


目黒東急ビル



Activia



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

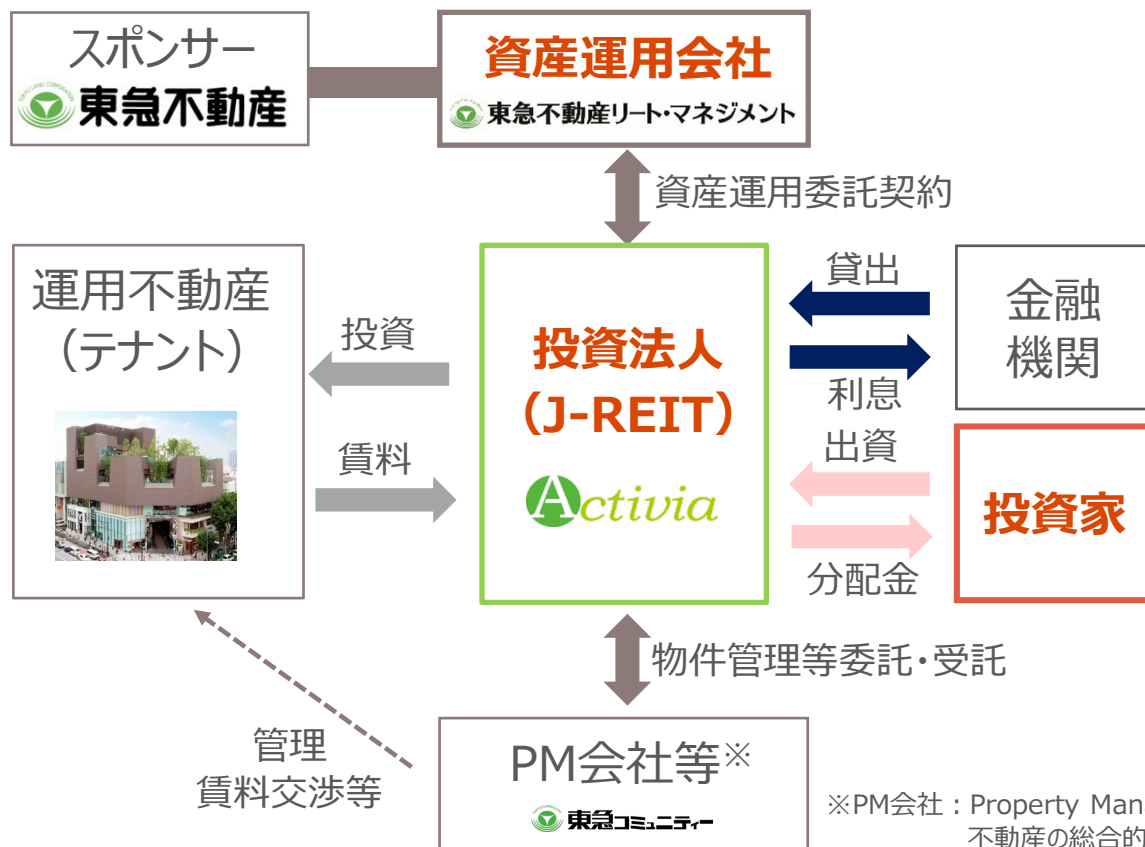
2021年11月期 (第20期) 個人投資家様向け説明資料 2022年3月

1. *J-REIT*の特徴
2. アクティビア (*API*) の特徴
3. 運用状況と今後の戦略
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

J-REITの特徴と仕組み

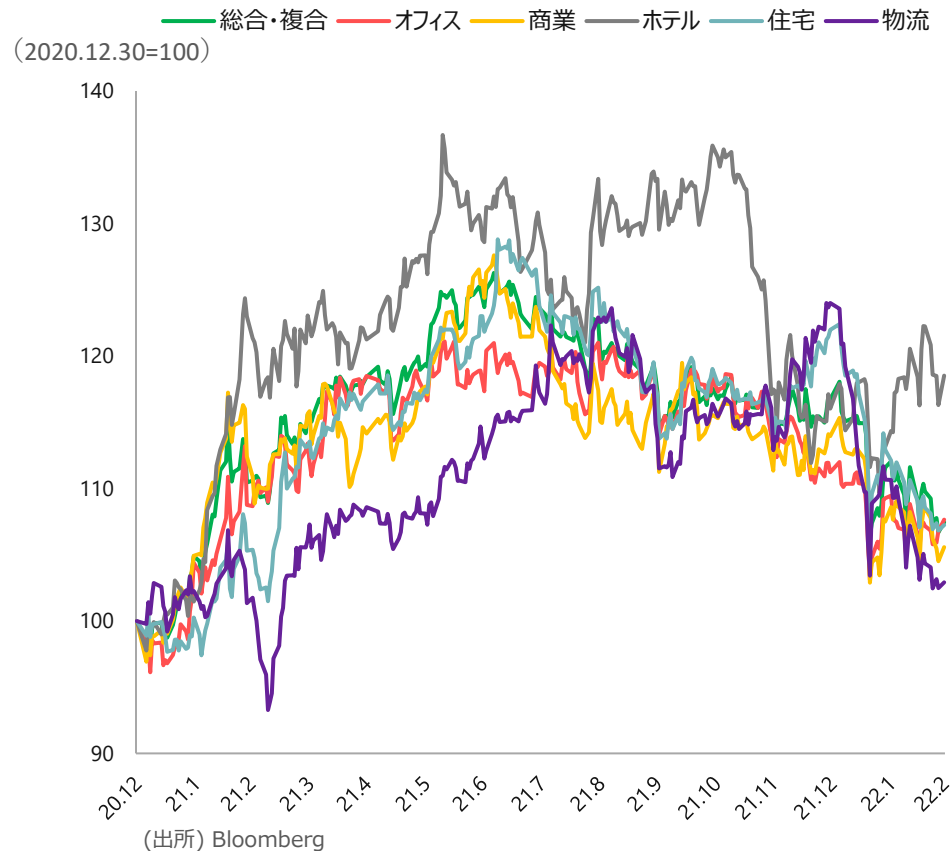
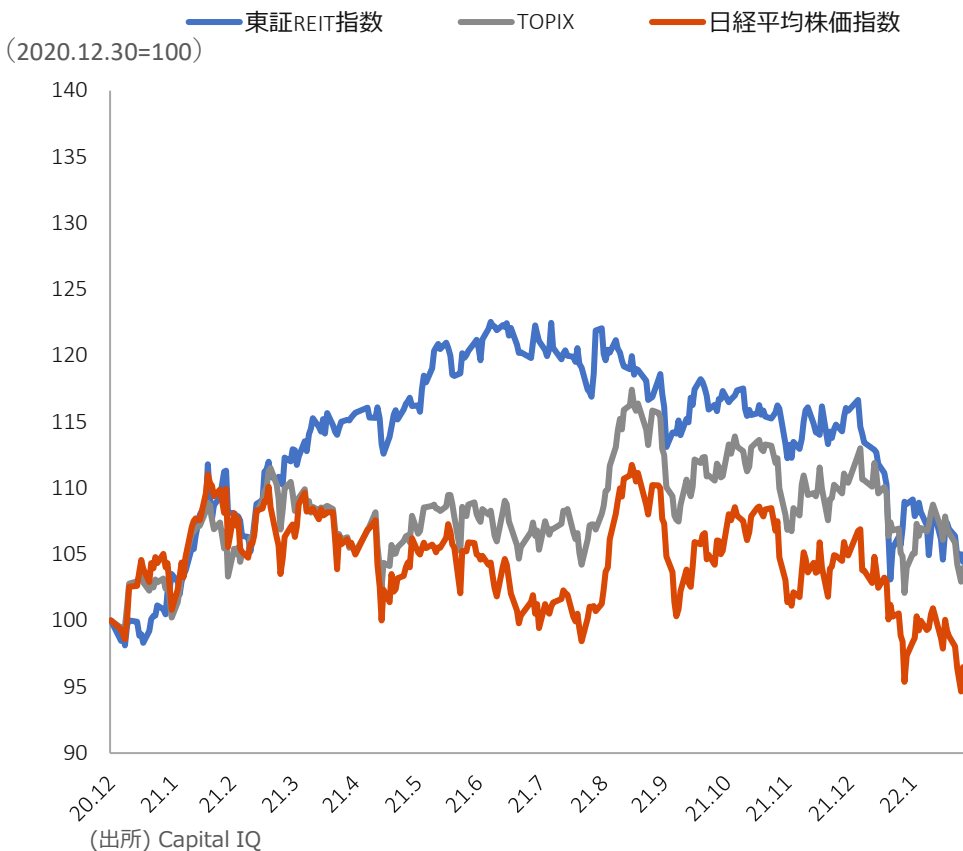
- ①利益の90%超を投資家に配当する仕組み
- ②ほとんどが年2回の決算・配当のため、異なる銘柄の組み合わせにより**毎月の配当受領が可能**
- ③**少額**で複数の不動産への**分散投資**を実現
- ④**不動産投資の専門家**に物件管理等を含めた**運用を委託**
- ⑤事業内容がシンプルで**透明性の高い開示**



J-REITマーケット(2022年2月末)

株価指数の比較

アセットタイプ別投資口価格指数の比較








	銘柄数	時価総額	配当利回り
リート	61社	16兆円	3.9%
東証1部	2,178社	689兆円	2.0%

(出所) Bloomberg、QUICK、日本取引所グループ
 (注)J-REITの配当利回りは、利益超過分配を含む

各アセットタイプの環境認識

- ✓ 物流セクター以外は、（程度は異なるが）コロナ影響を受けている
- ✓ オミクロン株や感染再拡大などの状況変化に注視は必要だが、**明るい兆しのセクターも発現**

	現況 イメージ (注)	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も、エリアごとの個別競争力の差が顕在化 • コミュニケーションの場としてのリアルオフィスの重要性を再認識
商業		<ul style="list-style-type: none"> • 街への人流は戻りつつあるも、都心の商業施設の売上の回復には時間を要する • 『買い物をする場』以外の価値の重要性が向上（例:ショールーム、ポップアップ等）
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> • インバウンドを中心とした宿泊需要の減少は継続 • 経済再開を受けたビジネス需要や、婚礼需要の回復に期待も
住宅		<ul style="list-style-type: none"> • 高い安定性を維持しつつも、都心からの人口流出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
物流		<ul style="list-style-type: none"> • Eコマースや巣ごもり需要による物流ニーズの拡大の継続 • （コロナ以降）株価はセクター別で高値圏で推移

(注) 現況イメージのイラストについては弊社イメージです。

2. アクティビア（API）の特徴

APIの特徴① ～ スポンサーグループの強固なサポート ～

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 **テナント誘致 (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

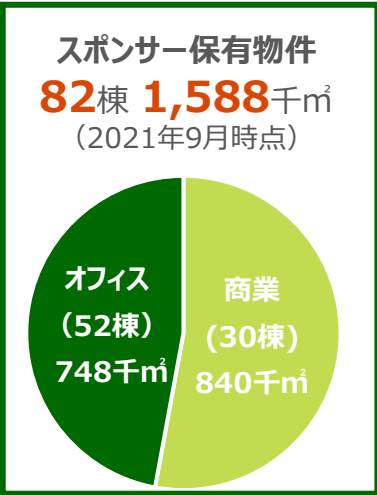


APIの特徴① ～ 東急不動産との循環型モデル ～

- 外部成長はスポンサーとの**資金循環型モデル**と**物件循環型モデル**が両輪
- **スポンサーの開発機能を活用した中長期的なポートフォリオの成長・質的改善**の可能性が拡大

資金循環型モデル (単純取得)

物件循環型モデル (資産入替)



APIの特徴① ～広域渋谷圏の中心地「渋谷駅」周辺の開発状況～

- ▶ スポンサーが手掛ける「渋谷駅桜丘口地区」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の特徴② ～ 立地・クオリティに優れたポートフォリオ ～

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
- コロナ影響は継続するもの、**広域渋谷圏のオフィスや都心の商業施設の一部は回復の兆し**

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

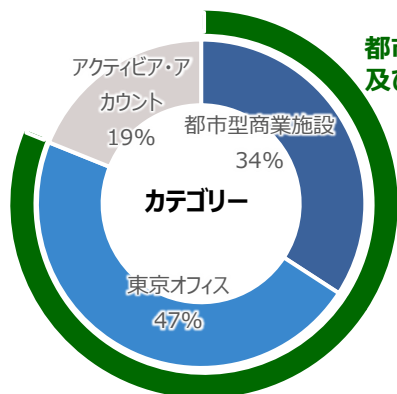
品川・五反田
品川、五反田、大崎



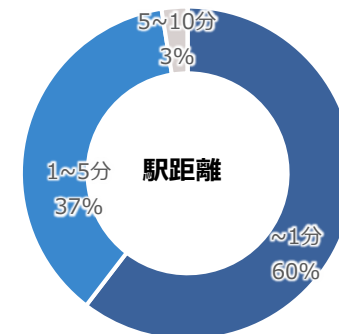
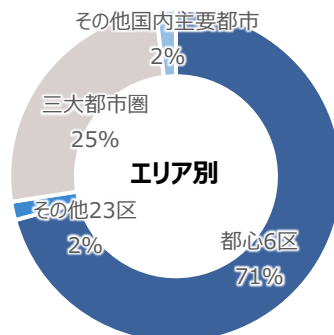
日本有数の繁華性の高い商業エリア

表参道・原宿	銀座	神戸

ポートフォリオの状況



都市型商業施設
及び東京オフィス
81%



【都市型商業施設】

APIの特徴② ～ 東京を中心とするポートフォリオ～

東京都心

UR-1 東京プラザ 表参道原宿

UR-3 キューブラザ 恵比寿

UR-9 A-FLAG 渋谷

UR-11 A-FLAG 骨董通り

UR-12 A-FLAG 美術館通り

UR-13 A-FLAG 代官山ウエスト

UR-15 デックス 東京ビーチ

UR-16 東京プラザ 銀座(底地)

UR-17 キューブラザ 原宿

TO-1 東京不動産 恵比寿ビル

TO-2 A-PLACE 恵比寿南

TO-3 A-PLACE 代々木

TO-4 A-PLACE 青山

TO-5 ルオーゴ 汐留

TO-6 田町スクエア (底地)

TO-7 A-PLACE 池袋

TO-8 A-PLACE 新橋

TO-9 A-PLACE 五反田

TO-10 A-PLACE 品川

TO-11 大崎 ウィズタワー

TO-12 汐留 ビルディング

TO-13 A-PLACE 恵比寿東

TO-14 A-PLACE 渋谷金王

TO-15 A-PLACE 五反田駅前

TO-16 A-PLACE 品川東

TO-18 恵比寿プライム スクエア

TO-19 A-PLACE 田町イースト

TO-20 目黒 東急ビル

TO-21 キューブラザ 新宿三丁目

TO-22 A-PLACE 渋谷南平台

都心近郊

AA-4 icot満の口

AA-5 icot 多摩センター

AA-8 icot大森

AA-9 マーケット スクエア相模原

AA-11 A-PLACE 馬車道

名古屋

AA-6 A-PLACE金山

博多

AA-12 コマーシャル モール博多

関西

UR-5 京都烏丸 パーキングビル

UR-7 神戸旧居留地 25番館

UR-10 キューブラザ 心斎橋

UR-14 A-FLAG 北心斎橋

AA-1 あまがさきキューズ モール(底地)

