

平成 28 年 9 月 7 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、下記のとおり、2 物件（以下「本 2 物件」といいます。）の資産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。

記

1. 取得及び貸借の概要

分類	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
その他投資対象資産	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	19,000 百万円
	A-PLACE馬車道（注）	神奈川県横浜市	3,930 百万円
合計			22,930 百万円

（注）現時点の名称は「セボン関内第 2 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。

<梅田ゲートタワー>

- (1)資 産 名 称： 梅田ゲートタワー
- (2)取 得 資 産： 不動産（梅田ゲートタワー5 階から 20 階部分の区分所有権）を信託財産とする信託受益権
- (3)取 得 価 格： 19,000 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (4)売買契約締結日： 平成 28 年 9 月 7 日
- (5)取 得 予 定 日： 平成 28 年 9 月 21 日
- (6)取 得 先： United 特定目的会社
- (7)取 得 資 金： 借入金及び自己資金（予定）（注）
- (8)決 済 方 法： 引渡時に全額支払

（注）借入金の詳細については、2016 年 9 月 7 日付け「資金の借入れに関するお知らせ」を参照ください。

<A-PLACE 馬車道>

- (1) 資産名称： A-PLACE 馬車道
- (2) 取得資産： 不動産（A-PLACE 馬車道）を信託財産とする信託受益権
- (3) 取得価格： 3,930 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (4) 売買契約締結日： 平成 28 年 9 月 7 日
- (5) 取得予定日： 平成 28 年 10 月 6 日
- (6) 取得先： 取得先より開示についての承諾が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。
- (7) 取得資金： 借入金及び自己資金（予定）（注）
- (8) 決済方法： 引渡時に全額支払

（注）借入金の詳細については、2016 年 9 月 7 日付け「資金の借入れに関するお知らせ」を参照ください。

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、本投資法人が個別に競争力を有していると判断した「その他投資対象資産」に該当する本 2 物件を第三者から相対で取得することにより、ポートフォリオの強化と安定性・収益性の向上を図るものです。これにより本投資法人のポートフォリオは 35 物件、取得価格合計約 3,569 億円に拡大いたします。

また、本 2 物件のテナントに関しては、平成 28 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。

なお、本 2 物件の取得決定に際しては、それぞれ以下の点を評価いたしました。

<梅田ゲートタワー>

(1) 立地

梅田ゲートタワーは、阪急線「梅田」駅徒歩 3 分、地下鉄御堂筋線「梅田」駅徒歩 6 分、JR「大阪」駅徒歩 7 分の、新御堂筋沿いに立地しています。

本物件周辺の梅田エリアは、大阪における商業・オフィスの中心地であり、JR・地下鉄・阪急・阪神の各線が集まる「梅田」駅を中心とした、百貨店や商業施設・オフィスビルが立ち並ぶ繁華性の高いエリアです。

近年では、梅田エリア周辺において「グランフロント大阪」などの大型ビルの新規供給が相次いだことで、オフィス立地としての評価が高まりつつあります。しかしながら、当該エリアにおける新規供給については平成 26 年以降限定的であり、平成 28 年 3 月現在における当該エリアの空室率は 3% 台と低水準に推移しています。

(2) 物件の特徴

梅田ゲートタワーは鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリートの 21 階建て、1 階に店舗が併設されたオフィスビルです。本投資法人は 5 階から 20 階の区分所有権を取得します。

基準階面積は約 875 m²（約 265 坪）と大型で、貸室形状はサイドコアの整形・無柱であり、レイアウトの自由度と利用効率の高さを有した平成 22 年竣工の築浅オフィスビルです。

フロアは最大 8 分割することができ、ワンフロア利用から小規模テナントの利用まで、柔軟に対応が可能です。天井高は 2,700mm、フリーアクセスフロア 100mm とゆとりあるオフィススペースが確保されており、ワンフロアあたり 16 分割制御が可能な空調設備や貸室内の自動調光システムなど、最新のスペックを有しています。

また、平成 20 年に日本建築学会賞〈技術〉を受賞した鹿島建設株式会社の高度な制震装置「HiDAX-e」と、各基準階には「ハニカムダンパ」が採用されており、震度 5 から 7 程度で

