



# 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)



2023年5月期(第23期)決算説明資料 2023年7月

東急不動産リート・マネジメント



# エグゼクティブサマリー

# 運用の状況

- ▶ オフィスは課題物件のリーシングが進捗し、ポートフォリオ稼働率は底打ち
- ▶ 商業は一部物件でリーシングが長期化も、売上増加による好影響を受ける物件が増加 ホテルはインバウンドも取り込み回復継続

# 投資主価値向上施策

- > **収支改善を目的とした入替を実施**(霞が関東急ビル取得・東急プラザ銀座(底地)売却)
- 市場動向を捉えた自己投資口取得/消却により、投資主還元を実現

# 今後の方針

- ▶ 資産入替を軸にポートフォリオ・クオリティの向上と収支改善を企図した物件取得
- オフィスは高稼働状態を安定化させ、メリハリをつけたリーシングを継続
- 商業は安定性を堅持しつつ、各物件の環境に応じた施策を推進

# 資産入替の継続によるポートフォリオ収支性改善

- ▶ スポンサーサポートを活用し、長期的な成長余力を持つ希少立地・高クオリティの東京オフィスを取得
- ▶ 資産入替により、収支改善と売却益の一部内部留保によるDPUマネジメントを実現
  - 1. 新規取得物件の概要(2023年3月28日取得)

## TO-23 霞が関東急ビル



- 立法・司法・行政の中心地に所在し、継続した需要が見込めるエリア
- 基準階250坪の分割可能な整形・無柱フロアに加え、下層階には スモールオフィスを備え、幅広いテナントニーズに対応
- **100%再生可能エネルギー由来電力**に切替済み
- 取得時の空室区画もリースアップし、稼働率100%に到達

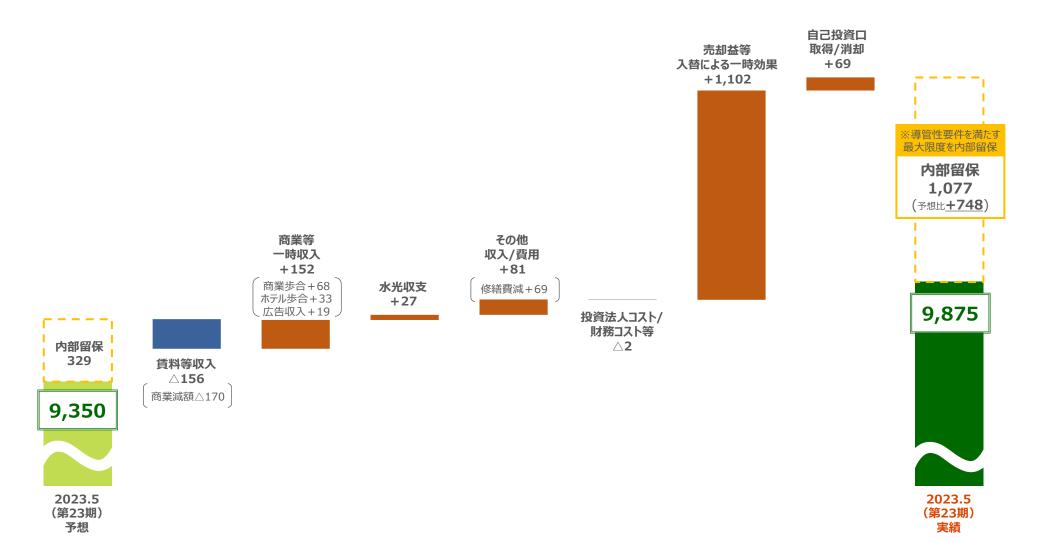
## 2. 入替による収支の改善と売却益の活用



売却益の一部を内部留保し、 DPUマネジメントに活用

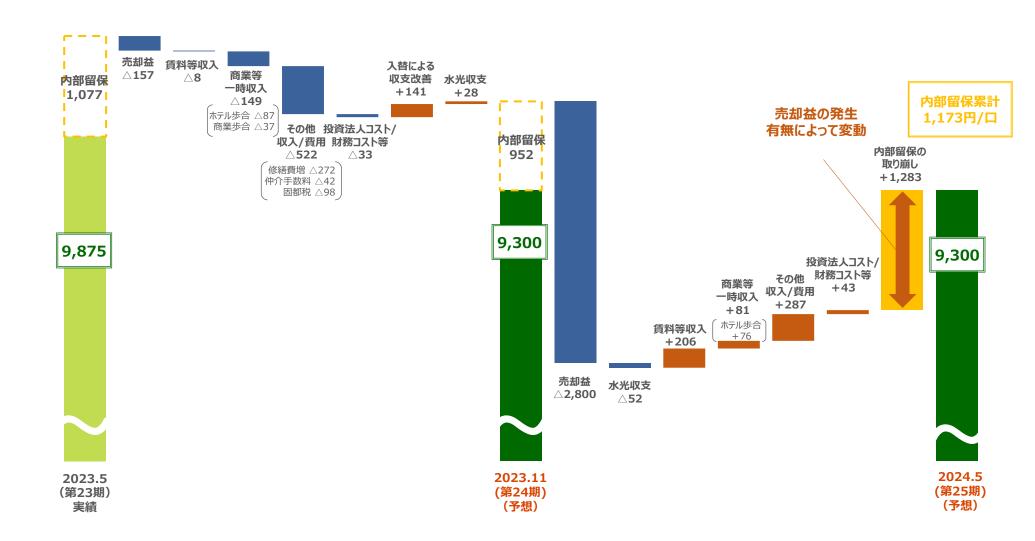
# DPUサマリー (23年5月期決算 業績予想比)

- ▶ 主として商業、ホテルの歩合収入増加と売却益の計上により、業績予想比上振れで着地
- ▶ 入替に伴う売却益は内部留保を最大限積み増すことにより、今後の安定分配に活用



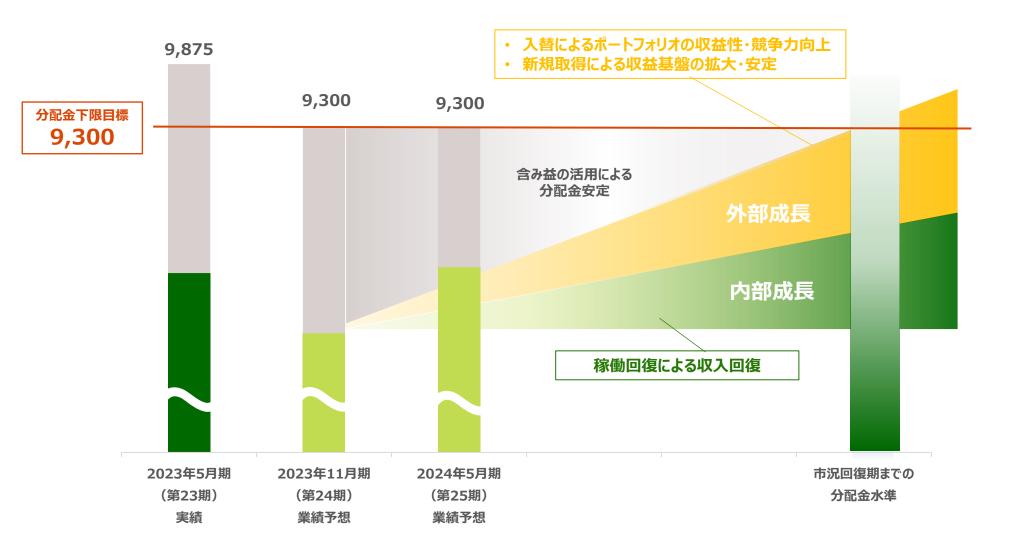
# DPUサマリー (業績予想)

- ▶ 2023年11月期(第24期)は、物件入替による収支改善及び売却益の活用により9,300円を想定
- ▶ 2024年5月期(第25期)は**賃料等収入の回復**に加え、内部留保の活用や**物件入替の継続**により9,300円を想定



