

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 2024年10月



東急不動産リート・マネジメント



Section1

1. リートの特徴

2. 本投資法人の概要・特徴

Section2

3. 渋谷エリアのマーケット状況

4. 本投資法人の運用状況

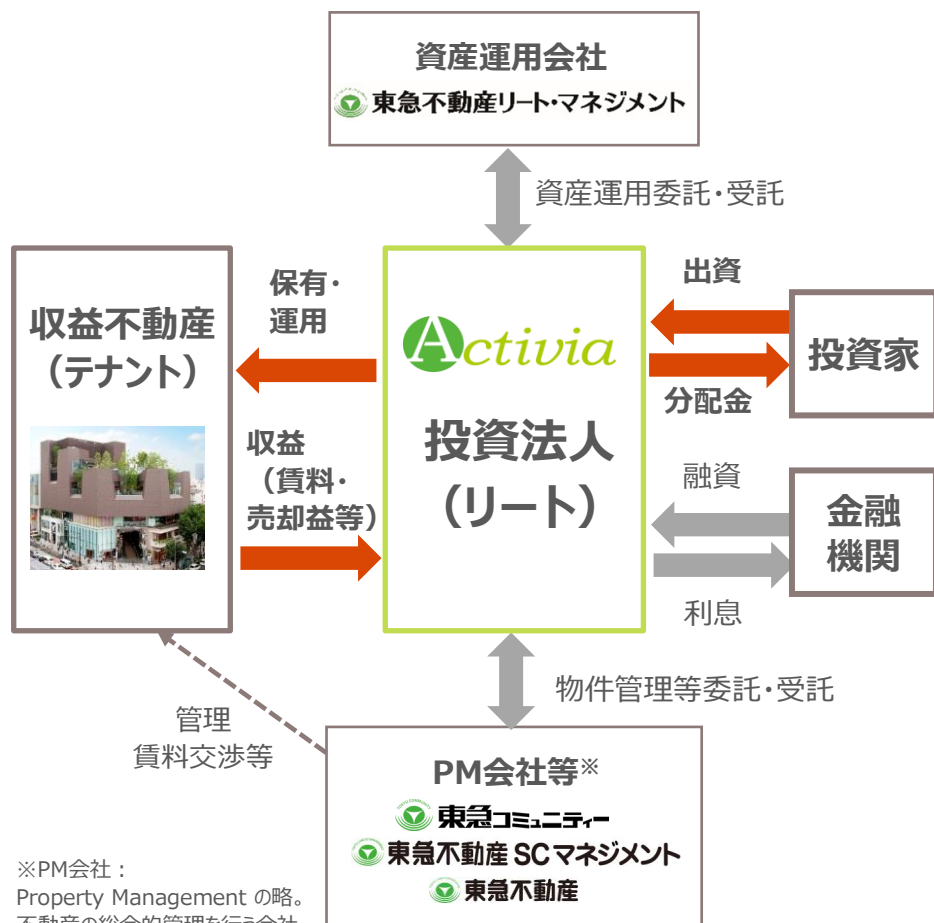
5. ESG・まとめ

Appendix

J-REITの特徴

J-REITの仕組み

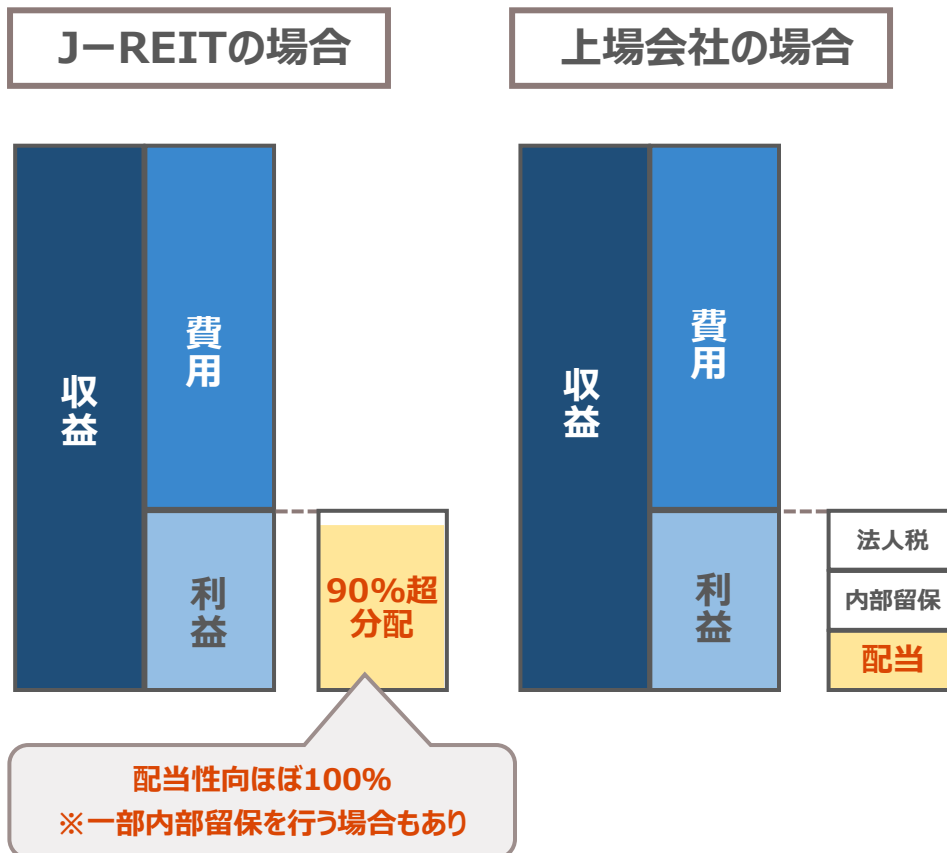
- 複数不動産への**分散投資**と上場による**高い流動性**を実現
- 不動産の専門家が物件取得及び運営管理を行う



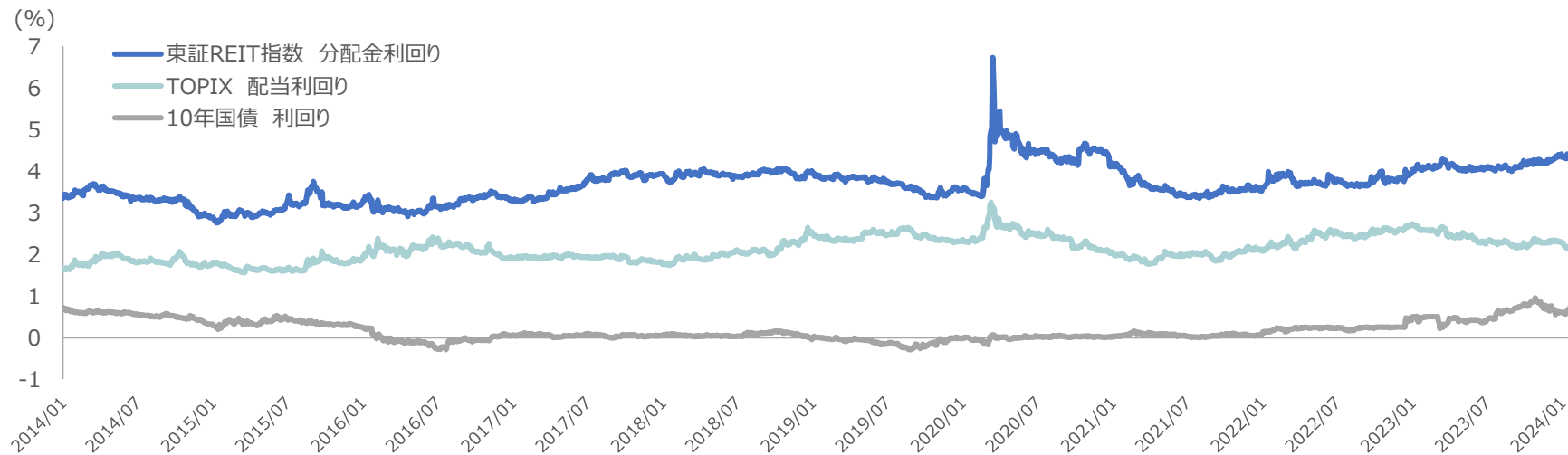
※PM会社：
Property Management の略。
不動産の総合的管理を行う会社

利益分配のイメージ

- J-REITでは利益の90%超を配当することで分配相当額の利益にかかる**法人税が免除**される
- 新NISAでは分配金が**恒久的に非課税**



分配金利回りの比較(2024年1月末)



	銘柄数	時価総額	分配金利回り
J-REIT	58社	15兆円	4.3%
東証プライム	1,656社	895兆円	2.0%

(出所) Bloomberg、QUICK、日本取引所グループ

(注)単位未満切り捨て。J-REITの分配金利回りは、利益超過分配を含む

■ アクティビアの分配金利回り

2024年5月期(第25期)
分配金実績

9,365円

投資口価格
(2024/5/31時点)

369,000円

予想分配金利回り
(第25期、第26期予想分配金及び
5/31の投資口価格終値に基づく)

5.05%

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・オフィス为重点投資対象とする

資産規模

5,418億円（2024年5月末時点）※12位/58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



都市型商業施設

商業施設

日本有数の繁華性の高い商業エリア

12物件



東京オフィス

オフィス

底堅い需要が見込める都心6区に集中

21物件



アクティビア・アカウント

商業/オフィス

安定性・収益性の両立を図ることができる
 ・UR以外の商業施設
 ・TO以外のオフィスビル

12物件

投資比率
(取得価格ベース)

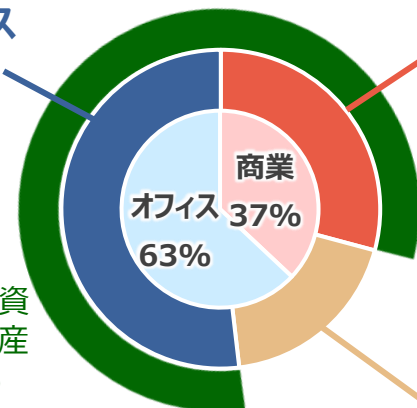
70%以上

30%以下

投資比率(カテゴリ別)

東京オフィス
52%

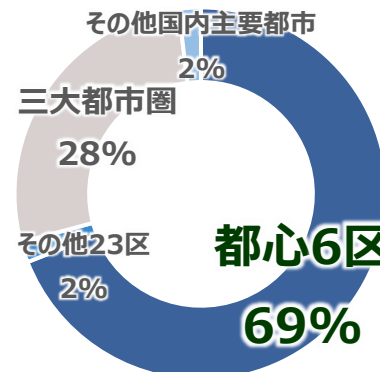
重点投資
対象資産
81%



都市型
商業施設
29%

アクティビア・
アカウント
19%

投資比率(エリア別)



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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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



TO-23 霞が関東急ビル

最寄駅	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩4分 丸ノ内線・千代田線「国会議事堂前」駅 徒歩4分
取得価格	306億円
取得利回り	3.5%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中央省庁や関連施設が集積する日本の行政・立法・司法の中心地 ✓ 中規模ながら高い設備水準を有し、区画分割が可能で幅広いテナント需要に対応

