



 *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

リート オンラインIRセミナー
ご説明資料

2023年9月

Section 1

- 1. 本投資法人の特徴・概要**
- 2. 決算ハイライト**
3. 運用状況と今後の戦略
4. 財務・ESG
5. まとめ
- 6. 参考資料**

APIの特徴①都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象とする複合型リート

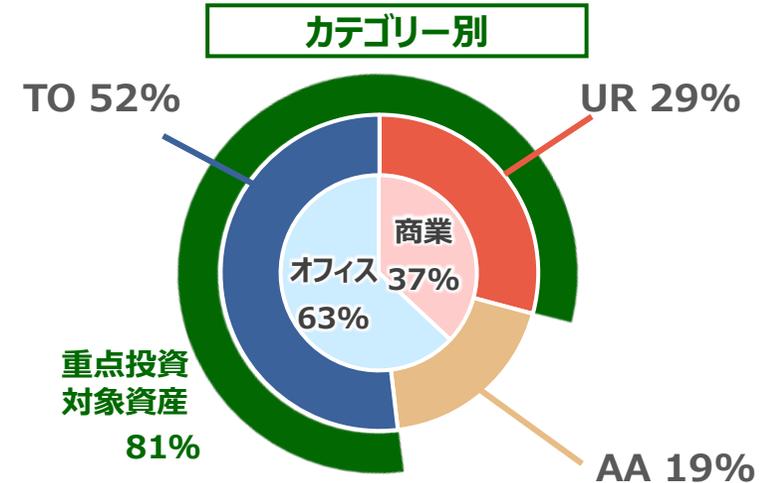
■ ポートフォリオ構築方針



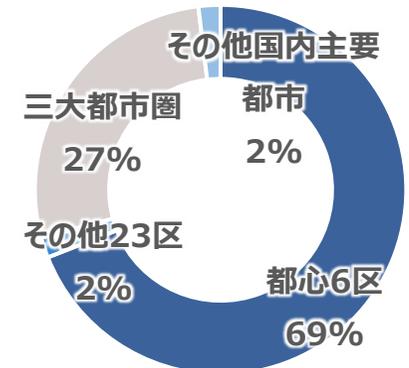
投資比率
(取得価格ベース) **70%以上**

30%以下

■ 投資比率 (2023.6.1時点)



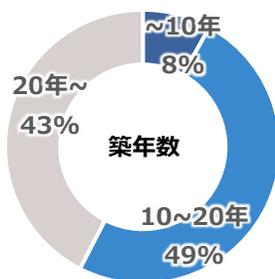
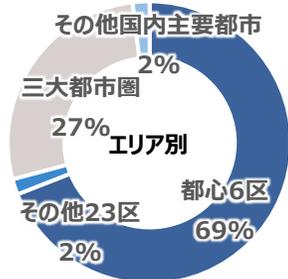
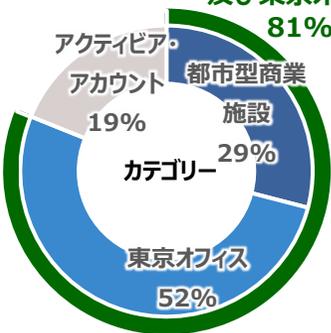
エリア別



APIの特徴②立地とクオリティに優れたポートフォリオ

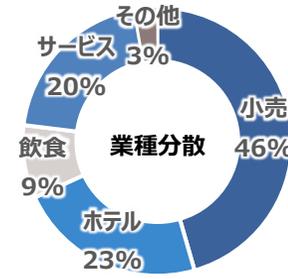
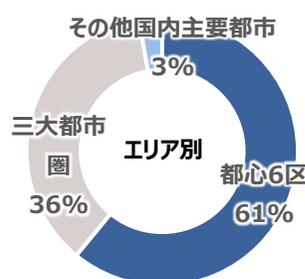
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
81%

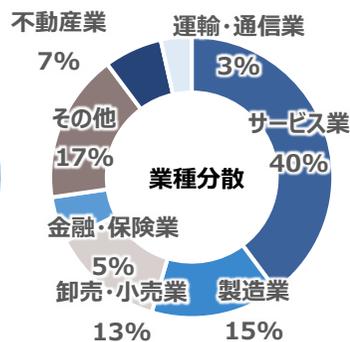
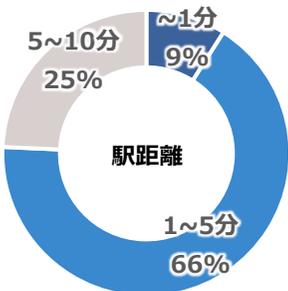
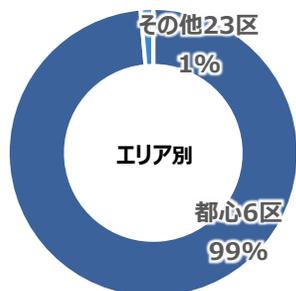


平均築年数
21.0年

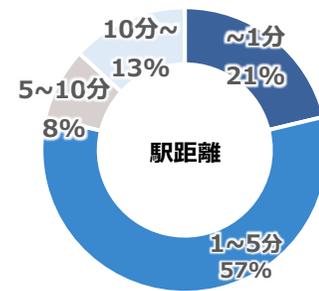
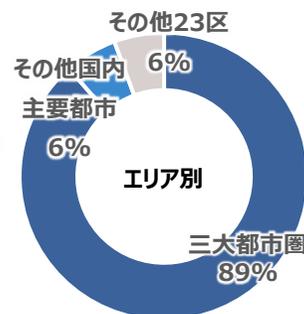
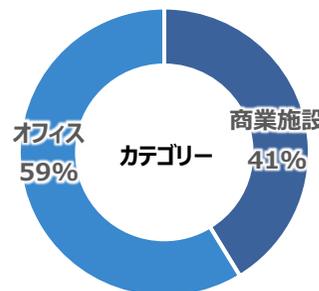
都市型商業施設



東京オフィス

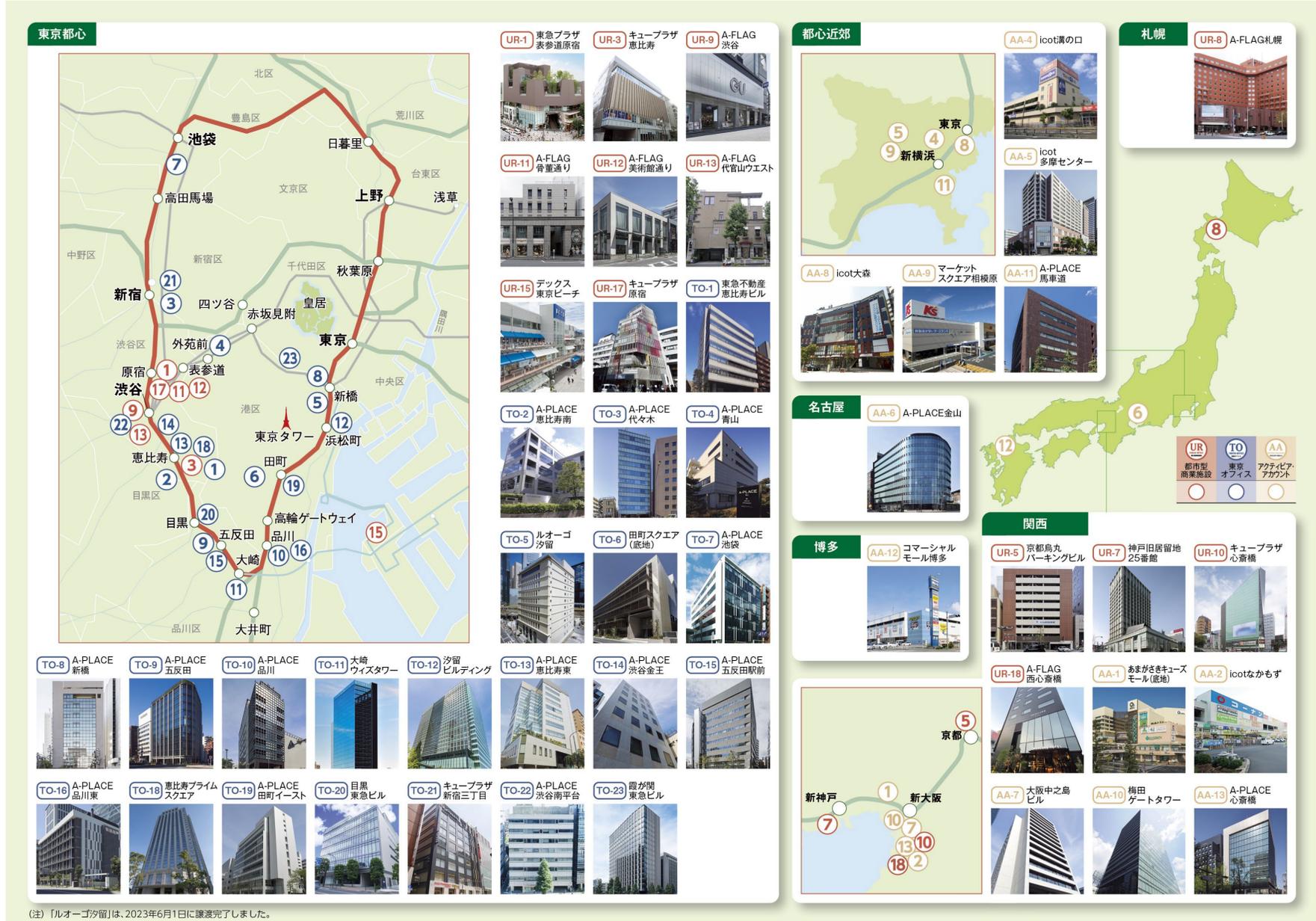


アクティビア・アカウント



(注1) 業種分散は2023年5月末時点の年間賃料に基づいて、その他は2023年6月1日時点の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

ポートフォリオマップ



(注) 「ルオーゴ汐留」は、2023年6月1日に譲渡完了しました。

APIの特徴③東急不動産HDグループの包括的サポート ～サポート体制～

- 総合不動産デベロッパーの**東急不動産**がスポンサー
 - ・ **物件抛出（外部成長）**や**賃料増額交渉（内部成長）**等のグループのバリューチェーンを活用
 - ・ 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グループのサポート体制



APIの特徴③東急不動産HDグループの包括的サポート ～スポンサーパイプライン～

- 広域渋谷圏を含む都心主要4区中心に**1,500千㎡超のオフィス・商業施設**を保有
- 豊富なパイプラインから投資主価値向上に資する取得を実現するため、**スポンサーと協議を継続**

1. 主なスポンサーパイプライン

オフィス(広域渋谷圏)



渋谷スクエアA/B

渋谷区道玄坂
2004年3月竣工
賃貸面積：約7,000㎡/約1,400㎡



渋谷南東急ビル

渋谷区渋谷
2005年1月竣工
賃貸面積：約14,000㎡



渋谷道玄坂東急ビル

渋谷区道玄坂
1983年11月竣工
賃貸面積：約9,000㎡



渋谷センタープレイス

渋谷区道玄坂
1983年11月竣工/2011年2月リニューアル
賃貸面積：約5,000㎡



スプライン青山東急ビル

港区南青山
2012年6月竣工
賃貸面積：約5,000㎡



新青山東急ビル

港区南青山
2015年1月竣工
賃貸面積：約7,000㎡



恵比寿イーストビル

渋谷区広尾
1998年11月竣工/2015年3月リニューアル
賃貸面積：約4,500㎡

商業施設



東急プラザ蒲田

大田区西蒲田
店舗数：約130店舗
賃貸面積：約17,000㎡



ノースポート・モール

横浜市都筑区
店舗数：約120店舗
賃貸面積：約56,000㎡



あべのキューズモール

大阪市阿倍野区
店舗数：約250店舗
賃貸面積：約69,000㎡

スポンサー保有物件
79棟 1,536千㎡
(2023年3月時点)



オフィス (その他都心)



