.1%	V	5,020	5,050	5.3%	4,990	5.1%	5.5%	265	7.7
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	4.4%	D	21,000	21,600	3.7%	20,800	3.4%	3.8%	806	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.9%	M	4,500	4,600	4.9%	4,400	4.6%	5.1%	251	10.2
	小計（既存39物件）		407,920	94.5%	-	475,890	484,755	-	469,945	-	-	18,895	-

## ■ 新規取得資産(2017年10月1日時点)

(A-FLAG北心斎橋、デックス東京ビーチ、コマーシャルモール博多)

カテゴリー	物件 番号	物件名	取得 価格	投資 比率 (%)	鑑定 機関 (注1)	期末算定 価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法に よる価格	直接還元 利回り(%)	DCF法に よる価格	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)	NOI(注2)	
 UR	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	1.1%	V	4,770	4,990	4.0%	4,700	3.7%	4.1%	202	5.4
	UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	3.0%	M	12,887	13,083	4.0%	12,642	3.8%	4.2%	565	4.0
 AA	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	1.4%	V	6,270	6,300	4.8%	6,240	4.5%	4.9%	306	1.9
小計（新規取得資産）			23,565	5.5%	-	23,927	24,373	-	23,582	-	-	1,073	-
合計			431,485	100.0%	-	499,817	509,128	-	493,527	-	-	19,968	(注6)2.3

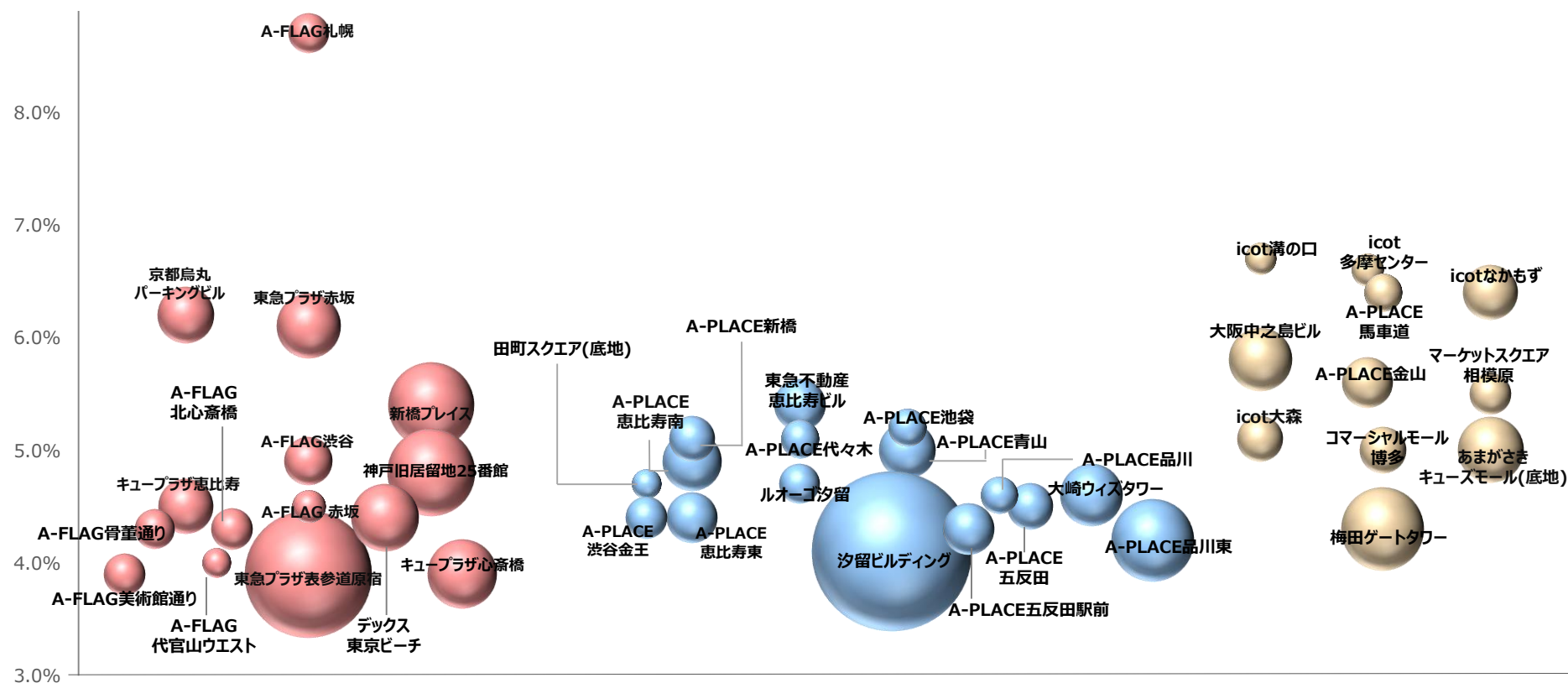
(注1)各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリエアーズ株式会社、M：森井総合鑑定株式会社

(注2)直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。(注3)「デックス東京ビーチ」は、準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

(注4)「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません。(注5)「icotなかもず」の割引率は、1年目から5年目は5.1%、6年目以降は5.2%です。

(注6)PMLは、文部科学省の地震調査研究推進本部が2012年12月に公表の「全国地震動予測地図」に準拠した震源データをもとに算出、

小数点第2位を四捨五入しています。また、ポートフォリオ全体のPML値は、2017年11月「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。



物件数：15物件  
平均取得利回り：4.7%  
取得価格：1,715億円



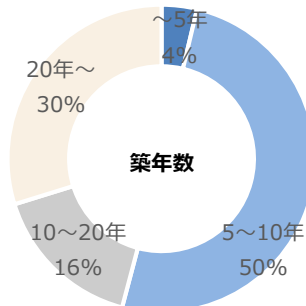
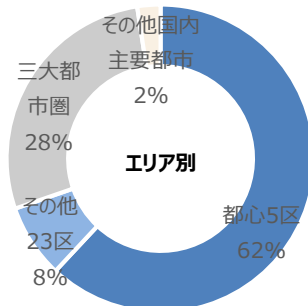
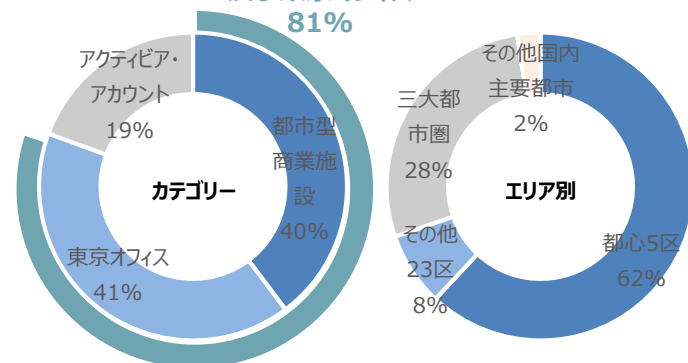
物件数：16物件  
平均取得利回り：4.4%  
取得価格：1,762億円



