

平成 28 年 3 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区南青山一丁目 1 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 河 合 通 恵  
(コード：3279)

資産運用会社名  
東急不動産アクティビア投信株式会社  
代表者名 代 表 取 締 役 河 合 通 恵  
問合せ先 ファンド<sup>®</sup>マネジメント部長 木 本 宏 史  
(TEL. 03-6804-5671)

## 資産の取得に関するお知らせ（五反田サンケイビル）

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アクティビア投信株式会社（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を決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

- (1)資 産 名 称： 五反田サンケイビル
- (2)取 得 資 産： 不動産（五反田サンケイビル）を信託財産とする信託受益権  
（以下「本物件」といいます。）
- (3)取 得 価 格： 7,280 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： 平成 28 年 3 月 31 日
- (5)取 得 予 定 日： 平成 28 年 7 月 1 日（予定）
- (6)取 得 先： 株式会社サンケイビル
- (7)取 得 資 金： 借入金及び自己資金（予定）（注）
- (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. 取得の理由

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、本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」に該当する本物件を取得することにより、ポートフォリオの充実を図るとともに、ポートフォリオの強化と収益の安定化にも寄与いたします。

本物件の取得により本投資法人のポートフォリオは 33 物件、取得価格合計約 3,339 億円に拡大するとともに、重点投資対象である「都市型商業施設」及び「東京オフィス」のポートフォリオ全体に占める比率は 83.6%となります。

なお、本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価いたしました。

(1) 立地

「五反田サンケイビル」は、JR 山手線「五反田」駅西口徒歩 1 分の駅前に立地しています。周辺には多くの金融機関やコンビニエンスストア、飲食店が集積しており、JR「五反田」駅からの視認性が優れていること及び駅からのアクセスの良さから、来店型店舗等の幅広いテナント需要を取り込むことが可能な希少性の高い立地です。また、本物件は、東急不動産ホールディングスグループ及び本投資法人の多くの保有物件が集積する JR 山手線の南側半分のエリアに位置し、グループとしての運営・リーシングの強みを生かせるエリアであります。

加えて、本エリアにおいては、オフィスビルである「A-PLACE 五反田」を既に保有している為、テナントリーシング等の相乗効果が期待できるエリアです。

(2) 物件の特徴

「五反田サンケイビル」は、JR 山手線「五反田」駅西口方面に間口約 25mを有する視認性に優れた地下 1 階地上 9 階建てのオフィスビルです。貸室形状はサイドコアを有する整形無柱空間でありレイアウト自由度・効率性の良い仕様となっています。オフィス基準階の賃貸可能面積は約 490 m<sup>2</sup> (約 148 坪)、天井高 2,600mm、個別空調、フリーアクセスフロア等の設備を有しており、更に二分割での賃借も可能な貸室形状のため、テナントの面積ニーズにも柔軟に対応できることも強みです。

また、平成 26 年に空調のリニューアルを完了しており、設備面でのテナント訴求力も良好です。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	五反田サンケイビル	
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	平成 14 年 2 月 1 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 7 月 31 日 (予定)	
最 寄 駅	JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線 「五反田」駅 徒歩 1 分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都品川区西五反田一丁目 5 番 1 号	
土 地	地 番	東京都品川区西五反田一丁目 5 番 11 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	773.33%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	752.59 m <sup>2</sup> (注 1)
	所 有 形 態	所有権一部借地権 (注 3)
建 物	竣 工 年 月 日	平成 5 年 11 月 30 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階地上 9 階 (注 1)
	用 途	事務所・店舗
	延 床 面 積	5,961.02 m <sup>2</sup> (注 1)
	駐 車 場 台 数	16 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社サンケイビル	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社サンケイビル	
取 得 価 格	7,280 百万円	

鑑定評価額 (価格時点)	7,390 百万円 (平成 28 年 3 月 1 日)
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
地震 P M L	7.65% (損保ジャパン日本興亜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	4,311.57 m <sup>2</sup>
稼働率	88.7%
テナント数	9
総賃料収入(年間)	284 百万円
想定 NOI	311 百万円
敷金・保証金	246 百万円
特記事項	該当ありません。
<p>(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注 2) 本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建ぺい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) 借地権部分の面積は 35.17 m<sup>2</sup> (公簿) です。</p> <p>(注 4) 賃貸借の状況は、平成 28 年 3 月 31 日時点における取得予定日 (平成 28 年 7 月 1 日) の見込み数値です。</p>	