日本橋丸善東急ビル

中央区日本橋
2006年11月竣工
賃貸面積：約12,000㎡



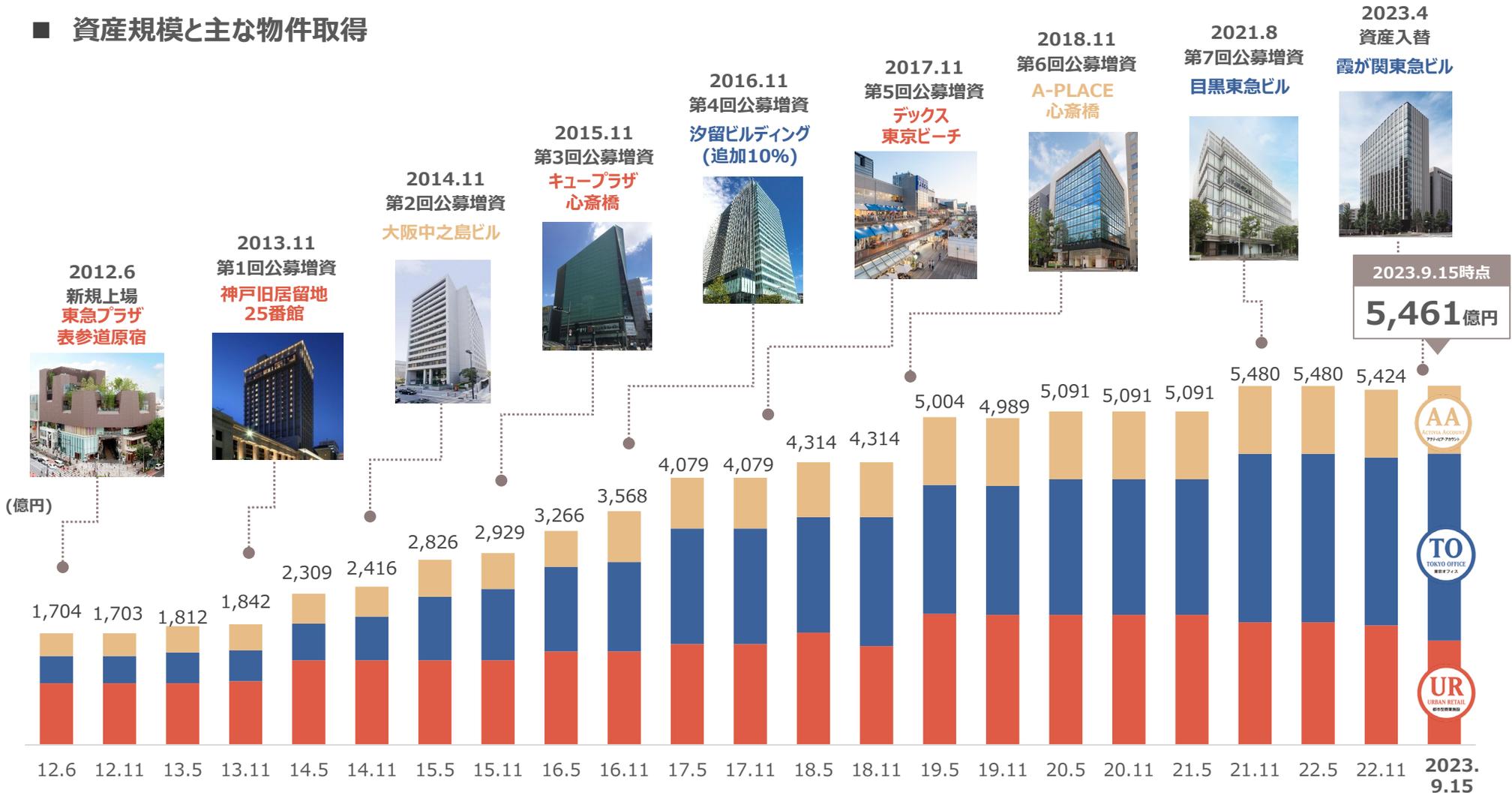
一番町東急ビル

千代田区一番町
2002年9月竣工/2015年3月リニューアル
賃貸面積：約14,000㎡

資産規模の推移

- 上場来、継続的な外部成長を実現
- 昨年に**上場10周年**を迎え、2023年9月15日時点の資産規模は5,461億円とIPOから**約3.2倍**に拡大

■ 資産規模と主な物件取得



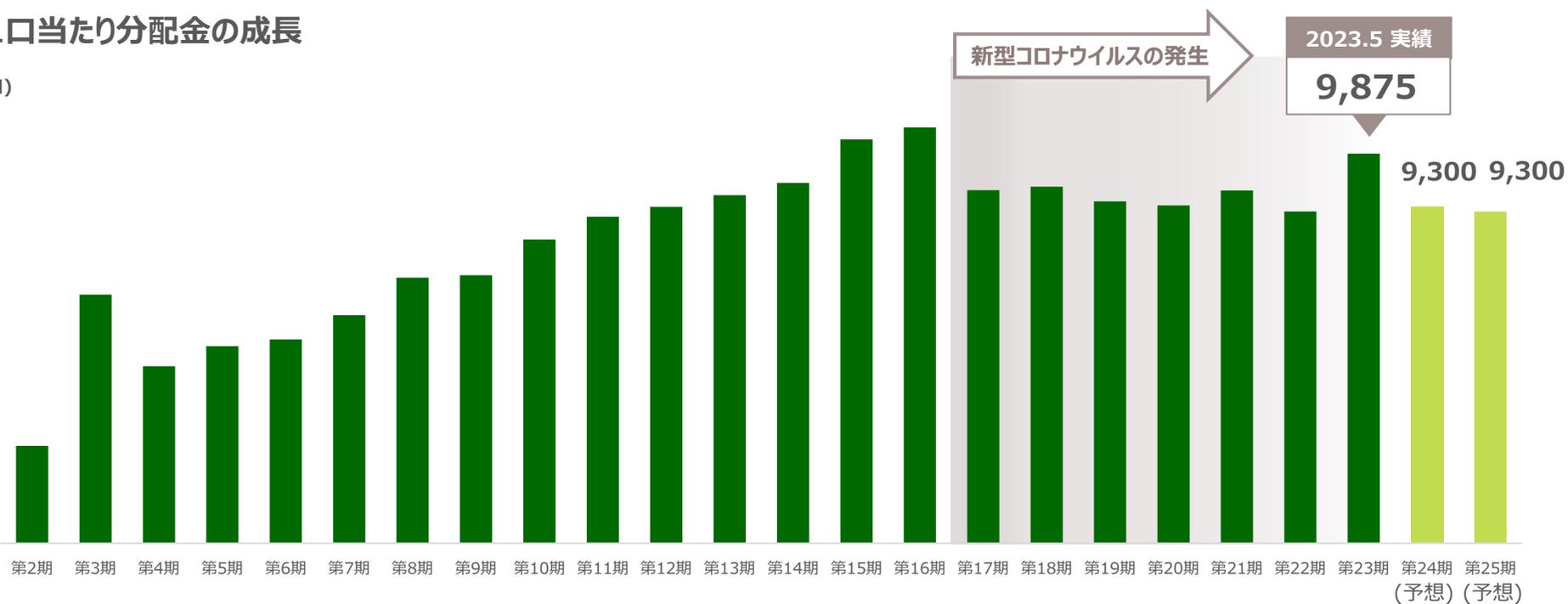
1口当たり分配金の推移

■ 安定した分配金水準を継続



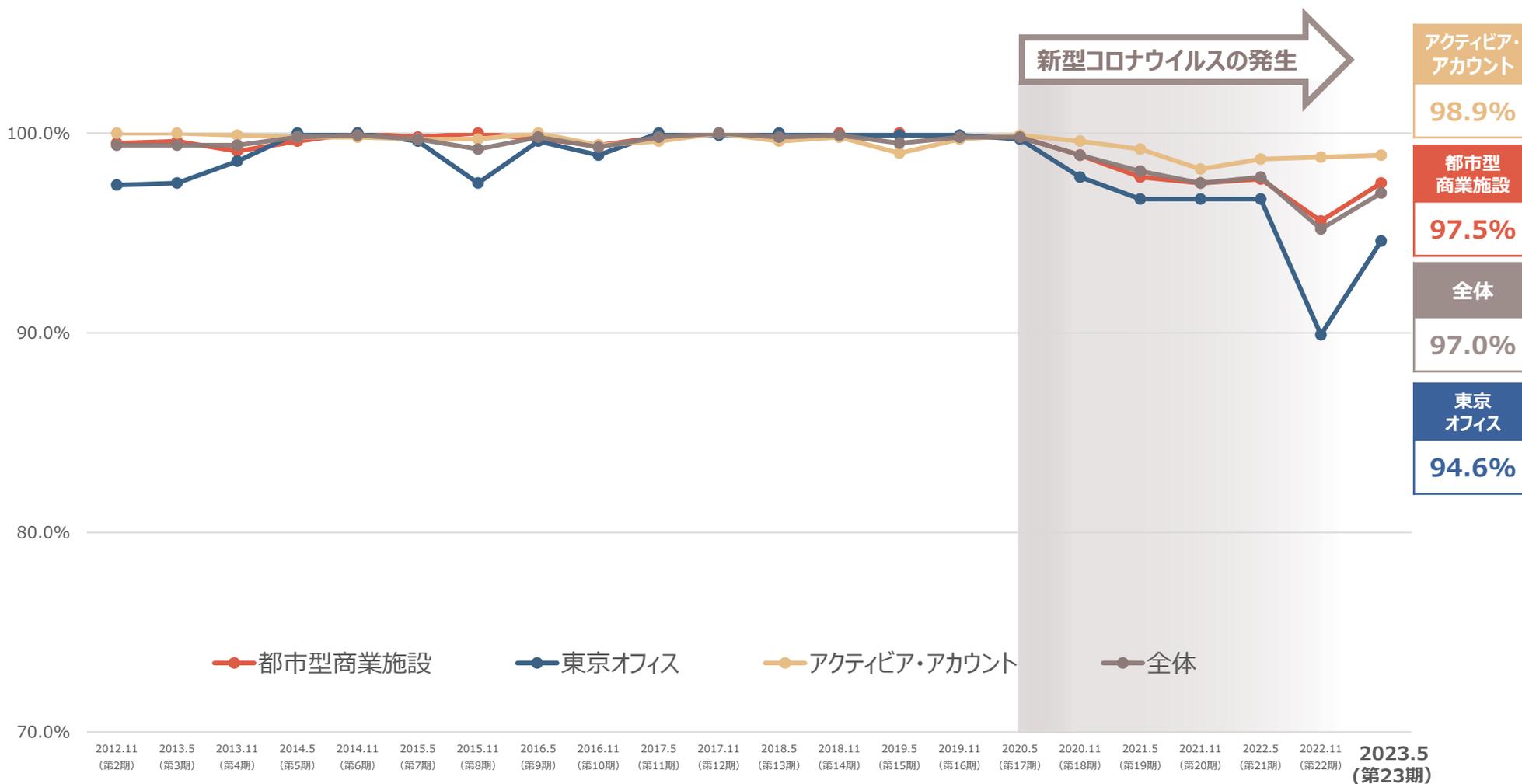
■ 1口当たり分配金の成長

(円/口)



稼働率の推移

- 新型コロナウイルスの発生により東京オフィスを中心に影響を受けたものの、直近決算の2023年5月末では稼働率は底打ち



2023年5月期（第23期）決算ハイライト

■ 資産入替

- **スポンサーサポートを活用し、長期固定契約による安定性**の高いホテル及び長期的な**成長余力**を持つ東京オフィスを取得
- 入替による収支改善と売却益の内部留保活用による中長期的な**DPUマネジメント**への手段を確保
- 資産入替戦略に基づいた施策を着実に実施

■ オフィス

- 大口テナントの退去により課題を抱えた品川・汐留エリアの物件の**リーシングが大きく進捗**し、稼働率が底打ち

■ 商業・ホテル

- 一部物件でリーシングが長期化するも、消費行動の変化を踏まえた施策により歩合賃料及び付帯収入が増加
- ホテルは回復傾向が継続し、歩合賃料は予想比上振れ

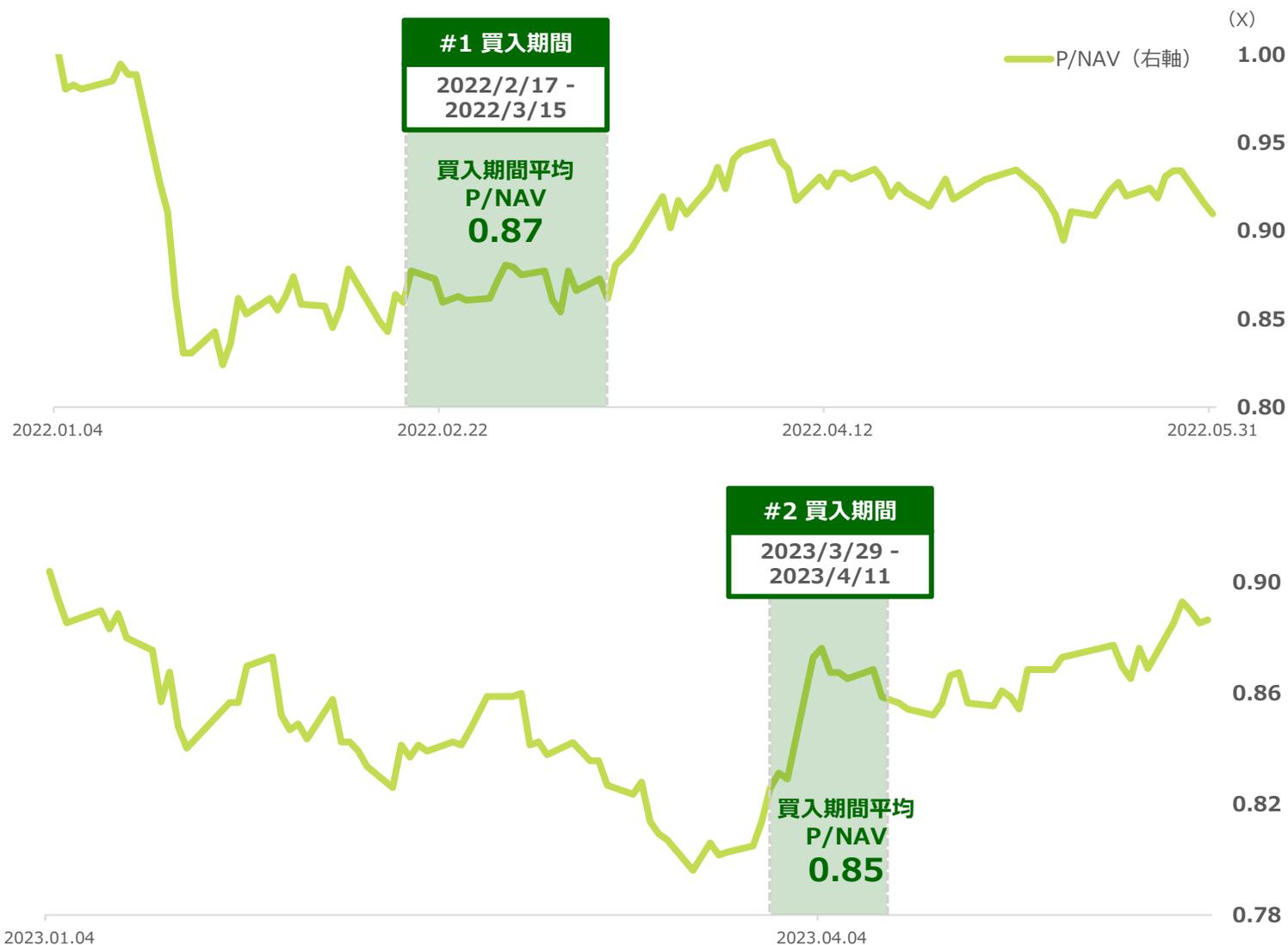
■ 資産入替の概要



(注)2022年11月30日から
2023年6月1日の3度の分割売却

自己投資口取得による投資主還元

- 2022年2月から3月及び2023年3月から4月の2度、自己投資口の取得を実施
- DPU(分配金)引上げ及び1口当たりNAV(時価純資産)の向上につながる投資主価値向上策として実施

自己投資口取得
による効果
(合計)

取得総額

5,999百万円

取得口数合計

15,308口

※消却済み

発行済み口数

▲1.9%

(822,754口→807,446口)

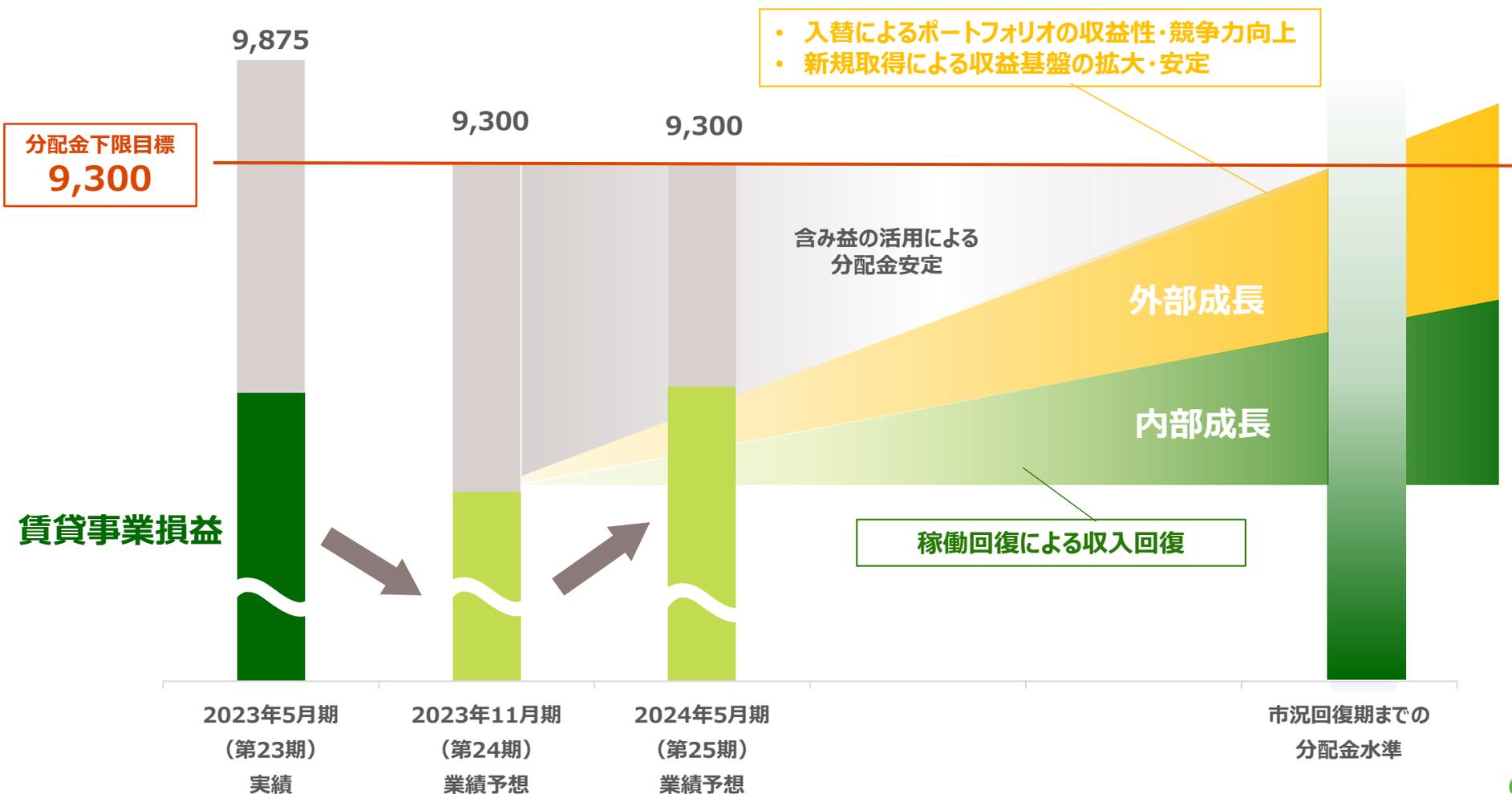
1口当たり分配金への影響

+204円

(第23期実績における効果)

安定から成長回帰へのロードマップ°

- 貸貸事業損益は第24期を底に改善を見込み、含み益を活用し当面の分配金下限目標9,300円を維持
- 内部成長と入替等外部成長施策の継続により分配金の安定化、成長を目指す



Section 2

1. 本投資法人の特徴・概要

2. 決算ハイライト

3. 運用状況と今後の戦略

4. 財務・ESG

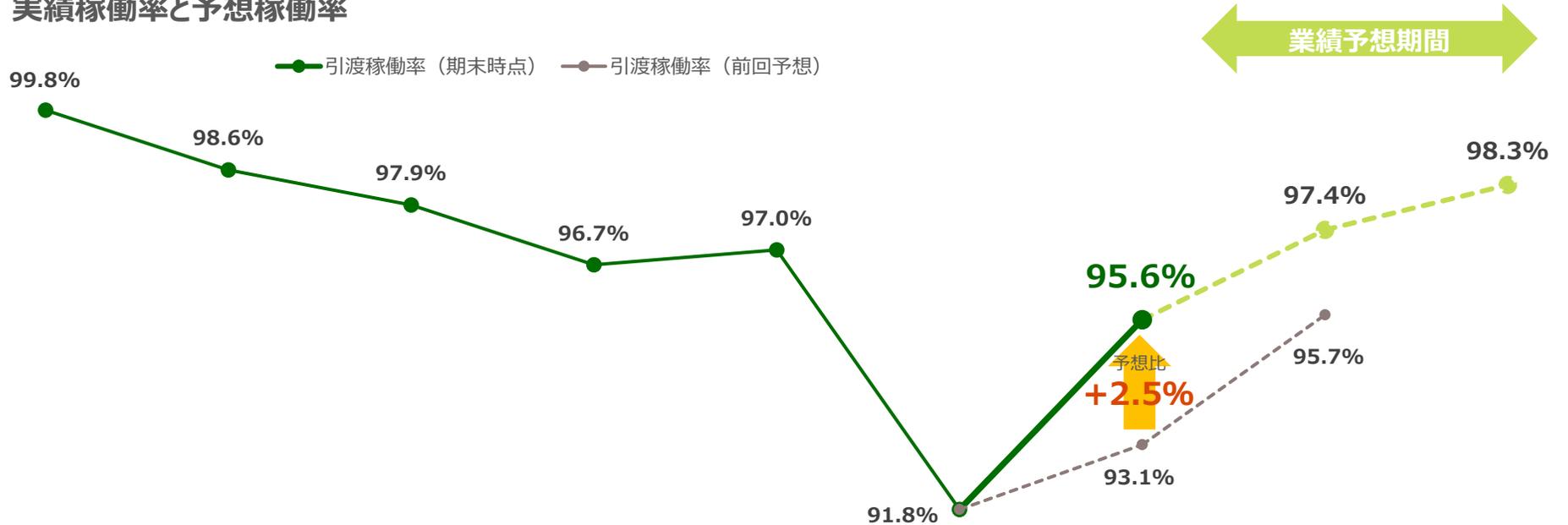
5. まとめ

6. 参考資料

オフィス稼働率の推移

- 2023年5月期（第23期）は課題物件のリーシングが大きく進捗し、**予想を上回って着地**
- 2023年11月期（第24期）以降は稼働率**97%～98%**で安定化を目指すとともに、**継続的な収益向上に取り組む**

