



アクティビア・プロパティーズ投資法人

(証券コード：3279/API)



2020年5月期（第17期）決算説明資料 2020年7月



東急不動産リート・マネジメント

## Section1

1.運用ハイライト

2.新型コロナ影響と業績予想

3.成長戦略

## Section2

4.内部成長

5.外部成長

6.財務・ESG

## Appendix

EBISU PRIME SQUARE

# 主要指標ハイライト ～ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けるも、成長戦略を着実に実行 ～

- 資産入替<sup>(注1)</sup>の効果もあり、**1口当たりNAVは増加**。オフィスの内部成長は過去最高を記録、財務は**コスト低減を継続**
- 新型コロナ影響及び売却益の減少により、**2020年5月期（第17期）は減収、減配**

決算（20.5期）		対前期
営業収益	150億円	△6億円
（内不動産売却益）	（1億円）	（△2億円）
当期純利益	73億円	△5億円
<b>1口当たり分配金</b>	<b>9,508円</b>	<b>△629円</b>
<b>1口当たりNAV</b>	<b>460,378円</b>	<b>+1,603円</b>

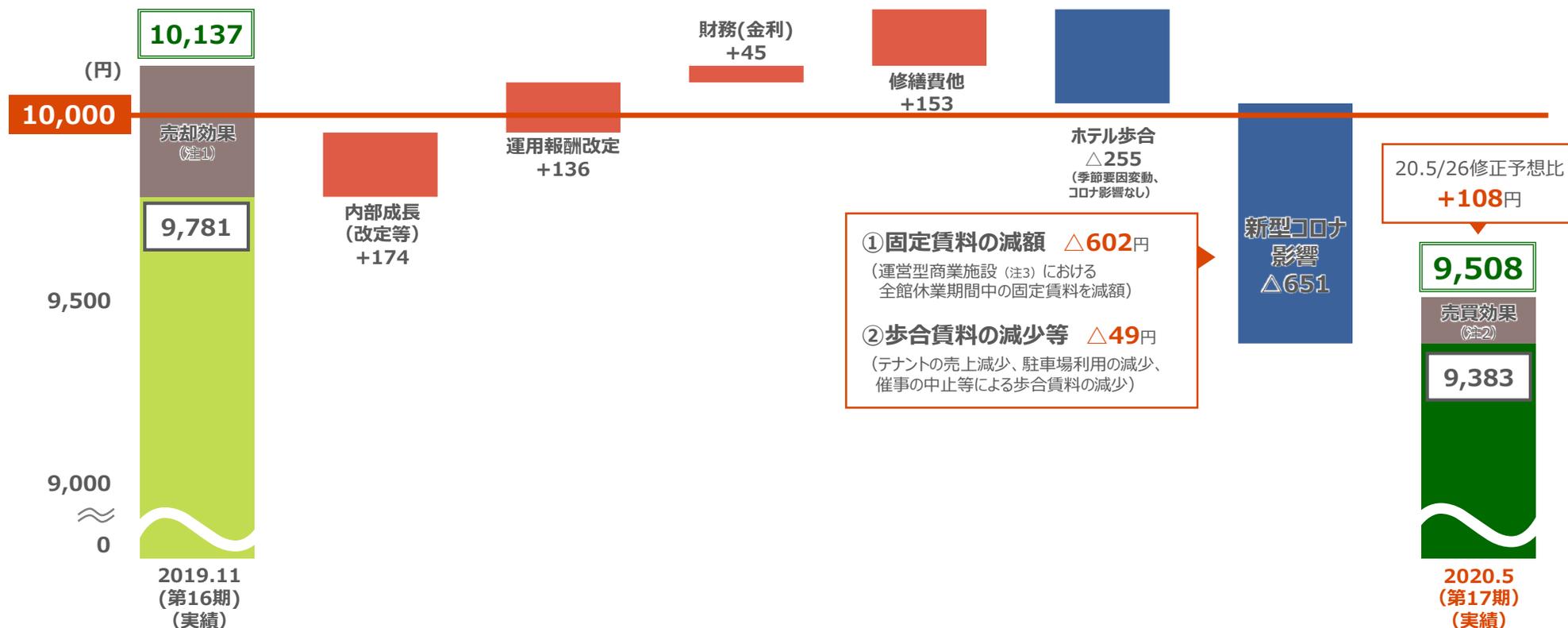
オフィス内部成長（20.5期）			対前期	運用物件（20.5期末時点）			対前期末	財務（20.5期末時点）			対前期末
増額改定割合	81%		+19pt	物件数	44物件		-	有利子負債残高	2,443億円		+100億円
賃料増額	182百万円		+35百万円	資産規模	5,092億円		+102億円	LTV（簿価）	46.5%		+1.0pt
増額率	15.2%		+2.3pt	重点投資対象 資産（UR+TO）比率	79.7%		+0.4pt	平均残存年数	4.4年		△0.3年
平均賃料	21.6千円		+0.7千円	鑑定評価額	6,056億円		+114億円	平均金利	0.55%		△0.02pt
賃料ギャップ	△11%		+2.5pt	含み益	994億円		+17億円	コミットメントライン	210億円		-

(注1) 「恵比寿プライムスクエア」の取得と「A-PLACE新橋駅前」の譲渡を指す

(注2) 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に換算して表示

## 20.5期のDPUサマリー ～ 巡航DPU1万円が視野に入るなか、新型コロナ影響で減配に転じる ～

- オフィスの賃料増額を中心とした内部成長等により運営は順調に推移し、巡航DPU1万円が視野に入るなか、**新型コロナウイルス感染症が日本国内でも拡大**、本投資法人の一部の運営型商業施設では**全館休業**を実施
- 全館休業期間中における**固定賃料の減額等による新型コロナ影響△651円**を計上した結果、2020年5月期（第17期）の1口当たり分配金（DPU）は**9,508円**（前期比△629円、△6.2%）



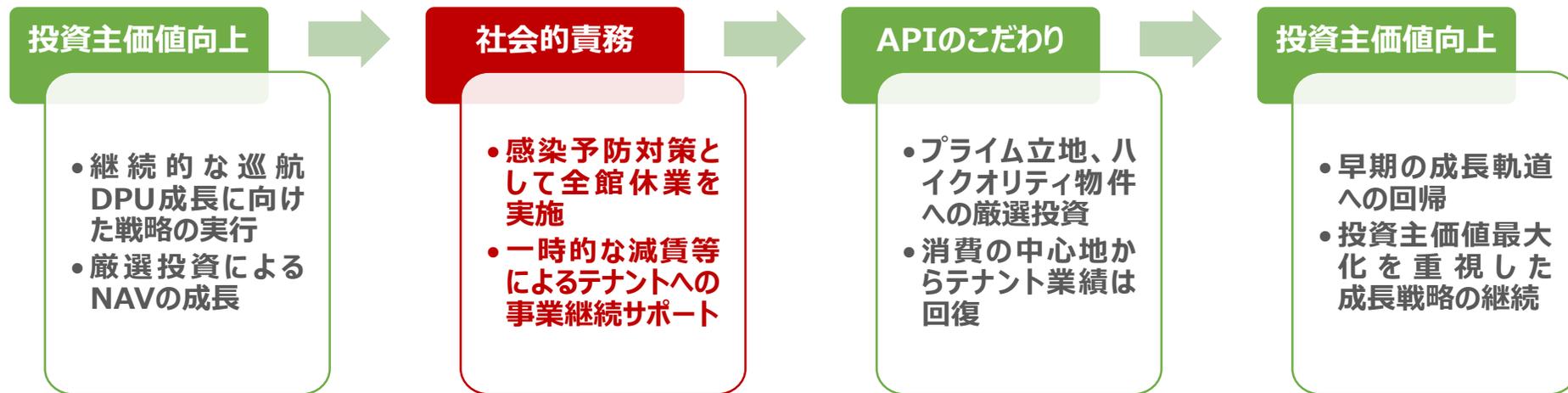
(注1) 売却効果とは、2019年6月3日（第16期）付で準共有持分50%を譲渡した「A-FLAG赤坂」の売却益等であり、356円相当額を計上

(注2) 売却効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の売却益及び逸失利益等を相殺した数値であり、125円相当額を計上

(注3) 「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」、「テックス東京ビーチ」、「コマースモール博多」の4施設、但し全館休業の対象テナントについては一部店舗等を除く

# 「APIの成長サイクル」 ～ 不動産は「公器」、「非常時」には社会的責務を果たすことで、投資主価値向上を目指す ～ 5

- 「緊急事態宣言」を受けて、**感染予防対策**とそれに伴う**テナント補償**を実施
- **好立地・ハイクオリティ**を強みとするAPIにとって、**中長期的な視点**でテナントの**事業継続**をサポートすることが**成長軌道回帰への最善策**と判断



## 社会的責務を果たす意義

- ✓ 目先に拘った柔軟性に欠ける運用による空室率の上昇を避け、テナントとの信頼関係を強化する
- ✓ APIの強みを活かし、早期に業績回復フェーズへ移行するため、テナントを守り稼働率の安定を図る



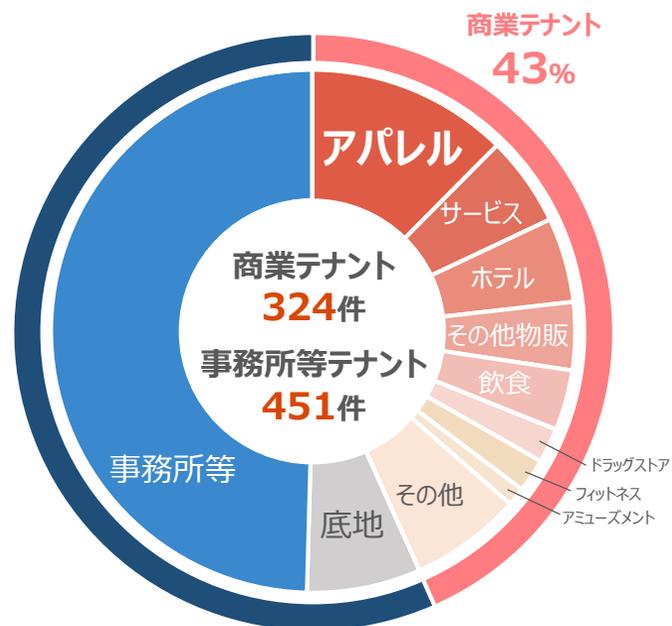
**2020年5月期～2021年5月期は「非常時」と位置づけ、ESGの観点からもテナント対応を丁寧に実施することにより、成長軌道への回帰に取り組む**

# 新型コロナ影響によるテナントの要望状況 ～ 中心はポートフォリオの約4割を占める商業テナント ～

- 全体の賃料構成では、**商業テナントは約4割**、一方で**新型コロナの影響を受けにくいテナントは約6割**というポートフォリオ
- 商業テナントにおける賃料構成では『**アパレル**』が**最多**、一方で**要望件数における最多は『飲食』**で約4割を占める状況

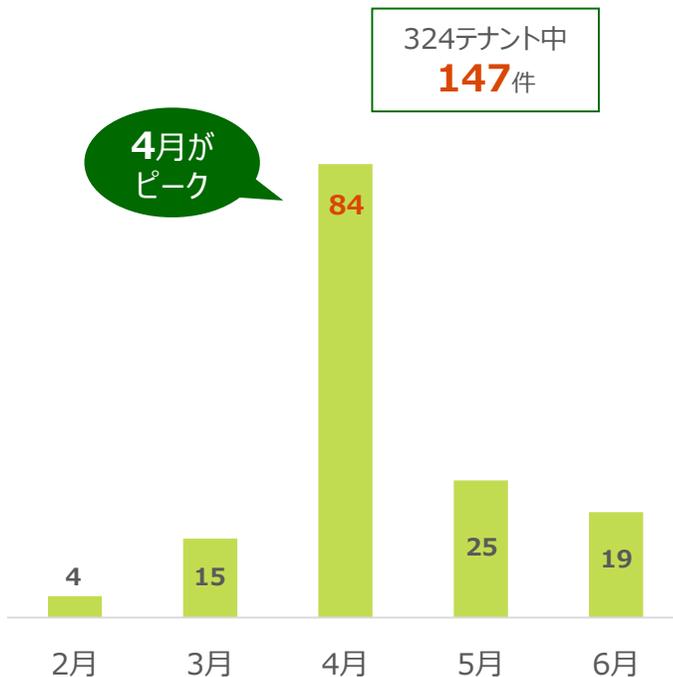
## 賃料構成 (ポートフォリオ)

- ✓ **商業テナント約4割**のうち、最も賃料構成比率が高いのは『**アパレル**』



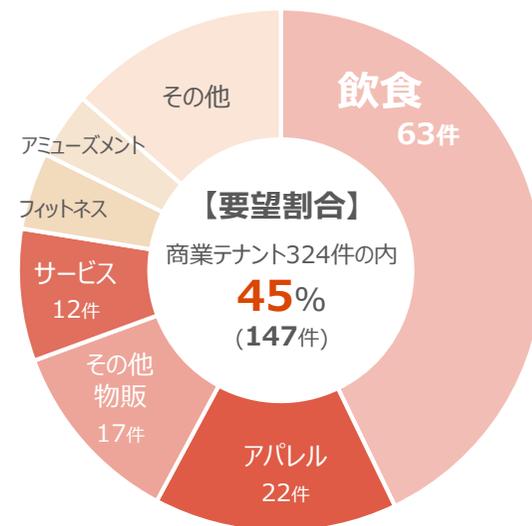
## 要望件数推移 (商業テナント)

- ✓ 都市型商業施設やオフィスの飲食テナントを中心に、**4月には最多の84件**の要望を受領



## 要望件数内訳 (商業テナント)

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



新型コロナ影響を受けにくいテナント  
**57%**

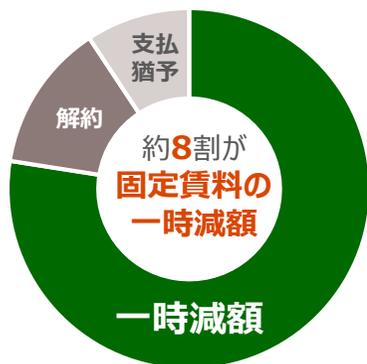
# テナントの要望内容及び交渉状況 ～ 交渉は約半数で完了、商業テナントは影響最小化を目指す ～

- 商業テナントについては、要望の大半が固定賃料の一時減額、丁寧な対応により**影響の最小化**を図る
- オフィスへの**影響は軽微**、賃料ギャップを有するため解約増加はむしろ**内部成長の好機**

## 要望内容（商業テナント）

- ✓ 臨時休業や売上の大幅減少に伴い、最も多いのは**固定賃料の一時減額**
- ✓ 解約も一定数発生しているが、飲食店などの**小規模区画が中心**

	件数	割合
一時減額	115件	78%
解約	18件	12%
支払猶予	14件	10%



## 交渉の考え方と狙い

- ✓ 一定の基準を持ちつつ、テナントの事業継続に配慮し、**個別に交渉**
- ✓ 減賃に応じる場合は、今後の**投資主価値向上を見据えた条件交渉**も実施

## 条件交渉事例

### 1 契約期間内の賃料増額

- 足元で一時減額を行う一方、一定期間経過後に減額相当の**賃料を増額**

### 2 歩合賃料の設定・変更

- **売上歩合の新規設定**
- 料率の引き上げや歩合発生基準の引き下げ

### 3 解約禁止期間の延長

- 空室発生リスクの軽減

### 4 再契約の締結

- 次回の契約交渉を見据えた普通借から**定借への切り替え**も検討

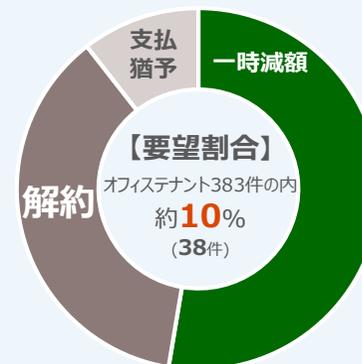
## 交渉状況（商業テナント）

- ✓ 合意が完了した交渉は約**5割**、残る交渉については**20.11期（第18期）中の決着**を目指す

	件数	割合
減額合意	36件	31%
据置	20件	18%
交渉中	<b>59件</b>	<b>51%</b>

## オフィスへの新型コロナ影響

- ✓ 突発的な解約が一部発生も、**影響は軽微**



## マーケット展望を踏まえたコロナ対応方針 ～ アフターコロナを見据えて規律を持って対応 ～

- 「ステイ・ホーム」によりEC化・働き方の多様化が進展するが、**立地やクオリティの重要性**がより注目される
- 商業施設の減額はテナント個別に**柔軟に対応**、オフィスはダウンタイムに留意も入替による**賃料増額を狙う**

### マーケット展望

#### 商業施設

- ✓ 当面の集客に影響は残るものの、**好立地の物件**がアフターコロナの**消費の中心**に
- ✓ ECの進展が、ショールームニーズなどブランディング効果が期待される**好立地物件**への**注目度を高める**
- ✓ テレワーク化による**職住近接**は都心・郊外を問わず**好立地商業施設**の集客増加につながる
- ✓ ホテルは政府の施策などにより国内客による回復は見込めるが、**本格回復**には**インバウンドの戻り**が必要

### APIの方針

- ✓ 好立地物件へのテナントニーズは確認しており、引き続き**入替を中心に内部成長**を目指す
- ✓ ホテルの契約に関しては、**固定賃料を増額**し、安定性と成長性のバランスを図る
- ✓ 減額要望に対してはテナントの状況を個別に判断し、**投資主価値向上につながる対応**を実施

#### オフィス

- ✓ 人の行動変容がオフィスの在り方を「**作業**」の場から「**交流**」の場に変えていく
- ✓ 「**広域渋谷圏**」及び「**品川・五反田エリア**」といった特徴のある立地の物件の競争力は変わらない
- ✓ 優秀な人材の確保やBCPの観点から、**好立地・高スペック機能**を有するオフィスへのニーズは更に上昇
- ✓ 足もとの**オフィス供給は限定的**だが、新型コロナウィルスの影響により空室率が上昇することも想定される

- ✓ リモートの進展などオフィスの変化は「**広域渋谷圏**」の**テナント層拡大の好機**
- ✓ 賃料ギャップを有するテナントが多く、**テナントの入替により賃料増額**を目指す
- ✓ 入替による内部成長戦略への対応として、21年5月期に一定の**空室リスクを業績予想に織り込む**

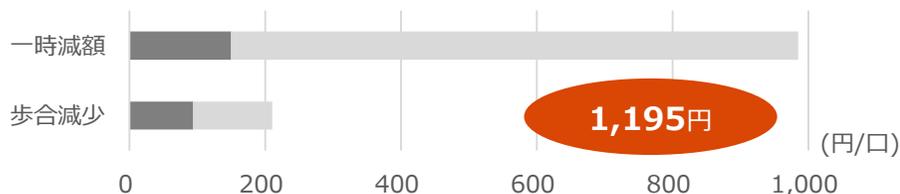
# 新型コロナ影響の業績予想前提 ～ 不測の事態にも対応可能な保守的な見立て ～

