

2024年1月17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 柏木 信英
(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 久保 章
問合せ先 アクティビア運用本部 上川原 学
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

資産の譲渡に関するお知らせ (A-FLAG 骨董通り)

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、下記のとおり資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

- ① 資産名称： A-FLAG 骨董通り
- ② 譲渡資産： 不動産(A-FLAG 骨董通り)を信託財産とする信託受益権
(以下「本譲渡予定資産」といいます。)
- ③ 譲渡価格： 5,000百万円(売却諸経費及び消費税等を除きます。)
- ④ 帳簿価格(注)： 4,385百万円
- ⑤ 譲渡価格と： 614百万円
帳簿価格の差額
- ⑥ 売買契約締結日： 2024年1月17日(予定)
- ⑦ 引渡日： 2024年5月31日(予定)
- ⑧ 譲渡先： 譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない
場合として記載していません。
- ⑨ 譲渡資金の用途： 将来の物件取得資金等に充当するための手元資金(予定)、
自己投資口の取得(予定)
- ⑩ 決済方法： 引渡時に全額受取
(注)引渡日時点における帳簿価格(予想値)を記載しております。

2. 譲渡の理由

本譲渡は本投資法人の成長戦略の柱である物件入替戦略の一環であり、将来のポートフォリオの収益性向上を企図して行うものです。本譲渡後のポートフォリオは45物件、取得（予定）価格合計は5,418億円となります。

「A-FLAG 骨董通り」は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅から徒歩4分の「骨董通り」沿いに立地する都市型商業施設です。本投資法人は、好立地かつ高い安定性に着目し、2016年12月に本譲渡予定資産を取得いたしました。

立地優位性を活かし、幅広い業態からの多様な出店ニーズを取り込みながら、高い稼働を維持し、本投資法人のポートフォリオの安定性に寄与していますが、足元の利回り水準や今後の安定性・成長余地等を検討した結果、売却資金を今後の物件取得等や自己投資口取得に活用することが、中長期的な投資主価値向上につながるものと判断し、本譲渡を決定いたしました。また、本譲渡は本資産運用会社独自のソーシング力を活用し、帳簿価格及び鑑定評価額を上回る価格での譲渡を予定しております。

今後も、本資産運用会社及びスポンサー双方のネットワークを活用し、資産入替戦略を継続して参ります。

本譲渡の詳細に関しては、以下をご参照ください。

3. 本譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	A-FLAG 骨董通り	
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	2016年12月20日	
信 託 期 間 満 了 日	2026年12月31日	
最 寄 駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩4分	
所 在 地（住居表示）	東京都港区南青山五丁目4番40号	
土 地	地 番	東京都港区南青山五丁目455番外（注1）
	建 蔽 率	92.80%（注2）
	容 積 率	492.80%
	用 途 地 域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	776.78 m ² （注1）
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月 日	1992年1月22日、2005年9月2日（増築）（注1）
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造 / 地下2階地上5階（注1）
	用 途	店舗、事務所、車庫
	延 床 面 積	3,358.28 m ² （注1）
	駐 車 場 台 数	4台
所 有 形 態	所有権（注1）	
P M 会 社	株式会社東急コミュニティー	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社東急コミュニティー	
譲 渡 予 定 価 格	5,000百万円	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	4,780百万円 （2023年11月30日）	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
地 震 P M L	6.3%（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3）		
総 賃 貸 可 能 面 積	2,656.53 m ²	

総賃貸面積	2,656.53 m ²
稼働率	100.0%
テナント数	8
総賃料収入(年間)	245百万円
想定 NOI	168百万円
敷金・保証金	192百万円
特記事項	本物件の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期は未定ですが、事業決定がなされた場合には、本物件の建物の一部が除去対象となる可能性があります。
<p>(注1)登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注2)本物件は2つの用途地域に立地しており、それぞれの立地面積において按分した数値を記載しています。また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)賃貸借の状況は、2023年11月30日時点における数値です。但し、想定 NOI は2023年11月期のNOIに2を乗じ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。</p>	

4. 譲渡先の状況

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

5. 媒介の概要

媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当しません。

6. 本譲渡の日程(予定)

譲渡決定日	2024年1月17日
売買契約締結日	2024年1月17日
代金受領日	2024年5月31日
物件譲渡日	2024年5月31日

7. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する譲渡予定資産

物件番号	物件名称	売買契約締結日	譲渡予定日
UR-11	A-FLAG 骨董通り	2024年1月17日	2024年5月31日

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約において、本投資法人又は譲渡先は、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（損害賠償額の予定）として、売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

なお、本譲渡に関しては、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、上記本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。

9. 今後の見通し

本譲渡による本投資法人の2024年5月期（第25期 2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第26期 2024年6月1日～2024年11月30日）の運用状況への影響は、本日付で公表の「2023年11月期（第24期）決算短信（REIT）」に記載の通りです。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	A-FLAG 骨董通り
鑑定評価額	4,780百万円（注）
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年11月30日

	内容(注) (百万円)	概要等
収益価格	4,780	DCF法及び直接還元法より試算
直接還元法による収益価格	4,890	
運営収益	238	
可能総収益	251	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	12	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	73	
維持管理費	16	実績等に基づき査定
PMフィー	(注)	

水道光熱費	13	実績等に基づき査定
修繕費	1	ER の修繕費の年平均値に基づき計上
テナント募集費用等	1	実績等に基づき計上
公租公課	34	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	164	
一時金の運用益等	1	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	14	ER の資本的支出の年平均値に基づき計上
純収益	151	
還元利回り	3.1%	基準利回り、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
DCF 法による収益価格	4,730	
割引率	2.9%	DCF 法の割引率に、収益獲得期間、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
最終還元利回り	3.3%	
原価法による積算価格	7,950	
土地割合	96.9%	
建物割合	3.1%	

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

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

以 上

<添付資料>

参考資料 本譲渡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/>

参考資料 本譲渡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）	8.3
	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	1.6
	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	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.5
	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-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）	2.4
	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
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市	2023年1月13日	14,300	2.6
	小計					154,970
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	0.8
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.6
	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	1.1
	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
	T0-12	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）	13.2
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.3
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	0.9
	T0-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.3
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.5
	T0-18	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）	5.7
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2021年10月29日	6,800	1.3
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2021年9月10日	16,300	3.0

	T0-21	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区	2021年9月10日	18,400	3.4
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	2021年9月10日	8,800	1.6
	T0-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2023年3月28日	30,600	5.6
	小計				283,260	52.3
	UR・T0小計				438,230	80.9
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	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.7
		小計				103,570
	ポートフォリオ合計				541,800	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」、「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%、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。

(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。