実績稼働率と予想稼働率



課題物件の稼働率推移（オフィス対象部分）

汐留ビルディング	69.8%	74.7%	96.4%
A-PLACE品川東	74.0%	98.2%	100.0%
A-PLACE新橋	71.5%	100.0%	100.0%

20年5月期末 実績 20年11月期末 実績 21年5月期末 実績 21年11月期末 実績 22年5月期末 実績 22年11月期末 実績 23年5月期末 実績 23年11月期末 業績予想 24年5月期末 業績予想

オフィス課題物件のリーシング状況

■ 新橋～品川エリアの保有物件は**物件特性に応じた施策**により**リーシングが大きく進捗**

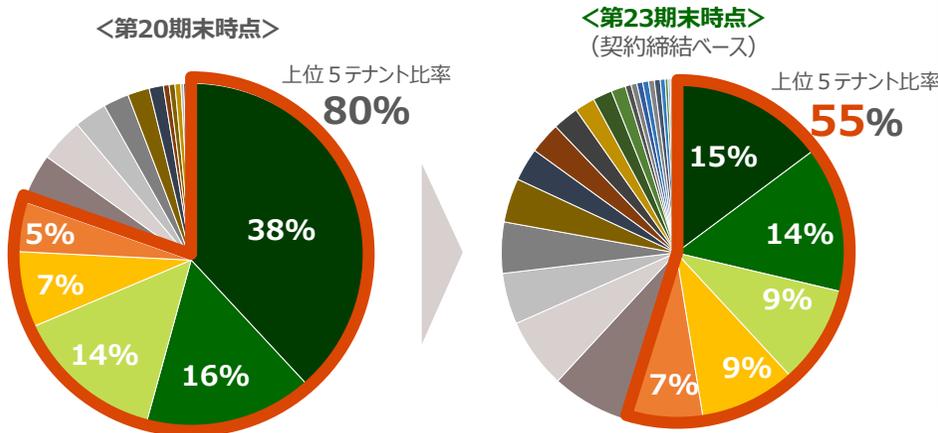
➤ テナント分散も進展し、**安定稼働が見通せる状況へ**

TO-12 汐留ビルディング

- ・ 大口テナントの退去区画9フロアについて、**リーシングの目途付が完了**
- ・ **駅徒歩3分の利便性と、1フロア1,000坪の物件スペック**が評価され、新規テナントの入居が決定



汐留ビルディングのテナント分散状況

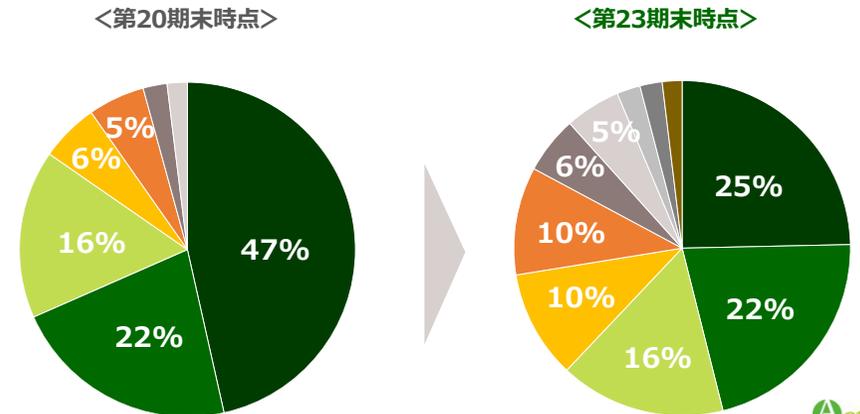


TO-16 A-PLACE品川東

- ・ 相対的な立地の良さと、**エントランス改修等による競合物件との差別化**が評価
- ・ 1フロア約700坪の**最小約80坪の分割を含む柔軟なリーシング戦略**により、需要を獲得し**リースアップ**



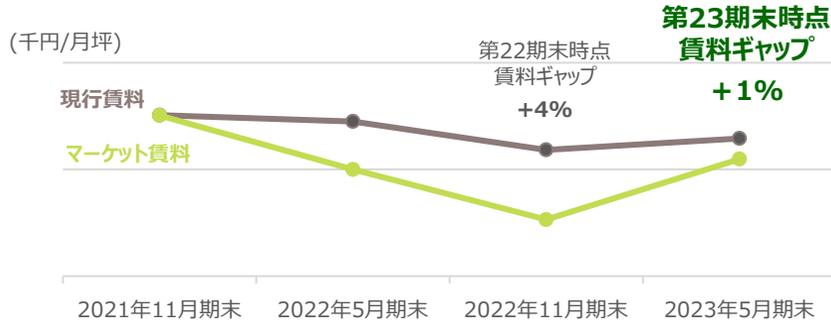
A-PLACE品川東のテナント分散状況



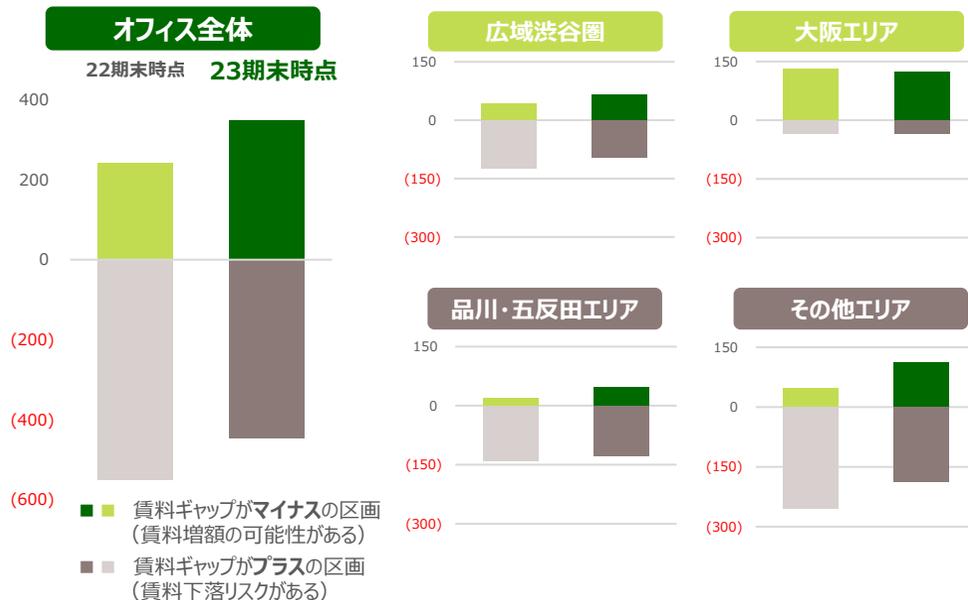
オフィス賃料ギャップの推移と増額実績

- オフィス区画全体の賃料ギャップは **+1%** に縮小
- 区画ごとの賃料水準・状況を考慮し、**賃料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. オフィス区画の賃料ギャップ分布 (百万円/期当たり)



3. 広域渋谷圏及び大阪オフィスの増額実績

TO-2 A-PLACE 恵比寿南



- ・ 館内テナントからの増床ニーズを受け、ダウンタイム一か月未満で、大幅増額入替を実現



増額率	対象面積
+22.8%	69坪

AA-7 大阪中之島ビル



- ・ テナント入替時に賃料ギャップを解消



増額率	対象面積
+23.6%	630坪

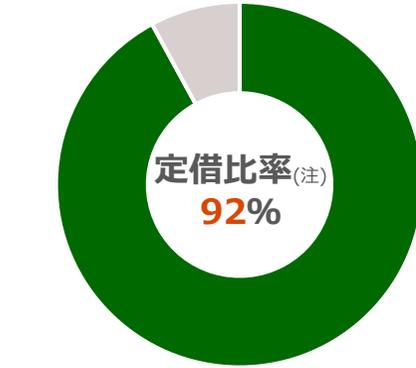
🔍 賃料ギャップとは

現行賃料がマーケット賃料とどれほど乖離しているかを示す。
 プラスは現行賃料がマーケット賃料を上回っており、
 マイナスは現行賃料がマーケット賃料を下回っている状態。
 マイナスであればマーケット賃料の水準へ引き上げやすい。

商業テナントの安定性と成長性

- 商業テナントは**大部分が固定賃料定借の契約かつ契約満了時期も分散しており、安定性を確保**
- 商業テナントの歩合賃料は**消費動向の回復とともに増加傾向が継続**

1. 商業テナントの契約状況



(注) UR及びAA商業施設の第23期実績ベース

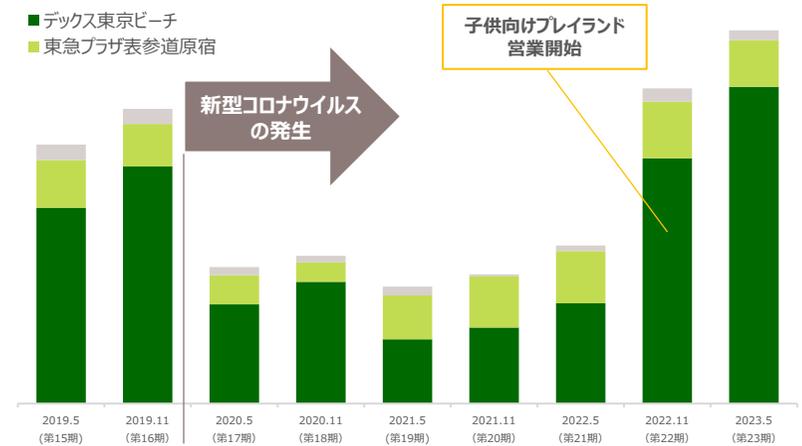
(注) UR及びAA商業施設の固定賃料ベース

2. 商業テナントの契約満了分布



3. 商業テナントの歩合賃料実績

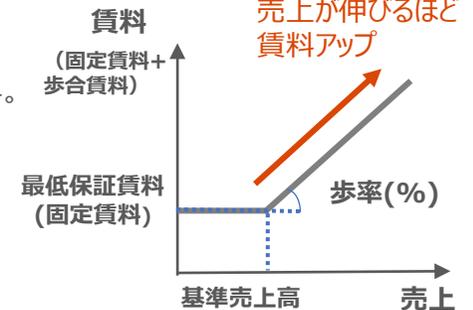
- ✓ 消費動向の回復に加え、**新たに歩合設定の契約を取り込んだこと**から商業テナントからの歩合収入はコロナ前を上回る水準に回復



歩合賃料とは

店舗やホテルなどに設定されるテナントの売上に連動する賃料。

(例) 歩合賃料(円) = 売上高(円) × 歩率(%)



商業物件における収益向上の取組

- **フラッグシップ性やエリア内での優位性を持つ物件への強い需要は継続し、入替による内部成長を実現**
- **プライム立地を活用し、広告媒体としての活用やイベント開催による収益確保と集客力向上策を実施**

1. 主要テナントの入替による内部成長の継続

AA-4 icot溝の口



- ・ 田園都市線沿線の集客力が評価され**大幅増額での入替**

増額率 **+37%**
契約期間 **20年**

UR-3 キュープラザ恵比寿



- ・ **駅正面の好立地かつ高い視認性**が評価され、大手衣料量販店が入居

増額率 **+13%**
契約期間 **10年**

AA-12 コマーシャルモール博多



- ・ ドン・キホーテが開業し、**5月は対前年比1.7倍の集客**

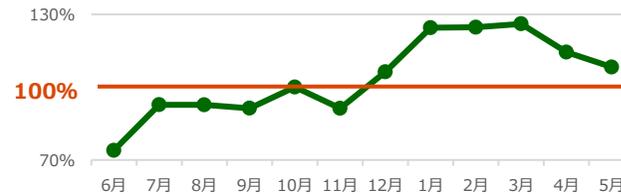
ダウンタイム **0ヶ月**
契約期間 **20年**

2. 集客力の向上を企図したテナント誘致

UR-15 デックス東京ビーチ

- ・ 2022年開業の子供向けプレイランドが**来客数をけん引**し、歩合賃料にも寄与
- ・ **施設全体への好影響継続**のため、契約期間を長期化

デックス東京ビーチの来館者推移（2019年比）



3. プライム立地を活用した広告収入拡大と集客力向上

UR-1 東急プラザ表参道原宿

- ・ エントランスの広告収入は前期比**2.3倍**



UR-17 キュープラザ原宿

- ・ Netflix、ユニクロなどのPop UPイベントを開催

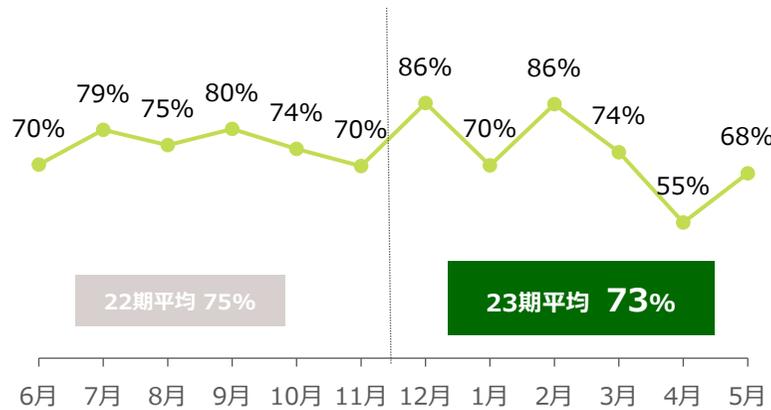


ホテルの状況

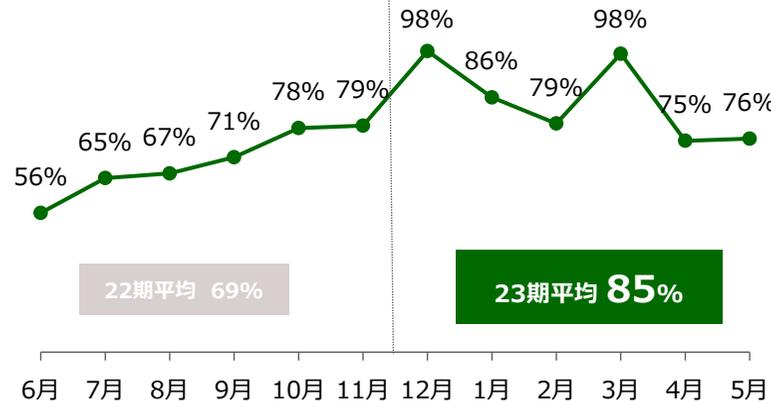
- **客室稼働率は回復傾向が継続、稼働回復に伴い客室単価も上昇傾向**
- **神戸旧居留地25番館での売上歩合は業績予想比上振れ、札幌は固定賃料による安定収益が継続**

1. ホテル客室稼働率とRevPAR (客室1室あたり売上) (A-FLAG西心斎橋除く)

客室稼働率



RevPAR(2019年比)