AA-2 icotなかもず

AA-7 大阪中之島 ビル

AA-10 梅田 ゲートタワー

AA-13 EDGE心斎橋

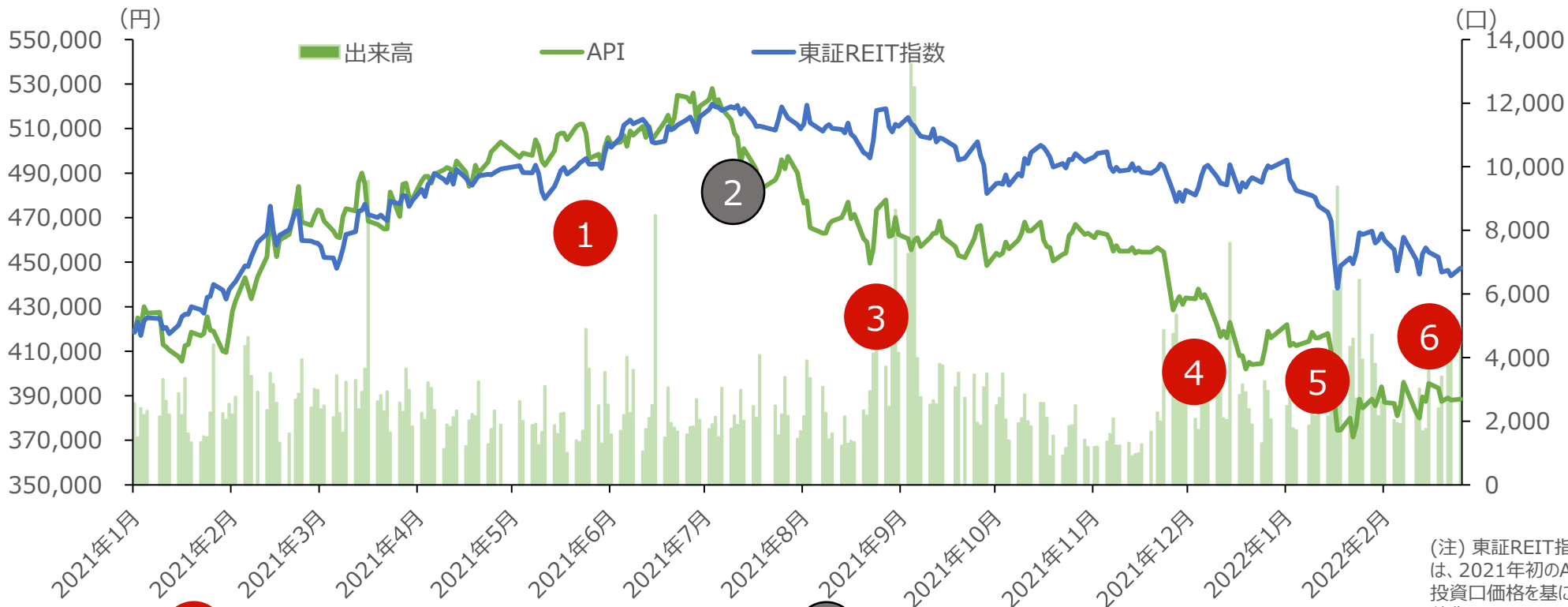
札幌

UR-8 A-FLAG札幌

3. 運用状況と今後の戦略

A-PLACE 田町イースト

投資口価格の推移とAPIのアクション (2021年初以降)



(注) 東証REIT指数は、2021年初のAPI投資口価格を基に指数化

1 2021年5月：物件入替発表
赤坂のホテル売却・東京オフィス取得

3 2021年8月：公募増資発表
3年ぶりの公募増資・東京オフィス取得

5 2022年1月：決算発表
予想を上回る決算・API初の内部留保

2 2021年7月：テナント退去発表
2022年6月末付で大型テナント退去

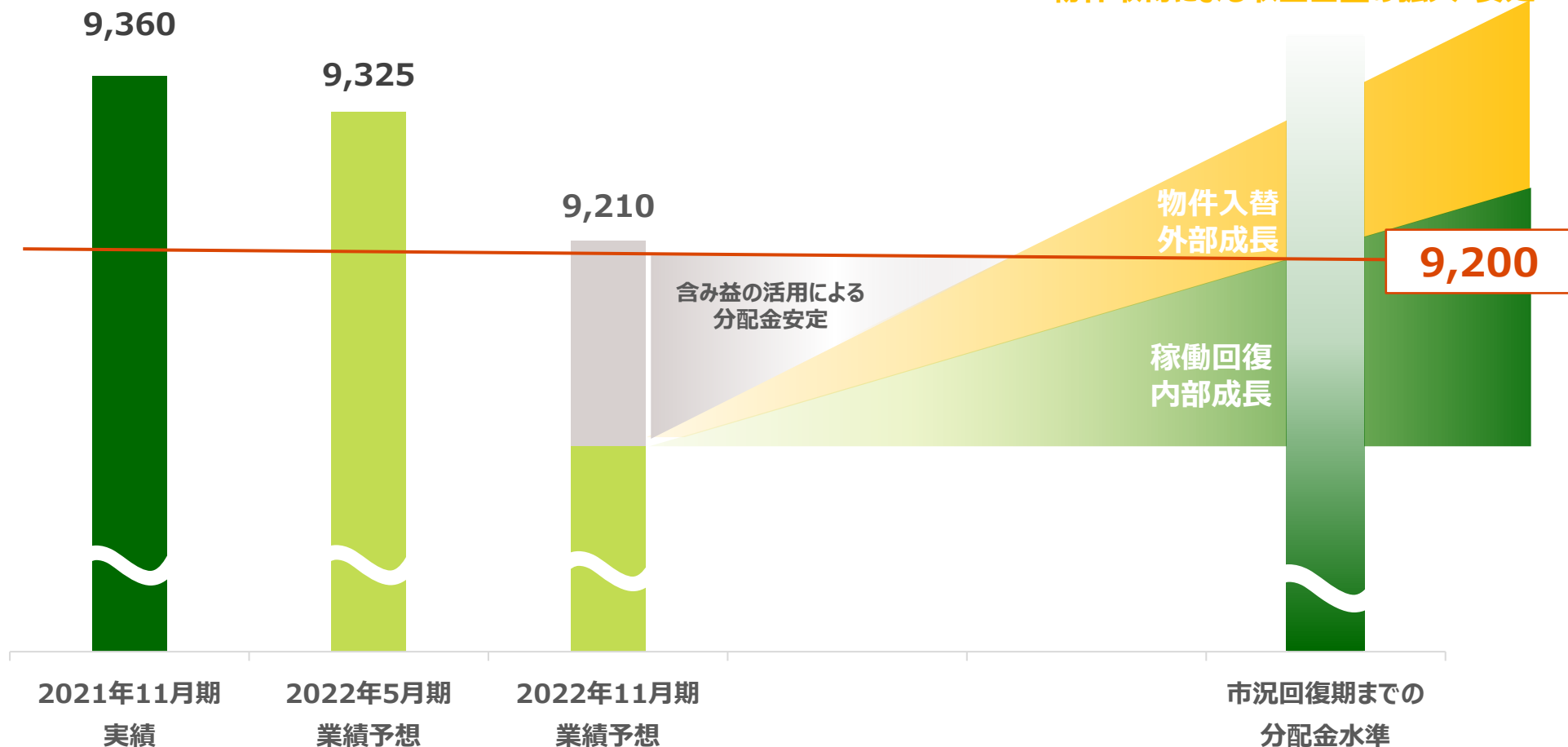
4 2021年12月：契約締結発表
神戸のホテルで長期での契約再締結

6 2022年2月：自己投資口取得発表
API初の取り組み

アフターコロナに向けたDPU（1口当たり分配金）戦略 ～9,200円の下限設定～

- **運用による収益改善と物件入替/取得によるポートフォリオの質的改善**を軸に将来的な分配金成長に向け基盤を整備
- **第20期末時点での含み益約1,000億円**を、物件入替に伴い一部活用することで短期的に**分配金の安定化を図る**

物件入替によるポートフォリオの競争力向上
物件取得による収益基盤の拡大・安定



引渡稼働率の推移とオフィスエリア動向

- コロナ影響を受け稼働は弱含むも、全体として97%水準を維持
- 大型テナント退去（2022年11月期）後のリーシングに注力
- 稼働の回復が困難・時間がかかる場合には物件売却も視野にけれ、ポートフォリオの中長期的な質の向上に努める

	2019年 11月末	2020年 5月末	2020年 11月末	2021年 5月末	2021年 11月末
都市型 商業施設	99.8	99.8	98.9	97.8	97.5
東京 オフィス	99.9	99.7	97.8	96.7	96.7
アクティブ・ アカウント	99.7	99.9	99.6	99.2	98.2
全体	99.8	99.8	98.9	98.1	97.5

(%)

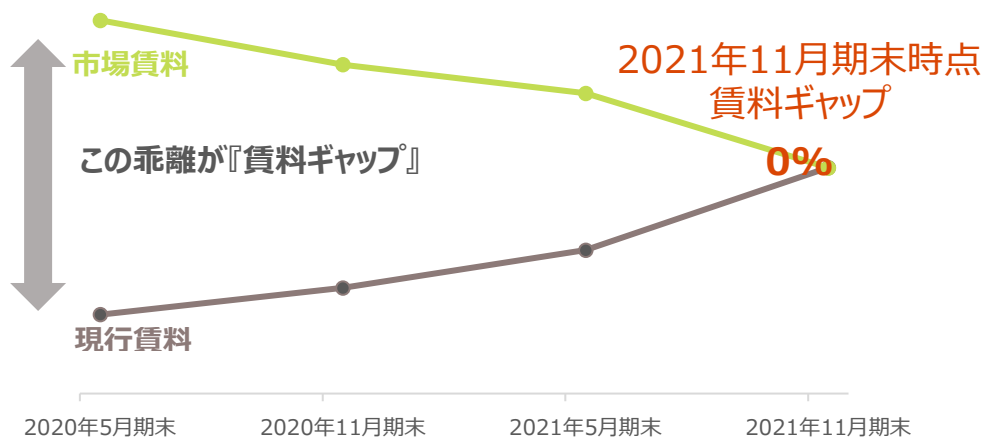
- 東京都心の西側＝渋谷・恵比寿は堅調、東側＝汐留・新橋・品川は苦戦



オフィスの運営状況と新たな取組み

- 賃料増額の実現と市場賃料低下の両面により、**オフィス全体の賃料ギャップは0%**
- 区画ごとの賃料水準・状況を考慮し、**増額と稼働のメリハリをつけたリーシング**を実施

1. オフィス区画の賃料ギャップ



2. 増額事例及び入替事例

A-PLACE品川



増額率
+14.3%

大阪中之島ビル



増額率
+7.5%

A-PLACE五反田



ダウンタイム※
0ヶ月

恵比寿プライムスクエア



ダウンタイム※
0ヶ月

※ダウンタイムとは旧→新テナント引渡までの空室期間

3. セットアップオフィス導入による新たな取組み



セットアップオフィスイメージ

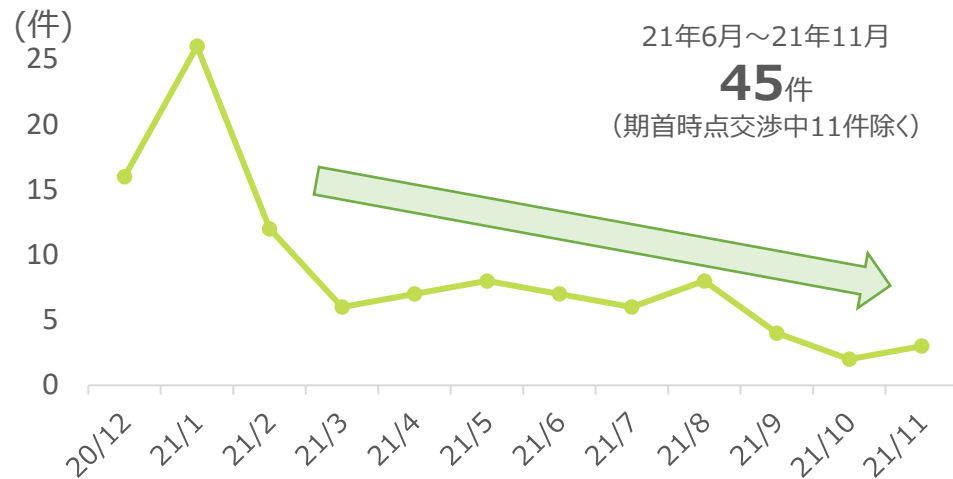
- 変化するテナントニーズへの対応とリーシング推進を目的
- 内装・家具等をあらかじめオーナーで用意、柔軟な契約形態により **移転コスト・労力を軽減することで入居促進**
- 東急不動産恵比寿ビルの一部区画で運用開始予定



商業施設の運営状況 ～コロナ影響～

1. コロナ影響・一時減額要望件数の推移

➤ 減額要望は減少傾向

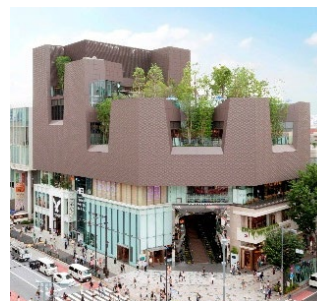


2. 代替条件の獲得

➤ 減賃合意の6割弱で代替条件を獲得

例：減額後の賃料増額、歩合の設定、解約禁止期間の延長、定借切替等

➤ 将来の内部成長やリスク低減に活用



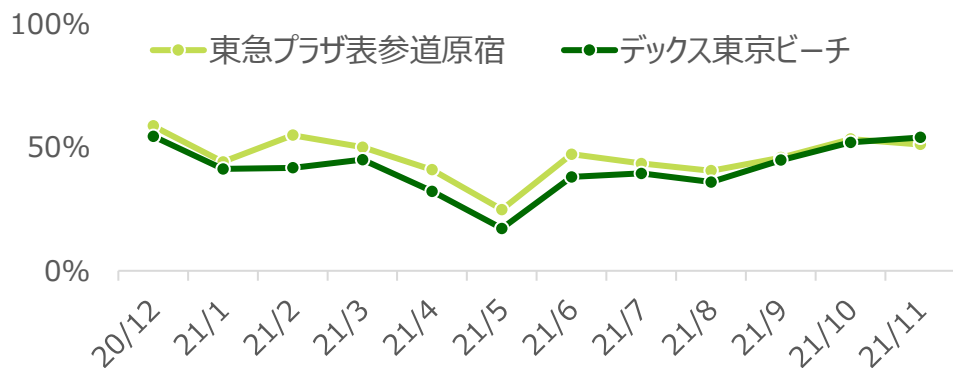
東急プラザ表参道原宿



デックス東京ビーチ

3. 都市型商業施設の売上推移

➤ 売上回復には時間を要す



アフターコロナの都市型商業施設の役割

・プライム立地 = 好アクセス、人の集う場所、の価値はコロナ before/afterでも不変

～コロナ以前～

買い物をする場

+

～コロナ以降～

ショールームやポップアップ等の、商品の宣伝広告の場

商業施設の運営状況 ～高い安定性～

1. 商業施設の高い安定性

- 賃料の**99%**が固定賃料（第19期・20期ベース）
- コロナ以前でも賃料の**96%**が固定賃料（第15期・16期ベース）

2. 路面店のテナント入替 （東急プラザ表参道原宿）



- アディダスを含む路面3店舗はすべて長期定借契約を締結しており、**安定性を確保**
- スニーカークリーニングサービスなど「日本初」のサービスを詰め込んだ、アディダス最新の世界観を体験できる店舗が入居

