

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年 8 月24日

【発行者名】 アクティビア・プロパティーズ投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 佐藤 一志

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番 1 号

【事務連絡者氏名】 東急不動産リート・マネジメント株式会社  
アクティビア運用本部 運用戦略部長 村山 和幸

【電話番号】 03-6455-3377

【届出の対象とした募集  
（売出）内国投資証券に  
係る投資法人の名称】 アクティビア・プロパティーズ投資法人【届出の対象とした募集  
（売出）内国投資証券の  
形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 13,816,646,100円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し  
1,151,750,000円

（注1）発行価額の総額は、2021年 8 月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、2021年 8 月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## 安定操作に関する事項

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。 )】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

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。)

(英文では、Activia Properties Inc.と表示します。)

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

30,970口

(注1)上記発行数は2021年8月24日(火)開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数49,030口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「国内一般募集」といいます。)とは別に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。)における募集(以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。)が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数30,970口及び海外募集口数18,060口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(後記「(13)引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。)に決定されます。

海外募集等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

(注2)国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社(東急不動産株式会社から2,500口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。))を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注3)本募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは野村證券株式会社、大和証券株式会社及びモルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー(Morgan Stanley & Co. International plc)(以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。)です。

**(4) 【発行価額の総額】**

13,816,646,100円

(注)後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13)引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2021年8月16日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**(5) 【発行価格】**

未定

(注1)発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)を仮条件(以下「本件仮条件」といいます。)とします。

(注2)日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2021年9月1日(水)から2021年9月6日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に国内一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。)による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.activia-reit.co.jp/ja/news/index.html>)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3)後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

**(6) 【申込手数料】**

申込手数料はありません。

**(7) 【申込単位】**

1口以上1口単位

**（ 8 ） 【 申込期間 】**

2021年9月2日（木）から2021年9月3日（金）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2021年8月27日（金）から、最短で2021年9月1日（水）まで、最長で2021年9月6日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2021年9月1日（水）から2021年9月6日（月）までを予定しています。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2021年9月1日（水）の場合、上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が2021年9月2日（木）の場合、「2021年9月3日（金）から2021年9月6日（月）まで」

発行価格等決定日が2021年9月3日（金）の場合、「2021年9月6日（月）から2021年9月7日（火）まで」

発行価格等決定日が2021年9月6日（月）の場合、「2021年9月7日（火）から2021年9月8日（水）まで」

となりますのでご注意ください。

**（ 9 ） 【 申込証拠金 】**

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

**（ 10 ） 【 申込取扱場所 】**

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

**（ 11 ） 【 払込期日 】**

2021年9月7日（火）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2021年8月27日（金）から、最短で2021年9月1日（水）まで、最長で2021年9月6日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2021年9月1日（水）から2021年9月6日（月）までを予定しています。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2021年9月1日（水）の場合、上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2021年9月2日（木）の場合、「2021年9月8日（水）」

発行価格等決定日が2021年9月3日（金）の場合、「2021年9月9日（木）」

発行価格等決定日が2021年9月6日（月）の場合、「2021年9月10日（金）」

となりますのでご注意ください。

**（ 12 ） 【 払込取扱場所 】**

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

## (13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2021年9月1日(水)から2021年9月6日(月)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合計	-	30,970口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内一般募集の共同主幹会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(以下「国内共同主幹会社」といいます。)です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計(国内一般募集口数)は、発行価格等決定日に決定されます。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## (15) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金13,816,646,100円については、海外募集における手取金8,057,107,800円と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 5 取得予定資産の概要 / (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)のうち、「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の取得資金の一部に充当します。また、本件第三者割当による新投資口発行の手取額上限1,115,325,000円については、本投資法人が取得を予定している特定資産のうち、「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の取得資金の一部として拠出するために減少した手元資金に充当します。かかる手元資金は、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 本件第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、2021年8月16日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## ( 1 6 ) 【その他】

## 申込みの方法等

申込みの方法は、前記「( 8 ) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「( 10 ) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「( 9 ) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「( 11 ) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

申込証拠金には、利息をつけません。

国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、受渡期日は、

(ア) 発行価格等決定日が2021年9月1日(水)の場合、「2021年9月8日(水)」

(イ) 発行価格等決定日が2021年9月2日(木)の場合、「2021年9月9日(木)」

(ウ) 発行価格等決定日が2021年9月3日(金)の場合、「2021年9月10日(金)」

(エ) 発行価格等決定日が2021年9月6日(月)の場合、「2021年9月13日(月)」

となりますのでご注意ください。

国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### （１）【投資法人の名称】

前記「１ 募集内国投資証券 / （１）投資法人の名称」に同じ。

### （２）【内国投資証券の形態等】

前記「１ 募集内国投資証券 / （２）内国投資証券の形態等」に同じ。

### （３）【売出数】

2,500口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が東急不動産株式会社から2,500口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.activia-reit.co.jp/ja/news/index.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### （４）【売出価額の総額】

1,151,750,000円

（注）売出価額の総額は、2021年8月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### （５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１ 募集内国投資証券 / （５）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### （６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

### （７）【申込単位】

1口以上1口単位

**( 8 ) 【申込期間】**

2021年9月2日(木)から2021年9月3日(金)まで

(注)申込期間については、前記「1 募集内国投資証券/(8)申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

**( 9 ) 【申込証拠金】**

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

**( 10 ) 【申込取扱場所】**

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

**( 11 ) 【受渡期日】**

2021年9月8日(水)

(注)受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券/(16)その他/申込みの方法等/」に記載の受渡期日と同一とします。

**( 12 ) 【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**( 13 ) 【引受け等の概要】**

該当事項はありません。

**( 14 ) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**( 15 ) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**( 16 ) 【その他】**

申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8)申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9)申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

申込証拠金には、利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11)受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。



**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー（Nomura International plc）、大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパ リミテッド（Daiwa Capital Markets Europe Limited）及びモルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー（Morgan Stanley & Co. International plc）を共同主幹事引受会社とする海外引受会社は、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

#### 海外募集を行う特定有価証券の名称

投資証券（社債株式等振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

#### 海外募集における発行数（海外募集口数）

18,060口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は49,030口であり、国内一般募集口数30,970口及び海外募集口数18,060口を目前に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

#### 海外募集における発行価格

未定

（注）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外募集における価額（発行価格）を決定し、併せて海外募集における発行価額（本投資法人が後記「海外募集における引受人の名称」に記載の引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

海外募集における発行価格及び海外募集における発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）/1 募集内国投資証券/（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一の価格とします。

#### 海外募集における発行価額の総額

8,057,107,800円

（注）海外募集における発行価額の総額は、2021年8月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

#### 海外募集における引受人の名称

ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー

（Nomura International plc）

大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパ リミテッド

（Daiwa Capital Markets Europe Limited）

モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー

（Morgan Stanley & Co. International plc）

#### 海外募集をする地域

米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）

#### 海外募集における発行年月日（払込期日）

2021年9月7日（火）

（注）海外募集における発行年月日（払込期日）は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）/1 募集内国投資証券/（11）払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

### 安定操作に関する事項

(ア) 海外募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

(イ) 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

### その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

## 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が東急不動産株式会社から2,500口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が東急不動産株式会社から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2021年8月24日（火）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社が割当先とする本投資口2,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2021年9月28日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2021年9月21日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による東急不動産株式会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社はみずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は

発行価格等決定日が2021年9月1日（水）の場合、  
「2021年9月4日（土）から2021年9月21日（火）までの間」  
発行価格等決定日が2021年9月2日（木）の場合、  
「2021年9月7日（火）から2021年9月21日（火）までの間」  
発行価格等決定日が2021年9月3日（金）の場合、  
「2021年9月8日（水）から2021年9月21日（火）までの間」  
発行価格等決定日が2021年9月6日（月）の場合、  
「2021年9月9日（木）から2021年9月21日（火）までの間」  
となります。

### 3 ロックアップについて

東急不動産株式会社は、本募集に関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

本投資法人は、本募集に関連して、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(但し、本募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第19期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日） 2021年8月24日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年8月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2021年8月24日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額及び比率ともに四捨五入により記載しています。

### 1 本投資法人の概要

#### (1) 本投資法人の概要

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と、「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

#### (2) 本投資法人の基本方針

本投資法人は、以下の3点を基本方針に掲げ、保有資産の運用を行っています。

都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資  
包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループの  
バリューチェーンの活用  
投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

##### 都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィス（併せて以下「重点投資対象資産」と総称します。）に対して重点投資を行うこと、また、重点投資対象資産に対する投資比率（注1）を原則として70%以上とすることを基本方針として定めています（重点投資対象資産の詳細については、後記「<重点投資対象資産について>」をご参照ください。）。

本投資法人は、上記基本方針に基づき本投資法人が物件取得を行うに際し、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

一方で、ポートフォリオの多様化による安定性及び収益性の両立を図るため、重点投資対象資産以外に、東京都、三大都市圏（注2）の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在するアクティビア・アカウント（注3）についても、個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行うこととし、アクティビア・アカウントの投資比率を原則として30%以下とすることを基本方針としています。

（注1）「投資比率」とは、ある特定の投資対象資産がポートフォリオ全体に対して占める取得（予定）価格ベース（消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合をいい、重点投資対象資産の投資比率を以下「重点投資対象資産比率」といいます。

なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。以下同じです。

（注2）「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）及び近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。

（注3）「アクティビア・アカウント」とは、本投資法人が投資対象とする資産のうち都市型商業施設以外の商業施設と東京オフィス以外のオフィスビルをいいます。以下同じです。

## &lt; 重点投資対象資産について &gt;

投資対象	都市型商業施設	東京オフィス
主たる用途	商業施設(注1)	オフィス
地域・立地	東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する。	東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置する。
特長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市に所在するため、広い商圏を有し多数の施設利用者が想定できる。</li> <li>・駅隣接により交通利便性が高く又は繁華性が高いエリアに所在するため、高い集客性と、多様なテナントの出店ニーズが見込まれる。</li> <li>・特に、ブランド力の高い商業エリア(東京:表参道、原宿、銀座等)では、購買・消費以外に、人との交流・情報発信・文化発信等、体験型時間消費の場としても機能している。</li> <li>・施設特性やトレンドにあわせたテナント選定や組合せを行う等、運営力の発揮により、景気変動の影響の軽減を図り、中長期的な資産価値の維持・向上が可能である。</li> <li>・適正立地が相対的に限定され、施設の新規供給量が少ないことによる希少性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業の本社機能の一極化や効率化の観点より、東京への人口集中と企業集積が継続しており、中長期的に底堅いテナント需要が見込める。</li> <li>・東京は日本の中核及びアジアの拠点であるため、多種多様かつ豊富なオフィステナントの需要が存在し、テナント代替性も高く、中長期での稼働の安定性がある。</li> <li>・景気変動に対する感応度が高く、景気回復局面における収益の拡大が見込める。</li> <li>・他の地域・用途の不動産に比べて、相対的に投資対象となる資産の物件数が多く、売買マーケットにおける市場参加者も豊富なため、物件の流動性が高く、かつ、タイミングを捉えた物件取得が可能である。</li> </ul>
投資比率	投資金額の70%以上	

(注1) 本投資法人の定義する「商業施設」には、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設のほか、宿泊施設(ホテル)や駐車場として利用される場合を含みます。また、かかる施設の利用に供される関連施設及び付属設備のほか、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設(以下「複合資産」といいます。)を本体又は裏付けとする不動産関連資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主として商業施設又はオフィスであるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

## 包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用

東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。 )は、本投資法人がその資産運用を委託する本資産運用会社に対して100%出資を行う、本投資法人のスポンサー(以下「スポンサー」といいます。 )であり、東急不動産ホールディングスグループ<sup>(注)</sup>の中核会社です。

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーン(本投資法人において、その資産規模拡大(外部成長)と資産価値の維持・向上(内部成長)の両面を図るための価値の連鎖)とノウハウを活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指してその資産の運営・管理を行う方針です。

このような方針のもと、本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーンとノウハウを活用することを目的として、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社(東急リパブル株式会社、株式会社東急コミュニティー(以下「東急コミュニティー」といいます。 )、株式会社東急ハンズ、株式会社東急スポーツオアシス、東急リゾート&ステイ株式会社の5社をいい、以下「サポート提供会社」といいます。 )との間でそれぞれサポート契約を締結しています。東急不動産ホールディングスグループの概要及びバリューチェーンの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1)投資方針/ 成長戦略/(ウ)東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン」をご参照ください。

(注)「東急不動産ホールディングスグループ」とは、東急不動産ホールディングス株式会社(以下「東急不動産ホールディングス」といいます。 )、東急不動産及びそれらのグループ企業の総称であり、これを「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。

## 投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを活用する一方、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図っています。

具体的には、資産の取得に際して、投資主の利益保護の観点から、適切な価格・条件での資産取得を行うことができる体制を構築し、また、利害関係者取引の場合にも適切な利益相反対策を講じています。また、本投資法人の投資主とスポンサーである東急不動産との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うため、これまでも東急不動産による本投資法人への出資や、一部物件の共有を行っているほか、本資産運用会社に対する報酬のうち、運用報酬の一部について、1口当たり分配金に連動した報酬体系を採用しています。



## 2 投資主価値向上に向けた取組みの継続

本投資法人は、前回公募増資(注1)以降、2019年11月29日及び2021年5月21日に戦略的な資産入替の実施の公表、2019年8月9日には資産運用報酬体系の改定、2020年7月6日には投資口価格下落局面におけるスポンサーによる本投資法人の投資口の追加取得完了の公表等、本投資法人が置かれている環境に応じて投資主価値向上に向けて様々な取組みを継続してきました。本書に基づく国内一般募集及び海外募集並びに本件第三者割当(以下「本募集等」といいます。)、取得予定資産(注2)の取得並びに「東急プラザ赤坂」(以下「譲渡予定資産」といいます。))の売却(以下、本募集等、取得予定資産の取得及びこれに伴う新規借入れ(注3)と合わせて「本取組み」といいます。))もこれらの施策の一環であり、引き続き本投資法人は、環境に応じた投資主価値向上に向けたプロアクティブな取組みを継続的に実施していきます。

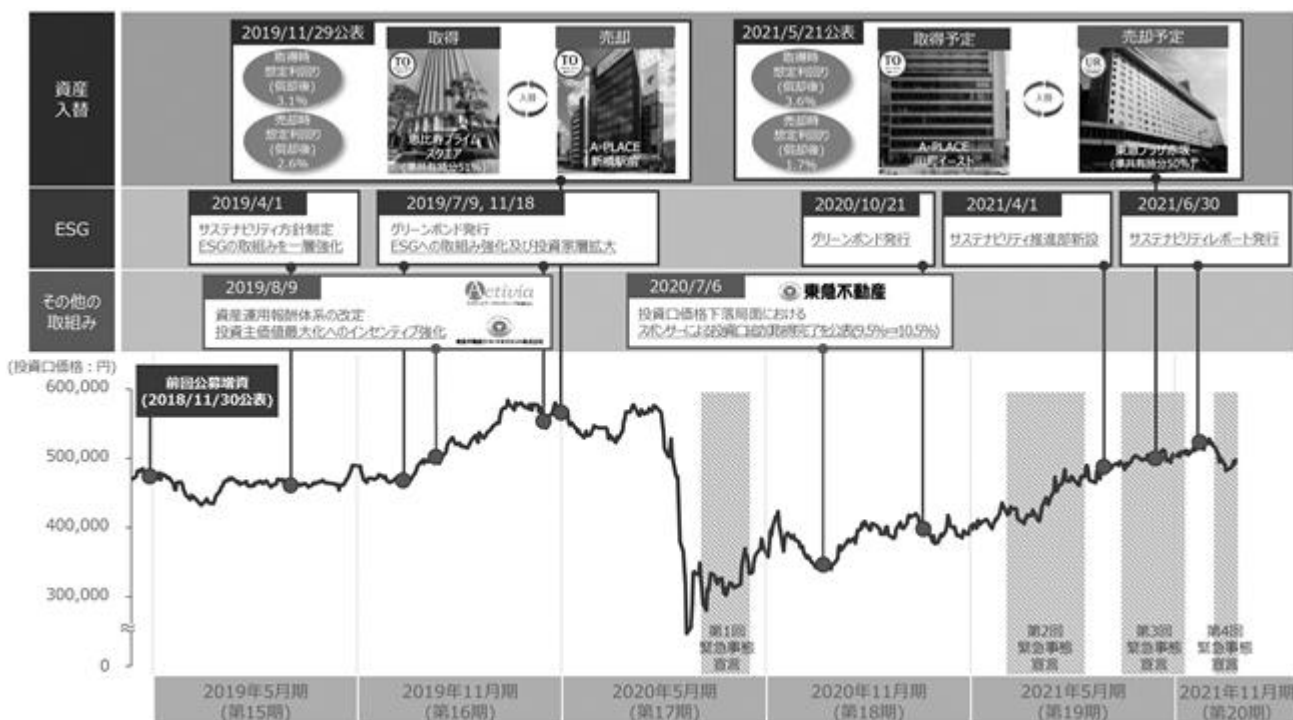
また、ESG(環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance))を併せていいます。以下同じです。)の観点では、2019年4月における本資産運用会社の社内規程である「サステナビリティ方針」の制定、2021年4月におけるサステナビリティ推進部の新設等、ESGへの取組みを一層強化するとともに、資金調達手法の多様化を企図し、2019年7月、同年11月及び2020年10月には投資法人債(グリーンボンド)をそれぞれ50億円、40億円、45億円発行、2021年6月には「サステナビリティレポート2021」を発行するなど、サステナビリティへの取組みを積極的に行っています。

(注1)「前回公募増資」とは、2018年11月30日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。以下同じです。

(注2)後記「4 本募集の意義(オファリング・ハイライト)/(1)収益基盤の安定及び拡大のための戦略的な資産入替と物件取得/取得予定資産の概要~投資主価値に資する立地とクオリティにこだわった取得~」で定義します。

(注3)後記「4 本募集の意義(オファリング・ハイライト)/(3)環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施/堅実な財務運営~強固な財務基盤とバランスの取れたマチュリティアダー~」の注記をご参照ください。

### <投資主価値向上に向けた取組みの継続>



(注1)「取得時想定利回り(償却後)」は、「恵比寿プライムスクエア」については固定資産税等の費用化が開始される2021年11月期(第20期)の想定NOIから想定減価償却費を除いたものに2を乗じた金額を取得価格で除した数値を、「A-PLACE田町イースト」については2022年5月期(第21期)及び2022年11月期(第22期)の想定NOI合計から想定減価償却費合計を除いたものを、取得予定価格で除した数値を記載しています。なお、「想定NOI」は、各資産入替公表時点で一定の条件の下に本資産運用会社が算定したNOI(不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した数値。以下、同じです。)を記載しています。また、「A-PLACE田町イースト」の「想定NOI合計」は、2022年5月期(第21期)及び2022年11月期(第22期)の想定NOIの合計を用いています。「想定減価償却費」は、本投資法人が算出する想定減価償却費を使用しており、エンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で、耐用年数に応じた定額法により算出しています。「A-PLACE田町イースト」の「想定減価償却費合計」は、2022年5月期(第21期)及び2022年11月期(第22期)の想定減価償却費の合計を用いています。以下同じです。

(注2)「売却時想定利回り(償却後)」は、「A-PLACE新橋駅前」については2019年5月期(第15期)における実績NOIから減価償却費を除いたものに2を乗じた金額を取得価格で除した数値を、「東急プラザ赤坂」については保有を継続したと仮定した場合の2021年10月29日時点における2022年5月期(第21期)及び2022年11月期(第22期)の想定NOI合計(以下、「譲渡予定資産の想定NOI合計」といいます。))から想定減価償却費合計を除いたものを取得価格で除した数値を記載しています。以下同じです。なお、本(注2)における「A-PLACE新橋駅前」の「実績NOI」は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除して算出しています。また、「東急プラザ赤坂」の「想定NOI合計」は、当該物件につき2021年5月21日に本投資法人と

株式会社東急ホテルズとの間で締結した定期建物賃貸借契約に基づいた2022年5月期(第21期)及び2022年11月期(第22期)のNOIの合計を用いています。

「東急プラザ赤坂」の「想定減価償却費合計」は、本投資法人が算出する想定減価償却費を使用しており、エンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で、耐用年数に応じた定額法により算出しています。以下同じです。

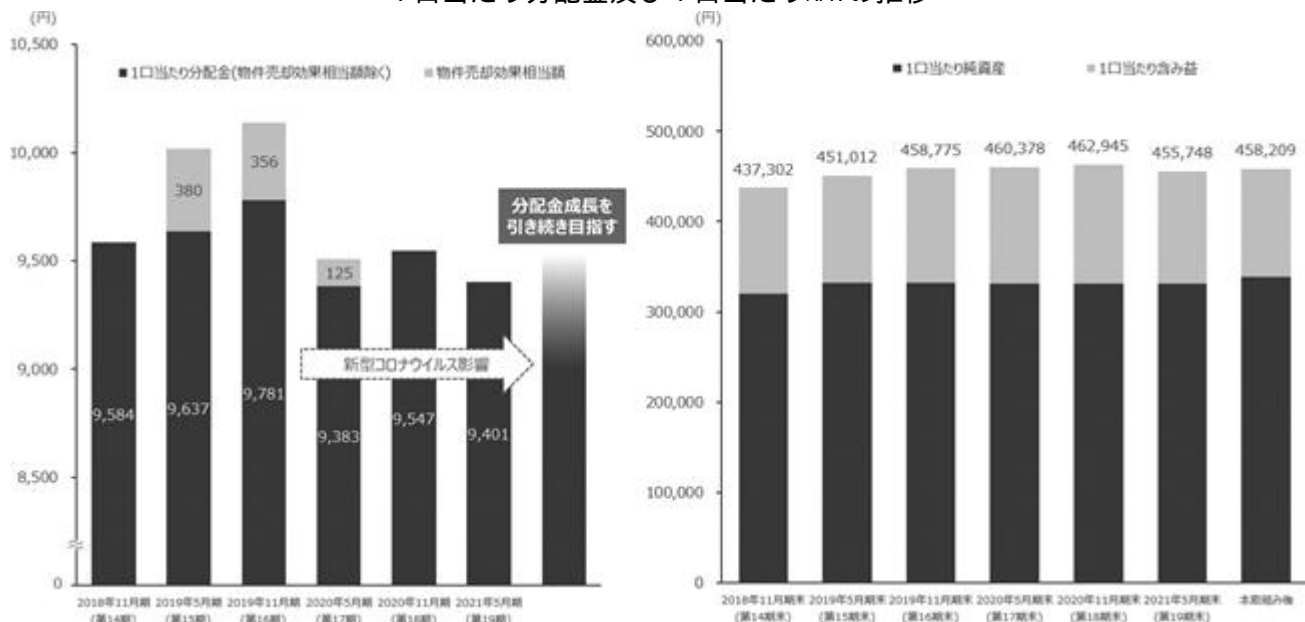
(注3) 上記グラフにおける投資口価格は、2018年11月1日から2021年7月30日までの本投資法人の投資口価格を終値ベースで記載しています。