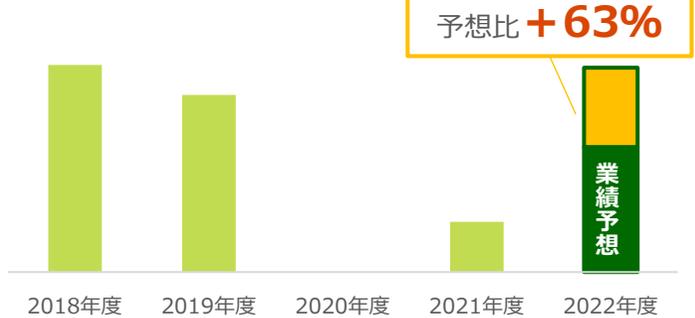
2. 各ホテルの状況

UR-7 神戸旧居留地25番館

- 婚礼・宿泊需要の回復を受け、売上歩合賃料は**業績予想比+63%**で着地

ホテル名：
オリエンタルホテル神戸

神戸旧居留地25番館の歩合賃料実績



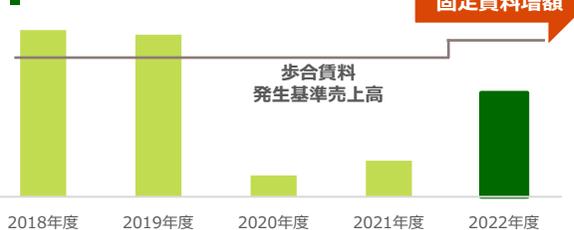
UR-8 A-FLAG札幌

ホテル名：
札幌東急REIホテル

- 2022年度より**固定賃料を増額し**、安定収益を収受
- 業績予想上、歩合賃料の発生は見込まない



札幌東急REIホテルの売上実績



UR-18 A-FLAG西心斎橋

- インバウンド需要を取り込み、当初計画を上回る業績

ホテル名：
東急ステイメルキュール大阪なんば



中長期的な成長に向けた入替戦略

- 第21期以降、資産入替と投資主還元を継続
- 第25期以降も**収支改善と分配金の安定化を企図した入替を継続**

	第21期～第25期 合計	第21期実績	第22期実績	第23期実績	第24期	第25期以降
取得	<p>取得総額 449 億円</p> <p>NOI利回り 3.7 %</p>			<p>A-FLAG 西心齋橋</p>  <p>霞が関 東急ビル</p> 		
売却	<p>売却総額 467 億円</p> <p>NOI利回り 2.6 %</p>		<p>ルオーゴ汐留 持分20%</p>  <p>A-FLAG北心齋橋</p> 	<p>東急プラザ銀座 (底地)</p> 	<p>ルオーゴ汐留 持分29%</p> 	<p>ルオーゴ汐留 持分51%</p> 
投資主還元	<p>自己投資口取得 15,308 口 (23期末時点：807,446口)</p> <p>売却益計上 内部留保 56 億円 9.4 億円 (25期末時点見込み)</p>	<p>自己投資口取得 40 億円 (10,190口)</p>	<p>売却益 9.6 億円</p>	<p>自己投資口取得 20 億円 (5,118口)</p> <p>売却益 23.8 億円</p>	<p>売却益(見込み) 22.6 億円</p>	<p>収支改善と 分配金安定化を 企図した入替継続</p>

※NOI利回りは、取得物件は鑑定NOI、売却物件は実績を元に運用会社で試算したNOIを用いて算出しています。

スポンサーサポートの活用による外部成長

- 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**



取得方針/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成長に資する物件
- ✓ ポートフォリオの収益性向上に資する物件

- ・ 長期固定賃料などの**収入の安定した物件**

2023年1月13日取得物件

UR-18 A-FLAG西心斎橋



NOI利回り
4.3%

契約期間
15年

- ・ 中長期的に**収益のアップサイド**が期待できる物件

2023年3月28日取得物件

TO-23 霞が関東急ビル



賃料ギャップ
▲10%

2. 売却方針

- ✓ 収支性
 - ✓ 築年
 - ✓ 競争力
- の観点から劣後する物件

売却の
目的

- **原則として入替**を行い、ポートフォリオの**収支性改善**を図る

売却益の
活用

- **売却時期の分割**や**内部留保活用**により分配金の安定化を図る

含み益 計 987 億円

(2023年5月末時点 売却予定物件除く)

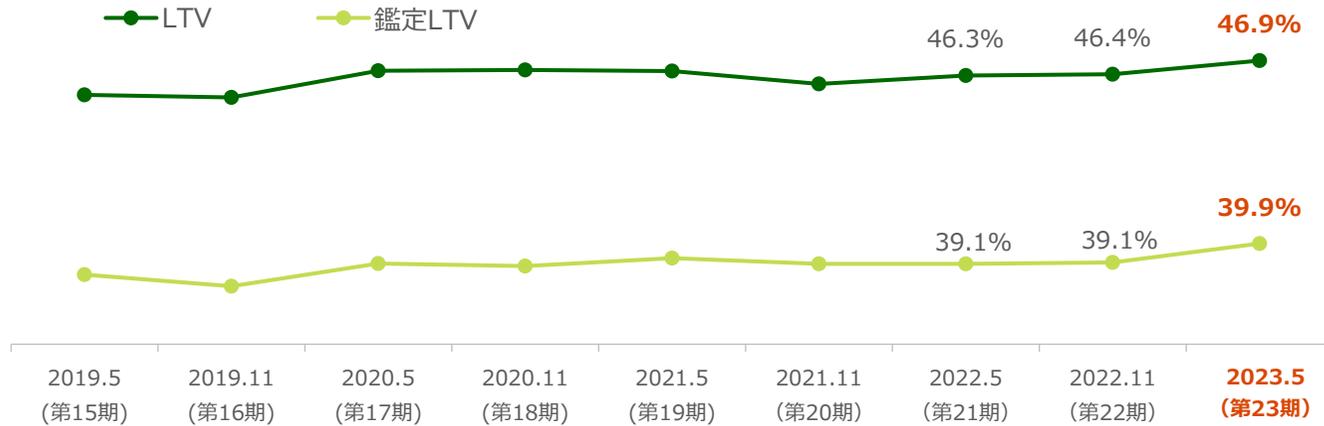
売却先

- 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
 - ➡ 第三者売却も含めて検討

堅実な財務運営 ～ LTVマネジメントと継続的なデットコストの低減～

- LTVは40～50%の想定レンジ内で保守的なコントロールを実施
- 平均残存年数と平均金利の水準も維持しつつ、借入コストの上昇リスクへも対応

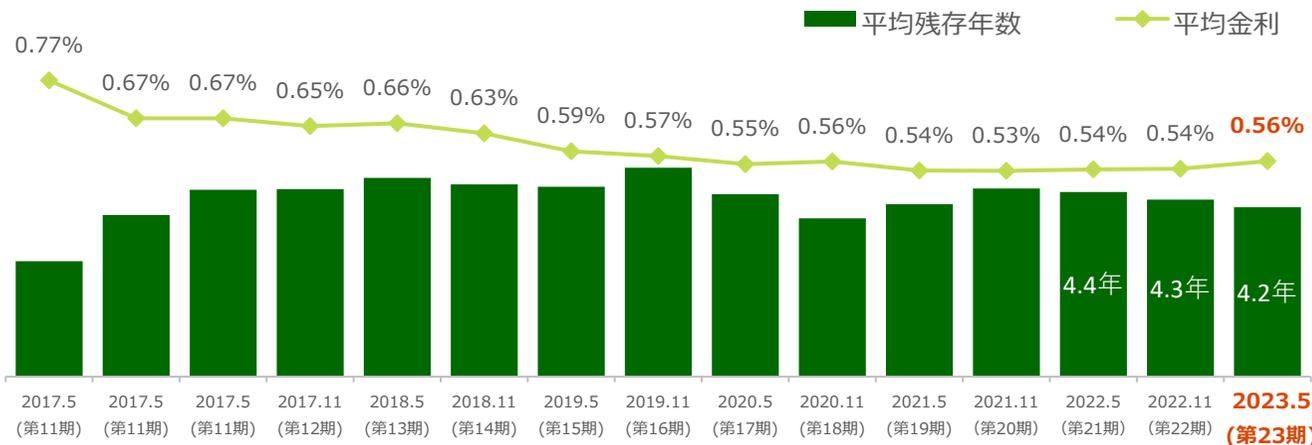
1. LTVの推移



総資産LTV	鑑定LTV
46.9%	39.9%
取得余力	格付(JCR)
355億円 ※LTV50%迄	AA(安定的) ※日銀買入対象

※2023年5月期末時点

2. 平均残存年数と平均金利の推移



平均金利	固定比率
0.56%	95.7%
平均残存年数	長期比率
4.2年	100.0%

※2023年5月期末時点

強固な財務基盤 ～ 調達先の分散とバランスの取れたマチュリティラダー ～

1. 借換え実績（2023年3月及び4月実施）

- 借換えにおいて短期・変動を組み込み、**コストをコントロール**

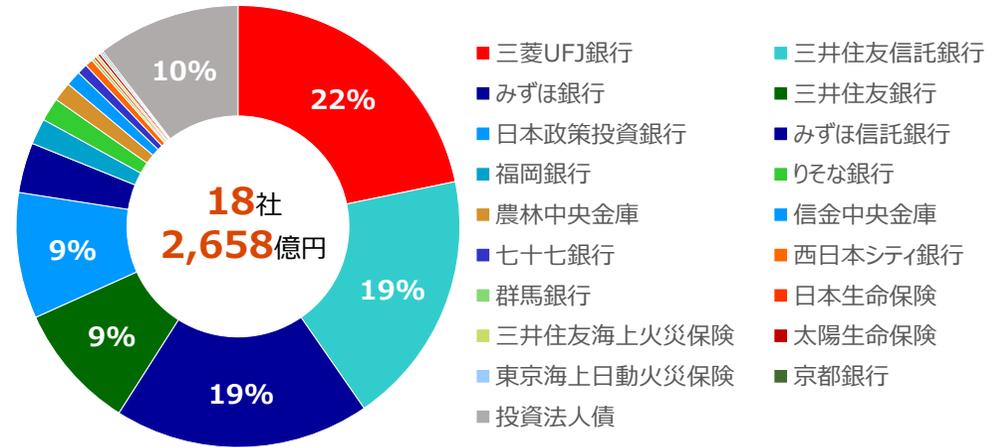
	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換前	50億円	固定	7.5年	0.613%
	30億円	固定	5.0年	0.448%
	40億円	固定	6.5年	0.384%
	120億円	-	6.5年	0.495%

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利(注)
借換後	46.8億円	変動	2.0年	T+0.140%
	33.2億円	変動	3.0年	T+0.150%
	40億円	固定	6.0年	0.740%
	120億円	-	3.6年	0.372%

(注)合計において基準金利Tは、2023年5月31日の実績1M-TIBORの値を元に算出

2. 借入先一覧（2023年5月期末時点）

- 借入額及び借入先の**分散**を実施



3. マチュリティラダー（2023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



コミットメントラインとは

予め銀行と結ぶ**融資枠**のことで、契約した期間と融資額の範囲内であれば、借り手の請求に基づき、審査なしで融資を受けることが出来る。

ESGの様々な取り組み

■ 本投資法人が取り組むべきマテリアリティ（重要課題）に向けて、様々な取り組みを継続

1. 環境に関する様々な取り組み

■ 環境負荷軽減工事

- 運用会社が定める**グリーン調達基準**に則り、継続的に環境に配慮した製品を活用した更新・改修を推進

TO-4 A-PLACE青山
専有部LED化
(2022年11月期実施)

更新対象エリア
消費電力

50% 減少



■ 「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト for office」参画

- 日本初傘のシェアリングサービス「アイカサ」の**使い捨て傘の廃棄ゼロ**を目的とした取り組みに本運用会社が参画



■ 飲食テナントの生ごみ堆肥化（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



2. GRESBリアルエステイト評価



3. サステナビリティ・レポート発行

- 年1回、本投資法人及び資産運用会社の取り組みをまとめた「サステナビリティ・レポート」を発行



- 2022年7月には環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて数値目標を設定、それらに向けてより実践的なマネジメント方針を策定

■ 環境KPI及び進捗状況

KPI

再生可能エネルギーの調達

- ✓ **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)

(注)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



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：新規契約において締結 **100%**

グリーンビル
認証取得割合 **71%**
認証取得物件数 **35**物件

グリーンリース締結率
(2023年5月期) **100%**
新規契約数 **38**件

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%**(注)
- ✓ 将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討

(注)現在のフレームワークによる発行を前提とする

KPI設定以降
グリーンボンド発行率 **100%**

発行余力 **830**億円

進捗

Section 3

1. 本投資法人の特徴・概要

2. 決算ハイライト

3. 運用状況と今後の戦略

4. 財務・ESG

5. まとめ

6. 参考資料

2023年5月期（第23期）の運用実績と今後の運用方針

	2023年5月期（第23期）運用実績	今後の運用方針
決算/ 業績予想	<p>2023年5月期(第23期)実績分配金： 9,875円/口（対予想+525円）</p> <p>2023年5月期(第23期)内部留保額： 1,077円/口（対予想+748円）</p>	<p>2023年11月期(第24期)予想分配金： 9,300円/口（対予想±0円）</p> <p>2024年5月期(第25期)予想分配金： 9,300円/口</p>
入替戦略等	<ul style="list-style-type: none"> 2物件を売却し、A-FLAG西心斎橋と霞が関東急ビルを取得することにより、ポートフォリオの収支性を改善 売却益計上により、下限分配金を確保し内部留保を拡大 	<ul style="list-style-type: none"> 資産入替による収支改善とポートフォリオ・クオリティの向上継続 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"> 課題物件のリーシングが大きく進捗し、稼働率は予想を上回って着地 広域渋谷圏は稼働安定のもと、内部成長を継続 市場賃料も一部で反転、賃料ギャップを活用した増額も継続 	<ul style="list-style-type: none"> 稼働安定化を優先し、当面は稼働率97%～98%の水準を目標 広域渋谷圏や大阪エリアなど、市場賃料の回復が見られるエリアでの継続的な収益向上に取り組む
商業	<ul style="list-style-type: none"> 郊外型を中心とした長期固定契約テナントの安定性は変わらず 都市型商業の売上回復傾向は継続も、物件ごとの回復状況に差 ホテルは回復傾向が継続、売上歩合賃料は予想比上振れ 	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業は環境の変化に対応した新たな取り組みを推進し、安定性を確保しつつ収益成長も目指す 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"> 借換においては財務コストのコントロールを企図した短期、変動借入を一部実施 ESGにおける環境KPIを着実に遂行 	<ul style="list-style-type: none"> 含み益の活用による安定分配と内部留保の積上げによるダウンサイドリスクへの対応力強化を継続 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

アクティビア（API）の基本情報

投資法人名	アクティビア・プロパティーズ投資法人
証券コード	3279
投資対象	東京を中心とする主要都市都心部の商業施設・オフィス
資産規模	5,461億円（2023年8月末時点）※11位/60社（資産規模ベース）
格付け（JCR）	AA（安定的）※日銀買入対象
資産運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
スポンサー	東急不動産株式会社

総合不動産デベロッパー
東急不動産HDグループの
バリューチェーン



都市型商業と東京オフィス
を重点投資対象とした
立地・クオリティに優れた
ポートフォリオ

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2023年11月末に期末を迎え、2024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

Jリート of 決算期

6月・12月	1月・7月	2月・8月	3月・9月	4月・10月	5月・11月
9社	15社	16社	4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) 2023年8月末時点

ウェブサイトのご案内 (https://www.activia-reit.co.jp)

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

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



2023年5月期（第23期） 主要指標ハイライト

決算（23年5月期）		対前期
営業収益	174億円	+13億円
（内不動産売却益）	（23億円）	+14億円
当期純利益	88億円	+9億円
1口当たり分配金	9,875円	+575円
1口当たりNAV	463,122円	△2,654円

業績予想		（23年11月期）	（24年5月期）
営業収益	172億円	150億円	
（内不動産売却益）	（22億円）	（-）	
当期純利益	82億円	64億円	
1口当たり分配金	9,300円	9,300円	

オフィス内部成長（23年5月期）		対前期
増額割合	20%	+7pt
賃料増額	△72百万円	△35百万円
増額率	△5%	△2pt
平均賃料	22.4千円	+0.1千円
賃料ギャップ	+1%	△3pt

運用物件（23年5月期末）		対前期末
物件数	47物件	+1物件
資産規模	5,484億円	+60億円
重点投資対象 資産（UR+TO）比率	81.1%	+0.2pt
鑑定評価額	6,423億円	+20億円
含み益	997億円	△37億円

財務（23年5月期末）		対前期末
有利子負債残高	2,658億円	+55億円
LTV（簿価）	46.9%	+0.5pt
平均残存年数	4.2年	△0.1年
平均金利	0.56%	+0.02pt
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

決算概要 貸借対照表 ～ 2023年5月期（第23期）～

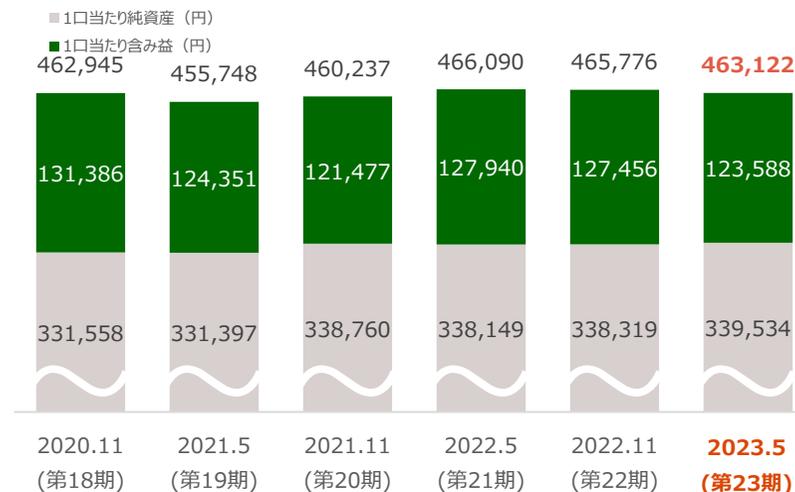
- 期末総資産は前期末から+54億円の**5,671**億円
- 1口当たりNAVは対前期△2,654円の**463,122**円、物件売却により含み益は対前期△37億円の**997**億円

1. 貸借対照表(対前期)

