



恵比寿プライムスクエア



恵比寿プライムスクエアより渋谷駅方面を望む



アクティビア・プロパティーズ投資法人

(証券コード：3279/API)

 東急不動産リート・マネジメント



目次

1.運用ハイライト

2.成長戦略

3.Action1 巡航DPU1万円の早期達成

4.Action2 オフィス内部成長

5.Action3 商業テナント入替

6.Action4 外部成長

7.財務・決算/業績予想・ESG

8.Appendix

2019年11月期（第16期）は、期初に以下の戦略を掲げ、**投資主価値の最大化**及び**継続的なDPU・NAVの成長**を最重要課題として取り組み、着実な成果を実現

- ① DPU成長ドライバーとして、オフィスを中心とした**内部成長**を追及
- ② 外部環境に適応した**外部成長**により、DPUの成長速度をサポート
- ③ DPU・NAV水準・マーケット環境等を踏まえ、最適な**資金調達手段**を選択
- ④ 投資主価値最大化のインセンティブを強化するため、**運用報酬体系**を見直し

投資主価値向上を実現

1口当たりDPU

10,137円

(前期比+120円/+1.2%)

1口当たりNAV

458,775円

(前期比+7,763円/+1.7%)

内部成長

■ 過去最大の内部成長

賃料増額（オフィス）

+147百万円/期

増額率（オフィス平均）

+12.9%

外部成長

■ 資産入替を公表

ポートフォリオ収支改善

内部成長余力拡大

広域渋谷圏回帰

財務戦略

■ 機動的なボンド発行

7月、11月にGB起債

(5年債50億円・10年債40億円)

最多水準の投資表明を獲得

(7月：8社、11月：21社)

ESG

■ 新たな取り組みを推進

運用報酬体系変更

2020年5月期（第17期）より適用開始

サステナビリティ方針の制定

マテリアリティを特定

2019年11月29日公表「資産入替」～「恵比寿プライムスクエア」の取得と「A-PLACE新橋駅前」の譲渡～ 4

資産入替の概要

取得資産

TO-18 恵比寿プライムスクエア
(準共有持分51%)



譲渡予定資産

TO-17 A-PLACE新橋駅前



入替

取得価格 (取得利回り)	30,700百万円 (3.7%)
鑑定評価額	31,000百万円
想定NOI	1,148百万円
償却後利回り	3.1%

譲渡予定価格	21,000百万円
想定帳簿価格 (注1)	20,824百万円
鑑定評価額 (注2)	20,400百万円
想定NOI	635百万円
償却後利回り	2.6%

償却後利回りを引き上げ

含み損を解消

資産入替の効果

1 DPUの向上

+157円/口

- ✓ 「恵比寿プライムスクエア」が通期寄与となる2020年11月期（第18期）では、**入替効果**として**+157円/口**のDPU向上を見込む

2 賃料ギャップ[△]11%

+76円/口 (注3)

- ✓ テック企業の集積によりオフィス賃料の上昇傾向は継続
- ✓ 更に足元ではマーケット賃料を上回る成約事例も有り

3 広域渋谷圏比率の上昇

33.1% (注4)

- ✓ 「恵比寿」エリアの**旗艦物件**となる「恵比寿プライムスクエア」の取得により、「東京オフィス」の**広域渋谷圏比率は約14pt上昇**

スポンサーサポートの活用

- ✓ 「恵比寿プライムスクエア」を**先行取得**することで、**売買効果を最大化**

稼働期間	2019年		2020年			
	11月	12月	1月	2月	3月	4月
恵比寿プライムスクエア	契約		取得			
A-PLACE新橋駅前	契約				譲渡	

(注1)2020年3月19日時点における想定値

(注2)2019年11月期（第16期）末時点の不動産鑑定評価書に基づき記載

(注3)事務所部分における賃料ギャップが解消された場合に増加が見込まれる、1口当たり分配金（運用報酬等の諸費用の増加は考慮しない）の数値を記載

(注4)東京オフィスにおける比率（取得価格ベース）を記載

恵比寿プライムスクエアの概要 ～ 成長ポテンシャルを有する広域渋谷圏の大型オフィス ～

TO-18 恵比寿プライムスクエア (準共有持分51%)



- 広域渋谷圏
- アップサイドポテンシャル
- スポンサールート

1 広域渋谷圏所在

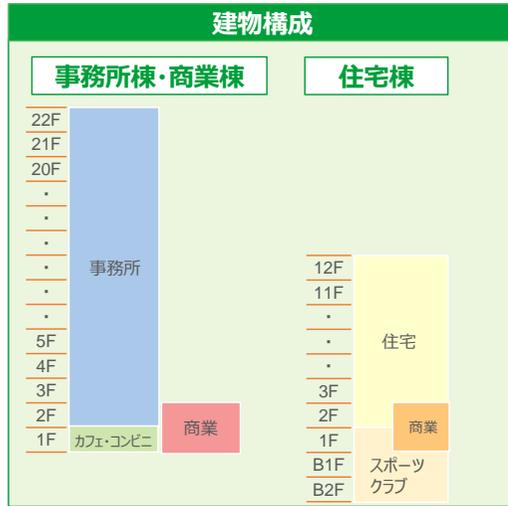
- ✓ テック企業等からのオフィスニーズが強い「恵比寿」駅から徒歩6分の**プライム立地**

2 視認性の高い希少な高層ビル

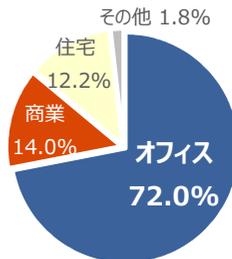
- ✓ 約4千坪の敷地に事務所棟、商業棟及び住宅棟が配された**オフィス中心の複合施設**

3 内部成長ポテンシャル

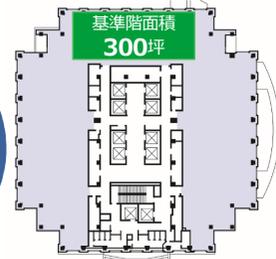
- ✓ 取得時点における賃料ギャップは $\Delta 11\%$ 、将来の**内部成長余地**を確保



賃料構成比率

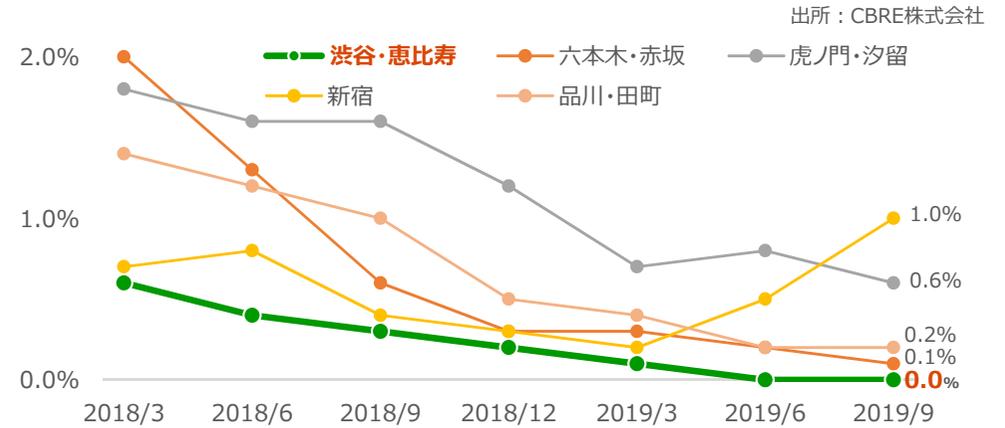


オフィス平面図



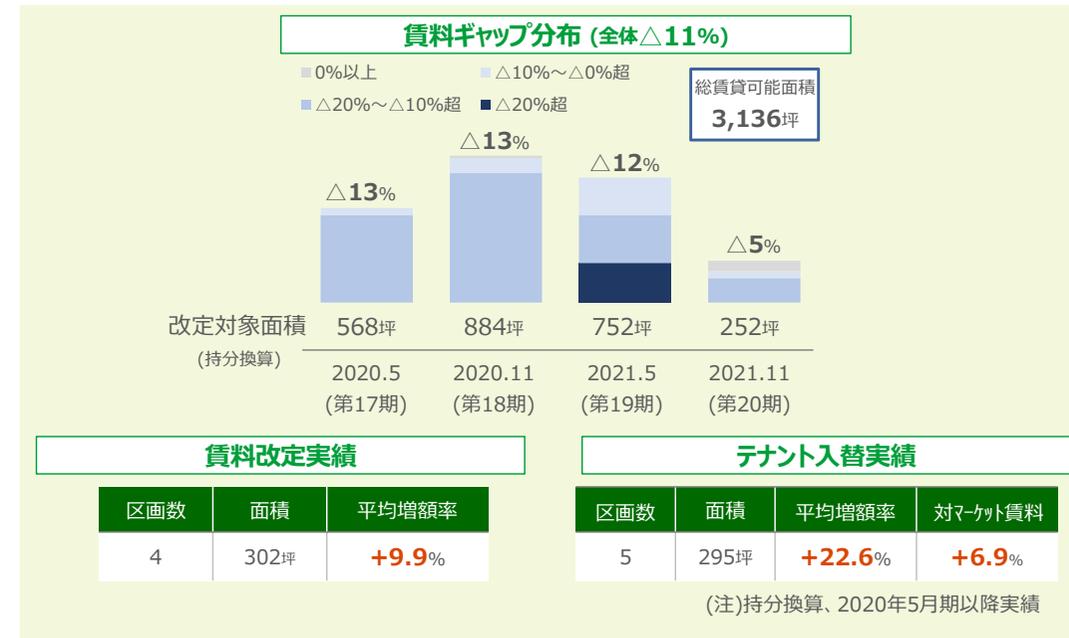
恵比寿エリアのオフィス空室率の推移

- ✓ エリア空室率は2019年6月以降**0.0%**で**推移**



取得以降の成長ポテンシャル (オフィス区画)

- ✓ 早期リーシングによる**高稼働率**の維持及び**改定・入替**による**内部成長**を目指す



成長に向けた具体的取組み ～ 2019年11月期（第16期）以降～

- 2019年11月期実績に基づく、**巡航DPU1万円の早期達成**
- オフィスの内部成長を外部成長がサポートする成長戦略に加え、**商業テナント入替による内部成長**にも期待

19.11期
20.5期

Action1

巡航DPU1万円

- ✓ 19.11期における増額改定実績（19.11期及び20.5期改定分）
- ✓ 資産入替によるポートフォリオ収支改善（固都税費用化ベース）

20.5期
以降

Action2

オフィス内部成長

- ✓ 20.5期（進捗39%）及び20.11期（進捗3%）賃料改定交渉による賃料増額の加速
- ✓ テナント入替による賃料ギャップ^oの解消

20.5期
以降

Action3

商業テナント入替

- ✓ 路面店中心にテナント入替による大幅な賃料増額の期待
- ✓ 駅前・プライム立地オフィスの内部成長極大化に貢献

20.5期
以降

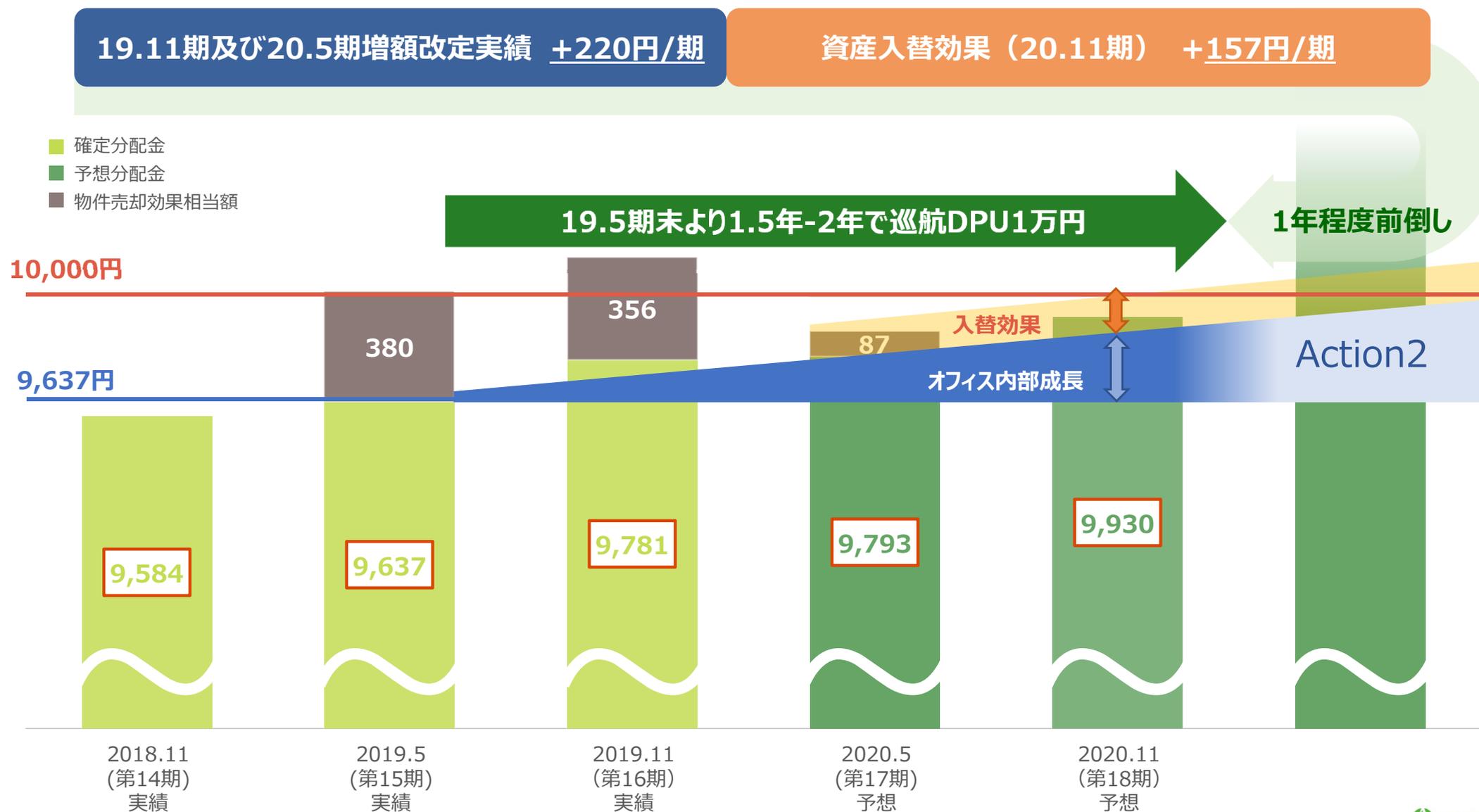
Action4

外部成長

- ✓ 資産規模拡大にこだわらない外部成長戦略の継続
- ✓ 資産入替を継続し、広域渋谷圏及び品川・五反田エリアのオフィス取得機会を狙う

巡航DPU1万円早期達成の進展 ~ 達成見込時期を「2-3年以内」から「1.5-2年以内」に1年程度前倒しへ ~ 7

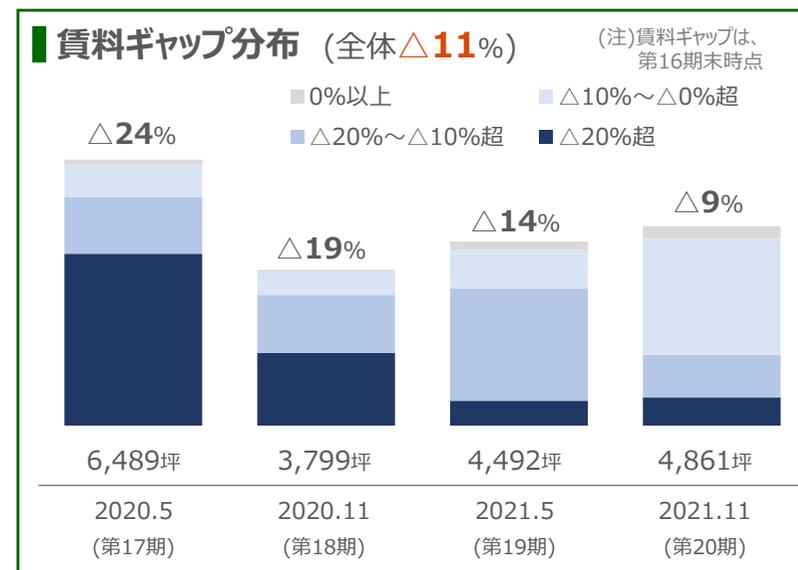
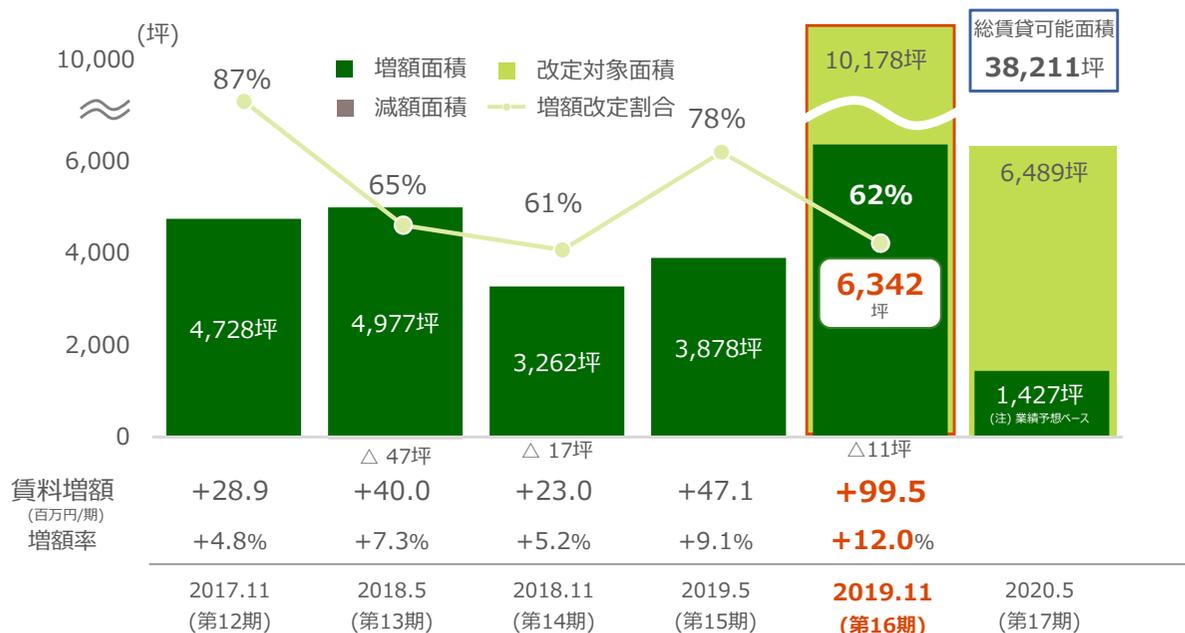
➤ 2019年11月期（第16期）以降における**オフィスの増額改定実績**及び「恵比寿プライムスクエア」と「A-PLACE新橋駅前」の**資産入替効果**により、**巡航DPU1万円の達成見込時期を2020年11月期（第18期）又は2021年5月期（第19期）に前倒し**



東京オフィスの改定入替動向 ~ 過去最高を大幅に更新、増額基調に変化なし ~

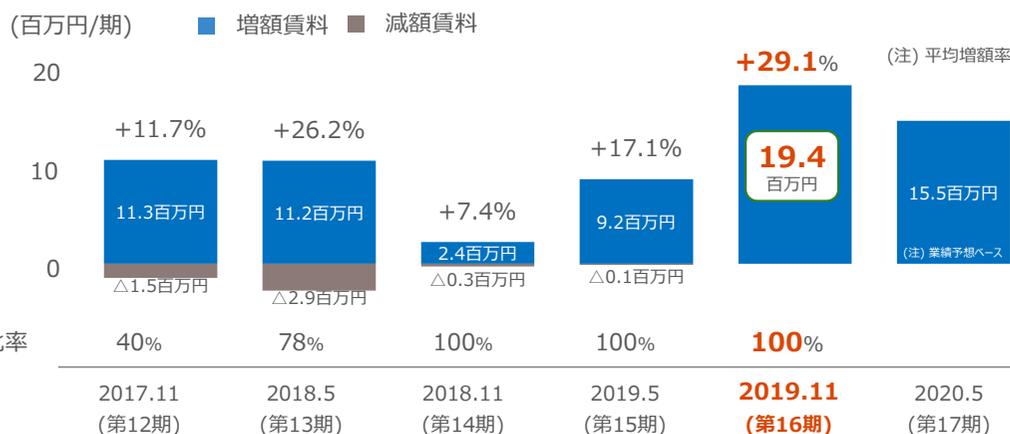
1. 賃料改定の状況 (面積ベース)

