

平成 27 年 7 月 6 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 細 井 成 明
(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)

資産の譲渡に関するお知らせ (icot 金剛)

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： icot 金剛
- (2) 譲 渡 資 産： 不動産 (icot 金剛) 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： 1,880 百万円
- (4) 帳 簿 価 格： 1,611 百万円 (注)
- (5) 譲 渡 価 格 と
帳簿価格の差額： 268 百万円 (注)
- (6) 譲渡契約締結日： 平成 27 年 7 月 6 日 (予定)
- (7) 引 渡 予 定 日： 平成 27 年 7 月 8 日
- (8) 譲 渡 先： 譲渡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
- (9) 決 済 方 法： 引渡時に全額受取
(注) 単位未満の数値は切り捨てています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 24 年 6 月の上場時に本物件を取得し、以来安定した運用を行ってまいりましたが、竣工から 38 年が経過していることにより建物維持費用が相応にかかること及び、将来的なテナント売上動向を勘案し、今般、良好な売買マーケット環境下で、鑑定評価額及び帳簿価格を上回る価格で譲渡することといたしました。

本日公表の「資産の取得に関するお知らせ (フロンティア恵比寿)」に記載のとおり、フロンティア恵比寿の取得に関する売買契約と、本物件の譲渡に関する売買契約を同日付で締結するこ

とにより、資産入替を実施し、本投資法人のポートフォリオの強化と収益の向上を図ってまいります。

これにより、本投資法人のポートフォリオは30物件を維持しつつ、取得価格の合計は約2,881億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割合は81%となります。

3. 譲渡資産の内容

(1) 譲渡資産の概要

物 件 名 称	icot 金剛	
分 類	その他投資対象資産	
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19年1月30日	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月30日	
最 寄 駅	南海電鉄高野線「金剛」駅 徒歩5分	
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪狭山市半田一丁目35番1号	
土 地	地 番	大阪府大阪狭山市半田一丁目35番1外
	建 ぺ い 率	60.00%
	容 積 率	200.00%
	用 途 地 域	第二種住居地域
	敷 地 面 積	10,821.40 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権
建 物 (注2)	竣 工 年 月	昭和52年2月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造/地上3階
	用 途	店舗
	延 床 面 積	17,894.95 m ²
	駐 車 場 台 数	166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	
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	
譲 渡 価 格	1,880 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,860 百万円 (平成27年5月31日)	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	17,884.55 m ²
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社ダイエー
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入 (年 間)	-(注3)
	敷 金 ・ 保 証 金	-(注3)
特 記 事 項	<p>・本物件の敷地の一部につき、関西電力株式会社のために、以下を内容とする地役権が設定されています。</p> <p>①電線路の支持物以外の電線路の設置・張替・増強等、保守運営のための土地の立入り・通行・使用の認容</p> <p>②一定の高さを超える建造物及び工作物の築造の禁止</p> <p>③一定の危険物の製造・取扱い・貯蔵等、電線路に支障となる竹</p>	

	<p>林木の生育等、電線路に支障となる一切の行為の禁止</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の建物竣工後に都市計画法が改正され、当該建物の所在する第二種住居地域においては、延床 10,000 ㎡を超える大規模集客施設は建築できないこととされたため、当該建物は既存不適格となっています。
<p>(注 1) 建築基準法第 42 条第 1 項により道路とされる敷地部分約 82 ㎡を含みます。</p> <p>(注 2) 本物件の建物につき耐震補強工事が施工されています。なお、施工後の本建物の耐震性能は、補強後の構造耐震指標（建物の保有する耐震性能）が構造耐震判定指標（想定した地震動に対して建物が安全と判定される必要耐震性能）を上回り、「耐震性に問題の少ない建物」と判定される旨の、平成 20 年 5 月 30 日付耐震補強設計報告書（作成者：デロイト トーマツ PRS 株式会社）が取得されています。</p> <p>(注 3) 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) 譲渡先の概要

譲渡先は国内合同会社ですが、概要につきましては譲渡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・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譲渡先との間には、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、譲渡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. 利害関係人との取引

本物件譲渡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への譲渡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。

<p>関連当事者への 該当状況</p>	<p>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。</p>
-------------------------	--

(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. 譲渡等の日程

譲 渡 決 定 日	平成 27 年 7 月 6 日
譲 渡 契 約 締 結 日	平成 27 年 7 月 6 日 (予定)
代 金 受 取 日	平成 27 年 7 月 8 日 (予定)
資 産 譲 渡 日	平成 27 年 7 月 8 日 (予定)

7. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成 27 年 5 月期 (第 7 期 平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 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、本物件の譲渡による平成 27 年 11 月期 (第 8 期 平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日) における本投資法人の運用状況への影響は現在精査中です。なお、本物件の譲渡及び本日公表の「資産の取得に関するお知らせ (フロンティア恵比寿)」を踏まえた平成 27 年 11 月期の予想については、平成 27 年 5 月期の決算発表日 (平成 27 年 7 月 10 日予定) に発表予定の「平成 27 年 5 月期 決算短信」にてお知らせいたします。

8. 鑑定評価書の概要

物件名	icot 金剛
鑑定評価額	1,860 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	1,860	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	1,900	
運営収益	非開示	(注)
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
運営費用	40	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	12	ER の修繕更新費の平準化額を考慮し計上
PM フィー	5	実績及び類似不動産水準を参考に査定
テナント募集費用等	-	
公租公課	23	実額を基礎とし変動率、経年減価を考慮し査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	-	
運営純収益	非開示	(注)
一時金の運用益等	非開示	(注)
資本的支出	29	ER の修繕更新費の平準化額を考慮し計上
純収益	非開示	(注)
還元利回り	6.6%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による収益価格	1,810	
割引率	6.4%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスクを考慮の上、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	7.1%	還元利回りに、将来の不確実性、建物劣化、売却リスクを考慮し査定
原価法による積算価格	2,120	
土地割合	74.5%	
建物割合	25.5%	

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) 当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、テナントから当該項目について開示することの了承を得られていません。そのため、当該項目は非開示としています。

以 上

<添付資料>

参考資料 本物件譲渡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 本物件譲渡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)	15.6
	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 2)	4.0
	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	7.1
	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	3.1
	UR-6	Hitotsugi LIP	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	7.4
	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	1.5
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日	6,370	2.2
小計					129,350	44.9
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	2.6
	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	3.1
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	1.6
	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	2.0
	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	3.7
	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)	10.5
	T0-13	フロンティア恵比寿(注4)	東京都渋谷区	平成 27 年 7 月 29 日 (予定)	7,072	2.5
小計					104,010	36.1
UR・T0 小計					233,360	81.0
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	4.2
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	3.0
	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5)	大阪府大阪市	平成 26 年 12 月 19 日	11,100	3.9
	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	1.7
小計					54,740	19.0
合計					288,100	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) 「フロンティア恵比寿」は、本日公表の「資産の取得に関するお知らせ（フロンティア恵比寿）」に記載のとおり取得する前提で記載しています。
- (注5) 「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。