

平成 24 年 6 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 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 坂 根 春 樹  
 (コード：3279)

資産運用会社名  
 東急不動産アクティビア投信株式会社  
 代表者名 代 表 取 締 役 坂 根 春 樹  
 問合せ先 ファンドマネジメント部長 峯 川 聡  
 (TEL. 03-6415-3120)

### 資産の取得完了に関するお知らせ

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。)は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売届出目論見書(平成 24 年 5 月)に記載の通り、下記 18 物件(以下「本 18 物件」といいます。)の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
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	45,000	クロス特定目的会社
	UR-2	東急プラザ 赤坂	東京都千代田区	11,450	東急不動産株式会社
	UR-3	エビスキュープラザ	東京都渋谷区	8,430	東急不動産株式会社
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	20,500	有限会社ピクシス
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	8,860	有限会社コトル
	小計			94,240	—
東京オフィス	T0-1	恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	7,400	東急不動産株式会社
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	9,640	東急不動産株式会社
	T0-3	代々木プレイス	東京都渋谷区	4,070	東急不動産株式会社
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	8,790	合同会社ルーージュ
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	4,540	合同会社クラッセ
	T0-6	東京機械本社ビル	東京都港区	3,070	東急不動産株式会社
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	3,990	東急不動産株式会社
	小計			41,500	—
UR・T0小計			135,740	—	
その他投資対象資産	0-1	COCOEあまがさき(底地)	兵庫県尼崎市	12,000	東急不動産株式会社
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	8,500	土地建物： Happy Family特定目的会社 駐車場土地： 東急不動産株式会社
	0-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	1,600	東急不動産株式会社
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2,710	東急不動産株式会社
	0-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2,840	有限会社KTMO
	0-6	金山センタープレイス	愛知県名古屋	6,980	合同会社ヴィラ
	小計			34,630	—
合計			170,370	—	

- (1) 売買契約締結日： 平成 24 年 4 月 27 日
- (2) 取得日： 平成 24 年 6 月 13 日（引渡決済日）
- (3) 取得先： 後記「2. (2)取得先の概要」をご参照下さい。
- (4) 取得資金： 平成 24 年 5 月 10 日及び平成 24 年 6 月 1 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金、借入金及び自己資金
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

## 2. 取得資産の内容

### (1) 取得資産の概要

取得資産である信託受益権に係る各取得資産の概要は以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する各取得資産に関する最寄駅、所在地（住居表示）、土地、建物、PM会社、マスターリース会社、賃貸借の状況、特記事項の各欄における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

#### ①「最寄駅」欄に関する説明

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

#### ②「所在地（住居表示）」欄に関する説明

所在地（住居表示）欄には、各不動産の住居表示を記載しています。

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

#### ③「土地」欄に関する説明

「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。なお、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。

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

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

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

#### ④「建物」欄に関する説明

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

「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。

「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

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

「駐車場台数」は、本書の日付現在において各取得資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。

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

#### ⑤「PM会社」欄に関する説明

「PM会社」は、各取得資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。なお、本投資法人は、取得資産のうち、底地物件を除く全てについて、PM業務を東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）又は東急不動産SCマネジメント株式会社（以下「東急不動産SCマネジメント」といいます。）に委託しています。

東急不動産とのPM業務契約の締結については、同社が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、資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会、さらに投資委員会の審議・決定を経て、取締役会においてPM業務を委託することについて決議し、これを本投資法人の役員会に報告しています。

#### ⑥「マスターリース会社」欄に関する説明

「マスターリース会社」は、各取得資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。なお、本投資法人は、取得資産のうち、底地物件を除く全てについて、マスターリース業務を東急不動産又は東急不動産SCマネジメントに委託しています。

⑦「賃貸借の状況」欄に関する説明

「賃貸借の状況」は、各取得資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、本投資法人の各取得資産について、特に記載のない限り平成24年2月29日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。

「総賃貸可能面積」は、各取得資産のうち底地以外の物件については、平成24年2月29日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各取得資産のうち底地物件については、平成24年2月29日現在における取得資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

「稼働率」は、平成24年2月29日現在における各取得資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

「テナント数」は、平成24年2月29日現在における各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地のみを取得する場合、底地賃借人の総数を記載しています。

「総賃料収入（年間）」は、各取得資産のうち底地以外の物件については、平成24年2月29日現在における各取得資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。但し、「京都烏丸パーキングビル」は駐車場賃料を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている取得資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各取得資産のうち底地物件については、平成24年2月29日現在における取得資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る本投資法人による取得後有効となる年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。但し、「京都烏丸パーキングビル」は駐車場賃料を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年間）」欄の記載を省略しています。

「敷金・保証金」は、平成24年2月29日現在における各取得資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に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。なお、当該取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。

なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、平成24年2月29日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」等を記載しています。以下同じです。

⑧「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」の記載については、原則として、平成24年3月31日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

