

2025年1月17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)

### 資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ

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、その社内規程である運用ガイドラインの一部を変更することを決定いたしましたので、お知らせします。

### 記

#### 1. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人のさらなる継続的な成長へ向け、環境の変化を踏まえた外部成長のシナリオ構築が必要であり、環境の変化に対応した取得対象の拡充や新たな投資手法による取得機会の確保を行うため、下記の通り運用ガイドラインを一部改定します（変更の詳細については別紙をご参照ください。）。

#### 2. 主な改定内容

##### (1) 「物流施設」の投資対象への追加（アクティビア・アカウント）及び投資基準の設定

本投資法人の将来的な外部成長機会を拡充し、中長期的な視点でスポンサーが開発する物流施設の取得を検討するとともに、本投資法人が保有する商業施設からの用途転換や第三者からの取得を検討できるよう改定することで、ポートフォリオの安定性、成長性向上を企図しています。

ただし、アクティビア・アカウントの投資上限はポートフォリオの30%以下で変更ありません。

##### (2) 「宿泊施設（ホテル）」の投資基準の修正

現状の運用ガイドラインにおいて「②賃貸借契約の内容の安定性と収益性（固定賃料に基づく中長期的な賃貸借契約を基本とする。）を検証する」と定めていますが、インバウンド需要増等の市場環境を踏まえ、収益拡大機会を確保する意図で括弧内の文言を削除します。

ただし、引き続き安定性と収益性の両面を検証したうえで取得を検討してまいります。

(3) 「不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券」に関する投資基準及びデュレディリジェンス基準の明記

「不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券」については現状の運用ガイドラインにおいても投資対象に含まれていますが、パイプライン確保や収益獲得のために、今後さらに重要性が増すと認識しており、投資基準を明確にする意図で文言を追加します。

3. 運用ガイドラインの変更日

2025年1月17日

4. 今後の見通し

本件による本投資法人の業績への影響はありません。

5. その他

上記2. (1)に記載する運用ガイドラインの変更により本投資法人の投資対象が拡大されることとなりますが、本資産運用会社は不動産私募投資法人であるブローディア・プライベート投資法人の資産運用を受託しています。ブローディア・プライベート投資法人は、本投資法人とは主たる投資対象が異なるものの、物流施設においては、投資対象が重複する場合があります。物流施設の物件情報に関する本資産運用会社が運用する各投資法人間の優先検討順位については、以下のとおりです。

第1順位：ブローディア・プライベート投資法人

第2順位：本投資法人

以上

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

別紙 運用ガイドラインの変更に伴い修正される有価証券報告書に記載の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」についての主要な変更内容

2024年8月27日付で提出された有価証券報告書からの変更箇所を示しています。下線部分は変更箇所を示しています。

なお、主たる変更箇所のみを記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しています。また、2024年8月27日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

変更前	変更後
<p>③ ポートフォリオ構築方針</p> <p>本投資法人は、以下の方針に従い、前記「① 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設と東京オフィスに対して重点的に投資を行います。</p> <p>また、本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設<u>及び</u>東京オフィス以外のオフィスビル（以下併せて「アクティビア・アカウント」といいます。）についても、個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。これにより、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上を図ります。</p>	<p>③ ポートフォリオ構築方針</p> <p>本投資法人は、以下の方針に従い、前記「① 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設と東京オフィスに対して重点的に投資を行います。</p> <p>また、本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設、<u>東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設</u>（以下併せて「アクティビア・アカウント」といいます。）についても、個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。これにより、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上を図ります。</p>

⑥ 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、国内の不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

(中略) そのほか、本投資法人が主たる投資対象とする商業施設のうち、宿泊施設(ホテル)を主たる用途とする不動産等の取得については、①取得後における宿泊施設(ホテル)のオペレーターのホテル運営ノウハウと実績、②賃貸借契約の内容の安定性と収益性(固定賃料に基づく中長期的な賃貸借契約を基本とします。)、③当該不動産等に係る立地特性、マーケット動向(商圏、競合状況等)等を検証し、総合的に見て運営状況が良好であると判断される場合、これらを投資対象とするものとします。

これらの商業施設及びオフィスビルの敷地として利用に供される土地の所有権その他の権利についても、建物と一体として、又は単独で本投資法人の投資対象とします。なお、かかる敷地のみを取得した場合、当該敷地利用の対象となる建物の主たる用途に従い区分します。また、本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の過半の利用目的又は実際の利用形態が主として商業施設又はオフィスであるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することがあります。

(ア) 立地

アクティビア・アカウント

1. 商業施設の場合、東京都、三大都市圏の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在し、最寄駅又は幹線道路への近接性等により車等でのアクセス性が高く、居住集積等に支えられた安定的な商圏を有する立地であることを原則とします。

2. オフィスビルの場合、東京都及び三大都

⑥ 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、国内の不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

