

アクティビア・プロパティーズ投資法人

第9期（2016年5月期）決算説明資料 2016年7月

アクティビア・プロパティーズ投資法人（証券コード：3279/API）

 東急不動産アクティビア投信株式会社

 *Activebia*

1. 決算概要及び業績予想
2. 外部成長、内部成長、財務戦略
3. その他
4. Appendix

外部成長

◆「プライム立地」に所在する物件の取得

【2物件取得】（1物件は準共有持分の追加取得）

- 取得価格合計 33,750百万円
- 対不動産鑑定評価額 99.0%
- 取得利回り 平均4.0%



物件数： **31**物件 (第8期末) → **32**物件 (第9期末)
 資産規模： **2,929**億円 (第8期末) → **3,267**億円 (第9期末)



内部成長

【東京オフィス】

◆競争力とPM力を活用した契約改定

- 契約改定時の増額改定割合 約**83%**
- 第9期における増額改定面積 **4,879**坪

【都市型商業施設】

◆引き続き好調なホテル歩合賃料

- ホテル歩合賃料 約**54.4**百万円 (対予想 **108%**)



財務戦略

◆借入返済期限の更なる長期化

- 戦略的な借換の実施（第9期、第10期借換分）
 【214億円借換】
 平均借入期間： **2.8**年 → **7.6**年
 借入金利： **0.59%** → **0.46%**
（借換前） （借換後）

◆平均借入利率の低下

- マイナス金利下における平均金利の抑制
 平均借入期間： **3.3**年 → **4.0**年
 平均金利： **0.75%** → **0.70%**
（第8期末） （2016.7.13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： **8,666**円(第9期末)
 (前期比：+24円 / +0.3%)
 (予想比：+137円 / +1.6%)

1口当たりNAVの継続的な成長を実現

1口当たりNAV： **373,383**円(第9期末)
 (前期比：+22,266円 / +6.3%)

第9期（2016年5月期）決算概要 損益計算書

- 第8期取得2物件の通期稼働、第3回公募増資取得2物件の新規稼働に加えて着実な内部成長が寄与し、icot金剛の売却効果200百万の剥落を吸収して対前期増収増益。対予想では、水光収入・費用の変動により収益・費用共に微減となり、減収増益
- 1口当たりの分配金は**8,666円**となり、対前期**24円**の増加。icot金剛の売却効果200百万を除いた巡航ベースでは、対前期**334円**の増加

1. 第8期実績及び第9期前回予想（2016.1.14）との比較

(単位：百万円)

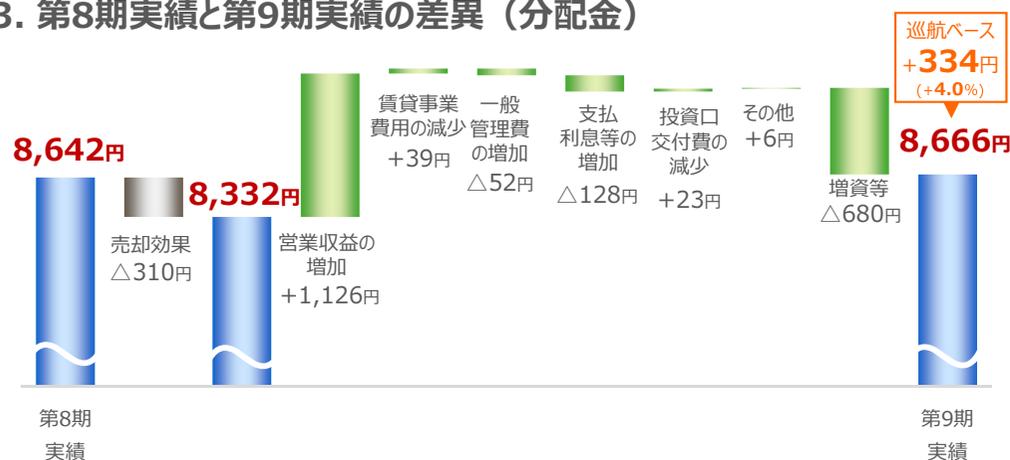
	第8期	第9期		第9期（予想）	
	実績	実績	対前期	予想 2016.1.14	対第9期 前回予想
営業収益	9,701	10,175	+474	10,221	△45
（うち売却益）	(200)	(-)	(△200)	(-)	(-)
（売却益除く）	(9,500)	(10,175)	(+675)	(10,221)	(△45)
営業費用	4,241	4,249	+8	4,318	△69
うち公租公課	643	649	+5	649	△0
営業利益	5,460	5,926	+466	5,903	+23
経常利益	4,790	5,197	+406	5,115	+82
当期純利益	4,789	5,196	+406	5,114	+82
1口当たり分配金(円)	8,642	8,666	+24	8,529	+137

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第8期 実績	摘要
営業収益	+474	増加 新規稼働+655、通期稼働+120 既存賃料収入増等+51
		減少 物件売却△219 水光収入△93、ホテル歩合△24、解約金△15
賃貸事業費用	△23	増加 新規稼働+136、通期稼働+30 管理業務費+8、減価償却費+8、仲介手数料+4
		減少 物件売却△13 修繕費△127、水光費△72
償却後NOI (売却益除く)	+698	
一般管理費	+31	増加 運用報酬+43、雑費+3
		減少 公租公課△10、支払手数料△4
営業利益	+466	

3. 第8期実績と第9期実績の差異（分配金）



4. 主な変動要因（対第9期前回予想）

(単位：百万円)

	対第9期 前回予想	摘要
営業収益	△45	増加 駐車場収入等+4、賃料収入増+3
		減少 水光収入△53
賃貸事業費用	△67	増加 管理業務費+13、管理費その他+7、仲介手数料+4
		減少 水光費△88、修繕費△7
償却後NOI	+22	
一般管理費	△1	増加 運用報酬+5
		減少 雑費△4
営業利益	+23	

第9期（2016年5月期）決算概要 貸借対照表

- 公募増資による2物件取得等により総資産は**321**億円拡大。新投資口の発行により純資産は**211**億円増加し、**1,767**億円に拡大
- 第9期末時点での鑑定評価によるポートフォリオ含み益は**471**億円と前期比**81**億円増加

貸借対照表（第8期実績及び第9期実績）の比較

(単位：百万円)

	第8期末 2015.11末	第9期末 2016.5末	対前期
資産の部			
流動資産	13,906	12,672	△1,234
現金及び預金等	13,342	11,863	△1,478
その他	564	808	+244
固定資産等	293,839	327,222	+33,382
有形固定資産	288,739	321,980	+33,241
無形固定資産	4,564	4,564	△0
その他	535	677	+142
資産合計	307,746	339,894	+32,148
負債の部			
短期借入金	2,400	2,400	-
1年内返済予定の長期借入金	19,000	26,400	+7,400
投資法人債	8,000	10,000	+2,000
長期借入金	107,500	108,350	+850
預り敷金及び保証金その他	15,285	16,015	+729
負債合計	152,185	163,165	+10,979
純資産の部			
投資主資本	155,560	176,729	+21,168
出資総額	150,770	171,532	+20,762
剰余金	4,790	5,196	+406
純資産合計	155,560	176,729	+21,168
負債純資産合計	307,746	339,894	+32,148

■ ポートフォリオの含み益の推移

(単位：百万円)

第8期末	第9期末	増加額
39,051	47,171	8,119

公募増資による2物件（キュープラザ心齋橋・汐留ビルディング準共有持分10%）の取得 +33,750百万円

第4回投資法人債の起債 +2,000百万円

公募増資による物件取得に伴う新規借入 +10,500百万円

公募増資等による新投資口45,390口の発行（1口あたり発行価額457,418円）+20,762百万円

第10期（2016年11月期）の業績予想（参考）

- 第3回公募増資取得2物件の通期稼働、A-PLACE五反田駅前^(注1)の新規稼働、好調なホテル歩合賃料と大崎ウィズタワー及び汐留ビルディングの稼働増等により増収増益予想
- 1口当たり分配金については**8,810円**と予想しており、対前期**144円**の増加見込

1. 第9期実績及び第10期従来予想との比較

(単位：百万円)

	第9期	第10期		第10期(前回予想)	
	実績	予想 2016.7.13	対前期	予想 2016.1.14	対第10期 前回予想
営業収益	10,175	10,778	+603	10,570	+208
営業費用	4,249	4,765	+516	4,622	+142
うち公租公課	649	775	+126	769	+6
営業利益	5,926	6,013	+86	5,947	+65
経常利益	5,197	5,284	+86	5,189	+95
当期純利益	5,196	5,283	+86	5,188	+95
1口当たり分配金(円)	8,666	8,810	+144	8,651	+159

2. 主な変動要因（対前期実績）

(単位：百万円)

	対第9期 実績	摘要
営業収益	+603	増加 新規稼働+130、通期稼働+70 ホテル歩合+152、既存賃料収入増等+143、水光収入+107 解約金+5 減少 駐車場収入等△3
賃貸事業費用	+436	増加 新規稼働+34、通期稼働+74 修繕費+128、水光費+88、公租公課+82、管理費その他+24 減価償却+6、管理業務費+3 減少 仲介手数料△3、広告宣伝費△2
償却後NOI	+166	
一般管理費	+79	増加 運用報酬+60、雑費+15、一般事務+2 減少
営業利益	+86	

3. 第9期－第10期の主な変動要因（分配金）

調達コスト：0.925%



(注1)2016年7月1日付で「五反田サンケイビル」から「A-PLACE五反田駅前」に名称を変更しています。以下同じです。

(注2)第10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证するものではありません。

第11期（2017年5月期）の業績予想（参考）

- ホテル歩合賃料発生期の偏りのため対前期減収を予想も、A-PLACE五反田駅前の通期稼働、汐留ビルディングの稼働増等に加えて修繕費の減少が下支えとなり増益予想
- 1口当たり分配金については**8,820円**と予想しており、対前期**10円**の増加見込

1. 第10期業績予想との比較

(単位：百万円)

	第10期	第11期	
	予想 2016.7.13	予想 2016.7.13	対前期
営業収益	10,778	10,632	△145
営業費用	4,765	4,573	△191
うち公租公課	775	782	+6
営業利益	6,013	6,059	+45
経常利益	5,284	5,290	+5
当期純利益	5,283	5,289	+5
1口当たり分配金(円)	8,810	8,820	+10

2. 主な変動要因（対第10期今回予想）

(単位：百万円)

	対第10期 今回予想	摘要
営業収益	△145	増加 通期稼働+39 既存賃料収入増等+53 減少 ホテル歩合△152、水光収入△74、解約金△13
賃貸事業費用	△186	増加 通期稼働+8 減価償却+7 減少 修繕費△121、水光費△50、管理費その他△25
償却後NOI	+40	
一般管理費	△5	増加 運用報酬+11 減少 雑費△15、公租公課△2
営業利益	+45	

3. 第10期－第11期の主な変動要因（分配金）

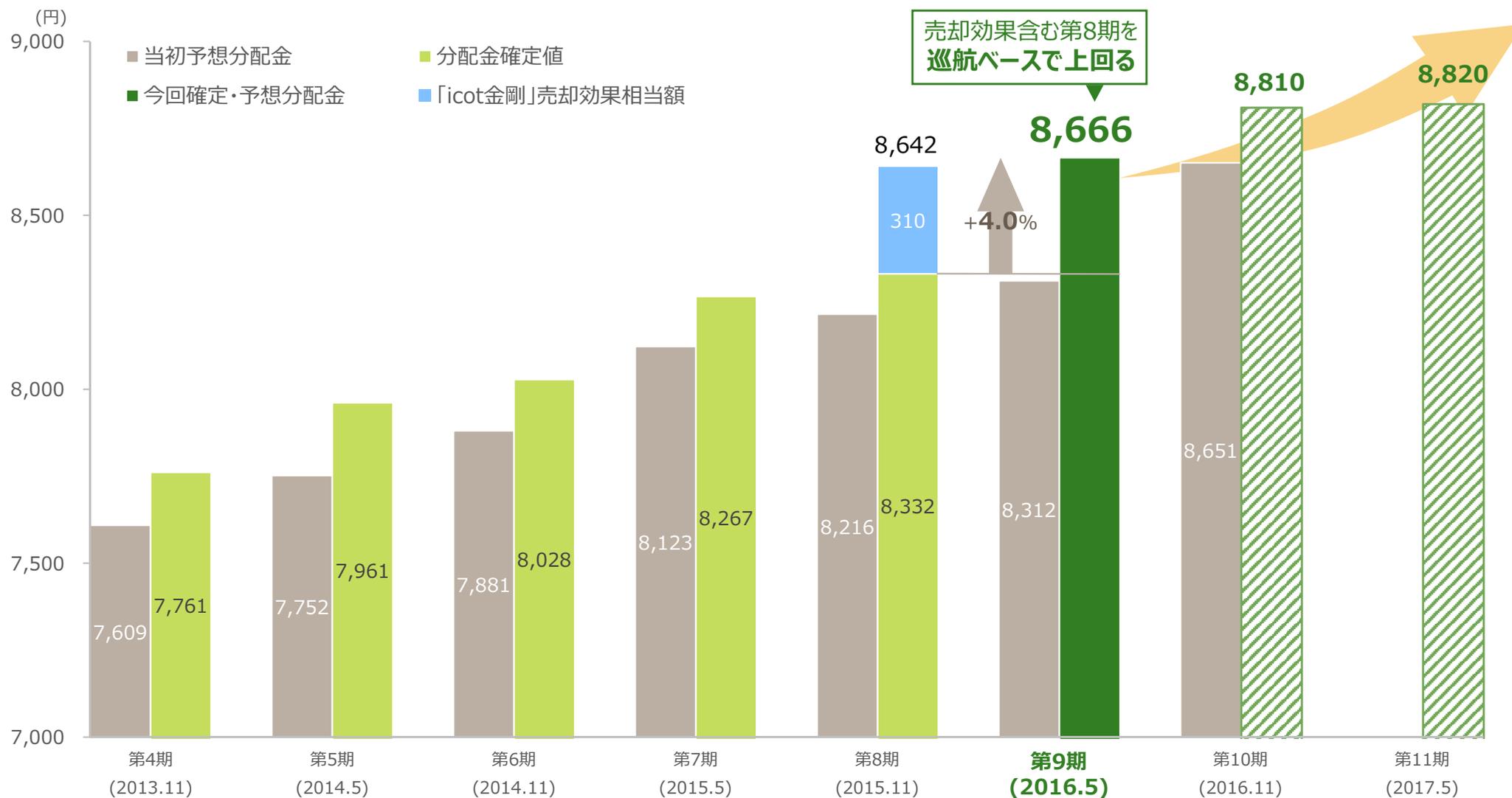
調達コスト：0.975%



(注)第11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

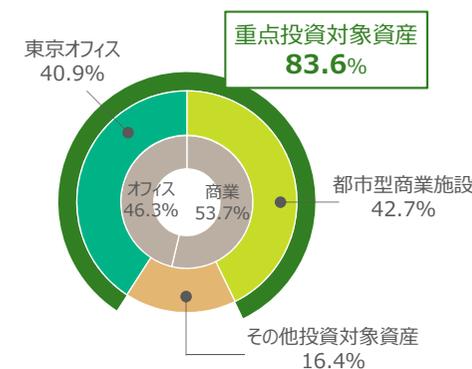
- 第9期については、第3回公募増資取得2物件の新規稼働及び着実な賃料増額等により、当初予想の8,312円、売却効果相当額を含む第8期分配金8,642円及び、従来の翌期(第10期)予想の8,651円をいずれも上回る**8,666円**の分配金を実現
- 中長期的には9,000円台の水準を目指す



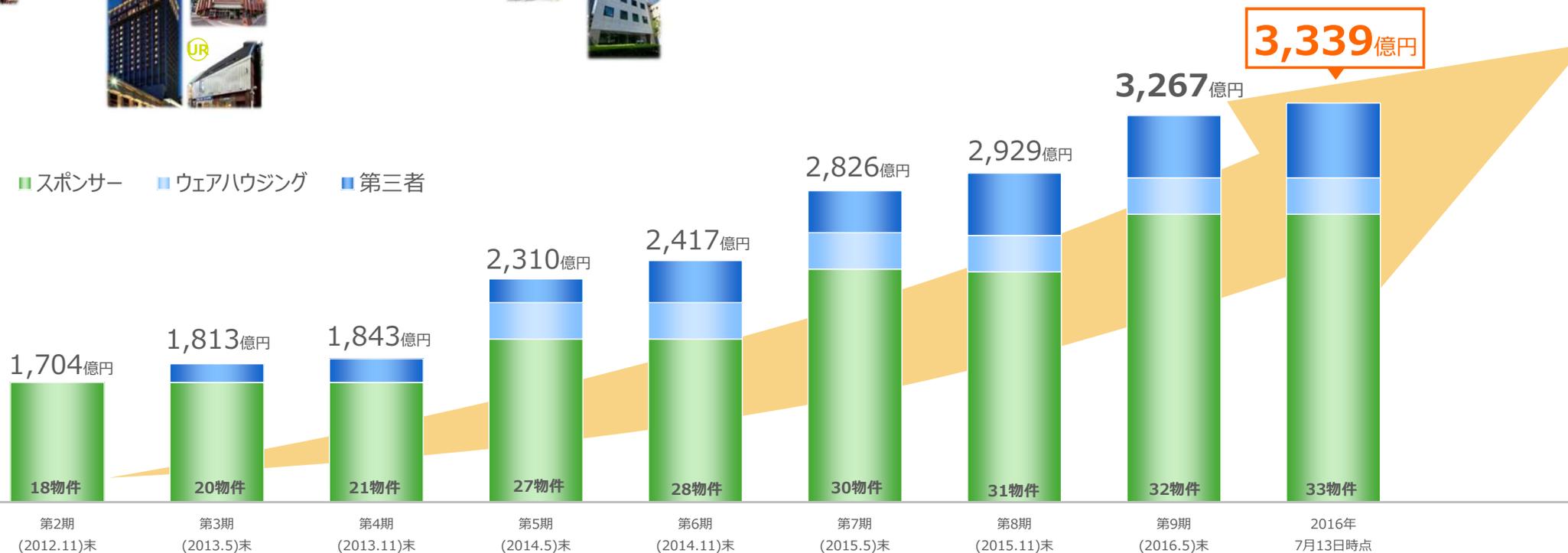
(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

外部成長 ～継続的な資産規模の拡大～

- 今期(第9期)は3年連続となる公募増資を行いスポンサーより**2物件・338億円**取得し、第10期では第三者より**1物件・73億円**取得
- 新規上場(2012年6月)から**16物件・1,659億円**の物件取得を実施し、資産規模(取得価格ベース)は約**4年**で約**2.0倍**、**33物件・3,339億円**まで拡大



■ スポンサー ■ ウェアハウジング ■ 第三者



UR-10 キュープラザ心齋橋

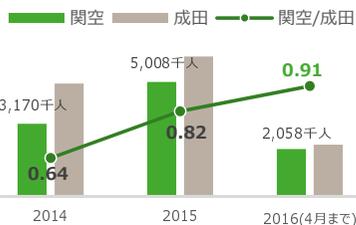


所在地	大阪府大阪市中央区 心齋橋筋
最寄駅	大阪市営地下鉄 御堂筋線他「心齋橋」駅 徒歩1分
取得価格	13,350百万円
鑑定評価額	13,400百万円
対鑑定評価額	99.6%
取得利回り	3.9%
稼働率	88.4%(2016.5末時点)