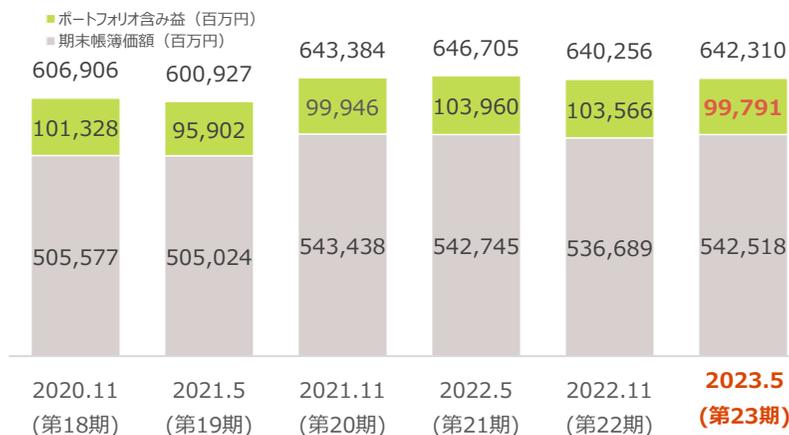
(単位：百万円)

	2022.11末 (第22期末)	2023.5末 (第23期末)	対前期
資産の部			
流動資産	23,567	23,313	△254
現金及び預金等	22,185	21,350	△834
その他	1,382	1,962	+580
固定資産等	538,114	543,864	+5,749
有形固定資産	527,633	533,462	+5,829
無形固定資産	9,061	9,060	△0
その他	1,420	1,340	△79
資産合計	561,682	567,177	+5,494
負債の部			
有利子負債	260,349	265,850	+5,501
短期借入金	999	0	△999
1年内返済予定の長期借入金	32,250	34,250	+2,000
投資法人債	25,700	27,700	+2,000
長期借入金	201,400	203,900	+2,500
預り敷金及び保証金その他	26,427	27,172	+744
負債合計	286,776	293,022	+6,245
純資産の部			
出資総額	270,963	270,963	-
剰余金その他	3,942	3,191	△750
純資産合計	274,906	274,155	△750
負債純資産合計	561,682	567,177	+5,494

2. 1口当たりNAVの推移



3. ポートフォリオ含み益の推移



決算概要 損益計算書 ～ 2023年5月期（第23期）～

(単位：百万円)

	2023年5月期 (第23期実績)	対2022年11月期差異（主要因）	2023年5月期 (23.1.17予想)	対前回予想差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,530	+252 資産入替+245	13,529	+1
駐車場・施設使用料収入	438	+23	398	+40
水道光熱費収入	952	△72	805	+146
その他収入	172	△320 解約違約金△310	131	+40
賃貸事業収益	15,094	△116	14,864	+229
不動産売却益	2,388	+1,421 東急プラザ銀座（底地）+1,102	1,285	+1,102 東急プラザ銀座（底地）+1,102
営業収益	17,482	+1,304	16,149	+1,333
管理業務費	1,280	+22	1,249	+31
水道光熱費	1,230	+55	1,104	+126
公租公課	1,481	+68	1,425	+56 資産入替+59
修繕費	376	+55	413	△37
その他経費	355	+2	339	+16
賃貸事業費用	4,724	+204	4,531	+192
NOI（売却益除く）	10,369	△321	10,332	+36
減価償却費等	1,472	+96	1,456	+16
償却後NOI（売却益除く）	8,896	△417	8,876	+20
賃貸事業損益（売却益含む）	11,285	+1,004	10,161	+1,123
一般管理費	1,459	+98	1,317	+142 運用報酬+64
営業利益	9,826	+905	8,844	+981
営業外費用	968	+44	964	+4
経常利益	8,859	+862	7,880	+978
当期純利益	8,843	+999	7,865	+978

1口当たり分配金	9,350円	+50円	9,350円	-
----------	---------------	-------------	---------------	---

業績予想 ～ 2023年11月期（第24期）及び2024年5月期（第25期）～

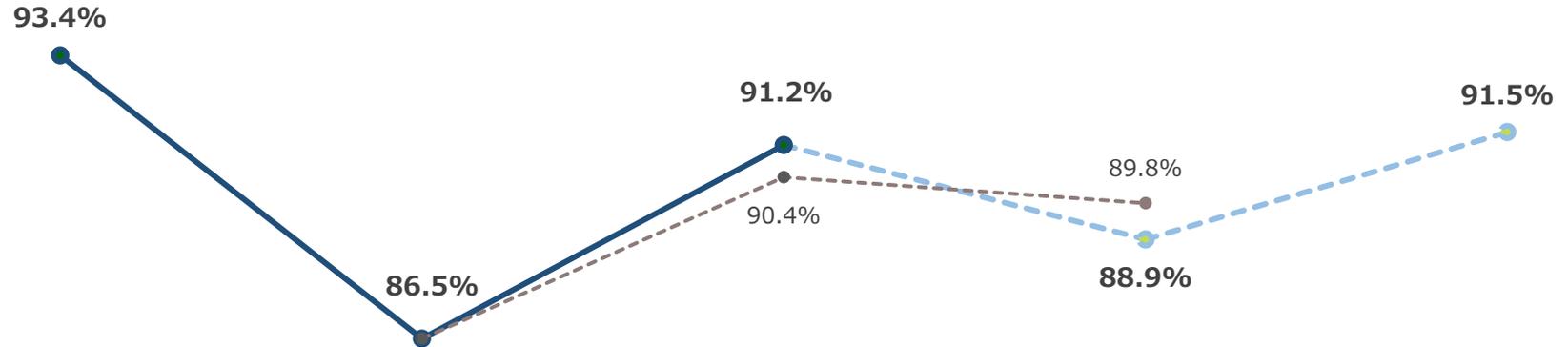
(単位：百万円)

	2023年11月期 (第24期予想)	対2023年5月期差異 (主要因)	2024年5月期 (第25期予想)	対2023年11月期差異 (主要因)
賃料・共益費収入	13,427	△103 入替△102、歩合△115	13,677	+249 入替+294、歩合+59
駐車場・施設使用料収入	414	△24	412	△1
水道光熱費収入	1,089	+137	930	△159
その他収入	66	△105	51	△15
賃貸事業収益	14,998	△95	15,071	+72
不動産売却益	2,261	△127 ルーゴ汐留 (持分51%) +2,261	-	△2,261 ルーゴ汐留 (持分51%) △2,261
営業収益	17,260	△222	15,071	△2,188
管理業務費	1,379	+98 PM報酬+21、BM報酬+19	1,311	△67 PM報酬△15、CM報酬△8
水道光熱費	1,342	+112	1,224	△117
公租公課	1,351	△129	1,369	+18
修繕費	582	+205 オフィス+231、商業△30	464	△117 オフィス△150、商業+32
その他経費	439	+83	372	△67
賃貸事業費用	5,094	+370	4,742	△352
NOI (売却益除く)	9,904	△465	10,329	+425
減価償却費等	1,502	+30	1,526	+23
償却後NOI (売却益除く)	8,401	△495	8,802	+401
賃貸事業損益 (売却益含む)	10,662	△623	8,802	△1,859
一般管理費	1,349	△109 運用報酬△50	1,227	△122 運用報酬△81
営業利益	9,312	△514	7,575	△1,737
営業外費用	1,033	+64 支払利息等+64	1,100	+67 支払利息等+67
経常利益	8,279	△580	6,474	△1,804
当期純利益	8,278	△565	6,473	△1,804
1口当たり分配金	9,300円	△50円	9,300円	-

オフィスの状況（賃料発生稼働率）

● 賃料発生稼働率（期末時点）
 ● 賃料発生稼働率（前回予想）

業績予想期間



課題物件の稼働率推移（オフィス対象部分）

汐留ビルディング

66.8%

71.0%

87.4%

A-PLACE品川東

69.7%

50.4%

57.7%

A-PLACE新橋

57.3%

71.5%

100.0%

2022年5月期末
実績

2022年11月期末
実績

2023年5月期末
実績

2023年11月期末
業績予想

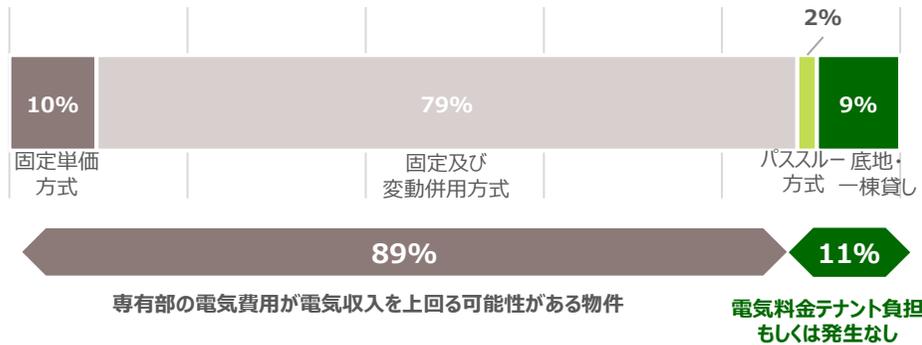
2024年5月期末
業績予想

電気料金の影響

- 電気収支の悪化懸念がある物件で、テナントへの請求単価引き上げによる収支改善策を開始
- 不透明な状況に鑑み、業績予想は電気費用のさらなる上昇を前提に策定

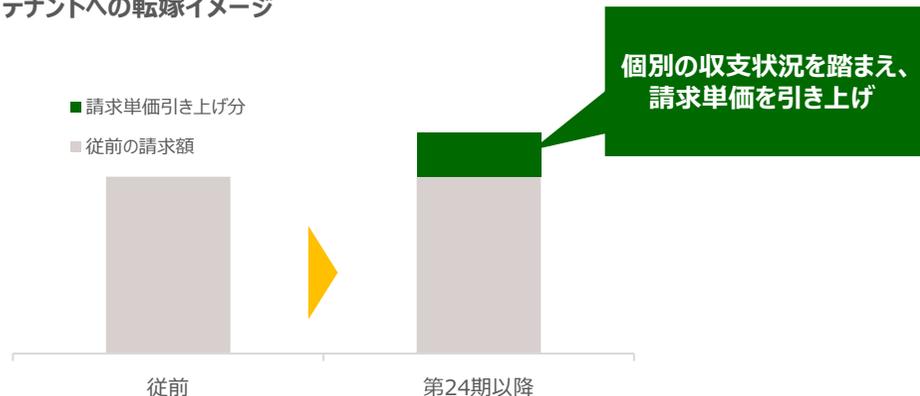
1. 電気収入の構成比及びテナントへの負担要請

■ 電気収入の構成比（取得価格ベース）



請求単価引き上げによるテナント転嫁を実施

■ テナントへの転嫁イメージ



2. 電力単価と電気収支（電気収入-電気費用）の実績と予想（ポートフォリオ全体）

■ 基本+従量単価の実績と予想(指数)



■ 電気収支（電気収入-電気費用）の実績と予想(ポートフォリオ全体/百万円)



1口当たり分配金影響

▲33円	▲146円	▲245円	▲298円	▲268円
------	-------	-------	-------	-------

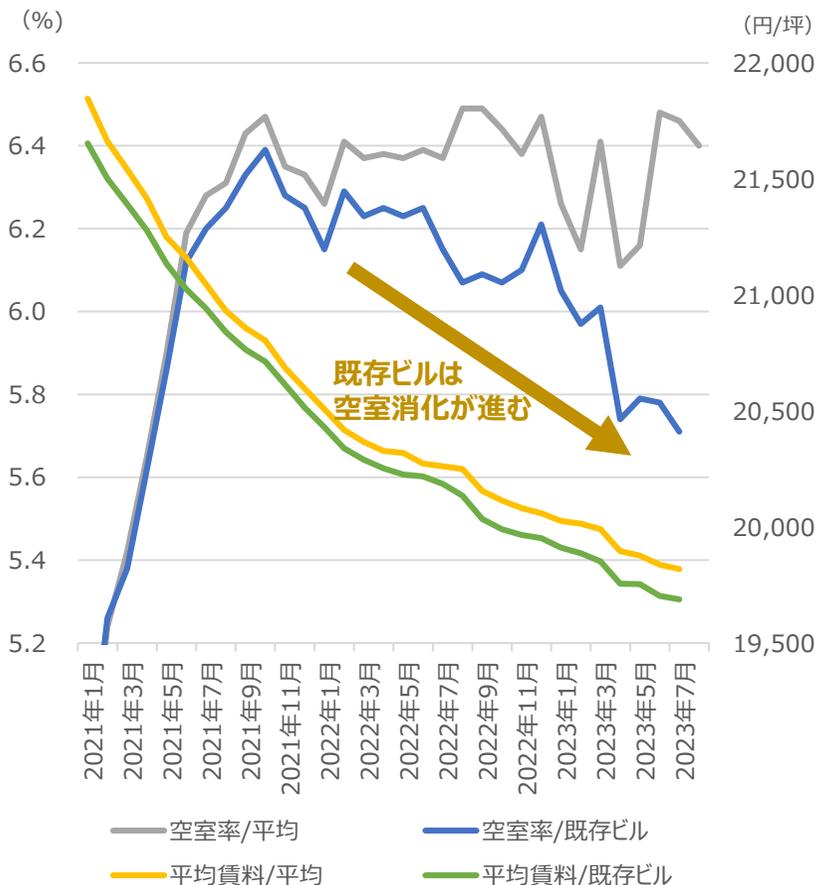
※1口当たり分配金影響については21期実績・22期実績については各期末の総投資口数812,564口、23期実績・24期予想・25期予想については第23期末時点の総投資口数807,446口を前提として算出しています。

オフィスを取り巻く環境①東京オフィス市況

■ 東京都心は既存ビルを中心に空室消化が進んでおり、立地改善などを理由に移転が活発化

1. 東京ビジネス地区（都心5区）の空室率及び平均賃料 (2023年8月)

- 2022年以降、既存ビルを中心に空室消化が進む



出所：三鬼商事

2. 東京23区流動需要量及び流動需要件数

- 2022年の満室面積・件数は5年間で最大
- 2023年Q1も対前年同期比で増加、流動需要の増加が続く

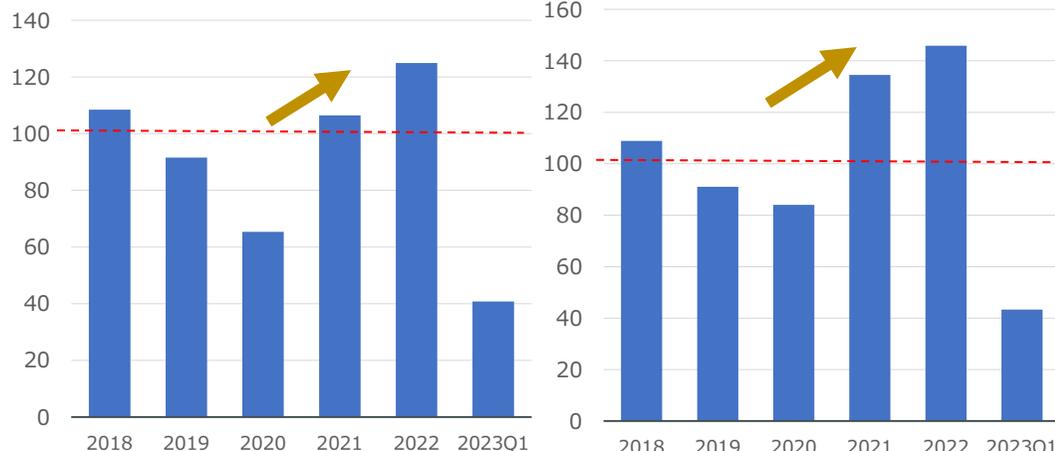
流動需要量（満室面積）推移

2018-2019年平均を100として指数化



流動需要件数（満室件数）推移

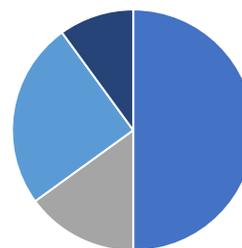
2018-2019年平均を100として指数化



出所：CBRE

3. 移転面積上位20社の移転理由

- 「グレードアップ移転」や「業容拡大のための移転」が過半を占める



- グレードアップ移転
- 業容拡大のための移転・新規契約
- オフィス集約のための移転
- 再開発/売却に伴う移転

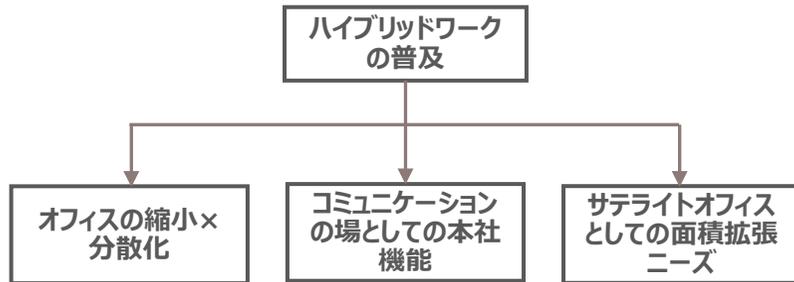
出所：CBRE

オフィスを取り巻く環境②コロナ禍を経たオフィスの在り方

- コロナ拡大後、ハイブリッドワークをはじめとした新しい働き方が普及するに伴ってオフィスの役割は多様化
- API保有物件の一部においてもセットアップオフィスを導入