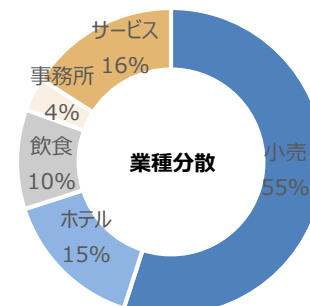
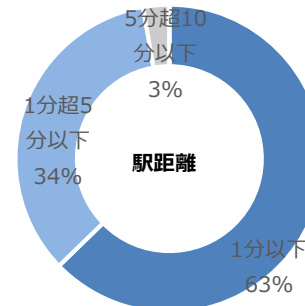
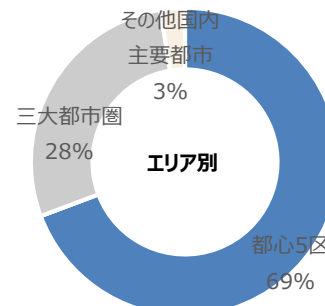
物件数：11物件  
平均取得利回り：5.4%  
取得価格：838億円

物件数：42物件、ポートフォリオ平均取得利回り：4.7%、取得価格：4,315億円

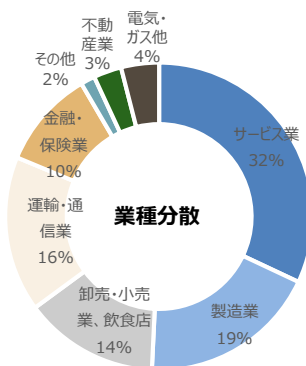
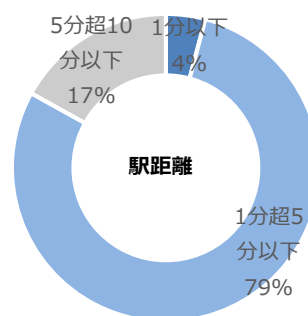
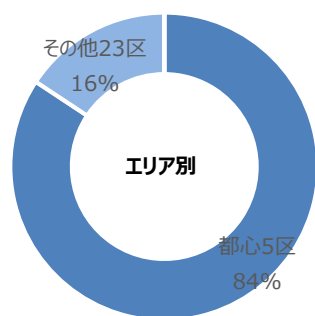
ポートフォリオ全体

都市型商業施設  
及び東京オフィス  
81%平均築年数  
15.8年

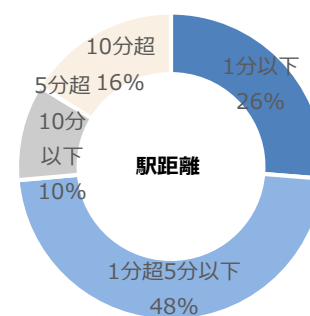
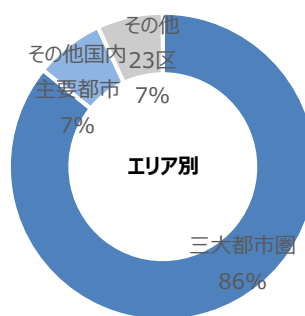
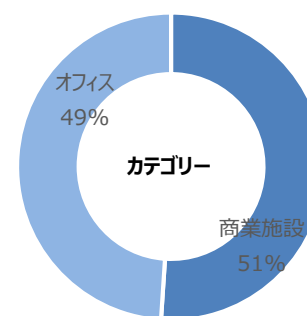
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1)第13期に取得した「A-FLAG北心斎橋」、「デックス東京ビーチ」及び「コマーシャルモール博多」の3物件を含む42物件で算出しています。

(注2)平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています。

(注3)業種分散は2017年11月末時点の年間賃料に基づいて算出しています。

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	契約 満了月 (注5)
1. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂(注3) A-FLAG札幌	30,183	7.6	2021年 10月
2. 三井住友信託銀行株式会社	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール (底地)	28,753	7.2	2074年 5月 2042年 1月
3. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.7	2027年 7月
4. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	5.3	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.6	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.5	2018年 7月(注6)
7. 株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,864	3.0	2034年 6月
8. エヌ・ティ・ティ・ コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング(注3)	10,337	2.6	-
9. 株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	2.3	2018年 5月(注7)
10. ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	8,745(注4)	2.2	-

(注1)2017年11月末時点の賃貸借契約に基づき、「A-FLAG北心斎橋」、「デックス東京ビーチ（準共有持分49%）」及び「コマースモール博多」を追加した42物件で算出しています。  
(注2)面積比率は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計に対する比率です。小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注3)「東急プラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、それぞれ準共有持分割合(50%及び35%)に相当する数値を記載しています。  
(注4)2018年6月末に一部区画（875㎡）の賃貸借契約を終了する予定ですが、賃貸面積順位に変動はありません。  
(注5)「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としています。  
(注6)2023年7月を契約満了月とする新たな賃貸借契約を締結済みです。  
(注7)2018年5月の契約満了を以て退去予定です。

2. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	東京オフィス	東京オフィス (IPO時物件) (注)
第4期末 2013.11末	19,338円	19,556円
第5期末 2014.5末	19,813円 (+2.5%)	19,400円 (△0.8%)
第6期末 2014.11末	19,230円 (△2.9%)	19,270円 (△0.7%)
第7期末 2015.5末	22,242円 (+15.7%)	19,548円 (+1.4%)
第8期末 2015.11末	22,127円 (△0.5%)	19,995円 (+2.3%)
第9期末 2016.5末	23,358円 (+5.6%)	20,406円 (+2.1%)
第10期末 2016.11末	23,441円 (+0.4%)	20,748円 (+1.7%)
第11期末 2017.5末	23,323円 (△0.5%)	21,253円 (+2.4%)
第12期末 2017.11末	23,510円 (+0.8%)	21,681円 (+2.0%)

(注)IPO時物件とは、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE代々木」、「A-PLACE青山」、  
「ルオゴ汐留」及び「A-PLACE池袋」の6物件を指します。

3. 賃貸借契約年数と契約残存年数

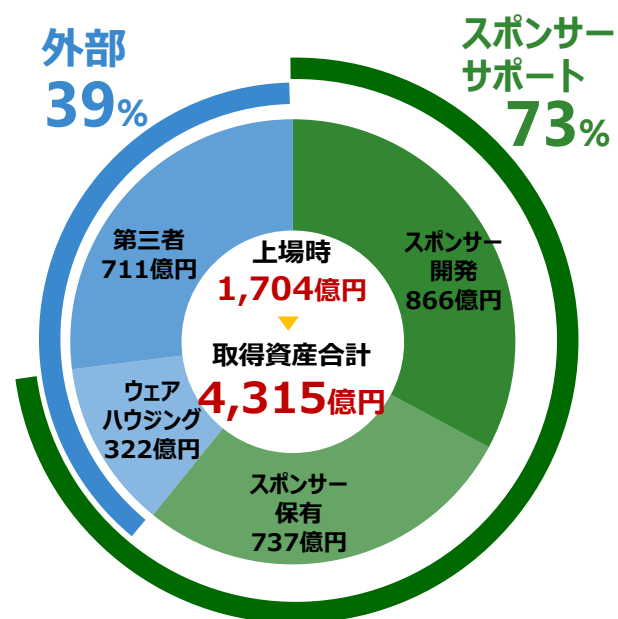
	都市型 商業施設	東京オフィス	アクティブ・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.3	4.0(3.3)	11.2(8.3)	7.7(6.8)
契約残存年数(年)	3.9	1.9(1.2)	7.1(4.6)	3.9(3.0)