- ✓ 増額改定の基調に変化の兆しは見られず、2020年5月期(第17期)以降も賃料ギャップの大きさから**内部成長余地を有する**状況
- ✓ 2019年11月期(第16期)は増額面積及び賃料増額で**過去最高**を記録、改定割合については一部大型テナントを除くと**約90%**のテナントで増額に成功



2. テナント入替の状況 (賃料ベース)

- ✓ 好調なマーケット環境を活かし、**マーケット賃料を上回る水準での成約**を狙う



入替実績 (第16期・第17期)

物件数	面積	対マーケット賃料	平均契約年数
5(7区画)	792坪	+9.6%	+3.8年

- ✓ 主として定期借家契約を締結し、**将来のアップサイド機会を確保**
- ✓ マーケット水準を超える区画は長期契約により**長期間高収益を享受**

主なリーシング区画

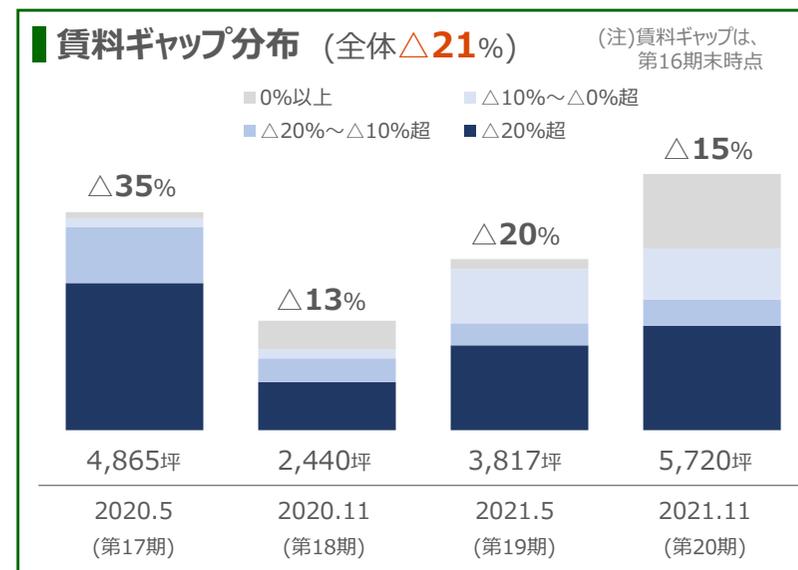
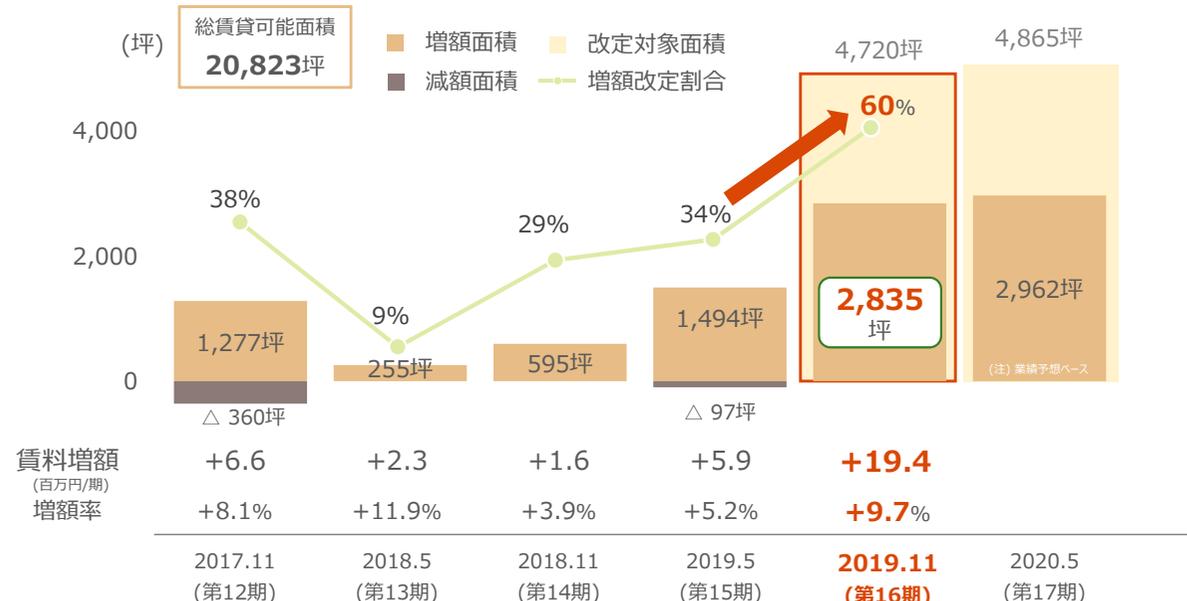
「A-PLACE恵比寿南」(1区画)	94坪	一部区画では 既に申込を受領 しており、次テナント候補と条件につき協議中
「A-PLACE渋谷金王」(3区画)	300坪	
「恵比寿プライムスクエア」(2区画)	78坪	

(注)持分換算

AAオフィスの改定入替動向 ~ 本格的な増額基調が強まるAAオフィス ~

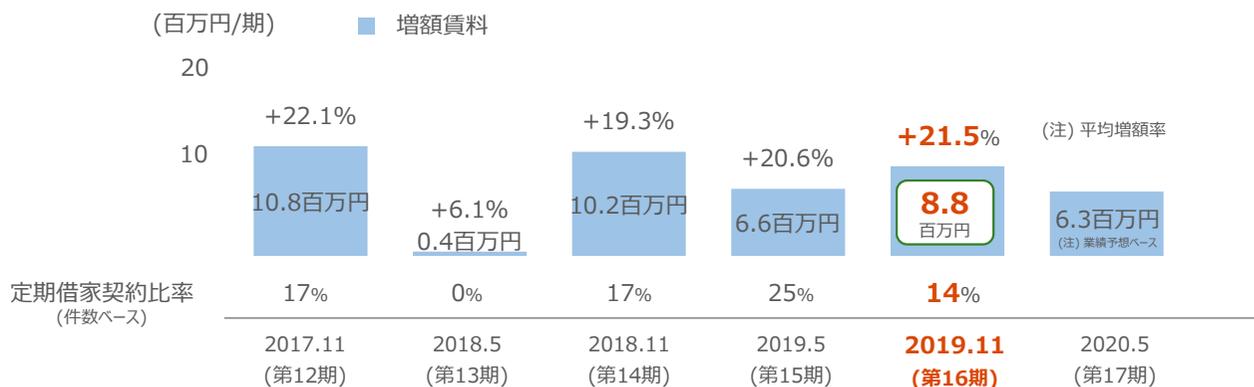
1. 賃料改定の状況 (面積ベース)

- ✓ **大阪エリアにおけるオフィス**を中心に増額実績が大幅に増加、今後も大きな**賃料ギャップ**を背景とした増額改定に注力する
- ✓ 2019年11月期においては、増額面積及び賃料増額は**過去最高**を記録



2. テナント入替の状況 (賃料ベース)

- ✓ AAオフィスにおいては、第12期以降東京オフィスと遜色のない**高い増額率を継続**



入替実績 (第16期・第17期)

AA-6 A-PLACE金山



増額率 **+50.1%**
(75坪)

AA-13 EDGE心斎橋



増額率 **+12.0%**
(309坪)

主なリーシング区画

「大阪中之島ビル」(1区画)	110坪	大阪オフィス2物件については、館内テナントと 具体的な条件につき協議中
「A-PLACE馬車道」(2区画)	99坪	
「EDGE心斎橋」(1区画)	226坪	

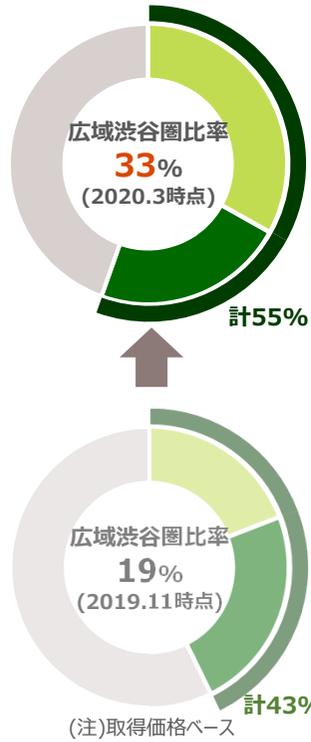
広域渋谷圏の中心地「渋谷駅」周辺の開発状況 ～ 節目を迎えた2019年 ～

- 2019年11月の「渋谷スクランブルスクエア」を皮切りに、「渋谷PARCO」、「渋谷フクラス」が続々開業し、**注目を集める渋谷駅周辺開発**
- 日本一訪れたい街「SHIBUYA」に向けて、**2020年以降も複数の大型プロジェクト**が控えており、**更なる魅力度向上が期待**される



成長を牽引する広域渋谷圏と品川・五反田エリア ～ 益々勢いを増す内部成長 ～

1. 物件一覧



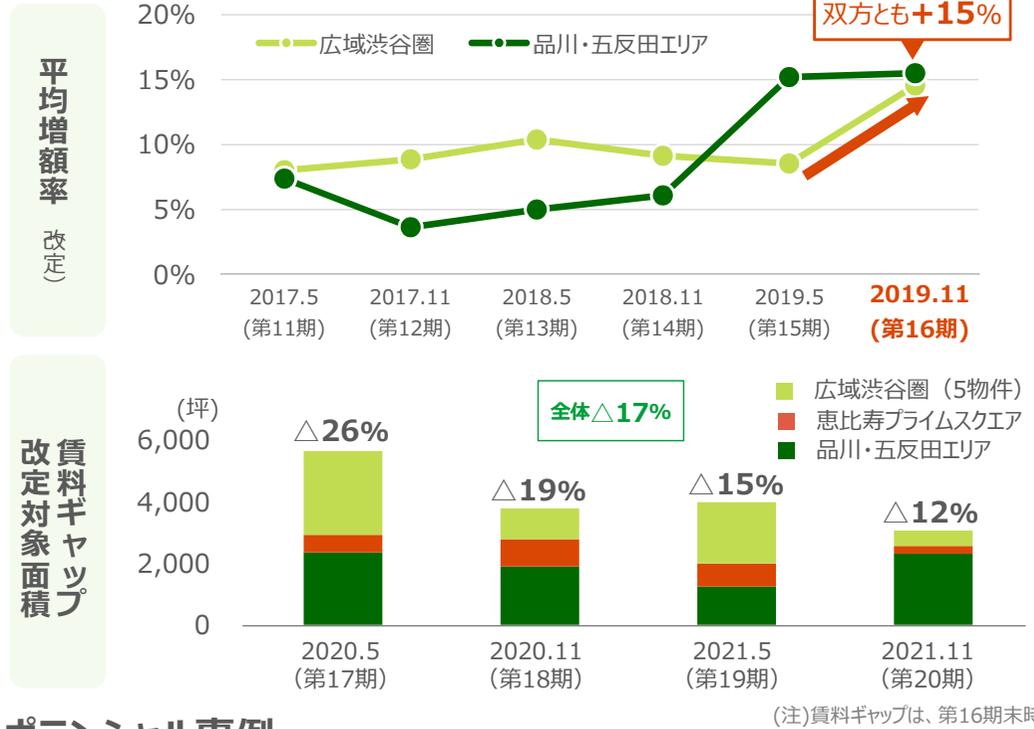
広域渋谷圏 (6物件・684億円)

- ①東急不動産 恵比寿ビル
- ②A-PLACE 恵比寿南
- ④A-PLACE 青山
- ③A-PLACE 恵比寿東
- ⑭A-PLACE 渋谷金王
- ⑱恵比寿プライムスクエア

品川・五反田エリア (5物件・463億円)

- ⑨A-PLACE 五反田
- ⑩A-PLACE 品川
- ⑪大崎 ウィズタワー
- ⑮A-PLACE 五反田駅前
- ⑯A-PLACE 品川東

2. 運用状況



3. ポテンシャル事例

広域渋谷圏

⑭A-PLACE 渋谷金王

2015.7 賃料ギャップ△40%超の前提で取得

2017.11期 全館平均+23%で増額改定・増額入替

2019.11期 対当初賃料で更に平均+31%で増額改定

2020.5期以降 解約予定3フロア (賃料ギャップ△15%)の増額入替を目指す

品川・五反田エリア

⑩A-PLACE 品川 募集123坪 (2019.11期) → **+53%** マーケットを大きく上回る賃料で長期契約を締結

⑮A-PLACE 五反田駅前 募集323坪 (2020.5期) → 1F **+52%** 2-3F **+11%** 1Fは店舗、2-3Fはオフィスとして最有効利用

⑯A-PLACE 品川東 募集117坪 (2020.5期) → **+7.5%** 代表テナントによる館内増床

プライム立地商業施設の競争力 ～ アメリカンイーグルへの対応状況 ～

UR-1 東急プラザ表参道原宿



✓ アメリカンイーグルは国内での事業撤退を発表、
2019年12月末をもって全店舗を閉店

2012年4月オープン 2019年12月閉店



表参道エリアの商業マーケット

1日平均乗降客数 (2019年)
: 44.7万人 (対2012年+26%)

月坪売上高 (2014年)
: 47.5万円 (対2007年+40%)

プライム賃料 (2019年)
: 35万円 (対2012年+106%)

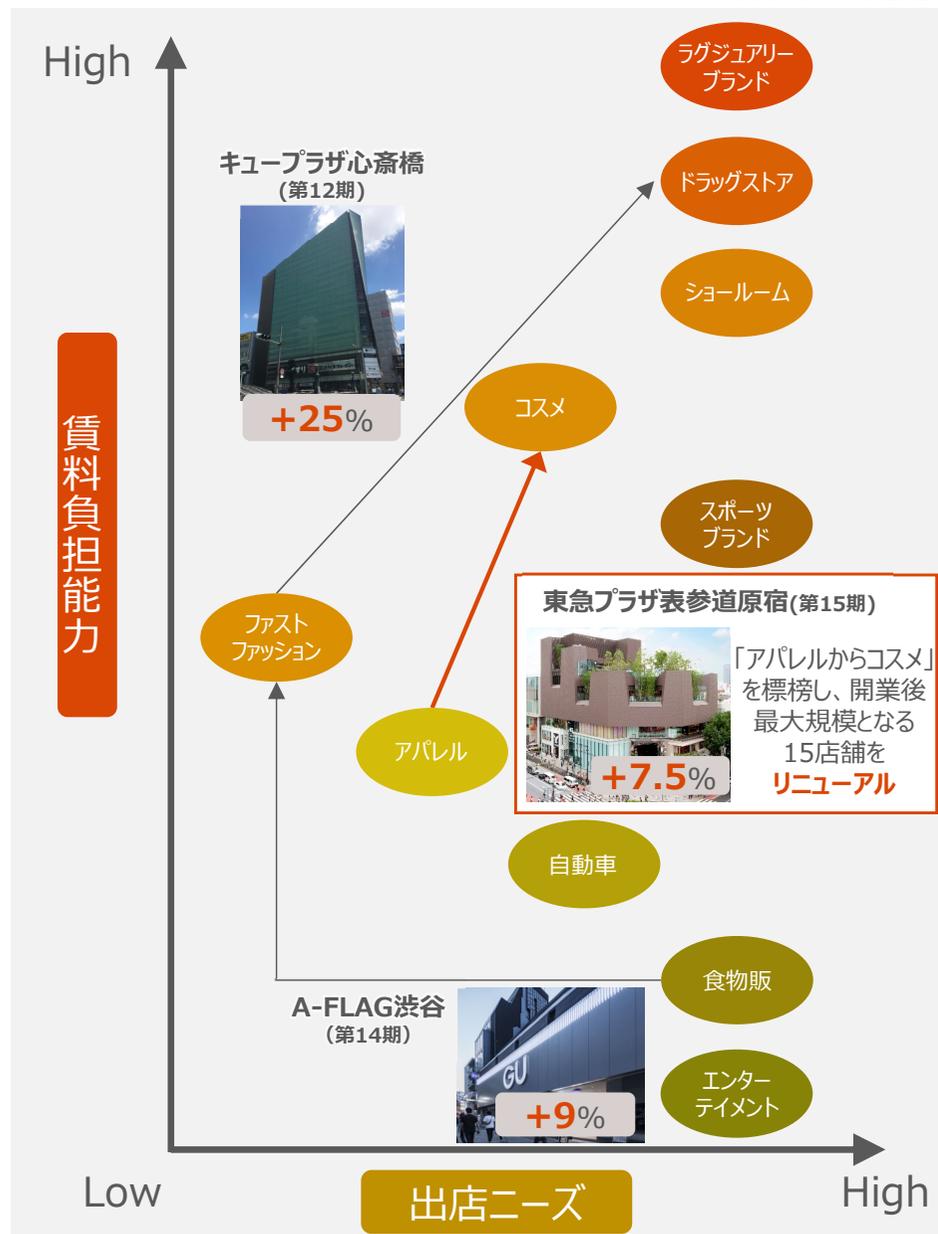
出所：CBRE株式会社



- ✓ 渋谷再開発により更なる集客・消費が見込まれる表参道原宿エリア
- ✓ 抜群の希少性を有し、多くのテナントが旗艦店としての出店に対応できる神宮前交差点所在の路面店
- ✓ プロアクティブな対応により、既に複数のテナント候補と出店に向け交渉中

様々な業種のテナントから選ばれるAPIの商業施設

出所：CBRE株式会社



商業とオフィスの融合が進むAPIのポートフォリオ ~ 立地にこだわった厳選投資による効果 ~

1. スポンサーサポート及び運用会社独自ノウハウの活用

都市型商業施設



オフィス

東急不動産HDグループの運営・管理ノウハウの活用

- ✓ 多様な開発・運営を通じ、機動的なリーシングと強固なテナントリレーションを構築

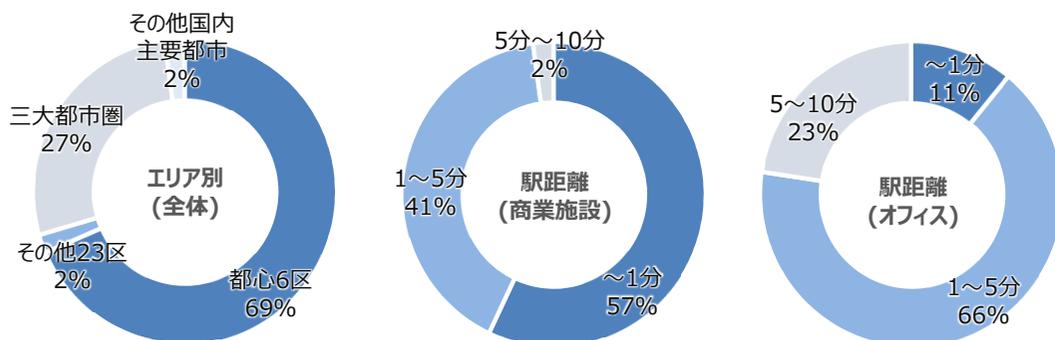
商業施設×オフィス複合リートならではの運用

- ✓ 東急不動産において、商業施設・オフィスの開発・運営に精通したメンバーと長年商業施設の開発・運営・管理を経験したメンバーによる運用力

2. 広域渋谷圏商業と駅前・プライム立地オフィスの競争力

立地とクオリティにこだわったポートフォリオ

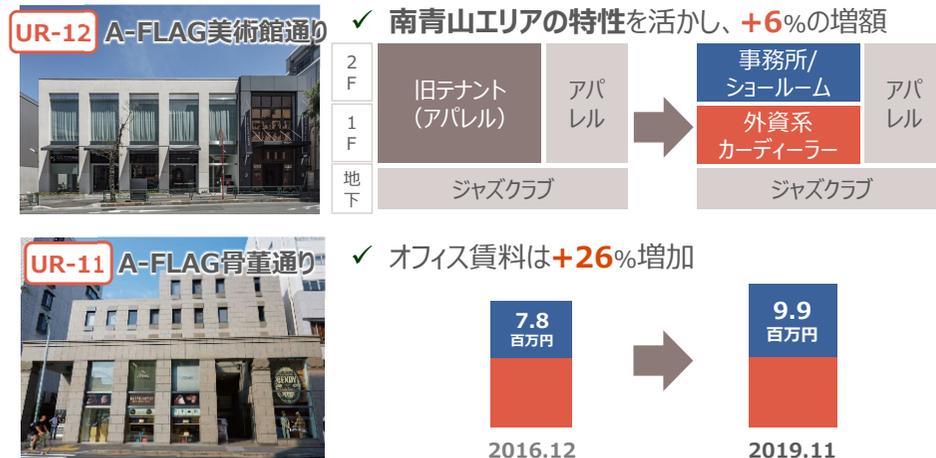
- ✓ 広域渋谷圏や心斎橋では、商業施設にオフィステナントを誘致するなど、商業とオフィスの融合が進む
- ✓ 駅前立地を中心とするプライム立地オフィスの路面区画は、商業テナントの誘致によりオフィスのマーケット賃料を上回る賃料収受（内部成長）が可能