## (UR-1) 東急プラザ 表参道原宿

物 件 名 称	東急プラザ 表参道原宿	
分 類	都市型商業施設	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 14 年 1 月 31 日、平成 24 年 3 月 29 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
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	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区神宮前四丁目 30 番 3 号	
土 地	地 番	東京都渋谷区神宮前四丁目 30 番 3
	建 ぺ い 率	98.68%(注 1)
	容 積 率	486.82%
	用 途 地 域	商業地域、第 1 種住居地域
	敷 地 面 積	1,576.50 m <sup>2</sup> (注 2)
所 有 形 態	所有権(準共有持分 75%)	
建 物	竣 工 年 月	平成 24 年 3 月
	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 7 階
	用 途	店舗・駐車場
	延 床 面 積	11,368.11 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	46 台
所 有 形 態	所有権(準共有持分 75%)	
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	45,000 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	45,200 百万円(注 3) (平成 24 年 3 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃 貸 借 の 状 況 ( 注 4 )		
	総 賃 貸 可 能 面 積	6,539.40 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社バロックジャパンリミテッド
	テ ナ ン ト 数	27
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	2,058 百万円(注 5)
	敷 金 ・ 保 証 金	1,757 百万円(注 5)
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物に係る建築確認済証取得後、敷地内の都市計画道路部分を売却したため、当該建物は容積率の点で既存不適格となっています。</li> <li>・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、協議が整わない等の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>	
(注 1) 角地及び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 2) 建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる敷地部分約 45 m <sup>2</sup> を含みます。 (注 3) 鑑定評価額については、準共有持分割合(75%)に相当する金額を記載しています。 (注 4) 平成 24 年 4 月 18 日現在における本建物に係る各賃貸借契約に基づき記載しています。 (注 5) 総賃料収入(年間)及び敷金・保証金については、準共有持分割合(75%)に相当する金額を記載しています。		

## (UR-2) 東急プラザ 赤坂

物 件 名 称	東急プラザ 赤坂	
分 類	都市型商業施設	
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	平成 11 年 9 月 8 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	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	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区永田町二丁目 14 番 3 号	
土 地	地 番	東京都千代田区永田町二丁目 20 番 9 外
	建 ぺ い 率	100.00% (注 1)
	容 積 率	700.00%・500.00% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	5,103.57 m <sup>2</sup> (注 3)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 50%)
建 物 (注 4)	竣 工 年 月	昭和 44 年 9 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階地上 14 階
	用 途	ホテル・事務所・店舗・駐車場
	延 床 面 積	51,491.66 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	146 台
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 50%)
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	11,450 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	11,500 百万円 (注 5) (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	33,297.76 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	99.9%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社東急ホテルズ
	テ ナ ン ト 数	102
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	890 百万円 (注 6)
	敷 金 ・ 保 証 金	426 百万円 (注 6)
	特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の建築当時は、基準容積率を満たす建物でしたが、建物完成後における都市計画道路に係る事業の施行により、昭和 54 年から平成 3 年の間に本物件の敷地の一部が道路用地として東京都に売却され、その結果、本物件に係る建物の容積率は、現時点では基準容積率を満たさないものとなっています。</li> <li>・ 本物件の建物の 2 階通路部分(オープンコリドール)の一部は、都市計画道路整備事業地内にある土地上に存しています。本物件に係る道路法上の道路占用使用許可の条件として、当該 2 階通路部分上の既設喫茶室を、当該計画道路供用開始までに撤去することとされています。</li> <li>・ 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、協議が整わない等の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>

(注1) 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2) 国道 246 号及び都道 405 線の道路境界線より 20m までは 700%、20m 以降は 500%です。

(注3) 建築基準法第 42 条第 1 項により道路とされる敷地部分約 284 m<sup>2</sup>を含みます。

(注4) 本物件の建物につき耐震補強工事が施工されており、施工後の当該建物につき建物診断を実施した結果、平成 21 年 3 月において、鹿島建設株式会社一級建築士事務所より、建築物の耐震改修の促進に関する法律に定める耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずる旨の国土交通省告示に適合しているとの確認を得ています。

(注5) 鑑定評価額については、準共有持分割合 50%に相当する金額を記載しています。

(注6) 総賃料収入(年間)及び敷金・保証金については、準共有持分割合 50%に相当する金額を記載しています。

## (UR-3) エビスキュープラザ

物 件 名 称	エビスキュープラザ	
分 類	都市型商業施設	
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	平成24年6月13日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
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1分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号	
土 地	地 番	東京都渋谷区恵比寿一丁目1番4外
	建 ぺ い 率	100.00%(注1)
	容 積 率	500.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	956.38 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権一部借地権(注2)
建 物	竣 工 年 月	平成20年8月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階
	用 途	店舗・スポーツセンター
	延 床 面 積	4,670.02 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	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	
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	
取 得 価 格	8,430百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	8,770百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	4,024.88 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社東急スポーツオアシス
	テ ナ ン ト 数	4
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	475百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	475百万円
	特 記 事 項	該当ありません。
(注1)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2)借地権部分の面積は398.20 m <sup>2</sup> (公簿)です。		

## (UR-4) 新橋プレイス

物 件 名 称	新橋プレイス	
分 類	都市型商業施設	
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	土地：平成17年3月30日、平成18年6月29日 建物：平成20年5月15日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
最 寄 駅	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、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「新橋」駅 徒歩1分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区新橋一丁目12番9号	
土 地	地 番	東京都港区新橋一丁目14番1外
	建 ぺ い 率	100.00%(注1)
	容 積 率	800.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,001.39 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成20年4月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上10階
	用 途	店舗・事務所・駐車場
	延 床 面 積	8,541.70 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	34台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	20,500百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	22,500百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	9,156.01 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社ヤマダ電機
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	-(注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	-(注2)
特 記 事 項	該当ありません。	
(注1)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2)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。		