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

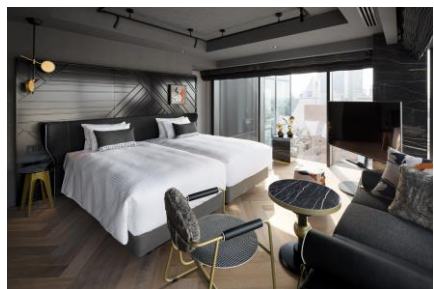
213億円

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西心齋橋

最寄駅

Osaka Metro御堂筋線他「なんば」駅 徒歩4分
「心齋橋」駅 徒歩5分

取得価格

143億円

取得利回り

4.2%

特徴

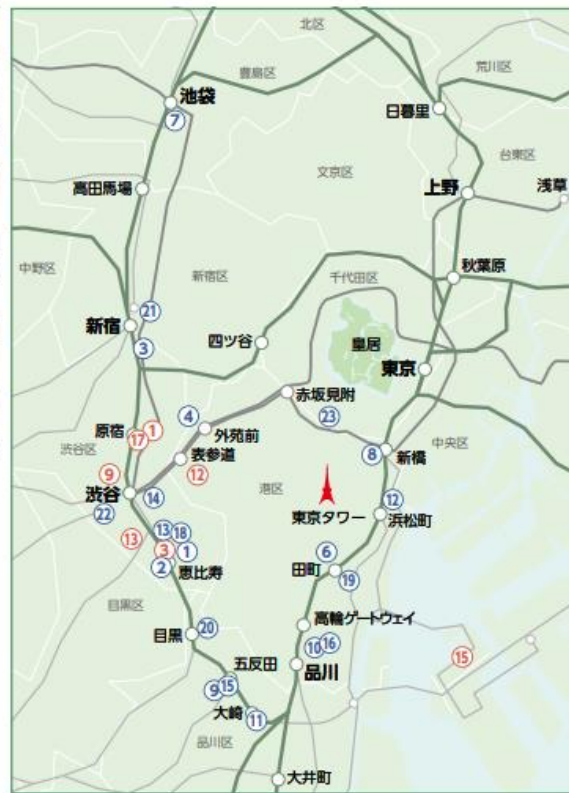
- ✓ 御堂筋に面した高い交通利便性
- ✓ スポンサーグループが運営する東急ステイと国際ブランドであるメルキュールのダブルブランドホテル「東急ステイ メルキュール大阪なんば」

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



A-PLACE 青山

Section1

1. リートの特徴
2. 本投資法人の概要・特徴

Section2

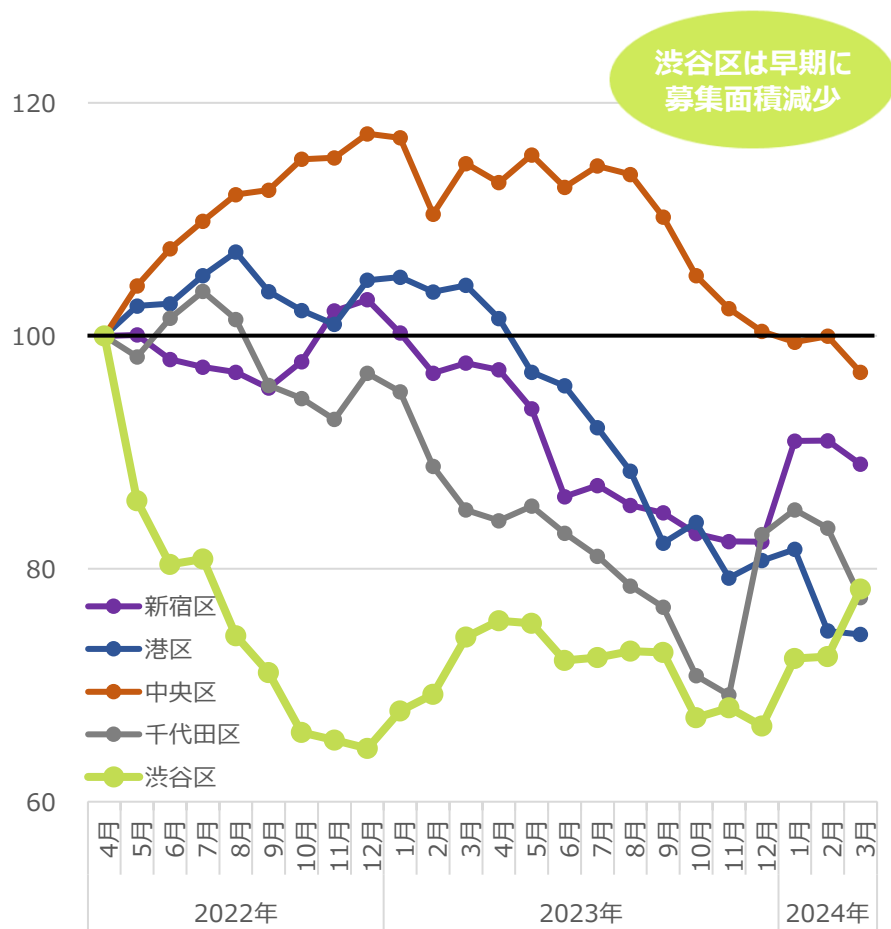
3. 渋谷エリアのマーケット状況
4. 本投資法人の運用状況
5. ESG・まとめ

Appendix

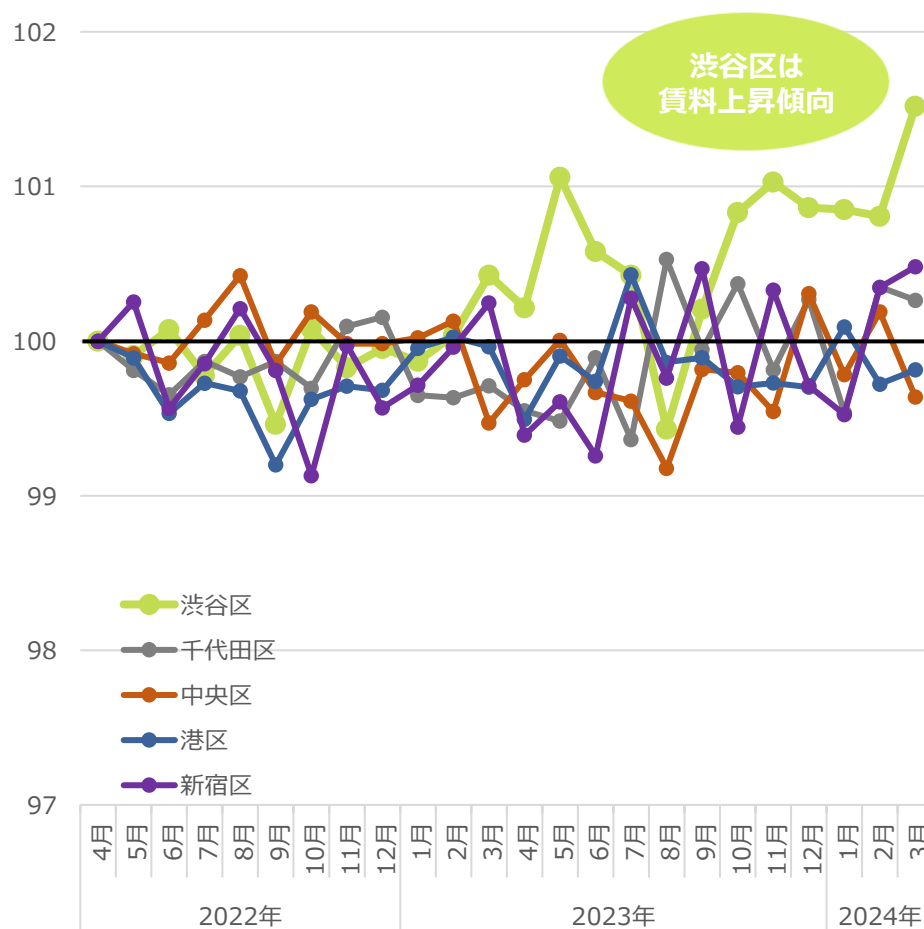
渋谷エリアのオフィスマーケット

- 東京都心5区の中でも**渋谷区は新規供給を吸収しつつ先んじて募集面積が減少**
- 旺盛な需要を背景に、**渋谷区は平均賃料は上昇傾向が継続**

1. オフィス募集面積の推移 (2022年4月を100として指数化) ※1



2. 平均賃料の推移 (2022年4月を100として指数化) ※2



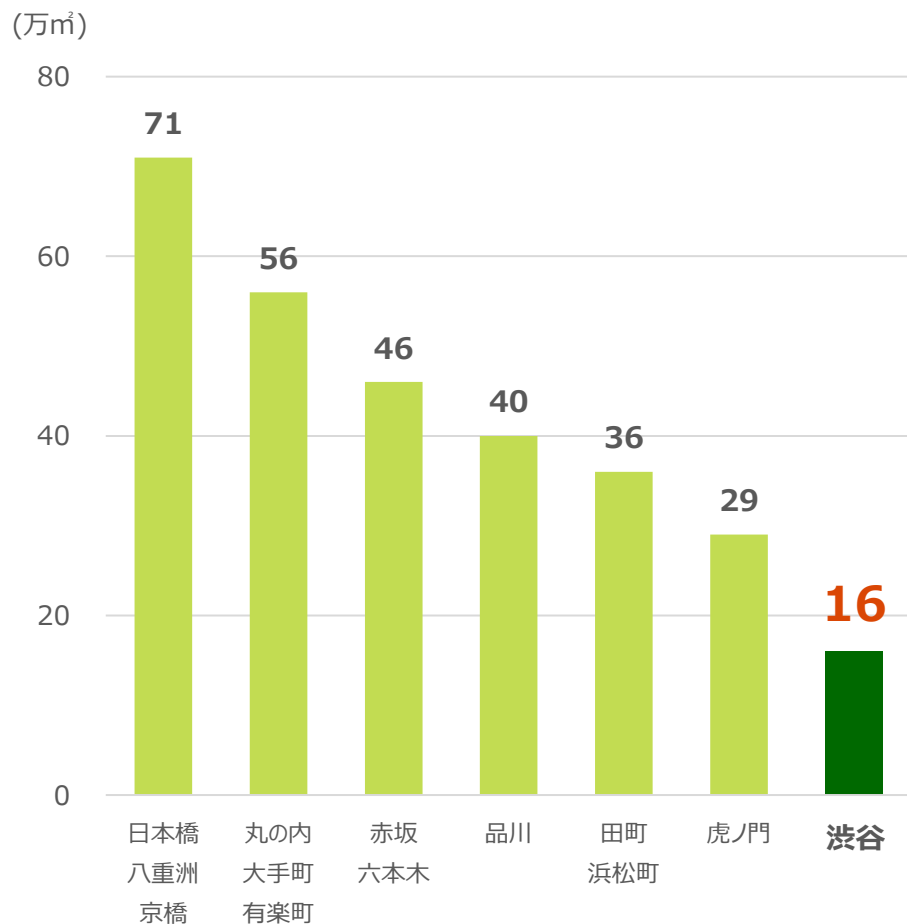
※1 株式会社estieが提供する不動産データ分析基盤「estieマーケット調査」のデータを基に、基準階50坪以上及び1966年以降竣工物件のみのデータを集計

※2 (出所)三鬼商事株式会社 オフィスマーケットデータより

渋谷エリアのオフィスマーケット

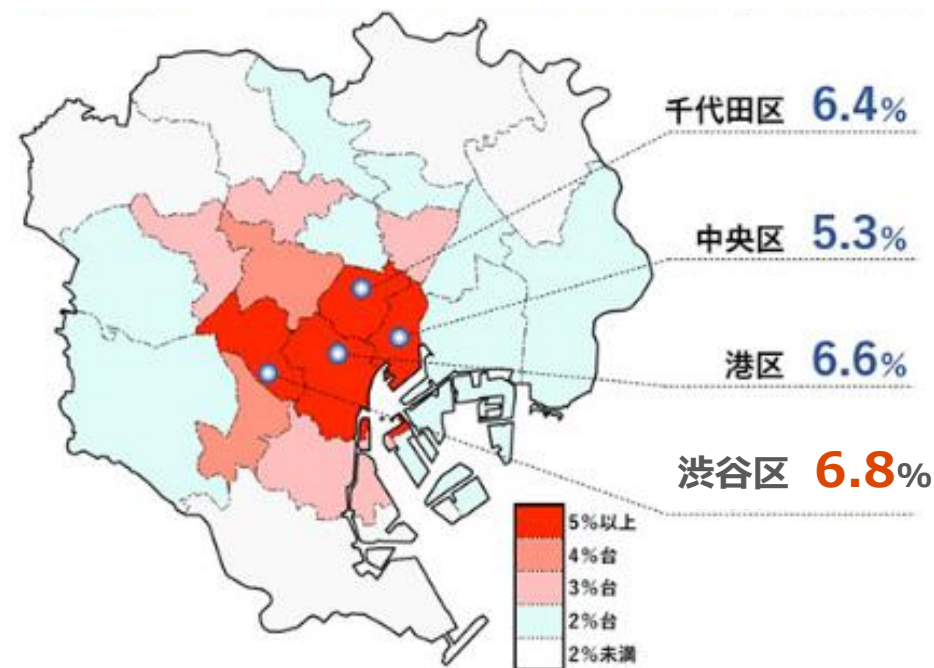
- 今後5年間の渋谷エリアでの新規供給は限定的
- 東京23区で最も新興・スタートアップ企業が多いのは「渋谷区」

