

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)

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3件の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	合同会社CA-1 B号匿名組合出資持分
取得価額 （出資金額）	1,000,000,000円（匿名組合出資総額のうち、20.7%（注））
取得先 （出資先）	合同会社CA-1
媒介の有無	無し
取得決定日	2025年1月17日
契約締結日	2025年1月17日
取得日	2025年4月3日
代金支払日	2025年4月3日
取得資金	手元資金（予定）
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。

※詳細は同日公表の決算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 CA-1 B号匿名組合出資持分			
特定資産の種類	匿名組合出資持分			
有効期間	2030年4月3日まで			
営業者の名称	合同会社 CA-1			
匿名組合の内容	(2025年4月3日の取得後)			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 CA-1 (注1)</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等： 15,716百万円 (注2)</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>(負債)</p> <p>消費税ローン：388百万円 シニア・ローン：8,400百万円 メザニン・ローン：2,100百万円</p> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資総額：4,828百万円 うち、A号匿名組合出資：1,000百万円 うち、B号匿名組合出資：3,828百万円 (注3)</p> </td> </tr> </table> <p>(注1) 本合同会社のアセットマネージャーは東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社であり、本資産運用会社の利害関係者に該当します。</p> <p>(注2) 不動産信託受益権等には、3物件の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、JLL 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額合計は15,110百万円です。</p> <p>(注3) 匿名組合出資総額のうち、本投資法人は1,000百万円(20.7%)を保有します。残りの3,828百万円(79.3%)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4月1日から9月末日、10月1日から3月末日まで(いずれも初日と最終日を含む。)の各6ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は出資金払込期日から2025年9月末日までとし、最終の計算期間の最終日は本契約の終了日とします。さらに、計算期間が開始した以降、その終了日より前の日に営業者の決算日又は解散日等、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、当該計算期間もその日に終了したものとみなします。また、営業者は、アセットマネージャーと協議の上で必要と合理的に判断した場合には、計算期間の途中においても、計算期間を分割した上で、その分割後のそれぞれにつき利益及び損失の分配を行うことができます。</p> <p>損益分配：各計算期間中に匿名組合事業から利益が生じた場合、営業者はA号匿名組合出資金に一定の割合を乗じた金額に充つるまで、A号匿名組合員に利益を分配し、その残額を各B号匿名組合員の出資割合に応じてB号匿名組合員に分配します。また、各計算期間中に匿名組合事業から損失が生じた場合、営業者は各B号匿名組合員の出資割合に応じて各B号匿名組合員に損失を分配し、その残額をA号匿名組合員に分配します。各匿名組合員に分配される損失は、当該匿名組合員の出資金残高が1円となるまでの金額を上限とし、当期損失の金額から各匿名組合員への分配額を控除した残額がある場合には、その残額を営業者に分配します。なお、匿名組合事業から利益が生じた場合に、営業者及び各匿名組合員に分配された未処理の損失累計額があるときは、当該利益は営業者の損失累計額及びA号匿名組合員の損失累計額の順にそれぞれ充当され、A号匿名組合員に対する利益の分配後B号匿名組合員に対する利益の分配前に、B号匿名組合員の損失累計額に充当されます。</p>	合同会社 CA-1 (注1)		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等： 15,716百万円 (注2)</p>
合同会社 CA-1 (注1)				
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等： 15,716百万円 (注2)</p>	<p>(負債)</p> <p>消費税ローン：388百万円 シニア・ローン：8,400百万円 メザニン・ローン：2,100百万円</p> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資総額：4,828百万円 うち、A号匿名組合出資：1,000百万円 うち、B号匿名組合出資：3,828百万円 (注3)</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 2025年1月17日から2029年9月30日まで (売主との協議により、2030年3月末日まで延長可) ・権利の内容 合同会社 CA-1 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3件の不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	COERU 渋谷公園通り	
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 受 益 者	合同会社 CA-1	
信 託 設 定 日	2025年4月4日(予定)	
信 託 期 間 満 了 日	2035年4月3日(予定)	
最 寄 居 駅	JR各線「渋谷」駅 徒歩4分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都渋谷区神南一丁目20番8号	
土 地	地 番	東京都渋谷区神南一丁目34番6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	246.65 m ² (注1)
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月 日	2024年7月19日(注1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建(注1)
	用 途	店舗・事務所(注1)
	延 床 面 積	1,771.69 m ² (注1)
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社アースウインド	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社アースウインド(パス・スルー型)	
鑑 定 評 価 (価 格 時 点)	5,580,000,000円(注3) (2024年11月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
地 震 P M L	5.5%(東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリングレポートに基づく)	
担 保 設 定 の 有 無	・営業者である合同会社 CA-1 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。	
賃 貸 借 の 状 況	(注4)	
総 賃 貸 可 能 面 積	1,608.72 m ²	
総 賃 貸 面 積	1,608.72 m ²	
稼 働 率	100.0%(12月末時点)	
テナントの総数	8	
総賃貸収入(年間)	236百万円(注5)	
想定 NOI(年間)	181百万円(注6)	
敷金・保証金	161百万円(注7)	
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 CA-1 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) 「賃貸借の状況」は、2025年4月3日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づいた賃貸借の状況を記載しています。</p> <p>(注5) 「総賃貸収入(年間)」は、2025年4月3日時点で締結済と想定される賃貸借契約に表示されることとなる月間賃料(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6) 「NOI」とは不動産賃貸収入の合計から不動産賃貸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異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7) 「敷金・保証金」は、2025年4月3日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金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>		