## (UR-5) 京都烏丸パーキングビル

物 件 名 称	京都烏丸パーキングビル	
分 類	都市型商業施設	
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：平成 17 年 6 月 30 日 建物：平成 18 年 8 月 10 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	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	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	京都府京都市中京区元法然寺町 678 番	
土 地	地 番	京都府京都市中京区錦小路通烏丸東入元法然寺町 678 番外
	建 ぺ い 率	100.00% (注)
	容 積 率	700.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	2,940.68 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 18 年 7 月
	構 造 / 階 数	鉄骨造 / 地下 1 階地上 9 階
	用 途	駐車場・店舗
	延 床 面 積	21,495.47 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	751 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	8,860 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	9,430 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	21,616.04 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	パラカ株式会社
	テ ナ ン ト 数	2
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	647 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	47 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	
(注)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。		

## (T0-1) 恵比寿東急ビル

物 件 名 称	恵比寿東急ビル	
分 類	東京オフィス	
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	平成24年6月13日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
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	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区恵比寿一丁目18番18号	
土 地	地 番	東京都渋谷区恵比寿一丁目65番5外
	建 ぺ い 率	100.00%(注1)
	容 積 率	500.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,785.15㎡(注2)
	所 有 形 態	所有権一部借地権(注3)
建 物	竣 工 年 月	平成5年3月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上9階
	用 途	事務所・駐車場
	延 床 面 積	10,297.73㎡
	駐 車 場 台 数	55台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	7,400百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	7,420百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	7,342.60㎡
	稼 働 率	88.7%
	代 表 的 テ ナ ン ト	東京日産コンピュータシステム株式会社
	テ ナ ン ト 数	9
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	389百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	328百万円
	特 記 事 項	該当ありません。
(注1)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2)建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約78㎡(所有権部分につき約14㎡、借地権部分につき約64㎡)を含みます。		
(注3)借地権部分の面積は731.45㎡(公簿)です。		

## (T0-2) A-PLACE 恵比寿南

物 件 名 称	A-PLACE 恵比寿南	
分 類	東京オフィス	
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	平成23年9月29日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
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4分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号	
土 地	地 番	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1
	建 ぺ い 率	80.00%(注)
	容 積 率	328.44%
	用 途 地 域	第2種住居地域、第1種住居地域
	敷 地 面 積	3,585.34 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成7年1月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階
	用 途	事務所・駐車場
	延 床 面 積	12,167.57 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	50台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	9,640 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	9,950 百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	7,950.51 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	87.9%
	代 表 的 テ ナ ン ト	-
	テ ナ ン ト 数	7
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	573 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	430 百万円
	特 記 事 項	・本物件の建物竣工後に用途地域が変更されたため、当該建物は3,000 m <sup>2</sup> を超える事務所が再築できない点において既存不適格となっております。
(注)角地及び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。		

## (T0-3) 代々木プレイス

物 件 名 称	代々木プレイス	
分 類	東京オフィス	
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	平成 24 年 6 月 13 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	J R 山手線・中央・総武線、都営大江戸線「代々木」駅 徒歩 3 分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 23 番 15 号	
土 地	地 番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 23 番 6 外
	建 ぺ い 率	95.91%(注 1)
	容 積 率	572.76%
	用 途 地 域	商業地域、第 2 種住居地域
	敷 地 面 積	723.17 m <sup>2</sup> (注 2)
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月	平成 19 年 2 月
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地下 1 階地上 10 階
	用 途	事務所・車庫
	延 床 面 積	4,201.59 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	13 台
所 有 形 態	所有権	
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	4,070 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	4,180 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
総 賃 貸 可 能 面 積	3,106.17 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
代 表 的 テ ナ ン ト	テルウェル東日本株式会社	
テ ナ ン ト 数	3	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	261 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	216 百万円	
特 記 事 項	該当ありません。	
(注 1)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 2)建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる敷地部分約 10 m <sup>2</sup> を含みます。		

## (T0-4) 青山プラザビル

物 件 名 称	青山プラザビル	
分 類	東京オフィス	
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	平成 20 年 1 月 31 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩 4 分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区北青山二丁目 11 番 3 号	
土 地	地 番	東京都港区北青山二丁目 65 番 1 外
	建 ぺ い 率	70.00%(注 1)
	容 積 率	228.32%
	用 途 地 域	第 1 種住居地域
	敷 地 面 積	3,630.51 m <sup>2</sup> (注 2)
所 有 形 態	所有権	
建 物 (注 3)	竣 工 年 月	昭和 41 年 9 月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 9 階
	用 途	事務所
	延 床 面 積	9,958.33 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	24 台
所 有 形 態	所有権	
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	8,790 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	8,850 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
総 賃 貸 可 能 面 積	7,335.70 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	89.7%	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社ナックイメージテクノロジー	
テ ナ ン ト 数	6	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	541 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	464 百万円	
特 記 事 項	・ 建築確認申請後、基準容積率が規定され、当該建物は容積率の点で建築基準法の要件を満たさない、かつ、建物竣工後に用途地域が変更されたため、当該建物は 3,000 m <sup>2</sup> を超える事務所が再築できない点において既存不適格となっています。	
(注 1)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 2)建築基準法第 42 条第 1 項により道路とされる敷地部分約 283 m <sup>2</sup> を含みます。 (注 3)本物件の建物につき耐震補強工事が施工されており、施工後の当該建物につき建物診断を実施した結果、平成 20 年 9 月において、株式会社日建設計一級建築士事務所より、建築物の耐震改修の促進に関する法律に定める耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずる旨の国土交通省告示に適合しているとの確認を得ています。		

