

2024年10月18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 久保 章
問合せ先 アクティビア運用本部 上川原 学
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

国内不動産を対象とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得資産	不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（不動産関連資産）
取得資産の名称	合同会社京都インベストメント 匿名組合出資持分
取得価額 （出資金額）	300,000,000円（匿名組合出資総額のうち、4.9%（注））
取得先 （出資先）	合同会社京都インベストメント
媒介の有無	無し
取得決定日	2024年10月18日
契約締結日	2024年10月25日（予定）
取得日	2024年10月28日（予定）
代金支払日	2024年10月28日（予定）
取得資金	手元資金
決済方法	引渡時一括

（注）小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は将来の分配金向上のための外部成長機会を確保するため、上記匿名組合出資持分に対する投資を通じて、後述する裏付け資産についての優先交渉権を獲得します。出資期間中には配当収入を得るとともに、中長期的な戦略の中でタイミングを見極め、裏付け資産の取得を検討していく方針です。中長期に安定的なパイプラインを確保することで、将来の資産規模拡大や資産入替の進展によるポートフォリオの質の改善を図り、分配金の向上につなげてまいります。

※詳細は同日リリースの補足説明資料をご覧ください。

3. 取得資産の内容

(1) 匿名組合出資の内容

取得資産の名称	合同会社京都インベストメント 匿名組合出資持分						
特定資産の種類	匿名組合出資持分						
有効期間	2029年10月31日まで						
営業者の名称	合同会社京都インベストメント						
匿名組合の内容	(2024年10月28日の取得後) <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">合同会社京都インベストメント (注1)</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">(資産) 不動産信託受益権等： 23,900百万円 (注2)</td> <td style="width: 50%;">(負債) シニア・ローン：13,300百万円 ジュニア・ローン：2,000百万円 メザニン・ローン：2,500百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(純資産) 匿名組合出資総額：6,100百万円 (注3)</td> </tr> </table>	合同会社京都インベストメント (注1)		(資産) 不動産信託受益権等： 23,900百万円 (注2)	(負債) シニア・ローン：13,300百万円 ジュニア・ローン：2,000百万円 メザニン・ローン：2,500百万円	(純資産) 匿名組合出資総額：6,100百万円 (注3)	
	合同会社京都インベストメント (注1)						
(資産) 不動産信託受益権等： 23,900百万円 (注2)	(負債) シニア・ローン：13,300百万円 ジュニア・ローン：2,000百万円 メザニン・ローン：2,500百万円						
(純資産) 匿名組合出資総額：6,100百万円 (注3)							
<p>(注1) 本合同会社のアセットマネージャーはシービーアールイー株式会社です。</p> <p>(注2) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社による不動産鑑定評価額は24,300百万円です。</p> <p>(注3) 匿名組合出資総額のうち、本投資法人は300百万円(4.9%)を保有します。残りの5,800百万円(95.1%)は複数の国内事業法人が出資をする予定です。当該国内事業法人の名称については、先方の合意を得られないため非開示としていますが、当該国内事業法人と本投資法人・本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>計算期間：毎年2月1日(同日を含む。)から4月末日(同日を含む。)までの期間、5月1日(同日を含む。)から7月末日(同日を含む。)までの期間、毎年8月1日(同日を含む。)から10月末日(同日を含む。)までの期間、毎年11月1日(同日を含む。)から翌年1月末日(同日を含む。)までの期間のそれぞれを意味します。但し、初回の計算期間は当初出資日(同日を含む。)から2025年1月末日(同日を含む。)までとし、最終の計算期間はその直前の計算期間の末日の翌日(同日を含む。)から本契約終了日(同日を含む。)までとします。但し、計算期間が開始した時点以降、本契約終了日より前の日に営業者の法人税法上の事業年度が終了し、又は、終了したとみなされる日が到来した場合においては、計算期間もその日に終了したものとみなします。</p> <p>損益分配：各計算期間中に営業者に生じた利益又は損失は、本匿名組合員に当該計算期日においてその出資割合に応じて帰属します。但し、本匿名組合員は、出資金額を超えて損失を負担しないものとし、本契約及び他の匿名組合契約に基づき本匿名組合員及び他の匿名組合員が負担する損失を超える損失が発生した場合には、かかる損失は営業者が負担するものとします。</p>							
優先交渉権の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・優先交渉権の行使期間 2024年10月28日(予定)から2029年4月30日まで ・権利の内容 合同会社京都インベストメントが取得した不動産信託受益権を優先的に購入する交渉を行うことができる権利 ・その他 本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本投資法人が信託対象不動産等の取得義務を負うものではありません。 						

