

平成 28 年 10 月 5 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-FLAG 骨董通り)

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： A-FLAG 骨董通り (注1)
- (2)取 得 資 産： 不動産 (A-FLAG 骨董通り) 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： 4,370 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 10 月 5 日
- (5)取 得 予 定 日： 平成 28 年 12 月 20 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「南青山橋本ビル」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、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「都市型商業施設」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 36 物件、取得価格合計約 3,612 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78.5%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-FLAG 骨董通り」は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅から徒歩4分の「骨董通り」沿いに立地する都市型商業施設です。原宿・表参道・青山エリアは、ブランドショップが集積する表参道を中心に、商業集積地として都内屈指の認知度を有するエリアであり、その高い繁华性から、日本初出店や旗艦店といった情報発信を重視した店舗が多く出店しています。中でも、表参道からほど近い「骨董通り」は、ハイファッションのアパレルや雑貨店が数多く出店しており、またエステ、飲食、ショールーム等、多様な業態が集積した通りとなっています。

また、青山エリアのオフィス空室率は1%台を示すなど、タイトな需給状況であり、特にIT系テナントや上記のような立地イメージを選好するアパレル関連企業等からの需要が厚いエリアとなっています。

加えて本物件は、東急不動産ホールディングスグループが重点拠点として位置づける「広域渋谷圏」に所在し、テナントリーシング等の相乗効果も期待できます。

(2) 物件の特徴

「A-FLAG 骨董通り」は、多様な業態が集積する「骨董通り」の角地に面した視認性の高い物件です。本物件の外観は、御影石仕上げによるグレード感及びデザイン性の高いファサードを有し、また正面エントランスについても「骨董通り」に面し、ゆとりのある空間が確保されています。

本物件の商業区画は、6坪程度の小規模区画から130坪程度の大規模区画まで様々で、幅広い業態からの多様な出店ニーズに対応が可能です。加えて、本物件の一部のオフィス区画についても、個別空調等、近年のテナントニーズを満たすスペックを有しており、築年数30年以上の物件が約4割を占める青山エリアにおいて高い競争力を有しています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	A-FLAG 骨董通り	
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28年12月20日(予定)	
信 託 期 間 満 了 日	平成38年12月31日(予定)	
最 寄 駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩4分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区南青山五丁目4番40号	
土 地	地 番	東京都港区南青山五丁目455番外(注1)
	建 ぺ い 率	92.80%(注2)
	容 積 率	492.80%(注2)
	用 途 地 域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	776.78㎡(注1)
所 有 形 態	所有権(注1)	
建 物	竣 工 年 月 日	平成4年1月22日(注1)
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造/地下2階地上5階(注1)
	用 途	店舗、事務所、車庫
	延 床 面 積	3,358.28㎡(注1)
駐 車 場 台 数	4台	

	所有形態	所有権 (注1)	
P	M	会社	なし
マスターリース会社		なし	
取得価格		4,370 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)		4,570 百万円 (平成28年9月1日)	
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社	
地震 P M L		6.4% (SOMPO リスケ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3)			
	総賃貸可能面積	2,656.53 m ²	
	総賃貸面積	2,656.53 m ²	
	稼働率	100.0%	
	テナント数	7	
	総賃料収入 (年間)	194 百万円	
	想定 NOI	184 百万円	
	敷金・保証金	133 百万円	
特記事項		本物件の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期は未定ですが、事業決定がなされた場合には、本物件の建物の一部が除去対象となる可能性があります。	
<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2つの用途地域に立地しており、それぞれの立地面積において按分した数値を記載しています。また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)賃貸借の状況は、平成28年10月5日時点における取得予定日 (平成28年12月20日) の見込み数値です。</p>			

(2) 取得先の概要

取得先は国内の事業会社ですが、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取得先との間には、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、取得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。

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

本物件取得に係る取引に媒介はありません。

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 (注)」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10月5日
取得契約締結日	平成28年10月5日(予定)
代金支払日	平成28年12月20日(予定)
物件取得予定日	平成28年12月20日

8. 今後の見通し

本物件の取得による平成28年11月期(第10期 平成28年6月1日～平成28年11月30日)及び平成29年5月期(第11期 平成28年12月1日～平成29年5月31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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	A-FLAG 骨董通り
鑑定評価額	4,570 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 9 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	4,570	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	4,740	
運営収益	248	
潜在総収益	262	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	14	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	62	
維持管理費	16	見積り等に基づき査定 (注)
PM フィー		
水道光熱費	14	実績等に基づき査定
修繕費	3	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	25	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	3	実績等に基づき査定
運営純収益	186	
一時金の運用益等	3	運用利回りを 2% として査定
資本的支出	9	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	180	
還元利回り	3.8%	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	4,490	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	5,860	
土地割合	93.8%	
建物割合	6.2%	