### 3 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

本投資法人は前回公募増資以降、1口当たり分配金の向上に取組み、新型コロナウイルス感染症拡大によるテナントからの賃料減額請求等の影響を受け一時減少したものの、以降は分配金水準を維持し、本取組み後において分配金成長を引き続き目指します。また、1口当たりNAV(注2)については、本取組み後には458,209円となる見込みであり、前回公募増資前の2018年11月期(第14期)の437,302円と比べて増加するとともに、含み益の拡大を実現する見込みです。

本投資法人は、本募集等に伴う取得予定資産の取得及び資産入替等の施策を通じて引き続き継続的な投資主価値向上を目指します。

< 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移 >



(注1) 「物件売却効果相当額」は、2019年5月期(第15期)及び2019年11月期(第16期)については「A-FLAG赤坂」の譲渡価格と帳簿価格の差額から売却費用を控除した金額である売却益から、その他諸経費等を控除した金額を、2020年5月期(第17期)については「A-PLACE新橋駅前」の譲渡価格と帳簿価格の差額から売却費用を控除した金額である売却益から、その他諸経費等を控除した金額を元に算出しています。

(注2) 「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除し、単位未満を切り捨てた金額です。以下同じです。なお、「含み益」とは、各期末の保有資産における各期末時点の不動産鑑定評価額と期末帳簿価格の差額の合計額をいい、当該期間における「1口当たり含み益」は、各期末における含み益を、各期末の発行済投資口総数で除し、単位未満を切り捨てた金額です。以下同じです。

本取組み後の1口当たりNAVは、2021年5月期(第19期)末の純資産総額に、本募集等による手取金並びに2021年5月期(第19期)末時点の含み益及び取得予定資産に係る含み益を加えた金額から譲渡予定資産に係る含み損を控除した金額を、本募集等後の発行済投資口総数(本件第三者割当において全ての投資口が発行された場合の口数。以下本(注2)において同じです。)で除し、単位未満を切り捨てた見込金額です。なお、本募集等による手取金は、本件第三者割当において全ての投資口が発行されたものとして、2021年8月16日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を用いています。また、取得予定資産の取得に係る含み益は、不動産鑑定評価額(「A-PLACE田町イースト」については2021年3月31日時点、「目黒東急ビル」、「キューブラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」については2021年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額)と各取得予定資産の取得予定価格の差額の金額をいい、譲渡予定資産に係る含み損は、譲渡予定資産である「東急プラザ赤坂」の2021年5月期(第19期)末時点の不動産鑑定評価額と譲渡時の想定帳簿価格の差額の金額をいいます。

また、本取組み後における1口当たり含み益は、2021年5月期(第19期)末時点の含み益に、取得予定資産に係る不動産鑑定評価額と取得予定価格の差額の合計額を加えた金額から譲渡予定資産に係る含み損を控除した金額を、本募集等後の発行済投資口総数で除して算出しています。

#### 4 本募集の意義（オファリング・ハイライト）

本投資法人は、本募集による資金調達並びにそれに伴う追加の物件取得により、継続的な投資主価値向上を目指します。

本募集において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（オファリング・ハイライト）は以下の3点です。

- (1) 収益基盤の安定及び拡大のための戦略的な資産入替と物件取得
  - ・ 成長期待の高い重点投資エリア（注1）で3物件の取得  
（目黒東急ビル、A-PLACE渋谷南平台、A-PLACE田町イースト）
  - ・ 繁華性の高い新宿エリアのプライム立地（注2）に所在する安定収益物件の取得  
（キュープラザ新宿三丁目）
- (2) 好立地・ハイクオリティ物件の競争優位性
  - ・ オフィス：物件、区画ごとの賃料ギャップ（注3）を活用した、成長と高稼働の追求
  - ・ 商業：複数の大型テナントとの契約改定による安定的な収益の確保
  - ・ 物件の立地優位性とスポンサーグループの運営力に基づく、テナントニーズに対応した物件価値最大化
- (3) 環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施
  - ・ スポンサーグループの開発・保有物件を活用した外部成長
  - ・ ESG戦略とLTVコントロール、取得余力確保による持続的成長の基盤構築

（注1）「重点投資エリア」とは、「広域渋谷圏」及び「品川・五反田エリア」をいい、本投資法人が重点的に投資を行う方針のエリアです。「広域渋谷圏」とは、「渋谷」を中心とする、青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山等、個性豊かな街が複合的に結びつくエリア一帯をいい、本資産運用会社を含む東急不動産ホールディングスグループにおいて設定され、用いられている用語です。「品川・五反田エリア」とは、「品川」及び「五反田」を中心とする山手線南側のオフィス集積の高いエリアをいいます。以下同じです。

（注2）「プライム立地」とは、商業施設又は大規模オフィスビルの集積が進み、ブランド価値が認められたエリア又は再開発等による競争力の更なる向上が期待されるエリアのうち、交通便利性、繁華性及び視認性等がいずれも高い希少立地をいいます。以下同じです。

（注3）後記「(2) 好立地・ハイクオリティ物件の競争優位性 / 既存ポートフォリオの運営状況（オフィス）」の注記をご参照ください。以下同じです。

上記3点の「オファリング・ハイライト」の詳細については、以下のとおりです。

##### (1) 収益基盤の安定及び拡大のための戦略的な資産入替と物件取得

取得予定資産の概要～投資主価値に資する立地とクオリティにこだわった取得～

本投資法人は、立地とクオリティを追求した厳選投資による質の高いポートフォリオ構築を目指しており、その一環として、本募集による調達資金及び手元資金の活用によりスポンサー（注）から以下「<取得予定資産一覧>」記載の4物件（取得予定価格合計：503億円）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行う予定です。これらは、アフターコロナを見据え成長期待の高い重点投資エリアに所在する3物件及びスポンサーによるリニューアルとリーシングにより安定性を確保したプライム立地物件であり、本投資法人は、かかる取得を通じて更なる投資主価値の向上を目指します。

取得予定資産の詳細につきましては、後記「5 取得予定資産の概要 / (2) 取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

（注）取得先の「スポンサー」とは、スポンサーである東急不動産又はスポンサーの子会社を指し、スポンサーが匿名組合出資を行っている特別目的会社を含みます。

## &lt; 取得予定資産一覧 &gt;



用途	オフィス			
取得先	スポンサー			
所在地	東京都品川区	東京都新宿区	東京都渋谷区	東京都港区
取得予定価格	16,300百万円	18,400百万円	8,800百万円	6,800百万円
鑑定評価額	16,700百万円	19,200百万円	9,020百万円	7,130百万円
取得利回り	3.5%	3.7%	3.4%	3.9%
竣工年月	2002年12月	1992年9月	1989年7月	2003年4月
延床面積	8,813㎡	6,316㎡	6,133㎡	6,065㎡
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
取得予定日	2021年9月10日			2021年10月29日

- (注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- (注2) 各物件の鑑定評価のうち、「A-PLACE田町イースト」、「キューブラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」については日本ヴァリュアーズ株式会社に、「目黒東急ビル」については一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、「A-PLACE田町イースト」については2021年3月31日、「目黒東急ビル」、「キューブラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」については2021年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注3) 「取得利回り」は、鑑定NOI\*を取得（予定）価格で除して得た割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。取得予定資産の「平均取得利回り」は、取得予定資産の鑑定NOI\*を取得予定資産の取得予定価格合計で除して得た割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
\* 「鑑定NOI」は、当該対象物件取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営収益及び運営費用から算出しています。特に記載のない限り、以下同じです。
- (注4) 「稼働率」については、後記「本取組み前後でのポートフォリオ・指標の変化」の注記をご参照ください。
- (注5) 「物件番号」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AA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つの「カテゴリー」に分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。
- (注6) 取得先の「スポンサー」とは、スポンサーである東急不動産又はスポンサーの子会社を指し、スポンサーが匿名組合出資を行っている特別目的会社を含みます。
- (注7) 「竣工年月」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、「延床面積」は、小数点第1位を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「A-PLACE渋谷南平台」の本書の日付現在の名称は「日交渋谷南平台ビル」ですが、2022年9月1日付で名称の変更を予定しています。
- (注9) 「A-PLACE田町イースト」の本書の日付現在の名称は「田町イーストビル」ですが、2022年11月1日付で名称の変更を予定しています。
- (注10) 「目黒東急ビル」の名称については、今後変更する可能性があります。

## 本資産入替の概要

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、収益性の低下する懸念のあるホテルを核とする商業施設を機動的に売却し、重点投資エリアに所在する東京オフィスを取得することで収益性を確保し、ポートフォリオの強化を図るべく、「東急プラザ赤坂」を売却し、「A-PLACE田町イースト」を取得する資産入替（以下「本資産入替」といいます。）を、2021年10月29日を引渡日として実施予定であることについて2021年5月21日に公表しています。本資産入替は、東急不動産ホールディングスグループのスポンサーサポートを活用した「物件循環型モデル」（注1）を具体化した取組みであり、今後も様々な取組みを通じて投資主価値の最大化を目指します。

また、譲渡予定資産である「東急プラザ赤坂」については、譲渡予定先のスポンサー（注2）にて建替えも選択肢の一つとして検討されており、当該譲渡に伴い、将来的に当該物件を建替えた場合の新たな建物部分の取得に関する優先交渉権を本投資法人が取得予定であり、外部成長機会の確保につなげています（注3）。

（注1）詳細は、後記「（3）環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施」をご参照ください。

（注2）譲渡予定先の「スポンサー」とは、スポンサーである東急不動産又はスポンサーの子会社を指し、スポンサーが匿名組合出資を行う予定の特別目的会社を含みます。

（注3）現時点で当該建替え後の建物部分の取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意ください。

TO-19 A-PLACE田町イースト		UR-2 東急プラザ赤坂 (準共有持分50%)	
償却後NOI	244百万円	償却後NOI	193百万円
取得時想定利回り (償却後)	3.6%	売却時想定利回り (償却後)	1.7%
築年数	18.2年	築年数	51.8年
区画数	25区画 (うち住宅18区画)	区画数	103区画

### 償却後NOI、利回りの向上

#### 本資産入替の効果

ポートフォリオの強化	新型コロナウイルスの感染拡大により大きな影響を受けたホテルを核とする商業施設を売却し、重点投資エリアに所在する安定した東京オフィスを取得
物件循環型モデルの推進	スポンサーサポートを活用した機動的な物件入替を実現し、「物件循環型モデル」を推進
外部成長機会の確保	東急プラザ赤坂はスポンサーにて建替えも検討。本売却時に、本物件を建替えた場合の新建物の優先交渉権を取得

（注1）「償却後NOI」は、「A-PLACE田町イースト」は2022年5月期（第21期）及び2022年11月期（第22期）の想定NOI合計から想定減価償却費合計を除いた数値を、「東急プラザ赤坂」は保有を継続したと仮定した場合の2021年10月29日時点における2022年5月期（第21期）及び2022年11月期（第22期）の想定NOI合計から想定減価償却費合計を除いた数値（以下、「譲渡予定資産の償却後NOI」ということがあります。）を記載しています。

（注2）「築年数」は、2021年5月31日を基準日として算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「区画数」は、2021年5月31日時点における数値を記載しています。

## 本取組み前後でのポートフォリオ指標の変化

本募集等に伴う取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡は、本投資法人のポートフォリオの収益基盤の安定と拡大に寄与するものと本投資法人は考えています。本取組み前後でのポートフォリオの指標の変化は、以下のとおりです。

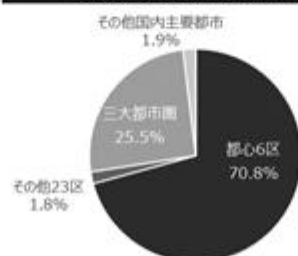
## &lt; 本取組み前後でのポートフォリオ指標の変化 &gt;

	2021年5月期末 (第19期末)	取得予定資産	譲渡予定資産	本取組み後
物件数	44物件	4物件	1物件	47物件
取得(予定)価格(合計)	509,185百万円	50,300百万円	11,450百万円	548,035百万円
鑑定評価額(合計)	600,927百万円	52,050百万円	10,800百万円	642,177百万円
含み益(損)	95,903百万円	1,750百万円	▲770百万円	98,423百万円
(平均)NOI利回り / 償却後NOI利回り	4.2% / 3.7%	3.6% / 3.5%	2.4% / 1.7%	4.2% / 3.7%
(平均)賃貸借契約残存年数	5.8年	4.9年	0.7年	5.9年
重点投資対象資産比率	79.7%	100.0%	100.0%	81.1%
稼働率	98.1%	99.7%	96.8%	98.2%
総資産LTV / 鑑定LTV	46.5% / 39.3%			45.9% / 39.1%

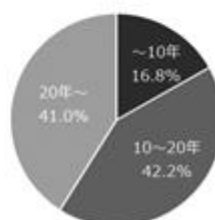
## カテゴリーの状況(本取組み後)



## エリア別の状況(本取組み後)



## 築年数の状況(本取組み後)



- (注1) 「鑑定評価額」は、本投資法人のポートフォリオの各資産について、2021年5月期(第19期)末である2021年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。但し、取得予定資産である「A-PLACE田町イースト」の価格時点は2021年3月31日、「目黒東急ビル」、「キューブラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の価格時点は2021年7月1日です。
- (注2) 「含み益(損)」は、2021年5月期(第19期)末保有資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の含み益(損)及びその合計額を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産に係る不動産鑑定評価額と取得予定価格の差額を、譲渡予定資産については、2021年5月期(第19期)末時点の不動産鑑定評価額と譲渡時の想定帳簿価額の差額を用いています。
- (注3) 譲渡予定資産の「NOI利回り」は、譲渡予定資産の想定NOI合計を譲渡予定資産の取得価格で除して得た割合、2021年5月期(第19期)の「平均NOI利回り」は、2021年5月期(第19期)の実績NOIに2を乗じた値を、当該物件の取得価格合計で除した割合、取得予定資産の「平均NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除して得た割合をいいます。本取組み後の「平均NOI利回り」は、2021年5月期(第19期)の実績NOIに2を乗じた値と取得予定資産の鑑定NOIの合計から、譲渡予定資産の想定NOI合計を引いた差額を、本取組み後の取得(予定)価格合計で除して得た割合をいいます。
- (注4) 譲渡予定資産の「償却後NOI利回り」は、譲渡予定資産の償却後NOIを譲渡予定資産の取得価格で除して得た割合、2021年5月期(第19期)の「平均償却後NOI利回り」は、2021年5月期(第19期)の実績NOIに2を乗じた値から当該物件の減価償却費の合計を引いた差額を当該物件の取得価格合計で除した割合、取得予定資産の「平均償却後NOI利回り」は、取得予定資産の鑑定NOIの合計から当該物件の減価償却費の合計を引いた差額を取得予定価格の合計で除して得た割合をいいます。本取組み後の「平均償却後NOI利回り」は、2021年5月期(第19期)の実績NOIに2を乗じた値と取得予定資産の鑑定NOIの合計から当該物件の減価償却費を引いた差額から、譲渡予定資産の償却後NOIを控除した値を、本取組み後の取得(予定)価格合計で除して得た割合をいいます。
- (注5) 「稼働率」は、2021年5月期(第19期)末時点については、当該時点における本投資法人の保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、取得予定資産の稼働率については、取得予定資産に係る2021年5月31日現在における総賃貸可能面積の合計に対して同日現在における総賃貸面積の合計が占める割合(但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)を、譲渡予定資産については、2021年5月31日現在における譲渡予定資産に係る総賃貸可能面積に対して同日現在における総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、本取組み後の稼働率については、本取組み後の本投資法人の保有資産に係る2021年5月31日現在における総賃貸可能面積の合計に対して同日現在における総賃貸面積の合計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(但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。)
- (注6) 譲渡予定資産の「賃貸借契約残存年数」は、2021年5月31日を基準日とした譲渡予定資産に係る賃貸借契約の残存年数を記載し、「平均賃貸借契約残存年数」は、2021年5月31日を基準日とし、各物件の賃貸借契約の残存年数を総賃料収入(年間)で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。但し、取得予定資産のうち「キューブラザ新宿三丁目」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年5月31日を基準日として記載しています。
- (注7) 「重点投資対象資産比率」は、取得(予定)価格ベースで記載しています。

- (注8) 2021年5月期(第19期)の「総資産LTV」は、2021年5月31日における有利子負債残高を、同日時点における総資産額で除して算出しています。また、2021年5月期(第19期)の「鑑定LTV」は、2021年5月31日時点における有利子負債残高を、同日時点における総資産額に鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計の差額を加えた額で除して算出しています。本取組み後の各LTVについては、後記「(3)環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施/ 堅実な財務運営~強固な財務基盤とバランスの取れたマチュリティアダー~」をご参照ください。
- (注9) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。
- (注10) 「築年数」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオにおいて、2021年5月31日を基準日として、取得(予定)価格ベースにて対象となる物件の平均築年数を加重平均で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、平均築年数の算出においては、「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除外しています。
- (注11) カテゴリーの状況(本取組み後)及びエリア別の状況(本取組み後)については、一定の投資対象資産が本取組み後の本投資法人のポートフォリオ全体に対して占める割合を取得(予定)価格ベースで算出しています。

「A-PLACE田町イースト」の取得に係る売買契約及び「東急プラザ赤坂」の譲渡に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。これらの売買契約において、本投資法人又は取得先若しくは譲渡先は、その相手方に売買契約の違反があり、売買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売買契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、売買契約に違反した相手方に対し、売買契約の解除に伴う違約金を売買代金の5%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「A-PLACE田町イースト」の取得に係る売買契約には、買主である本投資法人が「A-PLACE田町イースト」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、取得予定資産を取得する旨規定されており、また、2021年12月末日までに当該資金調達が完了しない場合には、当該売買契約は、確定的にその効力を失い、売主及び買主は、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。また、「東急プラザ赤坂」の譲渡に関しては、本投資法人は売主であり、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等がないことにより、上記譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約における規定が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。

## (2) 好立地・ハイクオリティ物件の競争優位性

本投資法人の立地とクオリティに優れたポートフォリオ

本投資法人は底堅い需要を見込むことができる都心6区に集中する東京オフィス及び日本有数の繁華性の高い商業エリアの中心地に所在する都市型商業施設を重点投資対象とする複合型リートであり、中長期的な競争力が高く、資産価値の高い物件を選別し、投資しています。

## &lt; 重点投資対象とポートフォリオの状況 &gt;



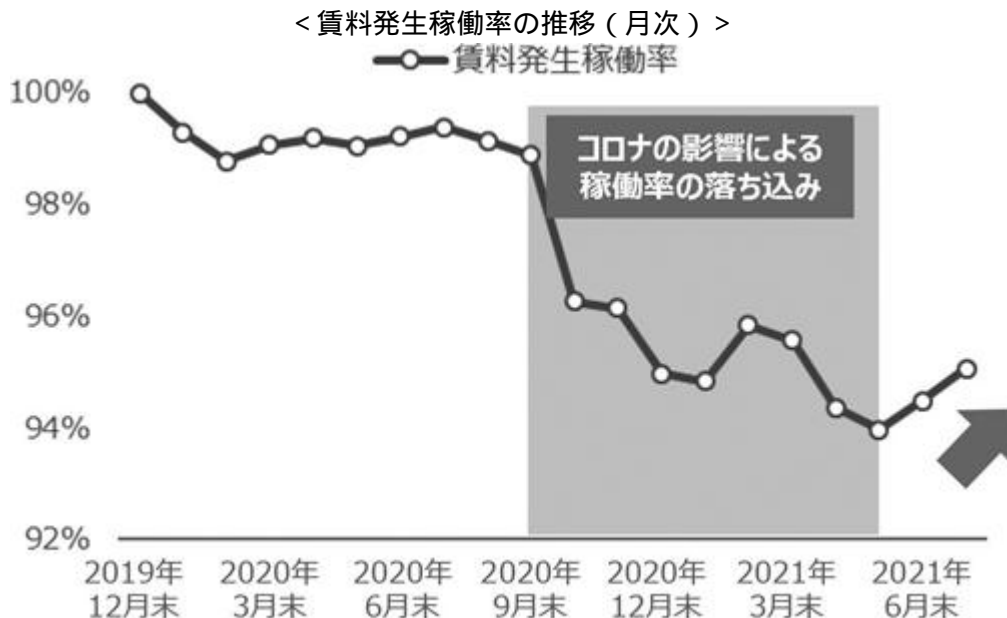
- (注1) 「都心6区比率」とは、本取組み後において本投資法人が保有する東京オフィスのうち、都心6区に所在する物件の割合を、取得(予定)価格ベースで記載しています。
- (注2) 「賃料改定時 増額率」とは、2021年5月期(第19期)末時点における取得済資産のうち東京オフィスの入居済テナントとの間で2021年5月期(第19期)中に実施された賃料改定による賃料額の変動において、変動前の賃料額を100として算出した場合の変動後の賃料から変動前の賃料を減じ、100で除した数値(小数点第2位を四捨五入)をいいます。
- (注3) 「テナント入替時 増額率」とは、2021年5月期(第19期)末時点における取得済資産のうち東京オフィスの入居テナントの入替に基づく賃料額の変動において、変動前の賃料額を100として算出した場合の変動後の賃料から変動前の賃料を減じ、100で除した数値(小数点第2位を四捨五入)をいいます。本(注3)における「入居テナントの入替」とは、2021年5月期(第19期)中にテナント退去後の区画に新たなテナントが入居することをいい、テナント退去後速やかに新規テナントが入居しない場合も含まれます。
- (注4) 「大都市」とは、東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市をいい、「大都市比率」とは、2021年5月期(第19期)末時点において本投資法人が保有する都市型商業施設のうち、大都市に所在する物件の比率を取得価格ベースで記載しています。
- (注5) 「商業テナント定借比率」とは、2021年5月期(第19期)末時点において本投資法人が保有する都市型商業施設に入居するテナントとの契約のうち、定期借家契約の比率を固定賃料ベースで記載しています。
- (注6) 「駅徒歩5分以内比率」とは、2021年5月期(第19期)末時点において本投資法人が保有する都市型商業施設のうち、最寄駅から徒歩5分以内に所在する物件の比率を取得価格ベースで記載しています。



