

2021年5月21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21番1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 佐藤 一志
(コード：3279)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 遠又 寛行
問合せ先 アクティビア運用本部 村山 和幸
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ
(田町イーストビル及び東急プラザ赤坂)

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リート・マネジメント株式会社（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及び貸借並びに譲渡（以下、それぞれ「本取得」、「本貸借」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本入替」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条の2及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本資産運用会社は、本投資法人役員会における承認を受けて本投資法人の同意を得ています。

記

1. 本入替の概要

(1) 本取得の概要

- ① 資産名称： 田町イーストビル
- ② 取得資産： 不動産（田町イーストビル）を信託財産とする信託受益権
(以下「本取得予定資産」といいます。)
- ③ 取得価格： 6,800百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。)
- ④ 売買契約締結日： 2021年5月21日（予定）
- ⑤ 取得日： 2021年10月29日（予定）
- ⑥ 取得先： キャナル・インベストメント有限会社
- ⑦ 取得資金： 本譲渡の譲渡資金（予定）
- ⑧ 決済方法： 引渡時に全額支払

(2) 本譲渡の概要

- ① 資産名称： 東急プラザ赤坂
- ② 譲渡資産： 不動産（東急プラザ赤坂）を信託財産とする信託受益権の準共有持分 50%（以下「本譲渡予定資産」といいます。）
- ③ 譲渡価格： 11,800 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- ④ 帳簿価格（注）： 11,537 百万円
- ⑤ 譲渡価格と： 262 百万円
帳簿価格の差額
- ⑥ 売買契約締結日： 2021 年 5 月 21 日（予定）
- ⑦ 引渡日： 2021 年 10 月 29 日（予定）
- ⑧ 譲渡先： 合同会社エクシム
- ⑨ 譲渡資金の使途： 本取得の資金及び分配金に充当、並びに主に将来の物件取得資金等に充当するための手元資金（予定）
- ⑩ 決済方法： 引渡時に全額受取

（注）2021 年 10 月 29 日時点における帳簿価格（予想値）を記載しております。

2. 取得及び貸借並びに譲渡の理由

本入替は、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、ポートフォリオの充実を図るものです。本入替により、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、収益性の低下するホテルを核とする商業施設を機動的に売却し、重点投資エリアに所在する「東京オフィス」を取得することで収益性を確保し、ポートフォリオの強化を図ります。更に本入替により生じる手元資金を活用した将来の物件取得等により分配金の向上に取り組みます。あわせて、本入替は東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）のスポンサーサポートを活用した「物件循環型モデル」を具体化した取り組みであり、今後も様々な取り組みを通じて投資主価値の最大化を目指します。また、本入替後のポートフォリオは 44 物件、取得（予定）価格合計は 5,045 億円となります。

なお、本取得予定資産のテナントに関しては、2021 年 2 月 26 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

本取得及び本貸借並びに本譲渡の詳細に関しては、以下をご参照ください。

(1) 「田町イーストビル」の取得及び貸借

① 立地

「田町イーストビル」は、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩 2 分、都営浅草線・三田線「三田」駅から徒歩 5 分と、都心への交通利便性に優れた立地に所在します。本物件が所在する「田町」エリアでは、ホテル・オフィス・商業の複合施設である「msb Tamachi」の竣工を始め、近年新たな開発が進んでおり、ホテルや飲食店、ジム等のエリア内で働く人々のサポートとなるような施設が充実しております。今後も「田町」駅周辺では、東急不動産が参画する「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」を含む複数の再開発が予定されており、ビジネス拠点としての需要は益々高まっていくものと期待できます。

② 物件の特徴

本物件は、鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造の地上10階建て、8階から10階部分に住宅が併設されたオフィスビルです。オフィス基準階面積の賃貸可能面積は約157坪、天井高2,700mm、OAフロア100mm、個別空調の設備となっており、近時の新築ビルと同等の設備水準を備えております。

また、本物件は「田町」駅東口正面の大通り角地に面しており、駅からの動線・視認性も非常に優れております。加えて、北側・西側が道路に面し、南側は運河に面していることから採光や眺望の観点からも相対的に競争力を有する物件です。

(2) 「東急プラザ赤坂」の譲渡

「東急プラザ赤坂」は、赤坂見附交差点に面し、ホテル、商業及びオフィスからなる複合ビルであり、本投資法人では2012年6月の新規上場時に本譲渡予定資産を取得し、それ以降、その運用を続けてまいりました。

本投資法人は、本物件の核テナントである株式会社東急ホテルズとの間で2021年11月1日以降の本物件に係る賃貸借契約の再契約締結に関する協議を行ってまいりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を受けたホテル売上の減少に鑑み、本日付「保有する不動産にかかる賃貸借契約の締結に関するお知らせ(東急プラザ赤坂)」において公表の通り、賃料減額を伴う再契約締結を致しました。

