

2025年3月14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。

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. 取得の概要

取得資産	不動産を信託財産とする信託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	柏ロジインベストメント合同会社 匿名組合出資持分
取得価額	276,422,515円（注1）（匿名組合出資総額のうち、4.8%（注2））
取得先	東急不動産株式会社（注3）
媒介の有無	無し
取得決定日	2025年3月14日
売買契約締結日	2025年3月18日（予定）
取得日	2025年3月27日（予定）
代金支払日	2025年3月27日（予定）
取得資金	手元資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（注1） 2024年9月末時点の出資残高相当です。

（注2） 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。

（注3） 柏ロジインベストメント合同会社を営業者とする匿名組合契約に基づく匿名組合出資持分を、東急不動産株式会社から取得するものです。

#### 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の取得を通じて、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。優先交渉権行使の判断時期については2028年8月を想定しております。出資期間中には配当収入を得るとともに、中長期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。

### 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	柏ロジインベストメント合同会社 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3月15日まで							
営業者の名称	柏ロジインベストメント合同会社							
匿名組合の内容	(ファンド組成時点(2024年3月15日時点)) 柏ロジインベストメント合同会社							
	<table border="1"> <tr> <td>(資産)</td> <td>(負債)</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権等： 11,930百万円(注1)</td> <td>シニア・ローン：6,150百万円(注2)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(純資産)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資総額：5,780百万円 (注3)</td> </tr> </table> <p>(注1) 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、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額は12,400百万円です。</p> <p>(注2) 別途消費税ローン437百万円の貸付があります。</p> <p>(注3) 匿名組合出資総額のうち、本投資法人は4.8%を保有します。なお、2024年9月末時点の出資残高は276百万円です。残りは複数の国内事業法人が出資しています。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1月1日から6月末日まで、7月1日から12月末日までとします。ただし、最初の計算期間は、当初出資日から2024年6月30日までとし、最後の計算期間は、その直前の計算期間の末日の翌日から本匿名組合契約の終了日までとします。</p> <p>損益分配：本匿名組合員は本事業から利益が生じた場合は、計算期間の計算期日においてそれまでの計算期日において本営業者又は本匿名組合員が負担する損失が存するときには、まず本営業者が負担する損失の補填に充当し、なお利益の残額がある場合には、計算期間終了時における本出資割合に応じて、本匿名組合員が負担する損失の補填に充当し、かかる損失の累計額に充当した後の残額を限度として、当該本出資割合に応じて、本匿名組合員に利益の分配を行います。また、本事業から損失が生じた場合は、当該本出資割合に応じて、当該計算期間に生じた損失の額を本匿名組合員に分配します。ただし、本匿名組合員が負担する損失の累計額は、各本匿名組合員の出資金の残額を限度とするものとし、かかる範囲を超過する損失は本営業者が負担するものとし、なお、1円未満の端数は切り捨てるものとし、</p>	(資産)	(負債)	不動産信託受益権等： 11,930百万円(注1)	シニア・ローン：6,150百万円(注2)		(純資産)	
(資産)	(負債)							
不動産信託受益権等： 11,930百万円(注1)	シニア・ローン：6,150百万円(注2)							
	(純資産)							
	匿名組合出資総額：5,780百万円 (注3)							
優先交渉権の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優先交渉権の行使期間 営業者による不動産信託受益権(以下、「本件信託受益権」といいます。)の取得日から2028年8月14日までの期間。</li> <li>・権利の内容 営業者が取得した本件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。</li> <li>・その他 営業者は本件信託受益権を売却する場合、本資産運用会社に対し優先交渉権者の取得について優先的に書面での通知により取得意向を確認するものとし、本資産運用会社から本投資法人が取得しない意向表明が示された場合(または本資産運用会社から取得意向確認通知後20営業日を超えて本投資法人の取得意向が示されない場合)、または本資産運用会社より本投資法人の取得意向が示された日から30日を超えて売買条件等について合意に至らない場合には、本件優先交渉権は失効するものとし、</li> </ul>							