関西国際空港の入国者数

順調に伸び続け、2016年に入り単月で成田を追い抜くなど、更に**成田に肉薄**



(出典)法務省「出入国管理統計」

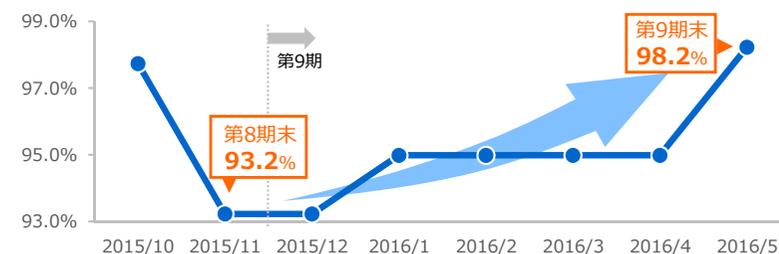
キュープラザ心齋橋3つの魅力

- 1. 集客力**
「大阪らしさ」を体感できる大阪圏屈指の繁華エリア
- 2. ランドマーク性**
壁面大型LEDディスプレイを有するランドマーク物件
- 3. 希少性**
心齋橋筋商店街玄関口に立地かつ、駅まで地下直結

TO-12 汐留ビルディング(10%準共有持分追加取得)



「汐留ビルディング」稼働率の復調



所在地	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩3分
取得価格	20,400百万円
鑑定評価額	20,700百万円
対鑑定評価額	98.6%
取得利回り	4.1%
稼働率	98.2%(2016.5末時点)



汐留ビルディング3つの魅力

- 1. 最新鋭オフィス**
無柱かつ基準階面積1,000坪超その他高い設備スペックを有し、幅広いテナント層のニーズに対応
- 2. アクセス性**
浜松町駅から徒歩3分
羽田空港への抜群のアクセス性
- 3. 都市の成長ポテンシャル**
スポンサーの再開発計画等により、都市のポテンシャル向上が期待される

TO-15 A-PLACE五反田駅前

- 2016年7月、JR山手線「五反田」駅前に立地する視認性の高いオフィスビルを第三者より取得



所在地	東京都品川区西五反田
最寄駅	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
取得価格	7,280百万円
鑑定評価額	7,390百万円
対鑑定評価額	98.5%
取得利回り	4.3%
取得日	2016年7月1日
稼働率	88.7%(2016.7.1時点)

物件特性

- JR山手線「五反田」駅の西口駅前に立地し、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
- 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
- 事務所部分は現行賃料がマーケット賃料よりも低く、△10%弱のレントギャップがあるため、賃料アップサイドが期待できる



「五反田」駅前の好立地に所在

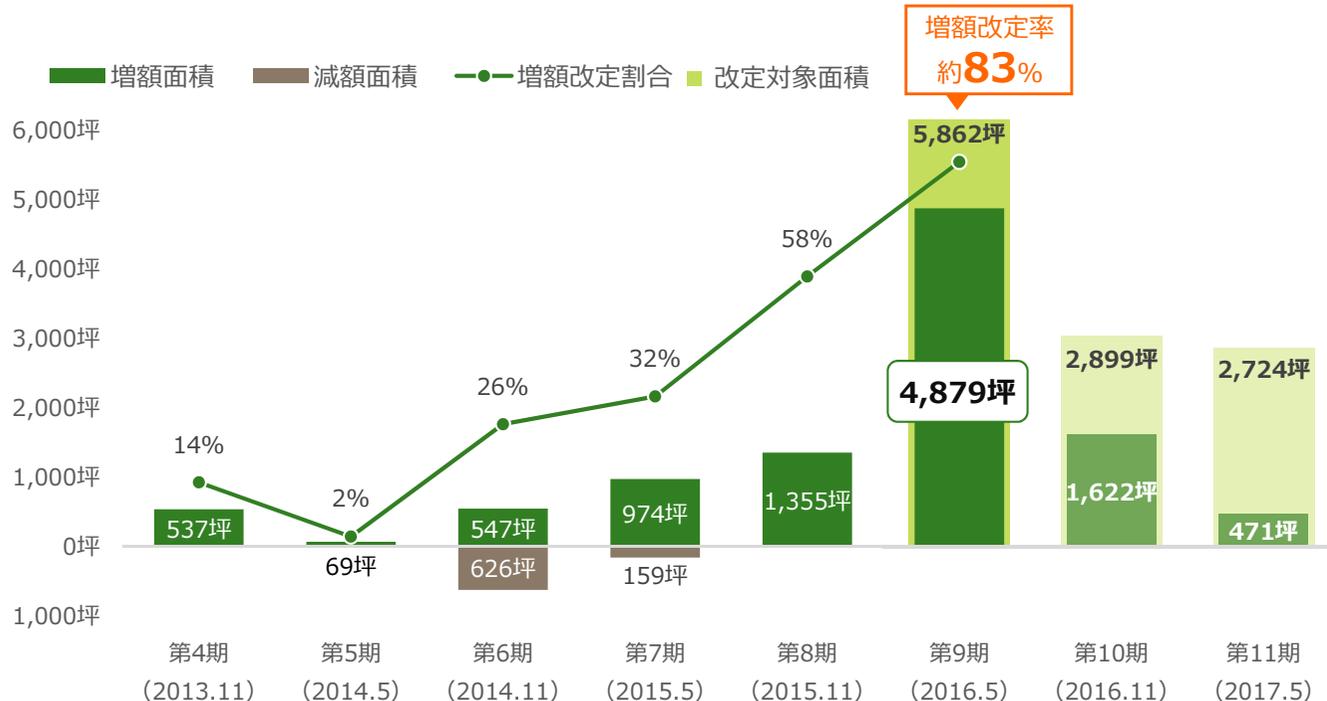




1. 賃料増額改定の状況

▶ 第9期における契約改定時期を迎えたテナントのうち、約83%が増額改定

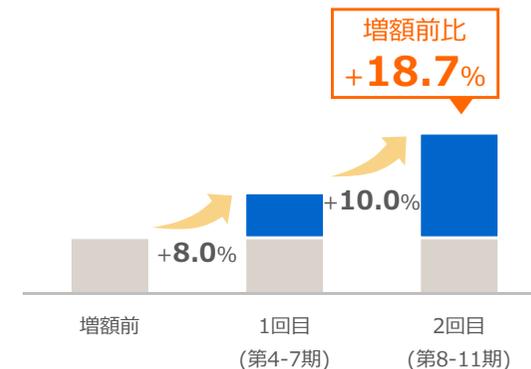
テナント契約改定実績の推移



第10期・第11期は
7月13日時点契約分

増額率	6.8%	3.6%	7.5%	8.6%	12.9%	5.6%
TO平均賃料	19,338円	19,813円	19,230円	22,242円	22,127円	23,358円
レントギャップ	5%	-1%	-3%	-4%	-6%	-6%
広域渋谷圏 レントギャップ	3%	-5%	-15%	-15%	-18%	-18%

▶ 5件のテナントと2回目の賃料増額改定



▶ 第8期に外部から取得した広域渋谷圏の2物件については、賃料改定を迎えた全てのテナントと、想定以上の増額率で増額を実現

増額改定割合 **100%** 平均増額率 **9.3%**

A-PLACE恵比寿東(注)			
時期	テナント	増額率	取得時想定
2015.12	A社		
2016.04	B社		
2016.06	C社	11.2%	2.8%
2016.10	D社		
2017.03	E社		

A-PLACE渋谷金王(注)			
時期	テナント	増額率	取得時想定
2015.12	F社	7.3%	7.3%

(注)2016年11月1日付で、「フロンティア恵比寿」は「A-PLACE恵比寿東」、「渋谷金王ビル」は「A-PLACE渋谷金王」に名称変更予定です。以下同じです。

TO 東京オフィス

1. 広域渋谷圏の賃料改定動向

第9期における広域渋谷圏でのオフィス賃料改定は、約**98%**が**増額改定**



◆ 広域渋谷圏とは？

東急不動産ホールディングスグループの設定する、強固なファンダメンタルズを有するエリアで、**東京オフィスのうち約28%が所在**

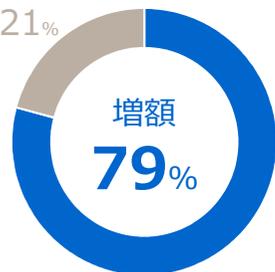
東京オフィスのうち広域渋谷圏に所在する割合



2. テナント入替の動向

入替実績

減額
21%



▶ 第9期及び第10期におけるテナント入替については、1件を除き全て賃貸条件が良好

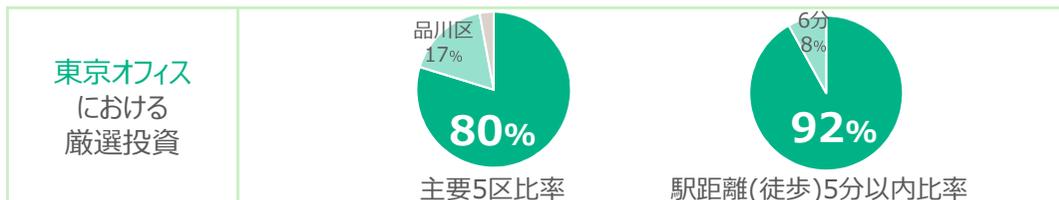
入替件数	8件
増額件数	7件
平均増額率	15.7%
期あたり収益寄与	880万円

(注)2016年7月13日時点の数値を記載しています。

3. 稼働率の推移

▶ 上場来継続している高稼働率

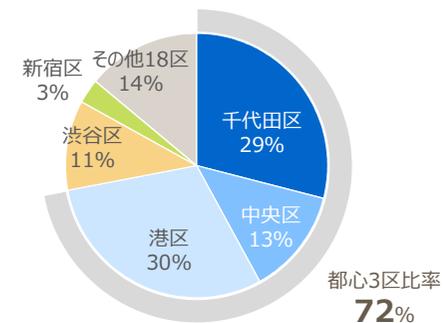
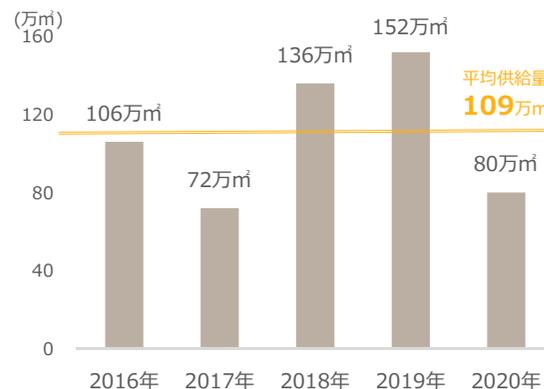
	第2期 (2012.11)	第3期 (2013.5)	第4期 (2013.11)	第5期 (2014.5)	第6期 (2014.11)	第7期 (2015.5)	第8期 (2015.11)	第9期 (2016.5)
UR	99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100%	99.8%	100%	99.7%
TO	97.4%	97.5%	98.6%	100%	100%	99.6%	97.5%	99.6%
O	100%	100%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100%
全体	99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%



(注1)稼働率は、月末時点における各物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合です。小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注2)2016年7月13日時点の数値を記載しています。

4. オフィスビルの新規供給動向

東京23区の大規模オフィスビル供給量 (2016年～2020年)



渋谷区における供給量は比較的**低水準**

(出典)森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'16」

アクティビア・プロパティーズ投資法人の都市型商業施設

- 総務省「平成24年経済センサス」において、1km²当たり年間1,000億円以上の売上高を有する市区町村は**10大都市圏**(注)で**わずか48市区町村**
- 本投資法人の有する都市型商業施設は**100%**が当該48市区町村に所在

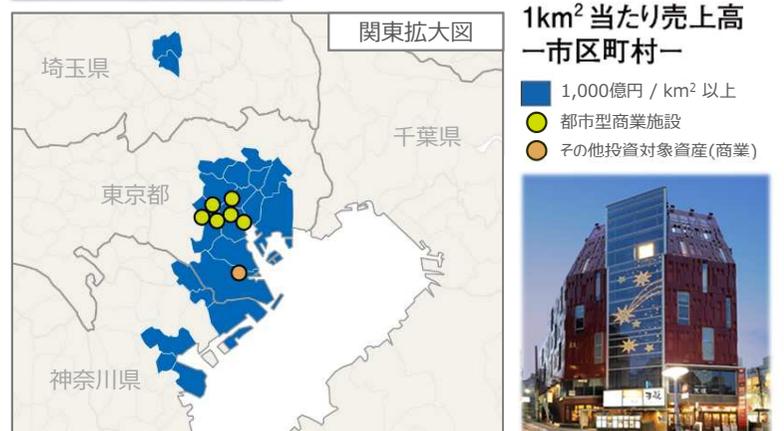
◆APIの都市型商業施設とは？

1. 日本有数の大都市圏のみに所在
2. 商業集積エリアの中でも抜群の繁华性
3. 単価の高い非日常型消費中心



1km²当たり年間1,000億円以上の売上高を有する市区町村一覧

# 市区町村	売上高 (億円)	API保有物件	# 市区町村	売上高 (億円)	API保有物件
1 東京都千代田区	63,654	東急プラザ赤坂 (赤坂見附駅前)	25 さいたま市中央区	2,510	
2 東京都中央区	37,463		26 東京都江東区	2,344	
3 東京都港区	22,345	新橋プレイス (新橋駅前) A-FLAG赤坂 (赤坂一ツ木通り沿)	27 川崎市幸区	2,267	
4 大阪市中央区	20,813	キュープラザ心斎橋 (心斎橋筋商店街入口)	28 京都市中京区	2,205	京都烏丸パーキングビル (四条烏丸交差点至近)
5 大阪市北区	13,617		29 東京都目黒区	1,855	
6 大阪市西区	10,785		30 神戸市中央区	1,823	神戸旧居留地25番館 (神戸旧居留地中心)
7 名古屋市中区	10,125		31 大阪市天王寺区	1,823	
8 東京都新宿区	6,842		32 大阪市東成区	1,809	
9 東京都台東区	5,944		33 大阪市阿倍野区	1,742	
10 東京都渋谷区	5,687	東急プラザ表参道原宿 (神宮前交差点) キュープラザ恵比寿 (恵比寿駅前) A-FLAG渋谷 (渋谷センター街)	34 さいたま市大宮区	1,738	
11 名古屋市中区	4,993		35 名古屋市熱田区	1,652	
12 東京都品川区	4,905		36 札幌市中央区	1,482	A-FLAG札幌 (すすきのエリア入口)
13 名古屋市中村区	4,677		37 川崎市中区	1,333	
14 京都市下京区	4,549		38 京都市南区	1,321	
15 横浜市西区	4,534		39 名古屋市中区	1,299	
16 大阪市淀川区	3,820		40 川崎市川崎区	1,245	
17 大阪市福島区	3,673		41 東京都大田区	1,163	icot大森 ※その他投資対象資産
18 大阪市浪速区	3,532		42 大阪市城東区	1,160	
19 東京都文京区	3,383		43 広島市南区	1,121	
20 東京都豊島区	2,999		44 神戸市兵庫区	1,116	
21 福岡市中央区	2,987		45 名古屋市瑞穂区	1,104	
22 福岡市博多区	2,820		46 横浜市中区	1,064	
23 東京都墨田区	2,692		47 横浜市神奈川区	1,047	
24 広島市中区	2,548		48 東京都荒川区	1,029	



(出典)総務省統計局「平成24年経済センサス-活動調査」
(注)10大都市圏とは総務省統計局による区分で、札幌、仙台、関東、新潟、静岡・浜松、中京、近畿、岡山、広島、北九州・福岡の10圏を指します。

内部成長 ～都市型商業施設の運用状況①～



1. 都市型商業施設を取り巻く環境

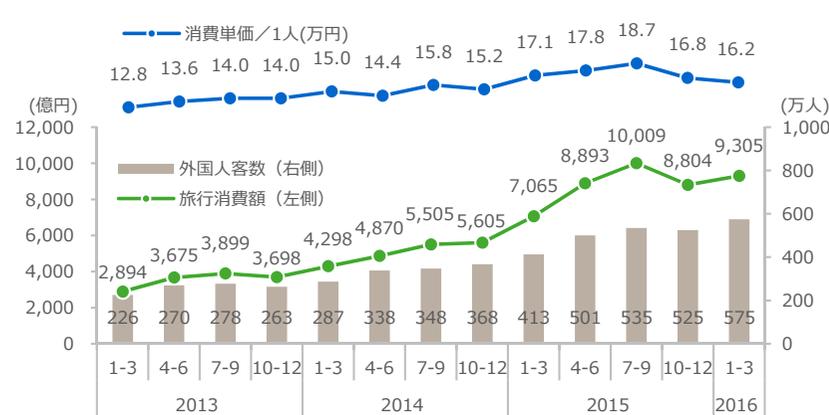
- 東京等の都市部においては有効求人倍率や収入額は上昇しており、支出も上昇傾向
- インバウンドについては消費単価が下降基調も、客数は増加し続けており、旅行消費額は引き続き堅調に推移

堅調な都市部の百貨店販売額推移



(出典)経済産業省「商業動態統計」
(注)8大都市とは札幌、埼玉、東京、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸を指します

過去最高の外国人旅行者数と消費額

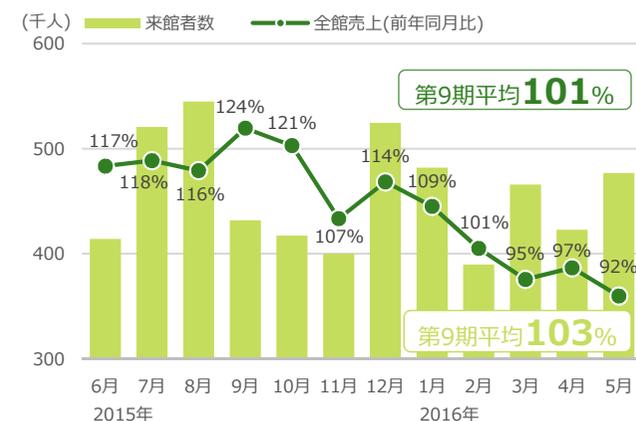


(出典)観光庁「訪日外国人消費動向調査」

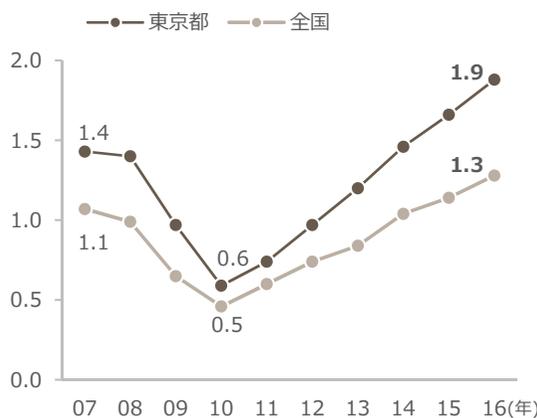
2. 東急プラザ表参道原宿の運営状況

- 2016年3月から5月は一部路面店が弱含むも、施設3階・4階のリニューアルやインバウンドの取り込み施策が功を奏し、第9期における売上状況は堅調

▶ 全館売上と来館者数はいずれも前年対比で増加

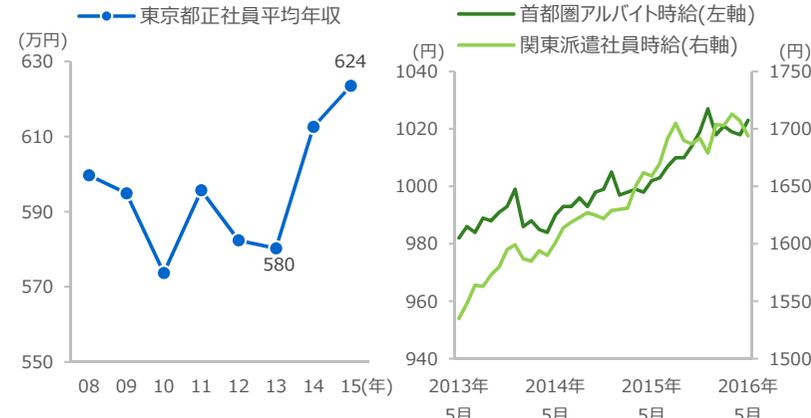


上昇傾向の有効求人倍率



(出典)厚生労働省「職業安定業務統計」

増加傾向にある給与収入額



(出典)厚生労働省「賃金構造基本統計調査」

(出典)リクルートジョブズ「アルバイト・パート募集時平均時給調査-」
リクルートジョブズ「派遣スタッフ募集時平均時給調査-」

リニューアル区画の状況

開業から3年が経過し、11区画(3F・4F)をリニューアル
売上は入替前比**161%**

オープン時期	件数	新規テナント例
2015年秋 (9・10月)	4件	JILL by JILL STUART ISETAN MIRROR 等
2016年春 (2月-4月)	7件	Paradise Picnic KIMONO by NADESHIKO RENAI KEIKAKU 等

