

2019年11月29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 遠又 寛行
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並びに譲渡に関するお知らせ

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取得及び貸借並びに譲渡（以下、それぞれ「本取得」、「本貸借」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本入替」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。

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. 本入替の概要

(1) 本取得の概要

- ① 資産名称: 恵比寿プライムスクエア
- ② 取得資産: 不動産（恵比寿プライムスクエア）を信託財産とする信託受益権の準共有持分51%（以下「本取得予定資産」といいます。）
- ③ 取得価格: 30,700百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- ④ 売買契約締結日: 2019年11月29日（予定）
- ⑤ 取得日: 2020年1月10日（予定）
- ⑥ 取得先: 合同会社ルージュ
- ⑦ 取得資金: 借入金(注)（予定）
- ⑧ 決済方法: 引渡時に全額支払

(注)借入金の詳細については、決定次第改めてお知らせいたします。

(2) 本譲渡の概要

- ① 資産名称： A-PLACE 新橋駅前
- ② 譲渡資産： 不動産（A-PLACE 新橋駅前）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： 21,000 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）： 20,824 百万円
- ⑤ 譲渡価格と： 175 百万円
帳簿価格の差額
- ⑥ 売買契約締結日： 2019 年 11 月 29 日（予定）
- ⑦ 引渡日： 2020 年 3 月 19 日（予定）
- ⑧ 譲渡先： 合同会社アスナロ
- ⑨ 譲渡資金の使途： 本取得に係る借入金の返済及び分配金に充当（予定）
- ⑩ 決済方法： 引渡時に全額受取

（注）2020 年 3 月 19 日時点における帳簿価格（予想値）を記載しております。

2. 取得及び貸借並びに譲渡の理由

本入替は、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、ポートフォリオの充実を図るものです。本入替により、本投資法人のポートフォリオは 44 物件、取得（予定）価格合計約 5,092 億円となり、1 口当たり分配金及び NAV の成長を通じて、投資主価値向上に寄与します。

また、本取得予定資産のテナントに関しては、2019 年 8 月 30 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。

なお、本取得及び本貸借並びに本譲渡の詳細に関しては、以下をご参照ください。

(1) 「恵比寿プライムスクエア」の取得及び貸借

① 立地

「恵比寿プライムスクエア」は、「渋谷」、「新宿」、「六本木」等の都心へのダイレクトアクセスが可能な JR 及び東京メトロ「恵比寿」駅から徒歩 6 分に所在します。本物件が所在する「恵比寿」エリアは、良好な立地イメージからテック企業や外資系企業など幅広い企業からのオフィス需要が想定されます。また、「恵比寿」エリアは、高級な住宅街やアパレルショップが所在する「代官山」エリアや「広尾」エリアと隣接していることから、商業立地・住宅立地としても知名度が高く、人気のエリアです。

なお、本投資法人は「恵比寿」エリアにおいて、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE 恵比寿南」及び「A-PLACE 恵比寿東」の 3 棟のオフィスビルを有しておりますが、いずれも高稼働かつ力強い内部成長を牽引しており、ポートフォリオの収益向上に寄与しております。

② 物件の特徴

本物件は、石造りで外観が統一され、ヨーロッパの街を想わせる約 4 千坪の敷地の中に、複数のレイアウトが可能な基準階面積約 300 坪の事務所棟、多様なタイプを揃えた総戸数 62 戸の住宅棟及び商業棟の 3 棟が配されている複合施設です。その中でも、目抜き通りに面する事務所棟は、地上 22 階建と「恵比寿」エリアでは希少な高層ビルであり、高い視認性を有しています。なお、物件全体に占める事務所の賃料比率が 7 割超であることから、本物件

を「東京オフィス」として取得することといたしました。

また、本物件は、本投資法人が重点拠点として位置付ける「広域渋谷圏(注)」の代表物件としてラインナップされるとともに、ポートフォリオの強化に寄与すると考えております。

(注)「広域渋谷圏」とは、「渋谷」を中心とする、恵比寿、青山、表参道、原宿、代官山等の個性豊かな街が複合的に結びつくエリアを言い、新時代の遊・職・住をかたちにする“ミックス・シティ”として、世界から注目が集まるエリアの1つです。

