

Greater SHIBUYA MAP



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

個人投資家様向け説明資料 2025年3月

東急不動産リート・マネジメント



TOKYU PLAZA

Section1

1.本投資法人の概要・特徴

Section2

2.各アセットの状況

3.外部成長・ESG

4.分配方針

Appendix

東急プラザ表参道「オモカド」
エントランス



TOKYU PLAZA

STARBUCKS

STARBUCKS

STARBUCKS

カップラー部の夏、
はじまる



アクティビア・プロパティーズ投資法人（API）の基本情報


 = 「活気を与える」を意味する
 「**Activate**」 + 「場所」を意味する
 接尾語「**ia**」

基本理念

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す

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**を重点投資対象とする

資産規模

5,418億円（2025年1月末時点）※14位/57社（資産規模ベース）

格付け（JCR）

AA（安定的）

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

スポンサー紹介

■ 多彩な事業を展開しており、**事業ウイングの広さ**が特長



資産活用型ビジネス



都市開発事業
魅力ある街と暮らしを創造する



戦略投資事業
次世代のインフラを構築する

人財活用型ビジネス



管理運営事業
お客さまに感動体験を提供する



不動産流通事業
健全なストック社会を牽引する

オフィス



渋谷ソラスタ

シェアオフィス



ビジネスエアポート

商業施設



東急プラザ

分譲住宅



BRANZ

マンション管理/ ビル・施設管理



東急コミュニティー

リフォーム工事



東急Re・デザイン

貸会議室



TCフォーラム

ホテル



東急ステイ

賃貸マンション



COMFORIA

学生レジデンス



CAMPUS VILLAGE

再生可能エネルギー



太陽光発電施設

再生可能エネルギー



風力発電施設

ホテル



東急ハーヴェストクラブ

レジャー



スキー場

レジャー



ゴルフ場

ヘルスケア



グランクレール

物流施設



LOGI'Q

海外 (北米)



Prato at Midtown

海外 (アジア)



BRANZ Mega Kuningan

投資運用



TLCM/TRM

環境緑化



石勝エクステリア

仲介・不動産販売等



東急リバブル

賃貸住宅サービス



東急住宅リース

賃貸住宅サービス



学生情報センター

スポンサー紹介

■ 渋谷駅を中心とした半径2.5kmの「**広域渋谷圏**」を中心に、複数のプロジェクトを推進

2019年
10月竣工



渋谷フクラス

2019年
3月竣工



渋谷ソラスト

2023年
10月開業



Forestgate Daikanyama



2024年春
開業



東急プラザ原宿「ハラカド」

2023年
11月竣工



Shibuya Sakura Stage

APIの特徴① ～東急不動産HDグループの包括的サポート～

■ 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

● 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② 立地・クオリティに優れたポートフォリオ

■ 都市型商業施設と東京オフィスを重点投資対象として、クオリティの高いポートフォリオを保有

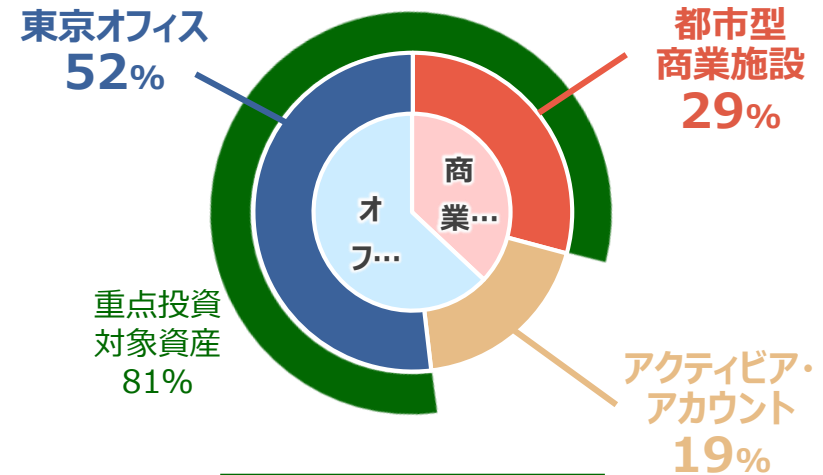
■ ポートフォリオ構築方針



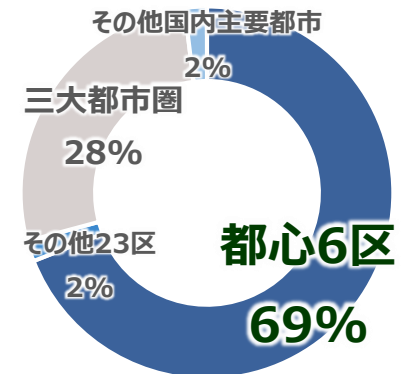
投資比率 (取得価格ベース) **70%以上**

30%以下

投資比率(カテゴリ別)

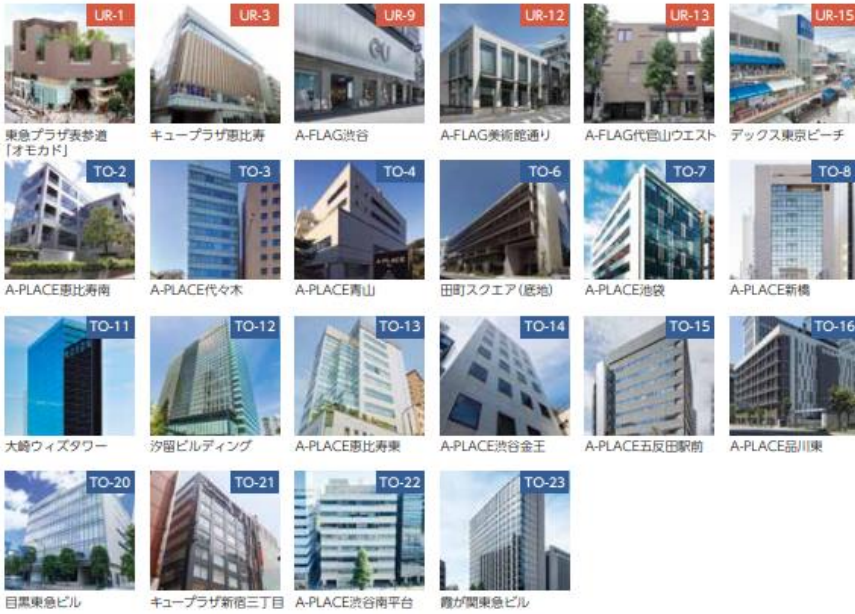


投資比率(エリア別)



ポートフォリオマップ

東京都心



- 都市型商業施設
- 東京オフィス
- アクティブ・アカウント



都心近郊



関西



APIの特徴② 立地・クオリティに優れたポートフォリオ ～ 商業施設 ～



UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」(準共有持分75%)

最寄駅

東京メトロ千代田線他「明治神宮前<原宿>」駅
徒歩1分

取得価格

450億円

取得利回り

3.9%

特徴

- ✓ アジア有数の商業集積地である表参道・原宿エリアのランドマーク物件
- ✓ 神宮前交差点角地でありブランディング効果が極めて高い抜群のロケーション



UR-15 デックス東京ビーチ(準共有持分49%)

最寄駅

新交通ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅
徒歩2分

取得価格

127億円

取得利回り

4.4%

特徴

- ✓ 国内屈指の観光拠点「お台場」エリア
- ✓ 東京湾に面した抜群のロケーション
- ✓ 大型アミューズメント施設や屋内型テーマパーク、子供向けプレイグラウンドなど約80テナントから構成

デックス東京ビーチ



APIの特徴② 立地・クオリティに優れたポートフォリオ ～ オフィス ～



TO-18 恵比寿プライムスクエア (準共有持分51%)

最寄駅	JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分
取得価格	307億円
取得利回り	3.7%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オフィス・商業・住宅複合の希少性が高い物件 ✓ マーケットが好調な広域渋谷圏に所在 ✓ 地上22階建の事務所棟は、エリアで希少な高層ビルであり高い視認性を有する



AA-13 A-PLACE心齋橋

最寄駅	Osaka Metro 御堂筋線他「心齋橋」駅 徒歩4分 「なんば」駅 徒歩5分
取得価格	198億円
取得利回り	4.0%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 大阪を代表するエリアである御堂筋沿いに立地 ✓ エリア内でも優位性を持つグレード感を有し、店舗とオフィスからなる複合施設

APIの特徴② 立地・クオリティに優れたポートフォリオ ~ ホテル ~

UR-7 神戸旧居留地25番館

最寄駅

神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅
徒歩5分

取得価格

213億円

取得利回り

4.8%

特徴

- ✓ 旧居留地エリアの中心、ラグジュアリーブランドが立ち並ぶ仲町通り沿い
- ✓ 格調高い「オリエンタルホテル神戸」は宿泊のほか婚礼や宴会にも高い需要

UR-18 A-FLAG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

取得価格

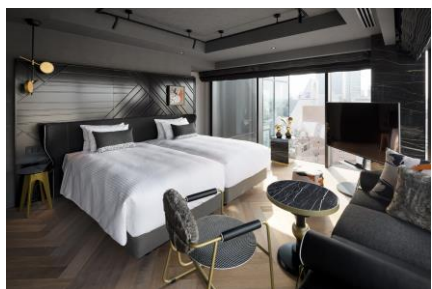
143億円

取得利回り

4.2%

特徴

- ✓ 御堂筋に面した高い交通利便性
- ✓ スポンサーグループが運営する東急ステイと国際ブランドであるメルキュールのダブルブランドホテル「東急ステイ メルキュール大阪なんば」



Section1

1.本投資法人の概要・特徴

Section2

2.各アセットの状況

3.外部成長・ESG

4.分配方針

Appendix

A-PLACE五反田駅前

壁面には一部動物の皮を使わないヴィーガンレザーを使用

オフィスの賃貸市場

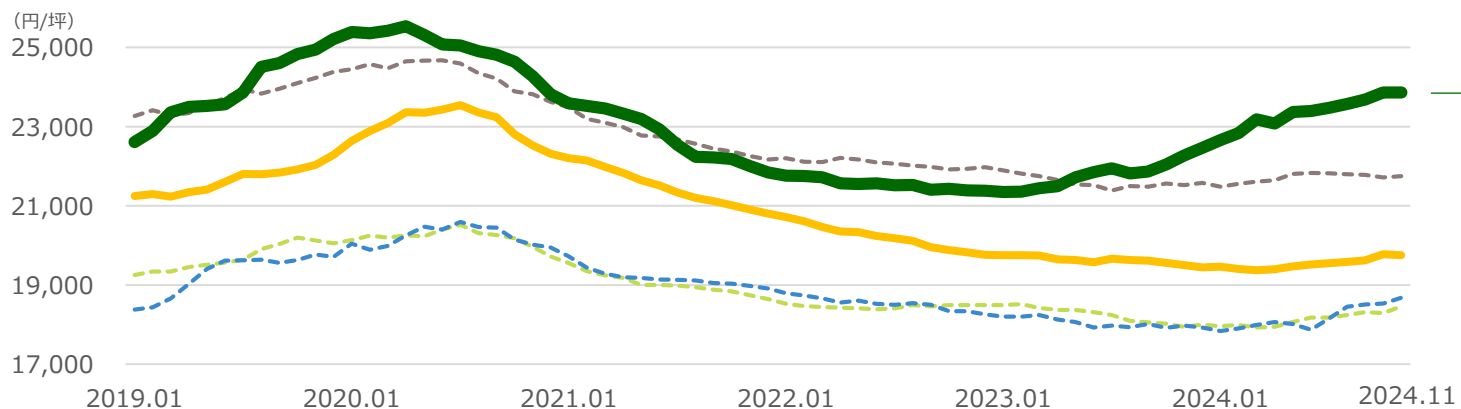
- ▶ 東京都心5区は総じて**空室率の低下、平均賃料の上昇**傾向が継続
- ▶ 特に**渋谷区は力強い成長が継続、港区も空室率の低下**が継続し堅調に回復

1. 都心5区の空室率及び平均賃料

空室率



平均賃料



渋谷区は力強い成長

空室率

3.0%
(2024年11月末時点)

賃料上昇率

+11.8%
(2023年1月~2024年11月)

【渋谷の強み】

- ✓ 東京23区におけるスタートアップ企業出現率 **1位** (※1)
- ✓ オフィス床面積増加率 **20%増** (2018年度比) (※2)

港区も回復堅調

※1 帝国データバンク「全国「新興・スタートアップ企業」の動向調査(2023年)」(2024.06.11)
 ※2 三鬼商事「オフィスレポート 東京2024」

オフィスの需要拡大に寄与



事業拡大に伴う
従業員増加



採用力強化のため
魅力的な立地、仕様の重要性



コミュニケーションの場として
重要性が認知



企業業績の改善



人手不足

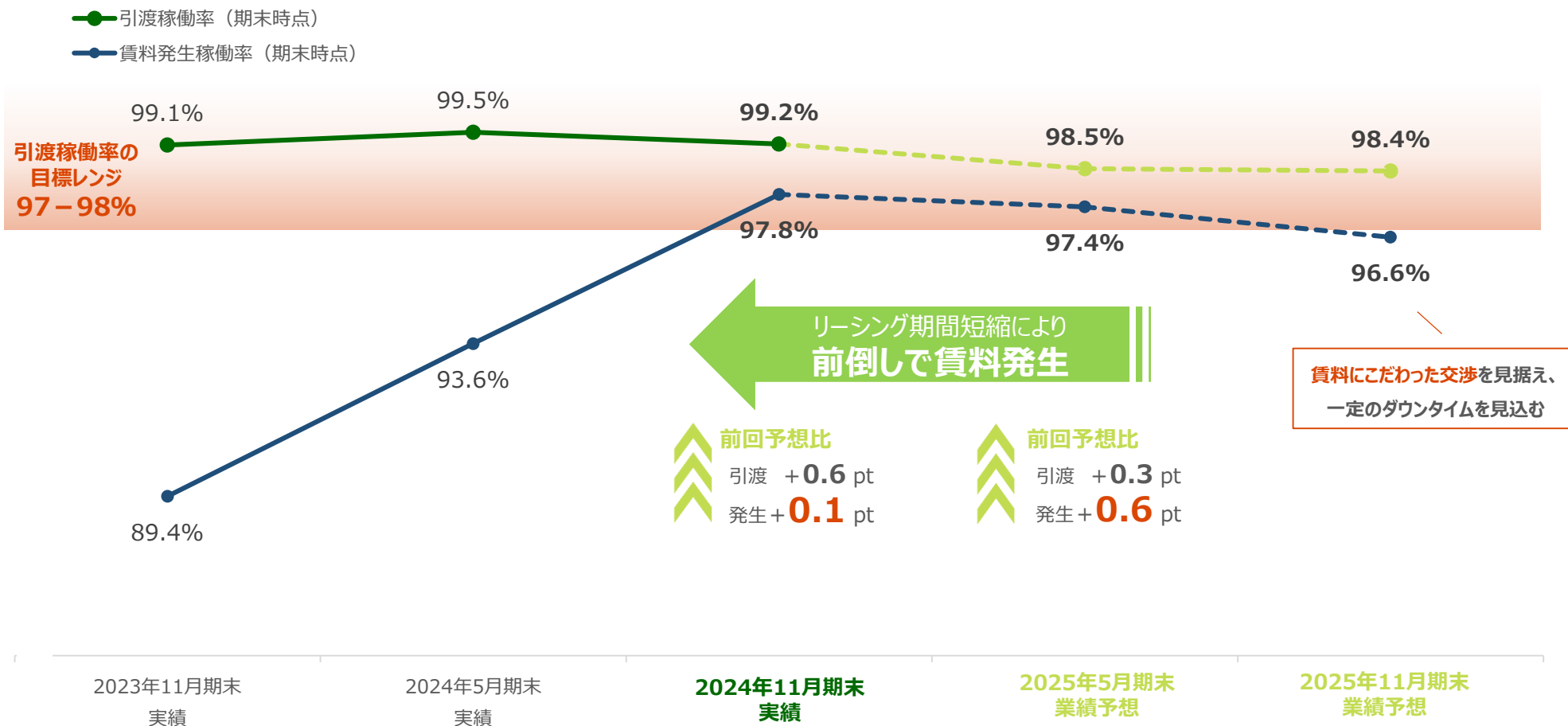


リモートワークとオフィス勤務の
ハイブリッド化

オフィスリーシングの状況

- 広域渋谷圏物件を中心としたリーシング期間短縮により、賃料発生稼働率は前倒しで上昇
- 今後も安定稼働を継続しながら、テナント満足度向上や更なるバリューアップ施策も活用した賃料増額を目指す