当該契約により本物件の収益性が大幅に低下し、かつ中期的に収益性の回復が不透明であること、及び築51年が経過し将来にわたり修繕費の増加が見込まれること等に鑑み、本投資法人では継続保有から売却の方針を切り替え、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有者である東急不動産と協議を行いました。結果、収益性の向上及びポートフォリオの強化が見込めることから、本入替を決定いたしました。

また、本譲渡に伴い、将来的に本物件を建替えた場合における新建物についての優先交渉権を東急不動産が出資する特別目的会社である譲渡先から取得する予定であり、今後の外部成長機会を確保しております。

3. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容

(1) 本取得予定資産及び貸借予定の概要

物 件 名 称	田町イーストビル	
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	2002年1月31日	
信 託 期 間 満 了 日	2031年10月31日	
最 寄 駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩2分 都営浅草線・三田線「三田」駅 徒歩5分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区芝浦三丁目2番16号	
土 地	地 番	東京都港区芝浦三丁目12番3、同12番6 (注1)
	建 蔽 率	88.42% (注2)
	容 積 率	573.30% (注3)
	用 途 地 域	商業地域、準工業地域
	敷 地 面 積	970.13 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2003年4月9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10階 (注1)
	用 途	事務所・共同住宅・車庫 (注1)
	延 床 面 積	6,065.08 m ² (注1)

	駐 車 場 台 数	17 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社		株式会社東急コミュニティー (予定) (注 4)
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		株式会社東急コミュニティー (パススルー) (予定) (注 4)
取 得 価 格		6,800 百万円
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		7,130 百万円 (2021 年 3 月 31 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		7.2% (SOMPO 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	4,288.88 m ²
	総 賃 貸 面 積	4,235.81 m ²
	稼 働 率	98.8%
	テ ナ ン ト 数	24
	総 賃 料 収 入 (年 間)	328 百万円
	想 定 N O I	260 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	310 百万円
特 記 事 項		本物件の境界のうち西側隅切部分 (所有者: 東京都港区) との境界確定が未了です。当該境界については、取得日までに取得先の責任と負担において境界確定手続が行われる予定です。
<p>(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注 2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽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) 総合設計制度の利用により、容積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 4) 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、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・決議を経ています。</p> <p>(注 5) 賃貸借の状況は、2021 年 5 月 21 日時点における取得予定日 (2021 年 10 月 29 日時点) の見込み数値です。</p>		

(2) 本譲渡予定資産の概要

物 件 名 称	東急プラザ赤坂	
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	1999 年 9 月 8 日	
信 託 期 間 満 了 日	2022 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅 徒歩 1 分 東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅 徒歩 1 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都千代田区永田町二丁目 14 番 3 号	
土 地	地 番	東京都千代田区永田町二丁目 20 番 9 外 (注 1)
	建 蔽 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	700.00%・500.00% (注 3)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	5,103.57 m ² (注 1、4)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 50%)
建 物 (注 5)	竣 工 年 月 日	1969 年 9 月 10 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階地上 14 階 (注 1)
	用 途	ホテル、事務所、店舗、駐車場 (注 1)
	延 床 面 積	51,491.66 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	146 台
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 50%)
P M 会 社	東急不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社 (パススルー)	

譲渡予定価格	11,800百万円
鑑定評価額 (価格時点)	10,800百万円 (2021年3月31日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
地震 P M L	3.6% (SOMPO 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6)	
総賃貸可能面積	16,609.75 m ² (注7)
総賃貸面積	16,131.57 m ² (注7)
稼働率	97.1%
テナント数	90
総賃料収入(年間)	916百万円 (注7)
想定 NOI	272百万円 (注7)
敷金・保証金	365百万円 (注7)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の建築当時は、基準容積率を満たす建物でしたが、建物完成後における都市計画道路に係る事業の施行により、1979年から1991年の間に本物件の敷地の一部が道路用地として東京都に売却され、その結果、本物件に係る建物の容積率は、現時点では基準容積率を満たさないものとなっています。 ・各準共有者は、その保有する本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない等の場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意がなされています。 ・本譲渡に伴い、将来的に本物件を建替えた場合における新建物についての優先交渉権を、東急不動産が出資する特別目的会社である譲渡先から取得する予定です。
<p>(注1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注2) 防火地域における耐火建築物のため、建蔽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) 国道246号及び都道405号線の道路境界線より20mまでは700%、20m以降は500%です。</p> <p>(注4) 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284 m²を含みます。</p> <p>(注5) 本物件の建物につき耐震補強工事が施工されており、施工後の当該建物につき建物診断を実施した結果、2009年3月において、鹿島建設株式会社一級建築士事務所より、建築物の耐震改修の促進に関する法律に定める耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずる旨の国土交通省告示に適合しているとの確認を得ています。</p> <p>(注6) 賃貸借の状況は、2020年11月30日時点における数値です。但し、想定NOIにつきましては本日付で公表しました「保有する不動産にかかる賃貸借契約の締結に関するお知らせ(東急プラザ赤坂)」に記載の契約内容を反映した数値です。</p> <p>(注7) 準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。</p>	

