

平成 26 年 11 月 27 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 木 本 宏 史
 (TEL. 03-6415-3120)

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アクティビア投信株式会社（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上、本投資法人役員会における決議が必要とされており、本件においても事前承認が得られています。

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
東京 オフィス	T0-12	汐留ビルディング (15%準共有持分取得)	東京都港区	30,300	合同会社クラッセ
	小計		—	30,300	—
その他投資 対象資産	0-7	大阪中之島ビル (50%準共有持分追加取得)	大阪府大阪市	5,850	合同会社ベルフラワー
	0-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	4,820	東急不動産株式会社
	小計		—	10,670	—
合計				40,970	—

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当該証券の保有者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：平成 26 年 11 月 27 日（予定）
- (2) 取得予定日：平成 26 年 12 月 19 日（大阪中之島ビル）（注 2）
平成 27 年 1 月 9 日（汐留ビルディング、マーケットスクエア相模原）
- (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：平成 26 年 11 月 27 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 3）、借入金（予定）及び自己資金による充当。詳細は、以下のとおりです。
大阪中之島ビル：国内一般募集及び海外募集による手取金の一部
汐留ビルディング及びマーケットスクエア相模原：国内一般募集及び海外募集による手取金の一部、第三者割当による手取金、借入金及び自己資金
- (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 0（その他投資対象資産を意味します。）の 3 つに分類し、分類毎に番号を付しています。
- (注 2) 国内一般募集及び海外募集による新投資口発行の払込期日の変動に応じて、取得予定日が変更されることがあります。
- (注 3) 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 4) 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せん。

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 30 物件、取得価格合計約 2,826 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。

また、本取得予定資産のテナントに関しては、平成 26 年 8 月 27 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当該証券の保有者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。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) T0-12 汐留ビルディング

物 件 名 称	汐留ビルディング	
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16年3月22日、平成16年3月30日、 平成17年3月17日 建物：平成19年12月28日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年3月31日	
最 寄 駅	JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩3分	
所 在 地	東京都港区海岸一丁目2番20号	
土 地	地 番	東京都港区海岸一丁目7番1外（注1）
	建 ぺ い 率	100.0%（注2）
	容 積 率	900.0%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	16,875.61 m ² （注1）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分15%）
建 物	竣 工 年 月 日	平成19年12月14日（注1）
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上24階（注1）
	用 途	事務所・店舗・駐車場（注1）
	延 床 面 積	115,930.83 m ² （注1）
	駐 車 場 台 数	259台
所 有 形 態	所有権（準共有持分15%）	
P M 会 社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
取 得 予 定 価 格	30,300百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	30,450百万円（注3） （平成26年9月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
地 震 P M L	2.6%（損保ジャパン日本興亜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	12,058.31 m ² （注3）
	稼 働 率	98.2%
	テ ナ ン ト 数	36
	総賃料収入(年間)（注5）	1,388百万円（注3）
	想 定 N O I (注6)	1,228百万円（注3）
	敷 金 ・ 保 証 金 (注7)	1,130百万円（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当該証券の保有者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。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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です。 ・当該受益権は準共有されており、準共有者間の協定書において当該受益者の準共有持分の譲渡に係る他の準共有者の優先交渉権に関する事項が定められています。 ・土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。
<p>(注1) 登記簿上の記載に基づいています。「敷地面積」は、従前地について記載したものです。なお、仮換地指定通知の面積の合計は約 12,046 m²です。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 準共有持分割合（15%）に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注4) 「賃貸借の状況」は、平成 26 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、平成 26 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、想定稼働率は 95.0%を前提としています。</p> <p>(注7) 「敷金・保証金」は、平成 26 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。</p>	
立地	<p>「汐留ビルディング」は、JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅や、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅といった複数駅が利用可能なエリアに所在しています。「浜松町」駅には東京モノレールも乗り入れ、羽田空港に直接アクセス可能なターミナル駅となっており、高い交通利便性を有しています。新幹線停車駅である「品川」駅までは 5 分、「東京」駅までは 6 分程度であり、広域交通網へのアクセスにも優れています。</p> <p>オフィスエリアとしてはランドマークタワーの「世界貿易センタービル」が古くから所在し、近年においては「浜松町スクエア」、「汐留芝離宮ビルディング」及び「文化放送メディアプラス」等、良質のオフィスビルが供給され、評価が高まっています。</p> <p>本物件からほど近い竹芝地区は、特定都市再生緊急整備地域及びアジアヘッドクォーター特区に指定されています。同特区の事業として、国際競争力を引き上げることを目標とした高機能な都市へ進化させるプロジェクト「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」が進行中で、東急不動産株式会社他 2 社が事業予定者として平成 27 年度の着工を計画しており、エリアの更なる発展が期待されます。</p>
物件の特徴	<p>「汐留ビルディング」は官民協働型大規模再開発プロジェクト「汐留シオサイト」における最後の大型再開発ビルです。東急不動産株式会社が他事業者と共同で開発し、竣工時にはオフィス・商業各区分のテナントを誘致しました。本物件は「汐留シオサイト」の南の玄関口に位置しており、JR・東京モノレール「浜松</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当該証券の保有者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。