(2) 「A-PLACE 新橋駅前」の譲渡

「A-PLACE 新橋駅前(旧物件名称「新橋プレイス)」は、2012年6月の新規上場時に取得以降、本投資法人のポートフォリオの中でも安定的かつ収益性の高い物件として、運用を続けてまいりましたが、2018年5月に開業当初から一棟借りをしていたテナントが退去いたしました。本退去に伴うテナント入替では、「新橋」駅徒歩1分という抜群の立地を活かし、10フロア全てをダウンタイム無く入替を実現しております。

但し、建物が一棟借りをしていた旧テナント仕様だったため、仕様の変更を含むリニューアル工事を実施した結果、賃貸可能面積が減少し、収益性が低下しております。

そのため、収益性の良化を通じた1口当たり分配金の向上と含み損の解消を目的として、「恵比寿プライムスクエア」との入替を行うことが合理的であると判断いたしました。

3. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容

(1) 本取得予定資産及び貸借予定の概要

物 件 名 称	恵比寿プライムスクエア	
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	2001年3月21日	
信 託 期 間 満 了 日	2024年4月30日	
最 寄 駅	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分	
所 在 地 (住 居 表 示)	①東京都渋谷区広尾一丁目1番39号 ②東京都渋谷区広尾一丁目1番40号 ③東京都渋谷区広尾一丁目1番7号	
土 地	地 番	東京都渋谷区広尾一丁目48番2、5 (注1)
	建 蔽 率	70.00% (注2)
	容 積 率	471.90%
	用 途 地 域	第二種住居地域
	敷 地 面 積	12,179.49 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分51%)
建 物	竣 工 年 月 日	1997年1月31日 (注1)
	構 造 / 階 数	①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下3階地上22階 ②鉄筋コンクリート造 / 地下2階地上2階 ③鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 / 地下2階地上13階 (注1)
	用 途	①事務所、店舗、駐車場 ②店舗、駐車場 ③共同住宅、スポーツクラブ、駐車場 (注1)
	延 床 面 積	67,581.00 m ² (注1) (注3)
	駐 車 場 台 数	211台
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分51%)

PM 会社	(事務所・店舗) 株式会社東急コミュニティー (予定) (注4) (住宅) 東急住宅リース株式会社 (注4)
マスターリース会社	(事務所・店舗) 株式会社東急コミュニティー (パススルー) (予定) (注4) (住宅) 東急住宅リース株式会社 (パススルー) (注4)
取得価格	30,700 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	31,000 百万円 (2019年10月1日)
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
地震 PML	1.7% (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6)	
総賃貸可能面積	18,063.02 m ² (注5)
総賃貸面積	17,578.15 m ² (注5)
稼働率	97.3%
テナント数	100
総賃料収入 (年間)	1,457 百万円 (注5)
想定 NOI	1,148 百万円 (注5)
敷金・保証金	1,095 百万円 (注5)
特記事項	各準共有者は、その保有する準共有持分の売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、準共有者間で合意がなされます。
<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) 本物件は、3棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。</p> <p>(注4) 株式会社東急コミュニティー及び東急住宅リース株式会社との ML・PM 業務契約については、両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・決議を経ていきます。</p> <p>(注5) 準共有持分 (51%) に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注6) 賃貸借の状況は、2019年11月29日時点における取得予定日 (2020年1月10日時点) の見込み数値です。</p>	

