

2017年3月10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 ファントマネジメント部長 村山和幸
(TEL. 03-6804-5671)

資産の取得に関するお知らせ (A-PLACE 品川東)

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。

なお、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. 取得の概要

- (1) 資産名称： A-PLACE 品川東 (注1)
- (2) 取得資産： 不動産 (A-PLACE 品川東) 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： 18,800 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： 2017年3月10日 (予定)
- (5) 取得予定日： 2017年3月16日
- (6) 取得先： 合同会社プロトス
- (7) 取得資金： 借入金及び自己資金 (予定) (注2)
- (8) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注1) 現時点の名称は「DBC 品川東急ビル」であり、本投資法人が取得後に使用する予定の名称を記載しています。

(注2) 借入金の詳細については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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 39 物件、取得価格合計約 4,079 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81.0%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

「A-PLACE 品川東」は、JR 山手線・東海道線等及び東海道新幹線並びに京急本線「品川」駅から徒歩7分の東京オフィスです。複数の JR 在来線に加え、東海道新幹線が利用可能であること、及び京急線を経由して羽田空港へのダイレクトアクセスが可能であることから、高い広域交通利便性を有しています。

また、「品川」駅港南口側は、近年の再開発によって急速にオフィス集積度が高まったエリアであり、周辺には、有力企業や大企業の業務集積が進み、オフィス立地として好イメージを有するエリアです。

今後は、リニア新幹線の開業による将来的な発展が期待され、全国に拠点を有する企業の本社機能だけでなく、近隣に本社機能を構える大手企業の分室としても高い訴求力が発揮できるものと期待されます。

(2) 物件の特徴

「A-PLACE 品川東」は、本館・別館で構成され、間口は約72mと、視認性の高い物件です。本物件の外観は、2014年のリニューアルによって本館・別館の連続性を意識したファサードで、重厚感を有しています。また、本館低層部には壁面緑化が施されており、本館と別館の中庭にはパブリックファニチャーが配されています。エントランスホールは空間が広く、質感・採光性も高いことから、そのグレードは高く評価されています。

本物件の基準階面積は約687坪、センターコアによって本館、別館に分かれています。本館は基準階面積約450坪、天井高2,550mmの整形フロアでレイアウト効率に優れており、別館は基準階面積約238坪、天井高2,800mmの整形フロアかつ3面窓で、開放的なオフィス空間となっています。

また、2016年及び2017年には個別空調の更新や、エレベーターのリニューアル工事等も行われており、高い機能性を有しています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	A-PLACE 品川東	
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	2003年3月4日	
信 託 期 間 満 了 日	2027年3月31日	
最 寄 駅	JR 山手線・東海道新幹線・東海道線・京浜東北線・横須賀線、京急本線「品川」駅 徒歩7分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区港南一丁目7番18号	
土 地	地 番	東京都港区港南一丁目6番16外 (注1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注2)
	容 積 率	600.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,337.77 m ² (注1)
所 有 形 態	所有権 (注1)	
建 物	竣 工 年 月 日	1985年8月31日 (本館)、1999年9月13日 (別館) (注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下1階地上8階 (注1)

用途	事務所、店舗 (注1)
延床面積	21,114.32 m ² (注1)
駐車場台数	50台
所有形態	所有権 (注1)
PM会社	株式会社東急コミュニティー (予定) (注3)
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー (予定) (注3)
取得価格	18,800 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	19,000 百万円 (2017年2月1日)
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
地震PML	4.3% (SOMPO リスクア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	14,658.98 m ²
総賃貸面積	14,658.98 m ²
稼働率	100.0%
テナント数	9
総賃料収入 (年間)	884 百万円
想定NOI	814 百万円
敷金・保証金	789 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)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)株式会社東急コミュニティーとのML・PM業務契約については、同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・決定を経ています。</p> <p>(注4)賃貸借の状況は、2017年3月10日時点における取得予定日(2017年3月16日)の見込み数値です。</p>	

4. 物件取得先の状況

商号	合同会社プロトス
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	2010年3月19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 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。

(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。

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・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	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
(T0-16) A-PLACE 品 川東 (東 京都港区 港南一丁 目 7 番 18 号)	①合同会社プロトス 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有限会社ハイスペック 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	1年を超えて所有しているため省略	-
	2011年3月	2003年3月	-