1. 実績稼働率と予想稼働率

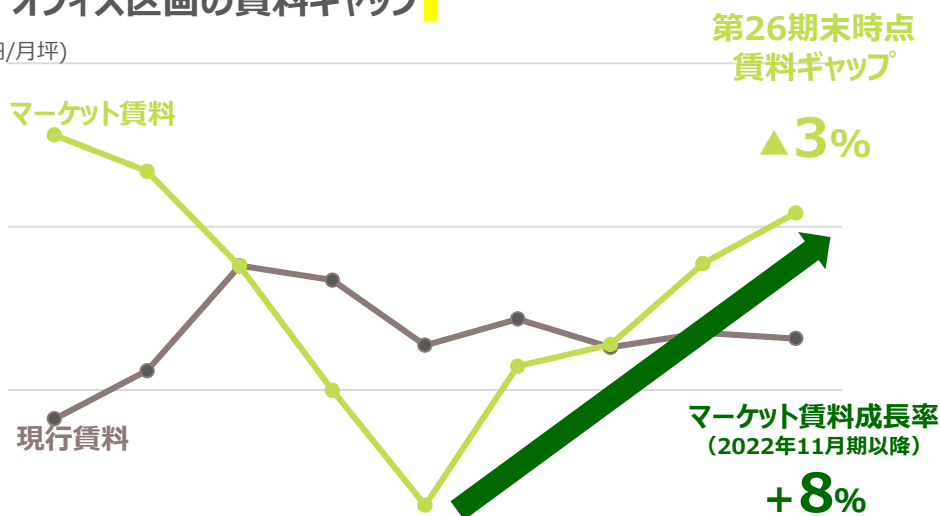


オフィスの運営状況

- マーケット賃料の上昇が継続し、第26期末時点の賃料ギャップは▲3%
- 広域渋谷圏を中心とした賃料増額の継続、コロナ禍でリーシングした区画の賃料回復を図る

1. オフィス区画の賃料ギャップ

(千円/月坪)



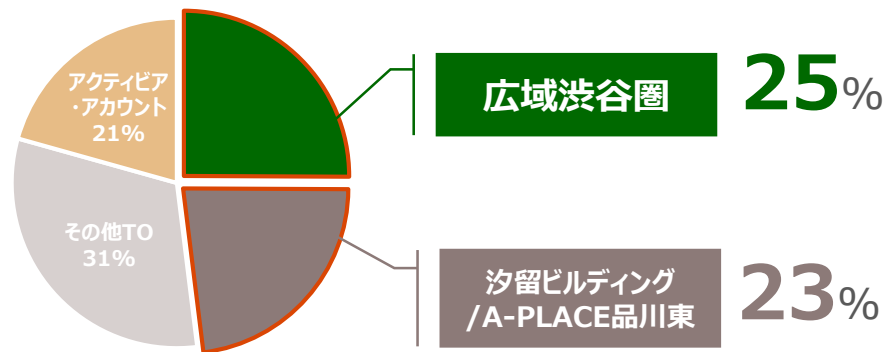
11月期末 2020年	5月期末 2021年	11月期末 2022年	5月期末 2023年	11月期末 2024年
----------------	---------------	----------------	---------------	----------------

2. エリアごとの賃料ギャップと契約残存年数

	広域渋谷圏	広域渋谷圏を除く TOオフィス	アクティビア・ アカウント
	➤ 継続的な賃料増額	➤ コロナ禍でリーシング した区画の賃料回復	➤ 賃料ギャップの解消
マーケット 賃料 成長率(※)	+9%	+7%	-
賃料 ギャップ	▲4%	▲2%	▲7%
契約残存 年数	1.6年	3.1年	1.3年

※2022年11月期から2024年11月期

3. オフィスの賃料割合



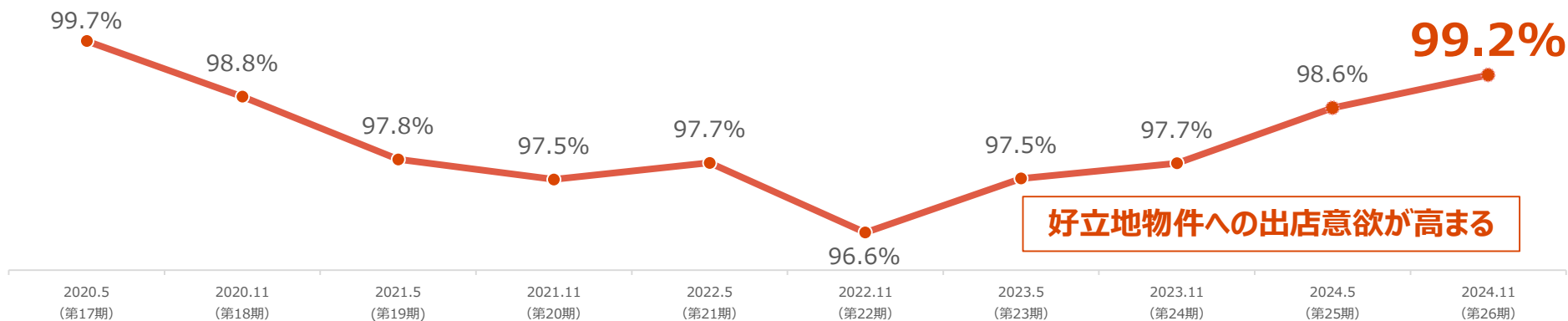
賃料ギャップとは

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。
 マイナスは現行賃料がマーケット賃料を下回っており、
 プラスは現行賃料がマーケット賃料を上回っている状況。
 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。

商業の高稼働維持とプロアクティブな賃料増額事例

- ▶ テナントの出店意欲改善により稼働率回復が継続。今後も高稼働が継続する見込み
- ▶ プロアクティブな交渉による大幅な賃料増額を実現

1. UR（都市型商業施設）の引渡稼働率推移



2. 賃料増額事例

2017年に定借化



第23期増額入替

+37%

AA-4 icot溝の口

DTなし



第24期増額入替

+13%

UR-3 キュープラザ恵比寿

前倒し改定



第26期増額改定

+23%

AA-2 icotなかもず

段階賃料



第26期増額改定

+80%

AA-13 A-PLACE心斎橋

好立地 × プロアクティブな交渉により賃料増額を実現

路面戦略の推進

- ▶ 好立地の中でも**賃料負担力の高いテナント**が特に集積する路面区画の**増額**に注力
- ▶ ハイストリート周辺において賃料負担力の高いテナントの**出店エリアが拡大**

1. 路面戦略の考え方



2. 出店ニーズが拡大しているエリア事例

・心齋橋エリア



・表参道エリア



広域渋谷圏戦略×路面戦略の推進（東急プラザ表参道「オモカド」）

- **スポンサーの開発に伴うエリア価値向上**も寄与し、周辺の路面区画にラグジュアリーブランド、グローバル企業が新規出店
- 表参道エリアの人流の回復およびインバウンド等消費の好調で中層階区画の**増額入替、広告付帯収入が増加**

1.路面区画への出店事例



オモカドの固定賃料の大半を占める
路面3区画が次なるターゲット



■ スポンサー関与資産

2.東急プラザ表参道「オモカド」の内部成長

増額入替

3区画 計77坪

賃料総額

1.7倍

広告収入

第26期実績 (予想比)

2.5倍

・エントランス広告事例

■ ワンピース 麦わらストア



■ 「キングオブコント」



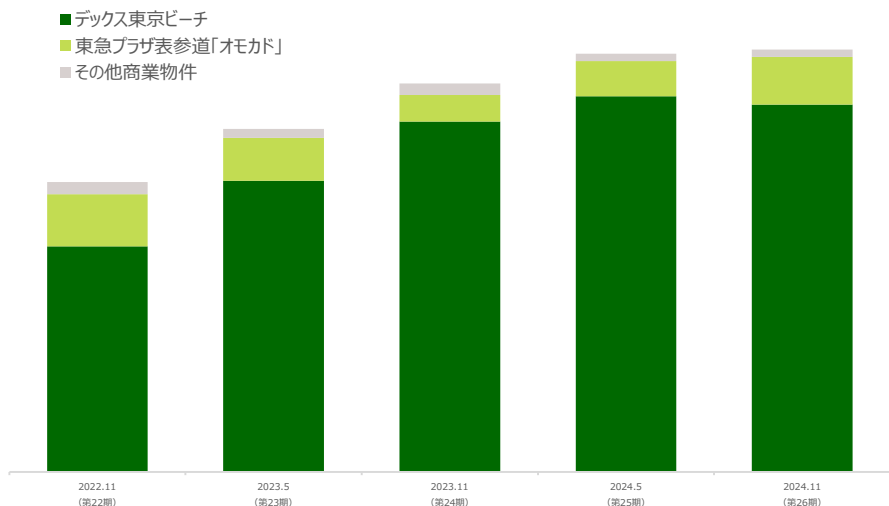
■ その他 掲載実績

- **ラグジュアリーブランド**
- **有名アーティスト**
- **英国自動車メーカー** など

歩合賃料とインフレ対応

- ▶ テナントの売上増加を背景に**歩合賃料は増加傾向が継続**
- ▶ 歩合賃料比率の高いデックス東京ビーチでは、**インフレによるアップサイドをリアルタイムに取り込む**

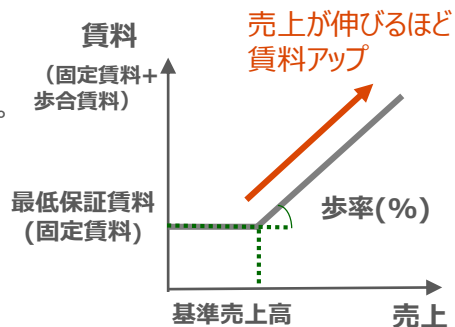
1.歩合賃料の推移



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(%)

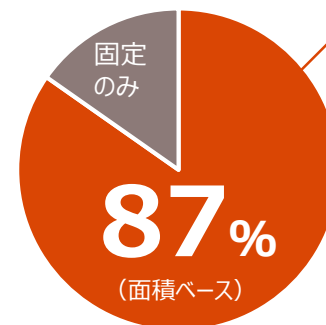


2.インフレに対応できる施設事例 (デックス東京ビーチ)

UR-15 デックス東京ビーチ



✓ 契約形態



歩合付き
契約

✓ テナントの売上増加の恩恵を享受



✓ 入館客数の増加を受け、
飲食店舗・体験型アミューズメントなどが特に好調

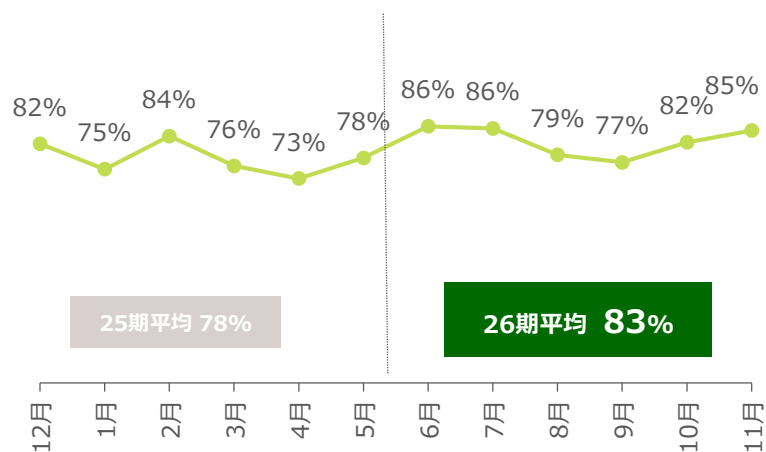


ホテルの運営状況

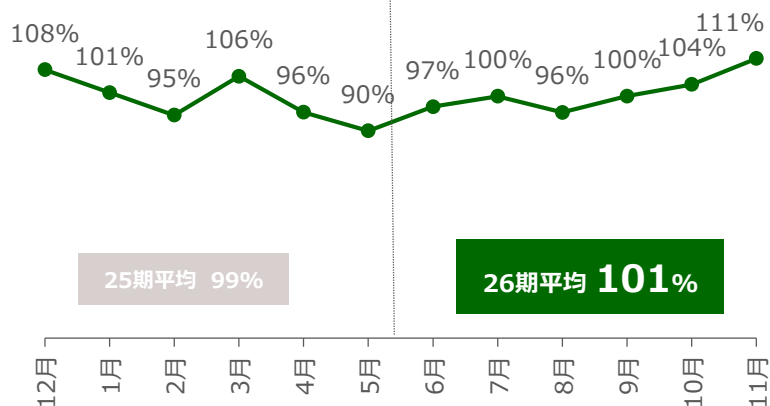
- 客室稼働率は高水準で安定、RevPARはコロナ前水準を超過
- 神戸、札幌に売上歩合の設定があり、**毎期ホテル売上歩合賃料が計上される見込み**

1. ホテル客室稼働率とRevPAR

客室稼働率



RevPAR(2019年比、A-FLAG西心斎橋除く)



