

平成 27 年 9 月 25 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 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[®]マネジメント部長 木 本 宏 史
(TEL. 03-6415-3120)

資産の取得に関するお知らせ（渋谷金王ビル）

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： 渋谷金王ビル
- (2) 取 得 資 産： 不動産（渋谷金王ビル）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： 4,810 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 27 年 9 月 25 日（予定）
- (5) 取 得 予 定 日： 平成 27 年 10 月 1 日
- (6) 取 得 先： 周南システム産業株式会社
- (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、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、本投資法人の重点投資対象である「東京オフィス」の中でも、スポンサーである東急不動産が地盤とする渋谷エリアに所在する本物件を取得することにより、ポートフォリオの強化・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 31 物件、取得価格合計約 2,929 億円に拡大し、収益の安定化にも寄与いたします。

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

渋谷金王ビルは JR「渋谷」駅から徒歩 4 分の、落ち着いた周辺環境を有するエリアに立地

しています。「渋谷」駅は JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線及び京王井の頭線の計 9 路線が乗り入れており、都内でも有数の交通利便性を有しています。

「渋谷」エリアはターミナル性が高く、1990 年代後半から新興の IT・ネットビジネス関連企業の集積が見られるエリアであり、IT 企業集積地としての認知度を高めています。一方で、都内有数の商業立地でもあるため、限られたオフィス供給の中で、新興系企業や外資系企業等からの底堅い需要を有する、競争力の高いエリアであると評価いたしました。

「渋谷」エリアは、今後 10 年程度かけて、東急グループを中心とした周辺地域の再開発が計画されていることから、「渋谷」エリアのオフィス競争力は更に高まるものと考えております。

(2) 物件の特徴

渋谷金王ビルは、鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造の 8 階建てのオフィスビルです。大通りから一本入った、「金王八幡宮」の向かいに立地しており、利便性と静寂性のバランスに優れた物件です。オフィスの基準階の貸室可能面積は約 434 m² (約 131 坪)、天井高 2,500 mm、フリーアクセスフロア 100 mm、そしてサイドコアを有する整形無柱空間であり、レイアウトの自由度や利用効率が良好なことから、様々なテナントニーズに応えることができます。

また、平成 4 年に竣工後、平成 23 年から平成 24 年にかけて空調や照明等、大規模なリニューアルを実施しており、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	渋谷金王ビル	
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 (予定)	
信 託 設 定 日	平成 27 年 10 月 1 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 9 月 30 日	
最 寄 駅	JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅 徒歩 4 分 他	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都渋谷区渋谷三丁目 3 番 1 号	
土 地	地 番	東京都渋谷区渋谷三丁目 3 番 8 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	489.28%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	817.68 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権 (注 1)
建 物	竣 工 年 月 日	平成 4 年 3 月 18 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 / 地下 1 階地上 8 階 (注 1)
	用 途	事務所・駐車場
	延 床 面 積	4,331.70 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	6 台
	所 有 形 態	所有権 (注 1)
P M 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	4,810 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,900 百万円 (平成 27 年 9 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	4.3% (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	2,958.85 m ²
稼働率	100.00%
テナント数	2
総賃料収入(年間)	- (注5)
想定NOI	208百万円
敷金・保証金	- (注5)
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)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、本投資法人の役員会に報告しています。</p> <p>(注4)賃貸借の状況は、取得予定日(平成27年10月1日)における見込み数値です。</p> <p>(注5)テナントの承諾が得られていないため開示していません。</p>	

(2) 取得先の概要

名 称	周南システム産業株式会社
所 在 地	山口県周南市江口一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 野村 収
事 業 内 容	建築・土木・造園工事の設計施工、宅地建物取引、不動産の賃貸管理等
資 本 金	151 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日時点)
設 立 年 月 日	昭和 25 年 11 月 10 日
純 資 産	2,888 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日時点)
総 資 産	5,381 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日時点)
大 株 主	株式会社トクヤマ (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
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. 取得の日程

取得決定日	平成27年9月25日
取得契約締結日	平成27年9月25日（予定）
代金支払日	平成27年10月1日（予定）
物件取得予定日	平成27年10月1日（予定）

7. 今後の見通し

本物件の取得による平成27年11月期（第8期 平成27年6月1日～平成27年11月30日）及び平成28年5月期（第9期 平成27年12月1日～平成28年5月31日）における本投資法人の運用状況への影響は軽微です。

8. 鑑定評価書の概要

物件名	渋谷金王ビル
鑑定評価額	4,900 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 27 年 9 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	4,900	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	5,150	
運営収益	269	
潜在総収益	(注 1)	
空室等損失	(注 1)	
運営費用	59	
維持管理費	21	予定契約条件を参考に査定
PM フィー	(注 2)	
水道光熱費	13	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	19	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	1	実績等に基づき査定
運営純収益	210	
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	7	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	206	
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	4,810	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	3,610	
土地割合	87.0%	
建物割合	13.0%	

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 1) 本物件の運営収益の内訳を個別に開示することにより、テナントとの今後の関係性に影響を与え、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

(注 2) 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 27 年 8 月 10 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)	125,060 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)	15.4
	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)	3.9
	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	2.9
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	7.0
	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	3.0
	UR-6	A-FLAG赤坂	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	1.0
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	兵庫県神戸市	平成 25 年 12 月 19 日	21,330	7.3
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	平成 25 年 12 月 19 日	4,410	1.5
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	2.2
小計					129,350	44.2
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	2.5
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	3.3
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	4,070	1.4
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	3.0
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	1.5
	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)	0.8
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	1.4
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	1.9
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	平成 26 年 1 月 10 日	5,730	2.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	平成 26 年 1 月 10 日	3,800	1.3
	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	3.6
	T0-12	汐留ビルディング	東京都港区	平成 27 年 1 月 9 日	30,300 (注 2)	10.3
	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	2.4
	T0-14	渋谷金王ビル	東京都渋谷区	平成 27 年 10 月 1 日 (予定)	4,810	1.6
小計					108,820	37.2
UR・T0 小計					238,170	81.3
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	4.1
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	2.9
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成 24 年 6 月 13 日	2,710	0.9
	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	1.0
	0-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	平成 24 年 6 月 13 日	6,980	2.4
	0-7	大阪中之島ビル (注4)	大阪府大阪市	平成 26 年 12 月 19 日	11,100	3.8
	0-8	icot大森	東京都大田区	平成 25 年 12 月 19 日	5,790	2.0
	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	1.6
小計					54,740	18.7
合計					292,910	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15%)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。

(注4) 「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。