

2022年5月27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 兼 松 将 興  
問合せ先 アクティビア運用本部  
運用戦略部長 村 山 和 幸  
(TEL. 03-6455-3377)

### 資産の譲渡に関するお知らせ (ルオーゴ汐留)

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. 譲渡の概要

- ① 資産名称 : ルオーゴ汐留
- ② 譲渡資産 : 不動産(ルオーゴ汐留)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 : 合計 9,110 百万円 (売却諸経費及び消費税等を除きます。)  
(1) 1,822 百万円 (2) 2,642 百万円 (3) 4,646 百万円  
(準共有持分 20%) (準共有持分 29%) (準共有持分 51%)
- ④ 帳簿価格(注) : 合計 4,339 百万円  
(1) 873 百万円 (2) 1,257 百万円 (3) 2,208 百万円  
(準共有持分 20%) (準共有持分 29%) (準共有持分 51%)
- ⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 合計 4,770 百万円  
(1) 948 百万円 (2) 1,384 百万円 (3) 2,437 百万円
- ⑥ 売買契約締結日 : 2022年5月27日(予定)
- ⑦ 引渡日 : (1) 2022年11月30日 (2) 2023年5月31日 (3) 2023年6月1日  
(予定) (準共有持分 20%) (準共有持分 29%) (準共有持分 51%)
- 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 決済方法 : 各引渡時に対応する売買代金を全額受取

(注) 各引渡日における帳簿価格(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5,387億円となります。

「ルオーゴ汐留」は、「汐留」駅や「新橋」駅至近の好立地に所在する東京オフィスです。本投資法人は、2012年6月の新規上場以降約10年に渡り本譲渡予定資産を運用して参りました。立地優位性を活かし、また「汐留」駅周辺の大規模ビルに入居する大企業テナントの関連会社や取引先の需要も確実に取り込みながら高い稼働を維持するとともに、東京オフィス市況の成長期には内部成長も実現し、安定した高い収益性も享受して参りました。

しかし、足元の利回り水準や今後の内部成長余地等を検討した結果、売却資金を今後の物件入替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、本譲渡は帳簿価格及び鑑定評価額を大幅に上回る価格での売却となるため、今後のポートフォリオの運用状況等を勘案し、3回に分けて売却することで分配金マネジメントを図ります。売却益については一部内部留保等を実施しながら、中長期的な投資主価値の安定と向上に活用して参ります。

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。

## 3. 本譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	ルオーゴ汐留	
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	2011年3月18日	
信 託 期 間 満 了 日	2022年6月30日	
最 寄 駅	都営地下鉄大江戸線・東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「汐留」駅 徒歩4分 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5分	
所 在 地（住居表示）	東京都港区東新橋二丁目3番3号	
土 地	地 番	東京都港区東新橋二丁目51番6外（注1）（注2）
	建 蔽 率	100.00%（注3）
	容 積 率	700.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,134.44 m <sup>2</sup> （注1）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2004年7月30日（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11階（注1）
	用 途	事務所（注1）
	延 床 面 積	8,242.61 m <sup>2</sup> （注1）
	駐 車 場 台 数	28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	9,110百万円（合計）	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	6,350百万円 （2021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	0.3% (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	4,476.35 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	3,540.65 m <sup>2</sup>
稼働率	79.1%
テナント数	5
総賃料収入(年間)	279 百万円
想定 NOI	176 百万円
敷金・保証金	254 百万円
特記事項	<p>本投資法人は、2022年11月30日(予定)から2023年6月1日(予定)までの間、本物件に係る信託受益権を譲渡先との間で準共有する予定です。本投資法人は、本物件に係る信託受益権を準共有するに際し、譲渡先との間で準共有者間協定書を締結する予定であり、当該準共有者間協定書において、各準共有者は、本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約に基づき本物件に係る信託受益権の準共有持分を譲渡する場合を除き自己の保有する本物件に係る信託受益権の準共有持分の全部又は一部の譲渡をすることができないこと、及び、本物件に係る信託受益権の準共有持分につき質権又は譲渡担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には他の全ての準共有者の事前の書面による承諾を得なければならないことが合意される予定です。</p>
<p>(注1)登記簿上の記載に基づいています。          (注2)地番については、換地処分後のものを記載しています。          (注3)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4)賃貸借の状況は、2021年11月30日時点における数値です。なお、想定NOIは2021年11月期のNOIに2を乗じた金額を記載しています。</p>	

#### 4. 譲渡先の状況

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

##### (1) 媒介者の概要

商号	東急リバブル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
代表者	代表取締役社長 太田 陽一
資本金	1,396 百万円
設立年月日	1972年3月10日
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産仲介業(売買仲介および賃貸仲介)</li> <li>2. 新築販売受託業(新築マンション・建売等の販売代理)</li> <li>3. 不動産販売業(新築マンションの分譲・リノベーション事業等)</li> </ol>

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	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません
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。）に定める利害関係人等に該当します。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料は合計 273 百万円です。(消費税等を除きます。)

6. 本譲渡の日程（予定）

譲渡決定日	2022年5月27日		
売買契約締結日	2022年5月27日		
代金受領日	2022年11月30日	2023年5月31日	2023年6月1日
物件譲渡日	2022年11月30日	2023年5月31日	2023年6月1日

7. 利害関係人等との取引

本譲渡予定資産に係る媒介者は、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。当該媒介者は、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、当該媒介者に対して本譲渡にかかる媒介を委託するに当たり、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。

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
T0-5	ルオーゴ汐留	2022年5月27日	2022年11月30日
			2023年5月31日
			2023年6月1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、売買代金の合計の20%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

本譲渡は2022年11月30日、2023年5月31日及び2023年6月1日に実施予定のため、2022年5月期（第21期 2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況への影響はありません。また、2022年11月期（第22期 2022年6月1日～2022年11月30日）については売却益の一部内部留保を行う予定であり、運用状況の予想の修正はいたしません。なお、2022年11月期の運用状況の予想については、2022年7月14日公表予定の「2022年5月期 決算短信（REIT）」にて、改めてお知らせいたします。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	ルオーゴ汐留
鑑定評価額	6,350 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021 年 11 月 30 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	6,350	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	6,470	
運営収益	346	
可能総収益	366	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	19	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	109	
維持管理費	26	実績等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	25	実績等に基づき査定
修繕費	7	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	2	実績等に基づき査定
公租公課	44	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	2	実績等に基づき査定
運営純収益	237	
一時金の運用益等	2	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	13	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	226	
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、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	6,300	
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	6,020	
土地割合	79.6%	
建物割合	20.4%	

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	取得日	取得価格 (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)	8.4
	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	4.0
	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	2.5
	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-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-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)	7.0
	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)	2.5
	小計					182,540
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)	13.3
	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	1.4
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	キューブラザ新宿三丁目	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	
	小計					252,660	46.9
UR・T0小計					435,200	80.8	
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	2.1	
	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	3.7	
	小計					103,570	19.2
	ポートフォリオ合計					538,770	100.0

- (注1) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得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)」、「キューブラザ原宿」、「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。
- (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。