2. ホテルの契約形態と売上歩合賃料

UR-7

神戸旧居留地25番館

ホテル名：オリエンタルホテル神戸



固定 + 売上歩合

UR-8

A-FLAG札幌

ホテル名：札幌東急REIホテル



固定 + 売上歩合

UR-18

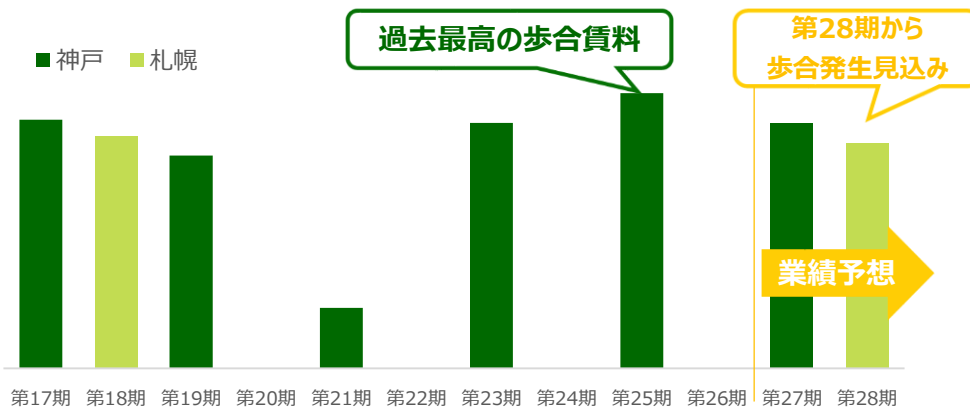
A-FLAG西心斎橋

ホテル名：東急ステイムルキュール大阪なんば



固定

ホテル売上歩合賃料の実績と見込み





Section1

1.本投資法人の概要・特徴

Section2

2.各アセットの状況

3.外部成長・ESG

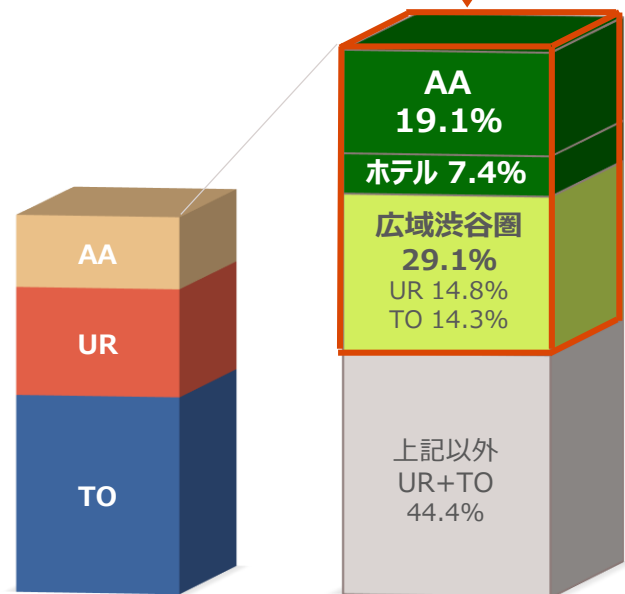
4.分配方針

Appendix

取得方針

- ▶ **成長性、安定性、収支性**を考慮し、**物件取得による中長期的なNOI成長**を企図
- ▶ **広域渋谷圏**、需要拡大が見込める**ホテル**、ポートフォリオ収支性向上に寄与する**アクティビア・アカウント**の取得を優先的に検討

優先的に取得検討し、ポートフォリオの
中長期的なNOI成長を図る



成長性

広域渋谷圏
(都市型商業/オフィス)

成長性
安定性

ホテル

収支性
安定性 **成長性**

アクティビア・アカウント
(郊外型商業/地方オフィス/物流施設)

2025年1月
運用ガイドライン
変更

- 取得対象拡充を企図し、「**物流施設**」を取得可能に
- 「物流施設」はアクティビア・アカウント（AA）のカテゴリとし、AAの取得上限は**ポートフォリオの30%以下で変更なし**

物流施設の
スポンサー開発
実績



LOGI'Q南茨木

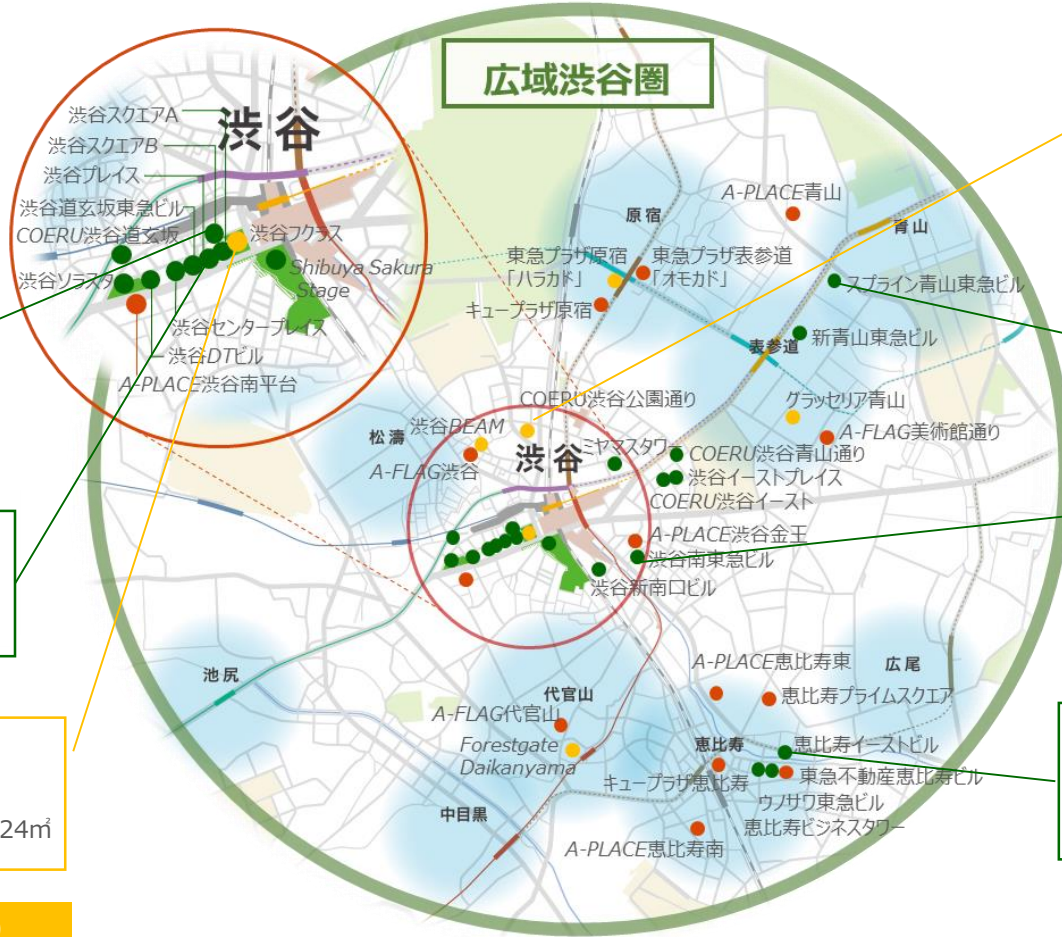


LOGI'Q柏

スポンサーパイプライン

- スポンサーが進める広域渋谷圏の街づくりにより、**エリアの魅力・価値の向上**が進む
- **広域渋谷圏に集積する**豊富なスポンサーパイプラインを活用し、成長に資する取得機会を拡大

- スポンサー保有商業施設
- スポンサー保有オフィスビル
- API保有物件




渋谷スクエアB
2004年3月竣工
賃貸面積：約1,400㎡



渋谷プレイス
2009年7月竣工
賃貸面積：約2,900㎡




渋谷フクラス
2019年11月開業
賃貸面積：16,886.24㎡




COERU渋谷公園通り
2024年7月竣工
賃貸面積：約1,600㎡



**スプライン
青山東急ビル**
2012年6月竣工
賃貸面積：約4,900㎡




渋谷南東急ビル
2005年1月竣工
賃貸面積：約14,000㎡




恵比寿イーストビル
1998年11月竣工
/2015年3月リニューアル
賃貸面積：約4,500㎡

その他エリア（商業）



ノースポート・モール
横浜市都筑区
賃貸面積：約56,000㎡



あべのキューズモール
大阪市阿倍野区
賃貸面積：約69,000㎡

スポンサー保有	販売用土地建物 (オフィス・商業)
76棟 1,677千㎡ (2024年9月時点)	3,261億円 (2024年9月時点)

ESGの取り組み ~ E (Environment) : 外部評価・物件別取り組み~

E (環境)

APIのマテリアリティ (重要課題)

- 環境負荷の軽減

関連するSDGsターゲット (~2030年)

- 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なる

環境配慮

サツマイモで省エネに! (芋緑化システム)

- ✓ サツマイモの葉を利用した環境配慮施策



(イラストレーション・図版作成：カレラ)



空調効率UP

室外機からの排熱の再吸い込み防止



CO2吸収

葉の光合成による



ヒートアイランド対策

日陰効果、蒸散作用



外部評価

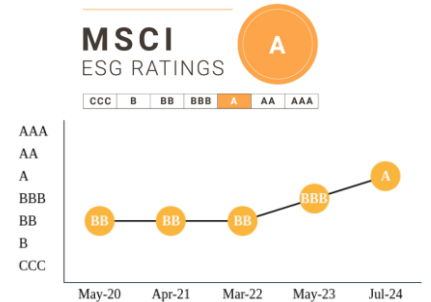


GRESBリアルエステイト評価 / MSCI ESG評価

- ✓ GRESBリアルエステイト評価にて**7年連続「5stars」**を達成
- ✓ MSCI ESG評価にてAランクに格上げ



G R E S B
★★★★★ 2024



環境配慮



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

TO-20

目黒東急ビル
LED化工事
消費電力

66%減少

AA-11

A-PLACE馬車道
トイレ改修工事
水量削減

75%減少

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なる

投資家



個人投資家向け説明会の実施 J-REITオンラインセミナーへ登壇

- 個人投資家への情報発信も積極的に実施



- ・ 2024年10月31日 楽天証券IR動画配信



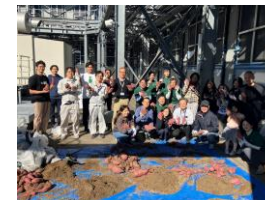
- ・ 2024年11月7日
『機関投資家&個人投資家と語るJ-REITの魅力』オンラインセミナー

テナント



サツマイモ収穫イベント (霞が関東急ビル)

- テナント従業員とサツマイモ収穫イベントを開催
- 収穫したサツマイモはチップスにして参加テナントへ配布



社会



「東京サステナブルワーク企業」に登録 (資産運用会社)

- J-REITの資産運用会社で初めて「東京サステナブルワーク企業」(多様で柔軟な働き方を推進する企業)として東京都から登録を受ける。



従業員



eco検定取得必須化

- 従業員のESGリテラシー向上を目指して

取得人数 : **72人 (64%)** (2024年12月末時点)

Section1

1.本投資法人の概要・特徴

Section2

2.各アセットの状況

3.外部成長・ESG

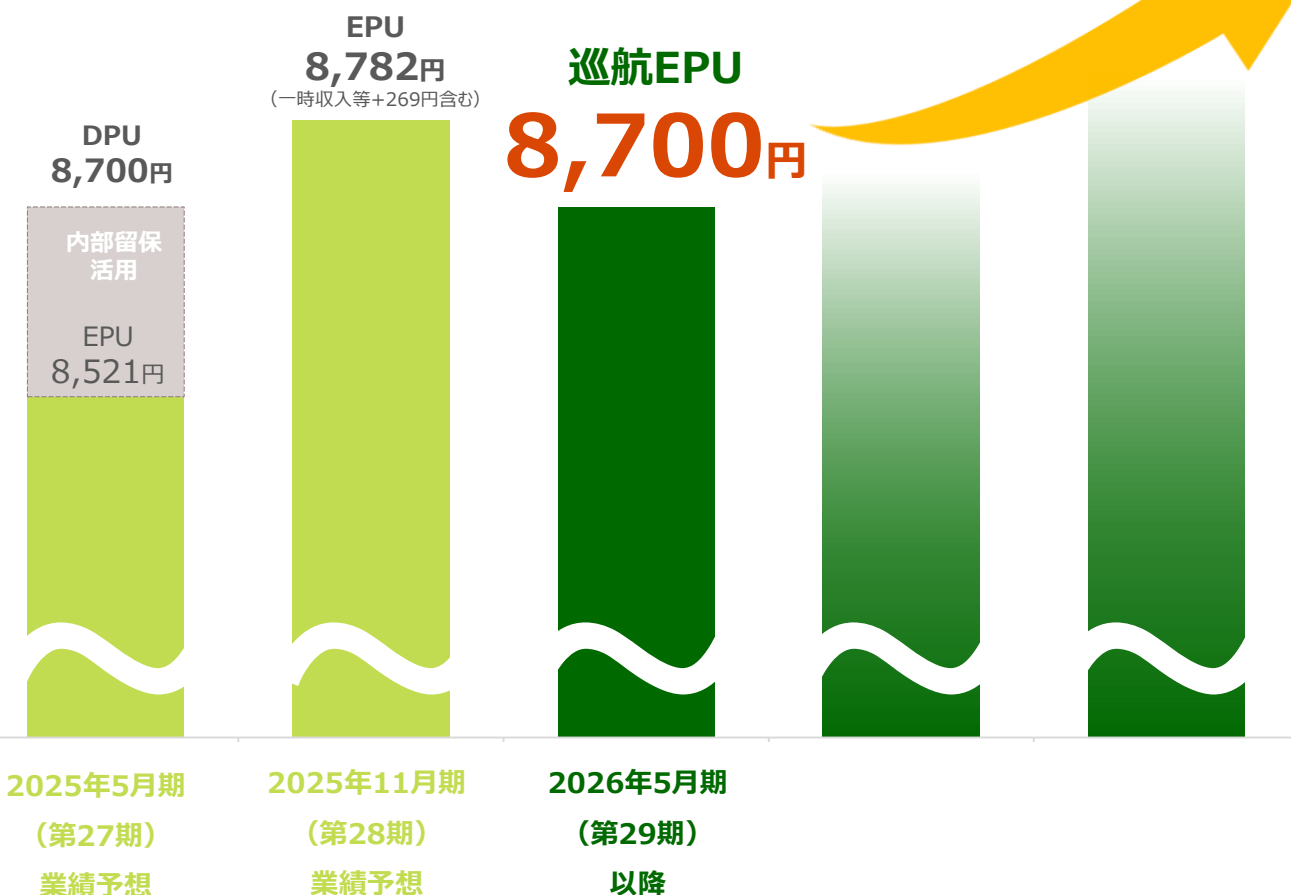
4.分配方針

Appendix

EPU成長に向けた戦略

- EPUは2025年11月期（第28期）から**8,700円に到達見込み**（当初目標より1年前倒し）
- **2026年5月期（第29期）以降もAPIの強みを活かした内部成長戦略を軸にインフレに勝つEPU成長を目指す**

**インフレに勝つEPU成長
を目指す**



内部成長戦略

- **広域渋谷圏**の継続的成長
- **好立地商業**の戦略的増額改定
⇒「路面戦略」

ポートフォリオ戦略

- **資産入替**を中心とした中長期的なEPU成長

分配金支払スケジュール

- 毎年5月末と11月末の年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2025年5月末に期末を迎え、2025年8月に分配金の支払いを予定

予想配当利回り

5.17%

(注) 予想分配金（第27期8,700円、第28期8,782円）を2025年1月末時点終値で除したものです。

APIの決算期



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	14社	15社	3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

