

2018年11月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区南青山一丁目1番1号  
 アクティビア・プロパティーズ投資法人  
 代表者名 執行役員 村山和幸  
 (コード: 3279)

資産運用会社名  
 東急不動産リート・マネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役 遠又寛行  
 問合せ先 アクティビア運用本部 村山和幸  
 運用戦略部長  
 (TEL. 03-6804-5671)

### 資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ

アクティビア・プロパティーズ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記「1. 本取引の概要 (1) 本取得の概要」に記載の3物件の資産(以下「本取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借並びに下記「1. 本取引の概要 (2) 本譲渡の概要」に記載の1物件の資産(以下「本譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下「本譲渡」といい、「本譲渡」と「本取得」を併せて「本取引」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第201条の2及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本資産運用会社は、本投資法人役員会における承認を受けて本投資法人の同意を得ています。

#### 記

##### 1. 本取引の概要

###### (1) 本取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得先
都市型 商業施設	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (30%準共有持分取得) (注2)	東京都中央区	37,500	合同会社 スピードハウス (注3)
	UR-17	キュープラザ原宿 (60%準共有持分取得) (注4)	東京都渋谷区	13,200	東急不動産株式会社
		小計	—	50,700	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

アクティビア ・アカウント	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	19,800	有限会社ジャック
		小計	—	19,800	—
合計				70,500	—

- ①売買契約締結日： 2018年11月30日（予定）
- ②取得予定日： 2019年1月10日
- ③取得先： 後記「5. 物件取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- ④取得資金： 2018年11月30日開催の本投資法人役員会にて決議された国内一般募集、海外募集及び第三者割当による新投資口発行による手取金（注5）、借入金（予定）及び自己資金
- ⑤決済方法： 引渡時に全額支払
- （注1）「物件番号」欄には、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、T0（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付しています。
- （注2）「東急プラザ銀座（底地）」の「取得予定価格」は、当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。
- （注3）「東急プラザ銀座（底地）」の準共有者となる合同会社スピードハウスは、当該底地のほか、当該底地上の建物に係る信託受益権を保有しています。
- （注4）「キュープラザ原宿」の「取得予定価格」は、当該物件の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。
- （注5）詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。なお、第三者割当に係る払込期日が取得予定日以降となる場合、当該第三者割当による手取金相当額の取得資金は、借入れにて調達する予定です。借入金については決定した時点で改めてお知らせします。
- （注6）本報道発表文においては、特に記載のない限り、単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

## (2) 本譲渡の概要

- ①資産名称： A-FLAG 赤坂
- ②譲渡資産： 不動産（A-FLAG 赤坂）を信託財産とする信託受益権
- ③譲渡予定価格： 合計 3,750 百万円  
 (i) 1,875 百万円（準共有持分 50%）  
 (ii) 1,875 百万円（準共有持分 50%）
- ④帳簿価格： 合計 3,062 百万円  
 （注1） (i) 1,533 百万円（準共有持分 50%）  
 (ii) 1,530 百万円（準共有持分 50%）
- ⑤譲渡価格と帳簿価格の差額： 合計 688 百万円  
 (i) 342 百万円（準共有持分 50%）  
 (ii) 345 百万円（準共有持分 50%）  
 （注2）
- ⑥譲渡契約締結日： 2018年11月30日（予定）
- ⑦引渡予定日： (i) 2019年3月1日（準共有持分 50%）  
 (ii) 2019年6月3日（準共有持分 50%）  
 （注3）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑧ 譲 渡 先： 後記「5. 物件取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。

⑨ 決 済 方 法： (i)引渡時に全額受取（準共有持分 50%）

(ii)引渡時に全額受取（準共有持分 50%）

(注1) (i)は、2019年3月1日時点における準共有持分50%に相当する帳簿価格（予想値）を百万円未満の数値を四捨五入して算出しており、(ii)は、2019年6月3日時点における準共有持分50%に相当する帳簿価格（予想値）を百万円未満の数値を四捨五入して算出しています。合計の数値は、2019年3月1日時点における準共有持分50%に相当する帳簿価格（予想値）と、2019年6月3日時点における準共有持分50%に相当する帳簿価格（予想値）の合計額を、百万円未満の数値を四捨五入して算出しています。