(注1)括弧内の数値は、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です。  
(注2)2017年11月末日時点の賃貸借契約に基づき、「A-FLAG北心斎橋」、「デックス東京ビーチ（準共有持分49%）」  
及び「コマースモール博多」を追加した42物件で算出しています。  
(注3)各数値は賃料ベースで算出しています。



## 新規上場後の取得資産の取得先・取得形態（取得価格ベース）

■ スポンサー開発物件の取得やウェアハウジングなどのスポンサーサポートに加え、運用会社独自ルート等、多様な物件取得機会による高い外部成長力



(注1) 東急不動産の子会社による保有を含みます。

(注2) 「大阪中之島ビル(当初取得分)」は「第三者」に、「大阪中之島ビル(追加取得分)」は「スポンサー保有」に含まれます。

東急不動産ホールディングスグループによる主な開発・保有物件



＜商業施設の主な開発・保有物件＞

番号	名称	最寄駅	駅距離 (徒歩)	竣工時期	延床面積 千㎡
—	東急プラザ蒲田	蒲田	直結	1968年	28
1	渋谷BEAM	渋谷	5	1992年	7
2	第二武蔵野ビル	新宿三丁目	1	1992年	6
—	ノースポート・モール	センター北	1	2007年	141
—	東急プラザ戸塚	戸塚	直結	2010年	10
—	二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1	2011年	20
3	キュープラザ原宿	明治神宮前	1	2015年	8
4	東急プラザ銀座	銀座	1	2016年	59

＜オフィスビルの主な開発・保有物件＞

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

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

## 第12期(2017年11月期)貸借対照表

	第11期	第12期
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	12,959,519	15,165,946
信託現金及び信託預金	2,881,469	2,723,436
営業未収入金	645,163	486,257
前払費用	449,641	292,870
繰延税金資産	10	18
未収消費税等	-	-
その他	2,241	2,230
<b>流動資産合計</b>	<b>16,938,046</b>	<b>18,670,759</b>
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
信託建物	79,082,209	79,354,657
減価償却累計額	△7,373,381	△8,503,434
<b>信託建物(純額)</b>	<b>71,708,828</b>	<b>70,851,222</b>
信託構築物	637,056	638,231
減価償却累計額	△116,034	△132,712
<b>信託構築物(純額)</b>	<b>521,022</b>	<b>505,519</b>
信託機械及び装置	1,352,828	1,364,809
減価償却累計額	△241,957	△271,072
<b>信託機械及び装置(純額)</b>	<b>1,110,871</b>	<b>1,093,736</b>
信託工具、器具及び備品	131,955	150,520
減価償却累計額	△54,665	△68,153
<b>信託工具、器具及び備品(純額)</b>	<b>77,290</b>	<b>82,367</b>
信託土地	325,281,819	325,281,819
信託建設仮勘定	-	1,126
有形固定資産合計	398,699,831	397,815,791
無形固定資産		
信託借地権	9,130,097	9,130,097
その他	784	3,032
無形固定資産合計	9,130,881	9,133,130
投資その他の資産		
長期前払費用	1,052,097	1,064,673
デリバティブ債権	65,673	72,117
その他	15,217	15,217
投資その他の資産合計	1,132,989	1,152,009
<b>固定資産合計</b>	<b>408,963,702</b>	<b>408,100,931</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	75,651	66,891
繰延資産合計	75,651	66,891
<b>資産合計</b>	<b>425,977,400</b>	<b>426,838,582</b>

	第11期	第12期
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	668,243	764,214
短期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,000,000	25,000,000
未払金	103,682	65,580
未払費用	720,452	822,039
未払法人税等	784	972
未払消費税等	-	494,431
前受金	428,034	434,216
預り金	23,755	1,190
その他	4,076	-
<b>流動負債合計</b>	<b>37,181,916</b>	<b>37,582,644</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	16,000,000	16,000,000
長期借入金	145,150,000	145,150,000
信託預り敷金及び保証金	19,194,160	19,582,816
その他	51	23
<b>固定負債合計</b>	<b>180,344,211</b>	<b>180,732,839</b>
<b>負債合計</b>	<b>217,526,128</b>	<b>218,315,484</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	202,233,447	202,233,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,152,150	6,217,532
剰余金合計	6,152,150	6,217,532
投資主資本合計	208,385,598	208,450,980
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	65,673	72,117
評価・換算差額等合計	65,673	72,117
<b>純資産合計</b>	<b>208,451,272</b>	<b>208,523,097</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>425,977,400</b>	<b>426,838,582</b>

## 第12期(2017年11月期)損益計算書

	(単位：千円)	
	第11期	第12期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	11,370,770	11,861,072
その他賃貸事業収入	736,582	859,517
<b>営業収益合計</b>	<b>12,107,352</b>	<b>12,720,589</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	4,097,908	4,509,419
資産運用報酬	915,853	1,013,473
資産保管手数料	11,446	11,947
一般事務委託手数料	29,098	31,652
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	69,516	76,091
<b>営業費用合計</b>	<b>5,127,122</b>	<b>5,645,884</b>
<b>営業利益又は営業損失(△)</b>	<b>6,980,230</b>	<b>7,074,704</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	60	68
有価証券利息	113	-
未払分配金戻入	1,768	1,456
還付加算金	1,076	-
受取保険金	-	177
<b>営業外収益合計</b>	<b>3,019</b>	<b>1,702</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	598,109	609,206
投資法人債利息	29,422	31,863
投資法人債発行費償却	7,524	8,760
投資口交付費	48,191	55,185
融資関連費用	146,928	152,635
その他	500	500
<b>営業外費用合計</b>	<b>830,676</b>	<b>858,151</b>
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>6,152,573</b>	<b>6,218,255</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	6,152,573	6,218,255
法人税、住民税及び事業税	811	982
法人税等調整額	7	△8
<b>法人税等合計</b>	<b>818</b>	<b>974</b>
当期純利益又は当期純損失(△)	6,151,755	6,217,281
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	395	251
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>6,152,150</b>	<b>6,217,532</b>



## 第12期(2017年11月期)の物件別賃貸事業収支(1/3)

(単位：千円)

