



目黒東急ビル、キュープラザ新宿三丁目、
A-PLACE渋谷南平台、A-PLACE田町イースト（取得予定資産）

（証券コード：3279/API）



アクティビア・プロパティーズ投資法人 本日付け公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（目黒東急ビル等3物件）」 2021年8月24日



東急不動産リート・マネジメント

ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2021年8月24日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（目黒東急ビル等3物件）」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、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)の投資口(以下「本投資口」といいます)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本投資口の売買等に当たっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資口又は投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託す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、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。かかる仮定及び前提が正しいとの保証はありません。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます)を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

各頁に記載のある注記については、本資料24頁から31頁までをご参照ください。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

不動産投資信託証券発行者 アクティビア・プロパティーズ投資法人（証券コード：3279）
資産運用会社 東急不動産リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2370号、加入協会 一般社団法人投資信託協会）

投資主価値向上に向けた取組みの継続

- 戦略的な資産入替、資産運用報酬体系の改定、スポンサーによる投資口追加取得、ESGへの取組み、本募集等、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

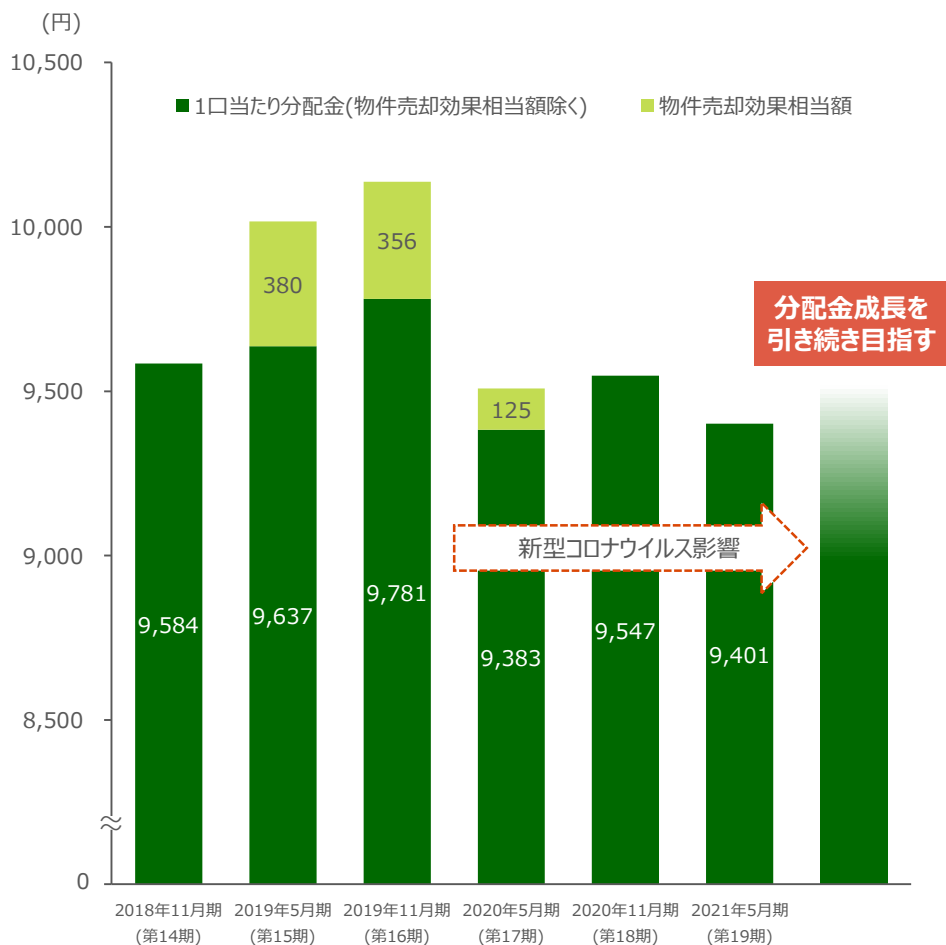


※各ページに記載の用語の定義等については、24ページ以降の注記をご参照ください。

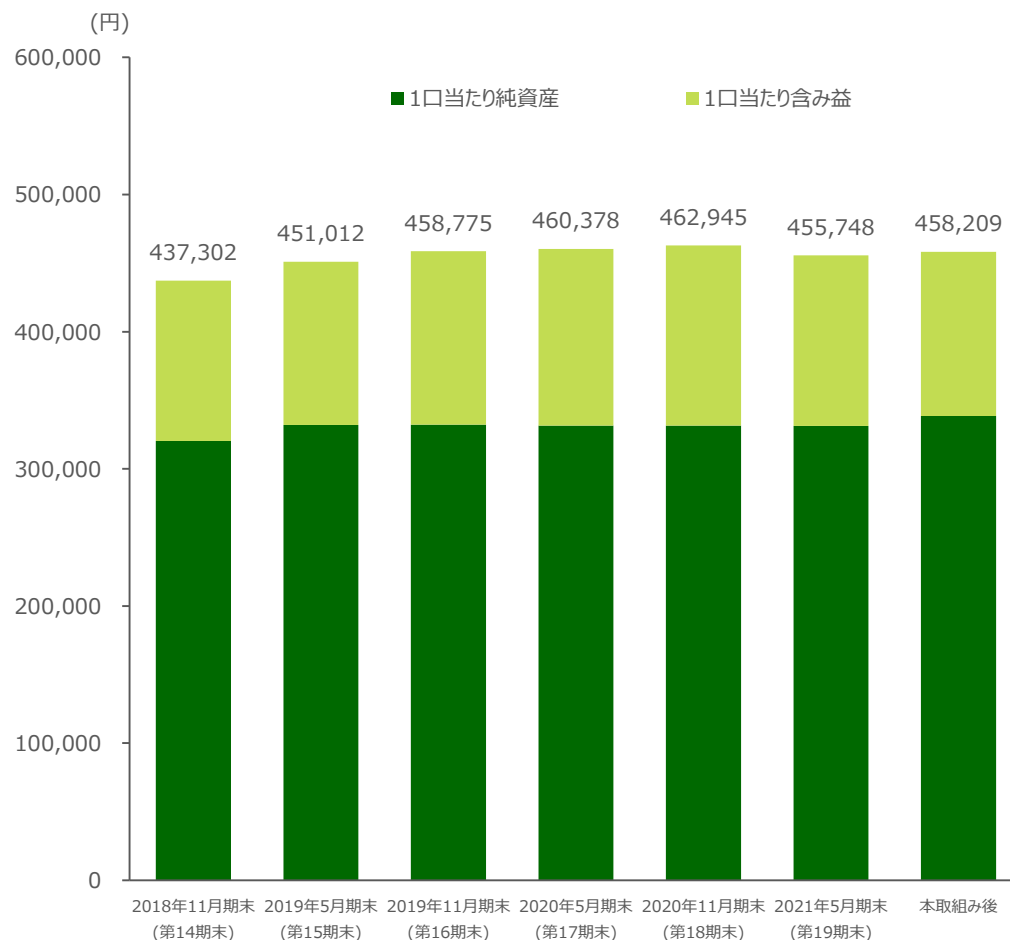
1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