1. 主要ビジネスエリア別供給割合（2024年～2028年）※1



※1 (出所) 森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」より

2. 新興・スタートアップ企業出現率 ※2



※2 (出所) 株式会社帝国データバンク「全国「新興・スタートアップ企業」の動向調査（2023年）」より

渋谷エリアの成長ポテンシャル

ホームグラウンド「広域渋谷圏」の成長ポテンシャルとは？

渋谷の特徴

1. エンタテインメントと流行の中心
2. IT企業やスタートアップの集積
3. 特徴のあるまち同士が隣接
4. 高い観光競争力



渋谷の主要データ

インバウンド訪問率※1

1位 

オフィス床面積増加率※2

20%増 
(2018年度比)


年間商品販売額※4

約1.6兆円 

主要観光地における
インバウンド満足率※1

1位 

東京23区における
スタートアップ企業出現率※3

1位 

Shibuya Sakura Stage
周辺の人流変化※5

143% 

※1. 令和5年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査(東京都)

※2. 三鬼商事「オフィスレポート 東京2024」

※3. 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)

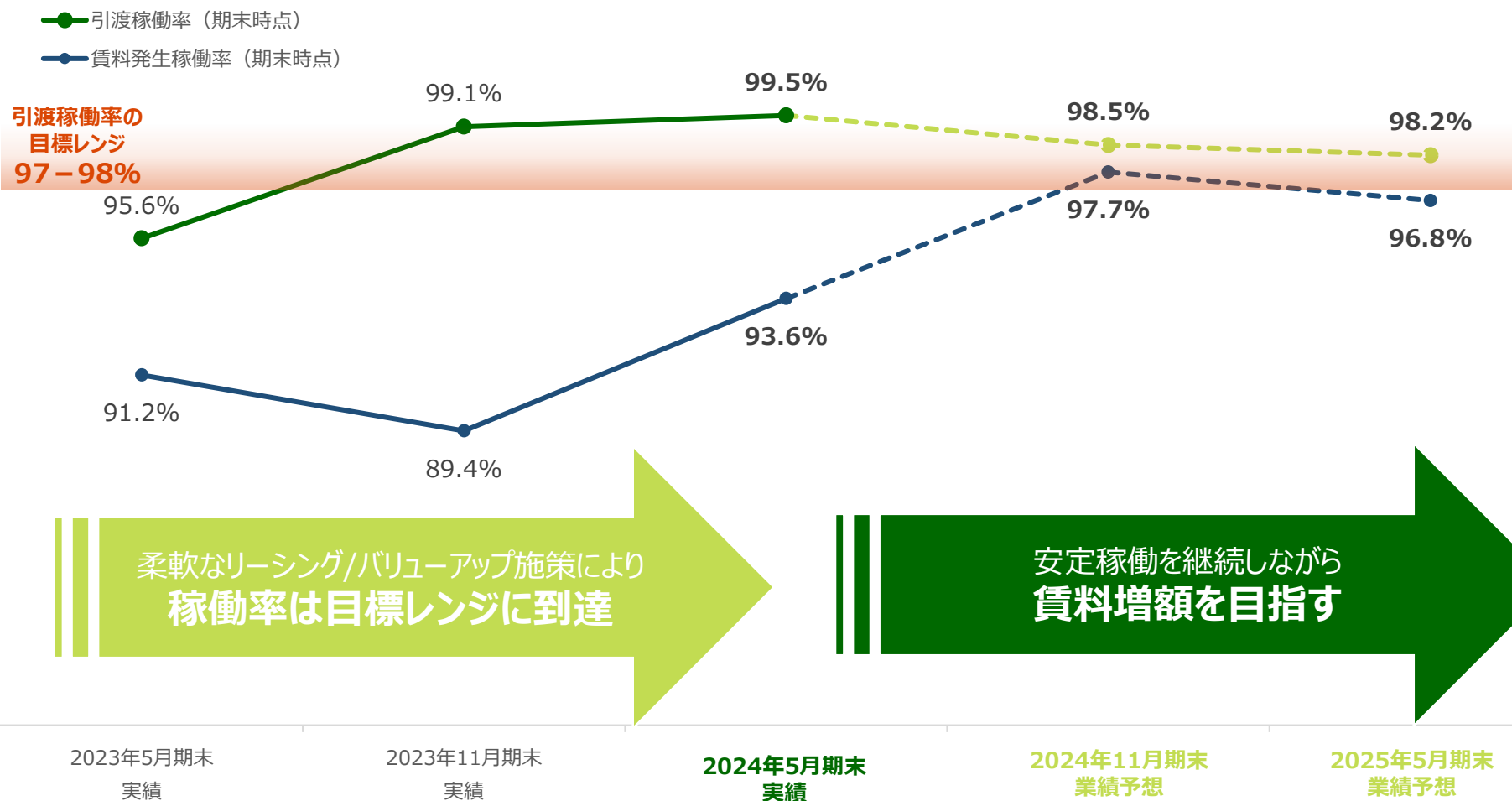
※4. 2021年経済センサス

※5. 2024年3月時点(着工前2019年3月と比較) 株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計※」調べ

オフィスの稼働率

- 稼働を優先した柔軟なリーシング戦略やバリューアップ施策により、**稼働率は目標レンジにて安定化の見通し**
- 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**

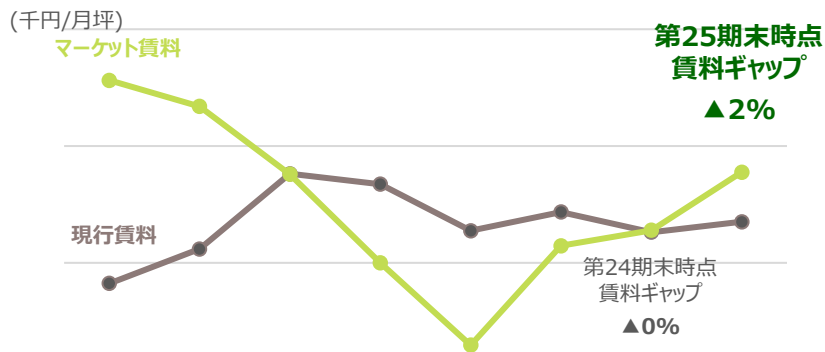
1. 実績稼働率と予想稼働率



オフィスの運営状況

- マーケット賃料は広域渋谷圏等で上昇が継続し、第25期末時点の賃料ギャップは▲2%
- 広域渋谷圏、地方エリアで内部成長に向けた基盤作りを継続

1. オフィス区画の賃料ギャップ



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

広域渋谷圏



マーケット賃料成長率 (※1)

+7%

広域渋谷圏を除く
TOオフィス



マーケット賃料成長率 (※1)

+5%

アクティビア・アカウント
(AA)



賃料ギャップ (※2)

