



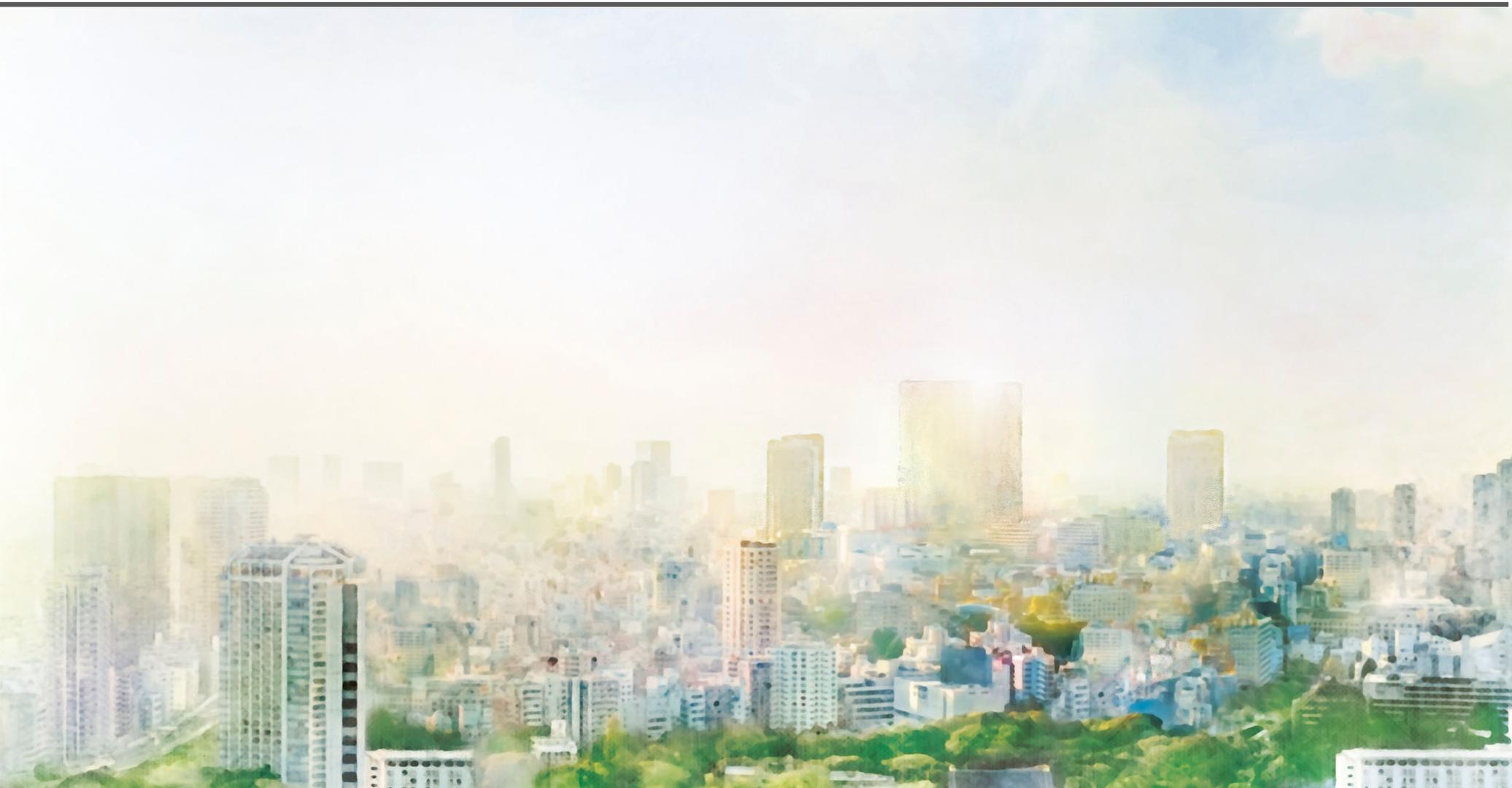
アクティビア・プロパティーズ投資法人
(証券コード：3279/API)



2022年5月期（第21期）個人投資家様向け説明資料 2022年9月

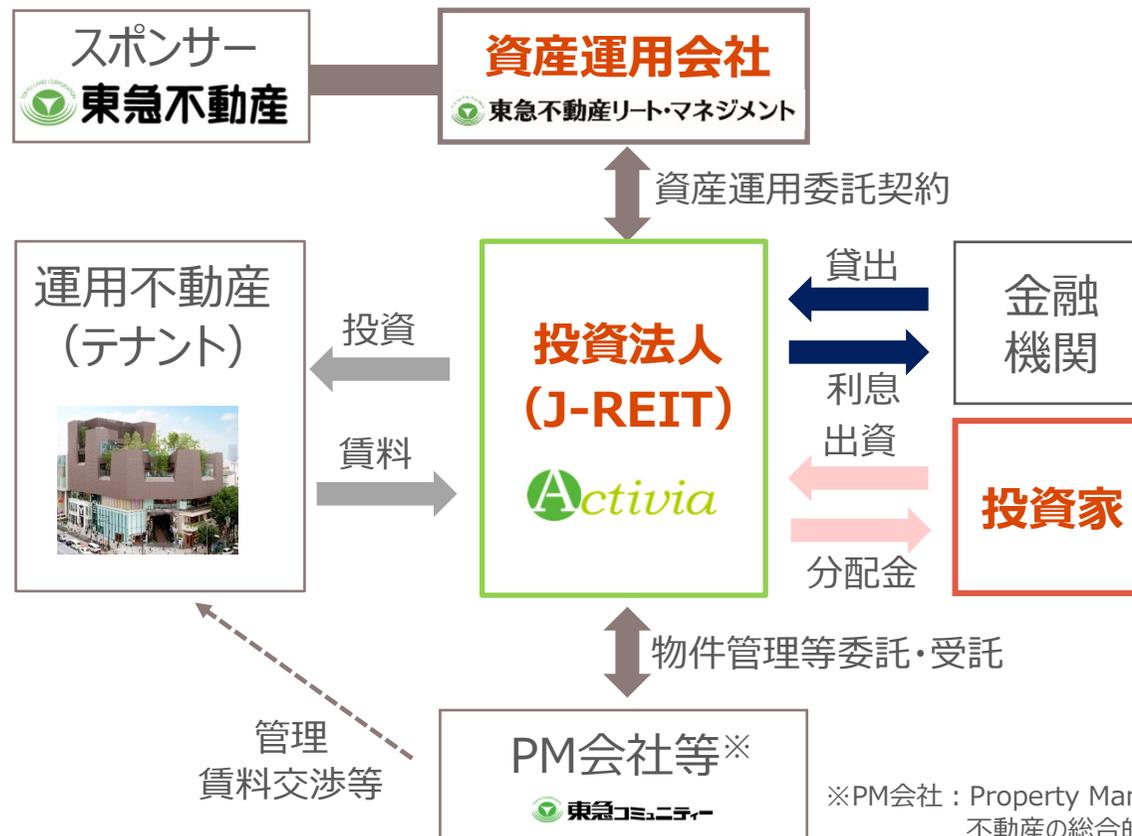
1. *J-REIT*の特徴
2. アクティビア (*API*) の特徴
3. 運用状況と今後の戦略
4. 財務戦略、*ESG*の取り組み
5. まとめ
6. 参考資料

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**



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

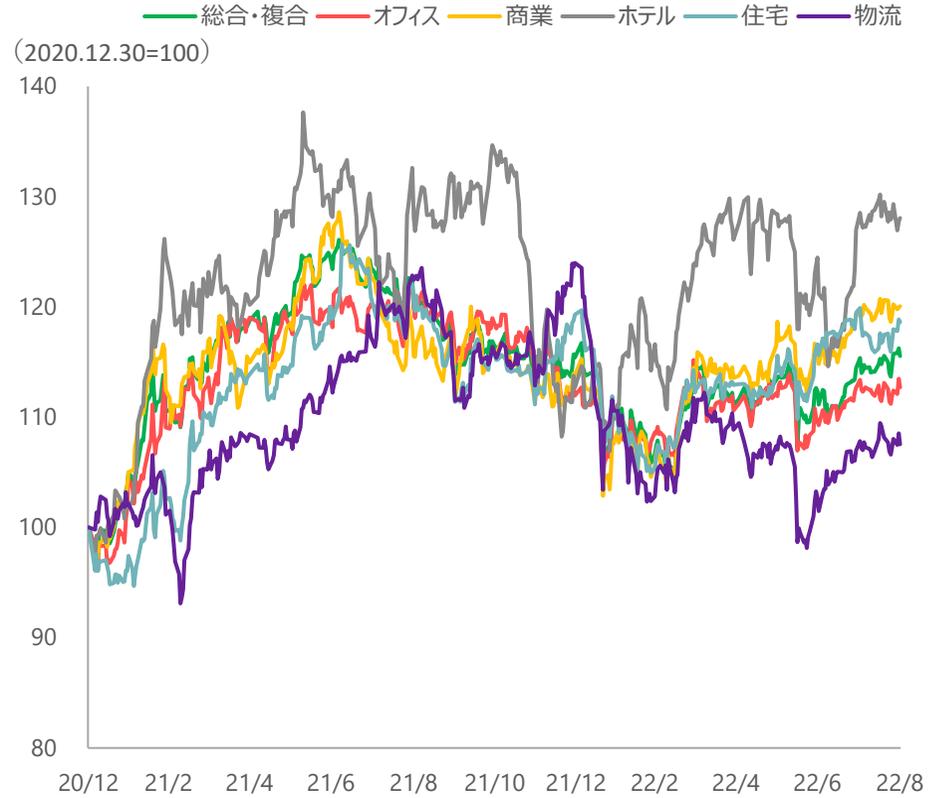
J-REITマーケット(2022年8月末)

株価指数の比較



(出所) Bloomberg

アセットタイプ別投資口価格指数の比較



(出所) Bloomberg

	銘柄数	時価総額	配当利回り
Jリート	61社	17兆円	3.6%
東証プライム	1,835社	706兆円	2.3%

(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

- ✓ オフィス・商業の需給改善は時間を要し、**立地優位性を活かした差別化**が重要
- ✓ 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"> 需給改善は時間を要すも、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 立地優位性を活かした、新しい価値創造が重要（例:滞在型、等）
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> 国内旅行や婚礼需要が稼働率回復をけん引 全体的な回復には、インバウンドやビジネス需要の動向に注視
住宅		<ul style="list-style-type: none"> 都心の住まいへの需要は回復基調、高い安定性を維持 都心からの人口流出懸念は徐々に後退も、部屋タイプのニーズも多様化
物流		<ul style="list-style-type: none"> Eコマースの加速化による物流ニーズの拡大の継続 競争は引き続き激化し、売買価格も高騰

(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

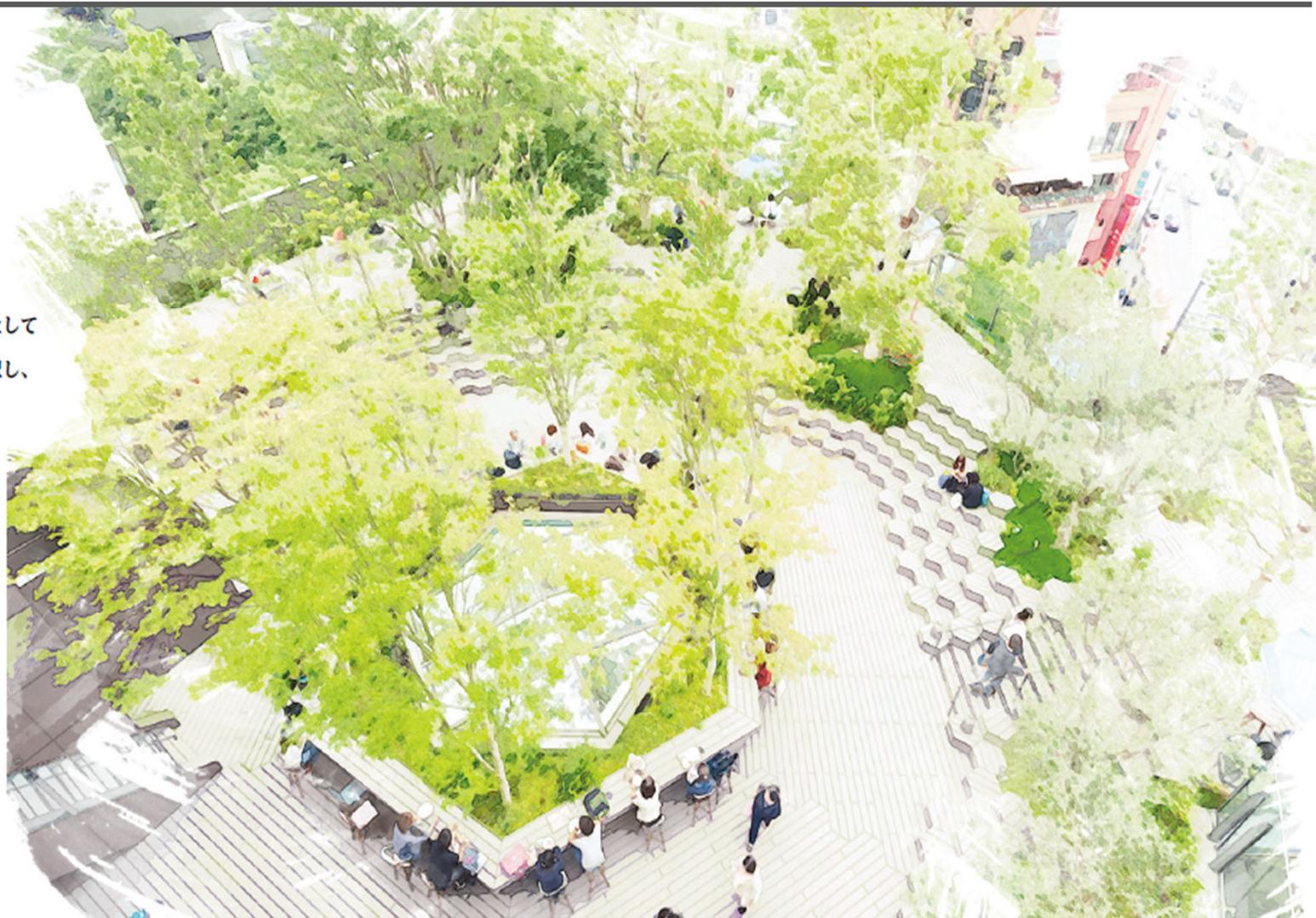


アクティビア・プロパティーズ投資法人は、
中長期的な投資主価値の最大化を図るため、
多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として
「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、
「プロアクティブな運用」を目指します。

(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)

アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

- 1 都市型商業施設及び
東京オフィスへの重点投資
- 2 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
- 3 投資主価値を最大化するための
ガバナンス体制



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

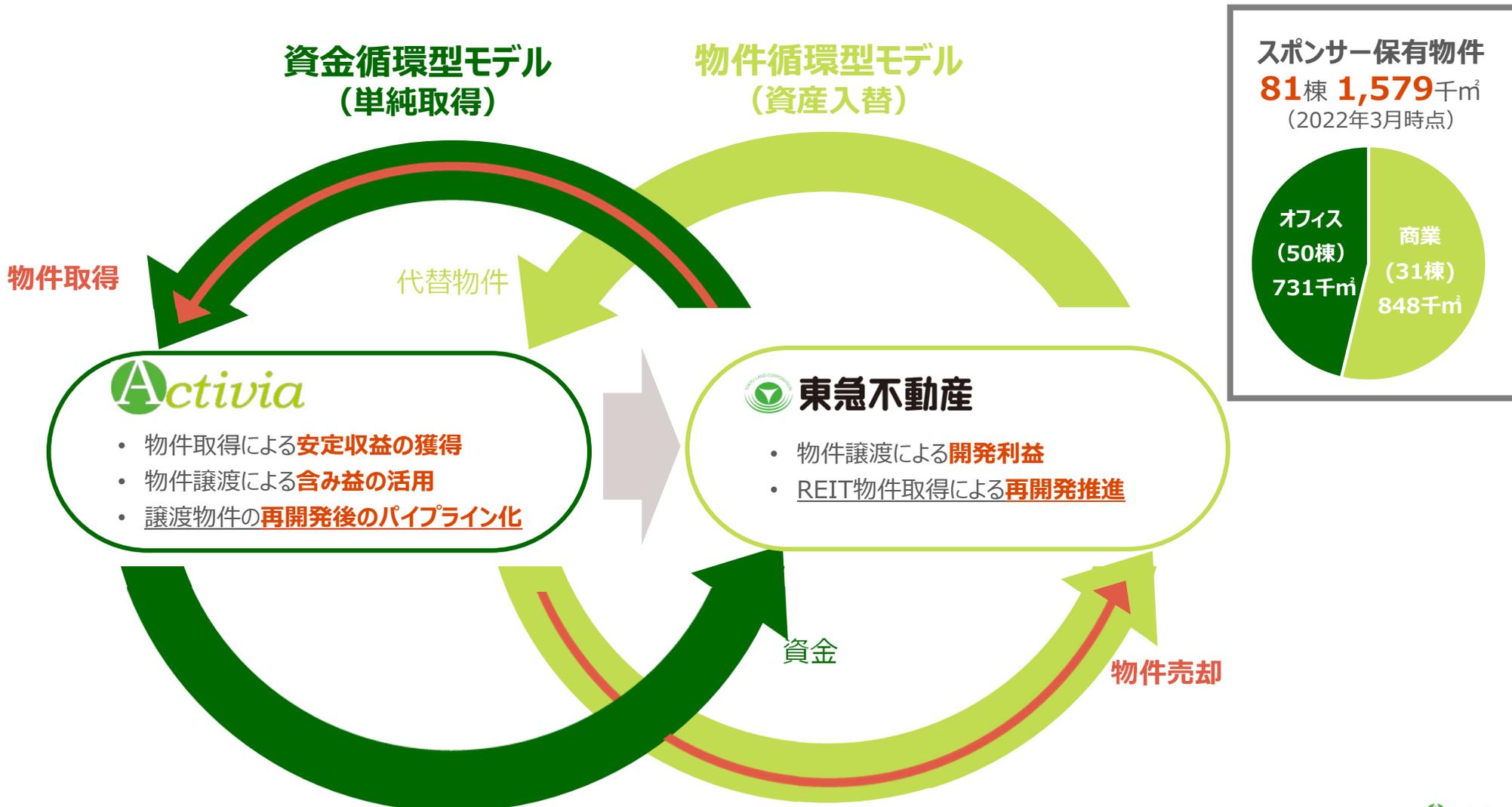
- **物件抛出 (外部成長)** や **テナント誘致 (内部成長)** 等のグループの包括的サポートを活用
- 100年に1度、といわれる**渋谷の大規模再開発**