Appendix

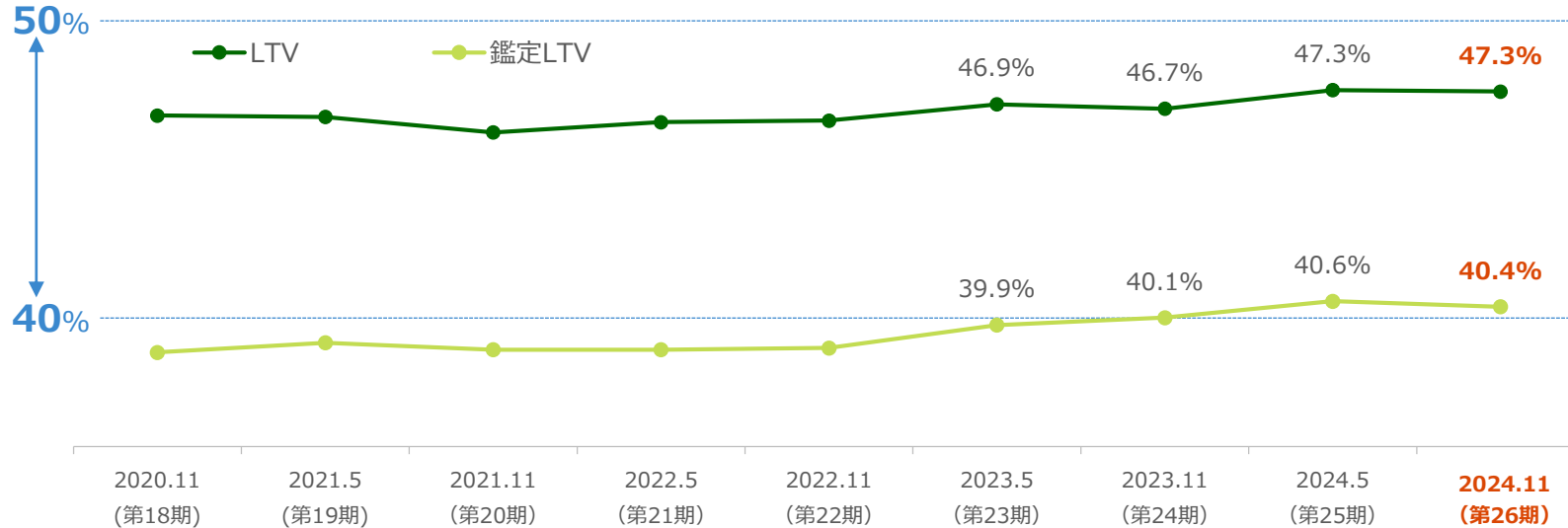


霞が関東急ビル
空調室外機「芋緑化システム」導入

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

✓ 24年11月期（第26期）末時点のLTVは**47.3%**（鑑定LTVは40.4%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施

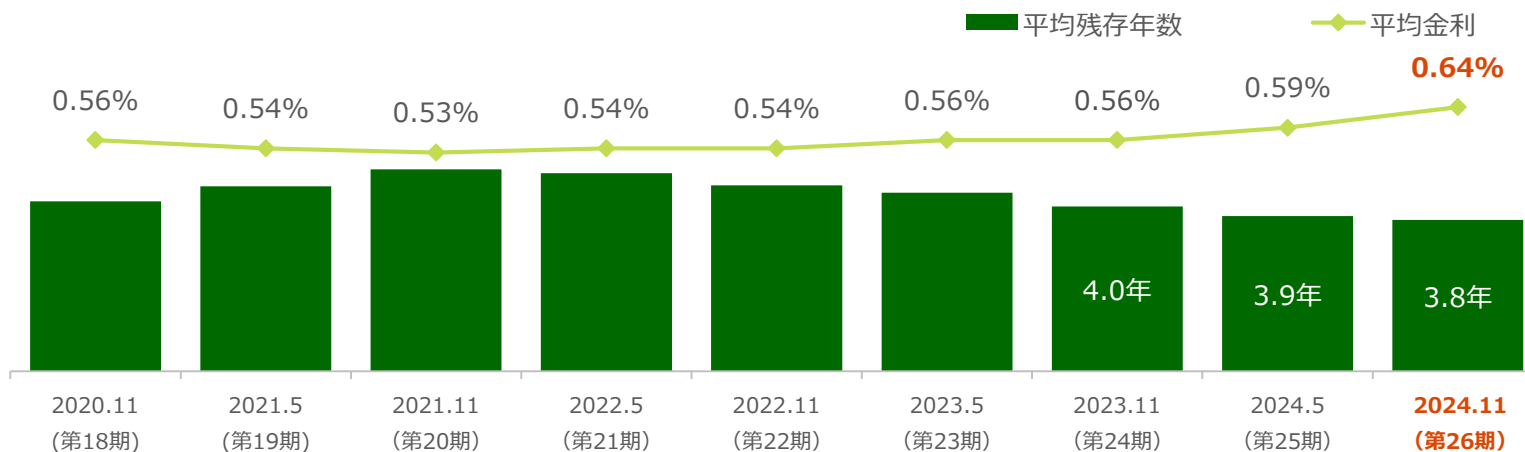


LTV	鑑定LTV
47.3%	40.4%
取得余力	格付(JCR)
305億円 ※LTV50%迄	AA (安定的)

※2024年11月期末時点

2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ **平均残存年数と平均金利の水準に配慮**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
0.64%	92.4%
平均残存年数	長期比率
3.8年	100%

※2024年11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. 借換え実績と今後の調達方針

2024年11月期（第26期）実績（加重平均）

	調達金額	固定/変動	借入期間	金利
借換前	170億円	固定/ 投資法人債	7.3年	0.483%

10億円返済

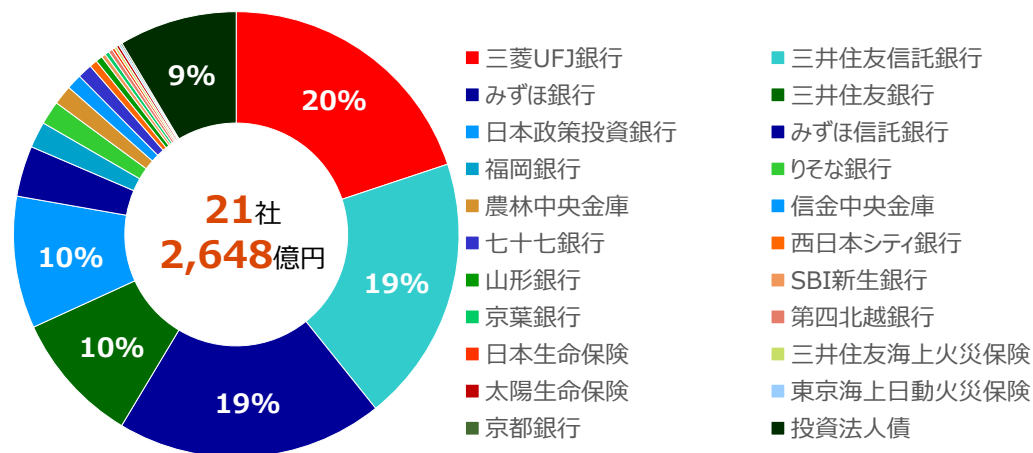
借換後	160億円	固定	7.3年	1.205%
-----	-------	----	------	--------

今後の調達方針

▶ **変動比率30%程度を上限**とし、
変動借入の活用によって、**コストコントロールを実施する**

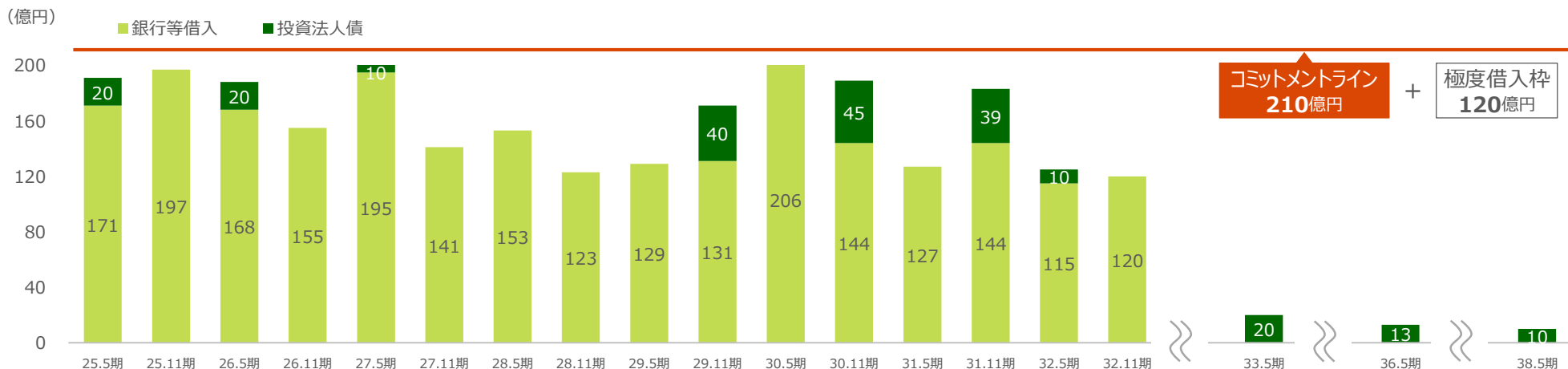
2. 借入先一覧（2024年11月期末時点）

✓ 借入額及び借入先の**分散**を実施



3. マチュリティラダー（2024年11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



決算 (24年11月期)		対前期
営業収益	157億円	△2億円
(内不動産売却益)	(-)	△4億円
当期純利益	67億円	△6億円
1口当たり分配金	9,300円	△65円
1口当たりNAV	457,596円	+1,619円

業績予想		(25年5月期)	(25年11月期)
営業収益	157億円	157億円	161億円
(内不動産売却益)	(-)	(-)	(-)
当期純利益	67億円	67億円	69億円
1口当たり分配金	8,700円	8,700円	8,782円

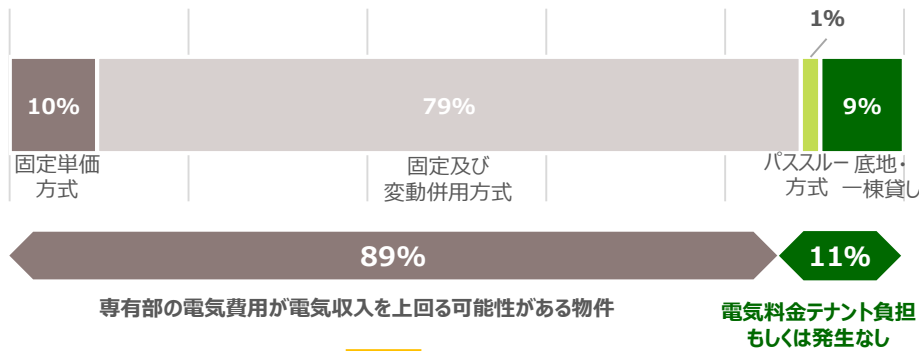
オフィス内部成長 (24年11月期)		対前期	運用物件 (24年11月期末)		対前期末	財務 (24年11月期末)		対前期末
増額割合	27%	+7pt	物件数	45物件	-	有利子負債残高	2,648億円	△10億円
賃料増額	+15百万円	+7百万円	資産規模	5,418億円	-	LTV (簿価)	47.3%	△0.0pt
増額率	+2%	+1pt	重点投資対象 資産 (UR+TO) 比率	80.9%	-	平均残存年数	3.8年	△0.0年
平均賃料	22.3千円	△0.0千円	鑑定評価額	6,304億円	17億円	平均金利	0.64%	+0.05pt
賃料ギャップ	△3%	△2pt	含み益	946億円	19億円	コミットメントライン	210億円	-

(注) オフィス内部成長は、東京オフィス (TO) 及びアクティブ・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換算して表示

電気料金の影響

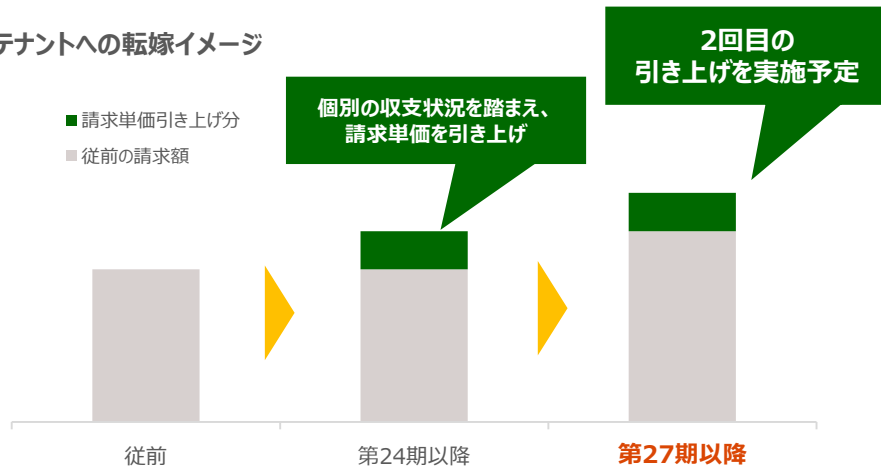
1. 電気収入の構成比及びテナントへの負担要請

電気収入の構成比（取得価格ベース）



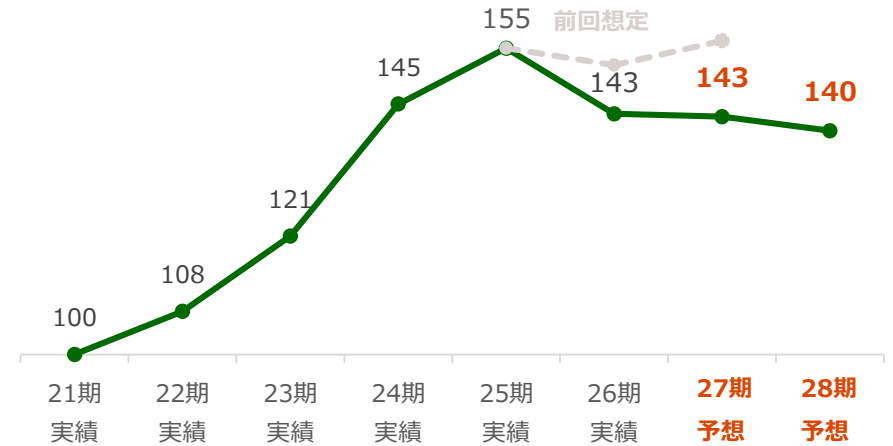
請求単価引き上げによるテナント転嫁を実施

テナントへの転嫁イメージ

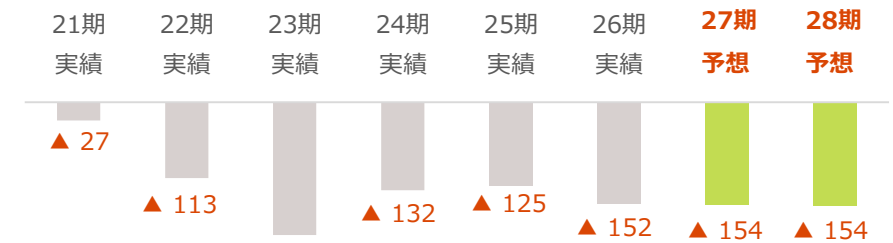


2. 電力単価と電気収支（電気収入-電気費用）の実績と予想（ポートフォリオ全体）

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(円)

▲ 33	▲ 139	▲ 245	▲ 163	▲ 157	▲ 192	▲ 194	▲ 194
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