(注2) (i)は、③の合計価格から2019年3月1日時点における帳簿価格（予想値）を控除した金額の準共有持分50%に相当する金額を百万円未満の数値を四捨五入して算出しており、(ii)は、③の合計価格から2019年6月3日時点における帳簿価格（予想値）を控除した金額の準共有持分50%に相当する金額を百万円未満の数値を四捨五入して算出しています。合計の数値は、③の合計価格から2019年3月1日時点における帳簿価格（予想値）を控除した金額の準共有持分50%に相当する金額と、③の合計価格から2019年6月3日時点における帳簿価格（予想値）を控除した金額の準共有持分50%に相当する金額の合計額を、百万円未満の数値を四捨五入して算出しています。

(注3) 2回にわたっての譲渡を予定しており、それぞれ売買契約書に記載された譲渡予定日及び譲渡予定の準共有持分を記載しています。

## 2. 取得及び貸借並びに譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本取引を行うことにより、ポートフォリオの充実を図るものです。

本取得により本投資法人のポートフォリオは45物件、取得（予定）価格合計は約5,020億円（2019年1月10日時点）に拡大し、ポートフォリオの強化と収益の安定化に寄与します。

各本取得予定資産の評価ポイントは後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容」に記載の「立地」及び「物件の特徴」とおなじみです。なお、本取得予定資産のテナントに関しては、2018年8月31日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

また、本投資法人は、2013年8月以降運用を行ってまいりましたA-FLAG赤坂について、2019年3月と2019年6月にそれぞれ準共有持分50%を譲渡することといたしました。A-FLAG赤坂の譲渡を2期に分けて実施することで分配金マネジメントを図り、2期にわたって投資主へ還元することに加え、売却益の一部を災害に伴う収益のダウンサイドリスクへの対応に活用する方針です。

本取引によるポートフォリオクオリティの向上及び本譲渡に伴う売却益の分配を通じ、投資主価値向上が図られるものと考えております。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

## (1) UR-16 東急プラザ銀座（底地）

物 件 名 称	東急プラザ銀座（底地）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2007年9月28日	
信 託 期 間 満 了 日	2029年1月31日	
最 寄 駅	東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅 徒歩1分（直結）	
所 在 地（住居表示）	東京都中央区銀座五丁目2番1号	
土 地	地 番	東京都中央区銀座五丁目102番1外（注1）
	建 蔽 率	100.00%（注2）
	容 積 率	1,100.00%（注3）
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,766.80 m <sup>2</sup> （注1）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分30%）
建 物	竣 工 年 月 日	—
	構 造 / 階 数	—
	用 途	—
	延 床 面 積	—
	駐 車 場 台 数	—
所 有 形 態	—	
P M 会 社	—	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	—	
取 得 予 定 価 格	37,500 百万円	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	39,000 百万円（注4） （2018年11月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
地 震 P M L（注5）	—	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況（注6）		
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,130.04 m <sup>2</sup> （注4）
	総 賃 貸 面 積	1,130.04 m <sup>2</sup> （注4）
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	1
	総賃料収入（年間）（注7）	1,143 百万円（注4）
	想 定 N O I（注8）	952 百万円（注4）
	敷 金 ・ 保 証 金（注9）	572 百万円（注4）
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>各準共有者は、その持分売却に際し、原則として、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意がなされます。</li> </ul>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、他の準共有者が本物件（底地）上の建物又は当該建物に係る信託受益権を信託受託者をして売却させ又は自ら売却する場合、一定の場合を除き、その取得についての優先交渉権の付与を受ける予定です。</li> <li>・本物件（底地）に係る借地契約において、本物件（底地）に係る信託受益権の譲渡について信託受託者が承諾する場合、又は本物件（底地）を第三者に譲渡する場合は、本物件（底地）の賃借人の事前の書面による承諾を得なければならない旨、合意がなされる予定です。</li> </ul>
--	--

<p>(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注 2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注 3) 機能更新型高度利用地区における容積率緩和に基づき、容積率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注 4) 準共有持分（30％）に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注 5) 本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。</p> <p>(注 6) 「賃貸借の状況」は、本日現在において 2019 年 1 月 10 日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される 2019 年 1 月 10 日時点における賃貸借の状況を記載しています。</p> <p>(注 7) 「総賃料収入（年間）」は、本日現在において 2019 年 1 月 10 日付で締結される予定の賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注 8) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額をいい、「想定 NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません。）であり（百万円未満を、四捨五入して記載しています。）、想定稼働率は 100.0%を前提としています。</p> <p>(注 9) 「敷金・保証金」は、本日現在において 2019 年 1 月 10 日付で締結される予定の賃貸借契約に基づき予定される 2019 年 1 月 10 日時点における賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>	
--	--