- 前回公募増資以降、本投資法人は1口当たり分配金の向上に取組み、新型コロナウイルス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、2018年11月期（第14期）比で1口当たりNAV及び含み益の拡大を実現
- 本募集等に伴う資産取得及び資産入替を通じて、引き続き継続的な投資主価値向上を目指す

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移





目黒東急ビル

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



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～

- 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
- 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

取得予定物件

4 物件

取得予定価格合計

503 億円

鑑定評価額合計

520 億円

平均取得利回り

3.6 %

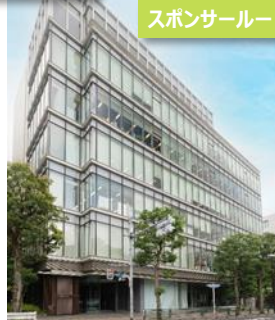
稼働率

99.7%

TO-20

重点投資エリア

スポンサールート



目黒東急ビル

TO-21

プライム立地

スポンサールート



キュープラザ
新宿三丁目

TO-22

重点投資エリア

スポンサールート



A-PLACE
渋谷南平台

TO-19

重点投資エリア

スポンサールート



A-PLACE
田町イースト

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

目黒東急ビル ～環境と利便性に優れたオフィス～

TO-20 目黒東急ビル

重点投資エリア

スポンサールート



所在地	東京都品川区上大崎
最寄駅	JR山手線「目黒」駅徒歩4分他
取得予定価格	16,300百万円
鑑定評価額	16,700百万円
対鑑定評価額	97.6%
取得利回り	3.5%
稼働率	100% (2021年5月31日時点)
PM/ML	東急不動産(株)

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

複数路線利用可能な交通利便性



本物件からの眺望



リニューアルによる物件競争力の強化



賃料ギャップによる内部成長余地

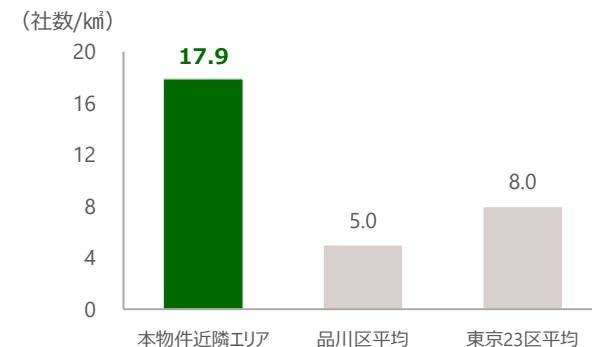
本物件の賃料ギャップ

▲ 13.4%

平均賃貸借契約残存年数

2.0年

近隣エリアにおける外国企業の実績状況



(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

キュープラザ新宿三丁目 ～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～

TO-21 キュープラザ新宿三丁目 **プライム立地** スポンサールート



リノベーション前



↑
スポンサーが
2020年に商業ビルを
リノベール

所在地	東京都新宿区新宿
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」 駅徒歩1分（直結）、JR山手線他 「新宿」駅徒歩6分
取得予定価格	18,400百万円
鑑定評価額	19,200百万円
対鑑定評価額	95.8%
取得利回り	3.7%
稼働率	100% (2021年5月31日時点)
PM/ML	東急不動産SCマネジメント（株）