(注)UR+EDGE心斎橋

3. 収益機会を柔軟に支えるAPI物件のテナントニーズ

都市型商業施設でのオフィスリーシング



駅前・プライム立地オフィスでの商業リーシング



今後アップサイドが期待される物件

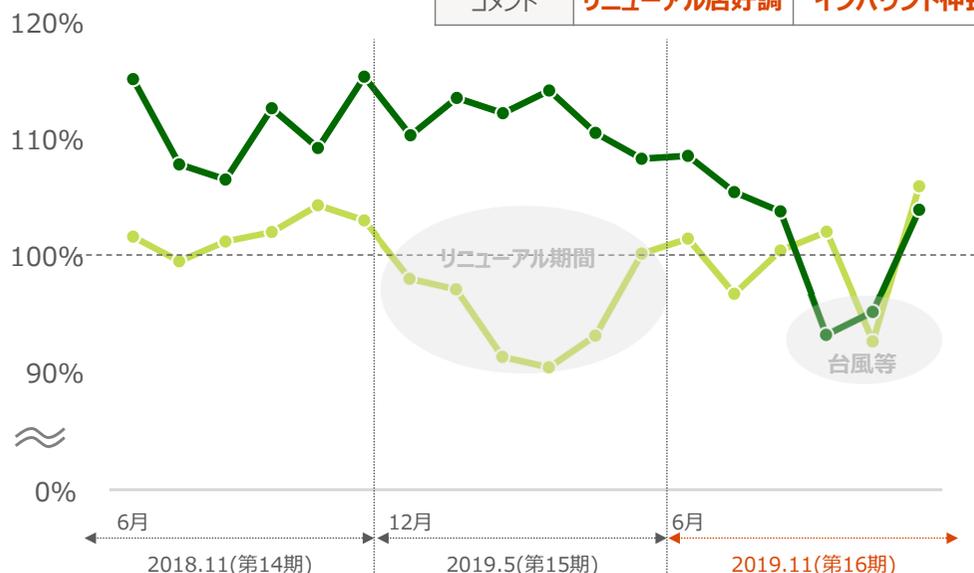


商業施設の運営状況 ～ 堅調な運営が継続 ～

1. 売上推移

- ✓ 台風等天候による一時的な落ち込みがあるも、両施設とも**回復基調**
- ✓ 2019年10月以降の消費増税に伴う売上への**影響は軽微**

	東急プラザ 表参道原宿	デックス 東京ビーチ
凡例		
期間売上 (前年同期比)	99.9%	101.9%
コメント	リニューアル店好調	インバウンド伸長



2. 改定・入替実績 (第16期・第17期)

- ✓ URを中心に着実に**賃料増額**を実現

	面積	賃料増減額	増減額率
賃料改定	1,245坪	+2.0 百万円/期	+1.4%
テナント入替	191坪	+2.1 百万円/期	+10.5%
合計	1,436坪	+4.1 百万円/期	+2.6%

3. 主要国際大型イベント関連

ラグビーワールドカップ2019™日本大会

UR-15 デックス東京ビーチ
シーサイドデッキにおいて
パブリックビューイングを
開催



UR-2 東急プラザ赤坂

4店舗合同での**ビアフェス**を
開催 **前年比112%**と好調
な売上を記録



改定事例

UR-13 A-FLAG代官山ウエスト

増額率
+6.3%
(780坪)
2017.1**取得後初**
の増額改定に成功

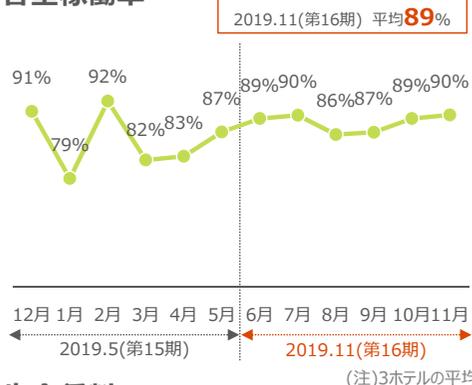


4. ホテルの運営状況

各ホテルの概要

物件名称	東急プラザ赤坂	A-FLAG札幌	神戸旧居留地25番館
ホテル名称 (オペレーター)	赤坂エクセルホテル東急 (東急ホテルズ)	札幌東急REIホテル (東急ホテルズ)	オリエンタルホテル (Plan・Do・See)
立地	「赤坂見附」駅 徒歩1分	「すすきの」駅 徒歩2分	「旧居留地・大丸前」駅 徒歩5分
客室数	487室	575室	116室

客室稼働率

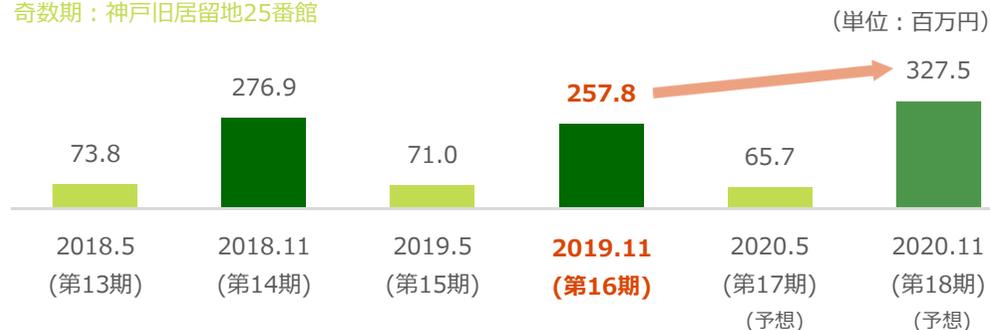


RevPAR



歩合賃料

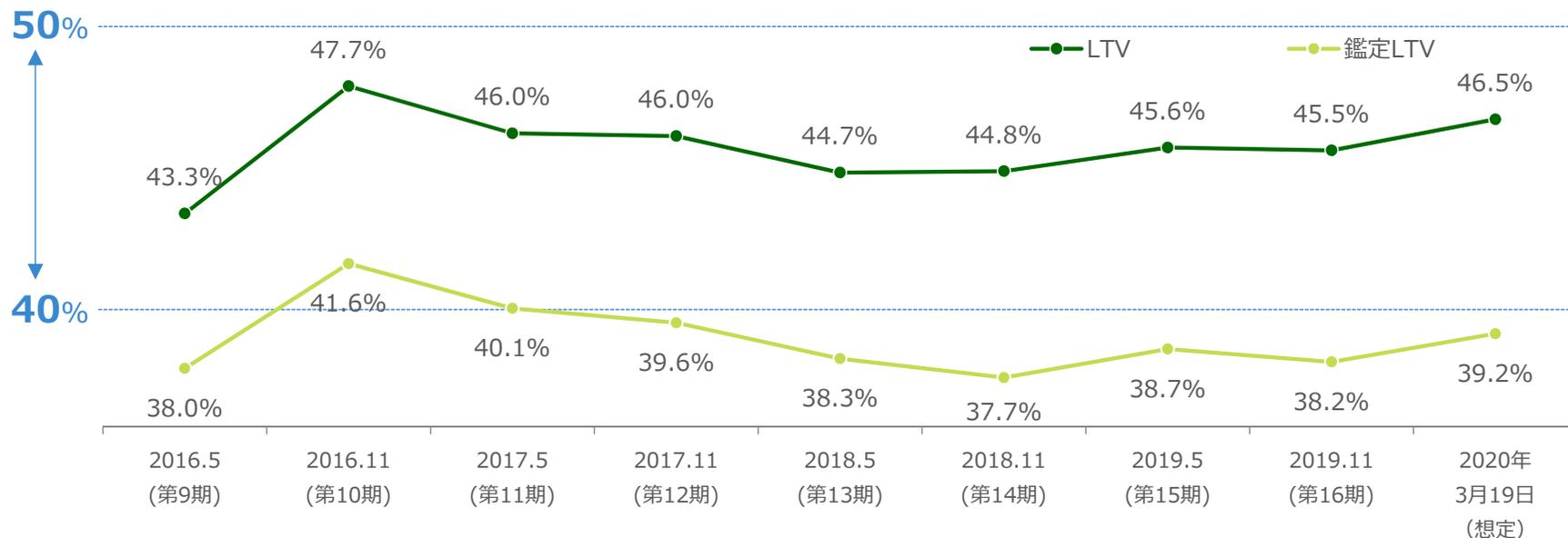
- ✓ 第18期は天災の反動及び**インバウンド増等**による増収を見込む
偶数期：東急プラザ赤坂・A-FLAG札幌
奇数期：神戸旧居留地25番館



外部成長環境に合わせた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

✓ 本資産入替後のLTVは**46.5%**（鑑定LTVは39.2%）の見込み、**DPU水準に配慮しながらLTVコントロール**を実施予定



LTVの想定レンジ

40% ~ 50%

取得余力
(LTV50%)

365億円

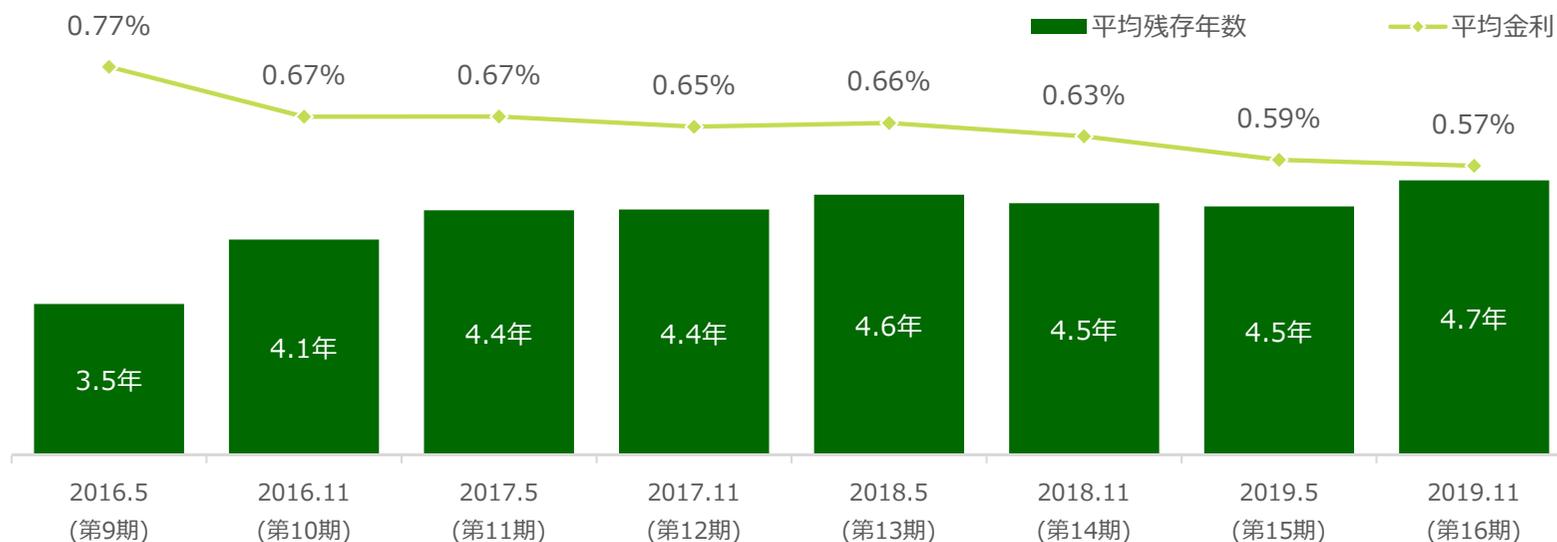
格付(JCR)

AA(安定的)
※日銀買入対象

(注) 2020年3月19日時点(想定)

2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ 平均残存年数の長期化と平均金利の低下を両立しながら、**90%超の固定比率**を確保

平均
残存年数

4.7年

固定比率

93%

平均金利

0.57%

長期比率

98%

(注) 2019年11月期(第16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アダー ～

1. 資金調達実績と今後の見通し

借換え等の実績（2019年11月期）

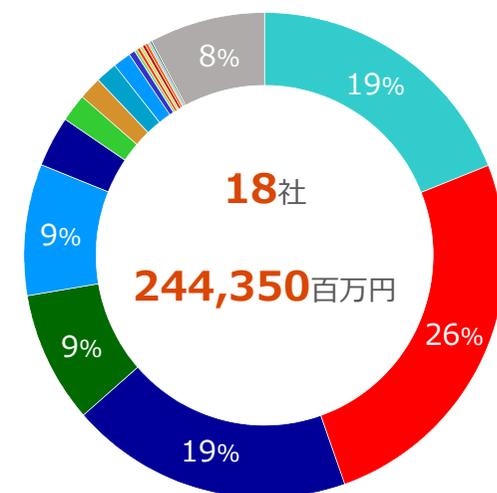
	〈従前〉	〈従後〉
金額	221億円	221億円
平均借入期間	3.6年	7.9年
平均金利	0.51%	0.37%

資産入替後（2020年3月19日時点）における各指標

LTV	平均金利	固定比率
46.5%	0.56%	90%

(注) いずれも2020年1月17日時点の試算に基づく想定値

2. 借入先一覧



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

(注) 2020年3月19日時点（予定）

3. マチュリティアダー

✓ リファイナンスを意識して、**返済期限を分散化**するとともに各期における**借入残高・平均金利の平準化**を実施



決算概要 損益計算書 ～ 2019年11月期（第16期）～

- 公租公課や修繕費等の費用増を、**2019年取得3物件の通期稼働**及びホテル歩合賃料、既存物件の賃料増額等により**対前期増収・増益**
- 追加・前倒し工事等による費用増も、既存物件の賃料増額や**金利の減少**等により、**対前回予想増収・増益**

(単位：百万円)

	2019年11月期 (第16期実績)	2019年5月期 (第15期実績)	対2019年5月期差異 (主要因)		2019年11月期 (前回予想)	対前回予想差異 (主要因)	
賃料・共益費収入	13,650	13,072	578	通期+301、ホテル歩合+187 既存+155 (入替+45・改定+90他)、A赤坂△65	13,634	15	改定+27、入替△5他
駐車場・施設使用料収入	412	400	12		412	0	
水道光熱費収入	1,045	921	123		1,073	△28	
その他収入	90	108	△17	既存△10 (解約違約金剥落△16)	72	18	解約違約金+6
賃貸事業収益	15,199	14,502	697	既存+457、通期+318、A赤坂△78	15,193	6	
不動産売却益	343	341	2		343	△0	
営業収益	15,542	14,843	699		15,536	6	
管理業務費	1,252	1,235	16	既存+8 (CM報酬+8)	1,242	10	増額報酬+11
水道光熱費	1,011	940	71		1,079	△67	
公租公課	1,087	998	89	既存+92 (2018年取得2物件費用化他)	1,087	0	
修繕費	436	189	246		340	96	追加・前倒し工事等+87
その他経費	376	310	66		384	△7	
賃貸事業費用	4,165	3,674	490		4,134	31	
NOI(売却益除く)	11,034	10,827	206	通期+255、既存+9、A赤坂△58	11,058	△24	
減価償却費等	1,298	1,298	0		1,303	△4	
償却後NOI(売却益除く)	9,735	9,528	206		9,755	△19	
賃貸事業損益 (売却益含む)	10,078	9,869	208		10,098	△19	
一般管理費	1,398	1,270	127	運用報酬+122他	1,403	△5	
営業利益	8,680	8,599	80		8,694	△14	
営業外費用	863	873	△10	増資費用△26、金利+14	966	△103	金利△108
経常利益	7,818	7,726	91		7,727	90	
当期純利益	7,817	7,725	91		7,726	91	

1口当たり分配金	10,137円	10,017円	120円		10,018円	119円	
----------	----------------	---------	------	--	---------	------	--

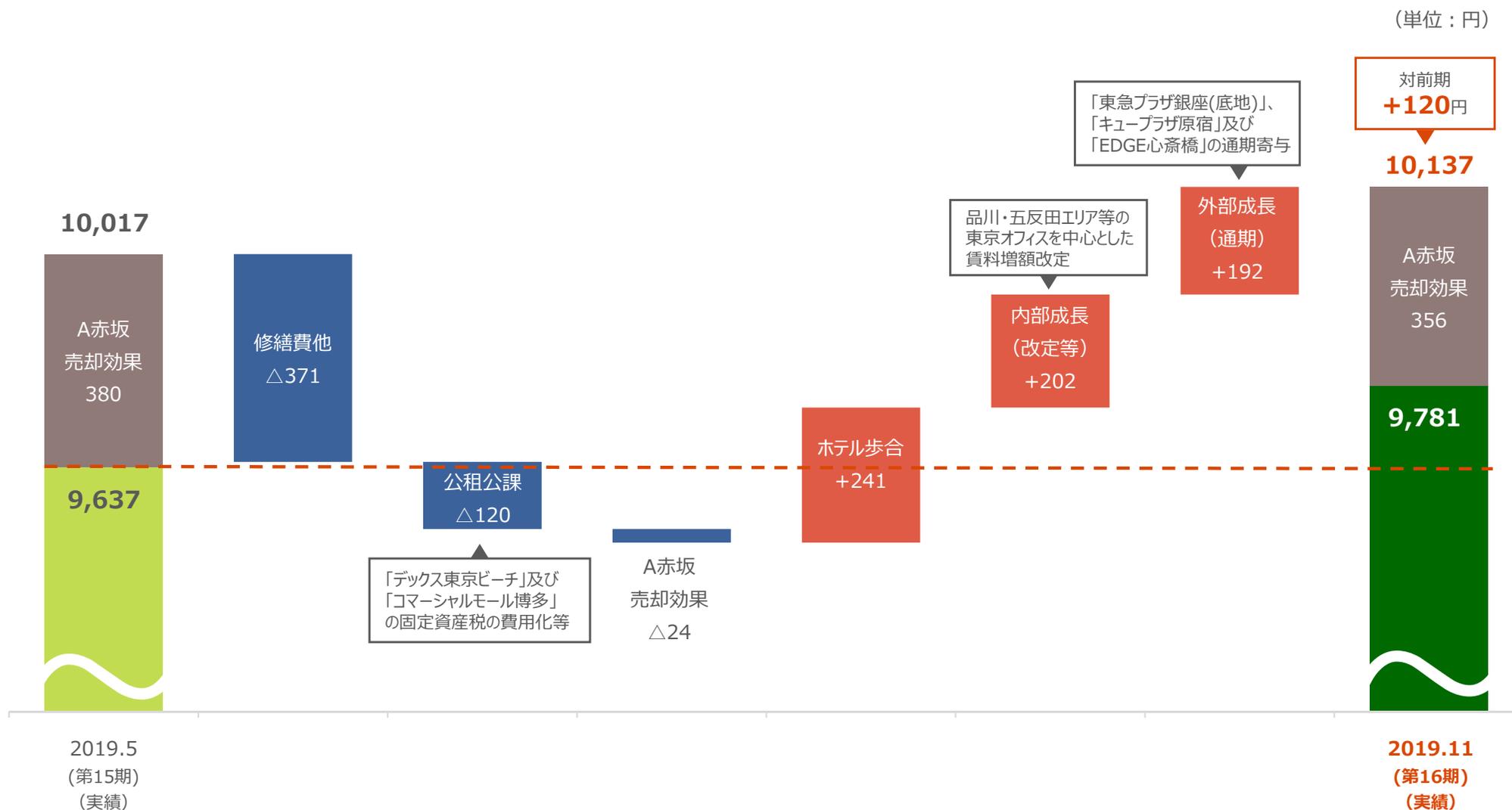
(注1)「通期」とは、「東急プラザ銀座(底地)」、「キュープラザ原宿」及び「EDGE心齋橋」3物件の通期寄与合計を指す

