


恵比寿プライムスクエアより都心方面を望む



アクティビア・プロパティーズ投資法人 (証券コード：3279/API)  東急不動産リート・マネジメント

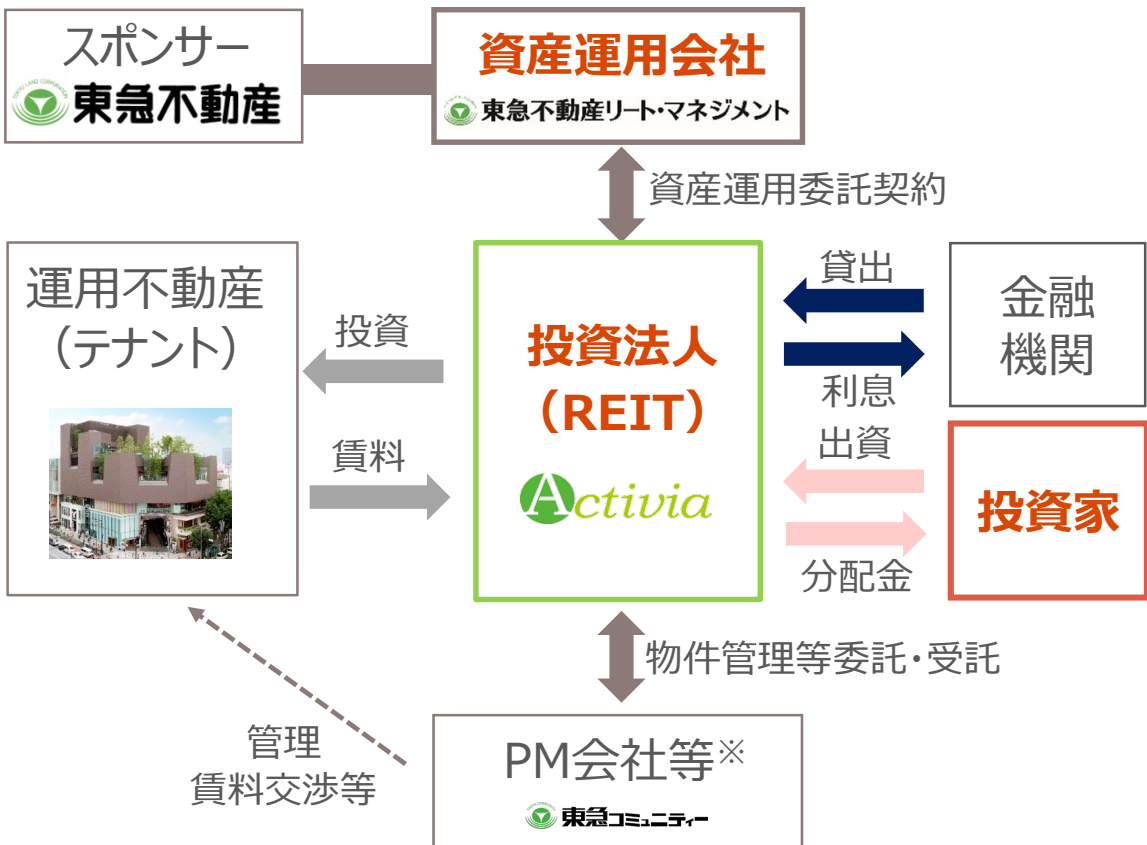
2020年11月期 (第18期) 個人投資家様向け説明資料 2021年3月

1. *J-REIT*の特徴・マーケットの位置づけ
2. アクティビア (*API*) の特徴
3. 運用状況と新型コロナ影響
4. 財務戦略、*ESG*の取り組み
5. まとめ
6. 参考資料

1. J-REITの特徴・マーケットの位置づけ

J-REITの特徴と仕組み

- J-REITは、利益の90%超を投資家に配当する仕組みのため、**高配当を見込める**
- J-REITのほとんどが年2回の決算・配当のため、異なる銘柄の組み合わせにより**毎月の配当受領が可能**
- 少額で複数の不動産への投資を実現



	J-REIT	東証1部
銘柄数	61	2,194
時価総額	15兆円	691兆円
配当利回り	3.7%	2.0%

(2021年2月末時点)

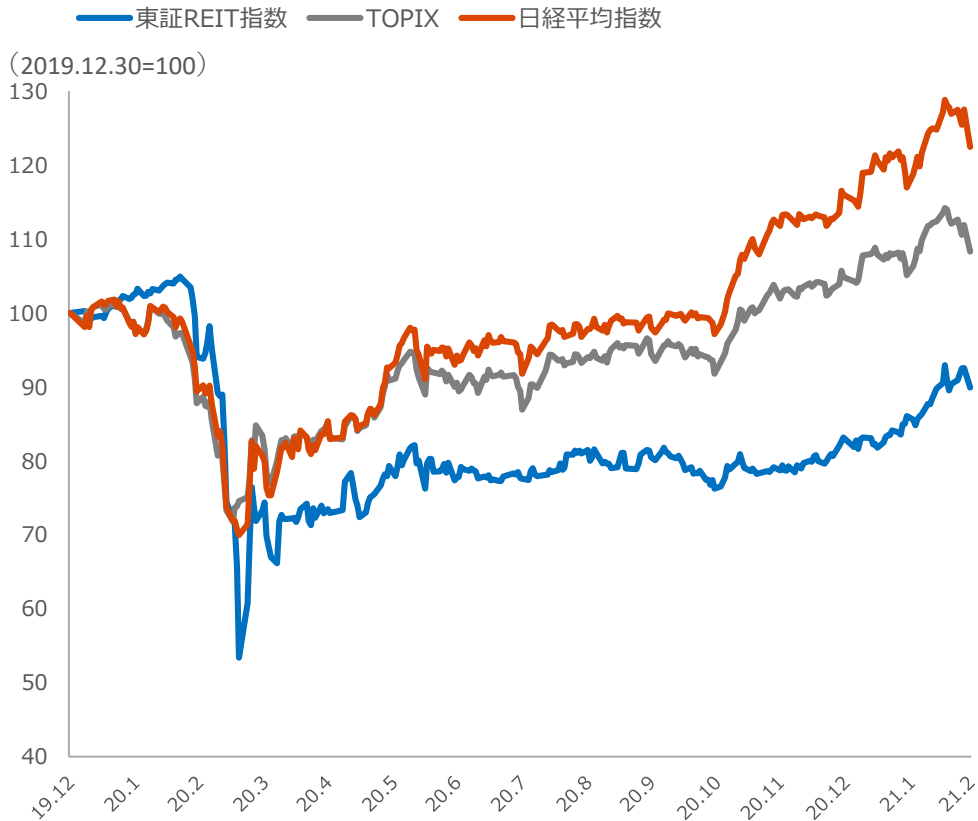
(出所) Bloomberg、QUICK

(注)J-REITの配当利回りは、利益超過分配を含む

※PM会社：Property Managementの略。
不動産の総合的 management を行う会社

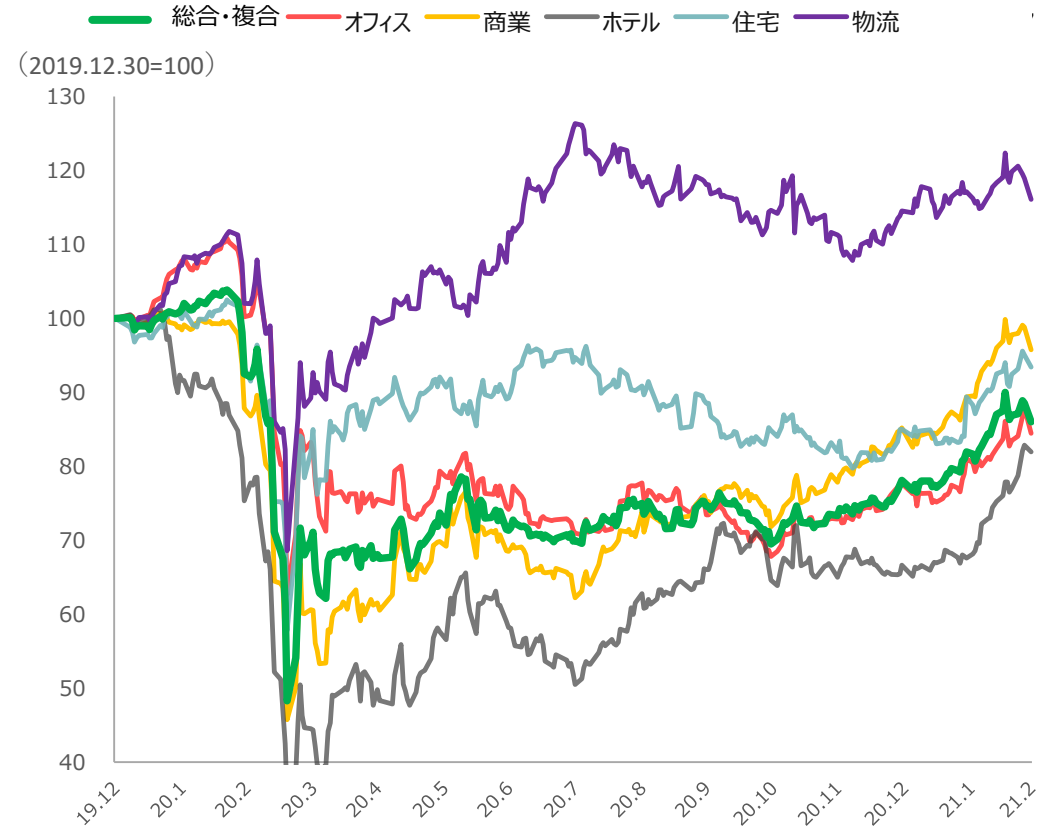
J-REITマーケットの位置づけ

株価指数の比較



(出所) QUICK

アセットタイプ別株価指数の比較



(出所) QUICK

各アセットタイプの環境認識

	コロナ影響	環境認識
オフィス	✓✓✓	<ul style="list-style-type: none"> 空室率が全体的に上昇する中、都心ハイスペックオフィスは比較的堅調 リモートワークが浸透する一方、リアルオフィスの重要性を再認識
商業	✓✓✓	<ul style="list-style-type: none"> 売上の回復には時間を要するも、街への人出は戻りつつある状況 生活必需品を扱う郊外型商業施設への影響は軽微
ホテル	✓✓✓✓	<ul style="list-style-type: none"> 感染拡大懸念から、ビジネス・インバウンドを中心とした宿泊需要が減少 政策（GoTo）を通じて、小旅行等の新たな需要が増加
住宅	✓	<ul style="list-style-type: none"> 都心への人口流入鈍化による稼働率の低下懸念 広く快適な住まいへの需要が増加傾向
物流	-	<ul style="list-style-type: none"> ECマースや巣ごもり需要による物流拠点ニーズの拡大 株価は相対的に高値圏にあるため、下落懸念を有する

2. アクティビア（API）の特徴

1 総合不動産デベロッパーの東急不動産を中心に、グループ各社の盤石なサポート体制を構築

- **物件抛出（外部成長）** や **賃料増額交渉（内部成長）** 等のグループの包括的サポートを活用
- 100年に1度、といわれる**渋谷の大規模再開発**

東急不動産ホールディングスのサポート体制



2 東京オフィス・都市型商業施設を重点投資対象とする複合型リート

➤ 中長期的な競争力が高く、資産価値の高い物件を選別

重点投資対象



✓ 底堅い需要が見込める都心6区に集中

広域渋谷圏
渋谷、恵比寿、青山

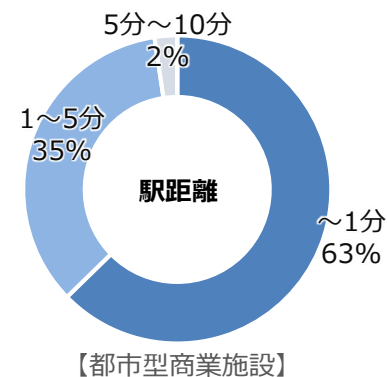
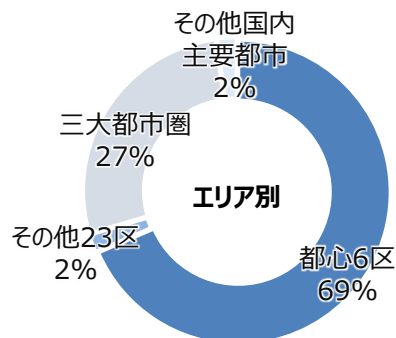
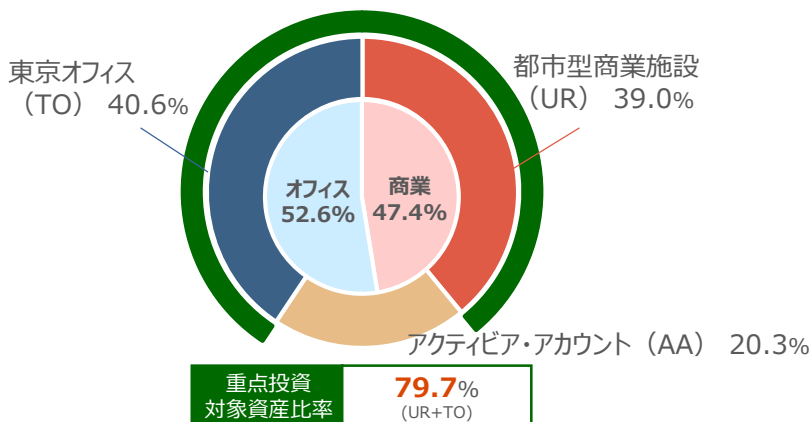
品川・五反田
品川、五反田、大崎