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

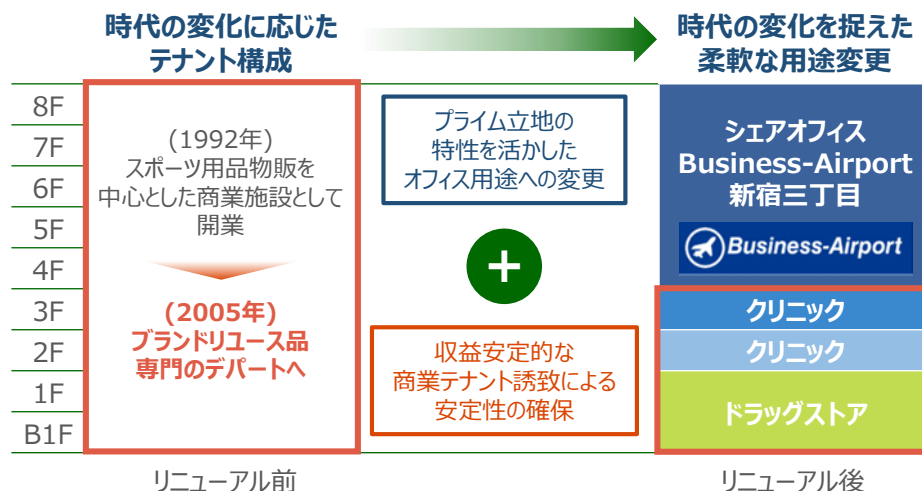
3 安定性

- 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**

「新宿三丁目」駅直結の利便性



テナント構成



長期契約による高い安定性

平均賃貸借契約残存年数

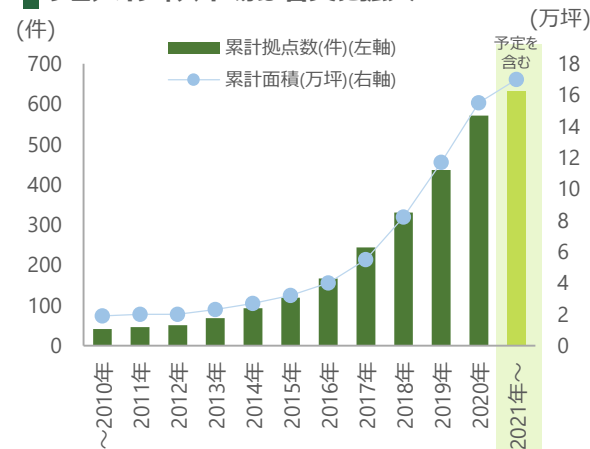
9.5年

定借比率

63.5%

※普通借部分にあたる
36.5%はスポンサーとの契約

シェアオフィス市場は着実に拡大



(出所)株式会社サ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

A-PLACE渋谷南平台 ～「広域渋谷圏」のテナントの成長を支えるオフィス～

TO-22

A-PLACE渋谷南平台

重点投資エリア

スポンサールート



所在地	東京都渋谷区南平台町
最寄駅	JR山手線他「渋谷」駅徒歩7分他
取得予定価格	8,800百万円
鑑定評価額	9,020百万円
対鑑定評価額	97.6%
取得利回り	3.4%
稼働率	100% (2021年5月31日時点)
PM/ML	(株) 東急コミュニティー

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

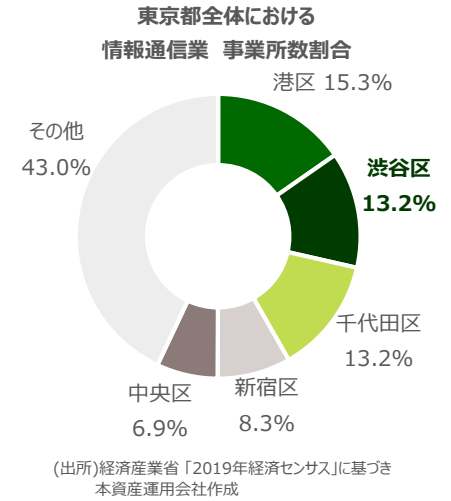
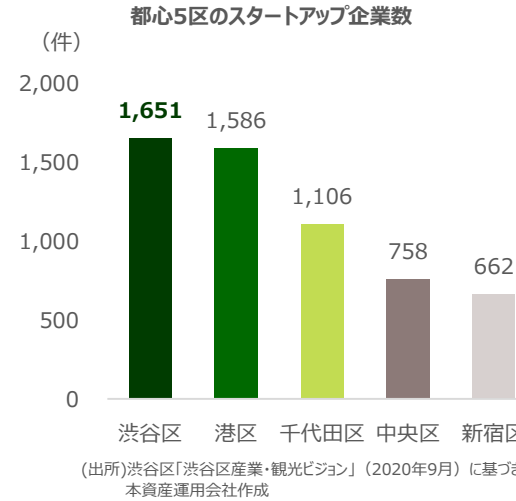
3 フロアプランの柔軟性

- 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**

再開発が進む渋谷エリア

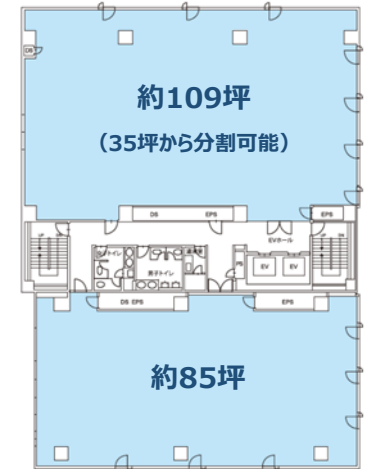


スタートアップ・IT企業の多い渋谷区



賃料増額事例

- ✓ 2011年入居の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**



A-PLACE田町イースト ～安定性と成長性を兼ね備えた「駅前立地」オフィス～

TO-19 A-PLACE田町イースト **重点投資エリア** スポンサールート



所在地	東京都港区芝浦
最寄駅	JR山手線他「田町」駅徒歩2分 都営浅草線他「三田」駅徒歩5分
取得予定価格	6,800百万円
鑑定評価額	7,130百万円
対鑑定評価額	95.4%
取得利回り	3.9%
稼働率	98.8% (2021年5月31日時点)
PM/ML	(株) 東急コミュニティー

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**

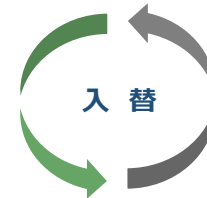
再開発が進む田町エリア



本資産入替の概要（2021年10月29日実施予定）

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

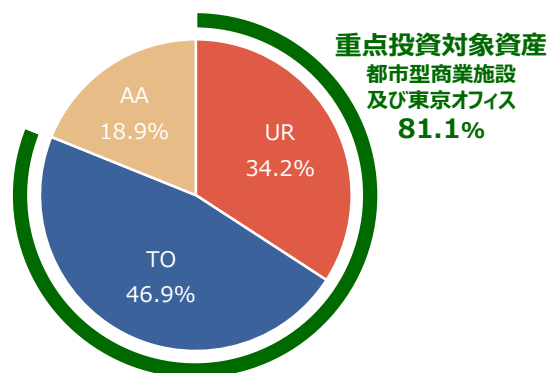
東急プラザ赤坂はスポンサーにて建替も検討。本売却時に、**本物件を建替えた場合の新建物の優先交渉権を取得**

本取組み前後でのポートフォリオ指標の変化

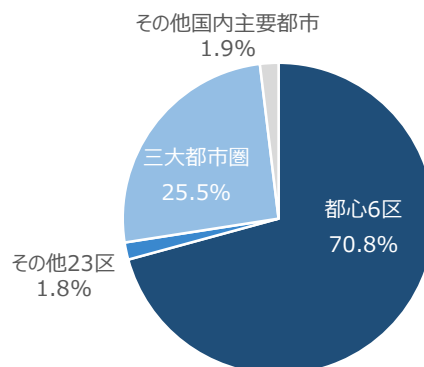
➤ 本募集等に伴う取得予定資産の取得及び東急プラザ赤坂の譲渡により、ポートフォリオの収益基盤の安定と拡大に寄与