# 安定から成長回帰へのロードマップ

- ▶ NOI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



# 2023年5月期(第23期)の運用実績と今後の運用方針

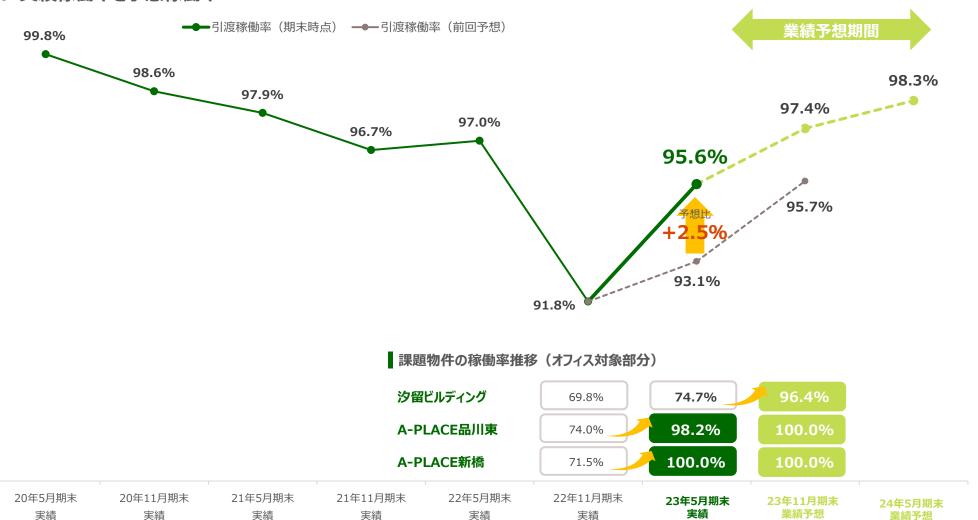
	2023年5月期(第23期)運用実績	今後の運用方針
決算/ 業績予想	2023年5月期(第23期)実績分配金: 9,875円/口(対予想+525円) 2023年5月期(第23期)內部留保額: 1,077円/口(対予想+748円)	2023年11月期(第24期)予想分配金: <b>9,300円/口(対予想±0円)</b> 2024年5月期(第25期)予想分配金: <b>9,300円/口</b>
入替戦略等	<ul> <li>2物件を売却し、A-FLAG西心斎橋と霞が関東急ビルを 取得することにより、ポートフォリオの収支性を改善</li> <li>売却益計上により、下限分配金を確保し内部留保を拡大</li> </ul>	<ul><li>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</li><li>スポンサーサポートは不変かつ外部取引も継続</li></ul>
オフィス	<ul> <li>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</li> <li>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し、賃料ギャップを活用した増額も継続</li> </ul>	<ul><li>・ 稼働安定化を優先し、当面は稼働率97%~98%の水準を目標</li><li>・ 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</li></ul>
商業	<ul><li>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</li><li>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</li><li>ホテルは回復傾向が継続、売上歩合賃料は予想比上振れ</li></ul>	<ul><li>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</li><li>郊外型商業、ホテルは安定性を基軸にしつつ一部内部成長も目指す</li></ul>
財務/ ESG	<ul><li>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</li><li>ESGにおける環境KPIを着実に遂行</li></ul>	<ul> <li>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</li> <li>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</li> </ul>



# オフィスリーシングの状況

- ▶ 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

## 1. 実績稼働率と予想稼働率



# 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

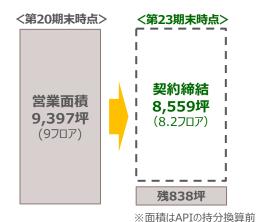
- ・ 大口テナントの退去区画9フロアについて、リーシングの目途付が完了
- 駅徒歩3分の利便性と、1フロア1,000坪の物件スペックが評価され、 新規テナントの入居が決定



7%

14%

16%



9%

## 汐留ビルディングのテナント分散状況

 (第20期末時点>

 (契約締結ベース)

 上位5テナント比率

 80%

 15%

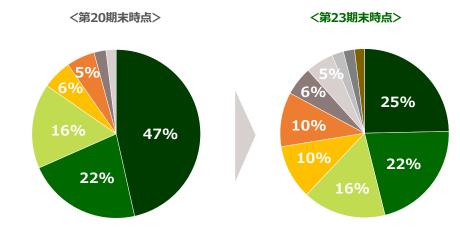
 14%

## 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



# 広域渋谷圏のリーシング状況

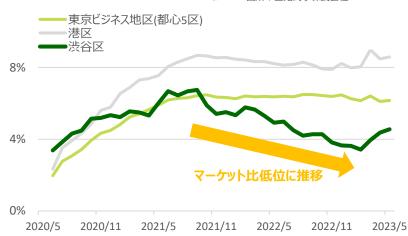
- ▶ 広域渋谷圏は相対的に需要の回復が見られ、保有物件のリーシングも進捗
- > 今後もAPIの重点投資エリアである広域渋谷圏での内部成長を継続的に追求

## 1. 広域渋谷圏のAPI保有物件リーシング状況

#### 広域渋谷圏オフィス物件の稼働率



# 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-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1か月未満で、大幅増額入替を実現

增額入替



+22.8%

増額率

69坪

対象面積

## TO-22 A-PLACE渋谷南平台



- 2014年入居で賃料ギャップを有するテナント
- エリアの需給もタイトであり、市場賃料での改定を実現

#### 増額改定



増額率 対象面積

+6.7% 194坪

## 13

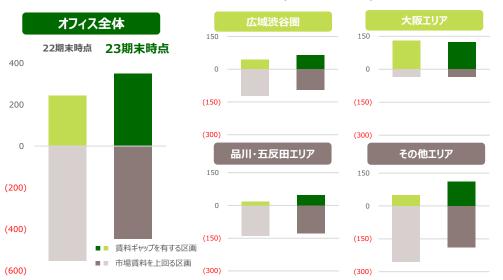
# オフィスの運営状況

- 市場賃料は広域渋谷圏等で反転、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

(千円/月坪) 第23期末時点 第22期末時点 現行賃料 賃料ギャップ 賃料ギャップ +1% +4% マーケット賃料 2021年11月期末 2022年5月期末 2022年11月期末 2023年5月期末

2. オフィス区画の賃料ギャップ分布 (百万円/期当たり)



# 3. 増額事例及び入替事例

TO-15 A-PLACE五反田駅前



増額入替



館内テナントの増床により増額

増額率

対象面積

+18.2%

149坪

#### 大阪中之島ビル



增額入替



• 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

#### AA-10 | 梅田ゲートタワー



増額改定



継続的な交渉により、賃料ギャップを解消

増額率

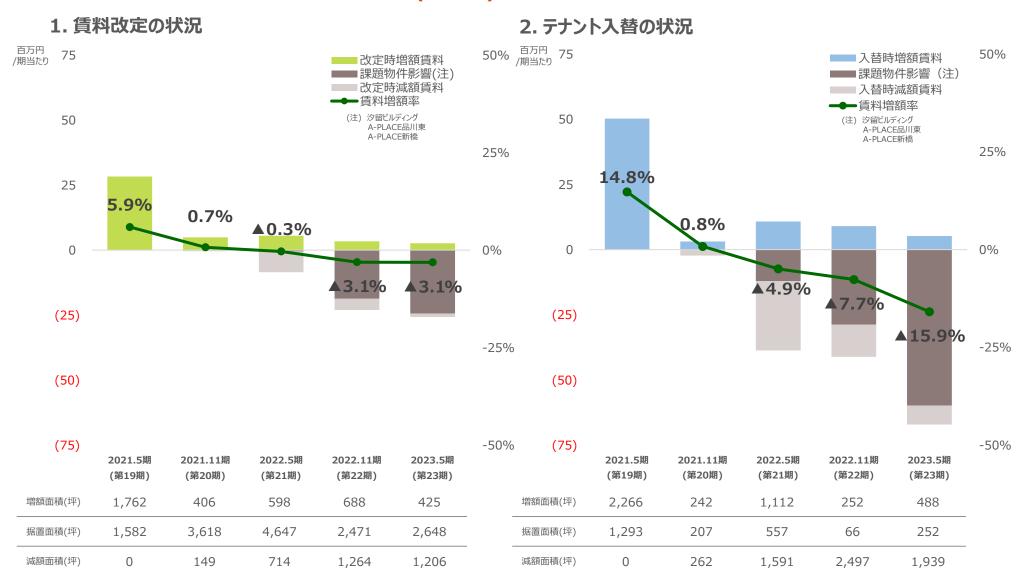
対象面積

+7.6%

530坪

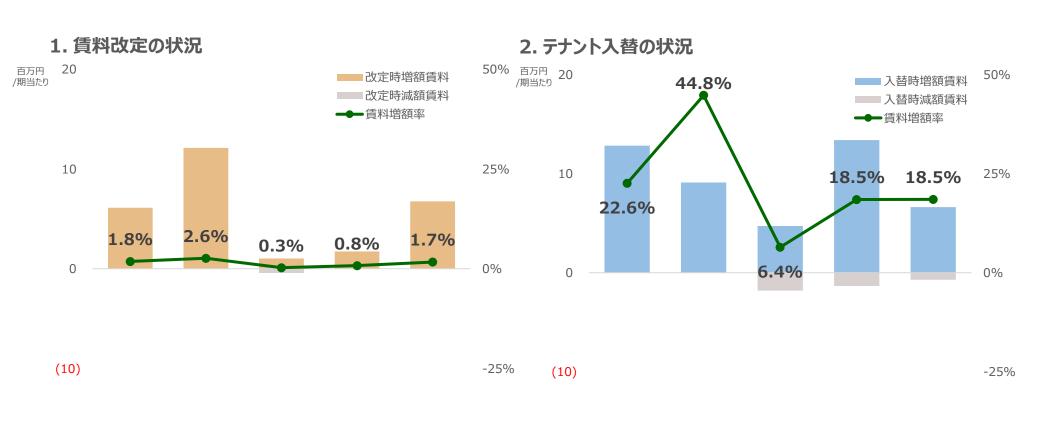
# 東京オフィスの改定入替動向

- ▶ 課題物件の稼働優先のリーシングにより、減額改定、減額入替が継続
- > 汐留ビルディングの入替が完了する23年11月期(第24期)で改定時および入替時減額は底打ち見込み