✓ 日本有数の繁华性の高い商業エリア

表参道・原宿	銀座	心斎橋	神戸

ポートフォリオの状況



ポートフォリオマップ ~ 東京を中心とする主要都市都心部 ~

東京都心

<p>UR-1 東急プラザ表参道原宿</p>	<p>UR-2 東急プラザ赤坂</p>	<p>UR-3 キュープラザ恵比寿</p>
<p>UR-9 A-FLAG渋谷</p>	<p>UR-11 A-FLAG骨董通り</p>	<p>UR-12 A-FLAG美術館通り</p>
<p>UR-13 A-FLAG代官山ウエスト</p>	<p>UR-15 デックス東京ビーチ</p>	<p>UR-16 東急プラザ銀座(底地)</p>
<p>UR-17 キュープラザ原宿</p>	<p>TO-1 東急不動産恵比寿ビル</p>	<p>TO-2 A-PLACE恵比寿南</p>
<p>TO-3 A-PLACE代々木</p>	<p>TO-4 A-PLACE青山</p>	<p>TO-5 ルオーゴ汐留</p>
<p>TO-10 A-PLACE品川</p>	<p>TO-11 大崎ウイズタワー</p>	<p>TO-12 汐留ビルディング</p>
<p>TO-13 A-PLACE恵比寿東</p>	<p>TO-14 A-PLACE渋谷金王</p>	<p>TO-15 A-PLACE五反田駅前</p>
<p>TO-16 A-PLACE品川東</p>	<p>TO-18 恵比寿プライムスクエア</p>	

都心近郊

<p>AA-4 icot満の口</p>	<p>AA-5 icot多摩センター</p>	<p>AA-8 icot大森</p>
<p>AA-9 マーケットスクエア相模原</p>	<p>AA-11 A-PLACE馬車道</p>	

名古屋

<p>AA-6 A-PLACE金山</p>	<p>UR 都市型商業施設</p> <p>TO オフィス</p> <p>AA アクティビア・アカウント</p>
------------------------------	--

博多

<p>AA-12 コマーシャルモール博多</p>	<p>UR-5 京都烏丸パークビル</p>	<p>UR-7 神戸旧居留地25番館</p>
<p>UR-10 キュープラザ心斎橋</p>	<p>UR-14 A-FLAG北心斎橋</p>	<p>AA-1 あまがさきキューズモール(底地)</p>
<p>AA-7 大阪中之島ビル</p>	<p>AA-10 梅田ゲートタワー</p>	<p>AA-13 EDGE心斎橋</p>

札幌

<p>UR-8 A-FLAG札幌</p>

3. 運用状況と新型コロナ影響

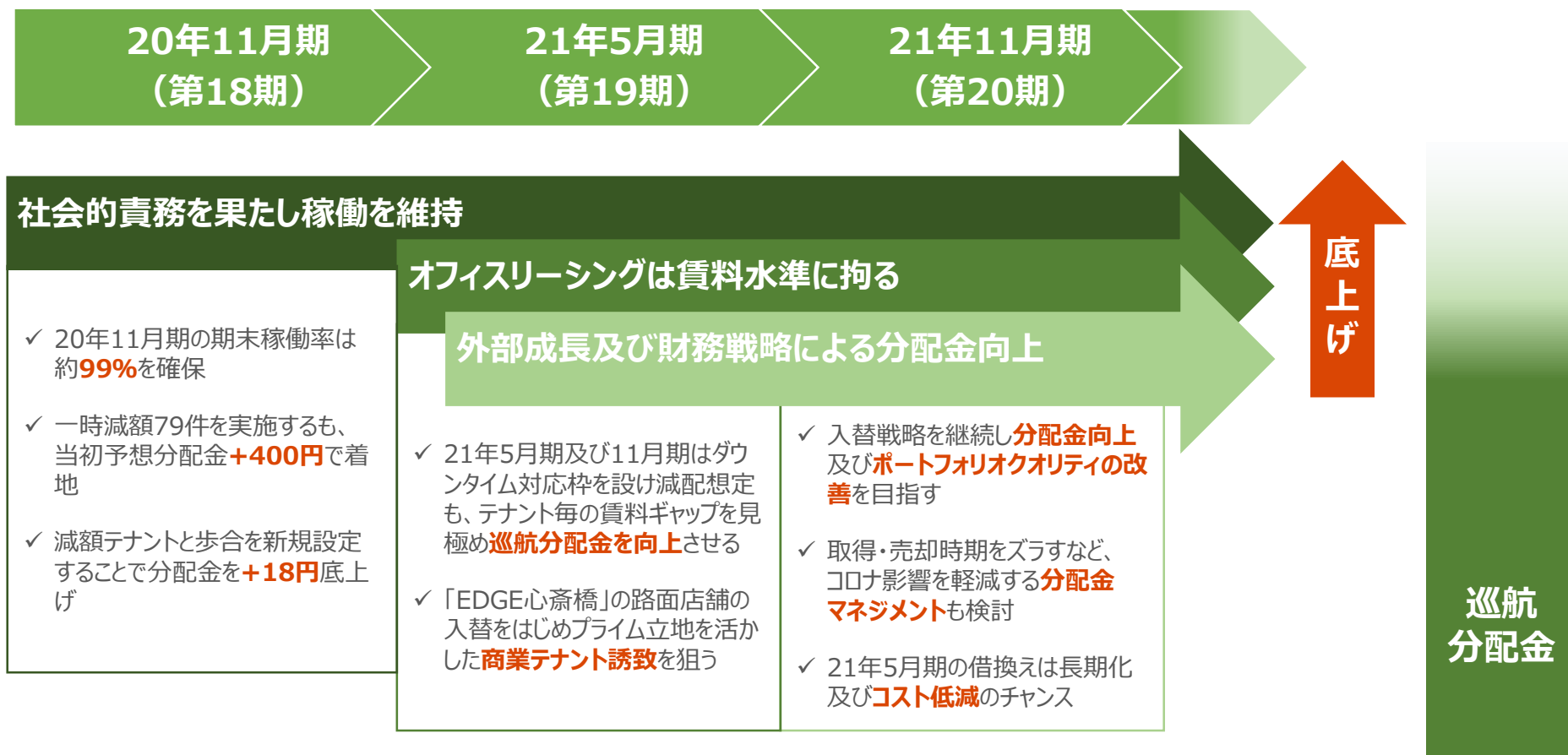
「投資主価値向上」への回帰に向けた取り組み ～ 今後のポイント ～

- テナントへの事業継続サポートから好立地・ハイクオリティという**APIの強みを発揮できる局面へ**
- 2021年前半をボトムに稼働の改善を想定。ホテルを除き**早期に定常運用への復帰を目指す**

	環境認識	運用実績	今後のポイント
新型コロナ対応	<ul style="list-style-type: none"> 国内外における感染再拡大による影響が不透明 ワクチン接種開始によりアフターコロナへの期待感が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> 分配金への影響を抑制しつつ、社会的責務を果たす 歩合設定など投資主価値向上も意識した条件交渉 	<ul style="list-style-type: none"> 内部成長に向けたリーシング戦略 状況に応じ商業テナント対応も継続
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 空室増加によるリーシングの長期化 賃料の過熱感の調整 2021年度は企業業績の回復による需給改善が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ヒット率低下も着実に賃料増額改定を継続 期後半から競争力を背景とした強いテナントニーズを確認 	<ul style="list-style-type: none"> 強みである立地・クオリティという個別優位性を活かし、テナント入替時の賃料増額に注力
商業	<ul style="list-style-type: none"> 商業テナントはプライム立地のよりコアな立地を選好 テナントの出店意欲回復時期は2021年夏以降 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前・プライム立地において賃料増額を実現 郊外型商業施設の運営は順調に推移 	<ul style="list-style-type: none"> 多様化するテナントニーズに応える商業×オフィスの融合 「東急プラザ表参道原宿」におけるAEO後継テナント候補との交渉進捗
外部成長財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> 売買マーケットでは厳しい取得競争が継続 コロナ影響に注視も金融機関の融資姿勢に変化はない 	<ul style="list-style-type: none"> 資産入替検討を継続 好条件でグリーンボンドを発行 	<ul style="list-style-type: none"> リスク顕在化に留意し資産入替を継続 借換えでは長期化及びコスト減を目指す

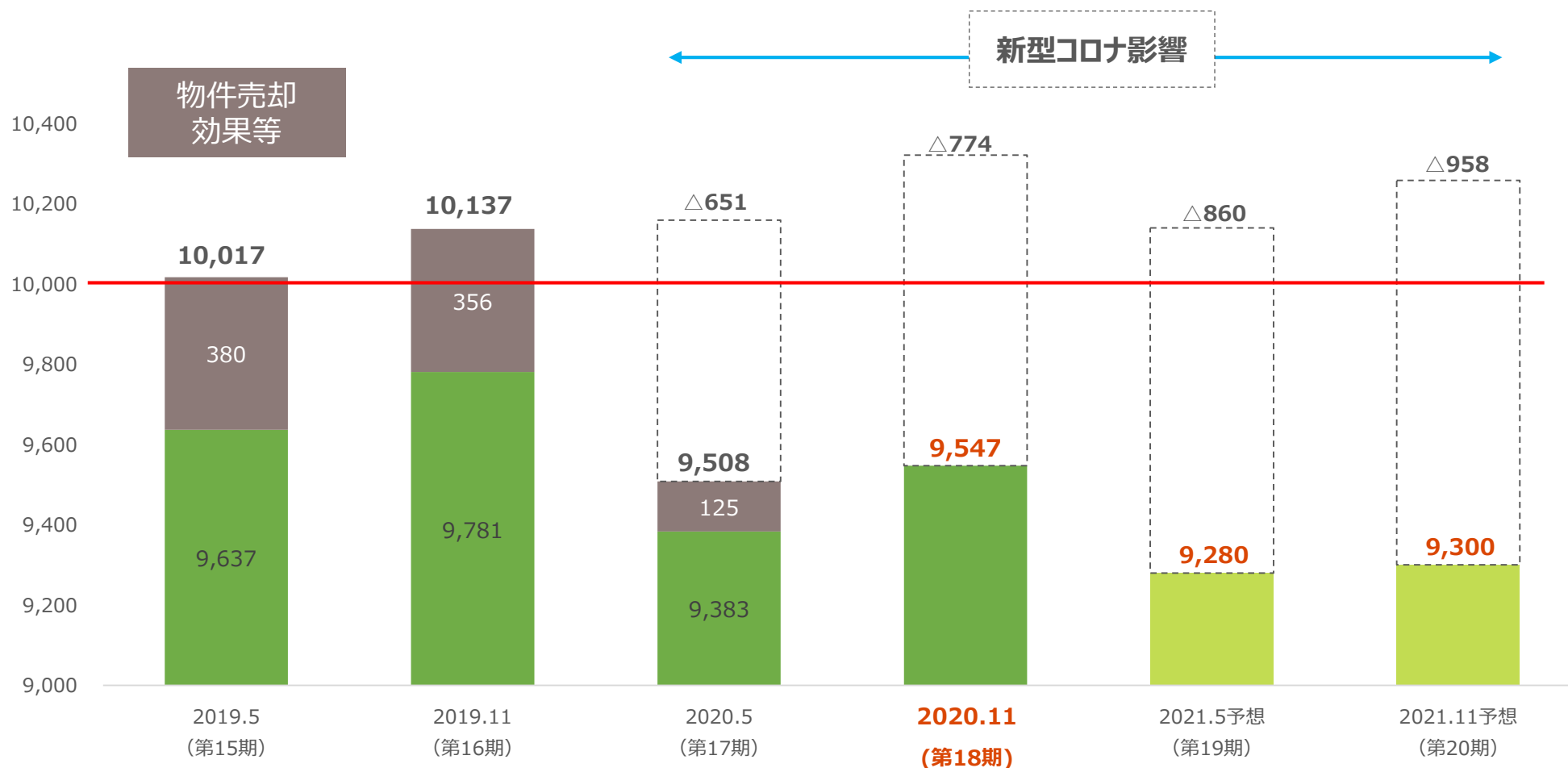
新型コロナ対応と成長戦略 ～ アフターコロナに向けた道筋 ～

- 20年11月期は賃料減額対応により稼働を維持し、21年5月期以降のリーシング戦略に余力を確保
- 21年5月期以降はオフィスのリーシングに注力。特に入替では物件の競争力と賃料ギャップを活用し賃料増額を目指す
- 物件入替の継続と足もとの借換えによるコスト低減により非常時の分配金をサポート



分配金動向

- 19年11月期までは巡航分配金10,000円に向け順調に推移も、20年5月期以降コロナ影響が拡大
- 21年5月期以降においては、**主にオフィスリーシングによるダウンタイム等の影響を見込む**