	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%

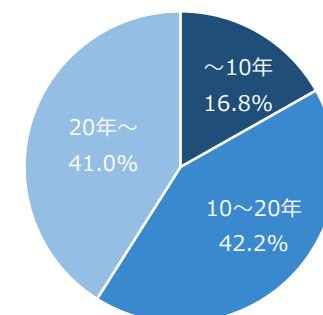
カテゴリーの状況(本取組み後)



エリア別の状況(本取組み後)



築年数の状況(本取組み後)



A wide-angle photograph of a modern office interior. The space is divided into a lounge area with white sofas and tables, and a meeting area with a long white conference table and chairs. The ceiling is dark with recessed lighting, and the floor is covered in a grey patterned carpet. Large indoor plants are placed throughout the space. The overall atmosphere is clean, bright, and professional.

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

- 東京オフィス及び都市型商業施設を重点投資対象とする複合型リート
- **中長期的な競争力が高く、資産価値の高い物件**を選別

重点投資対象



✓ **底堅い需要が見込める都心6区に集中**

広域渋谷圏

渋谷、恵比寿、青山



品川・五反田

品川、五反田、大崎



✓ **日本有数の繁华性の高い商業エリアの中心地に所在**

表参道・原宿



銀座



心斎橋



神戸



ポートフォリオの状況

都心6区比率

98.4%

(本取組み後)

賃料改定時 増額率

+12.0%

(2021年5月期)

テナント入替時 増額率

+15.8%

(2021年5月期)

大都市比率

100.0%

商業テナント定借比率

91.7%

駅徒歩5分以内比率

97.5%

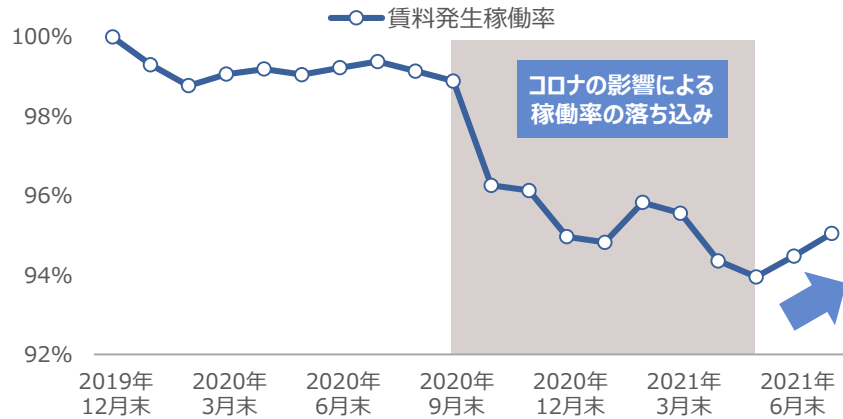
(いずれも2021年5月期末時点)

既存ポートフォリオの運営状況（オフィス）

- 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
- 賃料ギャップ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る

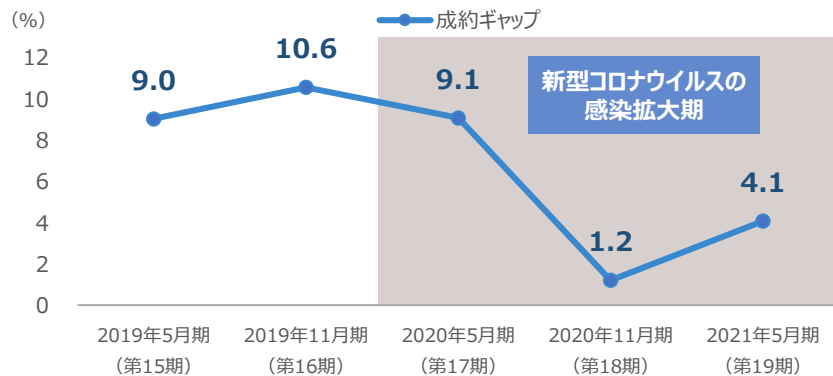
1. 賃料発生稼働率の推移（月次）

- 2021年5月をボトムに稼働率は回復基調



2. 成約ギャップの推移（オフィス区画対象）

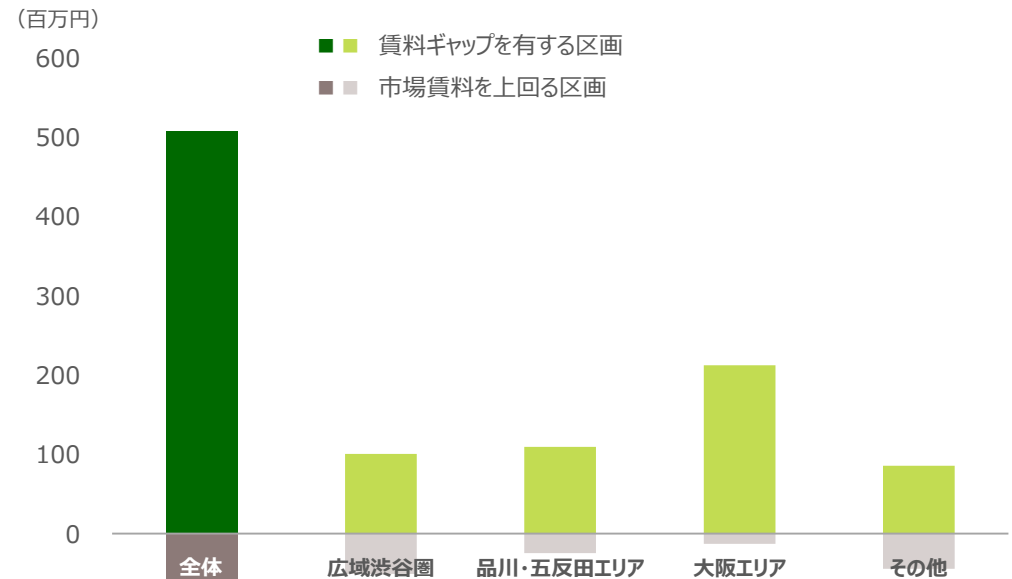
- オフィス区画は継続して市場賃料を上回る水準で入替を実現



(※成約ギャップは成約賃料と市場賃料の乖離率)

