

平成 25 年 1 月 18 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 16 番 3 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 坂 根 春 樹
(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 坂 根 春 樹
問合せ先 ファンド[®]マネジメント部長 峯 川 聡
(TEL. 03-6415-3120)

資産の取得に関するお知らせ（大阪中之島ビル）

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。）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)取 得 資 産： 不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分 50%（注 1）
- (2)資 産 名 称： 大阪中之島ビル
- (3)取 得 価 格： 5,250 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 25 年 1 月 25 日（予定）
- (5)取 得 予 定 日： 平成 25 年 1 月 25 日（引渡決済予定日）
- (6)取 得 先： 後記「3. (2)取得先の概要」をご参照ください。
- (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）当該信託受益権の準共有持分のうち 50%は、東急不動産株式会社が組成する特別目的会社が保有する予定です。

（注 2）借入金の詳細については、本日付「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、ポートフォリオの多様化による安定性と収益性の向上を図るために取得を行うものです。

また、東急不動産グループのバリューチェーンの活用により、スポンサーと共同で本物件を取得し、相対取引にて鑑定評価額を 9.5%下回る価格で取得する予定です。

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

本物件は御堂筋・四ツ橋筋に挟まれた中之島エリアに立地し、京阪電気鉄道中之島線「大江橋」駅徒歩 1 分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩 5 分と、複数駅が利用可能な優れたロケーションです。また、中之島エリアは、日本銀行大阪支店や大阪市役所などの金融・行政機関、朝日新聞や関西電力等の大手企業の拠点多く、オフィスビル集積度

の高いエリアです。なかでも本物件は、南北を堂島川と土佐堀川に挟まれていることから視認性に優れており、良好なオフィス環境を備えた立地です。

(2) 物件の特徴

本物件は、基準階賃貸面積 1,392 m²、総賃貸可能面積 20,429 m²の大型オフィスビルです。貸室形状はセンターコアで、分割対応が行いやすい特徴を有します。フリーアクセスフロア分 50mm を含めた天井高は 2,550mm (基準階)、設備面では、個別空調に更新済みで、駐車場台数 100 台と充実しており、また、平成 22 年にはエントランスホールや各階共用部分の大規模リニューアルが実施されていることから、高い市場競争力を有した物件と評価しました。さらに、本物件は、取得予定日時点で 43 テナントが入居するマルチテナント型のオフィスビルであり、テナント分散により安定的な収益への寄与が期待できます。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	大阪中之島ビル	
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 3 月 29 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 1 月 31 日	
最 寄 駅	京阪電気鉄道中之島線「大江橋」駅 徒歩 1 分 大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩 5 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 2 号	
土 地	地 番 (注 1)	大阪府大阪市北区中之島二丁目 13 番乙、13 番丙、15 番 2
	建 ぺ い 率 (注 2)	100.00%
	容 積 率 (注 2)	1,000.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積 (注 1)	3,038.20 m ²
	所 有 形 態	所有権(準共有持分 50%)
建 物	竣 工 年 月 (注 1)	昭和 59 年 3 月 5 日
	構 造 / 階 数 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階地上 15 階
	用 途 (注 1)	事務所・駐車場
	延 床 面 積 (注 1)	34,248.71 m ²
	駐 車 場 台 数	100 台
	所 有 形 態	所有権(準共有持分 50%)
P M 会 社 (注 3)	東急不動産株式会社(予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社(予定)	
取 得 価 格	5,250 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,800 百万円(注 4) (平成 24 年 12 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
地 震 P M L	10.6% (NKSJ 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5)	
総賃貸可能面積	10,214.88㎡(注4)
稼働率	99.6%
テナント数	43
総賃料収入(年間)	479百万円(注4)
想定NOI(注6)	303百万円(注4)
敷金・保証金	335百万円(注4)
特記事項	<p>本投資法人は、本物件を東急不動産株式会社が組成する特別目的会社との間で準共有する予定です。本投資法人は、本物件取得の際に、同特別目的会社との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益権準共有者間協定書の主な内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 各準共有者は、その持分売却に際し、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、協議が整わない等の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、各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、取得資産1棟全体の数値を記載しています。なお、「構造」については、登記簿上「鉄骨鉄筋コンクリート造」となっていますが、実際は、地上部分が鉄骨造で地下部分は鉄骨鉄筋コンクリート造となっています。</p> <p>(注2) 建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。</p> <p>(注3) 東急不動産株式会社とのPM業務契約の締結については、同社が本資産運用会社（本投資法人の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を以下「本資産運用会社」といいます。）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、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会、さらに投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。</p> <p>(注4) 準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注5) 取得予定日（平成25年1月25日）における見込み数値を記載しています。なお、一部のテナントから解約予告を受領しており、当該解約考慮後の稼働率は99.0%の見込みです。</p> <p>(注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、想定稼働率は94.0%を前提としています。</p>	