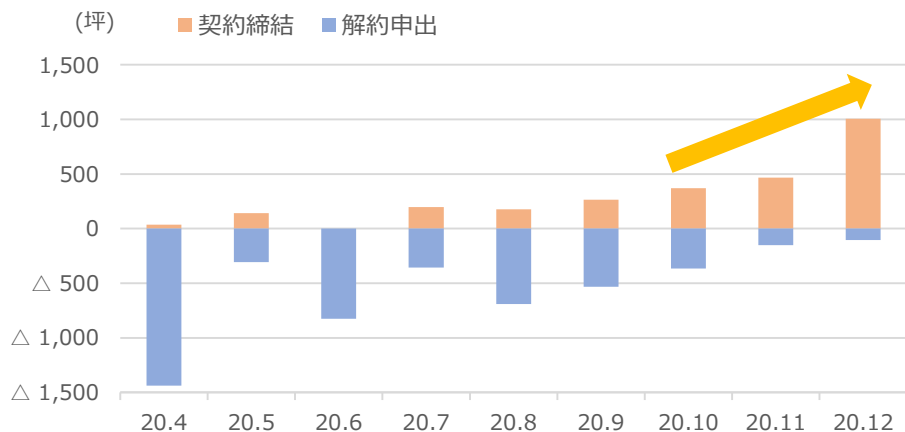


(注) 業績予想については、一定の条件のもとに算出した2021年1月15日時点の予想数値であり、分配金の額を保証するものではありません。

オフィスの状況① ～ 足もとでは契約が伸長、賃料増額が追及可能な局面に変化はない～

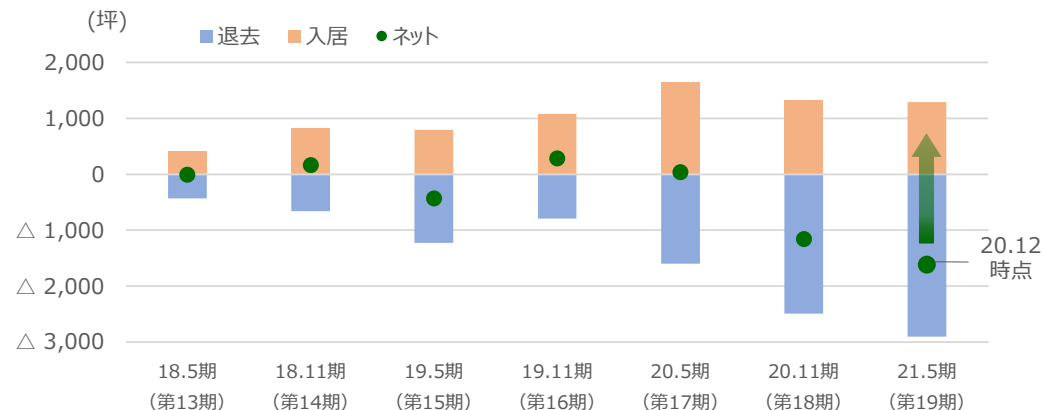
1. 契約締結及び解約申出の推移

- ✓ コロナ拡大期にはコスト削減目的の**解約申出が先行**
- ✓ 10月以降は一転し、**契約面積が解約面積を上回る状況**



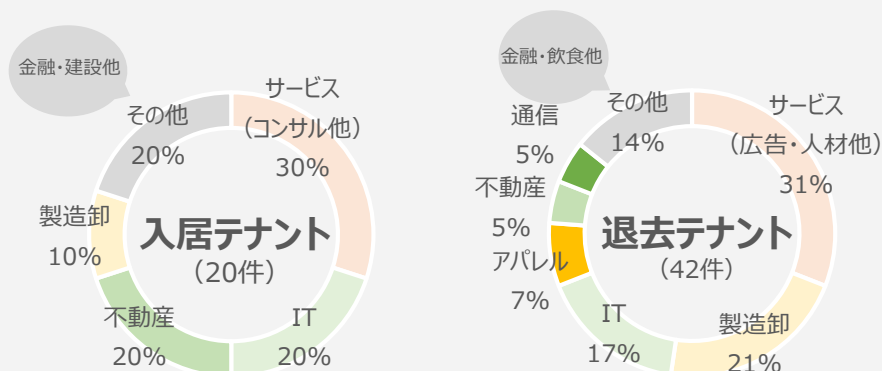
2. 入退去面積の推移

- ✓ 20年11月期及び21年5月期は**退去面積が拡大**
- ✓ 足もとの好調なリーシングを継続させ、**21年5月期の改善**を図る



入退去テナントの業種

- ✓ リモートの影響による退去は**3割弱にとどまる**

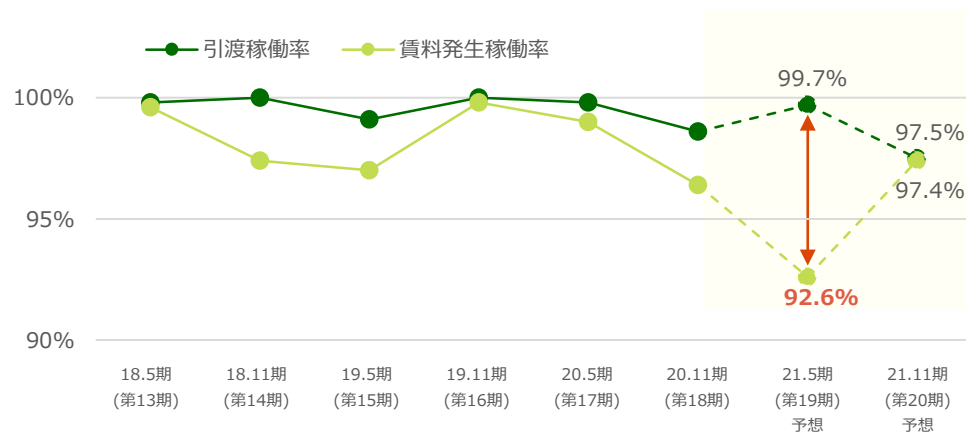


(注) 20年6月以降引渡/件数ベース

(注) 20年6月以降解約/件数ベース

3. 期末稼働率の推移

- ✓ 分配金予想の前提となる賃料発生稼働率は**21年5月期末がボトム**
- ✓ **賃料発生稼働率の回復を21年11月期に見込む**

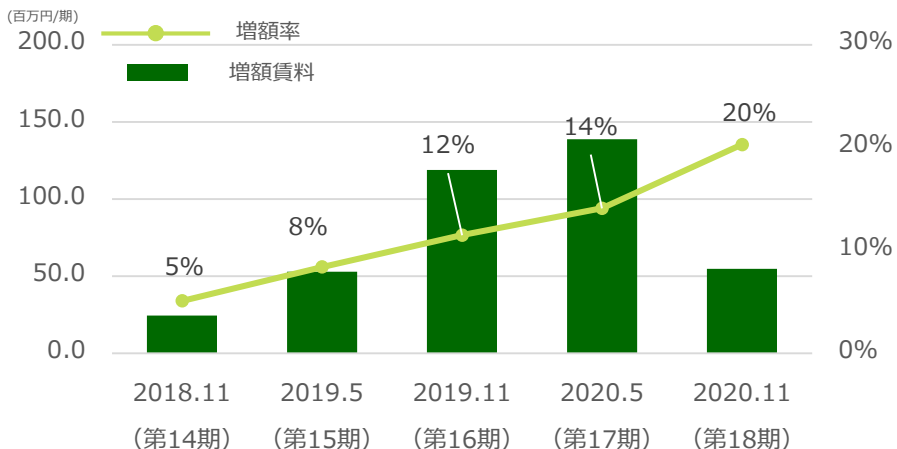


オフィスの状況② ～ オフィス賃料増額の傾向は継続 ～

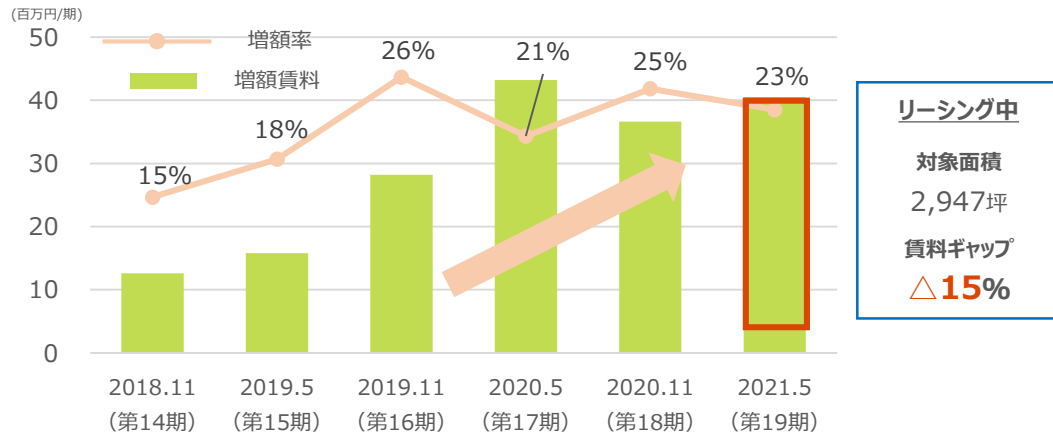
賃料改定・テナント入替の推移

✓ 賃料ギャップを活かしたテナント入替が好調に推移。引き続き**テナント入替による賃料増額に注力**

賃料改定



テナント入替



リーシング中

対象面積

2,947坪

賃料ギャップ

△15%

(注) 2020年12月までの契約締結ベースで集計、赤枠は業績予想未反映分

テナント入替事例

TO-2

A-PLACE恵比寿南



✓ 全区画リーシング完了予定

賃料増額 平均DT
+26% **+1.1ヶ月**
 5区画
 958坪

AA-10

梅田ゲートタワー



✓ 空室となる2区画も増額入替を目指す

賃料増額 平均DT
+33% **+1.0ヶ月**
 4区画
 775坪

最寄駅

JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩4分

取得価格/
取得利回り

96.4億円/4.9%

最寄駅

阪急京都線他「大阪梅田」駅徒歩3分 Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分他

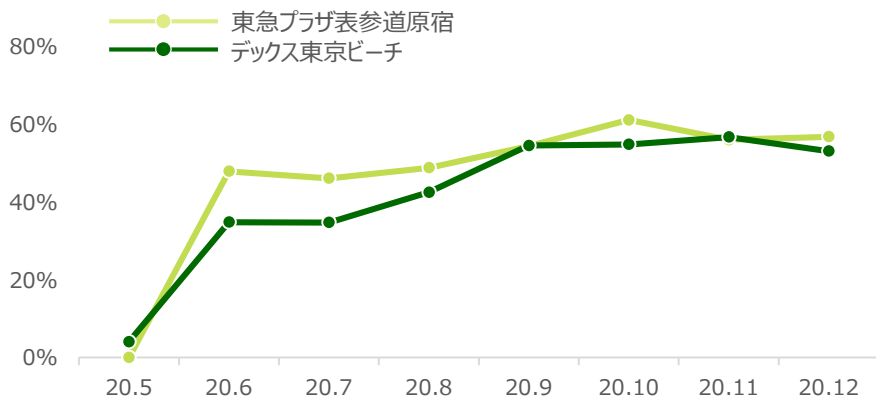
取得価格/
取得利回り

190億円/4.3%

商業施設の状況① ～ 新型コロナ影響により売上等は伸び悩み ～

売上推移 (東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチ)

✓ インバウンド以外の人出は戻りつつあるも、**施設間の回遊性は不十分**



UR-1 東急プラザ表参道原宿(準共有持分75%)



最寄駅	東京メトロ千代田線他「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩1分
取得価格/ 取得利回り	450億円/3.9%

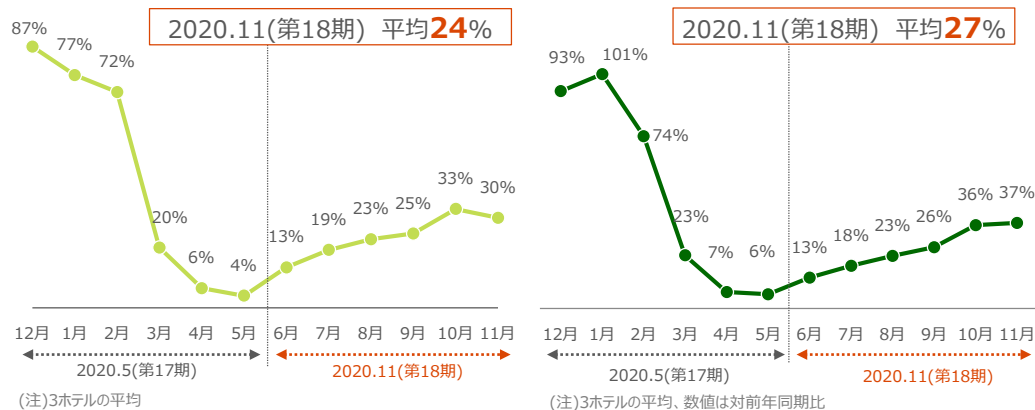
UR-15 デックス東京ビーチ(準共有持分49%)



最寄駅	東京臨海新交通臨海線「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅 徒歩5分
取得価格/ 取得利回り	127億円/4.4%

客室稼働率 (左)、RevPAR (右) (3ホテル平均)

✓ 稼働率等は緩やかな回復傾向にあるものの、伸び悩んでいる状況



ホテル契約状況

✓ 「東急プラザ赤坂」は再契約締結に向けて現在交渉中

UR-2

東急プラザ赤坂
(準共有持分50%)