	都市型商業施設													
	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	新橋プレイス	京都烏丸 パークビル	A-FLAG 赤坂	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG 札幌	A-FLAG 渋谷	キュープラザ 心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山 ウエスト	
①賃貸事業収益	1,077,766	654,462	273,860	(注2)	(注2)	97,562	731,857	629,398	207,470	314,066	106,370	125,885	(注2)	
賃貸事業収入	1,024,874	553,594	237,590	(注2)	(注2)	81,538	653,996	548,726	197,027	292,900	100,451	115,591	(注2)	
その他 賃貸事業収入	52,891	100,867	36,269	(注2)	(注2)	16,024	77,860	80,672	10,442	21,166	5,919	10,293	(注2)	
②賃貸事業費用	235,723	252,969	64,151	45,721	37,521	39,468	215,344	271,746	37,675	54,309	32,335	36,525	25,554	
管理業務費	88,465	82,176	16,288	12,600	3,761	11,345	80,604	118,818	12,251	7,739	7,535	3,764	12,227	
水道光熱費	32,110	75,758	28,462	-	-	12,614	67,455	70,299	8,221	18,306	6,548	9,458	300	
公租公課	54,920	65,254	8,366	32,189	31,130	7,218	46,127	24,593	10,340	13,175	12,281	2,268	-	
損害保険料	191	412	75	155	159	36	619	487	53	64	73	36	58	
修繕費	2,578	22,668	1,217	-	1,624	6,229	15,012	44,466	3,397	6,653	3,479	4,339	7,673	
その他 賃貸事業費用	57,457	6,699	9,740	775	845	2,024	5,523	13,080	3,410	8,370	2,417	16,658	5,294	
③NOI (①－②)	842,043	401,492	209,708	(注2)	(注2)	58,094	516,513	357,651	169,795	259,757	74,035	89,359	(注2)	
④減価償却費等 (注3)	50,621	38,080	18,553	32,570	15,810	8,313	120,572	54,765	8,041	15,368	4,807	6,411	1,336	
賃貸事業損益 (③－④)	791,422	363,412	191,155	(注2)	(注2)	49,780	395,941	302,886	161,753	244,388	69,228	82,948	(注2)	

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

(注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注3)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

## 第12期(2017年11月期)の物件別賃貸事業収支(2/3)

(単位：千円)

	東京オフィス															
	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE 代々木	A-PLACE 青山	ルオー・ 汐留	田町スクエア (底地)	A-PLACE 池袋	A-PLACE 新橋	A-PLACE 五反田	A-PLACE 品川	大崎 ウィズタワー	汐留 ビルディング (注1)	A-PLACE 恵比寿東	A-PLACE 渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE 品川東
①賃貸事業収益	291,729	356,167	128,251	296,016	167,693	62,502	(注2)	197,618	177,283	113,291	339,141	1,522,582	166,357	(注2)	181,521	495,623
賃貸事業収入	271,963	339,930	120,576	275,935	154,694	62,502	(注2)	183,959	165,537	107,471	322,876	1,444,949	156,690	(注2)	170,421	452,475
その他 賃貸事業収入	19,765	16,236	7,675	20,081	12,998	-	(注2)	13,658	11,745	5,819	16,264	77,632	9,666	(注2)	11,100	43,148
②賃貸事業費用	81,267	126,805	32,403	72,430	59,167	8,196	37,302	55,874	42,978	38,575	94,150	358,955	41,477	34,349	54,437	106,652
管理業務費	33,872	34,234	10,140	18,509	18,122	-	10,737	16,395	12,920	11,929	58,350	102,974	12,110	11,641	13,103	45,378
水道光熱費	18,910	21,457	8,690	20,350	12,358	-	9,315	12,662	10,191	5,839	11,735	89,879	8,477	5,900	12,525	34,522
公租公課	16,536	29,537	9,818	20,275	17,578	7,939	10,122	14,570	13,937	10,403	22,171	110,275	13,293	9,107	17,258	-
損害保険料	193	247	83	181	158	-	84	132	106	71	304	1,973	100	76	116	463
修繕費	2,434	33,191	670	8,864	7,617	-	221	5,844	35	5,914	-	28,689	2,520	4,990	5,271	20,660
その他 賃貸事業費用	9,319	8,136	2,999	4,247	3,332	256	6,821	6,268	5,787	4,417	1,588	25,162	4,974	2,632	6,162	5,628
③NOI (①－②)	210,461	229,361	95,848	223,586	108,526	54,305	(注2)	141,743	134,304	74,715	244,990	1,163,627	124,879	(注2)	127,084	388,971
④減価償却費等 (注3)	41,123	32,601	15,566	23,052	27,666	-	20,682	23,482	26,938	8,500	48,275	148,254	23,756	12,338	12,637	30,056
賃貸事業損益 (③－④)	169,338	196,760	80,282	200,534	80,859	54,305	(注2)	118,260	107,366	66,215	196,714	1,015,372	101,123	(注2)	114,446	358,914

(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。

(注2)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注3)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

## 第12期(2017年11月期)の物件別賃貸事業収支(3/3)

(単位：千円)

	アクティビア・アカウント									
	あまがさき キース・モール (底地)	icot なかもず	icot 溝の口	icot 多摩センター	A-PLACE 金山	大阪 中之島ビル	icot 大森	マーケット スクエア 相模原	梅田 ゲートタワー	A-PLACE 馬車道
①賃貸事業収益	353,283	310,528	(注1)	147,501	288,864	515,688	238,723	(注1)	436,025	191,378
賃貸事業収入	353,283	310,498	(注1)	135,589	264,718	487,846	200,360	(注1)	401,800	169,144
その他 賃貸事業収入	-	30	(注1)	11,912	24,146	27,842	38,363	(注1)	34,225	22,233
②賃貸事業費用	52,915	38,149	16,966	51,080	78,207	197,794	64,537	36,851	111,629	77,682
管理業務費	-	5,883	2,407	18,642	23,539	59,784	9,173	16,069	38,430	20,796
水道光熱費	-	30	-	13,612	23,811	47,450	38,227	5,298	29,602	21,602
公租公課	52,659	30,716	9,872	11,773	25,052	50,363	12,553	14,018	33,703	16,293
損害保険料	-	235	100	145	252	749	94	132	365	293
修繕費	-	352	3,650	4,709	1,170	24,295	3,796	280	3,345	16,317
その他 賃貸事業費用	256	931	935	2,196	4,380	15,151	691	1,052	6,182	2,379
③NOI (①－②)	300,367	272,379	(注1)	96,421	210,657	317,894	174,186	(注1)	324,396	113,696
④減価償却費等 (注2)	-	34,532	8,466	18,634	52,141	67,105	17,126	23,941	68,884	28,520
賃貸事業損益 (③－④)	300,367	237,847	(注1)	77,787	158,516	250,789	157,060	(注1)	255,511	85,175

(注1)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注2)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