3. オフィス区画の賃料ギャップ（2021年5月期末時点、取得済資産のみ）

- 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行う



賃料ギャップを有する区画

賃料増額に積極的に取組み、
収益の拡大を図る

市場賃料を上回る区画

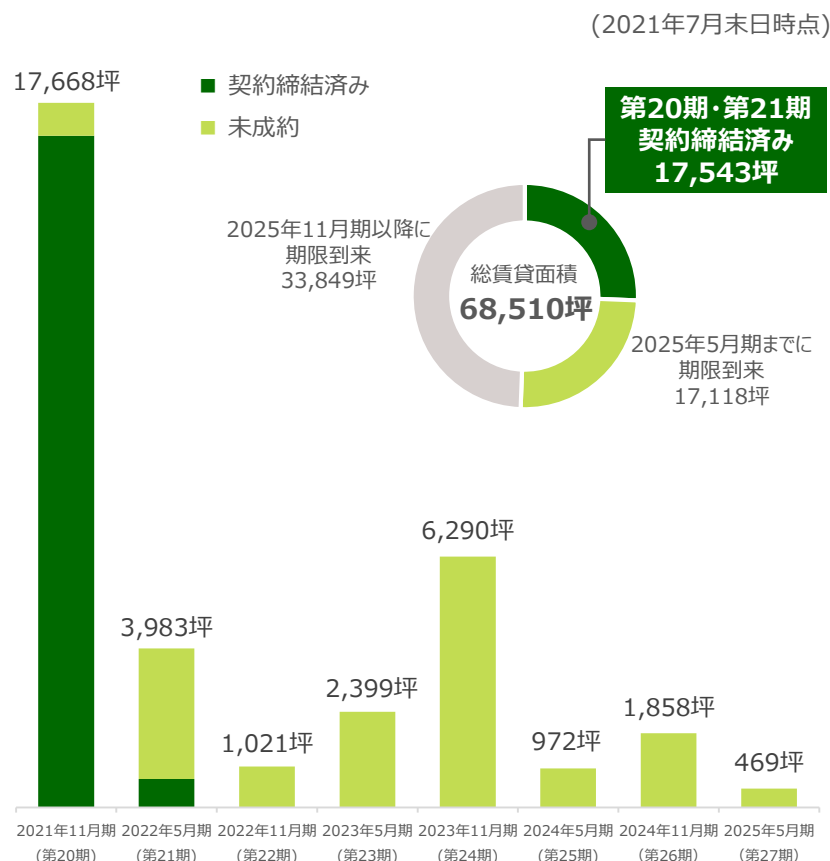
区画ごとの状況を考慮し、
稼働維持を図る

商業施設の運営状況とリーシング戦略

- 商業施設においては、大型テナントとの契約改定は一巡。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る
- 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

1. 商業テナントの契約満了時期の分布

- ・ 2021年11月期に契約満了予定であった大型区画で契約締結を実現



(※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)

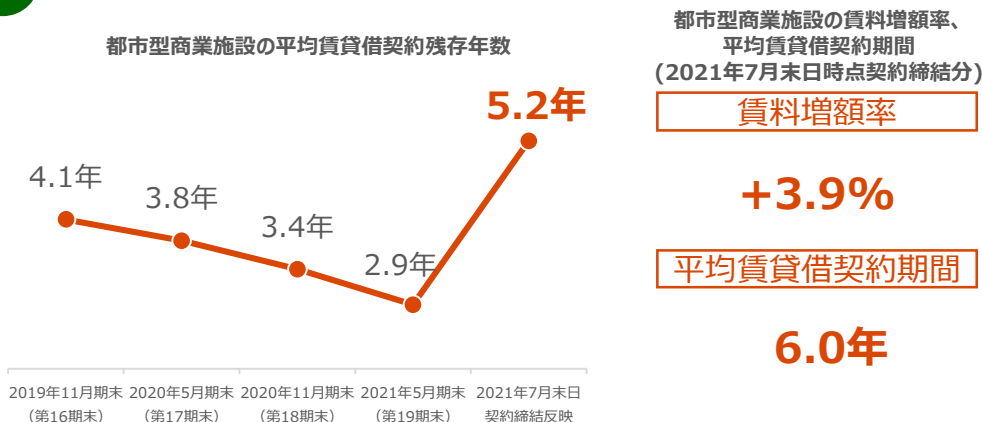
2. 契約改定を踏まえた効果

- ・ 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
- ・ 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