### 既存ポートフォリオの運営状況（オフィス）

本投資法人は、オフィスについて、好立地・ハイクオリティ物件の競争優位性を活用し、コロナ禍においても市場賃料を上回る改定を実現しています。また、今後も賃料ギャップ（注1）を活用したメリハリのあるテナント交渉の継続により、ダウンサイドリスクの抑制を図ります。

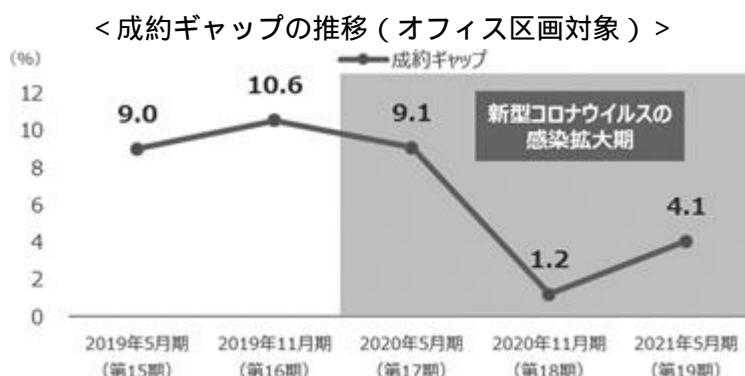
新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、オフィス区画における月次での賃料発生稼働率（注2）は2020年9月から2021年5月にかけては下落傾向にありましたが、運営上の課題に着実に対処する中で、足元2021年7月には95.0%まで回復しており、稼働率は2021年5月を底に回復基調であることから、本投資法人保有のオフィスのポートフォリオ運営は回復局面にあると、本投資法人は考えています。



（注1）「賃料ギャップ」は、後記＜オフィス区画の賃料ギャップ（2021年5月期（第19期）末時点、取得済資産のみ）＞で定義する賃料ギャップと同義です。

（注2）「賃料発生稼働率」とは、各月末時点における本投資法人保有物件のオフィス区画のうち賃料が発生した区画の総賃賃面積を、当該月末時点における本投資法人保有物件のオフィス区画の総賃賃可能面積で除して算出しています。

また、本投資法人が保有するオフィス区画の成約ギャップ（注1）は2019年5月期（第15期）以降プラスを維持し、足元の2021年5月期（第19期）の成約ギャップは4.1%となっています。本投資法人は、オフィス区画において継続して市場賃料を上回る水準で入替を実現しています。



（注1）「成約ギャップ」とは、各期中に賃貸借契約が締結されたテナント入替対象区画における成約賃料と、各前期末時点におけるテナント入替対象区画の想定月額市場賃料の乖離率をいいます。以下同じです。

（注2）「テナント入替対象区画」とは、各期に従前とは異なるテナントとの間で賃貸借契約が締結された区画をいいます。

（注3）「想定月額市場賃料」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

「想定月額市場賃料」＝マーケット賃料（1坪当たり単価）×当該区画の総賃賃面積

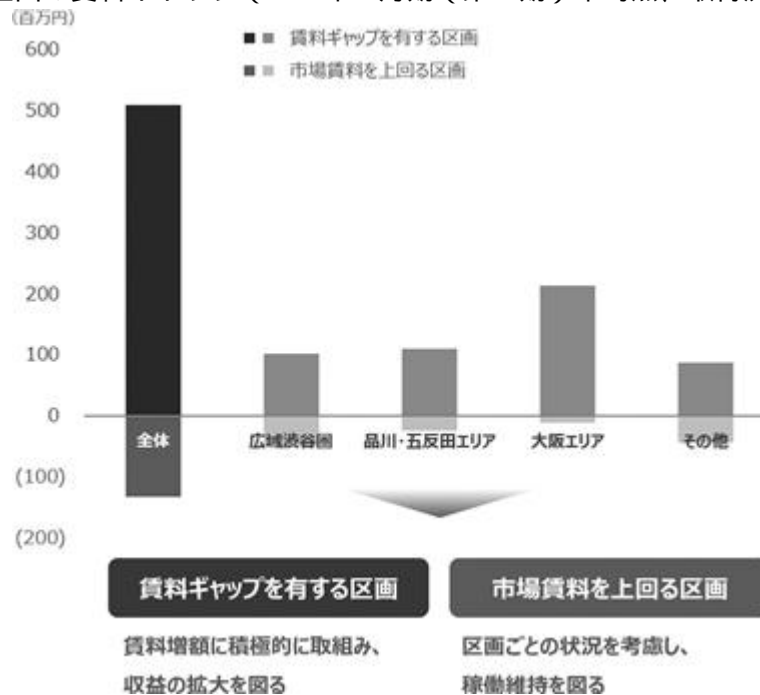
\* 「マーケット賃料（1坪当たり単価）」とは、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）が、当該区画の周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、各期の前期末時点においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した1坪当たり単価をいいます。

（注4）「マーケット賃料（1坪当たり単価）」は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びにオフィス区画の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。したがって、本投資法人が、オフィス区画について、マーケット賃料（1坪当たり単価）に基づく賃料を収受できることを意味するものではなく、また、将来において収受できることを保証し又は確約するものではありません。また、マーケット賃料（1坪当たり単価）は、各期の前期末時点で新規入居テナントが成約すると仮定した上で同社が査定したものであり、

実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、マーケット賃料（1坪当たり単価）での賃賃が実現する（対象区画の成約賃料が賃料ギャップの分だけ増額される）との保証もありません。

2021年5月期（第19期）末時点において本投資法人が保有するオフィスの対象区画（注1）に係る2021年5月期（第19期）末時点における対象区画の想定月額市場賃料（注3）と現行契約での賃料の差額で示される賃料ギャップ（注4）の分布は下記のとおりです。本投資法人は、賃料ギャップを有する区画については、賃料増額に積極的に取り組み収益の拡大を図り、その他の区画については、区画ごとの状況を考慮し、稼働維持を図る方針です。本投資法人は、上記のように賃料ギャップ、区画ごとの状況を考慮し、「攻め」と「守り」のメリハリをつけたテナント交渉を目指します。

#### < オフィス区画の賃料ギャップ（2021年5月期（第19期）末時点、取得済資産のみ） >



（注1）「対象区画」とは、2021年5月期（第19期）末時点において締結された各賃貸借契約の対象となる区画のうち、「全体」、「広域渋谷圏」、「品川・五反田エリア」、「大阪エリア」及び「その他」の各エリアに所在する区画のことをいいます。以下同じです。

（注2）「大阪エリア」とは、大阪府のオフィス集積の高いエリアをいいます。上記における「その他」とは、「広域渋谷圏」、「品川・五反田エリア」、「大阪エリア」のいずれにも所属しないエリアをいい、上記における「全体」とは、本投資法人が投資するエリア全体をいいます。

（注3）「対象区画の想定月額市場賃料」とは、以下の計算式により算出された額（千円未満は四捨五入）をいいます。

「対象区画の想定月額市場賃料」＝マーケット賃料（1坪当たり単価）（\*）×対象区画の総賃貸面積

\* 「マーケット賃料（1坪当たり単価）」とは、CBREが、当該区画の周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2021年5月末日時点においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した1坪当たり単価をいいます。

マーケット賃料（1坪当たり単価）は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びにオフィス区画の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。したがって、本投資法人が、オフィス区画について、マーケット賃料（1坪当たり単価）に基づく賃料を収受できることを意味するものではなく、また、将来において収受できることを保証し又は確約するものではありません。また、マーケット賃料（1坪当たり単価）は、2021年5月末日時点で新規入居テナントが成約すると仮定した上で同社が査定したものであり、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、マーケット賃料（1坪当たり単価）での賃賃が実現する（対象区画の成約賃料が賃料ギャップの分だけ増額される）との保証もありません。

(注4) 「賃料ギャップ」は、以下の計算式により算出しています。

賃料ギャップ=対象区画の想定月額市場賃料(注3) - 対象区画の月額賃料合計額(＊)

＊ 「対象区画の月額賃料合計額」は、2021年5月期(第19期)末時点における各対象区画について締結された各賃貸借契約の月額賃料の合計額を指します。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額賃料を指します。なお、共益費を含み、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。

「フリーレント」とは、賃貸借契約の開始に際して当初の一定期間の賃料の支払いを免除又は相当低廉な賃料を設定することをいいます。以下同じです。

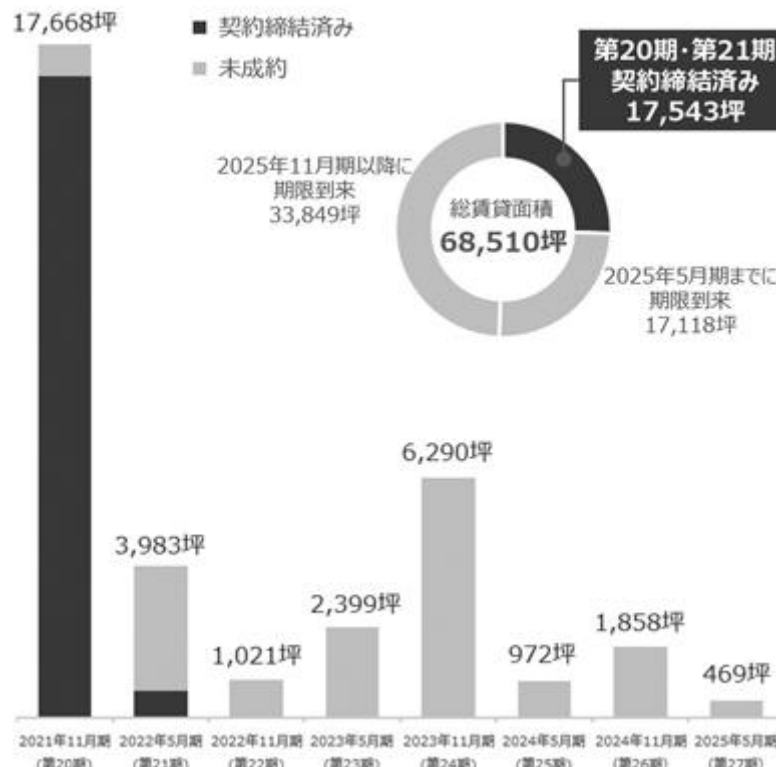
「レントホリデー」とは、賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。

## 商業施設の運営状況とリーシング戦略

本投資法人保有の商業施設に関する今後の賃貸借契約満了時期の分布は以下のとおりです。足元2021年11月期（第20期）に契約満了を迎える大型区画で契約締結を実現しています。商業施設においては、大型テナントとの契約改定は一巡しており、大型テナントとの契約満了は2025年5月期まで限定的な件数に留まっています。

< 商業テナントの契約満了時期の分布（2021年11月期（第20期）及び2022年5月期（第21期）における契約締結済み部分の契約満了時期の分布を含まない） >

（2021年7月末日時点）



（注）上記「商業テナントの契約満了時期の分布」は、2021年5月期（第19期）末以降に到来する契約満了時期の分布（2021年11月期（第20期）及び2022年5月期（第21期）における契約締結済み部分の契約満了時期の分布は含みません。）を示しています。

商業施設においては、大型区画での契約が一巡したことにより、ポートフォリオの安定性向上に寄与しており、また、好立地を背景とした賃料増額改定による内部成長も実現しているものと本投資法人は考えています。

< 複数の大型テナントとの契約改定完了 >

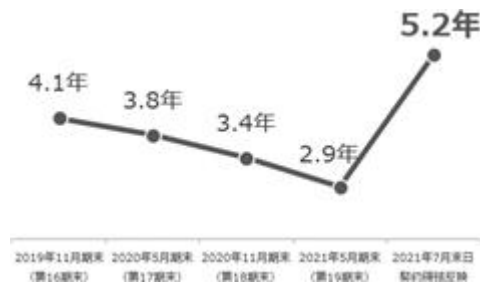


都市型商業施設における賃貸借契約の状況について、2021年7月末日時点で締結済み（当該時点で契約期間が開始していない賃貸借契約を含みます。）の契約更改が行われた後の平均賃貸借契約残存年数（注1）（契約賃料のうち固定賃料ベース）は、2021年7月末日時点で5.2年となり、当該契約締結反映前の2021年5月期（第19期）末時点の2.9年と比して長期化が進んでいます。契約期間の長期化により、賃料収入の安定性の向上が期待できると本投資法人は考えています。

また、賃料収入の安定性を確立することを前提としつつも、本投資法人は商業施設において、好立地を背景とした内部成長を実現しています。2021年11月期（第20期）以降に契約期間が開始

するテナントに関し、2021年7月末日時点における契約改定による新契約と従前の契約とを比較した際の賃料増額率（注2）は、都市型商業施設全体で+3.9%、2021年7月末日時点までに締結された賃貸借契約の契約期間は6.0年となっており、内部成長を実現させつつ、契約期間延長を達成し、ポートフォリオの安定性向上に寄与しています。

< 都市型商業施設の平均賃貸借契約残存年数 >



（注1）上記グラフにおける「平均賃貸借契約残存年数」は、2019年11月期（第16期）末から2021年5月期（第19期）末については、都市型商業施設（底地を除きます。）の区画において各期末時点で契約期間が開始している賃貸借契約の、各期末時点での契約残存年数を契約賃料のうち固定賃料ベースで加重平均した数値をいいます。「2021年7月末日契約締結反映」については、「東急プラザ赤坂」に係る賃貸借契約は除き、2021年11月期（第20期）以降に契約更改を迎えるが、2021年7月末日時点で締結済み（当該時点で契約が開始していない賃貸借契約を含みます。）の賃貸借契約が行われた後の2021年7月末日時点の契約残存年数を契約賃料のうち固定賃料ベースで加重平均した数値をいいます。

< 都市型商業施設の賃料増額率、平均賃貸借契約期間（2021年7月末日時点契約締結分） >

賃料増額率

+3.9%

平均賃貸借契約期間

6.0年

（注2）「賃料増額率」とは、テナントの契約更改に基づく賃料額の変動において、変動前の賃料額を100として算出した場合の変動後の賃料から変動前の賃料を減じ、100で除した数値（小数点第2位を四捨五入）をいいます。以下同じです。

（注3）上記「賃料増額率」は、2021年7月末日時点で契約締結済みかつ契約期間開始が2021年11月期（第20期）以降の区画について、当該契約と、同区画で締結されていた従前の契約とを比較しています。ただし、「東急プラザ赤坂」に係る契約は除いて計算しています。

（注4）上記「平均賃貸借契約期間」は、2021年7月末日時点で契約締結済みかつ契約期間開始が2021年11月期（第20期）以降の区画に係る賃貸借契約（「東急プラザ赤坂」に係る賃貸借契約は除きます。）の契約期間を固定賃料ベースで加重平均して算出しています。

### 立地優位性を活用した柔軟な運用による物件価値最大化

本投資法人の保有物件は、プライム立地をはじめ立地優位性の高い物件が多いことから、来店型オフィスやシェアオフィスといった多様なテナントニーズに対応可能です。オフィスの役割と商業施設の役割を併せ持つことにより、多くの人が集い、賑わいのある場所は多様なテナントニーズの受け皿となり、物件収益の最大化につながると、本投資法人は考えています。

さらに、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」を目指してきた本投資法人であるからこそ、優良立地の保有物件、スポンサーグループのリーシング力、本資産運用会社のマネジメント力の三位一体の運営でアフターコロナにおいても柔軟な運用を実現できると考えています。

#### < 三位一体の運営で柔軟な運用を推進 >



立地優位性を背景とした取組み事例として、本投資法人は、立地優位性を背景に多様なニーズが存在することを活かし、「A-FLAG美術館通り」では、従前商業施設として利用されていた区画の一部を、現在はオフィス利用目的として後継テナントへ賃貸借しています。また、「キュープラザ新宿三丁目」、「A-PLACE五反田駅前」及び「A-PLACE品川」では、シェアオフィスをリーシングし、多様な働き方に対応する等柔軟な運用を実施しています。

#### < 都市型商業施設でのオフィスリーシング事例 >



## &lt; 駅前・プライム立地オフィスでの商業リーシング &gt;

TO-15 A-PLACE五反田駅前


 3  
F  
2  
F  
1  
F

 旧テナント  
(事務所・店舗)


事務所(IT系)

事務所(館内移転)

アパレル

## &lt; シェアオフィス入居事例 &gt;



TO-21

キューブラザ新宿三丁目  
(取得予定資産)

TO-15

A-PLACE五反田駅前



TO-10

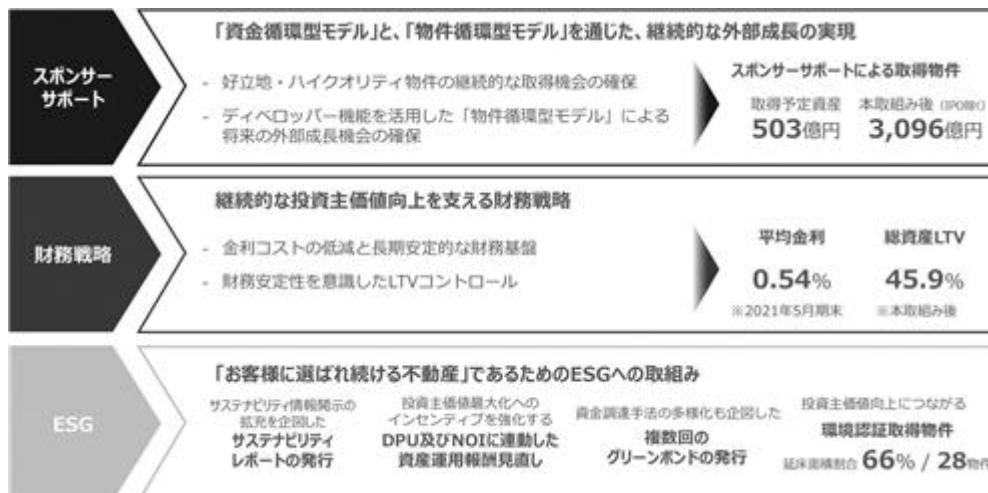
A-PLACE品川



### （３）環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施

#### 投資主価値向上に向けたプロアクティブな施策

本投資法人は、2018年11月の公募増資以降も、スポンサーとの「資金循環型モデル」（注１）と「物件循環型モデル」（注２）を通じた物件入替や物件取得による外部成長戦略に加え、適切なLTVコントロールによる安定性と成長性の両立、返済期限の長期分散と機動的な物件取得を可能にする取得余力の確保、ESGへの取組み等、プロアクティブな施策を通じて着実な成長を実現しています。今後も環境変化に応じた適時適切な打ち手を講じることにより、継続的な投資主価値の向上を目指します。



（注１）「資金循環型モデル」とは、本投資法人はスポンサーから物件取得を行い、スポンサーは本投資法人から収受した資金により新たな資産の取得・開発を行い、それらの物件の一部を本投資法人が取得するという循環を通じて、双方のビジネスにおいて成長を図ることをいいます。以下同じです。

（注２）「物件循環型モデル」とは、本投資法人はスポンサーに対して物件売却を行い、スポンサーは本投資法人へ代替物件を提供するという資産入替を繰り返し行うという循環を通じて、本投資法人のポートフォリオクオリティの向上を図ることをいいます。以下同じです。

（注３）本取組み後の「スポンサーサポートによる取得物件」は、本投資法人がスポンサーサポートにより取得した又は取得予定の物件のうち、新規上場時に取得した物件を除いた取得（予定）価格合計を記載しています。

（注４）2021年5月期末時点の「平均金利」とは、後記「**堅実な財務運営～強固な財務基盤とバランスの取れたマチュリティアダー～**」に注記する2021年5月期末時点の「平均金利」と同義です。

（注５）本取組み後の「総資産LTV」とは、後記「**堅実な財務運営～強固な財務基盤とバランスの取れたマチュリティアダー～**」に注記する本取組み後の「総資産LTV」と同義です。

#### スポンサーサポートを活用した成長戦略

##### （ア）スポンサーとの共生戦略

本投資法人は、スポンサーサポート契約を活用し、市場環境や物件特性に基づき「資金循環型モデル」と「物件循環型モデル」の両輪による外部成長を行うことでスポンサーとの共生を図り、投資主価値向上の実現を目指しています。

「資金循環型モデル」によるスポンサーからの継続的な物件取得機会の確保により、収益基盤の拡大を図るとともに、「物件循環型モデル」によりポートフォリオの収支改善やクオリティの維持向上だけでなく、将来的な外部成長機会の確保を図っています。

##### （イ）スポンサーグループの保有物件と開発物件

スポンサーグループは広域渋谷圏を含む都心4区（注１）を中心に1,600,000㎡超のオフィス・商業施設を保有しています。スポンサーグループの保有物件及び開発案件の状況は以下のとおりであり、広域渋谷圏を中心に、大規模再開発が進行中です（注２）。

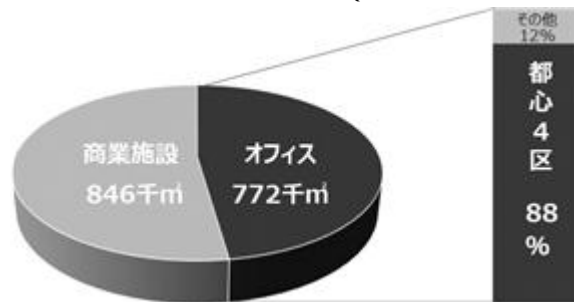
（注１）「都心4区」とは、渋谷区、港区、千代田区及び中央区をいいます。以下同じです。

（注２）スポンサーグループの開発案件は、スポンサーグループが開発中又は開発予定の案件であり、今後変更又は中止される可能性があります。本投資法人が、当該開発案件の実現を保証又は約束するものではありません。また、本書の日付現在、スポンサーグループの保有物件及び開発案件は、本投資法人が保有している物件又は取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものでもありません。

（注３）本「（イ）スポンサーグループの保有物件と開発物件」における情報は、スポンサーグループにより2021年8月10日に発表された「2022年3月期第1四半期決算説明資料」によります。



## &lt; スポンサーグループの保有物件（オフィス・商業施設） &gt;



## &lt; 主なスポンサーグループ保有物件（オフィス・商業施設） &gt;

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
渋谷区	20棟	渋谷道玄坂東急ビル	13
		渋谷ソラスタ	44
		渋谷フクラス	53
港区	15棟	西船町スタジアム	24
		品川東急ビル	21
		東京ポートシティ竹芝	162
千代田区	6棟	三番町東急ビル	12
中央区	5棟	森が丘東急ビル	19
		日本橋丸の内東急ビル	17
		日本橋フロント	29
エリア	棟数	主な保有商業施設	延床面積 (千㎡)
目黒区	24棟	東急プラザ目黒	28
		渋谷BEAM	7
		ノースポートモール	141
		東急プラザ戸塚	12
		キュープラザ池袋	17
		東急プラザ渋谷	53
関西圏・地方	7棟	みのるキューズモール	30
		あべのキューズモール	123
		ゆのめやキューズモールBASE	25