**20.11期(第18期)** 商業テナントの事業継続を支え、社会的責務を果たすための**一時減額枠**を計上

**21.5期(第19期)** テナント入替による内部成長に積極的に取り組むため、突発的な解約による**ダウンタイムリスク**を計上

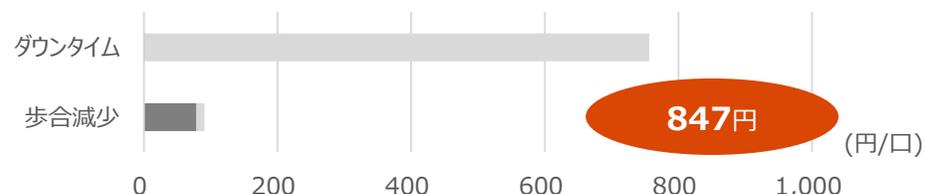


## ■ 新型コロナ影響の内訳(20.11期)



(注) 濃いグレーは6月末時点における確定値

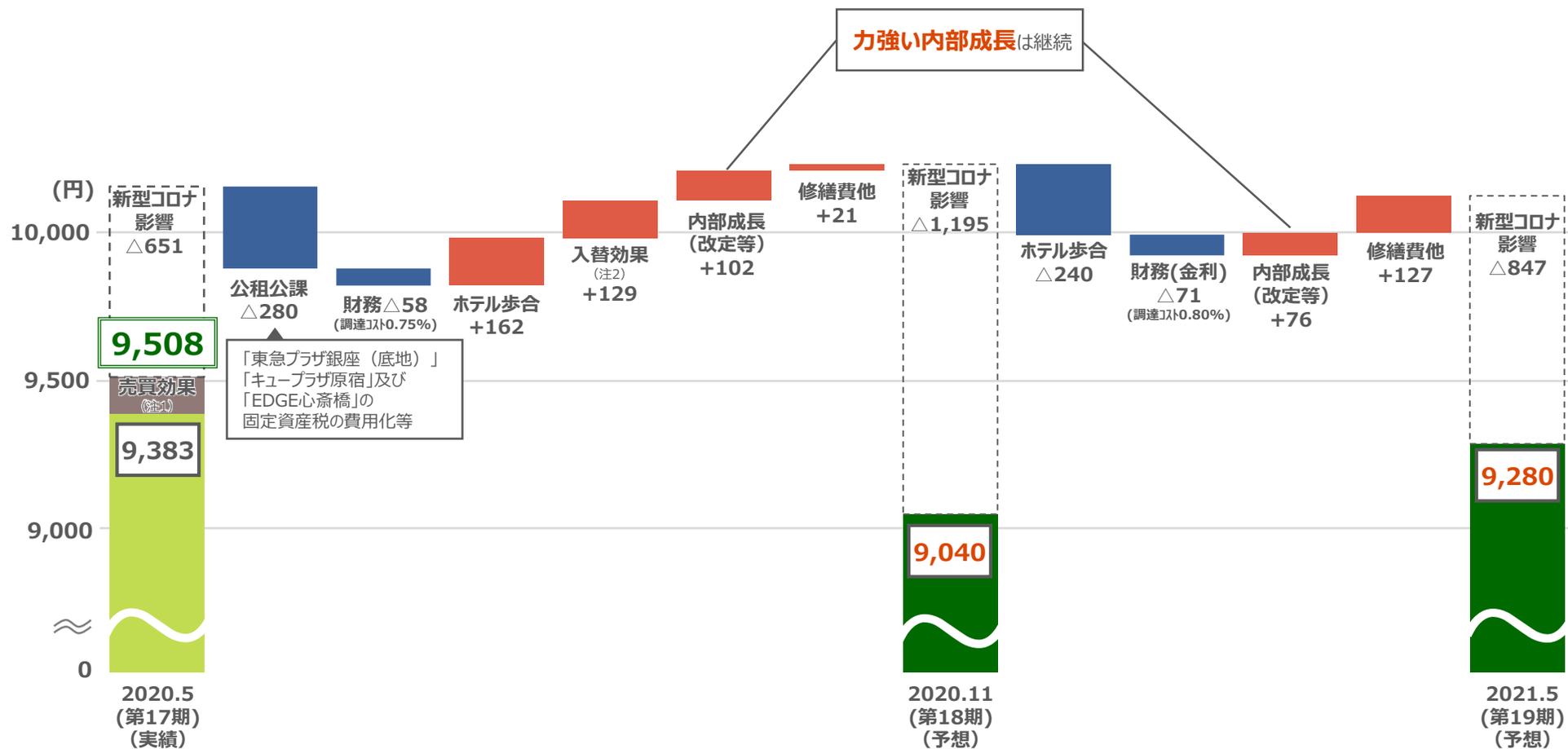
## ■ 新型コロナ影響の内訳(21.5期)



(注) 濃いグレーは6月末時点における確定値

# 業績予想 (DPUサマリー) ～ 新型コロナ影響を保守的に織り込むも、影響の最小化並びにDPUの底上げを目指す ～ 10

- ▶ 新型コロナ影響を**保守的に**織り込み、20.11期(第18期)は**9,040**円、21.5期(第19期)は**9,280**円の予想
- ▶ **新型コロナ影響を最小化**させるとともに、内部成長やコストコントロールによる**DPUマネジメント**により、**DPUの底上げ**を目指す



(注1) 売買効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の売却益及び逸失利益等を相殺した数値であり、125円相当額を計上  
(注2) 入替効果とは、2020年1月10日に取得した「恵比寿プライムスクエア」の稼働益と、2020年3月19日に譲渡した「A-PLACE新橋駅前」の逸失利益等を相殺した数値であり、129円相当額を計上

## 新たな取り組み

## 非常時のテナント対応

- ✓ **Action1**は19.11期内部成長実績及び資産入替実施により巡航DPU1万円に向けた**取り組み完了**
- ✓ 成長軌道への回帰に向けた重要なステップとして、テナントの事業継続をサポートし、**APIとして社会的責務を果たす**

## 戦略の継続

## ビフォーコロナ

## アフターコロナ

Action2  
オフィス内部成長

- ✓ 20.5期の賃料改定では、賃料増額139百万円/期、改定率81%と**過去最高を更新**
- ✓ テナント入替でも、賃料増額43百万円/期と**過去最高を記録**

- ✓ 短期的には増額交渉に影響あるが、**オフィスの役割の変化**により、立地の重要性は増すと考えており、**APIにとってチャンス**
- ✓ 安易な条件交渉を回避し、賃料ギャップを活用した**テナント入替**により内部成長を継続

Action3  
商業テナント入替

- ✓ A-FLAG札幌において**ホテルの固定賃料を増額**
- ✓ A-PLACE五反田駅前で+29%と**大幅な増額により入替を実施**

- ✓ **APIの商業施設の優位性が活きる機会**と捉え、入替による増額戦略を継続
- ✓ 好立地物件を狙っているテナントはいるため、オリンピック延期など**外部環境の変化**を内部成長に活用する

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



## Section 1

1. 運用ハイライト
2. 新型コロナ影響と業績予想
3. 成長戦略

## Section 2

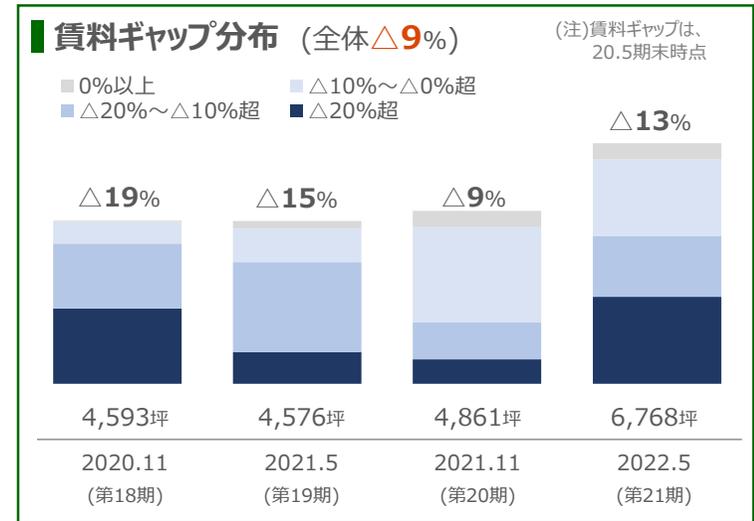
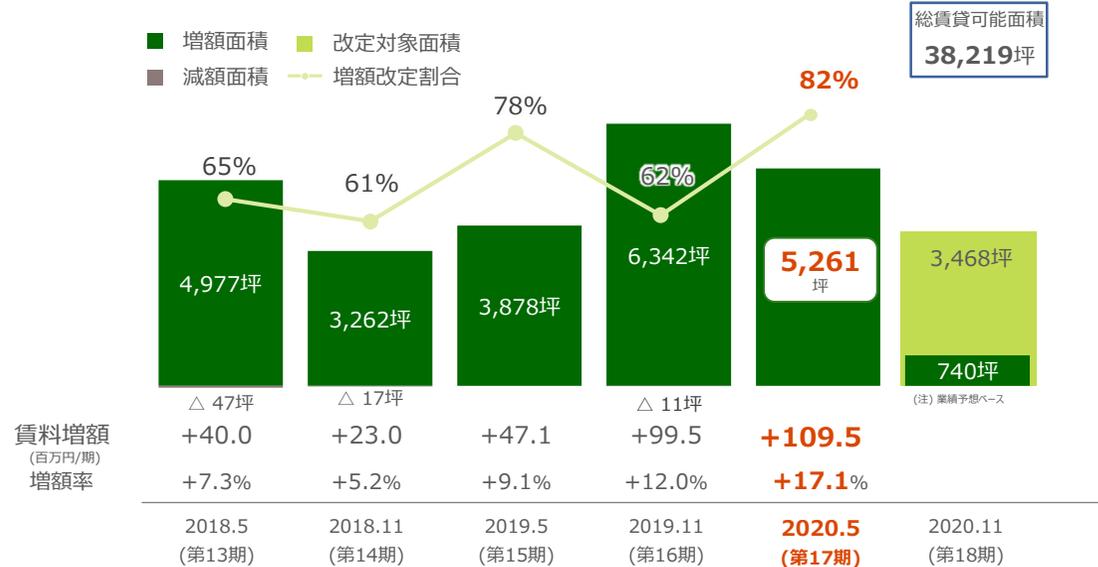
4. 内部成長
5. 外部成長
6. 財務・ESG

## Appendix

# 東京オフィスの改定入替動向 ～ 過去最高の賃料増額を実現、増額改定交渉を継続 ～

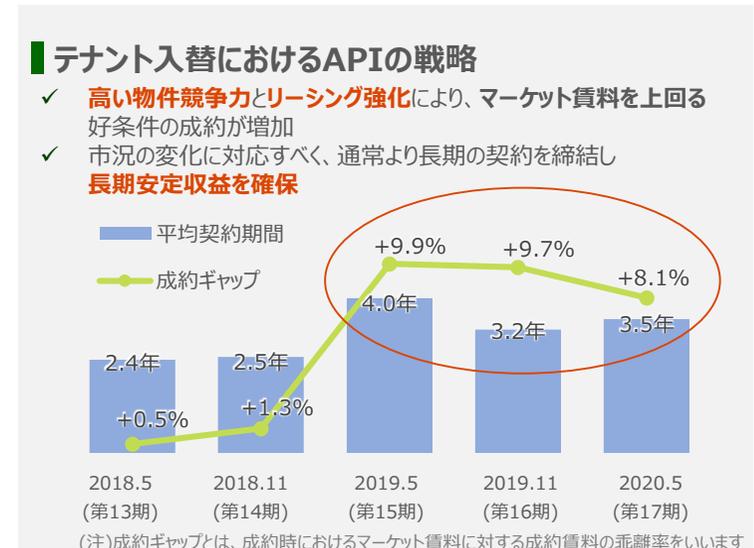
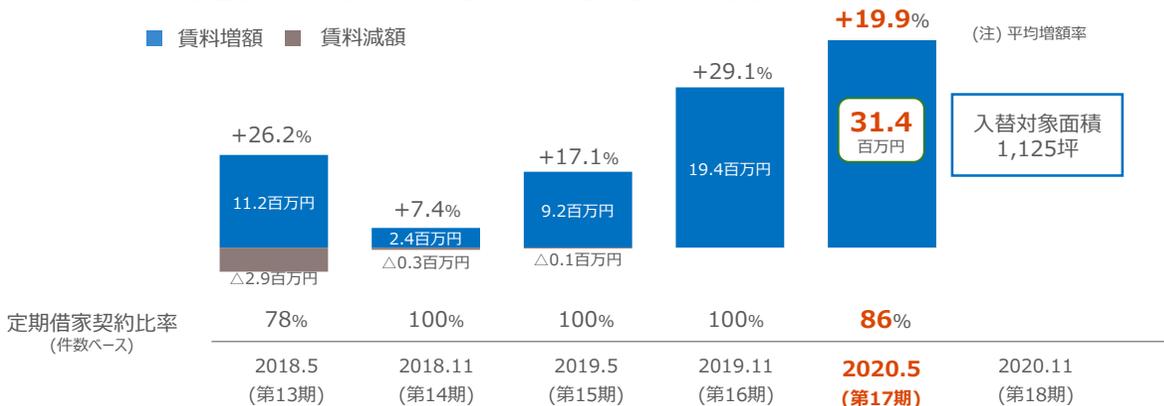
## 1. 賃料改定の状況 (面積ベース)

- ✓ 20.5期は賃料増額及び増額率で**過去最高**を実現、足元の増額改定についても順調に推移
- ✓ **新型コロナウイルスによる企業業績悪化に注視しつつ**、テナントの状況やエリアを見極めながら引き続き**増額改定交渉を継続**



## 2. テナント入替の状況 (賃料ベース)

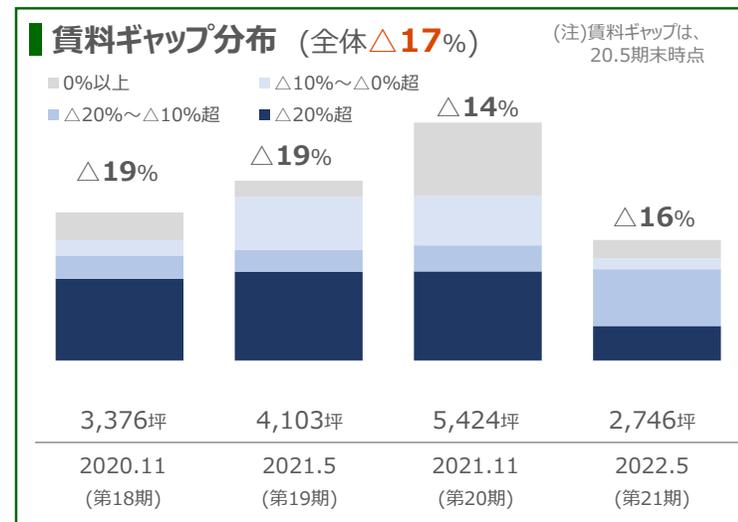
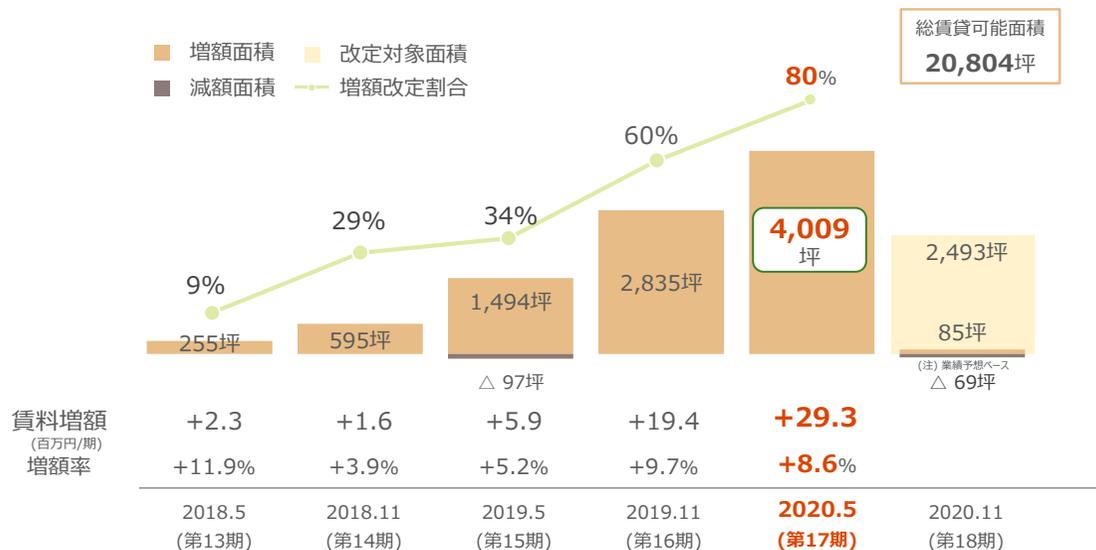
- ✓ 20.5期は**過去最高**の賃料増額を実現、引き続き入替によるアップサイドを目指す



# AAオフィスの改定入替動向 ～ 過去最高の賃料増額を実現、賃料上昇トレンドは継続 ～

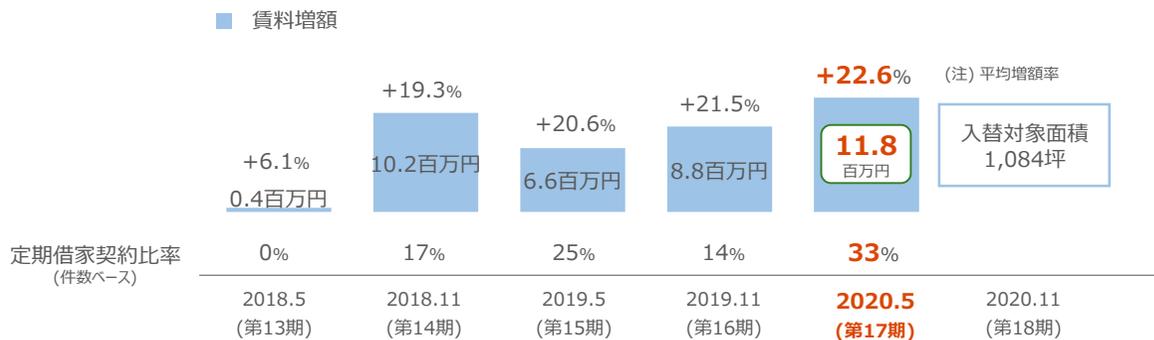
## 1. 賃料改定の状況 (面積ベース)

- ✓ 20.5期は**大阪エリアのオフィス**を中心に**全5物件で増額改定に成功**し、賃料増額及び増額面積で**過去最高**を実現
- ✓ 賃料ギャップは東京オフィスを上回る**△17%**、逼迫した需給環境も大きな変化はなく、**賃料増額を行い易い外部環境は継続**



