

2016年11月14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 河合通恵
 (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 河合通恵
 問合せ先 ファンドマネジメント部長 村山和幸
 (TEL. 03-6804-5671)

資産の取得及び貸借等に関するお知らせ

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-12	A-FLAG美術館通り (注2)	東京都港区	4,700	東急不動産 株式会社
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト (注2)	東京都渋谷区	2,280	合同会社トリトス
	小計		—	6,980	—
東京 オフィス	T0-12	汐留ビルディング (10%準共有持分追加取得) (注3)	東京都港区	20,900	合同会社クラッセ 有限会社マーレ
	小計		—	20,900	—
合計				27,880	—

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: 2016年11月14日(予定)
- (2) 取得予定日: 2016年12月2日(A-FLAG美術館通り、汐留ビルディング)
2017年1月6日(A-FLAG代官山ウエスト)
- (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: 2016年11月14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)並びに自己資金
- (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) 「A-FLAG美術館通り」及び「A-FLAG代官山ウエスト」の現時点の名称は「南青山ライカビル」及び「代官山藤ビル」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) 「汐留ビルディング」の「取得予定価格」は、当該物件の追加取得となる準共有持分割合(10%)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。
 - (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38物件、取得価格合計約3,891億円に拡大し、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、2016年8月26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。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) UR-12 A-FLAG美術館通り

物件名称	A-FLAG 美術館通り	
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	2005年2月25日	
信託期間満了日	2026年11月30日	
最寄駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩7分	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山六丁目3番16号	
土地	地番	東京都港区南青山六丁目42番10外（注1）
	建ぺい率	70.0%（注2）
	容積率	300.0%
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	837.87 m ² （注1）
	所有形態	借地権（地上権）
建物	竣工年月日	1998年12月1日（注1）
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造／地下2階地上2階（注1）
	用途	店舗・事務所（注1）
	延床面積	2,221.98 m ² （注1）
	駐車場台数	2台
	所有形態	所有権
PM会社	東急不動産SCマネジメント株式会社（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	4,700百万円	
鑑定評価額 （価格時点）	4,740百万円 （2016年10月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	7.5%（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	2,055.97 m ²
	総賃貸面積	2,055.97 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント数	3
	総賃料収入（年間）（注5）	229百万円
	想定NOI（注6）	184百万円
	敷金・保証金（注7）	296百万円
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）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。

- (注4)「賃貸借の状況」は、2016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、2016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は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6)「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく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。
- (注7)「敷金・保証金」は、2016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。

立地	<p>「A-FLAG美術館通り」が所在する表参道・南青山エリアは、ブランドショップが集積する表参道を中心に、商業集積地として都内屈指の認知度を有するエリアであり、その高い繁華性から、日本初出店や旗艦店といった情報発信を重視した店舗が多く出店しています。中でも、本通り沿いは富裕層を対象とした店舗が多く、アパレル店舗の他に、ショールームや高級家具店、ブライダル施設等目的性のある店舗が多く見られます。また本物件の前面道路は、六本木のサントリー美術館、国立新美術館から根津美術館、岡本太郎記念館、広尾の山種美術館までの文化施設を繋ぐ「美術館通り」として、近年注目を集めています。</p> <p>表参道から「みゆき通り」、「美術館通り」、「骨董通り」及び「青山通り」に囲まれた南青山5丁目エリアは、多数の国内外ブランドが集積し、回遊性のあるファッションエリアとなっています。</p>
物件の特徴	<p>「A-FLAG美術館通り」は、最寄り駅である「表参道」駅から南東方向、「みゆき通り」と「骨董通り」をつなぐ、根津美術館の通り沿いに位置しています。本物件は、ニューヨークに本拠地を置く名門ジャズクラブの「ブルーノート東京」、世界的ファッションブランドの「ジル・サンダー」及びユナイテッドアローズ関連会社による新コンセプトショップ「BLAMINK TOKYO」といったブランド性の高い3店舗で構成されています。本建物は約23mの間口が取れており、また3方向で道路と面しており視認性は良好です。また、地下2階地上2階建て賃貸区画はエリアのなかでも大きく面積が確保できる商業ビルであり、立地特性及び建物特性の両面から、カルチャー・ファッション感度の高い南青山エリアにおいて希少性を有しているものと考えられます。</p>