1. セットアップオフィス導入の背景

- コロナ禍収束後は7割の企業がハイブリッドワークを予定
- 出社目的が明確になるとオフィスへ求める役割にも変化



内装設備・家具などを貸主側で用意し、移転の金銭的・時間的コストを低減するセットアップオフィスの需要拡大



2. API保有物件におけるセットアップ導入事例

TO-1 東急不動産恵比寿ビル



- セットアップオフィス導入後、リーシング開始から2か月以内で申し込みを受領し早期契約締結へ（2022年11月期）

稼働率

第21期末 82%
第22期末 100%

■セットアップオフィスのリーシング事例

入居面積 152坪
リーシング期間 2ヶ月以内

TO-14 A-PLACE渋谷金王



- 最上階の旧住戸区画へセットアップオフィスを導入後、複数社より申し込みを受領し、短期間で成約へ

増額率

+21%

■セットアップオフィスのリーシング事例

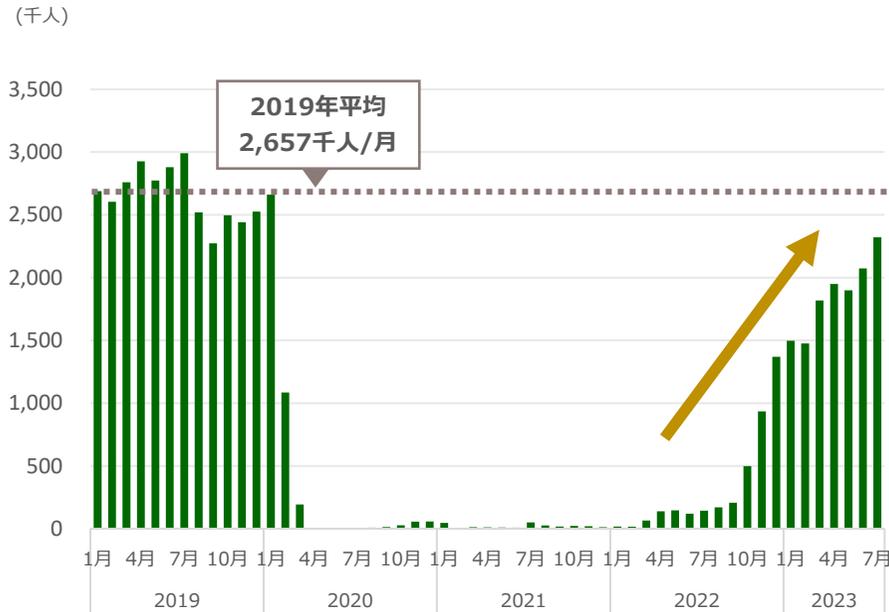
入居面積 35坪
リーシング期間 2.5ヶ月以内

商業施設を取り巻く環境

- 2022年10月に個人旅行の受入れやビザ免除措置等が再開し、訪日外国人客数は急速に回復が進む
- 国内複数の主要商業地においてハイストリートの賃料上昇や空室率の低下が見られる

1. 訪日外国人客数の推移

- ・ インバウンド需要の回復が進む



出所：JNTO公表値を基に当社作成

2. 表参道・原宿プライム賃料&ハイストリート賃料

- ・ エリア訪問者数の増加を背景に、ハイストリート全体でリテーラーの出店ニーズが増加



3. 心斎橋ハイストリート空室率&賃料

- ・ インバウンド需要の取り込みを狙った出店ニーズが急増



ポートフォリオ一覧／都市型商業施設・東京オフィス（1/2）

物件名	東急ブラザ表参道原宿（注1）	キューブラザ恵比寿	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）	5,154.14㎡	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）	23	4	2	5	14	2

物件名	キューブラザ心齋橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	デックス東京ビーチ（注1）	キューブラザ原宿（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	東京都港区台場	東京都渋谷区神宮前
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	東京臨海新交通臨海線「お台場海浜公園」駅 徒歩2分 東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅 徒歩5分	東京メトロ千代田線他「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩2分
建築時期（注2）	2007年11月	1992年1月	1998年12月	1992年4月	1996年6月	2015年3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	地上8階	(A棟) 地下2階地上11階 (B棟) 地下1階地上2階
総賃貸可能面積（注3）	2,820.23㎡	2,656.53㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡	16,119.47㎡	3,378.49㎡
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）	CAセガジョイポリス株式会社	株式会社テイクアンドグヴィ・ニーズ
テナント数（注3）	6	8	4	1	78	15

物件名	A-FLAG西心齋橋	物件名	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南	A-PLACE代々木	A-PLACE青山
所在地	大阪府大阪市中央区西心齋橋	所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他「なんば」駅 徒歩4分 「心齋橋」駅 徒歩5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	東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩4分
建築時期（注2）	2022年3月	建築時期（注2）	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月
階数	地下1階 地上18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	地下1階 地上9階
総賃貸可能面積（注3）	13,680.84㎡	総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡
代表的テナント（注3）	東急リゾーツ&ステイ株式会社					
テナント数（注3）	1					

（注1）「東急ブラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」及び「キューブラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（75%、49%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-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2023年5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

ポートフォリオ一覧／東京オフィス (2/2)

物件名	ルオーゴ汐留 (注1)	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川
所在地	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	東京都港区港南
最寄駅	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	JR山手線他、京急本線「品川」駅 徒歩4分
建築時期 (注2)	2004年7月	-	2011年10月	1999年3月	2012年2月	1991年9月
階数	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	地下1階 地上8階
総賃貸可能面積	2,282.94㎡	1,287.96㎡	3,409.73㎡	5,054.19㎡	4,028.69㎡	2,986.36㎡
物件名	大崎ウイズタワー(4階から11階)	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東
所在地	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	東京都港区港南
最寄駅	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	JR山手線他、京急本線「品川」駅 徒歩7分
建築時期 (注2)	2014年1月	2007年12月	1992年1月	1992年3月	1993年11月	1985年8月
階数	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	地下1階 地上8階
総賃貸可能面積	7,193.28㎡(区分所有分)	28,136.05㎡	4,010.69㎡	3,010.53㎡	4,333.64㎡	14,517.11㎡
物件名	恵比寿プライムスクエア (注1)	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	霞が関東急ビル
所在地	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	東京都千代田区霞が関
最寄駅	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	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩4分 東京メトロ丸の内線・千代田線「国会議事堂前」駅 徒歩4分
建築時期 (注2)	1997年1月	2003年4月	2002年12月	1992年9月	1989年7月	2010年10月
階数	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	地下1階 地上17階
総賃貸可能面積	18,059.66㎡	4,288.88㎡	6,993.70㎡	4,528.01㎡	4,373.54㎡	12,023.76㎡

(注1)「ルオーゴ汐留」、「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（51%、35%及び51%）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 多摩都市モノレール線 「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	A-PLACE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㎡	13,513.73㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,892.28㎡

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	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753	6.6	2074年5月 2042年1月
2. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.1	2027年7月
3. タイムズ24株式会社	京都烏丸パークビル	21,224	4.9	2026年7月
4. 株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891	4.3	2027年3月
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.3	2051年2月 2030年1月
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.2	2023年7月
7. 東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心斎橋	13,680	3.1	2037年10月
8. 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	11,863	2.7	2034年6月
9. 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	-
10. CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ ^(注3)	5,172	1.2	2024年9月

(注1) 2023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(2023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) 「デックス東京ビーチ」は、準共有持分割合(49%)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	アクティビア・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.9	4.3(3.8)	9.3(6.8)	7.0(6.2)
契約残存年数(年)	6.6	2.5(2.0)	4.5(2.8)	4.1(3.5)

(注1) 括弧内の数値は、「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) 2023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います

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)
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%)
2022.5末 (第21期末)	26,114円 (△0.4%)	24,154円 (△1.1%)
2022.11末 (第22期末)	25,791円 (△1.2%)	24,237円 (+0.3%)
2023.5末 (第23期末)	25,626円 (△0.6%)	24,357円 (+0.5%)

(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 ～ 2023年5月期（第23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 (2023.5末) (B)	2022.11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)	
							2023.5末時点 (D)	直接還元利回り				
	UR-1	東急プラザ表参道原宿 (注)	45,000	8.2%	44,389	62,250	60,675	2.6%	△1,575	15,675	16,285	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.5%	8,099	11,600	11,600	3.2%	0	3,170	3,500	
	UR-5	京都丸の内バーキングビル	8,860	1.6%	8,605	10,300	10,300	4.6%	0	1,440	1,694	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	19,783	27,000	26,200	3.7%	△800	4,870	6,416	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	5,459	7,490	7,490	5.3%	0	3,080	2,030	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,395	7,780	7,780	3.9%	0	1,410	1,384	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.4%	13,358	14,400	14,000	3.5%	△400	650	641	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.8%	4,373	4,730	4,740	3.2%	10	370	366	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,752	4,970	4,970	3.2%	0	270	217	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,432	2,210	2,210	3.9%	0	△70	△222	
	UR-15	デックス東京ビーチ (注)	12,740	2.3%	12,905	11,956	11,025	4.0%	△931	△1,715	△1,880	
	UR-17	キュープラザ原宿 (注)	13,200	2.4%	13,288	12,800	12,600	3.0%	△200	△600	△688	
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	14,397	-	15,000	3.9%	-	700	602	
		小計		159,340	29.1%	158,242	177,486	188,590	-	△3,896	29,250	30,347
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.3%	7,194	12,400	12,400	3.4%	0	5,000	5,205
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,503	16,700	16,700	3.4%	0	7,060	7,196
		TO-3	A-PLACE代々木	4,070	0.7%	3,801	5,070	5,070	3.7%	0	1,000	1,268
		TO-4	A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,496	11,000	11,000	3.8%	0	2,210	2,503
TO-5		ルオゴ汐留 (注)	2,315	0.4%	2,220	3,264	3,264	3.4%	△4	945	1,039	
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	2,362	3,020	3,020	3.2%	0	682	657	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,600	5,830	5,760	3.7%	△70	1,770	2,159	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,725	7,420	7,240	3.5%	△180	1,590	1,514	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.0%	5,311	7,990	8,060	3.4%	70	2,330	2,748	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,755	6,640	6,560	3.2%	△80	2,760	2,804	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	1.9%	10,279	14,800	14,800	3.2%	0	4,110	4,520	
TO-12		汐留ビルディング (注)	71,600	13.1%	70,053	75,950	75,600	3.1%	△350	4,000	5,546	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,928	7,790	7,790	3.5%	0	718	861	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,910	5,860	5,880	3.4%	20	1,070	969	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,578	7,890	7,890	3.6%	0	610	311	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.4%	18,681	19,500	18,200	3.6%	△1,300	△600	△481	
TO-18		恵比寿プライムスクエア (注)	30,700	5.6%	30,973	32,000	32,400	3.2%	400	1,700	1,426	
TO-19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	6,834	7,250	7,250	3.3%	0	450	415	
TO-20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,348	16,600	16,500	3.1%	△100	200	151	
TO-21		キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,507	19,400	19,400	3.5%	0	1,000	892	
TO-22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,855	9,290	9,290	3.2%	0	490	434	
TO-23		麹が関東急ビル	30,600	5.6%	30,842	-	31,300	3.2%	-	700	457	
		小計		285,575	52.1%	282,766	295,664	325,370	-	△1,594	39,795	42,603
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	14,200	14,600	4.1%	400	2,600	2,486	
	AA-2	icotなかもず	8,500	1.5%	8,067	10,600	10,600	4.8%	0	2,100	2,532	
	AA-4	icot満の口	2,710	0.5%	2,562	3,250	4,470	5.4%	1,220	1,760	1,907	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,549	4,010	4,110	4.7%	100	1,270	1,560	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	5,970	8,730	8,730	4.8%	0	1,750	2,759	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,008	18,700	19,000	3.4%	300	7,900	7,991	
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,618	7,270	7,370	4.0%	100	1,580	1,751	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,497	5,010	5,000	5.3%	△10	180	502	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,867	21,600	21,600	3.5%	0	2,600	2,732	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,050	5,190	5,200	4.6%	10	1,270	1,149	
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.1%	6,251	5,790	5,770	4.7%	△20	△330	△481	
	AA-13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.6%	19,952	21,900	21,900	3.6%	0	2,100	1,947	
		小計		103,570	18.9%	101,509	126,250	128,350	-	2,100	24,780	26,840
	合計		548,485	100.0%	542,518	599,400	642,310	-	△3,390	93,825	99,791	

(注)「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」、「ルオゴ汐留」、「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%、60%、51%、35%及び51%)に相当する数値を記載しています

鑑定評価額比較一覧/PML (1/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格					PML (%)	
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		NOI (注2)
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注3)	45,000	8.2%	J	60,675	60,825	2.6%	60,450	2.3%	2.6%	1,580	5.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注4)	8,430	1.5%	T	11,600	11,700	3.2%	11,500	3.4%/3.3%	3.4%	374	5.9
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	D	10,300	10,300	4.6%	10,300	4.6%	4.8%	491	0.1未満
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	J	26,200	26,700	3.7%	25,700	3.5%	3.9%	999	1.5
	UR-8	A-FLAG札幌(注5)	4,410	0.8%	D	7,490	7,460	5.3%	7,500	5.1%	5.5%	465	1.1
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	D	7,780	7,850	3.9%	7,750	3.7%	4.1%	316	8.5
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.4%	V	14,000	14,700	3.5%	13,800	3.3%	3.7%	517	2.6
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.8%	D	4,740	4,840	3.2%	4,690	3.0%	3.4%	168	6.3
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,970	5,080	3.2%	4,850	3.0%	3.4%	166	5.6
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	V	2,210	2,230	3.9%	2,190	3.7%	4.1%	84	5.1
	UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	2.3%	M	11,025	11,662	4.0%	10,780	3.8%	4.2%	534	6.7
	UR-17	キュープラザ原宿(注3)	13,200	2.4%	V	12,600	12,840	3.0%	12,360	2.7%	3.1%	385	5.6
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	J	15,000	15,200	3.9%	14,800	3.7%	4.1%	597	2.9
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.3%	T	12,400	12,900	3.4%	12,200	3.5%	3.6%	473	6.1
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	T	16,700	16,100	3.3%	17,000	3.4%	3.5%	543	8.2
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	0.7%	V	5,070	5,130	3.7%	5,010	3.5%	3.9%	196	4.8
	TO-4	A-PLACE青山(注5)	8,790	1.6%	D	11,000	10,900	3.8%	11,000	3.6%	4.0%	436	8.6
	TO-5	ルオーゴ夕留(注3)	2,315	0.4%	D	3,260	3,330	3.4%	3,230	3.2%	3.6%	118	0.3
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	T	3,020	3,170	3.2%	2,960	3.6%	3.4%	101	(注6) -
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	0.7%	J	5,760	5,810	3.7%	5,710	3.5%	3.8%	223	5.0
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	1.0%	J	7,240	7,250	3.5%	7,230	3.2%	3.5%	267	6.5
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	1.0%	M	8,060	8,190	3.4%	7,920	3.2%	3.6%	282	7.4
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	6,560	6,630	3.2%	6,480	3.0%	3.3%	216	7.8
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	1.9%	D	14,800	14,900	3.2%	14,700	2.9%	3.3%	498	1.3

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです

(注3) 「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」及び「ルオーゴ夕留」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%及び51%）に相当する数値を記載しています

(注4) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から3年目は3.4%、4年目以降は3.3%です

(注5) 「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2007年6月及び2008年7月に、耐震補強工事を実施しております

(注6) 「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません

鑑定評価額比較一覧／PML (2/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI (注2)	
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	13.1%	M	75,600	80,500	3.1%	73,500	2.9%	3.3%	2,534	1.4
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	V	7,790	7,910	3.5%	7,660	3.3%	3.7%	287	6.0
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	5,880	5,870	3.4%	5,890	3.1%	3.5%	208	5.7
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	V	7,890	7,900	3.6%	7,870	3.3%	3.7%	297	7.1
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.4%	M	18,200	19,700	3.6%	17,600	3.4%	3.8%	767	6.1
	TO-18	恵比寿プライムスクエア(注3)	30,700	5.6%	M	32,400	33,099	3.2%	31,620	3.0%	3.4%	1,120	2.9
	TO-19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	V	7,250	7,410	3.3%	7,080	3.1%	3.5%	259	5.9
	TO-20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	J	16,500	16,500	3.1%	16,500	2.8%	3.1%	527	5.9
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	V	19,400	19,700	3.5%	19,100	3.3%	3.7%	684	5.0
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	V	9,290	9,340	3.2%	9,230	2.9%	3.3%	302	6.4
	TO-23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	T	31,300	32,300	3.2%	30,800	3.3%	3.4%	1,056	1.7
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	J	14,600	14,700	4.1%	14,500	3.8%	4.2%	600	(注4)-
	AA-2	icotなかもず(注5)	8,500	1.5%	T	10,600	10,900	4.8%	10,500	4.8%/4.9%	5.0%	541	3.2
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	4,470	4,710	5.4%	4,370	5.2%	5.8%	256	7.9
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.5%	J	4,110	4,120	4.7%	4,100	4.3%	4.9%	196	2.4
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	V	8,730	8,810	4.8%	8,650	4.6%	5.0%	433	3.7
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	J	19,000	19,200	3.4%	18,800	3.2%	3.5%	701	3.0
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	J	7,370	7,380	4.0%	7,350	3.8%	4.1%	300	5.8
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	V	5,000	5,020	5.3%	4,980	5.1%	5.5%	263	6.6
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	D	21,600	21,900	3.5%	21,500	3.3%	3.7%	795	1.1
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	M	5,200	5,330	4.6%	5,060	4.3%	4.8%	259	6.4
	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	1.1%	V	5,770	5,770	4.7%	5,770	4.4%	4.8%	282	0.7
	AA-13	A-PLACE心齋橋	19,800	3.6%	V	21,900	22,200	3.6%	21,500	3.4%	3.8%	837	2.6
	合計 (2023年5月末時点、47物件)			548,485	100.0%	-	642,310	655,966	-	634,040	-	-	23,554