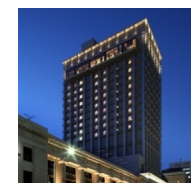
UR-8

A-FLAG札幌



UR-7

神戸旧居留地25番館



賃料増額事例

- 従来の店舗形態にとどまらず、企業ブランディングを目的としたショールーム、ポップアップストア等、**出店ニーズが多様化**
- 好立地、特に路面店では多様化するニーズに対応可能であり、**増額入替による内部成長を追求**

AA-13 EDGE心齋橋

- ・路面店舗の入替により賃料**+57%**（1区画・246坪）
- ・鑑定評価額：200億円（2020.5期末） → **213億円**（2020.11期末）



最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「心齋橋」駅 徒歩4分
取得価格/ 取得利回り	198億円/4.0%

- ✓ 大丸をはじめ、周辺ではリニューアルや新規出店が加速し、**心齋橋エリアのブランド力**に注目が高まる中、ブランディングのためのショールームニーズがあった新テナントより、御堂筋沿いの中でも角地という**視認性、規模を高く評価**

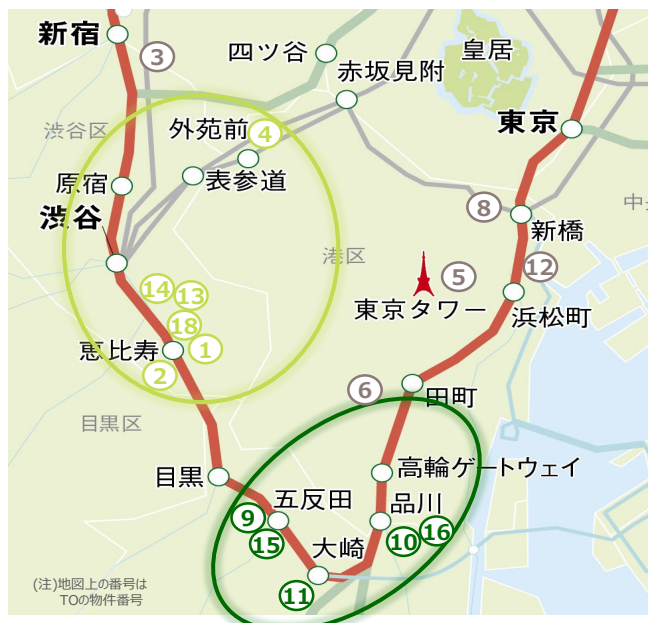
売却方針

✓ 売却は①**収支性**、②**築年**、③**競争力**の観点から物件単位で選択

①収支性	②築年	③競争力
相対的に 低利回り の物件や、将来の アップ サイドが限定的な物件	修繕費や資本的支出など、将来的に 多額の資金 を要する物件	賃料の大幅減額や長期空室等の 潜在的リスク を有する物件

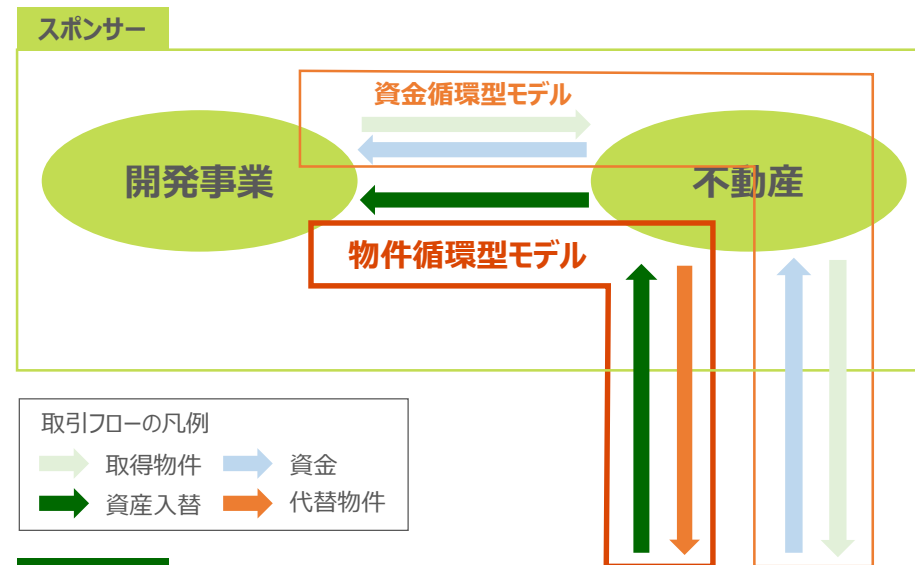
取得方針

✓ 主要都市を結ぶ山手線の中でも南側は**住環境とも密接するエリア**



スポンサーによる外部成長サポート

✓ 総合デベロッパーであるスポンサーの開発力を活かし、アクティブ物件との資産入替を通じた**「物件循環型モデル」に領域を拡大**



取引フローの凡例
 取得物件 (Green arrow)
 資金 (Blue arrow)
 資産入替 (Green arrow)
 代替物件 (Orange arrow)

API

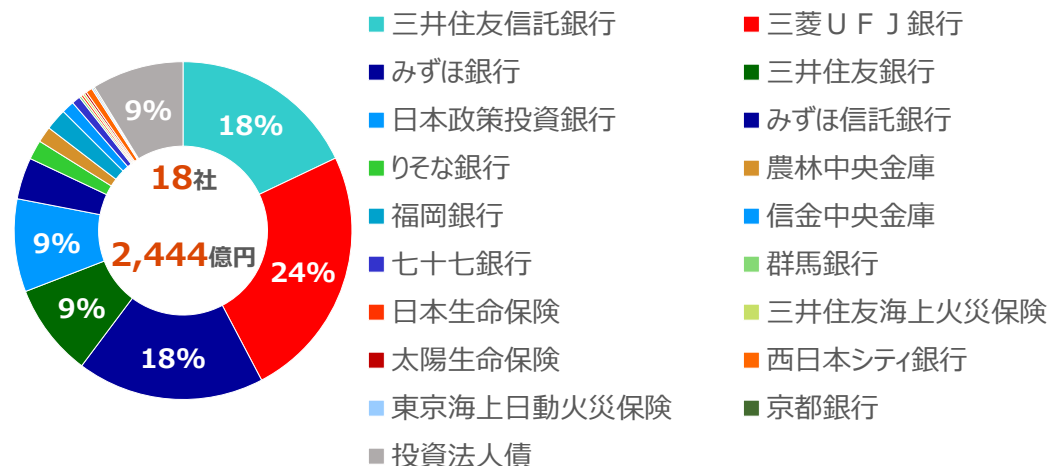
			
UR-1	TO-12	TO-16	TO-18
東急プラザ表参道原宿	汐留ビルディング	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア

4. 財務戦略、ESGの取り組み

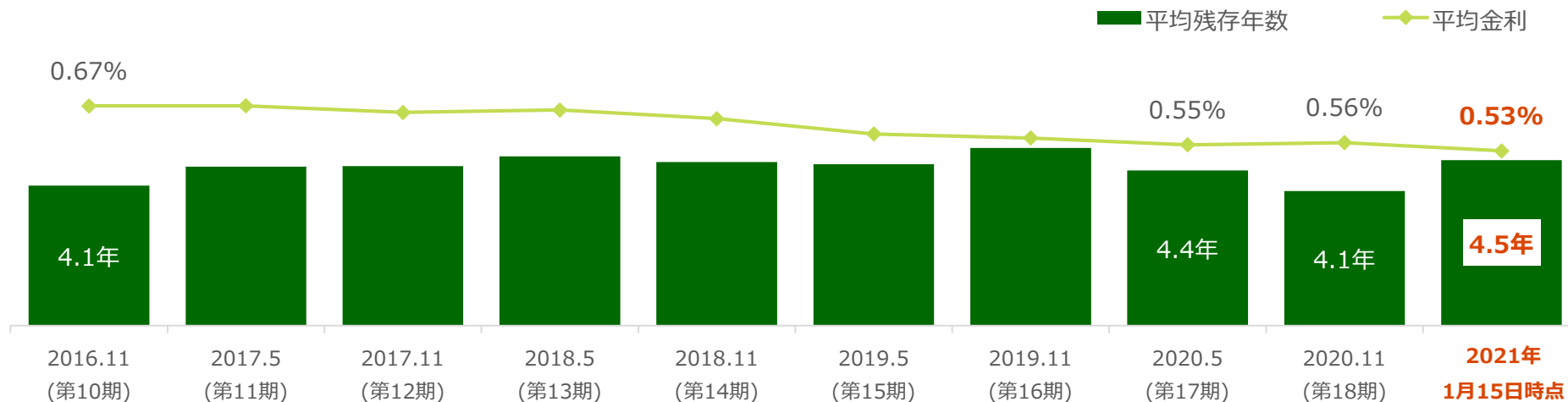
主要財務数値

長期負債比率	固定金利比率
99%	92%
格付(JCR)	LTV
AA (安定的) ※日銀買入対象	46.5%

借入先一覧



平均残存年数と平均金利の推移



ESGの取り組み

環境 (E)

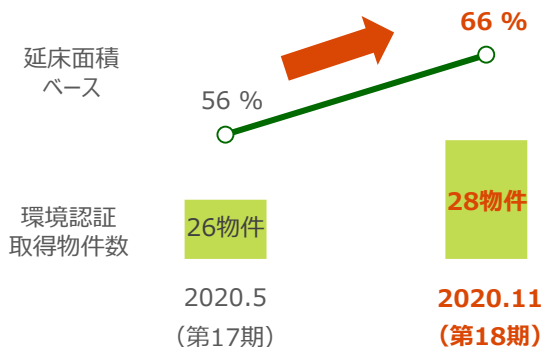
外部認証評価

- ✓ 3年連続の最上位5つ星を獲得



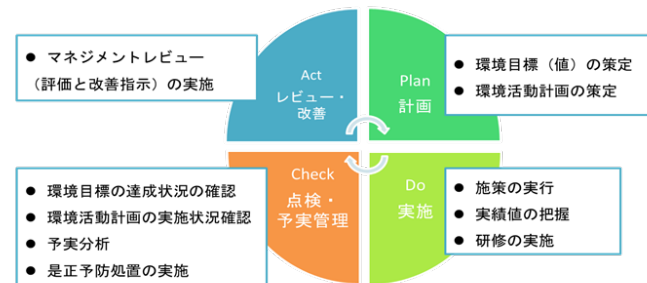
環境認証評価

- ✓ 継続的に環境認証評価を取得



環境パフォーマンスの改善

- ✓ 環境管理システムの確立による継続的な環境負荷の低減を図る



社会 (S)

企業版ふるさと納税の活用

- ✓ **地域コミュニティとの関係強化を目的に**、北海道の「医療従事者等応援事業」に対する寄附を実施



投資家への情報開示

- ✓ 新型コロナウイルスの影響下でも、電話会議やWebセミナーを活用した**柔軟なIR活動を実施**
- ✓ 不透明なマーケット環境においても、証券会社が主催するオンラインでのパネルディスカッションに複数回参加するなど、**積極的に投資家に対して運用状況を説明**

ガバナンス (G)

業績に連動した運用報酬体系

- ✓ **J-REIT初の分配金に連動した運用報酬体系を採用**
- ✓ 2020年5月期には運用報酬Ⅱの比率を高め、**投資主価値最大化へのインセンティブを強化**

運用報酬Ⅰ (総資産額基準)	運用報酬Ⅱ (DPU及びNOI基準)
前期末総資産額 × 0.25% (上限0.3%)	DPU (1口当たり分配金) × NOI × 0.00021% (上限0.00021%)

5. まとめ

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）
スポンサー	東急不動産(株)
投資対象	商業施設・オフィス 東京を中心とする主要都市都心部
資産規模	5,092億円
格付け（JCR）	AA（安定的）※日銀買入対象
1口当たり分配金	9,547円 （2020年11月期実績）
分配金利回り	<input type="text"/> % (計算方法) $9,547円 \times 2 = 19,094円 /$ <input type="text"/> 円 (2021年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日時点)

分配金支払スケジュール

- 毎年5月末と11月末、年2回決算を行い、**年2回、2月と8月に分配金**をお支払い
- 次回は2021年5月末に期末を迎え、2021年8月に分配金の支払いを予定

APIの決算期

5月期決算期末

12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
-----	----	----	----	----	-----------	----	----	-----------

5月期分配金支払い開始

11月期決算期末

6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
----	----	----	----	-----	------------	-----	----	-----------

11月期分配金支払い開始

リートの決算期

6月・12月	1月・7月	2月・8月	3月・9月	4月・10月	5月・11月
9社	15社	15社	5社	9社	8社

決算期の異なる銘柄を組み合わせると、毎月分配金を受け取ることも可能に

(注) 2020年12月末時点、年1回決算リートは省略

ホームページのご案内 (<https://www.activia-reit.co.jp>)

➤ 運用不動産の詳細やIRメール配信サービス等をご提供しています。“アクティビア”で検索してください

Activia 私たちは東急不動産ホールディングスグループの
アクティビア・アドバイザーとして
包括的なサポートを受けています

証券コード: 3279 a/A 検索 EN

APIについて APIの特徴 サステナビリティ 運用不動産 財務情報 IR情報

> APIの特徴

1 都市型商業施設及び
東京オフィスへの重点投資

> 分配金

確定	予想	予想
9,547円	9,280円	9,300円
2020年11月期 (第18期)	2021年5月期 (第19期)	2021年11月期 (第20期)