町」駅及び都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅より徒歩3分と優れた立地条件を有し、かつ羽田空港、東京・品川駅等の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセスが可能であり、高い交通利便性を有しています。ビル1階北側部分には車寄せを完備し、首都高速道路「汐留IC」から約500mと車でのアクセスも良好です。JR「浜松町」駅からの良好な視認性が確保されており、大手国内企業や外資系企業等のテナントが入居しています。

また本物件は、地下2階・地上24階建て、1棟の延床面積35,000坪超、平成19年12月竣工と、都内有数の大規模築浅ビルです。オフィスフロアは天井高2,900mm(11階・18階・24階3,200mm)、フリーアクセスフロア、1,000kg/m²のヘビーデューティーゾーン、グリッド式天井の採用、セキュリティ面では非接触型ICカードキーを標準装備する等、機能性を追求した効率的な最新設備を有しています。オフィス基準階面積1,000坪超と広大な無柱空間は希少性が高く、大規模の本社ニーズにも対応可能であると同時に、1フロアを100以上のエリアで制御できる個別空調システムやフロア分割が可能である等、テナントの幅広いニーズに柔軟に対応できる仕様です。加えて、アンボンドブレースと制振壁を採用し高い耐振性を備え、ループ受電の採用やテナント用非常発電機の設置場所を確保する等BCP(事業継続計画)にも対応した、ハイスペックなオフィスビルと評価できます。

1階～2階には多種多様なレストランからなるグルメスポット「HAMASITE Gurume(ハマサイト・グルメ)」のほか、クリニック、コンビニエンスストアが整備されており、オフィスワーカーのサポート機能を完備する、都内でも有数の良好なオフィス環境として希少性が高い物件となっています。3階には東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づく産業支援施設「プライベートオフィスゾーン」を擁し、小規模オフィスニーズに対応することで、新たな産業・ビジネスの育成・支援の一拠点としての役割を担っています。

建物周辺には、南東に東京湾、北東に浜離宮恩賜庭園、南に旧芝離宮恩賜庭園を臨み、都内では有数の自然豊かなオフィス環境となっております。豊かな水と緑に恵まれた街並みとの調和を図り、景観の形成を意識したビルディングデザインは、竣工後まもなく「日本建築家協会優秀建築選2008」を受賞、平成23年には「第1回港区景観街づくり賞」に選ばれています。さらに、建築環境総合性能評価システム「CASBEE」評価の日本における認証第1号建物として、平成21年に5段階のうち上から2番目のAランクを取得しています。

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当該証券の保有者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) 0-7 大阪中之島ビル