物 件 名 称	COERU 東新宿	
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 受 益 者	合同会社 CA-1	
信 託 設 定 日	2025 年 4 月 4 日 (予定)	
信 託 期 間 満 了 日	2035 年 4 月 3 日 (予定)	
最 寄 駅	都営地下鉄大江戸線・東京メトロ副都心線「東新宿」駅 徒歩 1 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都新宿区新宿七丁目 27 番 6 号	
土 地	地 番	東京都新宿区新宿七丁目 318 番 4 他 (注 1)
	建 蔽 率	100% (注 2)
	容 積 率	693.67% (注 3)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	234.25 m ² (注 1)
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月 日	2024 年 12 月 27 日 (注 4)
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 10 階建 (注 4)
	用 途	診療所・店舗 (注 4)
	延 床 面 積	1,756.35 m ² (注 4)
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社アースウインド	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社アースウインド (パス・スルー型)	
鑑 定 評 価 (価 格 時 点)	3,490,000,000 円 (注 5) (2024 年 11 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
地 震 P M L	3.0% (東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリングレポートに基づく)	
担 保 設 定 の 有 無	・営業者である合同会社 CA-1 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。	
賃 貸 借 の 状 況	(注 6)	
総 賃 貸 可 能 面 積	1,591.55 m ²	
総 賃 貸 面 積	1,430.62 m ²	
稼 働 率	89.9% (12 月末時点)	
テ ナ ント の 総 数	7	
総 賃 貸 収 入 (年 間)	136 百万円 (注 7)	
想 定 N O I (年 間)	121 百万円 (注 8)	
敷 金 ・ 保 証 金	113 百万円 (注 9)	
特 記 事 項	敷地面積について、実測面積である 234.28 m ² にて地籍更正登記を申請中です。(2025 年 1 月 17 日時点)	
<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) 指定容積率 600%と 700%の地域にまたがっており、加重平均による基準容積率を記載しています。</p> <p>(注 4) 建物表題登記申請書の記載に基づいています。</p> <p>(注 5) 合同会社 CA-1 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 6) 「賃貸借の状況」は、2025 年 4 月 3 日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づいた賃貸借の状況を記載しています。</p> <p>(注 7) 「総賃料収入 (年間)」は、2025 年 4 月 3 日時点で締結済と想定される賃貸借契約に表示されることとなる月間賃料 (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 8) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸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異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>		

(注9) 「敷金・保証金」は、2025年4月3日時点で締結済と想定される賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金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。

物件名称	ラムザタワーB棟	
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	
信託受益者	合同会社CA-1	
信託設定日	2025年4月4日(予定)	
信託期間満了日	2035年4月3日(予定)	
最寄駅	JR埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅 徒歩2分	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市南区沼影一丁目10番1号	
土地	地番	さいたま市南区沼影一丁目105-1他1筆(注1)
	建蔽率	70%(注2)
	容積率	600%(注3)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	10,400.80㎡(全体)(注1)
	所有形態	敷地権(敷地権割合 204,356/1,000,000)(注1)
建物	竣工年月日	1998年2月27日(注1)
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付27階建(全体)(注1)
	用途	事務所・店舗・居宅等(全体)(注1)
	延床面積	64,734.61㎡(全体)(注1)
	所有形態	区分所有権(本ビル1階から7階、合計6,864.36㎡)
PM会社	株式会社レーサム	
マスターリース会社	株式会社レーサム(パス・スルー型)	
鑑定評価(価格時点)	6,040,000,000円(注3) (2024年11月1日)	
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社	
地震PML	6.4%(東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリングレポートに基づく)	
担保設定の有無	・営業者である合同会社CA-1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。	
賃貸借の状況	賃貸借の状況	(区分所有分)(注4)
	総賃貸可能面積	5,592.68㎡
	総賃貸面積	5,592.68㎡
	稼働率	100%(12月末時点)
	テナントの総数	8
	総賃貸収入(年間)	393百万円(注5)
	想定NOI(年間)	268百万円(注6)
敷金・保証金	328百万円(注7)	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 指定建蔽率は80%ですが高度利用地区内に存し、角地緩和を受けているため基準建蔽率は70%です。