## (T0-5) ルオーゴ汐留

物 件 名 称	ルオーゴ汐留	
分 類	東京オフィス	
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	平成23年3月18日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
最 寄 駅	都営地下鉄大江戸線・東京臨海新交通臨海線(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、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「新橋」駅 徒歩5分	
所在地(住居表示)	東京都港区東新橋二丁目3番3号	
土 地	地 番	東京都港区東新橋二丁目401番6外
	建 ぺ い 率	100.00%(注1)
	容 積 率	700.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	792.11 m <sup>2</sup> (注2)
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月	平成16年7月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上11階
	用 途	事務所
	延 床 面 積	8,242.61 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	28台
所 有 形 態	所有権	
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ー マ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	4,540百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	4,570百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
総 賃 貸 可 能 面 積	4,476.35 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	64.9%	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社リクルート	
テ ナ ン ト 数	4	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	197百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	154百万円	
特 記 事 項	・本件敷地は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存する仮換地及び保留地です。	
(注1)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2)敷地面積は、従前地について記載したものです。なお、仮換地指定通知及び保留地台帳上の仮換地及び保留地の面積の合計は1,134 m <sup>2</sup> です。		

## (T0-6) 東京機械本社ビル

物 件 名 称	東京機械本社ビル	
分 類	東京オフィス	
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	平成 24 年 6 月 13 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅 徒歩 2 分 J R 山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩 4 分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区芝五丁目 26 番 24 号	
土 地	地 番	東京都港区芝五丁目 9 番 1
	建 ぺ い 率	100.00% (注)
	容 積 率	500.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,287.96 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 60 年 6 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階地上 6 階
	用 途	事務所・車庫
	延 床 面 積	6,992.31 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	39 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	3,070 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	3,090 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	4,401.02 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社東京機械製作所
	テ ナ ン ト 数	3
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	298 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	202 百万円
	特 記 事 項	該当ありません。
(注)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。		

## (T0-7) A-PLACE 池袋

物 件 名 称	A-PLACE 池袋	
分 類	東京オフィス	
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	平成 24 年 6 月 13 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	J R 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	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都豊島区南池袋一丁目 16 番 22 号	
土 地	地 番	東京都豊島区南池袋一丁目 22 番 1 外
	建 ぺ い 率	100.00%(注 1)
	容 積 率	595.42%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	755.05 m <sup>2</sup> (注 2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 23 年 10 月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 7 階
	用 途	事務所・店舗・駐車場
	延 床 面 積	4,709.05 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	14 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	3,990 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	4,020 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,409.73 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社リソー教育
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	-(注 3)
	敷 金 ・ 保 証 金	-(注 3)
特 記 事 項	該当ありません。	
(注 1)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 2)建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる敷地部分約 8 m <sup>2</sup> を含みます。		
(注 3)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。		

## (0-1) COCOE あまがさき(底地)

物 件 名 称	COCOE あまがさき(底地)	
分 類	その他投資対象資産	
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	平成 24 年 2 月 1 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	J R 東海道本線・福知山線・東西線「尼崎」駅 徒歩 2 分	
所在地(住居表示)	(本館)兵庫県尼崎市潮江一丁目 3 番 1 号 (フィットネス館)兵庫県尼崎市潮江一丁目 2 番 3 号	
土 地	地 番	兵庫県尼崎市潮江一丁目 808 番外
	建 ぺ い 率	100.00%(注)
	容 積 率	500.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	27,465.44 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	—
	構 造 / 階 数	—
	用 途	—
	延 床 面 積	—
	駐 車 場 台 数	—
	所 有 形 態	—
P M 会 社	—	
マスターリース会社	—	
取 得 価 格	12,000 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	12,100 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	27,465.44 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	三井住友信託銀行株式会社
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	683 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	341 百万円
	特 記 事 項	該当ありません。
(注)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。		

## (0-2) icot なかもず

物 件 名 称	icot なかもず	
分 類	その他投資対象資産	
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	土地：平成18年12月18日 コーナン棟：平成19年7月12日 銀行棟：平成20年3月19日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
最 寄 駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「なかもず」駅 徒歩6分 南海電鉄高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海電鉄高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁428番2号	
土 地	地 番	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁425番2外
	建 ぺ い 率	60.00%(注1)
	容 積 率	200.00%
	用 途 地 域	第2種住居地域
	敷 地 面 積	30,857.61㎡(注2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成19年6月(コーナン棟) 平成20年2月(銀行棟)
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地上3階
	用 途	店舗・駐車場・銀行
	延 床 面 積	27,408.34㎡(注3)
	駐 車 場 台 数	677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	
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	
取 得 価 格	8,500百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	8,880百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	28,098.02㎡
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	コーナン商事株式会社
	テ ナ ン ト 数	2
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	619百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	428百万円
特 記 事 項	・本物件のうち、ホームセンターコーナン中もず店に係る建物については、建物竣工後に都市計画法が改正され、当該建物の所在する第2種住居地域においては、延床面積10,000㎡を超える大規模集客施設は建築できないこととされたため、当該建物は既存不適格となっています。	
(注1)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2)建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約561㎡を含みます。		
(注3)本物件は、2棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。		