3. ホテルテナントとの長期再契約

神戸オリエンタルホテル



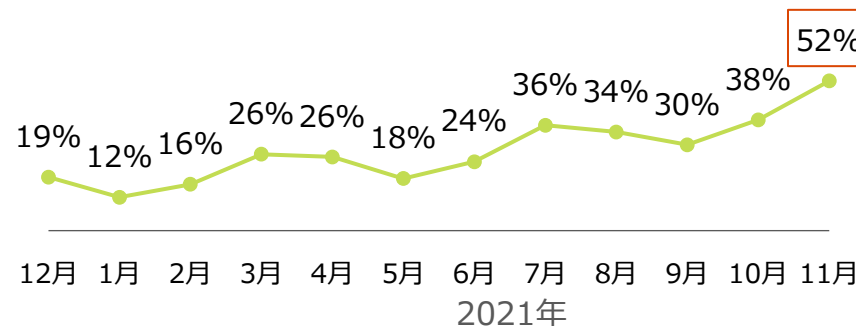
- **2051年2月**までの定期賃貸借契約を締結済み

札幌東急REIホテル



- **2027年**までの定期賃貸借契約を締結済み
- 新契約では歩合発生基準売上高を引き上げ、**固定賃料を増額**

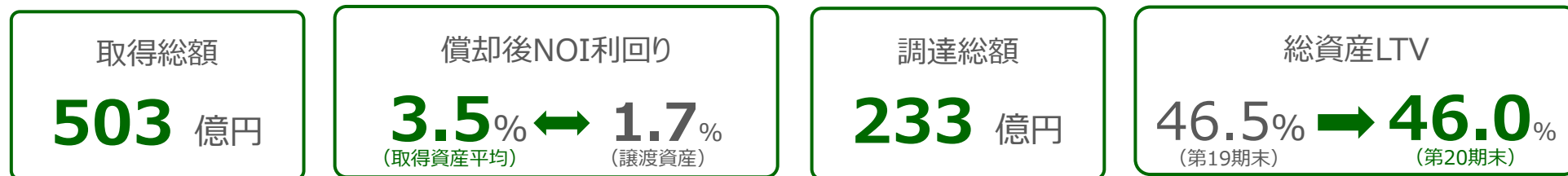
4. ホテルの稼働率推移



資産入替戦略の継続 ～2021年8月の公募増資の狙い～

- スポンサーサポートを活用し、**安定性を確保したプライム立地物件**と**重点投資エリア**に所在する**オフィス3物件**を取得
- 安定性と成長性を両立した物件の取得により**ポートフォリオの質的改善**を実現し、**将来的なダウンサイドリスクを低減**

1. 第7回公募増資の概要



取得資産

譲渡資産

収益安定型

将来の収益成長期待

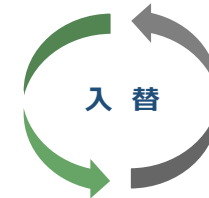
TO-21 **プライム立地**
スポンサールート

TO-20 **重点投資エリア**
スポンサールート

TO-22 **重点投資エリア**
スポンサールート

TO-19 **重点投資エリア**
スポンサールート

UR-2



キュープラザ
新宿三丁目

目黒東急ビル

A-PLACE
渋谷南平台

A-PLACE
田町イースト

東急プラザ赤坂
(準共有持分50%)

取得(譲渡)日

2021年9月10日
(A-PLACE田町イーストのみ2021年10月29日)

2021年10月29日

取得(譲渡)価格

50,300百万円

11,450百万円

資産入替戦略の継続 ～今後の取得・売却方針～

- 取得は不透明な市場環境に鑑み**足もとの安定性と中長期的な成長力の両面から検討**
- 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. 取得方針

- ✓ **立地優位性・建物競争力のある物件**
- ✓ **DPU・NAV成長等、投資主価値向上に資する物件**

- ✓ 長期固定賃料などの**収入の安定した物件**



キューブラザ
新宿三丁目

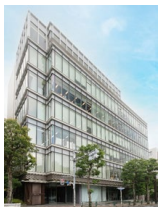


A-FLAG札幌



京都烏丸
パーキングビル

- ✓ 中長期的に**収益のアップサイド**が期待できる物件



目黒東急ビル



A-PLACE
渋谷南平台



A-PLACE
田町イースト

2. 売却方針

①収支性

- 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

②築年

- 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

③競争力

- 賃料の大幅減額や長期空室等の潜在的风险を有する物件

売却方法

- **原則として入替**により、収益性の改善を図る
- **売却時期の分割や売却益の一部内部留保等により**、分配金の安定化を図る

売却規模

- 最大数十億円程度/期（分割売却も検討）
- 2021年11月期末時点の含み益率は**18%（47物件/含み益合計約1,000億円）**

売却先

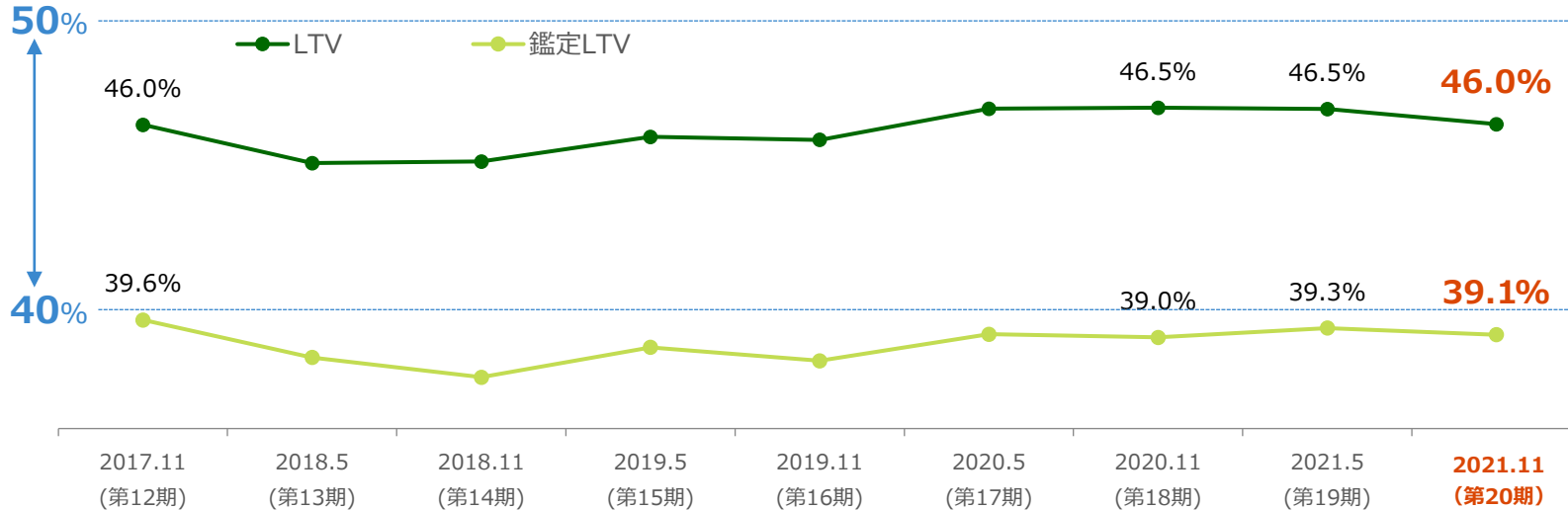
- 再開発により収益力の向上が期待できる物件
 - スポンサーに売却し、**再開発後の外部成長機会を確保**
- 再開発による収益力向上の期待が低い物件
 - スポンサーのみならず、第三者売却も含めて検討

4. 財務戦略、ESGの取り組み

財務戦略① ～ LTVマネジメントと継続的な低利長期化～

1. LTVの推移

✓ 21年11月期（第20期）末時点のLTVは**46.0%**、**40%～50%の想定レンジ**内で**LTVコントロール**を実施

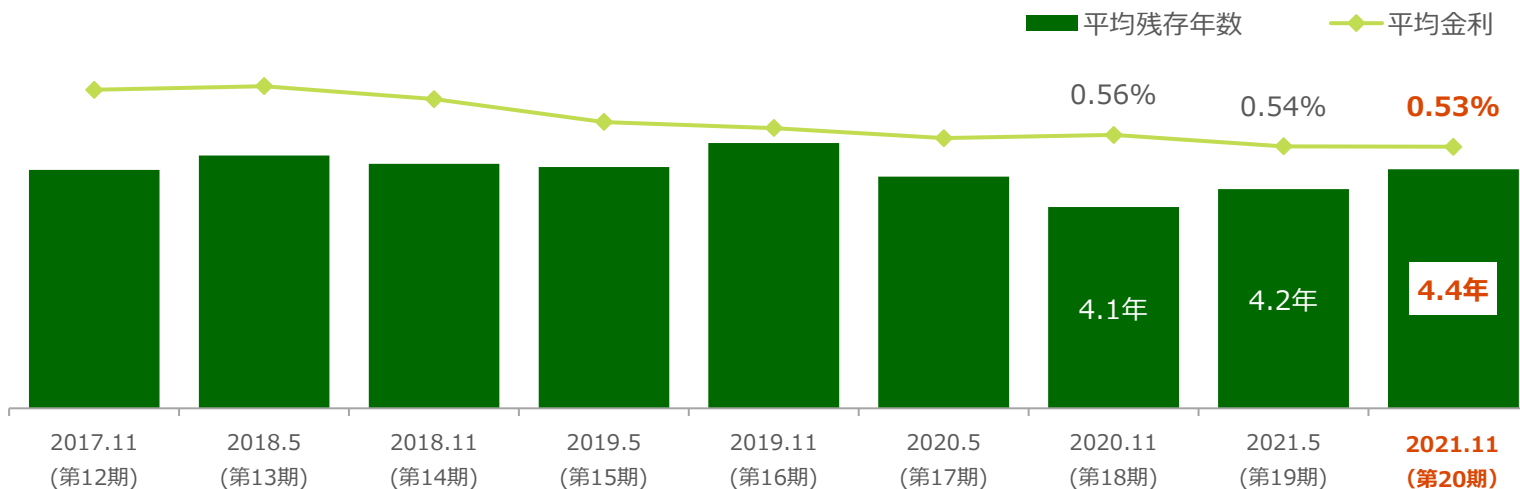


LTV	鑑定LTV
46.0%	39.1%
取得余力	格付(JCR)
456 億円 ※LTV50%迄	AA (安定的) ※日銀買入対象

※2021年11月期末時点

2. 平均残存年数と平均金利の推移

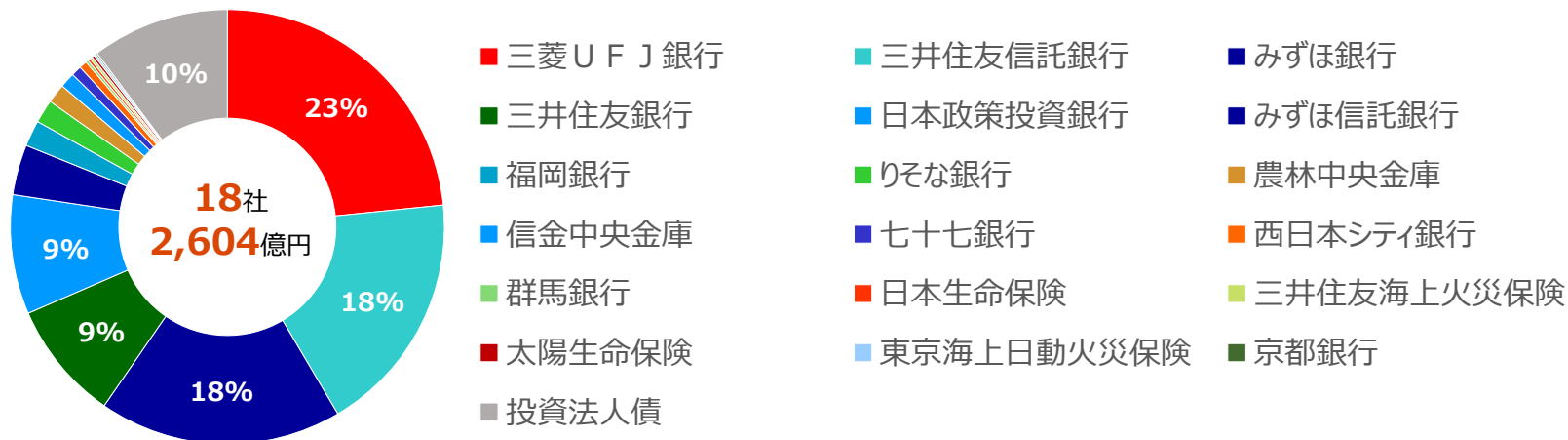
✓ 平均残存年数の長期化と平均金利の低下を実現、引き続き**デットコストの低減**を目指す



平均金利	固定比率
0.53%	96.6%
平均残存年数	長期比率
4.4 年	100%

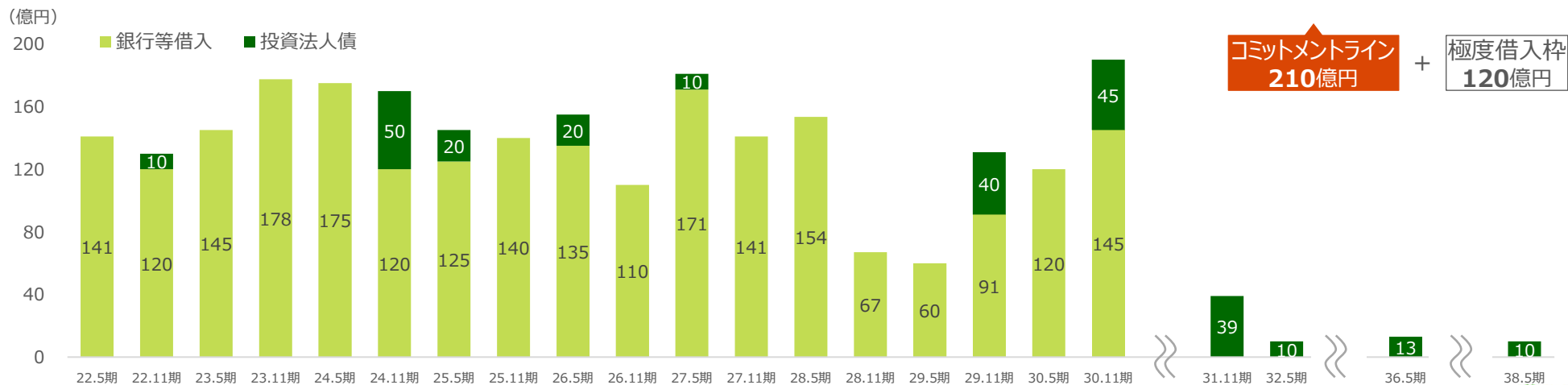
※2021年11月期末時点

1. 借入先一覧



2. マチュリティラダー

✓ 借換を意識し**返済期限の分散を実現**すると共に、**210億円のコミットメントライン**の下、機動的な資金需要にも対応可能



ESGの取り組み① ～積極的なESGの推進を継続～

APIの取り組み

2017/9

GRESBリアルエステイト評価
アジア上場複合(オフィス・商業)
セクターリーダーへ選出

GRESB
REAL ESTATE
Sector Leader 2017

2019/7

第1回グリーンボンド
発行

2019/7

マテリアリティの特定

環境
・環境負荷の軽減

ガバナンス
・持続可能な社会の実現に
向けて、多面的な社会的要請
に対応する経営体制

2020/5

MSCI ESG評価
BBへ格上げ

MSCI
ESG RATINGS

CCC B BB BBB A AA AAA

2019/8

資産運用報酬体系の改定
(総資産運動比率引下げ
およびDPU・NOI運動比
率引上げ)

2021/10

GRESBリアルエステイト評価
国内上場複合(オフィス・商業)
第1位

GRESB
★★★★★ 2021

2021/6

第1回サステナビリティ
レポート発行

2021/11

第4回グリーンボンド
発行

2022/1

環境関連の
KPI(※)策定

※数値目標

資産運用会社の取り組み

2016/12

国連グローバルコンパクト
(UNGC)へ加盟
※スポンサーグループ

WE SUPPORT
UN GLOBAL COMPACT

2019/2

GRESBメンバーシップ
へ加入

GRESB
REAL ESTATE
Member

2019/4

サステナビリティ方針の
制定

社会

・プロフェッショナル集団としての
人材開発と育成
・地域への貢献
・テナントの健康と快適性
・サプライヤーとのエンゲージメント

2020/9

グリーン調達基準の
制定

2021/4

サステナビリティ推進会議の組織化
サステナビリティ推進部新設

2021/12

責任投資原則(PRI)へ
賛同

Signatory of:

Principles for
Responsible
Investment

2022/2

TCFD(※)への
賛同

※気候関連財務情
報開示タスクフォース



ESGの取り組み② ～環境関連のKPIの策定～

- **KPI策定**により、取り組み方針をさらに具体化
- 指標の達成に向け、取り組みの**加速**と**進展**を狙う

KPI（数値目標）

①再生可能エネルギーの調達

- ・再生可能エネルギー調達を推進（コスト検証の上、2022年7月までにKPI化予定）
- ・再エネ調達によるCO2排出量削減

②ポートフォリオのグリーン化

- ・グリーンビル認証取得割合：**2030年**までに**70%以上**
- ・グリーンリース契約：新規契約においてグリーンリース締結 **100%**

③サステナブルファイナンス

- ・投資法人債新規発行時の**グリーンボンド**比率 **100%**(※)
- ・将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討

※ 現在のフレームワークによる発行を前提とする

ESGの取り組み③ ～再エネ利用の取り組み～

- 2022年5月期より、4物件において**再生可能エネルギーの利用を開始予定**
- 投資主利益の最大化を考慮して、**ポートフォリオ全体への導入**に向けてコスト精査を進める

1. 再生可能エネルギーの導入

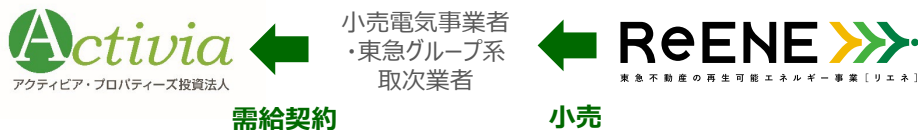
✓ 2022年5月期に4物件で**再生可能エネルギー100%調達**を実施予定

スポンサー共有			その他
			
東急プラザ 表参道原宿	デックス東京ビーチ	キュープラザ原宿	汐留ビルディング

4物件導入による効果試算 ※2020年度実績ベース

CO2排出量 23% 削減	再生可能エネルギー 電力利用率 21% 向上
----------------------	----------------------------------

✓ 共有3物件については、**スポンサーグループ**の再生可能エネルギー発電所を活用



2. スポンサーの取り組み

- 東急不動産では2014年から太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギー発電事業を開始
- 2019年には不動産業で初となる**RE100**※に加盟
- RE100における、再エネ100%の達成年度2050年という目標を大きく前倒し、**2025**年までに保有全施設で100%再エネへ転換することを目標

※RE100とは「Renewable Electricity 100%」の略称で、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする世界的な企業連合です

東急不動産の再生可能エネルギー発電事業

ReENE

東急不動産の再生可能エネルギー事業 [リエネ]

総事業数 70件	定格容量 1,253MW	一般家庭世帯 約52万世帯分
--------------------	------------------------	--------------------------

(2021年11月末時点)



リエネ銭函風力発電所
(北海道小樽市)



リエネ長南太陽光発電所
(千葉県長生郡)

ESGの取り組み④ ～S（社会）の取り組みも幅広く実施～

1. 施設内資源リサイクル（東急プラザ表参道原宿）

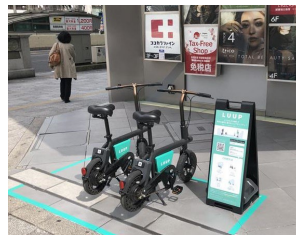
- ✓ 生ごみ処理機（コンポスト）を設置し、飲食テナントから排出される**生ごみを堆肥化**
- ✓ 屋上庭園「おもはらの森」でイチゴ栽培に活用し、施設内のカフェにて**栽培したイチゴ**を使用したメニューを提供



- ✓ 商業施設から発生する**プラスチック**の回収・リサイクルを東京都全域に拡大する「POOL PROJECT TOKYO」に参画
- ✓ ファッション店舗から排出される包装資材などの**リサイクルチェーン構築**を検証

2. シェアサイクルの設置（一部物件）

- **次世代電動サイクル**のシェアリングサービス「LUUP」のポート設置スペースを4物件で提供



3. フードトラックの活用（A-PLACE青山）

- 密を避けたテイクアウトニーズの高まり
- 周辺に飲食店が少ないため**テナント満足度の向上**にも大きく貢献



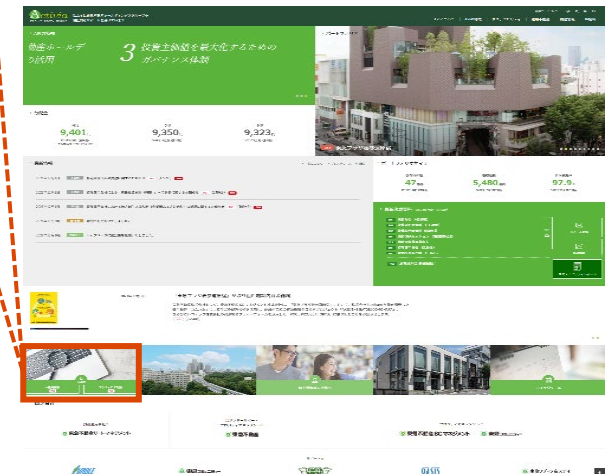
4. 企業版ふるさと納税の活用（運用会社）

- 2020年に続き、A-FLAG札幌が所在する北海道における**医療従事者等への支援**や**医療用資機材の整備**などを目的とした、「発熱者等診療・検査医療機関勤務環境改善支援事業」への寄附を実施



5. HPへ用語集の掲載（投資法人）

- リートの一般的な用語と、APIの決算説明などで使用している用語をそれぞれ用語集として**HPへ掲載**（和文のみ）

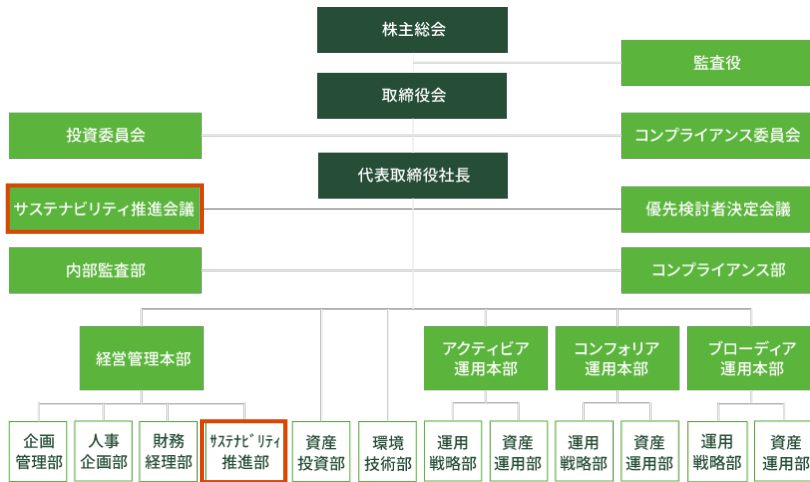


ESGの取り組み⑤ ～G（ガバナンス）体制～

- APIの基本方針の一つとして『**投資主価値最大化のためのガバナンス体制**』を掲げる
- **運用報酬体系や意思決定プロセス**におけるガバナンス体制の構築

1. サステナビリティ体制の強化と取組内容の高度化 3. 適切な意思決定プロセスの構築

- ✓ 2021年4月に**サステナビリティ推進部**を創設

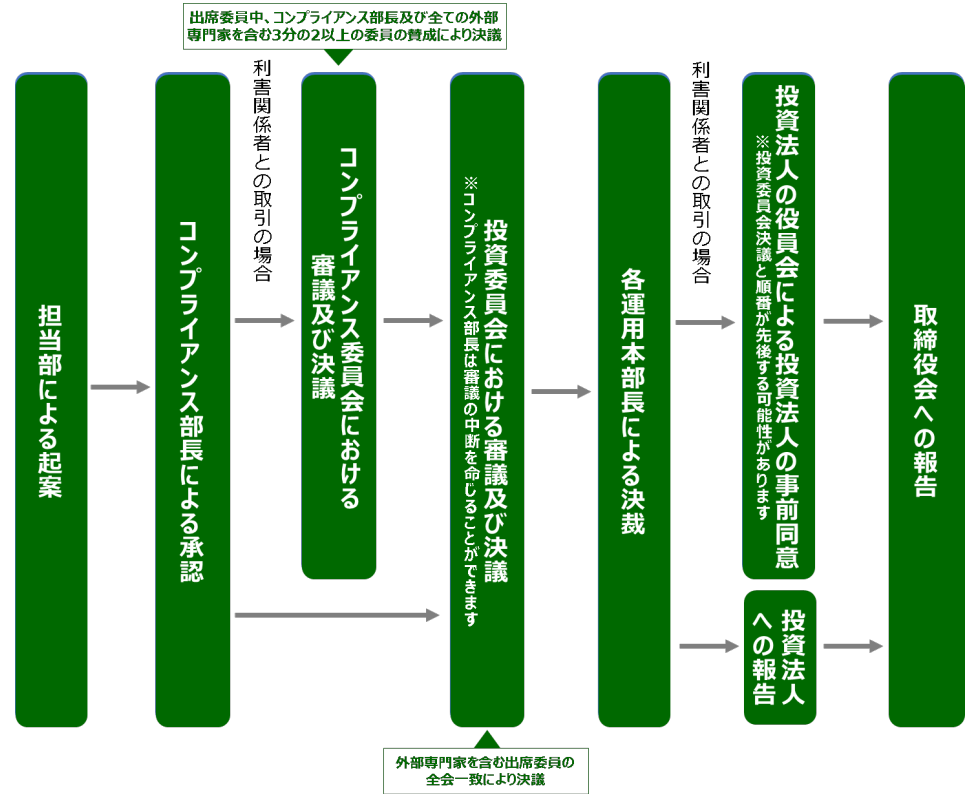


2. 業績に連動した運用報酬体系

- ✓ **J-REIT初**のDPU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、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）
$\begin{aligned} & \text{前期末総資産額} \\ & \times \\ & 0.25\% \text{ (上限0.3\%)} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{DPU (1口当たり分配金)} \\ & \times \\ & \text{NOI} \\ & \times \\ & 0.00021\% \text{ (上限0.00021\%)} \end{aligned}$

- ✓ 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的として、利害関係者からの資産取得等に際しては**外部専門家を含むコンプライアンス委員会における承認が必要**



5. まとめ



「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 ～

- コロナ影響継続も堅実な運営により**第20期は予想を上回って着地**
- 2022年11月期以降は**大口退去の影響が顕在化するも、含み益活用等により予想分配金は9,200円以上を堅持**

決算/業績予想	2021年11月期(20期)実績分配金	9,360円/口 (対前回予想+10円)
	2022年 5月期(21期)予想分配金	9,325円/口 (対前回予想+2円)
	2022年11月期(22期)予想分配金	9,210円/口 (-)
外部成長/売却	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポンサーサポートの活用と公募増資により、4物件の取得と1物件の売却を実施し収益力を改善 	
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ影響長期化に伴い上昇傾向が続く空室率の影響で、稼働率・賃料は弱含む ・ エリア・区画ごとの強弱を考慮し、賃料増額と稼働維持のメリハリをつけたリーシングを継続 	
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市部への人出は回復傾向、賃料減額要請は一巡も、売上の回復は途上 ・ 旗艦物件の路面店はダウンタイムなく入替、ホテルテナントは長期定借により安定性を確保 	
財務/ESG	<ul style="list-style-type: none"> ・ グリーンボンド39億円を新規に発行し、グリーンファイナンスを拡大 ・ 新たにKPIを設定し、ESGの取組みを強化 	
今後の運用方針 (新たな成長に向けて)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 【オフィス】課題物件は稼働率向上、その他物件は強弱を見極め、賃料増額の可能性を追求 ・ 【商業】本格的な経済活動の再開を見据えながら、足元では安定性確保にも注力 ・ 【外部成長】スポンサーサポートを中心に中長期的なポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図る物件入替を継続するとともに、短期的には含み益も活用した安定分配を目指す ・ 【財務/ESG】継続したサステナブルファイナンス/新たなKPIの設定等活動の推進 	

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	5,480億円
格付け（JCR）	AA（安定的）※日銀買入対象
1口当たり分配金	9,360円 （2021年11月期実績）
分配金利回り	<input type="text"/> % （計算方法）9,325円+9,210円 = 18,535円/ <input type="text"/> 円 （2022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2022年5月末に期末を迎え、2022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
8社	16社	15社	5社	8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) 2022年2月末時点、年1回決算リートは省略

➤ 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
私たちは東京不動産ホールディングスグループの
包括的なサポートを受けています

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

> ポートフォリオ

> 分配金

確定	予想	予想
9,360円	9,325円	9,210円
2021年11月期 (第20期) 支払開始日：2022年2月14日	2022年5月期 (第21期)	2022年11月期 (第22期)

最新情報

- 2022年2月17日 **その他** 自己投資口取得に係る事項の決定 (投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得) に関するお知らせ PDF (121KB) **new**
- 2022年2月14日 **その他** TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同に関するお知らせ PDF (233KB)
- 2022年2月14日 **決算** 2021年11月期 (第20期) 資産運用報告 PDF (4.7MB)
- 2022年1月31日 **IR更新** 稼働率を更新いたしました。
- 2022年1月24日 **決算** 2021年11月期 (第20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 (186KB)

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
47 物件	5,480億円	97.1%
2021年11月30日現在	2021年11月30日現在	2021年12月31日現在

最新決算資料 2021年11月期 (第20期)

- PDF 決算短信 (592KB)
- PDF 決算説明会資料 (8.6MB)
- PDF 決算説明会資料 (説明付)
- PDF 決算QA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 (4.7MB)

MOV 決算説明会 動画配信

ZIP 送付先

IRメール配信

株価情報

サステナビリティレポート

アクティビア

こちらからお入りください⇒



IRメール配信

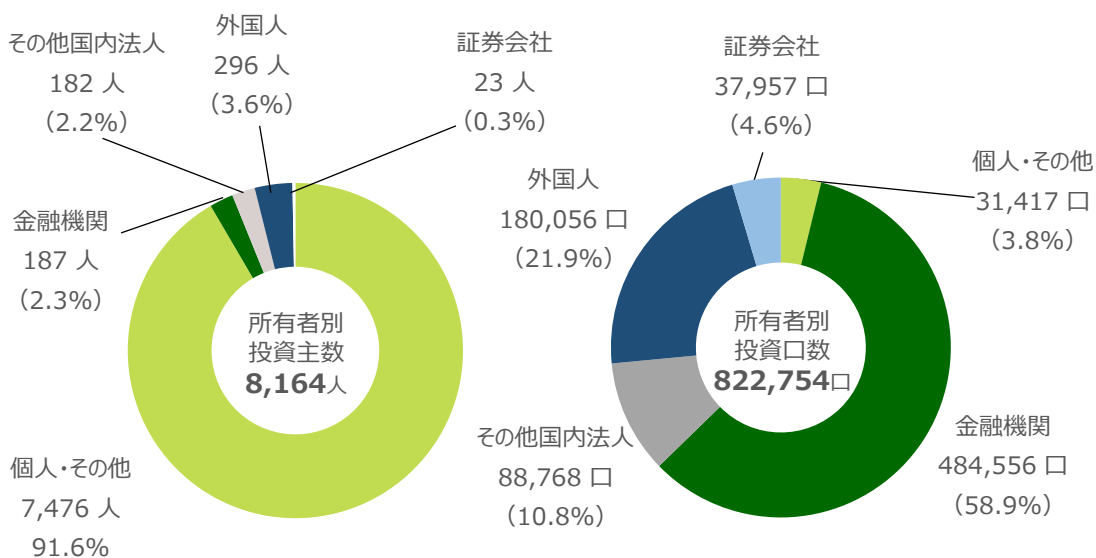
✓ 最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。