物 件 名 称	大阪中之島ビル	
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14年3月29日	
信 託 期 間 満 了 日	平成35年1月31日	
最 寄 駅	京阪中之島線「大江橋」駅 徒歩1分 大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩5分	
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番2号	
土 地	地 番	大阪府大阪市北区中之島二丁目13番乙外 (注1)
	建 ぺ い 率	100.0% (注2)
	容 積 率	1,068.78%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,038.20 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分50%) (注3)
建 物	竣 工 年 月 日	昭和59年3月5日 (注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下3階地上15階 (注1)
	用 途	事務所・駐車場 (注1)
	延 床 面 積	34,248.71 m ² (注1)
	駐 車 場 台 数	100台
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分50%) (注3)
P M 会 社	株式会社東急コミュニティー (注4)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社東急コミュニティー (注4)	
取 得 予 定 価 格	5,850百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,900百万円 (注5) (平成26年9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 P M L	7.9% (損保ジャパン日本興亜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	10,176.06 m ² (注5)
	稼 働 率	96.6%
	テ ナ ン ト 数	40
	総賃料収入(年間) (注7)	454百万円 (注5)
	想 定 N O I (注8)	330百万円 (注5)
	敷 金 ・ 保 証 金 (注9)	321百万円 (注5)
特 記 事 項	該当ありません。	
<p>(注1)登記簿上の記載に基づいています。「構造」は、登記簿上「鉄骨鉄筋コンクリート造」となっていますが、実際は、地上部分が「鉄骨造」で地下部分は「鉄骨鉄筋コンクリート造」となっています。</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3)本投資法人は、「大阪中之島ビル」の準共有持分割合50% (既取得分) を平成25年1月25日付で既に取得しているため、今回の追加取得により本投資法人の準共有持分割合は合計100%となり、1棟全体を保有することとなります。既取得分に関する詳細は、平成25年1月18日付にて公表のプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ (大阪中之島ビル)」</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当該証券の保有者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>をご参照ください。</p> <p>(注4) 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、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ています。</p> <p>(注5) 準共有持分割合(50%)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、平成26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、平成26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(共益費を含みません。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、想定稼働率は95.0%を前提としています。</p> <p>(注9) 「敷金・保証金」は、平成26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>「大阪中之島ビル」が所在する中之島エリアは、御堂筋・四ツ橋筋に挟まれた、京阪中之島線「大江橋」駅、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅と、複数駅・路線が利用可能な、交通利便性の高い優れたエリアです。同エリアは江戸時代から現代に至るまで大阪の中核であり、明治以降は、情報・文化の発信地及び政治・金融の中核となっています。</p> <p>平成26年9月末現在でも周辺には日本銀行大阪支店や大阪市役所等の金融・行政機関の他、朝日新聞や関西電力等の大手企業が多く拠点を構えており、梅田エリアと並んで古くから集積度の高い良好なオフィスエリアとなっています。</p>
物件の特徴	<p>「大阪中之島ビル」は、京阪中之島線「大江橋」駅徒歩1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩5分と良好な立地条件を有しています。また本物件は、南北を土佐堀川と堂島川に挟まれていることから視認性に優れており、かつ南・北・東方面への眺望も優れたものとなっています。</p> <p>本物件は、オフィス基準階面積421坪、延床面積10,000坪超のオフィスビルです。1階がエントランスロビー、2階以上がオフィスフロアとなっています。貸室形状はセンターコアで、分割対応が行いやすい特徴を有します。フリーアクセスフロア分50mmを含めた天井高は2,550mm(基準階)、オフィスフロアの空調は個別空調に更新済みで、駐車場台数も100台と充実しており、また平成22年にはエントランスロビーや各階共用部分の大規模リニューアルが実施されていることから、一定の市場競争力を有した物件と評価できます。</p> <p>さらに本物件は、平成26年9月末時点で40テナントが入居するマルチテナント型のオフィスビルです。平成25年1月の準共有持分50%の取得時以来、本物件は95%以上の稼働率を維持しており、今後も安定的な収益寄与が期待できます。</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当該証券の保有者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) 0-9 マーケットスクエア相模原

物 件 名 称	マーケットスクエア相模原	
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 27 年 1 月 9 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日	
最 寄 駅	JR 相模線「南橋本」駅 徒歩 15 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	神奈川県相模原市中央区下九沢 777 番地 2	
土 地	地 番	神奈川県相模原市中央区下九沢字山崎 782 番 1 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	70.0% (注 2)
	容 積 率	200.0%
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域
	敷 地 面 積	17,327.30 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	平成 26 年 6 月 13 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地上 2 階 (注 1)
	用 途	店舗 (注 1)
	延 床 面 積	9,719.38 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	408 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 (注 3)	
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 (注 3)	
取 得 予 定 価 格	4,820 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,820 百万円 (平成 26 年 9 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	7.7% (損保ジャパン日本興亜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	15,152.42 m ² (注 5)
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	3
	総 賃 料 収 入 (年 間)	- (注 6)
	想 定 N O I (注 7)	269 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	- (注 6)
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。延床面積は、本物件の建物 3 棟の各延床面積の合計を記載しています。 (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) 東急不動産 S C マネジメント株式会社との ML・PM 業務契約の締結については、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、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ています。 (注 4) 賃貸借の状況は、平成 26 年 9 月 30 日現在における数値です。 (注 5) 総賃貸可能面積には、1 階ピロティ駐車場部分 (約 5,156 m ²) を含めて算定しています。		

