

2021年8月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 一志
(コード: 3279)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 兼 松 将 興
問合せ先 アクティビア運用本部 村 山 和 幸
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

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）

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・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、本日、下記「1. 本取得の概要」に記載の3物件の資産（以下「本取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）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。

記

1. 本取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	取得先
東京 オフィス	T0-20	目黒東急ビル（注2）	東京都品川区	16,300	有限会社パークビュー・インベストメント
	T0-21	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区	18,400	東急不動産株式会社
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台（注3）	東京都渋谷区	8,800	東急不動産株式会社
合計				43,500	—

- ①売買契約締結日： 2021年8月24日（予定）
②取得予定日： 2021年9月10日（予定）（注4）
③取得先： 後記「4. 物件取得先の概要」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

- ④取得資金： 2021年8月24日開催の本投資法人役員会にて決議された国内一般募集、海外募集による新投資口発行による手取金（注5）、借入金（予定）（注6）及び自己資金
- ⑤決済方法： 引渡時に全額支払
- （注1）「物件番号」欄には、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、T0（東京オフィスの意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付しています。
- （注2）「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。
- （注3）「A-PLACE 渋谷南平台」の現時点の名称は「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4）一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあるほか、別途売主と買主が合意する日に変更になる可能性があります。
- （注5）詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- （注6）借入金については決定した時点で改めてお知らせします。
- （注7）本報道発表文においては、特に記載のない限り、単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本取得を行うことにより、ポートフォリオの充実を図るものです。

本取得及び2021年5月21日付で公表した「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ（田町イーストビル及び東急プラザ赤坂）」に記載の物件入替（2021年10月29日付予定の「A-PLACE 田町イースト」（注）の不動産信託受益権の取得及び「東急プラザ赤坂」の不動産信託受益権の譲渡）により、本投資法人のポートフォリオは47物件、取得（予定）価格合計は5,480億円（2021年10月29日実行予定の当該物件入替後）に拡大し、ポートフォリオの強化と収益の安定化に寄与します。

各本取得予定資産の評価ポイントは後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容」に記載の「立地」及び「物件の特徴」とおりです。なお、本取得予定資産のテナントに関しては、2021年2月26日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

（注）「A-PLACE 田町イースト」の現時点の名称は「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) T0-20 目黒東急ビル

物 件 名 称	目黒東急ビル	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
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、557番1、557番5 (注1)
	建 蔽 率	100.00% (注2)
	容 積 率	500.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,776.41 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2002年12月24日 (注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨造/地上7階 (注1)
	用 途	事務所、店舗 (注1)
	延 床 面 積	8,813.74 m ² (注1)
	駐 車 場 台 数	30台
所 有 形 態	所有権	
P M 会 社	東急不動産株式会社 (注3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社 (パススルー) (注3)	
取 得 予 定 価 格	16,300百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	16,700百万円 (2021年7月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
地 震 P M L	4.3% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の地震PMLレポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	6,993.70 m ²
	総 賃 貸 面 積	6,993.70 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	8
	総賃料収入(年間) (注5)	605百万円
	想 定 N O I (注6)	576百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注7)	597百万円
特 記 事 項	該当事項はありません。	
(注1)登記簿上の記載に基づいています。		
(注2)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。		
(注3)東急不動産株式会社とのML・PM業務契約については、同社が本資産運用会社の社内規程で		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

<p>ある「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、この利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経ていきます。</p> <p>(注4)「賃貸借の状況」は、2021年5月31日時点における取得予定日の見込み数値です。</p> <p>(注5)「総賃料収入(年間)」は、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、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(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注6)「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(百万円未満を、四捨五入して記載しています。)、想定稼働率は97.0%を前提としています。</p> <p>(注7)「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>	
立地	<p>「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。</p>
物件の特徴	<p>「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、貸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。</p> <p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

(2) T0-21 キュープラザ新宿三丁目

物件名称	キュープラザ新宿三丁目	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	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、JR山手線他、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、5番6（注1）
	建蔽率	100.00%（注2）
	容積率	800.00%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	748.59㎡（注1）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日	1992年9月24日（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（注1）
	用途	店舗（注1）
	延床面積	6,316.65㎡（注1）
	駐車場台数	22台
所有形態	所有権	
PM会社	東急不動産SCマネジメント株式会社（注3）	
マスターリース会社	東急不動産SCマネジメント株式会社（パススルー）（注3）	
取得予定価格	18,400百万円	
鑑定評価額 （価格時点）	19,200百万円 （2021年7月1日）	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
地震PML	3.5%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の地震PMLレポートによる）	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の状況（注4）		
	総賃貸可能面積	4,528.01㎡
	総賃貸面積	4,528.01㎡
	稼働率	100.0%
	テナント数	4
	総賃料収入(年間)（注5）	827百万円
	想定NOI（注6）	667百万円
	敷金・保証金（注7）	570百万円
特記事項	該当事項はありません。	
<p>（注1）登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>（注2）防火地域における耐火建築物のため、建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。</p> <p>（注3）東急不動産SCマネジメント株式会社とのML・PM業務契約については、同社が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、この利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