# AAオフィスの改定入替動向

▶大阪圏を中心に改定時及び入替時において増額を継続

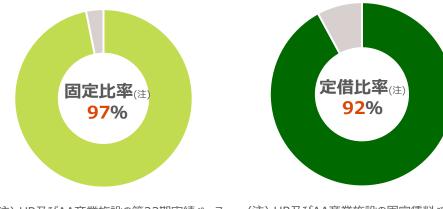


(20)						-50%	(20)						-50%
	2021.5期 (第19期)	2021.11期 (第20期)	2022.5期 (第21期)	2022.11期 (第22期)	2023.5期 (第23期)		. ,	2021.5期 (第19期)	2021.11期 (第20期)	2022.5期 (第21期)	2022.11期 (第22期)	2023.5期 (第23期)	
増額面積(坪)	1,874	1,957	399	240	1,346		増額面積(坪)	609	262	297	561	339	
据置面積(坪)	2,027	3,516	2,343	2,648	2,898		据置面積(坪)	0	0	0	0	0	
減額面積(坪)	0	0	131	0	0		減額面積(坪)	0	0	117	99	59	

# 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

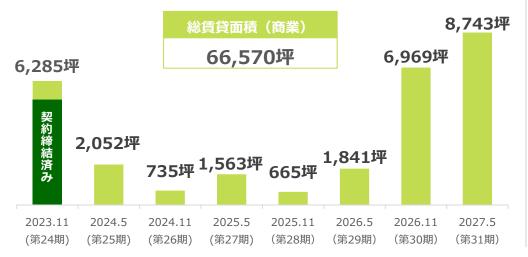
# 1. 商業テナントの契約状況



(注) UR及びAA商業施設の第23期実績ベース

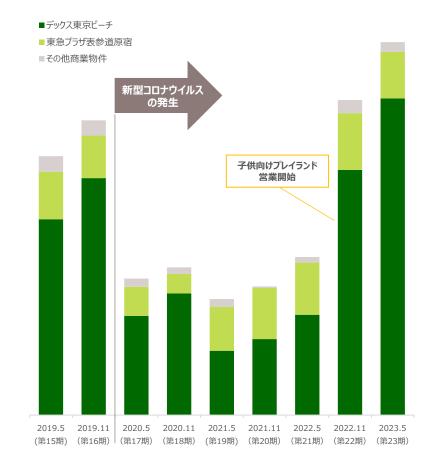
(注) UR及びAA商業施設の固定賃料ベース

## 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賃料はコロナ前を上回る水準に回復

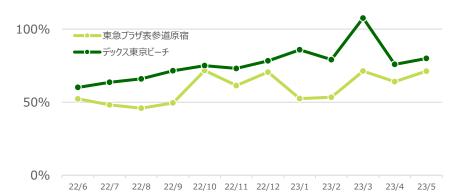


# 物件ごとの環境に応じた商業戦略

- ▶ 商業施設の売上回復傾向は継続、一方、物件ごとの稼働回復に差が生じている
- ➤ API保有物件の立地優位性を背景に、物件ごとの環境に応じた戦略を推進

# 1. UR商業施設の売上推移 (2019年比)

✓ 売上は回復傾向が継続 単月ではコロナ前を上回る月も



## 2. UR商業施設の稼働率推移

✓ □□ナ以降、物件ごとの稼働回復に差



## 3. 物件ごとの環境に応じた運用戦略

- ✓ フラッグシップ性やエリア内での優位性のある物件への需要は不変
- ✓ 消費動向や出店立地厳選の影響を受ける物件は、環境に対応した運用を推進



#### 18

# 個別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

icot溝の口



增額入替



• 田園都市線沿線の集客力が 評価され大幅増額での入替

增額率 +37%

契約期間 20年

キュープラザ恵比寿



増額入替



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

增額率 +13%

契約期間 10年

コマーシャルモール博多



増額入替



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

## 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



# キュープラザ原宿

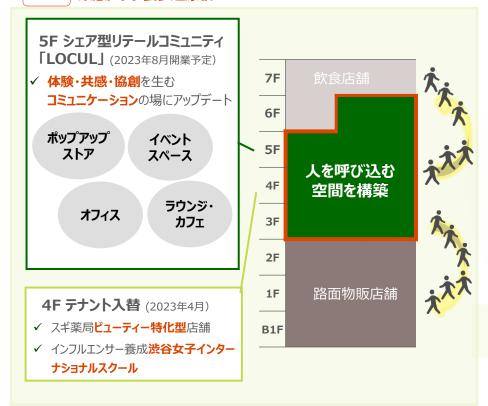
Netflix、ユニクロなどの Pop UPイベントを開催



# 中長期的な安定と成長を目指すスポンサーグループを含めた取組(表参道・原宿)

- ▶ 東急プラザ表参道原宿は多様な来店動機による施設全体の人流増加と活性化へ
- ▶ スポンサーの広域渋谷圏戦略により、2024年度には原宿・神宮前エリアのさらなるブランドカ向上を見込む
- 1. 東急プラザ表参道原宿のフロアリニューアル
- ✓ 中層階リニューアルが今夏完了
- ✓ 中層階に人を呼び込む空間を構築し、施設全体の活性化を図る

#### UR-1 東急プラザ表参道原宿



2. スポンサー戦略における原宿・神宮前エリア

✓ エリア全体での価値向上を目指す

✓ 文化の創造発信地として、クリエイターを支援し育てる場を展開

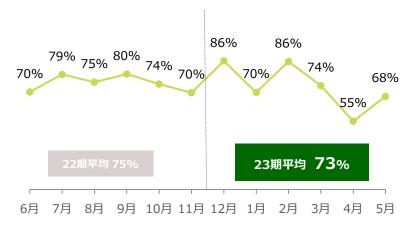


# ホテルの状況

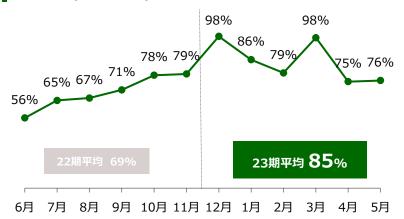
- ▶ 客室稼働率は回復傾向が継続、稼働回復に伴い客室単価も上昇傾向
- ▶神戸旧居留地25番館での売上歩合は業績予想比上振れ、札幌は固定賃料による安定収益が継続

## 1. ホテル客室稼働率とRevPAR (A-FLAG西心斎橋除く)

#### 客室稼働率



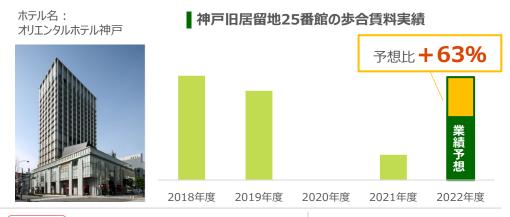
## RevPAR(2019年比)



# 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:

札.幌東急RFIホテル

#### UR-8 A-FLAG札幌

- 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

2019年度

2018年度



2020年度

2021年度

2022年度

# 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

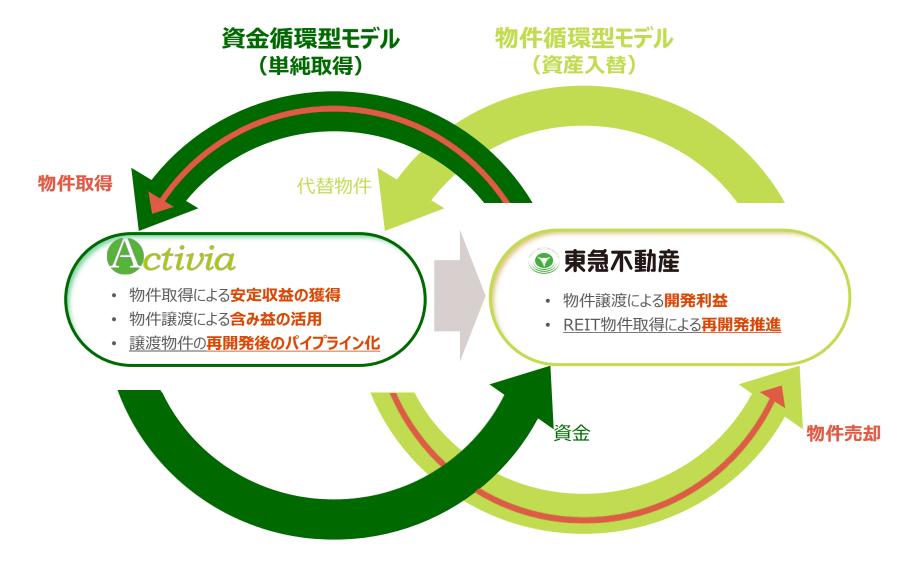
ホテル名: 東急ステイメルキュール大阪なんば





# スポンサーサポートの活用

- ▶ 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



# 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**



# 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

契約期間

4.2<sub>%</sub> 15<sub>±</sub>

✓ 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

# 2. 売却方針

- ✓ 収支性
- ✓ 築年

の観点から劣後する物件

✓ 競争力

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

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)