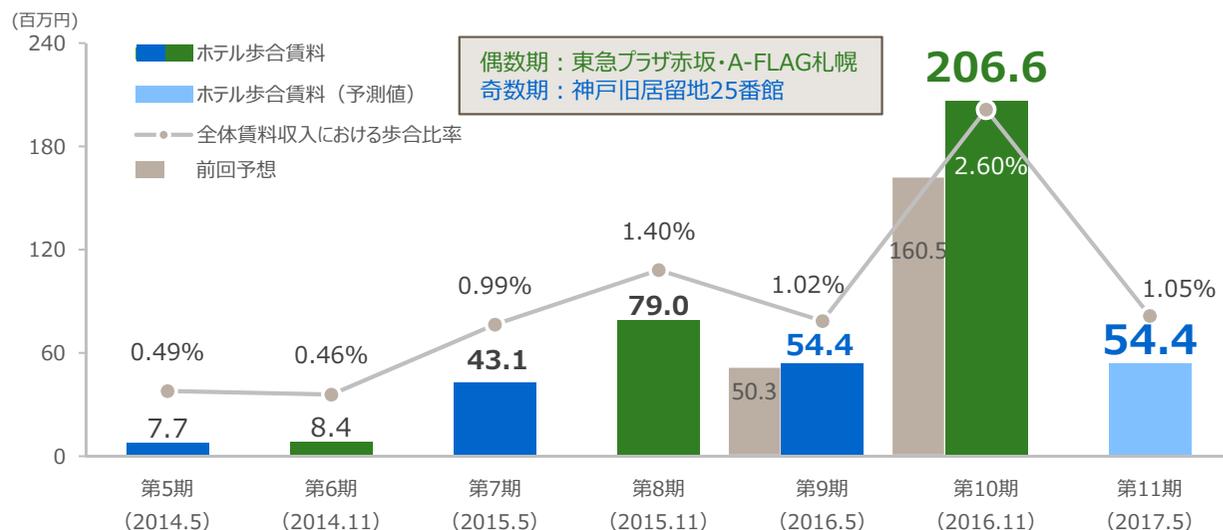
2017年には**11**区画(3F・4F・5F)の定期借家契約満了に伴い、**更なるリニューアル**を予定

内部成長 ～都市型商業施設の運用状況②～

UR 都市型商業施設

1. ホテル歩合賃料の推移

▶ 予想を上回るホテルの歩合賃料実績



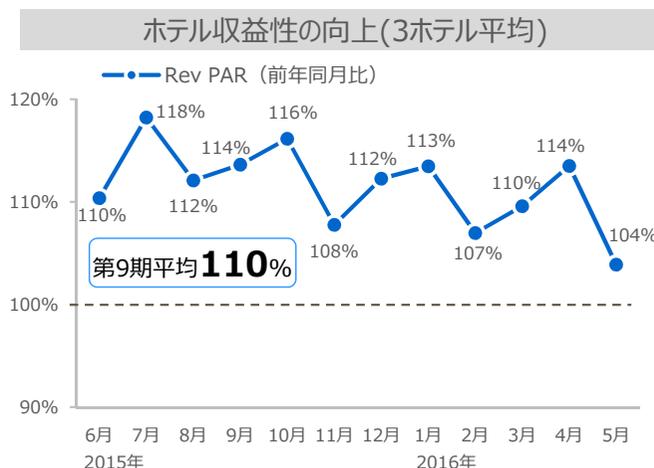
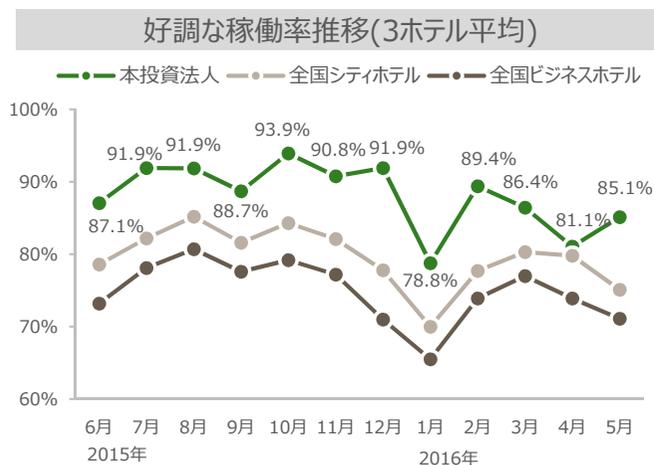
2. ホテル固定賃料の増加

▶ 第9期に定期借家契約の満了を迎えた東急プラザ赤坂・A-FLAG札幌において**固定賃料の底上げを実現**し、2016年4月から5年半の期間で再契約

全体及び都市型商業施設の 総賃料収入における ホテル賃料(固定+歩合) の占める比率	第10期 (2016.11)	第11期 (2017.5)
	全体	9.7%
都市型商業	21.4%	18.5%

3. 稼働状況と単価向上施策

▶ 引き続き好調な稼働率とRev PAR



4. 赤坂周辺再開発による影響

▶ 2016年7月、東急プラザ赤坂近隣に「東京ガーデンテラス紀尾井町」が開業予定で、就労人口は**+10%**程度の増加が見込まれる



(出典)国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」
(注)2016年5月の「全国シティホテル」及び「全国ビジネスホテル」の数値は速報値です。

(出典)総務省統計局「平成26年経済センサス-基礎調査」
(注)新規供給面積3坪につき1人で算出しています。

0 その他投資対象資産

▶ icot大森では空室期間なく入替を実施

icot大森のB1F入替イメージ



icot大森B1区画の入替については、空室期間なく入替を行い、5年の長期定期借家契約を締結。賃料単価は前テナント比で+11.3%

▶ 足下の入替及び賃料改定状況は良好

テナント入替の状況

大阪中之島ビル	2件	平均賃料単価
A-PLACE金山	1件	+23.3%

賃料改定の状況

icot多摩センター	7件	平均賃料単価
A-PLACE金山	1件	+9.4%

3物件の2016年5月末稼働率**100%**
期あたり収益寄与**730**万円

各物件におけるバリューアップ施策

▶ 顧客に選ばれ続ける不動産を目指し、各物件においてバリューアップのための施策を実施

各物件におけるバリューアップ事例



空調個別化(冷暖フリー・25分割)
(東急不動産恵比寿ビル)



EV内緊急装備品の設置
(A-PLACE青山他10物件)



EVホール・エントランス等LED化
(大阪中之島ビル)



Wi-Fi設置
(A-FLAG札幌他1物件)



電気自動車用充電設備設置
(東急プラザ赤坂)



ホテルダイニングリニューアル
(東急プラザ赤坂)



ホテル客室リニューアル
(A-FLAG札幌)

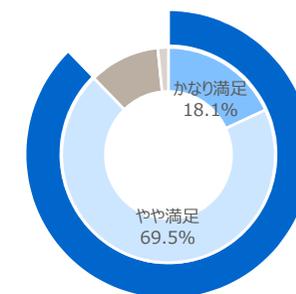
東京オフィスにおけるテナント満足度調査の実施



ATM設置
(東急プラザ表参道原宿)



女子トイレ小物入れ設置
(A-PLACE恵比寿南)



アンケートの要望に
順次対応し、
テナント満足度の
更なる向上を目指す

平均**87.6%**のテナントが満足と回答

財務戦略 ～財務の状況①～

▶ 2016年1月から6月にかけて214億円の借換を実施

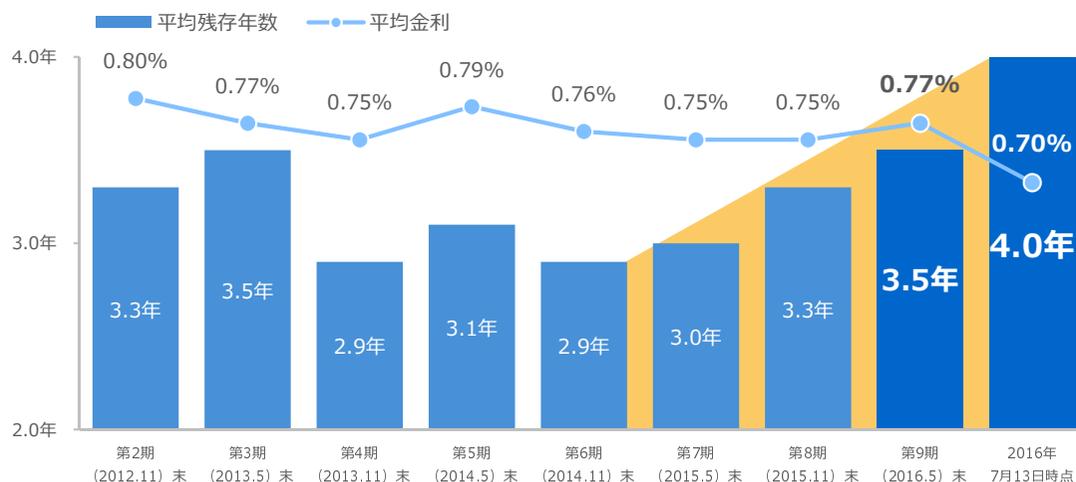
		借換前	借換後	差異
①1月12日 (マイナス金利導入前)	70億円	1.5年 0.26%	8.0年 0.78%	+6.5年 +0.52%
②6月13日	120億円	4.0年 0.87%	(60億円) 8.0年 0.33%	+4.3年 △0.52%
③6月30日	24億円	0.7年 0.17%	3.0年 0.03%	+2.3年 △0.14%
借換合計・平均	214億円	2.8年 0.59%	7.6年 0.46%	+4.8年 △0.13%

(参考)
マイナス金利導入
前の同年限借入
(2015.12.16)
金額 60億円
期間 8.5年
利率 0.85%

全有利子負債	1,544億円	3.3年 0.75%	4.0年 0.70%	+0.7年 △0.05%
--------	---------	---------------	---------------	-----------------

214億円の借換で0.13%の金利削減、期あたり約**1,400万円**の収益寄与

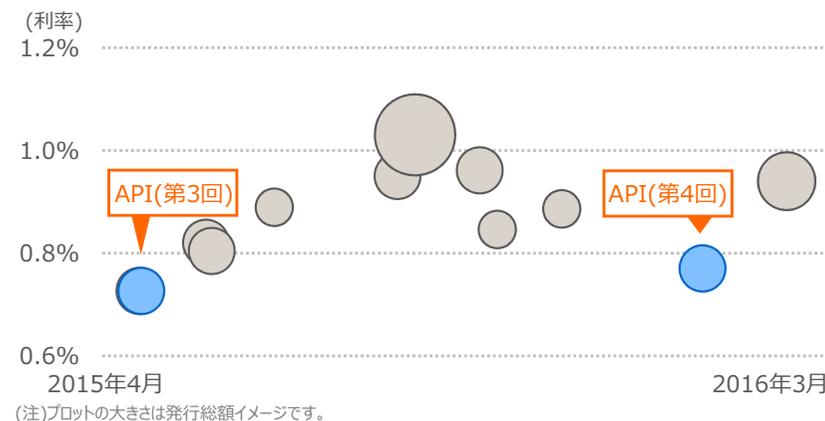
▶ 平均金利を大幅に削減しつつ、更なる平均残存年数の長期化を実現



▶ 過去最低水準の利率で投資法人債(10年債)を発行

	第3回無担保投資法人債	第4回無担保投資法人債
発行日	2015年4月21日	2016年2月3日
発行総額	20億円	20億円
年限	10年	10年
利率	0.726%	0.770%
発行条件	国債+40bp	国債+55bp

2015年度のJ-REIT投資法人債(10年)発行実績



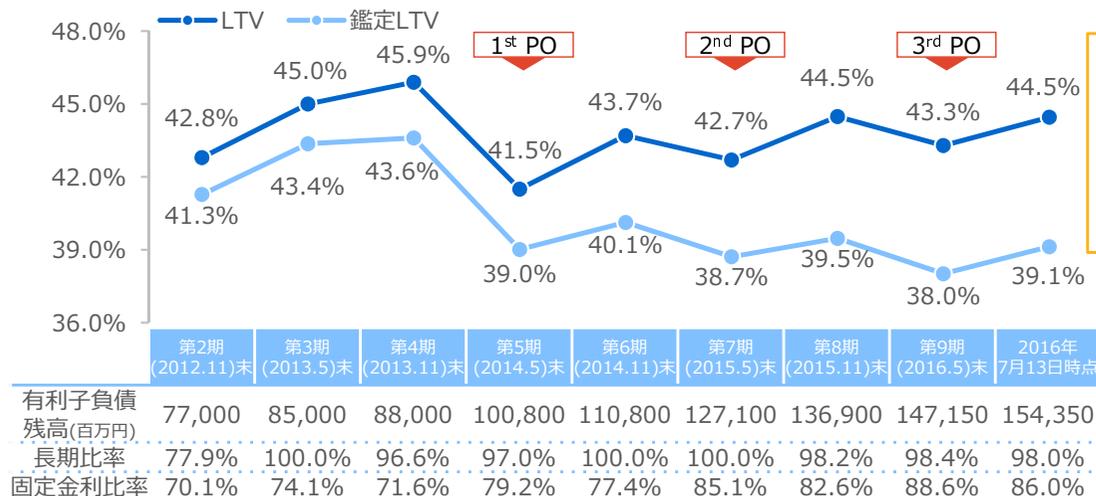
▶ 2015年9月の格付見通しはAA-(安定的)からAA-(ポジティブ)に変更

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

(注)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。

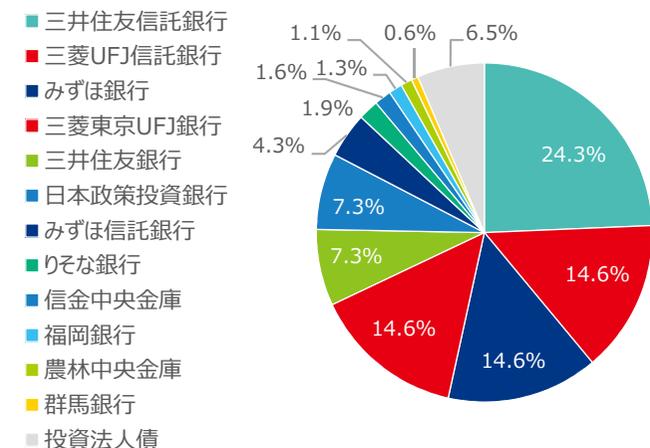
財務戦略 ～財務の状況②～

▶ LTVコントロールによる物件取得余力の創出

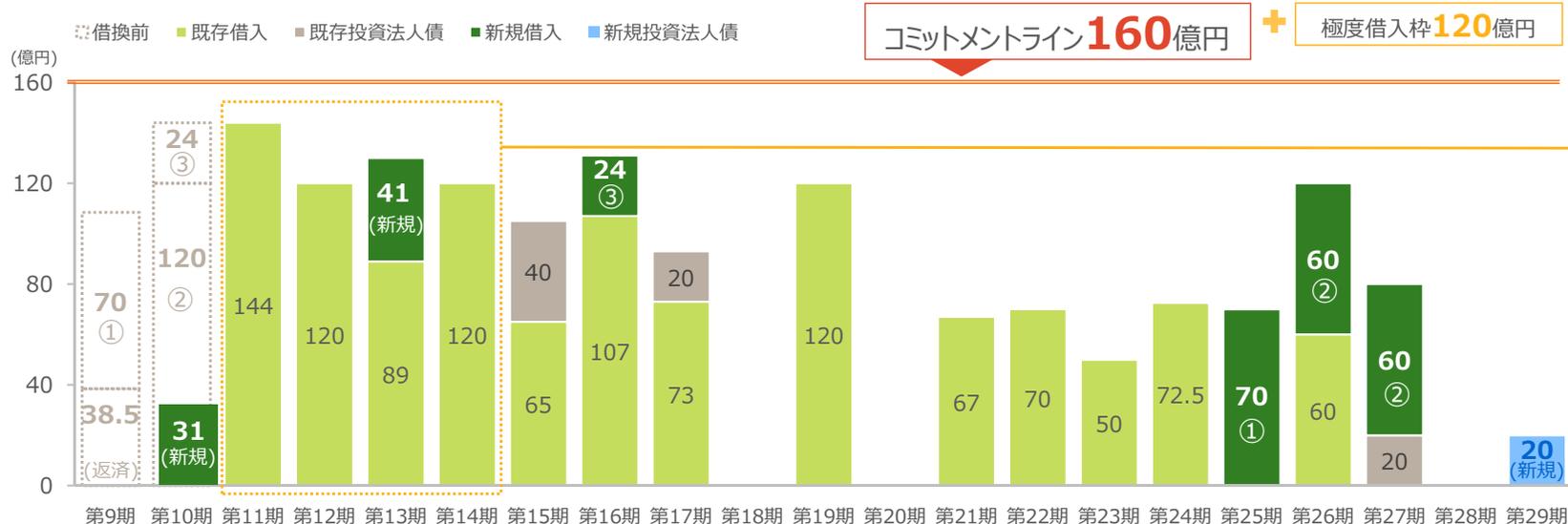


取得余力
(2016.7.13時点)
LTV46%時:
約98億円
LTV50%時:
約384億円

▶ 有利子負債調達先の分散状況(2016年7月13日時点)



▶ 借入期限の長期化及び分散化による更なる財務安定性の向上(2016年7月13日時点)



リファイナンスの近い借入一覧			
	返済額	平均年限	平均金利
第11期	144億円	2.9年	0.20%
第12期	120億円	5.0年	0.95%
第13期	130億円	3.3年	0.47%
第14期	120億円	6.0年	1.06%
合計・平均	514億円	4.2年	0.64%