<p>議・決議を経ています。</p> <p>(注4)「貸借の状況」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される貸借借契約に基づいた2021年9月10日現在における貸借の状況を記載しています。</p> <p>(注5)「総賃料収入(年間)」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される貸借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(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注6)「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(百万円未満を、四捨五入して記載しています。)、想定稼働率は99.0%を前提としています。</p> <p>(注7)「敷金・保証金」は、2021年9月10日時点で締結済と想定される貸借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。</p>	
立地	<p>「キューブラザ新宿三丁目」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。</p>
物件の特徴	<p>「キューブラザ新宿三丁目」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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

(3) T0-22 A-PLACE渋谷南平台

物件名称	A-PLACE 渋谷南平台	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2005年9月30日	
信託期間満了日	2031年9月30日	
最寄駅	JR 山手線他、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、15番10（注1）
	建蔽率	100.00%（注2）
	容積率	666.87%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	901.79 m ² （注1）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日	1989年7月31日（1992年2月28日増築）（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（注1）
	用途	事務所、銀行（注1）
	延床面積	6,133.08 m ² （注1）
	駐車場台数	25台
	所有形態	所有権
PM会社	株式会社東急コミュニティー（注3）	
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー（パススルー）（注3）	
取得予定価格	8,800百万円	
鑑定評価額（価格時点）	9,020百万円 （2021年7月1日）	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
地震PML	5.7%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の地震PMLレポートによる）	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の状況（注4）		
	総賃貸可能面積	4,373.30 m ² （注5）
	総賃貸面積	4,373.30 m ² （注5）
	稼働率	100.0%
	テナント数	10
	総賃料収入（年間）（注6）	372百万円
	想定NOI（注7）	308百万円
	敷金・保証金（注8）	337百万円
特記事項	該当事項はありません。	
<p>（注1）登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>（注2）防火地域における耐火建築物のため、建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。</p> <p>（注3）株式会社東急コミュニティーとのML・PM業務契約については、同社が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、この利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

<p>を経ています。</p> <p>(注4)「賃貸借の状況」は、2021年5月31日時点における取得予定日の見込み数値です。</p> <p>(注5)3階の専有部を分割したため、2021年6月16日付で4,373.54㎡に変更されています。</p> <p>(注6)「総賃料収入(年間)」は、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、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(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注7)「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません。)であり(百万円未満を、四捨五入して記載しています。)、想定稼働率は97.0%を前提としています。</p> <p>(注8)「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>	
立地	<p>「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。</p> <p>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。</p>
物件の特徴	<p>「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、三分割での賃貸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。</p> <p>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。</p>

4. 物件取得先の概要

(T0-20) 目黒東急ビル

商号	有限会社パークビュー・インベストメント
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 三井生命神保町ビル

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	11 階さくら総合事務所内
代表者	杉本 茂
資本金	3 百万円 (2021 年 3 月 31 日時点)
設立年月日	2003 年 1 月 14 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有、売却 2. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行う特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

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

(T0-21) キュープラザ新宿三丁目、(T0-22) A-PLACE渋谷南平台

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
代表者	岡田 正志
資本金 (注)	57,551 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1953 年 12 月 17 日
純資産 (注)	360,153 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
総資産 (注)	1,758,129 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
大株主	東急不動産ホールディングス株式会社 (100%)
主な事業内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100%親会社であり、本投資法人の投資口を 81,137 口保有しています (2021 年 5 月 31 日現在)。
人的関係	本資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産について、信託受託者との間で不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

5. 物件取得者等の状況

利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者からの物件取得の詳細は、以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得目的・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
(T0-20) 目黒東急ビル(東京都品川区上大崎二丁目13番17号)	①有限会社パークビュー・インベストメント ②本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社が出資すると共に、本資産運用会社の利害関係者である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	2003年1月	-	-
(T0-21) キュープラザ新宿三丁目(東京都新宿区新宿三丁目5番6号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	2014年11月	-	-
(T0-22) A-PLACE 渋谷南平台(東京都渋谷区南平台町2番17号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	2014年4月	-	-

(注) 所在地の記載は住居表示です。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 本取得の日程（予定）

物件番号	物件名称	取得決定日	売買契約締結日	代金支払日	物件取得日
T0-20	目黒東急ビル	2021年 8月24日	2021年 8月24日	2021年 9月10日	2021年 9月10日
T0-21	キュープラザ新宿三丁目				
T0-22	A-PLACE 渋谷南平台				