6. 参考資料

投資主の状況 ～ 2021年11月期（第20期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2021年11月末（第20期末）時点				2021年5月末（第19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	7,476人	91.6%	31,417	3.8%	6,515人	91.0%	26,555	3.4%
金融機関	187人	2.3%	484,556	58.9%	181人	2.5%	471,431	61.1%
その他 国内法人	182人	2.2%	88,768	10.8%	162人	2.3%	88,408	11.5%
外国人	296人	3.6%	180,056	21.9%	280人	3.9%	153,597	19.9%
証券会社	23人	0.3%	37,957	4.6%	22人	0.3%	31,233	4.0%
合計	8,164人	100.0%	822,754	100.0%	7,160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）	182,799	22.2%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	133,018	16.2%
3. 東急不動産株式会社	81,137	9.9%
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	35,595	4.3%
5. 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	22,325	2.7%
6. S M B C日興証券株式会社	18,131	2.2%
7. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行）	14,121	1.7%
8. 日本証券金融株式会社	11,579	1.4%
9. 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）	9,608	1.2%
10. ジーピー モルガン チェース バンク 385781 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	9,004	1.1%
合計	517,317	62.9%

主要指標ハイライト

決算 (21年11月期)		対前期
営業収益	156億円	+9億円
(内不動産売却益)	(2億円)	+2億円
当期純利益	77億円	+5億円
1口当たり分配金	9,360円	△41円
1口当たりNAV	460,237円	+4,489円

業績予想		(22年5月期)	(22年11月期)
営業収益	152億円	155億円	
(内不動産売却益)	(-)	(1億円)	
当期純利益	76億円	75億円	
1口当たり分配金	9,325円	9,210円	

オフィス内部成長 (21年11月期)		対前期
増額割合	24%	△26pt
賃料増額	29百万円	△68百万円
増額率	11%	△1pt
平均賃料	22.7千円	+0.6千円
賃料ギャップ	0%	+6pt

運用物件 (21年11月期末)		対前期末
物件数	47物件	+3物件
資産規模	5,480億円	+389億円
重点投資対象 資産(UK+TO)比率	81.1%	+1.4pt
鑑定評価額	6,433億円	+424億円
含み益	999億円	+40億円

財務 (21年11月期末)		対前期末
有利子負債残高	2,603億円	+162億円
LTV (簿価)	46.0%	△0.5pt
平均残存年数	4.4年	+0.2年
平均金利	0.53%	△0.00pt
コミットメントライン	210億円	-

(注) オフィス内部成長は、東京オフィス (TO) 及びアクティビア・アカウント (AA) のオフィス全体で集計。賃料増額は従前従後の賃料差額を期当たりに換算して表示

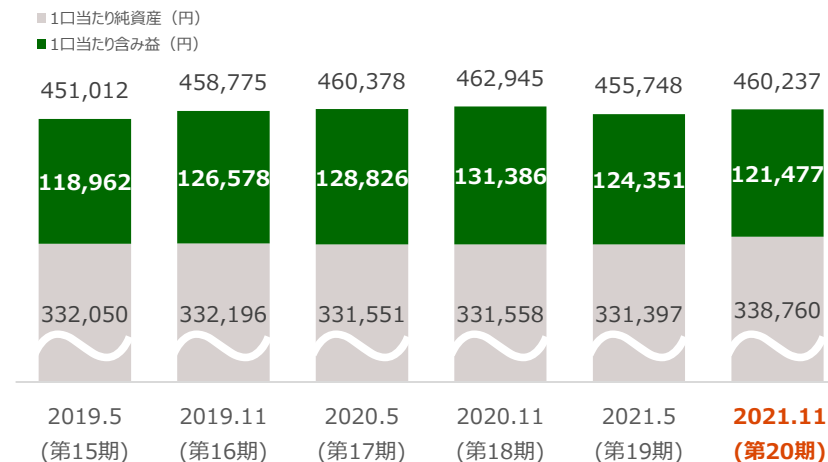
貸借対照表

1. 貸借対照表(対前期)

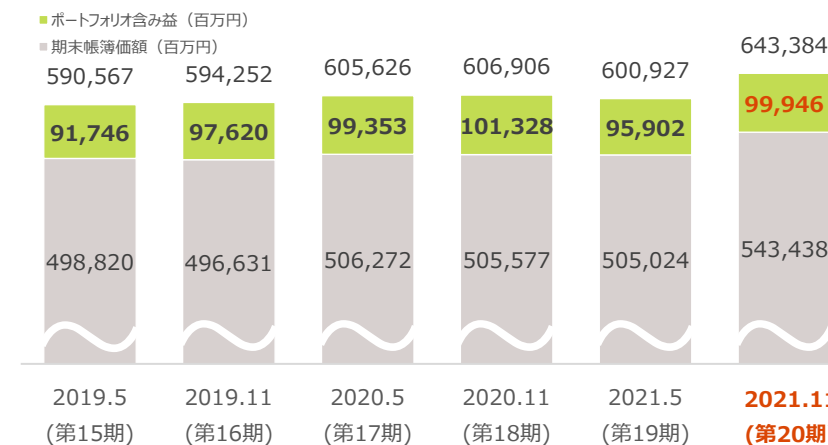
(単位：百万円)

	2021.5末 (第19期末)	2021.11末 (第20期末)	対前期
資産の部			
流動資産	19,058	21,371	+2,312
現金及び預金等	17,881	20,057	+2,175
その他	1,177	1,314	+136
固定資産等	506,320	544,885	+38,565
有形固定資産	495,969	534,383	+38,413
無形固定資産	9,055	9,055	△0
その他	1,295	1,446	+151
資産合計	525,379	566,257	+40,877
負債の部			
有利子負債	244,150	260,350	+16,200
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000	+1,000
1年内返済予定の長期借入金	27,850	26,100	△1,750
投資法人債	22,800	25,700	+2,900
長期借入金	193,500	207,550	+14,050
預り敷金及び保証金その他	25,647	27,190	+1,542
負債合計	269,797	287,540	+17,742
純資産の部			
出資総額	248,370	270,963	+22,592
剰余金その他	7,210	7,753	+542
純資産合計	255,581	278,716	+23,135
負債純資産合計	525,379	566,257	+40,877

2. 1口当たりNAVの推移



3. ポートフォリオ含み益の推移



損益計算書

(単位：百万円)

	2021年11月期 (第20期実績)	対2021年5月期差異 (主要因)	2021年11月期 (21.8.24予想)	対前回予想差異 (主要因)
賃料・共益費収入	13,876	+489 { 休館免除+123、一時減額等△32	13,799	+77 { 一時減額等+55、ダウンタイム等+19
駐車場・施設使用料収入	407	+28 { ダウンタイム等+28、賃料改定+55	406	+1 { 賃料改定+3
水道光熱費収入	879	+157 { 資産入替+309	1,066	△187
その他収入	233	+5 { 解約違約金+4	223	+9
賃貸事業収益	15,396	+680	15,495	△99
不動産売却益	250	+250 TP赤坂+250	260	△9
営業収益	15,646	+930	15,755	△109
管理業務費	1,307	△18 PM報酬△20	1,325	△17 PM報酬△15
水道光熱費	873	+150	1,062	△189
公租公課	1,374	+93 恵比寿P+68、TP赤坂+44	1,383	△9
修繕費	276	△107	251	+24
その他経費	339	+43	363	△24
賃貸事業費用	4,171	+161	4,387	△216
NOI (売却益除く)	11,224	+518	11,107	+116
減価償却費等	1,379	+19	1,382	△2
償却後NOI (売却益除く)	9,844	+498	9,725	+119
賃貸事業損益 (売却益含む)	10,094	+748	9,985	+109
一般管理費	1,336	+91 控除対象外+54	1,325	+11
営業利益	8,758	+657	8,660	+98
営業外費用	978	+126 投資口公開関連費用+93	1,076	△97 支払利息等△93
経常利益	7,781	+126	7,584	+197
当期純利益	7,753	+503	7,583	+170
一口当たり配金	9,360円	△41円	9,350円	+10円

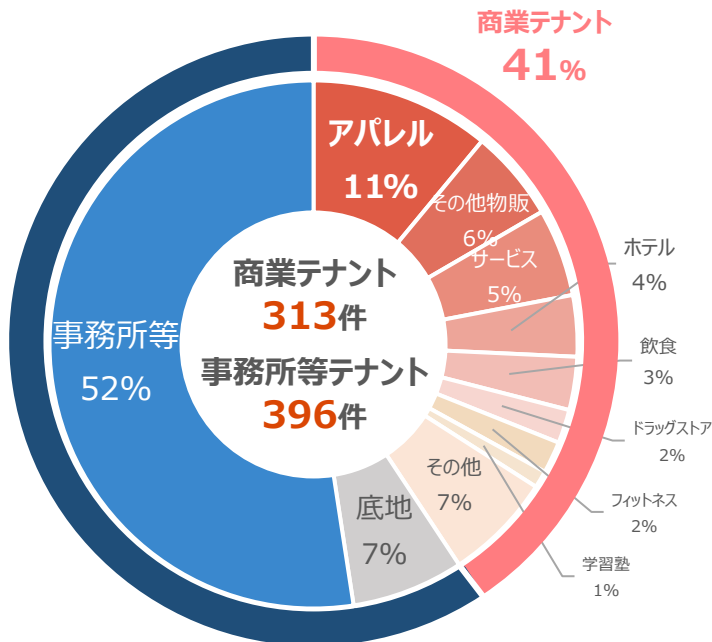
(注1)「資産入替」とは、「A-PLACE田町イースト」、「目黒東急ビル」、「キューブラザ新宿三丁目」、「A-PLACE渋谷南平台」の取得及び「東急プラザ赤坂」の譲渡の差し引き合計を指します

(注2)「TP赤坂」とは、2021年10月29日付で譲渡を行った「東急プラザ赤坂」を指します

(注3)「恵比寿P」とは、2020年1月10日付で取得を行った「恵比寿プライムスクエア」を指します

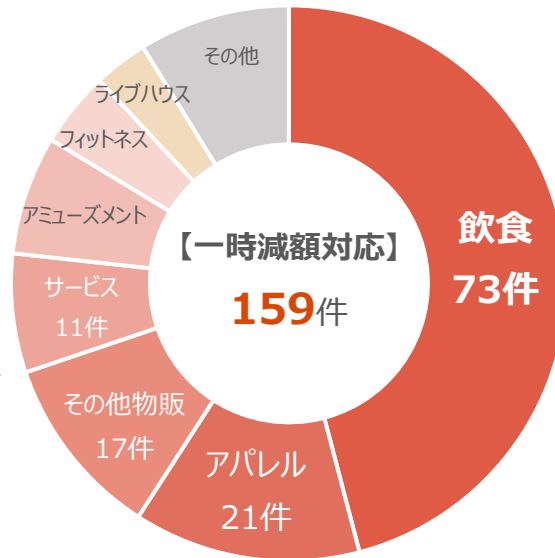
賃料構成 (ポートフォリオ)

- ✓ 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**』



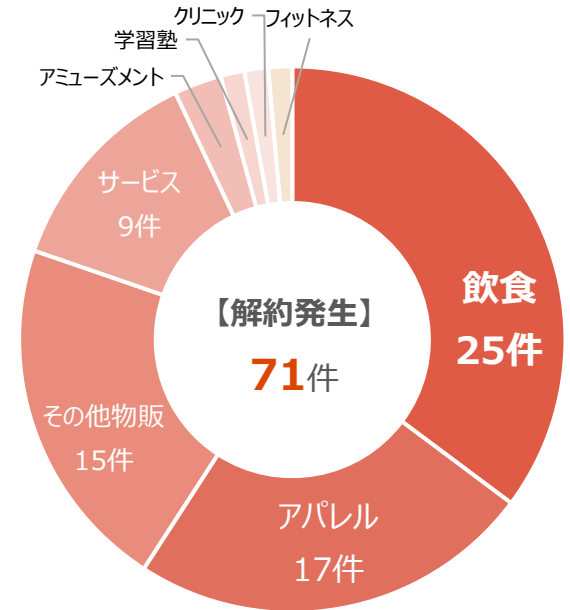
一時減額件数内訳

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



解約件数内訳

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



新型コロナ影響を受けにくいテナント
59%

ポートフォリオ一覧／都市型商業施設（1/2）

物件名	東急プラザ表参道原宿（注1）	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	A-FLAG渋谷
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都渋谷区恵比寿	京都市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	東京都渋谷区宇田川町
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	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	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
建築時期（注2）	2012年3月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月	1988年6月
階数	地下2階 地上7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	地下1階 地上5階
総賃貸可能面積（注3）	4,918.43㎡	4,024.88㎡	21,616.04㎡	19,653.90㎡	21,229.16㎡	3,403.07㎡
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	株式会社ジーユー
テナント数（注3）	30	4	2	6	13	2

物件名	キュープラザ心斎橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	A-FLAG北心斎橋	デックス東京ビーチ（注1）
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	大阪府大阪市中央区南船場	東京都港区台場
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「心斎橋」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「心斎橋」駅 徒歩3分	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
建築時期（注2）	2007年11月	1992年1月	1998年12月	1992年4月	2008年3月	1996年6月
階数	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	地上8階
総賃貸可能面積（注3）	2,820.23㎡	2,656.53㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡	2,538.13㎡	16,119.47㎡
代表的テナント（注3）	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	CAセガジョイポリス株式会社
テナント数（注3）	6	7	4	1	5	78

（注1）「東急プラザ表参道原宿」及び「デックス東京ビーチ」は、各物件の準共有持分割合（75%及び49%）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」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2021年11月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」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	東急プラザ銀座（底地）（注1）	キュープラザ原宿（注1）
		
所在地	東京都中央区銀座	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	東京メトロ丸の内線他 「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（注2）	-	2015年3月
階数	-	(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（注3）	1,130.04㎡	3,378.49㎡
代表的テナント（注3）	三井住友信託銀行株式会社	株式会社テイクアンドグヴィ・ニーズ
テナント数（注3）	1	14

物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木
			
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
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
建築時期	1993年3月	1995年1月	2007年2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
総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡

物件名	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田
						
所在地	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝	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
最寄駅	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 「汐留」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	JR山手線他、東京メトロ丸の内線、 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
建築時期	1966年9月	2004年7月	-	2011年10月	1999年3月	2012年2月
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上11階	-	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階
総賃貸可能面積	7,303.69㎡	4,476.35㎡	1,287.96㎡	3,409.73㎡	5,054.19㎡	4,028.69㎡

（注1）「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（30%及び60%）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-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

ポर्टフォリオ一覧／東京オフィス (2/2)

物件名	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)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前
						
所在地	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸	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
最寄駅	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	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
建築時期	1991年9月	2014年1月	2007年12月	1992年1月	1992年3月	1993年11月
階数	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	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階
総賃貸可能面積	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)	28,136.05㎡	4,010.69㎡	3,010.53㎡	4,333.64㎡

物件名	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア (注)	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル	キューブラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台
						
