

2023年3月3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 柏木信英
(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 兼 松将興
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)

資産の譲渡（東急プラザ銀座（底地））並びに
取得及び貸借（霞が関東急ビル）に関するお知らせ

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譲渡並びに取得及び貸借（以下、それぞれ「本譲渡」、「本取得」、「本貸借」といい、本譲渡及び本取得を併せて「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) 本譲渡の概要

- ① 資産名称: 東急プラザ銀座（底地）
- ② 譲渡資産: 不動産（東急プラザ銀座（底地））を信託財産とする信託受益権の準共有持分30%（以下「本譲渡予定資産」といいます。）
- ③ 譲渡価格: 39,000百万円（売却諸経費及び消費税等を除きます。）
- ④ 帳簿価格（注）: 37,895百万円
- ⑤ 譲渡価格と: 1,104百万円
帳簿価格の差額
- ⑥ 売買契約締結日: 2023年3月6日（予定）
- ⑦ 引渡日: 2023年4月5日（予定）
- ⑧ 譲渡先: 合同会社スぺードハウス
- ⑨ 譲渡資金の用途: 本取得のための借入金（予定）の返済、及び既存借入金の返済並び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)引渡日時点における帳簿価格(予想値)を記載しております。

(2) 本取得の概要

- ① 資 産 名 称： 霞が関東急ビル
- ② 取 得 資 産： 不動産(霞が関東急ビル)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： 30,600百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
- ④ 売 買 契 約 締 結 日： 2023年3月6日(予定)
- ⑤ 取 得 日： 2023年3月28日(予定)
- ⑥ 取 得 先： 有限会社カスミガセキ・インベストメント
- ⑦ 取 得 資 金： 手元資金及び借入金(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、本日付「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 譲渡並びに取得及び貸借の理由

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。

本投資法人は成長戦略の柱として資産入替を継続的に実施していますが、本入替は、ポートフォリオの収益性の改善を加速させる取組みです。

売却益については、一部内部留保等を実施しながら、将来の分配金マネジメントに活用、本入替により生じる手元資金は、既存借入金の返済によるLTVのコントロールや将来の物件取得等を通じた分配金の向上に活用します。

あわせて、本入替は東急不動産株式会社のスポンサーサポートの一環であり、今後も様々な取組みを通じて投資主価値の最大化を目指します。

なお、本入替及び2022年5月27日付「資産の譲渡に関するお知らせ(ルオーゴ汐留)」にてお知らせした「ルオーゴ汐留」の2023年6月1日の譲渡完了後のポートフォリオは46物件、取得(予定)価格合計は5,461億円となります。

また、本取得予定資産のテナントに関しては、2023年2月24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。

本譲渡並びに本取得及び本貸借の詳細に関しては、以下をご参照ください。

(1) 「東急プラザ銀座(底地)」の譲渡

「東急プラザ銀座(底地)」は、日本を代表する商業集積エリアである銀座エリアの中でも、高い歩行者交通量を有する数寄屋橋交差点に面している都市型商業施設の底地です。

本投資法人は、ポートフォリオの安定性向上やスポンサーグループとの共同保有による長期的な成長を期待し、2019年1月に本譲渡予定資産を取得いたしました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、商業施設を取り巻く環境も大きく変化するなか、継続的に資産入替の検討を進めた結果、本譲渡がポートフォリオの収益性改善につながるものと判断し、本譲渡を決定いたしました。

(2) 「霞が関東急ビル」の取得及び貸借

① 立地

「霞が関東急ビル」は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅、東京メトロ丸ノ内線・千代田線「国会議事堂駅前」からそれぞれ徒歩4分、4路線が利用可能であり、都内中心部の各所へのアクセス性に優れ、高い交通利便性を有する立地に所在します。

本取得予定資産のエリアには、中央官公庁、国会議事堂、首相官邸、東京高等裁判所等が所在し、日本の行政・立法・司法の中心が揃うエリアです。また古くからオフィスビルの集積が見られるエリアでもあり、オフィス立地として高い評価・認知度を有しています。そのため、一般企業に加え、官公庁の分室需要やそれに付随する財団・独立行政法人、法律事務所等の幅広いテナントに訴求可能です。