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

# 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㎡

スポンサー保有物件 79棟 1,536千㎡ (2023年3月時点)



向来 (30棟) 780千㎡

#### 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㎡





#### 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

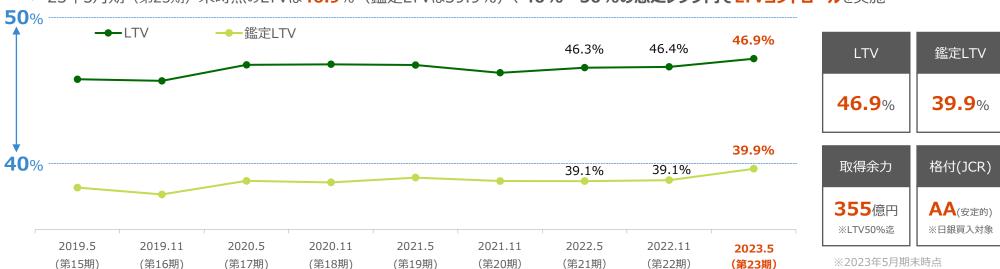
2002年9月竣工/2015年3月リニューアル

賃貸面積:約14,000㎡

# 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~

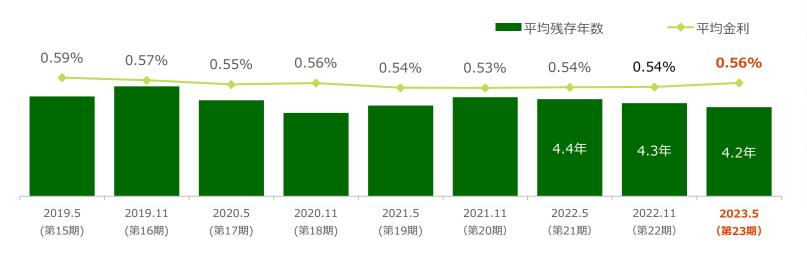
### 1. LTVの推移

✓ 23年5月期(第23期)末時点のLTVは46.9%(鑑定LTVは39.9%)、40%~50%の想定レンジ内でLTVコントロールを実施



# 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、借入コスト上昇リスクへの対応も継続



平均金利 固定比率 **95.7**%

平均<br/>残存年数長期比率4.2年100%

※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

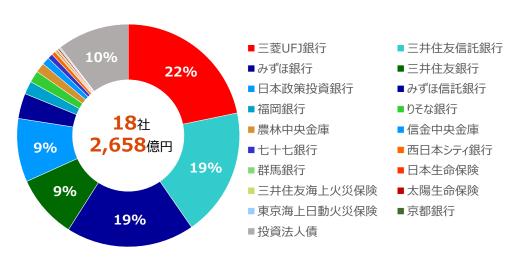
	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
	50億円	固定	7.5年	0.613%
恒換	30億円	固定	5.0年	0.448%
	40億円	固定	6.5年	0.384%
	120億円	_	6.5年	0.495%

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利 (注)
	46.8億円	変動	2.0年	T+0.140%
借 換 後	33.2億円	変動	3.0年	T+0.150%
俊	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



気候変動対応基準の改定

・ネットゼロ宣言

# ESGの取り組み ~ これまでの主な取り組み ~

サステナビリティ

方針の制定

▶ 2022年策定の環境KPIへの取り組みを継続するほか、新たな課題も認識 2023/5 2022/10 MSCI ESG評価 BBBへ格上げ GRESBリアルエステイト評価 環境KPI策定 5年連続5スター&開示評価 ・ポートフォリオのグリーン化 日本上場(オフィス)第1位 MSCI GRESBリアルエステイト **BBB** ・サステナブルファイナンス マテリアリティの特定 評価・アジア上場複合 ESG RATINGS 投資法人の取り組み ・再生可能エネルギーの調達 (オフィス・商業) CCC B BB BBB A AA AAA セクターリーダーへ選出 環境 ・環境負荷の軽減 11 SARTONS 12 OCORE 13 RREDI: 13 RRE 2023/7 GRESB GRESB TCFD開示 \* \* \* \* \* 2022 Sector Leader 2017 の高度化 ガバナンス 資産運用報酬体系の改定 ・ネットゼロ宣言 ・持続可能な社会の実現に (総資産連動比率引下げ ・物理的リスクへの対応 及びDPU・NOI連動比率 第1回サステナビリティ 向けて、多面的な社会的要請 第5回グリーンボンド 引上げ) レポート発行 に対応する経営体制 発行 2023/4 12 768 #E 16 TRICETE TOTALS マテリアリティ拡充 ·DE&I(多様性,公平性,包摂性) •人的資本経営 サプライチェーンマネジメント 等 社会 資産運用会社の取り組み 2023/2 国連グローバル ・プロフェッショナル集団としての **GRESB** PRI(責任投資原則) TCFD(気候関連財務情報開 コンパクト(UNGC)へ メンバーシップ 示タスクフォース)提言への賛同 人材開発と育成 へ署名 21世紀金融行動 加盟 加入 ・地域への貢献 Signatory of: 原則への署名 ※スポンサーグループ ATTA ・テナントの健康と快適性 Principles for Responsible Investment WE SUPPORT 300 ・サプライヤーとのエンゲージメント TCFD グリーン調達基準の GRESB Consortium 21世紀金融行動原則 制定 ₫" M 2023/4

2017 2018 2023 2016 2021 2022 2019 2020

サステナビリティ推進会議の組織化

サステナビリティ推進部新設

#### 28

# ESGの取り組み

## ~ 環境KPI ~

#### E (環境)

## APIのマテリアリティ(重要課題) 気候変動への対応

・ 環境負荷の軽減







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

T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CO 2 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

- ✓ 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CO 2 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%



- ✓ 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





グリーンビル 認証取得割合 **71**%

認証取得物件数 35物件

**グリーンリース契約 締結率** (2023年5日期)

(2023年5月期)

新規契約数

**100**%

38件

 KPI設定以降

 グリーンボンド発行率

100%

発行余力

830億円

# ESGの取り組み ~ E (Environment) : 外部評価ほか ~

#### E (環境)

#### APIのマテリアリティ(重要課題)

・ 環境負荷の軽減



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

関連するSDGsターゲット(~2030年)

# 外部評価

#### GRESBリアルエステイト評価



GRESB

総合スコア 5年連続

最上位5つ星



GRESB

開示 5年連続

最上位**A**ランク 部門**第1位** 

(国内上場(オフィス))



## スポンサーの取り組み

- ✓ 東急不動産は2019年不動産業 で初となるRE100に加盟
- ✓ 2022年に保有するオフィスビル・ 商業施設の全電力を再生可能工 ネルギーに切替完了





#### 環境負荷軽減工事

✓ 運用会社のグリーン調達基準 に則り、環境に配慮した製品を 活用した更新・改修を実施

AA-10

水消費量

梅田ゲートタワー 大便器更新



20%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
- ✓ 駅や街中で丈夫なアイカサを借り、雨が止んだ際には最寄りの傘スポットに返却
- ✓ オフィスビル等への設置拡大を目標とした 新しいプロジェクトに本運用会社が参画



記者発表会にて (2023年6月8日)



#### 30

# ESGの取り組み ~ S (Social) ~

#### S(社会)

#### APIのマテリアリティ(重要課題)

- 人的資本経営
- ・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する

# テナント

## テナントCS調査の実施

- ▶ 前回実施時よりオフィステナントの総合満足度が向上
- ▶ 調査結果を、運営やバリュー アップなどの継続的なテナント 満足度の向上施策へ活用





# オフィスのグループアドレス化(運用会社)

- ▶ 社内有志による「新しい働き方 プロジェクト」から実現
- 部門内外のコミュニケーション 促進を企図
- ▶ 有名チェーン監修コーヒーや パンのサーバー設置など、 従業員満足度の高いオフィスへ







