

平成 26 年 6 月 19 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)

資産の取得に関するお知らせ（大崎ウィズタワー）

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： 大崎ウィズタワー
- (2) 取 得 資 産： 不動産(大崎ウィズタワー4階から11階部分の区分所有権)(以下「本物件」といいます。)を信託財産とする信託受益権
- (3) 取 得 価 格： 10,690百万円(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 26 年 6 月 24 日(予定)
- (5) 取 得 予 定 日： 平成 26 年 6 月 24 日(引渡決済予定日)
- (6) 取 得 先： 株式会社N I P P O
- (7) 取 得 資 金： 借入金及び自己資金(予定)(注1)
- (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、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 28 物件、取得価格合計約 2,417 億円に拡大し、ポートフォリオの強化と収益の安定化に寄与いたします。

また、不動産売買市況が活況を呈し取得競争が厳しい中、本投資法人は、第三者が売却を予定する不動産に係る情報につき、仲介業者から提供を受け、相対取引での本物件の取得を決定いたしました。

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

本物件は JR、東京臨海高速鉄道「大崎」駅から徒歩 4 分の線路沿いに立地し、且つ歩行者用デッキで駅から直結しています。「大崎」駅は JR 山手線・埼京線、湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線の 4 路線が乗り入れており、都内のみならず、埼玉・横浜方面へのアクセスも良く、「品川」駅と並ぶ都内主要ターミナル駅といえます。

なお、「大崎」エリアは 2005 年以降高品質の大規模ビルが連続して供給されたことにより、オフィスエリアとしての認知度が急速に高まり、今後は、進行中の駅周辺での再開発等により、新しいオフィスマーケットが形成され、年々その成熟度を増していくものと想定しています。

(2) 物件の特徴

本物件は、事務所、住宅、店舗等から構成される大型複合施設「大崎ウィズシティ」（以下「本施設全体」といいます。）のうち、事務所をメインに構成された、「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスビル（以下「本ビル」といいます。）の 4 階から 11 階部分の区分所有権です。本ビルは、平成 26 年 1 月竣工の地下 2 階地上 24 階建てのビルであり、地下 2 階から地下 1 階が駐車場、1 階から 2 階が店舗・福祉施設、3 階がオフィスエントランス・店舗、4 階から 24 階がオフィスで構成されています。

オフィス基準階面積 899 m²（約 272 坪）、貸室形状はサイドコアで無柱・整形空間と、スペース利用効率が非常に高く、かつ天井高 2,800mm、フリーアクセスフロア 100mm と、ゆとりあるオフィススペースが確保されています。

空調システム、セキュリティシステム等もグレードは高く、最新の制震・耐震システムに加え、連続運転 48 時間可能なビル非常用発電設備やテナント用非常用電気設置スペースの確保等、BCP（事業継続計画）対応も完備しており、近時のテナントニーズに即した、テナント訴求力の高い物件となっています。

このような観点から、ハイスペックオフィスビルが大量に供給されている大崎エリアでも、本物件は希少性及び競争力の高さを備えた物件です。

また、本物件はグレード観のある、高い視認性を備えた物件となっています。

(3) 取引形態

本物件は、竣工から日が浅く、現在は取得予定部分全 8 フロア（本ビル 4 階から 11 階）が空室となっていますが、売主である株式会社 N I P P O が本物件を本投資法人へ売却後、賃借人として賃借する「セールアンドリースバック方式」を予定しており、本物件のマスターリース会社である東急不動産株式会社は、賃借人となる株式会社 N I P P O との間で期間 2 年の定期建物賃貸借契約を締結する予定です。なお、当該契約上、東急不動産株式会社は売主と賃料の最低保証を合意しており、収益の安定性を確保しています。（当該契約の詳細については、下記「3. 取得資産の内容（1）取得資産の概要 特記事項」を参照ください。）