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



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
- 好立地・高クオリティ物件は環境変化への対応力も高く、リニューアル等を通じて新しい価値を提供

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



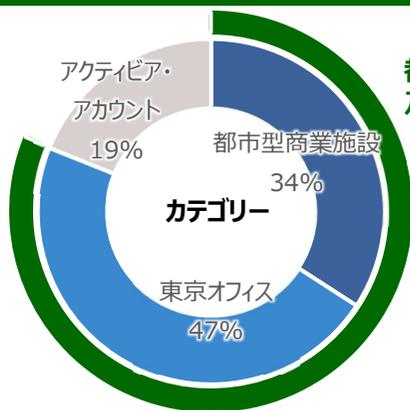
銀座



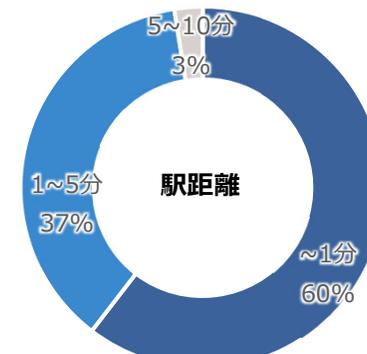
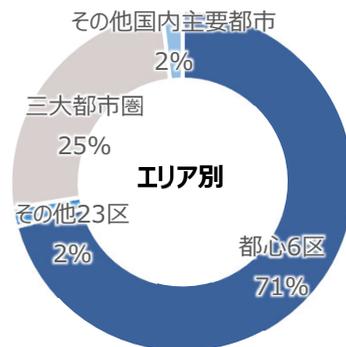
神戸



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 東急プラザ表参道原宿	UR-3 キュープラザ恵比寿	A-FLAG 渋谷
UR-11 A-FLAG 骨重通り	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 東京ヒース	UR-16 東急プラザ 銀座(底地)	UR-17 キュープラザ 原宿
TO-1 東急不動産 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 ウィスタワー	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 キュープラザ 新宿三丁目	TO-22 A-PLACE 渋谷南平台

都心近郊

AA-4 icot溝の口	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	

札幌

UR-8 A-FLAG札幌

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 京都丸ビル	UR-7 神戸旧居留地 25番館	UR-10 キュープラザ 心齋橋
UR-14 A-FLAG 北心齋橋 (注)	AA-1 あまがさきキース 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 A-PLACE 心齋橋

京都

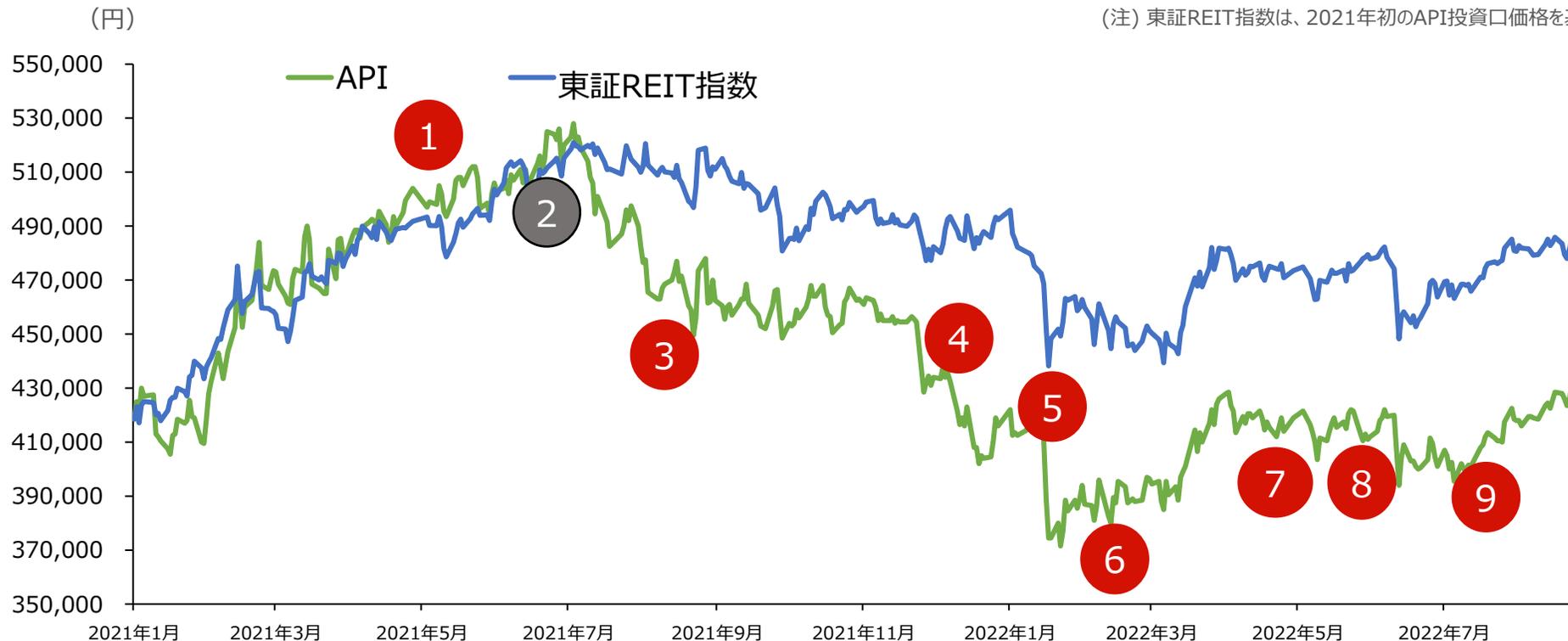
(注) 2022年6月30日にUR-14 A-FLAG北心齋橋を売却

3.運用状況と今後の戦略



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

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

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

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

5 2022年1月：決算発表
予想を上回る決算・API初の内部留保

6 2022年2月：自己投資口取得発表
API初の取り組み

7 2022年4月：物件売却発表
A-FLAG北心斎橋を売却 (22/6/30完了)

8 2022年5月：物件売却発表
ルオーゴ夕留を3分割で売却 (23/6/1完了予定)

9 2022年7月：決算発表
分配金下限を9,300円に引き上げ

2022年5月期（第21期）公表の物件売却について

- **入替による収支改善を見据え**2物件を売却し、リーシングの長期化による影響がおよぶ期間の**安定分配に目途**
- 一連の物件入替に伴う譲渡対価により、**代替物件の取得を中心にDPU向上施策を継続**

UR-14 A-FLAG北心斎橋

- ✓ 足元の収支性や今後の成長性を鑑み、売却を決定
- ✓ 帳簿価格及び鑑定評価額を上回る価格で売却し、含み損の解消を実現

想定売却益	87百万円
-------	--------------

第21期 実績利回り	2.5% (償却後)
---------------	----------------------

TO-5 ルオーゴ汐留

- ✓ エリア内での立地競争力が弱く、今後の内部成長余地を鑑み、売却を決定
- ✓ 鑑定評価額を大きく上回る価格での売却に加え、3期に亘る分割売却による収益の安定化を実現

想定売却益	4,446百万円
-------	-----------------

第21期 実績利回り	1.8% (償却後)
---------------	----------------------

譲渡日	2022年6月30日
譲渡価格	5,100百万円
帳簿価格(注)	4,830百万円
鑑定評価額	4,670百万円

譲渡日	(20%)2022年11月30日, (29%)2023年5月31日, (51%)2023年6月1日
譲渡価格	9,100百万円
帳簿価格(注)	4,339百万円
鑑定評価額	6,400百万円

(注)帳簿価格は各引渡日における予想値

長期所有資産の買換えによる圧縮の特例と内部留保活用方針

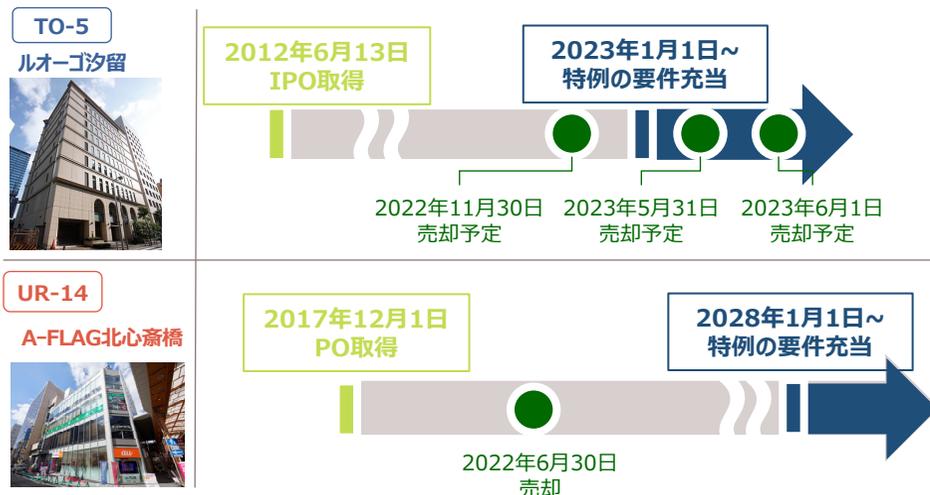
- ルオーゴ汐留の譲渡においては、**長期所有資産の買換えによる圧縮の特例を一部活用**
- **上場10周年をむかえ、内部留保を活用**しDPUマネジメントの柔軟性が向上

1. 圧縮記帳の概要

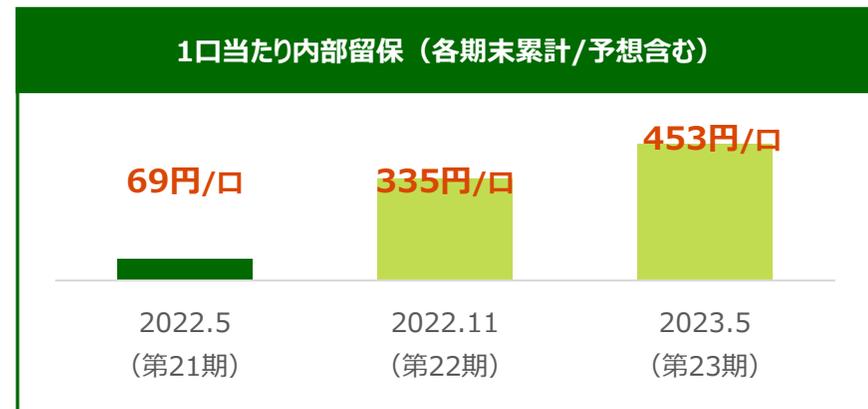
長期所有資産の買換えによる圧縮特例（租税特別措置法第65条の7）

【譲渡資産】	所有期間※が 10年超 であること ※取得日の翌日から譲渡日の属する年の1月1日までの期間
【取得資産】	以下のいずれかを満たす ア) 譲渡資産を譲渡した期において取得していること イ) 譲渡した期の初日の前1年以内に取得していること ウ) 譲渡した期の末日の翌日から1年以内に資産を取得する見込みであること
【圧縮限度額】	譲渡益の80%の範囲内で帳簿価額の減額又は 積立金計上

2. 第21期売却決定物件の特例適用要件



3. 内部留保の積み上げ



4. 内部留保の活用方針

- **大口テナント退去による一時的な収入減への対応**
- **外部環境の変化による一時的な収入減への対応**
- **大規模改修やリニューアルに伴う費用増への対応**
- **自然災害による修繕費用等への対応 など**

ダウンサイドリスクに対する中長期的なDPUマネジメントの手段を確保

自己投資口取得による投資主価値向上

- 1口当たりNAVを投資口価格が大きく下回り、**投資主価値向上策として本投資法人初の自己投資口取得**を実施
- プロアクティブな投資口取得により、**DPU引き上げ及び1口当たりNAVの向上を実現**



発行済み口数

▲**1.2%**

(822,754口→812,564口)

1口当たり分配金への影響

+110円

(第21期実績)