立地	<p>銀座エリアは日本を代表する商業集積地であり、世界トップクラスのラグジュアリーブランドやファッションブランドの旗艦店や本店が集積しています。銀座の商圈は全国区であり、「高級志向・大人の街」として、富裕層や大人を集客する一方、近年は外国人観光客の買物場所としても人気のエリアとなっています。さらに、国内企業のショールーム（自動車・家電メーカー、化粧品、携帯ショップ等）の出店も多く、企業のブランディングエリアとしてのポテンシャルも高いエリアです。</p> <p>近年では「GINZA SIX」（2017年4月）、「東京ミッドタウン日比谷」（2018年3月）といった大型商業施設が開業し、また今後も有楽町駅前再開発をはじめとした大型の開発計画を控えており、街としての話題性は引き続き高く、さらなる集客増も期待されます。</p>
物件の特徴	<p>「東急プラザ銀座」は、東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅から徒歩1分（地下通路直結）と交通利便性に優れており、さらに銀座の中でも歩行者交通量の非常に多い数寄屋橋交差点に面しています。丸の内、日比谷、有楽町及び銀座の結節点といえる位置であり、“有楽町・銀座エリアの玄関口”に立地するシンボリックなロケーションです。</p> <p>敷地は晴海通りと外堀通りに面しており、特に晴海通りは中央通りと並ぶブランドストリートであり、「HERMES」、「GUCCI」等の旗艦店が集積する等、ブランドの集積地として高いポテンシャルを有しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項表をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## (2) UR-17 キュープラザ原宿

物 件 名 称	キュープラザ原宿	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	土地：2004年6月30日 建物：2015年3月16日	
信 託 期 間 満 了 日	2029年1月31日	
最 寄 駅	東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅 徒歩 2分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区神宮前六丁目 28 番 6 号	
土 地	地 番	東京都渋谷区神宮前六丁目 28 番 6 (注 1)
	建 蔽 率	(A棟) 85.01%・(B棟) 60.00% (注 2)
	容 積 率	(A棟) 400.03%・(B棟) 160.00%
	用 途 地 域	商業地域/第二種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	2,165.54 m <sup>2</sup> (注 1)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 60%)
建 物	竣 工 年 月 日	2015年3月5日 (注 1)
	構 造 / 階 数	(A棟) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 2 階地上 11 階 (B棟) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 2 階 (注 1)
	用 途	(A棟) 店舗・(B棟) 会館 (注 1)
	延 床 面 積	7,667.27 m <sup>2</sup> (注 1) (注 3)
	駐 車 場 台 数	22 台
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 60%)
P M 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社 (注 4)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社 (バススルー) (注 4)	
取 得 予 定 価 格	13,200 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	13,300 百万円 (注 5) (2018 年 10 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
地 震 P M L	5.1% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 6)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,378.49 m <sup>2</sup> (注 5)
	総 賃 貸 面 積	3,139.51 m <sup>2</sup> (注 5)
	稼 働 率	92.9%
	テ ナ ン ト 数	14
	総賃料収入(年間) (注 7)	431 百万円 (注 5)
	想 定 N O I (注 8)	408 百万円 (注 5)
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 9)	326 百万円 (注 5)
特 記 事 項	・各準共有者は、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	で合意がなされます。
	<p>(注1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件は2棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。</p> <p>(注4) 東急不動産SCマネジメント株式会社とのML・PM業務契約については、同社が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、この利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経ています。</p> <p>(注5) 準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注6) 「賃貸借の状況」は、2018年9月30日現在における数値です。</p> <p>(注7) 「総賃料収入(年間)」は、2018年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注8) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(百万円未満を、四捨五入して記載しています。)、想定稼働率は98.0%を前提としています。</p> <p>(注9) 「敷金・保証金」は、2018年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>
立地	<p>「キューブラザ原宿」が所在する原宿・表参道エリアは、流行への関心の高い若年層を中心に集客力を有し、情報発信地としての認知度が高く、マスメディアへの露出度も高いため、日本初上陸となる飲食店や新商品プロモーションスペースとしての利用等、広告・宣伝効果を見込んだ出店が多いエリアです。本物件が面する明治通りは、「ラフォーレ原宿」等の大型商業施設、外資系カジュアルブランドや国内ブランド等が多く集積しておりますが、近年はスポーツブランドや「LINE」のショールーム、「WeWork」のような新しいワークスペース等、時代に合った業種業態の出店も目立っています。</p> <p>また、原宿・表参道エリアはインバウンド集客力も高く、商店街振興組合原宿表参道櫛会では「日本のファッション・流行の最先端＝原宿表参道」を掲げ、臨時観光案内所と街頭案内コンシェルジュスタッフを配置し、2015年には無料の公衆無線LANサービス(「Omotesando Free Wi-Fi」)を開始しています。JR山手線「原宿」駅及び東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅の乗降客数は一日当たり約25万人となっており、外国人観光客も多く訪れる中、周辺は大規模な開発が計画されており、今後更なる回遊性向上が期待されます。</p>
物件の特徴	<p>「キューブラザ原宿」は、2015年3月に開業し、A棟・B棟の2棟からなり、明治通りに面する地下2階～11階建てのA棟には、1～2階に若年層をターゲットとしたアパレルショップの「SENSE OF PLACE」が路面店で出店し、地下1階や3階以上は飲食店やサービス店が集積しています。A棟の奥に位置する地下1階～2階建てのB棟は、ブライダル大手の「株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ」の運営するハウスウェディング施設の「HARMONIE SOLUNA」が一棟賃借しています。</p> <p>本物件は東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅から徒歩2分と交通利便性に優れ、神宮前交差点から至近の好立地であり、同交差点からの視認も可能となっております。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	<p>本物件は、直近も多くの新規開発及び店舗集積が進んでいる「旧渋谷川遊歩道路」（以下「キャットストリート」ともいいます。）への回遊性も良好です。キャットストリートのポテンシャルアップは、本物件が面する明治通りにとってもプラスに働くことに加え、現在明治通りは拡幅工事が進められていることで更に回遊しやすい環境となり、本物件の所在するエリアは今後も継続して高いポテンシャルを有することが期待されます。</p>
--	---