(2) UR-13 A-FLAG 代官山ウエスト

物 件 名 称	A-FLAG 代官山ウエスト	
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：1989年9月13日、1990年2月6日 建物：1992年8月11日	
信 託 期 間 満 了 日	2026年12月31日	
最 寄 駅	東急東横線「代官山」駅 徒歩4分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都渋谷区猿楽町11番6号	
土 地	地 番	東京都渋谷区猿楽町54番2外(注1)
	建 ぺ い 率	70.0%(注2)
	容 積 率	329.7%
	用 途 地 域	第二種住居地域、第二種低層住居専用地域

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。

	敷地面積	1,044.67 m ² (注1)
	所有形態	所有権
建 物	竣工年月日	1992年4月21日 (注1)
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下2階地上4階 (注1)
	用途	店舗・事務所 (注1)
	延床面積	4,036.27 m ² (注1)
	駐車場台数	18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	2,280百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	2,300百万円 (2016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	4.2% (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4)		
	総賃貸可能面積	2,579.08 m ²
	総賃貸面積	2,579.08 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント数	1
	総賃料収入(年間)	非開示(注5)
	想定NOI (注6)	81百万円
	敷金・保証金	非開示(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。</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) 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。</p> <p>(注4) 「賃貸借の状況」は、2016年9月30日現在における数値です。</p> <p>(注5) テナント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。</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95.0%を前提としています。</p>		
立地	<p>「A-FLAG 代官山ウエスト」が所在する代官山エリアは、ヒルサイドテラスや代官山アドレス、TSUTAYAのT-SITE等の商業複合施設やアパレル店舗、飲食店舗等高感度なショップが集積し、高級マンション・邸宅、各国大使館等が建ち並ぶ個性豊かかつ非常に洗練されたブランド力のあるエリアです。また最寄り駅である「代官山」駅は東京メトロ副都心線との相互直通運転により広域からの集客力が向上し、2015年度の東急東横線沿線駅での乗降客数対前年伸び率第1位となっています。メインストリートである「八幡通り」には、本物件の他にもTENOKA 代官山やラフェ</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。

	ンテ代官山等の大型商業施設が集積し、近年、洗練されたアパレル店舗や飲食店舗が多く出店しています。本通り沿いは、エリアのなかでも大型商業施設が集積する通りであり、「代官山」駅入口交差点はエリアにおける歩行者回遊の結節点となっています。また2011年に「旧山手通り」にT-SITEがオープンしたことにより、商業地域としての集客力が上昇しており、代官山エリアの商業ポテンシャルが高まっています。
物件の特徴	「A-FLAG 代官山ウエスト」は、最寄駅である「代官山」駅から北西方向に徒歩4分、代官山エリアのメインストリートである「八幡通り」沿いに位置しています。八幡通りからの視認性は良好であり、回廊を配した中庭を有する地下2階地上4階建、延床面積1,200坪超の意匠性が高く、ハイエンドなイメージである代官山を愛好するテナントへ高い訴求力を有する商業ビルです。また、賃貸区画は分割貸しが可能なフレキシブルな設計で、30坪程度の区画から200坪程度の区画まで備えており、現在は百貨店事業を手掛けるテナントが建物を一括賃借した上で、飲食店や物販、サービス店等様々なエンドテナントに転貸をしています。 本物件は、立地特性及び建物特性の両面から、希少性を有しているものと考えられます。

(3) 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：2004年3月22日、2004年3月30日、 2005年3月17日 建物：2007年12月28日	
信 託 期 間 満 了 日	2022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71番19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	12,054.22 m ² （注1）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分10%）（注3）
建 物	竣 工 年 月 日	2007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10%）（注3）	
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	20,900百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	21,100百万円（注4） （2016年10月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

