

2017年11月28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 細井成明
 (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3物件の資産(以下「本取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、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. 取得及び貸借の概要

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-14	A-FLAG北心斎橋(注2)	大阪府大阪市	4,725	有限会社コスモス
	UR-15	デックス東京ビーチ (49%準共有持分取得) (注3)	東京都港区	12,740	東急不動産株式会社
	小計		—	17,465	—
アクティビア ・アカウント	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	6,100	有限会社コスモス
	小計		—	6,100	—
合計				23,565	—

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訂正事項分(作成された場合)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。

- (1) 売買契約締結日： 2017年11月28日（予定）
- (2) 取得予定日： 2017年12月1日（A-FLAG 北心斎橋）
2018年1月5日（デックス東京ビーチ、コマーシャルモール博多）
- (3) 取得先： 後記「4. 物件取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金： 2017年11月28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4）、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（東京オフィスの意味します。）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。なお、本資産運用会社は、2017年1月17日付で、本投資法人の投資対象の一つである「その他投資対象資産」(0)の名称（通称）を「アクティビア・アカウント」(AA)に変更しました。
 - (注2) 「A-FLAG 北心斎橋」の現時点の名称は「Dplus 心斎橋」であり、本投資法人が取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。
 - (注3) 「デックス東京ビーチ」の「取得予定価格」は、当該物件の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
 - (注4) 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、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5) 本報道発表文において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. 取得及び貸借の理由

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、本取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの充実を図るものです。本取得予定資産の取得により本投資法人のポートフォリオは42物件、取得価格合計約4,315億円に拡大し、ポートフォリオの強化と収益の安定化に寄与します。なお、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」のとおりです。

また、本取得予定資産のテナントに関しては、2017年8月25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。

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訂正事項分（作成された場合）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-14 A-FLAG北心斎橋

物 件 名 称	A-FLAG 北心斎橋	
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	2017年6月16日	
信 託 期 間 満 了 日	2027年12月31日	
最 寄 駅	大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅 徒歩3分	
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番11号	
土 地	地 番	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2番2 (注1)
	建 ぺ い 率	100.0% (注2)
	容 積 率	1,000.0%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	627.13 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2008年3月25日 (注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上7階 (注1)
	用 途	店舗・事務所・車庫 (注1)
	延 床 面 積	3,096.18 m ² (注1)
	駐 車 場 台 数	敷地内2台/敷地外3台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産SCマネジメント株式会社 (注3)	
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 (注3)	
取 得 予 定 価 格	4,725百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,770百万円 (2017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	5.4% (SOMPOリスクア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	2,536.75 m ²
	総 賃 貸 面 積	2,536.75 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	5
	総賃料収入(年間) (注5)	192百万円
	想 定 N O I (注6)	203百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注7)	125百万円
特 記 事 項	該当ありません。	
(注1)登記簿上の記載に基づいています。		
(注2)防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。		
(注3)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・決定を経ています。		

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訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

<p>(注4)「賃貸借の状況」は、2017年9月30日現在における数値です。</p> <p>(注5)「総賃料収入(年間)」は、2017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7)「敷金・保証金」は、2017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>「A-FLAG北心齋橋」が所在する「心齋橋」エリアは、大阪市「ミナミ」の商業集積地として屈指の認知度を有するエリアです。南北に走る御堂筋沿いには百貨店やラグジュアリー店舗が集積し、「心齋橋筋北商店街」及び「心齋橋筋商店街」にはファストファッションをはじめとするアパレル店舗、飲食店、ドラッグストア等の日用品店等が密集しており、週末の1日当たり歩行者数がほぼ10万人に達する等、その高い繁华性から、有名ブランドの関西初出店や大型旗艦店といった店舗が多く出店しています。また、近年は海外観光客の増加が顕著であり、それらをターゲットとしたドラッグストアの出店も目立っています。</p>
物件の特徴	<p>「A-FLAG北心齋橋」はスポーツクラブ、ライブハウス、携帯ショップ、飲食店等、日用性の高いテナントで構成されています。大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線の利用が可能な「心齋橋」駅徒歩3分と交通利便性に優れた立地であり、通行量の多い「心齋橋筋北商店街」のアーケードに面し、かつ、交差点の角地立地であることから、高い視認性を有しています。商店街側からは、2階及び地下階についても直接階段による動線を有し、南側のエレベーターと2方向での動線が確保されています。</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訂正事項分(作成された場合)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。