## サステナビリティ・イベントの実施(東急プラザ表参道原宿)

- ▶ 屋上テラス「おもはらの森」で 開催したイベントに約1,000 名が来場
- ▶ 水耕栽培と養殖を掛け合わせた 持続可能な農業「アクアポニック ス」の展示、廃材を利用した雑貨 販売などを実施





## 個人向け決算説明会の実施

- ▶ コロナ収束傾向を受けて、国内地方にて2件の 対面での説明会を実施
- ▶ 投資家との継続的なリレーション構築を実施
- ・2023年3月16日 ダイワJ-REITキャラバン札幌
- ·2023年5月11日 **ダイワJ-REITキャラバン福岡**

#### 31

# ESGの取り組み

# $\sim$ G (Governance) $\sim$

#### 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(~2030年)

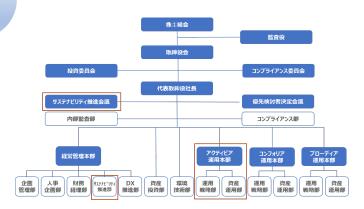
12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする



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

#### 推進体制

✓ 2021年4月にサステナビリティ推進部を創設



# 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

(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%

#### 運用報酬 I (総資産額基準)

前期末総資産額 × 0.25%(上限0.3%)

# 運用報酬II(DPU及びNOI基準)

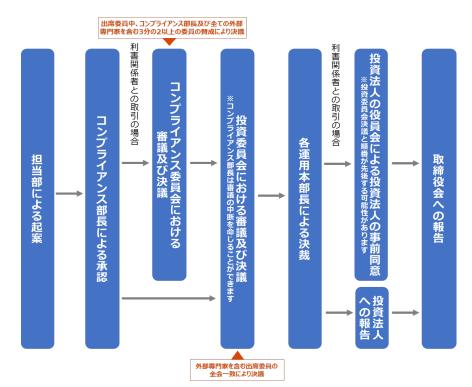
DPU(1口当たり分配金)

NOI

0.00021%(上限0.00021%)



✓ 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





# 主要指標ハイライト

決算 (23年5	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	△ <b>2,654</b> 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	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

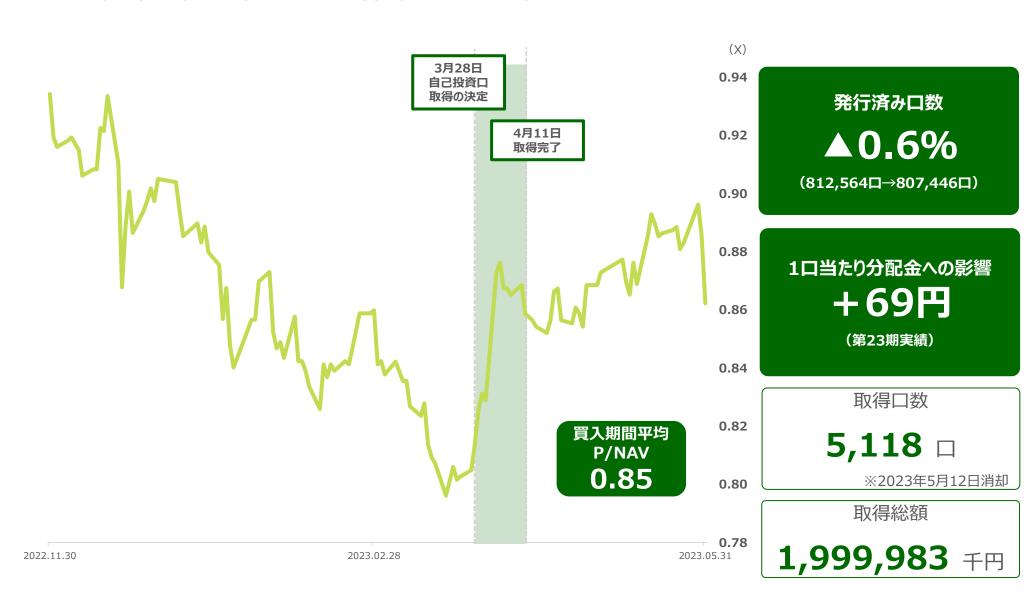
運用物件 (2:	対前期末	
物件数	47物件	+1物件
資産規模	5,484億円	+60億円
重点投資対象 資産(UR+TO)比率	81.1%	+0.2pt
鑑定評価額	6,423億円	+20億円
含み益	997億円	△37億円

財務 (23年5月	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	_

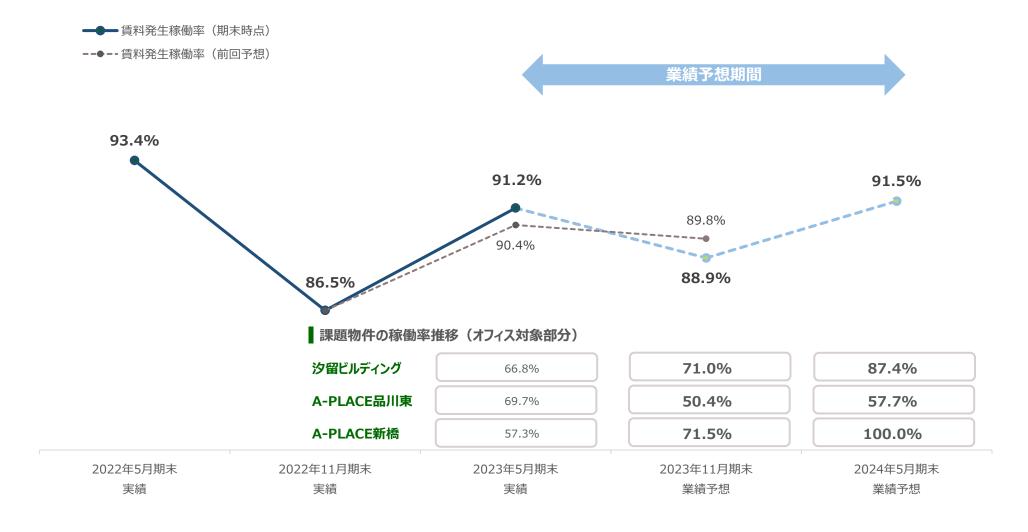


# 自己投資口取得による投資主価値向上

## ▶ 投資主価値向上策として本投資法人2度目となる自己投資口取得を実施



# オフィスリーシングの状況 (賃料発生稼働率)





# 電気料金の影響

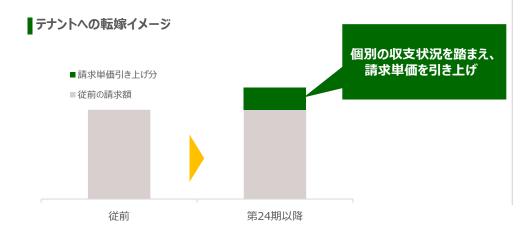
- ▶ 電気収支の悪化懸念がある物件で、テナントへの請求単価引き上げによる収支改善策を開始
- ➤ 不透明な状況に鑑み、業績予想は電気費用のさらなる上昇を前提に策定

## 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)



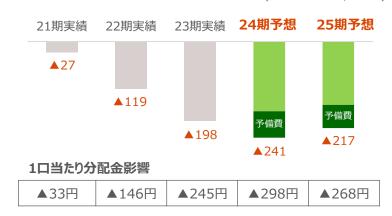
# 請求単価引き上げによるテナント転嫁を実施



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)

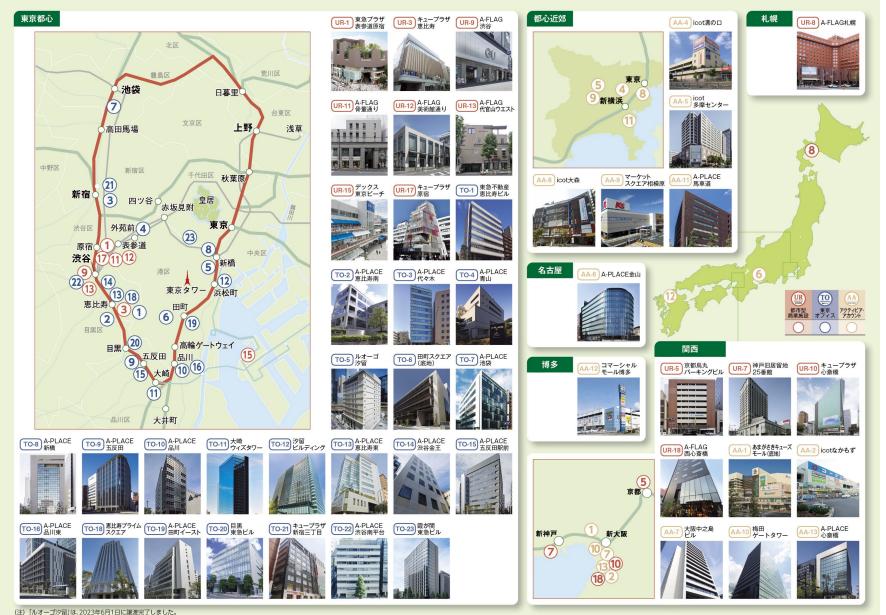


電気収支(電気収入-電気費用)の実績と予想(ポートフォリオ全体/百万円)