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当該証券の保有者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6)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> <p>(注7)「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、想定稼働率は100.0%を前提としています。</p>	
立地	<p>「マーケットスクエア相模原」が所在する相模原市は、首都圏のベッドタウンであり、神奈川県下で横浜市、川崎市に次ぐ人口を有する政令指定都市です（平成25年時点70万人）。相模原市の将来人口は平成32年まで増加が予想されており、商圏規模は今後も安定的に推移する見通しです。当該地周辺の商圏人口は、1km圏2.2万人、3km圏19.8万人、5km圏43.9万人で、特に3km圏までの足元人口密度は首都圏郊外部にふさわしいボリュームがあります。また、本施設が面する片側2車線の幹線道路である国道129号線は、12時間通行量が1.5万台と、ロードサイド店舗の前面道路として豊富な通行量を有しています。</p> <p>平成26年6月に圏央道「相模原愛川IC～高尾山IC」が開通しており、加えて平成26年度中に「相模原IC」の供用が開始される予定です。またJR「橋本」駅付近には、リニア中央新幹線の新駅建設が予定されており、駅周辺の将来性は一段階高まる可能性があります（東京～名古屋間の開通は平成39年を予定）。</p>
物件の特徴	<p>「マーケットスクエア相模原」は、東急不動産株式会社が全国展開する「東急プラザ」、「キューズモール」と並ぶ、スーパーマーケットや家電量販店等の大型専門店が集積した商業施設ブランド「マーケットスクエア」の一つとして、平成26年7月に開業しました。近隣住民が日常使いできるような、生活密着型の利便性の高い施設となっています。</p> <p>本施設はJR相模線「南橋本」駅より徒歩15分、国道16号線と国道129号線の交差点である「橋本五差路」から1.2km程度南に所在しています。ロードサイド店舗の前面道路として豊富な通行量を有する国道129号線に間口広く面しており、各店舗のファサードが目にとまりやすい、視認性の高い立地です。駐車場については店舗前の平面駐車場に加え、「オーケーストア」の屋上、「ケーズデンキ」のピロティも駐車場となっており、全体で408台収容可能です。相模原市街地では、400台を超える駐車場を備える商業施設は少なく、車での地域住民の来場が多く見込まれます。</p> <p>また、本施設のテナントは「ケーズデンキ相模原店」、「オーケーストア下九沢店」、「はま寿司相模原下九沢店」の大手テナントから構成されており、3テナントとも10年以上の長期契約を締結していることから、収益の安定性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当該証券の保有者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

(T0-12) 汐留ビルディング

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
代表者	須貝 信
資本金	100万円
設立年月日	- (注)
純資産	- (注)
総資産	- (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、特定出資等の取得、保有及び処分 4. その他前各号に付帯又は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。

(0-7) 大阪中之島ビル

商号	合同会社ベルフラワー
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者	須貝 信
資本金	100万円
設立年月日	- (注)
純資産	- (注)
総資産	- (注)
主な事業内容	1. 不動産信託に係る信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却及び管理 3. その他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

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当該証券の保有者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。

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。

(0-9) マーケットスクエア相模原

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	三枝 利行
資本金	57,551 百万円
設立年月日	昭和 28 年 12 月 17 日
純資産	285,758 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
総資産	984,632 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
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 26,080 口保有しています (平成 26 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当該証券の保有者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
(T0-12) 汐留ビル ディング (東京都港区 海岸一丁目2番 20号)	①合同会社クラッセ 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合同会社ジェイド 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	①有限会社マーレ 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)
	29,300百万円(注1)	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26年4月	平成21年8月	平成16年3月
(0-7) 大阪中之島ビル (大阪府大阪市北区 中之島二丁目2番2号)	①合同会社ベルフラワー 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25年1月	-	-
(0-9) マーケットスクエア 相模原 (神奈川県相模原市 中央区下九沢777番地2)	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	-	-
	平成24年11月	-	-

(注1) 準共有持分割合(15%)に相当する金額を記載しています。

(注2) 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。

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当該証券の保有者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。

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	物件取得予定日
T0-12	汐留ビルディング	平成 26 年 11 月 27 日	平成 26 年 11 月 27 日	平成 27 年 1 月 9 日	平成 27 年 1 月 9 日
0-7	大阪中之島ビル（注）			平成 26 年 12 月 19 日	平成 26 年 12 月 19 日
0-9	マーケットスクエア相模原			平成 27 年 1 月 9 日	平成 27 年 1 月 9 日