(注1) 上記における延床面積は、スポンサーグループが保有する持分相当を記載しています。

(注2) 「東急プラザ渋谷」の延床面積は、「渋谷フクラス」としての延床面積を記載しています。

## &lt; スポンサーグループの主な開発案件 &gt;



**東京ポートシティ竹芝**  
2020年5月竣工  
港区 オフィス/商業/住宅  
延床面積：201千㎡

**(仮称)九段南一丁目プロジェクト**  
2022年7月竣工予定  
千代田区 オフィス/商業  
延床面積：68千㎡

**渋谷駅桜丘口地区再開発計画**  
2024年3月期開業予定  
渋谷区 オフィス/商業/住宅  
延床面積：255千㎡

(注3) 上記掲載物件は、本書の日付現在、本投資法人が保有する物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものでもありません。なお、上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### 堅実な財務運営～強固な財務基盤とバランスの取れたマチュリティアダプター～

本投資法人は、適切なLTV水準のコントロールにより、機動的な物件取得のための取得余力を創出し、資金支出の柔軟性を確保することで、分配金への寄与と外部成長の実現を目指しています。

本投資法人のLTVは、本取組み後において45.9%（注1）、LTV50%の場合の取得余力は約459億円（注2）となる見込みです。

また、分配金の安定成長を見据え、有利子負債の平均残存年数長期化や返済期限分散化による財務安定性の向上を追求していく方針です。2017年5月期（第11期）末から2021年5月期（第19期）末にかけて、平均残存年数（注3）については4.4年から4.2年へと維持しながら、有利子負債の平均金利（注4）を0.67%から0.54%へ低下させており、引き続きデットコストの低減を目指します。

さらに、2021年5月末時点において固定金利比率は92.6%となっており、信用格付についても、2021年5月期（第19期）末時点において、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「AA（安定的）」を取得しており、堅固な財務体質の基盤となっています。これらの取組みにより、将来的な金利上昇局面においても、財務健全性を保つことのできる強固な財務基盤の構築を目指します。

#### < 主要財務指標 >

総資産LTV	鑑定LTV	平均金利	固定金利比率
45.9% <small>(本取組み後)</small>	39.1% <small>(本取組み後)</small>	0.54% <small>(2021年5月期末)</small>	92.6% <small>(2021年5月期末)</small>
取得余力	格付(JCR)	平均残存年数	長期比率
459億円 <small>※LTV50%迄 (本取組み後)</small>	AA(安定的) <small>※日銀購入対象 (2021年5月期末)</small>	4.2年 <small>(2021年5月期末)</small>	100.0% <small>(2021年5月期末)</small>

（注1）本取組み後の「総資産LTV」は、本取組み後の有利子負債残高を、本取組み後の総資産額で除して算出した見込額です。本取組み後の有利子負債残高は、2021年5月期（第19期）末時点の有利子負債残高に新規借入れに伴う新規借入金の想定額（以下「新規借入れ」といい、当該新規借入れによる借入金を「新規借入金」といいます。新規借入金は、本書の日付現在で15,800百万円を想定していますが、取得予定資産のうち、「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の取得に伴い必要とされる資金調達額から、本募集等に伴う調達予定額（\*）並びに一定額の手元資金を控除して決定されます。）を加算して算出しています。本取組み後の総資産額は、2021年5月期（第19期）末時点の総資産に取得予定資産である「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の取得予定価格合計（43,500百万円）、取得予定資産の取得に伴い増加する敷金相当額及び譲渡予定資産に係る譲渡予定価格と2021年5月期（第19期）末時点の帳簿価格の差額を加算し、譲渡予定資産の譲渡に伴い減少する敷金相当額及び取得予定資産の取得に伴い減少する現預金（手元資金）を減算して算出しています。従って、実際の本取組み後のLTVは、上記と異なる内容となることがあります。また、本取組み後の「鑑定LTV」は、本取組み後の有利子負債残高を、本取組み後の総資産額に、2021年5月期（第19期）末時点の含み益と、取得予定資産に係る鑑定評価額の合計と取得予定価格の合計の差額を加え、譲渡予定資産に係る2021年5月期（第19期）末時点の不動産鑑定評価額と譲渡時の想定帳簿価格の差額を引いた額で除して算出しています。

\* 「本募集等に伴う調達予定額」は、本件第三者割当において全ての投資口が発行されたものとして、2021年8月16日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を用いていますが、本募集及び本件第三者割当における発行価格は発行価格等決定日に決定され、また、本件第三者割当において全ての投資口が発行されない可能性もあるため、それらの結果、実際の本取組み後の主要財務指標は、上記と異なる内容となることがあります。新規借入金の想定額につき、以下同じです。

（注2）「取得余力」は、総資産LTVを50%まで上昇させることが可能と仮定した場合に、有利子負債による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合において取得可能な新規物件の取得価格の総額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、本取組み後の「取得余力」は、本取組み後の総資産LTV及びその算出の前提として用いられる有利子負債残高に基づいて算出しています。従って、本募集等に伴う調達予定額が本取組み後の総資産LTVの算定の前提として用いられる金額を下回った場合には、取得余力も減少します。

（注3）各期末時点の「平均残存年数」は、当該期末現在における各有利子負債の返済日又は償還日までの期間を、当該期末現在における有利子負債金額で加重平均して算出しています。

（注4）各期末時点の「平均金利」は、当該期末時点の各有利子負債に適用されている金利を、当該期末時点の有利子負債残高で加重平均して算出しています。2021年5月期（第19期）末時点の「固定金利比率」は、2021年5月期（第19期）末時点の各有利子負債に適用されている金利のうち、固定金利の割合をいいます。

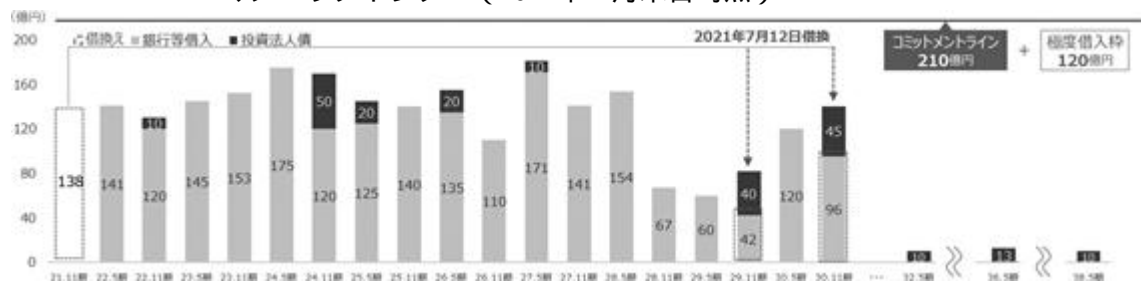
（注5）「格付（JCR）」は2021年5月期（第19期）末時点における長期発行体格付を記載しています。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

また、2021年7月末日時点の本投資法人の有利子負債の返済期限の分散状況は下表のとおりです。本投資法人は、新規借入れにより、投資法人債のリファイナンスも意識した返済期限の分散化を進展させ、更なる財務安定性の向上を目指します。

本投資法人は、将来において資産を取得する等資金調達必要性が生じた場合に、機動的かつ安定的な資金調達を行えるよう、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱UFJ銀行との間でコミットメントライン契約及び極度借入枠（アンコミットメントベース）の設定に係る基本契約を締結しています。本書の日付現在のコミットメントラインに係る借入限度額合計は210億円、極度借入枠（アンコミットメントベース）は120億円となっており、いずれも借入残高はありません。

下表のとおり、各期当たりの最大の返済額が181億円であるのに対して、コミットメントライン及び極度借入枠（アンコミットメントベース）を合わせた借入枠合計は330億円となっており、各期に予定される借換えに対しても十分な備えがなされているものと、本投資法人は考えています。

<マチュリティラダー（2021年7月末日時点）>



### ESGの取組み

本投資法人はESGへの積極的な取組みを継続して行い、環境負担の低減による周辺環境や地域社会への更なる貢献を目指しています。2021年6月には本投資法人初となるサステナビリティレポートを発行し、本投資法人のウェブサイト上のサステナビリティ関連情報も拡充しています。本投資法人は、ESG関連の体制・取組み強化と適切な情報開示を行い、ステークホルダーとの対話を通じて更なるESGの推進を図り、投資主価値向上を目指します。

#### (ア) サステナビリティ推進会議

本資産運用会社では、サステナビリティ推進会議を定期的開催し、サステナビリティに関連する情報を共有し、課題への取組みについて検討・推進しています。サステナビリティ推進会議の詳細については、下記のとおりです。

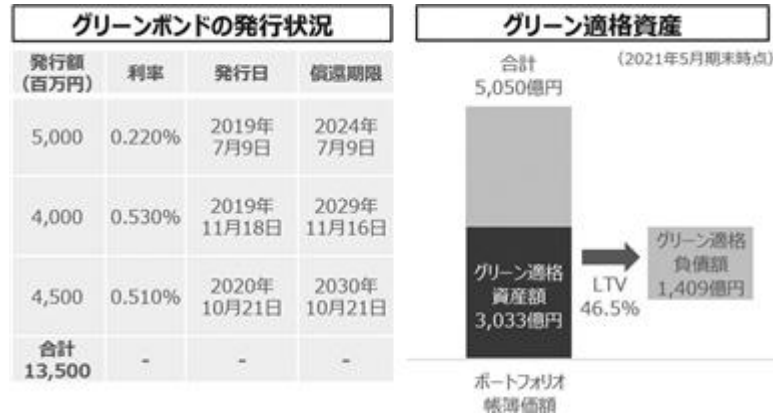
<サステナビリティ推進会議>

推進会議メンバー	議長 : 代表取締役社長 常任メンバー : アクティビア運用本部長、コンフォリア運用本部長、フローディア運用本部長、経営管理本部長、環境技術部長、コンプライアンス部長、サステナビリティ推進部長 事務局 : サステナビリティ推進部
開催頻度	原則四半期に1回
主な検討事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>サステナビリティ方針の改廃</li> <li>マテリアリティの制定、改廃</li> <li>本資産運用会社及び本投資法人に共通して関連する事項等</li> <li>年度活動計画、進捗状況報告</li> </ul>

## (イ) グリーンボンドの発行

本投資法人では、外部環境に応じた資金調達が多様化及びサステナビリティへの取組みの更なる推進を図っています。その一環として、下記のとおり数度にわたりグリーンボンドを発行しています。また、本投資法人は、グリーンボンドの発行に際し、ポートフォリオからグリーン適格資産（注1）を抽出し、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点におけるグリーン適格資産（注2）の帳簿価額の総額に、当該期末時点における総資産LTV（注3）を乗ずることでグリーン適格負債額（注4）を算出し、その上で、グリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理するよう定めています。

## &lt; グリーンボンドの発行状況とグリーン適格資産（帳簿価格ベース） &gt;



(注1) 「グリーン適格資産」とは、適格クライテリアの「A.グリーン適格資産」を満たす既存又は新規の特定資産をいいます。

適格クライテリアの「A.グリーン適格資産」とは、以下の から の各第三者認証のうち上位2つの認証又は再認証のいずれかをグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であることをいいます。

- CASBEE不動産評価認証\*におけるA又はSランク
- DBJ Green Building 認証\*における4つ星又は5つ星
- BELS評価\*認証における4つ星又は5つ星

\*各認証の詳細については、後記「(エ) 外部・環境認証評価(2021年5月期(第19期)末時点)」をご参照ください。

(注2) 直近期末時点におけるグリーン適格資産とは、直近期末時点で第三者認証機関の上位2つの認証を36カ月以内に取得している物件をいいます。

(注3) 「総資産LTV」は、当該期末時点における有利子負債残高を、当該期末時点における総資産で除して算出しています。

(注4) 「グリーン適格負債額」とは、直近期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に、当該期末時点の「総資産LTV」を乗ずることにより算出されるものです。

## (ウ) 資産運用報酬の見直し

本投資法人は、2020年5月期(第17期)より総資産額に連動した料率(運用報酬)を引き下げ、DPU及びNOIに連動した料率(運用報酬)を引き上げるにより、投資主価値最大化へのインセンティブを強化しました。

## &lt; 資産運用報酬変更の概要 &gt;

運用報酬Ⅰ (総資産額基準)		運用報酬Ⅱ (DPU及びNOI基準)	
<変更前>	<変更後>	<変更前>	<変更後>
前期末 総資産額 × 0.3% (上限0.4%)	前期末 総資産額 × 0.25% (上限0.3%)	1口当たり分配金 × NOI × 0.00020% (上限0.00020%)	1口当たり分配金 × NOI × 0.00021% (上限0.00021%)

(注)「運用報酬Ⅰ」と「運用報酬Ⅱ」の合計金額の上限は当期末総資産額×0.5%です。

## (エ) 外部・環境認証評価(2021年5月期(第19期)末時点)

2021年5月期(第19期)末時点で、本投資法人が環境認証(注1)を取得している物件の状況は以下のとおりです。

## &lt; 環境認証取得物件 &gt;

認証取得物件数	28物件
延床面積割合	66%

(注1)「環境認証」は、「CASBEE不動産評価認証」、「BELS評価」、「東京都中小低炭素モデルビル」及び「DBJ Green Building認証」をいいます。各認証の詳細は下記のとおりです。

## &lt; CASBEE不動産評価認証 &gt;

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency/建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。その評価結果は5段階(～)で表示されます。

## &lt; BELS評価 &gt;

BELS(Building Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度)とは国土交通省が評価基準を定めた建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。新築建物、既存建物に関わらず省エネ法(\*)に基づく一次エネルギー消費量を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価する制度であり、その評価は、5段階の省エネルギー性能ラベリング(～)で表示されます。

## &lt; 東京都中小低炭素モデルビル &gt;

東京都中小低炭素モデルビルとは、東京都がCO2排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、2012年に公表した「低炭素ビルの評価指標(低炭素ビルベンチマーク)」で、A1以上に認定された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルをいいます。

## &lt; DBJ Green Building認証 &gt;

株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が提供する「DBJ Green Building認証」とは、環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を選定・認証するものです。

\* 省エネ法とは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。)」をいいます。

(注2)上記記載の延床面積とは、各物件の建築確認申請書に記載している延床面積を指します。

本投資法人は、2020年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）の不動産事業者に対する調査において、総合スコアのグローバル順位に基づくGRESBレーティング最上位の「5 Stars」を3年連続で取得しました。

また、ESGに関する開示情報のみを基に評価を行う「GRESB開示評価（GRESB Public Disclosure）」では、3年連続最上位ランクの「A」を取得しています。GRESBとは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。

## GRESBリアルエステイト評価



G R E S B  
★ ★ ★ ★ ★ 2020

<総合スコア評価>  
3年連続の  
最上位5 Stars



G R E S B  
Public Disclosure 2020

<開示評価>  
3年連続の  
最上位Aランク

## 5 取得予定資産の概要

## (1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在において、下表に記載の取得予定資産の取得を決定しています。これらの各資産の詳細は、下表及び後記「(2) 取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定資産の詳細は以下のとおりです。

	分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	対不動産 鑑定 評価額 (%) (注3)	売主	取得 予定年月日
取得 予定 資産	東京 オフィス	T0-19	A-PLACE田町イースト (注4)	東京都 港区	6,800	7,130	95.4	チャンネル・イン ベストメント 有限公司	2021年10月29日
		T0-20	目黒東急ビル (注5)	東京都 品川区	16,300	16,700	97.6	有限会社 パーク ビュー・イン ベストメント	2021年9月10日
		T0-21	キュープラザ 新宿三丁目	東京都 新宿区	18,400	19,200	95.8	東急不動産 株式会社	2021年9月10日
		T0-22	A-PLACE渋谷南平台 (注6)	東京都 渋谷区	8,800	9,020	97.6	東急不動産 株式会社	2021年9月10日
取得予定資産 合計					50,300	52,050	96.6	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含み、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

(注2) 各物件の鑑定評価のうち、「A-PLACE田町イースト」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」については日本ヴァリュアーズ株式会社に、「目黒東急ビル」については一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、「A-PLACE田町イースト」については2021年3月31日、「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」については2021年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3) 「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得予定価格の不動産鑑定評価額に対す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。

(注4) 「A-PLACE田町イースト」の本書の日付現在の名称は「田町イーストビル」ですが、2022年11月1日付で名称の変更を予定しています。

(注5) 「東急目黒ビル」の名称については、今後変更する可能性があります。

(注6) 「A-PLACE渋谷南平台」の本書の日付現在の名称は「日交渋谷南平台ビル」ですが、2022年9月1日付で名称の変更を予定しています。

本投資法人は、取得予定資産に関し、取得予定資産の取得に係る資金調達（投資口の発行、金融機関からの借入れを含みますが、これらに限定されません。）を停止条件とする信託受益権売買契約を、取得予定資産の現信託受益者との間で締結しています。なお、取得予定資産のうち「A-PLACE田町イースト」については、譲渡予定資産である「東急プラザ赤坂」の譲渡に伴う譲渡資金を取得資金に充てる予定です。

取得予定資産のうち「A-PLACE田町イースト」及び譲渡予定資産である「東急プラザ赤坂」に係る売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

「A-PLACE田町イースト」の取得に係る売買契約及び「東急プラザ赤坂」の譲渡に係る売買契約において、本投資法人又は取得先若しくは譲渡先は、その相手方に売買契約の違反があり、売買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売買契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、売買契約に違反した相手方に対し、売買契約の解除に伴う違約金を売買代金の5%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「A-PLACE田町イースト」の取得に係る売買契約には、買主である本投資法人が「A-PLACE田町イースト」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、取得予定資産を取得する旨規定されており、また、2021年12月末日までに当該資金調達が完了しない場合には、当該売買契約は、確定的にその効力を失い、売主及び買主は、相互に、損害、損失及び費用の賠償又は補償を求められ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。また、譲渡予定資産の譲渡に関しては、本投資法人は売主であ

り、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等がないことにより、上記譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約における規定が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。

また、各取得予定資産の売主は、本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です。これらの者は、投信法第201条第1項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、これらの取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定める審査手続を経ていきます。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況」をご参照ください。

なお、「A-PLACE田町イースト」の取得及び「東急プラザ赤坂」の譲渡が行われること並びに「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の取得が行われることについて、投信法第201条の2及び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。



## （２）取得予定資産に係る個別不動産の概要

取得予定資産に係る個別物件の概要は以下のとおりです。

なお、以下に記載する取得予定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、鑑定評価書の概要、周辺環境・本物件の特徴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。

### 「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」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」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。

### 「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。

### 「土地」欄に関する説明

「地番」は、登記簿上の所在を記載しています。

「建蔽率」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、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」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、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

### 「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取得予定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、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

### 「PM会社」欄に関する説明

「PM会社」は、取得予定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又は締結する予定の会社を記載しています。

### 「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、取得予定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又は締結する予定の会社を記載しています。

## 「賃貸借の状況」欄に関する説明

「賃貸借の状況」は、特に記載のない限り2021年5月31日現在（但し、「キュープラザ新宿三丁目」については、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づいた2021年9月10日現在。以下本欄において同じです。）において有効な賃貸借契約等の内容等を、取得予定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記載しています。

「総賃貸可能面積」は、取得予定資産について、2021年5月31日現在における各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ています。

「稼働率」は、2021年5月31日現在における取得予定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、やむを得ない事由により、「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、取得予定資産のうち「キュープラザ新宿三丁目」以外の物件については、2021年5月31日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された建物の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載し、「キュープラザ新宿三丁目」については、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に表示された各建物の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。

「総賃料収入（年間）」は、取得予定資産のうち「キュープラザ新宿三丁目」以外の物件については、2021年5月31日現在における当該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、）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、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、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ています。なお、当該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、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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。「キュープラザ新宿三丁目」については、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に表示されることとなる月間賃料（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、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、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ています。

「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在における取得予定資産に係る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、「キュープラザ新宿三丁目」については、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される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と想定される貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の金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、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、2021年5月31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）」及び「敷金・保証金」等を記載しています。以下同じです。

## 「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、本書の日付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。

## 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を四捨五入して記載しています。

## 「周辺環境・本物件の特徴」欄に関する説明

「周辺環境・本物件の特徴」は、上記記載の鑑定評価書、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析」及びCBRE作成の「貴社指定不動産におけるオフィスマーケット調査」（以下、個別に又は併せて「マーケットレポート」といいます。）の記載等に基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

## 取得予定資産

T0 - 19 A-PLACE田町イースト		分類		東京オフィス		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2021年10月29日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	6,800百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	7,130百万円 (2021年3月31日)		信託設定日	2002年1月31日		
			信託期間満了日	2031年10月31日		
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩2分、都営浅草線・三田線「三田」駅 徒歩5分					
所在地(住居表示)	東京都港区芝浦三丁目2番16号					
土地	地番	東京都港区芝浦三丁目12番3、同12番6	建物	竣工年月	2003年4月	
	建蔽率	88.42%(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10階	
	容積率	573.30%(注2)		用途	事務所、共同住宅、車庫	
	用途地域	商業地域、準工業地域		延床面積	6,065.08㎡	
	敷地面積	970.13㎡		駐車場台数	17台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー			
<b>賃貸借の状況</b>						
総賃貸可能面積	4,288.88㎡	稼働率	98.8%			
代表的テナント	株式会社ハイシンクジャパン	テナント数	23			
総賃料収入(年間)	324百万円	敷金・保証金	309百万円			
特記事項：本物件の境界のうち西側隅切部分(所有者：東京都港区)との境界確定が未了です。当該境界については、取得予定年月日までに取得先の責任と負担において境界確定手続が行われる予定です。						
(注1) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽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) 総合設計制度の利用により、容積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。						

<b>鑑定評価書の概要</b>	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額(百万円)	7,130
直接還元法による価格(百万円)	7,280
還元利回り(%)	3.4
DCF法による価格(百万円)	6,970
割引率(%)	3.2
最終還元利回り(%)	3.6
NOI(百万円)	263