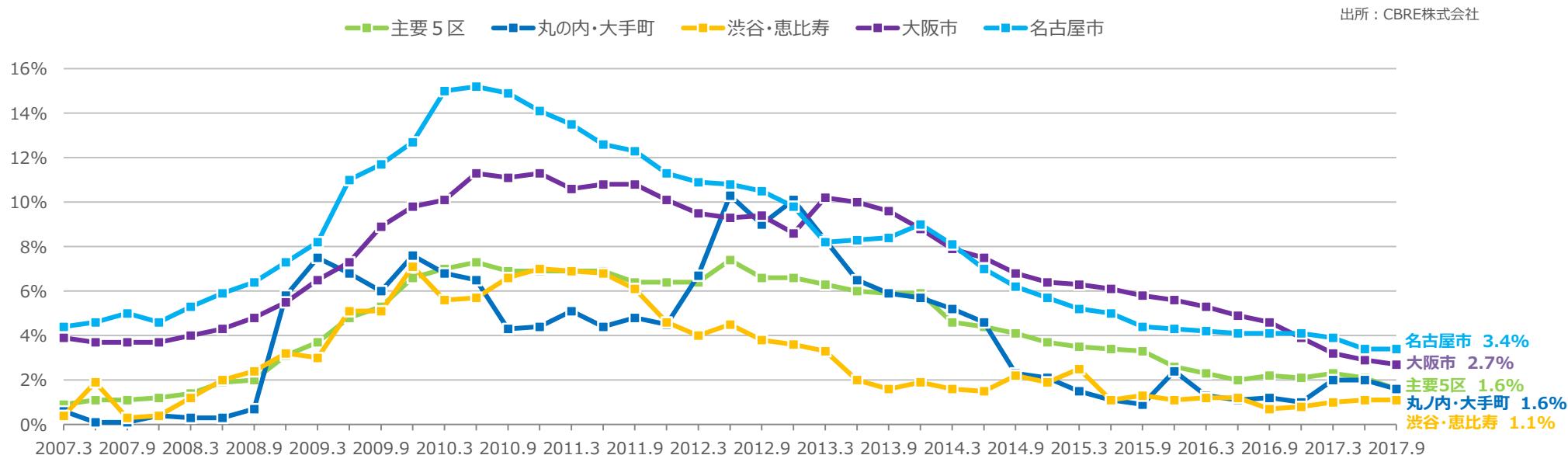
## 決算ハイライト

(単位：百万円)	第4期 (2013年11月期)	第5期 (2014年5月期)	第6期 (2014年11月期)	第7期 (2015年5月期)	第8期 (2015年11月期)	第9期 (2016年5月期)	第10期 (2016年11月期)	第11期 (2017年5月期)	第12期 (2017年11月期)	第13期 (2018年5月期) (予想)	第14期 (2018年11月期) (予想)
賃貸事業収益	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,175	10,917	12,107	12,720	13,258	13,600
不動産等売却益	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収益 (売却益含む)	6,124	7,778	8,174	9,120	9,701	10,175	10,917	12,107	12,720	13,258	13,600
賃貸事業費用	1,456	1,889	2,174	2,323	2,494	2,409	2,781	2,922	3,319	3,345	3,618
管理業務費	425	638	693	825	822	869	917	1,037	1,062	1,176	1,195
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	682	791	860	990
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	887	895	1,001
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	8	9	9	9
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	197	304	154	164
その他賃貸事業費用	150	146	161	165	161	175	201	217	264	249	258
NOI	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,766	8,135	9,185	9,400	9,912	9,981
NOI利回り(%)	5.10	5.23	4.98	4.93	4.84	4.79	4.73	4.63	4.61	-	-
減価償却費等	518	743	763	887	928	989	1,051	1,175	1,189	1,234	1,257
賃貸事業損益	4,149	5,145	5,237	5,909	6,078	6,776	7,083	8,009	8,211	8,678	8,723
不動産等売却損	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益 (売却損益含む)	4,149	5,138	5,237	5,909	6,278	6,776	7,083	8,009	8,211	8,678	8,723
一般管理費	507	558	643	710	818	849	922	1,029	1,136	1,183	1,217
営業利益	3,642	4,580	4,594	5,199	5,460	5,926	6,161	6,980	7,074	7,494	7,506
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	3	1	0	0
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	830	858	925	930
経常利益	3,187	3,998	4,032	4,583	4,790	5,197	5,410	6,152	6,218	6,569	6,575
当期純利益	3,186	3,997	4,031	4,582	4,789	5,196	5,409	6,151	6,217	6,568	6,574