(2) UR-15 デックス東京ビーチ

物 件 名 称	デックス東京ビーチ	
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：2016年7月29日 建物：2013年9月27日	
信 託 期 間 満 了 日	2027年12月31日	
最 寄 駅	東京臨海新交通臨海線（以下「新交通ゆりかもめ」といいます。） 「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線（以下「りんかい線」といいます。） 「東京テレポート」駅 徒歩5分	
所 在 地（住居表示）	東京都港区台場一丁目6番1号	
土 地 (注1)	地 番	東京都港区台場一丁目5番（注2）
	建 ぺ い 率	100.0%（注3）
	容 積 率	300.0%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	18,703.45 m ² （注2）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分49%）
建 物	竣 工 年 月 日	1996年6月20日（2000年11月2日増築）（注2）
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地上8階（注2）
	用 途	店舗・遊技場・工場・駐車場（注2）
	延 床 面 積	67,506.91 m ² （注2）
	駐 車 場 台 数	548台
	所 有 形 態	所有権（準共有持分49%）
P M 会 社	東急不動産SC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SCマネジメント株式会社（注4）	
取 得 予 定 価 格	12,740百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	12,887百万円（注5） （2017年10月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
地 震 P M L	4.0%（SOMPOリスケア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	16,136.88 m ² （注5）
	総 賃 貸 面 積	16,136.88 m ² （注5）
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	87
	総賃料収入(年間)（注7）	657百万円（注5）
	想 定 N O I（注8）	588百万円（注5）
	敷 金・保 証 金（注9）	503百万円（注5）
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 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訂正事項分（作成された場合）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。

	<p>で合意がなされます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・信託受託者及び各準共有者は、以下の①乃至③を遵守する場合に限り、本物件の土地の所有権又は本物件に係る信託受益権を第三者に譲渡することができる旨、東京都との間で合意がなされる予定です。 <ol style="list-style-type: none"> ① 譲渡する相手は、臨海副都心におけるまちづくりに協力する者を選定すること。 ② 譲渡予定日前に、東京都の指定する書面により当該譲渡の内容を東京都に通知すること。 ③ 東京都、信託受託者及び各準共有者が、譲渡する相手との間で、地位の承継に関し新たに覚書を締結すること。 ・本物件については、東京都との間で覚書を締結する予定であり、一般社団法人臨海副都心まちづくり協議会への入会及び会員規則等の遵守、まちづくりガイドラインの遵守、臨海副都心のまちづくりへの協力等の義務を負う見込みです。当該覚書に定める義務を履行しないときは、東京都から改善指示がなされる場合があり、改善指示にかかわらず当該義務を履行しないこと等により当該覚書が解除された場合には、原状回復義務等を負う可能性があります。
<p>(注 1) 本物件の底地には、買戻権者を東京都、買戻期間を 2026 年 7 月 29 日までとした買戻特約が設定されていますが、本物件の引渡時まで当該買戻特約の登記は抹消されます。</p> <p>(注 2) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注 3) 防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。</p> <p>(注 4) 東急不動産 S C 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・決定を経ています。</p> <p>(注 5) 準共有持分割合 (49%) 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、2017 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、2017 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殊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 9) 「敷金・保証金」は、2017 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>	<p>立地</p> <p>「デックス東京ビーチ」が所在する「お台場」エリアは、海と緑の自然環境に囲まれ、「ヒルトン東京お台場」等の都市型リゾートホテル、本物件をはじめとし、「ダイバーシティ東京プラザ」・「ヴィーナズフォート」等の大型商業施設、「フジテレビ」、「大江戸温泉物語」、「有明」エリアの「東京ビッグサイト (東京国際展示場)」等、幅広い客層に対応した集客施設が集積し、回遊性も高い日本屈指の観光エリアです。</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届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) 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。