## (0-3) icot 金剛

物 件 名 称	icot 金剛	
分 類	その他投資対象資産	
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	平成 19 年 1 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	南海電鉄高野線「金剛」駅 徒歩 5 分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府大阪狭山市半田一丁目 35 番 1 号	
土 地	地 番	大阪府大阪狭山市半田一丁目 35 番 1 外
	建 ぺ い 率	60.00%
	容 積 率	200.00%
	用 途 地 域	第 2 種住居地域
	敷 地 面 積	10,821.40 m <sup>2</sup> (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物 (注 2)	竣 工 年 月	昭和 52 年 2 月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造/地上 3 階
	用 途	店舗
	延 床 面 積	17,894.95 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	166 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社	
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	
取 得 価 格	1,600 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	1,780 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	17,884.55 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社ダイエー
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	-(注 3)
	敷 金 ・ 保 証 金	-(注 3)
	特 記 事 項	<p>・本物件の敷地の一部につき、関西電力株式会社のために、以下を内容とする地役権が設定されています。</p> <p>①電線路の支持物以外の電線路の設置・張替・増強等、保守運営のための土地の立入り・通行・使用の認容</p> <p>②一定の高さを超える建造物及び工作物の築造の禁止</p> <p>③一定の危険物の製造・取扱い・貯蔵等、電線路に支障となる立竹木の生育等、電線路に支障となる一切の行為の禁止</p> <p>・本物件の建物竣工後に都市計画法が改正され、当該建物の所在する第 2 種住居地域においては、延床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模集客施設は建築できないこととされたため、当該建物は既存不適格となっています。</p>
<p>(注 1) 建築基準法第 42 条第 1 項により道路とされる敷地部分約 82 m<sup>2</sup>を含みます。</p> <p>(注 2) 本物件の建物につき耐震補強工事が施工されています。なお、施工後の本建物の耐震性能は、補強後の構造耐震指標(建物の保有する耐震性能)が構造耐震判定指標(想定した地震動に対して建物が安全と判定される必要耐震性能)を上回り、「耐震性に問題の少ない建物」と判定される旨の、平成 20 年 5 月 30 日付耐震補強設計報告書(作成者：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション)が取得されています。</p> <p>(注 3) 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。</p>		

## (0-4) icot 溝の口

物 件 名 称	icot 溝の口	
分 類	その他投資対象資産	
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	平成16年9月10日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
最 寄 駅	東急田園都市線・大井町線「高津」駅 徒歩13分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	神奈川県川崎市高津区溝口六丁目11番1号	
土 地	地 番	神奈川県川崎市高津区溝口六丁目837番1外
	建 ぺ い 率	70.00%(注1)
	容 積 率	200.00%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	6,128.52㎡(注2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成10年7月
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地下1階地上4階
	用 途	店舗・駐車場
	延 床 面 積	14,032.05㎡
	駐 車 場 台 数	310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	
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	
取 得 価 格	2,710百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	2,950百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	14,032.05㎡
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社家具の大正堂
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	-(注3)
	敷 金 ・ 保 証 金	100百万円
特 記 事 項	該当ありません。	
(注1)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2)建築基準法第42条第1項により道路とされる敷地部分約158㎡を含みます。		
(注3)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。		

## (0-5) icot 多摩センター

物 件 名 称	icot 多摩センター	
分 類	その他投資対象資産	
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	平成18年3月31日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
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、多摩都市モノレール線「多摩センター」駅 徒歩4分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都多摩市落合一丁目35番	
土 地	地 番	東京都多摩市落合一丁目35番
	建 ぺ い 率	100.00%(注1)
	容 積 率	400.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	6,110.36㎡
	所 有 形 態	敷地権(721,547/2,181,277(注2))
建 物	竣 工 年 月	平成18年3月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造/地下1階地上15階
	用 途	店舗・駐車場・住宅
	延 床 面 積	31,553.75㎡
	駐 車 場 台 数	234台(区分所有部分103台(注2))
	所 有 形 態	区分所有権(専有部分11,255.63㎡(注2))
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	2,840百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	2,990百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃 貸 借 の 状 況	総 賃 貸 可 能 面 積	5,181.58㎡
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社大創産業
	テ ナ ン ト 数	11
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	230百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	230百万円
	特 記 事 項	・新住宅市街地開発法により、工事完了の公告日の翌日から10年間、本物件の敷地又は建物に関する権利の譲渡又は賃借権その他の権利の設定又は移転につき、東京都知事の承認が必要とされます。
(注1)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2)本区分所有建物につき本投資法人の取得に係る区分所有部分を記載しています。		