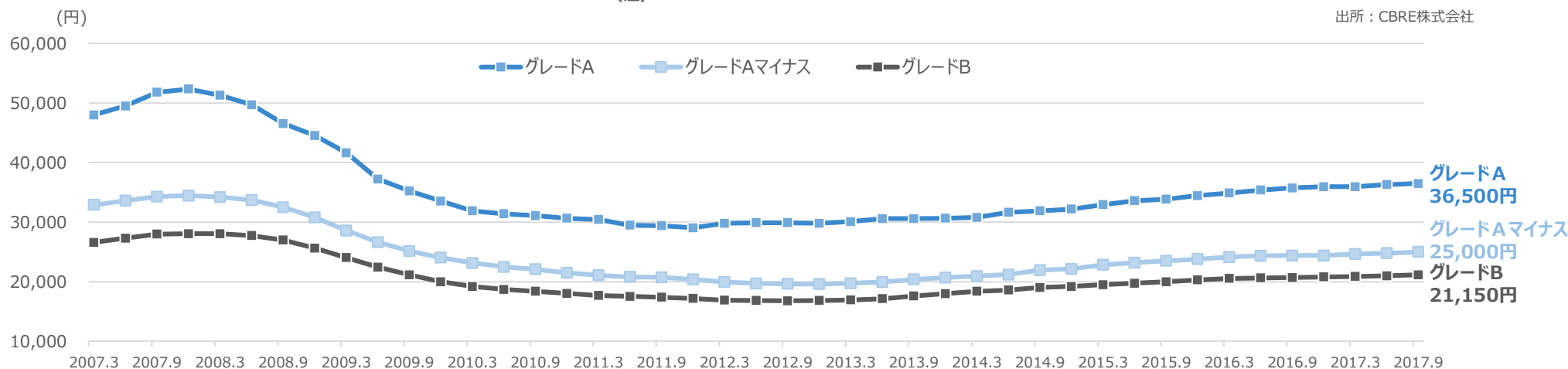


## 国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

## 1. 国内エリア別空室率

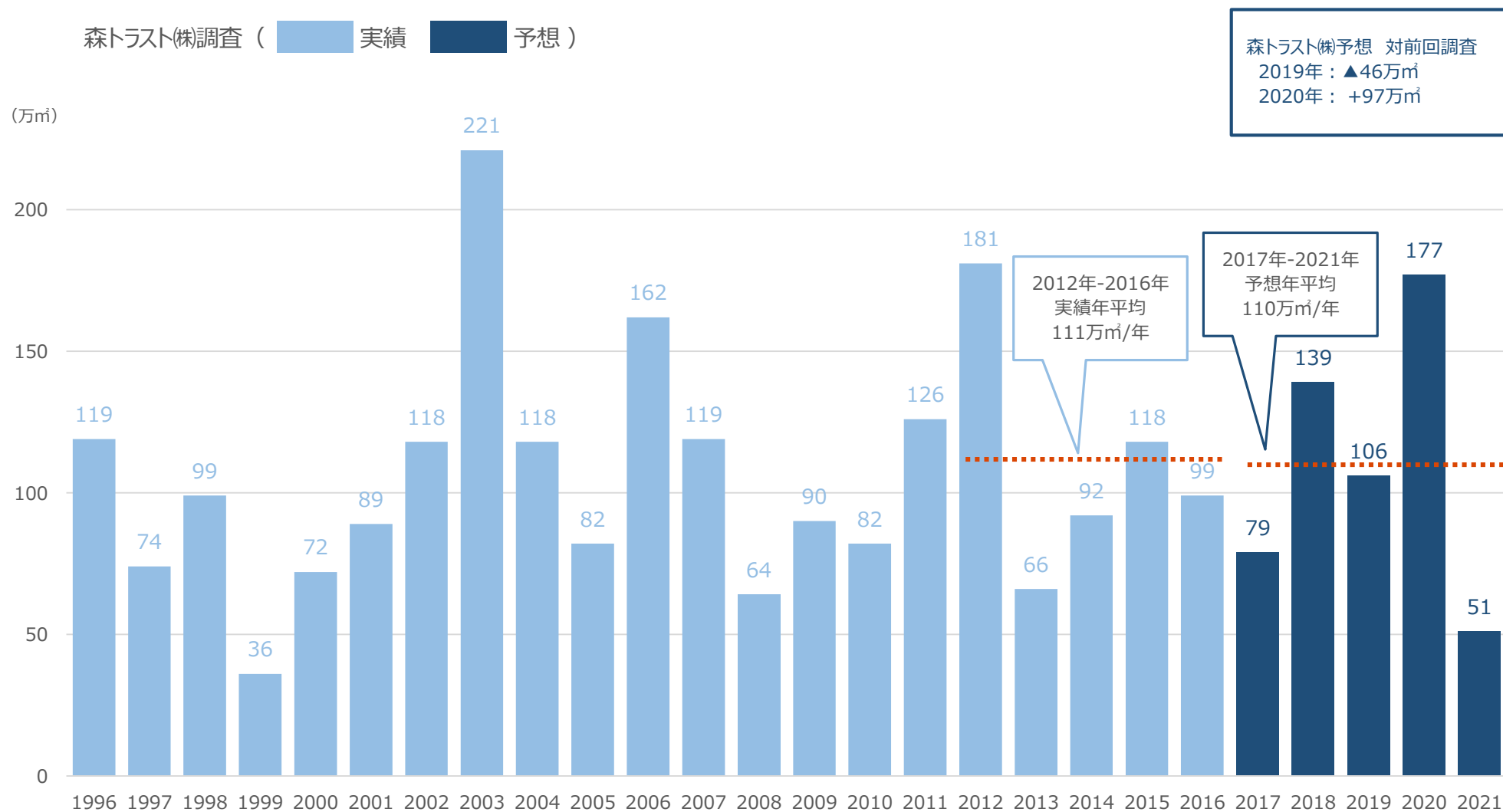


## 2. 東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移 (注)



(注) グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満  
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠  
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

