

平成 25 年 8 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 峯 川 聡  
(TEL. 03-6415-3120)

## 資産の取得に関するお知らせ (Hitotsugi LIP)

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： Hitotsugi LIP (ヒトツギリップ)
- (2) 取 得 資 産： 不動産 (Hitotsugi LIP) 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： 3,000 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 8 月 30 日 (予定)
- (5) 取 得 予 定 日： 平成 25 年 8 月 30 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「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、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 21 物件、取得価格合計約 1,843 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、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、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

Hitotsugi LIPは東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩3分、銀座線・丸ノ内線「赤坂見附駅」徒歩5分、銀座線・南北線「溜池山王駅」徒歩6分と複数駅・路線が利用可能な交通利便性の高い立地条件を有しています。

また、様々な飲食店が集積する「赤坂」エリアの中でも、最も歩行者流量が多く繁華性の高い「一ツ木通り」に面しており、加えて平成20年開業の大規模複合施設「赤坂サカス」にも近接していることから、飲食利用の集客を安定的に期待できる立地条件を備えていると評価しました。

(2) 物件の特徴

Hitotsugi LIPは平成20年築の地下1階地上7階建て、飲食店舗により構成される商業ビルです。

ワンフロアの賃貸面積は基準階が361㎡(約109坪)で、分割対応も可能となっており、かつ面積帯は152㎡(約46坪)から361㎡(約109坪)と幅広く、様々なテナントニーズに応えることができます。

加えて、基準天井高は各階3.0m(1階は3.5m)が確保され、建物正面にはシースルー型エレベーターが2基(11人乗/13人乗)設置されるなど、一定の競争力を備えています。

また、本物件は、三方路の角地立地であることに加え、建物正面外壁に赤色のアルミ化粧ルーバーが設置された特徴的な外観を有しており、視認性の高い物件となっています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物 件 名 称	Hitotsugi LIP	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	土地：平成18年10月20日 建物：平成20年3月14日	
信 託 期 間 満 了 日	平成35年8月31日	
最 寄 駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩3分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区赤坂四丁目3番6号	
土 地	地 番	東京都港区赤坂四丁目315番外(注1)
	建 ぺ い 率	100.00%(注2)
	容 積 率	474.62%(注2)
	用 途 地 域	商業地域、近隣商業地域
	敷 地 面 積	514.86㎡(注1)(注3)
	所 有 形 態	所有権一部借地権(注3)
建 物	竣 工 年 月 日	平成20年2月18日(注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上7階(注1)
	用 途	店舗(注1)
	延 床 面 積	2,429.01㎡(注1)
	駐 車 場 台 数	5台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産SCマネジメント株式会社(予定)(注4)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産SCマネジメント株式会社(予定)(注4)	
取 得 価 格	3,000百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	3,150百万円 (平成25年7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	7.2% (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5)	
総賃貸可能面積	2,280.22 m <sup>2</sup>
稼働率	77.4%
テナント数	6
総賃料収入(年間)(注6)	148 百万円
想定 NOI (注7)	135 百万円
敷金・保証金	127 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。</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18.74 m<sup>2</sup>(実測)です。</p> <p>(注4) 東急不動産 S C マネジメント株式会社との ML・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) 賃貸借の状況は、取得予定日(平成25年8月30日)における見込み数値です。なお、一部のテナントから解約予告を受領しており、当該解約考慮後の稼働率は67.8%の見込みです。</p> <p>(注6) 「総賃料収入(年間)」は、取得予定日(平成25年8月30日)におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</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

取得先は国内の特別目的会社ですが、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

商号	三菱UFJ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5号
代表者	取締役社長 若林 辰雄
資本金	324,279百万円
主な株主	株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託業務</li> <li>2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引および為替取引</li> <li>3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務</li> <li>4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務</li> <li>5. 前各号の業務のほか、銀行法、担保付社債信託法その他の法律により銀行または信託会社が営むことのできる業務</li> <li>6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項</li> </ol>
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人の投資口を300口保有しています(平成25年5月31日現在)。
人的関係	なし
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・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8月27日
取得契約締結日	平成25年8月30日（予定）
代金支払日	平成25年8月30日（予定）
物件取得予定日	平成25年8月30日（予定）

## 7. 今後の見通し

本物件の取得による平成25年11月期（第4期 平成25年6月1日～平成25年11月30日）及び平成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については、本日付「平成25年11月期及び平成26年5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	Hitotsugi LIP
鑑定評価額	3,150 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 7 月 1 日

収益価格		
直接還元法による価格(百万円)		3,170
	NOI(百万円)(注)	135
	還元利回り(%)	4.3
DCF 法による価格(百万円)		3,120
	割引率(%)	4.0
	最終還元利回り(%)	4.4
原価法による積算価格(百万円)		2,450
土地比率(%)		81.3
建物比率(%)		18.7

(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 8 月 6 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	360 千円
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	46,760 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)	24.4
	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 3)	6.2
	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	4.6
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	11.1
	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	4.8
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	1.6
	小計					97,240
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	4.0
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	5.2
	TO-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
	TO-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
	TO-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	2.5
	TO-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
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	2.2
	TO-8	TK新橋ビル	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	3.1
小計					47,150	25.6
UR・TO 小計					144,390	78.4
その他投資対象資産	0-1	COCOEあまがさき(底地) (注4)	兵庫県尼崎市	平成 24 年 6 月 13 日	12,000	6.5
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	4.6
	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	1.5
	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	3.8
	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)	2.8
小計					39,880	21.6
合計					184,270	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。)、TO (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 25 年 10 月 9 日付で、「COCOEあまがさき(底地)」から「あまがさきキューズモール(底地)」に名称を変更する予定です。