引き続き低金利での
資金調達を目指す

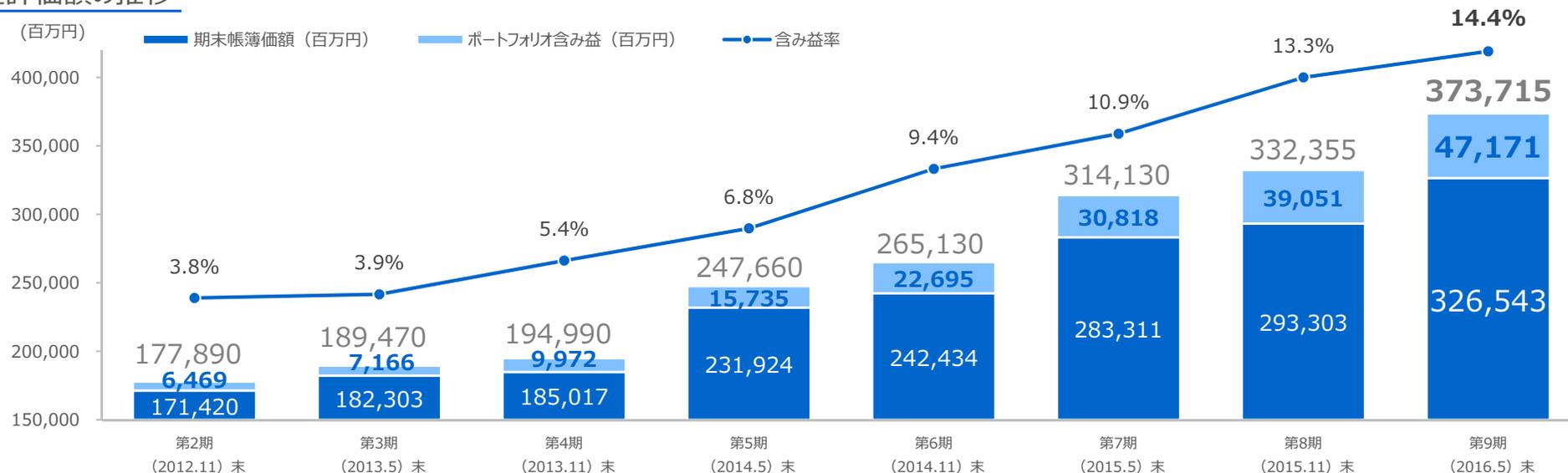
既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～2016年5月31日時点～

カテゴリ	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (第9期末) (B)	不動産鑑定評価額		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)
						2015年11月30日 時点(C)	2016年5月31日 時点(D)			
	UR-1	東急ブラザ表参道原宿(注1)	45,000	13.8	44,961	53,625	54,525	900	9,525	9,563
	UR-2	東急ブラザ赤坂(注1)	11,450	3.5	11,849	13,600	14,000	400	2,550	2,150
	UR-3	キューブラザ恵比寿	8,430	2.6	8,341	9,900	10,200	300	1,770	1,858
	UR-4	新橋プレイス	20,500	6.3	20,381	24,700	24,700	0	4,200	4,318
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.7	8,814	10,100	10,900	800	2,040	2,085
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.9	3,104	3,470	3,520	50	520	415
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	6.5	21,319	24,300	25,100	800	3,770	3,780
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	1.4	4,411	6,050	6,550	500	2,140	2,138
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	2.0	6,380	7,010	7,190	180	820	809
	UR-10	キューブラザ心斎橋(注2)	13,350	4.1	13,420	-	13,400	0	50	△20
	小計		142,700	43.7	142,985	152,755	170,085	3,930	27,385	27,099
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.3	7,370	8,370	8,800	430	1,400	1,429
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	3.0	9,493	11,600	11,800	200	2,160	2,306
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.2	3,984	4,230	4,330	100	260	345
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	2.7	8,707	8,890	9,110	220	320	402
	TO-5	ルオ-ゴ汐留	4,540	1.4	4,385	5,330	5,660	330	1,120	1,274
	TO-6	田町スクエア(底地)(注3)	2,338	0.7	2,362	2,560	2,620	60	282	257
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.2	3,860	4,470	4,730	260	740	869
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.7	5,793	6,430	6,430	0	780	636
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.8	5,662	6,170	6,300	130	570	637
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.2	3,804	4,180	4,230	50	430	425
	TO-11	大崎ウイズタワー	10,690	3.3	10,954	13,200	13,600	400	2,910	2,645
	TO-12	汐留ビルディング(注1)(注2)(注4)	30,300	15.5	50,811	31,050	31,200	150	900	1,188
			20,400			-	20,800	-	400	
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	2.2	7,213	7,350	7,360	10	288	146
TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.5	4,987	4,900	5,000	100	190	12	
	小計		129,220	39.6	129,392	118,730	141,970	2,440	12,750	12,577
	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	3.7	12,113	12,800	13,100	300	1,100	986
	O-2	icotなかもず	8,500	2.6	8,307	10,000	10,000	0	1,500	1,692
	O-4	icot溝の口	2,710	0.8	2,671	3,140	3,210	70	500	538
	O-5	icot多摩センター	2,840	0.9	2,727	3,250	3,450	200	610	722
	O-6	A-PLACE金山	6,980	2.1	6,635	7,620	7,780	160	800	1,144
	O-7	大阪中之島ビル(注5)	11,100	3.4	11,140	12,800	12,800	0	1,700	1,659
	O-8	icot大森	5,790	1.8	5,742	6,320	6,360	40	570	617
	O-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.5	4,827	4,940	4,960	20	140	132
		小計		54,740	16.8	54,166	60,870	61,660	790	6,920
	合計		326,660	100.0	326,543	332,355	373,715	7,160	47,055	47,171

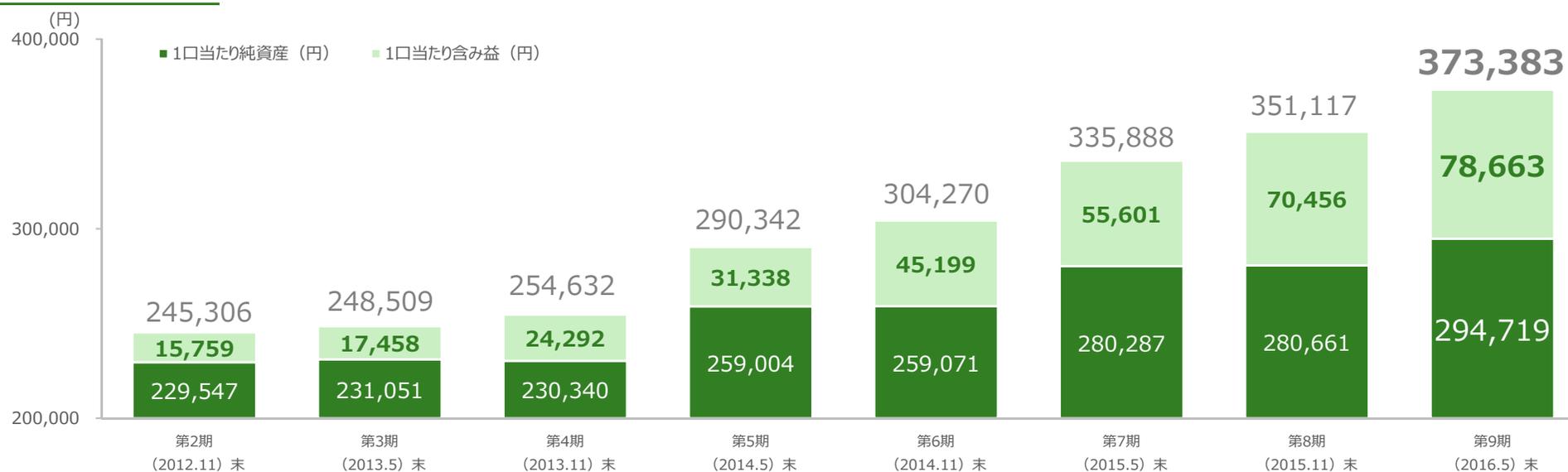
(注1)「東急ブラザ表参道原宿」、「東急ブラザ赤坂」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び25%)に相当する数値を記載しています。
(注2)「キューブラザ心斎橋」及び「汐留ビルディング」の追加取得分(下段)については、それぞれ2015年12月16日取得のため2015年11月30日時点の鑑定評価額は記載していません。
(注3)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。
(注4)「汐留ビルディング」については、上段に2015年1月9日取得分、下段に2015年12月16日追加取得分について記載しています。
(注5)「大阪中之島ビル」については、2014年12月19日の追加取得に伴い準共有持分割合100%に相当する数値を記載しています。

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

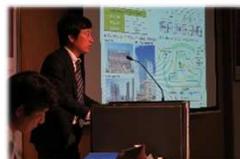


(注)2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

1. 個人向け説明会の開催

- ▶ 第9期においては、11件・約800名の個人投資家への説明会を開催

日時	内容	会場	日時	内容	会場
2016.3.2	証券主催支店説明会	梅田	2016.5.19	証券主催支店説明会	山形
2016.3.15	証券主催支店説明会	札幌	2016.5.20	証券主催支店説明会	青森
2016.3.17	証券主催支店説明会	渋谷	2016.5.26	証券主催合同説明会	札幌
2016.3.24	証券主催合同説明会	名古屋	2016.5.26	証券主催支店説明会	京都
2016.4.19	証券主催合同説明会	丸の内	2016.5.27	証券主催支店説明会	広島
2016.5.19	証券主催支店説明会	新潟			



2. オフィス物件のブランディング

- ▶ 名称統一によるブランディング推進

旧名称	新名称
フロンティア恵比寿	A-PLACE恵比寿東
渋谷金王ビル	A-PLACE渋谷金王
五反田サンケイビル	A-PLACE五反田駅前

- 本投資法人が運用するオフィス物件のうち、第8期以降に取得した3物件についても順次「A-PLACE」ブランドへの名称変更を実施し、ブランディングを推進しています。

3. 継続的な環境・CSRへの取り組み

- ▶ DBJ Green Building認証の継続取得



- DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階(「5つ星」から「1つ星」)で評価し、選定・認証する制度です。
- 本投資法人が保有する物件は、上記3物件を含む合計7物件において認証を受けています。

- ▶ CASBEE不動産評価認証の取得

S	A
<p>A-PLACE恵比寿南 ルオーゴ夕留 icot溝の口 マーケットスクエア相模原</p>	<p>キュープラザ恵比寿 A-PLACE青山</p>

- 「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など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は、上記6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を受けています。

- ▶ GRESB調査において最高位の「Green Star」を2年連続で取得

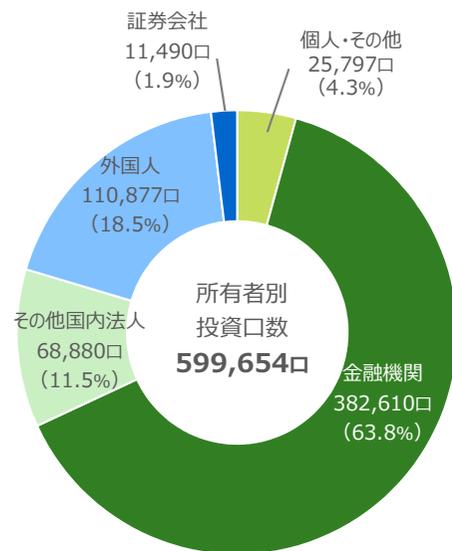
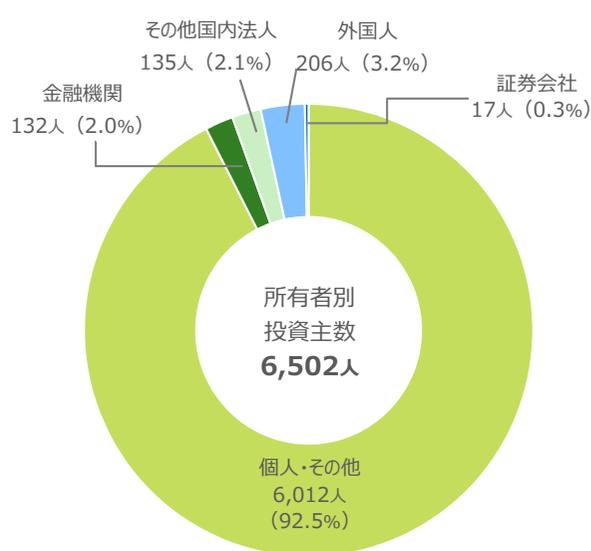


- グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

投資主の状況(2016年5月末時点)

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	第9期末 (2016年5月末時点)				第8期末 (2015年11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	6,012人	92.5%	25,797	4.3%	6,062人	92.9%	27,803	5.0%
金融機関	132人	2.0%	382,610	63.8%	123人	1.9%	367,320	66.3%
その他 国内法人	135人	2.1%	68,880	11.5%	134人	2.1%	64,856	11.7%
外国人	206人	3.2%	110,877	18.5%	190人	2.9%	87,664	15.8%
証券会社	17人	0.3%	11,490	1.9%	17人	0.3%	6,621	1.2%
合計	6,502人	100%	599,654	100%	6,526人	100%	554,264	100%

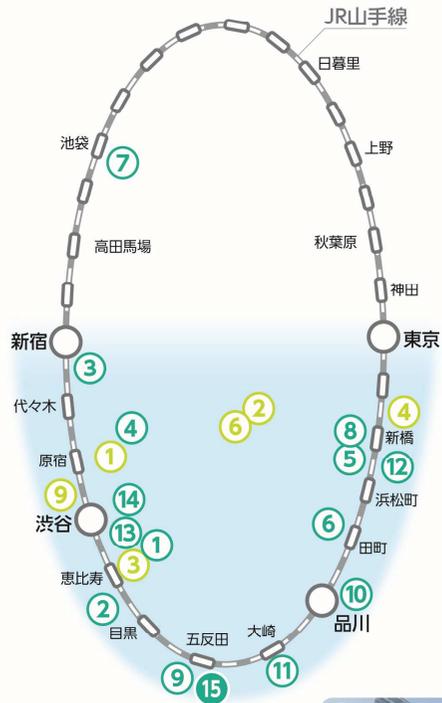


2. 投資主上位10社

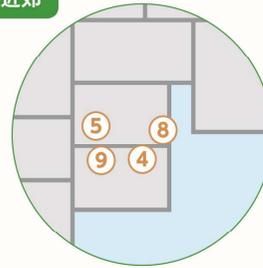
氏名または名称	所有口数 (口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	156,596	26.1%
東急不動産株式会社	61,913	10.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	58,773	9.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	54,685	9.1%
野村信託銀行株式会社 (投資口)	20,712	3.5%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行)	10,722	1.8%
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウント (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	9,947	1.7%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	8,483	1.4%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,479	1.4%
富士火災海上保険株式会社	5,623	0.9%
合計	395,933	66.0%

Appendix

東京都心

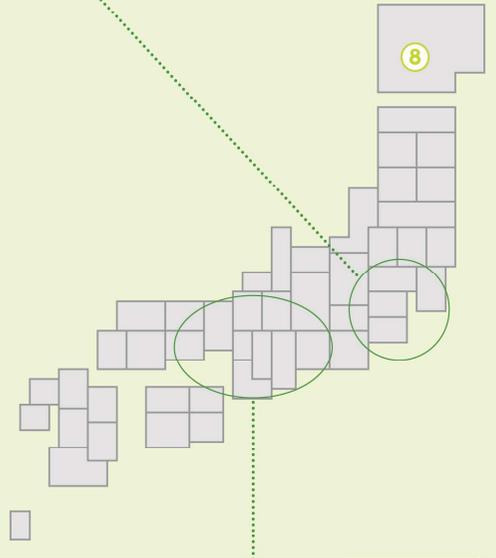


都心近郊

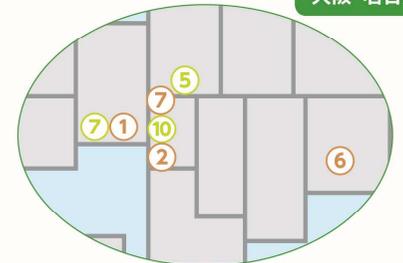


	UR 都市型 商業施設	T0 東京 オフィス	0 その他
取得済 資産	●	●	○
新規取得 資産	—	●	—

札幌



大阪・名古屋



第9期(2016年5月期)の物件別賃貸事業収支(1/2)

(単位：千円)

	都市型商業施設										東京オフィス					
	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 心齋橋 (注4)	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)
①賃貸事業収益	1,084,181	597,759	268,187	(注2)	(注2)	107,509	778,208	432,336	205,660	270,411	274,605	345,474	126,461	271,032	166,379	62,502
賃貸事業収入	1,035,546	493,066	237,540	(注2)	(注2)	89,728	709,473	353,175	197,027	258,484	255,904	332,864	114,004	255,227	155,958	62,502
その他賃貸事業 収入	48,635	104,693	30,646	(注2)	(注2)	17,780	68,735	79,160	8,632	11,926	18,701	12,609	12,456	15,804	10,421	-
②賃貸事業費用	250,388	249,060	61,337	46,225	35,973	33,249	196,528	234,065	32,858	24,864	85,201	87,622	32,092	64,293	46,983	8,197
管理業務費	98,016	83,555	16,534	12,300	3,538	8,361	81,305	110,839	11,849	7,220	29,665	29,327	12,622	18,182	15,248	-
水道光熱費	29,997	78,108	26,511	-	-	15,078	61,773	77,287	8,599	13,248	19,190	19,863	7,864	18,696	10,858	-
公租公課	52,137	66,095	8,500	32,549	31,204	7,272	47,721	24,721	10,401	-	17,468	30,845	10,057	20,406	18,224	7,939
損害保険料	191	412	75	155	159	36	619	572	53	59	193	247	83	181	158	-
修繕費	3,309	13,835	539	-	77	616	2,286	13,397	774	616	8,515	4,165	464	2,710	1,042	-
その他賃貸事業 費用	66,736	7,052	9,175	1,219	993	1,883	2,821	7,247	1,179	3,720	10,166	3,172	999	4,115	1,451	257
③NOI(①-②)	833,792	348,698	206,849	(注2)	(注2)	74,259	581,680	198,270	172,801	245,547	189,404	257,852	94,368	206,738	119,395	54,304
④減価償却費等 (注3)	49,681	37,753	18,559	32,734	15,786	8,316	120,429	45,429	7,977	11,957	42,789	30,565	15,670	23,091	27,533	-
賃貸事業損益 (③-④)	784,111	310,945	188,289	(注2)	(注2)	65,943	461,251	152,841	164,824	233,589	146,614	227,286	78,698	183,647	91,862	54,304

(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。

(注4)「キュープラザ心齋橋」は2015年12月16日に取得しているため、取得日以降の数値を記載しています。

第9期(2016年5月期)の物件別賃貸事業収支(2/2)

(単位：千円)

	東京オフィス								その他投資対象資産							
	A-PLACE 池袋	A-PLACE 新橋	A-PLACE 五反田	A-PLACE 品川	大崎 ウイスタワー	汐留 ビルディング (注1)	A-PLACE 恵比寿東	A-PLACE 渋谷金王	あまがさき ハウスモール (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
①賃貸事業収益	(注2)	190,201	176,647	111,362	301,938	994,691	160,390	(注2)	345,921	310,642	(注2)	142,543	280,349	506,088	232,555	(注2)
賃貸事業収入	(注2)	178,336	166,264	105,412	290,672	945,488	150,784	(注2)	345,921	310,612	(注2)	131,842	260,786	480,243	198,754	(注2)
その他賃貸 事業収入	(注2)	11,865	10,382	5,950	11,266	49,202	9,605	(注2)	-	30	(注2)	10,701	19,562	25,845	33,800	(注2)
②賃貸事業費用	31,464	48,741	45,392	29,257	92,861	159,169	26,220	15,591	45,553	38,614	14,182	49,900	72,605	160,024	59,223	31,785
管理業務費	11,356	15,978	14,946	8,914	58,670	69,243	11,057	5,612	-	5,600	2,561	21,775	24,573	55,448	8,832	16,411
水道光熱費	8,338	11,479	11,264	6,227	10,915	59,902	9,313	5,939	-	30	-	13,065	21,323	43,035	35,764	5,862
公租公課	10,534	15,019	14,642	10,603	21,051	481	128	95	45,296	31,084	9,878	11,851	25,043	47,923	12,790	7,090
損害保険料	84	132	106	71	303	1,348	100	76	-	235	100	145	252	749	94	132
修繕費	328	1,683	2,686	2,047	123	3,671	2,053	904	-	740	-	1,709	54	7,787	958	1,327
その他賃貸 事業費用	821	4,448	1,745	1,393	1,798	24,522	3,567	2,963	257	923	1,641	1,352	1,358	5,079	783	960
③NOI (①-②)	(注2)	141,459	131,254	82,105	209,077	835,521	134,169	(注2)	300,367	272,028	(注2)	92,642	207,744	346,064	173,332	(注2)
④減価償却費等 (注3)	20,682	25,970	26,920	8,455	48,275	116,297	24,020	11,703	-	34,532	8,515	18,655	52,291	64,130	17,286	23,689
賃貸事業損益 (③-④)	(注2)	115,488	104,334	73,649	160,801	719,224	110,148	(注2)	300,367	237,496	(注2)	73,987	155,452	281,933	156,045	(注2)