(注2)「A赤坂」とは、2019年6月3日(第16期)付で準共有持分の50%を譲渡した「A-FLAG赤坂」を指す

(注3)「既存」とは、上記4物件を除く既存41物件の合計を指す

1口当たり分配金サマリー ～ 2019年11月期（第16期） ～

- 修繕費や公租公課等の費用増を、**ホテル歩合**や**内部成長**等の**収入増**によりカバーし、**対前期120円増**の10,137円
- 「A-FLAG赤坂」の売却効果を除いた巡航ベースにおいても、1口当たり分配金は**対前期144円増**の9,781円



業績予想 ～ 2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18期）～

- 2020年5月期は資産入替、既存物件の賃料増額等により**対前期増収**の予想
- 2020年11月期は公租公課や修繕費等の費用増も、資産入替、既存物件の賃料増額等により**対前期増収・増益**の予想

(単位：百万円)

	2020年5月期 (第17期予想)	2019年11月期 (第16期実績)	対2019年11月期差異（主要因）		2020年11月期 (第18期予想)	対2020年5月期差異（主要因）	
賃料・共益費収入	13,974	13,650	323	資産入替+398、ホテル歩合△192 既存+118（入替+40・改定+99他）	14,174	200	ホテル歩合+262、資産入替△84 既存+22（入替+12・改定+23他）
駐車場・施設使用料収入	418	412	5		434	16	
水道光熱費収入	990	1,045	△55		1,130	140	
その他収入	87	90	△3		82	△4	
賃貸事業収益	15,470	15,199	270	資産入替+490、既存△219	15,822	352	既存+417、資産入替△65
不動産売却益	158	343	△184	A赤坂△343、新橋駅前+158	0	△158	新橋駅前△158
営業収益	15,628	15,542	85		15,822	194	
管理業務費	1,286	1,252	34	資産入替+49	1,286	△0	
水道光熱費	998	1,011	△13		1,171	173	
公租公課	1,110	1,087	22	資産入替+17	1,270	160	既存+215（2019年取得3物件費用化他） 資産入替△55
修繕費	337	436	△98		446	108	
その他経費	618	376	241	資産入替+251	349	△269	資産入替△232
賃貸事業費用	4,351	4,165	185		4,523	172	
NOI(売却益除く)	11,118	11,034	84	資産入替+66、既存+18	11,298	180	資産入替+183
減価償却費等	1,335	1,298	36		1,334	△0	
償却後NOI(売却益除く)	9,783	9,735	48		9,964	180	
賃貸事業損益（売却益含む）	9,941	10,078	△136		9,964	22	
一般管理費	1,351	1,398	△46	運用報酬△109、公租公課+52	1,296	△55	公租公課△66
営業利益	8,590	8,680	△89		8,667	77	
営業外費用	968	863	105	金利+103	1,008	39	金利+38
経常利益	7,621	7,818	△197		7,659	38	
当期純利益	7,620	7,817	△197		7,658	38	

1口当たり分配金	9,880円	10,137円	△257円	9,930円	50円
-----------------	---------------	----------------	--------------	---------------	------------

(注1)「資産入替」とは、「恵比寿プライムスクエア」の取得及び「A-PLACE新橋駅前」の譲渡の差し引き合計を指す

(注2)「A赤坂」とは、2019年6月3日（第16期）付で準共有持分の50%を譲渡した「A-FLAG赤坂」を指す

(注3)「既存」とは、上記3物件を除く既存43物件の合計を指す

1口当たり分配金サマリー ～ 2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18期） ～

- 2020年5月期は、ホテル歩合賃料発生時期の偏りによる減収を、**内部成長等の収入増**及び**運用報酬体系の変更**や修繕費等による**コストコントロール**によりカバーし、巡航ベースで**対前期微増の9,793円**と予想
- 2020年11月期は公租公課等の費用増を、ホテル歩合や**資産入替による入替効果**が寄与し巡航ベースでは**対前期137円増の9,930円**を予想
- 今後も**安定的かつ継続的な成長にこだわった運用**を行い、巡航ベースで**10,000円**の達成を目指す

(単位：円)



決算概要 貸借対照表 ～ 2019年11月期（第16期）～

- ▶ 大きな物件変動等はなかったため、期末総資産は前期末からほぼ変わらずの**5,155**億円
- ▶ 1口当たりNAVは対前期+7,763円の**458,775**円、キャップレートの低下やNOIの改善により、含み益は対前期+59億円増の**976**億円にまで拡大

1. 貸借対照表(対前期)

(単位：百万円)

	2019.5末 (第15期末)	2019.11末 (第16期末)	対前期
資産の部			
流動資産	14,181	17,351	+3,170
現金及び預金等	12,800	16,185	+3,385
その他	1,381	1,166	△215
固定資産等	500,177	498,129	△2,048
有形固定資産	489,728	487,576	△2,151
無形固定資産	9,094	9,056	△37
その他	1,355	1,495	+140
資産合計	514,359	515,480	+1,121
負債の部			
有利子負債	234,350	234,350	0
短期借入金	14,000	5,000	△9,000
1年内返済予定の投資法人債	6,000	6,000	0
1年内返済予定の長期借入金	20,400	7,300	△13,100
投資法人債	8,000	17,000	+9,000
長期借入金	185,950	199,050	+13,100
預り敷金及び保証金その他	23,923	24,932	+1,009
負債合計	258,273	259,282	+1,009
純資産の部			
出資総額	248,370	248,370	0
剰余金その他	7,714	7,827	+112
純資産合計	256,085	256,198	+112
負債純資産合計	514,359	515,480	+1,121

2. 1口当たりNAVの推移



3. ポートフォリオ含み益の推移



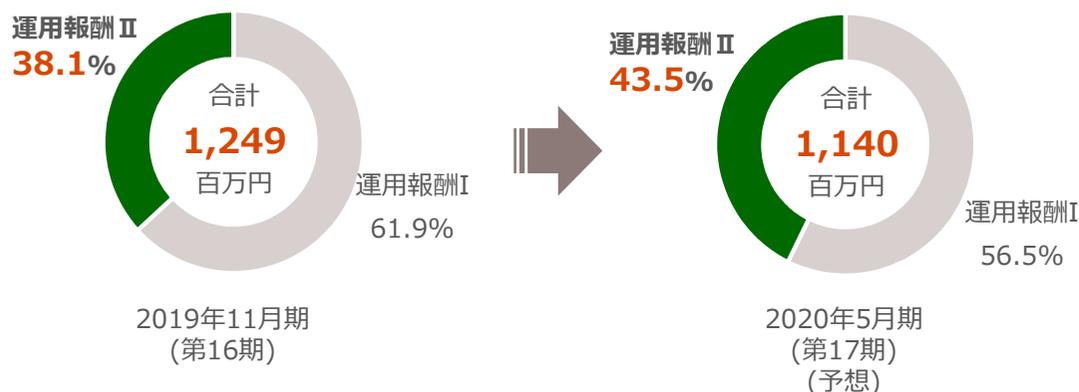
1. 資産運用報酬体系の変更

- ✓ 2019年8月第5回投資主総会において、投資主価値向上を目的とした**運用報酬体系の変更**を可決
- ✓ 総資産額基準(運用報酬Ⅰ)料率を引き下げ、**DPU及びNOIに連動した料率(運用報酬Ⅱ)**を引き上げることで、**投資主価値最大化へのインセンティブを強化**

運用報酬Ⅰ (総資産額基準)		運用報酬Ⅱ (DPU及びNOI基準)	
<変更前>	<変更後>	<変更前>	<変更後>
前期末 総資産額 × 0.3% (上限0.4%)	前期末 総資産額 × 0.25% (上限 0.3%)	一口当たり分配金 × NOI × 0.00020% (上限0.00020%)	1口当たり分配金 × NOI × 0.00021% (上限 0.00021%)

(注1) 変更後の運用報酬の料率は、2020年5月期(第17期)より適用開始
 (注2) 運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限(当期末総資産額×0.5%)は変更なし

■ 運用報酬体系変更による運用報酬割合の変化



2. マテリアリティ(重要課題)の特定

- ✓ ESGに関する課題の中で、SDGs(持続可能な開発目標)の考え方に基づきAPIとして検討すべき**マテリアリティ(重要課題)**を特定
- ✓ 各マテリアリティに対する取り組みを通じてSDGsへの貢献を目指す



	マテリアリティ	関連するSDGs
E	環境負荷の軽減	7, 11, 12, 13
S	プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	3, 4, 5, 8
	地域への貢献	3, 9, 11
	テナントの健康と快適性	3, 11
G	サプライヤーとのエンゲージメント	11, 12
	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	12, 16

3. 情報開示方針・GRI

- ✓ ESG関連の具体的な開示については、ESGに関する国際的な報告フレームワークである、**GRI(Global Reporting Initiative)レポートリングスタンダード**に参照した開示を行っている



ESGの取り組み ~ Environment ~

1. 環境認証評価 (2019年11月末時点)

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2019

<総合スコア評価>
2年連続で5つ星獲得



G R E S B
REAL ESTATE
Sector Leader 2019

<セクター別>
「複合型(オフィス・商業)/
アジア」のセクターリーダー
に**3年連続**で選出



G R E S B
PUBLIC DISCLOSURE 2019

<開示評価>
2年連続の
最上位Aランク

環境認証取得物件



CASBEE不動産評価認証



S(★★★★★) 10物件
A(★★★★) 12物件

BELS評価認証



★★★★★ 2物件
★★★★ 2物件
★★★ 4物件
★★ 1物件

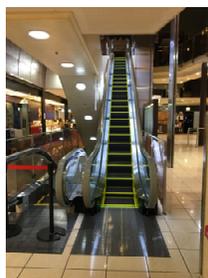
DBJ Green Building認証



DBJ Green Building
2018
★★★★★ 1物件

3. 環境パフォーマンス改善の工事例

UR-8 A-FLAG札幌



- ✓ エスカレーター更新
(マイコンインバータ制御)
消費電力**20%**低減

TO-8 A-PLACE新橋



- ✓ 省エネLow-Eガラス設置
年間空調負荷**7%**削減

AA-7 大阪中之島ビル



- ✓ 節水効果のあるトイレの導入により
小便器**66%**、大便器**47%**の節水
- ✓ エレベーター機械設備の更新に
より**22%**の省エネ効果

2. グリーンボンド

- ✓ 2019年7月、投資法人初となるグリーンボンド(50億)を起債
- ✓ 同年11月には第2回グリーンボンド(40億)を発行し、前回より大幅に増加となる**21社**から投資表明を受領

	発行価額	利率	発行年月	償還年月
第1回 グリーンボンド	50億円	0.220%	2019年7月	2024年7月
第2回 グリーンボンド	40億円	0.530%	2019年11月	2029年11月

第2回グリーンボンド投資表明投資家

- 旭川信用金庫
- 足立成和信用金庫
- 越前信用金庫
- 大分県信用組合
- 大阪信用保証協会
- 小田原第一信用組合
- 株式会社北洋銀行
- 観音寺信用金庫
- 桐生信用金庫
- ぐんまみらい信用組合
- さわやか信用金庫
- 滋賀県民信用組合
- 高松信用金庫
- 都留信用組合
- 東濃信用金庫
- 徳島信用金庫
- 西中国信用金庫
- 西兵庫信用金庫
- 飯能信用金庫
- 兵庫信用金庫
- 富士信用金庫

1. 個別物件における取り組み

UR-1 東急プラザ表参道原宿

- ✓ 屋上テラス「おもはらの森」では、**地元保育園の園児たちへ野菜栽培体験**を提供
- ✓ 昨年に引き続いて収穫祭などを実施、**地域社会とのコミュニケーション**を深める



TO-12 汐留ビルディング

- ✓ 浜松町の夏の風物詩として12年目を迎えた「ハマサイトの夏祭り」では、当ビルの**公開空地を提供**
- ✓ 地域の住民、ワーカー、ビルテナント、PM、BMを含む様々なステークホルダーが参加し、**周辺地域のコミュニティ形成に貢献**



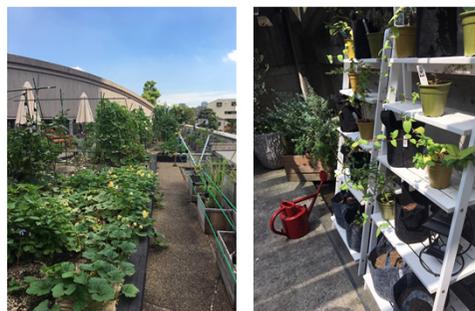
UR-15 デックス東京ビーチ

- ✓ 子供用品売りに**キッズスペースを新設**、国内外の子供連れが安心して過ごせる空間づくりを実施
- ✓ シーサイドデッキでは**ファニチャー設置と緑化**を行い、お台場エリアへのビジターが集う憩いのスペースを実現



TO-18 恵比寿プライムスクエア

- ✓ **商業棟の屋上を菜園化**することで地域ワーカーなどへ農業体験を提供
- ✓ 農作業を通じた**コミュニティ形成**



2. 運用会社における取り組み

資格保有者数

宅地建物取引士	80名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	54名
ビル経営管理士	23名
不動産鑑定士	7名

(注)2019年6月末現在

働き方改革への対応

人材登用	+15名 (対2017年度末)
離職率	0% (2018年度実績)
女性雇用割合	41%
育児短時間勤務利用者 ・育児時差勤務利用者	2名

(注)2019年4月末現在

従業員や社外ステークホルダーへ向けたESG研修

- ✓ 運用会社役職員向けに社外専門家によるESG関連の研修を実施することで**社員の知識を高める**
- ✓ AM・PM会社合同のESG研修も実施、**PM業務におけるESGへの貢献を図る**



地域の清掃活動

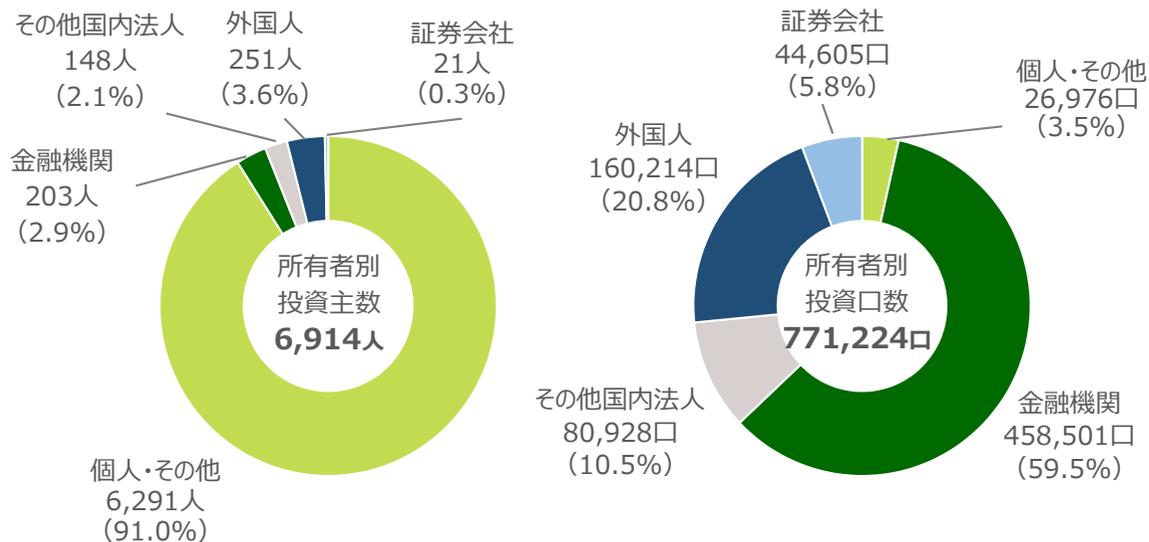
- ✓ 2002年に原宿・表参道から活動をスタートした東京都認定NPO法人「グリーンバード」主催の**清掃活動に定期的に参加**
- ✓ 渋谷周辺の地域住民やワーカーと協働して、街のごみ拾い等を行うことで、**コミュニティ活動にも積極的に参加**



投資主の状況 ～ 2019年11月期（第16期）末時点 ～

1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

	2019年11月末（第16期末）時点				2019年5月末（第15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	6,291人	91.0%	26,976	3.5%	7,032人	91.6%	30,192	3.9%
金融機関	203人	2.9%	458,501	59.5%	208人	2.7%	456,335	59.2%
その他 国内法人	148人	2.1%	80,928	10.5%	164人	2.1%	80,869	10.5%
外国人	251人	3.6%	160,214	20.8%	258人	3.4%	177,665	23.0%
証券会社	21人	0.3%	44,605	5.8%	18人	0.2%	26,163	3.4%
合計	6,914人	100.0%	771,224	100.0%	7,680人	100.0%	771,224	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. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	148,037	19.2%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	133,353	17.3%
3. 東急不動産株式会社	73,425	9.5%
4. 野村信託銀行株式会社(投信口)	30,697	4.0%
5. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,535	3.3%
6. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行)	18,280	2.4%
7. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	13,941	1.8%
8. みずほ証券株式会社	13,210	1.7%
9. JPMorgan証券株式会社	9,087	1.2%
10. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ- 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	8,001	1.0%
合計	473,566	61.4%

Appendix

ポートフォリオマップ

東京都心



都心近郊



名古屋



博多



関西



札幌



ポートフォリオ一覧／都市型商業施設（1/2）

物件名	東急プラザ表参道原宿（注1）	東急プラザ赤坂（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
						
所在地	東京都渋谷区神宮前	東京都千代田区永田町	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
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	東京メトロ銀座線他 「赤坂見附」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線他 「永田町」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
建築時期（注2）	2012年3月	1969年9月	2008年8月	2006年7月	2010年1月	1980年5月
階数	地下2階 地上7階	地下3階 地上14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
総賃貸可能面積（注3）	4,918.44m ²	16,609.75m ²	4,024.88m ²	21,616.04m ²	19,653.90m ²	21,229.16m ²
代表的テナント（注3）	株式会社パロックジャパンリミテッド	株式会社東急ホテルズ	株式会社東急スポーツオアシス	タイムズ24株式会社	株式会社Plan・Do・See	株式会社東急ホテルズ
テナント数（注3）	35	95	4	2	7	16

物件名	A-FLAG渋谷	キュープラザ心齋橋	A-FLAG骨董通り	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	A-FLAG北心齋橋
						
所在地	東京都渋谷区宇田川町	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	東京都港区南青山	東京都港区南青山	東京都渋谷区猿楽町	大阪府大阪市中央区南船場
最寄駅	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	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩1分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線他 「表参道」駅 徒歩7分	東急東横線 「代官山」駅 徒歩4分	Osaka Metro御堂筋線他 「心齋橋」駅 徒歩3分
建築時期（注2）	1988年6月	2007年11月	1992年1月	1998年12月	1992年4月	2008年3月
階数	地下1階 地上5階	地下2階 地上8階	地下2階 地上5階	地下2階 地上2階	地下2階 地上4階	地下1階 地上7階
総賃貸可能面積（注3）	3,403.07m ²	2,820.23m ²	2,656.53 m ²	1,994.65 m ²	2,579.08 m ²	2,536.75m ²
代表的テナント（注3）	株式会社ジーユー	株式会社ココカラファインヘルスケア	株式会社アマン	株式会社ブルーノート・ジャパン	-（非開示）	株式会社プレスコーポレーション
テナント数（注3）	2	6	7	4	1	5