取得口数

10,190 口

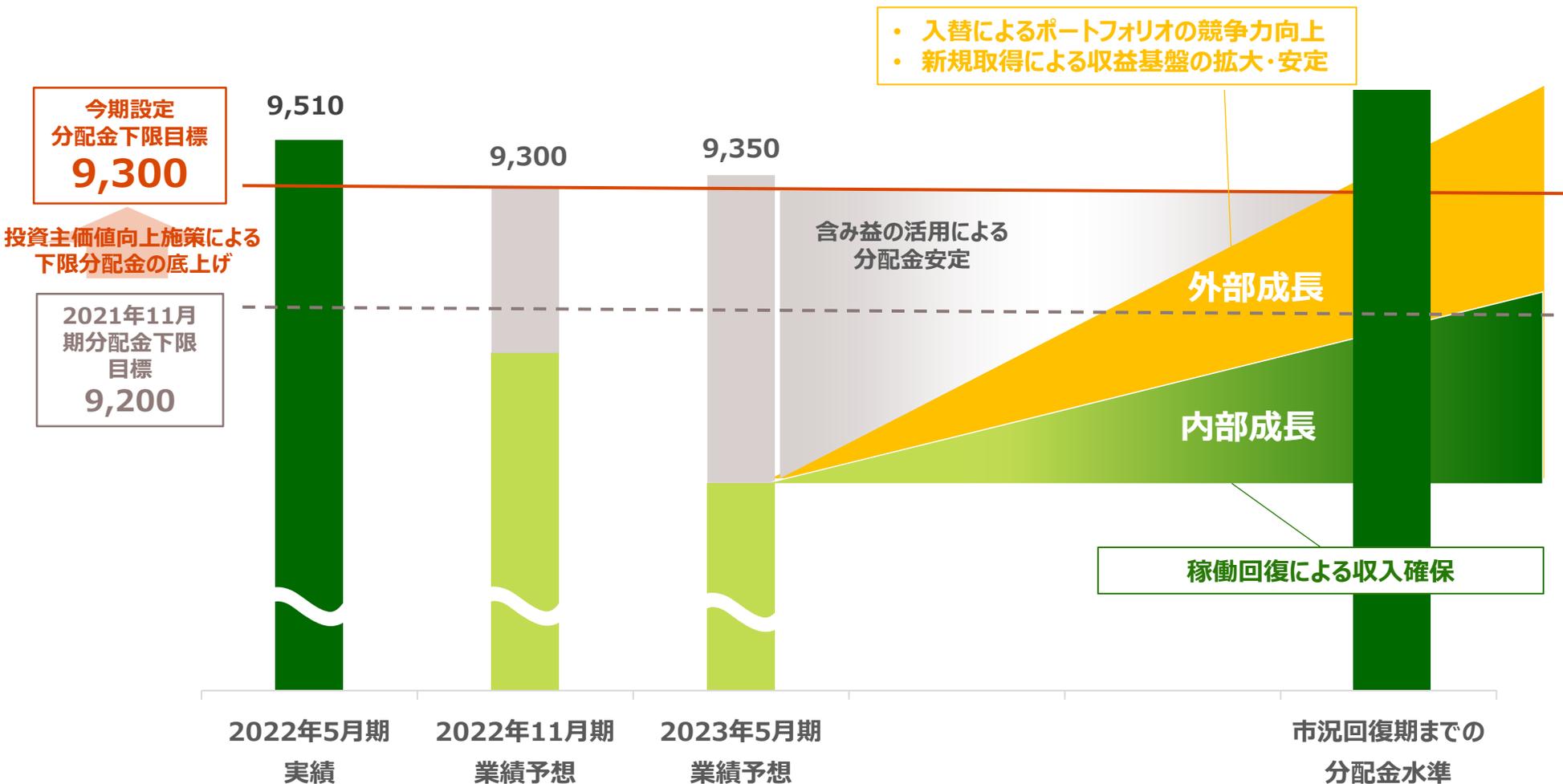
※2022年5月13日消却

取得総額

3,999,657 千円

アフターコロナに向けたDPU（1口当たり分配金）戦略 ～下限を9,300円に引き上げ～ 17

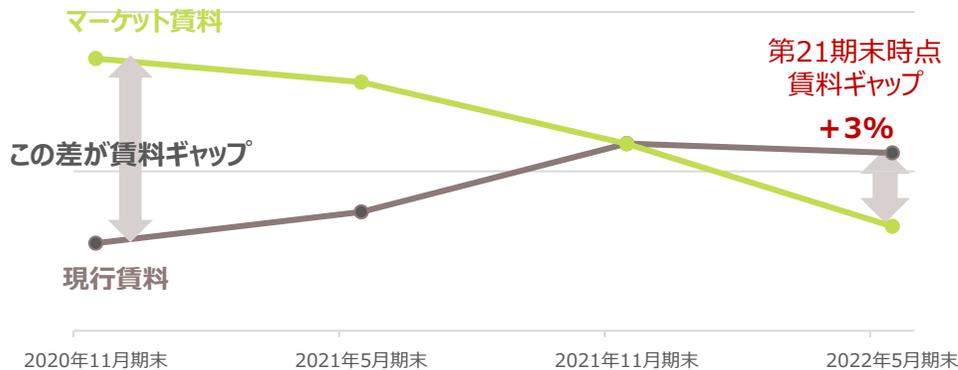
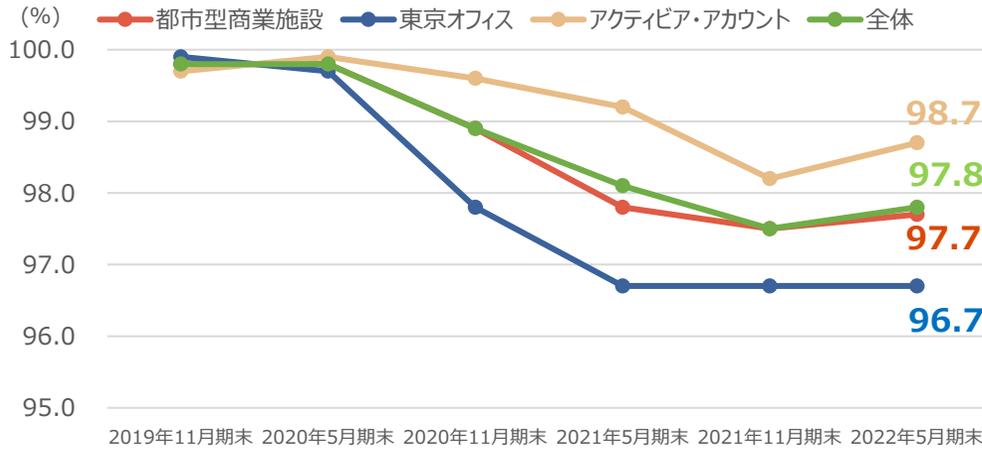
- これまでの入替戦略に基づく含み益の還元、自己投資口取得効果により、**当面の分配金下限目標を9,300円に引き上げ**
- **運用による収益改善と物件入替/取得によるポートフォリオの質的改善**を軸に将来的な分配金成長に向け基盤を整備する



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
- **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**

1. 稼働率の推移とオフィス区画の賃料ギャップ

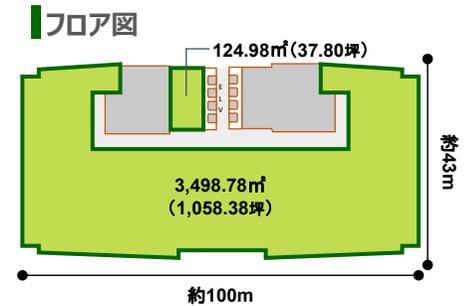


2. リーシング注力物件

TO-12 汐留ビルディング



- 9フロアのうち1.5フロアは契約締結済み
- 残りの区画もフロア分割含め柔軟なリーシングにより**早期の稼働回復を図る**
- リーシングにおいては、物件内ほか眺望も体感できるVR内覧も活用



TO-16 A-PLACE品川東



- 約2,000坪の退去意向を受け、移転意向のあったAPI保有他物件入居テナントに本物件への移転を提案。**ポートフォリオ内で集約移転ニーズの取り込みを実現**
- 退去区画については、早期の稼働回復を優先してリーシング活動を行う

オフィスの運営状況～好調な広域渋谷圏のAPI保有物件リーシング状況～

- ▶ **広域渋谷圏は相対的に需要の回復が見られ**、API保有物件のリーシングも進捗
- ▶ 今後もAPIの重点投資エリアである**広域渋谷圏での内部成長を継続的に追求**

1. 広域渋谷圏のAPI保有物件リーシング状況

契約稼働率

90% **+8%pt** 98%

営業面積

1,281坪 **▲1,015坪**

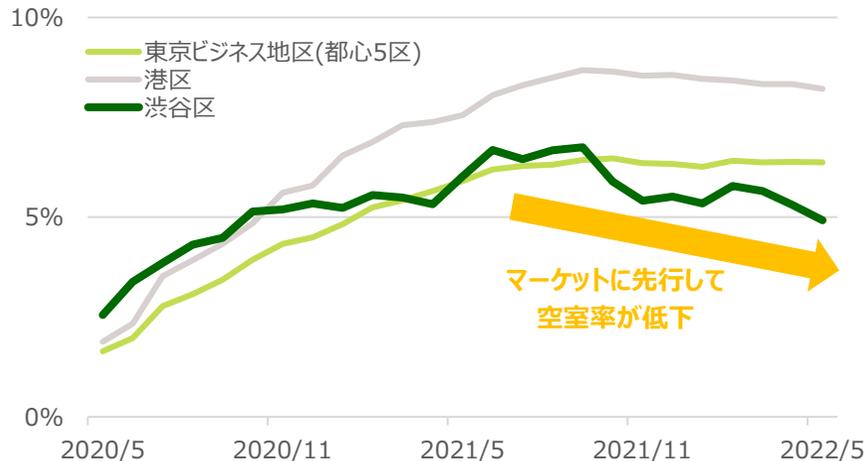
266坪

第20期末

第21期末

2. 渋谷エリアの空室率の推移

出所：三鬼商事株式会社



3. 広域渋谷圏のリーシング実績

TO-18 恵比寿プライムスクエア



- ・ リーシング進捗により稼働率が上昇。入替時の賃料増額も実現

稼働率 (オフィス)

第20期末 第21期末
93% **99%**

リーシング事例

入替面積 増額率
120坪 **+1.0%**

TO-2 A-PLACE恵比寿南



- ・ APIポートフォリオ内での拡張移転を実現し、退去区画は内部増床を実現

稼働率

第20期末 第21期末
100% **100%**

リーシング事例



TO-1 東急不動産恵比寿ビル



- ・ リーシング進捗により稼働率が上昇
- ・ セットアップオフィスは早期の収益化を実現

稼働率

第20期末 第21期末
82% **96%**
(引渡稼働率) (契約稼働率)

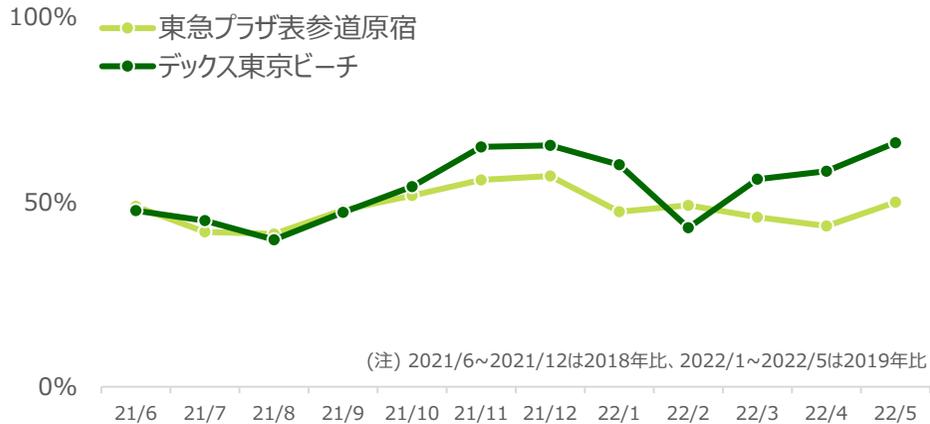
セットアップオフィスのリーシング事例

入居面積 リーシング期間
58坪 **1ヶ月**

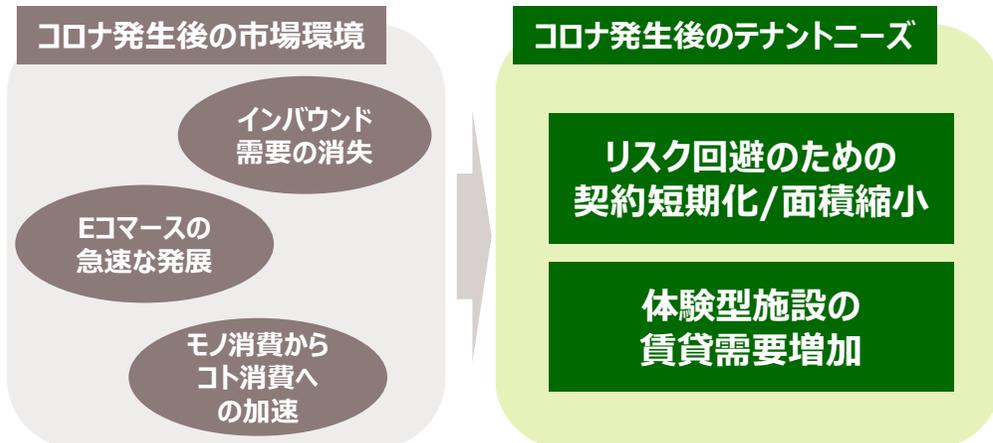
商業施設の運営状況 ～消費行動の変化を踏まえた商業施設運営戦略～

- 都市型商業施設の売上回復は途上、**コロナ発生の影響を受けて市場環境・テナントニーズは変化**
- APIの保有する**プライム立地物件の特性**を活用し、**消費者・テナントのニーズに合った収益の確保と成長性の追求を目指す**

1. UR商業施設の売上推移（コロナ前同月比）（注）



2. コロナ発生後のテナントニーズの変化



3. テナントニーズの変化に対応した商業戦略

APIの戦略

立地優位性を活用した テナントニーズの変化への対応

- ✓ **リアル店舗の優位性を最大化する
新たな業種の積極的な誘致**
 - API保有物件の立地優位性を活用し、コト消費需要を取り込む体験型施設を誘致
- ✓ **柔軟なリーシングによる収益の確保**
 - 短期利用ニーズや小区画ニーズを柔軟に取り込むことで稼働率を維持向上
- ✓ **売上のみに拠らない収益構造の強化**
 - 広告媒体としての物件利用をはじめとした賃料収入以外の収益を実現することで収益構造を強化

商業施設の運営状況 ～戦略に基づいた商業リーシング等～

- 都市型商業施設ではより**コト消費**に対応したテナントを誘致し、**施設全体のブランディング向上**を推進
- API保有物件の好立地を活かし、**短期イベントや広告等での収入獲得を継続**

1. 新たな業種の積極的な誘致

UR-1 東急プラザ表参道原宿

- アパレル等の複数の物販店を中心に構成している4・5Fの**大規模リニューアルを計画(2023年度)**

物販



滞在型スペース

コワーキング、ラウンジ、ショップ、イベントスペース 等

2. 柔軟なリーシングによる収益の確保

UR-17 キュープラザ原宿

- プライム立地を活かし、洋酒輸入販売企業のPop upイベントを実施
- プライム立地への短期出店ニーズを捉え、話題性の高いイベントを誘致することで集客、施設活性化



UR-15 デックス東京ビーチ

- 空室が長期化する飲食フロアにおいて、アミューズメント、エンタメ性を強化して施設ブランディングを図る

飲食



小規模結婚式場



動物カフェ

3. 売上の上に拠らない収益構造の強化

UR-1 東急プラザ表参道原宿

- プライム立地を活かしたエントランス部分の媒体使用で広告掲載収入の獲得



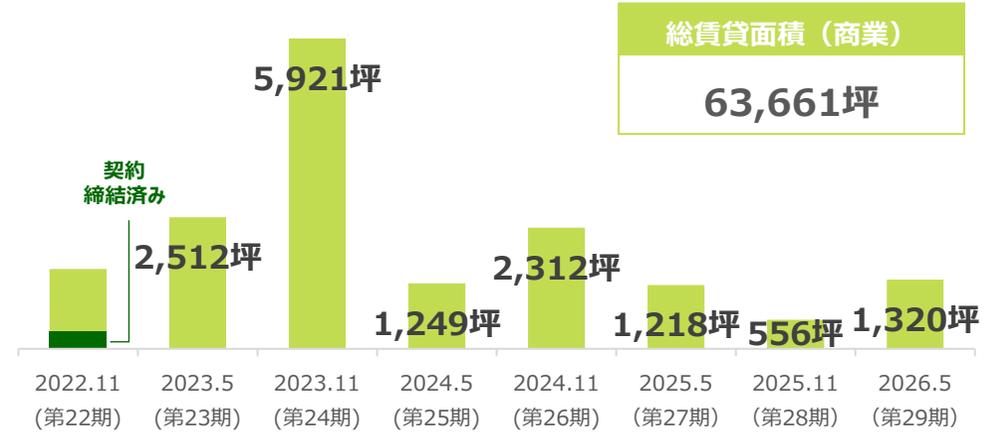
商業施設の運営状況 ～高い安定性とホテルの運営状況～

1. 商業施設の高い安定性

- 賃料の**99%**が固定賃料（第21期）
- コロナ以前でも賃料の**96%**が固定賃料（第15期・16期ベース）



<商業テナントの契約満了分布>



2. ホテルテナントとの長期契約と安定性

神戸オリエンタルホテル



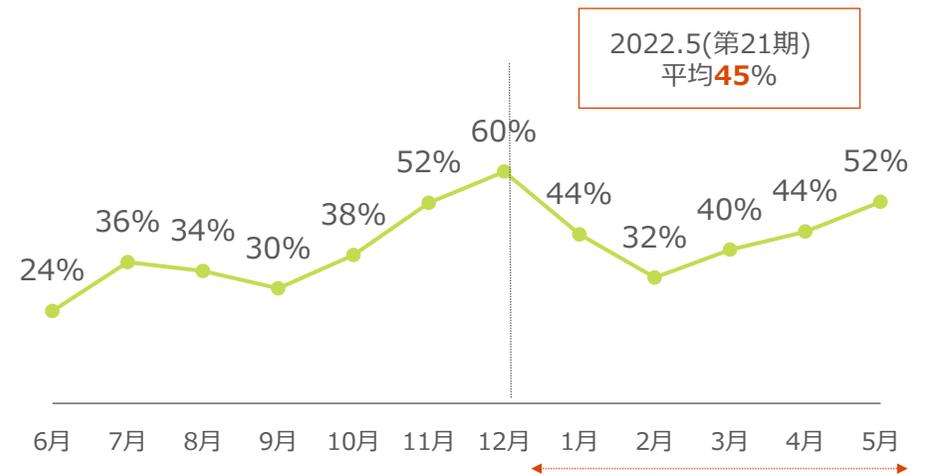
札幌東急REIホテル



- **2051年2月**までの定期賃貸借契約を締結済み
- **婚礼需要の回復**を受け、**歩合賃料**も発生再開
- **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**

3. ホテルの稼働率推移

- **夏休み期間の稼働は80%程度に回復**



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**



キュープラザ
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）
- 2022年5月期末時点の含み益率は**19% (45物件/含み益合計1,021億円)**
※売却契約締結済み2物件除く