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## (3) AA-13 EDGE 心齋橋

物 件 名 称	EDGE 心齋橋	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2008年9月25日	
信 託 期 間 満 了 日	2029年1月31日	
最 寄 駅	Osaka Metro 御堂筋線他「心齋橋」駅 徒歩4分、「なんば」駅 徒歩5分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府中央区西心齋橋二丁目2番3号	
土 地	地 番	大阪府中央区西心齋橋二丁目28番6外(注1)
	建 蔽 率	100.00%(注2)
	容 積 率	1,000.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	2,217.78㎡(注1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	1986年4月22日(注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上14階(注1)
	用 途	事務所、店舗、車庫(注1)
	延 床 面 積	23,483.28㎡(注1)
	駐 車 場 台 数	78台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	野村不動産パートナーズ株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	—	
取 得 予 定 価 格	19,800百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	20,000百万円 (2018年10月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
地 震 P M L	5.0%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注3)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	15,969.37㎡
	総 賃 貸 面 積	15,255.04㎡
	稼 働 率	95.5%
	テ ナ ン ト 数	17
	総 賃 料 収 入 (注4) ( 年 間 )	855百万円
	想 定 N O I (注5)	835百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注6)	621百万円
特 記 事 項	・隣地の所有者との間で、相互にその所有地を承役地とする地役	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	権（通行、舗装及び門構え等の維持管理等を目的とするもの）を設定する予定であり、本物件の土地の一部が当該地役権の対象となる予定です。
<p>(注1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注3) 「賃貸借の状況」は、2018年9月30日現在における数値です。</p> <p>(注4) 「総賃料収入（年間）」は、2018年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注5) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません。）であり（百万円未満を、四捨五入して記載しています。）、想定稼働率は97.0%を前提としています。</p> <p>(注6) 「敷金・保証金」は、2018年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>	
立地	心齋橋エリアは、大阪を代表する商業エリアであり、「大丸心齋橋店」を中心として御堂筋沿いには海外のラグジュアリーブランド等が、「心齋橋筋商店街」沿いにはカジュアルブランド等が集積しています。訪日外国人需要を狙って心齋橋エリアにホテルが急増していることや、2019年秋には「大丸心齋橋店本館」の開業が予定されていること等、通行量、繁華性の向上が期待できるエリアです。また、御堂筋沿い及び長堀通り沿いを中心としてオフィスビルが立ち並んでおり、来店型テナントが多く集積しています。
物件の特徴	<p>「EDGE 心齋橋」は、Osaka Metro 御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から、徒歩4分に位置し、2016年・2017年のリニューアルでは、エントランスロビーやエレベーターホール等共用部を改修し、エリア内でも優位性を持つグレード感を有し、店舗とオフィスからなる複合物件です。</p> <p>敷地東側は、御堂筋に面し、北側や西側も道路に面する角地であり、御堂筋側の間口も広いこと、視認性に優れています。北側道路も、「心齋橋筋商店街」から「アメリカ村」へ繋がる主要な道路であるため人通りが多く、デザイン性のある外観や、「TOMORROWLAND」、「IWC SCHAFFHAUSEN」等の有名テナントが入居していることも本物件の認知度を高めています。</p> <p>貸室面積は約4,830坪、基準階面積は374坪と心齋橋エリアにおいて規模が大きく、規模における競争優位性を有しております。</p>