所在地	東京都港区港南	東京都渋谷区広尾	東京都港区芝浦	東京都品川区上大崎	東京都新宿区新宿	東京都渋谷区南平台町
最寄駅	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	JR 山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩2分 都営浅草線・三田線 「三田」駅 徒歩5分	JR山手線「目黒」駅 徒歩4分 東急目黒線、東京メトロ南北線、 都営三田線「目黒」駅 徒歩5分	東京メトロ丸ノ内線・副都心線、 都営新宿線 「新宿三丁目」駅徒歩1分(直結) JR 山手線他、京王線、小田急線、 東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線・ 大江戸線「新宿」駅徒歩6分	JR 山手線他、東京メトロ銀座線・ 半蔵門線・副都心線、 東急田園都市線・東横線 「渋谷」駅 徒歩7分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩6分
建築時期	1985年8月	1997年1月	2003年4月	2002年12月	1992年9月	1989年7月
階数	地下1階 地上8階	地下1階 地上10階	地下1階 地上10階	地上7階	地下2階 地上8階	地下1階 地上8階
総賃貸可能面積	14,658.98㎡	18,063.03㎡	4,288.88㎡	6,993.70㎡	4,528.01㎡	4,373.54㎡

(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

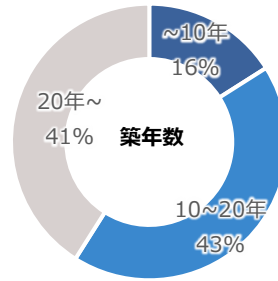
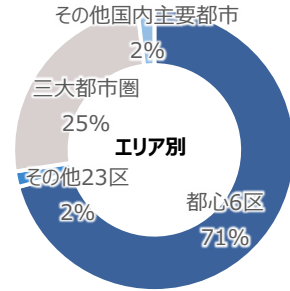
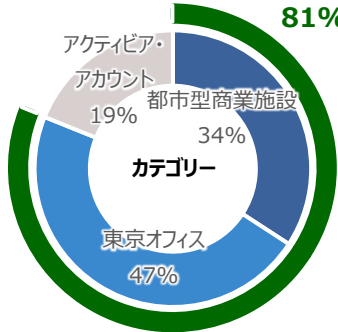
ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

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	京阪電車中之島線「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	コマースモール博多	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	6,209.78㎡	15,152.42㎡	13,566.95㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,897.10㎡

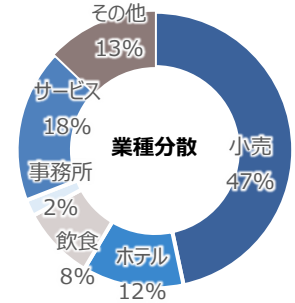
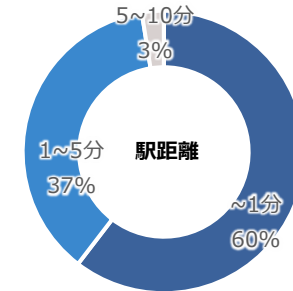
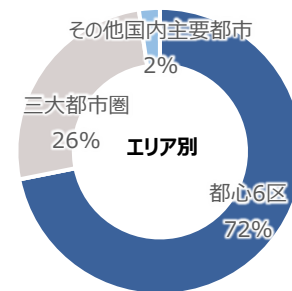
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
81%

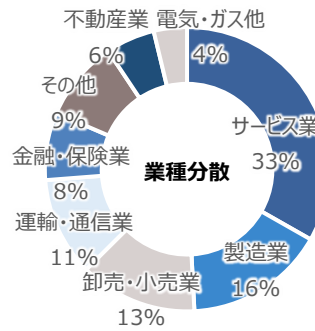
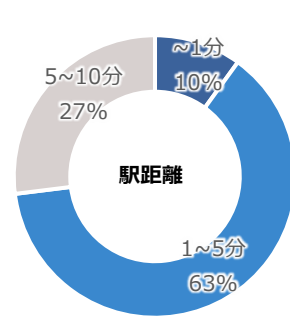
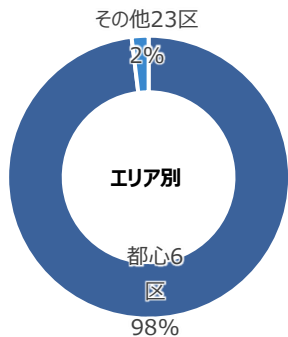


平均築年数
20.5年

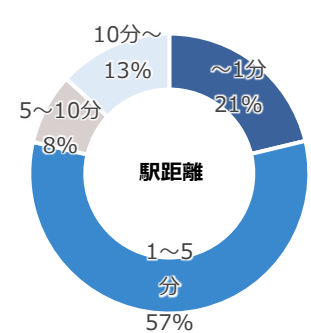
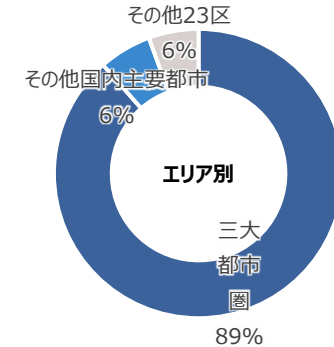
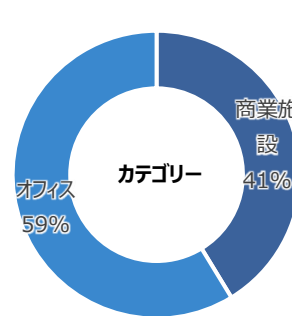
都市型商業施設



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

賃貸面積上位／東京オフィス平均月額賃料／賃貸借契約年数・残存年数

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. 三井住友信託銀行株式会社	東急プラザ銀座(底地) ^(注3)	29,883	7.1	2089年1月
	田町スクエア(底地)			2074年5月
	あまがさきキューズモール(底地)			2042年1月
2. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.3	2027年7月
3. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	5.1	2026年7月
4. 株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891	4.5	2027年3月
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.4	2022年2月 ^(注5)
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.4	2023年7月
7. 株式会社ケーズホールディングス	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	2022年6月
9. 水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,489	1.6	2022年4月 2023年3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) 2021年11月末日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(2021年11月末日時点)の総賃貸面積の合計に対する比率です

(注3) 「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合(30%及び35%)に相当する数値を記載しています

(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います

(注5) 2021年12月10日付で賃貸借期間を2022年3月1日から2051年2月28日までとする定期建物賃貸借契約を締結しています

2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	都市型 商業施設	東京オフィス	アクティビア・ アカウント	全体
契約年数(年)	17.5(9.7)	4.2(3.7)	9.1(6.6)	9.4(6.0)
契約残存年数(年)	12.3(4.2)	2.3(1.9)	4.9(3.1)	6.0(2.8)

(注1) 括弧内の数値は、「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です

(注2) 2021年11月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注3) 各数値は賃料ベースで算出しております

3. 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%)
2021.5末 (第19期末)	25,569円 (+1.5%)	24,353円 (+3.4%)
2021.11末 (第20期末)	26,222円 (+2.6%)	24,433円 (+0.3%)

(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

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2021年11月期（第20期）末時点 ～




(単位：百万円)

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 (2022.11末) (B)	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)	
						2021.5末 時点(C)	2021.11末時点 直接還元利回り (D)	2021.11末時点 直接還元利回り				
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ参道原宿 ^(注1)	45,000	8.2%	44,520	61,275	62,100	2.7%	825	17,100	17,579	
	UR-3	キューブラザ恵比寿	8,430	1.5%	8,144	11,700	11,700	3.2%	0	3,270	3,555	
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	8,644	10,400	10,400	4.7%	0	1,540	1,755	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	20,103	26,800	26,700	3.8%	△100	5,370	6,596	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	4,708	7,670	7,670	5.4%	0	3,260	2,961	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,353	7,910	7,910	3.9%	0	1,540	1,556	
	UR-10	キューブラザ心斎橋	13,350	2.4%	13,365	14,300	14,300	3.6%	0	950	934	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.8%	4,383	4,850	4,850	3.4%	0	480	466	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,701	4,860	4,860	3.5%	0	160	158	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,434	2,300	2,300	3.9%	0	20	△134	
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	0.9%	4,832	4,670	4,670	3.9%	0	△55	△162	
	UR-15	デックス東京ビーチ ^(注1)	12,740	2.3%	12,904	12,642	12,054	4.0%	△588	△686	△850	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地) ^(注1)	37,500	6.8%	37,895	39,000	39,000	2.6%	0	1,500	1,104	
	UR-17	キューブラザ原宿 ^(注1)	13,200	2.4%	13,307	12,800	12,800	3.0%	0	△400	△507	
		小計		187,265	34.2%	186,299	221,177	221,314	-	137	34,049	35,014
	TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,116	11,900	11,800	3.6%	△100	4,400	4,683
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,597	15,900	15,800	3.5%	△100	6,160	6,202
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.7%	3,837	4,880	5,000	3.8%	120	930	1,162	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,511	10,700	10,700	3.9%	0	1,910	2,188	
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	0.8%	4,435	6,390	6,350	3.5%	△40	1,810	1,914	
TO-6		田町スクエア(底地) ^(注2)	2,338	0.4%	2,362	2,840	2,850	3.4%	10	512	487	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,639	5,470	5,610	3.8%	140	1,620	1,970	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,731	7,330	7,330	3.6%	0	1,680	1,598	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.0%	5,374	8,180	8,180	3.5%	0	2,450	2,805	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,770	6,250	6,320	3.3%	70	2,520	2,549	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.0%	10,423	14,600	14,700	3.3%	100	4,010	4,276	
TO-12		汐留ビルディング ^(注1)	71,600	13.1%	70,380	78,050	77,350	3.3%	△700	5,750	6,969	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,990	7,670	7,630	3.6%	△40	558	639	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,909	5,700	5,730	3.5%	30	920	820	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,603	7,810	7,950	3.7%	140	670	346	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.4%	18,761	21,600	21,600	3.8%	0	2,800	2,838	
TO-18		恵比寿プライムスクエア ^(注1)	30,700	5.6%	31,010	31,300	31,300	3.4%	0	600	289	
TO-19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	6,855	-	7,130	3.4%	-	330	274	
TO-20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,391	-	16,800	3.2%	-	500	408	
TO-21		キューブラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,524	-	19,200	3.5%	-	800	675	
TO-22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,862	-	9,050	3.3%	-	250	187	
		小計		257,200	46.9%	255,093	246,570	298,980	-	△370	41,180	43,286
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティビア・アカウント	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	14,200	14,200	4.2%	0	2,200	2,086	
	AA-2	icotなかもず	8,500	1.6%	8,138	10,600	10,600	4.8%	0	2,100	2,461	
	AA-4	icot薄の口	2,710	0.5%	2,587	3,240	3,240	5.4%	0	530	652	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,540	3,950	3,950	5.0%	0	1,110	1,409	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	6,080	8,600	8,660	5.0%	60	1,680	2,579	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,048	16,700	17,400	3.7%	700	6,300	6,351	
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,662	6,860	6,870	4.3%	10	1,080	1,207	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,567	5,010	5,010	5.3%	0	190	442	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	19,042	21,400	21,600	3.6%	200	2,600	2,557	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,012	4,760	4,760	4.8%	0	830	747	
	AA-12	コマースヤルモール博多	6,100	1.1%	6,274	5,960	5,900	4.8%	△60	△200	△374	
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.6%	19,977	21,100	21,500	3.7%	400	1,700	1,522	
		小計		103,570	18.9%	102,044	122,380	123,690	-	1,310	20,120	21,645
合計			548,035	100.0%	543,438	590,127	643,384	-	1,077	95,349	99,945	

(注1)「東急プラザ参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」、「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%、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

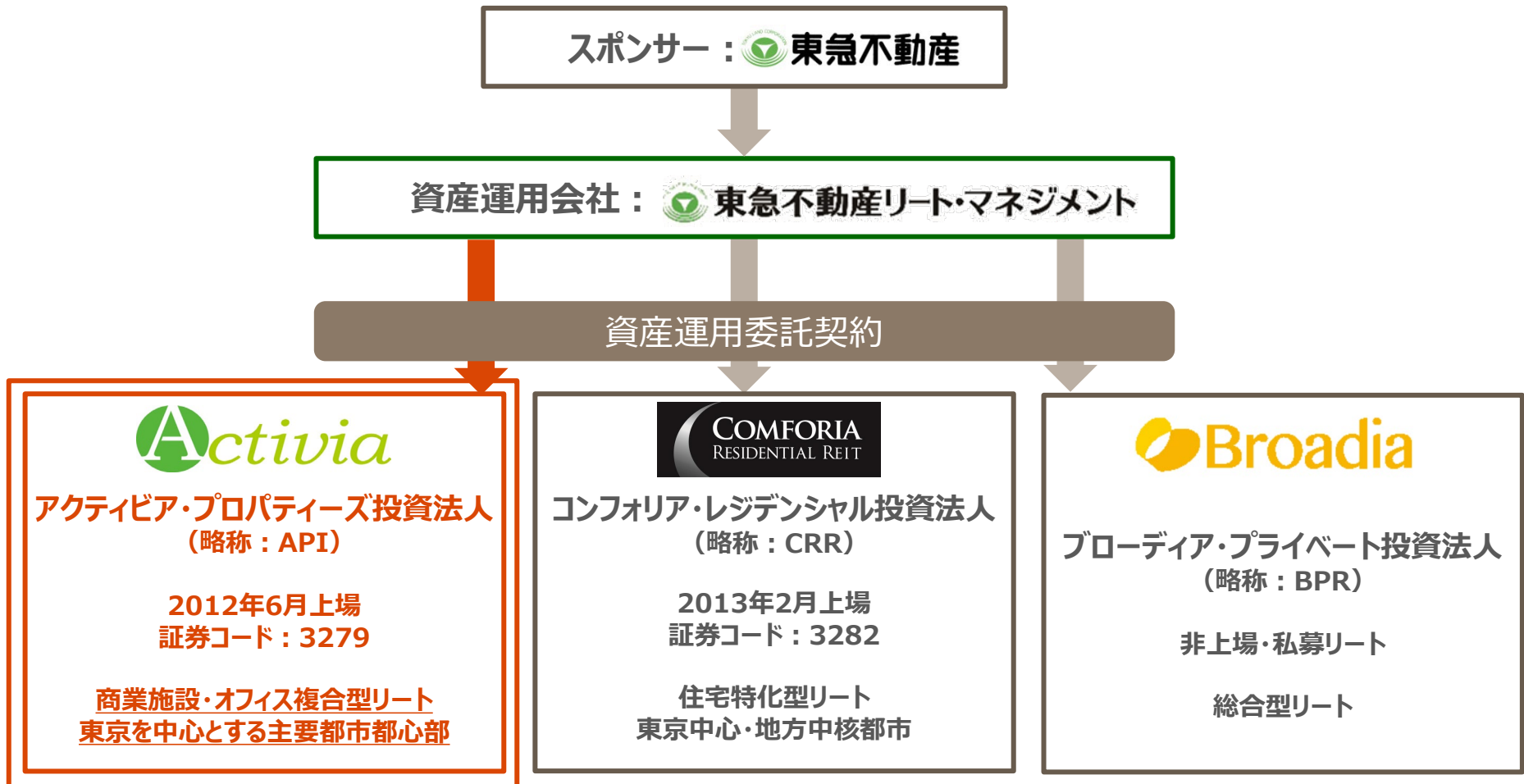
物件別稼働率の推移 ～ 2012年11月期（第2期）以降の期末平均稼働率 ～

		2012.11	2013.5	2013.11	2014.5	2014.11	2015.5	2015.11	2016.5	2016.11	2017.5	2017.11	2018.5	2018.11	2019.5	2019.11	2020.5	2020.11	2021.5	2021.11		
		(第2期)	(第3期)	(第4期)	(第5期)	(第6期)	(第7期)	(第8期)	(第9期)	(第10期)	(第11期)	(第12期)	(第13期)	(第14期)	(第15期)	(第16期)	(第17期)	(第18期)	(第19期)	(第20期)		
	UR-1	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	98.6%	99.4%	97.5%		
	UR-3	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-5	京都丸の内パークビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	98.3%	96.0%	96.1%	
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	88.9%	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-15	デックス東京ビーチ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.7%	100.0%	99.2%	99.1%	96.8%	94.9%	95.0%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-17	キュープラザ原宿	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	93.0%	
	都市型商業施設 平均稼働率		99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%	99.7%	99.4%	99.8%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.8%	99.8%	98.9%	97.8%	97.5%	
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	88.7%	82.2%
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%
		TO-3	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
TO-4		A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-5		ルオ-子汐留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.3%	79.1%	
TO-6		田町スクエア(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-7		A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-8		A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-9		A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	
TO-10		A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-11		大崎ウエストタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-12		汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.9%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	99.7%	99.5%	99.5%	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	
TO-16		A-PLACE品川東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	95.2%		
TO-18		恵比寿プライムスクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.2%	94.2%	89.6%	93.2%	
TO-19		A-PLACE田町イースト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	
TO-20		目黒東急ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
TO-21		キュープラザ新宿三丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
TO-22		A-PLACE渋谷南平台	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
東京オフィス 平均稼働率		97.4%	97.5%	98.6%	100.0%	100.0%	99.6%	97.5%	99.6%	98.9%	100.0%	99.9%	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.7%	97.8%	96.7%	96.7%		
	AA-1	あまがきキーンズモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-4	icot満の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-6	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	99.5%	99.5%	
	AA-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-10	梅田ゲートタワー	-	-	-	-	-	-	-	-	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.5%		
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-12	コマースモール博多	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%	97.0%	97.0%	95.0%	100.0%	92.7%	87.0%		
	AA-13	EDGE心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	アクティブ・アカウント 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100.0%	99.4%	99.6%	100.0%	99.6%	99.8%	99.0%	99.7%	99.9%	99.6%	99.2%	98.2%	
全体 平均稼働率		99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%	99.8%	100.0%	99.8%	99.9%	99.5%	99.8%	99.8%	98.9%	98.1%	97.5%		