(注1) 各鑑定機関の略称は次のとおりです。J：一般財団法人日本不動産研究所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社、V：日本ヴァリュアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです

(注3) 「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

(注4) 「あまがさきキューズモール(底地)」は、底地物件であるため記載していません

(注5) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から5年目は4.8%、6年目以降は4.9%です

(注6) PMLは、文部科学省の地震調査研究推進本部が2012年12月に公表の「全国地震動予測地図」に準拠した震源データをもとに算出、小数点第2位を四捨五入しています。また、ポートフォリオ全体のPML値は、2023年6月「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています

キャップレート^(注1)の推移

カテゴリー	物件番号	物件名	取得日	取得時点	2012.11 (第2期)	2013.5 (第3期)	2013.11 (第4期)	2014.5 (第5期)	2014.11 (第6期)	2015.5 (第7期)	2015.11 (第8期)	2016.5 (第9期)	2016.11 (第10期)	2017.5 (第11期)	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11 (第16期)	2020.5 (第17期)	2020.11 (第18期)	2021.5 (第19期)	2021.11 (第20期)	2022.5 (第21期)	2022.11 (第22期)	2023.5 (第23期)		
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ参道原宿 (注2)	2012年6月13日	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.1%	3.0%	2.9%	2.8%	2.7%	2.7%	2.6%	2.6%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.6%			
	UR-3	キューブラザ恵比寿	2012年6月13日	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%		
	UR-5	京都丸ビル	2012年6月13日	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%		
	UR-7	神戸旧居留地25番館	2013年12月19日	4.8%	-	-	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%		
	UR-8	A-FLAG札幌	2013年12月19日	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%		
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013年12月19日	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%		
	UR-10	キューブラザ心斎橋	2015年12月16日	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%		
	UR-11	A-FLAG骨董通り	2016年12月20日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.2%		
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016年12月2日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.2%		
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2017年1月6日	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%		
	UR-15	テックス東京ビーチ (注2)	2018年1月5日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%		
	UR-17	キューブラザ原宿 (注2)	2019年1月10日	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%		
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	2023年1月13日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%		
	TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	2012年6月13日	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%		
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	2012年6月13日	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%	
		TO-3	A-PLACE代々木	2012年6月13日	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	
		TO-4	A-PLACE青山	2012年6月13日	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%
		TO-5	ルオゴ汐留 (注2)	2012年6月13日	4.4%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	
TO-6		田町スクエア(底地)	2012年6月13日	4.4%	-	-	-	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%	3.2%	3.2%		
TO-7		A-PLACE池袋	2012年6月13日	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%		
TO-8		A-PLACE新橋	2013年4月19日	4.7%	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%		
TO-9		A-PLACE五反田	2014年1月10日	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%	3.4%		
TO-10		A-PLACE品川	2014年1月10日	4.4%	-	-	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%		
TO-11		大崎ウイズタワー	2014年6月24日	4.3%	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%		
TO-12		汐留ビルディング (注3)	2015年1月9日	3.9%	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
			2015年12月16日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.2%	3.1%		
			2016年12月2日	3.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	2015年7月29日	4.1%	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%		
TO-14		A-PLACE渋谷金王	2015年10月1日	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%		
TO-15		A-PLACE五反田駅前	2016年7月1日	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%		
TO-16		A-PLACE品川東	2017年3月16日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%		
TO-18		恵比寿プライムスクエア (注2)	2020年1月10日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%	3.2%	
TO-19		A-PLACE田町イースト	2021年10月29日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	
TO-20		目黒東急ビル	2021年9月10日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.2%	3.1%	3.1%	3.1%	
TO-21		キューブラザ新宿三丁目	2021年9月10日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	
TO-22		A-PLACE渋谷南平台	2021年9月10日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	
TO-23	露が間東急ビル	2023年3月28日	3.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.2%			
AA ACTIVIA ACCOUNT	AA-1	あまがきキューズモール(底地)	2012年6月13日	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%			
	AA-2	icotなかもず	2012年6月13日	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%		
	AA-4	icot溝の口	2012年6月13日	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%		
	AA-5	icot多摩センター	2012年6月13日	6.2%	6.2%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%		
	AA-6	A-PLACE金山	2012年6月13日	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%		
	AA-7	大阪中之島ビル (注4)	2013年1月25日	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
			2014年12月19日	4.8%	-	-	-	-	-	-	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	
	AA-8	icot大森	2013年12月19日	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%		
	AA-9	マーケットスクエア相模原	2015年1月9日	5.6%	-	-	-	-	-	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%		
	AA-10	梅田ゲートタワー	2016年9月21日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%		
	AA-11	A-PLACE馬車道	2016年10月6日	5.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%		
	AA-12	コマースモール博多	2018年1月5日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%		
	AA-13	A-PLACE心斎橋	2019年1月10日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%		

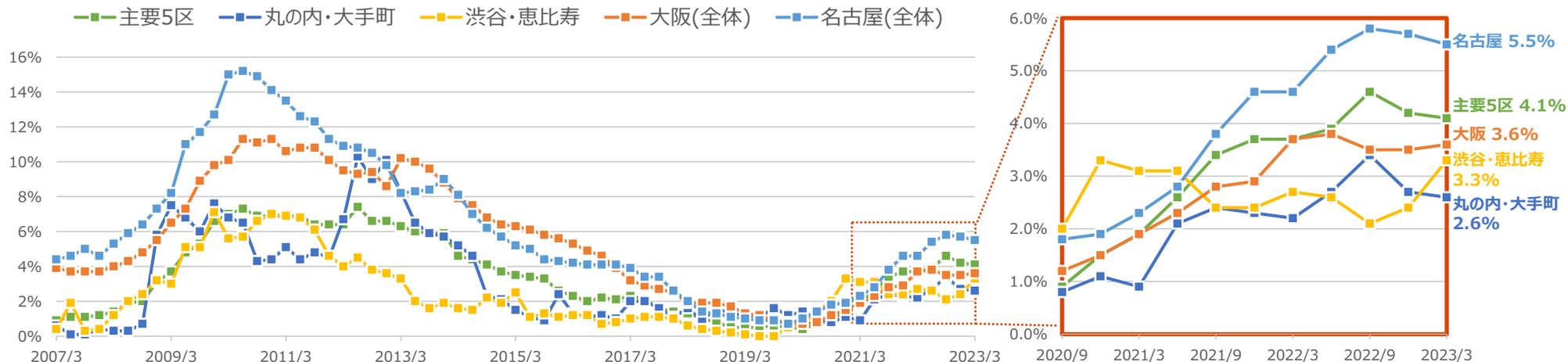
(注1)直接還元法による還元利回りです

(注2)「東急プラザ参道原宿」、「テックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「ルオゴ汐留」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%、60%、51%及び51%)に相当する数値を記載しています

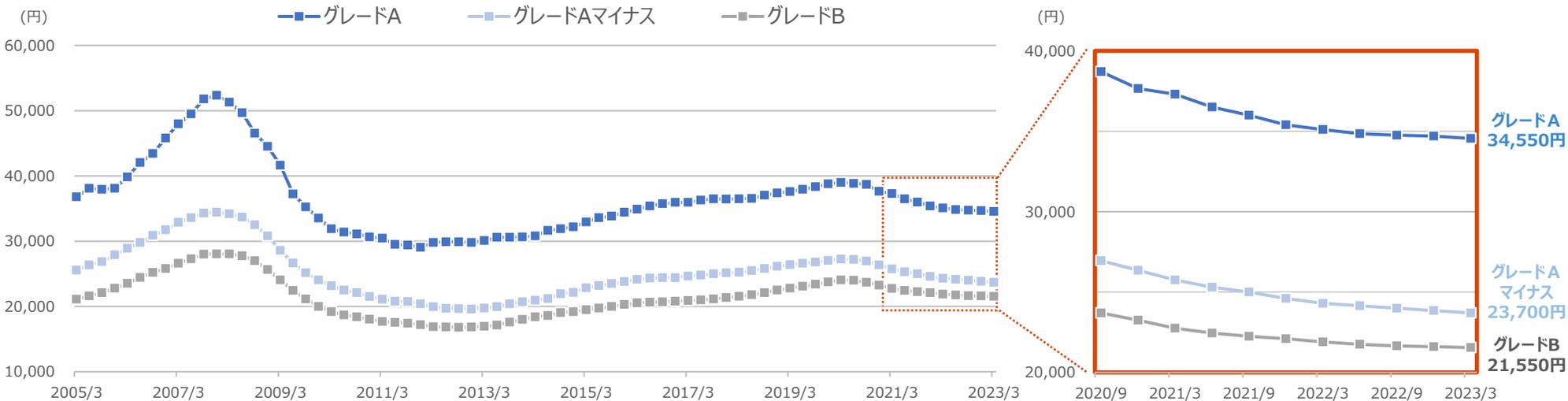
(注3)「汐留ビルディング」については、2015年1月9日取得、2015年12月16日取得及び2016年12月2日取得(それぞれ準共有持分15%、10%及び10%)に相当する数値を記載しています

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~'23.1Q)



平均想定成約賃料推移 ('05.1Q~'23.1Q)



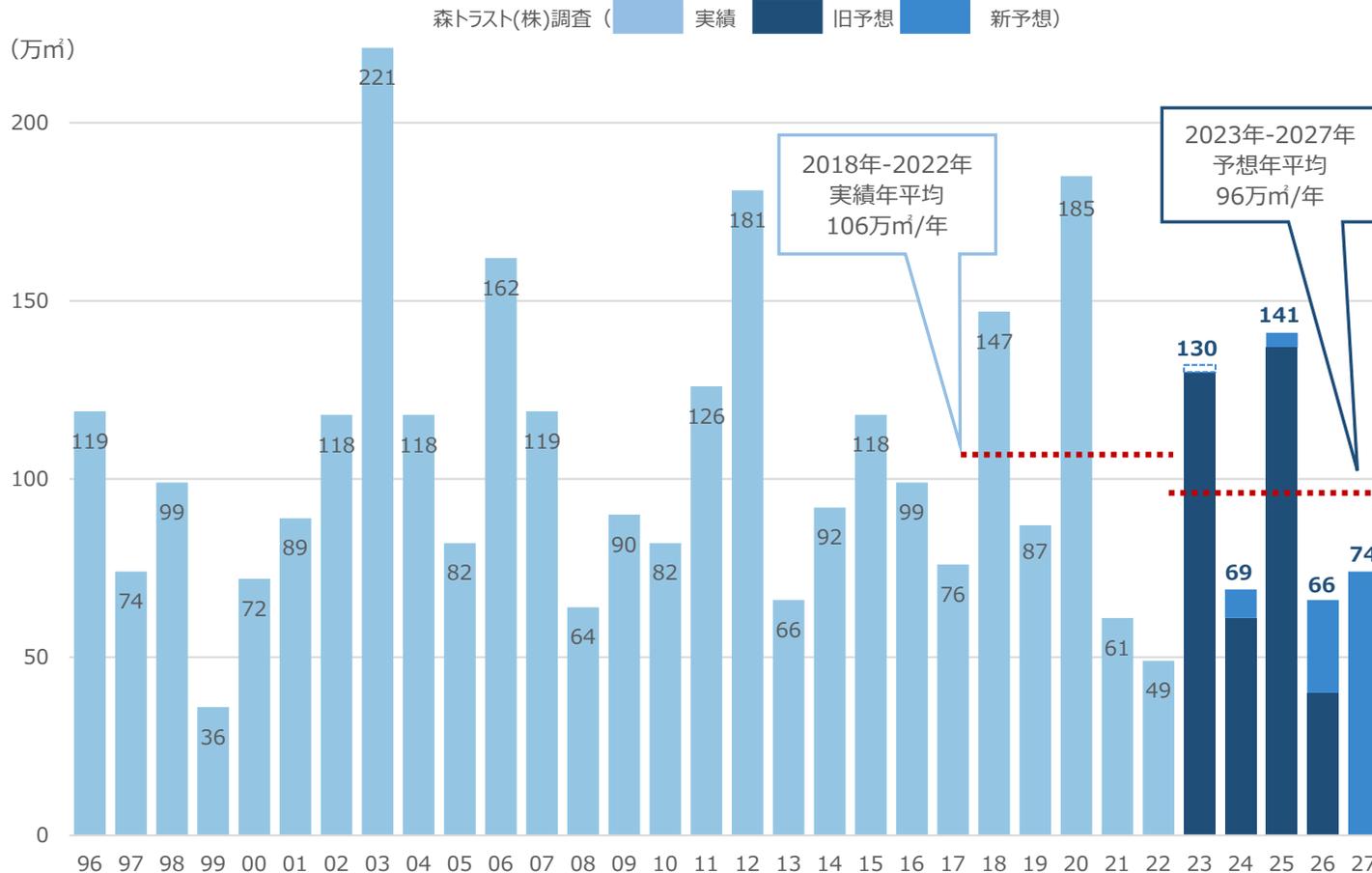
(注)グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

出所：CBRE株式会社

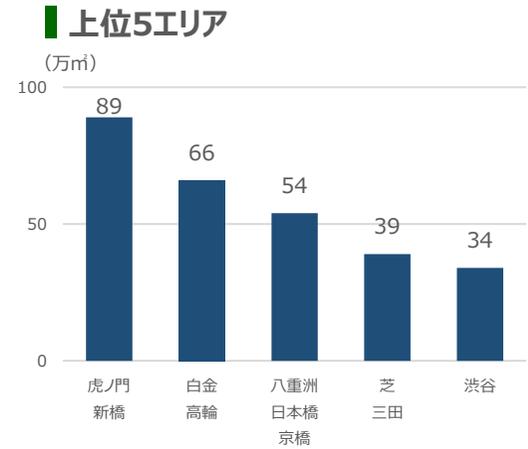
東京23区の大規模オフィスビル供給量

■ 2023年6月の予想では、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**

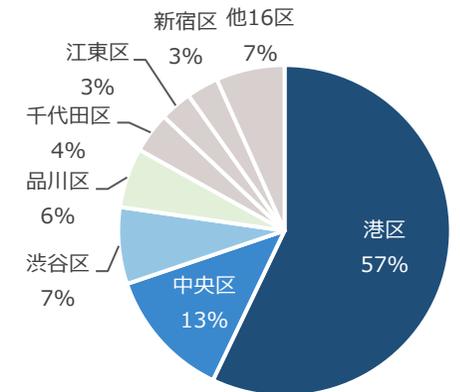
供給量推移 ('96~'27)



供給予想 ('23~'27)