4. 物件取得先及び譲渡先の状況

(1) 取得先の概要(田町イーストビル)

商号	キャナル・インベストメント有限公司
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	杉本 茂
資本金	3百万円
設立年月日	2001年11月2日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)

大株主	非開示（注）
主な事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の購入、売却、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
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、本資産運用会社の社内規程で定める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。

（注）取得先より開示について承諾を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。

(2) 譲渡先の概要（東急プラザ赤坂）

商号	合同会社エクシム
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者	三品 貴仙
資本金	1百万円
設立年月日	2021年3月2日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行う予定の特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
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、本資産運用会社の社内規程で定める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。

（注）譲渡先より開示について承諾を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。

5. 物件取得者等の状況

利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者からの物件取得の詳細は、以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得目的・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
(T0-19) 田町イーストビル (東京都港区芝浦三丁目2番16号)	①キャナル・インベストメント株式会社 ②本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社が出資すると共に、本資産運用会社の利害関係者である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③土地：開発目的で取得 建物：投資運用目的で取得	①土地：東急不動産株式会社 建物：- ②土地：本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社 建物：- ③土地：開発目的で取得 建物：-	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	土地：2002年1月 建物：2003年4月	土地：2001年6月 建物：-	-

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 本入替の日程（予定）

(1) 本取得の日程

取得決定日	2021年5月21日
売買契約締結日	2021年5月21日
代金支払日	2021年10月29日
物件取得日	2021年10月29日

(2) 本譲渡の日程

譲渡決定日	2021年5月21日
売買契約締結日	2021年5月21日
代金受領日	2021年10月29日
物件譲渡日	2021年10月29日

8. 利害関係人等との取引

(1) 資産の取得

本取得予定資産に係る前所有者等は、本資産運用会社の親会社である東急不動産の子会社等です。当該取得先は、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ており、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、当該取得先との間で本取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、本投資法人の役員会の承認決議を含む、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。

(2) 資産の譲渡

本譲渡予定資産に係る譲渡先は、東急不動産が出資する予定の特別目的会社です。当該譲渡先は、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ており、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予定のため、本資産運用会社は、当該譲渡先との間で本譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、本投資法人の役員会の承認決議を含む、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。

(3) 不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント業務の委託

本取得予定物件について、信託受託者と株式会社東急コミュニティーとの不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント委託契約を締結します。

株式会社東急コミュニティーは、東急不動産の親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。同社は、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、信託受託者が PM 業務及び ML 業務を同社に委託するに当たり、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。

<委託先の概要>

商号	株式会社東急コミュニティー
本店所在地	東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役社長 雑賀 克英
資本金	1,653 百万円
設立年月日	1970 年 4 月 8 日
主な事業内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. リフォーム事業
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%親会社である東急不動産株式会社の 100%親会社である東急不動産ホールディングス株式会社の完全子会社です。
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不動産について、信託受託者との間で、ビルメンテナンス契約及び不動産賃貸借契約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。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する取得予定資産又は譲渡予定資産

<取得予定資産>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	取得予定日
T0-19	田町イーストビル	2021年5月21日	2021年10月29日

<譲渡予定資産>

物件番号	物件名称	売買契約締結日	譲渡予定日
UR-2	東急プラザ赤坂	2021年5月21日	2021年10月29日

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得予定資産の取得に係る売買契約及び本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約において、本投資法人又は取得先若しくは譲渡先は、その相手方に売買契約の違反があり、売買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上売買契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、売買契約に違反した相手方に対し、売買契約の解除に伴う違約金を売買代金の5%相当額を上限とし、請求することができるものとされています。

但し、本取得予定資産の取得に係る売買契約には、本取得予定資産の取得に係る資金調達を完了した場合に限り、売買代金を支払い、本取得予定資産を取得する旨規定されており、また、2021年12月末日までに当該資金調達が完了しない場合には、当該売買契約は、確定的にその効力を失い、売主及び買主は、相互に、損害、損失及び費用の賠償又は補償を求められないとされているため、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、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。また、本譲渡に関しては、本投資法人は売主であり、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等がないことにより、上記本譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約における規定が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。

10. 今後の見通し

本入替による2021年5月期（第19期 2020年12月1日～2021年5月31日）への影響はありません。また、2021年11月期（第20期 2021年6月1日～2021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が、2021年11月期の運用状況については、2021年7月12日公表予定の2021年5月期決算短信にてお知らせする予定です。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