▲6%

2. 賃料増額事例

TO-2 A-PLACE恵比寿南 広域渋谷圏



増額改定



増額率 +7.1% 対象面積 305坪

TO-20 目黒東急ビル



増額改定



増額率 +2.3% 対象面積 204坪

AA-13 A-PLACE心齋橋 アクティビア・アカウント



増額改定



増額率 +6.8% 対象面積 471坪

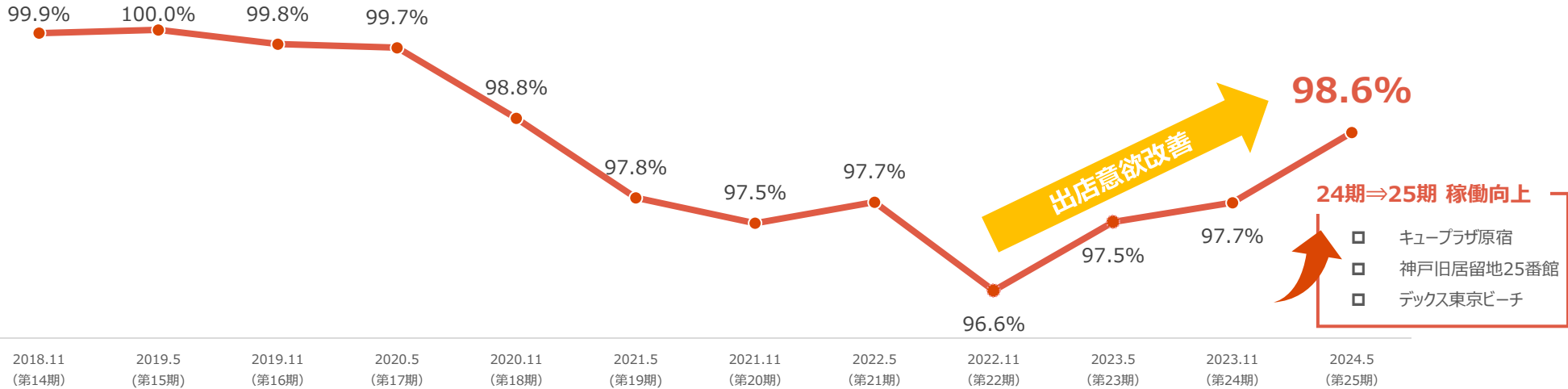
(※1) 2022年11月期末から2024年5月期末までの期間の成長率

(※2) 2024年5月期末時点

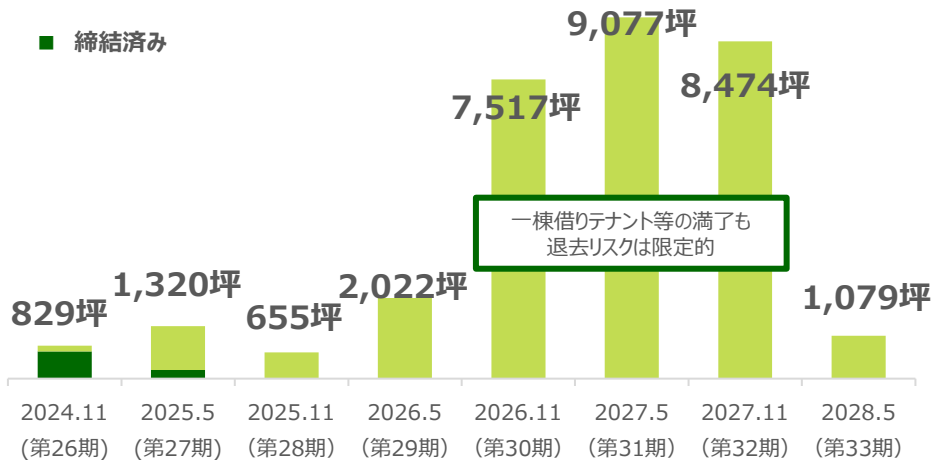
商業施設の稼働率

- ▶ テナントの出店意欲改善により**稼働率回復が継続** 今後大型満期も無く**稼働安定の見込み**
- ▶ 売上増加に伴い、**歩合賃料の増加も継続**

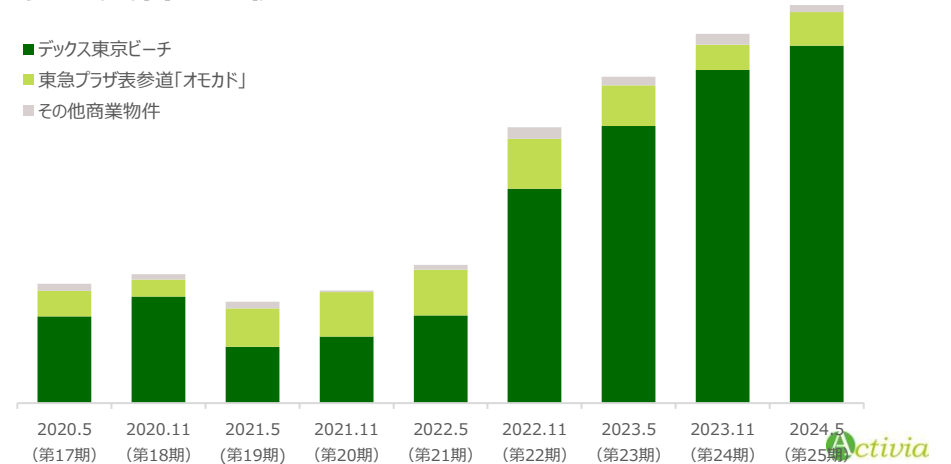
1. UR（都市型商業施設）の引渡稼働率推移



2. 商業テナントの契約満了分布



3. 歩合賃料の推移



商業施設の運営状況

- ▶ スポンサーは、**原宿・神宮前エリア**を世界に向けた文化創造・発信拠点とするためのまちづくりを推進
- ▶ 東急プラザ原宿「ハラカド」の開業も寄与し、API保有物件でも**賃料増額、収益向上による内部成長を実現**

1. 原宿・神宮前エリア



UR-17 キュープラザ原宿

増額改定



- 複数店舗で売上増加に伴い**固定賃料の増額**を実現

増額率+5%
対象面積126坪

新規テナント

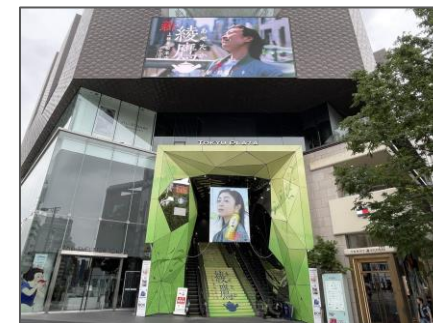
NEW!

- **原宿エリアの高い情報発信性**が評価され、配信型ライブスタジオが入居

UR-1 東急プラザ表参道「オモカド」

- 新設したサインージを活用し、**ハラカドとの連携イベント**を開催
- 広告需要は大きく、**継続した広告収入獲得を見込む**

ハラカドとの連携イベント



広告収入 (想定)
45,000千円/年



新 綾鷹
あやたか
上林春松本店
新・綾鷹

TOKYU PLAZA

305 明治通り
Meiji-dori Ave.

東急プラザ表参道「オモカド」

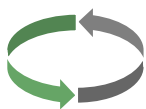
UR-3 キュープラザ恵比寿



「恵比寿」駅徒歩1分

増額入替

賃料増額



+13%

- ・ 駅正面の好立地かつ高い視認性が評価され「ついに、恵比寿に、ユニクロ。」をキャッチコピーに2024年4月開業

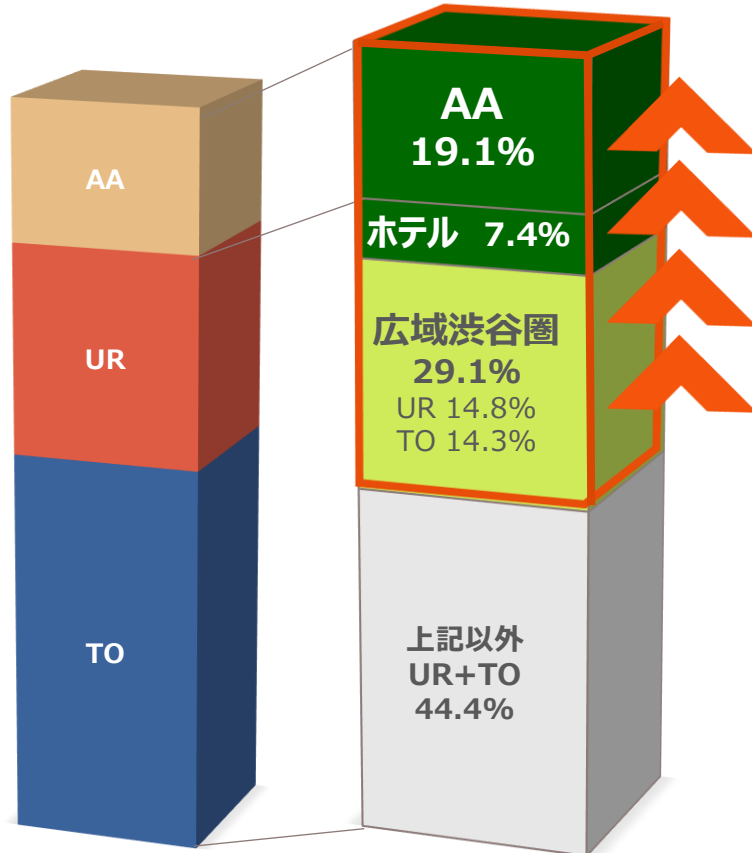


キュープラザ恵比寿「ユニクロ」オープン日の様子

物件取得方針

- **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**、ポートフォリオ収益性の向上に寄与する**アクティビア・アカウント**の取得を優先的に検討

優先的に取得を検討



広域渋谷圏  



東京リサーチ参道「オモカド」



A-PLACE恵比寿南



キューブラザ恵比寿

スポンサーパイプライン 運用会社の独自ルート

ホテル  **アクティビア・アカウント** 



神戸旧居留地25番館



A-FLAG西心斎橋



icot溝の口



A-PLACE金山



icotなかもず



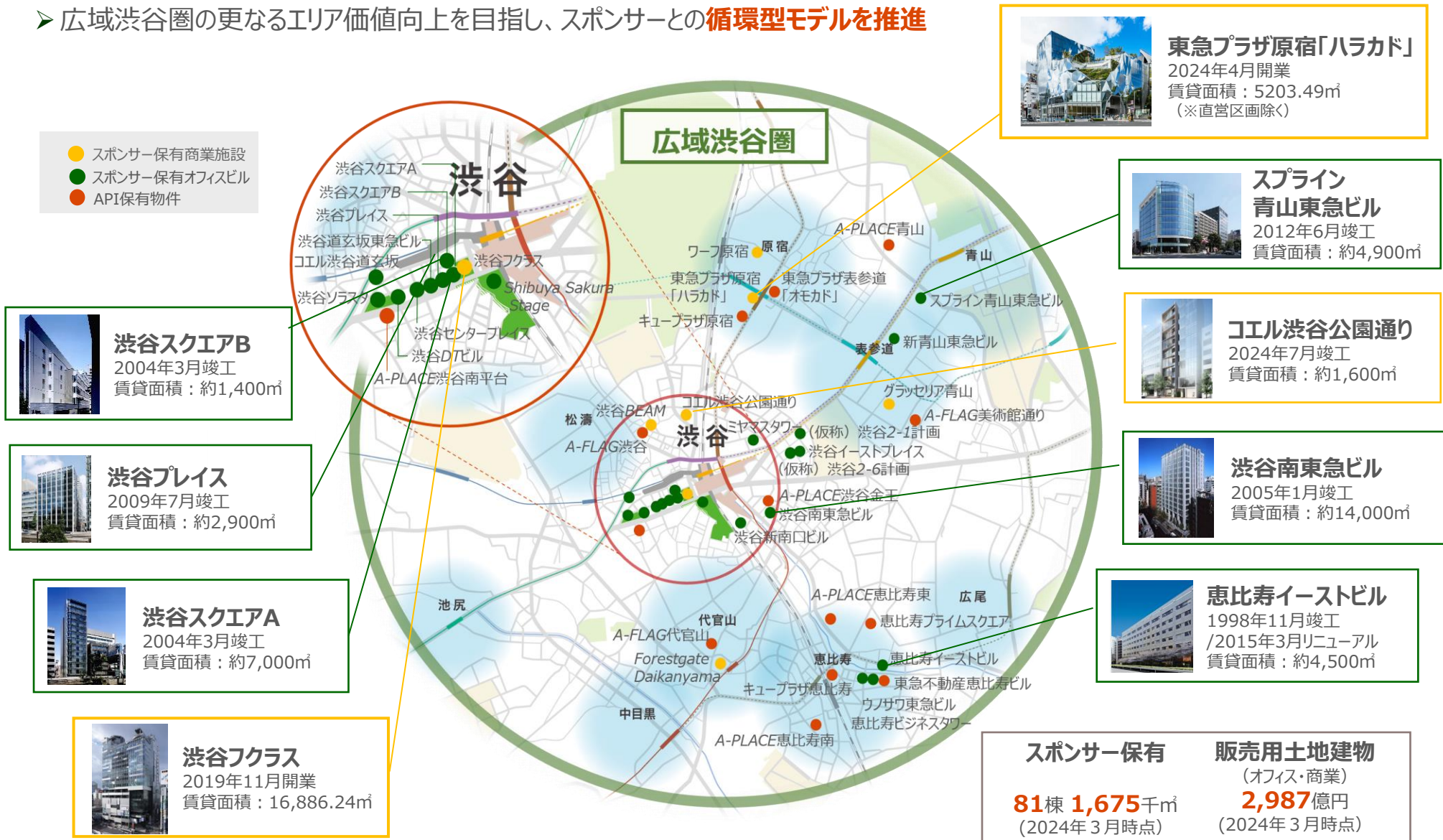
マーケットスクエア相模原

スポンサーパイプライン **運用会社の独自ルート**

➤ **スポンサーの開発力を活用した将来的な用途転換、取得対象の拡充も検討**

スポンサーパイプライン

- **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、取得機会を拡大
- 広域渋谷圏の更なるエリア価値向上を目指し、スポンサーとの**循環型モデルを推進**



スポンサー保有	販売用土地建物 (オフィス・商業)
81棟 1,675千㎡ (2024年3月時点)	2,987億円 (2024年3月時点)

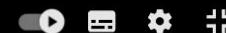
環境に全力TOKYUFUDOSAN 「宣言」篇 30秒



環境に、
全力TOKYU
FUDOSAN。

▶ ⏪ 🔊 0:01 / 0:30

スクロールして詳細を表示



環境取組 ～東急プラザ表参道「オモカド」～

東急プラザ表参道「オモカド」の屋上テラス「おもはらの森」を活用し、多様な環境取組を推進



ぜひアクティビアの物件にお立ち寄りください！



APIの商業施設やホテルには、魅力的な店舗や施設があります。
ぜひ足を運んでみてはいかがでしょうか！

東急プラザ原宿 「ハラカド」

スポンサー
保有



イート
5Fでは日常的に通いたくなる飲食店や路地裏のような雰囲気のある居酒屋など、個性的で多様性のある店舗が横町のように軒を連ねています。
原宿まちの食堂
6Fでは芝生ゾーンと屋上テラスがシームレスにつながり、のんびり過ごせる神宮前交差点の“たまり場”となっています。



リラクゼーション
7Fの屋上テラスでは、神宮前交差点を見下ろせば、美しい景色と緑豊かなリラクゼーションした雰囲気を楽しめます。



ブランド
ウインターショップ
NEW OPEN!