※1口当たり分配金影響については各期末時点の総投資口数を前提として算出しています。

ポートフォリオマップ

東京都心



都心近郊



札幌



名古屋



UR 都市型商業施設
TO 東京オフィス
AA アクティブアカウント

博多



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「オモカド」(注1)	キュープラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌	A-FLAG渋谷
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都渋谷区恵比寿	京都府京都市中京区元法然寺町	兵庫県神戸市中央区京町	北海道札幌市中央区南四条西	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩1分	JR山手線他・東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩1分	阪急京都線「烏丸」駅 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩1分	神戸市営地下鉄海岸線 「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分 JR東海道線「三ノ宮」駅 徒歩9分 阪急神戸線他「三宮」駅 徒歩9分	札幌市営地下鉄南北線 「すすきの」駅 徒歩2分 札幌市営地下鉄東豊線 「豊水すすきの」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線他、東急田園都市 線他「渋谷」駅 徒歩4分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩5分 JR山手線他「渋谷」駅 徒歩6分
建築時期(注2)	2012年3月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月	1988年6月
階数	地下2階 地上7階	地下1階 地上6階	地下1階 地上9階	地下3階 地上18階	地下1階 地上12階	地下1階 地上5階
総賃貸可能面積(注3)	5,154.14㎡	4,024.88㎡	21,616.04㎡	19,629.09㎡	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	8	15	2
物件名	キュープラザ心齋橋	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)	A-FLAG西心齋橋
所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	東京都港区台場	東京都渋谷区神宮前	大阪府大阪市中央区西心齋橋
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	Osaka Metro御堂筋線他 「なんば」駅 徒歩4分 「心齋橋」駅 徒歩5分
建築時期(注2)	2007年11月	1998年12月	1992年4月	1996年6月	2015年3月	2022年3月
階数	地下2階 地上8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	地下1階 地上18階
総賃貸可能面積(注3)	2,820.23㎡	1,994.65㎡	2,579.08㎡	16,119.47㎡	3,378.49㎡	13,680.84㎡
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・ニーズ	東急リゾーツ&ステイ株式会社
テナント数(注3)	6	4	1	80	15	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	田町スクエア(底地)	A-PLACE池袋
所在地	東京都渋谷区恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南	東京都渋谷区千駄ヶ谷	東京都港区北青山	東京都港区芝	東京都豊島区南池袋
最寄駅	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩4分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分	JR山手線他、都営大江戸線 「代々木」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線 「外苑前」駅 徒歩4分	都営地下鉄浅草線他 「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
建築時期(注2)	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月	-	2011年10月
階数	地下1階 地上9階	地下1階 地上6階	地下1階 地上10階	地下1階 地上9階	-	地下1階 地上7階
総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡	1,287.96㎡	3,409.73㎡

(注1)「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」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2024年11月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です

ポートフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウイズタワー(4階から11階)	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東
所在地	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸	東京都渋谷区東
最寄駅	JR山手線他、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線他「大崎」駅 徒歩4分	JR山手線他「浜松町」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線他「大門」駅 徒歩3分	JR山手線他「恵比寿」駅 徒歩6分
建築時期 (注2)	1999年3月	2012年2月	1991年9月	2014年1月	2007年12月	1992年1月
階数	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)	地下2階 地上24階	地下2階 地上10階
総賃貸可能面積	5,054.18㎡	4,028.69㎡	2,986.36㎡	7,193.28㎡(区分所有分)	28,136.05㎡	4,010.69㎡

物件名	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア (注1)	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル
所在地	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都渋谷区広尾	東京都港区芝浦	東京都品川区上大崎
最寄駅	JR山手線他「渋谷」駅 徒歩4分	JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線他、京急本線「品川」駅 徒歩7分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩6分	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
建築時期 (注2)	1992年3月	1993年11月	1985年8月	1997年1月	2003年4月	2002年12月
階数	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階	地下1階 地上10階	地下1階 地上10階	地上7階
総賃貸可能面積	3,010.53㎡	4,333.64㎡	14,517.11㎡	18,059.66㎡	4,288.88㎡	6,993.70㎡

物件名	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	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)	1992年9月	1989年7月	2010年10月
階数	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	4,528.01㎡	4,376.17㎡	12,023.76㎡

(注1)「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

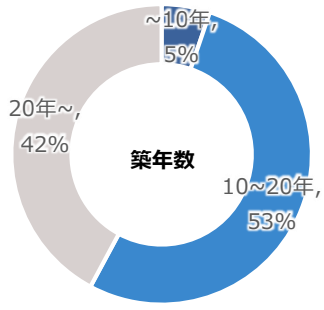
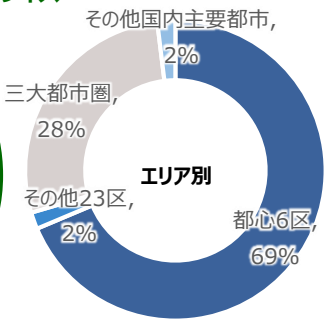
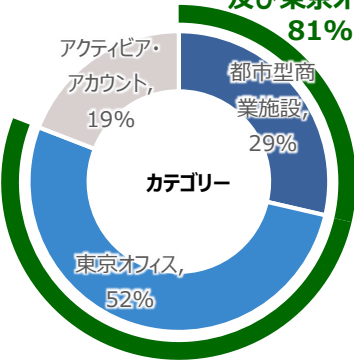
(注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

ポートフォリオ一覧／アクティビア・アカウント

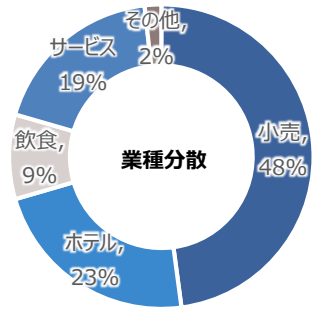
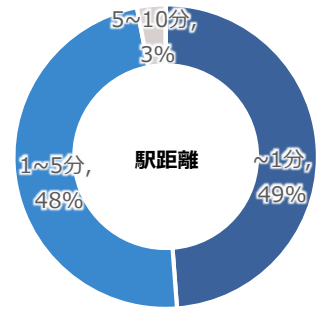
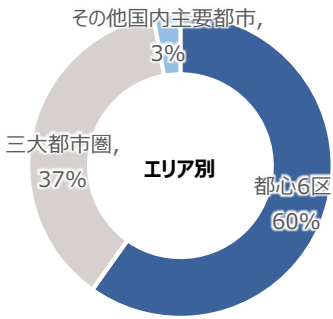
物件名	あまがさきキューズモール(底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モラル線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、名古屋鉄道名古屋 本線「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,091.83㎡
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㎡	15,892.27㎡

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%

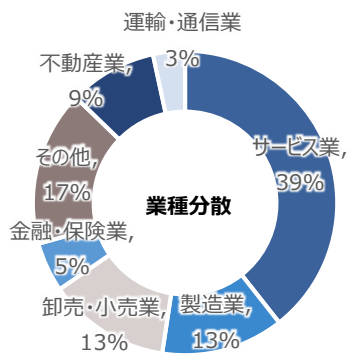
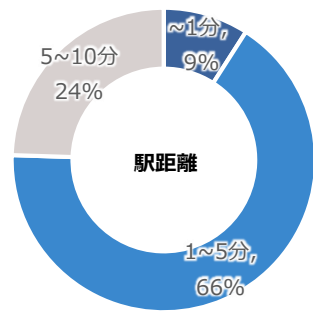
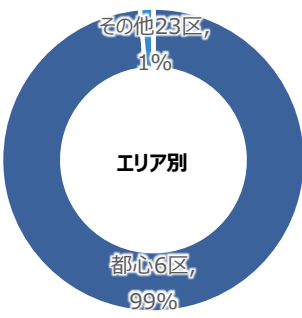


平均築年数
22.4年

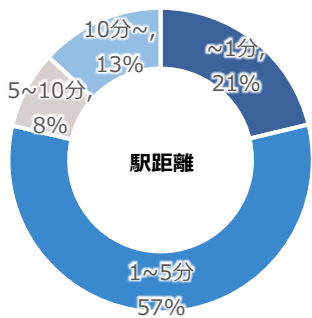
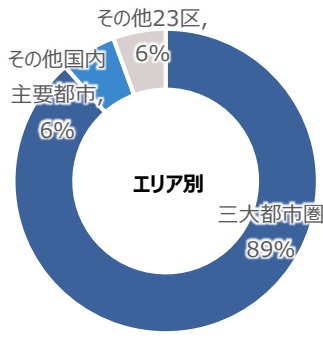
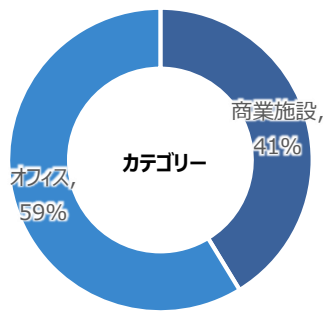


都市型商業施設

東京オフィス



アクティビア・アカウント



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

賃貸面積上位／東京オフィス平均月額賃料／賃貸借契約年数・残存年数

1. 賃貸面積上位10エンドテナント (注1)

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²)	面積比率(%) ^(注2)	契約満了月 ^(注4)
1. 三井住友信託銀行株式会社	田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	28,753	6.5	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	6.0	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	4.8	-
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	14,582	3.3	2051年2月 2030年1月
6. 株式会社エディオン	icot溝の口	14,032	3.2	2043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)	4,911	1.1	2036年7月

(注1) 2024年11月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注2) 面積比率は、ポートフォリオ全体(2024年11月末日時点)の総賃貸面積の合計に対する比率です

(注3) 「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	アクティブ・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.8	4.4(3.9)	9.9(7.6)	7.2(6.3)
契約残存年数(年)	5.9	2.6(2.1)	4.8(3.3)	4.0(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) 2024年11月末日時点の賃貸借契約に基づき算出しています

(注3) 各数値は賃料ベースで算出しています

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
2016.11末 (第10期末)	23,441円 (+0.4%)
2017.5末 (第11期末)	23,323円 (△0.5%)
2017.11末 (第12期末)	23,510円 (+0.8%)
2018.5末 (第13期末)	23,761円 (+1.1%)
2018.11末 (第14期末)	24,420円 (+2.8%)
2019.5末 (第15期末)	24,657円 (+1.0%)
2019.11末 (第16期末)	25,180円 (+2.1%)
2020.5末 (第17期末)	24,969円 (△0.8%)
2020.11末 (第18期末)	25,199円 (+0.9%)
2021.5末 (第19期末)	25,569円 (+1.5%)
2021.11末 (第20期末)	26,222円 (+2.6%)
2022.5末 (第21期末)	26,114円 (△0.4%)
2022.11末 (第22期末)	25,791円 (△1.2%)
2023.5末 (第23期末)	25,626円 (△0.6%)
2023.11末 (第24期末)	25,266円 (△1.4%)
2024.5末 (第25期末)	25,452円 (+0.7%)
2024.11末 (第26期末)	25,521円 (+0.3%)

決算概要 貸借対照表 ～ 2024年11月期（第26期）～

- 期末総資産は前期末から△16億円の**5,602**億円
- 1口当たりNAVは対前期+1,619円の**457,596**円、含み益は対前期+19億円の**946**億円

1. 貸借対照表(対前期)

(単位：百万円)

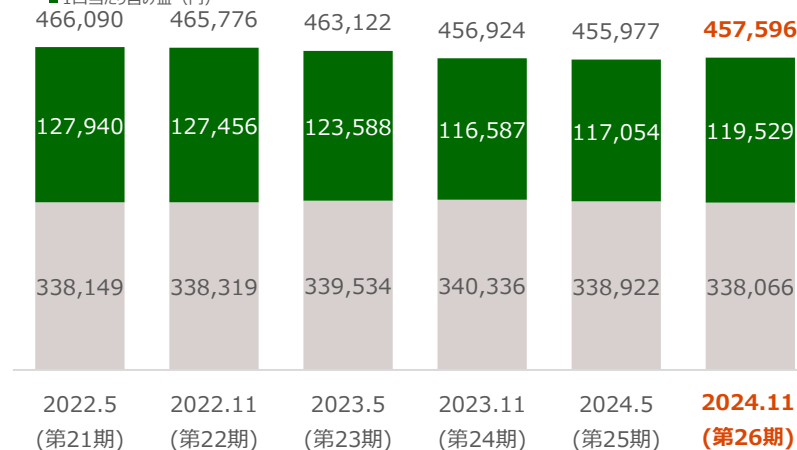
	2024.5末 (第25期末)	2024.11末 (第26期末)	対前期
資産の部			
流動資産	24,386	22,612	△1,773
現金及び預金等	22,844	21,381	△1,462
その他	1,542	1,231	△310
固定資産等	537,406	537,597	+191
有形固定資産	526,904	526,733	△170
無形固定資産	9,058	9,058	△0
その他	1,443	1,805	+362
資産合計	561,792	560,210	△1,582

負債の部			
有利子負債	265,850	264,850	△1,000
1年内償還投資法人債	7,000	2,000	△5,000
1年内返済予定の長期借入金	29,180	36,880	+7,700
投資法人債	20,700	20,700	-
長期借入金	208,970	205,270	△3,700
預り敷金及び保証金その他	27,480	27,575	+95
負債合計	293,330	292,425	△904
純資産の部			
出資総額	258,964	258,964	-
剰余金その他	9,498	8,820	△678
純資産合計	268,462	267,784	△678
負債純資産合計	561,792	560,210	△1,582

2. 1口当たりNAVの推移

■ 1口当たり純資産 (円)

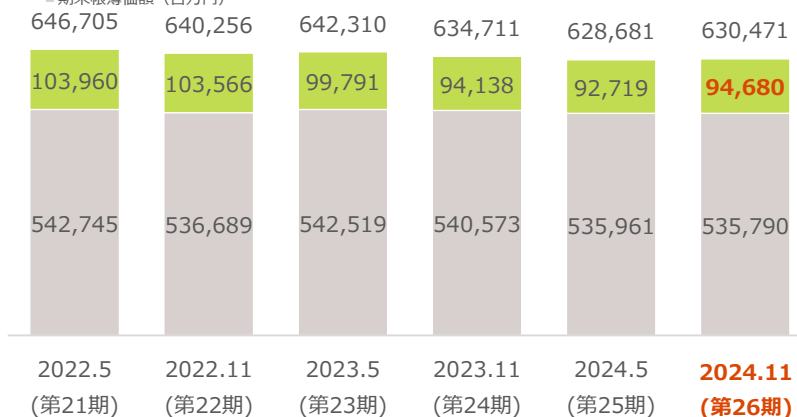
■ 1口当たり含み益 (円)



3. ポートフォリオ含み益の推移

■ ポートフォリオ含み益 (百万円)

■ 期末帳簿価額 (百万円)



決算概要 損益計算書 ～ 2024年11月期（第26期） ～

(単位：百万円)

	2024年11月期 (第26期実績)	対2024年5月期差異 (主要因)	2024年11月期 (24.7.18予想)	対前回予想差異 (主要因)
賃料・共益費収入	13,964	+44 入替等+284、資産入替△113	13,952	+11 入替等△15、歩合+20
駐車場・施設使用料収入	447	△27	413	+33
水道光熱費収入	1,150	+265	1,065	+85
その他収入	145	+5	93	+52
賃貸事業収益	15,708	+288	15,525	+182
不動産売却益	0	△490 骨董通り売却益剥落	0	-
受取配当金	0	-	0	-
営業収益	15,708	△202	15,525	+182
管理業務費	1,334	△9	1,317	+16
水道光熱費	1,313	+238	1,304	+9
公租公課	1,498	+123	1,510	△12
修繕費	536	+84 オフィス+118、商業△34	540	△3 オフィス△10、商業+6
その他経費	406	+35	415	△9
賃貸事業費用	5,089	+471	5,089	+0
NOI (売却益除く)	10,618	△183	10,436	+182
減価償却費等	1,569	+26	1,562	+6
償却後NOI (売却益除く)	9,049	△210	8,873	+175
賃貸事業損益 (受取配当金/ 売却益含む)	9,049	△700	8,873	+175
一般管理費	1,246	△91 資産運用報酬△58	1,229	+16 資産運用報酬+18
営業利益	7,802	△609	7,643	+158
営業外費用	1,060	+65 支払利息等+62	1,099	△39 支払利息等△39
経常利益	6,746	△671	6,544	+202
当期純利益	6,745	△671	6,543	+202