(注3) 指定容積率は500%ですが、再開発促進地区に存するため容積率制限の緩和を受けています。

(注4) 合同会社CA-1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5) 「賃貸借の状況」は、2024年12月27日時点における取得予定日の見込み数値です。

(注6) 「総賃料収入(年間)」は、2024年12月27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ます。)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。

(注7) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸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異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。

(注8) 「敷金・保証金」は、2024年12月27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ます。)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。

4. 匿名組合出資先の事業者の概要

(1) 名 称	合同会社 CA-1	
(2) 所 在 地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地	
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 LAC 職務執行者 林健二	
(4) 主 な 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理	
(5) 資 本 金	10 万円 (2025 年 1 月 17 日)	
(6) 設 立 年 月 日	2024 年 12 月 24 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	本資産運用会社の親法人等である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社が当該会社から AM 業務を受託しています。また、本投資法人は当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 20.7%の匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
	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. 利害関係者との取引、物件取得者等の状況

上記合同会社のアセットマネージャーは東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社です。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契約の締結に当たり、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。

また、上記の組合財産となる不動産信託受益権のうち、「COERU 渋谷公園通り」「COERU 東新宿」の前所有者は東急不動産株式会社です。

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. フォワード・コミットメント等に関する事項

匿名組合出資持分の取得に係る売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)」に該当します。本売買契約において、営業者又は匿名組合員がその契約上の義務に違反したときは、売買契約に違反した相手方に対し、損害賠償を請求することができるものとされています。

但し、取得予定資産の売買代金は自己資金を利用するため、資金調達リスク等の懸念は少なく、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。

(注) 先日付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。

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、本日付で公表の「2024 年 5 月期（第 26 期）決算短信(REIT)」に記載の通りです。

10. 裏付資産となる不動産の鑑定評価書の概要

合同会社 CA-1 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	COERU 渋谷公園通り
鑑定評価額	5,580 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 11 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	5,580	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	5,720	
運営収益	231	
可能総収益	241	
空室等損失	9	
運営費用	50	
維持管理費	4	
PM フィー	6	
水道光熱費	7	
修繕費	0	
テナント募集費用等	2	
公租公課	27	
損害保険料	0	
その他費用	1	
運営純収益	181	
一時金の運用益等	1	
資本的支出	0	
純収益	183	
還元利回り	3.2%	
DCF 法による収益価格	5,440	
割引率	3.0%	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	3.4%	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	5,810	
土地割合	89.3%	
建物割合	10.7%	

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
----------------------------	------

物件名	COERU 東新宿
鑑定評価額	3,490 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 11 月 1 日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	3,490	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	3,580	
運営収益	147	
可能総収益	153	
空室等損失	6	
運営費用	26	
維持管理費	5	
PM フィー	4	
水道光熱費	2	
修繕費	0	
テナント募集費用等	1	
公租公課	9	
損害保険料	0	
その他費用	1	
運営純収益	120	
一時金の運用益等	1	
資本的支出	0	
純収益	121	
還元利回り	3.4%	
DCF 法による収益価格	3,400	
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	3,270	
土地割合	81.3%	
建物割合	18.7%	

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
----------------------------	------

物件名	ラムザタワーB棟
鑑定評価額	6,040百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024年11月1日

	内容 (百万円)	概要等
収益価格	6,040	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	6,130	
運営収益	387	
可能総収益	404	
空室等損失	17	
運営費用	121	
維持管理費	55	管理組合費
PMフィー	11	
水道光熱費	-	維持管理費に含む
修繕費	7	
テナント募集費用等	4	
公租公課	21	
損害保険料	2	
その他費用	18	駐車場使用料等
運営純収益	266	
一時金の運用益等	3	
資本的支出	17	
純収益	251	
還元利回り	4.1%	
DCF法による収益価格	5,950	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	5,720	
土地割合	85.1%	
建物割合	14.9%	
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

以 上

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