も外装部材の落下やガラスの破損が生じにくい構造で設計されています。

<A-PLACE 馬車道>

(1) 立地

A-PLACE 馬車道は、東急東横線、東京メトロ副都心線、東武東上線、西武池袋線と相互直通運転を行うみなとみらい線「馬車道」駅徒歩1分の場所に立地しています。

本物件の周辺は、横浜の中心地として、神奈川県庁舎や横浜第二合同庁舎などの官公庁や、歴史的建造物が多く存在し、また独立行政法人都市再生機構が本社を構える横浜アイランドタワーなどの業務施設も集積する、歴史のある落ち着いたオフィスエリアです。

本物件の最寄駅である「馬車道」駅周辺においては、横浜市庁舎移転計画を含め、大規模マンションやホテル等の開発計画が予定されています。本投資法人は、今後更なる業務集積の進展が期待できるエリアである「馬車道」駅直上の当該立地について、希少性が高いものと考えています。

(2) 物件の特徴

A-PLACE 馬車道は、鉄骨鉄筋コンクリート造の12階建て、基準階面積は約1,150㎡（約347坪）のオフィスビルで、小規模オフィスビルが多い当該エリアにおいて希少性を有しています。また、本物件の整形な貸室内はレイアウト効率が高く、分割ニーズに対応が可能なため、企業の支店・営業所や、士業などの需要を取り込み、30のテナントを擁するまでにマルチテナント化を実現しています。

本物件では平成18年以降、エレベーター更新や空調の個別化、1階にラウンジスペース兼共用会議室の設置、エントランスホール及びエレベーターホールの刷新など、大規模なリニューアル工事を実施して、利便性及び採光性・質感の向上を図っており、テナントへの訴求力も良好であると考えています。

なお、取得予定日時点の見込み稼働率は89.1%ですが、9月7日時点における契約稼働率は99.1%となっています。

3. 取得資産及び貸借の内容

(1) 取得資産及び貸借の概要

<梅田ゲートタワー>

物 件 名 称	梅田ゲートタワー	
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25年3月29日	
信 託 期 間 満 了 日	平成38年9月30日（予定）	
最 寄 駅	阪急京都線他「梅田」駅 徒歩3分 大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	
所 在 地（住居表示）	大阪府大阪市北区鶴野町1番9号	
土 地	地 番	大阪府大阪市北区鶴野町33番外（注1）
	建 ぺ い 率	100.00%（注2）
	容 積 率	800.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	2,671.76㎡（注1）（敷地全体）
所 有 形 態	敷地権（共有持分割合：884/1,000）（注1）	

建 物	竣 工 年 月 日	平成 22 年 1 月 15 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 21 階 (本物件全体) (注 1)
	用 途	事務所
	延 床 面 積	22,003.14 m ² (本物件全体) (注 1)
	駐 車 場 台 数	61 台 (本物件全体)
	所 有 形 態	区分所有権 (本物件 5 階から 20 階、合計 14,616.58 m ²) (注 1)
P M 会 社		丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
取 得 価 格		19,000 百万円
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		19,600 百万円 (平成 28 年 8 月 1 日)
鑑 定 評 価 機 関		大和不動産鑑定株式会社
地 震 P M L		2.4% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)
担 保 設 定 の 有 無		なし
賃貸借の状況(注 3)(注 4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	13,743.89 m ²
	総 賃 貸 面 積	12,869.35 m ²
	稼 働 率	93.6%
	テ ナ ン ト 数	10
	総 賃 料 収 入 (年 間)	727 百万円
	想 定 N O I	810 百万円
敷 金 ・ 保 証 金		468 百万円
特 記 事 項		・規約において、各区分所有権の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。
(注 1)登記簿上の記載に基づいています。		
(注 2)本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建ぺい率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。		
(注 3)賃貸借の状況は、平成 28 年 9 月 7 日時点における取得予定日 (平成 28 年 9 月 21 日) の見込み数値です。		
(注 4)本区分所有建物につき、本投資法人が取得を予定している専有部分に係る賃貸借の状況を記載しています。		

