

10th
Anniversary

霞が関東急ビル



Activia



アクティビア・プロパティーズ投資法人 (証券コード：3279/API)

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料
「資産の譲渡（東急プラザ銀座（底地））並びに取得及び貸借
（霞が関東急ビル）に関するお知らせ」 2023年3月3日

 東急不動産リート・マネジメント

- **東急プラザ銀座（底地）**との資産入替により**収益性改善を主軸**にしたポートフォリオ強化を実行
- **スポンサーサポートを活用し、好立地・高クオリティの東京オフィスを取得**

1. 本入替の目的及び効果

- ✓ コロナ影響等による外部環境の変化をふまえ、**足元の本投資法人の収益性改善**に資する取組として実施

TO-23 霞が関東急ビル

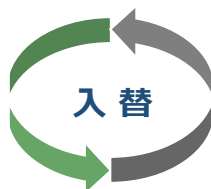


取得利回り（注）

3.5%

取得価格（予定）

306億円



UR-16 東急プラザ銀座（底地）
※準共有持分30%



NOI利回り

2.5%

譲渡価格（予定）

390億円

2. 本譲渡予定資産の概要（2023年4月5日譲渡予定）

所在地	東京都中央区銀座
譲渡価格（予定）	39,000百万円（30%）
鑑定評価額	39,000百万円（30%）
帳簿価格（想定）	37,895百万円（30%）
譲渡価格（予定）と帳簿価格（想定）の差額	1,104百万円
譲渡日（予定）	2023年4月5日
譲渡先	合同会社スピードハウス

スポンサーの合同会社スピードハウスの匿名組合出資持分はすべて利害関係を有しない第三者へ

3. 売却益および余剰資金の活用方法

- ✓ **内部留保を拡充し、将来の安定分配に向け、柔軟に活用**

（注）取得利回りとは、直還NOIを取得価格（予定）で除した数値です。

本取得予定資産の概要～霞が関東急ビル～

- 立法・司法・行政の中心であり、オフィス立地としての高い評価・認知度
- 大規模オフィスと同等のスペックを有する中規模オフィス

1. 本取得予定資産の概要（2023年3月28日取得予定）

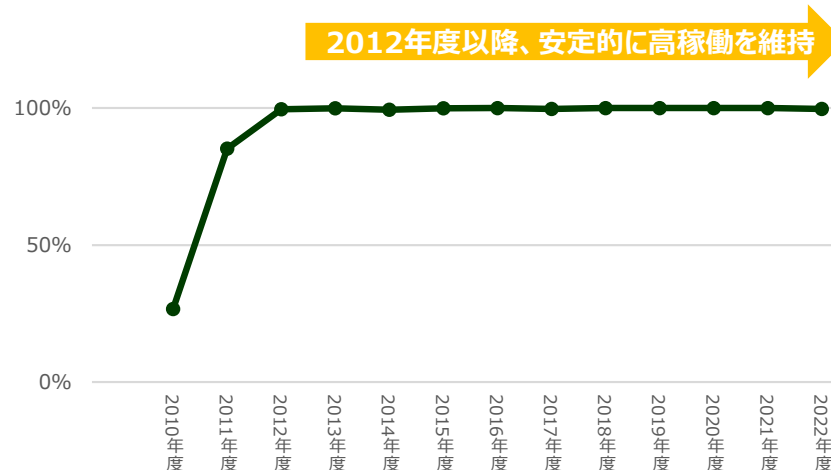
TO-23 霞が関東急ビル



2. 取得のポイント

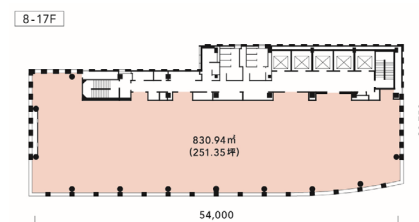
- 東京メトロ4路線・4駅利用可能な**高い交通利便性**
- 官公庁や一般企業等**幅広いテナント需要に対応可能**
- 直近10年平均稼働率は**99%水準と、高い安定性**
- **賃料ギャップ**を生かした**内部成長の可能性**
- **100%再エネ由来電気**へ切り替え済

＜稼働率推移（契約面積ベース、建物全体）＞

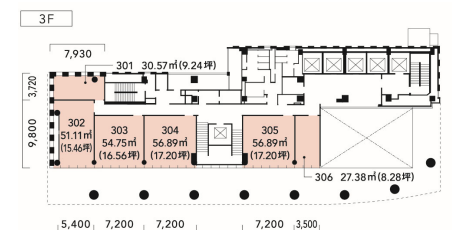


2012年度以降、安定的に高稼働を維持

＜平面図（5階以上）＞



＜平面図（2～4階）＞



取得先	スポンサーSPC
所在地	東京都千代田区霞が関
取得価格（予定）	30,600百万円
鑑定評価額	31,300百万円
取得利回り	3.5%
竣工年月（築年）	2010年10月（約13年）

延床面積	18,749.04㎡
稼働率	99.0%
構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 ／地下1階地上17階
基準階面積	5階以上：約250坪 ※分割可能 2～4階：8～28坪
ML/PM	東急不動産株式会社

中長期的な成長に向けた入替戦略

- 今回の資産入替により生じた売却益・資金を、今後の資産入替戦略に有効活用
- 第24期以降も収益性の改善を企図して入替を継続し、長期的なポートフォリオ戦略の再構築を検討



入替戦略による
収益性と財務安定性の向上