(注1)「汐留ビルディング」は、2015年12月16日に10%準共有持分を追加取得しています。そのため、追加取得日以降の数値を加えた準共有持分割合(25%)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。

物件別稼働率

■ ポートフォリオ全体で99.8%の高稼働を維持

	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
			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
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿	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%
	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%
	UR-4	新橋プレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	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%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	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%
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-10	キュープラザ心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%
	都市型商業施設 平均稼働率		99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%	99.7%
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%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	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%
	TO-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-5	ルオゴ汐留	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%
	TO-7	A-PLACE池袋	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%
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	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%
	TO-12	汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%	98.2%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	-	-	-	-	-	-	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%
その他投資対象資産	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%	100.0%
	O-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
		その他投資対象資産 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%
	全体 平均稼働率		99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%

(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。

鑑定評価額比較一覧/PML (1/2)

■ 既存32物件(2016年5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	13.5%	J	54,525	55,050	3.1%	53,925	2.8%	3.2%	1,689	2.9
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注6)	11,450	3.4%	T	14,000	14,200	4.4%	13,900	4.5%	4.6%	718	3.6
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	2.5%	T	10,200	10,300	3.7%	10,100	3.9/3.8%	3.9%	374	5.7
	UR-4	新橋プレイス	20,500	6.1%	D	24,700	25,100	4.5%	24,500	4.3%	4.7%	1,107	6.8
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	2.7%	D	10,900	10,900	5.1%	10,900	5.1%	5.3%	569	2.4
	UR-6	A-FLAG赤坂	3,000	0.9%	J	3,520	3,570	3.8%	3,470	3.6%	4.0%	136	6.4
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	6.4%	J	25,100	25,400	4.2%	24,800	4.0%	4.4%	1,063	2.6
	UR-8	A-FLAG札幌(注6)	4,410	1.3%	D	6,550	6,540	5.8%	6,560	5.6%	6.0%	452	0.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.9%	D	7,190	7,290	4.2%	7,150	4.0%	4.4%	308	7.9
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	4.0%	V	13,400	13,500	3.9%	13,200	3.7%	4.1%	523	6.9
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	2.2%	T	8,800	8,940	4.1%	8,740	4.2%	4.3%	410	6.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	2.9%	T	11,800	12,100	4.0%	11,600	4.1%	4.2%	490	8.0
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	1.2%	V	4,330	4,410	4.2%	4,240	4.0%	4.4%	187	5.1
	TO-4	A-PLACE青山(注6)	8,790	2.6%	D	9,110	9,200	4.3%	9,070	4.1%	4.5%	408	8.9
	TO-5	ルオーゴ汐留	4,540	1.4%	D	5,660	5,740	3.9%	5,620	3.7%	4.1%	231	2.7
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.7%	T	2,620	2,730	4.0%	2,570	4.4%	4.2%	109	(注5)-
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	1.2%	J	4,730	4,790	4.5%	4,660	4.3%	4.7%	219	3.2
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.7%	J	6,430	6,540	4.1%	6,310	3.9%	4.3%	279	7.4
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.7%	M	6,300	6,410	4.0%	6,190	3.8%	4.2%	255	6.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	1.1%	J	4,230	4,310	4.0%	4,150	3.8%	4.2%	175	4.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	3.2%	D	13,600	13,700	3.8%	13,600	3.4%	3.8%	516	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	50,700	15.2%	M	52,000	55,250	3.7%	50,750	3.5%	3.9%	2,029	2.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	2.1%	V	7,360	7,730	4.0%	7,230	3.8%	4.2%	310	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.4%	V	5,000	5,230	3.9%	4,920	3.6%	4.0%	208	4.3

(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25%)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7年目は3.9%、8年目以降は3.8%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32物件(2016年5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	
 OTHER その他投資対象資産 (商業施設・オフィス)	O-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	3.6%	J	13,100	13,200	4.6%	12,900	4.3%	4.8%	600	(注5)-
	O-2	icotなかもず(注2)	8,500	2.5%	T	10,000	10,200	5.3%	9,940	5.2/5.3%	5.5%	547	4.8
	O-4	icot溝の口	2,710	0.8%	M	3,210	3,280	5.5%	3,130	5.3%	5.9%	183	8.3
	O-5	icot多摩センター	2,840	0.9%	J	3,450	3,520	5.6%	3,370	5.0%	5.8%	198	1.8
	O-6	A-PLACE金山	6,980	2.1%	V	7,780	7,830	5.2%	7,730	5.0%	5.4%	409	5.3
	O-7	大阪中之島ビル	11,100	3.3%	J	12,800	12,900	4.5%	12,600	4.3%	4.7%	649	7.9
	O-8	icot大森	5,790	1.7%	J	6,360	6,400	4.7%	6,310	4.5%	4.9%	300	3.9
	O-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.4%	V	4,960	4,980	5.4%	4,930	5.2%	5.6%	263	7.7
	小計(既存32物件)			326,660	97.8%	-	373,715	381,240	-	369,065	-	-	15,914

■ 新規取得資産(A-PLACE五反田駅前：2016年3月1日時点)

(単位：百万円)

カテゴリー3	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関	取得時算定価額	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	
 TO	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	2.2%	V	7,390	7,550	4.1	7,220	3.8	4.2	310	7.7
合計(既存32物件+新規取得資産)			333,940	100.0%	-	381,105	388,790	-	376,285	-	-	16,224	(注3) 2.1

(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)「icotなかもず」の割引率は、1年目から6年目は5.2%、7年目以降は5.3%です。

(注3)ポートフォリオ全体のPML値は、2016年3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。

(注4)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しています。小数点第2位を四捨五入しています。

(注5)「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません。

東京オフィス平均月額賃料/賃貸借契約年数・残存年数/賃貸面積上位10エンドテナント

1. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	第4期末 (2013.11末)	第5期末 (2014.5末)	第6期末 (2014.11末)	第7期末 (2015.5末)	第8期末 (2015.11末)	第9期末 (2016.5末)
東京オフィス	19,338円	19,813円 (+2.5%)	19,230円 (△2.9%)	22,242円 (+15.7%)	22,127円 (△0.5%)	23,358円 (+5.6%)
東京オフィス (IPO時物件) (注)	19,556円	19,400円 (△0.8%)	19,270円 (△0.7%)	19,548円 (+1.4%)	19,995円 (+2.3%)	20,406円 (+2.1%)

(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」、「ルオーゴ夕留」及び「A-PLACE池袋」の6物件を指します。

2. 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	その他 投資対象資産	全体
契約年数(年)	9.7	4.2(3.2)	13.6(10.1)	8.5(7.3)
契約残存年数(年)	4.7	2.7(1.7)	9.3(5.8)	4.9(3.8)

(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)2016年5月末日時点の数値に「A-PLACE五反田駅前」を追加したものを記載しています。

3. 賃貸面積上位10エンドテナント

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	契約 満了月
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	9.7	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	9.2	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	8.5	2027年 7月
4. パラカ株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	6.8	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	4.6	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	4.5	2018年 7月
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	3.8	2034年 6月
8. 株式会社ヤマダ電機	新橋プレイス	9,156	2.9	-
9. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ 株式会社	夕留ビルディング(注3)	7,383	2.4	-
10. 株式会社三菱東京UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609	1.8	-

(注1)2016年5月末時点の賃貸借契約に基づいています。

(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「夕留ビルディング」は、それぞれ準共有持分割合(50%及び25%)に相当する数値を記載しています。

(注4)「-」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。

ポータル一覧／都市型商業施設(1/2)

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	京都烏丸パーキングビル
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	東京都港区新橋	京都府京都市中京区元法然寺町
最寄駅	東京メトロ千代田線・副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線・丸の内線 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	JR東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線・東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線・ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分
取得価格 (A)	45,000百万円	11,450百万円	8,430百万円	20,500百万円	8,860百万円
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 ² (一棟全体)	51,491.66m ² (一棟全体)	4,670.02m ²	8,541.70m ²	21,495.47m ²
総賃貸可能面積 (注2)	4,904.94m ²	16,579.26m ²	4,024.88m ²	9,156.01m ²	21,616.04m ²
稼働率 (注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント (注2)	株式会社パロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	株式会社ヤマダ電機	バラカ株式会社
テナント数 (注2)	29	99	4	1	2
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 「恵比寿」駅西口周辺の大規模商業施設の少ないエリアにおいて、大型フロア面積を有する希少性 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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

(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。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2016年5月末時点です。以下、「ポータル一覧」ページについては同様です。

ポータル一覧／都市型商業施設(2/2)

物件名	A-FLAG赤坂	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋
					
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齋橋筋
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長堀鶴見緑地線「心齋橋」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%	88.4%
代表的テナント	— (注)	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	5
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 港町神戸の歴史を随所に残す旧居留地は、観光、商業の集積地として西日本有数の集客力を有する 毎年12月には、神戸ルミナリエが開催される フルラインが揃う「ルイ・ヴィトンメゾン」形態の店舗が入居 5年以上の長期契約で収益の安定化に寄与 	<ul style="list-style-type: none"> 札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが開催される 北海道随一の繁華街であり、国内を代表する観光地でもあるすすきのエリアに位置するホテル 2011年に地下鉄「さっぽろ」駅から「すすきの」駅が地下街で結ばれ、エリア間での相乗効果が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 西日本随一の商業エリア「心齋橋」の玄関口に位置 心齋橋は、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 グローバルブランド「ZARA」の旗艦店が入居したマルチテナント型商業施設

(注)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。

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 ²	12,167.57m ²	4,201.59m ²	9,958.33m ²	8,242.61m ²	-
総賃貸可能面積	7,342.60m ²	7,950.51m ²	3,106.17m ²	7,303.69m ²	4,476.35m ²	1,287.96m ²
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"> ■ 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 ■ 周辺に所在するオフィスビルと比較し、基準階面積が約805m²と規模の面で優位性を有する ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 基準階面積約1,655m²の大型フロア 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 明治通り沿道に位置する良好な視認性 ■ 1フロア約346m²の無柱空間を実現しているため効率的な利用が可能 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 ■ 平面駐車場を充分確保しており、商品や建材の搬出が必要となるアパレル企業などにも相応の訴求力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「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 ■ 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 ■ 「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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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

ポータルフォー一覧／東京オフィス(2/3)

物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウイスタワー (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東海道新幹線・東海道線・ 山手線・京浜東北線・ 横須賀線・京急本線 「品川」駅 徒歩4分	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
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
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%
取得利回り	5.2%	5.1%	4.5%	4.6%	4.6%	4.2% / 4.1%
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 ²	7,143.97m ²	5,782.65m ²	3,937.61m ²	54,363.84m ² (全体)	115,930.83m ² (一棟全体)
総賃貸可能面積	3,409.73m ²	5,052.14m ²	4,028.69m ²	2,986.36m ²	7,193.28m ² (区分所有分)	20,097.18m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 明治通り沿いに位置し、良好な視認性を有する ■ 新規のオフィス供給が少ない当該エリアにおいて、築浅であり、最新の建物・設備スベックを有する ■ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「新橋」エリアは、都内3区においてオフィス・商業施設が集積し、様々な業種・業態のテナントの需要が見込める ■ 南側のブロックでは環状二号線が整備中で、今後も更なる発展が期待される ■ 2012～2013年には2-5階のリニューアル工事を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ JR「品川」駅 徒歩4分に立地、東海道新幹線も利用可能で、高い交通利便性を有する ■ 周辺のオフィスビルとは一線を画した印象的なビル ■ 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 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ JR山手線等「大崎」駅 徒歩4分と利便性の高い立地 ■ 進行中の駅周辺での再開発等により、新しいオフィスマーケットが形成され、年々成熟度が増加するエリア ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 ■ 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

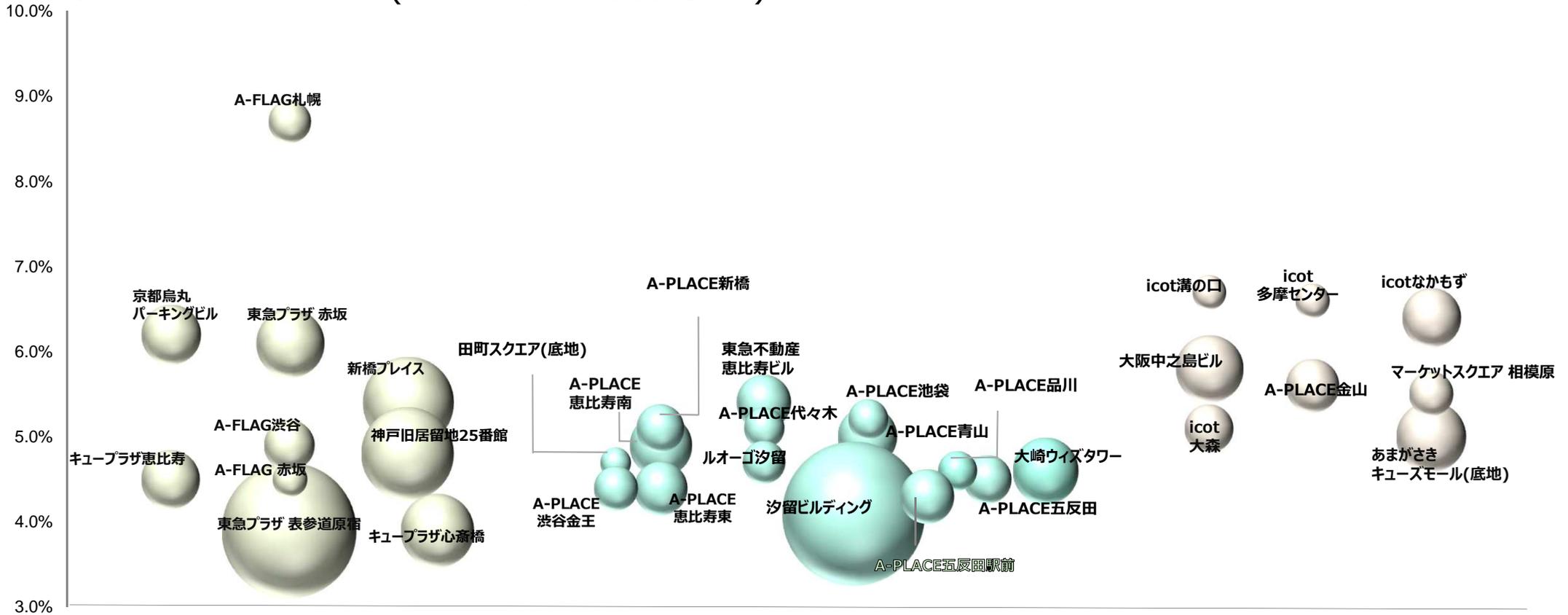
(注) 「汐留ビルディング」は、準共有持分割合(25%)に相当する数値を記載しています。但し、「延床面積」は一棟全体の数値を記載しています。

物件名	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口
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	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
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
取得価格 (A)	7,072百万円	4,810百万円	7,280百万円	12,000百万円	8,500百万円	2,710百万円
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	12,100百万円	8,880百万円	2,950百万円
対鑑定評価額 (A/B)	98.8%	98.2%	98.5%	99.2%	95.7%	91.9%
取得利回り	4.4%	4.4%	4.3%	5.0%	6.4%	6.7%
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	-	鉄骨造	鉄骨造
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	-	地上3階	地下1階 地上4階
延床面積	5,321.23m ²	4,331.70m ²	5,961.02m ²	-	27,408.34m ²	14,032.05m ²
総賃貸可能面積	4,010.69m ²	2,958.85m ²	4,311.57m ²	27,465.44m ²	28,098.02m ²	14,032.05m ²
稼働率	100.0%	100.0%	88.7% (注)	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 「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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 2011～2012年にかけて大規模リニューアルを実施済み 	<ul style="list-style-type: none"> JR山手線「五反田」駅から西口徒歩1分の駅至近に立地 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 「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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 足元圏ではNo.1といえるNSCとなっている 20年間の定期賃貸借契約を基礎に安定した収益性が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> 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 ロードサイドに出店する大型店にとって希少性を有する立地であり、テナントとの2018年までの賃貸借契約期間により、安定した収益性が見込まれる

ポータル一覧／その他投資対象資産(2/2)

物件名	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
					
所在地	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢
最寄駅	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅、 多摩都市モルール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線・ 名港線「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線・東海道本線、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分	JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分
取得価格 (A)	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	5,790百万円	4,820百万円
取得時不動産鑑定評価額(B)	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	5,810百万円	4,820百万円
対鑑定評価額 (A/B)	95.0%	98.0%	90.5%/99.2%	99.7%	100.0%
取得利回り	6.6%	5.6%	6.2%/5.5%	5.1%	5.5%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート	鉄骨造
階数	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	地下1階 地上7階	地上2階
延床面積	31,553.75m ² (全体)	12,783.13m ²	34,248.71m ²	7,040.95m ²	9,719.38m ²
総賃貸可能面積	5,181.58m ² (区分所有分)	9,314.91m ²	20,235.57m ²	6,209.79m ²	15,152.42m ²
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 京王相模原線、小田急多摩線及び多摩都市モルールが利用でき、交通利便性が高い 多摩ニュータウンの核となるエリアとして高い居住集積を有し、駅や周辺商業施設とペDESTリアンデッキでの接続により立地において街との一体化が図られている 	<ul style="list-style-type: none"> 「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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 プール2面、スタジオ等を有する1,200坪の大型スポーツクラブが入居 	<ul style="list-style-type: none"> 2014年7月に開業した新築施設 家電量販店「ケーズデンキ」、食品スーパー「オーケーストア」、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

■ ポートフォリオ・マトリックス(アセットクラス×取得利回り)



物件数 : 10物件
 平均取得利回り : 4.8%
 取得価格 : 1,427.0億円



物件数 : 15物件
 平均取得利回り : 4.5%
 取得価格 : 1,365.0億円



物件数 : 8物件
 平均取得利回り : 5.7%
 取得価格 : 547.4億円

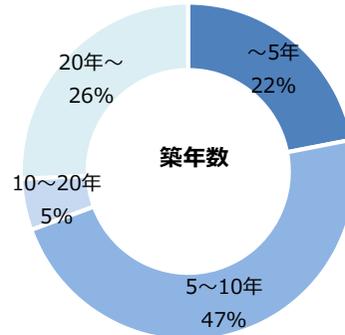
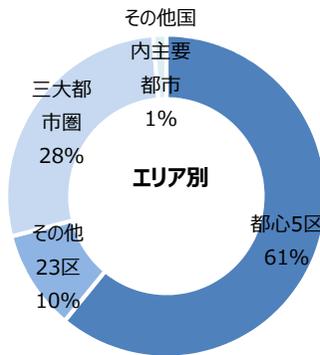
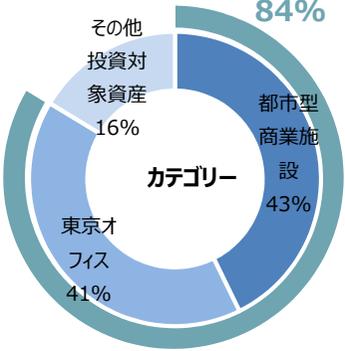
物件数 : 33物件、ポートフォリオ平均取得利回り : 4.8%、取得価格 : 3,339.4億円