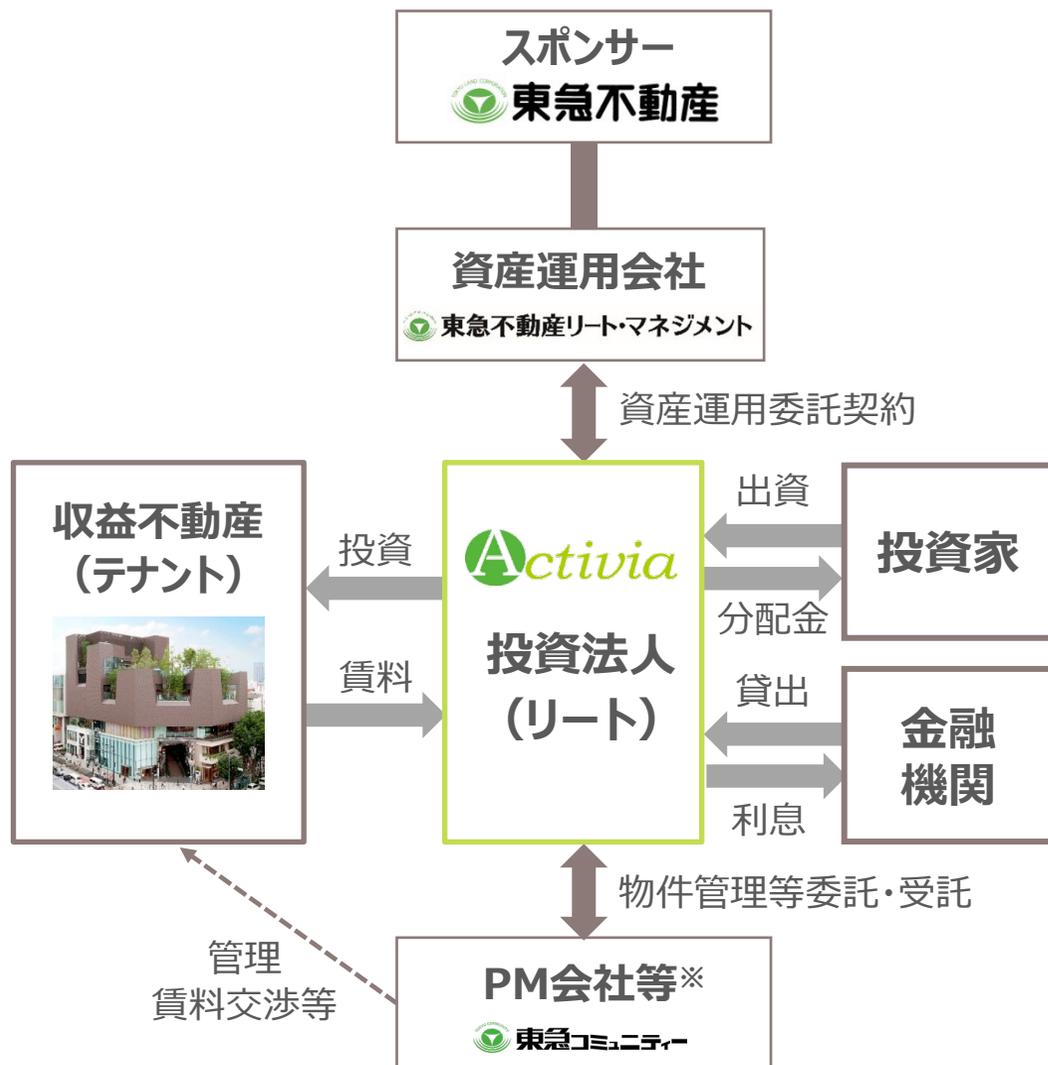
地区別



(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

J-REITの特徴と仕組み

J-REITの仕組み



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

バランスシートのイメージ

<資産> 不動産等	<負債> 借入金
現預金等	<資本> 出資金
現預金等	利益

利益の配分方法が異なる！

一般事業会社

配当
内部留保
法人税

J-REIT

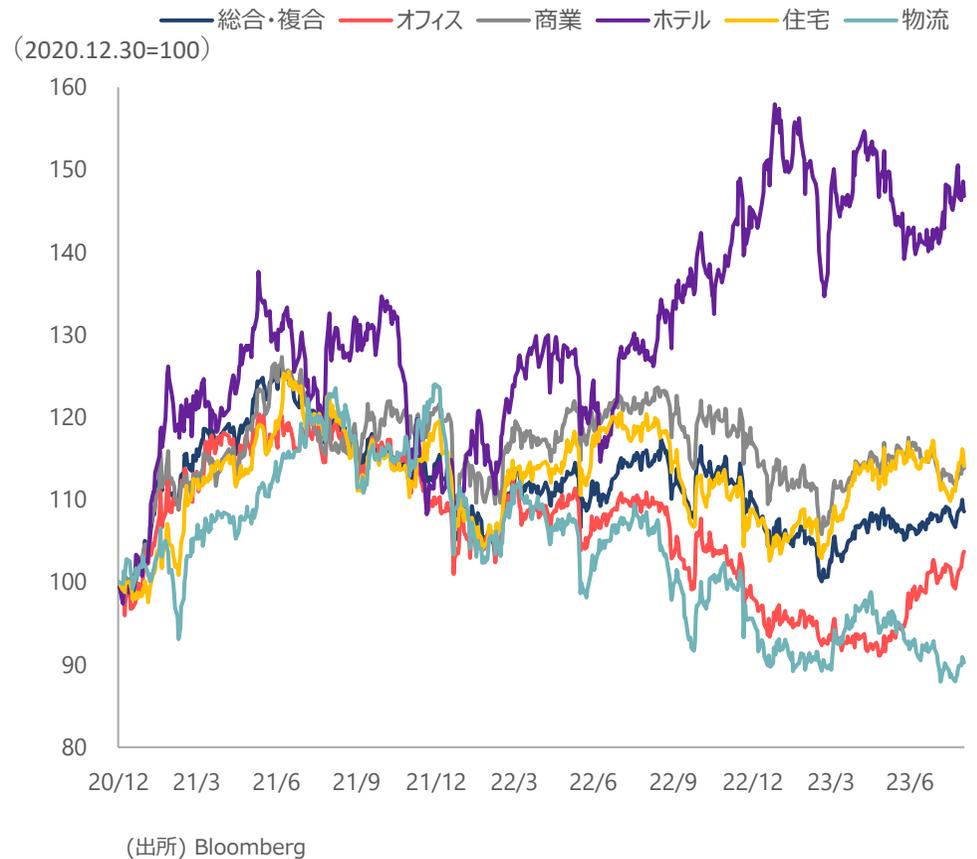
利益の90%超を 配当することで 配当相当額の 利益にかかる 法人税が免除

J-REITマーケット(2023年8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	60社	16兆円	4.1%
東証プライム	1,836社	826兆円	2.2%

(出所) Bloomberg、QUICK、日本取引所グループ

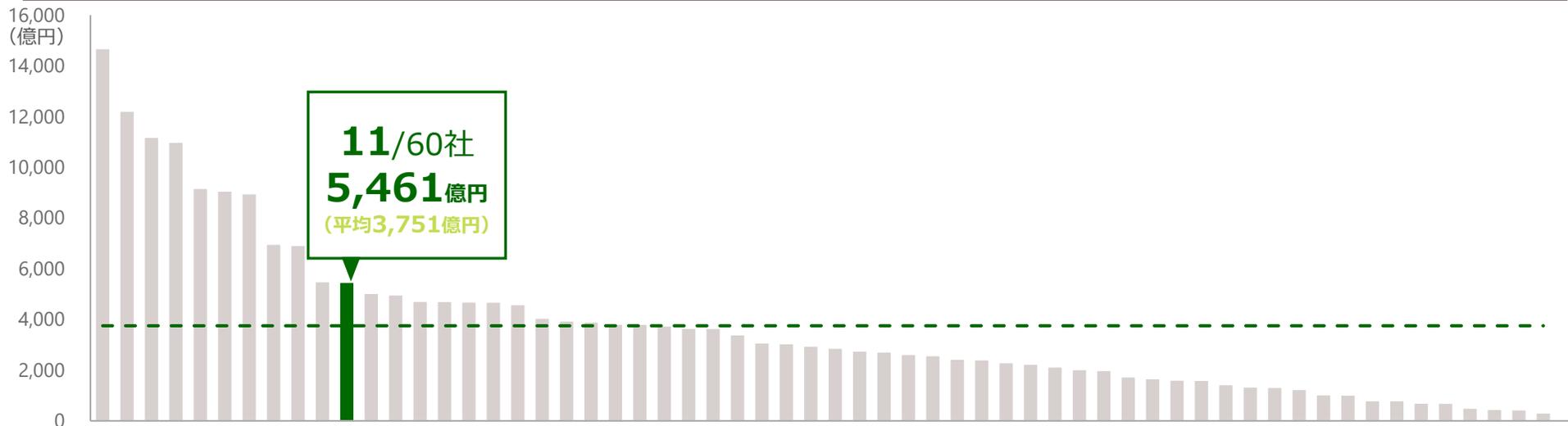
(注)単位未満切り捨て。J-REITの配当利回りは、利益超過分配を含む

	現況 イメージ ^(注)	環境認識
オフィス		<ul style="list-style-type: none"> 経済活動の正常化により空室率の上昇が一段落 2023年/2025年のオフィス供給等を背景に、需給動向には注視が必要
商業		<ul style="list-style-type: none"> 街への人流は戻り、都心の商業施設の売上も回復基調 モノ消費だけではない、新しい価値を提供できる施設作りが重要
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> 国内旅行や婚礼需要に加えインバウンド復活により、稼働・RevPARともに回復傾向
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 コンパクト・ファミリータイプは好調を維持、シングルタイプも回復基調
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

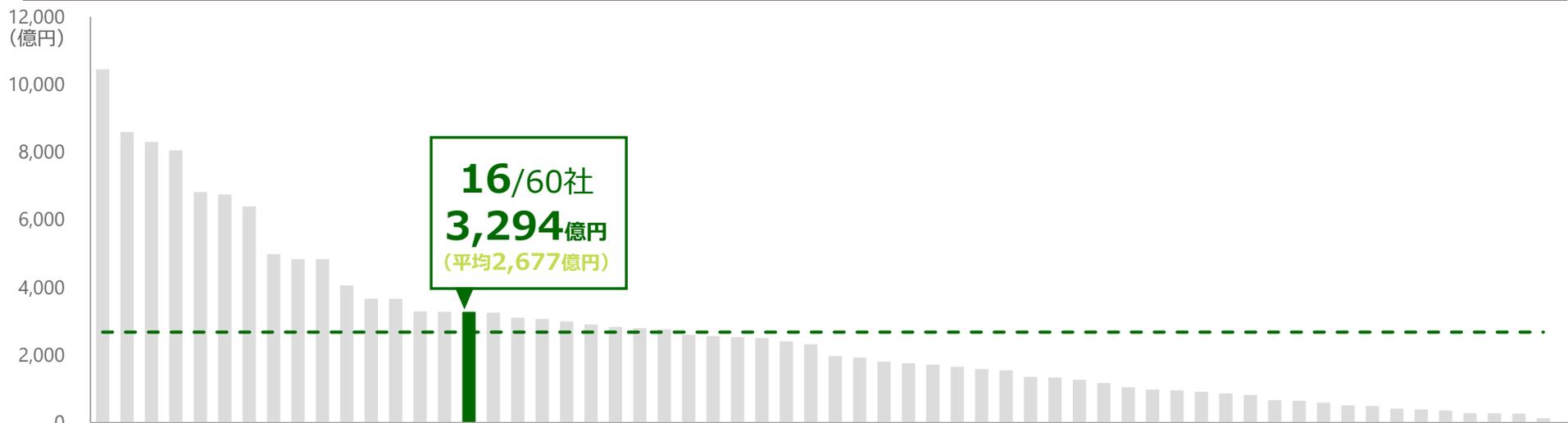
(注) 現況イメージのイラストについては弊社イメージです。

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（2023年8月末時点）



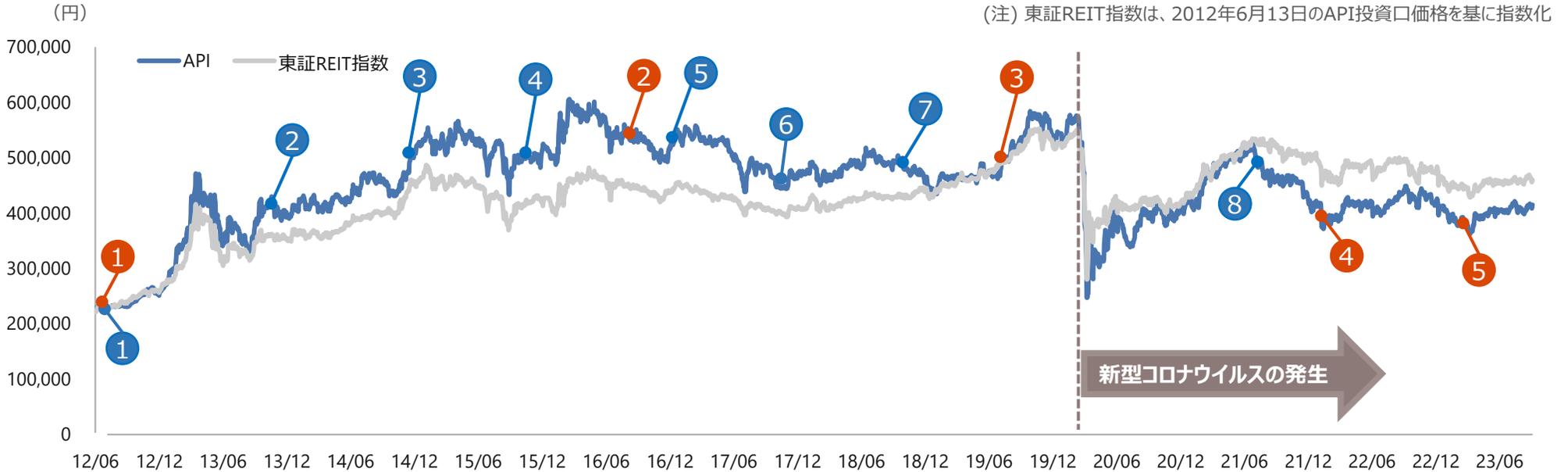
時価総額（2023年8月末時点）



(出所)Bloomberg、Quick及び各投資法人公表資料

(注)資産規模は物件取得価格の総額を示し、2023/8/31時点で発表されている決算内容及び物件売買プレスリリースに基づく。REIT平均はいずれも単純平均にて算出

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)

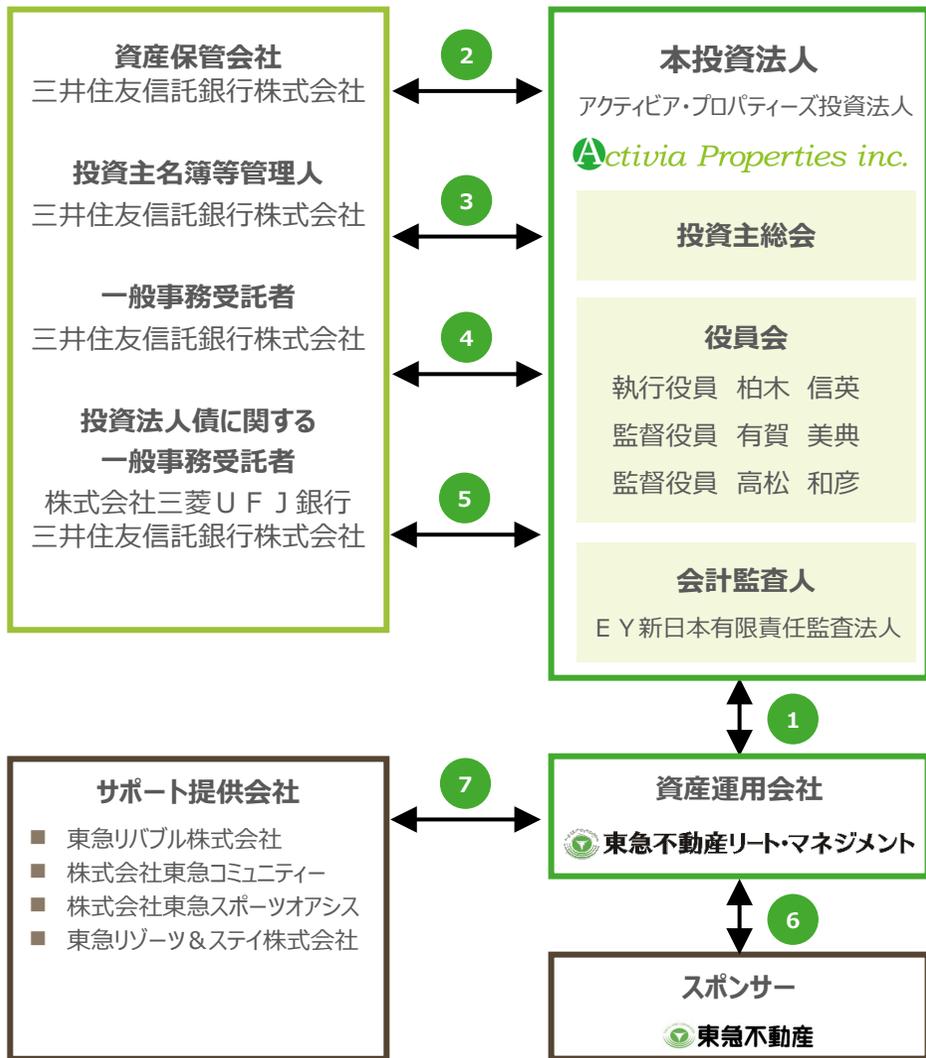


APIのその他主要イベント



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 投資主名簿等管理人委託契約
- 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%)

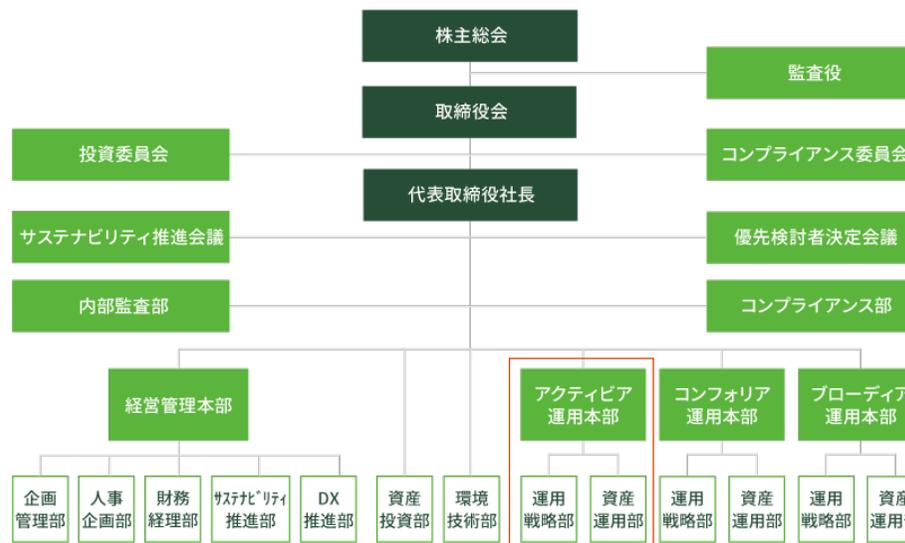


代表取締役社長
久保 章



常務執行役員
アクティビア運用本部長
柏木 信英

組織図



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、アクティバ・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ぬ可能性があります。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。