## 2. テナント入替の状況 (賃料ベース)

- ✓ マーケット賃料を上回る成約により、**過去最高**の増額賃料及び増額率を実現



### 力強い賃料上昇が継続する梅田ゲートタワー

- ✓ 梅田エリアの築浅好立地物件という優位性を活かし、**改定及び入替両面で高成長**を実現

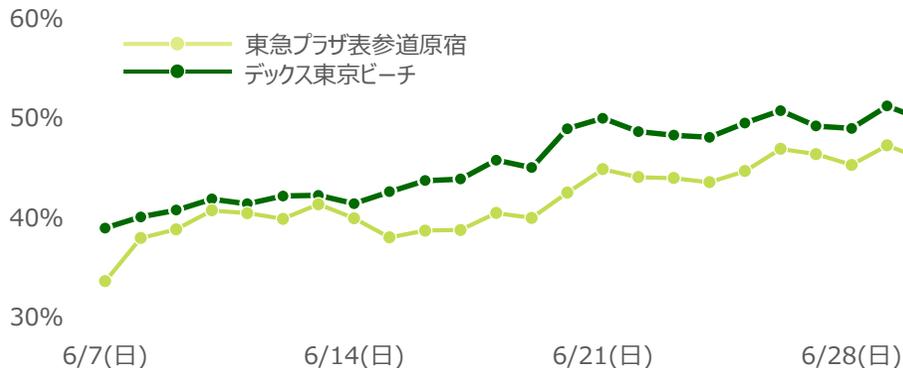


2020年10月空室予定の3区画 (計794坪) については、**テナント入替のチャンス**と捉えアップサイド実現を目指す

# 商業施設の運営状況 ～ 徐々に人が戻り消費が回復しつつある商業施設 ～

## 1. 来館者数推移 (東急プラザ表参道原宿・デックス東京ビーチ)

- ✓ 6月19日には県外の移動自粛が解禁、国内客を中心に客足は徐々に増加し、インバウンド不在の状況でも**足元では半数程度にまで回復**



(注)前年同月比を移動平均で算出

## 2. 旧アメリカンイーグル区画 (東急プラザ表参道原宿)

2019年12月 アメリカンイーグル閉店  
 2020年7月 リニューアルオープン  
 現契約満了



- ✓ 2019年12月に閉店したアメリカンイーグル区画は現テナントの別ブランドにてリニューアルオープン
- ✓ **現契約は継続**しているものの、満了前のテナント入替も視野に、リーシング活動は継続
- ✓ 神宮前交差点という抜群のロケーションを活かし、**アップサイドポテンシャルの実現**を目指す

## 商業施設の特徴

### マチュリティアダー

- ✓ 一部大型テナントとの契約更新を控えるも、**分散化された契約満了期間**



### 固定比率

- ✓ **ボラティリティが低い**賃料形態

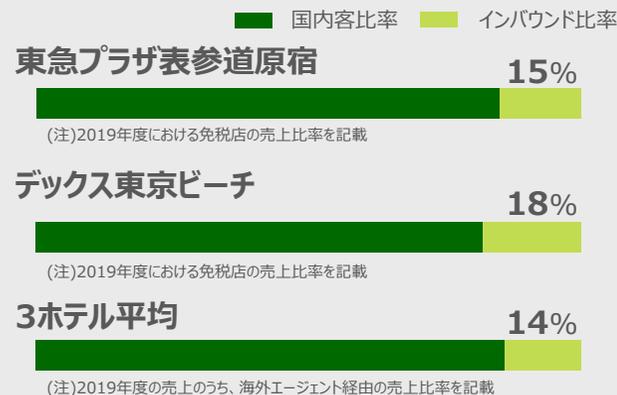


ホテル歩合：1.2%  
 その他歩合：0.5%

(注)各比率は19.11期及び20.5期の実績を基に、全テナントからの賃料及び歩合の合計値を分母として算出

### インバウンド比率

- ✓ **国内客中心**の売上構成



# 商業施設（ホテル）の運営状況 ～ 経験豊富で堅実な成長を続けるオペレーター、早期回復を目指す ～

## 1. 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	赤坂エクセルホテル東急	札幌東急REIホテル	オリエンタルホテル
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

### オペレーターの概要

東急ホテルズ（2001年設立 / 東急プラザ赤坂、A-FLAG札幌）

<b>運営施設</b> 52施設 <small>(内国内47、海外5)</small>	<b>New Open (2020年)</b> 6月 横浜東急REIホテル 6月 富士山三島東急ホテル
---	---

Plan・Do・See（1993年設立 / 神戸旧居留地25番館）

<b>運営施設</b> 14施設 <small>(内ホテル5、結婚式場等9)</small>	<b>New Open (2020年)</b> 8月 THE AOYAMA GRAND HOTEL <small>(青山ベルコムズ跡地の新築複合ビル内)</small>
--	--

## 3. 新規契約締結（A-FLAG札幌）

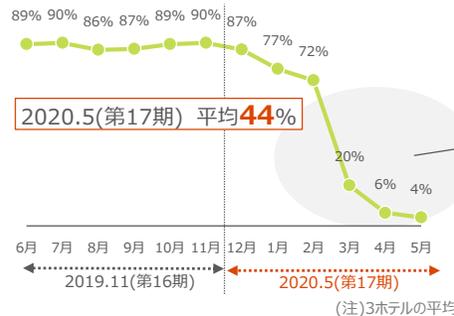
✓ 2021年11月（第20期）を契約開始月とする新規契約（契約期間約5年半）を、東急ホテルズとの間で2020年3月に締結

**固定賃料の増額を実現**

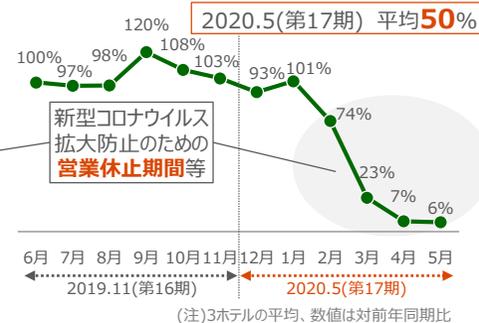
新契約	固定	固定	歩合
旧契約	固定		歩合

## 2. 運営状況

### 客室稼働率

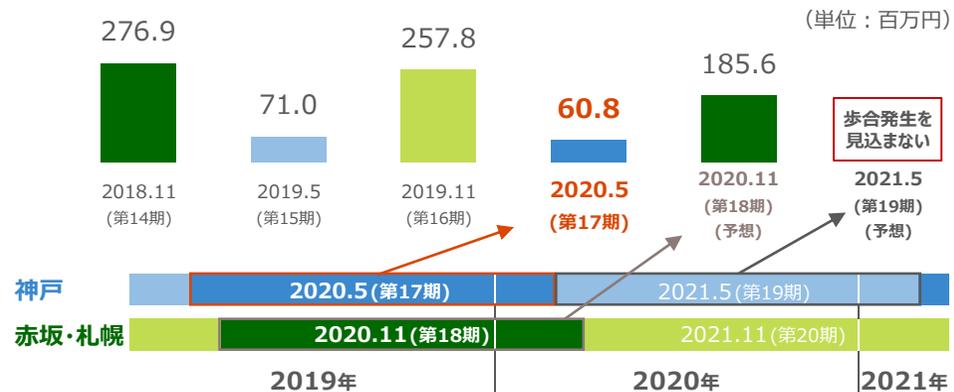


### RevPAR



### ホテル歩合賃料と計上時期

✓ 20.5期、20.11期への新型コロナ影響は軽微、21.5期以降に本格化



### 【新規契約（賃料形態）の概要】

- ① 安定期的な収入が見込める**固定賃料**
  - ② テナントの売上増加による成長を享受できる**歩合賃料**
- ⇒ ①の増額により、収入の**ボラティリティを抑えるDPUマネジメント**を実現

# 資産入替戦略の継続 ～ 個別判断による売却物件の選定と厳選投資 ～

資産規模	<b>5,092億円</b> (20.5期(第18期))
重点投資対象資産比率	<b>79.7%</b> (UR+TO)

- 外部成長は**資産入替**が基本方針、売却は**①収支性**、**②築年**、**③競争力**の観点から物件単位で選択
- 取得は、成長性の観点から『**広域渋谷圏**』及び『**品川・五反田エリア**』の**オフィス**を軸に厳選投資

## 売却方針

### ①収支性

相対的に**低利回り**の物件や、将来のアップサイドが限定的な物件

取得

20.5期入替

売却

- ✓ 入替効果によるDPUへの寄与（償却後利回り：3.1%⇔2.5%）
- ✓ 賃料ギャップ解消時のアップサイドポテンシャル
- ✓ 含み益の増加

### ②築年

修繕費や資本的支出など、将来的に**多額の資金**を要する物件

～10年	18%	平均築年数 <b>19.3年</b>
10年超～40年	76%	
40年超	6%	

(注)底地を除き、取得価格加重平均にて算出

### ③競争力

賃料の大幅減額や長期空室等の**潜在的リスク**を有する物件

取得

19.5期入替

売却

- ✓ 取得物件は**広域渋谷圏**所在の**スポンサー開発**の築浅物件
- ✓ **売却益**を2期に渡って計上

## 取得方針

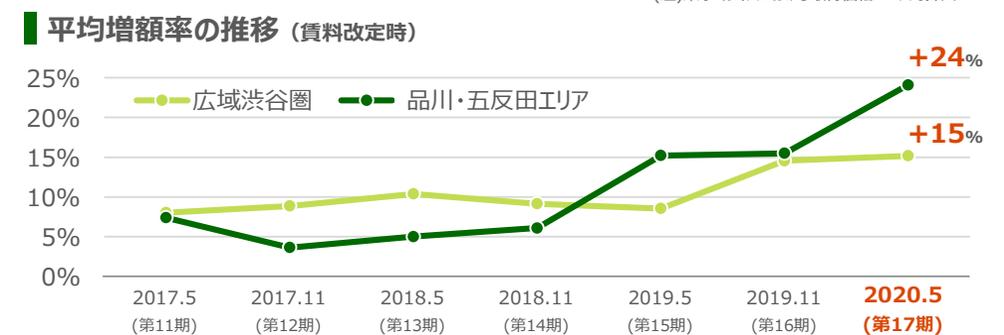
**①広域渋谷圏**

**②品川・五反田エリア**所在の**オフィス**

- ✓ ポートフォリオにおいても両エリアは**最重要**
- ✓ 運用成績も好調、**熟知しているマーケット**だからこそ**厳選投資**も可能

**【保有割合】55%**

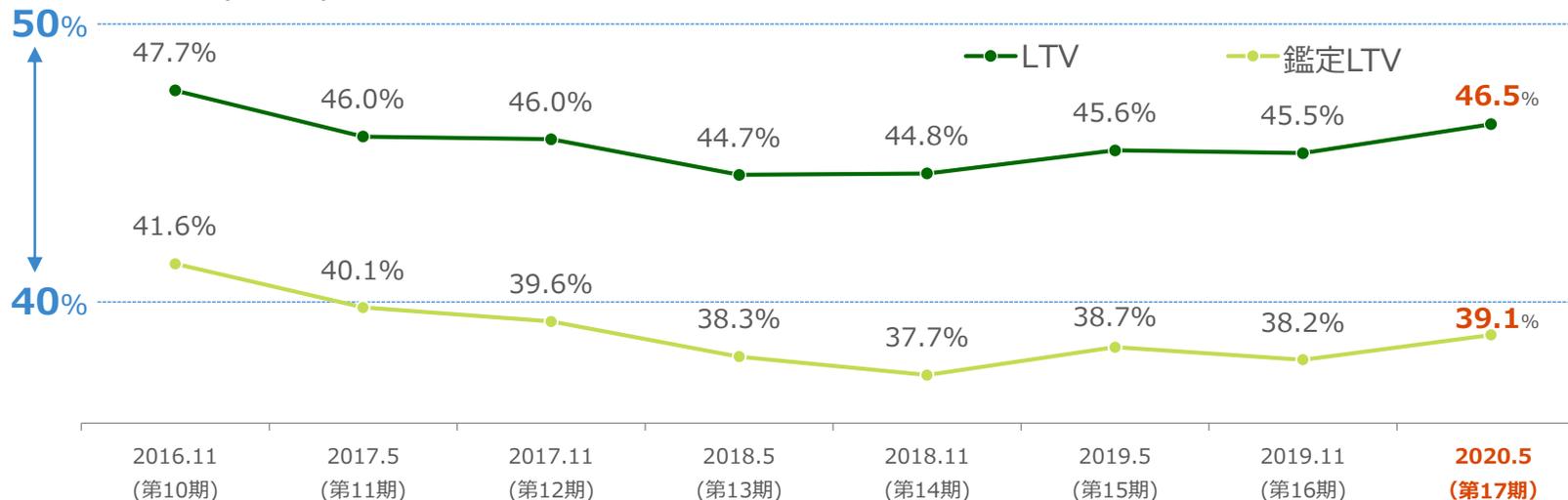
(注)東京オフィスにおける取得価格ベースで算出



# 堅実な財務運営 ～ LTVマネジメントと継続的なデットコストの低減～

## 1. LTVの推移

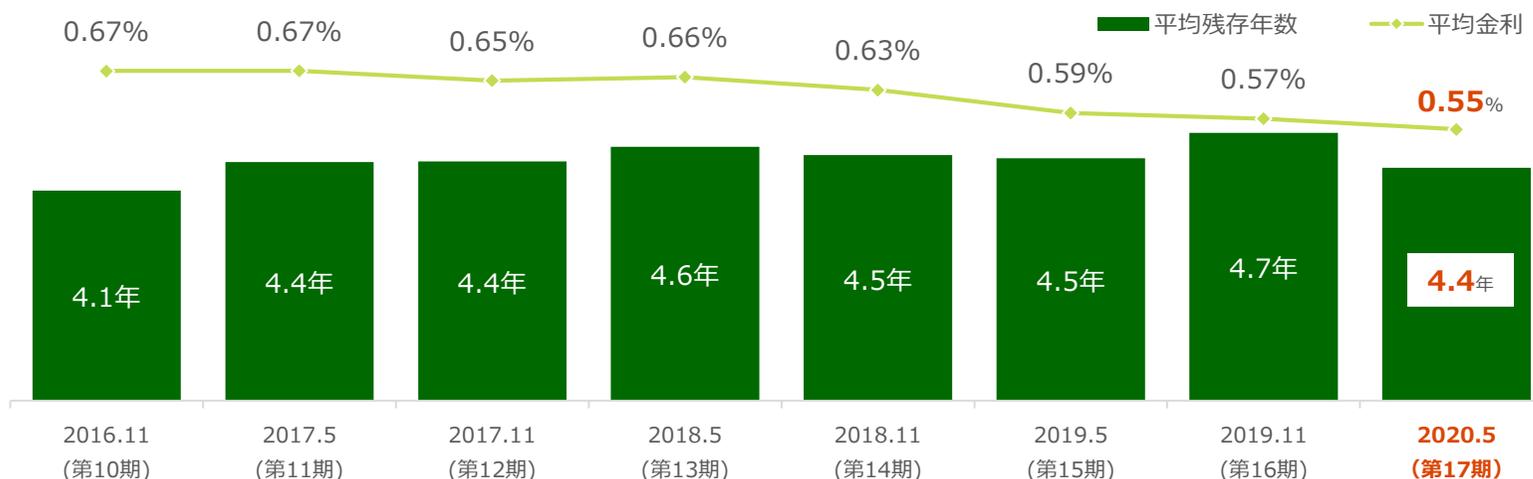
✓ 20.5期(第17期)末時点のLTVは**46.5%**（鑑定LTVは39.1%）、**40%～50%の想定レンジ内でLTVコントロール**を実施



LTV	鑑定LTV
<b>46.5%</b>	<b>39.1%</b>
取得余力	格付(JCR)
<b>370</b> 億円 ※LTV50%迄	<b>AA</b> (安定的) ※日銀買入対象

## 2. 平均残存年数と平均金利の推移

✓ 平均残存年数を維持しながら**平均金利の低下**を実現、引き続き**デットコストの低減**を目指す



平均金利	固定比率
<b>0.55%</b>	<b>88%</b>
平均残存年数	長期比率
<b>4.4</b> 年	<b>95%</b>

# 強固な財務基盤 ～ 調達先の分散とバランスの取れたマチュリティラダー ～

## 1. 借換え実績と1年以内に返済予定の借入

### 借換え実績 (2019年12月～2020年5月)

	〈従前〉	〈従後〉
借換え金額	183億円	183億円
平均借入期間	3.6年	3.3年
平均金利	0.35%	<b>0.28%</b>

### 返済予定の借入 (20.11期及び21.5期)

	20.11期	21.5期
借入金額	60億円	175億円
平均借入期間	0.8年	5.2年
平均金利	0.22%	0.80%

## 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

## 3. マチュリティラダー

✓ リファイナンスを意識して**返済期限の分散化**を企図、またリファイナンスリスクに備えて**210億円のコミットメントライン**を設定



## S (社会)

## APIのマテリアリティ (重要課題)

- ・ 人材開発と育成
- ・ 地域への貢献
- ・ テナントの健康と快適性
- ・ サプライヤーとのエンゲージメント

## 関連するSDGsターゲット (～2030年)



11.3 包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する



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

## 1. 新型コロナウイルス感染拡大防止への対応策

## 個別物件における取り組み

## 商業施設

- ・ アルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業の徹底
- ・ 出入口の開放、外調機の最大出力等の館内換気
- ・ 館内での感染予防啓蒙ポスター等の掲出
- ・ 入口と出口の一方通行化 etc.

## オフィス

- ・ アルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業の徹底
- ・ 出入り業者への検温依頼、現場、常駐設備員の検温徹底
- ・ エレベーター等での立ち位置テープの設置 etc.



## 運用会社における取り組み

- ✓ 事業継続の観点から重要業務を特定し、十分な感染予防対策を実施

- ・ 3月より在宅勤務を推奨し、オフィス業務コアタイムを短縮、従業員の安全性確保及び感染拡大防止にいち早く対応
- ・ 4～5月まで原則在宅勤務、6月以降も勤務形態の柔軟化を促進し、出社を抑制
- ・ 社員全員へのノートPC配布、ビデオ会議システム導入 etc.