（注）国内一般募集及び海外募集による新投資口発行の払込期日の変動に応じて、代金支払日及び取得予定日が変更されることがあります。

8. 利害関係人等との取引

（1）利害関係者からの資産取得等に関する手続きの変更

本投資法人は、「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針の一つに掲げ、本資産運用会社の運用体制として、利害関係者からの資産取得時に、コンプライアンス委員会の外部委員の承認を要件とすることや、外部委員を含む投資委員会の全員賛成を決議要件とする等、新規上場以来、様々な利益相反対策手法を採用してきました。

本資産運用会社は、平成 26 年 11 月 1 日付で、その社内規程を改定し、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡若しくは貸借の取引を行う場合には、本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ることを必要とする旨定めています。

なお、ガバナンスの強化の観点から、本投資法人は、利害関係者との間での取得・譲渡については、全ての取引が本投資法人の役員会における承認事項となる旨、体制を整え、主体的なガバナンス体制の強化を図っています。

（2）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取得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届出目論見書並びに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当該証券の保有者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) 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、取得予定資産のうち「大阪中之島ビル」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。また、取得予定資産のうち「マーケットスクエア相模原」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。

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と同様、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。また、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。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。

< 委託先の概要 >

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	代表取締役社長 岡本 潮
資本金	1,653 百万円
設立年月日	昭和 45 年 4 月 8 日
主な事業内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. 資産マネジメント事業 4. リニューアル事業 5. 環境・シニア関連事業
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受益権について、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当該証券の保有者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。

商号	東急不動産SC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	代表取締役社長 土屋 光夫		
資本金	100 百万円		
設立年月日	平成 21 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. 店舗の企画設計		
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	本資産運用会社と当該会社との間で、取締役 1 名が兼職しています。		
取引関係	本投資法人が保有する信託受益権について、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。		

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

物件名称		売買契約締結日	取得予定日
T0-12	汐留ビルディング	平成 26 年 11 月 27 日	平成 27 年 1 月 9 日
0-9	マーケットスクエア相模原		

(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、平成 27 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。

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当該証券の保有者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. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による平成 27 年 5 月期（第 7 期 平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）及び平成 27 年 11 月期（第 8 期 平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 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「平成 27 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 11 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

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当該証券の保有者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 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 外観写真・周辺地図
- 参考資料 4 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当該証券の保有者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 鑑定評価書の概要

物件名	汐留ビルディング (注1)	大阪中之島ビル (注1)	マーケット スクエア相模原
鑑定評価額	30,450 百万円	5,900 百万円	4,820 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定 株式会社	一般財団法人 日本不動産 研究所	日本ヴァリュ アーズ株式会社
価格時点	平成 26 年 9 月 1 日		
収益価格			
直接還元法による価格(百万円)	32,550	5,950	4,820
NOI(百万円)(注2)	1,258	320	264
還元利回り(%)	3.9	4.8	5.6
DCF 法による価格(百万円)	29,550	5,850	4,820
割引率(%)	3.7	4.6	5.4
最終還元利回り(%)	4.1	5.0	5.8
原価法による積算価格(百万円)	21,150	5,850	4,890
土地比率(%)	81.5	72.9	63.2
建物比率(%)	18.5	27.1	36.8

(注1)「汐留ビルディング」及び「大阪中之島ビル」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ15%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注2)「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、資本的支出を控除した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。

参考資料2 建物状況評価報告書の概要

物件名	汐留ビルディング (注1)	大阪中之島ビル	マーケットスクエア 相模原
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
調査年月日	平成 26 年 8 月 19 日	平成 26 年 10 月 21 日	平成 26 年 8 月 19 日
短期修繕費(千円)(注2)(注3)	298	133,730	-
長期修繕費(千円)(注2)(注4)	164,931	1,287,820	30,035

(注1)「汐留ビルディング」は、準共有持分割合（15%）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、建物状況評価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出届出目論見書並びに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当該証券の保有者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 外観写真・周辺地図