※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。

# ポートフォリオマップ





# 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	東京外口千代田線他 「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	東京外口銀座線他、東急田園都下線他「渋谷」駅 徒歩4分京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 以下山手線他「渋谷」駅 徒歩5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)	5,154.14m <sup>2</sup>	4,024.88m²	21,616.04m	19,653.90m²	21,229.16m <sup>2</sup>	3,403.07m <sup>2</sup>
代表的テナント (注3)	株式会社バ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	キュープラザ心斎橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	デックス東京ビーチ (注1)	キュープラザ原宿 (注1)
所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	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 「心斎橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩7分	東急東橫線「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25
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)	2,820.23m²	2,656.53m²	1,994.65m <sup>2</sup>	2,579.08m²	16,119.47m <sup>2</sup>	3,378.49m²
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ギヴ・ニーズ
テナント数 (注3)	6	8	4	1	78	15
<i>恤件勾</i>	4 日 4 6 平心交換	4bm /4L - 42	またて私立まいまじゅ	A DI ACCETULET	A DI ACE/I: 5-±-	A DI ACCETIL

物件名	A-FLAG西心斎橋		
所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋		
最寄駅	Osaka Metro御堂筋線他 「なんば」駅 徒歩4分 「心斎橋」駅 徒歩5分		
建築時期 (注2)	2022年3月		
階数	地下1階 地上18階		
総賃貸可能面積 (注3)	13,680.84m		
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		

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	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	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)	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月
階数	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	7,342.60m <sup>2</sup>	7,950.49m²	3,106.17m²	7,303.69m²

(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、「ポートフォリオー覧」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、東京外ロ銀座線、 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	2,282.94m²	1,287.96m²	3,409.73m²	5,054.19m²	4,028.69m²	2,986.36m²
物件名	大崎ウィズタワー(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)	28,136.05m	4,010.69m²	3,010.53m	4,333.64m²	14,517.11m <sup>2</sup>
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	キュープラザ新宿三丁目	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、東京外口日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR 山手線·京浜東北線 「田町」駅 徒歩2分 都営浅草線·三田線 「三田」駅 徒歩5分	JR山手線「目黒」駅 徒歩4分東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅 徒歩5分	東京メトロ丸ノ内線・副都心線、 都営新宿線 「新宿三丁目」駅徒歩1分(直結) JR 山手線他、京王線、小田急線、 東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線・ 大江戸線「新宿」駅徒歩6分	JR 山手線他、東京メトロ銀座線・ 半蔵門線・副都心線、 東急田園都市線・東横線 「渋谷」駅 徒歩7分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩6分	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顔 地上17階
総賃貸可能面積	18,059.66㎡	4,288.88m	6,993.70m <sup>2</sup>	4,528.01m <sup>2</sup>	4,373.54m²	12,023.76m

<sup>(</sup>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



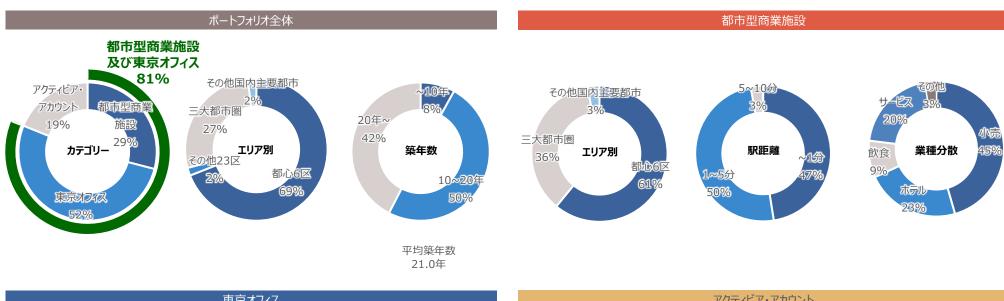
<sup>(</sup>注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。 但し、「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

# ポートフォリオ一覧/アクティビア・アカウント

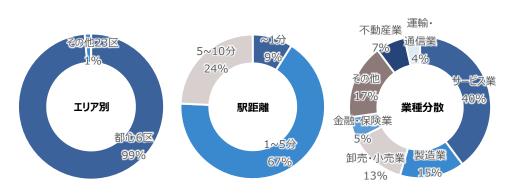
物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モルレール線 「多摩センター」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	27,465.44m <sup>2</sup>	28,098.02m <sup>2</sup>	14,032.05m <sup>2</sup>	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90m <sup>2</sup>	20,125.63m <sup>2</sup>
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	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	6,209.78m²	15,152.42m <sup>2</sup>	13,513.73㎡(区分所有分)	9,710.91m <sup>2</sup>	9,612.88m <sup>2</sup>	15,892.28m²



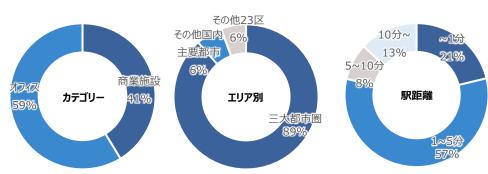
# ポートフォリオ・サマリー ~ 2023年5月期(第23期) 末時点 ~







#### 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(㎡)	面積比率 (%)(注2)	契約 満了月 <sub>(注4)</sub>
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	京都烏丸パーキングビル	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	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%)
2022.11末	25,791円	24,237円
(第22期末)	(△1.2%)	(+0.3%)
2023.5末	25,626円	24,357円
(第23期末)	(△0.6%)	(+0.5%)
(注) IDOIE + M / L L L L T =	タイ科 辛声 いまどい 」 「A DI ACC市 いま 赤」 「	

(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



# 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

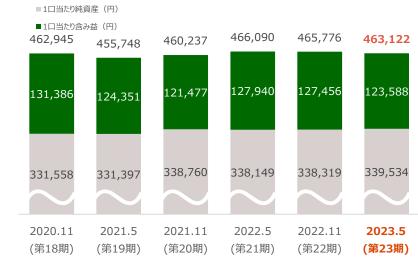
## 1. 貸借対照表(対前期)

(単位:百万円)

(+2:173)					
	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)

						(単位:白万円)
	2023年5月期 (第23期実績)	対202	22年11月期差異(主要因)	2023年5月期 (23.1.17予想)	対i	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	+1,103	東急プラザ銀座(底地)+1,103
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)

						(単位:日万円)
	2023年11月期 (第24期予想)	対20	23年5月期差異(主要因)	2024年5月期 (第25期予想)	対20	23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	$\triangle 1$	
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	ルオーゴ汐留(持分51%) + 2,261	-	△2,261	ルオーゴ汐留(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	<b>△1,804</b>	
1口当たり分配金	9,300円	△50円		9,300円	-	



# 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)
					期末帳簿価格		不動産鑑定評価		前回鑑定との	取得価格との	期末帳簿価格
カテゴリー	物件 番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	(2023.5末)	2022.11末	2023.5末	時点	差額	差額	との差額
	田勺		(A)	(70)	(B)	時点(C)	(D)	直接還元利回り	(D-C)	(D-A)	(D-B)
	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	京都烏丸パーキングビル	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
URBAN RETAIL	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,752	4,970	4,970	3.2%	0	270	217
都市型商業施設	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	3.3%	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	ルオーゴ汐留 (注)	2,315	0.4%	2,220	3,264	3,260	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	大崎ウィズタワー	10,690	1.9%	10,279	14,800	14,800	3.2%	0	4,110	4,520
TOKYO OFFICE	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
東京オフィス	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,928	7,790	7,790	3.5%	0	718	861 969
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,910	5,860	5,880	3.4%	20	1,070 610	
	TO-15 TO-16	A-PLACE五反田駅前 A-PLACE品川東	7,280 18,800	1.3% 3.4%	7,578 18,681	7,890 19,500	7,890 18,200	3.6% 3.6%	△1,300	△600	311 △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-18	A-PLACE田町イースト	6,800	1.2%	6,834	7,250	7,250	3.3%	400	450	415
	TO-20	日黒東急ビル	16,300	3.0%	16,348	16,600	16,500	3.1%	∆100	200	151
	TO-20	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-21	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,855	9,290	9,290	3.2%	0	490	434
	TO-23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	30,842	5,290	31,300	3.2%	-	700	457
	10 25	小計	285,575	52.1%	282,766	295,664	325,370	5.270	△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溝の口	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
A CTURE A COOK	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,618	7,270	7,370	4.0%	100	1,580	1,751
ACTIVIA ACCOUNT	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
アクティビア・アカウント	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	コマーシャルモール博多	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
		小清十	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)「東急ブラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「ルオーゴ汐留」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿ブライムスクエア」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	立:百万円)
	物件		取得	投資	鑑定	期末算定			7.1	価格			PML
カテゴリー	番号	物件名	価格	比率 (%)	機関 (注1)	価額	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%	Т	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
TIR	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
URBAN RETAIL	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
都市型商業施設	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%	М	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%	Т	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%	Т	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
I TO	TO-5	ルオーゴ汐留(注3)	2,315	0.4%	D	3,260	3,330	3.4%	3,230	3.2%	3.6%	118	0.3
TOKYO OFFICE	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	Т	3,020	3,170	3.2%	2,960	3.6%	3.4%	101	(注6) -
東京オフィス	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%	М	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
- (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「ルオーゴ汐留」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)