(2) 取得先の概要

商号	Rabbit Nakanoshima 特定目的会社
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	森田 威
資本金	11,908 百万円
主な株主	-(注)
主な事業内容	1. 特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 売主の意向により非開示とします。

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

該当事項はありません。

6. 取得の日程

取得決定日	平成25年1月18日
取得契約締結日	平成25年1月25日(予定)
代金支払日	平成25年1月25日(予定)
物件取得予定日	平成25年1月25日(予定)

7. 今後の見通し

本物件の取得による平成25年5月期(第3期 平成24年12月1日～平成25年5月31日)及び平成25年11月期(第4期 平成25年6月1日～平成25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「平成25年5月期及び平成25年11月期の運用状況の予想の修正について」をご覧ください。

以上

<添付資料>

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料 3 外観写真・周辺地図
- 参考資料 4 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 鑑定評価書の概要

物件名	大阪中之島ビル
鑑定評価額(注 1)	5,800 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 24 年 12 月 1 日

収益価格		
直接還元法による価格(百万円)(注 1)	NOI(百万円)(注 1)(注 2)	325
	還元利回り(%)	5.0
	DCF 法による価格(百万円)(注 1)	5,750
DCF 法による価格(百万円)(注 1)	割引率(%)	4.8
	最終還元利回り(%)	5.2
原価法による積算価格(百万円)		5,500
土地比率(%)		70.4
建物比率(%)		29.6

(注 1) 鑑定評価額、直接還元法による価格、DCF 法による価格及び NOI は、本物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注 2) 「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記 NOI は直接還元法による NOI です。

参考資料 2 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 24 年 11 月 30 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	8,210 千円(注 4)
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	603,670 千円(注 4)

(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費用の合計額を記載しています。

(注 4) 短期修繕費及び長期修繕費は、本物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

参考資料 3 外観写真・周辺地図



参考資料 4 本物件取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
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 4)	25.6
	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 4)	6.5
	UR-3	エビスキュープラザ	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	8,430	4.8
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	11.7
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都市京都市	平成 24 年 6 月 13 日	8,860	5.0
	小計					94,240
東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル(注5)	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	7,400	4.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	5.5
	T0-3	代々木プレイス	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	4,070	2.3
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	5.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	2.6
	T0-6	東京機械本社ビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	3,070	1.7
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	2.3
	小計					41,500
UR・TO 小計					135,740	77.3
その他投資対象資産	0-1	COCOEあまがさき(底地)	兵庫県尼崎市	平成 24 年 6 月 13 日	12,000	6.8
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	4.8
	0-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	平成 24 年 6 月 13 日	1,600	0.9
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成 24 年 6 月 13 日	2,710	1.5
	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	1.6
	0-6	金山センタープレイス	愛知県名古屋	平成 24 年 6 月 13 日	6,980	4.0
	0-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	平成 25 年 1 月 25 日	5,250 (注 4)	3.0
	小計					39,880
合計					175,620	100.0

(注 1) 「物件番号」欄には、本投資法人の保有資産を UR (都市型商業施設を意味します。)、TO (東京オフィスを意味します。)
及び 0 (その他投資対象資産を意味します。)
の 3 つに分類し、分類毎に番号を付しています。

(注 2) 「取得価格」は、保有資産に係る各停止条件付受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買代金 (消費税及び地方
消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)
を記載しています。

(注 3) 「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 4) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」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 50%) に相当する数値を記載しています。

(注 5) 平成 24 年 10 月 1 日付で、「恵比寿東急ビル」から「東急不動産恵比寿ビル」に名称を変更しています。