#### 4. 譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	A-FLAG 赤坂
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項表をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

信託設定日	土地：2006年10月20日 建物：2008年3月14日	
信託期間満了日	2023年8月31日	
最寄駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅 徒歩5分	
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂四丁目3番6号	
土地	地番	東京都港区赤坂四丁目315番外（注1）
	建蔽率	100.00%（注2）
	容積率	474.62%
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	敷地面積	514.86㎡（注1）（注3）
	所有形態	所有権一部借地権（注3）
建物	竣工年月日	2008年2月18日（注1）
	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階地上7階（注1）
	用途	店舗（注1）
	延床面積	2,429.01㎡（注1）
	駐車台数	5台
	所有形態	所有権
PM会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	
マスターリース会社	東急不動産SCマネジメント株式会社（パススルー）	
譲渡予定価格	①1,875百万円（準共有持分50%） ②1,875百万円（準共有持分50%）	
鑑定評価額（価格時点）	3,750百万円 （2018年10月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	6.4%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の地震PMLレポートによる）	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の状況（注4）		
	総賃貸可能面積	2,280.22㎡
	総賃貸面積	2,280.22㎡
	稼働率	100.0%
	テナント数	8
	総賃料収入（年間）（注5）	173百万円
	想定NOI（注6）	135百万円
	敷金・保証金（注7）	142百万円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、2019年3月1日から同年6月3日までの間、本物件を東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社との間で準共有する予定です。本投資法人は、本物件が準共有となる際に、同特別目的会社との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益権準共有者間協定書の主な内容は以下のとおりです。</li> <li>各準共有者は、その持分売却に際し、譲渡、質権若しくは譲渡担保権の設定その他の処分を行う場合には他の全ての準共有者の事前の書面による承諾を得なければならないものとする旨、各準共有者間で合意がなされます。</li> </ul>	
（注1）登記簿上の記載に基づいています。		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
- (注3) 借地部分の面積は 18.74 m<sup>2</sup> (公簿) です。
- (注4) 「賃貸借の状況」は、2018年9月30日現在における数値です。
- (注5) 「総賃料収入(年間)」は、2018年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく売却年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(百万円未満を、四捨五入して記載しています。)、想定稼働率は97.0%を前提としています。
- (注7) 「敷金・保証金」は、2018年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 物件取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

(UR-16) 東急プラザ銀座（底地）

商号	合同会社スピードハウス
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	須貝 信
資本金	1百万円（2018年3月31日現在）
設立年月日	2007年9月12日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

（注）取得先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

(UR-17) キュープラザ原宿

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者	大隈 郁仁
資本金（注）	57,551百万円（2018年3月31日現在）
設立年月日	1953年12月17日
純資産（注）	314,772百万円（2018年3月31日現在）
総資産（注）	1,328,258百万円（2018年3月31日現在）
大株主	東急不動産ホールディングス株式会社（100%）
主な事業内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、本投資法人の投資口を61,913口保有しています（2018年5月31日現在）。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

人的関係	本資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産について、信託受託者との間で不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(AA-13) EDGE 心齋橋

商号	有限会社ジャック
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	三品 貴仙
資本金	3百万円 (2018年3月31日現在)
設立年月日	2006年4月27日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却</li> <li>2. 不動産の保有、購入、売却、賃貸及び管理</li> <li>3. 再生可能エネルギー発電事業の実施のための再生可能エネルギー発電施設の設計・建設業務</li> <li>4. 再生可能エネルギー発電事業の実施のための再生可能エネルギー発電施設の維持管理・運営業務</li> <li>5. 再生可能エネルギー発電事業の実施のための再生可能エネルギー発電施設で発電された再生可能エネルギー電気の売電業務</li> <li>6. 電力取引事業に関する業務</li> <li>7. 前各号に付帯関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 取得先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

(2) 譲渡先の概要

(UR-6) A-FLAG 赤坂

商号	合同会社オーブ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	三品 貴仙

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

資本金	1百万円 (2018年10月31日現在)
設立年月日	2018年10月5日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 譲渡先より開示について承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