(2) 取得先の概要

名 称	株式会社サンケイビル
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 飯島 一暢
事 業 内 容	不動産業
資 本 金	28,120 百万円 (平成 28 年 2 月 16 日時点)
設 立 年 月 日	昭和 26 年 6 月 11 日
純 資 産	75,119 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日時点)
総 資 産	223,415 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日時点)
大 株 主	株式会社フジ・メディア・ホールディングス (100%) (平成 27 年 3 月 31 日時点)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。また、当該会社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。

4. 物件取得先の状況

本物件取得は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者	取締役社長 常陰 均
資本金	342,037 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日現在)
主な株主	三井住友トラスト・ホールディングス株式会社
主な事業内容	信託銀行業務

投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人の借入先に該当します。また、本投資法人の一般事務受託者・資産保管会社・投資主名簿等管理人、保有資産の一部の信託受託者です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。また、当該会社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。

## (2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料等の内訳及び額につきましては、媒介者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。

## 6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等<sup>(注)</sup>」に該当します。

本物件は自己資金及び借入金による取得を予定しておりますが、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととなっております。

(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ヶ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う」と定義されております。

## 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 28 年 3 月 31 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
代 金 支 払 日	平成 28 年 7 月 1 日 (予定)
物 件 取 得 予 定 日	平成 28 年 7 月 1 日 (予定)

## 8. 今後の見通し

本物件の取得による平成 28 年 5 月期 (第 9 期 平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日) 及び平成 28 年 11 月期 (第 10 期 平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 年 11 月 30 日) における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり運用状況及び分配金予想の修正はございません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	五反田サンケイビル
鑑定評価額	7,390 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	7,390	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	7,550	
運営収益	411	
潜在総収益	429	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	17	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	101	
維持管理費	27	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	4	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	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	7	実績等に基づき査定
運営純収益	310	
一時金の運用益等	6	運用利回りを 2% として査定
資本的支出	7	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	309	
還元利回り	4.1%	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	7,220	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	3,880	
土地割合	92.1%	
建物割合	7.9%	

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 外観写真・周辺地図
- 参考資料 3 本物件取得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：<http://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	平成 28 年 2 月 26 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	770 千円
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	137,360 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。

(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 外観写真・周辺地図



参考資料3 本物件取得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	平成24年6月13日	45,000 (注2)	13.5
	UR-2	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	平成24年6月13日	11,450 (注2)	3.4
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	平成24年6月13日	8,430	2.5
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成24年6月13日	20,500	6.1
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成24年6月13日	8,860	2.7
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成25年8月30日	3,000	0.9
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成25年12月19日	21,330	6.4
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	平成25年12月19日	4,410	1.3
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	平成25年12月19日	6,370	1.9
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	平成27年12月16日	13,350	4.0
	小計					142,700
東京 オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成24年6月13日	7,400	2.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成24年6月13日	9,640	2.9
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成24年6月13日	4,070	1.2
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	平成24年6月13日	8,790	2.6
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成24年6月13日	4,540	1.4
	T0-6	田町スクエア(底地)	東京都港区	平成24年6月13日	2,338 (注3)	0.7
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成24年6月13日	3,990	1.2
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	平成25年4月19日	5,650	1.7
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成26年1月10日	5,730	1.7
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成26年1月10日	3,800	1.1
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	平成26年6月24日	10,690	3.2
	T0-12	汐留ビルディング	東京都港区	平成27年12月16日	50,700 (注2)	15.2
	T0-13	フロンティア恵比寿	東京都渋谷区	平成27年7月29日	7,072	2.1
	T0-14	渋谷金玉ビル	東京都渋谷区	平成27年10月1日	4,810	1.4
	T0-15	五反田サンケイビル	東京都品川区	平成28年7月1日(予定)	7,280	2.2
小計					136,500	40.9
UR・T0小計					279,200	83.6

その他投資対象資産	0-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	平成24年6月13日	12,000	3.6
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成24年6月13日	8,500	2.5
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成24年6月13日	2,710	0.8
	0-5	icot多摩センター	東京都多摩市	平成24年6月13日	2,840	0.9
	0-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	平成24年6月13日	6,980	2.1
	0-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	平成26年12月19日	11,100	3.3
	0-8	icot大森	東京都大田区	平成25年12月19日	5,790	1.7
	0-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	平成27年1月9日	4,820	1.4
	小計					54,740
ポートフォリオ合計					333,940	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」及び「汐留ビルディング」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%及び25%)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(平成24年6月13日)の土地取得価格(物件取得価格から建物取得価格である732百万円をマイナスした金額)で記載しています。