(中略) そのほか、本投資法人が主たる投資対象とする商業施設のうち、宿泊施設(ホテル)を主たる用途とする不動産等の取得については、①取得後における宿泊施設(ホテル)のオペレーターのホテル運営ノウハウと実績、②賃貸借契約の内容の安定性と収益性(削除)、③当該不動産等に係る立地特性、マーケット動向(商圏、競合状況等)等を検証し、総合的に見て運営状況が良好であると判断される場合、これらを投資対象とするものとします。

商業施設、オフィスビル及び物流施設の敷地として利用に供される土地の所有権その他の権利についても、建物と一体として、又は単独で本投資法人の投資対象とします。なお、かかる敷地のみを取得した場合、当該敷地利用の対象となる建物の主たる用途に従い区分します。また、本投資法人は、複合資産につき、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が、主として商業施設、オフィス又は物流施設である場合は、当該複合資産の全部又は一部を取得することがあります。

(ア) 立地

アクティビア・アカウント

1. (変更なし)

2. (変更なし)

	<p>市圏の政令指定都市をはじめとする国内の主要都市に所在し、駅から徒歩 10 分以内の場所の立地であることを原則とします。</p> <p><u>(新設)</u></p>			<p><u>3. 物流施設の場合、消費地・生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス性に優れたエリアに立地していることを原則とします。</u></p>	
<p><u>(新設)</u></p>			<p><u>(サ) 不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券</u></p> <p>不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券への投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。</p>	<p>a. <u>不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すること</u></p> <p>b. <u>投資期間満了時における不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等の取得機会が確保できること</u></p> <p>c. <u>不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体におけるLTV (注2)、DSCR (注3)、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること</u></p> <p>d. <u>投資ストラクチャー及び関連当事者の適切性が確認できること</u></p> <p>e. <u>不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資が、法規制等 (株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程及び租税特別措置法上の導管性要件を含む。) の観点から制限を受けないこと</u></p> <p><u>(注2)「LTV」については、後記第13条で定義する。この場合、第13条の定義において「本投資法人」とあるのは「発行体」と、「投資法人債」とあるのは「発行体の発行する社債」と、それぞれ読み替えます。</u></p>	

(注3)「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

⑦ デューディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

⑦ デューディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、その裏付けとなっている不動産等について同様の検討を行う。）。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

また、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、さらに、その投資ストラクチャー及び関連当事者の属性・役割・契約関係等の確認を実施したうえで、当該不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体への出資比率が50%以上とならないこと、当該発行体の倒産隔離が図られていること等の確認を実施します。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等）</li> <li>賃料支払状況、テナントと現所有者との関係</li> <li>賃借目的、契約形態、契約内容</li> </ul>
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸マーケットの状況（周辺の市場賃料、競合物件の状況、開発計画の動向等）</li> <li>＜商業施設＞</li> <li>・商圏の状況（商圏人口、人口動態等）</li> <li>・当該業態と商圏の適合性</li> <li>・当該施設へのアクセス性</li> <li>＜オフィス＞</li> <li>・当該エリアの稼働率推移</li> <li>・当該エリアの賃料推移</li> <li>・最寄駅からの距離</li> </ul>

項目		内容
経済的調査	テナント調査	(変更なし)
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸マーケットの状況（周辺の市場賃料、競合物件の状況、開発計画の動向等）</li> <li>＜商業施設＞</li> <li>(変更なし)</li> <li>＜オフィス＞</li> <li>(変更なし)</li> </ul>

		(新設)			<p>&lt;物流施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該エリアの物流ニーズ(荷主、3PL事業者等)の動向把握</li> <li>・周辺地域の都市計画、インフラ(高速道路、港湾、空港等)の将来動向</li> <li>・施設内就業者確保のためのアクセス性、周辺人口動態</li> </ul>
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸契約水準、賃貸借契約形態、期間及び契約再締結又は更新の可能性</li> <li>・費用水準、費用関連の契約内容及び契約再締結又は更新の可能性</li> <li>・将来(10~12年程度)の修繕費の見込み</li> </ul>		収益関係	(変更なし)
物理的調査	建築及び設備・仕様	<p>&lt;共通&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造、築年数、設計者、施工業者、確認検査機関等</li> <li>・内外装の部材の状況</li> </ul> <p>&lt;商業施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設としての汎用性、転用可能性</li> </ul> <p>&lt;オフィス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付床の形状、分割対応、階高・天井高、床仕様</li> <li>・共用施設仕様、電気容量、空調方式等</li> </ul> <p>(新設)</p>	物理的調査	建築及び設備・仕様	<p>&lt;共通&gt;</p> <p>(変更なし)</p> <p>&lt;商業施設&gt;</p> <p>(変更なし)</p> <p>&lt;オフィス&gt;</p> <p>(変更なし)</p> <p>&lt;物流施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物流施設としての汎用性</li> <li>・天井高、床荷重、柱間隔、スロープ、ランプウェイ</li> <li>・EV、垂直搬送機、ドッグレベラー等</li> </ul>