## 2. 従業員への取り組み

- ✓ 資格取得への奨励金支給、各種研修制度の整備を通じ、充実した自己研鑽の機会を提供
- ✓ 有給取得奨励日の設定、連続休暇取得の義務付け等、従業員が働きやすい環境を構築

## 資格保有者数

宅地建物取引士	83名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	47名
ビル経営管理士	21名
不動産鑑定士	7名

(注)2020年6月末現在

## 働き方改革への対応

人材登用	+4名 (対2019年4月末)
離職率	1.0% (2019年度実績)
女性雇用割合	43%
育児短時間勤務利用者 ・育児時差勤務利用者	1名

(注)2020年4月末現在

## 3. 人権方針の公表

- ✓ 東急不動産ホールディングスグループでは、事業活動を通じて社会課題を解決し、サステナブルな社会と成長の実現を目指しており、「人権方針」を2020年1月に公表
- ✓ 昨今、人権に対する意識が高まりを見せている中、本資産運用会社も当該方針に対して真摯に取り組み、人権を尊重した健全な経済・社会の発展に貢献していく

## G (ガバナンス)

## APIのマテリアリティ (重要課題)

- 持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制

## 関連するSDGsターゲット



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



16.7 あらゆるレベルにおいて、対症的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する

## 1. スポンサーグループとのセიმボート性の強化

- ✓ 2020年5月にスポンサーは本投資法人の投資口の追加取得を公表し、**力強いサポート姿勢を改めて明確化**
- ✓ 本投資法人の投資主とのセიმボート性が更に高まり、本投資法人の**中長期的な成長につながる強固なスポンサーサポート**が期待

	追加取得前	追加取得分	追加取得後
発行済投資口数	771,224口	-	<b>771,224口</b>
スポンサー保有口数	73,425口	7,712口	<b>81,137口</b>
スポンサー保有割合	9.5%	1.0%	<b>10.5%</b>

## スポンサーとの共有物件



(注)スポンサーの共有持分は、東急プラザ表参道原宿 (25%)、テックス東京ビーチ (51%)、キュープラザ原宿 (40%)、東急プラザ銀座 (底地) (55%)、東急プラザ赤坂 (50%)

## 2. 資産運用報酬体系の変更

- ✓ 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** (20.5期より適用開始)

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 × <b>0.25%</b> (上限 <b>0.3%</b> )	一口当たり分配金 × NOI × 0.00020% (上限0.00020%)	<b>1口当たり分配金</b> × <b>NOI</b> × <b>0.00021%</b> (上限 <b>0.00021%</b> )

(注) 運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額の上限は当期末総資産額×0.5%

## 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) レポートングスタンダードに参照した開示**を行っている



## E (環境)

### APIのマテリアリティ (重要課題)

- ・ 環境負荷の軽減

### 関連するSDGsターゲット (~2030年)

- 7.3 世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる
- 12.5 予防、削減、リサイクル、および再利用 (リユース) により廃棄物の排出量を大幅に削減する
- 12.8 あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする

## 1. 環境認証評価 (20.5期末時点)

### 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**の  
最上位5つ星



**G R E S B**  
REAL ESTATE  
Sector Leader 2019

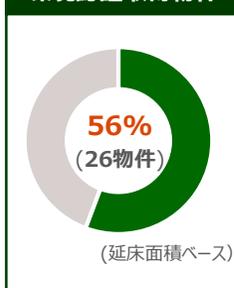
<セクター別>  
「複合型(オフィス・商業)/  
アジア」のセクターリーダー  
に**3年連続**で選出



**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



## 2. 環境改善工事の具体例

- UR-8 A-FLAG札幌**

  - ✓ 消費電力削減効果のある空調機等の導入  
消費電力**49%**低減

**UR-15 デックス東京ビーチ**

  - ✓ 非常用発電機の運転時間延長を目的とした改修工事を実施 (BCP対応)
- AA-2 icotなかもず**

  - ✓ 再生骨材を使用したアスファルト舗装工事を実施

**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  
(19.11期 : 10-11階、  
20.5期 : 12-15階)

## 3. サステナブル調達方針の公表

- ✓ 東急不動産ホールディングスグループでは、ESGを重要な経営課題と位置づけており、ESG経営の強化を目指し「サステナブル調達方針」を2020年1月に公表
- ✓ 本資産運用会社でも、東急不動産ホールディングスグループの一員として、当該方針を共有化しており、気候変動への対応などを含む環境への配慮に取り組んでいる状況

### CASBEE 不動産評価認証



S(★★★★★) 11物件  
A(★★★★) 12物件

### BELS評価認証



★★★★★ 3物件  
★★★★ 2物件  
★★★ 4物件  
★★ 1物件

### DBJ Green Building認証



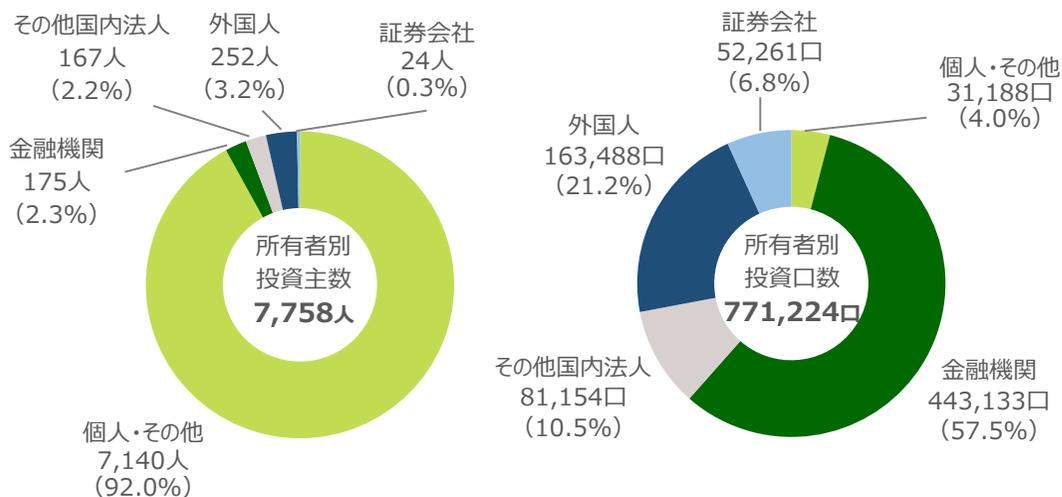
★★★★★ 1物件

(注)icotなかもずはBELS評価認証において、コーナン棟は5つ星評価、銀行棟では1つ星評価を獲得しているため、ここでは5つ星の物件として表記

# 投資主の状況 ～ 2020年5月期（第17期）末時点 ～

## 1. 所有者別投資主数・投資口数内訳

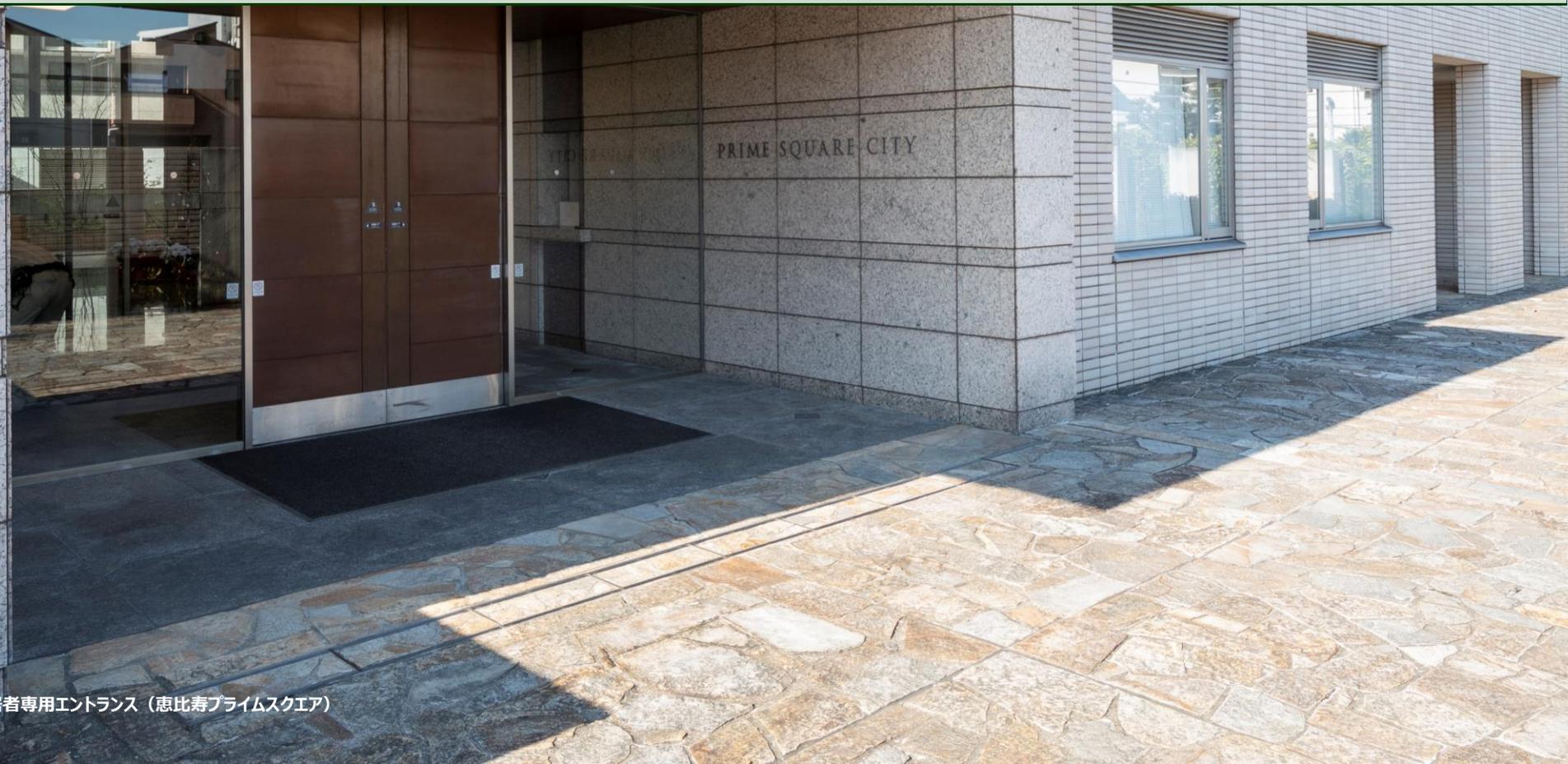
	2020年5月末（第17期末）時点				2019年11月末（第16期末）時点			
	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	7,140人	92.0%	31,188	4.0%	6,291人	91.0%	26,976	3.5%
金融機関	175人	2.3%	443,133	57.5%	203人	2.9%	458,501	59.5%
その他 国内法人	167人	2.2%	81,154	10.5%	148人	2.1%	80,928	10.5%
外国人	252人	3.2%	163,488	21.2%	251人	3.6%	160,214	20.8%
証券会社	24人	0.3%	52,261	6.8%	21人	0.3%	44,605	5.8%
合計	7,758人	100.0%	771,224	100.0%	6,914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)	168,340	21.8%
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	113,039	14.7%
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)	35,601	4.6%
5. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	22,348	2.9%
6. みずほ証券株式会社	19,966	2.6%
7. SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行)	16,896	2.2%
8. 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,492	1.5%
9. SMBC日興証券株式会社	10,334	1.3%
10. ザバンク オブ ニューヨーク メロン 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	9,230	1.2%
合計	480,671	62.3%

# Appendix



### 東京都心

<p><b>UR-1</b> 東急プラザ表参道原宿</p>	<p><b>UR-2</b> 東急プラザ赤坂</p>	<p><b>UR-3</b> キュープラザ恵比寿</p>
<p><b>UR-9</b> A-FLAG渋谷</p>	<p><b>UR-11</b> A-FLAG骨董通り</p>	<p><b>UR-12</b> A-FLAG美術館通り</p>
<p><b>UR-13</b> A-FLAG代官山ウエスト</p>	<p><b>UR-15</b> デックス東京ビーチ</p>	<p><b>UR-16</b> 東急プラザ銀座(底地)</p>
<p><b>UR-17</b> キュープラザ原宿</p>	<p><b>TO-1</b> 東急不動産恵比寿ビル</p>	<p><b>TO-2</b> A-PLACE恵比寿南</p>
<p><b>TO-3</b> A-PLACE代々木</p>	<p><b>TO-4</b> A-PLACE青山</p>	<p><b>TO-5</b> ルオーゴ汐留</p>
<p><b>TO-6</b> 田町スクエア(底地)</p>	<p><b>TO-7</b> A-PLACE池袋</p>	<p><b>TO-8</b> A-PLACE新橋</p>
<p><b>TO-9</b> A-PLACE五反田</p>	<p><b>TO-10</b> A-PLACE品川</p>	<p><b>TO-11</b> 大崎ウィズタワー</p>
<p><b>TO-12</b> 汐留ビルディング</p>	<p><b>TO-13</b> A-PLACE恵比寿東</p>	<p><b>TO-14</b> A-PLACE渋谷金王</p>
<p><b>TO-15</b> A-PLACE五反田駅前</p>	<p><b>TO-16</b> A-PLACE品川東</p>	<p><b>TO-18</b> 恵比寿プライムスクエア</p>

### 都心近郊

<p><b>AA-4</b> icot満の口</p>	<p><b>AA-5</b> icot多摩センター</p>	<p><b>AA-8</b> icot大森</p>
<p><b>AA-9</b> マーケットスクエア相模原</p>	<p><b>AA-11</b> A-PLACE馬車道</p>	<p><b>AA-6</b> A-PLACE金山</p>

### 名古屋

<p><b>AA-6</b> A-PLACE金山</p>
------------------------------

### 博多

<p><b>AA-12</b> コマーシャルモール博多</p>	<p><b>UR-5</b> 京都丸パークビル</p>	<p><b>UR-7</b> 神戸旧居留地25番館</p>
<p><b>UR-10</b> キュープラザ心斎橋</p>	<p><b>UR-14</b> A-FLAG北心斎橋</p>	<p><b>AA-1</b> あまがさきキューズモール(底地)</p>
<p><b>AA-7</b> 大阪中之島ビル</p>	<p><b>AA-10</b> 梅田ゲートタワー</p>	<p><b>AA-2</b> icotなかもず</p>
<p><b>AA-13</b> EDGE心斎橋</p>		

### 関西

<p><b>UR-8</b> A-FLAG札幌</p>
-----------------------------

### 札幌

<p><b>UR-8</b> A-FLAG札幌</p>
-----------------------------

### 札幌

<p><b>UR-8</b> A-FLAG札幌</p>
-----------------------------

## ポर्ट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 <sup>2</sup>	16,609.75m <sup>2</sup>	4,024.88m <sup>2</sup>	21,616.04m <sup>2</sup>	19,653.90m <sup>2</sup>	21,229.16m <sup>2</sup>
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)	34	93	4	2	7	17
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	東京都渋谷区猿樂町	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 <sup>2</sup>	2,820.23m <sup>2</sup>	2,656.53 m <sup>2</sup>	1,994.65 m <sup>2</sup>	2,579.08 m <sup>2</sup>	2,538.13m <sup>2</sup>
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	8	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2020年5月末時点です。以下、「ポर्टフォリオ一覧」ページについては同様です

## ポर्ट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	16,125.56㎡	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グヴ・ニース
テナント数	80	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	ルオーゴ夕留	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「夕留」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

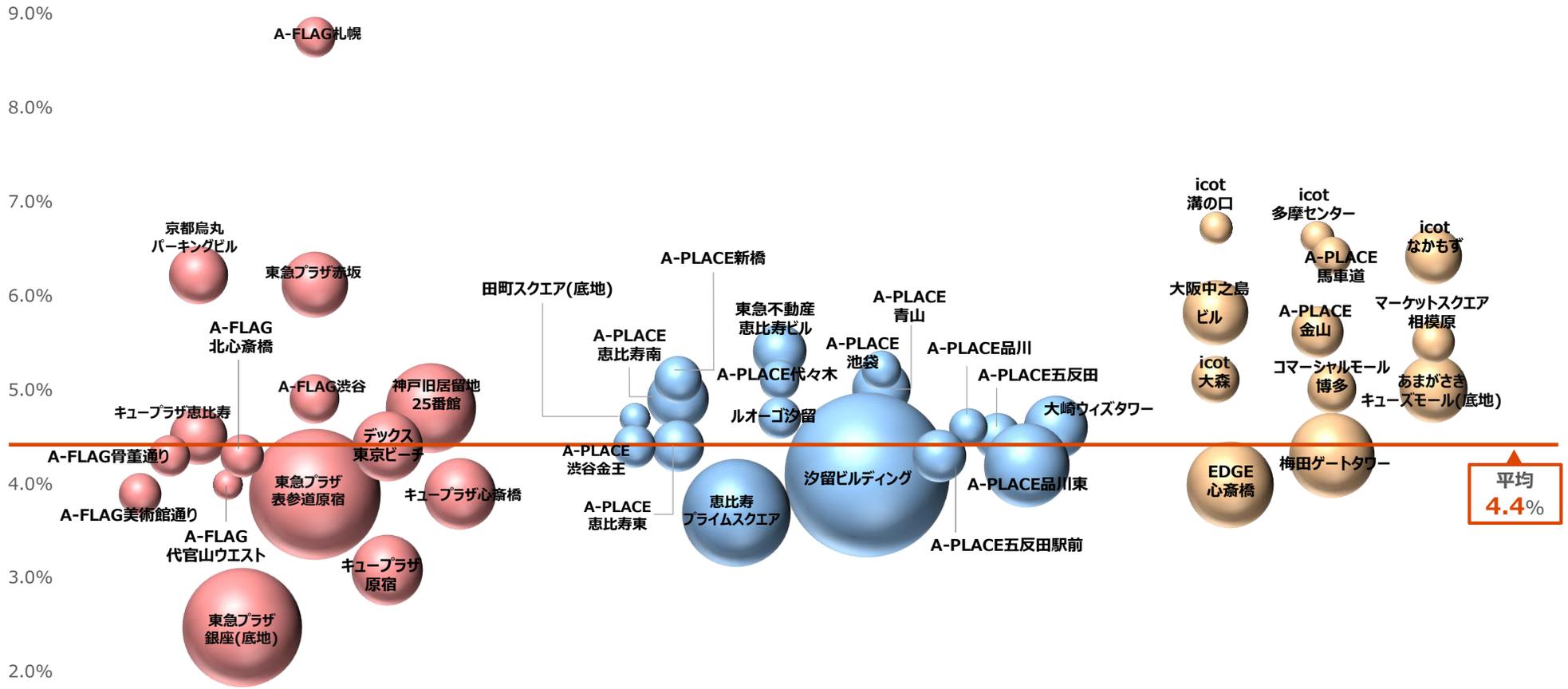
物件名	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウイズタワー (4階から11階)	汐留ビルディング (注)
						
所在地	東京都豊島区南池袋	東京都港区新橋	東京都品川区西五反田	東京都港区港南	東京都品川区大崎	東京都港区海岸
最寄駅	JR山手線他、 東京メトロ丸の内線他、 西武池袋線他 「池袋」駅 徒歩6分	JR山手線他、 東京メトロ銀座線、 都営地下鉄浅草線、 ゆりかもめ 「新橋」駅 徒歩3分	都営地下鉄浅草線 「五反田」駅 徒歩3分 JR山手線 「五反田」駅 徒歩4分	JR山手線他、 京急本線「品川」駅 徒歩4分	JR山手線他「大崎」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 <sup>2</sup>	5,054.19m <sup>2</sup>	4,028.69m <sup>2</sup>	2,986.36m <sup>2</sup>	7,193.28m <sup>2</sup> (区分所有分)	28,136.05m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	3,010.53m <sup>2</sup>	4,328.32m <sup>2</sup>	14,658.98m <sup>2</sup>	18,063.02m <sup>2</sup>

(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／アクティビア・アカウント

物件名	あまがさきキューズモール (底地)	icotなかもず	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
所在地	兵庫県尼崎市潮江	大阪府堺市北区中百舌鳥町	神奈川県川崎市高津区溝口	東京都多摩市落合	愛知県名古屋市中区金山	大阪府大阪市北区中之島
最寄駅	JR東海道本線他 「尼崎」駅 徒歩2分	Osaka Metro御堂筋線 「なかもず」駅 徒歩6分 南海高野線 「白鷺」駅 徒歩6分 南海高野線 「中百舌鳥」駅 徒歩8分	東急田園都市線他 「高津」駅 徒歩13分	京王相模原線「京王多摩センター」駅 小田急多摩線 「小田急多摩センター」駅 多摩都市モルール線 「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	コマーシャルモール博多	EDGE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	6,209.79㎡	15,152.42㎡	13,624.49㎡(区分所有分)	9,710.91㎡	9,612.88㎡	15,897.66㎡



物件数：15物件  
 平均取得利回り：4.1%  
 取得価格：1,987億円



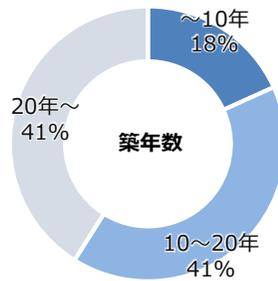
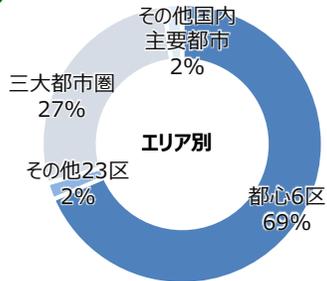
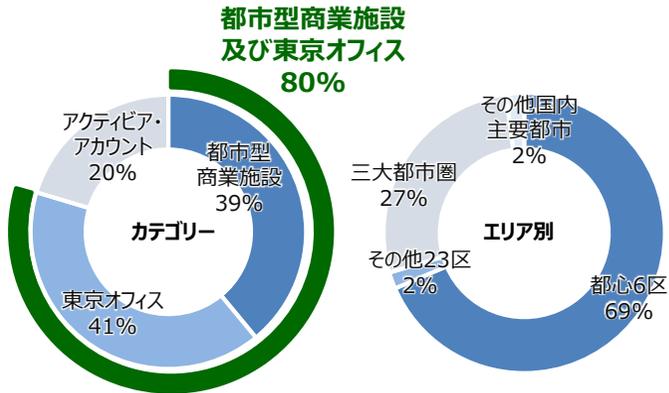
物件数：17物件  
 平均取得利回り：4.3%  
 取得価格：2,069億円