**周辺環境・本物件の特徴**

## &lt; 周辺環境 &gt;

「A-PLACE田町イースト」は、JR山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩2分、都営浅草線・三田線「三田」駅から徒歩5分と、都心への交通利便性に優れた立地に所在します。本物件が所在する「田町」エリアでは、ホテル・オフィス・商業の複合施設である「msb Tamachi」の竣工を始め、近年新たな開発が進んでおり、ホテルや飲食店、ジム等のエリア内で働く人々のサポートとなるような施設が充実しています。今後も「田町」駅周辺では、東急不動産が参画する「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」を含む複数の再開発が予定されており、ビジネス拠点としての需要は益々高まっていくものと期待できます。

## &lt; 本物件の特徴 &gt;

「A-PLACE田町イースト」は、鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造の地上10階建て、8階から10階部分に住宅が併設されたオフィスビルです。オフィス基準階面積の賃貸可能面積は約157坪、天井高2,700mm、個別空調の設備となっており、近時の新築ビルと同等の設備水準を備えています。

また、本物件は「田町」駅東口正面の大通り角地に面しており、駅からの動線・視認性も非常に優れています。加えて、北側・西側が道路に面し、南側は運河に面していることから採光や眺望の観点からも競争力を有する物件です。

## 設備概要

基準階賃貸面積	156.81坪
OA対応	フリーアクセスフロア130mm、電気容量60VA/m <sup>2</sup>
天井高	2,700mm
空調方式	個別空調
セキュリティシステム	機械警備方式
駐車場	17台

本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

#### 安定性と成長性を兼ね備えた「駅前立地」オフィス

##### 1 都市の成長ポテンシャル

- ・ 「田町」駅前の再開発に伴い、田町エリアのポテンシャル向上が期待される
- ・ 今後も、スポンサーが参画するプロジェクトを含む複数の再開発が予定

##### 2 アクセス至便な好ロケーション

- ・ JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営浅草線・三田線「三田」駅の4路線利用可能な駅前立地
- ・ 「田町」駅東口正面の大通り角地に面し、駅からの動線・視認性に優れる

##### 3 上層階に住宅を併設

- ・ 8階から10階に安定稼働が見込まれる住宅18戸を併設
- ・ オフィス・住宅ともに直近成約賃料は既存賃料を上回る水準

(注) オフィスの「直近成約賃料」とは、オフィス区画において2020年3月以降に入居したテナントによる成約賃料をいい、オフィスの「既存賃料」とは、オフィス区画の入居テナント(2020年3月以降に入居したテナントを除きます。)全体の平均賃料をいいます。また、住宅の「直近成約賃料」とは、住宅区画において2021年6月以降に入居したテナントによる成約賃料をいい、住宅の「既存賃料」とは、住宅区画の入居テナント(2021年6月以降に入居したテナントを除きます。)全体の平均賃料をいいます。

## 取得予定資産

T0-20 目黒東急ビル		分類		東京オフィス	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2021年9月10日	特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	16,300百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	16,700百万円 (2021年7月1日)		信託設定日	2003年1月31日	
			信託期間満了日	2031年9月30日	
最寄駅	JR山手線「目黒」駅 徒歩4分、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅 徒歩5分				
所在地(住居表示)	東京都品川区上大崎二丁目13番17号				
土地	地番	東京都品川区上大崎二丁目556番1外	建物	竣工年月	2002年12月
	建蔽率	100.00%(注)		構造/階数	鉄骨造/地上7階
	容積率	500.00%		用途	事務所、店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	8,813.74㎡
	敷地面積	1,776.41㎡		駐車場台数	30台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM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		
<b>賃貸借の状況</b>					
総賃貸可能面積	6,993.70㎡	稼働率	100.0%		
代表的テナント	ソニーピーシーエル株式会社	テナント数	8		
総賃料収入(年間)	605百万円	敷金・保証金	597百万円		
特記事項：該当ありません。					
(注) 商業地域、防火地域における耐火建築物のため、建蔽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。					

<b>鑑定評価書の概要</b>	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	16,700
直接還元法による価格(百万円)	17,000
還元利回り(%)	3.3
DCF法による価格(百万円)	16,400
割引率(%)	3.0
最終還元利回り(%)	3.4
NOI(百万円)	577

## 周辺環境・本物件の特徴

### < 周辺環境 >

「目黒東急ビル」は、JR山手線に、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線がクロスする「目黒」駅を利用可能であり、近接する渋谷・品川だけではなく横浜方面とも直通しており、都心交通アクセスに優れた立地に所在します。本物件が所在する「目黒」エリアは、駅直結の「アトレ目黒」を中心に商業施設が充実しており、目黒通り沿いを中心に店舗等が立ち並んでいる一方で、共同住宅や大使館も多く所在し、閑静なイメージも魅力となっています。利便性から、外資系企業、IT企業、サービス業の需要が高いエリアですが、オフィスビルの供給は限定的であることから、グレードが高くまとまった賃貸面積を有する本物件はエリア内でも希少性が高くなっています。

### < 本物件の特徴 >

「目黒東急ビル」は、JR山手線「目黒」駅から徒歩4分、東急目黒線・東京メトロ南北線・都営三田線「目黒」駅から徒歩5分に位置する利便性に優れたオフィスビルです。2014年・2015年のリニューアルでは、エントランスロビーやエレベーターホール、給湯室、トイレ等共用部を改修し、エリア内でも優位性を持つグレード感を有しています。ガラスとカーテンウォール、磁器質タイルからなる外装は、シンプルながらも現代的で軽やかな印象であり、賃室スペースにおいても、基準階の階高4,100mm、天井高2,800mmは現在のオフィスビルと比較しても遜色なく、無柱空間を中心としたL字型でオフィスレイアウトがしやすい形状となっています。

また、本物件は「東京都庭園美術館」や「国立科学博物館附属自然教育園」に近接しており、都会にありながらも緑の広がる見晴らしのよい景色を堪能できる点も特徴となっています。

### 設備概要

基準階賃貸面積	343.93坪
OA対応	フリーアクセスフロア100mm、電気容量60VA/m <sup>2</sup>
天井高	2,800mm(1階 3,200mm)
空調方式	個別空調
セキュリティシステム	機械警備方式
駐車場	30台



本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

## 環境と利便性に優れたオフィス

### 1 緑豊かなロケーション

- ・ 閑静な住宅街に隣接し、住環境を重視する外資系企業に人気のエリアで国内外の幅広い需要が期待される
- ・ 「目黒」駅より徒歩4分かつ、物件正面に自然公園を擁し、エリアの中でも優位性のある立地

### 2 賃料アップサイド

- ・ リニューアルを実施し、競争力を強化
- ・ 現行賃料はマーケット賃料(注)以下の水準

### 3 アクセシビリティ

- ・ 「目黒」駅はJR山手線をはじめ4路線利用可能なターミナル駅であるとともに、横浜方面からも直接アクセス可能な交通利便性の高い立地

(注)「マーケット賃料」とは、CBREが、本物件の周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2021年5月末日時点においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した1坪当たり単価をいいます。

## 賃料ギャップによる内部成長余地

本物件の月額賃料の1坪当たり単価平均額(注1)と本物件の想定月額市場賃料の1坪当たり単価額(注2)との差額(以下「本物件の賃料ギャップ」(注3)といいます。)は13.4%と算定されます。



(注1)「本物件の月額賃料の1坪当たり単価平均額」とは、以下の計算式により算出された額(千円未満は四捨五入)をいいます。

本物件の月額賃料の1坪当たり単価平均額 = 本物件の月額賃料合計額 \* ÷ 総賃貸面積合計 \* \*

\* 「本物件の月額賃料合計額」は、2021年5月期(第19期)末時点における本物件において締結された各賃貸借契約の月額賃料の合計額を指します。なお、共益費を含み、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。「フリーレント」とは、ある一定期間(主として新規入居時)に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意であり、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

\*\* 「総賃貸面積合計」は、2021年5月期(第19期)末時点における本物件において締結された各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計(坪)を指します。以下同じです。

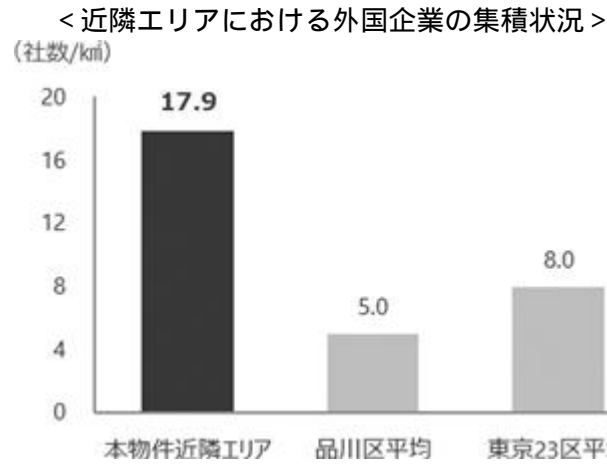
(注2)「本物件の想定月額市場賃料の1坪当たり単価額」は、CBREが、本物件の周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、2021年6月時点においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが当該資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した1坪当たり単価をいいます。

(注3)「本物件の賃料ギャップ」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{本物件の賃料ギャップ(\%)} = \frac{\text{本物件の月額賃料の1坪当たり単価平均額} - \text{本物件の想定月額市場賃料の1坪当たり単価額}}{\text{本物件の月額賃料の1坪当たり単価平均額}} \times 100$$

(注4)CBREが査定した1坪当たり単価は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、同社独自の方法で査定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに本物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。したがって、本投資法人が、本物件について、当該単価に基づく賃料を収受できることを意味するものではなく、また、将来において収受できることを保証し又は確約するものではありません。また、当該単価は、2021年6月時点で新規入居テナントがフロア単位等で成約すると仮定した上でCBREが査定したものであり、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、当該単価での賃貸が実現する(本物件の成約賃料が賃料ギャップの分だけ増額される)との保証もありません。

(注5)「平均賃貸借契約残存年数」は、2021年5月31日を基準日とし、本物件の賃貸借契約の残存年数を総賃料収入(年間)で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



(出所) 外国企業数については国税庁「法人番号公表サイト」(2021年7月4日時点)、各エリア及び各区の面積については「平成27年国勢調査 東京都区市町村町別報告」(平成30年4月27日に一部訂正)に基づき本資産運用会社作成。

(注1) 各エリア又は各区に所在する外国企業数を各エリアの面積で除して算出しています。

(注2) 「本物件近隣エリア」とは、以下のエリアをいいます。

- ・品川区(上大崎、東五反田、西五反田)
- ・目黒区(三田、目黒、中目黒、下目黒)
- ・港区(北青山、南青山、西麻布)
- ・渋谷区(恵比寿、恵比寿南、広尾)

## 取得予定資産

T0 - 21 キュープラザ新宿三丁目		分類	東京オフィス		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2021年9月10日	特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	18,400百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	19,200百万円 (2021年7月1日)		信託設定日	2014年11月26日	
			信託期間満了日	2031年9月30日	
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅 徒歩1分(直結)、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・中央線・総武線、京王線、小田急線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩6分				
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿三丁目5番6号				
土地	地番	東京都新宿区新宿三丁目5番5、同5番6	建物	竣工年月	1992年9月
	建蔽率	100.00%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上8階
	容積率	800.00%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	6,316.65㎡
	敷地面積	748.59㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		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	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		
<b>賃貸借の状況(注2)</b>					
総賃貸可能面積	4,528.01㎡	稼働率	100.0%		
代表的テナント	東急不動産株式会社	テナント数	4		
総賃料収入(年間)	827百万円	敷金・保証金	570百万円		
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、建蔽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) 2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点における賃貸借の状況を記載しています。					

<b>鑑定評価書の概要</b>	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額(百万円)	19,200
直接還元法による価格(百万円)	19,500
還元利回り(%)	3.5
DCF法による価格(百万円)	18,800
割引率(%)	3.3
最終還元利回り(%)	3.7
NOI(百万円)	678

## 周辺環境・本物件の特徴

### <周辺環境>

「キュープラザ新宿三丁目」は、東京メトロ丸ノ内線・副都心線、都営新宿線と複数路線が乗り入れている「新宿三丁目」駅に直結し、ターミナル駅である「新宿」駅にも地下通路で接続しており、交通利便性に優れたプライム立地に所在します。本物件が所在する「新宿三丁目」エリアは「伊勢丹新宿店」や「丸井新宿本店」などの百貨店、「新宿アルタ」などの専門店から家電専門店、書籍、ラグジュアリーショップからドラッグストアまで、多種多様な業態が成立する「新宿」エリアの中でも繁華性の高いエリアです。一方、当該物件の東側には緑溢れる「新宿御苑」が位置し、「東京医科大学」及び「東京女子医科大学」等の教育施設やマンションなど居住エリアが広がり、落ち着いた雰囲気が魅力となっています。また、周辺では「新宿駅直近地区土地区画整理事業」を含む複数の開発が予定されています。

### <本物件の特徴>

「キュープラザ新宿三丁目」は東京メトロ丸ノ内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩1分という利便性に優れた立地に所在しています。明治通りに面しており、正面の「伊勢丹新宿店」と往来できる横断歩道や地下2階の「新宿三丁目」駅直結通路は、エリアの回遊性を大きく向上させています。

また、本物件は2020年12月にリニューアル工事を行い、ファサード及び主要設備の入替をすることで、商業店舗としてもオフィスとしても汎用性の高い仕様となっています。またファサードも一新し、ビルのグレード感と商業らしい華やかさの両方をあわせもつデザインとなっています。

リニューアル後は、広大な新宿の商業マーケットや地下鉄「新宿三丁目」駅直結という立地を最有効活用し、東急不動産が展開する会員制シェアオフィス「Business-Airport（ビジネスエアポート）」やクリニック、ドラッグストアといった、時代のニーズに合ったテナント構成へと変化しています。

本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

## プライム立地の可能性を追求したオフィスと商業施設の融合

### 1 プライム立地

- ・ 百貨店日本一の売上を誇る「伊勢丹新宿店」の向かいに所在するプライム立地
- ・ 「新宿三丁目」駅直結かつ「新宿」駅まで地下通路で接続する高い利便性

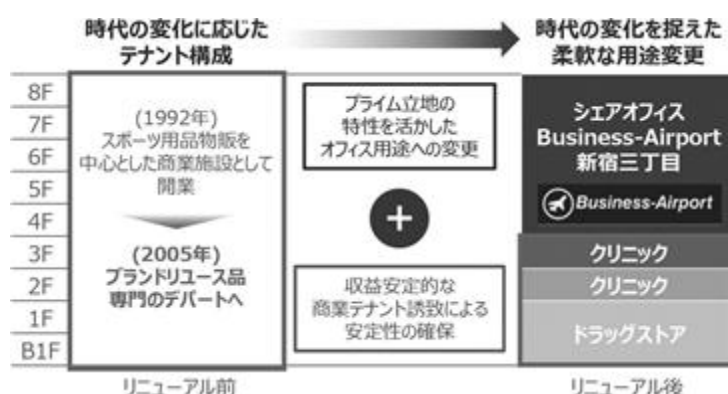
### 2 フレキシビリティ

- ・ プライム立地を活かし、オフィスと商業施設の融合を実現
- ・ スポンサーが運営するシェアオフィスを核に時代の変化への対応力を示すテナント構成

### 3 安定性

- ・ 長期定借契約、スポンサーサポートにより物件運営の安定性を確保

## テナント構成



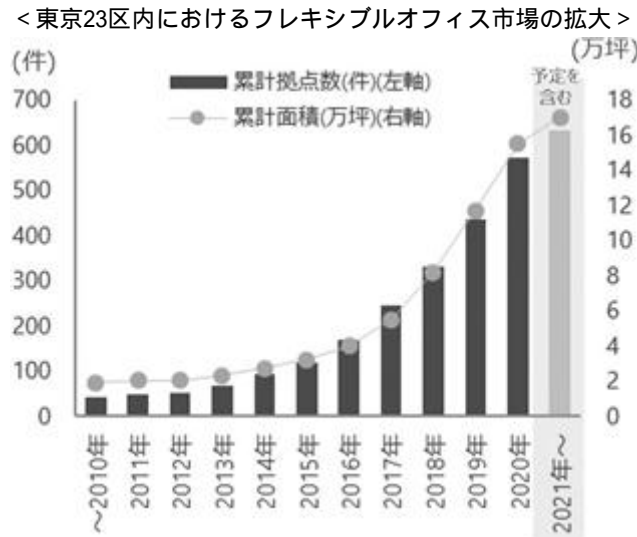
## 長期契約による高い安定性



(注1) 「平均賃貸借契約残存年数」は、本物件に入居するテナントについて、2021年9月10日時点で締結済みと想定される賃貸借契約に基づき、2021年5月31日を基準日とした契約残存年数を契約賃料で加重平均した数値をいいます。

(注2) 「定借比率」とは、2021年5月31日現在、本物件に入居する全テナントのうち定期借家の賃貸借契約を締結しているテナントの割合を賃料ベースで記載しています。

## シェアオフィス市場は着実に拡大



(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2021」(2021年2月)に基づき、本資産運用会社作成。

(注1) 「フレキシブルオフィス」とは、「一般的な賃貸借契約によらず利用契約を結び、事業者が主に法人ユーザーに提供するワークプレイスサービス」の総称として用いており、「レンタルオフィス」、「シェアオフィス」、「サービスオフィス」、「サテライトオフィス」、「コワーキングオフィス」等を指します。

(注2) 「2021年～」の数値は2021年1月の調査時点で株式会社ザイマックス不動産総合研究所が一定の前提及び方法に基づき算出した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

## 取得予定資産

T0 - 22 A-PLACE渋谷南平台		分類	東京オフィス		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2021年9月10日	特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	8,800百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	9,020百万円 (2021年7月1日)		信託設定日	2005年9月30日	
			信託期間満了日	2031年9月30日	
最寄駅	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩7分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩6分				
所在地(住居表示)	東京都渋谷区南平台町2番17号				
土地	地番	東京都渋谷区南平台町15番9、同15番10	建物	竣工年月	1989年7月 (1992年2月増築)
	建蔽率	100.00%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上8階
	容積率	666.87%		用途	事務所、銀行
	用途地域	商業地域		延床面積	6,133.08㎡
	敷地面積	901.79㎡		駐車場台数	25台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		
<b>賃貸借の状況</b>					
総賃貸可能面積	4,373.30㎡(注2)	稼働率	100.0%		
代表的テナント	株式会社東急RE・デザイン	テナント数	10		
総賃料収入(年間)	372百万円	敷金・保証金	337百万円		
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、建蔽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) 3階の専有部を分割したため、2021年6月16日付で総賃貸可能面積が4,373.54㎡に変更されています。					

<b>鑑定評価書の概要</b>	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
鑑定評価額(百万円)	9,020
直接還元法による価格(百万円)	9,090
還元利回り(%)	3.3
DCF法による価格(百万円)	8,950
割引率(%)	3.0
最終還元利回り(%)	3.4
NOI(百万円)	303

## 周辺環境・本物件の特徴

### < 周辺環境 >

「A-PLACE渋谷南平台」は、JR山手線をはじめ計9路線が乗り入れる「渋谷」駅に加え、京王井の頭線「神泉」駅も利用可能な立地に所在し、都心をはじめ様々なエリアへのアクセスに優れています。本物件が面する国道246号線沿いには、「セルリアンタワー」が所在し、オフィスワーカーが多く、特にIT企業等からの需要が厚いエリアとなっています。また、近隣に所在する「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」はスタートアップ企業をサポートするインキュベーション施設であり、スタートアップ共創事業を促進する企業間の交流拠点となっています。

更に、近接した「桜丘」エリアでは、東急不動産も参画する大型再開発が計画され、オフィス・商業・住宅・ホテル等の建設が計画されています。「渋谷」駅についても、駅改良工事に伴う新改札設置が予定されており、更なる利便性向上が見込めるポテンシャルの高いエリアです。

### < 本物件の特徴 >

「A-PLACE渋谷南平台」は、首都高速3号線・国道246号線に面し、視認性に優れた地下1階地上8階建てのオフィスビルです。貸室形状はすっきりとした長方形の空間で、レイアウト自由度・効率性の高い仕様となっています。オフィス基準階のスペックは賃貸可能面積約194坪、個別空調やフリーアクセスフロア等の設備を有しており、三分割での賃借も可能な貸室形状であるため、テナントの面積ニーズに柔軟に対応することができます。そのため、スタートアップ企業のファーストステップ用に適した物件である点も魅力の1つです。

加えて本物件は、東急不動産ホールディングスグループが重点拠点として位置づける「広域渋谷圏」に所在しており、グループとしての運営・リーシングの強みを生かした物件価値向上や、成長力の高いテナントが渋谷の街に集まることによる相乗効果が期待できます。

### 設備概要

基準階賃貸面積	194.19坪
OA対応	フリーアクセスフロア50mm～100mm、電気容量60VA/m <sup>2</sup>
天井高	2,500mm～2,550mm
空調方式	個別空調
セキュリティシステム	機械警備方式
駐車場	25台

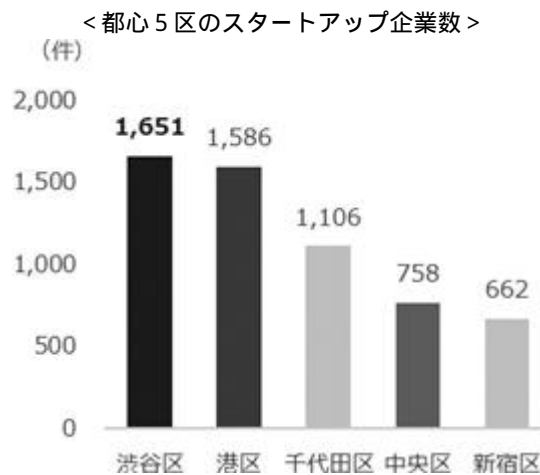


本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

## 「広域渋谷圏」のテナントの成長を支えるオフィス

- 1 「広域渋谷圏」
  - ・ 規模・スペック・エリアの面でスタートアップ企業のファーストステップ用に適した物件
  - ・ 成長力の高いテナントが渋谷に集まることの相乗効果を期待
- 2 エリアポテンシャル
  - ・ スポンサーグループの総力をあげた再開発によるエリアポテンシャルの向上
  - ・ 渋谷駅改良工事に伴うJR線新改札設置による利便性向上
- 3 フロアプランの柔軟性
  - ・ 最小35坪から分割可能で入居テナントの成長に合わせたニーズに対応可能