(2) 本譲渡予定資産の概要

物件名称	A-PLACE 新橋駅前	
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	土地：2005年3月30日、2006年6月29日 建物：2008年5月15日	
信託期間満了日	2022年6月30日	
最寄駅	JR 東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線、 東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、 東京臨海新交通臨海線 (ゆりかもめ) 「新橋」駅 徒歩1分	
所在地 (住居表示)	東京都港区新橋一丁目12番9号	
土地	地番	東京都港区新橋一丁目14番1外 (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	1,001.39 m ² (注1)
所有形態	所有権	
建物	竣工年月日	2008年4月25日、2018年5月14日一部取壊・増築 (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 (注1)
	用途	店舗、事務所、駐車場 (注1)
	延床面積	8,541.44 m ² (注1)
	駐車場台数	34台
	所有形態	所有権
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 (パススルー)	
譲渡予定価格	21,000 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	20,200 百万円 (2019年5月31日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
地震 P M L	6.8% (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	6,484.57 m ²
	総賃貸面積	6,484.57 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント数	6
	総賃料収入 (年間)	781 百万円
	想定 NOI	635 百万円
	敷金・保証金	600 百万円
特記事項	該当ありません。	
(注1)登記簿上の記載に基づいています。		
(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。		
(注3)賃貸借の状況は、2019年11月29日時点における数値です。		

4. 物件取得先及び譲渡先の状況

(1) 取得先の概要 (恵比寿プライムスクエア)

商号	合同会社ルージュ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	須貝 信
資本金	1 百万円
設立年月日	2007年7月20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	<ol style="list-style-type: none"> 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
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っている特別目的会社です。
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。

(2) 譲渡先の概要 (A-PLACE 新橋駅前)

商号	合同会社アスナロ
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者	本郷 雅和
資本金	10万円
設立年月日	2019年10月8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. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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%親会社である東急不動産株式会社が一部匿名組合出資を行う予定の特別目的会社です。
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。

(注) 譲渡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。

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)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	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
(T0-18) 恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区広尾一丁目1番7号、39号、40号)	①合同会社ルージュ 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	①合同会社ピオネーロ 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、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	前所有者等が1年を超えて所有しているため省略	-
	2014年4月	2013年12月	-

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 本入替の日程（予定）

(1) 本取得の日程

取得決定日	2019年11月29日
売買契約締結日	2019年11月29日
代金支払日	2020年1月10日
物件取得日	2020年1月10日

(2) 本譲渡の日程

譲渡決定日	2019年11月29日
売買契約締結日	2019年11月29日
代金受領日	2020年3月19日
物件譲渡日	2020年3月19日

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等は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）の子会社等です。当該取得先は、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ており、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、当該取得先との間で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) 資産の譲渡

本譲渡予定資産に係る譲渡先は、東急不動産が一部出資する予定の特別目的会社です。当該譲渡先は、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予定のため、本資産運用会社は、当該譲渡先との間で本譲渡予定資産の譲渡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。

(3) 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

本取得予定物件について、事務所・店舗等については信託受託者と株式会社東急コミュニティーとの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、共同住宅等については信託受託者と東急住宅リース株式会社との不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を継続します。

株式会社東急コミュニティー及び東急住宅リース株式会社は、東急不動産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です。両社は、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、信託受託者が PM 業務及び ML 業務を両社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。

< 委託先の概要 >

(事務所・店舗)

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
設立年月日	1970 年 4 月 8 日
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 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 4. 環境・シニア関連事業
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。

(住宅)

商号	東急住宅リース株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目 3 番 1 号
代表者	代表取締役社長 三木 克志
資本金	100 百万円
設立年月日	2014 年 4 月 1 日
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の賃貸及び管理・運営業務 2. 社宅代行業務 3. 賃貸住宅に係るサポート業務
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	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。

9. 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）に該当する取得予定資産又は譲渡予定資産

<取得予定資産>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
T0-18	恵比寿プライムスクエア	2019年11月29日	2020年1月10日

<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
T0-17	A-PLACE 新橋駅前	2019年11月29日	2020年3月19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

本取得予定資産の取得に係る売買契約及び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、本取得予定資産の取得に係る売買契約には、本取得予定資産の取得に係る資金調達を完了した場合に限り、売買代金を支払い本取得予定資産を取得する旨規定されており、また、2020年3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、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。

10. 今後の見通し

本入替による2020年5月期（第17期 2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（第18期 2020年6月1日～2020年11月30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「2020年5月期の運用状況の予想の修正及び2020年11月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

物件名	恵比寿プライムスクエア
鑑定評価額	31,000 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2019 年 10 月 1 日