支払開始予定日: 2021年2月12日

UR-1 東急プラザ表参道原宿

最新情報

- 2021年2月12日 決算 2020年11月期 (第18期) 資産運用報告 PDF (4.1MB) New
- 2021年2月3日 導入 投資法人債の発行に関するお知らせ PDF (202KB)
- 2021年2月3日 導入 借入金の期限前弁済に関するお知らせ PDF (180KB)
- 2021年1月29日 IR更新 稼働率を更新いたしました。
- 2021年1月22日 決算 2020年11月期 (第18期) 決算Q&Aセッション 質疑応答要旨を公開いたしました。 PDF (228KB)

ポートフォリオサマリー

保有物件数	取得価格	月次稼働率
44物件	5,092億円	98.6%
2020年11月30日現在	2020年11月30日現在	2020年12月31日現在

最新決算資料 2020年11月期 (第18期)

- PDF 決算短信 (570KB)
- PDF 決算説明会資料 (6.3MB)
- PDF 決算説明会資料 (説明付)
- PDF 決算Q&Aセッション 質疑応答要旨
- XLS 物件別賃貸事業収支
- PDF 資産運用報告 (4.1MB)
- MOV 決算説明会 動画配信

IRメール配信

アクティビア

こちらからお入りください⇒



IRメール配信

✓ 最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。

6. 參考資料

2020年11月期（第18期）決算概要 損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(百万円)	第17期 実績	第18期 実績	対前期 差額	対前期 増減率
営業収益	14,984	15,073	+89	+0.6%
営業費用	6,778	6,845	+67	+1.0%
うち公租公課	1,110	1,268	+158	+15.4%
営業利益	8,206	8,228	+21	+0.3%
経常利益	7,333	7,363	+30	+0.4%
当期純利益	7,332	7,363	+30	+0.4%
1口当たり分配金 (円)	9,508	9,547	+39	+0.4%

貸借対照表

(百万円)	第17期末 実績	第18期末 実績	対前期 差額
資産の部			
流動資産	18,023	18,551	+527
現金及び預金	16,756	17,551	+794
その他	1,267	1,000	△266
固定資産等	507,662	506,826	△835
有形固定資産	497,216	496,522	△694
無形固定資産	9,056	9,056	-
その他	1,389	1,248	△140
資産合計	525,686	525,378	△307
負債の部			
有利子負債	244,348	244,368	+20
短期借入金	10,998	6,518	△4,480
1年内返済予定の投資法人債	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	12,500	26,250	+13,750
投資法人債	17,000	21,500	+4,500
長期借入金	203,850	190,100	△13,750
預かり敷金及び保証金その他	25,637	25,304	△333
負債合計	269,985	269,672	△313
純資産の部			
出資総額	248,370	248,367	△3
剰余金その他	7,329	7,337	+8
純資産合計	255,700	255,705	+5
負債純資産合計	525,686	525,378	△307

2021年5月期（第19期）及び2021年11月期（第20期）の業績予想

業績予想

■新型コロナ影響の最小化を図り、早期に成長軌道への回復を目指す

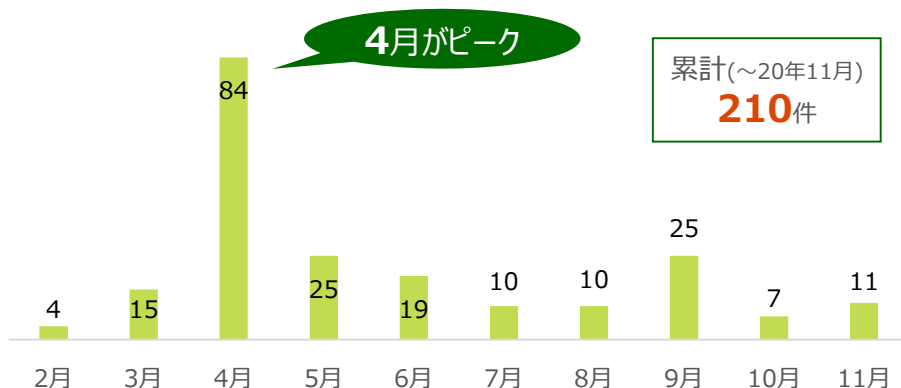
(百万円)	第19期予想	対前期差額	第20期予想	対前期差額
営業収益	14,927	△145	15,262	+334
営業利益	8,132	△95	8,183	+50
経常利益	7,158	△205	7,173	+15
当期純利益	7,157	△205	7,172	+15
1口当たり分配金（円）	9,280	△267	9,300	+20

(注) 業績予想については、一定の条件のもとに算出した2021年1月15日時点の予想数値であり、分配金の額を保証するものではありません。

テナント要望への対応状況 ～ 新型コロナに伴う要望への柔軟な対応と代替条件の獲得 ～

要望件数推移

- ✓ 状況変化には要注意も、売上回復、政府・自治体による支援策もあり
要望は一巡



要望内容・交渉状況 (20年11月末までの実績)

- ✓ 一時減額等の要望に対応し、減額合意を79件実施
- ✓ 賃料減額等の社会的責務を果たすことにより、20年11月期末の稼働率は約99%を確保

	要望内容		交渉状況
一時減額	157件	➔	減額合意 79件
解約	39件		据置 58件
支払猶予	14件		交渉中 20件

一時減額：テナントの業種や状況などから判断し、個別対応を実施

解約：小規模区画が中心で影響は軽微

代替条件の獲得

- ✓ 一時減額要望に応じる一方、**将来の内部成長や足もとのリスク軽減につながる代替条件**を約4割のテナントから獲得することに成功

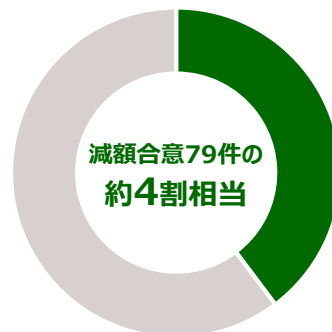
将来の内部成長

1 減額期間経過後の賃料増額 4件

- 一時減額相当を回収するケースもあり

2 売上歩合の新設/基準変更 8件

- 新設の場合、売上が把握可能となり、今後の運用に活用



足もとのリスク軽減

3 解約禁止期間の延長 9件

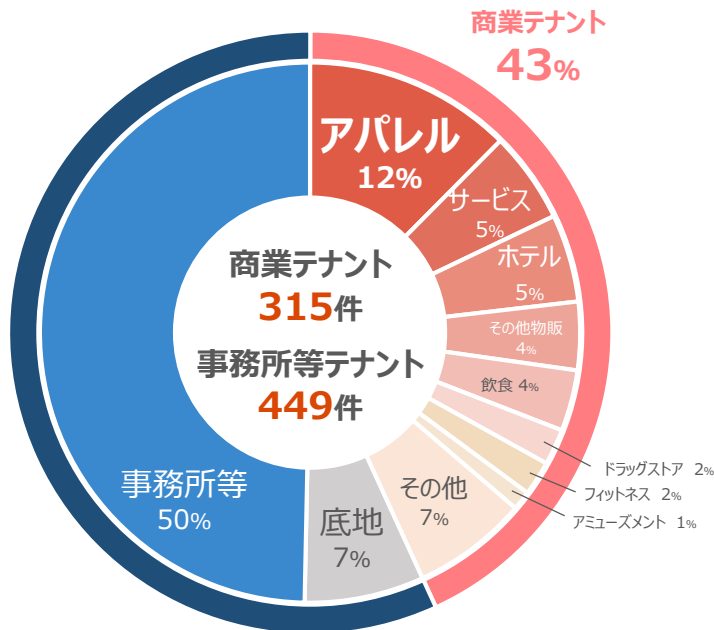
- 予告期間の延長も合わせて行うことで、長期のリーシング期間を確保

4 再契約の締結 12件

- 単純に同条件で行うだけでなく、普通借から定借への切り替えも実施

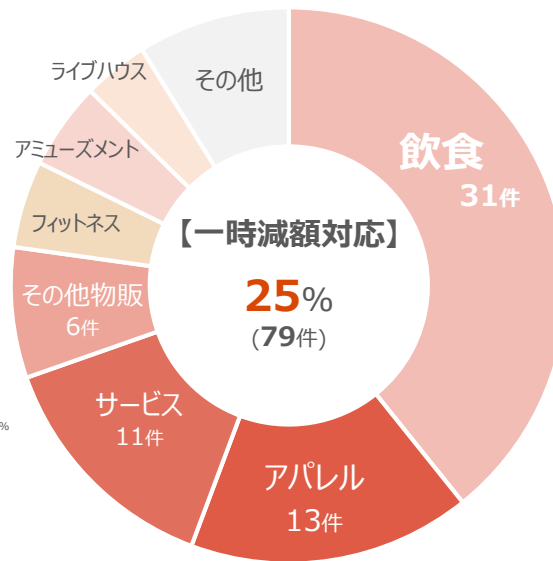
賃料構成 (ポートフォリオ)

- ✓ 商業テナント約**4割**のうち、最も賃料構成比率が高いのは『**アパレル**』



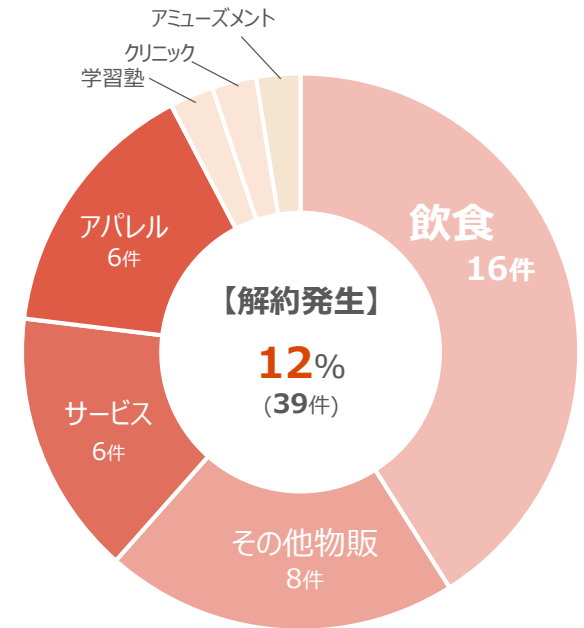
一時減額件数内訳

- ✓ 最多は『**飲食**』、次いで『アパレル』、『サービス』、『その他物販』の順



解約件数内訳

- ✓ 最多は『**飲食**』、次いで『その他物販』、『サービス』、『アパレル』の順



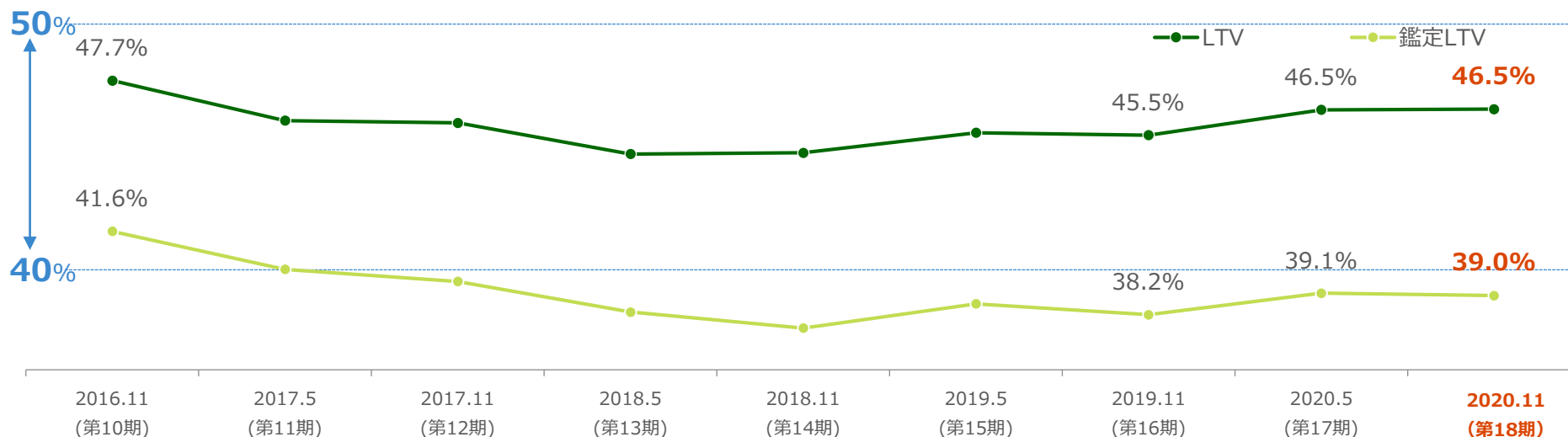
新型コロナ影響を受けにくいテナント

57%

堅実な財務運営 ～ LTVマネジメントとバランスの取れたマチュリティラダー ～

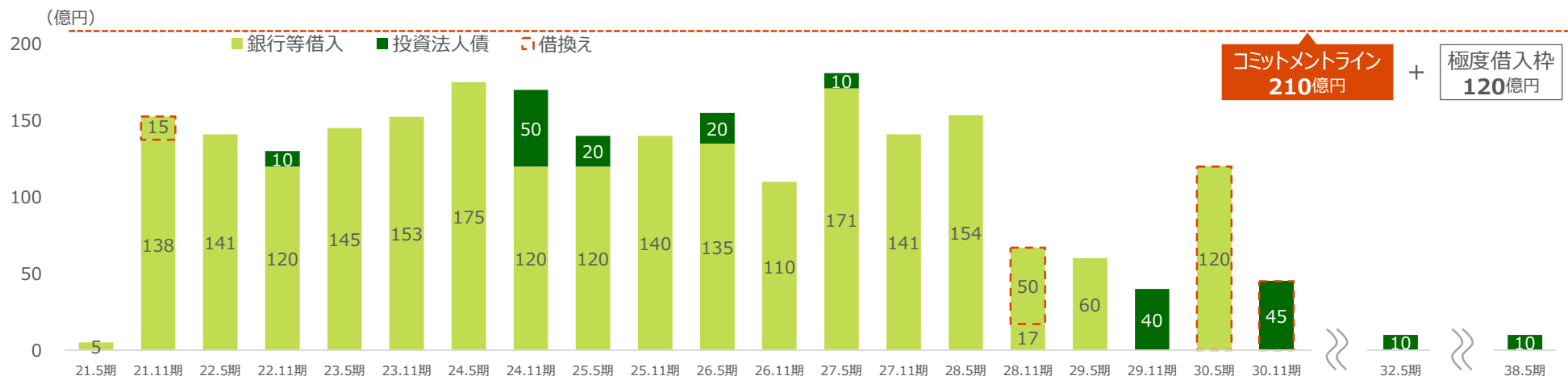
1. LTVの推移

✓ 20年11月期(第18期)末時点のLTVは**46.5%**（鑑定LTVは39.0%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施