(注)2016年7月1日に取得した「A-PLACE五反田駅前」を加えて算出しています。

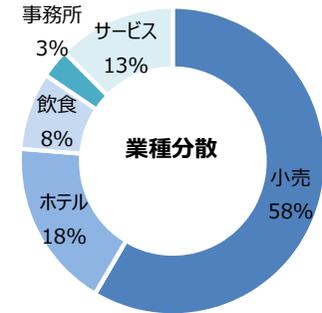
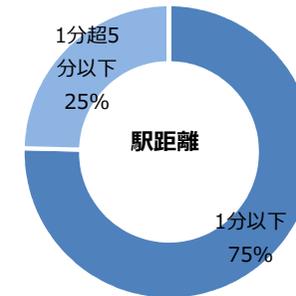
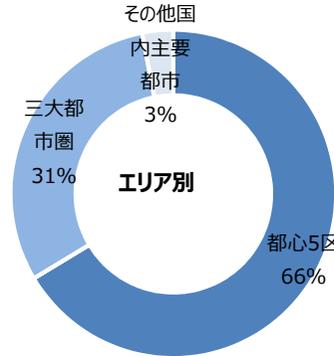
ポートフォリオ全体

都市型商業施設

都市型商業施設
及び東京オフィス
84%

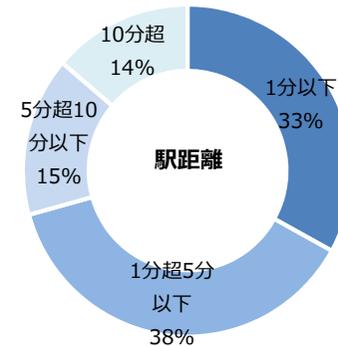
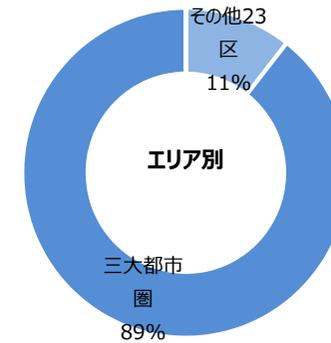
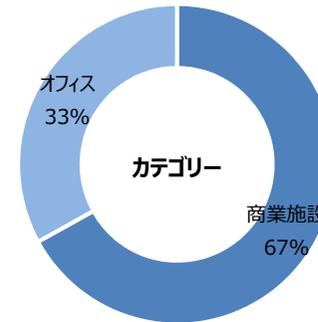
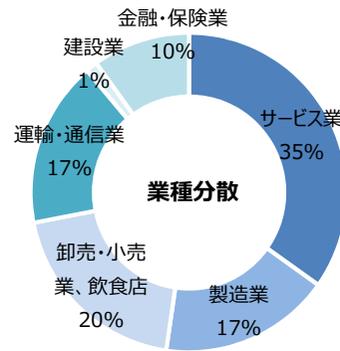
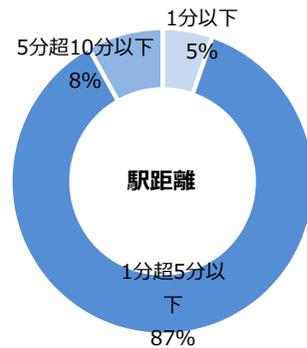
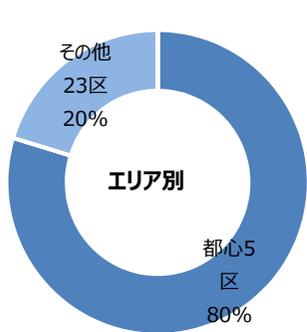


平均築年数
13.5年



東京オフィス

その他投資対象資産

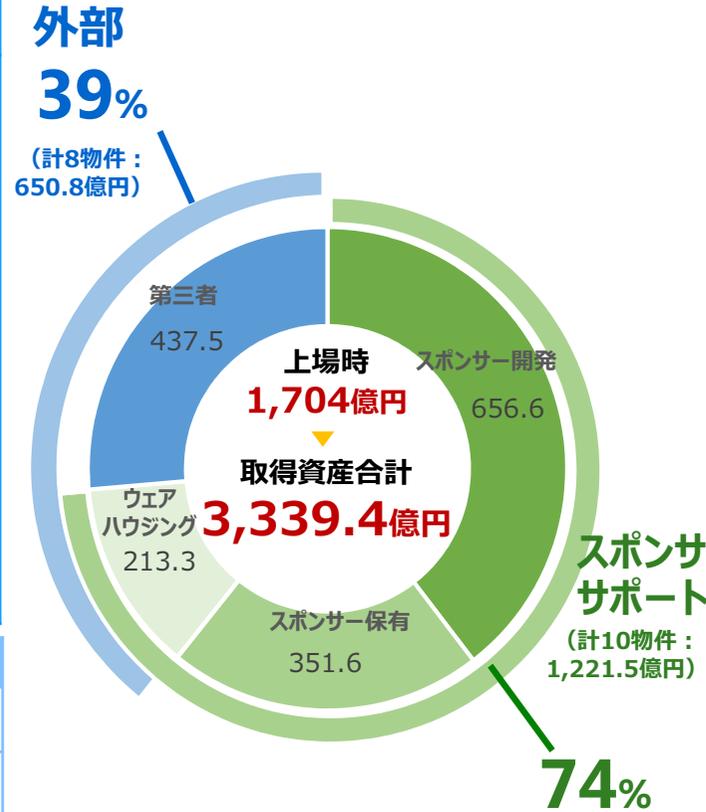


(注1)2016年5月末時点の取得価格に、2016年7月1日に取得した「A-PLACE五反田駅前」を加えて算出しています。なお、業種分散は2016年5月末時点の年間賃料に基づいて算出しています。

(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。

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

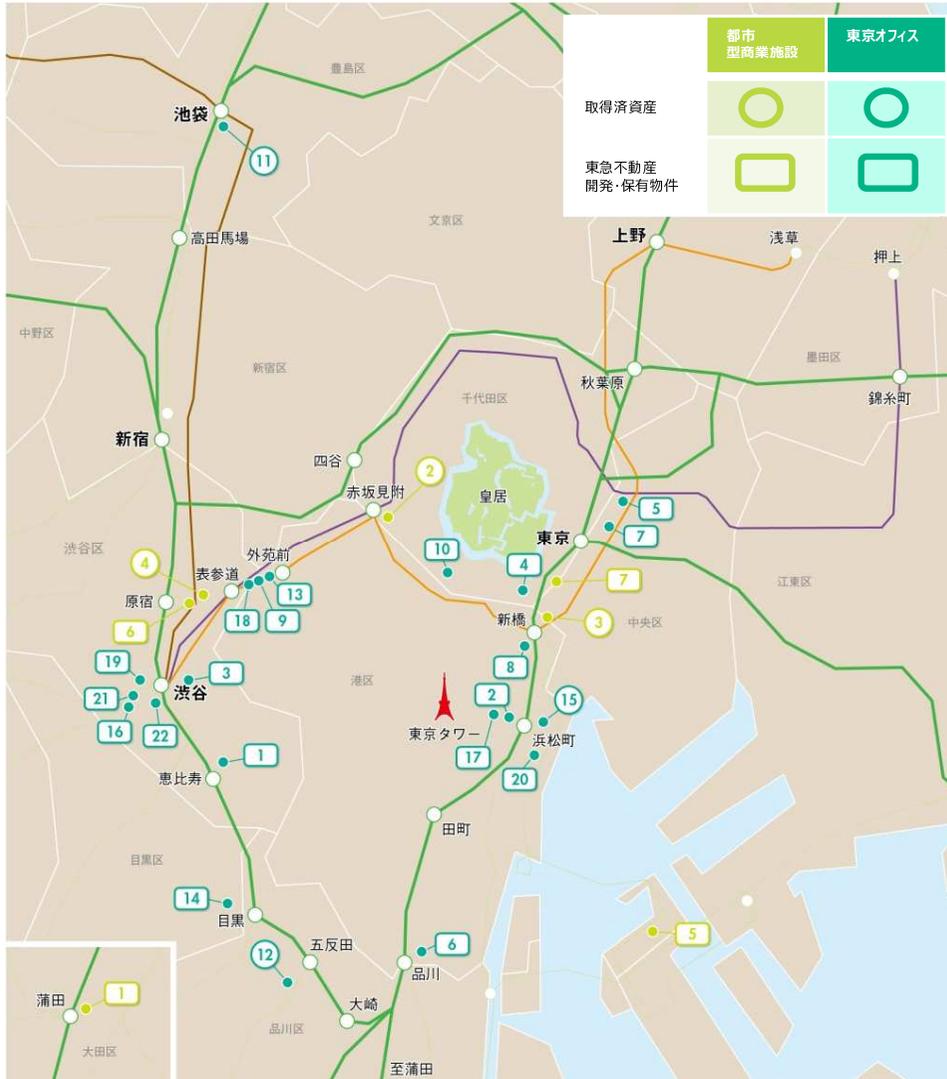


(注1)東急不動産の子会社による保有を含みます。
(注2)「大阪中之島ビル(当初取得分)」は「第三者」に、「大阪中之島ビル(追加取得分)」は「スポンサー保有」に含まれます。

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

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

<首都圏における主な東急不動産の開発・保有物件例>



(注1)リニューアル時期を記載しています。
 (注2)商業部分が含まれています。
 (注3)一部(住宅棟)は2017年度開業予定です。
 (注4)商業及び住宅の開発が含まれています。
 (注5)上記の物件は、取得済資産を除き、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。

<都市型商業施設の主な開発・保有物件(開発予定を含む)>

番号	取得	名称	最寄駅	駅距離(徒歩)	竣工(予定)時期・取得時期	延床面積
1		東急プラザ蒲田	蒲田	1分	1968年(2014年(注1))	約29千㎡
2	○	東急プラザ赤坂	赤坂見附	1分	1969年	約51千㎡
-	○	A-FLAG札幌	すすきの	2分	1980年	約27千㎡
3	○	新橋プレイス	新橋	1分	2008年	約9千㎡
-		二子玉川ライズ・ショッピングセンター	二子玉川	1分	2011年	約124千㎡
-		あべのキューズモール	天王寺	2分	2011年	約184千㎡
4	○	東急プラザ表参道原宿	明治神宮前	1分	2012年	約11千㎡
-	○	キュープラザ心齋橋	心齋橋	1分	2013年(取得)	約4千㎡
5		デックス東京ビーチ	お台場海浜公園	2分	2013年(取得)	約69千㎡
-		ノースポート・モール	センター北	1分	2014年(取得)	約141千㎡
6		キュープラザ原宿	明治神宮前	1分	2015年	約8千㎡
7		東急プラザ銀座	銀座	1分	2016年	約50千㎡

<東京オフィスの主な開発・保有物件(開発予定を含む)>

番号	取得	名称	最寄駅	駅距離(徒歩)	竣工(予定)時期・取得時期	延床面積
1		恵比寿ビジネスタワー	恵比寿	2分	2003年	約28千㎡
2		浜松町スクエア	浜松町	1分	2004年	約24千㎡
3		渋谷南東急ビル	渋谷	3分	2005年	約20千㎡
4		内幸町東急ビル	新橋	5分	2006年	約14千㎡
5		日本橋丸善東急ビル	日本橋	1分	2006年	約17千㎡
6		品川東急ビル	品川	6分	2007年	約21千㎡
7		日本橋フロント	日本橋	2分	2008年	約29千㎡
8		新橋東急ビル	新橋	2分	2008年	約15千㎡
9		南青山東急ビル	表参道	4分	2008年	約12千㎡
10		霞が関東急ビル	溜池山王	4分	2010年	約19千㎡
11	○	A-PLACE池袋	池袋	6分	2011年	約5千㎡
12	○	A-PLACE五反田	五反田	3分	2012年	約6千㎡
13		スлайн青山東急ビル	外苑前	3分	2012年	約8千㎡
14		新目黒東急ビル	目黒	2分	2012年	約22千㎡
15	○	汐留ビルディング	浜松町	3分	2014年(取得)	約119千㎡
16		日交渋谷南平台ビル	渋谷	7分	2014年(取得)	約7千㎡
17		CROSS PLACE 浜松町	大門	3分	2015年(取得)	約12千㎡
18		新青山東急ビル	表参道	3分	2015年	約9千㎡
19		道玄坂一丁目駅前地区再開発計画(注2)	渋谷	-	2018年度(予定)	約59千㎡
20		都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)	-	-	2019年度(予定) (注3)	約200千㎡
21		<仮称>南平台プロジェクト	渋谷	-	2019年度(予定)	約47千㎡
22		渋谷駅桜丘口地区再開発計画(注4)	渋谷	-	2020年度(予定)	約253千㎡

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

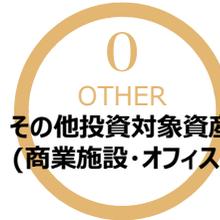
投資比率(取得価格ベース)



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



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

70% 以上

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。

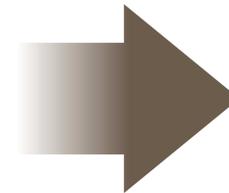
東急不動産ホールディングスグループのサポート体制

- 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



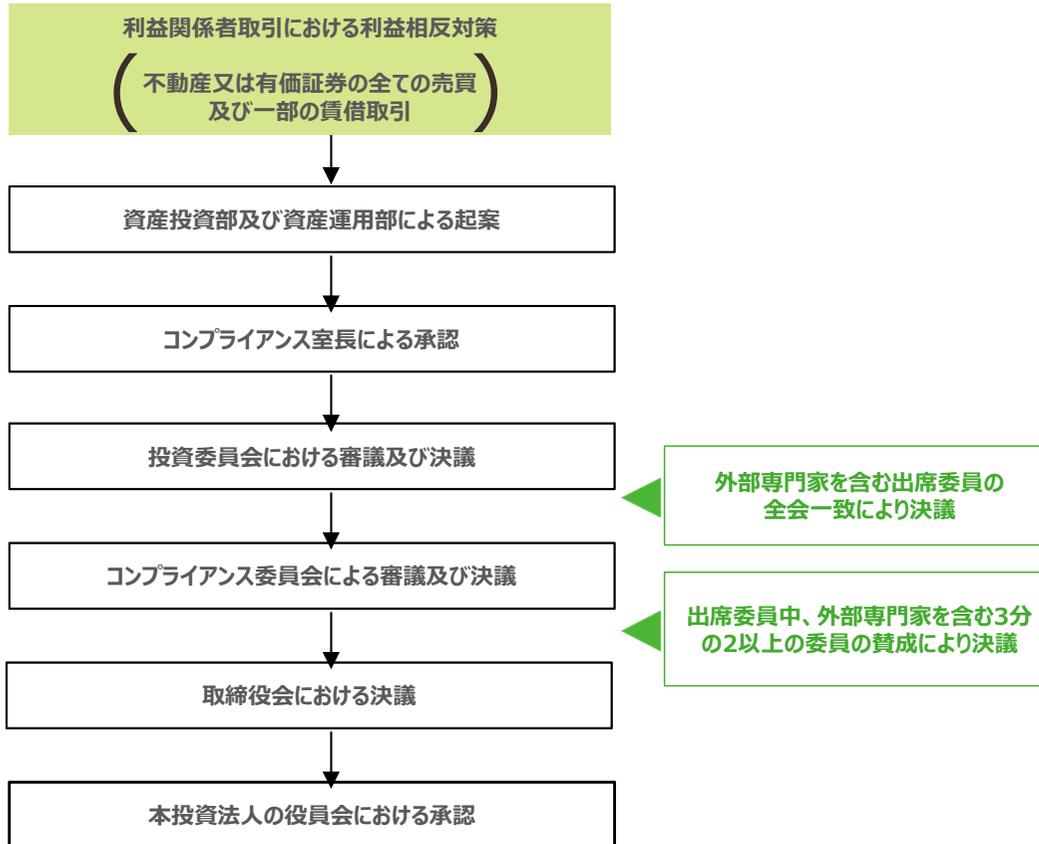
資産運用会社独自のノウハウの活用

東急不動産アクティビア投信株式会社

- 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

投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

- 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的とした資産取得等に際する第三者性を確保しています
- 資産の取得等に際して、利害関係者取引の場合はコンプライアンス委員会における決議及び本投資法人役員会における決議が必要とされます



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

(注1)運用報酬 I の上限料率は0.4%と設定しています。

(注2)直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額です。

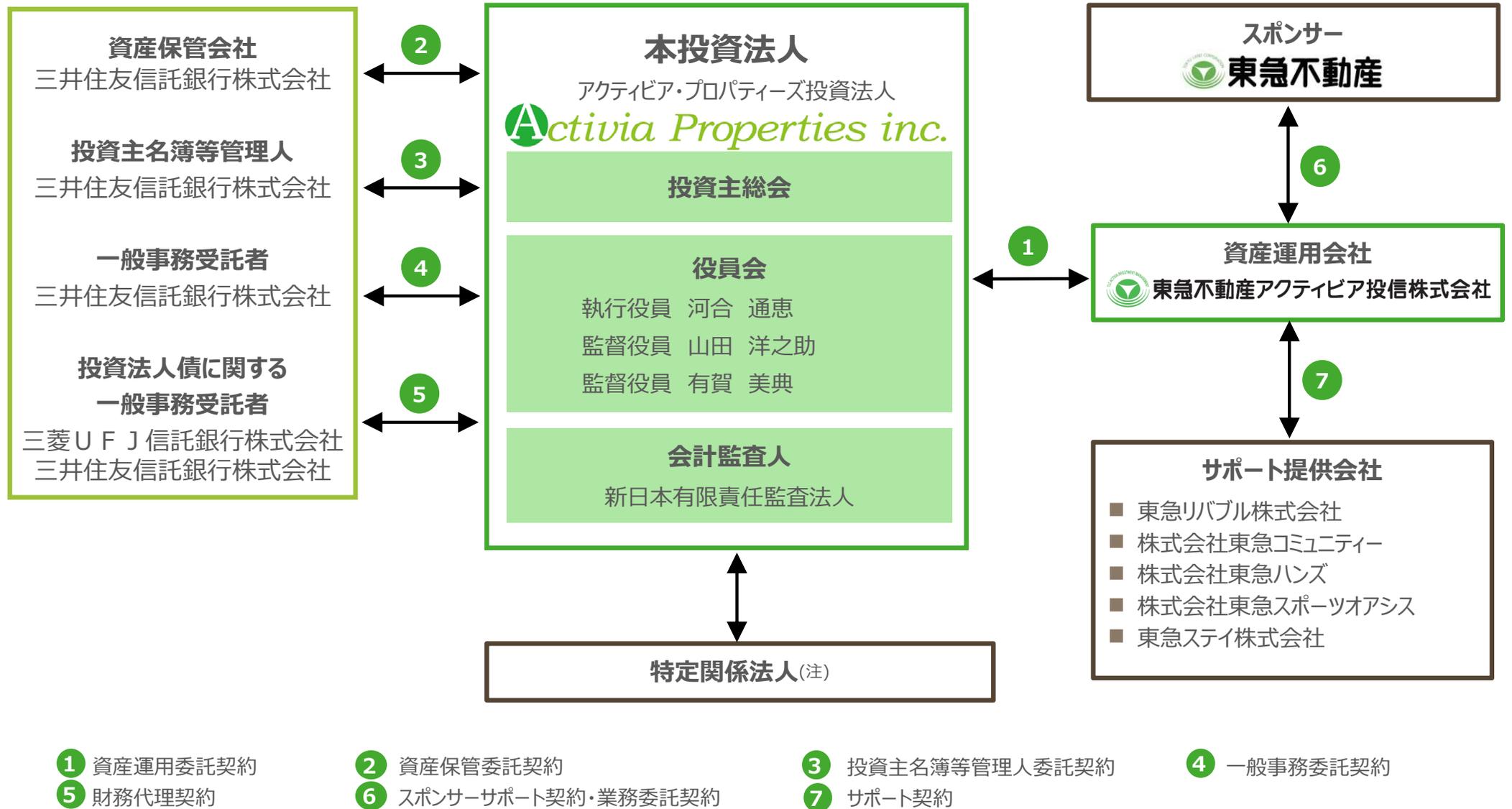
投資主の利益に配慮した資産運用報酬体系

- 投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能になる報酬体系を導入しています
- 運用報酬：1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を採用