② 物件の特徴

本取得予定資産は、鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造の地下1階・地上17階建て、2階から4階部分は8~28坪程度のスモールオフィスである「霞が関ビジネスセンター」が併設されたオフィスビルです。5階以上のオフィス基準階面積は約250坪、整形・無柱空間のため、区画分割が可能且つスペースの利用効率やレイアウトの自由度も高く、低層階のスモールオフィスとあわせて、幅広いテナント需要に対応できる柔軟性を有しています。

エントランスホールは高いグレード感を有し、天井高2,800mm、0Aフロア100mm、個別空調等、中規模でありながら近時の新築大規模ビルと同等の設備水準を備えております。また、制震構造となっており、BCP面でも高い評価が得られます。再エネ対応については、本取得予定資産の電力供給を100%再エネ由来電気へ切り替え済みです。

さらに、本取得予定資産は北側が「六本木通り」、東側が「永田町バイパス（国道246号）」に面し、高い視認性も有しています。

3. 本譲渡予定資産及び本取得予定資産の内容

(1) 本譲渡予定資産の概要

物 件 名 称	東急プラザ銀座（底地）	
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	2007年9月28日	
信 託 期 間 満 了 日	2029年1月31日	
最 寄 駅	東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅 徒歩1分（直結）	
所 在 地（住居表示）	東京都中央区銀座五丁目2番1号	
土 地	地 番	東京都中央区銀座五丁目102番1外（注1）
	建 蔽 率	100.00%（注2）
	容 積 率	1,100.00%（注3）
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,766.80 m ² （注1）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分30%）
建 物	竣 工 年 月 日	-
	構 造 / 階 数	-
	用 途	-
	延 床 面 積	-
	駐 車 場 台 数	-
P M 会 社	-	

マスターリース会社	-
譲渡予定価格	39,000百万円(注4)
鑑定評価額 (価格時点)	39,000百万円(注4) (2022年11月30日)
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
地震 P M L	-
担保設定の有無	なし
賃貸借の状況(注5)	
総賃貸可能面積	1,130.04 m ² (注4)
総賃貸面積	1,130.04 m ² (注4)
稼働率	100.0%
テナント数	1
総賃料収入(年間)	1,183百万円(注4)
想定 NOI	951百万円(注4)
敷金・保証金	572百万円(注4)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・各準共有者は、その持分売却に際し、原則として、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しています。 ・本投資法人は、他の準共有者が本物件(底地)上の建物又は当該建物に係る信託受益権を信託受託者をして売却させ又は自ら売却する場合、一定の場合を除き、その取得についての優先交渉権の付与を受けます。 ・本物件(底地)に係る借地契約において、本物件(底地)に係る信託受益権の譲渡について信託受託者が承諾する場合、又は本物件(底地)を第三者に譲渡する場合は、本物件(底地)の賃借人の事前の書面による承諾を得なければならない旨、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)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)機能更新型高度利用地区における容積率緩和に基づき、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)準共有持分(30%)に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注5)賃貸借の状況は、2022年11月30日時点における数値です。但し、想定 NOI は2022年11月期のNOIに2を乗じた金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>	

(2) 本取得予定資産及び貸借予定の概要

物件名称	霞が関東急ビル	
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	2001年9月25日・2002年12月9日・2003年3月17日 (土地) 2010年11月15日(建物)	
信託期間満了日	2033年3月31日(予定)	
最寄駅	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩4分 東京メトロ丸ノ内線・千代田線「国会議事堂前」駅徒歩4分	
所在地(住居表示)	東京都千代田区霞が関三丁目7番1号	
土地	地番	東京都千代田区霞が関三丁目53番2他(注1)
	建蔽率	100.00%(注2)
	容積率	905.06%(注3)