				投資	學字				収益	価格		(半1.	立:百万円)
カテゴリー	物件 番号	物件名	取得 価格	比率 (%)	鑑定 機関 (注1)	期末算定価額	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)	PML (%)
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	13.1%	М	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 Y	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.4%	М	18,200	19,700	3.6%	17,600	3.4%	3.8%	767	6.1
TOKYO OFFICE	TO-18	恵比寿プライムスクエア(注3)	30,700	5.6%	М	32,400	33,099	3.2%	31,620	3.0%	3.4%	1,120	2.9
東京オフィス	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%	Т	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%	Т	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%	М	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)	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
ACTIVIA ACCOUNT	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%	М	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心斎橋	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6) 2.5

- (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	2015.5	2015.11	2016.5 (第9期)	2016.11	2017.5	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11	2020.5 (第17期)	2020.11	2021.5	2021.11	2022.5 (第21期)	2022.11	2023.5 (第23期)
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(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%	2.8%	2.7%	2.7%	2.6%	2.6%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.6%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	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	京都烏丸パーキングビル	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	キュープラザ心斎橋	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%
URBAN RETAIL	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%
都市型商業施設	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016年12月2日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	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	デックス東京ビーチ (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	キュープラザ原宿 (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-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%	3.6%	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%	3.8%	3.7%	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%	3.8%	3.8%	3.8%
	TO-5	ルオーゴ汐留 (注2)	2012年6月13日	4.5%	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%	3.6%	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%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	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%	3.7%	3.6%	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	TO-11	大崎ウィズタワー	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%
			2015年1月9日	3.9%	-	_	-	_	-	3.8%	3.8%					0.0.0				0.0.0				0.0.0		
TOKYO OFFICE	TO-12	汐留ビルディング (注3)	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%	3.3%	3.2%	3.1%
東京オフィス			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%	3.7%	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%
	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	キュープラザ新宿三丁目	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	霞が関東急ビル	2023年3月28日	3.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	3.2%
	AA-1	あまがさきキューズモール(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%	4.3%	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満の口	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%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%
TAA A	7.0.0		2013年1月25日	5.0%		5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	370				3.1.0		31170						3.1.0				
AAI	AA-7	大阪中之島ビル (注4)	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%
ACTIVIA ACCOUNT	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%
	ΔΔ-9	マーケットスクエア相模原	2015年1月9日	5.6%				2.070		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%					_	5.570	5.170	5.170	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3月21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%	4.8%	4.7%	4.6%
	AA-12	コマーシャルモール博多	2018年1月5日	4.8%									5.070	1.570	1.570	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%
	AA-12	A-PLACE心斎橋	2019年1月3日	3.8%					-							7.070	7.0 /0	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%
	AA-13	A-FLACE心际情	2019年1月10日	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.7%	3.0%	3.0%	3.0%

(注1)直接還元法による還元利回りです



<sup>、(</sup>注2)「東急ブラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「ルオーゴ汐留」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

<sup>(</sup>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

<sup>(</sup>注4)「大阪中之島ビル」については、2013年1月25日取得と2014年12月19日取得(それぞれ準共有持分割合50%)に相当する数値を記載しています

	物件番号	物件名称	(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)	(第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	(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)	(第22期)	202
	UR-1	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	98.6%	99.4%	97.5%	93.1%	93.6%	
	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	京都烏丸パーキングビル	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%	100.0%	_
	UR-7	神戸旧居留地25番館	- 1001070	-	-	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%	91.6%	_
	UR-8	A-FLAG札幌	_		_	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	98.3%	96.0%	96.1%	96.1%		_
TID	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%		-
1121	UR-10	キュープラザ心斎橋				100.070	100.070	100.070	100.070	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	-			-	-	-		00.470	100.070	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	88.9%	88.9%		-
BAN RETAIL	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%	100.0%	100.0%	
市型商業施設	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-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-17	キュープラザ原宿	-		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	93.0%	97.0%	94.8%	+
	UR-18	A-FLAG西心斎橋			- 00 404	- 00 60/		- 00.004	400.004				400.004		- 400.004						07.50/		0.5.50/	
		型商業施設 平均稼働率	99.5%	99.6%	99.1%				100.0%	99.7%			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%	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%	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%	88.9%	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-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		-
	TO-5	ルオーゴ汐留	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%	87.3%	79.1%	91.8%	79.1%	L
	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%	L
	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%	L
TO	TO-8	A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.0%	79.0%	L
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	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%	86.4%	100.0%	
	TO-11	大崎ウィズタワー	-	-	-	-	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%	100.0%	
( ) 1	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%	69.5%	
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
YO OFFICE	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%	100.0%	
京オフィス	TO-15	A-PLACE五反田駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	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%	95.2%	95.2%	95.2%	74.4%	Г
	TO-18	恵比寿プライムスクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.2%	94.2%	89.6%	93.2%	97.6%	96.9%	Г
	TO-19	A-PLACE田町イースト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8%	100.0%	100.0%	Г
	TO-20	目黒東急ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	Г
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	Г
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
	TO-23	霞が関東急ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Г
	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%	89.9%	
	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%	100.0%	П
	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%		-
	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%	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	100.070	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%	100.0%		_
	AA-7	icot大森		J J . U 70	100.070	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%		-
	ΔΔ-9	マーケットスクエア相模原				100.070	100.070	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%		-
TA ACCOUNT	AA-10	梅田ゲートタワー	-			-	-	100.070	100.070	100.070	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.5%	93.5%	97.8%	-
・ィビア・アカウント	AA-10 AA-11	A-PLACE馬車道	-		_	-	-	-	-	-	99.1%				100.0%	100.0%	100.0%	98.3%		100.0%	100.0%			-
	AA-11 AA-12	A-PLACE馬単垣 コマーシャルモール博多	-		_	-	-	-	-		23.1%	100.0%	100.0%	100.0% 97.0%			95.0%		100.0%		89.7%	100.0% 90.3%		-
			-		_	-	-	-	-	-	-	-		97.0%	97.0%	97.0%		100.0%	92.7%	87.0%				-
	AA-13	A-PLACE心斎橋	400.00				-									90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	95.9%	•
	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%	98.8%	L
	全体 平均	1 稼働家	99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%	99.8%	100 00/	99.8%	99.9%	99.5%	99.8%	99.8%	98.9%	00 10/	97.5%	97.8%	95.2%	

<sup>(</sup>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





賃料構成(ポートフォリオ)

**60**%

## ポートフォリオの賃料構成とコロナ対応の詳細 ~ 商業テナント対応の件数内訳 ~

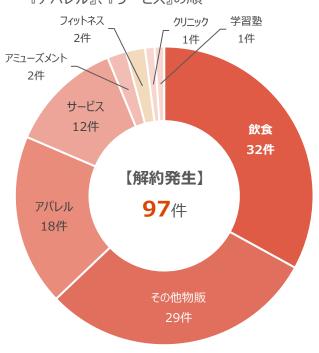
一時減額件数内訳

#### ✓ 最多は『飲食』、次いで『アパレル』、 ✓ 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』 『その他物販』の順 商業テナント 40% ライブハウス その他 5件 アパレル 14件 フィットネス 10% 7件 6% アミューズメント 12件 商業テナント 飲食 【一時減額対応】 294件 飲食 78件 3% 169件 事務所等テナント 事務所 466件 57% その他物販 ドラッグストア その他 3% 底地 アパレル その他物販 3% 22件 フィットネス 3% 2% 学習塾 事務所その他