< A-PLACE 馬車道 >

物 件 名 称	A-PLACE 馬車道	
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 (予定)	
信 託 設 定 日	平成 28 年 10 月 6 日 (予定)	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 10 月 31 日 (予定)	
最 寄 駅	みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩 1 分 JR 根岸線「関内」駅 徒歩 7 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	神奈川県横浜市中区本町四丁目 43 番	
土 地	地 番	神奈川県横浜市中区本町四丁目 43 番外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	800.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,579.85 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権 (注 1)
建 物	竣 工 年 月 日	昭和 50 年 5 月 31 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 2 階地上 12 階 (注 1)
	用 途	事務所・スポーツクラブ (注 3)
	延 床 面 積	14,009.06 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	70 台
	所 有 形 態	所有権 (注 1)

P M 会 社	株式会社東急コミュニティー（予定）（注4）
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー（予定）（注4）
取得価格	3,930 百万円
鑑定評価額 （価格時点）	4,350 百万円 （平成28年5月1日）
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
地震 P M L	10.2%（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	あり（取得時に解除予定）
賃貸借の状況（注5）	
総賃貸可能面積	9,613.95 m ²
総賃貸面積	8,564.96 m ²
稼働率	89.1%
テナント数	30
総賃料収入（年間）	278 百万円
想定 NOI	243 百万円
敷金・保証金	171 百万円
特記事項	・本物件の建物は、建物竣工後に定められた基準容積率を超過しています。また、本物件の建物は、建物竣工後に施行された景観計画（関内地区馬車道周辺特定地区）により、道路境界線から1.2m以上の壁面後退が必要とされました。これらの点で、本物件の建物は既存不適格となっています。
<p>(注1)登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注2)本物件は、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)建物の用途は、登記簿上の建物種類によらず、実際の用途である事務所（地上1階から12階まで）及びスポーツクラブ（地下1階及び地下2階）に則して記載しています。</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、平成28年9月7日開催の投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議・決定を経て、同日開催の本投資法人役員会に報告しています。</p> <p>(注5)賃貸借の状況は、平成28年9月7日時点における取得予定日（平成28年10月6日）の見込み数値です。</p> <p>(注6)本物件の建物は新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、株式会社竹中工務店による平成28年6月付耐震診断報告書における構造耐震指標等の検証（第2次診断法）の結果より、所要の耐震性能を有していることが確認されています。</p>	

(2) 取得先の概要

<梅田ゲートタワー>

名 称	United 特定目的会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者の役職・氏名	取締役 福永 隆明
事 業 内 容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務等
資 本 金	非開示 (注)
設 立 年 月 日	平成 28 年 1 月 5 日
純 資 産	非開示 (注)
総 資 産	非開示 (注)
大 株 主	非開示 (注)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注)取得先より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない場合として非開示としています。

<A-PLACE 馬車道>

取得先は国内法人ですが、概要につきましては取得先より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない場合として非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、取得先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

4. 物件取得先の状況

本2物件の取得は、いずれも本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

<梅田ゲートタワー>

商号	三井不動産リアルティ株式会社
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	代表取締役社長 山代 裕彦
資本金	20,000百万円（平成28年4月1日現在）
設立年月日	昭和44年7月15日
主な株主	三井不動産株式会社
主な事業内容	法人向け不動産仲介事業、個人向け不動産仲介事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

<A-PLACE 馬車道>

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝三丁目8番2号
代表者	代表取締役社長 永谷 祥史
資本金	1,000百万円（平成28年3月31日現在）
設立年月日	昭和61年10月13日
主な株主	株式会社長谷工エアネシス
主な事業内容	不動産賃貸借の管理受託およびこれらのコンサルタント業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料等の内訳及び額につきましては、いずれも媒介者より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない場合として非開示としています。

6. 取得の日程

資 産 の 名 称	梅田ゲートタワー	A-PLACE 馬車道
取 得 決 定 日	平成 28 年 9 月 7 日	
取 得 契 約 締 結 日	平成 28 年 9 月 7 日 (予定)	
代 金 支 払 日	平成 28 年 9 月 21 日 (予定)	平成 28 年 10 月 6 日 (予定)
物 件 取 得 予 定 日	平成 28 年 9 月 21 日	平成 28 年 10 月 6 日