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**

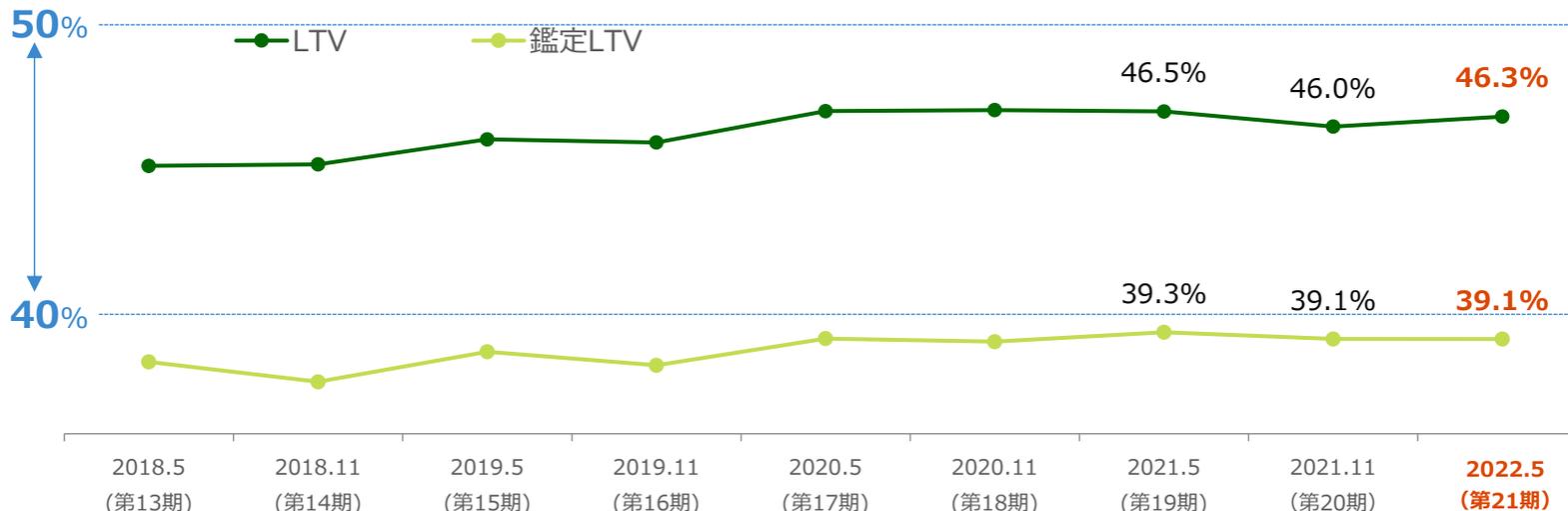
4.財務戦略、ESGの取り組み



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

✓ 22年5月期（第21期）末時点のLTVは**46.3%**（鑑定LTVは39.1%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施

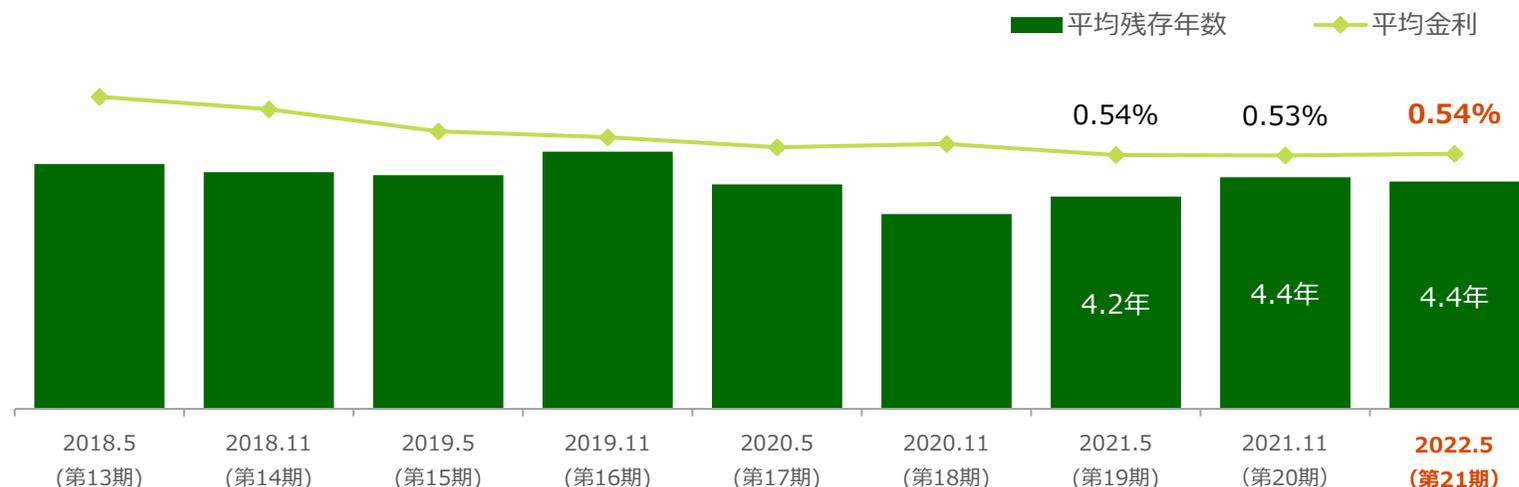


LTV	鑑定LTV
46.3%	39.1%
取得余力	格付(JCR)
416 億円 ※LTV50%迄	AA (安定的) ※日銀買入対象

※2022年5月期末時点

2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ **平均残存年数と平均金利の水準を維持**しつつ、引き続き**デットコストの低減**を目指す



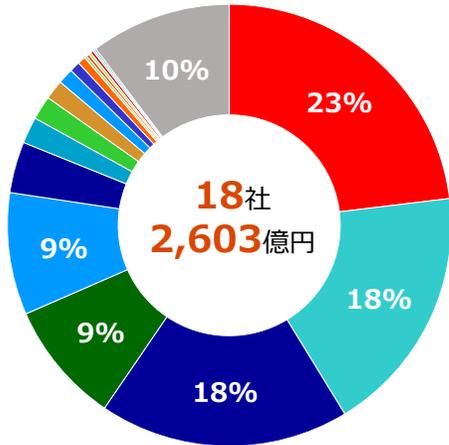
平均金利	固定比率
0.54%	98.3%
平均残存年数	長期比率
4.4 年	100%

※2022年5月期末時点

財務戦略② ～盤石なバンクフォーメーション及び借入額及び借入先の分散～

1. 借入先一覧 ※2022年5月期末時点

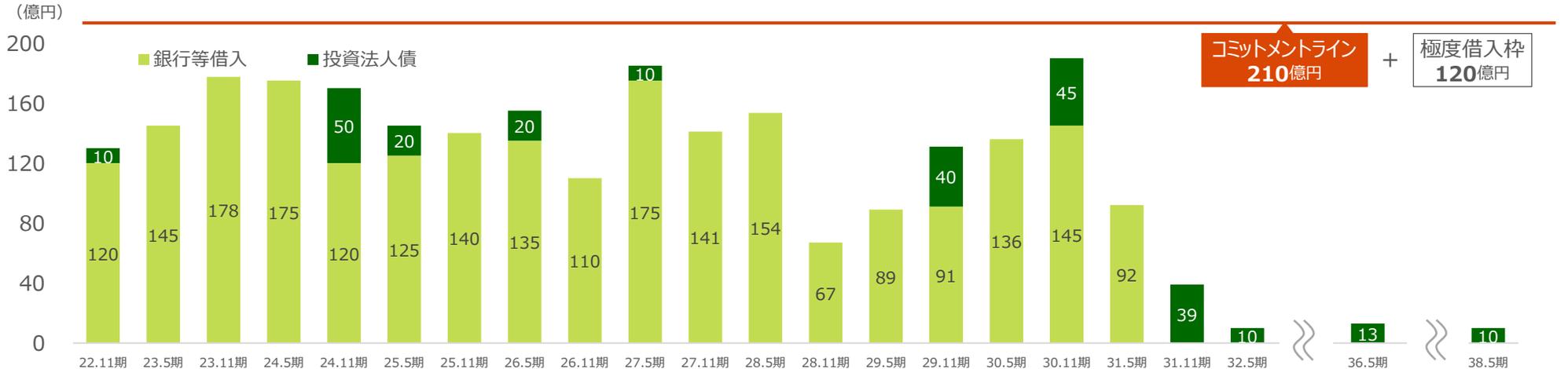
✓ 借入額及び借入先の**分散**を実施



- 三菱UFJ銀行
- 三井住友銀行
- 福岡銀行
- 信金中央金庫
- 群馬銀行
- 太陽生命保険
- 投資法人債
- 三井住友信託銀行
- 日本政策投資銀行
- りそな銀行
- 七十七銀行
- 日本生命保険
- 東京海上日動火災保険
- みずほ銀行
- みずほ信託銀行
- 農林中央金庫
- 西日本シティ銀行
- 三井住友海上火災保険
- 京都銀行

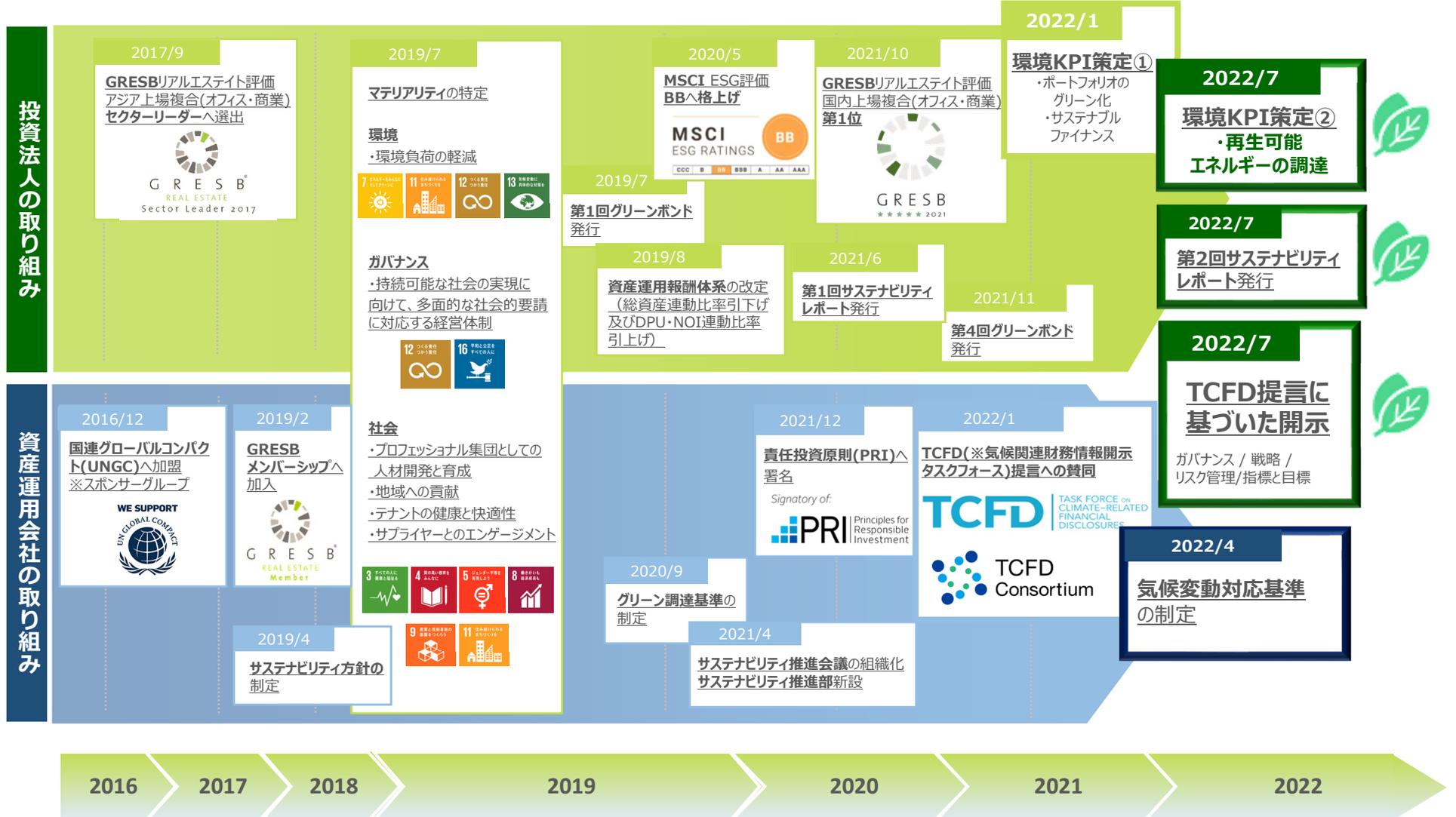
2. マチュリティラダー ※2022年5月期末時点

✓ リファイナンスを意識した**分散された返済期限を実現**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～

- 2022年1月に環境KPIを策定、同年7月には**再エネ調達**目標を進化させ、関連して**CO2排出量削減**目標も更新
- 運用会社による2022年1月の**TCFD提言**への**賛同**に基づき、7月には提言に基づいた**開示**を実行



ESGの取り組み② ～ISO認証取得と環境関連のKPIの策定～

- 環境管理システム（EMS）について、**ISO14001を取得**
- **再生エネルギー関連のKPIを新たに設定**し、サステナビリティに対する取り組みを進化

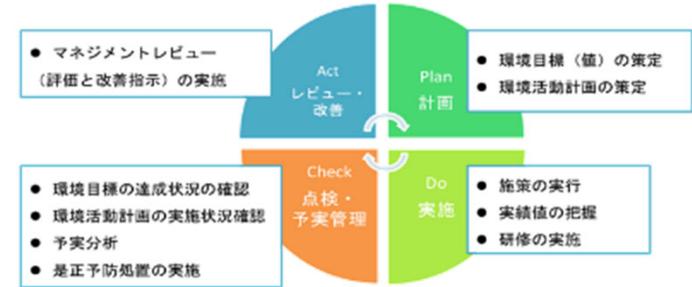
1. ISO14001取得



<認証の概要>

適用規格：ISO14001:2015, JIS Q 14001:2015
 認証範囲：不動産投資運用業及び保有物件の管理業務
 認証機関：株式会社EQA国際認証センター
 登録番号：EA220076

APIの環境管理システム（EMS）



2. 再生エネルギー関連の環境KPI設定

	マテリアリティ	取り組み方針	KPI
E	環境負荷の軽減 関連するSDGs 7.3 世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる 12.5 予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する 12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする	気候変動への対応 ・エネルギー使用量： 中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標とする ・エネルギー起源CO2排出量： 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量100%削減を目標とする。 ・節水： 中長期的に年平均0.5%の水使用原単位の削減を目標とする ・廃棄物： 中長期的に見て年平均0.5%の廃棄物原単位の削減を目標とする	再生可能エネルギーの調達 新規設定 <ul style="list-style-type: none"> 2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギー電力導入(注) 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量を100%削減(注)
			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%
			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% ※現在のフレームワークによる発行を前提とする ・将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討

(注)2022年7月時点で再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く

ESGの取り組み③ ～S（社会）の取り組みも幅広く実施～

S（社会）

APIのマテリアリティ（重要課題）

- ・ 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

関連するSDGsターゲット（～2030年）



11.3 包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する



12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようになる

1. テナント

テナントCS調査の実施

- 継続したオフィステナントへの満足度調査実施に加え、**商業テナントの実施物件数を大幅に拡大**
- 調査の結果を、**継続的なテナント満足度の向上施策**へ活用



2. 投資家

個人向けオンライン決算説明会の実施

- 複数のプラットフォームを活用したオンライン説明会を実施
- コロナ過でも継続的な投資家リレーションを実施

2022年3月23日

日経J-リート・インフラファンドフォーラムWEBセミナー
日本経済新聞社ならびにプロネクサスによるJリートとインフラファンドのさらなる普及を目的とした通年企画。WEB配信にてセミナーを開催

2022年4月11日

日本証券新聞デジタル版『Jリート オンラインセミナー』
日本唯一の「証券・金融の総合専門全国紙」である日本証券新聞デジタル版およびYoutubeにて2021年11月期決算説明セミナーを配信

3. 個別物件における取り組み

テナント従業員向け優待サービス（オフィス物件）

- テナント従業員向け優待サービス「**Worker's Garden**」を24物件に拡大
- **スポンサーグループ**の商業施設や宿泊施設での割引など幅広い特典・サービスを提供
- 入居することで**従業員の福利厚生**の充実が図れ、テナント企業がAPI物件を選好する機会へ



産学連携イベントの実施（東急プラザ表参道原宿）

- 「東京デザイン学園」と協同し、**卒業生、在校生の作品を物件内に展示**
- **コロナ禍による展示会の機会を失っていた学生に場を提供**するとともに、施設の活性化にも寄与



ESGの取り組み④ ～G（ガバナンス）体制～

G（ガバナンス）

APIのマテリアリティ（重要課題）

- ・ 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

関連するSDGsターゲット

- 12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようになる
- 16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する