## (0-6) 金山センタープレイス

物 件 名 称	金山センタープレイス	
分 類	その他投資対象資産	
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	土地：平成17年8月12日 建物：平成21年2月27日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
最 寄 駅	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	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	愛知県名古屋市中区金山一丁目14番18号	
土 地	地 番	愛知県名古屋市中区金山一丁目1401番外
	建 ぺ い 率	100.00%(注)
	容 積 率	800.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,508.90 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成21年2月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上9階
	用 途	事務所・店舗
	延 床 面 積	12,783.13 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 台 数	68台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
取 得 価 格	6,980百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	7,120百万円 (平成24年2月29日)	
鑑 定 評 価 機 関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	9,314.91 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社三菱東京UFJ銀行
	テ ナ ン ト 数	20
	総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	491百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	383百万円
特 記 事 項	該当ありません。	
(注)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。		

(2) 取得先の概要

(UR-1) 東急プラザ 表参道原宿

商号	クロス特定目的会社
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	10万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務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	資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が優先出資を行っている特別目的会社

(UR-2) 東急プラザ 赤坂、(UR-3) エビスキュープラザ、(T0-1) 恵比寿東急ビル、  
 (T0-2) A-PLACE 恵比寿南、(T0-3) 代々木プレイス、(T0-6) 東京機械本社ビル  
 (T0-7) A-PLACE 池袋、(0-1) COCOE あまがさき(底地)、(0-2) icot なかもず(駐車場土地)、  
 (0-3) icot 金剛、(0-4) icot 溝の口

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	金指 潔
資本金	575億5169万9228円
主な株主	東京急行電鉄株式会社
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	資産運用会社の100%親会社

(UR-4) 新橋プレイス

商号	有限会社ピクシス
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	300万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. 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

(UR-5) 京都烏丸パーキングビル

商号	有限会社コトル
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地三井生命神保町ビル11階さくら総合事務所内
代表者	南野 章
資本金	300万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. 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

(T0-4) 青山プラザビル

商号	合同会社ルージュ
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	100万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. 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

(T0-5) ルオーゴ汐留

商号	合同会社クラッセ
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	100万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. 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

(0-2) icot なかもず(土地建物)

商号	Happy Family 特定目的会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目10番5号税理士法人赤坂国際会計事務所内
代表者	山崎 亮雄
資本金	10万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務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	資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が優先出資を行っている特別目的会社

## (0-5) icot 多摩センター

商号	有限会社 KTMO
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	300 万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. 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

## (0-6) 金山センタープレイス

商号	合同会社 ヴィラ
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	50 万円
主な株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. 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

## (3) 利害関係人等との取引

本 18 物件に係る前所有者・信託受益者は、資産運用会社の親会社である東急不動産又は東急不動産の子会社等となります。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、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、資産運用会社は、これらの者との間で各取得資産の取得の取引を行うに当たり、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。

### 3. 取得先の状況

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)ならびにその他特別の関係にある者からの物件取得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取得経緯・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-1) 東急プラザ 表参道原宿 (東京都渋谷 区神宮前四丁 目 30 番 3 号)	①クロス特定目的会社 ②資産運用会社の親会社で ある東急不動産株式会社が 出資すると共にアセット・マ ネジメント業務を受託する 特定目的会社 ③開発目的で取得	—	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 18 年 9 月	—	—
(UR-2) 東急プラザ 赤坂 (東京都千代 田区永田町二 丁目 14 番 3 号)	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	①有限会社ストライプス ②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	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得
	1年を超えて所有している ため省略	1年を超えて所有している ため省略	1年を超えて所有してい るため省略
	平成 22 年 10 月	平成 17 年 3 月	昭和 36 年 12 月
(UR-3) エビスキュー プラザ (東京都渋谷 区恵比寿一丁 目 8 番 12 号)	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	—	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 10 年 4 月	—	—
(UR-4) 新橋プレイス (東京都港区 新橋一丁目 12 番 9 号)	①有限会社ピクシス ②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	—	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 18 年 6 月	—	—

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-5) 京都烏丸パー キングビル (京都府京都市中京区元法 然寺町 678 番)	①有限会社コトル ②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	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 17 年 6 月	—	—
(T0-1) 恵比寿東急ビ ル (東京都渋谷 区恵比寿一丁 目 18 番 18 号)	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③前所有者の吸収合併によ り取得	①ティー・イー・エヌ都市 開発株式会社 ②資産運用会社の親会社 である東急不動産株式会 社の子会社であった会社。 吸収合併により消滅。 ③現物出資により取得	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得
	1年を超えて所有している ため省略	1年を超えて所有している ため省略	1年を超えて所有してい るため省略
	平成 13 年 3 月	平成 3 年 10 月	平成元年 7 月
(T0-2) A-PLACE 恵比 寿南 (東京都渋谷 区恵比寿南一 丁目 15 番 1 号)	①東急不動産株式会社 ②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	—
	9,080 百万円	—	—
	平成 23 年 9 月	—	—
(T0-3) 代々木プレイ ス (東京都渋谷 区千駄ヶ谷五 丁目 23 番 15 号)	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	—	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 17 年 7 月	—	—
(T0-4) 青山プラザビ ル (東京都港区 北青山二丁目 11 番 3 号)	①合同会社ルージュ ②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	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 20 年 1 月	—	—