8. 利害関係人等との取引

(1) 資産の取得

本取得予定資産に係る前所有者・信託受益者は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社又は東急不動産株式会社の子会社等です。これらの者は、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に規定する利害関係人等に該当しており、かつ、全ての売主が本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、これらの者との間で各本取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、本投資法人の役員会の承認決議を含む、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

(2) 不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント業務の委託

本投資法人は、本取得予定資産に関して以下のとおり信託受託者及び下記の締結先との間で不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を締結します。

物件番号	物件名称	締結先
T0-20	目黒東急ビル	東急不動産株式会社
T0-21	キュープラザ新宿三丁目	東急不動産 S C マネジメント株式会社
T0-22	A-PLACE 渋谷南平台	株式会社東急コミュニティー

東急不動産株式会社は本資産運用会社の親会社、東急不動産 S C マネジメント株式会社は東急不動産株式会社の子会社、株式会社東急コミュニティーは東急不動産株式会社の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社に該当します。

当該委託先は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人が PM 業務及び ML 業務を当該委託先に委託するに当たり、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

< 委託先の概要 >

商号	東急不動産 S C マネジメント株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 号
代表者	代表取締役社長 木内 伸好
資本金	100 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2009 年 1 月 19 日
主な事業内容	1. 商業施設、複合施設の運営管理及び経営 2. 関連する業務の企画 3. コンサルティング及び請負 4. 不動産の賃貸、仲介、売買 5. 運営管理
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100% 親会社である東急不動産株式会社が 60% 出資をする子会社です。
人的関係	なし
取引関係	本投資法人が保有する信託不動産について、信託受託者との間で不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

商号	株式会社東急コミュニティー
本店所在地	東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役社長 雑賀 克英
資本金	1,653 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1970 年 4 月 8 日
主な事業内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. リフォーム事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100% 親会社である東急不動産株式会社の 100% 親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。
人的関係	本資産運用会社の職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する信託不動産について、信託受託者との間で、ビルメンテナンス契約及び不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

東急不動産株式会社の概要については、前記「4. 物件取得先の概要」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

本取得による2021年11月期（第20期 2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第21期 2021年12月1日～2022年5月31日）における本投資法人の運用状況への影響については、本日付で公表した「2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正について」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

11. 鑑定評価書の概要

物件名	目黒東急ビル
鑑定評価額	16,700 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年7月1日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	16,700	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	17,000	
運営収益	709	
可能総収益	731	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	22	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	131	
維持管理費	50 (注)	実績等に基づき査定
PM フィー		
水道光熱費	27	実額等に基づき査定
修繕費	8	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	5	賃料1ヶ月分を計上
公租公課	38	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	-	実績等に基づき査定
運営純収益	577	
一時金の運用益等	6	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	21	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	562	
還元利回り	3.3%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	16,400	
割引率	3.0%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	17,600	
土地割合	94.0%	
建物割合	6.0%	

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

物件名	キュープラザ新宿三丁目
鑑定評価額	19,200 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2021 年 7 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	19,200	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	19,500	
運営収益	852	
可能総収益	860	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	8	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	174	
維持管理費	23 (注)	実績等に基づき査定
PM フィー		
水道光熱費	27	実額等に基づき査定
修繕費	5	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	3	賃料 1 ヶ月分を計上
公租公課	107	実績等に基づき査定
損害保険料	0	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	5	実績等に基づき査定
運営純収益	677	
一時金の運用益等	5	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	2	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	680	
還元利回り	3.5%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	18,800	
割引率	3.3%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	17,400	
土地割合	98.4%	
建物割合	1.6%	

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

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

以 上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

物件名	A-PLACE 渋谷南平台
鑑定評価額	9,020 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2021 年 7 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	9,020	DCF 法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	9,090	
運営収益	417	
可能総収益	431	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	14	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	114	
維持管理費	28 (注)	実績等に基づき査定
PM フィー		
水道光熱費	19	実額等に基づき査定
修繕費	11	ER の修繕費の年平均値に基づき査定
テナント募集費用等	3	賃料 1 ヶ月分を計上
公租公課	46	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	3	実績等に基づき査定
運営純収益	303	
一時金の運用益等	3	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	6	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	299	
還元利回り	3.3%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	8,950	
割引率	3.0%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り、及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮し査定
原価法による積算価格	9,000	
土地割合	97.5%	
建物割合	2.5%	

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

参考資料 2 物件写真・周辺地図

参考資料 3 本取得予定資産取得後及び2021年10月29日実行予定の資産入替後のポートフォリオ一覧

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

参考資料 1 建物状況調査報告書の概要

物件名	目黒東急ビル	キュープラザ 新宿三丁目	A-PLACE渋谷 南平台
調査業者	東京海上ディー アール株式会社	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	
調査年月日	2021年 6月1日	2021年 5月28日	2021年 5月27日
短期修繕費(千円) (注1)(注2)	-	-	-
長期修繕費(千円) (注1)(注3)	353,948	98,590	224,950