7. 今後の見通し

本 2 物件の取得による平成 28 年 11 月期 (第 10 期 平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 年 11 月 30 日) 及び平成 29 年 5 月期 (第 11 期 平成 28 年 12 月 1 日～平成 29 年 5 月 31 日) における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり運用状況及び分配金予想の修正はありません。

8. 鑑定評価書の概要

＜梅田ゲートタワー＞ (注1)

物件名	梅田ゲートタワー
鑑定評価額	19,600 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 8 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	19,600	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	20,400	
運営収益	1,042	
潜在総収益	1,078	
空室等損失	36	
運営費用	228	
維持管理費	75	予定契約条件を参考に査定
PM フィー	(注 2)	
水道光熱費	60	実績等に基づき査定
修繕費	9	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	7	実績等に基づき査定
公租公課	71	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	5	実績等に基づき査定
運営純収益	814	
一時金の運用益等	13	運用利回りを 2% として査定
資本的支出	13	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	815	
還元利回り	4.0%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	19,300	
割引率	3.7%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	15,900	
土地割合	73.1%	
建物割合	26.9%	

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 1) 鑑定評価の対象は、本投資法人が取得を予定している専有部分です。

(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。

< A-PLACE 馬車道 >

物件名	A-PLACE 馬車道
鑑定評価額	4,350 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 5 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	4,350	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	4,470	
運営収益	392	
潜在総収益	419	
空室等損失	28	
運営費用	140	
維持管理費	38	予定契約条件を参考に査定 (注)
PM フィー		
水道光熱費	59	実績等に基づき査定
修繕費	12	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	3	実績等に基づき査定
公租公課	27	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	0	実績等に基づき査定
運営純収益	252	
一時金の運用益等	4	運用利回りを 2% として査定
資本的支出	28	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	228	
還元利回り	5.1%	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	4,270	
割引率	4.8%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	5.3%	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	3,620	
土地割合	77.6%	
建物割合	22.4%	

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

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

以 上

<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 本物件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>

参考資料 1 建物状況評価報告書の概要

<梅田ゲートタワー> (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	平成 28 年 7 月 1 日
短期修繕費(千円)(注2)(注3)	340 千円
長期修繕費(千円)(注2)(注4)	193,170 千円

(注1) 対象は、本投資法人の取得予定部分(区分所有分)です。

(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更新費用の合計額を記載しています。

<A-PLACE 馬車道>

調査業者	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 28 年 4 月 14 日
短期修繕費(千円)(注1)(注2)	84,123 千円
長期修繕費(千円)(注1)(注3)	460,290 千円