## 6. 物件取得者等の状況

利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者からの物件取得の詳細は、以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得目的・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
(UR-16) 東急プラザ 銀座(底地) (東京都中央区銀座五丁目2番1号)	①合同会社スピードハウス ②本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社が出資すると共に、本資産運用会社の利害関係者である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③開発目的で取得(土地)	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	2007年10月	-	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
(UR-17) キュープラ ザ原宿(東京 都渋谷区神 宮前六丁目 28番6号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得(土地)	特別な利害関係にある者 以外	-
	1年を超えて所有している ため省略	-	-
	2013年1月	-	-
(AA-13) EDGE 心斎橋 (大阪市中央 区西心斎橋 二丁目2番3 号)	①有限会社ジャック ②本資産運用会社の親会社 である東急不動産株式 会社が出資すると共に、 本資産運用会社の利害関 係者である東急不動産キ ャピタル・マネジメント 株式会社がアセット・マ ネジメント業務を受託す る特別目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	-
	19,800百万円	-	-
	2018年7月	-	-

(注) 所在地の記載は住居表示です。

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 本取引の日程(予定)

### (1) 本取得の日程

物件 番号	物件名称	取得 決定日	売買契約 締結日	代金 支払日	物件 取得日
UR-16	東急プラザ銀座(底地)	2018年 11月30日	2018年 11月30日	2019年 1月10日	2019年 1月10日
UR-17	キュープラザ原宿				
AA-13	EDGE 心斎橋				

### (2) 本譲渡の日程

物件 番号	物件名称	譲渡 決定日	売買契約 締結日	代金 受領日	物件 譲渡日
UR-6	A-FLAG 赤坂	2018年 11月30日	2018年 11月30日	①2019年 3月1日	①2019年 3月1日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

				(準共有持 分 50%) ②2019 年 6 月 3 日 (準共有持 分 50%)	(準共有持 分 50%) ②2019 年 6 月 3 日 (準共有持 分 50%)
--	--	--	--	--	--

## 9. 利害関係人等との取引

### (1) 資産の取得

本取得予定資産に係る前所有者・信託受益者は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社又は東急不動産株式会社の子会社等です。これらの者は、投信法第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、全ての売主が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、これらの者との間で各本取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、本投資法人の役員会の承認決議を含む、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

### (2) 資産の譲渡

本譲渡予定資産に係る譲渡先は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の子会社等です。当該譲渡先は、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該譲渡先との間で本譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、本投資法人の役員会の承認決議を含む、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

### (3) 不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント業務の委託

本投資法人は、本取得予定資産のうち「キュープラザ原宿」について、信託受託者と東急不動産 S C マネジメント株式会社との不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を締結します。

東急不動産 S C マネジメント株式会社は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の子会社に該当します。当該委託先は、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人が PM 業務及び ML 業務を当該委託先に委託するに当たり、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

< 委託先の概要 >

商号	東急不動産 S C マネジメント株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 2 番 2 号
代表者	栗辻 稔泰
資本金	100 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2009 年 1 月 19 日
主な事業内容	1. 商業施設、複合施設の運営管理 2. 商業施設、複合施設の企画・コンサルティング 3. 不動産の賃貸、仲介 4. 店舗の企画設計 5. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	本投資法人が保有する信託不動産について、信託受託者との間で不動産賃貸借契約兼プロパティーマネジメント委託契約を締結していません。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 10. フォワード・コミットメント等に関する事項

### (1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する取得予定資産又は譲渡予定資産

#### <取得予定資産一覧>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
UR-16	東急プラザ銀座（底地）	2018年11月30日	2019年1月10日
UR-17	キュープラザ原宿	2018年11月30日	2019年1月10日
AA-13	EDGE 心齋橋	2018年11月30日	2019年1月10日

#### <譲渡予定資産>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	譲渡予定日
UR-6	A-FLAG 赤坂	2018年11月30日	①2019年3月1日 （準共有持分50%） ②2019年6月3日 （準共有持分50%）

（注） 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

### (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得予定資産の取得に係る各売買契約及び本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約において、本投資法人又は取得先若しくは譲渡先は、その相手方に売買契約の違反があり、売買契約の目的の達成に重大な支障が発生した場合は、相当の期間を定めて催告した上売買契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、売買契約に違反した相手方に対し、売買契約の解除に伴う違約金を売買代金の5%相当額を上限とし、請求することができるものとされています。