また、本物件の競争力の高さや東急不動産グループのリーシング力を活かし、最低保証賃料を上回る賃貸条件でのテナント誘致により、中期的な収益性向上を目指します。

このような観点から、本物件取得がポートフォリオの強化ひいては投資主価値の向上につながるものと考えます。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	大崎ウィズタワー
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6月24日	
信託期間満了日	平成36年6月30日	
最寄駅	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン 東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅 徒歩4分	
所在地（住居表示）	東京都品川区大崎二丁目11番1号	
土地	地番	東京都品川区大崎二丁目888番1（注1）
	建ぺい率	60.00%（注2）
	容積率	650.00%（注2）
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域
	敷地面積	7,171.46㎡（注1）（全体敷地分）
	所有形態	敷地権（共有持分割合：31,246,760/100,000,000）（注1）
建物	竣工年月日	平成26年1月10日（注1）
	構造／階数	鉄骨・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25階（本施設全体）（注1）
	用途	事務所、住居、店舗等（本施設全体）
	延床面積	54,363.84㎡（本施設全体）（注1）
	駐車場台数	156台（本施設全体）
	所有形態	区分所有権（本ビル4階から11階、合計7,122㎡）（注1）
PM会社	東急不動産株式会社（注3）	
マスターリース会社	東急不動産株式会社（注3）	
取得価格	10,690百万円（区分所有分）	
鑑定評価額 （価格時点）	11,200百万円（区分所有分） （平成26年3月31日）	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
地震PML	2.5%（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）（本ビル）	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の状況（注4）	（区分所有分）	
	総賃貸可能面積	7,193.28㎡
	稼働率	100.00%
	テナント数	1
	総賃料収入（年間）	-（注5）
	想定NOI	-（注5）
	敷金・保証金	-（注5）
特記事項	東急不動産株式会社と取得先（売主）は、売買契約締結日において、信託設定日から2年間の期間を賃貸借期間とする定期建物賃貸借契約を締結し、①東急不動産株式会社が、テナント賃貸借契約を締結する場合には、当該テナントの賃貸借契約の対象部分を当該定期建物賃貸借契約の賃貸借部分から除外し、当該テナントとの間で直接賃貸借契約を締結することができる旨、②東急不動産株式会社とテナントとの間の上記賃貸借契約に基づく賃料額が一定の水準に満たない場合において、売主が当該差額を最低保証する旨等を合意しています。	
<p>（注1）登記簿上の記載に基づいています。</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・ML業務契約の締結については、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、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）賃貸借の状況は、取得予定日（平成26年6月24日）における見込み数値です。</p> <p>（注5）売主及び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	株式会社N I P P O
所 在 地	東京都中央区京橋 1-19-11
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 水島 和紀
事 業 内 容	建築事業、アスファルト合材等の製造・販売事業、開発事業等
資 本 金	15,324 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日時点)
設 立 年 月 日	昭和 9 年 2 月 2 日
純 資 産	223,010 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日時点)
総 資 産	440,464 百万円 (平成 26 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26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26年6月19日
取得契約締結日	平成26年6月24日（予定）
代金支払日	平成26年6月24日（予定）
物件取得予定日	平成26年6月24日（予定）

7. 今後の見通し

本物件の取得による平成26年5月期（第5期 平成25年12月1日～平成26年5月31日）における本投資法人の運用状況への影響はありません。また、本物件の取得による平成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す。なお、本物件の取得を踏まえた平成26年11月期の予想については、平成26年5月期の決算発表日（平成26年7月11日予定）に発表予定の「平成26年5月期 決算短信」にてお知らせいたします。

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 (注 1)

物件名	大崎ウィズタワー
鑑定評価額	11,200 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 3 月 31 日

収益価格		
直接還元法による価格(百万円)		11,400
	NOI(百万円)(注 2)	489
	還元利回り(%)	4.3
DCF 法による価格(百万円)		11,100
	割引率(%)	3.8
	最終還元利回り(%)	4.2
原価法による積算価格(百万円)		12,200
土地比率(%)		67.2
建物比率(%)		32.8