物件数：12物件  
 平均取得利回り：5.1%  
 取得価格：1,036億円

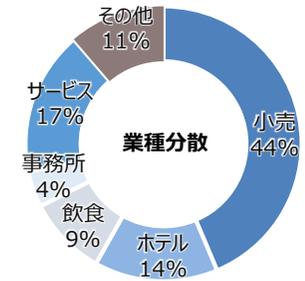
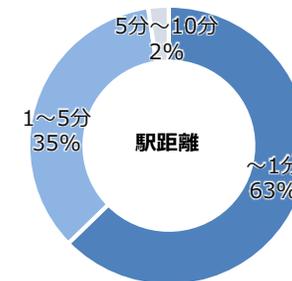
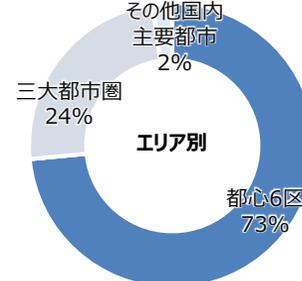
物件数：44物件、ポートフォリオ平均取得利回り：4.4%、取得価格：5,092億円

ポートフォリオ全体

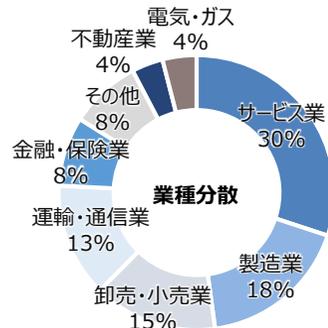
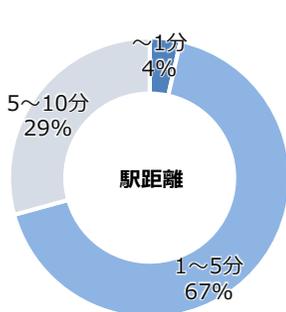
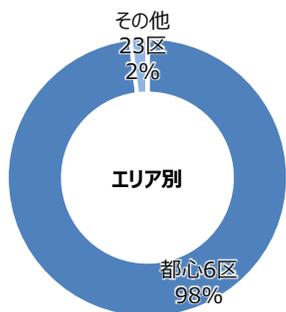


平均築年数  
19.3年

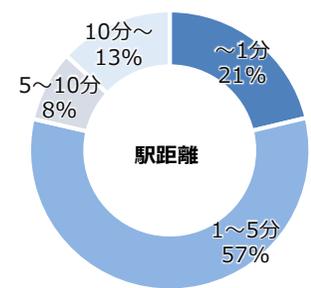
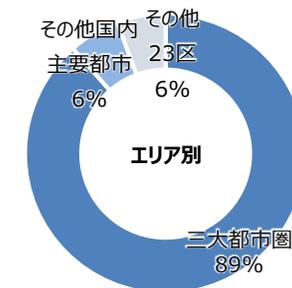
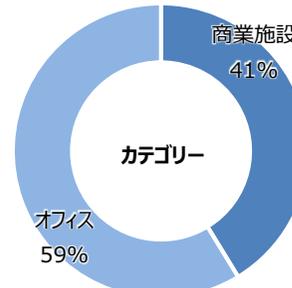
都市型商業施設



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 (㎡)	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 (注5)
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	6.2	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. 株式会社ケーズホールディングス	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. ヤンマーグローバルエキスパート株式会社 (注6)	梅田ゲートタワー	7,871	1.9	-
10. 水ing株式会社	A-PLACE品川東	6,489	1.5	2022年4月

(注1)2020年5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5月31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)「A-FLAG札幌」については、2020年3月に契約満了月を2027年3月とする新たな契約を締結しております

(注6)契約面積のうち、2020年10月に一部（2,623.62㎡）が解約となる予定です

## 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)	16.1 (9.3)	3.8(3.2)	9.4(6.9)	9.6(6.1)
契約残存年数(年)	11.1 (3.8)	2.5(1.9)	5.3(3.3)	6.3(2.9)

(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)2020年5月末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)
2014.5末 (第5期末)	19,813円	19,400円
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%)
2020.5末 (第17期末)	24,969円 (△0.8%)	23,318円 (+1.7%)

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

# 決算概要 貸借対照表 ～ 2020年5月期（第17期）～

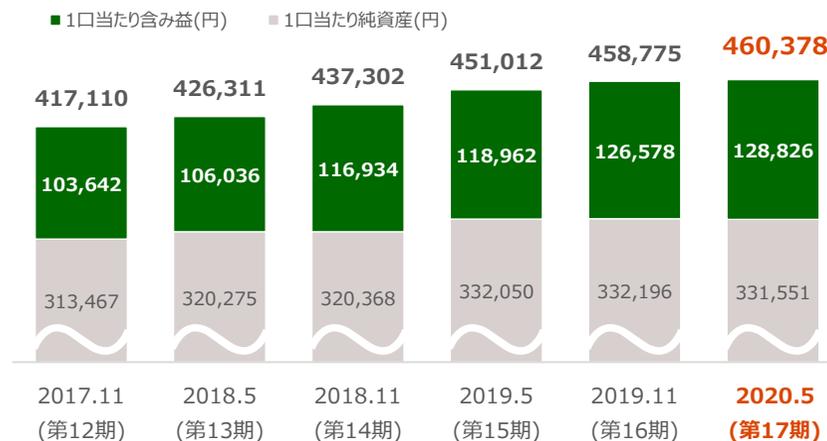
- 「A-PLACE新橋駅前」を譲渡する一方、「恵比寿プライムスクエア」を取得したため、期末総資産は前期末から**+102**億円の**5,257**億円
- 1口当たりNAVは対前期**+1,603**円の**460,378**円、減価償却による簿価の低下と資産入替により、含み益は対前期**+17**億円増の**994**億円に拡大

## 1. 貸借対照表(対前期)

(単位：百万円)

	2019.11末 (第16期末)	2020.5末 (第17期末)	対前期
<b>資産の部</b>			
流動資産	17,351	<b>18,023</b>	+672
現金及び預金等	16,185	<b>16,756</b>	+571
その他	1,166	<b>1,267</b>	+100
固定資産等	498,129	<b>507,662</b>	+9,533
有形固定資産	487,576	<b>497,216</b>	+9,640
無形固定資産	9,056	<b>9,056</b>	-
その他	1,495	<b>1,389</b>	△106
資産合計	515,480	<b>525,686</b>	+10,205
<b>負債の部</b>			
有利子負債	234,350	<b>244,348</b>	+9,998
短期借入金	5,000	<b>10,998</b>	+5,998
1年内返済予定の投資法人債	6,000	-	△6,000
1年内返済予定の長期借入金	7,300	<b>12,500</b>	+5,200
投資法人債	17,000	<b>17,000</b>	-
長期借入金	199,050	<b>203,850</b>	+4,800
預り敷金及び保証金その他	24,932	<b>25,637</b>	+705
負債合計	259,282	<b>269,985</b>	+10,703
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	256,198	<b>255,700</b>	△497
出資総額	248,370	<b>248,370</b>	-
剰余金その他	7,827	<b>7,329</b>	△497
純資産合計	256,198	<b>255,700</b>	△497
負債純資産合計	515,480	<b>525,686</b>	+10,205

## 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 ～ 2020年5月期（第17期）～

- 増額入替・増額改定が順調に進捗するも、**新型コロナウイルス感染症防止のため一部商業施設の全館休業による賃料減額等により対前期減収・減益**
- **一部テナントにおける営業自粛期間の縮小等により、全館休業期間中の賃料減額を前提とした前回予想に対しては増収・増益**

(単位：百万円)

	2020年5月期 (第17期実績)	2019年11月期 (第16期実績)	対2019年11月期差異（主要因）	2020年5月期 (2020.5/26予想)	対前回予想差異（主要因）
賃料・共益費収入	13,512	13,650	△138	13,476	35
駐車場・施設使用料収入	391	412	△21	366	25
水道光熱費収入	823	1,045	△222	855	△32
その他収入	113	90	22	106	6
賃貸事業収益	14,840	15,199	△359	14,805	34
不動産売却益	143	343	△199	143	0
<b>営業収益</b>	<b>14,984</b>	<b>15,542</b>	<b>△558</b>	<b>14,949</b>	<b>34</b>
管理業務費	1,286	1,252	34	1,285	1
水道光熱費	841	1,011	△170	890	△48
公租公課	1,110	1,087	22	1,110	0
修繕費	312	436	△123	317	△5
その他経費	584	376	207	591	△7
賃貸事業費用	4,136	4,165	△29	4,196	△60
NOI(売却益除く)	10,704	11,034	△329	10,609	94
減価償却費等	1,334	1,298	35	1,333	0
償却後NOI(売却益除く)	9,369	9,735	△365	9,276	93
賃貸事業損益（売却益含む）	9,513	10,078	△564	9,419	93
一般管理費	1,307	1,398	△90	1,294	13
営業利益	8,206	8,680	△473	8,125	80
営業外費用	883	863	19	881	2
経常利益	7,333	7,818	△484	7,250	82
<b>当期純利益</b>	<b>7,332</b>	<b>7,817</b>	<b>△485</b>	<b>7,249</b>	<b>83</b>

<b>1口当たり分配金</b>	<b>9,508円</b>	<b>10,137円</b>	<b>△629円</b>	<b>9,400円</b>	<b>108円</b>
-----------------	---------------	----------------	--------------	---------------	-------------

(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、「恵比寿プライムスクエア」、「A-PLACE新橋駅前」、「A-FLAG赤坂」を除く既存43物件の合計を指す

## 業績予想 ～ 2020年11月期（第18期）及び2021年5月期（第19期）～

- 20.11期は新型コロナ影響に伴い既存商業テナントに対する一時減額枠を計上し、**対前期減収・減益**の予想
- 21.5期は新型コロナを背景としたテナント解約による空室発生等を保守的に見込むも、20.11期の一時減額影響の剥落等により**対前期減収・増益**の予想

(単位：百万円)

	2020年11月期 (第18期予想)	2020年5月期 (第17期実績)	対2020年5月期差異（主要因）		2021年5月期 (第19期予想)	対2020年11月期差異（主要因）	
賃料・共益費収入	13,307	13,512	△204	資産入替△70、ホテル歩合+124	13,487	180	ホテル歩合△185、コロナ+307
駐車場・施設使用料収入	383	391	△8	既存+80（入替+12・改定+70他）	403	20	既存+58（入替+43・改定+12他）
水道光熱費収入	1,124	823	300	コロナ△338	961	△163	
その他収入	105	113	△7		68	△36	解約違約金△29
賃貸事業収益	14,920	14,840	79	資産入替△99、既存+179	14,921	0	
不動産売却益	25	143	△118	新橋駅前△143、E心斎橋+25	0	△25	E心斎橋△25
<b>営業収益</b>	<b>14,945</b>	<b>14,984</b>	<b>△38</b>		<b>14,921</b>	<b>△24</b>	
管理業務費	1,264	1,286	△22		1,286	22	
水道光熱費	1,109	841	268		980	△129	
公租公課	1,270	1,110	160	既存+215（2019年取得3物件費用化他）	1,285	14	
修繕費	457	312	145	資産入替△55	258	△198	
その他経費	365	584	△219	資産入替△223	346	△19	
賃貸事業費用	4,467	4,136	331		4,158	△309	
NOI(売却益除く)	10,453	10,704	△251	資産入替+119、既存△370	10,763	310	
減価償却費等	1,338	1,334	4		1,353	15	
償却後NOI(売却益除く)	9,114	9,369	△255		9,409	294	
賃貸事業損益（売却益含む）	9,139	9,513	△374		9,409	269	
一般管理費	1,220	1,307	△86	運用報酬△24、控除対象外消費税△64他	1,248	27	運用報酬+20他
営業利益	7,919	8,206	△287		8,160	241	
営業外費用	945	883	62	金利+62	1,002	56	金利+56
経常利益	6,973	7,333	△360		7,158	185	
<b>当期純利益</b>	<b>6,972</b>	<b>7,332</b>	<b>△360</b>		<b>7,157</b>	<b>185</b>	

<b>1口当たり分配金</b>	<b>9,040円</b>	<b>9,508円</b>	<b>△468円</b>	<b>9,280円</b>	<b>240円</b>
-----------------	---------------	---------------	--------------	---------------	-------------

(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)「E心斎橋」とは、2020年6月8日（第18期）付で工作物の一部を譲渡した「EDGE心斎橋」を指す

(注3)「既存」とは、「恵比寿プライムスクエア」、「A-PLACE新橋駅前」を除く既存43物件の合計を指す

## 貸借対照表（詳細） ～ 2020年5月期（第17期）～

	(単位：千円)				
	2019年11月期末 (第16期末)	2020年5月期末 (第17期末)	2019年11月期末 (第16期末)	2020年5月期末 (第17期末)	
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
<b>流動資産</b>			<b>流動負債</b>		
現金及び預金	12,670,027	13,486,961	営業未払金	1,265,123	1,005,767
信託現金及び信託預金	3,515,426	3,269,588	短期借入金	5,000,000	10,998,000
営業未収入金	804,474	679,207	1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	-
前払費用	355,113	571,533	1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	12,500,000
その他	6,749	16,508	未払金	198,011	149,224
<b>流動資産合計</b>	<b>17,351,791</b>	<b>18,023,799</b>	未払費用	963,509	952,182
<b>固定資産</b>			未払法人税等	605	817
有形固定資産			未払消費税等	379,062	330,044
信託建物	84,986,537	84,702,637	前受金	581,577	849,827
減価償却累計額	△13,256,431	△13,975,701	預り金	1,390	4,156
<b>信託建物(純額)</b>	<b>71,730,105</b>	<b>70,726,935</b>	その他	-	32,904
信託構築物	703,696	734,704	<b>流動負債合計</b>	<b>21,689,281</b>	<b>26,822,925</b>
減価償却累計額	△201,554	△215,485	<b>固定負債</b>		
<b>信託構築物(純額)</b>	<b>502,142</b>	<b>519,218</b>	投資法人債	17,000,000	17,000,000
信託機械及び装置	1,434,131	1,367,743	長期借入金	199,050,000	203,850,000
減価償却累計額	△388,834	△387,964	信託預り敷金及び保証金	21,543,424	22,309,458
<b>信託機械及び装置(純額)</b>	<b>1,045,296</b>	<b>979,779</b>	デリバティブ債務	-	3,443
信託工具、器具及び備品	247,197	263,247	<b>固定負債合計</b>	<b>237,593,424</b>	<b>243,162,902</b>
減価償却累計額	△128,828	△143,002	<b>負債合計</b>	<b>259,282,705</b>	<b>269,985,827</b>
<b>信託工具、器具及び備品(純額)</b>	<b>118,368</b>	<b>120,245</b>			
信託土地	414,174,855	424,862,322	<b>純資産の部</b>		
信託建設仮勘定	5,928	8,478	<b>投資主資本</b>		
<b>有形固定資産合計</b>	<b>487,576,696</b>	<b>497,216,979</b>	出資総額	248,370,846	248,370,846
<b>無形固定資産</b>			出資総額控除額		
信託借地権	9,055,086	9,055,086	一時差異等調整引当額	△10,797	-
その他	1,441	1,186	出資総額控除額合計	△10,797	-
<b>無形固定資産合計</b>	<b>9,056,527</b>	<b>9,056,272</b>	出資総額(純額)	248,360,049	248,370,846
<b>投資その他の資産</b>			<b>剰余金</b>		
長期前払費用	1,350,026	1,261,641	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,829,267	7,333,243
デリバティブ債権	8,954	-	剰余金合計	7,829,267	7,333,243
繰延税金資産	5	10	<b>投資主資本合計</b>	<b>248,360,049</b>	<b>255,704,090</b>
その他	38,322	38,322	<b>評価・換算差額等</b>		
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,397,309</b>	<b>1,299,975</b>	繰延ヘッジ損益	8,954	△3,443
<b>固定資産合計</b>	<b>498,030,533</b>	<b>507,573,227</b>	評価・換算差額等合計	8,954	△3,443
<b>繰延資産</b>			<b>純資産合計</b>	<b>256,198,271</b>	<b>255,700,646</b>
投資法人債発行費	98,652	89,447	<b>負債純資産合計</b>	<b>515,480,977</b>	<b>525,686,474</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>98,652</b>	<b>89,447</b>			
<b>資産合計</b>	<b>515,480,977</b>	<b>525,686,474</b>			

## 損益計算書（詳細） ～ 2020年5月期（第17期） ～

	(単位：千円)	
	2019年11月期 (第16期)	2020年5月期 (第17期)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	14,063,573	13,903,877
その他貸貸事業収入	1,136,219	936,713
不動産等売却益	343,063	143,798
<b>営業収益合計</b>	<b>15,542,856</b>	<b>14,984,389</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	5,464,545	5,470,679
資産運用報酬	1,249,529	1,104,664
資産保管手数料	14,641	15,029
一般事務委託手数料	37,874	36,852
役員報酬	3,300	3,300
その他営業費用	92,843	147,558
<b>営業費用合計</b>	<b>6,862,734</b>	<b>6,778,084</b>
<b>営業利益又は営業損失(△)</b>	<b>8,680,122</b>	<b>8,206,304</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	59	72
未払分配金戻入	967	698
受取保険金	663	9,535
その他	-	381
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,690</b>	<b>10,687</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	636,203	642,507
投資法人債利息	35,543	45,976
投資法人債発行費償却	9,905	9,205
融資関連費用	181,347	185,307
その他	500	500
<b>営業外費用合計</b>	<b>863,501</b>	<b>883,497</b>
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>7,818,311</b>	<b>7,333,494</b>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	7,818,311	7,333,494
法人税、住民税及び事業税	614	828
法人税等調整額	19	△5
<b>法人税等合計</b>	<b>634</b>	<b>823</b>
当期純利益又は当期純損失(△)	7,817,677	7,332,671
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	11,589	572
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>7,829,267</b>	<b>7,333,243</b>