UR-17 キュープラザ 原宿

明治通り



スポンサー保有

表参道

原宿駅 →



アクティビア保有

UR-1 東急プラザ表参道 「オモカド」



リラクゼーション
6F おもはらの森

「おもはらの森」は誰でも気軽にご利用いただける屋上テラスです。隣接するスターバックスでは店舗限定メニューも提供しており、地域の皆様や来館者様に親しまれる場所になることを目指しています。



都市メディア
IF エントランス

東急プラザ表参道「オモカド」はエントランス部分を毎月多様な企業様に商品・ブランド広告のためにご利用いただいております。第25期には新たにデジタルサイネージも加わることでますます広告需要が拡大しています。



2024年5月実施

2024年6月実施

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

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

アクティビア

こちらからお入りください⇒



IRメール配信

最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。



2024年9月10日

8/28、東急不動産HDとアイカサ、渋谷区的全スポットで晴雨兼用傘の本格提供を開始。熱中症対策として日傘利用を推進。

東急不動産ホールディングス株式会社と雨の日を快適にハッピーにする傘のシェアリングサービス「アイカサ」を運営する株式会社Nature Innovation Groupは、8月25日から、渋谷駅周辺600m以内の全レンタルスポット（傘立）で、東急不動産HDが特許したオリジナルの晴雨兼用傘（一級特許）の本格提供を開始することをお知らせします。 (815KB)

Appendix



決算 (24年5月期)		対前期
営業収益	159億円	△14億円
(内不動産売却益)	(4億円)	△17億円
当期純利益	74億円	△12億円
1口当たり分配金	9,365円	△246円
1口当たりNAV	455,977円	△947円

業績予想 (24年11月期)		(25年5月期)
営業収益	155億円	155億円
(内不動産売却益)	(-)	(-)
当期純利益	65億円	67億円
1口当たり分配金	9,300円	8,700円

オフィス内部成長 (24年5月期)		対前期
増額割合	20%	+9pt
賃料増額	+8百万円	+115百万円
増額率	+1%	+5pt
平均賃料	22.3千円	+0.0千円
賃料ギャップ	△2%	△2pt

運用物件 (24年5月期末)		対前期末
物件数	45物件	△1物件
資産規模	5,418億円	△43億円
重点投資対象 資産 _(UR+TO) 比率	80.9%	△0.2pt
鑑定評価額	6,286億円	△60億円
含み益	927億円	△14億円

財務 (24年5月期末)		対前期末
有利子負債残高	2,658億円	-
LTV (簿価)	47.3%	+0.6pt
平均残存年数	3.9年	△0.1年
平均金利	0.59%	+0.03pt
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

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㎡	19,618.98㎡	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)	22	4	2	7	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	16	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5月末時点です。以下、「ポートフォリオ一覧」ページについては同様です

ポートフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	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

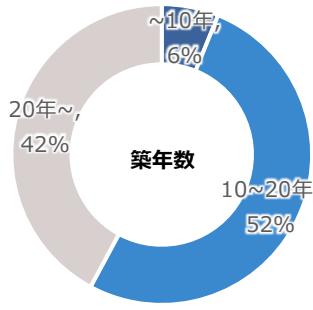
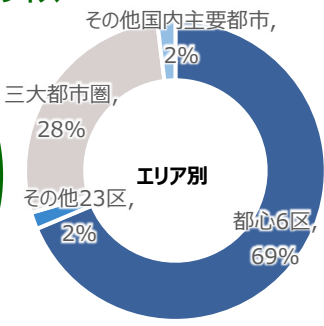
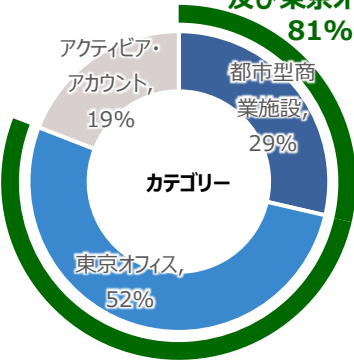
(注2) 主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。但し、「A-PLACE新橋」については、検査済証における工事完了検査年月を記載しています

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㎡

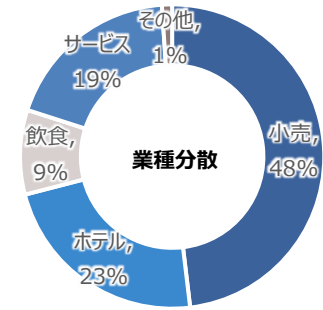
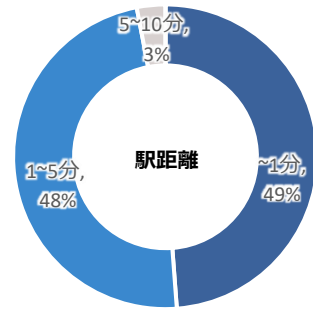
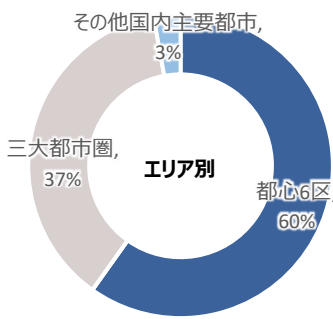
ポートフォリオ全体

都市型商業施設
及び東京オフィス
81%

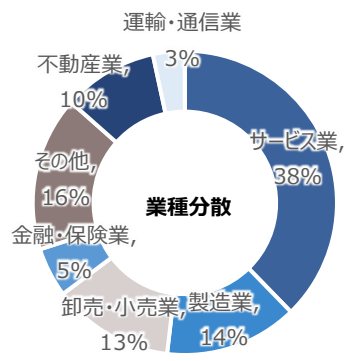
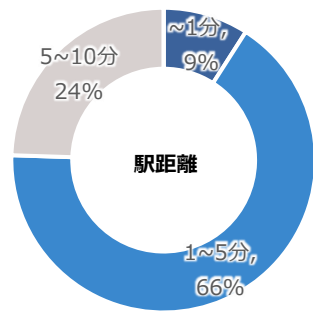
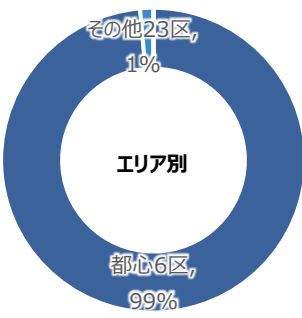


平均築年数
21.9年

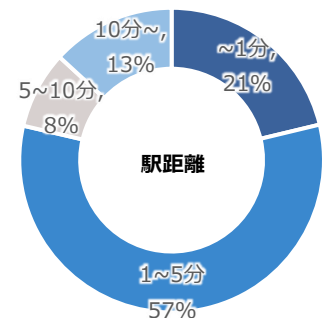
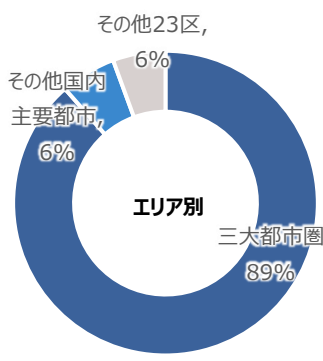
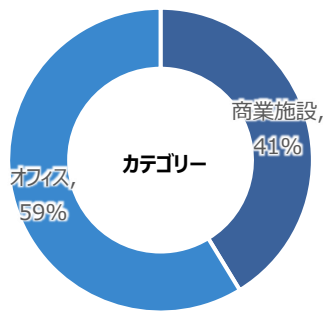
都市型商業施設



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(2024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	アクティブ・ アカウント	全体
契約年数(年)	9.8	4.4(3.9)	9.9(7.5)	7.2(6.3)
契約残存年数(年)	6.4	2.7(2.3)	5.0(3.6)	4.3(3.7)

(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
2016.5末 (第9期末)	23,358円 (+5.6%)
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%)

決算概要 貸借対照表 ～ 2024年5月期（第25期）～

- 期末総資産は前期末から△71億円の**5,618**億円
- 1口当たりNAVは対前期△947円の**455,977**円、含み益は対前期△14億円の**927**億円

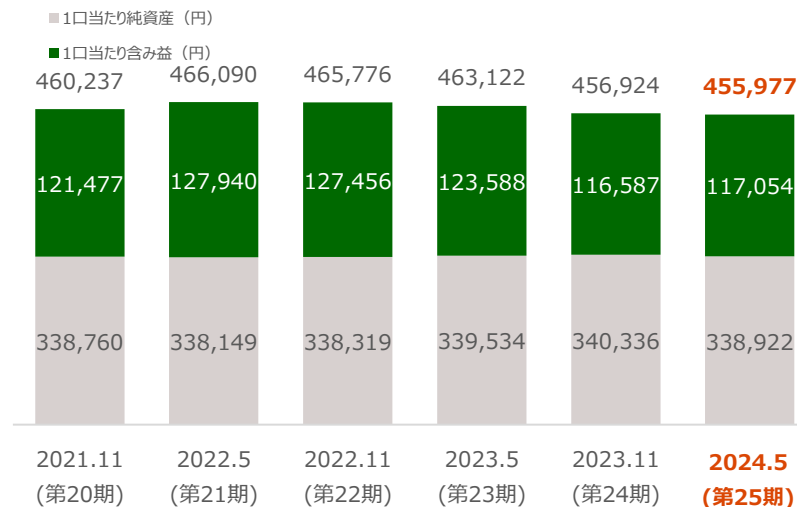
1. 貸借対照表(対前期)

(単位：百万円)

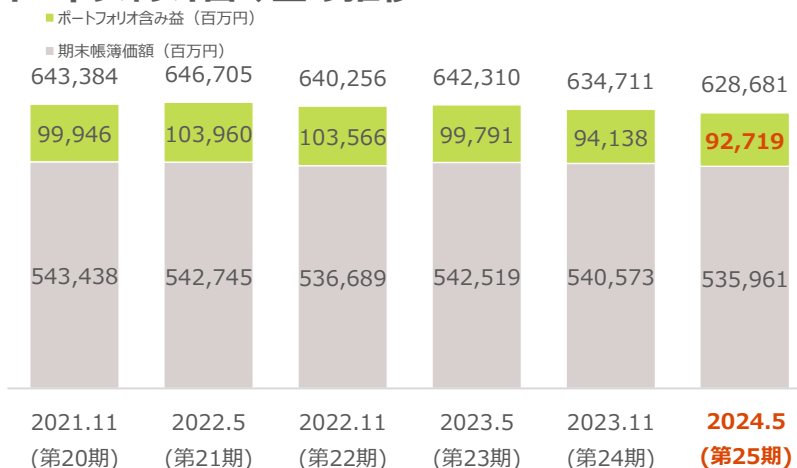
	2023.11末 (第24期末)	2024.5末 (第25期末)	対前期
資産の部			
流動資産	26,847	24,386	△2,460
現金及び預金等	25,548	22,844	△2,703
その他	1,298	1,542	+243
固定資産等	542,074	537,406	△4,668
有形固定資産	531,516	526,904	△4,612
無形固定資産	9,059	9,058	△1
その他	1,498	1,443	△54
資産合計	568,922	561,792	△7,129

負債の部			
有利子負債	265,850	265,850	-
1年内償還投資法人債	5,000	7,000	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	29,500	29,180	△320
投資法人債	22,700	20,700	△2,000
長期借入金	208,650	208,970	+320
預り敷金及び保証金その他	28,268	27,480	△788
負債合計	294,118	293,330	△788
純資産の部			
出資総額	264,963	258,964	△5,999
剰余金その他	9,839	9,498	△340
純資産合計	274,803	268,462	△6,340
負債純資産合計	568,922	561,792	△7,129

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 ～ 2024年5月期（第25期）～

(単位：百万円)