	運用報酬 I (年率) ^(注1)	運用報酬 II
算定基準 採用料率	前期末総資産額 ^(注2) × 0.3%	運用報酬 II 控除前 一口当たり分配金 × NOI × 0.0002%
	但し、運用報酬 I と運用報酬 II の合計金額は 当期末総資産額×0.5%を上限とする	

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

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



(注)東急不動産株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、東急不動産 S C マネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーは、本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

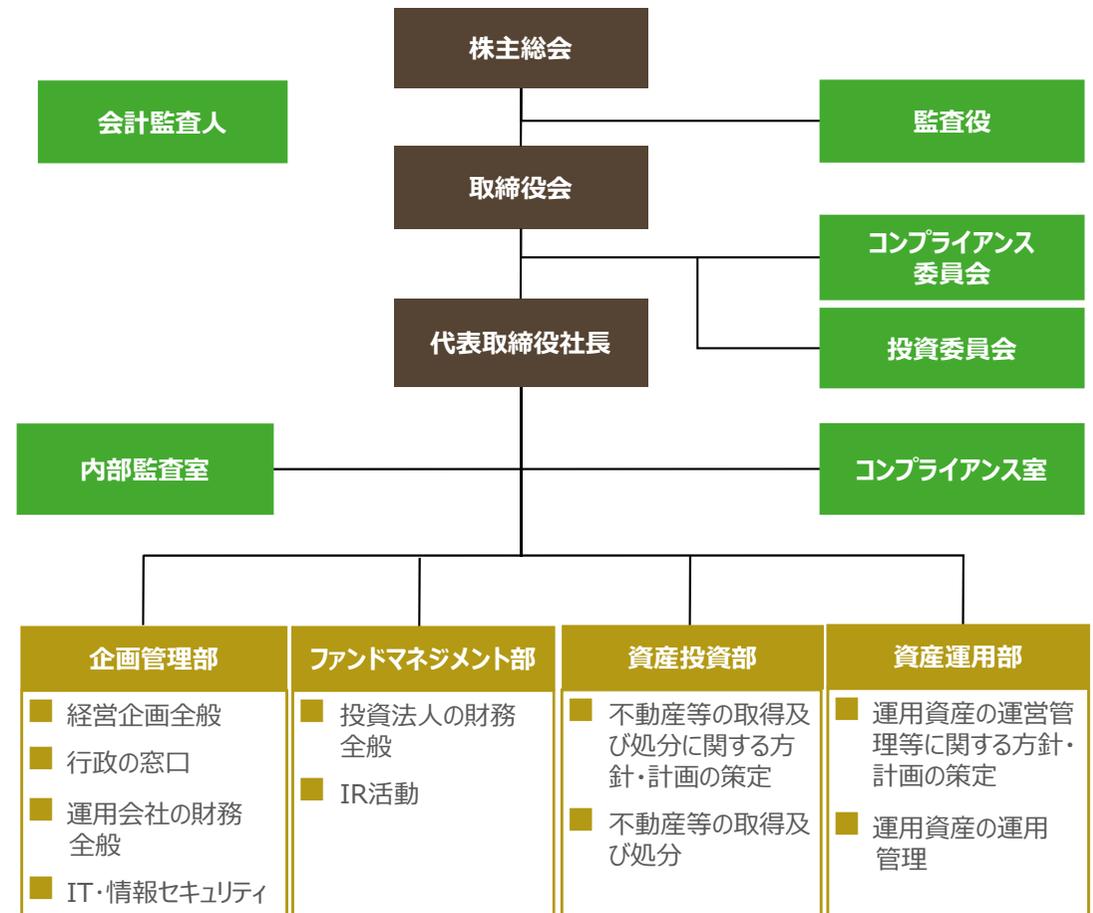
本資産運用会社の概要

- スポンサーグループを活用した効率的な運営、かつ利益相反に十分配慮した体制を構築
- 投資委員会のメンバーとして外部不動産鑑定士を招聘

1. 本資産運用会社の概要

商号	東急不動産アクティバ投信株式会社
設立年月日	平成22年(2010年)11月15日
資本金	300百万円
株主	東急不動産株式会社 100%
代表取締役社長	河合 通恵
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第92551号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第67号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2551号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人不動産証券化協会

2. 本資産運用会社の組織図



✓ 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80%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460,000円でのIPO～
～資産規模1,700億円、平均取得利回り5.1%のポートフォリオを構築～

- 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・ポート性を確保
-
- 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
 - 18物件・資産規模1,700億円・平均取得利回り5.1%の盤石なポートフォリオを構築
-
- NAVプレミアム・資本コストの低さを活かした資金調達による、本投資法人の成長
 - 新規上場時から保有する物件の鑑定キャップレートは4.7%から4.1%へ圧縮^(注)
 - ポートフォリオの含み益は471億円(第9期末：2016年5月末)

(注)2012年6月13日の新規上場時及び第9期末(2016年5月期)の鑑定キャップレートの加重平均です。

第9期(2016年5月期)損益計算書

	(単位：千円)	
	第8期	第9期
営業収益		
貸貸事業収入	8,780,954	9,528,262
その他貸貸事業収入	719,892	647,599
不動産等売却益	200,380	-
営業収益合計	9,701,227	10,175,862
営業費用		
貸貸事業費用	3,422,612	3,399,234
資産運用報酬	703,280	747,023
資産保管手数料	8,490	9,502
一般事務委託手数料	26,348	25,059
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	77,059	64,988
営業費用合計	4,241,090	4,249,107
営業利益又は営業損失(△)	5,460,137	5,926,754
営業外収益		
受取利息	451	549
有価証券利息	3,488	1,055
未払分配金戻入	-	6,902
還付加算金	1,138	-
営業外収益合計	5,078	8,507
営業外費用		
支払利息	483,538	539,715
投資法人債利息	17,664	22,639
投資法人債発行費償却	4,276	4,794
投資口交付費	62,950	49,399
融資関連費用	105,568	120,564
その他	500	500
営業外費用合計	674,498	737,613
経常利益又は経常損失(△)	4,790,716	5,197,648
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	4,790,716	5,197,648
法人税、住民税及び事業税	745	948
法人税等調整額	6	△4
法人税等合計	751	943
当期純利益又は当期純損失(△)	4,789,965	5,196,705
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	127	143
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,790,093	5,196,849

第9期(2016年5月期)貸借対照表

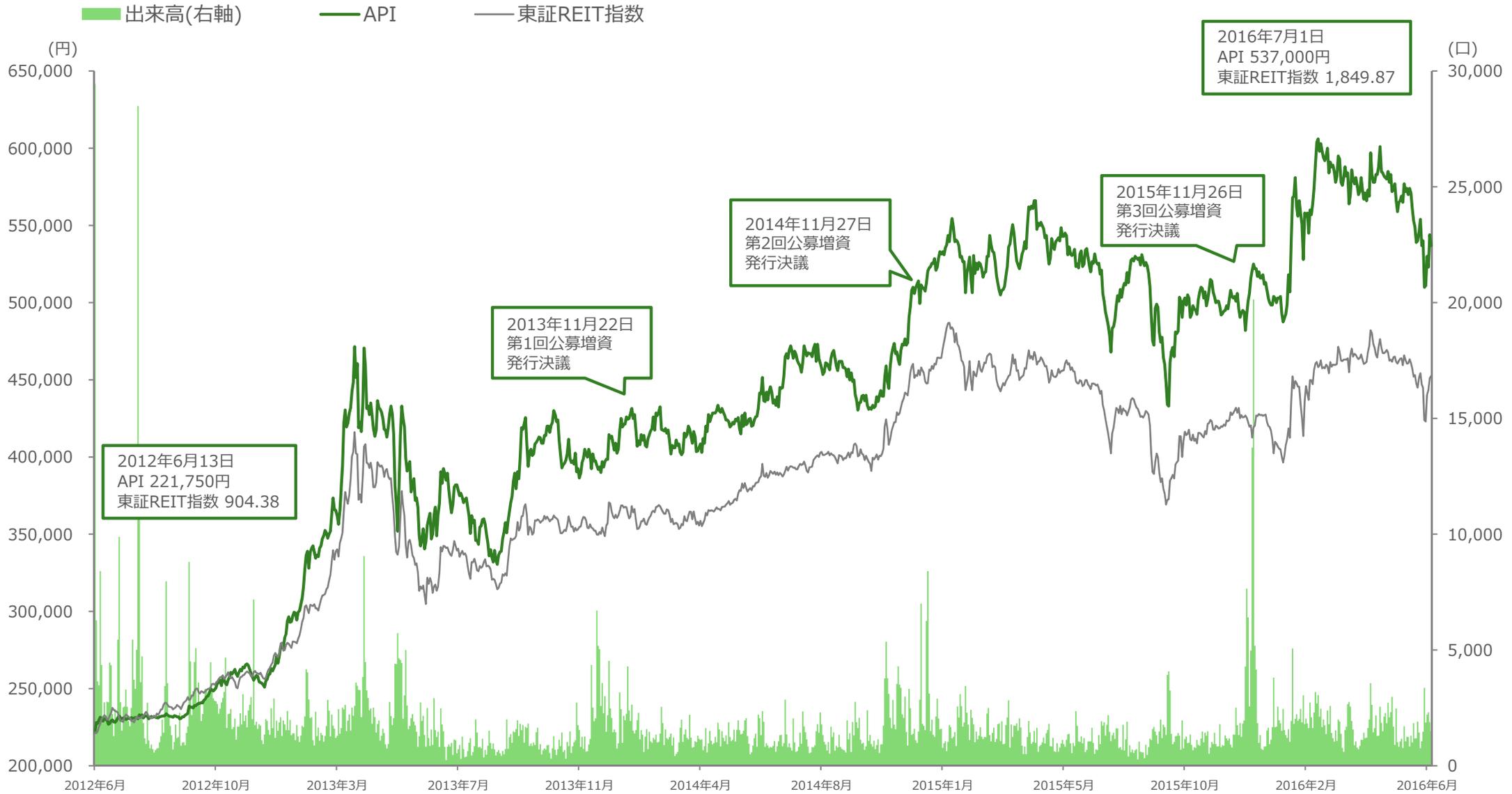
	(単位：千円)	
	第8期	第9期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,356,687	7,850,554
信託現金及び信託預金	2,985,837	4,013,423
営業未収入金	364,124	448,019
前払費用	198,238	353,242
繰延税金資産	11	16
未収還付法人税等	53	—
未収消費税等	—	5,083
その他	1,692	1,968
流動資産合計	13,906,644	12,672,309
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	62,998,720	67,043,786
減価償却累計額	△ 4,327,404	△ 5,263,878
信託建物(純額)	58,671,315	61,779,907
信託構築物	541,463	565,465
減価償却累計額	△ 69,712	△ 83,894
信託構築物(純額)	471,750	481,570
信託機械及び装置	1,231,423	1,264,865
減価償却累計額	△ 149,904	△ 179,609
信託機械及び装置(純額)	1,081,519	1,085,255
信託工具、器具及び備品	73,944	77,138
減価償却累計額	△ 23,340	△ 31,583
信託工具、器具及び備品(純額)	50,603	45,554
信託土地	228,459,519	258,584,206
信託建設仮勘定	4,879	4,102
有形固定資産合計	288,739,588	321,980,596
無形固定資産		
信託借地権	4,562,628	4,562,628
その他	2,167	1,706
無形固定資産合計	4,564,795	4,564,334
投資その他の資産		
長期前払費用	481,518	611,931
その他	13,944	14,791
投資その他の資産合計	495,463	626,723
固定資産合計	293,799,847	327,171,654
繰延資産		
投資法人債発行費	40,096	50,969
繰延資産合計	40,096	50,969
資産合計	307,746,588	339,894,933

	(単位：千円)	
	第8期	第9期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	644,184	394,577
短期借入金	2,400,000	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	26,400,000
未払金	68,571	14,969
未払費用	540,277	574,049
未払法人税等	—	702
未払消費税等	324,818	—
前受金	192,393	203,975
預り金	2,251	5,011
その他	2,128	0
流動負債合計	23,174,626	29,993,285
固定負債		
投資法人債	8,000,000	10,000,000
長期借入金	107,500,000	108,350,000
信託預り敷金及び保証金	13,511,215	14,821,932
その他	42	51
固定負債合計	129,011,258	133,171,984
負債合計	152,185,884	163,165,269
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,770,610	171,532,813
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,790,093	5,196,849
剰余金合計	4,790,093	5,196,849
投資主資本合計	155,560,704	176,729,663
純資産合計	155,560,704	176,729,663
負債純資産合計	307,746,588	339,894,933

決算ハイライト

(単位：百万円)	第2期 (2012年11月期)	第3期 (2013年5月期)	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) (予想)	第11期 (2017年5月期) (予想)
賃貸事業収益	5,194	5,803	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,175	10,778	10,632
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-
賃貸事業収益 (売却益含む)	5,194	5,803	6,124	7,778	8,174	9,120	9,701	10,175	10,778	10,632
賃貸事業費用	820	945	1,456	1,889	2,174	2,323	2,494	2,409	2,828	2,632
管理業務費	343	411	425	638	693	825	822	869	889	893
水道光熱費	272	288	371	524	593	627	658	629	739	691
公租公課	-	10	433	457	575	578	643	649	775	782
損害保険料	4	4	5	7	7	8	6	7	7	7
修繕費	108	97	71	114	142	118	202	78	220	99
その他賃貸事業費用	92	132	150	146	161	165	161	175	195	158
NOI	4,373	4,858	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,766	7,949	7,999
NOI利回り(%)	5.13	5.51	5.10	5.23	4.98	4.93	4.84	4.79	-	-
減価償却費等	457	490	518	743	763	887	928	989	1,006	1,016
賃貸事業損益	3,916	4,367	4,149	5,145	5,237	5,909	6,078	6,776	6,943	6,983
不動産等売却損	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益 (売却損益含む)	3,916	4,367	4,149	5,138	5,237	5,909	6,278	6,776	6,943	6,983
一般管理費	418	516	507	558	643	710	818	849	929	924
営業利益	3,498	3,851	3,642	4,580	4,594	5,199	5,460	5,926	6,013	6,059
営業外収益	1	5	4	2	5	3	5	8	0	0
営業外費用	576	377	459	584	567	619	674	737	729	769
経常利益	2,923	3,479	3,187	3,998	4,032	4,583	4,790	5,197	5,284	5,290
当期純利益	2,922	3,478	3,186	3,997	4,031	4,582	4,789	5,196	5,283	5,289

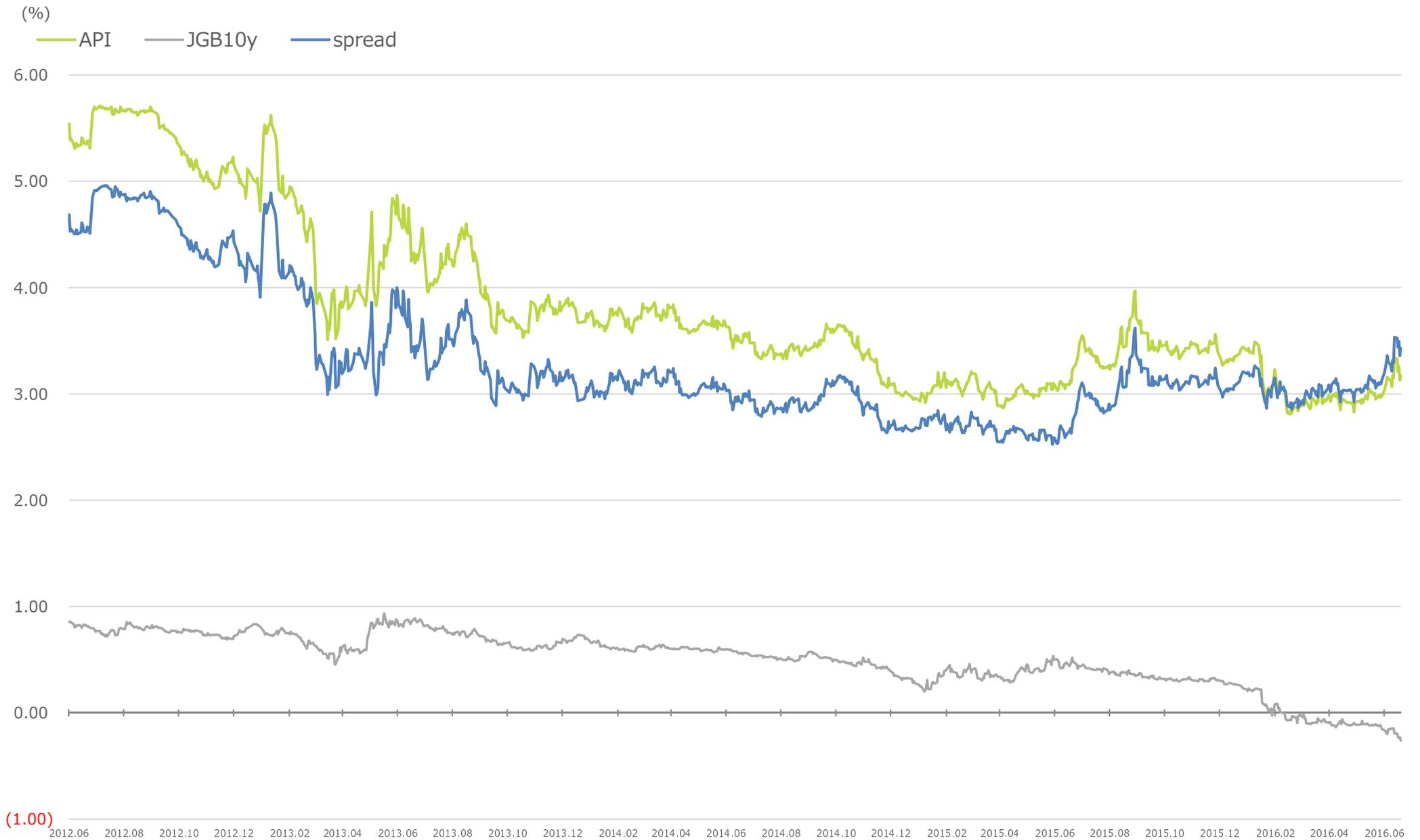
新規上場以降の投資口価格の推移



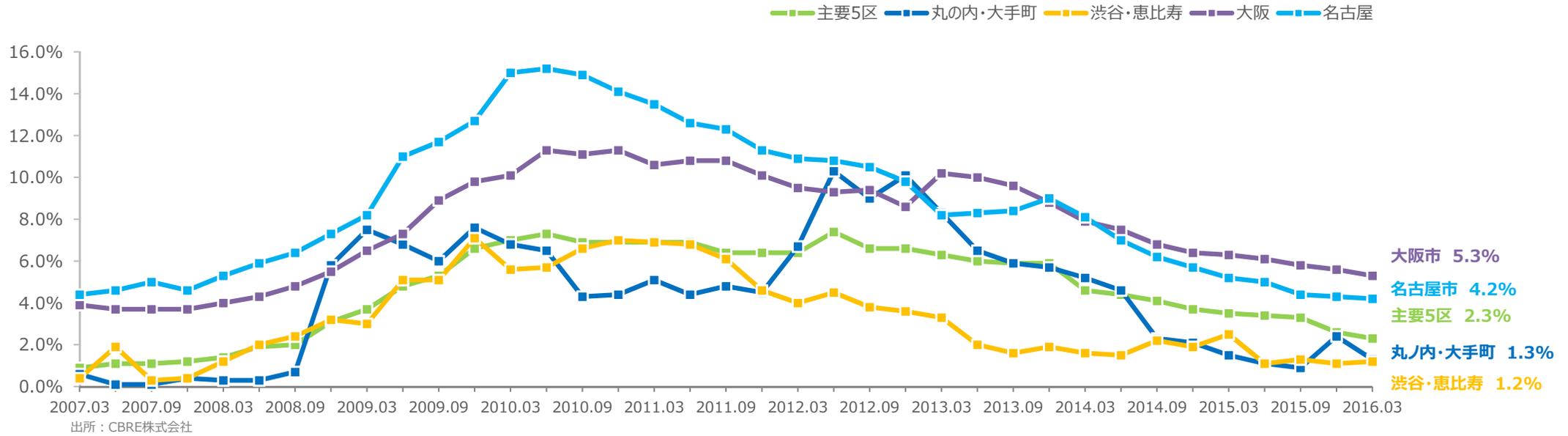
(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。