## スタートアップ・IT企業の多い渋谷区

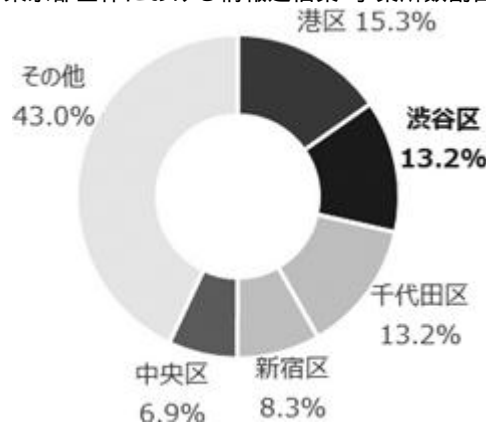


（出所）渋谷区「渋谷区産業・観光ビジョン」（2020年9月）に基づき本資産運用会社作成。上記データは2019年12月時点。

（注1）「都心5区」とは、千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区をいいます。以下同じです。

（注2）「スタートアップ企業」とは、ユニークなテクノロジーや製品、サービス、ビジネスモデルを持ち、事業成長のための投資を行い、事業成長・拡大に取り組んでいる企業や、これまでの世界（生活、社会、経済モデル、テクノロジーなど）を覆し、新たな世界への変革にチャレンジする企業をいいます。

## ＜東京都全体における情報通信業 事業所数割合＞



（出所）経済産業省「2018年経済センサス」に基づき本資産運用会社作成。

（注）「情報通信業 事業所数」とは、2016年時点の国内全ての事業者のうち、以下を除く日本標準産業分類大分類における情報通信業の事務所をいいます。

国及び地方公共団体の事業所

日本標準産業分類大分類 A - 「農業、林業」に属する個人経営の事業所

日本標準産業分類大分類 B - 「漁業」に属する個人経営の事業所

日本標準産業分類大分類 N - 「生活関連サービス業、娯楽業」のうち、小分類792 - 「家事サービス業」に属する事業所

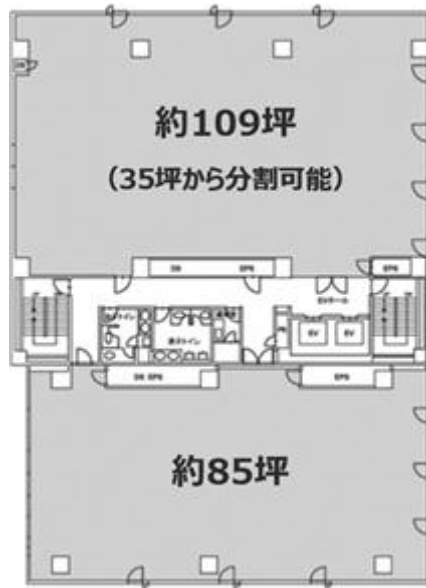
日本標準産業分類大分類 R - 「サービス業（他に分類されないもの）」のうち、中分類96 - 「外国公務」に属する事業所

## 賃料増額事例

- ・ 2011年に入居のIT系テナントが、会社の成長に伴い増床を3度実施し、賃貸面積は4.2倍（354坪）に拡大

- ・ 増床による収入増加に加え、継続的な賃料増額により、当該テナントの賃料総額は当初入居の2011年比5.8倍に増加
- ・ 当該テナントのマネジメントは社内外のコミュニケーションを重視し、コロナ禍においても2度の増床を実施

<本物件におけるフロアマップ例>



## (3) ポートフォリオの概要

## 不動産及び不動産信託受益権の概要(1)

本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る不動産信託受益権の原資産たる不動産に係る物件名称、取得価格又は取得予定価格、第19期末帳簿価格、期末算定価額、期末算定価額、収益価格、取得利回り及び投資比率は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	第19期末帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	収益価格(注3)					取得利回り (%)	投資比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法				
						直接還元価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注5)	45,000	44,573	61,275	62,025	2.7	60,450	2.4	2.8	3.9	8.2
	UR-3	キュープラザ恵比寿 (注6)	8,430	8,160	11,700	11,900	3.2	11,600	3.4/3.3	3.4	4.5	1.5
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,660	10,400	10,400	4.7	10,400	4.7	4.9	6.2	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	20,209	26,800	27,300	3.8	26,200	3.6	4.0	4.8	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	4,780	7,670	7,690	5.4	7,660	5.2	5.6	8.7	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,358	7,910	7,970	3.9	7,890	3.7	4.1	4.9	1.2
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	13,380	14,300	14,200	3.6	14,400	3.4	3.8	3.9	2.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	4,388	4,850	4,860	3.4	4,850	3.1	3.5	4.3	0.8
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,708	4,860	4,950	3.5	4,770	3.3	3.7	3.9	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,433	2,300	2,320	3.9	2,270	3.7	4.1	4.0	0.4
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	4,830	4,670	4,750	3.9	4,580	3.6	4.0	4.3	0.9
	UR-15	デックス東京ビーチ (注5)	12,740	12,932	12,642	12,887	4.0	12,348	3.8	4.2	4.4	2.3
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) (注5、7)	37,500	37,895	39,000	38,700	2.6	39,000	2.5	-	2.5	6.8
	UR-17	キュープラザ原宿 (注5)	13,200	13,313	12,800	13,020	3.0	12,660	2.7	3.1	3.1	2.4
		小計	187,265	186,624	221,177	222,972	-	219,078	-	-	4.0	34.2

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	第19期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格(注3)					取得 利回り (%)	投資比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法				
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 オ フ ィ ス	T0-1	東急不動産 恵比寿ビル	7,400	7,160	11,900	12,200	3.6	11,700	3.7	3.8	5.4	1.4
	T0-2	A-PLACE 恵比寿南	9,640	9,449	15,900	15,300	3.5	16,100	3.6	3.7	4.9	1.8
	T0-3	A-PLACE 代々木	4,070	3,832	4,880	4,950	3.9	4,800	3.7	4.1	5.1	0.7
	T0-4	A-PLACE青山	8,790	8,535	10,700	10,800	3.9	10,700	3.7	4.1	5.0	1.6
	T0-5	ルオーゴ汐留	4,540	4,349	6,390	6,480	3.5	6,350	3.3	3.7	4.7	0.8
	T0-6	田町スクエア (底地)	2,338 (注8)	2,362	2,840	2,970	3.4	2,790	3.8	3.6	4.7	0.4
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	3,654	5,470	5,560	3.9	5,380	3.7	4.1	5.2	0.7
	T0-8	A-PLACE新橋	5,650	5,751	7,330	7,390	3.7	7,270	3.4	3.8	5.1	1.0
	T0-9	A-PLACE 五反田	5,730	5,401	8,180	8,250	3.5	8,100	3.3	3.7	4.5	1.0
	T0-10	A-PLACE品川	3,800	3,773	6,250	6,380	3.4	6,110	3.2	3.6	4.6	0.7
	T0-11	大崎 ウィズタワー	10,690	10,471	14,600	14,800	3.3	14,500	3.0	3.4	4.6	2.0
	T0-12	汐留 ビルディング (注5)	71,600 (注9)	70,502	78,050	81,550	3.3	76,300	3.1	3.5	4.1	13.1
	T0-13	A-PLACE 恵比寿東	7,072	7,013	7,670	7,780	3.7	7,550	3.5	3.9	4.4	1.3
	T0-14	A-PLACE 渋谷金王	4,810	4,921	5,700	5,660	3.6	5,730	3.3	3.7	4.4	0.9
	T0-15	A-PLACE 五反田駅前	7,280	7,617	7,810	7,810	3.8	7,800	3.5	3.9	4.3	1.3
	T0-16	A-PLACE 品川東	18,800	18,790	21,600	21,900	3.8	21,300	3.6	4.0	4.2	3.4
	T0-18	恵比寿 プライムスク エア(注5)	30,700	31,044	31,300	31,824	3.4	30,651	3.2	3.6	3.7	5.6
	T0-19	A-PLACE田町 イースト	6,800	-	7,130	7,280	3.4	6,970	3.2	3.6	3.9	1.2
	T0-20	目黒東急ビル	16,300	-	16,700	17,000	3.3	16,400	3.0	3.4	3.5	3.0
	T0-21	キューブラザ 新宿三丁目	18,400	-	19,200	19,500	3.5	18,800	3.3	3.7	3.7	3.4
	T0-22	A-PLACE渋谷 南平台	8,800	-	9,020	9,090	3.3	8,950	3.0	3.4	3.4	1.6
		小計	257,200	-	298,620	304,474	-	294,251	-	-	4.2	46.9

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	第19期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	収益価格(注3)					取得 利回り (%)	投資比率 (%) (注4)
						直接還元法		DCF法				
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
アクティ ビア・ アカウ ント	AA-1	あまがさき キューズ モール (底地)	12,000	12,113	14,200	14,400	4.2	14,000	3.9	4.4	5.0	2.2
	AA-2	icotなかもず (注10)	8,500	7,977	10,600	10,900	4.8	10,500	4.7 /4.8 /4.9	5.0	6.4	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,587	3,240	3,310	5.4	3,160	5.2	5.8	6.7	0.5
	AA-5	icot 多摩センター	2,840	2,558	3,950	3,960	5.0	3,940	4.6	5.2	6.6	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	6,132	8,600	8,710	5.1	8,480	4.9	5.3	5.6	1.3
	AA-7	大阪中之島 ビル	11,100	11,133	16,700	17,000	3.8	16,400	3.6	4.0	5.8	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,676	6,860	6,940	4.3	6,780	4.1	4.5	5.1	1.1
	AA-9	マーケット スクエア 相模原	4,820	4,591	5,010	5,030	5.3	4,990	5.1	5.5	5.5	0.9
	AA-10	梅田 ゲートタワー	19,000	19,107	21,400	21,500	3.7	21,400	3.4	3.8	4.3	3.5
	AA-11	A-PLACE 馬車道	3,930	4,036	4,760	4,850	4.8	4,670	4.5	5.0	6.4	0.7
	AA-12	コマーシャル モール 博多	6,100	6,289	5,960	5,980	4.8	5,940	4.5	4.9	5.0	1.1
	AA-13	EDGE心齋橋	19,800	19,991	21,100	21,400	3.8	20,700	3.6	4.0	4.0	3.6
		小計	103,570	102,196	122,380	123,980	-	120,960	-	-	5.1	18.9
	合計	548,035	493,453	642,177	651,426	-	634,289	-	-	4.3	100.0	

(注1) 「取得(予定)価格」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注2) 「第19期末帳簿価格」は、2021年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、第19期末である2021年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。但し、「A-PLACE田町イースト」の価格時点は2021年3月31日、「目黒東急ビル」、「キューブラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の価格時点は2021年7月1日です。

(注4) 「投資比率」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産の取得(予定)価格の合計に占める各資産の取得(予定)価格(消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。)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5) 「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から2年目は3.4%、3年目以降は3.3%です。

(注7) 「東急プラザ銀座(底地)」の直接還元価格については、有期還元法による価格を記載しています。

(注8) 「田町スクエア(底地)」は、2014年5月30日付で建物を信託財産とする信託受益権を東急不動産に譲渡しました。取得価格は、当初取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注9) 「汐留ビルディング」は、2015年1月9日付で準共有持分(15%)を取得しており、2015年12月16日に準共有持分(10%)及び2016年12月2日に準共有持分(10%)を追加取得しました。取得価格はそれらの取得価格の合計額を記載しています。

(注10) 「icotなかもず」の割引率は、1年目は4.7%、2年目から6年目は4.8%、7年目以降は4.9%です。

## 不動産及び不動産信託受益権の概要(2)

本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る不動産信託受益権の所在地、建築時期、テナント数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	32	1,954	1,636	4,918.43	4,891.23	99.4
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	485	475	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	7	1,206	1,431	19,653.90	19,653.90	100.0
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	12	588	98	21,229.16	20,374.55	96.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	673	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	1992年 1月22日	7	195	157	2,656.53	2,362.46	88.9
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	239	241	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2008年 3月25日	5	186	129	2,538.13	2,538.13	100.0
	UR-15	デックス東京ビーチ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	77	595	453	16,119.47	15,296.74	94.9
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注8)	東京都中央区	-	1	1,162	572	1,130.04	1,130.04	100.0
	UR-17	キュープラザ原宿(注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	14	430	323	3,378.49	3,216.91	95.2
	小計			-	174	-	-	108,062.10	105,901.91	98.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オフ イス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	11	575	496	7,342.60	6,513.11	88.7
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	10	833	784	7,950.49	7,950.49	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	4	258	238	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	592	578	7,303.69	7,303.69	100.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2004年 7月30日	6	310	279	4,476.35	3,908.74	87.3
	T0-6	田町スクエア (底地)	東京都港区	-	1	125	-	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	10	377	314	5,054.19	5,054.19	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	11	385	354	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	271	256	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	6	680	680	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	36	3,225	2,663	28,136.05	27,993.23	99.5
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	7	354	266	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	4	285	225	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年 11月30日	11	394	336	4,333.64	4,333.64	100.0
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年 8月31日 (本館) 1999年 9月13日 (別館)	7	1,033	937	14,658.98	13,956.02	95.2
	T0-18	恵比寿プライムスク エア(注8)	東京都渋谷区	1997年 1月31日	103	1,370	1,058	18,063.03	16,176.70	89.6
	T0-19	A-PLACE田町イース ト	東京都港区	2003年 4月9日	23	324	309	4,288.88	4,235.81	98.8
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	8	605	597	6,993.70	6,993.70	100.0
	T0-21	キュープラザ新宿三 丁目	東京都新宿区	1992年 9月24日	4	827	570	4,528.01	4,528.01	100.0
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	10	372	337	4,373.30	4,373.30	100.0
		小計			-	289	-	-	146,536.32	142,354.04

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
アク ティ ブ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズ モール(底地)	兵庫県尼崎市	-	1	714	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	100	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	240	237	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	2009年 2月10日	21	541	445	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	38	1,000	711	20,226.77	20,125.63	99.5
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエア 相模原	神奈川県 相模原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	17	963	719	13,566.95	13,566.95	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	36	352	248	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマーシャルモール 博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	17	297	147	9,612.88	8,365.59	87.0
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	21	1,048	853	15,897.10	15,897.10	100.0
		小計			-	175	-	-	174,468.80	173,120.37
	合計			-	638	-	-	429,067.22	421,376.32	98.2

(注1)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを保有する場合、記載を省略します(底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。)。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

(注2)「テナント数」は、2021年5月31日現在における本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点のテナント数を記載しています。なお、当該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、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

(注3)「総賃料収入(年間)」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち底地以外の物件については、2021年5月31日現在における各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)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、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、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ています。底地物件については、2021年5月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額(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、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、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ています。

(注4)「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在における本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る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。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点の敷金・保証金(同日現在で入居済みと想定される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。なお、当該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。

(注5)「総賃貸可能面積」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち底地以外の物件については、2021年5月31日現在における各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、各資産のうち底地物件については、2021年5月31日現在における各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。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点の賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、「A-PLACE渋谷南平台」は、一部専有部を分割したため、2021年6月16日付で総賃貸可能面積が4,373.54㎡に変更されています。

(注6)「総賃貸面積」は、2021年5月31日現在における本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る各賃貸借契約については、本書の日付現在締結済みの賃貸借契約に基づき表示された賃貸面積の合計を記載しています。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点で表示されることとなる賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該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実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注7)「稼働率」は、2021年5月31日現在における本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各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。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日時点の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、各小計及び合計欄は、各資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計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。



- (注8)「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。
- (注9)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。
- (注10)「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部(約21㎡)と2階共用部の一部(約28㎡)を含めて算定しています。
- (注11)上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2021年5月31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、「テナント数」、「総賃料収入(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。以下同じです。
- (注12)2021年7月31日現在において、エンドテナント(エンドテナントが法人である場合に限られず、個人である場合も含まれます。以下同じです。)合計37社(都市型商業施設のエンドテナント15社、東京オフィスのエンドテナント17社及びアクティブ・アカウントのエンドテナント5社)から、賃貸借契約につき解約の申入れがあります(都市型商業施設の賃貸面積合計5,585.21㎡、東京オフィスの賃貸面積合計18,725.46㎡及びアクティブ・アカウントの賃貸面積合計2,955.91㎡)。なお、これらの賃貸面積合計の算定において、本投資法人が準共有持分を有する物件については、当該物件の準共有持分割合に相当する面積を用いています。

## 取得予定資産に係る信託受益権の概要

以下は、取得予定資産に係る信託受託者及び信託期間満了日を示したものです。

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日
T0-19	A-PLACE田町イースト	三井住友信託銀行株式会社	2031年10月31日
T0-20	目黒東急ビル	みずほ信託銀行株式会社	2031年9月30日
T0-21	キュープラザ新宿三丁目	三菱UFJ信託銀行株式会社	2031年9月30日
T0-22	A-PLACE渋谷南平台	三井住友信託銀行株式会社	2031年9月30日

## 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

以下は、売主である取得予定資産に係る現信託受益者(以下、本において、個別に又は併せて「売主」といいます。)に記載したものです。

各取得予定資産の売主は、本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です。これらの者は、投信法第201条第1項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、これらの取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定める審査手続を経ていません。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限」及び「第二部 投資法人の詳細情報/第4 関係法人の状況/1 資産運用会社の概況」をご参照ください。

なお、「A-PLACE田町イースト」の取得及び「東急プラザ赤坂」の譲渡が行われること並びに「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の取得が行われることについて、投信法第201条の2及び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。

取得予定時期	物件番号	物件名称	売主
第20期	T0-19	A-PLACE田町イースト	キャナル・インベストメント有限公司
	T0-20	目黒東急ビル	有限公司パークビュー・インベストメント
	T0-21	キュープラザ新宿三丁目	東急不動産株式会社
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東急不動産株式会社

#### (4) 建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要

本投資法人は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)を清水建設株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社竹中工務店、東京海上ディーアール株式会社及びSOMPORリスクマネジメント株式会社より取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、清水建設株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社竹中工務店、東京海上ディーアール株式会社及びSOMPORリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

## 建物状況調査報告書の概要

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	東急ブラザ 表参道原宿	清水建設株式会社	2020年7月16日	2,781 (注4)	190,257 (注4)
UR-3	キューブラザ恵比寿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年1月31日	2,660	96,930
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	2020年1月29日	1,170	282,540
UR-7	神戸旧居留地25番館	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年8月28日	720	542,550
UR-8	A-FLAG札幌	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年3月8日	33,390	1,019,070
UR-9	A-FLAG渋谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年11月7日	3,220	192,350
UR-10	キューブラザ心齋橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年2月19日	3,290	95,130
UR-11	A-FLAG骨董通り	東京海上ディーアール株式会社	2016年8月3日	-	137,839
UR-12	A-FLAG美術館通り	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月2日	1,400	73,550
UR-13	A-FLAG 代官山ウエスト	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年8月8日	2,600	111,980
UR-14	A-FLAG北心齋橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年9月6日	850	65,460
UR-15	デックス東京ビーチ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年8月7日	13,656 (注4)	794,339 (注4)
UR-16	東急ブラザ銀座 (底地)	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年10月12日	(注5)	(注5)
UR-17	キューブラザ原宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年9月11日	108 (注4)	71,532 (注4)
T0-1	東急不動産恵比寿ビル	清水建設株式会社	2020年5月25日	18,230	328,477
T0-2	A-PLACE恵比寿南	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年1月28日	20,250	305,680
T0-3	A-PLACE代々木	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年1月27日	1,050	175,620
T0-4	A-PLACE青山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年7月27日	31,790	337,350
T0-5	ルオーゴ汐留	清水建設株式会社	2020年7月31日	15,310	128,341
T0-6	田町スクエア(底地)	清水建設株式会社	2012年3月6日	(注5)	(注5)
T0-7	A-PLACE池袋	株式会社竹中工務店	2020年7月29日	3,180	198,770
T0-8	A-PLACE新橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年2月5日	2,120	260,310
T0-9	A-PLACE五反田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年8月24日	1,250	116,900
T0-10	A-PLACE品川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年8月31日	9,380	122,320
T0-11	大崎ウィズタワー	東京海上ディーアール株式会社	2019年2月27日	-	513,806 (注6)
T0-12	汐留ビルディング	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年11月9日	1,669 (注4)	1,198,106 (注4)
T0-13	A-PLACE恵比寿東	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年2月26日	-	185,673
T0-14	A-PLACE渋谷金王	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年2月3日	350	183,890
T0-15	A-PLACE五反田駅前	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年2月26日	770	137,360
T0-16	A-PLACE品川東	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年12月7日	26,910	427,020
T0-18	恵比寿プライムスクエア	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月6日	44,217 (注4)	1,197,872 (注4)
T0-19	A-PLACE田町イースト	東京海上ディーアール株式会社	2021年1月13日	-	286,840
T0-20	目黒東急ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年6月1日	-	353,948
T0-21	キューブラザ新宿三丁目	SOMPORリスクマネジメント株式会社	2021年5月28日	-	98,590
T0-22	A-PLACE渋谷南平台	SOMPORリスクマネジメント株式会社	2021年5月27日	-	224,950

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)
AA-1	あまがさき キューズモール(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	2012年3月6日 2012年3月6日	(注5)	(注5)
AA-2	icotなかもず	清水建設株式会社	2020年5月22日	2,069	212,456
AA-4	icot溝の口	清水建設株式会社	2020年5月29日	-	50,211
AA-5	icot多摩センター	清水建設株式会社	2020年7月21日	5,486	90,915
AA-6	A-PLACE金山	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年7月22日	330	256,810
AA-7	大阪中之島ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年8月29日	24,400	1,065,990
AA-8	icot大森	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年3月7日	20,170	151,300
AA-9	マーケットスクエア 相模原	東京海上ディール株式会社	2019年8月16日	2,764	36,331
AA-10	梅田ゲートタワー	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年7月1日	340 (注7)	193,170 (注7)
AA-11	A-PLACE馬車道	東京海上ディール株式会社	2016年4月14日	321,069	460,290
AA-12	コマーシャルモール 博多	株式会社ハイ国際コンサルタント	2017年9月13日	1,120	99,070
AA-13	EDGE心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2018年9月7日	9,350	649,090
合計	-	-	-	629,419	13,720,983

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

(注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」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」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%、49%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため、記載していません。

(注6) 「大崎ウィズタワー」の長期修繕費は、「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスビル全体の修繕費です。本投資法人は、同物件の4階から11階部分の区分所有権を保有しています。

(注7) 「梅田ゲートタワー」の短期修繕費及び長期修繕費は、本投資法人が区分所有権を有する同物件の5階から20階部分に係る区分所有割合(88.4%)に応じた数値を記載しています。