（注1）「東急プラザ表参道原宿」及び「東急プラザ赤坂」は、それぞれ準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）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」及び「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

（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2019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／都市型商業施設（2/2）・東京オフィス（1/2）

物件名	デックス東京ビーチ（注）	東急プラザ銀座（底地）（注）	キュープラザ原宿（注）
			
所在地	東京都港区台場	東京都中央区銀座	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	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	東京メトロ丸ノ内線他 「銀座」駅 徒歩1分（直結）	東京メトロ千代田線他 「明治神宮前<原宿>」駅 徒歩2分
建築時期	1996年6月	-	2015年3月
階数	地上8階	-	(A棟) 地下2階 地上11階 (B棟) 地下1階 地上2階
総賃貸可能面積	16,112.56㎡	1,130.04㎡	3,378.49㎡
代表的テナント	CAセガジョイポリス株式会社	三井住友信託銀行株式会社	株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ
テナント数	81	1	16

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	ルオーゴ汐留	田町スクエア(底地)
						
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	東京都港区東新橋	東京都港区芝
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	都営地下鉄大江戸線、 ゆりかもめ「汐留」駅 徒歩4分 JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩5分	都営地下鉄浅草線他 「三田」駅 徒歩2分 JR山手線他 「田町」駅 徒歩4分
建築時期	1993年3月	1995年1月	2007年2月	1966年9月	2004年7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11階	-
総賃貸可能面積	7,342.60㎡	7,950.49㎡	3,106.17㎡	7,303.69㎡	4,476.35㎡	1,287.96㎡

(注)「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、それぞれ準共有持分割合（49%、30%及び60%）に相当する数値を記載しています

ポートフォリオ一覧／東京オフィス（2/2）

物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー (4階から11階)	汐留ビルディング (注)
						
所在地	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他、 東京メトロ丸の内線他、 西武池袋線他 「池袋」駅 徒歩6分	JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線 「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線 「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、 京急本線「品川」駅 徒歩4分	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
建築時期	2011年10月	1999年3月	2012年2月	1991年9月	2014年1月	2007年12月
階数	地下1階 地上7階	地下2階 地上9階	地下1階 地上10階	地下1階 地上8階	地下2階 地上25階(全体)	地下2階 地上24階
総賃貸可能面積	3,409.73m ²	5,052.14m ²	4,028.69m ²	2,986.36m ²	7,193.28m ² (区分所有分)	28,136.05m ²

物件名	A-PLACE恵比寿東	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)
					
所在地	東京都渋谷区東	東京都渋谷区渋谷	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都渋谷区広尾
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿」駅 徒歩6分	JR山手線他 「渋谷」駅 徒歩4分	JR山手線、都営地下鉄浅草線、 東急池上線 「五反田」駅 徒歩1分	JR山手線他、京急本線 「品川」駅 徒歩7分	JR山手線他、東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩6分
建築時期	1992年1月	1992年3月	1993年11月	1985年8月	1997年1月
階数	地下2階 地上10階	地下1階 地上8階	地下1階 地上9階	地下1階 地上8階	地下1階 地上10階
総賃貸可能面積	4,010.69m ²	2,995.72m ²	4,316.89m ²	14,658.98m ²	18,063.02m ²

(注) 「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（35%及び51%）に相当する数値を記載しています

ポートフォリオ一覧／アクティバ・アカウント

物件名	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他 「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線 「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モノレール線 「多摩センター」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名城線他 「金山」駅 徒歩1分 JR中央本線他、 名古屋鉄道名古屋本線 「金山」駅 徒歩2分	京阪電車中之島線 「大江橋」駅 徒歩1分 Osaka Metro御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩5分
建築時期	-	2007年6月	1998年7月	2006年3月	2009年2月	1984年3月
階数	-	地上3階	地下1階 地上4階	地下1階 地上15階(全体)	地下1階 地上9階	地下3階 地上15階
総賃貸可能面積	27,465.44㎡	28,098.02㎡	14,032.05㎡	5,181.58㎡(区分所有分)	9,314.90㎡	20,226.77㎡
物件名	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマースモール博多	EDGE心齋橋
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齋橋
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 「心齋橋」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	6,209.79㎡	15,152.42㎡	13,624.49㎡(区分所有分)	9,775.50㎡	9,612.88㎡	15,897.64㎡

既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2019年11月期（第16期）末時点 ～

➤ キャップレートの低下や収支変動により44物件中28物件で鑑定評価額が増額、対前期+56億円、含み益は976億円にまで拡大

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 (2019.11末) (B)	2019.5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)	
							2019.11末時点 (D)	直接還元利回り				
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	9.0%	44,704	62,475	62,775	2.6%	300	17,775	18,071	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.3%	11,677	15,500	15,700	4.0%	200	4,250	4,023	
	UR-3	キューブラザ恵比寿	8,430	1.7%	8,215	11,900	11,900	3.2%	0	3,470	3,685	
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	1.8%	8,704	11,000	11,200	4.8%	200	2,340	2,496	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.3%	20,549	27,300	27,400	3.8%	100	6,070	6,851	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.9%	4,865	7,150	7,250	5.4%	100	2,840	2,385	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	6,343	8,120	8,110	3.9%	△10	1,740	1,767	
	UR-10	キューブラザ心齋橋	13,350	2.7%	13,412	14,700	14,700	3.6%	0	1,350	1,288	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	4,394	4,890	5,020	3.4%	130	650	626	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,711	4,920	4,860	3.5%	△60	160	149	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.5%	2,348	2,350	2,400	3.9%	50	120	52	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	0.9%	4,837	4,780	4,780	3.9%	0	55	△57	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注1)	12,740	2.6%	12,892	12,887	12,887	4.0%	0	147	△5	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注1)	37,500	7.5%	37,895	39,000	39,000	2.6%	0	1,500	1,105	
	UR-17	キューブラザ原宿(注1)	13,200	2.6%	13,328	13,300	13,300	3.0%	0	100	△28	
	小計			198,715	39.8%	198,881	240,272	241,282	-	1,010	42,567	42,400
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	7,205	11,400	11,800	3.6%	400	4,400	4,595
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	9,364	15,000	15,200	3.5%	200	5,560	5,836	
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,876	4,860	4,970	3.9%	110	900	1,094	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	1.8%	8,577	10,100	10,400	3.9%	300	1,610	1,823	
TO-5		ルオーゴ汐留	4,540	0.9%	4,206	6,220	6,570	3.5%	350	2,030	2,364	
TO-6		田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.5%	2,362	2,920	3,000	3.4%	80	662	638	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	3,716	5,230	5,270	3.9%	40	1,280	1,554	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	5,819	7,250	7,250	3.7%	0	1,600	1,431	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,475	7,400	7,970	3.5%	570	2,240	2,495	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.8%	3,779	5,120	5,430	3.4%	310	1,630	1,651	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	10,616	14,600	14,600	3.3%	0	3,910	3,984	
TO-12		汐留ビルディング(注1)	71,600	14.3%	70,891	77,700	77,700	3.3%	0	6,100	6,809	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	7,066	7,700	7,720	3.7%	20	648	654	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	1.0%	4,945	5,350	5,680	3.6%	330	870	735	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.5%	7,541	7,710	7,860	3.8%	150	580	319	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.8%	18,832	20,000	20,600	3.8%	600	1,800	1,768	
TO-17		A-PLACE新橋駅前	20,500	4.1%	20,822	20,200	20,400	3.6%	200	△100	△422	
小計			196,700	39.4%	195,101	228,760	232,420	-	3,660	35,720	37,318	
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.4%	12,113	13,900	14,200	4.2%	300	2,200	2,087	
	AA-2	icotなかもず	8,500	1.7%	8,068	10,700	10,900	4.8%	200	2,400	2,832	
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,612	3,190	3,240	5.4%	50	530	628	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	2,609	3,950	4,000	5.0%	50	1,160	1,391	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	6,282	8,820	8,830	5.1%	10	1,850	2,548	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	10,972	15,000	15,200	3.8%	200	4,100	4,228	
	AA-8	icot大森	5,790	1.2%	5,729	6,870	6,870	4.3%	0	1,080	1,141	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.0%	4,661	5,020	5,010	5.3%	△10	190	349	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.8%	19,302	21,400	21,400	3.7%	0	2,400	2,098	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	3,976	4,520	4,610	4.8%	90	680	634	
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	6,323	6,290	6,290	4.8%	0	190	△33	
	AA-13	EDGE心齋橋	19,800	4.0%	19,994	20,000	20,000	3.8%	0	200	6	
	小計			103,570	20.8%	102,648	119,660	120,550	-	890	16,980	17,901
合計			498,985	100.0%	496,631	588,692	594,252	-	5,560	95,267	97,620	

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」、「キューブラザ原宿」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%、50%、49%、30%、60%及び35%)に相当する数値を記載しています

(注2)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています

鑑定評価額比較一覧/PML (1/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率(%)	鑑定機関(注1)	期末算定価額	収益価格						PML(%)	
							直接還元法による価格	直接還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(注2)		
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注3)	45,000	9.0%	J	62,775	63,525	2.6%	61,950	2.3%	2.7%	1,647	2.9	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注4)	11,450	2.3%	T	15,700	16,000	4.0%	15,600	4.1%	4.2%	736	3.6	
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注5)	8,430	1.7%	T	11,900	12,100	3.2%	11,800	3.4%/3.3%	3.4%	385	5.7	
	UR-5	京都烏丸パークینگビル	8,860	1.8%	D	11,200	11,300	4.8%	11,200	4.8%	5.0%	555	2.4	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.3%	J	27,400	27,800	3.8%	27,000	3.6%	4.0%	1,070	2.6	
	UR-8	A-FLAG札幌(注4)	4,410	0.9%	D	7,250	7,240	5.4%	7,250	5.2%	5.6%	461	0.3	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	D	8,110	8,140	3.9%	8,090	3.7%	4.1%	324	7.9	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	2.7%	V	14,700	14,600	3.6%	14,800	3.4%	3.8%	528	6.9	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	D	5,020	5,060	3.4%	5,000	3.1%	3.5%	179	6.4	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,860	4,940	3.5%	4,770	3.3%	3.7%	174	7.5	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.5%	V	2,400	2,430	3.9%	2,360	3.7%	4.1%	90	4.2	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	0.9%	V	4,780	4,890	3.9%	4,670	3.6%	4.0%	193	5.4	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	2.6%	M	12,887	13,083	4.0%	12,642	3.8%	4.2%	565	4.0	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注3)	37,500	7.5%	M	39,000	38,700	2.6%	39,000	2.5%	-	952	(注6)-	
	UR-17	キュープラザ原宿(注3)	13,200	2.6%	V	13,300	13,440	3.0%	13,140	2.7%	3.1%	403	5.1	
	TO TOKYO OFFICE 東京オフィス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	T	11,800	11,900	3.6%	11,700	3.7%	3.8%	475	6.5
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	T	15,200	15,400	3.5%	15,100	3.6%	3.7%	551	8.0
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	4,970	5,050	3.9%	4,890	3.7%	4.1%	200	5.1	
TO-4		A-PLACE青山(注4)	8,790	1.8%	D	10,400	10,400	3.9%	10,400	3.7%	4.1%	424	8.9	
TO-5		ルオーゴ夕留	4,540	0.9%	D	6,570	6,630	3.5%	6,550	3.3%	3.7%	242	2.7	
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	0.5%	T	3,000	3,140	3.4%	2,940	3.8%	3.6%	107	(注6)-	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	J	5,270	5,350	3.9%	5,180	3.7%	4.1%	214	3.2	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	J	7,250	7,320	3.7%	7,180	3.4%	3.8%	284	7.4	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	7,970	8,100	3.5%	7,830	3.3%	3.7%	288	6.1	

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

(注2) 直接還元法によるNOIです。単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです

(注3) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%及び60%)に相当する数値を記載しています

(注4) 「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2009年4月、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5) 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、1年目から4年目は3.4%、5年目以降は3.3%です (注6) 「東急プラザ銀座(底地)」及び「田町スクエア(底地)」は、底地物件であるため記載していません

鑑定評価額比較一覧/PML (2/2)

(単位：百万円)

カテゴリー	物件番号	物件名	取得価格	投資比率 (%)	鑑定機関 (注1)	期末算定価額	収益価格						PML (%)
							直接還元法による価格	直接還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	NOI(注2)	
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	0.8%	J	5,430	5,540	3.4%	5,320	3.2%	3.6%	193	4.9
	TO-11	大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	D	14,600	14,800	3.3%	14,500	3.0%	3.4%	510	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	14.3%	M	77,700	82,250	3.3%	75,950	3.1%	3.5%	2,722	2.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	V	7,720	7,840	3.7%	7,600	3.5%	3.9%	294	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	1.0%	V	5,680	5,680	3.6%	5,670	3.3%	3.7%	210	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.5%	V	7,860	7,910	3.8%	7,810	3.5%	3.9%	305	7.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.8%	M	20,600	20,900	3.8%	20,200	3.6%	4.0%	813	4.3
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	20,500	4.1%	D	20,400	20,400	3.6%	20,400	3.2%	3.6%	739	6.8
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.4%	J	14,200	14,400	4.2%	14,000	3.9%	4.4%	600	(注6)-
	AA-2	icotなかもず(注4)	8,500	1.7%	T	10,900	11,200	4.8%	10,800	4.7%/4.8%/4.9%	5.0%	548	4.8
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	M	3,240	3,310	5.4%	3,160	5.2%	5.8%	182	8.3
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	J	4,000	4,010	5.0%	3,990	4.6%	5.2%	203	1.8
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	V	8,830	8,960	5.1%	8,690	4.9%	5.3%	462	5.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	J	15,200	15,400	3.8%	15,000	3.6%	4.0%	661	7.9
	AA-8	icot大森	5,790	1.2%	J	6,870	6,940	4.3%	6,800	4.1%	4.5%	304	3.9
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	1.0%	V	5,010	5,030	5.3%	4,980	5.1%	5.5%	264	7.7
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.8%	D	21,400	21,900	3.7%	21,200	3.4%	3.8%	816	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	M	4,610	4,680	4.8%	4,530	4.5%	5.0%	251	10.2
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	V	6,290	6,310	4.8%	6,270	4.5%	4.9%	306	1.9
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	4.0%	V	20,000	20,100	3.8%	19,800	3.5%	3.9%	792	5.0
	小計 (2019年11月末時点、既存44物件)			498,985	100.0%	-	594,252	604,098	-	587,712	-	-	22,220
	TO-17	A-PLACE新橋駅前	△20,500	-	D	△20,400	△20,400	3.6%	△20,400	3.2%	3.6%	△739	6.8
	TO-18	恵比寿プライムスクエア(注3)(注5)	30,700	-	M	31,000	31,400	3.4%	30,500	3.2%	3.6%	1,130	1.7
合計 (2020年3月19日 (本資産入替後) 時点、44物件)			509,185	-	-	604,852	615,098	-	597,812	-	-	22,611	(注7) 2.0

(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：日本ヴァリュアーズ株式会社、M：JLL森井鑑定株式会社

(注2) 直接還元法によるNOIです。単位未済を四捨五入して記載しています。以下同じです (注3) 「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、準共有持分割合 (35%及び51%) に相当する数値を記載しています

(注4) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から3年目は4.7%、4年目から8年目は4.8%、9年目以降は4.9%です

(注5) 「恵比寿プライムスクエア」は、2019年10月1日時点の不動産鑑定評価書に基づき記載しています

(注6) 「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7) PMLは、文部科学省の地震調査研究推進本部が2012年12月に公表の「全国地震動予測地図」に準拠した震源データをもとに算出、小数点第2位を四捨五入しています。また、ポートフォリオ全体のPML値は、2019年11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	取得価格 (百万円)	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)	
UR URBAN RETAIL 都市型商業施設	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注2)	2012年6月13日	45,000	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%	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	2012年6月13日	11,450	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	2012年6月13日	8,430	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%
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	2012年6月13日	8,860	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%	4.9%	4.8%
	UR-7	神戸旧居留地25番館	2013年12月19日	21,330	4.8%	-	-	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%
	UR-8	A-FLAG札幌	2013年12月19日	4,410	6.5%	-	-	-	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013年12月19日	6,370	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	2015年12月16日	13,350	3.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	2016年12月20日	4,370	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016年12月2日	4,700	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2017年1月6日	2,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	2017年12月1日	4,725	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	UR-15	デックス東京ビーチ(注2)	2018年1月5日	12,740	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	2019年1月10日	37,500	2.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.6%	2.6%
	UR-17	キュープラザ原宿(注2)	2019年1月10日	13,200	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0%	3.0%
	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	7,400	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%
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	2012年6月13日	9,640	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%
TO-3		A-PLACE代々木	2012年6月13日	4,070	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%	
TO-4		A-PLACE青山	2012年6月13日	8,790	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%	4.0%	3.9%
TO-5		ルオーゴ夕留	2012年6月13日	4,540	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%
TO-6		田町スクエア(底地)(注3)	2012年6月13日	2,338	4.4%	-	-	-	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%
TO-7		A-PLACE池袋	2012年6月13日	3,990	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	
TO-8		A-PLACE新橋	2013年4月19日	5,650	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%	3.8%	
TO-9		A-PLACE五反田	2014年1月10日	5,730	4.4%	-	-	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	
TO-10		A-PLACE品川	2014年1月10日	3,800	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%	
TO-11		大崎ウィズタワー	2014年6月24日	10,690	4.3%	-	-	-	-	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	
TO-12		汐留ビルディング(注4)	2015年1月9日	30,300	3.9%	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	
			2015年12月16日	20,400	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.7%	3.6%	-	-	-	-	-	
			2016年12月2日	20,900	3.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	2015年7月29日	7,072	4.1%	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	2015年10月1日	4,810	4.0%	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	2016年7月1日	7,280	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	
TO-16	A-PLACE品川東	2017年3月16日	18,800	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%		
TO-17	A-PLACE新橋駅前	2012年6月13日	20,500	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%		
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティバ・アカウント	AA-1	あまがさきキーンズモール(底地)	2012年6月13日	12,000	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	
	AA-2	icotなかもず	2012年6月13日	8,500	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%	
	AA-4	icot溝の口	2012年6月13日	2,710	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%	
	AA-5	icot多摩センター	2012年6月13日	2,840	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%	5.1%	
	AA-6	A-PLACE金山	2012年6月13日	6,980	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%	
	AA-7	大阪中之島ビル(注5)	2013年1月25日	5,250	5.0%	-	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			2014年12月19日	5,850	4.8%	-	-	-	-	-	-	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	
	AA-8	icot大森	2013年12月19日	5,790	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%	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	2015年1月9日	4,820	5.6%	-	-	-	-	-	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	
	AA-10	梅田ゲートタワー	2016年9月21日	19,000	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	2016年10月6日	3,930	5.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	
	AA-12	コマースモール博多	2018年1月5日	6,100	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	
	AA-13	EDGE心斎橋	2019年1月10日	19,800	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.8%	