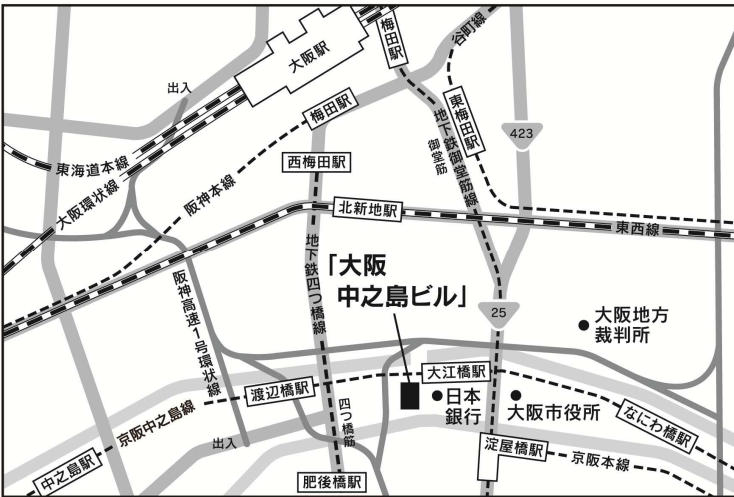
(T0-12) 汐留ビルディング



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当該証券の保有者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。

(0-7) 大阪中之島ビル



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当該証券の保有者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。

(0-9) マーケットスクエア相模原



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当該証券の保有者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 4 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	取得日	取得価格 (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	平成 24 年 6 月 13 日	45,000 (注 2)	15.9
	UR-2	東急プラザ 赤坂	東京都千代田区	平成 24 年 6 月 13 日	11,450 (注 2)	4.1
	UR-3	エビスキュープラザ	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	8,430	3.0
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	7.3
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成 24 年 6 月 13 日	8,860	3.1
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	1.1
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成 25 年 12 月 19 日	21,330	7.5
	UR-8	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	平成 25 年 12 月 19 日	4,410	1.6
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	2.3
	小計					129,350
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	7,400	2.6
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	3.4
	T0-3	A-PLACE代々木 (注3)	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	4,070	1.4
	T0-4	A-PLACE青山 (注3)	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	3.1
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	1.6
	T0-6	東京機械本社ビル (底地)	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	2,338 (注 4)	0.8
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	1.4
	T0-8	A-PLACE新橋 (注3)	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	2.0
	T0-9	A-PLACE五反田 (注3)	東京都品川区	平成 26 年 1 月 10 日	5,730	2.0
	T0-10	A-PLACE品川 (注3)	東京都港区	平成 26 年 1 月 10 日	3,800	1.3
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成 26 年 6 月 24 日	10,690	3.8
	T0-12	汐留ビルディング	東京都港区	平成 27 年 1 月 9 日 (予定)	30,300 (注 2)	10.7
	小計					96,938
UR・TO 小計					226,288	80.1

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当該証券の保有者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。

その他投資対象資産	0-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	平成24年6月13日	12,000	4.2
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成24年6月13日	8,500	3.0
	0-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	平成24年6月13日	1,600	0.6
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成24年6月13日	2,710	1.0
	0-5	icot多摩センター	東京都多摩市	平成24年6月13日	2,840	1.0
	0-6	A-PLACE金山(注3)	愛知県名古屋市	平成24年6月13日	6,980	2.5
	0-7	大阪中之島ビル(注5)	大阪府大阪市	平成25年1月25日 平成26年12月19日(予定)	5,250 5,850 合計 11,100	1.9 2.1 合計 3.9
	0-8	icot大森(注3)	東京都大田区	平成25年12月19日	5,790	2.0
	0-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	平成27年1月9日(予定)	4,820	1.7
	小計					56,340
ポートフォリオ合計					282,628	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」及び「汐留ビルディング」の取得(予定)価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び15%)に相当する数値を記載しています。
- (注3)平成26年10月1日付で「ジェイコア大森」から「icot大森」に、平成26年11月1日付で、「代々木プレイス」から「A-PLACE代々木」、「青山プラザビル」から「A-PLACE青山」、「TK新橋ビル」から「A-PLACE新橋」、「五反田フロント」から「A-PLACE五反田」、「品川プレイス」から「A-PLACE品川」、「金山センタープレイス」から「A-PLACE金山」に名称を変更しています。
- (注4)「東京機械本社ビル(底地)」の取得価格は、当初取得時(平成26年6月13日)の土地取得価格(本物件取得価格から建物取得価格である732百万円を差し引いた金額)を記載しています。
- (注5)「大阪中之島ビル」は、平成25年1月25日付で準共有持分(50%)を取得しており、平成26年12月19日に残りの準共有持分(50%)を取得予定です。上段に取得済資産の概要を、中段に取得予定資産の概要を記載し、下段に合計額及び合計額に基づく投資比率を記載しています。

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当該証券の保有者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。