1. サステナビリティ体制の強化と取組内容の高度化

- ✓ 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

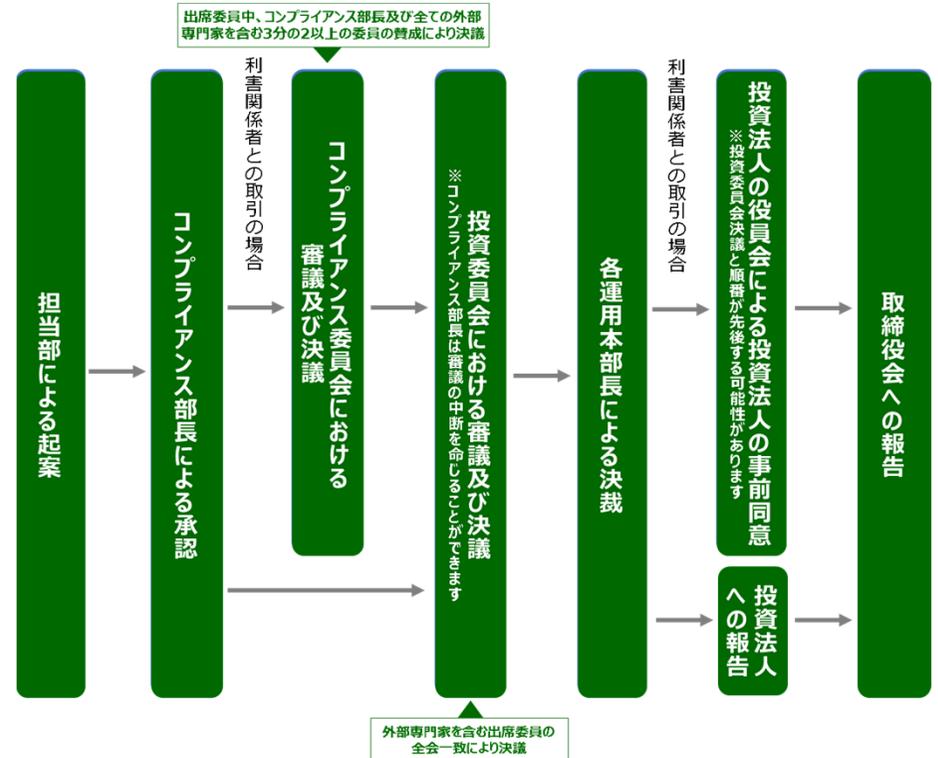
- ✓ **J-REIT初**のDPUに連動した運用報酬体系を採用
- ✓ 2020年5月期には運用報酬Ⅱの比率を高め、インセンティブを強化

運用報酬Ⅰ（総資産額基準）	運用報酬Ⅱ（DPU及びNOI基準）
$\begin{aligned} & \text{前期末総資産額} \\ & \times \\ & 0.25\% \text{ (上限0.3\%)} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{DPU (1口当たり分配金)} \\ & \times \\ & \text{NOI} \\ & \times \\ & 0.00021\% \text{ (上限0.00021\%)} \end{aligned}$

(注) 運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限は当期末総資産額×0.5%

3. 適切な意思決定プロセスの構築

- ✓ 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



2022年5月期（第21期）の運用実績と今後の運用方針

	2022年5月期（第21期）運用実績	今後の運用方針
決算/ 業績予想	2022年5月期(第21期)実績分配金： 9,510円/口（対予想+185円）	2022年11月期(第22期)予想分配金： 9,300円/口（対予想+90円） 2023年5月期(第23期)予想分配金： 9,350円/口
入替戦略等	<ul style="list-style-type: none"> A-FLAG北心斎橋、ルオーゴ汐留の売却決定による次期以降の分配原資の確保と内部留保の積上 自己投資口取得/消却による1口当たり利益の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 売却資金を活用した物件取得によりNOIの安定的向上 入替継続によりポートフォリオ収益性・安定性改善 スポンサーサポートは不変かつ外部取引も継続
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 物件別のリーシング戦略に基づき、予想稼働率を上回って着地 広域渋谷圏、大阪は市況回復を確実に捉え稼働安定 	<ul style="list-style-type: none"> 汐留、品川等弱含みのエリアのリーシングは長期化も、稼働向上優先を継続 広域渋谷圏等は回復基調に沿って内部成長を目指す
商業	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業は回復傾向も、経済再開から本格回復までのタイムラグにより一部施設ではリーシングに苦戦 神戸ホテルの歩合賃料が発生、郊外型商業では安定的にテナント入替を実現 	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業は立地優位性を活用したテナントニーズ変化への対応にチャレンジし、安定性を確保しつつ収益成長を目指す 郊外型商業、ホテルは安定性を基軸につつ一部内部成長も目指す
財務/ ESG	<ul style="list-style-type: none"> 着実なリファイナンスにより、堅実な財務運営を継続 環境管理システムのISO認証取得、再生可能エネルギーのKPI設定により、ESGの取組みを強化 	<ul style="list-style-type: none"> サステナブルファイナンスも活用した堅実な財務運営の継続 内部留保の積み上げによる将来の安定性確保

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	5,433億円（2022年6月末）
格付け（JCR）	AA（安定的）※日銀買入対象
1口当たり分配金	9,510円 （2022年5月期実績）
分配金利回り	<input type="text"/> % (計算方法) 9,300円+9,350円 = 18,650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11月末に期末を迎え、2023年2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	15社	16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8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

アクティビア

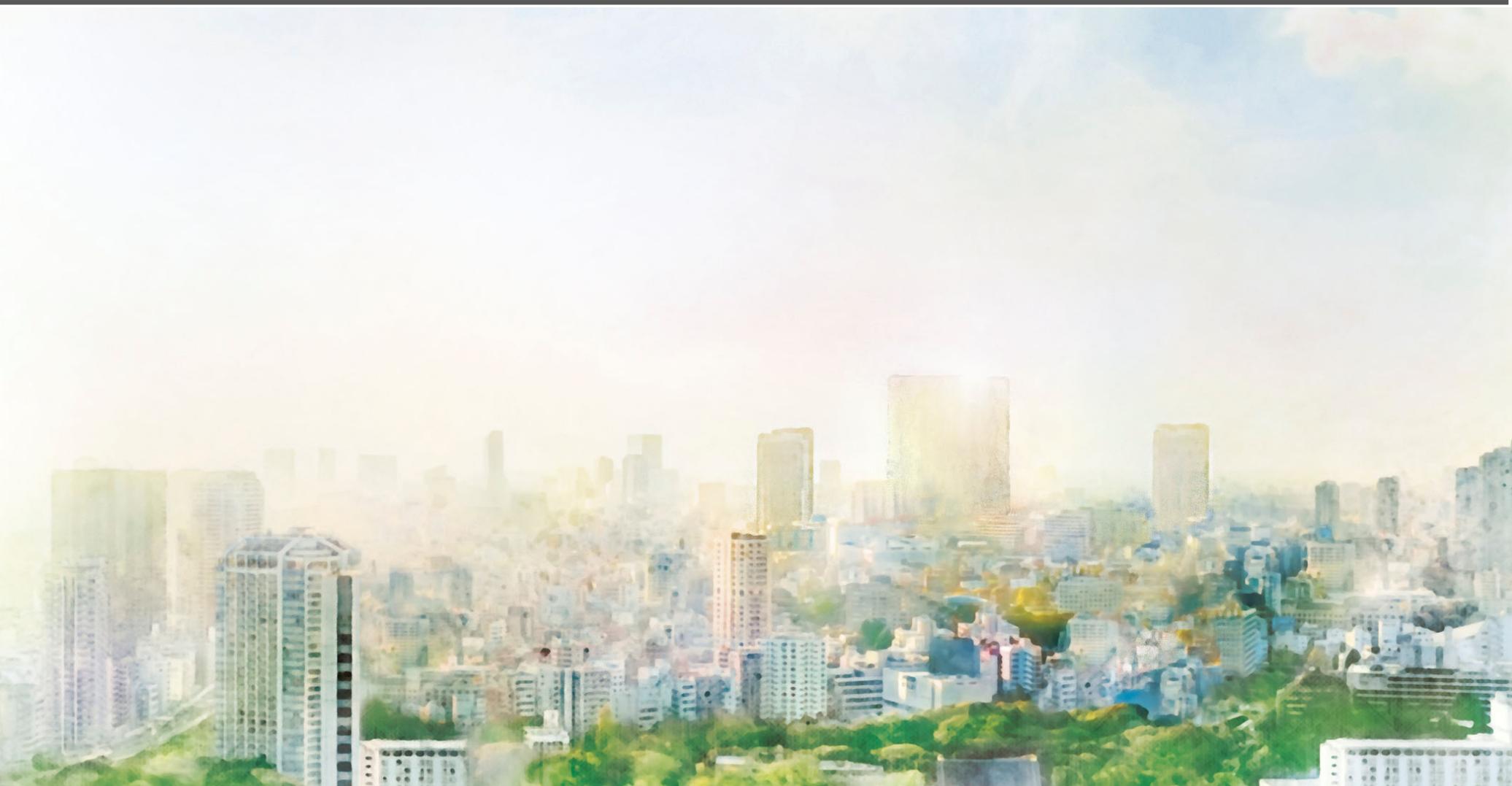
こちらからお入りください⇒



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。

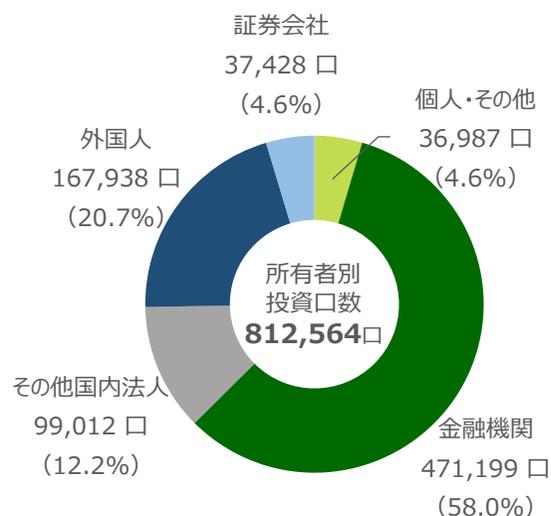
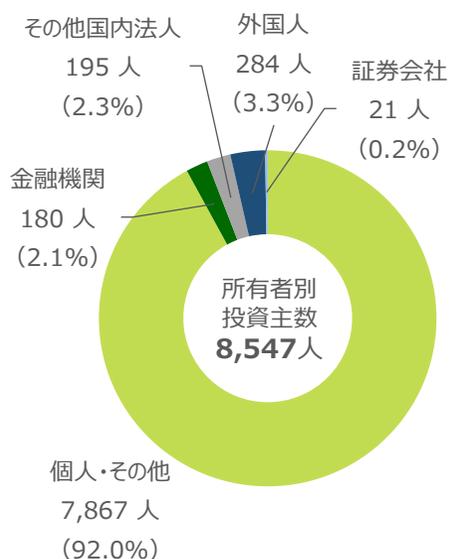
6. 參考資料



投資主の状況 ～ 2022年5月期（第21期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2022年5月末（第21期末）時点				2021年11月末（第20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	7,867人	92.0%	36,987	4.6%	7,476人	91.6%	31,417	3.8%
金融機関	180人	2.1%	471,199	58.0%	187人	2.3%	484,556	58.9%
その他 国内法人	195人	2.3%	99,012	12.2%	182人	2.2%	88,768	10.8%
外国人	284人	3.3%	167,938	20.7%	296人	3.6%	180,056	21.9%
証券会社	21人	0.2%	37,428	4.6%	23人	0.3%	37,957	4.6%
合計	8,547人	100.0%	812,564	100.0%	8,164人	100.0%	822,754	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）	209,902	25.8%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	132,748	16.3%
3. 東急不動産株式会社	89,230	11.0%
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	36,830	4.5%
5. S M B C日興証券株式会社	17,662	2.2%
6. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT （常任代理人 香港上海銀行）	12,611	1.6%
7. 日本証券金融株式会社	10,634	1.3%
8. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリートリー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	9,940	1.2%
9. 全国信用協同組合連合会	8,425	1.0%
10. シービーロンドン リーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ）	7,695	0.9%
合計	535,677	65.9%

主要指標ハイライト

決算 (22年5月期)		対前期
営業収益	155億円	△1億円
(内不動産売却益)	(-)	△2億円
当期純利益	77億円	△0億円
1口当たり分配金	9,510円	+150円
1口当たりNAV	466,090円	+5,853円

業績予想		(22年11月期)	(23年5月期)
営業収益	158億円	158億円	158億円
(内不動産売却益)	(9億円)	(12億円)	(12億円)
当期純利益	77億円	76億円	76億円
1口当たり分配金	9,300円	9,350円	9,350円

オフィス内部成長 (22年5月期)		対前期	運用物件 (22年5月期末)		対前期末	財務 (22年5月期末)		対前期末
増額割合	11%	△13pt	物件数	47物件	-	有利子負債残高	2,603億円	-
賃料増額	△27百万円	△53百万円	資産規模	5,480億円	-	LTV (簿価)	46.3%	+0.3pt
増額率	△2%	△4pt	重点投資対象 資産(UK+TO)比率	81.1%	-	平均残存年数	4.4年	+0.0年
平均賃料	22.6千円	△0.1千円	鑑定評価額	6,467億円	+33億円	平均金利	0.54%	+0.01pt
賃料ギャップ	+3%	+3pt	含み益	1,039億円	+40億円	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

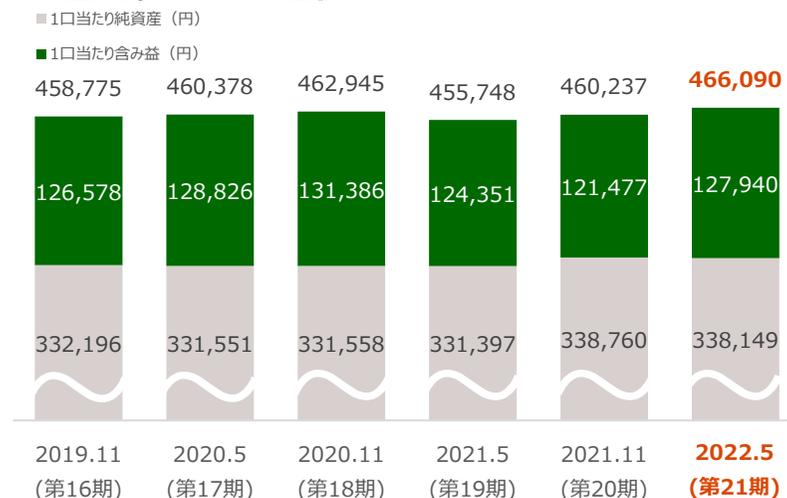
貸借対照表

1. 貸借対照表(対前期)

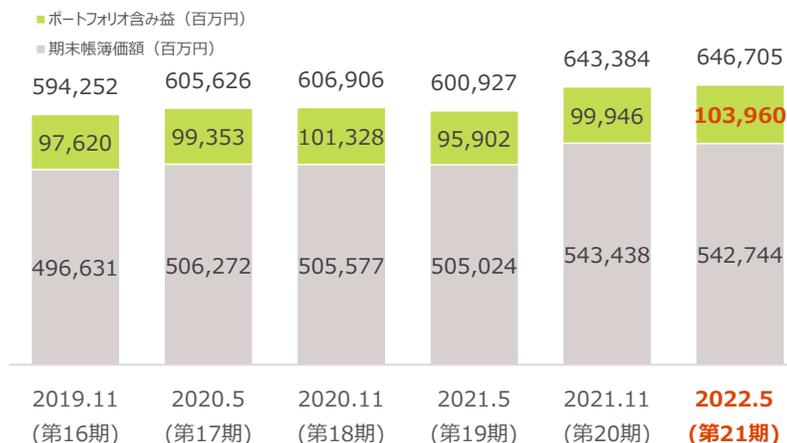
(単位：百万円)

	2021.11末 (第20期末)	2022.5末 (第21期末)	対前期
資産の部			
流動資産	21,371	18,083	△3,288
現金及び預金等	20,057	16,608	△3,449
その他	1,314	1,475	+161
固定資産等	544,885	544,189	△696
有形固定資産	534,383	533,689	△693
無形固定資産	9,055	9,059	+3
その他	1,446	1,440	△6
資産合計	566,257	562,272	△3,984
負債の部			
有利子負債	260,350	260,350	-
1年内返済予定の投資法人債	1,000	1,000	-
1年内返済予定の長期借入金	26,100	26,500	+400
投資法人債	25,700	25,700	-
長期借入金	207,550	207,150	△400
預り敷金及び保証金その他	27,190	27,154	△35
負債合計	287,540	287,504	△35
純資産の部			
出資総額	270,963	270,963	-
剰余金その他	7,753	3,804	△3,948
純資産合計	278,716	274,768	△3,948
負債純資産合計	566,257	562,272	△3,984

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)