	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,896.02 m ² (注1)
	所有形態	所有権
建 物	竣工年月日	2010年10月20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17階 (注1)
	用途	事務所 (注1)
	延床面積	18,749.04 m ² (注1)
	駐車場台数	52台
	所有形態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社 (予定) (注4)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社 (パススルー) (予定) (注4)	
取 得 価 格	30,600 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	31,300 百万円 (2023年2月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
地 震 P M L	1.7% (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	12,023.76 m ²
	総賃貸面積	11,903.16 m ²
	稼働率	99.0%
	テナント数	23
	総賃料収入(年間)(注6)	1,205 百万円
	想定 NOI (注7)	1,056 百万円
	敷金・保証金 (注8)	698 百万円
特 記 事 項	<p>・本物件の境界のうち官民境界の一部の確定が未了ですが、当該境界については、取得日後6ヶ月以内に取得先の責任と負担において境界確定を証する書面が取得される予定です。</p>	
<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) 東急不動産株式会社との 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、2023年2月1日時点における取得予定日(2023年3月28日時点)の見込み数値です。</p> <p>(注6) 「総賃料収入(年間)」は、2023年2月1日現在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)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、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額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」とは不動産賃貸借収益の合計から不動産賃貸借費用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(百万円未満を四捨五入して記載しています。)、想定稼働率は97.0%を前提としています。</p> <p>(注8) 「敷金・保証金」は、2023年2月1日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p>		

4. 物件譲渡先及び取得先の状況

(1) 譲渡先の概要（東急プラザ銀座（底地））

商号	合同会社スピードハウス
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（2022年12月12日現在）
設立年月日	2007年9月12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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 4. 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	本日現在においては、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が、引渡日において、東急不動産株式会社の上記持分が利害関係を有しない第三者に売却される予定であるため、引渡日以降、本投資法人又は本資産運用会社との資本関係は解消される予定です。
人的関係	なし
取引関係	本譲渡予定資産の準共有者です。
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、本資産運用会社の社内規程で定める利害関係者に該当します。また、本日現在においては、投信法に定める利害関係人等に該当しますが、引渡日以降においては、利害関係人等には該当しない予定です。

（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。

(2) 取得先の概要（霞が関東急ビル）

商号	有限会社カスミガセキ・インベストメント
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	本郷 雅和
資本金	3百万円（2022年11月28日現在）
設立年月日	2003年1月29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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産信託受益権の取得、保有、売却 2. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介 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	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

該当状況	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。

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
(T0-23) 霞が関東 急ビル (東京都千 代田区霞 が関三丁 目7番1 号)	①有限会社カスミガセ キ・インベストメント 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	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：2001年9月・2002 年12月・2003年3月 建物：2010年10月(新 築)	-	-

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) 本譲渡の日程

譲渡決定日	2023年3月3日
売買契約締結日	2023年3月6日
代金受領日	2023年4月5日
物件譲渡日	2023年4月5日

(2) 本取得の日程

取得決定日	2023年3月3日
売買契約締結日	2023年3月6日
代金支払日	2023年3月28日
物件取得日	2023年3月28日

8. 利害関係人等との取引

(1) 資産の譲渡

本譲渡予定資産に係る譲渡先は、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です。当該譲渡先は、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。

なお、当該譲渡先は、本日現在においては投信法第 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いますが、引渡日以降においては、利害関係人等には該当しない予定です。

(2) 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株式会社が出資する特別目的会社です。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。

(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

本取得予定資産について、信託受託者と、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社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。

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	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 1 号
代表者	岡田 正志
資本金	57,551 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1953 年 12 月 17 日
純資産	391,282 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,806,863 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)

大株主	東急不動産ホールディングス株式会社（100%）
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 前各号に附帯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%親会社であり、本投資法人の投資口を89,365口保有しています（2022年11月30日現在）。
人的関係	本資産運用会社の役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受益権の信託不動産について、信託受託者との間で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。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当事項はありません。

なお、本譲渡が予定通り履行できなかった場合には、予定されている本取得に伴う借入金の返済ができない結果、LTVが上昇し、財務柔軟性が低下するリスクが発生する可能性があります。

10. 今後の見通し

2023年5月期（第23期 2022年12月1日～2023年5月31日）については売却益の一部内部留保を行う予定であり、運用状況の予想の修正はいたしません。また、2023年11月期（第24期 2023年6月1日～2023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。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 譲渡予定資産

物件名	東急プラザ銀座（底地）
鑑定評価額	39,000 百万円（注）
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2022 年 11 月 30 日