本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関(注1)は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関であるSOMPOリスクマネジメント株式会社等に、構造計算書及び構造図の確認業務(以下「構造計算書等確認業務」といいます。)を委託し、いずれの物件の構造計算書及び構造図にも、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項が見受けられなかった旨の総合所見を取得しています。但し、一部の資産(注2)においては、構造計算適合性判定(注3)を受けているため、かかる構造計算書等確認業務は行っていません。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
UR-1	東急プラザ表参道原宿	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価センター	- (注2)
UR-3	キュープラザ恵比寿	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社浅沼組	一般財団法人日本建築センター	SOMPOリスクマネジメント株式会社
UR-5	京都烏丸パーキングビル	株式会社京阪都市設計	株式会社京阪都市設計	鹿島建設株式会社	株式会社I-PEC	SOMPOリスクマネジメント株式会社
UR-7	神戸旧居留地25番館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築総合試験所	- (注2)
UR-8	A-FLAG札幌	新築時:株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時:清水建設株式会社	新築時:株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時:清水建設株式会社	新築時:東急建設株式会社 耐震補強工事時:清水建設株式会社	北海道札幌市	SOMPOリスクマネジメント株式会社
UR-9	A-FLAG渋谷	西松建設株式会社	西松建設株式会社	西松建設株式会社	東京都渋谷区	SOMPOリスクマネジメント株式会社
UR-10	キュープラザ心齋橋	株式会社ブランテック	株式会社アルファ構造デザイン事務所	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	一般財団法人日本建築総合試験所
UR-11	A-FLAG骨董通り	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都港区	東京海上ディールール株式会社
UR-12	A-FLAG美術館通り	新築時:株式会社cdi 増築時:浅井謙建築研究所株式会社	株式会社cdi	株式会社大林組	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	株式会社青島設計	株式会社青島設計	株式会社鴻池組	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-14	A-FLAG北心齋橋	有限会社権建築設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-15	デックス東京ビーチ	株式会社日建設計・大成建設株式会社	株式会社日建設計・大成建設株式会社	大成・住友建設共同企業体	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注4)	-	-	-	-	-
UR-17	キュープラザ原宿	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センター	- (注2)

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
T0-1	東急不動産 恵比寿ビル	株式会社東急設計コ ンサルタント	株式会社東急設計コ ンサルタント	東急建設株式会社・ 株式会社新井組共同 企業体	東京都渋谷区	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-2	A-PLACE恵比寿南	ジェイティ不動産株 式会社	ジェイティ不動産株 式会社	ジェイティ不動産株 式会社	東京都渋谷区	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-3	A-PLACE代々木	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	株式会社都市居 住評価センター	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-4	A-PLACE青山	新築時：株式会社日 建設計 耐震補強工事時：株 式会社日建設計	新築時：株式会社日 建設計 耐震補強工事時：株 式会社日建設計	新築時：株式会社竹 中工務店 耐震補強工事時：清 水建設株式会社	東京都港区	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-5	ルオーゴ汐留	株式会社NTTファシ リティーズ	株式会社NTTファシ リティーズ	大成・竹中・共立・ 地崎建設共同企業体	一般財団法人日 本建築センター	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-6	田町スクエア (底地)(注4)	-	-	-	-	-
T0-7	A-PLACE池袋	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社都市居 住評価センター	- (注2)
T0-8	A-PLACE新橋	株式会社園田設計、 株式会社日建設計、 株式会社日建ハウジ ングシステム	株式会社日建ハウジ ングシステム	株式会社熊谷組・浅 川建設共同企業体	東京都	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-9	A-PLACE五反田	株式会社三菱地所設 計	株式会社三菱地所設 計	大成建設株式会社	一般財団法人日 本建築センター	- (注2)
T0-10	A-PLACE品川	株式会社ブランテッ ク	株式会社ブランテッ ク	飛鳥建設株式会社	東京都港区	SOMPOリス クマネジメント 株式会社
T0-11	大崎ウィズタワー	協立建築設計事務 所・清水建設設計共 同企業体	協立建築設計事務 所・清水建設設計共 同企業体	清水・NIPPPO建 設共同企業体	一般財団法人日 本建築センター	- (注2)
T0-12	汐留ビルディング	株式会社三菱地所設 計・株式会社日建設 計	株式会社三菱地所設 計	大成建設株式会社	一般財団法人日 本建築センター	- (注2)
T0-13	A-PLACE恵比寿東	新築時：株式会社 オーエーシー設計 増築時：株式会社久 米デザインサポート	株式会社オーエー シー設計	新築時：東急・鉄 建・奥村共同事業体 増築時：戸田建設株 式会社	東京都	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-14	A-PLACE渋谷金王	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-15	A-PLACE五反田駅 前	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	株式会社大林組、野 村建設工業株式会社	東京都品川区	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-16	A-PLACE品川東	株式会社松田平田設 計	株式会社松田平田設 計	株式会社熊谷組	東京都港区	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-18	恵比寿プライムス クエア	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社 大成・フジタ・共同 企業体	東京都	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-19	A-PLACE田町イー スト	株式会社三菱地所設 計	株式会社三菱地所設 計	清水建設株式会社	日本イーアール アイ株式会社	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-20	目黒東急ビル	株式会社東急設計コ ンサルタント	株式会社東急設計コ ンサルタント	東急建設株式会社	日本イーアール アイ株式会社	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-21	キューブラザ新宿 三丁目	株式会社堀池秀人 都 市・建築研究所	株式会社堀池秀人 都 市・建築研究所	株式会社安藤・間	東京都新宿区	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
T0-22	A-PLACE渋谷南平 台	株式会社東急設計コ ンサルタント	株式会社東急設計コ ンサルタント	東急建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
AA-1	あまがさき キューズモール (底地)(注4)	-	-	-	-	-
AA-2	icotなかもず	有限会社南海総合設計(SC棟)、株式会社東急設計コンサルタント(銀行棟)	有限会社南海総合設計(SC棟)、株式会社能勢建築構造研究所(銀行棟)	株式会社大林組(SC棟)、株木建設株式会社(銀行棟)	一般財団法人大阪建築防災センター(SC棟)、大阪府堺市(銀行棟)	SOMPOリスクマネジメント株式会社(SC棟)、-(銀行棟) (注2)
AA-4	icot溝の口	計画設計・ノガミ	計画設計・ノガミ	大成建設株式会社	神奈川県川崎市	SOMPOリスクマネジメント株式会社
AA-5	icot多摩センター	株式会社東急設計コンサルタント	株式会社東急設計コンサルタント	西松建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
AA-6	A-PLACE金山	株式会社日建設	株式会社日建設	株式会社安藤・間	ビューローベリタスジャパン株式会社	- (注2)
AA-7	大阪中之島ビル	株式会社大建設	株式会社大建設	鹿島建設・大林組共同企業体	大阪府大阪市	SOMPOリスクマネジメント株式会社
AA-8	icot大森	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	一般財団法人日本建築センター	SOMPOリスクマネジメント株式会社
AA-9	マーケット スクエア相模原	株式会社奥村組	株式会社奥村組・株式会社親交設計	株式会社奥村組	一般財団法人日本建築センター	- (注2)
AA-10	梅田ゲートタワー	株式会社昭和設計	株式会社昭和設計	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	- (注2)
AA-11	A-PLACE馬車道	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	神奈川県横浜市	東京海上ディール株式会社
AA-12	コマーシャル モール博多	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本E R I株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
AA-13	EDGE心齋橋	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	大阪府大阪市	株式会社ハイ国際コンサルタント

(注1) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合には、本書の日付現在の社名で記載しています。

(注2) 「東急プラザ表参道原宿」、「神戸旧居留地25番館」、「キュープラザ原宿」、「A-PLACE池袋」、「A-PLACE五反田」、「大崎ウイズタワー」、「汐留ビルディング」、「icotなかもず(銀行棟)」、「A-PLACE金山」、「マーケットスクエア相模原」及び「梅田ゲートタワー」は、構造計算適合性判定(注3)を受けているため記載していません。

(注3) 2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものかどうかを判定することとなっています。

(注4) 「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため、記載していません。

## 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値(予想最大損失率)(注1)を算定しています。本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率) (%)(注2)
UR-1	東急ブラザ表参道原宿	2.9
UR-3	キューブラザ恵比寿	5.7
UR-5	京都烏丸パーキングビル	2.4
UR-7	神戸旧居留地25番館	2.6
UR-8	A-FLAG札幌(注3)	0.3
UR-9	A-FLAG渋谷	7.9
UR-10	キューブラザ心齋橋	6.9
UR-11	A-FLAG骨董通り	6.4
UR-12	A-FLAG美術館通り	7.5
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	4.2
UR-14	A-FLAG北心齋橋	5.4
UR-15	デックス東京ビーチ	4.0
UR-16	東急ブラザ銀座(底地)(注4)	-
UR-17	キューブラザ原宿	5.1



物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） （％）（注2）
T0-1	東急不動産恵比寿ビル	6.5
T0-2	A-PLACE恵比寿南	8.0
T0-3	A-PLACE代々木	5.1
T0-4	A-PLACE青山（注3）	8.9
T0-5	ルオーゴ汐留	2.7
T0-6	田町スクエア（底地）（注4）	-
T0-7	A-PLACE池袋	3.2
T0-8	A-PLACE新橋	7.4
T0-9	A-PLACE五反田	6.1
T0-10	A-PLACE品川	4.9
T0-11	大崎ウィズタワー	2.4
T0-12	汐留ビルディング	2.6
T0-13	A-PLACE恵比寿東	5.2
T0-14	A-PLACE渋谷金王	4.3
T0-15	A-PLACE五反田駅前	7.7
T0-16	A-PLACE品川東	4.3
T0-18	恵比寿プライムスクエア	1.7
T0-19	A-PLACE田町イースト	7.2
T0-20	目黒東急ビル	4.3
T0-21	キューブラザ新宿三丁目	3.5
T0-22	A-PLACE渋谷南平台	5.7
AA-1	あまがさきキューズモール（底地）（注4）	-
AA-2	icotなかもず	4.8
AA-4	icot溝の口	8.3
AA-5	icot多摩センター	1.8
AA-6	A-PLACE金山	5.3
AA-7	大阪中之島ビル	7.9
AA-8	icot大森	3.9
AA-9	マーケットスクエア相模原	7.7
AA-10	梅田ゲートタワー	2.4
AA-11	A-PLACE馬車道	10.2
AA-12	コマーシャルモール博多	1.9
AA-13	EDGE心齋橋	5.0
ポートフォリオ全体（注5）		2.1

（注1）SOMPORリスクマネジメント株式会社は、上記PML値の計算にあたり、「地震調査研究推進本部（文部科学省）」より、2012年12月に2012年版（モデル2）として公表された「全国地震動予測地図」に準拠してモデル化した震源データをもとに算定しています。

（注2）小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2007年6月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しています。

（注4）「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

（注5）ポートフォリオ全体のPML値は、2021年7月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

## (5) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、2021年5月31日現在(但し、「キュープラザ新宿三丁目」については、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づいた2021年9月10日現在)において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	T0-12	
物件名称	汐留ビルディング(注1)	
テナント数(注2)	36	
総賃料収入(年間)(百万円)(注3)	3,225	
総賃料収入の合計に占める割合(%) (注4)	11.1	
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注5)	28,136.05	
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注6)	27,993.23	
最近5年間の稼働率の推移(%) (注7)	2016年11月30日	99.4
	2017年5月31日	99.9
	2017年11月30日	99.7
	2018年5月31日	99.9
	2018年11月30日	100.0
	2019年5月31日	100.0
	2019年11月30日	99.7
	2020年5月31日	100.0
	2020年11月30日	99.7
	2021年5月31日	99.5

(注1) 「汐留ビルディング」は、準共有持分割合(35%)に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、2021年5月31日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物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。

(注3) 「総賃料収入(年間)」は、2021年5月31日現在における当該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、月額賃料(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、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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(複数の賃貸借契約が契約されている資産については、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ています。なお、当該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年間賃料(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、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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を記載しています。

(注4) 「総賃料収入の合計に占める割合」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産の総賃料収入の合計に占める当該資産の総賃料収入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5) 「総賃貸可能面積」は、2021年5月31日現在における当該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ています。

(注6) 「総賃貸面積」は、2021年5月31日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該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実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、上記記載の各時点における当該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。

## (6) 主要なテナントに関する情報

## 主要なテナントの概要

下表は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、2021年5月31日現在（但し、「キュープラザ新宿三丁目」については、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づいた2021年9月10日現在）の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。本投資法人は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、東急不動産SCマネジメント株式会社及び東急コミュニティーをマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結している、又は締結することとしています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2021年5月31日現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっております（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	A-FLAG骨董通り	2,362.46	195	157	2026年12月31日
		東急不動産恵比寿ビル	6,513.11	575	496	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	833	784	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	258	238	2025年5月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	592	578	2025年5月31日
		ルオーゴ汐留	3,908.74	310	279	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,054.19	377	314	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	385	354	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	271	256	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	680	680	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	354	266	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	285	225	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	394	336	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	13,956.02	1,033	937	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア(注6)	12,996.29	1,189	1,030	2030年1月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	541	445	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	20,125.63	1,000	711	2024年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,566.95	963	719	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	352	248	2026年10月31日
コマースモール博多	8,365.59	297	147	2027年3月31日		
A-PLACE田町イースト	4,235.81	324	309	2031年10月31日		
A-PLACE渋谷南平台	4,373.30	372	337	2031年9月30日		
		合計	161,817.17	-	-	-

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キューブラザ恵比寿	4,024.88	485	475	2022年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2024年11月30日
		神戸旧居留地25番館	19,653.90	1,206	1,431	2023年8月31日
		A-FLAG札幌	20,374.55	588	98	2023年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2023年12月31日
		キューブラザ心齋橋	2,820.23	673	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	239	241	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		A-FLAG北心齋橋	2,538.13	186	129	2027年6月30日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,296.74	595	453	2028年1月31日
		キューブラザ原宿(注6)	3,216.91	430	323	2029年1月31日
		キューブラザ新宿三丁目(注7)	4,528.01	827	570	2031年9月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2022年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	100	2022年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	240	237	2024年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2023年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
合計		170,720.02	-	-	-	

(注1)「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、2021年5月31日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2)「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(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、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3)「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2021年5月31日現在における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(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。

(注4)「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の3ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5)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。

(注6)「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キューブラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ51%、49%及び60%)に相当する数値を記載しています。

(注7)「キューブラザ新宿三丁目」については、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日を基準日として記載しています。

## 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、2021年5月31日現在（但し、「キューブラザ新宿三丁目」については、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づいた2021年9月10日現在）、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	東急プラザ銀座(底地) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	29,883.44 (注4)	2089年1月9日 2074年5月31日 2042年1月31日	一般定期借地権設定契約 普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2027年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	2021年7月31日 (注5)	定期建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891.39	2021年10月31日 (注6)	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195.42	2030年1月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032.05	2023年7月24日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケースホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	10,336.62	2022年6月30日 (注7)	定期建物賃貸借契約
水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,488.78	2022年4月30日 2023年3月31日	普通建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	-	-

(注1)「総賃貸面積」は、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」については、2021年5月31日現在における準共有持分割合(30%及び35%)に相当する数値に基づき記載しています。

(注2)「契約形態」は、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3)賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は、「東急プラザ銀座(底地)」については、合同会社スピードハウス、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」については、東急不動産株式会社です。

(注4)「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」は底地の面積を記載していません。

(注5)タイムズ24株式会社は、2021年4月16日付で、賃貸借期間を2021年8月1日から2026年7月31日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注6)株式会社東急ホテルズは、2020年3月31日付で、賃貸借期間を2021年11月1日から2027年3月31日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注7)エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社は、2022年6月30日の契約満了を以て退去予定です。

(注8)「-」とされている箇所は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。

## ( 7 ) 担保の状況

本取組み後の本投資法人のポートフォリオの各資産(共有(準共有を含みます。))又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分)につき、担保は設定されていません。

## (8) ポートフォリオの概況

以下は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオの概況を示したものです。

## 分類別

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
都市型商業施設・東京オフィス	35	444,465	81.1
都市型商業施設	14	187,265	34.2
東京オフィス	21	257,200	46.9
アクティビア・アカウント	12	103,570	18.9
合計	47	548,035	100.0

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
ポートフォリオ全体	47	548,035	100.0
商業施設	21	230,025	42.0
オフィス	26	318,010	58.0

<参考> 2021年5月31日時点

分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（％） （注）
都市型商業施設・東京オフィス	32	405,615	79.7
都市型商業施設	15	198,715	39.0
東京オフィス	17	206,900	40.6
アクティビア・アカウント	12	103,570	20.3
合計	44	509,185	100.0

分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（％） （注）
ポートフォリオ全体	44	509,185	100.0
商業施設	22	241,475	47.4
オフィス	22	267,710	52.6

（注）「比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各分類の取得（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。

## 地域区分別

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
ポートフォリオ全体	47	548,035	100.0
都心5区	25	347,800	63.5
その他23区	6	49,780	9.1
三大都市圏	14	139,945	25.5
その他国内主要都市	2	10,510	1.9

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
都市型商業施設・東京オフィス	35	444,465	100.0
都心5区	25	347,800	78.3
その他23区	5	43,990	9.9
三大都市圏	4	48,265	10.9
その他国内主要都市	1	4,410	1.0

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注）
アクティビア・アカウント	12	103,570	100.0
その他23区	1	5,790	5.6
三大都市圏	10	91,680	88.5
その他国内主要都市	1	6,100	5.9

< 参考 > 2021年5月31日時点

分類・地域区分	物件数	取得価格 （百万円）	比率（％） （注）
ポートフォリオ全体	44	509,185	100.0
都心5区	23	325,250	63.9
その他23区	5	33,480	6.6
三大都市圏	14	139,945	27.5
その他国内主要都市	2	10,510	2.1

（注）「比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各分類の取得（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。



## 契約形態別

契約形態	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
ポートフォリオ全体	638	29,116	100.0
定期借家	392	19,171	65.8
普通借家	246	9,945	34.2

（注1）「総賃料収入（年間）」は、2021年5月31日を基準日として記載しています。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日を基準日として記載しています。

（注2）「比率」は、総賃料収入（年間）の合計に占める各分類の総賃料収入（年間）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。

## 契約年数別

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
ポートフォリオ全体	638	29,116	100.0
10年超	69	8,542	29.3
5～10年以内	66	2,738	9.4
2～5年以内	258	10,825	37.2
～2年以内	245	7,010	24.1

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
都市型商業施設	174	8,945	100.0
10年超	32	5,452	61.0
5～10年以内	33	1,596	17.8
2～5年以内	61	1,565	17.5
～2年以内	48	332	3.7

契約年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
東京オフィス	289	13,472	100.0
10年超	14	932	6.9
5～10年以内	21	880	6.5
2～5年以内	158	7,593	56.4
～2年以内	96	4,068	30.2

契約年数	テナント数	総賃料収入(年間) (百万円)(注1)	比率(%) (注2)
アクティビア・アカウント	175	6,698	100.0
10年超	23	2,158	32.2
5～10年以内	12	263	3.9
2～5年以内	39	1,667	24.9
～2年以内	101	2,610	39.0

(注1)「総賃料収入(年間)」は、2021年5月31日を基準日として記載しています。但し、「キュープラザ新宿三丁目」は、本書の日付現在において2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日を基準日として記載しています。

(注2)「比率」は、総賃料収入(年間)の合計に占める各分類の総賃料収入(年間)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。

## 契約残存年数別

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
ポートフォリオ全体	638	29,116	100.0
10年超	8	2,391	8.2
5～10年以内	45	4,358	15.0
2～5年以内	160	5,812	20.0
～2年以内	425	16,555	56.9

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
都市型商業施設	174	8,945	100.0
10年超	4	1,244	13.9
5～10年以内	20	2,269	25.4
2～5年以内	42	1,132	12.7
～2年以内	108	4,301	48.1

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
東京オフィス	289	13,472	100.0
10年超	1	125	0.9
5～10年以内	14	1,075	8.0
2～5年以内	85	3,430	25.5
～2年以内	189	8,842	65.6

契約残存年数	テナント数	総賃料収入（年間） （百万円）（注1）	比率（%） （注2）
アクティビア・アカウント	175	6,698	100.0
10年超	3	1,022	15.3
5～10年以内	11	1,013	15.1
2～5年以内	33	1,250	18.7
～2年以内	128	3,413	51.0

（注1）「総賃料収入（年間）」は、2021年5月31日を基準日として記載しています。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日を基準日として記載しています。

（注2）「比率」は、総賃料収入（年間）の合計に占める各分類の総賃料収入（年間）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。

## 賃貸借契約年数及び残存年数

	都市型商業施設	東京オフィス	アクティビア ・アカウント	全体
賃貸借契約年数 (注1)(注2)	17.6 (9.7)	4.2 (3.7)	9.0 (6.5)	9.4 (6.0)
賃貸借契約残存年数 (注1)(注3)	11.6 (3.2)	2.6 (2.1)	5.1 (3.2)	5.9 (2.7)

(注1)「賃貸借契約年数」及び「賃貸借契約残存年数」は、2021年5月31日を基準日として記載しています。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年5月31日を基準日として記載しています。

(注2)「賃貸借契約年数」は、各物件の賃貸借契約の契約期間の年数を分類毎に総賃料収入(年間)で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「賃貸借契約残存年数」は、各物件の賃貸借契約の残存年数を分類毎に総賃料収入(年間)で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)括弧内の数値は、「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です。

## 業種別

業種	テナント数	総賃料収入(年間) (百万円)(注1)	比率(%) (注2)
都市型商業施設	174	8,945	100.0
小売	67	4,207	47.0
ホテル	2	969	10.8
飲食	65	773	8.6
事務所	5	171	1.9
サービス・その他	35	2,826	31.6

業種	テナント数	総賃料収入(年間) (百万円)(注1)	比率(%) (注2)
東京オフィス	289	13,472	100.0
サービス業	79	4,513	33.5
製造業	25	2,195	16.3
卸売・小売業、飲食店	50	1,757	13.0
運輸・通信業	10	1,544	11.5
その他	125	3,462	25.7

(注1)「総賃料収入(年間)」は、2021年5月31日を基準日として記載しています。但し、「キューブラザ新宿三丁目」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき、2021年9月10日を基準日として記載しています。

(注2)「比率」は、総賃料収入(年間)の合計に占める各分類の総賃料収入(年間)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。

## 平均築年数

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	平均築年数（年） （注1）
都市型商業施設・東京オフィス	35	444,465	19.5
都市型商業施設	14	187,265	14.9
東京オフィス	21	257,200	22.2
アクティビア・アカウント	12	103,570	22.1
合計	47	548,035	20.0 （注2）

（注1）「平均築年数」は、2021年5月31日を基準日として、取得（予定）価格ベースにて平均築年数を加重平均で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