物件名	田町イーストビル
鑑定評価額	7,130 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2021 年 3 月 31 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	7,130	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	7,280	
運営収益	350	
可能総収益	365	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	15	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	86	
維持管理費	25	実績等に基づき査定
PM フィー	(注)	
水道光熱費	15	実額等に基づき査定
修繕費	5	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	賃料 1 ヶ月分を計上
公租公課	29	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	5	実績等に基づき査定
運営純収益	263	
一時金の運用益等	3	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	18	ER の資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	247	
還元利回り	3.4%	割引率に、収益及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	6,970	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	6,650	
土地割合	93.2%	
建物割合	6.8%	

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及び PM フィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及び 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。

(2) 譲渡予定資産

物件名	東急プラザ赤坂
鑑定評価額	10,800 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年3月31日

	内容(注1) (百万円)	概要等
収益価格	10,800	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	11,000	
運営収益	1,094	
可能総収益	1,128	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	33	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	515	
維持管理費	152	実績等に基づき査定
PMフィー	(注2)	
水道光熱費	139	実績等に基づき査定
修繕費	47	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	3	賃料1ヶ月分を計上
公租公課	162	実績等に基づき査定
損害保険料	1	建物再調達費を考慮し査定
その他費用	8	実績等に基づき査定
運営純収益	578	
一時金の運用益等	3	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	111	ERの資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	471	
還元利回り	4.3%	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	10,700	
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する保有期間満了時における市場性等を考慮して査定
原価法による積算価格	10,400	
土地割合	97.0%	
建物割合	3.0%	

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1) 準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及び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 物件写真・周辺地図
- 参考資料 3 本入替後のポートフォリオ一覧

*本投資法人のホームページアドレス：<https://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	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	2021年1月13日
短期修繕費(千円)(注1)(注2)	0円
長期修繕費(千円)(注1)(注3)	286,840千円

(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 物件写真・周辺地図



参考資料3 本入替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（予定）日	取得（予定）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	2012年6月13日	45,000 （注2）	8.9	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2012年6月13日	8,430	1.7	
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2012年6月13日	8,860	1.8	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	2013年12月19日	21,330	4.2	
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.9	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.3	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.6	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	0.9	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	2016年12月2日	4,700	0.9	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	2017年1月6日	2,280	0.5	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	大阪府大阪市	2017年12月1日	4,725	0.9	
	UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	2018年1月5日	12,740 （注2）	2.5	
	UR-16	東急プラザ銀座（底地）	東京都中央区	2019年1月10日	37,500 （注2）	7.4	
	UR-17	キュープラザ原宿	東京都渋谷区	2019年1月10日	13,200 （注2）	2.6	
	小計					187,265	37.1
	東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2012年6月13日	7,400	1.5
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.9
TO-3		A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.8	
TO-4		A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.7	
TO-5		ルオーゴ汐留	東京都港区	2012年6月13日	4,540	0.9	
TO-6		田町スクエア（底地）	東京都港区	2012年6月13日	2,338 （注3）	0.5	
TO-7		A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.8	
TO-8		A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.1	
TO-9		A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.1	
TO-10		A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.8	
TO-11		大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.1	
TO-12		汐留ビルディング（注4）	東京都港区	2016年12月2日	71,600 （注2）	14.2	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.4	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	1.0	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.4	
TO-16		A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.7	

	T0-18	恵比寿プライムスクエア	東京都渋谷区	2020年1月10日	30,700 (注2)	6.1	
	T0-19	田町イーストビル	東京都港区	2021年10月29日(予定)	6,800	1.3	
	小計					213,700	42.4
UR・TO小計					400,965	79.5	
アクティビア・アカウント	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	2012年6月13日	12,000	2.4	
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.7	
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2012年6月13日	2,710	0.5	
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2012年6月13日	2,840	0.6	
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.4	
	AA-7	大阪中之島ビル(注5)	大阪府大阪市	2014年12月19日	11,100	2.2	
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2013年12月19日	5,790	1.1	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2015年1月9日	4,820	1.0	
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	3.8	
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.8	
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2018年1月5日	6,100	1.2	
	AA-13	EDGE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.9	
	小計					103,570	20.5
	ポートフォリオ合計					504,535	100.0

- (注1) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)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」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」の取得価格は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、49%、30%、60%、35%及び51%)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(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています。
- (注4) 「汐留ビルディング」の取得日は、3回目の取得日を記載しています。なお、1回目の取得日は2015年1月9日、2回目の取得日は2015年12月16日です。また、取得価格は3回分(1回目30,300百万円、2回目20,400百万円、3回目20,900百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。
- (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2013年1月25日です。また、取得価格は2回分(1回目5,250百万円、2回目5,850百万円)の合計額を記載し、投資比率は合計額に基づき記載しています。