(注 1) 対象は、本投資法人の取得予定部分(区分所有分)です。

(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 (注 1)

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 26 年 3 月 12 日
短期修繕費(千円)(注 2)(注 3)	0 千円
長期修繕費(千円)(注 2)(注 4)	260,747 千円

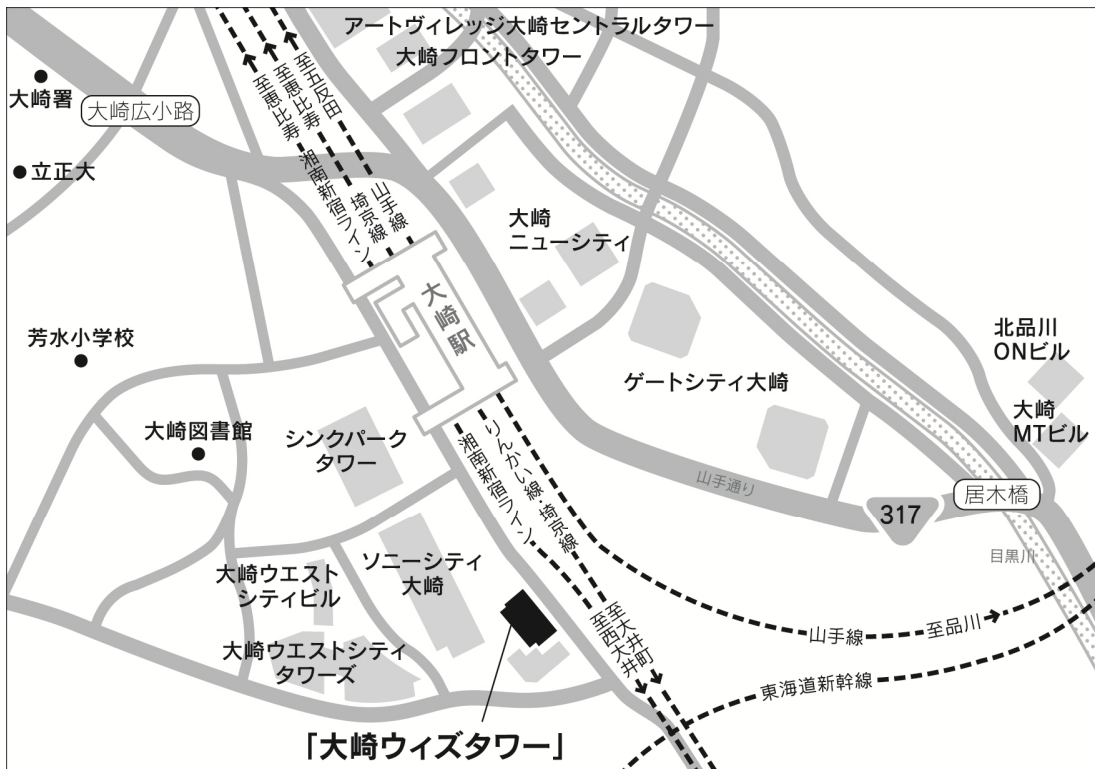
(注 1) 対象は、本ビルです。

(注 2) 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 3) 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 4) 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)	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)	18.6%
	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 3)	4.7%
	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	3.5%
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	8.5%
	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	3.7%
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	1.2%
	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	8.8%
	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	1.8%
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	2.6%
	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	3.1%
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	4.0%
	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	1.7%
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	3.6%
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	1.9%
	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	2.3%
	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	2.4%
	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%
	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	4.4%
	小計					66,638
UR・T0 小計					195,988	81.1%
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	5.0%
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	3.5%
	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	1.1%
	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	愛知県名古屋市	平成 24 年 6 月 13 日	6,980	2.9%
	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)	2.2%
	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	2.4%
	小計					45,670
合計					241,658	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 (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。