1口当たり分配金	9,300円	△65円	9,300円	-
----------	--------	------	--------	---

業績予想 ～ 2025年5月期（第27期）及び2025年11月期（第28期）～




(単位：百万円)

	2025年5月期 (第27期予想)	対2024年11月期差異（主要因）	2025年11月期 (第28期予想)	対2025年5月期差異（主要因）
賃料・共益費収入	14,257	+292 入替等+237、歩合+56	14,173	△83 入替等△36
駐車場・施設使用料収入	445	△1	432	△13
水道光熱費収入	935	△215	1,139	+204
その他収入	67	△77	340	+272
賃貸事業収益	15,705	△2	16,086	+381
不動産売却益	0	-	0	-
受取配当金	4	+4	36	+32
営業収益	15,709	+1	16,123	+413
管理業務費	1,300	△33	1,367	+67
水道光熱費	1,158	△155	1,386	+228
公租公課	1,513	+15	1,555	+41
修繕費	606	+69 オフィス+5、商業+57	356	△250 オフィス△191、商業△59
その他経費	415	+9	404	△11
賃貸事業費用	4,994	△94	5,069	+74
NOI（売却益除く）	10,710	+91	11,016	+306
減価償却費等	1,586	+17	1,610	+23
償却後NOI（売却益除く）	9,123	+73	9,406	+282
賃貸事業損益（受取配当金/ 売却益含む）	9,128	+78	9,442	+314
一般管理費	1,251	+4	1,286	+34 資産運用報酬+28
営業利益	7,876	+73	8,156	+279
営業外費用	1,126	+66 支払利息等+66	1,199	+73 支払利息等+73
経常利益	6,750	+4	6,957	+206
当期純利益	6,749	+4	6,956	+206

1口当たり分配金	8,700円	△600円	8,782円	+82円
----------	---------------	-------	---------------	------

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2024年11月期（第26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 (2024.11末) (B)	2024.5末 時点(C)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)	
							2024.11末時点 (D)	直接還元利回り				
	UR1	東急プラザ表参道「オモカド」(注)	45,000	8.3%	44,421	60,675	60,675	2.6%	0	15,675	16,253	
	UR3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.6%	8,053	11,600	11,400	3.2%	△200	2,970	3,346	
	UR5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	8,561	10,400	10,300	4.5%	△100	1,440	1,738	
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	19,538	25,400	25,400	3.6%	0	4,070	5,861	
	UR8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	5,646	7,410	7,470	5.1%	60	3,060	1,823	
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,381	7,920	7,910	3.8%	△10	1,540	1,528	
	UR10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.5%	13,320	14,100	14,100	3.4%	0	750	779	
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,737	4,290	4,300	3.2%	10	△400	△437	
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,419	2,100	2,110	3.8%	10	△170	△309	
	UR15	デックス東京ビーチ (注)	12,740	2.4%	12,948	10,976	10,976	4.0%	0	△1,764	△1,972	
	UR17	キュープラザ原宿 (注)	13,200	2.4%	13,273	11,200	11,200	2.8%	0	△2,000	△2,073	
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	14,262	15,500	15,700	3.8%	200	1,400	1,437	
		小計		154,970	28.6%	153,566	181,571	181,541	-	△30	26,571	27,974
		TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,073	12,300	12,100	3.4%	△200	4,700	5,026
		TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,433	16,900	16,700	3.3%	△200	7,060	7,266
		TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,764	5,070	5,070	3.6%	0	1,000	1,305
		TO4	A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,480	11,000	11,000	3.7%	0	2,210	2,519
		TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	2,362	2,970	3,000	3.2%	30	662	637
TO7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,546	5,690	5,680	3.7%	△10	1,690	2,133	
TO8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,661	7,230	7,230	3.4%	0	1,580	1,568	
TO9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,240	7,810	7,780	3.3%	△30	2,050	2,539	
TO10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,781	6,060	5,990	3.2%	△70	2,190	2,208	
TO11		大崎ウズタワー	10,690	2.0%	10,135	14,400	14,100	3.2%	△300	3,410	3,964	
TO12		汐留ビルディング(注)	71,600	13.2%	69,717	73,500	73,500	3.1%	0	1,900	3,782	
TO13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,866	7,850	7,850	3.4%	0	778	983	
TO14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,944	6,110	6,120	3.3%	10	1,310	1,175	
TO15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,592	7,960	7,960	3.5%	0	680	367	
TO16		A-PLACE品川東	18,800	3.5%	18,676	18,000	18,000	3.6%	0	△800	△676	
TO18		恵比寿プライムスクエア (注)	30,700	5.7%	31,186	32,600	32,600	3.2%	0	1,900	1,413	
TO19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	6,974	7,340	7,280	3.2%	△60	480	305	
TO20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,498	16,300	16,300	3.1%	0	0	△198	
TO21		キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,497	19,300	19,300	3.4%	0	900	802	
TO22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,985	9,150	9,150	3.1%	0	350	164	
TO23		露が関東急ビル	30,600	5.6%	30,789	30,700	30,700	3.2%	0	100	△89	
		小計		283,260	52.3%	280,207	318,240	317,410	-	△830	34,150	37,202
		AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	15,100	15,400	-	300	3,400	3,286
	AA2	icotなかもず	8,500	1.6%	7,963	10,600	12,800	4.8%	2,200	4,300	4,836	
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,710	4,670	4,670	5.3%	0	1,960	1,959	
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,487	4,220	4,210	4.6%	△10	1,370	1,722	
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	5,854	8,730	8,730	4.7%	0	1,750	2,875	
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,967	18,700	18,900	3.4%	200	7,800	6,932	
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	5,575	7,540	7,530	3.9%	△10	1,740	1,954	
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,429	5,070	5,040	5.2%	△30	220	610	
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,773	22,000	22,000	3.4%	0	3,000	3,226	
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,006	5,110	5,110	4.6%	0	1,180	1,103	
	AA12	コマースモール博多	6,100	1.1%	6,211	5,830	5,830	4.6%	0	△270	△381	
	AA13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.7%	19,923	21,300	21,300	3.5%	0	1,500	1,376	
		小計		103,570	19.1%	102,016	128,870	131,520	-	2,650	27,950	29,503
	合計		541,800	100.0%	535,790	628,681	630,471	-	1,790	88,671	94,680	

(注)「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」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%、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)
	UR1	東急プラザ表参道「オモカド」(注3)	45,000	8.3%	J	60,675	60,675	2.6%	60,600	2.3%	2.6%	1,576	5.3
	UR3	キュープラザ恵比寿 (注4)	8,430	1.6%	T	11,400	11,500	3.2%	11,300	3.4%/3.3%	3.4%	369	5.9
	UR5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	D	10,300	10,400	4.5%	10,300	4.5%	4.7%	485	0.1未満
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	J	25,400	25,700	3.6%	25,100	3.4%	3.7%	968	1.5
	UR8	A-FLAG札幌 (注5)	4,410	0.8%	D	7,470	7,410	5.1%	7,490	4.9%	5.3%	418	1.1
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	D	7,910	8,020	3.8%	7,860	3.6%	4.0%	314	8.5
	UR10	キュープラザ心齋橋	13,350	2.5%	V	14,100	14,800	3.4%	13,800	3.2%	3.6%	504	2.6
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,300	4,400	3.2%	4,190	3.0%	3.4%	145	5.6
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	V	2,110	2,130	3.8%	2,090	3.6%	4.0%	78	5.1
	UR15	デックス東京ビーチ (注3)	12,740	2.4%	M	10,976	11,711	4.0%	10,682	3.8%	4.2%	537	6.7
	UR17	キュープラザ原宿 (注3)	13,200	2.4%	V	11,200	11,400	2.8%	11,040	2.5%	2.9%	322	5.6
	UR18	A-FLAG西心齋橋	14,300	2.6%	J	15,700	15,800	3.8%	15,500	3.6%	3.9%	602	2.9
	TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	T	12,100	12,600	3.4%	11,900	3.5%	3.6%	462	6.1
	TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	T	16,700	16,000	3.3%	17,000	3.4%	3.5%	537	8.2
	TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	5,070	5,150	3.6%	4,990	3.4%	3.8%	191	4.8
	TO4	A-PLACE青山 (注5)	8,790	1.6%	D	11,000	11,000	3.7%	11,000	3.5%	3.9%	427	8.6
	TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	T	3,000	3,150	3.2%	2,940	3.6%	3.4%	100	(注6) -
	TO7	A-PLACE池袋	3,990	0.7%	J	5,680	5,730	3.7%	5,620	3.5%	3.8%	220	5.0
	TO8	A-PLACE新橋	5,650	1.0%	J	7,230	7,340	3.4%	7,120	3.2%	3.5%	268	6.5
	TO9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	7,780	7,930	3.3%	7,620	3.1%	3.5%	280	7.4
	TO10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	5,990	6,070	3.2%	5,900	3.0%	3.3%	210	7.8
	TO11	大崎ウィズタワー	10,690	2.0%	D	14,100	14,300	3.2%	14,000	2.9%	3.3%	484	1.3
	TO12	汐留ビルディング (注3)	71,600	13.2%	M	73,500	78,050	3.1%	71,400	2.9%	3.3%	2,463	1.4
	TO13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	V	7,850	7,970	3.4%	7,720	3.2%	3.6%	281	6.0

(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「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」及び「汐留ビルディング」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%及び35%）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)
	TO14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	6,120	6,110	3.3%	6,130	3.0%	3.4%	210	5.7
	TO15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	V	7,960	7,940	3.5%	7,970	3.2%	3.6%	290	7.1
	TO16	A-PLACE品川東	18,800	3.5%	M	18,000	19,400	3.6%	17,400	3.4%	3.8%	757	6.1
	TO18	恵比寿プライムスクエア (注3)	30,700	5.7%	M	32,600	33,252	3.2%	32,028	3.0%	3.4%	1,126	2.9
	TO19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	V	7,280	7,430	3.2%	7,120	3.0%	3.4%	253	5.9
	TO20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	J	16,300	16,300	3.1%	16,300	2.8%	3.1%	520	5.9
	TO21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	V	19,300	19,600	3.4%	19,000	3.2%	3.6%	662	5.0
	TO22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	V	9,150	9,230	3.1%	9,070	2.8%	3.2%	289	6.4
	TO23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	T	30,700	31,700	3.2%	30,300	3.3%	3.4%	1,038	1.7
	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	J	15,400	-	-	15,400	5.1%	-	600	(注4) -
	AA2	icotなかもず (注5)	8,500	1.6%	T	12,800	13,300	4.8%	12,600	4.8%/4.7%	5.0%	657	3.2
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	4,670	4,780	5.3%	4,560	5.1%	5.7%	255	7.9
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	J	4,210	4,230	4.6%	4,190	4.2%	4.8%	197	2.4
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	V	8,730	8,840	4.7%	8,610	4.5%	4.9%	425	3.7
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	J	18,900	19,000	3.4%	18,700	3.2%	3.5%	697	3.0
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	J	7,530	7,560	3.9%	7,500	3.7%	4.0%	300	5.8
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	V	5,040	5,060	5.2%	5,020	5.0%	5.4%	260	6.6
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	D	22,000	22,300	3.4%	21,800	3.2%	3.6%	787	1.1
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	M	5,110	5,240	4.6%	4,970	4.3%	4.8%	255	6.4
	AA12	コマーシャルモール博多	6,100	1.1%	V	5,830	5,810	4.6%	5,840	4.3%	4.7%	279	0.7
	AA13	A-PLACE心齋橋	19,800	3.7%	V	21,300	21,600	3.5%	20,900	3.3%	3.7%	827	2.6
	合計 (2024年11月末時点、45物件)			541,800	100.0%	-	630,471	627,918	-	622,570	-	-	22,946

(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：日本ヴァリエアーズ株式会社、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) 「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合 (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3年目は4.8%、4年目以降は4.7%です

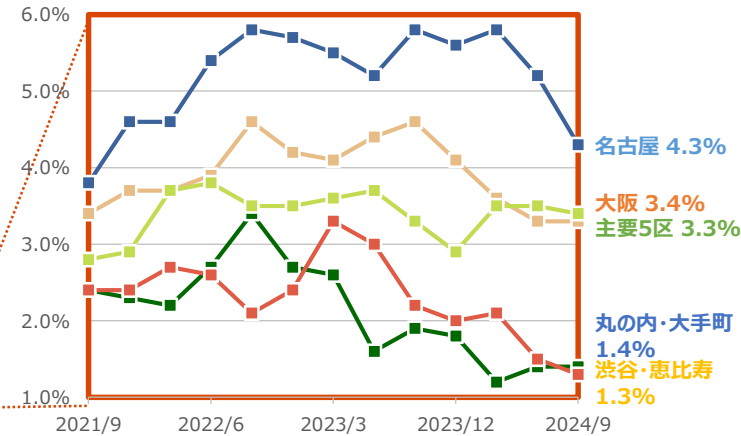
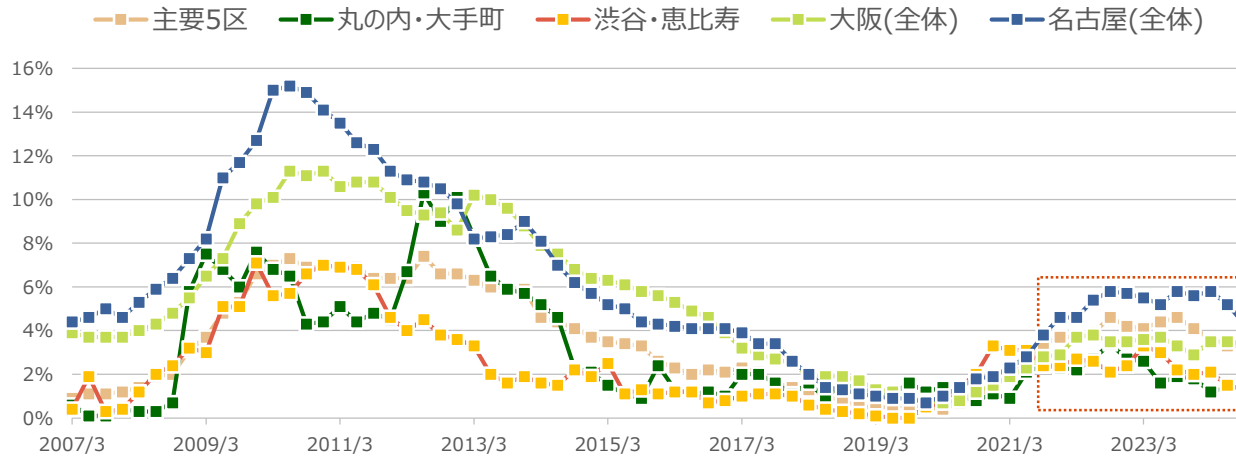
(注6) ポートフォリオ全体のPML値は、2024年12月「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています

キャップレート(注1)の推移

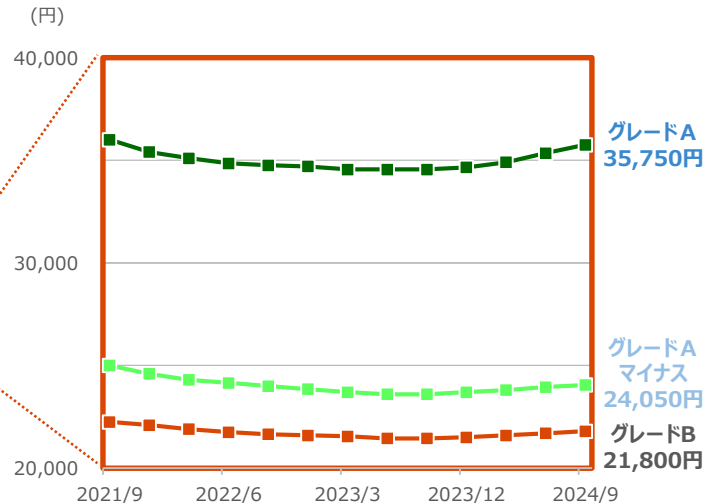
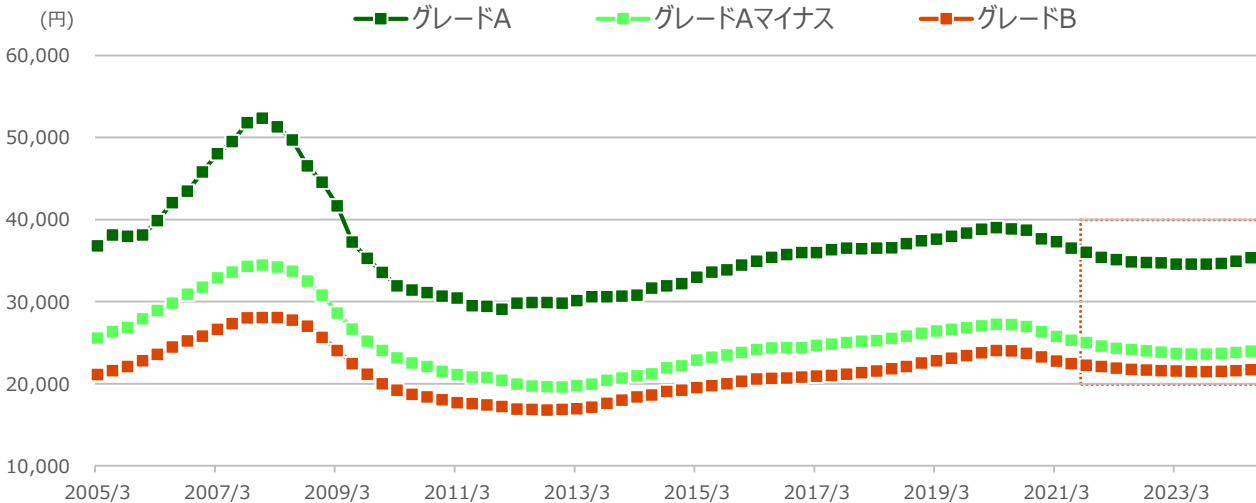
カテゴリー	物件番号	物件名	取得日	取得時点	2013.5 (第3期)	2013.11 (第4期)	2014.5 (第5期)	2014.11 (第6期)	2015.5 (第7期)	2015.11 (第8期)	2016.5 (第9期)	2016.11 (第10期)	2017.5 (第11期)	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11 (第16期)	2020.5 (第17期)	2020.11 (第18期)	2021.5 (第19期)	2021.11 (第20期)	2022.5 (第21期)	2022.11 (第22期)	2023.5 (第23期)	2023.11 (第24期)	2024.5 (第25期)	2024.11 (第26期)	
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道「オモカド」(注2)	2012年6月13日	3.8%	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%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	
	UR-3	キューブラザ恵比寿	2012年6月13日	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%	3.2%	3.2%	3.2%	
	UR-5	京都丸ビルバークンビル	2012年6月13日	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%	4.5%	4.5%	4.5%	
	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%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	
	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%	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	
	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%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	
	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%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	
	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%	3.2%	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%	3.8%	3.8%		
	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%	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%	2.9%	2.8%		
UR-18	A-FLAG西心斎橋	2023年1月13日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	
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%	4.6%	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%	3.4%	3.4%	3.4%	
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	2012年6月13日	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%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	
	TO-3	A-PLACE代々木	2012年6月13日	4.6%	4.5%	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%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%
	TO-4	A-PLACE青山	2012年6月13日	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%	3.7%	3.7%	3.7%
	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%	3.4%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	TO-7	A-PLACE池袋	2012年6月13日	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%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	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%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%
	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%	3.5%	3.6%	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%
	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%	3.4%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	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%	3.5%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	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%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%
	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%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%
	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%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%
	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%	3.5%	3.5%	
	TO-16	A-PLACE品川東	2017年3月16日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	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%	3.4%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	TO-19	A-PLACE田町イースト	2021年10月29日	3.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%
	TO-20	目黒東急ビル	2021年9月10日	3.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.2%	3.1%	3.1%	3.1%	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%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	2021年9月10日	3.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.1%	3.1%	3.1%
	TO-23	鶴が岡東急ビル	2023年3月28日	3.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	AA ACTIVIA ACCOUNT アクティビアアカウント	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	2012年6月13日	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%	4.1%	4.1%	4.1%	-	-
AA-2		icotなかもず	2012年6月13日	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%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
AA-4		icot満の口	2012年6月13日	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%
AA-5		icot多摩センター	2012年6月13日	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%	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	
AA-6		A-PLACE金山	2012年6月13日	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%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%
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%	-	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%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
			2014年12月19日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%
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%	5.3%	5.2%	5.2%	
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%	3.4%	3.4%	3.4%	
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%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	
AA-12		コマースビル博多	2018年1月5日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	
AA-13																													

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~'24.3Q)



平均想定成約賃料推移 ('05.1Q~'24.3Q)



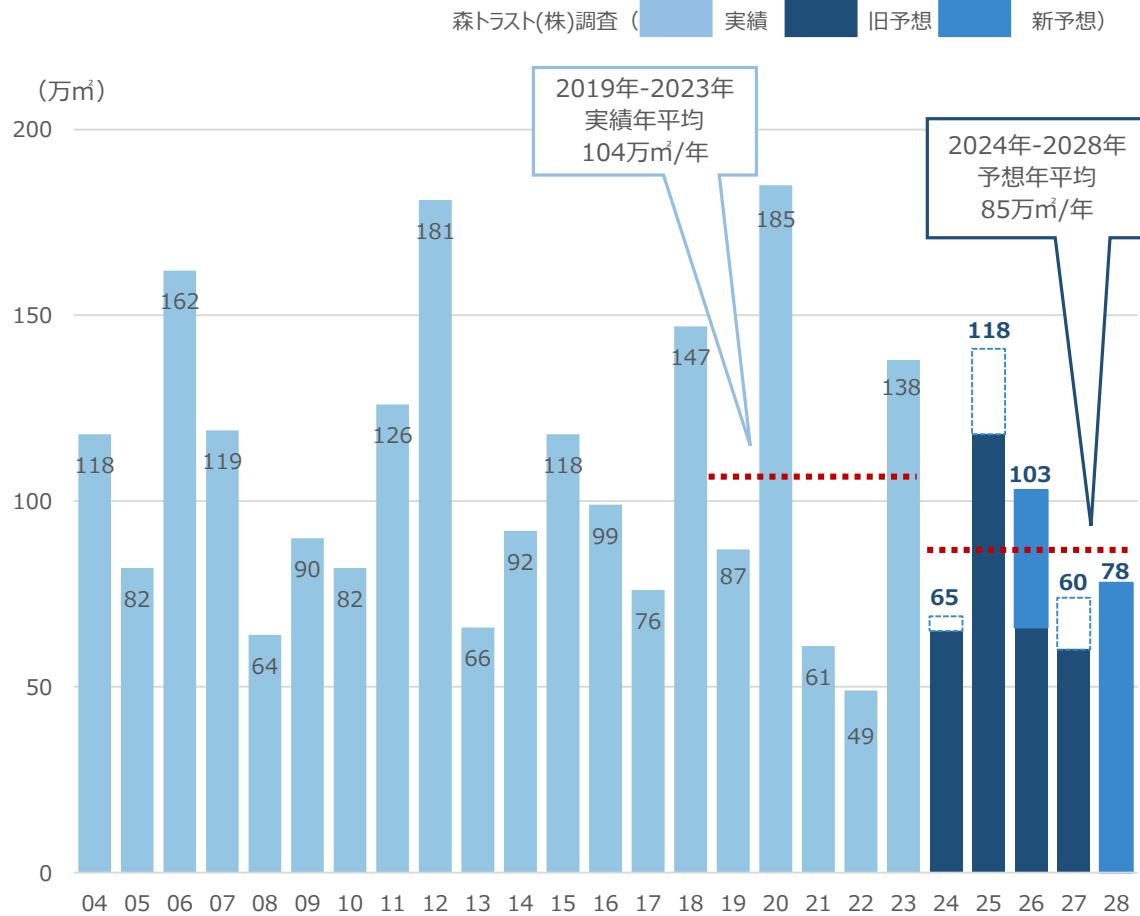
(注)グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードAマイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

出所：CBRE株式会社

東京23区の大規模オフィスビル供給量

- 2024年5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**
- 今後5年間の**渋谷エリアにおける新規供給は限定的**（供給量上位10地区合計に対する渋谷エリアの割合は約4%）

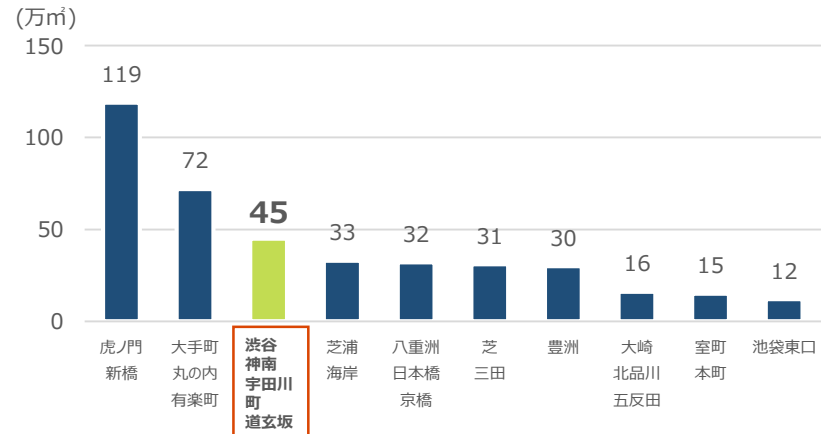
供給量推移（'04~'28）



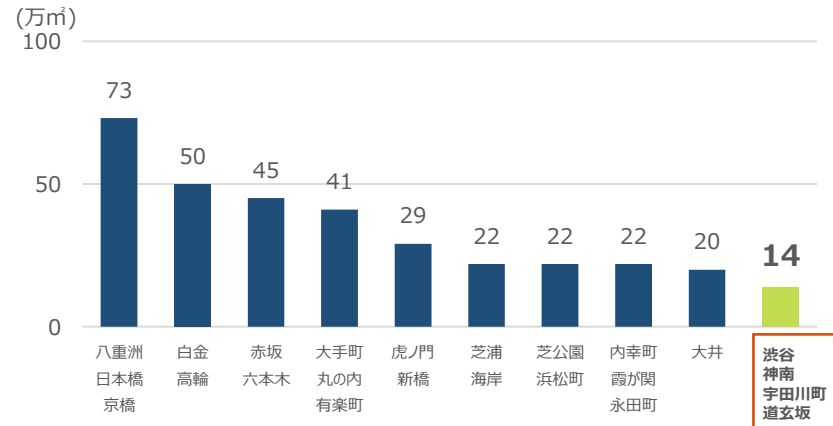
(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

供給量上位10地区

2019年-2023年



2024年-2028年



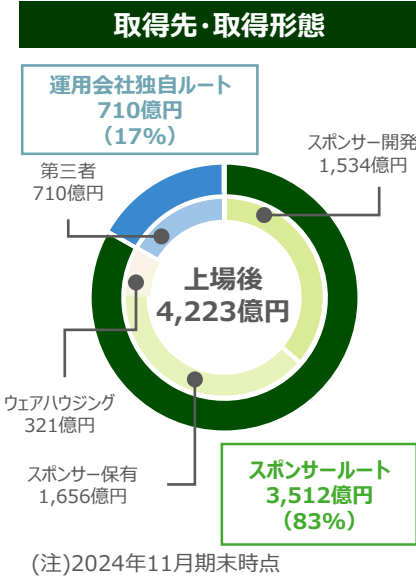
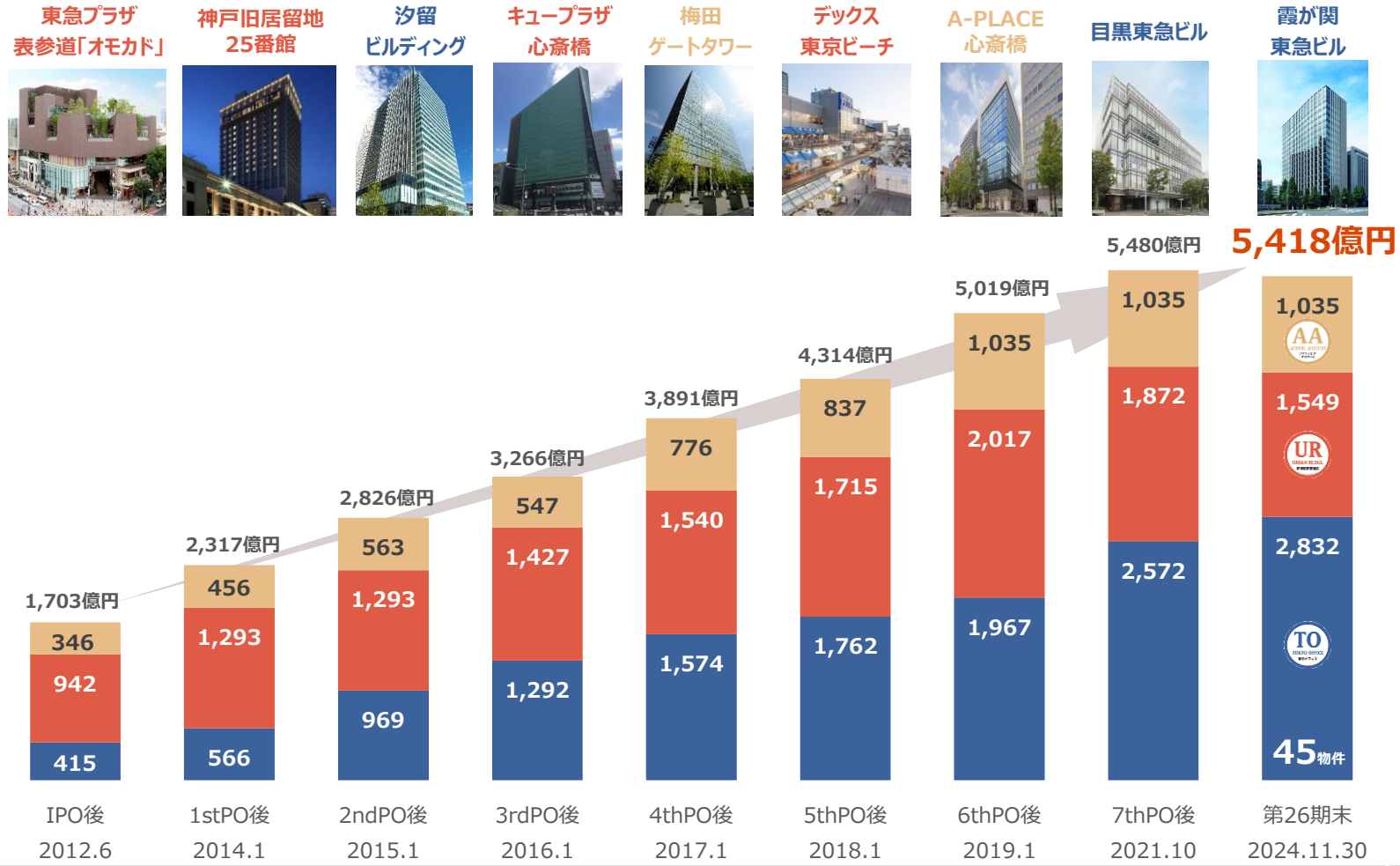
投資口価格と時価総額の推移 ～ 2020年6月1日以降 ～