但し、本取得予定資産の取得に係る各売買契約には、本取得予定資産の取得に係る資金調達を完了した場合に限り、売買代金を支払い本取得予定資産を取得する旨規定されており、また、それぞれ、「東急プラザ銀座（底地）」に係る売買契約については2019年1月10日までに、「キュープラザ原宿」及び「EDGE 心齋橋」に係る売買契約については2019年3月末日までに、当該資金調達が完了しない場合には、各売買契約はその効力を失い、相互に損害、損失及び費用の賠償又は補償を求めることはできない、とされているため、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。また、本譲渡に関しては、本投資法人は売主であり、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等がないことにより、上記本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約における規定が本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

## 11. 今後の見通し

本取引による2019年5月期（第15期 2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（第16期 2019年6月1日～2019年11月30日）における本投資法人の運用状況への影響については、本日付で公表した「2019年5月期の運用状況の予想の修正及び2019年11月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 12. 鑑定評価書の概要

物件名	東急プラザ銀座（底地）
鑑定評価額	39,000 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年 11 月 1 日

	内容(注) (百万円)	概要等
収益価格	39,000	DCF 法より試算
DCF 法による収益価格	39,000	
運営収益	1,177	
潜在総収益	1,177	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
運営費用	225	
維持管理費	-	
PM フィー	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	225	実績等に基づき査定
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	952	
一時金の運用益等	6	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	-	
純収益	957	
割引率	2.5%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
有期還元法による収益価格	38,400	
割引率	2.6%	DCF 法の割引率に、収益獲得期間、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
割合法による価格	37,800	
土地価格	47,100	
底地割合	80.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 準共有持分割合(30%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	キュープラザ原宿
鑑定評価額	13,300 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018 年 10 月 1 日

	内容(注1) (百万円)	概要等
収益価格	13,300	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	13,500	
運営収益	561	
潜在総収益	574	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	13	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	156	
維持管理費	37	見積り等に基づき査定
PM フィー	(注2)	
水道光熱費	33	実績等に基づき査定
修繕費	2	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	4	見積り等に基づき査定
公租公課	75	実績等に基づき査定
損害保険料	0	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	5	実績等に基づき査定
運営純収益	405	
一時金の運用益等	4	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	4	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	404	
還元利回り	3.0%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	13,100	
割引率	2.7%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.1%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	17,600	
土地割合	95.8%	
建物割合	4.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注1) 準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	EDGE 心齋橋
鑑定評価額	20,000 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018 年 10 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	20,000	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	20,200	
運営収益	1,121	
潜在総収益	1,168	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	47	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	323	
維持管理費	77	見積り等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	85	実績等に基づき査定
修繕費	19	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	13	見積り等に基づき査定
公租公課	125	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	2	実績等に基づき査定
運営純収益	798	
一時金の運用益等	7	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	38	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	768	
還元利回り	3.8%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	19,800	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	24,900	
土地割合	96.5%	
建物割合	3.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及び PM フィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及び PM 業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	A-FLAG 赤坂
鑑定評価額	3,750 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018 年 10 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	3,750	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	3,810	
運営収益	199	
潜在総収益	206	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	7	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	62	
維持管理費	17	実績等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	24	実績等に基づき査定
修繕費	2	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	1	見積り等に基づき査定
公租公課	15	実績等に基づき査定
損害保険料	0	実績等に基づき査定
その他費用	1	実績等に基づき査定
運営純収益	138	
一時金の運用益等	1	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	5	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	133	
還元利回り	3.5%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	3,680	
割引率	3.3%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	2,980	
土地割合	85.6%	
建物割合	14.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及び PM フィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及び PM 業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しています。

以 上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

参考資料 2 物件写真・周辺地図

参考資料 3 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

物件名	東急プラザ銀座 (底地)	キュープラザ 原宿 (注1)	EDGE心斎橋
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
調査年月日	2018年 10月12日	2018年 9月11日	2018年 9月7日
短期修繕費(千円) (注2)(注3)	(注4)-	108	9,350
長期修繕費(千円) (注2)(注5)	(注4)-	71,532	649,090

- (注1)「キュープラザ原宿」は当該物件の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。  
(注2)短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況調査報告書の記載に基づき記載しています。  
(注3)短期修繕費には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。  
(注4)「東急プラザ銀座(底地)」は、底地物件であるため、記載していません。  
(注5)長期修繕費には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 物件写真・周辺地図  
 (UR-16) 東急プラザ銀座 (底地)