なお、平均築年数の算出においては、「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除外しています。

（注2）2021年5月31日時点の44物件（「東急プラザ銀座（底地）」、「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」を除外しています。）の平均築年数は20.3年です。

## 6 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

### (1) リスク要因

以下において、本投資口及び本投資法人が発行する投資法人債(以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。)への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(ア) 換金性・流動性に関するリスク

(イ) 市場価格変動に関するリスク

(ウ) 金銭の分配に関するリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

(ア) 投資法人の組織運営に関するリスク

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

(ウ) 東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク

(エ) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

(ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク

(イ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

(ウ) 不動産管理会社に関するリスク

(エ) 費用に関するリスク

(オ) 専門家報告書等に関するリスク

(カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

(キ) 売却時の不動産流動性に関するリスク

(ク) 建築基準法等の既存不適格に関するリスク

(ケ) 共有物件に関するリスク

(コ) 区分所有建物に関するリスク

(サ) 借地権等に関するリスク

(シ) 底地物件に関するリスク

(ス) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

(セ) 不動産の所有者責任に関するリスク

(ソ) マスターリースに関するリスク

(タ) 将来における法令等の改正に関するリスク

(チ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

(ツ) 売主の倒産等の影響に関するリスク

(テ) 開発物件に関するリスク

(ト) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

(ナ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

(ニ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
  - 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
  - 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
  - 税制に関するリスク
- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク
  - 減損会計の適用に関するリスク
  - その他

#### 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

##### (ア) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するには、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合を除き、原則として上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります。また、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。また、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

##### (イ) 市場価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。そうした中でも、特に商業施設及びホテルの用途については、新型コロナウイルス感染症の拡大から、日本経済全体のみならず、世界経済が影響を受け、直ちに収益に悪影響を及ぼすとの懸念が生じています。本投資法人は一部において宿泊施設（ホテル）を含む商業施設を保有していることから、本投資口及び本投資法人債もその例外ではありません。新型コロナウイルス感染症に起因した多方面での悪影響の懸念により、有価証券の市場価格に対する影響についても見通しの不透明な状況が継続しています。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、更に市場全体が悪影響を受けるおそれがあります。

以上の他、本投資口及び本投資法人債の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口及び本投資法人債に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口及び本投資法人債の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあり、また、市場での本投資口の需給バランスに影響を与える結果、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口及び本投資法人債の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は格付の見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

## （ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されません。

## 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

## （ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

### a．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。

### b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は本投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。

なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、全て無担保・無保証ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

さらに、借入れ及び本投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「**税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク**」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々



格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV(本投資法人の保有する資産総額に対する、本投資法人債を含む借入金残高の割合)の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限としていますが、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

#### c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。 )及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。したがって、清算手続において、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

#### (イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

##### a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

##### b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に関する業務を行う本資産運用会社の業務遂行能力に依存することとなります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

#### ( ) 資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、東急不動産ホールディングスグループの運用実績や本投資法人の保有資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

#### ( ) 資産運用会社の行為に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の投資対象である不動産等の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行う可能性もあります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

#### ( ) 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である「運用ガイドライン」において、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま「運用ガイドライン」が変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

#### ( ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用業務を受託していることに関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を受託するのに加え、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用業務を受託することによって、各投資法人に係る資産運用において、利益相反が生じる可能性があります。かかる利益相反を防止するため、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 物件情報優先規程の制定」に記載のとおり、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人との間で競合が生じる可能性のある商業施設及びオフィスに関する物件情報の検討について、第三者から提供される物件情報のうち、一定の規模を下回る商業施設及びオフィスについては本投資法人よりもブローディア・プライベート投資法人が優先して取得を検討し、それ以外の物件情報は原則として本投資法人が第1順位で取得を検討する枠組が定められています。しかしながら、かかる枠組が今後想定どおり有効に機能するとの保証はありません。また、本資産運用会社及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社による過去のコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務や本資産運用会社による将来のコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務における法令違反等が発見された場合、規制当局から行政処分を受けること等により、本投資法人の資産運用業務に支障が生じるとのおそれは否定できません。

#### (ウ) 東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク

東急不動産は、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の株主であるだけでなく、本投資法人に対してスポンサーサポートを提供する会社であり、本資産運用会社の常勤役員や

多数の従業員の出向元でもあります。また、本投資法人の執行役員は、本書の日付現在、本資産運用会社の役職員が兼任しています。さらに、東急不動産ホールディングスのグループの一員であるサポート提供会社も、本投資法人に対してサポートを提供します。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急不動産を中心とする東急不動産ホールディングスグループと密接な関連性を有し、また、本資産運用会社及び本投資法人の役員の人材面で東急不動産ホールディングスグループに依存しているため、本投資法人の成長性に対する東急不動産ホールディングスグループの影響は、相当程度高いということがいえます。

したがって、本投資法人が、東急不動産ホールディングスグループから本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、東急不動産ホールディングスグループの業績が悪化した場合や、東急不動産ホールディングスグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーである東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、適格不動産(本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等)を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。さらに、サポート提供会社の一部は、サポート契約に基づき、テナント等として出店、出店検討、又は、その運営管理等で関与する適格不動産の売却情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかに当該不動産等の情報提供を行うものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

上記に加え、スポンサーサポート契約及びサポート契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から3年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、東急不動産又はサポート提供会社からのスポンサーサポート及びサポートの提供が受けられなくなるおそれがあります。

さらに、東急不動産は、東急リアル・エステート投資法人及びその資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社との間で、2011年3月4日付「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」(その後の変更及び承継を含みます。)を締結しています。同覚書に基づき、東急不動産ホールディングス及び東急不動産(以下本(ウ))において「東急不動産等」といいます。)は、2011年3月4日時点の東急リアル・エステート投資法人の投資方針及び投資基準に合致し同投資法人が投資することのできる不動産、不動産信託受益権等の不動産関連資産を第三者に売却しようとする場合、同投資法人及び同資産運用会社に対し、当該第三者に対して提供するのと実質的に同等の当該不動産関連資産に係る情報を、当該第三者に対する情報の提供時点までに提供するものとし、同投資法人及び同資産運用会社が、東急不動産等に対し、当該不動産関連資産の買取り又は買取りのための協議を申し入れた場合、東急不動産等は、これに誠実に対応し、又は東急不動産等以外の東急不動産ホールディングスグループ各社に対し、かかる申し入れに誠実に対応させるよう最大限努力するものとされており、東急不動産等の連結子会社等の東急不動産ホールディングスグループ各社が所有する不動産関連資産を売却する場合についても同様の情報提供義務を負っています。この覚書の有効期間は、同投資法人が東急不動産ホールディングスグループ各社から同覚書に基づき取得した物件(2011年3月4日時点の同投資法人の投資方針及び投資基準に合致していないものの任意に情報提供され取得された物件を含みます。)の取得価額の総額が200億円に達する日までとされています。このため、本投資法人が東急不動産ホールディングスグループ各社からの取得を希望する物件について、同覚書に基づく情報提供を受けた同投資法人が取得する可能性があります。

また、本投資法人は、包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用して、質の高い不動産の継続的な取得と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理を行い、外部成長・内部成長を目指していますが、本投資法人による包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンが、将来の本投資法人の外部成長及び内部成長に繋がる保証はありません。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、利害関係者に事業及び取引機会をもたらすことがあり、この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「(2) リスクに対する管理体制」をご参照ください。

本投資法人は、これらの方策を含め、投資家の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備していますが、これらの方策にもかかわらず、利害関係者が、かかる方策に反して本投資法人の投資家の利益に反する取引を行った場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。

#### (エ) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

2013年6月12日に上場投資法人等に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)が成立し、2014年4月1日に施行されています。したがって、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が立場上何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の売買等を行った場合、金融商品取引法上インサイダー取引規制に抵触することになります。

本投資法人の上場以来、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に内部規程を設け、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が、本投資法人又は本資産運用会社に関するインサイダー取引における重要事実類似の事実を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引を行うことを制限しています。本資産運用会社は、当該金融商品取引法の改正による上場投資法人等に係るインサイダー取引規制導入を踏まえ、2014年4月1日を施行日としてその社内規程を改正し、また、本投資法人においても、内部規程を改正しました。しかしながら、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

## 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

### （ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

#### a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国における賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居すると保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

商業施設の場合、その立地条件により、用途を大きく変更することは困難である場合があり、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人の定義する商業施設には宿泊施設（ホテル）が含まれます。本投資法人は、宿泊施設（ホテル）の特性に応じた固有の投資基準を設定することで、宿泊施設（ホテル）に関するリスクの軽減を図ります。しかし、宿泊施設（ホテル）は、装置産業としての性格が強く、また、運営ノウハウが要求され、さらに用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多いため、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなり得る者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

#### b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一つのテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

#### c．賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこの

ような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

#### d．テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれており、また、宿泊施設(ホテル)に関する投資基準の一つとして、一つのテナントに対する固定賃料に基づく中長期的な賃貸借契約によって安定を図ることを基本とすることとしています。既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなり得る者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

#### e．変動賃料に関するリスク

固定賃料に加えて、不動産等のテナント収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等のテナント収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### f．東京圏に集中するリスク

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行うことを基本理念としており、本投資法人のポートフォリオは、主に東京圏に集中することとなります。このため、東京圏における経済情勢の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落、地震その他の災害等が、本投資法人の収益等に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (イ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いいため、取得しようとする不動産等に一定の瑕疵があった場合や、当該不動産等が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態(以下そのような状態を「契約不適合」といいます。)にある場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵等が存在する場合があります。不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があります。免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容及び契約不適合等について責任の所在を明確化した上で不動産等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はかかる表明及び保証が全く行われない場合もあり得ます。そこで、本投資法人が不動産等を取得しようとする場合、かかる不動産等について自ら調査を行うほか、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポー

ト、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等に関する欠陥・瑕疵等について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。

民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号、以下「民法改正法」といいます。)による民法改正(以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。)の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され(民法改正法附則第34条第1項等)、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

しかしながら、売主がSPC(特別目的会社)である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる本投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。なお、本投資法人は宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。)上、みなし宅地建物取引業者であるため、民法改正の前後を問わず、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を排除することは原則としてできません。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。本投資法人は、本資産運用会社が十分な調査を行った上で取得を行います。不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、不動産に関する権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されている可能性があります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。



### （ウ）不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできませんが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

### （エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に関する費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他資本的支出、金利の上昇、税制変更等の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。

なお、新民法においては、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしない場合、又は急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

### （オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われます。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート（地震リスク調査報告書等を含みます。）等は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。



### (カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害、液状化等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険、賠償責任保険、火災利益保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により完全には行われず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、本投資法人の保有する不動産等のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書の日付現在、本投資法人は、PML値15%以上の不動産等には地震保険の付保を検討しますが、それ以外の不動産等には地震保険を付保する予定はありません。したがって、地震保険を付保する不動産等以外は、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害について、原則保険によるリスクカバーの対象外となっています。また、地震保険を付保した場合でも、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

### (キ) 売却時の不動産流動性に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有する不動産等の売却を頻繁に行うことは意図していません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等の売却を行うことがあります。

不動産等は、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデューディリジェンスが行われます。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産等の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産等を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産等を取得する場合には、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物や地中埋設物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生する可能性もあります。

### (ク) 建築基準法等の既存不適格に関するリスク

不動産等は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限のもとでは不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制のもとにあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及び場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。さらに、大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、後日の建替等に際し、建物の用途又は延床面積の制限が付される可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがありますが、このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追

加の設備が必要とされ、修繕コストの増加要因となり、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、本投資法人の保有する不動産等の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

#### (ケ) 共有物件に関するリスク

共有物の管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該共有の不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

各共有者は、自己の共有持分を自由に譲渡することはできるため、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがあります。他方、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができるため、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は、共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大5年であり、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続の対象になった場合には、管財人等は分割請求ができます。

共有不動産に係る賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差押えの対象となる場合や、テナントからの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされていますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払又は履行を行わない場合、滞納処分や差押え等により、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

共有物については、上記のものをはじめとする制限やリスクが存在するため、取扱いや処分により多くの時間と費用を要したり、単独所有の場合と比較して譲渡価格において不利になるおそれがあります。

#### (コ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物については、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続履践等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して制限があります。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利(優先交渉権等)を与える旨の管理規約等があれば、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払を履行しない場合には、不動産等の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

また、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。)の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。)の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者

が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに、使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含まれます。）に対して効力を生じる（区分所有法第8条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

#### （サ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、土地の所有権を取得することなく、その敷地上の建物を敷地利用権（借地権等）と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の権利移転に付随する借地権の譲渡に関して、敷地の所有者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料を支払うことがあります。

さらに、借地権が期間満了又は建物の滅失等により消滅した場合や定期借地権について期限の到来により借地権は更新されることなく消滅した場合、本投資法人は、建物を収去し敷地を明け渡すことを求められます。加えて、敷地が売却又は競売等により処分され、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、本投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなり、建物を収去し、敷地を明け渡すことを求められます。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

なお、本投資法人の保有する不動産等の一部については原資産である土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

#### （シ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

#### （ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、本投資法人が保有する運用資産に有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生し、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に関する一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に関する被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材等が使用されているか又は使用されている可能性があります。本投資法人が保有する運用資産についてかかる事態が発覚した場合には当該建物の価格の下落の可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

さらに、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的乃至経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (セ) 不動産の所有者責任に関するリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。したがって、本投資法人の保有する不動産等の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、取得する不動産等に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

#### (ソ) マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント(マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者(転借人)を指します。以下同じとします。)は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

#### (タ) 将来における法令等の改正に関するリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）、各地の条例等といった不動産に関する法規制のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に関する調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

#### （チ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により当該不動産等が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不動産等の価値が減損し、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶおそれがあります。

#### （ツ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に売主が倒産した場合、売主への瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及した場合であっても支払能力が不足する可能性があり、また、かかる不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続に入らない場合であっても、当該不動産等の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等はなおも売主（倒産手続であればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、本投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

## （テ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合がありますが、竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

a．開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

b．工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

c．竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク

d．上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があります。また、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれがあります。さらに、予定外の費用や損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあります。

## （ト）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、資産の拡大と質の向上を通じた中長期的な安定運用を目指しており、現在においても、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での資産取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行うことがあります。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありません。

実際に物件取得又は売却を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主又は買主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあり、その他、売主又は買主との間で締結した不動産又は信託受益権の売買契約において定められた一定の条件が成就しない等又はその他の理由により、取得予定資産を予定した期日に取得することができない場合又は売却予定資産を予定した期日に売却することができない場合があります。物件取得又は売却の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入又は売却することができないおそれもおそれられません。それらの結果、物件取得又は売却により予定した収益を上げることが困難となるおそれや、本投資法人が望ましいと考えるポートフォリオ構成を実現することができないおそれがあります。また、売却予定資産を予定した期日に売却することができない結果、本投資法人が見込んでいた売却代金を受領できず、本投資法人が予定する売却代金を原資とした新たな資産の取得が実施できなくなるおそれがあるほか、本投資法人が見込んでいた売却益を計上できず、本投資法人が予定していた投資主への分配金の額が減少するおそれや、売却予定資産の売却益により実施を予定していた保有資産及び取得予定資産のバリューアップ工事等が実施できなくなるおそれがあります。

## （ナ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

## （ニ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

### 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

## （ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。



## （イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負った信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

## （ウ）信託受託者に関するリスク

### a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かについては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるもの限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

### b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

## （エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができま



す。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができませんが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

#### 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

#### 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件(後記「 税制に関するリスク/(ア)導管性要件に関するリスク」をご参照ください。)に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク/(テ)開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

#### 税制に関するリスク

##### (ア) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関する課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く)

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への配当金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致(税会不一致)が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額(又は配当可能額)は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当(又は配当可能額の90%超の金銭分配)ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額(過年度法人税等)が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

**b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク**

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

**c. 借入先要件に関するリスク**

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

**d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク**

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

**(イ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク**

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

本投資法人は、規約において、本投資法人が取得する資産の組入比率につき、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

**(エ) 一般的な税制の変更に関するリスク**

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

**減損会計の適用に関するリスク**

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

## その他

### 感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

近時において、新型コロナウイルス感染症が拡大しています。本投資法人の保有資産であるオフィスに対し、当該感染症の拡大が直ちに悪影響を与えるかについては今後も注視する必要があります。一方で、本投資法人の保有資産の一部には宿泊施設（ホテル）を含む商業施設があり、これらの資産に対する影響が懸念されます。商業施設においては、当該感染症の拡大や長期化による売上げ低迷に伴い、テナントからの賃料支払いが停滞し又は賃料減額請求が行われる可能性があり得るほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化するおそれもあります。

また、当該感染症の流行が長期化した場合、本資産運用会社の業務が様々な形で停滞し、その結果、本投資法人の業績に悪影響が出る可能性があります。

また、本資産運用会社は役職員の感染防止の目的で、テレワークを活用した業務形態を一部採用していますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測しがたいことから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響が出る可能性があります。

また、上記の他、一般に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人のみで回避することは困難であり、これら感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に多大な悪影響が発生する可能性があります。

## (2) リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

### 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができますものとしています。

なお、執行役員1名は金融商品取引法第31条の4第1項に従い、金融庁長官に兼職の届出を行った上で、本資産運用会社の役職員が兼務しています。

### 資産運用会社について

(イ) 本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用・管理について制定した「運用ガイドライン」並びに策定した資産運用計画書及び資産管理計画書を遵守すること、コンプライアンスに関して制定又は策定した「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を遵守すること、並びに各種リスクの適切な管理のために制定した「リスク管理規程」及び「不動産投資運用リスク管理規程」を遵守することにより、法令等遵守及びリスク管理を行います。

(ロ) 本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」を定めており、これを遵守することにより利害関係者との取引に係るリスク管理を行います。「利害関係者取引規程」で定める利害関係者と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。また、本資産運用会社は、原則として、本投資法人の役員会の事前の承認に基づく本投資法人の同意を予め取

得した上でなければ、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との間の取引を行うことはできません。また、本資産運用会社は、本投資法人以外に複数の投資法人の資産運用業務を受託しており、物件取得機会の競合等の利益相反が生じる可能性があることから、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定める等して、各投資法人間における利益相反を防止することとしています。

(ハ)本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての「インサイダー取引防止規程」を定め、役職員等のインサイダー取引の防止に努めています。

(ニ)本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、必要に応じて年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、それぞれの委員会において異なる視点からリスク管理を行います。

(ホ)本資産運用会社では、コンプライアンス部長がコンプライアンスを統括し、法令等遵守の状況を監視します。

(ヘ)本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンス部にリスク管理部門を置き、これを統括するリスク管理責任者をコンプライアンス部長としています。リスク管理責任者は、当社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、リスク管理の重要性の認識に基づき、各部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じることとしています。

(ト)本資産運用会社は、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

(チ)本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

アクティビア・プロパティーズ投資法人 本店  
(東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は、2017年7月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の7月25日及び同日以後遅滞なく招集するものとされています（規約第9条第2項第一文）。また、本投資法人が規約第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2015年5月末日及び以後隔年毎の5月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とするものとされています（規約第15条第1項第一文）。また、本投資法人は、必要あるときは随時投資主総会を招集するものとされ（規約第9条第2項第二文）、本投資法人が役員会の決議により定め法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとされています（規約第15条第1項第二文）。本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において招集するものとされています（規約第9条第4項）。

## 第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及びロゴマークを記載します。
2. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（\*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（\*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（\*2）に係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

\*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年8月25日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2021年9月1日から2021年9月6日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

\*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

\*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.activia-reit.co.jp/ja/news/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの」及び本書「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完



情報」に記載される取得予定資産及び保有資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売届出目論見書に記載することがあり、また、かかる取得予定資産及び保有資産の写真、スポンサーによる開発予定物件の完成予想図並びに所在分布図等を新投資口発行及び投資口売届出目論見書に掲載することがあります。

6. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙から、以下の内容をカラー印刷して記載します。



## アクティビア・プロパティーズ 投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2021年8月



## ■ オファリング・ハイライト

### 01 収益基盤の安定及び拡大のための戦略的な資産入替と物件取得

- 成長期待の高い重点投資エリアで3物件の取得  
(目黒東急ビル、A-PLACE渋谷南平台、A-PLACE田町イースト)
- 繁華性の高い新宿エリアのプライム立地に所在する安定収益物件の取得  
(キューブラザ新宿三丁目)

### 02 好立地・ハイクオリティ物件の競争優位性

- オフィス：物件、区画ごとの賃料ギャップを活用した、成長と高稼働の追求
- 商業：複数の大型テナントとの契約改定による安定的な収益の確保
- 物件の立地優位性とスポンサーグループの運営力に基づく、テナントニーズに対応した物件価値最大化

### 03 環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施

- スポンサーグループの開発・保有物件を活用した外部成長
- ESG戦略とLTVコントロール、取得余力確保による持続的成長の基盤構築



## オフリングスケジュール

発行価格等決定日が2021年9月1日(水)の場合

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
8/22	8/23	8/24 有価証券 届出書提出日	8/25	8/26	8/27 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>	8/28
8/29	8/30	8/31	9/1 発行価格等 決定日 <sup>(注2)</sup>	9/2 申込期間 <sup>(注2)</sup>	9/3	9/4
需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>						
9/5	9/6	9/7 払込期日 <sup>(注2)</sup>	9/8 受渡期日 <sup>(注2)</sup>	9/9	9/10	9/11
9/12	9/13	9/14	9/15	9/16	9/17	9/18

(注1)需要状況等の把握期間は、2021年8月27日(金)から、最遅で2021年9月1日(水)まで、最長では2021年9月6日(月)までを予定しています。

(注2)発行価格等決定日は、2021年9月1日(水)から2021年9月6日(月)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2021年9月1日(水)の場合を示しています。

なお、

- ①発行価格等決定日が2021年9月1日(水)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
- ②発行価格等決定日が2021年9月2日(木)の場合、申込期間は「2021年9月3日(金)から2021年9月6日(月)」まで、払込期日は「2021年9月8日(水)」、受渡期日は「2021年9月9日(木)」
- ③発行価格等決定日が2021年9月3日(金)の場合、申込期間は「2021年9月6日(月)から2021年9月7日(火)」まで、払込期日は「2021年9月9日(木)」、受渡期日は「2021年9月10日(金)」
- ④発行価格等決定日が2021年9月6日(月)の場合、申込期間は「2021年9月7日(火)から2021年9月8日(水)」まで、払込期日は「2021年9月10日(金)」、受渡期日は「2021年9月13日(月)」となりますのでご注意ください。