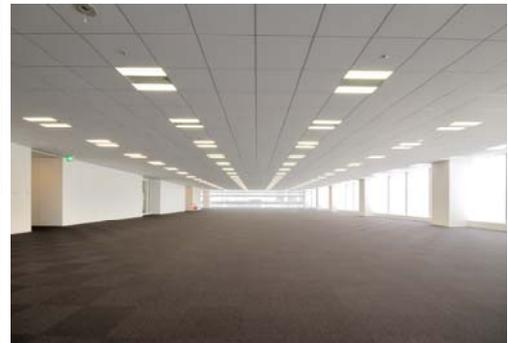
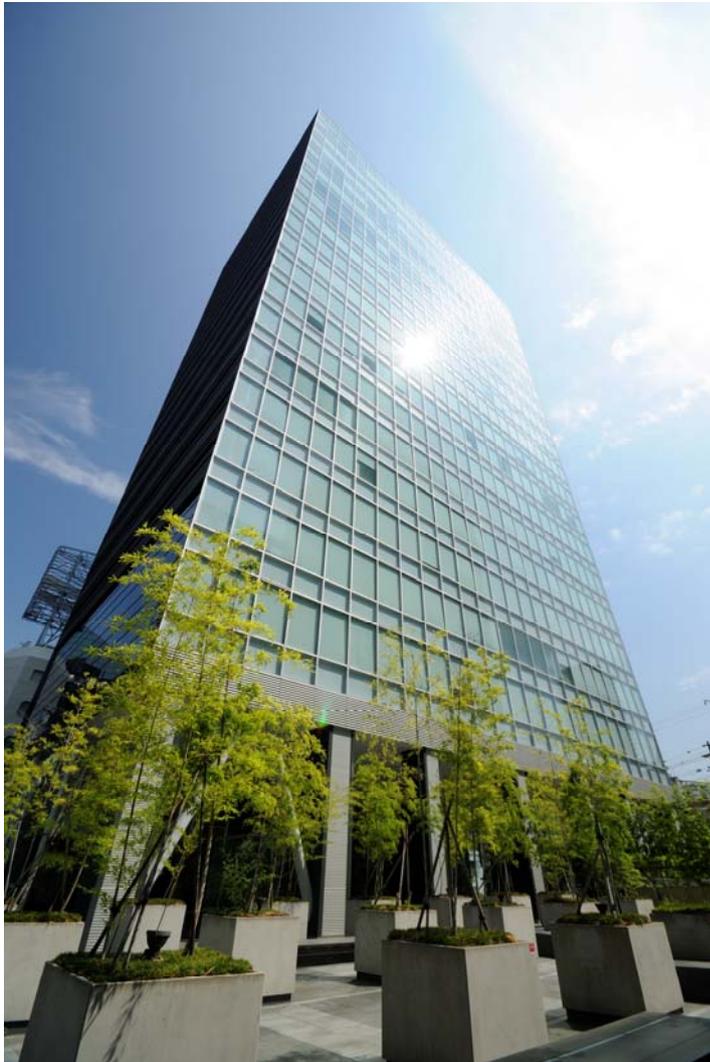
(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(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更新費用の合計額を記載しています。

参考資料 2 外観写真・周辺地図

<梅田ゲートタワー>



< A-PLACE 馬車道 >



参考資料 3 本物件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)	12.6
	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)	3.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	8,430	2.4
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	5.7
	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	2.5
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成 25 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	平成 25 年 12 月 19 日	21,330	6.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	平成 25 年 12 月 19 日	4,410	1.2
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	1.8
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	平成 27 年 12 月 16 日	13,350	3.7
小計					142,700	40.0
東京オフィス	TO-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	2.1
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	2.7
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	4,070	1.1
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	2.5
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	1.3
	TO-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	2,338 (注 3)	0.7
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	1.1
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	1.6
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成 26 年 1 月 10 日	5,730	1.6
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成 26 年 1 月 10 日	3,800	1.1
	TO-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	3.0
	TO-12	汐留ビルディング(注4)	東京都港区	平成 27 年 12 月 16 日	50,700 (注 2)	14.2
	TO-13	フロンティア恵比寿(注5)	東京都渋谷区	平成 27 年 7 月 29 日	7,072	2.0
	TO-14	渋谷金王ビル(注5)	東京都渋谷区	平成 27 年 10 月 1 日	4,810	1.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	平成 28 年 7 月 1 日	7,280	2.0
小計					136,500	38.2
UR・TO小計					279,200	78.2
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	3.4
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	2.4
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成 24 年 6 月 13 日	2,710	0.8
	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	0.8
	0-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	平成 24 年 6 月 13 日	6,980	2.0
	0-7	大阪中之島ビル(注6)	大阪府大阪市	平成 26 年 12 月 19 日	11,100	3.1
	0-8	icot大森	東京都大田区	平成 25 年 12 月 19 日	5,790	1.6
	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	4,820	1.4
	0-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	平成 28 年 9 月 21 日(予定)	19,000	5.3
	0-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	平成 28 年 10 月 6 日(予定)	3,930	1.1
	小計					77,670
合計					356,870	100.0

- (注1)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得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」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び25%)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(平成24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)を記載しています。
- (注4)「汐留ビルディング」の取得日は2回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は平成27年1月9日です。また、「汐留ビルディング」の取得価格は2回分の合計値を記載しています。
- (注5)平成28年7月1日付で公表した「運用資産の名称変更に関するお知らせ」に記載のとおり、平成28年11月1日付でそれぞれ「A-PLACE 恵比寿東」、「A-PLACE 渋谷金王」に名称を変更する予定です。
- (注6)「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回目の取得日は平成25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。