(2) 組合財産となる不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	LOGI'Q 柏	
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 受 益 者	柏ロジインベストメント合同会社	
信 託 設 定 日	2024年3月15日	
信 託 期 間 満 了 日	2034年3月末日	
最 寄 駅 等	つくばエクスプレス「柏たなか」駅 約2.1km 常磐自動車道「柏」IC 約0.8km	
所 在 地	千葉県柏市柏インター東1番10他	
土 地	地 番	千葉県柏市柏インター東1番10他 (注1)
	建 蔽 率	70% (注2)
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	準工業地域、工業専用地域
	敷 地 面 積	13,689.74 m <sup>2</sup> (注1)
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月 日	2023年9月1日 (注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 (注1)
	用 途	倉庫・事務所 (注1)
	延 床 面 積	30,564.86 m <sup>2</sup> (注1)
所 有 形 態	所有権	
P M 会 社	シービーアールイー株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
鑑 定 評 価	12,400,000,000円 (注3) (2025年1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	6.1% (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	・営業者である柏ロジインベストメント合同会社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及びスワップカウンターパーティーを質権者とする根質権が設定されています。	
賃 貸 借 の 状 況		
総 賃 貸 可 能 面 積	30,595.28 m <sup>2</sup>	
総 賃 貸 面 積	30,595.28 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
テ ナ ント の 総 数	1	
総 賃 貸 収 入 (年 間)	非開示 (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。  (注2) 角地緩和により建蔽率の割増しを受けており、割増し後の数値を記載しています。  (注3) 本資産運用会社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。  (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	柏ロジインベストメント合同会社	
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人柏ロジインベストメント 職務執行者 本郷雅和	
(4) 主 な 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分	
(5) 資 本 金	10万円(2025年3月14日)	
(6) 設 立 年 月 日	2024年1月31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と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	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。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	

(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. 取得先の概要

(1) 名 称	東急不動産株式会社	
(2) 所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	
(3) 代表者の役職・氏名	星野 浩明	
(4) 主 な 事 業 内 容	1. 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 2. 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 3. 前各号に附帯関連する一切の事業	
(5) 資 本 金	57,551百万円(注)	
(6) 設 立 年 月 日	1953年12月17日	
(7) 総 資 産	1,992,867百万円(注)	
(8) 純 資 産	440,205百万円(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(2025年2月28日現在)。
	人 的 関 係	
	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	

(注) 記載金額は2024年3月31日時点のもので、百万円未満を切り捨てて表示しています。

## 6. 利害関係者との取引、物件取得者等の状況

本匿名組合出資持分の前所有者である東急不動産株式会社は、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、本資産運用会社は本匿名組合出資取得の契約締結に当たり、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。

前所有者である東急不動産株式会社は本匿名組合出資持分の当初出資者であるため前々所有者等はおらず、また、1 年を超えて所有しているため当初出資価格の記載は省略します。

## 7. 媒介の概要

該当ありません。

## 8. 決済方法等

引渡時一括

## 9. 今後の見通し

本取得による 2025 年 5 月期（第 27 期 2024 年 12 月 1 日～2025 年 5 月 31 日）及び 2025 年 11 月期（第 28 期 2025 年 6 月 1 日～2025 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あり、運用状況の予想の修正はありません。

## 10. 裏付資産となる不動産の鑑定評価書の概要

本資産運用会社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	LOGI' Q 柏
鑑定評価額	12,400 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 1 月 31 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	12,400	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	12,600	
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		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	446	
一時金の運用益等		
資本的支出	非開示	(注)
純収益	441	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による収益価格	12,300	
割引率	3.6%	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	11,900	
土地割合	62.2%	
建物割合	37.8%	

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) 柏ロジインベストメント合同会社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/>