2. マチュリティラダー

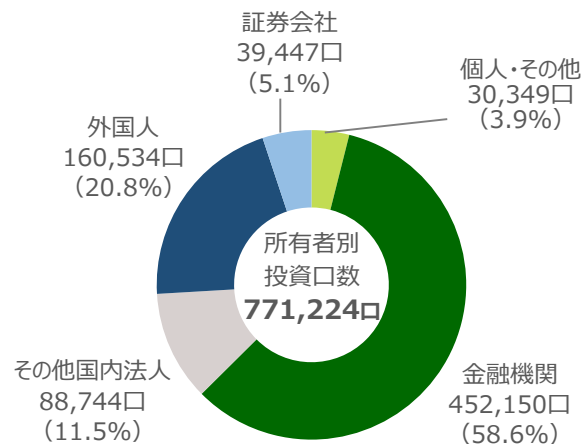
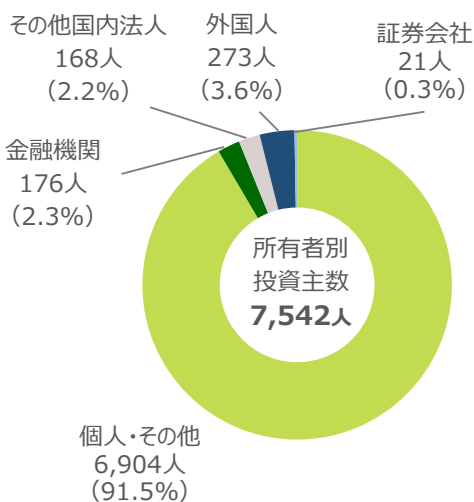
✓ リファイナンスを意識した**返済期限の分散化**を実施、またリファイナンスリスクに備えて**210億円のコミットメントライン**を設定



投資主の状況

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳




	2020年11月末（第18期末）時点				2020年5月末（第17期末）時点			
	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	6,904人	91.5%	30,349	3.9%	7,140人	92.0%	31,188	4.0%
金融機関	176人	2.3%	452,150	58.6%	175人	2.3%	443,133	57.5%
その他 国内法人	168人	2.2%	88,744	11.5%	167人	2.2%	81,154	10.5%
外国人	273人	3.6%	160,534	20.8%	252人	3.2%	163,488	21.2%
証券会社	21人	0.3%	39,447	5.1%	24人	0.3%	52,261	6.8%
合計	7,542人	100.0%	771,224	100.0%	7,758人	100.0%	771,224	100.0%



2. 投資主上位10社

氏名または名称	所有口数 (口)	比率
1. 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	164,779	21.4%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	124,293	16.1%
3. 東急不動産株式会社	81,137	10.5%
4. 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,472	4.6%
5. 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	22,030	2.9%
6. みずほ証券株式会社	17,901	2.3%
7. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行)	13,037	1.7%
8. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,579	1.1%
9. ザバンク オブ ニューヨーク 133970 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,311	1.1%
10. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,304	1.1%
合計	483,843	62.7%

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2020年11月期（第18期）末時点 ～

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格 (A)	投資比率 (%)	期末帳簿価格 (2020.11末) (B)	2020.5末 時点(C)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)	
							2020.11末時点 (D)	直接還元利回り				
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	8.8%	44,615	62,775	62,775	2.6%	0	17,775	18,160	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.2%	11,608	15,100	14,500	4.1%	△600	3,050	2,892	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.7%	8,178	11,800	11,700	3.2%	△100	3,270	3,522	
	UR-5	京都烏丸パークビル	8,860	1.7%	8,673	10,700	10,600	4.8%	△100	1,740	1,927	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	20,327	27,300	27,100	3.8%	△200	5,770	6,773	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.9%	4,834	7,720	7,670	5.4%	△50	3,260	2,836	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	6,343	7,920	7,880	3.9%	△40	1,510	1,537	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	2.6%	13,395	14,700	14,600	3.6%	△100	1,250	1,205	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	4,393	4,840	4,840	3.4%	0	470	447	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,715	4,860	4,860	3.5%	0	160	145	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,434	2,400	2,400	3.9%	0	120	△34	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	0.9%	4,835	4,760	4,720	3.9%	△40	△5	△115	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注1)	12,740	2.5%	12,897	12,691	12,691	4.0%	0	△49	△206	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注1)	37,500	7.4%	37,895	39,000	39,000	2.6%	0	1,500	1,105	
	UR-17	キュープラザ原宿(注1)	13,200	2.6%	13,317	13,300	13,300	3.0%	0	100	△17	
	小計			198,715	39.0%	198,465	239,866	238,636	-	△1,230	39,921	40,170
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	7,196	11,700	12,100	3.6%	400	4,700	4,904
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	9,320	15,300	15,700	3.5%	400	6,060	6,380	
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,846	4,980	4,930	3.9%	△50	860	1,084	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	1.7%	8,548	10,300	10,300	3.9%	0	1,510	1,752	
TO-5		ルオゴ汐留	4,540	0.9%	4,237	6,410	6,390	3.5%	△20	1,850	2,153	
TO-6		田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.5%	2,362	2,840	2,840	3.4%	0	502	478	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	3,675	5,560	5,560	3.9%	0	1,570	1,885	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	5,772	7,330	7,330	3.7%	0	1,680	1,558	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,427	7,970	7,990	3.5%	20	2,260	2,563	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,781	6,030	6,230	3.4%	200	2,430	2,449	
TO-11		大崎ウィズタワー	10,690	2.1%	10,519	14,500	14,500	3.3%	0	3,810	3,981	
TO-12		汐留ビルディング(注1)	71,600	14.1%	70,620	77,700	77,700	3.3%	0	6,100	7,080	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	7,025	7,720	7,720	3.7%	0	648	695	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,934	5,730	5,740	3.6%	10	930	806	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.4%	7,541	7,870	7,950	3.8%	80	670	409	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.7%	18,817	21,000	21,600	3.8%	600	2,800	2,783	
TO-18		恵比寿プライムスクエア(注1)	30,700	6.0%	31,044	31,200	31,200	3.4%	0	500	156	
小計			206,900	40.6%	204,673	244,140	245,780	-	1,640	38,880	41,106	
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.4%	12,113	14,200	14,200	4.2%	0	2,200	2,087	
	AA-2	icotなかもず	8,500	1.7%	8,008	10,800	10,600	4.8%	△200	2,100	2,592	
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,596	3,240	3,240	5.4%	0	530	644	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	2,577	4,000	3,960	5.0%	△40	1,120	1,383	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	6,183	8,770	8,780	5.1%	10	1,800	2,597	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	11,205	16,300	16,300	3.8%	0	5,200	5,095	
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,693	6,870	6,870	4.3%	0	1,080	1,177	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,614	5,010	5,010	5.3%	0	190	396	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.7%	19,175	21,400	21,400	3.7%	0	2,400	2,225	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	3,961	4,740	4,740	4.8%	0	810	779	
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	6,298	6,290	6,090	4.8%	△200	△10	△208	
	AA-13	EDGE心齋橋	19,800	3.9%	20,009	20,000	21,300	3.8%	1,300	1,500	1,291	
	小計			103,570	20.3%	102,437	121,620	122,490	-	870	18,920	20,052
合計			509,185	100.0%	505,577	605,626	606,906	-	1,280	97,721	101,328	

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「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」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています

(注2)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています

ポर्टフォリオ一覧／都市型商業施設（1/2）

物件名	東急プラザ表参道原宿（注1）	東急プラザ赤坂（注1）	キュープラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	東京都渋谷区恵比寿	京都府京都市中京区元法然寺町	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西
最寄駅	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線他 「永田町」駅 徒歩1分	JR山手線他・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅 徒歩1分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線他「三宮」駅 徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分
建築時期（注2）	2012年3月	1969年9月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月
階数	地下2階 地上7階	地下3階 地上14階	地下1階 地上6階	地下1階 地上9階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階
総賃貸可能面積（注3）	4,918.43m ²	16,609.75m ²	4,024.88m ²	21,616.04m ²	19,653.90m ²	21,229.16m ²
代表的テナント（注3）	株式会社パロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	タイムズ24株式会社	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ
テナント数（注3）	33	90	4	2	7	15
物件名	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	A-FLAG北心齋橋
所在地	東京都渋谷区宇田川町	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿樂町	大阪府大阪市中央区南船場
最寄駅	東京メトロ銀座線他、東急田園都市線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線 「代官山」駅 徒歩4分	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩3分
建築時期（注2）	1988年6月	2007年11月	1992年1月	1998年12月	1992年4月	2008年3月
階数	地下1階 地上5階	地下2階 地上8階	地下2階 地上5階	地下2階 地上2階	地下2階 地上4階	地下1階 地上7階
総賃貸可能面積（注3）	3,403.07m ²	2,820.23m ²	2,656.53 m ²	1,994.65 m ²	2,579.08 m ²	2,538.13m ²
代表的テナント（注3）	株式会社ジュー	株式会社ココカラファインヘルスケア	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	-（非開示）	株式会社プレスコーポレーション
テナント数（注3）	2	6	8	4	1	5

（注1）「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、それぞれ準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する数値を記載しています

（注2）主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-FLAG渋谷」及び「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

（注3）「総賃貸可能面積」、「代表的テナント」及び「テナント数」については2020年11月末時点です。以下、「ポर्टフォリオ一覧」ページについては同様です

ポर्टフォリオ一覧／都市型商業施設（2/2）・東京オフィス（1/2）

物件名	デックス東京ビーチ（注）	東急プラザ銀座（底地）（注）	キュープラザ原宿（注）
			
所在地	東京都港区台場	東京都中央区銀座	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	東京臨海新交通臨海線 「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線 「東京テレポート」駅 徒歩5分	東京メトロ丸ノ内線他 「銀座」駅 徒歩1分（直結）	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩2分
建築時期	1996年6月	-	2015年3月
階数	地上8階	-	(A棟) 地下2階 地上11階 (B棟) 地下1階 地上2階
総賃貸可能面積	16,125.56㎡	1,130.04㎡	3,378.49㎡
代表的テナント	CAセガジョイポリス株式会社	三井住友信託銀行株式会社	株式会社テイクアンドグヴ・ニース
テナント数	77	1	16

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	ルオーゴ夕留	田町スクエア(底地)
						
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿駅」 徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他、 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線他、都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ「夕留」駅 徒歩4分 JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線他 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線他 「田町」駅 徒歩4分
建築時期	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月	2004年7月	-
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階	地下1階 地上11階	-
総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡	4,476.35㎡	1,287.96㎡

(注) 「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、それぞれ準共有持分割合（49%、30%及び60%）に相当する数値を記載しています

ポर्टフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウイズタワー (4階から11階)	汐留ビルディング (注)
						
所在地	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他、 東京メトロ丸の内線他、 西武池袋線他 「池袋」駅 徒歩6分	JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線 「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線 「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、 京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線他「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線他 「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線他 「大門」駅 徒歩3分
建築時期	2011年10月	1999年3月	2012年2月	1991年9月	2014年1月	2007年12月
階数	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)	地下2階 地上24階
総賃貸可能面積	3,409.73m ²	5,054.19m ²	4,028.69m ²	2,986.36m ²	7,193.28m ² (区分所有分)	28,136.05m ²

物件名	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア (注)
					
所在地	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都渋谷区広尾
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他 「渋谷」駅 徒歩4分	JR山手線、都営地下鉄浅草線、 東急池上線 「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線他、京急本線 「品川」駅 徒歩7分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分
建築時期	1992年1月	1992年3月	1993年11月	1985年8月	1997年1月
階数	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階	地下1階 地上10階
総賃貸可能面積	4,010.69m ²	3,010.53m ²	4,328.32m ²	14,658.98m ²	18,063.02m ²

