

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<sup>®</sup>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（フロンティア恵比寿）

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： フロンティア恵比寿
  - (2)取 得 資 産： 不動産（フロンティア恵比寿）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： 7,072 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 7 月 6 日（予定）
  - (5)取 得 予 定 日： 平成 27 年 7 月 29 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、決定次第改めてお知らせいたします。

#### 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。本日公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（icot 金剛）」に記載のとおり、icot 金剛の譲渡に関する売買契約と、本物件の取得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比率は81%となります。

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

フロンティア恵比寿は JR、東京メトロ「恵比寿」駅から徒歩6分の明治通り沿いに立地しています。「恵比寿」駅は JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線の4路線が乗り入れており、都内のみならず、横浜・埼玉方面へのアクセスも良く、都内主要駅といえます。

「恵比寿」エリアは渋谷駅に近接し、良好な立地イメージと高い交通利便性から成長企業の需要が底堅く、平成26年に恵比寿エリアで新規供給された複数の中規模ビルが高い稼働率にて竣工を迎えるなど、オフィス需要も見込めるエリアです。

本投資法人においても「東急不動産恵比寿ビル」と「A-PLACE 恵比寿南ビル」の2棟のオフィスビルを保有し、いずれも取得以来平均99%超の高稼働率を維持しており、「恵比寿」エリアの高い競争力を確認しております。

(2) 物件の特徴

フロンティア恵比寿は、鉄骨鉄筋コンクリート造の10階建てのオフィスビルです。明治通り沿いの角地に立地しており、視認性と採光性に優れています。オフィスの貸室可能面積は、約260㎡(約79坪)から約641㎡(約194坪)まで幅広く、天井高2,500mm、フリーアクセスフロア50mmを確保しており、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20年に空調の個別化、エントランスの意匠及びトイレの更新等の全館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	フロンティア恵比寿	
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27年7月29日	
信 託 期 間 満 了 日	平成37年7月31日	
最 寄 駅	JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都渋谷区東三丁目13番11号	
土 地	地 番	東京都渋谷区東三丁目25番1外(注1)
	建 ぺ い 率	95.39%(注2)
	容 積 率	469.31%
	用 途 地 域	商業地域、第一種住居地域
	敷 地 面 積	1,273.97㎡(注1)
	所 有 形 態	所有権(注1)
建 物	竣 工 年 月 日	平成4年1月10日(注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上10階(注1)
	用 途	事務所・駐車場
	延 床 面 積	5,321.23㎡(注1)
	駐 車 場 台 数	15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	7,072百万円	

鑑定評価額 (価格時点)	7,160 百万円 (平成 27 年 6 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	5.2% (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	あり (取得時に解除予定)
賃貸借の状況 (注 4)	
総賃貸可能面積	4,010.69 m <sup>2</sup>
稼働率	100.00%
テナント数	9 (注 5)
総賃料収入 (年間)	291 百万円
想定 NOI	316 百万円
敷金・保証金	197 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) 本物件は 2 つの用途地域に立地しており、それぞれの立地面積において按分した数値を記載しています。また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 7 月 29 日) における見込み数値です。</p> <p>(注 5) 別の用途で複数階を利用するテナントにつき、それぞれの用途に応じ別のテナントとしてテナント数を計算しています。</p>	

(2) 取得先の概要

取得先は海外法人ですが、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・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・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7月6日
取得契約締結日	平成27年7月6日（予定）
代金支払日	平成27年7月29日（予定）

物件取得予定日	平成 27 年 7 月 29 日（予定）
---------	----------------------

#### 7. 今後の見通し

本物件の取得による平成 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）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、本物件の取得及び本日公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（icot 金剛）」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	フロンティア恵比寿
鑑定評価額	7,160 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 6 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	7,160	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	7,550	
運営収益	393	
潜在総収益	409	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失	17	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	82	
維持管理費	23	予定契約条件を参考に査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	22	実績等に基づき査定
修繕費	4	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	4	実績等に基づき査定
公租公課	27	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	2	実績等に基づき査定
運営純収益	310	
一時金の運用益等	5	運用利回りを 2% として査定
資本的支出	6	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	262	
還元利回り	4.1%	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	7,030	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	4,200	
土地割合	82.9%	
建物割合	17.1%	

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) 本物件の維持管理費および PM フィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務および 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 5 月 19 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	1,910 千円
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	123,870 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)	15.6
	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	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4)	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) 「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。
- (注5) 「icot 金剛」は、本日公表の「資産の譲渡に関するお知らせ (icot 金剛)」に記載のとおり譲渡を行うため、除外しています。