	2022年5月期 (第21期実績)	対2021年11月期差異 (主要因)	2022年5月期 (22.1.13予想)	対前回予想差異 (主要因)
賃料・共益費収入	14,091	+214	14,017	+73
駐車場・施設使用料収入	399	△7	377	+21
水道光熱費収入	820	△58	727	+92
その他収入	201	△31	148	+53
		一時減額等+21、ダウンタイム等△194 賃料改定+123、資産入替+224 解約違約金△84		一時減額等+16、ダウンタイム等+26 解約違約金+21
賃貸事業収益	15,512	+116	15,271	+241
不動産売却益	0	△250	0	-
営業収益	15,512	△133	15,271	+241
管理業務費	1,269	△38	1,267	+2
水道光熱費	918	+44	787	+130
公租公課	1,273	△100	1,275	△1
修繕費	346	+69	263	+82
その他経費	382	+42	352	+29
		PM報酬△15、BM報酬△25 TP赤坂△114		PM報酬+3、BM報酬△4
賃貸事業費用	4,189	+17	3,946	+243
NOI (売却益除く)	11,323	+98	11,325	△2
減価償却費等	1,368	△11	1,378	△10
償却後NOI (売却益除く)	9,954	+110	9,946	+8
賃貸事業損益 (売却益含む)	9,954	△140	9,946	+8
一般管理費	1,329	△6	1,332	△2
営業利益	8,624	△133	8,614	+10
営業外費用	918	△60	940	△21
		投資口公開関連費用△93		支払利息等△26
経常利益	7,734	△46	7,673	+60
当期純利益	7,731	△21	7,672	+58

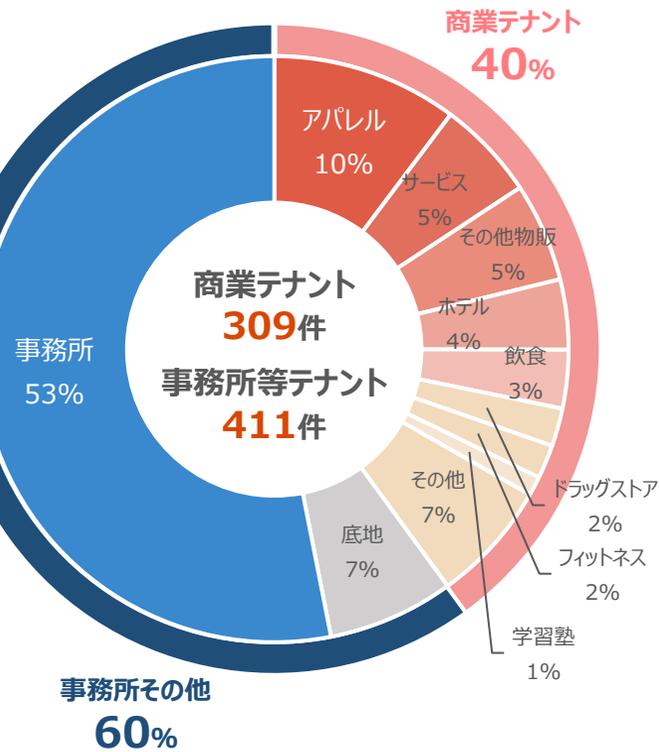
1口当たり分配金	9,510円	+150円	9,325円	+185円
----------	---------------	--------------	---------------	--------------

(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「東急ブラザ赤坂」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「東急ブラザ赤坂」を指します

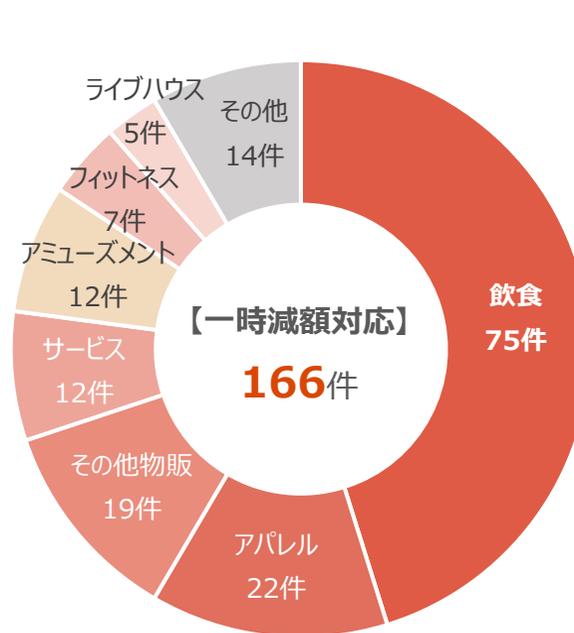
賃料構成 (ポートフォリオ)

- ✓ 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**』



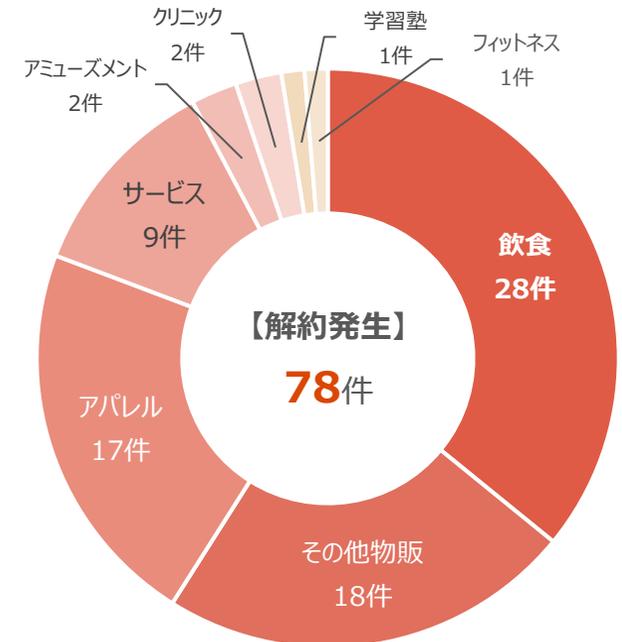
一時減額件数内訳

- ✓ 最多は『**飲食**』、次いで『アパレル』、『その他物販』の順



解約件数内訳

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



ポर्टフォリオ一覧／都市型商業施設・東京オフィス

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	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)	26	4	2	6	13	2

物件名	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	デックス東京ビーチ (注1)
所在地	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	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㎡	2,540.93㎡	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	7	77

物件名	東急プラザ銀座 (底地) (注1)	キュープラザ原宿 (注1)	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	東京都中央区銀座	東京都渋谷区神宮前	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	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	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 (注2)	-	2015年3月	建築時期 (注2)	1993年3月	1995年1月	2007年2月
階数	-	(A棟) 地下2階地上11階 (B棟) 地下1階地上2階	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 (注3)	1,130.04㎡	3,378.49㎡	総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡
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ギヴ・ニーズ				
テナント数 (注3)	1	15				

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「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、各物件の準共有持分割合(75%、49%、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。

(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2022年5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／東京オフィス

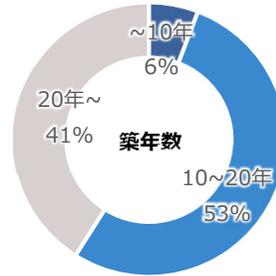
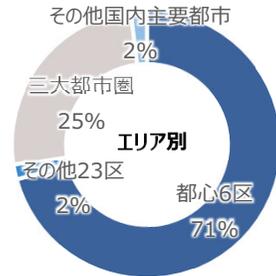
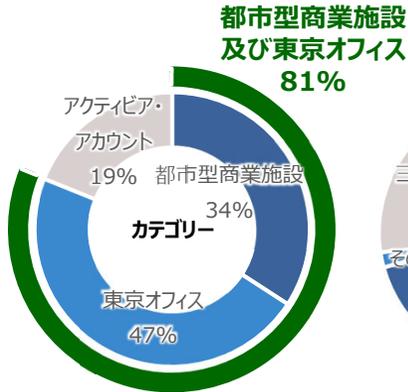
物件名	A-PLACE青山	ルオーゴ汐留	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田
所在地	東京都港区北青山	東京都港区東新橋	東京都港区芝	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田
最寄駅	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ 「汐留」駅 徒歩4分 JR山手線他、東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線他 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線他「田町」駅 徒歩4分	JR山手線他、東京メトロ丸の内線、 西武池袋線他「池袋」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ銀座線、 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㎡
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	東京メトロ丸の内線・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、 東京メトロ丸の内線、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(注2)	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र्टフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

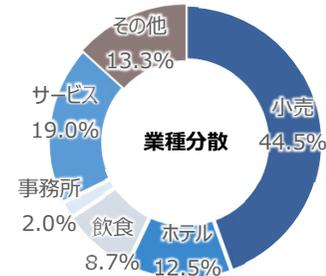
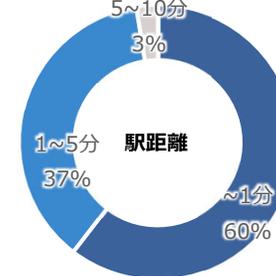
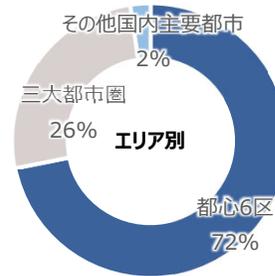
物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モラル線 「多摩センター」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㎡	20,125.63㎡
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㎡	13,509.41㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,897.10㎡

ポートフォリオ全体

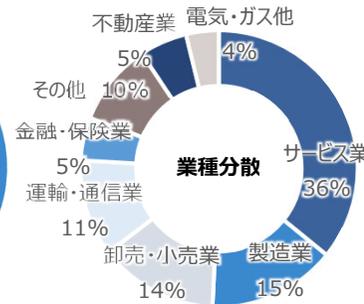
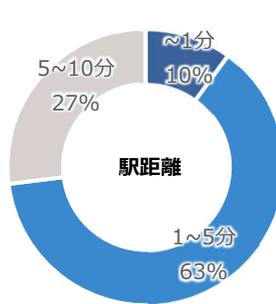
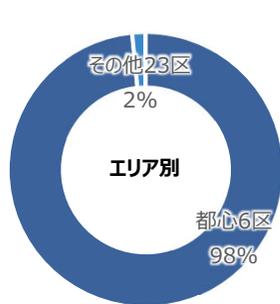


平均築年数
21.0年

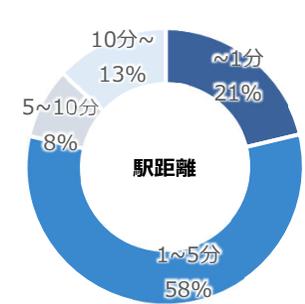
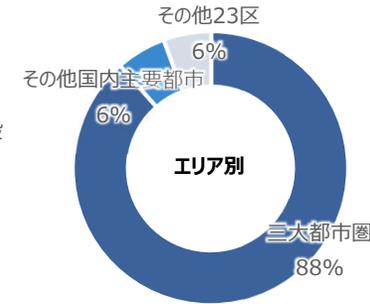
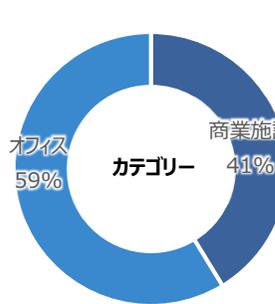
都市型商業施設



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	2051年2月
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	1.5	2022年8月
10. 株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず	5,609	1.3	-
	icot多摩センター A-PLACE金山			

(注1) 2022年5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(2022年5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

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	アクティバ・アカウント	全体
契約年数(年)	17.8(9.7)	4.1(3.6)	9.1(6.6)	9.4(6.0)
契約残存年数(年)	14.3(6.2)	2.3(1.9)	4.6(2.8)	6.5(3.3)

(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) 2022年5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)
2014.11末	19,230円	19,270円
(第6期末)	(△2.9%)	(△0.7%)
2015.5末	22,242円	19,548円
(第7期末)	(+15.7%)	(+1.4%)
2015.11末	22,127円	19,995円
(第8期末)	(△0.5%)	(+2.3%)
2016.5末	23,358円	20,406円
(第9期末)	(+5.6%)	(+2.1%)
2016.11末	23,441円	20,748円
(第10期末)	(+0.4%)	(+1.7%)
2017.5末	23,323円	21,253円
(第11期末)	(△0.5%)	(+2.4%)
2017.11末	23,510円	21,681円
(第12期末)	(+0.8%)	(+2.0%)
2018.5末	23,761円	21,870円
(第13期末)	(+1.1%)	(+0.9%)
2018.11末	24,420円	21,981円
(第14期末)	(+2.8%)	(+0.5%)
2019.5末	24,657円	22,390円
(第15期末)	(+1.0%)	(+1.9%)
2019.11末	25,180円	22,919円
(第16期末)	(+2.1%)	(+2.4%)
2020.5末	24,969円	23,318円
(第17期末)	(△0.8%)	(+1.7%)
2020.11末	25,199円	23,553円
(第18期末)	(+0.9%)	(+1.0%)
2021.5末	25,569円	24,353円
(第19期末)	(+1.5%)	(+3.4%)
2021.11末	26,222円	24,433円
(第20期末)	(+2.6%)	(+0.3%)
2022.5末	26,114円	24,154円
(第21期末)	(△0.4%)	(△1.1%)

(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

6. 参考資料

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2022年5月期（第21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 (2022.5末) (B)	2021.11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)	
							2022.5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	8.2%	44,487	62,100	62,100	2.7%	0	17,100	17,612	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.5%	8,134	11,700	11,700	3.2%	0	3,270	3,565	
	UR-5	京都烏丸パークビル	8,860	1.6%	8,635	10,400	10,300	4.6%	△100	1,440	1,664	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	19,983	26,700	26,800	3.8%	100	5,470	6,816	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	4,673	7,670	7,470	5.4%	△200	3,060	2,796	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,419	7,910	7,890	3.9%	△20	1,520	1,470	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.4%	13,360	14,300	14,400	3.6%	100	1,050	1,039	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.8%	4,380	4,850	4,850	3.2%	0	480	469	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,695	4,860	4,890	3.5%	30	190	194	
	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%	4,831	4,670	4,670	3.9%	0	△55	△161	
	UR-15	テックス東京ビーチ(注1)	12,740	2.3%	12,922	12,054	12,005	4.0%	△49	△735	△917	
	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	キュープラザ原宿(注1)	13,200	2.4%	13,300	12,800	12,800	3.0%	0	△400	△500	
		小計		187,265	34.2%	186,154	221,314	221,175	-	△139	33,910	35,020
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,163	11,800	12,200	3.5%	400	4,800	5,036
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,562	15,800	16,300	3.4%	500	6,660	6,737
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.7%	3,829	5,000	5,060	3.7%	60	990	1,230	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,493	10,700	11,000	3.8%	300	2,210	2,506	
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	0.8%	4,421	6,350	6,400	3.4%	50	1,860	1,978	
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	2,362	2,850	2,940	3.3%	90	602	577	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,641	5,610	5,830	3.7%	220	1,840	2,188	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,734	7,330	7,420	3.5%	90	1,770	1,685	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.0%	5,350	8,180	7,790	3.6%	△390	2,060	2,439	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,762	6,300	6,640	3.2%	320	2,840	2,877	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.0%	10,375	14,700	14,800	3.2%	100	4,110	4,424	
TO-12		汐留ビルディング(注1)	71,600	13.1%	70,270	77,350	76,650	3.3%	△700	5,050	6,379	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,969	7,630	7,790	3.5%	160	718	820	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,896	5,730	5,860	3.4%	130	1,050	963	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,593	7,950	7,870	3.6%	△80	590	276	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.4%	18,735	21,600	21,700	3.8%	100	2,900	2,964	
TO-18		恵比寿プライムスクエア(注1)	30,700	5.6%	30,974	31,300	31,400	3.4%	100	700	425	
TO-19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	6,847	7,130	7,230	3.3%	100	430	382	
TO-20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,378	16,800	16,800	3.1%	0	500	421	
TO-21		キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,518	19,200	19,200	3.5%	0	800	681	
TO-22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,858	9,050	9,290	3.2%	240	490	431	
		小計		257,200	46.9%	254,741	298,380	300,170	-	1,790	42,970	45,428
	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%	8,101	10,600	10,600	4.8%	0	2,100	2,498	
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,579	3,240	3,250	5.4%	10	540	670	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,528	3,950	3,970	4.9%	20	1,130	1,441	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	6,077	8,660	8,760	4.9%	100	1,780	2,682	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,000	17,400	18,100	3.6%	700	7,000	7,099	
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,654	6,870	7,050	4.2%	180	1,260	1,395	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,544	5,010	5,010	5.3%	0	190	465	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,986	21,600	21,600	3.5%	0	2,600	2,613	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,010	4,760	5,100	4.8%	340	1,170	1,089	
	AA-12	コマニシャルモール博多	6,100	1.1%	6,279	5,900	5,720	4.8%	△180	△380	△559	
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.6%	19,971	21,500	22,000	3.6%	500	2,200	2,028	
		小計		103,570	18.9%	101,848	123,690	125,360	-	1,670	21,790	23,511
合計			548,035	100.0%	542,744	643,384	646,705	-	3,321	98,670	103,960	

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「テックス東京ビーチ」、「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%、49%、30%、60%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています

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 ～

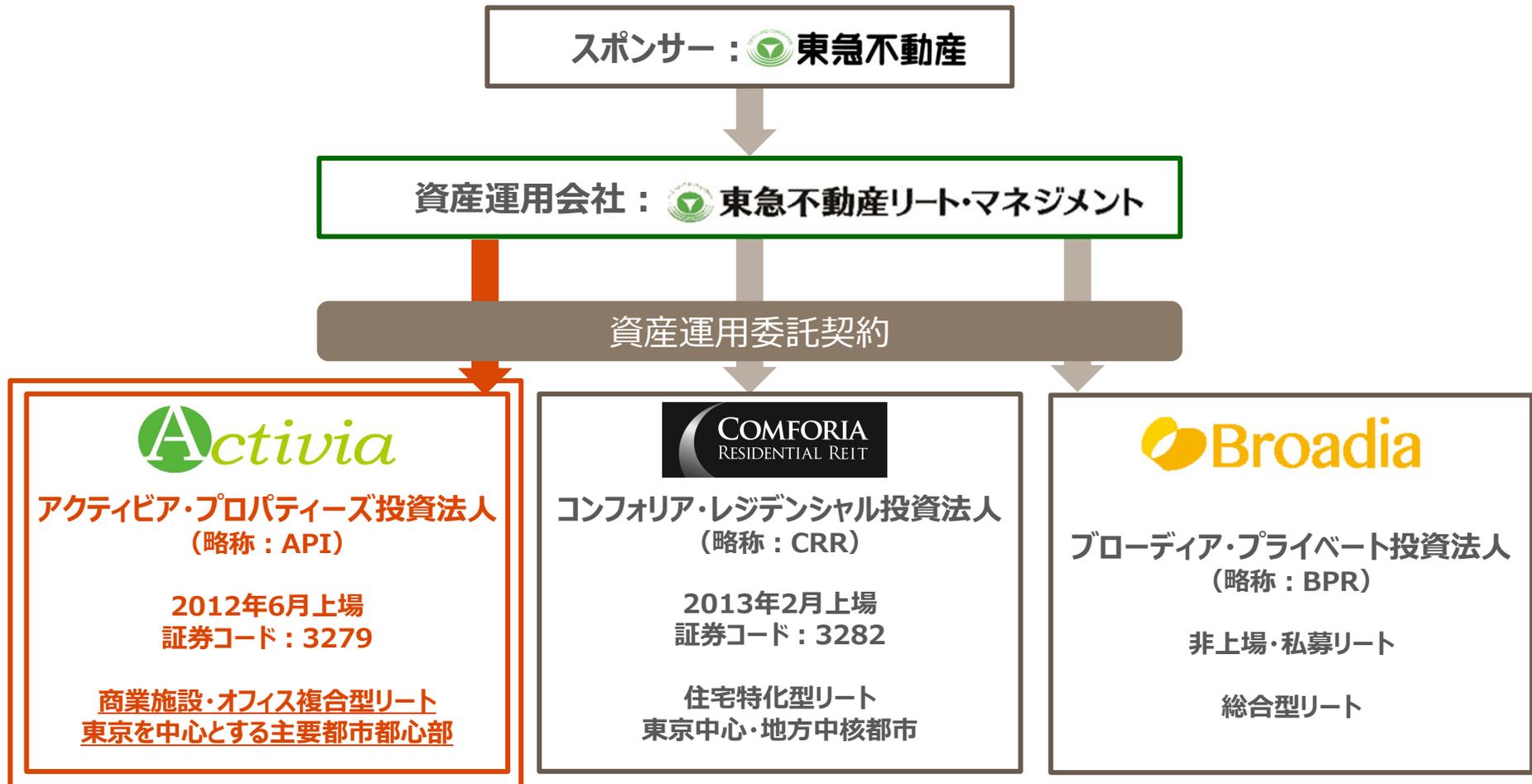
	物件番号	物件名称	2012.11	2013.5	2013.11	2014.5	2014.11	2015.5	2015.11	2016.5	2016.11	2017.5	2017.11	2018.5	2018.11	2019.5	2019.11	2020.5	2020.11	2021.5	2021.11	2022.5		
			(第2期)	(第3期)	(第4期)	(第5期)	(第6期)	(第7期)	(第8期)	(第9期)	(第10期)	(第11期)	(第12期)	(第13期)	(第14期)	(第15期)	(第16期)	(第17期)	(第18期)	(第19期)	(第20期)	(第21期)		
	UR-1	東急プラザ参道原宿	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%	100.0%	99.6%	98.6%	99.4%	97.5%	93.1%		
	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%	100.0%		
	UR-5	京都烏丸パークギビル	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%	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%	100.0%	98.0%	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%	100.0%	99.6%	100.0%	98.3%	96.0%	96.1%	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%	100.0%	100.0%	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	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%	88.9%	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%		
	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%	97.0%	
	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%	97.0%	
	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%	97.7%	
		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%	82.5%	
		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%	100.0%	92.3%	100.0%	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%	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%	100.0%		
TO-5		ルオゴ汐留	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%	100.0%	100.0%	87.3%	79.1%	91.8%
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%	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%	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%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.0%	
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%	100.0%	89.3%	100.0%	
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%	100.0%	86.4%	
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%	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%	97.8%		
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%	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%	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%	100.0%	88.6%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	95.2%	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%	97.6%	
TO-19		A-PLACE田町ウエスト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	100.0%
TO-20		目黒東急ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
TO-21		キュープラザ新宿三丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
TO-22		A-PLACE渋谷南平台	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	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%	96.7%		
	AA-1	あまがさきキューズモール(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%	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%	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%	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%	100.0%	98.6%	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%	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%	99.5%	100.0%	
	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%	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%	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%	100.0%	100.0%	85.5%	93.5%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	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%	89.7%	90.3%	
	AA-13	EDGE心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	アクティビア・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%	98.7%	
	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%	97.8%	

(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



2012年6月の上場以降の投資口価格の推移



APIの上場及び公募増資 (発表日)

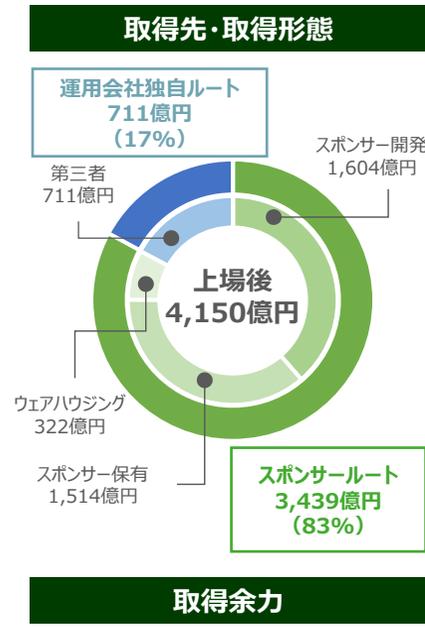
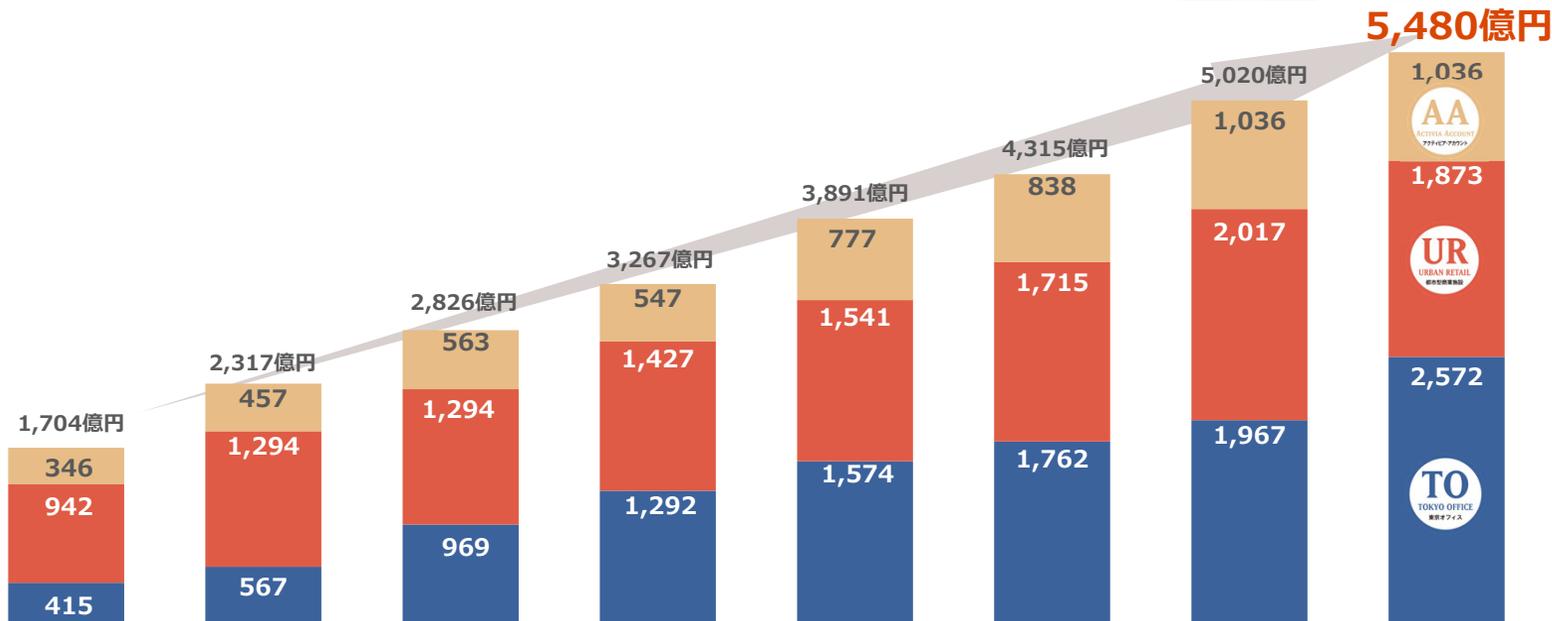


APIのその他主要イベント



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



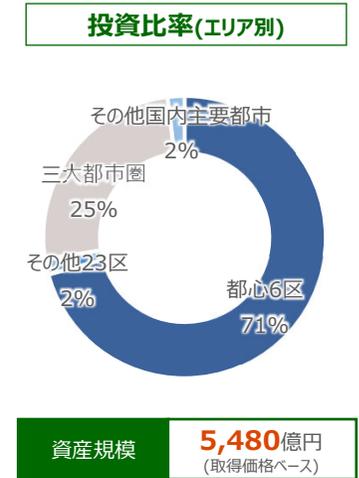
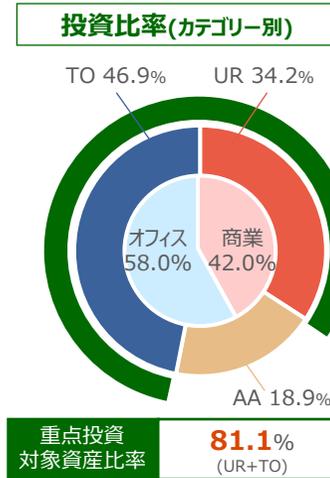
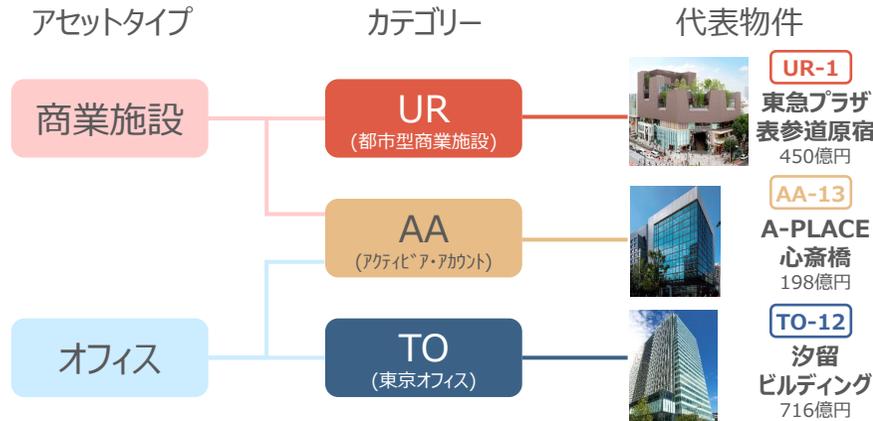
取得余力
約**416**億円
(注)LTV50%とした場合

71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	42.0%	商業比率
28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	51.3%	58.0%	オフィス比率
79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	79.4%	81.1%	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）



✓ 物件共有やAPI投資口保有により、セიმポート性を強化

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



物件共有

- UR-1 東急プラザ表参道原宿
- UR-15 テックス東京ビーチ
- UR-17 キュープラザ原宿

投資口保有

11.0% ※2022年5月末時点

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

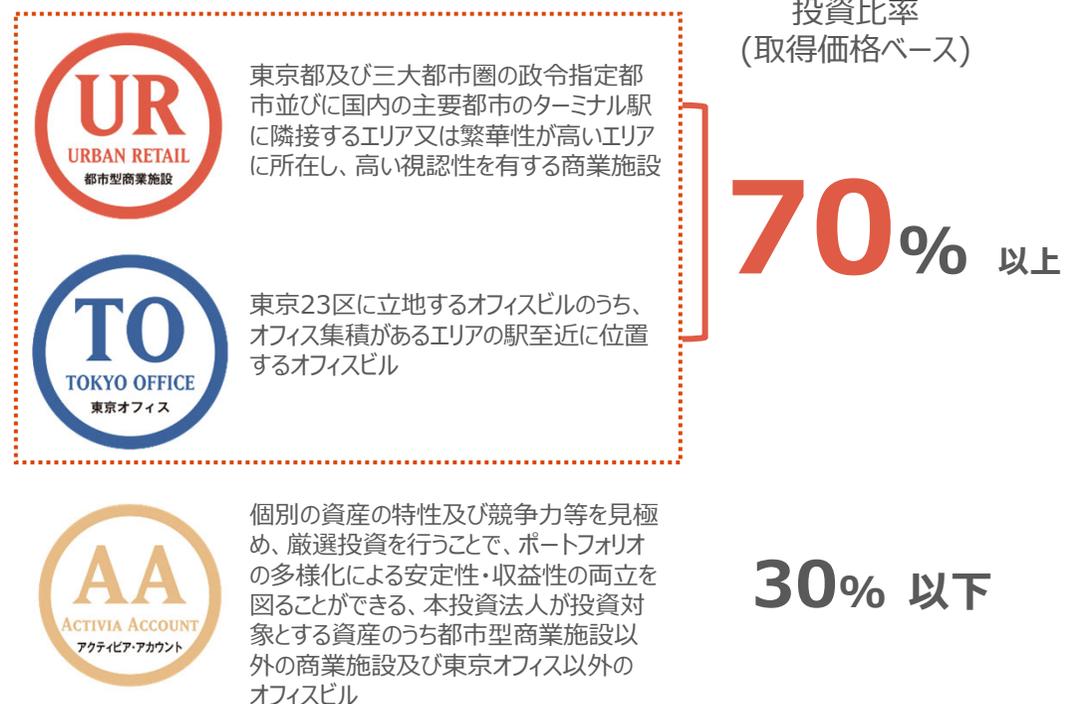
2. 本投資法人の基本方針

- ✓ **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

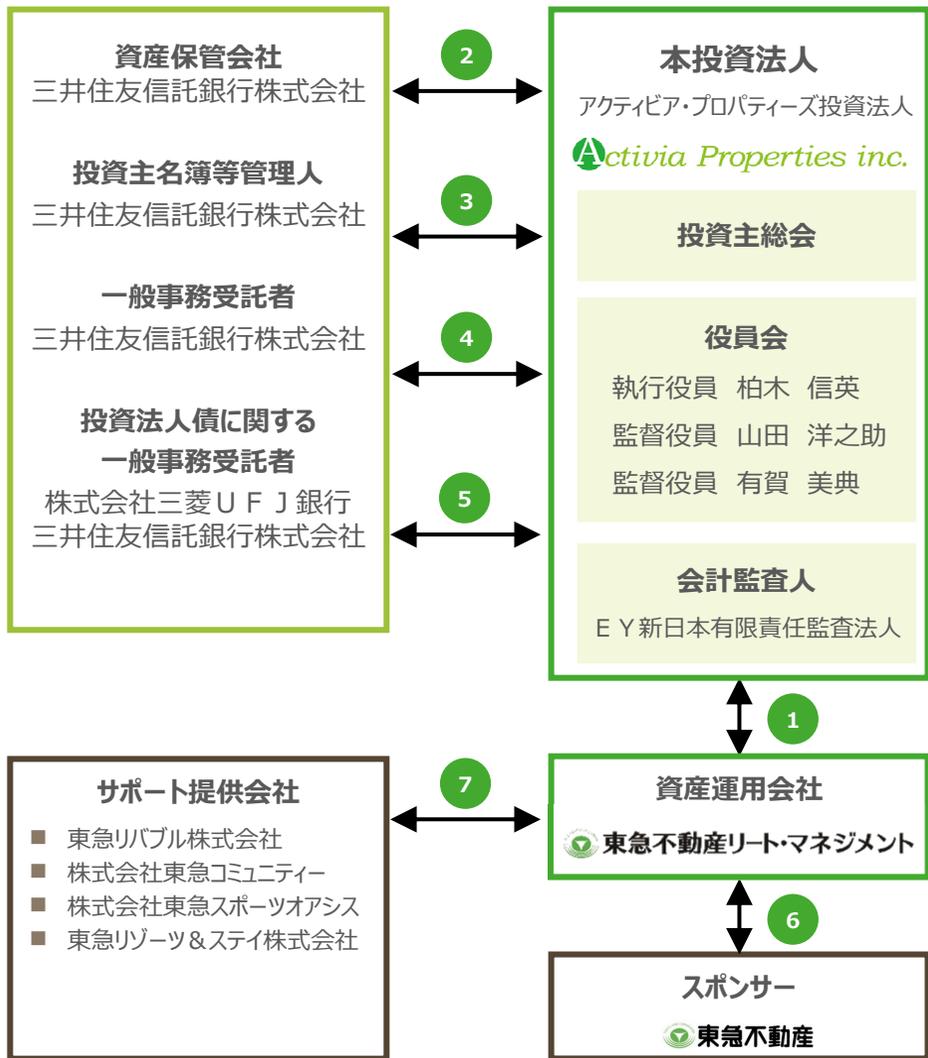
- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