	2024年5月期 (第25期実績)	対2023年11月期差異（主要因）	2024年5月期 (24.1.17予想)	対前回予想差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,920	+402 入替等+289、賃料改定+32、歩合+86	13,845	+75 入替等+49、歩合+40
駐車場・施設使用料収入	475	+41	443	+31
水道光熱費収入	885	△172	962	△77
その他収入	139	+66 解約違約金+60	57	+81 解約違約金+58
賃貸事業収益	15,420	+337	15,308	+111
不動産売却益	490	△1,771 ルーゴ汐留（持分51%）△2,261、AF骨董通り+490	486	+4
営業収益	15,910	△1,433	15,794	+115
管理業務費	1,343	△43	1,318	+25
水道光熱費	1,075	△103	1,093	△17
公租公課	1,375	+26	1,379	△4
修繕費	452	△74 オフィス△40、商業△44	507	△55 オフィス△60、商業△1
その他経費	370	△29	448	△77
賃貸事業費用	4,617	△225	4,747	△129
NOI（売却益除く）	10,802	+563	10,561	+240
減価償却費等	1,542	+26	1,549	△7
償却後NOI（売却益除く）	9,260	+536	9,012	+247
賃貸事業損益（売却益含む）	9,750	△1,234	9,498	+251
一般管理費	1,338	△57 資産運用報酬△31	1,327	+11
営業利益	8,411	△1,176	8,171	+240
営業外費用	994	+27 支払利息等+24	1,068	△73 支払利息等△76
経常利益	7,417	△1,205	7,102	+314
当期純利益	7,416	△1,205	7,101	+314
1口当たり分配金	9,365円	△246円	9,300円	+65円

業績予想 ～ 2024年11月期（第26期）及び2025年5月期（第27期）～




(単位：百万円)

	2024年11月期 (第26期予想)	対2024年5月期差異（主要因）	2025年5月期 (第27期予想)	対2024年11月期差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,952	+32 入替等+265、歩合△90、 資産入替△113	14,176	+223 入替等+102、賃料改定+47、歩合+67
駐車場・施設使用料収入	413	△61	438	+24
水道光熱費収入	1,065	+180	922	△143
その他収入	93	△46 解約違約金△36	60	△32 解約違約金△31
賃貸事業収益	15,525	+105	15,597	+72
不動産売却益	-	△490 AF骨董通り△490	-	-
営業収益	15,525	△385	15,597	+72
管理業務費	1,317	△25	1,278	△39
水道光熱費	1,304	+228	1,156	△148
公租公課	1,510	+135 取得物件費用化+97、評価替え+79	1,523	+12
修繕費	540	+87 オフィス+135、商業△41	512	△27
その他経費	415	+44	408	△7
賃貸事業費用	5,089	+471	4,879	△209
NOI（売却益除く）	10,436	△366	10,718	+281
減価償却費等	1,562	+20	1,600	+38
償却後NOI（売却益除く）	8,873	△386	9,117	+243
賃貸事業損益（売却益含む）	8,873	△876	9,117	+243
一般管理費	1,229	△109 資産運用報酬△77	1,248	+18
営業利益	7,643	△767	7,869	+225
営業外費用	1,099	+104 支払利息等+108	1,159	+60 支払利息等+60
経常利益	6,544	△872	6,709	+165
当期純利益	6,543	△873	6,708	+165

1口当たり分配金	9,300円	△65円	8,700円	△600円
----------	---------------	-------------	---------------	--------------

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2024年5月期（第25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 (2024.5末) (B)	2023.11末 時点(C)	不動産鑑定評価		前回鑑定との 差額 (D-C)	取得価格との 差額 (D-A)	期末帳簿価格 との差額 (D-B)	
							2024.5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%	44,463	60,675	60,675	2.6%	0	15,675	16,211	
	UR3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.6%	8,071	11,500	11,600	3.2%	100	3,170	3,528	
	UR5	京都丸ビルパーキングビル	8,860	1.6%	8,572	10,400	10,400	4.5%	0	1,540	1,827	
	UR7	神戸旧居留地25番館	21,330	3.9%	19,556	26,200	25,400	3.6%	△800	4,070	5,843	
	UR8	A-FLAG札幌	4,410	0.8%	5,738	7,370	7,410	5.1%	40	3,000	1,671	
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	6,373	7,920	7,920	3.8%	0	1,550	1,546	
	UR10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.5%	13,336	14,000	14,100	3.4%	100	750	763	
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,741	4,340	4,290	3.2%	△50	△410	△451	
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,424	2,210	2,100	3.8%	△110	△180	△324	
	UR15	デックス東京ビーチ(注)	12,740	2.4%	12,902	10,976	10,976	4.0%	0	△1,926	△1,926	
	UR17	キュープラザ原宿(注)	13,200	2.4%	13,277	11,800	11,200	2.8%	△600	△2,000	△2,077	
	UR18	A-FLAG西心斎橋	14,300	2.6%	14,307	15,100	15,500	3.8%	400	1,200	1,192	
		小計		154,970	28.6%	153,766	182,491	181,571	-	△920	26,601	27,804
		TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	7,121	12,300	12,300	3.4%	0	4,900	5,178
		TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	9,468	16,600	16,900	3.3%	300	7,260	7,431
		TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,769	5,070	5,070	3.6%	0	1,000	1,300
		TO4	A-PLACE青山	8,790	1.6%	8,463	11,000	11,000	3.7%	0	2,210	2,536
		TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	2,362	2,980	2,970	3.2%	△10	632	607
TO7		A-PLACE池袋	3,990	0.7%	3,567	5,690	5,690	3.7%	△10	1,700	2,122	
TO8		A-PLACE新橋	5,650	1.0%	5,684	7,160	7,230	3.4%	70	1,580	1,545	
TO9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,267	8,020	7,810	3.3%	△210	2,080	2,542	
TO10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,780	6,560	6,060	3.2%	△500	2,260	2,279	
TO11		大崎ウズタワー	10,690	2.0%	10,183	14,700	14,400	3.2%	△300	3,710	4,216	
TO12		汐留ビルディング(注)	71,600	13.2%	69,817	73,500	73,500	3.1%	0	1,900	3,682	
TO13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.3%	6,887	7,780	7,850	3.4%	70	778	962	
TO14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,925	5,880	6,110	3.3%	230	1,300	1,184	
TO15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	7,598	7,890	7,960	3.5%	70	680	361	
TO16		A-PLACE品川東	18,800	3.5%	18,696	17,900	18,000	3.6%	100	△800	△696	
TO18		恵比寿プライムスクエア(注)	30,700	5.7%	31,133	32,600	32,600	3.2%	0	1,900	1,466	
TO19		A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	6,985	7,250	7,340	3.2%	90	540	354	
TO20		目黒東急ビル	16,300	3.0%	16,343	16,300	16,300	3.1%	0	0	△43	
TO21		キュープラザ新宿三丁目	18,400	3.4%	18,500	19,000	19,300	3.4%	300	900	799	
TO22		A-PLACE渋谷南平台	8,800	1.6%	8,872	9,120	9,150	3.1%	30	350	277	
TO23		露が関東急ビル	30,600	5.6%	30,785	31,200	30,700	3.2%	△500	100	△85	
		小計		283,260	52.3%	280,215	318,500	318,240	-	△260	34,980	38,024
		AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	12,113	14,600	15,100	-	500	3,100	2,986
	AA2	icotなかもず	8,500	1.6%	7,997	10,600	10,600	4.8%	0	2,100	2,602	
	AA4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,720	4,600	4,670	5.3%	70	1,960	1,949	
	AA5	icot多摩センター	2,840	0.5%	2,508	4,180	4,220	4.6%	40	1,380	1,711	
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	5,910	8,730	8,730	4.7%	0	1,750	2,819	
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	11,683	19,100	18,700	3.4%	△400	7,600	7,016	
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	5,590	7,370	7,540	3.9%	170	1,750	1,949	
	AA9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,451	5,000	5,070	5.2%	70	250	618	
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	18,802	22,000	22,000	3.4%	0	3,000	3,197	
	AA11	A-PLACE馬車道	3,930	0.7%	4,035	5,080	5,110	4.6%	30	1,180	1,074	
	AA12	コマースモール博多	6,100	1.1%	6,228	5,780	5,830	4.6%	50	△270	△398	
	AA13	A-PLACE心斎橋	19,800	3.7%	19,936	21,900	21,300	3.5%	△600	1,500	1,363	
		小計		103,570	19.1%	101,978	128,940	128,870	-	△70	25,300	26,891
	合計		541,800	100.0%	535,961	629,931	628,681	-	△1,250	86,881	92,719	

(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	11,600	11,700	3.2%	11,500	3.4%/3.3%	3.4%	374	5.9
	UR5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.6%	D	10,400	10,400	4.5%	10,400	4.5%	4.7%	486	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%	969	1.5
	UR8	A-FLAG札幌 (注5)	4,410	0.8%	D	7,410	7,370	5.1%	7,420	4.9%	5.3%	446	1.1
	UR9	A-FLAG渋谷	6,370	1.2%	D	7,920	8,020	3.8%	7,870	3.6%	4.0%	315	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%	503	2.6
	UR12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,290	4,400	3.2%	4,180	3.0%	3.4%	144	5.6
	UR13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	V	2,100	2,110	3.8%	2,080	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%	10,633	3.8%	4.2%	536	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%	323	5.6
	UR18	A-FLAG西心齋橋	14,300	2.6%	J	15,500	15,600	3.8%	15,300	3.6%	3.9%	596	2.9
	TO1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.4%	T	12,300	12,700	3.4%	12,100	3.5%	3.6%	466	6.1
	TO2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.8%	T	16,900	16,100	3.3%	17,200	3.4%	3.5%	541	8.2
	TO3	A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	5,070	5,140	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%	429	8.6
	TO6	田町スクエア(底地)	2,338	0.4%	T	2,970	3,120	3.2%	2,910	3.6%	3.4%	99	(注6) -
	TO7	A-PLACE池袋	3,990	0.7%	J	5,690	5,740	3.7%	5,630	3.5%	3.8%	220	5.0
	TO8	A-PLACE新橋	5,650	1.0%	J	7,230	7,330	3.4%	7,120	3.2%	3.5%	268	6.5
	TO9	A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	7,810	7,960	3.3%	7,650	3.1%	3.5%	281	7.4
	TO10	A-PLACE品川	3,800	0.7%	J	6,060	6,150	3.2%	5,960	3.0%	3.3%	213	7.8
	TO11	大崎ウィズタワー	10,690	2.0%	D	14,400	14,600	3.2%	14,300	2.9%	3.3%	487	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%	2,460	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	6,110	6,110	3.3%	6,110	3.0%	3.4%	210	5.7
	TO15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.3%	V	7,960	7,960	3.5%	7,960	3.2%	3.6%	291	7.1
	TO16	A-PLACE品川東	18,800	3.5%	M	18,000	19,500	3.6%	17,400	3.4%	3.8%	758	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%	31,926	3.0%	3.4%	1,125	2.9
	TO19	A-PLACE田町イースト	6,800	1.3%	V	7,340	7,500	3.2%	7,180	3.0%	3.4%	255	5.9
	TO20	目黒東急ビル	16,300	3.0%	J	16,300	16,300	3.1%	16,200	2.8%	3.1%	519	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	9,210	3.1%	9,080	2.8%	3.2%	288	6.4
	TO23	霞が関東急ビル	30,600	5.6%	T	30,700	31,800	3.2%	30,200	3.3%	3.4%	1,040	1.7
	AA1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.2%	J	15,100	-	-	15,100	5.1%	-	600	(注4) -
	AA2	icotなかもず (注5)	8,500	1.6%	T	10,600	10,900	4.8%	10,500	4.8%/4.9%	5.0%	540	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	4,220	4,230	4.6%	4,200	4.2%	4.8%	197	2.4
	AA6	A-PLACE金山	6,980	1.3%	V	8,730	8,800	4.7%	8,650	4.5%	4.9%	423	3.7
	AA7	大阪中之島ビル	11,100	2.0%	J	18,700	18,800	3.4%	18,500	3.2%	3.5%	690	3.0
	AA8	icot大森	5,790	1.1%	J	7,540	7,570	3.9%	7,510	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	5,070	5,090	5.2%	5,050	5.0%	5.4%	261	6.6
	AA10	梅田ゲートタワー	19,000	3.5%	D	22,000	22,300	3.4%	21,900	3.2%	3.6%	788	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	5,820	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%	826	2.6
	合計 (2024年5月末時点、45物件)			541,800	100.0%	-	628,681	626,108	-	620,639	-	-	22,867