	<p>当該エリアへのアクセスは「新橋」・「豊洲」駅から新交通ゆりかもめで、「渋谷」・「新宿」・「池袋」駅からはりんかい線で直結、「羽田空港」からはリムジンバスがあるほか、「浅草」・「日の出桟橋」からは水上バスが運行されています。</p> <p>当該エリアには年間 5,000 万人以上の観光客が訪れる中、周辺は更なる開発が計画されており、2020 年東京オリンピック・パラリンピックでは一部の競技会場に決定しているため、今後更に整備が進むことが期待されます。</p>
<p>物件の特徴</p>	<p>「デックス東京ビーチ」は、「お台場」エリアのお台場海浜公園側に位置し、3 階には本物件名の由来ともなっているウッドデッキを配し、新交通ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅徒歩 2 分、りんかい線「東京テレポート」駅徒歩 5 分で接続しています。大型アミューズメント施設である「東京ジョイポリス」を核に、屋内型テーマパーク「レゴランド・ディスカバリー・センター東京」や「マダムタッソー東京」、テーマ型物販・飲食ゾーンである「台場一丁目商店街」、「お台場たこ焼きミュージアム」等で構成されています。また本物件からの「レインボーブリッジ」やイルミネーションの眺望も良好であり、全国はもとより、外国人観光客や修学旅行生をはじめ幅広い層が訪れるスポットとなっています。</p> <p>なお、本物件 3 階のウッドデッキで接続するお台場海浜公園は 2020 年東京オリンピック・パラリンピックの会場（水泳及びトライアスロン）となることが決定しています。</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訂正事項分（作成された場合）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-12 コマーシャルモール博多

物 件 名 称	コマーシャルモール博多	
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	
信 託 設 定 日	2017年8月17日	
信 託 期 間 満 了 日	2027年8月31日	
最 寄 駅	JR 鹿児島本線「竹下」駅 徒歩 16 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目 6 番 40 号	
土 地	地 番	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目 23 番外 (注 1)
	建 ぺ い 率	70.0% (注 2)
	容 積 率	200.0%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	10,686.42 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2005年11月3日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地上3階 (注 1)
	用 途	百貨店・駐車場 (注 1)
	延 床 面 積	13,848.76 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	325 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社東急コミュニティー (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社東急コミュニティー (注 3)	
取 得 予 定 価 格	6,100 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	6,270 百万円 (2017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	1.9% (SOMPO リスクア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	9,612.88 m ²
	総 賃 貸 面 積	9,612.88 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	19
	総賃料収入(年間) (注 5)	351 百万円
	想 定 N O I (注 6)	309 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	169 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 角地のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。

(注 3) 株式会社東急コミュニティーとの 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・決定を経ています。

(注 4) 「賃貸借の状況」は、2017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、2017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

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訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

<p>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97.8%を前提としています。</p> <p>(注7)「敷金・保証金」は、2017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>「コマーシャルモール博多」が所在する福岡市博多区は、JR「博多」駅及び「福岡空港」を擁する、日本有数の100万人都市である福岡市の中でも高い人口割合を有し、人口増加率は2011年から2016年の5年間で7.3%と、周辺と比較しても高い水準にあります。2010年の国勢調査に基づく当該地周辺の商圏人口は、1km圏2.4万人、3km圏23.6万人、5km圏63.1万人であり、3km圏で博多区の大半を含み、5km圏で「天神」エリアのある中央区や南区といった高密度地域を含むことから、潤沢な商圏人口を有します。特に1km圏から5km圏内はマンション等の共同住宅の居住世帯が8割以上を占めており、居住密度が高く、特に20歳代から30歳代の若い世帯が多く居住する、商業施設の立地に適したエリアです。</p> <p>本物件が接する筑紫通りはJR「博多」駅とベッドタウンである春日市方面を結ぶ生活幹線道路です。筑紫通りの当該地付近では12時間通行量が2.3万台と、ロードサイド店舗の前面道路としてふさわしいボリュームがあります。</p>
物件の特徴	<p>「コマーシャルモール博多」はJR「博多」駅から南東方面約2.2kmに位置しており、「TSUTAYA」、「スターバックスコーヒー」、「ユニクロ」等の計19テナントが入居するマルチテナント型商業施設です。</p> <p>本物件は豊富な交通量を有し、ロードサイド店舗の集積している筑紫通りに間口広く面しており、視認性の高い立地です。また本物件へは南西の筑紫通りと南東の県道553号線の2方面からのアプローチが可能であり、車によるアクセシビリティの良好な道路環境です。駐車場については筑紫通りに面する平面駐車場に加え、3階と屋上も駐車場になっており、全体で325台収容可能です。</p> <p>テナント構成はファミリーや若者客をターゲットにした大型店が中心になっており、若い世帯の多い立地特性を活かした集客を期待できます。</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訂正事項分(作成された場合)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。