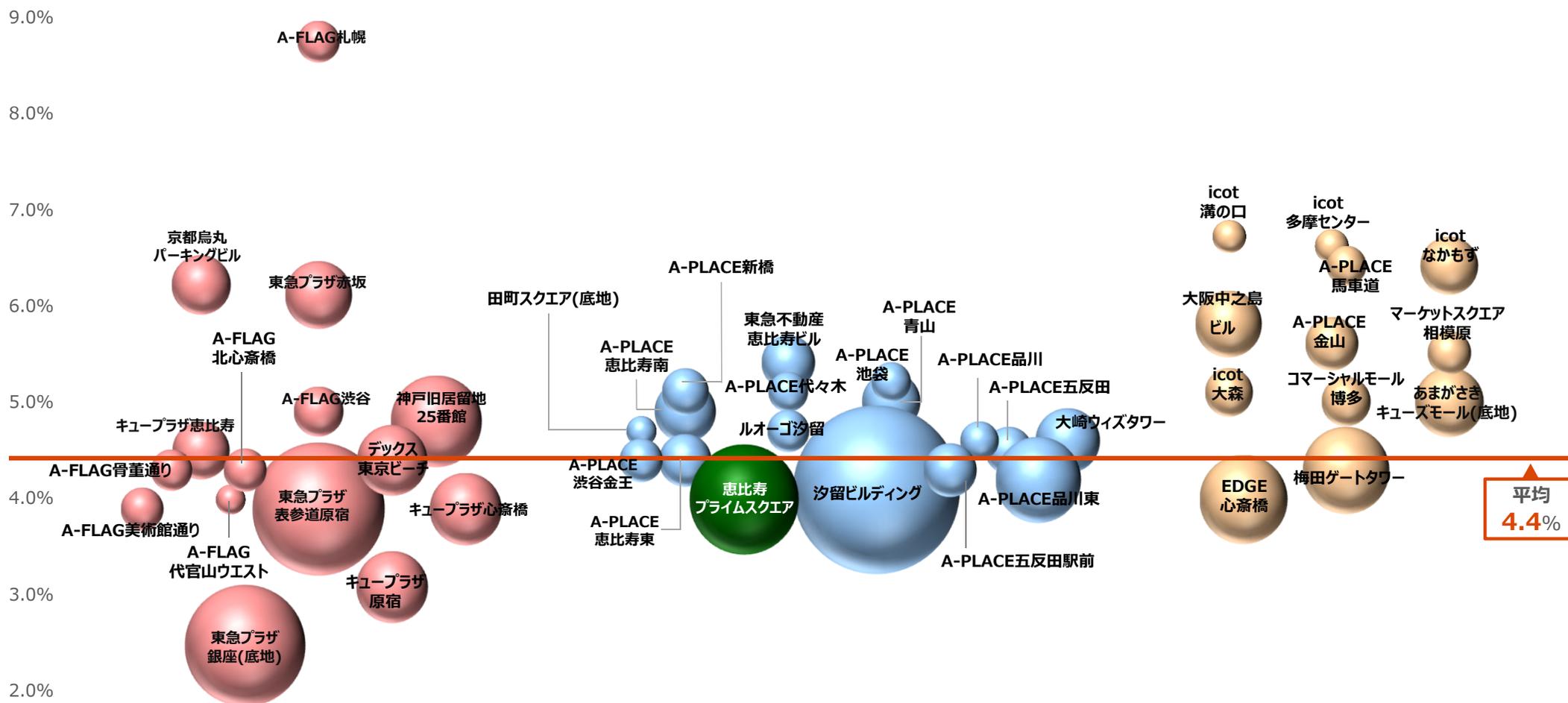
(注1)直接還元法による還元利回りです

(注2)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合(それぞれ75%、50%、49%、30%及び60%)に相当する数値を記載しています

(注3)「田町スクエア(底地)」の取得価格については、取得時(2012年6月13日)の土地取得価格を記載しています

(注4)「汐留ビルディング」については、2015年1月9日取得、2015年12月16日取得及び2016年12月2日取得(それぞれ準共有持分割合15%、10%及び10%)に相当する数値を記載しています

(注5)「大阪中之島ビル」については、2013年1月25日取得と2014年12月19日取得(それぞれ準共有持分割合50%)に相当する数値を記載しています



物件数：15物件
 平均取得利回り：4.1%
 取得価格：1,987億円



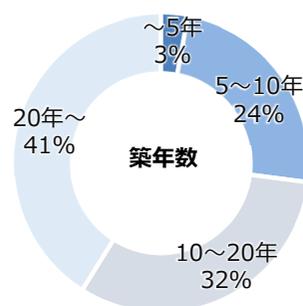
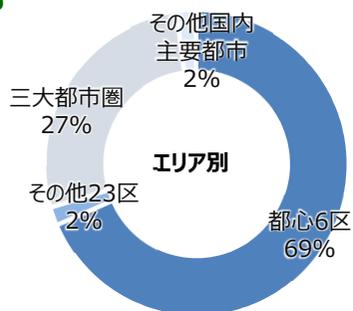
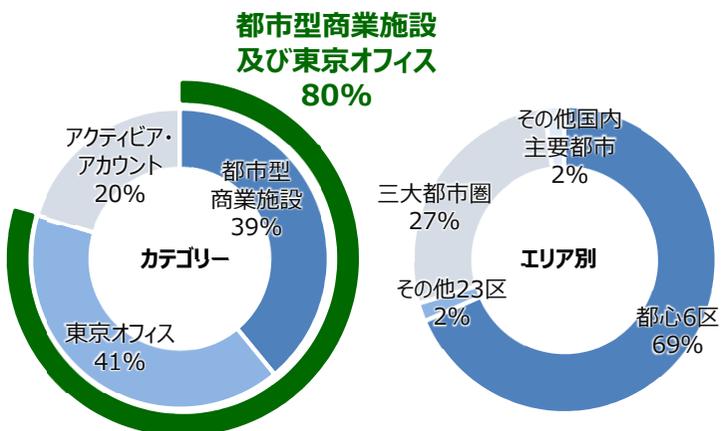
物件数：17物件
 平均取得利回り：4.4%
 取得価格：2,069億円



物件数：12物件
 平均取得利回り：5.1%
 取得価格：1,036億円

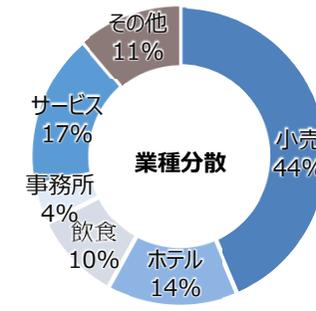
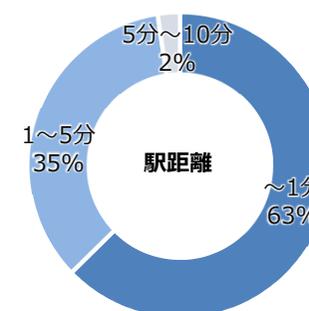
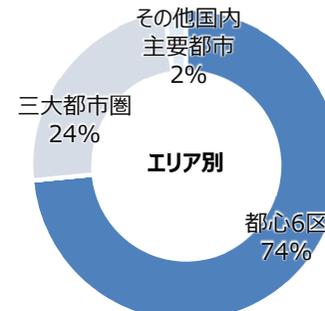
物件数：44物件、ポートフォリオ平均取得利回り：4.4%、取得価格：5,092億円

ポートフォリオ全体

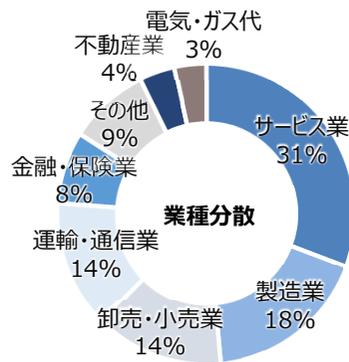
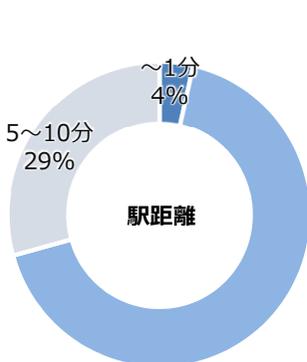
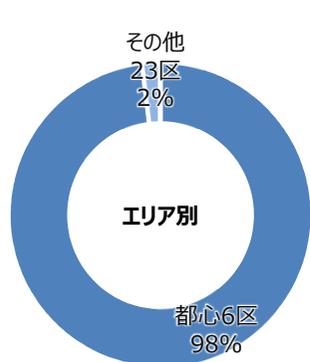


平均築年数
18.8年

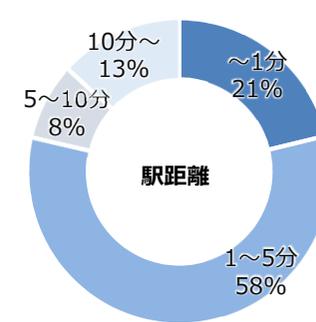
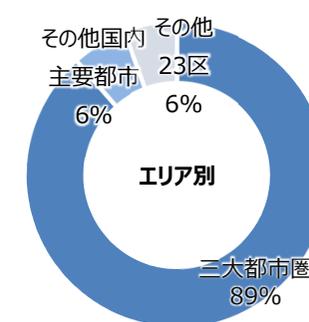
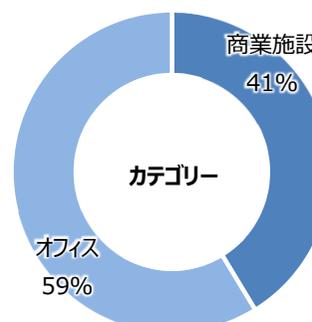
都市型商業施設



東京オフィス



アクティビア・アカウント



(注1)2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」を含み、3月19日に譲渡予定の「A-PLACE新橋駅前」を除く44物件で算出しています

(注2)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3)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4)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

貸借対照表（詳細） ～ 2019年11月期（第16期）末時点 ～

	2019年5月期末 (第15期末)	2019年11月期末 (第16期末)		2019年5月期末 (第15期末)	2019年11月期末 (第16期末)
(単位：千円)					
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	9,257,380	12,670,027	営業未払金	614,988	1,265,123
信託現金及び信託預金	3,542,901	3,515,426	短期借入金	14,000,000	5,000,000
営業未収入金	866,251	804,474	1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
前払費用	507,187	355,113	1年内返済予定の長期借入金	20,400,000	7,300,000
その他	7,987	6,749	未払金	375,773	198,011
流動資産合計	14,181,708	17,351,791	未払費用	929,635	963,509
固定資産			未払法人税等	1,099	605
有形固定資産			未払消費税等	165,430	379,062
信託建物	84,710,063	84,986,537	前受金	574,299	581,577
減価償却累計額	△12,065,901	△13,256,431	預り金	11,019	1,390
信託建物(純額)	72,644,162	71,730,105	流動負債合計	43,072,245	21,689,281
信託構築物	698,826	703,696	固定負債		
減価償却累計額	△185,296	△201,554	投資法人債	8,000,000	17,000,000
信託構築物(純額)	513,529	502,142	長期借入金	185,950,000	199,050,000
信託機械及び装置	1,406,968	1,434,131	信託預り敷金及び保証金	21,239,977	21,543,424
減価償却累計額	△359,497	△388,834	デリバティブ債務	11,474	-
信託機械及び装置(純額)	1,047,471	1,045,296	固定負債合計	215,201,452	237,593,424
信託工具、器具及び備品	222,204	247,197	負債合計	258,273,697	259,282,705
減価償却累計額	△113,714	△128,828			
信託工具、器具及び備品(純額)	108,489	118,368	純資産の部		
信託土地	415,408,426	414,174,855	投資主資本		
信託建設仮勘定	5,928	5,928	出資総額	248,370,846	248,370,846
有形固定資産合計	489,728,007	487,576,696	剰余金		
無形固定資産			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	7,726,143	7,829,267
信託借地権	9,092,591	9,055,086	剰余金合計	7,726,143	7,829,267
その他	1,695	1,441	投資主資本合計	256,096,990	248,360,049
無形固定資産合計	9,094,287	9,056,527	評価・換算差額等		
投資その他の資産			繰延ヘッジ損益	△11,474	8,954
長期前払費用	1,258,760	1,350,026	評価・換算差額等合計	△11,474	8,954
デリバティブ債権	-	8,954	純資産合計	256,085,515	256,198,271
繰延税金資産	24	5	負債純資産合計	514,359,213	515,480,977
その他	38,322	38,322			
投資その他の資産合計	1,297,107	1,397,309			
固定資産合計	500,119,401	498,030,533			
繰延資産					
投資法人債発行費	58,103	98,652			
繰延資産合計	58,103	98,652			
資産合計	514,359,213	515,480,977			

損益計算書（詳細） ～ 2019年11月期（第16期） 時点 ～

	(単位：千円)	
	2019年5月期 (第15期)	2019年11月期 (第16期)
営業収益		
賃貸事業収入	13,472,375	14,063,573
その他賃貸事業収入	1,030,063	1,136,219
不動産等売却益	341,051	343,063
営業収益合計	14,843,490	15,542,856
営業費用		
賃貸事業費用	4,973,578	5,464,545
資産運用報酬	1,127,058	1,249,529
資産保管手数料	14,021	14,641
一般事務委託手数料	35,168	37,874
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	90,830	92,843
営業費用合計	6,243,957	6,862,734
営業利益又は営業損失(△)	8,599,533	8,680,122
営業外収益		
受取利息	73	59
未払分配金戻入	913	967
受取保険金	-	663
営業外収益合計	986	1,690
営業外費用		
支払利息	634,549	636,203
投資法人債利息	36,262	35,543
投資法人債発行費償却	9,542	9,905
投資口交付費	25,013	-
融資関連費用	167,716	181,347
その他	500	500
営業外費用合計	873,583	863,501
経常利益又は経常損失(△)	7,726,936	7,818,311
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	7,726,936	7,818,311
法人税、住民税及び事業税	1,110	614
法人税等調整額	△6	19
法人税等合計	1,104	634
当期純利益又は当期純損失(△)	7,725,832	7,817,677
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	311	11,589
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	7,726,143	7,829,267

物件別稼働率の推移 ～ 2012年11月期（第2期）以降の期末平均稼働率 ～

▶ 期末平均稼働率は、**上場以来99%以上を維持**しており、2019年11月期（第16期）末の稼働率は**99.8%**

	物件番号	物件名称	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)
	UR-1	東急プラザ表参道原宿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-2	東急プラザ赤坂	98.5%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	98.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-4	新橋プレイス(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
	UR-5	京都丸ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-7	神戸旧居留地 2 5 番館	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-8	A-FLAG札幌	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-10	キュープラザ心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-11	A-FLAG骨董通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	UR-15	デックス東京ビーチ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.7%	100.0%	99.2%
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	UR-17	キュープラザ原宿	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%
		都市型商業施設 平均稼働率		99.5%	99.6%	99.1%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%	99.7%	99.4%	99.8%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%
	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-3	A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-4	A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-5	ルオーゴ夕留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-6	田町スクエア(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-7	A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-8	A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%
	TO-9	A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-10	A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-11	大崎ウイズタワー	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-12	夕留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.9%	100.0%	100.0%	99.7%
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-16	A-PLACE品川東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	TO-17	A-PLACE新橋駅前(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	東京オフィス 平均稼働率		97.4%	97.5%	98.6%	100.0%	100.0%	99.6%	97.5%	99.6%	98.9%	100.0%	99.9%	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%
	AA-1	あまがさきキースモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-4	icot溝の口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-6	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-7	大阪中之島ビル	-	99.6%	100.0%	97.3%	98.2%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	99.9%	99.9%
	AA-8	icot大森	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-9	マーケットスクエア相模原	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-10	梅田ゲートタワー	-	-	-	-	-	-	-	-	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	AA-12	コマースモール博多	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%	97.0%	97.0%	95.0%
	AA-13	EDGE心齋橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.7%	90.7%
		アクティビア・アカウント 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100.0%	99.4%	99.6%	100.0%	99.6%	99.8%	99.0%
	全体 平均稼働率		99.4%	99.4%	99.4%	99.8%	99.9%	99.7%	99.2%	99.8%	99.3%	99.8%	100.0%	99.8%	99.9%	99.5%	99.8%

(注1)稼働率は、月末時点における各物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合です。小数点第2位を四捨五入して記載しています

(注2)「A-PLACE新橋駅前(旧「新橋プレイス）」については、2018年6月1日(第14期)より、カテゴリ及び物件名称の変更を行っております

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. 株式会社東急ホテルズ	東急プラザ赤坂(注3) A-FLAG札幌	30,183	7.1	2021年10月
2. 三井住友信託銀行株式会社	東急プラザ銀座(底地)(注3) 田町スクエア(底地) あまがさきキューズモール(底地)	29,883	7.0	2089年1月 2074年5月 2042年1月
3. コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529	6.3	2027年7月
4. タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224	5.0	-
5. 株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,195	3.3	-
6. 株式会社家具の大正堂	icot溝の口	14,032	3.3	2023年7月
7. 株式会社ケースホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,864	2.8	2034年6月
8. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング(注3)	10,337	2.4	-
9. ヤンマー株式会社	梅田ゲートタワー	7,871	1.9	-
10. 水ing株式会社	A-PLACE品川東 (注5)	6,101	1.4	2020年4月

(注1)2019年11月末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（2020年3月19日時点）の総賃貸面積の合計に対する比率です

(注3)「東急プラザ赤坂」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「汐留ビルディング」は、それぞれ準共有持分割合(50%、30%及び35%)に相当する数値を記載しております

(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おります

(注5)2020年2月を契約開始日とする賃貸借契約(増床面積387.90m²)を締結しておりますが、賃貸面積順位に変動はありません

2. 賃貸借契約年数と契約残存年数

	都市型 商業施設	東京オフィス	アクティビア・ アカウント	全体
契約年数(年)	16.1 (9.3)	3.7(3.1)	9.6(7.0)	9.6(6.1)
契約残存年数(年)	11.4 (4.1)	2.5(1.9)	5.6(3.5)	6.5(3.0)

(注1)括弧内の数値は、「東急プラザ銀座(底地)」、「田町スクエア(底地)」及び「あまがさきキューズモール(底地)」を除いた年数です

(注2)2019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おります

3. 東京オフィス平均月額賃料(共益費含む)の推移

	東京オフィス	東京オフィス (IPO時物件) (注)
2013.11末 (第4期末)	19,338円	19,556円
2014.5末 (第5期末)	19,813円 (+2.5%)	19,400円 (△0.8%)
2014.11末 (第6期末)	19,230円 (△2.9%)	19,270円 (△0.7%)
2015.5末 (第7期末)	22,242円 (+15.7%)	19,548円 (+1.4%)
2015.11末 (第8期末)	22,127円 (△0.5%)	19,995円 (+2.3%)
2016.5末 (第9期末)	23,358円 (+5.6%)	20,406円 (+2.1%)
2016.11末 (第10期末)	23,441円 (+0.4%)	20,748円 (+1.7%)
2017.5末 (第11期末)	23,323円 (△0.5%)	21,253円 (+2.4%)
2017.11末 (第12期末)	23,510円 (+0.8%)	21,681円 (+2.0%)
2018.5末 (第13期末)	23,761円 (+1.1%)	21,870円 (+0.9%)
2018.11末 (第14期末)	24,420円 (+2.8%)	21,981円 (+0.5%)
2019.5末 (第15期末)	24,657円 (+1.0%)	22,390円 (+1.9%)
2019.11末 (第16期末)	25,180円 (+2.1%)	22,919円 (+2.4%)

(注)IPO時物件とは、「東急不動産恵比寿ビル」、「A-PLACE恵比寿南」、「A-PLACE代々木」、「A-PLACE青山」、「ルオーゴ汐留」及び「A-PLACE池袋」の6物件を指します

物件別賃貸事業収支 (1/3) ~ 2019年11月期 (第16期) ~

(単位: 千円)