(2) 組合財産となる不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	御宿野乃京都七条	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行	
信 託 受 益 者	合同会社京都インベストメント	
信 託 設 定 日	2024 年 10 月 31 日 (予定)	
信 託 期 間 満 了 日	2034 年 10 月 31 日 (予定)	
最 寄 駅	地下鉄烏丸線「京都」駅 徒歩 4 分 JR 各線「京都」駅 徒歩 7 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	京都府京都市下京区材木町 491	
土 地	地 番	京都府京都市下京区七条通間之町東入材木町 491 番他 (注 1)
	建 蔽 率	100% (注 2)
	容 積 率	700%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	2,433.99 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	2020 年 1 月 18 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建 (注 1)
	用 途	ホテル・駐車場 (注 1)
	延 床 面 積	16,574.93 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社東急コミュニティー	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
鑑 定 評 価 (価 格 時 点)	24,300,000,000 円 (注 3) (2024 年 8 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	0.8% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML 評価報告書に基づく)	
担 保 設 定 の 有 無	・ 営業者である合同会社京都インベストメントに対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・ 営業者である合同会社京都インベストメントに対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了 (不動産の売却等による終了を除く) を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。	
賃 貸 借 の 状 況		
	総 賃 貸 可 能 面 積	16,831.82 m ²
	総 賃 貸 面 積	16,831.82 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント の 総 数	1
	総 賃 貸 収 入 (年 間)	非開示 (固定賃料契約) (注 4)
	想 定 N O I (年 間)	非開示 (注 4)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 4)
特 記 事 項	該当事項はありません。	
<p>(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。</p> <p>(注 2) 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、割増し後の数値を記載しています。</p> <p>(注 3) 合同会社京都インベストメントが不動産鑑定機関に裏付資産となる不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載しています。</p> <p>(注 4) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。</p>		

4. 匿名組合出資先の営業者の概要

(1) 名 称	合同会社京都インベストメント	
(2) 所 在 地	東京都千代田区平河町一丁目6番15号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人京都インベストメント 職務執行者 稲葉孝史	
(4) 主 な 事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸	
(5) 資 本 金	10万円(2024年10月18日)	
(6) 設 立 年 月 日	2024年9月6日	
(7) 総 資 産	非開示(注)	
(8) 純 資 産	非開示(注)	
(9) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間の関係	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、特筆すべき関係はありません。
	人 的 関 係	
	取 引 関 係	
	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。

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

5. 物件取得者等の状況

上記の組合財産となる不動産信託受益権は、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ではありません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 今後の見通し

本取得による2024年11月期(第26期 2024年6月1日~2024年11月30日)及び2025年5月期(第27期 2024年12月1日~2025年5月31日)における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

9. 裏付資産となる不動産の鑑定評価書の概要

合同会社京都インベストメントが不動産鑑定機関に裏付資産となる不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件名	御宿野乃京都七条
鑑定評価額	24,300 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年8月31日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	24,300	DCF 法及び直接還元法により試算
直接還元法による収益価格	24,500	
運営収益		
可能総収益		
空室等損失		
運営費用		
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		
CM フィー		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	862	
一時金の運用益等		
資本的支出	非開示	(注)
純収益	857	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による収益価格	24,100	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	12,600	
土地割合	73.1%	
建物割合	26.9%	

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) 合同会社京都インベストメントのアセットマネージャーに対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報が算出できる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>