(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



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%)

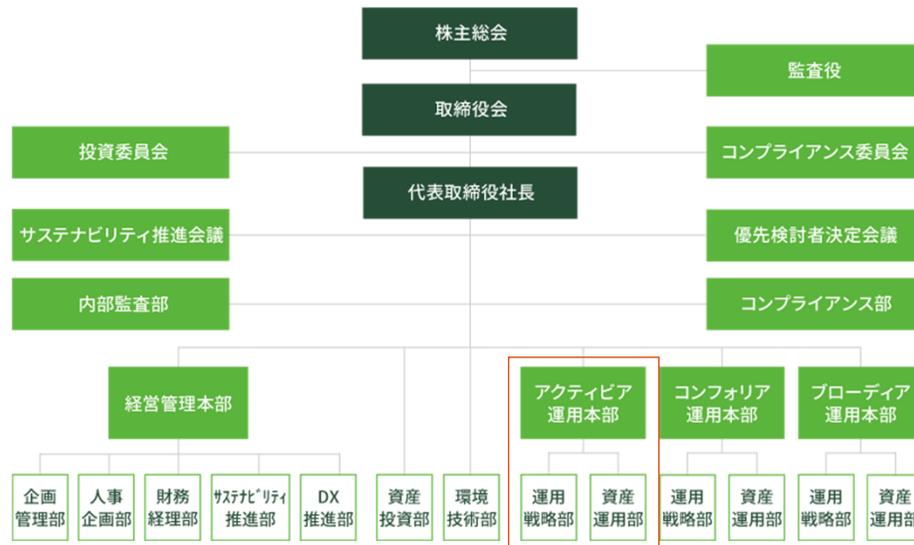


代表取締役社長
兼松 将興



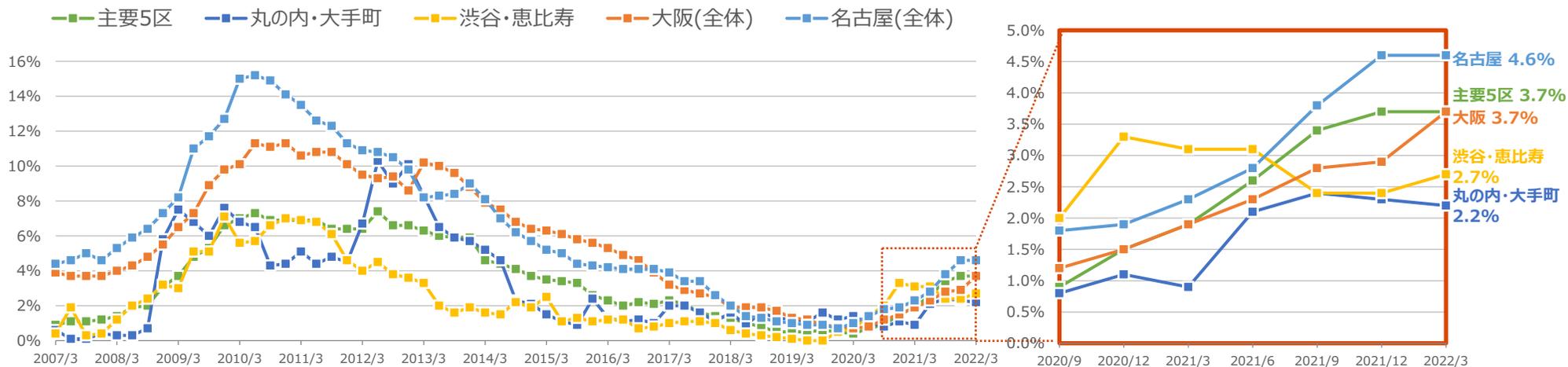
常務執行役員
アクティバ運用本部長
柏木 信英

組織図

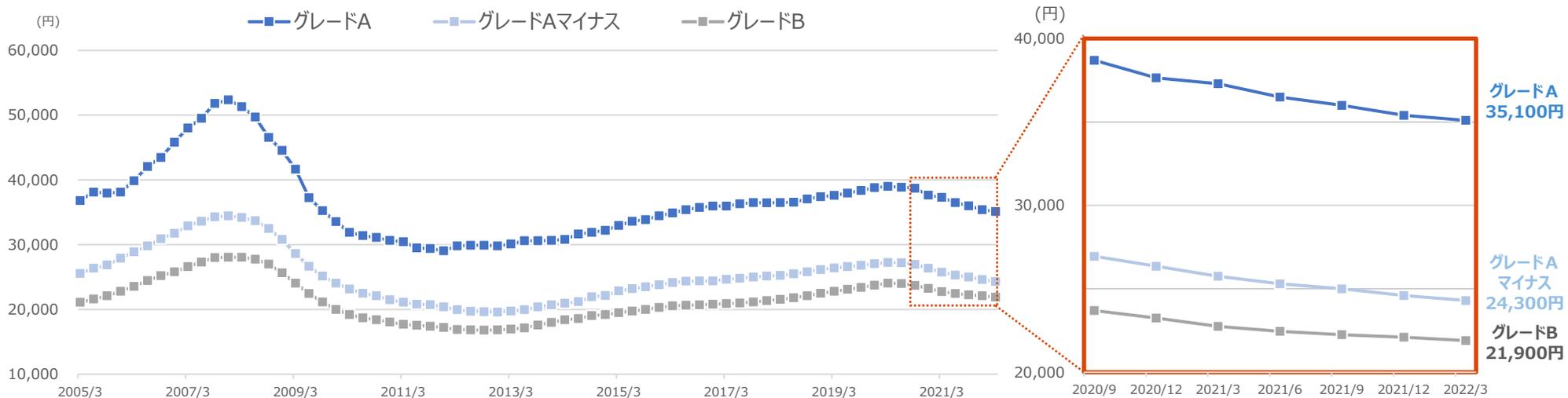


国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

空室率推移 ('07.1Q~'22.1Q)



平均想定成約賃料推移 ('05.1Q~'22.1Q)

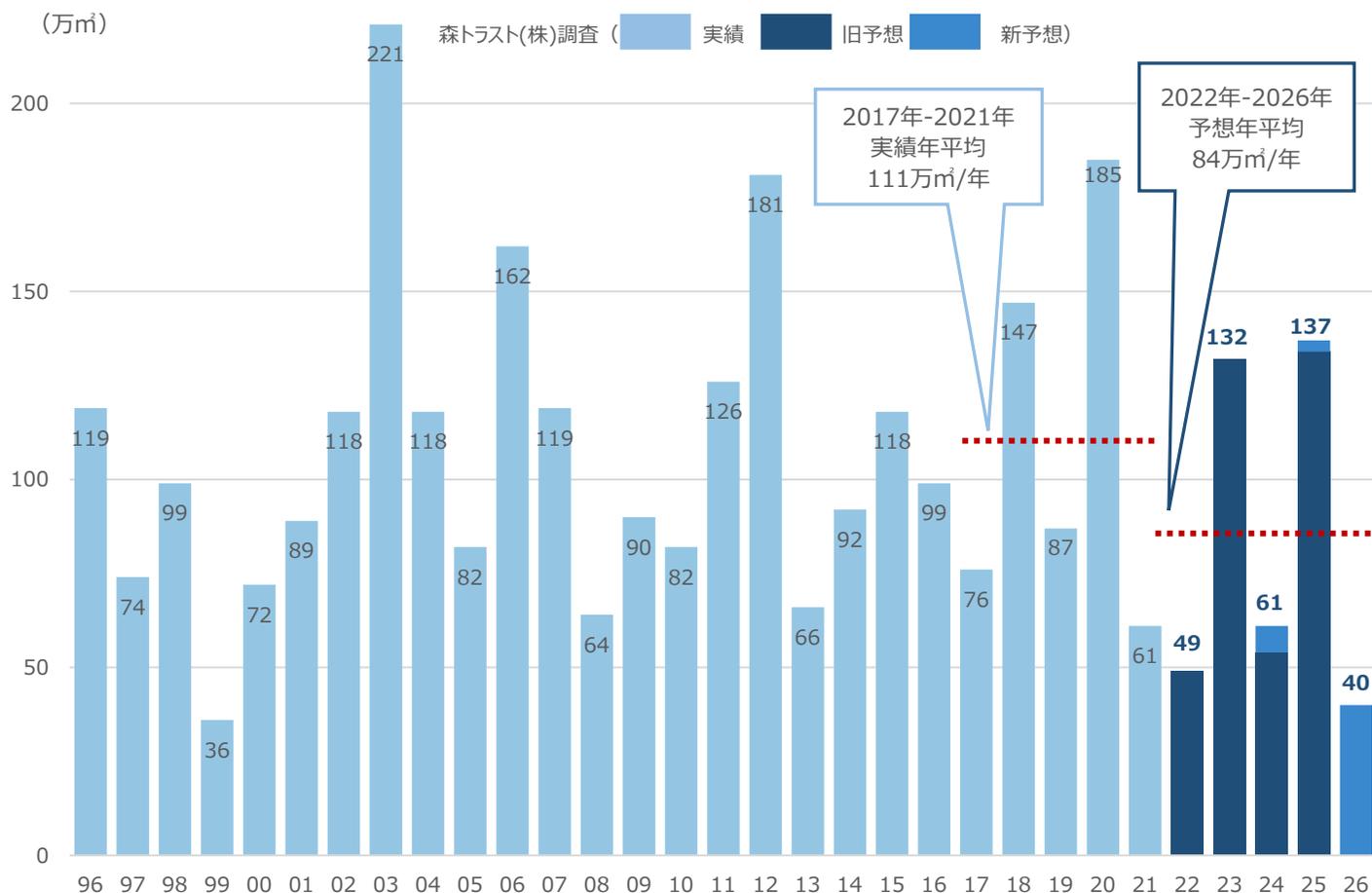


(注) グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

東京23区の大規模オフィスビル供給量

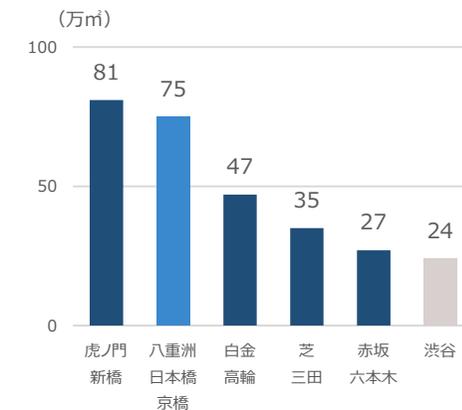
➤ 2022年7月の新予想では、従来の予想から大きな変化はなく、**過剰な供給傾向は見られない**

供給量推移 ('96~'26)

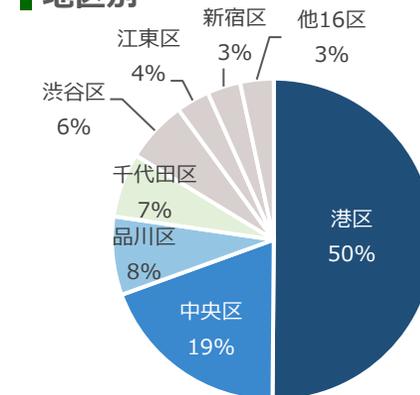


供給予想 ('22~'26)

■ 主要5エリア+渋谷エリア



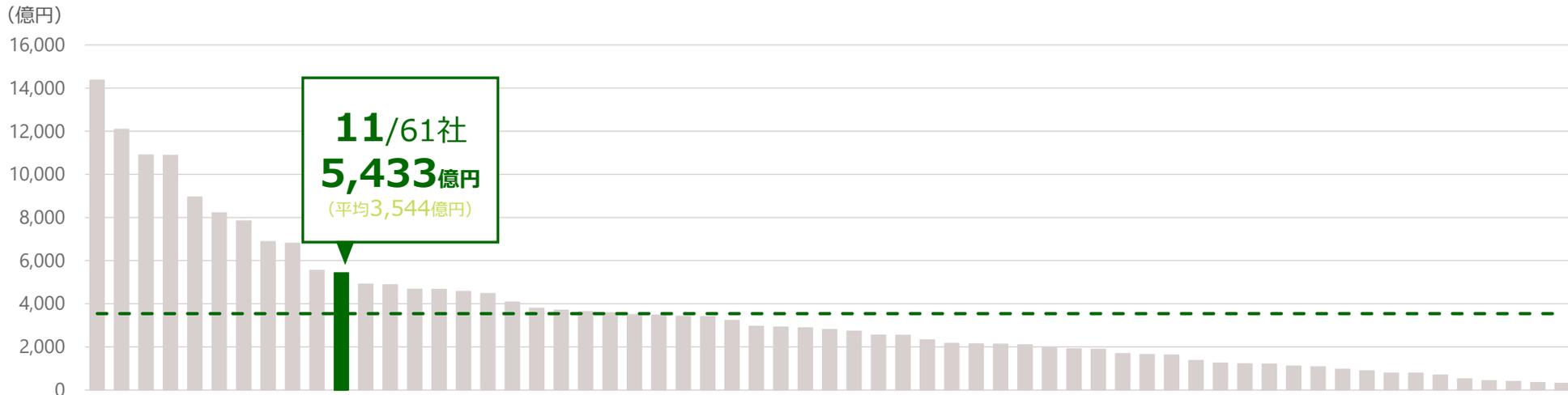
■ 地区別



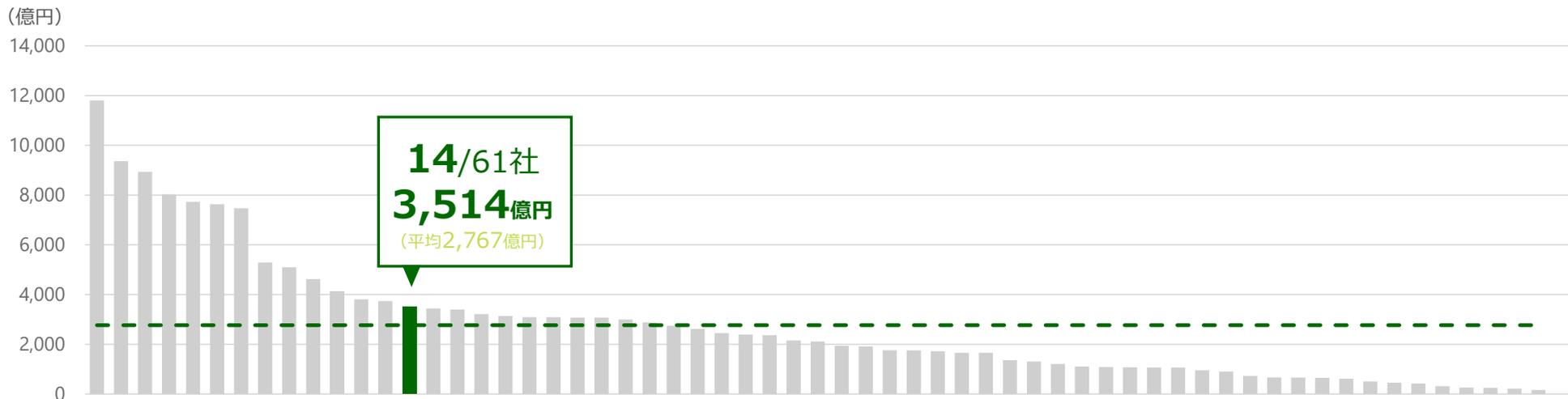
(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

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8月末時点)



時価総額 (2022年8月末時点)



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。

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。