(注1) 稼働率は、月末時点における各物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合です。小数点第2位を四捨五入して記載しています
(注2) 各カテゴリ及び全体の平均稼働率については、当該期末時点における稼働率で表示しています（譲渡を行った物件を控除して集計・表示しておりません）

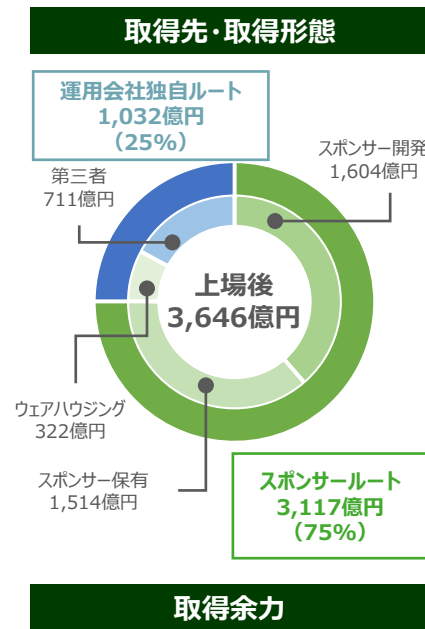
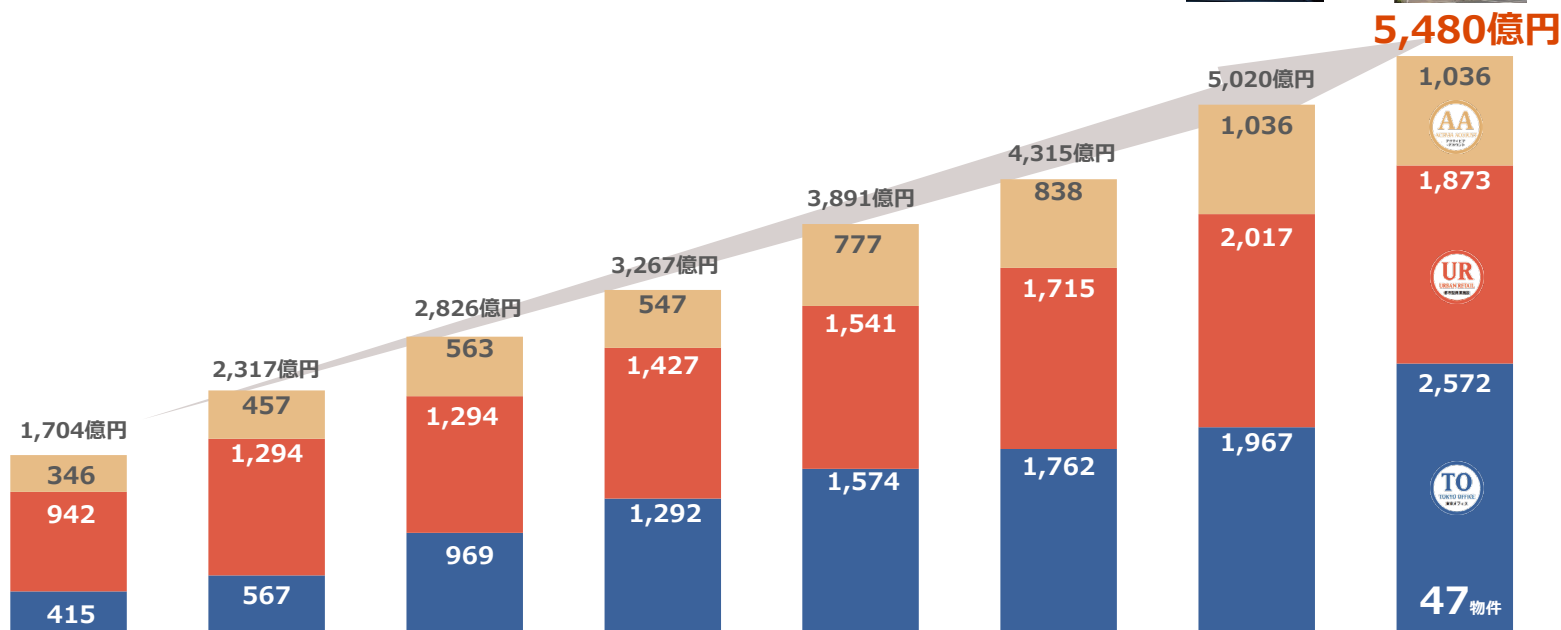
APIの資産運用会社の概要

- 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



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から資産規模は約**3.2倍**に拡大、足元の資産規模は**5,480億円**



約**456**億円

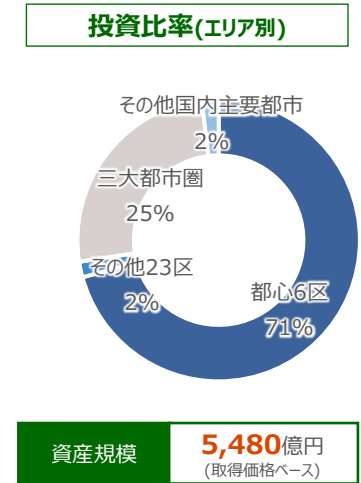
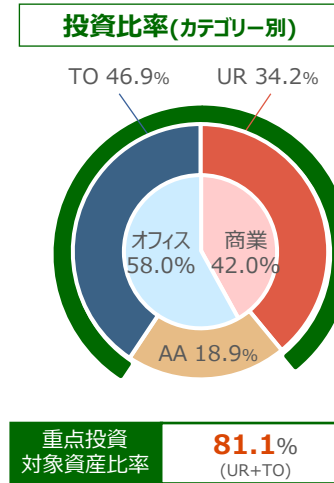
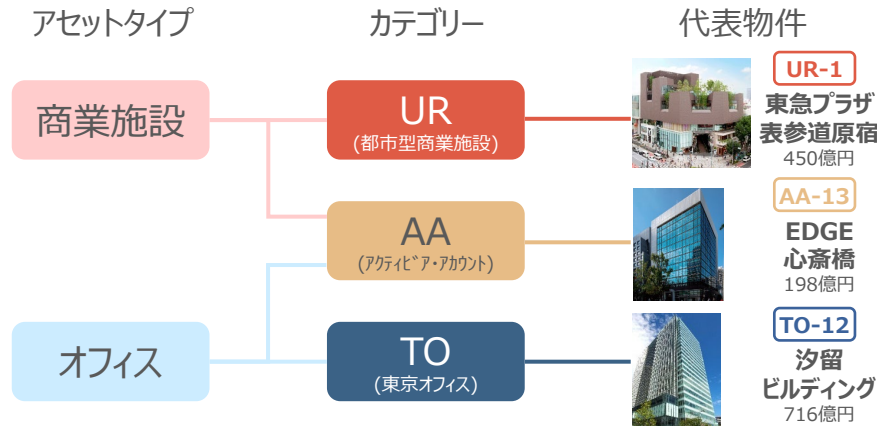
(注)LTV50%とした場合

時期	商業比率	オフィス比率	重点投資対象資産 (UR+TO)比率
IPO後 (2012.6)	71.5%	28.5%	79.7%
1stPO後 (2014.1)	70.3%	29.7%	80.3%
2ndPO後 (2015.1)	59.3%	40.7%	80.1%
3rdPO後 (2016.1)	54.9%	45.1%	83.2%
4thPO後 (2017.1)	49.0%	51.0%	80.0%
5thPO後 (2018.1)	49.7%	50.3%	80.6%
6thPO後 (2019.1)	48.7%	51.3%	79.4%
7thPO後 (2021.10)	42.0%	58.0%	81.1%

本投資法人の特徴と強み

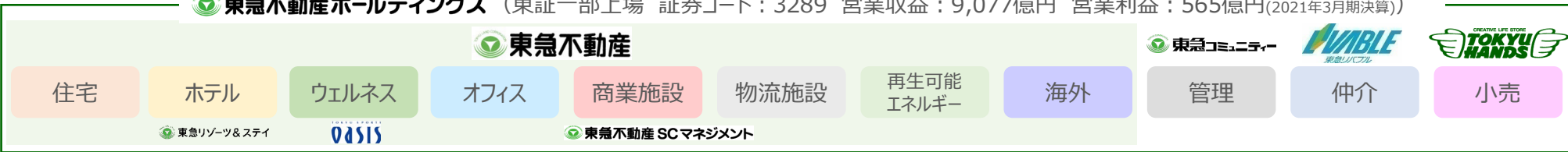
アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）

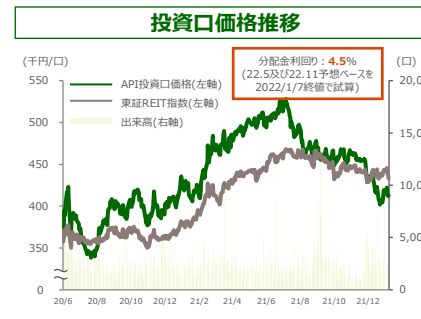
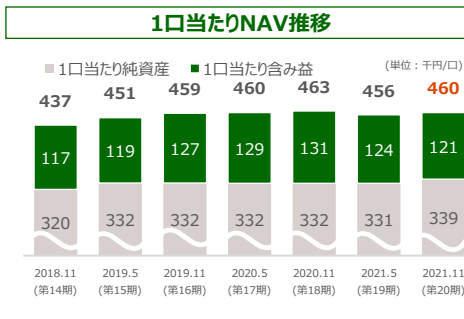
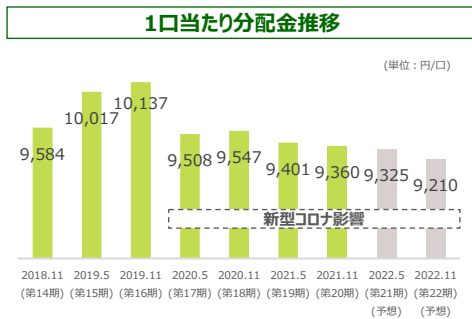


2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）

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：9,077億円 営業利益：565億円(2021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

1. 本投資法人の基本理念

- 本投資法人の名称に付せられた“**Activia**(アクティビア)”とは、「活気を与える」を意味する“**Activate**”と「場所」を意味する接尾語“**ia**”からなる造語です
- 本投資法人は、その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを目指します

2. 本投資法人の基本方針

- ✓ **都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資**
- ✓ **包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用**
- ✓ **投資主価値を最大化するためのガバナンス体制**

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「**プロアクティブな運用**」を目指します。
(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設



東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル



個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる、本投資法人が投資対象とする資産のうち都市型商業施設以外の商業施設及び東京オフィス以外のオフィスビル

投資比率
(取得価格ベース)

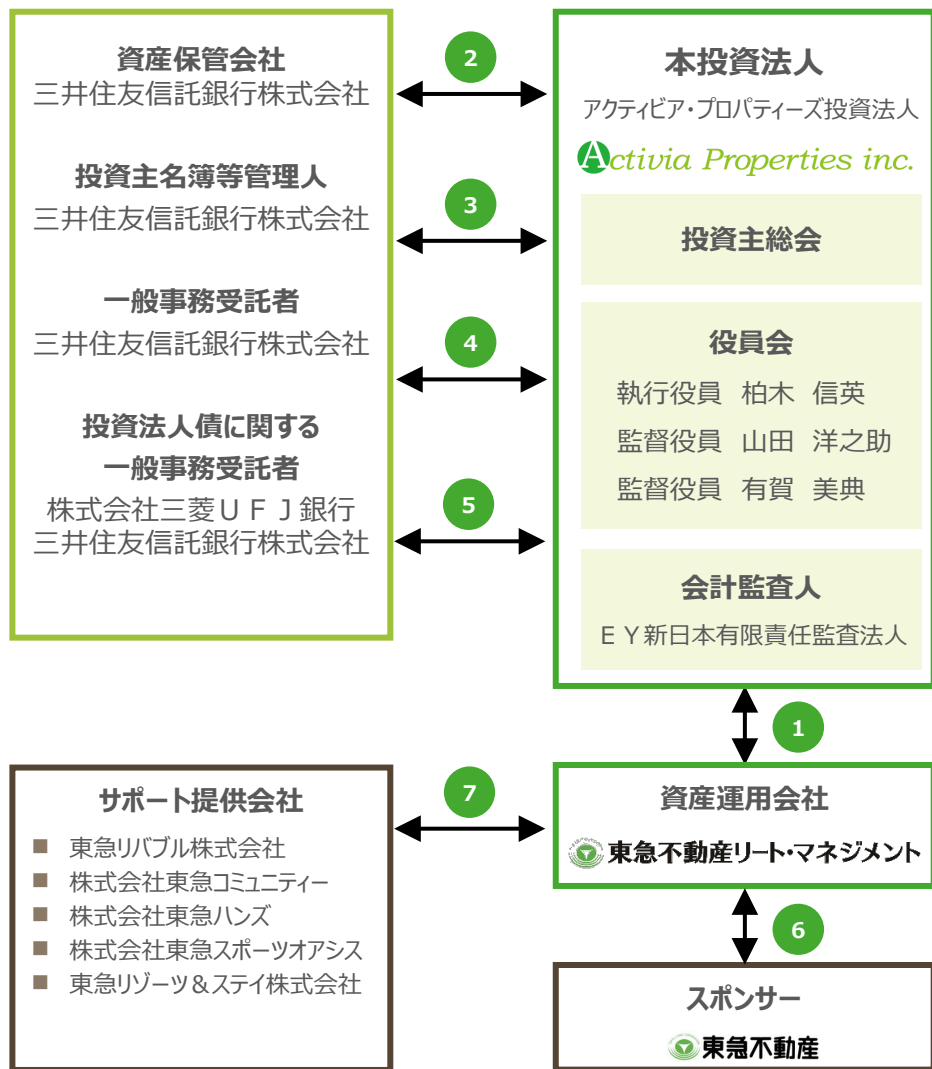
70% 以上

30% 以下

(注)不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります

本投資法人/運用会社の概要

1. 本投資法人の概要



- 1 資産運用委託契約
- 2 資産保管委託契約
- 3 投資法人名簿等管理委任委託契約
- 4 一般事務委託契約
- 5 財務代理契約
- 6 スポンサーサポート契約・業務委託契約
- 7 サポート契約