4. 物件取得先の概要

(UR-14) A-FLAG 北心斎橋、(AA-12) コマーシャルモール博多

商号	有限会社コスモス
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	三品 貴仙
資本金	3百万円 (2017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	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の保有、購入、売却、賃貸借及び管理 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
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。) 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-15) デックス東京ビーチ

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	57,551百万円 (2017年3月31日現在)
設立年月日	1953年12月17日
純資産	302,496百万円 (2017年3月31日現在)
総資産	1,242,175百万円 (2017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. 前各号に付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 (2017年5月31日現在)。
人的関係	本資産運用会社の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

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訂正事項分 (作成された場合) 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。

	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。

5. 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-14) A-FLAG 北 心斎橋(大 阪市中央 区南船場 三丁目 10 番 11 号)	①有限会社コスモス 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 会社のアセット・マネジメ ント業務を受託する特別 目的会社 ③ウェアハウジング目的 で取得	特別な利害関係にある者 以外	-
	4,725 百万円	-	-
	2017 年 6 月	-	-
(UR-15) デックス 東京ビー チ(東京都 港区台場 一丁目 6 番 1 号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会 社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	-
	1 年を超えて所有している ため省略	-	-
	2013 年 9 月(建物) 2016 年 7 月(土地)	-	-

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訂正事項分(作成された場合)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
(AA-12) コマーシャルモール博多 (福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目6番40号)	①有限会社コスモス 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ウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	6,100百万円	-	-
	2017年8月	-	-

(注) 所在地の記載は住居表示です。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得の日程 (予定)

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-14	A-FLAG 北心斎橋	2017年 11月28日	2017年 11月28日	2017年 12月1日	2017年 12月1日
UR-15	デックス東京ビーチ			2018年 1月5日	2018年 1月5日
AA-12	コマーシャルモール博多			2018年 1月5日	2018年 1月5日

8. 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条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、全ての売主が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、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。

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訂正事項分(作成された場合)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) 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「A-FLAG 北心斎橋」及び「デックス東京ビーチ」について、現状締結されている信託受託者と東急不動産SC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継続します。また、本取得予定資産のうち「コマーシャルモール博多」について、現状締結されている信託受託者と株式会社東急コミュニティー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継続します。

東急不動産SC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。また、株式会社東急コミュニティーは、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。これらの者は、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業務をこれらの者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訂正事項分（作成された場合）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	佐藤 一志
資本金	100 百万円 (2017 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
本投資法人又は本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。

商号	株式会社東急コミュニティー
本店所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
代表者	雑賀 克英
資本金	165 百万円 (2017 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1970 年 4 月 8 日
主な事業内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介及びマンション管理業 2. 建築工事及び付帯設備工事の設計監理、施工、請負 3. 土地建物の経営管理に関するコンサルティング 4. 前各号に付帯又は関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	なし
人的関係	本資産運用会社の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及びビルメンテナンス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。

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訂正事項分（作成された場合）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。

9. 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

物件番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
UR-15	デックス東京ビーチ	2017年11月28日	2018年1月5日
AA-12	コマーシャルモール博多	2017年11月28日	2018年1月5日

(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

本投資法人又は取得先は、その相手方に売買契約の違反があり、本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本契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、本契約に違反した相手方に対し、本契約の解除に伴う違約金を売買代金の5パーセント相当額を上限とし、請求することができるものとされています。

但し、本契約には、上記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、売買代金を支払い上記取得予定資産を取得する旨規定されており、また、2018年3月末日までに当該資金調達が完了しない場合には、本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。

10. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による2018年5月期（第13期 2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（第14期 2018年6月1日～2018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「2018年5月期の運用状況の予想の修正及び2018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訂正事項分（作成された場合）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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	A-FLAG 北心斎橋
鑑定評価額	4,770 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2017 年 10 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	4,770	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	4,990	
運営収益	249	
潜在総収益	254	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	5	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	47	
維持管理費	11	見積り等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	18	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	2	見積り等に基づき査定
公租公課	11	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	3	実績等に基づき査定
運営純収益	202	
一時金の運用益等	1	運用利回りを 1% として査定
資本的支出	3	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	200	
還元利回り	4.0%	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	4,700	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	3,240	
土地割合	92.9%	
建物割合	7.1%	

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) 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。

(注 2) 金額は、特段の記載が無い限り百万円未満を四捨五入して記載しています。以下本「鑑定評価書の概要」において同じです。

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訂正事項分（作成された場合）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	デックス東京ビーチ
鑑定評価額	12,887 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017 年 10 月 1 日

	内容(注 1) (百万円)	概要等
収益価格	12,887	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	13,083	
運営収益	1,216	
潜在総収益	1,230	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	14	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	651	
維持管理費	265	見積り等に基づき査定
PM フィー	(注 2)	
水道光熱費	217	実績等に基づき査定
修繕費	20	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	11	賃料 1.5 ヶ月分を計上
広告宣伝費等	49	類似不動産の事例を参考に査定
公租公課	88	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	0	実績等に基づき査定
運営純収益	565	
一時金の運用益等	4	運用利回りを 1% として査定
資本的支出	46	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	523	
還元利回り	4.0%	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	12,642	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	19,061	
土地割合	90.2%	
建物割合	9.8%	

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(49%)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訂正事項分(作成された場合)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	コマーシャルモール博多
鑑定評価額	6,270 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2017 年 10 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	6,270	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	6,300	
運営収益	446	
潜在総収益	455	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	9	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	140	
維持管理費	42	見積り等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	62	実績等に基づき査定
修繕費	3	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	3	見積り等に基づき査定
公租公課	24	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	5	実績等に基づき査定
運営純収益	306	
一時金の運用益等	2	運用利回りを 1% 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	303	
還元利回り	4.8%	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	6,240	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	3,330	
土地割合	83.3%	
建物割合	16.7%	

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訂正事項分（作成された場合）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 外観写真・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：<http://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訂正事項分（作成された場合）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	A-FLAG 北心斎橋	デックス 東京ビーチ (注1)	コマーシャル モール博多
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
調査年月日	2017年 9月6日	2017年 8月7日	2017年 9月13日
短期修繕費(千円) (注2)(注3)	850	13,656	1,120
長期修繕費(千円) (注2)(注4)	65,460	794,339	99,070

(注1)「デックス東京ビーチ」は、準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注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) 長期修繕費には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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 2 外観写真・周辺地図
(UR-14) A-FLAG 北心齋橋



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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

(UR-15) デックス東京ビーチ



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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

(AA-12) コマーシャルモール博多



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訂正事項分（作成された場合）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）	10.4
	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）	2.7
	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	2.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	2012年6月13日	20,500	4.8
	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	2.1
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2013年8月30日	3,000	0.7
	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	4.9
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	1.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.5
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	3.1
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	1.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	1.1
	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 北心斎橋	大阪府大阪市	2017年12月1日（予定）	4,725	1.1
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	2018年1月5日（予定）	12,740 （注2）	3.0
小計					171,515	39.7
東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.7
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	2.2
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.9
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	2.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	1.1
	T0-6	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
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.9
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.3
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.3
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.9
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.5

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訂正事項分（作成された場合）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。

	T0-12	汐留ビルディング (注2) (注4)	東京都港区	2016年12月2日	71,600	16.6
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.6
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	1.1
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.7
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	4.4
	小計					176,200
UR・T0小計					347,715	80.6
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	2.8
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	2.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.6
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.7
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.6
	AA-7	大阪中之島ビル (注5)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.6
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.3
	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	1.1
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	4.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.9
	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(予定)	6,100	1.4
	小計					83,770
ポートフォリオ合計					431,485	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」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%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) 「汐留ビルディング」は、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5) 「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訂正事項分(作成された場合)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。