

平成 26 年 3 月 27 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 木 本 宏 史
(TEL. 03-6415-3120)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ（東京機械本社ビル（建物））

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、本日下午記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 資 産 名 称 : 東京機械本社ビル(建物)
- (2) 譲 渡 資 産 : 不動産(東京機械本社ビル(建物))を信託財産とする信託受益権
(以下「本物件」といいます。)
- (3) 譲 渡 価 格 : 695 百万円
- (4) 帳 簿 価 格 : 693 百万円(建物相当分)(注1)
- (5) 譲 渡 価 格 と
帳簿価格の差額 : 2 百万円
- (6) 譲渡契約締結日 : 平成 26 年 3 月 28 日
- (7) 引 渡 予 定 日 : 平成 26 年 5 月 30 日
- (8) 譲 渡 先 : 東急不動産株式会社
- (9) 決 済 方 法 : 引渡時に全額受取

(注1) 引渡予定日時点における想定額について十万円単位を四捨五入して表示しています。

(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. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 24 年 6 月の上場時に東京機械本社ビル（その建物及び底地）を信託財産とする信託受益権（その建物部分を以下「本物件」といいます。）を取得し、以来安定した運用を行ってまいりました。本物件は、昭和 60 年の竣工以来、代表テナントである株式会社東京機械製作所の自用社屋として利用されてきましたが、設備等の経年劣化やそれに伴う賃貸オフィスとしての競争力低下等の課題も浮上しつつあり、本投資法人としては、本物件のリニューアル工事を来年以降実施するとの方針のもと、継続保有を前提に運用してまいりました。しかしながら、本年 1 月末に本物件で唯一の普通借家契約テナントが退去し、定期借家契約（平成 27 年 3 月末満了）テナントのみの構成となったことから、将来の建替（以下建替後の建物を「新建物」とい

います。)等を見据えた他の運用選択肢の検討が可能な状況となりました。

そこで今般、これまでの継続保有方針以外の選択肢も含め、投資主価値の向上を最優先する観点から、本物件の今後の取組方針について再検討しました。その結果、事業リスクを回避しつつも安定的な地代収益を確保し、更には将来的な新建物取得の可能性も確保できること等から、本物件を譲渡し本物件の底地である土地（以下「本物件（底地）」といいます。）を継続保有する方針にて選考を行い提示条件を比較検討した結果、今回の本物件に係る信託受益権部分の譲渡（譲渡先：東急不動産株式会社）が、最も投資主の利益に寄与するとの結論に至りました。

なお、本物件の譲渡により本投資法人のポートフォリオは、取得価格ベースで約7億円減少し、約2,310億円になります。

以下、本投資法人が取り得る選択肢として検討した内容等を記載します。

	選択肢 1	選択肢 2	選択肢 3
内 容	本物件を底地と共に継続保有（時機を見てリニューアル工事実施）	本物件を底地と共に一体譲渡	本物件を譲渡し底地を継続保有
メ リ ッ ト	<ul style="list-style-type: none"> 本物件からの賃貸収益を来年3月迄の間、継続して得られる。 リニューアル工事の実施により一定程度の賃貸収益が得られる可能性は継続する。 	<ul style="list-style-type: none"> リニューアル工事費用増加リスクやリーシングリスク等の事業リスクを回避できる。 	<ul style="list-style-type: none"> リニューアル工事費用増加リスクやリーシングリスク等の事業リスクを回避できる。 地代につき安定的な賃貸収益が得られる。 将来、借地人が新建物を建設した場合の、当該新建物の取得可能性が確保できる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> リニューアル工事の該当期に本物件からの賃貸収益が収受できない可能性がある。また、リニューアル工事費用増加リスクがある。 リニューアル工事の実施により一定程度の競争力確保は可能だが、築年等から競争力維持の課題が残る。 	<ul style="list-style-type: none"> 本物件や底地からの賃貸事業利益がなくなる。 将来における本物件や底地に関する収益の機会を失う。 	<ul style="list-style-type: none"> 本物件に係る賃貸事業利益分が減少する。
評 価	—	—	採用

