

平成 25 年 4 月 16 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 (TK 新橋ビル)

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) 資 産 名 称 : TK 新橋ビル (以下「TK 新橋ビル」といいます。)
- (2) 取 得 資 産 : 不動産 (TK 新橋ビル) 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 : 5,650 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 4 月 19 日 (予定)
- (5) 取 得 予 定 日 : 平成 25 年 4 月 19 日 (引渡決済予定日)
- (6) 取 得 先 : 取得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。
- (7) 取 得 資 金 : 借入金 (注 1) 及び自己資金 (予定)
- (8) 決 済 方 法 : 引渡時に全額支払

(注 1) 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。

(注 2) 本書において単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

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、本ポートフォリオの充実を図るものです。本物件の取得により本投資法人のポートフォリオは 20 物件、取得価格合計約 1,813 億円に拡大し、ポートフォリオの多様化と収益の安定化に寄与いたします。

本投資法人は、東急不動産グループのバリューチェーンの一環として、スポンサーサポート契約に基づき、第三者が売却を予定する不動産に係る情報につき、スポンサーから提供を受け、今般、相対取引にて本物件の取得を決定しました。

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

TK 新橋ビルは JR、東京メトロ「新橋」駅から徒歩 3 分の距離に立地しています。「新橋」駅は JR 山手線・京浜東北線・東海道線・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）の 7 路線が乗り入れており、交通利便性の高い都内主要駅といえます。

「新橋」エリアは、都心 3 区においてオフィス・商業施設が集積し、様々な業種・業態のテナントの需要が見込めるエリアです。また TK 新橋ビルの北側には区立桜田公園が位置し、南側のブロックでは環状第二号線が整備中で、今後も更なる発展が期待できます。

(2) 物件の特徴

TK 新橋ビルは平成 11 年築の 9 階建てであり、1 階及び地下 1 階が店舗、2 階から 8 階がオフィス、9 階が賃貸住宅で構成された、オフィスをメインとしたビルです。

オフィス基準階面積 531 m²（約 161 坪）、天井高 2,700mm、フリーアクセスフロア 60mm のゆとりのある事務所空間となっており、貸室形状はサイドコアで概ね整形の L 字型区画です。

また、平成 24 年から 25 年にかけて、2 階から 5 階のリニューアルが実施されており、個別空調、機械警備等の設備面でも一定のクオリティを有する物件です。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	TK 新橋ビル	
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	平成 25 年 4 月 19 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 4 月 30 日	
最 寄 駅	J R 山手線ほか「新橋」駅 徒歩 3 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区新橋四丁目 11 番 1 号	
土 地	地 番	東京都港区新橋四丁目 32 番 10 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	700.00% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,035.45 m ² (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 11 年 3 月 4 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 2 階地上 9 階 (注 1)
	用 途	店舗・事務所・共同住宅・駐車場・倉庫 (注 1)
	延 床 面 積	7,143.97 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	24 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 4)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 5)	
取 得 価 格	5,650 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,780 百万円 (平成 25 年 3 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	6.8% (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	あり (取得時に解除予定)	

賃貸借の状況(注6)	
総賃貸可能面積	5,052.14 m ²
稼働率	84.6%
テナント数	5
総賃料収入(年間)	308百万円
想定NOI(注7)	292百万円
敷金・保証金	274百万円
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。但し、「竣工年月日」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。</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)借地権部分の面積は66.84 m²(公簿)です。</p> <p>(注4)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及び投資委員会の審議・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5)9階貸室部分については、株式会社東急コミュニティーがサブマスターリース会社(転借人)となる予定です。</p> <p>(注6)賃貸借の状況は、取得予定日(平成25年4月19日)における見込み数値です。</p> <p>(注7)「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95.0%を前提としています。</p>	

(2) 取得先の概要

取得先は国内の特定目的会社ですが、概要につきましては、取得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。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、取得先並びにその関係者及び関係会社は、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。

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

媒介者は国内の一般事業会社ですが、概要につきましては、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。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と媒介者との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、媒介者並びに媒介者の関係者及び関係会社は、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。

(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. 取得の日程

取得決定日	平成 25 年 4 月 16 日
取得契約締結日	平成 25 年 4 月 19 日 (予定)
代金支払日	平成 25 年 4 月 19 日 (予定)
物件取得予定日	平成 25 年 4 月 19 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	TK 新橋ビル
鑑定評価額	5,780 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 25 年 3 月 1 日

収益価格		
直接還元法による価格(百万円)		5,880
	NOI(百万円)(注)	287
	還元利回り(%)	4.7
DCF 法による価格(百万円)		5,670
	割引率(%)	4.5
	最終還元利回り(%)	4.9
原価法による積算価格(百万円)		5,140
土地比率(%)		76.1
建物比率(%)		23.9

(注) 「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 25 年 3 月 29 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	3,230 千円
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	235,210 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費用の合計額を記載しています。

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)	比率 (%) (注2)
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 3)	24.8
	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 3)	6.3
	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	4.7
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	11.3
	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	4.9
	小計					94,240
東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル(注4)	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	7,400	4.1
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	5.3
	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	2.2
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	4.8
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	2.5
	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	2.2
	T0-8	TK新橋ビル	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日(予定)	5,650	3.1
	小計					47,150
UR・TO 小計					141,390	78.0
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	6.6
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	4.7
	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	3.9
	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 3)	2.9
	小計					39,880
合計					181,270	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。)、T0 (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) 「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 3) 「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 4) 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。