2. 資産運用会社の概要

東急不動産リート・マネジメント株式会社

2009年10月設立

資本金 200百万円

スポンサー
東急不動産株式会社(100%)

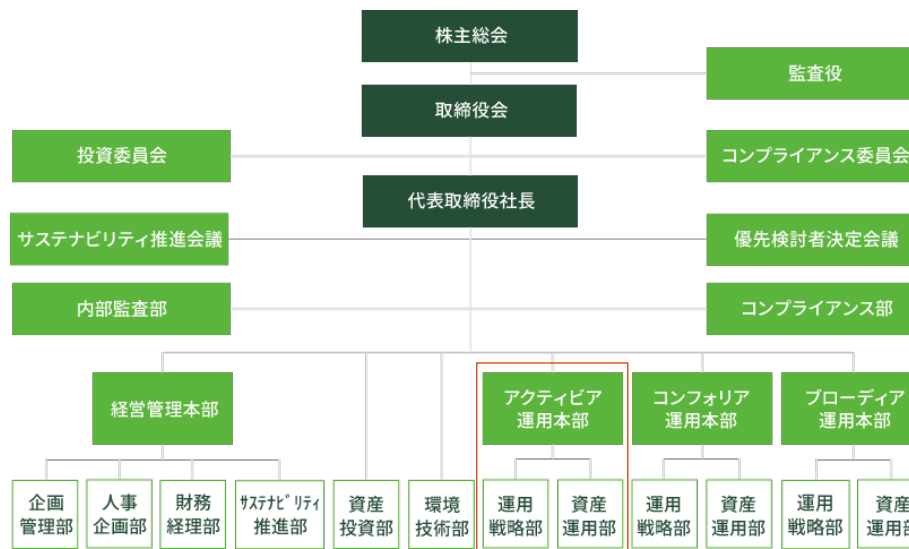


代表取締役社長
兼松 将興



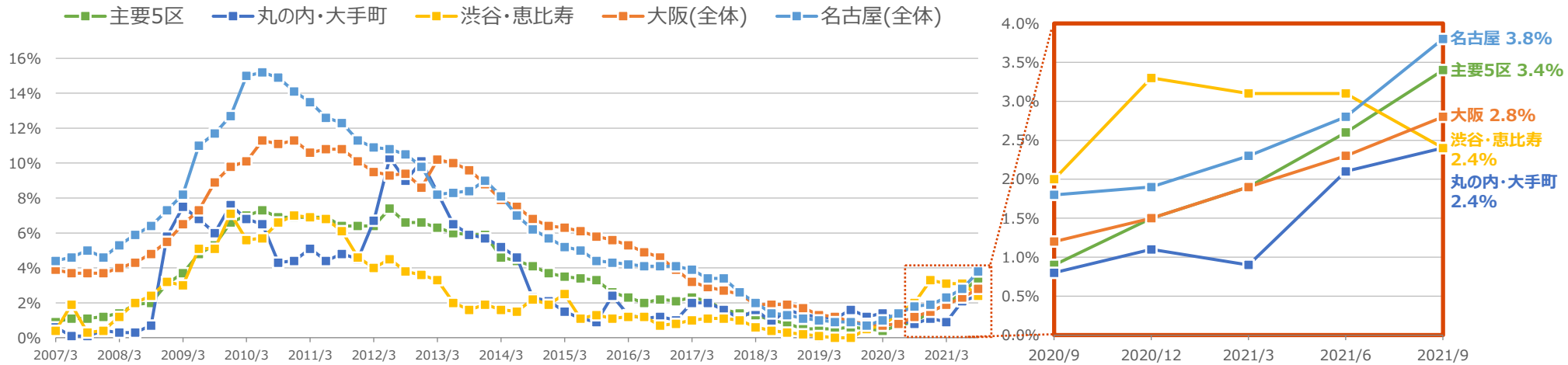
常務執行役員
アクティバ運用本部長
柏木 信英

組織図

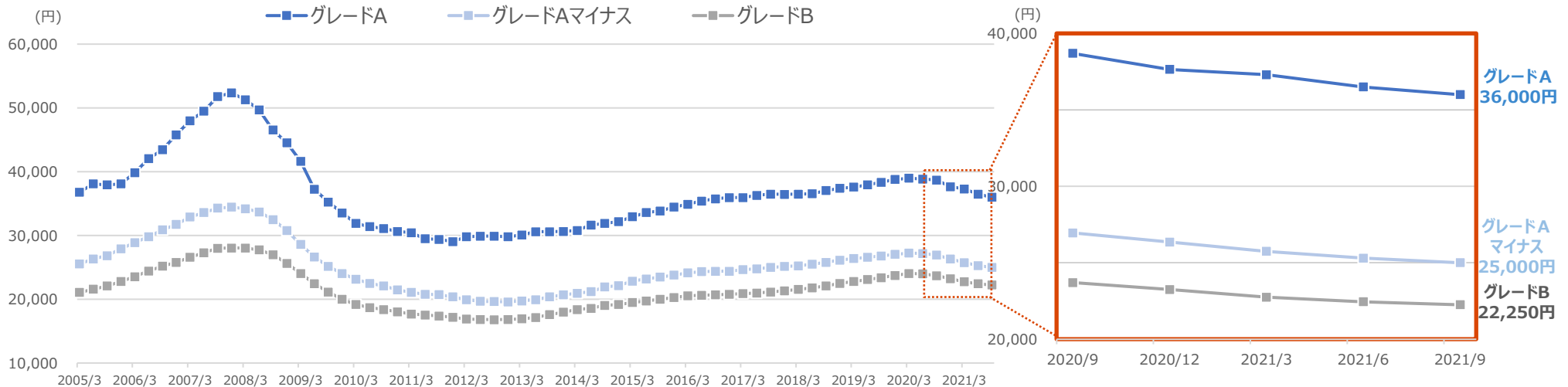


国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

空室率推移 ('07.1Q~'21.3Q)



平均想定成約賃料推移 ('05.1Q~'21.3Q)

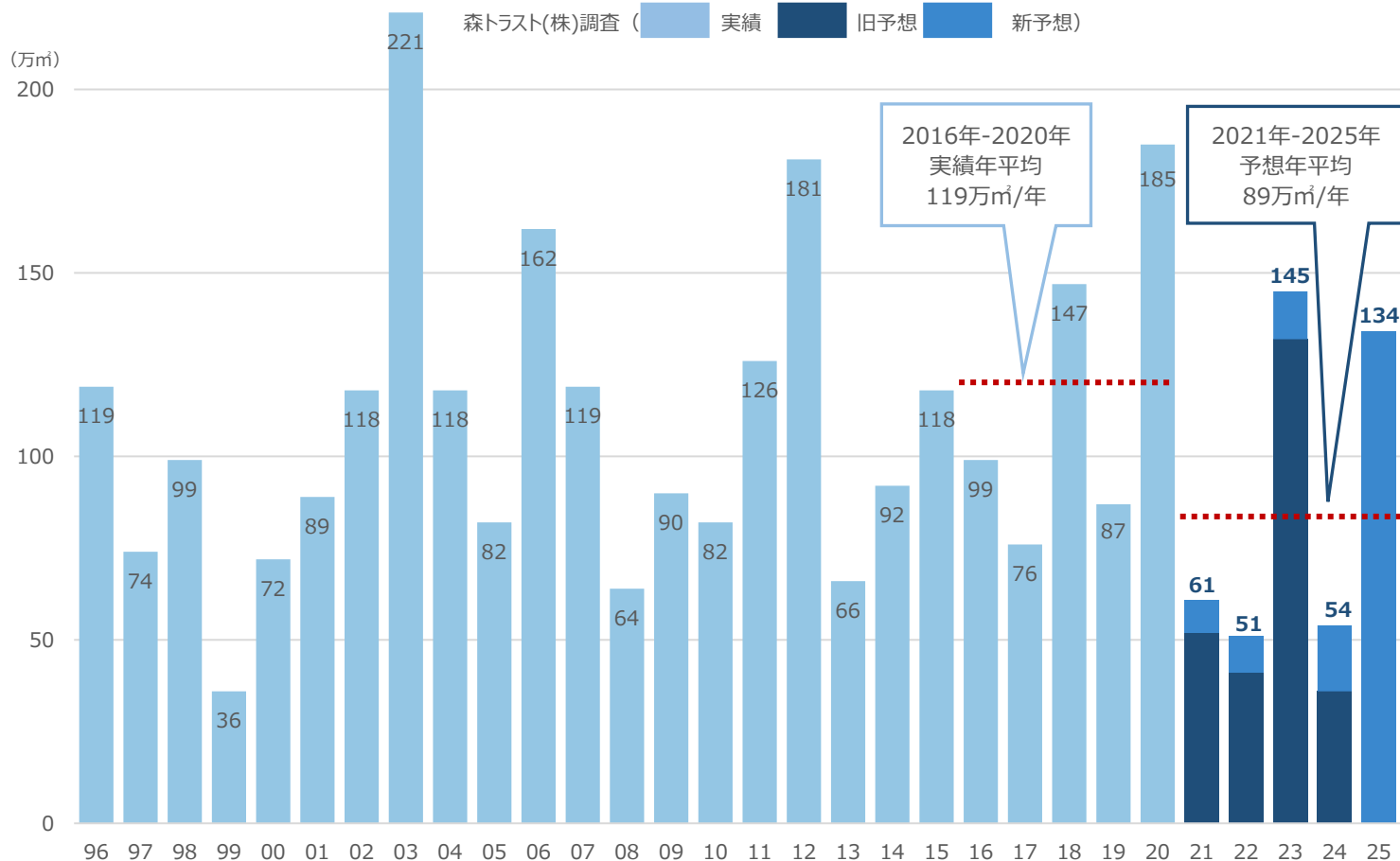


(注) グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

東京23区の大規模オフィスビル供給量

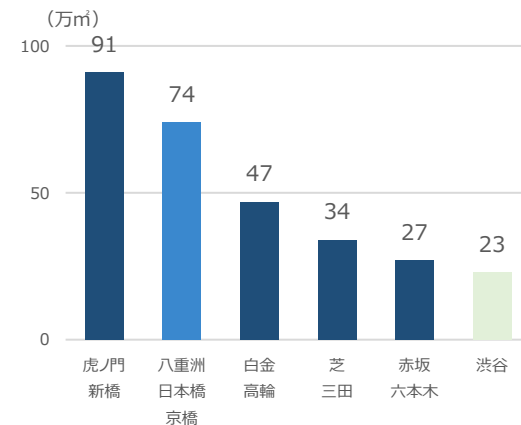
➤ 2021年9月の新予想では、従来の予想から大きな変化はなく、**過剰な供給傾向は見られない**

供給量推移 ('96~'25)

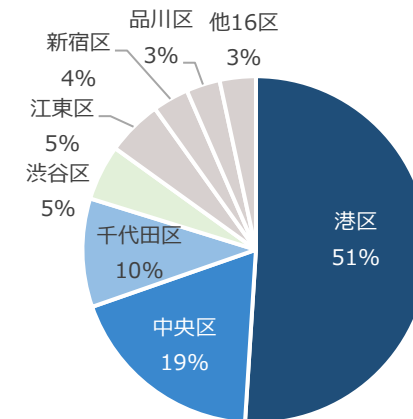


供給予想 ('21~'25)

主要5エリア+渋谷エリア



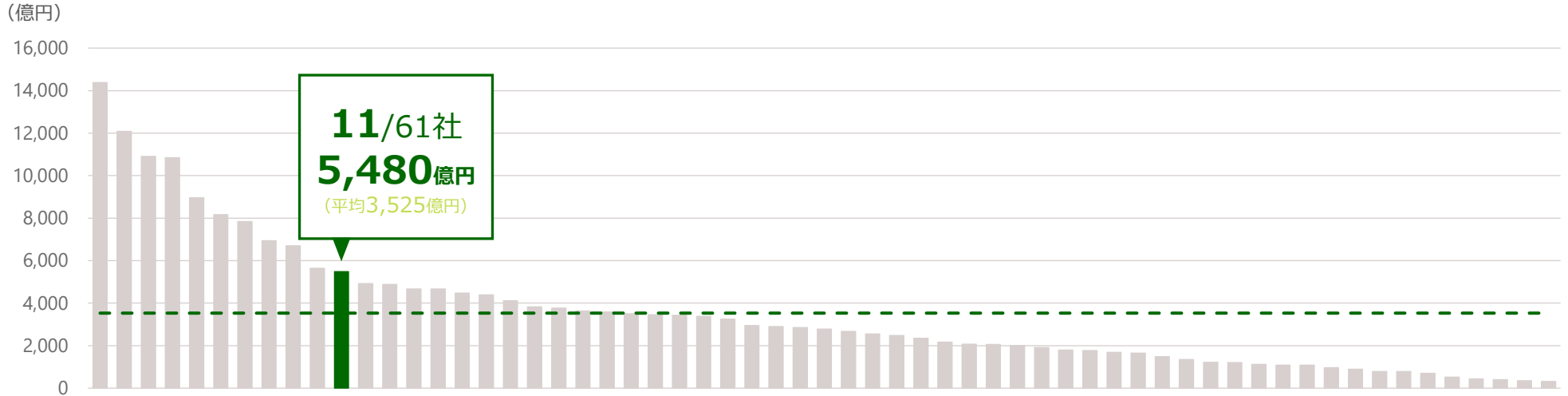
地区別



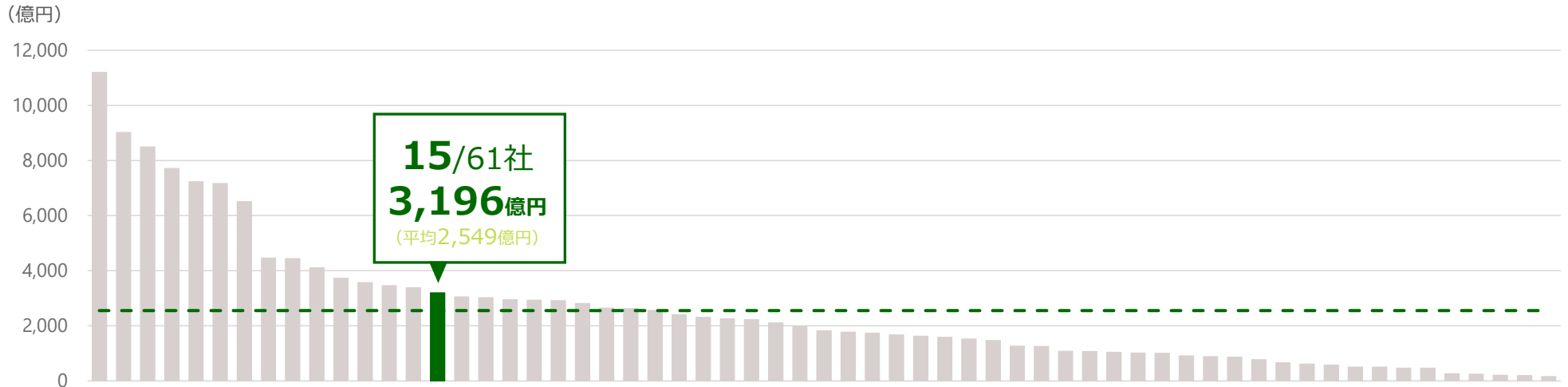
(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

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（2022年2月末時点）



時価総額（2022年2月末時点）



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。