	都市型商業施設															
	東急プラザ 表参道原宿 (注1)	東急プラザ 赤坂 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パークビル	A-FLAG 赤坂 (注1)	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG 札幌	A-FLAG 渋谷	キュープラザ 心齋橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山 ウエスト	A-FLAG 北心齋橋	デックス 東京ビーチ (注1)	東急プラザ 銀座(底地) (注1)	キュープラザ 原宿 (注1)
①賃貸事業収益	1,115,985	667,634	277,046	(注2)	1,545	743,862	636,061	220,285	358,871	124,782	128,746	(注2)	105,939	620,460	571,500	243,826
賃貸事業収入	1,057,834	570,519	242,864	(注2)	493	659,626	556,080	209,971	336,137	118,461	119,079	(注2)	95,741	490,884	571,500	226,589
その他 賃貸事業収入	58,150	97,115	34,182	(注2)	1,051	84,236	79,981	10,313	22,733	6,321	9,666	(注2)	10,197	129,575	-	17,236
②賃貸事業費用	240,109	270,492	63,960	47,261	4,543	207,818	294,997	43,906	52,499	37,146	35,480	32,329	23,581	348,078	302	38,454
管理業務費	84,379	83,045	16,355	3,938	43	76,993	119,741	12,378	8,028	8,770	4,822	11,973	5,379	105,185	-	18,659
水道光熱費	33,498	76,048	26,973	-	71	64,356	70,528	8,266	17,014	6,834	8,336	300	9,637	118,748	-	15,935
公租公課	63,650	69,463	9,003	36,378	4,436	47,868	24,854	11,417	15,660	13,876	2,177	13,758	6,319	55,419	-	-
損害保険料	229	499	90	190	4	781	596	60	77	89	44	73	74	678	-	110
修繕費	4,212	33,418	748	5,831	-	11,326	65,224	7,598	4,133	4,388	821	2,823	107	20,739	-	405
その他 賃貸事業費用	54,139	8,017	10,788	922	-11	6,491	14,051	4,184	7,585	3,188	19,278	3,400	2,063	47,306	302	3,345
③NOI (①-②)	875,875	397,142	213,086	(注2)	-2,997	536,043	341,064	176,379	306,372	87,635	93,265	(注2)	82,357	272,382	571,197	205,372
④減価償却費等 (注3)	52,090	38,625	18,301	15,810	670	121,853	70,927	8,327	16,740	5,019	6,526	2,710	4,671	22,535	-	6,424
賃貸事業損益 (③-④)	823,784	358,516	194,784	(注2)	-3,668	414,189	270,137	168,051	289,631	82,616	86,739	(注2)	77,685	249,846	571,197	198,947

(注1)「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「A-FLAG赤坂」、「デックス東京ビーチ」、「東急プラザ銀座(底地)」及び「キュープラザ原宿」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、50%、50%、49%、30%及び60%）に相当する数値を記載しています

(注2)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

(注3)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます

物件別賃貸事業収支（2/3） ～ 2019年11月期（第16期） ～

(単位：千円)

	東京オフィス																
	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE 代々木	A-PLACE 青山	ルオー 汐留	田町スクエア (底地)	A-PLACE 池袋	A-PLACE 新橋	A-PLACE 五反田	A-PLACE 品川	大崎 ウイスタワー	汐留 ビルディング (注1)	A-PLACE 恵比寿東	A-PLACE 渋谷金王	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE 品川東	A-PLACE 新橋駅前
①賃貸事業収益	339,812	389,664	135,088	315,772	182,517	62,502	(注2)	206,522	193,353	129,968	354,018	1,568,557	176,664	117,752	190,171	534,258	400,396
賃貸事業収入	320,761	371,844	126,961	294,989	168,827	62,502	(注2)	191,880	182,232	125,083	335,046	1,479,423	167,157	112,094	179,462	489,450	381,009
その他 賃貸事業収入	19,050	17,819	8,127	20,782	13,689	-	(注2)	14,641	11,120	4,884	18,971	89,134	9,507	5,657	10,709	44,807	19,386
②賃貸事業費用	76,730	138,915	45,715	70,011	51,028	9,383	35,125	66,200	44,043	46,194	96,761	373,423	41,727	40,426	60,762	143,684	88,270
管理業務費	26,866	33,957	11,507	20,226	12,775	-	11,399	17,767	15,016	19,712	59,345	104,957	12,841	12,616	13,909	49,638	19,127
水道光熱費	19,077	23,118	9,589	20,241	14,125	-	9,941	13,635	11,014	5,699	12,756	85,269	8,973	6,453	11,951	37,345	19,481
公租公課	17,089	32,093	10,618	23,344	19,201	9,130	10,638	15,343	13,986	11,475	22,663	120,812	13,831	9,479	18,067	48,290	38,143
損害保険料	234	300	101	220	190	-	101	163	131	89	376	911	120	90	141	563	190
修繕費	2,562	30,677	6,533	1,966	1,065	-	708	13,576	2,030	4,116	-	35,189	3,483	942	4,318	2,686	7,078
その他 賃貸事業費用	10,900	18,769	7,365	4,011	3,670	252	2,337	5,713	1,865	5,101	1,618	26,282	2,477	10,842	12,372	5,161	4,249
③NOI (①－②)	263,082	250,749	89,373	245,761	131,489	53,118	(注2)	140,322	149,309	83,773	257,256	1,195,134	134,936	77,325	129,409	390,573	312,125
④減価償却費等 (注3)	42,134	31,293	15,429	22,414	27,356	-	20,685	23,036	26,844	9,177	48,275	150,787	23,644	12,979	12,051	30,652	52,536
賃貸事業損益 (③－④)	220,947	219,455	73,943	223,346	104,132	53,118	(注2)	117,285	122,465	74,596	208,980	1,044,347	111,292	64,346	117,358	359,920	259,589

(注1)「汐留ビルディング」は、準共有持分割合(35%)に相当する数値を記載しています

(注2)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

(注3)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます

物件別賃貸事業収支 (3/3) ~ 2019年11月期 (第16期) ~

(単位：千円)

	アクティビア・アカウント											
	あまがさき キースモール (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	icot 大森	マーケット スクエア 相模原	梅田 ゲートタワー	A-PLACE 馬車道	コマース モール博多	EDGE 心斎橋
①賃貸事業収益	356,784	310,521	(注1)	146,260	294,188	544,238	234,045	(注1)	475,469	185,932	220,092	487,585
賃貸事業収入	356,784	310,491	(注1)	135,075	268,607	514,148	202,800	(注1)	434,377	165,148	172,423	445,383
その他 賃貸事業収入	-	30	(注1)	11,184	25,581	30,089	31,245	(注1)	41,092	20,784	47,668	42,202
②賃貸事業費用	56,412	49,033	16,779	58,924	90,232	211,287	54,745	36,403	132,198	76,187	89,567	124,600
管理業務費	-	6,008	2,399	16,089	26,341	56,073	8,872	15,854	31,123	21,027	21,878	45,724
水道光熱費	-	30	-	12,826	25,546	44,595	30,010	5,196	32,917	23,180	27,976	44,479
公租公課	56,159	30,338	10,073	11,737	26,646	53,355	12,489	13,726	34,775	17,135	12,764	-
損害保険料	-	278	119	182	305	906	119	159	442	358	191	635
修繕費	-	10,970	3,419	16,983	4,243	47,006	1,963	-	20,386	7,811	19,026	26,016
その他 賃貸事業費用	252	1,408	768	1,105	7,150	9,349	1,290	1,466	12,551	6,675	7,730	7,744
③NOI (①-②)	300,371	261,487	(注1)	87,335	203,955	332,951	179,299	(注1)	343,271	109,745	130,524	362,984
④減価償却費等 (注2)	-	34,644	8,345	18,967	51,948	72,556	17,688	23,753	68,391	30,896	15,225	15,849
賃貸事業損益 (③-④)	300,371	226,842	(注1)	68,367	152,007	260,394	161,611	(注1)	274,879	78,848	115,299	347,135

(注1)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

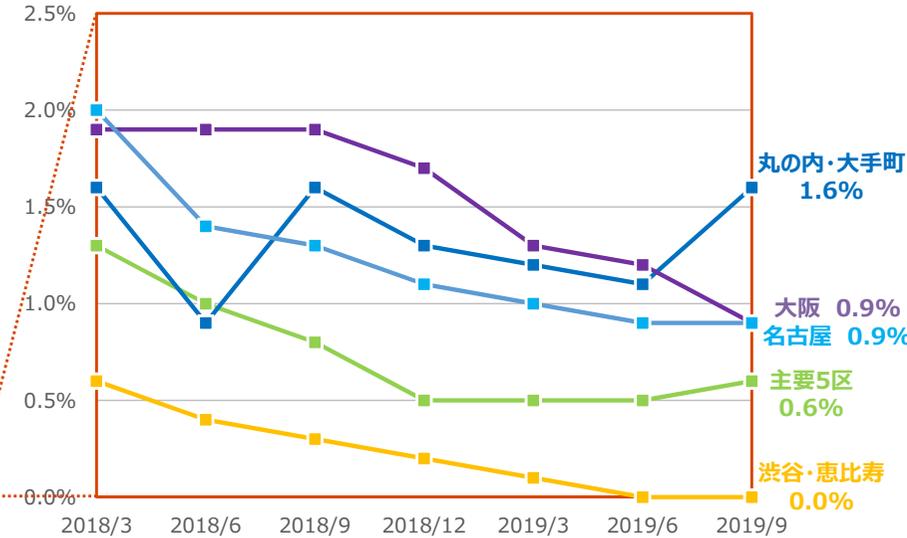
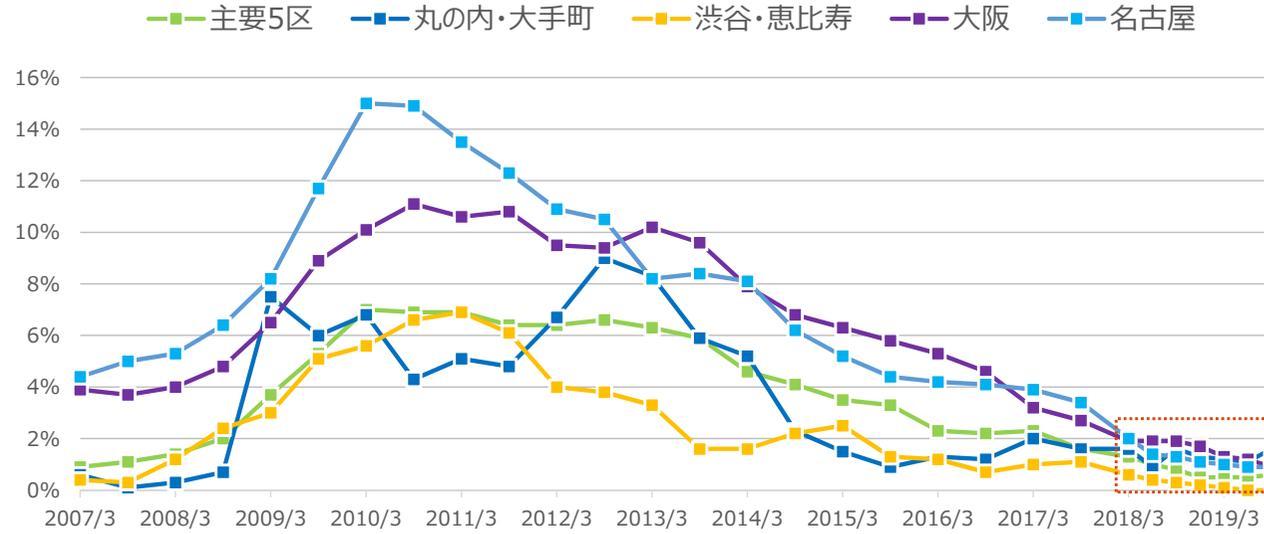
(注2)「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます

決算ハイライト ～ 2013年11月期（第4期）以降～

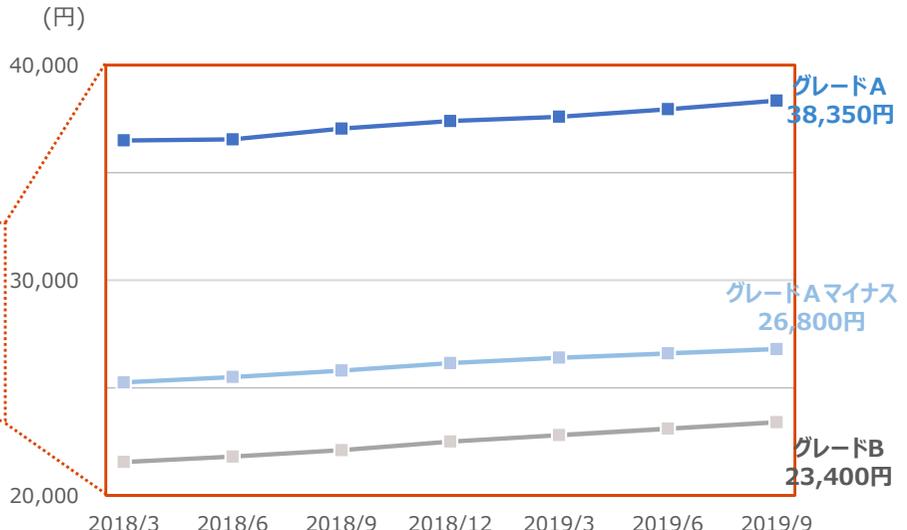
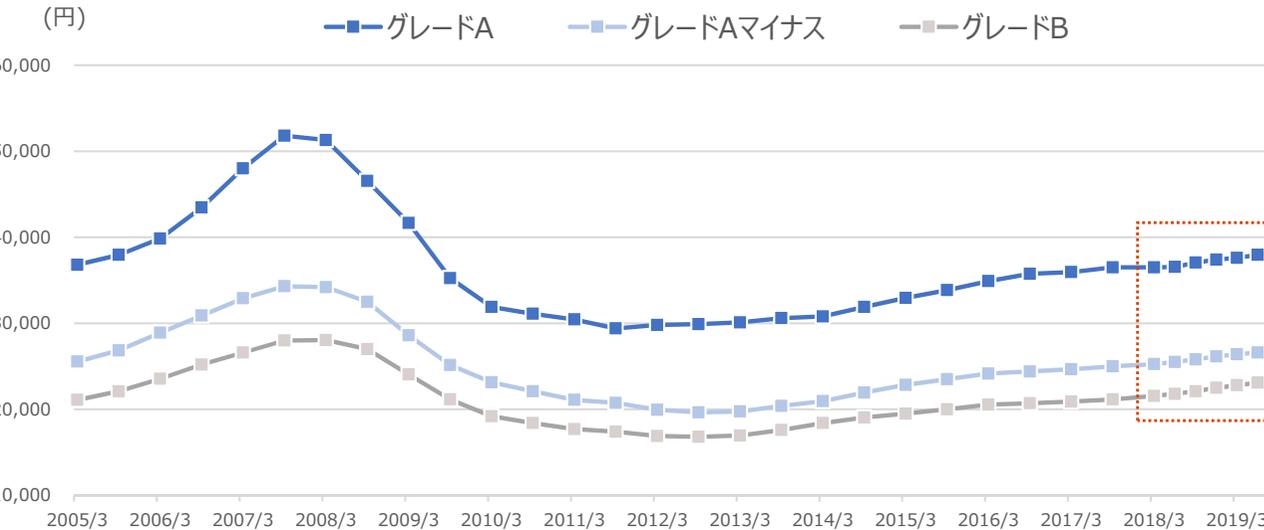
(単位：百万円)	2013.11 (第4期)	2014.5 (第5期)	2014.11 (第6期)	2015.5 (第7期)	2015.11 (第8期)	2016.5 (第9期)	2016.11 (第10期)	2017.5 (第11期)	2017.11 (第12期)	2018.5 (第13期)	2018.11 (第14期)	2019.5 (第15期)	2019.11 (第16期)	2020.5 (第17期) (予想)	2020.11 (第18期) (予想)
賃貸事業収入	6,124	7,778	8,174	9,120	9,500	10,175	10,917	12,107	12,720	13,327	13,815	14,502	15,199	15,470	15,822
不動産等売却益	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	341	343	158	-
営業収益 (売却益含む)	6,124	7,778	8,174	9,120	9,701	10,175	10,917	12,107	12,720	13,327	13,815	14,843	15,542	15,628	15,822
賃貸事業費用	1,456	1,889	2,174	2,323	2,494	2,409	2,781	2,922	3,319	3,471	3,809	3,674	4,165	4,351	4,523
管理業務費	425	638	693	825	822	869	917	1,037	1,062	1,225	1,236	1,235	1,252	1,286	1,286
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	682	791	836	1,001	940	1,011	998	1,171
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	887	895	988	998	1,087	1,110	1,270
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	8	9	8	8	9	11	12	13
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	197	304	235	281	189	436	337	446
その他賃貸事業 費用	150	146	161	165	161	175	201	217	264	269	292	300	365	605	336
NOI	4,668	5,889	6,000	6,796	7,006	7,766	8,135	9,185	9,400	9,855	10,006	10,827	11,034	11,118	11,298
NOI利回り(%)	5.10	5.23	4.98	4.93	4.84	4.79	4.73	4.63	4.61	4.61	4.64	4.42	4.42	-	-
減価償却費等	518	743	763	887	928	989	1,051	1,175	1,189	1,234	1,267	1,298	1,298	1,334	1,334
賃貸事業損益	4,149	5,145	5,237	5,909	6,078	6,776	7,083	8,009	8,211	8,620	8,739	9,528	9,735	9,783	9,964
不動産等売却損	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益 (売却損益含む)	4,149	5,138	5,237	5,909	6,278	6,776	7,083	8,009	8,211	8,620	8,739	9,869	10,078	9,941	9,964
一般管理費	507	558	643	710	818	849	922	1,029	1,136	1,149	1,192	1,270	1,398	1,351	1,296
営業利益	3,642	4,580	4,594	5,199	5,460	5,926	6,161	6,980	7,074	7,471	7,546	8,599	8,680	8,590	8,667
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	3	1	0	1	0	1	0	0
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	830	858	860	850	873	863	968	1,008
経常利益	3,187	3,998	4,032	4,583	4,790	5,197	5,410	6,152	6,218	6,611	6,697	7,726	7,818	7,621	7,659
当期純利益	3,186	3,997	4,031	4,582	4,789	5,196	5,409	6,151	6,217	6,610	6,696	7,725	7,817	7,620	7,658

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

出所：CBRE株式会社



出所：CBRE株式会社

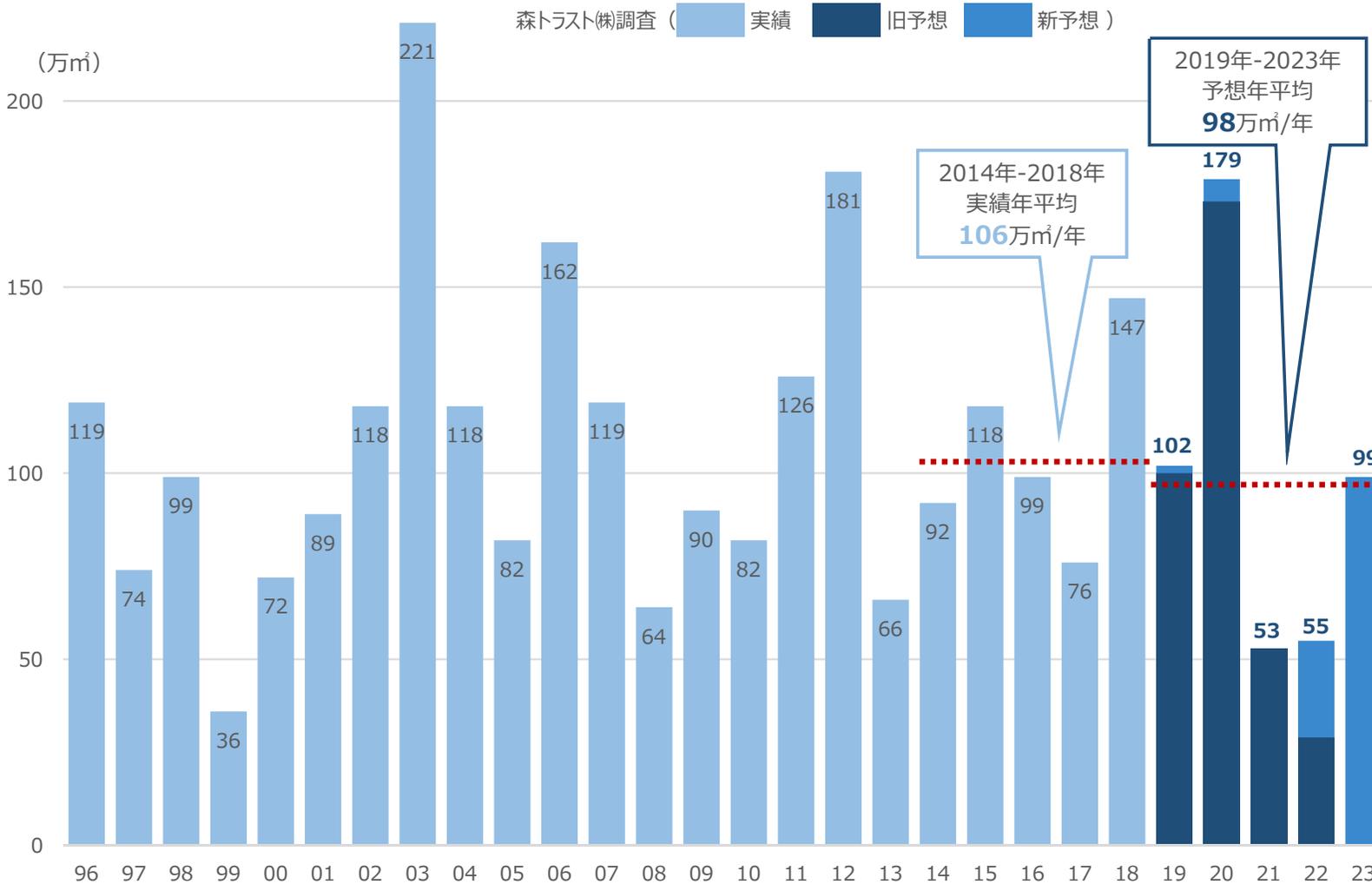


(注) グレードA：主要5区中心、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満
 グレードA マイナス：東京23区内、貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階面積250坪以上、新耐震基準準拠
 グレードB：東京23区内、原則として延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階面積200坪以上、新耐震基準準拠