1 複数の大型テナントとの契約改定完了



2 契約期間長期化による安定性向上と収益の拡大



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

- 立地優位性の高い物件は、多様なテナントニーズに対応可能
- 優良立地の保有物件、スポンサーグループ、本資産運用会社の三位一体の運営で柔軟な運用を行う

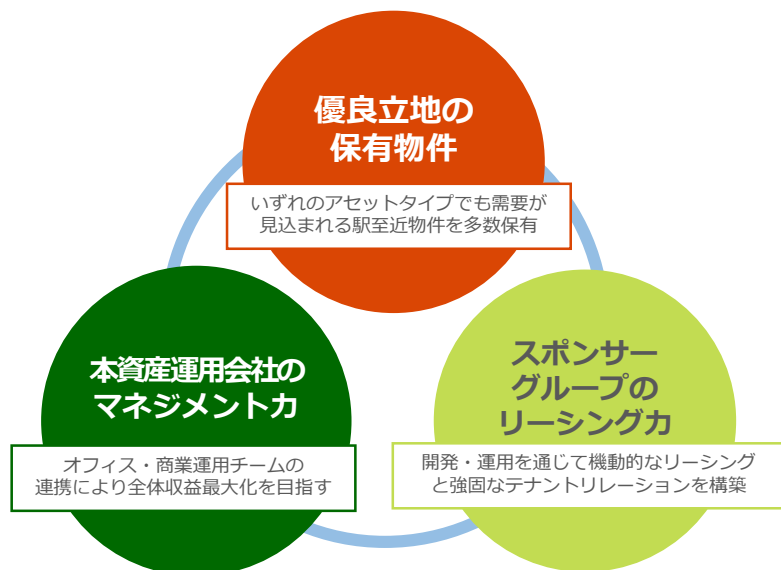
1. 立地優位性によるテナントニーズへの対応

立地優位性の高い物件



オフィス、店舗、シェアオフィス等
様々なテナントニーズへ対応可能

2. 三位一体の運営で柔軟な運用を推進



3. 立地優位性を背景とした取組み事例

都市型商業施設でのオフィスリーシング

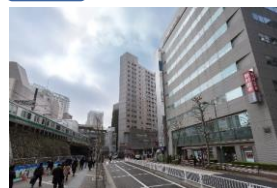
UR-12 A-FLAG美術館通り



2F	旧テナント (アパレル)	アパレル	事務所/ショールーム	アパレル
1F			外資系カーディーラー	
地下	ジャズクラブ		ジャズクラブ	

駅前・プライム立地オフィスでの商業リーシング

TO-15 A-PLACE五反田駅前



3F	旧テナント (事務所・店舗)	事務所(IT系)
2F		事務所(館内移転)
1F		アパレル

シェアオフィス入居事例



TO-21 キュープラザ新宿三丁目 (取得予定資産)



TO-15 A-PLACE五反田駅前



TO-10 A-PLACE品川

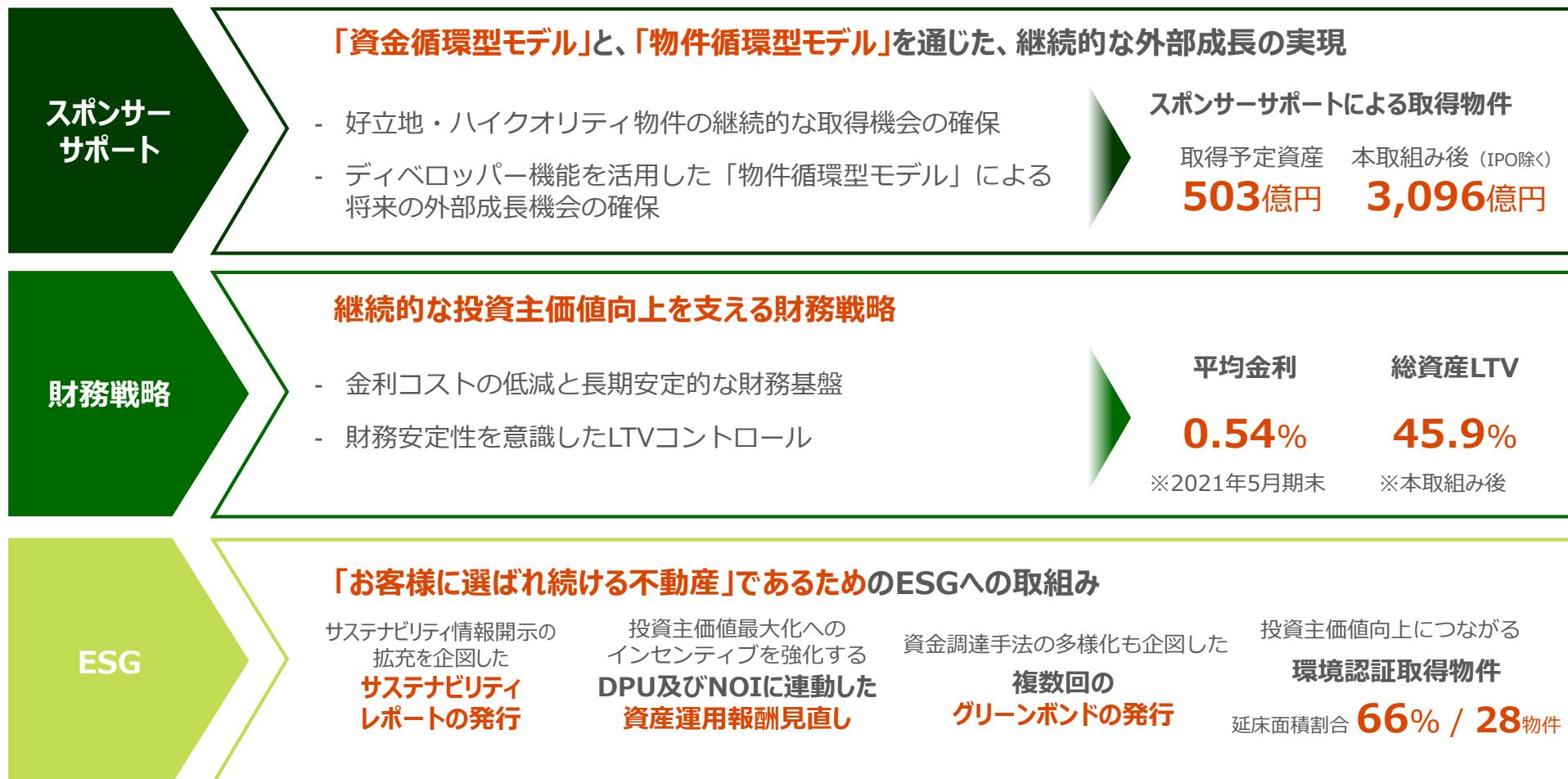




3. 環境に応じたプロアクティブな投資主価値向上施策の実施

投資主価値向上に向けたプロアクティブな施策

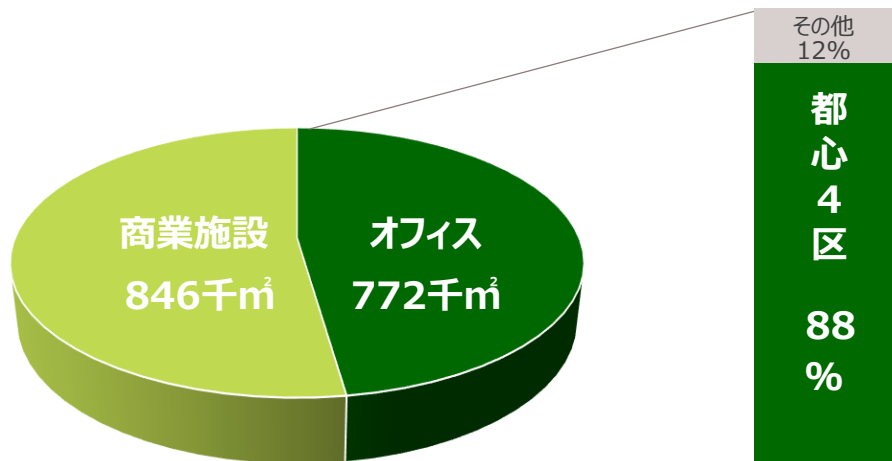
- 2018年11月の公募増資以降も、プロアクティブな施策を通じて着実な成長を実現
- 今後も環境変化に応じた適時適切な打ち手を講じることにより、継続的な投資主価値向上を目指す