3. 譲渡資産の内容

(1) 譲渡資産の概要

物 件 名 称	東京機械本社ビル(建物)	
分 類	東京オフィス	
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 26 年 5 月 30 日 (信託分割による建物信託に係る信託設定効力発生日)	
信 託 期 間 満 了 日	平成 34 年 6 月 30 日 (信託分割による建物信託に係る信託期間満了日)	
最 寄 駅	都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅 徒歩 2 分 JR 山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩 4 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区芝五丁目 26 番 24 号	
土 地 (譲 渡 対 象 外)	地 番	東京都港区芝五丁目 9 番 1
	建 ぺ い 率	100.00%(注)
	容 積 率	500.00%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,287.96 m ²
	所 有 形 態	土地は譲渡せず、普通借地権を設定
建 物	竣 工 年 月	昭和 60 年 6 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 6 階
	用 途	事務所・車庫
	延 床 面 積	6,992.31 m ²
	駐 車 場 台 数	39 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社	
譲 渡 価 格	695 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	693 百万円 (平成 26 年 3 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,389.20 m ²
	稼 働 率	80.9%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社東京機械製作所
	テ ナ ン ト 数	2
	総 賃 料 収 入 (年 間)	225 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	178 百万円
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡先が本物件を取り壊したうえで新建物を建設した場合、本投資法人は、譲渡先との間で、新建物の竣工日から 1 年の間、当該建物の取得についての優先交渉権を得ます。 ・本投資法人及び譲渡先は、上記優先交渉期間満了日の翌日から 4 年の間、本物件（底地）の売買についての優先交渉権を有します。 ・本物件（底地）に係る信託受託者は、本物件に係る信託受益権の譲受人である東急不動産株式会社に対し、本物件に係る信託受益権の譲渡を停止条件として、同社を借地権者とする普通借地権を設定する旨の普通借地権設定契約を締結する予定です（本投資法人は、本物件の譲渡契約の締結と同時にかかる借地権設定につき同意を行う予定です）。 	

	賃貸人 三井住友信託銀行株式会社 賃借人 東急不動産株式会社 賃貸対象 東京都港区芝五丁目9番1(地番)の土地 借地権の目的 本物件及び新建物の所有並びに本物件の取壊し及び新建物の建設 賃貸借期間 2014年5月30日(予定)から2074年5月末日まで 賃料 月額金 10,417,000円 敷金・権利金 なし その他 該当なし
(注)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。	

(2) 譲渡先の概要

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者	金指 潔
資本金	57,551百万円
設立年月日	昭和28年12月17日
純資産	334,711百万円(平成25年12月31日現在)
総資産	1,726,526百万円(平成25年12月31日現在)
主な事業内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資 3. 前各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、本投資法人の投資口を26,080口保有しています。(平成25年12月17日現在)
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受益権について、信託受託者との間で不動産賃貸借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。

4. 利害関係人との取引

譲渡先は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社です。譲渡先は、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、譲渡先との間で資産譲渡の取引を行うに当たり、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。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 譲渡等の日程

譲 渡 決 定 日	平成 26 年 3 月 27 日
譲渡契約・借地契約締結日	平成 26 年 3 月 28 日 (予定)
代 金 受 取 日	平成 26 年 5 月 30 日 (予定)
資産譲渡・借地権設定日	平成 26 年 5 月 30 日 (予定)

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本投資法人又は譲渡先は、その相手方が譲渡契約に違反があり、本契約の目的の達成に重大な支障が発生した場合は、相当の期間を定めて催告したうえ本契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、本契約に違反した相手方に対し、本契約の解除に伴う違約金として譲渡代金の 5 パーセント相当額を請求することができるものとされています。

但し、本投資法人は譲渡人であるため、譲渡先が負う履行のための資金調達リスク等がないことより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成 26 年 5 月期(第 5 期 平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日)及び平成 26 年 11 月期(第 6 期 平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 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、運用状況の予想の修正はありません。

<参考資料>

参考資料 本資産譲渡後のポートフォリオ一覧

以 上

*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 本資産譲渡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)	投資比率 (%) (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)	19.5
	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 3)	5.0
	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	3.6
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	8.9
	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	3.8
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	1.3
	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	9.2
	UR-8	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	平成 25 年 12 月 19 日	4,410	1.9
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	2.8
	小計					129,350
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	3.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	4.2
	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	1.8
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	3.8
	T0-5	ルオーゴ夕留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	2.0
	T0-6	東京機械本社ビル(底地)	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	2,338 (注 4)	1.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	1.7
	T0-8	TK新橋ビル	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	2.4
	T0-9	五反田フロント	東京都品川区	平成 26 年 1 月 10 日	5,730	2.5
	T0-10	品川プレイス	東京都港区	平成 26 年 1 月 10 日	3,800	1.6
	小計					55,948
UR・T0 小計					185,298	80.2
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	5.2
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	3.7
	0-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	平成 24 年 6 月 13 日	1,600	0.7
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成 24 年 6 月 13 日	2,710	1.2
	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	1.2
	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	3.0
	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 3)	2.3
	0-8	ジェイコア大森	東京都大田区	平成 25 年 12 月 19 日	5,790	2.5
	小計					45,670
合計					230,968	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)「東京機械本社ビル」の取得価格は、取得時（平成24年6月13日）の土地取得価格(本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。