# 物件別賃貸事業収支（1/3） ～ 2020年5月期（第17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)	キューブラザ 恵比寿	京都烏丸 パ・キングビル	神戸旧居留地 25番館	A-FLAG 札幌	A-FLAG 渋谷	キューブラザ 心斎橋	A-FLAG 骨董通り	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山 ウエスト	A-FLAG 北心斎橋	デックス 東京ビーチ (注1)	東急プラザ 銀座(底地) (注1)	キューブラザ 原宿 (注1)
①賃貸事業収益	775,050	575,416	268,747	(注2)	774,533	412,739	217,454	351,134	125,007	125,282	(注2)	99,476	447,094	571,500	241,029
賃貸事業収入	726,696	491,943	242,919	(注2)	719,006	359,223	209,911	336,137	120,077	119,079	(注2)	89,491	331,615	571,500	228,802
その他 賃貸事業収入	48,354	83,472	25,828	(注2)	55,526	53,516	7,542	14,996	4,929	6,202	(注2)	9,984	115,479	-	12,227
②賃貸事業費用	232,781	236,262	57,046	41,984	193,206	213,654	33,630	56,435	33,801	32,413	31,069	21,528	311,927	306	32,830
管理業務費	83,899	79,142	16,343	3,235	79,507	85,477	12,183	8,898	10,213	3,726	12,568	7,305	109,239	-	18,798
水道光熱費	20,472	54,047	20,860	-	47,564	68,895	6,132	12,380	5,115	4,982	300	6,310	82,872	-	11,600
公租公課	63,881	70,052	9,003	36,378	47,867	25,190	11,417	15,660	13,971	2,177	13,758	6,319	57,177	-	-
損害保険料	254	565	101	212	897	856	70	89	100	49	82	59	617	-	106
修繕費	5,942	21,193	429	1,421	10,330	27,466	2,630	9,517	1,826	3,299	1,237	-	13,972	-	-
その他 賃貸事業費用	58,331	11,260	10,308	736	7,038	5,766	1,196	9,888	2,574	18,178	3,122	1,534	48,047	306	2,325
③NOI (①-②)	542,269	339,153	211,700	(注2)	581,326	199,085	183,823	294,699	91,206	92,868	(注2)	77,947	135,167	571,193	208,198
④減価償却費等 (注3)	52,319	38,756	18,301	15,810	122,303	72,704	8,364	16,850	5,117	6,976	3,082	4,666	26,874	-	6,632
賃貸事業損益 (③-④)	489,949	300,396	193,398	(注2)	459,023	126,381	175,458	277,848	86,089	85,892	(注2)	73,281	108,293	571,193	201,566

(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)」及び「キューブラザ原宿」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。以下「物件別賃貸事業収支」ページについては同様です

# 物件別賃貸事業収支 (2/3) ~ 2020年5月期 (第17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	ルオーゴ 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 ウィズタワー	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 (注3)	恵比寿 プライムスクエア (注1)(注4)
①賃貸事業収益	342,484	388,497	136,845	309,164	183,862	62,502	(注2)	200,656	197,885	136,542	345,589	1,539,771	185,007	144,796	187,601	540,690	238,136	669,560
賃貸事業収入	325,016	376,526	130,290	294,980	173,000	62,502	(注2)	187,695	187,972	130,861	335,046	1,468,694	176,748	139,627	181,057	509,733	227,342	600,608
その他 賃貸事業収入	17,467	11,971	6,555	14,183	10,862	-	(注2)	12,960	9,913	5,680	10,542	71,077	8,258	5,168	6,543	30,957	10,794	68,952
②賃貸事業費用	70,331	95,688	31,889	63,987	50,852	9,385	36,306	52,301	44,491	31,219	90,462	345,061	55,075	39,604	74,105	143,206	315,657	170,366
管理業務費	24,906	29,832	10,723	18,894	14,233	-	10,487	17,403	12,860	10,948	57,840	105,672	16,382	20,763	28,096	56,252	11,540	60,661
水道光熱費	16,439	18,150	8,566	15,474	11,404	-	7,953	11,565	9,229	6,062	7,883	64,189	7,732	6,133	9,086	28,436	10,528	77,760
公租公課	17,446	33,410	10,742	23,406	19,588	9,130	10,856	15,656	14,288	11,651	22,663	121,751	14,023	9,706	18,273	49,689	54,655	867
損害保険料	266	339	114	249	214	-	113	190	153	105	448	900	139	107	159	630	-	673
修繕費	570	2,175	584	1,374	3,244	-	12	2,118	1,017	908	-	29,519	13,681	857	12,691	4,451	802	21,090
その他 賃貸事業費用	10,703	11,779	1,156	4,588	2,167	255	6,882	5,366	6,941	1,543	1,626	23,027	3,115	2,036	5,797	3,745	238,130	9,313
③NOI (①-②)	272,152	292,809	104,956	245,176	133,010	53,116	(注2)	148,355	153,393	105,322	255,127	1,194,710	129,932	105,192	113,496	397,484	△ 77,520	499,194
④減価償却費等	41,480	31,403	15,429	22,597	27,388	-	20,685	23,107	26,811	9,258	48,275	151,614	23,511	12,899	12,857	30,072	35,070	35,411
賃貸事業損益 (③-④)	230,672	261,406	89,526	222,579	105,621	53,116	(注2)	125,247	126,582	96,064	206,851	1,043,096	106,420	92,292	100,638	367,411	△ 112,591	463,782

(注1)「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、それぞれ準共有持分割合(35%及び51%)に相当する数値を記載しています

(注2)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)「A-PLACE新橋駅前」については、2020年3月19日付で譲渡を行っております

(注4)「恵比寿プライムスクエア」については、2020年1月10日付で取得を行っております

# 物件別賃貸事業収支 (3/3) ~ 2020年5月期 (第17期) ~

(単位：千円)

	アクティビア・アカウント											
	あまがさき 社一ツモル (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	コマーシャル モール博多	EDGE 心斎橋
①賃貸事業収益	356,784	310,464	(注)	143,537	295,928	543,795	224,139	(注)	471,239	183,387	162,234	521,057
賃貸事業収入	356,784	310,434	(注)	135,075	278,146	521,113	202,800	(注)	441,422	169,747	136,227	477,687
その他 賃貸事業収入	-	30	(注)	8,461	17,781	22,682	21,339	(注)	29,816	13,640	26,007	43,369
②賃貸事業費用	56,414	68,054	13,236	40,633	83,182	209,562	47,911	37,190	106,834	80,476	62,451	81,507
管理業務費	-	6,744	2,261	15,432	24,761	57,408	8,972	16,053	32,933	24,033	21,129	39,138
水道光熱費	-	30	-	10,916	21,002	35,164	20,847	4,548	25,206	18,776	19,916	27,267
公租公課	56,159	30,334	10,072	11,736	26,646	53,719	12,488	13,680	34,775	17,238	12,763	68
損害保険料	-	307	133	217	343	1,023	144	180	504	402	166	617
修繕費	-	29,371	-	1,041	884	55,563	4,455	416	3,551	10,658	3,815	8,454
その他 賃貸事業費用	255	1,266	768	1,288	9,544	6,682	1,002	2,312	9,863	9,367	4,659	5,960
③NOI (①-②)	300,369	242,409	(注)	102,903	212,745	334,233	176,228	(注)	364,404	102,911	99,783	439,550
④減価償却費等	-	34,644	8,345	19,025	52,267	80,190	18,367	23,644	67,851	31,755	15,656	15,965
賃貸事業損益 (③-④)	300,369	207,765	(注)	83,878	160,477	254,042	157,861	(注)	296,552	71,155	84,126	423,584

(注)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

## 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)	2020.11 (第18期) (予想)	2021.5 (第19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	14,840	14,920	14,921
不動産等売却益	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	341	343	143	25	-
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	14,984	14,945	14,921
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	4,136	4,467	4,158
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	1,264	1,286
水道光熱費	371	524	593	627	658	629	652	682	791	836	1,001	940	1,011	841	1,109	980
公租公課	433	457	575	578	643	649	772	778	887	895	988	998	1,087	1,110	1,270	1,285
損害保険料	5	7	7	8	6	7	7	8	9	8	8	9	11	12	12	12
修繕費	71	114	142	118	202	78	231	197	304	235	281	189	436	312	457	258
その他	150	146	161	165	161	175	201	217	264	269	292	300	365	571	352	333
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	10,704	10,453	10,763
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	4.16	-	-
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	1,338	1,353
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	9,369	9,114	9,409
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	9,513	9,139	9,409
一般管理費	507	558	643	710	818	849	922	1,029	1,136	1,149	1,192	1,270	1,398	1,307	1,220	1,248
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	8,206	7,919	8,160
営業外収益	4	2	5	3	5	8	3	3	1	0	1	0	1	10	0	0
営業外費用	459	584	567	619	674	737	754	830	858	860	850	873	863	883	945	1,002
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	7,333	6,973	7,158
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	7,332	6,972	7,157

## 決算ハイライト (1口当たり換算) ～ 2013年11月期 (第4期) 以降 ～

(単位: 円/口)	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) (予想)	2021.5 (第19期) (予想)
賃貸事業収入	14,919	15,491	16,280	16,455	17,141	16,969	18,205	18,200	19,122	19,073	19,772	18,804	19,708	19,242	19,346	19,347
不動産等売却益	-	-	-	-	361	-	-	-	-	-	-	442	444	186	32	-
営業収益 (売却益含む)	14,919	15,491	16,280	16,455	17,502	16,969	18,205	18,200	19,122	19,073	19,772	19,246	20,153	19,429	19,378	19,347
賃貸事業費用	3,547	3,762	4,330	4,192	4,500	4,018	4,638	4,392	4,990	4,968	5,451	4,764	5,401	5,363	5,792	5,391
管理業務費	1,035	1,272	1,381	1,488	1,483	1,450	1,529	1,559	1,597	1,753	1,769	1,602	1,624	1,668	1,639	1,668
水道光熱費	904	1,044	1,182	1,132	1,187	1,049	1,087	1,025	1,190	1,197	1,433	1,219	1,312	1,091	1,439	1,271
公租公課	1,055	910	1,146	1,044	1,161	1,082	1,288	1,170	1,334	1,281	1,414	1,294	1,410	1,439	1,647	1,666
損害保険料	12	14	14	15	12	11	12	13	13	12	12	12	14	16	16	16
修繕費	173	228	284	213	365	130	385	296	457	337	402	246	566	405	593	335
その他	365	292	320	298	291	293	335	326	397	385	418	390	473	741	456	431
NOI	11,372	11,729	11,949	12,262	12,640	12,951	13,567	13,807	14,131	14,105	14,321	14,039	14,307	13,879	13,553	13,955
減価償却費等	1,264	1,481	1,519	1,600	1,674	1,650	1,754	1,767	1,788	1,767	1,813	1,683	1,684	1,730	1,735	1,755
賃貸事業損益	10,108	10,248	10,430	10,662	10,966	11,300	11,813	12,040	12,343	12,338	12,507	12,355	12,623	12,149	11,818	12,200
不動産等売却損	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益 (売却損益含む)	10,108	10,233	10,430	10,662	11,327	11,300	11,813	12,040	12,343	12,338	12,507	12,797	13,067	12,335	11,850	12,200
一般管理費	1,236	1,111	1,281	1,281	1,476	1,417	1,537	1,547	1,708	1,645	1,706	1,647	1,812	1,695	1,582	1,618
営業利益	8,871	9,122	9,149	9,380	9,851	9,883	10,275	10,493	10,635	10,693	10,800	11,150	11,254	10,640	10,268	10,581
営業外収益	11	4	11	6	9	14	5	4	2	1	2	1	2	13	0	0
営業外費用	1,119	1,163	1,130	1,117	1,216	1,230	1,257	1,248	1,290	1,232	1,217	1,132	1,119	1,145	1,226	1,299
経常利益	7,763	7,963	8,029	8,269	8,643	8,667	9,022	9,249	9,347	9,462	9,585	10,019	10,137	9,508	9,041	9,282
当期純利益	7,761	7,961	8,028	8,267	8,642	8,666	9,021	9,247	9,346	9,461	9,584	10,017	10,136	9,507	9,040	9,280

(単位: 口)

期末投資口数	410,524	502,124	502,124	554,264	554,264	599,654	599,654	665,214	665,214	698,704	698,704	771,224	771,224	771,224	771,224	771,224
--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

(注) 2015年10月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、2015年5月期 (第7期) 以前については口数を2倍し、数値を算出してあります

# 既存物件の鑑定評価額比較一覧 ～ 2020年5月期（第17期）末時点 ～

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 (2020.5末) (B)	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(C)	2020.5末時点 (D)					
							直接還元利回り					
	UR-1	東急プラザ表参道原宿(注1)	45,000	8.8%	44,666	62,775	<b>62,775</b>	<b>2.6%</b>	0	17,775	18,109	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注1)	11,450	2.2%	11,639	15,700	<b>15,100</b>	<b>4.0%</b>	△600	3,650	3,461	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	8,430	1.7%	8,196	11,900	<b>11,800</b>	<b>3.2%</b>	△100	3,370	3,604	
	UR-5	京都烏丸パークビル	8,860	1.7%	8,688	11,200	<b>10,700</b>	<b>4.8%</b>	△500	1,840	2,012	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	20,437	27,400	<b>27,300</b>	<b>3.8%</b>	△100	5,970	6,863	
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	0.9%	4,909	7,250	<b>7,720</b>	<b>5.4%</b>	470	3,310	2,811	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	6,338	8,110	<b>7,920</b>	<b>3.9%</b>	△190	1,550	1,582	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	2.6%	13,412	14,700	<b>14,700</b>	<b>3.6%</b>	0	1,350	1,288	
	UR-11	A-FLAG骨董通り	4,370	0.9%	4,395	5,020	<b>4,840</b>	<b>3.4%</b>	△180	470	445	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	4,723	4,860	<b>4,860</b>	<b>3.5%</b>	0	160	137	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	2,411	2,400	<b>2,400</b>	<b>3.9%</b>	0	120	△11	
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	4,725	0.9%	4,833	4,780	<b>4,760</b>	<b>3.9%</b>	△20	35	△73	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注1)	12,740	2.5%	12,919	12,887	<b>12,691</b>	<b>4.0%</b>	△196	△49	△228	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注1)	37,500	7.4%	37,895	39,000	<b>39,000</b>	<b>2.6%</b>	0	1,500	1,105	
	UR-17	キュープラザ原宿(注1)	13,200	2.6%	13,324	13,300	<b>13,300</b>	<b>3.0%</b>	0	100	△24	
		小計		<b>198,715</b>	<b>39.0%</b>	<b>198,791</b>	<b>241,282</b>	<b>239,866</b>	-	<b>△1,416</b>	<b>41,151</b>	<b>41,074</b>
		TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	1.5%	7,168	11,800	<b>11,700</b>	<b>3.6%</b>	△100	4,300	4,532
TO-2		A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	9,334	15,200	<b>15,300</b>	<b>3.5%</b>	100	5,660	5,966	
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	3,861	4,970	<b>4,980</b>	<b>3.9%</b>	10	910	1,119	
TO-4		A-PLACE青山	8,790	1.7%	8,567	10,400	<b>10,300</b>	<b>3.9%</b>	△100	1,510	1,733	
TO-5		ルオーゴザ留	4,540	0.9%	4,184	6,570	<b>6,410</b>	<b>3.5%</b>	△160	1,870	2,226	
TO-6		田町スクエア(底地)(注2)	2,338	0.5%	2,362	3,000	<b>2,840</b>	<b>3.4%</b>	△160	502	478	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	3,695	5,270	<b>5,560</b>	<b>3.9%</b>	290	1,570	1,865	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	5,795	7,250	<b>7,330</b>	<b>3.7%</b>	80	1,680	1,535	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	5,449	7,970	<b>7,970</b>	<b>3.5%</b>	0	2,240	2,521	
TO-10		A-PLACE品川	3,800	0.7%	3,771	5,430	<b>6,030</b>	<b>3.4%</b>	600	2,230	2,259	
TO-11		大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	10,568	14,600	<b>14,500</b>	<b>3.3%</b>	△100	3,810	3,932	
TO-12		汐留ビルディング(注1)	71,600	14.1%	70,755	77,700	<b>77,700</b>	<b>3.3%</b>	0	6,100	6,945	
TO-13		A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	7,048	7,720	<b>7,720</b>	<b>3.7%</b>	0	648	672	
TO-14		A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	4,935	5,680	<b>5,730</b>	<b>3.6%</b>	50	920	795	
TO-15		A-PLACE五反田駅前	7,280	1.4%	7,547	7,860	<b>7,870</b>	<b>3.8%</b>	10	590	323	
TO-16		A-PLACE品川東	18,800	3.7%	18,806	20,600	<b>21,000</b>	<b>3.8%</b>	400	2,200	2,194	
TO-18		恵比寿プライムスクエア(注1)	30,700	6.0%	31,062	-	<b>31,200</b>	<b>3.4%</b>	-	500	138	
		小計		<b>206,900</b>	<b>40.6%</b>	<b>204,916</b>	<b>212,020</b>	<b>244,140</b>	-	<b>920</b>	<b>37,240</b>	<b>39,223</b>
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	12,000	2.4%	12,113	14,200	<b>14,200</b>	<b>4.2%</b>	0	2,200	2,087	
	AA-2	icotなかもず	8,500	1.7%	8,034	10,900	<b>10,800</b>	<b>4.8%</b>	△100	2,300	2,766	
	AA-4	icot溝の口	2,710	0.5%	2,604	3,240	<b>3,240</b>	<b>5.4%</b>	0	530	636	
	AA-5	icot多摩センター	2,840	0.6%	2,596	4,000	<b>4,000</b>	<b>5.0%</b>	0	1,160	1,404	
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	1.4%	6,231	8,830	<b>8,770</b>	<b>5.1%</b>	△60	1,790	2,539	
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	11,122	15,200	<b>16,300</b>	<b>3.8%</b>	1,100	5,200	5,178	
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	5,711	6,870	<b>6,870</b>	<b>4.3%</b>	0	1,080	1,159	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	4,638	5,010	<b>5,010</b>	<b>5.3%</b>	0	190	372	
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.7%	19,236	21,400	<b>21,400</b>	<b>3.7%</b>	0	2,400	2,164	
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	3,976	4,610	<b>4,740</b>	<b>4.8%</b>	130	810	764	
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	6,313	6,290	<b>6,290</b>	<b>4.8%</b>	0	190	△23	
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.9%	19,985	20,000	<b>20,000</b>	<b>3.8%</b>	0	200	15	
		小計		<b>103,570</b>	<b>20.3%</b>	<b>102,563</b>	<b>120,550</b>	<b>121,620</b>	-	<b>1,070</b>	<b>18,050</b>	<b>19,056</b>
合計			<b>509,185</b>	<b>100.0%</b>	<b>506,272</b>	<b>573,852</b>	<b>605,626</b>	-	<b>574</b>	<b>96,441</b>	<b>99,353</b>	

(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%、50%、49%、30%、60%、35%及び51%)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	8.8%	J	62,775	63,600	2.6%	61,950	2.3%	2.7%	1,648	2.9	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注3)(注4)	11,450	2.2%	T	15,100	15,400	4.0%	15,000	4.1%	4.2%	712	3.6	
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注5)	8,430	1.7%	T	11,800	12,000	3.2%	11,700	3.4%/3.3%	3.4%	383	5.7	
	UR-5	京都烏丸パークビル	8,860	1.7%	D	10,700	10,800	4.8%	10,700	4.8%	5.0%	528	2.4	
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	4.2%	J	27,300	27,800	3.8%	26,800	3.6%	4.0%	1,067	2.6	
	UR-8	A-FLAG札幌(注4)	4,410	0.9%	D	7,720	7,720	5.4%	7,720	5.2%	5.6%	487	0.3	
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	1.3%	D	7,920	7,950	3.9%	7,910	3.7%	4.1%	320	7.9	
	UR-10	キュープラザ心齋橋	13,350	2.6%	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	4,840	4,840	3.4%	4,840	3.1%	3.5%	172	6.4	
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	0.9%	J	4,860	4,950	3.5%	4,770	3.3%	3.7%	175	7.5	
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	0.4%	V	2,400	2,430	3.9%	2,370	3.7%	4.1%	89	4.2	
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	4,725	0.9%	V	4,760	4,860	3.9%	4,650	3.6%	4.0%	191	5.4	
	UR-15	デックス東京ビーチ(注3)	12,740	2.5%	M	12,691	12,936	4.0%	12,446	3.8%	4.2%	559	4.0	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注3)	37,500	7.4%	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	13,380	3.0%	13,140	2.7%	3.1%	402	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	11,700	11,800	3.6%	11,700	3.7%	3.8%	471	6.5
		TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	1.9%	T	15,300	15,200	3.5%	15,300	3.6%	3.7%	545	8.0
TO-3		A-PLACE代々木	4,070	0.8%	V	4,980	5,050	3.9%	4,900	3.7%	4.1%	200	5.1	
TO-4		A-PLACE青山(注4)	8,790	1.7%	D	10,300	10,300	3.9%	10,300	3.7%	4.1%	418	8.9	
TO-5		ルオーゴ夕留	4,540	0.9%	D	6,410	6,430	3.5%	6,400	3.3%	3.7%	234	2.7	
TO-6		田町スクエア(底地)	2,338	0.5%	T	2,840	2,970	3.4%	2,790	3.8%	3.6%	101	(注6)-	
TO-7		A-PLACE池袋	3,990	0.8%	J	5,560	5,650	3.9%	5,460	3.7%	4.1%	225	3.2	
TO-8		A-PLACE新橋	5,650	1.1%	J	7,330	7,380	3.7%	7,270	3.4%	3.8%	286	7.4	
TO-9		A-PLACE五反田	5,730	1.1%	M	7,970	8,070	3.5%	7,860	3.3%	3.7%	287	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：株式会社台湾総合鑑定所、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