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

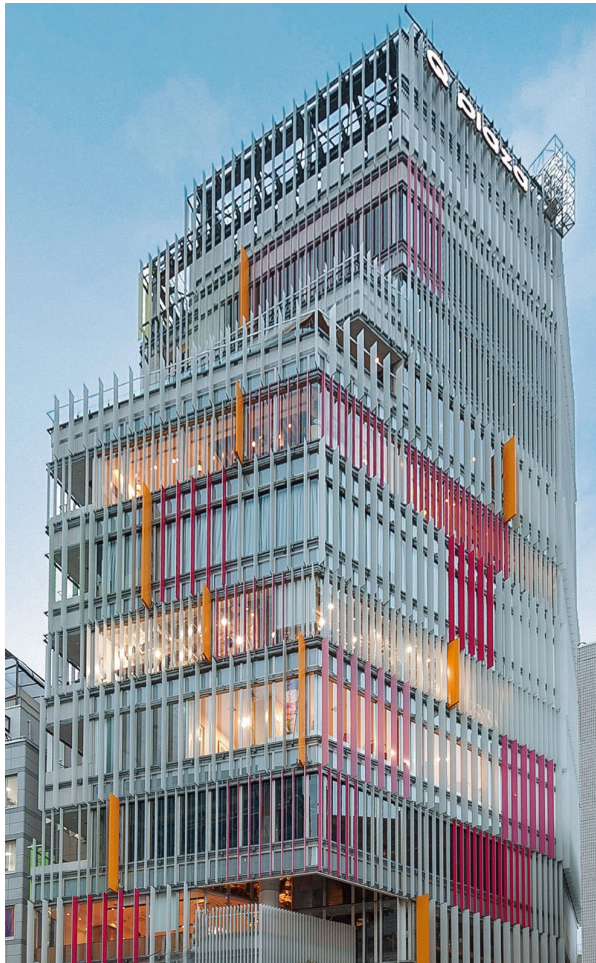
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(UR-17) キュープラザ原宿



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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項表をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(AA-13) EDGE 心齋橋



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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項表をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 参考資料3 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区	2012年6月13日	45,000 (注2)	9.0
	UR-2	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	2012年6月13日	11,450 (注2)	2.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2012年6月13日	8,430	1.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2012年6月13日	8,860	1.8
	UR-6	A-FLAG赤坂(注4)	東京都港区	2013年8月30日	3,000	0.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2013年12月19日	21,330	4.2
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.9
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.3
	UR-10	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.7
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	0.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	2017年1月6日	2,280	0.5
	UR-14	A-FLAG 北心齋橋	大阪府大阪市	2017年12月1日	4,725	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	2018年1月5日	12,740 (注2)	2.5
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	東京都中央区	2019年1月10日(予定)	37,500 (注2)	7.5
	UR-17	キュープラザ原宿	東京都渋谷区	2019年1月10日(予定)	13,200 (注2)	2.6
	小計					201,715
東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.5
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.9
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.8
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.8
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	0.9
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	2012年6月13日	2,338 (注3)	0.5
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.8
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.1
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.8
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	T0-12	汐留ビルディング (注5)	東京都港区	2016年12月2日	71,600 (注2)	14.3
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.4
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	1.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.5
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.7
	T0-17	A-PLACE新橋駅前(注6)	東京都港区	2012年6月13日	20,500	4.1
	小計					196,700
UR・T0小計					398,415	79.4
アクティビア・アカウント	AA-1	あまがさきキューズモール (底地)	兵庫県尼崎市	2012年6月13日	12,000	2.4
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.7
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.5
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.6
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.4
	AA-7	大阪中之島ビル(注7)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.2
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.2
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2015年1月9日	4,820	1.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	3.8
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.8
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2018年1月5日	6,100	1.2
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日(予定)	19,800	3.9
	小計					103,570
ポートフォリオ合計					501,985	100.0

- (注1) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています。
- (注3) 「田町スクエア(底地)」の取得価格は、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格(物件取得価格から建物取得価格である732百万円をマイナスした金額)で記載しています。
- (注4) 「A-FLAG赤坂」の信託受益権の準共有持分について、合同会社オーブとの間で、2019年3月1日(準共有持分割合50%)及び2019年6月3日(準共有持分割合50%)を譲渡実行日とする信託受益権持分売買契約書を締結しています。
- (注5) 「汐留ビルディング」の取得日は、3回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2015年1月9日、2回目の取得日は2015年12月16日です。また、「汐留ビルディング」の取得価格は3回分の合計値を記載しています。
- (注6) 2018年6月1日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」に、物件番号を「UR-4」から「T0-17」に、名称を「新橋プレイス」から「A-PLACE新橋駅前」に変更しています。
- (注7) 「大阪中之島ビル」の取得日は2回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2013年1月25日です。また、「大阪中之島ビル」の取得価格は2回分の合計値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。