(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、出来高については2倍の口数を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。

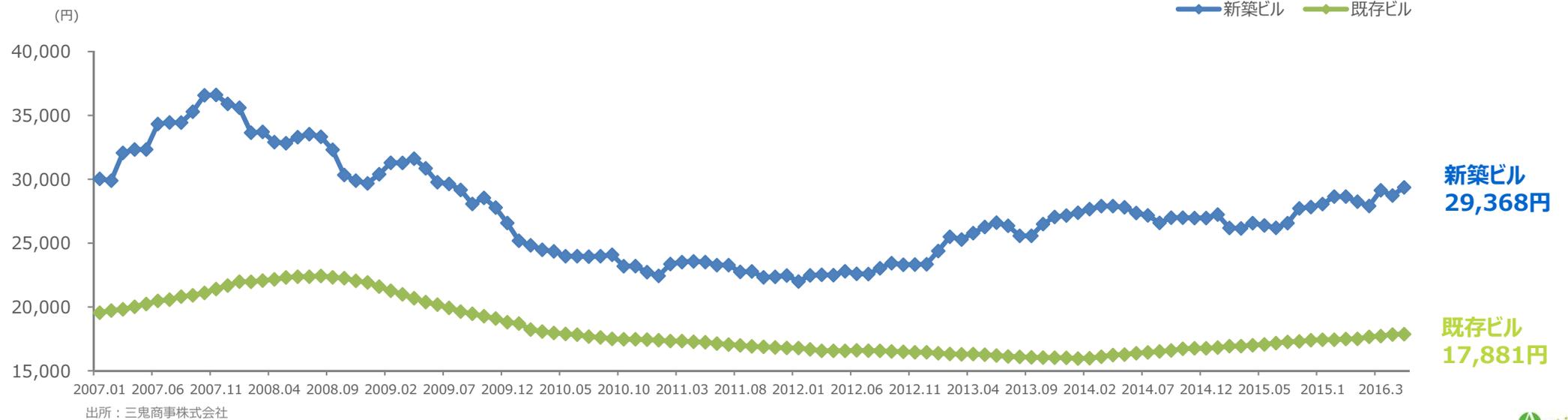
配当利回り推移(対JGB)



1. 国内エリア別空室率

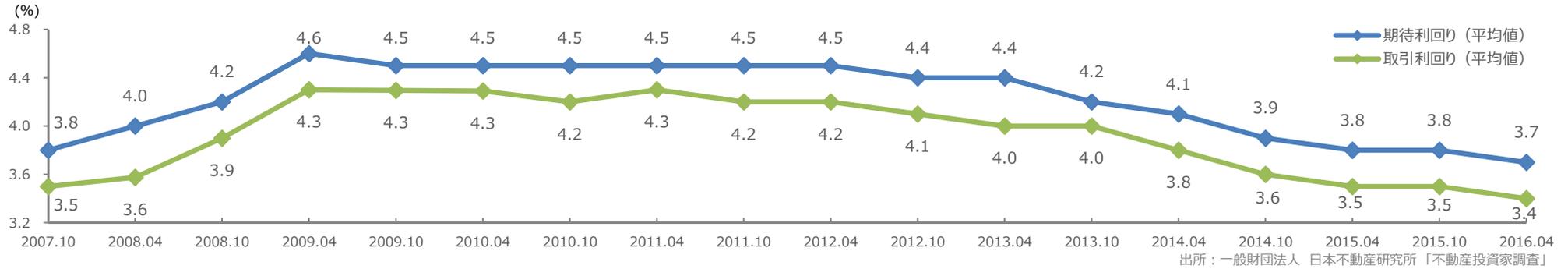


2. 都心5区における平均賃料の推移



想定基準ビルの期待利回り、取引利回り及び32物件のキャップレートの推移

1. 想定基準ビルの期待利回り、取引利回り(丸の内・大手町)

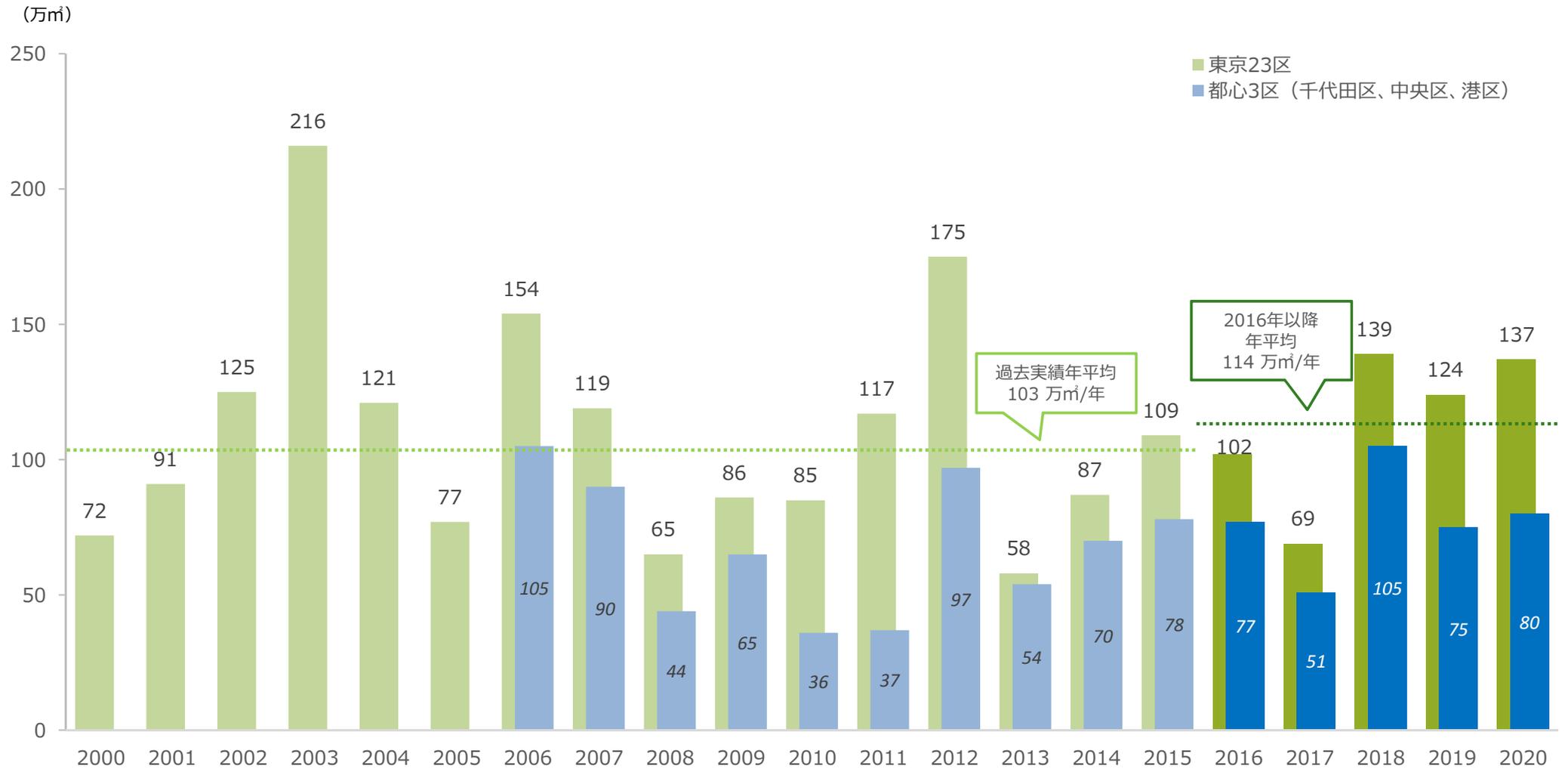


2. 32物件のキャップレート(注1)の推移

カテゴリー	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)
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	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%
	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%
	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%
	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%
	UR-5	京都烏丸パークビル	2012/06/13	8,860	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%
	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%
	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%
	UR-8	A-FLAG札幌	2013/12/19	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013/12/19	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%
	UR-10	キュープラザ心齋橋	2015/12/16	13,350	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	-
TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	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%
	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%
	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%
	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%
	TO-5	ルオゴ汐留	2012/06/13	4,540	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%
	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%
	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%
	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%
	TO-9	A-PLACE五反田	2014/01/10	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%
	TO-10	A-PLACE品川	2014/01/10	3,800	4.4%	-	-	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%
	TO-11	大崎ウィズタワー	2014/06/24	10,690	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%
	TO-12	汐留ビルディング(注4)	2015/01/09	30,300	3.9%	-	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%
	TO-12	汐留ビルディング(注4)	2015/12/16	20,400	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	3.7%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	2015/7/29	7,072	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	4.0%
TO-14	A-PLACE渋谷金王	2015/10/1	4,810	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	
O OTHER その他投資対象資産 (商業施設・オフィス)	O-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%
	O-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%
	O-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%
	O-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%
	O-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%
	O-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%
	O-7	大阪中之島ビル(注5)	2014/12/19	5,850	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-
	O-8	icot大森	2013/12/19	5,790	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%
	O-9	マーケットスクエア相模原	2015/01/09	4,820	5.6%	-	-	-	-	-	-	5.5%	5.4%

(注1)直接還元法による還元利回りです。(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日取得と2015年12月16日取得(それぞれ準共有持分15%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。

東京23区大規模オフィスビルの供給量推移

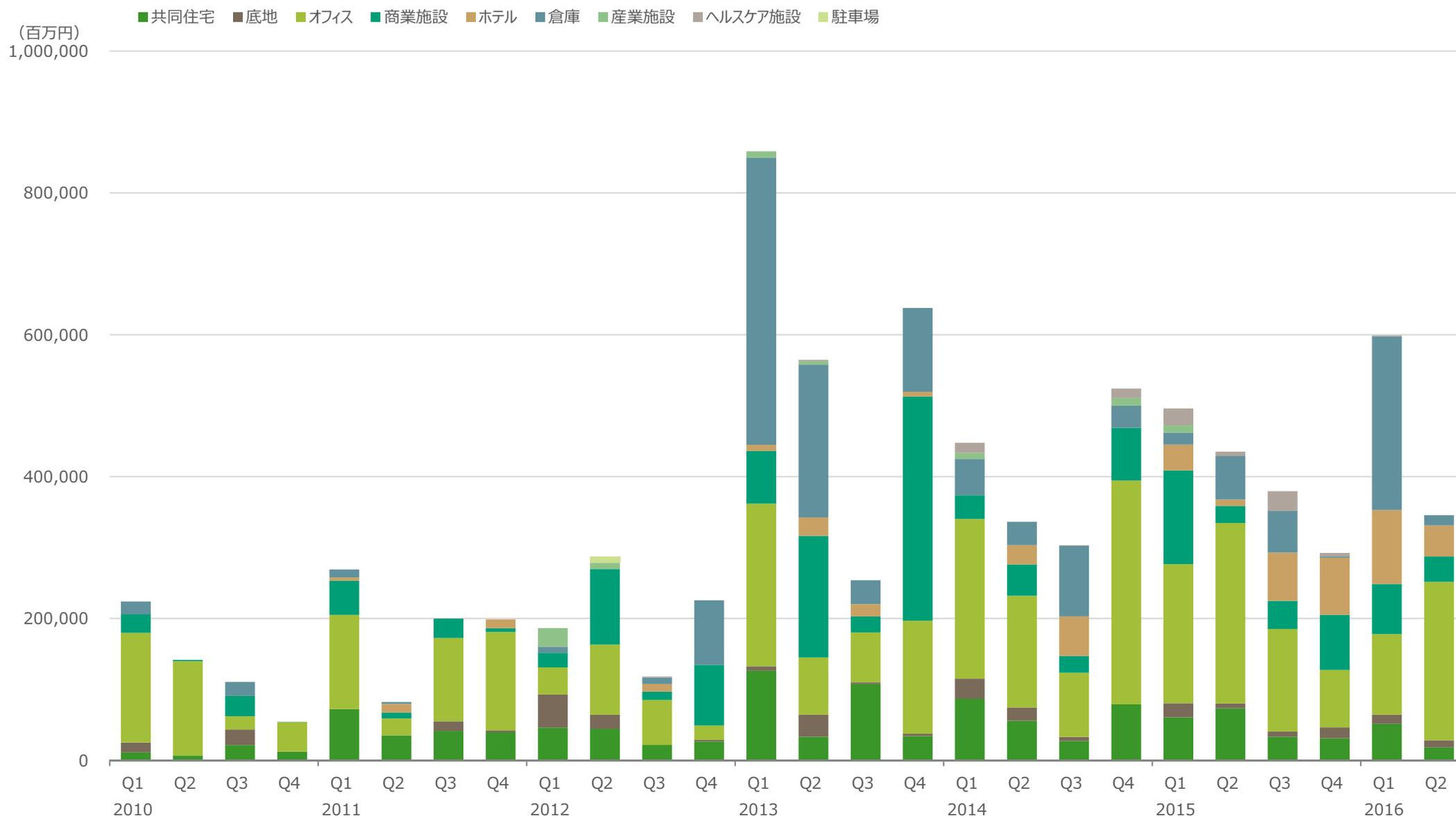


(注1) 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上を指します。

(注2) 数値は延床面積ベースです。

(注3) 出所：森ビル株式会社

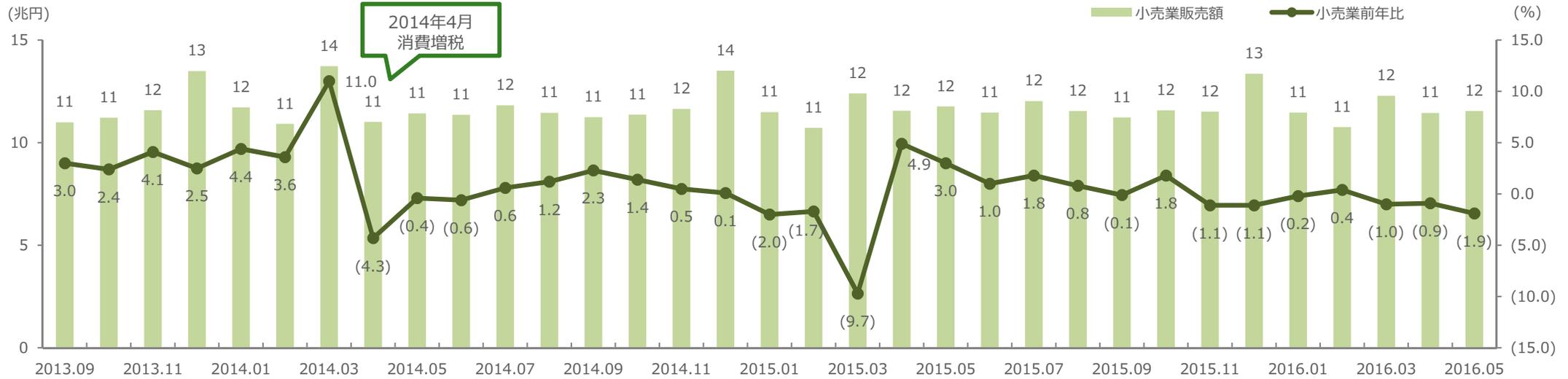
取得マーケット動向



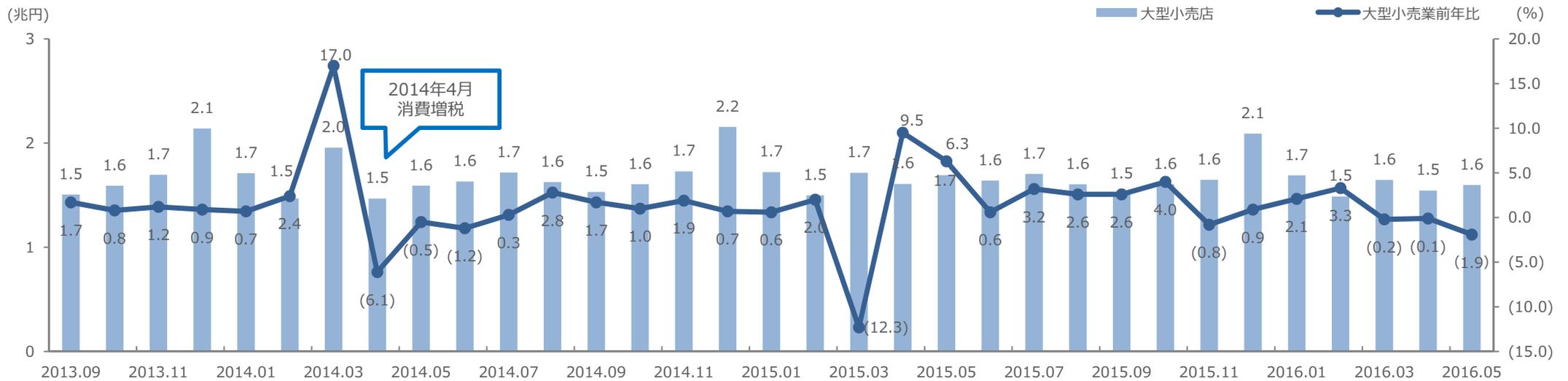
注：取得日ベース、2016Q2は2016年6月26日公表分まで
出所：TOREIT

小売業販売額の推移及び大型小売店販売額の推移

1. 小売業販売額の推移



2. 大型小売店販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計調査」

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

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

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

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

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

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

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

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

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