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
(T0-5) ルオーゴ汐留 (東京都港区 東新橋二丁目 3番3号)	①合同会社クラッセ ②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	—
	4,005 百万円	—	—
	平成 23 年 3 月	—	—
(T0-6) 東京機械本社 ビル (東京都港区 芝五丁目 26 番 24 号)	①東急不動産株式会社 ②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	—	—
	平成 22 年 3 月	—	—
(T0-7) A-PLACE 池袋 (東京都豊島 区南池袋一丁 目 16 番 22 号)	①東急不動産株式会社 ②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	—	—
	平成 11 年 7 月	—	—
(0-1) COCOE あまが さき(底地) (兵庫県尼崎 市潮江一丁目 3 番 1 号)	①東急不動産株式会社 ②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	—
	11,700 百万円	—	—
	平成 24 年 2 月	—	—

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
(0-2) icot なかも ず (大阪府堺市 北区中百舌鳥 町三丁 428 番 2号)	(土地の一部、建物) ①HappyFamily 特定目的会 社 ②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、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 特定目的会社 ③投資運用目的で取得  (土地の一部) ①東急不動産株式会社 ②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	—	—
	平成 18 年 12 月	—	—
(0-3) icot 金剛 (大阪府大阪 狭山市半田一 丁目 35 番 1 号)	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	①TT リテール合同会社 ②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
	1年を超えて所有している ため省略	1年を超えて所有している ため省略	—
	平成 21 年 3 月	平成 19 年 1 月	—
(0-4) icot 溝の口 (神奈川県川 崎市高津区溝 口六丁目 11 番 1号)	①東急不動産株式会社 ②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	—	—
	平成 23 年 2 月	—	—

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
(0-5) icot 多摩セ ンター (東京都多摩 市落合一丁目 35 番)	①有限会社 KTMO ②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	—
	1 年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 18 年 4 月	—	—
(0-6) 金山センター プレイス (愛知県名古 屋市中区金山 一丁目 14 番 18 号)	①合同会社ヴィラ ②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	—	—
	1 年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 19 年 7 月	—	—

(注) 所在地の記載は、住居表示です。また、取得先が開発目的で取得した物件については、それ以前の所有者・信託受益者の記載は省略しています。

#### 4. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

#### 5. 今後の見通し

平成 24 年 11 月期(平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日)及び平成 25 年 5 月期(平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 24 年 5 月期、平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 月期の運用状況の予想について」をご覧ください。

以 上

<添付資料>

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料 3 周辺地図・外観写真

\*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>

## 参考資料 1 鑑定評価書の概要

分類	物件番号	取得資産 (物件名称)	鑑定機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格						取得利回り (NOI÷取得価格) (%) (注8)
					直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI(百万円) (注3)	
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿(注4)	J	45,200	46,100	3.8	44,300	3.6	4.0	1,761	3.9
	UR-2	東急プラザ 赤坂(注4)	T	11,500	11,800	5.3	11,400	5.5	5.6	700	6.1
	UR-3	エビスキュープラザ	T	8,770	8,930	4.3	8,700	4.6 4.5 (注5)	4.6	378	4.5
	UR-4	新橋プレイス	D	22,500	23,000	4.9	22,300	4.7	5.1	1,104	5.4
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	D	9,430	9,430	5.7	9,430	5.7	5.9	547	6.2
		小計(注7)	-	97,400	99,260	-	96,130	-	-	4,490	4.8
東京オフィス	T0-1	恵比寿東急ビル	T	7,420	7,730	4.7	7,280	4.9	5.0	400	5.4
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	T	9,950	10,300	4.6	9,800	4.8	4.9	477	4.9
	T0-3	代々木プレイス	V	4,180	4,480	4.6	4,180	4.6	4.9	206	5.1
	T0-4	青山プラザビル	D	8,850	8,890	4.9	8,830	4.7	5.1	441	5.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	D	4,570	4,690	4.5	4,520	4.3	4.7	212	4.7
	T0-6	東京機械本社ビル	T	3,090	3,040	5.4	3,110	5.3 5.4 (注6)	5.7	193	6.3
	T0-7	A-PLACE池袋	J	4,020	4,060	5.1	3,970	4.9	5.3	207	5.2
		小計(注7)	-	42,080	43,190	-	41,690	-	-	2,136	5.1
その他投資対象資産	0-1	COCOEあまがさき(底地)	J	12,100	12,100	5.0	12,000	4.6	5.2	600	5.0
	0-2	icotなかもず	T	8,880	9,030	6.0	8,820	5.9	6.3	546	6.4
	0-3	icot金剛	M	1,780	1,810	6.9	1,740	6.6	7.4	150	9.4
	0-4	icot溝の口	M	2,950	2,990	6.0	2,900	5.7	6.4	182	6.7
	0-5	icot多摩センター	J	2,990	3,030	6.2	2,950	5.5	6.4	188	6.6
	0-6	金山センタープレイス	V	7,120	7,360	5.3	7,120	5.3	5.6	392	5.6
		小計(注7)	-	35,820	36,320	-	35,530	-	-	2,058	5.9
	合計(注7)	-	175,300	178,770	-	173,350	-	-	8,684	5.1	

(注1) 鑑定機関は上表において略称により記載しています。各鑑定機関の略称は以下のとおりです。

- J：一般財団法人日本不動産研究所
- D：大和不動産鑑定株式会社
- T：株式会社谷澤総合鑑定所
- 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) 価格時点は、平成24年3月31日を価格時点とする「東急プラザ 表参道原宿」を除き、全物件とも平成24年2月29日です。