(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4年目は4.8%、5年目以降は4.9%です

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

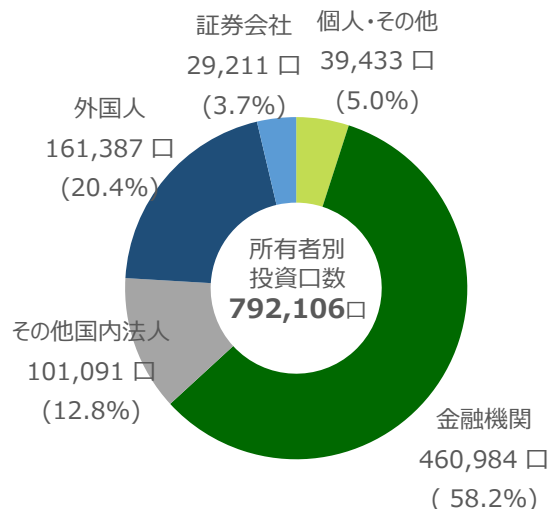
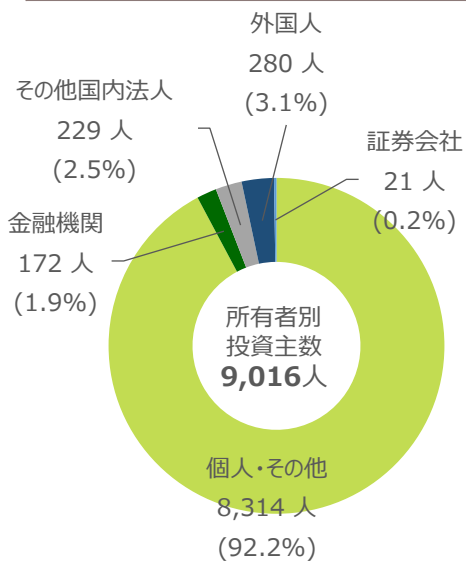
キャップレート(注1)の推移

カテゴリー	物件番号	物件名	取得日	取得時点	2012.11 (第2期)	2013.5 (第3期)	2013.11 (第4期)	2014.5 (第5期)	2014.11 (第6期)	2015.5 (第7期)	2015.11 (第8期)	2016.5 (第9期)	2016.11 (第10期)	2017.5 (第11期)	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11 (第16期)	2020.5 (第17期)	2020.11 (第18期)	2021.5 (第19期)	2021.11 (第20期)	2022.5 (第21期)	2022.11 (第22期)	2023.5 (第23期)	2023.11 (第24期)	2024.5 (第25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%	3.7%	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%	2.7%	2.7%	2.7%	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%	4.3%	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%			
	UR-5	京都丸の内パークビル	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%	4.6%	4.6%	4.6%	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%		
	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%		
	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%		
	UR-10	キューブラザ心斎橋	2015年12月16日	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	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%		
	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%	3.9%	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%		
	TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	2012年6月13日	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	2012年6月13日	4.6%	4.6%	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%	
		TO-3	A-PLACE代々木	2012年6月13日	4.6%	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%	3.6%	
		TO-4	A-PLACE青山	2012年6月13日	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	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%
		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%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%
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%	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%	
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%		
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%		
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		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%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	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%		
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%		
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%	3.6%	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%	3.4%	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%	3.2%	
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%	
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%	3.4%	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%	
TO-23		鶴が岡東急ビル	2023年3月28日	3.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.2%	3.2%		
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティバアカウント	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%	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%		
	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%	5.4%	5.3%		
	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%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%		
	AA-6	A-PLACE金山	2012年6月13日	5.3%	5.3%	5.2%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	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%		
			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%	4.6%	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%		
	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%		
	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%		
	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%		
	AA-12	コマースモール博多	2018年1月5日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	
	AA-13	A-PLACE心斎橋	2019年1月10日	3.8%	-	-	-	-																						

投資主の状況 ～ 2024年5月期（第25期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2024年5月末（第25期末）時点				2023年11月末（第24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	8,314人	92.2%	39,433	5.0%	8,019人	92.1%	39,564	4.9%
金融機関	172人	1.9%	460,984	58.2%	171人	2.0%	474,518	58.8%
その他 国内法人	229人	2.5%	101,091	12.8%	210人	2.4%	102,853	12.7%
外国人	280人	3.1%	161,387	20.4%	285人	3.3%	144,482	17.9%
証券会社	21人	0.2%	29,211	3.7%	22人	0.3%	46,029	5.7%
合計	9,016人	100.0%	792,106	100.0%	8,707人	100.0%	807,446	100.0%

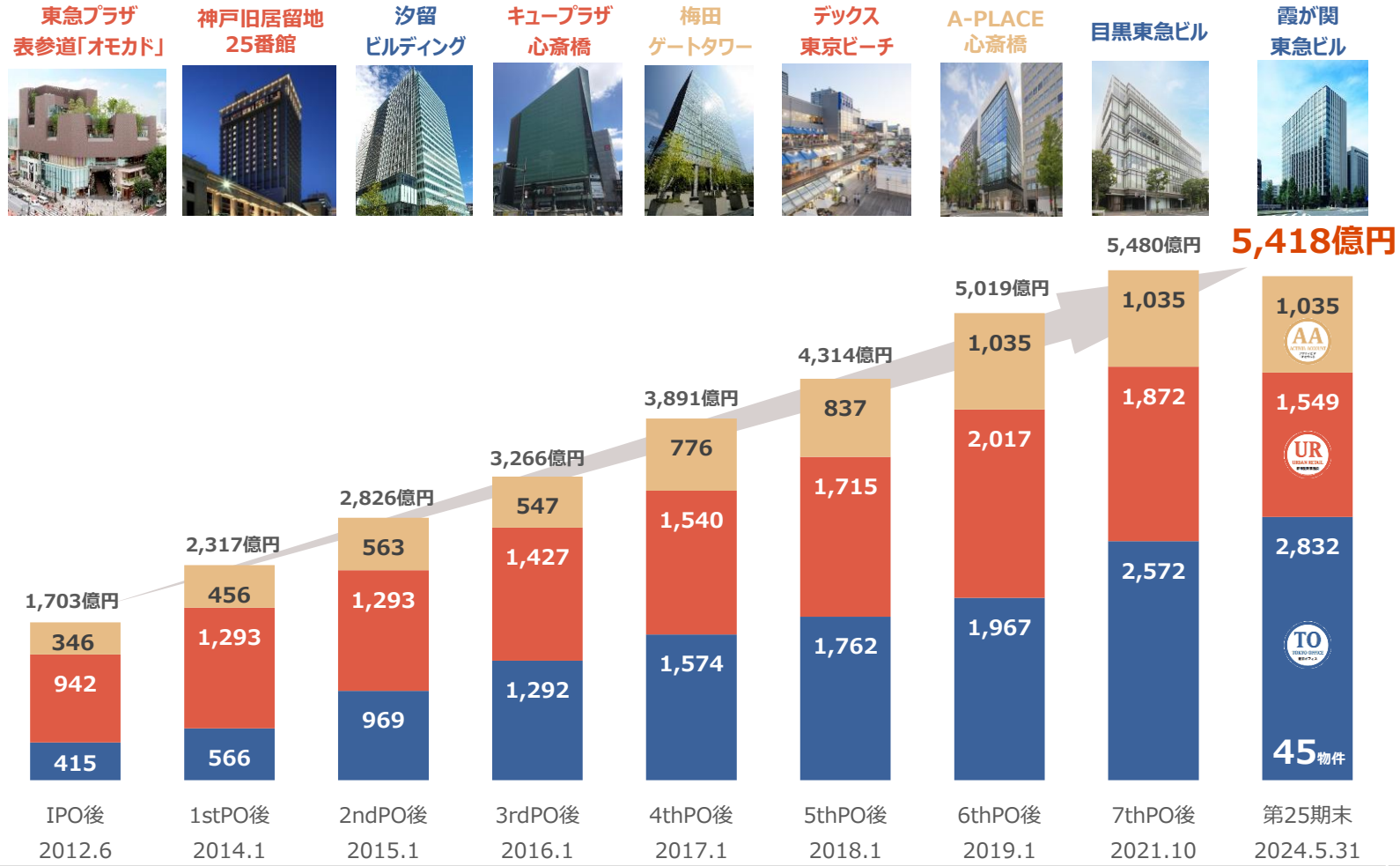


2. 投資主上位10社

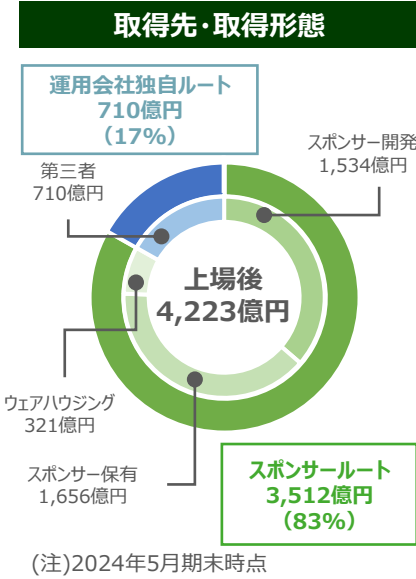
氏名または名称	所有口数 (口)	比率
1. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	209,749	26.5%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	122,435	15.5%
3. 東急不動産株式会社	89,365	11.3%
4. 野村信託銀行株式会社（投信口）	35,742	4.5%
5. THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ）	15,400	1.9%
6. ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント （常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行）	10,908	1.4%
7. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリートリー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	10,728	1.4%
8. ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行）	10,280	1.3%
9. シービーロンドン リーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ）	8,877	1.1%
10. S M B C 日興証券株式会社	8,596	1.1%
合計	522,080	65.9%

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



71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	42.0%	36.5%
28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	51.3%	58.0%	63.5%
79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	79.4%	81.1%	80.9%



取得余力

約**300**億円

(注)LTV50%とした場合
2024年5月期末時点

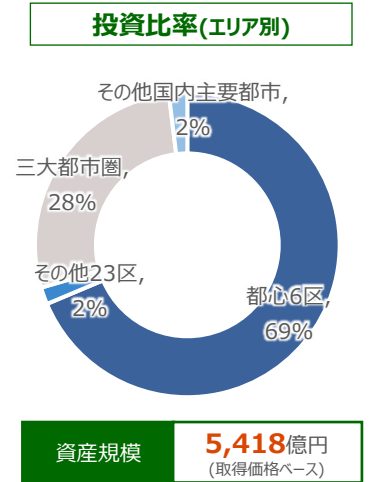
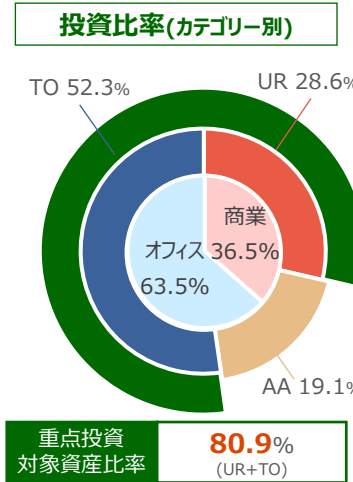
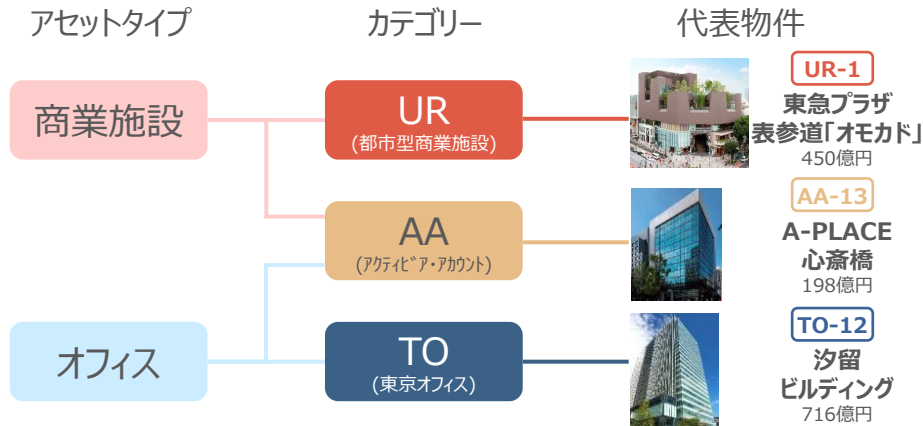
商業比率
オフィス比率
重点投資対象資産 (UR+TO)比率