スポンサーグループの保有物件と開発案件

- 広域渋谷圏を含む都心4区中心に**1,600千㎡超のオフィス・商業施設**を保有
- 広域渋谷圏を中心に、**大規模再開発が進行中**

1. スポンサーグループの保有物件（オフィス・商業施設）



2. スポンサーグループの主な開発案件



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㎡

3. 主なスポンサーグループ保有物件（オフィス・商業施設）

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	浜松町スクエア	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
		霞が関東急ビル	19
中央区	5棟	日本橋丸善東急ビル	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㎡)
首都圏	24棟	東急プラザ蒲田	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	みのおキューズモール	30
		あべのキューズモール	123
		もりのみやキューズモールBASE	25

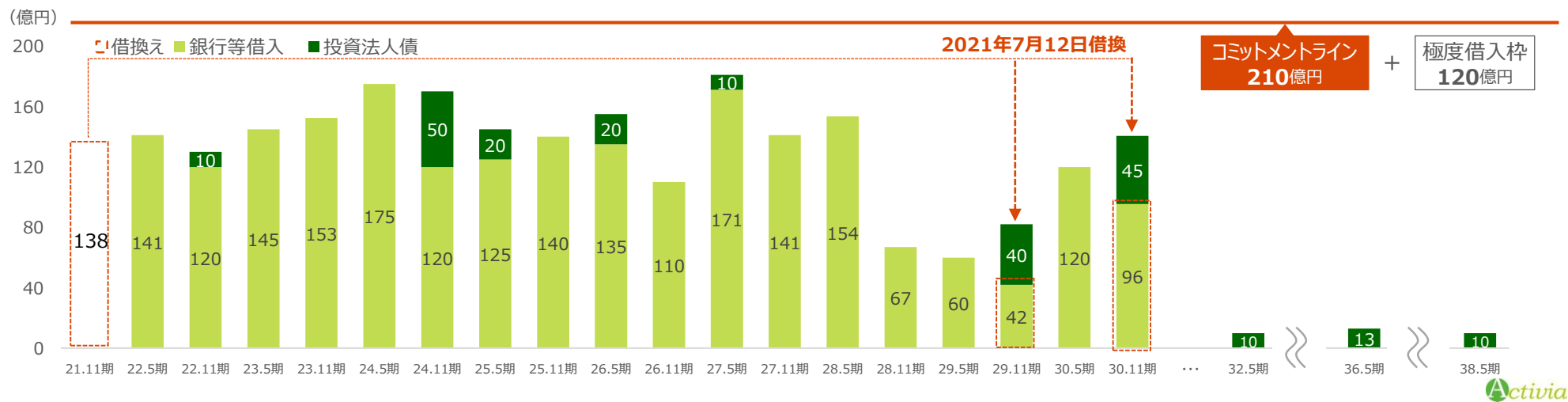
堅実な財務運営 ～強固な財務基盤とバランスの取れたマチュリティラダー～

1. 主要財務指標

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

2. マチュリティラダー (2021年7月末日時点)

✓ リファイナンスを意識した**返済期限の分散化**を実施、機動的な資金需要に対応するため**210億円のコミットメントライン**を設定



ESGの取組み

- 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、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
- 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、投資主価値の向上を目指す

1. サステナビリティ推進会議

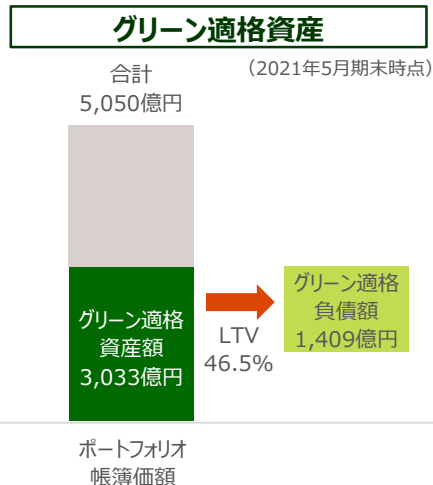
本資産運用会社では、サステナビリティ推進会議を定期的開催、サステナビリティに関連する情報を共有し、課題への取組みについて検討・推進

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、ブ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"> ・サステナビリティ方針の改廃 ・マテリアリティの制定、改廃 ・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 ・年度活動計画、進捗状況報告

2. グリーンボンドの発行

外部環境に応じた資金調達手法の多様化及びサステナビリティへの取組みの更なる推進

グリーンボンドの発行状況			
発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限
5,000	0.220%	2019年7月9日	2024年7月9日
4,000	0.530%	2019年11月18日	2029年11月16日
4,500	0.510%	2020年10月21日	2030年10月21日
合計 13,500	-	-	-



3. 資産運用報酬の見直し

本投資法人は2020年5月期より総資産額に連動した料率(運用報酬Ⅰ)を引き下げ、DPU及びNOIに連動した料率(運用報酬Ⅱ)を引き上げることで、投資主価値最大化へのインセンティブを強化

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%)

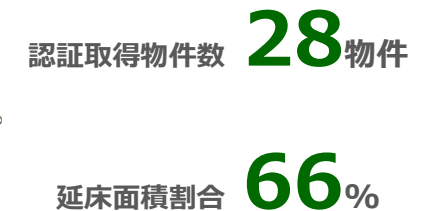
(注) 運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限は当期末総資産額×0.5%