(注3) 「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIに敷金等の運用益を加算し、資金的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。

- (注4) 「東急プラザ 表参道原宿」及び「東急プラザ 赤坂」の鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF法による価格及びNOIは、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「エビスキュープラザ」の割引率は、保有期間割引率が4.6%、復帰価格割引率が4.5%です。
- (注6) 「東京機械本社ビル」の割引率は、1年目から3年目が5.3%、4年目から11年目が5.4%です。
- (注7) 「小計」及び「合計」は、資産運用会社において積算した数値です。
- (注8) 「取得利回り」は資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

## 参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注3)
UR-1	東急プラザ 表参道原宿	清水建設株式会社	平成 24 年 4 月 13 日	48 (注4)	62,619 (注4)
UR-2	東急プラザ 赤坂	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	310,230 (注4)	1,392,413 (注4)
UR-3	エビスキュープラザ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	320	47,590
UR-4	新橋プレイス	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	0	76,170
UR-5	京都烏丸パーキングビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	160	143,520
T0-1	恵比寿東急ビル	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	64,749	700,517
T0-2	A-PLACE恵比寿南	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	3,390	189,620
T0-3	代々木プレイス	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	550	62,630
T0-4	青山プラザビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	9,640	270,920
T0-5	ルオーゴ汐留	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	5,927	140,545
T0-6	東京機械本社ビル	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	202,151	550,064
T0-7	A-PLACE池袋	株式会社竹中工務店 株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日 平成 24 年 3 月 6 日	0	36,430
0-1	COCOEあまがさき(底地)	株式会社竹中工務店 株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日 平成 24 年 3 月 6 日	- (注5)	- (注5)
0-2	icotなかもず	清水建設株式会社 株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	平成 24 年 3 月 6 日 平成 24 年 4 月 20 日	100 (注6)	126,219 (注6)
0-3	icot金剛	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	289,283	450,834
0-4	icot溝の口	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	20,383	69,172
0-5	icot多摩センター	清水建設株式会社	平成 24 年 3 月 6 日	5,796	71,282
0-6	金山センタープレイス	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 24 年 3 月 6 日	350	133,430
合計	-	-	-	913,077	4,523,975

(注 1) 短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注 2) 短期修繕費には、調査書日付から起算して 1 年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

(注 3) 長期修繕費には、調査書日付から起算して 12 年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

(注 4) 「東急プラザ 表参道原宿」及び「東急プラザ 赤坂」の短期修繕費及び長期修繕費は、各物件の準共有持分割合(それぞれ 75%及び 50%)に相当する金額を記載しています。

(注 5) 「COCOE あまがさき(底地)」は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

(注 6) 清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書の記載に基づきます。

参考資料 3 周辺地図・外観写真

(UR-1) 東急プラザ 表参道原宿



(UR-2) 東急プラザ 赤坂



(UR-3) エビスキュープラザ



(UR-4) 新橋プレイス



(UR-5) 京都烏丸パーキングビル



(T0-1) 恵比寿東急ビル



(T0-2) A-PLACE 恵比寿南



(T0-3) 代々木プレイス



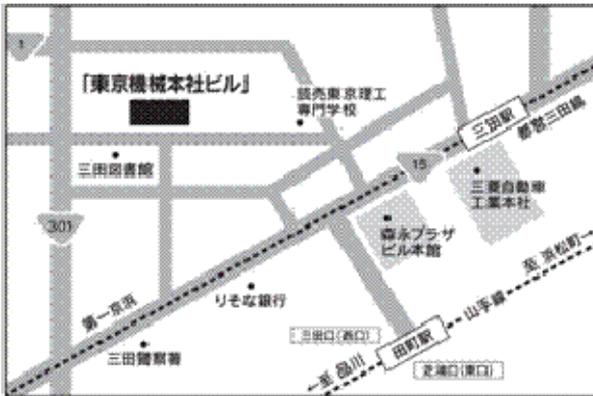
(T0-4) 青山プラザビル



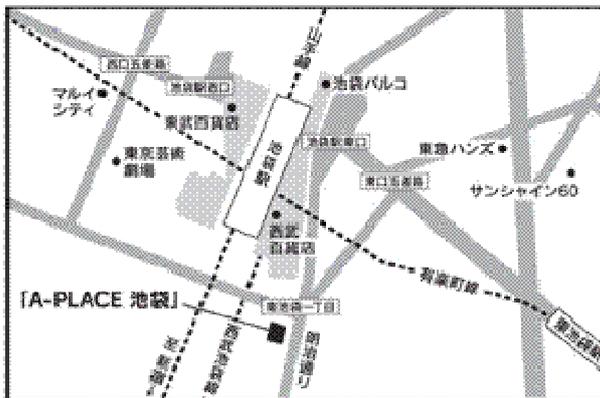
(T0-5) ルオーゴ汐留



(T0-6) 東京機械本社ビル



(T0-7) A-PLACE 池袋



(0-1) COCOE あまがさき (底地)



(0-2) icot なかもず



(0-3) icot 金剛



(0-4) icot 溝の口



(0-5) icot 多摩センター



(0-6) 金山センタープレイス