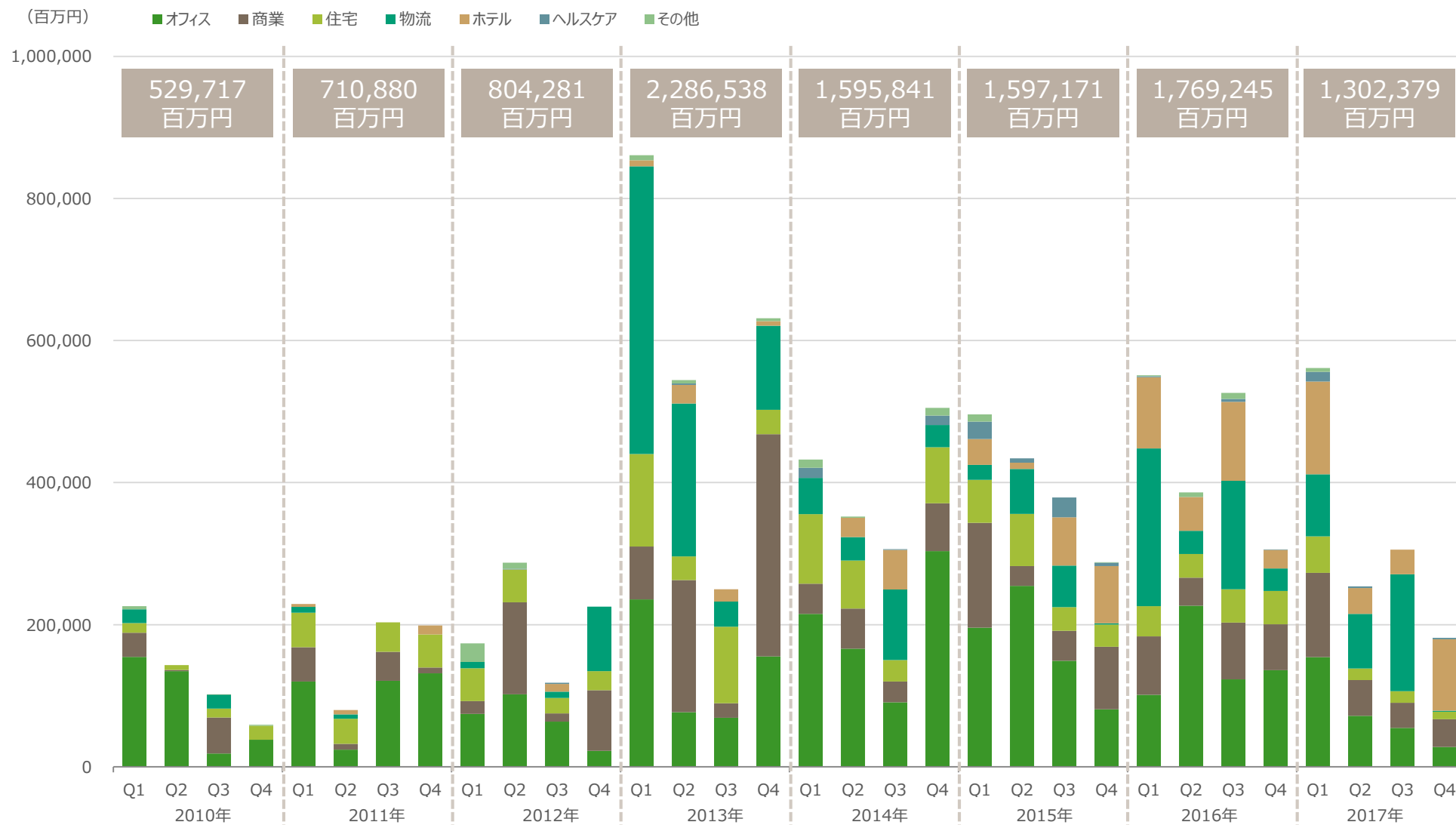
## 東京23区の大規模オフィスビル供給量



(出所) 森トラスト株式会社

(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

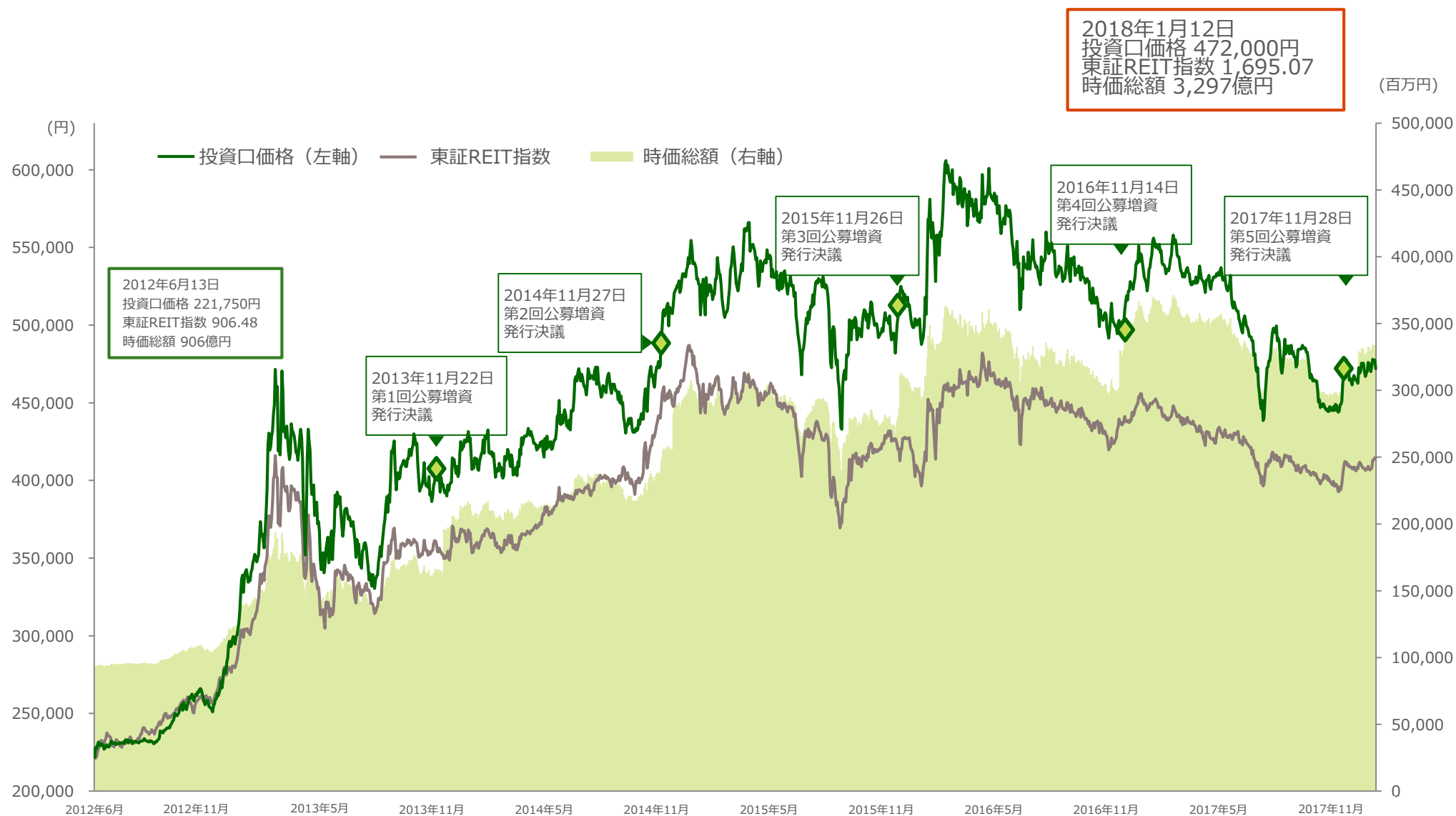
## 取得マーケット動向



(出所) ARES

(注) 取得日ベース、2017年Q4は2017年11月まで集計

## 新規上場（2012年6月）以降の投資口価格と時価総額の推移



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

(注2) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。



## 都市型商業施設と東京オフィスを 軸とするポートフォリオ

～全体の81%を占める重点投資対象～

## 先駆的なガバナンス体制

～DPU連動報酬の導入や、  
第三者性の確保を徹底～

## 上場時期のアドバンテージ

～公募価格230,000円でのIPO～  
～リーマン後のテナント入替後の上場～

- 減少する日本の人口等、日本経済の規模縮小を見据え、中長期的に収益の安定性を確保できる資産に拘る
  - ✓ 都心5区、大阪、神戸、札幌等大都市に所在する物件
  - ✓ 競争力の高い物件
- リート初となる、1口当たり分配金に連動した報酬体系を採用
- 資産取得時に、外部委員を含む投資委員会の全員賛成を決議要件とする等、様々な利益相反対策手法を採用
- スポンサーが、PO時の追加取得を真摯に検討する旨を明言し、投資家目線でのセイム・ボート性を確保
- 売買・賃貸・資本市場いずれも市況が非常に厳しい2012年6月に新規上場
  - ✓ 東証リート指数はリーマン前ピーク時から65%下落
- リーマン直後のタイミングで多くのテナントを入替えたため、当時のレントギャップがほぼない状態
  - ✓ 他リートに先駆け、第4期（2013年11月期）から、東京オフィスの増額改定を実現
  - ✓ 第12期（2017年11月末）のレントギャップは△6%

## 1. 本投資法人の基本理念

- 本投資法人の名称に付せられた“**Activia**(アクティビア)”とは、「活気を与える」を意味する“**Activate**”と「場所」を意味する接尾語“**ia**”からなる造語です
- 本投資法人は、その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを目指します

## 2. 本投資法人の基本方針

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

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブな運用」を目指します。  
(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

## 3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



投資比率  
(取得価格ベース)

**70% 以上**



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

**30% 以下**

(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。

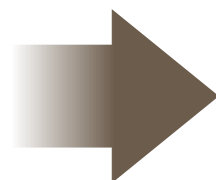
## 東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 中長期的な安定成長実現のために、本資産運用会社独自のノウハウとネットワークを用いることに加えて、包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用することで、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行い、資産の収益性の向上(内部成長)を目指します