(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3年目は3.4%、4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	0.7%	J	6,030	6,150	3.4%	5,900	3.2%	3.6%	213	4.9
	TO-11	大崎ウイズタワー	10,690	2.1%	D	14,500	14,700	3.3%	14,400	3.0%	3.4%	507	2.4
	TO-12	汐留ビルディング(注3)	71,600	14.1%	M	77,700	81,550	3.3%	75,950	3.1%	3.5%	2,734	2.6
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	1.4%	V	7,720	7,830	3.7%	7,600	3.5%	3.9%	293	5.2
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	0.9%	V	5,730	5,710	3.6%	5,750	3.3%	3.7%	211	4.3
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	1.4%	V	7,870	7,910	3.8%	7,830	3.5%	3.9%	304	7.7
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	3.7%	M	21,000	21,300	3.8%	20,600	3.6%	4.0%	826	4.3
	TO-18	恵比寿プライムスクエア(注3)	30,700	6.0%	M	31,200	31,824	3.4%	30,600	3.2%	3.6%	1,144	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5)-
	AA-2	icotなかもず(注4)	8,500	1.7%	T	10,800	11,000	4.8%	10,700	4.7%/4.8%/4.9%	5.0%	540	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	8,770	8,900	5.1%	8,640	4.9%	5.3%	459	5.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	2.2%	J	16,300	16,500	3.8%	16,100	3.6%	4.0%	679	7.9
	AA-8	icot大森	5,790	1.1%	J	6,870	6,940	4.3%	6,790	4.1%	4.5%	303	3.9
	AA-9	マーケットスクエア相模原	4,820	0.9%	V	5,010	5,030	5.3%	4,990	5.1%	5.5%	264	7.7
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	3.7%	D	21,400	21,700	3.7%	21,200	3.4%	3.8%	808	2.4
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	0.8%	M	4,740	4,840	4.8%	4,630	4.5%	5.0%	258	10.2
	AA-12	コマースモール博多	6,100	1.2%	V	6,290	6,300	4.8%	6,280	4.5%	4.9%	306	1.9
	AA-13	EDGE心斎橋	19,800	3.9%	V	20,000	20,200	3.8%	19,800	3.5%	3.9%	797	5.0
	合計(2020年5月末時点、44物件)			509,185	100.0%	-	605,626	614,920	-	598,686	-	-	22,614

(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

(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2年目は4.7%、3年目から7年目は4.8%、8年目以降は4.9%です

(注5) 「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6) PMLは、文部科学省の地震調査研究推進本部が2012年12月に公表の「全国地震動予測地図」に準拠した震源データをもとに算出、小数点第2位を四捨五入しています。

また、ポートフォリオ全体のPML値は、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)	
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	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%	
	UR-2	東急プラザ赤坂(注2)	2012年6月13日	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%	4.0%
	UR-3	キュープラザ恵比寿	2012年6月13日	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	UR-5	京都烏丸バーキングビル	2012年6月13日	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%
	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%	3.9%	3.8%	3.8%
	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%
	UR-9	A-FLAG渋谷	2013年12月19日	4.8%	-	-	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	UR-10	キュープラザ心齋橋	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%
	UR-11	A-FLAG御膳通	2016年12月20日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%
	UR-12	A-FLAG美術館通り	2016年12月2日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%
	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%
	UR-14	A-FLAG北心齋橋	2017年12月1日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	UR-15	デックス東京ビーチ(注2)	2018年1月5日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)(注2)	2019年1月10日	2.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.6%	2.6%	2.6%
	UR-17	キュープラザ原宿(注2)	2019年1月10日	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0%	3.0%	3.0%
	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%
		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%
TO-3		A-PLACE代々木	2012年6月13日	4.6%	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
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%	4.0%	3.9%	3.9%
TO-5		ルオーゴ夕留	2012年6月13日	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%
TO-6		田町スクエア(底地)(注3)	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%
TO-7		A-PLACE池袋	2012年6月13日	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
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%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
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%
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%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%
TO-11		大崎ウイズタワー	2014年6月24日	4.3%	-	-	-	4.2%	4.1%	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%
TO-12		汐留ビルディング(注4)	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%
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%
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%
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%
TO-16		A-PLACE品川東	2017年3月16日	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%
TO-18	恵比寿プライムスクエア(注2)	2020年1月10日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.4%	
AA ACTIVIA ACCOUNT アクティビアアカウント	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	2012年6月13日	5.0%	5.0%	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%	
	AA-2	icotながもず	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%	
	AA-4	icot薄の口	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%	
	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%	
	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%
	AA-7	大阪中之島ビル(注5)	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%
			2014年12月19日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AA-8	icot大森	2013年12月19日	5.1%	-	-	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	
	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%	
	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%	
	AA-11	A-PLACE馬車道	2016年10月6日	5.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.8%	
	AA-12	コマージュビル博多	2018年1月5日	4.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	
	AA-13	EDGE心齋橋	2019年1月10日	3.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.8%	3.8%	

(注1)直接還元法による還元率の推移

(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)」、「キュープラザ原宿」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%、50%、49%、30%、60%及び51%)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、2020年5月期（第17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)	2020.5 (第17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%	99.6%		
	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%	100.0%	99.9%	99.2%	
	UR-3	キュープラザ恵比寿	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-5	京都烏丸パークینگビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	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%	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%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
	UR-9	A-FLAG渋谷	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-10	キュープラザ心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	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%	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%	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%	100.0%	100.0%	
	UR-14	A-FLAG北心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-15	テックス東京ビーチ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.2%	99.1%	
	UR-16	東急プラザ銀座(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	UR-17	キュープラザ原宿	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	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%	99.8%	99.8%	
		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%	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%	100.0%	
TO-3		A-PLACE代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-4		A-PLACE青山	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-5		ルオーゴザ留	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-6		田町スクエア(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-7		A-PLACE池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-8		A-PLACE新橋	-	84.6%	88.4%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%		
TO-9		A-PLACE五反田	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-10		A-PLACE品川	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-11		大崎ウィズタワー	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-12		汐留ビルディング	-	-	-	-	-	98.2%	93.2%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.9%	100.0%	100.0%	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%	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%	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%	100.0%		
TO-16		A-PLACE品川東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
TO-18		恵比寿プライムスクエア	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.2%		
		東京オフィス 平均稼働率		97.4%	97.5%	98.6%	100.0%	100.0%	99.6%	97.5%	99.6%	98.9%	100.0%	99.9%	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.7%	
	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-2	icotなかもず	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	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%	100.0%		
	AA-5	icot多摩センター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	AA-6	A-PLACE金山	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
	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%	100.0%		
	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%	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%	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%	100.0%		
	AA-11	A-PLACE馬車道	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%		
	AA-12	コマージュモール博多	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.0%	97.0%	97.0%	95.0%	100.0%		
	AA-13	EDGE心斎橋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.7%	100.0%	100.0%		
		アクティビア・アカウント 平均稼働率		100.0%	100.0%	99.9%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%	100.0%	99.4%	99.6%	100.0%	99.6%	99.8%	99.0%	99.7%	99.9%	
	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%	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)各カテゴリー及び全体の平均稼働率については、当該期末時点における稼働率で表示しています（譲渡を行った物件を控除して集計・表示しておりません）

# 休止要請テナント比率の試算 ～ 大半のテナントは休止要請の対象外 ～

➤ 今回の緊急事態宣言における休止要請（強制効力なし）テナント比率は14%と**限定的**（注）各店舗における臨時休業の判断は、左記「休止要請」とは関係ない場合があります。

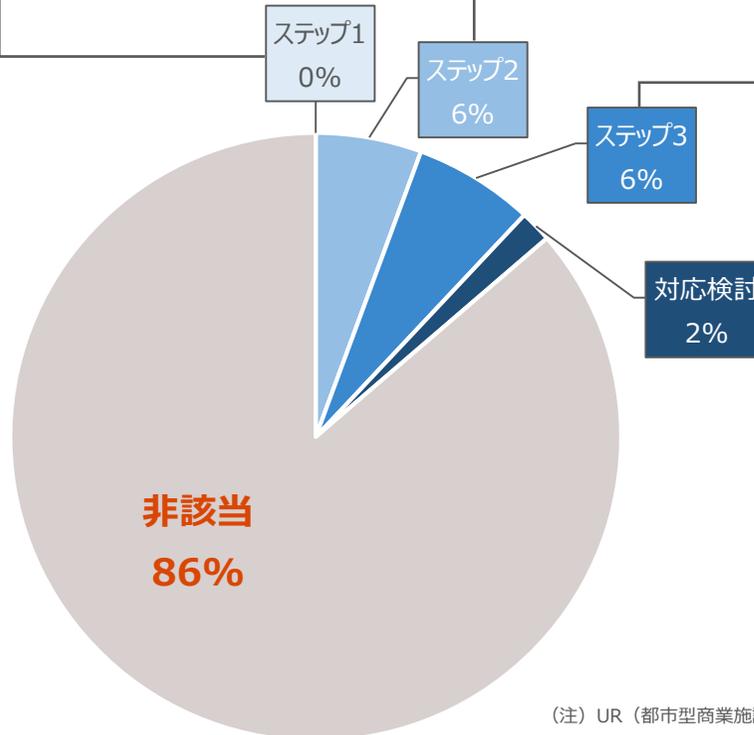
## ■ ステップ1～3に該当する施設の賃料比率

ステップ1（2020/5/26～）	
東京都が休止要請を緩和する施設	API 該当施設
展示施設（博物館、図書館、動植物園等）	×
屋内運動施設（体育館、ボート場、ヨガ等）	×
大学・学習塾等（大学等）	×
文教施設（小・中学校、高等学校等）	×

ステップ2（2020/6/1～）	
東京都が休止要請を緩和する施設	API 該当施設
学習塾等（英会話教室、音楽教室等）	○
劇場等（観覧場、映画館等）	×
集会・展示施設等（貸会議室、集会場等）	×
商業施設（スポーツグッズ店、エステサロン、ホームセンター等）	○
運動施設（スポーツジム）	○

ステップ3（2020/6/12～）	
東京都が休止要請を緩和する施設	API 該当施設
遊興施設等（カラオケ、ネットカフェ、バー等）	○
遊戯施設（ゲームセンター、テーマパーク等）	○

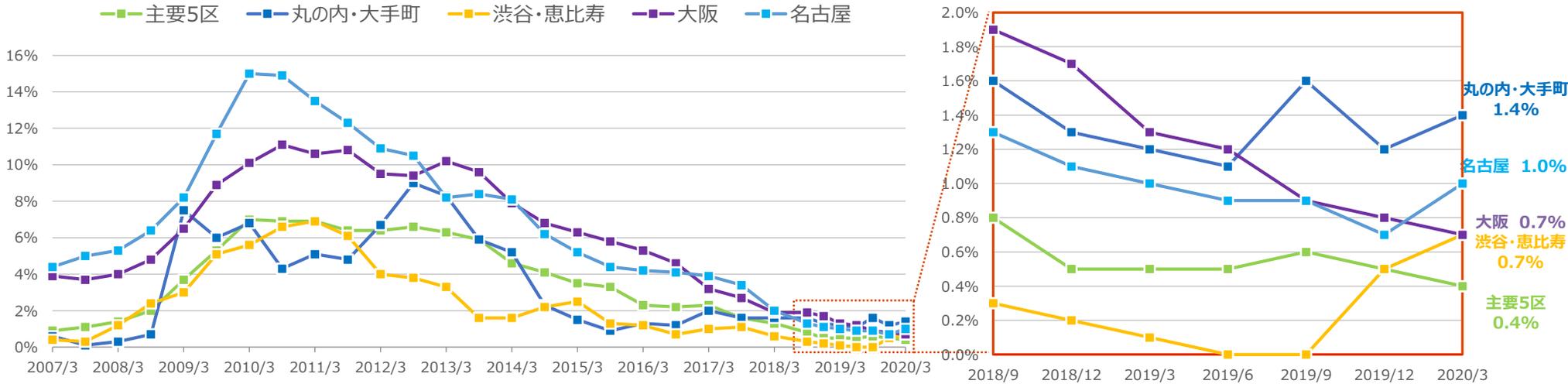
対応検討（2020/6/19～）	
東京都が休止要請を緩和する施設	API 該当施設
遊興施設等（ナイトクラブ、ライブハウス等）	○



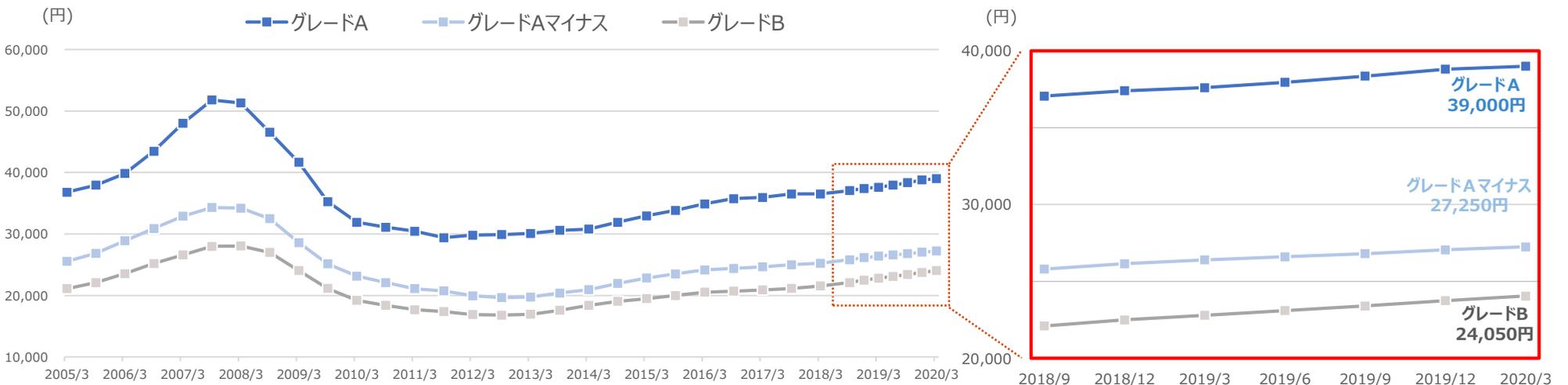
（注）UR（都市型商業施設）のうち、東京都に所在する物件の商業テナントを基に算出