(注) 東証REIT指数は、2020年6月1日終値のAPI投資口価格を基に指数化

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**3.1倍**に拡大、足元の資産規模は**5,418億円**



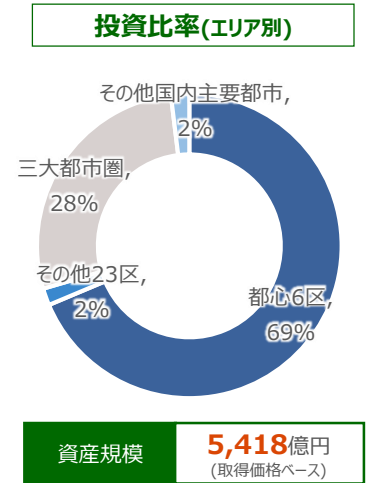
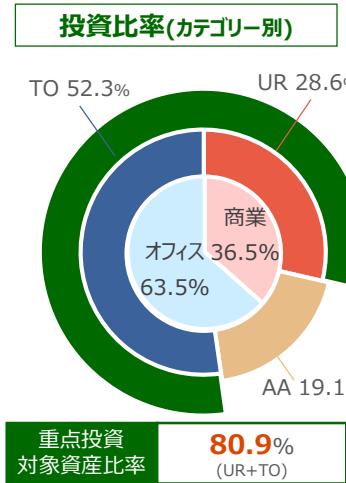
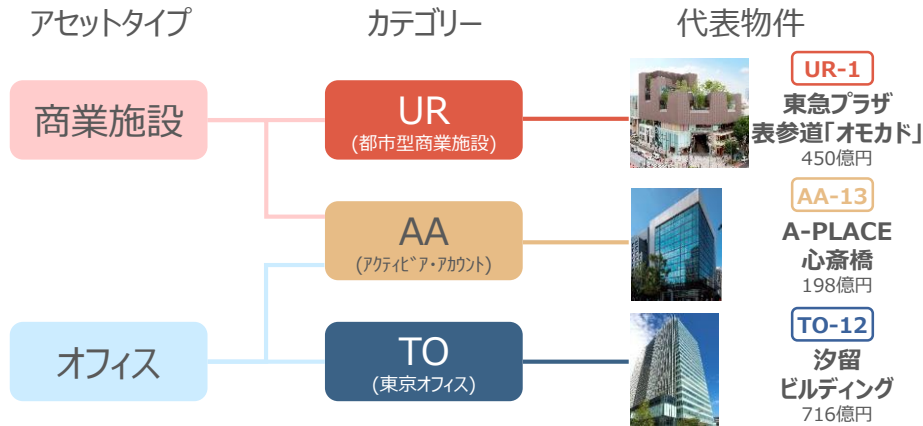
時期	商業比率	オフィス比率	重点投資対象資産 (UR+TO)比率
IPO後 (2012.6)	71.5%	28.5%	79.7%
1stPO後 (2014.1)	70.3%	29.7%	80.3%
2ndPO後 (2015.1)	59.3%	40.7%	80.1%
3rdPO後 (2016.1)	54.9%	45.1%	83.2%
4thPO後 (2017.1)	49.0%	51.0%	80.0%
5thPO後 (2018.1)	49.7%	50.3%	80.6%
6thPO後 (2019.1)	48.7%	51.3%	79.4%
7thPO後 (2021.10)	42.0%	58.0%	81.1%
第26期末 (2024.11.30)	36.5%	63.5%	80.9%

商業比率	36.5%
オフィス比率	63.5%
重点投資対象資産 (UR+TO)比率	80.9%

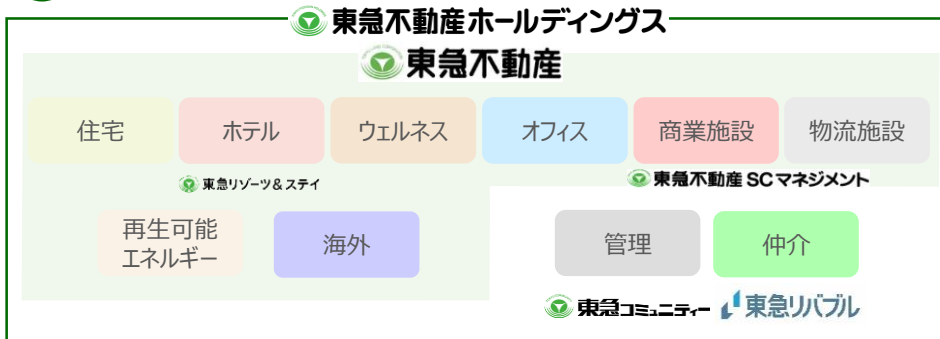
本投資法人の特徴と強み

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

1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）



2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）



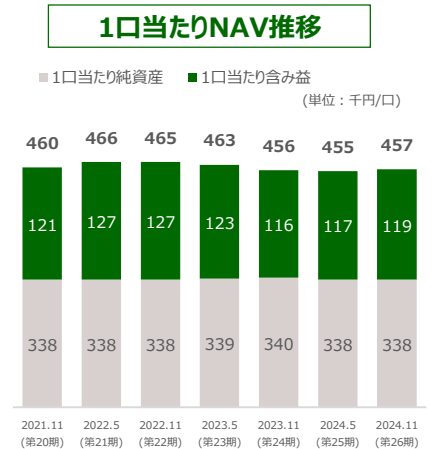
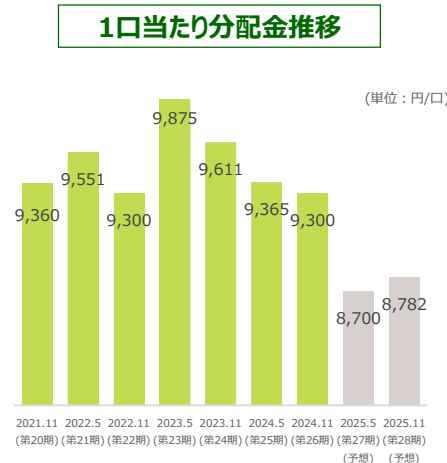
✓ 物件共有やAPI投資口保有により、セームポート性を強化

物件共有

- UR-1 東急プラザ 表参道「オモカド」
- UR-15 デックス東京ビーチ
- UR-17 キュープラザ原宿

投資口保有 **11.3%** ※2024年11月末時点

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



1. 本投資法人の基本理念

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

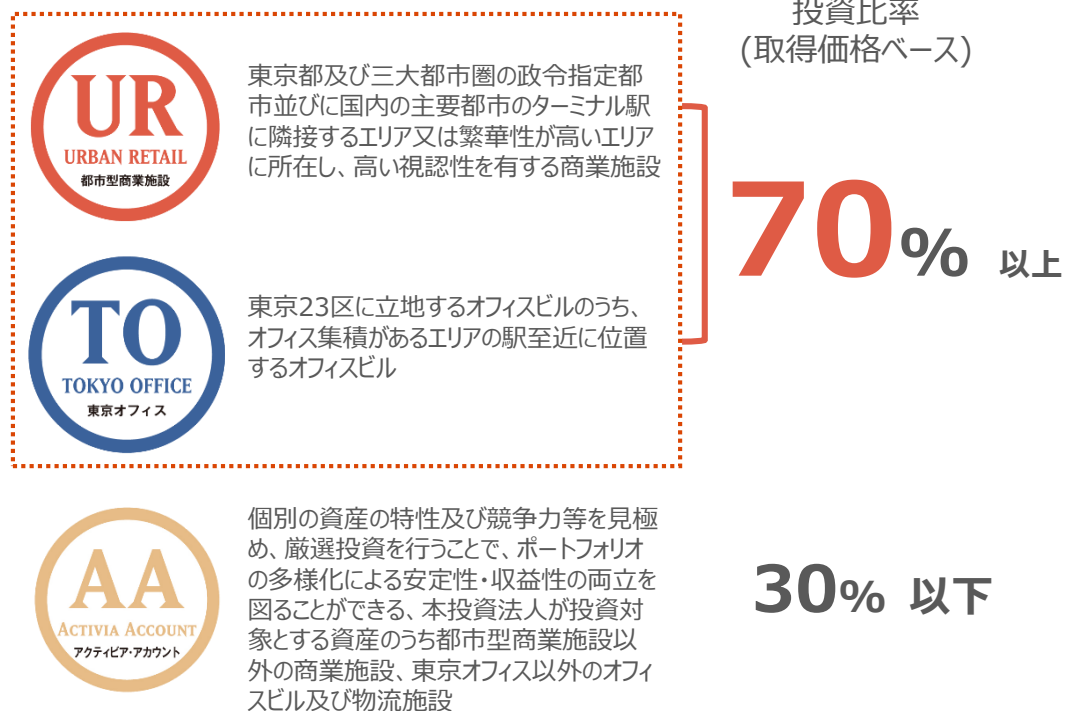
2. 本投資法人の基本方針

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

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

3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

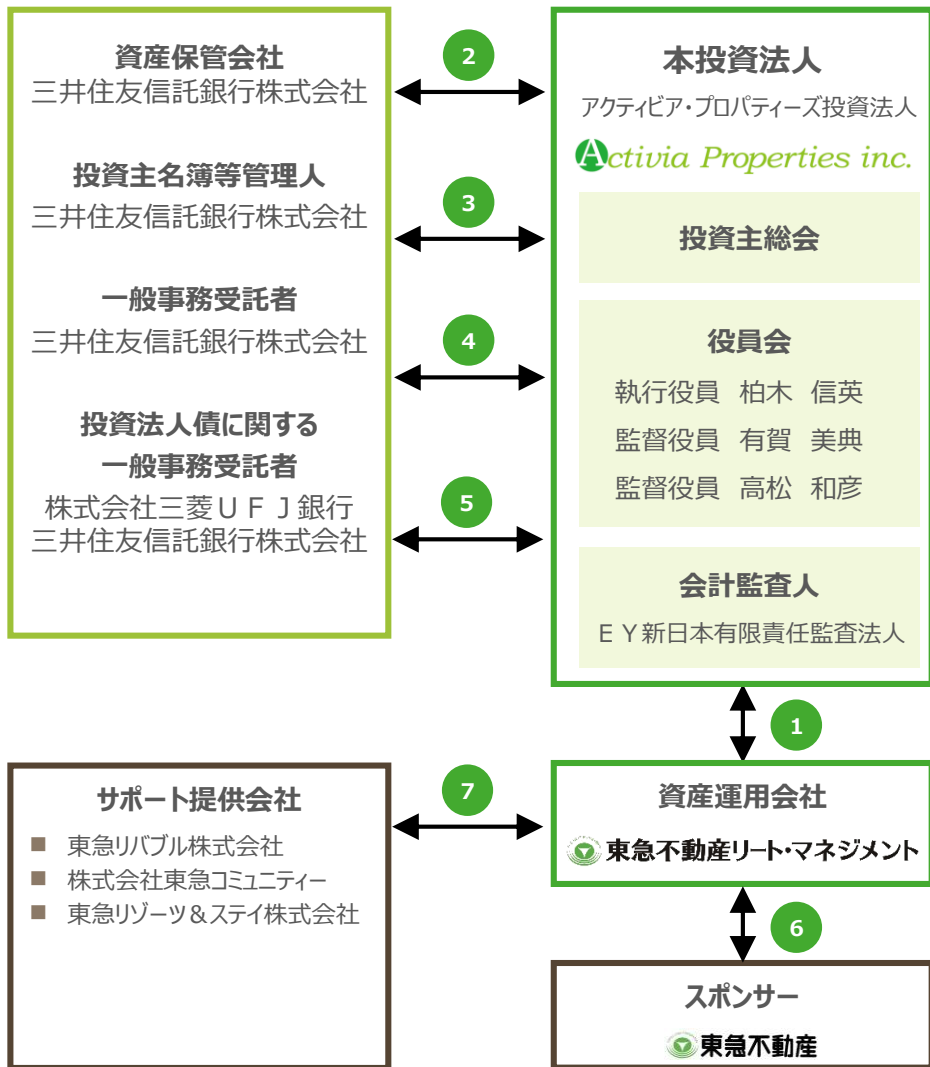
- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



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

本投資法人/運用会社の概要

1. 本投資法人の概要



- 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%)

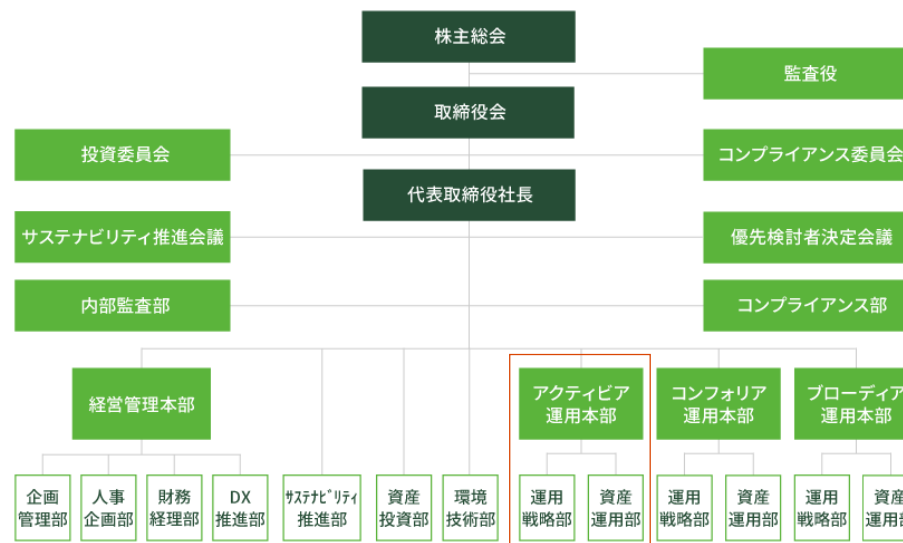


代表取締役社長
久保 章



常務執行役員
アクティバ運用本部長
柏木 信英

組織図



A series of horizontal dotted lines for writing.

A series of horizontal dotted lines for writing.

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、投資家が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、プロパティ・アセット投資法人(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・指標等をもとに東京不動産リート・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・チャート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。

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（いわゆるエクリテ証券としての性質）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、エクリテ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。