(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。

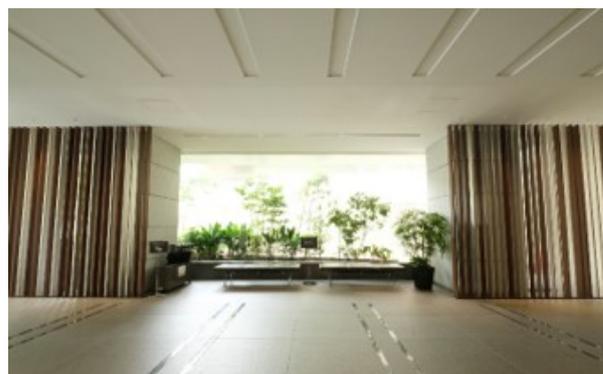
(注2) 短期修繕費には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

(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せん。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

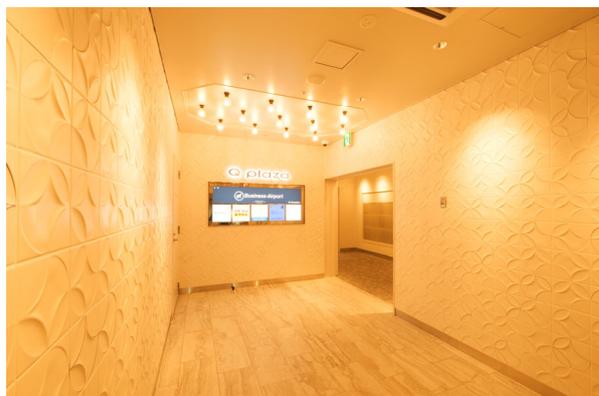
参考資料 2 物件写真・周辺地図
(T0-20) 目黒東急ビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

(T0-21) キュープラザ新宿三丁目



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行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。

(T0-22) A-PLACE 渋谷南平台



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

参考資料 3 本取得予定資産取得後及び 2021 年 10 月 29 日実行予定の資産入替後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%） （注 1）	
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区	2012年6月13日	45,000 （注 2）	8.2	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2012年6月13日	8,430	1.5	
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2012年6月13日	8,860	1.6	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2013年12月19日	21,330	3.9	
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.8	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.2	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.4	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	0.8	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	0.9	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	2017年1月6日	2,280	0.4	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2017年12月1日	4,725	0.9	
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	2018年1月5日	12,740 （注 2）	2.3	
	UR-16	東急プラザ銀座（底地）	東京都中央区	2019年1月10日	37,500 （注 2）	6.8	
	UR-17	キュープラザ原宿	東京都渋谷区	2019年1月10日	13,200 （注 2）	2.4	
	小計					187,265	34.2
	東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.4
		T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.8
T0-3		A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.7	
T0-4		A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.6	
T0-5		ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	0.8	
T0-6		田町スクエア（底地）	東京都港区	2012年6月13日	2,338 （注 3）	0.4	
T0-7		A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.7	
T0-8		A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.0	
T0-9		A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.0	
T0-10		A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.7	
T0-11		大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.0	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

	TO-12	汐留ビルディング(注4)	東京都港区	2016年12月2日	71,600 (注2)	13.1
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.3
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.4
	TO-18	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	2020年1月10日	30,700 (注2)	5.6
	TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2021年10月29日(予定)	6,800 (注6)	1.2
	TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2021年9月10日(予定)	16,300	3.0
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区	2021年9月10日(予定)	18,400	3.4
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	2021年9月10日(予定)	8,800	1.6
	小計					257,200
UR・TO小計					444,465	81.1
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)	兵庫県尼崎市	2012年6月13日	12,000	2.2
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.6
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.5
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル(注5)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.0
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2015年1月9日	4,820	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.7
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2018年1月5日	6,100	1.1
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.6
	小計					103,570
ポートフォリオ合計					548,035	100.0

(注1)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「東急プラザ表参道原宿」、「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」の取得価格は、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3)「田町スクエア(底地)」の取得価格は、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。

(注4)「汐留ビルディング」の取得日は、3回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2015年1月9日、2回目の取得日は2015年12月16日です。また、取得価格は3回分(1回目30,300百万円、2回目20,400百万円、3回目20,900百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

- (注5)「大阪中之島ビル」の取得日は、2回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2013年1月25日です。また、取得価格は2回分（1回目5,250百万円、2回目5,850百万円）の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。
- (注6) 2021年5月21日に公表した「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ（田町イーストビル及び東急プラザ赤坂）」に記載のとおり、2021年10月29日付で「田町イーストビル」（「A-PLACE田町イースト」）の取得及び「東急プラザ赤坂」の売却を予定しており、上記一覧は当該物件売買を反映した数値等を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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