1%

## 解約件数内訳

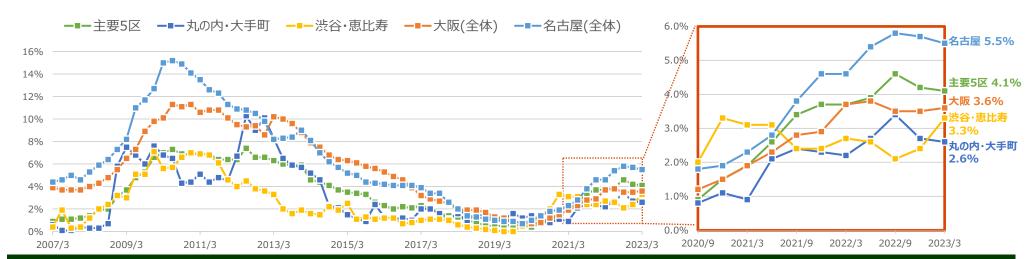
✓ 最多は『飲食』、次いで『その他物販』、 『アパレル』、『サービス』の順



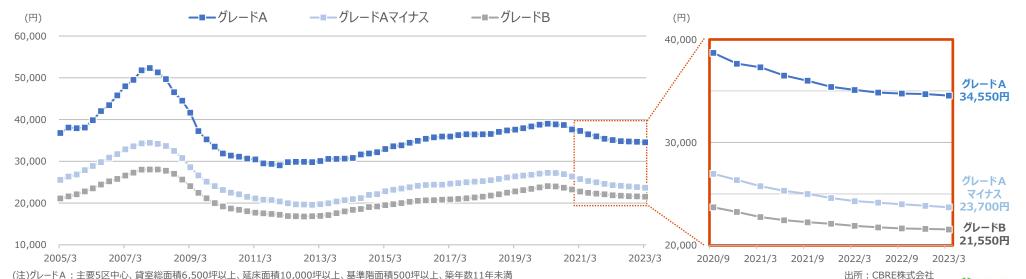


## 国内エリア別空室率及び東京23区におけるグレード別平均想定成約賃料の推移

## 空室率推移('07.1Q~'23.1Q)



#### 平均想定成約賃料推移('05.1Q~'23.1Q)

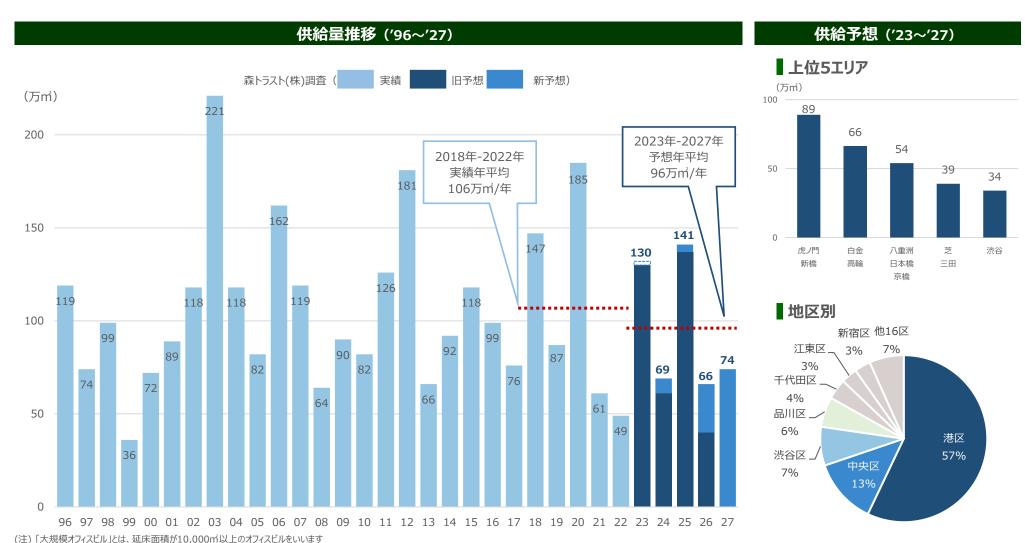


(注)グレードA:主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満 グレードAマイナス:東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠 グレードB:東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

Activia

# 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



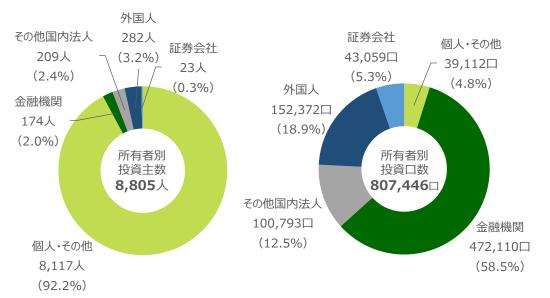
# 投資口価格と時価総額の推移 ~ 2020年6月1日以降 ~



# 投資主の状況 ~ 2023年5月期 (第23期) 末時点 ~

#### 1. 所有者別投資主数·投資口数内訳

	2023:	年5月末(1	第23期末)	時点	2022年11月末(第22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	8,117人	92.2%	39,112	4.8%	7,881人	91.9%	38,447	4.7%					
金融機関	174人	2.0%	472,110	58.5%	178人	2.1%	472,841	58.2%					
その他 国内法人	209人	2.4%	100,793	12.5%	202人	2.4%	100,517	12.4%					
外国人	282人	3.2%	152,372	18.9%	292人	3.4%	162,567	20.0%					
証券会社	23人	0.3%	43,059	5.3%	22人	0.3%	38,192	4.7%					
合計	8,805人	100.0%	807,446	100.0%	8,575人	100.0%	812,564	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)	220,701	27.3%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	123,136	15.3%
3. 東急不動産株式会社	89,365	11.1%
4. 野村信託銀行株式会社(投信口)	37,653	4.7%
5. SMBC日興証券株式会社	25,650	3.2%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント 6. トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	10,504	1.3%
ステート ストリート バンク アンド トラスト 7. カンパニー 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	10,429	1.3%
8. 全国信用協同組合連合会	8,425	1.0%
9. 日本証券金融株式会社	8,059	1.0%
シービーロンドン リーガルアンドジェネラル 10. 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)	7,952	1.0%
合計	541,874	67.1%



# 資産規模の推移 ~ 継続的な外部成長の実現 ~

- ▶ 「立地」と「クオリティ」にこだわった厳選投資を実施しつつ、公募増資による資金調達を経て継続的に資産規模を拡大
- ▶ IPOから資産規模は約3.2倍に拡大、足元の資産規模は5,484億円



# 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を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

ビルディング

716億円

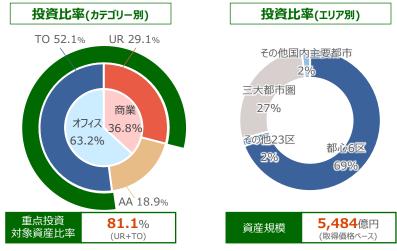
商業施設及びオフィス(複合型REIT) 投資対象 アセットタイプ カテゴリー 代表物件 UR-1 東急プラザ UR 商業施設 表参道原宿 (都市型商業施設) 450億円 AA-13 AA **A-PLACE** 心斎橋 (アクティヒ、ア・アカウント) 198億円 TO-12 TO オフィス 汐留 (東京オフィス)

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、セイムボート性を強化





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





# 本投資法人の基本理念/本投資法人の基本方針/ポートフォリオ構築方針

### 1. 本投資法人の基本理念

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

### 2. 本投資法人の基本方針

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

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

#### 3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

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



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

投資比率



東京23区に立地するオフィスビルのうち、 オフィス集積があるエリアの駅至近に位置 するオフィスビル **70**% 以上



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

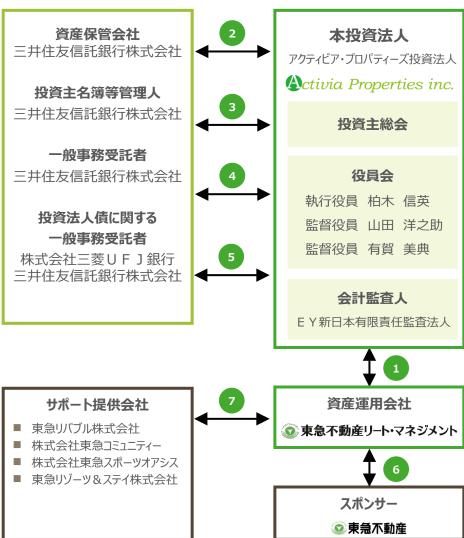
30% 以下

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



# 本投資法人/運用会社の概要

## 1. 本投資法人の概要



### 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%)

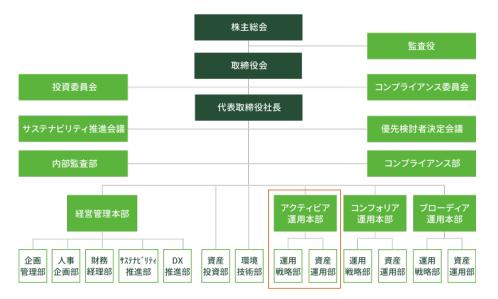


代表取締役社長 久保 章



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との保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の 下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元 本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。