(注) 「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています

ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

物件名	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他 「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線 「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モラル線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,226.77㎡
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	EDGE心斎橋
所在地	東京都大田区大森北	神奈川県相模原市中央区下九沢	大阪府大阪市北区鶴野町	神奈川県横浜市中区本町	福岡県福岡市博多区東光寺町	大阪府大阪市中央区西心斎橋
最寄駅	JR京浜東北線 「大森」駅 徒歩3分	JR相模線 「南橋本」駅 徒歩15分	阪急京都線他 「大阪梅田」駅 徒歩3分 Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅 徒歩6分 JR東海道本線他「大阪」駅 徒歩7分	みなとみらい線 「馬車道」駅 徒歩1分 JR 根岸線 「関内」駅 徒歩7分	JR鹿児島本線 「竹下」駅 徒歩16分	Osaka Metro御堂筋線他 「心斎橋」駅 徒歩4分 「なんば」駅 徒歩5分
建築時期	2007年3月	2014年6月	2010年1月	1975年5月	2005年11月	1986年4月
階数	地下1階 地上7階	地上2階	地下1階 地上21階(全体)	地下2階 地上12階	地上3階	地下2階 地上14階
総賃貸可能面積	6,209.79㎡	15,152.42㎡	13,562.63㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,897.66㎡

賃貸面積上位10エンドテナント／東京オフィス平均月額賃料

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²)	面積比率 (%) (注2)	契約満了月(注4)
1. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂(注3) A-FLAG札幌	30,183	7.2	2021年10月 (注5)
2. 三井住友信託銀行株式会社	東急プラザ銀座(底地)(注3) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール (底地)	29,883	7.1	2089年1月 2074年5月 2042年1月
3. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.3	2027年7月
4. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	5.0	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.4	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.3	2023年7月
7. 株式会社ケースホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,864	2.8	2034年6月
8. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング(注3)	10,337	2.5	-
9. 水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,489	1.5	2022年4月
10. 株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609	1.3	-

(注1)2020年11月末時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注2)面積比率は、ポートフォリオ全体（2020年11月30日時点）の総賃貸面積の合計に対する比率です

(注3)「東急プラザ赤坂」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」は、それぞれ準共有持分割合(50%、30%及び35%)に相当する数値を記載しております

(注4)「-」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため非開示としております

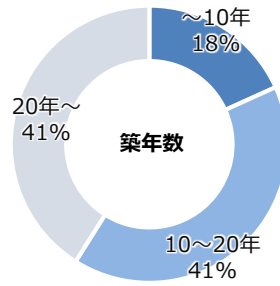
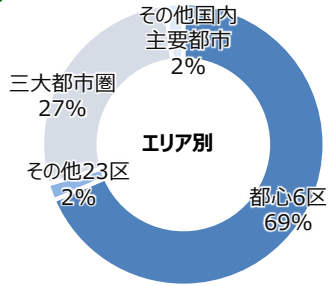
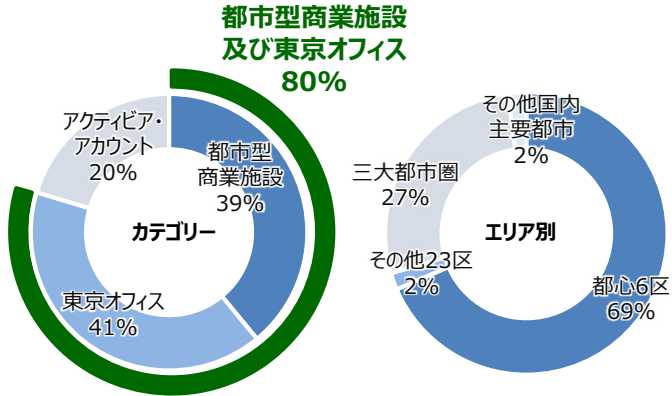
(注5)「A-FLAG札幌」については、2020年3月に契約満了月を2027年3月とする新たな契約を締結しております

2. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	東京オフィス	東京オフィス (IPO時物件) (注)
2014.5末 (第5期末)	19,813円	19,400円
2014.11末 (第6期末)	19,230円 (△2.9%)	19,270円 (△0.7%)
2015.5末 (第7期末)	22,242円 (+15.7%)	19,548円 (+1.4%)
2015.11末 (第8期末)	22,127円 (△0.5%)	19,995円 (+2.3%)
2016.5末 (第9期末)	23,358円 (+5.6%)	20,406円 (+2.1%)
2016.11末 (第10期末)	23,441円 (+0.4%)	20,748円 (+1.7%)
2017.5末 (第11期末)	23,323円 (△0.5%)	21,253円 (+2.4%)
2017.11末 (第12期末)	23,510円 (+0.8%)	21,681円 (+2.0%)
2018.5末 (第13期末)	23,761円 (+1.1%)	21,870円 (+0.9%)
2018.11末 (第14期末)	24,420円 (+2.8%)	21,981円 (+0.5%)
2019.5末 (第15期末)	24,657円 (+1.0%)	22,390円 (+1.9%)
2019.11末 (第16期末)	25,180円 (+2.1%)	22,919円 (+2.4%)
2020.5末 (第17期末)	24,969円 (△0.8%)	23,318円 (+1.7%)
2020.11末 (第18期末)	25,199円 (+0.9%)	23,553円 (+1.0%)

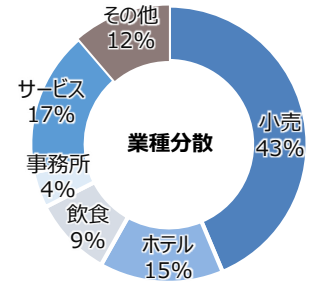
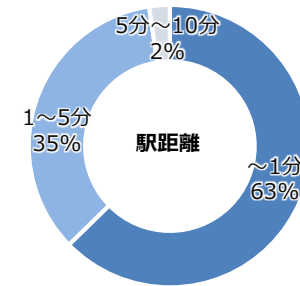
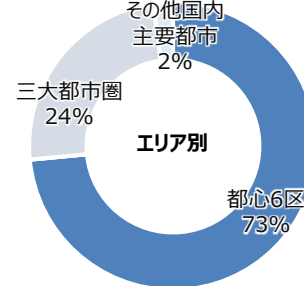
(注)IPO時物件とは、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE代々木」、「A-PLACE青山」、「ルオーゴ汐留」及び「A-PLACE池袋」の6物件を指します

ポートフォリオ全体

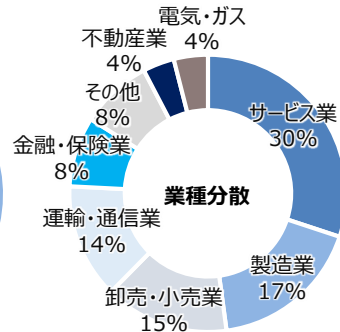
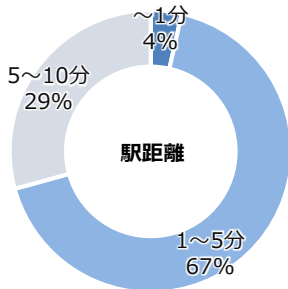
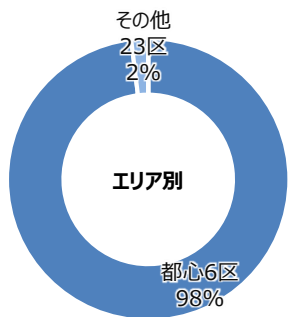


平均築年数
19.8年

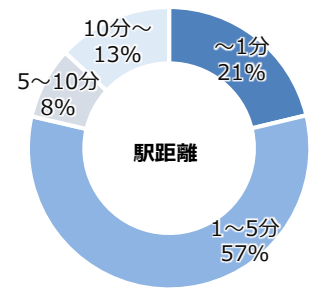
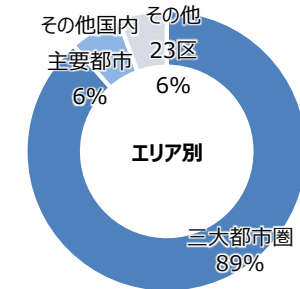
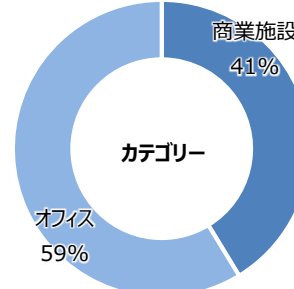
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1)業種分散は年間賃料に基づいて、その他は取得価格に基づいて算出しています
 (注2)都心6区とは、渋谷区、港区、中央区、千代田区、新宿区の都心5区に品川区を加えたものをいいます
 (注3)平均築年数の算出については、底地物件を除いて算出しています

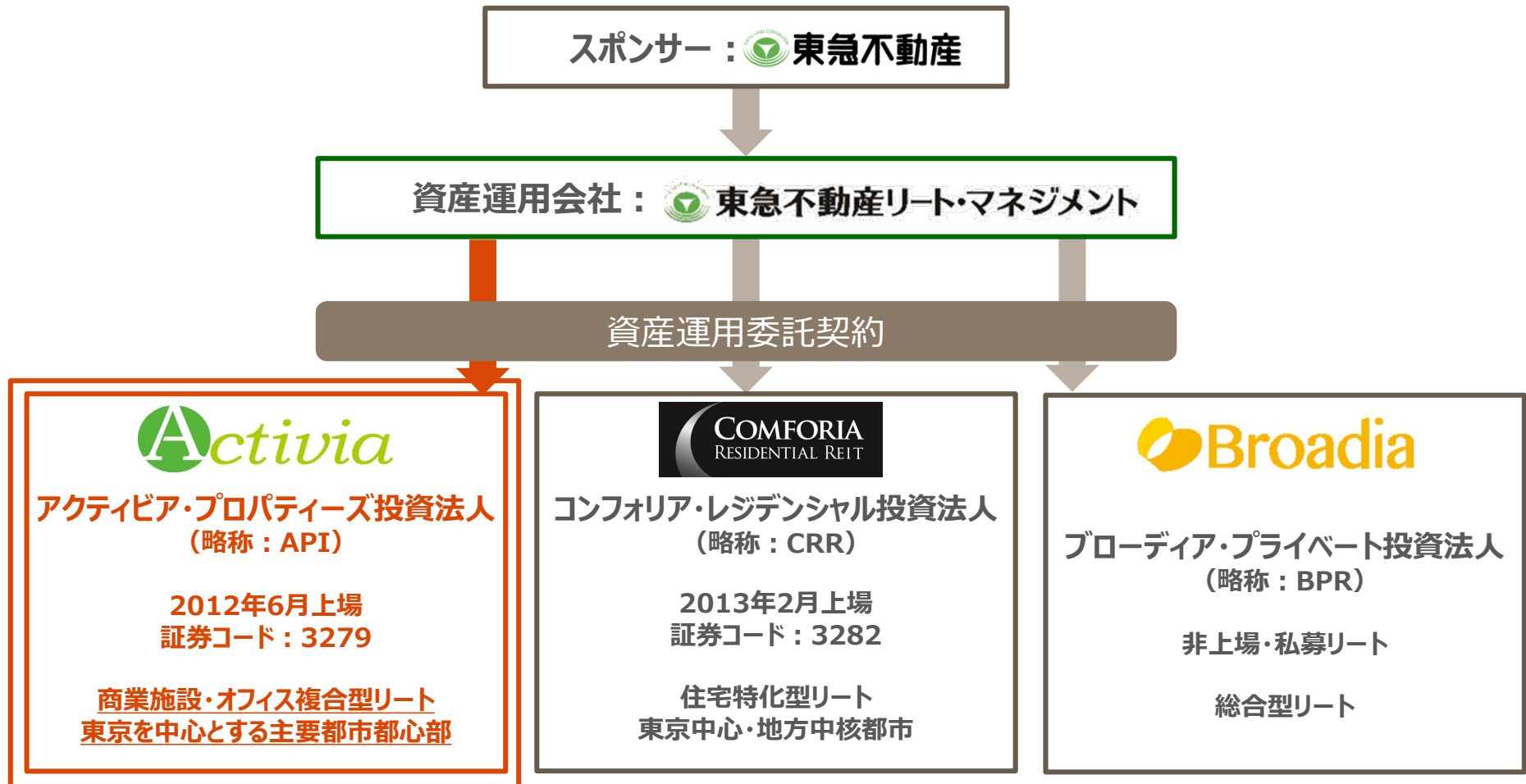
広域渋谷圏の中心地「渋谷駅」周辺の開発状況 ～ 進化し続ける街「SHIBUYA」～

- 2020年7月には「MIYASHITA PARK」が開業、明治通りから表参道方面への回遊性が高まる
- スポンサーが手掛ける「渋谷駅桜丘地区」及び「ネクスト渋谷桜丘地区」も控えており、「渋谷駅」周辺の更なる魅力度向上が期待される



APIの資産運用会社の概要

- APIの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**（“TRM”）は、**東急不動産ホールディングスグループ**の一員であり、3つのリートの資産運用会社です