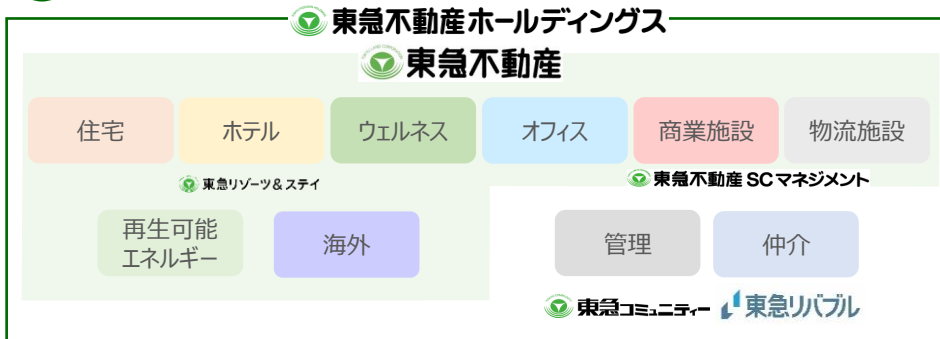
本投資法人の特徴と強み

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

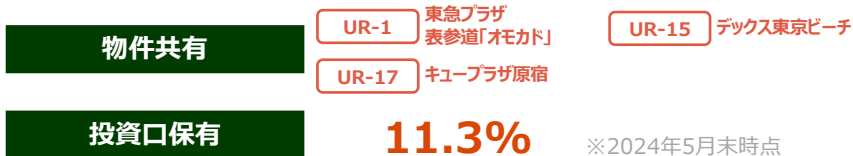
1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）



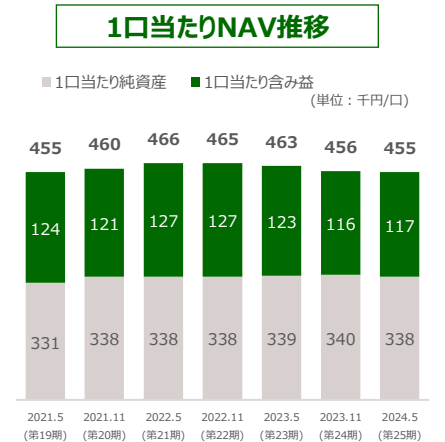
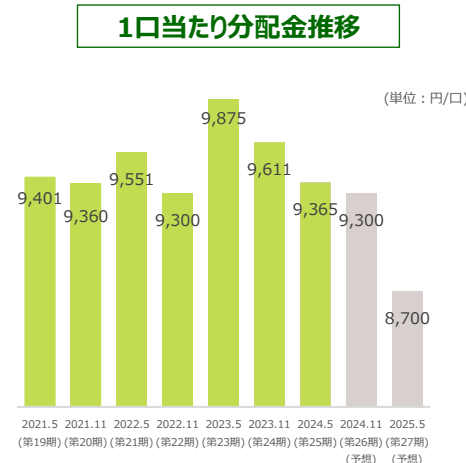
2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）



✓ 物件共有やAPI投資口保有により、セიმポート性を強化



3 運用実績：長期安定的な分配金と継続的なNAV向上の実現



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

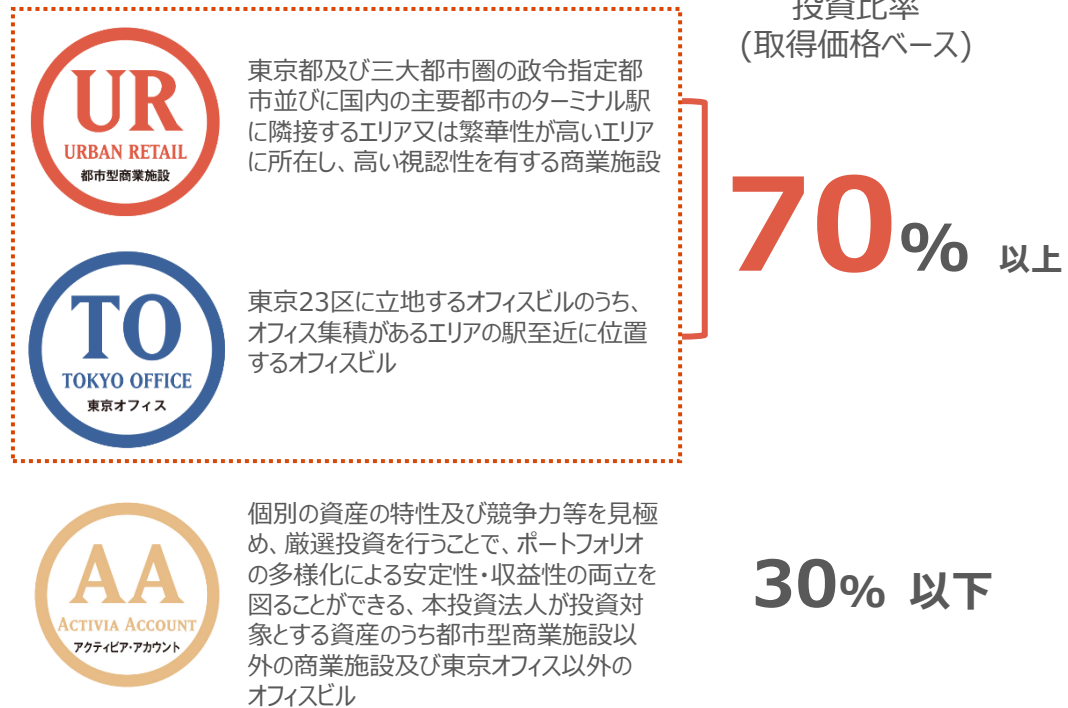
2. 本投資法人の基本方針

- ✓ 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

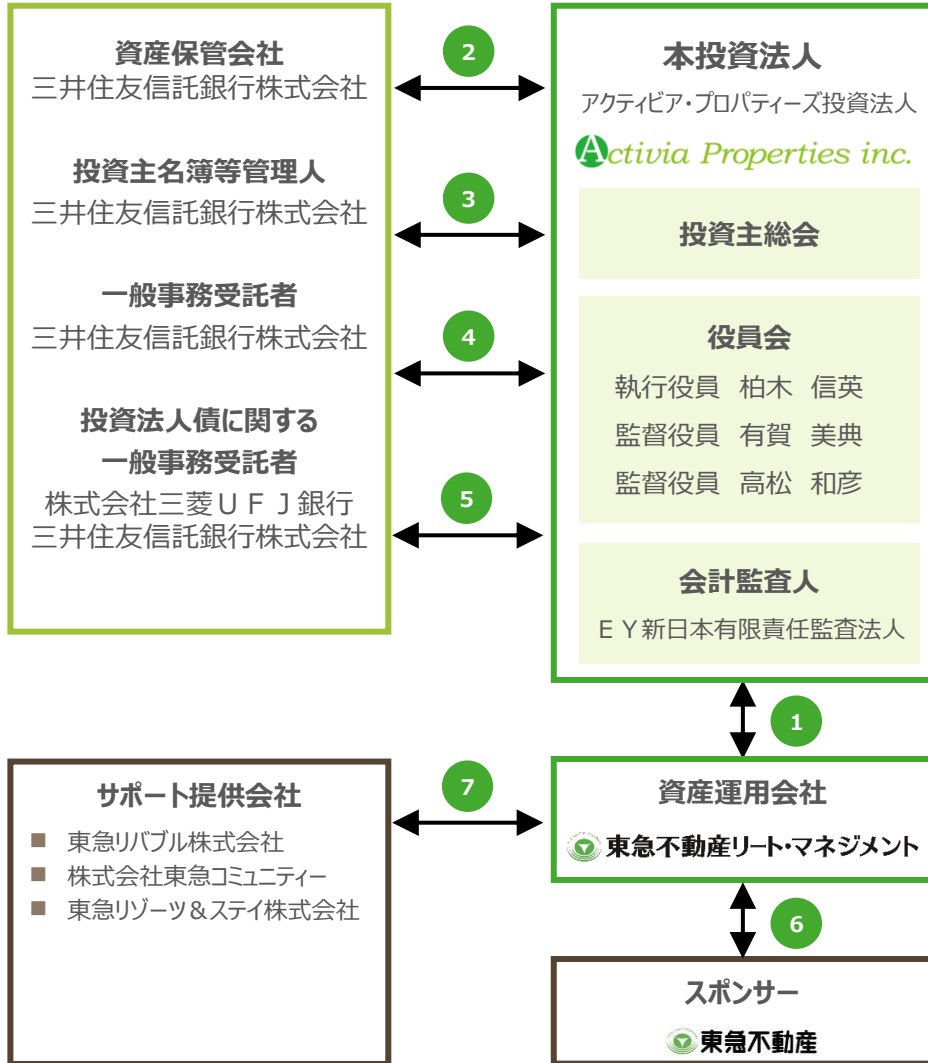
- 本投資法人は、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行います



(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%)

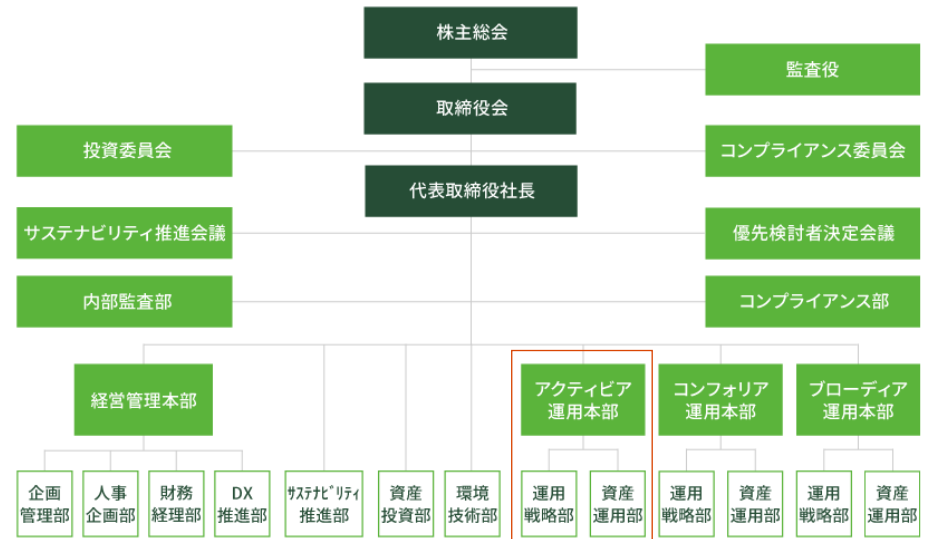


代表取締役社長
久保 章



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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、アクティビア・プロパティーズ投資法人(以下「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われぬ可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。