### 東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウの活用

#### 東急不動産ホールディングスグループ

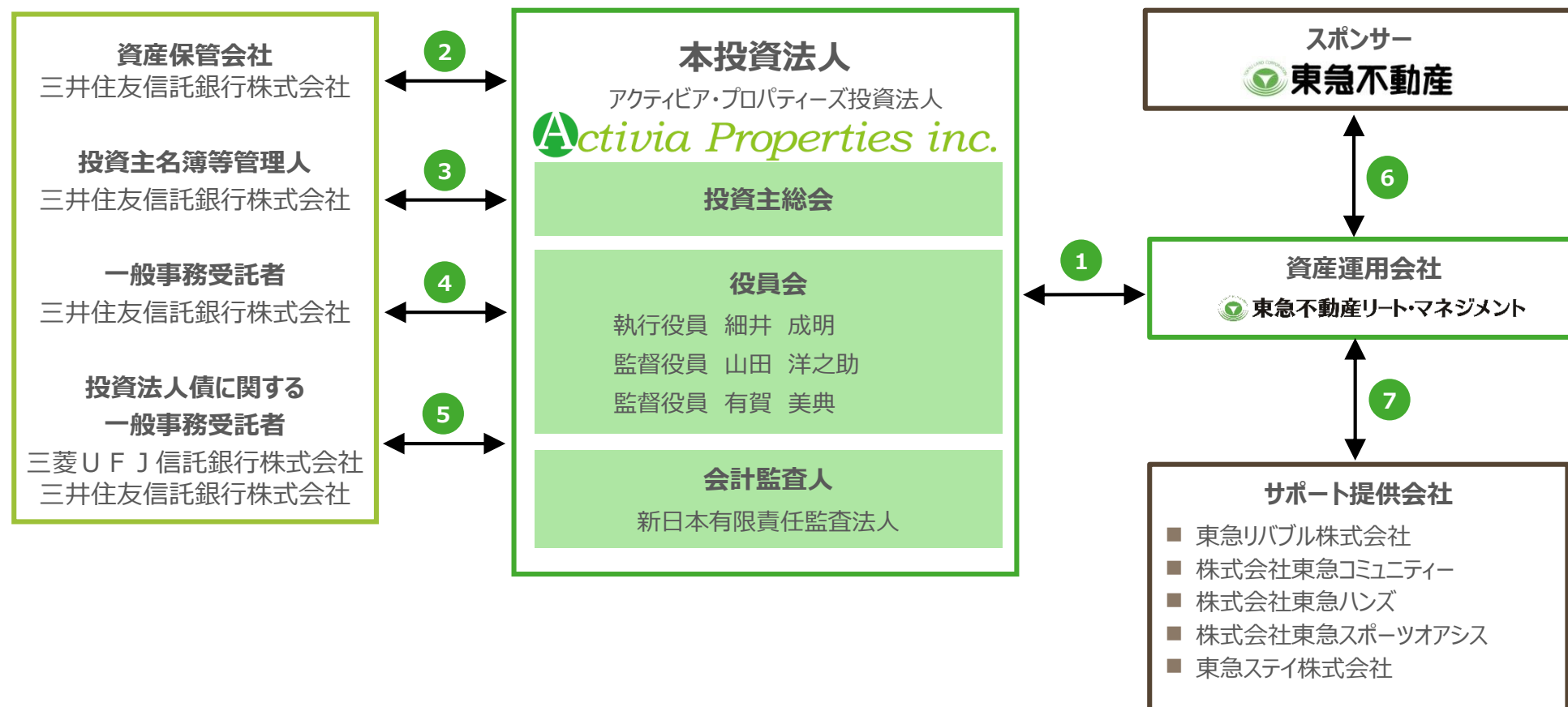
- 不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパー
- 東急ハンズ等のテナント企業を保有する消費者ニーズに精通した企業グループ



### 資産運用会社独自のノウハウの活用

#### 東急不動産リート・マネジメント

- 東急不動産ホールディングスグループにおいて商業施設及びオフィスビルの開発・運営・管理等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成
  - － 資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用した外部成長
  - － 本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制の構築



① 資産運用委託契約

⑤ 財務代理契約

② 資産保管委託契約

⑥ スポンサーサポート契約・業務委託契約

③ 投資主名簿等管理人委託契約

⑦ サポート契約

④ 一般事務委託契約



## 本資産運用会社の概要

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

### 1. 本資産運用会社の概要

東急不動産リート・マネジメント株式会社

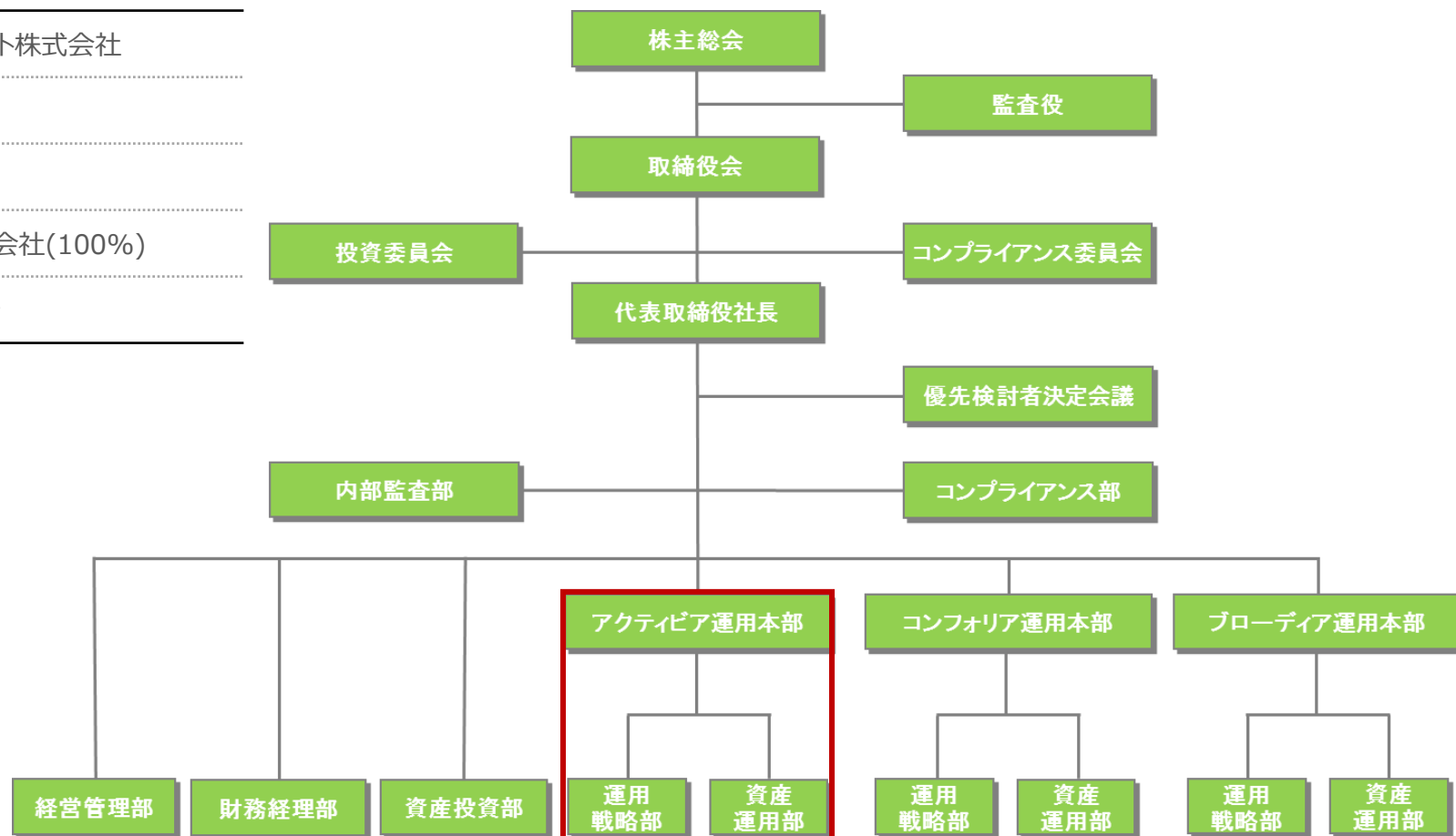
2009年10月設立

資本金 200百万円

スポンサー 東急不動産株式会社(100%)

代表取締役社長 遠又 寛行

### 2. 本資産運用会社の組織図







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

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

本資料には、プロパティ・アセット投資法人(以下「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。