東京23区の大規模オフィスビル供給量

- 2019年4月の新予想では、従来の予想から大きな変化はなく、**過剰な供給傾向は見られない**
- 今後5年間の供給予想は港区（虎ノ門・新橋エリア他）、千代田区（大手町・丸の内・有楽町エリア他）が中心で**本投資法人への影響は限定的**

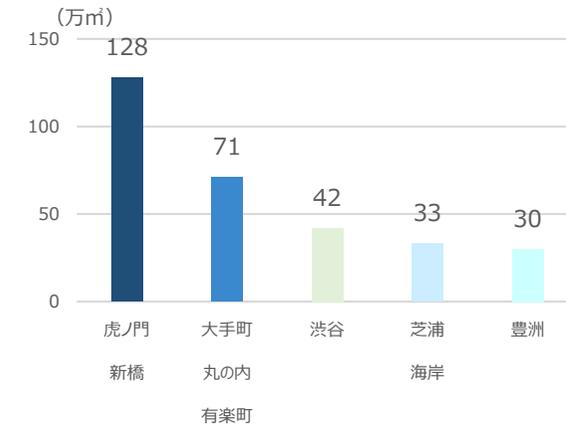
1. 供給量推移



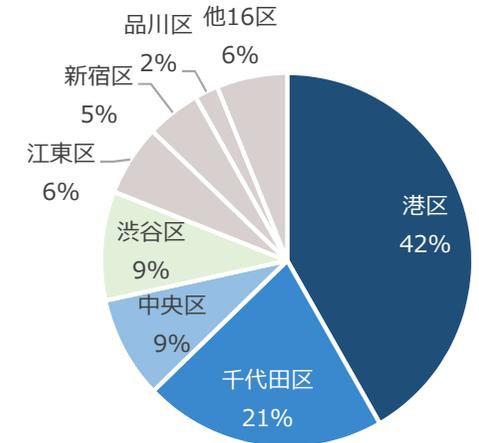
(注) 「大規模オフィスビル」とは、延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルをいいます

2. 2019年～2023年の供給予想

■ 上位5エリア



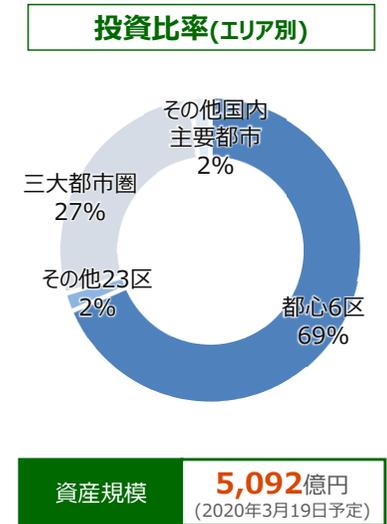
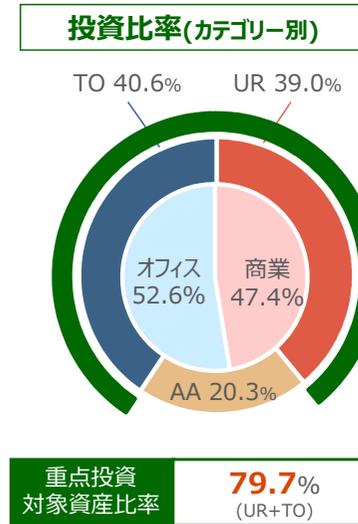
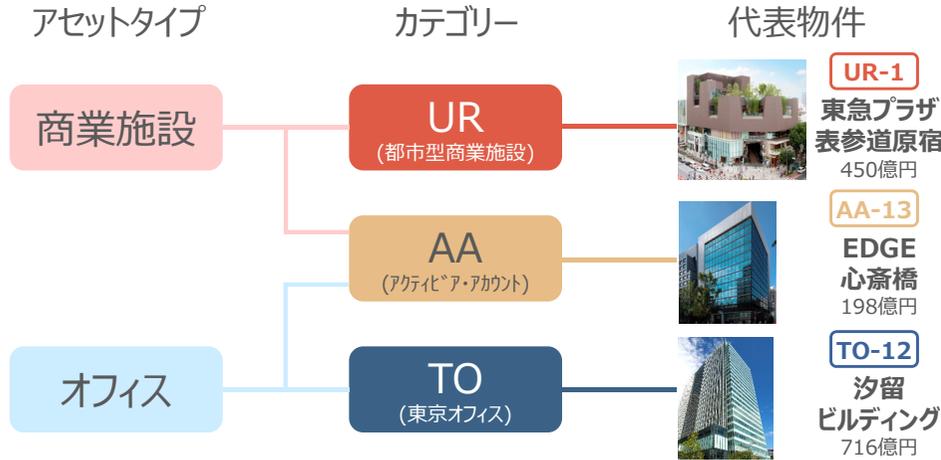
■ 地区別



本投資法人の特徴と強み

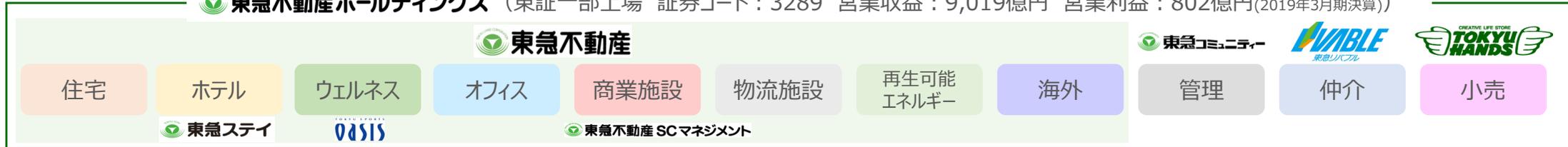
アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです

1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）

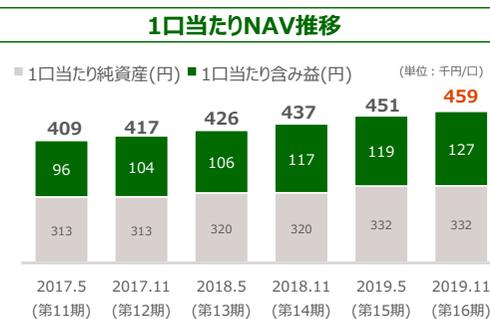
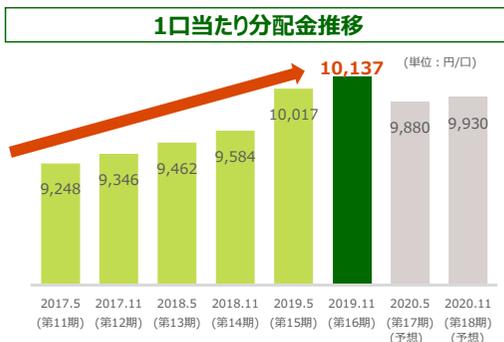


2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）

東急不動産ホールディングス（東証一部上場 証券コード：3289 営業収益：9,019億円 営業利益：802億円(2019年3月期決算)）



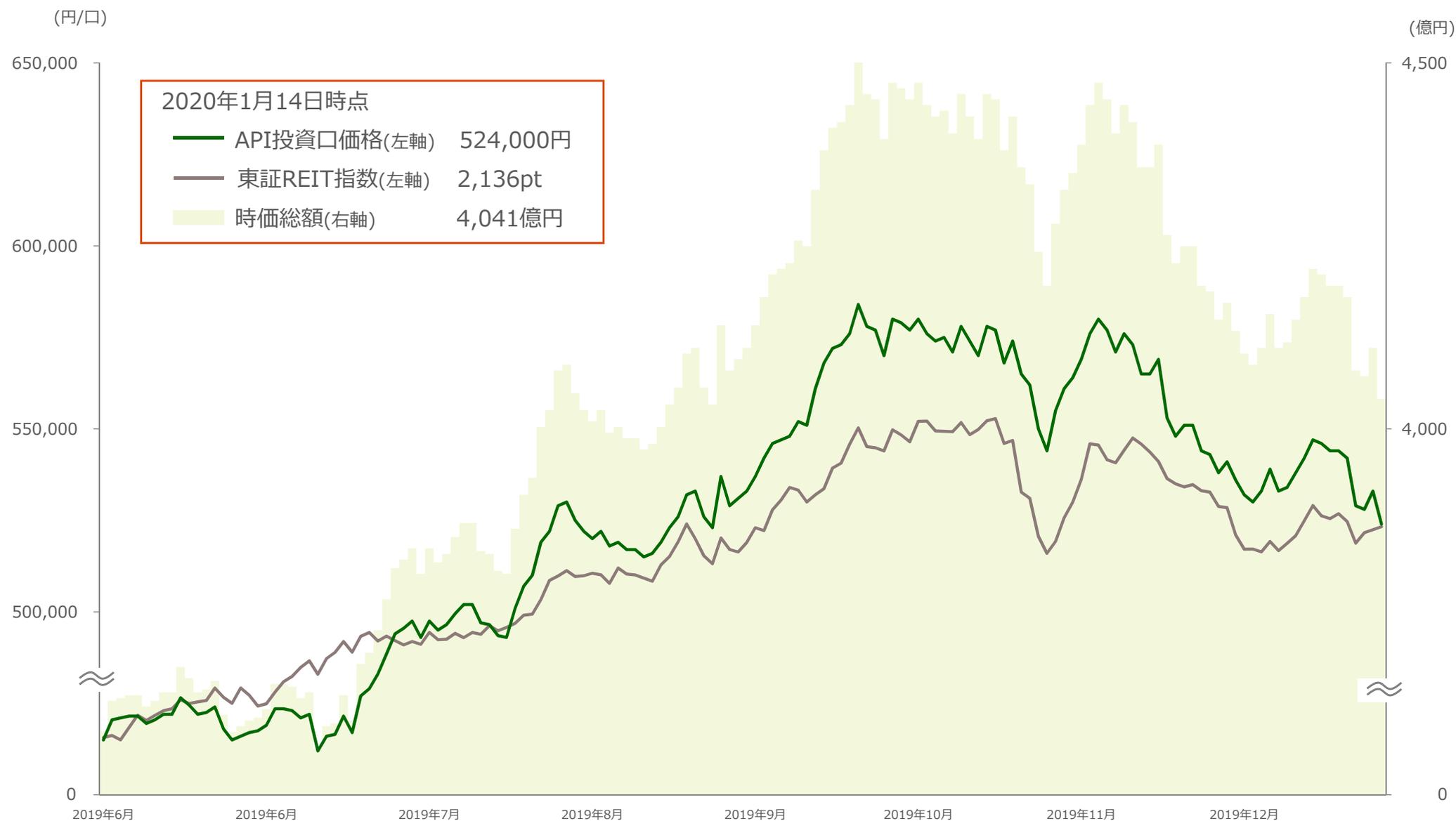
3 運用実績：12期連続増配中



4 基本情報

名称	アクティビア・プロパティーズ投資法人
決算月	5月・11月
上場日	2012年6月13日
運用会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社
格付	AA(安定的) ※日本格付研究所

投資口価格と時価総額の推移 ～ 2019年6月3日以降 ～



(注) 東証REIT指数は、2019年6月3日終値のAPI投資口価格に指数化

1. 本投資法人の基本理念

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

2. 本投資法人の基本方針

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

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

3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

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



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



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



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

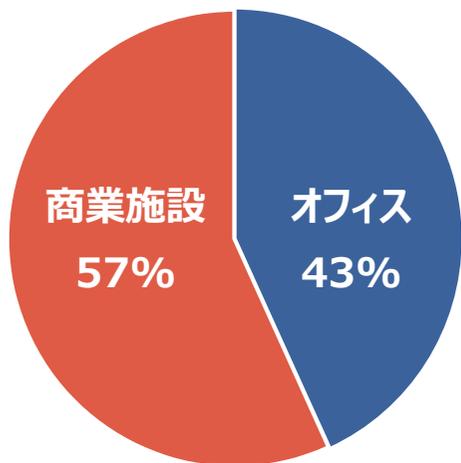
投資比率
(取得価格ベース)

70% 以上

30% 以下

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

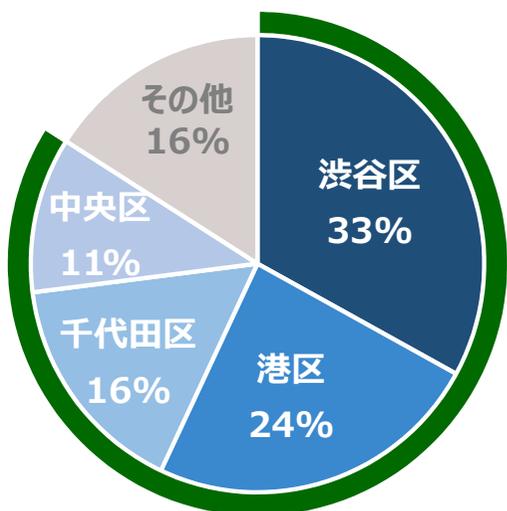
1. オフィス・商業割合



(延床面積ベース) オフィス : 646万㎡
 商業施設 : 850万㎡ ※2019年9月末時点

2. 主な保有施設（オフィス・商業施設）

オフィスのエリア分布



都心4区比率 : 84%

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
渋谷区	22棟	渋谷道玄坂東急ビル	13
		渋谷南東急ビル	20
		渋谷ソラスタ	44
港区	16棟	浜松町スクエア	24
		品川東急ビル	21
		新青山東急ビル	10
千代田区	9棟	三番町東急ビル	12
		市ヶ谷東急ビル	15
		神保町北東急ビル	11
中央区	5棟	日本橋丸善東急ビル	17
		日本橋フロント	29

3. 主な開発予定案件



東京ポートシティ竹芝
 2020年度竣工予定
 港区
 オフィス/商業/住宅
 延床面積 : 201千㎡



(仮称)九段南一丁目プロジェクト
 2022年7月竣工予定
 千代田区
 オフィス/商業
 延床面積 : 68千㎡



渋谷駅桜丘口地区再開発計画
 2023年度竣工予定
 渋谷区
 オフィス/商業/住宅
 延床面積 : 255千㎡

エリア	棟数	主な保有ビル	延床面積 (千㎡)
首都圏	24棟	東急プラザ蒲田	28
		渋谷BEAM	7
		第二武蔵野ビル	6
		ノースポートモール	141
		東急プラザ戸塚	12
		キュープラザ二子玉川	3
		キュープラザ池袋	17
関西圏・地方	8棟	みのおキューズモール	30
		あべのキューズモール	123
		もりのみやキューズモールBASE	25

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

本資産運用会社の概要

1. 本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

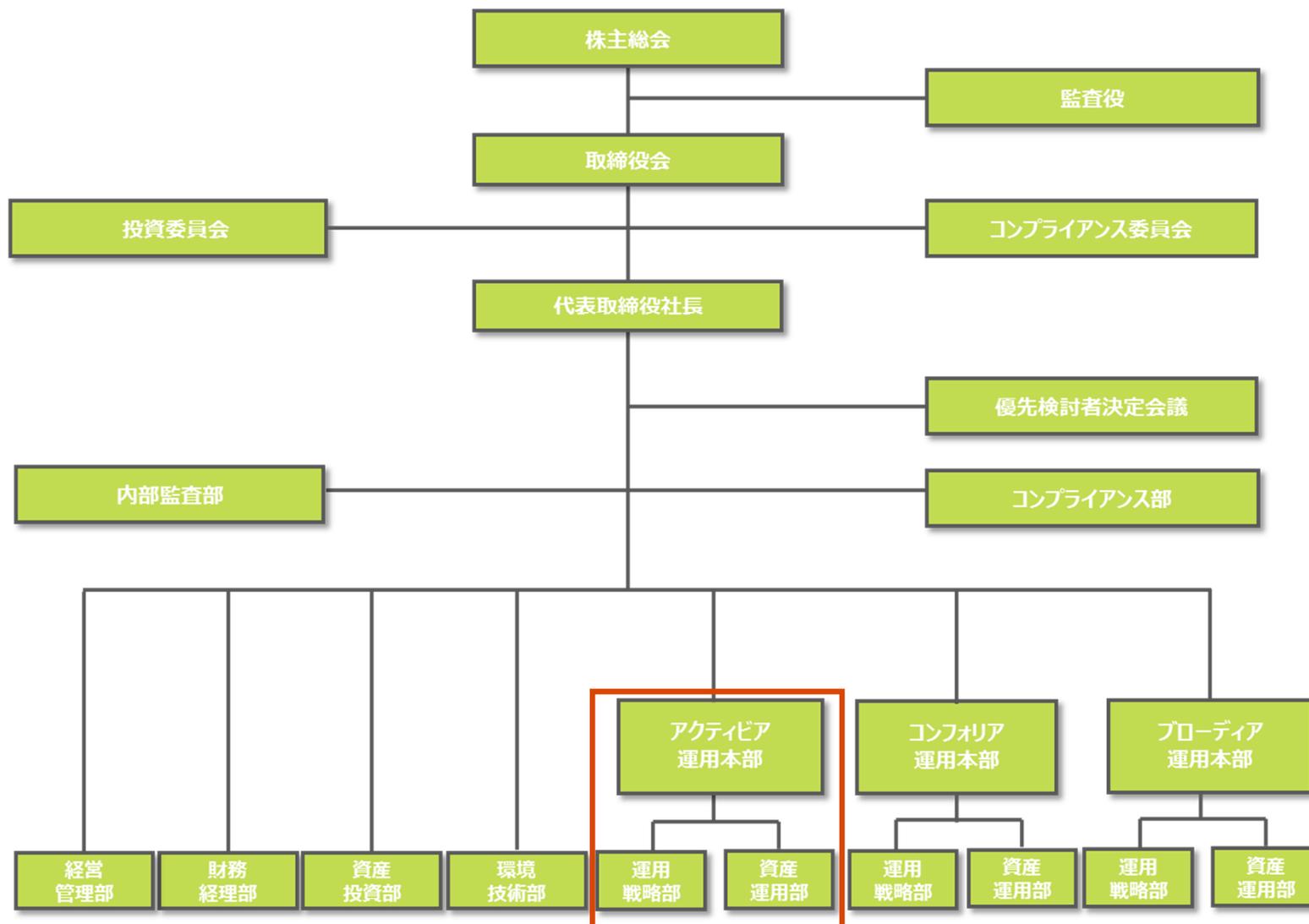
資本金 200百万円

スポンサー
東急不動産株式会社(100%)



代表取締役社長 遠又 寛行
取締役常務執行役員 アクティビア運用本部長 佐藤 一志

2. 本資産運用会社の組織図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

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

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

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

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

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

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

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

投資口・投資証券の商品性に関するリスク

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