API投資口価格の推移（2012年6月（新規上場）以降）



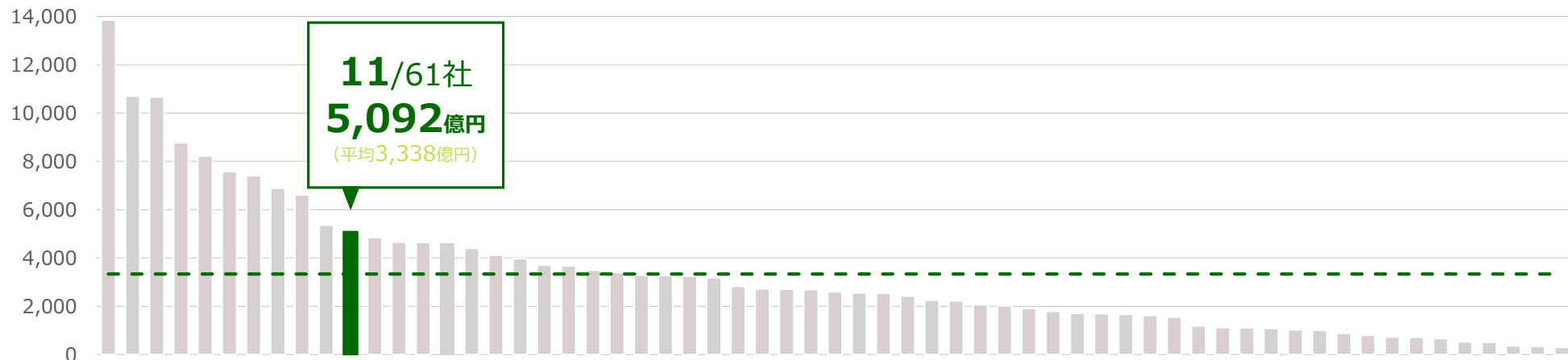
(注1) 東証REIT指数は、2012年6月13日のAPI投資口価格に指数化しています。

(注2) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、上場時からの投資口価格については2分の1の数値を記載しています。

リートマーケットにおけるAPIの位置づけ ～ 資産規模と時価総額 ～

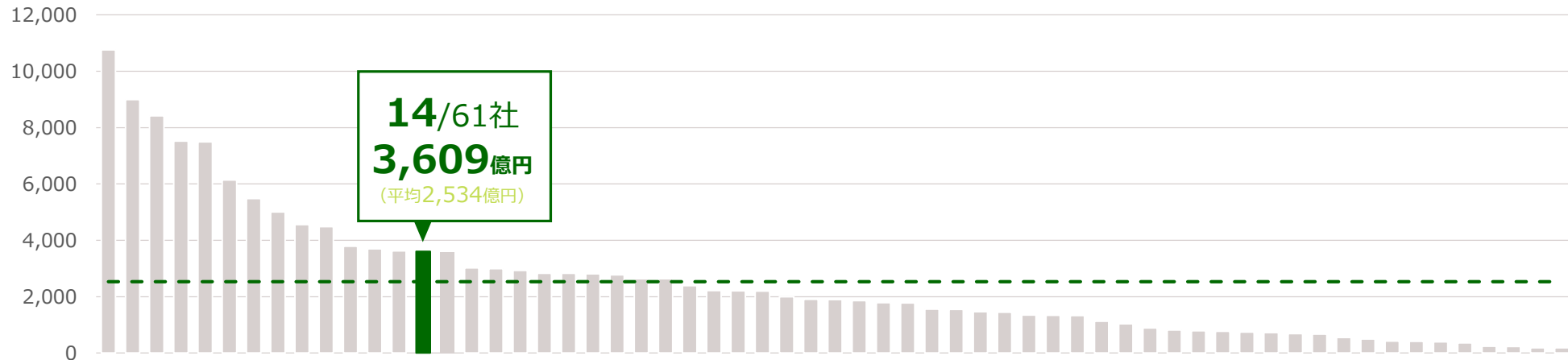
資産規模 (2021年2月末時点)

(億円)



時価総額 (2021年2月末時点)

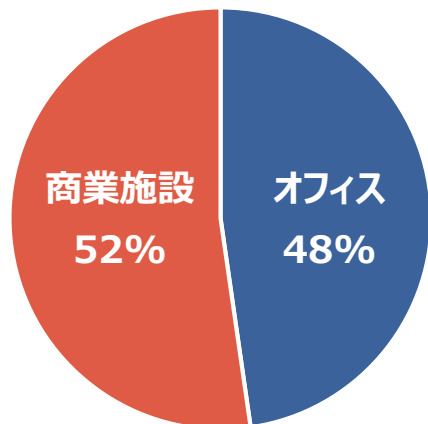
(億円)



(出所)Bloomberg及び各投資法人公表資料

(注)REIT平均は単純平均にて算出

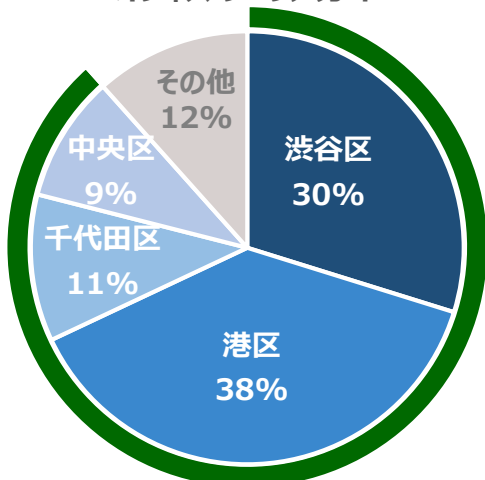
1. オフィス・商業割合



(延床面積ベース) オフィス : 775万㎡
 商業施設 : 849万㎡ ※2020年9月末時点

2. 主な保有施設（オフィス・商業施設）

オフィスのエリア分布



都心4区比率 : 88%

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
渋谷区	22棟	渋谷道玄坂東急ビル	13
		渋谷南東急ビル	20
		渋谷ソラスタ	44
港区	15棟	浜松町スクエア	24
		品川東急ビル	21
		新青山東急ビル	10
千代田区	6棟	三番町東急ビル	12
		霞が関東急ビル	19
		神保町北東急ビル	11
中央区	5棟	日本橋丸善東急ビル	17
		日本橋フロント	29

3. 主な開発予定案件



東京ポートシティ竹芝
 2020年5月竣工
 港区
 オフィス/商業/住宅
 延床面積 : 201千㎡



(仮称)九段南一丁目プロジェクト
 2022年7月竣工予定
 千代田区
 オフィス/商業
 延床面積 : 68千㎡

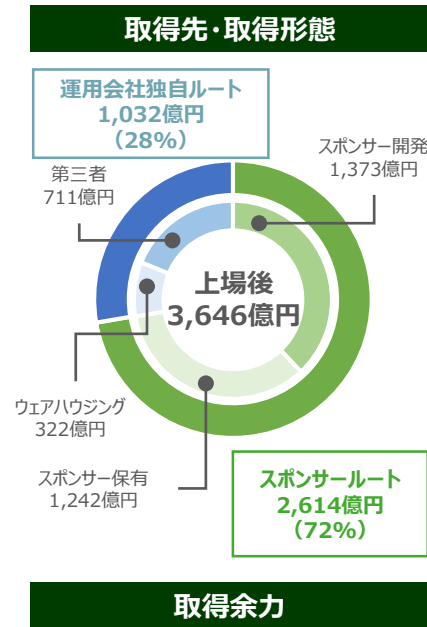


渋谷駅桜丘口地区再開発計画
 2023年度竣工予定
 渋谷区
 オフィス/商業/住宅
 延床面積 : 255千㎡

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
首都圏	25棟	東急プラザ蒲田	28
		渋谷BEAM	7
		第二武蔵野ビル	6
		ノースポートモール	141
		東急プラザ戸塚	12
		キュープラザ二子玉川	3
関西圏・地方	7棟	キュープラザ池袋	17
		みのおキューズモール	30
		あべのキューズモール	123
		もりのみやキューズモールBASE	25

資産規模の推移 ～ 継続的な外部成長の実現 ～

- 「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を実施しつつ、公募増資による資金調達を経て**継続的に資産規模を拡大**
- IPOから7年半で資産規模は約**3倍**に拡大、足元の資産規模は**5,092億円**



約**366**億円

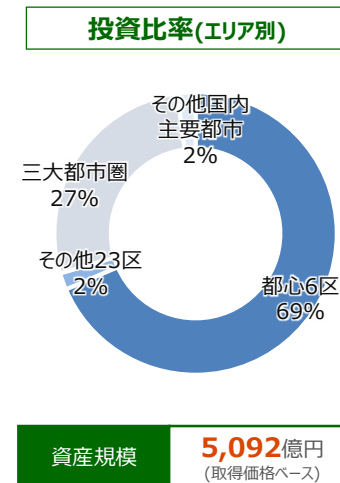
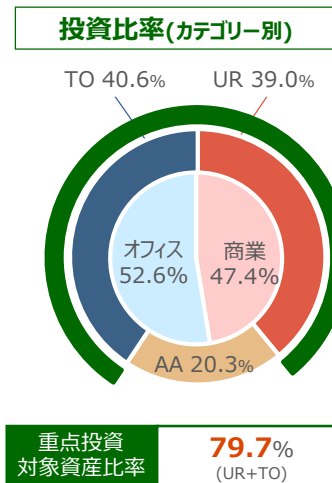
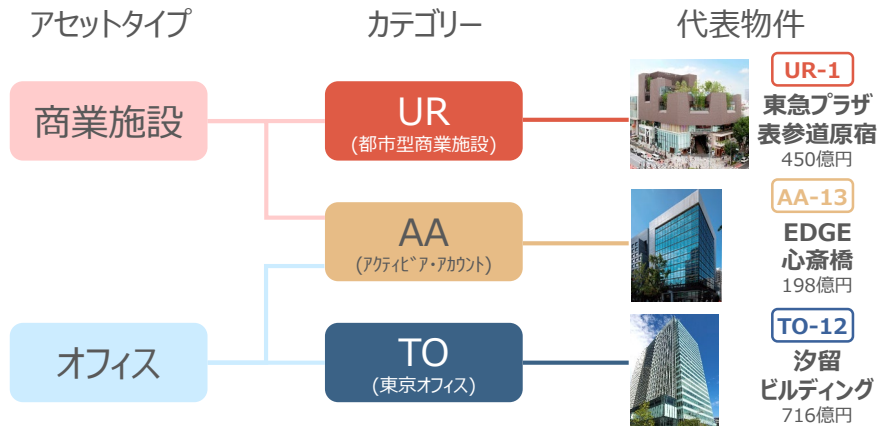
(注)LTV50%とした場合

71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	47.4%	商業比率
28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	51.3%	52.6%	オフィス比率
79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	79.4%	79.7%	重点投資対象資産 (UR+TO)比率

本投資法人の特徴と強み

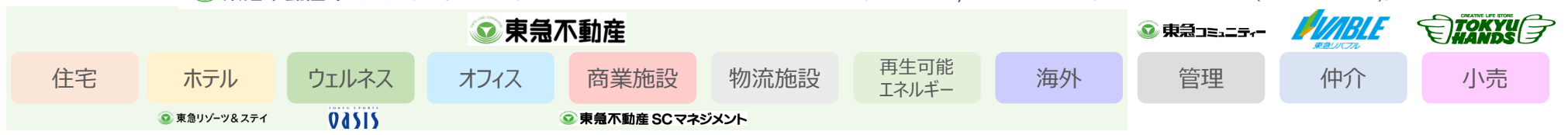
アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）

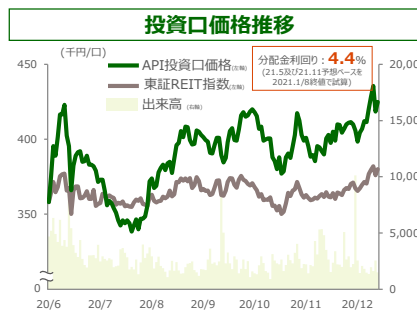
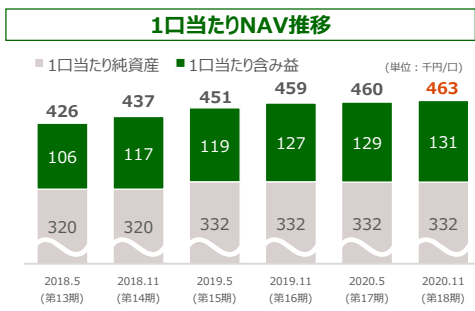
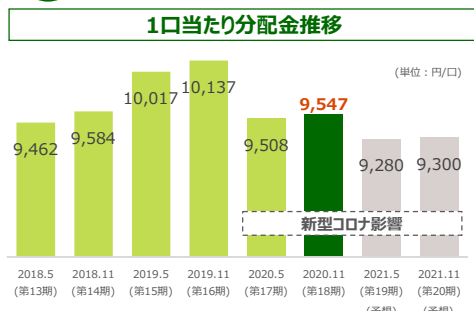


2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）

東急不動産ホールディングス（東証一部上場 証券コード：3289 営業収益：9,632億円 営業利益：793億円(2020年3月期決算)）



3 運用実績：長期安定的な分配金と継続的なNAV向上の実現



4 基本情報

名称	アクティビア・プロパティーズ投資法人
決算月	5月・11月
上場日	2012年6月13日
運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
格付	AA(安定的) ※日本格付研究所

投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができることの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、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)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。