6. 媒介の概要

本物件取得に係る取引に媒介はありません。

7. 取得の日程

取得決定日	2017年3月10日
取得契約締結日	2017年3月10日(予定)
代金支払日	2017年3月16日(予定)
物件取得日	2017年3月16日(予定)

8. 利害関係人等との取引

(1) 資産の取得

本物件に係る前所有者・信託受益者は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の子会社等です。同社は、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、同社との間で取得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) 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

本投資法人は、本物件について、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契約を締結します。

株式会社東急コミュニティーは、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です。同社は、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、本投資法人が PM 業務及び ML 業務を同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 >

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	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。

9. 今後の見通し

本物件の取得による 2017 年 5 月期（第 11 期 2016 年 12 月 1 日～2017 年 5 月 31 日）及び 2017 年 11 月期（第 12 期 2017 年 6 月 1 日～2017 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ありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	A-PLACE 品川東
鑑定評価額	19,000 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017年2月1日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	19,000	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	19,400	
運営収益	1,064	
潜在総収益	1,109	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	45	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	269	
維持管理費	97	見積り等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	71	実績等に基づき査定
修繕費	11	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	10	賃料1ヶ月分を計上
公租公課	80	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	0	実績等に基づき査定
運営純収益	795	
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	26	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	777	
還元利回り	4.0%	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	18,500	
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	21,900	
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

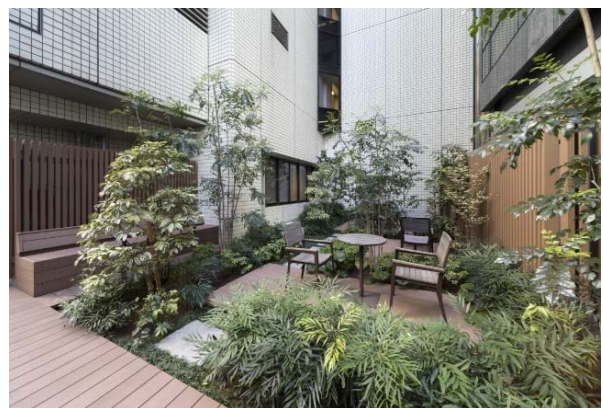
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査年月日	2016年12月7日
短期修繕費(千円)(注1)(注2)	12,910千円
長期修繕費(千円)(注1)(注3)	427,020千円

(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	2012年6月13日	45,000 （注2）	11.0
	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）	2.8
	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	2.1
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	2012年6月13日	20,500	5.0
	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	2.2
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	2013年8月30日	3,000	0.7
	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	5.2
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	1.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.6
	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	3.3
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	1.1
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	1.2
	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	0.6
小計					154,050	37.8
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	1.8
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	2.4
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	1.0
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	2.2
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	1.1
	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）	0.6
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	1.0
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.4
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.4
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.9
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.6
	TO-12	汐留ビルディング（注4）	東京都港区	2015年1月9日 2015年12月16日 2016年12月2日	30,300 20,400 20,900 合計 71,600	17.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.7
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	1.2
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.8
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日（予定）	18,800	4.6

小計					176,200	43.2
UR・TO 小計					330,250	81.0
アクティビア・アカウント(注6)	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	2.9
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	2.1
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.7
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.7
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.7
	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	2.7
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.4
	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	1.2
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	4.7
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	1.0
	小計					77,670
ポートフォリオ合計					407,920	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」及び「東急プラザ赤坂」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%及び50%)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(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。
- (注4) 「汐留ビルディング」は、一段目に2015年1月9日付取得済資産の概要を、二段目に2015年12月16日付取得済資産の概要を、三段目に2016年12月2日付取得済資産の概要を記載し、四段目に合計額及び合計額に基づく投資比率を記載しています。
- (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、「大阪中之島ビル」の取得価格は2回分の合計値を記載しています。
- (注6) 本資産運用会社は、2017年1月17日付で、本投資法人の投資対象の一つである「その他投資対象資産」(0)の名称(通称)を「アクティビア・アカウント」(AA)に変更しました。