地震 P M L	2.6% (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5)	
総賃貸可能面積	8,038.87 m ² (注4)
総賃貸面積	7,970.51 m ² (注4)
稼働率	99.1%
テナント数	36
総賃料収入(年間) (注6)	912 百万円 (注4)
想定 NOI (注7)	786 百万円 (注4)
敷金・保証金 (注8)	744 百万円 (注4)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。</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「汐留ビルディング」の準共有持分割合 15% (既取得分) を 2015 年 1 月 9 日付で、準共有持分割合 10% (既取得分) を 2015 年 12 月 16 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 35% となります。既取得分に関する詳細は、それぞれ 2014 年 11 月 27 日付及び 2015 年 11 月 26 日付にて公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>(注4) 準共有持分割合 (10%) に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注5) 「賃貸借の状況」は、2016 年 9 月 30 日現在における数値です。</p> <p>(注6) 「総賃料収入 (年間)」は、2016 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 (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 95.0% を前提としています。</p> <p>(注8) 「敷金・保証金」は、2016 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>「汐留ビルディング」は、JR 山手線・京浜東北線の「浜松町」駅や、都営地下鉄大江戸線・浅草線の「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、また、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継続的に供給され、業務集積度が向上しオフィスエリアとしての評価が高まっています。</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。

	<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が他事業者と共同で設立した事業会社が主体として2020年の開業を目指しています。また、「浜松町」駅の西側エリアでも世界貿易センタービルを含めた浜松町二丁目4地区再開発事業が進行中であり、更なる浜松町エリア全体のポテンシャル向上が期待されます。</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の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・東京モノレールの「浜松町」駅及び都営地下鉄大江戸線・浅草線の「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。「浜松町」駅からの良好な視認性が確保されており、大手国内企業等のテナントが入居しています。</p> <p>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、2007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震壁を採用し高い耐震耐風性を備え、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。</p> <p>なお本物件は、「日本建築家協会優秀建築選2008」を受賞、2011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、2009年にAランクを取得しています。</p>

4. 物件取得先の概要

(UR-12) A-FLAG 美術館通り

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	植村 仁
資本金	57,551百万円（2016年3月31日現在）
設立年月日	1953年12月17日
純資産	291,992百万円（2016年3月31日現在）
総資産	1,190,085百万円（2016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%）

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。

主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、本投資法人の投資口を61,913口保有しています(2016年10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。

(UR-13) A-FLAG代官山ウエスト

商号	合同会社トリトス
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者	須貝 信
資本金	1百万円
設立年月日	2010年3月19日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主	非開示(注)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 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、保有、処分、賃貸及び管理 3. 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。

(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号日本橋一丁目ビルディング
代表者	須貝 信
資本金	1百万円

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。

設立年月日	2008年8月15日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、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	本投資法人が本書日時点で25%の準共有持分を保有する「汐留ビルディング」の不動産信託受益権の売主です。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

（注）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。

（T0-12）汐留ビルディング

商号	有限会社マーレ
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	3百万円
設立年月日	2004年3月8日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 2. 不動産の取得、保有、賃貸及び売買 3. オフィスビル、商業施設等の開発及び管理 4. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

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

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。

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-12) A-FLAG 美術館通り (東京都港区南青山六丁目3番16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 1年を超えて所有しているため省略 2013年12月	特別な利害関係にある者以外 - -	- - -
(UR-13) A-FLAG 代官山ウエスト(東京都渋谷区猿楽町11番6号)	①合同会社トリトス 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投資運用目的で取得 1年を超えて所有しているため省略 2011年3月	①有限会社エイト・アベニュー 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 1年を超えて所有しているため省略 2003年5月	特別な利害関係にある者以外 - -
(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、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年を超えて所有しているため省略 2014年4月	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年を超えて所有しているため省略 2009年8月	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) 1年を超えて所有しているため省略 2004年3月

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

(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)	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	-	-
	2004年3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	物件取得予定日
UR-12	A-FLAG 美術館通り	2016年 11月14日	2016年 11月14日	2016年 12月2日	2016年 12月2日
UR-13	A-FLAG 代官山ウエスト			2017年 1月6日	2017年 1月6日
T0-12	汐留ビルディング			2016年 12月2日	2016年 12月2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) 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、取得予定資産である「A-FLAG 美術館通り」及び「A-FLAG 代官山ウエスト」について、信託受託者と東急不動産 S C マネジメント株式会社との不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を締結します。

東急不動産 S C マネジメント株式会社は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の子会社に該当します。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	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
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. 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。

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
UR-13 A-FLAG 代官山ウエスト	2016 年 11 月 14 日	2017 年 1 月 6 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。

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) 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、2017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. 「A-FLAG 骨董通り」の取得資金の変更

上記本取得予定資産3物件に加えて、2016年10月5日付にて公表した「資産の取得に関するお知らせ（A-FLAG 骨董通り）」に記載の「A-FLAG 骨董通り」の取得資金は、本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の一部を充当する予定です。

11. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による2017年5月期（第11期 2016年12月1日～2017年5月31日）及び2017年11月期（第12期 2017年6月1日～2017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「2017年5月期の運用状況の予想の修正及び2017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。

12. 鑑定評価書の概要

物件名	A-FLAG 美術館通り
鑑定評価額	4,740 百万円
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2016 年 10 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	4,740	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	4,810	
運営収益	251	
潜在総収益	256	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	67	
維持管理費	8	実績等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	22	実績等に基づき査定
修繕費	2	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	1	実績等に基づき査定
公租公課	4	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	27	実績等に基づき査定
運営純収益	184	
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	4	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	182	
還元利回り	3.8%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	4,660	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	3,400	
土地割合	91.0%	
建物割合	9.0%	

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

(注) 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	A-FLAG 代官山ウエスト
鑑定評価額	2,300 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2016 年 10 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	2,300	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	2,360	
運営収益	139	
潜在総収益	144	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	16	実績等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	1	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	0	実績等に基づき査定
公租公課	24	実績等に基づき査定
損害保険料	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	91	
一時金の運用益等	11	運用利回りを 1%として査定
資本的支出	6	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	96	
還元利回り	4.1%	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	2,240	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	5,230	
土地割合	97.1%	
建物割合	2.9%	

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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	汐留ビルディング
鑑定評価額	21,100 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2016 年 10 月 1 日

	内容(注 1) (百万円)	概要等
収益価格	21,100	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	22,400	
運営収益	1,013	
潜在総収益	1,045	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	32	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	203	
維持管理費	64	実績等に基づき査定
PM フィー	(注 2)	
水道光熱費	58	実績等に基づき査定
修繕費	4	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	8	実績等に基づき査定
公租公課	57	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	7	実績等に基づき査定
運営純収益	810	
一時金の運用益等	7	運用利回りを 1%として査定
資本的支出	11	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	805	
還元利回り	3.6%	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	20,600	
割引率	3.4%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.8%	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	16,900	
土地割合	88.5%	
建物割合	11.5%	

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

(注 1) 準共有持分割合(10%)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。

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 建物状況評価報告書の概要

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タスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 建物状況評価報告書の概要

物件名	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山 ウエスト	汐留ビルディング (注1)
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
調査年月日	2016年 8月2日	2016年 8月8日	2016年 8月1日
短期修繕費(千円)(注2)(注3)	1,400	1,780	229
長期修繕費(千円)(注2)(注4)	73,550	111,980	196,805

(注1)「汐留ビルディング」は、準共有持分割合(10%)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(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-12) A-FLAG 美術館通り



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。

(UR-13) A-FLAG 代官山ウエスト



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。

(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)	11.6
	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)	2.9
	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	2.2
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	2012年6月13日	20,500	5.3
	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	2.3
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2013年8月30日	3,000	0.8
	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	5.5
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	1.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.6
	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	3.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日(予定)	4,370	1.1
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日(予定)	4,700	1.2
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	2017年1月6日(予定)	2,280	0.6
小計					154,050	39.6
東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.9
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	2.5
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	1.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	2.3
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	1.2
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	2012年6月13日	2,338 (注3)	0.6
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	1.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.5
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.5
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	1.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.7
	TO-12	汐留ビルディング(注4)	東京都港区	2015年1月9日 2015年12月16日 2016年12月2日(予定)	30,300 20,400 20,900 合計 71,600	7.8 5.2 5.4 合計 18.4

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。

	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.8
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	1.2
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.9
	小計				157,400	40.5
	UR・TO小計				311,450	80.0
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	2012年6月13日	12,000	3.1
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	2.2
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.7
	0-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.7
	0-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.8
	0-7	大阪中之島ビル(注5)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.9
	0-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.5
	0-9	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	1.2
	0-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	4.9
	0-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	1.0
		小計				77,670
	ポートフォリオ合計				389,120	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」及び「東急プラザ赤坂」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)に相当する数値を記載しています。
- (注3) 「田町スクエア(底地)」の取得価格は、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、本募集に伴い、2016年12月2日に準共有持分(10%)を取得予定です。一段目に2015年1月9日付取得済資産の概要を、二段目に2015年12月16日付取得済資産の概要を、三段目に取得予定資産の概要を記載し、四段目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。
- (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。