	内容(注) (百万円)	概要等
収益価格	39,000	DCF 法より試算
DCF 法による収益価格	39,000	
運営収益	1,224	
潜在総収益	1,224	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
運営費用	272	
維持管理費	-	
PM フィー	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	272	実績等に基づき査定
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	951	
一時金の運用益等	5	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	-	
純収益	957	
割引率	2.5%	基準利回り、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
有期還元法による収益価格	38,400	
割引率	2.6%	DCF 法の割引率に、収益獲得期間、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
割合法による価格	37,500	
土地価格	46,200	
底地割合	81.0%	

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）準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

(2) 取得予定資産

物件名	霞が関東急ビル
鑑定評価額	31,300 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月1日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	31,300	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	32,300	
運営収益	1,386	
可能総収益	1,431	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	44	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	329	
維持管理費	100	実績等に基づき査定
PMフィー	(注)	
水道光熱費	71	実額等に基づき査定
修繕費	6	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	10	賃料1ヶ月分を計上
公租公課	131	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	6	実績等に基づき査定
運営純収益	1,057	
一時金の運用益等	7	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	30	ERの資本的支出の年平均値に基づき査定
純収益	1,034	
還元利回り	3.2%	類似地域等における複数の取引利回り等、将来の純収益や元本価格の変動予測を勘案し、割引率との関係も留意の上、査定
DCF法による収益価格	30,800	
割引率	3.3%	金融商品の利回り及び対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
原価法による積算価格	28,800	
土地割合	92.4%	
建物割合	7.6%	

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。

以上

<添付資料>

- 参考資料 1 建物状況評価報告書の概要（本取得予定資産）
 参考資料 2 物件写真・周辺地図（本取得予定資産）
 参考資料 3 本入替及び 2022 年 5 月 27 日付「資産の譲渡に関するお知らせ（ルオーゴ汐留）」にてお知らせした「ルオーゴ汐留」の 2023 年 6 月 1 日の譲渡完了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（本取得予定資産）

調査業者	日本建築検査協会株式会社
調査年月日	2022 年 11 月 30 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)	424, 178 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（本取得予定資産）



参考資料3 本入替及び2022年5月27日付「資産の譲渡に関するお知らせ（ルオーゴ汐留）」にてお知らせした「ルオーゴ汐留」の2023年6月1日の譲渡完了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）	8.2
	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	1.5
	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	1.6
	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	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	2013年12月19日	4,410	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2013年12月19日	6,370	1.2
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2015年12月16日	13,350	2.4
	UR-11	A-FLAG骨董通り	東京都港区	2016年12月20日	4,370	0.8
	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	0.4
	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）	2.3
	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）	2.4
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市	2023年1月13日	14,300	2.6
	小計					159,340
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	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2012年6月13日	9,640	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2012年6月13日	4,070	0.7
	TO-4	A-PLACE青山	東京都港区	2012年6月13日	8,790	1.6
	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）	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2012年6月13日	3,990	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	東京都港区	2013年4月19日	5,650	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2014年1月10日	5,730	1.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	2014年1月10日	3,800	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年6月24日	10,690	2.0
	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）	13.1
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2015年7月29日	7,072	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2015年10月1日	4,810	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	2016年7月1日	7,280	1.3
TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2017年3月16日	18,800	3.4	
TO-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）	5.6	

	TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2021年10月29日	6,800	1.2	
	TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2021年9月10日	16,300	3.0	
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	東京都新宿区	2021年9月10日	18,400	3.4	
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	2021年9月10日	8,800	1.6	
	TO-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2023年3月28日(予定)	30,600	5.6	
	小計					283,260	51.9
UR・TO小計					442,600	81.0	
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	2.2	
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2012年6月13日	8,500	1.6	
	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	0.5	
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2012年6月13日	6,980	1.3	
	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	2.0	
	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	0.9	
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2016年9月21日	19,000	3.5	
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	2016年10月6日	3,930	0.7	
	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	1.1	
	AA-13	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市	2019年1月10日	19,800	3.6	
	小計					103,570	19.0
	ポートフォリオ合計					546,170	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」、「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%、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。