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

### 空室率推移 ('07.1Q~'20.1Q)



### 平均想定成約賃料推移 ('05.1Q~'20.1Q)



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

出所：CBRE株式会社



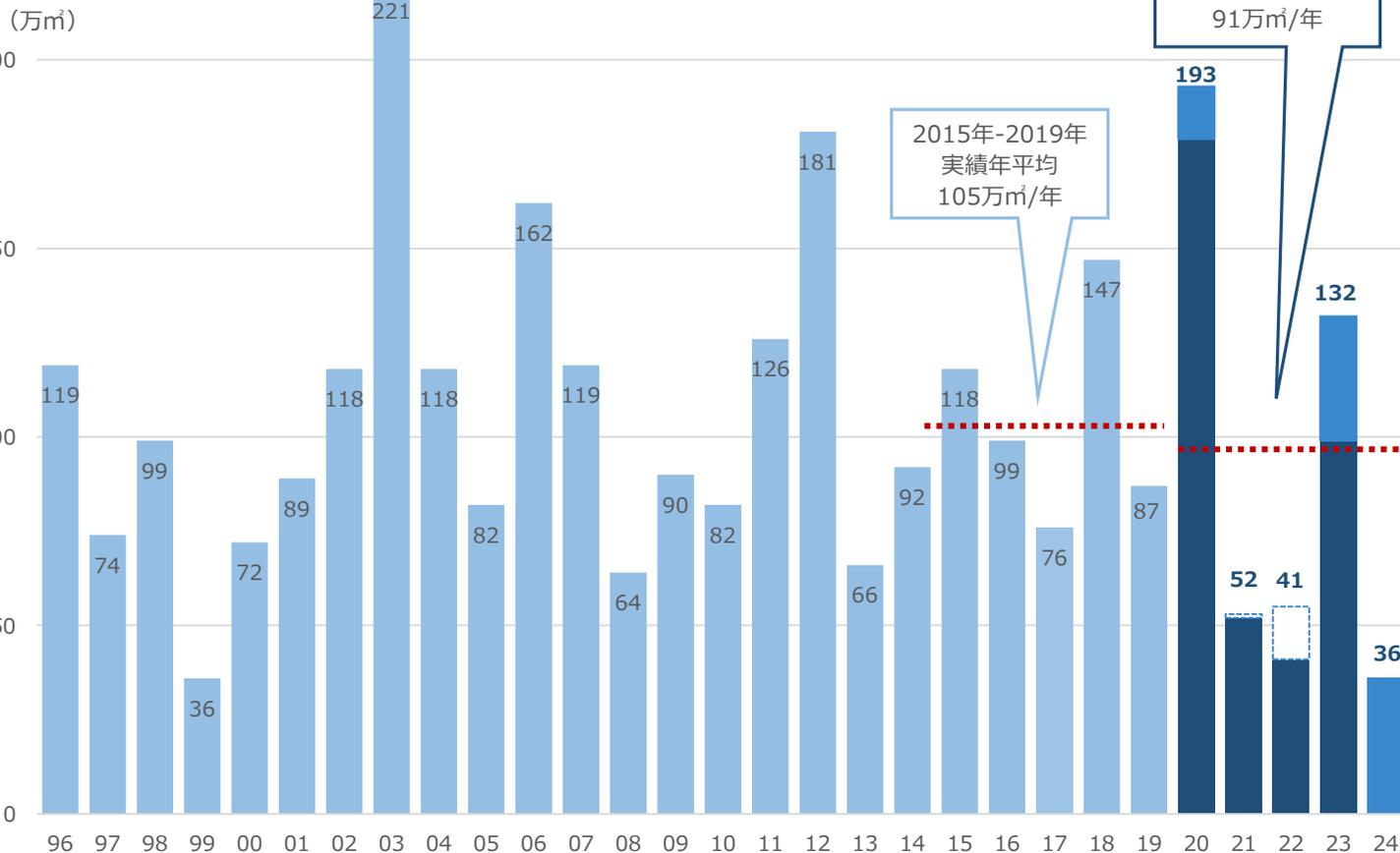
# 東京23区の大規模オフィスビル供給量

- 2020年6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**

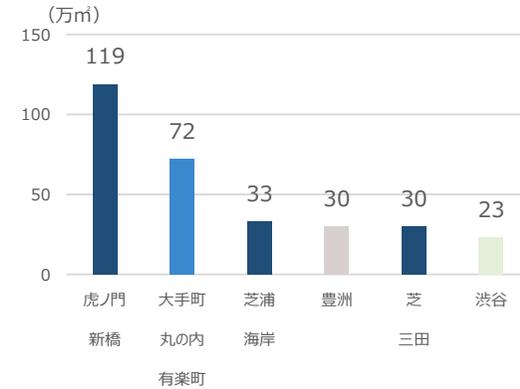
供給量推移（'96~'24）

供給予想（'20~'24）

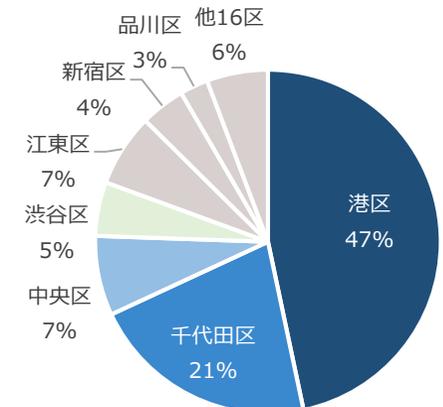
森トラスト(株)調査（実績 旧予想 新予想）



上位5エリア+渋谷エリア



地区別



(注1) 「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

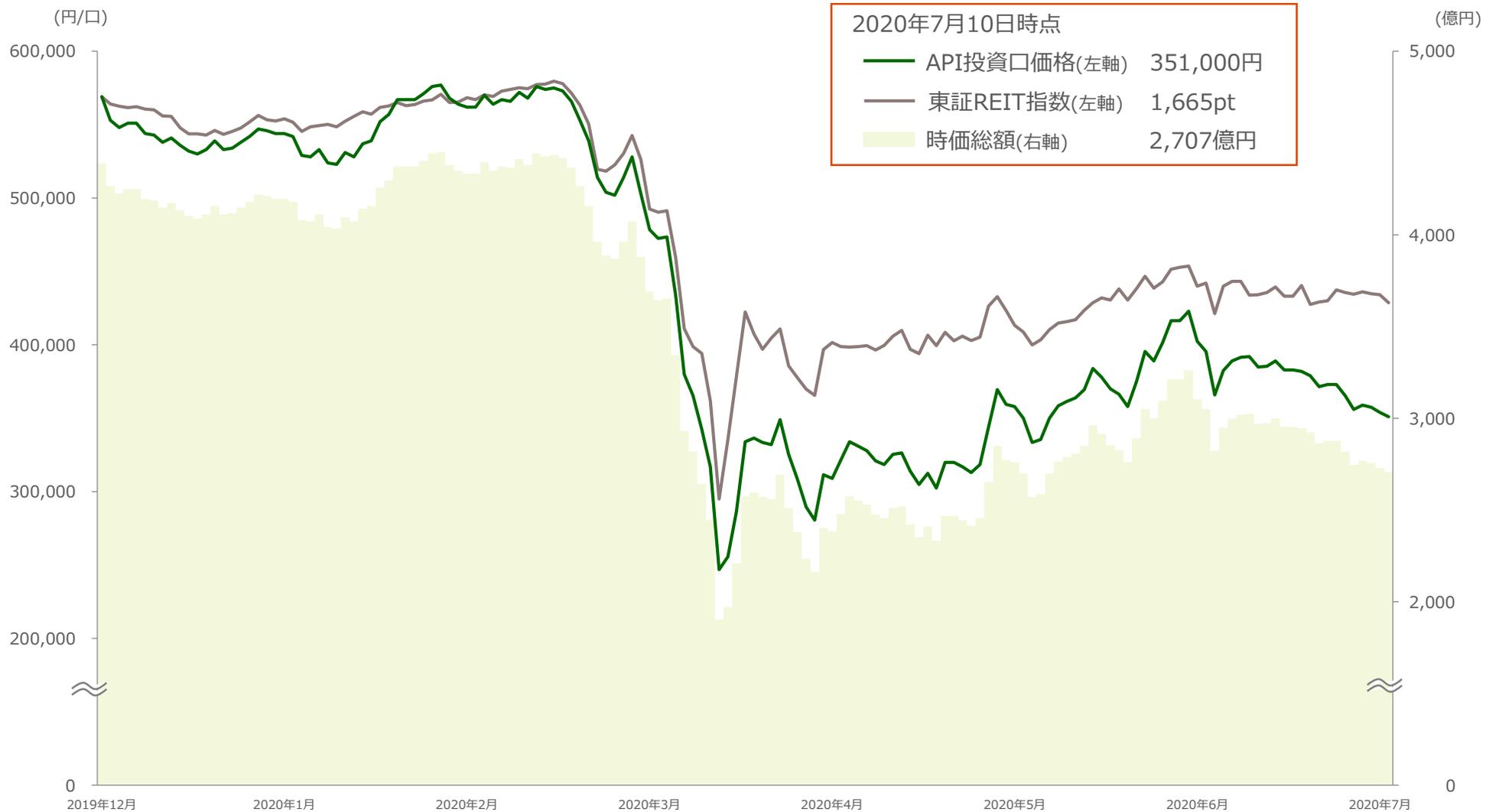
(注2) 新予想の破線部分は、旧予想からの減少分

# 広域渋谷圏の中心地「渋谷駅」周辺の開発状況 ～ 進化し続ける街「SHIBUYA」～

- 2020年7月には「MIYASHITA PARK」が開業、明治通りから表参道方面への回遊性が高まる
- スポンサーが手掛ける「渋谷駅桜丘口地区」及び「ネクスト渋谷桜丘地区」も控えており、「渋谷駅」周辺の更なる魅力度向上が期待される

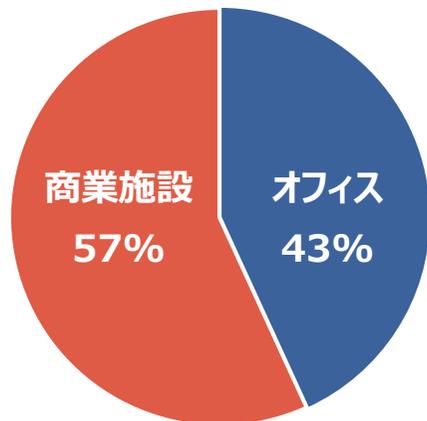


# 投資口価格と時価総額の推移 ～ 2019年12月2日以降 ～



(注) 東証REIT指数は、2019年12月2日終値のAPI投資口価格に指数化

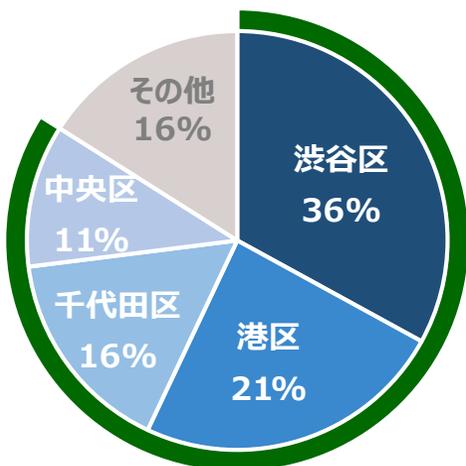
## 1. オフィス・商業割合



(延床面積ベース) オフィス : 640万㎡  
商業施設 : 844万㎡ ※2020年3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	15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	7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  
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㎡

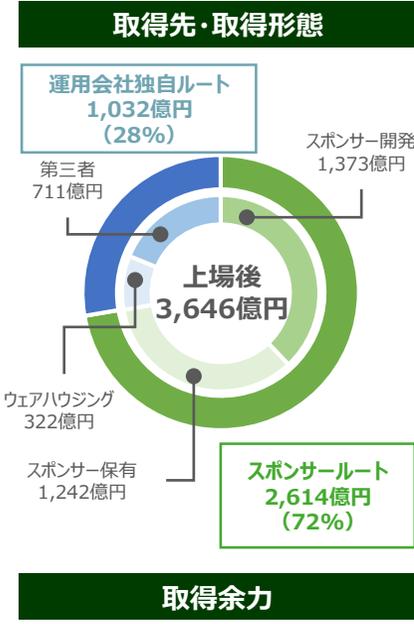


渋谷駅桜丘口地区  
再開発計画  
2023年度竣工予定  
渋谷区  
オフィス/商業/住宅  
延床面積 : 255千㎡

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

# 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7年半で資産規模は約**3倍**に拡大、足元の資産規模は**5,092億円**



約**370**億円

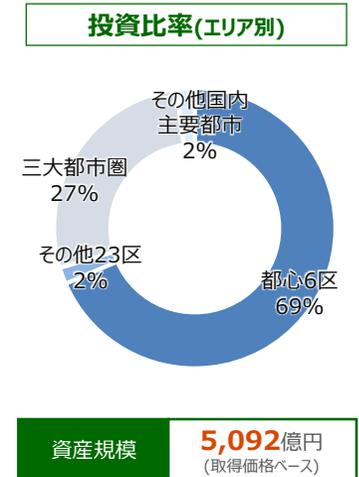
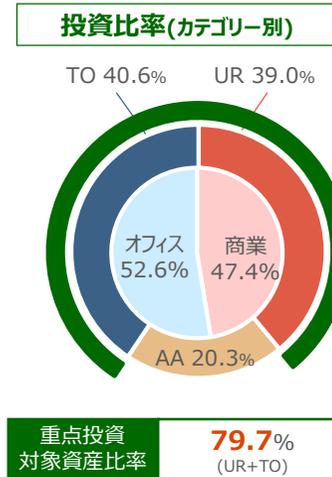
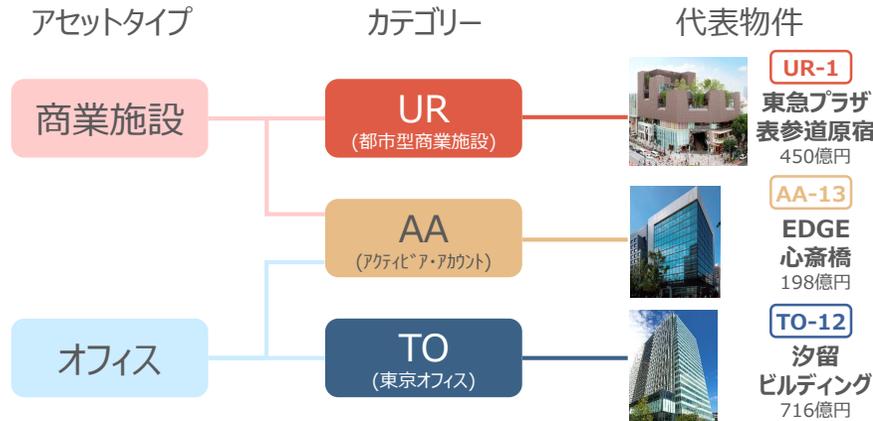
(注)LTV50%とした場合

71.5%	70.3%	59.3%	54.9%	49.0%	49.7%	48.7%	<b>47.4%</b>	商業比率
28.5%	29.7%	40.7%	45.1%	51.0%	50.3%	51.3%	<b>52.6%</b>	オフィス比率
79.7%	80.3%	80.1%	83.2%	80.0%	80.6%	79.4%	<b>79.7%</b>	重点投資対象資産 (UR+TO)比率

# 本投資法人の特徴と強み

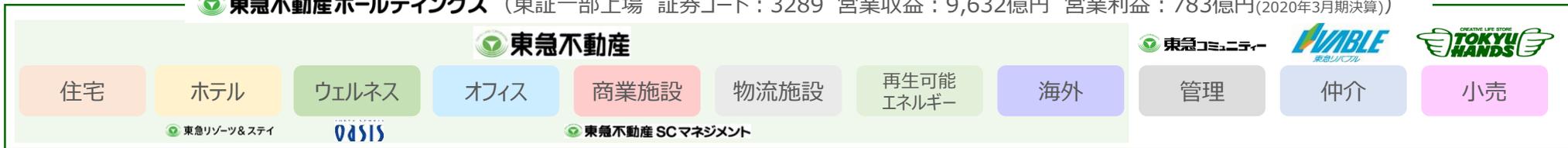
**アクティビアは、都市型商業施設と東京オフィス为重点投資対象資産とし、クオリティの高いポートフォリオを有するJ-REITです**

## 1 投資対象：商業施設及びオフィス（複合型REIT）

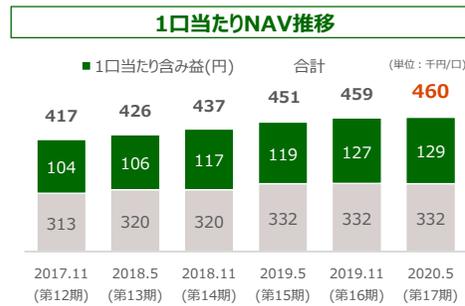


## 2 スポンサー：東急不動産（総合不動産デベロッパー）

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：9,632億円 営業利益：783億円(2020年3月期決算)）



## 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



## 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

## 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

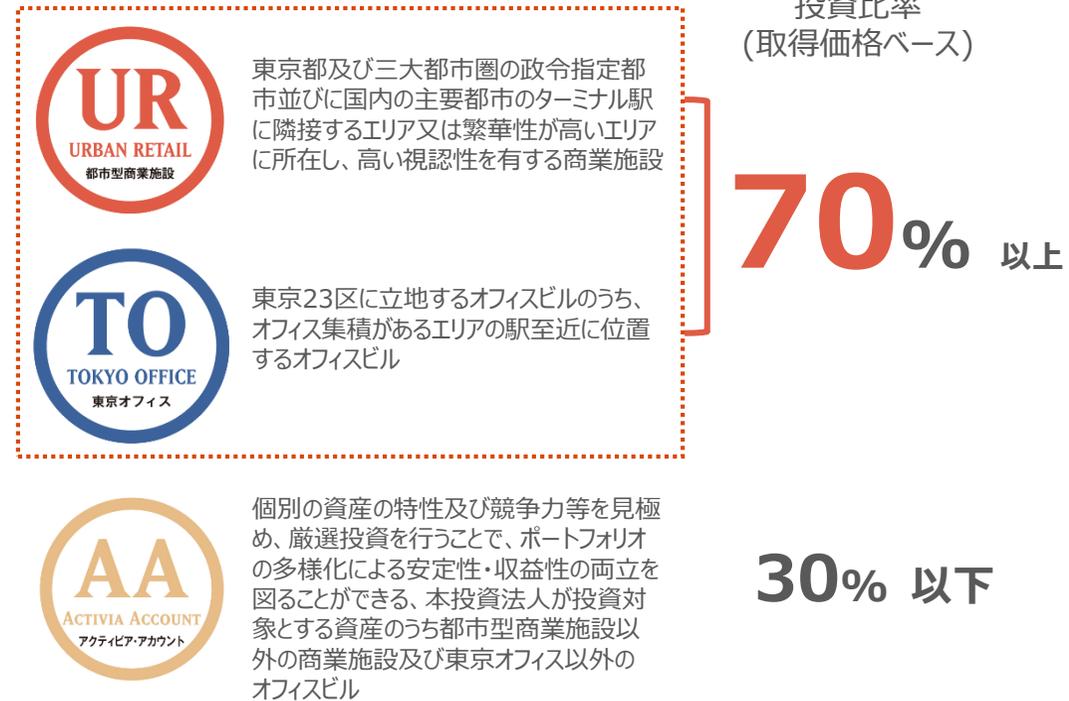
## 2. 本投資法人の基本方針

- ✓ **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



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

## 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

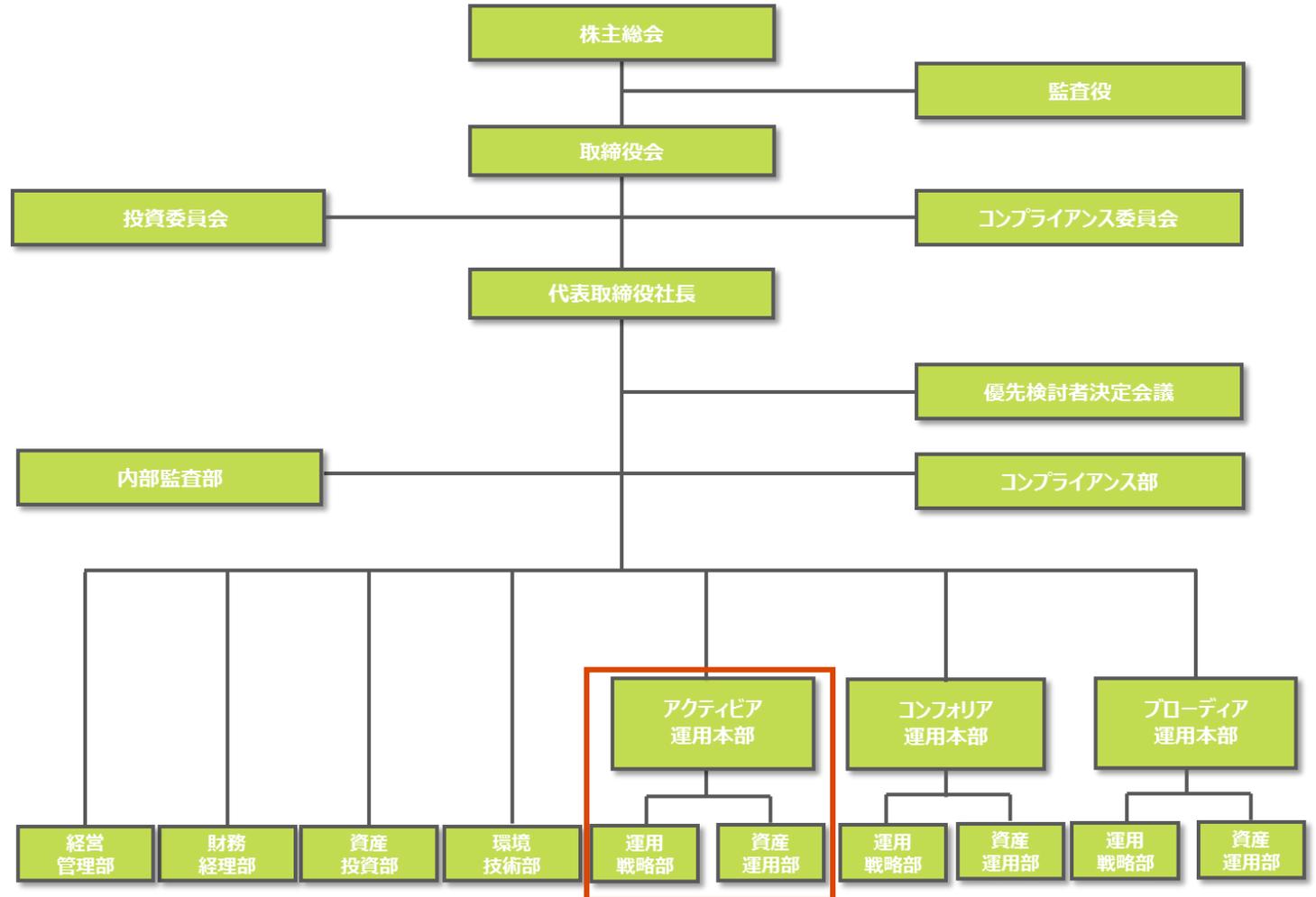
スポンサー  
東急不動産株式会社(100%)



代表取締役社長  
遠又 寛行

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。