	内容(注1) (百万円)	概要等
収益価格	31,000	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	31,400	
運営収益	1,708	
可能総収益	1,785	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	77	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	577	
維持管理費	152	実績等に基づき査定 (注2)
PM フィー		
水道光熱費	239	実績等に基づき査定
修繕費	29	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	18	賃料 1 ヶ月分を計上
公租公課	120	実績等に基づき査定
損害保険料	2	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	13	実績等に基づき査定
運営純収益	1,130	
一時金の運用益等	9	運用利回りを 1%として査定
資本的支出	71	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	1,068	
還元利回り	3.4%	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	30,500	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	31,000	
土地割合	91.9%	
建物割合	8.1%	

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1) 準共有持分割合(51%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 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。

(2) 譲渡予定資産

物件名	A-PLACE 新橋駅前
鑑定評価額	20,200 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年5月31日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	20,200	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	20,700	
運営収益	923	
可能総収益	961	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	37	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	172	
維持管理費	39	類似不動産等を参考に査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	35	実績等に基づき査定
修繕費	6	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	6	賃料 1.0 ヶ月分を計上
公租公課	76	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	8	予備費等を計上
運営純収益	751	
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	10	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	746	
還元利回り	3.6%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	20,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における市場性等を考慮して査定
原価法による積算価格	17,600	
土地割合	91.5%	
建物割合	8.5%	

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。

以 上

<添付資料>

- 参考資料 1 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料 2 物件写真・周辺地図
- 参考資料 3 本入替後のポートフォリオ一覧

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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 1 建物状況評価報告書の概要

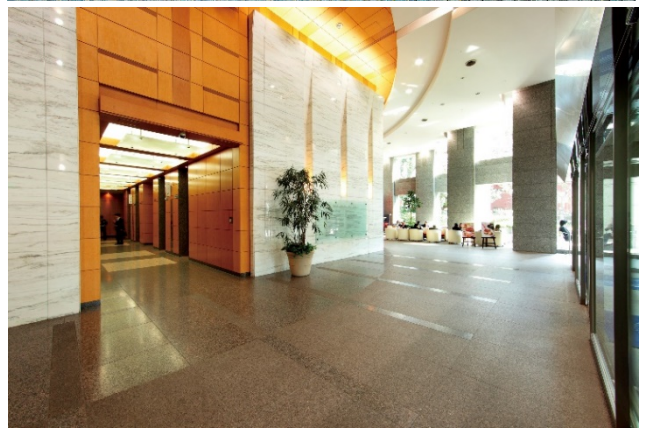
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査年月日	2019年9月6日
短期修繕費(千円)(注1)(注2)	44,217千円
長期修繕費(千円)(注1)(注3)	1,197,873千円

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。また、準共有持分(51%)に相当する数値を記載しています。

(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更新費用の合計額を記載しています。

参考資料 2 物件写真・周辺地図



参考資料3 本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)	8.8	
	UR-2	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	2012年6月13日	11,450 (注2)	2.2	
	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	1.7	
	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	1.7	
	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	4.2	
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.9	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.3	
	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	2.6	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	0.9	
	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北心斎橋	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)	2.5	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	東京都千代田区	2019年1月10日	37,500 (注2)	7.4	
	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)	2.6	
	小計					198,715	39.0
	東京オフィス	TO-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	1.5
TO-2		A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.9	
TO-3		A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.8	
TO-4		A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.7	
TO-5		ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	0.9	
TO-6		田町スクエア(底地)	東京都港区	2012年6月13日	2,338 (注3)	0.5	
TO-7		A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.8	
TO-8		A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.1	
TO-9		A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.1	
TO-10		A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.7	
TO-11		大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.1	
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)	14.1	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.4	
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	1.4	
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.7	
	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(予定)	30,700 (注2)	6.0	
	小計					206,900	40.6
UR・TO 小計					405,615	79.7	
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	2.4	
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.7	
	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	1.4	
	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	2.2	
	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	3.7	
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.8	
	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	1.2	
	AA-13	EDGE心齋橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.9	
	小計					103,570	20.3
	ポートフォリオ合計					509,185	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」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューズプラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」の取得(予定)価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、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。
- (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。