4. 外部・環境認証評価 (2021年5月期末時点)

GRESBリアルエステイト評価



環境認証取得物件



3ページ

- (*)「スポンサー」は、アクティブ・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）がその資産運用を委託す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。）に対して100%出資を行う、本投資法人のスポンサーである東急不動産株式会社をいいます。以下同じです。
- (*)「本募集等」は、本資料作成日と同日付で発行決議した国内一般募集及び海外募集並びに本件第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。本件第三者割当とは、本資料作成日と同日付で発行決議した野村證券株式会社を割当先とする新投資口発行をいいます。以下同じです。
- (*)「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。
- (*)「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。
- (*)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。

4ページ

- (*)「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。
- (*)「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（本募集等、取得予定資産（「取得予定資産」については、8ページの注記をご参照ください。以下同じです。）の取得及びこれに伴う新規借入れ（「新規借入れ」については、22ページの注記をご参照ください。）並びに「東急プラザ赤坂」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の売却を総称しています。）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）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。

6ページ

- (*)「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。
- (*)「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、交通利便性、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。
- (*)「賃料ギャップ」については、16ページの注記をご参照ください。以下同じです。
- (*)「スポンサーグループ」は、東急不動産ホールディングス株式会社、東急不動産株式会社及びそれらのグループ企業の総称をいいます。以下同じです。

8ページ

- (*)「取得予定資産」は、「目黒東急ビル」、「キュープラザ新宿三丁目」、「A-PLACE渋谷南平台」及び「A-PLACE田町イースト」を総称しています。以下同じです。
- (*)「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。）に記載しています。
- (*)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、「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。
- (*)「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。
- (*)「稼働率」については、13ページの注記をご参照ください。
- (*)「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。）、TO（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。
- (*)取得先の「スポンサー」とは、スポンサーである東急不動産株式会社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。
- (*)「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。
- (*)「A-PLACE渋谷南平台」の本資料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。
- (*)「A-PLACE田町イースト」の本資料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。
- (*)「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。

9ページ(1/2)

- (*)「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）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。
- (*)「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。

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

※「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。

※※「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。

9ページ(2/2)

(*)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。

(*)「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。

(*)「近隣エリアにおける外国企業の集積状況」のグラフは、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。

(*)「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）

10ページ

(*)「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。

(*)「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」のグラフ中の「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。

11ページ

(*)「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。

(*)「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。

(*)「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。

- ①国及び地方公共団体の事業所
- ②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
- ③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
- ④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
- ⑤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

12ページ

- (*) 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。
- (*) 「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。
- (*) 「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。
- (*) 「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。
- (*) 「物件循環型モデル」の詳細は、20ページの注記をご参照ください。
- (*) 「本資産入替の効果」欄記載の「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。
- (*) 譲渡予定資産については、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すが、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。

13ページ

- (*) 「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」、「キュープラザ新宿三丁目」及び「A-PLACE渋谷南平台」の価格時点は2021年7月1日です。
- (*) 「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。
- (*) 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。
- (*) 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。
- (*) 「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、「キュープラザ新宿三丁目」は、本資料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、小数点第2位を四捨五入して記載しています（但し、「キュープラザ新宿三丁目」は、本資料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。）。
- (*) 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プラザ新宿三丁目」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。
- (*) 「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。
- (*) 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、22ページの注記をご参照ください。
- (*) 「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。
- (*) 「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。
- (*) 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。

15ページ

- (*)「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。
- (*)「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。
- (*)「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。
- (*)「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。
- (*)「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の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。
- (*)「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の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。

16ページ(1/2)

- (*)「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貸面積を、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貸可能面積で除して算出しています。
- (*)「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。
- ※「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。
- ※※「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、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。
- 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）での賃貸が実現する（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。
- (*)「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。「オフィス区画の賃料ギャップ」のグラフにおける「その他」とは、「広域渋谷圏」、「品川・五反田エリア」、「大阪エリア」のいずれにも所屬しないエリアをいい、同グラフにおける「全体」とは、本投資法人が投資するエリア全体をいいます。
- (*)「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※※ - 対象区画の月額賃料合計額※※※
- ※「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オフィスの区画のうち、「オフィス区画の賃料ギャップ」のグラフにおける「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。

16ページ(2/2)

※※「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）での賃貸が実現する（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。

※※※「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。

17ページ

(*)「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。

(*)「都市型商業施設の平均賃貸借契約残存年数」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。

(*)「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。

(*)「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）」における「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。

(*)「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）」における「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。

20ページ

(*)「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。

(*)「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。

(*)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。

(*)2021年5月期末時点の「平均金利」とは、22ページで注記する2021年5月期末時点の「平均金利」と同様です。

(*)本取組み後の「総資産LTV」は、22ページで注記する本取組み後の「総資産LTV」と同様です。

21ページ

(*)「都心4区」は、渋谷区、港区、千代田区、中央区をいいます。以下同じです。

(*)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、本資料の日付現在、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はありません。

(*)本ページにおける情報は、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。

(*)<主なスポンサーグループ保有物件（オフィス・商業施設）>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。

(*)<主なスポンサーグループ保有物件（オフィス・商業施設）>における「東急プラザ渋谷」の延床面積は、「渋谷クラス」としての延床面積を記載しています。

(*)<スポンサーグループの主な開発案件>における掲載物件は、本資料の日付現在、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はありません。なお、当該掲載物件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。

22ページ

(*)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、本資料の日付現在で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、本ページの記載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額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、本ページ記載の指標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。

(*)「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。

(*)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。

(*)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。

(*)「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。

23ページ

(*)「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①から③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。

①CASBEE不動産評価認証※におけるA又はSランク

②DBJ Green Building 認証※における4つ星又は5つ星

③BELS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、下記「環境認証」の注記をご参照ください。

(*)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か月以内に取得している物件をいいます。

(*)「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。

※「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。

(*)「GRESB」とは、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマークをいいます。

(*)「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。

＜CASBEE不動産評価認証＞

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。

＜BELS評価＞

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。

＜東京都中小低炭素モデルビル＞

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、A 1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。

＜DBJ Green Building認証＞

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、現在の不動産市場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。

(*)「環境認証取得物件」に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。