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

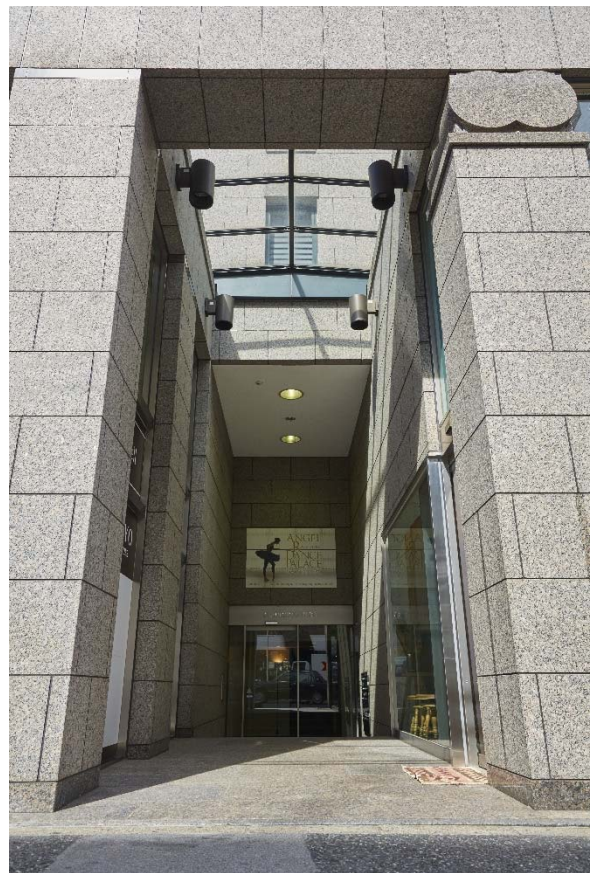
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月日	平成 28 年 8 月 3 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	0 千円
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	137,839 千円

(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	平成 24 年 6 月 13 日	45,000 (注 2)	12.5
	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)	3.2
	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	2.3
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	5.7
	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	2.5
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	0.8
	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	5.9
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	平成 25 年 12 月 19 日	4,410	1.2
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	1.8
	UR-10	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市	平成 27 年 12 月 16 日	13,350	3.7
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	平成 28 年 12 月 20 日(予定)	4,370	1.2
	小計					147,070
東京オフィス	TO-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	2.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	2.7
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	4,070	1.1
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	2.4
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	1.3
	TO-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)	0.6
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	1.1
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	1.6
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成 26 年 1 月 10 日	5,730	1.6
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成 26 年 1 月 10 日	3,800	1.1
	TO-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	3.0
	TO-12	汐留ビルディング(注4)	東京都港区	平成 27 年 12 月 16 日	50,700 (注 2)	14.0
	TO-13	フロンティア恵比寿(注5)	東京都渋谷区	平成 27 年 7 月 29 日	7,072	2.0
	TO-14	渋谷金王ビル(注5)	東京都渋谷区	平成 27 年 10 月 1 日	4,810	1.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	平成 28 年 7 月 1 日	7,280	2.0
小計					136,500	37.8
UR・TO 小計					283,570	78.5
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	3.3
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	2.4
	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	0.8
	0-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	平成 24 年 6 月 13 日	6,980	1.9
	0-7	大阪中之島ビル(注6)	大阪府大阪市	平成 26 年 12 月 19 日	11,100	3.1
	0-8	icot大森	東京都大田区	平成 25 年 12 月 19 日	5,790	1.6
	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	1.3
	0-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	平成 28 年 9 月 21 日	19,000	5.3
	0-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	平成 28 年 10 月 6 日(予定)	3,930	1.1
	小計					77,670
合計					361,240	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」、「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）を記載しています。
- (注4)「汐留ビルディング」の取得日は2回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は平成27年1月9日です。また、「汐留ビルディング」の取得価格は2回分の合計値を記載しています。
- (注5)平成28年7月1日付で公表した「運用資産の名称変更に関するお知らせ」に記載のとおり、平成28年11月1日付でそれぞれ「A-PLACE 恵比寿東」、「A-PLACE 渋谷金王」に名称を変更する予定です。
- (注6)「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回目の取得日は平成25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。